

第四編
行政手続法第5条の規定による
審査基準等

行政手続法第5条の規定による審査基準のうち、開発行為に係る部分は「都市計画法」、「同法施行令」、「同法施行規則」、「大分市都市計画法施行細則」、「大分市開発行為及び盛土等指導要綱」、「大分市都市計画区域外及び準都市計画区域外における開発行為指導要綱」及び本書（「大分市開発許可制度運用基準」）によるものとします。

（開発行為及び開発行為の規模）

第1 都市計画法（以下、「法」。）第4条第12項の開発行為の定義である「区画形質の変更」とは、「区画の変更」、「形の変更」及び「質の変更」とし、その一以上を「区画形質の変更」とします。なお、それぞれは以下によるものとします。また、「主として建築物の建築又は特定工作物の建設のように供する目的で」とは、既存の建築物等に対する付属の駐車場等を含むものとします。

- 一 「**区画の変更**」とは、公共施設における土地の境界の変更とする。なお、敷地（建築基準法施行令第1条第1号（以下同じ））における境界の変更はこれに含まないものとする。
 - 二 「**形の変更**」とは、切土、盛土または切土と盛土を同時に行うものであってその切土または盛土の最大垂直距離が30cmを超えるものとする。
 - 三 「**質の変更**」とは、「地目の変更」とし、地目は現況地目を原則とするが、登記地目と現況地目が異なる場合は、**市街化区域内**にあっては、固定資産税の課税地目をもって現況地目とする。
 - 四 **市街化区域内に於ける既成宅地内の建築に伴う造成工事**にあっては、以下の何れにも該当する場合は、敷地面積が1,000㎡以上であっても開発許可（協議）を不要とする。
 - ア 敷地内の切土及び盛土を行う部分の面積が敷地面積の15%以下かつ、500㎡以下であること。
 - イ 敷地内に「宅地」以外の地目がある場合は、その部分の面積が敷地面積の15%以下かつ、500㎡以下であること。
 - ウ 敷地内で切土及び盛土を行う部分及び敷地内に「宅地」以外の地目の部分がある場合はその部分の面積が敷地面積の15%以下かつ、500㎡以下であること。
- 2 法第29条第1項第1号、同条第2項及び第33条の「規模」とは、公共施設及び敷地を構成するために必要な法面、擁壁等を含む一団の土地の水平投影面積とします。また、区画の変更または質の変更による開発行為にあっては、公共施設に接する敷地を含み、形の変更または質の変更による開発行為にあっては、用途上不可分の関係にある一団の土地を含むものとし、形の変更による開発行為にあっては、30cm以下の切土若しくは盛土を行う部分を含むものとします。
- 3 開発行為の完了後、隣接地または**近接地**を開発する場合において、既開発行為部分を含めた一体の開発行為（以下「**一体開発**」という。）として取り扱うのは、工事施行時期が近接している場合で、かつ、次のいずれかに該当する場合とする。
 - 一 開発事業者若しくは土地所有者（以下「開発事業者等」という。）が実質的に同一である。
 - 二 公共公益施設の一体性がある。

なお、上記の判断基準は、以下のとおりとする。

ア 近接地

先行する開発区域との間に、幅員6m以上の道路（建築基準法第42条各号に規定するものに限る）、河川等を挟んでいる場合、または区域間の最短距離が20m以上である場合は近接地としてみなさない。

ただし、後発の開発事業者が希望し、かつ、一体での土地利用が可能であると判断できる場合はこの限りでない。

イ 工事施行時期

先行する「開発行為等の完了日」から2年以上経過している場合は、一体開発として取扱わない。

また、建築物の建築を伴わない敷地の拡張については、先行する開発行為等の完了日から2年未満であれば一体開発として取り扱う。なお、「開発行為等の完了日」とは、開発行為については開発行為の完了公告日、建築基準法第42条第1項第5号に基づく道路位置指定については道路位置指定の公示日、建築物の完了については建築基準法第7条第5項に基づく検査済証の交付日又は建築物の登記日とする。

ウ 開発事業者等

開発事業者等が「実質的に同一」である場合は、先行する開発区域を含めて一体開発として取り扱う。なお、「実質的に同一」とは、所在地が同一若しくは役員が重複している法人又はグループ企業等である場合、その他、個人、法人を問わず客観的に判断して同一と認められる場合とする。

また、土地所有者については、申請時から遡って、2年未満の所有者が同一である場合は実質的に同一とみなす。

エ 公共公益施設

先行する開発行為や道路位置指定等で整備された公共公益施設（道路、排水施設等）と接続し、又は当該公共公益施設を共用する等一体性があると判断できる場合は、先行する開発区域を含めて一体開発として取り扱う。

（許可基準）

第2 開発区域が市街化区域と市街化調整区域にまたがる場合の法第34条の適用は、市街化調整区域の部分に適用するものとし、敷地がまたがる場合及び用途上不可分の関係にある土地利用計画がなされた土地がまたがる場合の敷地及び土地にも適用します。

（建築制限）

第3 法第37条第1号中「当該開発行為に関する工事用の仮設建築物」とは、当該開発工事後において、引き続き仮設建築物として使用されることの無いものであって、法第36条第2項の規定による検査時には撤去が完了しているものとします。

建築物の連たんイメージ（参考資料）

連たんとは、集落要件を判断する基準となるもので「区画をまたいで建築物が繋がっていること」を指す。大分市においては、集落と判断する基準を原則として「敷地間距離 50m以内で連たん 50 戸以上」としています。

- ・建築物とは、住宅（車庫、物置等附属建築物は含まない）、工場（倉庫は含まない）、作業所等で居室を有するものとします。
- ・敷地及び居室とは、建築基準法に基づくものを原則とします。

※ 連たんについては、市街化調整区域内で整理されること。ただし条例第 4 条第 3 号並びに第 7 号における連たんについては、市街化区域を含んでもかまいません。

※ 敷地間について、崖、河川等により容易に行き来できない場合は、連たんしていると判断しません。

