

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。

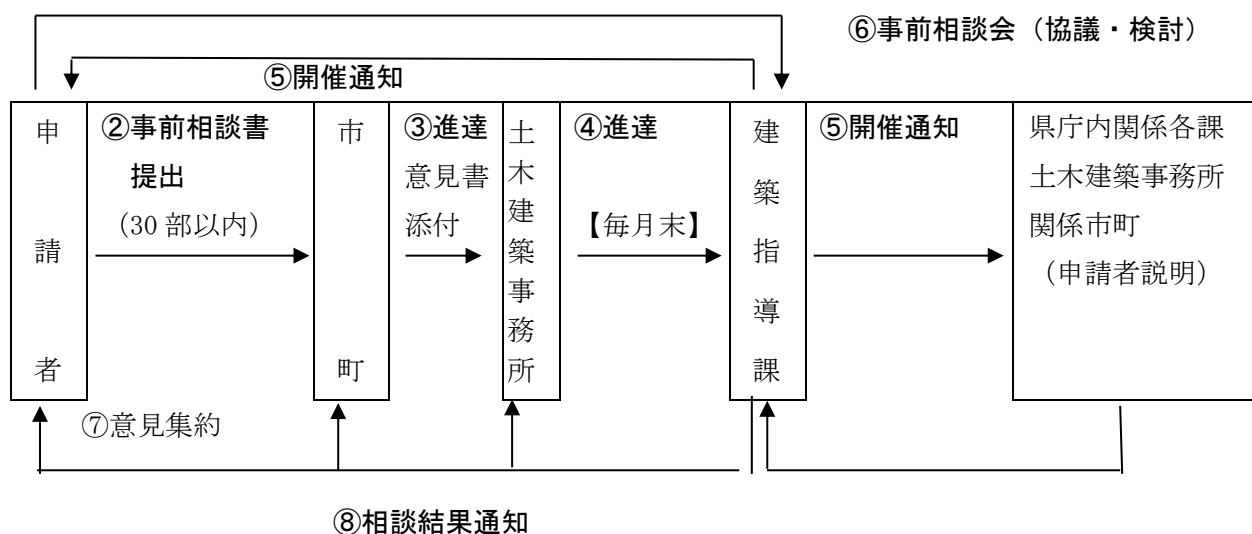
① 事前相談の対象

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 事前相談の手続

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。