

新旧対照表

旧（令和4年4月版）	新（令和5年9月版）
<p>事務編 12 ページ</p> <p>5. 開発区域(法第4条第13項)</p> <p>開発行為を行う土地の区域をいう。</p> <p>一団の土地で開発行為を行う場合は開発区域に含めるものとし、以下のよう に取り扱う。</p> <p>(1) 建築物の敷地と一体的に利用する場合</p> <p>建築物の建築等を行わない土地でも、建築物の敷地と一体的に利用する土地で、申請者、施行業者又は土地所有者のいずれかが同一かつ、完了公告後 (②の場合は工事完了後)3年以内に開発行為が行われる場合は、開発区域に 含める。(図1)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-left: 200px;">図1 省略</div> <p>① A・B間に道路等があっても一体的に利用すると判断されれば、一体的な開発とみなす。</p> <p>② Aが許可を受けていない場合は、A・B全体を開発区域として申請する。</p> <p>③ Aが許可を受けている場合は、A・B全体を一体的な開発として審査するが、開発区域としてはBのみで申請する。</p>	<p>事務編 12 ページ</p> <p>5. 開発区域(法第4条第13項)</p> <p>開発行為を行う土地の区域をいう。</p> <p><u>(1) 開発区域の判断基準</u></p> <p>一団の土地で開発行為を行う場合は開発区域に含めるものとし、以下のよう に取り扱う。</p> <p>① 建築物の敷地と一体的に利用する場合</p> <p>建築物の建築等を行わない土地でも、建築物の敷地と一体的に利用する土地で、申請者、施行業者又は土地所有者のいずれかが同一かつ、完了公告後(<u>①</u> の場合は工事完了後)3年以内に開発行為が行われる場合は、開発区域に含 める。(図1)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-left: 200px;">図1 省略</div> <p><u>①</u> A・B間に道路等があっても一体的に利用すると判断されれば、一体的な開発とみなす。</p> <p><u>①</u> Aが許可を受けていない場合は、A・B全体を開発区域として申請する。</p> <p><u>①</u> Aが許可を受けている場合は、A・B全体を一体的な開発として審査するが、開発区域としてはBのみで申請する。</p>

新旧対照表

旧（令和4年4月版）	新（令和5年9月版）
<p>事務編 12 ページ</p> <p>(2) 公共施設が一体として利用される場合</p> <p>道路、排水等公共施設が一体的に利用されるときで、申請者、施行業者又は土地所有者のいずれかが同一かつ、完了公告後又は工事完了後3年以内に行われる場合は一体的な開発とみなす。また、既存道路に接道させるための取付道路は道路管理者等により別途施工される場合を除き原則として開発区域に含めるものとする。(図3)</p> <div style="text-align: right; border: 1px solid black; padding: 2px;">図3 省略</div> <p>(3) 開発区域が2以上の区域にわたる場合</p> <p>① 開発区域が都市計画区域と都市計画区域外とにわたる場合で、これらの区域にわたる部分の開発区域の面積がその区域の規制対象規模以上であれば、開発区域全体が許可を要する（政令第22条の3第1項第4号）。</p> <p>② 開発区域が都市計画区域と都市計画区域外とにわたる場合で、開発区域全体の面積が1ha以上であれば開発区域全体が許可を要する（政令第22条の3第1項第1号及び第2項）。この場合、都市計画区域にわたる部分については法第29条第1項許可を、都市計画区域外にわたる部分については法第29条第2項許可をそれぞれ行う。（別々に申請→別々に許可）</p> <p>③ 開発区域が2以上の区域にわたる場合で、開発許可権者が異なる場合は、それぞれの区域の開発許可権者が開発区域全体を勘案して審査を行うこととなるので、許可申請はそれぞれの開発許可権者に行う。この場合、それぞれの開発許可権者は十分に連携をとって審査を行うとともに、許可あるいは不許可を行う場合には同時に行う。</p>	<p>事務編 12 ページ</p> <p>② 公共施設が一体として利用される場合</p> <p>道路、排水等公共施設が一体的に利用されるときで、申請者、施行業者又は土地所有者のいずれかが同一かつ、完了公告後又は工事完了後3年以内に行われる場合は一体的な開発とみなす。また、既存道路に接道させるための取付道路は道路管理者等により別途施工される場合を除き原則として開発区域に含めるものとする。(図3)</p> <div style="text-align: right; border: 1px solid black; padding: 2px;">図3 省略</div> <p>③ 開発区域が2以上の区域にわたる場合</p> <p>ア 開発区域が都市計画区域と都市計画区域外とにわたる場合で、これらの区域にわたる部分の開発区域の面積がその区域の規制対象規模以上であれば、開発区域全体が許可を要する（政令第22条の3第1項第4号）。</p> <p>イ 開発区域が都市計画区域と都市計画区域外とにわたる場合で、開発区域全体の面積が1ha以上であれば開発区域全体が許可を要する（政令第22条の3第1項第1号及び第2項）。この場合、都市計画区域にわたる部分については法第29条第1項許可を、都市計画区域外にわたる部分については法第29条第2項許可をそれぞれ行う。（別々に申請→別々に許可）</p> <p>ウ 開発区域が2以上の区域にわたる場合で、開発許可権者が異なる場合は、それぞれの区域の開発許可権者が開発区域全体を勘案して審査を行うこととなるので、許可申請はそれぞれの開発許可権者に行う。この場合、それぞれの開発許可権者は十分に連携をとって審査を行うとともに、許可あるいは不許可を行う場合には同時に行う。</p>

新旧対照表

旧（令和4年4月版）	新（令和5年9月版）																
<div data-bbox="125 643 445 746" style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> <p>該当なし（右記内容を新たに追加）</p> </div>	<p>事務編 13 ページ</p> <p>(2) 開発行為の一体性の判断基準</p> <p>開発事業者等が開発許可の対象となる規模を下回るように、意図的に開発地を分割したり、未利用地や農地を設けたり（残したり）することは開発許可制度の趣旨にそぐわないため、以下に該当する場合は一体の開発行為として取り扱う。</p> <p>① 開発行為主体の同一性について</p> <p>ア 申請者及び土地所有者について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・隣り合う開発行為の主体が法人である場合は、役員等が重複又は親族である場合や、グループ企業又は関連会社である場合は、同一であると判断する。 ・開発主体が個人である場合は、親族については同一であると判断する。 ・個人による開発行為と法人による開発行為が隣り合う場合には、法人の役員等に隣接の開発行為の事業者である個人やその親族が含まれていれば同一として判断する。 <p>イ 所有権移転について</p> <p>第三者に所有権移転がなされた場合も、3年前までの所有者に遡って同一であれば、所有者が同一とみなす。（図4）</p> <div data-bbox="808 884 2000 1418" style="border: 1px dashed gray; padding: 10px;"> <p>図4</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;"> <p>開発区域A（面積 2800㎡）</p> <table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 100%;"> <tr><td style="width: 50%;"></td><td style="width: 50%;"></td></tr> <tr><td>事業者 : b</td><td></td></tr> <tr><td>土地所有者 : a</td><td></td></tr> <tr><td>施行業者 : c</td><td></td></tr> </table> </div> <div style="text-align: center;"> <p>3年以内</p> <p>➡</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>開発区域A（面積 2800㎡） 開発区域B（面積 2800㎡）</p> <table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 100%;"> <tr><td style="width: 50%;"></td><td style="width: 50%;"></td></tr> <tr><td>事業者 : b</td><td>事業者 : d</td></tr> <tr><td>土地所有者 : b (aから買受)</td><td>土地所有者 : d (aから買受)</td></tr> <tr><td>施行業者 : c</td><td>施行業者 : e</td></tr> </table> </div> </div> <p style="text-align: right; margin-top: 10px;"> : 一体の開発区域 </p> </div>			事業者 : b		土地所有者 : a		施行業者 : c				事業者 : b	事業者 : d	土地所有者 : b (aから買受)	土地所有者 : d (aから買受)	施行業者 : c	施行業者 : e
事業者 : b																	
土地所有者 : a																	
施行業者 : c																	
事業者 : b	事業者 : d																
土地所有者 : b (aから買受)	土地所有者 : d (aから買受)																
施行業者 : c	施行業者 : e																

新旧対照表

旧（令和4年4月版）	新（令和5年9月版）
<div data-bbox="125 643 445 746" style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> <p>該当なし（右記内容を新たに追加）</p> </div>	<p>事務編 13 ページ</p> <p>② 物理的位置関係による一体性について</p> <p>本来一体とすべき開発区域の一部について、意図的に未利用地を設けたり、農地を残したりしていると見なされる場合は、一体性があるものと判断し、これらの用地も開発区域に含める。 （図5）</p> <div data-bbox="1525 442 1991 1023" style="border: 1px dashed gray; padding: 10px;"> <p>図5</p> <p>開発区域 (面積2800㎡)</p> <p>残地：一体性のある未利用地、農地等</p> <p>□：一体の開発区域</p> </div>