

開発行為のうち、一団の開発区域とみなす判断基準（桜井市開発指導要綱第3条第2項）

1 目的

近年、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、土地を分割する事業が見受けられる。これらは、時間的には不連続でありながら物理的には連続的かつ数珠繋ぎ上に開発されることになるため、結果として、良好な住環境を創出又は維持・保全することを目的とした要綱の趣旨に反することとなる。また、将来にわたり、雨水排水等の処理について社会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行為について、別表のフローをもとに一団の開発区域とみなす判断基準を明確にする。

2 定義

この基準における用語の意義は、桜井市開発指導要綱で使用する用語の例による。

3 開発行為の一体性・計画性について

一団の開発区域として取り扱うのは、都市計画法第4条第12項に規定する開発行為のうち、工事時期が2年以内で、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、事業目的・物理的形状等から、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。その基準は以下のとおりとする。

4 判断基準

(1) 土地の一体性・計画性

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。

- ・店舗又は集合住宅と利用者用駐車場、工場と資材置場など不可分な開発行為
- ・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
- ・その他同一事業者が隣接地で行う開発行為

(2) 工事の施行時期

計画性がないと判断する時期は、先行する開発行為の完了から2年以上経過しているものとし、行為完了の判断は、原則として次のとおりとする。判断時期が複数ある場合は、最も遅い日付を開発行為の完了とする。

- ・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
- ・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
- ・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
- ・上記以外の場合は、客観的に開発行為が完了したと判断できる日

(3) 開発事業者等

1. 開発事業者が同一とは、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、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。

(4) 公共公益施設の一体性

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、又は当該公共公益施設の共用等、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。

5 開発事業事前協議申請について

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、仮に先行する開発行為の完了から2年以内に開発行為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する文言を明記するものとする。

附則

この基準は、令和6年4月1日から施行する。