

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（天草市修正版）



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
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・業務系等問わず全般。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）		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）			
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（マスタープランのもの）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段階みや縁石程度の物理的区切りがある。	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〕
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。）											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＝●）			

開発予定箇所判断及び指数	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	B評価 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												100点
判断説明																

※熊本県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準用。 赤字部分のみ天草市版として修正。その他は同じ。