

7 開発行為等の一連性の判断の取扱い

平成15年	4月	決定
平成18年	3月	20日改正
平成18年	6月	1日改正
平成19年	3月	11日改正
平成26年	4月	1日改正
平成29年	4月	1日改正
令和3年	4月	1日改正

見かけ上複数の開発行為等が、同時に又は連続して行われる場合において、開発行為等の一連性を有するものとして一体の開発行為等として取扱うこととする判断は、相模原市開発事業基準条例（平成17年相模原市条例第59号。以下「条例」という。）第2条の3の規定（一の開発事業とみなす場合）によるものとし、対象とする開発区域等の判断及び周知報告書の手続等に当たっては、次の各項に掲げる事項に留意して取扱うものとする。

1 用語の定義

この取扱いにおける用語の定義は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為等 開発行為又は建築行為（予定されている開発行為又は建築行為を含む。）をいう。
- (2) 開発区域等 開発行為等を行う区域をいう。
- (3) 一団の土地 土地所有者が同一であるひとまとまりの土地をいう。
- (4) 一団の土地以外の土地 土地所有者が同一でない土地をいう。

2 対象とする開発区域等の判断

一団の土地を分割して行う見かけ上複数の開発行為等及び一団の土地以外の土地で行う開発区域等に隣接して行う開発行為等について、次の各号に掲げる条件に該当する場合は、一連性を有するものと判断し、一体の開発行為として全体の区域を開発区域等とする。

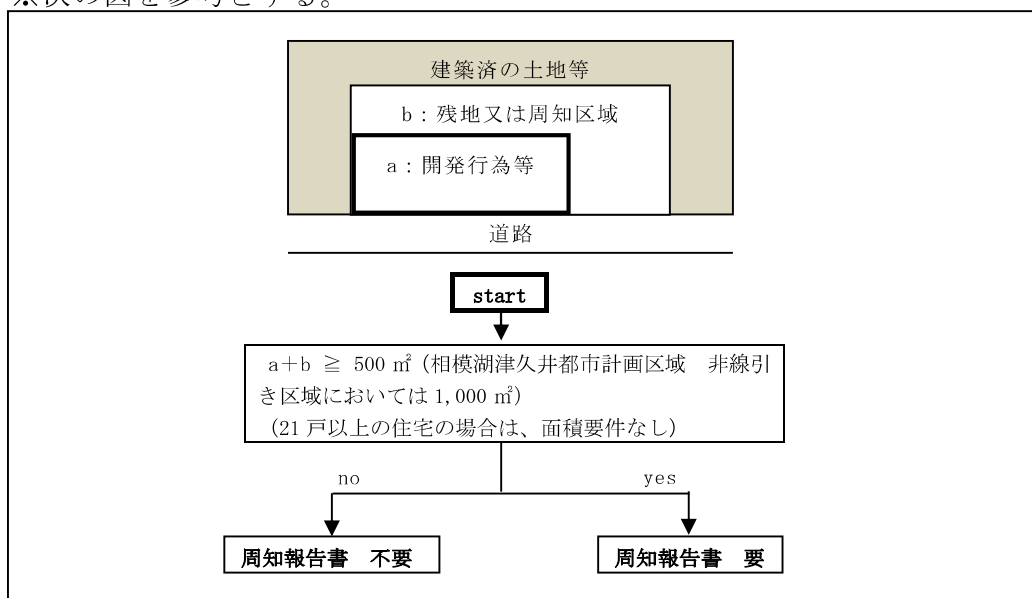
- (1) 双方の開発行為等を行う時期が近接しているとき。（条例第2条の3第2項各号の規定による期間を経過しないで行うもの）
※別表の項1から項5までを参考とする。
- (2) それぞれの開発行為等（条例第2条の3第2項各号の規定による期間を経過しないで行うもの）に係る土地所有者、開発者、工事施工者又は設計者のいずれかに同一性があると認められるとき。
- (3) 前号の規定に該当しないもの（同一性があると認められないもの）について、それぞれが開発行為等が公共施設の配置計画、工事の施工方法等に具体的な関連性が見られるとき。（条例第2条の3第3項ただし書の規定による独立性を有しないものとして行うもの）
※別表（1-35）の番号6を参考とする。
- (4) ここで言う「同一性」には、法人の代表者が同一の場合も含む。

3 周知報告書の手続

一団の土地における開発行為等に係る開発区域等以外の建築計画のない土地（以下「残地」という。）又は一団の土地以外の土地で開発区域等に隣接した建築計画のない土地（以下「周知区域」という。）がある場合、残地又は周知区域の土地利用に係わる

トラブルを防止するため、条例第6条第3項の規定によるほか、同条第4項に規定する周知報告書（開発行為等の一連性の判断についての周知報告書）に記載されている周知事項により、当該開発行為等に係る手続を行う者等を通じて、残地又は周知区域の土地所有者等に開発行為等の一連性の判断について周知するものとする。なお、周知報告書は、先行する開発行為等に係る開発事業の適用に関する照会申請時、建築確認申請時又は道路位置指定申請時に提出するものとする。

※次の図を参考とする。



なお、上記の図中「建築済の土地等」とは、次の各号に掲げる土地をいう。

- (1) 条例第6条第3項の括弧書き中「建築物の敷地として利用されている土地」
- (2) 前号の規定に該当する土地でないものの当該土地の区域界等についてコンクリートブロック又はフェンス等が連続して設置され、これらの構造物により開発区域等と分断されている土地（行き来できない形態）
- (3) 開発区域等の隣接した土地に残地が存しない場合における周知区域で、当該開発区域等で行う行為が開発行為を伴わないもの（敷地面積の増加を伴わない増築を行うもの又は自己の居住の用に供する一戸建ての住宅の建築を行うものに限る。）

4 経過措置

次の各号に掲げる開発行為等については、改正前の開発行為等の一連性の判断基準及び開発行為等の一連性の判断の「周知報告書」の取扱いを適用する。なお、津久井、相模湖及び藤野地区にあっては、（※1）を事前相談調書に、津久井及び相模湖地区にあっては、（※2）を「協定の締結」に読み替える。

- (1) 都市計画法の開発許可による開発行為の場合
 - 平成29年3月31日までに「開発事業の適用に関する照会申請書（※1）」を提出し、かつ、同年9月30日までに「開発事業協議書の取り交わし（※2）」がなされたもの
- (2) 建築基準法の建築確認による開発行為等の場合
 - 平成29年3月31日までに「開発事業の適用に関する照会申請書（※1）」又は「周知報告書」を提出したもの
- (3) 建築基準法の道路位置指定による開発行為の場合
 - 平成29年3月31日までに「周知報告書」を提出し、かつ、同年6月30日までに「道路位置指定に係る工事着手届」を提出したもの

(別表) 一体の開発行為等の判断例

凡例	
一団の土地: 土地所有者が同一の土地	□: 開発区域等
一団の土地以外の土地: 土地所有者が同一でない土地	■: 道路
開発行為等: 開発行為又は建築行為	土地: 土地所有者
残地: 一団の土地で行われる開発行為等に伴い、敷地の周囲に発生する建築計画のない土地	造成: 造成工事に係る申請者、施工者、設計者 建築: 建築工事に係る申請者、施工者、設計者
周知区域: 一団の土地以外の土地で行われる開発区域等の周囲の建築計画のない土地	○: 一体の開発行為等と判断する ×: 一体の開発行為等と判断しない

開発行為等を行う時期が近接しているとき (所定の期間を経過していないとき)

番号	先に行う開発行為等	後に行う開発行為等	判断	備考
1	<p>一団の土地</p>	<p>※ 土地分筆及び所有権移転</p>	○	土地所有者の同一性について、先に行う開発行為等に係る照会申請書又は周知報告書の提出時の土地所有者で判断し、一連性を有するため、一体の開発行為等と判断する。(後に行う開発行為等の所有権移転後の所有者で判断しない。)
2	<p>一団の土地</p>	<p>※ 残地は開発区域等を含む</p>	○	飛地(残地)であるが、土地所有者が同一であり、一連性を有するため、残地を含む全体の土地の区域で一体の開発行為等と判断する。
3	<p>一団の土地</p>		×	土地所有者が同一であって、既に建築物の建築がされている土地を挟んだ開発行為等については、一連性を有しないため、一体の開発行為等と判断しない。
4	<p>一団の土地以外の土地</p>		×	開発行為等の相互間において、建築工事に係る者が同一であるが、造成工事に係る者で判断し、一連性を有しないため、一体の開発行為等と判断しない。
5	<p>一団の土地以外の土地</p>	<p>※ 建築工事に係る者で判断</p>	○	後に行う開発行為等について、開発許可又は道路位置指定を要しないときは、建築工事に係る者を造成工事に係る者とみなして判断し、一連性を有するため、一体の開発行為等と判断する。

開発行為等の公共施設の配置計画等に関連性があると認められるとき

6	<p>一団の土地以外の土地</p>	<p>※ 公共施設の配置計画等が関連</p>	○	先に行う開発行為等に係る完了公告、条例の適合通知又は道路位置指定の公告がされるまでの間に、開発行為等の相互間において、公共施設(道路、下水、公園等)の配置計画、工事の施工方法等に具体的な関連性が見られ、独立性を有していないときは、一体の開発行為等として判断する。
---	-------------------	------------------------	---	---