

# 開発行為の一体性の判断基準について

平成25年5月20日制定

隣接地（後発開発地）を開発する場合において一体の開発行為（以下「一体開発」という。）として取扱うのは、工事施行時期が近接している場合で、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、又は公共公益施設の一体性がある開発行為とし、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

先行する開発行為等の完了日から3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3年未満であれば一体開発として取り扱う。

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。

判断フロー e

## 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場合は、先行する開発区域を含めて一体開発として取扱う。

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、3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。

判断フロー a、b

## 3. 公共公益施設について

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扱う。

判断フロー c

## 4. その他

開発事業者等の同一性及び公共公益施設の一体性のいずれも有しない場合は、一体開発として取扱わない。

ただし、工事施行者が実質的に開発事業者として一連の開発行為を行うことも想定されるので、一体性の判断の際には留意する必要がある。そこで、工事施行者、土地利用目的についても補完的要素として考慮し、総合的に判断して一体性があると認められる場合は、一体開発として取扱うものとする。

判断フロー d

## 開発行為の一体性判断フロー

物 理 的 位 置 関 係					
隣接する					隣接しない
1 工 事 施 工 時 期					
3年未満				3年以上	
2 (1) 開 発 事 業 者					
同一		別			
2 (2) 土 地 所 有 者					
同一		別			
3 公 共 公 益 施 設					
同一		別			
a	b	c	d	e	f
一 体 開 発			別 開 発		

(判断要素)

- 1 工事完了後，3年未満か
- 2(1) 開発事業者が実質的に同一か
- 2(2) 土地所有者が実質的に同一か（申請時から遡って3年未満）
- 3 公共公益施設の一体性があるか

※ 工事施行者，土地利用目的についても補完的判断要素とし，総合的に判断して一体性があると認められる場合は，一体開発として取扱う。