

開発許可の手引

平成 30 年 4 月

宮古市都市整備部都市計画課

目 次

第1章	開発許可制度の概要	
第1節	開発許可制度の趣旨	1
第2節	開発許可制度	2
第3節	許可不要の開発行為	21
第4節	開発許可の要否に係る一体性の判断基準	30
第2章	開発許可の基準等	
第1節	開発計画に関する予備調査	35
第2節	開発許可等の基準及び適用区分	37
第3節	技術基準	
第1	予定建築物の用途	40
第2	道路	41
第3	公園等	50
第4	消防水利	53
第5	排水施設	55
第6	給水施設	65
第7	地区計画等	65
第8	公益的施設	65
第9	宅地の防災	67
第10	災害危険区域等の除外	78
第11	樹木の保存及び表土の保全	78
第12	緩衝帯	80
第4節	その他の基準	
第1	輸送施設	81
第2	申請者の資力及び信用	81
第3	工事施行者の能力	81
第4	関係権利者の同意	81
第5節	建築許可等の基準	83
第3章	開発許可申請等の手続き	
第1節	開発許可等の制度	86
第2節	事前指導の手続き	86
第3節	公共施設管理者の同意等	86
第4節	公安委員会との協議	87

第5節	開発の許可の手続き	87
第6節	開発許可等を受けた後の手続き	88
第7節	建築許可等の手続き	89
第8節	開発登録簿の閲覧及び写しの交付	90
第9節	開発許可等の申請手数料	90
第10節	標準処理期間等	90

関係資料

宮古市開発指導要領	113
開発行為及び宅地造成に関する工事の工事記録写真撮影の留意事項	116
様式	118
参考資料	168

* 「開発許可の手引」では、法令等を次のように標記しています。

都市計画法	: 「法」
都市計画法施行令	: 「政令」
都市計画法施行規則	: 「省令」
宮古市開発指導要領	: 「要領」

第 1 章 開発許可制度の概要

第 1 節 開発許可制度の趣旨

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）は、昭和 30 年代からの高度経済成長において、都市への急速な人口・諸機能の集中と市街地の無秩序な外延化が全国共通の課題として深刻化していた社会経済状況を背景に、都市計画区域における線引き制度及び開発許可制度等の導入を骨格として制定されたものであり、以来、市街地のスプロール化の防止を図るとともに、計画的な市街地の開発・誘導や人口及び諸機能の適正な配置などが行われてきたところです。

そしてこの間において、モータリゼーションの進展やライフスタイルの変化、産業構造の転換、人口減少・少子高齢化社会の進行、地球環境問題の高まり、厳しい行財政状況など、社会経済情勢は大きく変化してきています。

このような中で、開発許可制度は、一定の開発行為について許可を要することとし、公共施設等の整備や防災上の措置を講ずることを義務付け、良好な宅地の水準を確保するとともに、都市計画などに定められた土地利用目的に沿って開発行為が行われることにより施設立地の適正を図るといった目的を有しているものです。

本市においては、昭和 49 年の都市計画法の改正により、非線引き都市計画区域においても開発許可制度が適用されることとなり、以来、開発許可制度に関する事務を執り行っており、平成 12 年の法改正による都市計画区域外における一定の開発行為に対する開発許可制度の適用や平成 18 年の法改正による公共公益施設の建築に係る開発行為及び国、県等が行う開発行為に対する開発許可制度の適用などを経て、平成 22 年 4 月 1 日からは、市長が開発許可制度に係るすべての事務を行ってきています。

また、平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災津波は、本市に甚大な被害をもたらすとともに、住宅等をはじめとする多くの建築物が被災したところであり、被災者の生活基盤を整備するための復興が望まれていることから、これらの状況等を勘案して、開発許可制度については柔軟性のある運用を行うこととしているものであります。

なお、本手引きにおける「復興に資する開発行為」とは、次の要件を有するものとします。

- (1) 市長が、本市における復興の推進、雇用の促進及び経済の活性化等を図りもって本市の発展に資する開発行為であると認めるもの。
- (2) 開発行為に係る予定建築物の用途が公共性、公益性、緊急性の高いものであること。
具体的には、庁舎、学校、病院、保育所、災害公営住宅、被災者の雇用や生活再建に資する事業所等及び防災集団移転等の移転先となる住宅団地等が該当します。

第2節 開発許可制度

第1 開発行為の定義（法第4条）

開発行為とは、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。

1 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

「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の建築をすること又は特定工作物の建設をすることにあるという意味です。

したがって、土地の利用目的、物理的形状からみて一体と認められる土地の区域について、その主たる目的が建築物又は特定工作物に係るものでないと認められる土地の区画形質の変更は、開発行為に該当しません。

(1) 建築物

建築物とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定するものであり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに付属する門若しくは扉、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上屋、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものです。

また、建築設備とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第3号に規定するものであり、建築物に設ける電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙若しくは汚物処理の設備又は煙突、昇降機若しくは避雷針をいいます。

(2) 建築

建築とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定するものであり、建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいいます。

開発許可制度上の取扱いは、以下のとおりです。

ア 新築

建築物がない敷地に新たに建築物を建築すること。

イ 増築

既存建築物が存する敷地内での別棟の建築又は棟続きの建築を行うこと。

ただし、同一敷地内での延べ床面積の増であっても、従前の建築物と用途、規模、構造が著しく異なる場合には、新築に該当する場合があります。

ウ 改築

既存建築物の全部又は一部を除却した後、引き続いて、これと用途、規模、構造がほぼ同一の建築物を建築すること。

なお、「引き続き」については、5年を目安にしていること、災害等により滅失した場合も「除却」に含まれることに留意してください。

エ 移転

同一敷地内における建築物の移転をいいます。なお、建築物を現在の敷地から他の敷地へ移すことは、移転ではなく新たな敷地での新築又は増築として扱います。

(3) 特定工作物

ア 第一種特定工作物

周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれのある工作物で、次のものをいいます。

- (ア) コンクリートプラント（レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5キロワットを超える原動機を使用するものの用途に供する工作物）
- (イ) アスファルトプラント（アスファルト、コールドタール、木タール、石油蒸留産物又はその残りかすを原料とする製造の用途に供する工作物）
- (ウ) クラッシャープラント（鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するものの用途に供する工作物）
- (エ) 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物（石油パイプライン事業法、港湾法、漁港法、電気事業法及びガス事業法の規定による公益施設は除く。）

イ 第二種特定工作物

大規模な工作物で、次のものをいいます。

- (ア) ゴルフコース（いわゆるゴルフ練習場は建築物として取り扱う。）
- (イ) 1ha以上の規模の運動・レジャー施設
 - a 該当するものとして、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキットがあります。（学校（大学、専修学校、各種学校を除く。）、幼保連携型認定こども園、港湾環境整備施設、都市公園及び自然公園の施設を除く。）
 - b 工作物であっても運動・レジャー施設とはいえない博物館法による施設、工作物とはいえないキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリナー等は含まれません。
 - c aの施設に管理上又は利用増進上併設される管理事務所、休憩所、クラブハウス等については、物理的及び機能的にみて社会通念上当該施設と不可分一体のものとして付随的に併設されるものであれば、当該施設自体を構成する一部分と考え、主として特定工作物の建設を目的とした開発行為に包含されるものとして取り扱います。ただし、ホテル兼用のクラブハウス、陸上競技場に併設される体育館等は、独立の用途を有する建築物であり、特定工作物ではなく建築物として取り扱います。

- d 観覧席を設けた野球場、庭球場、陸上競技場等については、観覧のための工作物が建築基準法上建築物とされていることから、特定工作物ではありません。
- (ウ) 1 ha 以上の規模の墓園（墓園に寺が併設される場合の寺は、独立の用途を有する建築物であり特定工作物ではない。）

(参考)

種類	規模	非線引き都市計画区域内
ゴルフ場等	1 ha 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・第二種特定工作物に該当します。 ・クラブハウス、休憩所等は、社会通念上当該施設と不可分一体のものとして考えられることから、特定工作物の建設を目的とした開発行為に包含されます。 ・ただし、宿泊施設を伴うクラブハウスについては、独立の用途を有する建築物として扱うことから、建築物目的の開発許可の扱いとなります。
	1 ha 未満	<ul style="list-style-type: none"> ・原則的に想定されません。
運動場等	1 ha 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・第二種特定工作物に該当します。 ・管理事務所、休憩所等は、社会通念上当該施設と不可分一体のものとして考えられることから、特定工作物の建設を目的とした開発行為に包含されます。 ・ただし、体育館、観覧席を有する競技場については、独立の用途を有する建築物として扱うことから、建築物目的の開発許可の扱いとなります。
	1 ha 未満	<ul style="list-style-type: none"> ・便所、物置等は、社会通念上当該施設と不可分一体のものであることから、開発許可不要です。
オートキャンプ場	1 ha 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・一般的に、キャンプ場と異なり造成を伴うことから第二種特定工作物に該当します。 ・管理事務所、休憩所、便所、シャワー室等は、社会通念上当該施設と不可分一体のものとして考えられることから、特定工作物の建設を目的とした開発行為に包含されます。 ・ただし、食堂、宿泊施設（バンガロー等を除く）等の建築物については、独立の用途を有する建築物として扱うことから、建築物目的の開発許可の扱いとなります。
	1 ha 未満	<ul style="list-style-type: none"> ・管理事務所、休憩所、便所、シャワー室等は、社会通念上当該施設と不可分一体のものであるから、許可不要です。

* なお、当然のこととしていわゆる「モーター類似施設」については、独立した用途を有する建築物としての取扱いとなるので留意すること。

(4) 開発行為の具体的な判断は、次の例によります。

ア 「山林現況分譲」、「現況有姿分譲」等と称するものの取り扱い

「山林現況分譲」、「現況有姿分譲」、「菜園分譲」等と称して土地の区画形質の変更を行いながら、広告等に「建築不可」等の文言を入れて土地を分譲する行為については、次の判断基準のうち(ア)、(イ)中の2項目及び(ウ)～(ク)中の2項目以上が該当するものについて、広告等の文言にかかわらず、原則「開発行為」として取り扱います。

(ア) 土地の区画割

土地が戸建住宅等の建築に適した形状、面積に分割されていること。

- a 戸建住宅等の建築に適した区画割りとは、一の区画の形状が四辺形で、面積が概ね 100 m²以上のものであること。
- b 分譲地の現地で、区画割がなわ張り等で表示されているもの及び戸建住宅等の建築に適した分合筆が行われていること。

(イ) 区画道路

区画道路が整備され又はその整備が予定され、宅地としての利用が可能となっていること。

- a 土地の各区画に接し、人車の通行に有効な幅員おおむね 4m 以上の道があること。
- b 現地で、なわ張り等で道路位置が表示されていること、道路状に分合筆が行われていること又はチラシ等のイラストで道路が描かれていること。

(ウ) 擁壁

戸建住宅等の建築を可能とする擁壁が設置され、又はその設置が予定されていること。

- a 現に擁壁工事が行われていること。
- b チラシ等のイラストに擁壁が描かれていること。

(エ) 販売価格

近隣の土地と比較して、より宅地の価格に近いものといえること。

- a 周辺宅地の売買実績価格のおおむね 1/3 を超えること。
- b 適当な売買実績がない場合は、周辺宅地の「固定資産税台帳登録価格」を著しく超えること。

(オ) 利便施設

上下水道、電気供給施設等の整備がされ、若しくは近い将来整備されるような説明がなされ、又は付近に購買施設、学校その他の公益施設があり、生活上不便をきたさないような説明がなされていること。

(カ) 交通関係

交通関係が通勤等に便利であるとの説明がなされていること。

(キ) 付近の状況

付近で宅地開発、団地建設等が行われている、団地等がある、工場等の職場がある等の説明がなされていること。

(ク) 名称

対象地に住宅団地と誤認するような名称（〇〇ランド、〇〇台、〇〇ヒル、〇〇タウン等）が付されていること。

イ 畠地の造成

畠地の造成については、建築物の建築又は特定工作物の建設を目的とするものではないので、直ちに開発行為に該当するものではありません。ただし、造成主が畠地の造成であると主張しても、造成形態、周辺の市街化及び公共公益施設の整備の状況、造成地が販売されている場合はその価格、譲渡人及び譲受人の意図等から客観的に判断して当該造成地が建築物の敷地として利用されることが明らかな場合は「開発行為」として取り扱います。

ウ 自動車教習場の造成

自動車教習場の建設に係る区画形質の変更については、事務所、教室といった建築物に係る部分が当該施設にとって必要不可欠であることから、「開発行為」として取り扱います。（事務所、教室等建築物を伴わないものを除く。）

エ 土砂採取

通常土取場は土砂礫を採取することを目的としており、平坦な土地の造成は副次的にできるものであることから、土砂礫の採取と併せて宅地の造成を行う場合等を除き、「開発行為」に該当しません。

オ ゴルフコースの改造

特定工作物の建設に関しては、改造、用途の変更等の概念が存しないことから、ゴルフコースの改造、コースの増設、変更等は「開発行為」として取り扱います。なお、ゴルフコースの維持、修繕のための管理行為（例えば、カート道路の修繕、枯木や倒木の除去、コースの芝の張替え）は、改造、変更にはあたりません。既存のゴルフコース内において行われるホール内の形の変更も、改造、変更には該当しないものとして取り扱います。また、ゴルフコースにおけるホールとは、既に造成されたティー、グリーン、フェアウェイ、ラフ等を含む区域をいいます。

カ 風力発電機の付属施設

風力発電機に付属する管理施設及び変電設備を設置する施設である建築物については、主として当該付属施設の建築を目的とした行為でないため、それ自体は開発許可を要しません。

キ 太陽光発電設備の付属施設

太陽光発電設備（建築基準法上の建築物でないもの）の付属施設について、その用途、規模、配置や発電設備との不可分性等から、主として当該付属施設の建設を目的とした開発行為に当たらないと市長が判断した場合には、開発許可は不要です。

ク 第二種特定工作物に該当しない1 ha 未満の運動・レジャー施設等の併設建築物
第二種特定工作物に該当しない1 ha 未満の運動・レジャー施設等に物理的及び機能的にみて社会通念上不可分一体のものとして付属的に併設される管理事務所、休憩所、クラブハウス等（以下「併設建築物」という。）については、主として当該併設建築物の建築を目的とするものではないと考えられることから、それ自体は開発許可は不要です。

ケ 試験盛土

いわゆる試験盛土（本工事に先立って、盛土の基礎地盤や締固め方法などについて実物大の試験を施工すること。）は、主として建築物の建築を目的とするものではないので、開発行為には当たりません。ただし、開発許可逃れのため、試験盛土と称して宅地化しようとするものは、当然、開発行為です。また、試験盛土終了後に宅地造成する場合は、宅地造成に着手する前に開発許可を受けなければなりません。この場合、試験盛土が行われる前の土地の立体的な状態を基準としてなされた形質の変更も含めて審査対象となります。

2 土地の区画形質の変更

「土地の区画形質の変更」とは、土地の区画又は形質の変更をいいます。さらに、土地の「形質」の変更は、土地の「形状」の変更と土地の「性質」の変更に分けられます。

(1) 区画の変更

ア 区画とは、土地利用形態としての区画、すなわち独立した建築物又は特定工作物の敷地としてその境界を明認し得るものをいいます。

イ 開発行為に該当する区画の変更とは、建築物の建築又は特定工作物の建設のための道路等の公共施設の変更を伴った敷地の境界の変更をいいます。したがって、単なる形式的な区画の分割又は統合で、従来の敷地の境界の変更について既存の建築物の除却又はへい、かき、さく等の除却若しくは設置が行われるにとどまるもので、公共施設の変更が必要ないと認められるものについては、開発行為には該当しません。

ウ 単なる分合筆

単なる分合筆のみを目的としたいわゆる権利区画の変更は、開発行為ではありません。

エ 建築基準法第 42 条第 2 項により中心後退する場合（いわゆるセットバック）は、「区画」及び「形質」の変更には該当しません。道路の中心後退については、建築基準法上後退線を道路の境界線とみなしており、公共施設の新たな整備には該当しません。

オ 位置指定道路を廃止し、これを含めた土地での建築

建築基準法の規定に基づき特定行政庁からその位置の指定を受けた道路を廃止し、当該土地を含めた土地の区域で建築物等の建築等を行う行為は、位置指定道路も都

市計画法上の公共施設に該当し、現にこの用に供されている区画については他の区画と独立したものと解され、位置指定道路を廃止し、その区画と隣接する区画を統合して一つの建築区画とするものであることから、区画の変更には該当し、開発行為として取り扱います。

カ 工場跡地を住宅用地に転用

工場用地であった土地を、住宅用地とする場合においては、単なる区画割のみであれば開発行為に該当しませんが、道路等公共施設の整備やいわゆる 2 次造成が伴う場合には、区画の変更又は形質の変更に該当し、開発行為として取り扱います。

(2) 形質の変更

「形質」とは、土地の形状及び性質をいいます。「土地の形状」とは、土地の立体的な状態をいいます。「形状」の変更とは、切土、盛土等の造成行為によって土地の物理的形狀を変更することをいいます。ただし、建築行為と密接不可分な一連の行為は、形質の変更には該当しません。「性質」の変更とは、宅地以外の土地を宅地とする土地利用の変更行為をいいます。

ア 基礎打ち等

建築物の建築又は特定工作物の建設自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為は、建築物の建築又は特定工作物の建設行為であり、開発行為ではありません。したがって、既に建築物又は特定工作物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地においては、建築物又は特定工作物の敷地としての土地の区画を変更する場合を除き、原則として開発行為に該当しません。

イ 植栽、へい等の定着物の除却、設置は、原則として開発行為に該当しません。

ウ 宅地以外の土地を宅地とする場合

農地等宅地以外の土地を宅地とする場合には、一般に土地の形質の変更を伴うので、原則として開発行為に該当します。また、農地転用許可が必要な農地を宅地にする場合は、「性質」の変更に該当します。

エ 容易に宅地に転用できる雑種地等を宅地とする場合は、通常、「性質」の変更には当たりません。

オ 土地区画整理事業等が行われた土地については、公共施設の整備改善が済んでおり、既に宅地への性質の変更が終了していると考えられることから、地目が畑等であっても土地の形状の変更がなければ、原則として、「性質」の変更には当たりません。

3 開発行為に該当しない切土、盛土等の基準

(平成 24 年 2 月 27 日付都第 219 号都市計画課総括課長通知より)

東日本大震災津波を契機とした復興活動に鑑み、かねて開発行為に該当する切土、盛土の量的基準が明確でなかったことから、これを数量的に示すこととしました。

なお、既存の市街地や土地区画整理事業等の計画的な開発が行われた区域などで行われる開発行為については、開発行為が行われる区域の周辺において一定の水準の公共施設が整備されている場合が多いと考えられ、都市計画の実現という観点からは改めて開発許可制度による規制を及ぼす必要がない場合もあることから、それ以外の区域と異なる取り扱いをすることとし、以下のとおり定めました。

開発行為に該当しないものとして取り扱う土地の造成等については次のとおりとします。

(1) 現況の土地利用形態が宅地である場合

既存の市街地又は土地区画整理事業等が行われた土地の造成行為等を行う行為で、次の要件を具備するもの。

ア 周辺の道路、公園、排水施設等の関連公共施設の整備が既に完了しており、かつ、2次開発を伴わないものであること。

イ 2m を超える切土又は 1m を超える盛土が生じないこと。

ウ 擁壁の除却や切土、盛土により、周辺の宅地の安全性に影響が及ばないと認められるものであること。

エ 注意事項等

(ア) 2次開発とは、整備済みの公園、緑地、排水施設等の関連公共施設に影響が及ぶような造成行為、公共施設の新設又は改廃を伴う分割又は統合等をいいます。

(イ) 「2m を超える切土又は 1m を超える盛土が生じないこと」とした理由は、都市計画法施行令規則第 23 条第 1 項前段において、擁壁を設置しなくてもよい崖の高さを切土で 2m、盛土で 1m と規定していることによります。

(ウ) 単に土羽やL型擁壁を設置するもの又は除却するもの（土羽をL型擁壁に置き換える場合や、L型擁壁を土羽に置き換える場合）については、開発許可を要しません。

(エ) 地目が雑種地、畑（休耕地を含む）、牧草等であっても、2次開発を伴わなければ、開発許可を要しません。（例えば、土地区画整理事業が行われた土地において、地目が畑等である場合など、地目にかかわらず宅地とみなす場合などは、2次開発を伴わなければ、開発許可を要しないという意味である。）

(オ) 周辺の宅地の安全性に影響が及ぶものとしては、切土、盛土により 2m を超える崖が生じた場合や、擁壁の除却により、宅盤が崩れる蓋然性が高い場合等が考えられます。

(2) 上記以外の土地利用形態で、整地、敷き均しのみを行う場合

土地の切土及び盛土で、次の要件を具備するもの。

ア 土地の不陸を整正する行為、既存の舗装をやり変える等の現況を整形する行為と認められるものであること。

イ 宅地造成等規制法施行令第 1 条第 2 項に規定する崖を新たに生じさせないもので

あること。

ウ 各部分における切土又は盛土は、それぞれの高さが概ね 30cm を超えないものであること。

エ 注意事項等

(ア) 「不陸を整正する」とは、土地の凸凹を平らにする行為を指すものであるから、単に切土又は盛土のみによって、造成面を 30cm 程度変える行為は開発行為に当たりません。

(イ) 「概ね 30cm」とした理由は、盛土をする場合の一層あたりまき出し厚 30cm を考慮したものです。

4 開発区域

「開発区域」とは、「開発行為をする土地の区域」を指すものです。

開発行為は「土地の区画形質の変更」ですから、主たる利用目的が建築物等に係るものであって、土地の利用目的、物理的性状からみて一体と認められる開発行為をする範囲が開発区域となります。

開発区域には、開発許可の運用にあたって、許可基準適用の単位となること、建築規制等の行われる区域となること等の意義があります。

(1) 開発区域の範囲

開発区域の範囲については、次のとおりとします。

ア 建築物の敷地又は特定工作物の敷地

イ 駐車場として建築物の敷地又は特定工作物の敷地と一体的に利用される土地（当該駐車場の敷地と建築物の敷地又は特定工作物の敷地の間に道路、水路等の公共施設等が介在することにより物理的に接しない場合であっても、当該道路の幅員、交通量、水路幅等の状況に応じて土地利用行為が一体不可分で一連のものとして認められる場合には、一の開発区域とみなす。）

ウ 開発行為に伴い生じる法面等は、原則として開発区域に含むものとします。（直接建築物の敷地に供する目的で行う造成行為でなくても、主として建築物の建築等の用に供する目的で行われている以上は、開発行為であるから、開発区域に含まれる。）

エ 当該開発行為により当該開発区域内に新設される公共施設等の用に供される土地

オ 当該開発行為と同時に開発行為者により築造される取付道路（当該新設の主たる目的が建築物の建築等であり、道路でない土地が道路になるので「質」の変更となり、開発区域に含まれる。）

(2) 区域外施行

開発行為に伴って、開発区域に隣接する公共施設（道路、水路等）を改修する場合は、当該部分は「区域外施行」の位置付けとし、開発区域に含めないものとするのが原則です。

また、開発行為に伴い生じる法面等は、原則として開発区域に含みますが、取り合い等の関係により、部分的に隣地の切土、盛土を行う場合は、区域外施行の位置付けとすることも可能です。

なお、区域外施行の区域については、公園、緑地、広場の面積算定の対象としませんが、技術的な許可基準に準拠した指導を行います。

5 公共施設

都市計画法でいう「公共施設」とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、水路及び消防の用に供する貯水施設をいいます。

(1) 道路

道路法第 2 条第 1 項に規定する道路、道路運送法第 2 条第 8 項に規定する自動車道及び道路交通法第 2 条第 1 号に規定する一般交通の用に供するその他の場所をいうものと解されます。

したがって、一般に解放されている土地改良区の管理する農道も含まれるほか、私道であっても「一般交通の用に供するその他の場所」と認められた場合、「道路」に含まれることに留意すべきです。

(2) 公園

主として自然的環境の中で、休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び大震災等の災害時の避難等の用に供することを目的とする公共空地です。

(3) 緑地

主として自然的環境を有し、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上及び緑道の用に供することを目的とする公共空地等です。

(4) 広場

主として歩行者等の休息、鑑賞、交流等の用に供することを目的とする公共空地です。

(5) 下水道

下水道法第 2 条第 2 号に規定する下水を排除するために設けられる排水管、排水渠その他の排水施設（かんがい排水施設を除く。）、これに接続して下水を処理するために設けられる処理施設（し尿浄化槽を除く。）又はこれらの施設を補完するために設けられるポンプ施設その他の施設の総体を指します。

ただし、同法第 10 条第 1 項に規定する建築物の所有者等が設置する公共下水道に下水を流入させるために必要な排水管、排水渠その他の排水施設は、公共の用に供するとはいえないため、公共施設としての下水道には含まれません。

(6) 河川

河川法第 3 条第 1 項に規定する河川（一級河川、二級河川）、同法第 100 条で市町村長が指定したもの（準用河川）、普通河川を指します。

普通河川とは、一級河川、二級河川、準用河川以外の公共の用に供される河川及び水

路です。

6 開発行為における宅地の考え方の基準

(1) 宅地について

不動産登記法では、宅地とは、建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地をいい、土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的にわずかな差異が存するときでも、土地全体としての状況を観察して定めるものとされています。また、宅地建物取引業法では、「宅地」すなわち「建物の敷地に供せられる土地」とは、現に建物の敷地に供せられている土地に限らず、広く建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地をいうものであり、その地目、現況の如何を問わないものとされています。

(2) 開発行為における宅地について

開発行為における宅地については、不動産登記法の宅地とほぼ同義と考えられますが、開発許可制度の目的である良質な宅地水準を確保する観点から、土地の地目や現況の土地利用等を総合的に勘案して判断する必要があります。

(3) 判断基準

開発行為において宅地と取り扱うべきかどうかは個別判断を要するので、一概にはいえませんが、原則として、次のものは宅地として取り扱います。

ア 適法に建築物の敷地として現に利用されている土地又はかつて利用されていた土地

イ 旧住宅地造成事業に関する法律に基づき建築物の敷地として造成工事が完了した土地

ウ 都市計画法による開発許可を受けて建築物の敷地として開発行為が完了した土地

エ 都市計画法第 29 条第 1 項第 4 号、第 6 号、第 7 号、第 8 号及び第 9 号に該当する開発行為の区域内の土地で、建築物の敷地として完了した土地

オ 地方公共団体等が過去に行った開発行為の区域内の土地で、建築物の敷地として完了した土地

カ 土地区画整理法に基づく土地区画整理事業の認可を受けた土地で、仮換地の指定後、使用収益の開始および停止が行われた土地又は換地処分が行われた土地

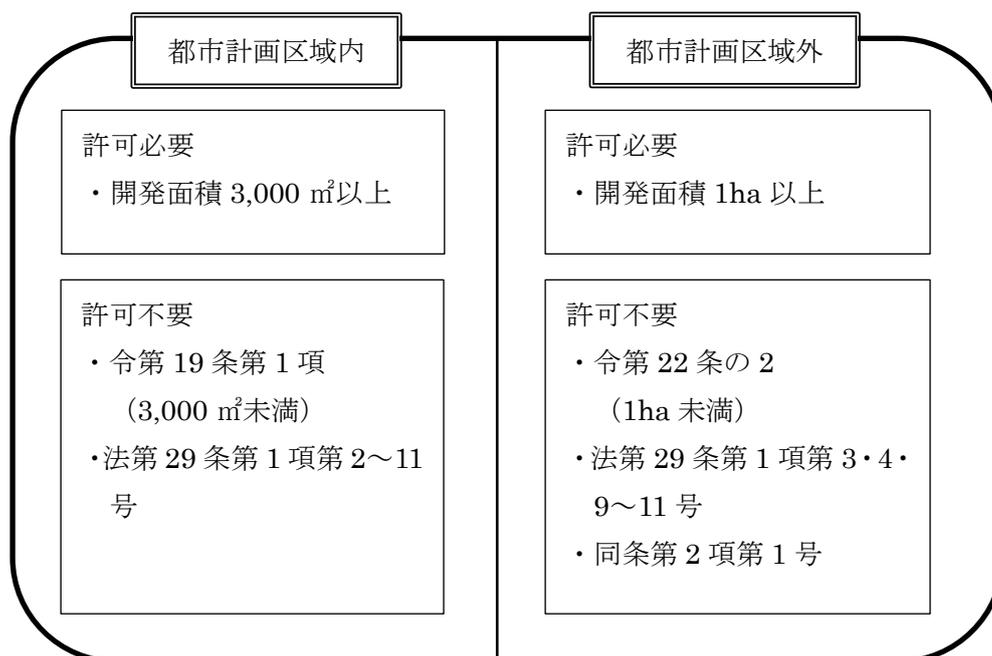
キ 一部に雑種地等を含んでいても容易に宅地に転用できる場合であって、土地全体として宅地と判断されるもの

第2 開発行為の許可等（法第29条）

本市においては、非線引き都市計画区域を有しており、その区域別の開発行為の制限の概念を図1-1に示します。

開発行為を行おうとする者は、あらかじめ市長の許可を得なければなりません。ただし、一定の開発行為については、許可を受けなくてもよいものがあります。（第3節参照）

図1-1 開発行為の制限概念図



* 開発区域が非線引き都市計画区域と都市計画区域外にわたる場合は、開発区域全体の面積が1ha以上であれば、開発区域全体が許可を要します。

* この場合、都市計画区域にわたる部分については法第29条第1項許可、都市計画区域外については法第29条第2項許可となります。

第3 許可申請の手続（法第30条）

開発許可を受けようとする者は、申請書を市長に提出しなければなりません。

開発許可申請の際、申請書に記載する事項や添付する図書については、法第30条のほか、省令第15条から17条に規定されています。詳細については、第3章開発許可申請等の手続で記述します。

第4 設計者の資格（法第31条）

開発行為に関する工事のうち、周辺に大きな影響を与えるおそれのあるもの又は設計において専門的な能力を要するものについては、設計の適正を期するため、許可申請を提出する場合において、設計図書は次に掲げる資格を有する者が作成したものでなければなりません。

1 開発区域の面積が1ha以上20ha未満の場合

- (1) 学校教育法による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令における大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者。
- (2) 学校教育法による短期大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限3年の課程（夜間において授業を行うものを除く。）を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務の経験を有する者。
- (3) 前記(2)に該当するものを除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して4年以上の実務の経験を有する者。
- (4) 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中学校令による中学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して7年以上の実務の経験を有する者。
- (5) 技術士法による本試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者。
- (6) 建築士法による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者。
- (7) 宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者で、国土交通大臣が指定する講習を修了した者。
- (8) 国土交通大臣が前記(1)から(7)までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者。

2 開発区域の面積が20ha以上の場合

前記1のいずれかに該当する者で、20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計

図書を作成した経験を有する者。その他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認められた者。

第5 公共施設管理者の同意等（法第32条）

- 1 開発区域の内外において開発行為に関係のある公共施設（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）の管理者（国、県、市町村、土地改良区等）と協議し、その同意を得なければなりません。

「開発行為に関係のある公共施設」とは、開発区域内にある既存の公共施設のほか、開発区域外であっても開発区域に接続することとなる道路や、開発行為の実施に伴って変更または廃止されることとなる公共施設など、開発行為の実施に伴って影響を受ける公共施設も含まれます。

また、認定外道路（いわゆる赤線）及び水路（いわゆる青線）といった法定外公共物の扱いについては、当該管理者との間で、付け替え、用途廃止による払下げ又は占用等の手続等に関して協議を行うものとします。

- 2 開発区域の内外において新たに設置される公共施設については、その位置、規模、構造等に加えて、管理予定者、用地の帰属等の手続等に関して協議を行う必要があります。
- 3 開発区域の面積が次に該当する場合は、公共施設を管理することとなる者のほか下記の者と協議しなければなりません。
 - (1) 開発区域の面積が20ha以上の開発行為
 - ア 義務教育施設の設置義務者である市町村
 - イ 水道事業者である市の水道担当部局
 - (2) 開発区域の面積が40ha以上の開発行為
 - ア 義務教育施設の設置義務者である市町村
 - イ 水道事業者である市の水道担当部局
 - ウ 一般送配電事業者及び一般ガス事業者
 - エ 鉄道事業者及び軌道経営者

第6 開発許可の基準（法第33条）

開発許可を受ける開発行為は、法第33条に定める技術上の基準に適合しなければなりません。詳細は、第2章第3節及び第4節に記述します。

第7 開発の協議（法第34条の2）

国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村、都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港湾局（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域内における開発行為（都市計画法第29条第1項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域外の区域における開発行為（同上

第 2 項の政令で定める規模未満の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。)については、当該都道府県等と市長との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなすこととされています。

市長は、都道府県等から同法に基づく協議があった場合、都市計画法の趣旨を踏まえて法第 33 条の規定に準じて審査を行います。

協議に際しては、協議に先立ち、他の開発許可申請と同様に、法第 32 条に規定する公共施設管理者との協議を行う必要があります。

また、協議が行われたものについては、他の開発許可と同様に法第 35 条の 2、第 36 条、第 37 条、第 41 条等の規定が適用となります。

なお、都道府県等とみなされる者として、独立行政法人空港周辺整備機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、独立行政法人都市再生機構、県が設立した地方住宅供給公社及び土地開発公社並びに日本下水道事業団があります。

第 8 許可又は不許可の通知（法第 35 条）

市長は、開発許可の申請があった場合には、遅滞なく、文書で許可又は不許可の通知をしなければなりません。

第 9 開発行為の変更許可（法第 35 条の 2）

1 開発行為の変更許可

開発許可を受けた者が、開発許可に係る次の内容を変更しようとするときは、許可を受けなければなりません。

- (1) 開発区域（開発区域を工区に分けたときは開発区域又は工区）の位置、区域、規模
- (2) 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途
- (3) 開発行為に関する設計（下記 2 (1) に該当する場合を除く。）
- (4) 工事施行者（下記 2 (2) に該当する場合を除く。）
- (5) 自己居住用、自己業務用、非自己用の別
- (6) 資金計画（1ha 以上の自己業務用又は非自己用の場合に限る。）

2 軽微な変更

次に掲げる事項に該当する場合は、許可は要しませんが、「軽微な変更」として、届出を行わなければなりません。

- (1) 予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次の場合は変更許可が必要となります。
 - ア 予定建築物等の敷地の規模の 10 分の 1 以上の増減を伴うもの。
 - イ 住宅以外の建築物又は第 1 種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が 1,000 m²以上となるもの。
- (2) 工事施行者の変更
 - ア 自己居住用及び 1ha 未満の自己業務用の場合の工事施行者の主体、氏名、名称、

住所の変更。

イ 1ha 以上の自己業務用及び非自己用の場合の工事施行者の氏名、名称、住所の変更。（主体の変更は許可が必要となる。）

(3) 工事の着手、完了予定年月日の変更

- 3 開発区域内に予定されている幹線道路建設を全面的に変更すること等、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を行う場合は、従前の開発行為を廃止し、新たな開発許可を受ける必要があります。
- 4 設計の変更のうち軽微な変更以外の変更が頻繁に行われる場合には、個々の変更について変更の都度変更許可を取るのではなく、事前協議により市長の了解を得ることで、いくつかの変更を一括して事後的に許可申請を行うことができます。

第 10 工事完了の検査（法第 36 条）

開発許可を受けた者は、開発区域（それを工区に分けたときは工区）の全部について開発行為に関する工事（そのうち公共施設に関する部分についてはその公共施設に関する工事）を完了したときは、市長に届出なければなりません。この場合において、開発許可を受けた者は、開発区域を示す杭（原則としてコンクリート境界杭）を設置しなければなりません。

市長は、届け出のあった工事が許可の内容に適合しているかどうかを検査し、適合していると認めるときは、許可を受けた者に検査済証を交付するとともに、工事完了の公告をしなければなりません。

第 11 建築等の制限（法第 37 条）

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了の公告があるまでの間は、工事用の仮設建築物を建築するとき又は市長の承認を得たとき等の場合を除いて、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはなりません。したがって、開発行為に引き続き建築物の建築等を行う計画にあつてはこの点に十分留意して工程計画を策定しなければなりません。

なお、法第 37 条の規定による建築等の制限については、第 2 章第 5 節において、詳細を記述します。

第 12 開発行為の廃止（法第 38 条）

開発行為の許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、その旨を市長に届出なければなりません。

開発行為に関する工事の廃止は、届出をすることをもって足りるとされていますが、開発行為に関する工事をむやみに途中で廃止されると、その周辺の地域に対して溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害したり環境を害したりするおそれがあるので、

許可に際しては、万一廃止した場合の事後処理に関しても条件を付し得ることとされています。

第 13 公共施設の管理及びその土地の帰属（法第 39 条及び法第 40 条）

1 公共施設の管理（法第 39 条）

開発行為によって設置された公共施設は、道路法等他の法律に基づく管理者が別にあるとき又は法第 32 条第 2 項の協議により管理者について別段の定めをしたときを除き、工事完了公告の日の翌日から市が管理することとなります。

2 土地の帰属（法第 40 条）

- (1) 開発行為によって、従前の公共施設に代えて新たなものが設置された場合は、従前に国又は地方公共団体が所有するものは、工事完了公告の日の翌日において開発許可を受けた者に帰属し、新たな公共施設の土地は、国又は地方公共団体に帰属します。
- (2) 開発行為によって、設置された公共施設の土地は、開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、工事完了公告の日の翌日において、国又は地方公共団体に帰属します。

第 14 建築物の建ぺい率等の指定（法第 41 条）

用途地域が定められていない区域内においては、市長は、開発許可をする場合において必要があると認められるときは、許可をする開発区域内の土地について建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置等建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができます。なお、法第 41 条の規定による建築物の建ぺい率等の指定については、第 2 章第 5 節において、詳細を記述します。

第 15 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第 42 条）

開発許可を受けた開発区域内においては、法第 36 条第 3 項に規定する開発行為に関する工事完了の公告があった後は、予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を建築又は建設してはなりません。また、建築物を改築し又はその用途を変更することはできません。ただし、市長が当該開発区域の利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したときなどはこの限りではありません。

なお、法第 42 条の規定による開発許可を受けた土地における建築等の制限については、第 2 章第 5 節において、詳細を記述します。

第 16 開発行為の地位の承継（法第 44 条及び第 45 条）

1 一般承継（法第 44 条）

開発許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継者が有していた当該許可に基づく地位を承継します。ただし、開発行為を行う意思がないときは、法第 38 条に規定する工事の廃止の届出をしなければなりません。

2 特定承継（法第 45 条）

開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、市長の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができます。

法第 45 条の規定による開発許可を受けた者の特定承継の承認については、次の事項をすべて充足しなければなりません。

- (1) 申請者（承継人）が適法に当該開発区域内の土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権原を取得していること。この場合、これらの権原を取得した原因の事実が客観的に明らかでなければなりません。
- (2) 主として自己の居住の用に供する住宅又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築等の用に供する開発行為（開発区域面積が 1ha 以上のものを除く）以外の開発行為にあつては、当初の許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。
- (3) 申請者が開発行為を行うことについて、関係公共施設管理者及び土地所有者等の関係権利者の同意等を得ていること。

第 17 開発登録簿（法第 46 条及び第 47 条）

市長は、開発許可をしたときには、当該許可に係る土地について、一定事項を記載した開発登録簿を作成、保管しなければなりません。開発登録簿とは、開発許可内容の概要を記載した調書及び土地利用計画図であつて、だれでも閲覧が可能であり、その写しの交付を請求することができます。

第 18 不服申し立て（法第 50 条及び第 51 条）

- 1 法第 29 条（開発行為の許可）第 1 項若しくは第 2 項、第 35 条の 2（変更の許可）第 1 項、第 41 条（建築物の建ぺい率等の指定）第 2 項ただし書、第 42 条（開発許可を受けた土地における建築物の制限）第 1 項ただし書の規定に基づく処分若しくはこれに係る不作為又は第 81 条第 1 項の監督処分に不服がある者は、岩手県開発審査会に対して審査請求することができます。（法第 50 条）
- 2 法第 29 条第 1 項若しくは第 2 項、第 35 条の 2 第 1 項、第 42 条第 1 項ただし書の規定による処分に不服がある者は、その理由が、鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものであるときは、公害等調整委員会に裁定の申請をすることができます。この場合においては、行政不服審査法による不服申し立てをすることができません。（法第 51 条）

第 19 建築確認申請との関係

開発許可等を要する土地において建築基準法第 6 条第 1 項又は第 6 条の 2 第 1 項（同法第 88 条第 1 項又は第 2 項において準用する場合を含む。）の規定による確認を受けよ

うとする者は、申請に係る計画が開発許可制度の規定に適合していることを証する書面を申請書に添付しなければなりません。これに対応して、都市計画法施行規則第 60 条にこれらの規定に適合していることを証する書面（いわゆる「60 条証明書」）を開発許可権者等に求めることができることとされています。

なお、岩手県においては、建築確認申請の際の添付書類として「60 条証明書」までは求めておらず、それぞれの「許可書等の写し」で足りるとされていることから、本市においても、表 1-1 に示す書面を添付することで足りることとしています。

表 1-1 建築確認申請書に添付する許可書等の写し

証明内容	添付する書面（写）
法第 29 条の規定による開発行為の許可の内容に適合していること	開発行為許可指令書及び開発行為に関する工事の検査済証
法第 37 条ただし書の規定による承認の内容に適合していること	当該承認指令書
法第 41 条第 2 項ただし書の許可の内容に適合していること	当該許可指令書
法第 42 条第 1 項ただし書の許可の内容に適合していること	当該許可指令書

第 20 他の法令による許可との調整

開発行為が農地法第 4 条、第 5 条又は第 73 条の規定により転用が制限される土地において行われる場合、森林法第 10 条の 2 の規定による開発行為の規制を受けることとなる場合並びに風致地区内の行為の許可、宅地造成等規制法の宅地造成工事規制区域における宅地造成に関する許可等、他の法令に基づく規制を受ける場合には、それぞれの許可権者において、必要に応じ、事前に相互の連絡調整を行うこととしています。

なお、宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事規制区域内においては、開発許可を受けることによって、同法第 8 条第 1 項の規定による許可は不要となります。

第3節 許可不要の開発行為（法第29条第1項各号及び同条第2項各号）

第1 基準面積未満の開発行為

1 非線引き都市計画区域で行われる3,000㎡未満のもの（第1項第1号）

非線引き都市計画区域では、開発行為による集積の度合いが、市街化区域内の場合と比較して小さく、ある程度大規模なものについて規制すれば足りること、また、小規模な開発行為の場合は、開発行為と同時に建築又は建設が行われることが多く、このような場合には、建築基準法による確認の際に、接続道路、排水施設その他の敷地についての一定水準が確保されることが期待されることから、3,000㎡未満の開発行為を適用除外としています。

2 都市計画区域外で行われる1ha未満のもの（第2項）

1ha以上の開発行為は、町内会等一定のコミュニティが形成され、集会所等の一定の市街地を形成すると見込まれる規模として、規制の対象とされています。

3 非線引き都市計画区域と都市計画区域外にわたる場合は、開発区域全体の面積が1ha未満のもの（令第22条の3）

第2 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの（第1項第2号及び第2項第1号）

農林漁業に従事している者のその業務や居住の用に供する建築物に係る開発行為は、一般に都市計画と農林漁業との適正な調整という見地からこれを求めることはやむを得ないものであり、また、スプロールの弊害も生じないので、適用除外とされています。

農業、林業又は漁業の範囲については、それぞれ日本標準産業分類によるA-「農業、林業」、B-「漁業」の範囲とし、季節的なものであってもこれに含まれますが、家庭菜園等生業として行うものではないと認められるものは含みません。

1 該当する建築物

(1) 農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物

ア 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設、農作業舎、魚類育養施設、米麦乾燥調製施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚荷さばき施設の用に供する建築物が該当します。

イ 「集荷の用に供する建築物」とは、当該施設が農業、林業又は漁業の用に供されることが前提であるので、これら生産物の一次的集荷のためのものに限られ、配達、卸売業務等の商業活動のための集荷用建築物はこれに該当しません。したがって、農業協同組合、漁業協同組合、任意組合及び集出荷業者等の集荷用建築物は該当しません。

ウ 人工栽培キノコの製造工場は該当しません。

- (2) 農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設、物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設の用に供する建築物が該当します。
なお、「堆肥舎」については、堆肥の製造を行うことを目的とするものではなく、主として堆肥の貯蔵を行うための施設であるものが該当します。
- (3) 家畜診療の用に供する建築物
- (4) 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- (5) 農業、林業又は漁業の用に供する建築面積 90 m²以内の建築物
- (6) 次の要件に該当する「農業、林業又は漁業を営む者」の居住の用に供する建築物
 - ア 前記日本標準産業分類により農業、林業又は漁業の範囲に属すると認められる業務に、現に従事している者であること。この場合、
 - (ア) 被傭者を含む。
 - (イ) 兼業者を含む。
 - (ウ) 臨時的と認められる者は含まない。
 - (エ) 世帯員のうち一人以上の者がこれらの業務に従事する者であれば足りる。
 - イ 農業者の場合は、原則としてさらに下記要件のいずれかに該当する者であること。
 - (ア) 市町村農業委員会から農業従事者としての証明を受けられる者
 - (イ) 農業生産法人の構成員で、次のいずれかに該当する者
 - a その法人の業務に必要な農作業に主として年間 60 日以上従事する者
 - b その法人に 10a 以上の農地について所有権若しくは使用収益権を移転し、又は使用収益権に基づく使用及び収益をさせている者で、その法人の業務に必要な農作業に主として従事している者

2 具体的な判断

農業、林業又は漁業の用に供する建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うものの具体的な判断は次の例によります。

- (1) 新たに農業等を営もうとする者の農業等の用に供する建築物
農業、林業又は漁業の用に供する建築物には、法文上建築する主体が限定されていないことから、農業者等が建築する場合に限らず、これから新たに農業等を営もうとする者が建築する場合であっても該当します。
- (2) 新たに農業等を営もうとする者の居住の用に供する建築物
農業、林業又は漁業を営む者については、現に農業等に従事する者に限定されていることから、これから新たに農業等を営もうとする者の居住の用に供する建築物は該当しません。
- (3) 農業従事者への分譲を目的としたもの
農業従事者への分譲を目的とした開発行為は、原則として客観的に農業等を営む者

の居住の用に供する建築物なることが明らかであるとは言えないので該当しません。

(4) 一戸の建築物で農業等従事者用住宅と他の施設が兼用される場合

一戸の建築物で農業等従事者用の住宅と建設業事務所等開発許可を要する用途の施設とが兼用される場合は、全体として開発許可を要します。

(5) ペットのための犬猫診療所

ペットのための犬猫診療所は、農業、林業又は漁業の用に供する建築物といえず、該当しません。

第3 公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行うもの（第1項第3号及び第2項第2号）

これらの建築物は都市にとって公益上必要不可欠なものであり、また、ほとんどが国若しくは地方公共団体又はこれらに準ずる法人が設置主体であること、その設置について管理法があることなど、一般的にみて弊害を生ずるおそれも少ないため適用除外とされています。

1 該当する建築物

(1) 道路法第2条第1項に規定する道路又は道路運送法（昭和26年法律第183号）第2条第8項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道（同法第3条第1号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業に供するものに限る。）を構成する建築物

(2) 河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物

(3) 都市公園法第2条第2項に規定する公園施設である建築物

(4) 鉄道事業法（昭和61年法律第92号）第2条第1項に規定する鉄道事業若しくは同条第5項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法（大正10年法律第76号）による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物

(5) 石油パイプライン事業法第5条第2項第2号に規定する事業用施設である建築物

(6) 道路運送法第3条第1号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運航する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）若しくは貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項に規定する特別積合わせ貨物運送をするものに限る。）の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法（昭和34年法律第136号）第2条第5項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物

(7) 港湾法第2条第5項に規定する港湾施設である建築物又は漁港漁場整備法第3条に規定する漁港施設である建築物

(8) 海岸法（昭和31年法律第101号）第2条第1項に規定する海岸保全施設である建築物

- (9) 航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するために必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するために必要なもの又は同法第 2 条第 5 項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物
- (10) 気象、海象、地象又は洪水その他これらに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物
- (11) 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法（平成 17 年法律第 100 号）第 4 条第 1 項第 1 号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- (12) 電気通信事業法（昭和 59 年法律第 86 号）第 120 条第 1 項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物
- (13) 放送法（昭和 25 年法律第 132 号）第 2 条第 2 号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物
- (14) 電気事業法第 2 条第 1 項第 16 号に規定する電気事業（同項第 2 号に規定する小売電気事業を除く。）の用に供する同項第 18 号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第 2 条第 13 項に規定するガス工作物（同条第 1 項に規定する一般ガス事業又は同条第 3 項に規定する簡易ガス事業の用に供するものに限る。）を設置する施設である建築物
- (15) 水道法第 3 条第 2 項に規定する水道事業若しくは同条第 4 項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第 8 項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法（昭和 33 年法律第 84 号）第 2 条第 6 項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第 2 条第 3 号から第 5 号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物
- (16) 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
- (17) 図書館法（昭和 25 年法律第 118 号）第 2 条第 1 項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法（昭和 26 年法律第 285 号）第 2 条第 1 項に規定する博物館の用に供する施設である建築物
- (18) 社会教育法（昭和 24 年法律第 207 号）第 20 条に規定する公民館の用に供する施設である建築物
- (19) 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法（昭和 44 年法律第 64 号）第 15 条の 6 第 3 項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第 27 条第 1 項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物
- (20) 墓地、埋葬等に関する法（昭和 23 年法律第 48 号）第 2 条第 7 項に規定する火葬場である建築物
- (21) と畜場法（昭和 28 年法律第 114 号）第 3 条第 2 項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律（昭和 23 年法律第 140 号）第 1 条第 2 項に規定する化製場

- 若しくは同条第 3 項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物
- (22) 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）による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法（昭和 58 年法律第 43 号）第 2 条第 1 号に規定する浄化槽である建築物
 - (23) 卸売市場法（昭和 46 年法律第 35 号）第 2 条第 3 項に規定する中央卸売市場若しくは同条第 4 項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物
 - (24) 自然公園法第 2 条第 6 号に規定する公園事業又は同条第 4 号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物
 - (25) 住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）第 2 条第 1 項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物
 - (26) 国、都道府県等（法第 34 条の 2 第 1 項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）または市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの
 - ア 学校教育法第 1 条に規定する学校、同法第 124 条に規定する専修学校又は同法第 134 条第 1 項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
 - イ 児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成 7 年法律第 86 号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物
 - ウ 医療法（昭和 23 年法律第 205 号）第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院、同条第 2 項に規定する診療所又は同法第 2 条第 1 項に規定する助産所の用に供する施設である建築物
 - エ 多数の者の利用に供する庁舎（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。）で次に掲げるもの
 - (ア) 国が設置する庁舎であって、本府若しくは本省又は本府若しくは本省の外局の本庁の用に供するもの
 - (イ) 国が設置する地方支部局の本庁の用に供するもの
 - (ウ) 都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町村役場の用に供する庁舎
 - (エ) 警視庁又は都道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎
 - オ 宿舎（職務上常駐を必要とする職員のためのもの及び職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものに限る。）
- (27) 独立行政法人日本原子力研究開発機構が独立行政法人日本原子力研究開発機構法

(平成 16 年法律第 155 号) 第 17 条第 1 項第 1 号から第 3 号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物

- (28) 独立行政法人水資源機構が独立行政法人水資源機構法（平成 14 年法律第 182 号）第 2 条第 2 項に規定する水資源開発施設である建築物
- (29) 独立行政法人宇宙航空研究開発機構が独立行政法人宇宙航空研究開発機構法（平成 14 年法律第 161 号）第 18 条第 1 項第 1 号から第 4 号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- (30) 独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法（平成 14 年法律第 145 号）第 15 条第 1 項第 1 号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律（昭和 55 年法律第 71 号）第 11 条第 3 号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

2 具体的な判断

(1) 産業廃棄物処理施設（1(22)関係）

廃棄物の処理及び清掃に関する法律による産業廃棄物処理施設であるものは、許可不要対象建築物に該当しません。なお、同一敷地内に一般廃棄物処理施設と産業廃棄物処理施設が併設される場合及び一般廃棄物と産業廃棄物をあわせて対象とする処理施設は全体を許可を要するものとして取り扱います。

(2) 国、都道府県等が直接その事務又は事業の用に供する建築物（1(26)関係）

ア 国、都道府県等が直接その事務又は事業の用に供する建築物としては、多数の者の利用に供する庁舎以外の建築物である河川事務所、道路事務所、ダム事務所、交番等が該当します。

イ 国、都道府県等が直接その事務又は事業の用に供する建築物については、その整備手法は限定されていないので、民間の資金、経営能力、技術的能力を活用して行われるもの（いわゆる P F I 事業により行われるもの）も該当します。

(3) 宿舍（1(26)関係）

「職務上常駐を必要とする職員のためのもの及び職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのもの」は、次に掲げるものとします。

ア 職務上常駐を必要とする職員のためのもの

イ 災害等の発生時等に緊急に参集してその対応に当たる必要がある等職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのもの（河川事務所、国道事務所等に勤務する職員、警察職員等緊急時に参集する必要がある職員のための宿舍等）

なお、上記ア及びイの判断にあたっては、個々の宿舍とそこに居住する職員の勤務地との位置関係が合理的に説明できるものであることが必要です。

(4) 市町村等が設置する施設（1(26)関係）

体育館、研修センター、農村環境改善センター等、不特定多数の者の利用に供するため、市が条例に基づき設置し、市が管理運営するもの（地方自治法（昭和 22 年法律第

67号) 第244条の2に規定する指定管理者が管理するものを含む。)は、「直接その事務又は事業の用に供するもの」に該当します。

(5) 競馬場・競輪場 (1(26)関係)

県等が建設する競馬法の規定による競馬場又は自転車競輪法の規定による競輪場は「直接その事務又は事業の用に供するもの」に該当しないとされています。

(6) 管理人住宅等 (共通)

事務所等の当直人の宿泊施設等はそれぞれの建築物に含まれますが、管理人住宅、従業員住宅等は該当しません。

(7) トラックターミナル等の従業員社宅等 (共通)

トラックターミナル等許可不要建築物の中に従業員社宅等を含んだ開発行為の場合、開発許可を要しない建築物の範囲は、運転手の仮眠施設等までであり、それ以外の従業員社宅等は含みません。したがって開発許可を要しない用途の建築物の床面積の一部が開発許可を要する用途に用いられる場合は、当該建築物は全体として許可を要するものとして取り扱います。

(8) 許可不要の建築物と許可を要する建築物との建築の用に供する目的のもの (共通)

許可が不要な施設と許可が必要な施設を一体の開発行為の中で開発する場合には、全体として開発許可を要します。

なお、一体の開発行為にあたるか否かは、行為主体の同一性、物理的位置関係、時期的関係、土地利用行為の一体不可分・一連性などの要素と、開発行為に伴って新設される公共施設を共有することの有無、双方の開発行為が既存の公共施設等に与える負担の程度等を、総合的に判断することとなります。

第4 都市計画事業の施行として行うもの (第1項第4号及び第2項第2号)

第5 土地区画整理事業の施行として行うもの (第1項第5号)

適用除外となるのは土地区画整理事業そのものの内容として行う開発行為であるので、土地区画整理事業の施行地区内であっても、土地の所有者が土地区画整理事業の施行としてではなく別個に開発行為を行う場合には、開発許可を要します。

第6 市街地再開発事業の施行として行うもの (第1項第6号)

第7 住宅街区整備事業の施行として行うもの (第1項第7号)

第8 防災街区整備事業の施行として行うもの (第1項第8号)

第9 公有水面法 (大正10年法律第57号) 第2条第1項の免許を受けた埋立地であって

まだ同法第 22 条第 2 項の告示がないものにおいて行うもの（第 1 項第 9 号及び第 2 項第 2 号）

第 10 非常災害のため必要な応急措置として行うもの（第 1 項第 10 号及び第 2 項第 2 号）

第 11 通常の管理行為、軽易な行為として行うもの（第 1 項第 11 号及び第 2 項第 2 号）

通常の管理行為、軽易な行為で、無秩序な市街化の防止という見地から著しい弊害を生ずるおそれがないものが適用除外とされています。

1 通常の管理行為及び軽易な行為

- (1) 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行うもの
- (2) 車庫、物置その他これらに類する付属建築物の建築の用に供する目的で行うもの
- (3) 建築物の増築又は特定工作物の増設で、当該建築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が 10 m²以内であるものの用に供する目的で行うもの
- (4) 農林漁業用建築物若しくは農林漁業者用住宅又は公益上必要な建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行うもの
- (5) (4)のほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が 10 m²以内であるものの用に供するもの

2 具体的な判断

(1) 仮設建築物（1(1)関係）

仮設建築物とは、建築基準法第 85 条に係る仮設建築物を指しますが、同条第 5 項の特定行政庁の許可に係るものについては本店の改築に伴う仮店舗のようにその態様から一時的な使用の後に除却されることが明らかな建築物であることを要件とし、したがって、場合によっては類似の構造であっても用途によって仮設建築物となる場合とならない場合があります。

(2) 住宅展示場（1(1)関係）

住宅展示場に展示されている建築物が住宅展示場内で分譲されないことが明らかであり、かつ一定の展示期間終了後に除却されることが明らかである場合は、原則として仮設建築物として取り扱います。ただし、次のいずれかに該当する場合には仮設建築物とは認められません。

ア 展示期間中に当該建築物に人が居住する場合

イ 展示されている建築物に汚水及び生活雑排水処理並びに水道施設のための配管が接続されている場合

ウ 住宅展示場内の土地を直ちに宅地として分譲できるような形態に造成する場合

エ 建築基準法第 85 条第 5 項の許可を得ない場合

(3) 車庫、物置等 (1(2)関係)

許可不要の開発行為となる車庫、物置等は、それ自体独立の機能を果たすものではなく、その機能は主たる建築物の機能の中に含まれるとみなされる付属建築物であるものをいいます。

(4) 建築物の改築 (1(4)関係)

許可を要しない改築とは、次の要件を具備するものをいいます。

ア 従前の敷地と同一の敷地であること。

イ 従前の建築物と同一の構造、用途であること。

ウ 建築後の延べ床面積の合計が、従前の建築物の延べ床面積の合計の 1.5 倍以下であること。(車庫、物置その他これらに類する付属建築物については算定から除く。)

第 12 1ha 未満の規模の運動・レジャー施設の建設に係るもの (建築物の建築を目的としないものに限る)

第 13 1ha 未満の墓園の建設に係るもの

第4節 開発許可の要否に係る一体性の判断基準

既に開発が行われた土地の隣接部分で新たな開発がなされる場合、新規開発区域の面積が基準面積未満であっても、双方の開発行為が実質的にみて、相互に密接な関連性を有し、一体的な開発として許可対象とすることが合理的な場合があります。

第1 住宅系の用途（宅地分譲等）に係る一体性の判断基準

以下に示す事例については、双方の開発行為は実質的にみて、相互に密接な関連性を有しているものと判断されることから、原則として一体開発として取り扱います。（図1参照）

なお、下記における期間については、既開発区域の工事完了公告日（開発許可を要しない場合は、造成工事完了日）から新規開発区域の工事着手日までの間を表すものです。

- (1) 同一開発者が、3年以内（「復興に資する開発行為」の場合1年以内）に既開発区域の隣接地を開発する場合。

ア 開発者が親会社と子会社といった密接な関係を有する場合は、同一開発者とみなします。

イ それぞれの開発区域の間に1～2mの未利用地等を残すことにより、別開発と称する場合については、当該未利用地も含めて隣接地の開発とみなします。また、2m以上の未利用地又は既存の公共施設等が介在・残存することにより開発区域が分断されるような場合は、それぞれの開発区域の間を人や物が往来する可能性や、当該公共施設等が開発後の負荷に耐えうるか等の状況を考慮のうえ、個別具体的に一体性を判断します。

- (2) 土地所有者が同一である一団の土地を分割して、3年以内（「復興に資する開発行為」の場合1年以内）に連続して開発を行う場合。

土地所有者が、親兄弟といった密接な関係を有する場合は、個々具体の事情に応じて同一性を判断します。

- (3) 開発者及び土地所有者は別ですが、新たに設置される公共施設等を共用することとなる開発を1年以内に行う場合。ただし、「復興に資する開発行為」で、当該公共施設を共用することについて当該管理者が支障ないと判断する場合は、この限りではありません。

一体性の判断に際しては、未舗装又は未改良の既存道路を開発行為に伴って舗装、改良又は拡幅するような場合も、新たに設置される公共施設とみなします。

第2 業務系の用途に係る一体性の判断基準

同一開発者が、3年以内に既開発区域に隣接して行う基準面積未満の開発行為については、原則として一体開発として取り扱います。（図2参照。同一開発者の判断は第1(1)と同様と

する。)

- (1) 新規開発部分が、「駐車場」等を目的とした土地利用であり、建築物の建築を伴わない場合にあっても、実質的にみて既開発部分と相互に密接な関係を有する開発と認められる場合は、両開発を一体開発として取り扱います。(図 3 参照)
- (2) 道路、水路等の公共施設等が介在することにより、既開発区域と新規開発区域が物理的に接しない場合にあっても、当該道路の幅員、交通量、水路幅等の状況に応じて、個別に一体性の判断を行います。(図 4 参照)

第 3 開発面積の取扱い

一体開発と判断される場合の開発許可申請面積は、既開発区域面積 ($A \text{ m}^2$) と新規開発区域面積 ($B \text{ m}^2$) の合計面積とします。この場合、手数料の適用区分については、既開発区域が許可済でかつ 2 次造成を伴わない事例にあつては、新規開発区域面積により取り扱うものとします。

また、既開発区域 A が許可済でかつ 2 次開発を伴わない場合、申請書における開発区域の面積は「 $A \text{ m}^2 + B \text{ m}^2$ (うち今回開発 $B \text{ m}^2$)」と記載することとします。

第 4 第 1 及び第 2 以外の事例について

第 1 及び第 2 以外の事例については、原則として一体開発としては取り扱いませんが、必要に応じて公共施設の整備について、技術的な許可基準に準拠した指導を行います。(図 5 参照)

【再掲】(第 1 章第 1 節)

本手引における「復興に資する開発行為」とは、次の要件を有するものとします。

- (1) 市長が、本市における復興の推進、雇用の促進及び経済の活性化等を図りもって本市の発展に資する開発行為であると認めるもの。
- (2) 開発行為に係る予定建築物の用途が公共性、公益性、緊急性の高いものであること。具体的には、庁舎、学校、病院、保育所、災害公営住宅、被災者の雇用や生活再建に資する事業所等及び防災集団移転等の移転先となる住宅団地等が該当します。

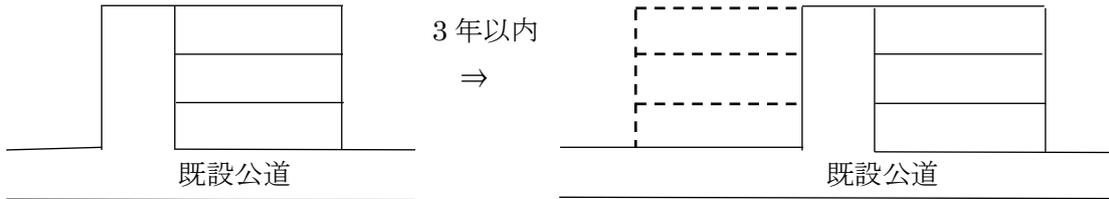
(参考図) 一体開発として取り扱う事例

[図 1] 住居系の用途 (宅地分譲等)

(1) 同一開発者が、3 年以内 (「復興に資する開発行為」 (第 1 章第 1 節参照) の場合 1 年以内) に既開発区域の隣接地を開発する場合

例 1 A 社が開発

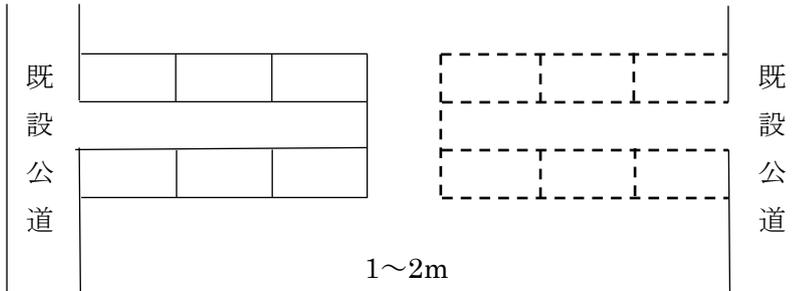
点線部分を A 社が開発



例 2

A 社が開発

点線部分を A 社が 3 年以内に開発

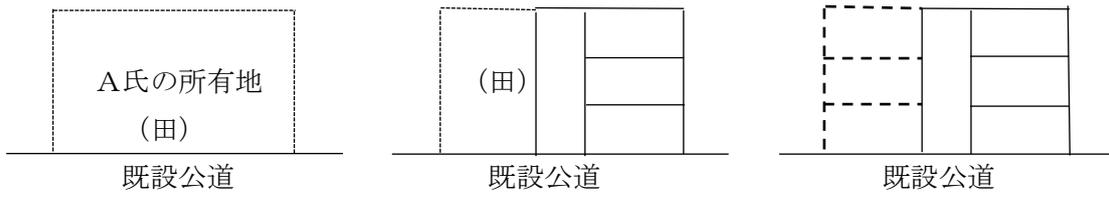


(2) 土地所有者が同一である一団の土地を分割して、3 年以内 (「復興に資する開発行為」 (第 1 章第 1 節参照) の場合 1 年以内) に連続して開発を行う場合

例 3

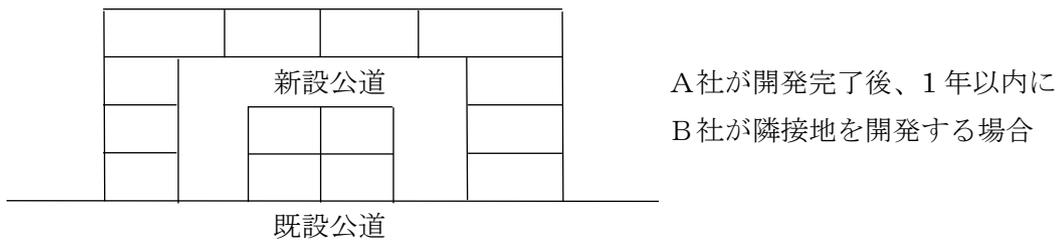
実線部分を B 不動産が開発

点線部分を C 不動産が開発

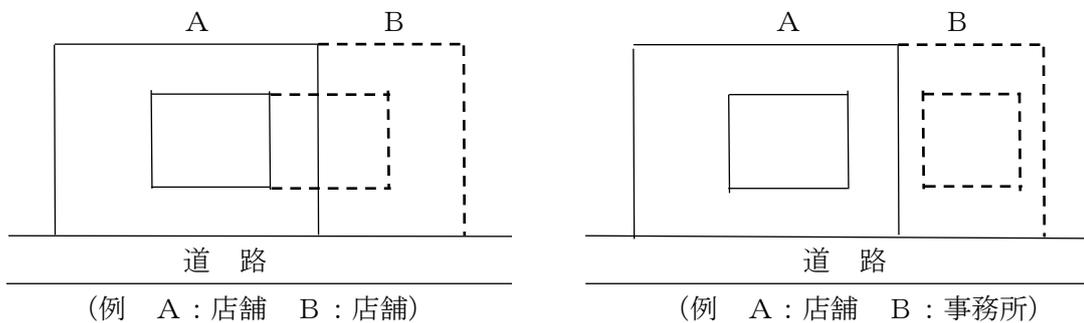


(3) 新たに設置される公共施設等を共用する開発を 1 年以内に行う場合

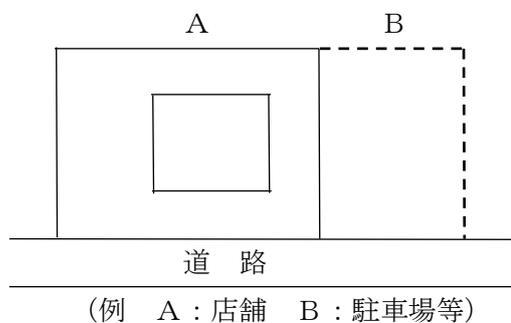
例 4 A 社が開発 ← → B 社が開発



[図2] 業務系の用途

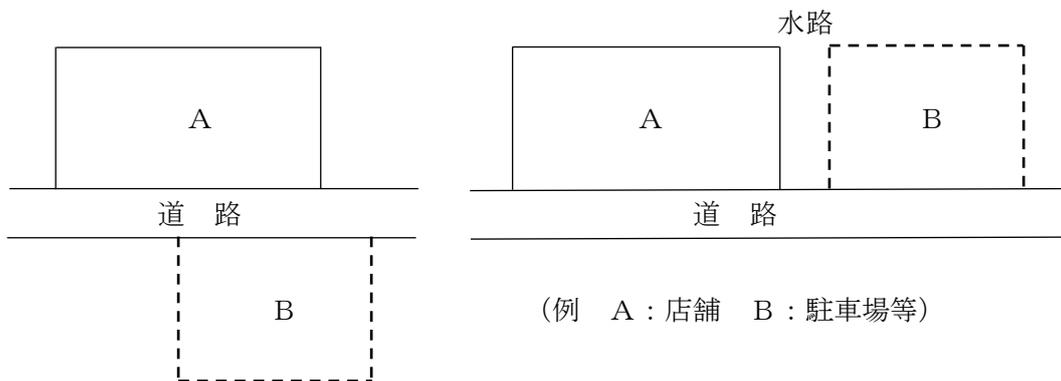


[図3] 新規開発部分が「駐車場」を目的とした土地利用であり、建築物の建築を伴わない場合



BがAの来客用の駐車場である場合は
「A+B」区域を対象に一体開発として
取り扱う

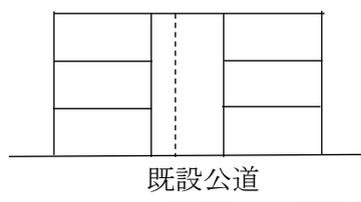
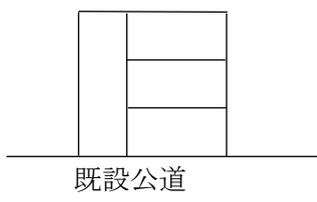
[図4] 道路、水路等の公共施設等が介在することにより、既開発区域と新規開発区域が物理的に接しない場合



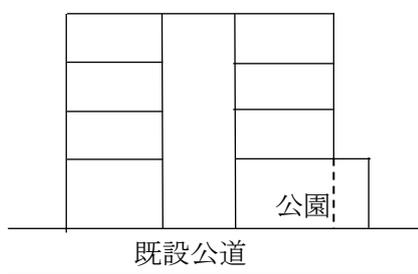
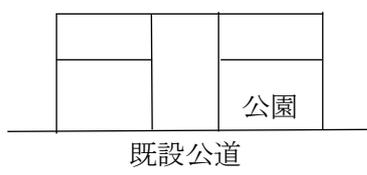
(参考図) 既開発の公共施設の整備の指導例 (別開発の場合)

[図 5]

例 1 道路の拡幅 (4m→6m)



例 2 既設公園の拡大



第2章 開発許可の基準等

第1節 開発計画に関する予備調査

開発者は、開発計画に先行して、開発区域内又はその周辺の基礎的資料として、次の各号に掲げる事項について予備的調査を行ってください。

第1 基礎的な調査事項

- 1 地形及び周辺土地利用状況の調査
- 2 地質、地盤調査及び土質調査
- 3 がけ面の保護等の防災施設の調査
- 4 埋蔵文化財又は保護文化財等の調査
- 5 風向、日照条件等の自然的条件及び植生調査
- 6 浸水想定区域等の災害に関する調査

第2 都市計画に関する事項

- 1 都市計画区域及び用途地域等の地域地区の確認
- 2 風致地区、宅地造成工事規制区域、公園、緑地、道路、河川、下水道等の都市計画及び災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域の関する事項の把握

第3 道路に関する事項

- 1 現道（国道、県道、市町村道等）について、その位置及び利用状況等の調査及び確認並びに事前打合わせ
- 2 道路の境界査定、並びに道路の用地及び施設の交換、廃止、帰属等についての管理者との打合せ
- 3 隣接地所有者、既設道路利用者の意見等に関する聴取
- 4 進入路と接続道路の規模、構造及び能力の調査

第4 排水施設に関する事項

- 1 河川、水路、下水道、農業水路、その他用排水施設について、その位置及び利用状況等の調査及び確認
- 2 用排水施設用地の境界の確認、並びにこれら施設の用地及び施設の交換、廃止、帰属等についての管理者との打合せ
- 3 雨水の集水区域及び流出状況の把握

- 4 流入位置及び直下流における水質調査
- 5 既設排水施設等の規模、構造及び能力の調査並びに当該施設の計画内容の調査
- 6 接続が予想される公共下水道の施設及び規模の調査並びに当該施設の管理者との打合せ

第5 公園等の公共の用に供する空地に関する事項

- 1 公園等の種別（街区公園、近隣公園、その他都市公園の利用区分による種別）、配置、規模及び整備状況の調査
- 2 公園等の利用状況及び利用距離の把握

第6 公益的施設に関する事項

- 1 教育施設、医療機関、官公庁及びサービス施設の配置の状況の確認
- 2 電気、都市ガス、塵芥焼却場等の整備状況及び供給処理能力の調査
- 3 バス、鉄道等の輸送機関の調査
- 4 1から3までの施設等の規模及び利用状況の把握

第7 水道施設に関する事項

- 1 水道施設の位置、形状及び寸法の調査
- 2 水道施設の給水区域、給水人口、給水量及び利用状況の調査

第8 消防施設に関する事項

消防水利として指定されている消火栓、私設消火栓、私設水槽、プール、河川、溝、池、海、湖、井戸、下水道等の位置と能力の調査

第9 関係法令及び参考図書

開発計画に際しては、次に示す法令等に基づくとともに、当該開発行為に関係すると考えられる各種の法令等について調査してください。

- 1 法令
 - (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）、宮古市開発指導要領（平成30年3月20日市長決裁）
 - (2) 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）、宅地造成等規制法施行令（昭和37年政令第3号）、宅地造成等規制法施行規則（昭和37年建設省令第3号）
 - (3) 建築基準法（昭和25年法律第201号）、建築基準法施行令（昭和25年政令第388号）、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）、建築基準法施行条例（平成12年岩手県条例第37号）

- (4) 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）、道路法施行令（昭和 27 年政令第 479 号）、道路法施行規則（昭和 27 年建設省令第 25 号）、道路構造令（昭和 45 年政令第 320 号）
- (5) 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）、都市公園法施行令（昭和 31 年政令第 290 号）、都市公園法施行規則（昭和 31 年建設省令第 30 号）
- (6) 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）、水道法施行令（昭和 32 年政令第 336 号）、水道法施行規則（昭和 32 年厚生省令第 45 号）
- (7) 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）、下水道法施行令（昭和 34 年政令第 147 号）、下水道法施行規則（昭和 42 年建設省令第 37 号）

2 参考図書

- (1) 宅地防災マニュアルの解説（株式会社ぎょうせい）
- (2) 防災調整池技術基準（案）（公益社団法人日本河川協会）
- (3) 流域貯留施設等技術指針（案）（公益社団法人日本河川協会）
- (4) 下水道雨水調整池技術基準（案）（公益社団法人日本下水道協会）
- (5) 下水道施設計画・設計指針と解説（公益社団法人日本下水道協会）
- (6) 舗装の構造に関する技術基準・同解説（公益社団法人日本道路協会）
- (7) 舗装設計施工指針（公益社団法人日本道路協会）
- (8) 道路土工指針（公益社団法人日本道路協会）
- (9) 防護柵の設置基準・同解説（公益社団法人日本道路協会）
- (10) 道路照明施設設置基準解説（公益社団法人日本道路協会）
- (11) 立体横断施設技術基準（公益社団法人日本道路協会）
- (12) 道路橋示方書・同解説（公益社団法人日本道路協会）
- (13) コンクリート標準示方書（公益社団法人土木学会）
- (14) プレストレストコンクリート工法設計施工指針（公益社団法人土木学会）
- (15) 水理公式集（公益社団法人土木学会）
- (16) 水道施設設計指針（公益社団法人日本水道協会）

第 2 節 開発許可の基準及び適用区分

開発許可の申請があった場合、当該開発行為が以下の基準に適合しており、申請手続きが適正であるものについて許可を行います。

この基準の適用については、開発行為の目的等により表 2-1 許可基準の適用区分のとおり区分されています。

表 2-1 許可基準の適用区分 (○：適用、×：不適用)

許可基準		建築物		第一種特定工作物 (コンクリートプラント等)		第二種特定工作物 (ゴルフコース等)	
		一般	自己用	一般	自己用	一般	自己用
技術基準	1 予定建築物の用途	○	○	○	○	○	○
	2 公共空地の確保等 (道路、公園、消防水利等)	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
	3 排水施設	○	○	○	○	○	○
	4 給水施設	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
	5 地区計画等	○	○	○	○	○	○
	6 公益的施設	○	開発行為の 目的に照らし判断	○	開発行為の 目的に照らし判断	開発行為の 目的に照らし判断	開発行為の 目的に照らし判断
	7 宅地の防災	○	○	○	○	○	○
	8 災害危険区域等の除外	○	×	○	×	○	×
	9 樹木の保存、表土の保全	○	○	○	○	○	○
	10 緩衝帯	○	○	○	○	○	○
その他の基準	1 輸送施設	○	○	○	○	○	○
	2 申請者の資力・信用	○	居住用× 業務用 1ha 未満× 1ha 以上○	○	1ha 未満× 1ha 以上○	○	1ha 未満× 1ha 以上○
	3 工事施行者の能力	○	居住用× 業務用 1ha 未満× 1ha 以上○	○	1ha 未満× 1ha 以上○	○	1ha 未満× 1ha 以上○
	4 関係権利者の同意	○	○	○	○	○	○

*開発者自らが使用する目的で行う開発を「自己用」、宅地分譲など開発者以外の者が利用、使用する目的で行われる開発を「非自己用」(上表では「一般」と表記)といたします。

1 「自己用」の開発

「自己用」には、「自己の居住の用に供するもの」と「自己の業務の用に供するもの」の2種類があり、具体的には次のとおりに規定されています。

(1) 自己の居住用

ア 開発行為の主体である自然人が自らの生活の本拠として使用するものであること。

イ 会社が従業員宿舎の建設のために行うもの、市町村が県営住宅や雇用促進住宅等の建設のために行うもの、組合員に譲渡することを目的とする住宅の建築のために行うもの等は自己の居住用に該当しません。

ウ 土地の所有者が共同で、又は第三者に対する委託・委任・請負等でそれぞれの居住の用に供する住宅の建築のために行うものも、自己の居住用に該当しません。

(2) 自己の業務用

ア 当該建築物又は特定工作物において、開発行為の主体が継続的に自己の業務に係る経済活動を行うものであること。

イ ホテル、旅館、結婚式場、企業の従業員のための福利厚生施設等は、自己の業務用に該当します。

ウ 分譲又は賃貸のための住宅の建築又は宅地の造成のためのものは、自己の業務用に該当しません。

エ 貸事務所、貸店舗、貸倉庫等も自己の業務用に該当しません。また、事務所等を借用して使用する場合も、自己の業務用には該当しません。

オ 第二種特定工作物である墓園で、区画の所有権を分譲するもの、永代供養料又は永代管理料等という形態で運営されるものは、自己の業務用に該当しません。

カ 自己の業務用の建築物に係る開発区域内に、寮、社宅等（当該部分が著しく小さい場合を除く。）自己用以外の建築物を併設する場合は、自己の業務用に該当しません。

キ 共同で、又は第三者に対する委託・委任・請負等で行うものは、自己の業務用に該当しません。

第3節 技術基準

第1 予定建築物の用途（法第33条第1項第1号）

当該申請に係る開発区域内の土地について、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区が定められているときは、予定建築物等の用途がこれらの用途の制限に適合していなければなりません。

また、当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていないときは、予定建築物の用途が建築基準法第48条第13項及び第68条の3第7項（同法第48条第13項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限に適合していなければなりません。

【参考一住区又は街区の構成一】

(1) 用途別土地利用構成

ア 住区又は街区は、当該開発地域の地形の状況及び地盤の性質等を考慮し、当該住区又は街区に予定される建築物の用途規模及び構造等により定めること。

イ 開発区域内の計画人口密度、計画容積率との適合性を図ること。

(2) 住区の構成

住区は街区を単位として、適正な規模の道路、公園、排水施設等の公共施設及び公益的施設を配置して良好な居住環境を構成するよう定めること。

(3) 街区の規模

戸建の住宅の街区は、住区の状況を考慮して配置し、その規模は次の各号により定めること。

ア 1街区の長辺は120～180m、短辺は30～50m程度を標準とする。

イ 南北方向の街区は、東西方向の街区に対して短辺を小さくする。

(4) 画地と規模

戸建住宅の一画地は、200～300㎡程度の規模を有するものを標準とし、過小宅地とならないようにするとともに、狭小又は細長な画地割とならないよう考慮して街区を設定すること。

第2 道路（法第33条第1項第2号、政令第25条第1号から第5号、省令第20条及び同第20条の2及び第24条）

1 道路の区分

道路の計画にあたっては、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域内外の道路機能が有効に発揮されるよう、発生集中交通量及び交通施設等の交通計画を勘案して、次に掲げる道路の区分により設計するものとします。

(1) 接続道路

接続道路とは、進入路又は開発区域内の主要な道路が接続することとなる開発区域外の道路をいいます。なお、接続道路は、一般国道、県道、市道等とします。

(2) 進入路

進入路とは、接続道路から建築物等の建築等を予定している区域に至る区間の道路をいいます。

(3) 幹線道路

幹線道路とは、接続道路又は進入路からの交通を地区幹線道路へ導き、地区幹線道路からの交通を効率よく、安全に接続道路又は進入路に誘導する道路をいいます。

(4) 地区幹線道路

地区幹線道路とは、幹線道路からの交通を区画道路へ導き、区画道路からの交通を集め、効率よく、安全に幹線道路に誘導する道路をいいます。

(5) 区画道路

区画道路とは、開発区域の街区構成の基本となり、もっぱら個々の敷地への出入りを主目的とする道路で、通過交通を排除したものをいいます。

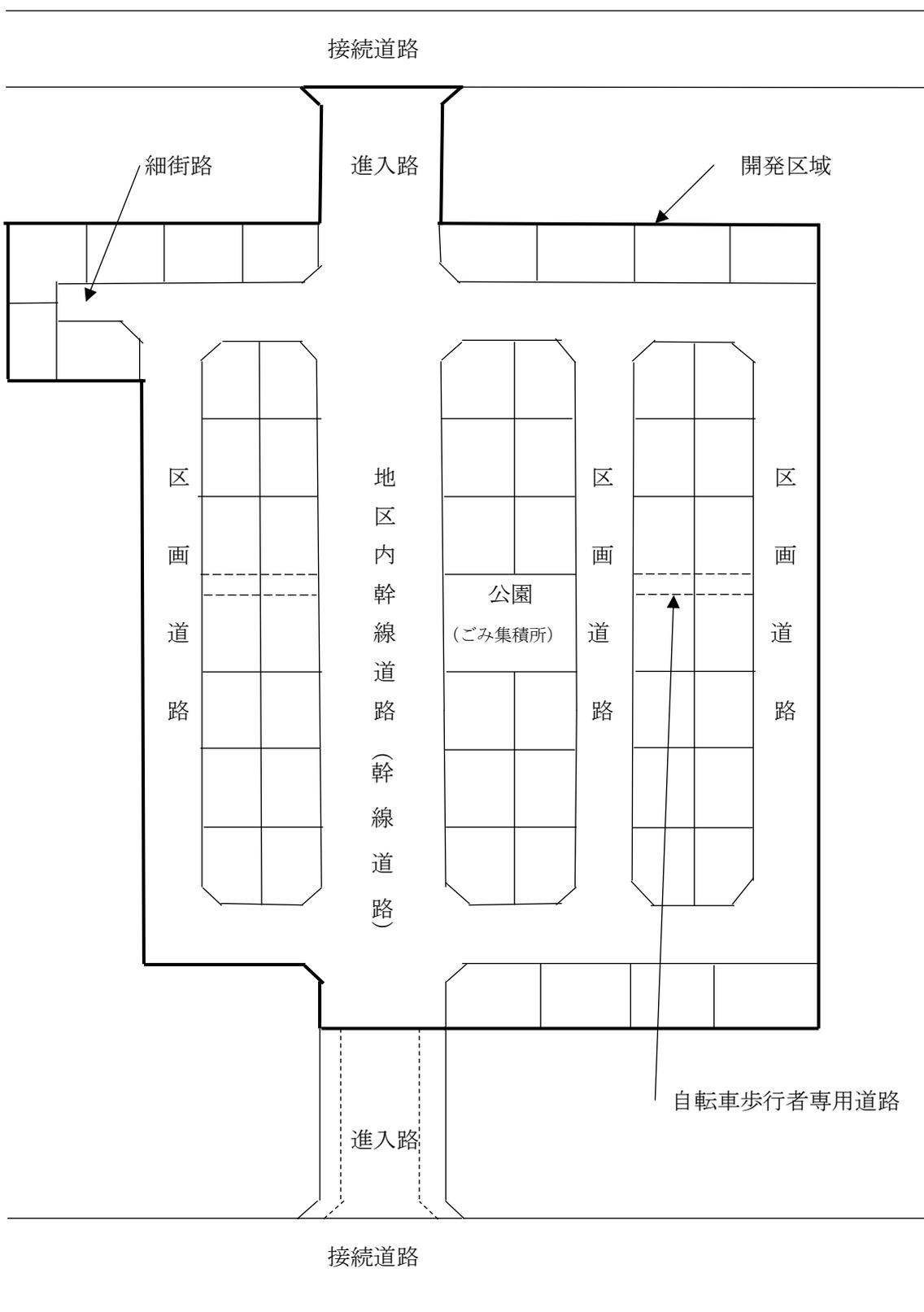
(6) 細街路

細街路とは、開発区域内において地形その他特別の事情により、やむを得ないと認められる小区間の道路をいいます。

(7) 自転車歩行者専用道路

自転車歩行者専用道路とは、もっぱら自転車及び歩行者の通行の用に供する道路をいいます。

図 2-1 道路の区分 (参考図)



2 道路の幅員

(1) 接続道路及び敷地が接する道路の幅員

ア 開発規模、予定建築物の用途、予定建築物の敷地の規模等に応じ、接続道路（政令第 25 条第 4 号）及び敷地が接する道路（政令第 25 条第 2 号、幹線道路、地区幹線道路、区画道路、細街路）の幅員は、表 2-2 接続道路及び敷地が接する道路の幅員により定めなければなりません。

表 2-2 接続道路及び敷地が接する道路の幅員

道路 予定建築物	接続道路	敷地が接する道路*2	
		敷地の規模 1,000 m ² 未満	敷地の規模 1,000 m ² 以上
住宅*1	6.5m 以上	6.0m 以上	
住宅以外	9.0m 以上	6.0m 以上	9.0m 以上

*1 住宅とは、一戸建専用住宅、共同住宅、寄宿舎、長屋、下宿及び建築基準法施行令第 130 条の 3 に規定する兼用住宅をいいます。

*2 敷地が接する道路は、小区間で通行上支障がなく、地形その他特別な事情によりやむを得ないと認められる場合は、幅員を 4.0m 以上の細街路とすることができます。なお、小区間とは、その利用が当該道路に面する 2~3 程度の居住者に限られる場合で、延長は 35m 以下とします。

イ 上記の基準に加え、幹線道路又は地区幹線道路の幅員については、開発区域内の道路の骨格となる道路であることから、開発区域の規模に応じて表 2-3 幹線道路又は地区幹線道路の幅員のとおりとするよう配慮してください。

表 2-3 幹線道路又は地区幹線道路の幅員

開発区域の規模	幹線道路又は地区幹線道路の幅員
10ha 以上 20ha 未満	9.0m 以上
20ha 以上	12.0m 以上

(2) 進入路の幅員及び方向

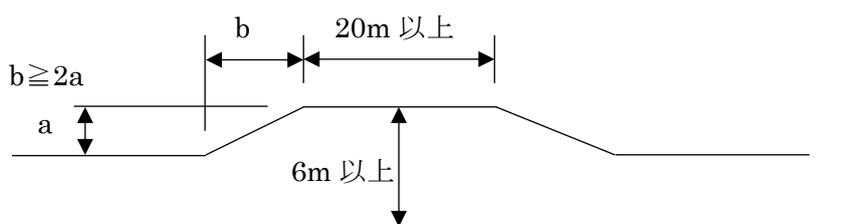
ア 進入路を設ける場合には、表 2-4 進入路の幅員及び方向によること。また、進入路の幅員は、原則として幹線道路又は地区幹線道路と同一の幅員とすること。

表 2-4 進入路の幅員及び方向

開発面積		1ha 未満		1ha 以上	
		幅員	方向	幅員	方向
予定建築物	幅員・方向				
住宅		6.0m 以上	1 以上	6.0m 以上	2 以上
住宅以外	集客施設*1	9.0m 以上	1 以上	9.0m 以上	2 以上
	その他	6.0m 以上	1 以上	6.0m 以上	2 以上

*1 集客施設とは、劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物をいう。

イ 非自己用の開発行為で、進入路のうち 6m 未満の部分が車両の通行上支障がない場合（交通量 300 台/日以下）で、300m 以内に待避所を設置する場合には、幅員を 4m とすることができます。（下図参照）



(3) 「復興に資する開発行為」（第 1 章第 1 節参照）の特例

ア 復興に資する開発行為にあつては、進入路は、1 方向設置することで足りるものとします。

イ 非自己用の開発行為で、進入路のうち 6m 未満の部分が車両の通行上支障がない場合で 300m 以内に待避所を設置する場合には、この幅員を表 2-5 進入路の幅員の特例のとおりとすることができます。

表 2-5 進入路の幅員の特例

車両の通行上支障がない場合	進入路の幅員
交通量 300 台/日以下	4m
交通量 500 台/日以下	5m

ウ 地形の状況、交通の種類、量等を勘案して車両の通行上支障がないことが確かめられた場合は、交通量 500 台/日以下でなくても、進入路の幅員を 5m とすることができます。なお、交通の種類とは、大型車の混入、バスの運行、歩行者、通学路等を、交通の量とは、開発に伴う発生交通量（交通量、大型車の混入）等をいいます。

エ 進入路の「幅員の緩和」については、復興に資する開発行為か否かにかかわらず適用します。

(4) 一敷地の単体的な開発行為における敷地が接する道路の幅員(政令第25条第2号ただし書)

開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の形態等に照らして、前記(1)によることが著しく困難と認められる場合であって、環境の保全上、災害の防止上、交通の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路の場合には、前記(1)にかかわらず4m以上とすることができます。

なお、これらの具体的な判断は次の例によります。

ア 「開発区域の規模及び形状、開発区域周辺の土地の地形及び利用の形態に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合」について

- (ア) 開発区域の規模が概ね1ha以下であること。
- (イ) 開発区域が扁平であること。
- (ウ) 開発区域の既存道路への接続部分の間口が狭小であること。
- (エ) 開発区域の周辺にがけや河川等が存在していること。
- (オ) 既存道路沿いに建築物が連担していること。(拡張に際して用地確保が困難なこと。)

イ 「環境の保全上、災害の防止上、交通の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路の場合」について

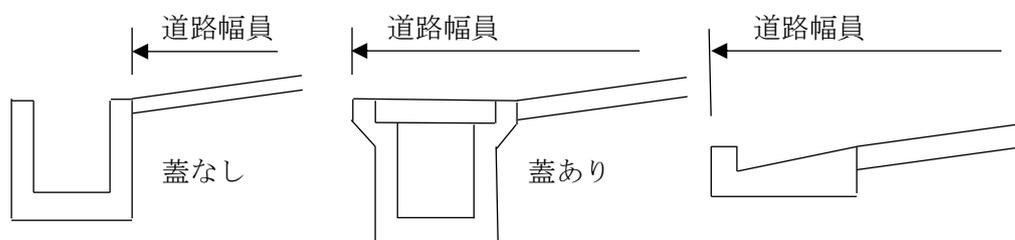
- (ア) 省令第20条の2各号に掲げる次の要件に該当すること。
 - a 区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。
 - b 幅員が4m以上であること。
- (イ) 良好な市街地環境を確保する観点から、日照、通風、採光等の点で支障がないこと。
- (ウ) 延焼の恐れのないこと。
- (エ) 避難活動上支障がないこと。
- (オ) 消防活動上支障がないこと。
- (カ) 通過交通が少なく、かつ、一日当たりの車両の交通量も少ないこと。
- (キ) 歩行者の数が少ないこと。
- (ク) 予定建築物等の用途が、多数の車両の出入りが見込まれるものでないこと。
- (ケ) 予定建築物の用途が業務用の場合に、事業活動の支障を生じないこと。

* アについては開発区域の規模等の各事項について総合的に判断し、イについては、全ての条件を満たすこと。

(5) 道路幅員

道路幅員の取り方は、図 2-2 道路幅員の取り方のおりとしします。

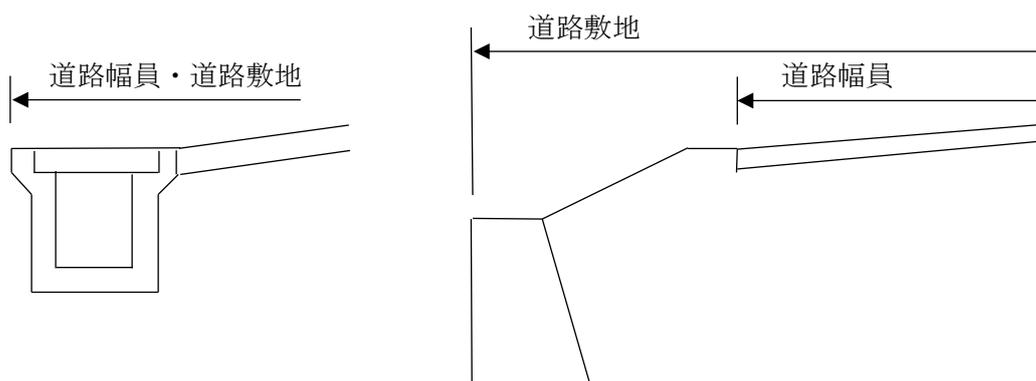
図 2-2 道路幅員の取り方



(6) 道路敷地

道路敷地は、図 2-3 道路敷地の取り方を標準とし、協議により決定します。

図 2-3 道路敷地の取り方



3 歩道の設置

開発区域内の幅員 9.0m 以上の道路は、縁石又はさくその他これに類する工作物によって歩車道が分離されていること。

なお、歩道幅員は、2.0m 以上とし、自転車歩行者道の幅員は、3.0m 以上とすること。

4 道路の構造

開発行為により設けられる道路は、原則として舗装を行わなければなりません。構造については、管理者となる者との協議により定めることを原則とします。

(1) 道路の横断勾配

ア 舗装道（アスファルト舗装、コンクリート舗装）は、1.5～2.0%とすること。

イ 歩道は、2.0%とすること。

(2) 道路の排水

道路には、雨水等を有効に排水するために必要な側溝、街渠等の施設を設けなければ

ならない。

(3) 道路の縦断勾配

道路の縦断勾配は、9%以下でなければならない。ただし、地形等によりやむを得ないと認められた場合は、小区間に限り 12%とすることができる。なお、幹線道路においては 7.5%（積雪寒冷地は 6%）以下でなければならない。

(4) 道路内に設ける階段の制限

道路は階段状としてはならない。ただし、もっぱら歩行者の用に供する道路では、通行の安全上支障がないと認められるものにあつてはこの限りではない。なお、道路を階段状とする場合には、次に掲げる事項に適合しなければならない。

ア 階段は、全体の高さが 7m以下で、かつ、高さ 3m以内ごとに踏幅 1.5m以上の踊場を有すること。

イ 踏面は 30cm 以上とし、けあげは 15cm 以下とすること。

ウ 階段には手摺を設け、上端に車止めを設けること。

エ 階段と接続する道路は、縦断勾配を 2~4%とし、長さ 10m以上とすること。

オ 階段は、原則としてセメントコンクリート構造であること。

カ 道路との接続部に転回広場を設けること。

(5) 袋路状道路の制限

道路は、袋路状としてはならない。ただし、次に該当する場合は、この限りではないが、道路の終端部は歩行者専用道路、公園等に接するか、又は幅員 2m以上のフットパス等によって、歩行者専用道路、公園若しくは道路に接続することが望ましい。

ア 車道幅員が 8m以上の場合

イ 車道幅員が 6m以上 8m未満の場合

(ア) 延長が 35m以下の場合

(イ) 終端が公園、広場その他これらに類するもので自動車の転回に支障がないものに接続している場合

(ウ) 終端に転回広場が設けられている場合

(エ) 延長が 35m以内ごとに転回広場が設けられている場合

ウ 車道幅員が 4m以上 6m未満の場合

延長が 35m以下の場合

エ 当該道路の延長*1 若しくは当該道路と他の道路の接続が近い将来具体的に予定されている場合又は避難道路等で避難上及び車両の通行上支障がない場合

*1 延長とは、既存の幅員 8m未満の袋路状道路に接続する道路にあつては、当該道路が他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。

図 2-4 転回広場の形状（道路の終端部に設ける場合）

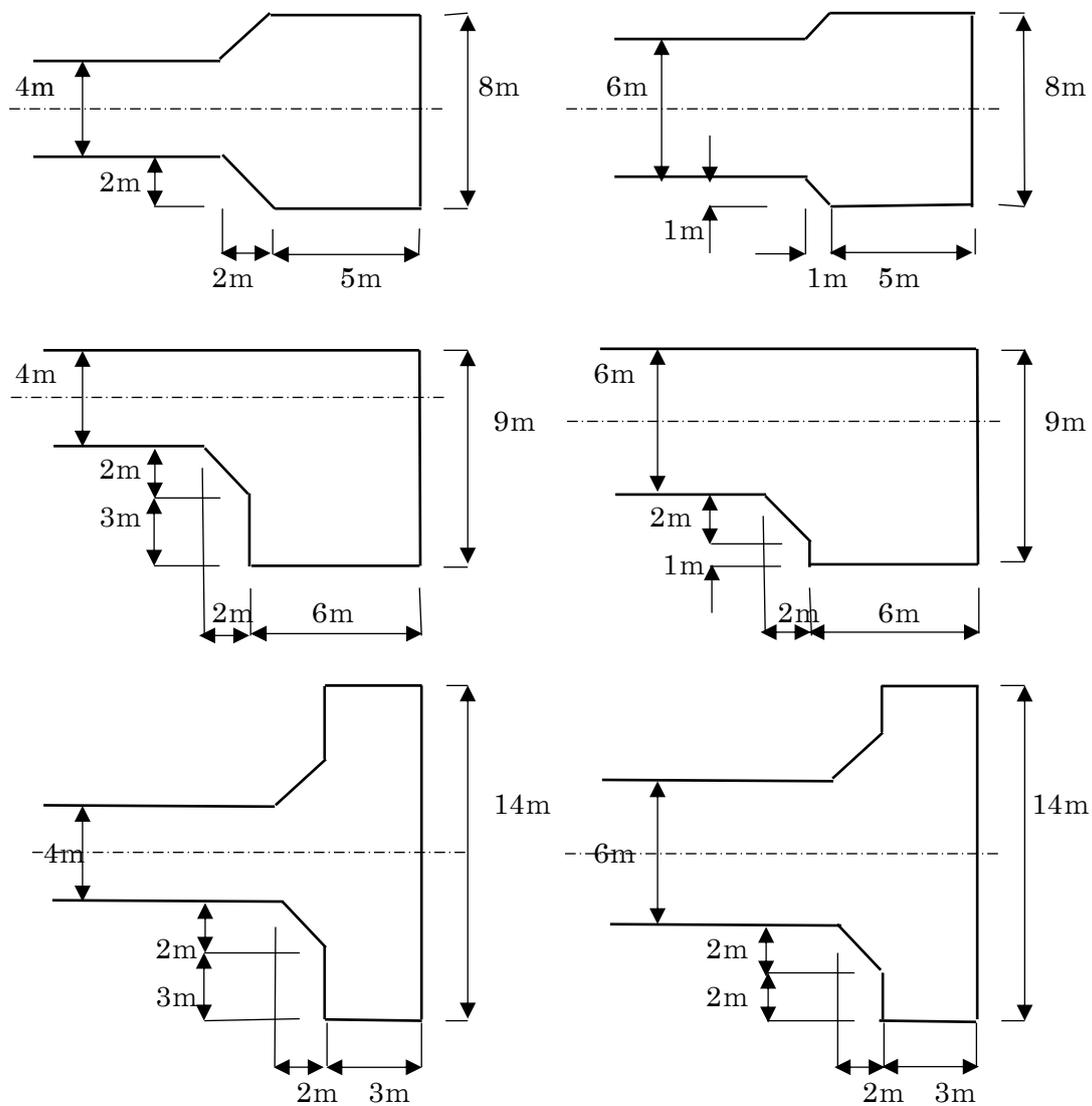
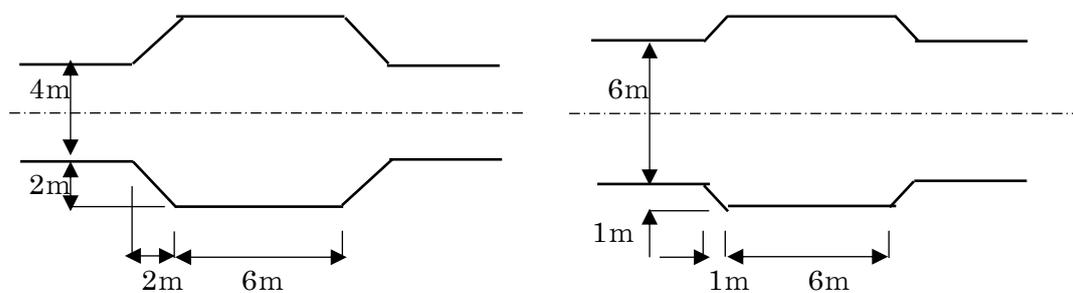


図 2-5 転回広場の形状（道路の中間に設ける場合）



(6) 道路の隅切り長

道路の交差は、できる限り直角に近い角度で交差させることとする。また、交差部には隅切りを設置し、その大きさは相互道路の級別により、表 2-6 隅切り長の標準値に定める値を標準とすること。

表 2-6 隅切り長の標準値 (単位: m)

級別*1	1 級	2 級	3 級	4 級
1 級	12	10	5	3
2 級		10	5	3
3 級			5	3
4 級				3

*1 級別は、道路構造令第 3 条に定める区分によります。

(7) 歩道の一般構造に関する基準

歩道の一般構造については、「歩道の一般的構造に関する基準 (平成 17 年 2 月 3 日付都市地域整備局長・道路局長通達)」によるものとする。

(8) 道路の曲線半径

道路が屈折する箇所には、道路の規格に応じた曲線半径で屈折箇所を円滑にし、歩行者、自動車等の通行の安全を図るため、適切な長さの見通しを確保しなければならない。(道路構造令の規定に準ずるものとする。)

(9) 車両用防護柵及び歩行者自転車用柵

車両用防護柵及び歩行者自転車用柵の設置区間及び構造については、「防護柵設置基準」によるものとする。

(10) 橋梁

橋梁の設計は、道路橋示方書によるものとし、設計荷重等は道路管理者との協議により定めるものとする。

第3 公園等（法第33条第1項第2号、政令第25条第6号、同第7号、省令第21条及び同第25条）

1 公園等の面積等

- (1) 開発区域の面積規模により、表2-7 公園等の種類と面積に定める公園等を設けなければならない。

表2-7 公園等の種類と面積

開発区域の面積規模	設置する公園等の種類	開発区域の面積に対する公園等の合計面積の割合	公園等の面積
0.3ha 以上 5ha 未満	公園、緑地又は広場 *1	3%以上	*2
5ha 以上 20ha 未満	公園 (予定建築物の用途が住宅以外の場合は公園、緑地又は広場)	同上	1箇所 300 m ² 以上かつ、1,000 m ² 以上の公園が1箇所以上
20ha 以上	同上	同上	1箇所 300 m ² 以上かつ、1,000 m ² 以上の公園が2箇所以上

*1 予定建築物の用途が住宅の場合は、公園を設置すること。

*2 公園等は、1箇所又は2箇所にまとめて設置することが望ましく、1箇所当たりの面積は、防災上、避難上の見地から150 m²以上とすること。

*3 自己の居住用及び第二種特定工作物については、公園等を必要としない。

- (2) ただし、開発区域の面積が0.3ha 以上 5ha 未満であり、開発区域の周辺に相当規模の公園等（面積的にも誘致距離の点からも開発区域内の居住者が支障なく利用できる規模及び状態の既存の公園等）が存在する場合、土地区画整理事業が完了した区域内又は現に施行している区域内で行う開発行為の場合、または予定建築物の用途が住宅以外でありその敷地が一である場合において、開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合には、開発区域内に公園等を設けないことができます。

- (3) 「復興に資する開発行為」（第1章第1節参照）にあつては、公園等の1箇所当たりの面積が開発面積の3%以上であれば150 m²未満とすることができます。また、住宅開発の場合であっても、開発面積が0.3ha 以上 5ha 未満の場合は、公園に限らず緑地又は広場とすることができます。

2 公園の種別、規模

公園の種別及び規模は、表 2-8 公園の種別及び規模に掲げるものを標準とします。

表 2-8 公園の種別及び規模

種別	目的	標準規模
街区公園	主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とし、地区の実情に合わせ、児童の遊戯、運動等の利用、高齢者の運動、憩い等の利用に配慮し、日常的な利用に供されるもの	2,500 m ²
近隣公園	主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とし、運動広場、休養施設等を備え日常的な屋外レクリエーション活動に利用されるもの	20,000 m ²
その他の公園	上に掲げるもの以外の公園	利用目的施設内容による

3 公園の配置

開発区域の公園の配置は、次に掲げる公園の誘致圏に基づいて均衡ある配置をすること。

- (1) 街区公園 誘致距離 250m
- (2) 近隣公園 誘致距離 500m
- (3) その他の公園 誘致距離 利用目的等による

ただし、街区公園については、交通量の多い主要道路、鉄道、河川、がけ、規模の大きい施設、その他児童の通行を不能にし、又は、危険にする地物、施設等がある場合、誘致圏はその地物、施設等によって遮断されるものとみなします。

4 出入口

公園の出入口は、次の各号に掲げる事項を考慮すること。

- (1) 公園の出入口は公園利用者のために適切な位置、箇所数、構造を備えているとともに、災害時の避難場所としての効用を考慮して設置すること。
- (2) 面積が 1,000 m²以上の公園にあつては、2箇所以上の出入口を設けること。
- (3) 幅員 6m以上で歩道のない道路に面することとなる場合は、原則として出入口の位置を道路の曲がり角から 5m以内にしないこと。
- (4) 門柱及び車止めを設けること。
- (5) 少なくとも 1箇所は管理用車両等が出入りできる構造とすること。

5 立地条件

公園等の立地条件として、次に掲げるものを考慮すること。

- (1) 公園等の位置は、前項の誘致距離に基づく配置とともに、地形、地質、その他の環境条件の適否を勘案して選定すること。
- (2) 公園等は、原則として高圧送電線下の土地に設けてはならないとともに、公園内に高圧送電塔の敷地を含めないこと。
- (3) 公園等には、道路、河川、宅地、その他明らかに公園等以外の目的をもつ土地又は施設の構成部分とみなされる土地を含めないこと。
- (4) 公園、広場の用に供する土地が斜面である場合は、その傾斜が 16 度を超えないこと。
- (5) 緑地の用に供する土地は、その傾斜が 30 度を超えないこと。

6 敷地の形状

公園等の敷地の平面形は、正方形、長方形等まとまりのある形状とし、著しい狭長、屈曲、複雑な出入りのある形状であってはならない。

7 排水施設

公園内の排水施設は、次に掲げる事項を考慮すること。

- (1) 公園内には、雨水、その他の地表水及び汚水を排除するために必要な排水施設を設置すること。
- (2) 地表水排水施設は、広場及び園路側辺、傾斜地の上端又は下端、湧水を生ずる場所その他必要な場所に設けるものとし、U型溝、L型溝、石材及びコンクリートを用いた側溝及び雨水枡を用いること。
- (3) 管渠は、その勾配及び断面積が排除すべき地表水又は汚水を支障なく流下させることができるものであるとともに、維持管理上支障のない規格構造とすること。
- (4) 排水施設については、下水道法施行令第 8 条の規定を準用する。

8 公園施設の整備

公園施設の整備に関しては、公園管理者と協議の上、次に掲げる施設等の整備を検討すること。

- (1) 街区公園については、広場、砂場、ブランコ及びスベリ台等の遊戯施設並びにベンチ及び外周柵並びに樹木及び芝生等の植栽その他これらに類する施設等。
- (2) 近隣公園、その他の公園については、(1)に掲げる施設等のほか園路その他必要と認められる施設。

第4 消防水利（法第33条第1項及び政令第25条第8号）

消防に必要な水利として利用できる河川、池、沼その他の水利が消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合していなければなりません。

【参考】消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）

第1条 この基準は、市町村の消防に必要な水利について定めるものとする。

第2条 この基準において、消防水利とは、消防法第20条第2項に規定する消防に必要な水利施設及び同法第21条第1項の規定により消防水利として指定されたものをいう。

2 前項の消防水利を例示すれば、次のとおりである。

- 一 消火栓
- 二 私設消火栓
- 三 防火水そう
- 四 プール
- 五 河川、溝等
- 六 濠、池等
- 七 海、湖
- 八 井戸
- 九 下水道

第3条 消防水利は、常時貯水量が40立方メートル以上又は取水可能水量が毎分1立方メートル以上で、かつ、連続40分以上の給水能力を有するものでなければならない。

2 消火栓は呼称65の口径を有するもので、直径150ミリメートル以上の管に取り付けられていなければならない。ただし、管網の一辺が180メートル以下となるように配管されている場合は、75ミリメートル以上とすることができる。

3 私設消火栓の水源は、5個の私設消火栓を同時に開弁したとき、第1項に規定する給水能力を有するものでなければならない。

第4条 消防水利は、市街地（消防力の整備指針（平成12年消防庁告示第1号）第2条第1号に規定する市街地をいう。以下本条において同じ。）又は準市街地（消防力の整備指針第2条第2号に規定する準市街地をいう。以下本条において同じ。）の防火対象物から一の消防水利に至る距離が、別表に定める数値以下となるように設けなければならない。

2 市街地又は準市街地以外の地域で、これに準ずる地域の消防水利は、当該地域内の防火対象物から一の消防水利に至る距離が、140メートル以下となるよう設けなければならない。

3 前 2 項の規定に基づき配置する消防水利は、消火栓のみに偏することのないように考慮しなければならない。

4 前 1 項及び 2 項の規定に基づき消防水利を配置するに当たっては、大規模な地震が発生した場合の火災に備え、耐震性を有するものを、地域の実情に応じて、計画的に配置するものとする。

第 5 条 消防水利が、指定水量（第 3 条第 1 項に定める数量をいう。）の 10 倍の能力があり、かつ、取水のため同時に 5 台以上の消防ポンプ自動車部署できるときは、当該水利の取水点から 140 メートル以内の部分には、その他の水利を設けないことができる。

第 6 条 消防水利は、次の各号に適合するものでなければならない。

- 一 地盤面からの落差が 4.5 メートル以下であること。
- 二 取水部分の水深が 0.5 メートル以上であること。
- 三 消防ポンプ自動車が容易に部署できること。
- 四 吸管投入孔のある場合は、その一辺が 0.6 メートル以上又は直径が 0.6 メートル以上であること。

第 7 条 消防水利は、常時使用しうるように管理されていなければならない。

別表（第 4 条関係）

用途地域*1	平均風速	年間平均風速が 4 メートル 毎秒未満のもの	年間平均風速が 4 メートル 毎秒以上のもの
近隣商業地域、商業地域、工業地域、工業専用地域		100m	80m
その他の用途地域及び用途地域の定められていない地域		120m	100m

*1 用途地域区分は、都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に規定するところによる。

第5 排水施設（法第33条第1項第3号、政令第26条、省令第22条及び同第26条）

1 排水施設の計画

開発区域内の排水施設は、開発区域及びその周辺の状況並びに土地の地形、地盤の性質、開発区域の規模、予定建築物の用途及び降水量から想定される汚水及び雨水を有効に排出するとともに、その排出によって開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められなければなりません。

2 計画流入量

下水道を対象とする合理式方法を用います。

(1) 雨水量の算出

ア 合理式

$$Q = \frac{1}{360} C I A \quad I = \frac{a}{t+b} \quad (\text{タルボット式})$$

Q：計画雨水量（m³/sec）

C：流出係数

I：降雨強度（m³/hr）

A：排水面積（ha）

t：流達時間（min）

イ 流出係数

流出係数は、土地利用計画に応じ、表2-9地表面の種類別基礎流出係数又は表2-10用途地域の種類別平均流出係数により適切な値を設定するものとします。

表2-9 地表面の種類別基礎流出係数

地表面の種類		流出係数	標準的な値
路面	舗装	0.70～0.95	0.90
	砂利道	0.30～0.70	0.60
路肩、のり面等	細粒土	0.40～0.65	0.60
	粗粒土	0.10～0.30	0.20
	硬岩	0.70～0.85	0.80
	軟岩	0.50～0.75	0.70
砂質土の芝生	勾配 0～2%	0.05～0.10	0.10
	勾配 2～7%	0.10～0.15	0.15
	勾配 7%以上	0.15～0.20	0.20

粘性土の芝生	勾配 0～2%	0.13～0.17	0.15
	勾配 2～7%	0.18～0.22	0.20
	勾配 7%以上	0.25～0.35	0.30
屋根		0.75～0.95	0.90
間地		0.20～0.40	0.30
芝、樹木の多い公園		0.10～0.25	0.20
勾配の緩い山地		0.20～0.40	0.30
勾配の急な山地		0.40～0.60	0.50
田、水面		0.70～0.80	0.75
畑		0.10～0.30	0.20

表 2-10 用途地域の種類別平均流出係数

用途地域の種類等	平均流出係数
敷地内に間地が非常に少ない商業地域及び類似の住宅地域	0.80
浸透面の屋外作業場等の間地を若干持つ工場地域及び若干庭がある住宅地域	0.65
住宅公団団地等の中層住宅団地及び1戸建住宅の多い地域	0.50
庭園を多く持つ高級住宅地域及び畑地等が割合残っている郊外地域	0.35

ウ 流達時間 t

下水道計画においては、流達時間は管渠上流端に排水区域最遠点から流集してくる流入時間 t_1 と管渠内流下時間 t_2 を合計したものとして考えます。

(ア) 流入時間 t_1

流入時間は、排水区域の形状や面積の大小、地表面勾配、地被の状態、地表面流下距離、不浸透面の割合と組度、凹み貯留容積、先行降雨量、降雨強度の大小など、多くの要因によって定まるものですが、一般にわが国で用いられている流入時間は表 2-11 流入時間の標準値のとおりです。

表 2-11 流入時間の標準値

人口密度が大きい地区：5分	幹線：5分
人口密度が小さい地区：10分	枝線：7～10分
平均：7分	

(イ) 流下時間 t_2

雨水流出量を求めようとする地点で、それから上流の側溝、管渠などの最長延長をそれらの平均流速で割ったもので近似されます。

平均流速は、マンニング式で求めます。

$$v = \frac{1}{n} R^{\frac{2}{3}} i^{\frac{1}{2}} \quad R = \frac{A}{P}$$

v : 平均流速 (m/sec)

R : 径深 (m)

A : 排水断面積

P : 潤辺長

i : 水面勾配

n : 粗度係数 (sec/m^{1/3})

表 2-12 マンニングの粗度係数

水路の形式	水路の状況	n の範囲	n の標準値
カルバート	現場打ちコンクリート		0.015
	コンクリート管		0.013
	コルゲートメタル管 (1 形)		0.024
	コルゲートメタル管 (2 形)		0.033
	コルゲートメタル管 (ペーピングあり)		0.012
	塩化ビニル管		0.010
	コンクリート 2 次製品		0.013
ライニング した水路	鋼、塗装なし、平滑	0.011~0.014	0.012
	モルタル	0.011~0.015	0.013
	木、かんな仕上げ	0.012~0.018	0.015
	コンクリート、コテ仕上げ	0.011~0.015	0.015
	コンクリート、底面砂利	0.015~0.020	0.017
	石積み、モルタル目地	0.017~0.030	0.025
	空石積み	0.023~0.035	0.032
	アスファルト、平滑	0.013	0.013
ライニング なし水路	土、直線、等断面水路	0.016~0.025	0.022
	土、直線水路、雑草あり	0.022~0.033	0.027
	砂利、直線水路	0.022~0.030	0.025
	岩盤直線水路	0.025~0.040	0.035

自然水路	整正断面水路	0.025～0.033	0.030
	非常に不整形な断面、雑草、立木多し	0.075～0.150	0.100

$$t_2 = \frac{L}{\alpha v}$$

t_2 : 流下時間 (sec)

L : 管渠の延長 (m)

v : マニング式による平均流速 (m/sec)

α : ピーク流量の伝播速度の補正係数

表 2-13 伝播速度の補正係数

断面形状	水深	補正係数	備考
正方形	8割	1.25	マニングの式を用いクライツ・セドンの理論式より横流入がないものとして数値計算をしたもの (n=一定)
	5割	1.33	
	2割	1.48	
円形	8割	1.03	
	5割	1.33	
	2割	1.42	

エ 降雨強度式

宮古市における下水道計画のための標準降雨強度式は次のとおりです。

$$I = \frac{4881}{t+36} \quad \text{確率年 10年}$$

(2) 汚水量の算出

汚水量の算出については、表 2-18 家庭汚水量原単位に基づき行うものとします。

なお、具体的な施設整備計画については、開発計画の内容に応じて、上下水道部と協議のうえ定めるものとします。

表 2-18 家庭汚水量原単位

家庭汚水量原単位 (L/人・日)	宮古処理区	田老処理区
日平均	295	240
日最大	420	343
時間最大	635	600

【参 考】

河川を対象とする合理式は、一般に次式で示されます。

$$Q = \frac{1}{3.6} f r A$$

Q : ピーク流量 (m^3/sec)

f : 流出係数

r : 洪水到達時間中の平均雨量強度 (mm/hr)

A : 流域面積 (km^2)

(1) 流出係数 f

一般河川では次式が用いられます。

$$f = \frac{\text{総流出量}}{\text{総雨量}}$$

河川の流出係数は、表 2-14 日本河川の流出係数のとおりであり、将来の流域開発などを考慮して、0.7 以上が用いられ、0.5 以下は採用されないのが通常です。なお開発区域については 0.9 を標準とします。

表 2-14 日本河川の流出係数

地形及び河川の状況等	流出係数
急峻な山地	0.75~0.90
三紀層山地	0.70~0.80
起伏のある土地及び樹林地	0.50~0.75
平らな耕地	0.45~0.60
灌漑中の水田	0.70~0.80
山地河川	0.75~0.85
平地小河川	0.45~0.75
流域の半ば以上が平地である大河川	0.50~0.75

(2) 洪水到達時間 t

河川の場合は、この到達時間は下水道の場合に比べて厳密性を欠いていますが、一般にわが国では次の 2 式が用いられています。

ア ルチーハの式 (ドイツのバイエルン地方で使いならされている山地河川の式)

$$t = \frac{L}{w}$$

$$w_1 = 72 / (H/L)^{0.6} \quad (\text{km}/\text{hr})$$

$$w_2 = 20 / (h/l)^{0.6} \quad (\text{m}/\text{sec})$$

t : 洪水到達時間 (hr)
 w : 洪水到達速度 (km/hr、m/sec)
 L 、 l : 常時河谷をなす最上流点より推定しようとする水平距離 (km、m)
 H 、 h : 同上の落差 (km、m)

イ クラーヘンの式

$$t = \frac{L}{W}$$

W : 洪水到達速度 (表 2-15 洪水到達速度による)

表 2-15 洪水到達速度

$\frac{H}{L}$	$\frac{1}{100}$ 以上	$\frac{1}{100} \sim \frac{1}{200}$	$\frac{1}{200}$ 以下
W (m/sec)	3.5	3.0	2.1

この方法を用いる場合の注意事項としては、 L 、 H を計算する場合は分水嶺ではなく、常時河谷をなす最上流点です。また、勾配急変点で上下流に分けて、到達時間を合算する方法がとられます。

(3) 降雨強度

宮古市の降雨強度曲線は次のとおりであり、リターンピリオド(再現期間)は協議により決定します。

表 2-16 短時間降雨強度式と降雨強度算定結果(岩井法+クリーブランド式) (mm/hr)

再現 期間	降雨強度式 (Cleveland 式)	標準自 乗誤差	降雨継続時間 (t)				
			10分	30分	60分	120分	180分
3年	$I_3 = 288.46 / (t^{0.49} + 0.837)$	0.2	73.5	47.1	34.9	25.6	21.3
5年	$I_5 = 283.40 / (t^{0.46} + 0.383)$	0.5	86.7	54.9	40.7	30.1	25.1
10年	$I_{10} = 249.46 / (t^{0.41} - 0.159)$	1.0	103.4	64.4	48.0	35.8	30.2
20年	$I_{20} = 210.84 / (t^{0.36} - 0.521)$	1.6	119.2	73.2	54.8	41.5	35.4
30年	$I_{30} = 199.52 / (t^{0.34} - 0.631)$	2.0	128.1	78.3	58.8	44.7	38.3
50年	$I_{50} = 166.43 / (t^{0.30} - 0.801)$	2.6	139.4	84.3	63.7	48.9	42.2
100年	$I_{100} = 139.38 / (t^{0.26} - 0.916)$	3.5	154.2	92.6	70.3	54.5	47.4

表 2-17 長時間降雨強度式と降雨強度算定結果 (岩井法+クリーブランド式) (mm/hr)

再現 期間	降雨強度式 (Cleveland 式)	標準自 乗誤差	降雨継続時間 (t)				
			1 時間	2 時間	3 時間	4 時間	5 時間
3 年	$I_3 = 75.66 / (t^{0.74} + 1.434)$	0.1	31.1	24.4	20.5	17.9	16.0
5 年	$I_5 = 72.80 / (t^{0.65} + 0.968)$	0.0	37.0	28.7	24.2	21.2	19.1
10 年	$I_{10} = 64.50 / (t^{0.53} + 0.443)$	0.1	44.7	34.2	28.9	25.5	23.1
20 年	$I_{20} = 46.12 / (t^{0.37} - 0.122)$	0.1	52.5	39.4	33.4	29.8	27.3
30 年	$I_{30} = 35.39 / (t^{0.28} - 0.380)$	0.2	57.1	42.4	36.1	32.4	29.8
50 年	$I_{50} = 18.88 / (t^{0.15} - 0.701)$	0.3	63.2	46.2	39.5	35.6	33.0
100 年	$I_{100} = 1.29 / (t^{0.01} - 0.982)$	0.5	71.5	51.6	44.3	40.3	37.6

3 排水施設の流下量

流下量の計算は、次の Manning 式を使用するものとします。

$$Q = A \cdot v$$

$$v = \frac{1}{n} R^{\frac{2}{3}} i^{\frac{1}{2}}$$

Q : 流下量 (m³/sec)

A : 流下の断面積

v : 流速 (m/sec)

n : 粗度係数

R : 径深

i : 勾配

4 排水施設等の断面積

管渠等の断面積は、管渠等の流下量が計画流出量より大となるように定めなければならない。

開渠の断面の決定においては、土砂、堆積等を考慮し、水深に対して 20% の余裕をみること。

道路の横断箇所においては、道路の維持管理の面から管径を 45cm 以上とすることが望ましい。

5 管渠の流速及び勾配

流速は、原則として、雨水管の場合は 0.8m/sec 以上 3.0m/sec 以下とし、汚水管の場合は 0.6 m/sec 以上 3.0m/sec 以下とするが、両者ともできる限り 1.0~1.8m/sec とすることが望ましい。

地表勾配がきつく管渠の勾配が急になり、最大流速が 3.0m/sec を超すような結果となるときは、適当な間隔に段差を設けて勾配を緩くし、流速を 3.0m/sec 以下とする。

6 放流先

開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況、その他の状況を勘案して、河川その他公共の用に供している排水施設に接続することとし、これについては当該施設の管理者と協議して定めなければなりません。

放流先へは、開発区域内の放流量が管理者から確認した流下能力内に収まるよう接続すること。

なお、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する調節池その他の適当な施設を設けることができます。

予定建築物が小規模な自己の居住用である等、放流先に対する影響が小さい開発以外の開発で、一時放流先が法定河川以外の場合には、開発許可手続きとは別に流末の法定河川管理者とも協議することが望ましい。

7 防災調節池等

宅地開発に伴い、恒久的な施設として堤高の低いダム（高さ 15m 未満）による調節池を築造する場合は、「防災調節池技術基準（案）」（公益社団法人日本河川協会）により設計すること。

大規模な宅地開発に伴い、ダムによる調整池を築造する場合で、調整池の存置を暫定的な期間にわたるものとする場合は、「大規模宅地開発に伴う調整池技術基準（案）」（公益社団法人日本河川協会）により設計すること。

8 浸透施設

宅地開発に伴い、浸透施設を設置する場合は、「雨水浸透施設技術指針（案）」（公益社団法人雨水貯留浸透技術協会）又は「雨水浸透施設の整備促進に関する手引（案）」（国土交通省都市・地域整備局下水道部河川局治水課）により設計すること。

なお、開発区域内の公共施設である道路側溝に浸透側溝を採用する場合は、法第 32 条の規定により、当該公共施設を管理することとなる者との調整が図られている必要があります。

9 排出方法

排水は自然流下とし、雨水（処理された汚水その他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として暗渠によって排水できるように定めること。

10 管渠の種類

下水管渠は、厚肉陶管、鉄筋コンクリート管、遠心力鉄筋コンクリート管（ヒューム管）、下水道用硬質塩ビ管及びボックスカルバート等とし、将来の維持管理を充分考慮して、それぞれの特徴を生かして合理的に選択すること。

また、コンクリート基礎については、道路土工指針によること。

11 設置場所

公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置すること。

12 暗渠の埋設深さ及び位置

暗渠を道路となるべき部分に埋設する場合は、その埋設位置及び深さは道路管理者と

の協議により決定すること。

13 柵又はマンホールの位置及び配置

柵又はマンホールは、次の各号を考慮して定めること。

- (1) 柵又はマンホールは、管渠の方向、管径の変化する箇所、段差の生じる箇所及び管渠の合流・会合する箇所に必ず設けること。
- (2) 管渠の直線部においても、管渠の長さがその内径又は内法幅の 120 倍を超えない範囲において管渠の維持管理上必要な個所に設けること。

14 柵又はマンホールの構造

雨水柵の底部には深さ 15cm 以上の泥だめを、また、マンホール及び汚水柵の底部にはインバートをつけること。

第 6 給水施設（法第 33 条第 1 項第 4 号）

1 給水施設の計画

水道その他の給水施設が次に掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障をきたさないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められなければなりません。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合しなければなりません。

- (1) 開発区域の規模形状及び周辺の状況
- (2) 開発区域内の土地の形状及び地盤の性質
- (3) 予定建築物の用途
- (4) 予定建築物の敷地の規模及び配置

2 給水施設の設定基準

- (1) 水道事業者からの給水を受けようとする場合には、開発区域を給水区域に含む水道事業者と協議を行い、その結果協議が整ったものでなければなりません。
- (2) (1)以外の場合で給水人口が 100 人以上の場合は、専用水道の取扱いを受けるので、その工事に着手する前に当該工事の設計が水道法に定められている施設基準に適合するものであることについて市長の確認を受けなければなりません。
- (3) (1)以外の場合で給水人口が 100 人未満の場合でも、水道法における水質基準、施設基準等に適合しなければなりません。

第 7 地区計画等（法第 33 条第 1 項第 5 号）

都市計画法第 12 条の 4 第 1 項各号に掲げる地区計画、防災街区整備地区計画、歴史的風致維持向上地区計画、沿道地区計画又は集落地区計画が定められている地域においては、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が、当該計画の内容に即して定められていなければなりません。

第 8 公益的施設（法第 33 条第 1 項第 6 号及び政令第 27 条）

1 施設配置計画

主として住宅の建築の用に供する目的で行う 20ha 以上の開発行為にあつては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置

されていなければなりません。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りではありません。

2 教育施設

教育施設を管理することとなる者と協議したうえで、文部科学省が定める設置基準に基づき用地を確保するものとします。ただし、開発区域周辺の状況により、管理することとなる者が必要ないと認める場合は、この限りではありません。

3 購買サービス施設

購買サービス施設の店舗数及び業種は、開発区域内の予定戸数及び開発区域周辺の店舗等の状況を考慮して適切に定めるものとします。

4 保健施設

保健施設の配置は、下記を標準とします。なお、分区及び住区については、表 2-19 住区の構成を参照してください。

- (1) おおむね 1 分区以上の規模では、内科、外科を中心として歯科、小児科などの主要科を含めた医療施設を計画するものとします。
- (2) 1 住区以上の規模では、総合的な診療所あるいは病院を設置するものとします。

表 2-19 住区の構成

計画単位	分区	近隣住区	地区	地区
近隣住区数		1	2	4
戸数	500~1,000	2,000~2,500	4,000~5,000	8,000~10,000
人口	2,000~4,000	7,000~10,000	14,000~20,000	28,000~40,000

5 福祉施設

福祉施設の配置は、下記を標準とします。

- (1) 保育所及び児童厚生施設の設置にあたっては、通勤のための動線を考慮するとともに、幼児公園、診療所と関連をもたせて計画するものとします。なお、計画収容乳幼児は入居予定者を想定して定めるものとします。
- (2) 保育所及び児童厚生施設の規模は、厚生労働省の定める児童福祉最低基準（昭和 23 年厚生省令第 63 号）に適合するように定めるものとします。

第9 宅地の防災（法第33条第1項第7号、政令第28条、省令第23条及び同第27条）

1 地盤の措置

開発区域内の土地が、地盤の軟弱な土地、崖崩れ又は出水のおそれが多い土地その他これらに類する土地であるときは、次のような地盤の改良、擁壁の設置又は排水施設の設置等安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていなければなりません。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が宅地造成等規制法第3条第1項の宅地造成工事規制区域内の土地であるときは、当該土地における開発行為に関する工事の計画が、同法第9条の規定に適合していなければなりません。

- (1) 開発区域内の地盤が軟弱である場合には、地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。
- (2) 開発行為によって崖が生じる場合には、崖の上端に続く地盤面は、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配がとられていること。なお、崖とは、地表面が水平面に対し 30° を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。
- (3) 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り防止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。
- (4) 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね30cm以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り防止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。
- (5) 盛土材料及び盛土高に対するのり面の標準勾配を、表2-20盛土材料及び盛土高に対する法面標準勾配に示します。ここに示す条件以外の盛土を行う場合は、土質試験等により法面の安定を検討すること。
- (6) 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。
- (7) 切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、集水区域の面積を用いて計算した計画地下水排出量を有効かつ適切に排出することができるよう排水施設が設置されていること。

表 2-20 盛土材料及び盛土高に対する法面標準勾配

盛土材料	盛土高 (m)	勾配	摘要
粒度の良い砂 SW	0~5	1 : 1.8	基礎地盤の支持力が十分にあり、浸水の影響のない盛土に適用する。
礫及び細粒分混り礫 GM GC CW GP	5~15	1 : 1.8~2.0	
粒度の悪い砂 SP	0~10	1 : 1.8~2.0	
岩塊 (くずを含む)	0~10	1 : 1.8	
	10~20	1 : 1.8~2.0	
砂質土 SM SC	0~5	1 : 1.8	
硬い粘質土、硬粘質土 (洪積属の硬い粘質土、粘土、関東ロームなど)	5~10	1 : 1.8~2.0	
火山灰質粘性土 VH ₂	0~5	1 : 1.8~2.0	

2 崖面及び法面

(1) 崖面の措置

開発行為によって生じる崖面は、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタル吹付け等によって風化その他の浸食に対して保護すること。

(2) 従前の崖についての措置

開発区域内の土地が、高さ 2m を超える従前の崖の上に接する土地 (崖の下端からの水平距離が崖の高さの 2 倍以内の土地をいう。) 若しくは従前の崖の下に接する土地 (崖の上端からの水平距離が崖の高さの 2 倍以内の土地をいう。) にある場合には、擁壁の設置等安全上支障がないように必要な措置を講じること。

(3) 法面の措置

法面高の大きい切土又は盛土法面では、法高 5m 毎に幅 1~2m の小段を設けるとともに、法面小段排水溝を設置すること。また、高さが 2m を超える法面の排水が直接区域外に流出する場合には、法尻に排水溝を設置すること。

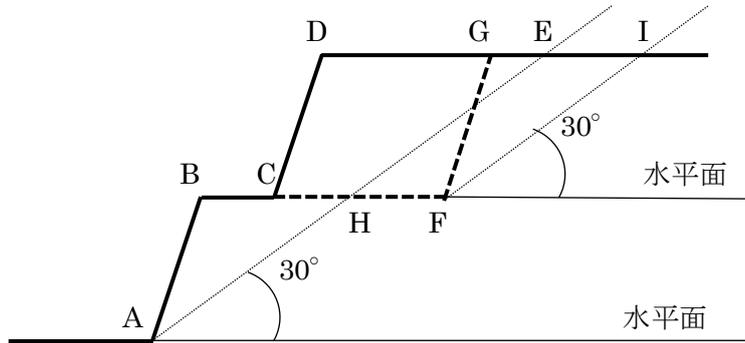
法面には、雨水による浸食等を防止するため、石張り、芝張り、モルタル吹付けその他の措置を行うこと。

3 擁壁の設置

(1) 擁壁の設置

ア 切土をした土地の部分に生じる高さが 2m を超える崖、盛土をした土地の部分に生じる高さが 1m を超える崖又は切土と盛土を同時にした土地の部分に生じる高さが 2m を超える崖の崖面は、擁壁で覆わなければならない。このとき、小段等によって上下に分離された崖がある場合において、下層の崖の下端を含み、かつ、水平面に対し 30° の角度をなす面の上方に上層の崖面の下端があるときは、その上下を一体の崖とみなす。

図 2-6 一体の崖面



- * ABCDE で囲まれる部分は一体の崖とみなされる。
- * ABFGI で囲まれる部分は一体の崖とみなされず、それぞれ、ABH 及び FGI の別々の崖とみなされる。

イ ただし、切土の場合、表 2-21 切土の場合の擁壁の設置の要否の (A) 及び (B) に該当するものについては、擁壁の設置を行わないことができます。

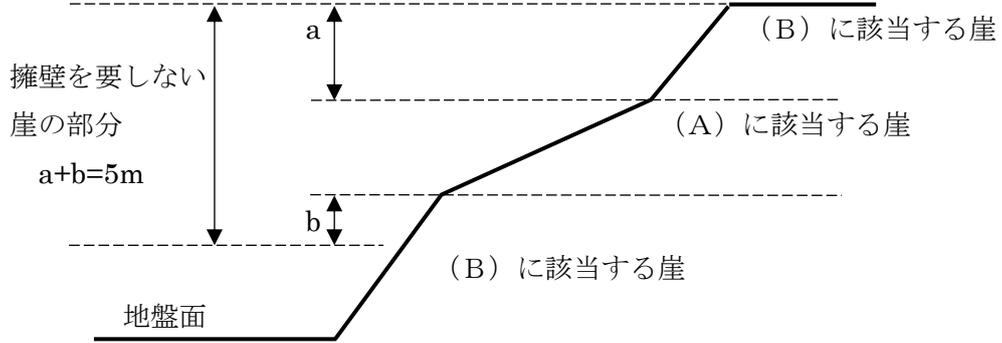
また、切土盛土に関わらず、土質試験その他の調査又は試験に基づき地盤の安定計算をした結果、崖の安定を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた崖面についても擁壁の設置を行わないことができます。

表 2-21 切土の場合の擁壁設置の要否

区分 土質	(A) 擁壁不要	(B) 崖の上端から垂直 距離 5m まで擁壁不要	(C) 擁壁を要する
軟岩 (風化の著 しいものを 除く)	 $\theta \leq 60^\circ$	 $60^\circ < \theta \leq 80^\circ$	 $80^\circ < \theta$
風化の著 しい岩	 $\theta \leq 40^\circ$	 $40^\circ < \theta \leq 50^\circ$	 $50^\circ < \theta$
砂利、真砂 土、関東ロ ーム、硬質 粘土、類す るもの	 $\theta \leq 35^\circ$	 $35^\circ < \theta \leq 45^\circ$	 $45^\circ < \theta$

ウ 表 2-21 切土の場合の擁壁設置の要否における区分 (A) の崖の上下に崖があるときは、区分 (A) に該当する部分は存在せず、その上下の崖の部分は連続しているものとみなします。

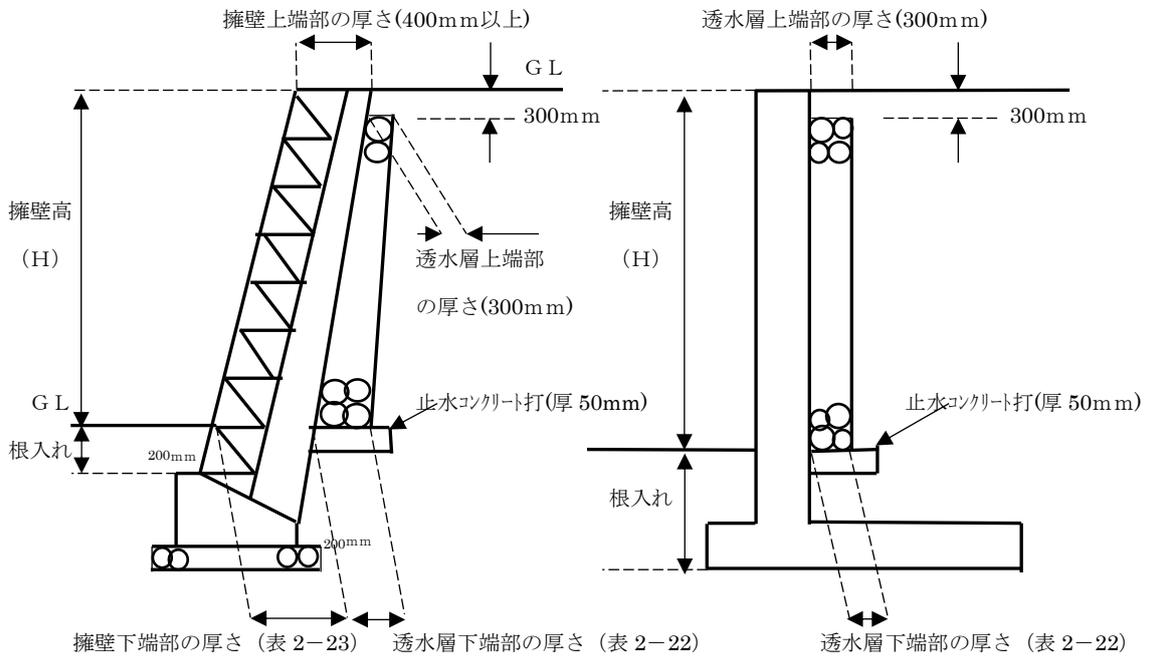
図 2-7 連続する崖



(2) 擁壁各部の名称

擁壁各部の名称、擁壁高、根入れ及び擁壁厚等は、図 2-8 擁壁各部の名称のとおりとします。

図 2-8 擁壁各部の名称



*根入れ 一種及び二種 $15/100 \times H$ かつ 350mm 以上
 三種 $20/100 \times H$ かつ 450mm 以上

(3) 擁壁の構造

設置する擁壁は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造又は間知石練積み造その他の練積み造のものとする。

ア 擁壁の設計条件

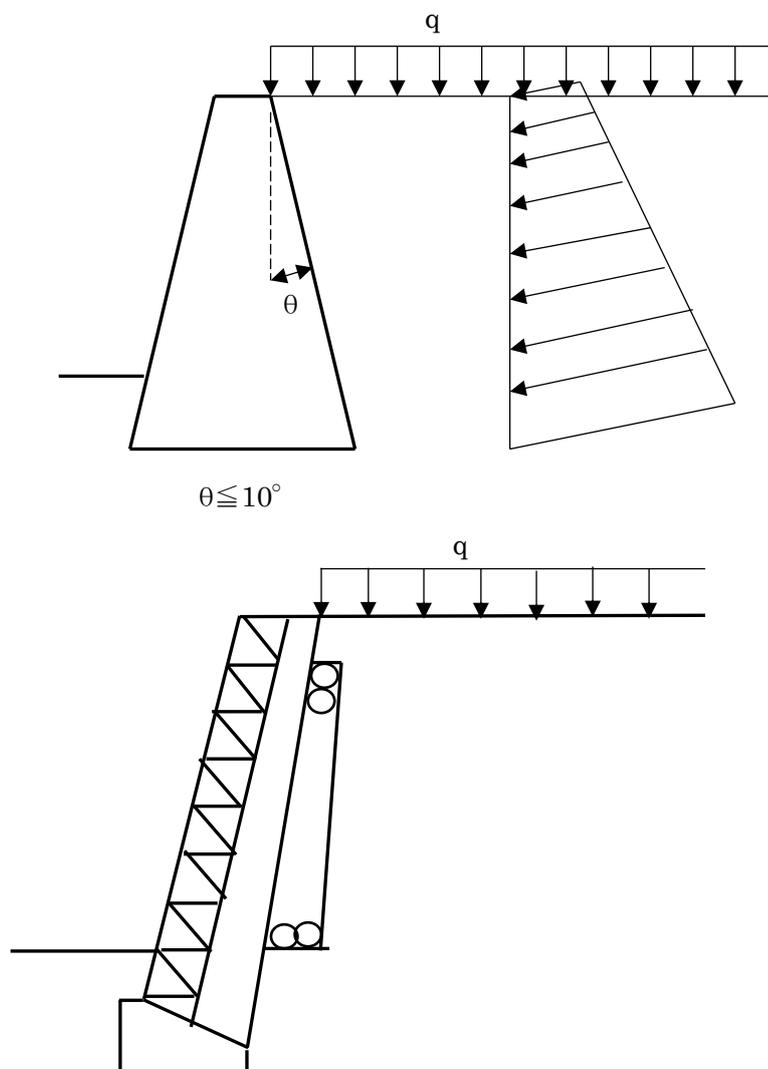
擁壁は、宅地造成等規制法の規定に基づき設計することを原則とします。

宅地造成等規制法施行令で想定する擁壁の設計条件は次のとおりであり、この条件以外の場合は別途安定計算を行うこと。

(ア) 地盤面上の載荷量 $5\text{kN}/\text{m}^2$ (又は余盛 30cm 以下) であること。ただし、大型自動車が走行すると予想される場合は、 $10\text{kN}/\text{m}^2$ とすること。

(イ) 積ブロック形式以外の擁壁では、擁壁背面傾斜角 10° 以下であること。

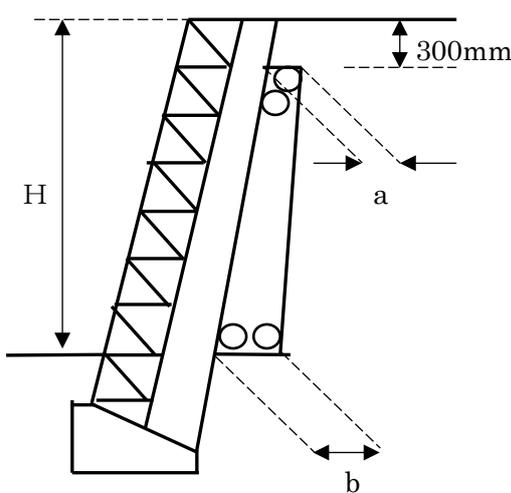
図 2-9 宅地造成等規制法施行令に規定する擁壁



イ 透水層

透水層は、表 2-22 透水層のとおりとします。

表 2-22 透水層

切土・盛土	透水層の厚さ		摘要
	上端(a)	下端(b)	
切土部	30cm	30cm	
盛土部	30cm	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁の高さ(H)の 100 分の 20 以上 ・その値が 60cm に満たないときは 60cm 以上 	 <p>* L型擁壁等の場合は、盛土部であっても下端の厚さ(b)を 30cm とすることができる。</p>

ウ 擁壁の水抜き穴及び止水コンクリート

擁壁の水抜き穴は、壁面の面積 3 m²以内毎に少なくとも 1 箇所割合で内径が 7.5 cm 以上の陶管その他これに類する耐水材料を用い設置すること。また、透水層の下面に厚さ 5 cm 以上の止水コンクリートを設けるものとする。

エ 伸縮継目

伸縮継目は、原則として擁壁長さ 20m 以内毎に 1 箇所設け、特に地盤の変化する箇所、擁壁高さが著しく異なる箇所、擁壁の構造・工法を異にする箇所に有効に伸縮継目を設け、基礎部分まで切断すること。

(4) 練積み造の擁壁

練積み造の擁壁は、高さ 5m 以下とし、表 2-23 練積み造の擁壁を標準として設計する。また、石材その他の組積材は控え長さを 30 cm 以上とし、コンクリートを用いて一体の擁壁とし、かつ、その背面に栗石、砂利又は砂利混りの砂で有効に裏込めすること。また、擁壁には一体の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造で擁壁の滑り及び沈下に対して安全である基礎を設けるものとする。

表 2-23 練積み造の擁壁

土質		擁壁		
		勾配	高さ	下端部の厚さ
第一種	岩、岩屑、砂利 又は砂利混り砂	70° を超え 75° 以下	2m以下	40 c m以上
			2mを超え 3m以下	50 c m以上
		65° を超え 70° 以下	2m以下	40 c m以上
			2mを超え 3m以下	45 c m以上
			3mを超え 4m以下	50 c m以上
		65° 以下	3m以下	40 c m以上
3mを超え 4m以下	45 c m以上			
4mを超え 5m以下	60 c m以上			
第二種	砂質土、真砂土、 関東ローム、硬質 粘土その他これ らに類するもの	70° を超え 75° 以下	2m以下	50 c m以上
			2mを超え 3m以下	70 c m以上
		65° を超え 70° 以下	2m以下	45 c m以上
			2mを超え 3m以下	60 c m以上
			3mを超え 4m以下	75 c m以上
		65° 以下	2m以下	40 c m以上
2mを超え 3m以下	50 c m以上			
3mを超え 4m以下	65 c m以上			
第三種	その他の土質	70° を超え 75° 以下	2m以下	85 c m以上
			2mを超え 3m以下	90 c m以上
		65° を超え 70° 以下	2m以下	75 c m以上
			2mを超え 3m以下	85 c m以上
			3mを超え 4m以下	105 c m以上
		65° 以下	2m以下	70 c m以上
2mを超え 3m以下	80 c m以上			
3mを超え 4m以下	95 c m以上			
		4mを超え 5m以下	120 c m以上	

* 上端部の厚さ 一種及び二種 40 c m以上
三種 70 c m以上

(5) 鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造

ア 擁壁の構造は、構造計算によって次の(ア)から(エ)まで該当することが確かめられたものであること。

- (ア) 土圧、水圧及び自重（以下「土圧等」という。）によって擁壁が破壊されないこと。
- (イ) 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。
- (ウ) 土圧等によって擁壁の基礎が滑らないこと。
- (エ) 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。

イ アの構造計算に必要な数値は、次の(ア)から(ウ)に定めるところによる。

- (ア) 土圧等については、実況に応じて計算された数値とする。ただし、盛土の場合の土圧については、盛土の土質に応じ、表 2-24 土質ごとの単位体積重量及び土圧係数を用いて計算された数値を用いることができる。

表 2-24 土質ごとの単位体積重量及び土圧係数

土質	単位体積重量 (kN/m ³)	土圧係数
砂利又は砂	18	0.35
砂質土	17	0.40
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土	16	0.50

- (イ) 擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力については、実況に応じて計算された数値とする。ただし、その地盤の土質に応じ表 2-25 土質ごとの摩擦係数を用いて計算された数値を用いることができる。

表 2-25 土質ごとの摩擦係数

土質	摩擦係数
岩、岩屑、砂利又は砂	0.5
砂質土	0.4
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土（擁壁の基礎底面から少なくとも 15 c m までの深さの土を砂利又は砂に置き換えた場合に限る）	0.3

- (ウ) 鋼材、コンクリート及び地盤の許容応力度並びに基礎ぐいの許容支持力については、建築基準法施行令第 90 条、第 91 条、第 93 条及び第 94 条に規定する、長期に生ずる力に対する許容応力度及び許容支持力の数値とする。

主な許容応力度及び許容支持力は、次に示すとおりである。

a 鋼材等の許容応力度は、表 2-26 鋼材の許容応力度によること。

表 2-26 鋼材の許容応力度

許容応力度種類		長期に生ずる力に対する許容応力度 (N/mm ²)			短期に生ずる力に対する許容応力度 (N/mm ²)		
		圧縮	引張り		圧縮	引張り	
			せん断補強以外に用いる場合	せん断補強に用いる場合		せん断補強以外に用いる場合	せん断補強に用いる場合
丸鋼		F/1.5 (当該数値が 155 を超える場合には 155)	F/1.5 (当該数値が 155 を超える場合には 155)	F/1.5 (当該数値が 195 を超える場合には 195)	F	F	F (当該数値が 295 を超える場合には 295)
異形鉄筋	径 28mm 以下のもの	F/1.5 (当該数値が 215 を超える場合には 215)	F/1.5 (当該数値が 215 を超える場合には 215)	F/1.5 (当該数値が 195 を超える場合には 195)	F	F	F (当該数値が 390 を超える場合には 390)
	径 28mm を超えるもの	F/1.5 (当該数値が 195 を超える場合には 195)	F/1.5 (当該数値が 195 を超える場合には 195)	F/1.5 (当該数値が 195 を超える場合には 195)	F	F	F (当該数値が 390 を超える場合には 390)
鉄線の径が 4mm 以上の溶接金網		—	F/1.5	F/1.5	—	F (ただし床版に用いる場合に限る)	F

この表において、F は、基準強度 (N/mm²) を表すものとする。

b コンクリートの許容応力度

コンクリートの許容応力度は、表 2-27 コンクリートの許容応力度の数値によること。

表 2-27 コンクリートの許容応力度

長期に生ずる力に対する許容応力度 (N/mm ²)				短期に生ずる力に対する許容応力度 (N/mm ²)			
圧縮	引張り	せん断	付着	圧縮	引張り	せん断	付着
F/3	F/30 (Fが21を超えるコンクリートについて国土交通大臣がこれと異なる数値を定めた場合はその定めた数値)		0.7 (軽量骨材を使用するものにあつては0.6)	長期に生ずる力に対する圧縮、引張り、せん断又は付着の許容応力度のそれぞれの数値の2倍(Fが21を超えるコンクリートについて国土交通大臣がこれと異なる数値を定めた場合はその定めた数値)とする			
この表において、Fは、設計基準強度 (N/mm ²) を表すものとする。							

c 地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力

地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力は、地盤調査を行い、その結果に基づいて定めること。ただし、表 2-28 地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力に掲げる地盤の許容応力度については、地盤の種類に応じて、それぞれの数値によることができる。

表 2-28 地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力

地盤	長期に生ずる力に対する許容応力度 (kN/m ²)	短期に生ずる力に対する許容応力度 (kN/m ²)
岩盤	1,000	長期に生ずる力に対する許容応力度のそれぞれの数値の2倍とする
固結した砂	500	
土丹盤	300	
密実な礫層	300	
密実な砂質地盤	200	
砂質地盤	50	
堅い粘土質地盤	100	
粘土質地盤	20	
堅いローム層	100	
ローム層	50	

(6) 国土交通大臣認定擁壁の取扱い

宅地造成等規制法施行令第 14 条に基づく認定を受けた擁壁を使用する場合は、構造計算、応力計算を省略できます。ただし、認定を受けた設計条件に適合する土質であることを証する書類を提出してください。

第 10 災害危険区域等の除外（法第 33 条第 1 項第 8 号及び政令第 23 条の 2）

主として、一般（非自己用）建築物等の用に供する目的で行う開発行為にあつては、開発区域内に、災害危険区域（建築基準法第 39 条第 1 項）、地すべり防止区域（地すべり等防止法第 3 条第 1 項）、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項）及び土砂災害特別警戒区域（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第 9 条第 1 項）の土地を含まないこととします。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況により支障がないと認められる場合は、この限りではありません。

第 11 樹木の保存及び表土の保全（法第 33 条第 1 項第 9 号、政令第 28 条の 2 及び省令第 23 条の 2）

開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的等を勘案して、開発区域における植物の育成の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるよう設計が定められていること。

1 樹木の保存の計画

(1) 健全な樹木又は健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、保存の措置を講ずること。ただし、開発行為の目的、開発区域の周辺の状況及び樹木又は樹木の集団の位置を勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りではない。

(2) 樹木の保存の範囲

樹木の保存については、表 2-29 の範囲で行うものとする。

表 2-29 樹木の保存

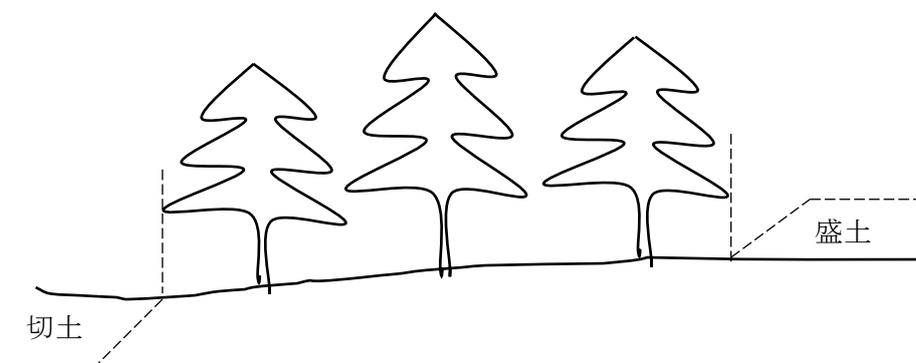
開発区域の面積	樹木の保存	
	1ha 以上	健全な樹木
健全な樹木の集団		高さ 5m 面積 300 m ² 以上

(3) 樹木の保存の措置

ア 保存対象樹木又は樹木の集団をそのまま存置すること。

イ 保存対象樹木又は樹木の集団の存する土地は、図 2-10 樹木の保存のとおり、少なくとも枝ぶりの垂直投影下については、原則として、切土又は盛土を行わないこと。

図 2-10 樹木の保存



2 表土の保全の計画

- (1) 表 2-30 表土の保全に該当する開発行為の場合は、切土、盛土する部分について、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられるよう設計すること。ただし、植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分は除くものとする。

表 2-30 表土の保全

開発区域の面積	切土、盛土の高さ	切土、盛土の面積
1 ha 以上	1 m 以上	1,000 m ² 以上

(2) 表土の保全の方法

ア 表土の復元

開発区域内の表土を造成工事中まとめて保存し粗造成が終了する段階で、必要な部分を復元する。表土の厚さの標準は、20～40 cm 程度とする。

イ 客土

開発区域外の土地を採掘し、その表土を開発区域内の必要部分に覆う。開発区域外の表土は、原則として、地下室工事などで不要となる表土を用いること。

ウ 土壌の改良

土壌改良剤と肥料を与え耕起する。

エ その他

- (ア) リッパーによる引掻き～土壌を膨軟にする。
- (イ) 発破使用によるフカシ～土壌を膨軟にする。
- (ウ) 粘土均し～保水性の悪い土壌を改良する。

(3) 表土の保全の手順

- ア 盛土、切土する区域について、表土の厚さを確認する。
- イ 区域内の採取量と復元量との調整を図る。

- ウ 造成工事の工程内における表土の復元の工程を定める。
- エ 造成工事開始し、表土の復元を行う。

第 12 緩衝帯（法第 33 条第 1 項第 10 号、政令第 28 条の 3 及び省令第 23 条の 3）

- 1 開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれのある予定建築物の建築の用に供する目的で行う開発計画にあつては、法第 33 条第 1 項第 2 号で求められる公共用地である公園等とは別に、緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界に沿って、その内側に配置されるよう設計が定められていること。ただし、開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。また、出入口については、緩衝帯は不要である。
- 2 緩衝帯の幅員
緩衝帯の幅員は、表 2-31 緩衝帯の幅員により配置すること。

表 2-31 緩衝帯の幅員

開発区域面積	緩衝帯の幅員
1ha 以上 1.5ha 未満	4m 以上
1.5ha 以上 5.0ha 未満	5m 以上
5.0ha 以上 15.0ha 未満	10m 以上
15.0ha 以上 25.0ha 未満	15m 以上
25.0ha 以上	20m 以上

- 3 緩衝帯の措置
 - (1) 緩衝帯として確保した用地については、原則として植栽等の措置を行うものとする。
 - (2) 緩衝帯として確保した用地については、区域を境界石等で明確にするものとする。

第4節 その他の基準

第1 輸送施設（法第33条第1項11号及び政令第24条）

40ha以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

第2 申請者の資力及び信用（法第33条第1項第12号及び令第24条の3）

- 1 非自己用の開発行為又は1ha以上で自己の業務の用に供する目的で行う開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。
- 2 その判断は、資金計画・過去の事業実績等を勘案して行い、特に資金計画については、処分収入を過当に見積もつてはなりません。（工区分けを伴わない開発行為にあつては、工事終了後に発生する宅地処分収入を収入項目に計上することは通常認められない。）

第3 工事施行者の能力（法第33条第1項第13号及び政令第24条の3）

- 1 非自己用の開発行為又は1ha以上で自己の業務の用に供する目的で行う開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。
- 2 その判断は、当該工事の難易度、過去の事業実績等を勘案して行います。

第4 関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）

- 1 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他工作物について、当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の同意を得ること。
- 2 妨げとなる権利を有する者とは、土地については、所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権を有する者及び保全処分者をいい、工作物については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権を有する者及び土地改良施設管理者をいいます。
- 3 土地所有者等の同意を得られないまま開発許可を得た土地については、当該開発者は何らかの私法上の権限を取得するものではないことから、当該土地について権利者の同意を得なければ工事を行うことができないことはいうまでもありません。

なお、申請には、次に掲げるすべてにおいて、それぞれ最低 $2/3$ の同意を得ること。

- (1) 権利を有するすべての者
- (2) 所有権を有するすべての者
- (3) 借地権を有するすべての者
- (4) 土地の総面積と借地地積との合計地積

- 4 建築基準法による位置指定道路が開発区域に編入される場合又は開発行為に関する工事により改廃される場合は、当該位置指定道路に所有権、借地権、地役権等民法上の権利を有している者は対象に含まれますが、単に接道義務を満足しているという事実上の利益を受けているのみの者はこれに含まれません。
- 5 鉱業権者が実際に当該鉱物の掘採、取得をする場合には、あらためて当該鉱物の存する部分の土地について、所有権その他の権限を取得する必要があり、したがって、鉱業権のみでは対象に含まれません。

第5節 建築許可の基準

第1 工事完了公告前の建築（法第37条ただし書、平成27年5月21日市長決裁）

開発許可を受けた区域においては、次のいずれかに該当するものに限り、当該開発行為に関する工事の完了公告前に建築等を行うことができます。

- 1 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物であること。
- 2 当該開発行為の関係権利者で当該開発行為に同意していない者が、その権利の行使として建築等を行うものであること。
- 3 市長が次のいずれかに該当するものとして支障がないと認めたものであること。ただし、原則として法第36条第3項の規定による工事完了公告があるまでは建築物等の使用を制限する旨の条件を付すものとします。
 - (1) 官公署、地区センターその他の公益施設を先行的に建設するものであること。
 - (2) 既存の建築物等を開発区域内に移転し改築するものであること。
 - (3) 自己の居住又は自己の業務の用に供する建築物の建築等（特定工作物の建設を含む。）の用に供する目的で行う開発行為の場合であること。
 - (4) 上記(3)以外の開発行為で、建築等に関する工事を開発行為に関する工事と一体的に同時に行うことが合理的であると認められる場合であること。
 - (5) 開発行為に関する工事が適正に進行しており、開発行為が許可どおりに行われることが確実と認められること。
 - (6) 開発者が国、地方公共団体又は地方公共団体が設立した土地開発公社等であるもの。

なお、上記の(4)(5)の適用に際しては、次の事項を考慮したうえで、適用の判断を行うものとします。

ア (4)の適用について

(ア) 建築等に関する工事を開発行為に関する工事と一体的に同時に行うことが合理的であると認められる場合は、次のとおりです。

- a 建築物と擁壁等が近接しており、開発行為の完了後に建築等が行われることによって擁壁等が損壊するおそれがある場合、地下室等の壁面が土留擁壁を兼ねている等構造上開発行為と一体の建築工事である場合、その他開発行為と切り離して施工することが不適當なものである場合。
- b 建築物の基礎工を宅地の造成と同時に行う場合、その他開発行為と一体的に施工することが合理的である場合。

イ (5)の適用について

- (ア) 「復興に資する開発行為」（第1章第1節参照）に該当するものであること。
- (イ) 開発行為に関する工事が一定の範囲において概成し、建築物等の敷地が概ね明

らかであること。

- (ウ) 開発行為に関する工事と建築等に関する工事を同時に行うことについて支障が生じないように相互に調整が図られていること。

第2 形態制限の緩和（法第41条第2項ただし書）

法第41条第1項の規定により、当該開発区域内の土地について、建築物の敷地面積に対する建築面積の割合、建築物の高さ、壁面の位置その他構築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた場合は、次に該当するものに限り、当該制限を超えて建築することができます。

1 容積率

建築物の延べ床面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合はその延べ床面積の合計）の敷地面積に対する割合について、次のいずれかに該当するもので、市長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものについて、その許可の範囲内において、定められた限度を超えるものとするができる。

- (1) 同一敷地内の建築物の機械室その他これに類する部分の床面積の合計の建築物の延べ床面積に対する割合が著しく大きい場合におけるその敷地内の建築物。
- (2) その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物。

2 建ぺい率

建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合はその建築面積の合計）の敷地面積に対する割合については、次のいずれかに該当するものについて、それぞれの範囲内において定められた限度を超えるものとするができる。

- (1) 街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地内の建築物で定められた割合に1/10を加えた割合を限度とするもの。（街区の角にある敷地等の定義は、岩手県建築基準法施行細則の規定を準用する。）
- (2) 次のいずれかに該当するもの。（これらには定められた限度を適用しません。）
 - ア 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの。
 - イ 公園、広場、道路、川その他これらに類するものうちにある建築物で安全上、防火上及び衛生上支障がないもの。

3 外壁の後退距離

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離については、定められた限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は定められた限度を超えるものとするができる。

- (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。
- (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。

4 建築物の高さ

建築物の高さについては、次のいずれかに該当するものとして市長の許可を受けたものに限り、定められた限度を超えるものとすることができる。

- (1) その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地进行を有する建築物であつて、低層住宅に係る良好な住宅の環境を害するおそれのないもの。
- (2) 学校その他の建築物であつてその用途によってやむを得ないもの。
- (3) その敷地内に、10/10 から2により定められた建ぺい率の限度割合を減じた値に1/10を加えた値以上の空地进行を有し、かつ、その敷地面積が1,500 m²以上、高さが12m以下である建築物で、低層住宅に係る良好な住宅の環境を害するおそれのないもの。

5 建築物の各部分の高さ等

建築物の各部分の高さ及び日影による中高層の建築物の高さについては、建築基準法施行令第131条の2から第135条の12の緩和規定に該当する場合は、当該緩和規定を適用することができる。

第3 予定建築物等以外の建築等（法第42条第1項ただし書）

開発許可を受けた区域においては、開発行為に関する完了公告があつた後は、次のいずれかに該当するものに限り、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物の新築等を行い、また、建築物を改築し又はその用途を変更して予定建築物以外の建築物とすることができません。

- 1 用途地域が定められていない非線引きの都市計画区域において、市長が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したもの。
- 2 当該開発区域内の土地について用途地域が定められているときは、その用途地域に適合する建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第88条第2項の政令で指定する工作物に該当するもの。
- 3 国又は都道府県等が行うもので、当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないものとして市長と協議が成立したもの。

第3章 開発許可申請等の手続き

第1節 開発許可等の制度

開発行為を行う場合、開発許可及び協議という法に定める制度のほか、これらの手続きの前に行う事前指導の制度等があり、行為を行う区域及び面積によって手続きが異なることから、図3-1 開発許可に関する事務の流れ（p.91~93）に従い手続きに遺漏のないように行ってください。

また、手続きに係る様式については、表3-1 様式一覧表（p.94~95）及び関係資料の「様式」（p.118~167）を参照してください。

第2節 事前指導の手続き

開発行為の許可を受けるためには、都市計画法のみならず他の法令等との関連も多く、関係する各機関との調整等手続きが複雑であり、相当の期間を要するものとなっています。このため、確実な事務手続きと事業期間の短縮を行うことを目的とし、開発計画策定途上の適切な段階において、関係機関との調整を図ったうえで開発を計画する者に対し指導する事前指導を行うこととしています。

第1 事前指導の対象

市の区域内における許可を要する開発行為を対象とします。

第2 事前指導申請書の提出

開発を計画する者は、表3-2 事前指導申請添付図書一覧表（p.96）に示す図書を添付のうえ、事前指導申請書を提出するものとします。

申請書の提出部数は正本1部、副本1部としますが、必要に応じて関係図書の提出を求めることがあります。

なお、開発許可申請等の手続を委任する場合は、実印を押印した委任状とともに印鑑登録証明書を添付してください。

第3 開発計画の変更

開発を計画する者は、開発行為に係る事前指導書を受領した後に、開発計画に重大な影響を与えると認められる開発計画の変更を行おうとする場合には、あらためて指導を受けるものとします。

第3節 公共施設管理者の同意等（法第32条）

- 1 開発区域の内外において開発行為に関係のある公共施設（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）の管理者（国、県、市町村、土地改良区等）と協議し、その同意を得なければなりません。

「開発行為に関係のある公共施設」とは、開発区域内にある既存の公共施設のほか、開発区域外であっても開発区域に接続することとなる道路や、開発行為の実施に伴って変更または廃止されることとなる公共施設など、開発行為の実施に伴って影響を受ける公共施設も含まれます。

また、認定外道路（いわゆる赤線）及び水路（いわゆる青線）といった法定外公共物の扱いについては、当該管理者との間で、付け替え、用途廃止による払下げ又は占用等の手続等に関して協議を行うものとします。

- 2 開発区域の内外において新たに設置される公共施設については、その位置、規模、構造等に加えて、管理予定者、用地の帰属等の手続等に関して協議を行う必要があります。
- 3 開発区域の面積が次に該当する場合は、公共施設を管理することとなる者のほか下記の者と協議しなければなりません。
 - (1) 開発区域の面積が20ha以上の開発行為
 - ア 義務教育施設の設置義務者である市町村
 - イ 水道事業者である市の水道担当部局
 - (2) 開発区域の面積が40ha以上の開発行為
 - ア 義務教育施設の設置義務者である市町村
 - イ 水道事業者である市の水道担当部局
 - ウ 一般送配電事業者及び一般ガス事業者
 - エ 鉄道事業者及び軌道経営者

第4節 公安委員会との協議

- 1 開発区域の規模が原則として5ha以上の開発行為及び大規模店舗、配送センター、レジヤ施設、卸売市場等大量の道路交通の発生集中が予想される業務の用に供する建築物等に係る開発行為のうち、所轄警察署交通課との協議により許可権者等が必要と認めるものは、公安委員会と協議してください。（これに該当しない規模の計画においても必要があると認める場合は、所轄警察署交通課と協議すること。）
- 2 協議の時期は、事前指導後かつ開発許可等の申請前とし、開発を計画する者が協議書（交通処理計画）を都市計画課へ提出してください。提出を受けた後に、関係課において内容を審査し必要に応じて開発者に補正を求め、補正を行った後に公安委員会と協議し、公安委員会の回答の写しを開発者に送付するものとします。

- 3 開発者は、公安委員会の回答を尊重した計画とするとともに、必要に応じて許可権者、道路管理者、交通管理者等と調整後に開発許可申請を行うものとします。

第5節 開発許可等の手続き

開発行為を行おうとする者は、事前指導の後に、公共施設管理者の同意等を受けた後開発許可の基準等に基づき設計を行い、市長へ許可申請書を提出してください。許可申請書等には表 3-3 開発許可申請添付図書一覧表 (p.97~99) に掲げる図書を表 3-4 設計図書の作成要領 (p.100~104) により作成し添付してください。

申請書の提出部数は正本 1 部、副本 1 部としますが、必要に応じて関係図書の提出を求めることがあります。

また、設計図書には作成した者が記名捺印又は署名してください。1ha 以上の開発行為の設計は、法第 31 条に定められた資格を有する者が作成してください。

なお、開発許可申請等の手続を委任する場合は、実印を押印した委任状とともに印鑑登録証明書を添付してください。

第6節 開発許可を受けた後の手続き

開発許可を受けた者は、必要に応じて次の手続きを行ってください。

第1 工事着手届及び施工状況記録

- 1 工事に着手したときは、開発行為に関する工事着手届に工事工程表を添付のうえ速やかに提出してください。
- 2 工事の施工状況を記録するため、次のように写真を撮影してください。(「開発行為及び宅地造成に関する工事の工事記録写真撮影の留意事項」(p.116~117)を参照すること。)
 - (1) 写真は、工事完了後確認し得ない部分の施工状況を重点に撮影すること。
 - (2) 写真は、設計図書に基づき、構造物の施工状況、出来形、品質等その実態が検査時において確認できるように撮影すること。
 - (3) 写真撮影にあたっては、箱尺、ポール又はスケールを用いて構造物の形状、寸法、位置等が判別できるようにすること。
 - (4) 撮影した写真は、施工順序に従って整理のうえアルバムに貼付けし、撮影年月日、撮影地点その他必要な説明を付しておくこと。

第2 変更許可の申請等

開発行為の許可等を受けた後に、開発行為が完了する以前にその内容を変更する場合は、変更の手続きを行ってください。

第3 工事廃止届

開発行為の許可を受けた開発行為を廃止する場合は、開発行為に関する工事廃止届に現況写真を添付のうえ速やかに提出してください。この際、既存公共施設の機能回復及び災害防止に必要な措置を講じてあるか確認を受けてください。

第4 地位承継

一般承継の場合は地位承継の届出、特定承継の場合は地位承継の承認申請を行ってください。

第5 工事完了届

開発許可等を受けた開発行為に関する工事が完了したときは、開発行為に関する工事完了届に完成写真を添付のうえ提出してください。この際、開発区域及び公共施設等を示す杭等（原則としてコンクリート境界杭）を設置してください。

第6 工事完了検査

工事完了届の提出により、現地調査のための日時を指定して竣工状況等の工事完了検査を行います。この際、施工状況写真を用意してください。

第7 工事完了公告後の手続

検査済証を受理した開発者は、速やかに市に帰属する土地の分筆及び物件の地目変更等の手続を行い、所有権移転登記に必要な登記承諾書等を各公共施設管理者へ提出してください。

第7節 建築許可等の手続

第1 開発行為の工事完了公告前の建築等（法第37条ただし書）

開発区域内においては、開発行為の完了公告前に建築物又は特定工作物を建築又は建設することはできませんが、法第37条ただし書の規定により市長の承認を得て行おうとする場合は、「開発行為に係る工事完了公告前の建築物等の建築等承認申請書」に当該申請書の備考欄に掲げる図書等を添付のうえ提出してください。

第2 形態制限の特例許可（法第41条第2項ただし書）

法第41条第2項ただし書の規定による許可を受けようとする者は、「用途地域の定められていない土地の区域における建築物の特例許可申請書」に当該申請書の備考欄に掲げる図書等を添付のうえ提出してください。

第 3 予定建築物等以外の建築等の許可（法第 42 条第 1 項ただし書）

法第 42 条第 1 項ただし書の規定による許可を受けようとする者は、「予定建築物等以外の建築等許可申請書に当該申請書」の備考欄に掲げる図書等を添付のうえ提出してください。

第 8 節 開発登録簿の閲覧及び写しの交付

開発登録簿を閲覧しようとする者は、開発登録簿閲覧申出書に所要事項を記入して、市長に閲覧の請求してください。また、開発登録簿の写しの交付を受けようとする者は、開発登録簿の写しの交付請求書を提出してください。（別紙「宮古市開発登録簿閲覧等規則」（平成 26 年 6 月 26 日規則第 21 号）に基づく手続となる。）

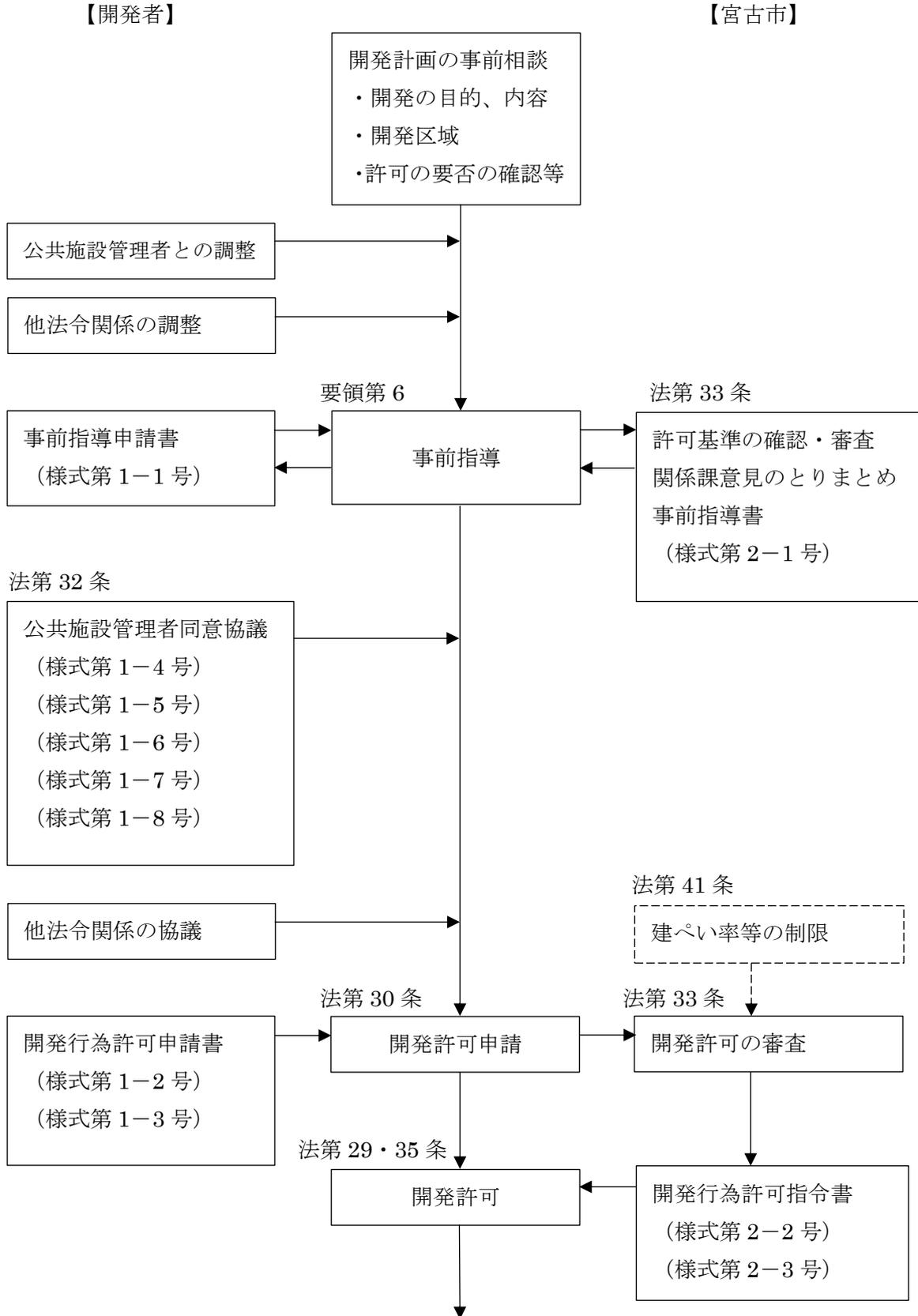
第 9 節 開発許可等の申請手数料

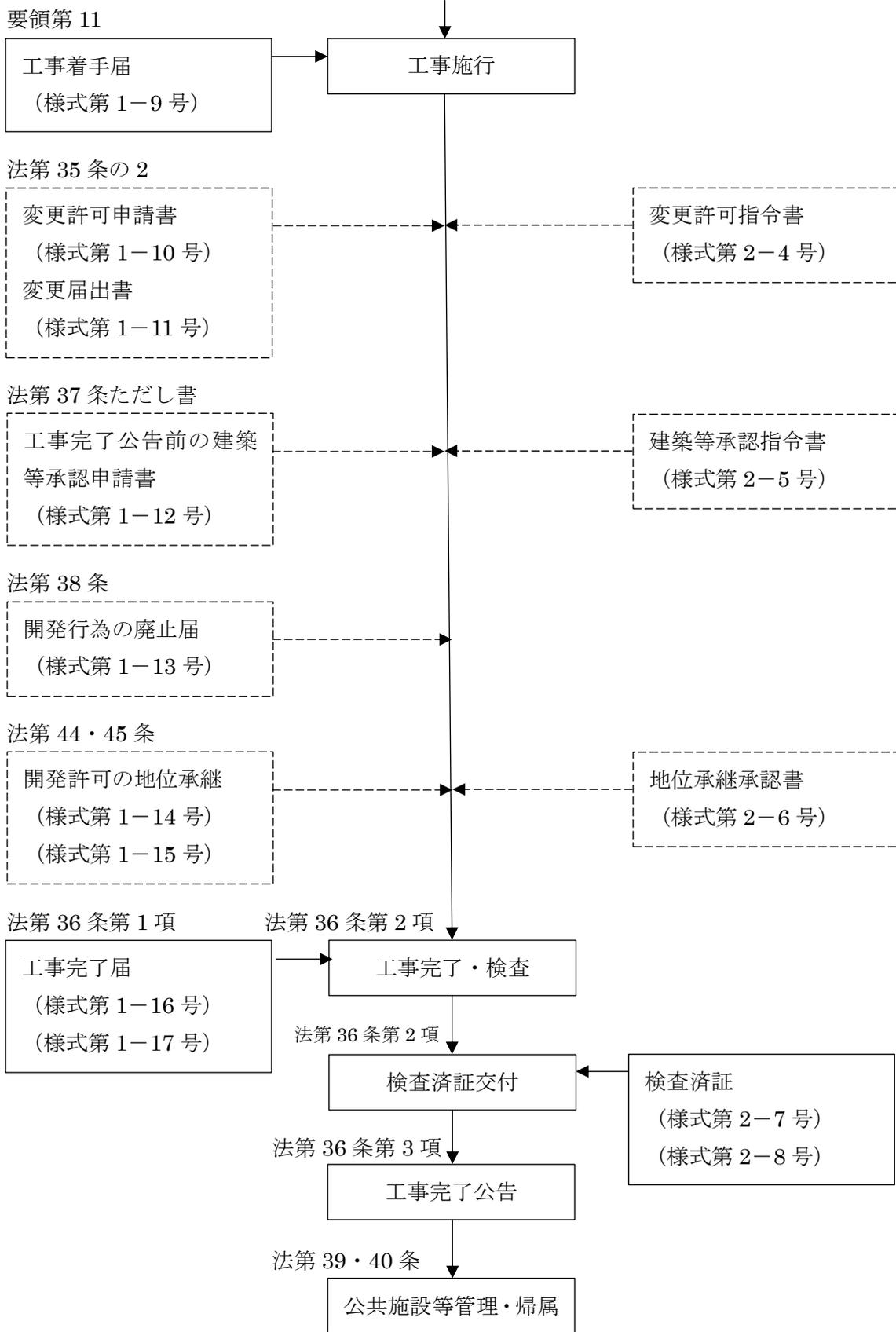
開発及び建築行為の許可申請等を行おうとする者は、表 3-5 開発許可等手数料（p.110～111）の相当額を納入してください。

第 10 節 標準処理期間等

開発許可等に係る標準処理期間等については、表 3-6 開発許可等に係る標準処理期間等（p.112）に示すとおりです。

図 3-1 開発行為に関する事務の流れ





- * 国、県等が行う開発行為についても、上記と同様の流れとなります。
- * の項目は、必要に応じて行うこととなります。
- * 法第 42 条第 1 項ただし書に基づく建築等許可については、上記の流れの後に、必要に応じて行うこととなります。

表 3-1 様式一覧表

様式番号 (ページ)	様式名 (法令等)	様式番号 (ページ)	様式名 (法令等)
1-1 (p.118)	開発行為に係る事前指導申請書 (要領第 6)	2-1 (p.152)	開発行為に係る事前指導書 (要領第 6)
1-2 (p.121)	開発行為許可申請書 (法第 29 条第 1 項)	2-2 (p.154)	開発行為許可指令書 (法第 29 条第 1 項)
1-3 (p.122)	開発行為許可申請書 (法第 29 条第 2 項)	2-3 (p.155)	開発行為許可指令書 (法第 29 条第 2 項)
1-4 (p.123)	開発行為に伴う道路に関する同意・協議書 (法第 32 条)		
1-5 (p.125)	開発行為に伴う公園等に関する同意・協議書 (法第 32 条)		
1-6 (p.127)	開発行為に伴う下水道 (汚水・雨水) に関する同意・協議書 (法第 32 条)		
1-7 (p.129)	開発行為に伴う水路に関する同意・協議書 (法第 32 条)		
1-8 (p.131)	開発行為に伴う消防水利に関する同意・協議書 (法第 32 条)		
1-9 (p.133)	開発行為に伴う工事着手届 (要綱第)		
1-10 (p.134)	開発行為変更許可申請書 (法第 35 条の 2 第 1 項)	2-4 (p.156)	開発行為変更許可指令書 (法第 35 条の 2 第 1 項)
1-11 (p.136)	開発行為変更届出書 (法第 35 条の 2 第 3 項)		
1-12 (p.137)	開発行為に係る工事完了公告前の建築物等の建築等承認申請書 (法第 37 条ただし書)	2-5 (p.157)	開発行為に係る工事完了公告前の建築物等の建築等承認指令書 (法第 37 条ただし書)
1-13 (p.139)	開発行為に関する工事の廃止の届出書 (法第 38 条)		
1-14 (p.140)	開発許可に基づく地位承継届出書 (法第 44 条)		
1-15 (p.141)	開発許可に基づく地位承継承認申請書 (法第 45 条)	2-6 (p.158)	開発許可に基づく地位承継承認書 (法第 45 条)

1-16 (p.142)	工事完了届出書 (法第 36 条第 1 項)	2-7 (p.159)	開発行為に関する工事の検査済証 (法第 36 条第 2 項)
1-17 (p.143)	公共施設工事完了届出書 (法第 36 条第 1 項)	2-8 (p.160)	公共施設に関する工事の検査済証 (法第 36 条第 2 項)
		宮古市 告示	工事完了公告 (法第 36 条第 3 項)
1-18 (p.144)	開発行為協議書 (法第 34 条の 2 第 1 項)	2-9 (p.161)	開発行為協議同意書 (法第 34 条の 2 第 1 項)
1-19 (p.145)	開発行為変更協議書 (法第 34 条の 2 第 1 項)	2-10 (p.163)	開発行為変更協議同意書 (法第 34 条の 2 第 1 項)
1-20 (p.147)	用途地域の定められていない土地の区域における建築物の特例許可申請書 (法第 41 条第 2 項ただし書)	2-11 (p.165)	用途地域の定められていない土地の区域における建築物の特例許可指令書 (法第 41 条第 2 項ただし書)
1-21 (p.148)	予定建築物等以外の建築等許可申請書 (法第 42 条第 1 項ただし書)	2-12 (p.166)	予定建築物等以外の建築等許可指令書 (法第 42 条第 1 項ただし書)
1-22 (p.150)	予定建築物等以外の建築等協議書 (法第 42 条第 2 項)	2-13 (p.167)	予定建築物等以外の建築等協議同意書 (法第 42 条第 2 項)

表 3-2 事前指導申請添付図書一覧表

添付図書	縮尺等	摘要
位置図	1/25,000 1/10,000	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画図を使用 ・申請位置を赤で表示
区域図	1/2,500	<ul style="list-style-type: none"> ・国土基本図を使用 ・申請区域を赤で表示 ・消火栓、防火水槽等とその包含する区域を表示
地図又は地図に準ずる図面の写（公図の写）		<ul style="list-style-type: none"> ・申請区域を赤で表示
土地利用計画図	1/1,000 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界、各敷地の位置と形状、公共公益施設の位置と形状、土留擁壁等の位置を表示
給排水計画図	1/500 程度	<ul style="list-style-type: none"> ・排水管、給水管の種別及び口径等を表示 ・開発区域内の排水系統、水路勾配及び断面構造等を表示
下流水路現況図		<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域雨水の放流先の水路及び下流水路の主要箇所を横断を表示 ・必要に応じて現況水路流下流量を計算し表示
設計説明書		<ul style="list-style-type: none"> ・設計の方針、開発区域内の土地の現況、土地利用計画及び公共公益施設の整備計画について事前指導を受けようとする内容を記載

表 3-3 開発許可申請添付図書一覧表

図書名	根拠法令等	自己用の建築物又は第一種特定工作物			自己用の第二種特定工作物			非自己用の建築物又は第一種特定工作物			非自己用の第二種特定工作物		
		0.3ha 以上 20ha 未満	20ha 以上 40ha 未満	40ha 以上	0.3ha 以上 20ha 未満	20ha 以上 40ha 未満	40ha 以上	0.3ha 以上 20ha 未満	20ha 以上 40ha 未満	40ha 以上	0.3ha 以上 20ha 未満	20ha 以上 40ha 未満	40ha 以上
		申請書	法 30 省令 16	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
開発区域位置図 (1/25,000、1/10,000)	省令 17	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
開発区域区域図 (1/2,500)	省令 17	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
地図又は地図に準ずる 図面の写(公図の写)		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
土地の登記簿事項証明 書		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
資金計画書	省令 15	居住用 以外の 1ha 以上 ○	○	○	1ha 以上 ○	○	○	○	○	○	○	○	○
設計説明書	法 30 省令 16	居住用 を除く ○	居住用 を除く ○	居住用 を除く ○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
求積図		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
道路管理者同意書	法 32-1	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
道路管理者協議書	法 32-2	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
公園等管理者同意書	法 32-1	居住用 を除く ○	居住用 を除く ○	居住用 を除く ○				○	○	○			
公園等管理者協議書	法 32-2	居住用 を除く ○	居住用 を除く ○	居住用 を除く ○				○	○	○			
下水道管理者同意書	法 32-1	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
下水道管理者協議書	法 32-2	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
水路管理者同意書	法 32-1	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
水路管理者協議書	法 32-2	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
水利権者同意書	法 33-1-14	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
灌漑水利同意書	法 32-1	居住用 を除く ○	居住用 を除く ○	居住用 を除く ○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
灌漑水利協議書	法 32-2	居住用 を除く ○	居住用 を除く ○	居住用 を除く ○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
認定外道水路同意書	法 32-1	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
義務教育施設設置義務 者協議書	法 32 政令 23		○	○		○	○		○	○		○	○

水道事業者等協議書	法 32 政令 23		○	○		○	○		○	○		○	○
電気・ガス事業者協議書	法 32 政令 23			○			○			○			○
J R・地方鉄道軌道経営者協議書	法 32 政令 23			○			○			○			○
土地権利者同意書 (印鑑登録証明書添付)	法 33-1-14 省令 17	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
設計者の資格を証するもの	法 31 省令 17-4	1ha 以上 ○	○	○	1ha 以上 ○	○	○	1ha 以上 ○	○	○	1ha 以上 ○	○	○
施行能力を証するもの	法 33-1-13	居住用 以外の 1ha 以上 ○	○	○	1ha 以上 ○	○	○	○	○	○	○	○	○
申請者の資力信用を証するもの	法 33-1-12	居住用 以外の 1ha 以上 ○	○	○	1ha 以上 ○	○	○	○	○	○	○	○	○
現況図 (1/2,500)	省令 16	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
土地利用計画図 (1/1,000)	省令 16	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
造成計画平面図 (1/1,000)	省令 16	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
造成計画断面図 (1/1,000)	省令 16	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
排水施設計画平面図 (1/500)	省令 16	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
給水施設計画平面図 (1/500)	省令 16	居住用 を除く ○	居住用 を除く ○	居住用 を除く ○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
崖・擁壁の平面図	省令 16	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
構造図等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

【参 考】 開発許可申請添付図書一覧表 (0.3ha 以上 20ha 未満)

図書名	根拠法令等	自己用の建築物又は 第一種特定工作物	自己用の第二 種特定工作物	非自己用の建築物又 は第一種特定工作物	非自己用の第二 種特定工作物
申請書	法 30 省令 16	○	○	○	○
開発区域位置図 (1/25,000、1/10,000)	省令 17	○	○	○	○
開発区域区域図 (1/2,500)	省令 17	○	○	○	○
地図又は地図に準ずる図面 の写 (公図の写)		○	○	○	○
土地の登記簿事項証明書		○	○	○	○
資金計画書	省令 15	居住用以外の 1ha 以上 ○	1ha 以上 ○	○	○
設計説明書	法 30 省令 16	居住用を除く ○	○	○	○
求積図		○	○	○	○
道路管理者同意書	法 32-1	○	○	○	○
道路管理者協議書	法 32-2	○	○	○	○
公園等管理者同意書	法 32-1	居住用を除く ○		○	
公園等管理者協議書	法 32-2	居住用を除く ○		○	
下水道管理者同意書	法 32-1	○	○	○	○
下水道管理者協議書	法 32-2	○	○	○	○
水路管理者同意書	法 32-1	○	○	○	○
水路管理者協議書	法 32-2	○	○	○	○
水利権者同意書	法 33-1-14	○	○	○	○
消防水利同意書	法 32-1	居住用を除く ○	○	○	○
消防水利協議書	法 32-2	居住用を除く ○	○	○	○
認定外道水路同意書	法 32-1	○	○	○	○
土地権利者同意書 (印鑑登録 証明書添付)	法 33-1-14 省令 17	○	○	○	○
設計者の資格を証するもの	法 31 省令 17-4	1ha 以上 ○	1ha 以上 ○	1ha 以上 ○	1ha 以上 ○
施行能力を証するもの	法 33-1-13	居住用以外の 1ha 以上 ○	1ha 以上 ○	○	○
申請者の資力信用を証する もの	法 33-1-12	居住用以外の 1ha 以上 ○	1ha 以上 ○	○	○
現況図 (1/2,500)	省令 16	○	○	○	○
土地利用計画図 (1/1,000)	省令 16	○	○	○	○
造成計画平面図 (1/1,000)	省令 16	○	○	○	○
造成計画断面図 (1/1,000)	省令 16	○	○	○	○
排水施設計画平面図 (1/500)	省令 16	○	○	○	○
給水施設計画平面図 (1/500)	省令 16	居住用を除く ○	○	○	○
崖・擁壁の平断面図	省令 16	○	○	○	○
構造図等		○	○	○	○

表 3-4 設計図書の作成要領

添付 順序	図書の名称	表示すべき事項	縮尺	摘要
1	開発区域位置図	1 方位 2 地形 3 開発区域の位置 4 主要交通機関からの経路	1/25,000 又は 1/10,000	都市計画図を使用すること。(国土地理院の地形図の使用も可) (小規模なものはコピーも可)
2	開発区域区域図	1 方位 2 開発区域の境界(赤線で囲む) 3 開発区域を表示するに必要な範囲内において市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、都市計画区域界、用途地域界等 4 区域外の敷地が接する道路、接続道路、進入路の幅員、名称	1/2,500	国土基本図を使用すること。 (小規模なものは現況図と兼用可)
3	現況図	1 方位 2 地形 3 開発区域の境界(赤線で囲む) 4 開発区域内及び開発区域周辺の公共施設 5 樹木又は樹木の集団及び切土、盛土を行う表土の状況	1/2,500 以上	1 等高線は 2mの標高差を示すものであること。 2 樹木又は樹木の集団、表土の状況については、開発区域が 1ha 以上の場合に記載すること。 3 公共用地は次により着色のこと。 公道：茶、水路：青
4	地図又は地図に準ずる図面の写(公図の写)	1 方位 2 開発区域の境界(赤線で囲む) 3 市町村の区域内の町又は字の境界及び所在地 4 工区界 5 区域外施行区域の境界(橙線で囲む)		1 表示範囲は開発区域及び開発区域周辺部とする。 2 公共用地は次により着色のこと。 公道：茶、水路：青
5	設計説明書	1 設計の方針 2 開発区域内の土地の現況 3 土地利用計画 4 公共施設の整備計画		別紙 1「設計説明書記載例」を参照のこと。
6	土地利用計画図	1 方位 2 開発区域の境界(赤線で囲む) 3 工区界 4 公共施設の位置、形状 5 予定建築物の敷地の形状 6 敷地に係る予定建築物の用途	1/1,000 以上	1 この図面は開発登録簿の図面として一般の閲覧に供されるので明確に表示すること。 2 大規模開発で一葉

		<p>7 公益的施設の位置、形状</p> <p>8 樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置、形状</p> <p>9 道路の幅員、名称</p> <p>10 区域外施行区域の境界(橙線で囲む)</p> <p>11 既存開発完了区域がある場合はその区域(ハッチングのうえ開発許可日、許可番号、完了公告日、告示番号を記入)</p> <p>12 放流先の位置、名称</p> <p>13 各区画ごとの面積</p> <p>14 用途地域界</p> <p>15 都市計画施設の計画線</p> <p>16 凡例</p>		<p>の図面に収まらない場合は、別の小縮尺の図面を用い一葉の図面に収めたものを添付すること。</p> <p>3 予定建築物の用途は、住宅、共同住宅、店舗、工場等と具体的に敷地ごとに記入すること。</p> <p>4 公共施設については次により着色のこと。</p> <table border="1" data-bbox="1104 808 1350 1093"> <tr> <td>道路</td> <td>茶</td> </tr> <tr> <td>公園</td> <td>緑</td> </tr> <tr> <td>緑地広場</td> <td>黄緑</td> </tr> <tr> <td>排水施設</td> <td>青</td> </tr> <tr> <td>消防施設</td> <td>赤</td> </tr> <tr> <td>公益施設</td> <td>紫</td> </tr> <tr> <td>宅地</td> <td>黄</td> </tr> </table> <p>* 水路占用許可を得て利用する場合は暗渠を表示のうえ適宜着色のこと。 (占用部分はハッチング)</p>	道路	茶	公園	緑	緑地広場	黄緑	排水施設	青	消防施設	赤	公益施設	紫	宅地	黄
道路	茶																	
公園	緑																	
緑地広場	黄緑																	
排水施設	青																	
消防施設	赤																	
公益施設	紫																	
宅地	黄																	
7	造成計画平面図	<p>1 方位</p> <p>2 開発区域の境界(赤線で囲む)</p> <p>3 切土又は盛土の色別</p> <p>4 崖又は擁壁の位置、形状</p> <p>5 道路の位置、形状、幅員、勾配</p> <p>6 樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置、形状</p> <p>7 縦、横断線の位置、記号</p> <p>8 工区界</p> <p>9 宅地の境界高</p> <p>10 凡例</p>	1/1,000 以上	<p>1 切盛土の別を次により着色のこと。 切土：赤、盛土：青</p> <p>2 切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講ずるものがあるときはその部分を図示する。</p> <p>3 平坦地で小規模開発の場合は、排水施設計画平面図を兼ねてもよい。</p> <p>4 大規模開発等で一葉の図面に収まらない場合は、別に小縮尺の図面に収め</p>														

				たものを添付すること。 5 開発区域面積 5ha 未満の場合は道路計画平面図を兼ねてよい。
8	造成計画断面図	1 造成計画平面図中 7 番の事項 2 切土又は盛土をする前後の地盤高 3 地盤高、計画高 4 切土又は盛土の区別（色別） 5 表土保全の構造 6 開発区域の境界、工区界 7 法面勾配、法面保護方法	1/1,000 以上	高低差の著しいところについて作成すること。
9	道路計画平面図	1 方位 2 開発区域の境界(赤線で囲む) 3 道路の位置、形状 4 道路の幅員、勾配、延長 5 道路中心線、測点 6 隅切半径、隅切長 7 曲線半径 8 街路樹の位置 9 交通安全施設の位置	1/1,000 以上	開発区域面積 5ha 以上の場合は必ず添付すること。
10	道路縦断面図	1 道路記号、計画高、地盤高、勾配、縦断曲線 2 切土、盛土の区別（着色）	縦 1/200 以上 横 1/500 以上	幹線道路及び主要区画道路について添付のこと。
11	道路断面構造図	1 幅員構成 2 横断勾配 3 舗装断面 4 排水施設の位置、形状 5 埋設管の位置、形状	1/50 以上	幅員、構造別に表示すること。
12	排水施設計画平面図	1 方位 2 開発区域の境界(赤線で囲む) 3 排水区域の区域界 4 排水施設の位置、種類、材料、形状、寸法、勾配、水の流れる方向 5 吐口の位置 6 放流先の名称 7 排水施設の構造 8 集水系統ブロック別の色分け及び記号 9 放流先水路までの形状、寸法		排水施設の記号及び集水路線のブロック区分は、流量計算と合わせること。

		10 終末処理場を設ける場合は位置形状 11 凡例		
13	排水縦断面図	1 人孔の種類、形状、位置 2 人孔間隔 3 排水渠の勾配、管径、土被り、管底高	縦 1/200 以上 横 1/500 以上	
14	排水施設構造図	1 開渠、暗渠、落差工、人孔、雨水桝、吐口等	1/50 以上	
15	流末水路構造図	1 放流先の水路、河川の構造詳細図（常水面も表示のこと） 2 放流口の排水施設の構造詳細図	1/50 以上	
16	下流水路現況図	1 開発区域雨水の放流先の水路及び下流水路の主要箇所の横断を表示 2 必要に応じて現況水路流下流量を計算し表示		
17	給水施設計画平面図	1 給水施設の位置、形状、内法寸法、取水方法 2 消火栓、防火水槽等の位置	1/500 以上	
18	崖、擁壁の断面図	1 崖の高さ、勾配、土質（土質の種類が2層以上のときは各々の土質及びその地層の厚さ） 2 崖面保護の方法 3 擁壁の寸法、勾配 4 擁壁の材料の種類、寸法 5 裏込コンクリートの寸法 6 透水層の位置、寸法 7 擁壁を設置する前後の地盤高 8 水抜穴の材料、寸法、間隔 9 基礎地盤の土質 10 基礎工（基礎ぐい等）の位置、材料、寸法	1/50 以上	
19	擁壁の背面図	1 擁壁の高さ、延長 2 擁壁を設置する前後の地盤高 3 擁壁の種類	1/100 以上	擁壁で覆われる崖面について作成すること。
20	求積図	1 開発区域全体の求積図表 2 既存及び新設の公共施設の求積図表 3 各宅地の求積図表	1/500 以上	1 求積は実測によること。 2 求積方法は三斜法（算式表示）又は座標計算によること。
21	防災工事計画平面図	1 方位 2 地形（等高線等）	1/1,000 以上	開発地が山地で大規模の場合に作成す

		3 計画道路線 4 防災施設の位置、形状、寸法、名称 5 段切り位置 6 表土除去位置 7 流土計画 8 工事中の雨水排水系統 9 防災施設の設置時期及び期間 10 凡例		る。
22	防災施設構造図	防災工事において設置させる施設の詳細図	1/50以上	開発地が山地で大規模の場合に作成する。
23	その他の構造図	1 防火水槽構造図 2 防護柵、橋梁等の構造図 3 公園等に施設を設ける場合の配置及び構造図 4 終末処理施設を設ける場合の終末処理施設設計図 5 その他必要と思われる構造図		
24	構造計算書	鉄筋コンクリート擁壁、重力式コンクリート擁壁、その他橋梁等の構造物		
25	水理計算書			水理計算により排水施設、下水道、防災施設等の構造を決める。
26	土質調査書及び地盤改良計画書			軟弱地盤を含む場合に添付。
27	資力及び信用を証するもの	1 資金計画書 2 資産状況を示す書類（残高証明書又は融資証明書） 3 法人の登記事項証明書（個人の場合は住民票） 4 事業経歴書 5 納税証明書		別紙2「資金計画書記載例」により作成のこと。
28	工事の施行能力を証するもの	1 法人の登記事項証明書 2 建設業許可証明書 3 事業経歴書		工事施行者を対象としたもの。
29	土地権利者の同意書	1 同意書 2 同意した者の印鑑登録証明書		
30	その他の添付書類	樹木の保存、表土の保全の行為が生じる場合は、開発行為前の現況写真		写真は設計説明書のその他の欄に貼ること。

* 設計図書には、作成した者が記名捺印又は署名すること。

設 計 説 明 書

1 設計の方針

(1) 住区街区の構成

- ① 開発区域は全体でおおむね 1 近隣分区を構成する計画である。
- ② 開発区域は中央部の幅員 12m の幹線道路によって区域外の都市計画道路〇〇線と連絡し、また、幅員 9~6m の地区内幹線道路及び区画道路によって、30 街区に分割する。1 街区は、平均 20 戸の独立住宅用地に分割し、各敷地の平均規模は 250 m²とする。

(2) 公益的施設の整備方針

- ① 開発区域の中央付近に区域内の居住者の利便を図るため、1.2ha のセンター部分をとって、ここに購買施設、医療施設及び幼稚園の用地を確保する。
- ② 購買施設は、開発者が建築し譲渡する。医療施設及び幼稚園については、当該目的で建築を行う予定者を特定して譲渡する。
- ③ 学校は、開発区域より約 1.2km 東南にある〇〇小学校を利用するものとする。

2 開発区域内の土地の現況

工区	宅地	農地	山林	その他	計
	m ² (%)				
第 1 工区	0 (0)	18,141 (34.1)	32,080 (60.3)	2,979 (5.6)	53,200 (100)
第 2 工区	0 (0)	8,970 (17.2)	42,296 (81.1)	887 (1.7)	52,153 (100)
第 3 工区	0 (0)	20,201 (50.1)	12,177 (30.2)	7,943 (19.7)	40,321 (100)
第 4 工区	0 (0)	1,725 (3.1)	52,962 (95.2)	945 (1.7)	55,632 (100)
計	0 (0)	49,037 (24.4)	139,515 (69.3)	12,754 (6.3)	201,306 (100)

その他特記すべき事項

3 土地利用計画

土地利用区分	面積 (㎡)	比率 (%)	備考
1 住宅用地	131,453	65.3	
2 公益的施設用地	11,877	5.9	
(1) 商業施設用地	2,013	1.0	
(2) 教育施設用地	1,208	0.6	幼稚園
(3) その他の公益的施設用地	8,656	4.3	医療私設
3 公共用地	57,976	28.8	
(1) 道路用地	39,254	19.5	法面を含む
(2) 公園等用地	10,871	5.4	
(3) その他の公共施設用地	7,851	3.9	排水施設用地
合計	201,306	100.0	

(参考)

街区番号	面積 (㎡)	住宅等の敷地数	戸建平均敷地面積 (㎡/戸)	予定建築物の用途等
1	2,400	10	240	専用住宅
2	3,036	12	253	専用住宅
3	2,760	12	230	専用住宅
4	2,816	11	256	専用住宅
・	・	・	・	・
・	・	・	・	・
・	・	・	・	・
・	・	・	・	・
・	・	・	・	・
住宅用地計	131,453	525	250	
公益的施設用地計	11,877			
合計	143,330			

4 公共施設の整備計画

(1) 道路

番号	幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)	管理者	用地の 帰属	備考
1-1	12.0	356.2	4,274.4	〇〇市	〇〇市	
2-1	9.0	256.3	2,306.7	〇〇市	〇〇市	
2-2	9.0	172.0	1,548.0	〇〇市	〇〇市	
・	・	・	・	・	・	
・	・	・	・	・	・	
・	・	・	・	・	・	
・	・	・	・	・	・	
・	・	・	・	・	・	
法分			7,810.0			
合計			39,254.0			

(2) 公園等

番号	面積 (㎡)	管理者	用地の帰属	備考
1	6,440	〇〇市	〇〇市	〇〇公園
2	2,201	〇〇市	〇〇市	△△公園
3	2,230	〇〇市	〇〇市	××公園
合計	10,871			

(3) 排水施設

- ① 開発区域内は分流式とし、汚水は〇〇市公共下水道に排出する。雨水は開発区域内の既存の水路を改修し、一部これに放流するとともに、別に〇〇川に放流する。なお、排水施設は、〇〇市〇〇市公共下水道として、〇〇市が管理するものとする。
- ② 管渠の断面及び勾配等は別掲のとおりとする。

別紙－2 資金計画書記載例

資 金 計 画 書

1 収支計画

(単位：千円)

科目		金額
収 入	1 自己資金	
	2 借入金	
	3 補助負担金	
	4 宅地処分収入	
	・・・	
	・・・	
	計	
支 出	1 用地費	
	2 工事費	
	(1) 整地工事費	
	(2) 道路工事費	
	(3) 排水施設工事費	
	(4) 給水施設工事費	
	・・・	
	・・・	
	・・・	
	3 付帯工事費	
	4 事務費	
5 借入金利息		
・・・		
・・・		
・・・		
	計	

2 年度別資金計画

(単位：千円)

科目		年度	○年度	○年度	○年度	計
支 出	1 用地費					
	2 工事費					
	(1) 整地工事費					
	(2) 道路工事費					
	(3) 排水施設工事費					
	(4) 給水施設工事費					
	. . .					
	. . .					
	. . .					
	3 付帯工事費					
	4 事務費					
	5 借入金利息					
	6 借入償還金					
	. . .					
. . .						
. . .						
計						
収 入	1 自己資金					
	2 借入金					
	3 補助負担金					
	4 宅地処分収入					
	. . .					
	. . .					
. . .						
計						
借入金の借入先						

表 3-5 開発許可等手数料

1 開発行為許可申請手数料

開発区域の面積	自己の居住用	自己の業務用	自己の居住用及び業務用以外(非自己用)
0.1ha 未満	8,600 円	13,000 円	86,000 円
0.1ha 以上 0.3ha 未満	22,000 円	30,000 円	130,000 円
0.3ha 以上 0.6ha 未満	43,000 円	65,000 円	190,000 円
0.6ha 以上 1.0ha 未満	86,000 円	120,000 円	260,000 円
1.0ha 以上 3.0ha 未満	130,000 円	200,000 円	390,000 円
3.0ha 以上 6.0ha 未満	170,000 円	270,000 円	510,000 円
6.0ha 以上 10.0ha 未満	220,000 円	340,000 円	660,000 円
10.0ha 以上	300,000 円	480,000 円	870,000 円

2 開発行為変更許可申請手数料

変更内容	手数料の額
	1 件について次の額を合算した額。 ただし、合算額が 870,000 円を超えると きは、870,000 円とする。
ア 開発行為に関する設計の変更 (イのみに該当する場合を除く)	1 の表の規定額×1/10 (イの変更を伴うときは、変更前の面積に 応じた 1 の表の規定額×1/10) (区域の縮小を伴うときは、縮小後の面積 に応じた 1 の表の規定額×1/10)
イ 新たな土地の開発区域への編入に伴う 次の事項の変更 (ア) 開発区域等の位置、区域及び規模 (イ) 予定建築物等の変更 (ロ) 開発行為に関する設計 (ハ) 工事施行者	新たに編入される開発区域の面積に応じ た 1 の表の規定額
ウ その他の変更	10,000 円

3 用途地域の定められていない土地の区域における建築物の特例許可申請手数料

内容	手数料の額
法第 41 条第 2 項ただし書の規定による建 築の許可申請に対する審査	46,000 円

4 予定建築物等以外の建築等許可申請手数料

内容	手数料の額
法第 42 条第 1 項ただし書の規定による建築等の許可申請に対する審査	26,000 円

5 開発許可を受けた地位の承継の承認申請手数料

内容	区分	手数料の額
法第 45 条の規定による開発許可を受けた地位の承継の承認申請に対する審査	自己の居住・業務用 (1.0ha 未満)	1,700 円
	自己の居住・業務用 (1.0ha 以上)	2,700 円
	上記以外	17,000 円

6 開発登録簿の写しの交付手数料

内容	手数料の額
法第 47 条第 5 項の規定による開発登録簿の写しの交付	用紙 1 枚につき 470 円

表 3-6 開発許可申請等に係る標準処理期間等

法令等の根拠条項	許認可等の種類	標準処理期間
都市計画法第 29 条	開発行為の許可	30 日
都市計画法第 34 条の 2	開発行為の協議	30 日
都市計画法第 35 条の 2 第 1 項	開発行為の変更の許可	30 日
都市計画法第 37 条第 1 号	建築制限等	20 日
都市計画法第 41 条第 2 項	定められた建蔽率等の制限を超える建築物の許可	20 日
都市計画法第 42 条第 1 項	開発許可を受けた土地における建築等の制限	30 日
都市計画法第 45 条	許可に基づく地位の承継の承認	20 日

備考

- 1 「標準処理期間」とは、申請を行った後に、申請者から当該内容の変更がない場合の通常要すべき期間であること。(申請書の不備により申請を補正するために要する期間は含まれない。)
- 2 当該期間は、申請の処理に要する期間の目安を定めたものであり、申請者が期間内に処分を受け得ることを保障するものではないこと。
- 3 当該期間については、申請を受付した日の翌日から起算して許可等の処分をするまでの期間であり、休日(土曜日及び日曜日等)を含むものであること。なお、期間の末日が休日である場合はその翌日を末日と読替える。