

景観法に基づく行為の届出における 開発行為等の一体性の判断基準について

平成30年4月1日制定

開発行為や土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更、屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積、木竹の植栽又は伐採（以下、「開発行為等」という。）を行うにあたり、隣接地（後背開発地）において開発行為等を行う場合において一体の行為（以下、「一体的な開発等」という。）として取扱うのは、工事施行時期が近接している場合で、かつ開発事業者若しくは土地所有者（以下「開発事業者等」という。）が実質的に同一である、又は公共公益施設の一体性があるものとし、以下により判断する。

1. 工事施行時期について

先行する開発行為等の完了日から3年を超えて経過している場合は、一体的な開発等として取り扱わない。

また、建築物の建築や工作物の建設を伴わない敷地又は行為地の拡張については、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的な開発等として取り扱う。

開発行為等の完了日とは、四万十市四万十川の自然と風景を守り育む条例（以下、「景観条例」という。）第26条及び同条例施行規則第5条に基づく完了届を受理した日とする。

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、先行する開発行為等の区域を含めた一体的な開発等として取り扱う。

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。

また、土地所有者については、申請時から遡って、3年以内の所有者が同一である場合は実質的に同一とみなす。

3. 公共公益施設について

先行する開発行為等や道路位置指定等で整備された公共公益施設（道路、配水施設等）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、先行する開発行為等の区域を含めて一体的な開発等として取扱う。

4. その他

開発事業者等の同一性及び公共公益施設の一体性のいずれも有しない場合は、一体的な開発等として取扱わない。

ただし、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等を行うことも想定されるため、一体性の判断の際には留意する必要がある。そこで、工事施行者、土地利用目的についても補完的要素として考慮し、総合的に判断して一体性があると認められる場合は、一体的な開発等として取扱うものとする。

本公表内容の適用日は平成30年6月1日からとする。