

八重瀬町

開発行為等に関する運用基準

令和 4 年 4 月

目 次

I. 開発承認申請の概要	・ ・ ・ 1
1) 開発承認申請の趣旨	・ ・ ・ 1
2) 開発行為に関する基準の適用	・ ・ ・ 3
II. 開発行為とは	・ ・ ・ 5
1) 開発行為の定義	・ ・ ・ 5
2) 開発行為の一体性	・ ・ ・ 6
3) 開発区域が市街化調整区域と都市計画区域外とにわたる場合	・ ・ ・ 9
III. 開発承認手続きの流れ	・ ・ ・ 10
IV. 開発行為許可申請に必要な協議事項等	・ ・ ・ 12
1) 公共施設管理者の同意及び協議	・ ・ ・ 12
2) 利害関係者の同意	・ ・ ・ 12
3) 他の機関、他の法令等への手続きについて	・ ・ ・ 13

八重瀬町開発行為等に関する運用基準

この基準は、八重瀬町開発行為の手続きに関する条例(平成 26 年 3 月 5 日条例第 11 号)に定めるもののほか、開発行為に関する必要な運用基準を定めるものとする。

I. 開発承認申請の概要

1) 開発承認申請の趣旨

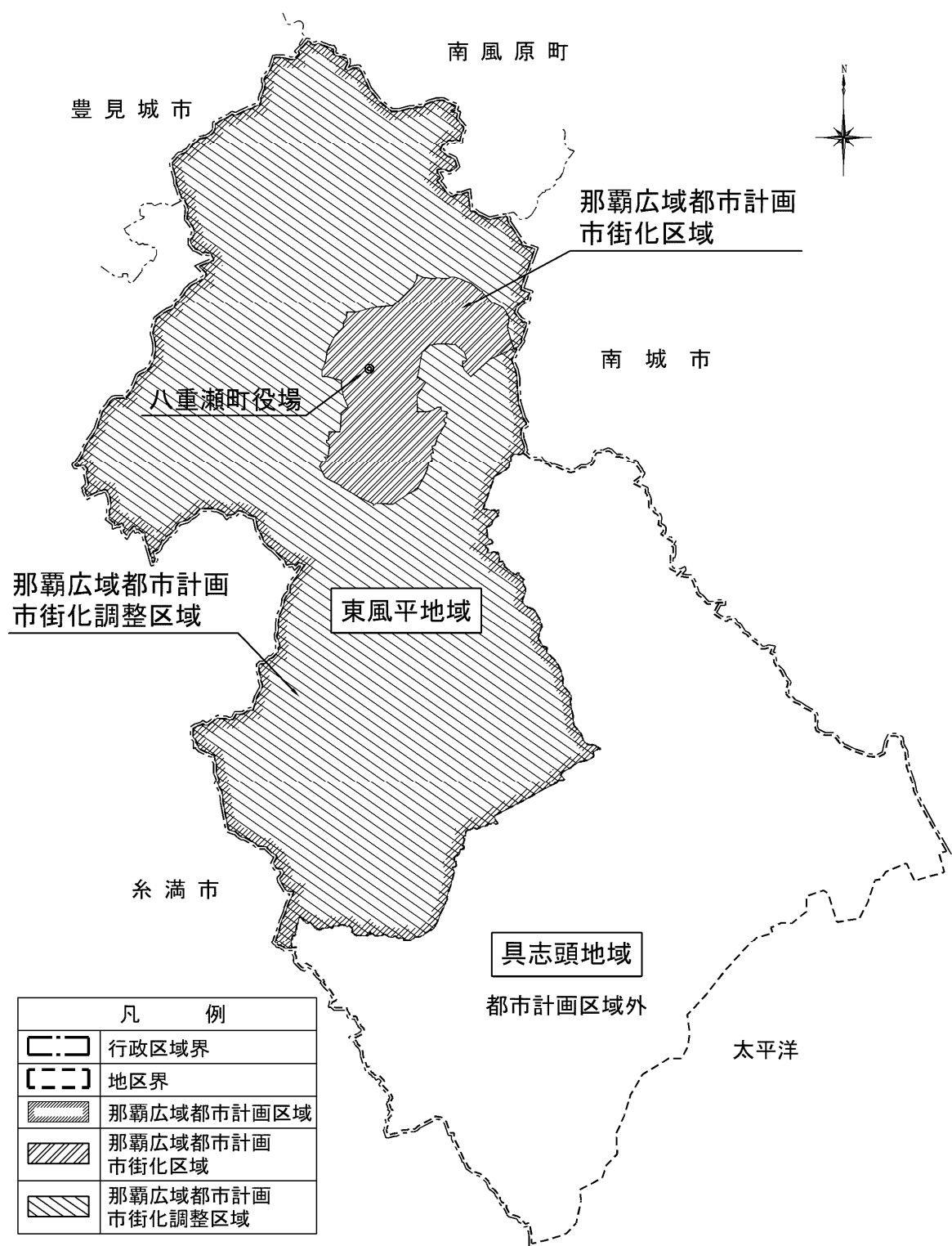
開発承認申請は、八重瀬町内において無秩序な開発を防止するため、八重瀬町内の開発行為について地区に応じて工作物や排水設備等必要な施設の整備を行い、良質な宅地水準を確保するための申請手続きです。

八重瀬町においては、東風平地域は那覇広域都市計画区域に指定されており、そのうち伊覇地区・屋宜原地区土地区画整理区域及び字伊覇の全域並びに字東風平、字屋宜原の一部が市街化区域、それ以外は市街化調整区域に区分されています。

具志頭地域は、都市計画区域外となっておりますが、近年、国道 507 号の拡幅改良工事などインフラ整備が進み市街化が進みつつあります。

八重瀬町全体において自然環境の保全や住みよい住環境を確保し、無秩序な開発を防止するため開発承認の手続き申請が必要となります。

次頁に八重瀬町都市計画の概要図を添付します。詳細については八重瀬町都市計画担当課及び開発担当課へお問い合わせください。



(図－1) 八重瀬町都市計画の概要図

2) 開発行為に関する基準の適用

開発行為にはその区域状況、土地利用状況、開発区域面積等によって許可申請や承認申請が異なります。それぞれ準拠する許可制度等は以下のとおりとなります。それぞれ適用される法令、基準等に従って開発許可申請や開発行為承認申請の手続を行う必要があります。なお、どのような手続きに該当するかは(表－1)や(図－1)を参照してください。また、どの手続きに該当するか、適用すべき法令、基準等について不明な点がございましたら八重瀬町開発担当課へ事前にご相談ください。

①都市計画法による開発行為

⇒「都市計画法に基づく開発許可制度に関する運用基準」 沖縄県土木建築部建築指導課

②沖縄県県土保全条例による開発行為

⇒「沖縄県県土保全条例に基づく開発許可等について」 沖縄県企画部土地対策課

③八重瀬町開発条例による開発行為

⇒「八重瀬町開発行為の手続等に関する条例」

⇒「八重瀬町開発行為等に関する運用基準・技術基準」

なお、開発行為手続きの適用が「八重瀬町開発行為の手続等に関する条例」による開発行為以外であっても、他の法令、基準に記載が無い事項等については、「八重瀬町開発行為の手続等に関する条例」及び「八重瀬町開発行為等に関する運用基準・技術基準」を準拠する必要があります。

(表－1) 開発行為に関する手続の適用

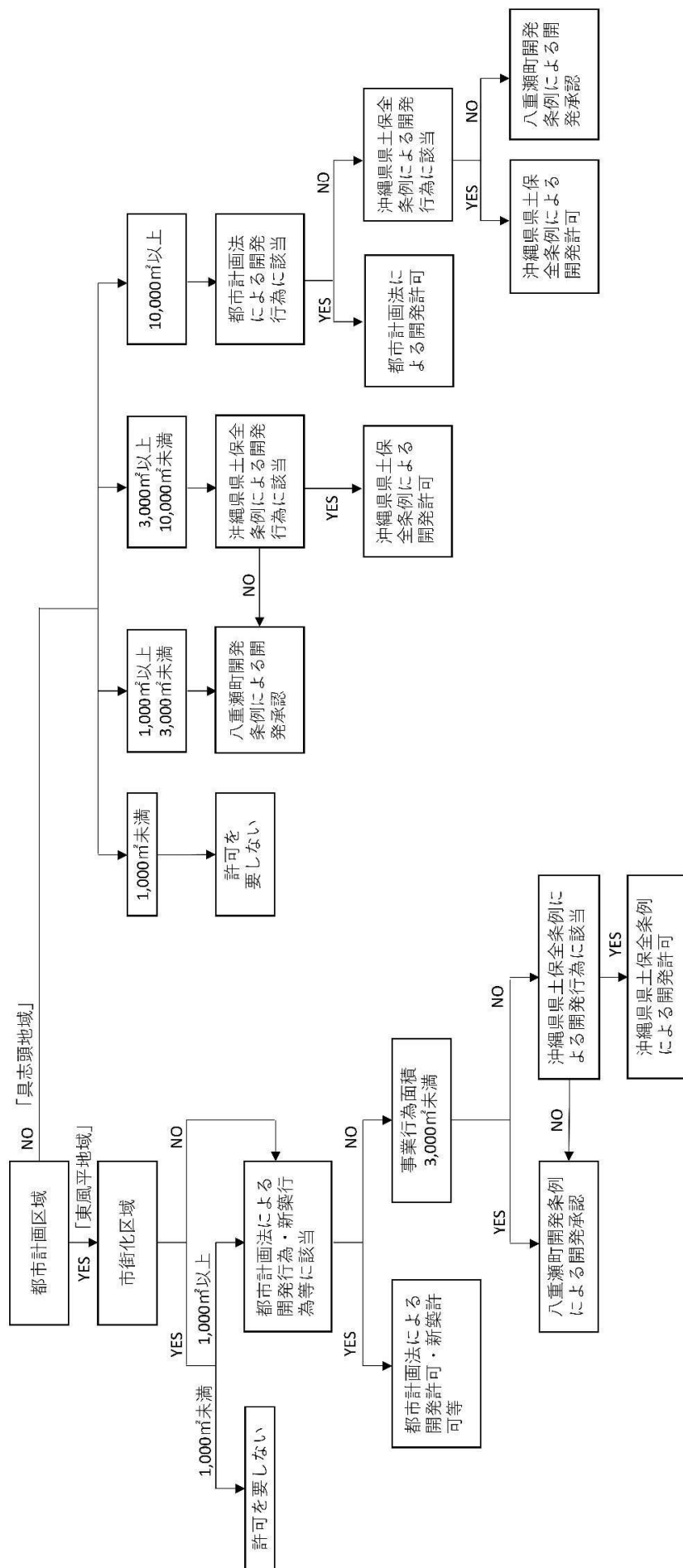
			建築物又は特定工作物を 目的とする開発行為		資材置場、駐車場、農地造成 など、建築物又は特定工作物 を目的としない開発行為
区分	区域区分	区域面積	右記以外	都市計画法の 許可不要施設※1	
都市計画区域 (東風平地域)	市街化区域	1,000㎡未満	許可を要しない		
		1,000㎡以上 3,000㎡未満	都市計画法の 開発許可	八重瀬町開発行為の手続等に関する条例に 基づく開発承認	
		3,000㎡以上		沖縄県県土保全条例に基づく開発許可	
	市街化調整区域	1,000㎡未満	都市計画法の 開発許可	八重瀬町開発行為の手続等に関する条例に 基づく開発承認	
		1,000㎡以上 3,000㎡未満		沖縄県県土保全条例に基づく開発許可	
		3,000㎡以上			
都市計画区域外 (具志頭地域)	1,000㎡未満	許可を要しない			
	1,000㎡以上 3,000㎡未満	八重瀬町開発行為の手続等に関する条例に基づく開発承認			
	3,000㎡以上 10,000㎡未満	沖縄県県土保全条例に基づく開発許可			
	10,000㎡以上	都市計画法の 開発許可	沖縄県県土保全条例に基づく開発許可		

※1 駅舎その他の鉄道施設、変電所その他にこれらに類する政令で定める公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為等(都市計画法第29条ただし書き)。

都市計画法の開発許可 ⇒ 沖縄県土木建築部 建築指導課又は南部土木事務所

沖縄県県土保全条例に基づく開発許可 ⇒ 沖縄県企画部土地対策課

八重瀬町開発行為の手続等に関する条例に基づく開発承認 ⇒ 八重瀬町開発担当課



Ⅱ. 開発行為とは

1) 開発行為の定義

八重瀬町における開発行為の定義は以下のとおりです。なお、この定義は、八重瀬町開発行為の手続等に関する条例による開発行為に適用するものであって、都市計画法による開発行為、沖縄県県土保全条例による開発行為に関しては、それぞれの法令・基準等を適用してください。

① 開発行為

建築物又は特定工作物を目的とする開発行為、資材置き場(ヤード等)、駐車場、農地造成など、建築物又は特定工作物を目的としない場合であっても、該当します。

② 土地の区画形質の変更とは

(a) 区画の変更

土地の利用形態としての区画の変更

単なる分合筆のみを目的としたいわゆる権利区画の変更は該当しません。

(b) 形質の変更

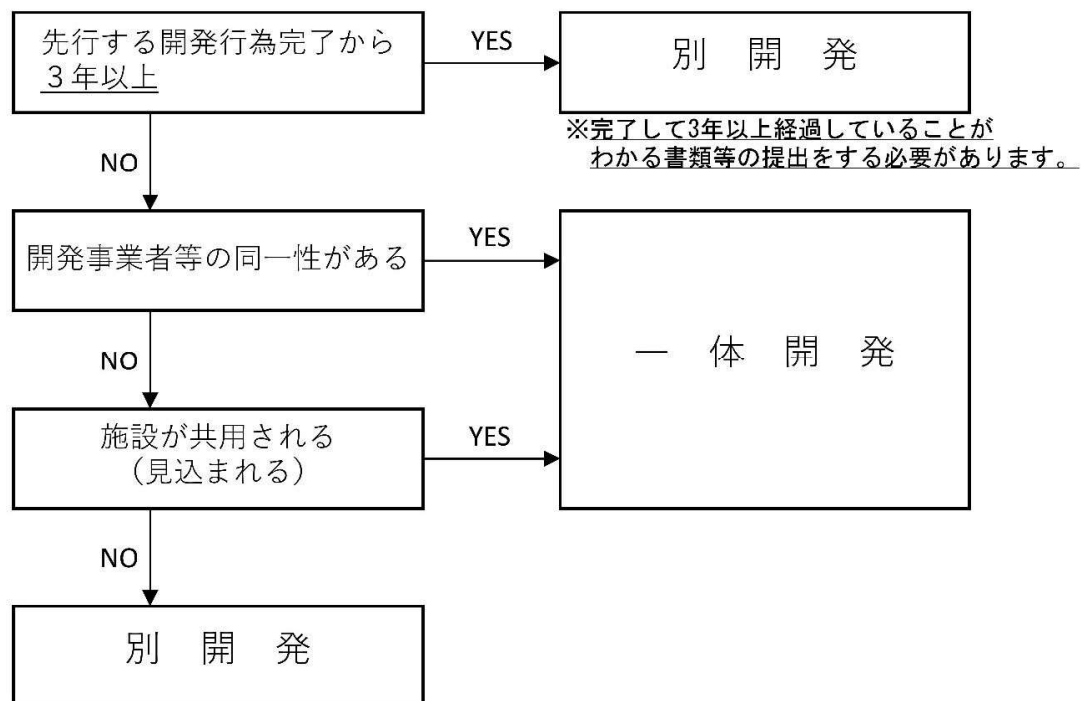
土地の形及び質の変更をいいます。

切土、盛土等を行って土地の物理的形狀を大きく変更する場合や、開発区域内に道路などの公共施設を整備する場合、農地等の宅地以外の土地が宅地に変更される場合等が該当します。

2) 開発行為の一体性

先行する開発行為の完了から、3年未満に隣接地において新たに開発行為等が行われる場合で、以下のいずれかに該当する場合は一体開発とみなします。

- ① 先行する開発行為と開発事業者が実質的に同一である場合、土地所有者が同一である場合又は工事施工者、土地の利用形態等から勘案して、関連性が認められる場合。
- ② 先行する開発行為により整備される道路等の施設を共用する場合、又は土地の分筆状況等から共用することが見込まれる場合等、両者間において土地の一体的利用が見込まれる場合。なお、見込まれる範囲については、当該開発区域の筆の所有関係、区画の状況、標準的規模の敷地面積等を勘案し適用する。
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、上記を考慮した上で一体性を判断する。
- ③ 全体としては許可を要する規模の一団の土地を複数の者が個々に開発する場合は、各々では許可不要であっても、土地利用の目的、造成工事の期間など客観的にみて一体の開発行為と判断できる場合。



(図－3) 開発行為の一体性判断フロー

◇ 一体の開発行為とみなされる部分の面積の算定について

＜既存建築物がある場合等の除外＞

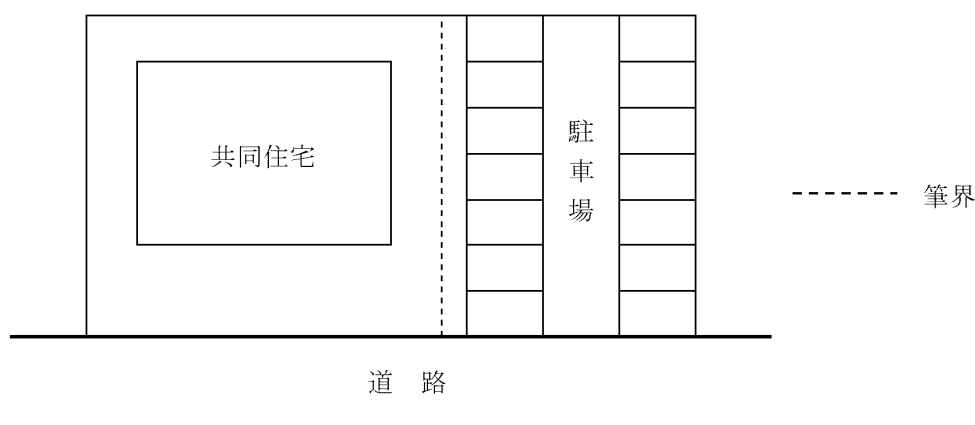
既に建築物があり、又は建築確認処分され、宅地化がなされている筆を除外する。

＜建築不可能地の除外＞

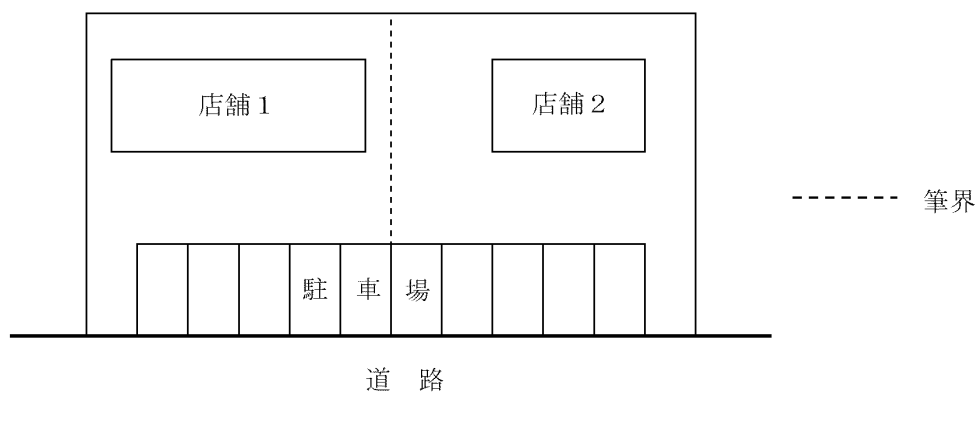
がけ等、客観的にみて建築が不可能な筆で、開発行為又は工作物等の設置を行わない場合はこれを除外することができる。

※条件等が異なる場合には、一体開発とみなすことがあります。このため、疑問点や不明点がある場合には、八重瀬町開発担当課まで事前にご相談下さい。

【参考例１】開発事業者等の同一性について



- ・隣地において、駐車場整備がなされ、新築する共同住宅敷地と、自由に行き来が可能で、客観的にみて入居者の利用が予想される場合。→ 一体の開発



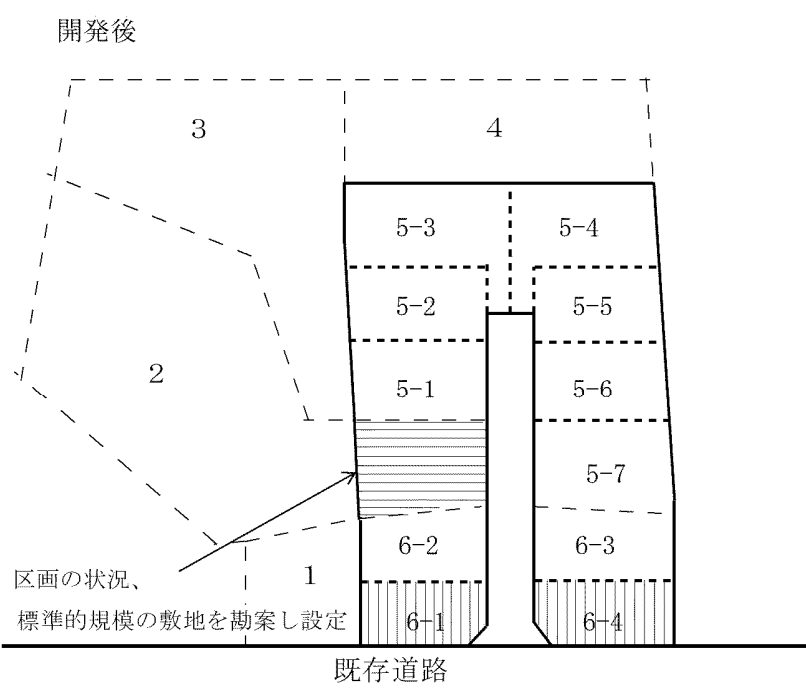
- ・事業者、土地の所有者も別であるが、駐車場を共用する等の土地の一体的利用が行われる。→ 一体の開発

開発前

(地籍図)

----- 筆界

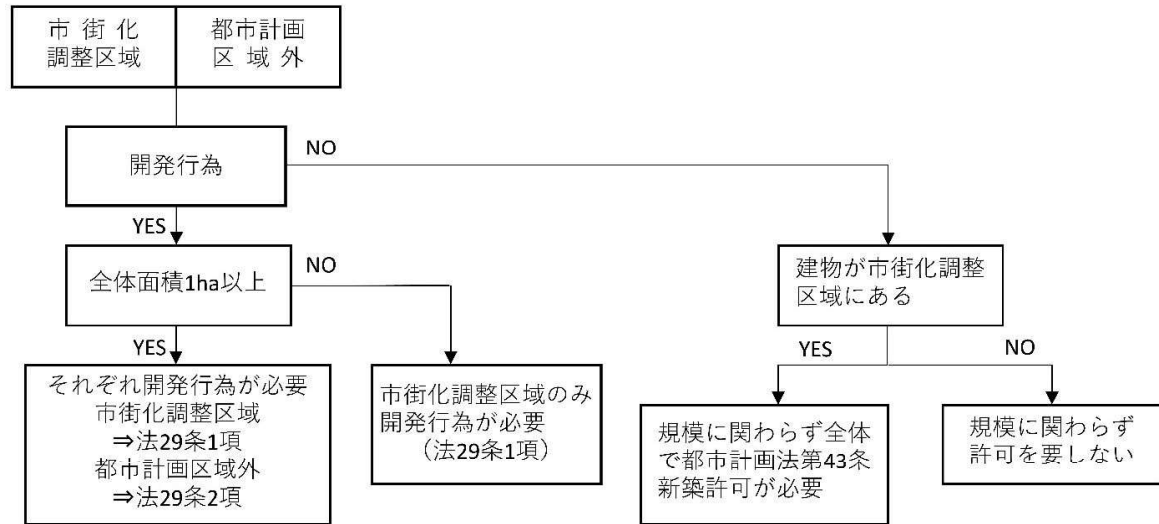
既存道路



- 8 -

3) 開発区域が市街化調整区域と都市計画区域外とにわたる場合

八重瀬町では開発区域が市街化調整区域と都市計画区域外とにわたる場合があります。その場合の開発行為の適用は(図－4)のとおりとなります。

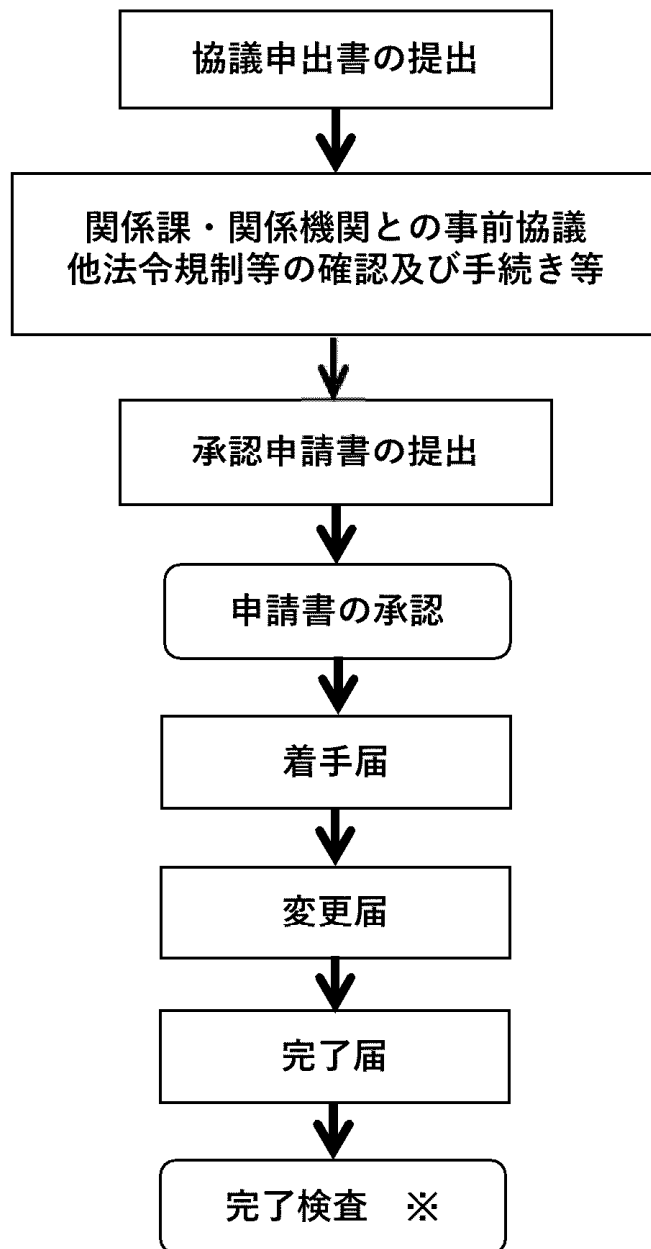


(図－4) 市街化調整区域と都市計画区域外とにわたる場合

なお、上記のケースに該当しない場合は八重瀬町開発担当課へお問い合わせください。

III. 開発承認手続きの流れ

八重瀬町における開発承認の申請手続きの流れは以下のとおりです。



※民間開発により公共・公益施設が生じる開発行為があった場合は
完了検査が必要となります。

（図一５）八重瀬町開発承認の申請手続きの流れ

なお、協議申出書・承認申請書の提出書類の詳細については次頁のとおりです。

八重瀬町開発行為の手続等に関する条例 協議申出書・承認申請書 提出書類一覧

<提出部数>

協議申出書 ⇒ 紙ファイル綴じ１部、PDFデータ１式（ＣＤ－Ｒ等）１部

承認申請書 ⇒ 紙ファイル綴じ正１部、副１部、PDFデータ１式（ＣＤ－Ｒ等）１部

※副については写し可

協議申出書を提出し、雨水流量チェックや道路帰属等、関係機関との協議・調整及び各手続き等が完了した後、承認申請書を提出するものとする。

提 出 書 類 一 覧					
No	添 付 書 類	書式形態	協議 申出書	承認 申請書	添 付 書 類 概 要
1	開発行為協議申出書 開発行為承認申請書	(様式第1号) (様式第2号)	原 本	原 本	協議申出書提出時 ⇒ 開発行為協議申出書を提出 承認申請書提出時 ⇒ 開発行為承認申請書を提出
2	事 業 計 画 書	(様式第2号の1)	写 し	原 本	
3	工事計画概要書	(様式第3号)	写 し	原 本	
4	資金計画明細書	(様式第2号の2)	写 し	原 本	
5	預金通帳等	—	写 し	写 し	資金計画明細書の確認用書類
6	開発行為に関する施行同意書	(様式第4号)	写 し	原 本	
7	利害関係人同意書	(様式第2号の3)	写 し	原 本	
8	委 任 状	(様式第5号)	写 し	原 本	
9	現 況 写 真	—	原 本	原 本	現地状況が分かるような写真を複数枚添付する
10	写 真 位 置 図	—	原 本	原 本	撮影方向を示す
11	位 置 図	—	原 本	原 本	
12	配 置 図	—	原 本	原 本	
13	平 面 図	—	原 本	原 本	
14	立 面 図	—	原 本	原 本	
15	断 面 図	—	原 本	原 本	
16	雨水流量計算書	—	写 し	原 本	
17	登記簿謄本(全部事項証明書)	—	写 し	原 本	開発行為対象地及び隣接地(インターネット登記簿 可)
18	公 図	—	写 し	原 本	開発行為対象地(インターネット公図 可)
19	文化財の有無(回答)	—	写 し	原 本	町生涯学習文化課(歴史資料館)に申請し、回答受理したものを添付する
20	農地転用許可書	—	写 し	写 し	受付捺印後の申請書の写しを添付する
21	同意がもらえない理由書	(任意書式)	写 し	原 本	理由とあわせて「いつ・どこで・だれと」等説明も記載する
22	そ の 他	—	—	—	会社概要等、必要に応じて添付する

※協議申出書提出「No.2～8、17～21」の元となる原本は、承認申請書「No.2～8、17～21」に使用可とする。

但し、有効期間が定められているものについては有効期間内のものとする。

IV. 開発行為許可申請に必要な協議事項等

1) 公共施設管理者の同意及び協議

(1) 公共施設管理者の同意及び協議

開発行為に関する工事により、既存の公共施設の機能を損なうことがないようにする必要があり、かつ、変更を伴うときはそれを適正に行う必要があるため、開発許可及び承認を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある既存の公共施設を管理する者と協議を行い、同意を得なければなりません。公共施設の管理者とその用に供する土地の所有者が異なる場合には、用地の所有者の同意も必要となります。開発行為に関係がある既存の公共施設の管理者が不明な場合は、八重瀬町開発担当課へ事前にご相談ください。

(2) 公共施設管理予定者等との協議

開発行為により設置される公共施設(道路や工作物等)の管理を適切に行う必要があることから、あらかじめ公共施設を管理することとなる者等と設計、土地の帰属等について協議しなければなりません。

2) 利害関係者の同意

開発行為をしようとする場合は、原則として当該開発行為等の実施の妨げとなる次に掲げる利害関係者全員の同意が必要になります。

- ① 当該開発行為をしようとする土地の区域内の土地の利害関係者
- ② 当該開発行為をしようとする土地の区域内にある建築物、その他の工作物の利害関係者
- ③ 当該開発行為に関係のある工事をしようとする土地の区域内の土地の利害関係者
- ④ 当該開発行為に関係のある工事をしようとする土地の区域内にある建築物、その他の工作物の利害関係者
- ⑤ その他利害関係があると認められる者

「利害関係者」の範囲

土地……所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地が保全処分の対象となっている場合には、その保全処分をした者を含みます。

工作物……所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権を有する者のほか、土地改良施設がある場合はその管理者を含みます。

原則として権利を有するすべての者(利害関係者)の同意が必要です。ただし、特別な理由により同意がもらえない場合は、「同意がもらえない理由書」を添付すれば承認の要件となる場合があります。

3) 他の機関、他の法令等への手続きについて

開発行為を行うにあたり、八重瀬町開発行為の手続等に関する条例のほかには他法令の規定に基づく許認可等を得なければならない場合は、あらかじめそれぞれ調整や協議、手続き等が必要になります。

① 農地法

農地転用の届出には、開発許可の写しを添付する必要があります。農地転用許可申請と同時に開発許可申請を行って下さい。農地転用については 八重瀬町農地転用担当課へお問い合わせください。

② 農振農用地関係

農振農用地に定められている土地は、原則として農地転用や開発が出来ないなど厳しい制約があります。農振農用地については 八重瀬町農林担当課へお問い合わせください。

③ 沖縄県赤土等流出防止条例

1,000 m²以上の土地に対して事業行為を行う場合、沖縄県赤土等流出防止条例に基づく届出・通知の義務があります。詳細については 沖縄県南部保健所へお問い合わせください。

④ 消防法

開発行為の規模、場所等状況によっては消防法に基づき消防水利の基準に適合するよう施設の整備が必要となることがあります。そのための協議・許可申請が必要になる場合があります。詳細については島尻消防本部へお問い合わせください。

⑤ 上水道について

給水管の管径や位置等について水道事業者と協議、または申請等を行う必要があります。詳細については水道事業者である南部水道企業団へお問い合わせください。

⑥ 下水道(汚水排水)について

農業集落排水や漁業集落排水により下水道が整備されている地域にて開発行為を行い汚水排水が発生する場合は、接続可能であるか確認する必要があります。また、合併処理浄化槽の場合は処理水の放流先について、各施設管理者等と協議・確認を行う必要があります。それぞれ、八重瀬町下水道担当課へお問い合わせください。

⑦ 文化財の有無について

開発区域及び開発行為に関する工事を行う箇所について、文化財の有無の照会・確認が必要です。文化財の有無については、八重瀬町文化財担当課へお問い合わせください。

⑧ 八重瀬町景観条例について

八重瀬町では、平成 26 年 10 月 1 日に景観法に基づく「八重瀬町景観計画」及び「八重瀬町景観条例」を施行しました。それに伴い、八重瀬町景観条例による届け出が必要となります。八重瀬町景観計画担当課までお問合せください。

⑨ その他

上記の①～⑧以外であってもそれぞれの法令の届出等が必要になる場合があります。

附 則

(適用期日)

- 1 この運用基準は、令和 4 年 4 月 1 日から適用する。