

大山町開発行為協議の手引



令和7年6月

鳥取県大山町

目 次

1	はじめに	P 1
2	大山町環境保全条例の対象となるもの	P 1
3	開発区域	P 2
4	開発区域の一体性	P 3
5	大山町環境保全条例に基づく開発協議のフロー図	P 5
6	農地転用申請の流れ	P 6
7	開発協議の担当課	P 7
8	開発協議に必要な図書等について	P 8
9	参考資料	
	(1) 大山町環境保全条例	P 9
	(2) 大山町環境保全条例施行規則	P 11

1 はじめに

大山町は町内全域が都市計画区域の指定外ですが、町民が健康で文化的な生活を営むうえで、町・事業者・町民の責務を明確にし、良好な生活環境、自然環境を確保することを目的として、大山町環境保全条例を定め、開発指導を行っています。

事業主におかれましては、本趣旨をご理解のうえ、開発行為の計画、開発協議を行っていただきますようお願いいたします。

2 大山町環境保全条例の対象となるもの

1. 開発行為の対象となるもの

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ます。

「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」とは、土地の区画形質の変更を行う主たる目的が、建築物を建築すること又は特定工作物を建設することにあるということです。

区画の変更

道路等により土地利用形態としての区画、すなわち独立した物件としてその境界を明認しうるものを変更すること。

形の変更

50cm以上の切土、盛土等の造成工事により土地の全部又は一部の形状を物理的に変更すること。

質の変更

農地等宅地以外の土地を宅地に変更することなど土地の有する性質を変更すること。

(開発行為の例)

○木竹の伐採 ○土地の形状変更 ○水面の埋め立て、干拓 ○土石の採取

○建物その他工作物の新築、増改築 ○その他自然環境の著しい改変

2. 大山町の適用基準

適用面積	法令等	申請等窓口
2,000㎡以上	・大山町環境保全条例 ・大山町環境保全条例施行規則	大山町まちづくり課

※大山町環境保全条例第12条、13条関係

3. 開発行為の適用除外となるもの

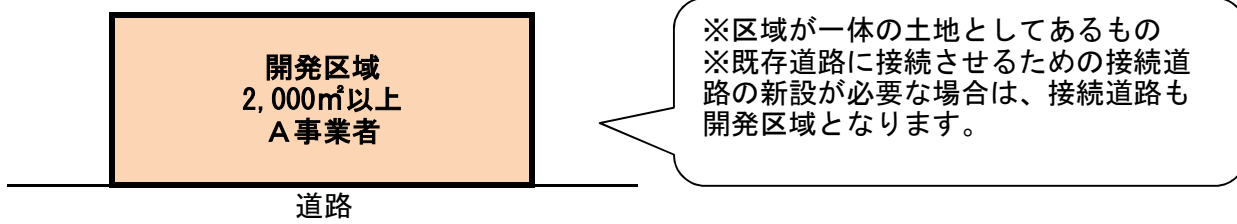
- (1) 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- (2) 2,000㎡未満の一団の土地について行う開発行為
- (3) 農林水産業を営むために必要な行為
- (4) 国及び地方公共団体が公共の利益のために行う開発行為
- (5) 平成17年3月28日以前に既に関係法令に基づく許可、認可を受けていた開発行為

3 開発区域

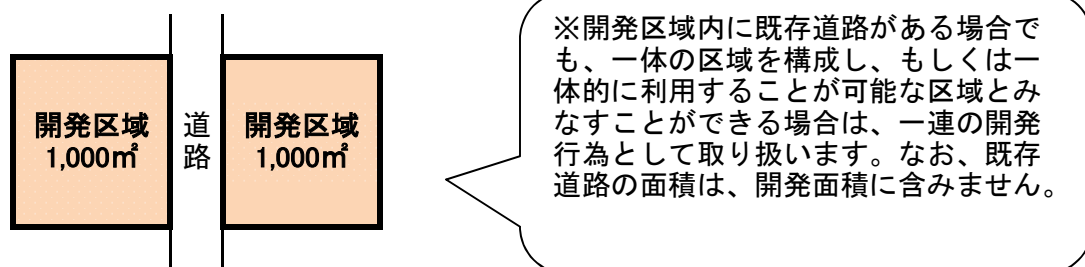
開発区域とは、開発行為をする土地の区域です。主として建築物の建築又は特定工作物の建設のために一体的に整備する土地の区域において、その一部に土地の区画形質の変更を行う場合には、区画形質の変更を行わない部分を含めて一体的に整備する土地の区域全体を開発区域とします。

【開発区域の例】

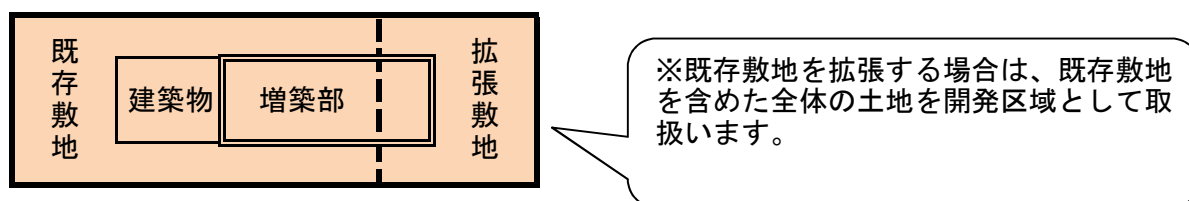
〈例①〉 開発区域が一体の場合



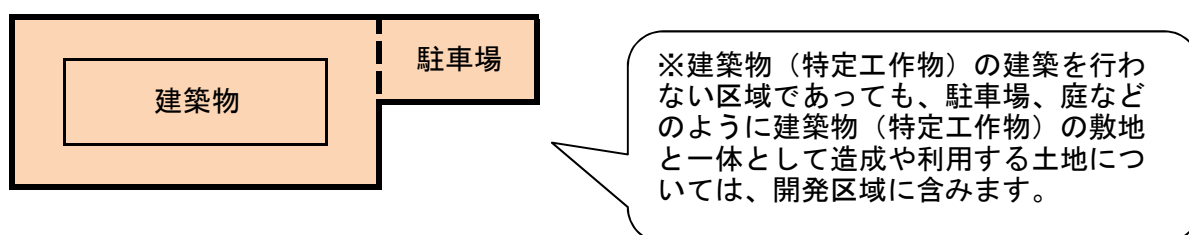
〈例②〉 開発区域に既存の道路がある場合



〈例③〉 建築物の敷地又は特定工作物の敷地



〈例④〉 駐車場として建築物（特定工作物）の敷地と一体的に利用される土地



4 開発区域の一体性

開発行為が行われた区域、開発行為を行おうとしている区域又は開発行為を行っている区域と隣接する土地において新たに開発行為を行う場合、双方の開発行為が実質的にみて密接に関連し、一連のものとして段階的に行われる場合や、開発行為により新設される（新設された）道路や水路等の公共施設が共用される場合は、これら一連の行為を一体の開発行為として捉え、全体の区域を開発区域とします。

（１） 開発行為の一体性の判断基準（平成29年4月1日から施行）

隣接地を開発する場合において、開発行為の施工時期が同一又は近接し、開発行為者、土地所有者もしくは工事施行者（以下「開発行為者等」）が実質に同一である場合、又は公共施設が共用される等、開発行為に一体性がある場合、以下のとおり判断します。

（a） 開発行為の時期の近接性

先行する開発行為等の完了日の翌日から起算して3年以内に行う開発行為は、時期が近接する一体の開発行為と判断します。なお、開発行為等の完了日とは、開発行為の許可については開発許可の完了公告日、建築行為のみの場合については、検査済証の交付日など、客観的に開発行為が完了したと判断できる日とします。

なお、後発する開発行為の開始日は、法に基づく開発許可申請の受付日とします。

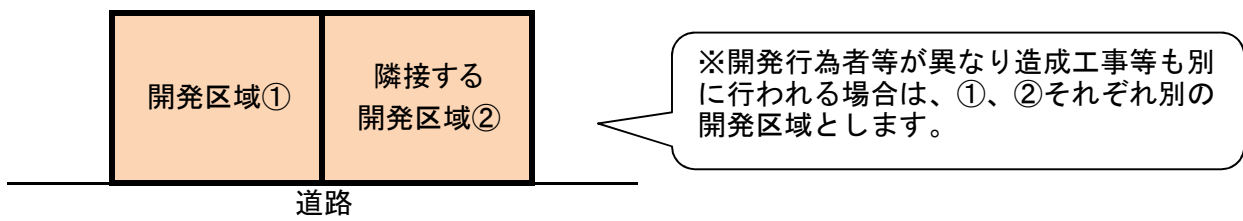
（b） 開発事業者等の同一性

個人、法人を問わず双方の開発行為者等が実質的に同一である場合は、一体の開発行為と判断します。

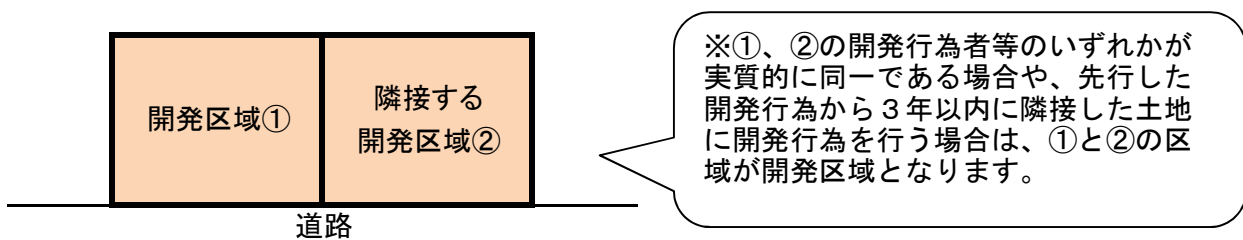
実質的に同一とは、所在地が同一、役員等が重複する法人又はグループ企業、関連会社、その他密接な人的関係又は資本的关系を有する者を含みます。

【開発行為の一体性の判断基準】

〈例①〉 隣接して行われる開発行為（その１）

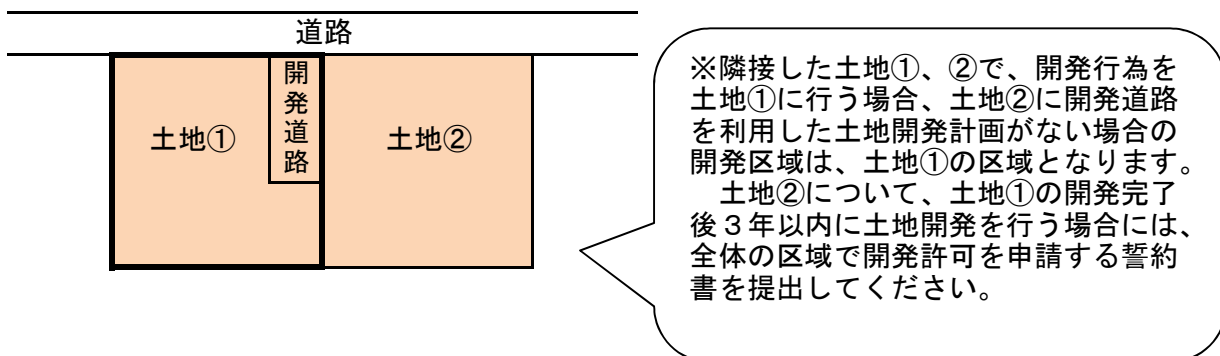


〈例②〉 隣接して行われる開発行為（その２）



【開発行為の一体性の判断基準】

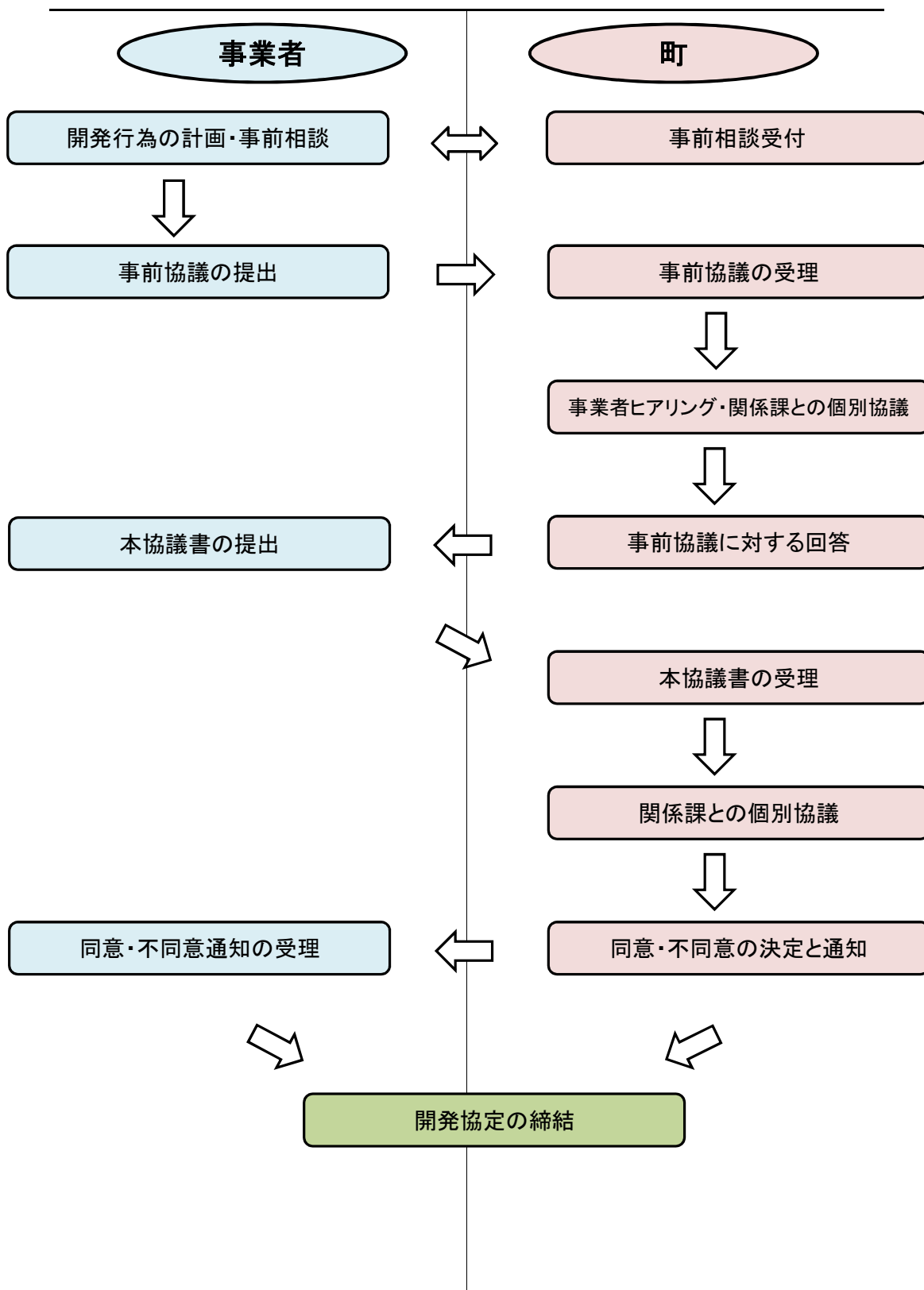
〈例③〉 開発行為の時期が異なる開発行為

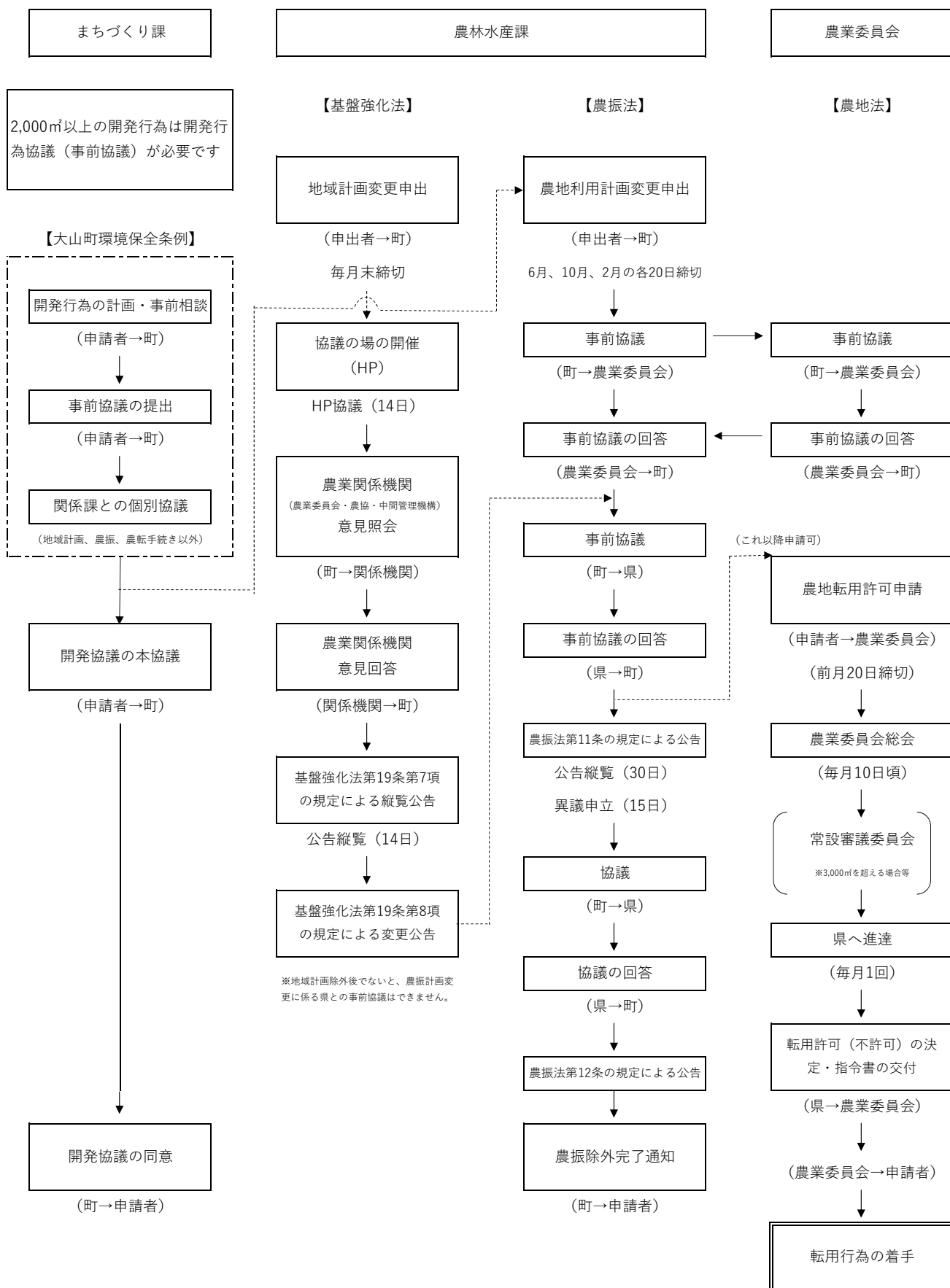


ここで示した「開発区域」と「開発区域の一体性」の考え方については一例であり、事業者は、事前に開発協議担当課との協議を十分に行ってください。

5 大山町環境保全条例に基づく開発協議のフロー図

※農業振興地域の除外手続き及び農地転用の申請の流れについては
手引 P6 の「農地転用申請の流れ」をご確認ください。





【※農振除外手続き中、県との事前協議の回答以降に農地転用許可申請が可能】

【※地域計画、農業振興地域の農用地に入っていない農地の場合、開発協議の本協議と同時に農地転用許可申請が可能】

7 開発協議の担当課

町関係部署及びその他関係機関との協議については、以下をご参照ください。

【大山町関係部署】

■大山町役場本庁舎（大山町御来屋328番地）

関係部署	内容
まちづくり課 ☎ 0859-54-5202	◆土地利用及び開発協議全般の窓口 ◆都市計画 ◆国土利用計画 ◆交通政策
住民課 ☎ 0859-54-5210	◆廃棄物処理及び清掃 ◆火葬場及び墓地 ◆環境保全 ◆屋外広告物 ◆景観形成
水道課 ☎ 0859-54-5204	◆上水道 ◆下水道 ◆農業集落排水 ◆浄化槽
総務課 ☎ 0859-54-5201	◆消防施設及び水利 ◆防災施設 ◆自治会に関すること ◆集会施設
財務課 ☎ 0859-54-5200	◆町有財産 ◆国有財産

■大山町教育委員会事務局（大山町御来屋263番地1）

関係部署	内容
幼児・学校教育課 ☎ 0859-54-5211	◆文教施設 ◆通学区域・通学路 ◆保育施設・児童施設
社会教育課 ☎ 0859-54-5212	◆体育施設

■大山町役場中山支所（大山町赤坂66番地）

関係部署	内容
農林水産課 ☎ 0858-58-6116	◆土地改良事業 ◆農道・林道 ◆農業用水路 ◆農林水産業施設 ◆漁港施設 ◆農振除外
農業委員会事務局 ☎ 0858-58-6115	◆農地転用

■大山町役場大山支所（大山町末長500番地）

関係部署	内容
建設課 ☎ 0859-53-3186	◆道路、大型農道及び橋りょう ◆宅地開発 ◆公園 ◆法定外公共物（里道・水路）
商工観光課 ☎ 0859-53-3110	◆観光事業 ◆企業立地 ◆商工業事業
商工観光課文化財室 ☎ 0859-53-3136	◆埋蔵文化財の確認調査

【その他関係機関】

相談窓口		担当課	連絡先
鳥取県	鳥取県庁	生活環境部くらしの安心局 まちづくり課	☎0857-26-7715
	西部総合事務所	環境建築局 建築住宅課	☎0859-31-9751

8 開発協議に必要な図書等について

開発行為の協議等に係る申請書類等は次のとおりです。

名称	様式	部数	添付書類
開発行為協議書 (事前協議書)	—	正本1部 副本8部	■開発事業計画書(様式第3号) 【同意書】 ①関係集落及び下流域集落の代表者の同意書 ②関係水利権者の同意書 【図面】 ※括弧書きは縮尺 ①位置図(1/25,000～1/50,000) ②土地現況図(1/200～1/3,000) ③航空写真 ※有る場合のみ ④計画平面図(1/200～1/500) ⑤計画縦横断面図(1/200～1/3,000) ⑥排水系統図(1/200～1/500) ⑦用水系統図(1/200～1/500) ⑧区域内道路縦断面図(1/50～1/100) ⑨緑化計画図(1/2,000～1/3,000) ⑩防災施設構造図(1/50～1/200) ⑪流域区分図、流末河川縦横断面図(1/50～1/200) ※上記以外に事業者は、次のことがわかる書類を添付 ①事業者の経歴書 ②定款 ③役員名 ④最近の決算諸表及び事業実績
開発行為協議書	第2号	正本1部 副本2部	
工事着手届 (完了・中止・再開)	第9号	1部	【着手届】 ①工事工程表 ②法令に基づく許可・認可等の写し ③位置図 【完了届】 ①位置図 ②造成計画平面図 ③許可・認可事項一覧表 ④工事完成写真 【中止届】 ①中止理由書 ②位置図 ③造成計画平面図 【再開届】 ①工事工程表 ②法令に基づく許可・認可等の写し ③工事施行者の業務履歴書 ④位置図 ⑤造成計画平面図
事業廃止届	第10号	1部	①事業廃止に係る既着手区域を明示した図書 ②廃止時点での土地現況図、現況書類 ③事業廃止に伴う従前の公共施設の回復計画書 ④事業廃止に伴う防災工事計画書 ⑤位置図
事業変更協議書	第4号	1部	①変更内容が確認できる書類

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、町民が健康で文化的な生活を営む上において、町長、事業者及び町民それぞれの責務を明らかにし、町の環境保全に関する施策の基本となる事項を定め、その施策の総合的推進を図り、もって良好な環境を確保することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は当該各号に定めるところによる。

(1) 良好な環境 町民が、健康で安全かつ快適な生活を営むことができる生活環境、自然環境をいう。

(2) 生活環境 人の生活に関する環境をいい、生活に密接な関係のある財産、動植物及びその生育環境をいう。

(3) 自然環境 自然の生態系をめぐる土地、大気、水及び動植物をいい、歴史的、文化的遺産等を取りまく自然を含むものをいう。

(4) 公害 事業活動その他の活動に伴い良好な環境を破壊する大気の汚染、水質の汚濁、地下水の枯渇、土壌の汚染、騒音、振動、地盤の沈下及び悪臭等をいう。

(5) 開発行為 木竹の伐採、土地の形状変更、水面の埋め立て及び干拓、土石の採取、建物その他工作物の新築及び増改築、その他自然環境の著しい改変をいう。

(6) 事業者 本町において事業を営む者をいう。

(7) 家畜、家きん等 「家畜」とは牛、馬、豚、めん羊及び山羊等をいい、家きん等は、鶏、あひる及びその他動物をいう。

(町長の責務)

第3条 町長は、良好な環境の確保に関する知識の普及及び思想の高揚に努めるとともに、良好な環境の保全に関する基本的かつ総合的な施策を実施するものとする。

2 町長は、土地の利用、産業の立地等に関する施策の策定及び実施に当たっては、良好な環境の保全について特に配慮しなければならない。

(事業者の責務)

第4条 事業者は、その事業活動を行うにあたっては、自然環境の改変を最小限にとどめ、自然の回復に努めるとともに、生活環境の破壊、汚染等公害の防止について、その責任と負担において必要な措置を講じなければならない。

(町民の責務)

第5条 町民は、町の良好な環境を損なうことのないように心がけ、町等公共団体が実施する良好な環境の保全に関する施策に協力するとともに、自らすすんで環境の保全に努めなければならない。

第2章 生活環境の保全

(公害防止計画の協議)

第6条 事業者は、公害が発生又は発生するおそれがあると予想される工場、事業所、施設等(以下「工場等」という。)を設置しようとするときは、あらかじめ公害防止計画について町長と協議し、同意を得なければならない。

2 前項の規定による協議には、次に掲げる事項を記載した計画書を町長に提出しなければならない。

(1) 工場等の名称及び所在地並びに代表者の氏名

(2) 業種及び施設の生産品目

(3) 建物及び施設の構造並びに配置

(4) 主要機械の種類及び使用方法

(5) 原材料及び燃料の種類並びに使用予定量

(6) 製造工程

(7) ばい煙、粉じん、悪臭、排水、廃棄物、騒音又は振動の処理方法

(8) その他町長が必要と認める事項

3 町長は、公害発生防止のため必要があると認めたときは、事業者との間に公害防止に関する協定を締結しなければならない。

(燃焼不適物の焼却)

第7条 何人もゴム、皮革、合成樹脂、廃油、その他燃料に伴って悪臭が生じ、又は著しいばい煙及び有毒なガスが発生するおそれのあるものを焼却するときは、公害とならないよう努めなければならない。

(1) 大山町環境保全条例

(家畜等飼養施設の維持管理)

第8条 家畜又は家きん等の飼養施設を管理する者は、汚物、汚水の処理施設を設け、これを衛生的に維持管理し悪臭の発散及び汚物、汚水の流出防止に努めなければならない。

(緩衝地帯の設置)

第9条 工場等及び家畜等飼養施設を設置又は変更しようとする者は、生活環境を保全するために必要な緩衝地帯を設けるよう努めなければならない。

(排水の処理)

第10条 家庭排水を排出する者は、これを衛生的に管理し、公共水路等を汚染することがないように努めなければならない。

(ごみ投棄の禁止等)

第11条 住民及び事業者は、ごみの投棄を禁止する法令等の規定を遵守するほかごみの減量化、再資源化に努めるとともに町等が行うごみの収集業務について定められた方法を遵守しなければならない。

第3章 開発の規制

(開発行為の協議等)

第12条 開発行為を行おうとする事業者は、あらかじめ町長に協議し、その同意を得るものとする。ただし、非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為は、その限りでない。

2 前項の同意を得ようとする者は、規則で定めるところにより協議書に開発事業計画を添え、町長に提出するものとする。

3 町長は、前項の協議書の提出があった場合には、速やかに内容を調査し、同意又は不同意の決定をし、当該事業者にその旨を通知するものとする。

4 町長は、当該開発行為に同意をしたときは、事業者との間に開発協定を締結しなければならない。

(適用除外)

第13条 次の各号に掲げる行為については、前条の規定は適用しない。

- (1) 2,000m²未満の一団の土地について行う開発行為
- (2) 農林水産業を営むために必要な行為
- (3) 国及び地方公共団体が公共の利益のために行う開発行為
- (4) この条例施行の日に既に関係法令に基づく許可、認可を受けていた開発行為

第4章 雑則

(計画の変更)

第14条 第6条及び第12条の協議をした事業者が、それぞれの計画書に掲げる事項を変更しようとするときは、町長に協議し同意を得なければならない。

(指導、勧告及び命令)

第15条 町長は、第6条及び第12条の協議をした事業者に対し、良好な環境を保全するために必要があると認められるときは、計画の変更又は自然回復のための措置及び公害の防止に必要な措置を講ずることを指導することができる。

2 町長は、前項に規定する指導に従わない者又は第6条及び第12条の協議をしない者に対し、当該開発行為の中止、原状の回復等、良好な環境の保全に必要な措置をとるよう勧告し、又は命ずることができる。

(立入調査)

第16条 町長は、この条例の施行に必要な限度において職員に、開発行為を行う土地及び工場等に立ち入り、施設並びに関係書類及びその他の物件を調査させることができる。

2 前項の場合において職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(苦情及び紛争の処理)

第17条 生活環境の保全及び開発の規制に関する苦情のある者又は紛争の当事者は、町長に対し、苦情又は紛争の調停若しくはあっせんの申立てをすることができる。

2 町長は、前項による申立てがあったときは、速やかに実情を調査し、適切に処理するよう努めなければならない。

(審議会)

第18条 町長は、必要に応じ環境審議会に意見を求めることができる。

(公表)

第19条 第15条第2項の規定による措置命令に従わないときは、その者の氏名その他必要な事項を公表することができる。

(委任)

第20条 この条例の施行に関し、必要な事項は規則で定める。

(2) 大山町環境保全条例施行規則

(趣旨)

第1条 この規則は、大山町環境保全条例(平成17年大山町条例第133号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(用語)

第2条 この規則で使用する用語は、条例で使用する用語の例による。

(工場等)

第3条 条例第6条第1項の規定による工場等は、別表第1に掲げる業種を営むものをいう。

(公害防止計画の協議)

第4条 条例第6条第1項の規定による協議は、工事着手の40日以前にしなければならない。

2 条例第6条第2項の規定による協議には、公害防止計画書(様式第1号)を提出しなければならない。

(公害防止協定)

第5条 条例第6条第3項の規定による公害防止に関する協定書には、次に掲げる事項が記載されていなければならない。

- (1) 公害対策一般に関する事項
- (2) 大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、騒音、振動及び悪臭の防止に関する事項
- (3) 報告及び検査に関する事項
- (4) 公害発生時の措置に関する事項
- (5) 計画変更時の措置に関する事項
- (6) 環境美化に関する事項
- (7) 消防防災対策に関する事項
- (8) 技術研究開発に関する事項
- (9) 廃棄物の処理に関する事項
- (10) 苦情処理に関する事項
- (11) 被害補償に関する事項
- (12) その他町長が必要と認める事項

(開発行為の協議)

第6条 条例第12条第1項の規定による協議は、関係法令に基づく許可、認可等の申請又は届出を行う前に行わなければならない。

2 条例第12条第2項の規定による協議には、開発行為協議書(様式第2号)及び開発事業計画書(様式第3号)を提出しなければならない。

3 前項の協議には、関係集落及び下流域集落の代表者、関係水利権者の同意書を添付しなければならない。

(開発行為の同意)

第7条 条例第12条第3項の規定による同意の基準は、次に掲げる基準による。

(1) 開発行為を行う土地の利用目的が、大山町の土地の利用に関する計画に適合し、関係法令による許可、認可等を受ける見込が確実であること。

(2) 開発によってがけ崩れ及び土砂の流失が生じないよう安全上必要な措置がされていること。

(3) 開発区域内の雨水及び下水を有効に排出するよう排水路その他の排水施設が配置されているとともに、その排水施設は開発区域及びその周辺にいつ水、汚水等による被害が生じないような規模及び構造であること。

(4) 住宅開発については、開発区域内の給水人口の需要に応じられる給水量の確保が計画されていること。

(5) 開発区域及びその周辺地域における公害の防止、農林地の保全及び良好な環境の保全に著しく支障を及ぼすものでないこと。

2 前項各号に掲げる基準の技術的細目は、他の法令等に別に規定するものとする。

3 開発行為について地域住民に対し計画の説明と理解が充分されていること。

4 町長は、必要があると認められるときは、条件を付して同意することができる。

(同意の失効)

第8条 前項に規定する同意は、同意書の発行の日から2年以内に事業者が事業に着手しないときは、その効力を失う。

(2) 大山町環境保全条例施行規則

(開発協定)

第9条 条例第12条第4項の規定による開発協定書には、次に掲げる事項について記載されていなければならない。

- (1) 開発行為の目的及び施行期間に関する事項
- (2) 開発行為の実施計画(設計)の承認に関する事項
- (3) 開発行為を行う土地の用途及び処分に関する事項
- (4) 公共施設、公益的施設の整備及び処分に関する事項
- (5) 汚水処理施設、廃棄物処理施設等の整備及び管理に関する事項
- (6) 良好な環境の保全及び文化財の保護に関する事項
- (7) 災害及び公害の防止のための措置に関する事項
- (8) 開発行為の工事の検査に関する事項
- (9) 開発協定の履行の保証及び不履行に対する措置に関する事項
- (10) その他町長が必要と認める事項

(計画の変更)

第10条 条例第14条の規定による変更をしようとする者は、事業変更協議書(様式第4号)を町長に提出しなければならない。

(勧告及び命令)

第11条 条例第15条第2項の規定による勧告は、措置勧告書(様式第5号)による。

2 条例第15条第2項の規定による措置命令は、措置命令書(様式第6号)による。

(立入調査の身分証明書)

第12条 条例第16条第2項の規定による職員の身分を示す証明書は、別表第2とする。

(届出)

第13条 事業者は、次の各号のいずれかに該当する場合は、速やかに各号に定める様式による届出書を町長に提出するものとする。

- (1) 住所又は氏名(法人にあっては、その名称又は代表者の氏名)を変更したとき。(様式第7号)
- (2) 工事の施行者を変更しようとしたとき。(様式第8号)
- (3) 工事に着手しようとするとき、工事を完了したとき、工事を1箇月以上中止しようとするとき又は再開しようとするとき。(様式第9号)
- (4) 事業を廃止しようとするとき。(様式第10号)