

「宅地」とは

宅地とは、次のいずれかに該当する土地をいう。

- ア 登記事項証明書における地目が、宅地である土地
- イ 法第 29 条第 1 項第 4 号、第 6 号、第 7 号又は第 8 号に該当する開発行為が行われた土地の区域で、事業の完了公告がなされた土地
- ウ 法第 29 条第 1 項第 5 号に該当する開発行為が行われた土地の区域で、換地処分公告がなされた土地
- エ 法第 29 条第 1 項第 9 号に該当する開発行為が行われた土地の区域で、告示がなされた土地
- オ 法第 36 条第 3 項に規定する工事の完了公告がなされた土地（当該完了公告がなされた際に、予定建築物が未定である土地及び特定工作物の建設の用に供する土地を除く。）

（定義）

法第四条

13 この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

法第4条第13項に規定する開発区域とは、開発行為をする土地の区域をいいます。また、開発行為をする土地の区域に隣接し、不可分となる造成工事を行う区域、区画形質の変更を行う区域、一敷地となる区域についても開発行為をする土地の区域と合わせて開発区域とみなします。

(1) 開発区域

開発区域は開発行為をする土地の区域のほか、次に該当する土地を開発区域とします。

- ア 当該開発行為により新設する公共施設及び公益施設の用に供する土地
- イ 当該開発行為により付け替え、廃止及び払い下げが行われる道路並びに水路
- ウ 開発区域外の既存道路に接続させるための取付道路等の土地
- エ 開発行為をする土地の区域に隣接し、一敷地となる土地の区域
 - （例1）既存の敷地の区画を変更して敷地を増設する場合の既存の敷地
 - （例2）一体的に利用される駐車場、資材置場その他の用途の土地
 - （例3）一体的に利用される建築物の敷地又は特定工作物の敷地
- オ 開発行為をする土地の区域に隣接し、不可分となる造成工事を行う土地の区域
 - （例1）一体的な造成工事をする若しくは現に行っている土地
 - （例2）一体の開発行為と判断される土地
- カ 開発行為をする土地の区域に隣接し、質の変更を行う土地の区域
 - （例）同時期に農地転用される土地（(3)一体の開発行為（一体開発の取扱い）参照）

(2) 開発区域から除く土地

次のいずれかに該当する土地は原則として開発区域から除きます。

- ア 管理者の承認を受けて造成工事を行う既存公共施設の部分
- イ 開発行為により築造する道路に接しているが、開発行為許可申請の時点で、既に建築物（違反建築物は除く。）の敷地として利用されている土地
- ウ 開発行為により築造する道路に接しているが明らかに当該道路から土地利用を図ることがない土地

(3) 一体の開発行為（一体開発の取扱い）

隣り合う二つ以上の開発行為（敷地を拡張するための開発行為、いわゆる敷地増を除く）を一体の開発行為として取り扱うのは、造成時期が近接し開発者等が同一の開発行為又は造成時期が近接し道路等の公共施設を共用している開発行為とします。

ア 造成時期が近接している場合

造成時期が近接しているとは、先行する開発行為の完了日から1年を経過せずに後発の開発行為に着手する場合とします。なお、開発行為の完了日は、都市計画法第29条による開発許可を受けている場合は検査済証交付日、建築基準法第42条1項5号による道路位置指定による開発行為の場合は道路位置指定日、建築物の完了の場合は建築基準法第7条第5項による検査済証交付日、その他の場合は客観的に開発行為が完了したと判断できる日とします。また、後発の開発行為に着手するとは、都市計画法

第 29 条による開発許可の対象となる、建築基準法第 42 条 1 項 5 号による道路位置指定による開発行為を行う場合はその申請日、その他の場合は工事に着手する日とします。

イ 開発者等が同一である場合

開発者等が同一であるとは、開発者、工事施工者又は土地所有者のいずれかが同一である場合とします。なお、所在地が同一若しくは取締役が重複している法人又はグループ企業等は同一とし、その他客観的に判断して同一と認められる場合も同一とみなします。また、土地所有者は、後発の開発行為を着手する時期からさかのぼって 1 年以内の所有者も含まれます（所有の時期は登記日付により判断する）。

ウ 公共施設等を供用する場合

公共施設等を共用するとは、先行する開発行為等により整備された公共施設（道路、水道、排水施設等）を利用する場合をいいます。

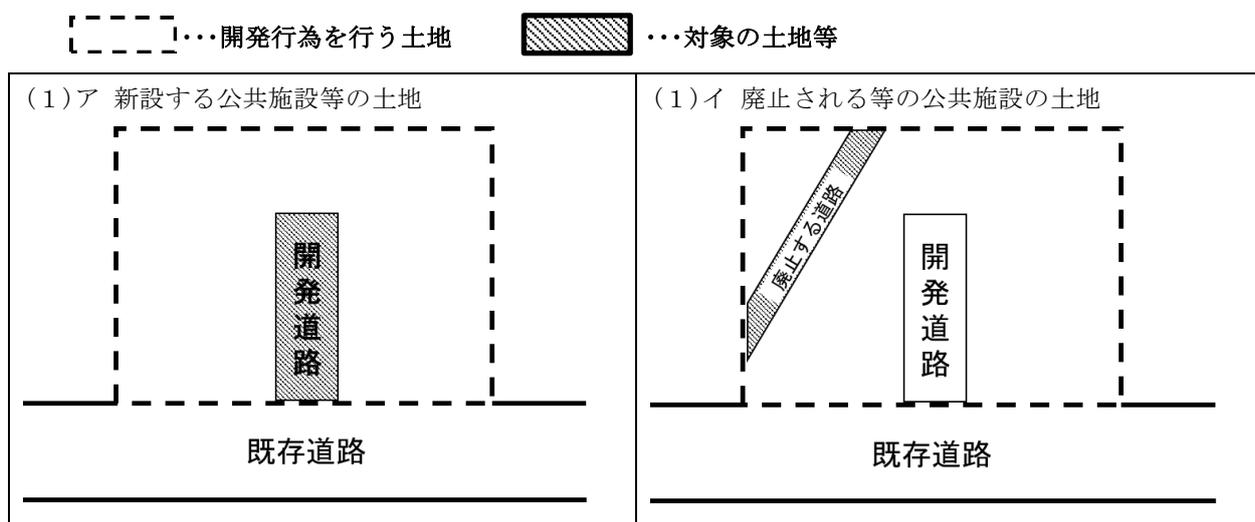
エ 一体の開発と取り扱わない例

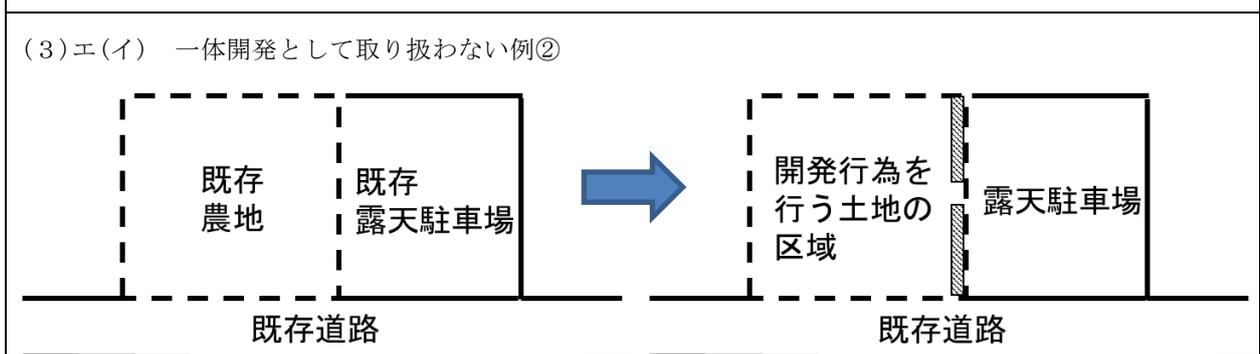
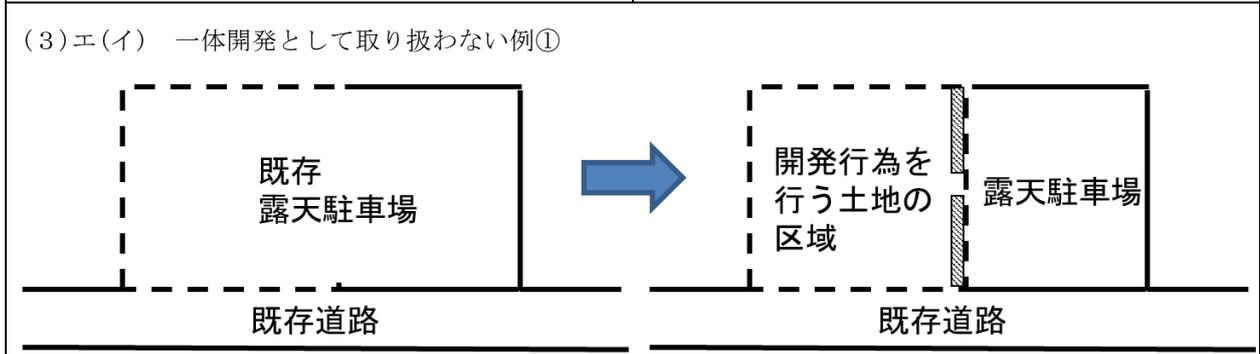
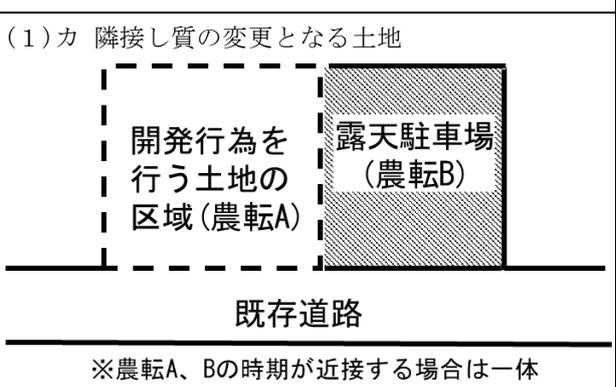
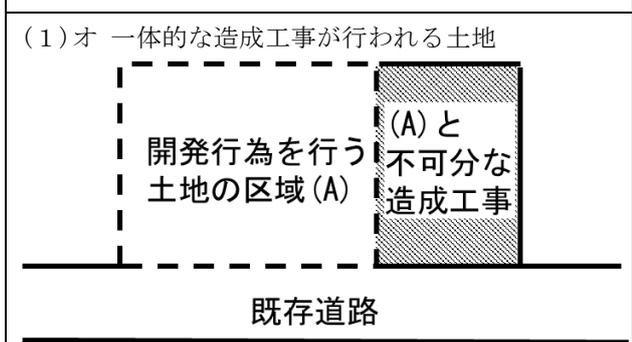
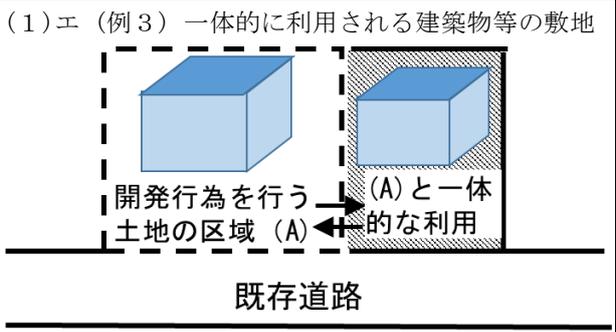
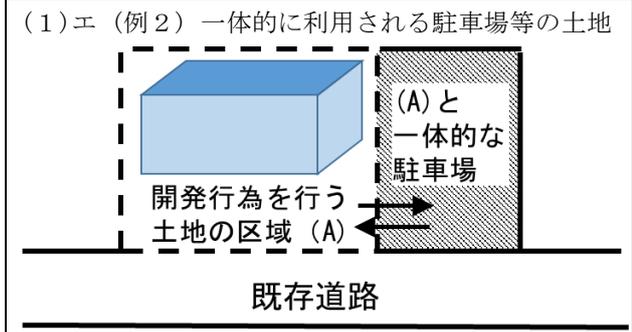
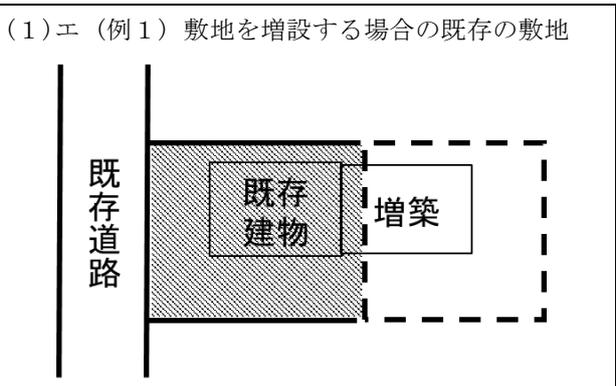
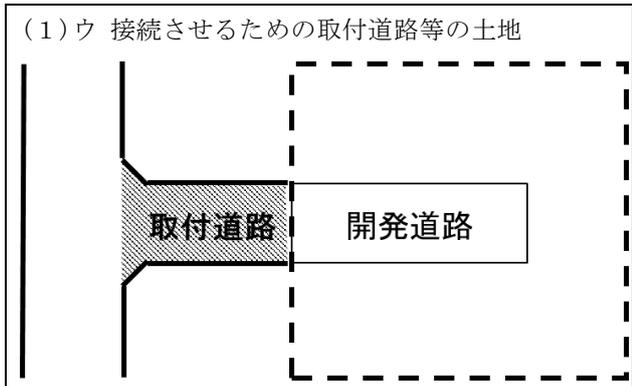
(ア) 既存公共施設（どちらの開発区域にも含まれないものに限る）で開発区域が隔てられている場合は一体開発と扱いません。

(イ) 開発区域に該当する土地と造成工事が行われず現況の土地利用に変更が無い隣接する土地との境界部分に、土地利用を明確に分けるため次に掲げるいずれかの措置が講じられており、物理的に人が容易に行き来できない場合は一体開発と扱わないことができるものとします。（有効幅 1.2 メートル以下の出入口を 1 か所のみ設置する場合は、これに適合しているものとみなす）

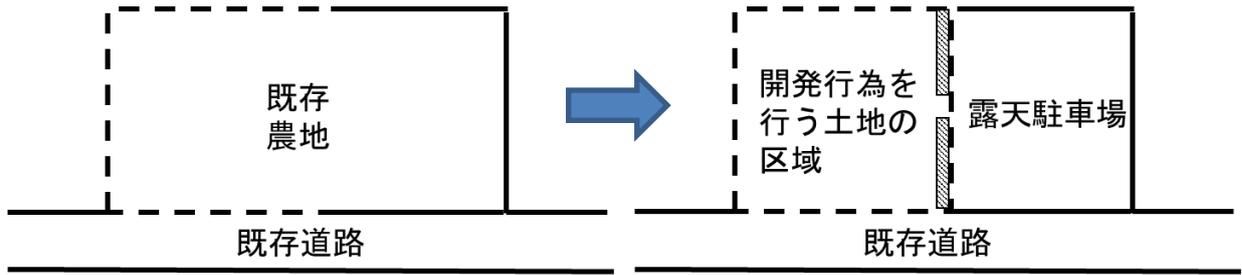
- A 土地に定着し除却が容易でない連続する基礎を 20 センチメートル以上立ち上げ、フェンス等の工作物を設置
- B 擁壁等の構造物を築造
- C 自然法面等

図解 3 「開発区域」

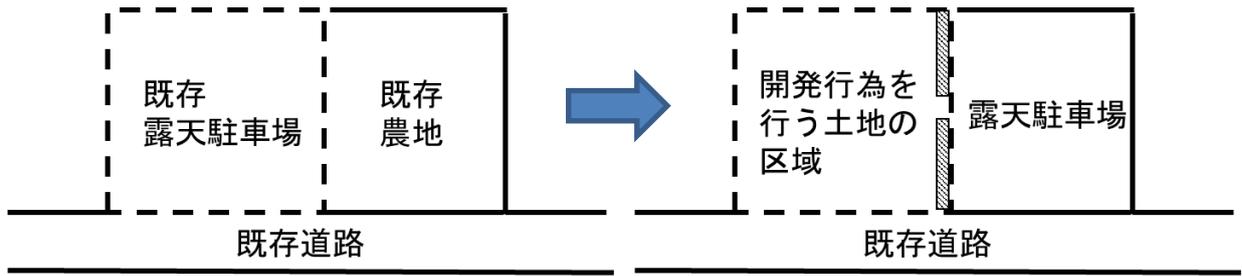




(3)エ(イ) 一体開発と扱う例①



(3)エ(イ) 一体開発と扱う例②



(3)エ(イ)A 連続する基礎+フェンスの例

