

## 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 27 年 4 月 1 日

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。

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扱う。

### 記

#### 1 工事施行時期の近接性について

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。

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。）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。）。

### 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

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。