

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）
※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、明らかに同業会社です。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）は同業会社で数年おきに相互に入れ替わりで実施しています。⑥公共施設を活用しています。⑦地理的隣接性はありませぬ。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、買収意向が顕著でない数ヶ所、ターゲット外の宅地が、時間的には不連続に、物理的には連続的にかつ散珠状に開発されることとなりますので、良好な都市土地利用（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	
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。業容等＝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）			
◎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確な全体開発構想が窺える。	50	70	2年以内	40	30	40	60	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	60	2年を越え5年未満	30	20	30	50	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	50	5年以上10年未満	20	10	20	40	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	40	10年以上20年未満	10	5	10	30	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	30	20年以上	0	0	0	20	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。	A評価 利活用目的性、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。	B評価 2年を越え5年未満	C評価 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。	B評価 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。	A評価 （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。	A評価 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	250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。 赤枠部分のみ天草市版として修正。その他は同じ。