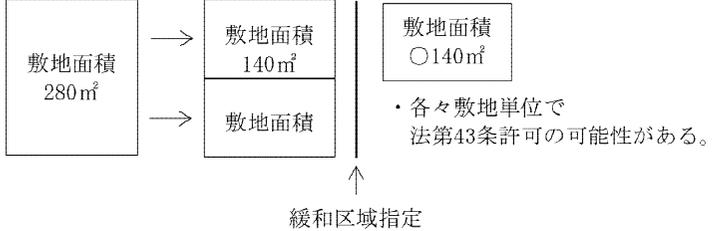


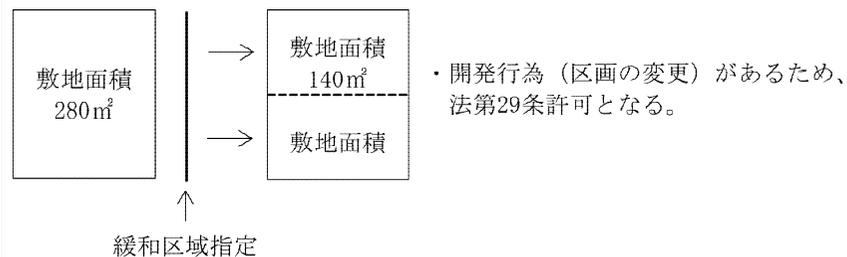
都市計画法に基づく開発許可制度に関する運用基準（該当部分抜粋）

新旧対照表

開発行為の定義（運用基準P.3～4）

新	旧
<p>②「土地の区画形質の変更」とは 土地の区画又は形質の変更をいいます。</p> <p>ア 区画の変更</p> <p>土地の利用形態としての区画の変更をいいます。建築物の建築又は特定工作物の建設を目的として新たに公共施設を整備し、かつ一団の土地を分割し宅地分譲を行う場合などがこれに該当し、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。</p> <p>ただし、<u>法34条第11号及び第12号の許可基準による申請の場合は、当該区域が指定された後における分合筆については、良好な宅地水準の確保の観点から法第33条第4項の規定により条例で定める建築物の敷地面積の最低制限により区画の変更とみなします。</u></p> <p><u>(参考)</u></p> <p><u>例1. 法第34条第11号及び第12号の条例で指定する区域でその指定前に分筆が行われた土地</u></p> 	<p>②「土地の区画形質の変更」とは 土地の区画又は形質の変更をいいます。</p> <p>ア 区画の変更</p> <p>土地の利用形態としての区画の変更をいいます。建築物の建築又は特定工作物の建設を目的として新たに公共施設を整備し、かつ一団の土地を分割し宅地分譲を行う場合などがこれに該当し、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。</p> <p>ただし、<u>法34条第11号及び第12号に基づく区域が指定された後における分合筆については、良好な宅地水準の確保の観点から法第33条第4項の規定により条例で定める建築物の敷地面積の最低制限により区画の変更とみなします。</u></p> <p><u>(新設)</u></p>

例2. 法第34条第11号及び第12号の条例で指定する区域でその指定後に分筆が行われた土地



イ 形質の変更

(省略)

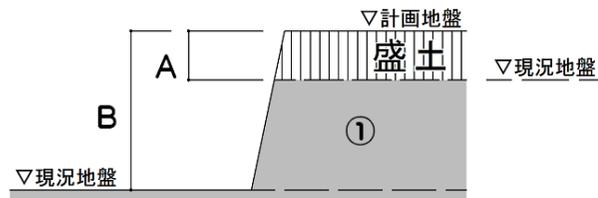
※1 「形」の変更について

(省略)

次の(ア)～(エ)のいずれかに該当する場合、「形」の変更となります。

(※ただし、a～cに該当するものを除く。)

- (ア) 盛土の最大高さが1 mを超える場合
- (イ) 切土の最大高さが2 mを超える場合
- (ウ) 切土と盛土の高低差が2 mを超える場合
- (エ) 切土、盛土の程度が1,000 m²未満の開発行為で平均で50cm 以上の場合又は1,000 m²以上の開発行為で平均で30cm 以上の場合



イ 形質の変更

(省略)

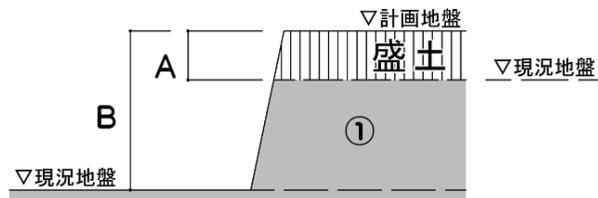
※1 「形」の変更について

(省略)

次の(ア)～(エ)のいずれかに該当する場合、「形」の変更となります。

(※ただし、a～cに該当するものを除く。)

- (ア) 盛土の最大高さが1 mを超える場合
- (イ) 切土の最大高さが2 mを超える場合
- (ウ) 切土と盛土の高低差が2 mを超える場合
- (エ) 切土、盛土の程度が1,000 m²未満の開発行為で平均で50cm 以上の場合又は1,000 m²以上の開発行為で平均で30cm 以上の場合



● 過去3年以内に造成が行われた土地を宅地化する場合の現況地盤高は、造成前の地盤高とする。
(上記図ではBが最大高さ)

● ①が造成されていない現地盤の場合は、盛り土の最大高さはA

都市計画法に基づく開発許可制度に関する運用基準（該当部分抜粋）

新旧対照表

市街化調整区域の許可基準（運用基準 P. 35～P. 45）

新	旧
<p>第3節 市街化調整区域</p> <p><u>1. 市街化調整区域の許可基準(法第34条)</u></p> <p>市街化調整区域における開発行為は、法第33条の技術基準のほかに法第34条各号のいずれかに適合するものでなければ、許可は与えられません。</p> <p>開発区域が市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と市街化調整区域とにわたる場合については、その開発行為の規模にかかわらず、開発区域全体が許可を要します。また、開発区域が市街化調整区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合については、市街化調整区域にかかる部分についてはその規模にかかわらず許可の対象となります。</p> <p>なお、第二種特定工作物は、その性格上直接市街化の要因となるものではなく、また、スプロール現象を惹起するおそれもないので、法第34条の規定は適用されません。</p> <p>(1)～(13) (省略)</p> <p>(14)その他やむを得ない開発行為（第14号）</p> <p>法第34条第1号から第13号までに該当しない開発行為について、個別具体的にその目的、規模、位置等を検討し、周辺の市街化を促進する</p>	<p>第3節 市街化調整区域の許可基準(法第34条)</p> <p><u>(新設)</u></p> <p>市街化調整区域における開発行為は、法第33条の技術基準のほかに法第34条各号のいずれかに適合するものでなければ、許可は与えられません。</p> <p>開発区域が市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と市街化調整区域とにわたる場合については、その開発行為の規模にかかわらず、開発区域全体が許可を要します。また、開発区域が市街化調整区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合については、市街化調整区域にかかる部分についてはその規模にかかわらず許可の対象となります。</p> <p>なお、第二種特定工作物は、その性格上直接市街化の要因となるものではなく、また、スプロール現象を惹起するおそれもないので、法第34条の規定は適用されません。</p> <p>(1)～(13) (省略)</p> <p>(14)その他やむを得ない開発行為（第14号）</p> <p>法第34条第1号から第13号までに該当しない開発行為について、個別具体的にその目的、規模、位置等を検討し、周辺の市街化を促進する</p>

おそれがなく、かつ、市街化区域で行うことが困難又は著しく不相当と認められるものについては、開発審査会の議を経て許可されるとされています。

本県においては「沖縄県開発審査会付議基準」「沖縄県開発審査会提案基準」を別に定め、これに該当するものを許可することとしています。

(削除)

おそれがなく、かつ、市街化区域で行うことが困難又は著しく不相当と認められるものについては、開発審査会の議を経て許可されるとされています。

本県においては「沖縄県開発審査会付議基準」「沖縄県開発審査会提案基準」を別に定め、これに該当するものを許可することとしています。

沖縄県が都市計画法第34条第11号、第12号の条例に基づき指定した土地の区域で行う開発行為により道路を築造する場合の運用方針

沖縄県が都市計画法第34条第11号、第12号の条例に基づき指定した土地の区域で、既に2以上の建築物が連たんし、その敷地がそれぞれ専用通路により接道し形成されている、いわゆる旗竿状に開発された一団の土地の区域において、当該専用通路を都市計画法に基づく道路とする開発行為を行う場合は、下記に掲げるすべての要件を満たすものについて許可するものとする。

記

1. 当該連たする既存の建築物及びその敷地が都市計画法及び建築基準法上適法であり、かつ、道路築造後においても同法上の適法性を確保できること。
2. 当該専用通路を道路とすることが当該一団の土地の健全な利用の観点から適切であると認められること。
3. 築造される道路及びこれに接する全ての敷地又は画地（当該一団の土地の区域内の標準的規模の敷地面積に相当する部分）について、これらを一括して開発許可を得ること。ただし、既存の道路に接道している画地、既に建築物の敷地となっている部分を除く。
4. 築造する道路は、延長が35メートル以内（この運用に基づき築造された道路を延長する場合は、当初の許可に係る道路の起点から35メートル以内）で、かつ、その規格が「沖縄県道路位置指定基準及び事務取扱要領」の道に関する基準以上であること。
5. 各画地（既に建築物の敷地となっている部分を除く）の面積が150平方メートル以上であること。
6. 当該道路部分及びこれに隣接する土地の所有者等の同意が得られていること。
なお、隣接する土地に係る同意については、「沖縄県道路位置指定基準及び事務取扱要領」第18条の規定を準用する。
7. 当該道路築造後に、当該道路に接続して更に旗竿開発が行われないものであること。
8. 当該道路の管理者が市町村とならない場合は、開発行為に係る土地の権利者全員による道路管理に関する協定書の締結等により、適切な管理が行われるものであること。
9. 農地法に基づく許可を要する場合は許可の見込みがあること。
10. 当該開発行為に伴い宅地及び建築物の売買等がある場合は、宅地建物取引業法上適法に行われるものであること。

2. 市街化調整区域での開発道路築造

市街化調整区域での開発道路築造は、以下のいずれかに該当する場合に限り、許可することとしています。

- ①都市計画法第12条の5第2項に規定する地区整備計画又は集落地域整備法第5条第3項に規定する集落地区整備計画にて、道路と位置づけられたもの。
- ②沖縄県開発審査会提案基準第14号に適合する申請で、申請地周辺の市街化を促進するおそれがないもの。
- ③都市計画法第34条第11号、第12号の条例に基づき指定した土地の区域内において、以下の「沖縄県が都市計画法第34条第11号、第12号の条例に基づき指定した土地の区域で行う開発行為により道路を築造する場合の運用方針」に適合するもの。

「沖縄県が都市計画法第34条第11号、第12号の条例に基づき指定した土地の区域で行う開発行為により道路を築造する場合の運用方針」

沖縄県が都市計画法第34条第11号、第12号の条例に基づき指定した土地の区域で、既に2以上の建築物が連たんし、その敷地がそれぞれ専用通路により接道し形成されている、いわゆる旗竿状に開発された一団の土地の区域において、当該専用通路を都市計画法に基づく道路とする開発行為を行う場合は、下記に掲げるすべての要件を満たすものについて許可するものとする。

記

- 1. 当該連たんする既存の建築物及びその敷地が都市計画及び建築基準

(新設)

法上適法であり、かつ、道路築造後においても同法上の適法性を確保できること。

2. 当該専用通路を道路とすることが当該一団の土地の健全な利用の観点から適切であると認められること。

3. 築造される道路及びこれに接する全ての敷地又は画地（当該一団の土地の区域内の標準的規模の敷地面積に相当する部分）について、これらを一括して開発許可を得ること。

ただし、既存の道路に接道している画地、既に建築物の敷地となっている部分を除く。

4. 築造する道路は、延長が35メートル以内（この運用に基づき築造された道路を延長する場合は、当初の許可に係る道路の起点から35メートル以内）で、かつ、その規格が「沖縄県道路位置指定技術基準」の道に関する基準以上であること。

5. 各画地（既に建築物の敷地となっている部分を除く）の面積が150平方メートル以上であること。

6. 当該道路部分及びこれに隣接する土地の所有者等の同意が得られていること。

なお、隣接する土地に係る同意については、「沖縄県道路位置指定取扱要領」第19条の規定を準用する。

7. 当該道路築造後に、当該道路に接続して更に旗竿開発が行われないものであること。

8. 当該道路の管理者が市町村とならない場合は、開発行為に係る土地の権利者全員による道路管理に関する協定書の締結等により、適切な管理が行われるものであること。

9. 農地法に基づく許可を要する場合は、許可の見込みがあること。

10. 当該開発行為に伴い宅地及び建築物の売買等がある場合は、宅地建物取引業法上適法に行われるものであること。

都市計画法に基づく開発許可制度に関する運用基準（該当部分抜粋）

新旧対照表

他法令との調整等（運用基準 P. 68）

新	旧
<p>第1節 許可申請までの手続き</p> <p>1～3（省略）</p> <p>4. 他法令との調整等</p> <p>(1)～(6)省略</p> <p>(7)河川課協議</p> <p>開発区域の面積規模が1ha以上（<u>変更後1ha以上になる場合も含む</u>）の場合は、開発行為許可申請<u>及び変更許可申請</u>の前に沖縄県土木建築部河川課と協議を行ってください。</p>	<p>第3節 許可申請までの手続き</p> <p>1～3（省略）</p> <p>4. 他法令との調整等</p> <p>(1)～(6)省略</p> <p>(7)河川課協議</p> <p>開発区域の面積規模が1ha以上の場合は、開発行為許可申請前に沖縄県土木建築部河川課と協議を行ってください。</p>

都市計画法に基づく開発許可制度に関する運用基準（該当部分抜粋）

新旧対照表

開発許可申請図書作成要領（運用基準P.81）

新	旧
1～19（省略） (1)～(16)省略 (17)擁壁の構造計算書 備考欄 <u>(削除)</u>	1～19（省略） (1)～(16)省略 (17)擁壁の構造計算書 備考欄 <u>2.0m以下の擁壁については、安定計算のみでよい</u>