

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。

ただし、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（権利区画の変動）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。

<宅地造成等規制法施行令第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、クラッシュプラント、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

(ウ) 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となりますが、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となります。

- 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、排水処理の状況等かどうか、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性がありました。

そこで、いろいろな御意見を踏まえ、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。