

○開発行為の判断基準

平成17年2月1日

訓令第59号

町条例及び指導要綱による開発行為の判断は、県の判断基準及びこの訓令による。

1 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の区画形質の変更をいう。

1) 区画の変更とは、道路、水路等で区画割をすること。

2) 形の変更とは、1メートルを超える盛土又は2メートルを超える切土を生ずる行為

3) 質の変更とは宅地以外の土地を宅地として利用すること。

4) 都市計画法による開発許可制度の施行について（通達）

（昭和44年12月4日建設省計宅開発第117号）

II 個別的事項について

1 開発行為について

・都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条の規制対象となる「開発行為」とは、同法第4条第12項において定義（この法律において開発行為とは、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の区画形質の変更をいう。）されているが、運用に当たっては、次に定めるところを基準とすること。

(1) 単なる分合筆は、規制の対象とはならないこと。

(2) 建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為は、規制の対象とはならないこと。従って、既に建築物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地においては、建築物の敷地としての土地の区画を変更しない限り、原則として規制の対象とする必要はないと考えられること。

(3) 農地等宅地以外の土地を宅地とする場合は、原則として規制の対象とすること。

- (4) 土地の利用目的、物理的形状等からみて一体と認められる土地の区域について、その主たる利用目的が建築物に係るものでないと認められるときは、規制の対象とはならないこと。

建築目的の判断基準（通達）

（昭和55年7月25日建設省計民発第49号）

- ・「主として建築物の建築（中略）の用に供する目的」の判断に当たっては、区画割、区画街路等の状況、宣伝文書の文言等諸般の事由を総合的にみて客観的に判断すべきものであり、宣伝文書中に建築不可の文言があっても総合的にみて「建築目的と客観的に判断しうるものであれば、開発行為に当たると解して差し支えないこと。」

1 土地の区画割

- ・土地が戸建て住宅等の建築に適した形状、面積に分割されていること。

2 区画街路

- ・区画街路が整備され、又はその整備が予定され宅地としての利用が可能となっていること。

3 擁壁

- ・住宅建築を可能とする擁壁が設置され、又はその設置が予定されていること。

4 販売価格

- ・近隣の土地と比較してより宅地の価格に近いものといえること。

5 利便施設

- ・上下水道、電気供給施設等の整備がされ、若しくは近い将来整備されるような説明がなされ、又は付近に購買施設、学校その他の公益施設があり生活上不便を来さないような説明がなされていること。

6 交通関係

- ・交通関係が通勤等に便利であるとの説明がなされていること。

7 付近の状況

- ・付近で宅地開発、団地建設等が行われている団地等がある、工場等がある等の説明がなされていること。

8 名称

- ・対象地に住宅団地と誤認するような名称がふされていること。