開発行為における一体性・計画性に関する指導指針（案）

都市計画部開発指導課

１．目的

１）開発行為の実施にあたり、開発区域の捉え方について、その一体性及び計画性についての判断基準を明確にする。

２）都市計画法第４条第 12 項の「開発行為」について、適切な指導を実施することを目的とする。

２．沼津市の運用

都市計画法第４条第 12 項の「開発行為」に関し、その敷地と隣接地の利用目的、物理的形状等から一体性・計画性を判断することについて、以下のとおり定義する。

３．用語の定義

（１）一体性

完了している事業、施工中の事業及び計画されている事業の全体内容を考慮し、その計画に一連・関連があるもので、次に掲げる行為をいう。ただし、計画性がないものを除く。

（ア）店舗と来客用駐車場、工場と資材置場など不可分な開発行為

（イ）同一の位置指定道路又は開発による道路を利用する開発行為

（ウ）同一事業者が行う開発行為

（２）計画性

事業の継続性を考慮し、開発が連続して行われ、その計画地の所有者及び事業者に同一性がみられる場合で、次に掲げる行為をいう。

（ア）隣接地にある同一所有者の土地で行われる開発行為

（イ）隣接地で同一事業者が行う開発行為

ただし、事業の完了から一定の期間が経過することで、計画性はないと判断する。

（３）同一所有者

複数の隣接地において所有権を有する者をいう。また、生計や居住を共にしているとみなせる者、会社名義と個人名義等で関係性の認められる者も同一所有者とみなす。所有権が移転していても、一定の期間前まで遡った時点で同一所有者である場合は同様に扱う。

（４）同一事業者

計画している開発行為と隣接地での開発行為が同じ事業者であるものをいう。この事業者には設計者、不動産業者、住宅メーカー等、同一の事業者が関連しているものを含む。

（５）隣接地

連続した土地だけでなく、所有権の異なる土地や官地を隔てた土地をいう。ただし、片側２車線以上の道路や河川等の公共施設により隔たれている場合など、明らかに一体的な利用が困難と判断されるものは除く。

４．計画性の経過期間について

前回の開発行為の完了日（開発許可を受けたものについては完了公告日、開発許可不要の案件については建築物の検査済証が発行された日（分譲地にあっては位置指定道路の指定日又は分筆登記等が完了した日のうち日付が遅い日））から３年以上経過しているものについては計画性がないと判断する。このことから、本文中の「一定の期間」は３年間を基本とする。ただし、市長が必要と認める場合はこの限りでない。

５．開発許可が受けられない土地における住宅系の開発行為に関して

「沼津市開発許可指導技術基準の道路幅員等に関する運用指針」及び「沼津市小規模宅地開発に係る接道要件緩和の運用指針」に規定された道路幅員の確保が困難（開発許可が受けられない）と認められる土地での開発行為に関して、「沼津市開発許可指導技術基準」（「第３章第２節３接続道路」を除く。）と同等の整備が認められる場合は、宅地分譲に限り上記４の「３年以上経過しているもの」を「１年以上経過しているもの」に、「３年間を基本とする」を「１年間を基本とする」に読み替える。

６．その他

本指針は、現計画の相談があった時点での開発行為の一体性・計画性についての判断基準を示したものであり、将来の計画について担保するものではない。