

都市計画法

開発許可ハンドブック

〔平成19年(2007年)版〕

最終改訂

令和6年(2024年)1月

山口県土木建築部建築指導課

目 次

第 1 開発許可制度の概要	1-1
1 開発許可制度の趣旨	1-1
2 開発許可制度に使われる用語	1-1
3 制度のあらまし	1-4
4 山口県における開発許可制度の推移	1-6
5 許可権者	1-7
6 都市計画区域指定状況	1-8
7 開発許可制度に関する相談窓口	1-11
第 2 開発行為の制限	2-1
1 開発許可申請の対象となる開発行為	2-1
2 開発許可が必要とされる開発行為の面積	2-3
3 開発許可不要の開発行為	2-3
4 開発許可の特例（協議）	2-11
第 3 申請前の調査等	3-1
1 開発許可の基準	3-1
2 開発計画に関する調査	3-1
3 事前相談	3-2
4 公共施設の管理者等の同意、協議	3-4
第 4 開発行為許可申請（協議申出）手続	4-1
1 開発行為許可申請（協議申出）に当たっての留意事項	4-1
2 許可申請（協議申出）手続	4-2
3 開発許可申請書及びその添付図書	4-3
4 設計者の資格	4-11
第 5 開発工事着手から工事完了までの手続	5-1
1 工事着手時	5-1
2 工事中の注意事項	5-1
3 変更許可申請・変更協議申出・変更届	5-2
4 開発行為の廃止	5-3
5 許可に基づく地位の承継	5-3
6 工事完了公告前の建築制限等	5-4
7 工事完了届	5-6

第6 開発行為完了後の諸手続	6-1
1 公共施設の管理	6-1
2 公共施設の帰属	6-1
3 建築物の形態制限	6-2
4 予定建築物等以外の建築等の許可	6-3
5 工事完了公告後の区画割の変更届	6-4

第7 開発許可等の基準	7-1
1 一般基準	7-1
1. 1 用途地域等への適合	7-3
1. 2 道路、公園等の公共空地の確保等	7-3
1. 3 排水施設	7-11
1. 4 排水施設の設計	7-14
1. 5 給水施設	7-25
1. 6 地区計画等	7-25
1. 7 公共施設・公益的施設	7-26
1. 8 防災・安全措置	7-29
1. 9 擁壁の設計	7-34
1. 10 工事中の災害予防措置	7-52
1. 11 土砂災害特別警戒区域等の除外	7-52
1. 12 樹木の保存、表土の保全	7-53
1. 13 緩衝帯	7-55
1. 14 輸送施設	7-56
1. 15 申請者の資力・信用	7-56
1. 16 工事施行者の能力	7-56
1. 17 関係権利者の同意	7-56
1. 18 周辺権利者等の同意	7-57
1. 19 建築物の敷地面積の最低限度	7-57
2 市街化調整区域内における開発行為の許可基準	7-58
2. 1 市街化調整区域内での開発行為の規制概要	7-58
2. 2 市街化調整区域内での限定的立地基準	7-61
2. 3 法第34条該当に関する申告書及び添付図書	7-72
2. 4 山口県開発審査会の議を経た開発行為	7-73
2. 5 山口県開発審査会への付議	7-75
2. 6 山口県開発審査会特別措置基準	7-94
3 市街化調整区域内における建築行為の許可基準	7-95
3. 1 市街化調整区域内での建築行為の規制概要	7-95
3. 2 市街化調整区域内での建築等の許可基準	7-97
3. 3 山口県開発審査会の議を経た建築行為	7-99

3. 4	山口県開発審査会への付議	7-103
3. 5	山口県開発審査会特別措置基準	7-103
3. 6	建築許可申請手続	7-105
3. 7	建築許可の特例（協議）	7-106

第 8	宅地防災マニュアル（国交省HPより最新版をダウンロードしてください）	8-1
------------	---	------------

第 9	調整池設置に関する指導要領	9-1
------------	----------------------	------------

第 10	開発許可制度に係る申請書等の様式	10-1
-------------	-------------------------	-------------

第 11	開発許可申請書等の記載例	11-1
-------------	---------------------	-------------

第 12	申請手数料	12-1
-------------	--------------	-------------

第 13	関係法令の概要（関係法令については、各許可権者に最新情報を確認ください）	13-1
-------------	---	-------------

1	環境影響評価法	13-1
2	土壌汚染対策法	13-1
3	消防法	13-2
4	国土利用計画法	13-4
5	農地法	13-6
6	森林法	13-9
7	国有財産法	13-14
8	水道法	13-15
9	建築基準法	13-17
10	宅地造成等規制法	13-23
11	宅地建物取引業法	13-25
12	優良宅地認定制度	13-31
13	優良住宅認定制度	13-36
14	土砂災害防止法	13-40

第 1 開発許可制度の概要

1 開発許可制度の趣旨

昭和 30 年代に始まる我が国経済の発展、産業構造の変化等に伴って産業と人口の都市への集中が激しくなり、広範に都市化現象が進行した。これに伴って都市における工場用地、住宅用地等の需要が増大し、開発に適さない地域においても農地、山林が蚕食的に宅地化され、無秩序に市街地が拡散し、道路も排水施設もない不良市街地が形成され、公害の発生、公共投資の非効率化、農業の荒廃等の弊害がもたらされた。

このような不良市街地の弊害を除去し、都市住民に健康的で文化的な生活を保障し、機能的な経済活動を確保するためには、総合的な土地利用計画を確立し、その実現を図ることが必要であった。

このため、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）では、都市地域を市街化区域と市街化調整区域とに分け、段階的かつ計画的に市街化を図っていくこととし、この制度を担保するものとして開発許可制度が設けられた。

この制度は、都市計画区域内において、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更を開発行為として県知事の許可に係らしめて、開発行為に対して一定の水準を保たせるとともに、市街化調整区域内にあっては一定のものを除き開発行為を行わせないこととして、都市の健全な発展と秩序ある整備を図ろうとするものである。

その後、開発許可制度の適用区域は、昭和 50 年に非線引都市計画区域まで拡大され、また、平成 13 年には都市計画区域外まで拡大された。

2 開発許可制度に使われる用語

都市計画区域（法第 5 条）

市又は町村（人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当するものに限る。）の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域として都道府県が指定する区域をいう。

準都市計画区域（法第 5 条の 2）

都市計画区域外の区域のうち、相当数の住居その他の建築物の建築又はその敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる一定の区域で、都道府県が指定する区域をいう。

市街化区域（法第 7 条第 2 項）

都市計画区域のうちで、すでに市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として、都市計画に定められた区域をいう。

市街化調整区域（法第 7 条第 3 項）

都市計画区域のうちで、市街化を抑制すべき区域として都市計画に定められた区域をいう。

非線引都市計画区域

市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）が定められていない都市計画区域をいう。

開発行為（法第4条第12項）

主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいい、次の①から③に掲げる行為が開発行為に該当する。

- ① 区画の変更（単なる分合筆による権利区画の変更を除く。）を行うこと。
- ② 形又は質の変更を行うこと。
- ③ ①と②を同時に行うこと。

開発行為に当たる行為の具体的な例としては、次のようなものがある。

- a 一体と認められる土地の区域内に道路、排水施設等を設けること（区画の変更）
- b 切土又は盛土によって土地の物理的な形状を変更すること（建築物の基礎の根切り等を除く）（形の変更）
- c 農地等の宅地以外の土地を宅地とすること（質の変更）
- d 「山林現況有姿分譲」、「菜園の分譲」、「現況有姿分譲」等と称する土地の分譲であっても、区画割、区画街路等の状況、宣伝文等諸般の事由を総合的にみて建築目的と客観的に判断できる区画又は形質の変更

建築物（法第4条第10項）

土地に定着する工作物のうち次に掲げるものをいい、建築設備を含む。

- ① 屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）
- ② ①に附属する門又は塀
- ③ 観覧のための工作物
- ④ 地下又は高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興業場、倉庫その他これらに類する施設

建築（法第4条第10項）

建築物の新築、増築、改築又は移転が該当する。

特定工作物（法第4条第11項）

第一種特定工作物及び第二種特定工作物がある。

- ① 第一種特定工作物

コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるものをいう。政令で定める工作物には、アスファルトプラント、クラッシャープラント及び危険物の貯蔵又は処理に供する工作物が該当する。

- ② 第二種特定工作物

ゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるものをいう。政令で定める工作物には、1 ha以上の規模の野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（一定の施設に該当するものを除く。）及び墓園が該当する。

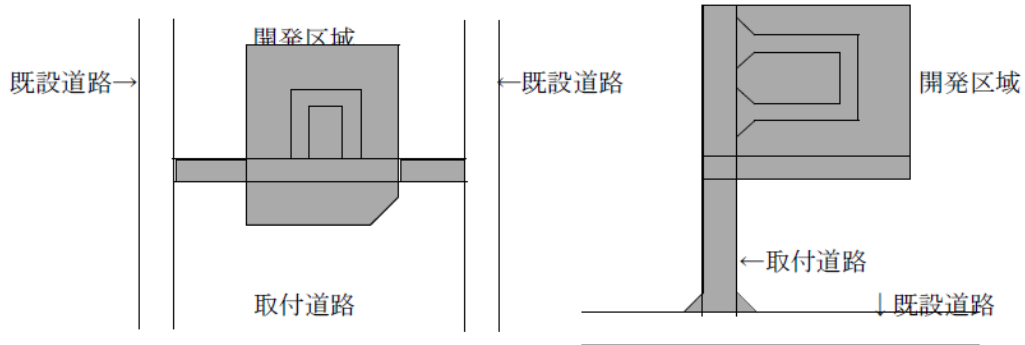
工作物とはいえないキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリーナ等はこれに該当せず、博物館法による博物館とされる動植物園である工作物、社会福祉法による児童遊園地等の運動・レジャー以外の目的で設置される施設である工作物等もこれに該当しない。

主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的

土地の区画形質の変更を行う主たる目的が、建築物の建築又は特定工作物の建設にあることをいう。従って、屋外駐車場、資材置場、農地造成等その主たる利用目的が建築物の建築又は特定工作物の建設に係るものでないと認められる土地の区画形質の変更は、開発行為ではない。

開発区域（法第4条第13項）

開発行為をする土地の区域をいう。つまり、主として建築物の建築又は特定工作物の建設のために土地の区画形質の変更を行う区域をいうが、開発区域外の既設道路に接続させるために設置するいわゆる取付道路であっても、原則として開発区域に含める。



開発行為の目的

開発行為の目的による区分は、大きく分けて次の①から③の3区分に分けられるが、この区分は開発行為許可申請書に記載されるもので、許可基準の適用条項、手数料算定の根拠として重要な意義を有する。

① 自己の居住の用に供するもの（自己居住用）

開発行為の目的が自己の居住の用に供する住宅の建築である場合をいう。開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用する趣旨であるので、施行主体は当然自然人に限定される。したがって、従業員宿舍、社宅、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅、別荘、賃貸住宅等の建築を目的とするものは、これに該当しない。

② 自己の業務の用に供するもの（自己業務用）

開発行為の目的が自己の業務の用に供する建築物又は特定工作物の建築又は建設である場合をいう。継続的に自己の業務に係る経済活動が行われる建築物又は工作物であるので、開発行為を施行する主体自らが使用する店舗、事務所、工場、ホテル、旅館、結婚式場、従業員のための福利厚生施設、ゴルフ場等の建築又は建設を目的とするものが該当する。したがって、賃貸住宅、分譲住宅、社宅、墓園、貸事務所、貸工場、貸店舗、貸車庫等の建築又は建設を目的とするものは、これに該当しない。

③ その他のもの（自己用外）

開発行為の目的が①又は②のいずれにも該当しない建築物又は特定工作物の建築又は建設である場合をいう。分譲住宅、別荘、賃貸住宅、墓園等の建築又は建設を目的とするものがこれに該当する。

公共施設（法第4条第14項）

道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。政令で定める公共施設には、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設が該当する。

中核市・委任市

① 中核市（下関市）

中核市の区域内においては、開発許可等に関する事務は、全て当該市長が行う。

② 委任市町

委任市町は、地方自治法第 252 条の 17 の 2 第 1 項により知事の行う事務の一部を委任されたもので（山口県の事務処理の特例に関する条例）、当該市町長は委任された事務を管理し執行することとなる。

a 開発許可等の事務の全部を委任されたもの（「全部委任市町」又は「事務処理市町」という。）

宇部市、山口市、周南市、萩市、防府市、岩国市、阿武町

b 開発区域の面積が 1 ha 未満の開発許可等の事務を委任されたもの（「一部委任市」という。）

柳井市、長門市、光市、山陽小野田市

なお、中核市や全部委任市町は、法第 34 条第 11 号等に基づく条例を制定することができる。

3 制度のあらまし

（1）開発行為の許可（法第 29 条第 1 項、第 2 項）

都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為を行おうとする者は、あらかじめ知事（市町に委任している部分については市町長、以下「委任市町長」という。）の許可が必要である。

また、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、1ha 以上の規模の開発行為を行おうとするものについても、あらかじめ知事（委任市町長）の許可が必要である。

（2）公共施設管理者の同意等（法第 32 条）

開発許可の申請をしようとする者は、あらかじめ開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得るとともに、開発行為によって設置される公共施設の管理者となる者と協議しなければならない。

（3）許可基準

① 一般基準（法第 33 条）

予定建築物が用途規制に適合していること、排水施設が適切な構造及び能力で配置されていること、開発区域内の土地について安全上必要な措置が講じられていること、開発行為をしようとする土地等について工事の実施の妨げとなる権利を有する者の同意があること等、開発の目的に従った基準に適合していなければ許可されない。

② 市街化調整区域における開発行為の許可基準（法第 34 条）

①の一般基準のほか、法第 34 条に定められた許可基準に適合していなければ許可されない。

（4）開発許可の特例（法第 34 条の 2）

国、県、中核市、全部委任市町等が行う開発行為については、開発許可権者との協議が成立することをもって許可があったものとみなされる。

（5）工事完了検査（法第 36 条）

開発許可を受けた者は、その工事が完了したときは、知事（委任市町長）に届け出なければならない。

知事（委任市町長）は、届出があったときは、工事の内容が開発許可の内容に適合しているかどうか検査し、適合していると認めたときは、開発許可を受けた者に検査済証を交付の上、工事完了の公告を行う。

（6）公共施設の管理及び土地の帰属（法第 39 条、第 40 条）

開発行為によって設置された公共施設は、道路法等其他法令で管理者が定められている場合を除き、工事完了の公告の翌日から市町の管理に属することとなる（特段の定めをした場合を除く。）。

また、公共施設の用に供される土地は、開発許可を受けた者自らが管理するものを除き、原則として工事完了の公告の翌日に、公共施設を管理する市町に帰属することとなる。

（7）建築等の制限

① 工事完了公告前の建築制限（法第 37 条）

開発許可を受けた土地においては、工事完了の公告があるまでは原則として建築物の建築はできない。ただし、知事（委任市町長）が支障がないと認めたとき等は、この限りではない。

② 開発許可の時に定められた建ぺい率等の制限（法第 41 条）

知事（委任市町長）は開発許可をする時に、開発区域内の土地について建築される建築物の建ぺい率、建築物の高さ等の制限を定めることができる。この制限が定められた土地においては、知事（委任市町長）の許可を受けなければ、その制限に適合しない建築物の建築はできない。

③ 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第 42 条）

開発許可を受けた開発区域内においては、工事完了の公告後は原則として知事（委任市町長）の許可を受けなければ、当該開発許可の時に予定した建築物又は特定工作物以外の建築又は建設等はできない。

④ 市街化調整区域の建築制限（法第 43 条）

市街化調整区域のうち、開発許可を受けた開発区域以外の区域内では知事（委任市町長）の許可を受けなければ農林漁業者住宅等一定の建築物以外の建築物の新築はできない。また、建築物を改築し、又はその用途を変更して一定の建築物以外の建築物とすることはできない。

（8）開発登録簿（法第 46 条、第 47 条）

県建築指導課、土木建築事務所及び委任市町開発許可事務担当課では、開発許可の内容について一定事項を記載した開発登録簿を備え付け、一般の閲覧に供している。

（9）不服申立て（法第 50 条）

法第 29 条第 1 項若しくは第 2 項、第 35 条の 2 第 1 項、第 41 条第 2 項ただし書、第 42 条第 1 項ただし書若しくは第 43 条第 1 項の規定に基づく処分若しくはこれに係る不作為又はこれらの規定に違反した者に対する法第 81 条第 1 項の規定に基づく監督処分に不服がある者は、開発審査会に対して、審査請求することができる。

4 山口県における開発許可制度の推移

昭44. 6. 14	新都市計画法施行（昭和43年6月15日公布） （下関、岩国、防府、周南、宇部、山口、萩、小野田、柳井、長門、美祢、小郡、山陽、阿知須、田布施の各都市計画区域）
昭45. 12. 22	周南都市計画区域線引
昭46. 12. 25	下関、岩国、防府の各都市計画区域線引
昭47. 3. 24	平生都市計画区域の決定
昭50. 3. 28	大島、由宇、玖珂、秋穂、秋芳、豊浦の各都市計画区域の決定
昭50. 4. 1	非線引都市計画区域にも開発許可制度適用 特定工作物に対して開発許可制度適用
昭52. 7. 29	熊毛、大和、周東の各都市計画区域の決定
昭54. 12. 1	一部の非線引都市計画区域（宇部、山口、小野田、柳井、小郡、田布施、平生、豊浦、熊毛、大和の各都市計画区域）について開発許可の規制対象面積を1,000㎡以上とした。
昭55. 4. 1	開発許可に係る面積が1ha未満のものを土木事務所長の専決とした。
昭55. 4. 1	徳山市長及び岩国市長へ開発許可に関する権限を一部委任（3,000㎡未満）
昭55. 10. 15	防府市長へ開発許可に関する権限を一部委任（3,000㎡未満）
昭56. 4. 1	下関市長及び山口市長へ開発許可に関する権限を一部委任（3,000㎡未満）
昭58. 10. 11	法第34条第10号イに規定する開発行為で、政令第31条に規定する市街化調整区域の大規模開発の面積を5haとした。
平 2. 4. 1	宇部市長へ開発許可に関する権限を一部委任（3,000㎡未満）
平 8. 4. 1	徳山市長へ開発許可に関する権限を一部委任（1ha未満）
平 9. 4. 1	防府市長へ開発許可に関する権限を一部委任（1ha未満）
平10. 4. 1	岩国市長及び山口市長へ開発許可に関する権限を一部委任（1ha未満）
平11. 4. 1	下関市長及び宇部市長へ開発許可に関する権限を一部委任（1ha未満）
平12. 4. 1	地方分権一括法施行により開発許可に関する事務が自治事務となる。
平13. 5. 18	都市計画区域外に開発許可制度適用
平14. 1. 23	開発行為等の許可の基準に関する条例施行（H13. 10. 23公布）
平14. 4. 1	下関市が特例市へ移行
平15. 4. 1	宇部市長へ開発許可に関する権限を全部移譲
平15. 4. 21	合併により旧新南陽市、旧熊毛町の区域が周南市長の権限となる（1ha未満）。
平16. 11. 1	合併により旧楠町の区域が宇部市長の権限となる。
平17. 2. 1	山陽都市計画区域のうち宇部市の区域について、開発許可の規制対象面積を1,000㎡以上とした（宇部市条例）。
平17. 2. 13	合併により旧豊浦郡の区域が下関市長の権限となる。
平17. 10. 1	下関市が中核市へ移行 合併により旧吉敷郡の区域が山口市長の権限となる（1ha未満）。

平18. 3. 20	合併により旧由宇町、旧玖珂町、旧周東町の区域が岩国市長の権限となる(1ha未満)。
平18. 4. 1	山口市長へ開発許可に関する権限を全部移譲 秋穂都市計画区域及び阿知須都市計画区域について、開発許可の規制対象面積を1,000㎡以上とした(山口市条例)。
平20. 4. 1	周南市長へ開発許可に関する権限を全部移譲
平21. 4. 1	萩市長へ開発許可に関する権限を全部移譲 柳井市長へ開発許可に関する権限を一部委任(1ha未満)
平22. 1. 16	合併により旧阿東町の区域が山口市長の権限となる。
平23. 4. 1	防府市長へ開発許可に関する権限を全部移譲 長門市長へ開発許可に関する権限を一部委任(1ha未満)
平24. 4. 1	光市長へ開発許可に関する権限を一部委任(1ha未満)
平26. 4. 1	山陽小野田市長へ開発許可に関する権限を一部委任(1ha未満)
平30. 4. 1	岩国市へ開発許可に関する権限を全部移譲
令 4. 4. 1	阿武町へ開発許可に関する権限を全部移譲

5 許可権者 (令和5年4月1日現在)

山口県内における許可権者は次のとおり。

区 域	規 模	
	1 ha 未満	1 ha 以上
下関市(中核市)	市長	市長
宇部市 山口市 周南市 萩市 防府市 岩国市 阿武町	(全部委任市町) 市町長	(全部委任市町) 市町長
柳井市 長門市 光市 山陽小野田市	(一部委任市) 市長	(一部委任市) 知事 (本庁)
その他の区域	知事 (土木建築事務所)	知事 (本庁)

6 都市計画区域指定状況（令和4年4月1日現在）

（1）線引都市計画区域

都市計画区域名	法適用 年月日	現行区域 指定年月日	備 考
下関都市計画	大12. 7. 1	平24. 3. 30	下関市のうち一部を除いた区域
岩国都市計画		昭46. 12. 25	
（岩国市）	昭10. 3. 14		旧岩国市のうち一部を除いた区域
（和木町）	昭16. 10. 3		和木町の全域
防府都市計画	昭10. 3. 14	昭46. 12. 25	防府市のうち一部を除いた区域
周南都市計画		昭45. 12. 22	
（光 市）	昭13. 7. 16		光市のうち一部を除いた区域
（下松市）	昭11. 6. 3		下松市のうち一部を除いた区域
（周南市）	昭10. 3. 14		旧徳山市のうち一部を除いた区域、 旧 新南陽市のうち一部を除いた区域

（2）非線引都市計画区域のうち1,000㎡以上の開発行為の規制区域

都市計画区域名	法適用 年月日	現行区域 指定年月日	備 考
周南東都市計画	昭52. 7. 29	平24. 3. 30	光市・旧熊毛町のうち一部を除いた区域 旧大和町の全域
宇部都市計画	昭 3. 9. 10	平24. 3. 30	宇部市のうち一部を除いた区域
山口都市計画	昭 6. 12. 1	平24. 3. 30	山口市のうち一部を除いた区域
山陽小野田都市計画	昭10. 3. 14	平24. 3. 30	
（旧小野田市）			旧小野田市の全域
柳井都市計画	昭10. 3. 14	昭48. 4. 10	柳井市のうち一部を除いた区域
田布施都市計画	昭34. 7. 4	昭60. 10. 29	田布施町の全域
平生都市計画	昭47. 3. 24	昭47. 3. 24	平生町の全域
下関北都市計画	昭50. 3. 28	平24. 3. 30	旧豊浦町、旧菊川の全域 下関市の一部区域
岩国南都市計画	平25. 6. 25	平25. 6. 25	旧玖珂町の全域、旧由宇町の全域、旧周 東町のうち一部を除いた区域

(3) 非線引都市計画区域のうち 3,000 m²以上の開発行為の規制区域

都市計画区域名	法適用 年月日	現 行 区 域 指定年月日	備 考
萩都市計画	昭 6. 5. 10	昭60. 10. 29	旧萩市のうち一部を除いた区域
長門都市計画	昭11. 6. 3	昭31. 6. 1	旧長門市の全域、旧三隅町の全域
美祢都市計画	昭33. 1. 24	平24. 3. 30	美祢市の全域 旧美東町及び旧秋芳町のうち一部を除いた区域
大島都市計画	昭50. 3. 28	昭50. 3. 28	旧大島町のうち一部を除いた区域
山陽小野田都市計画	昭10. 3. 14	平24. 3. 30	
(旧山陽町)			旧山陽町の全域
東和都市計画	昭63. 4. 26	昭63. 4. 26	旧東和町のうち一部の区域

(4) 準都市計画区域 (3,000 m²以上の開発行為の規制区域)

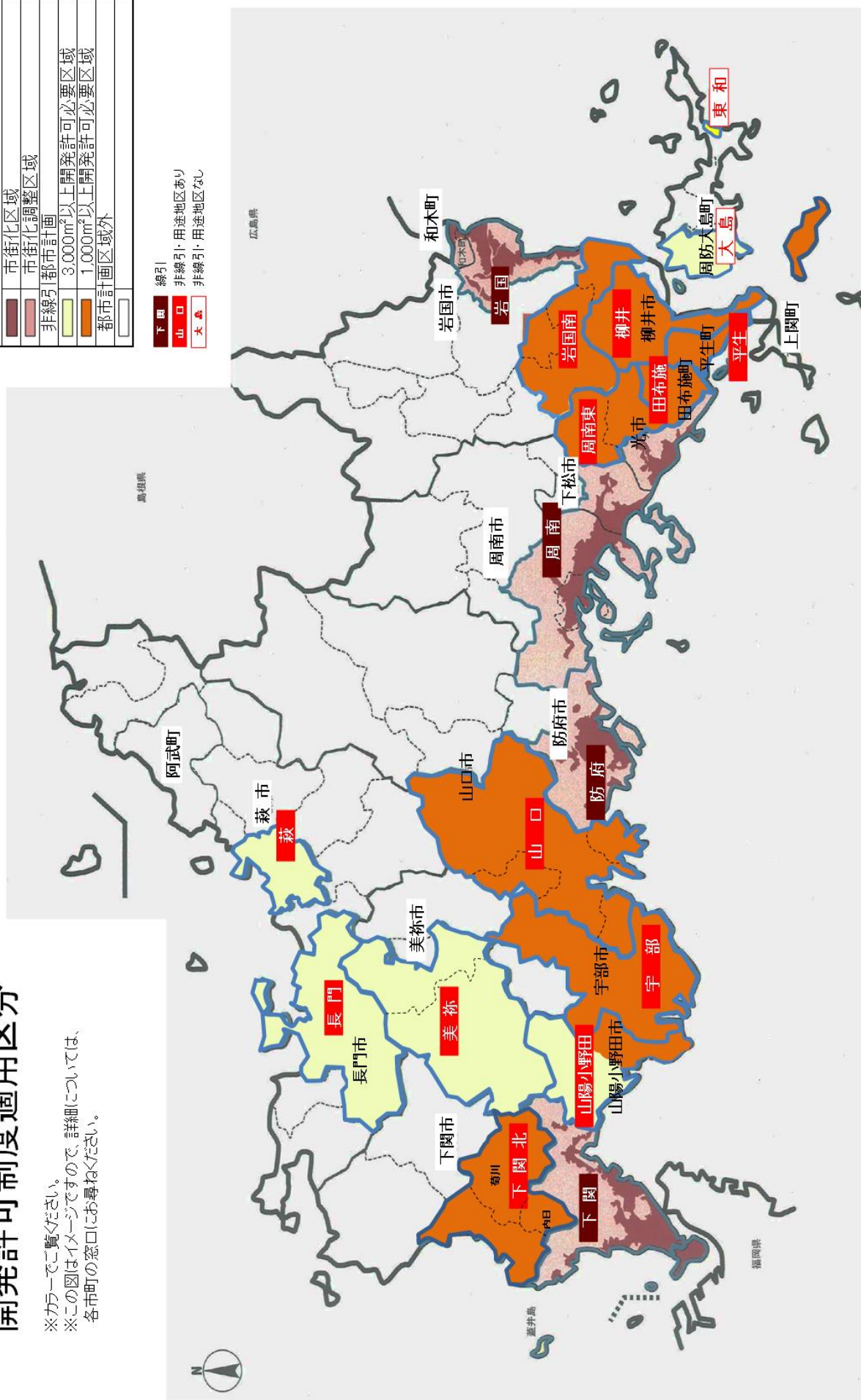
令和4年4月1日現在、山口県内に該当区域はない。

開発許可制度適用区分

※カラーでご覧ください。
 ※この図はイメージですので、詳細については、各市町の窓口にお尋ねください。

線引都市計画
市街化区域
市街化調整区域
非線引都市計画
3,000㎡以上開発許可必要区域
1,000㎡以上開発許可必要区域
都市計画区域外

下関	線引
山口	非線引・用途地区あり
大島	非線引・用途地区なし



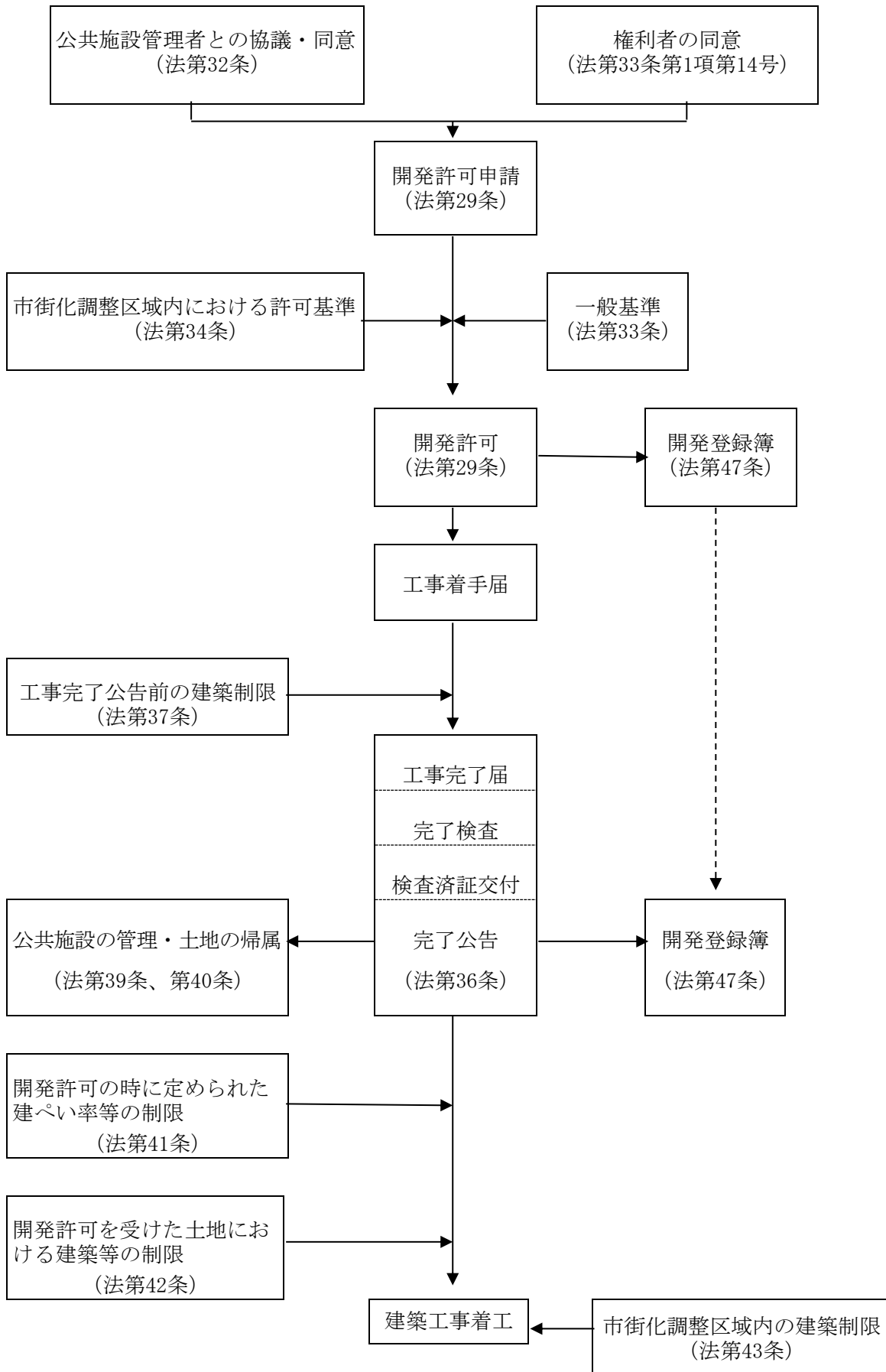
7 開発許可制度に関する相談窓口 (令和5年4月1日現在)

(1) 市町及び各土木建築事務所一覧

市町名	担当課名	電話番号	所管土木事務所名	担当課名	電話番号
岩国市	建築指導課	0827-29-5166			
和木町	都市建設課	0827-52-2198	柳井土木建築事務所	建築住宅課	0820-22-0397
柳井市	都市計画・建築課	0820-22-2111			
周防大島町	施設整備課	0820-79-1005	柳井土木建築事務所	建築住宅課	0820-22-0397
上関町	土木建築課	0820-62-0315			
田布施町	建設課	0820-52-5807			
平生町	建設課	0820-56-7118			
下松市	都市政策課	0833-45-1861	周南土木建築事務所	建築住宅課	0834-33-6475
光市	都市政策課	0833-72-1574			
周南市	建築指導課	0834-22-8411			
防府市	開発建築指導課	0835-25-2451			
山口市	開発指導課	083-934-2846			
宇部市	建築指導課	0836-34-8440			
山陽小野田市	都市計画課	0836-82-1168			
美祢市	建設課	0837-52-5221	宇部土木建築事務所 (美祢支所)	建築住宅課	0837-52-1660
萩市	都市政策課	0838-25-3104			
阿武町	土木建築課	08388-2-3112			
長門市	都市建設課	0837-23-1152			
下関市	建築指導課	083-227-2477			

(2) 県(本庁) 山口県土木建築部建築指導課 開発審査班 083-933-3866

開発許可制度概要フロー



第2 開発行為の制限

1 開発許可申請の対象となる開発行為

「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいうが、この場合の「土地の区画形質の変更」とは、次に掲げるものが対象となる。

* 区画形質の変更については様々なケースがあるので、事前に各許可権者に相談すること。

(1) 土地の区画の変更

道路、水路等の新設や改廃を行うことにより土地の利用形態を変更する場合は、区画の変更として開発行為に該当する。

したがって、単なる分筆又は合筆による権利区画の変更の場合は、該当しない。

① 既存建築物の建替をする場合

切土、盛土等の造成工事を伴わず、単に塀、垣、柵等の除去又は設置による敷地区画の変更については、開発行為に該当しない。

(開発行為に該当しない例)

図1

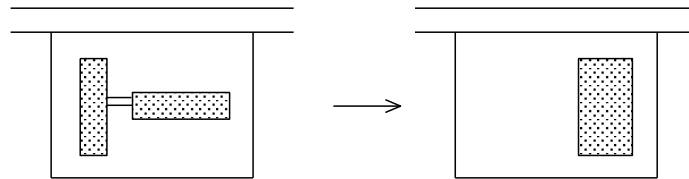


図2

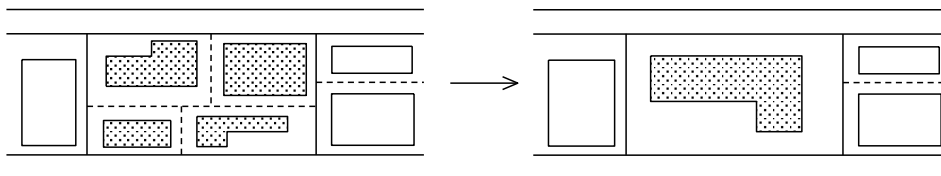
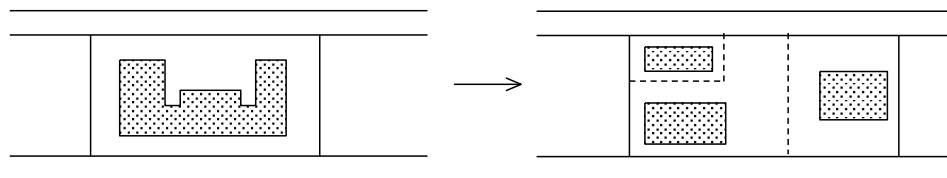


図3

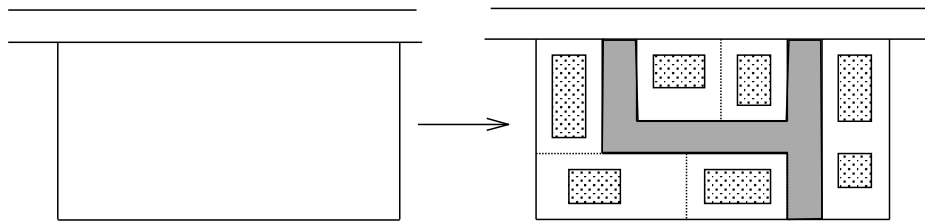


② 造成工事の完了している土地を分割する場合

a 土地区画の分割を道路、水路等の公共施設で行う場合は、開発行為に該当する。

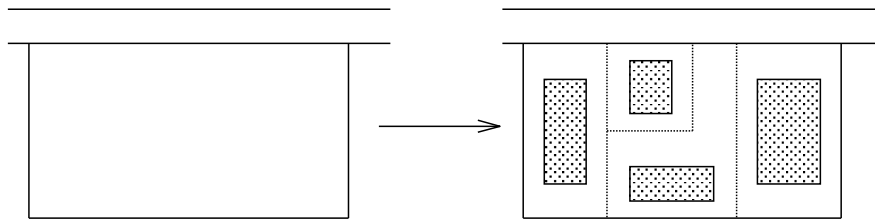
なお、この場合、道路等の公共施設を、あらかじめ土地の権利者が築造する場合、土地区画の分割後、各権利者が合意して築造する場合のいずれの場合であっても開発行為に該当する。

図4 開発行為に該当する例



b 土地の区画が単に複数に分割される場合は、開発行為に該当しない。

図5 開発行為に該当しない例



(2) 土地の形質の変更

① 形の変更

切土又は盛土によって土地の物理的形狀を変更する場合（a、b のいずれにも該当する場合をいう。）は、形の変更として開発行為に該当する。ただし、建築物の建築又は特定工作物の建設と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち等に伴う土地の掘削行為は、該当しない。

a 完成地盤高を基準として、50 cm以上の切土又は盛土を行う場合

b 50 cm以上の切土又は盛土を行う面積の合計が 500 m²を超える場合

② 質の変更

農地等の宅地以外の土地を宅地とする場合は、質の変更として開発行為に該当する。また、地目が山林や雑種地等の土地を宅地とする場合は、現地の利用状況、課税状況等（実質的に宅地と同等の状況にあるかどうか）をみて個別に開発行為に該当するかどうかの判断をする。

(3) 開発行為でない旨の届出

土地の区画形質の変更であっても、その目的が農地造成、資材置場、土捨て場、太陽光発電施設（建築物が無いものに限る）など、主として建築物の建築又は特定工作物の建設でないものは、開発行為に該当しないので開発許可は不要であるが、この場合には開発行為でないことを明確にするため、「開発行為でない旨の届出」を提出すること。

2 開発許可が必要とされる開発行為の面積（法第 29 条）

（1）都市計画区域内において、次の表に掲げる開発行為は、知事（委任市町長）の許可が必要である。

開発行為の目的	都 市 計 画 区 域 内		
	線引都市計画区域内		非線引都市計画区域内
	市街化区域	市街化調整区域	
建築物を建築する目的で行う開発行為	開発区域の面積が 1,000 m ² 以上の場合	開発区域の面積による除外はない	・開発区域の面積が 3,000 m ² 以上の場合
第一種特定工作物を建設する目的で行う開発行為			・ただし、周南東、宇部、山口、山陽小野田（旧小野田市に限る）、柳井、田布施、平生、下関北、岩国南の各都市計画区域については、1,000 m ² 以上の場合
第二種特定工作物を建設する目的で行う開発行為	①ゴルフコースについては、開発区域の面積による除外はない。 ②ゴルフコース以外の工作物に係るものについては、開発区域の面積が 1ha 以上の場合		

（2）都市計画区域外の区域においては、開発行為の目的がいずれの場合も、開発区域の面積が 1 ha 以上の開発行為をしようとする者は、知事（委任市町長）の許可が必要である。

3 開発許可不要の開発行為（法第 29 条）

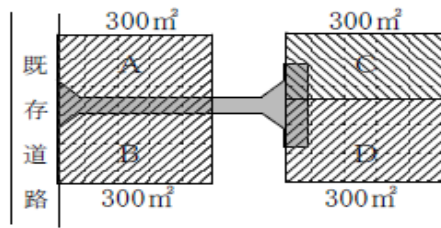
次に掲げる開発行為を行うものについては、許可は不要である。

（1）一定の規模未満の開発行為（法第29条第1項第1号、第2項）

開発区域の面積が次に掲げる区域の区分に応じ、それぞれ①～④に掲げる開発行為については、開発行為の許可は不要である。

- | | |
|--|-------------------------|
| ① 市街化区域内 | 1,000 m ² 未満 |
| ② 非線引都市計画区域内 | 3,000 m ² 未満 |
| ただし、周南東、宇部、山口、山陽小野田（旧小野田市に限る）、柳井、田布施、平生、下関北、岩国南の各都市計画区域内 | 1,000 m ² 未満 |
| ③ 準都市計画区域内 | 3,000 m ² 未満 |
| ④ 都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域 | 1 ha 未満 |

(例2)



(例2) A・B・C・Dのそれぞれが行う300 m²の区域の合計1,200 m²と新設道路部分を合わせた面積を一体の開発行為として取り扱う。

(2) 市街化区域以外の区域における農林漁業の用に供する一定の建築物又は農林漁業従事者の居住の用に供する建築物の建築を目的とする開発行為 (法第29条第1項第2号、第2項第1号、政令第20条)

次に掲げる建築物の建築を目的とする開発行為については、開発許可は不要である。

①	畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工受精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設、その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物（農作業舎、魚類畜養施設、米麦乾燥調整施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚荷さばき施設の用に供する建築物）
②	堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設、その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物（物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設の用に供する建築物）
③	家畜診療の用に供する建築物
④	用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
⑤	前記①から④までに掲げるもののほか、農業、林業又は漁業の用に供する建築物で、その建築面積が90 m ² 以内の建築物 (注) 農業、林業又は漁業の範囲については、それぞれ日本標準産業分類A-農業、B-林業・狩猟業、C-漁業・水産養殖業の範囲を基準とし、季節的なものであってもこれに含めるものとするが、家庭菜園等生業として行うものでないと認められるものは含まない。
⑥	農業、林業又は漁業を営む者の居住の用に供する建築物 (注) 農業、林業又は漁業を営む者には、専業者はもとより兼業者及び被用者（臨時に従事する者を除く。）も含まれるものとするが、当該市街化調整区域内において農業、林業又は漁業の業務に従事していることが必要である。 なお、世帯員のうち1人以上の者が、これらの業務に従事していれば足りる。

法第29条第1項第2号及び第2項第1号にいう「農業、林業若しくは漁業を営む者」の範囲としては、下表に区分する事項のいずれかに該当する者として取り扱う。

農業を営む者	①	10 a 以上の経営耕地を有している者	経営耕地とは、自己所有耕地+借入耕地をいう。(貸付耕地は含まない。)
	②	年間における農産物販売金額が15万円以上ある者	
	③	①又は②に該当する業務に年間60日以上従事する者	
林業を営む者	①	1 ha 以上の保有山林を有している者	保有山林とは、自ら経営している山林をいう。(他人から借りて保有している山林を含む。)
	②	年間における林産物販売金額が15万円以上ある者	
	③	①又は②に該当する業務に年間60日以上従事する者	
漁業を営む者	①	年間における漁獲物販売金額が15万円以上ある者	
	②	①に該当する業務に年間30日以上従事する者	

(3) 適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない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(法第29条第1項第3号、第2項第2号、政令第21条)

公益上必要な建築物等としては、次表の施設が該当する。

公益施設	関係法	具体例	備考
鉄道施設	地方鉄道法	駅舎、検車場、車庫、信号所、発電所	
図書館	図書館法	図書館	
公民館	社会教育法	公民館	
変電所	電気事業法	変電所	
道路を構成する建築物	道路法 道路運送法	駐車場、料金徴収所、道路情報管理施設	高速自動車国道、一般国道、県道、市町村道又は道路運送法に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道(一般旅客自動車運送事業又は一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。)
河川を構成する建築物	河川法	ダム、水門、せき、堤防	河川法が適用され、又は準用される河川に係るものに限る
公園施設	都市公園法	休憩所、野球場、陸上競技場、水泳プール、植物園、動物園、水族館、野外劇場、体験学習施設、売店、飲食店、宿泊施設、駐車場、便所、管理事務所	都市公園の効用を全うするため都市公園に設けられる施設に限る。

索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設又は軌道若しくは無軌条電車の用に供する施設	鉄 道 事 業 法 軌 道 法		
石油パイプライン事業用施設	石油パイプライン事業法	タンク、パイプライン	
一般乗合旅客自動車運送事業若しくは一般貨物自動車運送事業の用に供する施設又は一般自動車ターミナル	道 路 運 送 法		タクシー、貸切バスに係るものは該当しない。
	貨物自動車運送事業法		特別積合せ貨物運送に係るものに限る。
	自動車ターミナル法	一般自動車ターミナル、誘導車路停留場所乗降場、荷扱場	
港湾施設又は漁港施設	港 湾 法	荷さばき施設、旅客施設、保管施設、港湾厚生施設	
	漁港漁場整備法	防波堤、岸壁、輸送施設	
海岸保全施設	海 岸 法	堤防、護岸、突堤	
公共用飛行場の機能確保若しくは利用者の利便の確保に必要な施設又は公共用航空保安施設	航 空 法	格納庫、整備工場、乗降場、送迎デッキ、待合所、切符売場、食堂	
気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報施設	気 象 業 務 法	測候所、地震観測所	
郵便事業用施設	郵便事業株式会社法		郵便事業株式会社が設置する郵便の業務の用に供するものに限る。
第一種電気通信事業用施設	電 気 通 信 事 業 法	電信電話局	
放送施設	放 送 法	放送局	
電気事業用電気工作物又はガス工作物を設置する施設	電 気 事 業 法	発電所、変電所、配電所	一般送配電事業、配電事業、特定送配電事業又は発電事業に限る。 (小売電気事業及び特定卸供給事業を除く。)
	ガ ス 事 業 法	ガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製設備	一般ガス事業又は簡易ガス事業の用に供するものに限る。
水道事業若しくは水道用水供給事業の用に供する	水 道 法	取水施設、貯水施設、導水施設、浄水施設	

水道施設、工業用水道施設、公共下水道施設、流域下水道施設又は都市下水路施設			
	工業用水道事業法	工業用水道	
	下水道法	公共下水道	
水害予防組合の水防施設	水害予防組合法	水防用倉庫	
博物館	博物館法	博物館	
公共職業能力開発施設又は職業能力開発総合大学校	職業能力開発促進法	職業能力開発校、職業能力開発短期大学校、職業能力開発大学校、職業能力開発促進センター、障害者職業能力開発校、職業能力開発総合大学校	国、都道府県及び市町村並びに（独）雇用・能力開発機構が設置するものに限る。
火葬場	墓地、埋葬等に関する法律	火葬場	
と畜場、化製場及び死亡獣畜取扱所	と畜場法	と畜場	
	化製場等に関する法律	化製場、死亡獣畜取扱所	
公衆便所、し尿処理施設、ごみ処理施設及び浄化槽	廃棄物の処理及び清掃に関する法律	公衆便所、し尿処理場、ごみ処理場	
	浄化槽法	浄化槽	
中央卸売市場、地方卸売市場及び市町村が設置する市場	卸売市場法	中央卸売場、地方卸売場	
		地方公共団体が設置する市場	
公園事業により建築される建築物	自然公園法	宿舎、休憩所、展望施設、案内書、車庫、給油施設、医療救急施設博物館、植物園、動物園、水族館、野外劇場	
	山口県立自然公園条例		
住宅地区改良事業により建築される建築物	住宅地区改良法	改良住宅	
国、都道府県等、市町村、市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合又は市町村が設置団体である地方開発事業団が設置する研究所、試験所その他		研究所、試験所、体育館、研修センター 警察職員、河川事務所・国道事務所に勤務する職員等 緊急時に参集する必要がある職員のための宿舎	*以下は、該当しない。 学校、専修学校、各種学校 社会福祉事業又は更生保護事業の用に供する建築物 病院、診療所、助産所 国の本省・地方支分部局の本庁舎、都道府県庁、都道府県の支

の直接その事務又は事業の用に供する建築物			庁・地方事務所、市役所、特別区の区役所、町村役場 警視庁・道府県警察本部の本庁舎 宿舎(職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものを除く。) 公営住宅
(独) 日本原子力研究開発機構の業務用施設	(独) 日本原子力研究開発機構法	研究所	
(独) 水資源機構の業務用施設	(独) 水資源機構法	ダム、河口堰、湖沼水位調節施設	
(独) 宇宙航空研究開発機構の業務用施設	(独) 宇宙航空研究開発機構法		
(独) 新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務用施設	(独) 新エネルギー・産業技術総合開発機構法 石油代替エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律		施設の建築予定地の選定に当たって、あらかじめ、県の開発担当部局と十分調整したものに限る。

(4) 都市計画事業の施行として行う開発行為 (法第29条第1項第4号、第2項第2号)

都市計画決定を経て、事業の認可等を受けて行う開発行為が該当する。

(5) 土地区画整理事業の施行として行う開発行為 (法第29条第1項第5号)

土地区画整理法の認可を受けて行う開発行為が該当する。

なお、市街化調整区域で施行される個人施行及び組合施行の土地区画整理事業を知事が認可しようとするときは、知事は、あらかじめ開発審査会の議を経ることが必要である。(土地区画整理法第9条第2項及び第21条第2項参照。)

(6) 市街地再開発事業の施行として行う開発行為 (法第29条第1項第6号)

都市再開発法の認可を受けて行う開発行為が該当する。

(7) 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為 (法第29条第1項第7号)

大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法の認可を受けて行われる開発行為が該当する。なお、山口県には、同法の適用がある地域はない。

(8) 防災街区整備事業の施行として行う開発行為 (法第29条第1項第8号)

密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律の認可を受けて行う開発行為が該当する。

(5) から (8) により適用除外となるのは、これらに掲げる事業そのものの内容として行われる開発行為であるので、これらの事業の施行区域であっても、事業の完了後に、又は事業の範囲外として行われる区画形質の変更は、開発許可が必要となる。

(9) 公有水面埋立法に基づく免許を受けた埋立地であって、まだ竣功認可の告示がないものにおいて行う開発行為 (法第29条第1項第9号、第2項第2号)

竣功認可の告示後に行う区画形質の変更は開発許可が必要となる。

(10) 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為 (法第29条第1項第10号、第2項第2号)

(11) 通常管理行為又は軽易な行為として行う開発行為 (法第29条第1項第11号、第2項第2号)

通常管理行為又は軽易な行為として行う、次に掲げる開発行為は開発許可は不要である。

①	仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為
②	車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為 (注) 「附属建築物」とは、既存建築物に附属する建築物とみられ、かつ、小規模で既存建築物と用途上不可分な建築物をいい、その規模は既存建築物の3分の1以内とし、その面積は300㎡以内のものとする。
③	10㎡以内の建築物の増築又は特定工作物の増設を目的として行う開発行為
④	法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する農林漁業用建築物若しくは公益的建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為
⑤	④に掲げるもののほか、建築物の改築で、改築に係る床面積の合計が10㎡以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
⑥	主として、当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積 (同一敷地内に2以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。) が50㎡以内のもの (これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50%以上のものに限る。) の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が100㎡以内であるもの。

4 開発許可の特例（協議）（法第34条の2）

（1）許可の特例

国、県、中核市、全部委任市町（以下県、中核市、全部委任市町を「県等」という。）、県等がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局又は県等が設置団体である地方開発事業団が行う開発行為（開発許可不要の一定規模未満の開発行為を除く。）については、開発許可権者との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなされる。

なお、次に掲げる者についても、国、県等と同等とみなされ、本条の特例が適用される。

- ① 独立行政法人都市再生機構
- ② 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
- ③ 日本下水道事業団
- ④ 独立行政法人空港周辺整備機構
- ⑤ 土地開発公社（中核市又は全部委任市町が設立したものに限る。）

（2）適用

本条の協議は、国、県等が行う開発行為であっても、一般の開発行為と同様に、立地の適切性を確保しようとするものであることから、原則として第33条及び第34条の基準（「第7 開発許可等の基準」を参照。）を準用して行う。

なお、協議が成立した後についても、一般の許可と同様に、工事完了検査（第36条）、完了公告があるまでの建築制限（第37条）、開発行為の廃止届（第38条）等の規定が適用される。

第3 申請前の調査等

1 開発許可の基準

開発許可を受けるには、当該申請に係る開発行為が次の許可基準に適合していなければならない。詳細については、「第7 開発許可等の基準」を参照すること。

(1) 一般基準

- ① 用途地域等への適合（法第33条第1項第1号）
- ② 道路、公園等の公共空地の確保等（同第2号）
- ③ 排水施設（同3号）
- ④ 給水施設（同4号）
- ⑤ 地区計画等（同第5号）
- ⑥ 公共施設・公益的施設（同第6号）
- ⑦ 防災・安全措置（同第7号）
- ⑧ 災害危険区域等の除外（同第8号）
- ⑨ 樹木の保存、表土の保全（同第9号）
- ⑩ 緩衝帯（同第10号）
- ⑪ 輸送施設（同第11号）
- ⑫ 申請者の資力・信用（同第12号）
- ⑬ 工事施行者の能力（同第13号）
- ⑭ 関係権利者の同意（同第14号）
- ⑮ 建築物の敷地面積の最低限度（法第33条第4項、県条例第3条）

(2) 市街化調整区域における開発許可の基準

市街化調整区域内における開発行為は、前項の一般基準に適合するほか、限定的立地基準（法第34条第1号～第14号）に該当することが必要である。

2 開発計画に関する調査

開発許可を申請しようとする者は、開発計画の策定に先立ち、開発区域又はその周辺の状況について次に掲げる事項に関して調査をする必要がある。

(1) 基礎的事項

- ① 地形、地盤の性質、土質
- ② 地盤の軟弱な土地又はがけ崩れ若しくは出水のおそれが多い土地であるかどうか
- ③ 風向き、日照、植生、湧水等自然状況
- ④ 市街化区域、市街化調整区域等の区分
- ⑤ 用途地域等地域地区の区分
- ⑥ 道路、公園、下水道、河川等についての都市計画が定められているかどうか
- ⑦ 建築基準法に適合するかどうか
- ⑧ 埋蔵文化財を包蔵する土地として周知されている土地であるかどうか
- ⑨ 農地法、砂防法、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律、森林法、地すべり等防止法、土砂災害防止法等他法令による制限

(2) 道路に関する事項

- ① 開発区域内外の道路（法定外道路を含む。）の位置及び利用状況
- ② 既存の道路との境界
- ③ 開発区域内の道路の接続先の道路の幅員、構造の調査
- ④ 開発区域内の道路の無電柱化の促進

(3) 排水施設に関する事項

- ① 下水道、河川（法定外河川を含む。）、農業用水路その他排水施設の位置、利用状況等の調査
- ② 既存の排水施設用地との境界
- ③ 開発区域内の排水施設の雨水の集水区域及び流出状況
- ④ 開発区域内の排水の放流先の排水施設の排水能力、利水の状況及び改修計画
- ⑤ 排水施設の形状の変更又は排水施設への排水の放流に当たっての利害関係者の同意が必要かどうか

(4) 公園、広場その他の公共の用に供する空地に関する事項

開発区域から 250m 以内の距離に既存の公園があるかどうか

(5) 消防施設に関する事項

既存の消火栓、貯水施設、プール、河川等が消防用水利施設としての基準を満たすかどうか

(6) 給水施設に関する事項

既存の給水施設の位置、能力及び利用状況

(7) 公益的施設に関する事項

既存の教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設の状況

3 事前相談

(1) 開発計画に関する事前相談制度

県建築指導課では、大規模な開発行為について、関係法令に基づく許認可と関連する公共事業との調整を図るとともに、許可申請手続を円滑に進めていただくため、事前に関係機関が合同で事前相談を受けている。

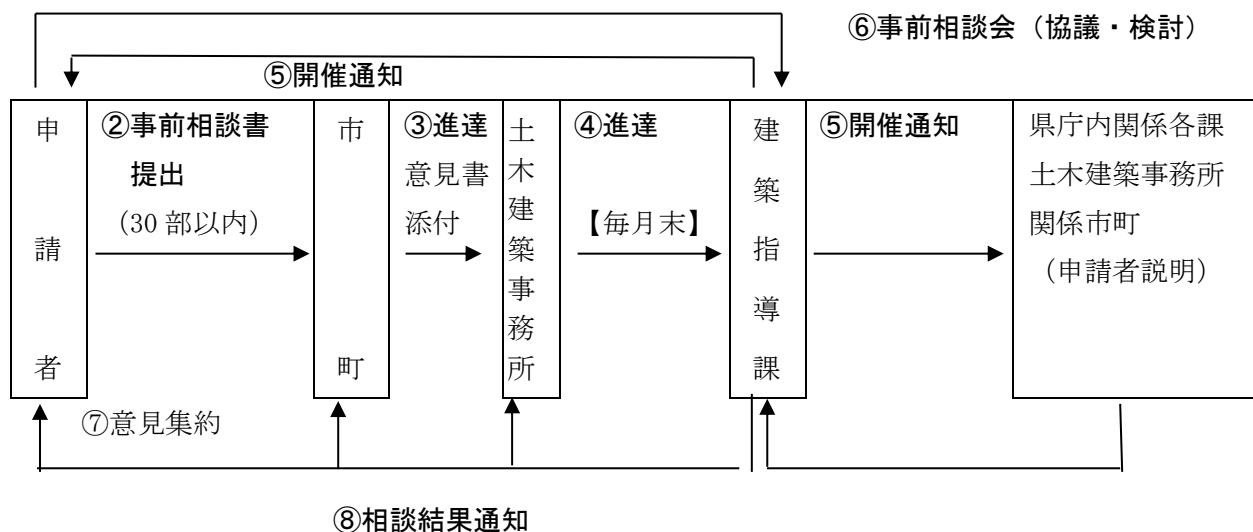
① 事前相談の対象

県建築指導課が受ける事前相談は、開発面積が 1 ha 以上の開発行為で同課が許可事務を行うものを対象として、次の②から④によって行う。ただし、9ホール以上のゴルフ場の開発計画については、次の(2)によること。

なお、上記以外のものについての事前相談は、許可事務を行う土木建築事務所又は中核市・委任市町に問い合わせること。

② 事前相談の手續

①協議（計画概要・開催日時・部数等）



- * 事前相談書は、毎月末までに建築指導課に届くよう提出すること。
- * ⑥事前相談会は、事前相談書が建築指導課へ進達された月の翌月 20 日前後に開催する。
- * ⑧相談結果通知は、事前相談会の開催後 20 日前後に行われる。

③ 事前相談書

事前相談の申請は、開発計画に関する事前相談書に次の図書及び図面を添付したものを、30 部以内で当該事案の内容に応じて建築指導課が指示する部数を提出すること。

a 次の事項を記載した事業概要書

- (a) 設計説明書
- (b) 開発区域内の土地の現況地目別面積一覧表の概要
- (c) 土地利用計画の概要
- (d) 造成計画（切土、盛土、土の搬入・搬出）の概要
- (e) 事前相談を受けようとする者の最近の開発行為（直近 2 例以上）の概要
- (f) その他参考となる事項

b 開発区域位置図（縮尺 1/10,000 以上）

c 開発区域図（縮尺 1/2,500 以上）

d 公図の写し（分間図 1/600 又は地積調査図 1/500 を集合的に一葉とすること。ただし、開発区域現況図に字界、地番界、所有者等を記入したものでこれに代えることができる。）

e 開発区域現況図（縮尺 1/1,000 以上）

f 土地利用計画図（縮尺 1/500 以上）

g 造成計画平面図（縮尺 1/500 以上）

④ 事前相談会の開催及び相談案件に対する意見の通知等

- a 事前相談会は、おおむね月 1 回開催する。

- b 事前相談会は、事前相談書を提出した者が開発計画について説明をし、これに対し関係機関から質問事項があれば質問の上、必要な意見を述べるという手順で進められる。
- c 事前相談会で関係機関から出された意見については、建築指導課で取りまとめの上、事前相談書を提出した者へ通知する。

(2) ゴルフ場の開発計画に関する事前相談制度

県建築指導課の事前相談の対象とならない一定規模以上のゴルフ場については、別に県総合企画部政策企画課の主催で、関係機関が合同で事前に相談を受けている。

① 事前相談の対象となるゴルフ場

地方税法に定めるゴルフ場

② 事前相談の手続等

ゴルフ場の開発計画に関する事前相談に関する手続その他の詳細な事項については、総合企画部政策企画課へ問い合わせること。

4 公共施設の管理者等の同意、協議

開発許可を申請しようとする者は、開発行為の円滑な施行、公共施設の管理の適正等を図るため、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得、かつ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者等と協議しなければならない。

(1) 公共施設の管理者の同意又は協議（法第 32 条）

① 公共施設の種類

道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設

② 公共施設の管理者の同意

公共施設の管理者の同意を得なければならないこととされたのは、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のないようにし、かつ、既存の公共施設の変更を伴うときはその変更が適正に行われるようにするためである。

a 同意が必要な「開発行為に関係がある公共施設」

- (a) 開発区域内にある既存の公共施設
- (b) 開発区域外にあっても、開発区域に接続することとなる道路
- (c) 開発行為に伴い変更され、又は廃止されることとなる公共施設
- (d) その他開発行為により影響を受ける公共施設

b 公共施設の管理者

主な公共施設ごとの管理者は、次のとおり。

(a)	里道、水路	市町
(b)	市町道	市町
(c)	県道	土木建築事務所
(d)	国道	土木建築事務所、国土交通省

(e)	用排水路 ((a)に該当するものを除く)	市町、水利組合、土地改良区
(f)	河川	市町、土木建築事務所、国土交通省、水利組合、土地改良区
(g)	揚水機場、ため池（上下流の水路の管理者と異なる管理者がある場合に限る。）	揚水機場、ため池の管理者
(h)	公園、下水道、緑地、広場	市町
(i)	消防の用に供する貯水施設	消防署等

上記の管理者のほか、公共施設の管理者とその土地の所有者とが異なるときは、その土地の所有者の同意（法第 33 条第 1 項第 14 号）も必要となる。ただし、公共施設の管理者に土地の処分権限まで委任されているとき、又は法第 40 条第 1 項の規定により従前の公共施設に代えて新たに公共施設が設置されるときは、公共施設の管理者の同意のみで足りることとされている。

③ 新たに設置される公共施設を管理することとなる者との協議

開発行為により設置される公共施設の管理の適正を期するために、管理者となるべき者とあらかじめ協議を行わせる趣旨であり、「公共施設を管理することとなる者」は、法第 39 条の規定により、原則として市町とされているが、他の法令に管理者が別に定められているときは、その管理者と協議することとされている。なお、協議により別の管理者を定めることもできるが、この場合も市町との協議が必要である。

(2) その他の者との協議

大規模な開発行為を行おうとする者は、施設の管理者が当該開発行為の施行に合わせて適時・適切に施設の整備を行えるようにするため、あらかじめ、施設の管理者との間で協議を行う必要がある。この場合の協議を行わなければならない者には、次に掲げる開発区域の面積の区分に応じてそれぞれ次に掲げる者が該当する。

- ① 面積が 20ha 以上の開発行為
義務教育施設の設置義務者（市町教育委員会）
水道事業者（水道局等）
- ② 面積が 40ha 以上の開発行為
一般電気事業者及び配電事業者
一般ガス事業者
鉄道事業者
その他（バス会社）

※ 「山口県環境影響評価条例」が制定されていますので、開発行為を行う場合は、留意して下さい。

第4 開発行為許可申請（協議申出）手続

1 開発行為許可申請（協議申出）に当たっての留意事項

（1）申請者

申請者となる者は、開発行為をしようとする者で、当該開発許可を受けたことにより発生する権利と義務が帰属する主体となる者である。

原則として、法第32条の同意申請者若しくは協議申請者又は法第33条第1項第14号の同意申請者は、開発許可申請者と同一の者であることが必要である。

（2）開発区域の設定

開発区域の設定に当たっては、次に掲げる事項に注意して設定すること。

- ① 同一の者が連続して開発行為を行う計画がある場合は、その全部を開発区域に含めること。
- ② 道路、水路等公共施設を共用して同時期に隣接して行われる二以上の開発行為は、開発行為をしようとする者がそれぞれ異なる場合であっても、一体の開発行為として、一の開発許可申請で処理するものとして開発区域の設定を行うこと。（「第2-3 開発許可不要の開発行為」中の「一体の開発行為の判断基準」参照）

（3）申請書等の作成者

- ① 開発行為に係る開発許可申請書類（資格要件に該当しない設計図書を除く）は、申請者又は行政書士、一級建築士等必要な資格を有している者が作成すること。
- ② 申請手続等を申請者本人以外の者が行う場合（行政書士が本人に代わって申請書の作成、補正の処理を行う場合等）は、申請者である本人に代わって当該事務を処理することができる旨を証する委任状等の書面を添付すること。
- ③ 面積が1ha以上の開発行為に係る設計図書は省令第19条に規定する者が作成すること。

（4）工区割の設定

工区割をする場合は、その旨申請書類に明示し、関係図書についても工区ごとの範囲等が明確になるよう作成すること。なお、工事完了検査は工区単位で行われるので、工区ごとに法第37条の建築制限が解除される。

（5）予定建築物

開発区域内において予定される建築物又は特定工作物（以下「予定建築物等」という。）の用途並びにその敷地の規模及び配置が法第33条及び第34条に規定する開発許可基準に適合するかどうかの判断が必要となるので、開発許可申請に当たっては、次に掲げる点に留意の上、予定建築物等に関するこれらの事項を確定する必要がある。

- ① 予定建築物等の敷地の規模及び配置は、許可基準に適合するかどうかの判断に必要な事項となるもので、街区の形態のみでなく個々の敷地の形態及び規模まで確定する必要がある。
- ② 通常、予定建築物等の規模まで確定する必要はないが、排水施設の流下能力等について確認する必要がある場合については、その規模、利用人員等を把握しなければならないため、確定する必要がある。

(6) 開発行為の目的による区分

開発行為の目的による区分は、「自己居住用」「自己業務用」及び「その他（自己用外）」の3種類であるが、この区分は許可基準の適用条項、手数料の算定等について重要な意義を有する。（「第1-2 開発許可制度に使われる用語」参照）

- ① 「自己居住用」と「自己業務用」とが混在している場合は、「自己業務用」が著しく小さい場合を除き、原則として「自己業務用」として取り扱うこと。
- ② 「自己居住用」と「自己業務用」と「自己用外」とが混在している場合は、「自己用外」が著しく小さい場合を除き、原則として「自己用外」として取り扱うこと。

(7) 擁壁及び法面

- ① 宅地として利用できる部分で擁壁を設置しない部分の法面は、できるだけ高さが2mを超えない計画とすること。また、擁壁を設置しない法面でも開発行為完了後に擁壁を設置する計画がある場合は、必ず当初開発許可申請に含めること。
- ② 擁壁の上部の法面を盛土し、宅地として利用される可能性のある場合は、法面の全体高を見込んだ擁壁の設計とすること。また、擁壁上部の掛出しは、原則として認めないものであるが、やむを得ず行う場合は、あらかじめ、構造計算で安全性を確認の上、開発許可申請に含めること。

2 許可申請（協議申出）手続

(1) 許可申請手続

開発行為の許可を受けようとする者は、開発行為許可申請書に必要な添付書面及び添付図面を添えて知事（委任市町長）に提出しなければならない。

- | | | |
|------------|--------------------|----|
| ① 申請書の提出場所 | 各市町開発担当窓口 | |
| ② 申請書の提出部数 | 委任市町において許可する場合 | 2部 |
| | 県土木建築事務所において許可する場合 | 3部 |
| | 県建築指導課において許可する場合 | 4部 |

(2) 協議申出手続

開発許可の特例協議の申出をしようとする者は、開発許可特例協議申出書を知事（委任市町長）に提出しなければならない。

① 添付図書

開発許可申請に必要な添付書面及び添付図面の提出を原則とするが、添付不要の書面（資金計画書、申請者の資力及び信用に関する申告書等）もあるため、事前に県・市町の担当部署と打ち合わせを行うこと。

- | | | |
|------------|--------------------|----|
| ② 申出書の提出場所 | 各市町開発担当窓口 | |
| ③ 申出書の提出部数 | 委任市町において協議する場合 | 2部 |
| | 県土木建築事務所において協議する場合 | 3部 |
| | 県建築指導課において協議する場合 | 4部 |

3 開発許可申請書及びその添付図書

(1) 開発許可申請書添付書面

各様式については「第10 開発許可制度に係る申請書等の様式」を、記載方法については「第11 開発許可申請書等の記載例」を参照してください。

書類の名称	様式根拠	明示すべき事項、添付書類、作成留意事項	添付要否		
			自己居住	自己業務	自己用外
開発行為許可申請書 (様式有り) (記載例有り)	省令別記 様式第2 ・第2の2		○	○	○
開発許可特例協議申 出書 (様式有り)	県規則第 4号様式 の2		—	○	○
設計説明書 (様式有り) (記載例有り)	県規則第 16号様式	・設計の方針、開発区域内の土地の 現況、土地利用計画、公共施設の 整備計画等を記載すること。	×	○	○
資金計画書 (様式有り) (記載例有り)	省令別記 様式第3	・収支計画及び年度別資金計画を明示すること。 ・金融機関の発行する融資証明書又は 預金等残高証明書を添付すること。	×	1ha以上 ○ 1ha未満 ×	○
公共施設の管理者の 同意書			○	○	○
公共施設の管理者と の協議経過書			○	○	○
水道事業者との協議 経過書			○	○	○
開発行為の同意書 (様式有り) (記載例有り)	県規則第 17号様式	・開発区域内等権利者一覧表(県細 則第17号様式別紙)を添付すること。	○	○	○
土地の登記事項証明 書		・申請時から3月以内に作成された ものであること。	○	○	○
設計者の資格に関す る申告書 (様式有り) (記載例有り)	県規則第 18号様式	・開発区域の面積が1ha以上の場合 に限り必要であること。 ・卒業証明書又は資格証明書を添付 すること。	○	○	○
申請者の資力及び信 用に関する申告書 (様式有り) (記載例有り)	県規則第 2号様式	・法人の事項全部証明書(申請者が 個人の場合にあっては、住民票の 写し)、法人税又は所得税及び事 業税の納税証明書並びに直前事業 年度の財務諸表及び定款の写しを 添付すること。 <u>※完了公告の手続きの際は、1ha未満の 場合も登記事項証明が必要です。</u>	×	1ha以上 ○ 1ha未満 ×	○

書類の名称	様式根拠	明示すべき事項、添付書類、作成留意事項	添付要否		
			自己居住	自己業務	自己用外
工事施行者の能力に関する申告書（様式有り）（記載例有り）	県規則第3号様式	・法人の登記事項証明書（施行者が個人の場合にあつては、住民票の写し）、法人税又は所得税及び事業税の納税証明書、直前事業年度の財務諸表の写し並びに工事経歴書を添付すること。	×	1ha以上 ○ 1ha未満 ×	○
他法令に基づく許可書等の写し			○	○	○
設計図面		・図面毎に作成者氏名を記入すること。 ・各図面の作り方等については、次頁以下の(2)を参照すること。	○	○	○
都市計画法第34条該当に関する申告書		・法第34条第1号から第13号までのいずれかに該当することにより許可を受ける場合には法第34条に該当する申告書を添付すること。	○	○	○
開発審査会の議を経た旨の通知書の写し		・法第34条第14号に該当することにより許可を受ける場合に必要であること。	○	○	○
義務教育施設の設置義務者との協議経過書		・開発区域の面積が20ha以上の場合で、当該開発区域内に居住することとなる者がある場合に限り必要であること。	○	○	○
一般電気事業者等及び一般ガス事業者との協議経過書		・開発区域の面積が40ha以上の場合に限り必要であること。	○	○	○
鉄道事業者及び軌道経営者との協議経過書		・開発区域の面積が40ha以上の場合に限り必要であること。	○	○	○
市民農園開設認定書の写し		・市民農園整備促進法第12条第1項の規定に基づき法第34条第14号に該当するものとみなされた開発行為に係る申請に限り必要であること。 ・市民農園の区域並びに市民農園施設の配置及び種別を表示した図面を添付すること。	○	○	○
地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律第6条第1項に規定する基本計画に即し行われる開発行為であることを証する書面		・地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律第31条第3項の規定に基づき法第34条第14号に該当するものとみなされた開発行為に係る申請に限り必要であること。 ・地方拠点都市地域における都市計画法の特例等に関する省令第8条第2項の協議に係る基計画に添付した図面の写しを添付すること。	○	○	○

※1 完了公告の事務処理時において、1ha 未満で提出不要としている事項全部証明書及び住民票の写しの提出を求めることがあります。

(2) 許可申請書添付図面

○通常添付が必要な図面

図面の名称	縮尺	明示すべき事項	備考
開発区域位置図	1/10,000 以上	① 方位 ② 開発区域の境界（朱書） ③ 開発区域周辺の都市施設の位置及び名称 ④ 開発区域から排出される雨水及び汚水の流末又は河川への経路 ⑤ 用途地域の区分及び他の法令による規制区域	・地図に表示すること。 ・他の法令による規制区域は、開発区域及びその周辺の区域について図示すること。
開発区域図	1/2,500 以上	① 方位 ② 開発区域の境界（朱書） ③ 土地の形状 ④ 県及び市町の境界とその名称 ⑤ 市町の区域内の町又は字の境界とその名称 ⑥ 都市計画区域界とその名称 ⑦ 土地の地番	・現況図にまとめて図示してもよい。
現況図	1/1,000 以上	① 方位 ② 開発区域の境界（朱書） ③ 地形（等高線2mの標高差ごとに記入すること。） ④ 開発区域内及びその周辺の公共施設及び公益的施設の位置及び形状 ⑤ 既存の建築物及び擁壁等の工作物の位置及び形状 ⑥ 開発区域の面積が1ha以上の開発行為にあつては、樹木又はその集団の位置及び表土の状況	・開発区域周辺の地形の状況が明らかになる程度の範囲まで作成すること。
公図の写し	公図原本と等倍	① 開発区域の境界（朱書） ② 道・水路をそれぞれ赤・青で着色 ③ 市町の区域内の町又は字の境界とその名称 ④ 転写年月日、転写者の氏名及び転写法務局の名称 ⑤ 土地の地番及び所有者名	
求積図	1/500 以上	① 開発区域全体の求積表 ② 公共施設ごとの求積表	
土地利用計画図	1/500 以上 ただし、ゴルフ場の場合は1/2,000 以上	① 方位 ② 開発区域の境界及び開発区域を工区に分けたときは工区界（いずれも朱書） ③ 公園、緑地及び広場の位置、形状、面積並びに出入り口及び柵又は塀位置	・予定建築物等の用途は、具体的に敷地毎に記入すること。 ・宅地、道路、擁壁法面、公園、調整池等各土地利用の区分ごとに色分けすること。 ・この図面は、開発登録簿の図面として一般の閲覧に供されるので明確に表示すること。

図面の名称	縮尺	明示すべき事項	備考
		④ 開発区域内外の道路の位置、形状及び幅員 ⑤ 排水施設の位置、形状及び水の流 れの方向 ⑥ 都市計画施設又は地区計画等に定 められた施設の位置、形状及び名 ⑦ 消防水利の位置及び形状 ⑧ 調整池を設ける場合にあつては、 調整池の位置及び形状（多目的利用 の場合にあつては、専用部分と多目 的利用部分の部分） ⑨ 河川その他の公共施設の位置及び 形状 ⑩ 予定建築物等の敷地の形状及び面 積 ⑪ 敷地に係る予定建築物等の用途 ⑫ 公益的施設の敷地の名称、位置、 形状及び面積 ⑬ 開発区域の面積が1 ha以上の開発 行為にあつては、樹木又はその集団 の位置 ⑭ 緩衝帯を設ける場合にあつては、 緩衝帯の位置、形状及び幅員 ⑮ 法面（崖を含む。）の位置、形状 及び勾配 ⑯ 擁壁の位置及び種類 ⑰ 給水施設及び排水施設の位置	<ul style="list-style-type: none"> 区域内は、白抜き（コンター等抜 き）として計画を記入すること。
造成計画 平面図	1/500 以上 ただし、 ゴルフコー スの建設の 用に供する 開発行為の 場合は、 1/2,000 以上	① 方位 ② 開発区域の境界及び開発区域を工 区に分けたときは工区界（いずれも 朱書） ③ 現況の地形（等高線は2 mの標高 差ごとに記入すること。） ④ 切土部分については淡黄色で、盛 土部分については淡緑色でそれぞれ 色分け ⑤ 崖、擁壁の位置、種類、形状、延 長及び高さ ⑥ 道路の位置、形状、幅員、勾配 ⑦ 道路の中心線及び計画高 ⑧ 街区の長辺及び短辺の長さ ⑨ 予定建築物等の敷地の形状及び計 画高 ⑩ 公園、緑地及び広場並びに公益的 施設の敷地の名称、位置及び形状 ⑪ 縦横断線の表示 ⑫ ベンチマークの位置及び高さ ⑬ 消防水利施設の位置及び形状 ⑭ 調整池を設ける場合にあつては、 調整池の位置及び形状	<ul style="list-style-type: none"> 現況線は細く、計画線は太く表示 すること。

図面の名称	縮尺	明示すべき事項	備考
造成区域 縦横断面図	縦断面図 1/500 以上 横断面図 1/250 以上	① 開発区域の境界（朱書） ② 縦横断面線 ③ 基準線（D. L） ④ 現況地盤面と計画地盤面 ⑤ 切土部分については淡黄色で、盛土部分については淡緑色でそれぞれ色分け ⑥ 計画地盤高 ⑦ 崖、擁壁及び道路の位置、種類及び形状 ⑧ ボックスカルバート、ヒューム管、その他構造物の位置、種類及び形状 ⑨ 土羽の位置、形状及び勾配	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域周辺の地形の状況が明らかになる程度の範囲まで作成すること。 ・現況線は細く、計画線は太く表示すること。
排水施設 計画平面図	1/500 以上	① 開発区域の境界（朱書） ② 排水区域の区域界 ③ 道路側溝その他の排水施設の位置形状及び種類 ④ 排水管の勾配及び管径 ⑤ 人孔の位置及び人孔間の距離 ⑥ 水の流れの方向 ⑦ 吐口の位置 ⑧ 調整池を設ける場合にあつては、調整池の位置及び形状 ⑨ 放流先河川又は水路の名称、位置及び形状 ⑩ 予定建築物等の敷地の形状及び計画高 ⑪ 道路、公園その他の公共施設の敷地の計画高 ⑫ 法面（崖を含む。）又は擁壁の位置及び形状	
排水施設 構造図	1/50 以上	① 道路側溝その他の排水施設の構造材料、形状及び種類 ② 排水管の種類、材料及び内法寸法 ③ 人孔の構造及び形状 ④ 排水施設の落差工及び吐口工の部分の形状 ⑤ 放流先の河川又は水路の名称及び断面水位（低水位及び高水位）及び吐口の高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄筋コンクリート造のときは配筋図が必要である。
排水施設 計画縦断面図	1/500 以上	① 開発区域の境界（朱書） ② 排水施設の位置、種類、材料、形状、延長、内法寸法及び勾配 ③ 水の流れの方向 ④ 吐口の位置 ⑤ 放流先の河川又は水路の名称 ⑥ 流量計算を行った箇所を明示	

図面の名称	縮尺	明示すべき事項	備考
		⑦ 公共施設、公益的施設及び予定建築物等の敷地予定地等の計画高 ⑧ 汚水処理場の位置及び形状 ⑨ 調整池の位置及び形状	
流末水路 縦断図	1/1,000 以上		
流末水路 標準横断図	1/500 以上		
調整池 設計図		① 調整池の位置、種類、材料、形状、寸法等 ② 放流管の位置、種類、材料、形状、寸法等 ③ 洪水吐の位置、種類、材料、形状、寸法等 ④ 呑口部の位置、種類、材料、形状、寸法等 ⑤ 取付水路の位置、種類、材料、形状、寸法等	<ul style="list-style-type: none"> 調整池を設ける場合に必要であること。 洪水調節計画書、構造安定計算書、管理計画書（管理方法、管理責任者等を記載した書面）及び下流河川（水路）調査書（下流河川等の横断図、現況写真及び流下能力等を記載した書面）を添付すること。 ※工事完了時に調整池台帳を作成、提出すること。
給水施設 計画平面図	1/500 以上	① 方位 ② 開発区域の境界（朱書） ③ 給水施設の位置、形状、材料及び内法寸法 ④ 取水の方法及び位置 ⑤ 消火栓の位置及び種類 ⑥ ポンプ施設、貯水施設、浄水施設の位置及び形状 ⑦ 予定建築物等の敷地の形状	<ul style="list-style-type: none"> 排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。
道路計画 縦断図	1/500 以上	① 開発区域の境界（朱書） ② 道路の縦断勾配（パーセント） ③ 計画地盤面 ④ 計画地盤高 ⑤ 単距離及び追加距離 ⑥ 基準線（D、L）	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域外の道路との関連を明示すること。
道路計画 標準横断図	1/50 以上	① 道路の幅員構成 ② 道路の横断勾配（パーセント） ③ 道路及びその路盤の材料、品質、形状及び寸法 ④ 道路側溝の位置、形状及び寸法 ⑤ 道路への埋設物（埋設管等）の位置、形状及び寸法	
崖の断面図	1/50 以上	① 崖の高さ、勾配及び土質の種類（土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質の種類及び地層の厚さ） ② 現況地盤面及び計画地盤面 ③ 小段の位置及び幅 ④ 石張り、張り芝、モルタルの吹き付け等の崖面の保護の方法	<ul style="list-style-type: none"> 現況線は細く、計画線は太く表示すること。 崖の前後の地盤面も必要な範囲で併せて示すこと。

図面の名称	縮尺	明示すべき事項	備考
擁壁の断面図	1/50 以上	① 擁壁の寸法及び勾配 ② 擁壁の材料の種類及び寸法 ③ 裏込めコンクリートの品質及び寸法 ④ 透水層の位置及び寸法 ⑤ 水抜き穴の位置、材料及び内径 ⑥ 基礎地盤の土質並びに基礎杭の位置、材料及び寸法 ⑦ 擁壁の背後の地盤面	<ul style="list-style-type: none"> 鉄筋コンクリート造のときは配筋図が必要である。 認定擁壁の場合は、国土交通大臣認定証の写しを添付すること。
防災計画図	1/2,000 以上	① 方位 ② 開発区域の境界（朱書） ③ 地形（等高線は2mの標高差ごとに記入すること。） ④ 計画道路の位置、形状及び幅員 ⑤ 段切の位置及び形状 ⑥ 表土除去範囲 ⑦ ヘドロ除去範囲及び深さ ⑧ 工事中の雨水排水経路及び流出計画 ⑨ 防災施設の位置、形状、寸法及び名称 ⑩ 防災施設の設置時期及び設置期間	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域の周辺を含めて作成すること。 防災に関する具体的な計画について記載した書面及び開発行為に関する工事の工程表を添付すること
防災工事断面図及び防災施設構造図			<ul style="list-style-type: none"> 防災計画図に準じて作成すること

○開発計画の内容により適宜添付が必要な図書

図面の名称	明 示 す べ き 事 項
構造物計算書	<ul style="list-style-type: none"> ・構造物の安全が計算によらなければ判断できないときに必要であること。 ・計算は、土木学会、日本道路協会等が定めた方法に準じて行うこと。
法面安定計算書	<ul style="list-style-type: none"> ・法面を擁壁により保護しない場合に必要であること。 ・土質調査を行い、その結果を記載した書面を添付すること。 ・直高15m以上の場合にあっては、法面安定計算書を添付すること。
水理計算書	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域内の排水が開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害を生じさせないよう排水施設に関する設計が定められていることが明らかな場合を除き、添付することが必要であること。
地耐力試験の結果を記載した書面	<ul style="list-style-type: none"> ・軟弱地盤の箇所、重力擁壁、逆T擁壁等を設置する箇所については、地耐力試験を行い、その結果について記載した書面を添付すること。 ・ボーリング調査を行った結果、標準貫入試験及び平板載荷試験による結果について記載した書面等を添付すること。
水質に関する検査及び水量に関する調査の結果を記載した書面	<ul style="list-style-type: none"> ・上水道以外の水源から飲用水等の供給を受ける場合に添付することが必要であること。 ・水質については、水道法第4条に規定する水質基準を満たすかどうかについて厚生労働大臣指定検査機関（山口県内では財団法人山口県予防保健協会、学校法人香川学園）又は山口県環境保健センターにおいて検査を受けること。 ・水量に関する調査については、揚水試験を行い、その結果によること。

申請図書の凡例一覧表

名 称	記 号	名 称	記 号	名 称	記 号	
開発区域境界線	---○---	雨水管渠	→	雨水角形入孔	□	
工区境界	第1工区 第2工区	污水管渠		污水角形入孔	■	
街区番号	街区番号 計画高 敷地面積	合流管渠		河 川	~~~~~	
宅地番号	宅地番号 計画高 敷地面積 予定建築物の用途	既設管渠	-----▶	法 面	H 2.5	
公共公益用地	公共公益用地 計画高 敷地面積	横断管渠	種別	間知ブロック積擁壁	H 3.0	
造成計画高	公共公益施設の名称 計画高 敷地面積	暗 渠	円 形	○ 内 径	重力式擁壁	H 3.0
敷地面積	TBM H=10.00		馬蹄形	⊖ 巾×高さ	R C 擁壁	φ
B			矩 形	□ 巾×高さ	給水管	φ
M			卵 形	▽ 呼び名	制水弁	⋈
位置			3 道路番号 6.5 巾 員 i = 3.0% ℓ = 30.00	U形側溝及び寸法	U-() ()	消防水利施設
高さ	L形側溝及び寸法	L-() ()		階 段		
道路番号及び巾員	○ 雨水 () L □ 污水 () L	Lu形側溝及び寸法	LU-() ()	ガードレール	~~~~~	
勾配、延長		渠	グレーチング側溝	巾×高	ガードフェンス	~~~~~
変化点	○ 雨水 () L □ 污水 () L	その他開渠	∟ 巾×高さ	落石防護柵	~~~~~	
管番号		柵 類	~~~~~	車 止 め	可動式又は固定式	
管径	○ 雨水 () L □ 污水 () L	雨水円形入孔	○	樹 木	x x x x	
勾配		雨水円形入孔	●	緩衝帯	~~~~~	
管延長						
流水方向	→					

4 設計者の資格

開発行為に関する工事のうち、周辺に大きな影響を与えるおそれのあるもの又は設計について専門的な能力を要すると考えられるものについて、その設計に係る設計図書は、次の表に掲げる者が作成したものでなければならない。（法第31条、省令第18条・19条）

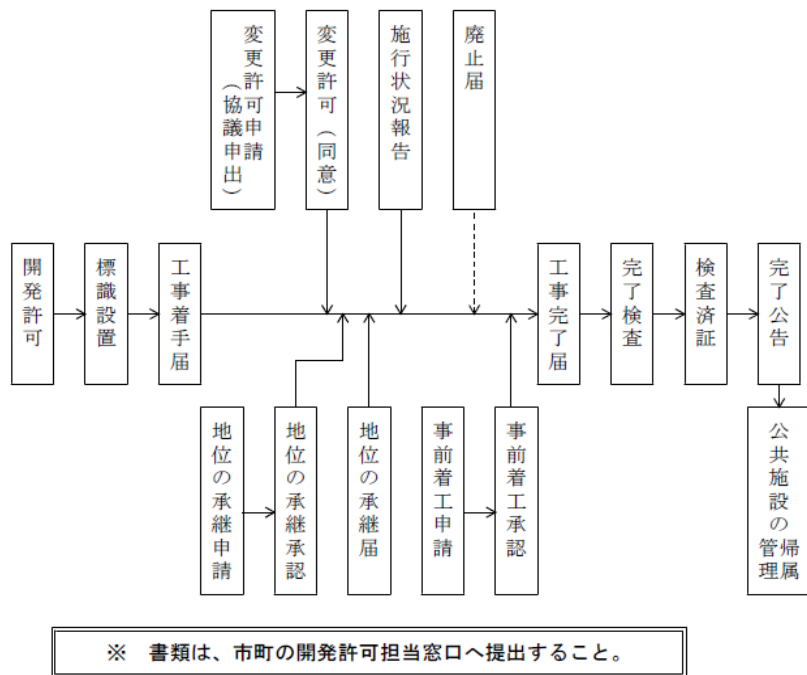
開発区域の面積	設計する資格を有する者
1 ha以上20ha未満	① 大学（短大を除く。）において正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修め卒業後、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務経験を有する者 ② 昼間3年制短大において正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修め卒業後、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務経験を有する者 ③ 短大、高専又は旧専門学校において正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修め卒業後、宅地開発に関する技術に関して4年以上の実務経験を有する者 ④ 高校又は旧中等学校において正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修め卒業後、宅地開発に関する技術に関して7年以上の実務経験を有する者 ⑤ 技術士法による本試験のうち建設部門、水道部門及び衛生工学部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務経験を有するもの ⑥ 1級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務経験を有するもの ⑦ 土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務経験を有する者（7年以上宅地開発に関する技術に関する実務経験を有する者に限る。）で国土交通大臣の指定する講習を修了したもの ⑧ その他国土交通大臣の認める者 ・大学の大学院若しくは専攻科又は旧大学令による大学の大学院若しくは研究科に1年以上在学して土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、宅地開発に関する技術に関して1年以上の実務経験を有する者
20ha以上	① 上欄のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る図書を作成した経験を有するもの ② 国土交通大臣が①と同等な経験を有すると認めた者

注) 1 「宅地開発に関する技術の経験」とは、宅地造成工事の設計図書の作成又は宅地造成工事の監理をいうものであること。

2 「国土交通大臣の指定する講習」として現在行われているものは、次のとおり。

(一財) 全国建設研修センターが実施する「宅地造成技術講習」

第5 開発工事着手から工事完了までの手続



1 工事着手時

(1) 標識設置

工事現場の見えやすい場所に標識を掲示してから、工事に着手すること。

(2) 工事着手届

① 開発許可を受けた工事に着手した時は、直ちに工事着手届に工事標識と開発区域全景の写真を添付して提出すること。

② 提出部数

委任市町許可：1部 土木建築事務所許可：2部 県建築指導課許可：3部

2 工事中の注意事項

(1) 工事中は、現場責任者を常駐させ、災害防止に努めること。

(2) 許可に係る設計図書を工事現場に常備しておくこと。

(3) 工事の施工状況を写真、資料等で記録し保管すること。

(4) 開発者は、開発行為による災害が発生したときは、直ちに必要な措置を講じるとともにその旨を書面で知事（委任市町長）に報告すること。

3 変更許可申請・変更協議申出・変更届（法第35条の2、政令第31条、省令第28条の2～4）

許可を受けた開発行為の内容を変更するときは、速やかに変更許可申請（軽微な変更である場合にあっては、変更届）を行わなければならない。

変更許可申請

（1）変更許可申請が必要な場合

- ① 開発区域（開発区域を工区に分けたときは開発区域又は工区）の位置、区域、規模の変更
- ② 予定建築物等の用途の変更
- ③ 開発行為に関する設計の変更（軽微な変更に該当する敷地の形状の変更を除く。）
- ④ 工事施行者の変更（軽微な変更に該当する場合を除く。）
- ⑤ 自己用・非自己用、居住用・業務用の別の変更
- ⑥ 市街化調整区域内において行う開発行為については、当該開発行為が該当する法第34条の号及びその理由の変更
- ⑦ 資金計画の変更（自己用外又は1ha以上の自己業務用の場合）

（2）変更許可の手続

開発行為の変更許可を受けようとする者は、次の図書を提出しなければならない。

① 申請書

開発行為変更許可申請書（変更に係る事項についての内容を記載した書類及び図書を含む。例：設計説明書、設計図、資金計画書等）

注）設計図書等は、新旧を対照させた図面を添付のこと。

② 添付図書（開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものに限る。）

公共施設の管理者の同意書、公共施設を管理することとなる者等との協議経過書、位置図、区域図、開発行為の同意書、設計者の資格に関する申告書、設計者が必要な資格を有することを証する書類、土地の登記事項証明書、土地の公図の写し、土地の求積図、申請者の資力及び信用に関する申告書、工事施行者の能力に関する申告書その他知事が必要と認める書類

③ 提出部数 委任市町許可：2部 土木建築事務所許可：3部 県建築指導課許可：4部

（3）変更許可の基準

開発行為の許可の基準と同じ。

変更協議申出

国、県等が行う開発行為で開発許可権者との協議が成立したものの内容を変更するときは、速やかに、開発行為変更協議申出書に必要な書面及び図面を添えて協議を行わなければならない。

変更協議手続については、上記の変更許可申請の場合に準じるが、協議不要の場合（資金計画の変更等）もあるため、事前に県又は市町の担当部署と打ち合わせを行うこと。

変更届

（1）変更届による場合（軽微な変更該当する場合）

- ① 設計変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更で、次に掲げるもの以外の場合
 - a 予定建築物等の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの

- b 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が 1,000 m²以上となるもの
- ② 工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更
- ③ 工事施行者に関する②以外の変更（自己居住用及び 1 ha 未満の自己業務用の開発行為の場合に限る。）
- ④ 工事の着手予定年月日又は完了予定年月日の変更

(2) 変更届の手続

- ① 開発行為の変更届を行おうとする場合は、開発行為変更届（変更に係る事項についての内容を記載した書類及び図書を含む。）を提出すること。
- ② 提出部数 委任市町許可：1部 土木(建築)事務所許可：2部 県建築指導課許可：3部

4 開発行為の廃止（法第 38 条、省令第 32 条）

開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、開発行為に関する工事の廃止の届出書に次に掲げる図書等を添えて提出すること。

a	工事の廃止理由を記載した書面
b	廃止に伴う措置を記載した書面
c	廃止時の土地の状況を明らかにした図面、写真等

- 提出部数 委任市町許可：1部 土木建築事務所許可：2部 県建築指導課許可：3部

5 許可に基づく地位の承継（法第 44 条、法第 45 条）

(1) 一般承継（法第 44 条）

法第 29 条の開発許可又は法第 43 条第 1 項の建築許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継者が有していた当該許可に基づく地位を承継することとなる。

- ① 「一般承継人」とは、相続人、合併後存続する法人又は合併により新たに設立された法人をいう。
- ② 「許可に基づく地位」とは、許可を受けたことによって発生する次のような権利と義務の総体をいう。
 - a 適法に開発行為、建築行為又はこれらに係る用途変更を行う権能
 - b 土地所有者等との間に工事につき同意を得ているという地位
 - c 公共施設の管理者との同意又は協議によって定められている公共施設の設置若しくは変更を行う権能
 - d 工事完了の届出義務又は工事廃止の届出義務
- ③ 被承継人が有していた地位を承継した者は、地位承継届に地位を承継したことを証する書類を添えて提出すること。
- ④ 提出部数 委任市町許可：1部 土木建築事務所許可：2部 県建築指導課許可：3部

(2) 特定承継（法第 45 条）

開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、知事（委任市町長）の承認を受けて当該開発許可に基づく地位の承継を受けることができる。

- ① 「特定承継人」とは、開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権その他の開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者をいう。
- ② 開発許可に基づく地位については、一般承継に同じ。
- ③ 開発許可に基づく地位の承継を受けようとする者は、次の要件のすべてを満たしていることが必要である。
 - a 当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を適法に施行する権原を取得していること。
 - b 自己用外又は1 ha以上の自己業務用の開発行為の場合にあつては、当初の許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用を有していること。
- ④ 地位の承継を受けようとする者は、地位承継承認申請書に次の図書を添えて提出し、承認を受けなければならない。（「第4-3-（1） 開発許可申請書添付書面」参照）

a	開発区域内の土地の所有権、その他開発行為に関する工事を施行する権原を取得したことを証する書類 ・許可を受けた者が開発行為を承継することに同意した書面 ・開発行為の同意書 ・土地の登記事項証明書 ・公図の写し
b	（自己用外又は1 ha以上の自己業務用の場合） 申請者の資力及び信用に関する申告書 資金計画書
c	その他知事が必要と認める図書

○提出部数 委任市町許可：2部 土木建築事務所許可：3部 県建築指導課許可：4部

6 工事完了公告前の建築制限等（法第37条）

（1）開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了公告があるまでの間は建築物を建築し、又は特定工作物を建設することはできない。ただし、次の場合は、この限りではない。

- ① 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し又は建設するとき
- ② 知事（委任市町長）が支障ないと認めて承認したとき
 建築物及び特定工作物（以下「建築物等」という。）の事前着工は、以下の全ての条件を満たす場合に承認される。この場合、都市計画法第36条第2項の規定による検査済証の交付があるまでの間は、建築物等の使用を不可とする条件を付す。
 - a 事前着工承認を申請する敷地の位置が道路によって特定できること。
 - b 接続道路から事前着工承認を申請する敷地に至るまでの道路が、避難上及び通行上支障がない形態であり、かつ、幅員が特定できること。
 - c 造成工事に手戻りが生じる理由、公益的施設の建築を目的とする理由又は収用事業による建築を目的とする理由があること。
 - d 主として自己の居住又は自己若しくは自己用外の業務の用に供する目的で行う開発行為であること。
- ③ 法第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき

(2) 申請に必要な図書等

a	建築、建設着工承認申請書
b	承認に係る建築物等の敷地を表示した図面（縮尺500分の1以上）
c	敷地内における建築物又は特定工作物の位置を表示する図面（縮尺500分の1以上）
d	建築物等の各階の平面図（縮尺200分の1以上）
e	建築物等の2面以上の立面図（縮尺200分の1以上）

○提出部数 委任市町許可：2部 土木建築事務所許可：3部 県建築指導課許可：4部

法第37条に基づく承認事例

- 1 事前着工承認を申請する敷地の位置が道路によって特定できること。
事例：敷地の前面道路の側溝が施工済である。
- 2 接続道路から事前着工承認を申請する敷地に至るまでの道路が、避難上及び通行上支障がない形態であり、かつ、幅員が特定できること。
事例：路盤工までが施工済である。
- 3 造成工事に手戻りが生じる理由又は公益的施設の建築を目的とする理由があること。
 - (1) 建築工事によって造成工事の手戻りとなる理由について
 - *認められる例
 - 例1：オンサイト調整池の設置等により、造成工事と建築工事が一体的に行われるもの
 - 例2：建築工事によって、道路以外の公共施設で造成工事に手戻りが生じるもの
 - 例3：建築工事によって、地盤の安全性に影響を与える構造物に手戻りが生じるもの
 - 例4：ゴルフ場であって、茶店等の建築物でコースの造成工事に手戻りが生じるもの
 - 例5：調整池等公共施設の設置に際して、開発区域内で既存建築物を移転する必要があるもの
 - *認められない例
 - 例1：建築工事の際に重機を使用するため、道路の舗装工に手戻りが生じるという理由
 - 例2：建築工事で生じる残土を造成工事で利用するという理由
 - 例3：建築基礎工事によって、道路工事に手戻りが生じるという理由
 - 例4：建築工事によって、見切工に手戻りが生じるという理由
 - (2) 公益的施設の建築を目的とする理由について
 - *認められる例
 - 例1：浄化槽等の開発許可時に公共施設として位置づけられる建築物を建築するもの
 - 例2：国、県又は市町が建築する建築物であるもの
 - (3) 収用事業による建築を目的とする理由について
 - *認められる例
 - 例：主として収用対象となった建築物を建築する目的で行う開発行為であり、建築主が建築物の用途の継続性を確保する必要があるもの
 - *認められない事例
 - 例：主として自己以外の居住の用に供する目的（分譲住宅等）で行う開発行為の一面に建築する場合

7 工事完了届（公区別も可）（法第36条、省令第29条～第31条）

開発許可を受けた工事が完了した場合は、工事完了届出書を提出し、許可権者による工事完了の検査を受ける必要がある。

（1）工事完了届出書の添付書類

a	工事写真
b	公的機関の発行する水質の検査結果の証明書
c	土質試験の結果について記載した書面
d	材料試験の結果について記載した書面
e	開発区域の確定測量図
f	土地利用計画図
g	公共施設管理者の検査済を証する書面※法第32条の同意に関する工事
h	その他

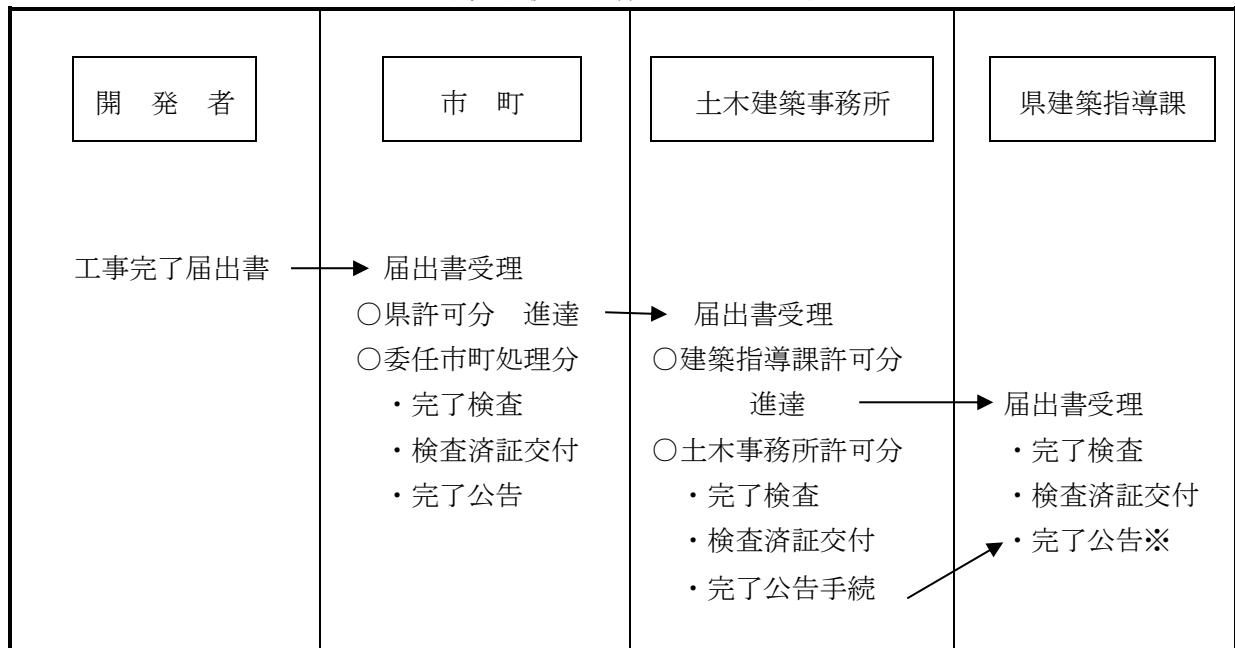
○提出部数 委任市町許可：1部 土木建築事務所許可：2部 県建築指導課許可：3部

（2）工事完了の検査

- ① 事前に公共施設の完了検査を受ける場合は、公共施設工事完了届出書を提出すること。
- ② 工区ごとに完了検査を受ける場合も、公共施設が完了していることが必要である。
- ③ 工事の完了検査に合格した場合は、完了検査済証が交付され、工事の完了公告が行われる。

* 完了検査は、原則として別添「開発許可に係る工事検査要領（案）」に基づき実施されるので、参照すること。

○工事完了後の事務処理のフロー図



（3）完了公告

※完了公告時に必要な書類・・・開発許可書（写）、位置図（広域図）、申請者の事項全部証明書（個人の場合は住民票）、土地利用全部事項証明書、公図、土地利用計画図（確定図）、求積図（確定図）、検査済証（写）

開発許可に係る工事検査要領（案）

（趣 旨）

第1 この要領は、都市計画法に基づく開発行為の許可に係る工事の適正な施工を確保するため、工事の検査について必要な事項を定めるものとする。

（検 査）

第2 検査は、当該開発許可を行った県建築指導課又は土木（建築）事務所において行い、市町及び関係機関の職員の立会を受けるものとする。

2 前項の検査は、申請者及び工事施工者を立会させるものとする。

（検査の種類）

第3 検査は、中間検査及び完了検査とする。

2 中間検査は、工事施工中において、必要と認める場合に、適宜行う検査をいう。

3 完了検査は、都市計画法第36条第2項に規定する検査をいう。

（検査の方法）

第4 施工状況及び施工内容の検査については、設計図書と照合して行う他、別紙「工事検査の方法」によりその適否を検査するものとする。

（工事の手直し等）

第5 検査の結果、工事の全部又は一部が開発許可の内容に適合しないと認めるときは、開発者に対して補修、改造、手直し等の措置を指示するとともに、指示事項に対する措置の完了報告を求めるものとする。

2 申請者から前項に規定する完了報告が提出されたときに、必要と認める場合は、現地確認を行うものとする。

（違反に対する措置）

第6 都市計画法第81条に規定する違反事実がある場合は、同条の規定により必要な措置をとるものとし、その措置が完了したのちにあらためて検査を受けさせるものとする。

（検査の復命）

第7 検査員は、検査を終了したときは、その結果をすみやかに工事検査復命書により報告するものとする。

工事検査の方法

(1) 完成検査

- ① 完了検査の実施にあたっては、施工区域の安全及び機能に重大な影響を及ぼすものを主体に適宜測定する。
- ② この工事検査の方法に含まれないものについては、山口県土木工事施工管理基準を参考とするものとする。
- ③ 検査の結果、設計図書と相違する箇所が発見された場合は、手直工事を指示し、報告を求めるものとする。
- ただし、敷地の機能、維持管理上支障をきたさないと認められる軽微なものについては、報告を求めないことができる。
- ④ 基礎工事等工事の進捗により、明視できない工事部分については、工事写真で判定するものとする。
- ⑤ 工事写真及び施工管理資料により、施工状況が確認できない場合は、必要に応じ、破壊検査を行うものとする。
- ⑥ 工種別の検査要点

工種	対象項目	検査の要点	検査方法
整地工事	切盛土工	<ul style="list-style-type: none"> 傾斜部盛土の段切り、盛土巻出し厚 盛土材料、盛土転圧 表面排水、湧水処理施設の整備 法勾配、高さ、犬走り幅員の確保 法面の保護処理（植生工、モルタル吹付） 	工事写真 現場密度試験報告書 工事写真 目視 目視及び工事写真
擁壁工事	無筋構造物 鉄筋構造物	<ul style="list-style-type: none"> 根入深、勾配、裏込コンクリート、裏込砕石、基礎工の設置 隅角部の補強 不等沈下、クラック発生箇所の有無 水抜工の適切な配置と有効性 伸縮目地間隔 鉄筋構造物の配筋及びかぶり 躯体出来形寸法 地盤改良（地耐力の確認） 	目視及び工事写真 目視及び工事写真 目視 目視 目視 工事写真 工事写真及び検測 施工管理図 地耐力算定資料、地耐力試験結果報告書及び工事写真

工種	対象項目	検査の要点	検査方法
道 路 工 事	幅員及び 道路敷	<ul style="list-style-type: none"> ・有効幅員 ・隅切り長 	検測 検測
	舗 装	<ul style="list-style-type: none"> ・路床、路盤、表層の強度について（CBR試験、K値結果報告） ・路床、路盤、表層の必要厚さの確保 ・路面、縦横断勾配 ・隅角部、側溝、各種人孔蓋との表層すり付け 	密度試験報告書 工事写真及び施工管理資料、抜取り検査 表層（車道、歩道） 1,000㎡未満1ヶ所、 1,000㎡以上は1,000㎡毎 1ヶ所（1ヶ所毎に外観検査用、密度試験用2個採取） 目視及び検測 目視
	路面排水 施設その 他の施設	<ul style="list-style-type: none"> ・規格寸法及び破損の有無 ・L型、U型側溝の仕上り、2次製品の目地モルタル、隅角部の仕上げ ・街渠柵、集水柵の流入口、流出口の取付状況 ・ガードレール、ガードフェンスの設置 	目視及び検測 目視及び工事写真 目視 目視
	本 管	<ul style="list-style-type: none"> ・人孔間の本管の彎曲や不等沈下の有無 ・人孔と本管の接続部の施工状況 ・本管内の目地モルタルの仕上げ ・漏水、湧水の有無 ・管底高及び土破り 	目視 目視 目視 目視 施工管理資料及び工事写真
排 水 工 事	人 孔	<ul style="list-style-type: none"> ・インバートの仕上り ・足掛金具の位置及び仕上り ・蓋及び受枠の設置状況 ・副管の取付位置と仕上り状況 	目視 目視 目視 目視
	その他の 施設	<ul style="list-style-type: none"> ・各種柵（雨水柵、汚水柵）のインバート及び流入口、流出口の仕上り ・取付管曲折部の材質及び仕上り ・取付管、本管の接続方法及び接続部 	目視 目視及び工事写真 目視及び工事写真

工種	対象項目	検査の要点	検査方法
給水 工事	給水施設	・水道事業者の検査規定による	水道事業者の発行する竣工確認書
そ の 他 工 事	公園施設	・公園の面積 ・車止め及び柵等の設置 ・排水施設の整備	用地確定測量図 目視 目視
	消防施設	・所轄消防署の検査規定	所轄消防署の発行する竣工確認書
	調整池	・調整池容量 ・オリフィス、噴水吐の高さ及び形状・寸法 ・防護柵及び注意看板の設置	施工管理図及び検測 検測 目視
	その他	・開発区域、公共施設の境界杭設置	用地確定測量図との照合

- 注) 1 工事写真は、各工事の施工段階及び工事完成後目視できない箇所の施工状況、出来形寸法、品質管理状況を記録すること。また、出来形寸法写真は全体写真及び出来形寸法が判読できる局部写真を添付し、撮影箇所が分かるように整理すること。
- 2 地盤改良については、改良後の地耐力試験を行い、支持力確認のうえ構造物の施工を行うこと。

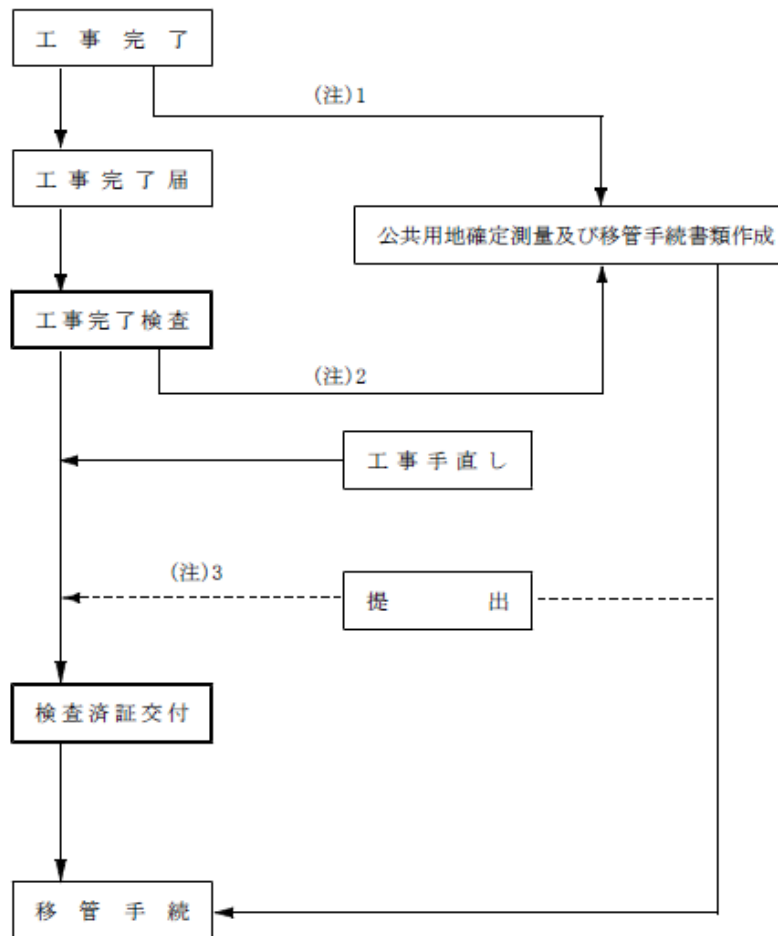
(2) 中間検査

① 中間検査は、工事完了時に表面に現れない、土中構造物や基礎処理等宅地の安全に密接な関連のある工種の中間工程における施工管理状況及び施工区域周辺に影響を及ぼす防災対策について把握することを目的とする。

② 中間検査内容

工種	工種内訳	報告内容	届出資料	検査方法
整地工事	切盛土工	切盛法面勾配 注) 長大法面H=10mを越える場合のみ適用	土質試験報告書(土の単位体積重量、三軸圧縮試験) ボーリング資料(地層、水位)	法面すべりに関する検討資料
		傾斜部盛土の段切り状況	工事写真	目視及び工事写真
道路工事	路床、路盤工、舗装(表層)工	路床、路盤、転圧状況	CBR試験による舗装断面決定資料及び路盤の現場密度資料	現場密度試験報告書、施工管理資料
擁壁工事	無筋構造物 鉄筋構造物	地盤改良 配筋	土質試験、地盤改良計画書、地耐力試験報告書 配筋図	地耐力試験報告書 計測
防災工事	仮設工	仮設防災調整池、落石防止柵、土留柵の設置状況	工事写真	目視及び工事写真

工事完了から検査済証交付までのフロー



- (注) 1 移管手続に必要な公共用地関係の確定測量図を準備する。
- 2 工事完了検査の結果、境界坑関係に一部手直変更が生ずれば、確定測量図を修正しなければならない。
- 3 移管手続に必要な申請図書の提出を、検査済証交付の前に求められることがある。

第6 開発行為完了後の諸手続

1 公共施設の管理（法第39条）

開発行為を行った場合に一定水準の公共施設の整備を義務付けられていることに関連して、開発行為に関する工事の完了後も、設置された公共施設が適正に管理されることが必要である。

個々の施設については、原則として地元市町が管理すべきであるが、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は法第32条の協議によって別に管理者を定めたときは、それぞれ、それらの者の管理に属することとなる。しかし、一般に開発行為を行った者自らが行う維持管理を将来にわたって期待することは困難な面があり、管理を永続的に行う可能性、その能力を十分考慮し、管理者を決定する必要がある。

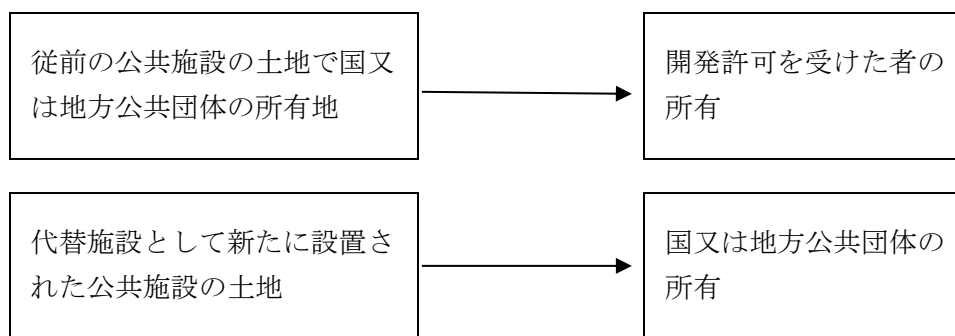
法第32条の協議が調わない公共施設についても、別段の定めがない限り、法律上は市町が管理することとなるが、実質的には協議が調わない場合には公共施設の円滑な引継ぎは困難であり、多くの問題を生じることとなるので、できる限り事前に協議を調べておく必要がある。

2 公共施設の帰属（法第40条）

（1）土地の帰属

① 相互帰属

開発行為又は開発行為に関する工事により従前の公共施設を廃止し、これに代わる新たな公共施設を設置する場合は、法第36条の完了公告の日の翌日において土地が交換されることとなる。



開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により従前の公共施設が廃止される場合には、その公共施設の用に供されていた土地は、その他の土地等と同様に開発許可を受けた者が買収すること等により必要な権原を取得すべきものであるが、本法が道路、排水施設等の公共施設を整備する義務を開発許可を受けた者に課したことと関連して、代替的な機能を有する公共施設が整備される場合には、その土地と従前の公共施設の用に供する土地とが工事の完了公告の日の翌日において当然に交換されるものとして整理することが事務処理の上で便宜であると考えられるので、国有財産法及び地方公共団体の財産の処分に関する法令についての特例として定められたものである。

② 新設の公共施設用地の帰属

開発行為及び開発行為に関する工事により新たに設置された公共施設の用地は、完了公告の日の翌日において、法第39条に定められた管理者に帰属することになる。

3 建築物の形態制限（法第41条）

用途地域が定められていない土地の区域における開発許可に当たり、当該開発区域内の土地について、知事（委任市町長）が建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置、その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めた場合、これらの制限に違反して建築物を建築することはできない。なお、制限の内容は、開発登録簿に記載されるので、建築物の建築に当たっては、確認しておく必要がある。

（1）制限の内容

- ① 建ぺい率
- ② 容積率
- ③ 建築物の高さ
- ④ 壁面の位置
- ⑤ 建築物の敷地、構造、設備

（2）特例許可

この制限は、開発許可を受けた者に限らず、当該許可に係る開発区域内で建築物を建築しようとする全ての者に対し適用される。

ただし、知事（委任市町長）が、その周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りではない。

（3）申請手続

制限の解除を受けようとする者は、建築物特例許可申請書を知事（委任市町長）に提出し、許可を受けなければならない。

① 添付図書

a	敷地の位置図（周辺公共施設を表示すること。）
b	建築物の配置図（縮尺500分の1以上）
c	建築物の各階平面図（縮尺200分の1以上）
d	建築物の2面以上の立面図（縮尺200分の1以上）

② 申請書の提出場所 市町開発担当窓口

③ 申請書の提出部数

- | | | |
|---|-------------------|----|
| a | 委任市町において許可する場合 | 2部 |
| b | 土木建築事務所において許可する場合 | 3部 |
| c | 県建築指導課において許可する場合 | 4部 |

4 予定建築物等の以外の建築等の許可（法第42条）

開発許可を受けた開発区域内で工事の完了公告があった後は、予定した建築物以外の用途の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならない。また、その用途を変更して開発許可に係る予定建築物以外の建築物とすることもできない。

ただし、当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと知事（委任市町長）が認めて許可したとき又は当該開発区域の土地について用途地域等が定められているときは、この限りではない。

(1) 第1項ただし書が通常認められる場合の基準

a	法第29条第1項第2号に定める農林漁業用の一定の建築物又は農林漁業者用住宅である場合
b	法第29条第1項第3号に定める公益上必要な建築物である場合
c	法第34条の2第1項に定める国、県等が行う場合
d	都市計画事業の施行として行う場合
e	非常災害のため必要な応急措置として行う場合
f	仮設建築物である場合
g	通常の管理行為、軽易な行為として行う場合
h	非線引都市計画区域であって用途地域等が定められていない区域及び都市計画区域外の区域において、建築物等の用途と、法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合
i	市街化調整区域内において、法第34条第1号から第12号までの建築物又は第一種特定工作物でその用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する許可基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合
j	市街化調整区域内において、改造、増築又は建替により既存の建築物の用途の変更をする場合であって、都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの規定に係る開発審査会の付議基準に該当するもの
k	市街化調整区域内において、法第34条第1号から第13号までのいずれかの号に該当することにより許可を受けた開発行為に係る建築物について、その実質的な用途の変更はないものの、当該建築物の転売等による使用主体の変更その他の自然的、社会的又は経済的条件の変化により、法第34条の該当号に規定する建築物に該当しなくなるもの

(2) 国が行う行為（法第42条第2項）

国が行う行為については、当該国の機関と許可権者との協議が成立することをもって、許可があったものとみなされる。

なお、次に掲げる者についても、国と同等とみなされ、本項の特例が適用される。

- ① 国立大学法人
- ② 独立行政法人国立高等専門学校機構

- ③ 独立行政法人都市再生機構
- ④ 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
- ⑤ 独立行政法人空港周辺整備機構

(3) 申請（協議）手続

制限の解除を受けようとする者は、予定建築物等以外の建築等許可申請書又は予定建築物等以外の建築等協議申出書を知事（委任市町長）に提出し、許可又は同意を得なければならない。

① 添付図書

a	予定建築物の配置図（縮尺500分の1以上）
b	予定建築物の平面図（縮尺200分の1以上）
c	建築物の立面図
d	排水計画
e	予定建築物の敷地の位置
f	周辺の公共施設の配置図
g	その他の図書

② 申請書（申出書）の提出場所 市町開発担当窓口

③ 申請書（申出書）の提出部数

- a 委任市町において許可（協議）する場合 2部
- b 土木建築事務所において許可（協議）する場合 3部
- c 県建築指導課において許可（協議）する場合 4部

5 工事完了公告後の区画割の変更届

(1) 趣旨

開発許可を受けて造成した宅地について、当該工事の完了公告後、宅地の区画割を変更し、細分化して分譲が行われると、適切な宅地の区画割のもとに行われた開発許可を無にし、スラム化を招くことから、これを未然に防止するための制度である。

(2) 届出が必要な場合

開発許可を受けた造成主が、開発許可を受けた宅地の区画を分割して分譲する場合は、区画割の変更届を提出すること。

(3) 届出手続

① 添付図書

a	位置図
b	土地利用計画図（変更前及び変更後のもの）
c	区画割の確定測量図（変更前及び変更後のもの）
d	汚水処理場の処理能力が分かる書類（利用人員が増加する場合）
e	区画割りの増加に伴う給排水施設の能力、下水流下能力の有無を検討した書類

② 届出書の提出場所 市町開発担当窓口

③ 届出書の提出部数

委任市町許可：2部 土木建築事務所許可：3部 県建築指導課許可：4部

第7 開発許可等の基準

開発行為は、その設計等が許可基準に適合していなければ許可とならない。

なお、開発行為の目的が自己居住用、自己業務用又は自己用外のいずれであるかにより基準の適用項目が異なるので、次の表を参考にすること。

開発許可基準の適用区分

(○印：適用 ×印：不適用)

許可基準	建築物			第1種特定工作物 (コンクリートプラント等)		第2種特定工作物 (ゴルフコース等)	
	自己 居住用	自己 業務用	自己 用外	自己 業務用	自己 用外	自己 業務用	自己 用外
① 用途地域等への適合	○	○	○	○	○	○	○
② 道路、公園等の公共空地 の確保等	×	○	○	○	○	○	○
③ 排水施設	○	○	○	○	○	○	○
④ 給水施設	×	○	○	○	○	○	○
⑤ 地区計画等	○	○	○	○	○	○	○
⑥ 公共施設、公益的施設	目的により ○	目的により ○	○	目的により ○	○	目的により ○	目的により ○
⑦ 防災・安全措置	○	○	○	○	○	○	○
⑧ 土砂災害特別警戒区域等の除外	×	○	○	○	○	○	○
⑨ 樹木の保存、表土の保全	○	○	○	○	○	○	○
⑩ 緩衝帯	○	○	○	○	○	○	○
⑪ 輸送施設	○	○	○	○	○	○	○
⑫ 申請者の資力・信用	×	1ha以上○ 1ha未満×	○	1ha以上○ 1ha未満×	○	1ha以上○ 1ha未満×	○
⑬ 工事施行者の能力	×	1ha以上○ 1ha未満×	○	1ha以上○ 1ha未満×	○	1ha以上○ 1ha未満×	○
⑭ 関係権利者の同意	○	○	○	○	○	○	○
⑮ 建築物の敷地の面積	○	×	○	×	×	×	×
(参考) 市街化調整区域における 開発の制限(法第34条)	○	○	○	○	○	×	×

- 注) 1 上記許可基準の③、⑦については、宅地防災マニュアル及び同解説を参考にすること。
 2 「目的により」とは、許可基準の適用について開発行為の目的に照らして判断するという意味である。
 3 ⑨、⑩の基準は開発区域の面積が1ha以上の場合に、⑪の基準は開発区域の面積が40ha以上の場合に適用される。
 4 市街化調整区域の場合は、この開発許可の基準(一般基準)の他に、法第34条の市街化調整区域内の許可基準に適合していなければならない。

用途地域内・用途地域の指定のない区域内の用途制限の表については、
第13 関係法令の概要 9 建築基準法を参照ください。

1 一般基準

1. 1 用途地域等への適合（法第33条第1項第1号）

予定建築物の用途が、用途地域等（用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、特定用途誘導地区、流通業務地区又は臨港地区の分区）が定められている土地、又はこれらの定めのない土地の用途制限に適合していること。

「適合している」とは、これらの地域、地区等の用途制限に適合しているものをいい、用途制限に適合しないものであっても、法律、条例の規定に基づき許可されたものも含む。

※ 用途地域等については、市町の都市計画部局に確認のこと。

1. 2 道路、公園等の公共空地の確保等（法第33条第1項第2号）

道路、公園、広場など公共の空地が環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上からみて適当に配置されていること。

(1) 道路（法第33条第1項第2号、政令第25条第1号～第5号、省令第20条、第20条の2、第24条）

① 配置

- a 道路に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合すること。
- b 開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外の道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるよう設計されていること。
- c 街区の大きさは、開発区域の規模、形状、予定建築物の用途、敷地の規模、配置等を考慮して定めること。住宅地における街区の形状は矩形を標準とし長辺は120m以下、短辺は50m以下を標準とする。街区の長辺は、原則として都市計画道路又は開発区域内の街路に接すること。
- d 住宅団地の場合、区画幹線街路は団地内を周回することができる計画とすること。

② 敷地が接することとなる道路の最小幅員（敷地が開発区域内の道路とは接することなく直接区域外の既存道路と接する場合を含む）【政令第25条第2号】

- a 開発区域内に設置する道路の幅員（敷地が開発区域内の道路とは接することなく直接区域外の既存道路と接する場合は、既存道路の幅員）は、開発区域の規模、予定建築物等の用途及び敷地の規模に応じて、次に掲げる幅員以上とする。

予定建築物等	開発面積			備考
	道路	1 ha未満	1 ha以上 20ha未満	
住宅	区画街路	6（*4）		*はその道路の利用が当該道路に面する敷地の居住者等に限られるような場合で、かつ、延長が概ね街区の長辺の長さ120m以下の場合【同号括弧書き】 **は敷地の面積が1,000㎡以上の場合
	区画幹線街路	6	9	
	幹線街路			
住宅以外の建築物 第一種特定工作物	区画街路	6（**9）	9	
	区画幹線街路	9		
	幹線街路			
第二種特定工作物	6.5			

b 開発区域外の既存道路に直接接して行われる一敷地の単体的な開発行為においては、幅員が a 未満の場合であっても、道路管理者と協議のうえ、開発許可制度運用指針「1-5-1 第 2 号関係（道路に関する基準）」に基づき、接続道路として認められる場合がある。（各許可権者に確認すること。）【同号ただし書き（省令第 20 条の 2）】

c 山口県の場合、特定工作物の道路の幅員については、上記表を適用する。

d 上記表における各街路の定義は以下のとおり。

幹線街路：都市計画に定められた幅員 12m 以上の道路や市街化調整区域における幅員 12m 以上の道路。

区画幹線街路：開発区域内の道路の骨格となり、区域外からの交通を区域内に導入する道路。

区画街路：開発区域内の区画構成の基本となり、画地の交通の用に供する道路で、その利用が当該道路に面する敷地の居住者等に限られる道路。

e 道路の幅員については、上記のほか、次の事項に留意すること。

(a) 市街化調整区域における開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為（第二種特定工作物を除く。）では、予定建築物等の敷地から 250m 以内の距離に幅員 12m 以上の道路が設けられていること。

(b) 開発区域内の幅員 9m 以上の道路は、次表を標準とし、歩車道を分離すること。

道路幅員	車道	歩道
9.0m	6.5m	2.5m（片側歩道）
	7.0m	2.0m（片側歩道）
12.0m	6.5m	3.0m+2.5m
	7.0m	2.5m×2

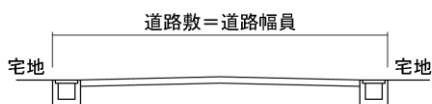
(c) 道路幅員内に並木を設ける場合にあつては 1.5m を、電柱その他を設ける場合にあつては 0.5m を道路幅員に加えること。

(d) 歩道は L 型側溝、縁石、ガードレール等で車道と分離すること。

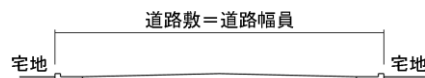
(e) 道路敷と道路幅員との関係は、次に掲げる図を標準とする。

なお、U 型側溝に蓋を設置する場合は道路幅員に含め、設置しない場合は道路幅員に含めない。

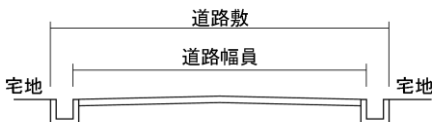
U型側溝(蓋設置)築造の場合



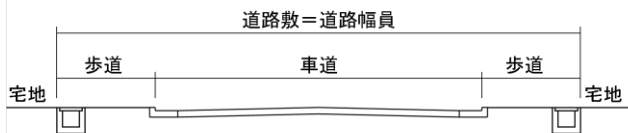
L型側溝築造の場合



U型側溝(蓋なし)築造の場合



歩車道分離の場合



③ 開発区域内の主要な道路が接続すべき開発区域外の道路幅員【政令第 25 条第 4 号】

a 開発区域内の主要道路は、次の条件を満たす道路に接続する必要がある。

・自己業務用・自己用外

住宅団地の場合 幅員 6.5m以上の道路

住宅団地以外の場合 幅員 9.0m以上の道路

注) 自己居住用については接続道路に関する基準はないが、建築物の敷地は建築基準法第 43 条に適合する必要がある。

b 幅員が a 未満の場合であっても、道路管理者と協議のうえ、開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められ、車両の通行に支障がない場合は、接続道路として認められる場合がある。(各許可権者に確認すること。)【同号後段括弧書き】

なお、3,000 m²未満の開発で、道路管理者と協議のうえ、やむを得ないと認められる場合は下記によることができる。

(a) 将来拡幅計画のある道路で、開発完了までに 4m以上に拡幅できる公道

(b) 幅員 4m以上の公道

④ 道路の構造

a 砂利敷以上の性能が期待できる舗装とし、かつ、次に示す横断勾配が付されていること。

ただし、縦断勾配が 9%を超える道路(急勾配の歩道)はすべり止めの処理を行い、安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とする。

路面種別	横断勾配	備考
コンクリート舗装	1.5~2.0%	舗装道路については、コンクリート舗装要綱、アスファルト舗装要綱、簡易舗装要綱を準用すること。
アスファルト舗装	1.5~2.0%	
砂 利 道	3.0~5.0%	
歩 道	2.0%	

b 道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠、横断水路その他適当な施設が設けられていること。

なお、これらの施設は堅固で耐久性を有する構造とすること。

c 道路の縦断勾配は、地形の形状、交通量等を勘案して定めるものとし、道路種別により下表を標準とする。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り 12%以下とすることができる。また、接続道路及び区域内幹線道路の交差部は原則として縦断勾配を 2.5%以下とし、その区間は 15m以上とすること。

○道路の縦断勾配表

道路種別	幹線街路	区画幹線街路	区画街路
縦断勾配	6%以下	9%以下	9%以下

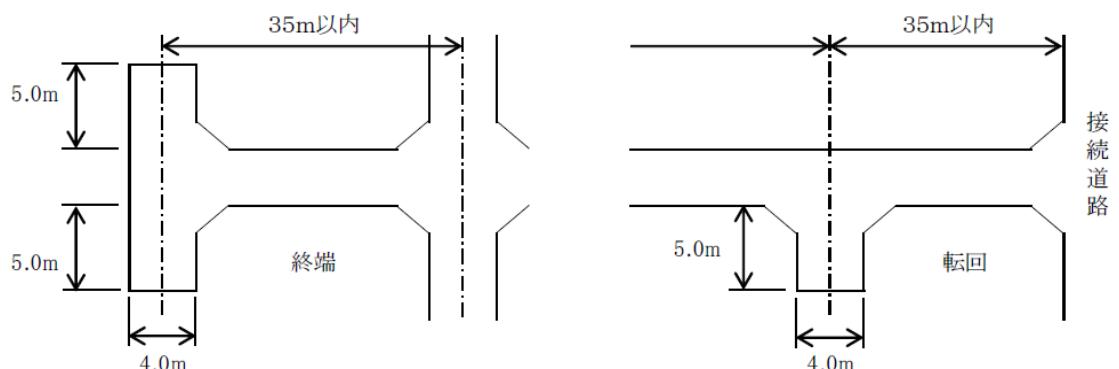
d 道路は階段状でないこと。ただし、専ら歩行者の通行の用に供する道路で消防活動上及び歩行者の通行の安全上、支障がないと認められるものにあつては、この限りでない。

e 道路は、原則として袋路としないこと。ただし、次のいずれかに該当する場合は、袋路とすることができる。

(a) 当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定される場合で、避難上支障がないもの

- (b) 道路の延長が 35m 未満のもの
- (c) 道路の幅員が 6 m 未満であって、延長が 35m 以上のもので終端及び区間 35m 以内ごとに自動車の転回広場を設けたもの (図-1)

○図-1 終端及び転回広場



- (d) 道路幅員が 6 m で、かつ、延長が 100m 以上の場合にあっては、区間 100m 以内ごとに転回広場を設けたもの
- f 道路が同一平面で交差し若しくは接続する箇所又は道路のまがりかどは、切取部が 2 等辺三角形となるよう適当な長さで街角が切り取られていること。ただし、剪除長さは道路幅員に応じ設けること。(表-1)
- g 道路が同一平面で交差し、又は接続する箇所は 5 枝以上交合しないこと。
- h 交差点の交差角は直角に近いものとし、くいちがい交差としないこと。
- i 道路には、通行の安全確保のため、必要に応じて防護柵等の交通安全施設を設けること。

(a) 擁壁 (ブロック積擁壁を除く) の天端にガードレールを設置する場合は、次によること。

- ・ 擁壁本体の設計においては、衝突荷重を考慮すること。
- ・ 図-2 により支柱基礎部を補強すること。
- ・ 擁壁の両端は、図-2 に示す補強鉄筋を配置するために、端部の 1.0m を図-3 のとおり延長すること。

(b) ブロック積擁壁上部にガードレールを設置する場合は、次によること。

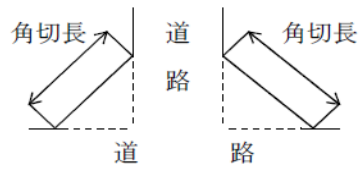
- ・ ガードレール基礎の形式及び形状は、表-2 のいずれかとし、ガードレールとブロック積擁壁を分離する措置を講ずること。
- ・ ガードレール基礎の設計条件は、表-3 によること。
- ・ 基礎形式を現場打ちとする場合は、図-2 に示す基礎部の補強鉄筋により支柱基礎部を補強することとし、基礎の両端は、図-2 に示す補強鉄筋を配置するために、端部の 1.0m を図-4 のとおり延長すること。
- ・ ガードレール基礎の設計条件は表-3 によること。
- ・ 基礎形式を現場打ち重力式基礎とする場合は、ブロック背面の地質状況等を十分確認し、沈下等起こらないよう注意すること。

○表-1 角切寸法表

(単位：m)

道路幅員	15 m	12 m	10 m	8 m	6 m	4 m
15 m	8 10 6	6 8 5	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
12 m	6 8 5	6 8 5	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
10 m	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
8 m	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
6 m	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
4 m			3 4 2	3 4 2	3 4 2	3 4 2

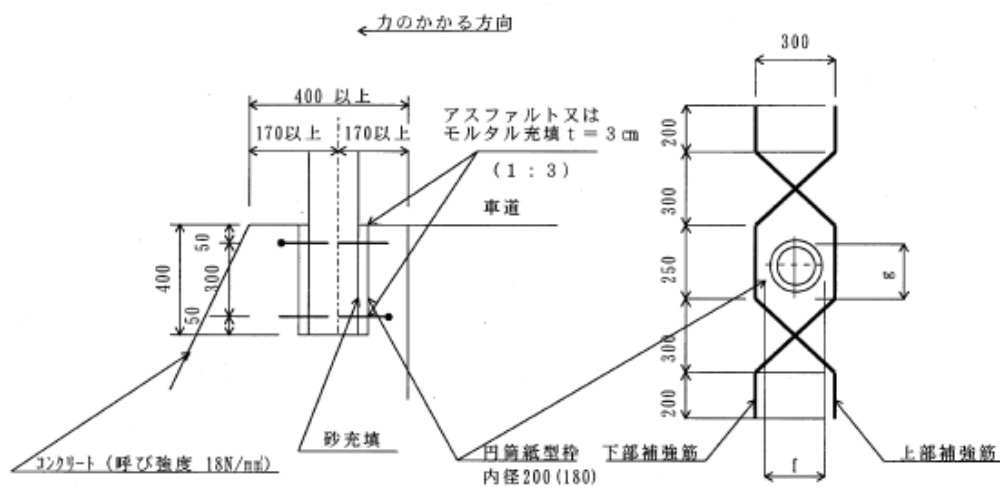
注) 既設道路との接続部分の角切り寸法については、既設道路の管理者と十分に協議すること。



○道路交差角

上 段	90° 前後
中 段	60° 以下
下 段	120° 以上

○図-2 防護柵支柱基礎部の補強



各仕様における補強鉄筋の形状

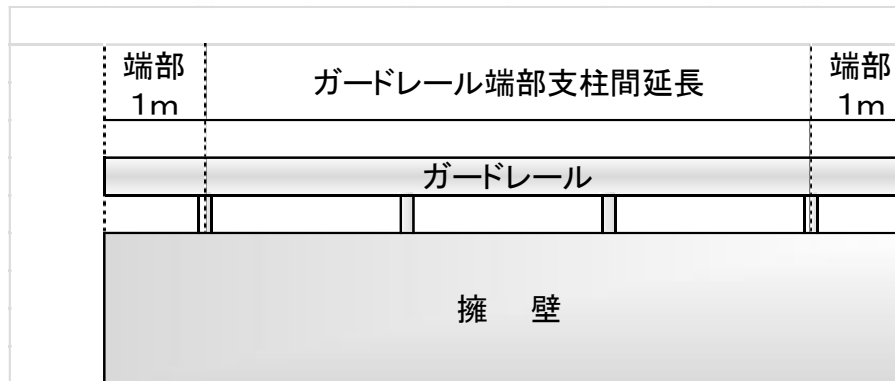
仕様記号	支柱形状	上部補強筋		下部補強筋		支柱穴径	
		本数	径	本数	径	f	g
Gr-SA-1.5B	□125×125×6	1	D22	1	D13	φ200	
Gr-A-2B, Gr-SC-2B, Gr-SAm-1B	φ-139.8×4.5	1	D13	1	D13	φ200	
Gr-C-2B, Gr-C-2B2, Gr-B-2B, Gr-Cm-2B, Gr-Bm-2B, Gr-Am-2B, Gr-SCm-1B, Gr-SBm-1B	φ-114.3×4.5	1	D13	1	D13	φ180	

コンクリート構造物の端が、支柱の芯から前後各 17cm 以上取れない場合は、別途検討すること。

○表-2 ガードレール基礎の形式及び形状

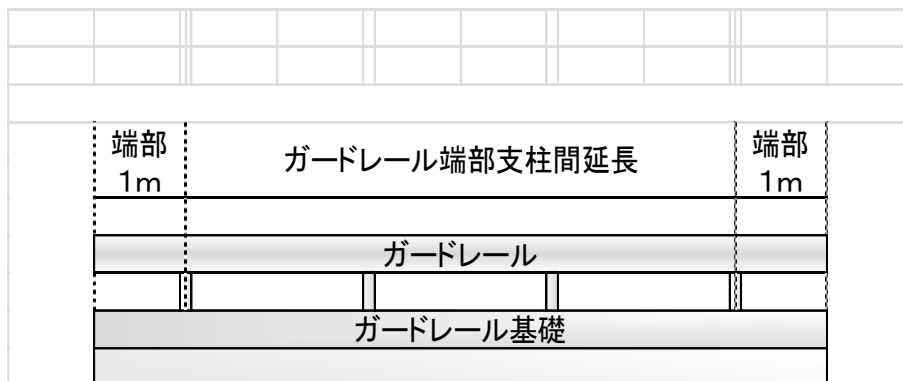
形 式	現場打ち重力式基礎	現場打ちL型基礎	プレキャストガードレール基礎
形 状			
前面勾配	1:0.3～(0.1ピッチ)1:0.5	—	—
Gr基礎延長	4.0m以上 (Gr 設置延長 2.0m以上)	4.0m以上 (Gr 設置延長 2.0m以上)	—
構造的性	・平面線形・縦断線形の制約なし。	・平面線形・縦断線形の制約なし。	・製品により平面線形R、最低ブロック延長等の制約がある。
施工性	・無筋構造物なので現場打ちL型擁壁より施工性は良いが、プレキャストガードレール基礎より劣る。	・鉄筋組み立てが必要なため施工が煩雑となる。	・現場打ちと比較して工期短縮が図れる。

○図-3 擁壁両端の延長



擁壁の天端にガードレールを設置する場合には、ガードレール端部支柱間延長を確保すること（擁壁延長+2.0m（端部2箇所×1m））

○図-4 ガードレール基礎の延長



ガードレール基礎延長＝ガードレール端部支柱間延長+2.0m
 （端部2箇所×1m）端部の1.0mは、補強筋の配置のため必要となる。

○表-3 ガードレール基礎の設計条件

概要図				
設計概要		<ul style="list-style-type: none"> ・「道路土工・擁壁工指針」に準拠する。 ・安定計算は、転倒・滑動・支持について検討。(通常の重力式擁壁の安定計算法) ・荷重は中央載荷(連続基礎に衝突1荷重) 		
定義及び対象(適用)構造		ブロック積擁壁上に摘要		
設計条件	計算ケース		常時：自重＋土圧 衝突時：自重＋土圧＋衝突荷重	
	荷重	衝突荷重	C : $P_t = 30\text{kN}$ ($h_p = 0.6\text{m}$) P_t : 衝突荷重 B : $P_t = 30\text{kN}$ ($h_p = 0.6\text{m}$) h_p : 擁壁天端からの作用高さ A : $P_t = 50\text{kN}$ ($h_p = 0.6\text{m}$)	
		輪荷重	-	
		土圧	主働土圧 受働土圧	クーロン土圧 ($\delta = 2/3 \phi$) -
		基礎自重	無筋コンクリート：単位体積重量=23.0kN/m ³	
	裏込土	土質	-	
		土の単位質量	20kN/m ³	
		土のせん断抵抗角	$\phi = 35^\circ$	
	許容応力	コンクリート圧縮	呼び強度：18N/mm ² 以上 W/C ≤ 60% 割り増し係数1.5倍(衝突を考慮する場合)	
		コンクリートせん断及び付着応力	せん断：0.36 × 1.5 = 0.54N/mm ² 押し抜きせん断：0.85 × 1.5 = 1.275 N/mm ²	
		鉄筋引張	常時；180 N/mm ² (SD345) 衝突時；200 × 1.5 = 300N/mm ² (SD345) 割り増し係数1.5倍	
		地盤	底面摩擦係数 支持力	$\mu = 0.6$ 極限支持力：300kN/m ² 許容支持力；100kN/m ² (常時)、150kN/m ² (衝突時) (N値10程度を前提)
計算延長(計算ブロック延長)		現場打ちは、伸縮目地の関係上、最大延長を10mとする。		
安定計算	転倒	計算式	常時 $e \leq B/6$ e : 偏心距離 B : 底版幅 地震時(衝突時) $e \leq B/3$	
		安全率	-	
	滑動	計算式	滑動力：Tf=基礎底面に作用する水平力 抵抗力：Tr=基礎底面に作用する鉛直力 × μ	
安全率		常時；Fs=1.5、衝突時；Fs=1.2		
支持	計算式	通常の支持力計算 (e とB/6の関係より計算)		
	安全率	極限支持力度に対して常時Fs=3.0、衝突時Fs=2.0		
支柱	定着	車両用防護柵標準仕様・同解説(H16.3) P.109 表-1.9コンクリートに設置する支柱の最大支持力		
	支柱周りの配筋	車両用防護柵標準仕様・同解説(H16.3) P.107 表-1.7各仕様における補強鉄筋の形状		

(2) **公園等（法第33条第1項第2号、政令第25条第6号、第7号、省令第21条、第25条）**

公園・緑地及び広場の設置に関する基準は次のとおり。なお、この基準は、第二種特定工
作物の用に供する目的の開発行為には適用されない。

- ① 公園等に関する都市計画が、定められている場合は、設計がこれに適合していること。
- ② 開発区域の面積に応じて公園、広場又は緑地が設置されていること。

○公園面積

開発区域の規模	公園等の総面積	公園の設置基準	備 考
0.3ha以上1ha未満	開発区域の面積の 3%以上 (公園、緑地、広場)	・1ヶ所	<ul style="list-style-type: none"> ・崖面の緑地は公園等の面積に算入しない。 ・3%以上とは、有効利用できる面積とする。
1ha以上5ha未満		・1ヶ所は300㎡以上	
5ha以上20ha未満	〃 (住宅系：公園) (住宅系以外： 公園、緑地、広場)	・1ヶ所は300㎡以上 ・1,000㎡以上の公園 を1ヶ所以上設置すること。	
20ha以上	〃 (住宅系：公園) (住宅系以外： 公園、緑地、広場)	・1ヶ所は300㎡以上 ・1,000㎡以上の公園 を2ヶ所以上設置すること。	

③ 開発区域の面積が5ha未満であって、開発区域の周辺に相当規模の公園等が存在する場合又は予定建築物が住宅以外で、かつ、敷地が一である場合等で、特に必要がないと認められる場合には公園等を設けないことができる。この場合、「周辺の相当規模の公園等」は、公園等が少なくとも当該開発区域の面積の3%以上で、かつ、誘致距離250m以内に1ヶ所の公園があり、その公園を支障なく利用できることが必要となる。

④ 公園の配置

- a 児童遊園及び街区公園……幹線街路に面していないこと。
- b 近隣公園……地区内の幹線街路に面していること。
- c 地区公園……地区全体の利用を考え、おおむね地区の中心に設けること。

⑤ 児童遊園等小規模な公園は、高層住宅の影とならないよう日照等を考慮すること。

⑥ 市町の条例により1haを超えない範囲において、公園等の設置面積が緩和されている市町があるため、詳細については各市町に問い合わせること。

- ⑦ 街区公園、近隣公園には、管理用以外の車の乗り入れが出来ないように設計すること。
- ⑧ 公園が自動車交通量の著しい道路に接しているときは、柵等により他の敷地から分離すること。
- ⑨ 公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。
- ⑩ 1,000 m²以上の公園にあっては、2以上の出入口が配置されていること。
- ⑪ 公園として利用できる土地の勾配は、15度以下とすること。
- ⑫ 新設される公園は、市町で管理し、土地の帰属も市町とすること。
- ⑬ 洪水調整池は都市計画上の公園として利用管理することに支障のない範囲で公園として取り扱うことができる。

(3) 消防水利（法第33条第1項第2号、政令第25条第8号）

- ① 消防に必要な水利が十分でない場合は、消防施設を設けるものとする。
- ② 設計が消防水利の基準に適合しているか否かの判断は、開発区域の大小を問わず、当該開発区域を管轄する消防署との協議書（同意書）をもって、本基準に適合するものとする。
- ③ 消防水利施設の管理については、原則として市町が行うものとする。なお、開発許可の申請に当たっては、当該消防署との協議書（同意書）を添付すること。

1. 3 排水施設（法第33条第1項第3号、政令第26条、省令第22条、第26条）

排水路及びその他の排水施設は、開発区域内の汚水及び雨水を有効かつ適切に排出し、かつ、その排水によって開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害を起こさないような構造及び能力で配置されていること。

- ① 排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。
- ② 開発区域内の排水施設は、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途及び降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出できるように管渠の勾配及び断面積が定められていること。

汚水処理施設については、市町の基準に適合した計画とすること。

- ③ 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出できるように下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域、若しくは海域に接続していること。この場合において放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯溜する遊水池その他の適当な施設を設けること。
- ④ 遊水池、その他の適当な施設の設計は、「第9 調整池設置に関する指導要領」によること。
- ⑤ 排水は原則として、汚水と雨水を分流すること。
- ⑥ 計画排水区域は、汚水については開発区域とし、雨水については、開発区域を含む地形上の流域とする。
- ⑦ 計画雨水量及び計画汚水量の算定方法としては、排水の設計基準によること。
- ⑧ 公共の用に供する排水管の管径は、汚水管渠にあっては計画最大汚水量を、雨水管渠にあっては計画雨水量を、合流管渠にあっては計画最大汚水量に計画雨水量を考慮して定め

た計画下水量を有効に排出できるものとする。

- a 終末処理施設の計画下水量は分流式の場合は、計画1日最大汚水量を標準とする。
 - b 管渠の断面の形は、円形、正方形、馬てい形とする。
 - c 排水管渠の流量の計算は、マンシングの公式を標準とする。
- ⑨ 排水施設は耐水性、外圧に対しての耐久力等を考慮し、鉄筋コンクリート管及び遠心力鉄筋コンクリート管、現場打ち鉄筋コンクリート管渠等を用いること。
- ⑩ 排水施設は、道路その他の排水施設の維持管理上支障がない場所に設置され、かつ、管渠の土かぶりは、活荷重等を考慮すること。
- ⑪ 排水施設のうち暗渠である構造の部分の内径又は内法幅は、汚水管渠にあつては20 cm以上、雨水管渠及び合流管渠にあつては、25 cm以上とすること。
- ⑫ 汚水管渠については、原則として遠心力鉄筋コンクリート管（ヒューム管）とする。ただし、市町の同意を得、かつ、市町の維持管理となる場合は他の JIS 製品を使用してもよい。
- ⑬ 宅内桝又は集水桝から本管への取付け管は、次に掲げる条件によるときは、硬質塩化ビニール管（JIS. K6741）か又はそれ以上の強度を有する管を使用してもよいものとする。
- a 車道敷地内における土かぶりは最低60 cm以上とすること。
 - b 取付け管の勾配は1%以上とすること。
 - c 取付け管は、本管の中心線より上方に取付けること。
 - d 本管への接続部は、枝付き管又は支管を用いること。
 - e 取付け管の基礎は砂基礎を原則とすること。この場合基礎の厚さは10 cm以上、床堀幅は50 cmとし、埋戻し材は砂又はダスト材を用いること。
 - f 汚水管の内径は15 cm以上とし、雨水管の内径については、計算値（最小20 cm以上）によること。
- ⑭ 排水施設のうち暗渠構造の部分で次に掲げる箇所には、桝又はマンホールが設けられていること。
- a 管渠の始まる箇所
 - b 下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所。ただし、管渠の清掃に支障がない箇所を除く。
 - c 管渠の長さがその内径又は内法幅の120倍を超えない範囲内の長さごとの清掃上適当な箇所
 - d 管径別のマンホールの最大間隔は、次の表によること。

管 径 (mm)	300	600	1,000	1,100
最大間隔 (m)	36	72	120	130

e 汚水用の蓋については密閉できる蓋とすること。

以上で階段接合する場合は、副管を設けること。

- ⑰ 公共の用に供する排水施設の管理は、原則として市町が行うものとする。（終末処理施設、遊水池、管渠（開渠））
- ⑱ 法面の縦排水溝は流量の配分を図るため間隔は 20m 程度とし、分流する箇所には必ず柵を設けて、柵には水が飛散しないように蓋を設けること。

1. 4 排水施設の設計

1. 4. 1 計画雨水量の算定

(1) 計画雨水量の算定

- ① 「第9 調整池設置に関する指導要領」第2章2-1～2-4による。
- ② 確率雨量の規模
 - a 開発面積が1ha未満の場合は1/5
 - b 開発面積が1ha以上の場合は1/10
- ③ 流達時間(t)は5分を標準とする。

(2) 計画汚水量の算定

$$Q_2 = Q_3 / 3600$$

Q_2 : 計画最大汚水量 (m^3/sec)

Q_3 : 1人1日最大汚水量 $\times 1.8 \times$ 計画人口 $\div 24$ (m^3/hr)

1人1日最大汚水量 : $0.60 \sim 0.65 m^3$ (600~650リットル)

計画人口 : 4~5 (人/戸)

※ 工場その他住宅以外の用途の建築物については、それぞれの用途に応じた排水量を算定すること。

(3) 流量断面の算定

- ① 「第9 調整池設置に関する指導要領」第2章2-5を準用する。
- ② 許容流速

設計流速は①によって求めるが、その値は下表の範囲内にとどめること。また、下流にいくに従い漸増させ、勾配を次第に小さくすること。

○設計流速の範囲

区分	最小流速	最大流速	備考
汚水管渠	0.6m/sec	3.0m/sec	流速は1.0~1.8m/secが理想であるので、できるだけこの数値を使用すること。
雨水管渠	0.8m/sec	3.0m/sec	
合流管渠	0.8m/sec	3.0m/sec	

③ 流量の算定

$$Q = A \cdot V \quad (m^3/sec)$$

A : 流水の断面積 (m^2)

V : マニング式から求めた流速 (m/sec)

以上により求めた値について、次に示す安全率を確保する。

- ・暗渠の場合 : $Q / (Q_1 + Q_2) \geq 1.5$
- ・開渠の場合 : $Q / (Q_1 + Q_2) \geq 1.3$

④ 粗度係数 (n)

マニング公式の粗度係数(n)については「第9 調整池設置に関する指導要領」第2章 2-5の表を準用する他、側溝については下表による。

構 造	粗度係数(n)
ヒューム管	0.013
プレキャストU型側溝	0.013
自由勾配側溝	0.014
現場打側溝	0.015

1. 4. 2 側溝等の設計

側溝等の設計に当たっては、以下による場合は安定計算は不要である。

① プレキャスト製品

J I S製品とする。(主として車道に用いる側溝の本体及びふた並びにボックスカルバートは、T-25 t対応とする。)

② 『国土交通省制定土木構造物標準設計』((社) 全日本建設技術協会発行)

(1) 側溝類

[設計上の注意事項]

側溝の型式選定及び側溝断面の設計等については、道路土工「道路排水工指針」(日本道路協会)によって行うものとする。

なお、標準設計で対象とした各側溝に対する“設計流量—縦断勾配—側溝断面”の関係図は、「土木構造物標準設計第1巻・解説書」の参考資料1「側溝及びパイプカルバートの流量線図」を参照されたい。

L型側溝

① L型側溝の使用区分は、表-1を標準とする。

表-1 L型側溝の使用区分

分類	使用区分	型式の呼び名	側溝寸法
組み合わせL型側溝 (縁石： プレキャスト製品 エプロン部： 場所打ちコンクリート)	T荷重相当の影響を考慮する場合で、歩道部がマウントアップ型の場合	PL1型	
	T荷重相当の影響を考慮する場合で、歩道部がフラット型の場合	PL2型	
場所打ちL型側溝	H = 300~500 mm で T 荷重相当の影響を考慮する場合	L1型	
	H = 600~1000 mm で T 荷重相当の影響を考慮する場合	L2型	

表-2 PL1, PL2型のエプロン厚の使い分けの目安 (アスファルト舗装要綱より引用)

交通量の区分	大型車交通量 (台/日・一方向)	エプロン厚 T (mm)
L 交通	100 未満	150
A 交通	100 以上 250 未満	
B 交通	250 以上 1000 未満	
C 交通	1000 以上 3000 未満	200
D 交通	3000 以上	250

② エプロン幅 (B) は 500 mm に統一しているが、交通の区分等から B = 500 mm を必要としない場合等においては、例えば 図-1 の方法によってエプロン幅を減少させて利用してもよい。

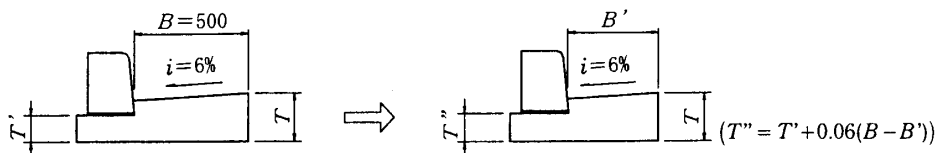


図-1 エプロン幅を減少させる場合の例

- ③ エプロン部の横断勾配 (i) は 6% に統一しているが、自動二輪等の走行安定性等の問題がないと考えられる場合においては、例えば図-2 の方法によって横断勾配を増やして利用してもよい。

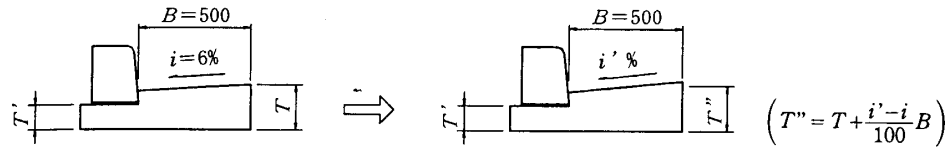


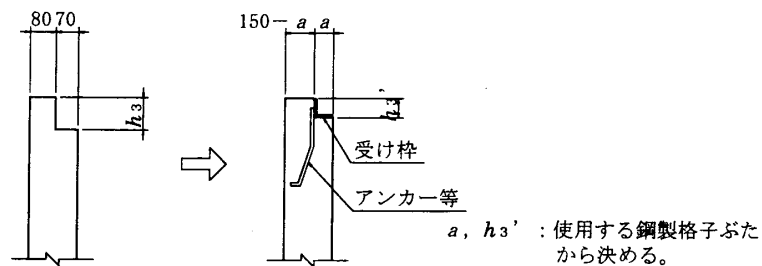
図-2 横断勾配を増やす場合の例

- ④ 基礎材の使用材料は、現場の状況により適切なものを用いるものとする。なお、路盤上に施工する場合は、基礎材を省略してよい。

U型側こう

- ① U型側こうの使用区分は、表-3 を標準とする。
- ② 標準図中の “ $q=10\text{kN/m}^2$ ” マークは、 T 荷重相当が作用する場合を表す。
- ③ 道路を横断する場所には、コンクリート製のふたを用いないことを原則とする。
- ④ 基礎材の使用材料は、現場の状況により適切なものを用いるものとする。
- ⑤ 路側にふた付きのU型側こうを用いる場合、標準設計の側こうふたに設けられている排水孔では落下率が不足することが考えられる。このような場合は、市販の鋼製格子ふたと供用し排水が十分行えるようにする必要がある。また、側こうふたは道路表面水が流下するよう穴が明けられているが、豪雪地帯などで一時に多量の水が流入するおそれのある場合は、路面たん水の無い構造（鋼製格子ふたの使用等）とすることが望ましい。

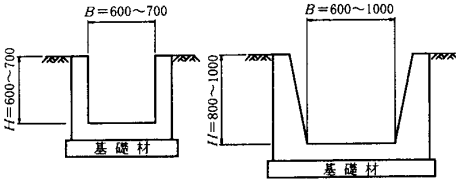
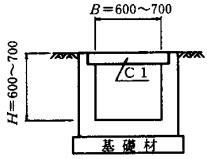
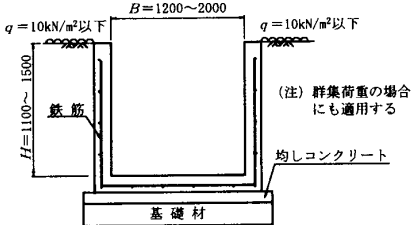
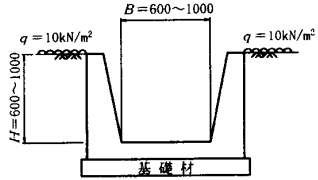
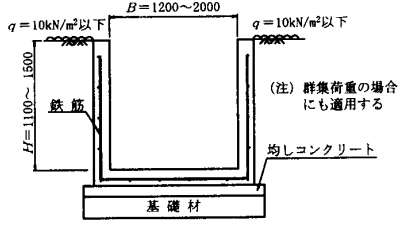
なお、鋼製格子ふた等を使用する場合には、使用目的に応じた荷重に耐えられるものでなければならない。この場合、標準図のふた掛け部の寸法はコンクリート製の側こうふたから決めているので、使用する鋼製格子ふたが決まれば、それに依りてふた掛け部の寸法の変更



(a) 標準図のふた掛け部 (b) 鋼製格子ふたのふた掛け部構造の一例

図-3 場所打ちU型側こうのふた掛け部

表一 3 U型側こうの使用区分

使用区分	ふたの設置方法	側こう深さ	型式の呼び名	側こう寸法
歩道,あるいはそれと同等以下の場所に使用する場合	ふたなし	$H = 600 \sim 1000 \text{ mm}$	U 1 型	
	落としふた	$H = 600 \sim 700 \text{ mm}$	U 2 型 (ふた: C 1 型)	
	ふたなし	$H = 1100 \sim 1500 \text{ mm}$	U 4 型	
路側に設ける場合でT荷重相当の影響を考慮する場所に使用する場合	ふたなし	$H = 600 \sim 1000 \text{ mm}$	U 3 型	
	ふたなし	$H = 1100 \sim 1500 \text{ mm}$	U 4 型	

を行う必要がある。その際、コンクリート量の修正および鋼製格子ふたの設置にともなう受け枠、アンカー等を別途計上する必要がある。

- ⑥ 側こうふたのみ使用する場合は、標準図中のタイトル中の () 内の記号を書き換えればよい。

⑦ 側こうふた C1 型は、工場製品規格で設計してある。なお、これを場所打ちコンクリートで製作する場合は、主鉄筋中心からコンクリート表面までの距離を 30 mm に変更する必要がある。

⑧ U4 型の使用に当たって留意する点は次のとおりである

① U4 型は、表-3 の使用区分に示すように荷重条件に関係なく使用できる。

② U4 型は、側こう深さ (H) が 1000 mm を超える範囲について標準化しているが、用地等の制限で U1 型、U3 型 (無筋コンクリートで側壁が不等厚) の使用が不適当と考えられる場合は U4 型を使用してもよい。

例えば、設計流量 $Q = 2.0 \text{ m}^3/\text{s}$ 、縦断勾配 $i = 0.5\%$ の条件の場合、参考資料-1「側こうおよびパイプカルバートの流量線図」から U1 (U3) - B900 - H900 を使用することとなる。この時、側壁厚を含む側こう全幅は、図-4 に示すように $B' = 1.56 \text{ m}$ となる。今、用地制限の理由により $B' \leq 1.25 \text{ m}$ という制約条件があるものとすれば $B = B' - 2 \times 0.15 = 0.90 \text{ m}$ (ラウンド値を採用) の U4 型が必要となる。

したがって、 $B = 0.90 \text{ m}$ として等価な断面積を得るための側こう深さ (H) を求めると次のようになる (本来、径深等の相違があり一概には断面積だけでは比較できないが、適当な余裕を設けて H を設定しておき、後で照査するとよい)。

$$H = (0.9 + 0.9 \times 0.2) \times 0.9 / 0.9 \approx 1.1 \text{ m}$$

(U4 型は $H \leq 1.5 \text{ m}$ 以内であることを注意)

以上により、図-4 に示す $B = 0.90 \text{ m}$ 、 $H = 1.1 \text{ m}$ で設計することになるが、この場合の配筋は、主鉄筋の加工寸法および配力筋の間隔が 300 mm 以内となるように修正する。

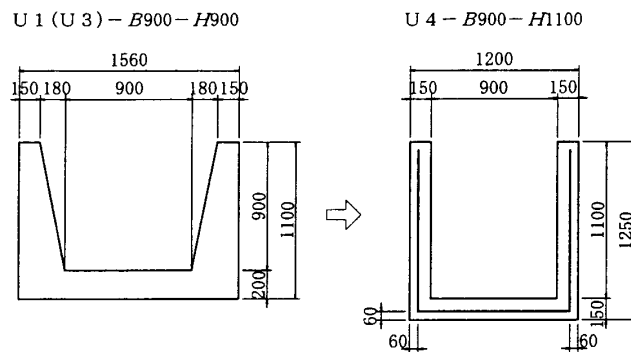


図-4 断面寸法を変更して利用する場合の一例

① 縦断勾配等から側壁の高さを変化させて利

用する場合は、側壁上端の無筋コンクリート部分で高さの調整を行う。例えば、図-5 の場合、まず側こうの断面寸法を A-A 断面で決定し、A-A 断面から D-D 断面の主鉄筋 (R_i) は側壁上端の無筋コンクリート部分を調整することにより 2 種類の定尺鉄筋を用いる。

⑨ 路側の側溝の場合、10 m に 1 枚程度鋼製格子蓋を設置すること。また、歩道に設置する場合は網目が細く滑り止め加工の製品にするなど配慮すること。

* 注) 参考資料-1 は、土木構造物標準設計第 1 巻解説書を参照。

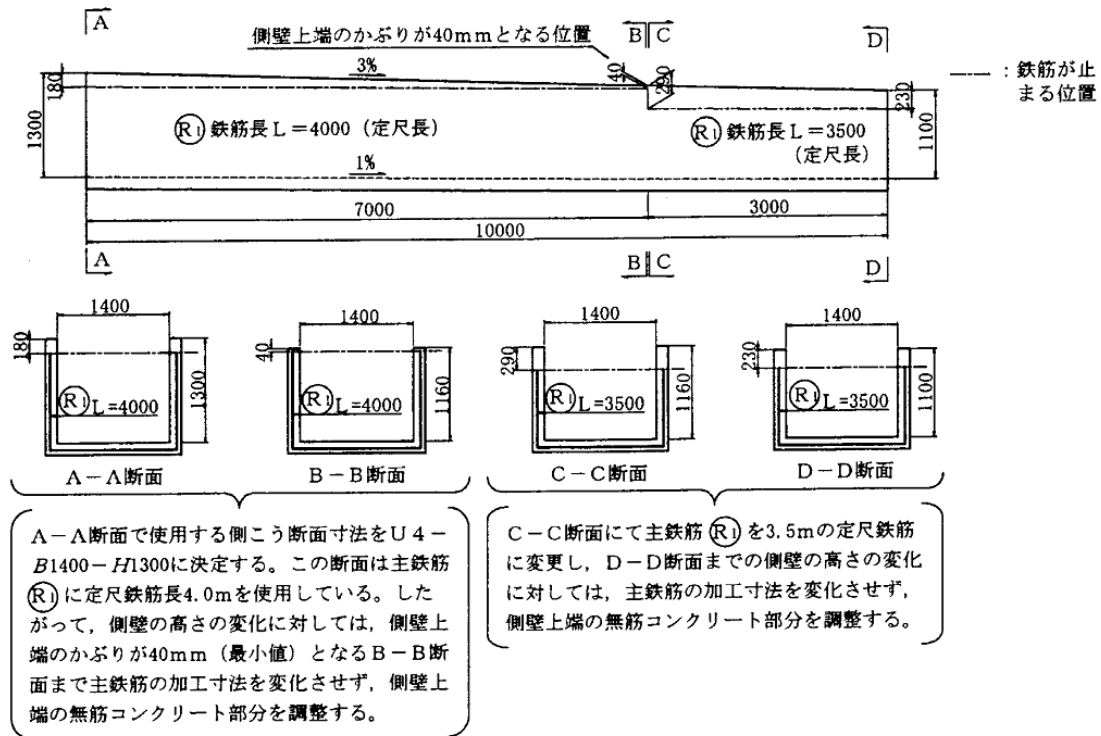


図-5 縦断勾配に合わせて利用する場合の一例

(2) 排水ます

- ① 構造寸法の選定は、街きよ・集水ますに取り付く側こう類またはパイプ類の大きさから決めればよい。なお、底版上面からの流出パイプの高さは、現場の状況に合わせて決定されるが、その高さは図-6 に示すように15cm程度以上確保するのが望ましい。

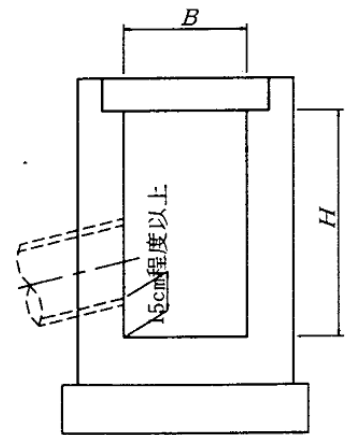


図-6 泥だめ

- ② 維持管理のための昇降金具は、必要に応じて設置するものとする。
- ③ 街きよますの設置間隔は、20~30m程度が望ましい。
- ④ 基礎材の使用材料は、現場の状況により適切なものを用いること。

※ 施工上の注意事項

(1) L型側こうおよびU型側こう

- ① 側こうには、ひび割れ防止等を防ぐために適当な位置に伸縮目地を設けるのが望ましい。
この場合、水密性を十分に保つ構造とする必要がある。
- ② 組み合わせL型側こうの縁石部の下端には、縁石のすべりを防止するために図-7に示すような処置を講ずるのが望ましい。
- ③ 埋め戻し土の転圧に際しては、構造部に悪影響が生じないように入念に施工を行う必要がある。

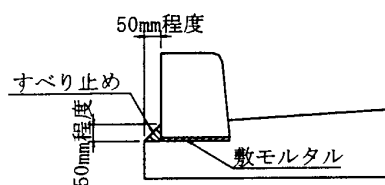


図-7 縁石のすべり止め

(2) 排水ます

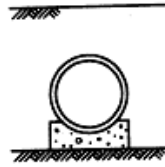
ます本体は無筋コンクリートとしているが、必要に応じて補強鉄筋を考慮すること。

1. 4. 3 パイプカルバート

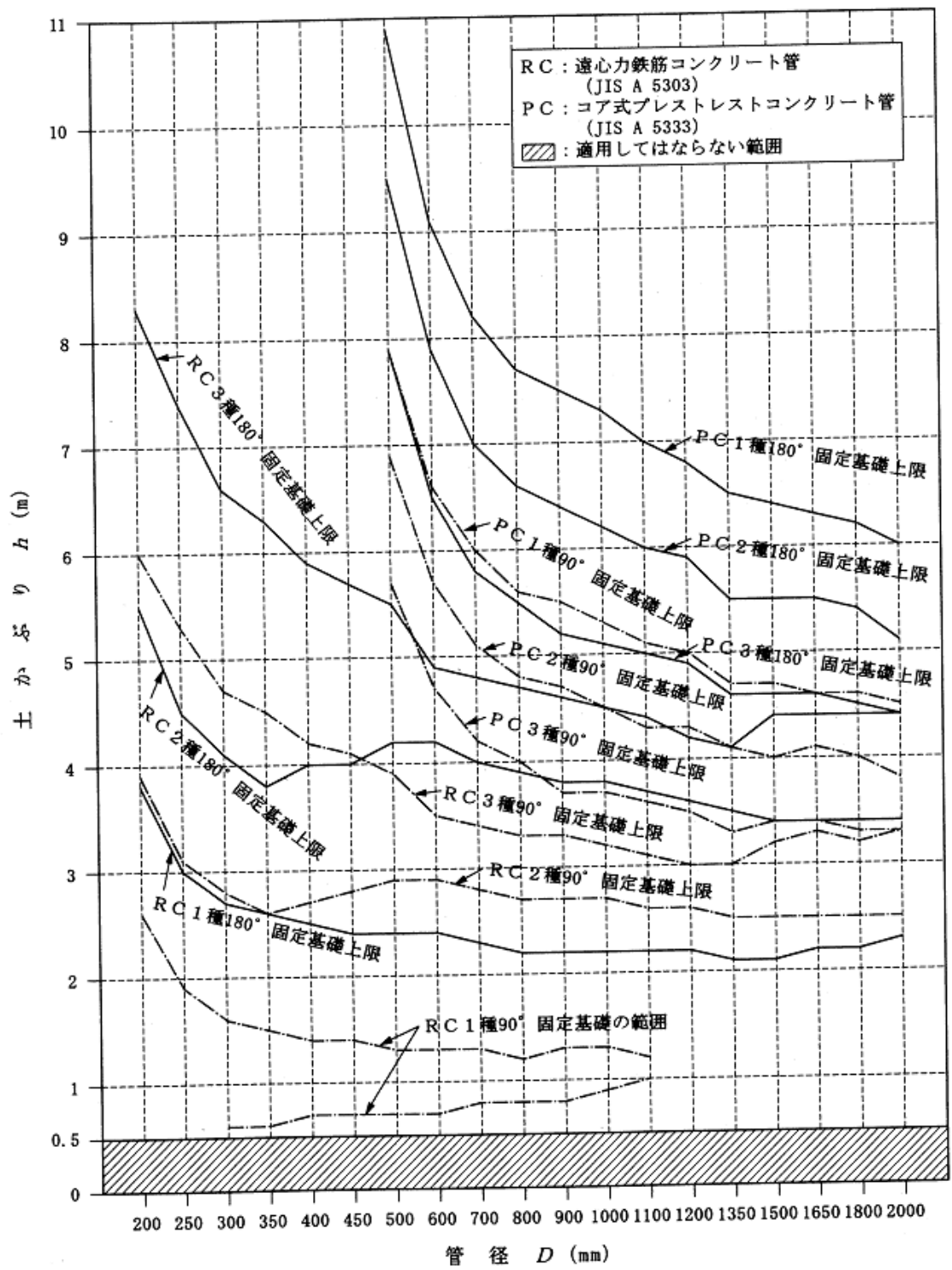
カルバートの基礎形式は、突出型及び溝型の別、土かぶり、土質及びパイプの管種によってパイプカルバート基礎形式選定図により決定する。なお、基礎形式選定図は図-1、図-2、図-3を参考とする。

1. 4. 4 ボックスカルバート

ボックスカルバート縦方向単位長さ当たりの荷重は、T-25 荷重とする。

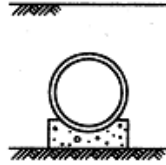


- 適用条件
1. 突出型
 2. コンクリート基礎
 3. 粘性土
($\gamma = 18 \text{ kN/m}^3$)
 4. 活荷重：T 荷重

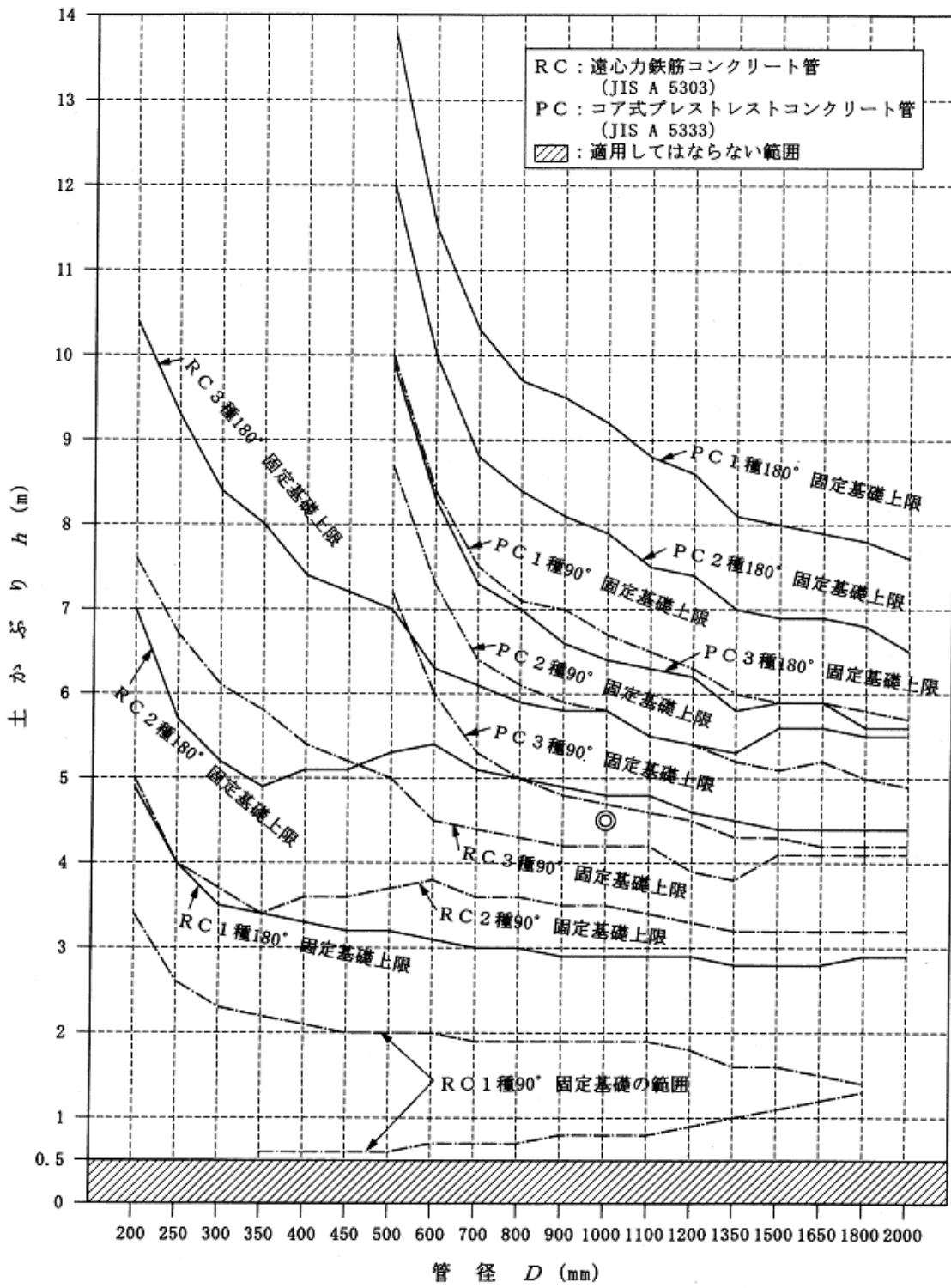


[道路土工-カルバート工指針より抜粋]

図-1 パイプカルバートの基礎形式選定図 (突出型：コンクリート基礎、粘性土)



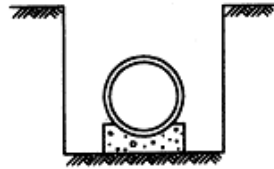
- 適用条件
1. 突出型
 2. コンクリート基礎
 3. 砂質土
($\gamma = 18 \text{ kN/m}^3$)
 4. 活荷重: T 荷重



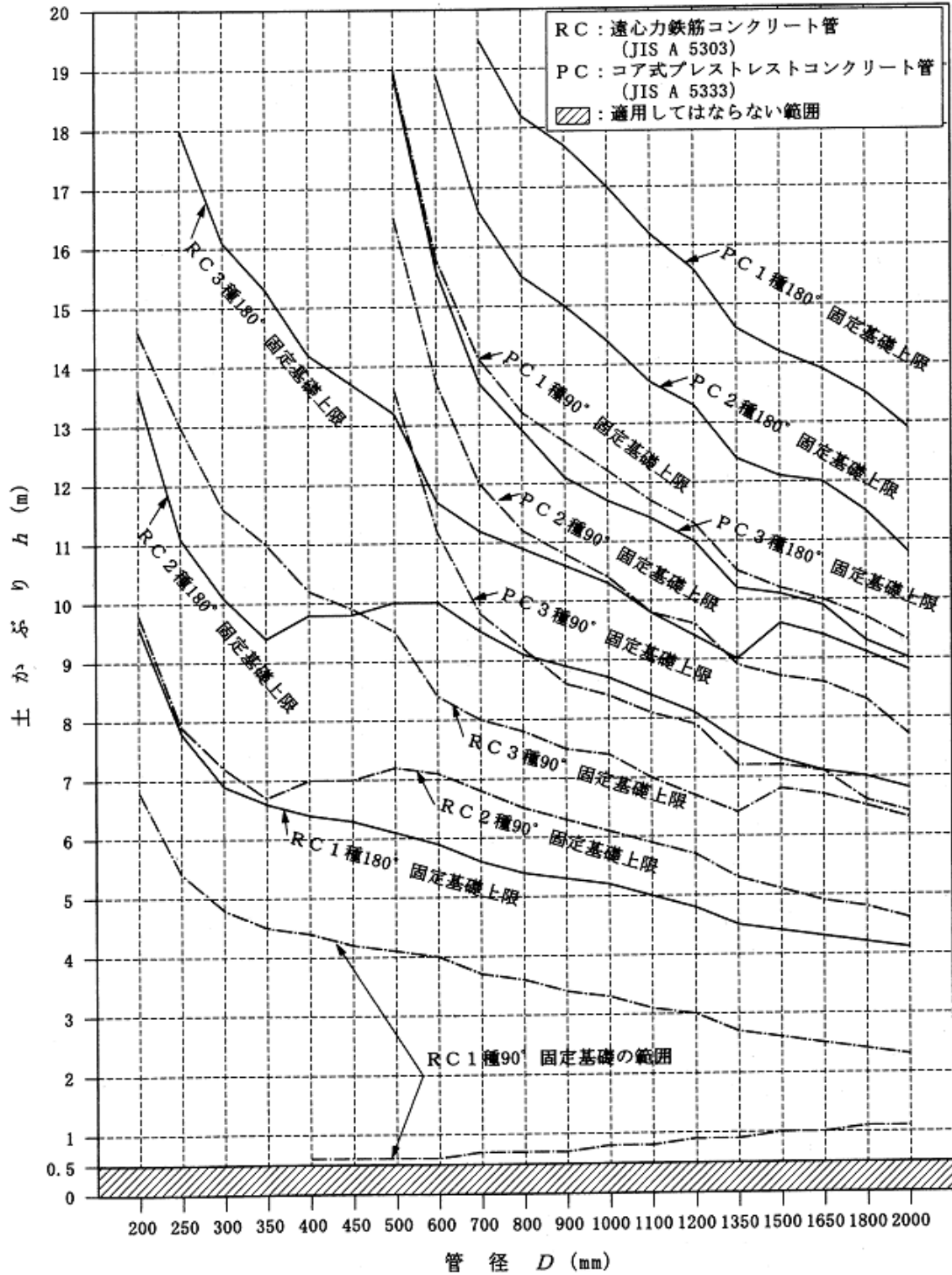
※: 図中◎印は、使用例を示す。

[道路土工-カルバート工指針より抜粋]

図-2 パイプカルバートの基礎形式選定図 (突出型: コンクリート基礎、砂質土)



- 適用条件
1. 溝型
 2. コンクリート基礎
 3. 土の単位体積重量 ($\gamma=18\text{kN/m}^3$)
 4. 活荷重: T荷重



[道路土工-カルバート工指針より抜粋]

図-3 パイプカルバートの基礎形式選定図 (溝型: コンクリート基礎)

1. 5 給水施設（法第33条第1項第4号）

水道その他の給水施設は、開発区域内の需要に支障をきたさないような構造及び能力で適当な位置に配置されていること。

- ① 給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。
- ② 給水施設の設計

給水施設の設計は、次に掲げる a から d までの事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障をきたさないような構造及び能力で設計されていること。

- a 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
(需要総量、管配置、引込点、配水施設等)
 - b 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
(配水施設の位置、配管材料、構造等)
 - c 予定建築物等の用途
(需要量)
 - d 予定建築物等の敷地の規模及び配置
(一敷地の需要量、建築規模、配管設計)
- ③ 設計の方針

設計が②に適合しているか否かの判断は次による。

- a 開発区域の大小を問わず当該開発区域を給水区域に含む水道事業者から給水を受ける場合は、水道事業者との協議が調っていること。また、水道事業者の給水区域外の当該給水区域に近接した開発区域においても、給水区域の拡張により当該水道事業者による給水が行われるよう相互の計画の調整が図られることが望ましい。
- b 開発区域に新たに水道を敷設する場合で当該水道が水道法又はこれに準ずる条例の適用を受けるときは、これらの法令に基づく許可等を行う権限を有する者からの許可等を受け見通しがあり、かつ、水道法等関係法令に適合している設計であれば、本基準に適合するものとする。
- c 市町の上水道が設置されていないときは、簡易水道、専用水道等水道法に定める水道を設置すること。
- d やむを得ず井戸を設置するときは、区域内の需要に支障をきたさないような構造及び能力で配置されていること。この場合、水質検査及び必要水量が湧出することを証する書面を添付すること（水質検査は水道法第4条の規定に基づく水質基準に関する省令の全検査によることとする。）。

なお、自己居住用について井戸を設置するときも同様とすることが望ましい。

1. 6 地区計画等（法第33条第1項第5号）

当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（地区計画又は集落地区計画にあっては、当該土地について地区整備計画又は集落地区整備計画が定められているものに限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

1. 7 公共施設・公益的施設（法第33条第1項第6号、政令第27号）

20ha以上の住宅の建築を目的とする開発行為にあつては、当該開発行為の規模に応じて、教育施設、医療施設、交通施設、購買施設、その他の公益的施設（行政施設、集会施設等）が適当な位置及び規模で配置されていること。従つて、公益的施設は適当な位置及び規模で設計されていれば足り、開発者自らがこれらの施設を整備することを要しない。

① 施設の種別、規模

○住宅構成と施設配置

近隣住区数			1	2	4
戸数 人口	50～150 200～600 (隣保区)	500～1,000 2,000～4,000 (分区)	2,000～2,500 7,000～10,000 (近隣住区)	4,000～5,000 14,000～20,000 (地区)	8,000～10,000 28,000～40,000 (地区)
教育施設		幼稚園	小学校	中学校	高等学校
福祉施設		保育所、託児所			(社会福祉施設)
保健		診療所 (巡回)	診療所 (各科)		病院 (入院施設) 保健所
保安	防火水槽 (消火栓)	警察派出所 (巡回)	巡查駐在所 消防(救急) 派出所		警察署 消防署
集会施設	集会所	集会所			公民館
文化施設				図書館	
管理施設		管理事務所		市町出張所	
通信施設		ポスト 公衆電話	郵便局、電話交換所		
商業施設		日用品店舗		専門店、スーパーマーケット	
サービス施設		共同浴場	新聞集配所	銀行	映画館
レクリエーション	プレイロット	児童公園	近隣公園 プール	地区公園、運動場、球技施設	
交通	駐 車 場				
	バス停、鉄道駅				

② 教育施設

a 幼稚園の用地面積

(a) 園舎

1学級 180 m²

2学級以上 $320 \text{ m}^2 + 100 \times (\text{学級数} - 2) \text{ m}^2$

(b) 運動場

2学級以下 $330 \text{ m}^2 + 30 \times (\text{学級数} - 1) \text{ m}^2$

3学級以上 $400 \text{ m}^2 + 80 \times (\text{学級数} - 3) \text{ m}^2$

(c) 園地

$930 + 370 \times (\text{学級数} - 1) \text{ m}^2$

b 小、中学校の校地面積

○小・中学校規模別校地面積基準表

(単位：m²)

区分	児童生徒数(人)	算定式	備考
小学校	200 以下	$4,500 \text{ m}^2 + 15 \text{ m}^2 \times N$	N：児童数
	201 ～ 750	$4,500 \text{ m}^2 + 25 \text{ m}^2 \times N$	
	751 ～ 1,200	$4,500 \text{ m}^2 + 20 \text{ m}^2 \times N$	
	1,201 以上	$4,500 \text{ m}^2 + 10 \text{ m}^2 \times N$	
中学校	150 以下	$6,000 \text{ m}^2 + 25 \text{ m}^2 \times N$	N：生徒数
	151 ～ 450	$6,000 \text{ m}^2 + 35 \text{ m}^2 \times N$	
	451 ～ 900	$6,000 \text{ m}^2 + 30 \text{ m}^2 \times N$	
	901 以上	$6,000 \text{ m}^2 + 25 \text{ m}^2 \times N$	

注) 校地面積形状などについては、地元教育委員会と打ち合わせが必要である。

c 小、中学校の運動場用地面積

小学校 $70\text{m} \times 120\text{m} = 8,400 \text{ m}^2$

中学校 $100\text{m} \times 120\text{m} = 12,000 \text{ m}^2$

③ 購買施設

住戸から購買施設までの到達距離は、原則として500m以内とし、地区センターより500m以上離れた住戸を対象としてサブセンターを設ける。

a 1店舗当たりの必要面積は、共同駐車場、遊歩道、商品及び器材の搬入のためのサービスエリア等を含めて200 m²程度を標準とすること。

b 購買施設の数下表を標準とする。

業 種	500戸当たり標準店舗数
衣 料 品	2
食 料 品	11
飲 食 店	1
住 用 品	2
文 化 器	2
サ ー ビ ス	2
計	20

④ 医療施設

a 計画人口が1分区程度の場合、内科を中心とし、外科、小児科及び歯科を従とした診療所を設けるものとする。

b 計画人口が1万人以上の場合、総合診療所を設けるものとする。

c 診療所は患者の便を考慮し、近隣センターの周辺にまとめて配置すること。

⑤ センターの計画

a 地区センターに設ける公益施設の種類は、下表を標準とする。

施 設	内 容
購買サービス施設 業務サービス施設 娯 楽 施 設 行 政 管 理 施 設 医 療 施 設 社 会 福 祉 施 設 社 会 教 育 施 設 供 給 処 理 施 設 交 通 施 設	スーパーマーケット、小売店舗 銀行、証券、保険会社 アミューズメントセンター、NTT 市役所支所、郵便局、派出所、消防署等 病院、保健所、診療所 保育所 公民館、図書館支所 電気、ガスセンター バスターミナル、広場、駐車場

b 地区センター内では諸施設を結ぶ歩行者専用路を設けること。

c 地区センター内には利用者のための駐車場を設けること。

⑥ その他の施設

a 集会所の床面積及び敷地面積は、下表を標準とする。

団地の戸数	床面積	敷地面積
500戸未満	65㎡	260㎡
500戸～1,000戸未満	100㎡	400㎡
1,000戸～1,500戸 //	180㎡	720㎡
1,500戸～2,000戸 //	260㎡	1,040㎡
2,000戸～2,500戸 //	300㎡	1,200㎡
2,500戸以上	400㎡	1,600㎡

b 開発区域内に特別高圧架空電線路が貫通する場合には、これを区域外に移設することが望ましいが、移設が困難である場合は、特別高圧架空電線路の土地は、できるだけ緑地帯、花壇及び駐車場とすること。

c ガスホルダーは家屋、その他の建築物に対して10m以上の距離をとること。

d ゴミステーションの設置は、市町の関係部局と協議すること。

1. 8 防災・安全措置（法第33条第1項第7号、政令第28条、省令第23条、第27条）

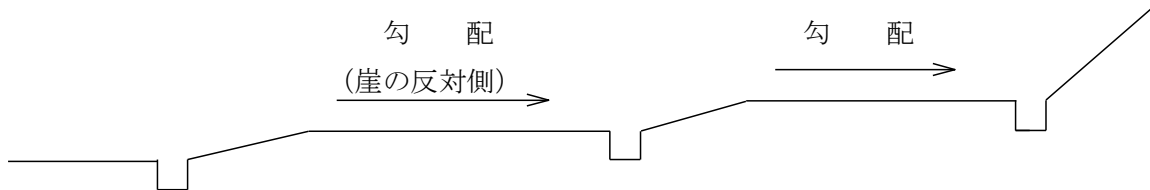
① 防災措置関連指針等

開発事業に関する防災は、その対象範囲が広いためこのハンドブックに示されていない事項については、次の図書等を参考とする。

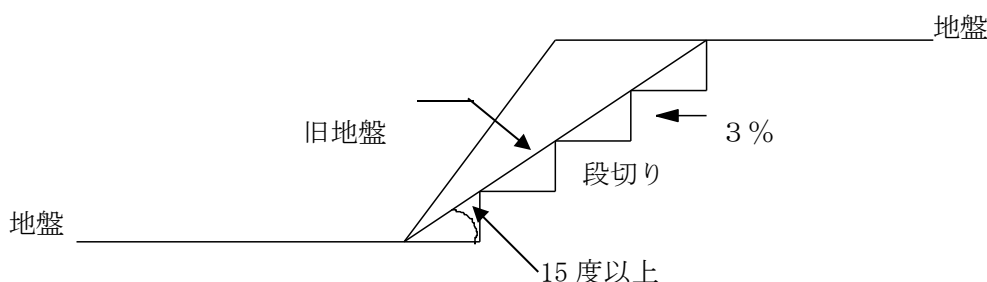
ぎょうせい	： 宅地防災マニュアルの解説	本文編
〃	： 〃	解説編 [I ・ II]
〃	： 〃	事例編 [I ・ II]
(社) 日本道路協会	： 道路土工要綱	
〃	： 道路土工「切土工・斜面安定工指針」	
〃	： 〃 「盛土工指針」	
〃	： 〃 「擁壁工指針」	
〃	： 〃 「カルバート工指針」	
〃	： 〃 「仮設構造物工指針」	
〃	： 〃 「軟弱地盤対策工指針」	
(社) 全日本建設技術協会	： 国土交通省制定土木構造物標準設計	第1巻・手引き
〃	： 〃	第2巻・手引き
(社) 日本河川協会	： 改訂国土交通省河川砂防技術基準（案）	設計編 [I ・ II]
〃	： 〃	調査編
〃	： 〃	計画編
〃	： 増補改訂防災調節池等技術基準（案）	解説と設計例
(社) 土質工学会	： 土質調査法	
(社) 日本建築学会	： 建築基礎構造設計指針	
(社) 建設産業調査会	： 土木・建築技術者のための最新軟弱地盤ハンドブック	
(社) 日本下水道協会	： 下水道施設設計指針と解説	

② 地盤

- a 地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。
- b 崖が生じる場合には、崖の上端に続く地盤面は、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配がとられていること。



- c 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留め設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。
- d 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下崩壊又は滑りが生じないように、おおむね 30cm 以下の厚さに分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置、その他の措置が講ぜられていること。
- e 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が、滑り面とならないように段切りその他の措置が講ぜられていること。



- f 切土高が 5 m を超えるときは、高さ 5 m 以内ごとに幅 1.0～1.5 m 程度の小段を設けること。この小段には排水のため 5～10% の横断勾配をつけ、さらに必要な場合には、土留め又は排水溝を設けるものとする。
- g 盛土高が 5 m を超えるときは、高さ 5 m 以内ごとに幅 1.0～2.0 m 程度の小段を設けること。この場合、小段には適当な勾配をつけるとともに、必要に応じて植生により小段面を保護し、あるいは排水溝を設けるなどの処置をとるものとする。

③ 擁壁の設置

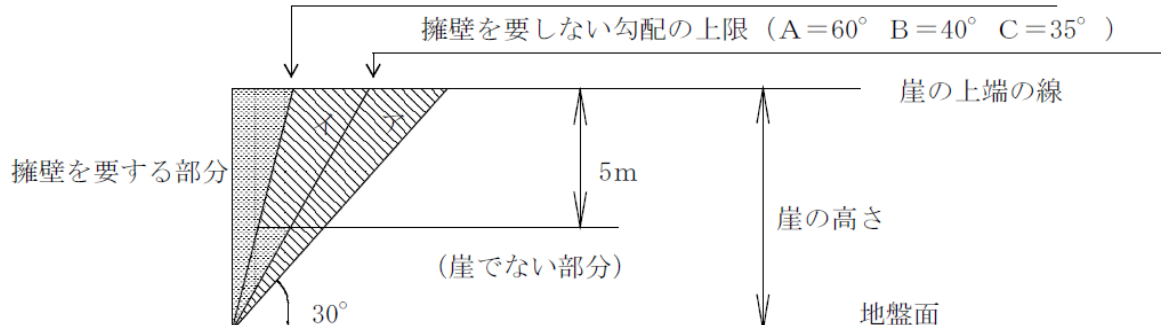
- a 崖面は、原則として擁壁で覆わなければならない。「崖」とは、地表面が水平面に対し、30 度を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。
- b 切土をした土地の部分に生ずる高さが 2 m を超える崖、盛土をした土地の部分に生ずる高さが 1 m を超える崖又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが 2 m を超える崖の崖面は、擁壁で覆わなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなる崖又は崖の部分で、次のいずれかに該当するものの崖面については、この限りでない。
 - (a) 土質が次の表の左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの。（切土によって生じた崖及び崖部）

土質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限
A 軟岩（風化の著しいものを除く。）	60° (1 : 0.577)	80° (1 : 0.176)
B 風化の著しい岩	40° (1 : 1.192)	50° (1 : 0.839)
C 砂利、真砂土、硬質 粘土その他これらに類するもの	35° (1 : 1.428)	45° (1 : 1.000)

注1) 表の右欄は崖面の直高5m以下で、かつ、崖面上又は下に接する土地が宅地でない場合及び宅地の防災上支障のない場合には使用してもよい。

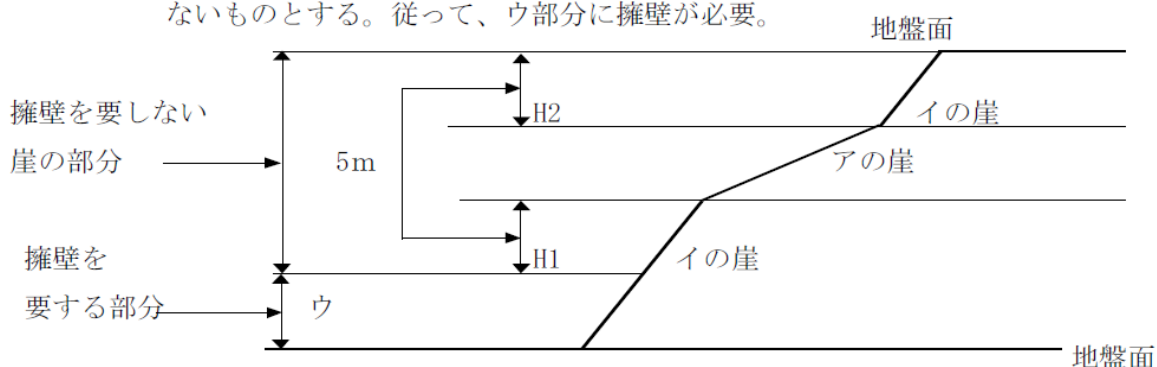
注2) 直高5m以上の崖面等がある場合、土砂災害防災法の基準に留意すること。

図一 擁壁を要する勾配の下限 (A=80° B=50° C=45°)



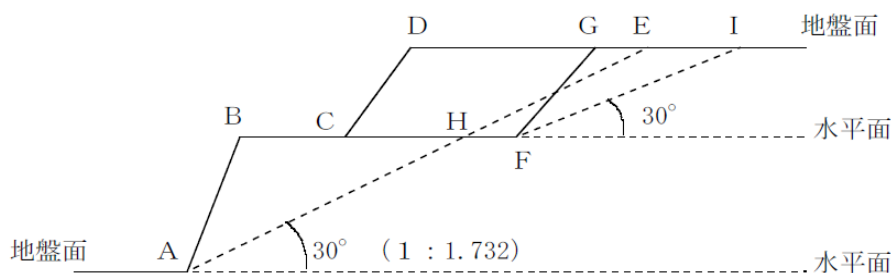
(b) 土質が(a)の表の左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度を超え同表の右欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離5m以内の部分。この場合において、前号に該当する崖の部分により上下に分離された崖の部分があるときは、同号に該当する崖の部分は存在せず、その上下の崖の部分は連続しているものとする。

図一2 上下に分離された崖の場合、この場合はイの崖面が対象となり、アの崖は存在しないものとする。従って、ウ部分に擁壁が必要。



c bの適用については、小段等によって上下に分離された崖がある場合において、下層の崖面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層の崖面の下端があるときは、その上下の崖を一体のものとする。

ABCDEで囲まれる部分は一体の崖とみなす。ABC F G Eで囲まれる部分の崖は、ABCHの崖とF G E Iの別々の崖とみなされる。



d bの適用については、土質試験に基づき地盤の安定計算をした結果、崖の安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合、又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用されない。

e 開発行為により生ずる崖面は、崩壊しないように、擁壁の設置、石張り、芝張り、植生及びモルタルの吹付け等によって風化その他の侵食に対して保護しなければならない。

f 植生工の設計

植物の発芽、生育は気象や地質によって大きく左右され、適切な地域以外では発芽が十分でなかったり、発芽しても正常に生育しなかったりするため、植物の気象や地質に対する性質や適応性を十分調査して選定する。

(a) 植生工の注意事項

○ 生育基礎の傾斜

一般に 35 度を境として、それ以上の急傾斜においては、急斜になるほど種肥土の落下や表層の滑落が増加し植物の生育は衰えるので工法を選択することが重要である。

○ 施工の時期

植生工を施工しても施工後すぐに生育する時期と、生育しにくい時期がある。生育しにくい夏の乾燥期、冬の低温期、豪雨期は、施工した種肥土や苗木が滑落したり、枯死したりするため、植生工の設計にあたっては、これらに対する防止対策を講じなければならない。

○ 土 質

植物の定着は、土質によってかなり異なるが、生育が容易である土質もあれば、生育が阻害される土質もある。例えば土質が保水性の悪い真砂土、砂などの場合は乾燥に強い低木を植栽することが適当である。

○ 法面保護

法肩より法面へ水が流れて法面崩壊とならないよう、法肩にU字溝等を施工する必要がある。

④ その他

a 再生資材の利用について

(a) コンクリート塊、アスファルト・コンクリート塊の再生資材用途利用範囲

再生資材の使用に当たっては、品質管理及び供給の体制が確立された再生施設から下表の利用用途を参考に積極的な利用に努めること。

再生資材	再生コンクリートの 主な利用用途	再生アスファルト・コンクリートの 主な利用用途
再生クラッシャーラン	道路舗装及びその他舗装※の下層路盤材 土木構造物の裏込め材料及び基礎材 建築物の基礎材	
再生コンクリート砂	工作物の埋め戻し材料・基礎材	
再生粒度調整砕石	その他舗装※の上層路盤材料	
再生セメント安定処理路盤材料	道路舗装及びその他舗装※の路盤材料	
再生石灰安定処理路盤材料	道路舗装及びその他舗装※の路盤材料	
再生加熱アスファルト安定処理混合物		道路舗装及びその他舗装※の上層路盤材料
再生加熱アスファルト混合物 (表層用・基層用)		道路舗装及びその他舗装※の基層用材料及び表層用材料

注) 「その他舗装※」とは、駐車場の舗装及び建築物等の敷地内の舗装をいう。

(b) 再生加熱アスファルト混合物の取扱い

再生加熱アスファルト混合物の再生骨材混入率は20%を標準とする。

1. 9 擁壁の設計

1. 9. 1 計算に用いる数値

計算に用いる数値は、原則として、現況に応じて土質調査や原位置試験に基づき求めたものを使用する。ただし、これによることが適当でない場合や小規模な開発工事の場合には、宅地造成等規制法施行令別表第2及び同表第3の値を用いることができる。国土交通省制定の土木構造物標準設計図集の規格によった場合には、その解説を熟読の上、使用すること。

- ① 擁壁は、構造計算、実験等で安全性を確認すること。
- ② 高さが2 mを超える擁壁については、宅地造成等規制法施行令第7条に基づき計算すること。
- ③ 国土交通省制定の土木構造物標準設計図集の規格による鉄筋コンクリート擁壁及び無筋コンクリート擁壁並びに大臣認定の擁壁については、構造計算を省略することができる。
- ④ ブロック積擁壁は宅地造成等規制法施行令別表第4によること。

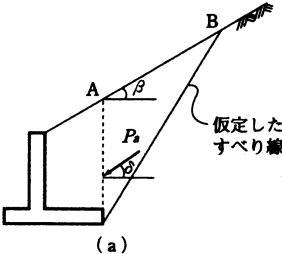
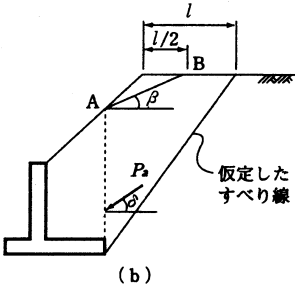
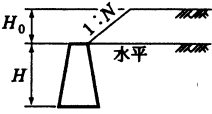
○「国土交通省制定土木構造物標準設計第2巻（擁壁類）」（社）全日本建設技術協会

擁壁類の設計条件

設計条件項目	内 容																																			
(1) 各形式の集録高さ	<p>各形式の集録高さ（H）の範囲は以下のとおりである。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">高さ（H） 形式</th> <th>2.0</th> <th>4.0</th> <th>6.0</th> <th>8.0 (m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ブロック積（石積） 注</td> <td colspan="2" style="background-color: #cccccc;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>もたれ式</td> <td></td> <td colspan="3" style="background-color: #cccccc;"></td> </tr> <tr> <td>小型重力式</td> <td style="background-color: #cccccc;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>重力式</td> <td colspan="2" style="background-color: #cccccc;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>逆 T 型</td> <td></td> <td colspan="3" style="background-color: #cccccc;"></td> </tr> <tr> <td>L 型</td> <td></td> <td colspan="2" style="background-color: #cccccc;"></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>注）ブロック積（石積）は直高を示す。</p>	高さ（ H ） 形式	2.0	4.0	6.0	8.0 (m)	ブロック積（石積） 注					もたれ式					小型重力式					重力式					逆 T 型					L 型				
高さ（ H ） 形式	2.0	4.0	6.0	8.0 (m)																																
ブロック積（石積） 注																																				
もたれ式																																				
小型重力式																																				
重力式																																				
逆 T 型																																				
L 型																																				
(2) 荷重条件	<p>荷重条件としては、自重、載荷重、土圧を考慮し、常時と地震時（逆 T 型・L 型）の影響を考慮した。</p> <p>1) 自重 材料の単位体積重量は以下のとおりである。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">種 別</th> <th style="width: 70%;">単位体積重量 (kN/m³)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">コンクリート</td> <td>無 筋</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>鉄 筋</td> <td>24.5</td> </tr> </tbody> </table> <p>2) 載荷重 載荷重は擁壁背面の盛土水平部分に $q = 10 \text{ kN/m}^2$ を考慮している。ただし、小型重力式擁壁は載荷重を考慮しない場合と $q = 3.5 \text{ kN/m}^2$（群集荷重）を考慮している場合がある。^{注*}</p>	種 別	単位体積重量 (kN/m ³)	コンクリート	無 筋	23	鉄 筋	24.5																												
種 別	単位体積重量 (kN/m ³)																																			
コンクリート	無 筋	23																																		
	鉄 筋	24.5																																		

注) 土木構造物標準設計による小型重力式擁壁の載荷重は、 3.5 kN/m^2 とする。

擁壁類の設計条件

設計条件項目	内 容																										
3) 土 圧	<p>土圧はすべて試行くさび法により計算した。</p> <p>裏込め土の種類とせん断抵抗角および単位体積重量の関係は次のとおりである。</p> <table border="1" data-bbox="497 495 1326 779"> <thead> <tr> <th>裏込め土の種類</th> <th>標準設計での呼称</th> <th>せん断抵抗角 ϕ (度)</th> <th>単位体積重量 γ (kN/m³)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>礫質土</td> <td>C1</td> <td>35</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>砂質土</td> <td>C2</td> <td>30</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>粘性土 (ただし, $w_L < 50\%$)</td> <td>C3</td> <td>25</td> <td>18</td> </tr> </tbody> </table> <p>また、壁面摩擦角 (δ) は次のように算出した。</p> <table border="1" data-bbox="497 913 994 1144"> <thead> <tr> <th></th> <th>土と土</th> <th>土とコンクリート</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>常時</td> <td>$\delta = \beta$</td> <td>$\delta = \frac{2}{3}\phi$</td> </tr> <tr> <td>地震時</td> <td colspan="2">載荷重を含めない常時土圧を準用</td> </tr> </tbody> </table> <p>β : AB と水平面のなす角 (下図参照) δ : 壁面摩擦角</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>盛土形状は、背面における地表面が水平な場合と盛土勾配がある場合について考慮している。なお、背面の高さ比 (H_0/H) は、次のとおりである。</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 20px;"> $H_0/H \cdots \cdots 0, 0.25, 0.5, 0.75, 1.0$ (水平) </div>  </div> <p>4) 設計水平震度</p> <p>設計水平震度が $k_h = 0.15$ 以下の条件に適用できる。</p>		裏込め土の種類	標準設計での呼称	せん断抵抗角 ϕ (度)	単位体積重量 γ (kN/m ³)	礫質土	C1	35	20	砂質土	C2	30	19	粘性土 (ただし, $w_L < 50\%$)	C3	25	18		土と土	土とコンクリート	常時	$\delta = \beta$	$\delta = \frac{2}{3}\phi$	地震時	載荷重を含めない常時土圧を準用	
裏込め土の種類	標準設計での呼称	せん断抵抗角 ϕ (度)	単位体積重量 γ (kN/m ³)																								
礫質土	C1	35	20																								
砂質土	C2	30	19																								
粘性土 (ただし, $w_L < 50\%$)	C3	25	18																								
	土と土	土とコンクリート																									
常時	$\delta = \beta$	$\delta = \frac{2}{3}\phi$																									
地震時	載荷重を含めない常時土圧を準用																										

擁壁類の設計条件

設計条件項目	内	容
(3) 基礎地盤条件		
1) 基礎形式	直接基礎とした。	
2) 許容支持力度	地盤の許容支持力度は、以下のとおりである。	
	形 式	許容支持力度 q_a (kN/m ²)
	もたれ式	300
	小型重力式, 重力式	200 ^{注)}
	逆 T 型 L 型	300
		備 考
		地震時は 450 kN/m ²
	注) 擁壁高さが2.5 m以上で、かつ、支持地盤が中位な砂質地盤 (N 値 20~30) の場合には、擁壁高さの0.2倍以上の根入れ深さを確保することが望ましい。	
3) 滑動摩擦係数	$\mu=0.6$ である。ただし、もたれ式擁壁で岩基礎の場合は $\mu=0.7$ 、また、小型重力式、重力式においては $\mu=0.5$ と $\mu=0.6$ の両ケースに対して適用できる。	
(4) 安定条件	安定条件に対する許容値は以下のとおりである。	
	安 定 条 件	許 容 値
		常 時
		地 震 時
	転倒に対して	$ e \leq \frac{B}{6}$ (m)
		$ e \leq \frac{B}{3}$ (m)
	支持に対して	$q \leq q_a$ (kN/m ²)
		$q \leq 1.5q_a$ (kN/m ²)
	滑動に対して	$F_s \geq 1.5$
		$F_s \geq 1.2$
		(B : 底版幅)

擁壁類の設計条件

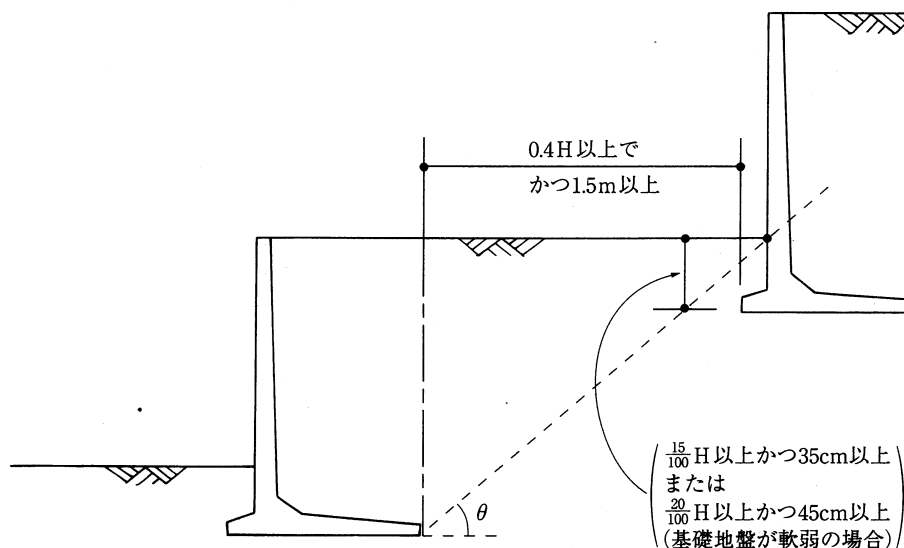
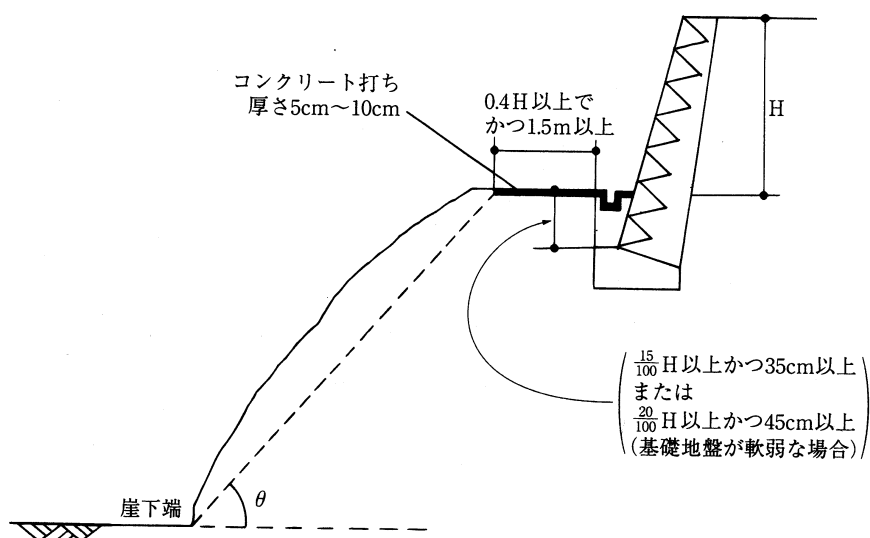
設計条件項目	内 容																															
(5) 材料規格	<p>材料規格は以下のとおりである。</p> <table border="1" data-bbox="480 421 1326 768"> <thead> <tr> <th data-bbox="480 421 762 510">種 別</th> <th data-bbox="762 421 1043 510">規 格</th> <th data-bbox="1043 421 1326 510">摘 要</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="480 510 762 685" rowspan="2">コンクリートの 設計基準強度</td> <td data-bbox="762 510 1043 595">$\sigma_{ck} = 18 \text{ N/mm}^2$</td> <td data-bbox="1043 510 1326 595">無筋コンクリート構造</td> </tr> <tr> <td data-bbox="762 595 1043 685">$\sigma_{ck} = 24 \text{ N/mm}^2$</td> <td data-bbox="1043 595 1326 685">鉄筋コンクリート構造</td> </tr> <tr> <td data-bbox="480 685 762 768">鉄 筋</td> <td data-bbox="762 685 1043 768">SD 345</td> <td data-bbox="1043 685 1326 768"></td> </tr> </tbody> </table>	種 別	規 格	摘 要	コンクリートの 設計基準強度	$\sigma_{ck} = 18 \text{ N/mm}^2$	無筋コンクリート構造	$\sigma_{ck} = 24 \text{ N/mm}^2$	鉄筋コンクリート構造	鉄 筋	SD 345																					
種 別	規 格	摘 要																														
コンクリートの 設計基準強度	$\sigma_{ck} = 18 \text{ N/mm}^2$	無筋コンクリート構造																														
	$\sigma_{ck} = 24 \text{ N/mm}^2$	鉄筋コンクリート構造																														
鉄 筋	SD 345																															
(6) 許容応力 度	<p>材料の許容応力度は以下のとおりである。</p> <table border="1" data-bbox="480 987 1326 1547"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="480 987 692 1061" rowspan="2">種 別</th> <th colspan="3" data-bbox="692 987 1326 1061">許容応力度 (N/mm²)</th> </tr> <tr> <th data-bbox="692 1061 904 1144">曲げ引張応力度 σ_{sa}</th> <th data-bbox="904 1061 1115 1144">圧縮応力度 σ_{ca}</th> <th data-bbox="1115 1061 1326 1144">せん断応力度^{注1)} τ_{a1}</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" data-bbox="480 1144 692 1218">無筋コンクリート</td> <td data-bbox="692 1144 904 1218">0.225</td> <td data-bbox="904 1144 1115 1218">4.5</td> <td data-bbox="1115 1144 1326 1218">0.33</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="480 1218 692 1292">鉄筋コンクリート</td> <td data-bbox="692 1218 904 1292">-</td> <td data-bbox="904 1218 1115 1292">8</td> <td data-bbox="1115 1218 1326 1292">0.39</td> </tr> <tr> <td data-bbox="480 1292 587 1547" rowspan="3">鉄 筋 (SD 345)</td> <td data-bbox="587 1292 692 1375">常 時</td> <td data-bbox="692 1292 904 1375">160^{注2)}</td> <td data-bbox="904 1292 1115 1375">-</td> <td data-bbox="1115 1292 1326 1375">-</td> </tr> <tr> <td data-bbox="587 1375 692 1458">地震時 基本値</td> <td data-bbox="692 1375 904 1458">200</td> <td data-bbox="904 1375 1115 1458">-</td> <td data-bbox="1115 1375 1326 1458">-</td> </tr> <tr> <td data-bbox="587 1458 692 1547">重ね継手 長の算定</td> <td data-bbox="692 1458 904 1547">200</td> <td data-bbox="904 1458 1115 1547">-</td> <td data-bbox="1115 1458 1326 1547">-</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="480 1563 940 1597">注1) コンクリートの平均せん断応力度</p> <p data-bbox="480 1606 1326 1675">注2) 標準設計では不特定の施工場所を対象とせざるを得ないため、鉄筋の引張応力度は厳しい環境下の部材とした。</p>	種 別		許容応力度 (N/mm ²)			曲げ引張応力度 σ_{sa}	圧縮応力度 σ_{ca}	せん断応力度 ^{注1)} τ_{a1}	無筋コンクリート		0.225	4.5	0.33	鉄筋コンクリート		-	8	0.39	鉄 筋 (SD 345)	常 時	160 ^{注2)}	-	-	地震時 基本値	200	-	-	重ね継手 長の算定	200	-	-
種 別				許容応力度 (N/mm ²)																												
		曲げ引張応力度 σ_{sa}	圧縮応力度 σ_{ca}	せん断応力度 ^{注1)} τ_{a1}																												
無筋コンクリート		0.225	4.5	0.33																												
鉄筋コンクリート		-	8	0.39																												
鉄 筋 (SD 345)	常 時	160 ^{注2)}	-	-																												
	地震時 基本値	200	-	-																												
	重ね継手 長の算定	200	-	-																												

1. 9. 2 擁壁設置上の留意事項

○『構造図集 擁壁』（（社）日本建築士連合会、平成13年12月）

崖や擁壁に近接し、その上部に新たな擁壁を設置する場合は、下部に有害な影響を与えないよう設置位置について十分配慮する。設置する場合の一般的注意事項を下記に示す。

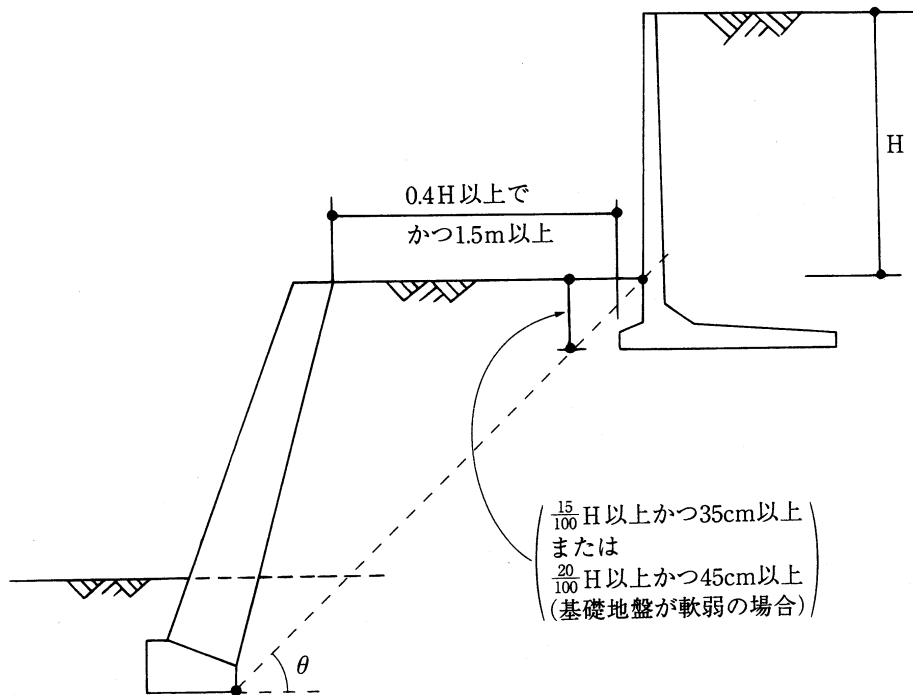
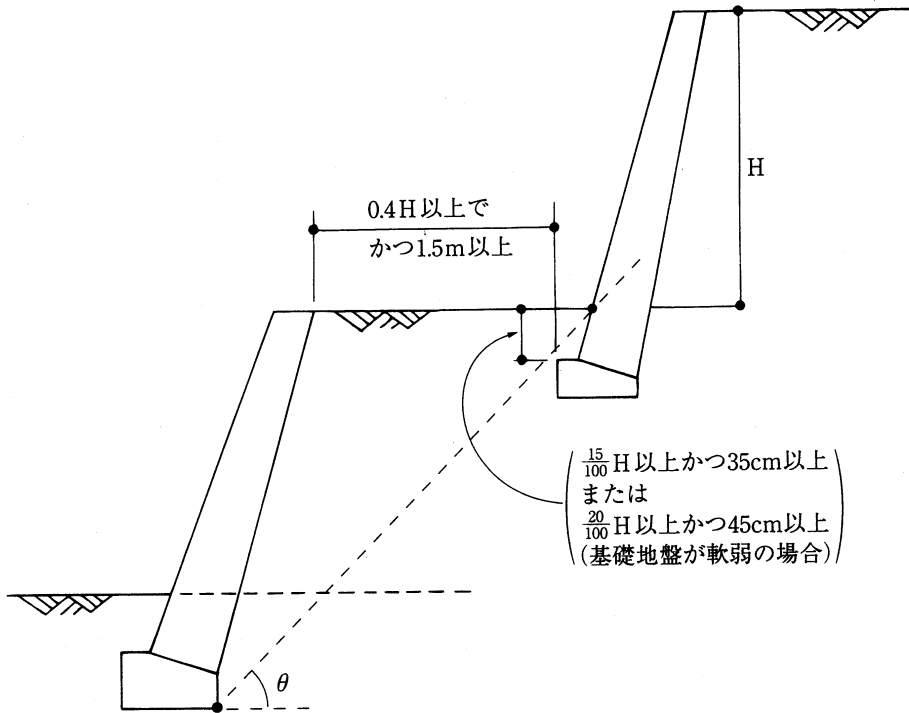
- (1) 斜面上に擁壁を設置する場合には、図のように擁壁基礎前端より擁壁の高さ $0.4H$ 以上で、かつ、 1.5m 以上だけ土質に応じた勾配線（表の θ 角度内）より後退し、その部分はコンクリート打ち等により風化侵食のおそれのない状態にすること。



土質別角度 (θ)

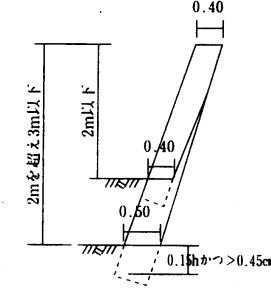
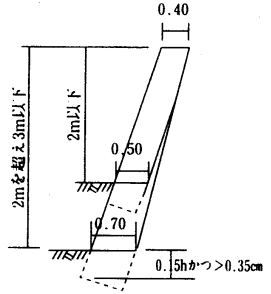
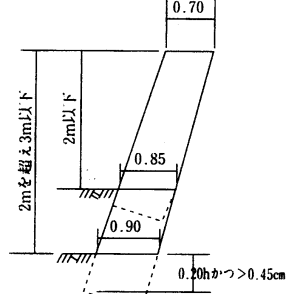
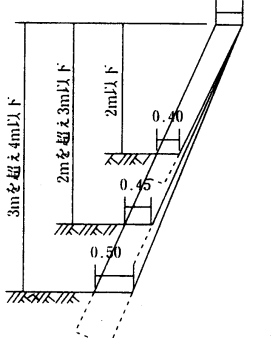
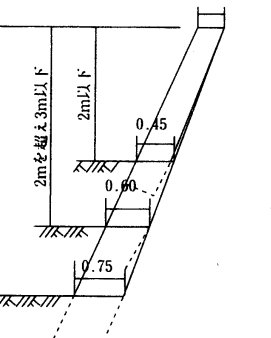
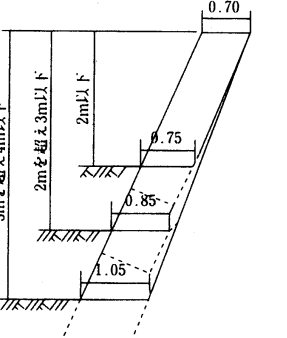
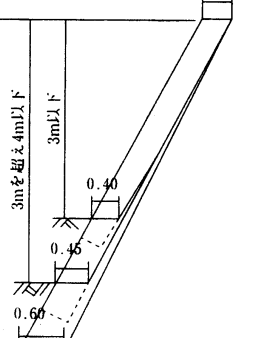
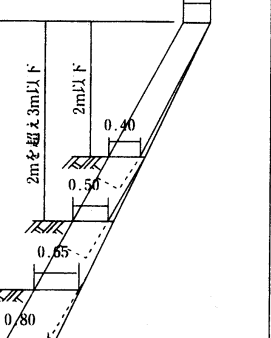
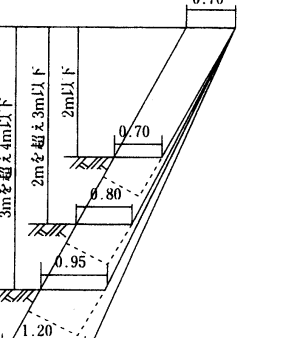
背面土質	軟岩 (風化の著しいものを除く)	風化の著しい岩	砂利、真砂土、硬質粘土 その他これらに類するもの	盛土又は腐食土
角度 (θ)	60°	40°	35°	25°

(2) 図に示す擁壁で表の θ 角度内に入っていないものは、二段の擁壁とみなされるので一体の構造とする必要がある。なお、上部擁壁が表の θ 角度内に入っている場合は、別個の擁壁として扱うが、水平距離を擁壁の高さの $0.4H$ 以上で、かつ、 1.5m 以上離さなければならない。



1. 9. 3 練積み造擁壁の構造

(1) 練積み造擁壁の構造 (宅地造成等規制法施行令別表第4)

がけの土質 擁壁の勾配	第1種 岩、岩層、砂利又は砂利混り砂	第2種 真砂土、関東ローム硬質粘土その他これらに類するもの	第3種 その他の土質
70°を超え75°以下(約3分)	 <p style="text-align: center;">h: 擁壁の地上高さ</p>		
65°を超え70°以下(約4分)	 <p style="text-align: center;">根入れは上欄と同じ</p>	 <p style="text-align: center;">根入れは上欄と同じ</p>	 <p style="text-align: center;">根入れは上欄と同じ</p>
65°以下(約5分)	 <p style="text-align: center;">根入れは上欄と同じ</p>	 <p style="text-align: center;">根入れは上欄と同じ</p>	 <p style="text-align: center;">根入れは上欄と同じ</p>

○練積み造擁壁の裏込めの厚さ

勾配	高さ (H)	裏込めの厚さ	
		上端部分 (g1)	下端部分 (g2)
70° を超え75° 以下	2 m以下	30cm	30cm (60cm)
	2 mを超え 3 m以下	30cm	30cm (60cm)
65° を超え70° 以下	2 m以下	30cm	30cm (60cm)
	2 mを超え 3 m以下	30cm	30cm (60cm)
	3 mを超え 4 m以下	30cm	30cm (80cm)
65° 以下	2 m以下	30cm	30cm (60cm)
	2 mを超え 3 m以下	30cm	30cm (60cm)
	3 mを超え 4 m以下	30cm	30cm (80cm)
	4 mを超え 5 m以下	30cm	30cm (100cm)

(注) () 内は地山が盛土のとき適用する。

- ① コンクリートブロックの四週圧縮強度は、 $18\text{N}/\text{mm}^2$ 以上とし、かつ、質量は $350\text{kg}/\text{m}^2$ 以上とする。
- ② 胴込め、裏込め、基礎に用いるコンクリート四週圧縮強度は、 $18\text{N}/\text{mm}^2$ 以上とする。
- ③ 原則として、谷積みとする。
- ④ 道台擁壁として使用する場合の練積み造擁壁の構造は、道路管理者と協議を行うこと。
- ⑤ 練積み造擁壁に必要な地耐力は、下表による。

○擁壁高さに応じた必要地耐力

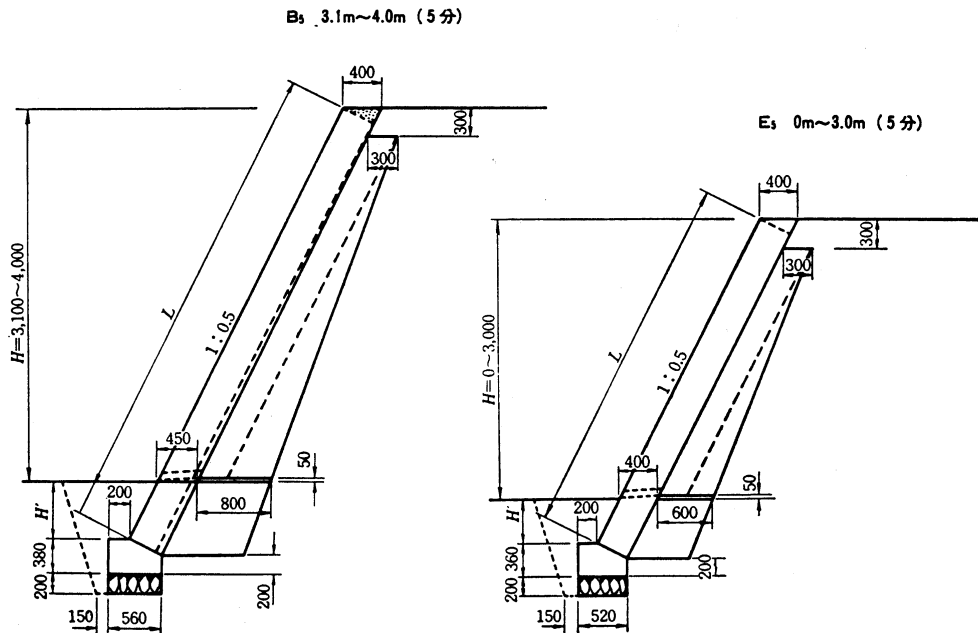
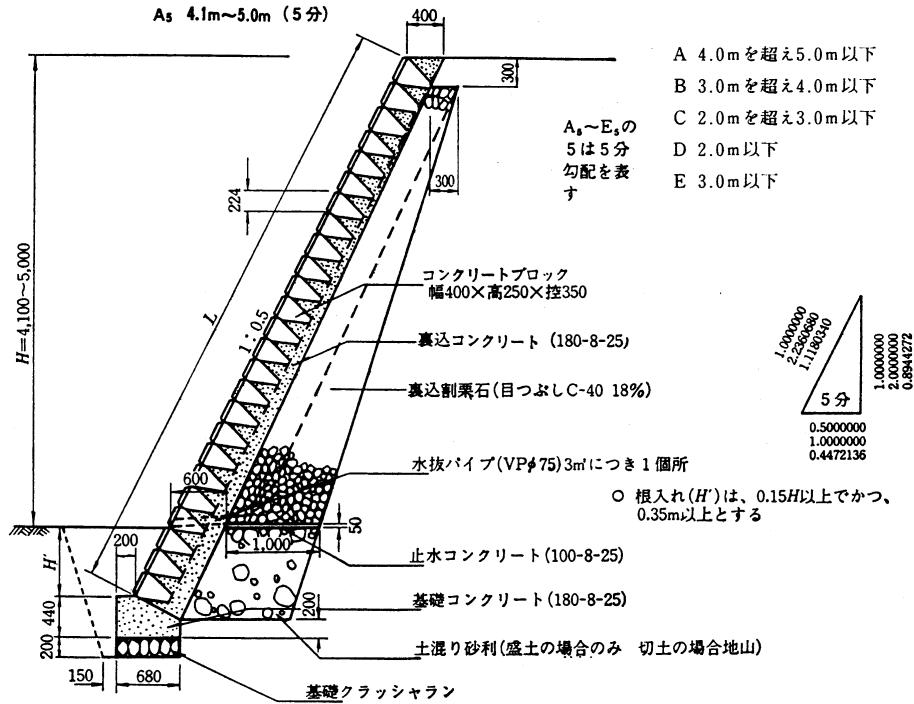
単位 (KN/m²)

高さ (m)	$\theta \leq 65^\circ$	$65^\circ \leq \theta \leq 70^\circ$	$70^\circ \leq \theta \leq 75^\circ$
2	75	75	75
3	75	75	75
4	100	100	—
5	125	—	—

練積み造擁壁構造図

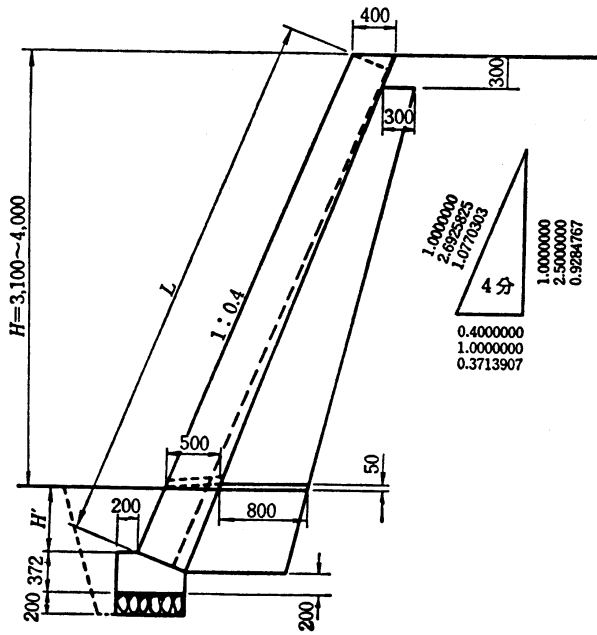
『宅地造成の実務』（理工図書株）

ブロック積擁壁標準構造図（崖の土質第1種の場合）

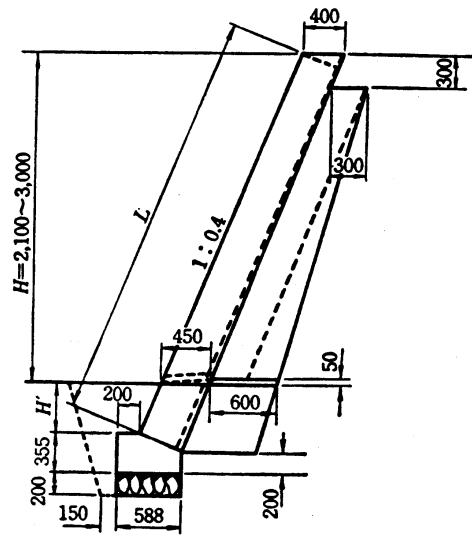


注) 破線は切土の場合の構造線及び掘削線である。

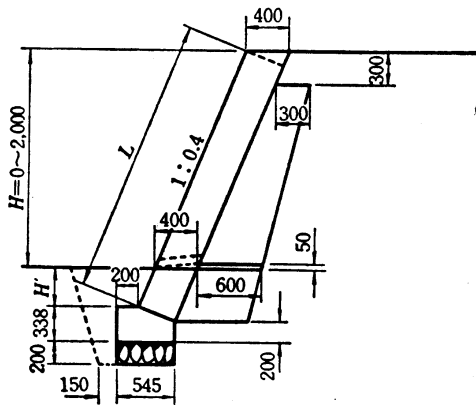
B: 3.1m~4.0m (4分)



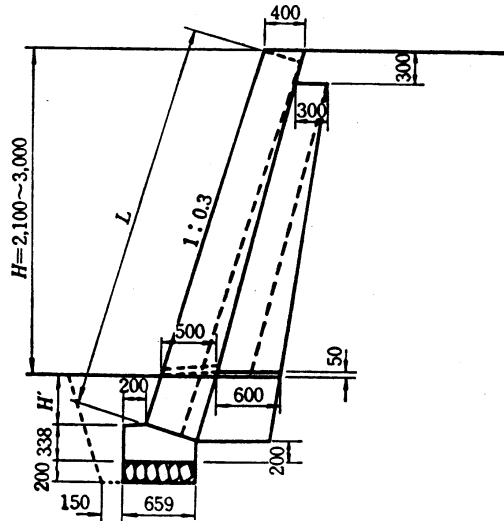
C: 2.1m~3.0m (4分)



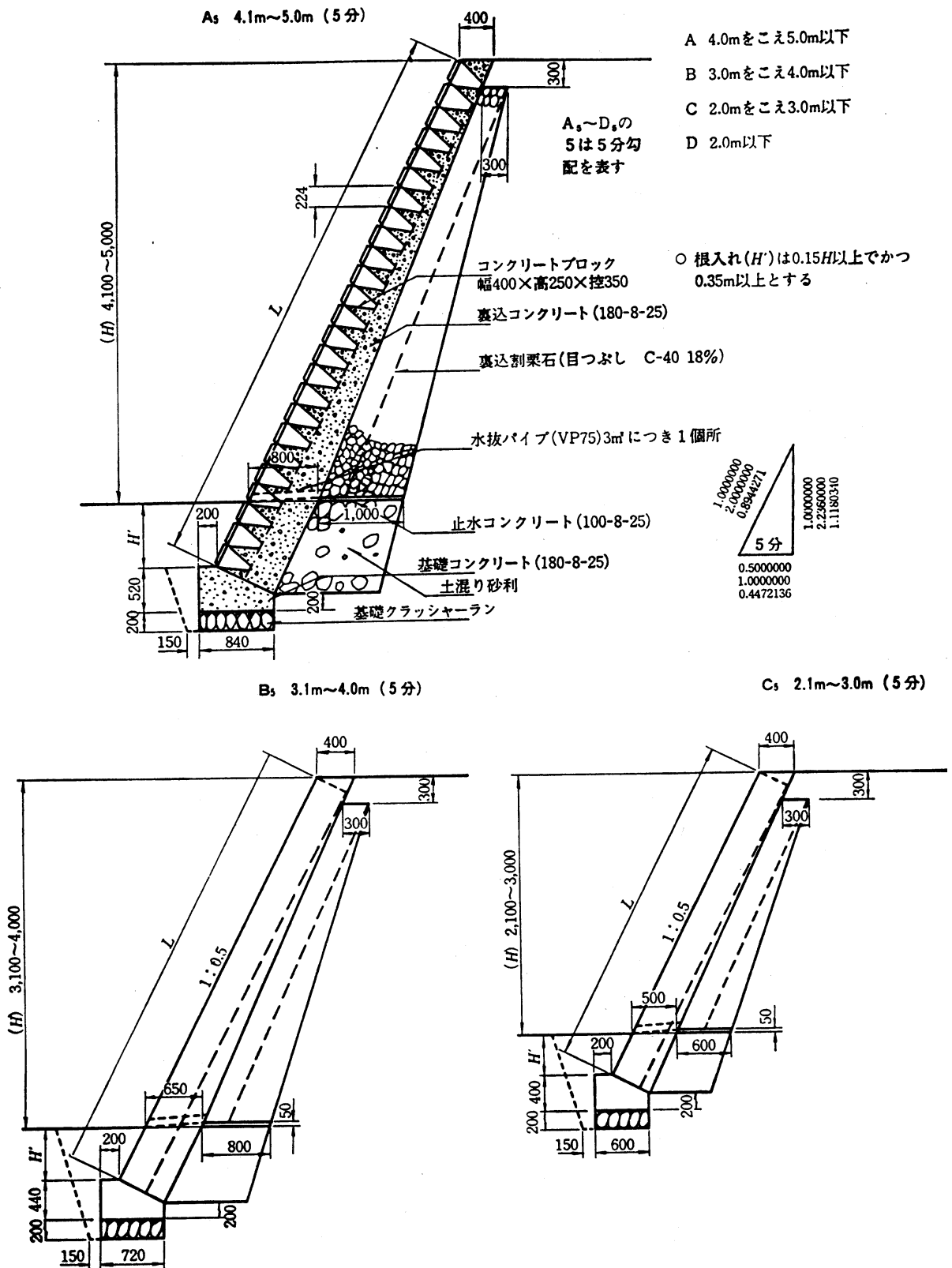
D: 0m~2.0m (4分)



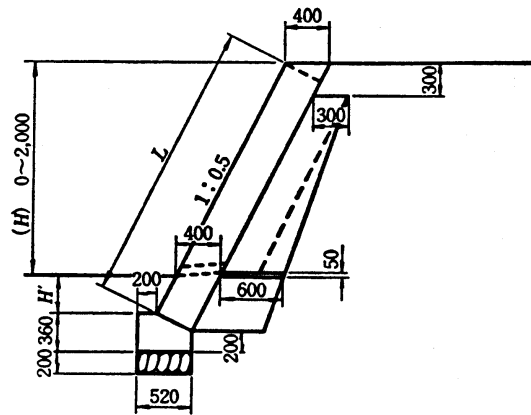
Cs: 2.1m~3.0m (3分)



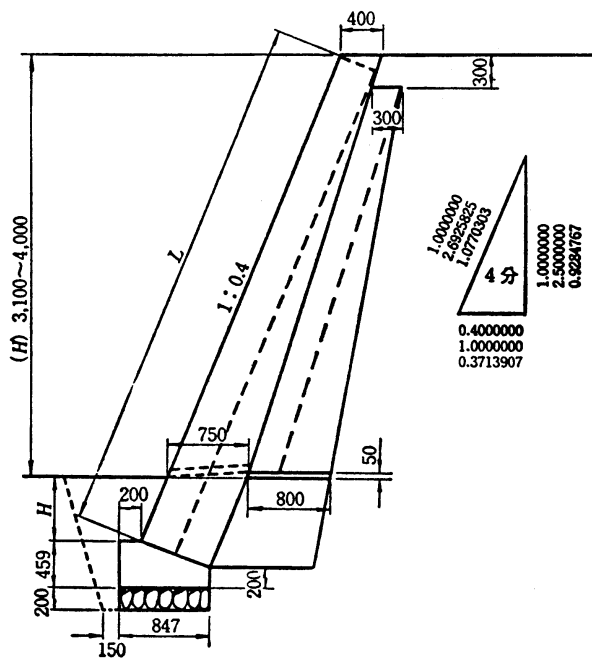
ブロック積擁壁標準構造図 (かけの土質第2種の場合)



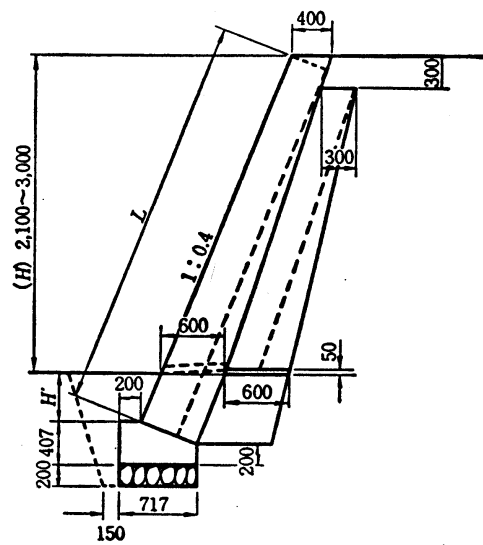
D₃ 0m~2.0m (5分)



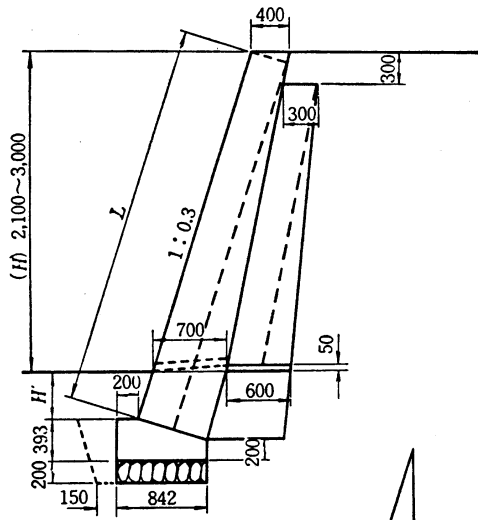
B₄ 3.1m~4.0m (4分)



C₄ 2.1m~3.0m (4分)

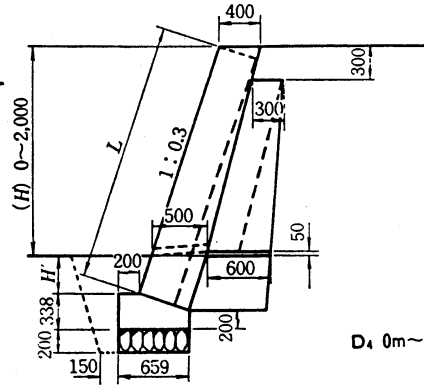


C₃ 2.1m~3.0m (3分)

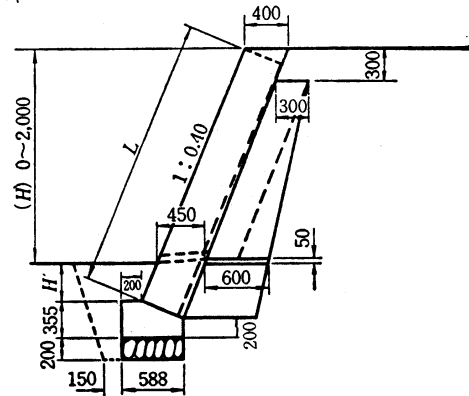


1.0000000	1.0000000
3.4801023	3.3333333
1.0410307	0.9578262
3分	
0.3000000	1.0000000
0.2873479	

D₃ 0m~2.0m (3分)

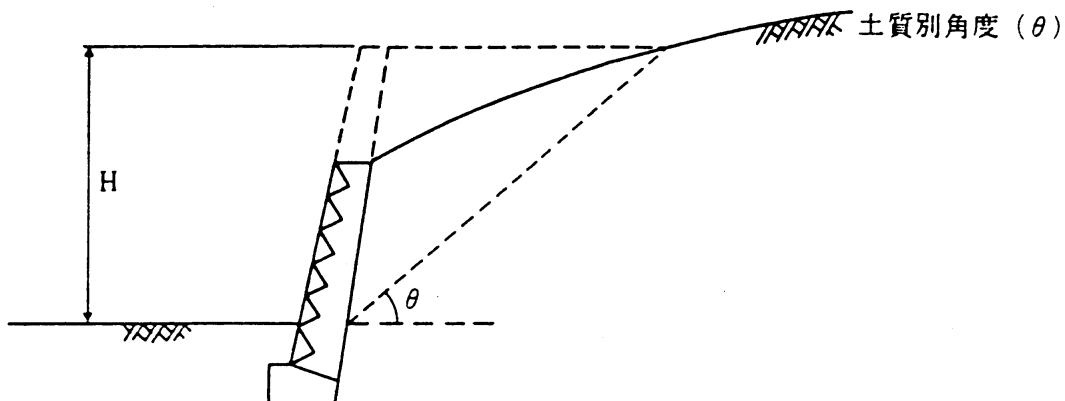


D₄ 0m~2.0m (4分)



(2) 上部に斜面がある場合の擁壁構造

擁壁上部に斜面がある場合は、土質に応じた勾配線が斜面と交差した点までの垂直高さを崖高さと仮定し、擁壁はその高さに応じた構造とすること。



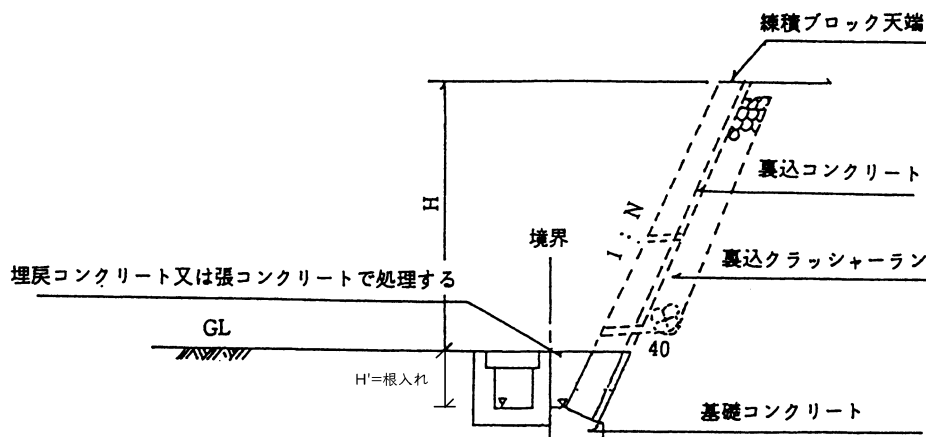
注1) $H \leq 5\text{m}$ 以下で使用する。

注2) 背後の土地利用には関係しない。

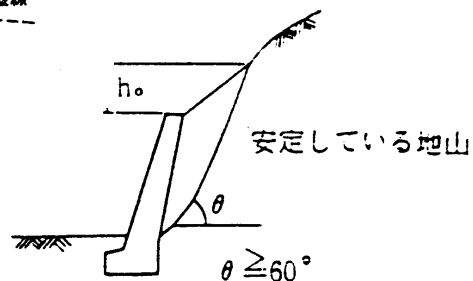
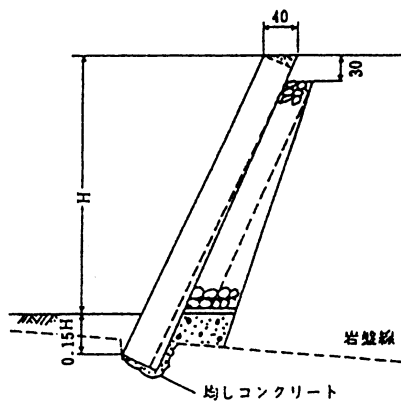
○土質別角度 (θ)

背面土質	軟岩 (風化の著しいものを除く)	風化の著しい岩	砂利、真砂土、硬質粘土その他これらに類するもの	盛土又は腐蝕土
角度 (θ)	60°	40°	35°	25°

- (3) 練積み造擁壁に側溝を設置する時の根入れは、側溝底面以下とし、かつ、 $0.15H$ 以上でかつ 35cm 以上又は、 $0.20H$ 以上でかつ 45cm 以上（基礎地盤が軟弱の場合）とする。



- (4) 岩盤（軟岩Ⅱ以上）に直接支持させる場合には、下図のようにすることとする。



1. 9. 4 もたれ式擁壁

(1) もたれ式擁壁を使用する場合は次の点に留意する必要がある。

- ① 図-1のような場合は次の条件を満たすようにする。
 - a $\theta \geq 60^\circ$ であること。
 - b h_0 が高くないこと。

図-1 もたれ式擁壁を使用する場合

- (2) コンクリートの打継目に対しては段をつけ、 $D13\text{mm}$ を 50cm 間隔、長さ 100cm 程度の用心鉄筋を配置するのが望ましい。
 なお、施工としては図-2に示すような方法が考えられる。

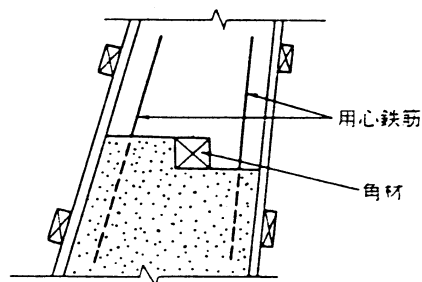


図-2 打継目の施工例

1. 9. 5 重力式擁壁

コンクリートの水平打継目には、用心鉄筋としてD13mmを50cm程度に配置するのが望ましい。

1. 9. 6 逆T型及びL型擁壁

(1) 鉄筋の継手方法は重ね継ぎ手とし、その継ぎ手長は次表で算出し10mm単位で切り上げた値とする。

$$l_a = \frac{\sigma_{sa}}{4 \cdot \tau_{oa}} \cdot \phi$$

ここに、 l_a ：重ね継手長（10mm単位に切り上げる）(mm)

σ_{sa} ：鉄筋の重ね継手長を算出する際の許容引張応力度（=200N/mm²）

τ_{oa} ：コンクリートの許容付着応力度（=1.6N/mm²）

ϕ ：鉄筋の直径（mm）

鉄筋径毎の重ね継手長を表-1に示す。

表-1 2 重ね継手長

鉄筋径	重ね継手長 l_a (mm)	単位質量 w (kg/m)
D 13	410	0.995
D 16	500	1.56
D 19	600	2.25
D 22	690	3.04
D 25	790	3.98
D 29	910	5.04
D 32	1000	6.23

1. 9. 7 施行上の注意事項

(1) 本標準設計を使用する場合は基礎の処理に十分留意し、施工に当たっては、その指示を明確にし、管理を十分なものとされたい。

(2) 基礎材の厚さは少なくとも20cm程度以上設け、基礎材は十分突き固めて、基礎地盤に多少くい込むようにしなければならない。

(3) 逆T型及びL型擁壁の基礎の施工は次のとおりとする。

- ① 基礎地盤が砂層又は砂礫層の場合は、原則として割り栗石基礎（切込み砕石でも可、厚さ20cm）

及び均しコンクリート（ $\delta_{ck}=18\text{N}/\text{mm}^2$ 程度、厚さ10cm）を施工する。（図-3を参照）

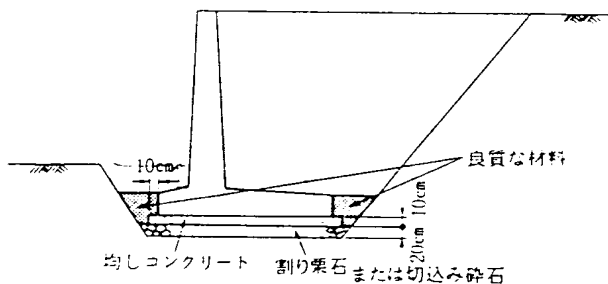


図-3 砂質地盤基礎の施工

- ② 底版付近の埋戻しは、特にハッチングした部分について、良質な材料を用い、締め固め機械（振動ランマはインパクトランマ等）を使用して十分締め固めを行わなければならない。

- ③ 基礎が岩盤の場合は図-4に示す施工方法とする。

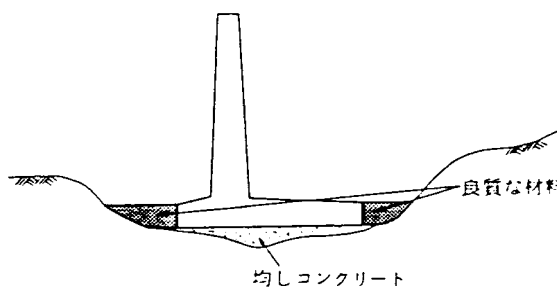


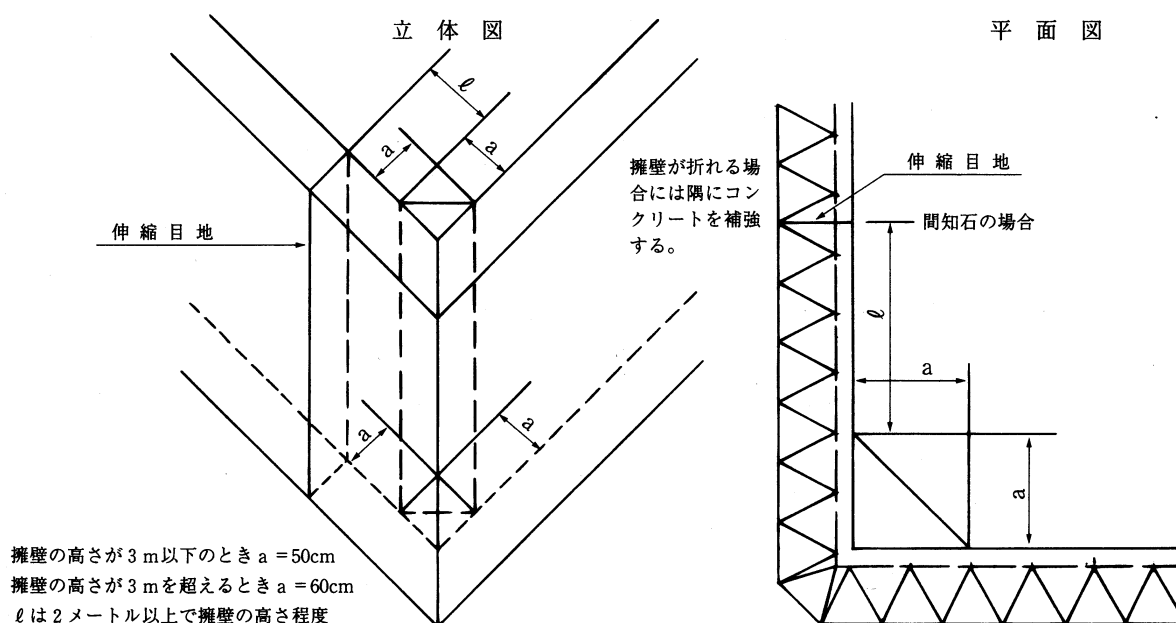
図-4 岩地盤基礎の施工

1. 9. 8 その他

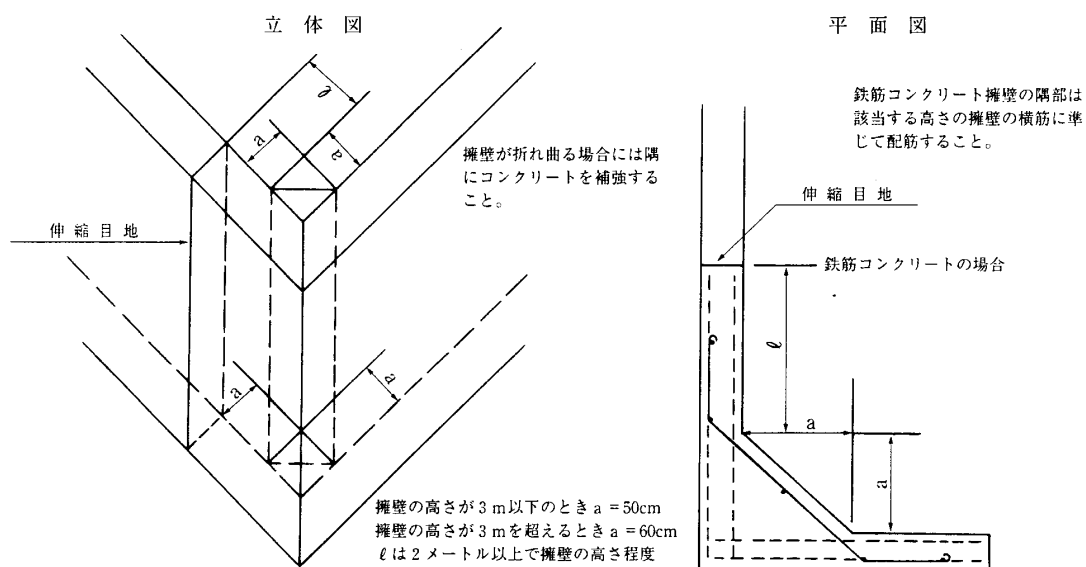
- ① 擁壁を安定計算により設計する場合の積載荷重は 5 kN/m^2 以上を考慮すること。
- ② 既製品コンクリート擁壁を使用する場合は、宅地造成等規制法施行令第 14 条の規定に基づく国土交通大臣認定擁壁を使用することが望ましい。
 なお、認定擁壁製造会社については、「国土交通大臣認定擁壁図集（株式会社ぎょうせい発行）」を参照すること。
 ただし、高さ 2 m 未満の道路部分については道路管理者と協議し使用する場合はこの限りでない。
- ③ 擁壁等基礎の根入れ深さ（特別措置）は、擁壁の設計条件、基礎地盤の状況等により、次の点を考慮すること。
 - a 河川、水路等の底張りのない流水部については、洗掘を考慮して根入れを決定すること。
 - b 認定擁壁については、認定基準以上とすること。
- ④ 擁壁の透水層は、石油系素材を用いた「透水マット」の使用は、「擁壁用透水マット技術マニュアル」によりその特性に応じた適正な使用方法であれば使用してもよい。
- ⑤ 伸縮継目および隅角部の補強について
 - a 伸縮継目は、原則として擁壁長さ 10m 以内に 1 箇所設け、地盤の変化する箇所、擁壁の高さの著しく異なる箇所及び構造・工法を異にする箇所に有効に設け、基礎部まで切断すること。
 - b 隅角部は、図-5 のとおり補強すること。
 ただし、内角 120 度以上の屈曲部は隅角部ではないものとする。（建築基準法施行令 144 条の 4 第 1 項第 2 号より）

図-5 角切部の補強方法及び伸縮継目の位置

①ブロック積擁壁の場合



②コンクリート擁壁の場合



⑥ 水抜管には目づまり防止のため防砂板を設置すること。

1. 10 工事中の災害予防措置

工事中の災害予防措置は、各工程に応じ、臨機応変の措置を講じなければならない。姑息的な処置は、かえって後々までも禍根を残すこととなるので、気休め的な措置で事足りりとすることは絶対に避けなければならない。また、開発規模の大きいものは、一度に切盛土工事をせず少しずつ完成させるなど必要な防災措置を講じるとともに、防災体制の確立等を合わせた総合的な対策により工事中の災害を未然に防止すること。また、不時の災害に備え常に出勤できる態勢にしておく必要があり、不幸にして緊急の事態が発生した場合は、速やかに関係機関に連絡すること。

防災計画は『宅地防災マニュアルの解説』〔解説編Ⅱ・事例集Ⅱ〕（株式会社ぎょうせい発行）を参考とすること。

- ① 防災計画平面図を作成すること。
- ② 工事は気象の影響を受けやすいので、防災工事の施工時期はその工程等により特に配慮を要する。
- ③ 工事施工中の濁水及び土砂の流出防止対策（仮防災調整池、土砂流出防止工（沈砂池、流出防止柵）、仮排水工）を講ずること。
- ④ 工事施工中の騒音、振動対策について留意が必要である。
- ⑤ 防災体制（監視警戒、防災活動、防災用資材備蓄、広報、訓練）を確立しておくこと。

1. 11 土砂災害特別警戒区域等の除外（法第33条第1項第8号、政令第23条の2）

開発区域に開発行為を行うには適当でない災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域の土地を含めないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められたものについては含めることができるので、許可を受けた場合は、それぞれの許可書の写しを添付すること。

- ① 地すべり防止区域……地すべり等防止法による。
- ② 土砂災害特別警戒区域……土砂災害防止法による。
- ③ 急傾斜地崩壊危険区域……急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律による。

1. 12 樹木の保存、表土の保全（法第33条第1項第9号、政令第28条の2、省令第23条の2）

1 ha 以上の開発行為にあっては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的、開発区域の規模、形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模及び配置を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられていること。

① 高さが10m以上の健全な樹木又は高さが5 m以上で、かつ、面積が300 m²以上の健全な樹木の集団については原則としてその存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。

a 「集団」とは、10 m²当たり樹木が1本以上の割合で存する場合を目途とする。

b 「原則として」とは、次のような場合は保存対象樹木の保存措置を講じないことがやむを得ないという意味である。

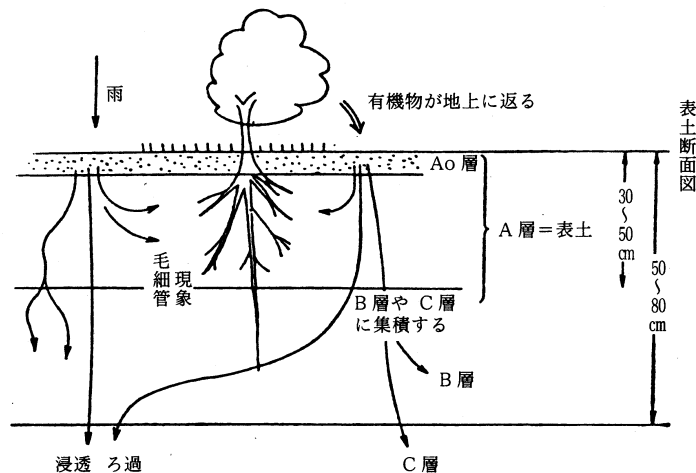
(a) 開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存する場合

土地利用計画上、公園、緑地等として利用計画が定められている部分にのみ樹木の保存措置を講ずる。

(b) 公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合

樹木の濃い土地の部分公園、緑地等として活用し、保存措置を講じる。

(c) 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合



公園等として活用できる土地が他にある場合。

② 高さが1 mを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が1,000 m²以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分について表土の復元、客土及び土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

A₀層（有機物層）：地表に堆積した有機物の層で、土壌の有機質の母材となるものである。

A層（溶脱層）：下層のB層にくらべて風化の程度が進んでおり、組織は膨軟であって有機質に富み、暗色ないし黒色を呈する。多くの土壌で下層土との境がはっきりしている。植物の根は主にこの部分から養分、水分を吸収し下層土には殆ど入っていかない。水の通過量が多い

ため土壌の可溶性、無機成分、有機成分、粘度等が溶脱される層である。

B層（集積層）：A層の下につづき、A層から溶脱された可溶性成分、粘土等が集積する部分である。

C層（母材料）：岩石が風化していない最下層の部分である。

a 表土の保全方法（その他の必要な措置を含む。）には、次のような方法がある。

(a) 表土の復元	開発区域内の表土を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了する段階で、必要な部分に復元することをいう。厚さは20～40cm程度とする。
(b) 客土	開発区域以外の土地の表土を採掘し、その表土を開発区域内の必要な部分におおうことをいう。この場合、他区域の表土をはがすことになるので、原則として、地下室工事などで不要となる表土を用いること。
(c) 土壌の改良	土壌改良剤と肥料を与え、耕起することをいう。土壌改良剤には、有機質系（泥炭、パルプ、塵芥、糞尿等の加工物）、無機質系（特殊鉱物の加工物）及び合成高分子系（ウレタン等の加工物）があり、地中停滞水土壤、酸素不足土壤、固結土壤等の改良に用いる。 肥料には、石灰質、ケイ酸質、苦土、無機質、リン酸質等がある。 又、土壌改良剤と肥料を兼ねたものもある。

(b)、(c)に掲げる措置は、表土の復元の次善の措置であり、表土の復元の措置が講じられない場合の代替措置として考えられるものである。

b 表土の復元又は客土等の措置を講じてもおお植物の生育を確保することが困難であるような土質の場合には、その他の措置として次のような措置を併せ講ずるものとする。

(a) リッパーによる引掻き……土壌を膨軟にする。

(b) 発破使用によるフカシ（例、深さ1 m程度、ピッチ@ 2 m防爆幕使用等）……土壌を膨軟にする。

(c) 粘土均し……保水性の悪い土壌の改良

c 表土の採取については、傾斜度 20 度以上の急斜面等工法上困難な場合、採取対象から除いて差し支えない。

d 盛土のみによる開発行為については、客土又は土壌の改良等による措置が考えられる。

e 切土のみによる開発行為については、土壌改良等の措置が考えられる。

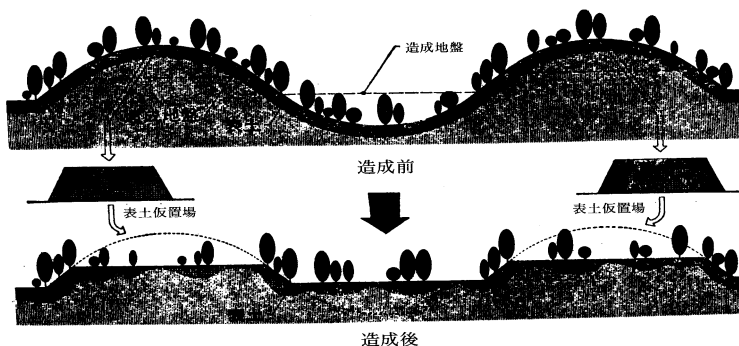
f 表土の保全を行う部分は、高さが1 m以上の切土又は盛土を行う部分であり、植栽の可能性のないところは除外されている。

除外される部分は、道路の舗装部分、建築物の建築予定地、駐車場等である。

表土の保全を行う部分は、公園、緑地、コモンガーデン、隣棟間空地、緩衝帯（緑地帯）等である。

g 通常の独立住宅用地については、規模も大きくなく、住宅の建築される部分も明らかでないので表土の保全措置は必ずしも要さない場合が多い。表土の復元を行うか否かについては、採取量と復元量の均衡を図るため、現況の表土の厚さ及び採取することのできる区域の面積により表土の量をおよそ推計し、公園、緑地等への復元量が確

保されたいえで判断すべきである。



1. 13 緩衝帯（法第33条第1項第10号、政令28条の3、省令第23条の3）

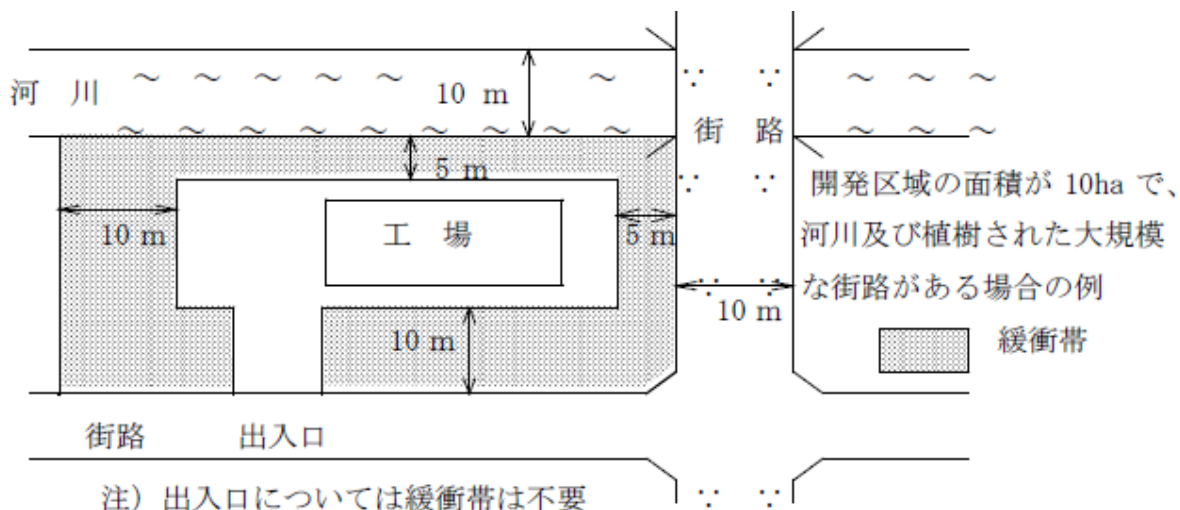
1 ha 以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため開発区域の規模、形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模及び配置を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されていること。

緩衝帯は、開発区域の境界の内側に沿って設置され、その境界は縁石又は境界杭等の施行により明らかにされていること。

開発区域面積	緩衝帯の幅員
1 ～ 1.5 ha未満	4 m以上
1.5 ～ 5 "	5 "
5 ～ 15 "	10 "
15 ～ 25 "	15 "
25 ha 以上	20 "

① 緩衝帯の設置条件の緩和

開発区域の周辺に、公園、緑地、河川、池、沼、海、植樹のされた大規模な街路、法面等緩衝効果を有するものが存する場合には、その幅員の2分の1を緩衝帯の幅員に算入することができる。



1. 14 輸送施設（法第33条第1項第11号、政令第23条、第24条）

40 ha 以上の開発行為にあつては、道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

当該開発行為に関係ある鉄道事業者及び一般乗合旅客自動車運送事業者と協議を了しなければならない。

1. 15 申請者の資力・信用（法第33条第1項第12号）

自己用外及び1 ha 以上の自己業務用の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び能力があること。

- ① 事業計画どおりに当該事業を完成するために必要な資金調達の能力があること。
- ② 過去の事業実績等から判断して、誠実に許可条件等を遵守して事業を完遂していく能力があること。
- ③ 事業を中断せざるを得なくなった場合でも、変更を加えた公共施設の機能の回復や災害防止のための措置を講じる能力があること。
- ④ 申請者は、資力及び信用に関する申告書を提出すること。

1. 16 工事施行者の能力（法第33条第1項第13号）

自己用外及び1 ha 以上の自己業務用の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関するすべての工事を完成させるために必要な能力があること。

- ① 当該工事の難易度、過去の事業実績等を勘案して、工事を完成していく能力があること。
- ② 工事施行者の能力に関する申告書を提出すること。

1. 17 関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）

当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

- ① 「妨げとなる権利を有する者」とは、土地については、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む。また、工作物については、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む。
- ② 「相当数」とは、開発行為をしようとする土地及び開発行為に関する工事をしようとする土地のそれぞれについて、権利を有するすべての者の3分の2以上、かつ、これらの者のうちの所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者のそれぞれの3分の2以上の同意を得ている場合で、更に、同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積の合計が土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上である。
- ③ 土地所有者等の同意が得られないまま開発許可を得た土地については、当該開発者は開

発行為の許可を受けたからといって、当該土地について何ら私法上の権限を取得したものではないため、当該土地について権利者の同意を得なければ工事を行うことはできない。従って、最終的には、工事を廃止するか又は開発区域を変更しなければならないおそれがあるので、本県の場合、開発許可申請書には、原則として、全員の同意書を添付するようにしている。

1. 18 周辺権利者等の同意

開発者と周辺権利者との紛争を防止するため、同意を徴するよう指導しているが、特に開発区域の隣接権利者とは境界線の確認、開発行為による影響も予想されるので、開発区域内に準じて同意を得るよう指導している。同意が得られない場合は、話し合いの状況を付記すること。

なお、周辺住民に対して開発の内容等の周知を図り、開発に伴う工事公害等に関して問題が生じないよう留意すること。

1. 19 建築物の敷地面積の最低限度（法第33条第4項、県条例第3条）

開発区域、目的、予定建築物の用途に応じて、建築物の敷地面積が次に掲げる面積以上となるように設計されていること。

区 分		予定建築物	敷地面積の最低限度
非線引都市計画区域、市街化区域		自己用住宅以外の住宅	150㎡
市街化調整区域	法第34条第11号の適用を受けて行われる開発行為の場合	住 宅	200㎡
	上記以外の場合	自己用住宅以外の住宅	200㎡
都市計画区域外		自己用住宅以外の住宅	200㎡

2 市街化調整区域内における開発行為の許可基準（法第 34 条）

2. 1 市街化調整区域内での開発行為の規制概要

- ① 市街化調整区域は、原則として市街化を抑制する区域であり、開発行為の規模を問わず規制の対象となる。ただし、次に掲げる開発行為については、規制の適用除外となり、開発許可は不要である。（法第 29 条第 1 項第 2 号～第 11 号）

規制適用除外

○開発許可不要の開発行為（法第 29 条第 1 項）

第 2 号	農林漁業の用に供する一定の建築物又は農林漁業従事者の居住の用に供する建築物の建築を目的とする開発行為	詳しくは第 2-3-(2) を参照
第 3 号	公益上必要な建築物の建築を目的とする開発行為	第 2-3-(3) を参照
第 4 号	都市計画事業の施行として行う開発行為	第 2-3-(4) を参照
第 5 号	土地区画整理事業の施行として行う開発行為	第 2-3-(5) を参照
第 6 号	市街地再開発事業の施行として行う開発行為	第 2-3-(6) を参照
第 7 号	住宅街区整備事業の施行として行う開発行為	第 2-3-(7) を参照
第 8 号	防災街区整備事業の施行として行う開発行為	第 2-3-(8) を参照
第 9 号	公有水面埋立法に基づく免許を受けた埋立地であって、まだ竣功認可の告示がないものにおいて行う開発行為	第 2-3-(9) を参照
第 10 号	非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為	
第 11 号	通常の管理行為又は軽易な行為として行う開発行為	第 2-3-(11) を参照

- ② 市街化調整区域内における開発行為は、法第 33 条の許可基準（いわゆる一般基準）に適合する他、次に掲げる限定的立地基準（法第 34 条第 1 号～第 14 号）に該当することが必要である。

ただし、第二種特定工作物の建設を目的とする開発行為は、法第 33 条の許可基準（一般基準）のみに適合すれば建設できる。

限定的立地基準

○法第 34 条（第 1 号～第 14 号）

第 1 号	主として周辺地域に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品の販売店等の建築を目的とする開発行為
第 2 号	区域内に存する鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設の建築等を目的とする開発行為
第 3 号	温湿度、空気等に特別の条件を必要とする事業用施設の建築等を目的とする開発行為
第 4 号	農林漁業用又は農林水産物の処理等の施設の建築等を目的とする開発行為
第 5 号	特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤施設の建築等を目的とする開発行為
第 6 号	中小企業の事業の共同化又は集団化のための施設の建築等を目的とする開発行為

第7号	既存工場施設と密接な関連事業施設の建築等を目的とする開発行為
第8号	危険物の貯蔵又は処理に供する施設の建築等を目的とする開発行為
第8号の2	市街化調整区域のうち開発行為を行うには適当でない区域内に存する施設に代わるべき施設の建築等を目的とする開発行為
第9号	市街化区域内で建築又は建設することが困難又は不適當な施設の建築等を目的とする開発行為
第10号	地区計画等の区域内において、地区計画等の内容に適合する施設の建築等を目的とする開発行為
第11号	市街化区域に隣近接する一定の地域のうち、条例で指定する区域において、条例で定める周辺環境の保全上支障がある用途に該当しない施設の建築等を目的とする開発行為
第12号	条例で区域、目的又は用途を限り定められた開発行為
第13号	既存権利者の開発行為
第14号	その他やむを得ない開発行為（あらかじめ開発審査会の議が必要）

- ③ 開発審査会の議を経て開発許可の対象となり得るものは、次に掲げるものとする。（法第34条第14号該当）

特例許可事由

○法第34条第14号

1	農家等の分家住宅等
2	市街化調整区域内における収用適格事業の施行に伴う代替建築物等
3	市街化区域内における収用適格事業の施行に伴う代替建築物等
4	宗教施設
5	研究施設
6	法第34条第1号から第14号までの規定により許可を受けた開発行為に係る事業所等に従事する者の住宅等
7	大規模な既存集落内の自己用住宅等
8	用途既存不適格建築物の移転のための建築物
9	特定工作物等の管理用建築物
10	自然的土地利用のためのレクリエーション施設
11	技術先端型業種の工場等
12	インターチェンジ周辺等における流通業務施設
13	有料老人ホーム
14	介護老人保健施設
15	既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設

16	既存の権利の未届出者に係る5年以内の建築物等
17	既存の権利の届出者でやむを得ない理由があるもの
18	土地区画整理事業の区域内における再開発
19	災害危険区域内等に存する建築物の移転
20	適法に宅地化されている土地において行われる小規模な開発行為
21	既存の自己用住宅の建替等のためやむを得ない場合の敷地の拡大
22	社会福祉法又は更生保護事業法に規定する社会福祉施設
23	医療法に規定する病院等
24	主として開発区域周辺の居住者以外の者が利用する学校
25	太陽光発電設備等の附属施設
26	6次産業化・農商工連携等推進のための農林水産物の加工処理施設・販売施設等
27	地域の実情等から処分庁が許可するに特別な事由があると判断するもの

注) 1～4について、条例第5条（法第34条第12号の開発行為）に該当するものは除く。

2. 2 市街化調整区域内での限定的立地基準（法第 34 条第 1 号～第 13 号）

第 1 号：主として周辺地域に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品の販売店等の建築を目的とする開発行為

主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為であること。

- ① 公益上必要な建築物は、次のとおりとする。
- a 主として周辺居住者が利用する保育所、学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）
 - b 主として周辺居住者が利用する診療所、助産所
 - c 通所系施設である社会福祉法第 2 条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第 2 条第 1 項に規定する更生保護事業の用に供する施設、若しくは、主として周辺地域に居住する者、その家族及び親族が入所するための入所系施設
- ② 日常生活に必要な物品の販売店等の範囲は、次のとおりとする。
- a 次の表に掲げるもの（ただし、敷地面積が 1,000 m²以内で、かつ、延べ床面積が 500 m²以内を基準とする。）

日本標準産業分類（H25.10改訂）			備 考
大 分 類	中 分 類	小 分 類	
I 卸売・ 小売業	各種商品小売業	その他の各種商品小売業	スーパーマーケットは③を参照
		織物・衣服・身の回り品小売業	呉服・服地・寝具小売業
	男子服小売業		
	婦人・子供服小売業		
	靴・履物小売業		
	その他の織物・衣服・身の回り品小売業		
	飲食料品小売業	各種食料品小売業	
		野菜・果実小売業	
		食肉小売業	
		鮮魚小売業	
		酒小売業	
		菓子・パン小売業	
		その他の飲食料品小売業	
	機械器具小売業	自動車小売業	二輪自動車小売業に限る
		自転車小売業	
		機械器具小売業(自動車、自転車を除く)	
	その他の小売業	家具・建具・畳小売業	
		じゅう器小売業	
		医薬品・化粧品小売業	
		農耕用品小売業	
		燃料小売業	
		書籍・文房具小売業	
		スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業	
写真機・時計・眼鏡小売業			
他に分類されない小売業			

日本標準産業分類 (H25.10改訂)			備 考
大 分 類	中 分 類	小 分 類	
M 宿泊業、 飲食サービス業	飲食店	食堂、レストラン（専門料理店を除く）	
		専門料理店	
		そば・うどん店	
		すし店	
		喫茶店	
		その他の飲食店	
N 生活関連サービス業、娯楽業	洗濯・理容・美容・浴場業	洗濯業	
		理容業	
		美容業	
		一般公衆浴場業	
	その他の生活関連サービス業	衣服裁縫修理業	
		物品預り業	
		火葬・墓地管理業	
		冠婚葬祭業	
	他に分類されない生活関連サービス業		
P 医療、福祉	医療業	療術業	はり、きゅう、あん摩等
Q 複合サービス事業	協同組合 (他に分類されないもの)	農林水産業協同組合（他に分類されないもの）	
		事業協同組合（他に分類されないもの）	
R サービス業 (他に分類されないもの)	自動車整備業	自動車整備業	
	機械等修理業 (別掲を除く)	機械修理業（電気機械器具を除く）	
		電気機械器具修理業	
		表具業	
	その他の修理業		

※小売業については、製造小売りも含めて取り扱って差し支えない。

- b 日本郵便株式会社が行う「郵便の業務」以外の業務の用に供する施設である建築物であつて、主として周辺の地域において居住している者の日常生活のため必要と認められるもの
- ③ スーパーマーケットについては、下記事項のいずれにも該当するものを基準とする。
- a 開発区域から約半径 300m以内の地域内に居住している者又は居住が可能な者の住宅戸数が約 300 戸以上あること。
- b 店舗の延べ面積が約 1,000 m²以内であること。
- c 敷地面積が約 3,000 m²以内であること。
- d 開発区域が交通利便の要衝に位置すること。
- ④ 法第 34 条第 1 号に該当する店舗、事業場等（以下「1号店舗」という。）に次の各号に該当する住宅を併設する場合には、その住宅部分を含め、全体を 1号店舗として取り扱って差し支えないものとする。
- a 自己の業務の用に供する 1号店舗に、自己の居住の用に供する住宅を併設して一の建築物を建築するものであること。
- b 店舗に係る業務の態様等により、住宅を併設しなければならない特別な事情があり、かつ、他に住宅及び住宅建設適地を有していないこと。
- c 併設しようとする住宅部分の延べ面積は、原則として店舗部分の延べ面積以下であり、かつ、125 m²以下であること。ただし、店舗部分の延べ面積が小さいために住宅部分の延べ面積が狭小となる場合は、125 m²以下で適切な規模とすることができる。なお、車庫、物置等の附属建築物は、延べ面積に算定しないものとする。

- d 店舗部分と住宅部分の出入口は、別に設けること。
- e 周辺の市街化調整区域の状況、事業内容等から判断し適切な規模、構造であること。
- f 当該市町の土地利用計画上支障がないと認められること。

第2号：区域内に存する鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設の建築等を目的とする開発行為

市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為であること。

a	鉱物資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物	鉱物の採掘、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの、すなわち日本標準産業分類C－鉱業に属する事業及び当該市街化調整区域において産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業等に属する事業に係る建築物又は第一種特定工作物が該当し、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は該当しない。
b	観光資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物	当該観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設観光価値を維持するため必要な施設、宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要と認められるものが該当する。
c	その他の資源	水は「その他の資源」に含まれ、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設が該当する。 なお、水を原料又は冷却用水等として利用する工場等は、原則として該当しないが、当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められるものは該当するものとする。

なお、「b 観光資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物」については、次のとおり取り扱う。

① 「観光資源」について

本号に規定する「観光資源」は、以下のすべてに該当するものをいう。

- a 観光立国推進基本法（平成 18 年法律第 117 号）第 13 条に規定する「史跡、名勝、天然記念物等の文化財、歴史的風土、優れた自然の風景地、良好な景観、温泉、その他文化、産業等に関する観光資源」に適合するものであること。

（想定される観光資源の例）

項 目	想定される観光資源の例
史跡、名勝、天然記念物等の文化財	<ul style="list-style-type: none"> ・文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）に規定する史跡名勝天然記念物又は特別史跡名勝天然記念物 ・山口県文化財保護条例（昭和 40 年条例第 10 号）に規定する指定史跡名勝天然記念物
優れた自然の風景地 良好な景観	<ul style="list-style-type: none"> ・自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）に規定する国立公園等自然公園内の山、湖、海岸

温泉	・温泉法（昭和23年法律第125号）に基づく温泉
その他文化、産業等に関する観光資源	・上記には該当しないが、その他観光資源としての価値を有すると認められるもの

b 当該観光資源が存する市町の観光施策に関する計画等において、観光資源として位置づけられていることが確認できるもの。（単に温泉が湧出したのみでは、本号に規定する「観光資源」としては認められない。）

② 「観光資源の有効な利用上必要な建築物」について

本号に規定する「観光資源の有効な利用上必要な建築物」は、以下のすべてに該当するものをいう。

a 以下のすべてに該当するものとして、当該観光資源が存する市町から副申が得られるもの。なお、市町の副申は当該市町の関係部局（観光所管部局、都市計画部局、開発部局等）間で調整がとれたものとする。

(a) 次のいずれかに該当する施設であること。

- a) 当該観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設
- b) 観光価値を維持するため必要な施設（観光資源の維持管理に必要な倉庫等）
- c) 宿泊又は休憩施設（風俗営業に係るものを除く）及びその営業に必要な施設
- d) その他これらに類する施設（観光客に軽食を提供する飲食店やみやげ物屋等）

※ 当該観光資源の有効な利用上必要な建築物であることが、客観的に判断できることが必要である。例えば、宿泊施設の場合、当該観光資源の有効な活用上、宿泊施設の必要性があるものと判断されるものが該当する。

(b) 当該観光資源の観光価値や周囲の環境を損なうことがないよう、景観に配慮されているもの。

(c) 当該観光資源の有効な利用上、市街化調整区域に立地することがやむを得ないもので、またその立地する区域について、観光施策上有効かつ適切であるもの。

(d) 当該観光資源が存する市町の観光施策に関する計画等と整合するもの。

b 開発行為に際して、自然公園法等他法令による許認可を受ける必要がある場合は、その許認可が得られる見込みであるもの。

③ 観光開発計画について

市町があらかじめ観光資源の開発及び利用に関する計画（観光開発計画）を策定、公表している場合は、開発行為の内容が当該計画に適合している旨の副申を市町から得ることをもって、② a で求める市町の副申に代えることとする。

なお、市町は当該計画の策定にあたっては、次の事項に留意すること。

a 当該計画には、以下の内容が規定されていること。

- (a) 観光資源
- (b) 開発することができる区域
- (c) 予定建築物等の用途及び建築制限
- (d) 環境保全の確保
- (f) その他必要な事項

b 当該市町の関係部局（観光所管部局、都市計画部局、開発部局等）間で調整がとれたもので

あること。

c 当該計画が他の計画（観光施策に関する計画等）に適合したものであること。

d 当該計画を策定しようとするときは、県開発部局と協議を行うこと。

第3号：温湿度、空気等に特別の条件を必要とする事業用施設の建築等を目的とする開発行為

対象施設は政令で定めることとされているが、現在のところ政令が未制定なので該当するものは存在しない。

第4号：農林漁業用又は農林水産物の処理等の施設の建築等を目的とする開発行為

農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で法第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為であること。

a	法第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のもの	政令第20条第1号から第4号に掲げる施設以外の農林漁業用施設で建築面積が90㎡を超えるものが該当する。 なお、農業、林業又は漁業の範囲については、それぞれ日本標準産業分類A－農業、B－林業・狩猟業又はC－漁業・水産養殖業の範囲を標準とする。
b	農産物等の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物	当該市街化調整区域内における生産物を主として対象とする次のような業種の用に供する施設が該当する。 畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業（農林水産物の貯蔵に限る。）等

第5号：特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤施設の建築等を目的とする開発行為

特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律第9条第1項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第2号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従って行う開発行為であること。

具体的には、地域特産物展示販売施設、農林業体験実習施設等が対象となる。

第6号：中小企業の事業の共同化又は集団化のための施設の建築等を目的とする開発行為

県が国又は中小企業総合事業団と一体となって助成する中小企業の事業の共同化又は工場、店舗等の集団化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為であること。

なお、原則として、この事業は市街化区域内で建築又は建設すべきものであるため、当該市街化

調整区域においては、建築し、又は建設することがやむを得ない場合にのみ例外的に認められるものであること。

第7号：既存工場施設と密接な関連事業施設の建築等を目的とする開発行為

市街化調整区域内において、現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為であること。

- ① 「現に」とは、許可をしようとするその時点をいう。
- ② 「関連」とは、人的関連や資金的関連をいうのではなく、具体的な事業活動に着目しての関連をいうのであって、経営者が同一であるか否かは問わない。
- ③ 「密接な関連を有する」とは、おおむね次の基準をいう。

自己の生産物の原料又は部品の50%以上を既存の工場に依存していること又は既存の工場に自己の生産物の50%以上を原料又は部品として納入することが少なくとも必要とされる。

- ④ 「事業活動の効率化」とは、既存の事業の質的改善（関連企業等の集積等）が図られる場合又は事業の量的拡大（既存工場の増設等）が図られる場合をいう。ただし、量的拡大のみが図られる場合については、次の基準のいずれにも適合すること。
 - a 開発区域が、既存の工場施設の敷地に隣接又は近接していること。
 - b 開発区域が、既存の工場施設の敷地の同面積以下であること。

第8号：危険物の貯蔵又は処理に供する施設の建築等を目的とする開発行為

政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為であること。

- ① 「危険物」とは、政令第29条の6第1項に規定する火薬類取締法第2条第1項の火薬類をいう。
- ② 「危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物」とは、政令第29条の6第2項に規定する火薬類取締法第12条第1項に規定する火薬庫である建築物又は第一種特定工作物をいう。

第8号の2：市街化調整区域のうち開発行為を行うには適当でない区域内に存する施設に代わるべき施設の建築等を目的とする開発行為

同一市街化調整区域のうち、開発行為を行うには適当でない区域[※]内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも用途が従前の建築物等と同一で、かつ規模・構造等が、従前の建築物等と同一又はこれより小さいものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為であること。なお、従前の建築物等は、代替建築物等の建築又は建設後に除却すること。

※ 地すべり防止区域（地すべり等防止法）、土砂災害特別警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊に

**第9号：市街化区域内で建築又は建設することが困難又は不適當な施設の建築等を目的とする
開発行為**

前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當なものとして政令（第29条の8）で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為であること。

政令第29条の8に規定するものは、次のとおり。

- ① 高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置する道路管理施設
- ② 自動車の運転者の休憩のための施設（宿泊施設は含まない。）であり、いわゆるドライブインで適切な規模のもの
- ③ ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド
- ④ 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物

**第10号：地区計画等の区域内において、地区計画等の内容に適合する施設の建築等を目的とする
開発行為**

地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区整備計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為であること。

なお、「内容に適合する」とは、地区計画又は集落地区計画の内容に正確に一致している場合に限られるものである。

**第11号：市街化区域に隣接する一定の地域のうち、条例で指定する区域において、条例で定める
周辺環境の保全上支障がある用途に該当しない施設の建築等を目的とする開発行為**

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、おおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、県の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として県の条例で定めるものに該当しないものであること。

※ 本県では、開発行為等の許可の基準に関する条例を制定し、同条例第4条で対象となる区域等を市町長からの申出に基づき定めている。

なお、中核市（下関市）や権限の全部委任市にあつては、当該市の条例で定められる。

① 対象区域

- a 市街化区域に隣接・近接する区域のうち、おおむね50以上の建築物が一定の間隔以内で連たんする区域を対象とする。

区分	市街化区域からの隣接・近接の範囲	建築物が連たんする敷地の間隔
和木町	0.1 km以内	100m 以内

※ 現時点で、市街化区域に隣接・近接（0.1 km以内）する区域のうち、おおむね50以上の建

建築物が一定の間隔以内で連たんする区域はない。

b 上記 a に該当する区域内であっても、次に掲げる区域は除外される（ただし、他の法律の規定により開発行為を行うことができる場合は許可対象区域となる。）。

(a) 災害リスクの高い区域等（③参照）

ただし、例外的に、災害リスクの高い区域に含めない土地の区域（一定の要件を満たす土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域を除く。）及び浸水想定区域）として、県が指定した土地の区域を除く（④参照）。

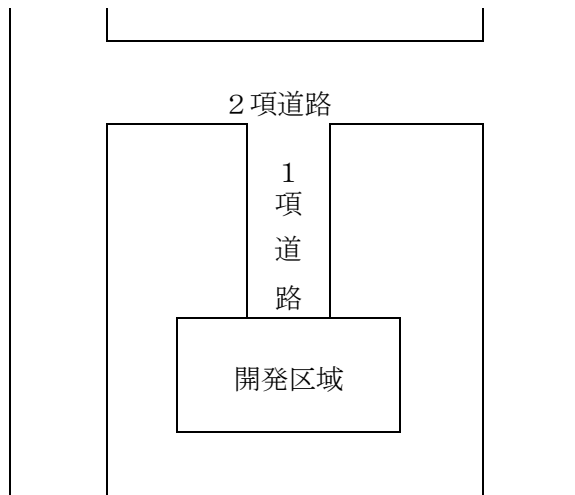
(b) 農業振興地域整備計画に定められた農業施設の用に供する土地の区域（農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 4 号～第 6 号）

(c) 都市計画で定められた都市計画施設の用に供する土地の区域（法第 4 条第 6 項）

(d) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において計画的な市街地整備の見通しがあるものとして定められた土地の区域

(e) 建築基準法第 42 条第 1 項の道路に接しない土地の区域等

(注) 次の場合は建築基準法第 42 条第 1 項の道路に接していても許可対象外である。



② 開発区域及び周辺地域の環境の保全上支障があると認められる用途

区 分	支障のある用途（建築できない用途）
和 木 町	建築基準法別表第 2 (イ) 項第 1 号から第 3 号までに掲げる建築物（住宅、兼用住宅、共同住宅等）以外の用途

※具体的事案に応じて、和木町都市建設課に確認すること。

③ 災害リスクの高い区域等

※ 山口県が所管する市町（下松市・光市・和木町の市街化調整区域）

※ 以下、下表一～六 a を「災害リスクの高い区域」という。

区域（政令第 29 条の 9）	県条例・規則による指定
一 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域	全域
二 地すべり等防止法第 3 条第 1 項の地すべり防止区域	全域
三 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域	全域

区域（政令第29条の9）	県条例・規則による指定
四 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項の土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域を含む）	全域
五 水防法第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域	水防法施行規則第2条第2号（洪水の想定最大規模）、第5条第2号（雨水出水）及び第8条第2号（高潮）に規定する浸水した場合に想定される水深が3.0m以上の区域（「⑤ 浸水想定区域図における想定浸水深の取扱い」を参照のこと）
六 a 溢水、湛水、津波、高潮等により災害発生のおそれのある土地の区域（砂防指定地、地すべり防止地域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域等） b 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域（農用地区域、第1種農地等） c すぐれた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域（自然公園等の特別地域、文化財包蔵地、保安林等）	全域

④ 例外的に、災害リスクの高い区域に含めない土地の区域

※ 山口県が所管する市町（下松市・光市・和木町の市街化調整区域）

現時点で、山口県が所管する市町で該当する土地の区域（県が指定した土地の区域）はない。

⑤ 浸水想定区域図における想定浸水深の取扱い

※ 山口県が所管する市町（下松市・光市・和木町の市街化調整区域）

浸水想定区域図を基本として、開発区域に想定浸水深が3m以上の土地の区域が含まれる場合は、「災害リスクの高い区域」に含まれる。ただし、申請者による測量結果等により、開発区域全域の想定浸水深が3mに満たないことが明らかである場合は、この限りでない。

第12号：条例で区域、目的又は用途を限り定められた開発行為

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

なお、中核市（下関市）や権限の全部委任市にあっては、当該市の条例で定められる。

① 対象区域

第11号「① 対象区域 b (a)～(e)」のいずれにも該当しない土地の区域であること（ただし、他の法律の規定により開発行為を行うことができる場合は許可対象区域となる。）。

② 許可の対象

a 分家住宅の建築（条例第5条第1号）

市街化調整区域内の土地の所有者の親族が別の世帯を構成するため当該土地の区域内において自己用住宅を建築する目的で行う開発行為であって、次に掲げる場合のいずれにも該当するもの

※親族とは、民法725条に規定する親族（6親等内の血族及び3親等内の姻族）をいう。

(a) 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、当該所有者又はその親族が当該土地を現に所有していた場合（当該都市計画の決定又は変更の日以後農業振興地域の整備に関する法律第13条の2第1項又は第2項の交換分合により取得した場合を含む。）

(b) 当該所有者が農林漁業を営む者以外の者である場合にあっては、その者が現に当該市街化調整区域内に居住している場合

b 既存集落における自己用住宅の建築（条例第5条第2号）

自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域のうち、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際現に所有していた土地（当該都市計画の決定又は変更の日以後相続により取得した土地を含む。）の区域内において自己用住宅を建築する目的で行う開発行為

※ 「自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域」については、県建築指導課のホームページに図面を掲載しているので、参考にすること。

※ おおむね50以上の戸数の算定に当たっては、市街化調整区域のみを対象とし、建築物の連たんの間隔はおおむね50mであること。

c 市街化調整区域における収用適格事業の施行に伴う代替住宅の建築（条例第5条第3号）

市街化調整区域に存する自己用住宅を収用適格事業（土地収用法第3条各号に掲げる事業をいう。以下同じ。）の施行に伴い移転する目的で行う開発行為であって、移転後の自己用住宅が移転前の自己用住宅と敷地面積及び床面積において同規模であるもの

(a) 収用適格事業とは、土地収用法第3条に掲げる事業のほか、同条の事業とみなされる都市計画事業（法第69条）を含む。

(b) 移転前後の敷地面積及び床面積において同規模であるとは、各々の面積が1.5倍以内であること。

d 市街化区域における収用適格事業の施行に伴う代替住宅の建築（条例第5条第4号）

市街化区域に存する自己用住宅を収用適格事業の施行に伴い移転する目的で行う開発行為のうち、当該市街化区域内に自己用住宅を移転することができる土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していない者に係るものであって、移転後の自己用住宅が移転前の自己用住宅と敷地面積及び床面積において同規模であるもの

(a) 市街化区域に移転するための土地又はその他の権利を有していないこと。

(b) 収用適格事業の意味及び面積規模については、上記cの(a)(b)と同様である。

e 地区集会所等の建築（条例第5条第5号）

地区集会所その他これに類する施設（町内会その他これに類する団体により管理運営されるものに限る。）を建築する目的で行う開発行為

f 神社、寺院等の建築（条例第5条第6号、条例施行規則第6条）

神社、寺院その他の建築物であつて、その周辺地域の風俗慣習と結びついて当該地域において伝統的又は文化的意義を有するものを建築する目的で行う開発行為

- (a) 神社、寺院等の建築物で、周辺地域の風俗慣習と結びついているものを対象とする趣旨であり、例えば、地元住民を氏子や檀家とする神社、寺院、その他鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を対象とする。
- (b) 原則として休憩施設、宿泊施設を有するものは含まない。

第13号：既存権利者の開発行為

区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際に自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6月以内に知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年以内に行う開発行為であること。

- ① 「権利を有していた者」とは、市街化調整区域が決定される前に土地の所有権等を取得していた者をいい、権利を有していたことを証する書面としては、土地の登記事項証明書、確定判決書、和解調書、地代家賃の最近までの領収書等があげられる。なお、農地法第5条の規定による許可を要する場合においては、市街化調整区域となる前に当該許可を受けている必要がある。従って、農地転用の許可を受ける前提でなされた仮登記については、本号の権利を有していた者とは認められない。
- ② 届出は、その土地が市街化調整区域に決定された日から起算して6月以内に行うこと。
- ③ 開発行為に関する工事は、その土地が市街化調整区域に決定された日から起算して5年以内に完了すること。
- ④ 届出を行った者の地位は、相続人その他の一般承継人に限り、承継し得るものとする。

2. 3 法第34条該当に関する申告書及び添付図書

法第34条第1号から第13号までのいずれかに該当することにより許可を受ける場合には、次に掲げる図書を添付すること。

該当号	予定建築物等	添付図書
第1号	公益上必要な建築物	① 都市計画法第34条該当に関する申告書（様式有り） ② 周辺建築物の用途を明らかにした現況図（縮尺1/2, 500） ③ 予定建築物の配置図（縮尺1/300） ④ 予定建築物の各階平面図（縮尺1/100） ⑤ 建築物の設置目的、事業の内容及び規模、利用対象者の範囲等を明らかにした書面
	物品の販売、加工、修理その他の業務用店舗又は事業所	① 都市計画法第34条該当に関する申告書（様式有り） ② 周辺建築物の用途を明らかにした現況図（縮尺1/2, 500） ③ 予定建築物の配置図（縮尺1/200） ④ 予定建築物の各階平面図（縮尺1/100） ⑤ 販売、加工、修理等に係る商品名、業務内容、事業規模等を明らかにした書面
第2号	鉱物資源、観光資源その他の資源の有効利用のための建築物等（観光資源以外）	① 都市計画法第34条該当に関する申告書（様式有り） ② 資源の埋蔵、分布等の状況を示す図面（縮尺1/2, 500） ③ 資源の利用目的、利用方法、利用対象資源の範囲、利用規模その他業務内容について記載した書面 ④ 建築物その他施設の配置図（縮尺1/300） ⑤ 資源を利用できる権原を有することの証明書の写し
	鉱物資源、観光資源その他の資源の有効利用のための建築物等（観光資源）	① 都市計画法第34条該当に関する申告書（様式有り） ② 観光資源の立地の状況と建築物の位置を示す図面（縮尺1/2, 500） ③ 建築物その他施設の配置図（縮尺1/300） ④ 観光資源が市町の観光施策に関する計画等に位置づけられていることがわかる資料、観光資源の利用方法、その他業務内容について記載した書面 ⑤ 申請の建築物が観光資源の有効な利用上必要な建築物であることを記載した市町の副申 ⑥ 開発行為に際して必要な他法令による許可が得られる見込みであることがわかる協議書の写し ⑦ 資源を利用できる権原を有することの証明書の写し
第4号	農林漁業用に供する建築物等	① 都市計画法第34条該当に関する申告書（様式有り） ② 建築物等の利用目的、利用方法、取扱産物等の範囲、規模その他業務内容について記載した書面 ③ 取扱産物の主な生産地及び取扱高について記載した書面 ④ 産物の処理、貯蔵又は加工の工程図 ⑤ 建築物その他施設の配置図（縮尺1/300）
第5号	農林業等活性化基盤施設	① 都市計画法第34条該当に関する申告書 ② 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律第8条第4項の規定による県知事の承認書の写 ③ 全体計画図（縮尺1/500） ④ 事業の概要を説明する書類

該当号	予定建築物等	添 付 図 書
第6号	中小企業の事業の共同化又は工場、店舗等の集団化に寄与する建築物等	① 都市計画法第34条該当に関する申告書（様式有り） ② 中小企業の事業の共同化又は工場、店舗等の集団化に寄与する事業として県が国又は中小企業総合事業団と一体となって助成するものであることを証する書面の写し ③ 全体計画図（縮尺1/500） ④ 事業の概要を説明する書類
第7号	既存工場の事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等	① 都市計画法第34条該当に関する申告書（様式有り） ② 既存工場における事業の業種及び業態、既存工場で生産される製品の名称等を明らかにした書面 ③ 既存工場の作業工程図 ④ 予定建築物等を利用して行われる事業の業種及び業態並びに予定建築物等が工場である場合はその工場で生産される製品の名称作業工程等を明らかにした図書 ⑤ 予定建築物等が地場産業である工場である場合は、周辺の同種工場の分布図 ⑥ 既存工場と予定建築物等とが密接な関連を有することを明らかにした書面 ⑦ 既存工場施設と予定建築物の配置図（縮尺1/300）
第8号	火薬庫である建築物等	① 都市計画法第34条該当に関する申告書（様式有り） ② 貯蔵方法、貯蔵量等を記載した書面 ③ 予定建築物等の配置図（縮尺1/300） ④ 周辺の既存建築物の用途を明らかにした現況図
第8号の2	市街化調整区域のうち開発行為を行うには適当でない区域内に存する施設の代替建築物等	① 都市計画法第34条該当に関する申告書（様式有り） ② その他添付書類（様式の備考参照）
第9号	沿道サービス施設	① 都市計画法第34条該当に関する申告書（様式有り） ② 施設の設置目的、施設の用途、施設の利用対象者の範囲、施設の規模等を明らかにした書面 ③ 予定建築物等の配置図（縮尺1/300） ④ 周辺の既存建築物の用途を明らかにした現況図
	火薬類製造所	① 都市計画法第34条該当に関する申告書（様式有り） ② 製造工程、製造能力等を明らかにした書面 ③ 予定建築物等の配置図（縮尺1/300） ④ 周辺の既存建築物の用途を明らかにした現況図
第10号	地区計画又は集落地区計画（以下、「地区計画等」という。）に定められた内容に適合する建築物等	① 地区計画等及び地区計画等整備計画が定められた区域であることを証する書面 ② 当該地区計画等の内容について明らかにした書面 ③ 予定建築物等が地区計画等の内容に適合するものであることを明らかにした書面 ④ 予定建築物等の配置図（縮尺1/300）
第11号	条例第4条第1項で指定する土地の区域内において同条第2項で定める建築物等	① 都市計画法第34条該当に関する申告書（様式有り） ② その他添付書類（様式の備考参照）

該当号	予定建築物等	添 付 図 書
第12号	条例第5条の各号のいずれかに該当する建築物等	① 都市計画法第34条該当に関する申告書（様式有り） ② その他添付書類（様式の備考参照）
第13号	既存権利届出済の自己の居住用又は業務用の建築物等	① 既存の権利を有していることを証する書面 ② 自己用である旨の誓約書 ③ その土地について所有権以外の権利を有する場合にあつては、その権利を有していることを証する書面 ④ 農地転用許可証 ⑤ 申請者の職業を証する書面（予定建築物等が自己の居住の用に供する建築物である場合を除く。）

2. 4 山口県開発審査会の議を経た開発行為

限定的立地基準に該当するもののほか、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認められる特例的許可事由に該当する開発行為は、あらかじめ開発審査会の議を経たものでなければ許可されない。

なお、「災害リスクの高い区域」（11号③参照）における開発行為については、原則として許可されない。ただし、想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策を講じる場合（後述）は、この限りでない。（この際、必要に応じて、法第41条第1項による制限の指定又は法第79条の条件を附する。）

災害リスクの高い区域における、想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策※1

区域（政令第29条の9）	安全上及び避難上の対策
一 建築基準法第39条第1項の災害危険区域	次のいずれかを満たすこと。 a 災害危険区域等のうちその指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合
二 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域	
三 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域	b 開発区域の面積に占める災害危険区域等の面積の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により災害危険区域等の利用を禁止し、又は制限する場合
四 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項の土砂災害警戒区域のうち、土砂災害特別警戒区域※2	c 自己業務用の施設であって、開発許可の申請者以外の利用者（従業員等を含む）が想定されない場合 d 災害危険区域を指定する条例による建築の制限に適合する場合
五 水防法施行規則第2条第2号、第5条第2号又は第8条第2号に規定する浸水した場合に想定される水深が3.0m以上の区域	建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが想定浸水深（閾値の最大値）以上となる居室を設けること

※1 山口県が所管する市町（下松市・光市・和木町の市街化調整区域）

※2 土砂災害警戒区域についても安全上及び避難上の対策を講じる必要がある。

第14号 その他やむを得ない開発行為

1. 農家等の分家住宅等

農林漁業者（農林漁業者以外の者にあつては、いわゆる本家たる世帯が市街化調整区域に居住している者に限る。ただし、本家たる世帯が市街化区域に居住している場合でも、自己の居住の用に供する建築物であつて、市街化区域内において分家のための建築等が困難又は著しく不相当と判断されるUターン、家族の自然増等社会通念上、別途住宅を必要とすることが客観

的に認められる者を含む。) が分家する場合の住宅等で、次のいずれにも該当するもの

- ① 区域区分の決定前からいわゆる本家たる世帯が保有している土地であること。
(区域区分決定後、農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地についてもこれに含める。)
- ② 許可を受ける者の範囲は、民法第 725 条に定める親族の範囲に該当する者であって、原則として相続権者又は贈与により当該土地の所有権等を取得する者及びその配偶者であること。
- ③ 結婚その他独立して世帯を構成する合理的事情、勤務地、予定建築物の規模の適正さ、過去における同様の申請の有無等に照らし、必要性及び確実性があること。

2. 市街化調整区域内における収用適格事業の施行に伴う代替建築物等

市街化調整区域に存する建築物又は第一種特定工作物が収用適格事業の施行により移転し、又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして従前とほぼ同一の規模、用途及び構造で建築し、又は建設される建築物又は第一種特定工作物で、次のいずれにも該当するもの

- ① 予定建築物等の位置については、その用途及び地域の土地利用に照らし、適切なものであること。
- ② 農業振興地域の整備に関する法律による農用地区域内の土地でないこと等、地域の土地利用と調整のとれたものであること。
- ③ 敷地が、従前とほぼ同様の規模であり、予定建築物等が周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

3. 市街化区域内における収用適格事業の施行に伴う代替建築物等

市街化区域に存する建築物又は第一種特定工作物が収用適格事業の施行により移転し、又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして従前とほぼ同一の規模、用途及び構造で建築し、又は建設される建築物又は第一種特定工作物で、上記 2 の要件に該当するもの

ただし、当該市街化区域に適当な土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していない者が建築し、又は建設する場合で、次のいずれにも該当するものとする。

- ① 移転又は除却に伴う代替建築物又は第一種特定工作物が、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物であること。
- ② 次の場合等のやむを得ない事情があること。
 - a 密集市街地等により市街化区域内に適地を確保することが困難である場合
 - b 被収用者において従前から代替予定地としてではなく、市街化調整区域に適切な土地を保有しており、あえて市街化区域に求めさせる合理的事情に乏しい場合
 - c 許可権者との調整を踏まえ、起業者において適切な土地を斡旋する場合

4. 宗教施設

社寺、仏閣、納骨堂及びその他の宗教活動上の施設であって、宿泊施設及び休憩施設を原則として含まないもの

5. 研究施設

研究対象が市街化調整区域に存在すること等の理由により、当該市街化調整区域に建設することがやむを得ないと認められる研究施設

6. 法第34条第1号から第14号までの規定により許可を受けた開発行為に係る事業所等に従事する者の住宅等

法第34条第1号から第14号までの規定による許可を受けた開発行為に係る事業所又は従前から当該市街化調整区域に存する事業所において、業務に従事する者の住宅、寮等で特に当該土地の区域に建築することがやむを得ないと認められるもののうち、次のいずれにも該当するもの

- ① 事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案して適切な規模を超えないものであること。
- ② 工場等の立地と一体的に計画されたものであって、当該住宅等が工場等と一体的に立地する場合又は既存集落内若しくは既存集落に隣接し、若しくは近接する地域に立地するものであること。

7. 大規模な既存集落内の自己用住宅等

独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落であって、当該都市計画区域に係る市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度にある集落のうち、当該都市計画区域に係る市街化区域における人口、産業の動向、土地利用の状況等の市街化の動向、市街化区域からの距離等を勘案し、市街化を促進するおそれがないと認めて、あらかじめ知事が指定した集落（以下「指定既存集落」という。）において、建築することがやむを得ないものと認められる建築物で次の①から④に掲げるもの。

○指定既存集落一覧

都市計画区域名	市町名	大規模既存集落（地区）名	指定位置
防 府	防府市	佐野 向島	具体的には、 関係市へ照会 すること。
周 南	下松市	笠戸島 本浦（瀬戸、細折、尾泊、本浦） 江の浦（尾郷、江の浦、大松ヶ浦） 深浦（深浦、小深浦）	
	周南市	湯野 大津島（近江、瀬戸浜、刈尾、本浦） 馬島（天ヶ浦、馬島、柳浦）	

① 自己用住宅

- a 許可申請者については、原則として当該区域区分に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張される前から、当該指定既存集落に生活の本拠を有する者であること。

なお、収用適格事業による建築物の移転等の事情により、当該区域区分に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された後、当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者も含むものとする。

- b 許可の対象となる自己用住宅については、次のいずれにも該当するものであること。
 - (a) 原則として自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等のものであること。
 - (b) 現在居住している住居について、過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情がある場合、停年、退職、卒業等の事情がある場合等社会通念に照らし、新規に建築することがやむを得ないと認められる場合であること。

② 分家住宅

- a 許可申請者については、原則として当該区域区分に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張される前から、当該指定既存集落に生活の本拠を有するいわゆる本家の世帯構成員であること。

なお、収用適格事業による建築物の移転等の事情により、当該区域区分に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された後、当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者の世帯の世帯構成員も含むものとする。

- b 許可の対象となる分家住宅に関しては、前記「1. 農家等の分家住宅等」の②及び③に該当するものであること。

③ 小規模な工場等

- a 許可申請者については、原則として当該区域区分に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張される前から、当該指定既存集落に生活の本拠を有する者であること。

なお、収用適格事業による建築物の移転等の事情により、当該区域区分に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された後、当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者も含むものとする。

- b 許可の対象となる建築物については、次のいずれにも該当するものであること。
 - (a) 工場、事務所、店舗又は運動・レジャー施設である建築物であって、予定建築物が周辺における土地利用と調和のとれたものであること。
 - (b) 予定建築物に係る敷地面積は、1,000 m²以下であること。

なお、店舗については、予定建築物の延べ面積が500 m²以下であること。

- (c) 自己の生計を維持するために必要とする自己の業務の用に供する建築物であって、その経営形態、運営管理上の観点から当該集落において建築することがやむを得ないと認められるものであること。この場合において、「自己の生計を維持するため」とは、停年、退職等の事情がある場合等社会通念に照らし、新規に事業を営むことがやむを得ないと認められる場合であること。

④ 公営住宅

主として、当該指定既存集落及びその周辺の地域に居住している者を入居の対象とすることを目的として建設される公営住宅法第2条第2号に規定する公営住宅であって、その規模がその地域の入居対象者数を勘案して適切であること。

8. 用途既存不適格建築物の移転のための建築物

用途地域の決定又は変更により、建築基準法第3条第2項に規定する不適格建築物となった既存建築物を移転する場合で、次のいずれにも該当するもの

- ① 移転対象建築物が家内工業の用に供されており、かつ、その事業が小規模であること。
- ② 移転先の敷地の周辺 100m 範囲内の利害関係者の同意を得ていること。
- ③ 移転先の敷地が基準時における敷地の 1.5 倍を超えないこと。

9. 特定工作物等の管理用建築物

野球場、庭球場その他の運動・レジャー施設又は墓園等に設置される管理運営上必要不可欠な建築物

10. 自然的土地利用のためのレクリエーション施設

自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する建築物で、次のいずれかに該当するもの

- ① キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設であって、地域における土地利用上支障がないものの管理上又は利用上必要最小限不可欠な建築物
- ② 第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して、当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設である建築物

11. 技術先端型業種の工場等

人口が減少し、かつ、産業が停滞していると認められる地域等であって、その振興を図る必要があるものとして、知事が指定した地域（岩国市・光市・下松市・周南市）において立地することがやむを得ないと認められる工場等で、次のいずれにも該当するもの

- ① 工場等については、技術先端型業種（医薬品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同付属装置製造業、電子応用装置製造業、電子計測器製造業、電子機器用通信機器用部品製造業、医療用機械器具・医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業等）の工場又は研究所（研究棟、管理棟、医療棟等の施設）であって、その立地が周辺における土地利用と調和のとれたものであること。
- ② 開発区域の面積は、5 ha 未満であること。
- ③ 当該市街化区域内に適地がないと認められ、かつ、次に掲げる場合のように地形、環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案してやむを得ないと認められる場合であること。
 - a 開発区域周辺の労働力を必要とする場合
 - b 清浄な空気・水、景観、自然緑地等の優れた自然環境を必要とする場合
 - c 空港、高速道路のインターチェンジ等に隣近接することが必要な場合

12. インターチェンジ周辺等における流通業務施設

知事が指定した 4 車線以上の国道、県道等の沿道又は高速自動車国道等のインターチェンジ周辺であって、現在及び将来の土地利用上支障がない区域において、立地することがやむを得ないと認められる大規模な流通業務施設（貨物自動車運送事業法に規定する特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設。）で、次の①に該当し、かつ、②又は③のいずれかに該当するもの

- ① 大規模な流通業務施設の立地に当たって、市街化区域内に工業系の用途地域がないか、あっても同地域内に適地がないと認められるもの又は当該施設を市街化区域に立地した場合、周辺地域において交通の安全に支障をきたし若しくは交通機能を阻害し又は居住環境を悪化させると認められる場合であること。

なお、4車線以上の国道、県道等の沿道における立地にあつては、地形上の理由等によりやむを得ない場合を除き、これらの道路に接していること。

- ② 貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち、同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設で、地方運輸局長等が積載重量5t以上の大型自動車がおおむね一日平均延べ20回以上発着すると認定したものであること。
- ③ 倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫のうち、地方運輸局長等が積載重量5t以上の大型自動車がおおむね一日平均延べ20回以上発着すると認定したものであること。

○流通業務施設の立地に係る道路及びインターチェンジ周辺の指定

市名	路線名		起点番地	延長	備考
	国・県道名	都市計画道路名	終点番地		
防府市	一般県道 中ノ関港線	3. 4. 2 1 植松浜方線 W=25.0m	防府市大字西浦字潮合 163番3地先	1,880m	一般県道中ノ関港線 480m 主要地方道防府環状線 (一般県道高井大道停車場線交差点) 1,400m
			防府市大字植松字瓜畠 257番2地先		
	一般国道2号	3. 3. 5 富海大道線 W=25.0m	防府市大字佐野字四反 村1360番1地先 防府市大字台道字山下 2885番地先		
周南市	一般国道2号	3. 4. 3 0 5 国道2号 W=21.5m	周南市大字戸田字下為 政1078番1地先	1,700m	起点から終点方向の左 側の区域
			周南市大字戸田字八反 田西2756番1地先		

市名	インターチェンジ名 (路線名)	中心地点番地	範囲
岩国市	岩国インターチェンジ (山陽自動車道)	岩国市大字多田字八幡原751番10地先	半径500mの区域

13. 有料老人ホーム

老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホーム（高齢者の居住の安定確保に関する法律第7条に基づき登録を行うものを含む。）のうち、設置及び運営が国又は県の定める基準に適合する優良なものであって、その立地がやむを得ないと認められるもので、次のいずれにも該当するもの

- ① 有料老人ホームの設置及び運営が山口県有料老人ホーム設置運営指導指針が適用される場

合にあっては同基準に適合しておりかつ、住宅部局及び福祉部局と十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が確実と判断できるものであること。

- ② 有料老人ホームに係る権利関係は、利用権方式又は賃貸方式のものであることとし、分譲方式でないこと。
- ③ 有料老人ホームが市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合、入居一時金及び利用料に関する国の基準等がある場合であって適正な料金設定のため不可避の場合など、施設の機能、運営上の観点から総合的に判断して市街化区域に立地することが困難又は不相当であること。
- ④ 有料老人ホームの立地につき、その開発区域を管轄する市町の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町長が承認を与えたものであること。

14. 介護老人保健施設

介護保険法第8条第27項に規定する介護老人保健施設であって、その立地がやむを得ないと認められるもので、次のいずれにも該当するもの

なお、老人保健施設のうち社会福祉法第2条第3項に規定する第2種社会福祉事業の用に供せられるものは、第1号の「主として周辺地域に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物」（119頁）又は「22. 社会福祉法又は更生保護事業法に規定する社会福祉施設」の基準による。

- ① 地域の需要を考慮した規模であること。
- ② 協力病院が近隣に所在すること。
- ③ 老人保健施設担当部局から老人保健施設の開設が確実に許可される旨の確認がなされていること。

15. 既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設

既存の土地利用を適正に行うため設置される施設で、敷地、資材置場等の物品の監視等の管理業務に最低限必要な建築物

16. 既存の権利の未届出者に係る5年以内の建築物等

区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者であって、既存の権利の届出をしなかった者が、次のいずれかに該当し、市街化調整区域の決定又は変更の日から起算して5年以内に建築し、又は建設する自己の居住若しくは業務の用に供する建築物又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物

- ① 当該都市計画区域内に住居、事業所、又は第一種特定工作物を有していなかった者
- ② 自己の居住する住宅を建築する者であって、次のいずれかに該当する場合
 - a 退職、転勤により移転するために建築する場合
 - b 既存の住宅を解体して新築する場合
 - c 借家住まい（同居を含む。）であって、市街化区域に自己の住宅を建築すべき土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していない場合
 - d その他やむを得ない場合

17. 既存の権利の届出者でやむを得ない理由があるもの

法第 34 条第 13 号の規定による既存の権利の届出をした後、長期の国（県）外滞在、長期療養、訴訟等により、5 年以内に所定の手続を行わなかったことについて、特にやむを得ないと認められる理由のあるもの

18. 土地区画整理事業の区域内における再開発

土地区画整理事業の施行された土地の区域内における開発行為で、次のいずれにも該当するもの

- ① 敷地の規模、形状等から一の建築物として行う建築行為より一層好ましい住宅地が形成できるものと判断される土地であること。
- ② 開発行為を行おうとする土地は、県及び市町の土地利用計画から判断して支障がない土地であること。
- ③ 予定建築物の用途は、土地区画整理事業の際の土地利用から逸脱しないこと。
- ④ 予定建築物の建ぺい率、高さ、容積率、外壁後退等が周辺の土地利用に適合しており、法第 41 条第 1 項の規定による建築制限が定められること。
- ⑤ 開発行為により設置される公共施設及び公共施設の用に供される土地は、原則として市町で管理され、又は市町に帰属されること。

19. 災害危険区域内等に存する建築物の移転

建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域等に存する建築物の移転で、次に掲げるもののうち敷地が移転前とほぼ同一規模のもの

- ① がけ地近接危険住宅移転事業として行う移転
- ② 地すべり等防止法第 24 条第 3 項の規定による協議を経た関連事業計画に基づく移転
- ③ 土砂災害防止法第 26 条第 1 項の勧告に基づく移転
- ④ 建築基準法第 10 条第 1 項の命令に基づく移転
- ⑤ その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく①から④までと同等と認められる移転

20. 適法に宅地化されている土地において行われる小規模な開発行為

線引前から宅地である土地又は宅地化された後 10 年以上経過した土地をその区域の全部又は一部に含み、かつ、当該開発行為の対象となる土地の全てが適法に宅地化されている区域内において行われる小規模な開発行為で、次のいずれにも該当するもの

- ① 当該市街化調整区域の属する市町の人口が減少又は横ばいであること。
- ② 当該開発区域が地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティー、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らして一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落又はこれに準ずる区域内に存すること。
- ③ 当該開発区域が当該市街化調整区域内において相当数（150 戸以上）の建築物の敷地が 50 m以内の間隔で連たんした区域内にあり、かつ、当該開発区域からおおむね 500m以内の範

囲にある当該連たんした建築物のおおむね8割以上についてその用途が住居（併用住宅にあっては、延べ面積の50%以上が住居の用に供されているものに限る。）の用に供されている区域であること。

- ④ 本基準の適用に当たっては、この基準を適用することについて、あらかじめ、支障がない旨の市町長の合意があること。
- ⑤ 当該開発行為の内容は、県及び市町の土地利用計画及び都市計画の観点から判断して支障のないものであること。
- ⑥ 当該開発行為によって設置される公共施設及び公共施設の用に供される土地は、その公共施設の存する市町に管理、帰属することが確実であること。
- ⑦ 予定建築物の用途は、1戸建て専用住宅であること。
- ⑧ 予定建築物の高さ、建ぺい率、容積率、壁面の位置、敷地面積の最低限度に関する制限は、原則として、当該土地の存する市町の第1種低層住居専用地域における制限に適合するものであることとし、法第41条第1項の規定による建築制限を定めること。
- ⑨ 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員6.5m以上の道路に接続していること。
- ⑩ 宅地の敷地に接する道路の幅員は、原則として、6m以上あること。ただし、当該道路の両端が他の幅員4m以上の道路に接続したものである場合は、その幅員を4m以上とすることができる。

21. 既存の自己用住宅の建替等のためやむを得ない場合の敷地の拡大

適法に建築されている既存の自己居住用住宅の建替等のためのやむを得ない場合の敷地の拡大で、次のいずれにも該当するもの

- ① 従前の建築物の敷地が著しく過少である場合又は二世帯住宅等による家族構成で、住居が過密、狭小等で建替等のためやむを得ないと認められる場合で敷地面積が従前の敷地面積の1.5倍の範囲内であること。
- ② 建替等後の建ぺい率及び容積率は、原則として当該土地の存する市町の第一種低層住居専用地域における制限に適合するものであること。

22. 社会福祉法又は更生保護事業法に規定する社会福祉施設

社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）であって、設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を所管する地方公共団体の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもののうち、以下の①から③までのいずれかに該当するものであること。

- ① 近隣に關係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合
- ② 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合
- ③ 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合

23. 医療法に規定する病院等

医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所であつて、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものであり、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を所轄する地方公共団体の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもののうち、以下の①から③までのいずれかに該当するものであること。

- ① 救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合
- ② 当該医療施設の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合
- ③ 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合

24. 主として開発区域周辺の居住者以外の者が利用する学校

その設置目的から、主として開発区域の周辺の居住者以外の利用を想定している学校のうち、教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであり、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を含む文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局及び文教施設担当部局と調整がとれたもの。

25. 太陽光発電設備等の附属施設

- (1) 太陽光発電設備（建築基準法上の建築物でないもの。以下この付議基準において同じ。）の附属施設について、その用途、規模、配置や発電設備との不可分性等から、主として附属施設の建築を目的とした行為で次に掲げる建築物に該当すること。
 - ア 附属施設は、太陽光発電を行う上で必要不可欠であり、かつ、太陽光発電設備に対して過大でなく適切な規模であるもの
 - イ 太陽光発電設備又は附属施設の維持管理等の管理業務に最低限必要と認められる事務所（緊急時に宿直できる設備を含む。）、便所等であるもの
- (2) 次に掲げる行為については、開発許可は不要であることから、開発審査会への付議を要しないものであること。
 - ア 太陽光発電設備の附属施設について、その用途、規模、配置や発電設備との不可分性等から、主として当該附属施設の建築を目的とした行為に当たらないと開発許可権者が判断したとき。
 - イ 風力発電機に附属する管理施設及び変電設備を設置する施設である建築物の建築

26. 6次産業化・農商工連携等推進のための農林水産物の加工処理施設・販売施設等

- (1) 周辺における土地利用及び環境と調和のとれたものであつて、市町の都市計画上支障がないものと認められるもののうち、次のいずれかに該当するもの
 - ① 中小企業者と農林漁業者との連携による事業活動の促進に関する法律（平成25年法律第38号。以下「農商工等連携促進法」という。）又はやまぐち6次産業化・農商工連携推進事業補助金交付要綱（平成26年8月1日施行）に基づく事業

計画の認定を受けたものであって、次のいずれにも該当するもの

a 許可の対象者

次のいずれかに該当するものであること。

- (a) 農商工等連携促進法に基づく事業計画認定事業者
- (b) やまぐち6次産業化・農商工連携推進事業計画認定事業者

b 許可の対象となる施設

商品を開発・製造するための加工処理施設、販売施設その他これらの附属施設

② 農林漁業者等が主体となって、県産農林水産物等を活用した加工、販売又は商品開発を行うものであって、次のいずれにも該当するもの

a 許可の対象者

次のいずれかに該当するものであること。

- (a) 県内の農林漁業者
- (b) 県内の農林漁業者の組織する団体（これらの者が主たる構成員又は出資者となっている法人を含む。）
- (c) (a)又は(b)と連携して取り組む中小企業者（農商工等連携促進法第2条第1項に規定する中小企業者をいう。）であって、県内に本社又は主たる事業所を有するもの

b 許可の対象となる施設

次のいずれかに該当するものであること（(a)から(d)までに掲げる施設の用途を兼ねるものを含む。）。

- (a) 商品を開発・製造するための加工処理施設
原材料は、主として県産農林水産物であること（調味料を除く重量が過半であること。）。
- (b) 農林水産物直売所
品目は、主として施設の所在する市町において生産される農林水産物又は当該農林水産物を原材料として製造若しくは加工されるものであって、卸売又は小売業者を介さず直接販売されること。
- (c) 飲食店（いわゆる農家レストラン、農家カフェ等）
品目は、主として施設の所在する市町において生産される農林水産物又は当該農林水産物を原材料として製造若しくは加工されるものであって、卸売又は小売業者を介さず、調理及び提供されること。
- (d) その他これらに附属する施設

(2) 開発区域の規模は、次のいずれにも該当するものであること。

- ① 開発区域の面積は、2,500㎡未満を目安とすること。
- ② 建築物の延べ面積は、500㎡未満を目安とすること。

(3) 開発審査会の議を経ることを不要とする法の特例

地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律（平成22年法律第67号）に基づく総合化事業計画に記載された農林水産物等の販売施設（同法施行令第2条で定めるものに限る。）の建築を目的として行われる整備については、処分庁が、当該整備を行う土地の区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認めて同意がなされた総合化事業計画を農林水産大臣が認定した場合には、法第34条第14号に適合するものとみなされ、開発審査会への付議は不要であること。

27. 地域の実情等から処分庁が許可するに特別な事由があると判断するもの

真にやむを得ない事情が認められ、周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められること。

2. 5 山口県開発審査会への付議

① 開発審査会への付議前の事前協議

開発審査会の議を経る必要がある案件の計画がある場合は、あらかじめ市町開発担当課、土木建築事務所及び県建築指導課と十分に協議を行うこと。

開発審査会は、おおむね3ヶ月ごとに開催されるので、具体的な計画案が定まり次第、早めに協議を行うこと。

② 開発審査会への付議手続

- a 申請書提出先 市町開発担当課
- b 必要図書 ③のとおり（図面等はA4版サイズの折込みとすること。）
- c 提出部数 20部（特別措置案件については4部）
- d 提出期限 審査会の開催日のおおむね1月前（提出期限については、県建築指導課へ確認すること。）
- e 申請書等 周辺の状況が分かる2面程度の全景写真（カラーコピーでも可）を添付

③ 開発審査会への付議に必要な図書

開発審査会への付議に当たっては、開発審査申請書に次のa及びbに掲げる図書を添付して申請すること。

a 開発審査申請書添付書面

* 「申請の内容」欄の番号は、131 頁の「2. 4 山口県開発審査会の議を経た開発行為」及び 155 頁の「3. 3 山口県開発審査会の議を経た建築行為」の各番号を示す。

申請の内容	添付すべき書面
農家等の分家住宅等(1)	① 申請者（居住予定者）の戸籍謄本等、申請者と土地所有者の親族関係を表す書面 ② 申請者及び土地所有者（親等）の住民票 ③ 分家住宅を建築しなければならない理由書 ④ 予定建築物を申請者の居住の用に供する旨の誓約書 ⑤ 現在借家に居住している場合には、その旨の証明書 ⑥ 農林漁業者の分家住宅の場合は、本家が農林漁業者であることを証する書面 ⑦ 申請地の土地の登記事項証明書 ⑧ 利害関係者の同意書
収用適格事業の施行に伴う代替建築物等(2,3)	① 申請者の住民票（法人の場合は、法人の登記事項証明書） ② 移転前後の建築物等及びその敷地の面積の比較表 ③ 移転前の土地について収用対象とならない残地がある場合は、その利用方針について記載した誓約書 ④ 収用適格事業計画図 ⑤ 収用適格事業による移転対象である旨の事業施行者の発行する証明書 ⑥ 申請者に係る固定資産課税台帳の写し等（市街化区域内からの移転の場合は、市街化区域内に適地を有していないこと） ⑦ 移転前後の土地の登記事項証明書 ⑧ 利害関係者の同意書
宗教施設(4)	① 宗教法人の登記事項証明書 ② 必要に応じて、申請地周辺の信者の分布状況、その他法人の活動状況を明らかにした書面 ③ 市街化調整区域内に建築しなければならない理由書 ④ 申請どおりの施設として使用することの誓約書 ⑤ 申請地の土地の登記事項証明書 ⑥ 利害関係者の同意書
研究施設(5)	① 研究施設全体計画の概要書 ② 市又は町の意見書 ③ 法人の登記事項証明書 ④ 申請地の土地の登記事項証明書 ⑤ 利害関係者の同意書
市街化調整区域内に存する事業所等に従事する者の住宅等(6)	① 事業及び事業所の概要書 ② 申請者の法人の登記事項証明書（個人の場合は住民票） ③ 当該事業所において業務に従事する者の名簿 ④ 申請地の土地の登記事項証明書 ⑤ 利害関係者の同意書
大規模な既存集落内の自己用住宅等(7)	① 申請者の住民票（分家住宅の場合は、申請者及び土地所有者（親等）の住民票） ② 分家住宅の場合は、申請者（居住予定者）の戸籍謄本等、申請者と土地所有者の親族関係を表す書面 ③ 自己用住宅又は分家住宅の場合には、住宅を建築しなければならない理由書及び自己用住宅とすることの誓約書 ④ 現在借家に居住している場合には、その旨の証明書 ⑤ 小規模な工場等の場合は、自己の生計を維持するため当該集落に建築しなければならない理由書、事業の内容を記載した書面 ⑥ 申請地の土地の登記事項証明書 ⑦ 利害関係者の同意書 ⑧ 申請者に係る固定資産課税台帳の写し等（市街化区域内に適地を有していないこと）

申請の内容	添付すべき書面
用途既存不適格建築物の移転のための建築物(8)	① 不適格建築物の概要に関する調書 ② 移転による跡地の利用方針について記載した誓約書 ③ 申請者の住民票（法人の場合は、法人の登記事項証明書） ④ 移転前後のそれぞれの敷地面積を比較した書面 ⑤ 申請地及び従前地の土地の登記事項証明書 ⑥ 利害関係者の同意書 ⑦ 申請者に係る固定資産課税台帳の写し等（市街化区域に適地を有していないこと）
特定工作物等の管理用建築物(9)	① 全体計画の概要、申請に係る建築物を必要とする理由を記載した書面 ② 申請者の法人の登記事項証明書（個人の場合は住民票） ③ 申請地の土地の登記事項証明書 ④ 利害関係者の同意書
自然的土地利用のためのレクリエーション施設(10)	① 全体計画の概要、申請に係る建築物を必要とする理由を記載した書面 ② 法人の登記事項証明書 ③ 申請地の土地の登記事項証明書 ④ 利害関係者の同意書
技術先端型業種の工場等(11)	① 事業の全体計画、当該工場等の概要書 ② 当該地に建築しなければならない理由を記載した書面 ③ 市又は町の意見書 ④ 法人の登記事項証明書 ⑤ 申請地の土地の登記事項証明書 ⑥ 利害関係者の同意書
インターチェンジ周辺等における流通業務施設(12)	① 事業の全体計画、当該施設の概要書 ② 積載重量5 t以上の大型自動車がおおむね一日平均延べ20回以上発着するとして地方運輸局長等が認定した書面 ③ 市又は町の意見書 ④ 法人の登記事項証明書 ⑤ 申請地の土地の登記事項証明書 ⑥ 利害関係者の同意書
有料老人ホーム(13)	① 事業の全体計画、当該施設の概要書 ② 利用に関する権利関係、料金等を記載した書面 ③ 市又は町の意見書 ④ 法人の登記事項証明書 ⑤ 申請地の土地の登記事項証明書 ⑥ 利害関係者の同意書 ⑦ 老人福祉法第29条に基づく届出が必要な有料老人ホームの場合の福祉部局からの書面等（許可権者から福祉部局に照会し、回答を得ることとする。） イ 設置及び運営が県の基準に適合していることを示す書面 ロ 安定的な経営確保についての意見書 ※ 設置届時に提出する書類の内、福祉部局が必要とする書類を事前に提示すること。 ⑦ 高齢者の居住の安定確保に関する法律第7条に基づき登録を行う有料老人ホーム（サービス付き高齢者向け住宅）の場合の住宅部局及び福祉部局からの書面等（許可権者から住宅部局及び福祉部局に照会し、回答を得ることとする。） イ 登録基準に適合していることを示す書面 ※ 登録時に提出する書類の内、住宅部局が必要とする書類を事前に提示すること。 ロ 安定的な経営確保についての意見書 ※ 長期収支計画(30年分)等を福祉部局に事前に提示すること。

申請の内容	添付すべき書面
介護老人保健施設(14)	<ul style="list-style-type: none"> ① 事業の全体計画、当該施設の概要書 ② 近隣の協力病院の一覧表 ③ 市又は町の意見書 ④ 法人の登記事項証明書 ⑤ 申請地の土地の登記事項証明書 ⑥ 利害関係者の同意書
既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設(15)	<ul style="list-style-type: none"> ① 既存の土地利用の状況及び申請に係る管理施設を必要とする理由利用目的等を記載した書面 ② 他の用途としないことの誓約書 ③ 申請者の法人の登記事項証明書（個人の場合は住民票） ④ 申請地の土地の登記事項証明書 ⑤ 利害関係者の同意書
既存の権利の未届出者に係る5年以内の建築物等(16)	<ul style="list-style-type: none"> ① 申請者の住民票（法人の場合は、法人の登記事項証明書） ② 市街化調整区域の決定の前から自己用建築物の建築等を行う目的で権利を有していたことを証する書面 ③ 既存の権利の届出をしなかったことについての理由を記載した書面 ④ 固定資産課税台帳 ⑤ 予定建築物が自己の居住又は業務の用に供するものである旨の誓約書 ⑥ 申請に係る建築物等を必要とする理由を記載した書面 ⑦ 予定建築物が住宅で、申請者が借家に居住している場合には、その旨の証明書 ⑧ 申請地の土地の登記事項証明書 ⑨ 利害関係者の同意書
既存の権利の届出者でやむを得ない理由があるもの(開発行為17)	<ul style="list-style-type: none"> ① 申請者の住民票（法人の場合は、法人の登記事項証明書） ② 法第34条第13号の規定による届出書の控えの写し ③ 市街化調整区域の決定の前から自己用建築物の建築等を行う目的で権利を有していたことを証する書面 ④ 市街化調整区域の決定後、5年以内に開発行為を行わなかった理由を記載した書面 ⑤ 申請に係る建築物又は第一種特定工作物を自己の居住又は業務の用に供する旨の誓約書 ⑥ 申請に係る建築物等を必要とする理由を記載した書面 ⑦ 予定建築物が住宅で、申請者が借家に居住している場合には、その旨の証明書 ⑧ 申請地の土地の登記事項証明書 ⑨ 利害関係者の同意書
土地区画整理事業の区域内における再開発(開発行為18)	<ul style="list-style-type: none"> ① 申請地が土地区画整理事業の施行された土地である旨の証明書 ② 市又は町の意見書 ③ 申請者の住民票（法人の場合は、法人の登記事項証明書） ④ 申請地の土地の登記事項証明書 ⑤ 利害関係者の同意書
災害危険区域内等に存する建築物の移転(開発行為19)	<ul style="list-style-type: none"> ① 申請者の住民票 ② 行政庁からの勧告、命令等に基づき移転する場合にあっては、当該勧告、命令等の通知書の写し ③ 行政庁からの勧告、命令等に基づき移転する場合以外の場合にあっては、移転事業計画の概要書 ④ 申請地の土地の登記事項証明書 ⑤ 利害関係者の同意書 ⑥ 申請者に係る固定資産課税台帳の写し等（市街化区域に適地を有していないこと）

申請の内容	添付すべき書面
適法に宅地化されている土地における小規模な開発（開発行為20）	<ul style="list-style-type: none"> ① 開発計画の概要書 ② 申請地の宅地化の状況を記載した書面 ③ 当該区域の連たんの状況、建築物の戸数等を記載した書面 ④ 市又は町の意見書 ⑤ 申請者の住民票（法人の場合は、法人の登記事項証明書） ⑥ 申請地の土地の登記事項証明書 ⑦ 利害関係者の同意書
既存の自己用住宅の建替等のためやむを得ない場合の敷地の拡大（開発行為21）	<ul style="list-style-type: none"> ① 申請者の住民票 ② 予定建築物を申請者の居住の用に供する旨の誓約書（敷地拡大を行わなければならない理由を付記すること。） ③ 建替前後の住宅の敷地面積を比較した書面 ④ 申請地の土地の登記事項証明書 ⑤ 利害関係者の同意書 ⑥ 申請者に係る固定資産課税台帳の写し等（市街化区域に適地を有していないこと）
社会福祉法又は更生保護事業法に規定する社会福祉施設（開発行為22）（建築行為21）	<ul style="list-style-type: none"> ① 事業の全体計画、当該施設の概要書 ② 設置及び運営が国の基準に適合していることを示す書面 ③ 市又は町の意見書 ④ 法人の登記事項証明書 ⑤ 申請地の土地の登記事項証明書 ⑥ 利害関係者の同意書
医療法に規定する病院等（開発行為23）（建築行為22）	<ul style="list-style-type: none"> ① 事業の全体計画、当該施設の概要書 ② 設置及び運営が国の基準に適合していることを示す書面 ③ 市又は町の意見書 ④ 法人の登記事項証明書 ⑤ 申請地の土地の登記事項証明書 ⑥ 利害関係者の同意書
主として開発区域周辺の居住者以外の者が利用する学校（開発行為24）（建築行為23）	<ul style="list-style-type: none"> ① 事業の全体計画、当該施設の概要書 ② 市又は町の意見書 ③ 法人の登記事項証明書 ④ 申請地の土地の登記事項証明書 ⑤ 利害関係者の同意書
線引き等の後に権利を取得した者に係る5年以内の建築物等（建築行為17）	<ul style="list-style-type: none"> ① 申請者の住民票（法人の場合は、法人の登記事項証明書） ② 申請地が宅地化された経緯及び公共施設の整備状況を記載した謄 ③ 申請に係る建築物又は第一種特定工作物を自己の居住又は業務の用に供する旨の誓約書 ④ 申請に係る建築物等を必要とする理由を記載した書面 ⑤ 予定建築物が住宅で、申請者が借家に居住している場合には、その旨の証明書 ⑥ 申請地の土地の登記事項証明書 ⑦ 利害関係者の同意書
既存建築物の建替（建築行為18）	<ul style="list-style-type: none"> ① 申請者の住民票（法人の場合は、法人の登記事項証明書） ② 申請者に係る固定資産課税台帳の写し等（市街化区域に適地を有していないこと） ③ 申請に係る建築物を当該目的により使用する旨の誓約書 ④ 申請地の土地の登記事項証明書 ⑤ 利害関係者の同意書
やむを得ない事情による住宅の用途変更（建築行為19）	<ul style="list-style-type: none"> ① 申請者の住民票 ② 用途変更を行わなければならない理由書 ③ 自己用住宅とすることの誓約書 ④ 申請地の土地の登記事項証明書 ⑤ 利害関係者の同意書 ⑥ 申請者に係る固定資産課税台帳の写し等（他に住宅又は住宅用適地を有していないこと）

申請の内容	添付すべき書面
定住促進のための空き家の賃貸住宅への用途変更等 (建築行為 20)	① 空き家の所有権その他の権利により当該空き家の賃貸を行うことができる権利を証するもの ② 用途変更を行わなければならない理由書 ③ 用途変更後の賃貸（契約の満了等により新たに賃貸を行う場合を含む。）に当たっては、付議基準(1)①で定める者及び使用目的とすることの誓約書 ④ 申請地の土地の登記事項証明書 ⑤ 利害関係者の同意書 ⑥ 市又は町の意見書
太陽光発電設備等の附属施設 (開発行為 25) (建築行為 24)	① 事業の全体計画、当該施設の概要書 ② 市又は町の意見書 ③ 申請書の住民票（法人の場合は、法人の登記事項証明書） ④ 申請地の土地の登記事項証明書 ⑤ 利害関係者の同意書
6次産業化・農商工連携等推進のための農林水産物の加工処理施設・販売施設等 (開発行為 26) (建築行為 25)	① 事業の全体計画、当該施設の概要書 ② 市又は町の意見書 ③ 法人の登記事項証明書（個人の場合は、住民票） ④ 申請地の土地の登記事項証明書 ⑤ 利害関係者の同意書 ⑥ 農商工等連携促進法に基づく事業計画又はやまぐち・農商工連携推進事業に基づく事業計画の認定を受けた場合にあっては、認定書等の写し
地域の実情等から処分庁が許可するに特別な事由があると判断するもの (開発行為 27) (建築行為 26)	個別事案により添付図書を決定

注) 1 上記以外に共通して添付が必要な図書として次のものがある。

- (1) 開発区域内の土地に農地が含まれる場合は、農業委員会の意見書
 - (2) 開発区域内の土地に農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域が含まれる場合は、当該開発区域を当該農用地区域から除外又は用途区分変更した旨の通知書の写し
 - (3) 開発区域内の土地で申請に係る開発申請を行うことについて、他の法令により許認可等を受ける必要があるときは、その許認可等に係る通知書の写し
- 2 上記の表に記載した添付図書以外にも、申請に係る案件の内容により、添付図書が追加されることがある。

b 開発審査申請書添付図面

図面の名称	縮尺	明示すべき事項	備 考
位置図	1/10,000 以上	① 方位 ② 申請区域の境界（朱書） ③ 市街化区域と市街化調整区域の境界 ④ 審査会付議理由が分家住宅である場合は、親の住居の位置	
現況図	1/1,000 以上	① 方位 ② 申請区域の境界（朱書） ③ 地形（等高線は2mの標高差ごとに記入すること。） ④ 申請区域内及びその周辺の公共施設及び公益的施設の位置及び形状 ⑤ 既存の建築物及び擁壁等の工作物の位置及び形状	・開発区域周辺の地形の状況が明らかに分かる程度の範囲まで作成すること。
公図の写し	公図原本と等倍	① 申請区域の境界（朱書） ② 道路・水路をそれぞれ赤・青で着色 ③ 市町の区域内の町又は字の境界とその名称 ④ 転写年月日、転写者の氏名及び転写法務局の名称 ⑤ 土地の地番及び所有者名	
求積図	1/500 以上	① 申請区域全体の求積表	・面積の単位は㎡とし、小数点第3位以下を切り捨てて表示すること。
造成計画 平面図	1/500 以上	① 方位 ② 申請区域の境界（朱書） ③ 現況の地形（等高線は2mの標高差ごとに記入すること。） ④ 切土部分については淡黄色で、盛土部分については淡緑色でそれぞれ色分け ⑤ 崖、擁壁の位置、種類、形状、延長及び高さ ⑥ 道路の位置、形状、幅員、勾配 ⑦ 道路の中心線及び計画高 ⑧ 予定建築物等の敷地の形状及び計画高 ⑨ 縦横断線の表示	・現況線は細く、計画線は太く表示すること。 ・開発区域内は、白抜き（コンター等抜き）とし、画を記入すること。
縦横断面図	縦断面図 1/500 以上 横断面図 1/250 以上	① 申請区域の境界（朱書） ② 縦横断面線 ③ 基準線（D. L） ④ 現況地盤面と計画地盤面 ⑤ 切土部分については淡黄色で、盛土部分については淡緑色でそれぞれ色分け ⑥ 計画地盤高 ⑦ 崖、擁壁及び道路の位置、種類及び形状 ⑧ ボックスカルバート、ヒューム管、その他構造物の位置、種類及び形状 ⑨ 土羽の位置、形状及び勾配	・開発区域周辺の地形の状況が明らかに分かる程度の範囲まで作成すること。 ・現況線は細く、計画線は太く表示すること。

図面の名称	縮尺	明示すべき事項	備 考
排水施設 計画平面図	1/500 以上	① 申請区域の境界（朱書） ② 排水区域の区域界 ③ 道路側溝その他の排水施設の位置、形状 及び種類 ④ 排水管の勾配 ⑤ 水の流れの方向 ⑥ 吐口の位置 ⑦ 調整池を設ける場合にあっては、調整池 の位置及び形状 ⑧ 放流先河川又は水路の名称、位置及び 形状 ⑨ 予定建築物等の敷地の形状及び計画高	
予定建築物 等の配置図	1/500 以上	① 予定建築物等の位置及び敷地の形状	・造成計画平面図にま とめて図示してもよい。
予定建築物 等の平面図 及び立面図	1/100 以上		
その他（排 水施設構造 図、擁壁の 断面図等）			・必要に応じて添付する こと。 ・作成方法は、開発許可 申請に添付する図面に 準じて作成すること。

注) 上記の図面の作成に当たって使用する凡例については、開発許可申請に添付する図面に使用する凡例によること。

2. 6 山口県開発審査会特別措置基準

開発審査会に付議すべき「その他やむを得ない開発行為」のうち、次のいずれかに該当するものについては、許可後に開発審査会へ事後報告することをもって、法第34条第14号の規定に基づき開発審査会の議を経たものとみなされる。

なお、「災害リスクの高い区域」（11号③参照）における開発行為については、「2.4 山口県開発審査会の議を経た開発行為」と同様に取り扱う。

①	農林漁業者（農林漁業者以外の者にあつては、本家たる世帯が市街化調整区域に居住している者に限る。ただし、本家たる世帯が市街化区域に居住している場合でも、自己の居住の用に供する目的で行う場合で、市街化区域内に自己用住宅を建築すべき土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していない者を含む。）が市街化調整区域の決定以前から所有していた土地（市街化調整区域決定後、農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地についてもこれに含める。）において、民法第725条に定める親族の範囲に該当する者が、分家するために建築する自己の居住の用に供する目的で行う開発行為で、土地の面積が500㎡未満であるもの
②	社寺、仏閣、納骨堂及びその他の宗教活動上の施設である建築物（宿泊施設及び休憩施設を含まない。）の建築の用に供する目的で行う開発行為で、土地の面積が500㎡未満であるもの
③	<p>区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際、住宅を建築する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、既存の権利の届出をしなかった者が、次の各号の一に該当し、市街化調整区域の決定の日から起算して5年以内に自己用住宅の用に供する目的で行う開発行為で、土地の面積が500㎡未満であるもの</p> <p>a. 当該都市計画区域内に住居を有していなかった者</p> <p>b. 自己の居住する住宅を建築する者で、次のいずれかに該当するもの</p> <p>(a) 退職、転勤により移転する者</p> <p>(b) 既存の住宅を解体して新築する者</p> <p>(c) 借家住まい（同居を含む。）であつて、市街化区域内に自己の住宅を建築すべき土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していない者</p> <p>(d) その他やむを得ない事情のある者</p>
④	土地区画整理事業の施行された土地の区域内において行われる開発行為で、土地の面積が500㎡未満であるもの
⑤	付議基準No.26に該当するものうち、土地の面積が500㎡未満であるもの

注) ①、②について、条例第5条に該当するものは除く。

規制適用除外

○規制の対象とならない建築等の行為（法第43条第1項、政令第34条、第35条）

①	法第29条第1項第2号に定める農林漁業用建築物及び農林漁業者用住宅の建築等（法第43条第1項本文）	第2-3-(2)を参照
②	法第29条第1項第3号に定める公益上必要な建築物の建築等（法第43条第1項本文）	第2-3-(3)を参照
③	都市計画事業の施行として行う建築物の建築等（法第43条第1項第1号）	
④	非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の建築等（法第43条第1項第2号）	
⑤	仮設建築物の新築（法第43条第1項第3号）	
⑥	都市計画事業の施行として開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の建築等（政令第34条第1号）	
⑦	土地区画整理事業の施行として開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の建築等（政令第34条第1号）	
⑧	市街地再開発事業の施行として開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の建築等（政令第34条第1号）	
⑨	住宅街区整備事業の施行として開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の建築等（政令第34条第1号）	
⑩	防災街区整備事業の施行として開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の建築等（政令第34条第1号）	
⑪	公有水面埋立法による免許を受けた土地で、まだ竣功認可の告示がないものにおいて開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の建築等（政令第34条第1号）	
⑫	旧住宅地造成事業の施行として開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の建築等（政令第34条第2号）	
⑬	既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築（政令第35条第1号）	
⑭	建築物の改築又は用途の変更で当該建築又は用途の変更に係る床面積の合計が10㎡以内であるもの（政令第35条第2号）	
⑮	主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が50㎡以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50%以上のものに限る。）の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの（政令第35条第3号）	
⑯	土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設（政令第35条第4号）	

3. 2 市街化調整区域内での建築等の許可基準（政令第36条）

建築等の行為は、政令第36条の許可基準に適合していなければならない。

許可基準には、市街化調整区域における開発行為の許可基準と同様に、一般許可基準と市街化調整区域に特有な許可基準とがある。

① 一般許可基準（政令第36条第1項第1号、2号）

a 敷地が次に掲げる基準に適合していること。（用途変更の場合にあつては、(b)を除く。）

(a) 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

(イ) 当該地域における降水量

(ロ) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質

(ハ) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況

(ニ) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途

(b) 地盤の軟弱な土地、崖崩れ又は出水のおそれが多い土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講ぜられていること。

b 地区計画又は集落地区計画の区域内においては申請に係る建築物等の用途が当該地区計画等に定められた内容に適合していること。

② 上記以外の許可基準（政令第36条第1項第3号）

建築物又は第一種特定工作物が次のイ～ホのいずれかに該当すること。

イ 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物
（政令第36条第1項第3号イ）

第1号	主として周辺地域に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品の販売店等
第2号	区域内に存する鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設
第3号	温湿度、空気等に特別の条件を必要とする事業用施設
第4号	農林漁業用又は農林水産物の処理等の施設
第5号	特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤施設
第6号	中小企業の事業の共同化又は集団化のための施設
第7号	既存工場施設と密接な関連事業施設
第8号	危険物の貯蔵又は処理に供する施設
第8号の2	市街化調整区域のうち開発行為を行うには適当でない区域内に存する施設に代わるべき施設の建築等を目的とする開発行為
第9号	市街化区域内で建築又は建設することが困難又は不適当な施設
第10号	地区計画等の区域内において、地区計画等の内容に適合する施設

※詳しくは「第7. 2. 2 市街化調整区域内での限定的立地基準」を参照すること。

ロ 市街化区域に隣近接する一定の地域のうち、条例で指定する区域において、条例で定める周辺環境の保全上支障がある用途に該当しない施設（政令第36条第1項第3号ロ）

法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

※詳しくは「第7. 2. 2 第11号」を参照すること。

ハ 条例で区域、目的又は用途を限り定められた施設（政令第36条第1項第3号ハ、条例第6条）

建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。

a	分家住宅（条例第6条第1号）
b	既存集落における自己用住宅（条例第6条第2号）
c	市街化調整区域における収用適格事業の施行に伴う代替住宅（条例第6条第3号）
d	市街化区域における収用適格事業の施行に伴う代替住宅（条例第6条第4号）
e	地区集会所等（条例第6条第5号）
f	神社、寺院等（条例第6条第6号、条例施行規則第7条）

※詳しくは「第7. 2. 2 第12号」を参照すること。

ニ 既存権利者が建築し、又は建設する施設（政令第36条第1項第3号ニ）

法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年以内に建築し、又は建設するものに限る。）

※詳しくは「第7. 2. 2 第13号」を参照すること。

ホ その他やむを得ない施設で開発審査会の議を経たもの（政令第36条第1項第3号ホ）

当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、あらかじめ開発審査会の議を経たもの

3. 3 山口県開発審査会の議を経た建築行為（政令第 36 条第 1 項第 3 号ホ）

3. 2 のホに該当する建築物又は第一種特定工作物の新築等又は建設の行為について、山口県において開発審査会付議基準として定めているものは次のとおりである。

ただし、1～4 で条例第 6 条に該当するものは除く。

なお、1～16 及び 21～23 について詳しくは、「第 7. 2. 4 山口県開発審査会の議を経た開発行為」中の「第 14 号 その他やむを得ない開発行為」を参照すること。

おって、「災害リスクの高い区域」（11 号③参照）における建築行為については、原則として許可されない。ただし、想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策を講じる場合（「2. 4 ①参照）は、この限りでない。（この際、必要に応じて、法第 41 条第 1 項による制限の指定又は法第 79 条の条件を附する。）

1. 農家等の分家住宅等

2. 市街化調整区域内における収用適格事業の施行に伴う代替建築物等

3. 市街化区域内における収用適格事業の施行に伴う代替建築物等

4. 宗教施設

5. 研究施設

6. 法第 34 条第 1 号から第 14 号までの規定により許可を受けた事業所等に従事する者の住宅等

7. 大規模な既存集落内の自己用住宅等

8. 用途既存不適格建築物の移転のための建築物

9. 特定工作物等の管理用建築物

10. 自然的土地利用のためのレクリエーション施設

11. 技術先端型業種の工場等

12. インターチェンジ周辺等における流通業務施設

13. 有料老人ホーム

14. 介護老人保健施設

15. 既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設

16. 既存の権利の未届出者に係る 5 年以内の建築物等

17. 線引き等の後に権利を取得した者に係る 5 年以内の建築物等

市街化調整区域の決定又は変更後、当該市街化調整区域内の土地の所有権その他の土地の利用に関する権利を取得した者が、当該市街化調整区域の決定又は変更の日から起算して 5 年以内に自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する場合で、建築行為に係る土地が、次の要件の全てに該当するもの

- ① 市街化調整区域の決定前に、宅地造成等規制法に基づく許可又は農地法に基づく農地転用許可を受けていること
- ② 市街化調整区域決定又は変更の日までにおいて、開発行為が行われている土地であること。
- ③ 必要な公共施設等が、法第 33 条の技術基準と同程度に整備された良好な宅地であること。

18. 既存建築物の建替

適法に建築された既存建築物の建替後の床面積の合計が、従前の床面積の合計の 1.5 倍を超える場合で、次のいずれにも該当するもの

- ① 従前の建築物の敷地が著しく過少である場合等格段の事情がある場合を除き、従前の敷地の範囲内で行われるものであること。
- ② 建替後の建ぺい率、容積率は、原則として当該土地の存する市町の第一種低層住居専用地域における制限に適合するものであること。
- ③ 原則として、従前の建築物と同一の用途であること。
- ④ 建替に当たっては、開発行為がなく、その敷地を分割しないものであること。

19. やむを得ない事情による住宅の用途変更

適法に建築された建築物であって、特にやむを得ない事情により用途変更されるもので、次のいずれにも該当するもの

- ① 原則として 10 年以上同一用途として適法に使用されたもの
- ② 新たな用途の建築物とすることについて、市町の土地利用計画上及び周辺の環境保全上支障がないと認められること。
- ③ 用途の変更後の建築物は、自己の居住の用に供されるもので、変更前のものとほぼ同規模のものであること。
- ④ 建築物の用途が、次の例のように変更前と変更後で類似したものであること。

農家住宅	→	一般住宅
分家住宅	→	一般住宅
併用住宅	→	専用住宅
既存集落内の住宅	→	一般住宅
既存権利に係る住宅	→	一般住宅
収用移転住宅	→	一般住宅
法第 34 条第 1 号による店舗兼用住宅	→	一般住宅

- ⑤ 用途変更をする理由が、所有者の死亡、転勤又は経済・社会情勢の変動に伴う経営の悪化による転業・廃業若しくは裁判所による競売等特にやむを得ない事情によるものであること。

20. 定住促進のための空き家の賃貸住宅への用途変更等

- (1) 適法に建築された自己用住宅であって、空き家（建築物であって居住がなされていないものをいう。ただし、現に、居住がなされている場合であっても、引き続き自己用住宅として活用できない特別な事由があり、賃貸借を希望する当事者間の協議等により、今後、賃貸住宅として活用されることが明白である場合は、この限りでない。以下同じ。）の利活用による定住促進のために賃貸住宅へ用途変更されるもので、次のいずれにも該当するもの

- ① 県外からの移住希望者又は県外から移住して 2 年以内の者（県内の大学等を卒業後、2 年以内の者を含む。）の居住の用に供されるものであって、次のいずれかの目的のために使用されるものであること。

イ 専用住宅

一戸建ての住宅であって、居住以外の用に供する部分がないもの

ロ 農家等住宅

農林漁業者の居住の用に供する建築物及びこれらの業務の用に供するために設置された政令第 20 条各号に掲げるもの

ハ 日常生活に必要な物品の販売等を行う店舗等兼用住宅

延べ面積の 2 分の 1 以上を居住の用に供し、かつ、建築基準法施行令第 130 条の 3 第 2 号から第 7 号までのいずれかに該当する用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が 50 m²以下に限る。）

- ② 空き家を賃貸住宅の用途とすることについて、市町の都市計画、空き家対策及び環境の保全上支障がないと認められること。
- ③ 土砂災害特別警戒区域内に立地する建築物（建築基準法施行令第 80 条の 3 に規定する

構造方法を用いた場合を除く。)及び山口県建築基準条例に基づき災害危険区域に指定された急傾斜地崩壊危険区域内に立地する建築物(急傾斜地崩壊防止工事により被害が生ずるおそれがない場合を除く。)でないこと。

- ④ 用途変更後の建築物は、変更前のものとはほぼ同規模のものであること。
- (2) 「付議基準No.19. やむを得ない事情による住宅の用途変更」の規定は、(1)により用途変更された賃貸住宅を自己用住宅に変更するものについて準用する。この場合において、同基準中「①原則として10年以上同一用途として適法に使用されたもの」の規定は、適用しない。

21. 社会福祉法又は更生保護事業法に規定する社会福祉施設

22. 医療法に規定する病院等

23. 主として開発区域周辺の居住者以外の者が利用する学校

24. 太陽光発電設備等の附属施設

- (1) 太陽光発電設備の附属施設で次に掲げる建築物であること。
- ア 附属施設は、太陽光発電を行う上で必要不可欠であり、かつ、太陽光発電設備に対して過大でなく適切な規模であるもの
- イ 太陽光発電設備又は附属施設の維持管理等の管理業務に最低限必要と認められる事務所(緊急時に宿直できる設備を含む。)、便所等であるもの
- (2) 風力発電機に付属する管理施設及び変電設備を設置する施設で次に掲げる建築物であること。
- ア 風力発電機又は変電設備の維持管理等の管理業務に最低限必要と認められる事務所(緊急時に宿直できる設備を含む。)、便所等であるもの
- イ 変電設備を設置する施設は、風力発電を行う上で必要不可欠であるもの
- (3) 次に掲げる建築等については、都市計画法上の建築許可を要しないことから、開発審査会への付議は不要であること。
- ア 太陽光発電設備又は風力発電機の附属施設が建築基準法第2条第1号に定める建築物でないもの
- イ 開発許可を受けた土地であるもの

25. 6次産業化・農商工連携等推進のための農林水産物の加工処理施設・販売施設等

- (1) 周辺における土地利用及び環境と調和のとれたものであって、市町の都市計画上支障がないものと認められるもののうち、次のいずれかに該当するもの
- ① 中小企業者と農林漁業者との連携による事業活動の促進に関する法律(平成25年法律第38号。以下「農商工等連携促進法」という。)又はやまぐち6次産業化・農商工連携推進事業補助金交付要綱(平成26年8月1日施行)に基づく事業計画の認定を受けたものであって、次のいずれにも該当するもの
- a 許可の対象者
- 次のいずれかに該当するものであること。
- (a) 農商工等連携促進法に基づく事業計画認定事業者
- (b) やまぐち6次産業化・農商工連携推進事業計画認定事業者
- b 許可の対象となる施設
- 商品を開発・製造するための加工処理施設、販売施設その他これらの附属施設
- ② 農林漁業者等が主体となって、県産農林水産物等を活用した加工、販売又は商品開発を行うものであって、次のいずれにも該当するもの
- a 許可の対象者
- 次のいずれかに該当するものであること。
- (a) 県内の農林漁業者

- (b) 県内の農林漁業者の組織する団体（これらの者が主たる構成員又は出資者となっている法人を含む。）
 - (c) (a)又は(b)と連携して取り組む中小企業者(農商工等連携促進法第2条第1項に規定する中小企業者をいう。)であって、県内に本社又は主たる事業所を有するもの
- b 許可の対象となる施設
- 次のいずれかに該当するものであること((a)から(d)までに掲げる施設の用途を兼ねるものを含む。)
- (a) 商品を開発・製造するための加工処理施設
原材料は、主として県産農林水産物であること(調味料を除く重量が過半であること。)
 - (b) 農林水産物直売所
品目は、主として施設の所在する市町において生産される農林水産物又は当該農林水産物を原材料として製造若しくは加工されるものであって、卸売又は小売業者を介さず直接販売されること。
 - (c) 飲食店(いわゆる農家レストラン、農家カフェ等)
品目は、主として施設の所在する市町において生産される農林水産物又は当該農林水産物を原材料として製造若しくは加工されるものであって、卸売又は小売業者を介さず、調理及び提供されること。
 - (d) その他これらに附属する施設
- (2) 開発区域の規模は、次のいずれにも該当するものであること。
- ① 開発区域の面積は、2,500㎡未満を目安とすること。
 - ② 建築物の延べ面積は、500㎡未満を目安とすること。
- (3) 開発審査会の議を経ることを不要とする法の特例
- 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律(平成22年法律第67号)に基づく総合化事業計画に記載された農林水産物等の販売施設(同法施行令第2条で定めるものに限る。)の建築を目的として行われる整備については、処分庁が、当該整備を行う土地の区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認めて同意がなされた総合化事業計画を農林水産大臣が認定した場合には、政令第36条第1項第3号ホに適合するものとみなされ、開発審査会への付議は不要であること。

26. 地域の実情等から処分庁が許可するに特別な事由があると判断するもの

真にやむを得ない事情が認められ、周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められること。

3. 4 山口県開発審査会への付議

開発審査会への付議手続きについては「第7. 2. 5 山口県開発審査会への付議」を参照すること。

3. 5 山口県開発審査会特別措置基準

開発審査会に付議すべき「その他やむを得ない建築行為」のうち、次のいずれかに該当するものについては、許可後に開発審査会へ事後報告することをもって、政令第36条第1項第3号ホの規定に基づき開発審査会の議を経たものとみなされる。

なお、「災害リスクの高い区域」(11号③参照)における建築行為については、「3. 3 山口県開発審査会の議を経た建築行為(政令第36条第1項第3号ホ)」と同様に取り扱う。

①	農林漁業者(農林漁業者以外の者にあつては、いわゆる本家たる世帯が市街化調整区域に居住している者に限る。ただし、本家たる世帯が市街化区域に居住している場合でも、自己の居住の用に供する建築物で、市街化区域に自己用住宅を建築すべき土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していない者を含む。)が市街化調整区域の決定又は変更の日以前から所有していた土地(市街化調整区域決定後、農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地についてもこれに含める。)において、民法第725条に定める親族の範囲に該当する者が、分家するために建築する自己の居住の用に供する住宅で、敷地の面積が500㎡未満であるもの
②	社寺、仏閣、納骨堂その他の宗教活動上の施設で、宿泊施設及び休憩施設を含まず、敷地の面積が500㎡未満であるもの
③	区域区分の決定又は変更後、次のいずれにも該当する土地について、所有権その他の土地の利用に関する権利を取得した者が、区域区分の決定又は変更の日から起算して5年以内に建築する住宅で、敷地の面積が500㎡未満であるもの a 区域区分の決定又は変更の日において、開発行為が行われている土地であること。 b 必要な公共施設等が、法第33条の規定による許可基準と同程度に整備された良好な土地であること。
④	適法に建築された既存建築物の建替後の床面積の合計が、従前の床面積の合計の1.5倍を超える場合で、次のいずれにも該当するもの。 a 従前の建築物の敷地が著しく過少である場合等格段の事情がある場合を除き、従前の敷地の範囲内であり、かつ、敷地面積が500㎡未満であること。 b 建替後の建ぺい率、容積率は、当該土地の存する市町の第一種低層住居専用地域における制限に適合するものであること。 c 自己の居住の用に供するものであること。 d 建替に当たっては、開発行為がなくその敷地を分割しないものであること。
⑤	適法に建築された建築物であつて、特にやむを得ない事情により用途変更されるもので、次のいずれにも該当し、かつ、敷地の面積が500㎡未満であるもの a 原則として10年以上同一用途として適法に使用されたもの b 新たな用途の建築物とすることについて、市町の土地利用計画上及び周辺の環境保全上支障がないと認められること。 c 用途の変更後の建築物は、自己の居住の用に供されるもので、変更前のものとほぼ同規模のものであること。 d 建築物の変更前及び変更後の用途が、次に掲げる場合に限るものであること。 農家住宅 → 一般住宅 分家住宅 → 一般住宅 既存集落内の住宅 → 一般住宅 既存権利に係る住宅 → 一般住宅 収用移転住宅 → 一般住宅 e 用途変更をする理由が、所有者の死亡、転勤又は経済・社会情勢の変動に伴う経営の悪化による転業・廃業若しくは裁判所による競売等特にやむを得ない事情によるものであること。

⑥	<p>(1) 適法に建築された自己用住宅であって、空き家（建築物であって居住がなされていないものをいう。ただし、現に、居住がなされている場合であっても、引き続き自己用住宅として活用できない特別な事由があり、賃貸借を希望する当事者間の協議等により、今後、賃貸住宅として活用されることが明白である場合は、この限りでない。以下同じ。）の利活用による定住促進のために賃貸住宅へ用途変更されるもので、次のいずれにも該当し、かつ、敷地面積が 500 m²未満であるもの</p> <p>① 県外からの移住希望者又は県外から移住して 2 年以内の者（県内の大学等を卒業後、2 年以内の者を含む。）の居住の用に供されるものであって、次のいずれかの目的のために使用されるものであること。</p> <p>イ 専用住宅 一戸建ての住宅であって、居住以外の用に供する部分がないもの</p> <p>ロ 農家等住宅 農林漁業者の居住の用に供する建築物及びこれらの業務の用に供するために設置された政令第 20 条各号に掲げるもの</p> <p>ハ 日常生活に必要な物品の販売等を行う店舗等兼用住宅 延べ面積の 2 分の 1 以上を居住の用に供し、かつ、建築基準法施行令第 130 条の 3 第 2 号から第 7 号までのいずれかに該当する用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が 50 m²以下に限る。）</p> <p>② 空き家を賃貸住宅の用途とすることについて、市町の都市計画、空き家対策及び環境の保全上支障がないと認められること。</p> <p>③ 土砂災害特別警戒区域内に立地する建築物（建築基準法施行令第 80 条の 3 に規定する構造方法を用いた場合を除く。）及び山口県建築基準条例に基づき災害危険区域に指定された急傾斜地崩壊危険区域内に立地する建築物（急傾斜地崩壊防止工事により被害が生ずるおそれがない場合を除く。）でないこと。</p> <p>④ 用途の変更後の建築物は、変更前のものとはほぼ同規模のものであること。</p> <p>(2) 「付議基準No.19. やむを得ない事情による住宅の用途変更」の規定は、(1)により用途変更された賃貸住宅を自己用住宅に変更するものについて準用する。この場合において、同基準中「①原則として 10 年以上同一用途として適法に使用されたもの」の規定は、適用しない。</p>
⑦	付議基準No.25 に該当するもののうち、敷地の面積が 500 m ² 未満であるもの

注 ①、②については、条例第 6 条に該当するものを除く。

3. 6 建築許可申請手続

法第43条第1項に規定する建築許可を受けようとする者は、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書に次の書面等を添えて提出すること。

① 許可申請書に必要な添付書面

書面の種類	備考
土地の登記事項証明書	
法第34条各号該当に関する申告書等	開発許可申請に準ずる。
開発審査会通知書の写し	開発審査会の議を経る必要のあるものに限る。

② 添付図面

図面の種類	縮尺	明示すべき事項	備考
公図の写し	公図原本と等倍	敷地の区域、公道（赤で着色） 水路（青で着色）	敷地の区域は、朱線で枠取りをすること。
敷地求積図	1/500 以上		
敷地現況図	1/500 以上	① 建築物の新築若しくは改築又は第一種特定工作物の新設の場合 敷地の境界、建築物の位置又は第一種特定工作物の位置がけ及び擁壁の位置、排水施設の位置及び種類、水の流れの方向及び吐口の位置並びに放流先の名称 ② 建築物の用途変更の場合 敷地の境界、建築物の位置並びに排水施設の位置及び種類、水の流れの方向及び吐口の位置並びに放流先の名称	敷地の区域は、朱線で枠取りをすること。
排水施設の断面図	1/50 以上	敷地の境界、流末水路	
崖の断面図	1/50 以上	がけの高さ、勾配及び土質	現況に応じて添付すること。
擁壁の断面図	1/50 以上	擁壁の寸法、勾配、材料の種類及び寸法、裏込コンクリートの寸法、透水層の位置及び材料	
予定建築物等の各階平面図	1/200 以上	建築面積、床面積、延べ面積及び構造	
予定建築物等の立面図	1/200 以上	2面以上とすること。	

③ 申請書の提出場所

各市町開発担当窓口

④ 申請書の提出部数

- | | |
|---------------------|----|
| a 委任市において許可する場合 | 2部 |
| b 土木建築事務所において許可する場合 | 3部 |
| c 建築指導課において許可する場合 | 4部 |

3. 7 建築許可の特例（協議）（法第 43 条第 3 項）

① 許可の特例

国、県等が行う法第 43 条第 1 項本文の建築行為については、許可権者との協議が成立することをもって、建築許可があったものとみなされる。

なお、次に掲げる者についても、国、県等と同等とみなされ、本項の特例が適用される。

- a 独立行政法人都市再生機構
- b 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
- c 日本下水道事業団
- d 独立行政法人空港周辺整備機構
- e 山口県住宅供給公社

② 協議申出手続

建築許可の特例協議の申出をしようする者は、建築物新築等協議申出書を知事（委任市長）に提出し、同意を得なければならない。

本項の協議は、開発許可制度の趣旨を踏まえ、政令第 36 条の基準（「3. 2 市街化調整区域内での建築等の許可基準」を参照。）に準じて行うものとする。

a 添付図書

建築許可申請に必要な添付書面及び添付図面（「3. 6 建築許可申請手続」を参照。）

- b 申出書の提出場所 各市町開発担当窓口
- c 申出書の提出部数 委任市において協議する場合 2 部
県土木建築事務所において協議する場合 3 部
県建築指導課において協議する場合 4 部

当県は、宅地防災マニュアルの最新版を適用します。

※国土交通省のホームページの宅地防災のトップページからダウンロードしてください。

<http://www.mlit.go.jp/toshi/web/index.html>

調整池設置に関する指導要領

次に掲げる開発行為において、調整池を設置する場合は、別添の「調整池技術基準（以下「基準」という。）」によるものとする。

- 1 この基準は、開発面積*が、1ヘクタール以上の場合に適用する。
ただし、地域の特性により、知事が必要と認めた場合は、この限りではない。
- 2 1に該当する開発行為にあつては、調整池下流から海に至るまでの河川改修が、開発行為後における超過確率1/30以上で完了するまでの間、別添の、調整池技術基準により調整池を設置するものとする。

(注) 河川管理者と調整池設置について事前に協議を行い、その結果を添付のこと。
また、直接放流する場合も同様とする。
なお、下水道の排水計画区域にあつては、その計画にも整合していること。

調 整 池 技 術 基 準

第1章 総 則

- 1-1 適用範囲
- 1-2 洪水調節方式
- 1-3 流域変更の禁止
- 1-4 農業用溜池との兼用の禁止

第2章 計 画 基 準

- 2-1 洪水流量の算定方法
- 2-2 洪水到達時間
- 2-3 流出係数
- 2-4 計画対象降雨
- 2-5 下流河川（水路）の調査
- 2-6 許容放流量
- 2-7 洪水調節容量
- 2-8 オリフィスの放流量
- 2-9 計画堆砂量

第3章 構 造 基 準

- 3-1 適用範囲
- 3-2 調整池形式
- 3-3 調整池の提高
- 3-4 堤体等の非越流部の高さ
- 3-5 水 位
- 3-6 ダムの構造計算
- 3-7 ダム式調整池の設計震度
- 3-8 堤体等に作用する荷重
- 3-9 洪水吐の放流能力
- 3-10 止 水 処 理
- 3-11 フィルダム
- 3-12 重力式コンクリートダム
- 3-13 片持ばり式調整池構造基準

第4章 管 理 基 準

- 4-1 維持管理
- 4-2 そ の 他

第5章 作 成 図 書

- 5-1 作成図書
- 5-2 参考文献

第6章 洪水調節計算例

- 6-1 下流河川の流下能力の検討
- 6-2 洪水調節容量計算例

第1章 総 則

1-1 適用範囲

宅地開発に伴い、堤高の低いダム（15m未満）による調整池を設置する場合には、この基準によるものとする。

（説 明）

宅地等の開発に伴う、雨水の流出機構の変化は、当該河川の流量を著しく増加させる。

このような河川の流量増加に対処するためには、河川を改修して流下能力を増大させるか、ダムにより洪水を調節するかのいずれかの方法によらなければならない。

本基準は後者の堤高の低いダム（調整池）により、洪水を調節する技術的基準を示すものである。

なお、本基準は調整池下流の河川が、調整池を不要とする流量を流下させる能力で改修されるまで設置する調整池の基準を示すものである。

1-2 洪水調節方式

調整池の洪水調節方式は、自然放流方式とする。

（説 明）

洪水調節方式は、人工操作によらない自然放流方式（原則として孔あきダム方式）とする。

1-3 流域変更の禁止

開発による河川の流域界の変更は、原則として禁止する。

（説 明）

流域界の変更は、渇水時に下流の水利使用者に流量の不足を、降雨時には、下流河川に洪水を助長させることとなる等により、第三者に影響を与えることなどにより禁止することとする。

1-4 農業用溜池との兼用の禁止

調整池と農業用溜池と兼用することは、原則として業止する。

（説 明）

調整池は、常時洪水調節容量を確保し洪水に対処しなくてはならない。一方農業用溜池は貯水池を満水にしておく必要がある。

このように、調整池と農業用溜池とは、貯水池の使用方法が相反するため、両者を兼用することは原則として禁止することとした。

ただし、下記事項のいずれも満足する場合に限り調整池と農業用溜池と兼用することができる。

- (1) 調整池を築造する適地がない。
- (2) 構造上安全であること。
- (3) 貯水池の容量には洪水調節容量とかんがい用水量を加えた量が確保されていること。
- (4) かんがい用水の貯留可能水位、管理費用負担割合、管理責任者、管理方法等管理上必要な事項について溜池管理者と協定を結んでいること。

第2章 計画基準

2-1 洪水流量の算定方法

洪水流量は、合理式で計算する。

(説明)

合理式は、

$$Q=1/360 \cdot f \cdot r \cdot A$$

ここに Q : 洪水流量 (m³/sec)

f : 流出係数

r : 洪水到達時間内の平均降雨強度 (mm/hr)

A : 集水面積 (ha)

ただし、砂防指定地及び地すべり防止区域内の開発については、10%の土砂含入率を見込むものとする。

2-2 洪水到達時間

洪水到達時間は、原則として雨水が流域から河道に至る流入時間と河道内の洪水伝播時間の和とする。

(説明)

流入時間は、流域の排水路の整池状況により異なるが、将来の状況を推定して定めるものとする。

一般には、表1の値を標準とする。

表1 流域面積2km²当たりの流入時間

流域の状態	流入時間	備考
山地流域	30min	1km ² 当たり15min
特に急傾斜面流域	20 "	" 10 "
下水道整備区域	30 "	" 15 "

流下時間は、一般に表2のKraven (クラークヘン) の洪水流下速度を参考として、仮定流速と大幅に異なる場合は、両者の差を少なくするよう計画の再検討を行う。

表2 Kravenの洪水流下速度

I = H/L	1/100以上	1/100~1/200	1/200以下
W	3.5	3.0	2.1

$$T=L/W$$

ここに

I : 流路勾配

w : 洪水流出速度 (m/sec)

T : 洪水到達時間 (sec)

H : 常時河谷の形をなす最上流点と洪水到達時間を求めようとする地点の標高差 (m)

L : 常時河谷の形をなす最上流点と洪水到達時間を求めようとする地点の河川の延長 (m)

2-3 流出係数

流出係数は、当該区域及びその同辺の状況を考慮して定めるものとする。

(説明)

流出係数は、表3を標準とし、表層区分が二区分以上にわたる場合は面積による加重平均とする。

表3 流出係数

表層区分	流出係数
密集市街地	0.9
一般市街地	0.8
ゴルフ場、放牧場	0.8
山地、丘陵地、水田	0.7
畑、原野	0.6

2-4 計画対象降雨

調整池の洪水流量の算出に用いる洪水到達時間内の平均雨量強度は、それぞれ地区別の降雨強度曲線式を適用する。(表-1及び図-1)

表-1 降雨強度曲線式の適用区分

地域区分	代表観測所	該当市町	備考
A地域	広瀬	岩国市、和木町	
B地域	防府	防府市、周南市、下松市、光市、平生町、上関町、宇部市、山陽小野田市、田布施町	
C地域	山口	山口市、萩市北部、阿武町	
D地域	萩	萩市南部、美祢市北部、長門市東部	
E地域	下関	下関市(旧豊田町を除く。)、長門市西部、美祢市南部	
F地域	山口	柳井市、周防大島町	補正として適用
G地域	山口	旧豊田町	補正として適用

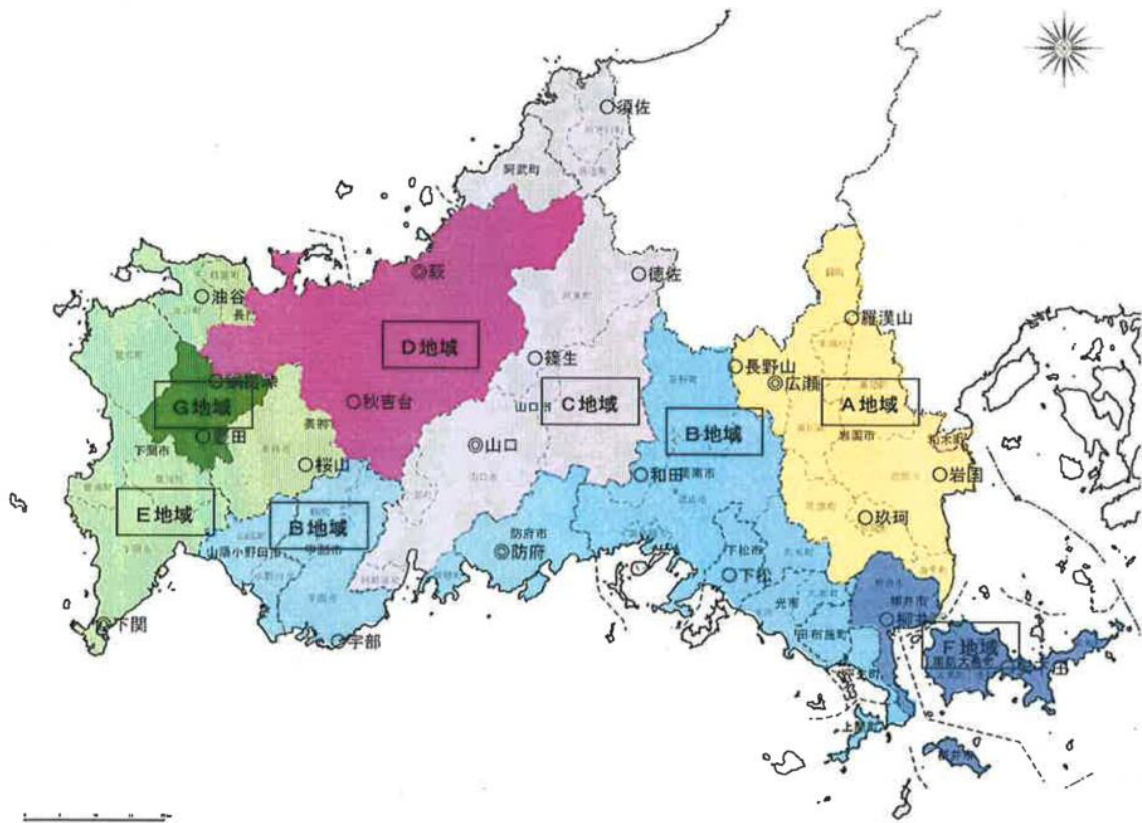
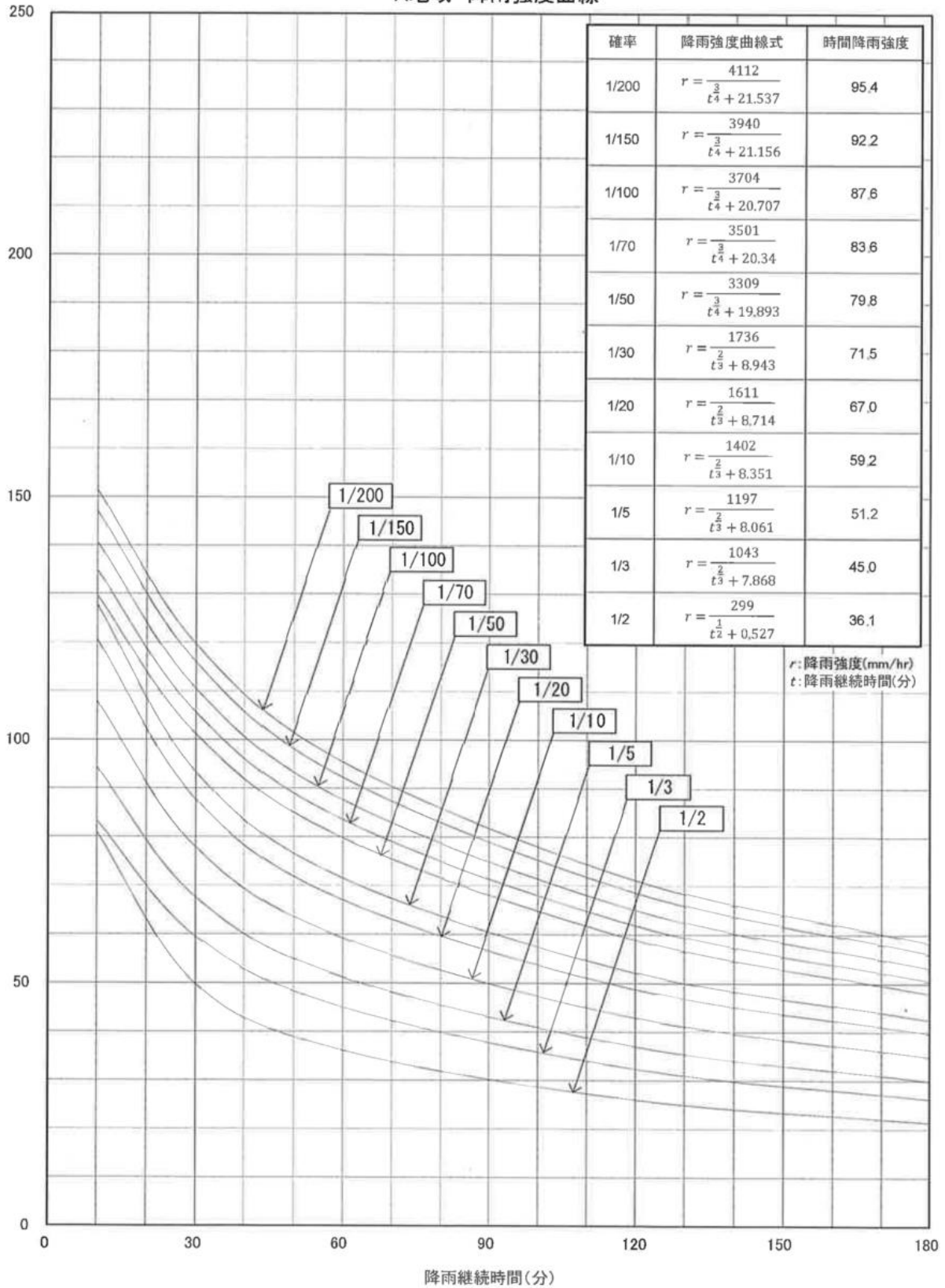


図-1 降雨強度曲線式の適用区分図

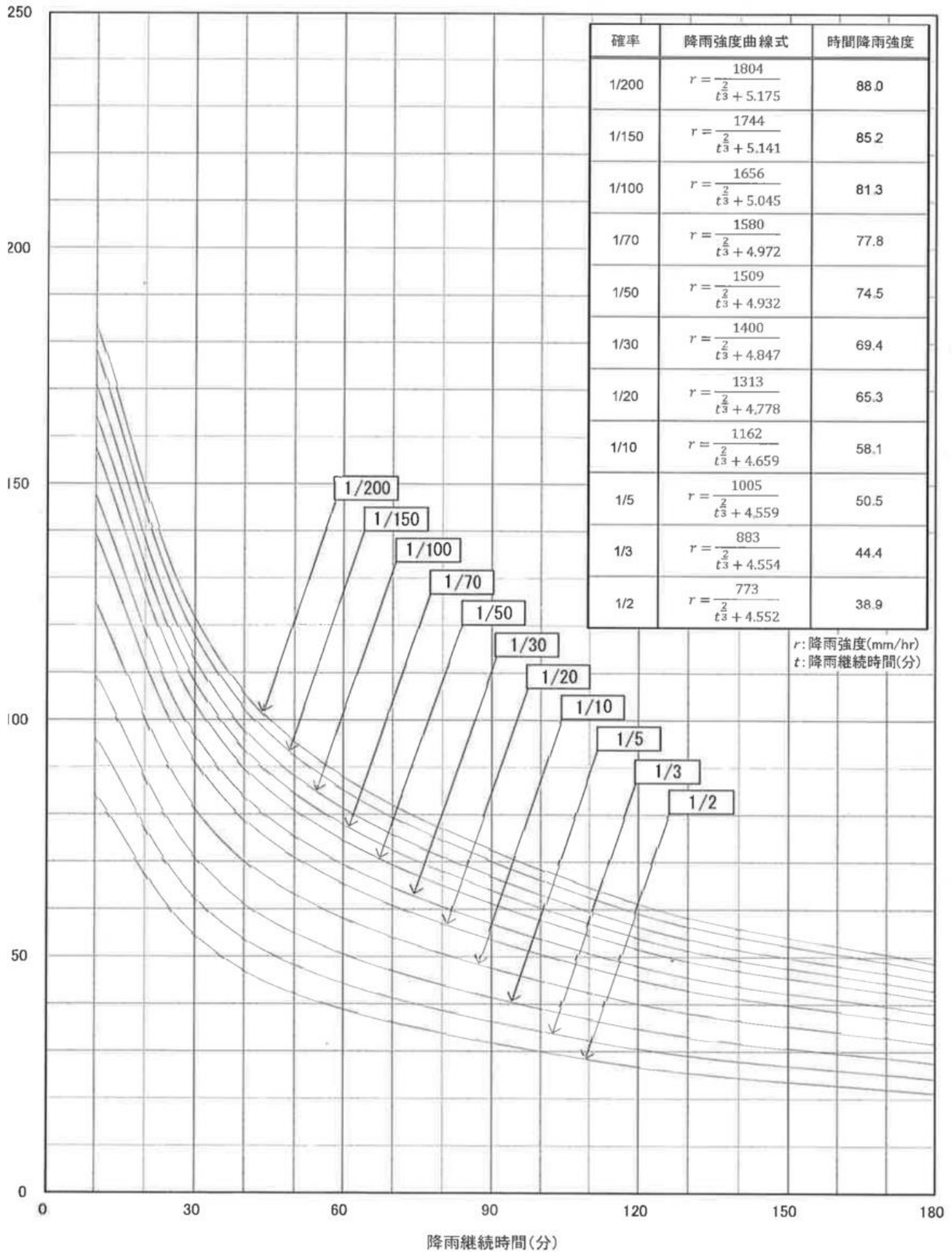
降雨強度
(mm/hr)

A地域 降雨強度曲線



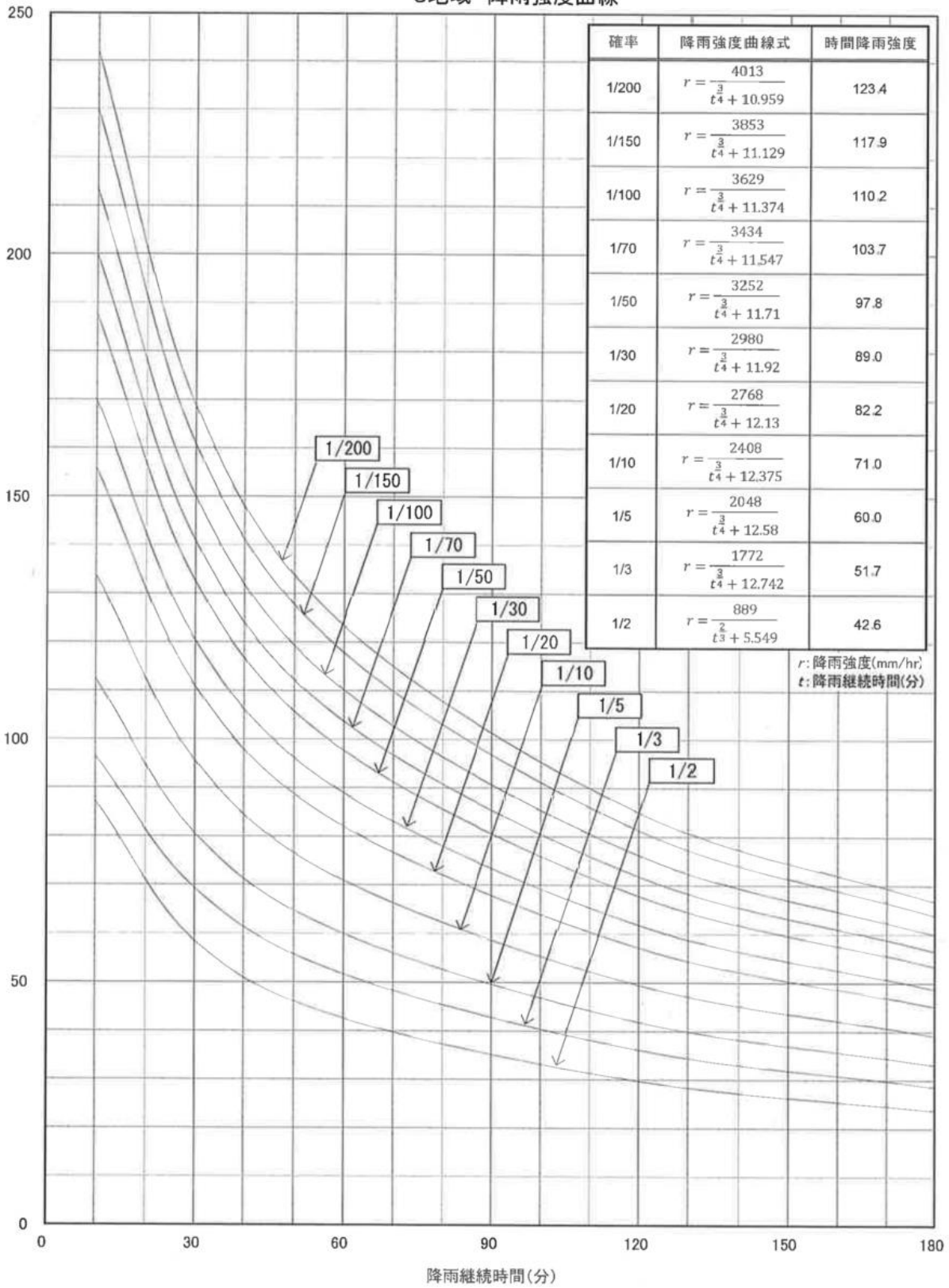
降雨強度
(mm/hr)

B地域 降雨強度曲線



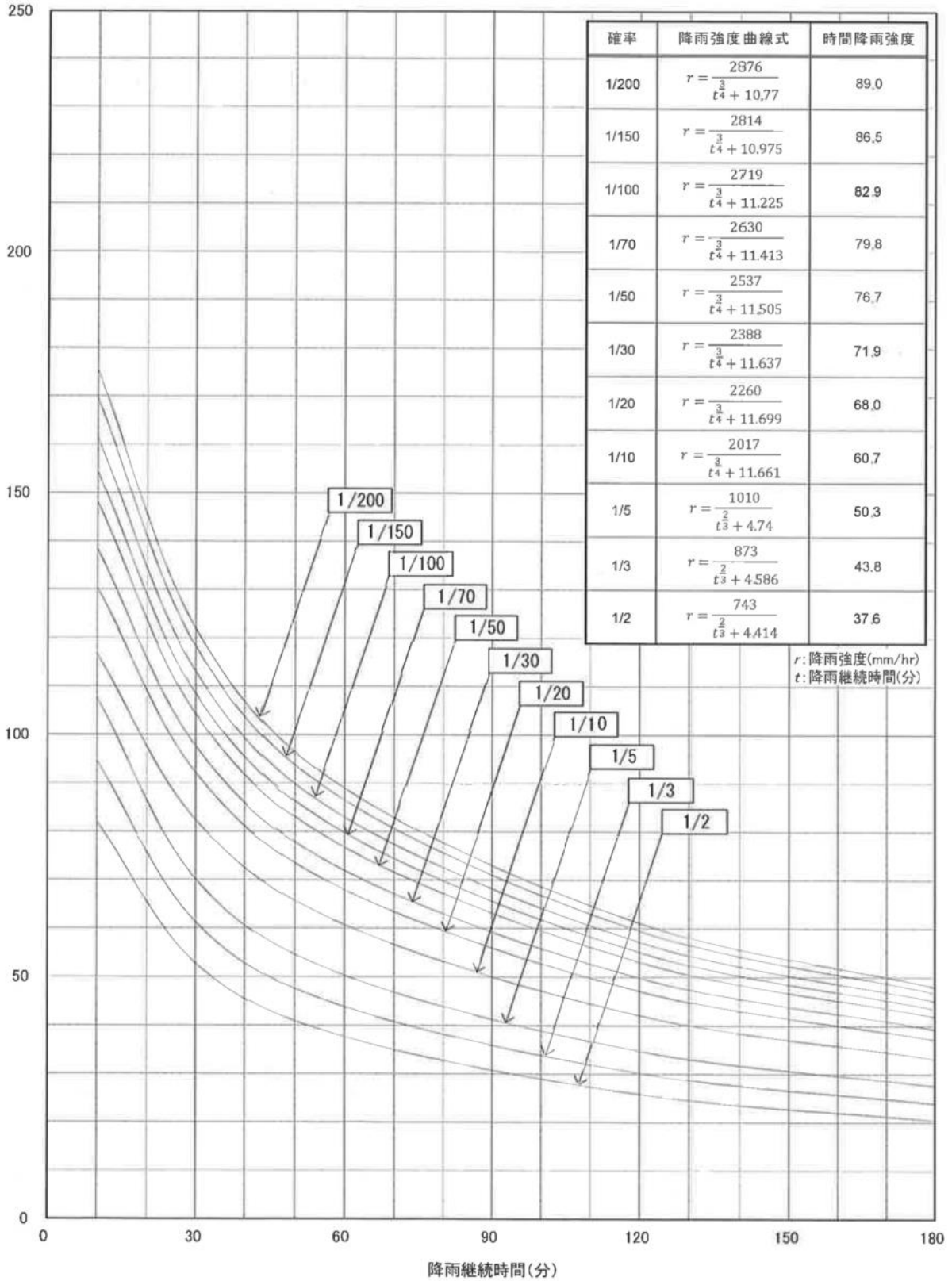
降雨強度
(mm/hr)

C地域 降雨強度曲線



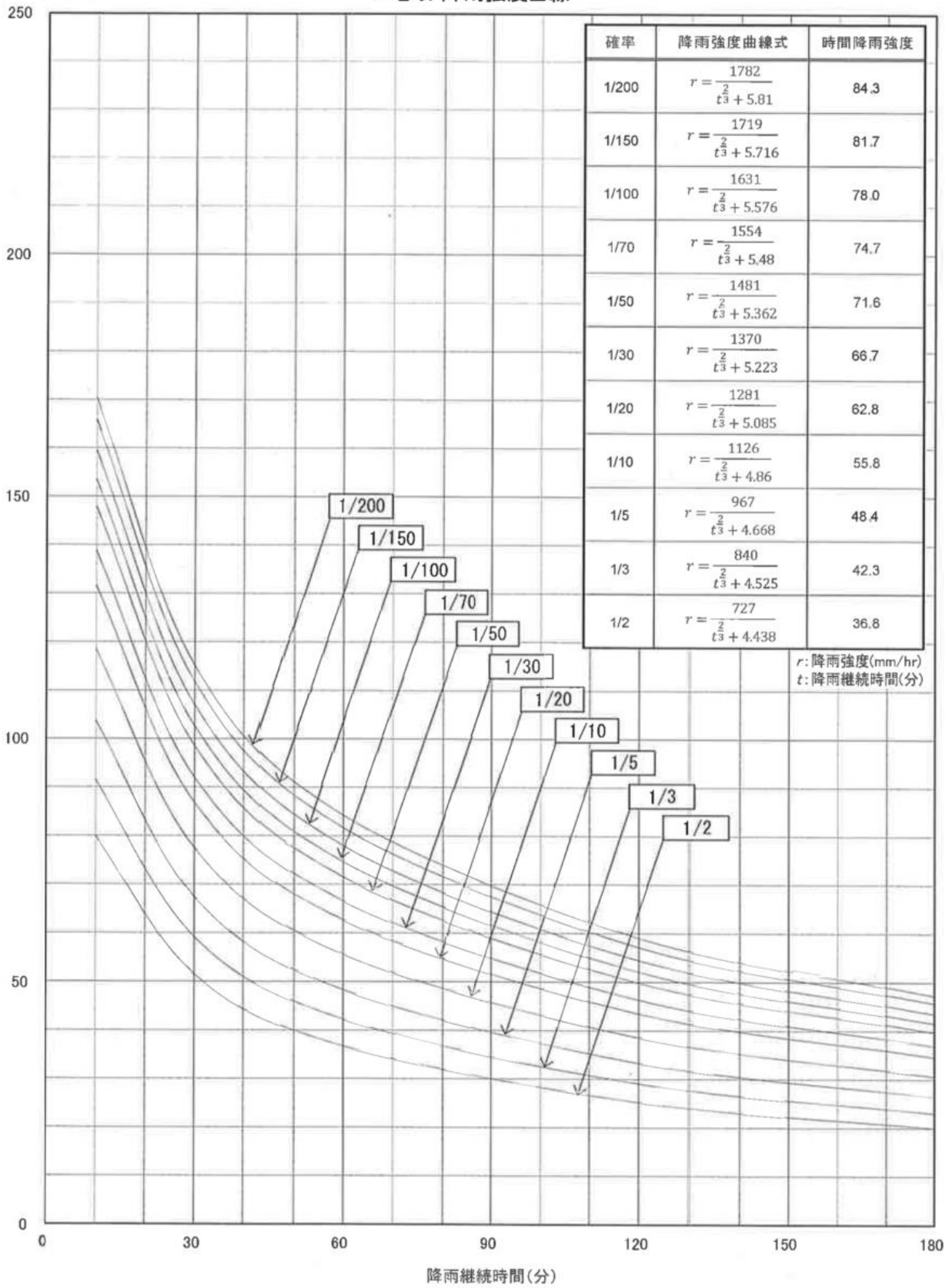
降雨強度
(mm/hr)

D地域 降雨強度曲線



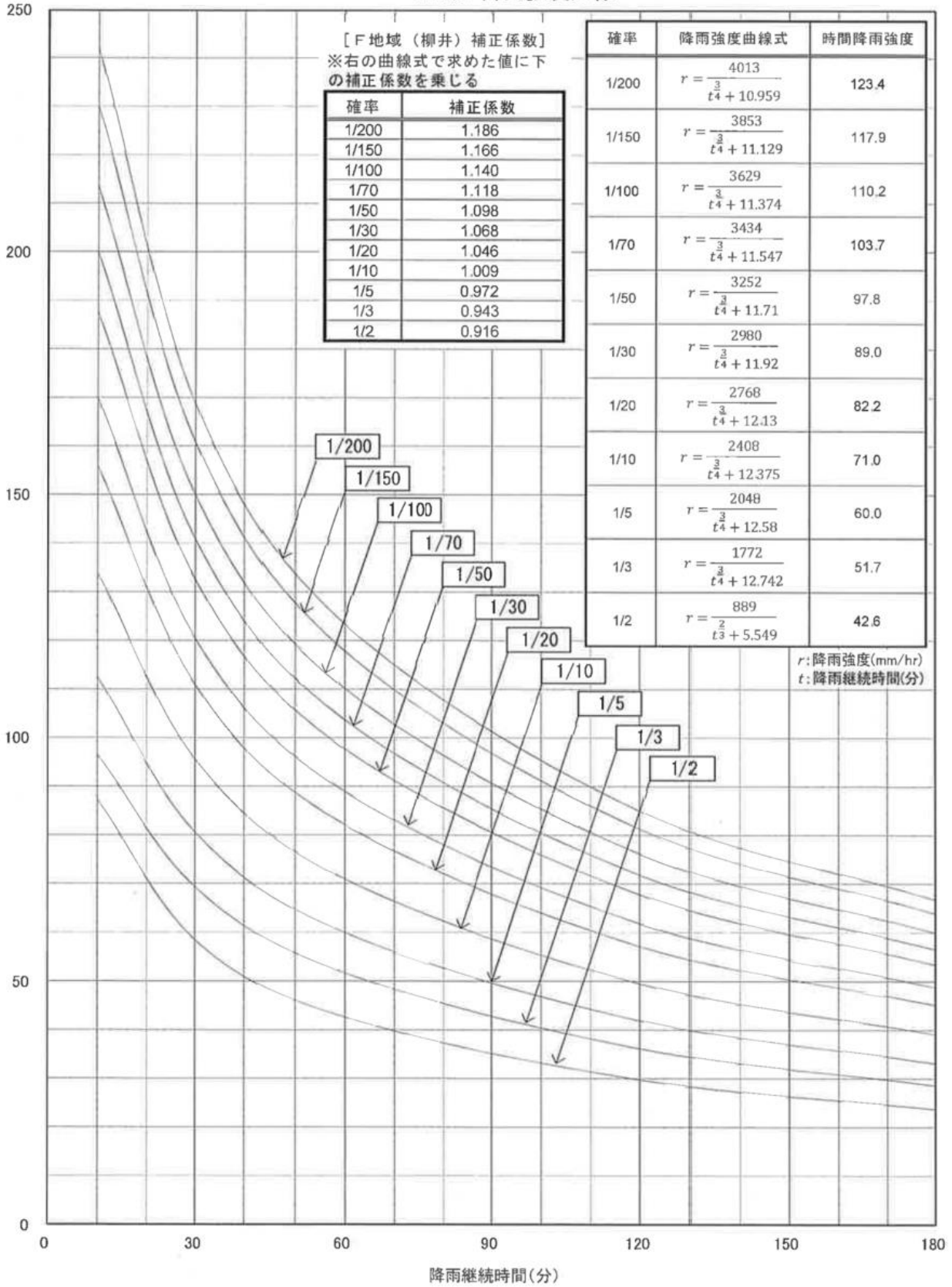
降雨強度
(mm/hr)

E地域 降雨強度曲線



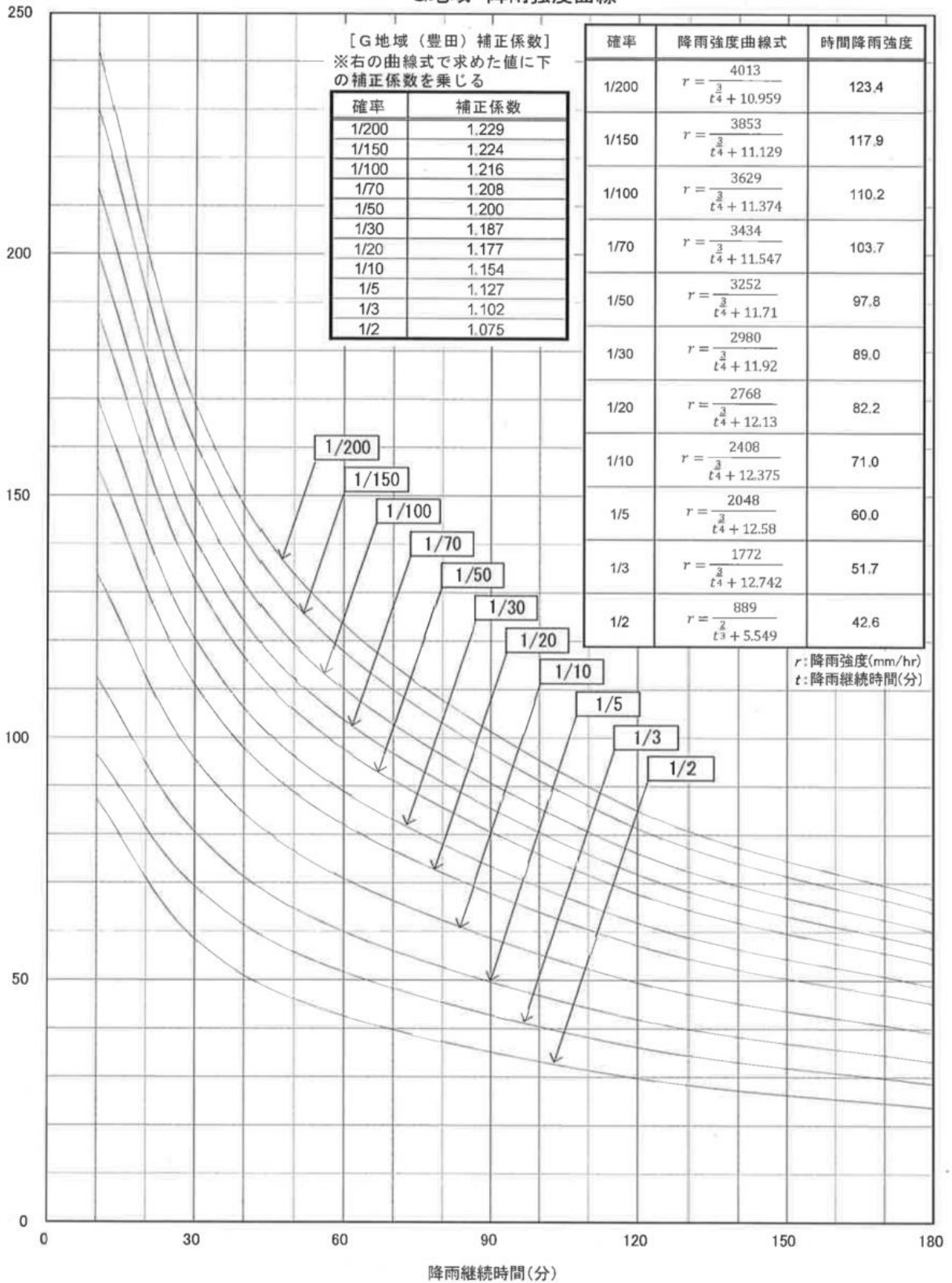
降雨強度
(mm/hr)

F地域 降雨強度曲線



降雨強度
(mm/hr)

G地域 降雨強度曲線



2-5 下流河川（水路）の調査

調整池計画にあたっては、下流水路及び下流河道の流下能力等を詳細に調査しなければならない。

（説明）

- 1 調査必要区間は、個々のケースで異なるが、一般的には調整池から下流 2km までの間と考えればよい。
- 2 下流河川（水路）の流下能力は、河川（水路）の縦横断面を用い Manning の平均流速公式によって求める。

$$V = \frac{1}{N} \cdot R^{2/3} \cdot I^{1/2}$$

$$Q' = a \cdot V$$

V ; 流速 (m/S)

ただし、砂防指定地内及び地すべり防止区域内の開発については、流速の低下を見込むものとする。

a ; 流水断面積 (m²)

P ; 潤辺 (m)

R ; 経深 ($= \frac{a}{P}$) (m)

I ; 河床勾配 (最小断面の上下流 100m の平均勾配)

Q' ; 流量 (m³/S)

n ; 粗度係数 (表 5 による)

表 5 粗度係数 (n)

状 況	n の 値
一般河道又は素堀水路	0.035
護岸を施した河道	0.030
三面張河道	0.025
トンネル	0.023

- 3 流下能力を算定する場合の余裕高は、下記によるものとする。

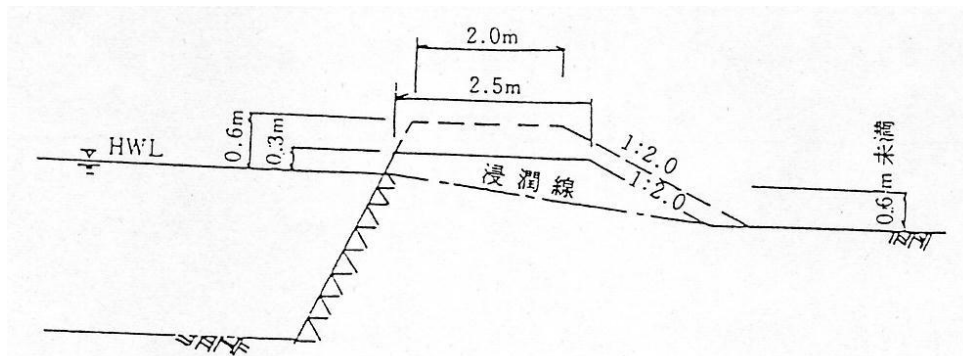
イ 法定河川及び準用河川

表 6 余 裕 高

流 量 (m ³ /S)	余 裕 高 (m)
200未満	0.6
200以上～500未満	0.8
500 " 2,000 "	1.0

(注) 流量が 50 m³/S 未満の河川であって、HWL が堤内地盤より高く、かつその差が 0.6m 未満の区間で、堤防幅が 2.5m 以上である場合は余裕高を 0.3m 以上とすることができる。

図2 小河川の特例（余裕高と天端との関係）



ロ 砂防指定地内及び地すべり防止区域内の河川

一定の計画に基づいて改修されている場合は、その計画の余裕高と同一とし、その他の河川（水路）にあつては、砂防指定地または地すべり防止区域管理者と協議すること。

ハ 上記以外の水路にあつては、放流先の管理者等との協議によるものとする。

2-6 許容放流量

許容放流量は調整池下流河川（水路）の流下能力に見合う流量とする。

（説明）

1 許容放流比流量は、下流河川（水路）の調査（2-5参照）により、当該地点の流下能力を算出し、その地点の集水面積で除した比流量の最小値とする。

2 許容放流量は、

$$Q_a = a \cdot q_a$$

ここに Q_a ; 許容放流量 (m^3/S)

a ; 開発面積 (ha)

$$q_a ; \text{許容放流比流量 } (m^3/S/ha) = \frac{Q'}{A}$$

A ; 集水面積 (ha)

Q' ; 現断面の流下能力 (m^3/S)

3 造成区域からの流出水は全て調整池を通過させることを原則とするが、やむをえず直接河川等に放流する区域がある場合は、その区域について本来調整すべき流量分をあらかじめ許容放流量から先取りするものとする。

$$Q_a = a \cdot q_a - Q''$$

ここに a' ; 直接放流区域の面積 (ha)

Q'' ; 直接放流区域の計画ピーク流量 (m^3/S)

$$Q'' = \frac{1}{360} \cdot f \cdot a' \cdot r$$

2-7 洪水調節容量

洪水の規模が年超過確率で、1/30以下のすべての洪水について、宅地等の開発後における洪水ピーク流量の値を、調整地下流の流過能力の値まで調節する。

調整池の洪水調節容量は、1/30確率降雨強度曲線を用いて求める次式の必要調節容量（V）の値を最大とするような容量をもって、必要調節容量とするものとする。

$$V = \left(r_i - \frac{r_c}{2} \right) \cdot 60 \cdot t_i \cdot f \cdot A \cdot \frac{1}{360}$$

ここで V ; 必要調節容量 (m³)

f ; 開発後の流出係数0.9

A ; 流域面積 (ha)

r_c ; 放流許可量の値に対応する降雨強度 (mm/h)

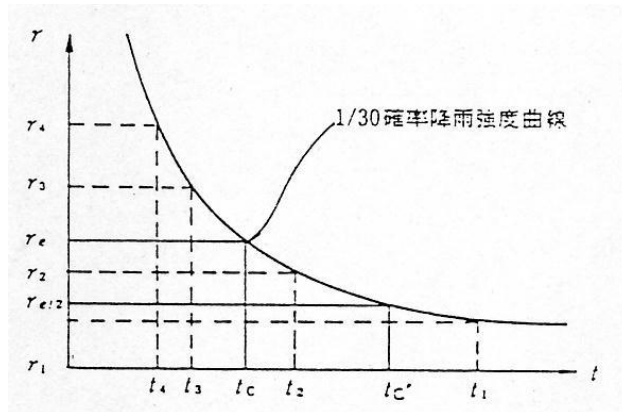
r_i ; 1/30確率降雨強度曲線上の任意の継続時間 (t_i) に対応する降雨強度 (mm/h)

t_i ; 任意の継続時間 (min)

(説明)

前項で示す必要調節容量（V）の値は、図3 t_i = 0 ~ t_c' の間で最大となるが、その算定は、任意の t_i、r_i を逐次計算法又は微分する方法により決定する。

図3 1/30 確率降雨強度曲線



放流許可量（Q_a）に対応する降雨強度（r_c）は、次式によって算定する。

$$r_c = Q_a \cdot \frac{360}{f \cdot A}$$

r_c ; 放流許可量の値に対する降雨強度 (mm/h)

Q_a ; 許容放流量 (m³/S)

f ; 流出係数 (2-3で定める値とする)

A ; 当該地点の流域面積 (ha)

2-8 オリフィスの放流量

オリフィスの放流量は、任意の水頭に対して次式で求めるものとする。

1 $H \leq HL + 1.2DL$

$$Q = 1.75BL(H - HL)^{3/2}$$

2 $HL + 1.2DL < H < HL + 1.8DL$

この区間については、 $H = HL + 1.2DL$ での Q 及び $H = HL + 1.8DL$ での Q を用いて、この間の直線近似とする。

3 $H \geq HL + 1.8DL$

$$Q = C \cdot DL \cdot BL \sqrt{2g(H - HL - 0.5DL)}$$

ここに Q ; オリフィスの放流量 (m^3/S)

H ; 水頭 (オリフィスの敷高を基準とする。) (m)

DL ; オリフィスの高さ (m)

BL ; オリフィスの幅 (m)

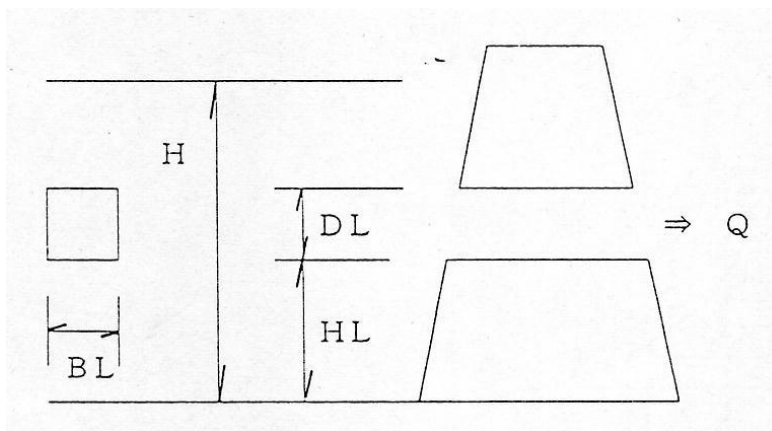
C ; 流量係数 = 0.85~0.9 (ベルマウス有り)
= 0.6 (ベルマウスなし)

HL ; 基礎地盤から堆砂位までの高さ (m)

(説明)

上記の記号の説明は図4のとおりである。

図4 オリフィス放流量算定式記号説明図



2-9 計画堆砂量

計画堆砂量は、造成区域について $150m^3/ha/年$ 、造成完了後及び非造成区域について $1.5m^3/ha/年$ を標準とする。計画年数は、造成施行年数ならびに維持管理の方法により決定する。ただし、1年を下回ってはならない。

(説明)

砂防指定地及び地すべり防止区域内での計画堆砂量は「砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準(案)」によるものとする。

森林法の許可に係る開発に当たっては、宅地造成のための開発を除き、「林地開発の手引き」により流出土砂量を算出するものとするが、その流出土砂量が調整地底部に用意する堆砂容量を超える場合には調整池の上流部に別途沈砂池を設ける必要がある。

第3章 構造基準

3-1 適用範囲

本構造基準は、防災調整池を設置する場合に適用し、他の基準により許可、認可、協議を要する場合には、管理者と協議するものとする。

(説明)

他の基準により許可、認可、協議とは、河川法による許可を必要とする場合は「河川管理施設等構造令」、「同施行規則」、「改訂国土交通省河川砂防技術基準(案)」、砂防法による許可を必要とする場合「砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準(案)」、「改訂国土交通省河川砂防技術基準(案)」、「砂防設計公式集」、ため池と兼用する場合農林水産省農村振興局「土地改良事業設計基準(設計ダム)」、同防災課「老朽ため池整備便覧」、森林法による許可を必要とする場合林野庁監修「治山技術基準」などにより設計するものとするが、施設の管理者の了解があれば本構造基準を適用でもよい。

また、本構造基準に規定する事項以外は、日本河川協会「増補改訂防災調節池等技術基準(案)」に準ずる。

3-2 調整池形式

調整池は、ダム式及び掘込式とし、ダム式は重力式コンクリートダムあるいはフィルダム。掘込式は積ブロック、張ブロックにより法面を保護するものとする。

3-3 調整池の堤高

ダム式の調整池の堤高は15m未満、掘込式の場合は5m未満とする。

(説明)

1 ダム式

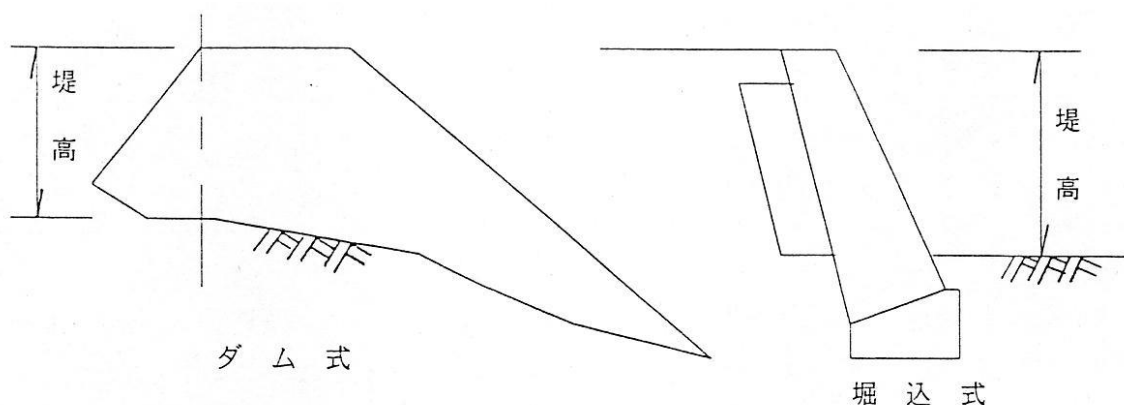
ダムの堤高は、基礎地盤と堤頂との標高差である。

基礎地盤の標高は、堤頂上流端を通る鉛直面と基礎地盤面との交線の最低標高とする。

2 掘込式

掘込式の標高について、積ブロック擁壁は法勾配5分以上とし、上部が水平に限り5.0mまで、張ブロック、コンクリート張は法勾配1割5分以上とし、上部が水平に限り5.0mまでとする。

図5 堤高



3-4 堤体等の非越流部の高さ

調整池の非越流部の高さは、設計洪水水位に0.6mを加えた高さ以上としなければならない。

(説明)

河川管理施設等構造令によれば、堤体の非越流部の高さは、風による波浪の高さ、地震による波浪の高さ、水位等を考慮して決定するようになっているが、本基準（案）では、設計洪水水位に余裕高として0.6mを加えた値以上とすることとした。

3-5 水 位

ダムの堤体設計の基準となる貯水池の水位等は次の各号のとおり。

- 1 堆砂位は2-9に規定する堆砂が水平に堆砂するとした標高である。
- 2 調整水位は2-7に規定する洪水を調節する場合に一時的に貯留することとした流水の最高水位で、ダムの非越流部直上流部における水位をいう。
- 3 設計洪水水位は3-9に規定する設計洪水流量の流水がダムの洪水吐を流下するものとした場合における貯水位の最高水位で、ダムの非越流部の直上流における水位をいう。

(説明)

調整水位、設計洪水水位は、ダムの構造の安全を検査するときの基準となる水位である。

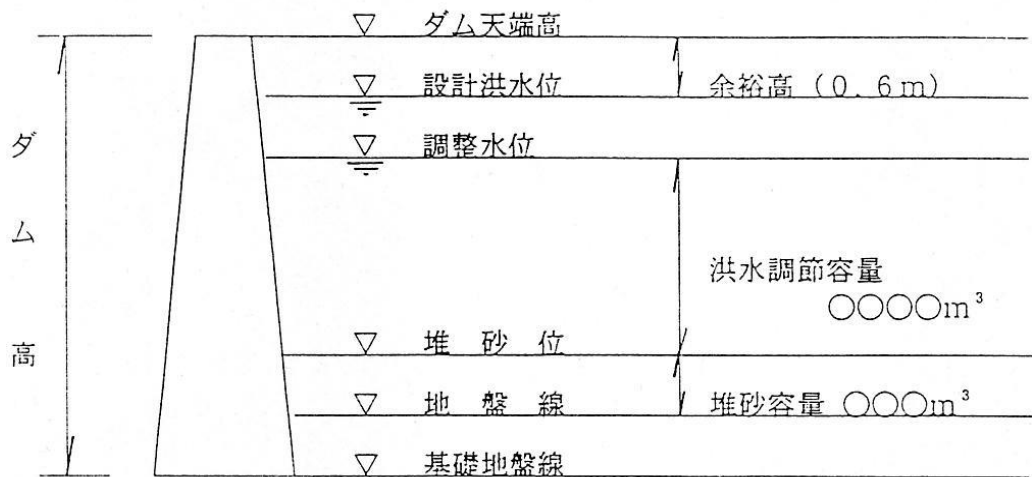
これらの水位と関連して、堤高、荷重、設計震度、構造計算の検討を行うこととしている。

洪水調整水位は、堆砂位から洪水調節容量を確保したときの水位であるが、ダムの構造によっては堆砂位と洪水調節を開始する水位（最低水位）とは必ずしも一致しない場合もある。

この場合は当然のことであるが、洪水調節容量は、最低水位から調整水位までの容量である。

水位、容量、ダム天端高等は図6のとおりである。

図6 貯水池容量配分



3-6 ダムの構造計算

ダムの堤体及び基礎地盤に関する構造計算は、次の各号について行う。

① 調整池が空虚である場合
 ② 調整池の水位が調整水位である場合

(説明)

フィルタイプダムの構造計算は3-11-6の解説により円弧すべり面法を採用して行い、重力式コンクリートダムは3-12-1の解説により安定計算を行うものとする。

3-7 ダム式調整池の設計震度

ダムの構造計算に用いる設計震度は、次の表に掲げる値以上とする。

計 算 条 件	空 虚 時	調 整 水 位
コンクリートダム	0.10	0.05
均一型フィルダム	0.12	0.06

(説明)

一般に構造物の設計震度の値をいくらにするかは、構造物の重要性により異なるが、本基準では、河川管理施設等構造令に準じて上記の値を定めた。したがって、宅地、ゴルフ場等の擁壁の設計に使用する設計震度とは異なる。

3-8 堤体等に作用する荷重

ダムの構造計算には次の表に掲げる荷重を採用するものとする。

種 別	荷 重
コンクリートダム	W、P、Pe、I、Pd、U
フィルダム	W、P、I、Pb

W；自重 p；静水圧 Pe；泥圧 I；地震力 Pd；地震時動水圧 U；揚圧力 pb；間げき圧

(説明)

- 1 自重は堤体材料の単位体積重量を基礎として計算する。
- 2 静水圧は堤体に対して垂直に作用するものとし、次式で計算する。

$$P = W_o \cdot H_w$$

ここに P ；静水圧 (t/m²)

W_o；水の単位体積重量 (t/m³)

H_w；任意の点の水深 (m)

- 3 貯水池内に堆積する泥土による鉛直方向の泥圧は、泥土の水中における重量とし、水平方向の泥圧は次式によって求めるものとする。

$$P_e = C_e \cdot W_i \cdot d$$

$$W_i = W - (1 - V) W_o$$

ここに P_e；水平方向泥圧 (t/m²)

C_e；泥圧係数 (0.4~0.6 程度)

W_i；泥土の水中における単位体積重量 (t/m³)

d ; 泥土の深さ (m)

W_o ; 水の単位体積重量 (1.0 t / m³)

W ; 堆泥の見掛けの単位体積重量 (1.5~1.8 t / m³)

V ; 堆泥の空けき率 (0.3~0.45)

- 4 揚圧力は、ダム の 堤体 及び 基礎地盤 における 揚圧力 を 求めよう とする 断面 に対して 垂直上向き に 作用する もの とし、次 の 表 に 掲げる 値 を 基礎 として 計算する もの とする。

上 流 端	下 流 端
上流側と下流側の水圧の差 $\frac{1}{3}$ 以上を下流側水圧に加えた値	下流側水圧

ただし、通常は下流側水深は無いものとして考える。

- 5 地震時慣性力

地震時におけるダム堤体の慣性力は、堤体に水平に作用するものとし、次式によって求めるものとする。

$$I = W \cdot k$$

I ; 地震時の堤体の慣性力 (t)

W ; 堤体の自重 (t)

k ; 設計震度 3 - 7 参照

- 6 地震時動水圧

地震時において、ダム の 堤体 に 作用する 貯留水 の 任意 の 水深 における 動水圧 は、ダム の 堤体 に 垂直 に 作用する もの とし、次式 によって 求める もの とする。

$$P_d = 0.875 W_o \cdot K \sqrt{H \cdot h}$$

P_d ; 動水圧 (t / m²)

W_o ; 水の単位体積重量 (t / m³)

K ; 設計震度 3 - 7 参照

H ; 調整水位から基礎地盤までの水深 (m)

h ; " から動水圧の作用する点までの水深 (m)

- 7 間げき圧

間げき圧はすべり面に垂直上向きに作用するものとし調整水位時には浸透による間げき圧を、また空虚時には、貯水による残留間げき圧をそれぞれ荷重として考慮する。

- 8 荷重の組合せは表7のとおりとする。

表7 荷重の組合せ

貯水池の水位状態	重力式コンクリートダム	フィルダム
調節水位	自重 静水圧 地震時動水圧 泥圧 地震時慣性力 揚圧力	自重 静水圧 地震時慣性力 間げき圧
空虚	自重 地震時慣性力	自重 地震時慣性力 間げき圧

自重；ダム堤体の自重

静水圧；貯留水による静水圧の力

泥圧；貯水池内の堆積する泥土による力

地震時慣性力；地震時におけるダムの堤体の慣性力

地震時動水圧；地震時における貯留水による動水圧の力

揚圧力；貯留水による揚圧力

間げき圧；ダムの堤体の内部及びダム基礎地盤の浸透水による水圧の力

3-9 洪水吐の放流能力

洪水吐の放流能力は、次の各号の流量以上でなければならない。

- 1 重力式コンクリートダムの場合は、200年に1回起こるものと算定される当該ダム直上流における流量
- 2 フィルダムの場合はコンクリートダムの1.2倍の流量

(説明)

河川管理施設等構造令によると洪水吐の放流能力は

- ① ダムの直上流の地点において200年につき1回の割合で起こるものと予想される洪水の流量
- ② 当該地点において発生した最大の洪水の流量
- ③ 当該ダムに係る流域と水象若しくは、気象が類似する地域のそれぞれにおいて発生した最大の洪水に係る気象、若しくは気象の観測の結果に照らして当該地点に発生するおそれがあると認められる洪水の流量のうちいずれか大きい流量

上記のうち最大の流量となっているが、②項は資料がないこと、③項は地域別比流量図（クリーガー曲線）により求めることができるが、宅地等の開発に伴う集水面積は河川に比べ極端に少ないことから本基準は①項より算出するものとする。

洪水流量は合理式により算定するものとし（2-1～2-4 参照）、当該地点の地区別の降雨強度式により求めるものとする。

3-10 止水処理

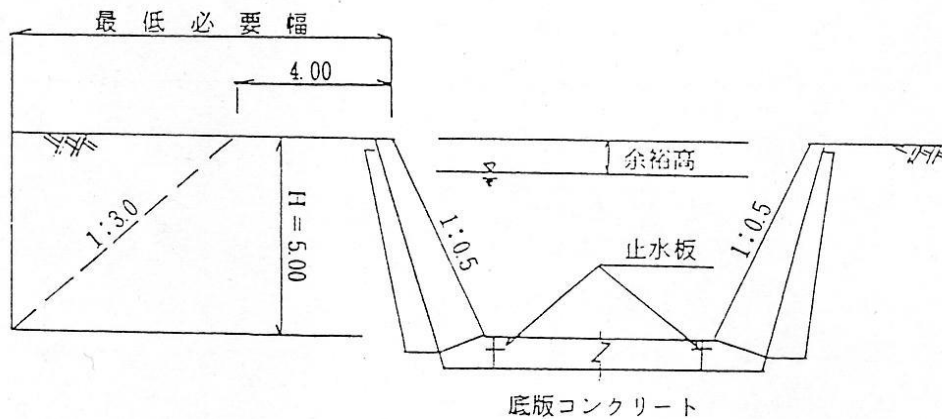
調整池の止水は次の各号による。

- 1 ダム式（築堤式）は基礎地盤の止水処理（グラウチング等）を必要に応じて施工すること。
- 2 掘込式の目地には止水板を設置し、積ブロック等は底版コンクリートで止水すること。

（説明）

止水板及び底版コンクリート設置は図7のとおりとする。

図7 掘込式の一般図



3-11 フィルダム

3-11-1 ダムの形式

フィルダムの型式は均一型とする。

（説明）

ゾーン型のダムの施工には施工管理のうえで手間がかかり、さらに種類の異なる材料が使われるため、盛土の各ゾーンの盛土施工面の高さが一致させにくく、転圧が不十分になるなどの欠点がある。また低いダムでは、堤体の安定性のうえでゾーン型の利点があり大きくないと考えられるので、ダムの型式として均一型とした。

3-11-2 ダムの安定

ダムは次の各号に定める条件を満足しなければならない。

- 1 フィルダムはダムの安定に必要な強度及び水密性を有しなければならない。
- 2 フィルダムの堤体は浸潤線が、堤体下流側法面と交わらない構造としなければならない。

（説明）

フィルダムは経済的に入手しうる材料を用いて築造するため、築造箇所の条件、材料の性質などを十分考慮に入れ、安定性の高い堤体を設計することが大切である。堤体はすべり破壊に対して安全であると同時に、必要な止水性を確保しなければならない。

3-11-3 ダムの基礎地盤

ダムの基礎地盤は、ダムの安全性を確保するために必要な強度及び水密性を有するものとする。

(説明)

ダムの安全上必要があれば、基礎地盤の処理、十分な排水能力を持ったドレーンの設置などを行わなければならない。

ダムの基礎地盤が粘土、シルト、有機質土などいわゆる軟弱地盤である場合には、土質試験結果を用い、地盤のせん断破壊ならびに沈下に対して検討を加え十分な安全を見込んだ設計をしなければならない。ここで云う軟弱地盤とは、土質が粘性土あるいは、有機質土でN値が小さい(4~6以下)地盤を指す。また、砂質土層ではN値10~15以下を液状化が予想される軟弱地盤とみなす。

基礎地盤が軟弱で、堤体の安定がえられない場合には軟弱地盤の除去、置換などを行う必要がある。

砂れき層などの透水性地盤上にダムを築造する場合には、浸透流量がダムの安定を確保する許容範囲内にななければならない。

基礎からの漏水が堤体法尻付近に流出し、堤体が損傷するおそれがある場合、堤体下流側法尻部を砂れき材料で作成し空石積で押える構造にすることが必要である。また基礎の透水係数が 10^{-3}cm/s より大きく、漏水の起こる恐れがある場合には、上流部の地盤にブランケット工法などを施し、漏水を押えることが必要である。

3-11-4 基礎地盤調査

基礎地盤の土質、地層構成等の状態を把握するため、ダムサイト付近に3箇所以上のボーリングを施さなければならない。

ただし、既調査資料がある場合には、この限りでない。

(説明)

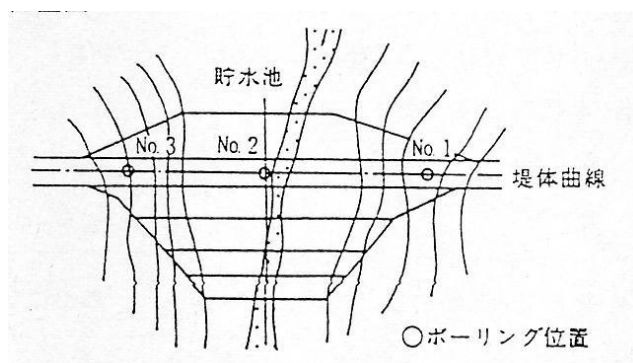
基礎地盤の調査方法にはボーリング、試掘(堅坑、斜坑、横坑、トレンチ等)あるいは、弾性波探査等があり、現場の状況により単一または組合せて実施するのが通例である。ここでは既調査資料がないとき、ボーリングのみは必ず3箇所以上を行い基礎地盤の状態を把握するよう義務づける。

なお、ボーリングの位置は予定ダム軸線上の左右岸及びほぼ中心の位置とする。また必要によっては特殊地点について行う。

これらボーリングの深度は信頼できる基礎の深さまで、または堤高の3倍程度とする。信頼できる基礎とは、強さの面からは、標準貫入試験のN値で約20以上の地層、または透水の面からは、現場透水試験の透水係数 $1 \times 10^{-5}\text{cm/s}$ 以下の地層を指す。

地盤が軟弱地盤の場合には、みださない資料を採取し、設計に必要な土質試験を行う。

図8 ボーリング位置図



3-11-5 ダムの材料

ダムに用いる土質材料はあらかじめ試験を行い、安定性の高い材料であることを確かめなければならない。

(説明)

フィルダムの建設には多量の土量が必要であり、工費の面からは、できるだけ手近にある材料を利用することになる。しかし材料の優劣は完成後の堤体の安定性や施工の難易に当然大きな影響をもつので、材料選定について土質試験を義務づける。

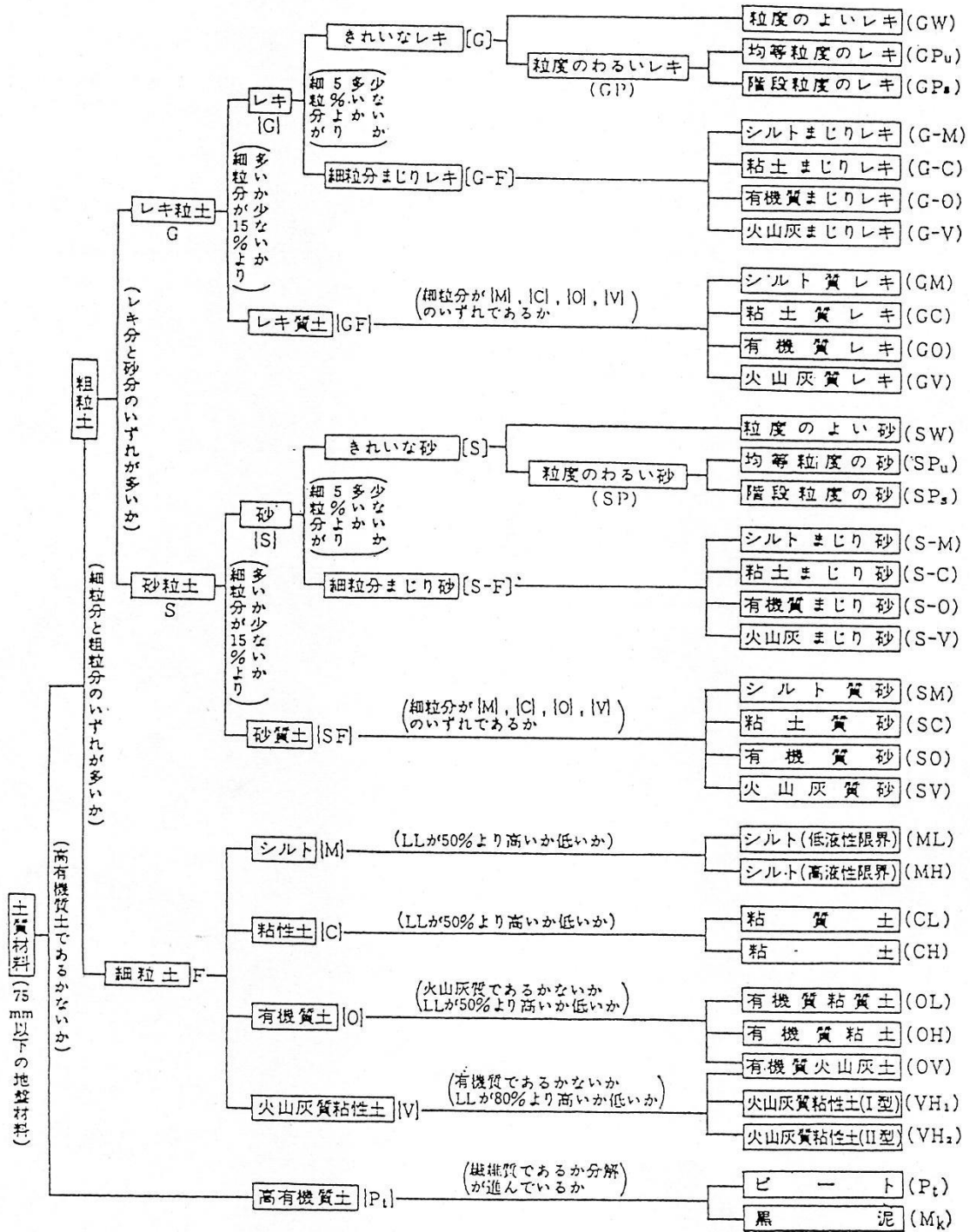
堤体の安定性の高い材料とは次のようなものである。

- ① 高い密度を与える粒度分布であり、かつ、せん断強度が大で安定性があること。
- ② 透水性は最大の水頭に対して堤体の許容しうる範囲内にあること。
- ③ ダムの安定に支障を及ぼすような膨張性又は収縮性がないものであること。
- ④ 降雨あるいは浸透流で堤体の含水比が上昇しても軟泥化し、法崩れ等を起こさないものであること。
- ⑤ 有害な有機物及び水に溶解する成分を含まないこと。
- ⑥ 含水比が高く締固めが困難な材料でないこと。

表9の材料(日本統一土質分類法による)は不適當であるか、またはダムの形態により考慮して使用すべき材料である。

表9 日本統一土質分類法によるフィルダム堤体としての評価

主要区分			ダム材料としての評価
区分	名称	記号	均一型ダム
粗粒土	れき	(GW) (GP)	(不適當) 透水係数が $10^{-3} \sim 10^{-2} \text{cm/s}$ 以上であり、漏水が起き易く単粒度のものは間げきが大きい、また植生の場としても不適當。
	砂	(SW) (SP)	(不適當) 透水性が大きく、パイピング等を起こし易く破壊の原因となるおそれがある。
細粒土	シルト粘性土 火山灰質粘性土	(MH) (CL) (CH) (OV) (VH ₁) (VH ₂)	(場合により不適當) 水を含んだ場合機械施工が困難となり、締固めが十分出来ない。
	有機質土	(OL) (ON)	(不適當) 含水比が著しく高いものが多く、このまま機械で締固めたり整形することが困難である。完成後も変形するおそれがある。
	高有機質土	(Pt) (Mk)	(不適當) 含水比が高く締固めが困難、また土の乾燥湿潤による容積変化が大きく安定性が悪い。



参考2 材料判定の目安、せん断強さ等

粒 度 分 布	高い密度を与える粒度分布であり適度に粗粒分が含まれること。	統一分類により判定することができる。
コンシステンシー	収縮性が小さく、適度の塑性を有すること。	
比 重	2.6以上であればまず問題はない。(2.6以下であれば有機質を含んでいる可能性がある。)	
透 水 度	不透水性材料は、締固めた材料の透水係数が $1 \times 10^{-5} \text{ cm/s}$ 以下であること。	
標 準 突 固 め	土質材料の含水状態により密度、せん断強度、透水係数が変化し、最適含水比付近でせん断強度が極大となり、最適含水比からやや湿潤側で透水係数が極小となること等から、材料の水密性、強度、施工性を判定する。	
せん断強さ	見掛けの粘着力と剪断抵抗角であらわされるが、安定解析を行う場合には三軸試験により求める必要がある。統一分類によりある程度剪断強さが推定できる。	

参考3 土質調査項目

試験項目	試 験 規 格
比 重	J I S A 1202
粒 度	" 1204
含 水 量	" 1203
液性限界	" 1205
塑性限界	" 1206
現場密度	" 1214他
締 固 め	" 1210
透 水	" 1218他
せん断	土質工学会
圧 密	J I S A 1218

3-11-6 ダムの形状

ダムの形状は次の各号により定めるものとする。

- 1 ダムの形状はダムの高さ、ダムの材料及び基礎地盤の性質を考えて、すべりを生じないようにきめなければならない。
- 2 ダムの法勾配は、すべりに対する安定計算によって決定するものとする。
ただし、表11に示す値より緩やかなものとする。

(説 明)

- 1 調節池のダムは高さが低く、適切な材料を使用して、良好な施工が行われていれば、堤体の安定性が問題になることは少ないが、構造物としての重要性を考え、安全性を確認する目的で斜面勾配は安定計算によって決定することとし、安定計算は、次の条件で行う。

表 10 安定計算の条件

調節池の状態	荷重条件	最小安全率	備考
調整水位	自重 間げき水圧 静水圧 地震力50%	1.2	浸透流が定常状態
空虚	自重 地震力100%	1.2	地下水位面以下については、間げき水圧を考慮する。

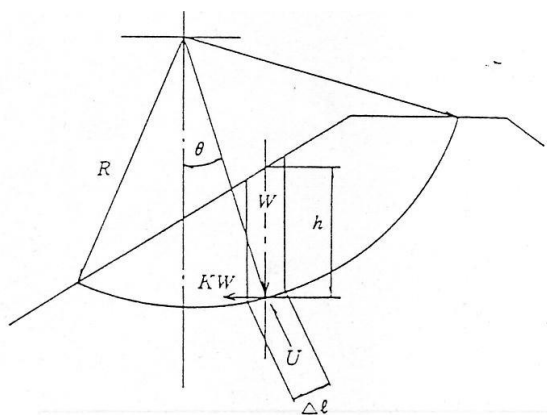
安定計算は、円弧すべり面法を採用し、原則として有効応力法による。円弧すべり面法は、自重、せん断抵抗力等の円の中心点に関するモーメントを計算し、抵抗モーメントの滑動モーメントに対する比率をもって安全率とするもので、次式で表される。

$$F_s = \frac{M_c + M_f + M_{fe}}{M_a + M_{ae}}$$

$$= \frac{\sum \{C \cdot \Delta l \cdot R + (W \cos \theta - U) \cdot \tan \phi \cdot R - K \cdot W \sin \theta \cdot \tan \phi \cdot R\}}{\sum (W \sin \theta \cdot R + K \cdot W \cos \theta \cdot R)}$$

..... (3・1)

- ここに M_a ; 円の中心に関する自重の滑動モーメント
- M_{ae} ; 円の中心に関する地震力の滑動モーメント
- M_c ; 円の中心に関する土の粘着による抵抗モーメント
- M_f ; 円の中心に関する土の摩擦による抵抗モーメント
- M_{fe} ; 円の中心に関する地震力の摩擦による抵抗モーメント
- W ; 自重
- U ; 間げき水圧
- C ; 築堤材料の粘着力
- ϕ ; " の内部摩擦角
- K ; 設計震度
- Δl ; 各スライスのすべり面の長さ



2 堤体部に作用する地震力は、ダムの自重に設計震度を乗じた値とし、水平方向に作用するものとする。設計震度は基礎の条件、ダムの種類等を考慮して、3-7の値以上とする。

3 表 11 に示した法面勾配は安定した地盤上に良好な施工をした場合にダムが必要とする値であり、この値より緩やかな法面勾配としなければならない。

(注) 堤高が 15m 未満の低いダムでは適切な材料で良好な施工が行われている限り、堤体の安定性が問題になることは少ない。このため使用する材料ごとに必要な法面勾配をきめ、一般には安定計算を行わなくてよいこととした。

ただし、基礎地盤の軟弱な場合には安定計算を行ない、安定の検討を行うものとする。

上流側の法面勾配は貯水池の水位がかなり急激に低下する条件を考えて、下流側の勾配より緩やかなものとした。

れき、砂はゾーン型の材料としてのみ用い、均一型の材料としては使用しないものとした。また、砂は法面部には使用しないこととした。

表 11 ダムの法面勾配

主 要 区 分			上 の り 面 勾 配	下 の り 面 勾 配	備 考
区分	名 称	記 号			
粗 粒 土	礫質土	(G-M) (G-C) (G-O) (G-V) (GM) (GC) (GO) (GV)	割 3.0	割 2.5	
	砂質土	(S-M) (S-C) (S-O) (S-V) (SM) (SC) (SO) (SV)	3.5	3.0	

注) かっこ内は、日本統一土質分類法の記号

4 農業用溜池と兼用する調整池については、別途考慮する。

3-11-7 法面など

ダムの法面保護等については、次の各号に定める構造をもつものとする。

- 1 ダムの上流側法面は波浪、雨水などにより浸食されないように、また下流側法面は雨水及び浸透流によって浸食されないよう法面処理を施すものとする。
- 2 ダムの堤頂は幅 4 m 以上とし、表面は浸食などに対して安全のように必要に応じて表面保護の処理を施すものとする。
- 3 ダムの法面には高さ 5 m ごとに幅 3 m 以上の小段を設け、排水施設を設置するものとする。

(説 明)

堤体上流側法面では、局所的な洗堀が法すべりの原因となるおそれがあるので、石張、ブロック張、捨石、法枠等の法面処理を施す。また水位低下の速度が大きいので砂質土の堤体では材料が流出しないように保護しなければならない。下流側法面については、風雨、凍上などによって浸食が生じないように保護する。長大な法面になると雨水の表面流出によって法浸食が生じやすいので、小段を設け排水施設によって処理する。排水施設は小段の法尻に接近させ、コンクリート U 型溝、ソイルセメントなどで作る。地山部からの表面水がダムを浸食することも多いので取付部には排水施設を設置する。

湛水部の法面についても、法面の安定性等に考慮し、法面処理を施工するものとする。

3-11-8 余 盛

ダムには堤体および基礎地盤の沈下を見込んで余盛を行うものとする。

(説 明)

基礎地盤が軟弱地盤である場合を除き、普通の条件であれば堤体築造後の堤体及び基礎地盤の圧縮量はそれほど大きくない。このため土質別に余盛の値を変えずに天端の風雨による浸食、人・車の通行などによる損傷などを含め、表 12 に示す余盛高を決めた。軟弱地盤上のダムの場合には、圧密による沈下量を別に検討して加えるものとする。

表 12 標準余盛高

堤 高	余 盛 高
5 m以下	40cm
5～10m	50cm
10m以上	60cm

3-11-9 洪水吐

調節池には、洪水を処理し、貯水位の異常な上昇を防止するため自由越流式洪水吐を設けるものとする。

(説明)

フィルダムの盛土堤体部は、おもに構造・材料的に流水の堤体越流に対して抵抗性が低いので、ダムの安全性を確保するため堤体部の越流は厳に防止する必要がある。このため調節池には必ず、洪水の余水を放流して貯水位の異常な上昇を防止できる自由越流式洪水吐を設けなければならないものとした。

3-11-10 洪水吐の構成等

洪水吐は、3-11-9によるほか、次の各号に定める機能及び構造をもつものとする。

- 1 流入水路は、平面的に流れが一樣で、かつ、流水に乱れを生じないようにする。
また、流木、塵芥によって閉塞しないような構造とし、土砂の流入、あるいは洗堀を防止するために水路流入部周辺を保護するものとする。
- 2 越流は自然越流方式とし、ゲートその他放流量を人為的に調節する装置を設けてはならない
- 3 導流部は幅が2 m以上の長方形断面開水路とし、流れが乱れないように線形は直線とし、水路幅の変化あるいは水路縦断勾配の急変はさける構造とする。
- 4 洪水吐末端の下流水路との接続部には、減勢工を設けて、洪水吐から放流される流水のエネルギーを減勢処理しなければならない。
- 5 洪水吐は良質な地山地盤上に設置するものとし、さらに不等沈下や浸透流が生じないように、施工上十分な処理をしなければならない。

(説明)

- 1 流入水路は、安定して流況をうるため、流水断面をできるだけ大きくとり、流速を小さくする必要がある。流入水路の最大流速は、一般に4m/s以下^{*}にすべきであるとされている。

流入水路の平面形状は、地形に適合した形状が選定されるが、湾曲水路となる場合や水路帽を変化させる場合などは、流水が一部に集中しやすくなるので断面をさらに大きくして、最大流速を低減させるなどの配慮が必要である。

流木や塵芥の流入が著しいと予想される場所では、これらの流入を防止するためのちりよけ設備の設置が必要である。

この場合、ちりよけ設備を洪水吐に近づけると機能を阻害する恐れがあるので、その配置には十分な注意が必要である。

流入水路入口周辺は、流れが集中し、洗堀される危険が大きいため、流速に耐え洗堀や法崩れを防止するために、石積あるいはコンクリートブロック張等により保護する必要がある。

＊ダム設計基準第2章第2節第3条解説

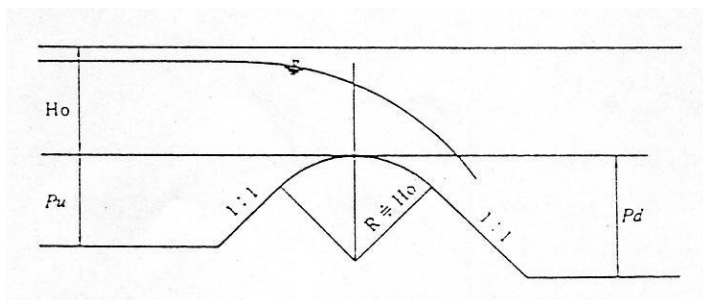
2 自由越流式の放流能力は、作用水深の $3/2$ 乗に比例して急激に増大するのに対して、管路式では $1/2$ 乗に比例して増大するにすぎないため、放流能力の余裕は自由越流式の方が著しく大きい。前項説明で述べたようにフィルダムは越流に対する安定性が低いので、余裕の大きい自由越流式を採用することとした。なお調節池の必要水量を小さくするため、ゲート等の放流量調節設備を設けることが考えられるが、ここで取扱う調節池は、いずれも集水面積が小さく、流出が短時間に行われるため、ゲート操作を行うことが困難なことおよび保守、管理上も問題があることなどの理由から、これらの人為的な調節装置の使用は禁止事項として特記した。

流入水路を導流水路まで水平あるいは緩勾配で接続すれば、流入水路断面に対する効率是最もよくなるが、流入部周辺の流速が増大し、好ましくない。このために流入水路と導流水路の接続点には、水路上に越流頂構造物を設けるのが通例である。この場合、越流頂としての十分な機能を発揮させ流入水路に滑らかな水面を得るためには、越流頂の高さ P_u (堤頂と流入水路底面との標高差) は、越流水頭 (設計水頭) H_o に対して

$$\frac{P_u}{H_o} \geq 0.2 \quad \dots\dots\dots (3 \cdot 2)$$

にすべきであるとされている (図9参照)。

図9 越流頂



越流頂の形状は刃形せきの自由越流水脈曲線下側形状に一致する形状が理論的には有利であるが、本基準の対象となる越流頂は設計水頭が5 m程度以下のものが大部分をしめると考えられ、詳細な形状の座標等を基準で設定しても、施工時に生ずる形状の不整の影響が支配的になることが予想されるので本基準の越流頂は (3・2) 式の条件を満たし、かつ流水が剥離しないような丸味のある縦断形状であればよいものとする。

なお、設計においても導流水路幅よりも越流幅を広くとるために越流頂を、平面的に軸線を円弧状としたり、半円越流頂としたり、横越流頂とするなどの方法が考えられ、地形によっては有利になる場合があるが、これらはいずれも越流方向と導流方向とが一致しないため、直接導流水路に接続させれば下流の流水処理を困難にするので、流れを導流方向に整流するための工作物が必要である。

越流頂の放流能力は次式で求める。

$$Q = C \cdot L \cdot H^{3/2} \quad \dots\dots\dots (3 \cdot 3)$$

ここに、 C は流量係数、 L は越流幅 (m)、 H は堤頂を基準面とした接近流速水頭を含む全水頭 (m)、 Q は流量 (m^3/s) である。

流量係数 C は、流入水路および下流導流水路の水理条件、越流頂の形状等によって変化するが、(3・2) 式の条件を満たすとともに、下流導流水路に対しても、 $P_d/H_o \geq 0.2$ (ここに、 P_d は堤

頂と下流水路底面との標高差、図9参照)であれば堤頂に丸味のある越流頂に対しては、 $C \geq 1.8$ である。しかし、本基準の対象となる越流頂では、施工時の形状の不整による放流能力の低下は避けがたいので、設計にあたっては、流量係数を低めに見積っておくことが望ましく、一般には $C=1.8$ 程度を使用すべきである。

- 3 導流水路は、設計洪水流量を流下させるに十分な断面があればよいわけであるが、幅を小さくしすぎると単位幅当たりのエネルギーを増大させ好ましくないため、できるかぎり幅の広い水路とすることが必要である。本基準では、塵芥等の流下する恐れも考え、水路帽の最小値を2.0mと規定することとした。

流水が射流である導流水路では、水路幅の変化や平面的湾曲は水路横断方向に一様でない流れを発生させ、設計の意図に反する結果となることが多い。このために、これらの実施には実験による検証が必要であり通常は、水路幅が一定の直線水路とすることが原則である。なお、水路縦断勾配の変化は水脈の剥離しない範囲で許容でき、一般に自由落下曲線をその限度とする。

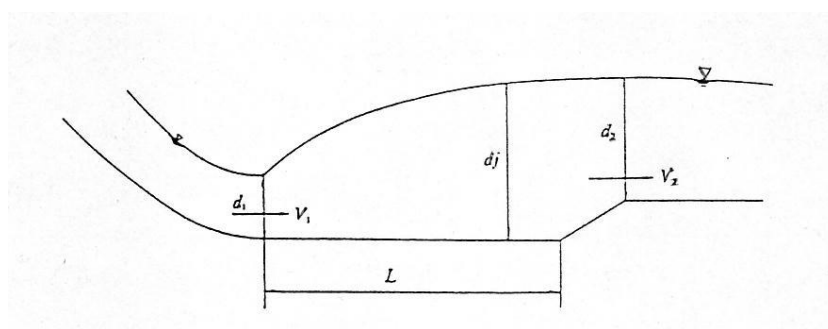
導水路の水面形は、上流から下流に向かって水面追跡を行って求める。水路の導流壁の高さは、計算で求められた水深に対して空気の混入、波浪を考慮して余裕をとる必要があり、余裕高としては少なくとも0.6m以上にとるべきである。

- 4 洪水吐末端の水路断面に比べて下流水路の断面は一般に小さい。従って、異常洪水時には、洪水吐末端と下流水路との接続部で氾濫するおそれがあるので、この氾濫水によって下流の人家等への被害が避けられるよう、周囲の土地利用、地形等を勘案して接続位置、接続方法等を考える必要がある。

また、洪水吐から流下した流水はダムの子せき上げによる過大なエネルギーを保有しているため、これを下流水路の流れと同等なエネルギーにまで調整して放流することが必要になる。このため、導流水路と下流水路の間には減勢工を設けなければならない。

減勢工には種々の形式があるが、その基本型式は、跳水現象を利用した跳水式減勢工である。(図10参照)

図10 減勢工



跳水式減勢工の設計では、水叩き面標高を仮定し、水叩き始端の流速 V_1 (m/s) 水深 d_1 (m)

$$d_j = \frac{d_1}{2} \cdot (\sqrt{(1 + 8 F_1^2)} - 1) \quad \dots\dots\dots (3 \cdot 4)$$

$$F_1 = \frac{V_1}{\sqrt{(g \cdot d_1)}} \quad \dots\dots\dots (3 \cdot 5)$$

を用いて跳水水深 d_j (m) を求める。

ここに、水叩き始端の流速及び水深は導流水路の水面形の計算結果を用いるのがよいが、減勢工の設計計算では損失水頭を無視した次式により求めてもよい。

$$V_1 = \sqrt{(2 g (H + W))} \quad \dots\dots\dots (3 \cdot 6)$$

$$d_1 = \frac{Q}{B \cdot V_1} \quad \dots\dots\dots (3 \cdot 7)$$

ここに、 H は越流水頭(設計水頭) (m)、 W は堤頂と水叩きとの標高差 (m)、 B は水叩き幅 (m)、 Q は洪水吐設計流量 (m^3/s) である。

(3・4)式により求めた必要跳水水深 d_j を自然下流水深 d_2 と比較し、下流水深が不足する場合($d_j > d_2$)には、水叩き面を低下させ跳水に必要な下流水深が自然状態で確保できるようにする。高ダムでは、このような場合水叩き面を低下させず、副ダムを構築して下流水位を高める方法が一般に利用されるが、都市化した環境では、このような方法は好ましくなく、水叩き面を低下させることを原則とする。なお、このような跳水式減勢工の水叩き長としては、 $L = 5 d_j$ 程度を確保する必要がある。

なお、 $d_j \approx d_2$ の条件が満足される場合には、跳水による減勢機能を安定させるための施設として、シュートブロック、バップルピアーあるいはエンドシルなどがある。

一方、下流水深が高すぎる場合($d_j < d_2$)には、跳水は潜り跳水となり、水叩き面上には高流速成分が減勢されることなく下流まで残存するため好ましくなく、高ダムでは、ローラーポケット式減勢工が採用されるが、本基準の対象となるエネルギー規模はたかだか15m程度であるので、水叩き下流の水路との取付部に十分な保護をすれば、水平水叩きでも実施可能である。

しかし、いずれの場合も、水叩き下流には十分な床固めを施し、局所洗堀の発生に対処できる構造とする必要がある。

- 5 洪水吐はコンクリート構造物とし、不等沈下や浸透流の発生による破壊を防止するため、良質な地山地盤上に設けなければならない。

施工においては、在来地盤の不良な地層を取り除くとともに、必要に応じて基礎処理を行うものとする。地盤表面は出来るだけ乱さないようにいねいに仕上げ、また主要な部分については、割栗石基礎工等を行って、かえって透水層を作ることのないように、地盤に直接コンクリートを打設するものとする。

3-11-11 放流施設

放流施設は、放流管設計流量を安全に処理できるものとし、次の各号の条件を満たす構造とする。

- 1 流入部は、土砂が直接流入しない配置、構造とし、流木、塵芥等によって閉塞しないように考慮しなければならない。
- 2 放流施設には、ゲート、バルブなどの、水位、流量を人為的に調節する装置を設けてはならない。
- 3 放流管は、放流管設計流量に対して、のみ口部を除き、自由水面を有する流れとなる構造とする。
- 4 放流管は、地山地盤内に切り込んで設置することを原則とし、外圧や不等沈下に対して十分に耐え、管内からの漏水及び管外の浸透流の発生を防止できる構造とし、施工上においても十分な処理をしなければならない。

(説明)

- 1 放流施設は、貯水池に常時流入する流水がある場合はこれを排水し、出水時には、流入量を調節して放流するための設備である。放流管は通常 1 本設けられるが、下流水路の取付け等の理由から、2 本以上設置する必要があるときは、平面的に少なくとも 10m 以上離すものとする。また、放流管はできるだけ直線とし、管長を短くする工夫が必要である。湾曲させる必要が生じた場合でも角度はできるだけ小さくし、屈折は避けなければならない。
- 2 放流施設は、土砂や塵芥等が流入することによって流下能力の低下、管路の閉塞、あるいは損傷の生じないような構造とする必要がある。この対策として、通常放流管上流端に排水塔を設け、その流入口標高を設計堆砂面以上に設置し、流入口周辺にはちりよけスクリーンを設置する。また、排水塔の設計では、流入口標高以下の貯水量を排水するため、塔下部の一部をフィルター構造にしておく必要がある。ちりよけスクリーンは、スクリーンを通過する流速ができるだけ小さくなるような配置、構造とする必要があり、一般には 0.6m/s 以下*にすることが好ましい。
- 3 放流管流入部は計画堆砂面以上であり、洪水流入時には貯水位の低い時点から十分な放流機能を持ち、設計洪水流入時の最高水位において放流管に設計流量以上の流量が流入しない構造とする必要がある。

そのため、一般に図 11 に示すような流入部構造が利用される。

のみ口断面積 A_o (m^2) は、放流管設計流量 Q (m^3/s) に対して次式で計算される。

$$A_o = \frac{Q}{C\sqrt{(2g \cdot H_o)}} \dots\dots\dots (3 \cdot 8)$$

ここで、 C は流量係数であり、ベルマウス付のみ口では $C = 0.85 \sim 0.90$ ベルマウスの付かないのみ口では $C = 0.60$ 値をとる。また、 H_o は放流管のみ口中心を基準面とする設計水頭であり、ちりよけスクリーンを通過する流速を 0.60m/s 以下にとどめ、排水塔内の流速も、これよりあまり大きくなならないように設計するものとするれば、設計水頭 H_o (m) としては、これらの損失水頭を無視して、設計洪水（ここでは計画対象洪水）流入時の最高水位とのみ口中心標高との標高差 (H) を用いることができる。

なお、放流設備の放流能力曲線（水位～流量関係）は、任意の水頭H（m）（ただし、 $H > H_L$ 、図 11 参照）に対して損失水頭の無視できる場合は次式で与えられる。

$$Q = C \cdot A_0 \sqrt{(2g \cdot H)} \quad \dots\dots\dots (3 \cdot 9)$$

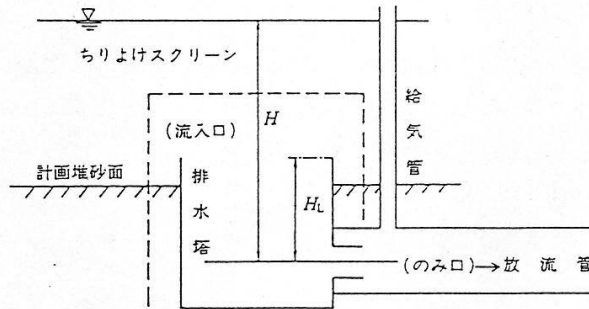


図 11 放流施設流入部構造

4 放流管路は、放流管設計流量（計画対象洪水流入時の計画最大放流量）に対して十分な余裕をもった無圧式管路として設計する。放流管には無圧式と圧力式との 2 種があるが、圧力式では設計・施工及び保守管理上条件が厳しく、入念な配慮が必要であるので、ここでは問題の少ない無圧式管路として設計することとした。このため放流管のみ口は設計洪水流入時の最高水位において設計流量以上の流量が管路内に流入しない構造とし、管路部の流水断面積は、最大値が管路断面積の 3/4 以下となるように設計する。なお、上記流量条件において、放流管出口が下流水位以下にならないよう出口敷高を設定しなければならない。

無圧式放流管の通水能力は、次式で求められる。

$$Q = \frac{1}{n} \cdot A \cdot R^{2/3} \cdot I^{1/2} \quad \dots\dots\dots (3 \cdot 10)$$

ここに、Q は流量（ m^3/s ）、n はマンニングの粗度係数でコンクリート管路では経年変化も考慮し、設計では $n=0.015$ 程度を用いるものとする。

また、A は流水断面積（ m^2 ）、R は径深（ A/P ：P は潤辺（m））（m）、I は水路勾配である。

（3・10）式を円形断面に適用した場合、流水断面積を管路断面積の 3/4 として変形すれば、次式が得られる。

$$Q = \frac{0.262}{n} \cdot D^{8/3} \cdot I^{1/2} \quad \dots\dots\dots (3 \cdot 11)$$

ここで、D は管径（m）であり、この場合の水深 d は、 $d=0.702D$ である。矩形断面水路では、管路幅を B（m）、水深を h（m）として、

$$Q = \frac{B \cdot h}{n} \cdot \left(\frac{B \cdot h}{B + 2h} \right)^{2/3} \cdot I^{1/2} \quad \dots\dots\dots (3 \cdot 12)$$

となる。この時には、管路断面高は $H=4h/3$ で与えられる。

なお、管径あるいは、管断面高は完成後の維持管理を考え、最小 600mm 以上、管長 50m 以上のときは、1000mm 以上とする。

また、放流管のみ口は、設計流量以上の流量が管路内に流入しないように（3・8）式で与えられる断面積で設計されるから、放流管上流端付近には、のみ口より噴出される高速なジェットが存在することになる。このような高速なジェットは、管内空間の空気を吸引し管外に排出させるため、管内空間の気圧低下が発生し、そのまま放置すれば流入量の増加と、それともなう管路の閉塞等の悪影響を及ぼす。このため放流管のみ口直下流には、管内の気圧を安定させるに十分な空気量を供給でき

る給気管を設けなければならない。給気管の必要断面積は、流量、高速ジェットの流れあるいは給気管の線形などの影響を受けるため、大規模施設では入念な検討が必要であるが、本基準の対象とする放流管は最大水頭 15m 程度、最大流量 $5 \text{ m}^3/\text{s}$ であることを考慮し、給気管の標準寸法は管径 100mm とする。

- 5 放流管出口で高流速が生じる場合には、集中した高エネルギーの流水を減勢し、下流水路に放流するために、減勢工を設けなければならない。減勢工の形式としては衝撃型減勢工*の利用が考えられる。なお、洪水吐の減勢工を併用してもよい。(流速は $0.8\text{m}/\text{s} \sim 3.0\text{m}/\text{s}$ とすること。)

*水理公式集 P. 319

- 6 放流管は、良質な在来地盤を切りこんで設置し、埋め戻しは慎重かつ十分な締固めのもとに行わなければならない。

もし、在来地盤がぜい弱な地質の場合には、置替等の処置を行って設置しなければならない。このような施工を行うことは、放流管に作用する外圧を均一にし、かつ軽減するとともに、管路に沿う浸透流の発生を防止するうえに重要である。

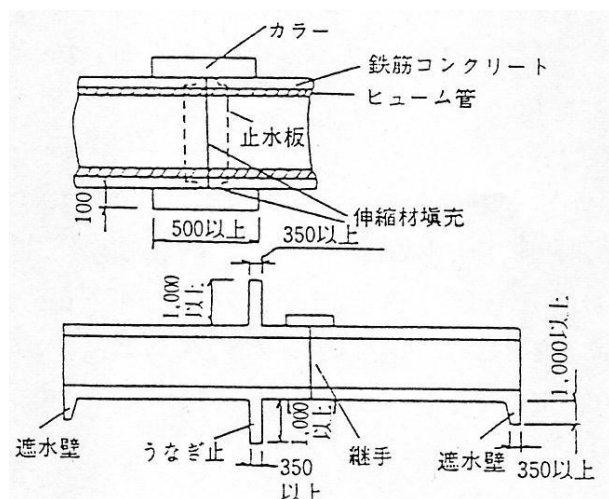
放流管は、鉄筋コンクリート造りとし、ヒューム管、高外圧管等のプレキャスト管を用いる場合でも、全管長にわたって、鉄筋コンクリートで巻くものとする。

また、放流管は不等沈下等による破損を防止するため、10m 間隔程度ごとに継手を設けなければならない。継手構造は可とう性の止水板を用いて水密性を保つものとし、その周辺は鉄筋コンクリートカラーで囲み、カラー本体との間及び本体の突合せ部には、伸縮性のある目地材を填充して、漏水を生じないように処理しなければならない。

さらに、放流管の両端部には遮水壁をとりつけるものとし、管中間には管長 10m~15m の間隔で、管の全周にわたる遮水壁(うなぎ止めと称される)を設けて、放流管の外壁に沿う浸透流の発生を防止する。この遮水壁は放流管の本体と一体構造のものとする。

継手、遮水壁等の設計例を図 12 に示す。

図 12 放流管継手



3-11-12 盛土の施工

盛土の施工は次の各号によるものとする。

- 1 ダムの施工は原則として出水期をさけて行わなければならない。
- 2 ダムの敷地は盛土に先立って、雑草、樹木の根、有機物を含む表土及び雑物等を除去しなければならない。
- 3 傾斜面に盛土する場合は、段切りを行わなければならない。
- 4 試験施工は、堤体盛土の施工に先立ち現場において実施することを原則とする。
- 5 盛土の施工は試験施工の結果を基に、土質材料の種類に応じて所定の締固め度や透水係数等が確保されるよう行うものとする。特に盛土の締固めにあたっては、施工時の含水比に留意するものとする。

(説明)

- 1 段切りは、盛土の滑動を防止するために行い、その標準は、最小高さ 50cm、最小幅 100cm とする。
- 2 盛土のまき出し厚さ及び転圧機種、転圧回数は、試験盛土を行い決定することを原則とするが、類似の土質で施工例のある場合は、特別に試験盛土をせずに土質試験結果を比較検討し、まき出し厚さ及び転圧機種、転圧回数を決定してもよい、また高さが 5m 以下のダムで盛土材料が良質な場合は試験盛土を行わず、表 13 で施工することができるものとする。

表 13

機 械	まき出し (厚さ)	締 固 め 回 数
ブルドーザ (15t以上)	30cm	8 回以上
タイヤローラー (15t～20t)	30cm	5 回以上

礫まじり土及び高含水比粘性土については、室内土質試験のみでは締固め基準を決めにくいので、試験盛土をするのが望ましい。

- 3 盛土の締固めは原則として締固め度 (現場乾燥密度 / 室内最大乾燥密度) で規定するものとする。高含水比粘性土などの材料では空気間げき率で規定することがある。

盛土の締固め基準は次の通りである。

イ 乾燥密度による場合

まき出し各層ごとに J I S A 1210 (突き固めによる土の締固め試験方法) の呼び名 1 : 1 の方法による最大乾燥密度の 90% 以上の密度になるように、均一に締固めるものとする。

ロ 飽和度又は、空気間げき率による場合

まき出し各層ごとに飽和度 85% 以上又は空気間げき率 10% 以下になるように、均一に締固めるものとする。

- 4 試験転圧は代表的な盛土材料について行い、まき出し厚さ 30cm～40cm で 3 層以上とする。

試験転圧には本工事で使用する転圧機械を用いて盛土締固め基準に合致するまで転圧し、必要な転圧回数を決定するものとする。

- 5 堤体と基礎地盤及び堤体構造物との接合部は、十分な水密性が保たれるように入念に施工すること。

施工中は必要な現場試験を行わなければならない。

(説明)

施工中は、盛土高さ 1.0m毎に3か所以上締固め度をもとめ、転圧が十分行われていることを確認しなければならない。

ただし、乾燥密度の測定によることが適当でない場合は、空気間げき率を用いることができる。

なお、管理試験によって得られた数値は一定の管理方式にあてはめて処理し、その結果をその後の施工手段や、管理試験に反映させて良好な施工に役立たせなければならない。

3-12 重力式コンクリートダム

3-12-1 コンクリートダムの安定性及び強度

コンクリートダムの堤体及び基礎地盤（これと堤体との接合部を含む、以下同じ）は、必要な強度及び水密性を有し、滑動又は、転倒が生じない構造とするものとする。

(説明)

- 1 堤体に生ずる圧力は許容応力を超えてはならない。

許容応力は、堤体の材料として用いられるコンクリートの圧縮強度を基準とし、安全率を4以上として定める。

- 2 滑動に対する安定性については、堤体と基礎地盤との接合部及びその付近において、次のようにせん断摩擦抵抗力の安全率を4以上として検討する。

$$R_b = f \cdot V + T_o \cdot I_o$$

$$R_b \geq 4H$$

ここに R_b ; せん断摩擦抵抗力 (t/m)

f ; 内部摩擦係数 表 14

V ; せん断面に作用する垂直力 (t/m)

T_o ; せん断強度 (t/m²) 表 14

I_o ; せん断抵抗力が生ずるせん断面の長さ (m)

H ; せん断力 (t/m)

表 14 地盤のせん断強度及び内部摩擦係数

岩		盤	
区	分	せん断強度 (T _o)	内部摩擦係数 (f)
硬	岩 (A)	300	1.2
中	硬 岩 (B)	200	1.0
軟	岩 (Ⅱ) (C H)	100	0.8
軟	岩 (Ⅰ) (C M)	60	0.7

- 3 堤体の転倒に対する安全性については、堤軸に直角な方向の二次元的応力計算を行い検討する。

外力及び自重の合力の作用線は、堤体の基本三角形の水平断面の中央 1/3 に入らなければならない。

- 4 天端厚及び洪水吐厚の最小厚は 1.0m以上とする。

参考 ダム用のコンクリートについて

ダムのコンクリートは原則として高炉セメントを使用し生コンクリートの規格は表 15 のとおりとする。

表 15 生コンクリート規格

種 別	28 日 強 度	粗骨材最大寸法	ス ラ ン プ
高炉セメントB種	18N/mm ²	40mm	5cm

3-12-2 ダムの基礎地盤

ダムの基礎地盤の調査及び改良は次の各号によるものとする。

- 1 基礎地盤の地質、透水性等の状態を把握するため、ダムサイトに3箇所以上のボーリングを施さなければならない。

ただし、既調査資料がある場合は、この限りでない。

- 2 基礎地盤の遮水及び地盤の改良は、グラウト等により行うものとする。

(説 明)

ボーリングの位置は、予定ダム軸線上の左右岸及びほぼ中心の位置とする。ボーリングによる調査の深度は信頼できる基礎の探さまで又は堤高の3倍程度とする。

1 カーテングラウト

- (1) ダムの基礎は透水係数 10 ルジオン以下となるようにカーテングラウトで処理するものとする。
- (2) カーテングラウトの孔は1列又は数列孔を千鳥に配列し孔間隔は 1.0~3.0m とする。
- (3) グラウトの深さは次式とする。

$$d = a \cdot H_{\max}$$

d ; 孔深 (m)

H_{max} ; ダム最大高さ (m)

a ; 定数 (0.5~1.0)

$$d = H / 3 + C$$

d ; 孔深 (m)

H ; 孔の位置でのダム高 (m)

C ; 定数 (5~10m)

2 コンソリデーショングラウト

ダム基礎の全面や軟弱部分で注入深、注入間隔等を適当に変化させて、なるべく均等な岩盤が保たれるよう計画する。

計画に当たっては「グラウチング技術指針・同解説」国土開発技術センター編を参照されたい。

3-12-3 洪水吐

調整池には、洪水を処理し、貯水位の異状な上昇を防止するため、自由越流式洪水吐を設けるものとする。

(説明)

洪水吐の断面は次式により算定する。

$$Q = \frac{2}{15} C \sqrt{2g} (3B_1 + 2B_2) h^{3/2}$$

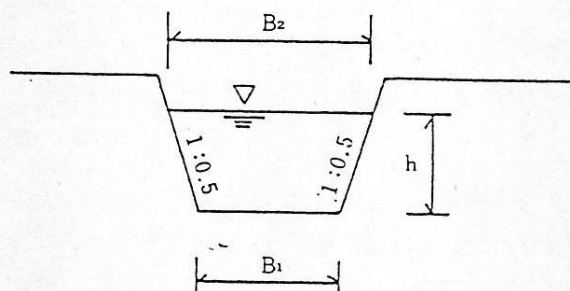
Q ; 設計洪水量 (m³/s)

C ; 流量係数 (0.6)

g ; 重力の加速度 (9.8m/s²)

B₁ ; 洪水吐の底幅 (m)

B₂ ; 越流水面幅 (m)



3-12-4 減勢工の設計

減勢工は副ダム及び水褥池による減勢工、水叩き側壁護岸、護床工等からなりダムからの落下水による基礎地盤の洗掘及び下流の河床低下の防止に対する効果が十分発揮されるように設置するものとする。

(説明)

1 副ダム

副ダムの位置及び天端の高さは、ダム基礎地盤の洗掘及び下流河床低下の防止に対する効果が十分発揮されるよう定めるものとし、副ダムの本体、基礎、袖の設計は本ダムに準じて行う。

位置及び天端の高さは下記 (1)、(2) を参考にして定める。

(1) 副ダムの位置

$$L = C \cdot (H_1 + h_3)$$

L ; 本、副ダム間の長さ (本ダム天端下流側から副ダム天端下流端までの長さ) (m)

H₁ ; 水叩き天端又は基礎岩盤面からの本ダムの高さ (m)

h₃ ; 本ダムの越流水深 (m)

ダム高	C の 値
H ≤ 8	2.0
8 < H < 12	2.0~1.5
12 ≤ H	1.5

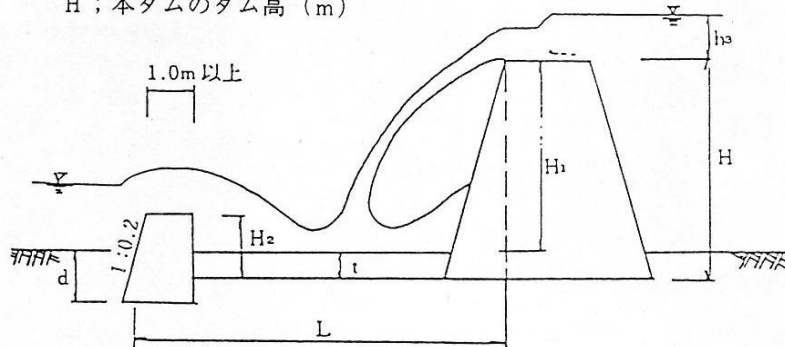
(注) Cの値はHで判断する。

(2) 副ダムの天端の高さ

$$H_2 = \frac{1}{4} H$$

H_2 ; 本、副ダムの重複高 (本ダム堤底高と副ダム天端高の差) (m)

H ; 本ダムのダム高 (m)



(3) 副ダムの根入れ深及び袖部の嵌入

根入れ深

土質	根入れ (d)
軟岩	1~2m程度
中硬岩以上	1m程度

袖部の嵌入

土質	嵌入
軟岩	1.5m
中硬岩以上	1.0m

2 水叩き

水叩きは、ダム天端からの落下水による洗堀を防止するものである。

水叩きの厚さ

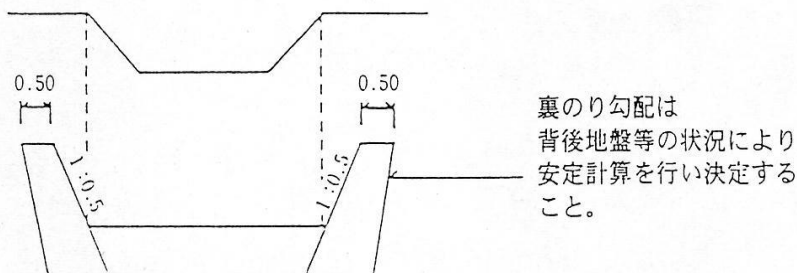
$$t = 0.1 (0.6H_1 + 3h_3 - 1.0) / 1.06$$

3 側壁護岸

側壁護岸はダムの水通し天端より落下する流水によって本ダムと副ダムとの間で発生する恐れのある側方浸食を防止するために設置する。

- (1) 天端幅 50cm 表法勾配 5 分を標準とする。
- (2) 根入れは水叩きの基礎底面と同高とする。
- (3) 側壁の位置は、流水の落下する位置より後退させるものとする。
- (4) 側壁護岸の天端は、下流端を副ダムの袖天端と同高とし背後地盤等を考慮し上流に向かって水平以上とする。(図 13 参照)

図 13 側壁護岸と洪水吐等



裏のり勾配は背後地盤等の状況により安定計算を行い決定すること。

3-13 片持ばり式調整池構造基準

3-13-1 総 則

調整池は、原則としてダム式により設置するが、地形地質上やむを得ない場合に限り、片持ばり式調整池を設置することができる。

3-13-2 形 式

原則として水槽形式とし、目地を設けない一体構造とする。

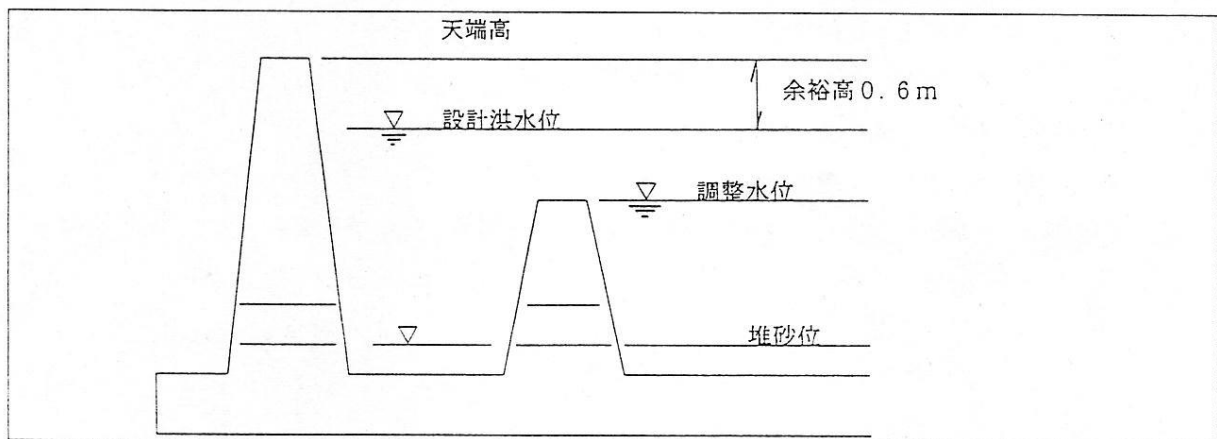
3-13-3 堤 高

高さは、原則として5m未満とする。

3-13-4 堤体等の非越流部の高さ

調整池の非越流部の高さは、設計洪水位に0.6mを加えた高さ以上としなければならない。

3-13-5 水 位



3-13-6 基礎地盤調査

基礎地盤の土質、地層構成等の状態を把握するため、ボーリング調査を実施しなければならない。

3-13-7 調整池の構造計算

片持ばり式擁壁及び基礎地盤に関する構造計算は、次のそれぞれの場合について行う。

- ① 調整池が空虚である場合
- ② 調整池の水位が洪水水位である場合

3-13-8 片持ばり式の安定性

片持ばり式擁壁及び基礎地盤は必要な支持地盤を有し、滑動、転倒が生じない構造とするものとする。

(説明)

- 1 地盤の許容支持力は常時 30 t/m^2 (長期)、地震時 45 t/m^2 (短期) 以上とする。
- 2 転倒及び滑動に対し表-1の値を満足するものとする。

表-1

安定条件	許 容 値	
	常 時	地 震 時
転倒に対して	$e \leq \frac{B}{6} \text{ (m)}$	$e \leq \frac{B}{3} \text{ (m)}$
支持に対して	$Q \leq Q_a \text{ (t/m}^2\text{)}$	$Q \leq 1.5 Q_a \text{ (t/m}^2\text{)}$
滑動に対して	$F_s \geq 1.5$	$F_s \geq 1.2$

3-13-9 堤体等に作用する荷重

構造計算には次の表に掲げる荷重を採用するものとする。

種 別	荷 重
片持ばり式調整池	W、Q、P、P _e 、I、P _d

W：自重 Q：土圧 P：静水圧 P_e：泥圧 I：地震力
P_d：地震時動水圧

(説明)

- 1 自重は表-2の値を基礎として計算する。
- 2 土圧は地震を考慮し、くさび法によるものとする。
- 3 静水圧は堤体に対して垂直に作用するものとし、次式で計算する。

$$P = W_o \cdot H_w$$

ここに P ; 静水圧 (t/m²)

W_o ; 水の単位体積重量 (t/m³)

H_w ; 任意の点の水深 (m)

4 貯水池内に堆積する泥土による鉛直方向の泥圧は、泥土の水中における重量とし、水平方向の泥圧は次式によって求めるものとする。

$$P_e = C_e \cdot W_i \cdot d$$

$$W_i = W - (1 - V) W_o$$

ここに P_e ; 水平方向泥圧 (t/m^2)

C_e ; 泥圧係数 (0.4~0.6 程度)

W_i ; 泥圧の水中における単位体積重量 (t/m^3)

d ; 泥土の深さ (m)

W ; 堆泥の見掛けの単位体積重量 ($1.5 \sim 1.8 t/m^3$)

V ; 堆泥の空げき率 (0.3~0.45)

W_o ; 水の単位体積重量 ($1.0 t/m^3$)

5 地震時慣性力

地震時におけるダム堤体の慣性力は、堤体に水平に作用するものとし、次式によって求めるものとする。

$$I = W \cdot K_h$$

ここに I ; 地震時の堤体の慣性力 (t)

W ; 堤体の自重

K_h ; 設計震度 表-2 参照

6 地震時動水圧

地震時において、ダムの堤体に作用する貯留水の任意の水深における動水圧は、ダムの堤体に垂直に作用するものとし、次式によって求めるものとする。

$$P_d = 0.875 W_o \cdot K_h \sqrt{H \cdot h}$$

ここに P_d ; 動水圧 (t/m^2)

W_o ; 水の単位体積重量 (t/m^3)

K_h ; 設計震度 表-2 参照

H ; 調整水位から基礎地盤までの水深 (m)

h ; " から動水圧の作用する点までの水深 (m)

表-2 設計震度、単位重量等

<p>設計震度</p> <p>地震を考慮する場合は$K_h = 0.16$とする。</p> <p>なお、道路橋耐震設計指針による標準設計水平震度を0.2にとり擁壁に対する構造物の重要度を0.8（橋梁下部工1.0）としている。</p>						
<p>単位重量及び許容応力度</p>						
種別		単体体積重量	許容曲げ引張応力度	許容圧縮応力度	許容せん断応力度	設計基準強度
		(KN/m ³)	(N/mm ²)			
コンクリート	無筋	23.0	0.225	4.5	0.33	18
	鉄筋	24.5	-	8	0.39	24
鉄筋 (SD345)	常時	-	160	-	-	-
	地震時	-	200	-	-	-

3-13-10 洪水吐

洪水吐の放流能力は200年に1回起こるものと算定される当該ダム直上流部における流量を放流できるものでなければならない。

(説明)

洪水吐の断面は次式により算定する。

$$Q = \frac{2}{15} C \sqrt{(2g)} (3B_1 + 2B_2) h^{3/2} \dots\dots\dots \text{台形の場合}$$

$$Q = C' \cdot B \cdot h^{3/2} \dots\dots\dots \text{矩形の場合}$$

ここに Q ; 設計洪水量 (m³/s)

C ; 流量係数 (0.6)

C' ; // (1.8)

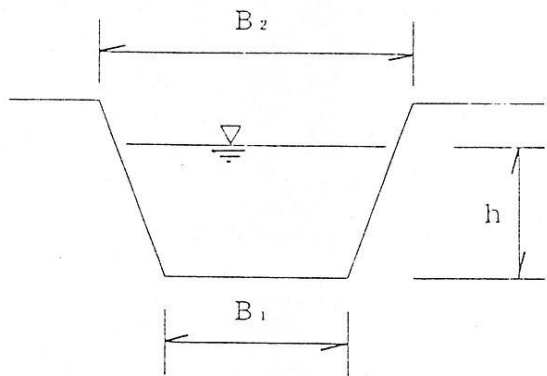
g ; 重力の加速度 (9.8m/s²)

B ; 洪水吐の幅 (m) 矩形

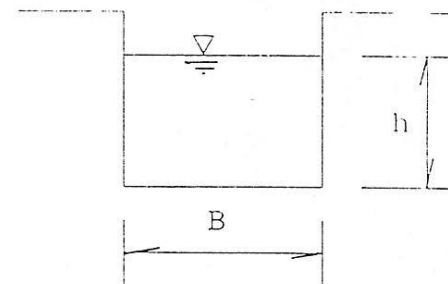
B₁ ; // の底幅 (m) 台形

B₂ ; 越流水面幅 (m) //

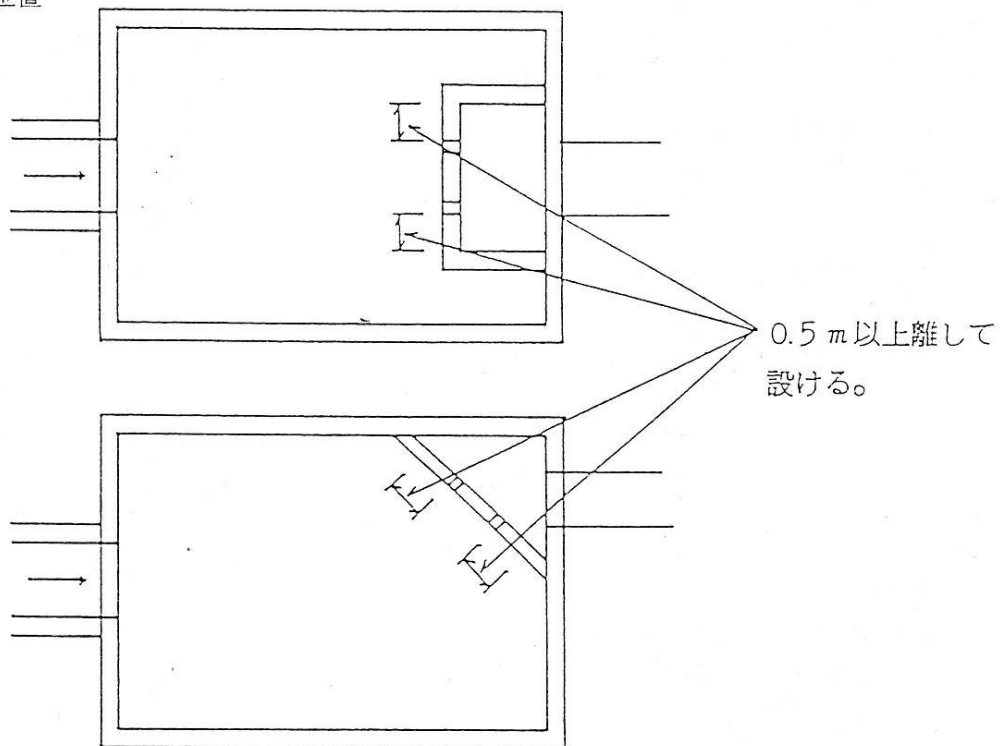
台形の場合



矩形の場合



放水路の位置



3-13-11 減勢工の設計

洪水吐からの放流水が下流河川等に影響がないように、減勢工を設置するものとする。

第4章 管理基準

4-1 維持管理

完成後のダムの安定及び調整他の権能を確保するため、管理者は維持管理を十分に行わなければならない。

(説明)

- 1 巡視に当たっては、堤体の破損、堤体の排水不良、貯水池法面の崩壊、放流施設の堆砂、貯水池内の異状堆砂、ゴミ等に注意する。
- 2 堤体の草刈は毎年行う。
- 3 出水時には監視体制をとる。
- 4 異状が認められた時は、速やかに所要の処置を行うとともに市町等関係機関へ通報を行う。
- 5 豪雨、地震などの直後は、その都度、堤体細部にわたり点検を行う。

4-2 その他

調整池を安全に管理するために次の各号によらなければならない。

- 1 調整池の周囲には、進入防止のため外周柵を安全管理上必要な高さを有するもので設置する。
- 2 調整池の監視範囲に、堆積土砂と洪水時の水位を監視するための水位標識を設置する。
- 3 調整池の管理者名、連絡先、その他必要な事項を見やすい位置に掲示する。
- 4 柵、門扉、注意看板は耐久性のある材料とし、危険な場所には特に堅固なものを設置する。
- 5 貯水池の法面に沿って堆積土砂の搬出路を設けることを原則とする。

第5章 作成図書

5-1 作成図書

作成図書は次のとおりとする。

- (1) 位置図 (2) 流域図 (3) 調整池一般図 (4) 開発計画概要書
 (5) 調整池計画書 (6) 調整池台帳 (7) その他必要な資料

(説明)

1 位置図の記載事項 (1/10,000～1/50,000 地形図に記入)

事 項	着色等	あわせて記入する内容
① 開発区域境界	赤 色 実 線	開発名、開発面積、開発者名
② 関連河川・水路	水 色	河川名、流向
③ 流過能力調査区間	青 色	ネック地点 (許容放流量設定位置)
④ ネック地点での河川の流域界	緑 色 実 線 内 ぼ か し	流域面積
⑤ 間係市町境界	オ レ ン ジ	市町名

2 流域図の記載事項 (1/1,000～1/5,000 地形図に記入)

事 項	着色等	あわせて記入する内容
① 開発区域境界	赤 色 実 線	開発面積
② 造成区域	黄 色 etc 薄 く 着 色	造成面積、非造成面積等
③ 関連河川・水路	水 色	河川名、流向、法河川上流端 ネック地点 (図中にあれば)
⑤ 調整池の流域界	緑 色 実 線 内 ぼ か し	調整池流域面積

変更申請には、当初計画と比較できる流域図を作成する。

3 調整池構造一般図の内容は次のとおり

- ① 調整池一般平面図
- ② 堤体標準横断面図
- ③ 放流管平面図、縦断面図、横断面図
- ④ 洪水吐 " 、 " 、 "
- ⑤ 呑口部 " 、 " 、 "
- ⑥ 取付水路 " 、 " 、 "
- ⑦ 貯水池容量曲線図及び容量配分図

4 調整池計画書の内容は次のとおり

- ① 洪水調節計算書
- ② 構造安定計算書
- ③ 管理計画書 (管理方法、管理責任者、管理協定等)
- ④ 下流河川 (水路) 調査書 (横断面図、写真、計算書等)

調 整 池 台 帳

年 月 日作成

開 発 名				開 発 面 積 A	ha	関 連 法 規 等			関 連 河 川	水 系	
調 整 池 名				造 成 面 積	ha						
場 所				計 画 人 口 等							
流 域	確 立	計 画 対 象 降 雨	洪 水 到 達 時 間	流 出 係 数	集 水 面 積 (う ち 造 成 面 積)		洪 水 ピーク 流 量				
	1 / 年		分		ha		m ³ /s				
ダ ム	形 式	堤 高	堤 頂 長	堤 体 幅	堤 体 勾 配	堤 体 積	非 越 流 部 標 高	越 流 部 標 高	基 礎 地 盤 高		
		m	m	m	上 流 側 1 :	m ³	m	m	m		
					下 流 側 1 :		EL =	EL =	EL =		
貯 水 池	湛 水 面 積	洪 水 調 節 水 深	洪 水 調 節 容 量 V	V/A	堆 砂 容 量	計 画 堆 砂 量	進 入 斜 路	防 護 柵	兼 用 (目 的)		
	HWL m ²	m	m ³	m ³ /ha	m ³	m ³ /ha/年			有 ・ 無		
	LWL						有 ・ 無	有 ・ 無	()		
放 流	最 大 放 流 量	許 容 放 流 量 ・ 同 比 流 量		オリフィス断面	スクリーン	洪 水 吐 設 計 流 量 ・ 同 比 流 量		洪 水 吐 形 式	洪 水 吐 断 面		
	m ³ /s	m ³ /s	m ³ /s/ha	Bm×Hm×個数		m ³ /s	m ³ /s/ha		Bm×Hm		
				有 ・ 無							
協 議 年 月 日	当 初	変 更			造 成 開 始 年 月 日		竣 工 年 月 日				
開 発 者	住 所				TEL						
設 計 者											
施 工 者											
管 理 (予 定) 者											
ダ ム 堤 体 構 造 一 般 図					調 整 池 流 域 概 要 図						

5-2 参考文献

本基準に規定のない事項は、その根拠となった文献名等を明示しておくこと。

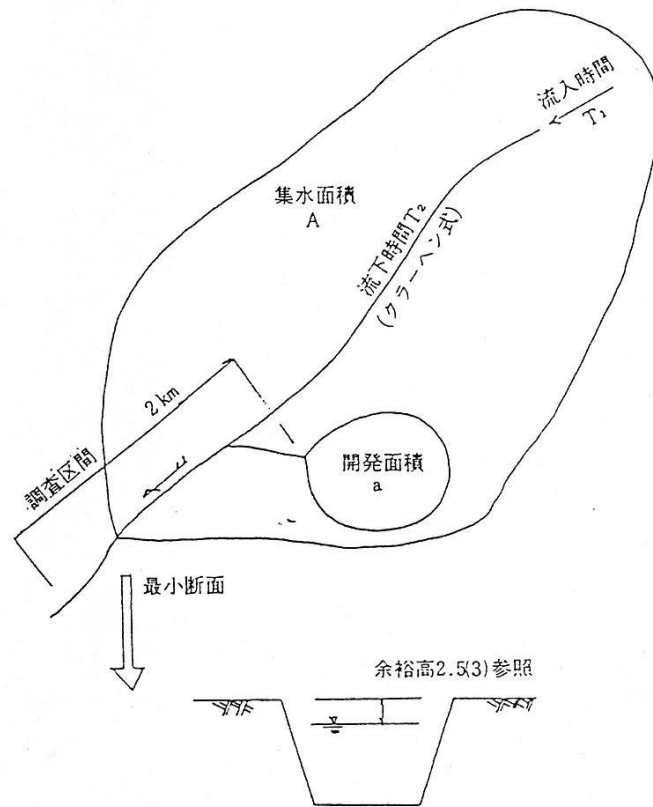
(説明)

参考文献は次のようなものがある。

- ① 日本河川協会；増補改訂防災調整池技術基準（案）解説と設計実例
- ② 山海堂；解説・河川管理施設等構造令
- ③ 全国治水砂防協会；砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準（案）
- ④ 農林水産省；土地改良事業計画設計基準 第3部設計第1編フィルダム
- ⑤ 日本大ダム会議；ダム設計基準
- ⑥ 日本河川協会；改訂国土交通省河川砂防技術基準（案）
- ⑦ 土木学会；水理公式集
- ⑧ 森北出版；水理学演習上・下

第6章 洪水調節計算例

6-1 下流河川の流下能力の検討



最小断面における流下量 Q' 2-5(2)参照

河川の洪水流量

$$Q = \frac{1}{360} \cdot f \cdot A \cdot r$$

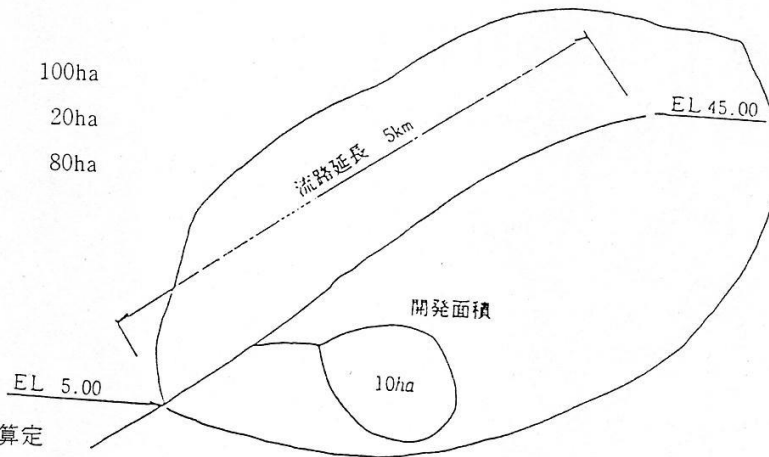
$$r = \frac{1.267}{t^{2/3} + 3.496} \times \text{比率 (確率年 1/30)}$$

$$t = T_1 + T_2$$

$Q > Q'$ 調整池の検討を要する。

計算例

集水面積	100ha
一般市街地 (0.8)	20ha
山地・水田 (0.7)	80ha



1 河川の洪水流量算定

a) 洪水到達時間

$$T = T_1 + T_2$$

$$= 15 + 28 = 43 \text{min}$$

T_1 ; 流入時間 15 (山地地域)

$$T_2; \text{流下時間 } \frac{5,000}{3.0} = 1,666 \text{sec} \approx 28 \text{min}$$

$$I = \frac{H}{L} = \frac{45.0 - 5.0}{5,000} = \frac{40}{5,000} = \frac{1}{125}$$

\therefore 流速 3.0m/s

b) 降雨強度

$$r = \frac{1.267}{t^{2/3} + 3.496}$$

$$= \frac{1.267}{43^{2/3} + 3.496} = 80.3 \text{mm/hr}$$

c) 合理式による洪水流量

$$Q = \frac{1}{360} \cdot f \cdot A \cdot r$$

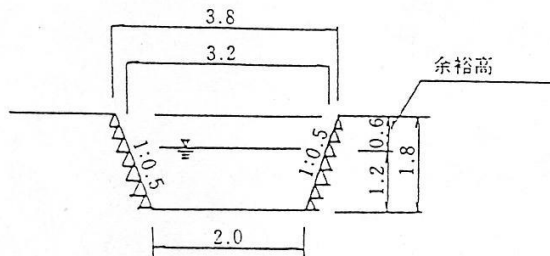
$$= \frac{1}{360} \times 0.72 \times 100 \times 80.3$$

$$= 16.1 \text{m}^3/\text{sec}$$

流出係数

$$f = (0.8 \times 20 + 0.7 \times 80) / 100 = 0.72$$

2 最小断面における流下量



$$A = (2.0 + 3.2) / 2 \times 1.2 = 3.12 \text{m}^2$$

$$P = 2.0 \times 1.2 \times 1.118 \times 2 = 4.68 \text{m}$$

$$R = \frac{A}{P} = \frac{3.12}{4.68} = 0.67 \text{ m}$$

$$V = \frac{1}{n} \times R^{2/3} \times I^{1/2}$$

$$= \frac{1}{0.03} \times 0.67^{2/3} \times (0.005)^{1/2}$$

$$= \frac{1}{0.03} \times 0.766 \times 0.071$$

$$= 1.81 \text{ m/s}$$

n ; 粗度係数 0.03 (護岸を施した河道)

I ; 河床勾配 1/200 (最小断面上下流100mの河床勾配)

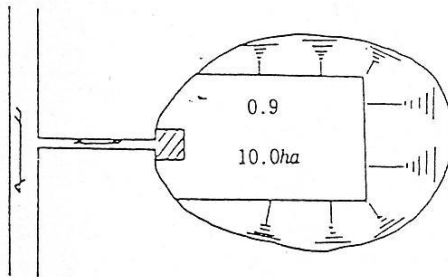
$$Q' = A \times V$$

$$= 3.12 \times 1.81$$

$$= 5.65 \text{ m}^3/\text{sec}$$

∴ $Q > Q'$ となり調整池の検討を要することになる。

6-2 洪水調節容量計算例



(1)

	流出係数	開発面積
造成区域	0.9	10.0 ha

(2) 開発面積 10.0ha

(3) 流出係数 0.9

(4) 下流河川の流下能力 $Q' = 5.65 \text{ m}^3/\text{sec}$

< 2-5 参照 >

(5) 許可放流量 $Q_a < 2-6 \text{ 参照} >$

$$Q_a = a \times q_a$$

$$= 10 \times 0.0565$$

$$= 0.565 \text{ m}^3/\text{sec}$$

許容放流比流量

$$q_a = \frac{Q'}{A}$$

$$= \frac{5.65}{100.0} = 0.0565 \text{ m}^3/\text{sec}/\text{ha}$$

a ; 開発面積 (ha) A ; 集水面積 (ha)

(6) 許容放流量に対する降雨強度 r c

$$\begin{aligned} r c &= Q a \times \frac{360}{f \times a} \\ &= 0.565 \times \frac{360}{0.90 \times 10.0} \\ &= 22.6 \text{ mm/hr} \end{aligned}$$

(7) 洪水調節容量 < 2-7 参照 >

$$\begin{aligned} V &= \left(r i - \frac{r c}{2} \right) \times 60 \times t i \times f \times A \times \frac{1}{360} \\ &= \left(\frac{1.267}{t i^{2/3} + 3.496} - \frac{22.6}{2} \right) \times 60 \times t i \times 0.90 \times 10.0 \times \frac{1}{360} \\ &= \left(\frac{1.267}{t i^{2/3} + 3.496} - 11.3 \right) \times t i \times 1.50 \end{aligned}$$

上式を

$$y = \left(\frac{1.267}{t i^{2/3} + 3.496} - 11.3 \right) \times t i$$

とおき $\frac{d y}{d t} = 0$ として微分すると

$$\frac{d y}{d t} = \frac{1.267 \times \{ (t i^{2/3} + 3.496) - 2/3 \times t i^{2/3} \}}{(t i^{2/3} + 3.496)^2} - 11.3 = 0$$

となり $t i^{2/3} = x$ において上式を整理すると

$$11.3 x^2 + \{ 2 \times 11.3 \times 3.496 + 1.267 (\frac{2}{3} - 1) \} x + 3.496 (11.3 \times 3.496 - 1.267) = 0$$

$$11.3 x^2 + \{ 79.01 - 422.33 \} x + 3.496 (39.50 - 1.267) = 0$$

$$11.3 x^2 - 343.32 x - 4,291.34 = 0$$

なる 2 次式となり V 最大となる t i は

$$\begin{aligned} t i &= \left\{ \frac{343.32 + \sqrt{((-343.32)^2 - 4 \times 11.3 \times (-4,291.34))}}{2 \times 11.3} \right\}^{3/2} \\ &= 39.9^{3/2} = 252 \text{ (分)} \end{aligned}$$

となる。即ち必要調節容量 V は

$$\begin{aligned} V &= \left(\frac{1.267}{252^{2/3} + 3.496} - 11.3 \right) \times 252 \times 1.50 \\ &= 6,766.2 \approx 6,770 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

(8) 計画堆砂量 < 2-9 参照 >

$$V = 10.0 \times 150 \times 1 \text{ 年} = 1,500 \text{ m}^3$$

(9) オリフィスの放流量 < 2-8 参照 >

$$Q = C \cdot D L \cdot B L \sqrt{(2 g (H - H L - 0.5 D L))}$$

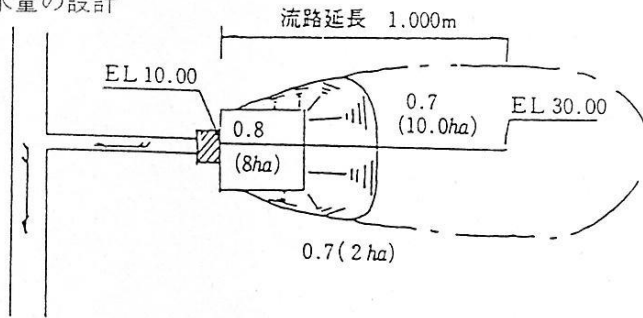
$$0.565 = 0.6 \times 0.32 \times B L \times \sqrt{(2 g (6.2 - 1.4 - 0.5 \times 0.32))}$$

$$\begin{aligned} B L &= \frac{0.565}{0.6 \times 0.32 \times \sqrt{(2 \times 9.8 \times 4.64)}} \\ &\approx 0.32 \end{aligned}$$

$$B L = 0.32 \text{ m}, D L = 0.32 \text{ m}$$

(注) 縦、横断面となるよう試算する。単位は小数第 2 位までとする。

(10) 洪水量の設計



- a. 集水面積 20.0ha
 b. 流出係数 $(0.8 \times 8.0 + 0.7 \times 12.0) / 20.0 = 0.74$
 < 2 - 3 参照 >

c. 合理式による洪水流量

$$Q = \frac{1}{360} \times f \times A \times r$$

フィルダム

$$Q = \frac{1}{360} \times 0.74 \times 20.0 \times 150.3 \times 1.2 = 7.41 \text{ m}^3 / \text{sec}$$

重力式コンクリートダム

$$Q = \frac{1}{360} \times 0.74 \times 20.0 \times 150.3 = 6.18 \text{ m}^3 / \text{sec}$$

d. 洪水到達時間

$$T = T_1 + T_2$$

$$= 15.0 + 4.8 = 19.8 \text{ min}$$

T_1 ; 流入時間 15min (山地地域)

T_2 ; 流下時間

$$\frac{1,000}{3.5} = 285 \text{ sec} = 4.8 \text{ min}$$

$$I = \frac{30 - 10}{1,000} = \frac{20}{1,000} = \frac{1}{50} \text{ (流速 } 3.5 \text{ m/sec)}$$

e. 降雨強度 (確率年 1/200)

$$r = \frac{1,596}{t^{2/3} + 3.300}$$

$$= \frac{1,596}{19.8^{2/3} + 3.300}$$

$$= \frac{1,596}{7.32 + 3.300}$$

$$= \frac{1,596}{10.62} = 150.3 \text{ mm/hr}$$

f. 洪水吐の断面

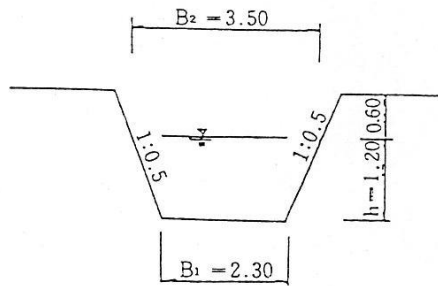
$$Q = \frac{2}{15} C \sqrt{(2g)(3B_1 + 2B_2)h^{3/2}}$$

$$6.18 = \frac{2}{15} \times 0.6 \times \sqrt{(2 \times 9.8)(3B_1 + 2B_2)} \times 1.2^{3/2}$$

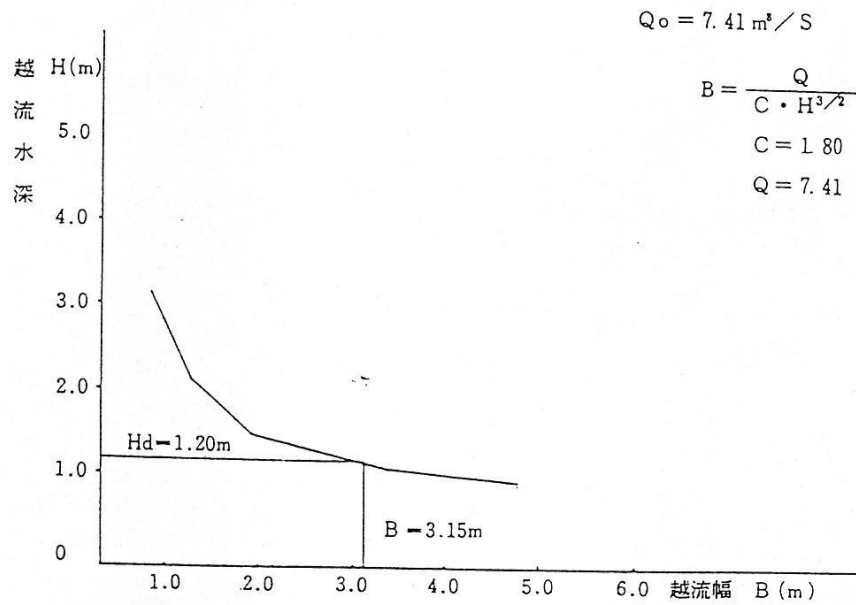
$$(3B_1 + 2B_2) = \frac{6.18}{0.35 \times 1.2^{3/2}}$$

$$3 \times 2.3 + 2 \times 3.5 = 13.43$$

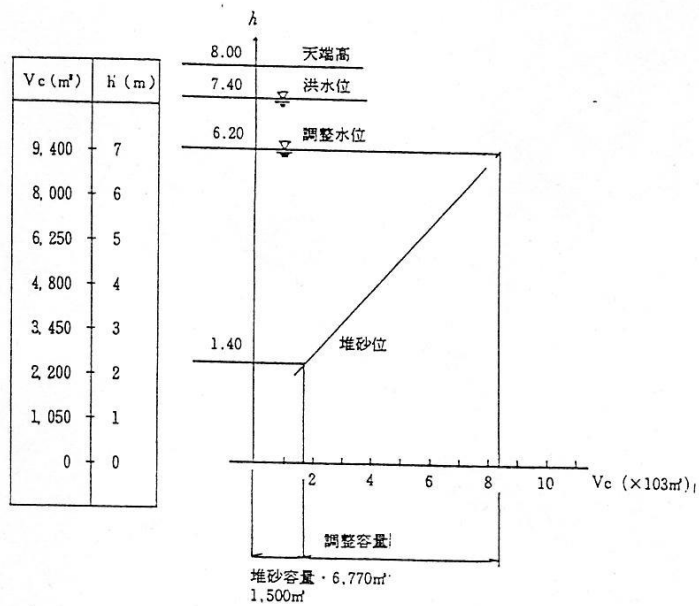
$$13.9 = 13.43$$



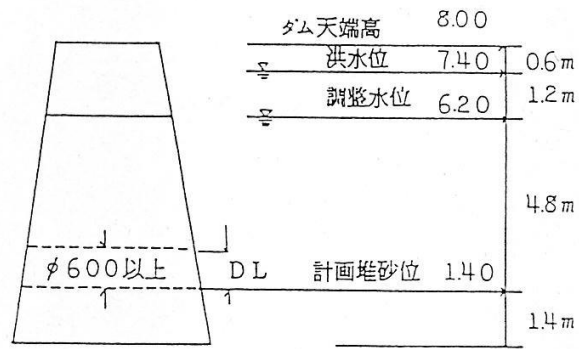
越流幅と設計水深の関係 (フィルダム式)



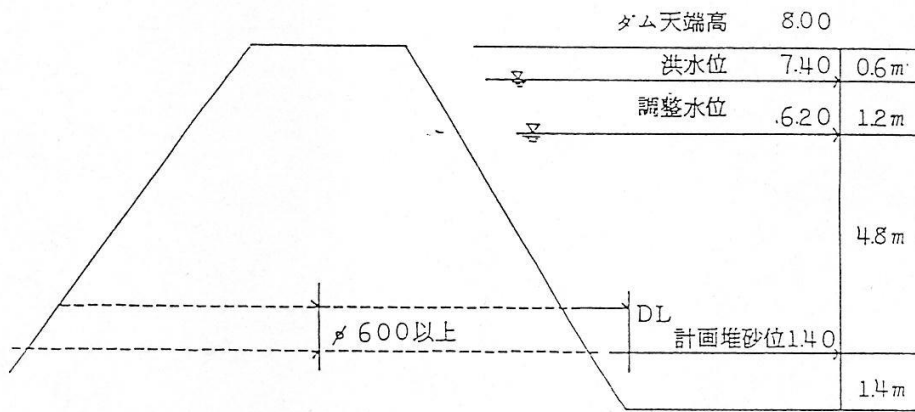
調整池容量と水位の関係



重力式コンクリートダム



フィルダム



第 10 開発許可制度に係る申請書等の様式

	様 式	備 考	頁
1	開発計画に関する事前相談書		223
2	開発行為許可申請書（都市計画区域内用）	省令別記様式第 2	224
3	開発行為許可申請書（都市計画区域外用）	省令別記様式第 2 の 2	225
4	開発許可特例協議申出書	県規則第 4 号様式の 2	226
5	資金計画書	省令別記様式第 3	227
6	申請者の資力及び信用に関する申告書	県規則第 2 号様式	229
7	工事施行者の能力に関する申告書	県規則第 3 号様式	230
8	設計説明書	県規則第 16 号様式	231
9	開発行為の同意書	県規則第 17 号様式	232
10	開発区域内等権利者一覧表	県規則第 17 号様式別紙	233
11	設計者の資格に関する申告書	県規則第 18 号様式	234
12	開発審査申請書		235
13	都市計画法第 3 4 条該当に関する申告書（公益上必要な建築物用）		236
14	〃 （物品の販売等の業務用）		237
15	〃 （資源の有効利用施設用）		238
16	〃 （農林漁業用施設用）		239
17	〃 （中小企業の共同化又は集団化施設用）		240
18	〃 （関連事業施設用）		241
19	〃 （危険物の貯蔵又は処理施設用）		242
19-2	〃 （市街化調整区域のうち開発行為を行うには適当でない区域内に存する施設の代替建築物等用）		243
20	〃 （道路管理施設等又は火薬類製造所用）		245
21	〃 （県条例、法第 3 4 条第 1 1 号関係用）		246
22	〃 （県条例による分家住宅用）		247
23	〃 （県条例による既存集落内の住宅用）		248
24	〃 （県条例による住宅の公共移転等用）		249
25	〃 （県条例による地区集会所等用）		250
26	〃 （県条例による神社・寺院等用）		251

	様式	備考	頁
27	工事着手届	県規則第4号様式	252
28	開発行為許可済標識	県規則第5号様式	253
29	開発行為変更許可申請（協議申出）書	県規則第5号様式の2	254
30	開発行為変更届	県規則第5号様式の3	255
31	建築（建設）着工承認申請書	県規則第6号様式	256
32	地位承継届	県規則第9号様式	257
33	地位承継承認申請書	県規則第10号様式	258
34	工事完了届出書	省令別記様式第4	259
35	公共施設工事完了届出書	省令別記様式第5	260
36	開発行為に関する工事の廃止の届出書	省令別記様式第8	261
37	建築物特例許可申請書	県規則第7号様式	262
38	予定建築物等以外の建築等許可申請（協議申出）書	県規則第8号様式	263
39	区画割変更届		264
40	建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書	省令別記様式第9	265
41	建築物新築等協議申出書	県規則第8号様式の2	266
42	開発行為又は建築等に関する証明書交付請求書	県規則第15号様式	267
43	開発行為でない旨の届出		268
44	自己申告書（法29条第1項第2号及び第2項第1号）		269

開発計画に関する事前相談書

年 月 日

山口県土木建築部長 様
(市町経由)

住 所

氏 名

(電話 — —)

下記の開発計画の事前相談について関係書類を添付して申し出ます。

記

開発行為の許可 申請予定者	住所 氏名	
開発区域に含まれる地域の名称		
開発区域の面積		m ²
予定建築物等の用途		
開発予定時期 (オープン時期)		

連絡先	(電話 — —)
-----	-----------

開 発 行 為 許 可 申 請 書

都市計画法第29条第1項の規定により、開発行為の許可を申請します。 令和 年 月 日 山口県知事 様 許可申請者 住所 氏名 (電話 ー ー)		※ 手 数 料 欄
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の 名 称	
	2 開 発 区 域 の 面 積	m ²
	3 予 定 建 築 物 等 の 用 途	
	4 工 事 施 行 者 住 所 氏 名	
	5 工 事 着 手 予 定 年 月 日	年 月 日
	6 工 事 完 了 予 定 年 月 日	年 月 日
	7 自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	
	8 法第34条の該当号及び該当する理由	
	9 その他必要な事項	
※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号	
※ 許 可 に 付 し た 条 件		
※ 許 可 番 号	年 月 日 第 号	

- 備考
- 1 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第3条第1項の宅地造成工事規制区域内においては、本許可を受けることにより、同法第8条第1項本文の宅地造成に関する工事の許可が不要となります。
 - 2 許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
 - 3 許可申請者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
 - 4 ※印のある欄は記載しないこと。
 - 5 「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。
 - 6 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

開 発 行 為 許 可 申 請 書

都市計画法第29条第2項の規定により、開発行為の許可を申請します。 令和 年 月 日 山口県知事 様 許可申請者 住所 氏名 (電話 ー ー)		※ 手 数 料 欄
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の 名 称	
	2 開 発 区 域 の 面 積	m ²
	3 予 定 建 築 物 等 の 用 途	
	4 工 事 施 行 者 住 所 氏 名	
	5 工 事 着 手 予 定 年 月 日	年 月 日
	6 工 事 完 了 予 定 年 月 日	年 月 日
	7 自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	
	8 そ の 他 必 要 な 事 項	
※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号	
※ 許 可 に 付 し た 条 件		
※ 許 可 番 号	年 月 日 第 号	

- 備考 1 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第3条第1項の宅地造成工事規制区域内においては、本許可を受けることにより、同法第8条第1項本文の宅地造成に関する工事の許可が不要となります。
- 2 許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 3 許可申請者の氏名（法人にあつてはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- 4 ※印のある欄は記載しないこと。
- 5 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

開 発 許 可 特 例 協 議 申 出 書

令和 年 月 日

山口県知事 様

申出者 職氏名

下記のとおり開発許可の特例に係る協議をしたいので、都市計画法第34条の2第1項の規定により、関係書類を添えて申し出ます。

記

開発区域に含まれる地域の名称	
開発区域の面積	m ²
協議をしようとする予定建築物等の用途	
工事着手予定年月日	年 月 日
工事完了予定年月日	年 月 日
開発行為の目的	
都市計画法第34条各号のいずれに該当するかの別及びその理由	
備考	
※ 受付番号	年 月 日 第 号
※ 協議の成立に付した条件	
※ 協議番号	年 月 日 第 号

- 注
- 1 「開発行為の目的」欄には、主として住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為又はその他の開発行為の別を記入すること。
 - 2 「都市計画法第34条各号のいずれに該当するかの別及びその理由」欄は、協議に係る開発行為が市街化調整区域において行われる場合に記入すること。
 - 3 「備考」欄には、他の法令等の規定により当該行為が行政庁の許可、認可その他の処分又は届出を必要とするものであるときは、その手続の進ちょく状況を記入すること。
 - 4 ※印欄は、記入しないこと。

資 金 計 画 書

1 収 支 計 画

(単位 千円)

	科 目	金 額
収 入	自 己 資 金	
	借 入 金	
	処 分 収 入	
	宅 地 処 分 収 入	
	補 助 負 担 金	
	計	
支 出	用 地 費	
	工 事 費	
	整 地 工 事 費	
	道 路 工 事 費	
	排 水 施 設 工 事 費	
	給 水 施 設 工 事 費	
	附 帯 工 事 費	
	事 務 費	
	借 入 金 利 息	
	借 入 償 還 金	
	計	

2 年度別資金計画

(単位 千円)

科目		年度	年度	年度	年度	年度	計
支 出	事業費						
	用地費						
	工事費						
	附帯工事費						
	事務費						
	借入金利息						
	借入償還金						
	計						
収 入	自己資金						
	借入金						
	処分収入						
	宅地処分収入						
	補助負担金						
	計						
借入金の借入先							

申請者の資力及び信用に関する申告書

令和 年 月 日

山口県知事 様

申告者 住所
氏名
(電話 — —)

都市計画法第33条第1項第12号の規定による資力及び信用について、下記のとおり申告します。

記

設 立 年 月 日	年 月 日	資 本 金	千円		
法令による登録等					
従 業 員 数	事 務	技 術	そ の 他	計	
	人	人	人	人	
前 年 度 事 業 量	千円		資 産 総 額	千円	
前 年 度 納 税 額	法人税又は所得税		千円	事 業 税	千円
主たる取引金融機関					
役 員 略 歴	職 名	氏 名	年 齢	在 社 年 数	資 格、 免 許、 学 歴 等
			歳	年	
宅 地 造 成 工 事 等 施 行 経 歴	工 事 の 名 称	工 事 施 行 者 名	工 事 施 行 場 所	面 積 及 び 工 事 費	着 工 及 び 完 了 年 月 日
				m ² 千円	年 月 日 着工 年 月 日 完了
				m ² 千円	年 月 日 着工 年 月 日 完了
				m ² 千円	年 月 日 着工 年 月 日 完了

注 1 申告者の住所及び氏名は、法人にあっては、その主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名を記入すること。
 2 申告者の氏名を自署したときは、押印することを要しないこと。
 3 「法令による登録等」の欄には、宅地建物取引業法による宅地建物取引業者の免許、建築士法による建築士事務所の登録、建設業法による建設業者の許可等について記入すること。
 4 この申告書には、法人税又は所得税及び事業税の納税証明書並びに財務諸表（直前事業年度のものを）を添付すること。

工事施行者の能力に関する申告書

令和 年 月 日

山口県知事 様

申告者 住所
 氏名
 (電話 — —)
 工事施行者 住所
 氏名
 (電話 — —)

都市計画法第33条第1項第13号の規定による工事を完了するために必要な能力について、下記のとおり申告します。

記

設 立 年 月 日	年 月 日	資 本 金	千円		
法令による登録等					
従 業 員 数	事 務	技 術	そ の 他	計	
	人	人	人	人	
前 年 度 納 税 額	法人税又は所得税		千円	事 業 税	千円
主たる取引金融機関					
技 術 者 略 歴	職 名	氏 名	年 齢	在 社 年 数	資 格、免 許、学 歴 等
			歳	年	
宅 地 造 成 工 事 等 施 行 経 歴	注文者の氏名	元請下請の別	工事施行場所	面積及び工事費	着工及び完了年月日
				m ² 千円	年 月 日 着工 年 月 日 完了
				m ² 千円	年 月 日 着工 年 月 日 完了
				m ² 千円	年 月 日 着工 年 月 日 完了

注 1 申告者又は工事施行者の住所及び氏名は、法人にあっては、その主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名を記入すること。
 2 申告者・工事施行者の氏名を自署したときは、押印することを要しないこと。
 3 「法令による登録等」の欄には、建設業法による建設業者の許可、建築士法による建築士事務所の登録等について記入すること。
 4 この申告書には、法人税又は所得税及び事業税の納税証明書、財務諸表（直前事業年度のもの）並びに工事経歴書を添付すること。

設 計 説 明 書

設計の方針	目的							
	基本方針							
開発区域内の土地の現況	地域	区 域 区 分			用途地域の種類		その他の地域地区の種類	
		1. 市街化区域 2. 市街化調整区域 3. その他の区域						
	地区等	宅地造成工事規制区	災害危険区域	地すべり防止区	急傾斜地崩壊危険区	土砂災害特別警戒区		
		区域内 区域外	区域内 区域外	区域内 区域外	区域内 区域外	区域内 区域外	区域内 区域外	
地目別概要	区分	宅地	農地	山林	公共施設の用地	その他	計	
	面積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
	比率	%	%	%	%	%	% 100	
土地利用計画	区分	建築物敷地		公共施設用地			その他	計
		住宅用地	住宅用宅地以外の宅地	道路	公園	その他		
	面積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
	比率	%	%	%	%	%	%	% 100
公共施設の整備計画	公共施設の名称	幅員	延長	面積	管理者	用地の帰属	備考	
		m	m	m ²				
公益的施設の整備計画	公益的施設の名称	面積	管理者	備考				
		m ²						
その他	給水施設	ガス供給施設	予定戸数	計画居住人口				

注 1 開発区域を工区に分割したときは、工区別の設計説明書を作成すること。
 2 「設計の方針の目的」の欄には、宅地分譲、社員住宅、工場等の区分を記入すること。
 3 「設計の方針の基本方針」の欄には、設計上考慮した周辺地との関連その他施行地区内の計画で特に配慮した事項を記入すること。
 4 公共施設とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。
 5 公益的施設とは、教育施設、医療施設、交通施設、購買施設等をいう。

開 発 行 為 の 同 意 書

令和 年 月 日

様

権利者 住 所
氏 名
(電話 — —)

わたくしが権利を有する下記の物件について、別添の設計説明書及び設計図により
開発行為又は開発行為に関する工事を行うことに同意します。

記

物 件 の 種 類	所 在 地	面 積 m ²	権 利 の 種 類	備 考

- 注 1 権利者の住所及び氏名は、法人にあつては、その主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名を記入すること。
- 2 この同意書には、開発区域内等権利者一覧表（別紙）を添付すること。

開 発 区 域 内 等 権 利 者 一 覧 表

物件の種類	所 在 地	面 積	権 利 の 種 類	権利者の氏名	同 意 の 有 無	備 考
		m ²				

- 注 1 「物件の種類」の欄には、土地、建物等の別を記入すること。
- 2 「権利の種類」の欄には、所有権、抵当権等の別を記入すること。
- 3 「同意の有無」の欄には、その旨を記載し、協議中の場合には、備考欄にその旨を記入すること。
- 4 同一物件に権利者が、2人以上ある場合は、備考欄にその旨を記入すること。

設計者の資格に関する申告書

令和 年 月 日

山口県知事 様

設計者 住所
氏名

年 月 日生

(電話 — —)

都市計画法施行規則第17条第1項第4号の規定による設計者の資格については、下記のとおり相違ありません。

記

学歴	学 校 名	学 部 名 及 び 学 科 名	修 業 年 限	卒 業 年 月 日	
				年 月 日	
資格	資 格 の 名 称	取 得 (認 定) 年 月 日		合 格 又 は 登 録 の 番 号	
	技 術 士 (部 門)	年 月 日			
	一 級 建 築 士	年 月 日			
	そ の 他 ()	年 月 日			
宅地開発に関する実務経歴	勤 務 先	実 務 の 内 容		実 務 に 従 事 し た 期 間 (合 計 年 月)	
				年 月 日 から 年 月 日 まで	
				年 月 日 から 年 月 日 まで	
				年 月 日 から 年 月 日 まで	
				年 月 日 から 年 月 日 まで	
				年 月 日 から 年 月 日 まで	
工事の設計経歴	事 業 主 の 氏 名 又 は 名 称 及 び 工 事 の 名 称	工 事 場 所		面 積	備 考
				h a	
				h a	
				h a	

- 注 1 設計者の氏名を自署したときは、押印することを要しないこと。
 2 「学歴」の欄には、設計者の資格に係りのある学歴を記入すること。
 3 「工事の設計経歴」の欄には、開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事についてのみ記載すること。
 4 この申告書には、卒業証明書又は資格証明書を添付すること。

開 発 審 査 申 請 書

令和 年 月 日

山口県知事

様

申請者 住 所

氏 名

(電話 ー ー)

下記のとおり開発（建築）行為をしたいので、都市計画法第34条第14号等に該当するかどうかの審査を申請します。

記

開発区域（建築敷地）に含まれる地域の名称	
開発区域（建築敷地）の面積	m ²
予定建築物等の用途	
法第34条第14号（令第36条第1項第3号ホ）に該当する理由	

注 1 申請者の住所及び氏名は、法人にあっては、その主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名を記入載すること。

2 申請者の氏名を自署したときは、押印することを要しないこと。

都市計画法第34条該当に関する申告書

(公益上必要な建築物用)

令和 年 月 日

山口県知事 様

申告者 住 所
氏 名
(電話 — —)

都市計画法第34条第1号に該当していることについて、下記のとおり申告します。
なお、この申告書に記載した事項は事実と相違ありません。

記

開発行為の概要	開発区域に含まれる地域の名称			
	開発区域の面積	m ²		
	建築物等の面積等	建築物等の延面積	業務用の延面積	建築物等の延面積に対する業務用の延面積の割合
		m ²	m ²	%
予 要 な 建 築 物 等 の 用 途 が 公 益 上 必 要 な 建 築 物 で あ る こ と の 根 拠	業務の種類及び内容			
	その他公益上必要な建築物であることの証明			

- 注 1 申告者の住所及び氏名は、法人にあっては、その主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名を記入すること。
- 2 申告者の氏名を自署したときは、押印することを要しないこと。

都市計画法第34条該当に関する申告書

(物品の販売、加工、修理等の業務用)

令和 年 月 日

山口県知事 様

申告者 住所
氏名
(電話 ー ー)

都市計画法第34条第1号に該当していることについて、下記のとおり申告します。
なお、この申告書に記載した事項は事実と相違ありません。

記

開発行為の概要	開発区域に含まれる地域の名称						
	開発区域の面積	㎡					
	建築物等の面積等	建築物等の延面積	業務用の延面積		建築物等の延面積に対する業務用の延面積の割合		
㎡		㎡		%			
予定業務を営むもの 必要な物品の 販売、加工、修理 等の用途が日常生活 のため	業務の種類及び内容	小売業	加工業	修理業	サービス業		
	従業員数等	従業員数				業務の対象地域	
		事務	技術	労働	計		
		人	人	人	人		
許可等を要する業務である場合のその手続の状況							

- 注 1 申告者の住所及び氏名は、法人にあっては、その主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名を記入すること。
- 2 申告者の氏名を自署したときは、押印することを要しないこと。
- 3 「小売業」欄等には、「野菜・果実小売業」等くわしく記入すること。

都市計画法第34条該当に関する申告書

(資源の有効利用施設用)

令和 年 月 日

山口県知事 様

申告者 住 所
氏 名
(電話 ー ー)

都市計画法第34条第2号に該当していることについて、下記のとおり申告します。

なお、この申告書に記載した事項は事実と相違ありません。

記

開発行為の概要	開発区域に含まれる地域の名称					
	開発区域の面積	m ²				
	建築物等の面積等	建築物等の延面積	業務用の延面積	建築物等の延面積に対する業務用の延面積の割合		
		m ²	m ²	%		
その他の建築物等の資源を利用するが鉱物資源、観光資源	利用資源の名称					
	業務内容					
	従業員数等	従業員数				主たる取引金融機関
		事務	技術	労働	計	
		人	人	人	人	
その他資源の利用を証する事項						

注 1 申告者の住所及び氏名は、法人にあつては、その主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名を記入すること。

2 申告者の氏名を自署したときは、押印することを要しないこと。

都市計画法第34条該当に関する申告書

(農林漁業用施設用)

令和 年 月 日

山口県知事 様

申告者 住所
氏名
(電話 ー ー)

都市計画法第34条第4号に該当していることについて、下記のとおり申告します。

なお、この申告書に記載した事項は事実と相違ありません。

記

開発行為の概要	開発区域に含まれる地域の名称					
	開発区域の面積	㎡				
	建築物等の面積等	建築物等の延面積	業務用の延面積	建築物等の延面積に対する業務用の延面積の割合		
		㎡	㎡	%		
予定農産物及び加工用建築物等の用途が農林漁業用又は	農林漁業の用に供する建築物等の名称					
	利用農林漁業の生産物の名称					
	処理、貯蔵、加工等業務内容					
	従業員数等	従業員数				主たる取引金融機関
		事務	技術	労働	計	
人		人	人	人		
その他、処理、貯蔵及び加工用であることを証する事項						

注 1 申告者の住所及び氏名は、法人にあっては、その主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名を記入すること。

2 申告者の氏名を自署したときは、押印することを要しないこと。

都市計画法第34条該当に関する申告書

(中小企業の共同化又は集団化施設用)

令和 年 月 日

山口県知事 様

申告者 住 所
氏 名
(電話 — —)

都市計画法第34条第6号に該当していることについて、下記のとおり申告します。
なお、この申告書に記載した事項は事実と相違ありません。

記

開発行為の概要	開発区域に含まれる地域の名称			
	開発区域の面積	m ²		
	建築物等の面積等	建築物等の延面積	業務用の延面積	建築物等の延面積に対する業務用の延面積の割合
		m ²	m ²	%
用であることの根拠 中小企業等の共同化又は集団化 予定建築物等の用途が県が助成する	県助成の内容			
	業務内容			
	その他共同化又は集団化であることを証する事項			

- 注 1 申告者の住所及び氏名は、法人にあっては、その主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名を記入すること。
- 2 申告者の氏名を自署したときは、押印することを要しないこと。

都市計画法第34条該当に関する申告書

(関連事業施設用)

令和 年 月 日

山口県知事 様

申告者 住 所

氏 名

(電話 ー ー)

都市計画法第34条第7号に該当していることについて、下記のとおり申告します。

なお、この申告書に記載した事項は事実と相違ありません。

記

開発行為の概要	開発区域に含まれる地域の名称				
	開発区域の面積		㎡		
	建築物等の面積等	建築物等の延面積	業務用の延面積	建築物等の延面積に対する業務用の延面積の割合	
		㎡	㎡	%	
予定建築物等との関連用途が既存の工場施設の根拠事	既設の工場業	名称			
		事業内容			
	関連新設事業	名称			
		事業内容			
	密接な関連を有することを証する事項				

- 注 1 申告者の住所及び氏名は、法人にあっては、その主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名を記入すること。
- 2 申告者の氏名を自署したときは、押印することを要しないこと。
- 3 密接な関連を有することを証する事項の欄には、少なくとも関連新設事業の生産物の原料又は部品の依存度又は納入関係等を記入すること。

都市計画法第34条該当に関する申告書

(市街化調整区域のうち開発行為を行うには適当でない区域内に存する施設の代替建築物等用)

年 月 日

山口県知事 様

申告者 住所
氏名
(電話 — —)

都市計画法第34条第8号の2に該当していることについて、下記のとおり申告します。
なお、この申告書に記載した事項は事実と相違ありません。

記

開発行為 の概要	開発区域の所在地	
	開発区域の面積	㎡
	予定建築物等の種類	
	予定建築物等の延べ面積	㎡
	予定建築物等の構造	
	予定建築物等の所有者の氏名及び住所	氏名： 住所：
	予定建築物等の建築等予定時期	着手予定年月日： 年 月 日 完了予定年月日： 年 月 日
移転前の 土地建物	所在地	
	土地の面積	㎡
	建築物等の種類	
	建築物等の延べ面積	㎡
	建築物等の構造	
	開発行為を行うには適当でない区域の種類	
	建築物等の所有者の氏名及び住所	氏名： 住所：
	建築物等の除却予定時期	着手予定年月日： 年 月 日 完了予定年月日： 年 月 日
備考		

注 1 申告者の住所及び氏名は、法人にあっては、その主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名を記入すること。

2 添付書類

- ① 申告者の住民票（法人である場合は、法人の登記事項証明書）
- ② 移転前の土地建物の登記事項証明書、建物平面図
- ③ 移転先の土地の登記事項証明書（開発許可申請書に添付されていれば省略可）
- ④ 予定建築物の配置図、平面図及び立面図
- ⑤ 移転前の建物と同様の用途として使用することを誓約する書面
- ⑥ 申告者と移転前の建築物の所有者とが異なる場合は、当該所有者の移転に関する同意書

都市計画法第34条該当に関する申告書

〔 道路管理施設、休憩所、給油所等 〕
〔 又は、火薬類の製造所用 〕

令和 年 月 日

山口県知事 様

申告者 住 所
氏 名
(電話 ー ー)

都市計画法第34条第9号に該当していることについて、下記のとおり申告します。
なお、この申告書に記載した事項は事実と相違ありません。

記

開発行為の概要	開発区域に含まれる地域の名称			
	開発区域の面積	㎡		
	建築物等の面積等	建築物等の延面積	業務用の延面積	建築物等の延面積に対する業務用の延面積の割合
		㎡	㎡	%
予休であること 定憩所・給油所等 建築物等の用途又は 火薬類の製造所 道路管理施設	道路管理施設、休憩所又は給油所等であることを証明			
	火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所であることを証明			

- 注 1 申告者の住所及び氏名は、法人にあっては、その主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名を記入すること。
- 2 申告者の氏名を自署したときは、押印することを要しないこと

都市計画法第34条該当に関する申告書

(県条例、法第34条第11号関係用)

令和 年 月 日

山口県知事 様

申告者 住所
氏名
(電話 — —)

都市計画法第34条第11号(開発行為等の許可の基準に関する条例第4条)に該当していることについて、下記のとおり申告します。

なお、この申告書に記載した事項は事実に相違ありません。

記

開発行為 の概要	開発区域の所在地	
	開発区域の面積	m ²
	予定建築物の種類	
	予定建築物の延べ面積	m ²
備考		

- 注 1 申告者の住所及び氏名は、法人にあつては、その主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名を記入すること。
- 2 申告者の氏名を自署したときは、押印することを要しないこと。
- 3 添付書類
- ① 開発区域の周辺における建築物の連たんの状況を示す図面
 - ② 土地の登記事項証明書(開発許可申請書に添付されていれば省略可)
 - ③ 予定建築物の配置図、平面図及び立面図

都市計画法第34条該当に関する申告書

(県条例による分家住宅用)

令和 年 月 日

山口県知事 様

申告者 住所
氏名
(電話 — —)

都市計画法第34条第12号（開発行為等の許可の基準に関する条例第5条第1号）に該当していることについて、下記のとおり申告します。

なお、この申告書に記載した事項は事実と相違ありません。

記

開発行為 の概要	開発区域の所在地	
	開発区域の面積	m ²
	予定建築物の種類	自己用住宅
	予定建築物の延べ面積	m ²
その他の 事項	線引き時の所有者	氏名
	現在の土地所有者	住所 氏名
		申告者との続柄
備 考		

注 1 申告者の氏名を自署したときは、押印することを要しないこと。

2 添付書類

- ① 土地所有者及び申告者（開発許可申請者）の住民票
- ② 土地の登事項証明書（開発許可申請書に添付されていれば省略可）
- ③ 線引き時の土地所有者と現在の土地所有者が異なる場合は、両者の関係を証する書類（相続（親族）関係図、戸籍謄本等）
- ④ 申告者と現在の土地所有者の関係を証する書類（相続（親族）関係図、戸籍謄本等）
- ⑤ 自己用住宅として使用することを誓約する書面（自己用住宅を建築する理由を付記すること）
- ⑥ 予定建築物の配置図、平面図及び立面図
- ⑦ 申告者の土地家屋の所有状況を証する書類（資産証明、無資産証明、固定資産登録事項証明、課税台帳名寄帳など）

都市計画法第34条該当に関する申告書

(県条例による既存集落内の住宅用)

令和 年 月 日

山口県知事 様

申告者 住所
氏名
(電話 — —)

都市計画法第34条第12号(開発行為等の許可の基準に関する条例第5条第2号)に該当していることについて、下記のとおり申告します。

なお、この申告書に記載した事項は事実と相違ありません。

記

開発行為 の概要	開発区域の所在地	
	開発区域の面積	m ²
	予定建築物の種類	自己用住宅
	予定建築物の延べ面積	m ²
その他の 事項	線引き時の所有者	氏名
	現在の土地所有者	住所 氏名
		申告者との続柄
備考		

注 1 申告者の氏名を自署したときは、押印することを要しないこと。

2 添付書類

- ① 申告者の住民票
- ② 土地の登記事項証明書(開発許可申請書に添付されていれば省略可)
- ③ 線引き後に相続により土地の所有権を取得した場合で、登記事項証明書に相続登記がされていない場合は、相続関係にあることを証する書類(相続(親族)関係図、戸籍謄本等)、遺産分割協議書。
- ④ 自己用住宅として使用することを誓約する書面(自己用住宅を建築する理由を付記すること)
- ⑤ 予定建築物の配置図、平面図及び立面図
- ⑥ 申告者の土地家屋の所有状況を証する書類(資産証明、無資産証明、固定資産登録事項証明、課税台帳名寄帳など)

都市計画法第34条該当に関する申告書

(県条例による住宅の公共移転等用)

令和 年 月 日

山口県知事 様

申告者 住所

氏名

(電話 — —)

都市計画法第34条第12号(開発行為等の許可の基準に関する条例第5条第3号第4号)に該当していることについて、下記のとおり申告します。

なお、この申告書に記載した事項は事実と相違ありません。

記

開発行為 の概要	開発区域の所在地	
	開発区域の面積	m ²
	予定建築物の種類	自己用住宅
	予定建築物の延べ面積	m ²
収用対象 土地建物 (移転前の 土地建物)	所在地 (該当の区域区分に○)	(市街化調整区域 ・ 市街化区域)
	土地の面積	m ²
	建築物の種類	
	建築物の延べ面積	m ²
備考		

注 1 申告者の氏名を自署したときは、押印することを要しないこと。

2 添付書類

- ① 申告者の住民票
- ② 収用適格事業による移転(収用)対象物件であることの証明書
- ③ 移転前の土地建物の登記事項証明書、建物平面図
- ④ 移転先の土地の登記事項証明書(開発許可申請書に添付されていれば省略可)
- ⑤ 予定建築物の配置図、平面図及び立面図
- ⑥ 自己用住宅として使用することを誓約する書面
- ⑦ 市街化区域から調整区域に移転する場合には、申告者の土地家屋の所有状況を証する書類(資産証明、無資産証明、固定資産登録事項証明、課税台帳名寄帳など)

都市計画法第34条該当に関する申告書

(県条例による地区集会所等用)

令和 年 月 日

山口県知事 様

申告者 住所

氏名

(電話 — —)

都市計画法第34条第12号(開発行為等の許可の基準に関する条例第5条第5号)に該当していることについて、下記のとおり申告します。

なお、この申告書に記載した事項は事実と相違ありません。

記

開発行為 の概要	開発区域の所在地	
	開発区域の面積	m ²
	予定建築物の種類	地区集会所
	予定建築物の延べ面積	m ²
その他の 事項	建物の管理運営者	
備 考		

注 1 申告者の住所及び氏名は、法人にあっては、その主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名を記入すること。

2 申告者の氏名を自署したときは、押印することを要しないこと。

3 添付書類

① 申告者が地縁による団体である場合には、当該認可を受けたことを証する書類及び規約。
申告者が個人の場合は住民票。

② 土地の登記事項証明書(開発許可申請書に添付されていれば省略可)

③ 集会所とすることの誓約書

④ 建物の管理運営が町内会その他これに類する団体によるものであることを明らかにする書面(集会所の運営規程、確約書等)

⑤ 予定建築物の配置図、平面図及び立面図

都市計画法第34条該当に関する申告書

(県条例による神社・寺院等用)

令和 年 月 日

山口県知事 様

申告者 住所

氏名

(電話 — —)

都市計画法第34条第12号(開発行為等の許可の基準に関する条例第5条第6号、同条例施行規則第6条)に該当していることについて、下記のとおり申告します。

なお、この申告書に記載した事項は事実と相違ありません。

記

開発行為 の概要	開発区域の所在地	
	開発区域の面積	m ²
	予定建築物の種類	
	予定建築物の延べ面積	m ²
備考		

注 1 申告者の住所及び氏名は、法人にあつては、その主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名を記入すること。

2 申告者の氏名を自署したときは、押印することを要しないこと。

3 添付書類

- ① 申告者の住民票(宗教法人である場合は、法人の登記事項証明書)
- ② 土地の登記事項証明書(開発許可申請書に添付されていれば省略可)
- ③ 神社・寺院等とすることの誓約書
- ④ 信者の分布状況、当該地に神社寺院等を建築する理由を記載した書面
- ⑤ 予定建築物の配置図、平面図及び立面図

工 事 着 手 届

令和 年 月 日

山口県知事 様

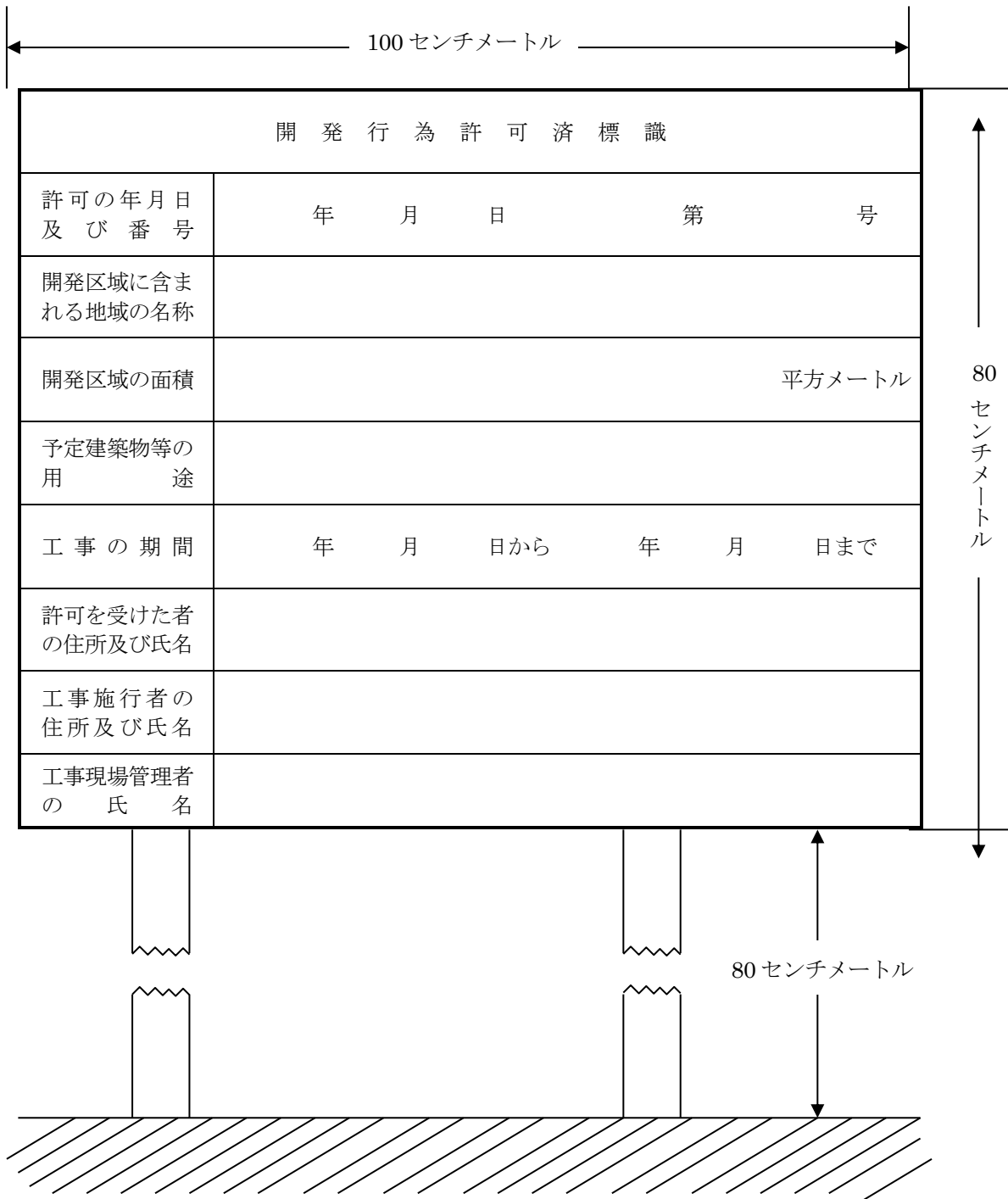
届出者 住 所
氏 名
(電話 — —)

下記のとおり開発許可に係る工事に着手したので、都市計画法施行細則第4条の規定により届け出ます。

記

許可の年月日及び番号	年 月 日 第 号
開発区域に含まれる地域の名称	
工事着手年月日	年 月 日
工事現場管理者	住 所 及 び 氏 名
	連 絡 場 所 (電話 局 番)

- 注 1 届出者の住所及び氏名は、法人にあっては、その主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名を記入すること。
- 2 届出者の氏名を自署したときは、押印することを要しないこと。



開発行為変更許可申請書
協議申請書

令和 年 月 日

山口県知事 様

山口県収入証紙はり
付け欄

(消印しないこと。)

申請者 郵便番号
(申出者) 住 所
氏 名
(電話 — —)

下記のとおり開発行為の変更の許可を受けたいので、都市計画法第35条の2第1項
に係る協議をしたいので、都市計画法第35条の2第4項において準用

する同法第34条の2第1項の規定により、関係書類を添えて 申請し
申し出 ます。

記

開発許可の年月日 及び番 号	年 月 日 第 号
変 更 事 項	
変更の内容	変 更 前
	変 更 後
変 更 の 理 由	
備 考	

- 注 1 申請者の住所及び氏名は、法人にあつては、その主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名を記入すること。
- 2 申請者の氏名を自署したときは、押印することを要しないこと。
- 3 他の法令の規定により行政庁の許可、認可その他の処分又は届出を必要とする開発行為の変更にあつては、「備考」欄にその手続の進ちよく状況を記入すること。
- 4 都市計画法施行規則第28条の3及び都市計画法施行細則第5条の2第2項に規定する図書を添付すること。

地 位 承 継 届

令和 年 月 日

山口県知事 様

届出者 住 所
氏 名
(電話 — —)

下記のとおり地位を承継したので、都市計画法施行細則第10条の規定により届け出ます。

記

開発許可の年月日 及び番号 建築等許可の年月日	年 月 日 第 号
許可に係る地域の名称及び面積	m ²
被承継人の住所及び氏名	
承 継 年 月 日	年 月 日
承 継 の 原 因	

注 1 届出者又は被承継人の住所及び氏名は、法人にあっては、その主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名を記入すること。

2 届出者の氏名を自署したときは、押印することを要しないこと。

地位承継承認申請書

令和 年 月 日

山口県知事 様

山口県収入証紙はり
付け欄

(消印しないこと。)

申請者 住 所

氏 名

(電話 — —)

下記のとおり開発許可に関する工事を施行する権原を取得したので、都市計画法第45条の規定により当該開発許可に基づく地位の承継の承認を申請します。

記

開発許可の年月日及び番号	年 月 日 第 号
許可に係る地域の名称及び面積	m ²
被承継人の住所及び氏名	
権原取得年月日	年 月 日
承継の原因	

注 1 申請者又は被承継人の住所及び氏名は、法人にあっては、その主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名を記入すること。

2 申請者の氏名を自署したときは、押印することを要しないこと。

公共施設工事完了届出書

令和 年 月 日

山口県知事 様

届出者 住 所
氏 名
(電話 — —)

都市計画法第36条第1項の規定により、公共施設に関する工事（許可番号 年 月 日第号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

1. 工事完了年月日 平成 年 月 日
2. 工事を完了した公共施設が存する開発区域又は工区に含まれる地域の名称
3. 工事を完了した公共施設

※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号
※ 検 査 年 月 日	年 月 日
※ 検 査 結 果	合 否
※ 検 査 済 証 番 号	年 月 日 第 号
※ 工 事 完 了 公 告 年 月 日	年 月 日

- 備考 1 届出者が法人である場合には、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記入すること。
- 2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合には、押印を省略することができる。
- 3 ※印のある欄は記入しないこと。

開発行為に関する工事の廃止の届出書

令和 年 月 日

山口県知事 様

届出者 住 所
氏 名
(電話 — —)

都市計画法第38条の規定により、開発行為に関する工事(許可番号 年 月 日
第 号)を下記のとおり廃止しましたので届け出ます。

記

1 開発行為に関する工事を 廃止した年月日	年 月 日
2 開発行為に関する工事の 廃止に係る地域の名称	
3 開発行為に関する工事の 廃止に係る地域の面積	

備 考 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記入すること。

2 届出者の氏名(法人にあってはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

添付図書 1 開発行為に関する工事の廃止の理由及び廃止に伴う措置を記載した書類
2 開発行為に関する工事を廃止したときの土地の状況を表示する図面及び写真

建築物特例許可申請書

山口県収入証紙はり
付け欄

令和 年 月 日

山口県知事 様

申請者 住所

氏名

(電話 — —)

(消印しないこと。)

下記のとおり建築物の特例許可を受けたいので、都市計画法 第41条第2項ただし書 第34条の2第2項 において準用する

同法第41条第2項ただし書の規定により、関係書類を添えて申請します。

記

許可の年月日及び番号	年	月	日	第 号
建築物の敷地の所在地				
建築物の用途				
敷地等の面積	敷地面積		建築面積(延べ面積)	
	m ²		m ² (m ²)	
建ぺい率	開発許可に付された制限内容			
	許可を受けようとする内容			
建築物の高さ	開発許可に付された制限内容			
	許可を受けようとする内容			
壁面の位置	開発許可に付された制限内容			
	許可を受けようとする内容			
その他()	開発許可に付された制限内容			
	許可を受けようとする内容			
許可を受けようとする理由				

- 注 1 申請者の住所及び氏名は、法人にあつては、その主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名を記入すること。
2 申請者の氏名を自署したときは、押印することを要しないこと。

許可申請書
 協議申請書
 予定建築物等以外の建築等

山口県収入証紙はり
 付け欄
 (消印しないこと。)

令和 年 月 日

山口県知事 様

申請者 郵便番号
 (申出者) 住 所
 氏 名
 (電話 — —)

予定建築物等以外の建築物の新築
 下記のとおり 予定建築物等以外の特定工作物の新設 をしたいので、都市計画法第42条 第1項ただし書
 建築物の改築 第2項
 建築物の用途の変更

申請し
 の規定により、関係書類を添えて 申し出ます。

記

許可の年月日及び番号	年 月 日 第 号
完了公告の年月日及び番号	年 月 日 第 号
建築物又は特定工作物の敷地の所在地	
開発許可を受けた予定建築物等の用途	
許可を受けようとする建築物の用途 協議をしようとする特定工作物の用途	
許可を受けようとする理由	

- 注 1 申請者の住所及び氏名は、法人にあつては、その主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名を記入すること。
 2 申請者の氏名を自署したときは、押印することを要しないこと。

建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書

都市計画法第43条第1項の規定により、 建築物 第一種特定 工作物 の 新築 改築 用途の変更 新設 の許可を 申請します。 令和 年 月 日 山口県知事 様 許可申請者 住所 氏名 (電話 — —)		※手数料欄
1	建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積	
2	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途	
3	改築又は用途の変更をしようとする場合は、既存の建築物の用途	
4	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第34条第1号から第10号まで又は令第36条第1項第3号ロからホのいずれかの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記事及びその理由	
5	その他必要な事項	
※ 受付番号	年 月 日 第 号	
※ 許可に付した条件		
※ 許可番号	年 月 日 第 号	

- 備考 1 許可申請者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 許可申請者の氏名（法人にあつてはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- 3 ※印のある欄は記載しないこと。
- 4 「その他必要な事項」の欄には、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設をすることについて他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

開 発 行 為 又 は 建 築 等 に 関 す る 証 明 書 交 付 請 求 書

令 和 年 月 日

山口県知事 様

請求者 住 所
氏 名
(電話 ー ー)

下記のとおり都市計画法の規定に適合している旨の証明書の交付を受けたいので、都市計画法施行規則第60条の規定により申請します。

記

建築物の敷地の所在地				
建築（建設）計画	構造	造 階建		
	新築（新設） 増築（増設）			
	面積	敷地面積	建築面積（延べ面積）	
		m ²	m ² （ m ² ）	
	用の別途			
区域区分	1 市街化区域 2 市街化調整区域 3 その他の区域			

- 注 1 請求者の住所及び氏名は、法人にあっては、その主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名を記入すること。
- 2 請求者の氏名を自署したときは、押印することを要しないこと。
- 3 「構造」の欄には、建築物の場合にあっては、木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造等の別及び階数を記入すること。
- 4 「区域区分」の欄は、該当するものの番号を○で囲むこと。

開発行為でない旨の届出

令和 年 月 日

山口県知事 様

届出者 住 所
氏 名
(電話 — —)

農地造成

私が工事施工中の下記の土地は 土取り場 であって、宅地造成ではありませんので届け出ます。

土捨て場

太陽光発電施設 ※

()

なお、宅地とする場合は、私の責任において都市計画法に基づく許可を受けます。

記

土 地 の 所 在	
土 地 の 地 目	
土 地 の 面 積	m ²
添 付 図 書	位置図 (1/2,500), 区域図(1/500程度), 分間図, 住宅地図等

※ 太陽光発電施設においては、建築物が無いものに限る
(上記添付図書の他に配置平面図、構造図等を添付すること)

第 1 1 開発許可申請書等の記載例

○掲載している記載例一覧

	様 式	備 考
1	開発行為許可申請書（都市計画区域内用）	省令別記様式第 2
2	設計説明書	県規則第16号様式
3	資金計画書	省令別記様式第 3
4	設計者の資格に関する申告書	県規則第18号様式
5	申請者の資力及び信用に関する申告書	県規則第 2 号様式
6	工事施行者の能力に関する申告書	県規則第 3 号様式
7	開発行為の同意書	県規則第17号様式
8	開発区域内等権利者一覧表	県規則第17号様式別紙

開 発 行 為 許 可 申 請 書

都市計画法第29条第1項の規定により、開発行為の許可を申請します。 令和 ○ 年 ○ 月 ○ 日 山口県知事 ○ ○ ○ ○ 様 許可申請者住所 山口県山口市滝町1番1号 氏名 山 口 一 郎 (電話 ○○○—○○○—○○○○)		※ 手 数 料 欄
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の 名 称	○○市大字○○字○○ ○○番 外○筆
	2 開 発 区 域 の 面 積	23,538.77 m ²
	3 予 定 建 築 物 等 の 用 途	住 宅
	4 工 事 施 行 者 住 所 氏 名	○○市○○町○丁目○番○号 株式会社 ○ ○ 建設
	5 工 事 着 手 予 定 年 月 日	○○ 年 ○ 月 ○ ○ 日
	6 工 事 完 了 予 定 年 月 日	○○ 年 ○ 月 ○ ○ 日
	7 自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	そ の 他
	8 法第34条の該当号及び該当する理由	—————
	9 その他必要な事項	森林法第10条の2 申請中 農地法第5条 転用許可申請中
※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号	
※ 許 可 に 付 し た 条 件		
※ 許 可 番 号	年 月 日 第 号	

- 備考 1 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第3条第1項の宅地造成工事規制区域内においては、本許可を受けることにより、同法第8条第1項本文の宅地造成に関する工事の許可が不要となります。
- 2 津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律123号）第73条第1項の特定開発行為は、本許可を受けることにより、同項の許可を受けたものとみなされます。
- 3 許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 4 ※印のある欄は記載しないこと。
- 5 「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。
- 6 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

設 計 説 明 書

設計の方針	目的	宅地分譲及び一部建売分譲						
	基本方針	周辺環境と調和のとれた街づくり						
開発区域内の土地の現況	地域	区 域 区 分		用途地域の種類		その他の地域地区の種類		
		1. 市街化区域 2. 市街化調整区域 3. その他の区域		第1種住居地域				
	地区等	宅地造成工事規制区	災害危険区域	地すべり防止区	急傾斜地崩壊危険区	土砂災害特別警戒区		
		区域内 区域外	区域内 区域外	区域内 区域外	区域内 区域外	区域内 区域外		
	地目別概要	区分	宅地	農地	農地	公共施設の用地	その他	計
面積		— m ²	8,762.16 m ²	7,239.18 m ²	721.47 m ²	6,815.96 m ²	23,588.77 m ²	
比率		— %	37.2 %	30.8 %	3.1 %	28.9 %	100 %	
土地利用計画	区分	建築物敷地		公共施設用地			その他	計
		住宅用地	住宅用宅地以外の宅地	道路	公園	その他		
	面積	16,419.01 m ²	— m ²	5,071.91 m ²	753.25 m ²	511.47 m ²	783.13 m ²	23,538.77 m ²
比率	69.8 %	— %	21.5 %	3.2 %	2.2 %	3.3 %	100 %	
公共施設の整備計画	公共施設の名称	幅員	延長	面積	管理者	用地の帰属	備考	
	道路(1号)	9.0 m	263.41 m	2,370.69 m ²	〇〇市	国土交通省	防火水槽を含む	
	道路(2号)	4.0~6.0	450.21	2,701.22	〇〇市	〇〇市		
	水路	0.3~2.0	340.66	511.47	〇〇市	国土交通省		
	公園			753.25	〇〇市	〇〇市		
消火栓				〇〇市	〇〇市			
公益的施設の整備計画	公益的施設の名称	面積	管理者	備考				
	—	— m ²	—	—				
その他	給水施設	ガス供給施設	予定戸数	計画居住人口				
	上水道、浄化槽	プロパン集中配管	68戸	272人				

注 1 開発区域を工区に分割したときは、工区別の設計説明書を作成すること。
 2 「設計の方針の目的」の欄には、宅地分譲、社員住宅、工場等の区分を記入すること。
 3 「設計の方針の基本方針」の欄には、設計上考慮した周辺地との関連その他施行地区内の計画で特に配慮した事項を記入すること。
 4 公共施設とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。
 5 公益的施設とは、教育施設、医療施設、交通施設、購買施設等をいう。

資 金 計 画 書

1 収 支 計 画

(単位 千円)

	科 目	金 額
収 入	自 己 資 金	1 2 2 , 0 0 0
	借 入 金	1 7 0 , 0 0 0
	処 分 収 入	
	宅 地 処 分 収 入	3 8 0 , 0 0 0
	補 助 負 担 金	
	計	6 7 2 , 0 0 0
支 出	用 地 費	1 4 6 , 8 0 0
	工 事 費	1 4 4 , 6 0 0
	整 地 工 事 費	8 2 , 3 6 1
	道 路 工 事 費	1 3 , 2 1 0
	排 水 施 設 工 事 費	2 8 , 3 6 6
	給 水 施 設 工 事 費	2 0 , 6 6 3
	附 帯 工 事 費	1 2 , 0 0 0
	事 務 費	9 , 0 0 0
	借 入 金 利 息	1 8 , 0 0 0
	借 入 償 還 金	1 7 0 , 0 0 0
	計	5 0 0 , 4 0 0

2 年度別資金計画

(単位 千円)

科目		年度	〇〇年度	〇〇年度	〇〇年度	年度	計
支	事業費		208,410	117,990	4,000		330,400
	用地費		146,800				146,800
	工事費		50,610	93,990			144,600
	附帯工事費			12,000			12,000
	事務費		3,000	4,000	2,000		9,000
	借入金利息		8,000	8,000	2,000		18,000
出	借入償還金			100,000	70,000		170,000
	計		208,410	217,990	74,000		500,400
入	自己資金		122,000				122,000
	借入金		87,000	83,000			170,000
	処分収入						
	宅地処分収入			330,000	50,000		380,000
	補助負担金						
	計		209,000	413,000	50,000		672,000
借入金の借入先			〇〇銀行	〇〇銀行			

設計者の資格に関する申告書

令和〇〇年〇月〇〇日

山口県知事 〇〇〇〇 様

設計者 住所 〇〇市〇〇町〇〇番〇〇号
 氏名 〇〇〇〇
 〇〇年 〇月 〇〇日生
 (電話 〇〇〇—〇〇〇—〇〇〇〇)

都市計画法施行規則第17条第1項第4号の規定による設計者の資格については、下記のとおり相違ありません。

記

学歴	学 校 名	学 部 名 及 び 学 科 名	修 業 年 限	卒 業 年 月 日	
	〇〇大学	〇〇学部 〇〇学科	4年	〇〇年 〇月 〇〇日	
資格	資 格 の 名 称	取 得 (認 定) 年 月 日		合 格 又 は 登 録 の 番 号	
	技 術 士 (部 門)	年 月 日			
	一 級 建 築 士	〇〇年 〇月 〇〇日		〇〇〇〇〇	
	そ の 他 ()	年 月 日			
宅地開発に関する実務経歴	勤 務 先	実 務 の 内 容		実 務 に 従 事 し た 期 間 (合 計 〇〇年 〇〇月)	
	〇〇設計事務所	〇〇宅地造成工事設計		〇〇年 〇月 〇〇日から 〇〇年 〇月 〇〇日まで	
	〇〇建設(株)	〇〇宅地造成工事施工管理		〇〇年 〇月 〇〇日から 〇〇年 〇月 〇〇日まで	
				年 月 日から 年 月 日まで	
				年 月 日から 年 月 日まで	
工事の設計経歴	事 業 主 の 氏 名 又 は 名 称 及 び 工 事 の 名 称	工 事 場 所		面 積	備 考
	〇〇不動産(株) 〇〇タウン造成工事	山口県 〇〇市 〇〇町		〇〇 ha	
				ha	
				ha	

注 1 「学歴」の欄には、設計者の資格に関係のある学歴を記入すること。
 2 「工事の設計経歴」の欄には、開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事についてのみ記入すること。
 3 この申告書には、卒業証明書又は資格証明書を添付すること。

申請者の資力及び信用に関する申告書

令和〇〇年〇月〇〇日

山口県知事 〇〇〇〇 様

申告者 住所 山口県〇〇市〇〇町〇番〇号
 氏名 〇〇不動産株式会社
 代表取締役 山口 一郎
 (電話 〇〇〇—〇〇〇—〇〇〇〇)

都市計画法第33条第1項第12号の規定による資力及び信用について、下記のとおり申告します。

記

設立年月日	昭和〇〇年〇月〇〇日	資本金	72,000 千円		
法令による登録等	・宅地建物取引業法：〇知事(〇)第〇号 ・建築士法：〇級建築士事務所 〇〇県登録第〇号 ・建設業法：〇〇大臣(〇-〇)第〇号 ・〇〇法：〇〇〇〇第〇〇号				
従業員数	事務	技術	その他	計	
	36人	2人	10人	48人	
前年度事業量	736,238 千円		資産総額	613,361 千円	
前年度納税額	法人税又は所得税 26,380 千円		事業税	7,451 千円	
主たる取引金融機関	〇〇銀行 〇〇支店		〇〇信用金庫 〇〇支店		
役員略歴	職名	氏名	年齢	在社年数	資格、免許、学歴等
	代表取締役	〇〇〇〇	58歳	23年	〇〇大学法学部卒
	取締役	〇〇〇〇	48歳	17年	一級建築士 第〇〇〇号 〇〇高校建築科卒
	取締役	〇〇〇〇	45歳	11年	宅地建物取引主任 第〇〇〇号 〇〇高校商業科卒
宅地造成工事等施行経歴	工事の名称	工事施行者名	工事施行場所	面積及び工事費	着工及び完了年月日
	〇〇ヶ丘団地	〇〇建設株式会社	〇〇市〇〇町〇〇	23,311.25 m ² 〇〇〇,〇〇〇千円	平成元年8月3日 着工 平成3年1月25日 完了
	〇〇団地	同上	〇〇郡〇〇町〇〇	45,681.31 m ² 〇〇〇,〇〇〇千円	平成7年11月5日 着工 平成10年3月15日 完了
〇〇団地	株式会社 〇〇土木	〇〇市大字〇〇字 〇	3,368.91 m ² 〇〇,〇〇〇千円	平成13年1月15日 着工 平成13年3月19日 完了	

注 1 申告者の住所及び氏名は、法人にあっては、その主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名を記入すること。
 2 「法令による登録等」の欄には、宅地建物取引業法による宅地建物取引業者の免許、建築士法による建築士事務所の登録、建設業法による建設業者の許可等について記入すること。
 3 この申告書には、法人税又は所得税及び事業税の納税証明書並びに財務諸表(直前事業年度のものを)を添付すること。

工事施行者の能力に関する申告書

令和〇〇年〇〇月〇〇日

山口県知事 〇〇〇〇 様

申告者 住所 山口県〇〇市〇〇町〇〇番〇〇号
 氏名 〇〇不動産株式会社
 代表取締役 山口一郎
 (電話 〇〇〇—〇〇〇—〇〇〇〇)
 工事施行者 住所 山口県〇〇市〇〇町〇〇番〇〇号
 氏名 株式会社 〇〇建設
 代表取締役 〇〇〇〇
 (電話 〇〇〇—〇〇〇—〇〇〇〇)

都市計画法第33条第1項第13号の規定による工事を完了するために必要な能力について、下記のとおり申告します。

記

設立年月日	昭和41年4月20日		資本金	65,000 千円	
法令による登録等	建設業法 国土交通大臣許可(特一〇)第〇〇〇号、一級建築士事務所 〇〇県登録第〇〇〇〇号				
従業員数	事務	技術	その他	計	
	25 人	58 人	236 人	319 人	
前年度納税額	法人税又は所得税 2,350 千円		事業税 716 千円		
主たる取引金融機関	〇〇銀行 〇〇支店				
技術者略歴	職名	氏名	年齢	在社年数	資格、免許、学歴等
	土木部長	山田 一郎	51 歳	18 年	一級土木施工管理技士 測量士 〇〇大学工学部卒
	土木課長	山田 次郎	41	13	一級土木施工管理技士 〇〇高校土木科卒
	主任技師	〇〇〇〇	〇〇	〇〇	二級土木施工管理技士 測量士 〇〇高校土木科卒
	〃	〇〇〇〇	〇〇	〇	一級建築士 〇〇大学工学部卒
宅地造成工事等施行経歴	注文者の氏名	元請下請の別	工事施行場所	面積及び工事費	着工及び完了年月日
	〇〇市土地開発公社	元請	〇〇市大字〇〇字〇〇	53,263.27 m ² 〇〇〇, 〇〇〇千円	平成 元 年 6 月 25 日着工 平成 3 年 11 月 20 日完了
	〇〇土地区画整理組合	〃	〇〇郡〇〇町大字〇〇	38,117.33 m ² 〇〇〇, 〇〇〇千円	平成 5 年 3 月 25 日着工 平成 7 年 12 月 1 日完了
	〇〇開発株式会社	〃	〇〇郡〇〇町大字〇〇字〇	2,018.44 m ² 〇〇, 〇〇〇千円	平成 11 年 2 月 15 日着工 平成 11 年 11 月 10 日完了
〇〇不動産株式会社	〃	〇〇市大字〇〇字〇〇	3,368.91 m ² 〇〇, 〇〇〇千円	平成 13 年 12 月 15 日着工 平成 14 年 1 月 10 日完了	

- 注 1 申告者又は工事施行者の住所及び氏名は、法人にあっては、その主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名を記入すること。
 2 「法令による登録等」の欄には、建設業法による建設業者の許可、建築士法による建築士事務所の登録等について記入すること。
 3 この申告書には、法人税又は所得税及び事業税の納税証明書、財務諸表(直前事業年度のもの)並びに工事経歴書を添付すること。

開 発 行 為 の 同 意 書

令和〇〇年〇〇月〇〇日

〇〇不動産株式会社 様

権利者 住所 〇〇市〇〇町〇〇番〇〇号
氏名 〇〇 〇〇
(電話 〇〇〇—〇〇〇—〇〇〇〇)

わたくしが権利を有する下記の物件について、別添の設計説明書及び設計図により
開発行為又は開発行為に関する工事を行うことに同意します。

記

物件の種類	所在地	面積	権利の種類	備考
土地	〇〇市大字〇〇字〇〇 〇〇番〇〇	m ²	所有権	区域内
	〃 〃 〃 〇〇番〇〇		〃	〃
	〃 〃 〃 〇〇番〇〇		抵当権	〃

注 1 権利者の住所及び氏名は、法人にあっては、その主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名を記入すること。

2 この同意書には、開発区域内等権利者一覧表（別紙）を添付すること。

開 発 区 域 内 等 権 利 者 一 覧 表

物件の種類	所在地	面積	権利の種類	権利者の氏名	同意の有無	備考
土地	〇〇市大字〇〇字〇〇 〇〇〇番〇〇	〇〇.〇〇 ^{m²}	所有権	〇〇〇〇	有	区域内
	” ” 〇〇〇番〇〇	〇〇.〇〇	”	〇〇〇〇	”	”
	” ” 〇〇〇番〇〇	〇〇.〇〇	”	〇〇〇〇	”	”
	” ” 〇〇〇番〇〇	〇〇.〇〇	”	〇〇〇〇	”	”
	” ” 〇〇〇番〇〇	〇〇.〇〇	抵当権	〇〇〇〇	”	”
	” ” 〇〇〇番〇〇	〇〇.〇〇	所有権	〇〇〇〇	”	隣接地
	” ” 〇〇〇番〇〇	〇〇.〇〇	”	〇〇〇〇	”	”
	” ” 〇〇〇番〇〇	〇〇.〇〇	”	〇〇〇〇	”	”

- 注 1 「物件の種類」の欄には、土地、建物等の別を記入すること。
- 2 「権利の種類」の欄には、所有権、抵当権等の別を記入すること。
- 3 「同意の有無」の欄には、その旨を記載し、協議中の場合には、備考欄にその旨を記入すること。
- 4 同一物件に権利者が、2人以上ある場合は、備考欄にその旨を記入すること。

第 1 2 申請手数料

知事に対して開発行為の許可等の申請をしようとする者は、山口県使用料手数料条例の定めるところにより、申請書に所定の手数料（山口県収入証紙による。）を添えて申請しなければならない。

なお、中核市又は委任市町においては、当該市町の条例で定める額及び方法により納付することとなる。

- ・ 自己居住用：自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為
- ・ 自己業務用：住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為
- ・ そ の 他：「自己居住用」、「自己業務用」以外の開発行為
 - * 「第 1 - 2 開発許可制度に使われる用語」を参照。

平成 2 1 年 4 月 1 日以降の手数料の額は、以下のとおり。

1 開発行為の許可等に関する事務

(1) 開発行為許可申請手数料（法第 29 条第 1 項又は第 2 項）

開発区域の面積	手 数 料 額（円）		
	自己居住用	自己業務用	そ の 他
0.1ha未満	8,700	13,000	87,000
0.1ha以上 0.3ha未満	22,000	30,000	130,000
0.3ha以上 0.6ha未満	43,000	66,000	190,000
0.6ha以上 1ha未満	87,000	120,000	260,000
1ha以上 3ha未満	130,000	200,000	390,000
3ha以上 6ha未満	170,000	270,000	520,000
6ha以上 10ha未満	220,000	340,000	670,000
10ha以上	300,000	490,000	890,000

(2) 開発行為変更許可申請手数料（法第 35 条の 2 第 1 項）

次の①、②及び③を合算した額

（合算した額が 890,000 円を超えるときは、890,000 円）

① 設計の変更	(1)の例により算定した額の 1/10 の額
② 新たな土地の開発区域への編入	編入面積に応じ(1)の例により算定した額
③ その他の変更	10,000円

(3) 建築物の特例許可申請手数料（法第 41 条第 2 項ただし書）

47,000円

(4) 予定建築物等以外の建築等許可申請手数料（法第 42 条第 1 項ただし書）

26,000円

(5) 開発許可を受けていない市街化調整区域内の土地における建築等許可申請手数料（法第 43 条第 1 項）

敷地の面積	手数料額（円）
0.1ha未満	7,000
0.1ha以上 0.3ha未満	18,000
0.3ha以上 0.6ha未満	39,000
0.6ha以上 1ha未満	70,000
1ha以上	99,000

(6) 開発許可を受けた地位の承継の承認申請手数料（法第 45 条）

区 分		手数料額（円）
自己居住用		1,700
自己業務用	開発区域の面積が 1 ha 未満	1,700
	開発区域の面積が 1 ha 以上	2,700
そ の 他		17,000

(7) 開発登録簿の写しの交付手数料（法第 47 条第 5 項）

用紙 1 枚につき 480円

2 優良宅地造成等の認定に関する事務

(1) 優良宅地造成認定申請手数料

造成宅地の面積	手数料額（円）
(0.1ha未満 市町村の定めによる)	
0.1ha以上 0.3ha未満	130,000
0.3ha以上 0.6ha未満	190,000
0.6ha以上 1ha未満	260,000
1ha以上 3ha未満	390,000
3ha以上 6ha未満	520,000
6ha以上 10ha未満	670,000
10ha以上	890,000

(2) 優良住宅新築認定申請手数料

新築住宅の床面積の合計	手数料額 (円)
100㎡以下	6, 300
100㎡を超え 500㎡以下	8, 700
500㎡を超え 2,000㎡以下	13, 000
2,000㎡を超え 10,000㎡以下	35, 000
10,000㎡を超え 50,000㎡以下	43, 000
50,000㎡を超えるもの	59, 000

3 宅地造成に関する工事の許可に関する事務

(1) 宅地造成工事許可申請手数料 (宅地造成等規制法第8条第1項)

切土又は盛土をする土地の面積	手数料額 (円)	備 考
500㎡未満	12, 000	
500㎡以上 1,000㎡未満	21, 000	
1,000㎡以上 2,000㎡未満	31, 000	
2,000㎡以上 5,000㎡未満	48, 000	
5,000㎡以上 10,000㎡未満	68, 000	
10,000㎡以上 20,000㎡未満	110, 000	
20,000㎡以上 40,000㎡未満	170, 000	
40,000㎡以上 70,000㎡未満	250, 000	
70,000㎡以上 100,000㎡未満	340, 000	
100,000㎡以上	420, 000	

(2) 宅地造成工事変更許可申請手数料 (宅地造成等規制法第12条第1項)

次の①、②及び③を合算した額

(合算した額が 420,000 円を超えるときは、420,000 円)

①	設計の変更	(1)の例により算定した額の 1/10 の額
②	面積の増加を伴う変更	増加面積に応じ(1)の例により算定した額
③	その他の変更	10, 000円

第 13 関係法令の概要

(注意) 関係法令の概要は参考資料であり、
各許認可権者に最新情報を確認してください。

1 環境影響評価法（平成 9 年法律第 81 号）

1 法律の目的

土地の形状の変更、工作物の新設等の事業を行う事業者がその事業の実施に当たりあらかじめ環境影響評価を行うことが環境の保全上極めて重要であることにかんがみ、環境影響評価について国等の責務を明らかにするとともに、規模が大きく環境影響の程度が著しいものとなるおそれがある事業について環境影響評価が適切かつ円滑に行われるための手続その他所要の事項を定め、その手続等によって行われた環境影響評価の結果をその事業に係る環境の保全のための措置その他その事業の内容に関する決定に反映させるための措置をとること等により、その事業に係る環境の保全について適正な配慮がなされることを確保し、もって現在及び将来の国民の健康で文化的な生活の確保に資することを目的としている。（法第 1 条）

2 山口県の環境アセスメント制度

山口県では、平成 9 年に「環境影響評価法」が施行されたこと等を契機に、平成 10 年 12 月に「山口県環境影響評価条例」を制定し、平成 11 年 6 月から制度を運用しています。

3 手続・相談窓口

山口県環境生活部環境政策課

2 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）

1 法律の目的

土壌の特定有害物質による汚染の状況の把握に関する措置及びその汚染による人の健康に係る被害の防止に関する措置を定めること等により、土壌汚染対策の実施を図り、もって国民の健康を保護することを目的としている。

2 土地の形質変更着手前の届出制度

一定規模（3,000 m²）以上の土地の形質の変更を行う場合には、着手する日の 30 日前までに県知事（又は下関市長）への届出が必要となります（法第 4 条）。

形質の変更を行おうとする土地における特定有害物質の使用履歴等から、土壌汚染のおそれがあると判断されたときには、土壌汚染状況調査が必要となる場合があります。

3 届出・相談窓口

県（健康福祉センター）又は下関市

3 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）

1 法律の目的

火災を予防し、警戒し、及び鎮圧し、国民の生命、身体及び財産を火災から保護するとともに、火災又は地震等の災害による被害を軽減し、もって安寧秩序を保持し、社会公共の福祉の増進に資することを目的としている。

2 消防水利施設の管理者

消防に必要な水利施設は、水道を除き、市町が設置し、維持し、及び管理することとされている。したがって、開発行為に伴って、新たに消防水利施設を設置しようとする者は、当該市町の所轄消防長又は消防署長と協議することが必要である。

3 消防水利の基準

消防水利は、次に掲げる基準のすべてに適合したものでなければならない。

(1) 消防水利の能力及び構造

- ① 常時貯水量が 40m^3 以上又は取水可能水量が毎分 1m^3 以上で、かつ、連続 40 分以上の給水能力を有すること。
- ② 消防水利は、①に掲げるもののほか、次の基準を満たすものであること。
 - a 地盤面からの落差が 4.5m 以下であること。
 - b 取水部分の水深が 0.5m 以上であること。
 - c 消防ポンプ自動車容易に部署できること。
 - d 吸管投入孔のある場合は、その一辺又は直径が 0.6m 以上であること。
- ③ 消火栓は、呼称 65 の口径を有するもので、直径 150 mm 以上の管に取り付けられていること。ただし、管網の一辺が 180m 以下となるよう配管されている場合は、75 mm 以上とすることができる。
- ④ 私設消火栓の水源は、5 個の私設消火栓を同時に開弁したときに①に規定する給水能力を有するものであること。

(2) 消防水利の配置

- ① 平成 12 年消防庁告示第 1 号に規定する市街地又は準市街地においては、消防水利は、防火対象物から一の消防水利に至る距離が次に掲げる距離以下となるように設けられなければならない。
 - a 年間平均風速が毎秒 4 m 未満の近隣商業地域、商業地域、工業地域又は工業専用地域 100m
 - b 年間平均風速が毎秒 4 m 以上の近隣商業地域、商業地域、工業地域又は工業専用地域 80m
 - c 年間平均風速が毎秒 4 m 未満のその他の用途地域及び用途地域の定められていない地域 120m
 - d 年間平均風速が毎秒 4 m 以上のその他の用途地域及び用途地域の定められていない地域 100m
- ② ①に規定する市街地又は準市街地以外の地域で、これに準ずる地域の消防水利は、当該地域内の防火対象物から一の消防水利に至る距離が 140m 以下となるように設けなければならない。

(3) 消防水利の管理

消防水利は、常時使用できるように管理されていなければならない。

4 国土利用計画法（昭和 49 年法律第 92 号）

1 法律の目的

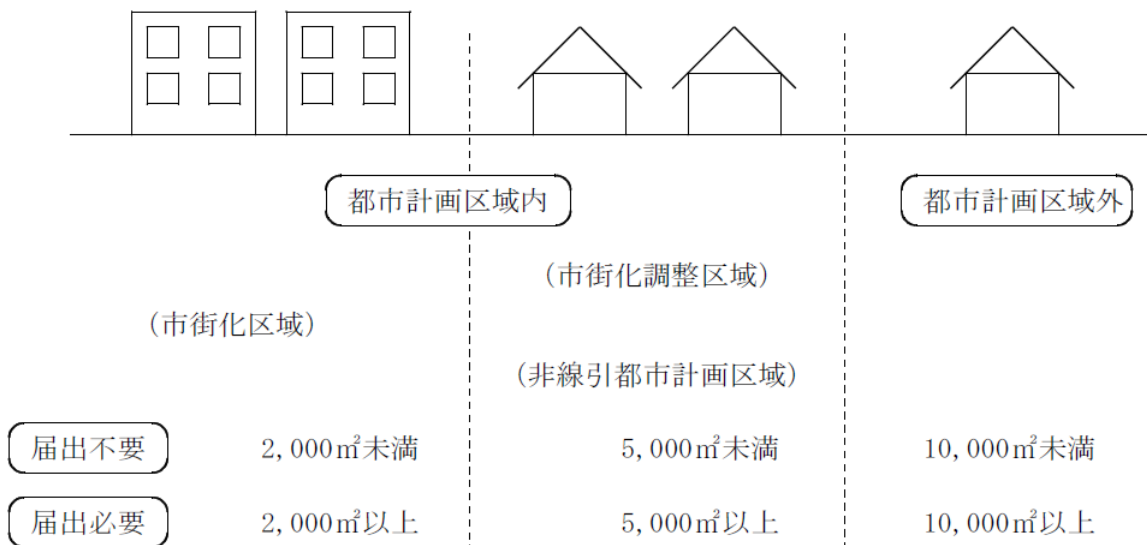
国土利用計画の策定に関し必要な事項を定めるとともに、土地利用基本計画の作成、土地取引の規制に関する措置、遊休土地に関する措置等を講ずることにより、総合的かつ計画的な国土の利用を図ることを目的としている。

2 届出等

(1) 一定面積以上の土地について土地売買等の契約を締結した場合には、当事者のうち土地に関する権利を取得することとなる者、すなわち権利取得者は、契約締結後 2 週間以内に、市町村長を経由して、知事に対し、利用目的、取引価格等を届け出なければならない（法第 23 条第 1 項）。

知事は、届出に係る土地の利用目的が、公表されている土地利用に関する計画に適合せず、当該土地を含む周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用を図るために著しい支障があると認めるときは、その届出を行った者に対し、その届出に係る土地の利用目的について必要な変更をすべきことを勧告することができる（法第 24 条第 1 項）。

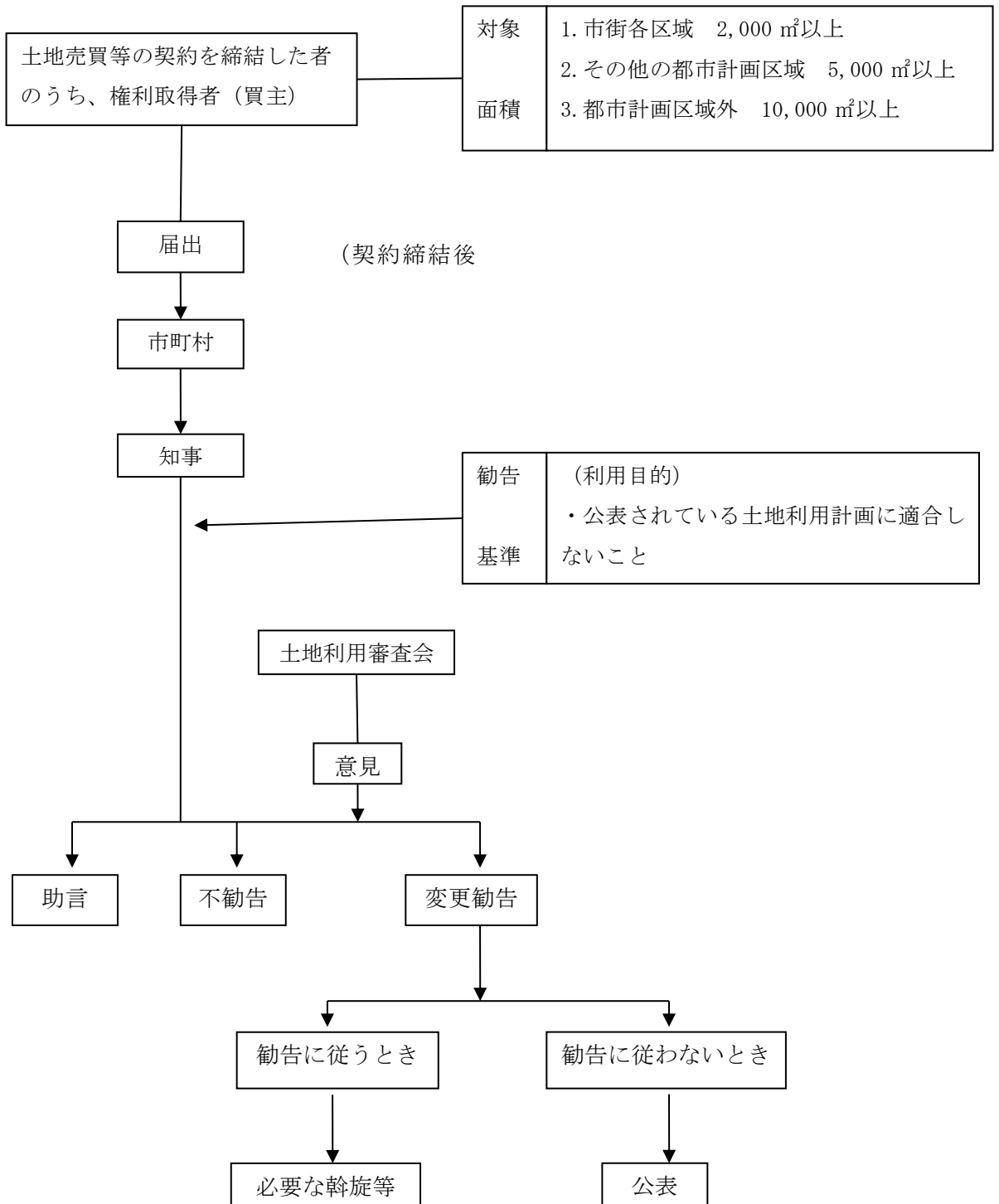
(2) 土地取引の届出概要図



(3) 県の担当部局

総合企画部政策企画課

(4) 事後届出制の仕組み



(5) 土地売買等の契約関係一覧

届出を必要とする土地取引は、「土地売買等の契約」に該当するすべての取引を含むもので、次の3つの要件をすべて満たす取引である。なお、届出を必要とする土地取引の具体例を所有権移転の態様に依拠して示すと、次表のとおりとなる。

- ① 所有権、地上権若しくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利の移転若しくは設定
- ② 権利の移転又は設定が対価の授受を伴うものであること。
- ③ 権利の移転又は設定が契約により行われるものであること。

権利移転の形態 (原因)	土地売買等の契約の要件該当性	(権利)	(対価)	(契約)	備考
地役権、永小作権、抵当権、不動産質権の移転又は設定	×	×	○	○	形成権の行使である。
1-2 空中又は地下の区分地上権の移転又は設定	×	×	○	○	
1-3 滌除、代価弁済	×	×	○	×	
1-4 工場財団等の移転	×	×	○	○	
2 贈与、負担付贈与、財産分与、合意解除、信託の引受及び終了	×	○	×	○	
3 形成権の行使	×	○	○	×	
3-2 予約完結権の行使	×	○	○	×	
3-3 買戻権の行使	×	○	○	×	
3-4 解除	×	○	○	×	
4 交換分合 (土地改良)	×	○	○	×	
5 相続、法人の合併、遺産の分割、遺贈、負担付遺贈、包括遺贈	×	○	×	×	
5-2 時効	×	○	×	×	
5-3 土地収用	×	○	×	×	
5-4 換地処分 (土地改良、区画整理)	×	○	×	×	
5-5 権利変換 (都市再開発)	×	○	×	×	
5-6 共有特分の放棄	×	○	×	×	
6 売買契約、売買予約、入札	○	○	○	○	権利の移転はない。
6-2 保留地処分 (区画整理)	○	○	○	○	
6-3 共有物持分の譲渡	○	○	○	○	
6-4 営業譲渡	○	○	○	○	
7 譲渡担保	○	○	○	○	
8 代物弁済、代物弁済予約	○	○	○	○	
9 交換	○	○	○	○	
10 形成権の譲渡	○	○	○	○	
10-2 予約完結権の譲渡	○	○	○	○	
10-3 買戻権の譲渡	○	○	○	○	
11 停止条件付、解除条件付契約	○	○	○	○	
12 滞納処分、強制執行、担保権実行としての競売 (その他による競売を含む。) 企業担保権の実行	△	○	○	○	
12-2 民事調停、家事審判、裁判上の和解	△	○	○	○	

注 1) ○印は土地売買等の契約に該当するもの

注 2) ×印は土地売買等の契約に該当しないもの

注 3) △印は土地売買等の契約に該当するが、法又は政令により適用除外とされているもの

5 農地法（昭和 27 年法律第 229 号）

1 法律の目的

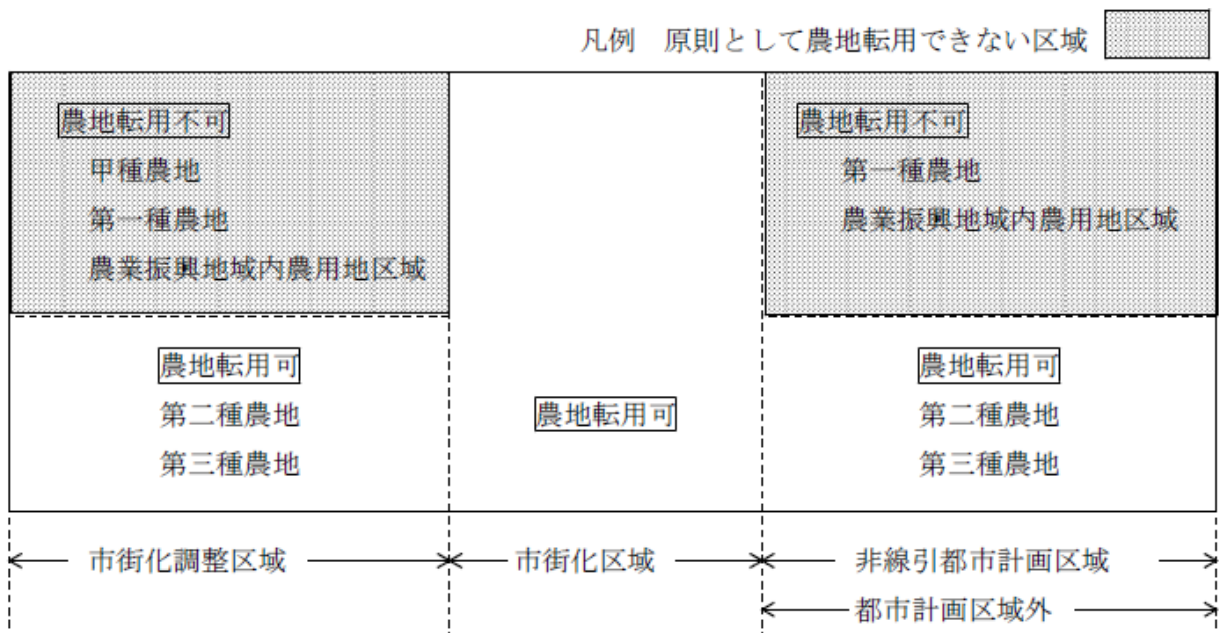
農地はその耕作者自らが所有することを最も適当であると認めて、耕作者の農地の取得を促進し、及びその権利を保護し、並びに土地の農業上の効率的な利用を図るためその利用関係を調整し、もって耕作者の地位の安定と農業生産力の増進とを図ることを目的としている。

2 開発行為に伴う農地転用の制限

農地は、その所在する場所に応じて、おおむね次のように転用が制限されている。

- (1) 市街化区域内にある農地
開発許可書を添付の上、市町農業委員会へ届け出て農地転用できる。
- (2) 市街化調整区域内にある第二種農地及び第三種農地
知事の許可を受けて農地転用できる。
- (3) 市街化調整区域内にある甲種農地及び第一種農地
原則として農地転用できない。
- (4) 非線引都市計画区域内にある第二種農地及び第三種農地
知事の許可を受けて農地転用できる。
- (5) 非線引都市計画区域内にある第一種農地
原則として農地転用できない。
- (6) 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農業振興地域整備計画において農用地に区分されている農地
原則として農地転用できない。

上記の制限を図示すれば、次のようになる。

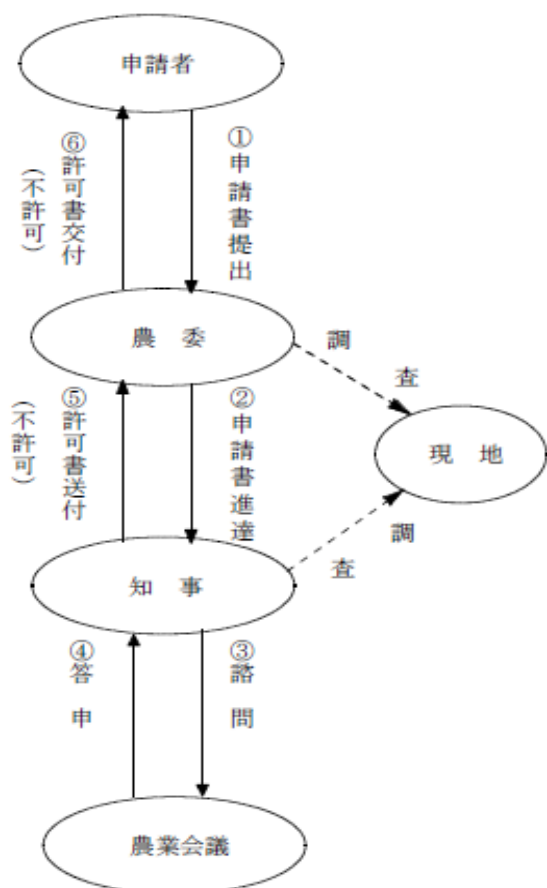


3 申請手続

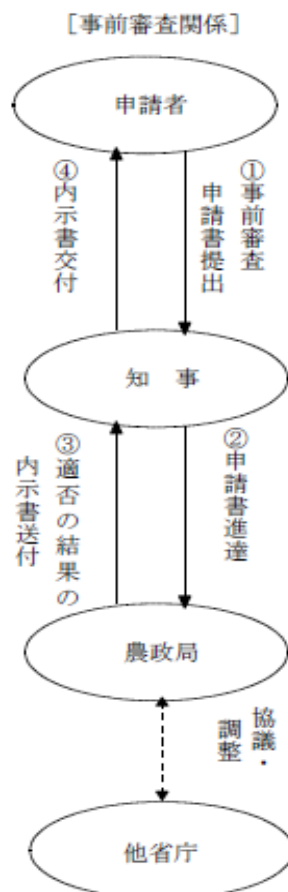
申請の内容	申請書名	申請先	県の担当部局	備考
転用面積 4 ha 以下のもの			農林水産部 農業振興課	
権利の設定又は移転を伴わない農地転用許可申請	農地法第 4 条の規定による許可申請書	知事（市町農業委員会）		
権利の設定又は移転を伴う農地転用許可申請	農地法第 5 条の規定による許可申請書			
転用面積 4 ha を超えるもの				
権利の設定又は移転を伴う農地転用許可申請	農地転用事前審査申出書	中国四国農政局長（知事経由）		
権利の設定又は移転を伴わない農地転用許可申請	農地法第 4 条の規定による許可申請書	農林水産大臣（知事経由）		
権利の設定又は移転を伴う農地転用許可申請	農地法第 5 条の規定による許可申請書			

4 事務フローチャート

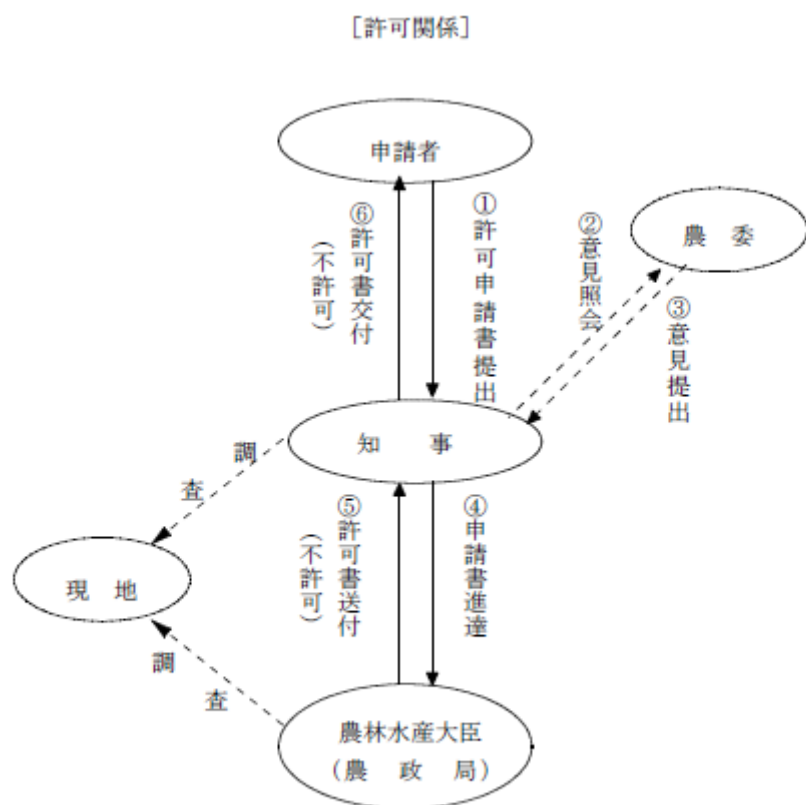
(1) 知事許可



(2) 大臣許可



(3) 大臣許可



6 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）

1 法律の目的

森林の保続培養と森林生産力の増進とを図り、国土の保全と国民経済の発展に資することを目的としている。

特に公益的機能の高い森林は、保安林として指定され、開発行為等を行う場合は、農林水産大臣又は知事の許可を受けなければならないこととされている。

また、保安林以外の森林においても、面積が 1 ha を超える開発行為を行う場合は、あらかじめ知事の許可を受けなければならない。

2 林地開発許可

(1) 許可の対象となる森林

森林法第 5 条の規定に基づき立てられた地域森林計画の対象とされている森林（保安林及び海岸保全区域内にある森林等を除く。）が該当する。

(2) 許可を要する開発行為

土石又は樹根の採掘、開墾その他の土地の形質を変更する行為で、その開発面積が 1 ha を超えるもの（道路のみを建設する場合は、幅員が 3 m を超え、その開発面積が 1 ha を超えるもの）が該当する。

(3) (2) に該当する開発行為であっても許可を要しないもの

次に掲げる開発行為が該当するが、①及び③に該当する開発行為については、その行為を行うに当たって、あらかじめ、関係機関と連絡調整を行うこと。

- ① 国又は地方公共団体が行う開発行為
- ② 火災、風水害その他非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- ③ 森林の土地の保全に著しい支障を及ぼすおそれが少なく、かつ、公益性が高いと認められる事業で省令で定めるものの施行として行う開発行為

3 保安林の指定の解除

保安林は、その指定の理由が消滅したとき、又は公益上の理由により必要が生じたとき、その部分につき指定を解除される。

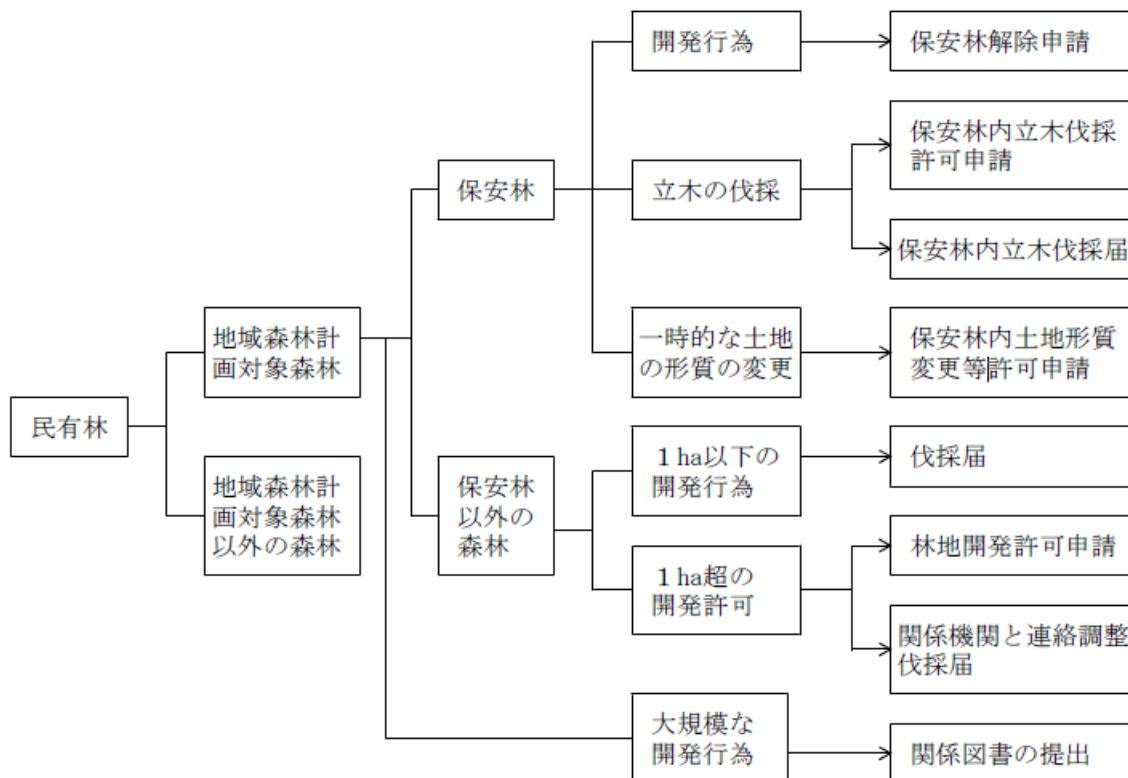
保安林の指定の解除は、水源かん養保安林、土砂流出防備保安林及び土砂崩壊防備保安林のうち、重要流域及び国有林については農林水産大臣が、これら以外の保安林については知事が行う。

治山事業の施行地、人家、公共施設等に近接して所在しその施設等の保全に直接重大な影響のあるもの等の保安林については、「公益上の理由」による解除のうち、転用の態様、規模等からみて国土の保全に支障がないと認められるものを除き、原則して保安林の指定の解除は、行わないこととされている。これらの保安林以外の保安林において開発行為を行おうとするときは、あらかじめ、保安林の指定の解除が可能かどうか関係機関と十分協議すること。

4 大規模開発の報告

開発行為の対象となる森林の面積がおおむね 50ha 以上である開発行為（林地開発許可の対象とならない開発行為を含む。）を行おうとするときは、あらかじめ、その行う内容について林野庁に報告をすること。

5 森林法関係手続概要



6 申請手続

(1) 林地開発許可・連絡調整の場合

申請の内容	申請書の名称	申請先	県の担当部局	備考
地域森林計画対象森林において行う1 haを超える開発行為	林地開発許可申請書 連絡調整の事業計画書	知事	森林整備課 農林事務所	開発行為を行うに当たっては、森林の公益的機能（災害防止機能、水害防止機能、水源かん養機能、環境保全機能）を損なうことのないように計画設計をすること。

(2) 保安林の指定解除等の申請

申請の内容	申請書の名称	申請先	県担当部局	備考
保安林の指定の解除	保安林解除申請書	農林水産大臣又は知事	森林整備課 森林整備課	解除の可否等について事前協議をすること。
保安林内の立木伐採	保安林内立木伐採許可申請書	知事	農林事務所	皆伐面積の限度公表後30日以内に提出すること。 伐採をしようとする日の2週間前までに提出すること。
	保安林内立木伐採届出書	市町長		
保安林内の土地形質変更等	保安林内土地形質変更等許可申請書	知事	農林事務所	

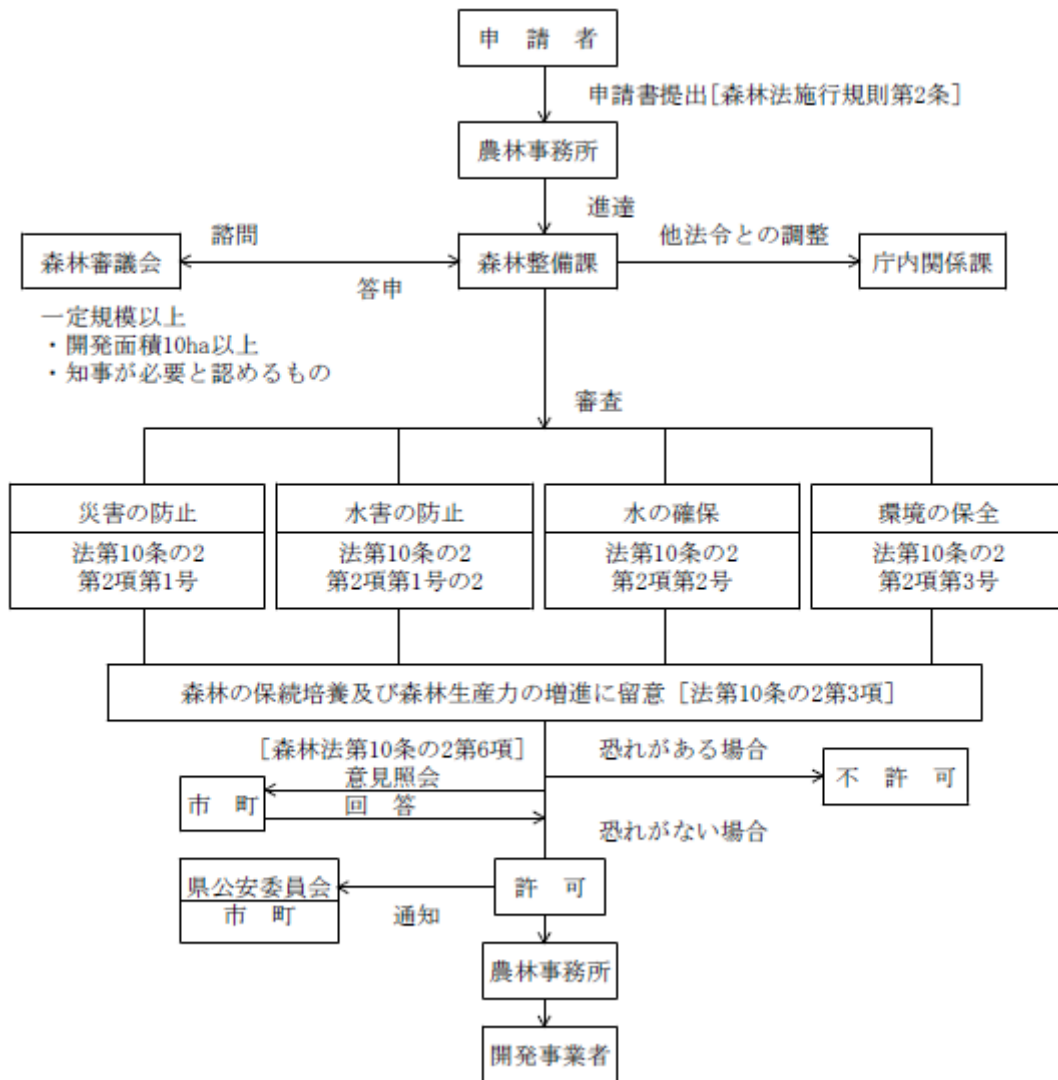
(3) 大規模な開発行為

申請の内容	申請書の名称	申請先	県の担当部局	備 考
大規模な開発行為	計画概要等の関係図書	農林水産部長	森林企画課	地権者、周辺住民等との調整が終了した時点で計画概要等の関係図書を提出すること。

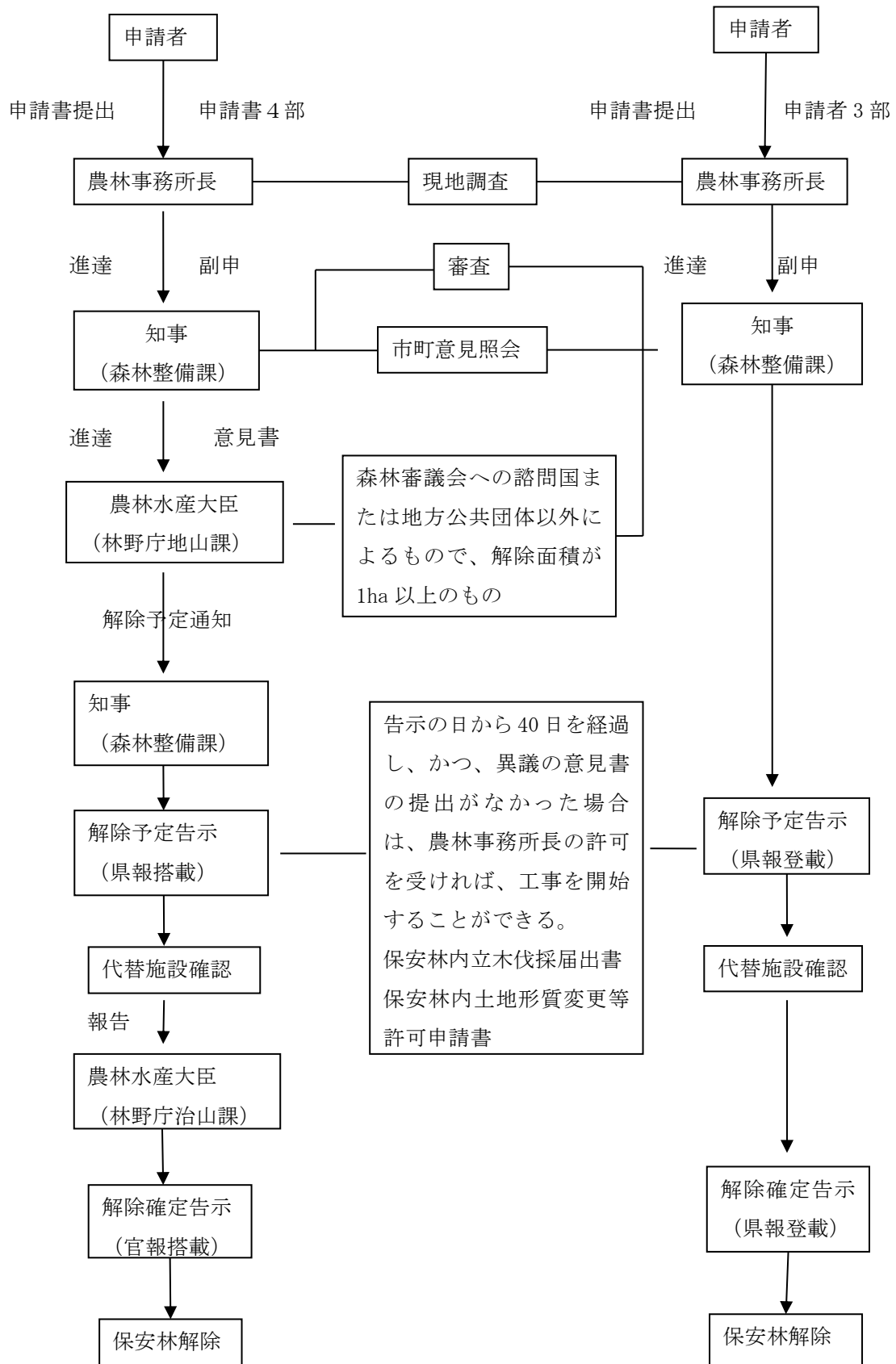
(4) 伐採届

申請の内容	申請書の名称	申請先	備 考
普通林の立木伐採	伐採届出書	市 町	伐採に着手する日前90日から30日までの間に提出すること。

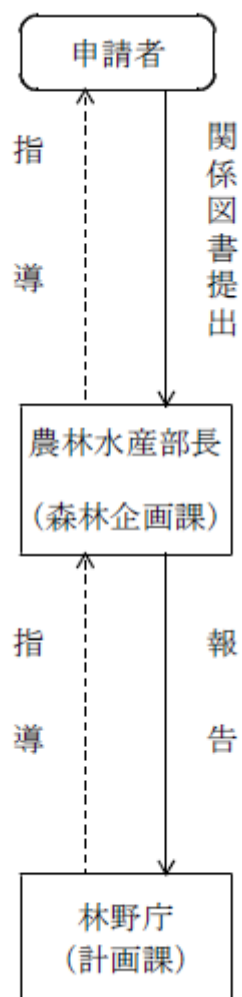
7 林地開発許可事務のフローチャート



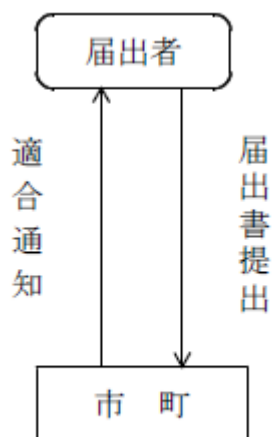
8 保安林の指定の解除のフローチャート



9 大規模な開発のフローチャート



10 伐採届フローチャート



7 国有財産法（昭和23年法律第73号）

1 開発許可に伴う公共施設の取扱いについて

開発行為を行おうとする者は、開発許可を申請するに当たっては、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得、かつ、当該開発行為又は当該開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者と協議しなければならない（都市計画法第32条）。

すなわち、開発許可を要する開発行為に係る開発区域及び開発行為に関する工事の対象となる区域（以下「開発区域等」という。）内に河川、道路等の公共施設が介在する場合には、開発許可の申請に当たって、財務事務所長又は市町長の同意を得なければならない。

(1) 「開発区域等」について

開発区域外であっても、開発行為に関する工事の施工（取付け道路の施工等）に伴い、公共施設の付替え、加工等の必要が生じた場合には、これらについても同意申請の範囲に含めることができる。

(2) 公共施設の範囲について

同意の対象となる公共施設には、次のものが該当する。

- ① 道路法、河川法等の適用のない市町の財産である水路、道路等（いわゆる赤線、青線等をいう。）
- ② ①以外の現に機能を有しない水路、道路等の国有財産。
- ③ 道路法、河川法等の適用される国有財産である水路、道路等のうち、市町道及び準用河川

なお、道路法、河川法の適用される国有財産である河川、道路等のうち、一級河川、二級河川、国道及び県道については、それぞれの管理者が同意をする。

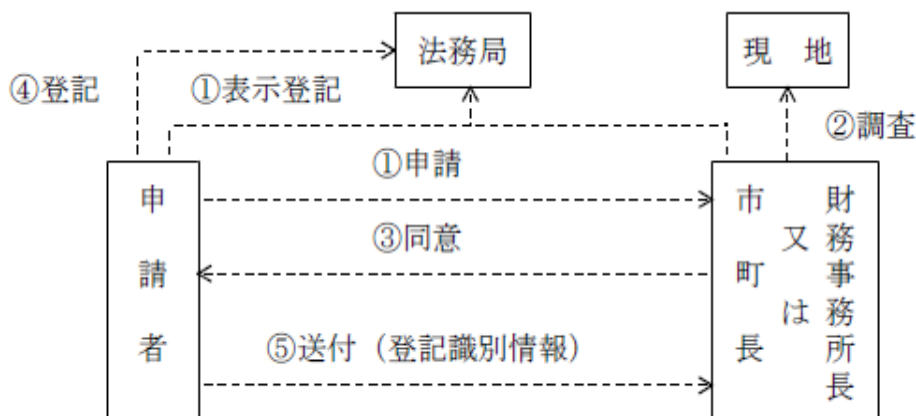
(3) 同意の手続きについて

同意の対象の公共施設を所管している財務事務所、市町又はそれぞれの管理者に相談すること。

2 県の担当課

土木建築部監理課

3 事務処理フローチャート



8 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）

1 法律の目的

水道の布設及び管理を適正かつ合理的ならしめるとともに、水道を計画的に整備し、及び水道事業を保護育成することによって、清浄にして豊富低廉な水の供給を図り、もって公衆衛生の向上と生活環境の改善とに寄与することを目的としている。

2 水道の分類

区分	水源	給水人口及び 1日最大給水量	施設規模		名称	
一般 給 水	水道事業 からの受 水のみ	給水人口：100 人以下 の居住者 かつ 1日最大吸水量：20 m ³ 以下	受水槽の有効容量 10m ³ 以下		—	
		給水人口：101 人以上 の居住者 又は 1日最大吸水量：20 m ³ 超	受水槽の有効容量 10m ³ 超		簡易専用水道	
			受水槽の有効容量 の合計 100m ³ 以下 かつ 口径 25mm 以上の導 管の延長：1500m 以下	受水槽の有効容量 10m ³ 以下	—	
			受水槽の有効容量 の合計 100m ³ 超 かつ 口径 25mm 以上の導 管の延長：1500m 超	—	簡易専用水道	
	自己水源 (地下水・ 表流水等) のみ 又は 自己水源 と水道等 の混合使 用	給水人口：101 人以上 の居住者 又は 1日最大吸水量：20 m ³ 超	—	—	—	専用水道
		給水人口：100 人以下 の居住者 かつ 1日最大吸水量：20 m ³ 以下	—	—	—	—

3 許可申請等

(1) 水道の新設工事、給水区域の拡張、給水量の増加、水源の種別、取水地点若しくは浄水方法の変更に係る工事又は沈でん池、ろ過池、浄水池、配水池若しくは消毒設備の新設、増設若しくは大規模な改造に係る工事を行う場合は、厚生労働大臣、知事等に対して必要な申請を行い、また、給水開始前に水質検査等を受けた上で、その旨の届出を行わなければならない。

(2) 専用水道により給水を行う場合は、確認申請を行い、また給水前に水質検査を受けた上で、その旨の届出を行わなければならない。また、給水人口が 100 人に満たない場合で共同井戸等又は各戸井戸により給水を受ける場合は、水道法に準じた検査を受け、この基準に適合していることを確認することとされている。

なお、これらの検査は、厚生労働大臣の登録を受けた機関で行っている。

4 申請手続

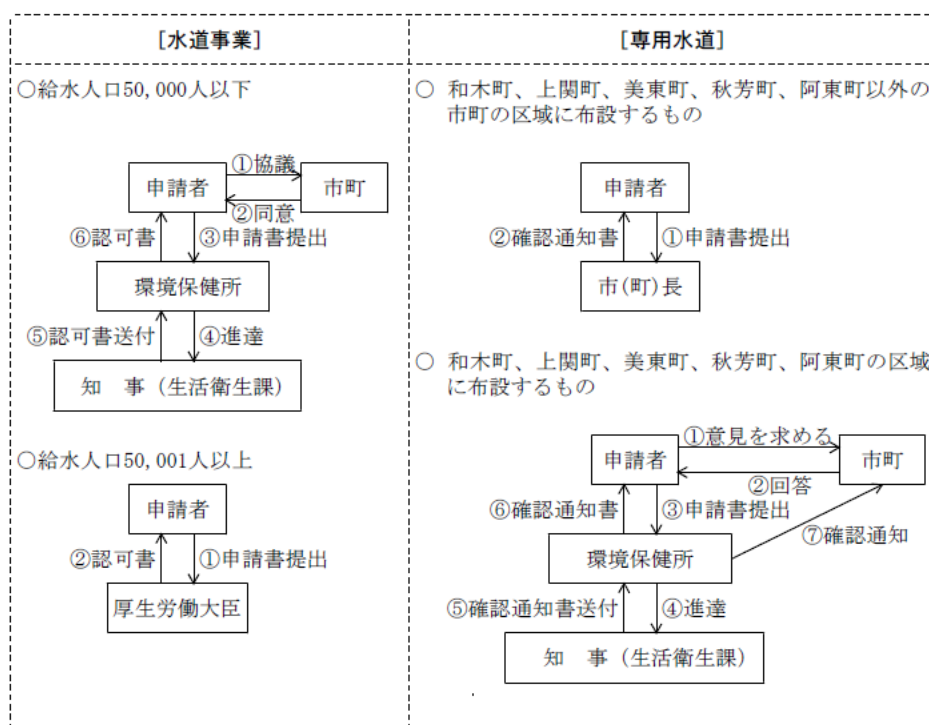
申請の内容	申請書名	申請先	県の担当部局	備考
水道事業の経営 又は経営の変更 を行うとき	水道事業認可申請書	給水人口 50,001 人以上の場合 ：厚生労働大臣 給水人口 50,000 人以下の場合 ：知事	環境保健所 環境生活部生活 衛生課水道班	(1) 市町以外の者が申請を行う場合は、事前に市町の意見を聴くこと。 (2) 給水開始前に水質検査の結果を添付した開始前届を提出すること。
専用水道の布設 を行うとき	専用水道布設工事設計確認申請書	知事 市町長 ※1	環境保健所 環境生活部生活 衛生課水道班	(1) 町以外の者が申請を行う場合は、事前に町の意見を聴くこと。 (2) 給水開始前に水質検査の結果を添付した開始前届を提出すること。
簡易専用水道を 設置する場合	簡易専用水道設置届	環境保健所長 ※2	環境保健所 環境生活部生活 衛生課水道班	

※1 専用水道の布設の申請先

- (1) 国が布設するもの 厚生労働省健康局水道課
- (2) 和木町、上関町、美東町、秋芳町、阿東町以外の市町の区域に布設するもの
市町長（市町環境衛生部局又は市町水道部局）
- (3) 和木町、上関町、美東町、秋芳町、阿東町の区域に布設するもの
知事（環境保健所）

※2 簡易専用水道の設置の申請先 萩市の区域に設置するものについては、萩市長（市上下水道部）

5 認可・確認申請のフローチャート



9 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）

1 法律の目的

建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的としている。

2 建築確認等

(1) 建築確認が必要な場合

① 建築物を建築する場合（建築基準法第 6 条第 1 項）

次の表の「適用区域」欄に掲げる区域において、同表の「用途又は構造」欄及び「規模」欄に該当する建築物について「工事種別」欄に掲げる工事を行おうとするときは、建築確認が必要となる。

ただし、防火地域及び準防火地域外における増築、改築又は移転で、床面積の合計が 10 m²以内のものは除かれる。

適用区域	法該当号	用途又は構造	規模	工事種別
すべての区域	第 1 号	劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場、病院、診療所（患者収容施設のあるものに限る。）、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎、児童福祉施設等、学校、体育館、博物館、美術館、図書館、ホールの練習場、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場、百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェ、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、待合、料理店、飲食店、物品販売業店舗、倉庫自動車車庫、自動車修理工場、映画スタジオ、テレビスタジオ	左記用途に供する部分の床面積の合計が 200 m ² を超えるもの	新築、増築、改築、移転、大規模の修繕、大規模の模様替
	第 2 号	木造の建築物	次の①から④のいずれかに該当するもの ① 3 以上の階数を有するもの ② 延べ面積が 500 m ² を超えるもの ③ 高さが 13m を超えるもの ④ 軒の高さが 9m を超えるもの	新築、増築、改築、移転、大規模の修繕、大規模の模様替
	第 3 号	木造以外の建築物	次の①又は②に該当するもの ① 2 以上の階数を有するもの ② 延べ面積が 200 m ² を超えるもの	新築、増築、改築、移転、大規模の修繕、大規模の模様替
都市計画区域内等	第 4 号	すべての建築物		新築、増築、改築、移転

② 工作物を築造する場合（建築基準法第 88 条第 1 項）

次の表の「種類」欄及び「規模」欄に該当する工作物について築造の工事を行おうとするときは、都市計画区域内外を問わず建築確認が必要となる。

種 類	規 模
煙突	高さが 6m を超えるもの
鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱等	高さが 15m を超えるもの
広告塔、広告板、装飾塔、記念塔等	高さが 4m を超えるもの
高架水槽、サイロ、物見塔等	高さが 8m を超えるもの
擁壁	高さが 2m を超えるもの
観光用の乗用エレベーター、エスカレーター	すべてのもの
高架の遊戯施設（ウォーターシュート、コースター等）	すべてのもの
原動機により回転運動をする遊戯施設（メリーゴーラウンド、観覧車、オクトパス、飛行塔等）	すべてのもの

③ 用途地域内において工作物を築造する場合（建築基準法第 88 条第 2 項）

次の表の「適用区域」欄に掲げる区域において、同表の「種類」欄及び「規模」欄に該当する工作物について築造を行おうとするときは、建築許可及び建築確認が必要となる。ただし、土木事業等に一時的に使用するため臨時に設けるものは、この限りではない。

適用区域	政令 該当号	種類	規模
用途地域内（準工業地域、工業地域及び工業専用地域を除く。）	第 1 号	鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎の用途に供する工作物	原動機を使用するもの
		レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰の用途に供する工作物	出力の合計が 2.5kw を超える原動機を使用するもの
用途地域内（工業地域及び工業専用地域を除く。）		アスファルト、コaltar、木タール、石油蒸留産物又はその残りかすを原料とする製造の用途に供する工作物	すべてのもの
第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内、田園住居地域	第 2 号	自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）	築造面積が 50 m ² を超えるもの
		自動車車庫（建築物に附属するものに限る。）	次の①又は②のいずれかに該当するもの ① 築造面積に車庫の延べ面積を加えた値が 600 m ² を超えるもの ② 築造面積に車庫の延べ面積を加えた値が車庫を除いた建築物の延べ面積を超えるもの
第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域内		自動車車庫（建築物に附属しないものに限る。）	築造面積が 300 m ² を超えるもの
		自動車車庫（建築物に附属するものに限る。）	次の①又は②のいずれかに該当するもの ① 築造面積に車庫の延べ面積を加えた値が 3,000 m ² を超えるもの

			② 築造面積に車庫の延べ面積を加えた値が車庫を除いた建築物の延べ面積を超えるもの
第一種住居地域及び第二種住居地域内		自動車車庫（建築物に附属しないものに限る。）	築造面積が 300 m ² を超えるもの
		自動車車庫（建築物に附属するものに限る。）	築造面積に車庫の延べ面積を加えた値が車庫を除いた建築物の延べ面積を超えるもの
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は第一種中高層住居専用地域内、田園住居地域	第3号	サイロ等の工作物のうち飼料、肥料、セメント等を貯蔵するもの	高さが 8m を超えるもの
	第4号	・観光用の乗用エレベーター、エスカレーター ・高架の遊戯施設（ウォーターシュート、コースター等） ・原動機により回転運動をする遊戯施設（メリーゴーランド、観覧車、オトパス、飛行塔等）	すべてのもの
都市計画区域又は準都市計画区域内	第5号	汚物処理場、ごみ焼却場等	すべてのもの

(2) 建築許可が必要な場合

例えば、次の表の「建築制限」欄に該当する建築物については、建築に当たり特定行政庁の許可が必要である。

該当条・項・号	建築制限	許可対象建築物	備考
第43条第2項第2号	敷地と道路との接道関係による建築制限	建築物	建築審査会の同意が必要
第44条第1項第2号及び第4号	道路内の建築制限	公衆便所、巡査派出所、アーケード、上空通路等	建築審査会の同意が必要
第48条第1項から第14項	用途地域内の建築物の制限		利害関係者からの意見の聴取及び建築審査会の同意が必要
第49条	特別用途地区内の建築制限	市町の条例により指定	市町長の許可が必要
第51条	特殊建築物の位置の制限	卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場、産業廃棄物処理場、一般廃棄物処理場等	都市計画審議会の議を経ることが必要。 (都市計画における位置の決定が原則)
第85条第5項・第6項	仮設建築物に対する制限の緩和	仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗等	第6項については、国際的な規模等に限るもので、建築審査会の同意が必要
第87条の3第5項・第6項	建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合の制限の緩和	興行場、博覧会建築物、店舗等	第6項については、国際的な規模等に限るもので、建築審査会の同意が必要

3 用途地域

用途地域等の地域地区は、都市における土地利用の計画を実現していくための規制、誘導等の役割を果たすものであり、土地の自然的条件及び土地利用の動向を考慮して、住民の環境を保護し、商業、工業等の都市機能が十分維持され、美観風致を維持し、公害を防止する等健康で快適かつ機能的な都市環境を形成するために定められている。

(1) 用途地域

用途地域は、地域の種別に応じて、建築物の用途、建ぺい率、容積率、高さ等を規制することによって、適正な機能と良好な環境を有する健全な市街地の形成を図るための制度であり、地域地区制度の基本となるものである。

① 用途地域の種別

種別	趣旨
第1種低層住居専用地域	低層住宅の専用地域
第2種低層住居専用地域	小規模な店舗の立地を認める低層住宅の専用地域
第1種中高層住居専用地域	中高層住宅の専用地域
第2種中高層住居専用地域	必要な便利施設の立地を認める中高層住宅の専用地域
第1種住居地域	大規模な店舗、事務所の立地を制限する住宅地のための地域
第2種住居地域	住宅地のための地域
準住居地域	自動車関連施設等と住宅が調和して立地する地域
田園住居地域	農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域
近隣商業地域	近隣の住宅地の住民のための店舗、事務所等の利便の増進を図る地域
商業地域	店舗、事務所等の利便の増進を図る地域
準工業地域	環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便の増進を図る地域
工業地域	工業の利便の増進を図る地域
工業専用地域	工業の利便の増進を図るための専用地域

② 用途地域・用途地域の指定のない区域内の建築物の用途制限(○:建築可 ×:建築不可)

※田園住居地域は省略

建築物及び工作物	用途地域													
	1種低層	2種低層	1種中層	2種中層	1種住居	2種住居	準住居	近隣商業	商業	準工業	工業	工業専用	指定なし	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○
図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
保育所等、公衆浴場、診療所	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
老人福祉センター、児童厚生施設等	*1	*1	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

巡査派出所、公衆電話所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○
病院	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○
2階以下かつ床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	*4	○
〃 500㎡ 〃	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	*4	○
上記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店	×	×	×	*2	*3	*5	*5	○	○	○	*5	×	*5
事務所等	×	×	×	*2	*3	○	○	○	○	○	○	○	○
ボーリング場、スケート場、水泳場等	×	×	×	×	*3	○	○	○	○	○	○	×	○
ホテル、旅館	×	×	×	×	*3	○	○	○	○	○	×	×	○
自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎	×	×	×	×	*3	○	○	○	○	○	○	○	○
マージャン屋、ぱちんこ屋、勝馬投票券発売所等	×	×	×	×	×	*5	*5	○	○	○	*5	×	*5
カラオケボックス等	×	×	×	×	×	*5	*5	○	○	○	*5	*5	*5
2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
営業用倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車車庫（一定規模以下の附属車庫を除く）	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○
客室の部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場等	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×	○
〃 200㎡以上 〃	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	○
キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	○
個室付浴場等に係る公衆浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	○
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○
作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○
日刊新聞の印刷所、作業場の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○
作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設	×	×	×	*2	*3	○	○	○	○	○	○	○	○
〃 少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
〃 やや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○
〃 多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○

*1 については、一定規模以下のものに限り建築可能

*2 については、当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築可能

*3 については、当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能

*4 については、物品販売店舗、飲食店は建築禁止

*5 については、当該用途に供する部分が10,000㎡以下の場合に限り建築可能

(2) 特別用途地区

特別工業地区、特別業務地区等の特別用途地区は、用途地区を補完し、用途地域内において特別の目的からする土地利用の増進、環境の保護等を図り、より詳細な土地利用を実現するため定める地区で、その制限は、条例に基づいて行う。

平成17年4月1日現在の特別用途地区の決定状況は、次の表のとおり。

(3) 特定用途制限地域

用途地域が定められていない区域（市街化調整区域を除く）において、その良好な環境の形成や保持のために、当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物などの用途の概要を定める地域で、その制限は、条例に基づいて行う。

(4) 防火地域・準防火地域

防火地域・準防火地域は、防火性能の高い建築物等の建築を促進することにより、市街地における火災の危険を防除するために定めるものである。

- ① 「防火地域」とは、市街地の中心部で特に土地利用度、建築密度が高く、火災危険度の高い地域を指定している。
- ② 「準防火地域」とは、防火地域に近接して広がる地域など、商業地域又は近隣商業地域で、比較的密集した市街地を指定している。

4 事務のフローチャート

申請内容、審査機関又は敷地の所在地等によりフローが異なるため、所管行政庁へお問い合わせください。

10 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）

※ 宅地造成等規制法の一部を改正する法律（令和4年法律第55号）が令和5年5月26日に施行され、「宅地造成及び特定盛土等規制法（新法）」とされる予定だが、新法による各規制区域が指定されるまでの最長2年間は経過措置が設けられ、改正前の基準が適用される。

----- 以下、経過措置に伴う改正前の基準 -----

1 法律の目的

宅地造成に伴い、崖崩れ又は土砂の流出を生ずるおそれが著しい市街地又は市街地となろうとする土地の区域内において、宅地造成に関する工事等について災害の防止のため必要な規制を行うことにより、国民の生命及び財産の保護を図り、もって公共の福祉に寄与することを目的としている。

2 規制区域

知事（中核市の市長）は、宅地造成に伴い災害が生ずるおそれが著しい市街地又は市街地となろうとする土地の区域を、関係市町長の意見を聴いて宅地造成工事規制区域として指定することができる。県内では、下関市、周南市及び岩国市のそれぞれ一部が指定されている。

3 許可行為

宅地造成工事規制区域内で宅地造成に関する工事を行おうとする者は、当該工事に着手する前に知事（中核市又は委任市の市長）の許可を受けなければならない。

ここで「宅地造成に関する工事」とは、宅地以外の土地を宅地にするため又は宅地において行う土地の形質の変更（宅地を宅地以外の土地にするために行うものを除く。）のうち、次に掲げるものをいう。

- (1) 切土であって、当該切土をした土地の部分に高さが2mを超える崖を生ずるもの
- (2) 盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが1mを超える崖を生ずるもの
- (3) 切土と盛土とを同時にする場合における盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが1m以下の崖を生じ、かつ、当該切土及び盛土をした土地の部分に高さが2mを超える崖を生ずるもの
- (4) (1) から (3) に該当しない切土又は盛土であって、当該切土又は盛土をする土地の面積が500㎡を超えるもの

4 工事の技術的基準

宅地造成工事規制区域内で行われる宅地造成に関する工事は、宅地造成等規制法施行令等で定められた技術基準に従い、宅地造成に伴い、崖崩れ又は土砂の流出による災害が生じないよう必要な措置が講ぜられたものでなければならない。なお、この技術基準は都市計画法に基づく開発許可の技術基準とほぼ同様なものとなっている。

5 許可の手続

宅地造成工事規制区域内において宅地造成に関する工事をしようとするときは、宅地造成に

関する工事の許可申請書を知事（中核市又は委任市の市長）に提出して許可を受けなければならない。提出先は市の開発許可担当窓口で、許可権者は次のとおりである。

下関市、岩国市及び周南市の場合：下関市長、岩国市長、周南市長

1 1 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）

1 法律の目的

宅地建物取引業者を対象として、免許制度を実施し、その事業に対し必要な規制を行うことによって、①宅地建物取引業を営む者の業務の適正な運営を図り、②宅地・建物の取引の公正を確保するとともに、③宅地建物取引業の健全な発達を促進することを直接的な目的とし、最終的には、宅地・建物を購入しようとする者や借りようとする者等が被るおそれのある損害を防止し、その利益を保護するとともに、宅地・建物が円滑に流通することを目的としている。

2 宅地の定義

- (1) 建物の敷地に供せられる土地
- (2) 用途地域内の①以外の土地で、道路、公園、河川、広場、水路の用に供せられているものの以外のもの

3 宅地建物取引業の定義

- (1) 次に掲げる行為のいずれかを行うこと。
 - ① 宅地または建物の売買
 - ② 宅地または建物の交換
 - ③ 宅地または建物の売買、交換または賃借の代理
 - ④ 宅地または建物の売買、交換または賃借の媒介
- (2) (1) に掲げる行為を業として行うこと。

4 免許制度

宅地建物取引業を営もうとする者は免許を受けなければならない。

- (1) 免許権者
 - ① 1 の都道府県にのみ事務所を設置する場合…都道府県知事
 - ② 2 以上の都道府県に事務所を設置する場合…国土交通大臣
- (2) 免許要件
 - ① 一定の欠格事由に該当しないこと
 - ② 免許申請書又はその添付書類中に重要な事項について虚偽の記載等がないこと

5 宅地建物取引士制度

宅地建物取引業者は、その事務所に専任の宅地建物取引士を設置しなければならない。宅地建物取引士になるには、①都道府県知事による試験に合格し、②都道府県知事の登録を受け、③取引士証の発行を受けなければならない。

また、宅地建物取引士は重要事項説明及び書面への記名の義務がある。

6 営業開始の条件

宅地建物取引業の取引によって負う債務の支払いを担保するため営業保証金制度があり、営業開始にあたっては下記の①または②のいずれかが必要となる。

	主たる事務所	従たる事業所
①営業保証金の供託	1,000 万円	500 万円
②保証協会への加入（分担金額）	60 万円	30 万円

7 業務に関する規制

(1) 広告

広告の媒体は、新聞の折込チラシ、配布用のチラシ、新聞、雑誌、テレビ、ラジオ又はインターネットのホームページ等種類を問わない。

① 誇大広告等の禁止（法第 32 条）

宅地建物取引業者は、その業務に関して広告をするときは、次の事項について著しく事実に相違する表示をし、または実際のものよりも著しく優良または有利である、と人を誤認させるような表示をしてはならない。

a 宅地または建物の所在

地番、所在地、位置図等により特定される取引物件の場所。

b 宅地または建物の規模

取引物件の面積や間取り（個々の物件に限らず、宅地分譲における分譲地全体の広さや区分所有建物の全体の広さ、戸数等も含まれる。）。

c 宅地または建物の形質

取引物件の形状及び性質（地目、供給施設、排水施設、構造、材料、用途、性能、経過年数等）。

d 宅地または建物に対する現在または将来における利用の制限

取引物件に係る現在又は将来の公法上の制限（都市計画法、建築基準法、農地法等に基づく制限の設定又は解除等）、私法上の制限（借地権、定期借地権、地上権等の有無及びその内容等）。

e 現在または将来における環境

取引物件に係る現在又は将来の周囲の状況（静寂さ、快適さ、方位等の立地条件等、デパート、コンビニエンスストア、商店街、学校、病院等の状況、道路、公園等の公共施設の整備状況等）。

f 現在または将来における交通その他の利便

業務中心地に出るまでに利用する交通機関の現在又は将来の便利さ（路線名、最寄りの駅、停留所までの所要時間、建設計画等）。

g 代金、借賃等の対価の額またはその支払方法

代金、借賃、権利金等の額又はその支払方法（現金一括払い、割賦払い、頭金、支払回数、支払期間等）。

h 代金または交換差金に関する金銭の貸借のあっせん

金銭の貸借のあっせんの有無又は貸借の条件（融資を受けるための資格、金利、返済回数、金利の計算方式等）。

② 広告の開始時期の制限（法第 33 条）

宅地建物取引業者は、宅地の造成または建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる都市計画法第 29 条の許可、建築基準法第 6 条第 1 項の確認その他法令に基づく許可等の処分が政令で定めるものがあつた後でなければ、当該工事に係る宅地または建物の売買その他の業務に関する広告をしてはならない。

(2) 媒介契約・代理契約（法第 34 条の 2、第 34 条の 3）

媒介契約内容の書面化

宅地建物取引業者は、宅地または建物の売買または交換の媒介の契約（媒介契約）を締結したときは、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。（法第 34 条の 2 第 1 項）

① 当該宅地の所在、地番その他当該宅地を特定するために必要な表示または当該建物の所在、種類、構造その他当該建物を特定するために必要な表示

② 当該宅地または建物を売買すべき価額またはその評価額

③ 当該宅地または建物について、依頼者が他の宅地建物取引業者に重ねて売買または交

換の媒介または代理を依頼することの許否およびこれを許す場合の他の宅地建物取引業者を明示する義務の存否に関する事項

- ④ 建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項
- ⑤ 媒介契約の有効期間および解除に関する事項
- ⑥ 指定流通機構への登録に関する事項
- ⑦ 報酬に関する事項
- ⑧ 次に掲げる事項
 - a 専任媒介契約にあつては、依頼者が他の宅地建物取引業者の媒介または代理によって売買または交換の契約を成立させたときの措置
 - b 依頼者が売買又は交換の媒介を依頼した宅地建物取引業者が探索した相手方以外の者と売買または交換の契約を締結することができない旨の特約を含む専任媒介契約にあつては、依頼者が当該相手方以外の者と売買または交換の契約を締結したときの措置
 - c 依頼者が他の宅地建物取引業者に重ねて売買または交換の媒介または代理を依頼することを許し、かつ、他の宅地建物取引業者を明示する義務がある媒介契約にあつては、依頼者が明示していない他の宅地建物取引業者の媒介または代理によって売買または交換の契約を成立されたときの措置
 - d 当該媒介契約が国土交通大臣が定める標準媒介契約約款に基づくものであるか否かの別

(3) 重要事項の説明（法第 35 条）

- ① 説明しなければならない相手方
 - a 宅地建物取引業者が自ら売買または、交換の当事者として契約を締結する場合
……その相手方
 - b 宅地建物取引業者が当事者を代理して売買、交換または貸借の契約を締結する場合
……その契約の相手方および代理を依頼した者
 - c 宅地建物取引業者が媒介して売買、交換または貸借の契約を締結する場合
……その契約の各当事者
- ② 説明すべき時期
「売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間」である。相手方がその物件や取引条件について十分に理解し、熟考したのち契約を締結するように、できるだけ早い時期、すなわち、取引物件がある程度特定した時期に説明をするのが適当である。
- ③ 説明の方法
宅地建物取引士は、法第 35 条により説明を義務づけられている重要事項について相手方に書面を交付して説明しなければならない。この書面は「重要事項説明書」と呼ばれ、一般の宅地建物と区分所有建物に分けて様式が示されている。
- ④ 宅地建物取引士証の提示義務
宅地建物取引士は、重要事項の説明をするときは、相手方に対し、宅地建物取引士証を提示しなければならない。
- ⑤ 説明すべき重要事項
 - a 取引物件に関する事項
 - (a) 登記された権利の種類・内容等
 - (b) 都市計画法・建築基準法その他の法令に基づく制限で契約内容の別に応じて政令で定めるものに関する事項の概要
 - (c) 当該契約が建物の貸借の契約以外のものであるときは、私道負担に関する事項
 - (d) 飲用水・電気およびガスの供給施設、排水施設の整備の状況
 - (e) 当該物件が工事の完了前のものであるときは、工事完了時における形状、構造その他国土交通省令・内閣府令で定める事項

- (f) 区分所有建物の場合における一棟の建物の敷地に関する権利の種類および内容、共用部分に関する規約の定め等に関する事項で契約内容の別に応じて国土交通省令・内閣府令で定めるもの
- (g) 既存建物の場合、建物状況調査の実施の有無、実施している場合におけるその結果の概要ならびに建物の建築および維持保全の状況に関する書類の保存の状況
- b 取引条件に関する事項
 - (a) 代金、交換差金及び借賃以外に授受される金銭の額及び授受の目的
 - (b) 契約の解除に関する事項
 - (c) 損害賠償額の予定または違約金に関する事項
 - (d) 手付金等の保全措置の概要
 - (e) 支払金又は預り金の保全措置の有無及び概要
 - (f) 代金又は交換差金に関する金銭の貸借のあっせんの内容及び当該あっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置
 - (g) 契約不適合責任の履行に関する保証保険契約等の措置の有無及び概要
 - (h) その他宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護の必要性および契約内容の別を勘案して国土交通省令で定める事項
 - (i) 割賦販売の場合にあっては、次の事項
 - ア 現金販売価格
 - イ 割賦販売価格
 - ウ 引渡しまでに支払う金銭の額及び賦払金の額並びにその支払の時期及び方法
- (4) 契約締結等の時期の制限（法第 36 条）
前記（1）② 広告の開始時期の制限と同様である。
- (5) 書面の交付（法第 37 条）
 - ① 書面の交付義務
宅地建物取引業者は、宅地または建物の売買または交換に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方および代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、遅滞なく、所定の事項を記載した書面を交付しなければならない。
 - ② 書面を交付しなければならない相手方
 - a 宅地建物取引業者が自ら売買または、交換の当事者として契約を締結したとき
……その相手方
 - b 宅地建物取引業者が当事者を代理して売買、交換または貸借の契約を締結したとき
……その契約の相手方および代理を依頼した者
 - c 宅地建物取引業者が媒介して売買、交換または貸借の契約を締結したとき
……その契約の各当事者
 - ③ 交付すべき時期
書面の交付は「契約の成立後遅滞なく」しなければならない。
売買や賃貸借は、不要式の諾成契約であるから、契約書等の書面を作成しなくても、当事者の意思の合致さえあれば、契約は成立する。そこで、宅地建物取引業者に対して、契約の成立後遅滞なくその内容を書面に作成し、相手方等に交付することを義務づけている。
なお、契約書をもってこの書面に代える場合には、契約成立時に書面が交付されることになる。
 - ④ 宅地建物取引士の記名
宅地建物取引業者は、交付すべき書面を作成したときは、宅地建物取引士をして、当該書面に記名させなければならない。
 - ⑤ 書面に記載すべき事項（売買の場合）

- a 当事者の表示
- b 物件を特定するため必要な表示
- c 当該建物が既存の建物であるときは、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項
- d 代金（交換差金）の額とその支払いの時期・方法
- e 物件の引渡しの時期
- f 移転登記の申請の時期
- g 代金（交換差金）以外の金銭の授受についての定めがあるときは、その額ならびにその金銭の授受の時期と目的
- h 契約の解除に関する定めがあるときは、その内容
- i 損害賠償額の予定または違約金についての定めがあるときは、その内容
- j ローンのあるせんについての定めがあるときは、ローンが不成立の場合の措置
- k 不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容
- l 契約不適合責任または当該責任の履行に関する保証保険契約等の措置についての定めがあるときは、その内容
- m 公租公課の負担についての定めがあるときは、その内容

(6) 報酬（法第46条）

- ① 宅地建物取引業者が宅地または建物の売買又は交換の媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる。
- ② 宅地建物取引業者は①の額を超えて報酬を受けてはならない。

(7) 業務に関する禁止事項（法第47条、第47条の2）

宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次の行為をしてはならない。

- ① 宅地若しくは建物の売買、交換若しくは賃借の契約の締結について勧誘をするに際し、又はその契約の申込みの撤回若しくは解除若しくは宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、次のいずれかに該当する事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為
 - a 法第35条第1項各号または第2項各号に掲げる事項
 - b 法第35条の2各号に掲げる事項
 - c 法第37条第1項各号または第2項各号（第1号を除く。）に掲げる事項
 - d aからcまでに掲げるもののほか、対象物件の状況、取引条件等、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの
- ② 不当に高額な報酬を要求する行為
- ③ 手付について貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為
- ④ 将来利益に関する断定的判断の提供
- ⑤ 威迫行為
- ⑥ その他国土交通省令で定める行為
 - a 契約締結の勧誘に関する以下の行為
 - (a) 将来の環境、交通等の状況に係る断定的判断の提供
 - (b) 契約の締結を不当に急がせる行為
 - (c) 勧誘に先立って勧誘目的等を告げない行為
 - (d) 相手方の意思に反して再勧誘をする行為
 - (e) 迷惑を覚えさせるような時間に勧誘する行為
 - (f) 平穩を害するような方法により困惑させる行為
 - b 預り金の返還の拒否
 - c 手付放棄による契約解除の申し出の拒否

(8) その他

「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律（デジタル社会形成整備法）」の施行に伴う宅地建物取引業法の改正（令和4年5月18日施行）により、重要事項説明書、契約締結時書面および媒介契約締結時書面等の書面の交付について、相手方の承諾を得た上で、電磁的方法で行うことができることとされた。

(参考) 宅地建物取引業者に対する監督

○無免許の者が宅地建物取引業者の媒介等を経て取引を行った場合について

免許を受けていない者が業として行う宅地建物取引に宅地建物取引業者が代理または媒介として関与したとしても、当該取引は無免許事業に該当する。

また、宅地建物取引業者が無免許事業に代理または媒介として関与した場合は、当該宅地建物取引業者の行為は、法第65条第2項第5号（業務の停止）又は法第66条第1項第9号（免許の取消し）に該当する。

◇宅地建物取引業について

「業として行う」とは、宅地建物の取引を社会通念上事業の遂行とみることができる程度に行う状態を指すものであり、その判断は、取引の対象者、取引の目的、取引対象物件の取得の経緯、取引の態様および取引の反復継続性を参考に諸要因を勘案して総合的に行われるものである。

1 2 優良宅地認定制度（租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号））

1 制度の目的

優良な宅地の供給に資する土地の譲渡について税制上の優遇措置を講ずることにより、宅地の供給の促進と有効な土地利用を図ることを目的としている。

優良宅地の認定を受けることにより、課税上の特例措置として、短期所有土地譲渡益重課適用除外、特定長期譲渡所得課税適用、一般土地譲渡益重課適用除外を受けることができる。なお、これらの税制上の特例措置の適用を受けるためには、造成に係る宅地が優良宅地の認定を受けたものであることのほか、当該宅地の譲渡価格が適正であること又は当該宅地の譲渡が公募の方法により行われたものであることの要件が必要となる場合もある。

ただし、令和 8 年 3 月 31 日までの譲渡については、現在、短期所有土地譲渡益及び一般土地譲渡益に係る重課制度は適用が停止されている。

2 土地譲渡に係る税制度の概要

土地譲渡に係る所得で次に掲げる場合に該当するものについては、他の所得と分離して、それぞれに掲げるところにより所得税又は法人税が課されるが、当該土地について優良宅地又は優良住宅の認定を受けた場合は、「※」に記載しているとおり、優良宅地等の認定がされた土地の譲渡に係る所得税又は法人税の軽減措置を受けることができる。さらに、この場合においては、住民税も同様に軽減される。

(1) 個人所得に係るもの

① 譲渡所得に係るもの

- a 長期譲渡所得の特例（租税特別措置法第 31 条） 所有期間が 5 年超のもの
特例の概要 特別控除額控除後の譲渡益に対して、税率 15% で課税される。

※ 優良宅地認定後の扱い 特別控除額控除後の譲渡益に対して次の区分に応じそれぞれ次の税率で課税される。この制度は、一般に「特定長期譲渡所得課税」と呼ばれている。

- | | | |
|-------------------|-----|-----------------------------------|
| (a) 2,000 万円以下の部分 | 10% | } 平成 16 年度～
令和 7 年 12 月 31 日まで |
| (b) 2,000 万円超の部分 | 15% | |

- b 一般土地譲渡益重課の特例（租税特別措置法第 32 条） 所有期間が 5 年以下のもの
特例の概要 譲渡益に対して次の方法で計算した額で課税される。

- (a) 譲渡益の 30%

※ 優良宅地認定による優遇措置はない。ただし、国、地方公共団体等への譲渡の場合には、次の方法で計算した額のいずれか多い額で課税される。

- (a) 譲渡益の 15%
(b) 総合課税の上積税額

- ② 事業所得又は雑所得に係るもの（土地の所有期間が 5 年を超えるものについては、他の一般の所得と合算して総合課税される。）

- a 短期所有土地譲渡益重課の特例（租税特別措置法第 28 条の 4） 所有期間が 5 年以下のもの

特例の概要 譲渡益に対して次の方法で計算した額のいずれか多い額で課税される。

（ただし、この重課措置は、令和 8 年 3 月 31 日までの譲渡については、現在、

適用が停止されている。)

(a) 譲渡益の40%

(b) 総合課税の上積税額の110%

※ 優良宅地認定後の扱い 他の所得と合算して総合課税により課税する。

(2) 法人所得に係るもの

- ① 長期譲渡所得の特例（租税特別措置法第62条の3） 所有期間が5年超のもの
特例の概要 通常の法人税率で算定した税額に加え5%の税率で算出した税額を加えた額で課税される（ただし、この重課措置は、令和8年3月31日までの譲渡については、現在、適用が停止されている。)

※ 優良宅地認定後の扱い 通常の法人税率により課税する。

- ② 短期所有土地譲渡益重課の特例（租税特別措置法第63条） 所有期間が5年以下のもの
特例の概要 通常の法人税率で算定した税額に加え10%の税率で算出した税額を加えた額で課税される（ただし、この重課措置は、令和8年3月31日までの譲渡については、現在、適用が停止されている。)

※ 優良宅地認定後の扱い 通常の法人税率により課税する。

3 税の特例措置適用基準の概要

優良宅地の認定により税の特例措置を受けるためには、次に掲げる区分に応じ、それぞれに掲げる要件をすべて満し、かつ、4に掲げる優良宅地の認定基準を満たすことが必要である。

(1) 個人の譲渡所得で土地の所有期間が5年超であるもの（租税特別措置法第31条の2）

- ① 住宅建設の用に供される一団の宅地の造成を行う個人、法人又はこれらの者から権利を承継した者に対する土地の譲渡であること。
② 一団の宅地の造成に係るものでその面積が1,000㎡以上あること。
③ 都市計画区域内における造成であること。
④ 当該一団の宅地の造成が、住宅建設の用に供される優良な宅地の供給に寄与するものであることについて知事又は委任市長の認定を受け行われ、かつ、その造成が認定の内容に適合していること。
⑤ 造成に係る宅地が住宅（別荘を除く。）及びこれに関連して必要と認められる公共施設又は公益的施設の整備の用に供されるものであること。

(2) 個人の事業所得又は雑所得で土地の所有期間が5年以下であるもの（租税特別措置法第28条の4）

- ① 個人が造成した一団の宅地の全部又は一部の当該個人による譲渡であること。
② 一団の宅地の面積が1,000㎡以上のものにあつては、当該一団の宅地の造成が、優良な宅地の供給に寄与するものであることについて知事又は委任市長の認定を受け行われ、かつ、その造成が認定の内容に適合していること。
一団の宅地の面積が1,000㎡未満であるものにあつては、その造成が優良な宅地の供給に寄与するものであることについて市町長の認定を受けたものであること。
③ 当該譲渡に係る対価の額が適正な額であること。
④ 一団の宅地の面積が1,000㎡以上のものにあつては、当該譲渡が公募の方法により行われたものであること。

- ⑤ 造成に係る宅地の用途が住宅（別荘を除く。）、工場、流通業務施設、事務所、研究施設、研修施設又は厚生施設の建設及びこれらに関連して必要と認められる公共施設又は公益的施設の整備の用に供されるものであること。
- (3) 法人の土地譲渡による所得で土地の所有期間が5年超であるもの（租税特別措置法第62条の3）
 - (1) に掲げる基準に同じ。
- (4) 法人の土地譲渡による所得で土地の所有期間が5年以下であるもの（租税特別措置法第63条）
 - ① 法人が造成した一団の宅地の全部又は一部の当該法人による譲渡であること。
 - ② (2) の②から⑤の基準に同じ。

4 優良宅地認定基準（S54.3.31 建設省告示第767号）

- (1) 宅地の造成に係る面積が1,000㎡以上である場合
 - ① 宅地の造成について、都市計画法第33条第1項第2号から第10号までに掲げる基準に適合していること。
 - ② 宅地の造成が、宅地造成等規制法、農地法、森林法、国有財産法その他宅地の造成に関する法令に照らし、適法に行われたものであること。
- (2) 宅地の造成に係る面積が1,000㎡未満である場合
 - ① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域又は急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域内の土地を含まないこと。ただし、宅地の造成区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。
 - ② 宅地造成区域内の土地が地盤の軟弱な土地、崖崩れ又は出水のおそれが多い土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講ぜられていること。
 - ③ 水道その他の給水施設が整備されていること。
 - ④ 排水路その他の排水施設が、当該地域における降水量、宅地の造成区域の周辺の状況、放流先の状況等を勘案して、宅地の造成区域内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって宅地の造成区域及びその周辺の地域に溢水等による被害を生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。
 - ⑤ 6m（宅地の造成区域及びその周辺の地域の状況等により通行上支障がない場合は4m）以上の幅員の道路が宅地の造成区域に予定されている建築物の敷地に接するように配置され、かつ、道路の構造が通行の安全上支障のないものであること。
 - ⑥ 宅地の造成が、宅地造成等規制法、農地法、森林法、国有財産法その他宅地の造成に関する法令に照らし、適法に行われたものであること。

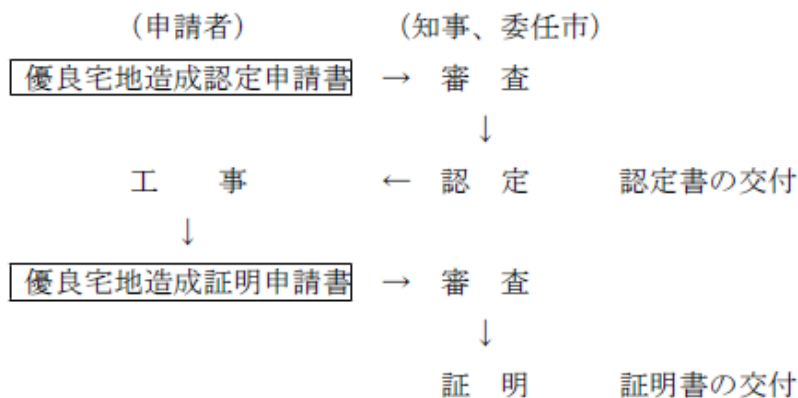
5 申請書

優良宅地の認定を受けようとする者は、宅地の造成に着手する前（土地区画整理事業に係るものにあつては、換地処分公告があつた日後）に優良宅地造成認定申請書に次に掲げる図書

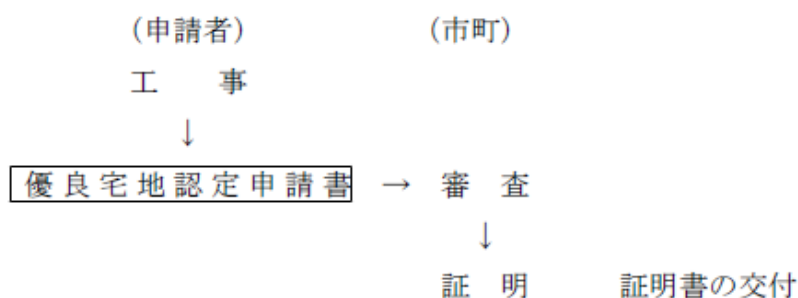
を添えて知事に提出しなければならない。ただし、宅地の造成の面積が 1,000 m²未満であるものにあつては、当該造成地を管轄する市町長の定めるところにより申請を行うこと。

- (1) 設計説明書
- (2) 設計図 次に掲げるものが必要である。明示すべき事項については、開発許可申請に添付する設計図に準じて作成すること。
 - ① 現況図（縮尺 1/2,500 以上）
 - ② 土地利用計画図（縮尺 1/1,000 以上）
 - ③ 造成計画平面図（縮尺 1/1,000 以上）
 - ④ 造成計画断面図（縮尺 1/1,000 以上）
 - ⑤ 排水施設計画平面図（縮尺 1/500 以上）
 - ⑥ 給水施設計画平面図（縮尺 1/500 以上）
 - ⑦ 崖の断面図（縮尺 1/50 以上）
 - ⑧ 擁壁の断面図（縮尺 1/50 以上）
- (3) 宅地造成区域位置図（縮尺 1/10,000 以上）
- (4) 宅地造成区域区域図（縮尺 1/2,500 以上）
- (5) 宅地造成をする土地の求積図
- (6) 宅地造成をする土地の登記事項証明書
- (7) 宅地造成をする土地の公図の写し
- (8) (1) から (7) に掲げるもののほか、知事が必要と認める書類

6 認定事務の流れ



(2) 宅地の面積が1,000m²未満の場合



7 申請手続

- (1) 宅地の面積が 1,000 m²未満の場合
市町長が認定する。(申請書2部提出)
- (2) 宅地の面積が 1,000 m²以上 10,000 m²未満の場合
- ① 委任市の区域内は、委任市長が認定する。(申請書2部提出)
 - ② 委任市以外の区域は知事(県土木建築事務所)が認定する。(申請書3部を市町村の優良宅地担当窓口へ提出)
- (3) 宅地の面積が 10,000 m²以上の場合
知事(県建築指導課)が認定する。(申請書4部を市町の優良宅地担当窓口へ提出)
ただし、下関市及び宇部市、山口市、防府市、周南市、萩市、岩国市については、市長が認定する。(申請書2部提出)

優良宅地認定の事務担当部署

市 町 名	宅地の面積が 1,000 m ² 未満	宅地の面積が 1,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満の場合	宅地の面積が 10,000 m ² 以上
岩 国 市	岩 国 市 建 築 指 導 課		
和 木 町	和 木 町 都 市 建 設 課	※岩国土木建築事務所建築住宅課	山 口 県 建 築 指 導 課
柳 井 市	柳 井 市 都 市 計 画 ・ 建 築 課		
周 防 大 島 町	周 防 大 島 町 施 設 整 備 課	柳 井 土 木 建 築 事 務 所 建 築 住 宅 課	
田 布 施 町	田 布 施 町 建 設 課		
平 生 町	平 生 町 建 設 課		
上 関 町	上 関 町 土 木 建 築 課		
下 松 市	下 松 市 都 市 政 策 課	周 南 土 木 建 築 事 務 所 建 築 住 宅 課	
光 市	光 市 都 市 政 策 課		
周 南 市	周 南 市 建 築 指 導 課		
防 府 市	防 府 市 開 発 建 築 指 導 課		
山 口 市	山 口 市 開 発 指 導 課		
宇 部 市	宇 部 市 建 築 指 導 課		
山陽小野田市	山陽小野田市都市計画課		山 口 県 建 築 指 導 課
美 祢 市	美 祢 市 建 設 課		
萩 市	萩 市 都 市 政 策 課		
阿 武 町	阿 武 町 土 木 建 築 課	宇 部 土 木 建 築 事 務 所 建 築 住 宅 課	山 口 県 建 築 指 導 課
長 門 市	長 門 市 都 市 建 設 課		
下 関 市	下 関 市 建 築 指 導 課		

※岩国土木建築事務所に建築住宅課の職員は常駐していないため、柳井土木建築事務所へご連絡ください。

13 優良住宅認定制度（租税特別措置法（昭和32年法律第26号））

1 制度の目的

優良な宅地の供給に資する土地の譲渡について税制上の優遇措置を講ずることにより、宅地の供給の促進と有効な土地利用を図ることを目的としている。

優良住宅の認定を受けることにより、課税上の特例措置として、短期所有土地譲渡益重課適用除外、特定長期譲渡所得課税適用、一般土地譲渡益重課適用除外を受けることができる。なお、これらの税制上の特別措置の適用を受けるためには、優良住宅であることについて認定を受けた住宅の敷地の用に供された宅地であることのほか、当該宅地の譲渡価格が適正であること又は当該宅地の譲渡が公募の方法により行われたものであることの要件が必要となる場合もある。

ただし、令和8年3月31日までの譲渡については、現在、短期所有土地譲渡益及び一般土地譲渡益に係る重課制度は適用が停止されている。

2 土地譲渡に係る税制度の概要

「10 優良宅地認定制度」の2を参照すること。

3 税の特例措置適用基準の概要

優良住宅の認定により税の特例措置を受けるためには、次に掲げる区分に応じ、それぞれに掲げる要件をすべて満たし、かつ、4に掲げる優良住宅の個別基準を満たすことが必要である。

(1) 個人の譲渡所得で土地の所有期間が5年超であるもの（租税特別措置法第31条の2）

- ① 一団の住宅又は中高層の耐火共同住宅の建設を行う個人、法人又はこれらの者から権利を承継した者に対する土地の譲渡であること。
- ② 一団の住宅にあつては、建設される住宅の戸数が25戸以上のものであること。
- ③ 中高層の耐火共同住宅にあつては、次の要件を満たすこと。
 - a 住居の用途に供する独立の部分が15以上のものであること又は当該建築物の床面積が1,000㎡以上のものであること。
 - b 当該建築物が耐火建築物又は準耐火建築物に該当すること。
 - c 地上階数3以上の建築物であること。
 - d 当該建築物の床面積の4分の3以上に相当する部分が専ら居住の用に供されるものであること。
 - e 居住の用に供する独立部分の床面積が200㎡以下で、かつ、50㎡以上（寄宿舍にあつては18㎡以上）のものであること。
- ④ 都市計画区域内に建設されるものであること。
- ⑤ 当該建築物の建設が優良な住宅の供給に寄与するものであることについて、知事（当該中高層の耐火共同住宅で、その土地の面積が1,000㎡未満のものにあつては市町長）の認定を受けたものであること。

(2) 個人の事業所得又は雑所得で土地の所有期間が5年以下であるもの（租税特別措置法第28条の4）

- ① 個人が自己の計算により新築した住宅又は一定の請負の方法により新築した住宅の敷地の用に供された一団の宅地の全部又は一部の当該個人による譲渡であること。

- ② 当該譲渡に係る対価の額が適正な額であること。
 - ③ 一団の宅地の面積が1,000㎡以上のものにあつては、当該譲渡が公募の方法により行われたものであること。
 - ④ 当該住宅の新築が優良な住宅の供給に寄与するものであることについて、当該一団の宅地の面積が1,000㎡以上のものにあつては知事の、当該一団の宅地の面積が1,000㎡未満のものにあつては市町長の、認定を受けたものであること。
- (3) 法人の土地譲渡による所得で土地の所有期間が5年超であるもの（租税特別措置法第62条の3）
- (1) に掲げる基準に同じ。
- (4) 法人の土地譲渡による所得で土地の所有期間が5年以下であるもの（租税特別措置法第63条）
- ① 法人が自己の計算により新築した住宅又は一定の請負の方法により新築した住宅の敷地の用に供された一団の宅地の全部又は一部の当該法人による譲渡であること。
 - ② (2) の②から④の基準を満たすこと。

4 優良住宅認定基準（S54.3.31 建設省告示第768号）

- ① 住宅の新築が建築基準法、都市計画法その他住宅の建築に関する法令に照らし、適法に行われたものであること。
- ② 居住の用に供する部分の床面積（建築基準法施行規則別記第2号様式の副本に規定する高床式住宅にあつては、床下部分以外の部分の面積）が40㎡以上（寄宿舍にあつては18㎡以上、租税特別措置法施行令第20条の2第8項又は第38条の4第18項の規定による認定に係る寄宿舍以外の住宅にあつては50㎡以上）200㎡以下であること。
- ③ 台所、水洗便所、洗面設備及び浴室（寄宿舍にあつては、共同の食堂、水洗便所、洗面設備及び浴室）並びに収納設備を備えた住宅であること。
- ④ 別荘の用に供されるものでないこと。
- ⑤ 住宅（当該住宅が1棟の家屋でその構造上区分された数戸の部分を独立して人の居住の用に供することができるものの一部分（以下「1棟の家屋の一部分」という。）である場合にあつては、当該家屋をいう。⑥において同じ。）の床面積の敷地面積に対する割合が10分の1未満でないこと。
- ⑥ 住宅の建築費が3.3㎡当たり95万円（耐火構造を有する住宅にあつては、100万円）以下であること。
- ⑦ 住宅が1棟の家屋の一部分である場合にあつては、当該家屋の②から④に掲げる要件に該当する住宅の床面積の合計の当該家屋に占める割合が2分の1以上であること。

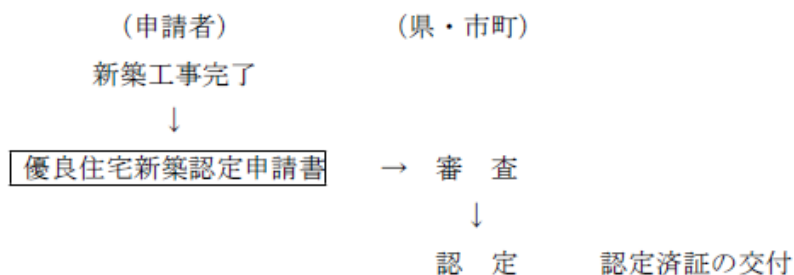
5 申請書

優良住宅の認定を受けようとするものは、住宅の新築の工事完了後（特定長期譲渡所得課税適用又は法人所得に係る長期譲渡益重課適用除外を受けようとする場合にあつては、住宅の新築の工事着手後で認定が可能な程度に工事が進捗した後）に、優良住宅新築認定申請書に次に掲げる図書を添えて知事に提出しなければならない。ただし、認定に係る住

宅の敷地の用に供された一団の宅地の面積が 1,000 m²未満であるもの又は認定に係る中高層耐火共同住宅の用に供される土地の面積が 1,000 m²未満であるものにあつては、当該土地を管轄する市町長の定めるところにより申請を行うこと。

- (1) 建築確認の確認済証又はその写し及び新築工事完了後に認定申請を行う場合にあつては建築確認に係る検査済証又はその写し
- (2) 設計者、工事監理者及び工事施工者に係る住宅の建築に関する法令による資格に関する申告書
- (3) 住宅の工事請負契約書等住宅の建築費を証する書類及び建築費証明書
- (4) 床面積計算書
各戸及び各階ごとに、居住の用に供する部分と居住の用に供する部分以外の部分との別、専有部分と共用部分との別、住宅部分と非住宅部分との別、各戸ごとの延床面積、各階ごとの床面積、共用部分が家屋の延床面積に占める割合その他居住の用に供する部分の面積を算定するために必要な事項を記載すること。
- (5) 新築された住宅の敷地の用に供された一団の宅地に係る次に掲げる図面
 - ① 付近見取図（縮尺 1/10,000 以上）
方位、一団の宅地の位置及び一団の宅地の周辺の公共施設を明示すること。
 - ② 現況図（縮尺 1/1,000 以上）
方位、一団の宅地の境界、一団の宅地内及び一団の宅地の周辺の公共施設の位置並びに一団の宅地内の敷地の境界及び家屋の位置を明示すること。
 - ③ 配置図（縮尺 1/200 以上）
方位、敷地の境界並びに敷地内の家屋及び附属家屋の位置を明示すること。
 - ④ 各階平面図（縮尺 1/100 以上）
方位、間取、各室の用途、壁の位置及び種類並びに台所、水洗便所、洗面設備、浴室及び収納設備の位置を明示すること。
- (6) 一団の宅地に係る土地の求積図
- (7) 一団の宅地に係る土地の登記事項証明書
- (8) 一団の宅地に係る土地の公図の写し
- (9) (1) から (8) に掲げるもののほか、知事が必要と認める書類

6 認定事務の流れ



7 申請手続

- (1) 住宅の敷地の用に供された一団の宅地の面積又は中高層耐火共同住宅の敷地の用に供された土地の面積が 1,000 m²未満の場合
市町長が認定する。(申請書 2 部提出)
- (2) 上記面積が、1,000 m²以上 10,000 m²未満の場合
- ① 委任市の区域内は、委任市長が認定する。(申請書 2 部提出)
 - ② 委任市以外の区域は知事(県土木建築事務所)が認定する。(申請書 3 部を市町の優良住宅担当窓口に提出)
- (3) 上記面積が、10,000 m²以上の場合
知事(県建築指導課)が認定する。(申請書 4 部を市町の優良住宅担当窓口に提出)
ただし、下関市及び宇部市、山口市、防府市、周南市、萩市、岩国市については、市長が認定する。(申請書 2 部提出)

優良住宅認定の事務担当部署

市 町 名	宅地の面積が 1,000 m ² 未満	宅地の面積が 1,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満の場合	宅地の面積が 10,000 m ² 以上
岩 国 市	岩 国 市 建 築 指 導 課		
和 木 町	和 木 町 都 市 建 設 課	※岩国土木建築事務所建築住宅課	山口県建築指導課
柳 井 市	柳井市都市計画・建築課		
周防大島町	周防大島町施設整備課	柳井土木建築事務所建築住宅課	
田布施町	田 布 施 町 建 設 課		
平生町	平 生 町 建 設 課		
上 関 町	上 関 町 土 木 建 築 課		
下 松 市	下松市都市政策課	周南土木建築事務所建築住宅課	
光 市	光 市 都 市 政 策 課		
周 南 市	周南市建築指導課		
防 府 市	防府市都市計画課		
山 口 市	山口市開発指導課		
宇 部 市	宇部市建築指導課		
山陽小野田市	山陽小野田市都市計画課		山口県建築指導課
美 祢 市	美 祢 市 建 設 課		
萩 市	萩 市 都 市 政 策 課		
阿 武 町	阿 武 町 土 木 建 築 課	宇部土木建築事務所建築住宅課	山口県建築指導課
長 門 市	長 門 市 都 市 建 設 課		
下 関 市	下関市建築指導課		

※岩国土木建築事務所に建築住宅課の職員は常駐していないため、柳井土木建築事務所へご連絡ください。

14 土砂災害防止法※（平成12年法律第57号）

※ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律

【山口県砂防課のホームページをご覧ください。】

- (注1) 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の指定基準は、開発許可基準とは異なるので、砂防部局と協議のこと。
- (注2) 特定開発行為に該当する場合は、特定開発許可が開発許可の条件となるので、砂防部局と協議のこと。