

開発行為の一体性の有無に関する判断指針の運用に関する質疑応答集

番号	分類	質 問	回 答	図 解
1	適用対象	既存の道路に対して本指針が適用されますか。	本指針が適用されるのは施行日（令和6年10月1日）以降に申請や相談がされたもののみです。 したがって、施行日以前に存在する道路位置指定や開発道路を共用する場合に、当該道路や既存の利用宅地は開発区域には含めません。	
2	適用対象	既存の袋路状の道路位置指定に接続して、新規に道路位置指定を受け、500㎡未満の宅地開発を行う場合は、既存の道路位置指定部分や既存の利用宅地も一体開発の扱いを受けますか。	既存の道路位置指定が本指針の施行日（令和6年10月1日）より前に指定を受けている場合、既存の道路位置指定や利用宅地は一体開発とは扱いません。 ただし、既存利用宅地の一部で一体的に開発行為等が行われる場合、その部分は新規利用宅地に含めます。	既存道路位置指定の指定が令和6年10月1日より前。 既存利用宅地で一体的に駐車場造成等を行うなどの場合は、新規利用宅地に含める。 : 新規道路位置指定 : 新規利用宅地 : 既存道路位置指定 : 一体的に開発行為等を行う既存利用宅地の部分
3	計画性（公共施設の共用）	本指針の施行日以降に着手し、開発許可または道路位置指定を受け新設された道路を共用して建築を行う場合は、一体開発に該当しますか。	該当します。 行為者が異なる場合や開発行為等の完了から2年以上経過している場合も一体開発と扱います。 図の①と②の合計面積が500㎡以上の場合は、開発許可を受ける必要があります。	新設道路 新設道路から出入りをすることや下水の取出しをするなど共用する場合は一体開発に該当する。 : 開発区域等① : 開発区域等②

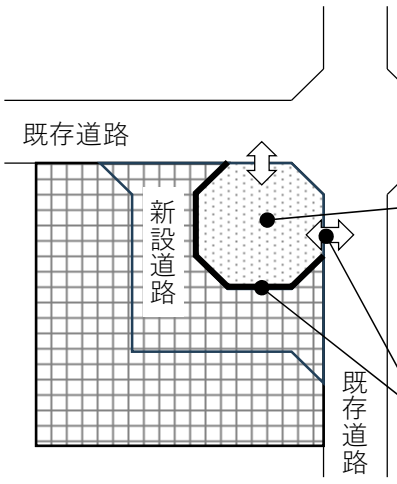
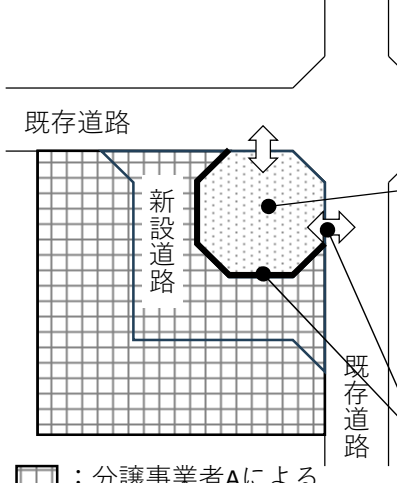
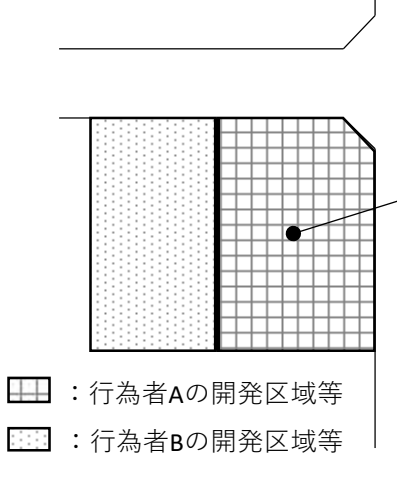
開発行為の一体性の有無に関する判断指針の運用に関する質疑応答集

番号	分類	質 問	回 答	図 解
4	計画性 (公共施設の共用)	新設される道路を共用しない場合とはどのような状態ですか。	新設される道路との境界部分をCB塀等で区画し、既存の接続先道路から出入りや下水の取出しをする場合は共用しているとは扱いません。	既存道路 新設道路 既存道路 出入りや、下水の取出しを既存接続先道路から行う。 CB塀等で開発区域等と区画されている。 : 開発区域等① : 開発区域等②
5	計画性 (一体利用)	開発区域に隣接する既存の駐車場を開発区域内の建築物の利用者が利用する場合、既存駐車場において造成工事を行わなくても、一体開発に該当しますか。	一体性を有する行為者等が、開発区域と既存駐車場敷地の間に高さ0.8m以上の垣・柵等を設けず、開発行為の完了から2年以内に一体的に利用する場合は一体開発に該当します。	開発区域と既存駐車場敷地の間に高さ0.8m以上の垣・柵等を設けず、開発行為の完了から2年以内に一体的に利用する場合は一体開発に該当する。 : 開発区域 : 既存駐車場敷地
6	計画性 (一体工事・一体利用)	開発区域に隣接する土地において、一体性を有する行為者が駐車場として利用するために造成工事を行う場合は一体開発に該当しますか。	開発行為の完了から2年以内に造成工事を行う場合は一体開発に該当します。	開発区域と駐車場敷地の間に高さ0.8m以上の垣・柵等を設けていても、開発行為の完了から2年以内に一体性を有する行為者が造成工事を行う場合は一体開発に該当する。 : 開発区域 : 駐車場敷地

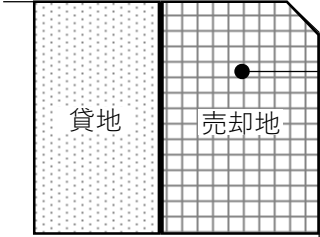
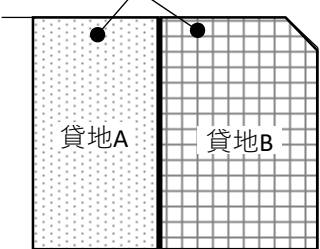
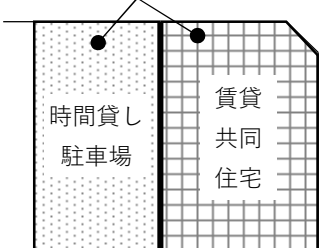
開発行為の一体性の有無に関する判断指針の運用に関する質疑応答集

番号	分類	質 問	回 答	図 解
7	行為者の一体性	道路位置指定を土地所有者（個人）が受け、その利用宅地内において分譲事業者が建築・販売を行い、隣接地においてその分譲事業者と一体性を有する者が開発行為等を行う場合、一体開発に該当しますか。	隣接地における開発行為等が道路位置指定を受けた道路を共用する場合は、一体開発に該当します。また、道路位置指定を共用しない場合でも、道路位置指定利用宅地内の最終棟の建築完了から2年以内に隣接地の開発行為等に着手する場合は、一体開発に該当します。	道路位置指定 ：道路位置指定とその利用宅地 ：利用外の土地 一体性を有する分譲事業者が開発行為等を行う場合、道路位置指定を共用しない場合でも、道路位置指定利用宅地内の最終棟建築完了から2年以内であれば一体開発に該当する。 利用宅地内において指定を受けた者と異なる分譲事業者が建築・販売を行う。
8	行為者の一体性	所有する土地の一部を分譲事業者へ売却し、その分譲事業者が開発行為を行う場合、残地においてその所有者が開発行為等（開発行為や建築等）を行うことは一体開発に該当しますか。	売却地の開発行為による新設道路等を共用する場合は、一体開発に該当します。また、新設道路等を共用しない場合でも、売却地の開発行為の完了から2年以内に着手する場合は、一体開発に該当します。	新設道路 ：分譲事業者による開発区域等 ：残地 新設道路の共用がない場合でも、売却地の開発行為の完了から2年以内に、残地においてその所有者が開発行為等を行う場合、一体開発に該当する。 売却地の開発行為による新設道路から、出入りや下水の取出しをするなど共用する場合、一体開発に該当する。

開発行為の一体性の有無に関する判断指針の運用に関する質疑応答集

番号	分類	質 問	回 答	図 解
9	行為者の一体性	所有する土地の一部を分譲事業者へ売却し、その分譲事業者が開発行為を行う場合、残地の自宅を既存の接続先道路を利用し、建て替えることは一体開発に該当しますか。	売却地の開発行為の完了から2年以内に建て替える場合は、一体開発に該当します。 ※区画形質の変更をせず自宅の建て替えを先行した場合は、その時点で開発行為でないため、建て替えの完了後であれば、2年以内に売却地の開発行為を行っても一体開発には該当しません。	 既存道路 新設道路 既存道路 分譲事業者による開発区域等 残地（自宅敷地） 分譲事業者による開発行為の完了から2年以内に自宅を建て替える場合は、一体開発に該当する。 開発区域とはCB塀等で区画し、既存接続先道路から出入りや下水の取出しを行う。
10	行為者の一体性	一団の土地の一部を分譲事業者Aが、残りの部分をAと同一性を有しない分譲事業者Bが取得し、それぞれ開発行為等を行う場合、一体開発に該当しますか。	新設する公共施設を共用する場合以外は、一体開発に該当しません。	 既存道路 新設道路 既存道路 分譲事業者Aによる開発区域等 分譲事業者Bによる開発区域等 分譲事業者AとBが同一性を有しない場合、新設する公共施設を共用する場合以外は、一体開発に該当しない（同時期の施行が可能）。 分譲事業者Aの開発区域とはCB塀等で区画し、既存接続先道路から出入りや下水の取出しを行う。
11	行為者の一体性	行為者等が異なる2つの隣接（近接）する開発行為等において、設計者又は工事施行者が同一の場合、一体開発に該当しますか。	行為者等が異なる場合は、一体開発に該当しません。	 既存道路 新設道路 既存道路 行為者Aの開発区域等 行為者Bの開発区域等 行為者等が異なる開発行為等においては、設計者や工事施行者が同一でも、一体開発に該当しない。

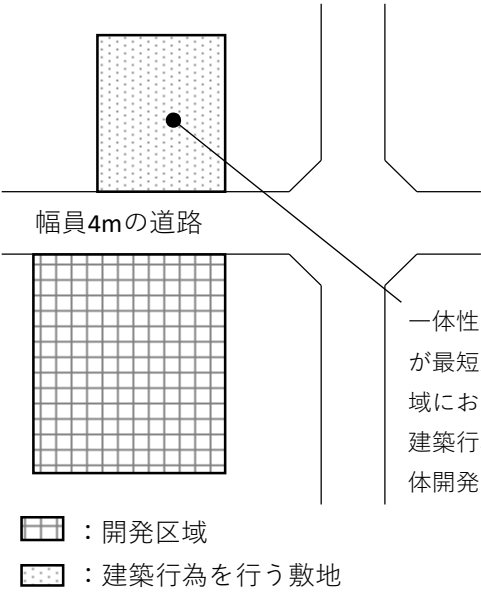
開発行為の一体性の有無に関する判断指針の運用に関する質疑応答集

番号	分類	質 問	回 答	図 解
12	行為者の一体性	一団の土地において、一部を売却、残りの部分を貸し、それぞれの土地で異なる事業者が開発行為等を行う場合、一体開発に該当しますか。	この場合、従前の土地所有者が同一ではありますが、行為者等が異なるため、一体開発に該当しません。	 行為者等が異なる開発行為等は、一体開発に該当しない。 : 行為者Aの開発区域等 : 行為者Bの開発区域等
13	行為者の一体性	土地所有者が同一の隣接（近接）する土地において、異なる行為者等が土地所有者から土地を借用し、開発行為等を行う場合、一体開発に該当しますか。	借地権を設定するなどして、それぞれの土地を賃貸借し、異なる借地人が開発行為等を行う場合は、一体開発に該当しません。	 借地権を設定し、開発行為等を行う場合などは土地所有者が同一でも、開発行為の主体が異なる場合は、一体開発に該当しない。 : 行為者Dの開発区域等 : 行為者Eの開発区域等
14	行為者の一体性	土地所有者が同一の隣接（近接）する土地において、一方の土地を賃貸して駐車場を整備し、もう一方の土地で土地所有者が開発行為を行う場合、一体開発に該当しますか。	駐車場整備の行為者について、土地所有者が駐車場経営を行うために、運営会社と賃貸借契約するなど、実質的な行為者が土地所有者である場合で、一方の完了から2年以内に他方に着手した場合は一体開発に該当します。	 どちらも実質的な行為者等が土地所有者であるため、一体開発に該当します。 : 駐車場運営会社による整備・運営 : 土地所有者による建築（開発区域）

開発行為の一体性の有無に関する判断指針の運用に関する質疑応答集

番号	分類	質 問	回 答	図 解
15	行為者の一体性	行為者について、A社・B社が同一のグループ企業に属している場合、一体性を有していると扱われますか。	同一のグループ企業に属しているだけでは、一体性を有しているとは扱いません。 連結決算を行う親会社・子会社の関係にある場合、または監査役を除く役員の全部又は一部が重複する場合は一体性を有していると扱います。	
16	行為者の一体性	従前の所有者から事業者Aが購入した土地を、一部を事業者Bに残りの部分を事業者Cに売却し、事業者B及びCがそれぞれ開発行為等を行った場合、一体開発に該当しますか。	事業者Aが土地の分譲を業とする者の場合、事業者Aは土地の分譲（開発行為等）を行う意思があるとみなされるため、一体開発に該当します。	
17	期間	偶発的かつ段階的に3つの開発行為が行われ、行為者が一体性を有する場合、それぞれの完了から着手までの期間についてはどのように考えますか。	それぞれの開発行為の完了から着手が2年以内の場合、これらは一体開発に該当します（1つ目から2つ目が2年以内。2つ目から3つ目が2年以内）。 1つ目の開発行為の完了から3つ目の開発行為の完了が2年以内の場合は、全ての開発行為が一体開発に該当します。 偶発的な場合やむを得ませんが、1つの開発行為として許可を受け、工区を分けて施行することが望ましいと考えます。	

開発行為の一体性の有無に関する判断指針の運用に関する質疑応答集

番号	分類	質 問	回 答	図 解
18	距離	4mの道路を挟み向かい合っている土地において、一体性を有する行為者が2年以内に一方の土地では開発行為を、もう一方では建築行為を行う場合、一体開発に該当しますか。	一体開発に該当します（区域同士の最短距離が4.5m未満の場合は一体開発です）。 開発区域と建築行為を行う敷地の合計面積が500㎡以上である場合は、開発許可を受ける必要があります。	 幅員4mの道路 一体性を有する行為者等が最短距離4.5m以内の区域において、開発行為と建築行為を行う場合、一体開発に該当する。  : 開発区域  : 建築行為を行う敷地
19	手続き	直近で開発行為等を行う土地の隣接地で、将来的な開発行為等の計画がありますが、どのように手続きを行えば良いですか。	将来的な開発行為等について、既に具体的な計画がある場合には、直近の開発行為等を含めて開発許可手続きを行ってください。 直近の開発行為等を第1工区、将来的な開発行為等を第2工区とし、第1工区の開発行為等の工事着手を先行し、完了公告を受けることが可能です。	