

一体開発の事例について

鹿児島県（鹿児島市内を除く）の取扱い

◆一体開発の事例



■一体的な開発行為とは

質問

同一の宅建業者が連たんした一団の土地を1,000㎡未満に区分して、数回にわたり造成した場合の取扱いはどのように考えればよいのですか。

回答

それらの造成が、例えば、排水施設、道路等の設置が一連のものとして行われており、造成時期も近接している場合などのように、これら一連の造成を一体的な開発行為としてとらえることができる場合には開発許可の対象として取り扱うことが妥当と考えられます。

開発許可制度質疑応答集 開発許可制度研究会編著

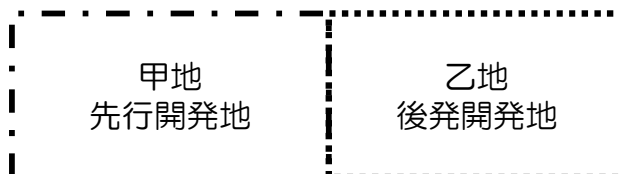


■ 隣接地の開発行為について

開発行為等が行われた土地の隣接地における開発行為が、以下に該当する場合、その土地の利用形態等から総合的に判断して、一体的な開発行為と認められる場合は、甲地と乙地を合わせた区域を開発区域として捉えます。

ア 乙地の開発時期が、甲地の開発行為の完了公告後2年以内であるとき。

イ 甲地と乙地の開発者及び土地所有者等が同一人であるとき。



■ 2年の判断（2年の基点日）

- 先行開発地が都市計画法に基づく『開発許可』を受けた場合
→ 完了公告日（公報登載日）から2年
- 先行開発地が市町村の『土地利用協議』を受けた場合
→ 検査済証発行日から2年
- 先行開発地が『道路位置指定』を受けた場合
→ 指定日から2年
- 先行開発地が手続きを要しない造成の場合
→ 建築物の検査済証発行日から2年



■ 一体開発に係る相談体制について

※都市計画区域内(区域区分非設定区域)での例

- 甲地に隣接する乙地を開発したい
乙地を含めると3,000㎡以上となる



【一体開発の着眼点】

- 甲地と乙地の開発者、土地所有者等の同一性があるか
- 開発行為が同時期（2年以内）に行われているか
- 敷地内に里道水路などの払下げ、付替えが行われているか など

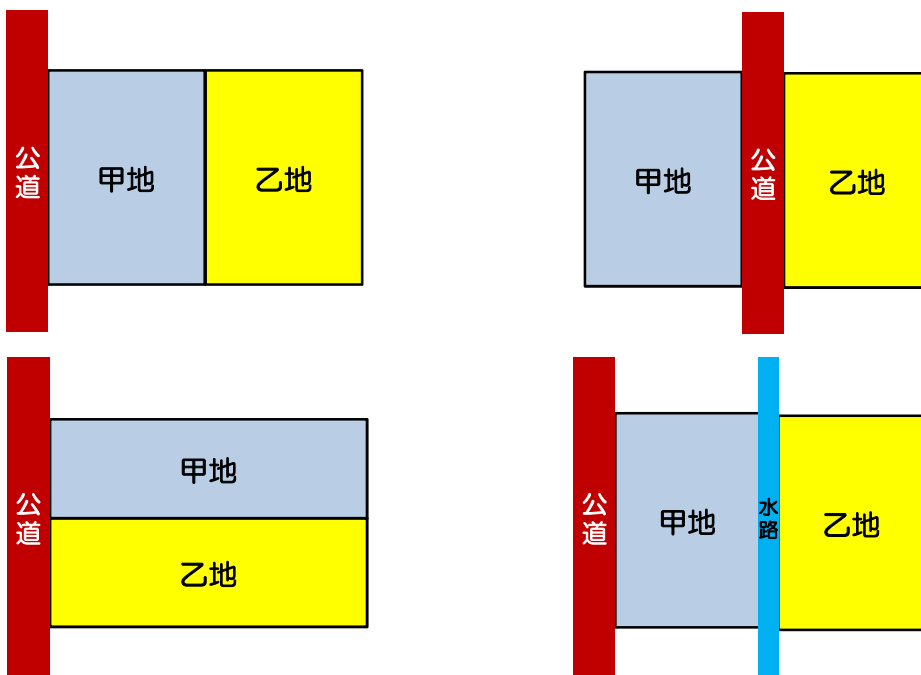
→ 土地利用協議、農地転用、建築確認の書類等による開発者等の確認
→ 土地謄本、地籍図による土地所有者、登記地目の変更時期等の確認

【相談窓口】
鹿児島県 土木部 建築課 監察指導係
TEL：099-286-3739 FAX：099-286-5635
E-mail：jutaku2@pref.kagoshima.lg.jp

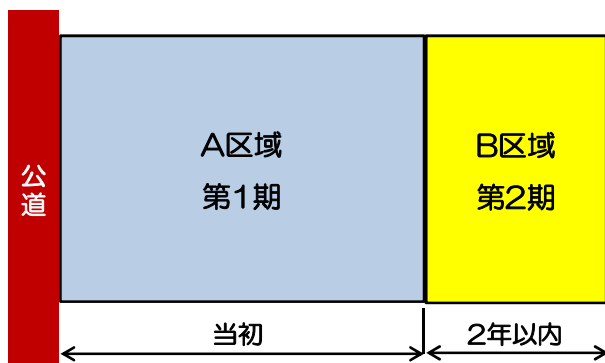


■ 一体的な開発行為（位置関係の近接）の例

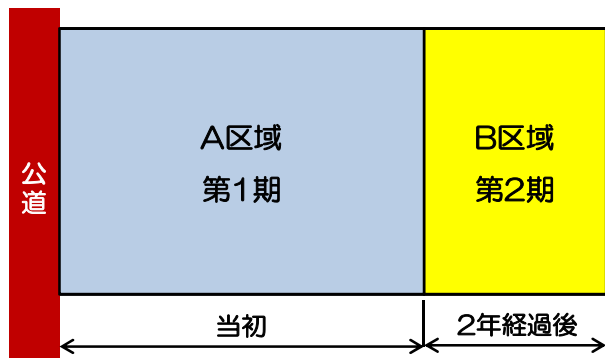
甲地・乙地が隣接している場合（道路や水路で挟まれた場合も含む），位置関係は一体性があると取り扱います。



■ 一体的な開発行為（造成時期）の例



→ 一体的な開発行為

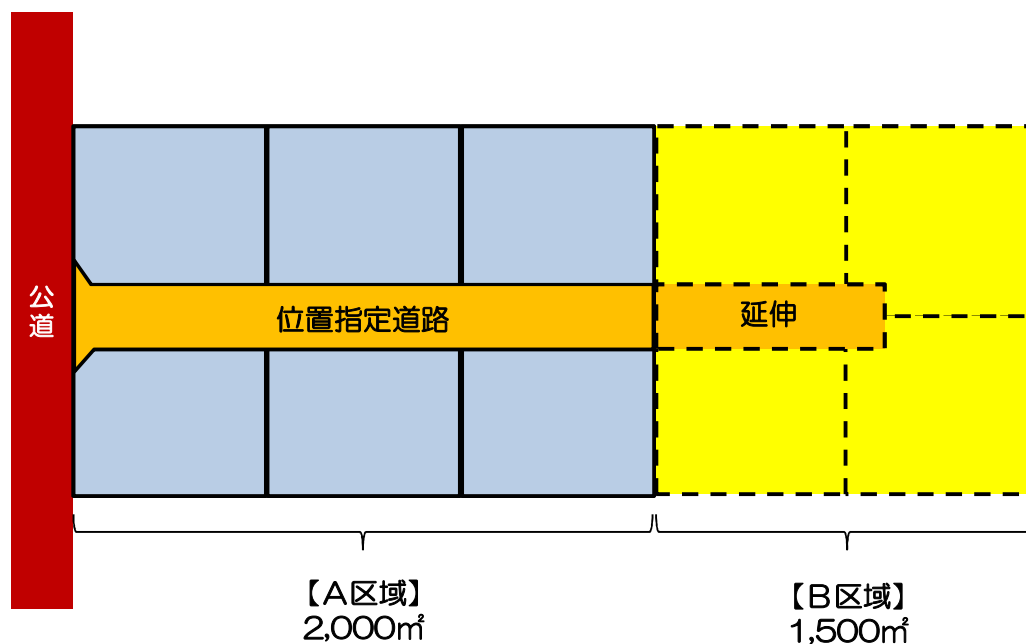


→ それぞれの開発行為

（ B区域の開発行為と同時期に A区域に新たな開発行為がない 場合に限る。 ）

相談事例①：位置指定道路の延伸を行い宅地化したい

※区域区分のない都市計画区域



◆ 一体開発の事例

【内容】

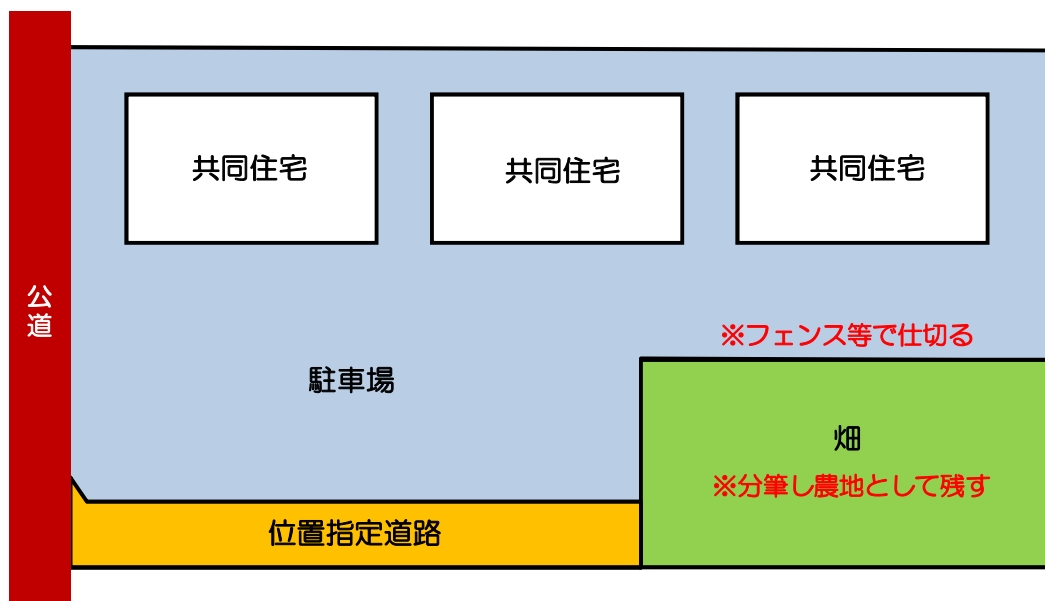
- A区域 = 2,000㎡， B区域 = 1,500㎡
- A区域は道路位置指定により宅地化
- 既存の位置指定道路を延長して， B区域を宅地化したい

【一体的な開発の判断】

- 位置指定道路の延長を伴う開発行為について
- 既存の位置指定道路を延長して行う宅地等の造成については， その開発面積と当初の開発面積を合計して， 開発許可の対象面積以上となる場合， 経過年数及び開発者に係わらず， 一体開発に該当し， 開発許可が必要となります。

相談事例②：残地をつくり3,000㎡未満で宅地化したい

※区域区分のない都市計画区域



◆一体開発の事例

【内容】

- 全体面積 = 3,500㎡
- 地目は「畑」（1筆）
- 全体面積は3,000㎡を超えるが、一部を「畑」で残し、2,900㎡のみ宅地化したい

【開発許可の要否】

- 宅地化する面積が3,000㎡未満であるため、開発許可は不要となります。ただし、残地部分は分筆し、農地として残すことが条件となります。
- ※状況により、共同住宅と一体的な利用ができないよう残地部分をフェンス等で仕切ることが必要

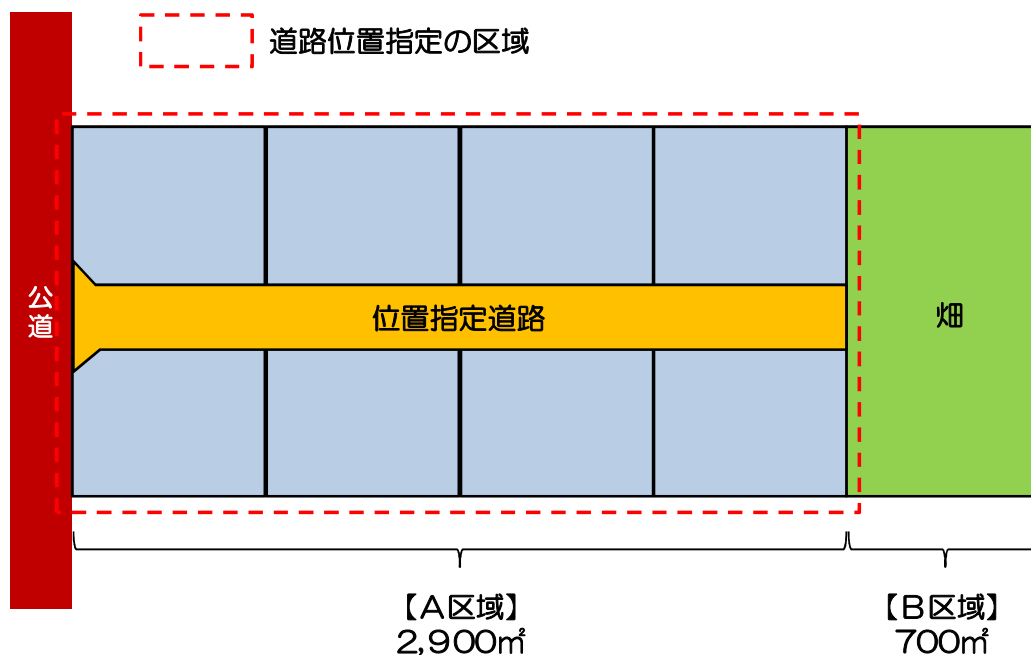
【一体的な開発の判断】

- 共同住宅の開発関係者（開発者・もともとの土地所有者など）が残った「畑」を宅地化し、位置指定道路に接道する場合
- 何年経過しても一体開発に該当し、開発許可が必要となります。
- 第三者が「畑」を宅地開発する場合（道路位置指定日から2年以上経過後）
- 「畑」の土地所有者が第三者へ変わってから2年以上経過し、かつ、共同住宅の開発関係者以外が造成する場合は一体開発に該当しません。

※もともとの土地所有者については、道路位置指定日から2年前までの所有者に遡って適用。

相談事例③：位置指定道路の先端部を宅地化したい

※区域区分のない都市計画区域



◆ 一体開発の事例

【内容】

- A区域 A=2,900㎡ B区域 A=700㎡
- A区域は道路位置指定により宅地化
- B区域の地目は「畑」
- A区域とB区域のもともとの土地所有者は同一人である
- 既存の位置指定道路を利用し、B区域を宅地化したい

【一体的な開発の判断】

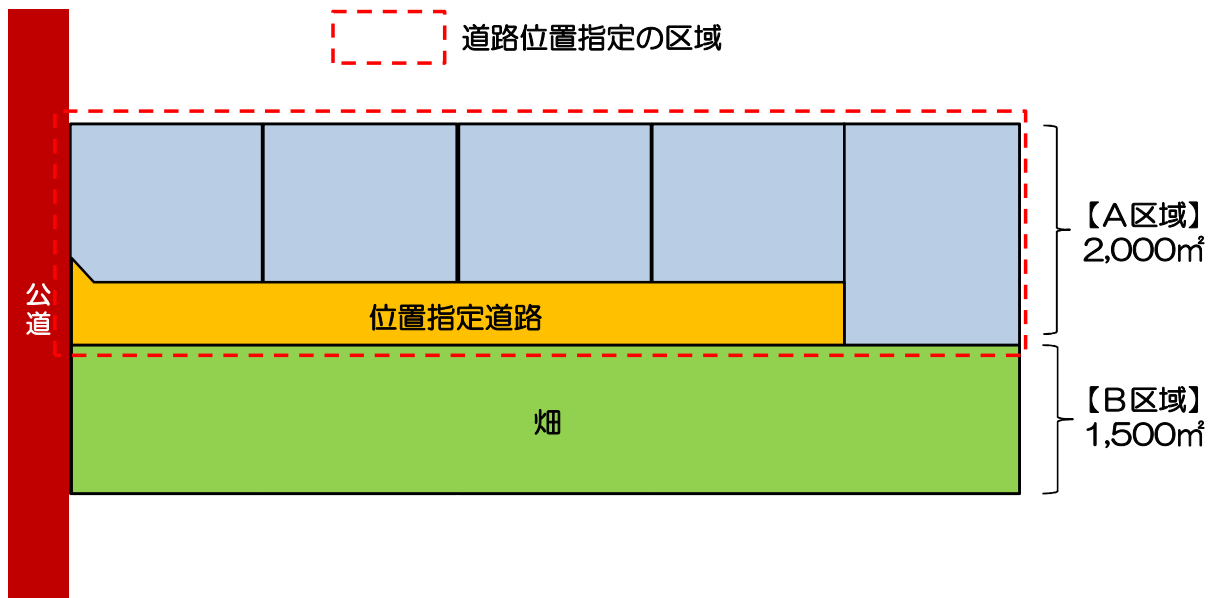
- A区域の開発関係者（開発者・もともとの土地所有者など）がB区域の造成を行う場合
 - 何年経過しても一体開発に該当し、開発許可が必要となります。
- 第三者がB区域を宅地開発する場合（道路位置指定日から2年以上経過後）
 - **B区域の土地所有者が第三者へ変わってから2年以上経過し**、かつ、A区域の開発関係者以外が造成する場合は、A区域との一体開発に該当しません。
- A区域とB区域の土地所有者がもともと異なる場合
 - A区域の道路位置指定日より2年以上経過し、かつ、A区域の開発関係者以外が造成する場合は、A区域との一体開発に該当しません。

※もともとの土地所有者については、道路位置指定日から2年前までの所有者に遡って適用。



相談事例④：片側の道路位置指定に接道するように宅地化したい

※区域区分のない都市計画区域



【内容】

- A区域 A=2,000m² B区域 A=1,500m²
※もともと2つの筆に分かれている
- A区域は道路位置指定により宅地化
- B区域の地目は「畑」
- A区域とB区域のもともとの土地所有者は同一人である
- 既存の位置指定道路を利用し、B区域を宅地化したい

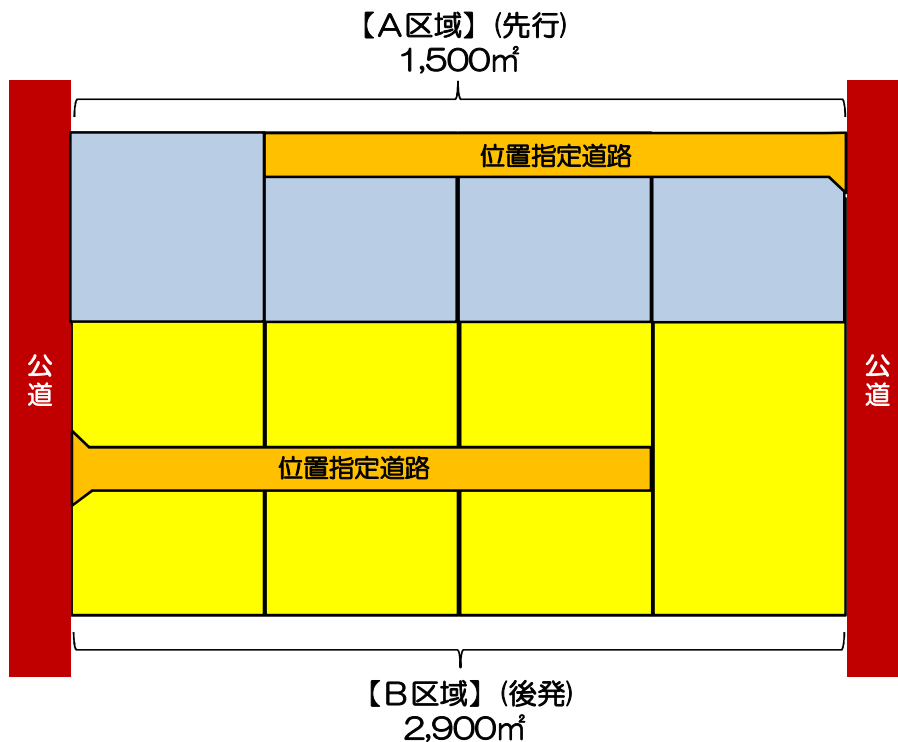
【一体的な開発の判断】

- A区域の開発関係者（開発者・もともとの土地所有者など）がB区域の造成を行う場合
→ 何年経過しても一体開発に該当し、開発許可が必要となります。
- 第三者がB区域を宅地開発する場合（道路位置指定日から2年以上経過後）
→ B区域の土地所有者が第三者へ変わってから2年以上経過し、かつ、A区域の開発関係者以外が造成する場合は、A区域との一体開発に該当しません。
- A区域とB区域の土地所有者がもともと異なる場合
→ A区域の道路位置指定日より2年以上経過し、かつ、A区域の開発関係者以外が造成する場合は、A区域との一体開発に該当しません。

※もともとの土地所有者については、道路位置指定日から2年前までの所有者に遡って適用。

相談事例⑤：道路位置指定を並列し宅地化したい

※区域区分のない都市計画区域



◆ 一体開発の事例

【内容】

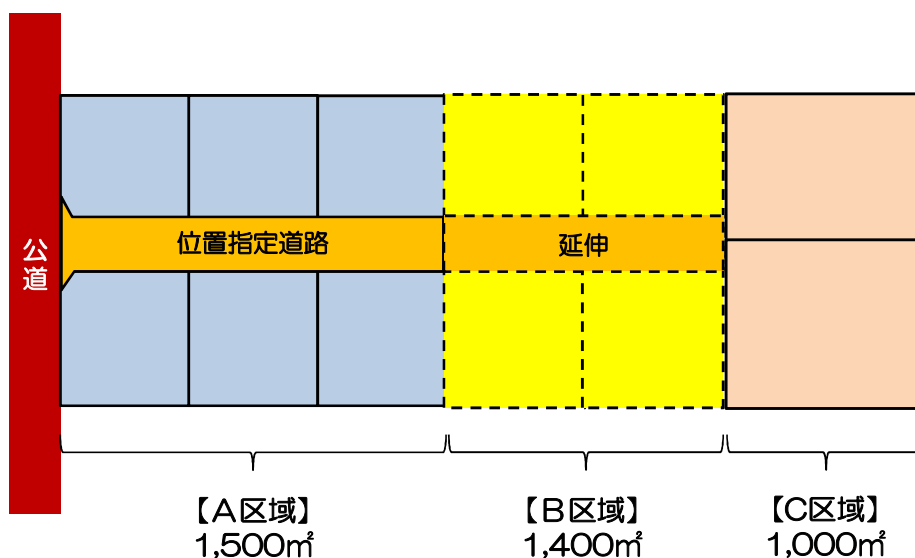
- A区域：1,500㎡ B区域：2,900㎡
※もともと2つの筆に分かれている
- A区域とB区域の土地所有者は異なる
- 道路位置指定を並列し宅地化したい

【一体的な開発の判断】

- A区域とB区域の開発者・設計者・施工者が異なる場合
→ 土地所有者・開発者・設計者・施工者が異なり、同一性がないためそれぞれ単独の開発として取扱い、開発面積は3,000㎡未満であるため、開発許可は不要となります。
- A区域の開発関係者が、同時期（A区域の道路位置指定日より2年以内）にB区域を造成する場合
→ 土地所有者は異なりますが、開発者や施工時期が同一であることから一体開発に該当し、開発許可が必要となります。

相談事例⑥：位置指定道路の延伸を行った後さらに宅地化したい

※区域区分のない都市計画区域



◆ 一体開発の事例

【内容】

- A区域 = 1,500㎡, B区域 = 1,400㎡, C区域 = 1,000㎡
- A～C区域のもともとの土地所有者は同じである
- A区域を道路位置指定により宅地化し, その後位置指定道路を延長しB区域を宅地化
- 既存のA～B区域の位置指定道路を利用しC区域を宅地化したい

【一体的な開発の判断】

○A区域とB区域の取扱い

- A区域とB区域の開発面積の合計が3,000㎡未満であり開発許可は不要となります。
(「相談事例①」参照)

○A又はB区域の開発関係者(開発者・もともとの土地所有者など)がC区域の造成を行う場合

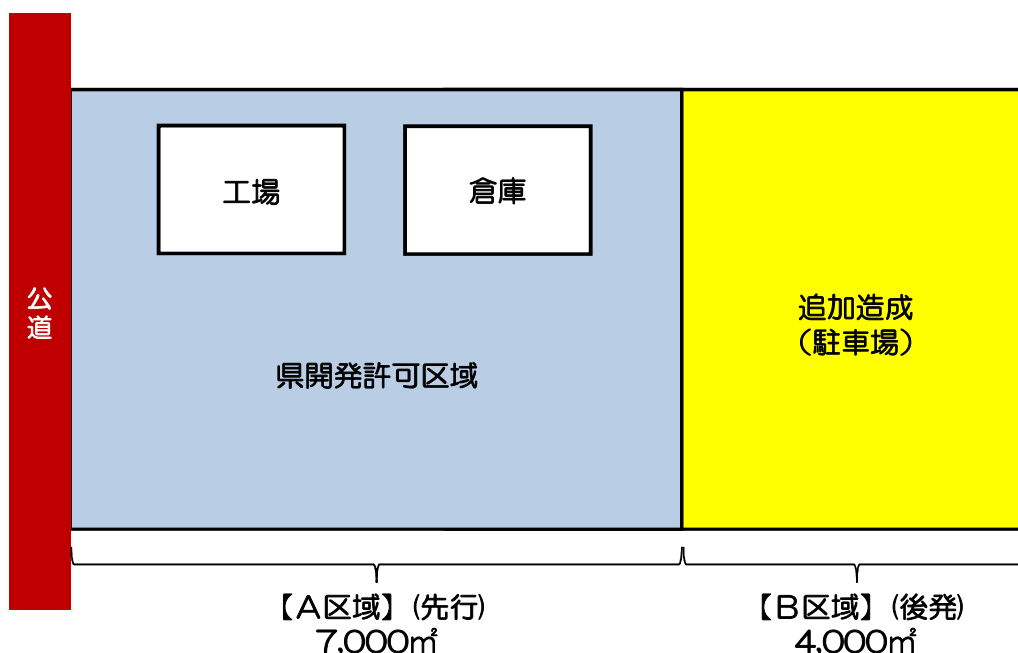
- 何年経過してもA～Cは一体開発に該当し, 開発許可が必要となります。
(「相談事例③④」と同様)

○第3者がC区域の造成を行う場合(B区域道路位置指定日から2年以上経過後)

- C区域の土地所有者が第3者へ変わってから2年以上経過し, かつ, A又はB区域の開発関係者以外が造成する場合は, A又はB区域との一体開発に該当しません。
(「相談事例③④」と同様)

相談事例⑦：開発許可区域の隣接地を追加造成したい

※区域区分のない都市計画区域



◆一体開発の事例

【内容】

- A区域とB区域の土地所有者は同一人である
- B区域を駐車場として追加造成したい

【開発許可の要否】

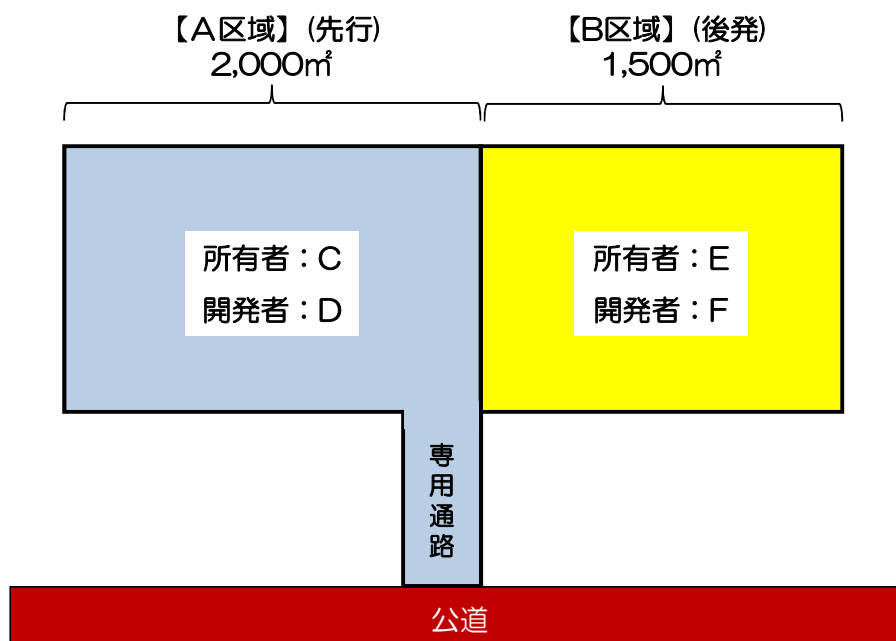
→B区域はA区域の県開発許可完了公告日から2年以上経過し、かつ、建築物の建築のない駐車場であれば、開発許可は不要となります。

【一体的な開発の判断】

- A区域の開発完了公告日より2年以内にB区域を駐車場とする場合
 - 一体開発に該当し、全体面積（A+B区域）で開発許可が必要となります。
 - ※駐車場自体は建築物の建築を目的としない造成であるが、工場・倉庫のための駐車場であることから同一の土地利用となり、一体開発であると判断する
- A区域の開発完了公告日より2年以上経過し、B区域に建築物が建築される場合
 - A区域との一体性はありませんが、B区域はそもそも3,000㎡以上あり、土地造成等がなくても地目が宅地（質の変更）となるため、何年経過してもB区域は開発許可が必要となります。

相談事例⑧：専用通路を共用し追加造成したい

※区域区分のない都市計画区域



◆ 一体開発の事例

【内容】

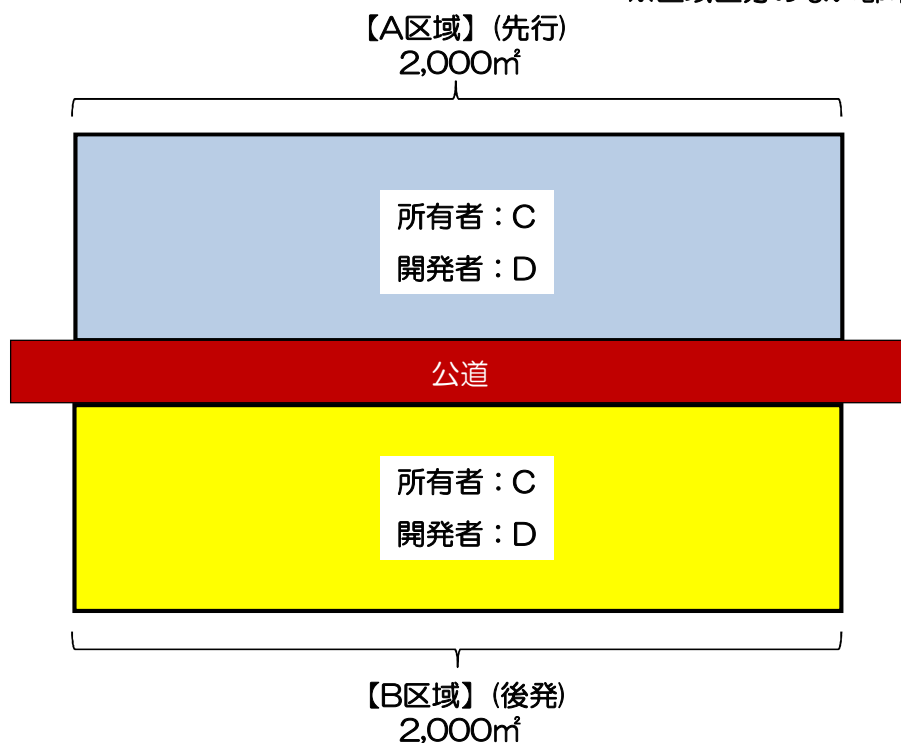
- A区域とB区域の土地所有者及び開発者は異なる
- 専用通路を共用し追加造成したい

【一体的な開発の判断】

○ A区域の建築物の検査済証交付日から2年以内にB区域を造成する場合
 → A及びB区域の土地所有者及び開発者は異なりますが、B区域はA区域で設置した専用通路を利用するため、一体開発に該当し、開発許可が必要となります。

相談事例⑨：道路を挟んだ向かい側を造成したい

※区域区分のない都市計画区域



◆ 一体開発の事例

【内容】

- A区域とB区域の土地所有者及び開発者は同一人である
- 道路を挟んだ向かい側を造成したい

【一体的な開発の判断】

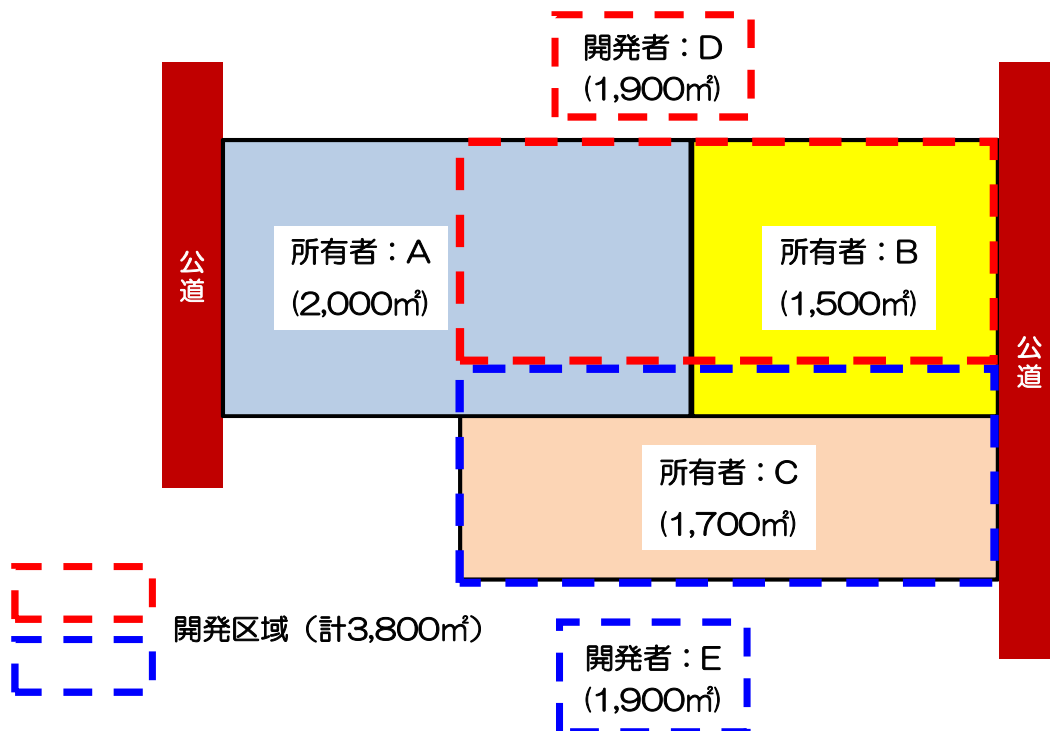
○ A区域の建築物の検査済証交付日から2年以内にB区域を造成する場合
→ A及びB区域の土地所有者及び開発者が同一であるため、開発許可が必要となります。

※ 公道を挟んで向かい合う土地は、物理的位置関係は同一であると取扱う

○ A区域の建築物の検査済証交付日から2年経過後にB区域を造成する場合
→ 2年以上経過しているため一体開発には該当せず開発許可は不要となります。
ただし、B区域の開発行為と同時期にA区域でも新たな開発行為が行われる場合などは一体開発に該当します。

相談事例⑩：隣接地を造成したい（土地所有者が一部重複の場合）

※区域区分のない都市計画区域



【内容】

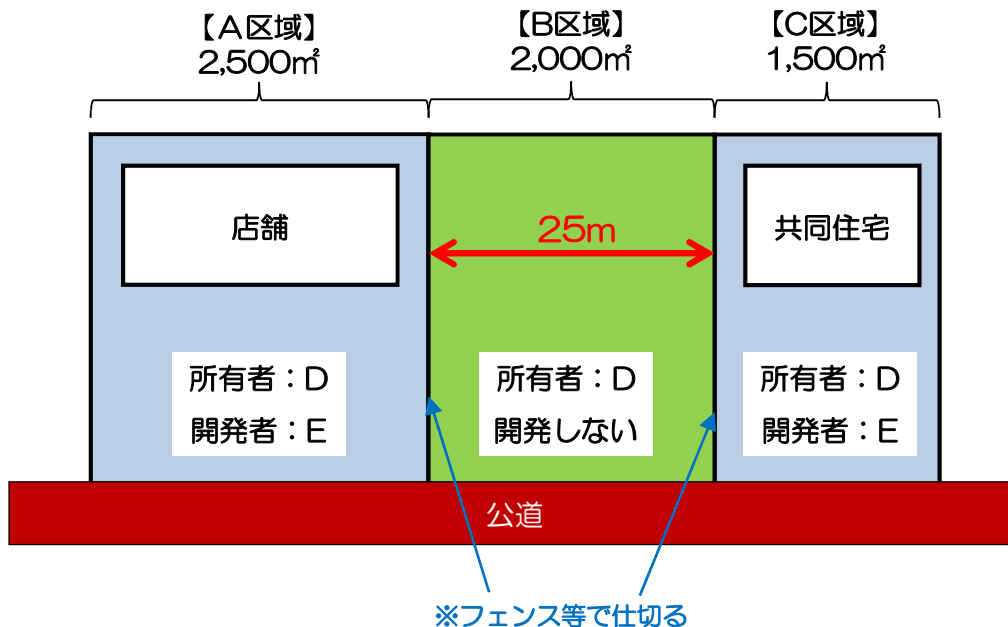
- A, B, C区域の土地所有者はそれぞれ異なる
- D, E区域の開発者はそれぞれ異なる
- D, Eの開発時期は同時期（2年以内）である
- 隣接するD, E区域を造成したい（土地所有者が一部重複）

【一体的な開発の判断】

→ 開発面積はそれぞれ3,000m²未満ですが、開発区域の土地所有者が重複し、かつ、開発時期も同時期（2年以内）であるため、一体開発に該当し、開発許可が必要となります。

相談事例⑪：土地所有者が同一である土地を分割（分筆）し造成したい

※区域区分のない都市計画区域



◆ 一体開発の事例



【内容】

- 地目は「畑」（1筆）
- A区域とC区域の土地所有者及び開発者は同一人である
- 開発時期は同時期（2年以内）である
- A区域とC区域は25m離れている（20mを超えている）
- 土地所有者が同一である土地を分割（分筆）し造成したい

【開発許可の要否】

→A区域とC区域の土地所有者は同一ですが、互いの距離が20mを超え、それぞれ分筆されている場合は、単独の開発として取扱います。
よって、それぞれの開発面積は3,000㎡未満であり、開発許可は不要となります。
※状況により、一体的な利用ができないよう、それぞれの境界などをフェンス等で仕切ることが必要

【一体的な開発の判断】

→A区域とC区域の互いの距離が20m以内である場合、土地所有者又は開発者が同一であるため、一体開発に該当します。