

一体開発の判断基準について

時期の異なる開発地を開発する場合において、一連の開発行為（以下「一体開発」）として取り扱うのは、隣接する若しくは隣接しないが機能上一体利用されている場合で、かつ、工事施工時期が近接し、事業者若しくは土地所有者が実質的に同一である又は公共施設等の一体性がある開発行為とする。（別紙「一体開発の判断フロー」参照）
なお、各判断基準は以下のとおりである。

1. 機能上の一体利用（土地利用目的）

複数の開発地が道路による分断などにより隣接しない場合であっても、機能上の一体利用が認められる場合は一体開発として取り扱う。（店舗とその駐車場のように用途上不可分の関係のものは機能上一体利用と判断）

2. 工事施工時期の近接性

開発行為完了後3年を経過している場合は、一体開発として取り扱わない。

また、建築物の建築を伴わない敷地の拡張であっても、先行する開発行為等の完了日から3年以内であれば一体開発として取り扱う。

開発行為等の完了日とは、開発行為については開発行為の完了公告日、建築基準法第42条第1項第5号に基づく道路位置指定については道路位置指定の公告日とする。

3. 事業者、土地所有者の同一性

事業者若しくは土地所有者が実質的に同一である場合は、先行する開発区域を含めて一体開発として取り扱う。

なお、実質的に同一とは、所在地が同一若しくは役員が重複している法人又はグループ企業等である場合、その他、個人、法人を問わず客観的に判断して同一と認められる場合とする。

4. 公共施設等の一体性

先行する開発行為で整備された公共施設（道路、排水施設等）や道路位置指定で整備された道路等と接続し、又は当該公共施設等を共有する場合は、一体開発として取り扱う。

5. その他

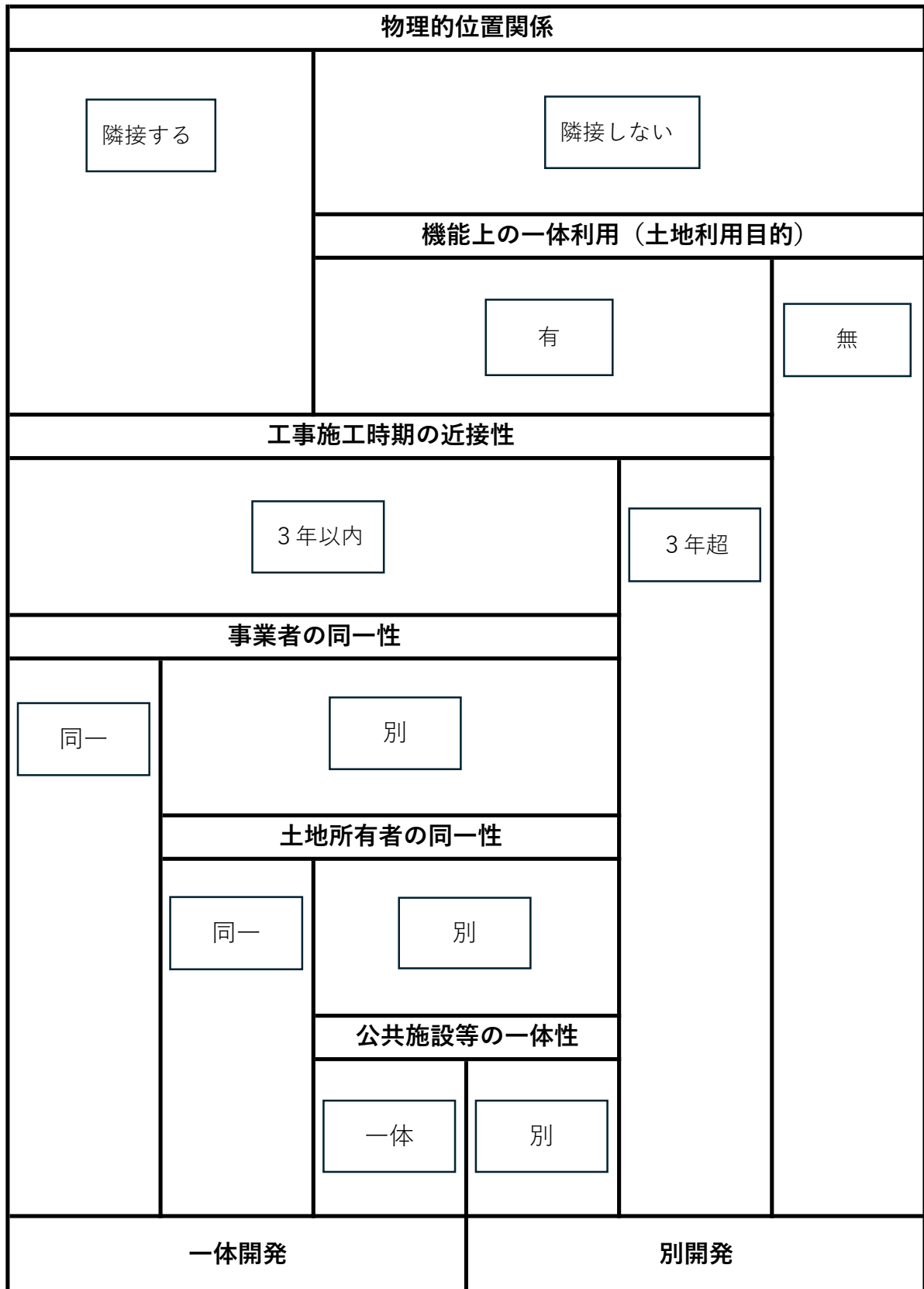
事業者もしくは土地所有者の同一性及び公共施設等の一体性のいずれも有しない場合は、一体開発として取り扱わないが、工事施行者が実質的に開発事業者として一連の開発行為を行うことなども想定されるため、総合的に判断して一体性があると認められる場合は、一体開発として取り扱うものとする。

なお、同時期に行う開発もこの判断基準によるものとする。

令和7年9月2日

石川県土木部建築住宅課
まちづくりグループ
TEL 076-225-1778

一体開発の判断フロー



※同時開発の場合も同様の判断とする