

開発行為における一体性・計画性に関する判断基準

磐田市建設部都市計画課

1 開発行為の一体性・計画性について

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、その利用目的・物理的形狀等から、別表のフローをもとに一体性・計画性を総合的に判断するものとし、判断基準は以下のとおりとする。

2 判断基準

(1) 土地の一体性

完了している事業、施行中の事業及び計画されている事業の全体内容を考慮し、その計画に一連・関連があるもので、次に掲げる行為をいう。ただし、計画性がないものを除く。

- (ア) 店舗と来客用駐車場、工場と資材置場など不可分な開発行為
- (イ) 同一の位置指定道路または開発による道路を利用する開発行為
- (ウ) 同一事業者が行う一体の土地の開発行為

(2) 計画性

事業の継続性を考慮し、開発が連続して行われ、その計画地の所有者および事業者同一性がみられる場合で、次に掲げる行為をいう。

- (ア) 隣接地にある同一所有者の土地で行われる開発行為
- (イ) 隣接地で同一事業者が行う開発行為

ただし、事業の完了から一定の期間が経過することで、計画性はないと判断する。

(3) 同一所有者

複数の隣接地において、所有権を有する者をいう。また生計や居住を共にしているとみなせる者、会社名義と個人名義等で関係性の認められる者も同一所有者とみなす。

(4) 同一事業者

計画している開発行為と隣接地での開発行為が同じ事業者であるものをいう。この事業者には設計者、不動産業者、住宅メーカー等、同一の業者が関連しているものを含む。

(5) 土地

連続した土地だけではなく、所有権の異なる土地や官地を隔てた土地をいう。ただし、片側2車線以上の道路や河川等の公共施設により隔たれている場合など、明らかに一体的な利用が困難と判断される場合は除く。

(6) 公共公益施設の一体性について

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）との接続、又は当該公共施設の共用等、一体性があると判断できる場合は、一体開発として取扱う。

3 計画性の経過期間について

計画性がないと判断する時期としては、事業の完了から3年以上とし、事業完了の判断は、原則として次のとおりとする。

- 開発許可を受けたものについては完了公告日
- 開発許可不要の案件については建築物の検査済証が発行された日
- 分譲地にあたっては位置指定道路の指定日または分筆登記の完了した日のうち日付が遅い日

付則

- (1) この基準は、令和4年4月1日から施行する。

開発行為の一体性・計画性の判断（フロー）

