

新	旧
<p data-bbox="472 292 837 320">開発行為の一体性の判断基準</p> <p data-bbox="651 387 1084 467">平成 18 年 12 月 15 日土木部長決裁 最終改正 平成 27 年 4 月 1 日</p> <p data-bbox="226 531 1084 850"><u>都市計画法（以下、「法」という。）第 4 条第 12 項に規定する開発行為が行われた又は行われている土地の隣接地において行う開発行為については、複数の開発行為の工事施行時期が近接（同時の場合を含む。）しており、かつ開発事業者等が実質的に同一である、若しくは公共・公益施設等の一体的利用がある場合、複数の開発行為をあわせて一体の開発行為として取扱うものとし、個々の要素については、下記により判断する。</u></p> <p data-bbox="226 871 1084 1046"><u>なお、前後する又は同時に行う開発行為に係る開発区域の間に建築物の敷地としては利用不可能な土地を存置する場合であっても、複数の開発行為の間に上記の関連性がある場合には、これら複数の開発行為を一体のものとして扱う。</u></p> <p data-bbox="640 1110 674 1139">記</p> <p data-bbox="232 1206 674 1235">1 工事施行時期の近接性について</p> <p data-bbox="259 1254 1084 1334"><u>開発行為の工事施行時期が近接しているとは、先行する開発行為の完了日から 1 年以内に他の開発行為を行うことを言う。</u></p>	<p data-bbox="1361 292 1727 320">開発行為の一体性の判断基準</p> <p data-bbox="1541 387 1973 467">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</p> <p data-bbox="1115 531 1973 754"><u>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。</u></p> <p data-bbox="1122 1206 1451 1235">1. 工事施行時期について</p> <p data-bbox="1149 1254 1973 1334"><u>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。</u></p>

開発行為の完了日とは、法第 29 条の許可を受けた開発行為については、開発行為に係る工事の完了公告日、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伴う開発行為については、道路位置指定の公告日、建築確認に係る建築物の建築に伴う開発行為については、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。

なお、上記以外の実開発行為については、地目変更登記に係る原因日や実際の工事施行時期等により判断する。

2 開発事業者等の同一性について

開発事業者等が実質的に同一であるとは、複数の開発行為に係る開発事業者又は土地所有者、工事施工者が同一である場合（所在地が同一又は役員が重複している法人である場合その他、個人、法人を問わず客観的に判断して同一性が強いと認められる場合を含む。）を言う。

なお、土地所有者については、後発の開発行為を開始する前 1 年の期間内に同一者（所在地が同一又は役員が重複している法人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性が強いと認められる場合を含む。）が開発区域内の土地を所有していた事実が有る場合には、複数の開発行為に係る土地所有者は同一であるとみなす（市街化調整区域において、属人性を有する立地基準（法第 34 条第 12 号等）による許可を受ける開発行為については、この限りでない。）。

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・公益施設等の一体的利用について

公共・公益施設等の一体的利用があるとは、後発開発行為により設けられる公共・公益施設が先行する開発行為で整備された公共・公益施設と接続し、又は両開発行為が公共・公益施設若しくは公共・公益施設の用地を共用する場合を言う。

付 則

1. この基準は、平成 19 年 2 月 1 日から施行する。

付 則

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思われる場合には、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。

付 則

1. この基準は、平成 23 年 5 月 1 日から施行する。

付 則

1. この基準は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

1. この基準は、平成 23 年 5 月 1 日から施行する。