

開発行為の一体性の有無に関する判断指針

令和6年9月30日 都市整備部長決裁

都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」といいます。）第4条第12項で開発行為は「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。」と定義されており、志木市における開発行為に該当するか否かの判断指針（平成13年3月30日都市整備部長決裁）により開発行為に該当するか否かの判断をしています。開発行為の一体性の有無については、以下に基づき判断することとします。

1 用語の定義

この指針における用語の定義は以下のとおりとします。

（1）開発行為等 以下のいずれかに該当する行為をいいます。

ア 法第4条第12項の規定に基づく開発行為（建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第5号の規定に基づく道路位置指定を伴う開発行為を含みます。）

イ 建築基準法第2条第13号の規定に基づく建築

ウ 駐車場等の造成

（2）開発区域等 開発行為等を行う区域をいいます。

（3）行為者等 以下のいずれかに該当する者をいいます。

ア 開発行為等の行為者

イ 法第29条第1項の規定による許可申請者

ウ 建築基準法第42条第1項第5号の規定による道路位置指定の申請者

（4）設計者等 開発行為等の設計者又は申請等手続きの代理者をいいます。

（5）隣接 開発区域等が接している場合をいいます。

（6）近接 開発区域等の最短距離が4.5m未満である場合をいいます。

（7）一体利用 開発区域等の土地と隣接する建築物の敷地や駐車場等の土地を人や車両が直接往来することをいいます（隣接する土地における造成工事の有無によらないものとし、高さ0.8m程度以上の柵等で区画されている場合や自己居住用の建築物を建築する目的で行われる開発行為等で、隣接する土地が行為者等の親族が居住する住宅の敷地である場合は除きます。）。

2 一体的開発行為の具体例

以下のいずれかに該当する場合は、一体的開発行為（以下「一体開発」といいます。）と扱います。

（1）新設の公共施設を共用する開発行為等

開発行為等により新設された道路や下水道等の公共施設を共用する場合は、一体開発と扱います。

(2) 開発区域等が隣接または近接し、施行の期間が同時期であり、行為者等が一体性を有する開発行為等

①で示す期間内かつ②で示す行為者等の一体性を有する場合は、一体開発と扱います。なお、開発区域等の土地と隣接する土地とを一体利用する場合があります。

①施行の期間について

施行の期間が同時期であるとは、一方の開発行為等の完了から他方の開発行為等の着手の期間が2年以内の場合をいいます。

開発行為等の完了と着手の基準日は次のとおりとします。

ア 完了の基準日

(ア) 開発許可を受けている場合 開発完了公告日の翌日

(イ) 道路位置指定を受けている場合 道路位置指定公告日の翌日

(ウ) 志木市宅地等の開発及び中高層建築物の建築に関する指導要綱(平成9年4月1日告示第49号、以下「開発指導要綱」といいます。)の適用を受けている場合 開発行為等完了に伴う公共施設の引渡検査済証交付日の翌日

(エ) 建築のみの場合 最終棟の建築完了検査済証交付日の翌日

(オ) 開発行為や建築がなく、開発指導要綱の適用も受けない場合 土地利用を開始した日

イ 着手の基準日

(ア) 開発指導要綱の適用を受け、開発許可が必要な場合 開発指導要綱に基づく事前協議申請日

(イ) 開発指導要綱の適用がなく、開発許可が必要な場合 都市計画法第32条第1項の規定に基づく協議申請日

(ウ) 開発指導要綱のみ適用を受ける場合 開発指導要綱に基づく事前協議申請日

(エ) 道路位置指定を受ける場合 道路位置指定申請日

(オ) 建築のみの場合 建築確認申請日

(カ) 建築確認申請に伴い都市計画法施行規則第60条に基づく適合証明を要する場合(開発指導要綱の適用がなく、開発許可が不要な場合に限り) 適合証明申請日

(キ) 開発行為や建築がなく、開発指導要綱の適用も受けない場合 土地利用を開始した日

(ク) 分譲目的で土地を取得する場合 土地所有権移転の原因日

②行為者等の一体性について

一体開発の判断をするにあたり、複数の行為者等による開発行為等で、以下に該当する場合は、行為者等に一体性を有するものと扱います。

ア 行為者等が法人の場合

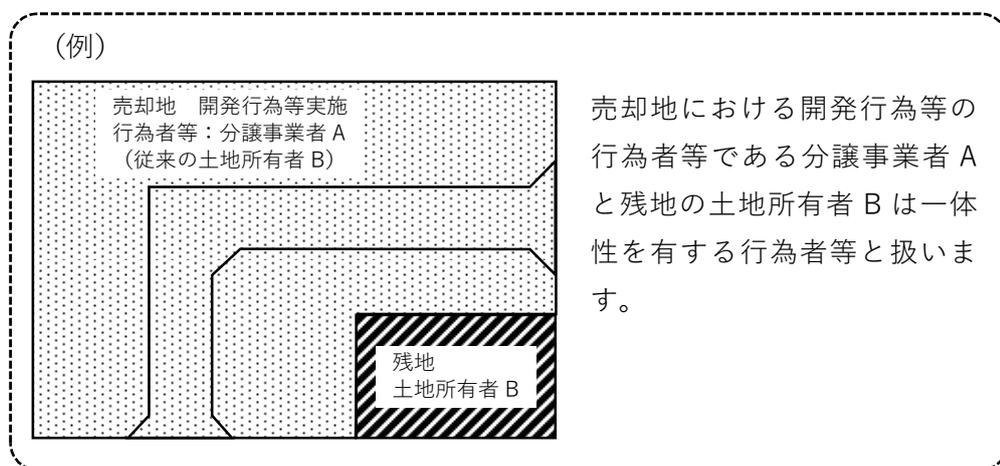
(ア) 連結決算関係にある親会社と子会社である場合

(イ) 監査役を除く役員の全部又は一部が重複する、同一グループ内の企業である場合

イ 行為者等が個人の場合

3親等以内の親族である場合

なお、一団の土地の一部を取得し行う開発行為等について、その行為者等と一団の土地の残地所有者とは一体性を有する行為者等と扱います（下図参照）。



また、工事施行者又は設計者等が一体性を有している場合で、行為者等が一体性を有していない場合には、一体開発でないと判断します。

附則 この指針は令和 6 年 10 月 1 日から施行する。