

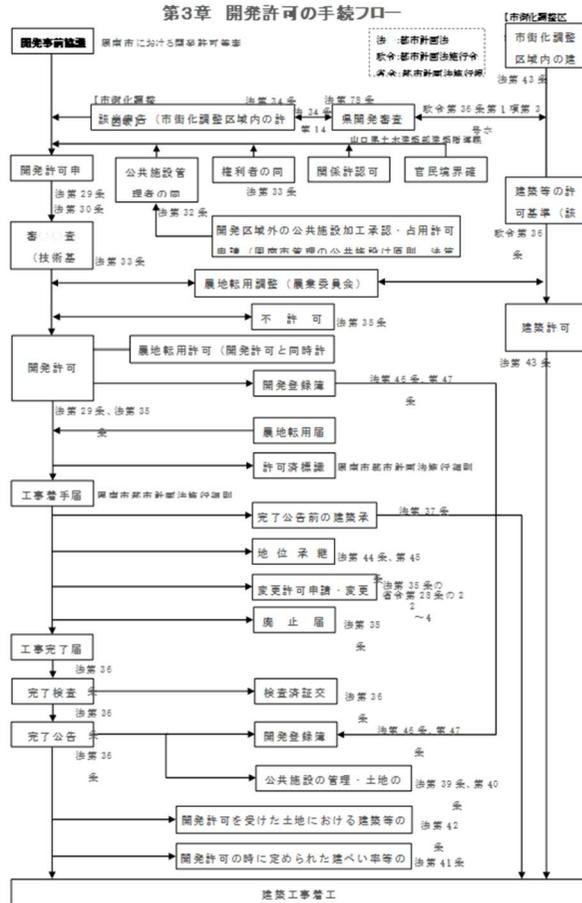
(参 考) 周南市における開発許可等審査基準 新旧対照表

現行	改正後
<p>第1章 総則</p> <p>1. 周南市における開発許可等審査基準について</p> <p>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、「<u>開発許可ハンドブック（一般社団法人山口県建築士会発行）</u>」（以下「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<u>手続き及び設計基準等を定めるものである。</u></p> <p>2. 審査基準における用語の定義</p> <p>(1)～(3) (略)</p> <p>(4) 道路位置指定</p> <p>建築基準法<u>（昭和25年法律第201号）</u>第42条第1項第5号に規定する行為をいう。</p> <p>(5)～(7) (略)</p> <p>(8) 開発事前協議</p> <p>開発行為の事前協議とは、開発行為が<u>概ね実施見込みであるもの</u>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。</p>	<p>第1章 総則</p> <p>1 周南市における開発許可等審査基準について</p> <p>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、「<u>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）</u>」（以下「開発許可ハンドブック」という。）及び「<u>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）</u>」（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<u>手続き及び設計基準等を定めるものである。</u></p> <p>2 審査基準における用語の定義</p> <p>(1)～(3) (略)</p> <p>(4) 道路位置指定</p> <p>建築基準法第42条第1項第5号に規定する行為をいう。</p> <p>(5)～(7) (略)</p> <p>(8) 開発事前協議</p> <p>開発行為の事前協議とは、開発行為が<u>おおむね実施見込みであるもの</u>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</p>

現行

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、その他必要に応じた書類とする。

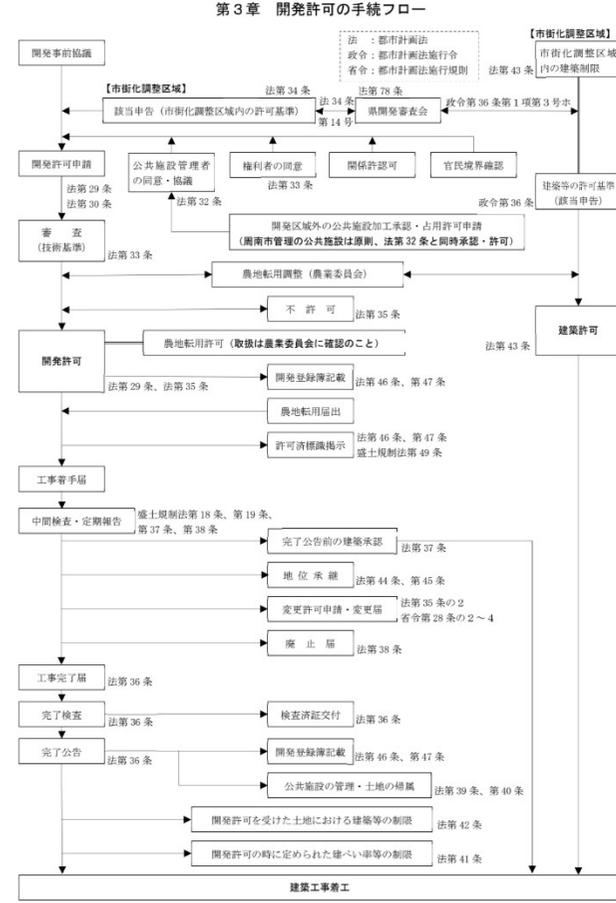
第3章 開発許可の手続フロー



改正後

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3章 開発許可の手続フロー



現行	改正後
<p>第4章 開発許可申請の手続</p> <p>1. <u>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。）</u>、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。</p> <p>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</p>	<p>第4章 開発許可申請の手続</p> <p><u>(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。）</u>、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。</p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(4) 開発許可後、申請図書のとおりには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。</u></p> <p><u>(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。</u></p>

現行	改正後
<p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>4. 開発許可後、申請図書のとおりには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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	
<p>第5章 開発行為に係る取扱い</p> <p>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）</p> <p>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</p>	<p>第5章 開発行為に係る取扱い</p> <p>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）</p> <p>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</p>

現行	改正後
<p>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。</p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(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無いと判断される場合。</u></p>	<p>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。</p> <p><u>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</u></p> <p><u>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</u></p> <p><u>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</u></p> <p><u>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</u></p>

現行	改正後
<p><u>(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であっても、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。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p>2. 一体の開発行為の判断基準</p> <p>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、「<u>ハンドブック 第2-3 開発許可不要の開発行為（法第29条）の“一体の開発行為の判断基準”</u>」に基づいて検討を行い判断する。</p>	<p>2 一体の開発行為の判断基準</p> <p>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、<u>開発許可ハンドブックの「一体の開発行為の判断基準」</u>に基づいて検討を行い判断する。<u>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。</u></p> <p><u>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</u></p> <p><u>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</u></p> <p><u>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</u></p> <p><u>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</u></p>

現行	改正後
<p><u>(1) 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。</u></p> <p><u>ア 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</u></p> <p><u>イ 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</u></p> <p><u>ウ 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</u></p> <p><u>エ 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</u></p> <p><u>オ 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</u></p> <p>3. (略)</p> <p>4. 太陽光発電施設に関する開発行為の取扱い</p> <p>(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。</p> <p>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</p>	<p><u>査済証の交付の日から起算して1年以内</u></p> <p><u>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</u></p> <p>3 (略)</p> <p>4 太陽光発電施設に関する開発行為の取扱い</p> <p>(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</p>

現行	改正後
<p>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。<u>(P17 12-(1)⑨参照)</u></p> <p>(2) (略)</p> <p><u>(3) 宅地造成工事規制区域内で造成工事を伴う場合や、これ以外の区域においても50cm以上の切土又は盛土工事等を行う場合は、開発指導担当と事前協議を行うこと。</u></p> <p>第6章 設計に関する技術基準</p> <p>1. 基本的事項</p> <p>(1) 設計については、<u>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、宅地防災マニュアル、各指針・基準書等に準拠して行うこと。</u></p> <p>(2)～(4) (略)</p> <p>(5) <u>開発区域に接続する道路の有効幅員(表1)の要件等から、区域又は土地を分割して宅地造成等を行う場合には、一連の計画全体又は一体の開発行為とする区域において、ハンドブック及び審査基準の規定を満たす設計とすること。なお、設計に適用する基準については協議の上決定する。</u></p> <p>2. 道路</p> <p>(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㎡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。</p>	<p>すること。</p> <p>(2) (略)</p> <p>第6章 設計に関する技術基準</p> <p>1 基本的事項</p> <p>(1) 設計については、<u>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。</u></p> <p>(2)～(4) (略)</p> <p>(5) 一連の計画全体又は一体の開発行為と<u>判断される区域</u>においては、<u>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。</u></p> <p>2 道路</p> <p>(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㎡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。</p>

現行	改正後
<p>なお、開発面積 10,000 m²以上の場合は、<u>法第 33 条第 1 項第 2 号、法施行令第 25 条第 1～5 号、法施行規則第 20 条、第 20 条の 2、第 24 条に適合すること。</u></p> <p>① 開発区域に接続する道路の基準</p> <p>1) 建築基準法第 42 条に定める道路であること。</p> <p>2) 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。</p> <p>(表 1) (略)</p> <p>② (略)</p> <p><u>(2) 市街化調整区域内における開発区域に接続する道路</u> 法第 34 条第 11 号又は同条第 12 号の規定に基づいて、開発許</p>	<p>なお、開発面積 10,000 m²以上の場合は、<u>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。</u></p> <p>① 開発区域に接続する道路の基準</p> <p>ア 建築基準法第 42 条に定める道路であること。</p> <p>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。</p> <p>(表 1) (略)</p> <p>② (略)</p> <p><u>(2) 宅地分譲を目的とした開発行為の道路の取扱い</u> <u>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。</u></p> <p>① <u>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。</u></p> <p>② <u>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。</u></p> <p><u>(3) 市街化調整区域内における開発区域に接続する道路</u> 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</p>

現行	改正後
<p>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。</p> <p>① 法第 34 条第 11 号に該当する場合</p> <p>1) 法第 29 条の開発許可</p> <p>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。</p> <p>2) 法第 43 条の建築許可</p> <p>建築基準法第 42 条に定める道路に接続すること。</p> <p>② (略)</p> <p>(3) 道路排水施設</p> <p>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、<u>街渠柵</u>を 20m に 1 箇所設置すること。</p> <p>② (略)</p> <p>③ 道路側溝には、鉄製格子蓋を概ね 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、接続部の柵には適宜泥溜を設置すること。</p> <p>④ 道路用柵蓋の構造は、鉄製格子蓋とし T-25、ボルト固定とすること。</p> <p>⑤ 構造の違う雨水排水施設を接続する場合は、雨水柵を設置し、接続すること。</p>	<p>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。</p> <p>① 法第 34 条第 11 号に該当する場合</p> <p>ア 法第 29 条の開発許可</p> <p>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。</p> <p>イ 法第 43 条の建築許可</p> <p>建築基準法第 42 条に定める道路に接続すること。</p> <p>② (略)</p> <p>(4) 道路排水施設</p> <p>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、<u>街きよます</u>を 20m に 1 箇所設置すること。</p> <p>② (略)</p> <p>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<u>ます</u>には適宜泥だめを設置すること。</p> <p>④ 道路用<u>ます</u>蓋の構造は、鉄製格子蓋とし T-25、ボルト固定とすること。</p> <p>⑤ 構造の違う雨水排水施設を接続する場合は、雨水<u>ます</u>を設置し、接続すること。</p>

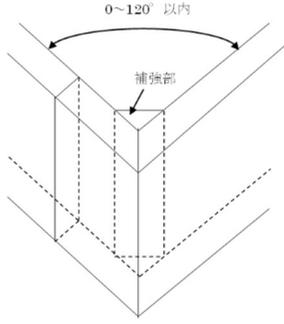
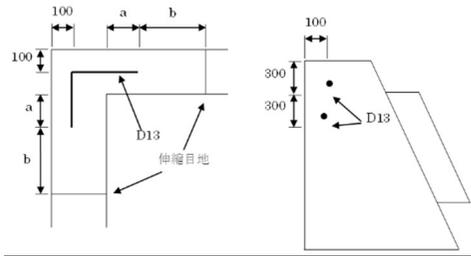
現行	改正後
<p>⑥ (略)</p> <p>⑦ 排水施設の方<u>向</u>又は勾配が著しく変化する箇所、又は排水施設が合流する箇所には、雨水<u>柵</u>を設置すること。</p> <p><u>(4) ~ (6) (略)</u></p> <p><u>(7) 転回広場</u></p> <p>① 道路幅員が6m未満で、道路延長が<u>概ね 20m</u>以上の場合は、終端に転回広場を設けること。また、転回広場の形状については原則T型とし、地形等によりやむを得ないと判断される場合に限り、ト型も認める。(図4)</p> <p>(図4) (略)</p> <p>② 道路幅員が6m未満で、道路延長が35m以上の場合は、終端及び区間35m以内<u>毎</u>に転回広場を設けること。</p> <p>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<u>毎</u>に転回広場を設けること。</p> <p><u>(8) 通り抜け可能な道路</u></p> <p>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<u>離合等</u>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)</p> <p>(図5) (略)</p> <p><u>(9) (略)</u></p>	<p>⑥ (略)</p> <p>⑦ 排水施設の方<u>向</u>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<u>ます</u>を設置すること。</p> <p><u>(5) ~ (7) (略)</u></p> <p><u>(8) 転回広場</u></p> <p>① 道路幅員が6m未満で、道路延長が<u>おおむね 20m</u>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)</p> <p>(図4) (略)</p> <p>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<u>ごと</u>に転回広場を設けること。</p> <p>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<u>ごと</u>に転回広場を設けること。</p> <p><u>(9) 通り抜け可能な道路</u></p> <p>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<u>すれ違い等</u>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)</p> <p>(図5) (略)</p> <p><u>(10) (略)</u></p>

現行	改正後
<p><u>3. 宅地分譲を目的とした開発行為の道路の取扱い</u></p> <p><u>(1) 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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>4. 排水施設</u></p> <p>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。</p> <p><u>(1) (略)</u></p> <p><u>(2) 雨水調整施設</u></p> <p>① 開発面積が1ha以上の場合は、ハンドブック「<u>第9 調整池設置に関する指導要領</u>」により雨水調整施設を設置するものとする。</p> <p>②～④ (略)</p> <p><u>(3) 開発区域外の排水施設</u></p> <p>① (略)</p>	<p><u>3 排水施設</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(2) (略)</u></p> <p><u>(3) 雨水調整施設</u></p> <p>① 開発面積が1ha以上の場合は、<u>開発許可ハンドブック「調整池設置に関する指導要領</u>」により雨水調整施設を設置するものとする。</p> <p>②～④ (略)</p> <p><u>(4) 開発区域外の排水施設</u></p> <p>① (略)</p>

現行	改正後
<p>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<u>手続き</u>を行うこと。</p> <p><u>5. 公園、緑地又は広場</u></p> <p>(1) 公園、緑地又は広場は、<u>法第 33 条第 1 項第 2 号、法施行令第 25 条第 6 号、第 7 号、法施行規則第 21 条、第 25 条の規定により設置すること。</u></p> <p>(2) ～ (4) (略)</p> <p><u>(5) 全体計画又は一体の開発行為における公園等設置の取扱いについて一連の計画全体又は一体の開発行為とする区域において、その区域全体の開発規模に応じて公園、緑地又は広場を設置する場合、全体規模に応じた公園、緑地又は広場の設置を行う開発許可行為以外については、公園、緑地又は広場の設置は要しないものとする。</u></p> <p><u>6. (略)</u></p> <p><u>7. 消防水利施設</u></p> <p>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。</p>	<p>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<u>手続</u>を行うこと。</p> <p><u>4 公園、緑地又は広場</u></p> <p>(1) 公園、緑地又は広場は、<u>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。</u></p> <p>(2)～(4) (略)</p> <p><u>5 (略)</u></p> <p><u>6 消防水利施設</u></p> <p>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。</p>

現行	改正後
<p>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。</p> <p><u>①</u> 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）</p> <p>① 近隣商業地域、商業地域、工業地域及び工業専用地域 100m</p> <p>② その他の地域 120m</p> <p><u>②</u> 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<u>周南市建築指導課</u>開発指導担当に提出すること。</p> <p><u>8. ごみステーション</u></p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 宅地分譲を目的とした開発行為の場合</p> <p>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<u>概ね</u>15軒以上の利用者を基準とする。）</p> <p>②～④ (略)</p> <p>(3)・(4) (略)</p> <p><u>9. 擁壁</u></p> <p>(1) (略)</p>	<p>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。</p> <p><u>①</u> 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）</p> <p>ア 近隣商業地域、商業地域、工業地域及び工業専用地域 100m</p> <p>イ その他の地域 120m</p> <p><u>②</u> 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。</p> <p><u>7. ごみステーション</u></p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 宅地分譲を目的とした開発行為の場合</p> <p>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<u>おおむね</u>15軒以上の利用者を基準とする。）</p> <p>②～④ (略)</p> <p>(3)・(4) (略)</p> <p><u>8. 擁壁</u></p> <p>(1) (略)</p>

現行	改正後
<p>(2) 国土交通省制定の土木構造物標準設計図集の小型重力式擁壁は、載荷重が0又は3.5KN/m²のため、別途安定計算を行い、安定計算書を開発行為許可申請書に添付すること。</p> <p>(3) 地上高が5m以上の擁壁については、地震時を考慮した安定計算を行い、安定計算書を開発行為許可申請書に添付すること。</p> <p>(4) (略)</p> <p>(5) <u>角切部の補強方法及び伸縮継目の位置</u>については、<u>図6、7</u>のとおりとすること。</p>	<p>(3) <u>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。</u></p> <div data-bbox="1384 715 1839 1050" style="text-align: center;"> <p>(a) 立体図</p> <p>(b) 平面図</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 ○ 伸縮継目の位置 lは、2.0メートルを超え、かつ擁壁の高さ程度とする。 <p><u>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</u></p>

現行	改正後
<p>(6)・(7) (略)</p>  <p>図6 コンクリート擁壁の角切部角度及び補強</p>  <ul style="list-style-type: none"> ・擁壁の高さが3m以下のとき a=50cm ・擁壁の高さが3mを超えるととき a=60cm ・bは2m以上で擁壁の高さ程度 <p>図7 重力式擁壁における補強例</p>	<p>(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。</p> <p>(5)・(6) (略)</p>

現行	改正後
<p>(8) 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、<u>図8</u>のとおりとする。</p> <p>根入れ (H') は、0.15H 以上かつ 0.35m 以上とする。</p> <p>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。</p> <p><u>(図8)</u> (略)</p> <p><u>10. 地盤調査</u></p> <p>(1) (略)</p> <p>(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、<u>宅地防災マニュアル</u>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。</p> <p>① <u>軟弱地盤の判定基準</u></p> <p>1) <u>有機質土・高有機質土</u></p> <p>2) <u>粘性土で、標準貫入試験で得られる N 値が 2 以下、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)</u></p> <p>3) <u>砂質土で、標準貫入試験で得られる N 値が 10 以下、スウェーデン式サウンディング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)</u></p>	<p>(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、<u>図7</u>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。</p> <p><u>(図7)</u> (略)</p> <p><u>9 地盤調査</u></p> <p>(1) (略)</p> <p>(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、<u>盛土等防災マニュアル</u>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。</p>

現行	改正後
<p><u>(3)</u> (略)</p> <p><u>11.</u> 水質検査</p> <p><u>(1)</u> 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。</p> <p>① 自己居住用：水道法に基づき、簡易な 12 項目の検査（任意検査）</p> <p>② その他：水道法に基づき、<u>50</u> 項目の検査</p> <p><u>12.</u> その他</p> <p>(1) 関係機関・関係課との協議関係</p> <p>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』に基づく「土砂災害特別警戒区域」、『地すべり等防止法』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』に基づく「急</p>	<p><u>(3)</u> 軟弱地盤の判定基準</p> <p>① 有機質土・高有機質土</p> <p>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）</p> <p>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）</p> <p><u>(4)</u> (略)</p> <p><u>10</u> 水質検査</p> <p>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。</p> <p>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）</p> <p>② その他：水道法に基づき、<u>51</u>項目の検査</p> <p><u>11</u> その他</p> <p>(1) 関係機関・関係課との協議関係</p> <p>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</p>

現行	改正後
<p>傾斜地崩壊危険区域」、<u>『砂防法』</u>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。</p> <p>② 3,000 m²以上の土地の形質変更がある場合、<u>『土壌汚染対策法』</u>による届出を山口県周南健康福祉センターに行うこと。</p> <p>③ 周南市は全域が「景観計画区域」であるため、<u>『景観法』</u>に基づく届出を周南市都市政策課に行うこと。</p> <p>④・⑤ （略）</p> <p>⑥ 八代地域については、<u>『文化財保護法』</u>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。</p> <p>⑦ <u>須々万地域</u>については、「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」の適用を受けるため、開発行為を行う場合は開発指導担当と協議を行うこと。</p> <p>⑧・⑨ （略）</p> <p>(2) （略）</p>	<p>よる災害の防止に関する法律<u>（昭和44年7月1日法律第57号）</u>に基づく「急傾斜地崩壊危険区域」、砂防法<u>（明治30年3月30日法律第29号）</u>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。</p> <p>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<u>（平成14年5月29日法律第53号）</u>による届出を山口県周南健康福祉センターに行うこと。</p> <p>③ 周南市は全域が「景観計画区域」であるため、景観法<u>（平成16年6月18日法律第110号）</u>に基づく届出を周南市都市政策課に行うこと。</p> <p>④・⑤ （略）</p> <p>⑥ 八代地域については、文化財保護法<u>（昭和25年5月30日法律第214号）</u>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。</p> <p>⑦・⑧ （略）</p> <p>(2) （略）</p>

現行	改正後
<p>第7章 都市計画法第43条における取扱い</p> <p>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。</p> <p>(1)・(2) (略)</p> <p>(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。</p> <p>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<u>あります</u>。</p> <p>2.・3. (略)</p> <p>4. 周南市における用途変更を伴わない改築又は増築の<u>手続き</u>は、<u>図9</u>のとおりとする。</p> <p>(図9) (略)</p> <p>5. その他</p> <p>(1) <u>法施行令第36条第1項第3号ロ</u>に該当することによる許可申請の場合</p> <p>①・② (略)</p> <p><u>法施行令第36条第1項第3号ホ</u>に該当することによる許可申請の場合</p>	<p>第7章 都市計画法第43条における取扱い</p> <p>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。</p> <p>(1)・(2) (略)</p> <p>(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。</p> <p>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<u>ある</u>。</p> <p>2・3 (略)</p> <p>4 周南市における用途変更を伴わない改築又は増築の<u>手続き</u>は、<u>図8</u>のとおりとする。</p> <p>(図8) (略)</p> <p>5 その他</p> <p>(1) <u>政令第36条第1項第3号ロ</u>に該当することによる許可申請の場合</p> <p>①・② (略)</p> <p><u>政令第36条第1項第3号ホ</u>に該当することによる許可申請の場合</p>

現行	改正後
「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。	「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。