

開発許可の要否に係る一体性の判断基準

既に開発が行われた土地の隣接部分で新たな開発がなされる場合、新規開発区域の面積が基準面積未満であっても、双方の開発行為が実質的に見て、相互に密接な関連を有し、一体的な開発として許可対象とすることが合理的な場合がある。

第１ 住宅系の用途（宅地分譲等）に係る一体性判断の基準

以下に示す事例については、双方の開発行為は実質的に見て、相互に密接な関連を有しているものと判断されることから、原則として一体開発として取り扱う。

- 1 同一開発者が、おおむね3年以内に既開発区域の隣接地を開発する場合（図1－2～3参照）
 - (1) 開発者が親会社と子会社といった密接な関係を有する場合は、同一開発者とみなす。
 - (2) それぞれの開発区域の間に未利用地を残すことにより、別開発と称する場合には、当該未利用地も含めて隣接地の開発とみなす。
- 2 同一の所有者である一団の土地又は同一の所有者であった一団の土地において、これを分割しておおむね3年以内に連続して開発を行う場合（図1－4参照）

土地所有者が、親兄弟といった密接な関係を有する場合は、個々具体の事情に応じて同一性を判断する。
- 3 開発者及び土地所有者は別であるが、新たに設置される公共施設等を共用することとなる開発をほぼ同時期（おおむね1年以内）に行う場合（図1－5参照）

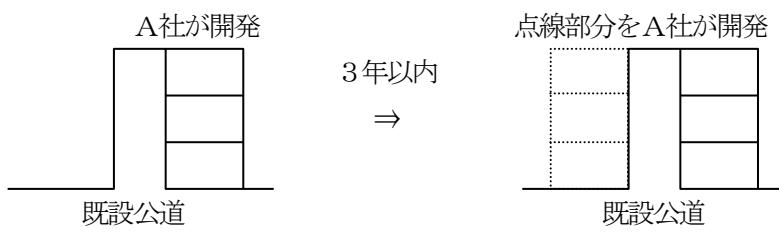


図1－2

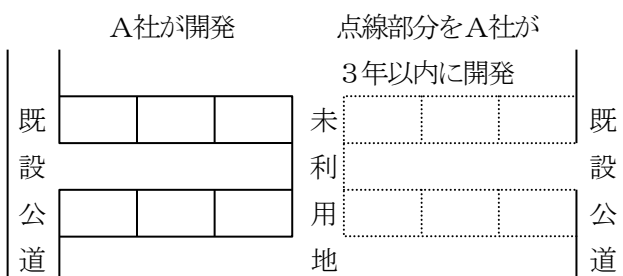


図1－3

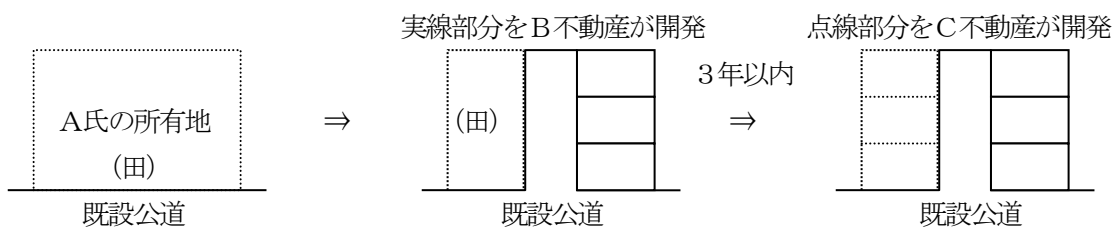


図1－4

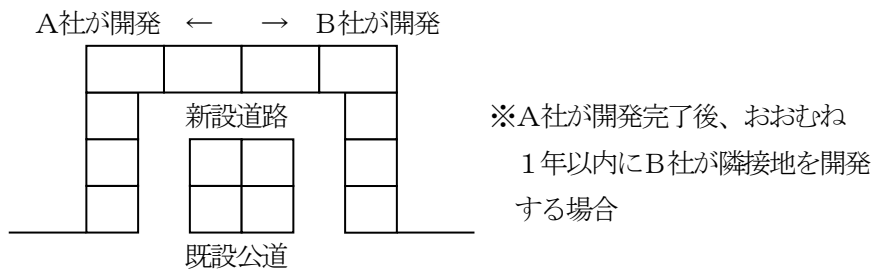
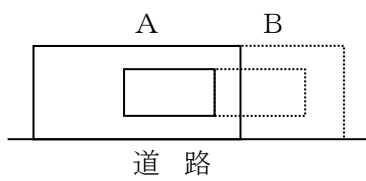


図1-5

第2 業務系の用途に係る一体性判断の基準

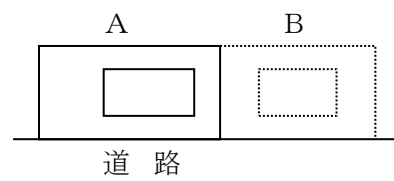
同一開発者が、おおむね3年以内に既開発区域に隣接して行う基準面積未満の開発行為については、原則として一体開発として取り扱う（図1-6-1～2参照。同一開発者の判断は第1の1（1）と同様とする）。

- 1 新規開発部分が、駐車場等を目的とした土地利用であり、建築物の建築を伴わない場合にあっても、実質的にみて既開発部分と相互に密接な関連を有する開発と認められる場合は、両開発を一体開発として取り扱う（図1-7参照）。
- 2 道路、水路等の公共施設等が介在することにより、既開発区域と新規開発区域が物理的に接しない場合にあっても、当該道路の幅員、交通量、水路幅等の状況に応じて、個別に一体性の判断を行う（図1-8-1～2参照）。



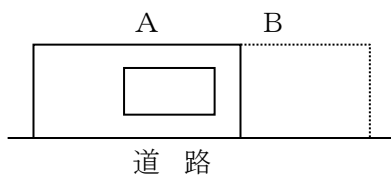
（例 A：店舗 B：店舗）

図1-6-1



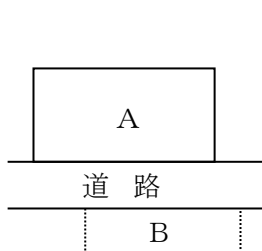
（例 A：店舗 B：事務所）

図1-6-2



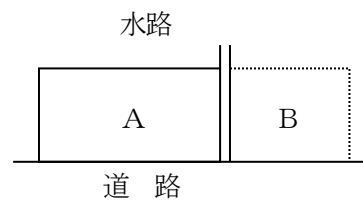
（例 A：店舗 B：駐車場等）

図1-7



（例 A：店舗 B：駐車場等）

図1-8-1



（例 A：店舗 B：駐車場等）

図1-8-2