

一体開発に関する運用基準

【第1 基本方針】

都市計画法で定める開発許可制度は、都市計画による良好な市街地の形成を担保するため、開発行為を行なおうとする者に共通の技術水準、立地要件を求めることにより、一定の都市基盤水準の確保、非効率的な公共投資の防止を図るものである。

この基準は、こうした開発許可制度の趣意に反する行為、いわゆる脱法性を有する「開発許可逃れ」を未然に防止し、都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることを目的として、一体開発に係る基本的な判断基準を定めるものである。

【第2 定義】

この基準における用語の定義は、都市計画法、宅地造成等規制法、建築基準法に定めるところによる。

一体開発とは、故意に開発事業者の名義を変更、開発区域を分割又は時期をずらして開発区域を増加させる等の方法によって、開発許可申請や公共公益施設の整備を逃れる目的で行われる開発行為のうち、【第3 基本的な判断基準】に該当するものをいう。

【第3 基本的な判断基準】

「既存開発地等」に「隣接」して行われる開発行為については、「①公共公益施設・その他の一体性」、「②申請者の同一性」、「③規模要件に係る技術的基準の要否」、「④時期的経過による同一性」から総合的に判断するものとする。

なお、「一体開発」として取り扱う場合は既存開発地等を含めた申請敷地としたうえで、都市計画法第34条（開発許可の基準）及び東広島市開発事業に関する技術的指導基準を満足する必要がある。

①公共公益施設・その他の一体性

開発、宅地造成、及び道路位置指定により整備された公共公益施設（道路、排水施設等）と接続し、又は当該公共公益施設を共有する等一体性が判断できる場合。

②申請者の同一性

「既存開発地等」の申請者または土地所有者、使用者と「新規開発」の申請者が社会通念上客観的に判断して同一と認められる場合。

③規模要件に係る技術的基準の要否

「既存開発地等」区域と「追加開発」区域を合わせた全体の面積が、開発許可を受けるべき要件であること、又は技術的な基準が付加される規模である場合。

④時期的経過による同一性

用途上不可分の土地又は一団の土地利用を行う土地の開発であり、隣接する「既存開発地等」の完了日から原則3年未満に行なわれる場合。