

第3章 法第30条関係

(工区分け)

第15条 法第30条第1項第1号に規定する「工区」とは、法第36条の規定に基づく工事完了の検査を数回に分けるために開発区域を複数の部分に分けた場合の各部分をいい、工区分けについては次のいずれにも適合することを要するものとする。ただし、法第34条の2に規定する国又は都道府県等が行う開発行為についてはこの限りでない。

- (1) 開発区域の全部について効率的な土地利用を図り、ひいては開発行為そのものを円滑に遂行することを主たる目的としているものであること。
- (2) 開発区域全体及び各工区の土地利用計画、造成計画及び防災上支障がないように設定されているものであること。
- (3) 開発区域内に整備される公共施設等が、開発区域全体のみならず各工区内においてもその整備に関する基準を満たすよう設計されていること。ただし、各工区において、当該基準を満たさないことについて合理的な理由があると認められる場合を除く。

※1 (3)の「公共施設等」とは、道路、公園、緑地、水道・下水道施設、雨水貯留池等をいう。

※2 (3)の「合理的な理由があると認められる場合」とは、各公共施設等を管理することとなる者等との協議が整う場合で、かつ次のいずれかに該当するものをいう。

- ① 各工区において必要な公共施設等の全部が当該各工区より先に完了する工区（以下「先行工区」という。）内に確保されるよう設計されている場合
- ② 各工区において必要な公共施設等の一部が先行工区内に確保され、かつ、当該公共施設等の残余の部分が当該各工区において整備されるよう設計されている場合
- ③ 公共施設等のみで構成される工区にあっては、当該公共施設等に係る基準を満たし、かつ、他の公共施設等の整備に支障がないよう設計されている場合
- ④ その他、本市が特に必要と認める場合

(自己居住用)

第15条の2 都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「規則」という。）第15条第2号に規定する「自己の居住の用に供する」（以下「自己居住用」という。）とは、開発行為を施行する主体（自然人の場合に限る。）が自ら生活の本拠として目的建築物を使用する場合をいう。

(自己業務用)

第16条 規則第15条第2号に規定する「自己の業務の用に供する」（以下「自己業務用」という。）とは、開発行為を施行する主体が自ら目的建築物等を使用して継続的に自己の業務に係る経済活動を行う場合をいう。

※例 ホテル、旅館、結婚式場、店舗、工場、病院、老人ホーム、グループホーム、サービス付高齢者住宅、会社自ら建設する工場・倉庫、企業の従業員のための福利厚生施設、学校法人の建設する学校

(非自己用)

第17条 規則第15条第2号に規定する「その他」（以下「非自己用」という。）とは、自己居住用及び自己業務用以外のすべての場合をいう。

※例 分譲・賃貸のための住宅の建築及び宅地開発（戸建住宅・長屋・共同住宅）、貸事務所、貸店舗、貸車庫、貸倉庫、分譲・賃貸のための墓園の造成

（その他）

第18条 規則第15条第2号の規定について、開発区域内に自己居住用建築物の敷地と自己業務用建築物等の敷地が混在する開発行為の場合は、敷地面積のより広い種別の建築物の建築等を目的とした開発行為とみなす。

2 一体の開発区域において、自己居住用建築物又は自己業務用建築物等と、非自己用建築物等の双方の建築等を目的とした開発行為を行う場合は、非自己用の開発行為とみなす。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

(1) 建築物の一部が非自己用である場合であって、非自己用部分の床面積が当該建築物の延床面積の10%以下である場合

(2) 開発区域内に自己用建築物等の敷地と非自己用建築物等の敷地が併存する場合であって、非自己用建築物等の敷地が開発区域面積の10%以下である場合