

開発許可制度の手引き

平成28年4月以降

鹿角市

目次

第1章 開発許可制度の概要

1	開発許可制度の目的と沿革	1
2	開発行為の許可	1
3	開発行為及び建築行為の定義	2
4	開発許可と他法律に基づく手続	6
5	開発行為の制限と建築確認	6

第2章 適用除外（許可不要）の開発行為（法第29条）

1	規模未満の場合	8
2	都市計画区域内の農林漁業の用に供する建築物、同従事者の住宅	8
3	公益上必要な建築物	9
4	行為主体が許可権者と同等以上の公的主体である場合	12
5	都市計画事業の施行	12
6	市街地再開発事業・土地区画整理事業の施行	12
7	公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であつてまだ 同法第22条第2項の告知がないものにおいて行う開発行為	12
8	非常災害のために必要な応急措置	12
9	通常管理行為、軽易な行為	12

第3章 開発申請手続

1	許可手続の概要	13
2	開発許可申請添付図書一覧	14
3	開発許可申請図書作成上の留意事項等	16
4	開発許可手数料	18
5	公共施設管理者の同意（法第32条）	19
6	公共施設管理予定者の協議（法第32条）	20
7	その他必要な協議	24

第4章 開発許可基準（法第33条）

1	予定建築物等の用途地域適合（法第33条第1項第1号）	25
2	道路（法第33条第14項第2号）	25
3	公園・緑地・広場（法第33条第1項第2号）	29
4	排水施設（法第33条第1項第3号）	30
5	給水施設（法第33条第1項第4号）	37
6	地区計画等（法第33条第1項第5号）	39
7	公共・公益的施設（法第33条第1項第6号）	39
8	防災安全施設（法第33条第1項第7号）	40
9	災害危険区域等の除外（法第33条第1項第8号、政令第23条の2）	45
10	樹木の保存・表土の保全（法第33条第1項第9号、政令第23条の3、 同第28条の2、省令第23条の2）	45
11	緩衝帯（法第33条第1項第10号、政令第23条の4、同第28条の3、省令第23条の3）	47

12	輸送施設（法第 33 条第 1 項第 11 号、政令第 24 条）	48
13	申請者の資力・信用（法第 33 条第 1 項第 12 号、政令第 24 条の 2）	48
14	工事施工者の能力（法第 33 条第 1 項第 13 号、政令第 24 条の 3）	49
15	関係権利者の同意（法第 33 条第 1 項第 14 号）	49
16	公有水面埋立法による埋立地における開発行為（法第 33 条第 6 項）	49
17	市街地再開発促進地域内における開発行為（法第 33 条第 7 項）	50

第 5 章 開発許可後の手続き及び規制

1	開発許可後の進行管理	51
2	開発行為の変更の許可（法第 35 条の 2）	51
3	開発行為の廃止（法第 38 条）	52
4	許可に基づく地位の承継（法第 44 条、第 45 条）	52
5	工事の完了届と検査及び完了公告（法第 36 条）	52
6	開発行為により設置された公共施設の管理（法第 39 条）	53
7	公共施設の用に供する土地の帰属（法第 40 条）	53
8	公共施設の用に供する土地の帰属に係る不動産登記手順	54
9	工事完了告示前の建築制限等（法第 37 条）	55
10	開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第 42 条）	55

資料編

1	市規則「開発行為等の規制に関する規則」	57
2	国土交通省令様式	59
3	市規則様式	68
4	その他様式	80

第1章 開発許可制度の概要

1 開発許可制度の目的と沿革

昭和30年代に始まったわが国経済の発展、産業構造の変化等に伴い、産業及び人口の都市への集中が激しくなり、大都市を中心として急激な都市化が進行し、その結果、都市における住宅用地、工場用地等の乱開発により無秩序な市街地が形成されました。

このような不良市街地の弊害を除去し、住民に健康で文化的な生活を保障し、機能的な経済活動を確保するため、昭和43年に都市計画法（以下「法」という。）が全面改正され、総合的な土地利用計画として、都市計画区域を優先的に市街化を図るべき区域である「市街化区域」と、当面市街化を抑制すべき区域である「市街化調整区域」に区分し、段階的かつ計画的に市街化を図っていくためのいわゆる「線引き」制度が制定されました。

そして、この「線引き」を担保するものとして創設されたのが「開発許可制度」です。その後、昭和49年の法改正により、市街化区域と市街化調整区域に区分されていない、「未線引都市計画区域」においても適切な市街地形成を図る必要があることから、開発許可制度を適用することとしました。さらに平成12年の法改正では、都市計画区域外においても開発許可制度が適用されることとなりました。

2 開発行為の許可

1. 下表に該当する開発行為を除き、開発行為を行おうとする者は、あらかじめ市長の許可を受けなければなりません。

許可を要しない開発行為

都市計画区域	都市計画区域外
3,000 ㎡未満のもの	10,000 ㎡未満のもの
規模に関わりなく、以下に掲げる開発行為	
①農林漁業の用に供する特定の建築物の建築の目的で行われるもの	
②農林漁業従事者の住宅の建築の目的で行われるもの	
③公益上必要な建築物の建築のために行われるもの	
④開発行為を国、県、鹿角市又はこれと同等と認められる者が行うもの	
⑤都市計画事業又は都市計画事業でない土地区画整理事業、市街地再開発事業等の施行として行われるもの	都市計画事業の施行として行う開発行為
⑥非常災害の応急措置、通常の管理行為又は軽易な行為として行われるもの	

ただし、開発区域の面積が許可を要する規模未満であっても、開発行為の主体の一体性、土地利用目的、物理的位置関係、実施時期や道路等の公共施設の配置等からみてその土地利用行為が先行する開発行為と一体不可分で一連のものと認められる場合には、全体を一の開発区域として取り扱います。

2.

- 1) 市長は、開発行為を行おうとする者から開発許可申請があった場合には、当該申請に係る開発行為の内容が都市計画法第33条（関連する政令及び省令を含む、以下同じ）に規定する基準に適合しており、かつ、その手続きが都市計画法の規定に違反していないと認める時には、開発許可をしなければならないとされています。

- 2) 開発区域が開発許可権者の異なる区域にわたる場合は、許可申請はそれぞれの開発許可権者に行う必要があります。この場合において、開発許可権者は十分に連携をとって審査を行うとともに、許可あるいは不許可を行う場合には同時に行うこととなります。

3 開発行為及び建築行為の定義

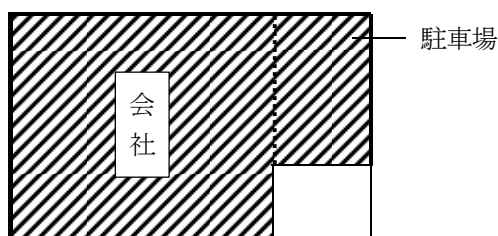
開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。（法第4条第12号）

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」とは

土地の区画形質の変更を行う区域の面積のうち建築物の建築又は特定工作物の建設を目的として土地の区画形質の変更を行う区域の面積が、過半以上を占めている場合のことをいいます。

同一の開発事業者、工事施行者又は土地所有者が、開発行為の完了の日（公告日）の翌日から起算して3年以内に、近隣接する区域で行う開発行為については、従前の開発事業とあわせたものを開発事業とみなします。

建築物の建築等を行わない区域でも、駐車場、テニスコートのように建築物の敷地と一体として利用を図る土地については開発区域に含まれます。



したがって、大規模な土石類の採取を目的とする土地の区画形質の変更を行う予定の区域のごく一部の土地の区域に作業員詰め所（小規模なもの）の建築物を建築しようとして土地の区画形質の変更をしようとする場合は、その主たる目的が土石の採取であることから開発行為には該当しません。

なお、「山林現況分譲」「菜園分譲」「現況有姿分譲」等と称して、土地の区画形質の変更を行おうとする事例が見受けられますが、宣伝文書に「建築不可」の文言があっても、区画割り、区画街路、給排水設備等の状況、販売価格、公益施設の整備等に関する説明内容などを総合的に勘案して、建築物の建築を目的とするものと客観的に判断される場合には、開発行為に該当するものとして取り扱われます。

2. 建築物とは

土地に定着する建築物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの、これに付属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物に設ける事務所、店舗、興業場、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及び跨線橋、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（電気、ガス、給排水の設備等）も含まれます。

3. 特定工作物とは

特定工作物は、第一種特定工作物と第二種特定工作物に分類されます。

- (1) 「第一種特定工作物」とは、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、以下に掲げる用途に供するものをいいます。

- ① コンクリートプラント（建築基準法別表第2（り）項第3号（13の2））

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めで、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

- ② アスファルトプラント（同表（ぬ）項第1号（21））

アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸留産物又はその残りがすを原料とする製造

- ③ クラッシャープラント（同表（り）項第3号（13））

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

④ 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物（建築基準法施行令第116条の表）

ただし、以下の工作物については、公益上必要な施設として第一種特定工作物から除かれています。

ア 石油パイプライン事業用施設

イ 港湾用保管施設

ウ 船舶役務用施設

エ 漁船用補給施設

オ 航空機給油施設

カ 電気工作物

キ ガス工作物

(2) 「第二種特定工作物」とは、大規模な工作物で下記に掲げるものをいいます。

① ゴルフ場

② 1ヘクタール以上の運動、レジャー施設

野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット場等が該当します。工作物であっても、博物館法により博物館とされる動植物園や、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（ヨット、ボート等の保管所）等は第二種特定工作物に含まれません。ただし、給排水施設や食堂、宿泊所などが整備され、土地の区画形質の変更が認められるキャンプ場やマリナ関連施設等は運動・レジャー施設とみなします。

工作物及び構造物等の設置を伴わないモトクロス場も第二種特定工作物に該当しません。

ただし、以下の工作物については、公益上必要な施設として第二種特定工作物から除かれています。

ア 学校（大学、専門学校、各種学校を除く）の施設

イ 港湾環境整備施設

ウ 都市公園

エ 自然公園事業により建設される施設

③ 1ヘクタール以上の墓園

墓地、埋葬等に関する法律によらないペット霊園も該当します。

4. 建築

「建築」とは、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。

(1) 「新築」とは既存建築物のない敷地において新たに建築物を建てることをいいます。

ただし、既存建築物と用途上可分の建築物を同一敷地内に建築するときにも、敷地が区分され既存建築物のない新たな敷地に建築するものとして、新築として取扱います。

(2) 「増築」とは既存建築物の床面積を増加させることをいい、同一棟、別棟を問いません。ただし、既存建築物と用途上可分の建築物を同一敷地内に建築するとき、例えば既存の工場敷地内に従業員寮を建築するような場合には、増築ではなく、新築として取扱います。

(3) 「改築」とは、建築物の全部若しくは一部を除却し、又は建築物の全部若しくは一部が災害によって滅失した後、引き続き同一敷地内において、これと用途、規模、構造の著しく異ならないものを建てることをいいます。

したがって、用途、規模及び構造が著しく異なる建築物の建て替え（規模については建て替え後の床面積の合計が従前の床面積の合計の1.5倍を超えるもの）については開発許可制度上は「新築」として取扱います。

(4) 「移転」とは同一敷地内における建築物の移動をいいます。したがって、建築物の現在の敷地から他の敷地へ移すことは、移転ではなく、新しい敷地での新築となります。

5. 用途の変更

用途の変更については、明確な定義が定まっておらず、行政実例等を勘案のうえ個々具体的事例に即し判断することとなりますが、法の趣旨に鑑み、以下の取扱い基準により判断することとしています。

取扱い基準

- ① 日本標準産業分類中、大分類相互間への業種の異動は、原則として用途変更に該当します。
- ② 大分類中「製造業」については、建築基準法別表第2各欄で同一の取扱いを受けるものへの異動については、用途変更に該当しないものとして取扱いします。
- ③ 大分類中、「金融・保険・不動産業」については、同分類内での異動は用途変更に該当しないものとして取扱いします。
- ④ 大分類中、「運輸通信業」「電気・ガス・水道業」については、中分類中での異動は用途変更に該当しないものとして取扱いします。
- ⑤ 大分類中、「卸小売業」「サービス業」については、小分類内での異動は用途変更に該当しないものとして取扱いします。また、中分類内において、サービスの対象、内容、規模等に勘案して支障がない場合は、同様の取扱いをする場合があります。
- ⑥ 一般住宅、農家住宅、併用住宅、店舗、事務所、工場、倉庫について、それぞれ他のものになる場合は、用途変更に該当するものとして取扱いします。
- ⑦ 事務所であっても、製造機能、販売機能を伴わず、営業形態に変化のないものは①～⑤で用途の変更があるものとされる場合であっても、なお具体的事例に即し、該当しないものとする場合があります。

6. 土地の区画形質の変更

- (1) 「土地の区画形質の変更」とは、基本的には、切土、盛土等により、土地に対して物理力を行使する行為をいいます。

したがって、単なる樹木等の伐採行為は、土地に対する物理力の行使ではなく、土地の定着物に対する物理力の行使であり、また、建築物の建築と不可分の一体の工事と認められる場合に限り、基礎打ちや土地の掘削等は建築行為の一部とみなされ、これらの行為は開発行為には該当しません。

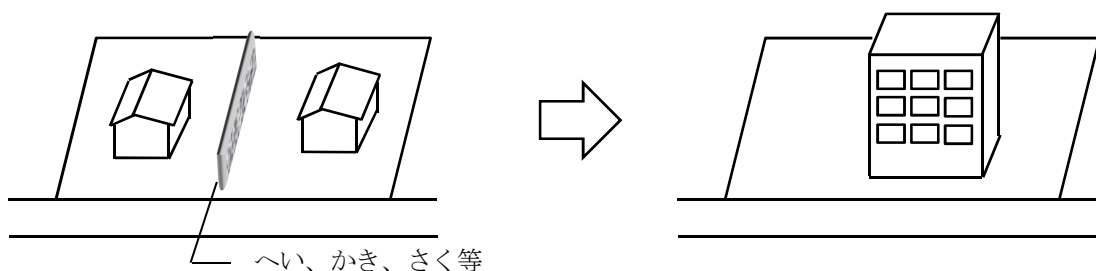
ただし、現況の農地等宅地以外の土地を宅地とする場合は、原則として開発行為に該当するものとして取扱いします。

- (2) 単なる区画の変更

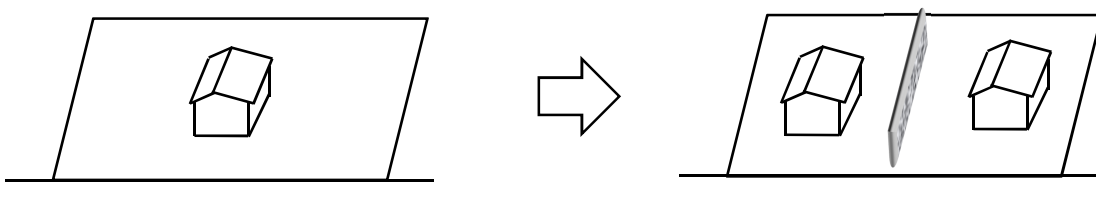
建築物を目的としない単なる土地の分合筆が開発行為に該当しないことはいうまでもありませんが、建築物を目的とする場合にあって、従来からの建築物の敷地となっている土地において、形式的に区画を分割・統合する場合で、切土・盛土等の造成行為を行わず、かつ、単に既存建築物の除却やへい・かき等を除却・設置するものについては、開発行為に該当しません。

(例)

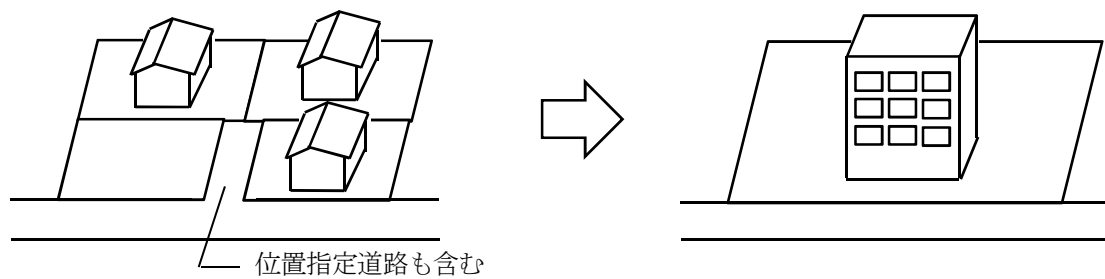
(イ) 単なる形式的な区画の統合の場合



(ロ) 単なる形式的な区画の分割の場合



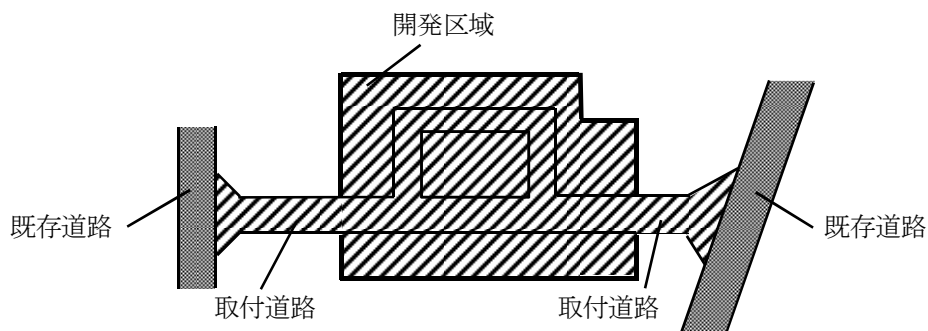
ただし、へい、かき、さく等の除却にとどまらず、公共施設を廃止する場合は、開発行為に該当します。



7. 開発区域

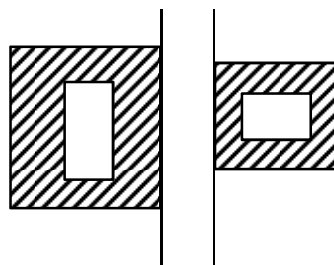
開発区域とは開発行為を行う土地の区域をいいます。

- (1) 開発区域には既存の道路に接続させるために設置するいわゆる取付道路等の工事に係る部分は原則として含まれます。



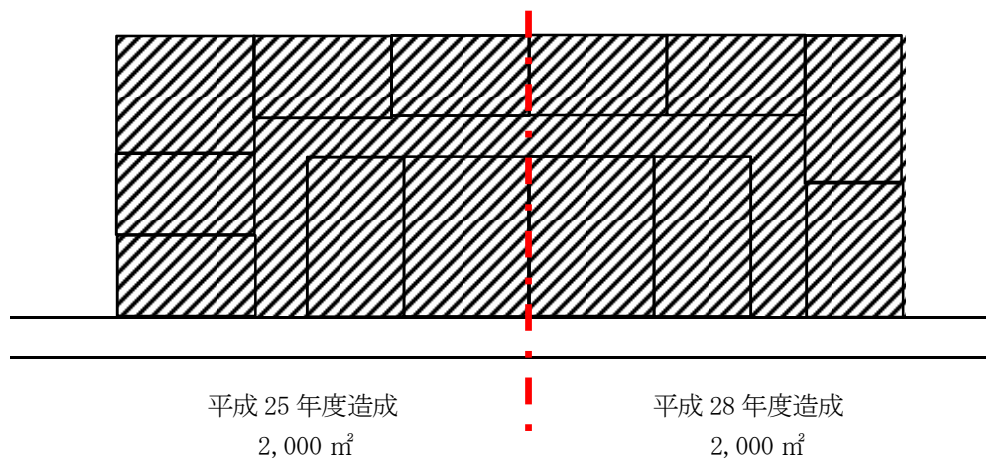
- (2) 土地利用上一体であっても、幹線道路、河川等により明らかに分断されているものにあつては、各々別の開発区域として取扱います。

ただし、側溝等に蓋をし、専用道路として両区域を継ぐ場合などは、全体を一の開発区域とします。



- (3) 既存の住宅団地等を拡大する場合に、土地利用目的、事業主体、事業実施時期、道路等の公共施設の配置等からみて一体の開発行為と認められる場合は、全体を一の開発区域として取扱います。

<例>



4 開発許可と他法律に基づく手続

(1) 農地転用を伴う開発行為……………農地法関係

1) 非線引都市計画区域の場合

国土交通省と農林水産省の覚書に基づき、開発許可と農地転用許可は同時許可を原則としています。

必要な申請書類を準備して、農業委員会と事前に十分調整したうえで、十分な時間の余裕をもって申請してください。

2) 都市計画区域外

1)に準じて取扱うこととされています。

3) 農業振興地域内農地

農業振興地域の整備に関する法律により農用地区域の指定を受けた区域内の開発行為は、原則として許可されません。

(2) 森林法の規制を受ける開発行為……………森林法関係

1) 許可が必要となる林地開発は以下のとおりです。

① 秋田県地域森林計画の対象となっている民有林であって

② 開発行為の規模が1ha以上の林地開発

ただし、次の場合は許可を必要としませんが、知事に対する協議等の手続きが必要です。

ア 国又は地方公共団体が行う場合

イ 火災、風水害その他の非常災害のために必要な応急処置として行う場合

ウ 森林の土地の保全に著しい支障を及ぼすおそれが少なく、かつ、公益性が高いと認められる事業で、省令で定めるものの施行として行う場合

2) 許可申請にあたっては、秋田県林地開発許可制度実施要項第2条の規定に従って、申請書類を作成し、農林課を経由して、知事に申請してください。通達により、林地開発許可と都市計画法上の開発行為の許可は同時許可となっています。農林課と事前に十分協議したうえで、申請を行ってください。

3) 林地開発許可が必要な民有林の開発行為においては、木竹等の伐採が生じる場合は、森林法に基づく届出書を農林課を経由して知事に提出してください。

4) 保安林及び保安施設地区、優良人工造林地又はこれに準ずる天然林等を含む区域の開発行為は、原則として許可されません。事前に地域森林計画図並びに保安林台帳等によって、確認しておいてください。

5) 開発行為の種類、目的、内容等に応じ、開発区域内にある一定の割合での森林又緑地の配置等が必要になる場合があるので、事前に確認しておいてください（P45 基準10. 参照のこと）。

(3) 土地の売買等の届け出……………国土利用計画法関係

1) 開発行為に伴い土地に関する権利を取得し、又は譲渡した場合は、契約後2週間以内に市長に届け出をする必要があります。

（届け出が必要な面積）

・都市計画区域：5,000㎡以上

・都市計画区域外：10,000㎡以上

2) 届け出後、土地利用の目的等について審査され、適正でない場合は勧告がなされます。

5 開発行為の制限と建築確認

都市計画法第3章の規定に基づく開発行為等の制限をより実効があがるようにするための措置として、開発許可行政と建築行政の密接な連携を図ることとし、建築確認の申請に係る建築物が都市計画区域内にある場合においては、その申請書を提出する場合、次に掲げる都市計画法の条文の規定に適合していることを証する書面を添付しなければならないことになっています。

① 都市計画法第29条（開発の許可）

② 都市計画法第35条の2（開発行為の変更許可等）

- ③ 都市計画法第37条（開発許可を受けた開発区域内の土地における工事完了公告前の建築等の制限）
- ④ 都市計画法第41条（用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可する場合の建ぺい率等の指定）
- ⑤ 都市計画法第42条（開発許可を受けた開発区域内の土地における工事完了公告後の建築等の制限）
ただし、次に掲げる場合は除きます。
 - (1) 申請に係る建築物の工事種別が大規模修繕又は大規模の模様替えである場合
 - (2) 上記の①～⑤の規定に関しては、
 - ア 申請に係る建築物の敷地が都市計画区域内にあり、かつ、その規模が開発許可の対象となる規模（3,000㎡）未満である場合
 - イ 申請に係る建築物の敷地が都市計画区域外にあり、かつ、その規模が開発許可の対象となる規模（10,000㎡）未満である場合

第2章 適用除外（許可不要）の開発行為（法第29条）

1 規模未満の場合

次の場合は許可が不要です。

- 都市計画区域における3,000㎡未満のもの
- 都市計画区域外における10,000㎡未満のもの
- ゴルフ場を除く第二種特定工作物の建設を目的とする10,000㎡未満のもの

※ 一定の規模未満のものは許可不要となっていますが、一回の開発行為が規模未満であっても、周囲の状況や開発された時期（概ね過去3年間）等から判断して、以前の開発行為と一体の開発行為とみなされる場合で、合算した規模が上記の規模以上となる場合は、許可が必要となります。（P5「7. 開発区域」参照）

2 都市計画区域内の農林漁業の用に供する建築物、同従事者の住宅

(1) 農林漁業の用に供する建築物は以下に掲げるものをいいます。

1) 農林水産物の生産・出荷の用に供する建築物

- ①畜舎 ②蚕室 ③温室 ④育種苗施設 ⑤家畜人工口受精施設 ⑥孵卵育雛施設 ⑦搾乳施設
- ⑧集乳施設 ⑨農作業舎 ⑩魚類蓄養施設 ⑪米麦乾燥調整施設 ⑫たばこ乾燥施設
- ⑬のり・わかめ乾燥施設 ⑭野菜集荷施設 ⑮果実集荷施設 ⑯漁獲物水揚げさばき施設

※ 配送・卸売り業者等の商業活動のための集荷は許可不要の対象となりません。

2) 農林水産物の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物

- ①堆肥舎②サイロ ③種苗貯蔵施設 ④農機具等収納施設 ⑤物置 ⑥漁船漁具保全施設
- ⑦養殖用飼料等保管施設 ⑧漁船用補給施設

3) 家畜診療の用に供する建築物

4) 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) 上記以外の農林漁業の用に供する建築物で建築面積が90㎡以内のもの

(2) 農林漁業従事者は次のものをいいます。

1) 農林漁業の範囲

日本標準産業分野の大分類A－農業、B－林業、C－漁業・水産養殖業を基本とし、これ以外の分類上の産業は農林漁業に該当しません。

2) 「農林漁業に従事している者」の取扱い

上記A、B、Cに従事している者をいいますが、この場合、

ア 被傭者、兼業者を含みます。

イ 臨時的と認められる者は含みません。

ウ 当該都市計画区域で、これらの業務に従事する者であることを要します。

エ 世帯員のうち1人以上の者がこれらの業務に従事している者があれば足ります。

なお、次のいずれかに該当し、それを証することのできる者は、農業を営む者として取扱います。

ア 10a以上の農地について耕作の業務を営む者

イ 自らの生産する農産物の販売により年15万円以上の収入がある者

ウ 農業生産法人の構成員で、次のいずれかに該当する者

a 年間60日以上 of 農作業に従事している者

b 使用収益権に基づき、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

3 公益上必要な建築物

公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものの建築の用に供する目的で行う開発行為は、適用除外とされています。

条文の公益施設を表にすると次表のようになります。

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	備考
法第29条	3	駅舎その他の鉄道施設	駅舎、検査場、車庫、信号所、発電所、保線係員詰所 ×バス施設	鉄道事業法 軌道法	
		公民館	公民館 ×町内会等設置の地区集会所	社会教育法	
		発電所	東北電力の設置するもの ×企業独自のもの	電気事業法	
政令第21条	1	道路法の道路、道路運送法の一般自動車道及び専用自動車道の施設	道路管理者の設ける駐車場、料金徴収所 ×サービスエリア内の売店	道路法 道路運送法	
	2	河川法の河川施設	河川管理事務所、ダム、水門、せき	河川法	
	3	都市公園法の公園施設	休憩所、野営場、野球場、運動場、プール、植物園、音楽堂、売店、飲食店、管理事務所	都市公園法	
	4	鉄道事業法の索道及び軌道法の軌道又は無軌条電車の事業施設	停車場、信号所、車庫、詰所、車両等の修理場、機械等の保管倉庫	鉄道事業法 軌道法	
	5	石油パイプライン事業法の事業用施設	石油輸送施設、タンク、圧送機	石油パイプライン事業法	
	6	道路運送法の一般乗合旅客自動車運送事業用施設 特別積合わせ貨物運送事業用施設 自動車ターミナル法の一般自動車ターミナル施設	車庫、整備工場、バス停留所、貨物積下し場、倉庫、待合所 営業所、荷扱所、積卸施設、自動車車庫、休憩・睡眠施設 ×従業員寮、福利・厚生施設、一般路線自動車ターミナル、管理事務所 ×一般貸切旅客用施設、一般区域貨物用施設	道路運送法 貨物自動車運送事業法 自動車ターミナル法	
	7	港湾法の港湾施設 漁港漁場整備法の漁港施設	荷さばき施設、旅客施設（乗降場、待合所、手荷物取扱所）、保管施設 （倉庫、危険物置場、貯油施設）、厚生施設（船のり、労務者の休泊所、診療所）、廃油施設、港湾	港湾法 漁港漁場整備法	

政 令 第 21 条	7		浄化施設、管理施設、漁船修理場、漁船漁具保全施設		
	8	海岸法の海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の侵入又は浸食防止施設（堤防、突堤）、管理施設	海岸法	
	9	航空法の公共用飛行場の機能施設、飛行場利用者の利便施設、公共用航空保全施設	ターミナル（乗降場、送迎デッキ待合所、切符売場、食堂）、格納庫、航空保全施設、修理工場、管理事務所	航空法	
	10	気象、海象、地象、洪水の観測通報施設	気象台、天文台、測候所、地震観測所、予報・警報施設	気象業務法	
	11	郵便事業施設	郵便局、郵政省との委託契約による郵便業務用施設 ×住宅併用の郵便局	郵政事業庁設置法 郵便物運送委託法	
	12	電気通信回線設備	第一種電気通信事業用施設	電気通信事業法	
	13	放送法の放送事業の放送施設	放送局	放送法	
	14	電気事業法の電気事業の電気工作物を設置する施設 ガス事業法のガス事業のガス工作物を設置する施設	一般電気事業（一般の需要に応じて電気を供給）及び卸売電気事業（一般電気事業者への供給）のための発電所、変電、送電、配電所 一般ガス事業及び簡易ガス事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製、排送、圧送、整圧設備 ×事務所、サービスステーション	電気事業法 ガス事業法	
	15	電源開発促進法が設置する施設	水力、火力、原子力による発電所、送電所、変電所	電源開発促進法	
	16	水道法の水道事業、水道用水供給事業の水道施設 工事用水道事業法の工業用水道施設 下水道法の公共下水道、流域下水道、都市下水路の施設	一般需要者に対する供給、水道事業者への用水供給のための取水、貯水、導水、浄水、送水、配水施設でその者が管理する施設 ×事務所 同上 終末処理場、ポンプ場	水道法 工業用水道事業法 下水道法	
	17	水害予防施設	水防用倉庫	水害予防組合法	
	18	図書館法の図書館 博物館法の博物館	地方公共団体、日本赤十字社及び民法法人が設置する図書館 地方公共団体、民法法人、宗教	図書館法	

政令第21条	18		法人、日本赤十字社及び日本放送協会が設置する博物館	博物館法	
	19	職業能力開発促進法の公共職業訓練施設	国、地方公共団体、雇用促進事業団が設置する専修職業訓練校、高等職業訓練校、職業訓練短期大学校、技能開発センター、職業訓練大学校、身体障害者職業訓練校 ×事業内職業訓練所（共同職業訓練所）	職業能力開発促進法	
	20	墓地埋葬等に関する法律の火葬場	（位置について建築基準法第51条の制限あり） ×墓地、ペット霊園処理場	墓地、埋葬等に関する法律	
	21	と畜場法のと畜場、へい獣処理場等に関する法律のへい獣処理場	（位置について建築基準法第51条の制限あり） 屠殺解体施設 へい獣取扱場、化製場 ×魚介類及び鳥類の処理場	と畜場法 化製場等に関する法律	
	22	廃棄物の処理及び清掃に関する法律の処理施設 浄化槽法の浄化槽	（位置について建築基準法第51条の制限あり） 市町村が設置する公衆便所、一般廃棄物処理施設（し尿処理施設又はごみ処理施設） ×産業廃棄物処理施設	廃棄物の処理及び清掃に関する法律 浄化槽法	
	23	卸売市場法の卸売市場施設	（位置について建築基準法第51条の制限あり） 中央卸売市場、地方卸売市場の用に供する施設である建築物、市町村が設置する市場	卸売市場法	
	24	自然公園法の公園事業施設	宿舎、避難小屋、休憩所、案内所、公衆便所、救急施設、博物館、水族館、動物園等の公園事業の用に供する施設	自然公園法	
	25	住宅地区改良法の住宅地区改良事業施設	改良地区の整備及び改良住宅	住宅地区改良法	
	26	市町村及び一部事務組合の庁舎等	庁舎、研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂、義務教育共同給食センター、消防署 ×公営住宅	地方自治法	
	27	日本原子力研究所の研究施設	日本原子力研究所の研究施設	日本原子力研究所法	
	28	核燃料物質の開発事業の施設	動力炉、核燃料開発事業団の研究所、核燃料物質の再処理、生産、保管施設、採鉱施設	核燃料サイクル開発機構法	
	29	水資源開発公団の事業施設	ダム、水位調節施設等水資源の開発施設	水資源開発公団法	

政 令 第 21 条	30	宇宙開発事業団の 事業施設	人口衛星及びロケットの開発に 必要な施設、ロケット追跡施設	宇宙開発事業団 法	
	31	新エネルギー総合 開発機構の技術開 発施設		石油代替エネル ギーの開発及び 導入の促進に関 する法律等	

4 行為主体が許可権者と同等以上の公的主体である場合

5 都市計画事業の施行

適用除外となるのは事業そのものの内容として行う開発行為です。

6 市街地再開発事業・土地区画整理事業の施行

7 公有水面埋立法第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項の告知がないものにおいて行う開発行為

8 非常災害のために必要な応急措置

災害が発生しておらず、また逼迫した災害発生のおそれがあるともいえない状態であれば該当しません。

9 通常の管理行為、軽易な行為

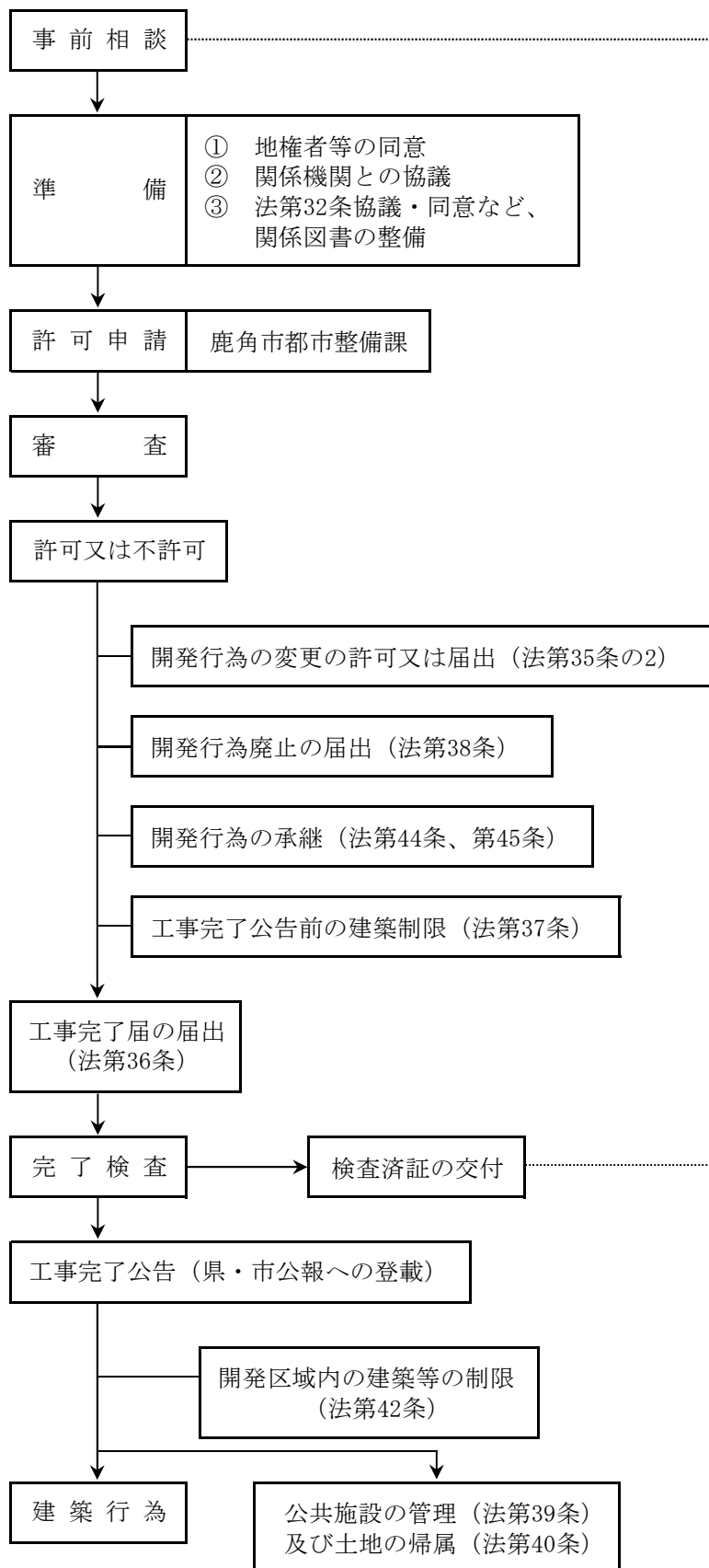
- ① 仮設建築物（※）、一時使用の第一種特定工作物
- ② 車庫、物置等の付属建築物
- ③ 増築（床面積10㎡以内）、増設（築造面積10㎡以内）
- ④ 改築で用途変更のないもの
- ⑤ 改築（床面積10㎡以内）
- ⑥ 当該都市計画区域周辺居住者への日常必要物品の販売、加工・修理等の店舗事業所等〔50㎡以内（この部分が全体延面積の50%以上に限る）〕の新築の用に供する目的で当該都市計画区域居住者自ら営業するためのもので、規模が100㎡以内のもの

※ 仮設建築物とは、本店の改築に伴う仮店舗のように、その様態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をいいます。

なお、住宅展示場の建築物も原則として仮設建築物として扱うこととしています。

第3章 開発申請手続

1 許可手続の概要



■ 開発行為の場所、設計上の基本的な考え方、地元市町村の開発基本構想図との適合等を円滑に行い、事後の手続が早く進むよう事前に相談して下さい。

■ 開発後市へ帰属すべき土地についての登記承諾書等の提出を合理的理由なく拒否する場合は、完了検査や完了公告を一時保留する場合があります。

関係図書の整備等について瑕疵がない場合は、申請後概ね3週間で許可されます。

2 開発許可申請添付図書一覧

(書面)

添付 順序	書 類 の 名 称	様 式	自己 居住用	自己 業務用	非 自己用	備 考
1	開発行為許可申請書	省令様式第2	○	○	○	
2	設計説明書	参考様式	×	○	○	
3	資金計画書	省令様式第3	×	※○	○	※1ha未満のものを除く
4	公共施設管理者の同意書	市規則様式第1	○	○	○	
5	公共施設管理予定者との協議経過	市規則様式第2	○	○	○	
6	関係権利者の同意書	市規則様式第6	○	○	○	
7	国有地の区域編入同意書		○	○	○	
8	排水の同意書		○	○	○	
9	給水施設					
	①水道事業者から給水を受ける場合 →水道事業者との協議経過書		×	○	○	
	②専用水道（共同井等）又は各井 による給水を受ける場合 →保健所又は(財)予防衛生協会の水質検査合格証		×	○	○	
10	消防協議の経過を示す書面		×	○	○	
11	開発区域外の工事施行許可書等		○	○	○	道路に係る工事・占用 →道路法第24条・第32条 河川の占用・河川での工作 物等の新築 →河川法第24条・第26条 下水道等の工事 →下水道法第16条
12	開発区域内の土地登記簿謄本		○	○	○	
13	設計資格証明書		○	○	○	最終学校卒業証明書 実務経歴証明書、主な設計 経歴書など
14	申請者の資力信用に関する書類 特に判断が難しい場合を除き、 (1)法人登記簿謄本（個人にあつて は住民票の写し。以下同じ） (2)事業経歴書 (3)納税証明書		×	※○	○	等級格付表登録者は不要 ※1ha未満のものは除く
15	工事施工者の能力に関する書類 特に判断が難しい場合を除き、 (1)法人登記簿謄本 (2)事業経歴書 (3)建設業の許可証明書		×	※○	○	等級格付表登録者は不要 ※1ha未満のものは除く

※様式については、別掲「資料編」を参照

(図面)

添付書類	図面の名称	明示すべき事項	留意事項	縮尺	法令
1	開発区域位置図	方位、主要交通機関からの経路、主要道路、排水先の河川その他目標となる地物を表示した地形図		$\frac{1}{50,000}$ 以上	省令第17条
2	開発区域区域図	市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、開発区域、土地の地番及び形状、方位	開発区域は朱線で枠取りする。	$\frac{1}{2,500}$ 以上	省令第17条
3	現況図	地形、開発区域の境界、開発区域及び周辺地域の道路、水路等の公共施設を明示し着色。2 m ほどの等高線、方位、樹木又は樹木の集団の状況（1 ha 以上の開発行為）、官公署、文教施設その他公益的施設の位置及び形状、道路の幅員、道路交点の地盤高、河川又は水路の幅員		$\frac{1}{2,500}$ 以上	省令第16条
4	土地利用計画図	開発区域の境界、公共施設の位置、形状、予定建築物等の敷地の形状及び面積、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、面積及び形状、方位、凡例（別掲）、樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状、都市計画施設又は地区計画に定められた施設の位置、形状、及び名称、水防水利の位置及び形状、法面の位置及び形状	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。予定建築物等の用途は、各敷地毎に住宅、店舗、共同住宅、工場と専用併用別に具体的に記入すること。開発区域は朱線で枠取りすること。	$\frac{1}{1,000}$ 以上	省令第16条
5	造成計画平面図	方位、開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ又は擁壁の位置種類及び高さ、道路の位置形状、幅員及び勾配、工区界、予定建築物等の敷地の形状及び計画高、公園緑地広場の位置形状、面積、出入口及びさくまたはへいの位置	開発区域は朱線で枠取りすること。 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こと。	$\frac{1}{1,000}$ 以上	省令第16条
6	造成計画断面図	切土又は盛土をする前後の地盤図	高低差の著しいものについて作製のこと。開発区域の境界を朱線で明示すること。	$\frac{1}{1,000}$ 以上	省令第16条
7	排水施設計画平面図	排水区域の区域等、排水施設の位置、種類、材料、内のり寸法、勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称	水の流れの方向は↑で表示し、開発区域全体にわたって詳細に記入すること。	$\frac{1}{500}$ 以上	省令第17条

添付書類	図面の名称	明示すべき事項	留意事項	縮尺	法令
8	給水施設計画平面図（自己居住用の場合を除く）	給水施設の位置、形状、内のり寸法、取水方法、消火栓の位置構造、予定建築物等の敷地の形状	排水施設計画平面図にまとめてもよい。	$\frac{1}{500}$ 以上	省令第17条
9	がけの断面図	がけの高さ、勾配及び土質（土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ）切土又は盛土をする前の地盤面、がけ面保護の方法	切土をした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mを超えるがけ又は切土と盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけについては作成すること。擁壁設置部分は土質不要。	$\frac{1}{50}$ 以上	省令第16条
10	擁壁の断面図	擁壁の寸法、勾配、材料の種類及び寸法、裏ごめコンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質及び基礎ぐいの位置、材料、寸法		$\frac{1}{50}$ 以上	省令第16条
11	求積図	開発区域内全体の求積表、開発区域内の宅地及び公共施設の求積表		$\frac{1}{1,000}$	市規則第2条

3 開発許可申請図書作成上の留意事項等

1. 工区の設定

相当規模の開発行為を行う場合、開発区域を工区に分けて開発許可の申請を行うことができます。

工区を分けて開発許可申請を行う場合、申請に係る図書は、開発区域全域及び工区毎の内容が明確になるように作成されなければなりません。

この場合、工事完了の届け出、検査及び工事完了公告は工区毎に行われることになりますので、法第37条に規定する建築制限等は、工区単位でその適用が解除されることになります。

2. 自己居住用、自己業務用の定義

自己居住用、自己業務用及び非自己用の区分は、許可基準の適用条項、工事完了公告前の建築等の承認審査、市街化調整区域を区分する際における権利の届け出制度の適用、開発行為の許可手数料等に関係することになりますが、その取扱いは次のとおりです。

「自己の居住用」

自己の居住用とは、開発行為を施行する主体自らが生活の本拠として使用することをいい、自然人に限ります。

非該当例

- ・ 会社が従業員のために行い建設する寮、社宅
- ・ 組合が組合員に譲渡するための住宅
- ・ 別荘（生活の本拠とは考えられないので原則として該当しません）
- ・ 賃貸住宅

「自己の業務用」

自己の業務用とは、当該建築物等の中において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることを指します。したがって、次に掲げるものは、自己の業務に係る営業資産であっても、自らが使用しないので該当しません。

非該当例

分譲住宅、賃貸住宅及び分譲宅地、貸事務所、貸工場、貸店舗、貸倉庫

該当例

ゴルフ場、ホテル、旅館、結婚式場、会社自ら建設する工場、工場内の福利厚生施設（寮及び社宅は上記のとおり該当しません）、保険組合、共済組合の行う宿泊施設、レクリエーション施設、モータープール（時間貸しなど管理事務所のあるもの）、学校法人の建設する学校

●ひとつの開発区域で自己用の部分と非自己用の部分が不可分の場合は、非自己用が著しく小さい場合を除き、非自己用の取扱いになります。また、自己居住用の部分と自己業務用の部分が不可分の場合は、自己業務用が著しく小さい場合を除き、自己業務用の取扱いになります。

3. 地権者等の同意

開発行為をしようとする土地若しくは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の工作物について開発行為の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数(原則として全員)の同意を得ておく必要があります。(P49「15. 関係権利者の同意」参照)

「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、先取特権等を有する者のほか保全処分を行った者

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のほか土地改良施設の管理者

4. 設計者の資格

開発行為に関する工事のうち、周辺に大きな影響を与え、また設計について専門的な能力を有すると考えられる1ha以上の開発行為設計者は次の表の資格を有していることが必要となります。

区 分	修 学 先 等	土木、建築、都市計画、造園に関する修学期間	宅地開発に関する技術、実務経験年数
1ha ～ 20ha	イ 大学、旧大学令の大学	卒業	2年以上
	ロ 短大	修業年限3年	3年以上
	ハ 短大、高専、旧専門学校令の専門学校	卒業	4年以上
	ニ 高校、旧中学校令の中学	卒業	7年以上
	ホ 技術士法（建設部門、水道部門、衛生工学部門）の合格者		2年以上
	ヘ 建築士法1級建築士の資格者		2年以上
	ト 大学院、専攻科	1年以上	1年以上
	チ 宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務経験を含む都市計画、造園等に関する10年以上の実務経験を有するもので、宅地造成技術講習会等、建設大臣の認定する講習修了者		
	リ 建設大臣が同等と認めた者（これまで事例なし）		
20ha 以上	イ～リ		20ha以上の経験者

4 開発許可手数料

「鹿角市手数料条例」(平成12年3月21日条例第9号)

項 目	手 数 料	備 考
	円	
開発行為許可申請手数料		
(1) 自己居住用		
0.3 ～ 0.6 〃	43,000	
0.6 ～ 1 〃	86,000	
1 ～ 3 〃	130,000	
3 ～ 6 〃	170,000	
6 ～ 10 〃	220,000	
10 ha以上	300,000	
(2) 自己業務用		
0.3 ～ 0.6 〃	65,000	
0.6 ～ 1 〃	120,000	
1 ～ 3 〃	200,000	
3 ～ 6 〃	270,000	
6 ～ 10 〃	340,000	
10 ha以上	480,000	
(3) その他		
0.3 ～ 0.6 〃	190,000	
0.6 ～ 1 〃	260,000	
1 ～ 3 〃	390,000	
3 ～ 6 〃	510,000	
6 ～ 10 〃	660,000	
10 ha以上	870,000	
開発行為変更許可申請手数料	変更許可申請1件につき、次に掲げる額を合算した額。ただし、その額が87万円を超えるときは、その手数料の額は87万円とする。	

項 目	手 数 料	備 考
	円	
イ. 開発行為に関する設計の変更	開発区域の面積（ロに規定する変更を伴う場合にあっては変更前の開発区域の面積、開発区域の縮小を伴う場合にあっては縮小後の開発区域の面積）に応じ新規許可申請手数料に10分の1を乗じて得た額。	
ロ. 新たな土地の開発区域への編入	新たに編入される開発区域の面積に応じ新規許可申請手数料と同額。	
ハ. その他の変更	10,000	
予定建築物以外の建築等許可申請手数料	26,000	
開発許可を受けた地位の継承の承認申請手数料		
(1) 自己用	1,700	
(2) 自己業務用		
1ha未満	1,700	
1ha以上	2,700	
(3) その他	17,000	
開発登録簿の写しの交付手数料	1枚 470	

5 公共施設管理者の同意（法第32条）

開発許可行為をしようとする者は、当該開発行為に関係する公共施設の管理者と協議し、その同意が必要です。

この場合同意に係る申請は別記様式－1「都市計画法第32条の規定に基づく同意願出書」に必要な図面を添付のうえ、申請してください。

(1) 公共施設とは

都市計画法上、公共施設とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路、消防の用に供する貯水施設を指します。

(2) 「関係する既存の公共施設」とは、以下のものを指します。

- ① 開発区域内にある公共施設
- ② 開発区域外にあっても
 - ア 開発行為の実施に伴って、変更又は廃止されることとなる公共施設
 - イ 開発区域内の排水の放流先の河川又は用排水路のように開発行為の実施に伴って影響を受けることになる公共施設

(3) 公共施設である水路とその管理者

開発行為内の用排水路の付け替え、拡幅、護岸の整備又は開発区域内の排水の放流先である開発区域外の用排水路については、鹿角市又は土地改良区を管理者とします。

この場合、当該水路と一体として影響を受けることとなると認められる揚水機場又はため池で水路の管理者と異なる者が管理しているときは、水路管理者と合わせて揚水機場又はため池の管理者の同意が必要となります。

(4) 法定外公共物（農道又は水路）の取扱いについて

- ① 開発区域内外の法定外公共物に関し同意を得ようとする場合は、様式－2「都市計画法第32条の規定に基づく同意申請書」に位置図及び公図の写し、新たに設置しようとする公共物の平面図、その他必要な図書を添付のうえ、財政課に提出してください。
- ② 現在公共物として機能しておらず、公図で確認できることにとどまる場合、開発区域内に存在し、開発行為により変更を伴わない場合であっても申請書の提出（同意）が必要です。なお、新たに代わるべき公共施設が設置されない場合は別途用途廃止に係る手続が必要となります。
「用途廃止」とは、道路や水路等の国有財産をその用に供する必要がないと認める手続きです。

6 公共施設管理予定者の協議（法第32条）

(1) 協議の相手

- ① 開発行為又は開発行為に関する工事により新たに設置される公共施設の管理予定者
 - ・都市整備課… 道路、公園、緑地、防犯灯
 - ・上下水道課… 上水道、下水道
 - ・消防本部… 消火栓、防火水槽

② 大規模な開発行為の場合

- ア 義務教育施設の設置義務者（20ha以上）
- イ 水道法第3条第5条に規定する水道事業者（20ha以上）
- ウ 一般電気事業者、一般ガス事業者（40ha以上）
- エ 関係あるJR、地方鉄道事業者、軌道経営者（40ha以上）
- オ 国土交通省との防災協議（50ha以上）

ア～エまでの協議は施設の管理者が開発行為の施行と合わせて適宜適切に施設の整備ができるようにとの趣旨から行われるもので、開発行為者に特別の負担を強いるものではありません。

(2) 協議の内容

①に係る協議の内容は、「公共施設管理予定者との協議の経過書」（市規則様式第2号）に明記し開発許可申請の際添付してもらうことになります。また、協議に当たっては、帰属する公共施設の範囲、帰属の時期、方法、手続き、管理方法、土地の帰属及び費用の負担等について、開発行為者と当該公共施設の管理予定者との間で、その内容を明確にした協定書を締結することになります。

都市計画法第32条の規定に基づく同意願出書

平成 年 月 日

公共施設の管理者

鹿角市長 ○○ ○○ 様

同意願出人

住所

氏名

都市計画法第29条の規定による開発行為の許可を受けるため下記について、あらかじめ同意願います。

記

1. 開発区域に含まれる地域の名称
2. 開発区域の面積 平方メートル
3. 公共施設の名称及び所在
4. 公共施設の形質変更面積 平方メートル
5. 予定建築物等の用途
6. 工事施工者住所及び氏名
7. 工事着手、完了予定年月日
8. その他必要な事項
9. 添付図面

図 面 の 種 類	縮 尺	明 示 す べ き 事 項
開 発 区 域 位 置 図	1/50,000 以上	位置を表示した地形図
開 発 区 域 区 域 図	1/2,500 以上	字の境界、土地の地番、形状
現 況 図	〃	地形、開発区域の境界並びに開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設
土 地 利 用 計 画 図	1/1,000 以上	開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の状況
造 成 計 画 平 面 図	〃	切土又は盛土する土地の部分、がけ又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾配
造 形 計 画 断 面 図	〃	高低差の著しい箇所の切土又は盛土をする前後の地盤面
排水施設計画平面図	1/500 以上	配水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり、寸法、勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称

(注) (1) 同意願書の様式及び添付図面の種類は、書面審査可能な限度において、各関係機関と調整して差し支えない。

(2) 添付図面で、道路法第24条の申請図面とも効用を兼ね得るものは、極力申請者の負担が軽減されるよう配慮すること。

都市計画法第32条の規定に基づく同意申請書

開 発 行 為 場 所		
開 発 行 為 の 目 的		
開 発 区 域 面 積		
工 期		
国土交通省所管国有 財産である公共施設	所在	
	面積	道路 m ² 水路 m ² その他 計 m ²
新たに設置し、国に 帰属することとなる設 公 共 施 設	所在	
	面積	道路 m ² 水路 m ² その他 計 m ²
添 付 書 類		
上記のとおり、国土交通省所管の国有財産を開発区域に含めること並びに新たに設置する公共施設のうち、国土交通省所管国有財産とすることについて同意を得たく、都市計画法第32条の規定に基づき、申請する。 年 月 日 鹿角市長 ○ ○ ○ ○ 様 開発許可申請者 印		

添付書類・図面

- ① 利害関係人の同意書
- ② 印鑑証明書

利害関係人の同意書には印鑑証明書を添付させてください。

- ② 位置図

国土地理院発行の1/25,000～1/50,000の地図又はこれに類する地図に赤線で当該財産の位置を明示してください。

- ③ 公図写

法務局備付の公図から、当該財産の箇所及びその隣接地の全部を転写したもの（着色箇所は同様に着色したうえ、当該財産を線で囲む等して明示する）に次に掲げる事項を記入してください。

ア 地番、地目及び土地所有者名

イ 当該公図の所在する法務局名

ウ 当該公図の転写年月日及び転写名の氏名・押印

- ④ 現況平面図

縮尺は1/500～1/2,000程度

当該財産の箇所及びその周辺の地形並びに地物を表示してください。

- ⑤ 土地利用計画図

- ⑥ 公共施設の新旧対照図

- ⑦ 同意を求める公共施設の求積図

- ⑧ 開発後設置される公共施設の求積図（求積に当たり新たに帰属する面積を明確にしてください。）

- ⑨ 新たに設置され鹿角市に帰属する公共施設の構造図

- ⑩ 申請財産及びその周辺の現況写真

公図写と、当該写真とが対照できるようにしてください。

- ⑪ 土地登記簿謄本

開発区域内の土地で新たに設置され、鹿角市所管となる公共施設の土地の登記簿謄本を添付してください

- ⑫ 開発区域内の土地一覧表

開発区域内の土地の地番、地目、権利関係等を一覧表にして添付してください。

- ⑬ 境界確認図

所在地、測量方法、測量器具の種類、測量年月日、方位、縮尺、測量者職・氏名印等を記載してください。
縮尺は原則として1/250又は1/500としてください。

7 その他必要な協議

(1) 給水施設

- ① 水道事業者との協議
- ② 専用水道の場合

開発行為に伴い給水施設を共同井等で設置する場合で、計画人口が100人を超える等一定の条件を満たす場合は、水道法第32条の確認を受ける必要がありますので、その協議の経過を示す書面を開発許可申請書に添付してください。

※ 専用水道の場合は、水道法等の規定に基づき水質等の検査が求められることとなりますが、計画人口が100人に満たない場合で共同井等で対処する場合、さらには各戸井で対処する場合にあっても水質等の検査を受けてください。

検体……………1.8ℓ程度

検査の実施……保健所、財予防衛生協会

(2) 公安委員会からの意見聴取

5ha以上の開発行為及び大規模店舗、配送センター、レジャー施設、卸売市場等大量の道路交通の集中、発生が予想される場合は、あらかじめ都道府県公安委員会の意見を聴取し、これを尊重しなければならないこととされています。

第4章 開発許可基準（法第33条）

1 予定建築物等の用途地域適合（法第33条第1項第1号）

開発区域内の土地について、用途地域、流通業務地区又は臨港地区の分区が定められているときは、予定建築物の用途はこれに適合していることが必要です。

（解説）

各地域・地区の根拠条文は下記のとおりです。

「用途地域」都市計画法第8条第1項

「流通業務地区」流通業務市街地の整備に関する法律第4条第1項

「臨港地区の分区」港湾法第39条第1項

2 道路（法第33条第1項第2号）

[主として、自己の住居の用に供する住宅の建築の用に供する開発行為は除かれます。]

(1) 開発区域内道路の全般的な基準（政令第25条第1号）

道路は、都市計画道路及び開発区域外道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていることが必要です。

(2) 道路の幅員及び配置（政令第25条第2号、省令第20条、同20条の2）

① 開発区域内道路の幅員

予定建築物等の用途、敷地の規模等に応じて6m以上12m以下で、表-1に掲げる幅員以上（小区間で通行上支障がない場合は、4m※1）の道路が、当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていることが必要です。

表-1 開発区域内道路の幅員（省令第20条）

予 定 建 築 物 等		道 路 幅 員
用途	敷地の規模	
住宅		6m
住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物	1000㎡未満	6m
その他（上記以外）		9m

② 開発区域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※2は幅員が4m以上であることが必要です。（省令第20条の2）

<注>

※1 この緩和規定（政令第25条第2号（ ）書き）を適用する場合は、「小幅員区画道路の計画基準（案）」について（昭和61年4月11日付け建設省建設経済局長通達）」によります。

※2 開発区域外の既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為における規定です。なお、開発行為が既存道路に接して行われ、開発区域内に新たに区画道路が整備される場合については、当該既存道路には、政令第25条第4号の接続道路の規定が適用されることとなります。

(3) 開発区域外接続道路の最小幅員（政令第25条第4号）

開発区域内の主要な道路は、次表に掲げる幅員以上の開発区域外の道路に接続している必要があります。

表-2 開発区域外接続道路の幅員

開発行為の目的	区域外接続道路の幅員
主として住宅の建築の用に供するもの	6.5m
上記以外	9.0m

ただし、開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路に接続していればよいことになります。

(解説)

開発区域外の道路とは、既存の道路を指しているものであり、図-1のような旗竿開発の場合の新設されることとなる取付け道路を指しているものではありません。

また、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において、接続道路の幅員を6.5m以上としたのは、住宅地で発生する交通量、交通種別が限定されており、バス等最大車幅2.5mの車両のすれ違いを満足するとともに、道路構造令の道路の最小幅員とも符合するとの理由によるものです（図-2参照）。

図-1

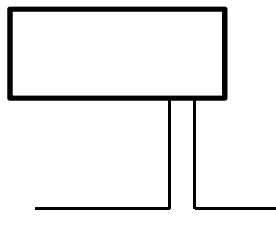
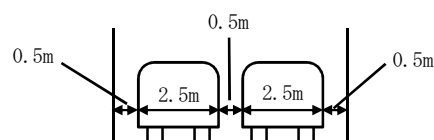


図-2



(5) 歩車道の分離（政令第25条第5号）

開発区域内の幅員9m以上の道路は、歩車道が分離されている必要があります。

(解説)

幅員9m以上の道路について歩車道分離の義務を課したのは、少なくとも6.0mの車道、片側に有効幅員2m以上の歩道を確保できるという理由によるものです。

(6) その他の技術的細目（省令第24条）

- ① 砂利その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配を附してください。
- ② 雨水等を有効に排出するために必要な側溝、街渠その他の適当な施設を設けてください。
- ③ 縦断勾配は、9%以下にしてください。（ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、12%以下とすることができます。）
- ④ 階段状にしないでください。（ただし、もっぱら歩行者用の通行に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものについては、この限りではありません。）
- ⑤ 袋路状にしないでください。（ただし、当該道路の延長若しくは他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りではありません。）
- ⑥ 歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路の曲がり角は、適当な長さで街角を切り取るようにしてください。
- ⑦ 歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によって車道から分離するようにしてください。

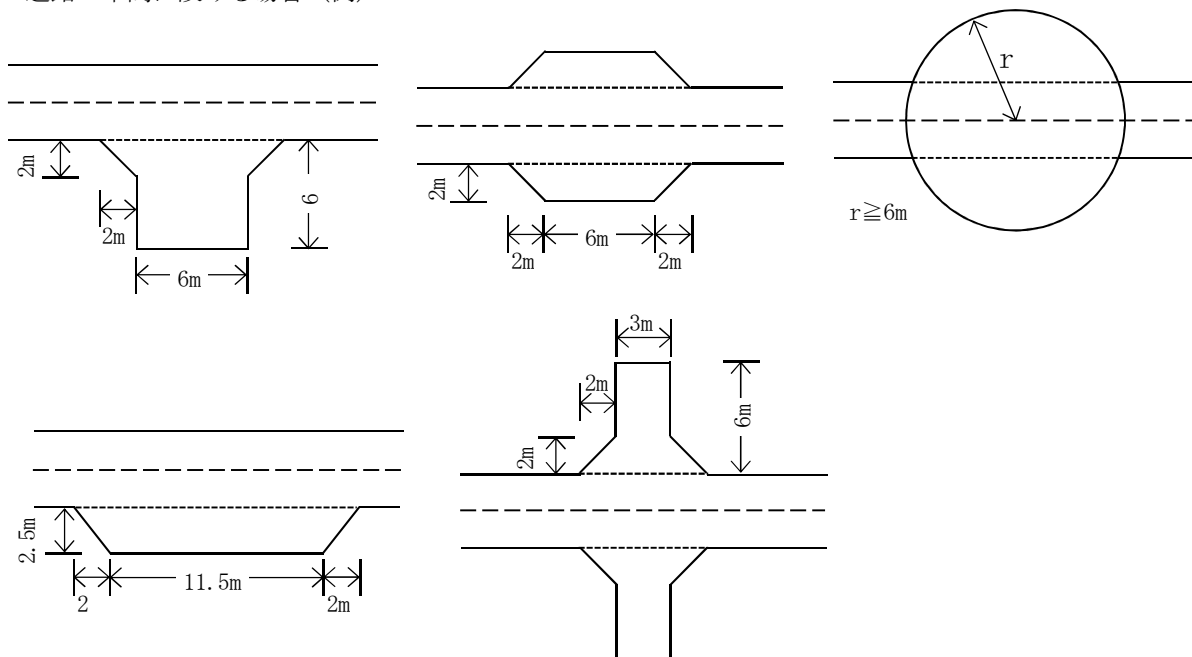
(解説)

- ① 公共施設の管理採択基準により、市で管理することとなる道路は、セメント・コンクリート舗装、アスファルト舗装その他これらに類するものとしてください。また、横断勾配は2%を標準とします。
- ② 本市に帰属される道路縦断勾配は6%以下としてください。ただし、融雪施設等を設置した場合はこの限りではありません。なお、小区間に限り地形上特にやむを得ない場合は9%以下までとすることができます。
- ③ ただし、車両がUターンできるような転回広場（例：図-3）を設けた場合はこの限りではありません。
- ⑥ 街角せん除は表-3 を標準とします（開発許可制度の解説）。

図-3 転回広場の形状・寸法

- (1) 袋路状の道路で延長が 35m を超える場合は転回広場を設けること。
- (2) 境界ブロック等で位置形状を明確にすること。

< A 通路の中間に設ける場合（例） >



< B 通路の終端に設ける場合（例） >

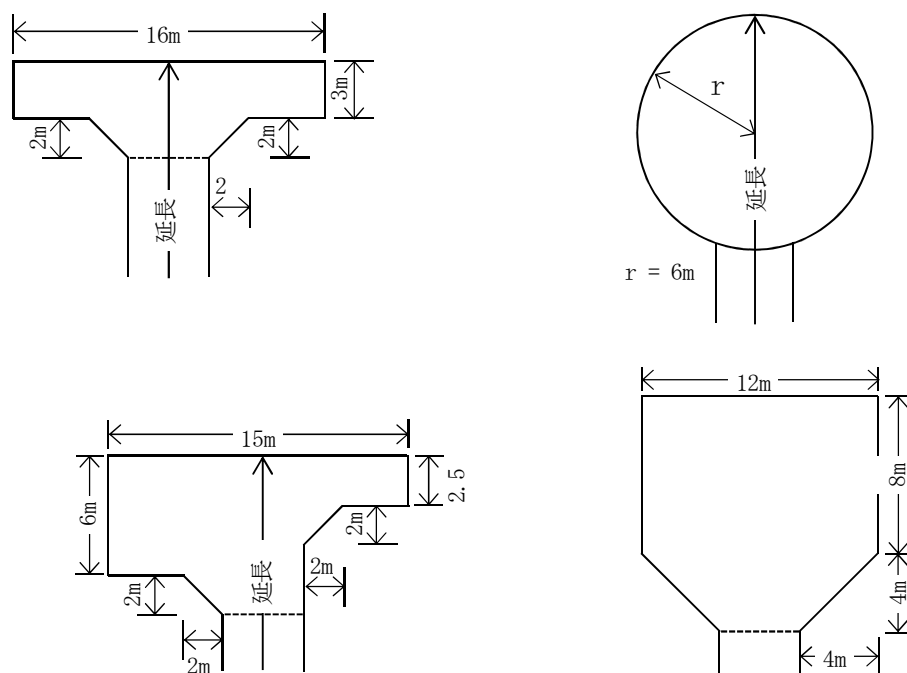


表-3 街角せん除

道路幅員	40 m	30 m	20 m	15 m	12 m	10 m	8 m	6 m	4 m
40 m	12 15 8	12 15 8	12 15 8	12 15 8	12 15 8				
30 m	10 12 8	10 12 8	10 12 8	8 10 6	6 8 5	5 6 4			
20 m	10 12 8	10 12 8	10 12 8	8 10 6	6 8 5	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
15 m	8 10 6	8 10 6	8 10 6	8 10 6	6 8 5	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
12 m	6 8 5	6 8 5	6 8 5	6 8 5	6 8 5	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
10 m		5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
8 m			5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
6 m			5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
4 m						3 4 2	3 4 2	3 4 2	3 4 2

上段 交差角 90° 前後 中段 60° 以下 下段 120° 以上

(7) その他

① 防護柵

開発行為による道路が河川・池・沼、水路等に隣接している場合又は盛土法面勾配と路側高が図-4に示す斜線範囲内にある場合は、ガードレール等により安全の措置を講じてください。

(「秋田県土木部設計マニュアル(道路編)」、「防護柵設置要綱(社)日本道路協会」)

② 道路幅員の考え方

道路幅員のとらえ方は図-5のとおりとします。(「宅地開発等指導要綱に関する措置方針」について(昭和58年8月2日付け建設事務次官通達))

図-4

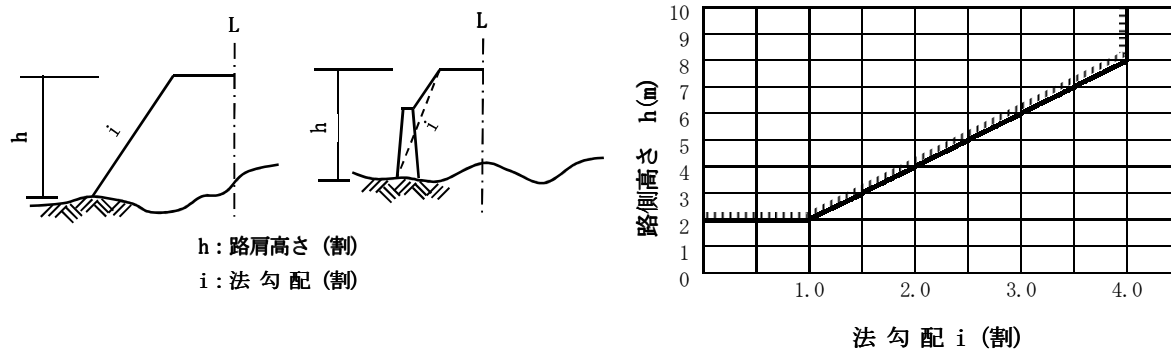
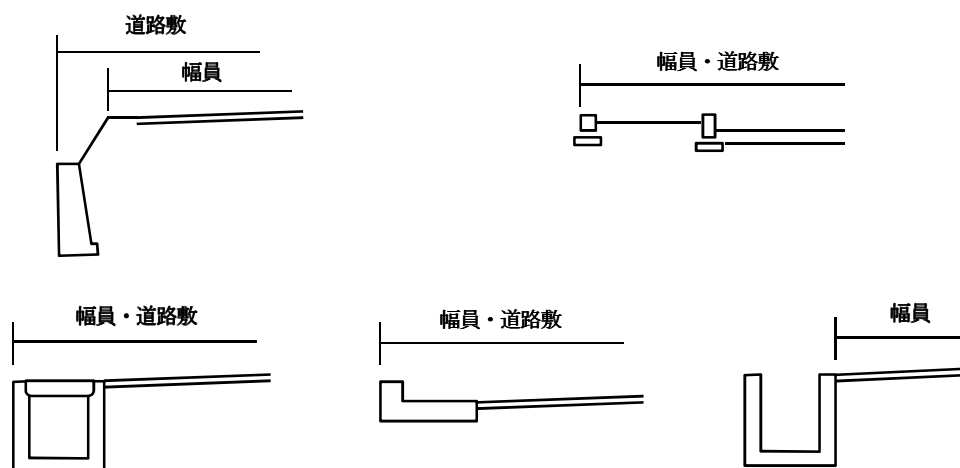


図-5



3 公園・緑地・広場（法第33条第1項第2号）

[主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する開発行為は除かれます]

(1) 公園・緑地・広場の設置基準（政令第25条第6号、7号、省令第21条）

① 開発区域の面積に対する公園・緑地・広場（以下「公園等」）の面積割合

開発区域の面積が0.3ha以上の開発行為にあっては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の3%以上の公園等が設けられていることが必要です。

ただし、5ha未満の開発行為で開発区域の周辺に相当規模の公園等が存在する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等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ないと認められる場合は、この限りではありません。

② 公園1箇所当たりの最小面積及び規模と箇所数

開発区域の面積A (ha)	1箇所当たり最少面積 (㎡)	規模と箇所数
$0.3 \leq A < 5.0$	—	—
$5.0 \leq A < 20.0$	300	1,000㎡以上の公園が1箇所以上
$20.0 \leq A$	300	1,000㎡以上の公園が1箇所以上

③ 公園の配置

開発区域の面積が5ha以上の開発行為にあっては、利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園を設けなければなりません。

(解説)

都市計画法上、開発行為に伴い必要とされる公園等は、開発区域内の利用者のために必要なものであり、広域的な観点から必要とされる公園については、別途公共側で整備するものであるから、例えば大学等の建設を目的とした開発行為においては、敷地内に、学生・教職員の利用を想定した緑地又は広場等が当該大学等の計画に基づき整備されれば足り、専ら公共の利用の用に供する公園の整備まで要求されるものではありません。また、政令第25条第6号及び第7号の適用がない「主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為」には、大学等の野球場、庭球場、陸上競技場等に通常併設されると考えられる附属的な建築物が建築される場合が含まれます。（「都市計画法の一部改正による開発許可制度事務の執行上留意すべき事項について（平成5年6月25日付け建設省宅地開発課民間宅地指導室長通達）記三」）

政令第25条第6号ただし書きを適用する場合には、下記通達が出ているので参考にしてください。

- ・「再開発行為型開発行為に関する開発許可制度の運用の適正化について（昭和62年8月18日付け建設経済局長通達）記二」

- ・「都市計画法の一部改正による建設許可制度事務の執行上留意すべき事項について（平成5年6月25日付け建設経済局長通達）記三（3）」
- ・「都市計画法の一部改正による開発許可制度事務の執行上留意すべき事項について（平成5年6月25日付け民間宅地開発指導室長通達）記三（2）」
- ・都市計画法施行令第25条第6号ただし書きの運用について（昭和62年1月7日付け秋田県土木部長通達都-597）」

(2) 公園に関する技術的細目（省令第25条）

- ① 面積1,000㎡以上の公園にあつては、2以上の出入口を確保してください。
- ② 自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへいの設置その他利用者の安全を確保するための措置を講じてください。
- ③ 広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けられるようにしてください。
- ④ 雨水等を有効に排出するための適当な施設を設けてください。

（解説）

この規定は、敷地が矩形の公園を考えた場合、1辺に2箇所の出入口を設けるということではなく、最低2辺に出入口を設けることを要求していると解釈するべきで、最低2辺は道路、広場等出入口を設けることが可能なものに接続している必要があります。

4 排水施設（法第33条第1項第3号）

(1) 排水施設の管渠の勾配及び断面積（政令第26条第1号、省令第22条）

開発区域内の排水施設の管渠の勾配及び断面積は、5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量、並びに生活又は事業に起因し、又は付随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排出することができるように定めることが必要です。

（解説）

1) 計画雨水量の算定

計画雨水量の計算式としては、合理式と経験式があるが、宅地開発の場合は一般に合理式が用いられています。（「開発許可制度の解説（社団法人日本宅地開発協会）」）

合理式は下式で表されます。

$$Q = C \cdot I \cdot A \cdot 360$$

$$I = a / (t + b) \quad (\text{タルボット式})$$

Q：計画雨水流出量（ $\text{m}^3/\text{秒}$ ）

C：流出係数（表-4）

I：降雨強度（ $\text{mm}/\text{時}$ ）（公共下水道の算定式を用いる場合、表-5の数値を用いてください）

A：排水面積（ha）

t：洪水到達時間（ $t = t_1 + t_2$ ）（分）

t₁：流入時間（表-5参照） t₂：流下時間

a, b：定数

「排水面積Aは、排水施設が流域単位で計画されるものであるから地形の状況等により、開発区域外の土地の部分を含めて検討される必要があります。」

流出係数Cは、厳密には排水区域を地形、地質、土地利用状況により細分化したブロック毎に算出すべきものですが、大規模な開発以外は、道路用地、建築物等の敷地、公園・緑地等各々の基礎的な流出係数値から、土地利用の面積率による加重平均で総合流出係数を算出してよいこととしています。

降雨強度 I は、洪水到達時間が短い管路等の流下施設の計画に適したタルボット式を用いてください。公共下水道の雨水排除計画が定められている鹿角市においては、確率年が7年であり、開発行為の基準とする5年確率と大きな違いがなく、計算の簡便化を図るため、公共下水道の算定式を用いてもよいこととしています。

流下時間 t₂は、管渠延長をManing（マニング）式による平均流速で除して求められます。

$$t_2 = \frac{L}{60 \cdot V}$$

L：管渠延長（m）

V：Maning（マニング）式による平均流速（m／秒）

$$V = R^{2/3} \cdot I^{1/2} \cdot \frac{1}{n}$$

n：粗度係数（秒／m^{1/3}）（表-6参照）

R：径深（m） R = （流水の断面積）／（流水の潤辺）

I：勾配

計算にあたっては「道路土工排水工指針（社団法人日本道路協会）」、「下水道施設計画・設計指針と解説（社団法人日本下水道協会）」、秋田県土木部設計マニュアル（河川編）を参照してください。

表-4 流出係数C

工 種 別		地 域 別	
不浸透性道路	0.70 ～ 0.95	市中の建て込んだ地区	0.70 ～ 0.90
アスファルト道路	0.85 ～ 0.90	建て込んだ住宅地区	0.50 ～ 0.70
マカダム道路	0.25 ～ 0.06	建て込んでいない住宅地区	0.25 ～ 0.50
砂利道	0.15 ～ 0.30	公園、広場	0.10 ～ 0.30
空地	0.10 ～ 0.30	芝生、庭園、牧場	0.05 ～ 0.25
公園、芝生、牧場	0.05 ～ 0.25	森林地方	0.01 ～ 0.20

敷地内に間地が非常に少ない商業地域や庭が若干ある住宅地域	0.80
浸透面の野外作業場などの間地を若干持つ工場地域や庭が若干ある住宅地域	0.65
住宅公団団地などの中層住宅団地や1戸建て住宅の多い地域	0.50
庭園を多く持つ高級住宅地域や畑地などが比較的残る郊外地域	0.35

表-5 鹿角市の降雨強度式

降雨強度	$\frac{3,080}{t + 17}$
確率年	7
流入時間	10

表-6 マニング式の粗度係数（「下水道施設設計指針と解説」社団法人日本下水道協会）

管 種	粗度係数
陶管	0.013
鉄筋コンクリート管渠などの工場製品	0.013
現場打ち鉄筋コンクリート管渠	0.013
硬質塩化ビニール管	0.010
強化プラスチック複合管	0.010

2) 計画汚水量

開発行為により汚水排除のため下水道を整備する場合、鹿角市管理による公共下水道として帰属させる場合は、上下下水道課と十分な協議を行うこととし、ここでは、計画汚水量算定の基礎的事項について述べることにします。（下水道施設計画・設計指針と解説―前編―）

① 計画汚水量の算定

計画汚水は、生活又は事業に起因する廃水量すなわち計画一日最大生活汚水量に工場等からの汚水量及び浸入が予測される地下水量を加え時間最大汚水量（以上により算定します。）として求めます。

② 汚水量区分

生活汚水量	一般家庭から排出される汚水量で、 生活汚水量 = 1人1日生活汚水量×計画常住人口 給水が全て水道により行われている区域では、 1人1日最大生活汚水量 = 計画1人1日最大給水量 1人日平均生活汚水量 = 1人1日最大生活汚水量×(0.7～0.8) 中規模以上の都市では、 1人1時間最大生活汚水量 = 1人1日最大生活汚水量×(1.3～1.8)÷24 小規模市町村、観光地では、 1人1時間最大生活汚水量 = 1人1日最大生活汚水量×(1.5～2.0)÷24 水道がない地域、井戸水等の自家水源と水道を併用している地域だけは、使用水量の実態を調査するか、近隣地域の例を参考として推定します。
営業汚水量	営業汚水量は、土地利用の実態及び将来の想定に基づいて推定します。 水道の給水計画で、業務・営業水量が明確でない場合は、 営業汚水量 = 生活汚水量×用途地域別営業用水率(0.2～0.8) 日平均、日最大及び時間最大の比は、生活汚水量と同じ比率を用います。
工場汚水量	工場汚水量は実測することが望ましいが、困難な場合は、業種別の出荷額当たりあるいは敷地面積当たりの排水量原単位に基づき推定します。 日平均、日最大及び時間最大の比は1：1：2を用います。
観光汚水量	汚水量は、日帰り客と宿泊客に分けて推定します。 観光汚水量 = 客別汚水量原単位×客数 日平均、日最大及び時間最大の比は生活汚水量の比を準用してください。
地下水量	地下水量 = 1人1日最大汚水量(生活汚水量+営業汚水量)×(0.1～0.2)
その他	温泉排水、畜産排水等を必要に応じ考慮してください。

③ その他

下記の事項については、下水道法、公共水域の水質の保全に関する法律等関係法令の規定に適合しなければならないのはもちろんですが、上下下水道課と十分協議の上検討してください。

- ・計画汚濁負荷量及び計画流入水質
- ・処理目標水質
- ・管路計画
- ・ポンプ場計画
- ・処理場計画
- ・処理水の再利用
- ・高度処理
- ・汚泥処理・利用計画

3) 排水施設の断面決定

・雨水排水

排水断面流量 $Q_1 \geq$ 計画雨水流出量 Q

$$Q_1 = A \cdot V \quad V = R^{2/3} \cdot I^{1/2} / n$$

・下水（汚水）排水

排水断面流量 $Q_2 \geq$ 計画時間最大汚水量 Q

$$Q_2 = A \cdot V \quad V = R^{2/3} \cdot I^{1/2} / n$$

Q : ($\text{m}^3/\text{秒}$)

A : 流水の断面積 (m^2)

V : 平均流速 ($\text{m}/\text{秒}$)

(P30、31 参照)

(2) 排水の放流（政令第26条第2号）

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、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出できるように、下水道、排水路その他の排水施設、又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続することが必要です。ただし、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遊水池その他の適切な施設を設けることを防げません。

(解説)

政令第26条第2号ただし書は、放流先の排水能力が集中豪雨等の一時的集中排水時にのみ不十分となる場合で他に接続しうる十分な排水能力を有する放流先が存在しない場合には、雨水に限り遊水池その他の適切な施設を設け、一時貯留する事ができる旨の緩和規定です。

なお、相当規模以上の開発行為にあたっては、下流河川等の治水対策との関連で調整池の設置を求められることが通例となっています。調整池とは、開発事業に伴い河川流域の流出機構が変化して当該河川の流量を著しく増加させる場合に、下流河川改修に変わる洪水調節のための暫定的代替手段として設置されるものです。これに対して、将来の河川改修計画上明確に河川管理施設として位置付けられたときは、調整池と呼ぶのが一般的です。また、調整池の設置はあくまで下流河川改修との関連で求められるものですから、調整池は法第32条の公共施設管理者との協議に基づくものとも解され、管理もできる限り市の管理とするようにしてください。

(3) 排水施設の構造（政令第26条第3号）

雨水以外の下水は、原則として、暗渠によって排出できるようにしてください。

(解説)

家庭雑排水について、雨水と同程度以上に清浄であるものと解するのは困難であるが、小規模な開発で周辺に公共の下水道がなく、区域内だけを暗渠とする意味が薄いような場合に限り、「原則」の例外として道路側溝等により排出することが認められています。（「開発許可制度の解説」）

(4) 排水施設に関する技術細目（省令第26条）

- ① 排水施設は、堅固で耐久性を有する構造でなければなりません。
- ② 排水施設は、コンクリート、レンガその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最小限度のものとする措置が講ぜられていることが必要です。
- ③ 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されていることが必要です。
- ④ 公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分の内径又は内のり幅は、20cm以上でなければなりません。
- ⑤ 排水施設のうち暗渠の次の箇所には、柵又はマンホールが設けられていることが必要です。
 - イ) 公共の用に供する管渠の始まる場所
 - ロ) 流路の方向、勾配、又は横断面が著しく変化する箇所（ただし、管渠の清掃に支障がないときは、この限りではない。）
 - ハ) 管渠の長さがその内径又は内のり幅の120倍を超えない範囲において管渠の維持管理上必要な箇所

- ⑥ 枿又はマンホールの底には、専ら雨水を排除すべき枿にあつては深さ15cm以上の泥だめが、その他の枿又はマンホールにあつては接続する管渠の内径又は内のり幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていることが必要です。

(解説)

1) 雨水排水基準

- ① 排水路勾配は、原則として、下流に行くに従い緩勾配になるように計画し、流速は、排水路の磨耗や土砂堆積が生じないように配慮し、 $0.8\sim 3.0\text{m}/\text{sec}$ とします。なお、理想的な流速は、 $1.0\sim 1.8\text{m}/\text{sec}$ 程度とされています。
- ② 流下断面の決定にあたっては、土砂の堆積等を考慮して20%程度の余裕をみてください。
- ③ 開渠の最小内幅は、宅地内排水、法面排水を除き、維持管理を考慮し $30\times 30\text{cm}$ とします。
- ④ 雨水管渠の最小管径は、250mmとします。
- ⑤ 道路幅員内の側溝にはコンクリート蓋 (T-25) を設置し、維持管理のため鋼製グレーチング蓋 (T-25) を20mに1箇所程度の割合で設置するものとします。
- ⑥ 雨水枿は、公道と民有地の境界線付近で公道内に設置することを原則とします。雨水枿の形状及び構造は円形及び角形のコンクリート又は鉄筋コンクリート製とし、内径又は内のりを $30\sim 50\text{cm}$ 、深さを $80\sim 100\text{cm}$ 程度とします。
- ⑦ 雨水枿からの管取付管は、陶管、鉄筋コンクリート管、硬質塩化ビニル管又はこれと同等以上の強度及び耐久性のあるものを使用し、勾配を10%以上、最小管径を150mm以上とします。また、本管への取付けは60度又は90度支管を用い、本管の中心線から上方に取り付けるものとします。
- ⑧ 吐き口の位置及び構造は、放流する河川、港湾、海岸等の管理者と事前に十分協議のうえ決定してください。

2) 汚水排水基準

- ① 汚水管は、原則として円形管とし、下水道用鉄筋コンクリート管、硬質塩化ビニル管、陶管等を用い土圧等に対して十分耐えられるものとしてください。
- ② 汚水管の直径は、計画時間最大汚水量に対して口径に応じた余裕を見込み算定します。余裕率は、小口径管 (200~600mm) で100%、中口径管 (700~1,500mm) で50~100%、大口径管 (1,650~3,000mm) で25~50%とします。
- ③ 流速は、沈殿物が堆積しないように配慮し、 $0.6\sim 3.0\text{m}/\text{sec}$ とします。ただし、理想的な流速は、雨水管渠同様、 $1.0\sim 1.8\text{m}/\text{sec}$ 程度としてください。
- ④ 最小管径は、200mmとします。
- ⑤ 汚水枿は、公道と民有地の境界付近とし、民有地内に設置することを原則としてください。汚水枿の形状及び構造は、円形及び角形のコンクリート製又は鉄筋コンクリート製とし、内径又は内のりを $30\sim 70\text{cm}$ 、深さを $70\sim 100\text{cm}$ とします。
- ⑥ 汚水枿からの取付管は、雨水枿の場合と同様ですが、最上流部にあたる取付管は、本管に対し直線方向からマンホールに接続するか、インバートの形状を工夫して汚水の逆流防止を図るものとしてください。

3) 雨水・汚水共通排水基準

- ① 管渠を公共施設用地内に敷設する場合は、その埋設位置、深さ、構造等について当該施設管理者と協議しなければなりません。なお、最小土被りは、原則として1m (道路法施行令第12条第4号) としますが必要に応じて防護工を施さなければなりません。
- ② 管渠には、管渠の種類及び土質に応じて適切な基礎工を施さなければなりません。

表-7 管の種類と基礎

管 種		地 盤	硬質土及び普通土	軟 弱 土	極 軟 弱 土
剛性管	鉄骨コンクリート管		砕石基礎 コンクリート基礎	はしご胴木基礎 コンクリート基礎	はしご胴木基礎 鳥居基礎 鉄筋コンクリート基礎
	陶管		砂基礎 砕石基礎	砕石基礎 コンクリート基礎	
可とう性管	硬質塩化ビニル管		砂基礎	砂基礎 ベットシート基礎 ソイルセメント基礎	ベットシート基礎 ソイルセメント基礎 はしご胴木基礎 布基礎
	強化プラスチック複合管		砂基礎 砕石基礎		
	ダクタイル鋳鉄管 剛管		砂基礎	砂基礎	砂基礎 はしご胴木基礎 布基礎

注1. 岩盤に布設する場合は、応力を均等に分布できる構造となる基礎としなければなりません。

注2. 地盤の区分を例示すると、表-8のとおりです。

図-6 剛性管きよの基礎工の種類

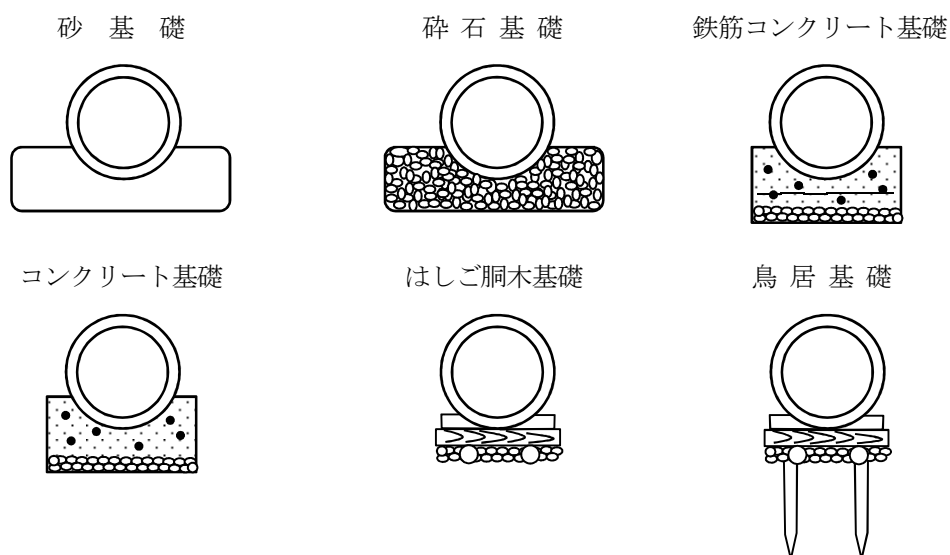


表-8 地盤の区分例

地 盤	代 表 的 な 土 質
硬 質 土	硬質粘土、れき混じり土及びれき混じり
普 通 土	砂、ローム及び砂質粘土
軟 弱 土	シルト及び有機質土
極 軟 弱 土	非常に緩い、シルト及び有機質土

③ 管渠の接合は次のとおりとします。

管渠の方向、勾配、管渠径の変化する箇所又は管渠の合流箇所にはマンホールを設け、原則として水面接合又は管頂接合とします。

地表勾配が急な場合には、管渠径の有無に関わらず、原則として地表勾配に応じ、段差接合又は階段接合とします。段差接合では、1箇所当たりの段差は1.5m以内とし、階段接合の1段当たりの高さは0.3m以内とします。

2本の管渠が合流する場合の中心角は、原則として60度以下とし、曲線をもって合流する場合の曲線半径は、内径の5倍以上とします。

- ④ 管渠の継手は、水密性及び耐久性のあるものとしてください。軟弱地盤等において、管渠とマンホール等の剛性の高い構造物と接続する場合は、必要に応じて可とう性の継手を用いてください。
- ⑤ マンホールの間隔は、管径別のマンホール最大間隔が定められているので留意してください。

表-9 マンホールの管渠径別最大間隔

管 渠 径 (mm)	300以下	600以下	1,000以下	1,500以下	1,650以下
最 大 間 隔 (m)	50	75	100	150	200

- ⑥ マンホールは、原則として形状寸法及び用途に応じた標準マンホール及び組立マンホールとするが埋設物の関係、管渠の構造等により特殊マンホールを用いてください。

表-10 マンホールの形状別用途

呼 び 方	形 状 寸 法	用 途
1号マンホール	内 径 90cm 円 形	管の起点及び600mm以下の管の中間点並びに内径450mmまでの管の会合点。
2号マンホール	内 径 120cm 円 形	内径900mm以下の管の中間点及び内径600mm以下の管の会合点。
3号マンホール	内 径 150cm 円 形	内径1,200mm以下の管の中間点及び内径800mm以下の管の会合点。
4号マンホール	内 径 180cm 円 形	内径1,500mm以下の管の中間点及び内径900mm以下の管の会合点。
5号マンホール	内のり 210×120cm 角形	内径1,800mm以下の管の中間点。
6号マンホール	内のり 260×120cm 角形	内径2,200mm以下の管の中間点。
7号マンホール	内のり 300×120cm 角形	内径2,400mm以下の管の中間点。

表-11 組立マンホールの形状別用途

呼 び 方	形 状 寸 法	用 途
組立0号マンホール	内 径 75cm 円 形	小規模な排水又は起点。
組立1号マンホール	内 径 90cm 円 形	管の起点及び600mm以下の管の中間点並びに内径450mmまでの管の会合点。
組立2号マンホール	内 径 120cm 円 形	内径900mm以下の管の中間点及び内径600mm以下の管の会合点。
組立3号マンホール	内 径 150cm 円 形	内径1,200mm以下の管の中間点及び内径800mm以下の管の会合点。
組立4号マンホール	内 径 180cm 円 形	内径1,350mm以下の管の中間点及び内径800mm以下の管の会合点。

表-12 特殊マンホールの形状別用途

呼 び 方	形 状 寸 法	用 途
特 1 号マンホール	内のり 60×90cm 角形	土被りが特に少ない場合、他の埋設物等の関係等で 1 号マンホールが設置できない場合。
特 2 号マンホール	内のり 120×120cm 角形	内径1,000mm以下の管の中間点で、円形マンホールが設置できない場合。
特 3 号マンホール	内のり 150×120cm 角形	内径1,200mm以下の管の中間点で、円形マンホールが設置できない場合。
特 4 号マンホール	内のり 180×120cm 角形	内径1,500mm以下の管の中間点で、円形マンホールが設置できない場合。
現 場 打 ち 管 渠 用 マ ン ホ ー ル	内 径 90、120cm 円形	矩形渠、馬蹄形渠など及びシールド工法等による管渠の中間点。ただし、Dは管渠の内幅。
	内のり D×120cm 角形	
副 管 付 き マ ン ホ ー ル		管渠の段差が0.6m以上となる場合。

- ⑦ マンホールの蓋は、鋳鉄製を標準とします。
- ⑧ マンホールの足掛け金物は、鋼鉄製（樹脂被覆）を標準とし、幅30cm、設置間隔30cmとします。
- ⑨ マンホールの上・下水管の段差が60cm以上の場合は、本管の径に応じた副管を原則としてマンホールの外側に設置してください。

表-13

本 管 径 (mm)	200	250	300	350	400	450	500	600	700以上
副 管 径 (mm)	150	200	200	200	200	250	250	300	別途

5 給水施設（法第33条第1項第4号）

[主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する開発行為を除かれます]

(1) 全般的基準（法第33条第1項第4号）

開発区域の規模、形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、予定建築物等の用途、敷地の規模及び配置を勘案して、開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されていることが必要です。また、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ていることが必要です。

(解説)

将来、維持管理上必要とする水道施設は全て市に無償譲渡してください。

(2) 消防用水利施設（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ることが必要です。

(解説)

消防に必要な水利施設は下記技術基準によるほか、開発区域を所管する消防署と協議してください。

参考として、消防用水利施設の基準を定めた消防法、消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）、消防力の基準（昭和36年消防庁告示第2号）の抜粋を記載しておきます。

消 防 法

(消防水利の基準及び水利施設の設置等の義務)

第20条 消防に必要な水利の基準は、消防署がこれを勧告する。

2 消防に必要な水利施設は、当該市町村がこれを設置し、維持及び管理するものとする。但し、水道については、当該水道の管理者が、これを設置し、維持し及び管理するものとする。

消防水利の基準

第1条 この基準は、市町村の消防に必要な最低限の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40m³以上又は取水可能水量が1m³/分以上で、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150mm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1辺が180m以下となるように配管されている場合は、75mm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、市街地又は準市街地の防火対象物から一の消防水利に至る距離が、別表に掲げ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、140m以下となるように設けなければならない。

3 前2項に定める配置は、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。

第5条 消防水利が、指定水量（第3条第1項に定める数量）の10倍以上の能力があり、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140m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4.5m以下であること。
- 二 取水部分の水深が0.5m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1辺が0.6m以上又は直径が0.6m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条管関係）

用途地域	年平均風速	4 m／S 未満	4 m／S 以上
近隣商業、商業、工業、工業専用		1 0 0	8 0
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		1 2 0	1 0 0

消防力の基準

第1条 この基準において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 市街地 建築物の密集した地域のうち平均建ぺい率(街区内の建築物の建築面積の合計のその街区の面積に対する割合をいう。以下各号において同じ。)が10%以上の街区の連続した区域で、その区域内の人口が1万人以上のものをいう。
- 二 密集地 建築物の密集した地域のうち、平均建ぺい率が10%以上の街区の連続した区域であって、その区域内の人口が千人以上1万人未満のものをいう。

6 地区計画等（法第33条第1項第5号）

開発区域内の土地について地区計画等（地区計画、沿道地区計画、集落地区計画、住宅地高度利用地区計画、再開発地区計画、防災街区整備計画で各地区整備計画等が定められている場合に限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計を当該地区計画に定められた内容に即して定めてください。

（解説）

「即して定めてください」とあるのは、開発行為の計画等が当該地区計画等の内容に正確に一致している場合のほか、地区計画等には一致していないが地区計画等の目的が達成されるよう定めていると認められる場合も含んでいます。

7 公共・公益的施設（法第33条第1項第6号）

（1）全般的基準（法第33条第1項第6号）

開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺における環境の保全とが図られるように、公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていることが必要です。

（解説）

「用途の配分が定められていること」とあるのは、公共施設、公益的施設及び建築物等のように供される敷地が、適切に配分されるような設計となっていることの意味であって、それぞれの施設の管理予定者と協議した上でその用地として確保されていればよいということです。

（2）技術的細目（政令第27条）

[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]

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ることが必要です。
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。

（解説）

「配置されていることが必要です」とあるのは、開発者自ら整備すべき旨を定めたものではなく、用地として確保する意味です。

「その他の公益的施設」としては、行政施設（派出所、郵便局、市・区役所、出張所等）、集会施設（集会所、公民館等）等が該当します。

後段のただし書は、誘致距離及び規模から考え既存のものが十分利用できる場合はこの限りではないとする緩和規定です。

公益施設の施設計画に際し必要となる各種基準、一般の住宅団地の住区構成と施設配置の標準及び土地利用構成の標準を下表に示すので参考としてください。

表-14 住区構成と施設配置

近隣区数			1	2	3
戸 数 人 口	50～150	500～1,000	2,000～2,500	4,000～5,000	8,000～10,000
	200～600	2,000～4,000	7,000～10,000	14,000～20,000	28,000～40,000
	(隣保区)	(分区)	(近隣住区)	(地	区)
教 育 施 設		幼稚園	小学校	中学校	高等学校
福 祉 施 設		保育所、託児所			(社会福祉施設)
保 健		診療所（巡回）	診療所（各科）		病院（入院施設） 保健所
保 安		警察派出所（巡 回）	巡查駐在所		警察署
	防火水槽（消火 栓）		消防（救急）派出 所		消防署
集 会 施 設	集会室	集会所			公民館
文 化 施 設				図書館	
管 理 施 設		管理事務所		市役所出張所	
通 信 施 設		ポ ス、公衆電話	郵便局、電話交換所		
商 業 施 設		日用品店舗		専門店、スーパーマーケット	
サービス施設		協同浴場	新聞集配所	銀行	映画館、娯楽施設

8 防災安全施設（法第33条第1項第7号）

(1) 全般的基準（法第33条第1項第7号）

開発区域内の土地が、地盤の軟弱な土地、がけ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、地盤の改良、擁壁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ることが必要です。

(2) 軟弱地盤に対する措置（政令第28条第1号）

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を講じてください。

(解説)

軟弱地盤対策は、「宅地防災マニュアル」に準拠することとします。同マニュアルによれば、軟弱地判定の目安は地表面下10mまでの地盤に次のような土層の存在が認められる場合としています。

- ① 有機質土・高有機質土
- ② 粘性土で、標準貫入試験で得られるN値が2以下あるいはスウェーデン式サウンディング試験において100kg以下の加重で自沈するもの
- ③ 砂で、標準貫入試験で得られるN値が10以下あるいはスウェーデン式サウンディング試験において半回転数(N_{sw}) が50以下のもの

なお、軟弱地盤の判定にあたって土質試験結果が得られている場合には、そのデータも参考にしてください。

(3) 開発行為によって生ずるがけに対する措置（政令第28号第2号、6号、省令第23条、第27条）

- ① がけの上端に続く地盤面は、特別な事情がない限り、そのがけの反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配をとってください。
- ② 次のがけ面は擁壁で覆うようにしてください。
- ア) 切土をした土地の部分に生じる高さが2mを超えるがけ
 - イ) 盛土をした土地の部分に生じる高さが1mを超えるがけ
 - ウ) 切土と盛土と同時にした土地の部分に生じる高さが2mを超えるがけ
- ただし、切土をした土地の部分に生じることとなるがけ又はがけの部分で表-15に該当するがけ面については、この限りではありません。

表-15 土質区分による擁壁を要しない場合

土 質	アがけの高さに関係なく法面仕上げでよい場合	がけの高さに関係して法面仕上げでよい	
		イがけの高さ ≤ 5	ウがけの高さ > 5
(a) 軟岩（風化の著しいものを除く）	がけ勾配 $\leq 35^\circ$ 1 : 0.6	$60^\circ < \text{がけ勾配} \leq 80^\circ$ 1 : 0.2	がけの上端から 5m以内のがけ面についてはイに該当する。 5mを超えた部分については擁壁で覆わなければならない。
(b) 風化の著しい岩	がけ勾配 $\leq 35^\circ$ 1 : 1.2	$40^\circ < \text{がけ勾配} \leq 50^\circ$ 1 : 0.8	
(c) 砂利、真砂土、硬質粘土、関東ローム。その他これに類するもの	がけ勾配 $\leq 35^\circ$ 1 : 1.5	$40^\circ < \text{がけ勾配} \leq 50^\circ$ 1 : 1.0	

「がけ」の定義（省令第 16 条第 4 項の表中「造成計画平面図」の欄）

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

規定適用上の「がけ」の範囲（省令第23条第2項）

小段によって上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の上端を含み、かつ、水平面に対し 30° の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなします。

擁壁を設置しなくてもよい場合（省令第23条第3項）

- 1 土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果、擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合
- 2 災害の防止上支障がないと認められる土地において、擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合

③ 擁壁は次に定められるところによらなければなりません。（省令第27条）

- ア) 擁壁の構造は、構造計算、実験等によって、土圧、水圧及び自重等によって擁壁が破壊されず、転倒せず、沈下せず、その基礎がすべらないことが確かめられたものであることが必要です。
- イ) 擁壁背面の排水をよくするため、水抜き穴が設けられ、水抜き穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていることが必要です。
- ウ) 高さが2mを超える擁壁には、建築基準法施行令第142条（同令第7章の8の準用に関する部分を除く）の規定を準用します。

擁壁は、次に定めるところによらなければなりません。

- 1 鉄筋コンクリート造、石造その他これらに類する腐らない材料を用いた構造としてください。
- 2 石造の擁壁は、裏込めにコンクリートを用い、石と石とを十分に結合するようにしてください。
- 3 擁壁の背面の排水をよくするために水抜穴を設け、擁壁の裏面で水抜穴の周辺に砂利等をつめてください。

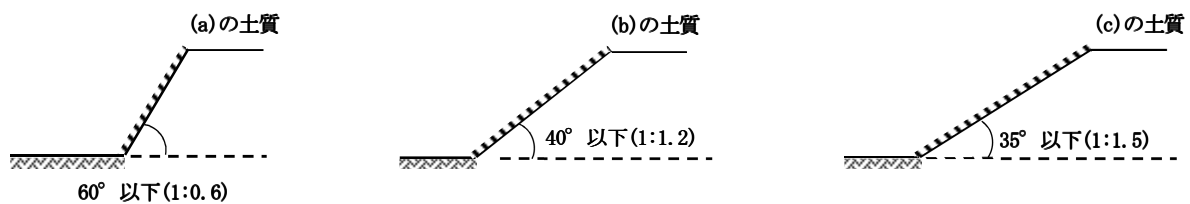
- ④ 開発行為によって生じたがけ面は、崩壊しないように擁壁の設置、石張り、モルタル吹付けその他の措置が必要です。（政令第28条第6号）

(解説)

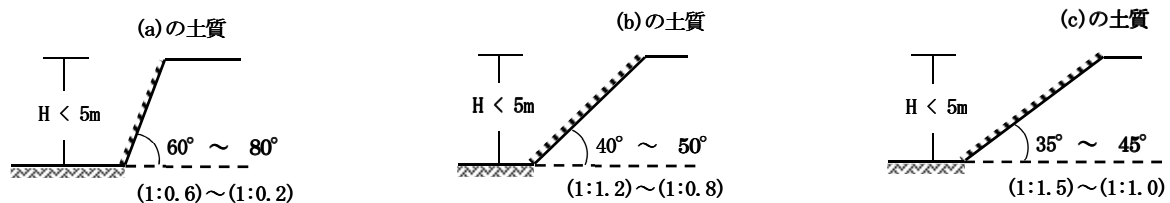
② 表-15「土地区分による擁壁を要しない場合」を図示すると図-7 のようになります。

図-7 土質の区分による擁壁を要しない場合

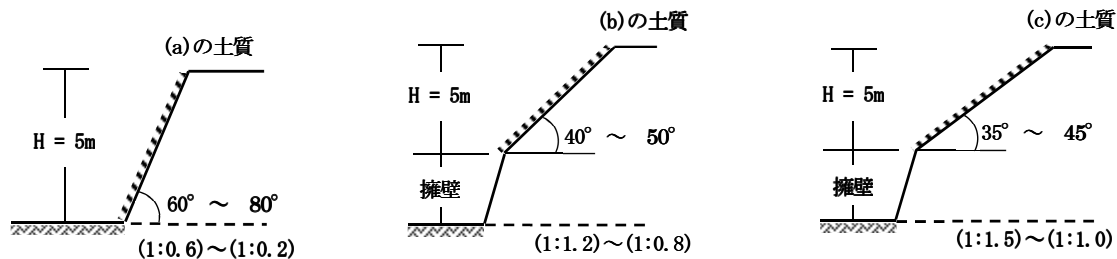
ア がけの高さに関係なく法面仕上げでよい場合



イ がけの高さが5m以内で法面仕上げをする場合

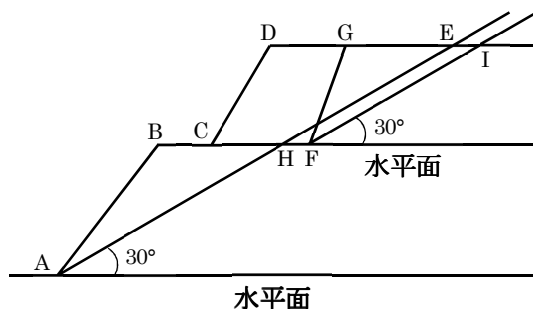


ウ がけの高さが5m以上で法面仕上げをする場合



省令第23条第2項の一体のがけとみなされる場合を図示すると図-8のとおりです。

図-8 一体のがけとみなされるがけ



ABCDEで囲まれる部分は一体のがけとみなされます。
 ABCFGEで囲まれる部分は一体のがけとみなされません。
 (ABCHとFGEIとは別々のがけ)

③ 鉄筋コンクリート造等擁壁の構造計算をする場合、都市計画法の省令にはその基準が定められていないため、宅地造成等規制法施行令第7条第2項の規定を準用することとし、計算の詳細は「宅地防災マニュアル」を参照してください。

構造計算の基準（宅地造成等規制法施行令第7条第2項）

- 1 土圧、水压及び自重（以下「土圧等」という）によって擁壁の各府に生じる応力度が、擁壁の材料である鋼材又はコンクリートの許容応力度を越えてはなりません。
- 2 土圧等による擁壁の転倒モーメントを、擁壁の安定モーメントの2/3以下にしてください。
- 3 土圧等による擁壁の基礎のすべり出す力を、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の2/3以下にしてください。
- 4 土圧等によって擁壁の地盤に生じる応力度が、当該地盤の許容応力度を越えないようにしてください。ただし、基礎杭を用いた場合においては、土圧等によって基礎杭に生ずる応力が、基礎杭の許容支持力を超えないようにしてください。

④ 法面保護工は、法面の勾配、土質、気象条件、保護工の特性及び維持管理等について総合的に検討し、経済性・施工性に優れた工法を選定するものとするが、詳細は「宅地防災マニュアル」によってください。

(4) 切土をする場合の措置（政令第28条第3号）

切土をした後の地盤にすべりやすい土質の層があるときは、その地盤にすべりが生じないように、くい打ち、土の置換えその他の措置を講じてください。

(5) 盛土をする場合の措置（政令第28条第4号、第5号）

- ① 盛土に雨水その他の地表水の浸透によるゆるみ、沈下又は崩壊が生じないように、締め固めその他の措置を講じてください。
- ② 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すべり面とならないように、段切りその他の措置を講じてください。

(解説)

① 盛土の施工に先立ち、原地盤の草木の腐食による盛土の緩みや有害な沈下が生じないように、樹木の伐開、除根及び除草を行ってください。また、盛土と原地盤との間に浸透水や湧水が生じる場合は、必要に応じてフィルター層や地下排水溝を設け、それらを適切に処理してください。

土の敷均しは盛土を均一に締め固めるために最も重要な作業であり、一層当たりのまき出し厚さは、30cm～50cmを標準とします。

盛土高さが5mを超えるときには、盛土高さ5m毎に幅1～2mの小段を設けてください。この場合、小段には、2～5%程度の排水勾配をつけて施工し、必要に応じて排水溝を設置するなど法面の保護に配慮してください。

② 原地盤の勾配が15°（約1：4）程度以上の場合には、原地盤が岩である場合を除き、高さ50cm、幅1m程度以上の段切りを行い、段切り面には排水のための勾配をつけてください。

図-9 切土のり面の標準横断面図

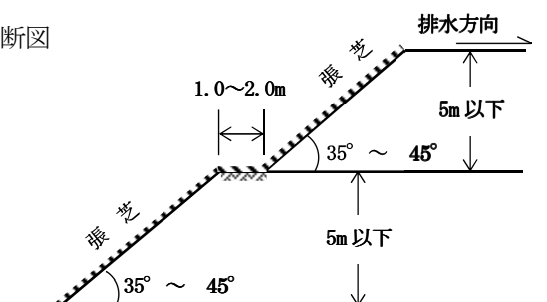


図-10 盛土の裏面の標準横断面図

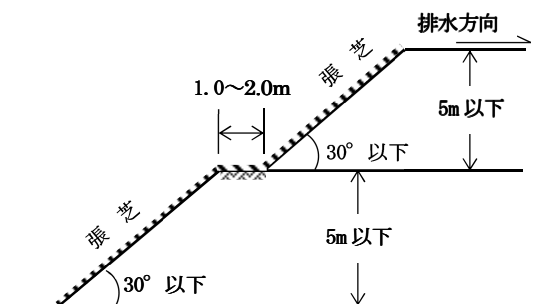
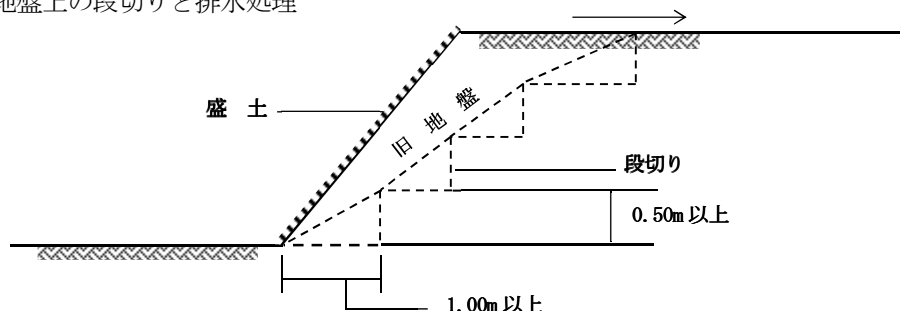


図-11 傾斜地盤上の段切りと排水処理



(6) 従前のがけについての措置（秋田県建築基準条例第4条）

開発行為を行う土地の区域内又は隣接地にがけが存在し存置する場合は、予定建築物の建築に際して、秋田県建築基準条例第4条の適用を受けるので、開発行為の土地利用計画にあたり予定建築物の位置及び擁壁の必要性等について検討する必要があります。

秋田県建築基準条例

第4条

高さ3mを超えるがけ（地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす傾斜地をいう。以下この項において同じ。）の上又は下に建築物を建築する場合であって、予定建築物の位置が、がけの上にあつてはがけの下端から、がけの下にあつてはがけの上端からの水平距離ががけの高さの2倍以内にあるときは建築物の安全を確保するために必要な擁壁を設けなければならない。

ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- 一 がけの土質又は形状により建築物の安全上支障がないと認められるとき。
- 二 がけの上に建築物を建築する場合であつて、建築物の基礎ががけに影響を及ぼさないと認められるとき。
- 三 がけの下に建築物を建築する場合であつて、建築物の主要構造部（がけ崩れによる被害を受ける恐れのない部分を除く。）を鉄筋コンクリート造その他これと同等の耐力を有する構造とすることにより、又はがけと建築物との間に流土止を設けること等により建築物の安全上支障がないと認められるとき。

2 前項擁壁については、建築基準法施行令第142条並びに宅地造成等規則法施行令第7条及び第8条の規定によらなければならない。ただし、建築物の安全上支障がないと認められる場合においては、この限りではない。

9 災害危険区域等の除外（法第33条第1項第8号、政令第23条の2）

主として自己の居住用又は自己の建築物等の建築のための開発行為を除き、開発区域内に次の土地を含まないください。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りではありません。

- ① 災害危険区域（建築基準法第39条第1項）
- ② 地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）
- ③ 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8条第1項）
- ④ 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）

10 樹木の保存・表土の保全（法第33条第1項第9号、政令第23条の3、同第28条の2、省令第23条の2）

開発区域の面積が1ha以上の開発行為にあつては、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、以下の措置が講ぜられていることが必要です。

- ① 高さが10m以上の健全な樹木の集団又は高さが5m以上で、かつ、面積が300㎡以上の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、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置を講じてください。ただし、①当該開発行為の目的、②開発区域の規模、形状及び周辺の状況、③開発区域の土地の地形及び地盤の性質、④予定建築物等の用途、⑤予定建築物等の敷地の規模及び配置に対し、当該樹木又は樹木の集団の位置を勘案してやむをえないと認められる場合はこの限りではない。
- ② 高さが1mを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その土地の面積が1,000㎡以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置を講じてください。

（解説）

① 樹木の保存

「樹木の集団」

樹木の集団とは、一団の樹林地でおおむね10㎡当たりの樹木が1本以上の割合で存する場合を目途とします。

「健全な樹木」

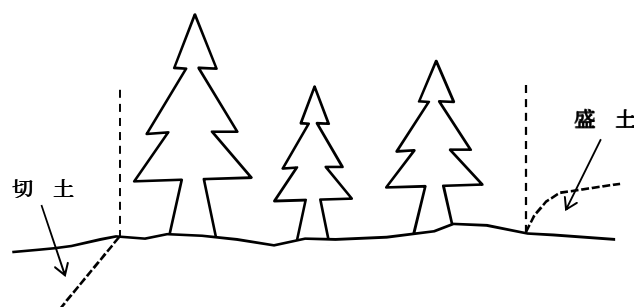
健全な樹木は、次により判断します。

- a 枯れていないこと。
- b 病気（松食虫、落葉病等）がないこと。
- c 主要な枝が折れていない等樹容が優れていること。

「保存の措置」

公園、緑地として保存・配置すること以外に、隣棟間空地、側道、プレイロット、コモンガーデン、緩衝帯、法面として活用することが考えられます。また、保存対象樹木又はその集団の存する土地は、少なくとも枝張りの垂直投影面下については、切土又は盛土を行わないことが必要です（図-12）。

図-12



「保存の措置を行わないことができる場合」とは

- a 開発区域の全域又は公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹木が存在する場合土地利用計画上、公園、緑地として定められている土地以外については、樹木保全の必要がありません。
- b 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木があり、公園として活用できる土地が他にある場合

② 表土の保全

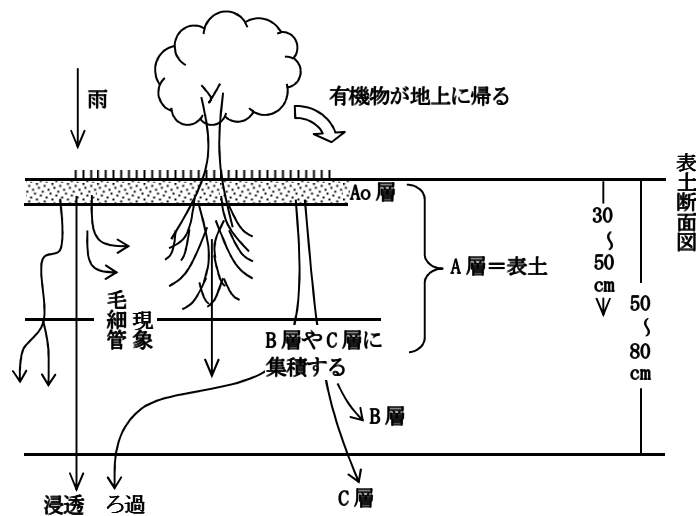
「表土」

表土とは、植物の育成にかけがえのない有機物質を含む表層土壌のことをいい、厚さは、図-13 の A 層を中心とした土壌層を対象として考慮することが適当です。

「切土、盛土の面積」

面積の取り方は、開発区域内で 1m 以上の切土又は盛土を行う部分の面積の合計を用い、必ずしも一団の土地を指しているわけではありません。

図-13



Ao 層（有機物層）：地表に堆積した有機物の層で、土壌の有機物の母材となるものである。

A 層（溶脱層）：下層の B 層に比べて風化の程度が進んでおり、組織は膨軟であって有機質に富み、暗色ないし黒色を呈する。植物の根は主にこの部分から養分、水分を吸収し下層にはほとんど入ってゆかない。水の通過量が多いため土壌の溶解性、無機成分、粘土等が溶脱される層である。

B 層（集積層）：A 層の下につづき、A 層から溶脱された可溶性成分、粘土等が集積する部分である。

C 層（母材料）：岩石が風化していない最下層の部分である。

11 緩衝帯（法第33条第1項第10号、政令第23条の4、同第28条の3、省令第23条の3）

開発区域の面積が1ha以上の開発行為で、騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築を目的とするものにあつては、次に掲げる開発区域の規模に応じた幅員以上の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ていることが必要です。

ただし、開発区域の土地が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、又は配置しないことができます。

開発行為の規模（ha）	緩衝帯の幅員（m）
1.0 ～ 1.5	4以上
1.5 ～ 5.0	5 "
5.0 ～ 15.0	10 "
15.0 ～ 25.0	15 "
25.0以上	20 "

（解説）

（1）語句の定義及び留意事項

「騒音、振動等による環境悪化」

騒音、振動等による環境悪化には、煤煙、悪臭が含まれると考えられますが、日照の悪化、ビル風の発生による環境の悪化は含まれません。

「緩衝帯」

緩衝帯は公共用地でなく、工場等の敷地の一部であるから、許可後の用途変更等が生じないようその区域を明らかにしておく必要があり、緩衝帯の境界に縁石又は境界杭を設置することが望まれます。

「緩衝帯幅員の緩和」

開発区域の周辺に、政令第28条の3ただし書で列記するもの以外で緩衝効果を有するものとしては、池、沼、植樹のされた大規模な街路、法面があげられる。これらについては、その幅員の1/2を緩衝帯の幅員に参入することができるのを原則とします。

（2）他法令との調整を要する事項

① 工場立地法による環境施設

開発行為の目的が工場用地とするものである場合には、工場立地法第4条第1項第1号の「環境施設」は、原則として「緩衝帯その他の緩衝帯」に含まれます。また、工場立地法に基づく「工場立地に関する準則」との調整に際しては、おおむねの上記基準で緩衝帯その他の緩衝帯が配置されていればよいことになります（「都市計画法の一部改正による開発許可制度事務の執行上留意すべき事項について（昭和50年3月18日付け計画局長、都市局長通達）記三（2）」、「同（宅地開発課長通達）記二」参照）。

「環境施設」（工場立地法第4条第1項第1号）

緑地及びこれに類する施設で工場又は事業場の周辺の地域の生活環境の保持に寄与するものとして省令で定めるものは、

＜緑地＞（省令第3条）

- 一 樹木が生育する10㎡を超える区画された土地であつて、次の基準の一に適合するもの及び樹冠の面積の大きさからみてこれと同等であると認められるもの
 - イ 10㎡当たり高木が1本以上あるもの
 - ロ 20㎡当たり高木が1本以上及び低木が20本以上あるもの

高木：成木に達したときの樹高が4m以上の樹木
低木：高木以外

- 二 低木又はその他の地被植物（除草等されているものに限る）で表面がおおわれている10㎡を超える土地

＜環境施設＞（省令第4号）

次の各号に掲げる施設の用に供する区画された土地で工場又は事業場の周辺の地域の生活環境の保持に寄与するように管理がなされるもの

- 一 噴水、水流、池その他の修景施設
- 二 屋外運動場
- 三 広場
- 四 屋内運動場
- 五 教養文化施設
- 六 前各号に掲げる施設に類するもの

＜環境施設の配置＞（工場施設の立地に関する準則第4条）

環境施設の設置は、製造業等に係る工場又は事業場（以下「工場等」という。）の環境施設のうちその面積の敷地面積に対する割合が15／100以上になるものを当該工場等の敷地の周辺部に、当該工場等の土地の利用状況等を勘案してその地域の生活環境の保持に最も寄与するように行うものとしします。

② 森林法による残置森林

森林法第10条の2の規定に基づく林地開発許可に当たっては、例えば住宅団地の場合には、残置森林等を20%以上確保するとともに、開発される森林の面積が20ha以上の場合には、当該森林の周辺部に幅30m以上の森林帯を残置又は造成すること等を求めることとして運用されています（平成3年7月25日付林野庁長官通達「開発行為の許可基準の運用規則について」等参照）。

なお、この内容については、都市計画法上の開発区域と森林法の開発区域が混同されやすいことから、建設省と林野庁の間で、照会・回答によりその趣旨の明確化が図られています（「開発行為の許可基準の運用細則等の取り扱いについて（平成3年6月3日付け事務連絡）」参照）

詳細については「林地開発許可申請の手引」（秋田県林務部）開発行為の許可基準5法第10条の2第2項第3号関係事項を参照してください。

12 輸送施設（法第33条第1項第11号、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が必要です。

13 申請者の資力・信用（法第33条第1項第12号、政令第24条の2）

主として、自己の居住又は業務の用に供する建築物等の建築目的で行う開発行為（開発行為の中断による災害を引き起こすおそれのある1ha以上の大規模な開発行為を除く。）以外の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が必要です。

（解説）

申請者の資力及び信用の審査には、施行規則第15条第4号で定められている資金計画書のほか、鹿角市規則第1条第1項第3号で定める下記書類の提出をもって行います。

- ① 法人の登記簿謄本（個人の場合は住民表の写し）
- ② 事業経歴書
- ③ 納税証明書（最近2箇年における国税、県税及び市税に係るもの）

なお、本基準に関しては下記通達が出ているので参考としてください。

「都市計画法による開発許可制度事務の執行上留意すべき事項について（昭和45年4月8日付け宅地部長通達）記3」

「開発許可申請に係る提出書類等の簡素化・統一化について（昭和61年5月13日付け建設経済局長通達）記一（2）」

「都市計画法の一部改正による開発許可制度事務の執行上留意すべき事項について（平成5年6月25日付け建設経済局長通達）記三（1）」

14 工事施工者の能力（法第33条第1項第13号、政令第24条の3）

主として自己の居住又は業務の用に供する建築物等の建築目的で行う開発行為（開発行為の中断による災害を引き起こすおそれのある1ha以上の大規模な開発行為を除く。）以外の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が必要です。

（解説）

工事施行者の能力の審査は、市規則第2条第1項第3号で定める下記書類の提出をもって行います。

① 事業経歴書

② 建設業の許可証明書

なお、13. 申請者の資力・信用に関する通達を参考としてください。

15 関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）

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又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき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相当数の同意を得ていることが必要です。

（解説）

相当数の同意を得ていることに該当する場合とは、開発行為をしようとする土地及び開発行為に関する行為をしようとするそれぞれの土地について、おおむね、

- (1) 同項同号に規定する権利を有するすべての者の2/3以上並びにこれらの者のうちの所有権を有するすべてのもの及び借地権を有するすべての者のそれぞれ2/3以上の同意を得ており、かつ、
- (2) 同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積との合計が、土地の総面積と借地権の目的となっている土地の総面積との合計の2/3以上である場合とされています（「都市計画法による開発許可制度事務の執行上留意すべき事項について」（昭和45年4月8日付け宅地部長通達）記4-3-4）を参照してください）。
当該基準に対する上記以外の通達
「開発許可に関する事務等の迅速な処理について（昭和57年7月16日付け計画局長通達）記二（二）」
「同上民間宅地指導室長通達一」
「開発許可申請に係る提出書類等の簡素化・統一化について（昭和61年5月13日建設経済局長通達）記一（1）」

16 公有水面埋立法による埋立地における開発行為（法第33条第6項）

公有水面埋立法第22条第2項の告示（埋立に関する工事の竣工認可告示）のあった埋立地において行う開発行為については、当該埋立地に関する同法第2条第1項の免許の条件においても第1項各号に規定する事項（開発許可基準）に関する定めがあるときは、その定めをもって開発許可の基準とし、第1項各号に規定する基準は、当該条件に抵触しない限度において適用することにしています。

（解説）

公有水面埋立法による埋立免許に際しては、その埋立の目的に照らして、埋立地の利便の増進と環境の保全が図られるように法33条第1項で定める開発行為の許可基準を同じ事項について所要の措置が講ぜられることとされており、これを開発許可の基準とすることが手続上合理的であることによります。

17 市街地再開発促進地域内における開発行為（法第33条第7項）

市街地再開発促進地域内における開発行為に関する基準については、第1項に定めるもののほか、別に法律で定める。

（解説）

都市再開発法第7条第1項に規定されている市街地再開発促進地域内における開発許可に関する基準の特例についての規定です。市街地再開発促進地域内における開発行為は、規模の大小に関わらず、市街地再開発促進地域に関する都市計画（公共施設の配置及び規模並びに単位整備区）等に適合して行われるものでなければならないことから設けられたものです（都市再開発法第7条の8参照）。

第5章 開発許可後の手続き及び規制

1 開発許可後の進行管理

開発許可制度の適正な運用を図るため、特に次の点に留意し、許可後の進行管理に努めることとしています。

- ① 工事の実施状況の把握（5ha 以上の大規模開発の場合はおおむね2 ヶ月毎に施工状況報告を提出してもらいます。）
- ② 工事完了公告前の建築の防止―現地の巡回の強化
- ③ 適宜建築物の用途の確認
- ④ 工事完了予定年月日に基づく工事施行意思の確認
- ⑤ 廃止の意思があり手続き遅延の場合の許可の取消し
- ⑥ 廃止の意思不明確でも地権者等の権利保護が必要な場合の取消し
- ⑦ 5ha 以上の大規模開発において特に必要と認められる場合の中間検査の実施

2 開発行為の変更の許可（法第35条の2）

- 1) 開発許可を受けた後、次に掲げる事項を変更する場合は、開発行為の変更許可を受けなければなりません。ただし、変更後の開発行為が開発許可の適用除外のものに該当することとなる場合は除きます。

- ① 開発区域（工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模
- 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
- ④ 自己の居住用、自己の業務用又は非自己用の別
- ⑤ 工事施行者
- ⑥ 資金計画（1ha 未満の自己の居住用又は業務用の目的で行う開発行為については除く）

- 2) 開発行為の変更許可を受けようとする者は

- ① 変更に係る事項
- ② 変更の理由
- ③ 開発許可の許可番号

を記載した申請書（市規則様式第3号）を市長に提出しなければなりません。

この変更許可申請書には、開発許可申請書に添付する図書（P14 3章―2 参照）のうち、開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付してください。

なお、開発許可の変更は、新規の開発行為に関する許可と同様、変更後の内容が第33 条に規定する要件に適合するものでなければ許可されません。

- 3) 次に掲げる軽微な変更をしていくときは、遅滞なく、「開発行為の変更について（届出）」（市規則様式第4号）をもって市長に届け出なければいけません。

- ① 設計の変更のうち、予定建築物等の敷地の形状の変更。

ただし次に掲げるものを除きます。

イ. 予定建築物等の敷地の規模の1/10 以上の増減を伴うもの

ロ. 住宅以外の建築物又は第一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。ただし、1ha 以上の自己の業務用又は非自己用の目的で行う開発行為にあっては、工事施行者の氏名、若しくは名称又は住所の変更に限ります。

- ③ 工事の着工予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

- 4) 開発行為の変更の内容が、既存の公共施設又は新たに設置される公共施設に関する事項に該当する場合には、法第32 条の規定による同意又は協議を改めて得ることが必要です。

- 5) 開発行為の変更の対象となるものは、開発許可後工事完了公告前の変更であり、当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更が行われる場合は新規の開発行為として取扱われます。

3 開発行為の廃止（法第38条）

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

この届出は、省令別記様式第8 による開発行為に関する工事の廃止の届出書を提出して行います。

4 許可に基づく地位の承継（法第44条、第45条）

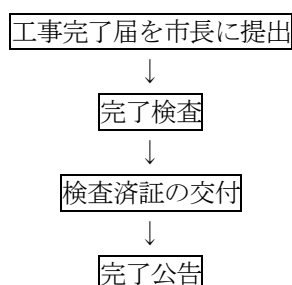
1) 開発許可を受けた者が有していた当該許可に基づく地位の承継は、許可を受けた者の相続人その他の一般承継人が行うことができます。

※一般承継人とは、合併後存続する法人（吸収合併の場合）又は合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）を指します。

2) 一般承継人以外の者は、開発許可を受けた者から、当該開発区域内の土地の所有者その他開発行為に関する工事を施行する権原を取得したうえで、市長の承認を得た場合、開発許可を受けた者が有していた開発許可に基づく地位を承継することができます。承認申請を行う場合、承認申請書「地位承継の承認について（申請）」（市規則様式第12号）及び市規則第8条規定する書類を市長に提出して行います。

5 工事の完了届と検査及び完了公告（法第36条）

1) 開発行為の工事が完了した場合の手続き



2) 工事完了届の提出

開発許可を受けた者は、当該開発区域（開発区域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又は公共施設に関する工事を完了したときは、その旨を市長に届出なければなりません。この場合、届出は、開発行為に関する工事を完了したときは、省令別記様式第4 による「工事完了届書」を、公共施設に関する工事を完了したときは、省令別記様式第5 による「公共施設工事完了届出書」を提出して行います。なお、事務処理の迅速化を図るうえで、許可申請時において公図と照合する地番一覧表を添付していない場合、この届出の際に添付してください。

3) 完了検査及び検査済証の交付

工事完了届出書が提出された場合、市長は、当該工事が開発許可の内容に適合しているかについて検査し、適合していると認められる場合には、開発行為に関する工事にあつては省令別記様式第6 による「検査済証」を、公共施設に関する工事にあつては省令別記様式第7 による「検査済証」を開発許可を受けた者に交付します。完了検査を急ぐ必要がある場合には、検査実施日について予め調整をしてください。

4) 工事完了公告

工事完了公告は、開発行為に関する工事については、

- ① 開発区域又は工区に含まれる地域の名称
- ② 開発許可を受けた者の住所及び氏名

公共施設に関する工事については、

- ① 開発区域又は工区に含まれる地域の名称
- ② 公共施設の種類、位置及び区域

- ③ 開発許可を受けた者の住所及び氏名
をそれぞれ明示し、告示します。

◆完了公告の効果

工事完了公告は、開発行為完了後引き続き想定される建築行為等に様々な規制を有しており、これを整理すると以下のとおりになります。

完了公告がなされない場合	当該宅地における建築等の禁止	……………	法第37条
完了公告がなされた場合	公共施設の管理者への引継ぎ	……………	法第39条
	公共施設用地の帰属	……………	法第40条
	予定建築物等以外の建築等の制限	……………	法第42条

6 開発行為により設置された公共施設の管理（法第39条）

1) 公共施設の範囲

道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路、消防の用に供する貯水施設

2) 公共施設を管理する者

原則 完了公告日の翌日から市

例外 完了公告日の翌日から次に掲げる者

①法令に基づき管理する者

②法第32条に基づく協議により、別段の定めとした管理者

- 3) 公共施設の管理が円滑に移行できるように、工事完了時までには開発者は当該用地を取得しておく等必要な措置を講じなければなりません。

7 公共施設の用に供する土地の帰属（法第40条）

- 1) 従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合、従前の公共施設用地で国又は地方公共団体が所有するものは、工事完了公告の翌日から、

・従前の公共施設用地→開発許可を受けた者に帰属します。

・新たに設置された公共施設用地→国又は地方公共団体に帰属します。

※ 法定外公共物（農道、水路）については、新たに設置される公共施設は、従前の公共施設と規模、構造、数が同一であることを要しません。例えば排水路として機能していた水路を用途廃止し、下水道又は道路側溝等の排水施設が設置された場合もこれに該当します。

- 2) 新たに設置された公共施設用地は、工事完了公告の翌日から管理者に帰属します。

- 3) 確実な帰属手続きを行うための措置

① 当該公共施設用地の帰属手続きについては、検査済証交付後遅滞なく嘱託登記に必要な登記承諾書、印鑑証明書等の書類を提出してください。

② ただし、開発者が地権者から所有権等を取得済みで近い将来（完了公告後おおむね1ヶ月程度）確実に帰属手続きが行われる見通しがあると市長が認めたときは、この限りではありません。

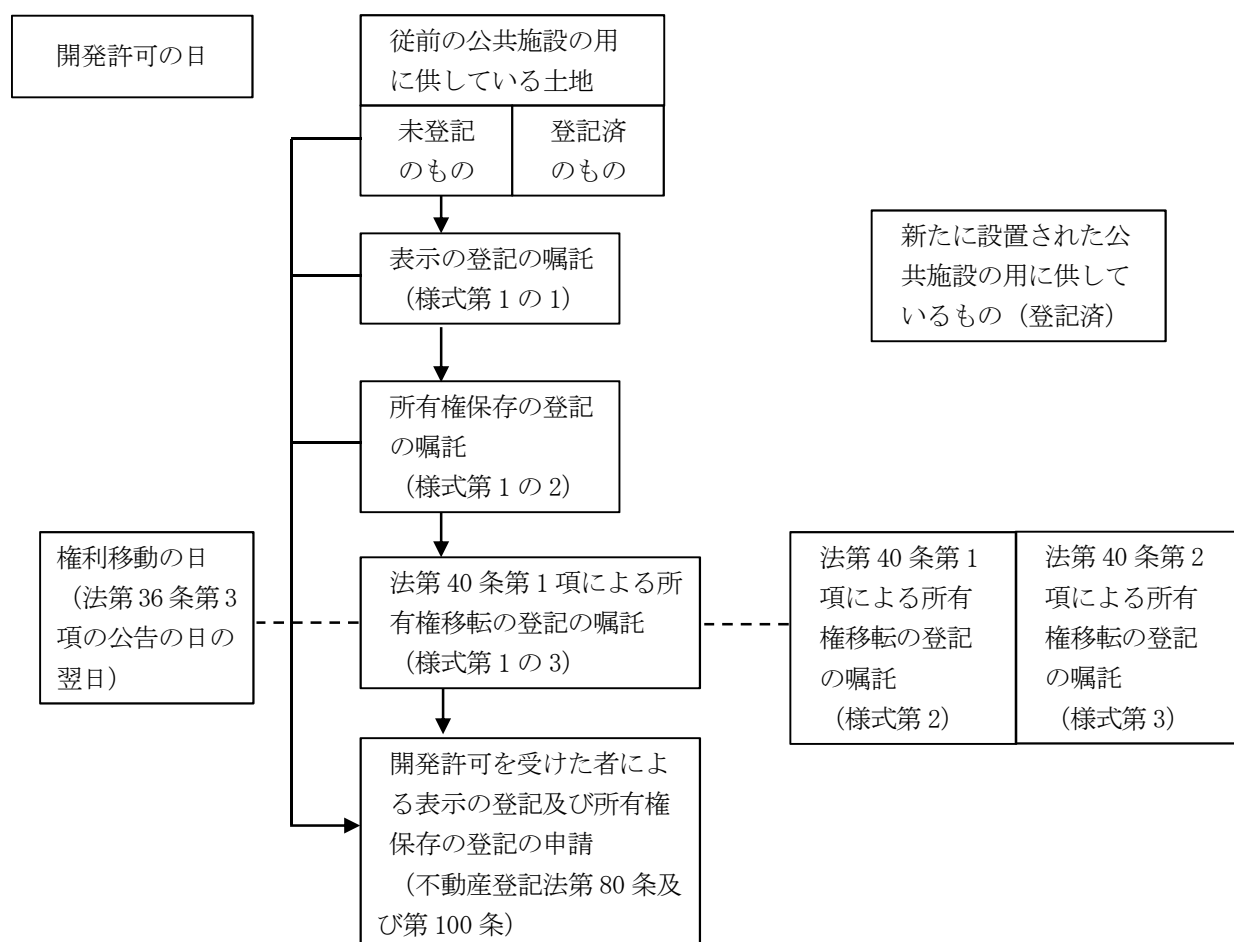
③ 開発者に正当な理由がなく①の書類の提出がない場合は、一時工事完了検査済証の交付を保留するものとし、また、同一の開発者が先行実施した開発行為に関し、正当な理由なく、①の手続きに協力しない場合は、原則として後発の開発行為に係る工事完了に伴う手続きを保留します。

8 公共施設の用に供する土地の帰属に係る不動産登記手順

1) 下表の必要書類を提出して下さい。

対 象 地	種 類	時 期	手続を行う者	必要書類 (各 1 部)
① 従前の公共施設の用地 (表示登記のないもの)	表示登記	完了公告の翌日前	(嘱託者) 市長等	地積測量図 土地所在図
② ①の手続きを了したもの	保存登記			—
③ 従前の公共施設の用地	移転登記 (→開発者)	完了公告の翌日		住所証明書
④ 代替として設置された公共 施設の用地	移転登記 (→国等)			登記承諾書 印鑑証明書
⑤ 新たに設置された公共施設 の用地	移転登記 (→国等)			登記承諾書 印鑑証明書
⑥ ①に同じ (①、②、③に依 らない場合)	(開発者帰属) 表示登記	完了公告の翌日以降		開発者

◆手続きを図示すると以下のとおりとなります。



9 工事完了告示前の建築制限等（法第37条）

1) 建築等の制限

次の場合を除いては工事完了公告前には、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。

- ① 工事用仮設建築物、仮設工作物
- ② 市長が支障がないものとして承認した場合
- ③ 当該開発行為の関係権利者が開発に同意していない場合で、権利の行使として行う場合

2) 承認の基準

1)の②に基づき、市長は支障がないものとして承認する場合は、次のいずれかに該当するものでなければなりません。

- (1) 災害があった場合の応急仮設建築物
- (2) 駅舎、官公署等の公益的施設を先行的に建設する場合
- (3) 開発区域内に既存の建築物を移転し、又は改築する場合
- (4) その他次の条件を全て満たす場合
 - ① 原則として自己の居住又は業務の用に供する建築物等であること。
 - ② 建築行為等が宅地の造成と同時に施行することが必要であることが社会通念上相当な理由があるものと認められること。
 - ③ 建築物等が工事完了公告前に併用開始されるおそれがないこと。

3) 建築承認申請

承認申請は、「工事完了公告前建築等承認申請書」（市規則様式第8号）に次の図書を添付して行います。

- (1) 建築物等の配置図及び平面図（1/500 以上）
- (2) 建築物等の敷地の利用に関する権利を有することを証する書類
当該敷地の土地登記簿謄本、及び関係権利者の建築等についての同意書等（開発許可の同意書とは異なる）
- (3) 開発許可を受けた者の同意書
- (4) 開発許可に関する工事及び建築工事を対照した工程表等特に必要と認められる書類

10 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条）

1) 建築等の制限の内容

開発許可を受けた開発区域においては、工事完了公告後

- ① 予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築又は新設してはなりません。
- ② 建築物を改装し、又は用途を変更して予定建築物以外の建築物としてはなりません。

2) 制限の特例

ただし、次に掲げる場合はこの限りではありません。

- ① 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地域における環境の保全上支障はないと認めて許可した場合。
- ② 建築物及び第一種特定工作物で建築基準法施行令第138条第3項で指定するもので、当該開発区域内の土地について、用途地域、流通業務地区又は臨港地区（ただし分区が定められている場合に限り）が定められている場合。

3) 許可の基準

2)の①に基づき市長が許可する場合は、次のいずれかに該当するものでなければなりません。

- ① 当該申請に係る建築物が法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物である場合。
- ② 当該申請が法第43条第1項第1号から第4号まで、又は第6号に該当する場合。
- ③ 当該申請に係る建築物等が、法第34条第1号から第12号までに規定する建築物等で、その用途と法

第33条第1項第2号（公共空地の適切な配置等）、第3号（適正な排水施設の設計）、第4号（適正な給水設計）の基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に用途地域を想定した場合に、当該建築物の用途がこれに適合する場合。

4) 許可申請

許可申請は、「予定建築物等以外の建築（建設、用途変更）の許可について（申請）」（市規則様式第11号）に次の図書を添付して行います。

- ① 建築物又は特定工作物の配置図及び平面図（1／500）
- ② 土地の利用に関する権利を有することを証する書類

5) 国・県又は市等が行う行為

国・県又は市が行う行為については、当該機関と市長との協議が成立したことをもって2) ①の許可があったものとみなしますが、この場合、協議にあたっては、3) 許可の基準をもつて行うものとします。

資料編

○開発行為等の規制に関する規則

平成17年 3 月31日規則第19号
改正 平成26年 3 月31日規則第13号

開発行為等の規制に関する規則

(趣旨)

第1条 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第3章第1節の施行については、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）及び都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。）に定めるもののほか、この規則の定めるところによる。

(開発許可申請書の添付図書)

第2条 法第30条第1項の規定により市長に提出する申請書には、法及び省令に規定するもののほか、次の各号に掲げる図書（主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為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若しくは建設の用に供する目的で行う1ヘクタール未満の開発行為にあつては、第3号及び第4号に掲げるものを除く。）を添付しなければならない。

- (1) 開発区域の土地の登記事項証明書
- (2) 造成計画面積求積図（縮尺1,000分の1以上）
- (3) 申請者の法人の登記事項証明書（個人にあつては、住民票の写し。以下同じ。）、事業経歴書及び納税証明書（最近2カ年における国税、県税及び市税に係るもの）
- (4) 工事施行者の法人の登記事項証明書、事業経歴書及び建設業の許可証明書
- (5) その他市長が必要と認める図書

(開発行為変更許可申請書の添付図書)

第3条 法第35条の2第2項の規定により市長に提出する申請書には、省令に規定するもののほか、前条に規定する図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付しなければならない。

(開発許可の表示)

第4条 開発許可を受けた者は、当該開発行為に係る工事の期間中、工事現場の見やすい場所に標札を掲示しなければならない。

(工事完了公告前の建築等の承認申請)

第5条 法第37条第1号の規定による承認を受けようとする者は、申請書に次の各号に掲げる図書を添付して、市長に申請しなければならない。

- (1) 建築物又は特定工作物の配置図及び平面図（縮尺500分の1以上）
- (2) 土地の利用に関する権利を有することを証する書類
- (3) 開発許可を受けた者の同意書
- (4) その他市長が必要と認める図書

(建築制度の緩和の許可申請)

第6条 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、申請書に次の各号に掲げる図書を添付して、市長に申請しなければならない。

- (1) 建築物概要書
- (2) 位置図（縮尺2,500分の1以上）
- (3) 建築物平面図（縮尺500分の1以上）
- (4) 建築物立面図（縮尺200分の1以上）
- (5) 建築物断面図（縮尺200分の1以上）

(予定建築物等以外の建築等の許可申請)

第7条 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、申請書に次の各号に掲げる図書を添付して、市長に申請しなければならない。

(1) 建築物又は特定工作物の配置図及び平面図(縮尺500分の1以上)

(2) 土地の利用に関する権利を有することを証する書類

(3) その他市長が必要と認める図書

(地位の承継の承認申請)

第8条 法第45条の規定による承認を受けようとする者は、申請書に同条に規定する権利又は権原を取得したことを証する書面を添付して、市長に申請しなければならない。

(書類の様式)

第9条 次の表の左欄に掲げる法、省令及びこの規則の規定による同表中欄に掲げる書類は、それぞれ同表右欄に掲げる様式によるものとする。

関係条項	名 称	様式番号
法第30条第2項	公共施設管理者の同意書	様式第1号
法第30条第2項	公共施設管理予定者との協議の経過書	様式第2号
法第35条の2第2項	開発行為の変更の許可について(申請)	様式第3号
法第35条の2第3項	開発行為の変更について(届出)	様式第4号
法第81条第4項	都市計画法による命令の公示	様式第5号
省令第17条第1項第3号	関係権利者の同意書	様式第6号
第4条	開発許可標	様式第7号
第5条	工事完了公告前の建築等の承認について (申請)	様式第8号
第6条	建築制限の緩和について(申請)	様式第9号
第6条第1号	建築物概要書	様式第10号
第7条	予定建築物等以外の建築(建設、用途変更) の許可について(申請)	様式第11号
第8条	地位承継の承認について(申請)	様式第12号

附 則

この規則は、平成17年4月1日から施行する。

附 則 (平成26年3月31日規則第13号)

この規則は、公布の日から施行する。

様式第1号(第9条関係)

様式第2号(第9条関係)

様式第3号(第9条関係)

様式第4号(第9条関係)

様式第5号(第9条関係)

様式第6号(第9条関係)

様式第7号(第4条、第9条関係)

様式第8号(第5条、第9条関係)

様式第9号(第6条、第9条関係)

様式第10号(第6条、第9条関係)

様式第11号(第7条、第9条関係)

様式第12号(第8条、第9条関係)

国土交通省令様式

様式 2 開発行為許可申請書（法第 29 条第 1 項）

様式 2-2 開発行為許可申請書（法第 29 条第 2 項）

様式 3 資金計画書

様式 4 工事完了届出書

様式 5 公共施設工事完了届出書

様式 6 開発行為検査済証

様式 7 公共施設検査済証

様式 8 工事廃止届出書

開 発 行 為 許 可 申 請 書

都市計画法第29条第1項の規定により、開発行為の許可を申請します。						※ 手数料欄	
平成 年 月 日							
鹿角市長 様							
許可申請者 住 所 氏 名 (名称及び代表者氏名) 電話番号						印	
開 発 行 為 の 概 要	1	開発区域に含まれる地域の名称				鹿角市	
	2	開 発 区 域 の 面 積				平方メートル	
	3	予 定 建 築 物 等 の 用 途					
	4	工 事 施 行 者 住 所 氏 名					
	5	工 事 着 手 予 定 年 月 日				平成 年 月 日	
	6	工 事 完 了 予 定 年 月 日				平成 年 月 日	
	7	自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別					
	8	法第34条の該当号及び該当する理由					
	9	そ の 他 必 要 な 事 項					
※ 受 付 番 号		平成 年 月 日 第 号					
※ 許可に付した条件							
※ 許 可 番 号		平成 年 月 日 第 号					

備考

- 1 許可申請者又は工事施行者が法人である場合には、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 許可申請者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合には、押印を省略することができる。
- 3 ※印のある欄は記載しないこと。
- 4 「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。
- 5 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

開發行為許可申請書

都市計画法第２９条第２項の規定により、開発行為の許可を申請します。						※　手数料欄	
平成　　　年　　　月　　　日 鹿角市長様 許可申請者 住所 氏名印 (名称及び代表者氏名) 電話番号							
開 発 行 為 の 概 要	１　開　発　区　域　に　含　ま　れ　る　地　域　の　名　称			鹿角市			
	２　開　　発　　区　　域　　の　　面　　積			平方メートル			
	３　予　定　建　築　物　等　の　用　途						
	４　工　事　施　行　者　住　所　氏　名						
	５　工　事　着　手　予　定　年　月　日			平成　　　年　　　月　　　日			
	６　工　事　完　了　予　定　年　月　日			平成　　　年　　　月　　　日			
	７　自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別						
	８　そ　の　他　必　要　な　事　項						
※　受　付　番　号		平成　　　年　　　月　　　日 第　　　号					
※　許　可　に　付　し　た　条　件							
※　許　可　番　号		平成　　　年　　　月　　　日 第　　　号					

備考

- 1 許可申請者又は工事施行者が法人である場合には、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 許可申請者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- 3 ※印のある欄は記載しないこと。
- 4 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

資 金 計 画 書

1 収支計画

(単位 千円)

科 目		金 額
収 入	処 分 収 入	0
	宅 地 処 分 収 入	
	○ ○ ○	
	補 助 負 担 金	0
	○ ○ ○	
	○ ○ ○	
	計	0
	用 地 費	
	工 事 費	0
	整 地 工 事 費	
	道 路 工 事 費	
	排 水 施 設 工 事 費	
	給 水 施 設 工 事 費	
	○ ○ ○	
	附 帯 工 事 費	
	事 務 費	
	借 入 金 利 息	
	○ ○ ○	
	計	0

2 年度別資金計画

(単位 千円)

		年度	年度	年度	年度	計
支 出	事業費	0	0	0	0	0
	用地費					0
	工事費					0
	附帯工事費					0
	事務費					0
	借入金利息					0
	〇 〇 〇					0
	借入償還金	0	0	0	0	0
	〇 〇 〇					0
	計	0	0	0	0	0
収 入	自己資金					0
	借入金	0	0	0	0	0
	〇 〇 〇					0
	処分収入	0	0	0	0	0
	宅地処分収入					0
	〇 〇 〇					0
	補助負担金	0	0	0	0	0
	〇 〇 〇					0
	〇 〇 〇					0
	計	0	0	0	0	0
借入金 の 借入先						

工 事 完 了 届 出 書

平成 年 月 日

鹿角市長

様

届出者 住所

氏名
(名称及び代表者氏名)
電話番号

印

都市計画法第36条第1項の規定により、開発行為に関する工事（許可番号 平成 年 月 日 第 号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

- 1 工事完了年月日 平成 年 月 日
- 2 工事を完了した開発区域 又は工区に含まれる地域の名称 鹿角市

※ 受 付 番 号	平成 年 月 日 第 号
※ 検 査 年 月 日	平成 年 月 日
※ 検 査 結 果	合 否
※ 検 査 済 証 番 号	平成 年 月 日 第 号
※ 工事完了公告年月日	平成 年 月 日

- 備考
- 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
 - 2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
 - 3 ※印のある欄は記載しないこと。

公 共 施 設 工 事 完 了 届 出 書

平成 年 月 日

鹿角市長

様

届出者 住所

氏名
(名称及び代表者氏名)
電話番号

印

都市計画法第36条第1項の規定により、公共施設に関する工事（許可番号 平成 年 月 日 第 号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

- 1 工事完了年月日 平成 年 月 日
- 2 工事を完了した公共施設が 鹿角市
存する開発区域又は工区に
含まれる地域の名称
- 3 工事を完了した公共施設

※ 受 付 番 号	平成 年 月 日 第 号
※ 検 査 年 月 日	平成 年 月 日
※ 検 査 結 果	合 否
※ 検 査 済 証 番 号	平成 年 月 日 第 号
※ 工事完了公告年月日	平成 年 月 日

- 備考
- 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
 - 2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
 - 3 ※印のある欄は記載しないこと。

開発行為に関する工事の検査済証

鹿都発第 号
平成 年 月 日

鹿角市長

下記の開発行為に関する工事は、平成 年 月 日検査の結果都市計画法第29条の規定による開発許可の内容に適合していることを証明します。

記

1 許可番号 平成 年 月 日 鹿指令(都)第 号

2 開発区域又は工区に含まれる地域の名称

鹿角市

3 許可を受けた者の住所及び氏名

公共施設に関する工事の検査済証

鹿都発第 号
平成 年 月 日

鹿角市長

下記の公共施設に関する工事は、平成 年 月 日検査の結果都市計画法第29条の規定による開発許可の内容に適合していることを証明します。

記

1 許可番号 平成 年 月 日 鹿指令(都)第 号

2 工事を完了した公共施設が存する開発区域又は工区に含まれる地域の名称

鹿角市

3 工事を完了した公共施設

4 許可を受けた者の住所及び氏名

開発行為に関する工事の廃止の届出書

平成 年 月 日

鹿角市長 様

届出者 住所

氏名
(名称及び代表者氏名)
電話番号

印

都市計画法第38条の規定により、開発行為に関する工事（許可番号 平成 年 月 日 第 号）を下記のとおり廃止しましたので届け出ます。

記

- 1 開発行為に関する工事を 平成 年 月 日
廃止した年月日
- 2 開発行為に関する工事の 鹿角市
廃止に係る地域の名称
- 3 開発行為に関する工事の 平方メートル
廃止に係る地域の面積

備考 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

市規則様式

- 様式 1 公共施設管理者の同意書
- 様式 2 公共施設管理予定者との協議の経過書
- 様式 3 開発行為変更許可申請書
- 様式 4 開発行為変更届出書
- 様式 5 標識
- 様式 6 関係権利者の同意書
- 様式 7 標札
- 様式 8 工事完了公告前建築等承認申請書
- 様式 9 建築制限緩和許可申請書
- 様式 10 建築物概要書
- 様式 11 予定建築物等以外の建築等許可申請書
- 様式 12 地位承継承認申請書

その他様式

- 参考様式 設計説明書

平成 年 月 日

鹿角市長 様

公共施設管理者

住所

氏名

印

次の開発行為は、管理上支障がないものと認め、同意します。

- 1 関係する公共施設
- 2 開発許可の申請者住所及び氏名
- 3 開発区域の住所及び地番
- 4 開発区域の面積
- 5 開発行為の目的

公共施設管理予定者との協議の経過書

開発区域に含まれる地域の名称			
公 共 施 設 の 名 称			
協 議 項 目	協 議 内 容		協 議 結 果 （ 条 件 ）
設 計			
管 理 方 法			
土 地 の 帰 属			
費 用 の 負 担			
そ の 他			
協議年月日 平成 年 月 日		開発許可申請者住所氏名	印
		管 理 予 定 者 住 所 氏 名	印

平成 年 月 日

鹿角市長 様

申請者 住所

氏名 印

開発行為の変更の許可について（申請）

都市計画法第35条の2第1項の規定により、開発行為の変更の許可を申請します。

開発行為の変更の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	
	3 予定建築物等の用途	
	4 工事施行者住所氏名	
	5 その他必要な事項	
開発許可の許可番号		平成 年 月 日 鹿指令(都)第 号
変更の理由		
※ 受付番号		平成 年 月 日 第 号
※ 変更の許可に付した条件		
※ 変更の許可の許可番号		平成 年 月 日 鹿指令(都)第 号

- 備考 1 ※印のある欄は、記載しないでください。
- 2 「開発区域の面積」の欄は、平方メートルを単位として記載してください。
- 3 「その他必要な事項」欄には、開発行為の変更を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載してください。
- 4 開発行為の変更の概要（「その他必要な事項」を除く。）は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載してください。

平成 年 月 日

鹿角市長 様

申請者 住所

氏名 印

開発行為の変更について（届出）

都市計画法第35条の2第3項の規定により、開発行為の変更について、次のとおり届け出ます。

1 変更に係る事項

2 変更の理由

3 変更許可の許可番号 平成 年 月 日 鹿指令(都)第 号

都 市 計 画 法 に よ る 命 令 の 公 示

（土地又は工作物等の）所在地

命令を受けた者の氏名

この（土地又は工作物等）は、都市計画法に違反しているので、平成 年 月 日
付けで、同法第81条の規定により、 を命じた。

注 1 この標識を損壊した者は、公用文書等毀棄罪で罰せられます。

2 この命令に反して、 を行った場合は、罰せられます。

3 平成 年 月 日 $\left\{ \begin{array}{l} \text{水道事業者名} \\ \text{電気事業者名} \\ \text{ガス事業者名} \end{array} \right\}$ に対して $\left\{ \begin{array}{l} \text{水道} \\ \text{電気} \\ \text{ガス} \end{array} \right\}$ の供給の申込みの

承諾を保留するよう要請しています。

平成 年 月 日

鹿角市長

関係権利者の同意書

開発行為施工者の施工に係る開発事業計画について、異議がないので、事業の施行に同意します。

[illegible]

50センチメートル以上	開 発 許 可 標	
	許 可 年 月 日 番 号	年 月 日 第 号
	工 事 の 場 所	
	施 工 面 積	
	工 事 予 定 期 間	
	工 事 施 工 者	
	工 事 設 計 者	
	工 事 管 理 者	
	工 事 の 名 称	
	許 可 を 受 け た 者	
80センチメートル以上		

平成 年 月 日

鹿角市長 様

申請者 住所

氏名 印

工事完了公告前の建築等の承認について (申 請)

都市計画法第37条第1号の規定により、建築物（特定工作物）の着工の承認を受けたいので、申請します。

開発許可を受けた地域の名称	
開 発 許 可 年 月 日 及 び 番 号	年 月 日 第 号
開発行為の工事予定年月日	年 月 日
建築物（特定工作物）の敷地の名称	
建築物（特定工作物）の概要	
工 事 の 状 態	
理由	

平成 年 月 日

鹿角市長 様

申請者 住所

氏名 印

建築制限の緩和について（申請）

都市計画法第41条第2項ただし書の規定により、建築制限の緩和の許可を受けたいので、申請します。

開 発 許 可 年 月 日 及 び 番 号	年 月 日 第 号
定 め ら れ た 制 限 の 内 容	
建 築 物 の 用 途	
建築物を建築しようとする土地 の所在及び地番	
許 可 を 受 け る 具 体 的 内 容	
申 請 の 内 容	

建 築 物 概 要 書

主 要 用 途		敷地面積との比	パーセント
	建 築 面 積	延 べ 面 積	敷 地 面 積
申 請 部 分	平方メートル	平方メートル	
申請以外の部分			
合 計			平方メートル

建 築 物 の 棟 別 の 概 要

棟 番号	用 途	工 事 種 別	構 造	階 数	建 築 面 積	延 べ 面 積	外壁の 仕上げ	最高の 高 さ
					平方メートル	平方メートル		メートル

備考

平成 年 月 日

鹿角市長 様

申請者 住所

氏名 印

予定建築物等以外の建築（建設、用途変更）の許可について（申請）

都市計画法第42条第1項ただし書の規定により、予定建築物等以外の建築（建設、用途変更）の許可を受けたいので、申請します。

開発許可を受けた地域の名称	
開 発 許 可 年 月 日 及 び 番 号	年 月 日 第 号
許可を受けた建築物（特定工作物）の用途	
予定建築物等以外の建築物（特定工作物）の用途	
理由	

平成 年 月 日

鹿角市長 様

申請者 住所

氏名 印

地位承継の承認について（申請）

次の者から、都市計画法第45条の規定により、次の開発許可に関する工事を施行する権原を取得したから、当該開発許可に基づく地位を承継したので、承認を受けたく申請します。

許可を受けた者の住所及び氏名	
許可を受けた土地の所在及び地番	
許可年月日及び番号	年 月 日 第 号
許可の種類	
申請の理由	

表 面

設 計 説 明 書				① 設 計 者 住所及び氏名				
② 開発区域に含まれる地域の名称				③ 申請者 氏 名				
設計方法	④ 目 的							
	⑤ 基本方針							
	⑥ そ の 他							
土地の現況	⑦ 地 域 (地区、街区等)		都市計画区域		用 途 地 域		その他の地域（地区、街区等）	
	⑧ 地 目	区分	宅 地	農 地	山 林	そ の 他	合 計	
		面積						
		比率					100%	
	⑨ 所有別	区分	自己所有	買収予定	地主還元	そ の 他	合 計	
		面積						
		比率					100%	
	⑩ 備 考							
⑪ 土地の地形、地質及び措置								
⑫ 土地の利用計画	区分	宅地用地	道路面積	公園緑地又は広場用地	その他の用地	合 計		
	面積							
	比率					100%		
⑬ 街 区 の 計 画								
公共施設等整備計画	種 類	計 画 概 要					⑳ 管理予定者	
	⑭ 道 路	幅員 延長 勾配 路面 接続道路名						
	⑮ 道 路	方法 構造 放流先名及び管理者						
	⑯ 給 水 施 設							
	⑰ ガス供給施設							
	⑱ 公園、緑地又は広場							
	㉑ 街 路 照 明							
	㉒ 消 防 水 利							
	㉓ 公 益 的 施 設							
	㉔ そ の 他							

表 面

備 考

- 1 ④目的欄には、開発区域の使用目的及び分譲、建売又は社員住宅の別を記入してください。
- 2 ⑤基本方針欄には、計画上特に配慮した点を記入してください。
- 3 ⑥その他の欄には、土捨場又は土取場の位置、搬入又は搬出の方法経路等を記入してください。
- 4 ⑦地域（地区、街区等）欄には、市街化区域又は市街化調整区域の別及び用途地域その他の区分名等を記入してください。
- 5 ⑩欄には、現況図の補足説明を記入してください。
- 6 ⑪土地の地形、地質及び措置欄には、土地の勾配、切土又は盛土の別並びに土の置換え、擁壁等の措置を記入してください。
- 7 ⑬街区の計画欄には、宅地の区割の大きさ及び数を記入してください。
- 8 ⑭道路欄には、幅員（すべての種類）、延長距離、最大縦断勾配、路面の仕上等を記入してください。
- 9 ⑮排水施設欄には、直角式、しや集式、放射式等の方法の別及び排水管の材料等の構造を記入してください。
- 10 ⑱公園、緑地又は広場欄には、公園、緑地又は広場の別並びにその中に設ける施設等を記入してください。
- 11 ⑳消防水利欄には、消防活動のための水の供給方法、消火栓、防火用水等を記入してください。
- 12 ㉑公益的施欄には、教育、医療、購買等の施設を予定している場合にその施設を記入してください。
- 13 ㉒その他の欄には、污水处理施設等がある場合に、その種類、概要等を記入してください。

