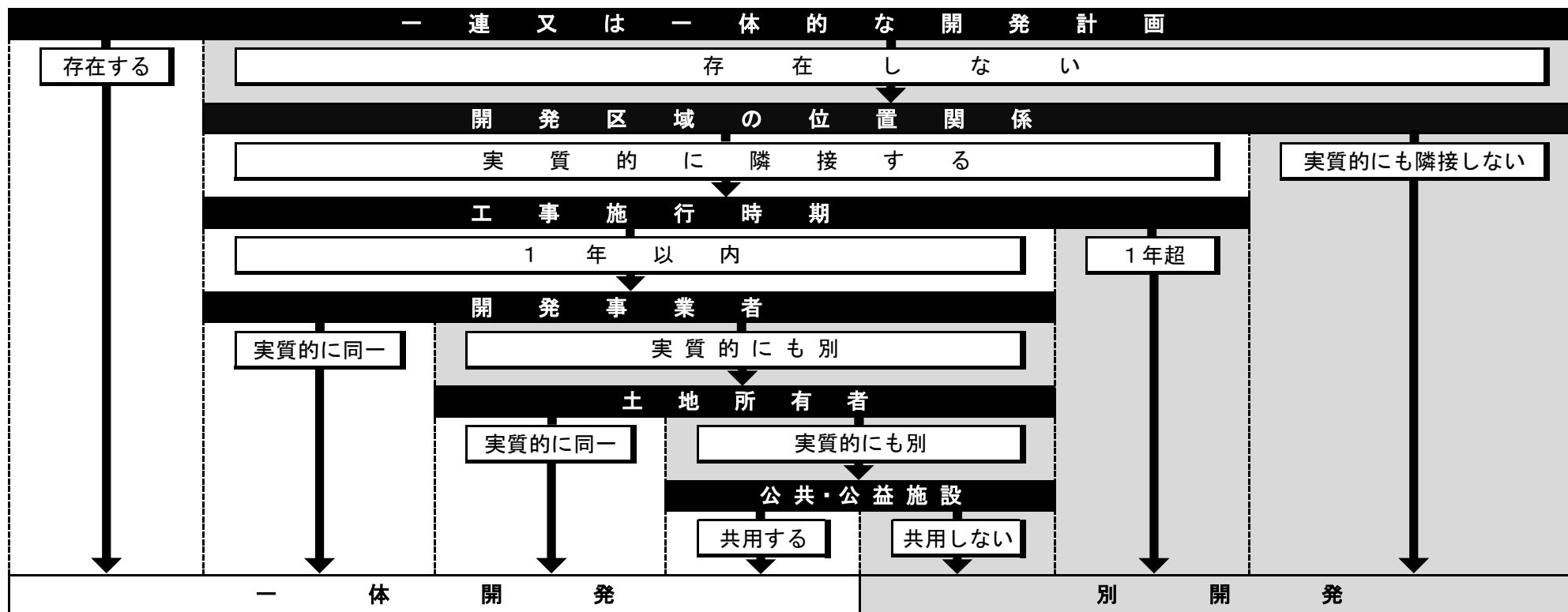


開発行為の一体性の判断フロー



- ※ 一連又は一体的な開発計画が「存在する」については、外形的・客観的な判断が困難であるが、少なくとも過去に開発許可を受けた開発区域を同一の予定建築物等の用途に供する目的で拡張する場合はこれに該当する。
- ※ 開発区域の位置関係が「実質的に隣接する」とは、開発区域同士が直接隣接する場合のほか、開発区域と開発区域との間に建築物の敷地としての利用が不可能な土地が存置する場合も含むものとする。
- ※ 工事施行時期が「1年以内」とは、先行する開発行為の完了日から、後発の開発行為に着手するまで期間が、1年以内〔※初日算入〕であることをいう。この場合において、先行する開発行為の完了日は次の(1)から(4)までのいずれかとし、後発の開発行為への着手には事前相談書等の提出を含むものとする。
 - (1) 開発許可を受けた開発行為にあっては、当該開発行為の工事完了公告日
 - (2) 建築基準法第42条第1項第5号の道路位置指定を伴う開発行為にあっては、当該道路位置指定の公告日
 - (3) 建築物の建築を伴う開発行為((1)及び(2)に該当する開発行為を除く。)にあっては、当該建築物に係る建築基準法第7条第5項の検査済証の交付日又は不動産登記法の登記日
 - (4) (1)から(3)までの開発行為以外の開発行為にあっては、地目変更登記の原因日等から判断される日
- ※ 開発事業者が「実質的に同一」とは、開発事業者が同一の自然人又は法人である場合のほか、主たる事務所の所在地が同一であったり、役員が重複したりする法人である場合など自然人、法人の如何を問わず客観的にみて同一性が高いと判断される場合も含むものとする。ただし、市街化調整区域に係る属人性を有する許可(一身専属的許可)を受けた開発行為にあっては、この限りでない。
- ※ 土地所有者が「実質的に同一」とは、後発の開発行為への着手日前1年以内〔※初日算入〕における土地所有者が同一の自然人又は法人である場合(主たる事務所の所在地が同一であったり、役員が重複したりする法人である場合など自然人、法人の如何を問わず客観的にみて同一性が高いと判断される場合も含む。)とする。ただし、市街化調整区域に係る属人性を有する許可(一身専属的許可)を受けた開発行為にあっては、この限りでない。
- ※ 公共・公益施設を「共用する」とは、後発の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設けられた公共・公益施設と接続し、又は、これらの開発行為が公共・公益施設若しくはその用地を共用する場合をいう。

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

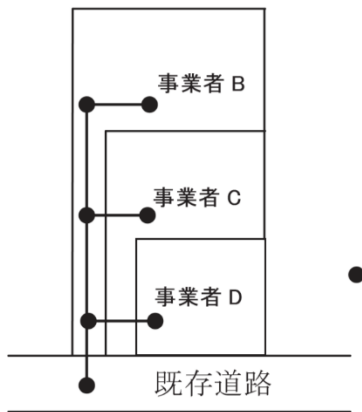


図 2 【3のケース】

- ・ 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

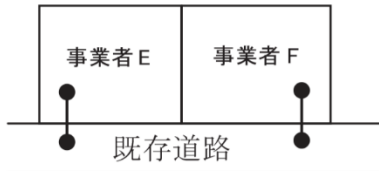


図 3 【2, 3ではないケース】

- ・ 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

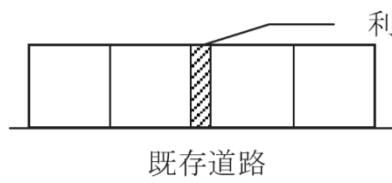


図 4

- ・ 利用不可能な残地で開発区域を区分した場合

※注1 先行する開発行為の完了から1年以内

※注2 道路, 排水施設等