

開発行為の一体性の判断基準

平成 18 年 12 月 15 日

土木部長決裁

最終改正 平成 23 年 5 月 1 日

隣接地^{※1}（後発開発地）を開発する場合において一体の開発行為として取扱うのは、工事施行時期が近接した開発行為等^{※2}で、かつ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、又は公共公益施設（道路、排水施設等）の一体的土地利用がある場合とし、以下により判断するものとする。

1. 工事施行時期について

工事施行時期が近接した開発行為等とは、先行する開発行為等の完了日から1年以内に行う開発行為等とする。

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項に基づく道路位置指定については道路位置指定の公告日、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。

2. 開発事業者等について

開発事業者等が実質的に同一である^{※3}とは、開発事業者、又は土地所有者が同一である場合とする。（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も含む。）

また、土地所有者については、申請前1年以内の所有者が同一である場合は実質的に同一であるとみなす。（市街化調整区域において、都市計画法第34条第12号等に基づく属人性を有する立地基準に該当し、許可を受ける開発行為は除くものとする。）

3. 公共公益施設について

公共公益施設の一体的土地利用があるとは、先行する開発行為等で整備された公共公益施設と接続し、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とする。

※1 「隣接地」

- 一団の土地を分割する開発行為において、利用不可能の残地で開発区域を区分した場合でも、一体的な土地利用があると見られる場合には、隣接地として判断するものとする。

※2 「開発行為等」

- 都市計画法第 29 条の規定による開発行為。
- 建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号の規定による道路の位置の指定
- 建築基準法第 6 条及び第 6 条の 2 の規定による建築確認（区画形質の変更がある場合）

※3 「開発事業者等が実質的に同一である」

- 同一の工事施行者が同時期に一体的な造成工事を行う場合については、開発事業者等が実質的に同一であると取扱う。

付則

- (1) この基準は、平成 19 年 2 月 1 日から施行する。
- (2) この基準は、平成 23 年 5 月 1 日から施行する。

一体開発とみなす場合

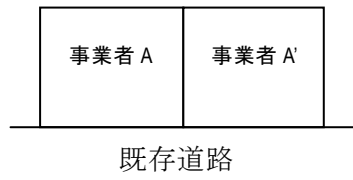


図1 【2のケース】

- ・ 工事施行時期が近接^{※注1}かつ
- ・ 開発事業者等が実質的に同じ場合

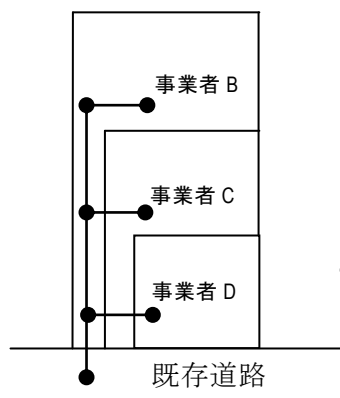


図2 【3のケース】

- ・ 工事施行時期が近接^{※注1}かつ
- ・ 公共公益施設^{※注2}の一体的土地利用がある場合

一体開発とみなさない場合

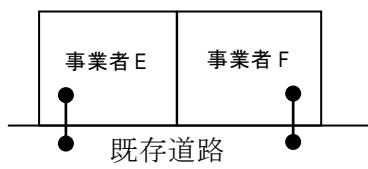


図3 【2, 3ではないケース】

- ・ 工事施行時期が近接^{※注1}しているが、開発事業者等が別であり、公共公益施設^{※注2}の一体的土地利用がない場合

隣接地とみなす場合 ※1

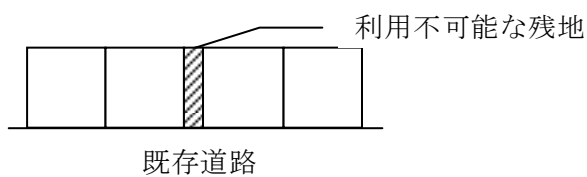


図4

- ・ 利用不可能な残地で開発区域を区分した場合

※注1 先行する開発行為等の完了から1年以内

※注2 道路, 排水施設等