

# 十和田市開発行為に関する指導要綱

平成 26 年 4 月 1 日 制定

十和田市建設部都市整備建築課

## 目 次

第1章 総則（第1条 - 第8条）	1
第2章 開発行為に関する事務手続	4
第1節 都市計画法に基づく開発行為の許可等に関する事務手続（第9条 - 第30条） （都市計画区域内3,000㎡以上、都市計画区域外10,000㎡以上）	4
第2節 小規模開発行為の協定に関する事務手続（第31条 - 第39条） （都市計画区域内1,000㎡以上3,000㎡未満、都市計画区域外5,000㎡ 以上10,000㎡未満）	11
第3章 開発行為に関する審査基準（第40条 - 第53条）	14
第4章 雑則（第54条）	20

附則

# 十和田市開発行為に関する指導要綱

## 第1章 総則

### (趣旨)

第1条 この要綱は、十和田市における無秩序な開発行為を防止し、良好な市街地の造成を図り、都市施設の整備とあいまって地域住民の健全な生活環境を確保するため、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）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。）その他法令に定めるもののほか、開発行為に関し必要な事項を定めるものとする。

### (用語の定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

開発行為 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う。

小規模開発行為 開発行為のうち、都市計画区域内1,000㎡以上3,000㎡未満、都市計画区域外5,000㎡以上10,000㎡未満のものをいう。

開発区域 開発行為をする土地の区域をいう。また、次のアからウについても開発区域とする。

ア 主として建築物の建築又は特定工作物の建設のために一体的に整備する土地の区域があり、その一部において土地の区画形質の変更を行う場合には、区画形質の変更を行わない部分を含め一体的に整備する土地の区域全体を開発するもの。

イ 同一事業者が、法第36条第3項の公告後又は小規模開発行為の協定による工事の確認済証の交付後2年以内に隣接した区域を開発する場合であって、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、追加造成される部分の規模、予定建築物の有無にかかわらず、原則として一体的に開発するもの。

ウ 一団の土地を複数の者が区分して造成する場合で、排水施設や道路等の設置が一連のものとして行われ、実質的に一体の造成と認められるときには、原則として一体的に開発するもの。

建築物 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に定める建築物をいう。

事業者 開発行為を行う者をいう。

公共施設 道路、公園、緑地、広場、上水道、下水道、河川、水路及び消防に必要な水利施設をいう。

公益施設 教育施設、集会施設、清掃施設、街灯その他の開発区域内における利便

の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全を図るために必要な施設をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、次の各号のいずれかに該当する開発行為に適用する。ただし、法第29条第1項第2号から第11号又は同条第2項各号に規定する開発行為を除く。

都市計画区域内の1,000㎡以上の開発行為

都市計画区域外の5,000㎡以上の開発行為

(事前協議)

第4条 事業者は、開発行為の内容についてあらかじめ開発行為主管課及び関係各課と協議(相談)しなければならない。

(周辺関係者との意見調整)

第5条 事業者は、当該開発行為等の計画を策定するに当たっては、周辺住民の生活環境を十分配慮しなければならない。

2 事業者は、あらかじめ開発区域の周辺関係者に対して開発計画の内容を詳しく説明し、騒音、振動、粉塵若しくは土砂の飛散等の工事公害若しくは日影、電波障害等の建築公害又は開発行為に伴うその他の問題が生じるおそれがある場合には、その調整を図らなければならない。この場合において、市長が特に必要と認めるときは、周辺関係者への説明報告書(様式第1号)の提出を求めることができるものとする。

3 事業者は、開発行為等の工事施工中又は完了後において、当該開発行為に伴って周辺関係者と紛争を生じたり、又は損害を与えたりした場合には、その解決を図らなければならない。

(公共施設に関する協議及び同意)

第6条 事業者は、あらかじめ開発区域周辺の調査を行い、第3章の開発行為に関する審査基準に基づいた公共施設の設計、管理及び災害防止措置その他必要な事項について、市長と協議し、同意を得なければならない。

2 前項の規定により市長に協議するときは、公共施設に関する協議書(様式第2号)を市長に提出しなければならない。

(公共施設及び公益施設の管理等)

第7条 事業者は、開発行為により新たに設置される公共施設及び公共施設の用に供する土地については、前条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、法第36条第3項の規定による公告の日又は小規模開発行為に関する工事の確認済証の交付を受けた日の翌日において、市に引き継ぐものとする。

2 事業者は、境界杭等を設置することにより公共施設用地の境界を明確にするものとする。

3 事業者は、開発行為により新たに設置される公益施設及び公益施設の用に供する土地については、前条の協議の際に併せてその管理者を定め、工事完了後速やかに当該管理者に引き継ぐものとする。

4 市に引き継ぐ公共施設及び公益施設並びに当該施設の用に供する土地の帰属若しくは寄附の手続は、事業者において当該用地の分筆登記(所有権以外の権利が登記されている場合はその抹消登記)を行った上で、工事完了検査後、法第36条第2項に規定する検査済証の交付又は小規模開発行為に関する工事の確認済証交付までに、次に掲げる図書を添付し、寄附採納願(様式第3号)を市長に提出するものとする。なお、上水道施設及び下水道施設については管理者の定める様式で管理者に提出するものとする。

登記原因証明情報兼登記承諾書

印鑑登録証明書

土地登記簿謄本及び公図の写し

位置図

その他市長が必要と認める図書

(農地法及びその他の法令による許可等との調整)

第8条 農地法(昭和27年法律第229号)第4条第1項又は同法第5条第1項に規定する許可(以下「農地転用許可」という。)が必要な法に基づく開発行為の許可又は小規模開発行為の協定締結については、原則、農地転用許可と同時とする。また、他法令との関係においても市長が必要と認めるものについては、他法令の許可等と同時とする。

## 第2章 開発行為に関する事務手続

### 第1節 都市計画法に基づく開発行為の許可等に関する事務手続

(開発行為許可申請書及び開発協議申請書の添付図書)

第9条 法第29条第1項又は第2項の規定による開発行為の許可(以下「開発許可」という。)を受けようとする者(以下「許可申請者」という。)並びに法第34条の2第1項の規定による開発行為の協議(以下「開発協議」という。)をしようとする者(以下「協議者」という。)は、法第30条第1項に規定する開発行為許可申請書(様式第4号又は様式第5号)又は開発行為協議書(様式第6号)、同条第2項に規定する書面及び図書並びに省令第17条第2項に定める添付図書のほか、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。ただし、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開発行為であって、開発区域の面積が10,000㎡未満のものにあつては、同項第3号及び第4号に掲げる書類の添付を省略することができる。

地積測量図(開発区域の面積を明示した図面)

開発区域に係る土地登記簿謄本及び公図の写し

許可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を証する書類

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を証する書類

その他市長が必要と認めるもの

2 前項第3号に規定する許可申請者の資力及び信用に関する書類は、次の各号に掲げるものとする。

許可申請者の資力及び信用に関する申告書(様式第7号)

許可申請者の住民票抄本(法人の場合は商業登記簿謄本)

許可申請者の所得税及び個人事業税の前年における納付すべき額及び納付済額を証する書面(法人の場合は法人税及び法人事業税の前事業年度における納付すべき額及び納付済額を証する書面)

資金計画書(様式第8号)及びそれを裏付ける銀行等の預金残高証明書又は融資額証明書

その他市長が必要と認めるもの

3 第1項第4号に規定する工事施行者の能力に関する書類は、次の各号に掲げるものとする。

工事施行者の能力に関する申告書(様式第9号)

工事施行者の住民票抄本(法人の場合は商業登記簿謄本)

工事施行者が建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定による建設業の許可を受けていることを証する書類

その他市長が必要と認めるもの

（設計説明書）

第10条 省令第16条第2項に規定する設計説明書は、様式第10号によるものとする。

2 前項の設計説明書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

求積図（新旧公共施設求積図、開発区域求積図、区画割求積図）

道路縦断面図

道路横断面図

道路断面構造図

下水道縦断面図

排水施設構造図（流末水路構造図を含む。）

防災工事計画平面図

防災施設構造図

その他の構造詳細図（終末処理施設、防火水槽等）

各計算書（構造計算書、安定計算書、水理計算書）

土質調査書及び地盤改良計画図書（開発区域内に軟弱地盤等を含む場合に限る。）

工事仕様書

建築物の平面図及び立面図（宅地分譲の場合を除く。）

現況写真

その他市長が必要と認める図書

（開発行為の施行等の同意書）

第11条 許可申請者及び協議者は、省令第17条第1項第3号に規定する相当数の同意を得たことを証する書類として、次の各号に掲げる書類を市長に提出しなければならない。

開発行為の施行等の同意書（様式第11号）。ただし、権利者が複数の場合は、開発区域内権利者一覧表（様式第12号）を添付するものとする。

同意者の印鑑登録証明書

（設計者の資格に関する申告書）

第12条 許可申請者及び協議者は、省令第17条第1項第4号に規定する資格を有する者であることを証する書類として、設計者の資格に関する申告書（様式第13号）及び必要書類を市長に提出しなければならない。

( 開発許可に係る変更申請書 )

第13条 法第35条の2第1項に規定する変更の許可を受けようとする者は、開発行為変更許可申請書(様式第14号)及び次の各号に掲げる図書を市長に提出しなければならない。

変更の理由書

開発許可申請時に提出した図書のうち、当該変更に係るもの

その他市長が必要と認めるもの

( 開発協議に係る変更協議書 )

第14条 法第34条の2第1項の規定により協議した開発行為のうち、法第35条の2第1項と同様な事項を変更するときは、開発協議変更申請書(様式第15号)及び前条各号に掲げる図書を市長に提出しなければならない。

( 開発許可及び開発協議に係る変更の届出 )

第15条 法第35条の2第3項(法第34条の2第1項において準用する場合を含む。)の規定による届出をする者は、開発行為変更届出書(様式第16号)及び変更の内容を示す図書を市長に提出しなければならない。

( 工事完了の届出 )

第16条 法第36条第1項の規定により届出をする者は、省令第29条に規定する工事完了届出書(様式第17号)及び次の各号に掲げる図書を市長に提出しなければならない。

付近見取図

確定した土地の地番を記載した土地利用計画図

完成写真

公共施設の登記簿謄本及び公図の写し

消防水利施設が設置されている場合は、消防水利施設検査済証の写し

新設された公共施設の完了検査に係る関係図書

市に帰属する公共施設及び公共施設の用に供する土地の引渡しに係る関係図書

その他市長が必要と認める図書

( 工事完了の公告 )

第17条 法第36条第3項の規定による工事の完了の公告は、掲示その他の方法により行う。

( 工事完了公告前の建築等の承認申請 )

第18条 法第37条第1号の規定による建築制限等の解除の承認を受けようとする者は、開発区域内における工事完了公告前の建築(建設)承認申請書(様式第18号)及び次の各号に掲げる図書を市長に提出しなければならない。

付近見取図

建築又は建設しようとする土地の区域（以下「承認申請区域」という。）を明示した  
土地利用計画図

建築物又は特定工作物の配置図（縮尺300分の1以上のもの）

建築物又は特定工作物の平面図及び2面以上の立面図（縮尺100分の1以上のもの）

承認申請区域の現況写真

承認申請区域に係る土地登記簿謄本及び公図の写し

承認申請区域の面積を明示した図面

その他市長が必要と認める図書

（工事の廃止の届出）

第19条 法第38条の規定による開発行為に関する工事の廃止の届出をする者は、省令第32条の規定による開発行為に関する工事の廃止の届出書（様式第19号）及び次の各号に掲げる図書を提出しなければならない。

当該開発行為に関する工事の廃止の理由及び廃止に伴う措置を記載した書類

工事に着手している場合には、当該工事の廃止に係る土地の区域（以下「廃止区域」という。）の現況図（縮尺2,500分の1以上のもの）

廃止区域を明示した図面（縮尺1,000分の1以上のもの）

工事に着手している場合には、工事に着手したとき及び当該工事を廃止したときにおける廃止区域の状況が確認できる写真及び当該工事の施行状況が確認できる写真

その他市長が必要と認める図書

（建築物の特例許可の申請）

第20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、建築物の特例許可申請書（様式第20号）及び次の各号に掲げる書類を市長に提出しなければならない。

付近見取図

許可を受けようとする土地の区域（以下「許可申請区域」という。）を明示した土地利用計画図

建築物の配置図（縮尺300分の1以上のもの）

建築物の平面図及び2面以上の立面図（縮尺100分の1以上のもの）

許可申請区域の存する土地の登記簿謄本及び公図の写し

許可申請区域の面積を算出した図面

その他市長が必要と認める図書

( 予定建築物等以外の建築等の許可申請 )

第21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、予定建築物等以外の建築等許可申請書(様式第21号)及び次の各号に掲げる図書を市長に提出しなければならない。

付近見取図

許可申請区域を明示した土地利用計画図

建築物等の配置図(縮尺300分の1以上のもの)

建築物等の平面図及び2面以上の立面図(縮尺100分の1以上のもの)

許可申請区域の存する土地の登記簿謄本及び公図の写し

許可申請区域の面積を算出した図面

その他市長が必要と認める図書

( 予定建築物等以外の建築等の協議申請 )

第22条 法第42条第2項の規定による協議をしようとする者は、予定建築物等以外の建築等協議書(様式第22号)及び次の各号に掲げる図書を市長に提出しなければならない。

付近見取図

協議しようとする土地の区域(以下「協議申請区域」という。)を明示した土地利用計画図

建築物等の配置図(縮尺300分の1以上のもの)

建築物等の平面図及び2面以上の立面図(縮尺100分の1以上のもの)

協議申請区域の存する土地の登記簿謄本及び公図の写し

協議申請区域の面積を算出した図面

その他市長が必要と認める図書

( 開発許可に基づく地位の承継 )

第23条 法第44条の規定による開発許可に基づく地位の承継を受けようとする者は、開発許可に基づく地位承継届出書(様式第23号)及び次の各号に掲げる書類を市長に提出しなければならない。

相続人の場合、戸籍謄本又は届出者と開発許可者との関係を証する書類

法人の場合、合併前である開発許可者との関係を証する書類

( 地位の承継の承認申請 )

第24条 法第45条の規定による開発許可に基づく地位の承継の承認を受けようとする者は、地位の承継の承認申請書(様式第24号)及び次の各号に掲げる書類を市長に提出しなければならない。

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たことを証する

## 書類

- 省令第16条第5項に定める資金計画書
- 省令第17条第1項第3号に掲げる書類
- 第9条第1項第3号及び第4号に掲げる図書
- その他市長が必要と認めるもの

### (開発登録簿)

第25条 省令第36条第1項に規定する開発登録簿の調書は、様式第25号によるものとする。

第26条 法第47条第5項の規定による開発登録簿の写しを請求しようとする者は、開発登録簿の写しの交付申請書(様式第26号)を市長に提出しなければならない。

### (標識の設置)

第27条 開発許可を受けた者は、工事に着手した日から法第36条第3項の規定による公告の日まで、当該開発区域のうち公衆の見やすい場所に、都市計画法による開発行為許可(協議成立)済書(様式第27号)を掲示しなければならない。

2 市長が法第81条第1項の命令をした場合は、それに係る土地又は工作物等若しくは工作物の敷地内に都市計画法による命令の公示(様式第28号)を掲示しなければならない。

### (証明書の交付申請)

第28条 省令第60条の規定にある証明書の交付を受けようとする者は、都市計画法の規定に適合する建築物等であることの証明申請書(様式第29号)及び次の各号に掲げる図書を市長に提出しなければならない。

付近見取図

承認申請区域を明示した土地利用計画図

建築物又は特定工作物の配置図(縮尺300分の1以上のもの)

承認申請区域に係る土地の面積を算出した図面

承認申請区域に関する計画が法第29条第1項若しくは第2項、第34条の2第1項、第35条の2第1項、第41条第2項又は第42条の規定に適合していることを証する図面

その他市長が必要と認める図書

### (身分証明書)

第29条 法第82条第2項の証明書は、様式第30号によるものとする。

(申請書等の提出部数等)

第30条 法、政令、省令及びこの要綱の規定により市長に提出する申請書並びに協議書等及びこれに添付する図書の提出部数は、正本及び副本各1通とする。

- 2 図書はすべてA4判とし、添付図面も極力その大きさにそろえるため屏風折りとしてA4判の大きさに統一するものとする。
- 3 すべての設計図面には、設計者が記名捺印するものとする。
- 4 添付図面のうち併記可能なものは、一葉とすることができる。

## 第2節 小規模開発行為の協定に関する事務手続

(小規模開発行為に関する協議)

第31条 小規模開発行為を行う事業者は、市長にその内容を協議しなければならない。

2 前項の規定により、市長に協議しようとする者は、小規模開発行為(変更)協議書(様式第31号)に、第11条に規定する開発行為の施行等の同意書及び開発区域権利者一覧表(様式第11号及び様式第12号)その他次に掲げる図書を添付し、提出しなければならない。

地積測量図(開発区域の面積を明示した図面)

開発区域に係る土地登記簿謄本及び公図の写し

求積図(新旧公共施設求積図、開発区域求積図、区画割求積図)

道路縦断面図

道路横断面図

道路断面構造図

排水施設構造図(流末水路構造図を含む。)

防災工事計画平面図

防災施設構造図

その他の構造詳細図(終末処理施設、防火水槽等)

建築物の平面図及び立面図(宅地分譲の場合を除く。)

その他市長が必要と認める図書

(市長の助言)

第32条 市長は、第6条第1項及び前条第1項の規定による協議があったときは、その実態を調査し、第3章の開発行為に関する審査基準に即して審査した上、必要な助言をするものとする。

(小規模開発行為に関する協定の締結)

第33条 市長は、第31条第1項の規定による協議が成立したときは、事業者と次に掲げる事項を記載した小規模開発行為(変更)協定書(様式第32号)により協定を締結するものとする。

公共施設及び公益施設の設置、維持管理及び費用負担に関すること。

環境衛生の保持、自然環境の保全、文化財の保護、公害の防止及び災害の防止のための措置に関すること。

開発行為の実施時期、協定事項に係る権利義務の承継、協定に違反した場合の措置  
その他必要な事項に関すること。

2 事業者は、前条の助言及び前項で締結した協定の内容を遵守しなければならない。

(小規模開発行為に関する計画の変更)

第34条 事業者は、前条第1項の規定による協定を締結した開発行為を変更する場合には、公共施設に関する協議書(様式第2号)を市長に提出し、同意を得た上で、第31条第2項に掲げる図書を添付した小規模開発行為(変更)協議書(様式第31号)により市長と計画の変更協議をするものとする。

2 市長は、前項の規定による協議が成立したときは、小規模開発行為(変更)協定書(様式第32号)により協定を締結するものとする。

(工事の届出)

第35条 事業者は、第31条第1項又は前条第2項の規定による協定を締結した開発行為の工事に着手したときは、工事着手届出書(様式第33号)を速やかに市長に提出するものとする。

2 事業者は、前項の工事が完了したときは、小規模開発行為に関する工事完了届出書(様式第34号)に工事記録写真及び関係図書を添付して、速やかに市長に提出するものとする。

(小規模開発行為の廃止)

第36条 事業者は、第33条第1項又は第34条第2項の規定による協定を締結した小規模開発行為を取り止めるときは、次に掲げる図書を添付し、小規模開発行為廃止届出書(様式第35号)を速やかに市長に提出するものとする。

小規模開発行為廃止に伴う措置を記載した書類

現況写真

工事に着手している場合にあっては、廃止時の現況図及び現況写真

その他市長が必要と認める図書

(工事の検査)

第37条 市長は、工事の適正化及び災害、公害等の防止のため開発区域の工事及び開発行為に関する工事について検査が必要と認めるときは、その都度検査を行うものとし、事業者は、これに協力するものとする。

2 事業者は、前項に規定する検査で市長から不適正な工事が指摘されたときは、速やかに是正措置を講じ、その結果を市長に報告するものとする。

3 市長は、第35条第2項の小規模開発行為に関する工事完了届出書の提出があったときは、遅滞なく検査し、その検査の結果、工事が協議の内容に適合していると認めるときは、小規模開発行為に関する工事の確認済証(様式第36号)を交付するものとする。

( 同意の取消し及び協定の破棄 )

第38条 市長は、事業者が第33条第2項の規定を遵守しない場合又は第5条の規定が履行されない場合は、その実情に応じ当該小規模開発行為の工事を中止させ、又は公共施設に関する協議の同意を取り消し、協定を破棄することができるものとする。

2 市長は、前項の規定に基づき、同意を取り消し、協定を破棄する場合には、当該小規模開発行為の公共施設に関する協議の同意の取消し及び小規模開発行為協定の破棄通知書(様式第37号)により通知するものとする。

( 協力しない事業者に対する措置 )

第39条 市長は、この節に協力しない事業者については、次に掲げる措置を行うことができるものとする。

市広報等による事情の公表

前号に掲げるもののほか、市長が必要と認めた措置

### 第3章 開発行為に関する審査基準

#### (道路)

第40条 事業者は、将来の交通量及び居住者の動線等を勘案し、次の各号に掲げる基準に従い道路を整備するものとする。

開発区域内の道路は、開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、接続する必要があるときはその道路と接続すること。

予定建築物等の用途、敷地の規模に応じて次のア又はイに掲げる幅員以上の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置すること。ただし、小規模開発行為においては、この限りでない。

ア 住宅の敷地又は住宅以外の建築物等の敷地でその規模が1,000㎡未満のものは6 m

イ その他のものは9 m

なお、道路の有効幅員とは、車両通行上支障がない場合であり、蓋付きの側溝を設けた場合は側溝も有効幅員に含む。

開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9 m（主として住宅目的の開発行為にあつては6.5 m、周辺の道路状況によりやむを得ないと認められるときは、幅員6.0 m）以上の道路（都市計画区域内においては建築基準法第42条に規定する道路）に接続すること。ただし、小規模開発行為においては、この号に規定する幅員の限りでない。

開発区域内の幅員9 m以上の道路は、歩車道を分離すること。

道路に関する構造等は、次のアからクに掲げるものとする。

ア 道路及び道路附属施設は、安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造（道路法（昭和27年法律第180号）第30条に基づく道路構造令（昭和45年政令第320号）に準ずる）で、原則アスファルト舗装とすること。

イ 道路には、雨水等を有効に排出するため側溝等を設置すること。その構造は堅固で耐久力を有するものであり、最小断面構造は、落蓋式U型側溝300型（蓋はT-14 t以上に耐える構造とする。）又は勾配可変側溝300型とすること。

ウ 開発区域内の電柱・電話柱等は、原則、道路の有効幅員外に設置すること。

エ 道路の縦断勾配は9%以下とすること。ただし、地形等によりやむを得ない場合は小区間に限り12%以下とすることができる。

オ 道路は、階段状でないこと。（歩行者専用道路で通行の安全上支障がないものを除く。）

カ 道路は、袋路状でないこと。（比較的近い将来に当該道路と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を除く。）

キ 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第144条の4第1項第2号の要件を満たすように隅切りがなされていること。ただし、周囲の状況によりやむを得ない又はその必要がないと認められる場合においては、この限りでない。

ク 歩道は、縁石又はさく等で車道から分離すること。

道路及び道路附属施設の構造については、あらかじめ道路管理者と協議すること。

（公園、緑地又は広場）

第41条 事業者は、次の各号に掲げる基準に従い公園、緑地又は広場を設けるものとする。

ただし、小規模開発行為においてはこの限りでない。

開発区域の面積が3,000㎡以上50,000㎡未満の開発行為では、開発区域の3%以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。（土地区画整理事業が施行された土地における二次開発の場合などで、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外でその敷地が一である場合等特に必要がないと認められる場合を除く。）

開発区域の面積が50,000㎡以上の開発行為では、1箇所当たり300㎡以上で、その面積の合計が開発区域の3%以上の公園が設けられていること。開発区域の面積が50,000㎡以上200,000㎡未満の開発行為では、1,000㎡以上の公園が1箇所以上、開発区域の面積が200,000㎡以上の開発行為にあっては1,000㎡以上の公園が2箇所以上設けられていること。

公園に関する構造等は、次のアからエに掲げるものとする。

ア 面積が1,000㎡以上の公園は、2箇所以上の出入口が配置されていること。この場合、原則として、1辺に2箇所設けるのではなく、最低2辺に出入口を設けるものとする。

イ 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又は塀の設置等で利用者の安全を図るための措置を講じること。

ウ 公園は、広場、遊戯施設等が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。

エ 公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。この場合、公園の有効利用上支障のないものとする。

緑地又は広場は、正方形、長方形又は正三角形に近いまとまりのある整形とし、地域住民の便益を考慮すること。

遊具・休養施設・植栽等を設置する場合は、公園管理者と協議すること。

(排水路その他の排水施設)

第42条 事業者は、開発区域内から流出する雨水、汚水及び下水の排水施設を次の各号に掲げる基準に従い設置するものとする。

開発区域内の排水施設は、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降雨量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出できるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。計画雨水量は5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上の値を用い、計画汚水量は計画人口1人1日最大給水量から算出される計画1日最大汚水量に、工場等の廃水量及び侵入が予想される地下水量を加えて時間最大汚水量を求めること。ただし、小規模開発行為においてはこの限りでない。

開発区域内の排水施設は、区域内の下水を有効にかつ適切に排出できるように、下水道、排水路、河川等へ接続していること。この場合、放流先の排水能力が集中豪雨時等に不十分となる場合には、雨水に限り遊水池等の一時貯留施設(災害上危険のない構造のもの。)を設けることができる。

雨水(処理された清浄な汚水等で衛生上問題のないものを含む。)以外の下水は、原則として、暗渠によって排出すること。

排水施設の構造等は、次のアからカに掲げるものとする。

ア 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。

イ 排水施設は、コンクリート、れんが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を講じること。ただし、雨水を排除すべきものについては、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができる。

ウ 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。

エ 公共の用に供する排水施設のうち開渠である構造の部分の内径又は内のり幅は、20cm以上であること。

オ 排水施設のうち暗渠である構造の部分の次の箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。

(ア) 公共の用に供する管渠の始まる箇所

(イ) 下水の流路の方向、勾配、横断面が著しく変化する箇所(管渠の清掃に支障がない場合を除く。)

(ウ) 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。また、マンホールを設置し下水道本管並みとして取扱える管渠は、最大間隔100m以下(管径60cm以下)とすることができる。

カ ます又はマンホールの底には、雨水用のますでは深さ15cm以上の泥だめ、その他のます又はマンホールではその接続する管渠の内径又は内のり幅に応じ相当幅のインパットが設けられていること。

公共の用に供する排水施設を設置する場合は、その用途に応じ、道路管理者及び下

水道管理者と構造等について協議すること。ただし、下水道施設を設置しない場合でも、開発区域が下水道事業計画区域に含まれている場合は、あらかじめ下水道管理者と協議するものとする。

(水道その他の給水施設)

第43条 事業者は、水道その他の給水施設が、開発区域で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しなければならない。

2 事業者は、上水道施設を設置する場合、あらかじめ上水道管理者と協議しなければならない。

(地区計画等)

第44条 事業者は、開発区域内の土地に地区計画等が定められている場合、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等の内容に適合させなければならない。

(公共施設、公益施設及び予定建築物の用途の配分)

第45条 事業者は、開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校等の公益施設及び開発区域内の予定建築物の用途の配分を設計で定めるものとする。主として住宅目的の200,000㎡以上の開発行為の場合は、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、購買施設等の公益施設の配置及び規模を考慮しなければならない(周辺の状況により必要がない場合を除く。)。この場合、事業者が自ら整備するのではなく、用地として確保しておけば足りるものとする。

(宅地の安全性)

第46条 事業者は、次の各号により宅地の安全性の向上を図らなければならない。

開発区域内の地盤が軟弱である場合は、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、各種のドレーン工法による水抜き等の措置を講じること。

開発行為によって崖が生じる場合は、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等の地表水が流れるように勾配をとること。なお、「崖」とは、地表面が水平面に対し30度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。)以外のものとする。

切土をする場合で、切土後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、地滑り抑止杭又はグラウンドアンカーその他の土留の設置、土の置換え等の措置を講じること。

盛土をする場合は、雨水等の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、締固めの措置を講じること。なお、締固めは、30cm以下の盛土厚ごとにローラー

等による転圧を繰り返して行うものとする。

著しく傾斜している土地で盛土をする場合は、段切り等の措置を講じること。なお、雑草等が茂っている地盤に直接盛土をすると、植物の腐食により新旧地盤面の接する面に弱い地層ができるので、雑草等の除去等を行うものとする。

切土をした2mを超える崖、盛土をした1mを超える崖又は切土と盛土を同時にした2mを超える崖が生じる場合は、崖面に擁壁の設置等の措置を講じること。ただし、切土をした崖で、土質が次表の左欄に該当し、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のものは、この限りでない。

土質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限
軟岩（風化の著しいものを除く。）	60度	80度
風化の著しい岩	40度	50度
砂利、真砂土、硬質粘土 その他これらに類するもの	35度	45度

擁壁に関する構造等は、次のアからウに掲げるものとする。

ア 擁壁の構造は、構造計算、実験等によって、破壊、転倒、すべり、沈下が生じないように確かめること。なお、土圧は、土の圧力のほか水圧、自重、建築物、積雪等の積載荷重を含めて計算するものとする。

イ 擁壁には、その裏面の排水を良くするため水抜穴を設け、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層を設けること。（空積造等で裏面の水が有効に排水できるものを除く。）

ウ 高さ2mを超える擁壁については、建築基準法施行令第142条の規定を準用すること。

（適正な区域の選定）

第47条 事業者は、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（昭和33年法律第30号）第3条第1項）、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（平成12年法律第57号）第8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（昭和44年法律第57号）第3条第1項）を含まないように設計しなければならない。（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場合を除く。）

( 樹木の保存、表土の保全等 )

第48条 事業者は、10,000㎡以上の開発行為を行う場合、開発区域及びその周辺の環境を保全するため、次の各号により、植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全等を行うものとする。

高さが10m以上の健全な樹木又は高さ5m以上で規模が300㎡以上の健全な樹木の集団は、公園、緑地、隣棟間空地、緩衝帯、法面等として配置するなど、その保存の措置を講じること。ただし、公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合、南下がり斜面等の宅地予定地に保存対象樹木がある場合等、やむを得ない場合を除く。

1,000㎡以上の面積で1mを超える切土又は盛土を行う場合は、次のアからウに掲げる表土(植物の生育に必要な有機物質を含む表層土壌)の復元、客土、土壌の改良等の措置を講じること。なお、表土の保全を行う部分は、公園、緑地、コモンガーデン、隣棟間空地、緩衝帯等とする。

( 緩衝帯 )

第49条 事業者は、騒音、振動、煤煙、悪臭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又は建設の用に供する目的で行う開発行為で10,000㎡以上の場合、緑地帯等の緩衝帯を次表の幅員で配置しなければならない。

2 事業者は、緩衝帯の境界に縁石を設置するなどして当該区域を明確にしなければならない。なお、開発区域の周辺に公園、緑地、河川、植樹のされた大規模な街路、法面等緩衝効果を有するものが存する場合は、その幅員の2分の1を緩衝帯の幅員に算入することができるものとする。

面積	幅員
10,000㎡ ~ 15,000㎡未満	4 m以上
15,000㎡ ~ 50,000㎡未満	5 m以上
50,000㎡ ~ 150,000㎡未満	10m以上
150,000㎡ ~ 250,000㎡未満	15m以上
250,000㎡以上	20m以上

( 農業施設 )

第50条 事業者は、農業用水路と排水路は原則として分離し、開発区域内からの汚水が農業用水路に流入し障害を生ずることのないように設計しなければならない。ただし、地形等によりやむを得ず農業用水路に雨水排水路を接続する場合は、農業用水路を管理する機関の同意を得なければならない。

( 消防施設 )

第51条 事業者は、消防施設を設置するときには、消防法(昭和23年法律第186号)に基づく「消防水利の基準」(昭和39年消防庁告示第7号)によるものとする。なお、事業者は、当該施設の設置について関係機関とあらかじめ協議し、その協議書の写しを添付しなければならない。

( 水源の保全 )

第52条 事業者は、開発行為により、上水道や農業用水等の水源の枯渇を招くおそれのある場合、上水道及び用水等が確保される施設を設けなければならない。

( その他公益施設等 )

第53条 事業者は、電気、ガス、街灯、ごみ集積所等について、あらかじめ関係機関と協議するものとする。

#### 第4章 雑則

( その他 )

第54条 この要綱に定めるものにほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成26年4月1日から施行する。