

開発許可制度の適用における
開発行為の一体性及び一連性に関する取扱い及び注意事項について
令和6年4月版

所沢市街づくり計画部開発指導課

背景と目的

建築物を建築することを目的として、市街化区域内の畑などを宅地に変更する開発行為や一定規模の盛土や切土を行う開発行為で、かつ、当該土地が 500 m²以上の場合は都市計画法第 29 条の許可が必要な開発行為になります。

しかし、同法令の技術基準により、開発行為地の前面道路が同基準を満たさない場合などに、未利用地と称する土地を設けて開発区域から除外し、開発許可制度の適用を逃れようとする脱法行為の疑いがある相談も見受けられます。

都市計画法令において、開発許可制度の適用が問題となるケースの多くは、分譲住宅の開発行為に関する一体開発の該当性であるため、本市において一体開発と判断する事例(市街化区域を想定)を取り上げ、判断及び理由を示すこととしました。

本取扱いは、これまでの審査基準について、一部見直しを行っていますが、基本的にはこれまでの開発の一体性及び一連性に関する審査基準を明確にするために、具体的な例を取り上げて解説を行ったものです。

このため、土地所有者、事業者、設計者、消費者の方々など、開発行為を行う場合には、本取扱いをご参照の上、開発行為の一体性及び一連性に関し十分に注意して、計画を策定してください。

注意事項

本取扱いに関しては、次のことに注意してください。

本取扱いは、開発許可制度の適用を逃れようとする相談や計画が見受けられたことを踏まえて、開発の一体性に関するこれまでの審査基準の一部見直しを図った部分もありますが、基本的にはこれまでの審査基準を具体的事例により解説するものです。

本取扱いの事例において、凡例として土地所有者、事業者 Y (開発行為者を想定)、設計者 Z、造成者 A などの表示を行っていますが、これを少しでも凡例と異なるように設定すれば、一体開発でないということではありません。

例えば、設計者や造成者を 2 者に分けて、例と異なる設定とする場合各事例における開発行為には、土地売買契約や売買を最終目的とした借地契約の締結、分合筆などの準備・前提行為も含まれます。

土地所有者、開発行為者、設計者、造成者などの他、土地利用計画や造成工事の計画など、様々な判断要素を総合的に勘案して、一体開発の該当性を判断する必要があるため、実際の事案については窓口にてご相談ください。

開発許可逃れなどの脱法行為を目的とするご相談には応じられません。

開発行為の一体性及び一連性に関する審査基準について

市街化区域内における開発行為の区域の判断に当たって、開発行為の一体性及び一連性に関しては、社会通念に照らし、以下の要素によって客観的かつ総合的に判断して、開発許可申請の審査を行いますので、次のことに留意して開発計画の検討、策定を行ってください。

一体性に関すること

- ア 土地登記簿の所有権等権利形態並びに開発行為の事業者、土地利用の設計者が同一かどうか。
- イ 新たな公共施設の利用形態から見て、当該施設を共用する計画であるかどうか。
- ウ 給水、排水施設等を共用する計画であるかどうか。
- エ 工事の時期、工事契約の請負者（造成者）などから見て、開発行為の関連性があるかどうか。
- オ 宅地造成における仮設工事計画や擁壁の築造計画において、開発行為の関連性があるかどうか。
- カ 開発行為者について、親子会社などの関係性が認められるかどうか。
- キ 分合筆などの開発準備行為が認められるかどうか。
- ク 融資（工事資金、土地購入資金）について、同一機関による融資であるかどうか。
- ケ 広告の状況から見て、土地利用計画の一体性、開発行為の関連性があるかどうか。
- コ 建築工事施工者（予定）が同一の者かどうか。
- サ 申請手続の代理人、販売代理人が同一であるかどうか。

一連性に関すること

同一事業者等（親子関係にある会社など）が、1年以内に一定区域を2回以上に区分して開発行為を行う場合は、原則として一連の開発行為とみなします。

また、当初から意図的に開発行為の時期を分ける場合（隣接地の開発行為の完了日から1年以上経過してから開発行為を行うことを予定した計画）についても、一連の開発行為と判断します（第二種特定工作物についても同様）。

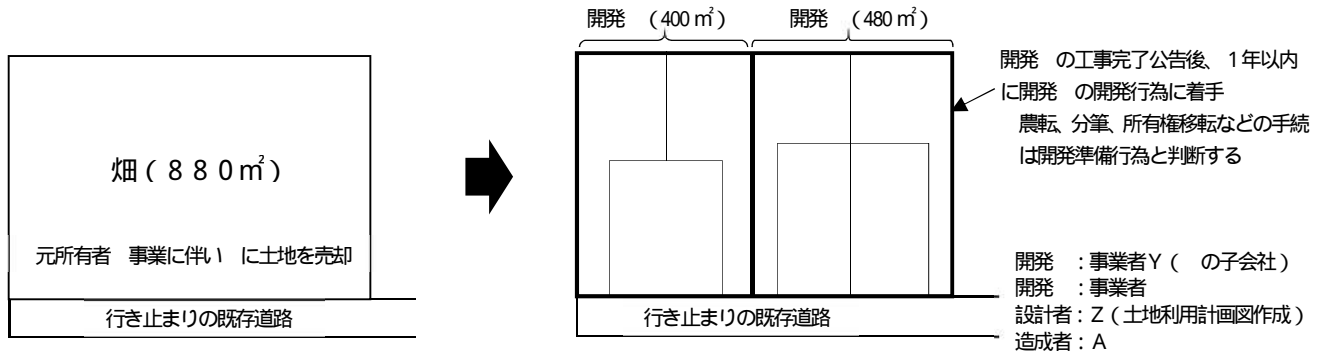
一連性の有無の判断に当たっては、開発行為が隣接地における開発行為とは別の開発行為として自然発生的に生じたものであるのか、また、公共施設整備の状況から見て一連性を問うまでもなく一体開発に該当するものであるかなど、開発行為の計画内容を踏まえて判断する必要があります。

このため、開発行為の完了日から1年以上の時間的な経過のみをもって、開発行為一連性がないものとして取り扱うことは不相当であり、特に共用通路を含む開発行為などは先行する開発行為から1年以上が経過したとしても、当初から一体開発と判断できる場合は、一連性を判断するまでもなく一体開発になる点に留意が必要です。

なお、開発行為の完了日については、以下のとおりです。

- ア 開発行為に関する工事完了公告日
- イ 道路位置の指定日
- ウ 土地・建物登記簿における原因日
- エ その他の公的機関の証明書等で、事業の完了日が確認できる場合においては当該日

事例1 段階的に開発行為を分けるケース



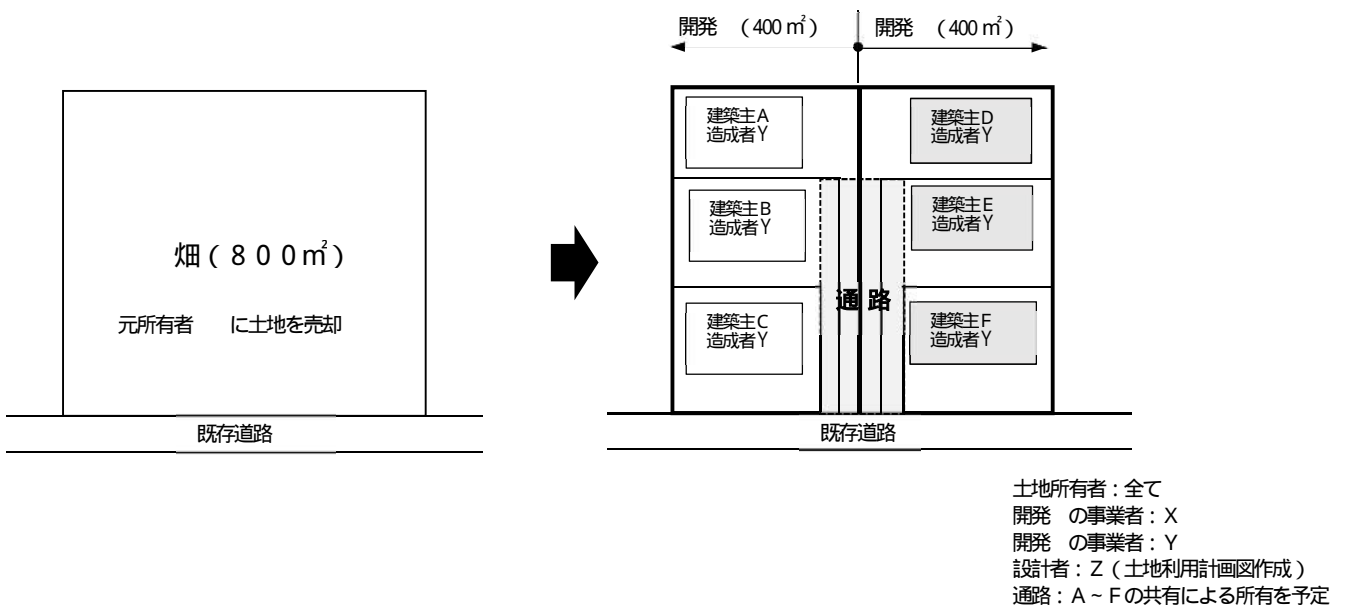
【判断及び理由】

敷地が500㎡以上の開発行為は、前面道路が通り抜け道路であることを許可要件としている。この事例は開発 と開発 の敷地面積の合計が500㎡以上になるため、親子会社の関係にある事業者Xと事業者Yにより意図的に開発区域面積を調整し、時期を分けて段階的に造成を行っており、規制を逃れる行為と判断する。

事業者Xは元所有者から一括で土地を購入しており、子会社である事業者Yと協力して容易に開発計画を策定することができ、土地利用計画図の設計者も開発 共にZで同一である。これらのことを踏まえると、事実上、事業者XとYが共同事業として、単に開発 と開発 の工区分けを行った行為であり、一体開発と判断する。

なお、開発 と開発 の造成者（施工者）が異なることは、一体開発の判断を左右するものではない。

事例2 共用通路を設けるなど、当初から一体開発を行う意図がある開発



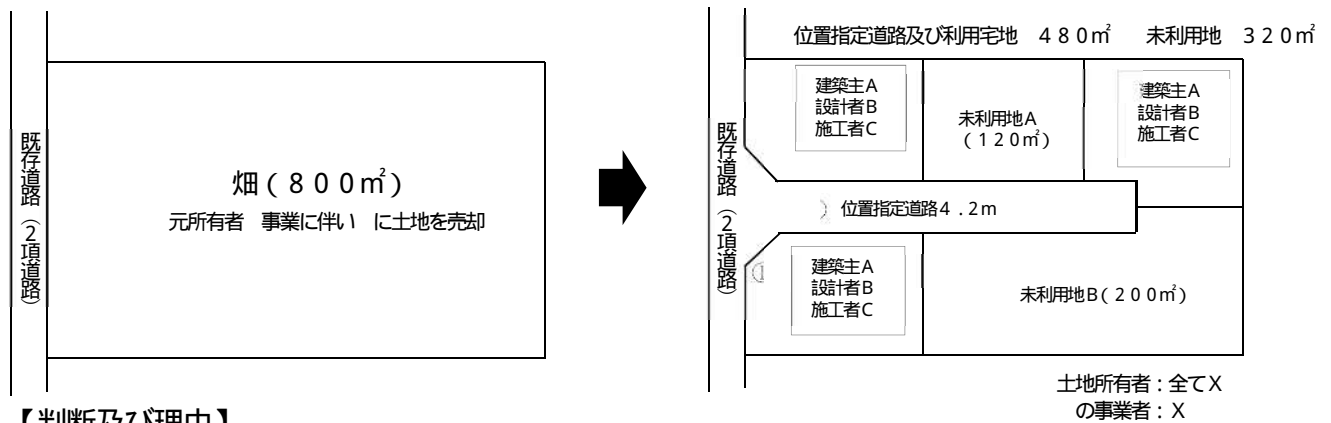
【判断及び理由】

開発 と開発 を別々の開発区域としているが、区域を跨って共用通路が計画されており、各建築敷地が共用通路の利用を前提に土地利用を図ることが当初から予定されているため、一体開発と判断する。

なお、開発許可制度は良好な宅地供給のために、公共施設整備や造成整備に当たって、一定の基準に適合するよう求めるものであり、建築確認申請における建築主（A～F）が別々であることを理由に一体開発でないと判断することは不適當である。

上図において、土地利用計画図の設計者が開発 で異なるように計画しても、土地所有者は事業者 であり、共用通路が開発 と開発 に跨って計画されており、共用通路が開発 の土地利用上、一体不可分のものとして機能している以上、一体開発であると判断する。

事例3 位置指定道路の築造に伴い宅地分譲のための区画変更と未利用地を設定するケース



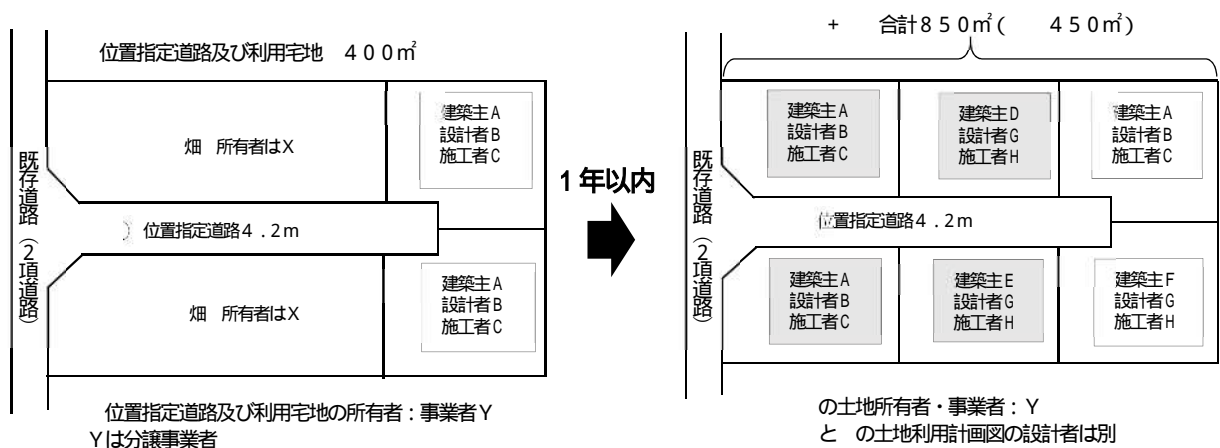
【判断及び理由】

前面道路が幅員4mに満たないため、位置指定道路を築造する計画とし、住宅地の分譲目的で土地の区画変更が行われる場合であるが、位置指定道路及び利用宅地を500m²以下と設定し、その他の部分を未利用（利用未定）として図面に記載しても、道路の築造に伴い接道要件を満たす土地が創出され、住宅用地として適正な面積が確保され、同一事業者による建築の可能性が否定できない以上、未利用地も含め一体開発と判断する。

この事例の未利用地Aについて、単なる未利用地の表記のみをもって、このような土地を開発区域から除外することは不相当である（未利用地Bも100m²の2区画に分割可能なように予め区画設定している。）

なお、安易に未利用地を設定しようとする計画者が見受けられるが、物理的に建築可能な土地が形成されたものであるか否かといった客観的な事実により開発の一体性を判断する必要がある。

事例4 位置指定道路の築造及び建築後、沿道の土地で連続的に造成・建築するケース



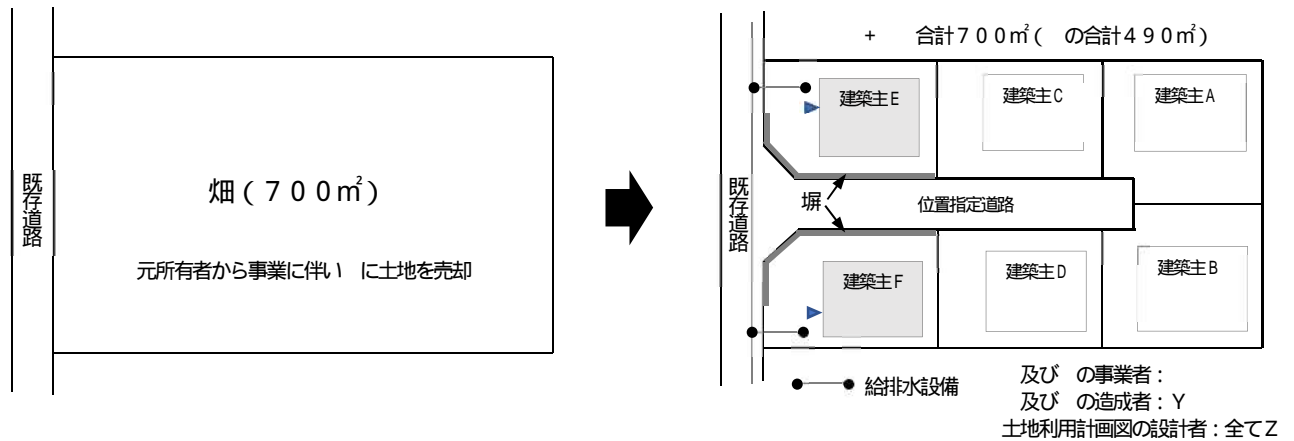
【判断及び理由】

位置指定道路及び利用宅地の合計面積が500m²未満の開発行為として、開発許可制度の適用を受けない規模で事業者Yが事業を行ったが、その後、 の土地において、事業者Yは連続的な開発行為（例えば の位置指定道路の指定日から1年以内に農転、分筆など開発準備行為を含む事実行為があるなど。）を行い、その結果、開発行為を行う の合計面積が500m²を超えることとなれば、一体開発に該当し許可を要する。

一連性の判断に当たっては、開発行為の時期の連続性が問題になり、位置指定道路を築造する場合には、指定日を基準時点として考えることもあるが、隣接地の開発行為に当たって、所有権移転、農地転用申請、分筆、給排水設備工事、外構工事などの各事実行為が、少なくとも1年以内に行われている場合には、一連の開発行為であると判断する。

なお、 と の設計者が同一であるか否かは、及び の土地所有者・事業者が同一であることを踏まえると一体性の判断において影響しない。

事例5 既存道路に面した区画を開発区域から意図的に除外しようとするケース



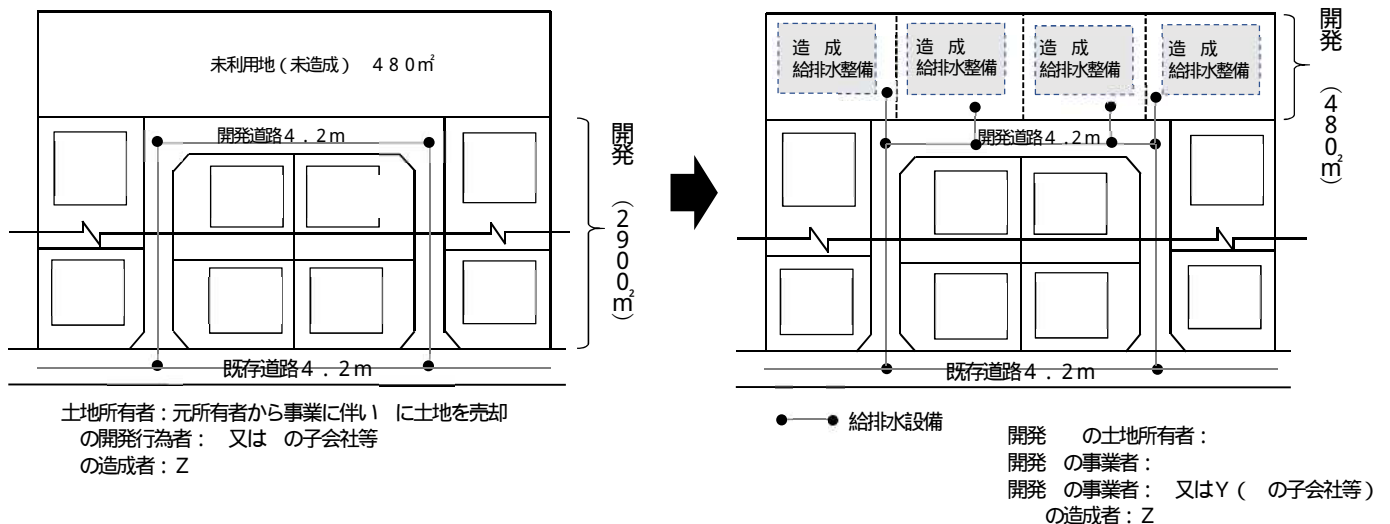
【判断及び理由】

位置指定道路及び利用宅地の開発行為の部分と既存道路に面する開発行為の部分とを別々の開発行為と判断するかが問題になる事例である。この事例では、の部分について、位置指定道路から人や車両が出入りしないよう塀を築造し、給排水設備も既存道路からの取り出しとする計画がなされている。

しかし、土地購入者及び事業者はXであり、及びの部分の造作者や土地利用計画図の設計者も同一(Y、Z)であることから、一体開発と判断する。

なお、開発行為の一体性を判断するに当たっては、屋外の駐車場の位置、塀の位置、建築基準法上の接道要件(一方の道路で接道を満たすか否か)といった、開発許可基準ではない事項をもとに判断することは不相当であり、また、先行の開発行為から1年以上の時間をおいて後行の開発行為を行うとして予め意図的に開発行為の時期を操作して、開発許可制度の適用を逃れることは脱法行為と判断する。

事例6 先行の開発行為完了後に未利用地と称した土地で開発行為を行うケース

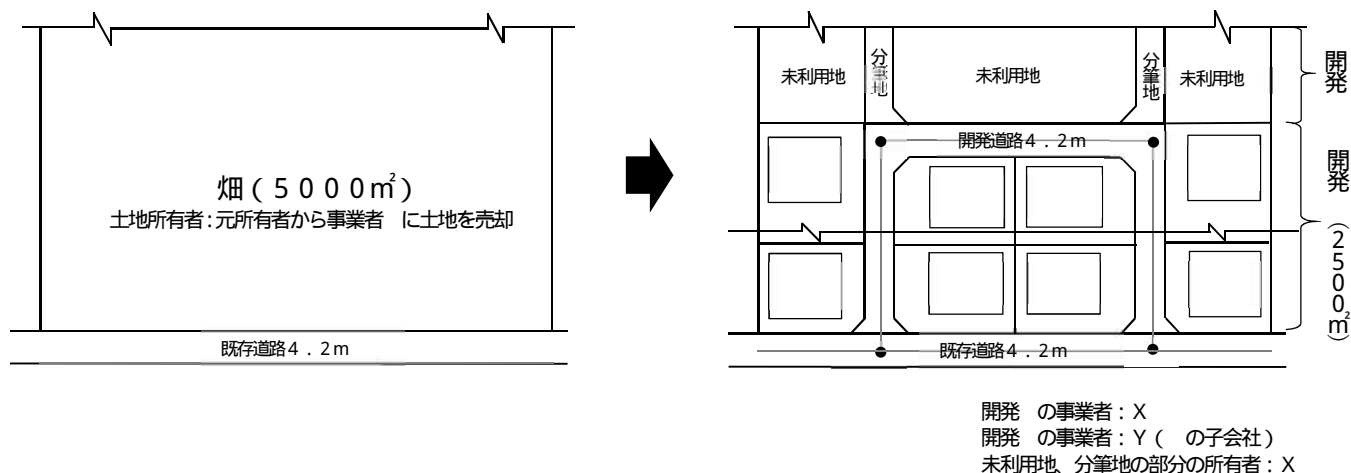


【判断及び理由】

開発区域が3000m²以上の場合には開発道路の幅員は6m以上、既存道路は4.5m以上が必要になるが、この事例は既存道路の幅員がないため、未利用地と称する土地を開発区域から除外して3000m²未満とし、開発の工事完了公告後に開発の造成事業等を行うものである。

開発の土地所有者が事業者Xで、開発について、子会社であるYが建築目的の宅地造成、給排水工事を造作者Zを使用して行うものであり、工区分けの開発行為をXとYが共同して行う一体開発と判断する。

事例7 予め次の開発行為の準備行為を行っているケース



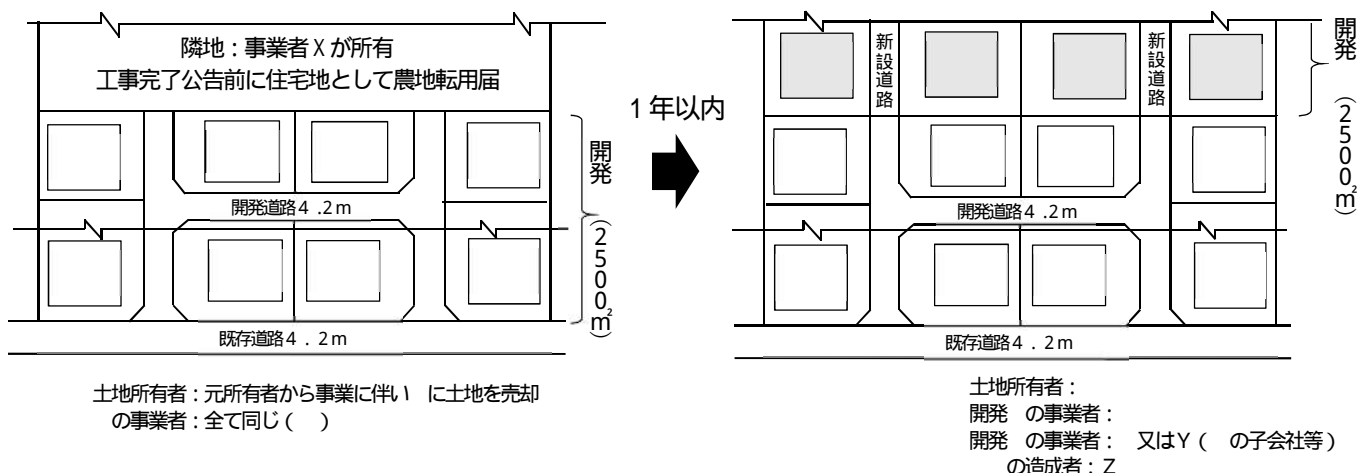
【判断及び理由】

開発許可申請時点で、開発区域から未利用地と称する土地及び分筆地(道路予定地)を除外し、開発許可基準の適用を逃れる計画と判断する。この事例では、将来、道路予定部分を予め分筆しており、未利用地も住宅地として適当な面積が設定されており、開発行為の準備行為に着手していると判断できる。

本来であれば、開発区域が3000m²以上の場合、当市基準では区域内道路の幅員は6m以上、接続先道路は幅員4.5m以上が必要であるが、開発区域を3000m²未満に設定すると、この基準の適用を逃れることができる。

この事例では、開発区域内の土地を全て事業者 が所有しており、区域設定は事業者 が自由にできること、分筆地(道路予定地)は開発 の土地利用計画を踏まえて計画しないと設定できないこと、また、開発 の開発行為者が事業者Xの子会社Yであり、XとYは同一目的のもとで事業を行うことが十分可能な関係であることを踏まえると、工区分けを当初から予定した計画であり、一体開発と判断する。

事例8 工事完了公告後に新たに道路を新設して連続的に開発行為を行うケース



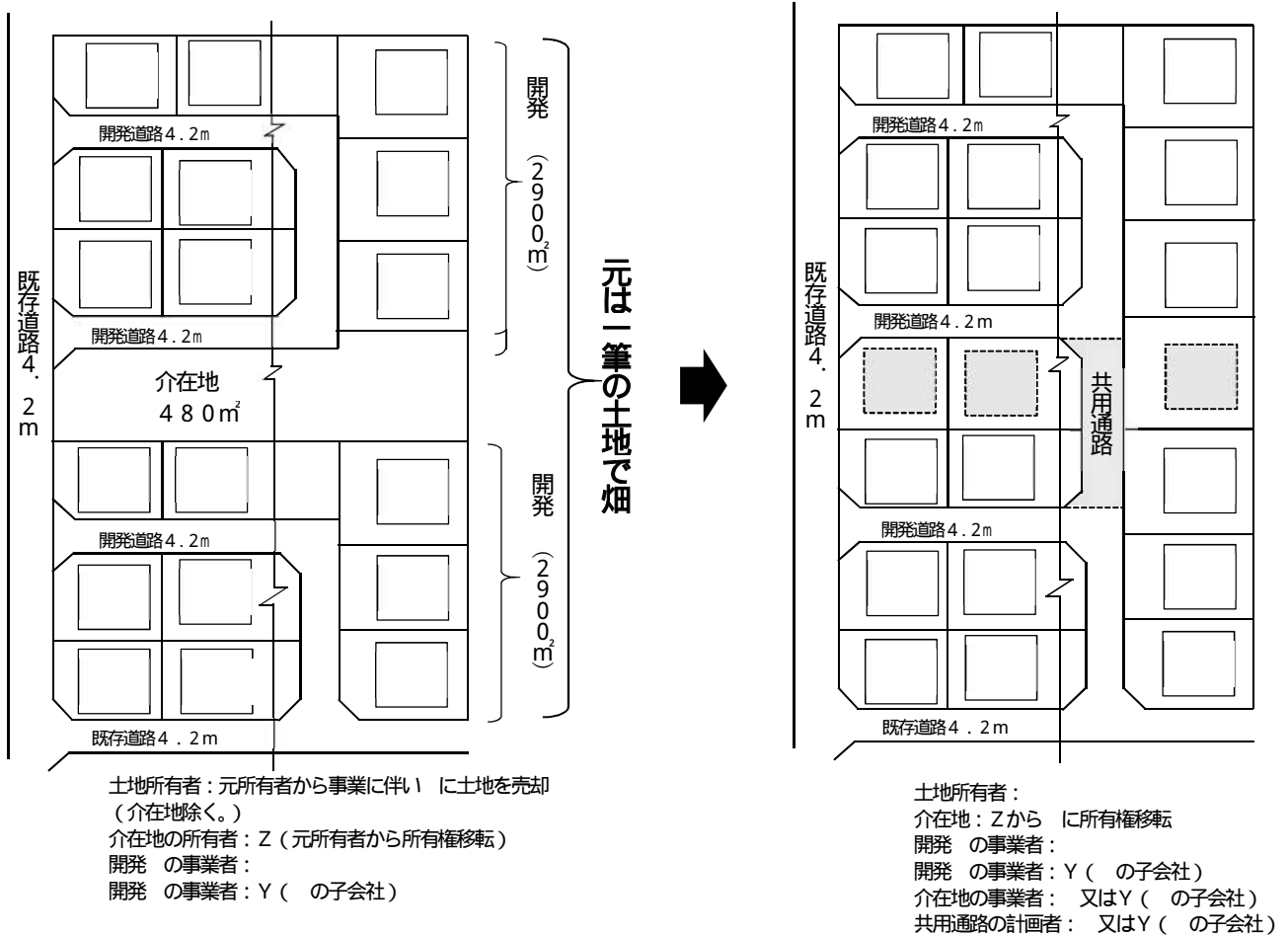
【判断及び理由】

開発 の工事完了公告後に開発 についても事業者Xが連続的に開発行為を行う事例である。この事例では開発 を行う前から事業者Xが隣地を既已取得しており、住宅地としての農地転用届も行っている。

また、開発 の工事完了公告日から開発 の開発行為の土地利用計画図が策定されるまでに時間的な経過(例えば、工事完了公告から1年以上経過)もなく、開発 の事業を計画するものであり、造成者も同一である。

このような事例については、開発 の計画策定当初から、開発 を行うことが予定されており、開発 と開発 の工区分けを行ったものに過ぎないというべきであり、開発行為時期の一連性と土地利用計画の一体性があるものと認め一体開発と判断する。

事例9 介在地を挟んで開発行為を完了した後、共用通路を設け一体化するケース



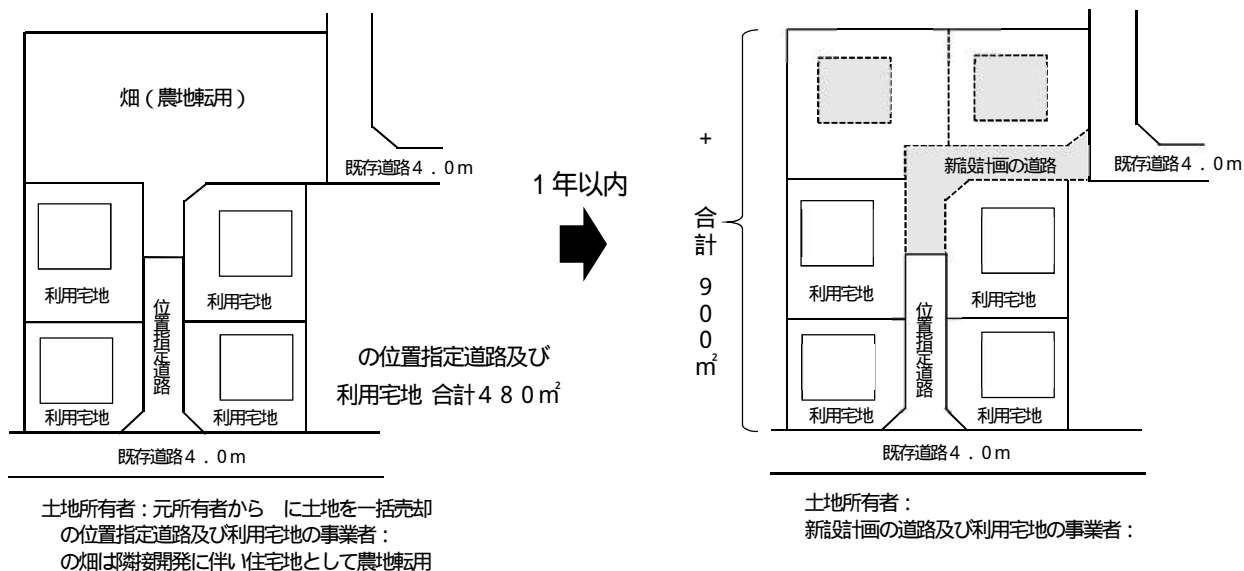
【判断及び理由】

この事例は、開発 の間に介在地を設定し、各開発行為は別行為であるとして開発許可を受け、それぞれ工事完了公告がなされたが、その後に当該介在地を開発 の事業者X又はYに所有権移転し、さらに、各開発区域の連絡経路として共用通路を設け、事実上、一体開発に至る事例である。

開発 及び介在地の合計面積が6000 m²以上であるため、一体開発の場合には、当市基準では区域内道路は幅員6m、取付道路は5.5m以上の道路幅員が必要になる他、公園整備など諸基準を満たさなくなる点が問題になる。

当該介在地は、開発 の工事完了公告後、Zから事業者であるX又はYに所有権が移転され、結果的に開発区域 及び介在地の開発行為はXとYにより行われるが、開発 の事業者は親子会社であり、共用通路の計画者も開発 の事業者である。共用通路を設けるに当たっては、通常、開発 の区域内の地権者合意が必要であり、こうしたことを踏まえると、開発 及び介在地における開発行為は一体開発と判断する。

事例10 位置指定道路築造に伴う開発行為完了後、1年以内に新設道路を築造するケース



【判断及び理由】

位置指定道路と利用宅地の敷地面積が 500 m²未満であるとして、開発許可制度が適用されない規模で計画を行っているが、当該道路及び利用宅地の造成工事が完了した後に、当該道路と既存道路とを接続する新設道路を築造するため、開発許可制度の適用が問題になる事案である。

この事例では、土地所有者 は位置指定道路を築造する事業者であり、新設道路築造の事業者でもある。位置指定道路の終端及び利用宅地の区画の形態を見ると、未利用地部分を道路予定地とするために、路地部分の幅員が新設道路を築造する場合に必要な幅員を満たすよう予め設定され、隅切も設けられている。

また、位置指定道路及び利用宅地に係る開発行為の際に、 の畑を住宅地として農地転用手続きを行っていることなどを踏まえると、当初から一体として事業を行うことが予定されていたものであり、一体開発と判断する。

このため、先に築造した位置指定道路を開発道路に是正するほか、利用宅地も開発許可基準を満たす必要が生じる。