

読谷村土地開発行為の適正化に関する条例第4条の運用について

読谷村役場 建設整備部 都市計画課

【開発許可を要する行為】

次の各号の一に該当する**開発行為**^{※1}をしようとする事業者は、あらかじめ事前協議を行って下さい。

- (1) 500平方メートル以上3,000平方メートル未満の**一団の土地**^{※2}の開発
- (2) 500平方メートル未満の**一団の土地**において、土砂等の採取が500立方メートルを越え、又は周囲隣接地との1の箇所において高低差が1メートル以上生じる**開発行為**
- (3) **一団の土地**において鉱業法（昭和25年法律第289号）第3条に規定する鉱物で石灰石、その他規則で定める地表鉱物の堀採（採掘含む。以下同じ。）又は当該堀採に係る**開発行為**

※1 開発行為とは

・『土地の区画形質の変更』、土地の「**区画**」「**形**」「**質**」を変更する行為をいいます。

区画の変更

・「区画の変更」とは、一つの土地を複数に分割したり、複数の土地を併合したりするなど、土地利用上の区画を変更すること。または、質の変更を目的とした区画の変更をする場合。

※分筆のみで土地利用形態に変更がなければ「区画の変更」にはあたりません。

形の変更

・「形の変更」とは、切土、盛土によって土地の物理的な形状を変更すること。

質の変更

・「質の変更」とは、土地利用の目的による土地の性質を変更すること。

※農地等の宅地以外の土地を建築・その他の土地利用目的で、土地の性質を変更すること。
なお、登記事項証明書の地目が農地以外であっても、現況において耕作の目的に供されるものと認められる土地については、農地として扱う場合があります。

※2 一団の土地とは

・登記上の一筆の土地であるか否かを問わず、土地利用上現に一体の土地を構成している、又は一体として利用することが可能なひとまとまりの土地。「**主体の同一性**」、「**物理的一体性**」、「**計画的**」**一貫性**」などにより、総合的に判断します。

主体の同一性

・「主体の同一性」とは、事業者や権利者の主体が同じ場合。

物理的一体性

・「物理的一体性」とは、土地が連続するひとまとまりの土地で、土地利用上現に一体的に利用している、又は一体として利用することが可能なひとまとまりの土地をいいます。

また、隣接する土地が既存の道路や水路等で隔てられている場合であっても、関連する土地利用を目的として利用する場合。

計画的

・「計画的」**一貫性**とは、目的、計画の時期などが同一の関連する土地利用を目的としている場合。

【開発行為の一体性・計画性に関する判断基準】

開発行為が、同時期又は一連性を有する期間内に行われる場合、一体的土地利用が見込まれる一団の土地で、以下の事項を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います。

1. 工事施工時期について

先行する開発行為等の完了日から3年未満で隣接地において新たに開発行為が行われる場合は一体開発として取り扱います。

※開発行為の完了日について（複数に該当する場合は、いずれか新しい日付を完了日とする。）

- 1) 読谷村土地開発行為の適正化に関する条例の工事検査済通知書の通知日
- 2) 都市計画法第29条の開発行為については、開発行為の完了公告日
- 3) 建築基準法第42条第1項第5号に基づく道路位置指定の通知日
- 4) 建築物の完了については建築基準法第7条第5項に基づく検査済証の交付日

2. 開発事業者等について

開発事業者等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います。なお、実質的に同一とは、所在地が同一又は役員が重複している法人またはグループ企業である場合、設計者・工事施工者・不動産業者・住宅メーカー等の同一業者が関連している場合、生計や居住を共にしている者や親族など、法人・個人を問わず客観的に判断して同一と認められる場合。

また、土地所有者については、申請時から遡って、3年未満の所有者が同一である場合は同一とみなします。

3. 公共公益施設について

先行する開発行為や道路位置指定等で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あると判断できる場合は、先行する開発区域を含めて一体開発として取扱います。

【開発行為の事前協議について】

一団の土地を分割して開発を行う場合、複数の土地を一体として開発を行う場合は全体を開発区域とみなします。関連する土地が隣接する場合は、隣接地の土地利用計画を明記した全体の土地利用計画図を作成し提出して下さい。

既存建築物の建て替えで、質の変更・従来の敷地の区画変更・土地の形の変更・建築物の規模の変更や用途の変更がない計画であれば、開発の事前協議は不要です。この判断は担当課で行いますので、詳細のわかる計画書を作成し、事前相談を行って下さい。

■開発行為の一体性判断フロー図 (開発の一体性を簡易的に判断する参考図です。)

物理的位置関係					
関連して利用出来る土地に隣接している					隣接しない
工事施工時期					
先行する開発行為の完了から3年未満				3年以上	
開発事業者（設計者・施工業者・住宅メーカー）等					
同一	別				
	土地所有者・権利関係				
	同一	別			
		公共公益施設の共有			
		同一	別		
a	b	c	d	e	f
一体開発			別開発		

【開発の一体性を判断する要素】

- 1) 先行する開発行為完了後の期間
- 2) 開発業者が実質的に同一か
- 3) 土地所有者が実質的に同一か（申請時から遡って、3年未満）
- 4) 公共公益施設の共有があるか

※ 土地利用目的について、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います。

※ 開発行為は、周辺環境へ様々な影響が想定されます。

事前に土地利用計画図等を持参の上、担当課と協議を行って下さい。