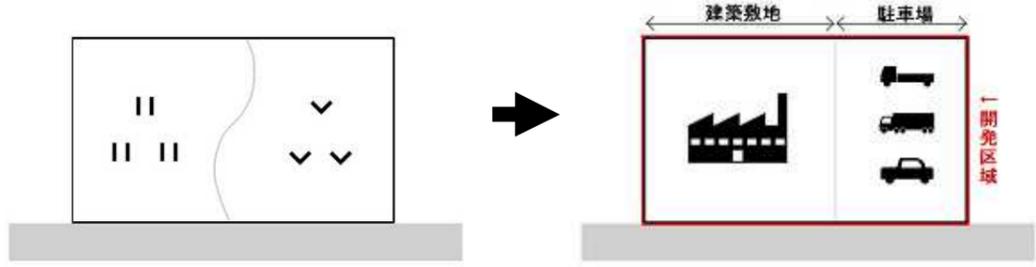
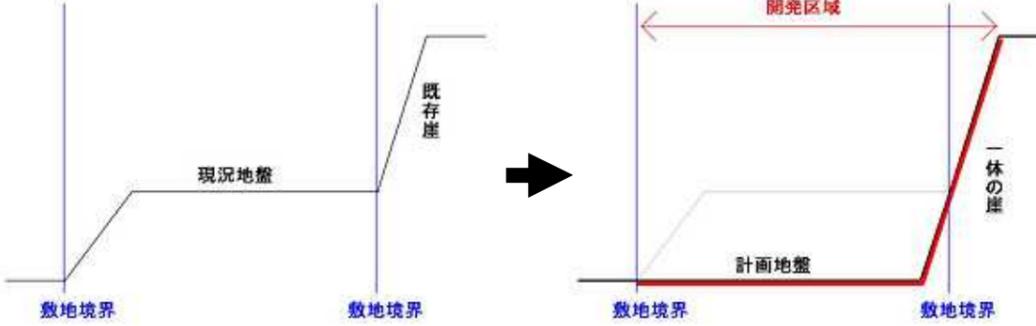
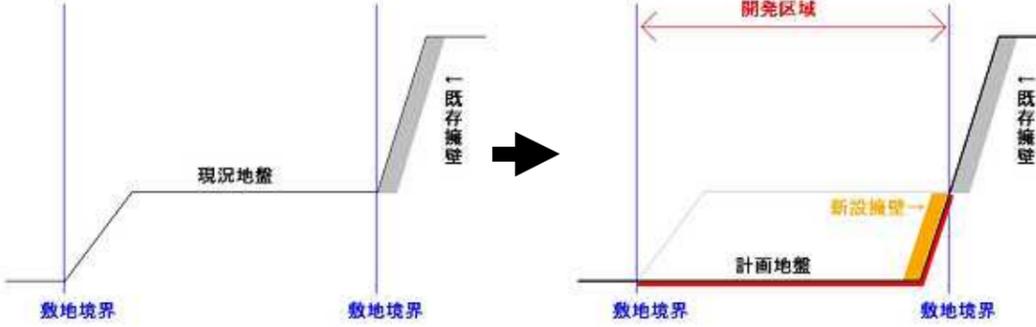
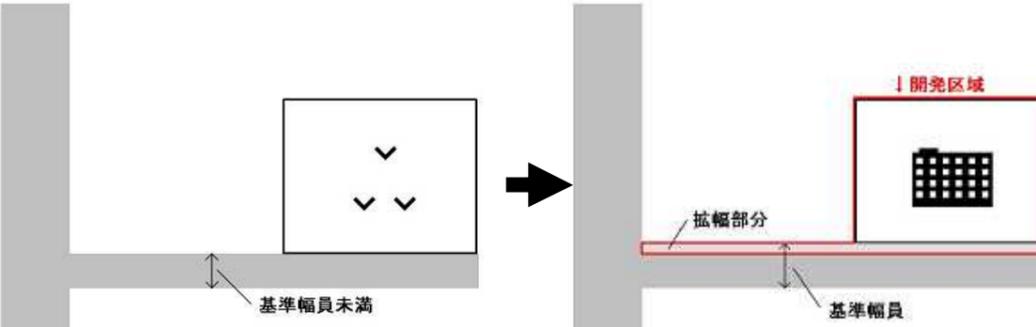
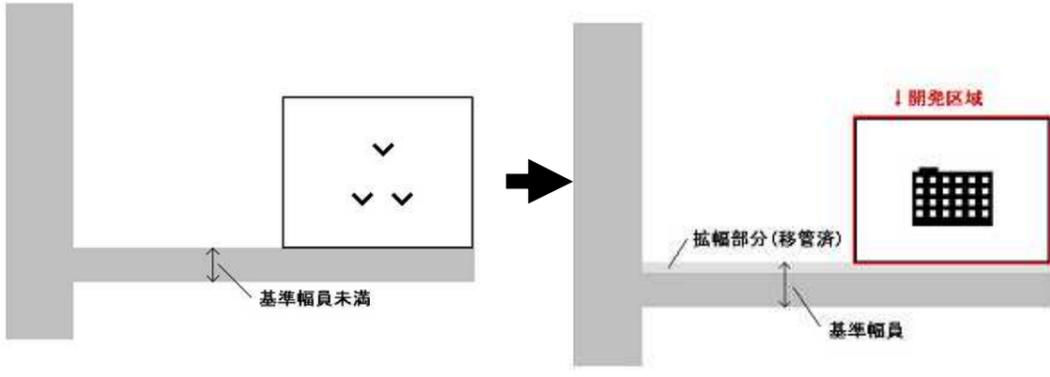
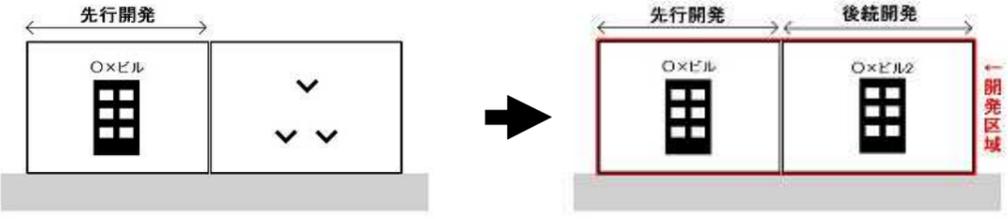
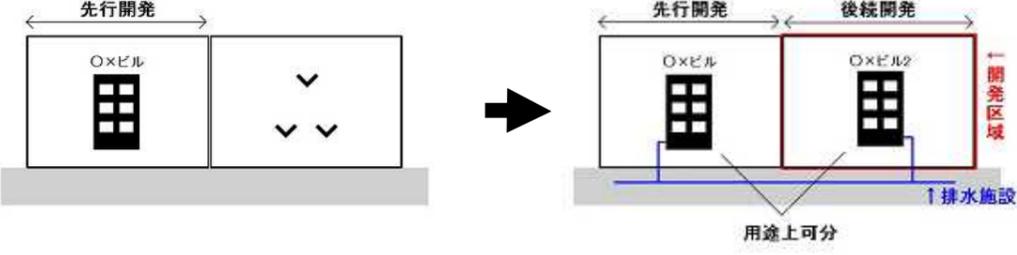
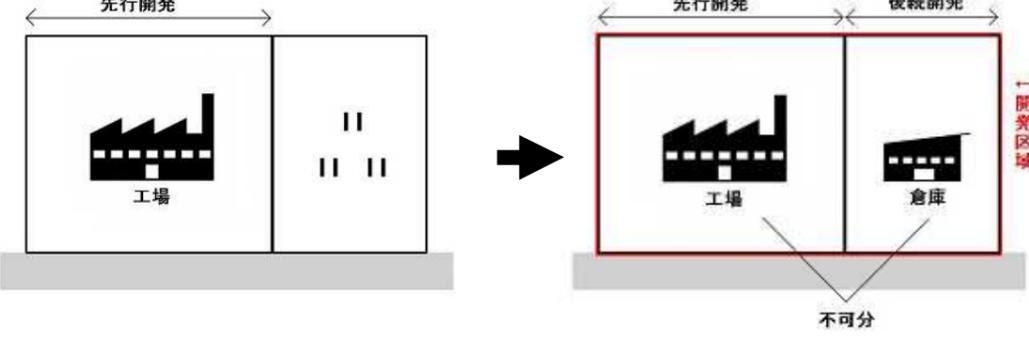
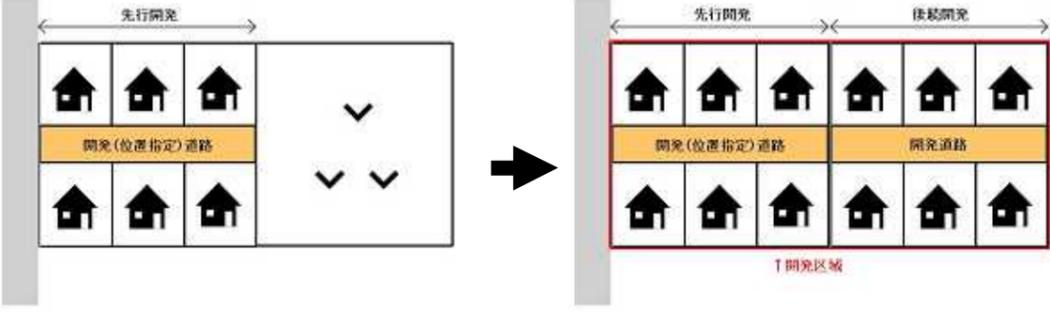
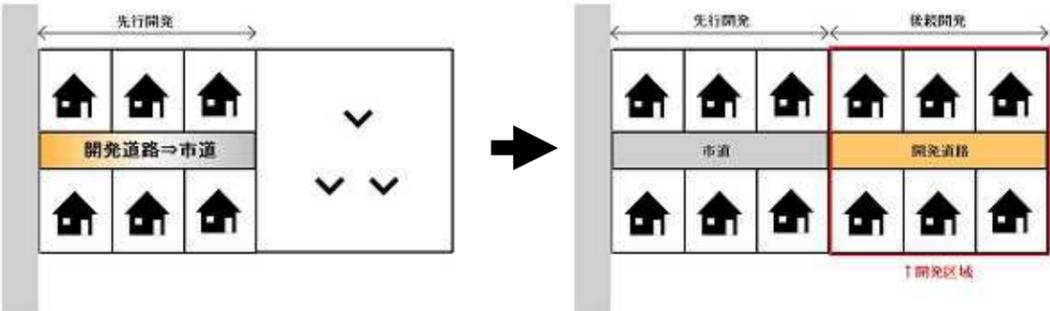
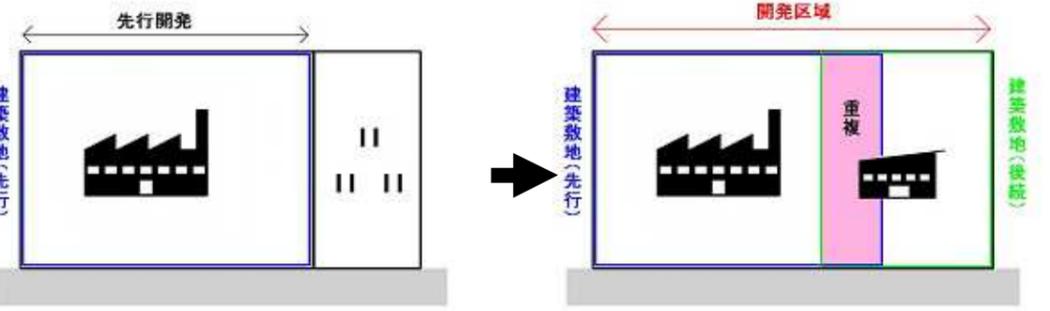
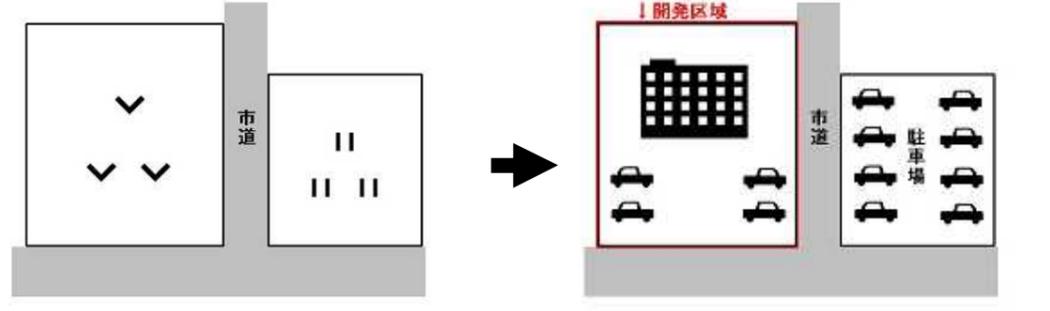
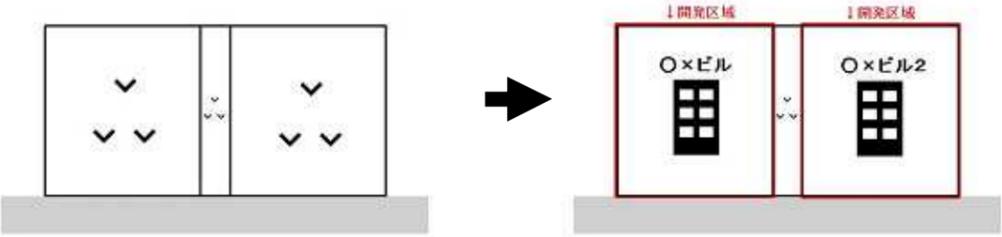


開発区域に係る取り扱い事例

番号	事例	取り扱い
1	 <p>建築物（工場）の敷地と駐車場を造成する。</p>	<p>駐車場は予定建築物と一体的に利用されるものであるから、開発区域に含む。[第3条]                  駐車場を含めた一団の土地を開発区域とする。</p>
2	 <p>現況地盤を下げると、既存崖のすそを切土する。</p>	<p>開発行為によって生じた崖と既存崖が一体であるため、既存崖も開発区域に含む。[第4条]                  既存崖を含めた区域を開発区域とする。</p>
3	 <p>現況地盤を下げると、擁壁で覆われた既存崖のすそを切土する。</p>	<p>既存崖の安全が確保されているため、開発区域から除くことができる。[第4条第1項ただし書き]                  敷地境界までを開発区域とする。</p>
4	 <p>開発許可の基準を満たしていない幅員の道路を接続先道路として開発行為をするため、当該道路の幅員を基準の幅員まで拡幅する。</p>	<p>拡幅部分も一体的に造成されるものであるから、開発区域に含む。[第5条第1号]                  拡幅部分を含めた区域を開発区域とする。</p>

番号	事例	取り扱い
5	 <p>開発許可の基準を満たしていない幅員の道路を接続先道路として開発行為をするため、開発許可申請に先立ち当該道路を拡幅し、拡幅部分を道路管理者に移管する。</p>	<p>拡幅部分が既に道路管理者に移管されているため、開発区域からは除くことができる。 [第5条ただし書き] 拡幅部分を除いた区域を開発区域とする。</p>
6	 <p>先行する開発行為の完了日から3年を経過せずに、隣接した土地で同一事業者が後続して開発行為を行う。</p>	<p>先行開発と後続開発の事業者が同一であるため、両者の開発行為には一体性がある。[第6条第1項第1号] それぞれの区域を合わせた区域を開発区域とする。</p>
7	 <p>先行開発の完了日から3年経過した後に、隣接する土地で同一事業者が用途上可分の建物を建築するため開発行為を行う。なお、排水施設等の公共施設は共有しない。</p>	<p>先行開発と後続開発の事業者が同一であるが、先行開発の完了日から3年を経過していること、予定建築物が用途上可分であること及び公共施設を共有しないことから、両者の開発行為には一体性がない。[第6条第2項] 後続開発地のみを開発区域とすることができる。</p>
8	 <p>先行開発地に隣接する土地に、先行開発で建築した建物(工場)と用途上不可分の建物(製品倉庫)を増築するため開発行為を行う。</p>	<p>先行開発の建物(工場)と後続開発の建物(製品倉庫)が用途上不可分であるため、後続開発の時期に関わらず、両者の開発行為には一体性がある。[第6条第1項第3号、第2項] それぞれの区域を合わせた区域を開発区域とする。</p>

番号	事例	取り扱い
9	 <p>先行開発行で設置した開発道路に接続して、開発行為を行う。</p>	<p>先行開発により設置した公共施設（開発道路）を共有するため、両者の開発行為に一体性がある。[第6条第1項第4号、第2項]</p> <p>それぞれの区域を合わせた区域を開発区域とする。</p>
10	 <p>先行開発（法第36条完了公告済）により設置した開発道路が市道認定された後に、当該市道に接続して開発行為を行う。なお、先行開発と後続開発の隣合う宅地は一体的に利用されない。</p>	<p>予定建築物が用途上可分であること、隣り合う宅地同士に利用上の一体性がないこと、先行開発により設置した公共施設（開発道路）が市に移管されていることから、両者の開発行為には一体性がない。[第6条第1項、第2項]</p> <p>後続開発地のみを開発区域とすることができる。</p> <p>ただし、先行開発の完了日から3年が経過していない場合は、それぞれの開発事業及び土地所有者が別であること。[第6条第1項第1号、第2号]</p>
11	 <p>先行開発によって建築した建築物の敷地と、後続開発によって建築する建築物の敷地が重複する。</p>	<p>敷地の共有であり、両者の開発行為には一体性がある。[第6条第1項第5号、第2項]</p> <p>それぞれの区域を併せた区域を開発区域とする。</p> <p>なお、先行開発によって建築した建築物が、建築基準法に違反することがないようにしなければならない。</p>
12	 <p>市道を跨いだ二つの土地を造成し、一方には建築物（店舗）を建築し、もう一方は店舗利用者用の駐車場にする。</p>	<p>一体的に利用する区域が市道により分断される。[第7条第1項第1号]</p> <p>それぞれの区域を開発区域とすることができる。ただし、駐車場敷地において建築行為を行わない場合は、開発行為に該当しないので、当該敷地を開発区域から除外することができる。</p>

番号	事例	取り扱い
13	 <p data-bbox="233 795 1207 834">所有者が同一である農地に、同一事業者が農地を挟んで二つの開発行為を行う。</p>	<p data-bbox="1377 350 1917 519">所有者が同一である一団の土地に、同一事業者が開発行為を行うものであるが、二つの開発地が農地により分断されるため、一体性がない。[第7条第1項第4号]</p> <p data-bbox="1377 528 1917 655">それぞれの区域を開発区域とすることができる。ただし、挟まれる農地は現に農地として利用されていること。</p>