

周南市における開発許可等審査基準

平成 26 年 4 月 1 日 制定

平成 2 年 4 月 1 日 改正

最終改訂 令和 7 年 4 月 1 日

目次

第1章 総則	1
1 周南市における開発許可等審査基準について	1
2 審査基準における用語の定義	1
第2章 開発許可制度の変遷	3
第3章 開発許可の手続フロー	4
第4章 開発許可申請の手続	5
第5章 開発行為に係る取扱い	6
1 全体規模に応じた適切な開発許可制度の運用 （「一体の開発行為として取扱う事例①、②」参照）	6
2 一体の開発行為の判断基準	6
3 一体の開発行為に該当しない場合	6
4 太陽光発電施設に関する開発行為の取扱い	7
第6章 設計に関する技術基準	8
1 基本的事項	8
2 道路	8
3 排水施設	13
4 公園、緑地又は広場	14
5 上下水道施設	14
6 消防水利施設	14
7 ごみステーション	15
8 擁壁	16
9 地盤調査	17
10 水質検査	18
11 その他	18
12 開発許可申請に係る市の関係課	20
第7章 都市計画法第43条における取扱い	21
第8章 雑則	22
第9章 附則	22

第1章 総則

1 周南市における開発許可等審査基準について

周南市における開発許可等審査基準（以下「審査基準」という。）は、「都市計画法 開発許可ハンドブック（山口県土木建築部建築指導課）」（以下「開発許可ハンドブック」という。）及び「盛土ハンドブック 宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可申請等の手引き（山口県）」（以下「盛土ハンドブック」という。）を補完するものとして、周南市における開発行為（優良宅地認定を含む。）等に関する手続及び設計基準等を定めるものである。

2 審査基準における用語の定義

(1) 開発行為

都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条第12項に規定する行為をいう。

(2) 開発許可

法第29条に規定する開発行為の許可をいう。

(3) 建築物

建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。

(4) 道路位置指定

建築基準法第42条第1項第5号に規定する行為をいう。

(5) 公共施設

道路、公園、緑地、広場、上水道等給水施設、公共下水道施設、河川、水路、排水施設、消防施設その他の施設で公共の用に供するものをいう。

(6) 一団の土地

権利を有する者又は取得しようとする者が、一連の計画の中で、一体的に利用することが想定される、ひとまとまりの土地のことをいう。一体的に利用することが想定される場合とは、次の①から③の要件を全て満たすときである。

① 主体の同一性

先行する開発行為等との間に、事業者の関連性が認められる開発行為等

② 物理的一体性

対象となる土地が接しており、ひとまとまりとなっているなど、物理的な一体性を有していること。

このとき、道路や河川により対象の土地が分断されている場合であっても、物理的な一体性を有すると認定することができる。

③ 計画的な一貫性

全体として一体的な土地の利用又は造成が見込まれる場合

(7) 一団の開発区域

一団の土地において行われる開発行為の区域

(8) 開発事前協議

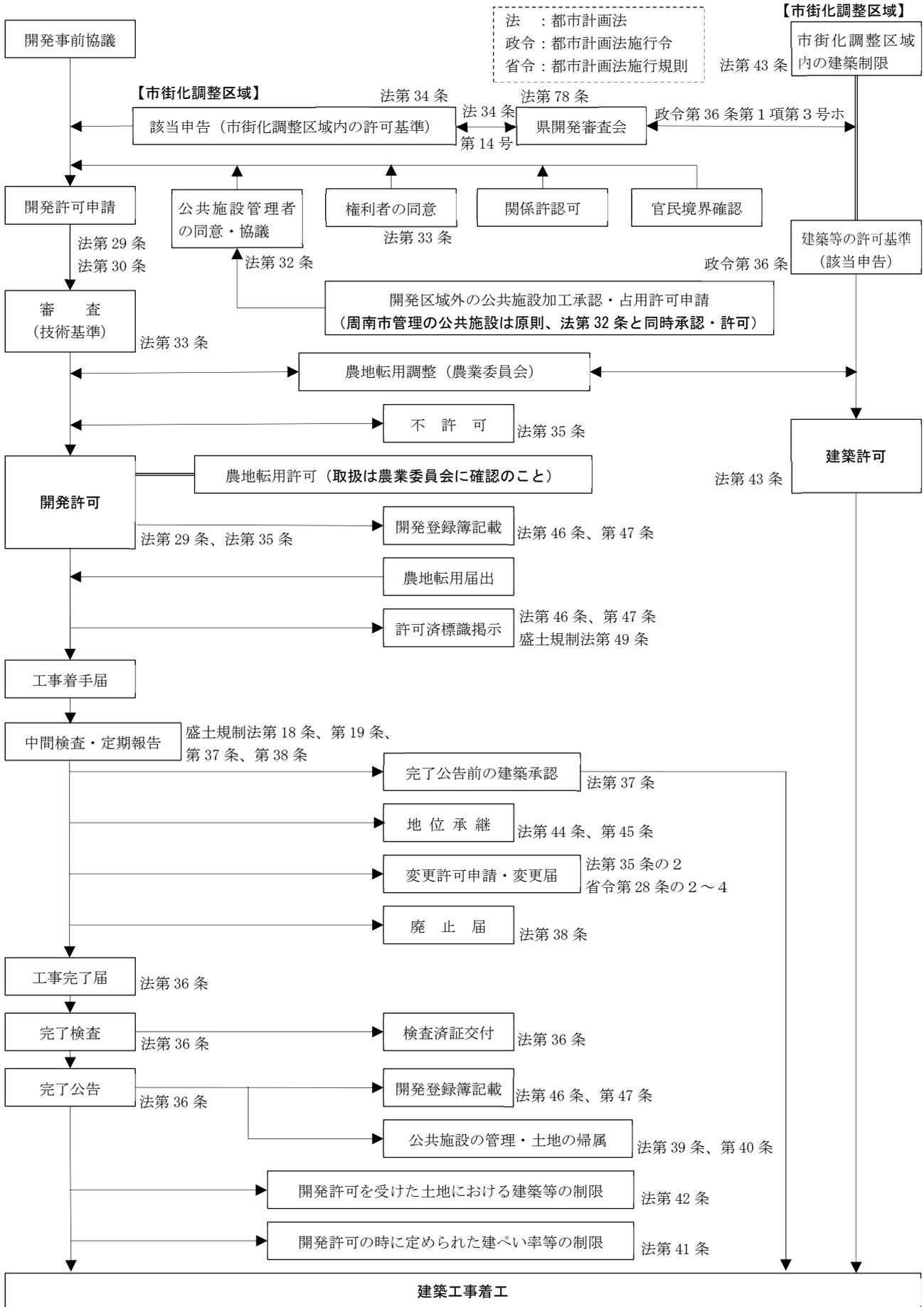
開発行為の事前協議とは、開発行為がおおむね実施見込みであるものについて、開発許

可申請の前に添付書類を添えて協議することをいう。この場合の添付書類は、計画概要、位置図、区域図、現況図、公図の写し、土地利用計画図及びその他必要に応じた書類とする。

第2章 開発許可制度の変遷

年月日	内容
昭和44年6月14日	新都市計画法施行（昭和43年6月15日公布）
昭和45年12月22日	周南都市計画区域を決定（旧徳山市、旧新南陽市）
昭和45年12月25日	周南都市計画区域内において市街化区域、市街化調整区域に線引（旧徳山市、旧新南陽市）
昭和48年3月5日	熊毛町土地開発行為の手續に関する条例の制定
昭和50年4月1日	非線引都市計画区域（規制対象3,000㎡以上）、特定工作物に対して開発許可制度の適用
昭和52年7月29日	熊毛都市計画区域の決定（非線引都市計画区域、規制対象3,000㎡以上）
昭和54年12月1日	熊毛都市計画区域の規制対象面積が変更（規制対象1,000㎡以上）
昭和55年4月1日	山口県知事から徳山市長へ開発許可に関する権限を一部移譲（規制対象3,000㎡未満）
昭和58年8月1日	徳山市北部地域における宅地開発事業に関する指導要綱制定（適用500㎡以上1ha未満）
平成8年4月1日	山口県知事から徳山市長へ開発許可に関する権限を一部移譲（規制対象1ha未満）
平成13年5月18日	都市計画区域外に開発許可制度の適用（規制対象1ha以上）
平成15年4月21日	合併により旧徳山市、旧新南陽市、旧熊毛町の区域が周南市長の権限となる。（規制対象1ha未満）
平成20年4月1日	山口県知事から周南市長へ開発許可、宅地造成許可及び優良宅地等認定事務に関する権限を全部移譲 周南市開発行為等の許可の基準に関する条例・同施行規則、周南市都市計画法施行細則の施行
平成21年10月1日	周南市徳山北部地域における宅地開発事業に関する指導要綱改正（適用500㎡以上を1,000㎡以上）
平成24年3月30日	周南東都市計画区域の決定（規制対象1,000㎡以上）
平成26年4月1日	周南市における開発許可等審査基準の制定
平成29年11月1日	周南市徳山北部地域における宅地開発事業に関する指導要綱改正（適用1,500㎡以上1ha未満）
平成31年4月1日	熊毛町土地開発行為の手續に関する条例の廃止
令和2年4月1日	周南市における開発許可等審査基準の改正
令和7年4月1日	周南市徳山北部地域における宅地開発事業に関する指導要綱の廃止 山口県知事から周南市長へ開発許可により宅地造成及び特定盛土等規制法の許可を受けたとみなされる工事の中間検査及び定期報告に係る事務の移譲

第3章 開発許可のフロー



第4章 開発許可申請の手続

- (1) 周南市において開発行為を行おうとする者は、周南市建築指導課開発指導担当（以下「開発指導担当」という。）、各関係機関及び周南市関係課と事前協議を行わなければならない。
- (2) 開発許可を受けようとする者は、地元自治会や周辺住民などに対して、説明会開催等により、十分な説明を行った後、開発行為許可申請書を作成の上、同意書等を添付し、開発指導担当に提出しなければならない。
- (3) 開発区域内に官民境界がある場合及び開発区域の隣接地との境界が官民境界となる場合は、事前に境界確認を行い、境界確認書の写しを開発行為許可申請書に添付すること。
- (4) 開発許可後、申請図書のとおりに行工事ができない等の理由で設計変更が必要となった場合は、各関係機関及び周南市関係課と事前に協議し、合意を得た後、変更前後の図書を作成の上、開発指導担当と協議しなければならない。なお、当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更が行われる場合は、当初の開発許可を廃止し、新たに開発許可を受けること。
- (5) 関係法令に基づく許認可等については、関係機関等と具体的に協議し、各法令等の基準を満たすように設計等を行うなど、別途手続を行い、許認可等を受けること。

第5章 開発行為に係る取扱い

1 全体規模に応じた適切な開発許可制度の運用（「一体の開発行為として取扱う事例

①、②」参照）

土地の分割や未利用地などを設けることによる開発行為等について、次の①から④のいずれかに該当する場合は、適切な開発許可制度の運用を図るため、その区域全体を一体の開発行為として取扱いを行う。

- ① 道路位置指定等で整備された公共施設（道路、給排水施設等）と接続する場合、又は当該公共施設を共用して土地利用する場合
- ② 一団の土地において、宅地以外の利用目的で土地利用する場合にあっても、公共施設の設置が行われ、これら施設が宅地以外の利用目的において必要性がないと判断される場合
- ③ 一団の土地において、宅地以外の利用目的で土地利用する場合にあっても、将来宅地として利用することが明らかな場合又は、未利用地等によって区域を分割した場合においても、一体性があると判断される場合
- ④ 同一の開発事業者又は開発事業者と密接な関係にあるとみなされる開発事業者が、開発行為等の区域に隣接又は近接した区域で、これら区域と一体的に利用されることが明らかと判断される場合

2 一体の開発行為の判断基準

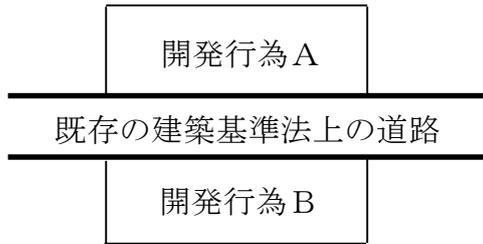
近接して複数の開発行為（開発許可不要なものを含む。）が行われる場合、これらが一体の開発行為と認められるか否かについては、開発許可ハンドブックの「一体の開発行為の判断基準」に基づいて検討を行い判断する。開発許可ハンドブックにおける「先行する造成工事の完了後1年以内」とは、下記のいずれかに該当する場合とする。

- ① 開発許可を要する開発行為については、工事完了公告日から起算して1年以内
- ② 道路位置指定による造成工事については、位置指定道路告示日から起算して1年以内
- ③ 開発許可不要な造成工事については、宅地へ地目変更された登記原因の日から起算して1年以内
- ④ 建築行為のみの場合は、建築基準法第7条第5項に基づく検査済証の交付の日から起算して1年以内
- ⑤ 上記以外の場合は、客観的に造成工事が完了したと判断できる日から起算して1年以内

3 一体の開発行為に該当しない場合

既存の建築基準法上の道路により開発区域が分断される場合で、当該道路以外の公共施設を共用しない場合は、一体の開発行為として取扱わない。（図1）

ただし、店舗等でそれぞれの開発行為が一体的に利用される場合は、一体の開発行為として取扱う。



開発行為A・Bは一体の開発行為として取り扱わない

図1 一体の開発行為に該当しない例（A、B）

4 太陽光発電施設に関する開発行為の取扱い

- (1) 太陽光発電設備及びその付属施設が、建築基準法第2条第1号に定める建築物でないものの設置については、開発許可は不要である。この場合、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」（建築指導課ホームページ参照）を提出すること。
- (2) 建築基準法第2条第1号に定める建築物に該当し、建築確認が必要となる建築物の建築に当たっては、開発許可等が必要となる場合があるため、開発指導担当と事前協議を行うこと。

第6章 設計に関する技術基準

1 基本的事項

- (1) 設計については、開発許可ハンドブック及び盛土ハンドブックに基づいて行い、当審査基準の規定を満たすとともに、盛土等防災マニュアル、各指針・基準書等に準拠して行うこと。
- (2) 工事の施工管理は、「山口県土木工事共通仕様書」及び「山口県土木工事施工管理基準」によるものとする。
- (3) 工事の完了検査は、「山口県土木工事検査技術基準」によるものとする。また、完了検査を補完するため、適宜、中間検査を実施する。
- (4) 工事写真は、施工管理及び出来形管理ができるように整理し、1部提出すること。また、併せて各関係機関及び周南市関係課に完了届を提出すること。
- (5) 一連の計画全体又は一体の開発行為と判断される区域においては、開発許可ハンドブック、盛土ハンドブック及び審査基準の規定を満たす設計とし、意図的に開発許可制度の適用を逃れることのないようにすること。

2 道路

(1) 開発区域に接続する道路及び開発区域内道路

開発面積 10,000 m²未満の接続道路及び区域内道路幅員は、原則として表1のとおりとする。

なお、開発面積 10,000 m²以上の場合は、法第33条第1項第2号、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第25条第1号から第5号、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。）第20条、第20条の2及び第24条に適合すること。

① 開発区域に接続する道路の基準

ア 建築基準法第42条に定める道路であること。

イ 表1における開発区域に接続する道路の有効幅員は、開発区域の前面だけでなく、その有効幅員を有する道路に接続するまで確保されていること。

表1 開発区域に接続する道路及び開発区域内道路の有効幅員

(開発面積 10,000 m²未満)

区分	開発面積等	開発区域に接続する道路の有効幅員	開発区域内道路の有効幅員
自己居住用 (面積規定なし)	法第34条第11号を適用するもの	4 m以上	4 m以上
	その他	建築基準法上の道路であること	
自己業務用 その他 (分譲住宅、賃貸住宅など)	3,000 m ² 未満	4 m以上	4 m以上
	3,000 m ² 以上 6,000 m ² 未満	5 m以上	5 m以上
	6,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満	6 m以上	6 m以上

② 開発区域内道路の幅員の特例

開発区域内道路のうち、区域内道路の2面以上に宅地がない場合、又は、区域内幹線道路でないこととみなすことができ、通行上支障がないと認められる部分の区域内道路については、有効幅員を4 m以上とすることができる。(図2)

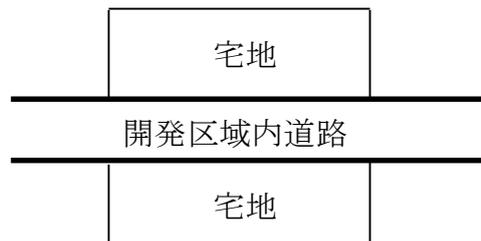


図2 開発区域内道路の2面以上に宅地がある場合の例

(2) 宅地分譲を目的とした開発行為の道路の取扱い

開発区域に接続する道路、及び開発区域内道路の取扱いは以下のとおりとする。

- ① 表1に応じた有効幅員のある建築基準法第42条第1項第1号道路に接続すること。
- ② 開発区域内道路は、原則として周南市道路課に帰属すること。なお、開発区域内道路の周南市への帰属については、法第32条に基づく「公共施設管理者との協議・同意」を開発許可の申請前に締結するため、事前に周南市道路課と十分協議すること。

(3) 市街化調整区域内における開発区域に接続する道路

法第34条第11号又は第12号の規定に基づいて、開発許可を受ける場合の開発区域に接続する道路は、次の要件を満たすこと。

① 法第34条第11号に該当する場合

ア 法第29条の開発許可

建築基準法第42条第1項道路に接続すること。ただし、開発目的が宅地分譲のときは、建築基準法第42条第1項第1号道路に接続すること。

イ 法第43条の建築許可

建築基準法第 42 条に定める道路に接続すること。

② 法第 34 条第 12 号に該当する場合

開発許可、建築許可ともに、建築基準法第 42 条に定める道路に接続すること。

(4) 道路排水施設

- ① 開発区域内道路を新設する場合の道路排水施設は、地形等によるやむを得ない場合を除き、両側側溝とすること。また、原則両側を L 型側溝としないものとし、L 型側溝を設置する場合は、街きよますを 20m に 1 箇所設置すること。
- ② 道路側溝の構造は、T-25、防音タイプとすること。
- ③ 道路側溝には、鉄製格子蓋をおおむね 10m に 1 箇所設置するとともに、宅地の雨水排水接続部にも設置すること。また、接続部のますには適宜泥だめを設置すること。
- ④ 道路用ます蓋の構造は、鉄製格子蓋とし T-25、ボルト固定とすること。
- ⑤ 構造の違う雨水排水施設を接続する場合は、雨水ますを設置し、接続すること。
- ⑥ 排水施設が道路を横断する場合は、周囲の沈下を防ぐようにすること。また、この場合の排水施設の構造は T-25、防音タイプ、鉄製格子蓋はボルト固定とすること。
- ⑦ 排水施設の方角又は勾配が著しく変化する箇所、又は排水施設が合流する箇所には、雨水ますを設置すること。

(5) 縦断勾配

新設道路の縦断勾配は、原則として 0.3% 以上 9% 以下とすること。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。

(市に帰属することとなる道路については、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。)

(6) 角切り

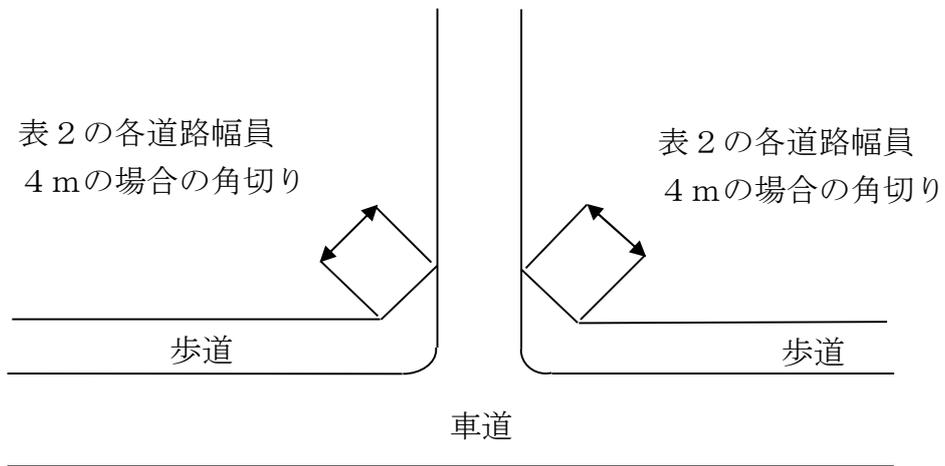
角切りは、接続する道路の歩道の有無により、図 3 のとおりとする。

- ① 接続する道路に歩道がない場合の角切りは、道路幅員に応じて、表 2 のとおり両側に設置すること。
- ② 接続する道路に歩道がある場合の角切りは、視距の確保のために、表 2 の各道路幅員 4 m の場合の角切りを両側に設置すること。

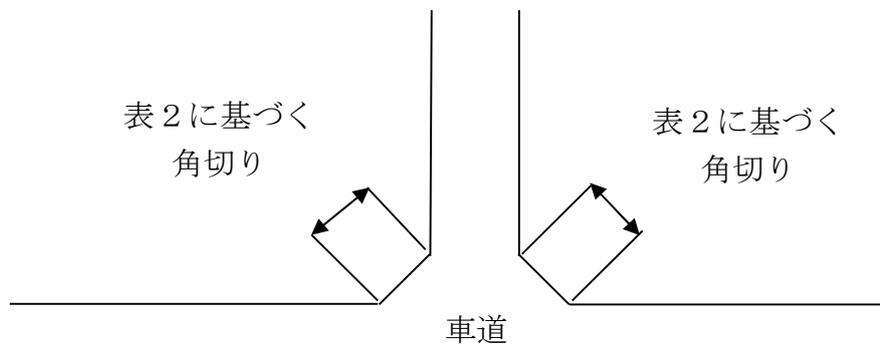
表 2 角切り寸法表 (m)

道路幅員	6 m	5 m	4 m	
6 m	5	3	3	
	6	4	4	
	4	2	2	
5 m	3	3	3	
	4	4	4	
	2	2	2	
4 m	3	3	3	上段：90° 前後 中段：60° 以下 下段：120° 以上
	4	4	4	
	2	2	2	

※道路幅員が 6 m を超えるものは、開発許可ハンドブックのとおりとする。



(1) 歩道がある場合



(2) 歩道がない場合

図3 角切りの形状

(7) 線形

開発区域内道路に曲線を設ける場合の道路線形は、表3のとおりとする。

表3 設計速度による線形

設計速度	曲線半径	やむを得ない箇所
20km/h	15m以上	—
30km/h	30m以上	—
40km/h	60m以上	50m以上
50km/h	100m以上	80m以上
60km/h	150m以上	120m以上

(8) 転回広場

- ① 道路幅員が6m未満で、道路延長がおおむね20m以上の場合は、終端に転回広場を設けること。また、転回広場の形状については原則T型とし、地形等によりやむを得ないと判断される場合に限り、ト型も認める。(図4)
- ② 道路幅員が6m未満で、道路延長が35m以上の場合は、終端及び区間35m以内ごとに転回広場を設けること。
- ③ 道路幅員が6m以上で、かつ、道路延長が100m以上の場合は、100m以内ごとに転回広場を設けること。

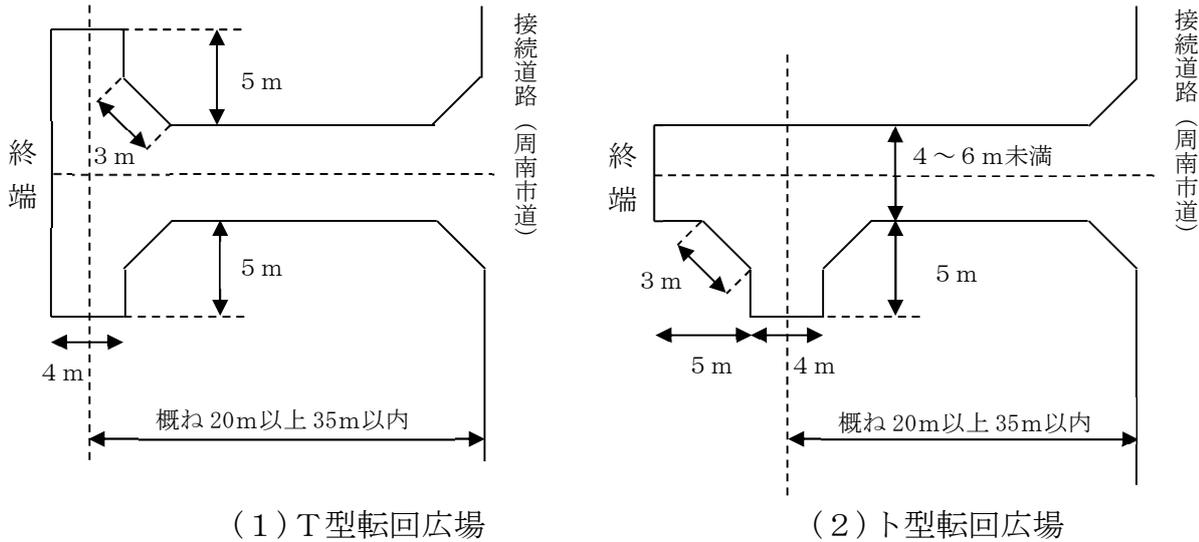


図4 終端部転回広場の形状

(9) 通り抜け可能な道路

通り抜け先の道路が、建築基準法第42条第1項道路であり、かつ、開発区域内道路と通り抜け先道路を一体的に見て、幅員等の条件によりすれ違い等の通行上支障がないと認められる場合に限り、通り抜け可能な道路と判断し、転回広場を設置しないことを可とする。(図5)

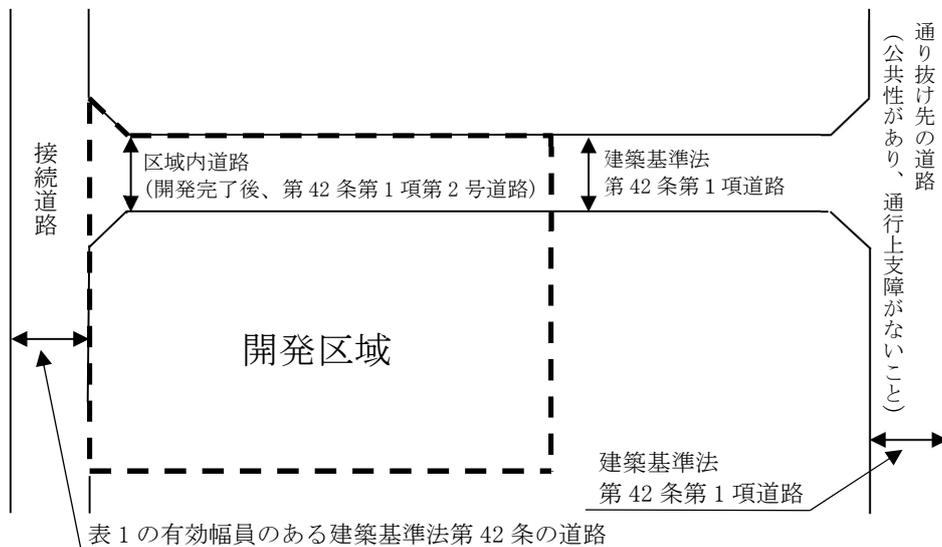


図5 通り抜け可能な道路として転回広場を設置しないことを可とする例

(10) アスファルト舗装厚の確認

開発道路のアスファルト舗装厚を確認するため、道路面積が1,000 m²未満の場合は2箇所以上、1,000 m²以上の場合は、500 m²ごとに1箇所追加して、抜取コアを検査時に用意すること。

3 排水施設

(1) 近年、都市化が進み土地の利用状況や気象状況の変化に伴い雨水の流出形態が変わってきており、水害の発生の危険性も高まってきていることから、周辺状況及び上下流域の調査を行い排水施設の計画を行うこと。

(2) 開発区域内の排水施設

① 排水施設の能力

排水施設は、開発区域の規模、地形、降雨量及び予定建築物の用途等から想定される排水を、適切に排出できる能力を持った構造とすること。

② 上流域からの流入確認

排水施設を計画するに当たっては、周辺の地形状況を調査し、上流域からの流入排水も考慮して計画すること。

③ 下流域の排水能力の確認

排水施設は、放流場所及び下流域の排水能力や、利水等の状況を勘案して、排水を適切に処理できるよう計画すること。

④ 既存排水施設の状況確認

放流場所及び下流域において、排水能力の不足や排水施設に不良箇所等が見受けられる場合には、当該施設の管理者や利用者等と協議を行い、排水放流に必要な施設の整備、若しくは改善等を考慮すること。

(3) 雨水調整施設

① 開発面積が1 ha 以上の場合は、開発許可ハンドブック「調整池設置に関する指導要領」により雨水調整施設を設置するものとする。

② 開発面積が1 ha 未満の場合は、開発に伴う流出係数差相当分を調整することを標準とするが、放流量と放流先の流下能力を検討し、放流先の管理者等と協議すること。

③ 市街化調整区域内については、公共下水道による雨水計画がないため、開発面積に関係なく流出係数差相当分の調整を行うこと。ただし、自己居住用住宅の場合で、放流先の流下能力がある場合、又は放流先において直接放流を認める同意がある場合は、この限りではない。

④ 開発後の流出係数が減少する場合は、開発前の流出係数を用いること。

(4) 開発区域外の排水施設

① 開発行為の工事により開発区域に接し、又は隣接する排水施設等が影響を受ける場合においては、当該施設の管理者や利用者等と協議を行い、開発事業者において排水施設の機能確保又は補修工事等を実施すること。

② 開発区域外の河川及び水路の整備又は補修工事等については、必要な加工許可申請等の手続を行うこと。

4 公園、緑地又は広場

(1) 公園、緑地又は広場は、開発面積 10,000 m²以上の場合、法第 33 条第 1 項第 2 号、政令第 25 条第 6 号及び第 7 号、省令第 21 条及び第 25 条の規定により設置すること。

(2) 政令第 25 条第 6 号ただし書の規定による「開発区域の周辺に存する相当規模の公園、緑地又は広場」は、次のとおりとする。

開発区域の周辺に存する面積 1,000 m²以上の開設済みである都市公園（周南緑地以外の緑地は除く。）で、当該開発区域の面積の 3%以上であり、かつ、その公園の出入口から半径 250m以内の範囲が、当該開発区域の過半（取付道路や法面等は除く。）を包含するものであること。

また、幹線道路、河川、鉄道、法面、池等の地形地物により、公園利用者の通行が著しく妨げられないこと。

(3) 新設する公園は、周南市公園花とみどり課と協議を行い、法第 32 条に基づく「公共施設管理者との協議・同意」を締結し、周南市へ帰属すること。なお、公園内の勾配は 2%以内、公園入口の勾配は 5%以内とすること。

(4) 緑地の場合は、植生を行うこと。

5 上下水道施設

(1) 上水道施設

給水方法及び給水施設については、開発区域の大小を問わず、周南市上下水道局水道工務課と事前協議すること。

① 開発行為許可申請書に、周南市上下水道局が発行する「開発行為許可申請に伴う給水協議について（回答）」の写しを添付すること。

② 給水管の布設位置は、将来公共下水道工事等の際、支障とならない位置に布設すること。

③ 既設給水管の支障移転や修理等は、開発事業者の費用で行うこと。

④ 給水設置工事の検査完了後、「給水設置工事竣工検査合格証」の写しを開発指導担当に提出すること。

(2) 下水道施設

① 開発許可の申請に伴う新設下水道施設がある場合、法第 32 条に基づく「公共施設管理者との協議・同意」を開発許可の申請前に締結するため、事前に周南市上下水道局下水道工務課と協議すること。

② 下水道工事の検査完了後、周南市上下水道局下水道工務課から、「工作物等設置許可検査済証」等が交付される場合は、その写しを開発指導担当に提出すること。

6 消防水利施設

開発面積が 1,000 m²以上の場合、周南市消防本部警防課と開発区域における付近の消防水利の設置状況、消防活動に必要な道路、空地及び避難路の状況等について事前協議を行い、消防水利の基準（昭和 39 年消防庁告示第 7 号）によるほか、下記を満たしていない場合は、新たに消火栓又は防火水槽を設置すること。また、開発行為許可申請書に周南市消防本部が交付する「開発行為に関する同意書」の写しを添付すること。

- ① 開発区域に対する消防水利の水平包含距離（法及び建築基準法による用途地域区分）
 - ア 近隣商業地域、商業地域、工業地域及び工業専用地域 100m
 - イ その他の地域 120m
- ② 消防水利施設工事の検査完了後、「消防水利施設完成検査済証」の写しを開発指導担当に提出すること。

7 ごみステーション

(1) 共同住宅のみの開発行為の場合

- ① 既存のごみステーションを使用する場合は、地元自治会、ごみステーション管理者及び環境衛生自治会長（新南陽地区のみ）の同意を得ること。
- ② 同意が得られない場合は、周南市リサイクル推進課と事前に協議し、協議した位置に設置を行い、土地利用計画図に記入すること。

(2) 宅地分譲を目的とした開発行為の場合

- ① 既存のごみステーションの使用について、地元自治会、ごみステーション管理者、環境衛生自治会長（新南陽地区のみ）の同意を得ること。（原則として、新設はおおむね15軒以上の利用者を基準とする。）
- ② 同意が得られない場合又は新設する場合は、原則として開発区域内に新設すること。位置及び規模については、周南市リサイクル推進課と事前に協議し、土地利用計画図に記入して区割（ごみステーション）すること。またその土地は原則として、周南市（リサイクル推進課）に帰属し、構造物及びごみボックスの管理は使用開始まで申請者（開発事業者）が行うこと。
- ③ 開発行為許可申請書に、周南市リサイクル推進課が発行する「廃棄物処理計画事前協議承認書」の写しを添付すること。
- ④ 開発完了後、自治会からごみステーション使用開始の申請書を周南市（リサイクル推進課）に提出すること。

(3) ごみステーションの設置条件

- ① ごみステーションは、開発区域内の道路側面で道路との高低差がなく、「私道」の通行や「私有地」の横断を必要としない場所に設置すること。
- ② ごみステーションは、収集時の停車位置が交差点内は避け、「切り返し」、「転回」、「バック走行」等が必要にならない場所に設置すること。
- ③ ごみステーションは、利用戸数、休日明けなど多量に排出されることなどを考慮したスペースを確保し、適正な大きさと収集が容易に可能な「ごみ収納ボックス」を設置すること。

(4) ごみステーションの構造

- ① 路盤は基礎砕石10cm、表面仕上げはコンクリート厚10cmとすること。
- ② ごみステーション周辺には、原則、コンクリート壁を設置すること。

8 擁壁

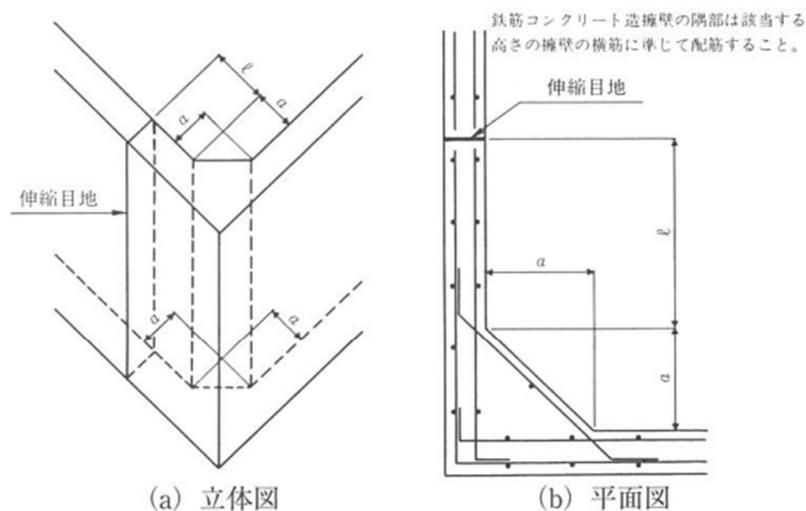
(1) 擁壁を安定計算により設計する場合の載荷重は、次のとおりとすること。

① 道路の擁壁：10kN/m²以上

② 道路以外（宅地等）の擁壁：5 kN/m²以上

(2) 基礎材の厚さは20cm以上とすること。

(3) 隅角部の補強方法及び伸縮継目の位置は、開発許可ハンドブック及び盛土ハンドブックのとおりとすること。また、鉄筋コンクリート造等擁壁の隅角部の補強方法及び伸縮継目の位置は図6のとおりとすること。



- 擁壁の高さ3.0メートル以下のとき $a=50$ センチメートル
- 擁壁の高さ3.0メートルを超えるとき $a=60$ センチメートル
- 伸縮目地の位置 l は、2.0メートルを超え、かつ擁壁の高さ程度とする。

図6 鉄筋コンクリート造等擁壁の隅角部の補強方法及び伸縮継目の位置

(4) 背面が鉛直の重力式擁壁等の隅角部の補強については、ブロック積擁壁の補強方法に準ずるものとする。また、背面に勾配を付けた重力式擁壁等の場合は、通常、隅角部の補強の必要はないが、伸縮継目は、ブロック積擁壁に準じて設置すること。

(5) 既製品擁壁を用いる場合は、地盤調査を行い、設計条件に合うものを用いること。

(6) 地上高が50cm以上の擁壁については、安定計算書を開発行為許可申請書に添付すること。

(7) 擁壁と水路が、隣接又は近接した場合の根入れの取り方は、図7のとおりとする。根入れ (H') は、 $0.15H$ 以上かつ 0.35m 以上とする。ただし、基礎地盤が軟弱の場合は、 $0.20H$ 以上かつ 0.45m 以上とすること。

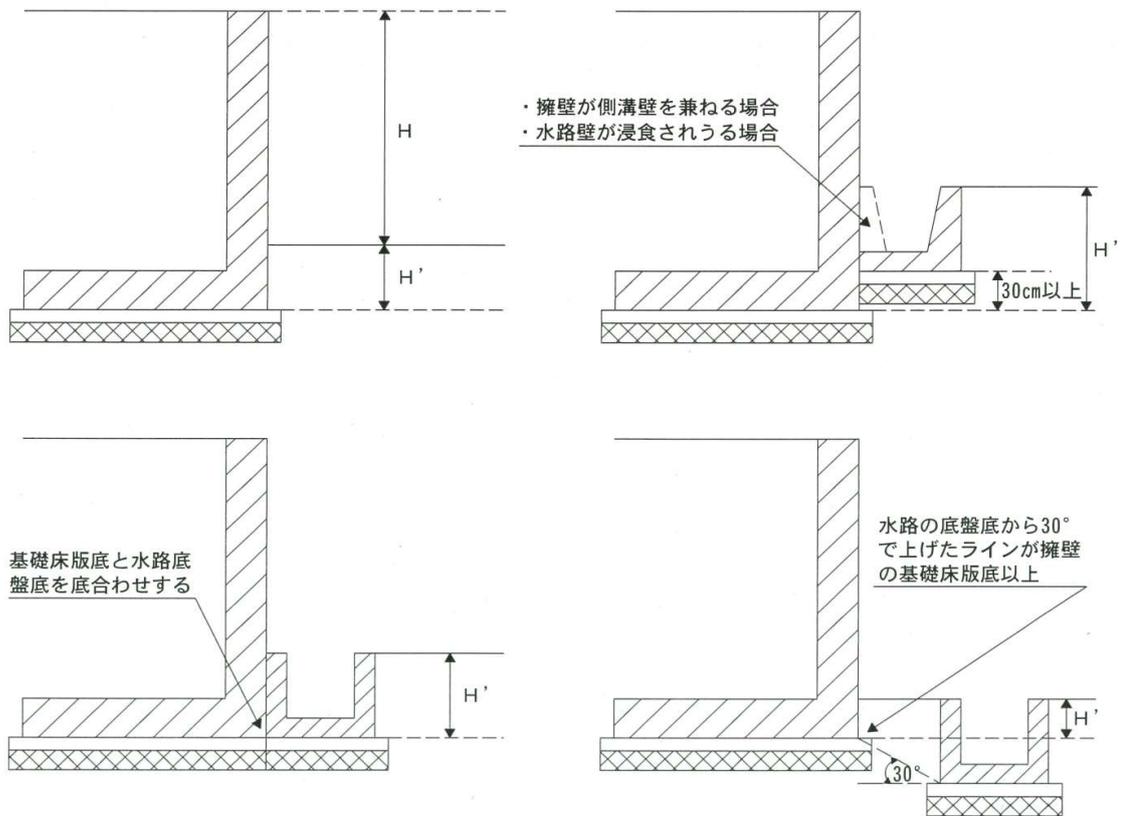


図7 擁壁と水路が隣接した場合の根入れの取り方

9 地盤調査

(1) 開発の大小にかかわらず、開発区域内の数箇所（構造物の基礎地盤付近は必須）において地盤調査を行うこと。

(2) 地盤調査の結果、自沈層及び軟弱地盤がある場合は、地盤の条件、土地利用計画、施工条件、環境条件等を踏まえて、隣接地並びに既存施設等への影響も含め総合的に対策を検討すること。工法等については、盛土等防災マニュアルを参考にすること。

また、擁壁下部については、擁壁の設置に必要な地耐力を確保する対策を行うこと。

(3) 軟弱地盤の判定基準

① 有機質土・高有機質土

② 粘性土で、標準貫入試験で得られるN値が2以下、スクリーウエイト貫入試験（旧スウェーデン式サウンディング試験）において、 100kg 以下の荷重で自沈するもの（換算N値3以下）

③ 砂質土で、標準貫入試験で得られるN値が10以下、スクリーウエイト貫入試験において半回転数（NSW）が50以下のもの（換算N値5.35以下）

(3) 工事写真、使用材料、地盤調査等により、軟弱地盤対策の結果を確認できるようにすること。

10 水質検査

開発事業者は、必要に応じて地下水の水質検査を行うこと。

- ① 自己居住用：水道法（昭和 32 年 6 月 15 日法律第 177 号）に基づき、簡易な 12 項目の検査（任意検査）
- ② その他：水道法に基づき、51 項目の検査

11 その他

（1） 関係機関・関係課との協議関係

- ① 開発予定区域が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（平成 12 年法律第 57 号）に基づく「土砂災害特別警戒区域」、地すべり等防止法（昭和 33 年 3 月 31 日法律第 30 号）に基づく「地すべり防止区域」、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年 7 月 1 日法律第 57 号）に基づく「急傾斜地崩壊危険区域」、砂防法（明治 30 年 3 月 30 日法律第 29 号）に基づく「砂防指定地」に含まれていないか、山口県周南土木建築事務所又は山口県土木建築部砂防課（ホームページでも確認可）にて事前確認し、区域内の場合は、事前協議を行うこと。
- ② 3,000 m²以上の土地の形質変更がある場合、土壌汚染対策法（平成 14 年 5 月 29 日法律第 53 号）による届出を山口県周南健康福祉センターに行うこと。
- ③ 周南市は全域が「景観計画区域」であるため、景観法（平成 16 年 6 月 18 日法律第 110 号）に基づく届出を周南市都市政策課に行うこと。
- ④ 周南市教育委員会生涯学習課文化財保護担当において、事前に「埋蔵文化財確認」を行い、その写しを開発行為許可申請書に添付すること。
- ⑤ 開発許可を要しない開発行為においても、公共施設の新設・廃止・占用・加工等がある場合は、新設される公共施設の管理者、管理方法、施設の移譲等、各関係機関等と十分に事前協議を行うこと。
- ⑥ 八代地域については、文化財保護法（昭和 25 年 5 月 30 日法律第 214 号）の適用を受けるため、現状を変更し又はその保存に影響を及ぼす行為を行う場合は、周南市教育委員会生涯学習課鶴保護担当（鶴いこいの里交流センター）と協議を行うこと。
- ⑦ 立地適正化計画区域内で行う一定規模以上の開発行為や建築行為に対して、届出の対象となる行為については、周南市都市政策課に届出を行うこと。
- ⑧ 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、その目的が資材置場、土捨場、土取り場、農地造成、駐車場、太陽光発電施設等、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ため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」（建築指導課ホームページ参照）を提出すること。

なお、土砂等の搬入や造成工事等にあたっては、周辺住民等への影響を防止するとともに苦情や疑念が生じないように、管理者（施工者）において適切な管理及び対応を行うこと。

（2） 開発工事の施工、公共施設の帰属関係

- ① 開発区域内に法長 1 m 以上の法面ができる場合は、原則、法面保護（種子吹付等）を

施工すること。

- ② 帰属道路以外で、周南市に帰属又は加工する土地は、協議により指定された構造を除き、基礎砕石 10cm 以上及び 10cm 以上のコンクリート張りを行うこと。
- ③ コンクリートブロック積擁壁のブロック及び裏込コンクリートは、上部、中間部及び下部ごとに厚さの施工管理を行い、完了届に施工管理写真を添付すること。
- ④ 完成した開発区域については、事業主の責任において安全及び防災上の維持管理を行うこと。
- ⑤ 建設材料（アスファルト合材等）は、可能な限り再生資材を使用するとともに、建設副産物は再生利用できるように適切に処理すること。
- ⑥ 擁壁の施工前に、地盤支持力の確認を行い、検査時に資料を提出すること。
- ⑦ 盛土部については、巻出厚の施工管理を行い、完了届に施工管理資料を添付すること。
- ⑧ 周南市に帰属する公共施設等に関しては、開発工事が完了後「開発行為に関する工事の完了検査申請書」に必要書類を添えて、帰属する関係各課に提出すること。

12 開発許可申請に係る市の関係課

令和7年4月1日現在

内容	周南市の担当課	電話番号
開発許可申請	建築指導課 開発指導担当	(0834) 22-8411
位置指定道路関係	建築指導課 建築指導担当	(0834) 22-8423
市道及び法定外公共物 (道路)	道路課	(0834) 22-8274
準用河川及び法定外公共物 (水路)	河川港湾課	(0834) 22-8561
公園	公園花とみどり課	(0834) 22-8402
ごみステーション	リサイクル推進課 収集担当 (リサイクルプラザ・ペガサス)	(0834) 61-0310
埋蔵文化財の確認	教育委員会生涯学習課 文化財保護担当	(0834) 22-8677
文化財保護法 (八代地域)	教育委員会生涯学習課鶴保護担当 (鶴いこいの里交流センター)	(0833) 92-0003
立地適正化計画に係る届出 ----- 景観法に基づく届出	都市政策課	(0834) 22-8427
消防水利施設	消防本部警防課 (消防本部)	(0834) 22-8762
上水道施設	上下水道局水道工務課	(0834) 22-8610
下水道施設	上下水道局下水道工務課	(0834) 22-8630

第7章 都市計画法第43条における取扱い

1 法第43条の適用は、次のいずれにも該当する場合とする。

- (1) 市街化調整区域内で、開発許可を受けた土地以外の土地であること。
- (2) 開発許可が必要な開発行為がないこと。
- (3) 地目が「宅地」となっている土地、又は「宅地」への地目変更が行われていないだけの土地であり、かつ、現在又は過去における建築物の存在が証明でき、外観上も「宅地」とみなすことができる土地であること。

ただし、過去に建築物が存在していたことが証明できる場合であっても、現況が田や畑など、明らかに宅地とみなせないときは、開発許可が必要となる場合がある。

2 建築物の用途に係る取扱いは、周南都市計画区域内における線引（昭和45年12月25日）の前後により、次のとおりとする。

- (1) 周南都市計画区域内における線引（昭和45年12月25日）前の建築物
線引時点での状況を書類（公図の写し、登記、課税証明、建築確認申請等）及び現地状況により用途を判断するとともに、自己居住用、自己業務用、自己用外の区分を確認する。
- (2) 周南都市計画区域内における線引（昭和45年12月25日）以後の建築物
書類（公図の写し、登記、課税証明、建築確認申請、開発許可、建築許可等）及び現地状況により用途（農家住宅、分家住宅、一般住宅等）を判断する。

3 周南市における改築とは、次のいずれにも該当する場合とする。

- (1) 現に存している建築物、又は解体からおおむね5年以内の建築物の建替を行うとき。
- (2) 建替後の床面積の合計が、従前の床面積の合計1.5倍以内であり、構造、用途、敷地の位置がほぼ同様であるとき。

4 周南市における用途変更を伴わない改築又は増築の手続は、図8のとおりとする。

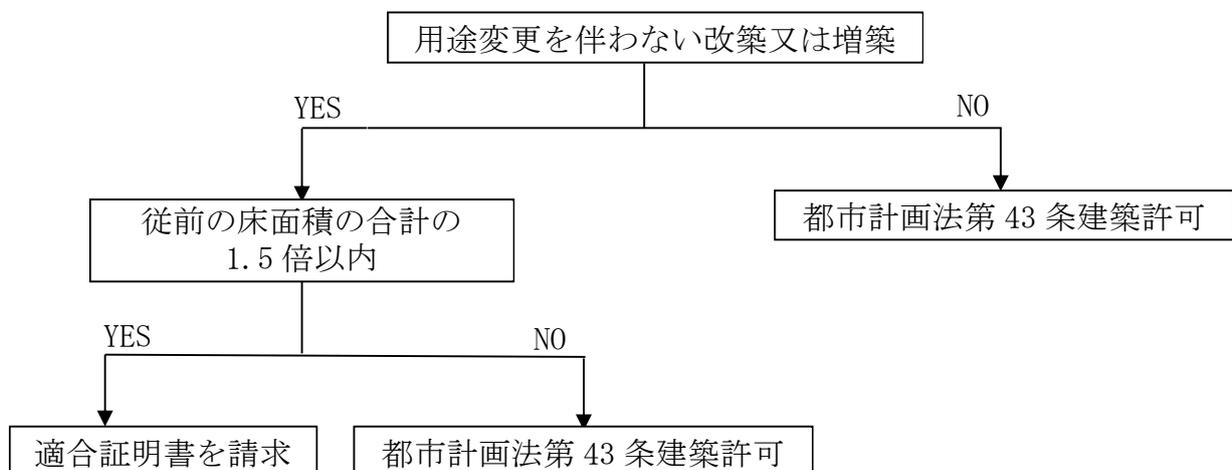


図8 用途変更を伴わない改築又は増築の手続について

5 その他

(1) 政令第 36 条第 1 項第 3 号ロに該当することによる許可申請の場合

① 建築基準法第 42 条第 1 項又は第 2 項道路に接道すること。

② 接道項目以外は、法第 34 条第 11 号及び「周南市開発行為等の許可の基準に関する条例」を参照すること。

(2) 政令第 36 条第 1 項第 3 号ホに該当することによる許可申請の場合

「やむを得ない事情による住宅の用途変更」で一般住宅とする場合は、自己居住用としてのみ認められる。よって、貸家や別荘は認められない。

第 8 章 雑則

この審査基準に定めるもののほか、必要な事項についてはその都度、市長が定める。

第 9 章 附則

附則

(施行期日) 1 この基準は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

(施行期日) 2 この基準は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置) 令和 2 年 4 月 1 日以前に開発行為又は宅地造成の事前協議を開始したものについては、改正前の審査基準を適用するものとする。