

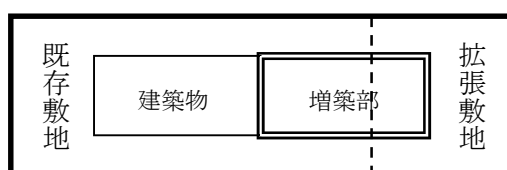
第3節 開発区域

1. 開発区域

開発区域とは、開発行為(土地の区画形質の変更)を行う土地の区域をいいます。開発区域の対象となるのは、次の①～⑧等の土地です。(図1参照)

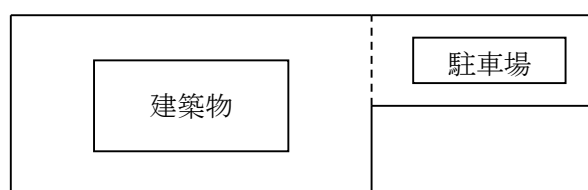
① 建築物の敷地(建築基準法に規定する敷地)又は特定工作物の敷地

(例) 既存敷地を拡張する場合は、既存の敷地を含めた全体の土地を開発区域として取扱います。

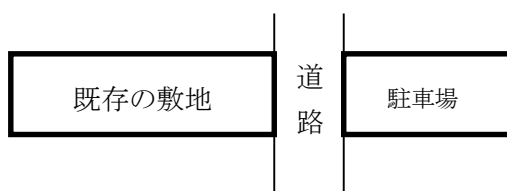


② 駐車場として建築物の敷地と一体的に利用される土地

(例) 建築物の建築を行わない区域であっても、駐車場、庭、テニスコートなどのように建築物の敷地と一体として造成や利用を図る土地については開発区域に含まれます。



(例) 土地利用上一体であっても、建築基準法の道路、河川等により明らかに分断され、技術基準を一体として審査する必要性がない場合には、それぞれ個別の区域として扱います。



③ 当該開発行為により既存の道路を拡幅する場合の拡幅される土地(計画の内容によっては、既存の道路部分も含まれます。)

④ 当該開発行為により新設される道路等の公共施設又は公益施設の用に供される土地

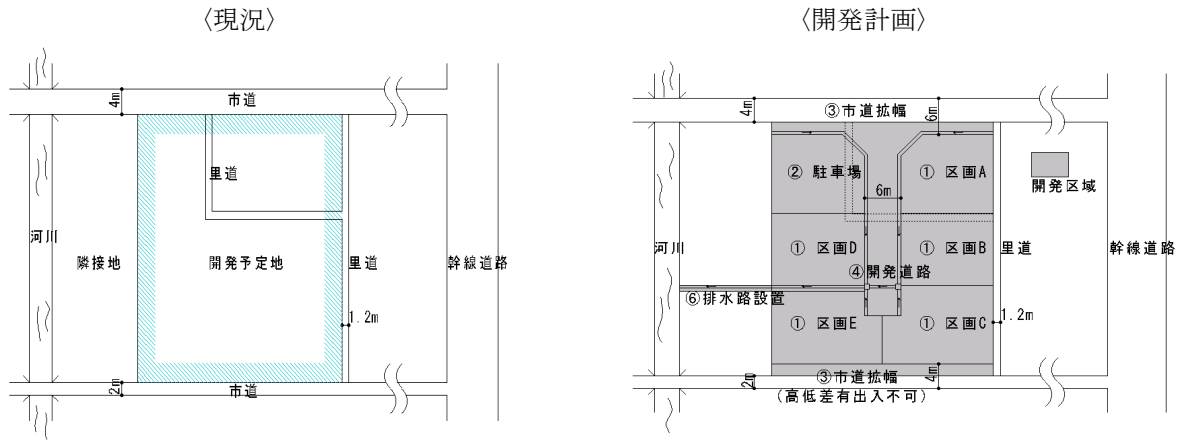
⑤ 造成を行う土地

⑥ 排水等の施設の設置に必要となる部分(計画の内容によっては、既存の道路内に設置する部分も含まれます。)

⑦ 当該土地利用を図ることとなる区域に関わる道路、水路等の付け替え廃止及び払い下げを受ける部分

⑧ 開発行為に一体性(一連性)が認められる隣接する土地

図1 開発区域



2. 開発行為の一体性

開発行為が行われた区域、開発行為を行おうとしている区域又は開発行為を行っている区域と隣接する土地において新たに開発行為を行う場合、双方の開発行為が実質的に見て密接に関連し、一連のものとして段階的に行われる場合や開発行為により新設される（新設された）道路や水路等の公共施設が共用される場合は、これら一連の行為を一体の開発行為として捉え、全体の区域を開発区域とします。

3. 開発行為の一体性の判断基準（平成22年9月1日から施行）

隣接地を開発する場合において、開発行為の施行時期が近接し、かつ、開発行為者、土地所有者若しくは工事施工者(以下「開発行為者等」)のいずれかが実質に同一である場合、又は公共施設が共用される等、開発行為に一体性がある場合で、以下により判断します。(図2、3参照)

(1) 開発行為の時期の近接性

先行する開発行為等の完了の日の翌日から起算して3年以内に行う開発行為は、時期が近接する一体の開発行為と判断します。

開発行為等の完了日とは、開発行為の許可については開発許可の完了公告日、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、建築行為のみの場合については、建築基準法第7条第5項に基づく検査済証の交付日、市の開発指導要綱による開発行為の場合は検査済証の交付日、その他の場合は、客観的に開発行為が完了したと判断できる日とします。なお、後発する開発行為の開始の日は法に基づく開発許可申請の受付日とします。

(2) 開発事業者等の同一性

個人、法人を問わず双方の開発行為者等が実質的に同一である場合は、一体の開発行為と判断します。実質的に同一とは、所在地が同一若しくは役員等が重複している法人又はグループ企業、関連会社、その他密接な人的関係又は資本的関係を有する者を含みます。

(例:開発行為等を行う者が同一の組み合わせで過去に複数回にわたって開発行為を繰り返している場合。一団地から区画変更されたうえ、販売代理等により一体販売が行われる場合。開発行為者等は相違するが、一体的に造成されるものである場合)

土地所有者については、申請前3年間の所有者を判断の対象とします。開発区域内の土地所有者が複数である場合は、複数の土地所有者の関係が親族である場合等特殊な場合を除き、隣接する開発行為における土地所有者が完全に一致している場合を対象とします。

(3) 公共施設の一体性

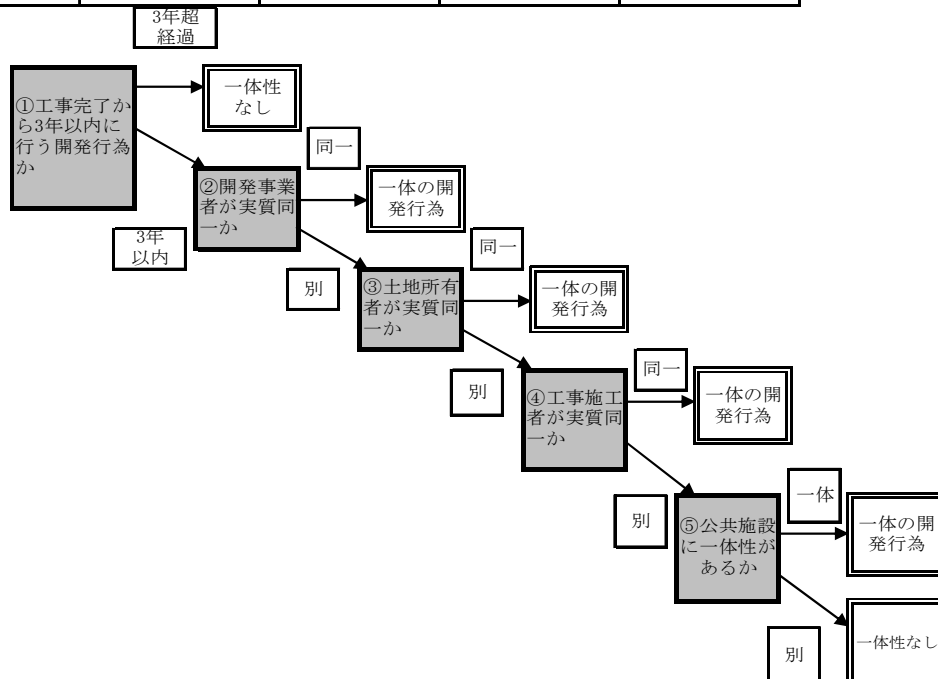
先行する開発許可や道路位置指定等で新設等された道路等の公共施設と接続、又は共用するなど、公共施設に一体性がある場合は、一体の開発行為と判断します。

ただし、既存の市道等の道路が、先行した開発行為により拡幅整備され、拡幅部分が道路管理者に帰属、かつ、許可基準の幅員以上の道路幅員で道路認定された道路を利用して隣接地等において開発行為を行う場合は、開発行為者等のいずれかが同一である場合に限って、一体の開発行為とします。

AかつB又はCの場合は一体の開発と判断

〇◎ 該当

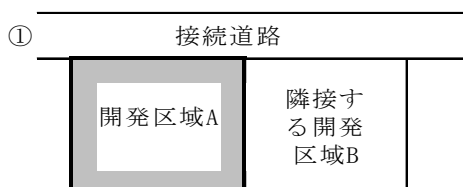
類型	A	B	C	開発行為の一体性
	開発時期(3年以内)	開発事業者等の同一性	公共施設の一体性	
1	○	○	○	◎
2	○	○	×	◎
3	○	×	○	◎
4	×	○	○	×
5	○	×	×	×
6	×	○	×	×
7	×	×	○	×
8	×	×	×	×



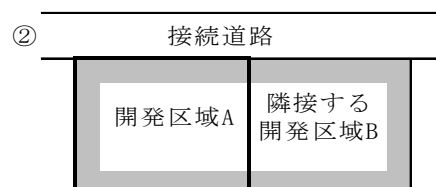
開発区域（開発行為の一体性の判断基準）

【図2】 隣接して行われる開発行為

① 開発行為者等が異なり、造成工事等も別個に行われる場合は、A、Bそれぞれ別個の開発区域となります。

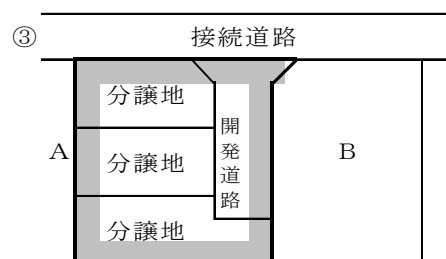


② AとBの開発行為者等のいずれかが実質同一で、先行した開発行為の工事完了公告後3年以内に隣接した土地に開発行為を行う場合は、A+Bの区域が開発区域となります。

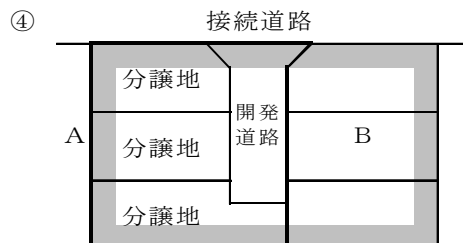


【図3】 開発行為の時期が異なる開発行為

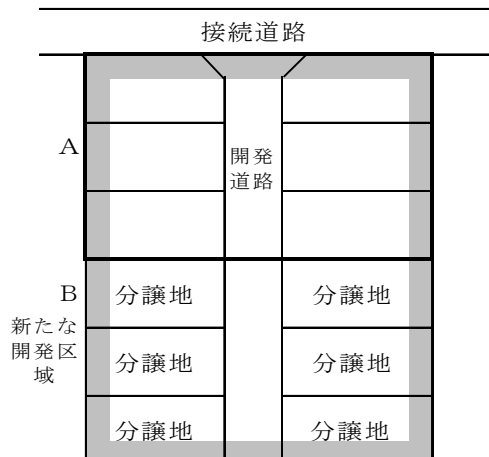
③ 隣接した土地A、Bで、開発行為をA土地に行う場合、B土地に開発道路(位置指定道路)を利用した土地利用(開発)計画が無い場合の開発区域は、A土地の区域となります。この場合、A土地の開発完了後3年以内に④⑤に該当する土地利用を行う場合には全体の区域で開発許可を申請する旨の念書を提出していただきます。



④、⑤ A土地の開発許可の工事完了公告日又は道路位置指定公告日以後3年以内に新設された開発道路(位置指定道路)を利用してB土地を開発する場合は一体的な開発行為として、開発区域はA+Bの区域となります。その場合、全体の開発区域の規模に応じて開発区域内の道路及び接続道路、又、公園等の公共施設の整備が必要となります。



⑤



⑥ 既に建築物の敷地として利用されている土地Cは開発区域に含まれませんが(開発区域はA+B)、当該建築物の建築行為者が開発行為者等と同一で3年以内に建築されたものである場合は、Cも開発区域に含まれます。また、3年以上前に建築された建築物であってもA+B区域の開発行為の完了後3年以内に開発道路を利用して建て替えを行う場合も開発区域に含まれます。

