

第2章 開 発 行 為

第1節 定 義

1 開発行為の定義（法第4条第12項）

開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地区画形質の変更をいいます。

(1) 「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的」とは

建築物を建築すること又は特定工作物を建設することを主たる目的とするものをいいます。土地の一部に建築物等を建築する場合は、建築物等の機能が土地全体の利用形態に付随するものかどうかで判断されます。

(2) 「土地区画形質の変更」とは

(ア) 区画の変更

土地の区画とは、利用目的・物理的な形状等から、一体と認められる土地の区域のことをいい、区画の変更とは、道路等によって土地利用形態としての区画、すなわち独立した物件としてその境界を明認し得るものを変更することをいいます。

建築物の建築等を目的として区画を変更する行為は開発行為に該当します。

なお、次の行為は、区画の変更に該当しません。

- ・登記簿上の分合筆（権利区画の変更）を行うこと。
- ・形式的な区画の分割又は統合を行うこと。

＊ 形式的な区画の分割又は統合とは、建築物の建築等に当たり、切土、盛土等の造成工事を行わず、かつ、従来の敷地境界の変更について、既存建築物の除却や塀等の除却、設置が行われるにとどまる行為で、公共施設（道路、公園、下水道、緑地、広場、水路及び消防の用に供する貯水施設）、調整池、擁壁等の整備が必要ないと認められるものです。

(イ) 形質の変更

・ 形の変更

形の変更とは、切土、盛土等によって土地の形状を物理的に変更することをいい、本県では具体的には次のとおり取り扱っております。

〈宅地造成及び特定盛土等規制法(以下「盛土規制法」という)施行令第3条より〉

- ① 切土をした土地の部分に高さが2メートルをこえるがけを生じるもの
- ② 盛土をした土地の部分に高さが1メートルをこえるがけを生じるもの
- ③ 切土と盛土を同時にする土地の部分に高さが2メートルをこえるがけを生じるもの
- ④ 上記①～③に該当しない切土又は盛土であって、当該切土又は盛土を行う土地の面積が500平方メートルをこえるもの

(備考) 30cm程度の地均しや、建築物の建築自体と不可分一体の工事と認められる行為は該当しません。

・ 質の変更

質の変更とは、農地や池沼を宅地にするなど土地の有する性質を変更して、宅地以外の土地を宅地として利用することをいいます。ここでいう宅地とは、建築物又は特定工作物の敷地として利用されている土地（仮設建築物や違反建築物の敷地は除きます。）、都市計画法その他の法令により建築物又は特定工作物の敷地として整備された土地など、申請時点で宅地化されている土地のことをいいます。

ただし、地目が宅地であったり、造成が行われた土地であっても、排水施設等が設置されていないなど、建築物又は特定工作物の敷地として適切に整備された土地でない場合は、その後の開発は、質の変更に該当し、開発許可の対象として取り扱います。

(質の変更に該当する事例)

- ・露天駐車場や資材置場として利用している土地に建築物等を新築する場合。

(質の変更に該当しない事例)

- ・既に建築物（合法的なものに限る）の土地として利用されている又は利用されていた土地の区域内で、建築物を建替え等する場合

(3) 建築物（法第4条第10項）

建築基準法第2条第1号に定める建築物をいいます。

＜建築基準法第2条第1号＞

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは扉、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨（こ）線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

(4) 建築（法第4条第10項）

建築基準法第2条第13号に定める建築をいいます。

＜建築基準法第2条第13号＞

建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

(5) 特定工作物（法第4条第11項）

(ア) 第一種特定工作物（法第4条第11項、令第1条第1項）

コンクリートプラントその他周辺の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物のことで、コンクリートプラントの他に、アスファルトプラント、クラッシャープラント、建築基準法施行令第116条第1項の表に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供する工作物が該当します。

(イ) 第二種特定工作物（法第4条第11項、令第1条第2項）

ゴルフコースその他の大規模な工作物のことで、ゴルフコースの他に、その規模が1ヘクタール以上の運動・レジャー施設である工作物（野球場、テニスコート、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット場その他）及びその規模が1ヘクタール以上の墓園（ペット霊園も含む。）が該当します。

なお、第二種特定工作物に併設される管理上又は利用増進上必要な建築物（管理事務所、休憩所、クラブハウス等）については、物理的及び機能的にみて社会通念上当該工作物と不可分一体なもので、その規模、設計、配置等が適切なものであれば、当該工作物自体を構成するものとして取り扱います。ただし、野球場等に併設される観覧席、墓園に併設される寺や火葬場、陸上競技場に併設される体育館、ゴルフ場等に併設される宿泊機能を有する施設や外部の者が利用できるレストラン等の利便施設は第二種特定工作物と不可分一体のものではなく、独立した建築物として取り扱います。

(6) 自己の居住用、自己の業務用及び非自己用

都市計画法では、開発行為を自己の居住用、自己の業務用及び非自己用の開発行為に区分して、それぞれ異なる許可基準を適用しています。

(ア) 自己の居住の用に供する建築物

申請者（自然人に限られます。）自らが生活の本拠として使用する建築物のことで、以下のものは該当しません。

- ・ 会社が従業員のために建築する寮や社宅
- ・ 組合が組合員に譲渡するための住宅
- ・ 別荘

- ・ 分譲住宅、賃貸住宅

(イ) 自己の業務の用に供する建築物又は特定工作物

継続的に自己の業務にかかる経済活動等が行われる建築物等のことで、以下のものが該当します。

- ・ 申請者自らが営む店舗、事務所、ホテル、旅館、結婚式場、ゴルフ場等
- ・ 申請者自らが営む工場、従業員の福利厚生施設
- ・ 組合が自ら営む宿泊施設、レクリエーション施設
- ・ 学校法人が建設する学校

(ロ) 非自己用

(ア) (イ) いずれにも該当しない建築物等で、分譲住宅、賃貸住宅、分譲宅地、社宅、分譲墓地、貸店舗、貸工場、貸事務所、貸倉庫等があります。

(エ) 自己用と非自己用が混在する場合

自己用と非自己用が混在する場合は、非自己用の部分が著しく小規模であるか、付随的なものと認められる場合を除き、原則、非自己用として取り扱います。

(7) 開発区域（法第4条第13項）

開発行為をする土地の区域をいいます。建築物又は特定工作物の敷地のほか、造成を行う部分、土地利用上一体として使用される駐車場等の区域、建築基準法第42条第2項の規定により後退する部分、開発行為によって整備する道路又は排水施設等の公共施設等の敷地を含みます。

なお、原則として、開発行為によって整備する道路又は排水施設等の公共施設等には、開発区域外の既存の道路（接続先道路）に接続させるために設置する、いわゆる取付道路、上下水道管、排水側溝等の工事に係る部分及び当該土地利用を図ることとなる区域に関わる道路・水路等の公共施設の付替え、廃止及び払下げを受ける部分が挙げられます。

(8) 一体開発の取扱い

複数の開発行為が行われる場合でも、それらが一連の開発行為（一連の土地を開発する）と認められる場合はそれらの開発行為が行われる敷地全体を開発区域として取り扱います。一連の開発行為に該当するか否かについては、以下の事項について総合的に検討を行うことになりますが、具体的には別掲の「開発行為に関する一体開発判断の目安となる評価基準一覧表」により判断を行うことになります。

① 開発計画

一体的に開発する計画（意思）や他法令による許認可等の内容

② 土地及び建築物等の利用目的

主たる建築物等との関係及び土地の利活用目的、既開発地と開発見込み地相互における機能的・物理的補完関係（利活用の目的や補完関係等＝住居系・業務系問わず全般。集客性等＝業務系等が主。）

③ 施工時期

近接しているか（完了公告からの経過年数）

④ 土地の所有者等（地権者等）（所有権等の権利形態）

同一者かこれに類する者か（その者の親族、役員、従業員ほかその者と密接な人的関係又は資金関係等がある者）（＝※ 地権者等とは既開発地と開発見込み地双方の過去、現在及び将来のあらゆる地権者等を含む。）

⑤ 開発行為を行う者（開発主体）

同一者かこれに類する者か（その者の親族、役員、従業員ほかその者と密接な人的関係又は資金・取引関係等がある者）

⑥ 公共施設の配置又は利用状況

接道の状況、排水処理の状況等はどうか、また既存公共施設の利活用、改廃が予定されているか（「仮設的」の主旨＝既開発区域＋開発予定区域）

⑦ その他の要因

開発現場の区域界や隣近接等の状況はじめ、造成工事の方法、販売の方法等（＝※ 微細要因は適宜準用のうえ判断）

(9) 「開発行為に関する一体開発判断の目安となる評価基準一覧表」について

従来から、一体開発の取扱いや判断は、客観的な判断評価の正確性の確保が難しく、これまで長きにわたり課題とされてきました。

開発事案は千差万別であるため、裁量性が伴うことはある意味必然的である一方、県の開発行政において統一的判断評価基準となる根拠に基づき合理的で弾力性のある指導対応を行うことが重要であり、そのための基本となる基準（モノサシ）を早急に作成する必要がありました。

そこで、いろいろなご意見を踏まえ、定量的な判断要素として思料されるところについては、可能な限り数値的表現を入れたうえで具体的に提示し、平成24年4月から「開発行為に関する一体開発判断の目安となる評価基準一覧表」を導入しています。

これは、一体開発の判断要因（主に7つ）にはそれぞれ自ずと段階的な優先順位であるとか、判断要素における格差や軽重があるとの認識に立ち、各判断要因にそれぞれ重み付けを行う方法です。この傾斜配分方式の具体的な実施方法としては、各判断要因の重み付けの程度によりそれぞれ適度な割合で持ち点を配し、さらにその判断要因ごとに当該事案について段階的規準により査定評価のうえ評点します。そしてそれらの各判断要因の総合ポイント（査定評点の満点は300点）をもって、個別具体的事案が総じて一体開発に当たるかどうかをより客観的に評価判断する（300点満点で200点以上に相当する事案は一体開発と判断する）制度です。

この総評点の2／3を占めているかどうかという判断基準の設定根拠としては、開発許可の際、開発区域における同意者の判断基準としての「相当数の同意」という数値的割合の解釈基準が、土地の総地積の2／3となる旨の解釈が国土交通省から示されているところに準拠しております。

実際に評価判断したモデルケースについて、その概要・評点を併せて掲載しておりますので参考にしてください。

開発行為に関する一体開発判断の目安となる評価基準一覧表(平成24年4月施行版)

判断要因	①開発計画	ポイント (指数)	②土地及び建築物等の 利活用目的や既開発地と開発見込み地相互における機能的・物理的補完関係等	ポイント (指数)	③施工時期(開発時期)	ポイント (指数)	④土地の所有者等(地権者等)(所有権等の権利形態)	ポイント (指数)	⑤開発行為を行う者(開発主体)	ポイント (指数)	⑥公共施設の配置又は利用状況	ポイント (指数)	⑦その他の要因	ポイント (指数)	判断の目安ポイント指数合計	Σ(7判断要因)評価	一体開発かどうかの原則的判断基準(※ あくまで原則であり、必ずしもこれに準拠できないケースも十分有り得ることに留意。)	
判断の具体的な内容等	一体的に開発する計画(意思)や他法令による許認可等の内容		主たる建築物等との関係及び土地の利活用目的、既開発地と開発見込み地相互における機能的・物理的補完関係(利活用の目的や補完関係等＝住居系・業務系問わず全般。集客性等＝業務系等が主。)		近接しているか(完了公告からの経過年数)		同一者かこれに類する者か(その者の親族、役員、従業員ほかその者と密接な人的関係又は資金関係等がある者)(＝※ 地権者等とは既開発地と開発見込み地双方の過去、現在及び将来のあらゆる地権者等を含む。)		同一者かこれに類する者か(その者の親族、役員、従業員ほかその者と密接な人的関係又は資金・取引関係等がある者)		接道の状況、排水処理の状況等はどうか、また既存公共施設の利活用、改廃が予定されているか(「仮設的」の主旨＝既開発区域＋開発予定区域)		開発現場の区域界や隣近接等の状況はじめ、造成工事の方法、販売の方法等(＝※ 微細要因は適宜準用のうえ判断)				一体開発であるとの判断(∞)	一体開発ではないとの判断(●)
重要度による傾斜配分指数																		
◎としての判断及び指数(A評価)	計画の同一性を示す全体計画(マスタープラン的なもの)があるか又は客観的に見て明らかな全体開発構想が窺える。	50	利活用の目的性、既開発地と開発見込み地相互における機能的・物理的補完関係や集客面での回遊性及び利用者の利便性等において(8割以上)同一性や一貫性があると認められる。	70	2年以内	40	地権者等が(8割以上)同一者か又はこれに類する者である。	30	開発主体が(8割以上)同一者か又はこれに類する者である。	40	〈仮設的〉区域内の道路と排水施設等の公共施設を共用する開発行為である。	60	フェンス等による区域界の物理的分断がなされていない。	10	300	(すべて◎評価のとき)	∞	
○としての判断及び指数(B評価)	公共施設の利活用や配置状況から一貫性や計画において一体性の高さが見て取れる。	40	利活用の目的性、既開発地と開発見込み地相互における機能的・物理的補完関係や集客面での回遊性及び利用者の利便性等において概ね(6割以上8割未満)同一であると認められる。	60	2年を越え5年未満	30	地権者等の概ね(6割以上8割未満)が同一者か又はこれに類する者である。	20	開発主体の概ね(6割以上8割未満)が同一者か又はこれに類する者である。	30	〈仮設的〉区域内の排水施設等の公共施設を共用する開発行為である。	50	人の往来が簡単に出来る程度の区域界の物理的区切りである。	8	238	(すべて○評価のとき)	∞	
△としての判断及び指数(C評価)	計画の一体性や同一性の判断が難しい。(どちらとも言えない。)	30	利活用の目的性、既開発地と開発見込み地相互における機能的・物理的補完関係や集客面での回遊性及び利用者の利便性等において過半程度が同一である。	50	5年以上10年未満	20	地権者等の過半程度が同一者か又はこれに類する者である。	10	開発主体の過半程度が同一者か又はこれに類する者である。	20	〈仮設的〉区域内の道路又は区域外の排水施設等の公共施設を共用する開発行為である。	40	空洞ブロック3段積みや縁石程度の物理的的区域界がある。	6	176	(すべて△評価のとき)		●
▲としての判断及び指数(D評価)	一部不明確な点もあるが明らかに計画の一体性や同一性を示すものがあるとは言いえない。	20	利活用の目的性、既開発地と開発見込み地相互における機能的・物理的補完関係や集客面での回遊性及び利用者の利便性等において一部(3割以上5割未満)が同一である。	40	10年以上20年未満	10	地権者等の一部(3割以上5割未満)が同一者か又はこれに類する者である。	5	開発主体の一部(3割以上5割未満)が同一者か又はこれに類する者である。	10	〈仮設的〉区域外の道路を共用する程度である。	30	人の往来が簡単に出来ないような区域界の物理的区切りがある。	4	119	(すべて▲評価のとき)		●
×としての判断及び指数(E評価)	どちらかといえば、一体性や同一性において相互の関係性が希薄な開発計画である。	10	利活用の目的性、既開発地と開発見込み地相互における機能的・物理的補完関係や集客面での回遊性及び利用者の利便性等においても同一性や一貫性は少ない。(3割未満)	30	20年以上	0	地権者等が同一者か又はこれに類する者ではない。(3割未満)	0	開発主体が同一者か又はこれに類する者ではない。(3割未満)	0	明らかに〈仮設的〉区域内外の道路や排水施設等の公共施設を共用する開発行為とまでは言いえない。	20	フェンス等による区域界の物理的分断がなされている。	2	62	(すべて×評価のとき)		●
モデル的段階的開発評価類型															一体開発判断基準点		200点以上(一体開発であるとの判断＝∞)	199点以下(一体開発ではないとの判断＝●)
A評価	◎	50	◎	70	◎	40	◎	30	◎	40	◎	60	◎	10	300	(すべてA評価のとき)	∞	
B評価	○	40	○	60	○	30	○	20	○	30	○	50	○	8	238	(すべてB評価のとき)	∞	
C評価	△	30	△	50	△	20	△	10	△	20	△	40	△	6	176	(すべてC評価のとき)		●
D評価	▲	20	▲	40	▲	10	▲	5	▲	10	▲	30	▲	4	119	(すべてD評価のとき)		●
E評価	×	10	×	30	×	0	×	0	×	0	×	20	×	2	62	(すべてE評価のとき)		●
総合評価																		
「開発評価モデルΣBCABADC」の指数計算実践例	○	40	△	50	◎	40	○	20	◎	40	▲	30	△	6	226	ΣBCABADC評価＝∞	(200／300)点以上＝一体開発であるとの判断	

開発行為に関する一体開発判断の目安となる評価基準一覧表(※ 実際にあったケースの判断例)

＜ モデルケースの概要 ＞九州内のある県の開発、宅建、建築等を総合的(複合的)に兼ね備えた複数業者による開発ケースのモデル的な判断事例です。開発設計建築会社と宅建会社の役員と宅地建物取引主任者相互(※ いわば会社の心臓部にあたり組織的にみて質量とも重複)に乗り入れがあり、明らかに同族会社です。①開発計画については、公共施設の利活用等から一体性が見て取れます。②利用目的は宅地分譲で同じです。③施工時期もかなり近接しています。④地権者は概ね同一です。⑤開発者(主体)は同族会社が数年おきに相互に入れ替わりで実施しています。⑥公共施設を共用しています。⑦物理的の区域界はありません。以上がモデルケースの概要です。なお、これを一体開発と判断しないとなると、結果的に、調整池や公園緑地が確保されない数ヘクタール規模の宅地が、時間的には不連続に、物理的には連続的にかつ数珠繋ぎ状に開発されることとなりますので、良好な都市的土地利用(良好な環境の宅地供給等)を主な目的とする都市計画本来の考え方に反することにつながり、また後々排水処理等の関係で大きな社会的問題が生じる可能性が高いケースということがいえます。

判断要因	①開発計画	ポイント(指数)	②土地及び建築物等の利活用目的や既開発地と開発見込み地相互における機能的・物理的補完関係等	ポイント(指数)	③施工時期(開発時期)	ポイント(指数)	④土地の所有者等(地権者等)(所有権等の権利形態)	ポイント(指数)	⑤開発行為を行う者(開発主体)	ポイント(指数)	⑥公共施設の配置又は利用状況	ポイント(指数)	⑦その他の要因	ポイント(指数)	判断の目安ポイント指数合計	Σ(7判断要因)評価	一体開発かどうかの原則的判断基準(※ あくまで原則であり、必ずしもこれに準拠できないケースも十分有り得ることに留意。)	
判断の具体的な内容等	一体的に開発する計画(意思)や他法令による許認可等の内容		主たる建築物等との関係及び土地の利活用目的、既開発地と開発見込み地相互における機能的・物理的補完関係(利活用目的や補完関係等＝住居系・業務系問わず全般。集客性等＝業務系等が主。)		近接しているか(完了公告からの経過年数)		同一者かこれに類する者か(その者の親族、役員、従業員ほかその者と密接な人的関係又は資金関係等がある者)(＝※ 地権者とは既開発地と開発見込み地双方の過去、現在及び将来のあらゆる地権者等を含む。)		同一者かこれに類する者か(その者の親族、役員、従業員ほかその者と密接な人的関係又は資金・取引関係等がある者)		接道の状況、排水処理の状況等はどうか、また既存公共施設の利活用、改廃が予定されているか(「仮設的」の主旨＝既開発区域＋開発予定区域)		開発現場の区域界や隣近接等の状況ははじめ、造成工事の方法、販売の方法等(＝※ 微細要因は適宜準用のうえ判断)				一体開発であるとの判断(∞)	一体開発ではないとの判断(●)
重要度による傾斜配分指数																		
◎としての判断及び指数(A評価)	計画の同一性を示す全体計画(マスタープラン的なもの)があるか又は客観的に見て明らかな全体開発構想が窺える。	50	利活用の目的性、既開発地と開発見込み地相互における機能的・物理的補完関係や集客面での回遊性及び利用者の利便性等において(8割以上)同一性や一貫性があると認められる。	70	2年以内	40	地権者等が(8割以上)同一者か又はこれに類する者である。	30	開発主体が(8割以上)同一者か又はこれに類する者である。	40	〈仮設的〉区域内の道路と排水施設等の公共施設を共用する開発行為である。	60	フェンス等による区域界の物理的分断がなされていない。	10	300	(すべて◎評価のとき)	∞	
○としての判断及び指数(B評価)	公共施設の利活用や配置状況から一貫性や計画において一体性の高さが見て取れる。	40	利活用の目的性、既開発地と開発見込み地相互における機能的・物理的補完関係や集客面での回遊性及び利用者の利便性等において概ね(6割以上8割未満)同一であると認められる。	60	2年を越え5年未満	30	地権者等の概ね(6割以上8割未満)が同一者か又はこれに類する者である。	20	開発主体の概ね(6割以上8割未満)が同一者か又はこれに類する者である。	30	〈仮設的〉区域内の排水施設等の公共施設を共用する開発行為である。	50	人の往来が簡単に出来る程度の区域界の物理的区切りである。	8	238	(すべて○評価のとき)	∞	
△としての判断及び指数(C評価)	計画の一体性や同一性の判断が難しい。(どちらとも言えない。)	30	利活用の目的性、既開発地と開発見込み地相互における機能的・物理的補完関係や集客面での回遊性及び利用者の利便性等において過半程度が同一である。	50	5年以上10年未満	20	地権者等の過半程度が同一者か又はこれに類する者である。	10	開発主体の過半程度が同一者か又はこれに類する者である。	20	〈仮設的〉区域内の道路又は区域外の排水施設等の公共施設を共用する開発行為である。	40	空洞ブロック3段積みや縁石程度の物理的の区域界がある。	6	176	(すべて△評価のとき)		●
▲としての判断及び指数(D評価)	一部不明確な点もあるが明らかに計画の一体性や同一性を示すものがあるかとまではいえない。	20	利活用の目的性、既開発地と開発見込み地相互における機能的・物理的補完関係や集客面での回遊性及び利用者の利便性等において一部(3割以上5割未満)が同一である。	40	10年以上20年未満	10	地権者等の一部(3割以上5割未満)が同一者か又はこれに類する者である。	5	開発主体の一部(3割以上5割未満)が同一者か又はこれに類する者である。	10	〈仮設的〉区域外の道路を共用する程度である。	30	人の往来が簡単に出来ないような区域界の物理的区切りがある。	4	119	(すべて▲評価のとき)		●
×としての判断及び指数(E評価)	どちらかといえば、一体性や同一性において相互の関係性が希薄な開発計画である。	10	利活用の目的性、既開発地と開発見込み地相互における機能的・物理的補完関係や集客面での回遊性及び利用者の利便性等においても同一性や一貫性は少ない。(3割未満)	30	20年以上	0	地権者等が同一者か又はこれに類する者ではない。(3割未満)	0	開発主体が同一者か又はこれに類する者ではない。(3割未満)	0	明らかに〈仮設的〉区域内外の道路や排水施設等の公共施設を共用する開発行為とまではいえない。	20	フェンス等による区域界の物理的分断がなされている。	2	62	(すべて×評価のとき)		●
モデル的段階的開発評価類型																	一体開発判断基準点	200点以上(一体開発であるとの判断＝∞) 199点以下(一体開発ではないとの判断＝●)
A評価	◎	50	◎	70	◎	40	◎	30	◎	40	◎	60	◎	10	300	(すべてA評価のとき)	∞	
B評価	○	40	○	60	○	30	○	20	○	30	○	50	○	8	238	(すべてB評価のとき)	∞	
C評価	△	30	△	50	△	20	△	10	△	20	△	40	△	6	176	(すべてC評価のとき)		●
D評価	▲	20	▲	40	▲	10	▲	5	▲	10	▲	30	▲	4	119	(すべてD評価のとき)		●
E評価	×	10	×	30	×	0	×	0	×	0	×	20	×	2	62	(すべてE評価のとき)		●
総合評価																		
「開発評価モデル」九州管内某実例」の指数計算実例	○	40	◎	70	○	30	△	10	○	30	◎	60	◎	10	250	ΣBA BCB AA評価＝∞	(200/300)点以上＝一体開発であるとの判断	

2 都市計画区域の区分と開発行為の許可

(1) 都市計画区域の区分

八代市は、市街化区域と市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域、いわゆる「非線引き都市計画区域」であり、旧八代市・千丁町・鏡町は都市計画区域内、坂本町、東陽町、泉町は都市計画区域外となります。

(2) 開発行為の許可が必要な開発行為（立地規制）

(ア) 区域区分が定められていない（非線引き）都市計画区域（法第29条第1項、令第19条第1項）

3,000平方メートル以上の開発行為を行う場合は、あらかじめ市長の許可が必要です。

用途地域が定められている区域においては、予定建築物の用途が用途規制に適合していることが許可の条件となります（法第33条第1項第1号）。

(イ) 都市計画区域外の区域（法第29条第2項、令第22条の2）

10,000平方メートル以上の開発行為を行う場合は、あらかじめ市長の許可が必要です。

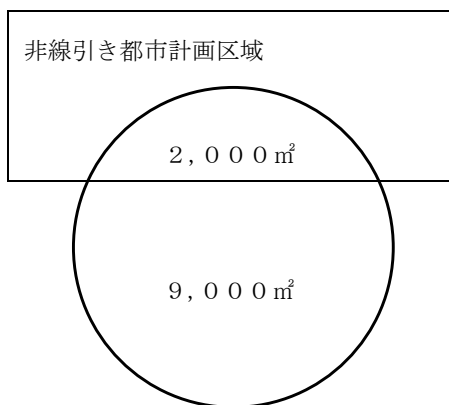
開発許可が必要な開発行為の規模

区域	規模
都市計画区域 非線引き都市計画区域（ア）	3,000㎡以上
都市計画区域以外の区域（イ）	10,000㎡以上

(3) 開発区域が二つの区域にまたがる場合の取扱い（法第29条第2項、令第22条の3）

都市計画区域及び都市計画区域外の区域にまたがる場合には、以下のように取り扱います。

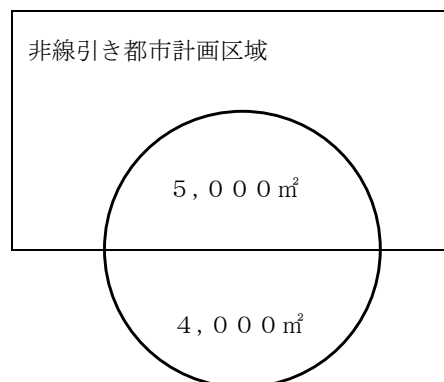
A 開発区域の面積の合計が1ヘクタール以上である場合



都市計画区域外

開発区域全体が開発許可を要する

B 開発区域の面積の合計が1ヘクタール未満であり、都市計画区域における開発区域の面積が当該区域における規制対象規模以上である場合



都市計画区域外

非線引き都市計画区域内のみ許可を要する

許可基準については、それぞれの区域ごとにそれぞれの基準が適用されることとなりますが、予定建築物の規模や用途等で別個のものとして切り離すことが困難であるものについては全体で判断することとなります。

3 盛土規制法上の許可を受けたとみなされる工事の扱い（みなし許可・みなし届出）

(1) 盛土規制法の許可対象に該当する開発行為の取り扱い

盛土規制法の規制区域指定後に開発許可（都市計画法第29条第1項又は第2項の許可）を受けた工事については、盛土規制法上の許可（盛土規制法第12条第1項、第30条第1項）を受けたものとみなされます（みなし許可）。

そのため、盛土規制法の許可申請等は不要となりますが、許可標識の掲示、定期報告及び中間検査は必要となります。

みなし許可の場合の盛土規制法の手続き等	
許可申請	不要
許可標識の掲示	適用
工事着手届	適用
工事の技術的基準等	適用
定期報告・中間検査	適用
変更許可・変更届	不要
完了検査	不要
監督処分	適用

また、都市計画法に基づく変更の許可又は軽微変更の届出、工事完了の届出、検査済証についても同様に、盛土規制法における同手続としてみなされ、別途に手続を行う必要はありません。

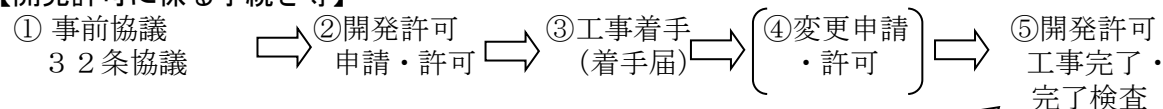
ただし、みなし許可となる工事であっても、以下の手続は盛土規制法の担当窓口への盛土規制法等に基づく申請等が必要です。

- ア) 工事着手届（盛土規制法施行細則）
- イ) 許可標識の掲示（盛土規制法第49条）
- ウ) 中間検査の申請（盛土規制法第18条第1項、第37条第1項）
- エ) 定期の報告（盛土規制法第19条第1項、第38条第1項）

(2) 盛土規制法のみなし許可に該当する場合の流れ（留意事項）

盛土規制法の許可対象（みなし許可）の可能性がある場合は、開発許可の事前協議等の前に熊本県建築課の盛土規制法の担当窓口でご相談いただき、みなし許可に該当するかどうか確認を受けたうえで開発許可申請を行ってください。※下記の流れを参照ください。

【開発許可に係る手続き等】



【盛土規制法に係る手続き等】



(3) みなし届出について

盛土規制法の規制区域指定後に開発許可（都市計画法第29条第1項又は第2項の許可）を受けた工事については、特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等又は土石の堆積に関する工事で盛土規制法第27条第1項の届出が必要な場合、盛土規制法の届出（盛土規制法第27条第1項）をしたものとみなします。

(4) 盛土規制法の基準や様式等

盛土規制法に基づく手続きや基準等は、熊本県建築課の盛土規制法の担当窓口（盛土対策室096-333-2555）でお尋ねください。

詳細については、熊本県建築課ホームページにおいて盛土規制法の手続き等についての「宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）許可申請の手引き」等の関連資料もご参照ください。

(5) 申請相談窓口

盛土規制法に関する申請・相談については、熊本県建築課の盛土規制法の担当窓口（盛土対策室 096-333-2555）にてご確認ください。

【参考】宅地造成及び特定盛土等規制法第15条～17条、第34条～36条関係

（許可の特例）第十五条1 略

2 宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成又は特定盛土等について当該宅地造成等工事規制区域の指定後に都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第二十九条第一項又は第二項の許可を受けたときは、当該宅地造成又は特定盛土等に関する工事については、第十二条第一項の許可を受けたものとみなす。

※特定盛土等規制区域については、第三十四条で同様に規定

（変更の許可等）第十六条1～4 略

5 前条第二項の規定により第十二条第一項の許可を受けたものとみなされた宅地造成又は特定盛土等に関する工事に係る都市計画法第三十五条の二第一項の許可又は同条第三項の規定による届出は、当該工事に係る第一項の許可又は第二項の規定による届出とみなす。

※特定盛土等規制区域については、第三十五条で同様に規定

（完了検査等）第十七条1・2 略

3 第十五条第二項の規定により第十二条第一項の許可を受けたものとみなされた宅地造成又は特定盛土等に関する工事に係る都市計画法第三十六条第一項の規定による届出又は同条第二項の規定により交付された検査済証は、当該工事に係る第一項の規定による申請又は前項の規定により交付された検査済証とみなす。

※特定盛土等規制区域については、第三十六条で同様に規定

第2節 開発行為の許可

1 開発行為の許可

開発行為をしようとする者は、開発行為に着手する前に市長の許可を受けなければなりません（法第29条）。

なお、盛土規制法による宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域において行われる宅地造成に関する工事について、開発許可を受けて行われるものについては、盛土規制法による許可を受けたものとみなされます（みなし許可）。（盛土規制法第15条、第34条）

2 制限対象外の開発行為

(1) 小規模開発（法第29条、令第19条、令第22条の2）

開発区域の面積が、次の表に該当する開発行為については許可を要しない開発行為となります。

都市計画区域 区域区分が定められていない（非線引き）都市計画区域	3, 000 m ² 未満
都市計画区域外の区域	10, 000 m ² 未満

断続的に開発行為を行う場合、複数の者が一団の土地の区画形質の変更を行う場合等、客観的にみて一体の行為であると認められるものについては、一つの開発行為となりますので注意が必要です（第2章第1節1(8)参照）。

(2) 農林漁業用施設のための開発行為（法第29条第1項第2号、第2項、令第20条）

「市街化区域外の区域」においては、農林漁業に従事している人たちが、業務や居住の用に供するために行う開発行為については許可を要しません（住宅の場合は他に住宅を所有していないことが必要です。）。

(ア) 農林漁業

日本標準産業分類A－農業林業、B－漁業の範囲とし、季節的なものであっても該当しますが、家庭菜園等の生業として行うものでないものについては該当しません。

(イ) 農林漁業用施設

令第20条第1号から第5号までに掲げる次の施設をいいます。

- ① 第1号に列記されている農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物（畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設）のほか、農作業舎、魚類畜養施設、米麦乾燥調整施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚げさばき施設等
- ② 第2号に列記されている農林漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物（堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設）のほか、物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設等
- ③ 第3号の家畜診療用建築物
- ④ 第4号の農用地の保全若しくは利用上必要な施設（用排水機、取水施設等）の管理用建築物又は索道用建築物
- ⑤ 第1号から第4号までに掲げるものに該当しない農林漁業用の建築物で、建築面積（建築基準法施行令第2条に定める建築面積）が90平方メートル以内のもの
※農産物等の貯蔵施設は許可の検討を要します。

(ウ) 農林漁業を営む者

下表（1）～（5）のいずれかに掲げる者で、市町村の証明が受けられる者が該当します。この場合において、被傭者及び兼業者は含まれますが、臨時的従業者（従事する日数が年間60日以内の者）は含まれません。

表：農林漁業を営む者（「農林水産統計用語辞典」農林統計協会）

農業を営む者	(1) 10アール以上の農地につき、自らその耕作を経営する個人又は農業生産法人
	(2) 過去3年間、年間における自ら生産する農業生産物の販売に係る農業所得額が15万円以上である個人又は農業生産法人
林業を営む者	(3) 10アール以上の山林につき、自らその耕作を経営する個人又は林業生産法人
	(4) 過去3年間、年間における自ら生産する林業生産物の販売に係る林業所得額が15万円以上である個人又は林業生産法人
漁業を営む者 (遠洋漁業を除く)	(5) 過去3年間、年間における漁業所得額が15万円以上である水産動植物の採取、又は養殖の業務を営む個人又は法人

※ 建築確認申請においては、①「市町村等が発行する各業を営む証明書」の添付が必要です。なお、住宅の場合は、②「固定資産一覧表(名寄帳)」の添付も必要です。

(3) 公益施設（法第29条第1項第3号、第2項、令第21条）

下表に掲げる施設は公益上必要不可欠なものであることから、これらの施設を建築するための開発行為については許可を要しません。ただし、設置等の根拠となる法令に基づいて設置されるものに限られます。

表：法第29条第1項第3号に定める施設

法令	号	公益施設	施設名	根拠法令
法第29条		駅舎その他の鉄道施設	駅舎、検車場、車庫、信号所、発電所、変電所、保線係員詰所	鉄道事業法、軌道法
		図書館		図書館法
		公民館		社会教育法
		変電所	注) 企業独自のものを除く。	電気事業法
令第21条	1	道路法の道路、道路運送法の一般自動車道又は専用自動車道の施設	道路管理者の設ける駐車場、料金徴収所 注) サービスエリア内の売店を除く。	道路法、道路運送法
	2	河川法の河川管理施設	河川管理事務所、ダム、水門、堰	河川法
	3	都市公園法の公園施設	休憩所、野営場、野球場、プール、植物園、音楽堂、売店、飲食店、管理事務所	都市公園法
	4	鉄道事業法の鉄道事業又は索道事業の施設、軌道法の軌道又は無軌条電車の事業施設	停車場、信号所、車庫、詰め所、車両等の修理場、機械等の保管倉庫	鉄道事業法、軌道法
	5	石油パイプライン事業法の事業用施設	石油輸送用施設、タンク、圧送機	石油パイプライン事業法
	6	一般乗合旅客自動車運送事業用施設	車庫、整備工場、バス停留所、待合所	道路運送法
		一般貨物運送自動車運送事業(特別積合せ貨物運送をするものに限る)用施設	営業所、荷扱所、積卸施設	貨物自動車運送事業法
		一般自動車ターミナル施設	一般自動車ターミナル、管理事務所 注) 定期路線バスに限る。	自動車ターミナル法

法令	号	公益施設	施設名	根拠法令
令第21条	7	港湾法の港湾施設 漁港漁場整備法の漁港施設	荷さばき施設、旅客施設（乗降場、待合所、手荷物取扱所）、保管施設（倉庫、危険物置場、貯油施設）、厚生施設（労務者の休泊所、診療所）、廃棄物処理施設、公害防止施設、管理施設、補給施設、漁船漁具保全施設	港湾法 漁港漁場整備法
	8	海岸法の海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の進入又は浸食防止施設（堤防、突堤）	海岸法
	9	航空法の公共用飛行場に建築される機能施設、飛行場利用者の利便施設、公共用航空保安施設	ターミナル（乗降場、送迎デッキ待合所、切符売場、食堂）、格納庫、修理工場、管理事務所、駐車場、航空保安施設	航空法
	10	気象、海象、地象等の観測通報施設	気象台、天文台、測候所、地震観測所、予報・警報施設	気象業務法
	11	郵便業務施設	郵便局、郵便業務施設 注) 日本郵便株式会社が設置するので、住宅併用のものを除く。	日本郵便株式会社法
	12	電気通信事業法の認定電気通信事業者の事業施設	電話局、電気通信施設、修理施設、研究施設	電気通信事業法
	13	放送法の基幹放送の放送施設	放送局	放送法
	14	電気事業法の電気事業の電気工作物を設置する施設	電気事業用施設（発電所、変電所、送電所、配電所）	電気事業法
		ガス事業法のガス事業のガス工作物を設置する施設	ガス供給用施設（ガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製、排送・圧送・整圧設備） 注) プロパンガスを除く。	ガス事業法
	15	水道法の水道事業、水道供給事業の水道施設	一般需要者に対する供給及び水道事業者への用水供給のための取水・貯水・導水・浄水・送水・配水施設でその者が管理する施設	水道法
		工業用水道事業法の工業用水道施設	工業の用に供するための取水・貯水・導水・浄水・送水・配水施設でその者が管理する施設	工業用水道事業法
		下水道法の公共下水道、流域下水道及び都市下水路施設	終末処理場、ポンプ場	下水道法
	16	水害予防施設	水防用倉庫	水害予防組合法
	17	博物館法の博物館 図書館法の図書館		図書館法、博物館法
	18	社会教育法の公民館	公民館	社会教育法
	19	職業能力開発促進法の公共職業能力開発施設、職業能力開発総合大学校	国、都道府県及び市町村並びに高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発短期大学校、職業能力開発大学校、職業能力開発促進センター、障害者職業能力開発校、職業能力開発総合大学校 注) 事業内職業訓練所を除く。	職業能力開発促進法
	20	墓地、埋葬等に関する法律の火葬場		墓地、埋葬等に関する法律

法令	号	公益施設	施設名	根拠法令
令第21条	21	と畜場法のと畜場、化製場等に関する法律の化製場、死亡獣畜取扱場	とさつ解体施設化製場、死亡獣畜取扱場 注)魚介類及び鳥類の処理場を除く。	と畜場法、化製場等に関する法律
	22	廃棄物の処理及び清掃に関する法律の公衆便所、処理施設、浄化槽法の浄化槽	市町村が設置する公衆便所、一般廃棄物処理施設(し尿処理施設又はゴミ処理施設)で5t/日以上処理能力を有するもの 注)産業廃棄物処理施設を除く。	廃棄物の処理及び清掃に関する法律、浄化槽法
	23	卸売市場法の卸売市場施設	中央卸売市場、中央卸売市場以外の卸売市場で規模が330㎡以上の青果卸売市場・200㎡以上の水産卸売市場・150㎡以上の肉類卸売市場、市町村が設置する卸売市場	卸売市場法
	24	自然公園法の公園事業施設	宿舎・避難小屋・休憩所・案内所・公衆便所・救急施設・博物館・水族館・動物園等の公園事業の用に供する施設	自然公園法
	25	住宅地区改良法の住宅地区改良事業施設		住宅地区改良法
	26	国、都道府県、市町村及び一部事務組合等が設置する研究所、試験所等	条例に基づく施設で、自ら設置し管理運営するもの 注)社会福祉施設、病院、学校、庁舎等並びに公営住宅、競馬場、競輪場、競艇場等を除く。	地方自治法
	27	量子科学技術研究開発機構の業務用施設		国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法
	28	日本原子力研究開発機構の業務用施設	原子力に関する研究施設、核燃料サイクル技術の研究施設	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法
	29	水資源機構の業務用施設	ダム・水位調節施設等の水資源開発施設	独立行政法人水資源機構法
	30	宇宙航空研究開発機構の業務用施設	人工衛星等の開発、打上げ、追跡等に必要施設	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法
	31	新エネルギー・産業技術総合開発機構の非化石エネルギー開発施設、地熱発電調査施設		国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法、非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律

(4) 都市計画事業（法第29条第1項第4号、第2項）

都市計画施設の整備や市街地開発事業といった都市計画決定を経て、事業の認可等を受けて行う開発行為は許可を要しません。

(5) 土地区画整理事業（法第29条第1項第5号）

土地区画整理法に基づく認可を受けて行う土地区画整理事業に関する開発行為は許可を要しません。言い換えると、土地区画整理法に基づく認可を受けた事業に関する開発行為以外の開発行為については許可を要することとなりますので、以下の点に注意が必要です。

- ① 土地区画整理事業に関する開発行為と認められる範囲は、土地区画整理法の認可申請書に記載され、認可を受けた内容で判断されます。
- ② 土地区画整理事業の完了後に行う土地の区画形質の変更は許可を要します(ただし、単なる地目の変更にとどまる場合を除きます。)

(6) 市街地再開発事業（法第29条第1項第6号）

(7) 住宅街区整備事業（法第29条第1項第7号）

(8) 防災街区整備事業（法第29条第1項第8号）

(9) 公有水面埋立事業（法第29条第1項第9号、第2項）

これらの根拠となる法律に基づき施行される事業に関する開発行為については許可を要しません。前述の土地区画整理事業の場合と同様の注意が必要です。

(10) 災害時応急措置（法第29条第1項第10号、第2項）

原則として建築基準法第85条第1項の区域内における災害応急措置については許可を要しません。

(11) 通常管理行為、軽易な行為（法第29条第1項第11号、第2項、令第22条）

通常管理行為、軽易な行為は、無秩序な市街化を防止するという見地から著しい弊害を生じるおそれのないものであることから許可を要しません。

(ア) 仮設建築物（第1号）

災害時に建築する停車場、官公署等公益上必要な応急仮設建築物、工事施工のための現場事務所等（建築基準法第85条第2項）安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められ、施工上必要と認める期間（一年以内）を定めてその建築を許可された仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗等の仮設建築物（建築基準法第85条第6項）が該当します。

(イ) 車庫、物置等の付属建築物（第2号）

主たる建築物の補助的な機能を有する用途上不可分の建築物で、その規模が過大でないもの（床面積の合計が50㎡以内）が該当します。

※「離れ」は付属建築物に該当しません。

(ロ) 建築物の増築（第3号）

既存建築物と用途上不可分である建築物を増築する場合、増築に係る床面積の合計が10平方メートル以内である場合が該当します（敷地面積は建築基準法その他の法令の基準を満たすために必要な最小限度の規模であることが必要です。）。

(ハ) 既存建築物の改築（第4号・第5号）

用途の変更を伴わないで行う改築、及び改築に係る床面積の合計が10平方メートル以内である場合が該当します。

3 太陽光発電設備や付属施設の設置に係る土地の区画形質の変更等について

太陽光発電設備やその付属施設の設置に関し土地区画形質の変更等を行う場合、開発許可が必要かどうかについては、安易に判断することなく、事前に、開発区域を所管する建設政策課の開発許可担当窓口にご相談されるようお願いいたします。

また、開発許可が不要な場合であっても、土地区画形質の変更等を伴う太陽光発電設備の設置工事にあたっては周辺関係者への周知及び周辺への影響等が無いような配慮をお願いいたします。

第3節 許可と許可の条件

1 許可または不許可の処分（法第35条）

許可権者は開発許可の申請があったときは、開発区域の規模、内容等によって差はあるものの、遅滞なく処分（必ず文書で申請者に通知）を行わなければなりません。また、不許可の処分を行うときは、その理由を具体的に明示して通知しなければなりません。

2 許可の条件

(1) 都市計画法上必要な条件（法第41条、法第79条）

許可権者は、用途地域の定められていない土地の区域内における開発行為について許可を行う場合には、必要に応じて法第41条の規定に基づき建ぺい率、容積率、建築物の高さ、壁面の位置等について制限を定めることができます。

また、法第79条の規定に基づき、工事施工中の防災措置、開発行為の適正な施工を確保するための必要な条件、並びに当該開発行為を廃止する場合に工事によって損なわれた公共施設の機能を回復し、及び工事によって生ずる災害を防止するため必要な条件や開発行為の着手時期等、その他都市計画上必要な条件を具体的に明示して付すことができます。

(2) 防災上の措置

宅地造成に伴う災害は工事施工中に多く発生することに鑑み、次のような条件を付すことがあります。

① 工事施工の時期及び方法に関する制限

例：雨期を避けること、着手場所の順序に関する制限、公共施設の整備の順序に関する制限、工事管理者の設置等

② 工事施工中の防災措置

例：仮排水路の設置、一時遊水施設の設置及び時期の指定等

3 農地転用許可との調整

開発行為を行う土地が農地である場合には、別に農地法に基づく許可が必要となります。

したがって、両方の許可を受けなければ開発行為を行うことはできませんので、許可を行う場合は連絡調整を行い、原則として同時期に許可を行うこととします。また、森林法等による許可も同様です。

第4節 許可の承継

1 一般承継人（法第44条）

開発許可又は法第43条の許可を受けた者の一般承継人は、被承継人が有していた許可に基づく地位を承継します。

- (1) 一般承継人とは、相続人の他、合併後存続する法人又は合併により設立された法人をいいます。
- (2) 許可に基づく地位とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体のことと、次のような事項をいいます。
 - ① 適法に開発行為又は法第43条に基づく建築を行うことができる権能
 - ② 公共施設の管理者等との協議によって定められている公共施設等の設置や変更の権能
 - ③ 法第40条第3項に基づく費用の負担を求めることができる権能
 - ④ 開発行為の完了及び廃止の届け出の義務
 - ⑤ 開発許可に付されている条件を履行する義務

また、一般承継人は被承継人が有していた許可に基づく地位を当然に引き継ぐこととなりますので、一般承継人が開発行為を継続する意思がない場合は法第38条に基づき廃止届を提出しなければなりません（この場合、廃止に伴う許可の条件は履行しなければなりません。）。

2 特定承継人（法第45条）

一般承継を除き、開発許可を受けた者から土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者（特定承継人といいます。）は、市長の承認を受けてその許可に基づく地位を承継することができます。地位承継が承認されなかった場合は、開発許可を受けた者が法第38条に基づき廃止届を提出する必要があります。

また、一般承継とは異なり、法第43条に基づく許可は承継できません。

なお、許可に基づく地位は一般承継と同様です。

- (1) 承継しようとする者は、八代市都市計画法施行細則に定める申請書に、次の書類を添えて市長に申請しなければなりません。
 - ① 権原を取得したことを証する書類
登記簿謄本、契約書、開発区域内の土地に係る権利者について同意を得たことを証する書類（法第33条第1項第14号）、開発許可を受けた者が地位承継について同意していることを証する書類等
 - ② 申請者の資力信用に関する書類（法第33条第1項第12号）
 - ③ 工事施行者の能力に関する書類（法第33条第1項第13号）
- (2) 承認に当たっての判断基準は次のとおりです。
 - ① 申請者が適法に当該開発区域内の土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権原を取得していること。開発許可を受けた者が地位承継について同意していること。
 - ② 当初の許可どおり開発行為を行うために必要な資力及び信用があること（申請者の資力及び信用が許可条件となる開発行為の場合）。