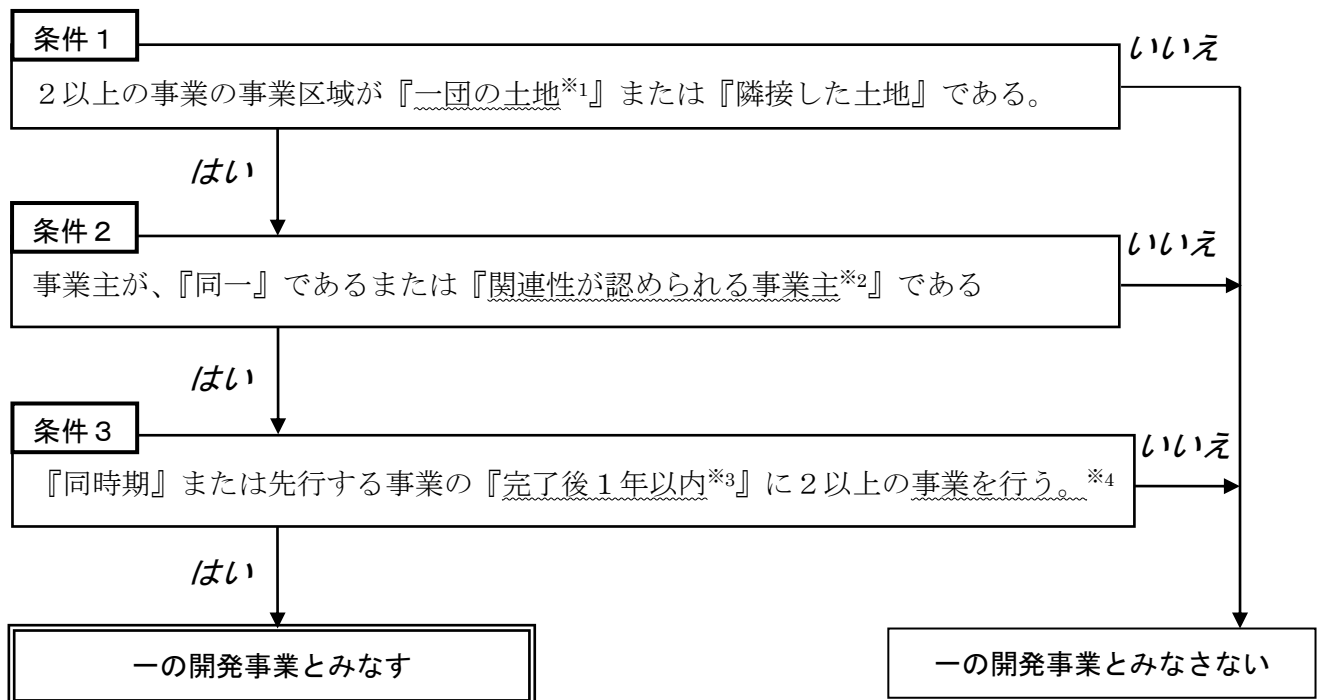


## 「事業区域周辺の土地利用に関する注意事項について」

小平市開発事業における手続及び基準等に関する条例及び条例施行規則には、下記条件1から3に全てあてはまる2以上の開発事業を一の開発事業とみなし、全体を対象とした条例手続きを必要とする場合があります。一の開発事業に該当するかどうか、必ず開発指導担当にお問い合わせください

### 一の開発事業とみなされる場合とは

2以上の開発事業（条例対象規模に関わらず開発行為、建築行為、敷地分割行為のこと）が次の条件に全て該当する場合は、これら2以上の事業を一の開発事業とみなし、一体として条例を適用することがあります。



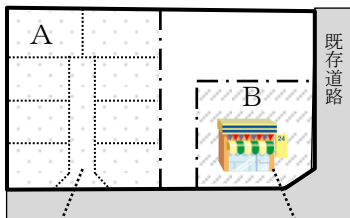
### <用語の説明>

- ※1 『一団の土地』…一体的利用がなされていた土地または一体的利用が可能な土地（幅員が6m未満の水路、里道、私道などで分断された土地も含む）であって、過去1年間において所有者が同一であった土地。【条例第2条】
- ※2 『関連性が認められる事業主』…親会社、子会社、関連会社、グループ会社、役員が一人でも重複している会社、生計を一つにする個人の親族関係 等【規則第17条】
- ※3 『完了後1年以内』の起算日は、先行する事業の区分に応じて以下の行為を行った日。  
先行する事業が条例対象の開発事業…完了検査終了証発行日【規則第18条第1項】  
先行する事業が条例対象外の建築行為…確認検査済証交付日【規則第18条第2項】  
先行する事業が条例対象外の宅地分譲行為…ガス、上下水道等のインフラ引込完了日または分筆登記完了日のうち、最も遅い日（全部事項証明書、公ます設置工事等完成届兼検査願、道路占用工事しゅん工届など、完了日の確認ができる書類で確認します。）
- ※4 『事業を行う』とは、行う事業の区分に応じた以下の行為をいう。  
条例対象の開発事業（大規模開発事業を除く）…事前審査依頼書の提出【規則第19条第2項】  
条例対象外の建築行為…建築確認申請の提出【規則第19条第3項】  
条例対象外の宅地分譲行為…ガス、上下水道等のインフラ工事、敷地を建築の目的で分筆する行為、境界石(杭)等の設置、造成工事、建築行為の着手（根切や地業し）等

一の開発事業とみなす例

事例 1

- 条件 1 一団の土地で、
- 条件 2 同一の事業主が、
- 条件 3 同時期に事業を行う



先発 A 後発 B

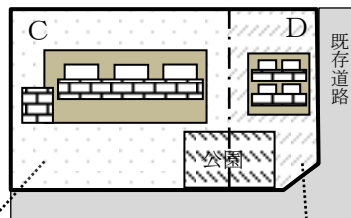
事業：条例該当の開発行為(8区画)  
事業面積：1,000 m<sup>2</sup>  
事業主：X

事業：条例該当の建築行為(店舗)  
敷地面積：1,200 m<sup>2</sup>  
事業主：X  
時期：Aと同時期に事業を行う

結果：一の開発事業に該当。  
先発Aと後発Bの合計区画数が9となることから、後発Bは、事業面積2,200 m<sup>2</sup>、9区画の敷地分割行為として条例手続きを行う。

事例 2

- 条件 1 隣接した土地で、
- 条件 2 同一の事業主が、
- 条件 3 同時期に事業を行う



先発 C 後発 D

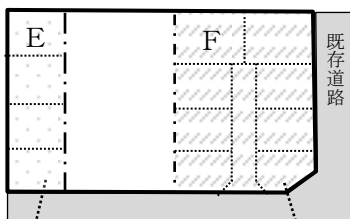
事業：条例該当の建築行為(共同住宅)  
敷地面積：2,400 m<sup>2</sup>  
事業主：Y

事業：条例非該当の建築行為(共同住宅)  
敷地面積：800 m<sup>2</sup>  
事業主：Y  
時期：Cと同時期に事業を行う

結果：一の開発事業に該当。  
後発Dは合計敷地面積3,200 m<sup>2</sup>の建築行為となる。敷地面積が3,000 m<sup>2</sup>を超えるため、CとDの敷地内に、合計敷地に対する公園等の設置が必要。

事例 3

- 条件 1 一団の土地で、
- 条件 2 関連性が認められる事業主が、
- 条件 3 完了後1年以内に事業を行う



先発 E 後発 F

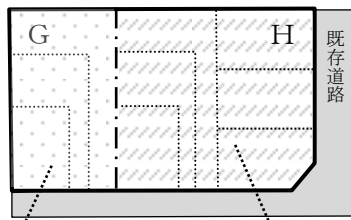
事業：条例非該当の敷地分割行為(4区画)  
事業面積：600 m<sup>2</sup>  
事業主：X

事業：条例該当の開発行為(8区画)  
事業面積：1,200 m<sup>2</sup>  
事業主：x (Xの子会社)  
時期：事業E完了後から1年以内に事業を行う

結果：一の開発事業に該当。  
先発Eと後発Fの合計区画数が12となることから、後発Fは、事業面積1,800 m<sup>2</sup>、12区画の敷地分割行為として条例手続きを行う。なお、開発許可の対象面積はFのみであっても、市条例ではEとFの合計敷地を対象とする。

事例 4

- 条件 1 隣接した土地で、
- 条件 2 関連性が認められる事業主が、
- 条件 3 完了後1年以内に事業を行う



先発 G 後発 H

事業：条例非該当の敷地分割行為(3区画)  
事業面積：400 m<sup>2</sup>  
事業主：Y

事業：条例非該当の敷地分割行為(6区画)  
事業面積：800 m<sup>2</sup>  
事業主：YZ (Yの関連会社)  
時期：事業G完了後から1年以内に事業を行う

結果：一の開発事業に該当。  
先発Gと後発Hの合計区画数が9となることから、後発Hは、事業面積1,200 m<sup>2</sup>、9区画の敷地分割行為として条例手続きを行う。