

開発事業の一体性の判断基準について

1. 目的

近年、開発事業者等が一体の土地利用を計画しながらも、意図的に未利用地を設けたり、土地を分割する開発事業が見受けられる。これらを一体性の開発事業と判断しないとすると、結果的に、時間的には不連続に、物理的には連続的にかつ数珠繋ぎ状に開発されることになるため、市民にとって安全で快適な生活環境を整備することを目的とした要綱の趣旨に反することとなり、将来、排水処理等の関係で大きな社会的問題が生じる可能性も高いことから、隣接地及び未利用地における開発事業について、開発区域及びその一体性についての判断基準を明確にする。

2. 大和高田市の運用（要綱第3条第2項）

一体の開発区域（以下「一体開発」という。）として取り扱うのは、工事時期が2年未満で、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事業とし、以下3から5により判断するものとする。

3. 工事施行時期について

先行する開発事業の完了から2年以上経過している場合は、一体開発事業として取り扱わない。

また、建築物の建築を伴わない敷地の拡張については、先行する開発事業の完了の日から2年未満であれば、一体開発として取り扱う。

4. 開発事業の完了の日について

- 1) 都市計画法第29条の開発行為については、開発行為の完了公告日
- 2) 建築基準法第42条第1項第5項の道路位置指定については、道路位置指定の公告日
- 3) 建築行為のみの場合は、建築基準法第7条第5項に基づく検査済証の交付の日
- 4) 上記以外の場合は、客観的に開発事業が完了したと判断できる日

5. 開発事業者等について

- 1) 開発事業者が実質的同一とは、所在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、生計や居住を共にしている等、客観的に判断して同一と認められる場合は、個人、法人を問わず実質的に同一とみなす。又、工事施工者が実質的に開発事業者として一連の開発事業を行うことも想定されるので、工事施工者、土地利用目的についても補完的に考慮し、総合的に判断して一体性があると認められる場合は、実質的同一とみなす。
- 2) 土地所有者が同一である場合とは、申請時から遡った2年未満の土地の所有者と申請時の土地所有者が同一である場合は実質的に同一とみなす。

6. 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り扱う。

7. 開発事業事前協議申請について

開発事業の区域は、開発許可申請及び建築確認申請の敷地とは、概念が一致しない。特に一団の土地を数期に分割して開発事業を行う場合、複数の敷地を一体で開発事業を行う場合、建築物の敷地を露天駐車場（舗装）と

一体に造成を行う場合は、全体で開発区域とみなす。

隣接地等が存在する開発事業の事前協議申請においては、隣接地等の土地利用計画を明確にし、全体の土地利用計画図を作成の上、事前協議を行うこと。

なお、隣接地等の土地利用計画がない場合は、土地利用計画図面にその旨を明記すること。事案によっては隣接地等の土地利用計画の可能性があり、仮に2年以内に開発事業を行うこととなった場合には、全体の区域で必要とされる公共施設等の整備を行うことを誓約（開発事業者等の押印）する文言を明記するものとする。

■開発事業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	
工事施行時期					
2年以内			2年を超える		
開発事業者、設計者、施工業者、不動産業者、住宅メーカー等					
同一	別				
	土地所有者				
	同一	別			
		公共公益施設			
		同一	別		
a	b	c	d	e	f
一体の開発事業			別の開発事業		

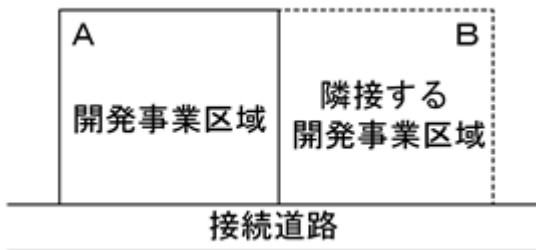
開発事業者等の同一性及び公共公益施設の一体性のいずれも有しない場合は、一体の開発事業として扱わない。

◆ 開発事業の一体性の標準判断基準例

(注意事項)

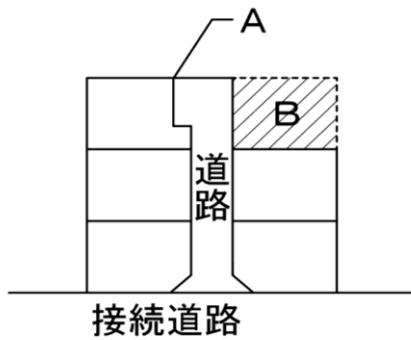
- ・ 下記の図例は一例であり、様々なケースが考えられるので、都市計画課へ土地利用計画図面を持参の上、都
十分協議をすること。
- ・ 大和高田市開発指導要綱に基づく運用であり、奈良県が取扱う開発行為等の運用とは異なるものであること
に留意すること。
- ・ 雨水の排水・流出抑留施設の設置については要綱第 13 条の規定により、開発事業に関わる雨水貯留指針に基
づき土木管理課と十分協議をすること。

①



- A が法 29 条、B が法 29 条不要の場合
 - ・ A と B を客観的に見て不可分用途（※ 1）の場合で、2 年以内に連続して造成する場合は A、B 一体で事前協議を適用する。
- A、B 共に法 29 条の場合
 - ・ 2 年以内に連続して造成する場合は A、B 一体で事前協議を適用する。
- A、B 共に開発不要
 - ・ A と B を客観的に見て不可分用途（※ 1）の場合で、2 年以内に連続して造成する場合は A、B 一体で事前協議を適用する。
- A が法 29 条の要不要に関わらず、B を A の区域外とし露天資材置き場等とし A、B を造成する場合
 - ・ 2 年以内に A、B を造成するにも関わらず B を一部資材置き場等により区域外とする場合は A と B を客観的に見て不可分用途（※ 1）の場合 A、B 一体で事前協議を適用する。

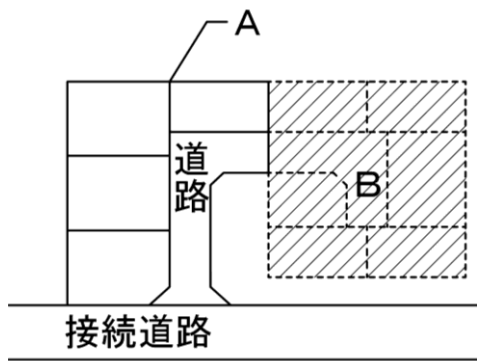
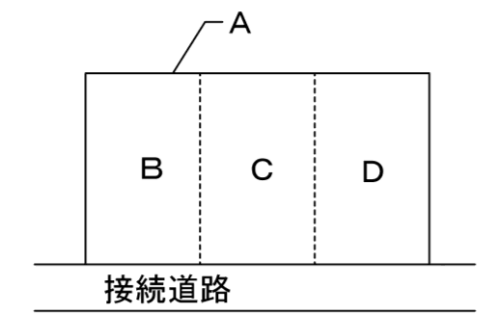
②



- A が法 29 条、又は道路位置指定の区域、B が露天資材置き場等で A の区域外として造成する場合
 - ・ 2 年以内に A、B 同時に造成するにも関わらず B を一部資材置き場等により区域外とする場合は A、B 一体で事前協議を適用する。
- A が法 29 条、B は現に建築物が存し A の区域外として造成する場合
 - ・ B の建築物の雨水等を A 区域に放流しない場合は A、B 別区域として事前協議を適用する。

③

- A が法 29 条、又は道路位置指定の区域、B も法 29 条、又は道路位置指定の区域
 - ・ 2 年以内に A 区域につないで B 区域の造成を行う場合は A、B 一体で事前協議を適用する。

	
<p>④</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ●A を分割により B、C、D とし各々の土地利用をする場合 ・法 29 条に該当する場合は、A 区域全てで事前協議行為を適用する。 ・法 29 条に該当しない場合は B、C、D を客観的に見て不可分用途の場合で、2 年以内に連続して造成する場合は一体で事前協議を適用する。

※ 1 不可分用途とは・・・お互いの建築物の用途が密接不可分の関係にあるものは勿論、建築物の敷地とその駐車場の敷地として利用する場合、建築物とその資材置場として利用する場合、隣接した分譲住宅も含む。