

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、本市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塀、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、レクレーション施設
- ・ 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。

(ハ) 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。

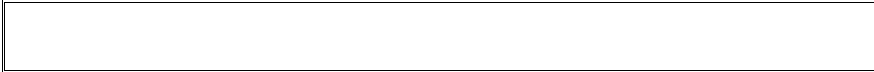
そこで、いろいろなご意見を踏まえ、定量的な判断要素として思料されるところについては、可能な限り数値的表現を入れたうえで具体的に提示し、平成24年4月から「開発行為に関する一体開発判断の目安となる評価基準一覧表」を導入しています。

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（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・業務系間わず全般。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。

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、明らかに同族会社です。①開発計画については、公共施設の利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）は同族会社が数年前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物理的区画線はありません。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、買収地や公園等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（利用目的や補完関係等＝住居系・業務系問わず全般。乗客等＝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）			
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は言いえない。	20	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）
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	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。	70	B評価 2年を越え5年未満	30	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。	10	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。	30	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。	60	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。

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

天草市は、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、本渡の一部、牛深の一部が都市計画区域、本渡・牛深の都市計画区域外及び有明、御所浦、倉岳、栖本、新和、五和、天草、河浦が都市計画区域外になります。

(2) 開発行為の許可が必要な開発行為（立地規制）

(ア) 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）

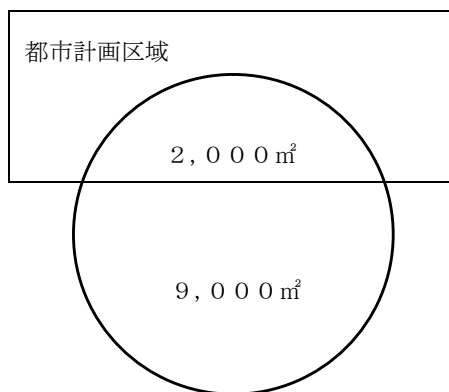
10,000平方メートル以上の開発行為を行う場合は、あらかじめ市長の許可が必要です。

(3) 開発区域が二つの区域にまたがる場合の取扱い

① 都市計画区域と都市計画区域外にまたがる場合には、以下のように取り扱います。

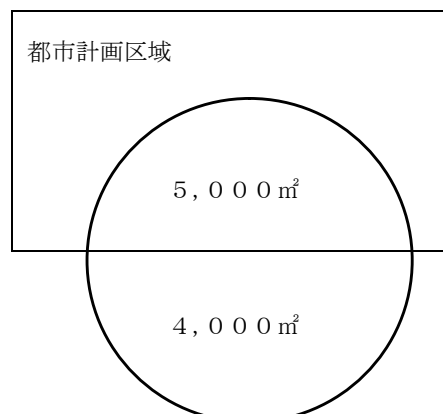
A 開発区域の面積の合計が1ヘクタール以上である場合

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

開発区域全体が開発許可を要する



都市計画区域外

都市計画区域内のみ許可を要する

② 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。

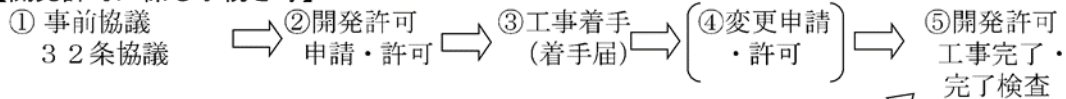
ただし、みなし許可となる工事であっても、以下の手続は盛土規制法の担当窓口への盛土規制法等に基づく申請等が必要です。

- 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）

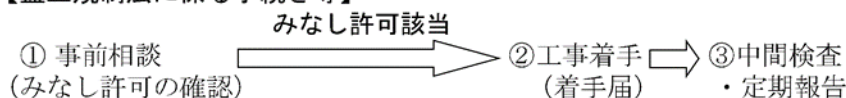
(2) 盛土規制法のみなし許可に該当する場合の流れ（留意事項）

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、第三十四条と同様に規定

(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、第三十五条と同様に規定

(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、第三十六条と同様に規定