

大規模開発行為に関する指導要綱

第1 目 的

この要綱は、民間が行う大規模開発行為に係る法令の許認可の申請等に先立ち、事業者との合意に基づく総合的な調整及び指導を行うことにより、県土の適切かつ合理的な土地利用を図り、もって快適な地域環境の保全と県民福祉の向上に寄与することを目的とする。

第2 定 義

この要綱において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 大規模開発行為 住宅用地、工場用地、ゴルフ場用地、レジャー施設（サーキット場、スキー場、遊園地その他これらに類する施設をいう。以下同じ。）用地及びその他の用地の造成並びに鉱物の掘採のために行う5ヘクタール以上の一団の土地の区画形質の変更をいう。
- (2) 開発区域 大規模開発行為を行う一団の土地の区域をいう。
- (3) 事業者 大規模開発行為を行う者をいう。

第3 適用除外

この要綱は、次の各号に掲げる大規模開発行為については適用しない。

- (1) 国又は地方公共団体が行う大規模開発行為
- (2) 国又は地方公共団体から補助金等の交付を受けて行う大規模開発行為
- (3) 国又は地方公共団体の設立又は出資に係る公社、公団等が行う大規模開発行為
- (4) 法令の規定に基づく土地利用に関する計画に適合する別表第1に掲げる大規模開発行為
- (5) 非常災害のために必要な応急措置として行う大規模開発行為
- (6) 電気事業、ガス事業その他公益性の高い事業のために行う大規模開発行為
- (7) 地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の22第1項の中核市又は愛媛県事務処理の特例に関する条例（平成12年条例第11号）第2条の規定により都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項及び第2項の事務を行う市町の区域内において同条第1項又は同条第2項の規定による開発行為の許可（以下「都市計画法に基づく開発許可」という。）を受けて行う大規模開発行為（ゴルフ場用地に係るものを除く。）
- (8) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第8条第1項に規定する一般廃棄物処理施設及び同法第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設のために行う大規模開発行為

(9) その他知事が土地利用上特に支障がないと認める大規模開発行為

第4 事前協議

- 1 事業者は、大規模開発行為を行う場合には、あらかじめ知事と協議するものとする。
- 2 前項の協議は、大規模開発行為に係る関係法令の規定に基づく許認可等を必要とする場合には、当該許認可等の申請等（鉱物を掘採する場合にあっては、施業案の提出。以下同じ）の前に行うものとする。
- 3 事業者は、第1項の協議を行う場合には、大規模開発行為事前協議申出書（様式第1号）を開発区域を所管する地方局長（以下「所管地方局長」という。）を経由して知事に提出するものとする。
- 4 前項の申出書には、別表第2に掲げる図書を添付するものとする。
- 5 事業者は、第6第2項の規定により同意を受けた後、大規模開発行為の計画を著しく変更する場合には、第1項の協議の例により、知事と協議するものとする。

第5 所管地方局長の副申

- 1 所管地方局長は、事業者から第4第3項の規定により申出書の提出があった場合には、開発区域の所在する市町の長（以下「所在市町長」という。）の意見を大規模開発行為意見照会書（様式第2号）により聴くとともに、現地調査を行い、副申書（様式第3号）を添えて知事に送付しなければならない。
- 2 前項の場合において、必要があるときは、所管地方局長は、土木事務所長その他関係地方機関の長に対して、現地調査の協力及び意見を求めることができる。

第6 協議事項等

- 1 知事は、所管地方局長から第5第1項の規定により申出書の送付があった場合には、次の各号に掲げる事項について、事業者と協議を行うものとする。
 - (1) 立地条件に関する事項
 - (2) 開発計画の内容に関する事項
 - (3) 適正な土地の利用と快適な地域環境の保全を図るために必要と認められる事項
- 2 前項の協議は、別表第3の指導基準に基づき行うものとし、知事は、その協議を終えたときは、速やかに大規模開発行為についての同意又は不同意を決定し、所管地方局長を経由して事業者及び所在市町長に通知するものとする。ただし、大規模開発行為が愛媛県環境影響評価条例（平成11年愛媛県条例第1号）第2条第2項の対象事業に該当する場合には、同条例第21条第

2 項の環境影響評価書の公告後に同意又は不同意の決定を行うものとする。

- 3 前項の同意は、大規模開発行為に係る関係法令の規定により許認可等を必要とする場合における当該許認可等に代わるものと解してはならない。

第7 協議を行わない者に対する指導

知事は、事業者が第4第1項に規定する協議を経ずに、大規模開発行為に係る関係法令の規定による許認可の申請等をしようとする場合には、当該事業者に対し、この要綱に基づく協議の手続きを行うよう指導するものとする。

第8 協定の締結

- 1 開発行為の同意の通知を受けた事業者は、市町長から協定の締結を求められたときは、誠意をもってこれに応じるとともに、締結した協定はこれを誠実に遵守することに努めるものとする。
- 2 協定には、おおむね次に掲げる事項を規定するものとする。
 - (1) 大規模開発行為の開発区域及び内容に関する事項
 - (2) 開発事業計画書の遵守に関する事項
 - (3) 地域住民への周知措置に関する事項
 - (4) 開発区域及びその周辺地域の自然保護、環境保全及び災害等の防止に関する事項
 - (5) 第2号から前号までに掲げる事項のほか事業者の責務に関する事項
 - (6) その他市町長が必要と認める事項
- 3 第1項の規定により協定を締結した事業者は、協定書の写しを所管地方局長を経由して知事に提出するものとする。

第9 報告の徴収等及び公表

- 1 知事は、この要綱に基づく総合的な調整及び指導を適正に行うため必要があると認めるときは、事業者に対し、大規模開発行為について報告を求め、若しくは調査を行い、又は勧告をすることがある。
- 2 知事は、前項の勧告を受けた事業者がその勧告に従わない場合には、その旨を公表することがある。
- 3 知事は、前項の規定による公表をしようとするときは、当該事業者に対し、その意見を述べる機会を与えなければならないものとする。

第10 工事の着手、完了等の届出

- 1 事業者又は承継者は、大規模開発行為に係る工事の着手、完了若しくは廃止又は事業者若しくは工事施行者の変更をした場合は、速やかに工事着手・完了届出書（様式第4号）若しくは工事廃止届出書（様式第5号）又は事業

者変更届出書（様式第6号）若しくは工事施行者変更届出書（様式第7号）を所管地方局長を経由して知事に提出するものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、大規模開発行為が都市計画法に基づく開発許可を受けるものである場合にあっては、当該許可に係る前項の届出書に相当する届出書の提出をもって、前項の届出書の提出があったものとみなす。

第11 市町の条例等との関係

市町が開発行為に関し制定する条例、要綱その他の定めの内容が、この要綱の趣旨に則したものであり、かつ、この要綱と同等以上の効果が期待できるものと知事が認めるときは、この要綱は、当該市町の区域における大規模開発行為には適用しない。ただし、開発区域が当該市町以外の区域にわたるものであるときは、この限りでない。

附 則

1 施行期日

この要綱は、平成13年5月18日から施行する。

2 旧要綱等の廃止

大規模開発行為に関する指導要綱（昭和54年3月16日制定。以下「旧要綱」という。）は、廃止する。

3 経過措置

この要綱施行の際現に旧要綱の規定に基づき事前協議の申出、承認又は協定を締結している事業者は、それぞれ、この要綱の規定に基づき事前協議の申出、同意又は協定を締結している事業者とみなし、この要綱を適用する。

附 則

1 施行期日

この要綱は、平成16年3月4日から施行する。

附 則

1 施行期日

この要綱は、平成18年2月16日から施行する。

附 則

1 施行期日

この要綱は、平成25年8月7日から施行する。

附 則

1 施行期日

この要綱は、令和3年4月30日から施行する。

附 則

1 施行期日

この要綱は、令和6年11月1日から施行する。

別表第1（第3関係）

大規模開発行為の適用除外

- 1 工場立地法（昭和34年法律第24号）第3条第1項の規定による工場立地調査簿に記載された工場適地内において工場用地を造成する行為
- 2 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（昭和46年法律第112号）第5条第2項第1号に規定する産業導入地区内において産業の用に供する用地を造成する行為
- 3 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域内において農業の用に供することを目的として行う行為
- 4 森林法（昭和26年法律第249号）第5条第1項の規定による地域森林計画対象森林の区域内において森林の施業又は整備として行う行為
- 5 都市計画法第7条第1項の規定による市街化区域又は同法第8条第1項第1号の規定による用途地域が定められた区域内において行う大規模開発行為
- 6 都市計画法第11条第1項の規定により都市計画に定められた施設の整備に関する事業又は同法第12条第1項の規定により都市計画に定められた事業の施行として行う行為
- 7 自然公園法（昭和32年法律第161号）第2条第6号又は愛媛県県立自然公園条例（昭和33年愛媛県条例第50号）第2条第3号の規定による公園事業として行う行為

別表第2（第4関係）

申 出 書 の 添 付 図 書

添付図書の種類	縮 尺	明 示 す べ き 事 項
開 発 事 業 計 画 書		1 事業計画、2 土地利用計画、3 公共的施設整備計画、4 給水計画、5 排水処理計画、6 災害及び公害防止計画、7 自然環境保全計画、8 文化財保護計画、9 事業実施工程、10 資金計画
開 発 区 域 位 置 図 (地 形 図)	おおむね 1/50,000	方位、開発区域、市町境界、道路、鉄道、河川等の状況
土 地 利 用 現 況 図 (地形図とし、開発区域の現況写真を添付すること。)	1/3,000 ～ 1/1,000	方位、開発区域、土地の地形及び形状、法令による土地利用規制区域、周辺の道路及び河川並びに公共施設及び公益的施設の状況
土 地 利 用 計 画 平 面 図	1/3,000 ～ 1/1,000	1 開発区域、2 用地造成箇所、3 各種施設及び各種構造物の名称、位置及び規模、4 道路の位置及び幅員、5 造成に伴う法面保護、排水設備、砂防えん堤、調整池等の防災施設
地 番 地 目 図		1 地番、2 登記簿の地目及び面積、3 現況地目
そ の 他 知 事 が 指 示 す る 図 書		知事が指示する事項

別表第3（第6関係）

指 導 基 準

第1 一般的共通事項

- 1 国、県等が定める土地利用に関する計画の趣旨、目的等からみて支障がないと認められるものであること。
- 2 開発区域には、原則として次に掲げる区域等の土地を含まないものであること。
 - (1) 自然公園法又は愛媛県県立自然公園条例に基づく自然公園区域
 - (2) 自然環境保全法（昭和47年法律第85号）又は愛媛県自然環境保全条例（昭和48年愛媛県条例第32号）に基づく自然環境保全地域
 - (3) 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域
 - (4) 鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律（平成14年法律第88号）に基づく鳥獣保護区内の特別保護地区
 - (5) 森林法に基づく保安林、保安施設地区若しくは保安林予定森林、保安施設地区予定地又は同法に基づく地域森林計画対象森林（保安林等を除く。）のうち機能の高い森林
 - (6) 砂防法（明治30年法律第29号）に基づく砂防指定地内における砂防事業施行区域及び砂防上特に保全すべき区域
 - (7) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）に基づく地すべり防止区域
 - (8) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）に基づく急傾斜地崩壊危険区域
 - (9) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）又は愛媛県文化財保護条例（昭和32年愛媛県条例第11号）に基づく史跡、名勝又は天然記念物
 - (10) 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
- 3 公共施設又は公益的施設の状況からみて支障をきたすおそれがないものであること。
- 4 土地の区画形質の変更は、最小限に止めるとともに、災害防止、公害防止並びに自然環境及び生活環境の保全に適切な措置が講ぜられるものであること。
- 5 開発区域内において、適切な緑化及び修景の措置が講ぜられるものであること。
- 6 指定文化財及び埋蔵文化財等の保存及び保護について適切な措置が講ぜられるものであること。
- 7 開発区域内の主要道路は、開発の規模及び内容を勘案して開発区域外の相当規模の道路に接続されるものであること。

- 8 工事中における土砂の流出防止、造成地の崩壊防止等の災害防止について、砂防えん堤、土留擁壁、排水管きよ等必要な措置が講ぜられるものであること。
- 9 工事中における汚濁水の流出防止、土壌の汚染防止、騒音及び振動の発生防止、土石の運搬に伴う粉じんの発生防止等の公害防止について、必要な措置が講ぜられるものであること。
- 10 捨土等は、適切な場所を選定し、自然環境及び生活環境の保全に影響を与えないものであること。
- 11 開発区域内により排出される汚水、雨水等については、適切な排水施設又は調整池を設置し、放流先の下水道、排水路、河川等に支障のないよう放流されるものであること。
- 12 所在市町の意向を十分尊重したものであること。
- 13 事業者の資力、信用及び能力並びに大規模開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意状況からみて実現可能性の高いものであること。
- 14 法令に基づく許認可等があった後、速やかに事業に着手するものであること。
- 15 その他法令に基づく許認可等の基準に適合するものであること。

第2 住宅用地に関する基準

- 1 交通条件、公共施設又は公益的施設の状況、災害発生の危険度その他生活環境及び自然環境等からみて、良好な居住環境の確保が可能なものであること。
- 2 開発区域の規模及び内容に応じて、道路、公園、上下水道、緑地、広場等の公共施設が環境保全及び災害防止のうえからみて支障をきたさない規模であり、かつ、適正に配置されるものであること。
- 3 し尿及び雑排水等については、適切な処理施設を設置するとともに、当該処理施設の維持管理体制が確立されるものであること。

第3 工場用地に関する基準

- 1 開発区域の規模及び内容に応じて、道路、公園、上下水道、緑地、広場等の公共施設が環境保全及び災害防止のうえからみて支障をきたさない規模であり、かつ、適正に配置されるものであること。
- 2 工場用地には、適正な規模の緑地帯及び緩衝帯が確保されるものであること。
- 3 工場排水、ばい煙等の汚染物質を排出する場合は、当該地域の環境に与える影響が軽微であると認められるものであること。
- 4 騒音、振動、悪臭等の公害の発生を防止するための必要な措置が講ぜられ

るものであること。

- 5 産業廃棄物については、適正に処理され、二次公害が発生しないよう必要な措置が講ぜられるものであること。
- 6 工場から排出され、及び発生する汚染物質等については、適切な公害防除施設が設置されるもので、かつ、当該施設の維持管理体制が確立されるものであること。
- 7 地下水を採取する場合には、地盤沈下等の発生防止について、適切な措置が講ぜられるものであること。

第4 ゴルフ場用地に関する基準

- 1 県内のゴルフ場総面積は、県土面積の概ね0.5パーセント程度を基準とする。
- 2 同一水系のゴルフ場の総面積は、その流域面積の規模及び下流河川の状況に適合する範囲にとどめること。
- 3 開発区域内の農地は、山間部の生産力の低い農地など最小限度にとどめること。
- 4 自然植生は、原則として開発区域の40パーセント以上、周辺部で50メートル以上、各ホール間で20メートル以上確保されるものであること。
- 5 ゴルフコースは、現地形に順応したコースを選定し、不自然な切盛りにより自然景観や排水系統を破壊しないよう留意するとともに、移動土量は1ホールにつき10万立方メートル以下であること。
- 6 土工事は、豪雨等による災害の生ずるおそれがないよう、工事時期等に配慮して適切に行われるものであること。
- 7 ゴルフ場（18ホール）の面積は、100ヘクタールを標準とするものであること。
- 8 常時流水している谷筋には、原則として両側に10メートル以上の林帯を確保するとともに、湖沼、ため池等がその周辺地とともに残置されるものであること。
- 9 クラブハウス及びその他の施設の高さは、原則として10メートル以下とし、その外観及び色彩は、自然環境に調和したものであること。

第5 鉱物の掘採に関する基準

- 1 掘採の跡地は原則として埋め戻すとともに、崩壊、落石防止及び法面の安定保護のための適切な措置が講ぜられるものであること。
- 2 掘採の跡地は周囲の環境等からみて、必要があるときは、植生等の緑化対策が講ぜられるものであること。

第6 その他の大規模開発行為に関する基準

立地及び開発事業計画について、大規模開発行為の内容に応じて、前掲の各基準に準じるものであること。

様式第1号（第4関係）

<p style="font-size: 1.2em; margin: 0;">大規模開発行為事前協議申出書</p> <p style="text-align: right; margin: 5px 0;">年 月 日</p> <p style="margin: 10px 0;">愛媛県知事 様</p> <p style="text-align: right; margin: 10px 0;">事業者 住 所 氏名又は名称 (電話)</p>							
大規模開発行為の名称							
大規模開発行為の目的							
開発行為の位置							
開発行為の面積		平方メートル（ 平方メートル）					
開発区域の諸条件	土地利用規制		宅地	田・畑	山林・原野	その他	計
	地目	区分					
		面積（平方メートル）					
		比率（パーセント）					
	その他の事項						
開発区域周辺の状況							
参考事項							

- 注1 「開発区域の面積」欄には、登記簿面積及び括弧書で実測面積を記入すること。
- 2 「土地利用規制」欄には、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法等法令の規定に基づく地域区分を記入すること。
- 3 「地目の面積」欄には、登記面積を記入すること。
- 4 「その他の事項」欄には、土地改良事項、国有財産、公有財産等の有無について記入すること。
- 5 「参考事項」欄には、第6第2項の規定により同意を受けた後、大規模開発行為を著しく変更したため、再度協議を行う場合等参考となる事項を記入すること。
- 6 提出部数は、正本1部、副本2部とし、別表第2に掲げる図書を添付すること。

大規模開発行為意見照会書

第 年 月 号
日

所在市町長 様

地方局長 ㊟

貴市町の区域内で計画されている次の大規模開発行為について、貴職の御意見を伺いたく関係図書を送付しますので、御検討をお願いします。

記

1 大規模開発行為

- (1) 大規模開発行為の名称
- (2) 大規模開発行為の目的
- (3) 開発行為の位置

2 検討願いたい事項

- (1) 基本構想等地域開発構想との関連について
- (2) 公共施設の現況と今後の整備計画との整合について
- (3) 自然環境保全、文化財保護、災害・公害防止等の措置について
- (4) 地域における開発利益の見通しについて
- (5) 事業者の資金力及び信用状況について
- (6) その他必要と考えられる事項
- (7) (1)から(6)の事項を含む総合的な意見

注：大規模開発行為事前協議申出書の副本を1部添付すること。

様式第3号（第5関係）

副 申 書 第 年 月 号 日 愛媛県知事 様 地方局長 ⑩	
大規模開発行為の名称	
大規模開発行為の目的	
開発行為の位置	
大規模開発行為に関する調査概要	（別に定める調査概要調書による）
総 合 意 見	

様式第4号（第10関係）

工 事 着 手 ・ 完 了 届 出 書 年 月 日 愛媛県知事 様 事業者 住 所 氏名又は名称 （電 話 ）		
大規模開発行為の名称		
開発行為の位置		
同意年月日及び番号	年 月 日 第 号	
工事着手年月日	年 月 日	
工事完了予定(完了)年月日	年 月 日	
工事 施 行 者	住 所	
	氏 名	
	連 絡 場 所	
そ の 他 参 考 事 項		

様式第5号（第10関係）

<p style="font-size: 1.2em; margin: 0;">工 事 廃 止 届 出 書</p> <p style="text-align: right; margin: 0;">年 月 日</p> <p style="margin: 10px 0 0 0;">愛媛県知事 様</p> <p style="text-align: right; margin: 10px 0 0 0;">住 所 事業者 氏名又は名称 (電 話)</p>	
大規模開発行為の名称	
開発行為の位置	
同意年月日及び番号	年 月 日 第 号
工事廃止年月日	年 月 日
廃止時における開発区域内の状況	
廃止の理由	
廃止に伴って講ずる 災害防止等の必要な措置	

様式第6号（第10関係）
 その1（一般継承の場合）

事 業 者 変 更 届 出 書 年 月 日 愛媛県知事 様 承継者 住 所 氏名又は名称 （電 話 ） 旧事業者の有していた大規模開発行為に係る一切の権利義務を承継し、事業者としての責務を誠実に履行します。		
大規模開発行為の名称		
開発行為の位置		
同意年月日及び番号	年 月 日 第 号	
被承継者	住 所	
	氏名又は名称	
承 継 年 月 日	年 月 日	
承 継 の 理 由		

注 相続による地位の承継の場合は相続人の戸籍謄本及び権利を相続したことを証する書類を、合併等による地位の承継の場合は合併後の法人の登記簿謄本等を添付すること。

その2 (特定承継の場合)

<p>事 業 者 変 更 届 出 書</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>愛媛県知事 様</p> <p style="text-align: right;">住 所 旧事業者 氏名又は名称 (電 話)</p>	
大規模開発行為の名称	
開発行為の位置	
同意年月日及び番号	年 月 日 第 号
変更年月日	年 月 日
変更の理由	
<p style="text-align: center;">旧事業者の有していた大規模開発行為に係る一切の権利義務を承継し、 事業者としての責務を誠実に履行します。</p> <p style="text-align: right;">住 所 新事業者 氏名又は名称</p>	

注 新事業者がこの届出に係る大規模開発行為を行うため必要な資力、信用状況等を証する書類を添付すること。

