７　開発行為の一連性の判断基準

（平成 14 年　４月　１日 施　　行
平成 17 年　４月　１日 一部改正
平成 23 年　４月　１日 一部改正
令和　７年　４月　１日 一部改正）

見かけ上複数の開発行為が、同時に又は連続して行われる場合であって、次の１及び２の要件をすべて満たすときは、開発行為の一連性を有するものとして、一体の開発行為として取り扱うこととする。

１　次のいずれかに該当するものであること。

（１）　一団の土地（一の建築物の敷地であった等一体的利用がされていた土地又は所有者が同一であった土地をいう。以下同じ。）を分割して見かけ上複数の開発行為（予定されている開発行為を含む。以下同じ。）を行うものであって、そのいずれかの開発行為が工事完了公告前である場合

（２）　開発区域が隣接する開発行為を行うものであって、そのいずれかの開発行為が工事完了公告前である場合

２　申請者、工事施行者又は設計者のいずれかに同一性があるもの

ただし、連続した開発行為を行う場合で、先行する開発行為の目的とするすべての建築物の完了検査済証が交付されたときには、後に行う開発行為は、先行する開発行為と一連性を有するものとして取り扱わない。

また、次のいずれかに該当する場合も、一連性を有するものとして取り扱わない。

（１）　先行する開発行為が都市計画法の許可を要しない規模の開発行為であって、旧宅地造成等規制法又は建築物の建築を目的とする宅地造成及び特定盛土等規制法の許可を得た場合で、先行する開発行為についての旧宅地造成等規制法又は建築物の建築を目的とする宅地造成及び特定盛土等規制法の工事検査済証交付後１年間経過した後に開発行為を行うとき。

（２）　先行する開発行為が都市計画法の許可を要しない規模の開発行為であって、建築基準法の道路位置指定を得て行った場合で、先行する道路位置指定告示後１年間経過した後に開発行為を行うとき。

開発行為の一連性の判断基準の運用について

１　一体的な土地利用の判断例

（１）　先行する開発行為において築造された道路等を延長して開発行為を行い敷地利用する等、公共施設を共用して土地利用を行っている場合(図１、２)

（２）　戸建住宅の建築を目的とする宅地等の連続で形または質の変更を伴う場合(図３)

２　一体的な造成の判断例

連続する開発行為において造成工事の範囲が重複する場合(図４)

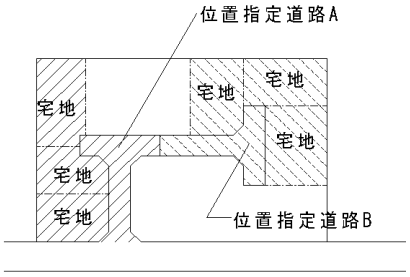


図１　位置指定道路の連続

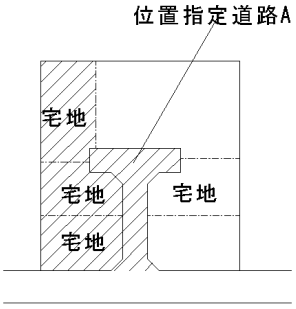


図２　位置指定道路を利用した残地の利用

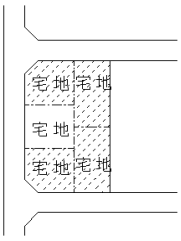


図３　残地を宅地とした場合

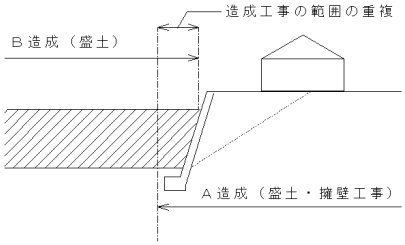


図４　造成工事の重複

３　運用についての留意点

（１）　先行する開発行為において、残地を一体的な土地利用をせず未利用地とする場合若しくは所有権が移転してしまっている場合等は、土地利用計画図等にその旨明記するとともに開発区域と残地間をフェンス等工作物で区画するなど、利用状況が客観的に区分できるようにする。

（２）　先行する開発行為が宅地を形成するため築造される擁壁の工作物確認である場合、予定する建築物の検査済証交付後でなければただし書きの適用をしない。

（３）　一団の土地を分割する開発行為において、利用不可の残地にて開発区域を区分した場合でも一体的な土地利用が見られる場合は一連性を有すると判断する。(図５)

（４）　連続した開発行為であっても、先行する開発行為が開発許可を受け、工事完了公告後であれば一連性を有しないものと判断する。(判断基準は適用しない。)

（５）　本基準は平成 14 年 4 月 1 日以降に先行する開発行為に係わる申請（建築確認申請、道路位置指定申請及び旧宅地造成等規制法又は建築物の建築を目的とする宅地造成及び特定盛土等規制法による工事許可申請）が行われた場合から適用する。

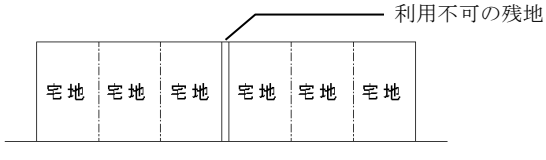
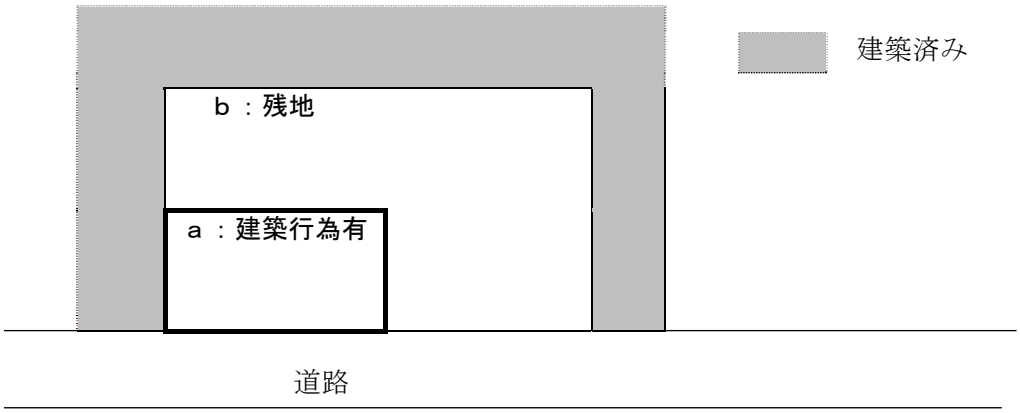


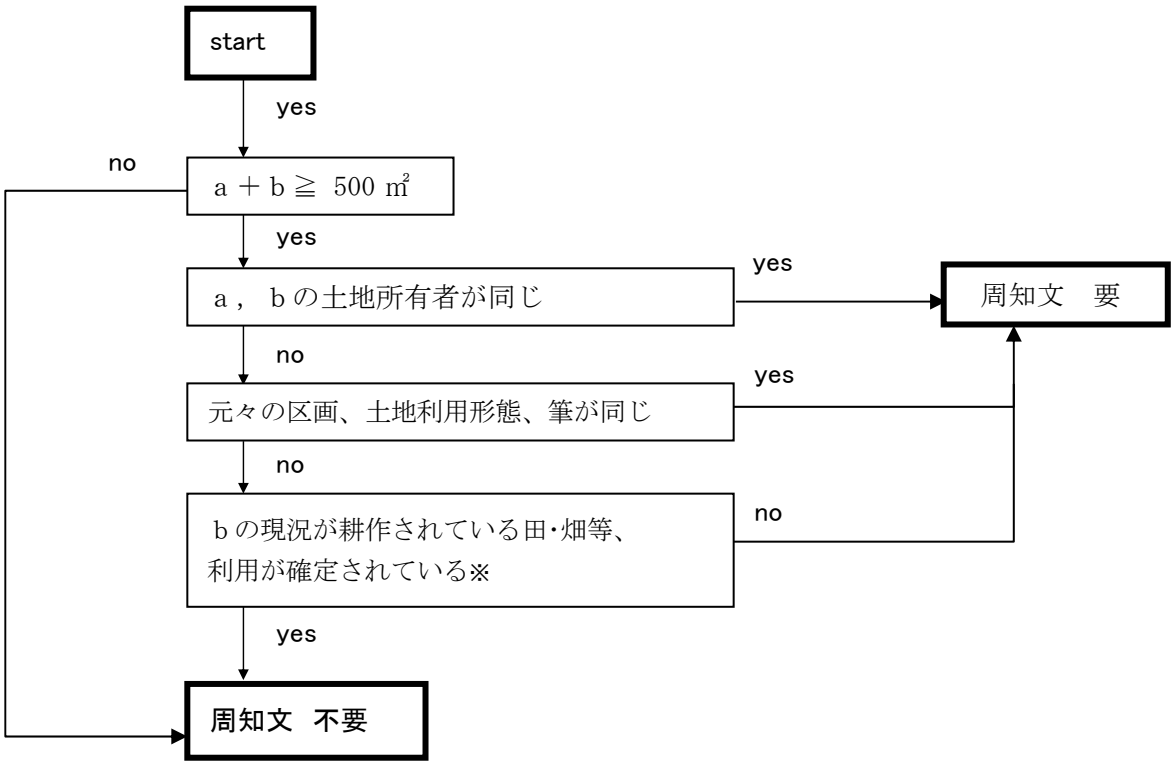
図５　利用不可の残地による一団の土地の分轄

開発行為の一連性の判断の「周知文」の取扱いについて

この取扱いの規定は、一団の土地で行われる開発行為に伴って敷地の周囲に発生する建築計画のない土地、いわゆる残地が生じる場合、残地の利用に係わるトラブルを防止するために、「都市計画法における開発行為の一連性の判断についての周知文」（いわゆる「周知文」）にて、当該開発行為の相談者等を通じてその残地の土地所有者等へ「開発行為の一連性の判断」について周知することを目的とする。

周知文の取扱いは別紙に署名（押印）したものを先行する行為の申請時（または開発に関する事前相談時）に添付させることとする。なお、周知文の提出を求める場合は以下を参考とする。





※　「利用が確定されている」については、必要に応じ現地を確認する。

（別紙）隣接残地所有者等あて

お知らせ

市街化区域においては、面積 500 ㎡以上（非線引都市計画区域においては、面積 1,000 ㎡以上）の土地で行う開発行為については、原則、都市計画法第 29 条第１項の規定による許可（開発許可）が必要となります。

今回あなたの所有する土地の隣接地において土地利用が計画されており、あなたの土地の区域を合わせた区域面積が 500 ㎡以上（非線引都市計画区域においては、面積 1,000 ㎡以上）となることから、今回の計画に引き続きあなたの所有地において土地利用を図ろうとすると、「一連した開発行為」と判断され、今回計画を含めた開発許可の手続きが必要となる場合が生じます。

開発行為に一連性がないと判断するためには、隣接地の土地利用が次の状態になったことが確認できることが必要ですので、ご理解のほどお願いいたします。

［開発行為の一連性がないと判断する状態とは］

今回計画が建築確認による場合は、その目的とするすべての建築物に関する検査済証が交付されたとき

今回計画が道路位置指定による場合は、予定されたすべての建築物に関する検査済証が交付されたとき、または道路位置指定告示後１年が経過したとき

今回計画が旧宅地造成等規制法又は建築物の建築を目的とする宅地造成及び特定盛土等規制法による場合は、予定されたすべての建築物に関する検査済証が交付されたとき、または工事検査済証交付後１年が経過したとき

都市計画法による開発許可による場合、工事完了公告がなされたとき

なお、詳しいご相談・問い合わせは次の窓口までお尋ねください。

神奈川県〇〇土木事務所　まちづくり・建築指導課（まちづくり推進課）　TEL XXX-XXX-XXXX

都市計画法における開発行為の一連性の判断について

市街化区域においては、面積 500 ㎡以上（非線引都市計画区域においては、面積 1,000 ㎡以上）の土地で行う開発行為については、原則、都市計画法第 29 条第１項の規定による許可（開発許可）が必要となります。

今回、あなたの土地利用計画については隣接残地を利用しないとのことですので、開発区域としては今回申請された面積で判断しました。

ただし、今回計画が、次に掲げる状態になる以前に隣接残地で土地利用が行われる場合（第三者が行う場合を含む）は、一連した開発行為と判断され、今回利用の土地を含めた区域で開発許可申請が必要となる場合がありますので、ご注意ください。

［開発行為の一連性がないと判断する状態とは］

今回計画が建築確認による場合は、その目的とするすべての建築物に関する検査済証が交付されたとき

今回計画が道路位置指定による場合は、予定されたすべての建築物に関する検査済証が交付されたとき、または道路位置指定告示後１年が経過したとき

今回計画が旧宅地造成等規制法又は建築物の建築を目的とする宅地造成及び特定盛土等規制法による場合は、予定されたすべての建築物に関する検査済証が交付されたとき、または工事検査済証交付後１年が経過したとき

都市計画法による開発許可による場合、工事完了公告がなされたとき

神奈川県〇〇土木事務所長

上記、開発行為の一連性については、別紙により隣接残地所有者等に周知いたしました。

年　　月　　日

建築物の敷地の地名地番 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

（相　談　者　※2）

住所 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

氏名 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿　㊞

（自筆署名又は押印）

※１　この文書は建築確認申請書等に添付してください。

※２　開発行為をしようとする者、建築主又はその代理人等