

一関市開発許可の手引き

平成 22 年 4 月

一関市建設部都市計画課

目 次

第1章 開発許可制度の概要	1
都市計画法における開発許可制度の趣旨	1
開発許可制度の構成	2
開発行為の定義	7
都市計画区域	10
許可不要の開発行為	11
市街化調整区域での許可不要の建築等（略）	
開発許可の要否に係る一体性の判断基準	15
第2章 許可の基準等	18
第1節 開発計画に関する予備調査	18
第2節 開発許可の基準	20
技術基準	21
第1 予定建築物の用途	21
第2 - 1 道路	21
第2 - 2 公園等	29
第2 - 3 消防水利	31
第3 排水施設	32
第4 給水施設	36
第5 地区計画等	36
第6 公益的施設	36
第7 宅地の防災	37
第8 災害危険区域等の除外	45
第9 樹木の保存及び表土の保全	45
第10 緩衝帯	47
その他の基準	48
第1 輸送施設	48
第2 申請者の資力及び信用	48
第3 工事施行者の能力	48
第4 関係権利者の同意	48
第5 土地の所有及び境界確定	48
市街化調整区域における基準（略）	
第3節 建築許可等の基準	50
開発許可を受けた区域における建築制限解除基準	50
第1 完了公告前の建築	50
第2 形態制限の緩和	50
第3 予定建築物以外の建築等	51
市街化調整区域の開発許可を受けた土地以外の土地における建築許可の基準（略）	
第4節 国、県等の行う開発行為又は建築行為等に係る協議の成立の基準	52
第1 国、県等の行う開発行為	52
第2 市街化調整区域の開発許可を受けた土地以外の土地において国、県等の行う建築行為等（略）	
〔その他の基準・県通知等〕	53
第3章 開発許可等の手続等	55
第1節 開発許可等の手続き	55
第1 許可申請書、図書等の作成	55
第2 公共施設の管理者の同意等	56
第3 開発許可等の申請	56
第2節 開発計画に係る事前指導の手続き	57

第1	目的	57
第2	事前指導の対象	57
第3	事前指導の手続き	57
第3節	開発許可手数料	58
第4節	その他の手続き	60
第1	完了公告前の建築	60
第2	制限形態の緩和	60
第3	予定建築物以外の建築等	60
第4	建築確認申請書に添付しなければならない証明書（いわゆる60条証明）の交付	60
第5	開発登録簿の閲覧及び写しの交付	61
第6	開発許可申請等に係る標準処理期間	62
別紙1	開発許可申請添付図書一覧表	63
別紙2	設計図書等の作成要領	64
別紙3	設計説明書記載例	69

様式集

本書において、次の略称を用いる。

- 法 - 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- 令 - 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）
- 規則 - 都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）

本書は、行政手続法（平成5年法律第88号）第5条第1項に基づき、都市計画法による開発許可に係る審査基準等について定めるものである。なお、個別具体事案の開発許可要否の判断に際しては、一関市建設部都市計画課に協議されたい。

第1章 開発許可制度の概要

都市計画法における開発許可制度の趣旨

昭和30年代に始まるわが国経済の発展、産業構造の変化等に伴って、全国的に産業と人口の都市への集中が激しくなり、広範に都市化現象が進行した。これに伴って、既存の大都市や地方の拠点都市の周辺における工業用地、住宅用地等の需要は膨大な量にのぼり、これによる地価の騰貴等により工場や住宅が交通手段の改善とも相まって外へ外へと拡大し、著しい土地利用の変貌をもたらす結果となった。

特に大都市周辺部においては、この動きが著しく、無秩序に市街化が拡散し、道路も排水施設もない不良市街地が形成されるというスプロール現象を生じることとなり、種々の弊害をもたらすこととなった。このような不良市街地を発生させた背景には、近代的な都市の水準からみた場合に要求される最低限度の公共施設すら備えていないような土地でも市場性を持ち得ることのほか、そのような土地であっても、いったん人が住みついてしまえば公共施設やライフラインが追隨的に整備されること等の事情もあった。

しかし、このような不良市街地が大量かつ急激に形成されたために、地方公共団体による公共施設の整備が追いつかず、周辺への溢水被害、円滑な交通の阻害、消防活動への支障等の弊害を生じる結果をもたらし、地方公共団体は後追的にきわめて非効率的な公共施設の整備を余儀なくされることとなった。このようなスプロールの弊害を除去し、都市住民に健康的で文化的な生活を保障し、機能的な経済活動の運営を確保するためには、総合的な土地利用計画を確立し、その実現を図ることが必要となった。

このため、都市計画法では、都市計画区域を、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域としての市街化区域と市街化を抑制すべき区域としての市街化調整区域に分けることとして、段階的かつ計画的に市街化を図ってゆくこととしたのである。

そして、このような市街化区域及び市街化調整区域の制度を担保するものとして創設されたのが開発許可制度である。すなわち、市街化区域及び市街化調整区域においては、主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更(開発行為)について、さらに、市街化調整区域においては、建築物の建築について都道府県知事の許可を要することとし、これにより開発行為に対して一定の水準を保たせるとともに、市街化調整区域にあっては一定のものを除き開発行為及び建築行為を行わせないこととして、これらの目的を達しようとしているのである。

なお、昭和49年の都市計画法の改正により、区域区分が定められていない都市計画区域いわゆる非線引き都市計画区域においても、さらに、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についても開発許可制度が適用され、平成12年の改正では、都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域内における一定の開発行為に対しても適用されることとなった。

平成18年には、都市機能がコンパクトに集約した都市構造を実現することが重要であるという基本認識の下、開発許可を不要とされたいわゆる公共公益施設の建築の用に供する目的で行う開発行為及び国、県等が行う開発行為について許可を要するものとされ、また、市街化調整区域において大規模な計画的開発を許可できる基準が廃止される等の改正が行われた。

開発許可制度の構成

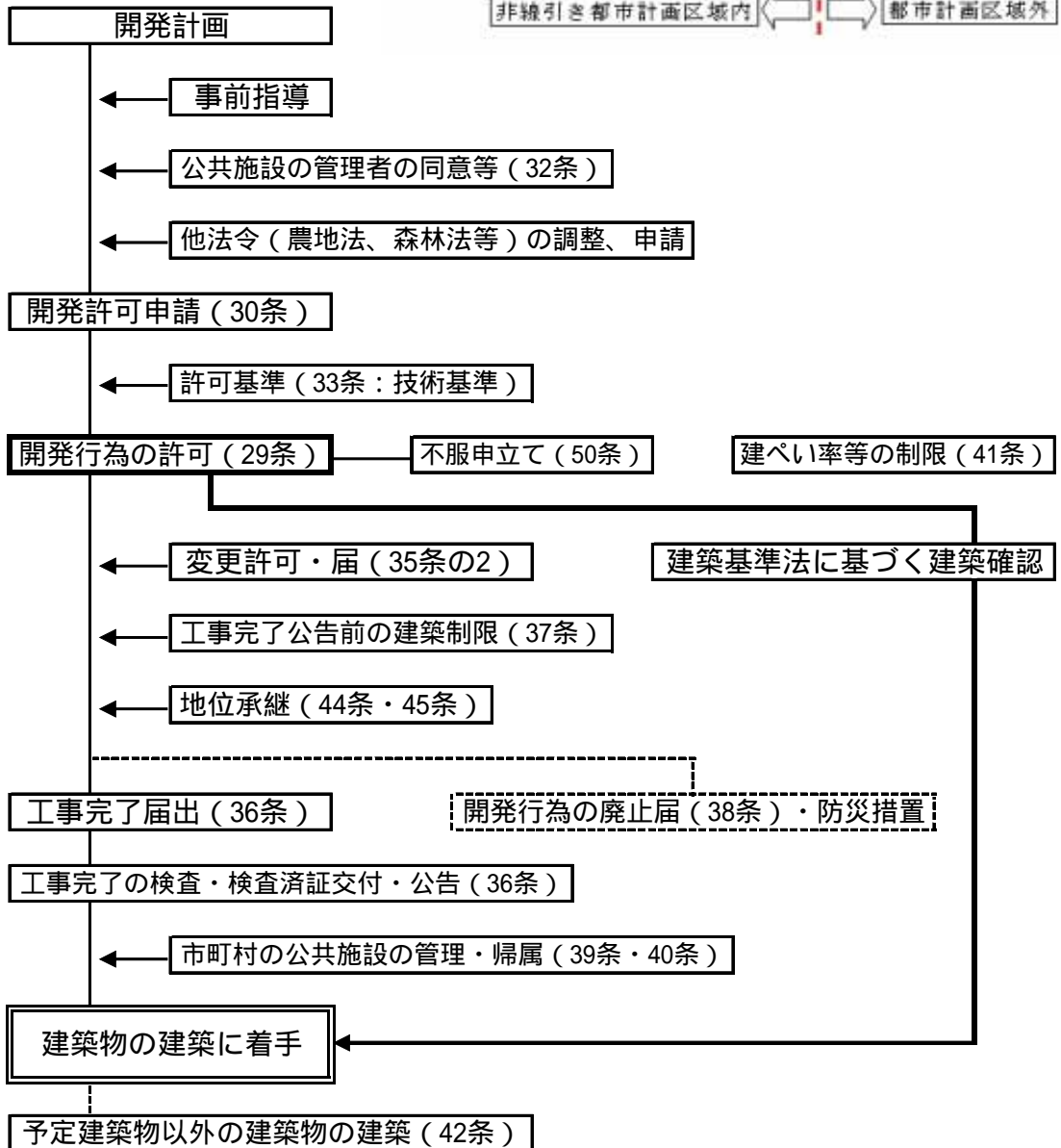
一関市は、「非線引き都市計画区域」「都市計画区域外」を有している。

(用途地域・準防火地域・駐車場整備地区以外の地域地区及び促進区域等は定めていない。)

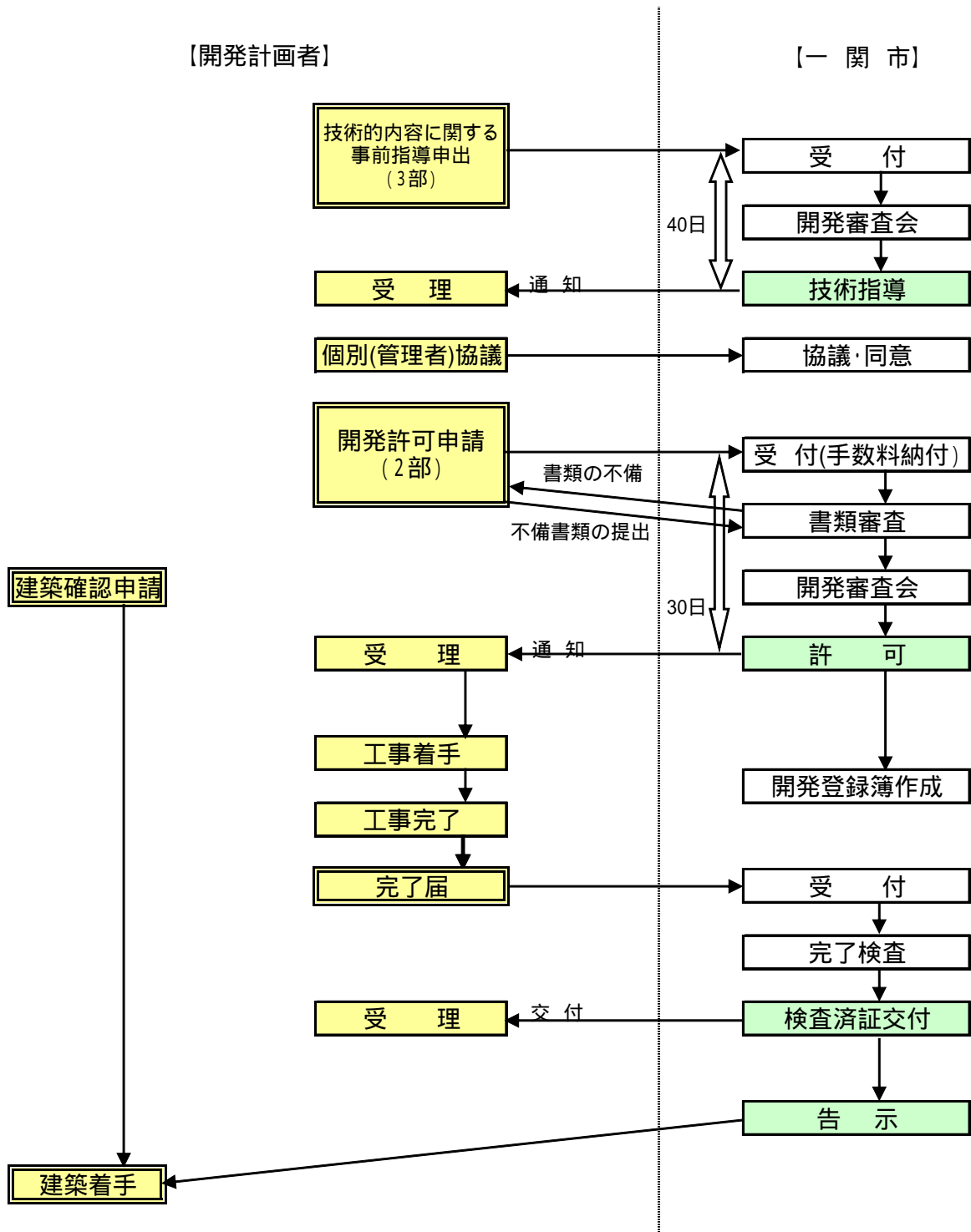
一関市における開発行為の制限概念図



許可制度の体系



一関市開発許可申請フローチャート



* 日数は、申請書の不備により補正するための期間及び休日等を含まない。

1 開発行為の許可(法第 29 条)

- (1) 開発行為を行おうとする者は、あらかじめ一関市長の許可を受けなければならない。

ただし、一定の開発行為については、許可を受けなくても良い。

(許可不要の開発行為については、「第 1 章 許可不要の開発行為」を参照のこと。)

一関市においては、平成 19 年 4 月より開発行為に係る許可等の事務が県から移譲されたことにより、一関市長が許可権者となっている。手続を進めるにあたっては一関市建設部都市計画課と十分に協議すること。

- (2) 開発行為の変更許可等(法第 35 条の 2)

開発許可を受けた後に、開発許可を受けた計画の内容や工事施行者など法第 30 条第 1 項各号に掲げる事項を変更しようとするときは、原則として一関市長の許可を受けなければならない。ただし、変更許可の対象となるのは開発許可後で、かつ、完了公告前の変更のみである。

なお、次に掲げる事項に該当する場合は、変更許可は要しないが、「軽微な変更」として届出を行わなければならない。

ア 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、次の場合は変更許可が必要となる。

(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。

イ 工事施行者の変更

1ha 以上の自己業務用又は非自己用の場合は、工事施行者の氏名・名称又は住所の変更に限る(これら以外の場合は、変更許可が必要となる。)

ウ 工事の着手・完了予定年月日の変更

さらに、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伴う場合は、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る。

また、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とるのではなく、事前協議によりいくつかの変更を一括して行うことができる。

1 の 2 国、県等の行う開発行為に係る協議(法第 34 条の 2 及び第 35 条の 2 第 4 項において準用する第 34 条の 2)

国、県等が行う開発行為については、当該国、県等と許可権者である一関市長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。(開発行為の変更についても同様)

なお、国、県等の定義については「第 1 章 3(34)イ」を、協議の成立の基準については「第 2 章第 4 節」を参照のこと。

2 公共施設の管理者の同意等(法第 32 条)

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得るとともに、開発行為によって設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。

3 許可基準(法第 33 条及び第 34 条)

開発許可の基準は、開発区域に一定の技術的水準を保たせるもの(法第 33 条)と、市街化調整区域内において開発行為を例外的に許可する場合の基準(法第 34 条)の 2 つに大別される。

4 開発許可の地位承継(法第 44 条、第 45 条)

(1) 一般承継：開発許可又は建築許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する(許可不要)

(2) 特定承継：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、一関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る。

既に完了公告の済んでいる土地については、特定承継をすることはできない。

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らない。

ア 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当該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らない。

イ 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1ヘクタール以上のものを除く。）以外の実施行為にあつては、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。

ウ 申請者に係る開発行為について、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。

5 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、その旨を一関市長に届け出なければならない。

開発行為に関する工事の廃止は、一関市長に届出をすることをもって足りることとされている。しかしながら、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必要な条件を付し得ることとされている。

6 工事完了の検査(法第 36 条)

開発行為を受けた者は、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、一関市長に届け出なければならない。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らない。

一関市長は、届出のあった工事が許可の内容に適合しているかどうか検査し、適合していると認めるときは、検査済証を許可を受けた者に交付するとともに、工事完了の公告をする。

7 公共施設の管理及びその敷地の帰属（法第 39 条及び第 40 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等を除き、工事完了公告の日の翌日からその公共施設の存する市町村が管理することとなる。

また、それらの公共施設の敷地は、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その公共施設の管理者に帰属することとなっている。ただし、道路の付け替え等従前の公共施設の代替として新たな公共施設が設置されることとなる場合は、従前の公共施設の敷地で国又は地方公共団体が所有するものは公告の日の翌日に許可を受けた者に帰属し、新たな代替施設の敷地はその日においてそれぞれ国又は地方公共団体に帰属する。

8 建築等の制限

(1) 工事完了公告前の建築制限(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、何人も、工事用の仮設建築物を建築するとき又は一関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らない。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らない。

(2) 開発許可に際して定められる建ぺい率等の制限（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、一関市長は、開発許可をする場合において必要があると認めるときは、許可をする開発区域内の土地について建ぺい率(建築面積の敷地面積に対する割合)、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、これらの制限が定められた土地においては、何人も一関市長の許可を受けない限り、これらの制限に反する建築物を建築してはならない。

(3) 開発許可を受けた土地における建築物等の制限（法第 42 条）

開発許可のあった開発区域内の土地では、工事完了公告があった後は、何人も、一関市長の許可を受けなければ、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物としてはならない。ただし、用途地域等が指定されている区域では、この限りでない。

9 開発登録簿(法第 46 条及び第 47 条)

一関市長は、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、保管しなければならないとされている。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、また、その写しの交付を請求することができる。（一関市開発登録簿閲覧規則 平成 19 年 3 月 20 日規則第 9 号）

10 不服申立て(法第 50 条)

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 第 1 項(変更の許可)、第 41 条（建築物の敷地面積に対する建築面積の割合等の指定）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等の制限）第 1 項ただし書若し

くは第43条第1項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項の監督処分についての審査請求については、特に第三者による公正な判断が必要であること、専門的な知識を必要とすること等の理由から、専門的な機関である岩手県開発審査会において処理することとされている。

11 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は建築基準法第6条(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場合は、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らない(建築基準法施行規則第1条の3第1項、第3条第5項、規則第60条参照)。したがって、開発許可を受けずに造成された土地に建築物を建てることについて建築確認を申請することは、形式的にも実質的にも建築確認の要件に反することとなる。これに対応して、規則第60条においては、これらの規定に適合していることを証する書面の交付を開発許可権者等に求めることができるとされている。

12 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事前に相互の連絡調整を行うことが望ましい。

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、宅地造成等規制法第8条第1項の規定による許可は不要となるが、開発許可申請者にこの旨を付言するとともに、同法の許可担当部局と適切に連携すること等により、申請者に二重の負担をかけないようにすることが望ましい。

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う。

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、したがって、土地の利用目的、物理的形状等からみて一体と認められる土地の区域について、その主たる利用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、開発行為に該当しない。

(1) 建築物

建築基準法にいう建築物であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの、これに附属する門又はへい等をいう。

(2) 建築

建築基準法にいう建築（建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転すること。）をいい、新築、増築及び改築に係る開発許可制度上の取扱いは、以下のとおりである。

ア 建築物がない敷地に新たに建築物を建築「新築」

イ 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「増築」（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る。）

ウ 既存建築物の全部又は一部を除去した後、引き続いて、これと用途、規模及び構造がほぼ同一の建築物を建築「改築」

(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、次のものをいう。

(ア) コンクリートプラント（レディミクス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、次のものをいう。

(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、サーキットがある。（学校（大学を除く。）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ない。

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附屬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扱う。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う。

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から、特定工作物ではない。

(ウ) 1ha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	1ha 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・第二種特定工作物に該当。 ・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内含される。 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、建築物目的での開発許可の扱いとなる。
	1ha 未満	<ul style="list-style-type: none"> ・原則的に想定されない。
運動場等	1ha 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・第二種特定工作物に該当。 ・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内含される。 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、建築物目的での開発許可の扱いとなる。
	1ha 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から、開発許可不要。
キャンプ場	規模不問	<ul style="list-style-type: none"> ・一般的に大規模な造成を伴わないため、許可不要。 ・管理事務所、休憩所、便所、バンガロー等は、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許可不要として扱う。
オートキャンプ場	1ha 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。 ・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内含される。 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、建築物目的での開発許可の扱いとなる。
	1ha 未満	<ul style="list-style-type: none"> ・管理事務所、シャワー室、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から、開発許可不要。

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扱いとなるので留意すること。

(4) 具体的な判断は、次の例により行う。

ア 「山林現況分譲」、「現況有姿分譲」等と称するものの取扱い

「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)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」として取り扱う。

(ア) 土地の区画割

土地が戸建て住宅等の建築に適した形状、面積に分割されていること。

- 戸建て住宅等の建築に適した区画割とは、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。
- 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公図上で戸建て住宅等の建築に適した分合筆が行われていること。

(イ) 区画往路

区画往路が整備され、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。

- 土地の各区画に接し、人車の通行に有効な幅員概ね 4m 以上の道があること。
- 現地で、なわ張り等で道路位置が表示されていること、公図上で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

住宅建設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。

- 現に擁壁工事が行われていること。
- 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。

- 周辺宅地の売買実例価格の概ね 1/3 を超えること。
- 適当な売買実例がない場合は、周辺宅地の「固定資産税台帳登録価格」(市町村固定資産税担当部局所掌)を著し

く超えること。

(オ) 利便施設

上水道、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（ランド、台、ヒル、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わけではない。ただし、造成主が畠地の造成であると主張していても、造成形態、周辺の市街地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」として取り扱う。

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」として取り扱う。（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」に該当しない。

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ところから、ゴルフコース等の改造、コースの増設、変更等は「開発行為」として取り扱う。

ゴルフコースに隣接して設ける仮植地は、開発区域とはならない。

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」・「形」・「質」の変更をいう。

(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う。

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ともなった敷地の境界の変更をいう。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去又はへい、かき、さく等の除去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ない。

(2) 形の変更

ア 形とは、土地の形状をいう。

イ 開発行為に該当する形の変更とは、土地の切土又は盛土をする行為で、次のいずれかに該当するものをいう。ただし、建築行為等と密接不可分な一連の行為は、形の変更には該当しない。

- (一) 高さが2mを超える切土
- (二) 高さが1mを超える盛土

(3) 質の変更

ア 質とは、土地の性質をいう。

イ 開発行為に該当する質の変更とは、次に掲げる以外の土地を建築物の建築等の用に供する土地にする行為をいう。

- (一) 不動産登記法（平成16年法律第123号）に基づく土地の登記事項証明書の地目が宅地又は雑種地である土地

(4) 「区画形質の変更」の具体的な判断は、次の例による。

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、開発行為ではない。したがって、すで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ない。

イ 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、開発行為ではない。

ウ 宅地以外の土地を宅地とする場合

区画又は形の変更がなくとも、質の変更がある場合は開発行為に該当する。

エ 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、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、区画の変更に該当し、開発行為として取り扱う。

オ 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ないが、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う。

カ 赤線及び青線の改廃

利用実態のある法定外公共物は公共施設とみなし、それを変更する場合は区画の変更に該当し、開発行為として取り扱う。

都市計画区域

平成22年1月現在、本県内では次表に示す25市町村において都市計画区域が定められている。

線引き都市計画区域 (盛岡広域都市計画区域)	盛岡市、矢巾町、滝沢村
非線引き都市計画区域 (盛岡広域以外の都市計画区域)	宮古市、大船渡市、奥州市、花巻市、北上市、久慈市、遠野市、一関市、陸前高田市、釜石市、二戸市、八幡平市、雫石町、岩手町、紫波町、金ヶ崎町、平泉町、大槌町、山田町、岩泉町、野田村、一戸町

(注)1 区域の範囲は各市町村都市計画主管課に問い合わせること。

2 線引き都市計画区域とは、市街化区域及び市街化調整区域の定めのある都市計画区域をいう。

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）

次のいずれかに該当するものは、一関市長の開発許可を受ける必要がない。

1 基準面積未満の開発行為

(1) 市街化区域内で行われる1,000㎡未満のもの（第1項第1号）

市街化区域においては、市街化を抑制すべき市街化調整区域と異なり、劣悪な市街地の形成を防止するため、開発行為に一定の水準を保たせれば足りるが、小規模な開発行為の場合は、おおむね建築又は建設も同時に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所要の基準が確保されるため適用除外となっている。

(2) 非線引き都市計画区域内で行われる3,000㎡未満のもの（第1項第1号）

(1)と同様の趣旨により適用除外となっている。

(3) 準都市計画区域内で行われる3,000㎡未満のもの（第1項第1号）

(4) 都市計画区域及び準都市計画区域外で行われる1ha未満のもの（第2項）

(5) 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にわたる場合は、令第22条の3を参照のこと。（第3項）

(6) 開発許可を要する開発行為に係る一体性の判断については、「開発許可の要否に係る一体性の判断基準」参照。

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認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る。

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るが、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まない。

これらに該当する建築物は、次のとおりとされている。

(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、魚類畜養施設、米麦乾燥調整施設、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等が該当する。

イ 「集荷の用に供する建築物」とは、当該建築物が農業、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ない。

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出荷用建築物は該当しない。

ウ 人工栽培キノコの製造工場、プロイラー加工工場は該当しない。

(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等が該当する。

注) この場合の「堆肥舎」については、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する。

堆肥の製造を目的とする施設については、畜舎など許可不要建築物等と利用目的上不可分な関係であると認められる場合、許可不要とする。

(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) 上記(1)から(4)に掲げるもののほか、農業、林業又は漁業の用に供する建築面積90㎡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 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、現に従事しているものであること。
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) 市街化調整区域に立地しようとする場合は、当該市街化調整区域において、これらの業務に従事する者であることを要する。

(オ) 世帯員のうち一人以上の者がこれらの業務に従事するものであれば足りる。

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
- (7) これらの具体的な判断は次の例による。
 - ア 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する。
 - イ 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

一方、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ない。
 - ウ 農業等従事者への分譲を目的としたもの

農業等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のみ供する建築物となることが明らかであるとはいえないので該当しない。
 - エ 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する。
 - オ 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、該当しない。

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ったり、設置についての管理法があったりなどして、一般的にみて弊害を生ずるおそれもないため適用除外とされている。

これらに該当する建築物は、次のとおりとされている。

- (1) 駅舎その他の鉄道の施設
- (2) 変電所
- (3) 道路法による道路又は道路運送法による一般自動車道若しくは専用自動車道（一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。）を構成するもの
- (4) 河川法による（又は準用する）河川を構成するもの
- (5) 都市公園法による公園施設であるもの
- (6) 鉄道事業法による鉄道事業若しくは索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供するもの又は軌道法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もの
- (7) 石油パイプライン事業法による事業用施設であるもの
- (8) 道路運送法による一般乗合旅客自動車運送事業若しくは貨物自動車運送事業法による特別積合せ貨物運送の用に供するもの又は自動車ターミナル法による一般自動車ターミナルを構成するもの
- (9) 港湾法による港湾施設であるもの又は漁港法による漁港施設であるもの
- (10) 海岸法による海岸保全施設であるもの
- (11) 航空法による公共の用に供する飛行場に建築されるもので当該飛行場の機能を確保するため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必要なもの又は航空保安施設で公共の用に供するものの用に供するもの
- (12) 気象、海象、地象又は洪水等の現象の観測又は通報の用に供するもの
- (13) 郵便事業株式会社が設置する郵便事業株式会社法第3条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設であるもの
- (14) 電気通信事業法による認定電気通信事業者がその事業の用に供するもの
- (15) 放送法による放送事業の用に供する放送設備であるもの
- (16) 電気事業法による電気事業の用に供する電気工作物を設置するもの又はガス事業法によるガス工作物（一般ガス事業又は簡易ガス事業の用に供するものに限る。）を設置するもの
- (17) 電源開発株式会社が設置又は改良する発電施設又は送電施設であるもの
- (18) 水道法による水道事業若しくは水道用水供給事業の用に供する水道施設であるもの、工業用水道事業法による工業用水道施設であるもの又は下水道法による公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供するもの
- (19) 水害予防組合が水防の用に供するもの
- (20) 図書館法による図書館の用に供するもの又は博物館法による博物館の用に供するもの
- (21) 社会教育法による公民館

- (22) 国、県及び市町村並びに独立行政法人雇用・能力開発機構が設置する職業能力開発促進法による公共職業能力開発施設並びに国及び同機構が設置する職業能力開発総合高等学校であるもの
- (23) 墓地、埋葬等に関する法律による火葬場であるもの
- (24) と畜場法によると畜場であるもの又は化製場等に関する法律による化製場若しくは死亡獣畜取扱場であるもの
- (25) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設であるもの又は浄化槽法による浄化槽であるもの
- (26) 卸売市場法による中央卸売市場若しくは地方卸売市場の用に供するもの又は地方公共団体が設置する市場の用に供するもの
- (27) 自然公園法による公園事業又は県立自然公園のこれに相当する事業によるもの
- (28) 住宅地区改良法による住宅地区改良事業によるもの
- (29) 国、県等、市町村、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又は市町村が設置団体である地方開発事業団が設置する研究所、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もの以外のもの
- ア 学校教育法に規定する学校、専修学校又は各種学校の用に供する施設である建築物
- イ 社会福祉法による社会福祉事業又は更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設である建築物
- ウ 医療法に規定する病院、診療所又は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。）
- オ 宿舍（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものを除く。）
- (30) 独立行政法人日本原子力研究開発機構が設置する独立行政法人日本原子力研究開発機構法による業務の用に供するもの
- (31) 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法による業務の用に供するもの
- (32) 独立行政法人宇宙航空研究開発機構が設置する独立行政法人宇宙航空研究開発機構法による業務の用に供するもの
- (33) 独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が設置する独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法又は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による業務の用に供するもの
- (34) これらの具体的な判断は次の例による。
- ア 産業廃棄物処理施設（(25)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ない。
- 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破砕処理施設は全体を許可を要するものとして取り扱う。
- イ 国、県等（(29)関係）
- 「国、県等」とは、次のものをいう。（第2章第4節において同じ。）
- (ア) 国
- (イ) 県
- (ウ) 指定都市等（指定都市、中核市又は特別市をいう。以下同じ。）
- (エ) 事務処理市町村
- (オ) 県、指定都市等又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、全部事務組合、役場事務組合又は港務局
- (カ) 県、指定都市等又は事務処理市町村が設置団体である地方開発事業団
- ウ 市町村（(29)関係）
- 「市町村」とは、指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含むものとする。
- エ 庁舎
- (29)エの「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）」は、次に掲げるものとする。
- (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分部局の本庁の用に供する庁舎
- (ウ) 県庁、県の支庁若しくは地方事務所、市役所又は町村役場の用に供する庁舎
- (エ) 警視庁又は県警察本部の本庁の用に供する庁舎
- オ 宿舍
- (29)オの「職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるもの」は、次に掲げるものとする。
- (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（警察職員、河川事務所・国道事務所に勤務する職員等緊急時に参集する必要がある

ある職員のための宿舍等)

注) (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。

カ 市町村等が設置する施設(29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、市町村が条例に基づき設置し、市町村が管理運営するものは、「直接その事務又は事業の用に供するもの」に該当する。

キ 市町村が建設する公営住宅(29関係)

市町村が建設する公営住宅は、「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る。

ク 競馬場・競輪場(29関係)

市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る。

ケ 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るが、管理人住宅、従業員住宅等は該当しない。

コ 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、開発許可が不要な建築物の範囲は、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まない。したがって開発許可が不要の用途の建築物の床面積の一部が開発許可が必要な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う。

サ 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)

例えば、農家用住宅と一般住宅を一体の開発行為の中で開発する場合、高校と大学を一体の開発行為の中で開発する場合においては、全体として開発許可を要する。

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)

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)

市街化調整区域内で行われる個人施行及び組合施行の土地区画整理事業にあつては、事業計画又は組合設立の認可に際し、あらかじめ開発審査会の議を経ることを要する。

また、適用除外となるのは土地区画整理事業そのも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、土地の所有者等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許可を要する。

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)

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)

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)

9 公有水面埋立法による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)

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)

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

通常の管理行為、軽易な行為等で、無秩序な市街化の防止という見地から著しい弊害を生じるおそれのないものが適用除外とされている。

これらに該当するものは次のとおりとされている。

- (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附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、当該増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㎡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

(6) (略)

(7) これらの具体的な判断は、次の例による。

ア 仮設建築物(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店舗のようにその態様から一時的な使用の後に除去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うる。

イ 住宅展示場(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去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扱う。

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ない。

(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4項の許可を得ない場合

ウ 車庫、物置等(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うる付属建築物であるものをいう。

エ 建築物の改築(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う。

(ア) 従前の建築物の敷地とほぼ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) 建替後の延べ床面積が、従前の建築物の延べ床面積の1.5倍以下であること。

オ (略)

1.2 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。)

1.3 1ha未満の墓園の建設に係るもの

市街化調整区域での許可不要の建築等(法第43条ただし書)

(略)

開発許可の要否に係る一体性の判断基準

既に開発行為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見て、相互に密接な関連を有し、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る。

1 宅地分譲における一体性判断の基準(平成10年10月13日付都第297号都市計画課長通知)

以下に示す事例については、双方の開発行為は実質的に見て、相互に密接な関連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う(図1参照)

(1) 同一開発者が、おおむね5年以内に既開発区域の隣接地を開発する場合

- ・ 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、同一開発者とみなす。
- ・ それぞれの開発区域の間に1~2m程度の未利用地を残すことにより、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す。

(2) 同一の土地所有者が、一団の土地を分割して、おおむね5年以内に連続して開発を行う場合

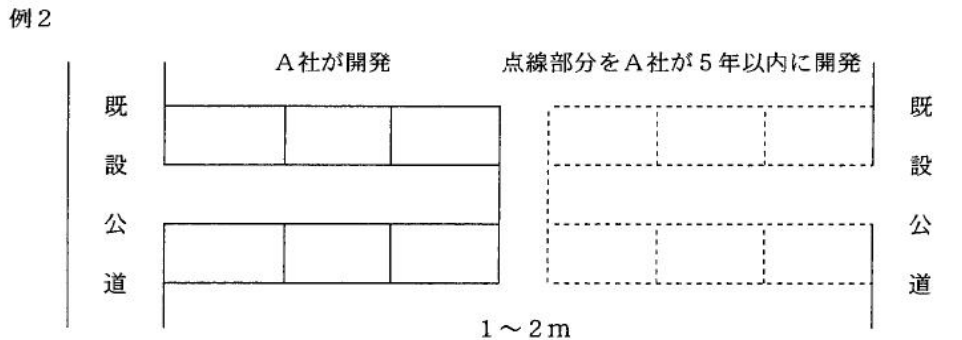
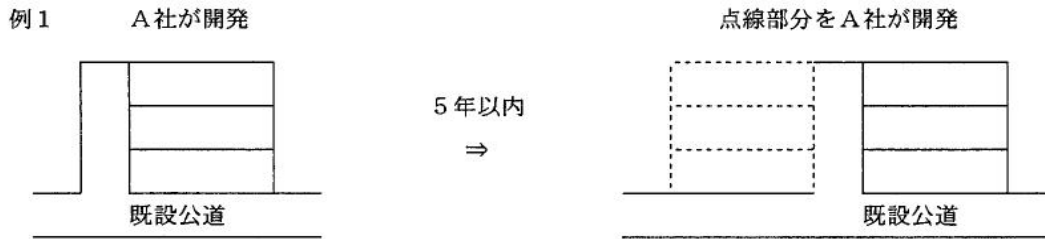
- ・ 土地所有者が、親兄弟といった密接な関係を有する場合は、個々具体の事情に応じて同一性を判断する。

(3) 開発者及び土地所有者は別であるが、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ほぼ同時期(おおむね1年以内)に行う場合

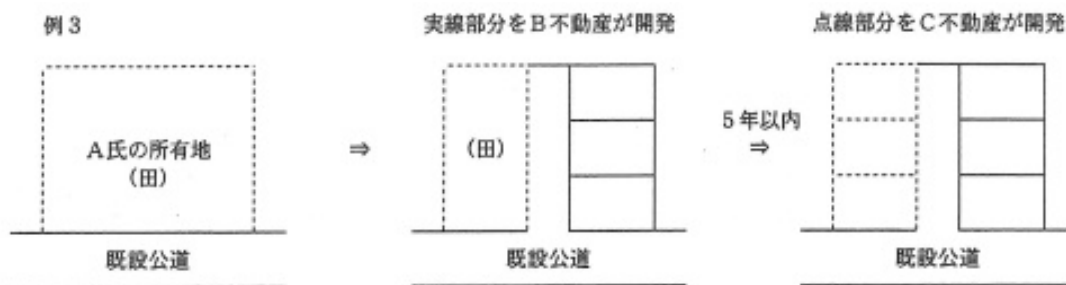
なお、上記(1)~(3)までにおける期間については、既開発の完了から今回開発の着手までの間を表すものであること。(2において同じ)

(図1) 一体開発として取り扱う事例(原則)

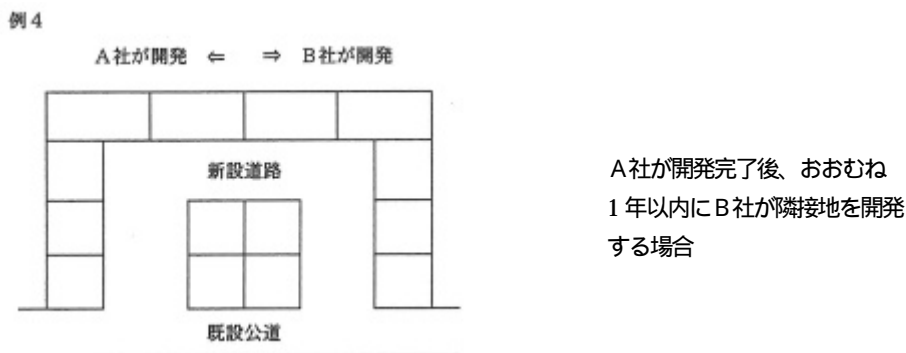
(1) 同一開発者が、おおむね5年以内に既開発区域の隣接地を開発する場合



(2) 同一の土地所有者が、一回の土地を分割して、おおむね5年以内に連続して開発を行う場合



(3) 新たに設置される公共施設等を共用する開発をほぼ同時期に行う場合



2 業務系の用途に係る一体性判断の基準(平成11年1月4日付都第373号都市計画課長通知)

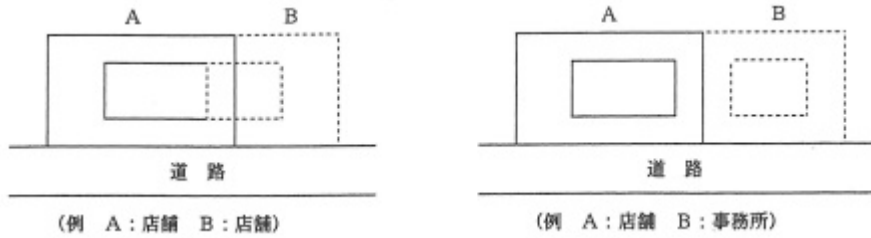
同一開発者が、おおむね5年以内に既開発区域に隣接して行う基準面積未満の開発行為については、原則として一体開発として取り扱う。(図2参照。同一開発者の判断は1(1)と同様とする。)

- (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、実質的に見て既開発部分と相互に密接な関連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う。(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う。(図4参照)
- (3) 複数店舗が同一の駐車場を共有することとなる場合は、駐車場を利用する店舗及び駐車場を一体開発として取扱う。

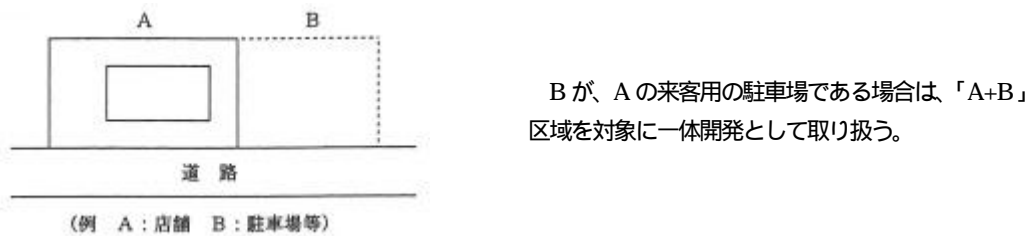
3 一体開発と判断される場合の開発許可申請面積は、既開発区域(A m²)と新規開発区域面積(B m²)との合計面積とする。この場合、手数料の適用区分については、既開発区域が許可済でかつ2次造成等を伴わない事例にあっては、新規開発区域の面積により取り扱うものとする。

4 1及び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わないが、必要に応じて公共施設の整備に関して、技術的な許可基準に準拠した指導を行う。(図5参照)

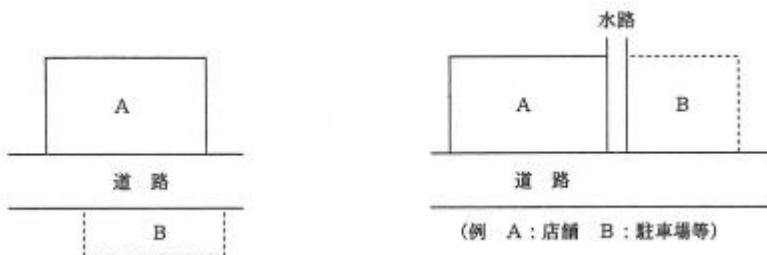
(図2)



(図3)



(図4)



(参考) 既開発区域Aが許可済でかつ2次造成を伴わない場合、申請書等における開発区域の面積は「A m² + B m² (うち今回開発 B m²)」と記載することとする。

(図5) 既開発の公共施設の整備の指導例(別開発の場合)

例1 道路の拡幅(4m 6m)



例2 既設公園の拡大



第2章 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うよう十分に配慮すること。

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) か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

2 都市計画に関する事項

- (1) 市街化区域及び市街化調整区域の区域区分並びに用途地域等の地域地区の再確認
- (2) その他、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地域、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に関する事項の把握
- (3) 建築基準法関係についての調査

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) 進入道路と接続道路の規模、構造及び能力の調査

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並びに確認
- (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) 既存排水施設等の規模、構造及び能力の調査並びに当該施設の計画内容との調査
- (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

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

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

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

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

9 関係法令及び参考図書

開発行為許可申請書及び構造計算書等の作成に際しては、下記法令及び参考図書を参考とする。

(法令)

都市計画法(昭和43年法律第100号)同法施行令(昭和44年政令第158号)同法施行規則(昭和44年建設省令第49号)

建築基準法(昭和25年法律第201号)同法施行令(昭和25年政令第338号)同法施行規則(昭和25年建設省令第40号)

道路法(昭和27年法律第180号)道路構造令(昭和45年政令第320号)

都市公園法(昭和31年法律第79号)同法施行令(昭和31年政令第290号)同法施行規則(昭和31年建設省令第30号)

水道法(昭和32年法律第177号)同法施行令(昭和32年政令第336号)同法施行規則(昭和32年厚生省令第45号)

下水道法(昭和33年法律第79号)同法施行令(昭和34年政令第147号)同法施行規則(昭和42年建設省令第37号)

宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)同法施行令(昭和37年政令第16号)同法施行細則(昭和42年岩手県規則第75号)

(参考図書)

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

第2節 開発許可の基準

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う。

なお、この基準の適用については、開発行為の目的等により、次のとおり区分されている。

許可基準の適用関係（印：適用、×印：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）	
	非自己用	自己用	非自己用	自己用	非自己用	自己用
技術基準						
第1 用途地域等への適合						
第2 公共空地の確保等（道路、公園、消防水利等）		居住用× 業務用				
第3 排水施設						
第4 給水施設		居住用× 業務用				
第5 地区計画等						
第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
第7 防災・安全措置						
第8 災害危険区域等の除外		×		×		×
第9 樹木の保存、表土の保全						
第10 緩衝帯						
その他の基準						
第1 輸送施設						
第2 申請者の資力・信用		居住用× 業務用1ha未満× 業務用1ha以上		1ha未満× 1ha以上		1ha未満× 1ha以上
第3 工事施行者の能力		居住用× 業務用1ha未満× 業務用1ha以上		1ha未満× 1ha以上		1ha未満× 1ha以上
第4 関係権利者の同意						

注) 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」という。

「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規定されている。

1 自己の居住用

- ・ 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。
- ・ 会社が従業員宿舍の建設のために行うもの、市町村が市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ない。
- ・ 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ない。

2 自己の業務用

- ・ 当該建築物又は特定工作物内において、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こと。
- ・ 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ない。
- ・ 貸事務所、貸店舗、貸倉庫等も、自己の業務用に該当しない。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ない。

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

技術基準（法第 33 条第 1 項関係）

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、流通業務地区又は港湾法第 39 条第 1 項の区分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らない。

また、当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く）又は準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、予定建築物等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 条に係る部分に限る）（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らない。

〔参考：住区又は街区の構成〕

(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なければならない。

イ 開発区域内の計画人口密度、計画容積率の適合

(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なければならない。

(3) 街区の規模

戸建ての住宅の街区は、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なければならない。

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、東西方向の街区に比して短辺を小さくする。

(4) 画地と規模

戸建て住宅の一画地は、200～300 m²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、狭小または、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 - 1 道路（法第 33 条第 1 項第 2 号、令第 25 条第 1 号から第 5 号、規則第 20 条、第 20 条の 2、第 24 条）

1 道路の区分

開発区域内における道路の計画に当たっては、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設計されなければならない。

特に宅地分譲等を目的とした開発行為にあっては、発生交通量及び交通施設等の交通計画を勘案して、道路の区分を次に掲げるところにより定めなければならない。

(1) 幹線道路

幹線道路とは、都市計画街路及び開発区域の自動車発生交通量が特に著しく、区域外への集約的な役割を有す道路をいし、容量及び構造については別途協議により定める。

(2) 地区幹線道路及び進入路

地区幹線道路とは、開発区域内の道路の骨格となり、区域外からの交通を区域内へ導入し、各区域内相互の連絡をする道路をいし、幹線道路又は区画道路の機能も有しているものである。

また、図 1 - 1 に示すように、接続道路から建築物等の建築等を予定している地域に至る区間の道路を進入路と称し、当該進入路について特例措置を設けている。（2(1)イ参照）

(3) 区画道路（令第 25 条第 2 号）

区画道路とは、開発区域の区画構成の基本となり、もっぱら個々の画地への出入りを主目的とする道路で、その画地に関係のない通過交通を排除した道路をいう。

(4) 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た小区間の道路をいし、幅員

は4.0m以上とする。

(5) 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交通の用に供する道路をいい、その幅員は開発規模及び内容を勘案して定めるものとする。

(6) 接続道路（令第25条第4号）

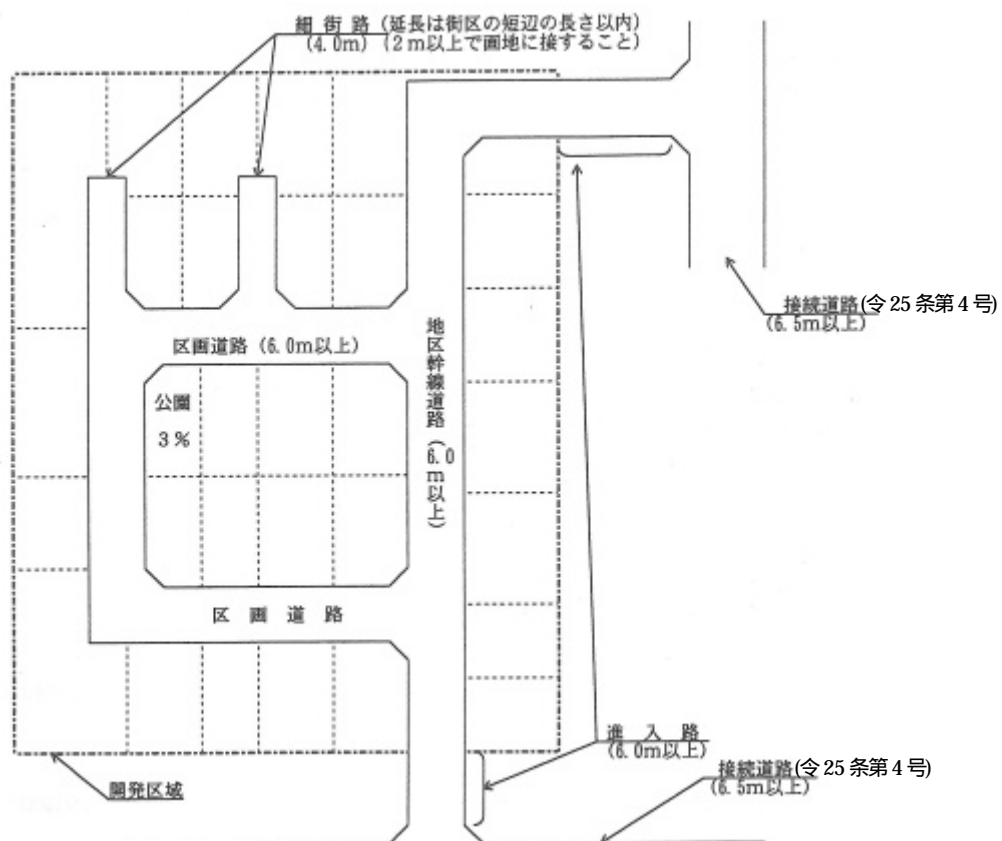
接続道路とは、地区幹線道路（進入路）が接続すべき開発区域外の道路をいう。

なお、一敷地の単体的な開発等、開発区域内に道路を整備しない開発行為にあっては、予定建築物等の敷地に接する既存の道路は接続道路（令第25条第4号）への接続を要しない。

地区幹線道路、区画道路、細街路、進入路及び接続道路等の区分別は図1-1のとおり。

図1-1 道路の区分

(1) 開発区域内に新たに道路を整備する場合



(2) 開発区域内に新たに道路を整備しない場合



注 図中の道路の幅員は各種道路の最低限必要な幅員を記しているものであり、予定建築物や敷地の規模等に応じて必要となる道路幅員の詳細は「2 道路の幅員」によること。

2 道路の幅員

(1) 敷地が接する道路及び接続道路の幅員

開発規模、予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じ、敷地が接する道路（令第25条第2号、区画道路等）及び接続道路（令第25条第4号）の幅員は表1により定めなければならない。

この場合において、敷地とは、建築基準法上の敷地の概念と同じもので、一の建築物又は用途不可分の関係にある一以上の建築物のある一団の土地を意味している。なお、建築基準法にいう総合的設計による一団の計画の場合は、全体が一の敷地となる。

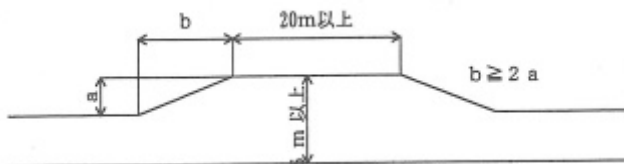
表 1

接続道路の幅員		地区幹線道路の幅員		敷地が接する道路の幅員	
予定建築物が 住宅	予定建築物が 住宅以外	敷地規模 1,000 m ² 未満	敷地規模 1,000 m ² 以上	住宅の敷地又はそれ以外 の敷地でその規模が 1,000 m ² 未満	住宅の敷地以外の敷地 でその規模が 1,000 m ² 以上
6.5m 以上	9.0m 以上	6.0m 以上	9.0m 以上	6.0m 以上	9.0m 以上

ア 小区間で通行上支障がない細街路は、4m 以上とすることができる。

イ 進入路は、原則として、地区幹線道路と同一幅員で2本以上設置しなければならない。

なお、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この幅員を4m とすることができる。



(2) 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（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る。

なお、これらの具体的な判断は次の例による。

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等に照らして、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たんしていること。（拡幅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) 規則第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、1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。

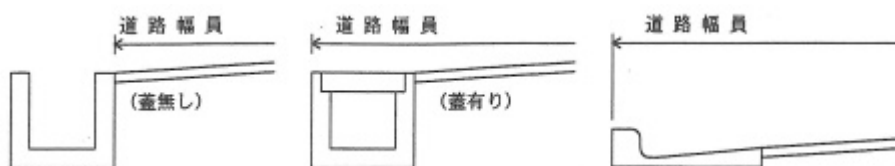
(ケ) 業務用の場合に、事業活動の支障を生じないこと。

注) アについては、開発区域の規模等の各事項全て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。

(3) 道路幅員のとり方は、次のとおりとする。

図1-2 道路幅員



(4) 道路敷地

道路敷地は、協議により決定する。

図1-3 道路敷地



(出典：「宅地開発指導要綱に関する措置方針」S59.7 建設省)

3 歩道の設置 (令第25条第5号、規則第24条第7号)

開発区域内の幅員9m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、自転車歩行者道の場合は、3.0m以上とすること。

4 市街化調整区域における道路の配置の基準 (令第25条第3号)

(略)

5 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らない。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する。

(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%
- イ 歩道は2.0% (直線)

(2) 道路の排水

道路には雨水等を有効に排水するため必要な側溝、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%以下とすることができる。なお、幹線道路においては7.5% (積雪寒冷地では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、もっぱら歩行者の通行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、道路は階段状とする場合には、次に掲げるところ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 階段には手摺りを設け、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 道路の階段接続部に車返しを設けること。

(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ないが、道路の終端は歩行者専用道路、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、公園等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 以内ごとに自動車の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

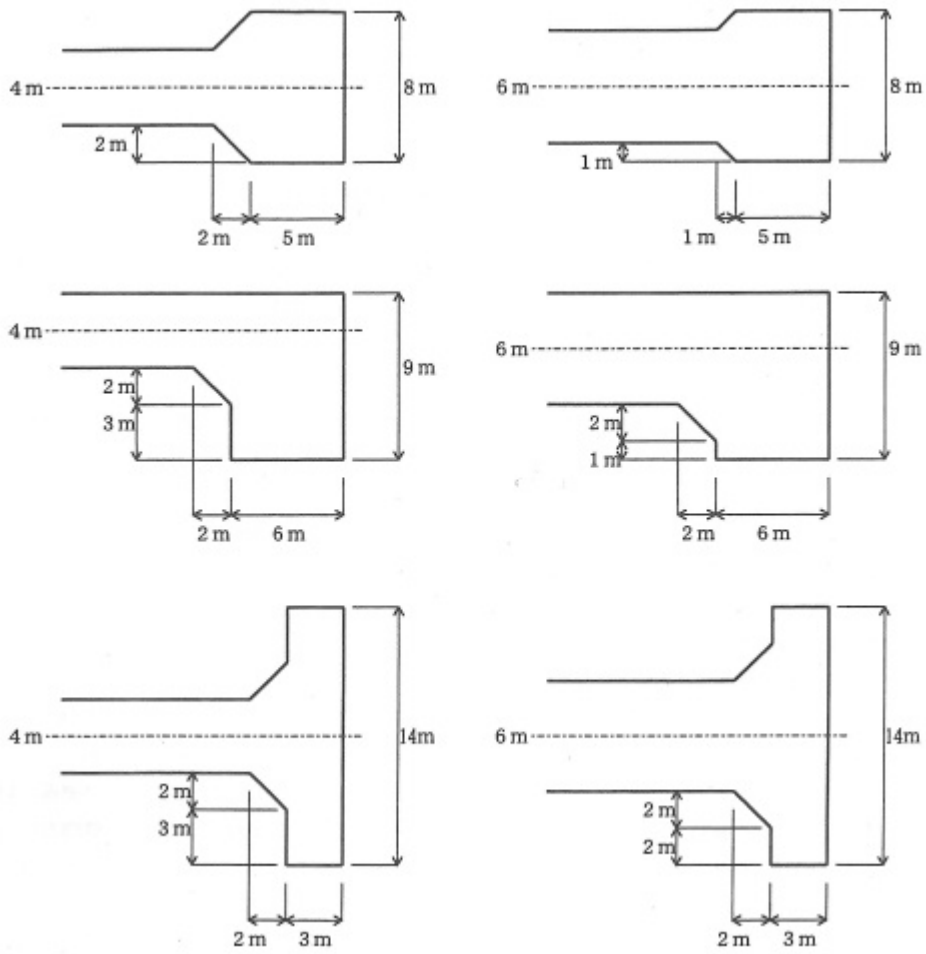
(ア) 延長が 35m 以下の場合

エ 当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路と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

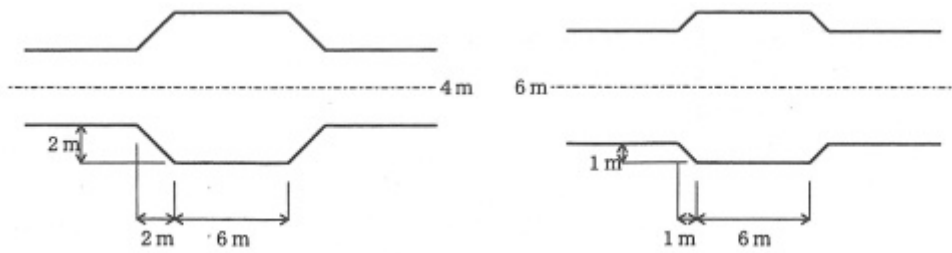
注) 延長とは、既存の幅員 8m 未満の袋路状道路に接続する道路にあつては、当該袋路が他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。

〔転回広場の形状〕

1. 道路の終端部に設ける場合



2. 道路の中間に設ける場合



(6) 道路の隅切り長

歩道のない道路が同一平面で交差し、もしくは接続または屈曲する部分には適当な長さの隅切りをすること。
隅切りの標準長は表 2に示すとおりとする。

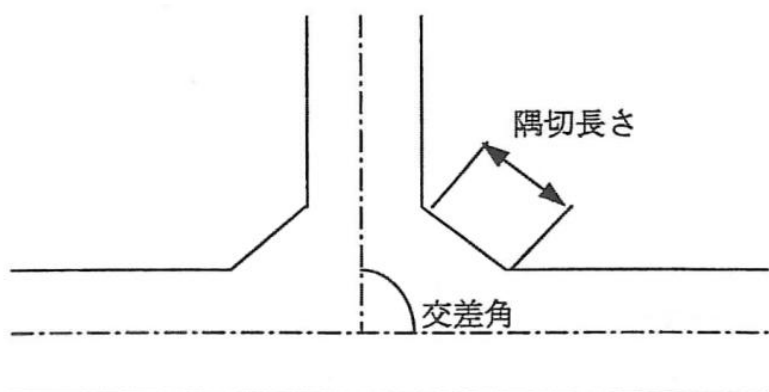
表 2 隅切りの標準長 (単位：m)

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

上段： 交差角 90° 前後

中段： 交差角 60° 以下

下段： 交差角 120° 以上 (出典：株ぎょうせい「最新 開発許可制度の解説(改訂版)」p.153)



(7) 歩道の一般的構造に関する基準

「歩道における段差及び勾配等に関する基準(平成11年9月10日付)」は廃止されたことから、今後は歩道の一般的構造については、「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。内容については、国土交通省道路局のホームページを参照のこと。

(<http://www.mlit.go.jp/road/press/press05/20050203/t.pdf>)

(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、自転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2-2 公園等（法第33条第1項第2号、令第25条第6号、第7号、規則第21条、第25条）

1 公園等の面積

開発区域の面積規模により、表3に定める公園等を設けなければならない。

ただし、開発面積が5ha未満にあっては、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）が存在する場合は、開発区域内に公園等を設けないことができる。

表3

開発区域面積	公園等の面積	摘要
5ha > DA 0.3ha	PA 150 m ² 、 PA 3%DA	
20ha > DA 5ha	PA 300 m ² 、 PA 3%DA	PA 1,000 m ² が1箇所以上
DA 20ha	PA 300 m ² 、 PA 3%DA	PA 1,000 m ² が2箇所以上

PA：個々の公園等の面積

PA：開発区域内の公園等の合計面積

DA：開発区域面積

注) 開発面積が、0.3ha以上5ha未満の場合の公園等の1箇所あたりの面積は、緊急活動時支障とならない面積(原則として150 m²以上)とすること。

住宅地開発の場合は公園を原則とする。

予定建築物の用途が、住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場を設けること。なお、緑地は緑化しなければならない。

自己の居住用及び第二種特定工作物については必要ないこと。

2 公園の種別、規模

公園の種別及び規模は、表4に掲げるものを標準とする。

表4

公園の種別		標準規模
街区公園	主として児童の利用に供することを目的とし、児童遊戯施設その他の公園施設を備えているもの。	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広場運動施設及び休養施設を備えているもの。	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

開発区域の公園の位置は、次に掲げる公園の誘致圏に基づいて均衡ある配置をしなければならない。

- (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、施設等がある場合は、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しなければならない。

- (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以上の公園にあっては、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箇所は自動車が入り出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しなければならない。

- (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、原則として高压送電線下の土地に設けてはならない。また、公園内に高压送電線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、複雑な入りのある形状であってはならない。(緑地の場合は、短辺長3m以上とする)

7 排水施設

公園内の排水施設は、次に掲げる事項を考慮しなければならない。

- (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型側溝、L型側溝、石材及びコンクリートを用いた側溝及び雨水樹を用いること。
- (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。

「下水道法施行令第8条(排水設備の設置及び構造の技術上の基準)」

法第10条第3項に規定する政令で定める技術上の基準は、次のとおりとする。

1. 排水設備は、公共下水道管理者である地方公共団体の条例で定めるところにより、公共下水道のますその他の排水施設又は他の排水設備に接続させること。
2. 排水設備は、堅固で耐久力を有する構造とすること。
3. 排水設備は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐久性の材料で造り、かつ、漏水を最少限度のものとする措置が講げられていること。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事ができる。
4. 分流式の公共下水道に下水を流入させるために設ける排水設備は、汚水と雨水とを分離して排除する構造とすること。
5. 管渠の勾配は、やむを得ない場合を除き、100分の1以上とすること。
6. 排水管の内径及び排水渠の断面積は、公共下水道管理者である地方公共団体の条例で定めるところにより、その排除すべき下水を支障なく流下させることができるものとする。
7. 汚水(冷却の用に供した水その他の汚水で雨水と同程度以上に清浄であるものを除く。以下この条において同じ。)を排除すべき排水渠は、暗渠とすること。ただし、製造業又はガス供給業の用に供する建築物内においては、この限りでない。
8. 暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールを設けること。
 - イ もっぱら雨水を排除すべき管渠の始まる箇所
 - ロ 下水の流路の方向又は勾配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、この限りでない
 - ハ 管渠の長さその内径又は内のり幅の120倍をこえない範囲内において管渠の清掃上適当な箇所
9. ます又はマンホールには、ふた(汚水を排除すべます又はマンホールにあっては、密閉することができるふた)を設けること。
10. ますの底には、もっぱら雨水を排除すべますにあっては深さが15センチメートル以上のどろためを、その他のますにあってはその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パートを設けること。
11. 汚水を一時的に貯留する排水設備には、臭気の発散により生活環境の保全上支障が生じないようにするための措置が講げられていること。

8 公園施設の整備

公園施設の整備に関しては、次に掲げる内容の整備を行わなければならない。

- (1) 街区公園については、児童の遊戯に適する広場、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2-3 消防水利（法第33条第1項第2号、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らない。

〔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最小限度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（昭和23年法律第186号）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。

- | | |
|---------|--------|
| 1 消火栓 | 6 濠、池等 |
| 2 私設消火栓 | 7 海、湖 |
| 3 防火水槽 | 8 井戸 |
| 4 プール | 9 下水道 |
| 5 河川、溝等 | |

第3条 消防水利は、常時貯水量が40 m³以上又は取水可能水量が1 m³/min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、管網の一辺が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（消防力の基準〔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（消防力の基準第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 市街地又は密集地以外の地域で、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の消防水利に至る距離が140m以下となるよう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。

別表

用途地域	平均風速	年間平均風速が4m/s未満	年間平均風速が4m/s以上
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が定められていない地域		120m	100m

備考 用途地域区分は、法第8条第1項第1号に規定するところによる。

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ければならない。

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。

- (1) 地盤からの落差が4.5m以下であること。
- (2) 取水部分の水深が0.5m以上であること。
- (3) 消防ポンプ自動車が容易に部署できること。
- (4) 吸管投入孔のある場合は、その1辺が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。

第3 排水施設 (法第33条第1項第3号、令第26条、規則第22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等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らない。

2 計画流量

(1) 雨水量の算出

ア 合理式 (ラショナル式)

$$Q = 1/360 CIA$$

Q : 計画雨水量 (m³/s)

C : 流出係数

I : 降雨強度 (mm/h)

確率年は10年とし次の降雨強度式によることを原則とする。

$$\text{一関市} \quad I = 3800 / (t + 27)$$

A : 排水面積 (ha)

t : 流達時間 (min)

イ 流出係数C

表5-1及び表5-2による。

表5-1 地表面の種類別基礎流出係数

地表面の種類		流出係数
路面	舗装	0.70 ~ 0.95
	砂利道	0.30 ~ 0.70
路肩、法面等	細粒土	0.40 ~ 0.65
	粗粒土	0.10 ~ 0.30
	硬岩	0.70 ~ 0.85
	軟岩	0.50 ~ 0.75
砂質土の芝生	勾配0 ~ 2%	0.05 ~ 0.10
	勾配2 ~ 7%	0.10 ~ 0.15
	勾配7%以上	0.15 ~ 0.20
粘性土の芝生	勾配0 ~ 2%	0.13 ~ 0.17
	勾配2 ~ 7%	0.18 ~ 0.22
	勾配7%以上	0.25 ~ 0.35
屋根		0.75 ~ 0.95
間地		0.20 ~ 0.40
芝、樹林の多い公園		0.10 ~ 0.25
勾配の緩い山地		0.20 ~ 0.40
勾配の急な山地		0.40 ~ 0.60
田、水面		0.70 ~ 0.80
畑		0.10 ~ 0.30

表5-2 用途地域別平均流出係数

用途地域の種類		流出係数
商業地域	下町	0.70 ~ 0.95
	下町の近接区域	0.50 ~ 0.70
工業地域	あまり密集していない地域	0.50 ~ 0.80
	密集している地域	0.60 ~ 0.90
住宅地域	間地の少ない住宅区域	0.65 ~ 0.80
	アパート地域	0.50 ~ 0.70
	間地庭園の多い住宅区域	0.30 ~ 0.50
緑地、その他	公園、墓地	0.10 ~ 0.25
	競技場	0.20 ~ 0.35
	鉄道操車場	0.20 ~ 0.40
	田畑、林など	0.10 ~ 0.30

(出典：(社)日本道路協会「道路土工排水工指針」P20~21)

ウ 流達時間 t

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 t1 と管渠内流下時間 t2 を合計したものとす。

$$t = t1 + t2$$

ただし、開発区域が小さい場合 (1ha 程度) は t2 を無視してもよいこととする。

(ア) 流入時間 t1

表5-3により t1 = 7分 とする。

表5-3

わが国で一般的に用いられているもの			
人工密度が大きい地区	5分	幹線	5分
人工密度が小さい地区	10分	枝線	7~10分
平均	7分		

(出典：「(社)日本下水道協会 下水道施設計画・設計指針と解説 前編」p.73)

(イ) 流下時間 t2

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る。

$$t2 = L/V \text{ (クラーク式)} \quad L: \text{流路長(m)} \quad V: \text{平均流速(m/s)}$$

平均流速 V は Manning 式で求める。

$$V = 1/n \times R^{2/3} \times i^{1/2}$$

V : 平均流速(m/s)

n : 粗度係数 [表 5 - 4 による]

R (径深) = A/P [A : 排水断面積, P : 潤辺長]

i : 勾配

表 5 - 4 Manning 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
	” (2 形)		0.033
	” (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
ライニングなし水路	アスファルト、平滑	0.013	0.013
	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

(出典 : (社) 日本道路協会「道路土工排水工指針」p.22)

(2) 汚水量の算出

表 5 - 5 によることを原則とする。その他調査データ等がある場合は使用してよい。

工業排水の場合は別途考慮することとする。

表 5 - 5

予定建築物 計画汚水量	住宅地の場合 (/人・日)			営業排水含 (営業排水100 /日) (/人・日)		
	汚水量	地下水 (10%)	計画 汚水量	汚水量	地下水 (10%)	計画 汚水量
日平均汚水量	300	40	340	400	50	450
日最大汚水量	400	40	440	530	50	580
時間最大汚水量	600	40	640	800	50	850

日平均 : 日最大 : 時間最大 = 0.75 : 1.0 : 1.5

地下水量 = 日最大汚水量の 10 ~ 20%

3 排水施設の流下量

流下量の計算は、Manning 式による。

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

$$Q = A \times V$$

V：流速（m/秒）	I：勾配
n：粗度係数	Q：流量（m ³ /秒）
R：径深	A：流水の断面積

4 排水施設等の断面積

管渠等の断面積は、管渠等の流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。
 なお、安全率 1.2 以上を確保すること。
 道路の横断箇所にあつては、道路の維持管理の面から直径 45cm 以上とするのが望ましい。

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/s 以上 3.0m/s 以下とし、污水管の場合は 0.6m/s 以上 3.0m/s 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らない。

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を設けることができる。

注 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次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十分に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、（社）日本河川協会「防災調節池等技術基準（案）」平成 19 年 9 月 30 日 増補改訂（一部修正）版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は、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、日本河川協会「大規模宅地開発に伴う調整池技術基準（案）」により設計すること。

8 雨水貯留浸透施設

雨水貯留浸透施設を設置する場合は、以下の基準に基づき設計すること。

- ・流域貯留施設等技術指針（案）増補改訂版 平成 19 年 4 月 （社）雨水貯留浸透技術協会
- ・雨水浸透施設技術指針（案）調査・計画編 増補改訂 平成 18 年 9 月 （社）雨水貯留浸透技術協会
- ・雨水浸透施設技術指針（案）構造・施工・維持管理編 増補改訂 平成 19 年 7 月 （社）雨水貯留浸透技術協会
- ・道路路面雨水処理マニュアル（案） 平成 17 年 12 月 （独）土木研究所

9 排出方法

排水は自然流下とし、雨水（処理された污水その他の污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なければならない。

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、将来の維持管理等を充分考慮して、それぞれの特徴を生かして合理的に選択しなければならない。

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されなければならない。

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予定者との協議により決定しなければならない。

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、次の各項を考慮して定めなければならない。

- (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なければならない。
- (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のり幅の 120 倍をこえない範囲において管渠の維持管理上必要な箇所に設けなければならない。

1.4 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、汚水柵の底部にはインバートをつけなければならない。

第4 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らない。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らない。

- (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らない。
- (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り扱いを受けるので、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知事の確認を受けなければならない。
- (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らない。

第5 地区計画等（法第33条第1項第5号）

法第12条の4第1項各号に掲げる地区計画等（地区計画又は集落地区計画にあっては再開発等促進区、開発整備促進区若しくは地区整備計画又は集落地区整備計画が定められているものに限る。）

〔一関市においては、前堀地区計画（平成16年6月29日一関市告示第103号）が該当する。〕

の区域内において、土地の区画形質の変更について開発許可が必要な場合は、これらの制度の届出・勧告制度の適用除外となる代わりに、開発許可基準として、予定建築物の用途又は開発行為の設計が地区計画等の内容に即して定められなければならない。

この場合「即して定められている」とは、当該開発の設計等が地区計画等の内容に正確に一致している場合のほか、正確には一致していないが、地区計画等の目的が達成できるよう定められている場合を含む。

第6 公益的施設（法第33条第1項第6号、令第27条）

1 住区構成と施設配置計画

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、学校その他の公益施設及び予定建築物の用途の配分が表-6のように定めることを標準とする。

表 6

近隣住区数	1		2	3	
戸数	50～150	500～1,000	2,000～2,500	4,000～5,000	8,000～10,000
人口	200～800 (隣保区)	2,000～4,000 (分区)	7,000～10,000 (近隣住区)	14,000～20,000 (地区)	28,000～40,000 (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	防火水槽 (消火栓)	警察派出所 (巡回)	巡查駐在所 消防(救急) 派出所		警察署 消防署
集会施設	集会室	集会場			公民館
文化施設				図書館	
管理施設		管理事務所		市町村役場出張所	
通信施設		ポスト、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		共同浴場	新聞集配所	銀行	映画館・娯楽施設

(出典：(社)日本宅地開発協会「改訂八版 開発許可制度の解説」p.186)

2 教育施設標準校地面積

教育施設の管理予定者と協議したうえで表 7 の方法により算出し用地を確保しなければならない。ただし、開発区域周辺の状況により、管理予定者が不要ないと認める場合はこの限りではない。

表 7

教育施設	学級数	校地面積(m ²)	N=学級数
幼稚園		930 + 370(N-1)	
小学校	13 学級以下	4,850 + 1,050(N-1)	
	16 ~ 21 学級	19,400 + 850(N-15)	
	22 学級以上	24,650 + 800(N-21)	
中学校	9 学級以下	6,500 + 1,500(N-1)	
	10 ~ 21 学級	18,500 + 1,200(N-9)	
	22 学級以上	32,900 + 1,100(N-21)	
高等学校	3 ~ 6 学級	17,500 + 1,300(N-6)	
	7 学級以上	17,500 + 1,600(N-6)	

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する。

4 保健施設

保健施設の配置は、下記を標準とする。

- (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しなければならない。
- (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する。

5 福祉施設

福祉施設の配置は、下記を標準とする。

- (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・診療所と関連を持たせて計画すること。
なお、計画収容乳幼児は入居予定者を想定して定めること。
- (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施設最低基準（昭和 23 年 12 月 27 日厚生省令第 63 号）を上回るものでなければならない。

6 その他の公益的施設

- (1) 宅地分譲等を目的とする場合、ごみ集積所の設置についてその位置、用地の帰属及び管理に関する事項を当該市町村等とあらかじめ協議すること。
- (2) ガス集合供給施設を設置する場合には、液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律又はガス事業法で定める基準によること。

第7 宅地の防災（法第 33 条第 1 項第 7 号、令第 28 条、規則第 22 条、第 23 条）

1 地盤の措置

地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、次のような地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められなければならない。

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ること。

- (1) 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、水抜きその他の措置が講ぜられること。
- (2) 開発行為によって、がけが生じる場合においては、がけの上端に続く地盤面は特別の事情がない限りそのがけの反対方向に雨水その他地表水が流れるように勾配がとられていること。
- (3) 切土をする場合において、切土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、盛土に雨水その他地表水の浸透によるゆるみ、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、概ね 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抑止杭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法面の標準勾配を表8 - 1に示す。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しなければならない。

表8 - 1 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 礫及び細粒分混り礫 GM、GC、GW、GP	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。
	5~15	1:1.8 ~ 1:2.0	
粒度の悪い砂 SP	0~10	1:1.8 ~ 1:2.0	
岩塊(くずを含む)	0~10	1:1.8	
	10~20	1:1.8 ~ 1:2.0	
砂質土 SM、SC 硬い粘質土、硬粘質土(洪積属の硬 い粘質土、粘土、関東ローム等)	0~5	1:1.8	
	5~10	1:1.8 ~ 1:2.0	
火山灰質粘性土 VH ₂	0~5	1:1.8 ~ 1:2.0	

- (6) 著しく傾斜している土地において盛土をする前の地盤と盛土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、地下水によりがけ崩れ又は土砂の流出が生じる恐れがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、排水施設が設置されていること。

なお、設置される排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下排水量を有効かつ適切に排出することができるものであること。

2 法面及びがけ面

開発行為によって生じた法面及びがけ面は、崩壊しないように擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタル吹付けその他の処理が講ぜられなければならない。

(1) がけ

切土した土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけ、盛土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とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけのがけ面については、原則として擁壁で覆わなければならないとしている。

「がけ」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。(規則第16条第4項の表参照)

規則第23条ただし書きの規定は、切土の場合における緩和規定である。すなわち、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分の土質に応じ擁壁を設置しなくてもよい勾配又は高さが第1項第1号及び第2号に規定されている。

第1号は、各々土質に応じて、がけの勾配が60°、40°又は35°以下のものについては、擁壁を要しないとしている。

第2号は、各々土質に応じて、がけの勾配が60°を超え80°以下、40°を超え50°以下又は35°を超え45°以下、という幅を設け、がけの勾配がこの範囲内にある場合は、がけの上端から垂直距離で5m以内には擁壁を設けなくてもよいとしている。これを図で表すと図2 - 1のとおりである。

「この場合において」以下の規定は、第1号の規定に該当するがけの部分の上下に第2号の本文の規定に該当するがけの部分があるときで、この際は第1号に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなし、そのがけの上端から下方に垂直距離5m以内の部分は擁壁の設置義務を解除したものである。これを図で表すと図2 - 2のとおりである。

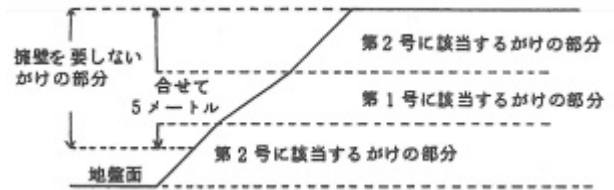
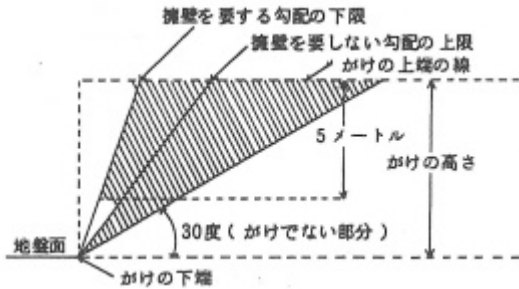
第2項は、前項の適用にあたってのがけの範囲に関する規定である。がけは、その途中に、小段、道路、建築敷地等を含んで上下に分離されている場合が多い。このような場合は、本項の規定により、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対して30°の角度をなす面を想定し、その面に対して上層のがけ面の下端がその上方にあるときは、その上下のがけが一体のがけとみなされる。これを図で表すと図2-3のとおりである。

この図ABCDEで囲まれる部分は一体のがけとみなされ、ABCFGEで囲まれる部分は一体のがけとみなされず、それぞれABCH及びGEIの別々のがけとみなされる。

擁壁を要しないがけ又はがけの部分

図2-1

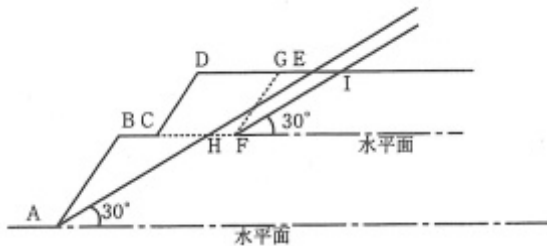
図2-2



(出典:(社)ぎょうせい「最新 開発許可制度の解説(改訂版)」p.166)

一体とみなされるがけ

図2-3



(出典:(社)ぎょうせい「最新 開発許可制度の解説(改訂版)」p.167)

(2) 擁壁の設置

切土した土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけ、盛土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2mを超えるがけのがけ面が生じるときは、そのがけ面は擁壁で覆わなければならない。ただし、切土において擁壁を要しないがけ面は、土質に応じ、表8-2に掲げるところまで緩和することができる。

表8-2

土質	(A) 擁壁不要	(B) がけ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)	がけ面の角度が60度以下のもの $\theta \leq 60^\circ$	がけ面の角度が60度を超過80度以下のもの $60^\circ < \theta \leq 80^\circ$	がけ面の角度が80度を超過のもの $\theta > 80^\circ$
風化の著しい岩	がけ面の角度が40度以下のもの $\theta \leq 40^\circ$	がけ面の角度が40度を超過50度以下のもの $40^\circ < \theta \leq 50^\circ$	がけ面の角度が50度を超過のもの $\theta > 50^\circ$
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	がけ面の角度が35度以下のもの $\theta \leq 35^\circ$	がけ面の角度が35度を超過45度以下のもの $35^\circ < \theta \leq 45^\circ$	がけ面の角度が45度を超過のもの $\theta > 45^\circ$

(出典:(株)ぎょうせい「宅地防災マニュアルの解説 第二次改訂版」p.294)

- (注) 1 この表は切土がけの緩和規定であり、盛土、切土、両方により生じたがけについては 5m 以下であっても全ての土質について 30° 以下とする。
- 2 小段等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がけ面の下端があるときは、その上下を一体のがけ面となす。(図 2 - 3)
- 3 土質試験等に基づき地盤の安定計算を行い、安全であることが確かめられた場合はこの基準によらないことができる。

(3) 法面の形状

法高の大きい切土及び盛土の法面では、法高 5m 程度ごとに、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。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。

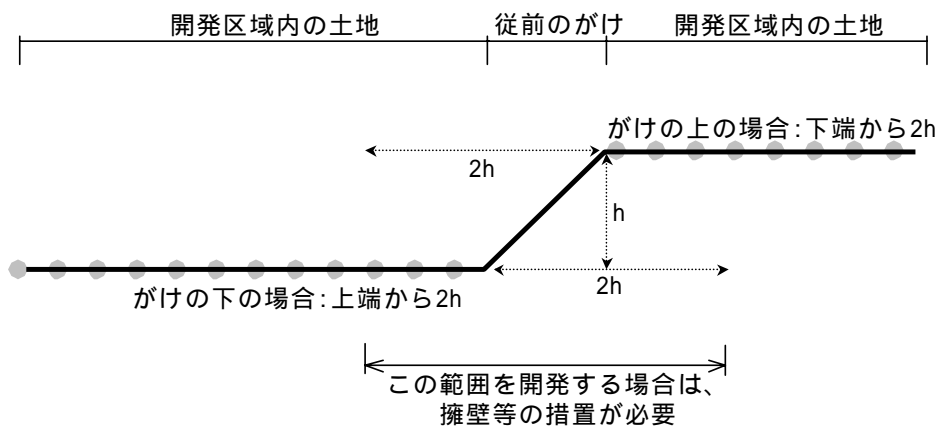
(4) 従前のがけについての措置

開発区域内の土地が、高さ 2m を越える従前のがけからの水平距離が、次に掲げる位置にある土地を開発する場合は、安全上支障がない擁壁の類を設けなければならない。

ア がけの上においては、がけの下端からの水平距離が高さの 2 倍

イ がけの下においては、がけの上端からの水平距離が高さの 2 倍

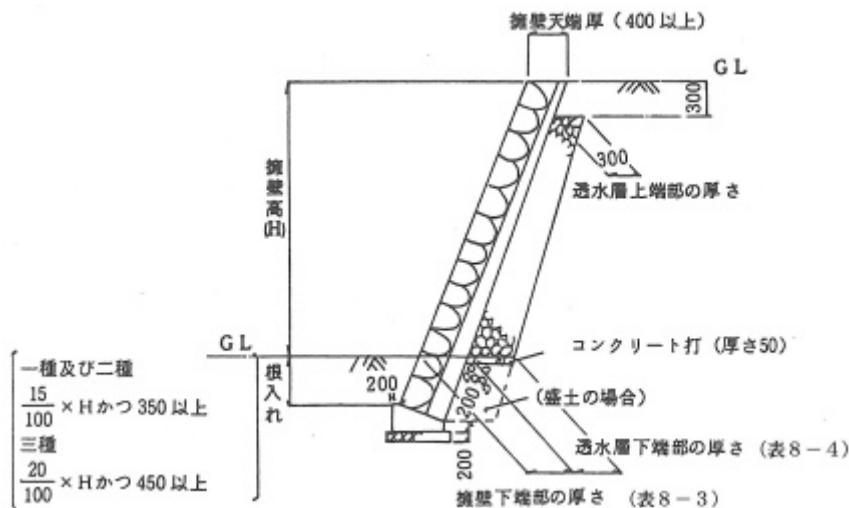
概念図

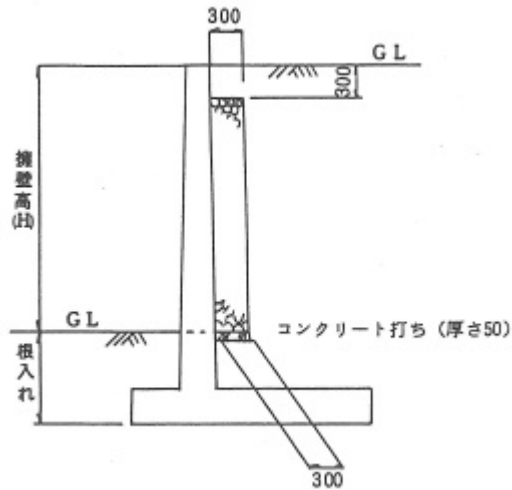


(5) 擁壁各部の名称

擁壁高、根入れ及び擁壁厚等は図 3 - 1 のとおりとする。

図 3 - 1





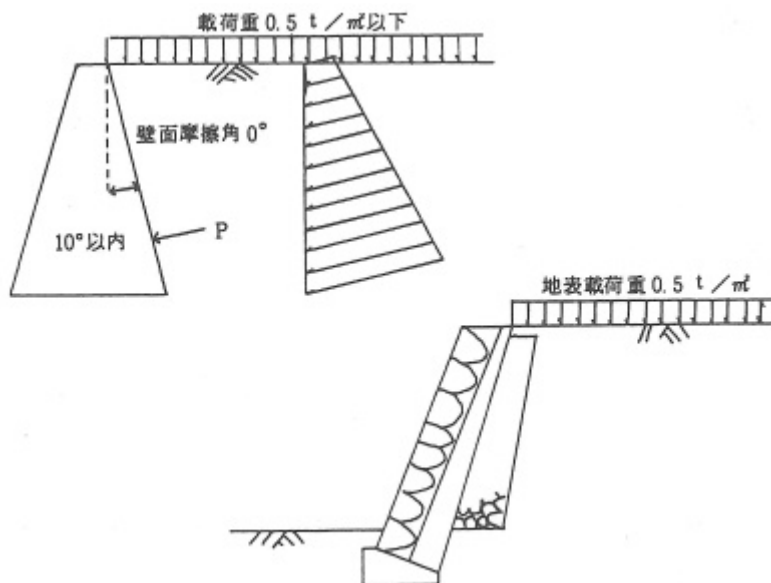
(6) 擁壁の構造

ア 宅地造成等規制法施行令による設計

(ア) 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る。

- a 地盤面上の載荷量 $0.5\text{t}/\text{m}^2$ (又は余盛 30cm 以下) であること。
- b かつ、積ブロック型式以外の擁壁では、擁壁背面傾斜角 10° 以下であること。

図3 - 2 宅地造成等規制法施行令の擁壁



(イ) 練積み造の擁壁で施行する場合には、高さは5m以下とし、表8 - 3を標準とする。また、石材その他の組積材は控え長さを30cm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、砂利又は砂利まじりの砂で有効に裏込めしなければならない。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すべり及び沈下に対して安全である基礎を設けなければならない。

表8 - 3

土質		擁壁		
		勾配	高さ	下端部の厚さ
一 種	岩、岩屑、砂利又は砂利ま じり砂	70°を超え75°以下 (1:0.36) (1:0.27)	2m以下 2mを超え3m以下	40cm以上 50cm以上
		65°を超え70°以下 (1:0.47) (1:0.36)	2m以下 2mを超え3m以下 3mを超え4m以下	40cm以上 45cm以上 50cm以上
		65°以下 (1:0.47)	3m以下 3mを超え4m以下 4mを超え5m以下	40cm以上 45cm以上 60cm以上
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 (1:0.36) (1:0.27)	2m以下 2mを超え3m以下	50cm以上 70cm以上
		65°を超え70°以下 (1:0.47) (1:0.36)	2m以下 2mを超え3m以下 3mを超え4m以下	45cm以上 60cm以上 75cm以上
		65°以下 (1:0.47)	2m以下 2mを超え3m以下 3mを超え4m以下 4mを超え5m以下	40cm以上 50cm以上 65cm以上 80cm以上
三 種	その他土質	70°を超え75°以下 (1:0.36) (1:0.27)	2m以下 2mを超え3m以下	85cm以上 90cm以上
		65°を超え70°以下 (1:0.47) (1:0.36)	2m以下 2mを超え3m以下 3mを超え4m以下	75cm以上 85cm以上 105cm以上
		65°以下 (1:0.47)	2m以下 2mを超え3m以下 3mを超え4m以下 4mを超え5m以下	70cm以上 80cm以上 95cm以上 120cm以上

天端幅： 一種及び二種にあっては40cm以上、三種にあっては70cm以上

(ウ) 裏込め

擁壁背面の裏込め工の形状は表8 - 4を参考として決定する。

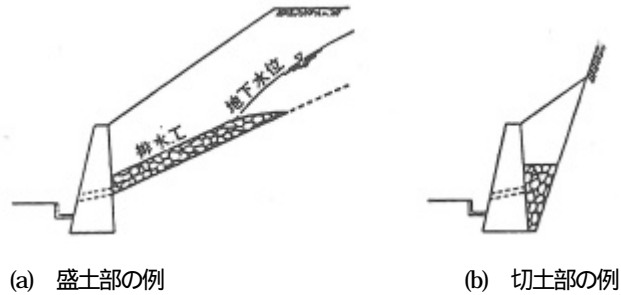
表8 - 4

擁壁の高さ	浸透層の厚さ	
	上端	下端
2m以下	30cm	60cm
2mを超え3m以下	30cm	60cm
3mを超え4m以下	30cm	80cm
4mを超え5m以下	30cm	100cm

注) 切土の場合は30cm均一でよい。

なお、切土部の擁壁及び RC 擁壁、重力式擁壁の場合の透水層の厚さは 30cm の等厚を標準とするが、現地の状況をよく調査し、図 3 - 3 のような排水工等も検討すること。

図 3 - 3 特殊な排水工の例



(工) 擁壁の根入れ

根入れは、表 8 - 3 に掲げる土質の一種及び二種にあつては 35cm 以上で地上高さの 15%以上、三種にあつては 45cm 以上で地上高さの 20%以上とすること。

(オ) 擁壁の水抜き孔

擁壁の水抜き孔は壁面の面積 3 m^2 以内毎に少なくとも 1 箇所、内径 7.5cm 以上の陶管その他のこれに類する防水材料を用いた水抜き孔を設け、擁壁の裏面で水抜き孔の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層を設けなければならない。

(カ) 伸縮継目

伸縮継目は、エラストイト等により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は、有効に伸縮継目を設け、基礎部分まで切断すること。

(キ) 国土交通大臣認定擁壁の扱い

宅地造成等規制法施行令で想定する設計条件下で、宅地造成等規制法施行令第 14 条に基づきいわゆる「大臣認定擁壁」を使用する場合は、安定計算、応力計算を省略してよい。ただし、支持地盤に問題がないことを証する資料を添付すること。

〔参考 宅地造成等規制法施行令抜粋〕

(擁壁の構造)

第6条 二 前号の擁壁は、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。

(鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造)

第7条 前条の規定による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は、構造計算によって次の各号のいずれにも該当することを確かめたものでなければならない。

- 一 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。
- 二 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。
- 三 土圧等によって擁壁の基礎が滑らないこと。
- 四 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。

3 前項の構造計算に必要な数値は、次の各号に定めるところによらなければならない。

- 一 土圧等については、実況に応じて計算された数値。ただし、盛土の場合の土圧については、盛土の土質に応じ別表第2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。

別表第2

土質	単位体積重量(1 m ³ 当たり)	土圧係数
砂利又は砂	1.8t	0.35
砂質土	1.7t	0.40
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土	1.6t	0.50

二 鋼材、コンクリート及び地盤の許容応力度並びに基礎杭の許容支持力については、建築基準法施行令90条(表1を除く)、91条、93条、94条、中長期に生ずる力に対する許容応力度及び許容支持力に関する部分の例により計算された数値

三 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。ただし、その地盤の土質に応じ別表第3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。

別表第3

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15cm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

(練積み造の擁壁の構造)

第8条 第6条の規定により設置する間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は、次の各号に定めるところによらなければならない。

- 一 擁壁の勾配、高さ及び下端部分の厚さ(第1条第5項に規定する擁壁の前面の下端以下の擁壁の部分の厚さをいう。)が、がけの土質に応じ別表第4(本書では表8-3)に定める基準に適合し、かつ、擁壁の上端の厚さが、擁壁の設置される地盤の土質が、同表の一種及び二種に該当するものであるときは40cm以上、三種であるときは70cm以上であること。

イ 宅地造成等規制法施行令の設計条件以外の設計

宅地造成等規制法施行令などで想定した条件以外のがけに計画される擁壁は、道路土工指針等により安定に関して充分検討すること。なお、地盤の許容応力度及び上載荷重は以下によるものとする。

a 地盤の許容支持力

簡単な工事の場合には表 8 - 5 に示す値を使用してもよい。

表 8 - 5 地盤の許容応力度（建築基準法施行令第 93 条）

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（地震時に液状化の 恐れのないものに限る）	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	

b 上載荷重

地表面の上載荷重として建物、自動車が載る場合は 5kN/m²とする。なお進入路等で大型自動車が載ると予想される場合は 10kN/m²とする。

第 8 災害危険区域等の除外（法第 33 条第 1 項第 8 号、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っては、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 8 条第 1 項）の土地を含まないこと。

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場合は、この限りではない。

第 9 樹木の保存及び表土の保全（法第 33 条第 1 項第 9 号、令第 28 条の 2、規則第 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生育の確保に必要な樹木の保存、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なければならない。

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等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 9 に示す範囲で行うものとする。

表 9

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しなければならない。

イ 保存対象樹木又は樹木の集団の存する土地は、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ってはならない。



2 表土の保全の計画

(1) 表 - 10 の範囲の開発行為の場合は、切土又は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、設計が定められなければならない。ただし、植栽の必要が無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。

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（緑地帯）等である。

表 10

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

注) 面積の算定については、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であり、必ずしも一団の土地となっている必要はない。

(2) 表土の保全の方法

表土の保全方法その他の措置としては次のような方法があるが、原則として、表土の復元によるものとする。

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 20～40cm 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。

注) 客土の場合、他区域の表土をはがすことになるので、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・・・保水性の悪い土壌の改良

(3) 表土の保全の手順目安

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 表土の復元

第10 緩衝帯（法第33条第1項第10号、令第28条の3、規則第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恐れのある予定建築物等の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、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・緑地等とは別に、緑地帯、その他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なければならない。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。

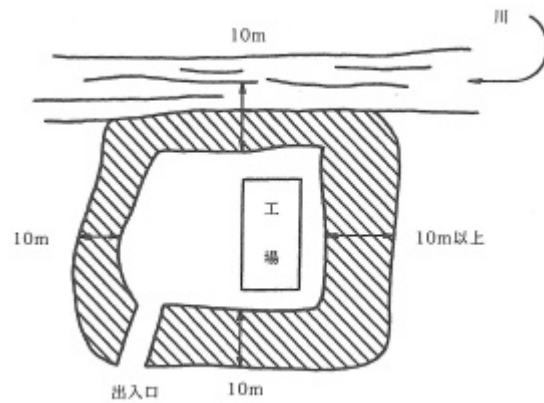
2 緩衝帯の幅員

緩衝帯の幅員は表 11により配置しなければならない。

表 11

開発区域面積	緩衝帯幅員
1.0～1.5ha 未満	4m 以上
1.5～5.0ha 未満	5m 以上
5.0～15.0ha 未満	10m 以上
15.0～25.0ha 未満	15m 以上
25.0ha 以上	20m 以上

図4（開発区域10haの例）



（注）出入口については、緩衝帯は不要

（出典：（社）日本宅地開発協会「改訂八版 開発許可制度の解説」p.205・206）

注）上図のように開発区域の周辺に緩衝効果を有するものが存する場合は、その幅員の1/2を緩衝帯の幅員に算入することができる。

その他の基準

第1 輸送施設（法第33条第1項第11号、令第24条）

40ha以上の開発行為にあっては、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なければならない。

第2 申請者の資力及び信用（法第33条第1項第12号、令第24条の2）

- 1 非自己の開発行為及び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っては、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なければならない。
- 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っていないかどうか留意する。（工区分けを伴わない開発行為にあっては、一般に工事完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）
- 3 役員の履歴書、資産状況等を示す書類（残高証明書又は融資証明書）過去の事業実績等を記載した書類（納税証明書、事業経歴書）、法人の登記簿謄本（個人申請の場合は住民票）等を提出する必要がある。

第3 工事施行者の能力（法第33条第1項第13号、令第24条の3）

- 1 非自己の開発行為及び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っては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力がなければならない。
- 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う。
- 3 過去の事業実績等を記載した書類（原則として法人の登記簿謄本、事業経歴書、建設業許可証明書等）を提出する必要がある。

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も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の工作物について、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ていること。

なお、権利を有する者の同意の有無を確認するために、各権利者の印鑑証明書を提出する必要がある。

- 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、先取特権等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う。
- 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ない。このような混乱を防止する観点から、許可時点ではできる限り全員の同意を得ることが望ましい。

なお、許可にあたっては次に掲げる全ての要件の、それぞれ2/3以上の同意があることを要する。

- (1) 前記2に掲げる全ての者
- (2) 所有権を有する全ての者
- (3) 借地権を有する全ての者
- (4) 土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計

また、これらについて仮登記がある場合は、仮登記に係る権利者並びに義務者の同意が必要となる。

- 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るが、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ない。
- 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、改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ない。

第5 土地の所有及び境界確定

開発区域内の土地については、開発者において所有することを要しない。

また、敷地の形状・配置が法33条適合の判断基準になっていること及び法32条の同意に必要であることから、開発区域内の次に掲げる土地にかかる境界については、関係所有者立会いのもと確認し確定させなければならない。

一つの筆に開発区域とそれ以外の区域がまたがる場合は、原則として分筆登記を要する。

- (1) 各敷地の外周
- (2) 現況の公共の用に供する土地
- (3) 新たに公共の用に供することとなる土地

市街化調整区域における基準 (略)

第3節 建築許可等の基準

開発許可を受けた区域における建築制限解除基準

第1 完了公告前の建築（法第37条）

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る。

- 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 一関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。
 - (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) 次の要件を具備するもので、その必要最小限の部分であること。
 - ア 原則として自己用の開発行為であること。
 - イ 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行することが不適当なものであること。
 - ウ 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。
 - (4) 次の要件を具備するもので、原則として概ね造成地盤高から下の部分
 - ア 原則として自己用の開発行為であること。
 - イ 建築物の基礎工を宅地の造成と同時にする場合その他開発行為と一体的に施工することが合理的なものであること。

第2 形態制限の緩和（法第41条第2項ただし書き）

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、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた場合は、次の事項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る。

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は、次のいずれかに該当するもので、一関市長が交通上、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ことができる。

- (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ことができる。

- (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、建築基準法施行細則（昭和47年岩手県規則第12号）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ない。）
 - 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ことができる。

- (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一関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、道路その他の空地を有する建築物であって、低層住宅に係る良好な住宅の環境を害するおそれがないもの
- (2) 学校その他の建築物であってその用途によってやむを得ないもの
- (3) その敷地内に、1から2において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、前面道路又は隣地との関係による建築基準法施行令第131条の2から第135条の4の2まで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 予定建築物以外の建築等（法第42条）

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った後は、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る。

- (1) 国及び国とみなされる機関が行うもので、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ないものとして一関市長との協議が成立したもの。（法第42条第2項）
- (2) （略）
- (3) 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、一関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ないと認めて許可したもの。（法第42条第1項ただし書き）
- (4) 用途地域が定められている場合。
- (5) 法第29条第1項第2号及び3号に規定する建築物である場合

「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ないと認める」場合の許可基準

- (1) 建築物の用途と当該土地利用形態及び周囲の環境とが適合すること
- (2) 法第33条第1項第2号、第3号、第4号に適合すること

市街化調整区域の開発許可を受けた土地以外の土地における建築許可の基準 （略）

第4節 国、県等の行う開発行為又は建築行為等に係る協議の成立の基準

第1 国、県等の行う開発行為（法第34条の2）

国、県等（第1章 3(34)イ参照）が行う開発行為については、当該国、県等と許可権者である一関市長の協議が成立することを以て、開発許可があったものとみなす。

1 国、県等とみなされる者

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

2 協議の成立の基準

- (1) 原則として、法第33条の規定に適合していること。
- (2) （略）

3 他の規定の適用等

協議にあたって適用等の必要がある規定は、下表のとおり。

条項	見出し又は内容	適用等の方法
第32条	公共施設の管理者の同意等	協議行おうとする場合に準用
第35条の2第1項	変更の許可	許可を受けなければならない場合に第34条の2を準用
第35条の2第3項	変更の届出	適用
第36条	工事完了の検査	適用
第37条	建築制限等	適用
第38条	開発行為の廃止	適用
第39条	開発行為等により設置された公共施設の管理	適用
第40条	公共施設の用に供する土地の帰属	適用
第41条	建築物の建ぺい率等の指定	協議を成立させる場合に準用
第42条	開発許可を受けた土地における建築等の制限	適用
第44条 第45条	許可に基づく地位の承継	適用
第47条	開発登録簿	協議が成立したときに準用

第2 市街化調整区域の開発許可を受けた土地以外の土地において国、県等の行う建築行為等 （略）

〔その他の基準・県通知等〕

「道路と直接接していない敷地にかかる開発許可等の取扱いについて」(平成11年5月19日付け都第67号都市計画課長通知)
建築物の敷地と道路の間に水路等が介在することにより、道路と直接接していない敷地に係る都市計画法の開発(建築)許可については、原則として、建築基準法第43条ただし書き規定に基づく許可と同時に行うものとする。

「開発許可を受けた開発行為等により設置された公共施設の用に供する土地の帰属について」(昭和61年3月20日付け都第850号土木部長通知)

公共施設の用に供する土地の帰属につき、関係者が正当な理由なく、登記承諾書、印鑑証明書等の登記手続関係書類の提出を行わない場合は、県は、工事完了検査実施後未提出の登記手続関係書類が提出されるまでの間、工事完了検査済証の交付を留保する取扱いとする。

許可条件として、登記承諾書・印鑑証明書等の登記手続関係書類を原則として工事完了届提出時に市町村に提出することを明記することとした。

「大規模開発土地利用調整会議の設置等について」(平成6年9月30日付け都第322号土木部長通知)、「大規模開発に係る開発許可事務処理要領」(平成6年9月30日制定)等

原則として5ha以上の大規模開発に係る特別手続き

「定期借地権を活用した開発行為等により設置された道路の取扱い基準案」(平成9年3月28日付け建設省経民発第13号)

開発許可を受けた開発行為により設置された当該道路が、現在及び予見可能な将来において、次に掲げる基準案に適合している場合には私道として取り扱うことが可能であること。

- 1 定期借地権を活用した開発行為等であって当該道路が将来廃止される見込みが高いため、当該道路を私道として取り扱うことが合理的である等の理由が存する場合で、かつ、開発許可申請者から私道として取扱うよう要望されていること。
- 2 当該道路が、ハンプの設置やP型、U型道路等、沿道宅地へのサービス以外の目的の通過交通が生じない形状・形態のものであって、開発区域外の者の利用に供される可能性の少ないものであること。
- 3 当該道路に設置される排水施設、水道等が、将来私道の廃止に伴って廃止された場合においても周辺の宅地等に影響を与えない設計となっていること。
- 4 開発区域の周辺に適切な規模の道路が設置されること等により、当該道路に交通が流入せず、開発区域の周辺において円滑な交通が図られていること。
- 5 当該道路の沿道地域が第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域にあるか、又は、第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域以外であっても、地区計画若しくは建築協定等により、第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域と同様の規制が行われている低層住宅地であること。
- 6 私道に接する住宅は多くても20戸程度とするとともに、道路延長は概ね150m以内とすること。
- 7 大量の雪の除却が必要でない等維持管理が低廉かつ適切になされると想定される道路であること。
- 8 法第33条の道路に係る技術基準に適合していること。また、道路に係る土地に地上権、質権、賃借権等が存しないこと等により、私道となる土地の円滑な維持管理に支障が生じる恐れがないこと。

「都市計画法第 29 条に規定する開発許可と建築基準法第 86 条に規定する総合的設計による一団地の建築物の取扱いの認定の関係について」(平成 9 年 10 月 27 日付け都号外都市計画課長通知)

建築基準法第 86 条に規定する総合的設計による一団地の建築物の取扱いの認定(以下、一団地認定という)を受ける予定の開発に対しては、今後、下記の要件を満たす場合、都市計画法上の開発許可は不要として扱う。

なお、開発予定地が市街化調整区域に存する場合は、都市計画法第 34 条及び第 43 条の規定が適用される。

- 1 開発予定地が宅地等であり、新たに造成等を行う必要がない土地であること。
- 2 新たに設ける通路が、建築基準法第 42 条に規定する道路の位置付けとする必要がないものであること。
- 3 開発予定地に、改廃される既設道路が存しないこと。

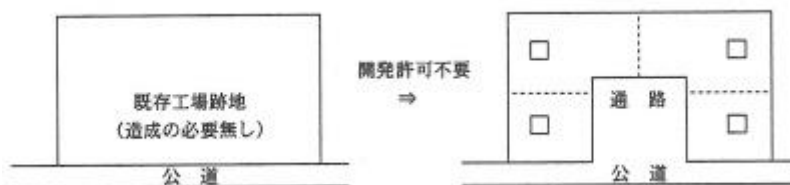
(1) 基本概念

建築基準法に定める「一団地認定」は、計画地全体における敷地内通路の配置及び予定される建築物の位置及び規模、構造等を総合的に勘案し、安全上、防火上及び衛生上支障がないものと認めて特定行政庁が認可するものであり、当該敷地内の通路及び予定建築物の規模、構造等は法的に担保されることから、一定の要件を満たす場合に限り、開発許可は不要として取り扱うこととする。

なお、一団地認定を取得するためには、予定建築物の位置、構造、規模が確定されるとともに、完成後の維持管理を確定させる必要があるため、通常の宅地分譲等での認定は困難であると考えられるが、市町村営住宅等の開発では制度の活用が想定されるので、貴市町村の住宅建設担当部課と連携を密にされたいこと。

(2) 許可不要として扱う例

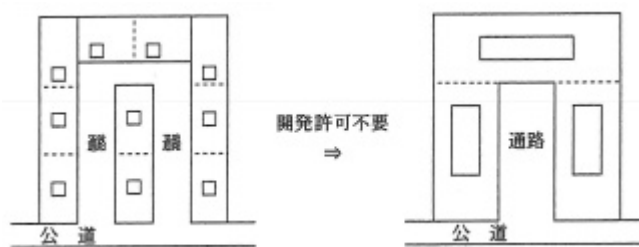
ケース 1 既存工場跡地等の一団の宅地に、一団地認定による敷地内通路を設けて、複数の建築物を建設する場合。



(注 1) 開発地に新設される通路が、団地内を通り抜ける等道路として位置付ける必要がある場合は、開発許可の対象とする。

(注 2) 計画地が農地又は造成の必要がある土地の場合は、開発許可の対象となる。

ケース 2 都市計画法適用以前に建設された公営住宅等の建替え等の場合で、既設の通路が道路として位置付けされていない土地に一団地認定による敷地内通路を設ける場合。



(注 3) 開発地に存する通路が道路として位置付けされている場合には、公共施設と宅地間の区画の変更に該当するため、開発許可の対象となる。

当該団地が開発許可を受けていた場合で、通路を道路に位置付けていた場合も許可の対象となる。

なお、土地利用計画図上、茶で着色されたものは、建築基準法第 42 条第 1 項第 4 号に規定する「都市計画法による道路」に該当するものである。

(3) 公営住宅団地等の新設に係る留意事項

新規に公営住宅団地等を開発する場合、開発許可申請に併せて一団地認定を申請するもので、設置される通路が開発許可基準に示す 6m 以上の幅員を有するものに限り、当該通路を土地利用計画図で宅地(黄色で着色)の位置付けとすることを可とするので、今後、当職あて技術の事前指導等の手続きを行う際は留意願いたい。(この場合、ケース 2 の適用が可能となり、建替えに際して開発許可が不要となる。)

(4) ケース 1 及び 2 において開発許可を不要とする取扱いを行うこととした趣旨に鑑み、公営住宅等の建替え時に一団地認定申請を行う場合の通路の幅員等は、開発許可基準に準じた計画とされるよう配慮願いたい。

第3章 開発許可等の手続等

第1節 開発許可等の手続

第1 許可申請書、図書等の作成

1 設計者の資格（法第31条）

- (1) 1ha以上20ha未満の開発行為に関する設計図書は、次に掲げる資格を有する者の作成したものでなければならない。なお、様式第24号及び資格を有する旨証明する書面(卒業証明書・資格証・経歴書等)を添付すること。
- ア 大学(短期大学を除く。)又は旧制大学で正規の土木、建築、都市計画又は造園の課程を修めて卒業した後、宅地開発の技術について2年以上の実務経験者
- イ 短期大学で、正規の土木、建築、都市計画又は造園について修業年限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、宅地開発の技術について3年以上の実務経験者
- ウ 短期大学、高等専門学校で正規の土木、建築、都市計画又は造園の課程を修めて卒業した後、宅地開発の技術について4年以上の実務経験者
- エ 高等学校又は旧制中学校で正規の土木、建築、都市計画又は造園の課程を修めて卒業した後、宅地開発の技術について7年以上の実務経験者
- オ 技術士第二次試験のうち建設部門、水道部門又は衛生工学部門に合格した者で、宅地開発の技術について2年以上の実務経験者
- カ 1級建築士で、宅地開発の技術について2年以上の実務経験者
- キ これらと同等以上の知識経験者
- (ア) 大学(短期大学を除く。)の大学院、専攻科、旧制大学の大学院、研究科に1年以上在学して土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、宅地開発の技術について1年以上の実務経験者
- (イ) 宅地開発の技術について7年以上の実務経験を含む土木、建築、都市計画又は造園の10年以上の実務経験者で認定講習(登録講習機関が主催する「宅地造成技術講習会」及び宅地造成等規制法施行規則第18条第1号から第4号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者を定める件(昭和37年建設省告示第1005号)第4号の国土交通大臣の認定を受けて昭和44年以前に行われた講習)を修了した者
- (ウ) その他国土交通大臣の認めた者
- 登録講習機関として(財)全国建設研修センターが登録を受けている。
- (2) 開発区域の面積が20ha以上のものについては(1)に掲げる資格のいずれかに該当し、かつ開発区域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又は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の作成したものでなければならない。

2 申請書及び添付図書の作成

開発計画者は、第2章の技術基準に適合するよう設計を行い、様式第1-1号又は様式第1-2号による開発許可申請書を作成し、別紙1「開発許可申請添付図書一覧表」による添付図書を、別紙2「設計図書等の作成要領」に従って作成しなければならない。

3 国、県等の協議に関する取り扱い

法第34条の2の規定による国、県等の行う開発行為に係る協議の取扱いは上記2に準じることとし、協議者は、技術基準に適合するよう設計を行い、様式第1-3号による開発行為協議書を作成し、別紙1「開発許可申請添付図書一覧表」による添付図書を、別紙2「設計図書等の作成要領」に従って作成することとする。

ただし、「資金計画書」及び「申請者の資力を証するもの」は添付不要とし、「土地登記事項証明書」及び「土地権利者同意書」は、「権利者一覧表」(同意率を明示)の添付に替えることとする。

第2 公共施設の管理者の同意等(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らない。
なお、認定外道路等の扱いについては基本的に市と協議するものとする。
- 2 開発区域の内外において新たに設置される公共施設の管理者予定者と協議しなければならない。
- 3 開発規模が大きい場合は、2の協議を行うほか下記の区分に従い協議しなければならない。

20ha以上の開発	(1) 義務教育施設の設置義務者である市町村 (2) 水道事業者である市町村の水道担当部局
40ha以上の開発	(1) 上記(1) (2) 上記(2) (3) 電気事業者及びガス事業者 (4) JR, その他私鉄

注) 一関市においては、(2)水道事業者との協議について上記1及び2に準ずることとする。

- 4 上記1～3に該当する場合、公共施設毎に様式第21号を添付すること。
また、それぞれについて様式第22号に協議内容を記載し添付すること。
- 5 交通処理計画について交通管理者と協議し、様式第22号に協議内容を記載し添付すること。

第3 開発許可等の申請

開発許可等（国、県等の協議を含む）を受けようとする者は、開発許可申請書及び添付図書等を一関市長に提出しなければならない。

また、国、県等の協議を除き、第3章第3節の手数料を納めなければならない。

開発許可	29条	様式1-1、様式1-2	提出部数2部
	34条の2	様式1-3	
開発行為変更許可	35条の2	様式3-1	
	35条の2において準用する第34条の2	様式3-2	
開発行為変更届出（軽微な変更）	35条の2	様式5	
地位承継届出（相続等）	44条	様式6	
地位承継承認（その他）	45条	様式7	
開発行為の廃止	38条	様式8	
工事完了届（開発行為）	36条	様式9	
工事完了届（公共施設）	36条	様式10	
工事完了公告前の建築承認	37条	様式13	
白地地域内の建築物の特例許可	41条	様式14	
予定建築物以外の建築許可	42条	様式15-1	

第2節 開発計画に係る事前指導の手続き（昭和60年3月15日付都第685号県都市計画課長通知「最終改正：平成11年3月31日付都第489号」）

第1 目的

開発計画についての指導許認可事務に関しては、近時、ますます土地利用に対する行政需要が多様化している状況の中で、関連する各行政分野との連絡調整、地元市町村との調整等、関係者の様々な立場を整理集約して事務の処理に当たらざるを得ない面があり、相当規模以上の開発を行う場合にあっては、許可に至るまでにかなりの時間を要する場合がある。これらは、円滑な行政の運用を確保するため必要不可欠である一方、関係方面より、円滑かつ迅速な関係事務の処理が強く求められているところである。

このため、開発計画者に対し、開発計画策定途上の適切な段階において、その申出に基づいて、関連行政分野との調整を図ったうえで事前指導を行うこととし、その手続を一般化、明確化することによって、関係事務の迅速かつ確実な処理に資するものとする。

第2 事前指導の対象

1 開発行為に係るものについて全て対象とする。ただし、次に掲げるものを除く。

- (1) 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開発計画
- (2) 都市計画事業の施行として行う開発計画
- (3) 自己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開発行為
- (4) 非常災害のための必要な応急措置として行う開発計画
- (5) 通常の管理行為、軽易な行為その他これらに類する開発計画

2 なお、以下の開発計画等についても、事前指導の対象とする。（昭和63年7月25日付都第222号）

- (1) 個々の開発規模自体は都市計画法第29条の規定による開発許可を必要とする規模に満たないが、一体的な土地利用の状況を勘案すると開発許可が必要となると思われる開発計画
- (2) （略）
- (3) 都市計画法第29条第1項各号又は第2項各号に該当するものであるかどうか疑義のある開発計画

3 事前指導申出書の様式（様式第17号）に定められた添付資料等にかかわらず、開発計画の概要、経緯等の分かる資料を必要に応じて添付すること。なお、開発計画者が特に指導を受けたい事項（開発許可の必要性の有無等）がある場合は、その内容を記載のうえ、申出書を提出して差し支えないこと。

第3 事前指導の手続き

1 事前指導の申出

一関市においての事前指導は技術的内容に関するものとし、一関市長に事前指導申出書（様式第17号）を提出しなければならない。

様式に定められた添付資料等にかかわらず、開発計画の概要、経緯等の分かる資料を必要に応じて添付すること。

なお、開発計画者が特に指導を受けたい事項（開発許可の必要性の有無等）がある場合は、その内容を記載のうえ、申出書を提出して差し支えないこと。

提出先	提出部数
一関市建設部都市計画課	3部

ゴルフ場等大規模開発については、事前指導の申出を行う前に「ゴルフ場等大規模開発行為指導要綱」（平成2年7月25日施行）に基づく事前協議を了していることが必要である。

2 開発計画の変更等

開発計画者は、事前指導に係る通知を受けた後、事前指導の内容に重大な影響を与えると認められる開発計画の内容の変更をする場合には、当該変更事項についても所要の指導を受けるものとする。

第3節 開発許可手数料(一関市手数料条例)

区 分	摘 要	金 額
法第 29 条の 規定による 開発行為の 許可申請	主として自己の居住の用に供する住宅の 建築	開発区域面積 0.1ha 未満 8,600 円 0.1ha 以上 0.3ha 未満 22,000 円 0.3ha 以上 0.6ha 未満 43,000 円 0.6ha 以上 1ha 未満 86,000 円 1ha 以上 3ha 未満 130,000 円 3ha 以上 6ha 未満 170,000 円 6ha 以上 10ha 未満 220,000 円 10ha 以上 300,000 円
	主として、住宅以外の建築物で自己の業務 の用に供するものの建築又は自己の業務 の用に供する特定工作物の建設	開発区域面積 0.1ha 未満 13,000 円 0.1ha 以上 0.3ha 未満 30,000 円 0.3ha 以上 0.6ha 未満 65,000 円 0.6ha 以上 1ha 未満 120,000 円 1ha 以上 3ha 未満 200,000 円 3ha 以上 6ha 未満 270,000 円 6ha 以上 10ha 未満 340,000 円 10ha 以上 480,000 円
	上記以外の開発行為	開発区域面積 0.1ha 未満 86,000 円 0.1ha 以上 0.3ha 未満 130,000 円 0.3ha 以上 0.6ha 未満 190,000 円 0.6ha 以上 1ha 未満 260,000 円 1ha 以上 3ha 未満 390,000 円 3ha 以上 6ha 未満 510,000 円 6ha 以上 10ha 未満 660,000 円 10ha 以上 870,000 円

法第 35 条の 2 による開 発行為の変 更許可申請	変更許可申請 1 件につき次のア～ウのそれ ぞれ右欄に掲げる額を合算した額(合計額が 870,000 円を超えるときは 870,000 円)	
	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。)	開発区域の面積(イに規定する変更を伴う 場合にあつ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つては縮 小後の開発区域面積)に応じ上記(法第 29 条の規定による開発行為の許可申請の場 合)に規定する額に 10 分の 1 を乗じて得 た額
	イ 新たな土地の開発区域への編入に 係る法第 30 条第 1 項第 1 号から第 4 号までに係る事項(開発区域の位 置、区域、規模、予定建築物等の用 途、設計、工事施行者)の変更	新たに編入される開発区域の面積に応じ 上記(法第 29 条の規定による開発行為の 許可申請の場合)に規定する額
	ウ その他の変更	10,000 円

用途地域の定めのない土地における建築物の特例許可申請（法第 41 条第 2 項ただし書関係）		46,000 円
予定建築物等以外の建築等許可申請（法第 42 条第 1 項ただし書関係）		26,000 円

開発許可を受けた地位の承継の承認申請（法第 45 条関係）	1 主として自己の居住の用に供する住宅の建築又は住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは自己の業務の用に供する特定工作物の建設で開発区域面積が 1ha 未満のもの	1,700 円
	2 主として住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設で開発区域面積が 1ha 以上のもの	2,700 円
	3 上記以外のもの	17,000 円
開発登録簿の写しの交付申請（法第 47 条第 5 項関係）		用紙 1 枚につき 470 円

第4節 その他の手続き

第1 完了公告前の建築（法第37条ただし書き許可申請）

様式第13号に次に掲げる資料を添付して申請するものとする。

- (1) 位置図
- (2) 区域図
- (3) 公図写し
- (4) 土地利用計画図
(建築行為と宅地の造成工事を切り離して施行することが不合理であることが申請理由である場合)
- (5) 造成計画断面図（予定建築物の基礎構造を図示すること）
- (6) 建築基準法施行規則第1条の3第1項第5号の1の表に掲げる基礎伏図

第2 制限形態の緩和（法第41条第2項ただし書き許可申請）

様式第14号に次に掲げる資料を添付して申請するものとする。

- (1) 位置図
- (2) 公図写し
- (3) 土地利用計画図
- (4) 建築物の立面図（2方向以上）
- (5) 建築物の各階平面図
- (6) その他必要な図面

第3 予定建築物以外の建築等（法第42条第1項ただし書き許可申請）

様式第15-1号に次に掲げる資料を添付して申請するものとする。

- (1) 位置図
- (2) 公図写し
- (3) 土地利用計画図
- (4) 建築物の立面図（2方向以上）
- (5) 建築物の各階平面図
- (6) その他必要な図面及び水理計算書等
- (7) 公共施設管理者協議簿（様式第22号）

第4 建築確認申請書に添付しなければならない証明書（いわゆる60条証明）の交付〔第1章 11 関係〕

本県においては、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、それぞれの許可証の写しで足りるとされているので、実質的には、市街化調整区域内の大規模な開発行為に係る許可条件としての形態制限（建ぺい率、容積率及び高さ制限等）に適合していることを示す証明書の交付のみとなっている。

よって、原則として一関市での該当は無いものである。

当該証明書の交付申請は、様式第18号に次に掲げる資料を添付して申請するものとする。

- (1) 位置図
- (2) 開発区域内での区画の位置を示す案内図
- (3) 建築物計画書（敷地、建築面積及び延べ床面積等の求積図、平面図、立面図等で所要寸法を記載したもの）

第5 開発登録簿の閲覧及び写しの交付〔第1章 9関係〕

開発登録簿の閲覧については、一関市開発登録簿閲覧規則において規定している。

また、開発登録簿の写しの交付を申請する場合は、様式第19を提出するものとする。この場合は、第3章第3節の手数料を納めなければならない。

一関市開発登録簿閲覧規則

(趣旨)

第1条 この規則は、都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第38条第2項の規定に基づき、開発登録簿(以下「登録簿」という。)の閲覧の場所及び閲覧に関し必要な事項を定めるものとする。

(閲覧の場所)

第2条 登録簿の閲覧の場所は、建設部都市計画課とする。

(閲覧の時間等)

第3条 登録簿の閲覧の時間は、一関市の休日に関する条例(平成17年一関市条例第2号)に規定する市の休日を除き、毎日午前9時から午後5時までとする。

2 市長は、前項の規定にかかわらず、登録簿の整理その他やむを得ない理由のため必要があると認めるときは、臨時に、登録簿の閲覧の時間を変更し、又は登録簿を閲覧に供しない日を設けることができる。この場合において、その旨あらかじめ閲覧所に掲示するものとする。

(閲覧の手続)

第4条 登録簿を閲覧しようとする者は、開発登録簿閲覧票(別記様式)に所要事項を記入して、市長に閲覧の請求をしなければならない。

(登録簿の持出し禁止)

第5条 登録簿を閲覧する者は、当該登録簿の閲覧の場所以外の場所に持ち出してはならない。

(閲覧の停止又は禁止)

第6条 市長は、次の各号のいずれかに該当する者に対し登録簿の閲覧を停止し、又は禁止することができる。

- (1) 前条の規定に違反した者
- (2) 登録簿を汚損し、若しくは亡失し、又はそのおそれのある者
- (3) 係員の指示に従わない者

附 則

この規則は、平成19年4月1日から施行する。

別記様式(第4条関係)

開発登録簿閲覧票

年 月 日

一関市長 様

閲覧者 住 所
氏 名

開発許可を受けた者の氏名 又は名称	
開発区域に含まれる地域の名称	
閲覧の理由	
受付処理欄	

第6 開発許可申請等に係る標準処理期間

区 分	標準処理期間
1 開発許可申請に係るもの	30日
2 建築許可申請に係るもの	20日
3 地位承継承認申請に係るもの	16日
4 技術的内容に関する事前指導に係るもの	40日

1 各申請については、次のとおりである。

(1) 「開発許可申請に係るもの」

法第29条に基づく許可、第34条の2に基づく協議、第35条の2第1項に基づく許可、第35条の2第4項において準用する第34条の2に基づく協議

(2) 「建築許可申請に係るもの」

法第37条第1号に基づく承認、第41条第2項ただし書に基づく許可、第42条第1項ただし書に基づく許可

(3) 「地位承継承認申請に係るもの」

法第45条に基づく承認

2 「標準処理期間」とは、申請を行った後に、申請者側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。(申請書の不備その他各機関の責めに帰することのない事由により変動する期間は含まれない。)

3 当該期間は、期間の目安を定めたものであり、申請者に対して期間内での処理を受ける権利を付与するものではないこと。

4 当該期間には、申請書の不備により補正するための期間及び休日(土曜日及び日曜日等)は算入されないものであること。

5 当該期間については、申請書を受付した日の翌日から起算するものであること。

6 大規模開発その他法令による調整が多岐にわたる内容のもの等は、本期間の対象案件からは除かれるものであること。

7 その他標準処理期間の取扱いについては、開発許可申請等に係るものと同様であること。

別紙1 開発許可申請添付図書一覧表

	(1)自己用の建築物、第一種特定工作物			(2)自己用の第二種特定工作物			(3)非自己用の第二種特定工作物			(4)非自己用の建築物、第一種特定工作物		
	3,000㎡以上 20ha未満	20ha以上	40ha以上	3,000㎡以上 20ha未満	20ha以上	40ha以上	3,000㎡以上 20ha未満	20ha以上	40ha以上	3,000㎡以上 20ha未満	20ha以上	40ha以上
申請書												
開発区域位置図(1/25,000)												
開発区域区域図(1/2,500)												
公図の写												
登記事項証明書												
資金計画書	居住用以外の1ha以上			1ha以上								
設計説明書	(居住用を除く)											
求積図												
道路管理者協議・同意書												
認定外道水路協議・同意書												
公園等管理者協議・同意書												
上水道管理者協議・同意書												
下水道管理者協議・同意書												
河川管理者協議・同意書												
水路管理者協議・同意書												
消防水利協議・同意書												
義務教育施設設置義務者協議書												
電気・ガス事業者協議書												
鉄道事業者・軌道経営者協議書												
交通管理者協議書												
土地等権利者同意書												
水路権利者同意書												
設計者の資格を証するもの	1ha以上			1ha以上			1ha以上			1ha以上		
施行能力を証するもの	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	居住用以外の1ha以上			1ha以上								
現況図(1/2,500)												
土地利用計画図(1/1,000)												
造成計画平面図(1/1,000)												
造成計画断面図(1/1,000)												
排水施設設計平面図(1/500)												
給水施設設計平面図(1/500)	(居住用を除く)											
がけ、擁壁の平断面図(1/50)												
防火水槽等構造図	(居住用を除く)											

注) 設計図面等については、必要に応じ追加するものとする。

別紙2 設計図書等の作成要領

添付 順序	図書の名称	明示すべき事項	縮尺	備考
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 以上	1. 都市計画図を使用すること。(小規模なものはカラーコピー可)
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. 開発区域を明示するに必要な範囲内において県界、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、用途地域界等を記入のこと。 4. 区域外の敷地が接する道路、接続道路、進入路の幅員及び名称	1/2,500 以上	1. 小規模な開発では現況図と兼ねてもよい。
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の周辺の公共施設 5. 樹木又は樹木の集団及び切土、盛土を行う部分の表土の状況	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以上の場合記載のこと。 3. 公共用地は次により着色のこと。 公道 赤 水路 青
4	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 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. 法務局の公図の写し 3. 公共用地は次により着色のこと。 公道 - 赤 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3の記載例による

添付 順序	図書の名称	明示すべき事項	縮尺	備考																
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 7. 公益施設の位置、形状 8. 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 9. 道路の名称・幅員 10. 区域外施行区域の境界（橙線で囲む。） 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） 12. 放流先の位置及び名称 13. 各区画ごとの面積 14. 凡例 等高線等は消して最終形で作成すること。	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. 大規模開発で一葉の図面に収まらない場合は、必ず別途に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。 3. 予定建築物の用途は、住宅、共同住宅、店舗、工場等と具体的に各敷地毎に記入すること。 A2～A3 版程度の縮小図も添付すること。 4. 公共施設については次により着色のこと。 <table border="1" data-bbox="1038 752 1378 1095"> <tr> <td>道路</td> <td>茶</td> <td>消防施設</td> <td>赤</td> </tr> <tr> <td>公園</td> <td>緑</td> <td>公益施設</td> <td>紫</td> </tr> <tr> <td>緑地 広場</td> <td>黄緑</td> <td>宅地</td> <td>黄</td> </tr> <tr> <td>排水施設</td> <td>青</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> 自己用で水路占用許可をとり利用する場合は暗渠を明示のうえ適宜着色のこと。（占用部分はハッチング）	道路	茶	消防施設	赤	公園	緑	公益施設	紫	緑地 広場	黄緑	宅地	黄	排水施設	青		
道路	茶	消防施設	赤																	
公園	緑	公益施設	紫																	
緑地 広場	黄緑	宅地	黄																	
排水施設	青																			
7	造成計画平面図	1. 方位 2. 開発区域の境界（赤線で囲む） 3. 切土又は盛土の色別 4. がけ又は擁壁の位置及び形状 5. 道路の位置、形状、幅員及び勾配 6. 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 7. 縦、横断線の位置、記号 8. 工区界 9. 宅地の境界高 10. 凡例	1/1,000 以上	1. 切盛土の別を次により着色のこと。 切土 赤 盛土 青 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。 3. 平坦地で小規模開発の場合は、排水計画平面図を兼ねてもよい。 4. 大規模開発で一葉の図面に収まらない場合は、必ず別途に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。 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。																

添付 順序	図書の名称	明示すべき事項	縮尺	備考
8	造成計画断面図	1. 造成計画平面図中7番の番号 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. のり面勾配、法面保護方法	1/1,000 以上	1. 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、隈切長 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	1. 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	1. 幹線道路及び主要区画街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. 埋設管の位置及び形状	1/50 以上	1. 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、のり寸法、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及び記号 9. 放流先水路までの形状、寸法 10. 終末処理場を設ける場合は位置形状 11. 凡例	1/500 以上	1. 排水施設の記号及び集水路線のブロック区分は、流量計算書と合わせること。

添付 順序	図書の名称	明示すべき事項	縮尺	備考
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、土被管底高	縦 1/200 以上 横 1/500 以上	
14	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	
15	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	
16	給水施設計画平面図	1. 給水施設の位置、形状、内のり寸法、勾配及び取水方法 2. 消火栓、防火水槽等の位置	1/500 以上	1. 住居用開発の場合は必要なし 2. 排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。
17	がけ、擁壁の断面図	1. がけの高さ勾配及び土質（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. がけ面保護の方法 3. 擁壁の寸法及び勾配 4. 擁壁の材料の種類及び寸法 5. 裏込コンクリートの寸法 6. 透水層の位置及び寸法 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（基礎くい等）の位置材料及び寸法	1/50 以上	1. 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と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作成すること。
18	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	1. 既存及び新設の公共施設の求積図表 2. 開発区域全体の求積図表 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（算式明示）又は座標計算によること。
19	防災工事計画平面図	1. 方位 2. 地形（等高線等） 3. 計画道路線 4. 防災施設の位置、形状、寸法名称 5. 段切位置 6. 表土除却位置 7. 流土計画 8. 工事中の雨水排水系統 9. 凡例	1/1,000 以上	1. 開発地が山地で大規模の場合に作成する。

添付 順序	図書の名称	明示すべき事項	縮 尺	備 考
20	防災施設構造図	1. 防災工事において設置させる施設の詳細図	1/50 以上	1. 開発地が山地で大規模の場合に作成する。
21	その他の構造図	1. 終末処理施設を設ける場合に終末処理施設設計図 2. 防火水槽構造図 3. 防護柵、橋梁等の構造図 4. 公園等に施設を設ける場合の配置及び構造図 5. その他必要と思われる構造図		
22	構造計算書	1. 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		
23	水理計算書	1. 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。		
24	土質調査書及び地盤改良計画書	1. 軟弱地盤及び大規模盛土地造成地を含む場合添付		
25	その他の添付図書	1. 樹木の保存、表土の保全の行為が生ずる場合は、開発行為前の現況写真を添付のこと。		1. 設計説明書その他欄に添付のこと。

注意事項

1. 図書の大きさは、すべてA4版に折ること。
2. 設計図書はすべて設計者が記名捺印したものであること。

設計説明書

1. 設計の方針

本開発地は、より東へ mに位置し、北側の主要地方道 線、西側の一般県道 線と接している。また、周辺には ・ といった施設がある。

開発区域は、全体面積 ha で、準工業地域に指定されており、現況は雑種地及び田となっている。

本開発は、合計2戸の複合店舗の建築を目的とし、造成及び公共施設整備を行う。

開発区域中央部に南北方向W=9.0mの道路を新設し、主要地方道 線に接続させる。

敷地内道路の西側を1工区、東側を2工区として工事を行う。

用地については、宅地部は賃借契約、公共施設部（緑地を除く）は買収により取得し一関市に帰属する。

2. 開発区域の土地の現況

	宅地	農地	山林	その他	計
1工区	m ² (%)	m ² (%)	m ² (%)	m ² (%)	m ² (%)
2工区	m ² (%)	m ² (%)	m ² (%)	m ² (%)	m ² (%)
計	m ² (%)	m ² (%)	m ² (%)	m ² (%)	m ² (100%)

3. 土地利用計画

土地利用区分		面積	比率	施工者	管理者	用地帰属	備考
宅地		m ²	%	開発者	開発者	開発者	店舗
公共的施設	商業施設						
	教育施設						
	その他						
公共用地	道路	m ²	%	開発者	一関市	一関市	市道
	公園等	m ²	%	開発者	開発者	開発者	緑地
	その他	m ²	%	開発者	一関市	一関市	農業用水路
		m ²	%	開発者	一関市	一関市	消防水利
合計		m ²	100%				

4. 公共施設の整備計画

道路：

排水施設：

(1) 雨水排水

(2) 汚水排水

公園等：

5. その他

(1) 給水施設

(2) 造成計画

(3) 防災計画

(4) 交通計画

(5) 樹木の保存

(6) 他法令の規制