



可 児 市

開 発 許 可 事 務 の 手 引

(令和6年3月改正)

可児市では、平成 17 年 4 月より都市計画法開発許可の事務を行うことになり、また平成 18 年 2 月 1 日からは開発許可の対象面積を 1,000 m²に引下げて事務処理を行っています。可児市は、全域が市街化区域と市街化調整区域の区域区分がない「非線引き区域」であるため、主に法 33 条による技術基準を中心に開発行為の審査を行っています。

ここに、可児市で開発行為を行う際の都市計画法の取り扱いについて、手引きとしてまとめましたので、ご利用ください。

また、法改正、国土交通省からの通達、県及び近隣自治体などとの連絡調整により、記載のない部分を含めて修正が加わる可能性がありますので、常に最新情報であるかを確認のうえ、開発許可申請を行っていただきますようお願いいたします。

令和 6 年 3 月

可児市建設部建築指導課

※ 本文中の各基準に記載した凡例は、次とおりです。

- | | |
|--------|---|
| 法、令、規則 | ・・・都市計画法、施行令、施行規則に記載のある基準 |
| 運用 | ・・・可児市が開発許可に際し適用する基準
(可児市が法令に基づき条例等で規制強化したものを含む) |
| 一般 | ・・・一般的な取り扱いとして望ましい基準 |
| その他 | ・・・開発許可の一般的概念、考え方を示したもの(基準外) |

目 次

	頁
第1章 開発行為	
第1節 都市計画と開発許可制度	1
第2節 定義	1
第3節 開発行為の許可	3
第4節 適合証明書	6
第2章 開発許可申請	
第1節 開発行為の許可申請	7
第2節 開発行為の変更許可申請	8
第3節 設計者の資格	9
第4節 開発許可の条件	9
第5節 開発許可の地位の承継	9
第3章 開発許可の基準（技術的基準）	
第1節 許可基準	11
第2節 住区構成と街区	12
第3節 道路	15
第4節 公園等	21
第5節 緩衝帯	23
第6節 給水施設等	23
第7節 排水施設	24
第8節 造成工事	35
第4章 公共施設管理者の同意等	
第1節 公共施設管理者の同意と協議	38
第2節 公共施設の管理と帰属	39
第5章 開発行為の工事の完了	
第1節 工事の完了と検査	39
第2節 完了前の建築制限等	40
第3節 開発行為の廃止	40
第6章 完了後の建築制限等	
第1節 完了後の建築制限等	41
第2節 開発登録簿	41
第7章 その他の規定	41
その他の事項	
開発許可等の手数料	43
開発許可等の申請に必要な図書一覧	45
参考資料	
都市計画法開発許可関連条文（手引書対象用に章及び節を記載）	93

第1章 開発行為

第1節 都市計画と開発許可制度

1 都市計画法開発許可制度の沿革と現状・・・その他

都市計画の制度は、良好な都市環境と機能的な都市活動を確保するため、都市の将来のあるべき姿を想定し、都市の根幹的施設の配置及び土地利用に関する総合的な計画を定め、これを実現する手法を定めたものである。日本の都市計画は、大正8年に旧都市計画法が制定され、可児市では昭和18年に適用されている。その後、戦後の高度経済成長に伴って、都市周辺部の道路や排水施設も不十分な開発に適しない地域において、いわゆる「バラ建ち」によって不良市街地が形成される弊害が生じることとなり、このような急激な都市化に旧都市計画法では十分対処しきれなくなってきた。このようなスプロール現象は、道路、水道、電気といった公共施設及び公益施設の整備が後追いできわめて非効率的な投資を余儀なくされ、住民生活、経済活動においても様々な弊害が顕著となり、旧都市計画法の改正が検討されることとなったのである。

昭和43年に新都市計画法が成立し、都市地域を、おおむね10年以内に市街化を促進する区域の「市街化区域」と、当面市街化を抑制する区域の「市街化調整区域」に分けること（いわゆる「線引き」）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。そして、このような市街化区域およ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）を都道府県知事の許可に係らしめて、これにより市街化区域内では市街化する開発行為に対して技術基準を課すことにより一定の水準を保たせるとともに、市街化調整区域内では一定のものを除き開発行為を行わせないこととして、目的を達することとした。

その後、昭和49年の法改正により、市街化区域及び市街化調整区域の区分のない非線引都市計画区域においても、開発許可制度が適用されることとなった。この場合、都市計画区域全域において、技術的基準のみが適用され、その規模は原則3,000㎡以上のものを対象としていた。

可児市では、都市計画法による開発許可制度については、市街化区域と市街化調整区域の区域区分を定めていないことから、この適用を受けることとなり、昭和50年4月から開発許可制度を開始している。

さらに、地方分権の流れに沿って、地域の個性を重視した街づくりを行うため、平成12年の法改正により、開発許可制度の技術基準の弾力化、市街化調整区域における立地基準の緩和等を条例で規定できることとなった。また、都市計画区域外における準都市計画区域制度の創設及び開発許可制度の適用等大幅な改正が行われた。

可児市もこの地方分権の流れに乗り、地方自治法による事務処理特例（下記参照）に基づき、開発許可についても事務委任が行われ、平成17年4月から開発許可事務を処理することとなり、平成18年2月1日からは開発許可対象面積を1,000㎡に引き下げている。

なお、令和6年3月1日現在では、岐阜県内で開発許可権限を持つ自治体は、可児市の他には、岐阜市、大垣市、多治見市、各務原市、高山市である。

地方自治法第252条の17の2（条例による事務処理の特例）

都道府県は、都道府県知事の権限に属する事務の一部を、条例の定めるところにより、市町村が処理することとすることができる。この場合においては、当該市町村が処理することとされた事務は、当該市町村の長が管理し及び執行するものとする。

第2節 定義

都市計画法開発許可を進めるにあたり、法令等による定義について、下記にまとめた。

- 1 「建築物」とは、建築基準法第2条第1号に定める建築物をいう。・・・法4条
- 2 「建築」とは、建築基準法第2条第13号に定める建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。・・・法4条
- 3 「特定工作物」とは、次に掲げるものをいう。・・・法4条
 - (1) 第1種特定工作物
 - ア コンクリートプラント

- イ アスファルトプラント
- ウ クラッシュャープラント
- エ 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物
(危険物とは建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第116条第1項の表の危険物品の種類の欄に掲げる危険物をいう。一定の公益上必要なものを除く。)

(2) 第2種特定工作物

ゴルフコース、その他大規模な工作物で規模が1ha以上となる次に掲げるもの

- ア 野球場
- イ 庭球場
- ウ 陸上競技場
- エ 遊園地
- オ 動物園その他の運動・レジャー施設(一定の公益上必要なものを除く)
- カ 墓園

注) ゴルフコースは、対象が1,000㎡以上となり、他の第2種特定工作物と面積が異なる。

4 「公共施設」とは、公共の用に供する施設であり、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をいう。・・・[法4条](#)、[令1条の2](#)

5 「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(以下「建築物等の建築」という)の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。・・・[法4条](#)

このため、次に掲げる土地の「区画の変更」または、土地の「形質の変更」の有無が開発行為に該当するか否かの判断となる。・・・[運用](#)

区画の変更・・・宅地となる土地について、道路等の新設工事や、既存道水路等の改廃により区画変更する場合(道路を造って宅地をつくりだす行為や水路を廃止して宅地の形状を変える行為など)

形質の変更・・・形の変更と質の変更に分けることが出来る。形の変更は、土地の切り盛りが概ね30cm以上ある行為。質の変更は、農地、山林、雑種地などを宅地に変える行為を指し、30cm以上の切り盛りを伴わない質の変更も開発行為に該当する(農地、山林はもちろん、駐車場、資材置場を宅地として利用を図る場合も原則として開発行為に該当)。

(1) 区画の変更・・・[運用](#)

ア 区画の変更とは、造成工事により道路等をつくり建築物等の建築に供するため区画を変更する行為、または建築物の建築に供するために公共施設の新設、改廃を行い、区画を変更する行為をいう。このため、建築物等の建築に際し、(2)にいう形質の変更もなく、既存建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置が行われる場合で、公共施設の新設、改廃のない、「単なる形式的な区画の変更」で建築行為と不可分一体のものは、開発行為に該当しない。

イ 公共施設の新設、改廃があり、開発行為に該当する場合は、次のものをいう。

- (ア) 道路等の公共施設を新たに設置する行為
- (イ) 既存の公共施設を廃止する行為
- (ウ) 既存の公共施設を付け替える行為

このため、自費工事(公共事業ではない工事)などにより、建築物等の建築に供する区画をつくる場合は、開発行為に該当することとなる。また、開発行為で設置された公共施設はもちろんのこと、それ以外に現存する公共施設(4に掲げる施設)の改廃についても、開発行為となるので注意すること。

ウ 「単なる形式的な区画の変更」とは、建築物等の建築に際し(2)の形質の変更を行わず、建築物等の建築に供する土地の単純な分割または、それら複数の敷地の統合等をいう。このため、単なる土地の分合筆のみを目的(いわゆる権利区画の変更)とした行為も、開発行為に該当しない。

(2) 形質の変更(形と質の変更)・・・[運用](#)

ア 形質の変更のうち、形の変更は、概ね30cm以上の切土又は盛土を行う場合(切土と盛土を同時に行う場合で概ね30cm以上となる場合を含む)をいい、開発行為に該当する。

イ 質の変更は、農地等の宅地以外の土地(原則として土地登記簿等により判断)を建築物等の建築に供する土地とする場合であって、原則として開発行為に該当する。このため、既に建築物等の建築に供する土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地(「宅地として土地利用がなされている土地」)においては、形の変更を行わず、建築物等の建築のみを行う場合は、原則として開発行為に該当しない。この場合、「宅地として土地利用がなされている土地」であることの確認は、土地登記簿謄本、建築確認申請検査済証、固定資産課税証明書等の書面にて行うものとし、施行令60条の適合証明手続で開発行為に該当しないことを証することができる。

現況がすでに平坦な地形であったとしても、建築物のない単独の駐車場、採石や土砂採取、資材置き場等の宅地目的以外で造成がなされたものについては、原則として「宅地として土地利用がなされている」とは認め

られないものとする。なお、建築物等の建築自体と不可分な一体の工事と認められるくい打ち、土地の掘削等の行為は、建築物等の建築行為とみられるので、開発行為に該当しないものとする。

- ウ 建築を目的とした1,000㎡以上の面積を伐根する場合は形質の変更とみなす場合がある。この場合、伐採届が提出されていたとしても開発許可後に着手する必要があるため、事業者は事前に市に相談するものとする。
なお、市は当該伐根行為が形質の変更に該当するか、周囲への影響等を考慮し判断する。

(3) 開発行為の一体性、連続性・・・**運用**

隣接地又は近接地において行われる開発行為で、一連の開発行為とみなされる場合は、先の開発区域を含めた全体を開発区域とする。この場合は、一連の開発行為か否かは、工事施行時期、開発事業者等、公共施設の一体性等により判断する。

ア 先行する開発行為の完了日から3年以上経過している場合は、一体開発として取扱わない。

完了日とは、開発行為については開発行為の完了公告日、開発行為の完了日が確認できない場合は建築基準法第7条第5項に基づく建築物の検査済証の交付日、または地目変更（宅地）の登記日、その他の書類、写真等で宅地となったことがわかる日とする。

イ 隣接地にて、開発事業者、土地所有者、工事施工者、宅地販売者等の何れかが実質的に同一である場合は、先行する開発区域を含めて一体開発として扱う。なお、実質的に同一とは、居住又は所在地が同一である場合、及び個人、法人を問わず客観的に判断して同一と認められる場合とする。また、土地所有者については、申請時から遡って、3年未満の所有者が同一である場合は実質的に同一とみなす。ただし、土地所有者に特段の事情がある場合は除く。

ウ 先行する開発行為や道路位置指定等で整備された公共施設（排水施設等を含む）と接続し、又は当該公共施設を共用する等一体性があると判断できる場合は、先行する開発区域を含めて一体の開発として扱う。

但し、事業者が実質的に同一でない場合は、この限りではない。

エ 敷地の拡張については、先行する開発行為等の完了日から3年未満であれば一体開発として取り扱う。例えば、建築物のない駐車場の造成行為は開発行為ではないが、建築物の敷地に増設される場合は、事業主体、時期、建築敷地の取り方、利用形態などを総合的に判断し、開発行為か否かの判断となる。また、建築物のない駐車場に新たに建築物が建築される場合は、原則としてその建築が行われる時点において開発行為となるので注意を要する。

オ 1筆の土地から分筆された土地にて開発行為を行う場合は、建築確認申請時から遡って分筆日が3年未満であれば、隣接地でなくとも一体の土地と判断し、先行する開発区域を含めて一体開発として扱う。

6 「開発区域」とは、5でいう「開発行為」を行う土地の区域をいう。・・・**運用**

(1) 区画の変更に関して、形質の変更が無い場合で、公共施設の新設、改廃を伴う開発行為の開発区域については、公共施設の新設、改廃により新たに建築物等の建築の用に供する土地として利用可能となる区域（公共施設の新設、改廃部分を含む）をいう。このとき、公共用地を改廃して、既存部分（「宅地として土地利用がなされている土地」）に新たに利用可能な区域が加わり一体となる場合は、新たに加わる部分（公共施設部分を含む）を開発区域とする。

(2) (1)に関わらず、既に開発許可を受けた区域内で、設置されている公共施設の改廃もしくは新たに公共施設を設置する場合には、その開発許可を受けた区域全体をいう。ただし、住宅団地、工業団地等はこの限りでない。

(3) 既存部分（「宅地として土地利用がなされている土地」）と、隣接地（開発行為部分）を併合する場合において、既存部分の土地の形質の変更を伴う場合は、既存部分も含めて開発区域とする。この場合、建築基準法による建築確認の敷地との整合を図るため、開発行為の許可証には、開発区域の面積と既存部分も含んだ建築敷地面積を併記する。また、開発登録簿の土地利用計画図は、既存部分も含んだ敷地全体図を記載することとし、開発区域の位置関係を明らかにする。

第3節 開発行為の許可

1 開発行為の許可全般

開発区域の面積が1,000㎡以上の場合、開発行為を行う前に申請書類を許可権者の可児市へ提出し、許可を受けることが必要である。なお、申請の詳細は第2章を参照すること。

以下に、開発許可に関連し注意する点についてまとめておく。

(1) 開発区域が行政界をまたぐ開発行為に係る開発許可権限は、当該開発行為の属する行政区域を所管する許可権者にある。このため、可児市とそれ以外の区域をまたいで開発許可に該当する開発行為を行う場合は、可児市及び該当許可権者に同一内容の申請を行うことが必要である。詳細は3項を参照のこと。・・・**令22の3**

(2) 開発行為の許可と建築確認とは、法の目的を異にするので、建築基準法の確認を要する事項については別途建築確認の手続を必要とする。また、法第37条第1項の規定により開発行為の工事が完了し、検査終了後、完了公告があるまでの間は、原則として建築物等の建築が制限されているので、建築確認済証が発行されていても建築工事に着工することは法令違反である。特に、建築基準法の改正により、民間の確認審査機関での確認済証の

発行が可能となっているので、注意が必要な項目である。法 37 条第 1 項のただし書きの規定による開発許可完了公告前の建築の制限解除については、該当項目を参照すること。・・・**法 37 条**

(3) 開発行為により、農地法、森林法等の他の法令による許可等が必要な場合は、別途担当部局と協議を行い、設計内容について調整を行っておくべきである。なお、原則としてこれら関連する法令と都市計画法開発許可については、同時許可としている。・・・**その他**

(4) 開発行為の許可について、公益上必要なものは適用除外としている。・・・**法 29 条**

2 適用除外について・・・**法 29 条**

- (1) 開発行為の規模が 1,000 ㎡未満の場合は、適用除外である。
- (2) 法 29 条第 2 項にかかる農業、林業等の用に供する施設などは、(1)に関わらず適用除外である。
- (3) 公益上必要な建築物のうち、開発区域及びその周辺地域において適正かつ合理的な土地利用及び環境保全を図る上で支障がないものとして政令で定めるものは適用除外とするものである。

※ 具体例は表 1-1 のとおり、×は該当しない例

表 1-1

法令	事項		備考
	公益施設	具体例	
法第29条 第1項 第3号	駅舎その他の鉄道施設	駅舎、検車場、車庫、信号所、発電所、変電所 、保線係員詰所 ×民衆駅、バス施設	鉄道事業法、軌道法
	図書館	地方公共団体、日本赤十字社及び民法法人が設置する図書館	図書館法
	公民館	×部落設置の準公民館	社会教育法
	変電所	中部電力・関西電力の設置するもの ×企業独自のもの	電気事業法
令21条 第1号	道路法の道路、道路運送法の一般自動車及び専用自動車道の施設	道路管理者の設ける駐車場、料金徴収所 ×サービスエリア内の売店	道路法、道路運送法
第2号	河川法の河川施設	河川管理事務所、ダム、水門、せき	河川法
第3号	都市公園法の公園施設	休憩所、野営場、野球場、運動場、プール、植物園、音楽堂、売店、飲食店、管理事務所	都市公園法
第4号	鉄道事業法の索道及び軌道法の軌道又は無軌条電車の事業施設	停車場、信号所、車庫、詰所、車両等の修理場、機械等の保管倉庫	鉄道事業法、軌道法
第5号	石油パイプライン事業法の事業用施設	石油輸送施設、タンク、圧送機	石油パイプライン事業法
第6号	道路運送法の一般乗合旅客自動車運送事業用施設 貨物自動車運送事業法の一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送をするものに限る）用施設 自動車ターミナル法の一般自動車ターミナル施設	車庫、整備工場、バス停留場、待合所 営業所、荷扱所、積卸施設 一般自動車ターミナル法、管理事務所 ×貸切バスは別(定期路線バスのみ)	道路運送法 貨物自動車運送事業法 自動車ターミナル法
第7号	港湾法の港湾施設 漁港漁場整備法の漁港施設	荷さばき施設、旅客施設（乗降場、待合所、手荷物取扱所）、保管施設、（倉庫、危険物置場、貯油施設）、厚生施設（船のり、労務者の宿泊所、診療所）、廃油施設、港湾浄化施設、管理施設 漁船修理場、漁船漁具保全施設	港湾法、漁港及び漁場の整備等に関する法律

法令	事項		備考
	公益施設	具体例	
第8号	海岸法の海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の浸入又は浸食防止施設（堤防、突堤）管理施設	海岸法
第9号	航空法の公共用飛行場の機能施設、飛行場利用者の利便施設、公共用航空保安施設	ターミナル（乗降場、送迎デッキ待合所、切符売場、食堂）、格納庫、航空保安施設、修理工場、管理事務所	航空法
第10号	気象、海象、地象、洪水の観測通報施設	気象台、天文台、測候所、地震観測所、予報・警報施設	気象業務法
第11号	郵便事業施設	日本郵便株式会社が設置する郵便業務用施設 ×住宅併用の郵便局 ×小包業務、郵便貯金業務、簡易保険業務、物品販売業務の用に供する施設である建築物 ×日本郵便株式会社の営業所	日本郵便株式会社法
第12号	電気通信事業法の認定電気通信事業施設	電話局、電気通信施設、修理施設、研究施設	電気通信事業法
第13号	放送法の放送事業の放送施設	放送局	放送法
第14号	電気事業法の電気事業の電気工作物を設置する施設 ガス事業法のガス工作物を設置する施設	一般電気事業（一般の需要に応じて電気を供給）及び卸売電気事業（一般電気事業者への供給）のための発電所、変電、送電、配電所） 一般ガス事業及び簡易ガス事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製、排送、圧送、整圧設備 ×事務所、サービスステーション	電気事業法 ガス事業法
第15号	水道法の水道事業、水道用水供給事業の水道事業 工業用水道事業法の工業用水道施設 下水道法の公共下水道及び都市下水施設	一般需要者に対する供給、水道事業者への用水供給のための取水、貯水、導水、浄水、送水配水施設でその者が管理する施設 ×事務所 終末処理場、ポンプ場	水道法 工業用水道事業法 下水道法
第16号	水害予防施設	水防用倉庫	水害予防組合法
第17号	図書館法の図書館 博物館法の博物館	地方公共団体、日本赤十字社及び民法法人が設置する図書館 地方公共団体、民法法人、宗教法人、日本赤十字社及び日本放送協会が設置する博物館	図書館法 博物館法
第18号	公民館	×部落設置の準公民館	社会教育法
第19号	職業能力開発促進法の公共職業訓練施設、職業能力開発総合大学校	国、地方公共団体、雇用・能力開発機構が設置する職業能力開発校、職業能力開発短期大学校、職業能力開発大学校、職業能力開発促進センター、障害者職業能力開発校 ×事業内職業訓練所（共同職業訓練所）	職業能力開発促進法
第20号	墓地、埋葬法等に関する法律の火葬場	（位置について建築基準法第51条の制限あり）	墓地、埋葬に関する法律
第21号	と畜場法のと畜場、化製場等に関する法律の化製場、死亡獣畜処理場	屠殺解体施設 死亡獣畜取扱場、化製場 ×魚介類及び鳥類の処理場	と畜場法 化製場等に関する法律
第22号	廃棄物の処理及び清掃に関する法律の処理施設 浄化槽法の浄化槽である建築物	市町村が設置する公衆便所、一般廃棄物処理施設（尿尿処理施設又はごみ処理施設） ×産業廃棄物処理施設	廃棄物の処理及び清掃に関する法律 浄化槽法
第23号	卸売市場法の卸売市場施設	中央卸売市場、中央卸売市場以外の卸売市場で規模が 330㎡以上の青果物卸売市場、200㎡以上の水産物卸売市場、150㎡以上の肉類物卸売市場、市町村が設置する市場	卸売市場法

法令	事項		備考
	公益施設	具体例	
第24号	自然公園法の公園事業施設	宿舎、避難小屋、休憩所、案内所、公衆便所、救急施設、博物館、水族館、動物園等の公園事業の用に供する施設	自然公園法
第25号	住宅地区改良法の住宅地区改良事業施設	改良地区の整備及び改良住宅	住宅地区改良法
第26号	国、都道府県等、市町村及び一部事務組合の施設	研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂 ×県庁、市役所、町村役場の本庁舎、県警察本部の本庁舎、国等が設置する学校、社会福祉施設及び医療施設	地方自治法 規則17条
第27号	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構の業務施設	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構の施設	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法
第28号	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構の業務施設	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構の施設	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法
第29号	独立行政法人水資源機構の水資源開発施設	ダム、水位調節施設等水資源の開発施設	独立行政法人水資源機構法
第30号	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構の事業施設	人工衛星及びロケットの開発に必要な施設、ロケット追跡施設	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法
第31号	国立研究開発機構新エネルギー産業技術総合開発機構の技術開発施設		国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法 非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律

(4) 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業は、それぞれの法律により、事業認可等の手続きが必要とされていることから、開発許可の適用除外である。なお、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業により、造成された土地であっても、事業完了後に、土地の所有者等が改めて開発行為を行う場合は、開発許可の対象となる。

(5) 公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地にあつては、同法第23条の規定によって、同法第22条第2項の告示がされるまでの間、埋立地の使用について都道府県知事の許可を受ける必要があることから、適用除外である。

3 開発区域が2以上の行政界（近隣市町）にわたる場合について・・・**令22条の3**

開発区域が、可児市以外の市町とまたがって開発行為を行う場合、可児市は市内全域で1,000㎡以上の開発区域の場合に許可が必要となる。令和6年3月時点では、愛知県犬山市、多治見市が線引き都市、土岐市、御嵩町が非線引き都市であるため、開発区域が可児市と他の市町の行政界にわたる開発行為の場合には、他都市の状況（市街化区域、市街化調整区域、非線引都市計画区域）及び面積により、取扱いが異なるので注意を要する。

可児市が対象面積未満でも開発許可が必要な場合は、次のとおりである。

ア 他都市で開発許可が必要な開発行為（例：犬山市の市街化調整区域と一体の場合、多治見市の市街化区域1,000㎡以上と一体の場合など）

イ 他都市の状況に関わらず、合計面積が3,000㎡以上となる開発行為

第4節 適合証明書

開発許可と建築確認との関係について、確認済証の交付を受けようとする者は、第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項、第53条第1項の規定に適合していることを証する書面を申請書に添えなければならないとされている。このため、確認審査機関において、建築敷地面積が開発許可対象面積以上の場合には、規則第60条の適合証明の提出を求められることがあるので、その際必要となる。

特に多い事例としては、開発許可制度の適用以前から宅地になっていた土地や、既存宅地を拡張した土地で全体が1,000㎡以上となるものの、法第29条第1項の規定による開発行為には該当しないこと（開発許可が不要）を証明するものである。詳細は、開発行為の定義の項目を参照すること。・・・**規則60条**

第2章 開発許可申請

第1節 開発行為の許可申請

開発許可申請に必要な書類・・・法30条、規則15, 16, 17条、運用

1 開発行為許可申請書

申請書の記載にあたっての留意事項を示す。申請書は、正本1部及び副本1部を可児市長に提出するものとする。
(添付書類については、開発許可等の申請に必要な図書の一覧を掲載した項目を参照。)

- (1) 「開発区域に含まれる地域の名称」は、開発場所の地名地番(土地改良区域内・土地区画整理事業区域内であれば旧地番と仮換地番)を記載する。
- (2) 「予定建築物等の用途」は、予定建築物等の用途、利用目的等を詳しく記載する。
 - ア 予定建築物の用途の中に工場(作業場)がある場合は、その業種、床面積及び動力の大きさ等を()内に併記する。
 - イ 分譲住宅、賃貸住宅、従業員住宅等の場合は、区画数、棟数及び戸数まで併記する。
- (3) 「工事施行者住所氏名」の欄は、工事を直接行う者を記入し、自分で行うときは「直営」と記入する。なお、自己の業務の用に供する目的の場合で開発行為の規模が1ha以上の場合、及び非自己用の場合は工事施行者の能力の審査が許可の基準に含まれているので留意すること。
- (4) 「自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別」については、次の区分のとおりである。この区分により許可基準及び審査手数料が異なるので留意すること。
 - ア 「自己の居住の用に供する」とは、開発行為者が自ら自己の居住のための住宅用地として利用するものをいい、当然自然人に限られる。
 - イ 「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることである。自己(法人)の工場、自己の店舗、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等共同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等が該当する。なお、分譲、賃貸に供する建築物は、これに該当しないが、店舗のごく一部を賃貸する場合は、建築物全体としては、「自己の業務の用に供する」とみなせるものとする。
 - ウ 「その他のもの」とは、宅地分譲(予定建築物の確定は必要)、分譲住宅、従業員住宅(寮)、賃貸住宅、貸店舗、貸事務所、貸倉庫等が該当する。

2 設計説明書・・・規則16条、運用

- (1) 「設計の方針」は、開発行為の目的、住区、街区の構成と公益的施設の整備の方針をできるだけ詳細に記載するものとする。
- (2) 「開発区域内の土地の現況」としては、土地の地目、その面積及びそれらの割合並びに開発行為の妨げとなる建築物等を記載するものとする。
- (3) 「土地利用計画」では、住宅用地、道路、その他公共の用に供する用地等の面積及びその割合を説明するものとする。
- (4) 「公共施設の整備計画」は、公共施設の規模、構造等について説明し、公共施設の管理者予定者及び公共施設の用に供する土地の帰属について記載する。また、実測に基づく公共施設の新旧対照図を添付する。

3 設計図・・・規則16条、運用

設計図には、設計者の記名が必要である。

4 資金計画・・・規則15条、運用

資金計画書は収支計画及び年度別資金計画を作成する。資金計画は、開発行為の完了までの資金が確保されていることを明らかにする必要がある。借入金については、金融機関の融資証明書等を、自己資金による場合は残高証明書を添付するものとする。(自己居住用を除く。)

5 申請者の資力及び信用に関する申告書・・・法33条1項12号

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確認するため、必要とされている。(自己居住用、開発面積が1ha未満の自己業務用を除く。)

6 工事施行者の能力に関する申告書・・・法33条1項13号

工事施行者に当該開発行為を行うために必要な能力があることを確認するため、必要とされている。(自己居住用、開発面積が1ha未満の自己業務用を除く。)

7 開発行為施行に関する同意状況調査書・・・法33条1項14号、運用

開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意を確認するため、必要とされている。法文規定の「相当数の同意を得

ていること」については、実際の運用は原則として全員の同意を得られていることとするが、これは、同意が得られていない段階では、私法上、当該土地について工事に着手できないので、許可を受けたからといって、工事の完遂が見込めないからである。

- 8 工事設計者の資格に関する調査書・・・**法 31 条**、**規則 18 条**、**19 条**
一定の工事については、一定の資格を有する工事設計者が作成したものでなければならない。(本章第 3 節による)
- 9 その他：許可申請書類の処理期間の目安・・・**運用**
申請書類は、審査手数料の払い込みがあれば原則として受付し、許可、不許可の行政処分行為を行うこととなる。この処理期間については、受付日から 40 日を標準とする。しかし、書類に不備等があり市から事業者に訂正等を要請し、事業者側で修正を行う期間を含まない。
なお、開発許可申請以外の申請については、特に標準処理期間を定めて行うことはしてない。

第 2 節 開発行為の変更許可申請

開発変更許可申請に必要な書類

- 1 変更許可申請・・・**法 35 条の 2**、**規則 28 条の 2、3**
開発許可を受けた者が開発許可申請書の記載事項を変更しようとする場合には、国土交通省令で定める軽微な変更をしようとする場合を除き、変更許可を受けなければならない。なお、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については、新たに開発許可を受けることが必要である。
開発行為の変更許可申請が必要となるのは、以下の事項を変更しようとする場合である。
- (1) 開発区域（開発区域を工区に分けたときは開発区域又は工区）の位置、区域、規模
 - (2) 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途
 - (3) 開発行為に関する設計
 - (4) 工事施行者（非自己用、自己業務用開発行為で開発区域の面積が 1 h a 以上のもの）
 - (5) 自己用・非自己用、居住用・業務用の別
 - (6) 資金計画
 - (7) 予定建築物の敷地の規模の十分の一以上の増減を伴うもの
 - (8) 住宅以外の建築物又は第 1 種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が 1,000 m²以上となるもの
 - (9) 敷地の数の変更
- 2 変更許可に準用される手続規定・・・**法 35 条の 2**、**令 31 条の 2**
変更許可は、当初の開発許可の申請手続、処分等の手続に関する次の各規定が準用される。
変更許可の申請には、変更箇所を具体的にまとめたものを作成するとともに、設計説明書、設計図書については変更前後が対照できるものとする。また、必要に応じて変更箇所を明示した図面も作成のこと。
- (1) 設計者の資格（第 31 条）
 - (2) 公共施設の管理者の同意（第 32 条：既存の公共施設を変更しようとする場合）
 - (3) 公共施設の管理予定者との協議（第 32 条：新設の公共施設を変更しようとする場合）
 - (4) 公益的施設の管理者との協議（第 32 条：協議に係る事項の変更で次の事項の変更の場合）
 - ア 開発区域の位置、区域又は規模
 - イ 予定建築物等の用途
 - ウ 協議をするべき者に係る公益的施設の設計
 - エ 変更によって公益的施設の整備に影響があると考えられる場合
 - (5) 開発許可の基準に規定された内容（第 33 条）
 - (6) 許可又は不許可の通知（第 35 条）
 - (7) 建ぺい率等の指定（第 41 条）
 - (8) 開発登録簿の記載（第 47 条第 1 項）
- 3 届出が必要となる軽微な変更・・・**法 35 条の 2**、**規則 28 条の 4**
 - (1) 敷地の形状の変更（上記 1 の（8）及び（9）を除く）
 - (2) 工事施行者の変更（自己居住用の開発行為または開発区域面積が 1 h a 未満の自己業務用開発行為の施工者の変更、もしくはこれ以外の場合における工事施行者の氏名、名称、住所の変更については届出となる）
 - (3) 工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日

第3節 設計者の資格

- 1 開発区域の面積が1ha以上20ha未満の開発行為に関する工事の設計については、一定の学歴と経験の組み合わせによる資格を有するものしか設計できない。卒業学科は卒業証明書、認定講習は認定証の写しなどで確認するものとし、経験については自己の申告の明細を記載することで確認する。・・・[法31条](#)、[規則18条、19条](#)、[運用](#)
- 2 特に開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事の設計については、20ha以上の開発行為の工事に関する総合的な設計を行った経験のある者でなければならない。なお、「その他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認める方法」については、現在規定はない。・・・[規則19条](#)

第4節 開発許可の条件

- 1 建ぺい率等の指定・・・[法41条](#)、[運用](#)

用途地域が定められていない地域において、開発行為を許可する場合には、周辺の土地利用等の状況を考慮し建築物の建ぺい率等を指定できるとされている。現在、可児市では、用途地域指定の定められていない地域（白地地域）の建ぺい率や容積率の規制値を変更する形態規制が施行されていることから、原則としてこの規定による制限を定めることはない。

しかし、白地地域の形態規制の内容が、開発行為の目的や内容と比較して適切な数値でないと判断した場合には、当該規定による制限を定める場合がある。

また、住宅団地の造成については、用途地域の内外を問わず良好な住環境の保全に努めることが必要であることから、地区計画による制限について、開発事業者自らが検討することが望まれる。

過去の開発事業において法41条の規定により指定した建ぺい率等については、次の住宅団地を除き撤廃されている。

表2-1 法41条の規定による建ぺい率等の指定が撤廃されていない住宅団地

住宅団地名又は所在地	建ぺい率等の指定の内容
美里ヶ丘	建ぺい率5/10、容積率8/10、高さ10m以下
坂戸台（坂戸字上野地内）	建ぺい率5/10、容積率8/10、高さ10m以下
月山台（矢戸字月山地内）	建ぺい率5/10、容積率8/10、高さ10m以下
長洞字小林地内の宅地造成 （長洞字小林255-6付近）	建ぺい率5/10、容積率8/10、高さ10m以下、壁面後退（道路から1m）
下切字三ヶ手地内の宅地造成 （下切字三ヶ手1761-99付近）	建ぺい率5/10、容積率8/10、高さ10m以下、壁面後退（道路から1m）
奥山台（エテルナヴィラ大森）	建ぺい率5/10、容積率8/10、高さ10m以下
星見台	建ぺい率5/10、容積率8/10、高さ10m以下、壁面後退（道路から1m）

- 2 許可に際しては条件を附することができることとされており、通常次のような事項である。・・・[法79条](#)、[運用](#)
 - (1) 工事にあたっては、開発区域の内外において工事に伴う必要な防災措置を講ずること。工事中に災害等が発生した場合は、直ちに災害復旧工事を行うとともに遅滞なくその旨を市に報告すること。
 - (2) 開発行為に関する工事を廃止（中止）した場合は、災害防止のための必要な工事及び工事によって損なわれた公共施設の機能を回復するための工事を施行すること。

第5節 開発許可の地位の承継

開発許可を受けたものが事業を遂行することが困難となった場合等には事業を承継することとなる。承継には一般承継と特定承継がありそれぞれ次のとおりである。

- 1 一般承継・・・[法44条](#)、[運用](#)

一般承継人とは、相続人のほか、合併後存続する法人（吸収合併の場合）又は合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）を指す。また、承継することとなる許可に基づく地位とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいい、承継後、引き続き工事を行うときは、その後の変更が生じた場合の手続き、工事完了の場合の手続き等を行う必要がある。また、開発行為を行う意志がないときは、法第38条に規定する工事の廃止の届出をしなければならない。

2 特定承継・・・法 45 条、運用

この規定による承継の承認を受けるにあたっては、次の条件を満たすことを証することを書面で確認する。

- (1) 申請者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。
- (2) 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（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開発区域の規模が 1 h a 未満のものを除く）。

第3章 開発許可の基準（技術的基準）

第1節 許可基準

開発許可にかかる技術基準は、自己用（一部は自己居住用と自己用も区別）と、非自己用に区分し適用される事項が異なるため、設計時には注意を要する。

- 1 用途地域等との整合・・・[法33条1項第1号](#)
用途地域等が指定されている地域において開発行為が行われる場合は、予定建築物等の用途が当該用途指定等に適合していることが必要である。
- 2 道路、公園、広場等の基準・・・[法33条1項第2号](#)
道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地について、適切な規模、構造により計画されていることが必要である。ここでいう「敷地」は、建築基準法上の「敷地」と同一概念である。また、この規定については、自己居住用の開発行為には適用されない。（本章第3、4節による）
- 3 排水施設整備の基準・・・[法33条1項第3号](#)
開発区域内から排出される排水施設（雨水・汚水）について、周辺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切に排水できるよう計画されていることが必要である。（本章第7節による）
- 4 水道等給水施設の基準・・・[法33条1項第4号](#)
水道その他の給水施設について、開発行為の目的を勘案し、需要に支障のないような構造及び能力で計画されていることが必要である。なお、この規定については、自己居住用の開発行為には適用されない。（本章第6節による）
- 5 地区計画等との整合・・・[法33条1項第5号](#)
地区計画等が定められている地域において開発行為が行われる場合は、予定建築物の用途又は開発行為の設計が、当該地区計画等の内容に即して定められていることが必要である。
- 6 公共、公益施設及び予定建築物の適正配分・・・[法33条1項第6号](#)
開発行為の目的や内容に応じて、公共施設、公益的施設及び予定建築物の用途の配分を行うことが必要である。（本章第2節による）
- 7 宅地の安全設計・・・[法33条1項第7号](#)
地盤が軟弱である場合やげ崩れ又は出水のおそれが多い場合には、地盤改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講ぜられるよう設計されていることが必要である。（本章第8節による）
- 8 法令で規制のある区域での開発行為の規制・・・[法33条1項第8号](#)、[令23条の2](#)
開発区域内に、原則として、建築基準法による災害危険区域、地すべり防止法による地すべり防止区域、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による土砂災害特別警戒区域、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づく急傾斜地崩壊危険区域が含まれていないことが必要である。
- 9 樹木の保存、表土の保全・・・[法33条1項第9号](#)、[令23条の3](#)
1ha以上の開発行為においては、開発区域の植物の育成の確保に必要な樹木の保存、表土の保全が行われることが必要である。（本章第4節による）
- 10 緩衝帯の設置・・・[法33条1項第10号](#)、[令23条の4](#)
騒音、振動等による環境悪化のおそれがある1ha以上の開発行為の場合には、緩衝帯が配置されていることが必要である。
- 11 道路、鉄道等の利便性の確保・・・[法33条1項第11号](#)、[令24条](#)
開発行為の規模が40ha以上の開発行為にあつては、道路、鉄道による輸送の便を考慮し、特に必要があると認められる場合には、当該開発区域内に鉄道施設の用に供する土地を確保する等の措置を鉄道事業者等と協議の上、講ずることが必要である。
- 12 申請者の資力、信用の確保・・・[法33条1項第12号](#)、[令24条の2](#)
開発行為が中断されることなく、防災上公共施設の機能の保全等を継続的に確保するため、申請者が当該開発行為を完遂するための資力及び信用があることが必要である。なお、自己居住用、開発面積が1ha未満の自己業務用については適用されない。
- 13 工事施行者の能力の確保・・・[法33条1項第13号](#)、[令24条の3](#)
開発行為が中断されることなく、防災上公共施設の機能の保全等を継続的に確保するため、工事施行者が当該開発行為を完遂するための能力があることが必要である。なお、自己居住用、開発面積が1ha未満の自己業務用については適用されない。
- 14 施行区域内の同意の確保・・・[法33条1項第14号](#)、[運用](#)
開発区域内にある開発行為の妨げとなる権利を有する者については、同意を得ていることが必要である。なお、「妨げとなる権利を有する者」とは、土地にかかる所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権、差押等保全処分をした者が含まれ、工作物にかかる所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権、差押等保全処分をした者が含まれる。
また、法文規定の「相当数の同意を得ていること」については、実際の運用は原則として全員の同意を得られていることとするが、これは、同意が得られていない段階では、私法上、当該土地について工事に着手できないので、

許可を受けたからといって、工事の完遂が見込めないからである。なお、同意については、本人同意の確認が確実にできる書類の提出により判断する。

表 3-1 技術的基準の適用区分

第33条 第1項 各号	技術基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
		一般	自己用	一般	自己用	一般	自己用
第1号	用途地域等との適合	○	○	○	○	○	○
第2号	道路等公共空地の確保等	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
第3号	排水施設	○	○	○	○	○	○
第4号	給水施設	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
第5号	地区計画等	○	○	○	○	○	○
第6号	公共公益施設	○	○	○	○	○	○
第7号	防災・安全施設	○	○	○	○	○	○
第8号	災害危険区域等の除外	○	居住用 × 業務用 ○	○	×	○	×
第9号	樹木の保存、表土の保全(1ha以上)	○	○	○	○	○	○
第10号	緩衝帯(1ha以上)	○	○	○	○	○	○
第11号	輸送施設(40ha以上)	○	○	○	○	○	○
第12号	申請者の資力・信用	○	居住用 × 業務用小 × 業務用大 ○	○	小規模 × 大規模 ○	○	小規模 × 大規模 ○
第13号	工事施行者の能力	○	居住用 × 業務用小 × 業務用大 ○	○	小規模 × 大規模 ○	○	小規模 × 大規模 ○
第14号	関係権利者の同意	○	○	○	○	○	○

(注) 「業務用大」、「大規模」とは、開発規模1ヘクタール以上をいう。

第2節 住区構成と街区

- 1 住区構成（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為）の考え方・・・**一般**
 - (1) 隣保区 幼児の行動範囲と成人の近隣交際範囲を中心とした住宅地の最小単位
戸数 戸建住宅の場合 50戸、集合住宅の場合 100～150戸 人口 200～600人
施設 幼児遊園、集会室、集合駐車場
 - (2) 近隣分区 児童の生活領域と居住者の日常生活圏でまとめられる単位
戸数 500～1,000戸 人口 2,000～4,000人 施設 街区公園、幼稚園、日用品店舗、集会所
 - (3) 近隣住区 小学校の学区を単位としたまとまり
戸数 2,000～2,500戸 人口 7,000～10,000人
施設 小学校、近隣公園、日用品店舗、集会所、管理事務所、駐在所、診療所、郵便局
 - (4) 地区 近隣住区が集まって構成される。
- 2 公共公益施設の配置・・・**法33条1項6号**
 - (1) 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為
開発区域内の公共公益施設は居住者の有効な利用ができるよう、表3-2、表3-3を標準として配置すること。また、利用目的を定めない公共公益施設用地は確保しないこと。・・・**令27条**、**一般**
 - ア 市役所支所、警察署、郵便局、公民館、消防署等については、それぞれの設置者と協議し、その設置者が必要と認める場合に計画すること。・・・**運用**
 - イ 開発区域の面積が20ha以上の開発行為にあつては、あらかじめ、義務教育施設の設置義務者と協議すること。・・・**法32条**、**令23条**
 - ウ 開発区域の面積が40ha以上の開発行為にあつては、あらかじめ、一般電気事業者、一般ガス事業者、地方鉄道事業者及び軌道経営者と協議すること。・・・**法32条**、**令23条**
 - エ 開発区域等に居住する者の生活に支障がないようにその区域の電気事業者から電気を供給されるよう協議すること。・・・**一般**

- オ 開発区域内をやむを得ず特別高圧架空電線路が通過する場合は、その電線下の土地はできる限り緑地帯（避難緑地を除く）で利用すること。・・・**一般**
- カ 開発区域内には、必要に応じて、ガス供給施設を計画すること。・・・**一般**
- キ 開発区域内にガス供給施設を設置する場合には、予定建築物等に対する安全を考慮してその位置を定めるとともに、ガス工作物の技術上の基準を定める省令（平成12年5月31日通商産業省令第111号）等関係法令に適合していること。・・・**一般**
- ク 開発区域内には、集合住宅地あるいは中心センター等必要と思われる場所に、利用状況等を想定して適当な規模の駐車場を設置すること。・・・**一般**
- ケ 開発区域内には、当該開発区域から生ずるごみを処理するため、管理者と協議し必要に応じてごみ収集場を設置すること。設置場所及び面積については、別途協議すること。・・・**一般**
- コ 給水施設及び汚水処理施設は、それぞれ給水事業者及び管理予定者と協議すること。**法32条**、**令23条**

(2) その他の開発行為

- ア 開発区域の面積が40ha以上の開発行為にあつては、あらかじめ、一般電気事業者、一般ガス事業者、地方鉄道事業者及び軌道事業者と協議すること。・・・**法32条**、**令23条**
- イ 開発区域内をやむを得ず特別高圧架空電線路が通過する場合は、その電線下の土地はできる限り緑地帯（避難緑地を除く）で利用すること。・・・**一般**
- ウ 給水施設及び汚水処理施設は、それぞれ給水事業者及び管理予定者と協議すること。**法32条**、**令23条**

表3-2 住区構成と施設配置

区分	隣保区	近隣分区	近隣住区	地 区	
近隣住区数			1	2	4
戸 数	50～150	500～1,000	2,000～2,500	4,000～5,000	8,000～10,000
人 口	200～600	2,000～4,000	7,000～10,000	14,000～20,000	28,000～40,000
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)	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・区役所出張所	
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

表3-3 住区規模と施設配置

近隣住区数	1	2	3	4	5	6	備 考
世 帯 数	2,000～ 2,500	4,000～ 5,000	6,000～ 7,500	8,000～ 10,000	10,000～ 12,000	12,000～ 15,000	5～6で周辺人口を吸収する場合、次の諸施設を加える。
人 口	7,000～ 10,000	14,000～ 20,000	21,000～ 27,000	28,000～ 40,000	40,000～ 48,000	48,000～ 60,000	
中 学 校	—	1	2	2	3	3	
高 等 学 校	—	—	1	2	2	3	各種学校
市役所支所	—	1	1	2	3	4	市、市役所支所
消防派出所	—	1	1	1	2	3	警察署、消防署
郵 便 局	—	1	1	2	3	4	
病 院	—	1	1	2	2	3	保健所
コミュニティーセンター	—	—	1	1	1	1	
サービスステーション*	—	—	1	1	1	1	
地区公園	—	—	—	1	1	1	
住区内店舗総数**	80～ 100	160～ 200	360～ 450	480～ 600	800～ 1,000	1,000～ 1,200	
金 融 機 関	—	1	2	2	2～3	3～4	施設数+2

(注) * 電気、ガス、上下水道等のサービスステーション

** 地区中心に配置される店舗数は近隣住区の関係位置により異なる。

小売商店、飲食店、娯楽施設その他のサービス施設等を含む。

3 街区構成

(1) 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為・・・**運用**

- ア 街区構成は、居住者の動線、通風、採光等を予定建築物等に応じて考慮し、最も適当な構成とするとともに、全体として画一的単調となりすぎないように計画すること。
- イ 街区の長さは、表3-4に掲げる数値以下を標準とする。

表3-4

	長辺方向	短辺方向	備 考
戸建住宅地 連続建住宅地	80~120m	30~50m	
集合住宅地	250m	250m	隣棟間隔、駐車スペース、通路等を総合的に考慮すること

- ウ 街区の造成勾配（街区内の最高点と最低点との間の勾配）は、原則として、南向傾斜とし、その勾配は9%以下とすること。ただし、地形等によりやむを得ず南向傾斜にできないときは、その勾配を7%以下とすること。
- エ 同一街区内の画地間の高低差は、原則として、均等となるよう造成勾配を計画すること。
- オ 街区の短辺は、連続して主要幹線街路等の主として通過交通の用に供する道路に接しないように計画すること。
- カ 戸建住宅等と利便施設が混合となる街区構成は避けるように計画すること。
- キ 街区と他の部分との間に1m以上の高低差がある場合は、原則として外周に道路等を配置すること。

(2) その他の開発行為・・・**運用**

- ア 街区構成は、事業活動の効率、施設利用者の安全、利便性等を予定建築物等の用途に応じて最も適当な構成とするとともに、全体として画一的単調となりすぎないように計画すること。
- イ 街区の造成勾配（街区内の最高点と最低点との間の勾配）は、原則として、南向傾斜とし、その勾配は9%以下とすること。ただし、地形等によりやむを得ず南向傾斜にできないときは、その勾配を7%以下とすること。
- ウ 街区と他の部分との間に1m以上の高低差がある場合は、原則として外周に道路等を配置すること。

4 画地

(1) 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為

- ア 画地の形状は、ほぼ正方形に近い長方形とし、短辺と長辺の割合を1：(1~1.5)程度とすること。やむを得ず尖形住宅等となる場合は、建物の配置等支障のないよう十分な広さとすること。・・・**運用**
- イ 一画地の面積は、表3-5に掲げる基準値以上とすること。

表3-5

区 分	区 画 面 積 (注1)
戸建住宅地	200㎡以上・・・ 法33条4項 、 令29条の3
連続建住宅地	戸当たり 120㎡以上・・・ 運用 開発区域の面積が3,000㎡未満の場合は、特例値を適用することができる。 区域面積の特例値 戸当たり 100㎡以上

(注1) 一敷地の有効宅地（平坦な部分）は、宅地面積の80%以上とすること。

- ウ 画地は、道路より高く計画すること。ただし、敷地内の排水に支障のない場合は、この限りではない。・・・**運用**
- エ 画地は3m以上道路に接するものとし、原則として旗竿状（接道が6m未満）としないこと。ただし、3,000㎡未満の開発行為で、開発区域の形状が悪いなどの特段の理由がある場合に限り、1又は総区画数の5分の1以下で旗竿状の宅地を計画することができる。・・・**運用**
- オ 建築物を建築する敷地の勾配は、原則としてほぼ平坦とすること。・・・**運用**
- カ 画地（建築敷地）は、平坦な部分が80%以上あること。・・・**運用**
- キ 宅地法面は、30度未満とし芝等にて保護すること。また、宅地が他の地盤との高低差が1mを超えるものについては、原則として擁壁等で保護すること。・・・**運用**

(2) その他の開発行為

- ア 画地は、道路より高く計画すること。ただし、敷地内の排水に支障のない場合は、この限りではない。・・・**運用**
- イ 画地は、3m以上（他法令で規定がある場合はその数値以上）道路に接するものとし、原則として旗竿状（接道が6m未満）としないこと。・・・**運用**
- ウ 建築物を建築する敷地の勾配は、原則としてほぼ平坦とし、敷地内の雨水排水ができること。・・・**運用**
- エ 画地（建築敷地）は、平坦な部分（勾配がおおむね6%以下）が80%以上あること。・・・**運用**

第3節 道路

開発許可により築造される道路は、設計にあたっては道路構造令及び将来管理者との協議で示す基準に適合させるものとする。

1 開発区域内外の道路については、次のとおりとする。

(1) この基準において「道路」とは、次のいずれかに該当するものとする。

ア 建築基準法第42条第1項に規定する道路

イ 現に車輛の通行の用に供されているもので、建築基準法第42条第1項に準ずるものとして、知事及び建築基準法第2条第35号に定める特定行政庁が認めた道

(2) 開発区域内に新たに道路を築造しない場合又は開発区域内に新たに道路を築造する場合によって次のとおり定められている。

ア 開発区域内に新たに道路を築造しない場合・・・令25条2号

(ア) 主として住宅の建築を目的とする開発行為 6メートル以上

(イ) その他の開発行為で敷地面積が1,000平方メートル未満 6メートル以上

(ウ) その他の開発行為で敷地面積が1,000平方メートル以上 9メートル以上

イ 開発区域内に新たに道路を築造する場合・・・令25条4号

(ア) 主として住宅の建築を目的とする開発行為 6.5メートル以上

(イ) その他の開発行為 9メートル以上

(3) 既存道路の幅員が上記(2)に適合しない場合については次の事項を総合的に勘案して、緩和の適否を判断するものとする。・・・運用

ア 開発区域の規模及び形状

- ・ 周辺の交通等に与える影響と既存道路の拡幅の困難性
- ・ 既存道路との接する部分の間口と既存道路の拡幅の困難性

イ 開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様

- ・ 周辺の地形による拡幅の困難性
- ・ 既存道路の建物の連たん状況、拡幅を要する区間、沿道の権利関係者の数と拡幅の困難性

ウ 環境の保全

- ・ 日照、通風、採光等

エ 災害の防止

- ・ 延焼のおそれ
- ・ 消防活動上の支障

オ 通行の安全

- ・ 通過交通量、車両交通量
- ・ 歩行者の数
- ・ 予定建築物に係る発生交通量

カ 事業活動の効率

- ・ 事業活動上の支障

(4) 可見市は市街化区及び市街化調整区域の区分のない非線引都市計画区域であるため、用途地域の指定のない区域においても開発が可能である。しかし、本来インフラが整備された用途地域内に優先的に開発がされるものであり、用途地域内と用途地域外の必要な既存道路幅員について、異なる基準を設けることで用途地域内に開発が誘導されることを目的として、具体的な運用として表3-6-1及び表3-6-2によるものとする。・・・運用

表3-6-1 <用途地域内>都市計画法施行令第25条第2号及び第4号の運用指針

開発面積	道路区分	主として住宅の建築を目的とした開発		その他の開発行為			
		必要とされる道路幅員(注7)	開発に伴い必要とされるセットバック	必要とされる道路幅員(注7)	開発に伴い必要とされるセットバック		
対象全て	2号道路(開発区域内の新設道路)	6m以上		9m以上			
1,000㎡以上 3,000㎡未満	2号道路(敷地が接する既存道路) 及び 4号道路(新設道路が接続する既存道路)	住宅分譲	4m以上	既存道路の幅員が6m未満の場合は、既存道路中心線から水平距離3m以上後退した線までを開発に伴う道路とする。ただし、当該道路の対面に中心線から3m以上拡幅の余地がない場合(注3)は、道路拡幅可能線から6m後退した線までを開発に伴う道路とすること。	4m以上(注4)	既存道路の幅員が6m未満の場合は、既存道路中心線から水平距離3m以上後退した線までを開発に伴う道路とする。ただし、当該道路の対面に中心線から3m以上拡幅の余地がない場合(注3)は、道路拡幅可能線から6m後退した線までを開発に伴う道路とすること。	
		共同住宅	6m以上(注1)				
3,000㎡以上 6,000㎡未満	4号道路(新設道路が接続する既存道路)	住宅分譲	5m以上		既存道路の幅員が9m未満の場合は、既存道路中心線から水平距離4.5m以上後退した線までを開発に伴う道路とする。ただし、当該道路の対面に中心線から4.5m以上拡幅の余地がない場合(注3)は、道路拡幅可能線から9m後退した線までを開発に伴う道路とすること。	ただし、歩行者の安全、利便等を必要とする場合は	9m以上(注5)
		共同住宅	6m以上(注2)				
6,000㎡以上	2号道路(敷地が接する既存道路)	6m以上		2号道路の取り扱いに同じ	4号道路に接する開発区域にあっては、2号道路の取り扱いに同じ。		
	4号道路(新設道路が接続する既存道路)	6.5m以上(10,000㎡未満は6m以上)					

表3-6-2 <用途地域外>都市計画法施行令第25条第2号及び第4号の運用指針

開発面積	道路区分	主として住宅の建築を目的とした開発		その他の開発行為		
		必要とされる道路幅員(注7)	開発に伴い必要とされるセットバック等	必要とされる道路幅員(注7)	開発に伴い必要とされるセットバック等	
対象全て	2号道路(開発区域内の新設道路)	6m以上		9m以上		
1,000㎡以上 3,000㎡未満	2号道路(敷地が接する既存道路) 及び 4号道路(新設道路が接続する既存道路)	住宅分譲	4m以上	既存道路の幅員が6m未満の場合は、既存道路中心線から水平距離3m以上後退した線までを開発に伴う道路とする。ただし、当該道路の対面に中心線から3m以上拡幅の余地がない場合(注3)は、道路拡幅可能線から6m後退した線までを開発に伴う道路とすること。	5m以上	既存道路の幅員が6m未満の場合は、既存道路中心線から水平距離3m以上後退した線までを開発に伴う道路とする。ただし、当該道路の対面に中心線から3m以上拡幅の余地がない場合(注3)は、道路拡幅可能線から6m後退した線までを開発に伴う道路とすること。
		共同住宅	6m以上(注1)			
3,000㎡以上	2号道路(敷地が接する既存道路)	6m以上			2号道路の取り扱いに同じ	
	4号道路(新設道路が接続する既存道路)	6.5m以上				

※表3-6-1及び表3-6-2の運用指針の適用にあたり、以下の注意事項を参照のこと。・・・**運用**

- 注1 3階以下かつ20戸以下の場合には4m以上、5階以下かつ40戸以下の場合には5m以上とすることができる。
- 注2 5階以下かつ40戸以下の場合には5m以上とすることができる。
- 注3 拡幅の余地がない場合とは、既存道路の対面にがけ地、河川、線路敷地その他これに類するものに接している場合をいう。
- 注4 開発面積が3,000㎡未満であっても、物販店舗、第1種特定工作物（アスファルトプラント、クラッシャープラント）等のように交通量の増加をもたらし、その影響が大きいものは、既存道路の施行令第25条第2号ただし書き及び第4号括弧書の適用については検討を要すること。また、中・高層建築物が予定される場合は消防活動にあたり、周辺道路の状況（街角のせん除等）を検討し、支障がないと認められること。
- 注5 開発面積が3,000㎡以上で、歩行者の安全、利便等を必要とする場合としては次のような施設が該当する。
- (1) スーパー、デパート等（ドラッグストアを含む）
 - (2) 立体駐車場、トラックターミナル等
 - (3) 劇場、映画館、演芸場等
 - (4) ホテル、結婚式場等
 - (5) ボーリング場、スケート場等
 - (6) 大規模な工場、流通業務施設等
 - (7) 病院
 - (8) その他上記に準ずる施設
- 注6 主要な道路以外の接する道路については、既存の道路中心から水平距離3m以上後退すること。ただし、当該道路の対面に中心線から3m以上拡幅の余地がない場合（注3）は、道路拡幅可能線から6mを後退した線までを開発に伴う道路とすること。なお、当該道路周辺の地形、土地利用等を考慮して、特に拡幅の必要がないと認められる場合はこの限りでない。
- 注7 必要とされる道路幅員について、現況の有効幅員とし、開発区域から幹線道路等まで連続して確保されていること。

2 道路の種類・・・**一般**

開発行為による道路の種類を道路構造令の基準と対照すれば表3-7のとおりである。

表3-7

道路の種類	道路構造令の基準			備 考
	種別、級別	計画交通量 (台/日)	設計速度 (km/h)	
幹線道路	4種2級	4,000～10,000	50	開発区域の骨格となるもので近隣住区を形成する道路及び住区内主要道路
補助(区画)幹線道路	4種3級	500～4,000	40	開発区域の分区又は隣保区を形成し幹線道路に連絡する道路
区画道路	4種4級	500未満	30,20	開発区域の区画を形成し、各区画の交通の用に供する道路
歩行者専用道、緑道 自転車専用道路				もっぱら歩行者、自転車の通行の用に供する道路

3 道路配置計画・・・**一般**

開発区域内では、発生交通量、居住者の動線等を考慮し、開発区域の規模に応じて、表3-7の道路のうち、必要なものが適切に配置されていること。これらの計画に当たっては、居住者の安全及び居住環境に十分配慮するとともに、開発に起因して発生する交通によって開発区域外の道路の機能が損なわれないよう周辺の道路と一体となって機能が有効に発揮できるようにすること。

4 幹線街路等の配置

- (1) 幅員20m以上の幹線道路は、開発区域内のその他の道路との交差は、原則として立体交差とすること。**運用**
- (2) 駅前その他の広場に接続する場合を除き、道路を同一平面で5以上交差させないこと。・・・**運用**
- (3) 補助幹線道路及び区画道路は、通過交通が入り込まないような配置とすること。・・・**運用**
- (4) 幅員9メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。・・・**令25条**

5 管理予定者との同意、協議

- (1) 開発行為に関係がある既存の道路について、法第32条第1項の規定により当該道路の管理者の同意を得なければならない。・・・**法32条**
- (2) 道路を新設又は接続する場合において、道路管理者は公安委員会の意見を聴かなければならないこととされて

いるので、次に該当する場合はあらかじめ公安委員会と協議する必要がある。・・・**運用**

- ア 区画線の設置
- イ 横断歩道橋、地下横断歩道の設置
- ウ 開発区域の取付道路として、既存の道路を拡幅する場合
- エ 開発区域内の既存道路の交差点を改築する場合
- オ 開発区域内の幹線街路等の交差点を新設する場合
- カ 開発区域の取付道路を新設し、既存の道路へ接続する場合
- キ 開発行為に関連して交通信号機の新設、移設及び交通規制を必要とする場合

6 道路の幅員

- (1) 開発区域内に設置する道路の幅員は、開発区域の規模、予定建築物の用途に応じて、表3-8の幅員以上で計画されていること。幅員とは、通行に支障のない有効幅員を示し、ガードパイプなどの施設を除き有蓋側溝を含むことができるものとする。・・・**令25条**、**運用**

表3-8

道路種別	道路構造令の基準		住宅地	その他	備 考
	種別	級別			
幹線道路	4種	2級	12m～18m		14m以上は中央分離帯(0.5m以上、施設を設置する場合は1m以上)を設けること。
補助(区画)幹線道路	4種	3級	9m～12m		9m以上は歩車道が分離されていること。
区画道路	4種	4級	6m	9m	表3-9による。

- (2) 予定建築物等の敷地は、次の表による幅員の道路に接することが必要である。・・・**令25条**、**規則20条**

表3-9

予定建築物等の用途及び敷地の規模		幅 員
住 宅		6m以上
そ の 他	敷地面積 1,000㎡未満	6m以上
	敷地面積 1,000㎡以上	9m以上

- (3) 幅員の構成・・・**運用**
開発行為に係る道路の幅員構成は、道路構造令に基づくものとする。
- (4) 曲線半径・・・**運用**
自動車の走行にあたっては、曲線部においても安全に走行できるように、曲線半径を次の表3-10により設計するものとする。標準値によらない場合は、道路構造令により、設計速度に応じた片勾配を設けるものとする。

表3-10 最小曲線半径 (m)

道路区分	標準値	最小値
主要幹線道路	220	150
幹線道路	150	100
補助幹線道路	100	60
区画街路	55	—

- (5) 舗装・・・**規則24条**
開発区域内に設置される道路は、アスファルト又はコンクリートで舗装するものとし、詳細については道路管理予定者と協議するものとする。
- (6) 道路の横断及び縦断勾配等・・・**規則24条**、**運用**
道路の横断及び縦断勾配は、道路種別に応じ表3-11の値とすること。

表3-11

区 分	横 断	縦 断
幹線道路	1.5%～2.0%	6%以下
補助(区画)幹線道路	〃	7%以下
区画道路	〃	9%以下

- (7) 道路の交差する取付部の縦断勾配2.5パーセント以下の区間が、次の表3-12の区分に従い確保され、縦断曲線長が規定以上とされていること。・・・**運用**

表 3-12

道 路 規 格	延 長 (m)
3種 2級 4種 1級	40
〃 3級 〃 2級	35
〃 4級 〃 3級	15
〃 5級	10
4種 4級	6

(8) 開発区域内の道路が同一平面で交差、接続、あるいは屈曲している部分は、適当な長さで街角が切り取られていること。この場合、道路の将来管理者との協議によって決定するが、その街角のせん除長は表 3-13 のとおりとする。・・・**運用**

ただし、歩道を有する道路で、歩道をせん除することにより、車輛の通行に支障なく処理できる場合は、街角のせん除は必要ない。・・・**運用**

また、既存の交差、屈曲部分について道路セットバックを行う場合は、道路構造令の基準によるせん除長を確保するものとする。・・・**道路構造令**

表 3-13

道路幅員	20m以上	18~12m	9 m	6 m	(注 1) 上段交叉角 90度前後 中段 〃 60度以下 下段 〃 120度以上 (注 2) 表にない道路幅員の場合は、上位の道路幅員によるせん除長を確保すること。 (注 3) 6 m以下の道路で、地形等によりやむを得ず片側しかせん除長を確保できない場合は、1 ランク上位の道路幅員によるせん除長を確保すること。
20m以上	10 12 8				
18~12m	8 10 6	8 10 6			
9 m	5 6 4	5 6 4	5 6 4		
6 m	5 6 4	5 6 4	5 6 4	4 5 3	

7 道路形態・・・**規則 24 条**、**運用**

(1) 道路は、原則として袋路状（行止り）としないこと。ただし、概ね 3,000 m²を上限とした開発行為で開発区域全体の地形もしくは街区構成上やむをえない場合、または住宅地以外の開発行為で袋路状道路を利用する宅地が 1 である時はこの限りでない。この場合、土地利用目的に応じた車両通行を想定し、自動車の転回広場、避難道路等が設けられていることが必要である。その場合の形態は、岐阜県宅地開発指導要領等を参考にした基準数値により計画されていること。

(2) 道路は、階段状でないこと。ただし、専ら歩行者の通行の用に供する道路で、緑地の一部の通路として管理予定者と協議した場合に限り、階段状とすることができる。この場合、蹴上げ 15 センチメートル以下、踏面 30 センチメートル以上とし、高さ 3 メートル以内ごとに、1.5 メートル以上の水平面を設けること。10 の歩行者専用道、緑道等の項目も参照のこと。

8 歩道

(1) 幅員 9 m 以上の道路に設置される歩道は、縁石線又は柵その他これらに類する工作物によって車道から分離すること。・・・**令 25 条**

(2) 歩道の幅員は表 3-14 を標準とすること。・・・**運用**

表 3-14

道 路 幅 員	歩道幅員
9 m 以上 12 m 未満	2 m
12 m 以上	2.25 m
12 m 以上で歩道に路上施設を設ける場合	3 m
12 m 以上で歩道に並木を設ける場合	3.25 m

(注) 9 m 道路では片側歩道 (W=2 m 以上) しか設置できないこととなる。

(3) 路面は、舗装等を施行して通行に安全な構造とし、かつ、適当な横断勾配を有するほか、雨水等を有効に排水

できる構造となっているものであること。・・・規則 24 条

9 道路構造物・・・令 25 条、規則 24 条、運用

- (1) 道路には、雨水等を有効に排出するため、側溝、街渠、その他の適当な施設が設けられていること。
- (2) 9 m以上の道路には、歩道を設置するものとする。・・・令 25 条
- (3) 道路には、その幅員内の両側に路肩を設けること。ただし、歩道を有する道路については路肩を省略することができる。
- (4) 道路が、がけ又は法面の上にある場合、池、河川、水路等に隣接している場合、あるいは屈曲に必要な箇所には、ガードレール等の防護施設を設置すること。この場合防護施設の設置については、日本道路協会の防護柵設置要領によること。
- (5) その他道路構造物及び道路構造物の要領は、道路管理者又は道路管理予定者と協議して定めるものとする。

10 歩行者専用道、緑道等・・・運用

歩行者専用道等は、緑地の一部の通路として管理予定者と協議した場合に限り設置できるものとし、幅員は4 m以上で利用者数、利用方法等を勘案して定めること。また、線形、勾配、路面構造等は通行に支障のないものであるとともに、自動車交通を遮断し、歩行者の安全を確保すること。

なお、歩行者専用道等は、公共施設の種別としては道路でなく、緑地として管理することになる場合があるので、管理予定者と協議すること。

11 橋梁設計・・・運用

- (1) 橋の設計自動車荷重は25 tとし、大型の自動車の交通の状況を勘案して、安全な交通を確保することができる構造とすること。
なお、幹線道路及び補助幹線道路については、道路橋示方書に定めるB活荷重を適用することを標準とする。
- (2) 橋の幅員構成、建築限界、線形等の構造規格は、道路構造令によること。
- (3) 架橋位置、支間割、橋脚位置及び橋脚形状等は、河川管理者等との協議により定めること。

開発許可にかかる一口メモ

- ・ 開発許可が必要か否かは、まず土地登記簿謄本で地目をチェックしてください。地目が農地、雑種地、山林など宅地以外の土地に建築物を建築する目的で造成する行為は、基本的に開発行為です。
- ・ 開発行為で技術基準上開発の成否に関わる事項は、道路、排水、消防水利施設です。現況道路が狭い時、適切な排水先がない時、周辺に消防水利がない時などは、注意して綿密な計画をたててください。ただし、道路及び消防水利の要件については、自己の居住用ではチェックされません（道路要件は、建築基準法のみ適用）。
- ・ 既存道路の幅員要件については、道路管理者の管理幅員ではなく、現況の有効幅員（法面等を除く）が優先されます。また開発区域に接する部分の幅員だけでなく幹線道路等まで連続して必要となりますのでご注意ください。
- ・ 排水が可能かどうかは排水先の管理者（市道であれば管理用地課）と事前に協議してください。また国道や県道の側溝への排水については管理者（岐阜国道事務所、多治見砂防国道事務所、可茂土木事務所など）の同意を得られないケースが見受けられますのでご注意ください。また、排水先の水路に水利権者（土地改良組合、水利組合など）がある場合は、水利権者の同意が必要となります。

第4節 公園等

1 公園、緑地等の面積

- (1) 公園、緑地又は広場の面積は、表3-15のとおりとする。・・・**令25条、29条の2、規則21条、規則25条、27条の2、運用**

表3-15

主として住宅の建築に供する目的で行う開発行為

開発地区の面積	公園緑地広場の面積	面積緩和	備 考
0.3ha～1ha	公園で3%以上	有※1	1箇所あたり150㎡以上とする。
1ha～5ha	〃	有※1	1箇所あたり300㎡以上とする。
5ha～10ha	公園で4%以上	無	公園の場合は1箇所あたり300㎡以上とし、そのうち1箇所は1,000㎡以上であること。
10ha～20ha	公園で5%以上	無	
20ha～	公園で6%以上	無	公園の場合は1箇所あたり300㎡以上とし、そのうち、1,000㎡以上の公園が2箇所以上であること。

(規定以上の面積は、緑地、広場でも可)

- ※1 開発区域の面積が5ha未満の場合で、開発区域の周辺に近隣公園、街区公園、幼児公園に相当する公園が存在し、各敷地から公園までの最短距離が概ね表3-16で規定している誘致距離以内で、居住者が支障なく公園を利用できる場合は、市の公園計画との整合を確認、協議のうえ、公園(緑地、広場)の設置を緩和できる。

その他の開発行為(例:店舗、工場、倉庫等)

開発地区の面積	公園緑地広場の面積	面積緩和	備 考
0.3ha～1ha	原則公園で3%以上※3	有※2	公園の場合は1箇所あたり150㎡以上とする。
1ha～5ha	〃	有※2	公園の場合は1箇所あたり300㎡以上とする。
5ha～10ha	原則公園で4%以上※3	無	公園の場合は1箇所あたり300㎡以上とし、そのうち1箇所は1,000㎡以上であること。
10ha～20ha	原則公園で5%以上※3	無	
20ha～	原則公園で6%以上※3	無	公園の場合は1箇所あたり300㎡以上とし、そのうち、1,000㎡以上の公園が2箇所以上であること。

- ※2 開発区域の面積が5ha未満かつ敷地が1の場合で、市の公園計画担当部署及び緑地広場担当部署と協議を行ない、不特定多数の人の利用を考慮したうえで、公園とするべき面積の一部もしくは全部を緑地または広場とすること、または公園、緑地、広場の一部もしくは全部の設置を緩和できるものとする。

- ※3 利用者を想定し、市の公園計画担当部署及び緑地広場担当部署と協議を行ない、公園の面積の一部もしくは全部を緑地または広場とすることができるものとする。

- ※4 緑地は、環境保全、災害の防止等を目的とするものであることから、駐車場、調整池との兼用をすることについては、その目的を果たせない場合もあるため、原則不可とする。

注: 設置される公園、緑地、広場については、原則として管理者は可児市とする。しかし、利用者が限定される公園、緑地、広場の場合には、管理予定者との協議において自己管理となる場合もあるが、事業者にて適切に管理すること。なお、当該施設は公共施設であるため、原則として他用途への変更はできない。

また、上記に規定する面積を超えて設置、または上記の緩和を受けて任意で設置した公園、緑地、広場で事業者管理となるものについては、公共施設ではなく任意施設として土地利用上も区別するものとする。この場合の他用途への変更は、他法令等に抵触しない範囲でできる場合がある。

2 公園の種類・・・**運用**

公園を計画にするにあたっては、表3-16の区分により計画する。

表3-16

区 分	面 積	誘致距離	備 考
幼児公園	150㎡以上	100m	幼児を対象とした公園で、戸建住宅群では50戸程度に1箇所、中層共同住宅群では100戸～150戸程度に1箇所程度設置すること。
街区公園	2,500㎡程度	250m	小学校児童を対象とした公園で、500戸程度に1箇所設置すること。誘致距離内の利用者の動線は、交通頻繁な幹線道路その他の地物地形等により分断されないこと。
近隣公園	2ha程度	500m	居住者全体を対象とするもので2,000戸程度、即ち1住区に1箇所住区のほぼ中央に設置し、幹線道路に面していること。
地区公園	5ha程度		近隣公園よりも広範囲の住民を対象とした都市的規模の公園で開発区域が4住区以上の場合に考慮し、概ね地区の中心に設置すること。

3 公園の位置・・・**運用**

(1) 公園用地の地形

ア 公園とは、主として住民の戸外における休息、観賞、遊戯、運動その他のレクリエーションの用に供するための公共空地をいうため、これらの目的に見合った用地の地形とする。

イ 幼児公園及び街区公園は、その面積の7割以上が平坦であること。平坦でない部分がある場合は、その勾配を25度以下とし、芝等で保護すること。

ウ 公園は、道路に接するよう計画されるものとし、0.1ha以上の公園は2辺以上が道路に接すること、0.25ha以上の公園は、原則として全周を道路、緑地等の公共公益施設に接すること。

(2) 原則として、高圧線下は風揚等の危険、地震時の避難場所として適当でないので公園としないこと。

(3) 幼児公園及び街区公園等小規模な公園は、日照を十分考慮すること。

(4) 公園が補助(区画)幹線街路以上の道路に接するときは、その道路には歩道が設けられていること。

4 公園の構造・・・**規則 25 条**、**運用**

(1) 公園の出入口、外周

ア 幼児公園、街区公園及び近隣公園には、車の乗入れが出来ないように計画すること。

イ 公園には、柵又は塀の設置その他利用者の安全確保を図るための措置が講ぜられていること。

ウ 面積が1,000㎡以上の公園にあっては、2以上の出入口が配置されていること。

(2) 公園の排水

雨水を有効に排水できるようにすること。また、排水の基準は本章第7節によること。

(3) 公園の施設

公園に設ける施設は、規模などにより公園管理予定者と協議することになるが、環境に配慮し植樹を多く設置すること。

5 緑地、広場・・・**法 33 条 1 項 2 号**、**運用**

(1) 緑地、広場については、法面や森林等を緑地とする以外は、原則として上記3及び4の公園の基準に準じた場所、構造にて設置するものとする。

(2) 緑地については、高木を中心に低木、芝、花壇などにより整備を行う。ただし、不特定多数の人が集まる施設については、緑地と広場を兼ねた施設とすることができる。

(3) 広場については、原則として単独では設置しないものとし、公園施設として広場を整備するか、緑地の一部を広場として利用することとする。

6 公園、緑地、広場の管理・・・**運用**

設置される公園、緑地、広場については、原則として管理者は可児市とする。しかし、1に規定する面積以上に確保、または1の規定に基づき緩和を受けた緑地、広場については、事業者管理とする場合もあるので、管理予定者との協議で明確にするものとする。

7 植物の保全・・・**法 33 条 1 項 9 号**、**令 23 条の 3**、**令 28 条の 2**、**運用**

開発区域の面積が1ha以上の場合には環境を保全するため、樹木の保存、表土の保全等の措置を講ずること。保存すべき樹木は、公共施設の緑地として残置することが望ましい。緑地については、公共施設としての緑地か否か土地利用計画図において明示すること。

(1) 保存すべき樹木

ア 高さ10m以上の健全な樹木

イ 高さ5m以上の樹木で300㎡以上の健全な樹木の集団

健全な樹木とは、「枯れていない」、「病気がない」、「主要な枝が折れていない等樹容が優れていること」をいう。

(2) 保存措置を講じないことがやむを得ない場合(ただし、必要以上の樹木の伐採は避ける)

ア 開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存する場合

イ 開発区域の全域ではないが、公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合

ウ 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合

エ その他土地利用計画上やむを得ないと認められる場合

(3) 保存の方法

保存対象樹木又はその集団をそのまま存置し、その土地の少なくとも枝張りの垂直投影面下については、切土、盛土等の造成は行わないものとする。

8 表土の保全・・・**令 28 条の 2**、**運用**

(1) 表土の保全

表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が必要な行為とは、高さが1mを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が1,000㎡以上の場合をいう。この場合の面積は、高さが1mを超える切土又は盛土を行う面積の合計であり、一団となっている必要はない。

- (2) 表土とは、植物の生育にかけがえのない有機物質を含む表層土壌のことをいう。
- (3) 表土の保全を行う部分は、公園で植樹計画のある部分、回復緑地、隣棟間空地、緩衝帯（緑地帯）、道路の植樹帯等である。
- (4) 表土の保全方法
表土の保全方法には、次のような方法がある。
- ア 表土の復元
開発区域内の土地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、必要な部分に復元することをいう。厚さは30～50cm程度とする。
- イ 客土
開発区域外の表土を採掘し、その表土を開発区域内の必要な部分におおぐことをいう。この場合、他区域の表土をはがすことになるので、原則として、採取場所を慎重に選定しなければならない。
- ウ 土壌の改良
土壌の改良剤と肥料を与え、耕起することをいう。土壌改良剤には、有機質系（泥炭、パルプ、塵芥、糞尿等の加工物）、無機質系（特殊鉱物の加工物）及び合成高分子系（ウレタン等の加工物）があり、地中停滞水、土壌、酸素不足土壌、固結土壌等の改良に用いる。肥料には、石炭質、ケイ酸質、苦土、無機質、リン酸質等がある。
- エ その他の方法
表土の復元又は客土等の措置を講じてもお植物の生育を確保することが困難であるような土質の場合には、その他の措置として次のような措置をあわせて講ずるものとする。
- (ア) リッパーによる引掻きで土壌を膨軟にする。
- (イ) 発破使用によるフカシで土壌を膨軟にする。（深さ1m程度、間隔2m程度で防爆幕使用等）
- (ウ) 粘土均しにより保水性の悪い土壌を改良にする。

第5節 緩衝帯

- 1 開発区域の面積が1ha以上の場合で、騒音、振動等により環境悪化をもたらすおそれのある工場等の建築物の建築、第一種特定工作物の建設等を目的とする開発行為については、開発区域と他の部分との境に緑地帯又は緩衝帯を表3-17により設置する。・・・[法33条1項10号](#)、[令23条の4](#)、[令28条の3](#)、[規則23条の3](#)

表3-17

開発区域の面積	緩衝帯の幅員
1.0ha～1.5ha未満	4 m以上
1.5ha～ 5ha未満	5 m以上
5ha～ 15ha未満	10 m以上
15ha～ 25ha未満	15 m以上
25ha～	20 m以上

- 2 開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じて、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。・・・[令28条の3](#)、[運用](#)
- (ア) 河川、調整池の場合は、それらの幅の中心から緩衝帯の幅員を取ることができる。
- (イ) 緑地の場合は、それらの幅の中心から緩衝帯の幅員を取ることができる。
- (ウ) 公園の場合は、公園の幅と緩衝帯の幅を比較し、公園が広ければ必要ない。
- (エ) 道路の場合は、緩和措置はない。
- 3 緩衝帯（緑地帯を含む）は、境界に縁石又は境界柵等を設置し、その区域を明らかにすること。・・・[運用](#)
- 4 原則として嵩上げ（30cm以上）をし、次の植樹密度以上で常緑樹等を植樹するものとする。・・・[運用](#)
- 高木を植樹する場合（成長樹高10m以上） ……1本/10㎡
- 低木 ……3本/10㎡

第6節 給水施設等

- 1 給水計画
- (1) 開発区域内には、その開発区域内の規模、地形、予定建築物の用途及び敷地の規模、配置等を勘案して、当該開発区域について想定される需要を満たすことができる能力及び構造で給水施設が設置されていること。ただし、自己の居住の用に供する目的で行う開発行為は除く。・・・[法33条1項4号](#)
- (2) 開発区域の面積が20ha以上の開発行為にあつては、給水計画の立案にあたり、あらかじめ可児市水道事業者と協議すること。・・・[令23条](#)

(3) 開発区域は、原則として可児市水道事業者の設置する水道施設から給水を受けること。・・・**運用**

2 給水施設・・・**法 32 条**、**運用**

- (1) 給水施設的设计及び施工にあたっては、あらかじめ可児市水道事業者と協議し、その指示に従うこと。
(2) 管の埋設深さは、道路管理者等と協議すること。特に指示のない場合は、表 3-18 を標準とする。

表 3-18

道路の種類	埋設深さ
歩道・緑道等	60 cm以上
車道（幹線除く）	80 cm以上
〃（幹線）	120 cm以上

3 消防水利・・・**法 33 条 1 項 2 号**、**昭和 39 年消防庁告示第 7 号**、**運用**

周辺に消防水利のない区域における開発行為では、消防水利の設置が必要となるが、その場合の基準は以下のとおりである。なお、自己の居住用を目的とした場合は対象とならない。・・・**法 33 条 1 項 2 号**

- (1) 消防水利の能力及び構造は、消防水利の基準（昭和 39 年 12 月 10 日消防庁告示第 7 号）及び可児市開発協議要綱に適合するものであり、かつ、次の各項に留意した計画であること。
ア 消防水利の設置場所及び管理方法は、可茂消防事務組合及び市と協議すること。
イ 開発区域内の防火対象物から一の消防水利に至る距離は、用途地域に応じて、それぞれ表 3-19 に掲げる数値以内とすること。

表 3-19

用途地域	防火対象物から消防水利までの距離
近隣商業地域 商業地域 工業地域 工業専用地域	100m
上記以外の用途地域及び用途地域の定めのない地域	120m

- (2) 消防水利については、消火栓及び防火水槽であるが、その設置割合は消火栓 2 に対して防火水槽 1 以上とする。
(3) 消火栓については、水道の給水を受ける可児市水道事業者と事前に協議を行い、設置基準を満たすこと。

第 7 節 排水施設

1 排水計画全般・・・**令 26 条**、**運用**

- (1) 開発区域には、当該開発区域の規模、地形、予定建築物の用途及び降雨量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出しうる排水施設が計画されていること。
(2) 排水施設は、放流先の排水能力、水利の状況等を勘案して、開発区域内の雨水その他の排水を有効かつ適切に排水できるように下水道、排水路又は河川等公共の水域に接続していること。
この場合、放流先の排水能力により、開発区域内において一時雨水を貯留する調整池等適当な施設を設けること（4 を参照）。
(3) 既存の河川、ため池等に排出する場合は、当該河川、ため池等の所有者及び管理者と協議し、又は同意を得ること。
(4) 雨水並びに処理された汚水及びこれと同等以上清浄である汚水以外の下水は、原則として暗渠によって排出すること。
(5) 下水の排除方法は、原則として分流式とすること。
(6) 排水の計画区域は、汚水については開発区域とし、雨水については開発区域を含む地形上の流域で計画すること。
(7) 原則として流域は、変更しないこと。やむを得ず流域変更する場合は、その影響を最小限にするために必要な措置が講じられており、合わせて、流域変更に係る河川管理者の同意を得ていること。

2 計画雨水量計算・・・**運用**

計画雨水量の算定方式は、合理式を標準とすること。

$$Q = \frac{1}{360} C \cdot I \cdot A$$

Q : 計画雨水量(m³/sec) I : 降雨強度(mm/hr)
C : 流出係数 A : 集水面積(ha)

ア 降雨強度 I は次式により求めること。

$$I = \frac{a}{t^n + b}$$

I : 降雨強度(mm/hr) t : 降雨継続時間(min) a、b、n : 表 3-20

表 3-20

確率年	n	a	b
100	0.75	2,730	6.20
50	0.75	2,477	6.60
30	0.75	2,289	6.90
10	0.70	1,410	4.90
5	0.70	1,205	5.40
2	0.65	668	4.00

(参考) 略算に用いる数値としては、表 3-21 によることができる。

表 3-21 単位(mm/hr)

確率年	到達時間		
	10分	20分	30分
10	142	108	90
30	183	140	116
50	203	154	128
100	231	174	144

イ 到達時間は、表 3-22 の値を標準とすること。

表 3-22

流域面積	到達時間(t)
50ha未満	10 分
100ha未満	20 分
500ha未満	30 分

ただし、地域の形状等により表 3-23 を適用することが不適当な場合は、次式により算出すること。

$$\text{到達時間}(t) = \text{流入時間} + \text{溪流流下時間} + \text{人口水路流下時間}$$

表 3-23

区間	流速	摘要
流入	0.3m/sec	林地、草地
溪流流下	$20(h/l)^{0.6}$ m/sec	
人口水路流下	改修流速 m/sec	

l : 流入延長
h : 区間高低差 (m)

ウ 排水施設に対する確率年の適用は、表 3-24 を標準とすること。

表 3-24

種別	排水施設	洪水調節容量	余水吐能力
確率年	10年	30年	100年

エ 流出係数は、表 3-25 による数値を標準とすること。

表 3-25

地表の状態	平坦な農地	優良な林地	普通林地 択伐林地	皆伐地 優良な草地	裸地 荒地
係数	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0

(注) ゴルフ場のコースについては 0.9、宅地については 1.0 とする。

3 管渠等の断面設計及び構造・・・規則 26 条、運用

- (1) 汚水管渠にあつては、計画時間最大汚水量とすること。
- (2) 雨水管渠にあつては、計画雨水量とすること。
- (3) 流量の計算は、原則として次によること。

ア マニング式

$$Q = A \cdot V$$

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

Q : 流量 (m³/sec) A : 流水の断面積 (m²)
 V : 流速 (m/sec) R : 径深 = A/P (m)
 P : 流水の潤辺長 (m) n : 粗度係数
 I : 勾配 (小数又は分数)

イ 洪水時において土砂流入による流速減が考えられる場合は、その流速減を考慮のうえ流過断面等を設計するものであること。

ウ 粗度係数は、表 3-26 によること。

表 3-26 粗度係数表

河川及び水路の状況	n の標準値
一般河道	0.035
急流河川及び川幅が広水深の浅河川	0.045
三面張水路	0.025
コンクリート人工水路	0.020
コンクリート管及びU字溝 (コンクリート 2 次製品)	0.013
U型水路 (現場打ちコンクリート、インバート)	0.015
組立水路	0.030
兩岸石張小水路 (泥土床)	0.025

- (4) 排水路の断面積は、円形管の場合は満流とし、その他の場合は、8 割水深以下で流下できるものであること。
- (5) 流量計算について、次のとおり安全率 (余裕高) を適用すること。

ア 橋梁架設する場合には、更に余裕高 0.5m 以上とすること。ただし、保安林、砂防指定地等がある場合には、当該法令等による基準値といずれか大きい方をとること。

イ 安全率は次表のとおりとする。ただし、宅地造成事業であつて、宅地区域以外の雨水を受けず、上流に池、調整池等を設けず土砂等の混入が考えられない流路にあつては、安全率は適用しないものとする。

表 3-27

	V = 5 m/sec 未満	V = 5 m/sec 以上
開水路	1.5 以上	V = 5 m/sec として計算し 2 とする。
暗渠	2 以上	V = 5 m/sec として計算し 2 以上とする。

- (6) 宅地造成事業の管渠の流速並びに勾配及び最小内径又は最小内のり幅は、原則として表 3-28 の値とすること。また、その他の造成事業の流速は、5 m/sec 以下を標準とする。

表 3-28

管渠の種類	流速 (m/sec)		勾配		最小内径又は最小内法幅 (mm)
	最小	最大	管渠 (mm)	勾配 (%)	
汚水管渠	0.6	3.0	250 ~ 350	6 ~ 40	200
			400 ~ 600	3 ~ 18	
雨水管渠	0.8	3.0	700 ~ 1,000	1 ~ 6	250
			1,100 ~ 1,800	0.5 ~ 3	

ただし、取り付け管の最小内径又は最小内法幅は、将来管理者との協議により、汚水管渠にあつては 100 mm とすることができる。

- (7) 管渠等の構造等

ア 管渠については、水圧、外圧に対する耐力、形状、工事費、将来の維持管理等を十分考慮し、原則としてコンクリート構造 (既製品もしくは現場打ち鉄筋コンクリート造) とすること。

イ 雨水排水路は、原則として開渠とすること。

ウ 雨水排水路は、地形のできるだけ低位部を選定し、地域の排水が完全に行われる位置に設置すること。また、縦断勾配の変化や屈曲部についても適切に配慮し、流速の変化等による溢水が生じないようにすること。跳水が生じるおそれがある場合は、落差工、減勢工等を設置すること。

- エ 公共の用に供する排水施設は、道路その他公共用地など維持管理上支障のない場所に設置すること。
 - オ 管渠を埋設する場合、それが道路等の公共施設に埋設される場合はその管理者との協議を行い、埋設深さにより基礎形状を決定するものとし、それ以外の場合は国土交通省土木構造物標準設計に準ずること。
- (8) 柵・マンホール
- ア 次に示す暗渠部分の箇所には、原則として柵又はマンホールを設置すること。
 - (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、勾配又は断面が著しく変化する箇所。
 - (ウ) 管渠の内径又は内法幅の 120 倍を超えない箇所
 - (エ) 維持管理上必要な箇所
 - (オ) 管渠が合流する箇所、段差を生じる箇所（段差 60 cm 以上の場合、副管付マンホールを設けること）
 - イ 柵又はマンホールの底は、雨水を排除すべき柵等には深さ 15 cm 以上の泥だめを、その他柵等にあつては、その接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインパートを設置すること。
- (9) 管渠の埋設位置及び深さは、道路管理者と協議すること。
- (10) 管渠の接合
- 管渠の接合は、次の各項を考慮して定めること。
- ア 管渠の管径が変化する場合又は合流する場合の接合方法は、水面接合又は管頂接合とすること。
 - イ 地表勾配が急な場合は、地表勾配に応じて段差接合又は階段接合とすること。
 - ウ 合流する場合の中心交角は、原則として 60 度以下とし、曲線をもって合流する場合、曲線半径の 5 倍以上とすること。
- (11) 溪流及び既存排水路の処理
- ア 原則として開渠とされていること。
 - ただし、やむを得ない場合には、当該計画位置における流域面積が 5 ヘクタール未満については断面決定流速が 5 m/sec 以上について 5 m/sec とし、安全率を 2 とした暗渠としてもよい。この場合、流域面積が 3 ha 以上はのみ口の処理を床土工とし、3 ha 未満については集水柵とされていること。
 - イ 当該計画位置上流に接近して、暗渠工が計画されている場合には、同一断面又はその断面以上で計画されていること。
 - ウ 暗渠工の最小内径又は最小内法幅は、1.0m 以上とされていること。
 - ただし、施工延長 20m 未満の場合には、0.6m 以上とすることができる。
 - エ マンホールは、50m 毎に 1 箇所設置されていること。
 - オ 暗渠工は、直線とされていること。

4 開発区域外への排水（調整池等を含む）・・・運用

開発行為に伴い開発区域外の河川、水路、下水道等に排水する場合は、次によること。

(1) 基本事項

ア 排水先の同意

開発行為に伴い開発区域外の河川等に排水を排出する場合は、法第 32 条第 1 項の規定に基づき河川管理者等の同意を得ること。

イ 調整池の要否については、開発区域が 1 ヘクタール以上の大規模開発では原則として調整池を設置するものとするが、特に下流河川等の流下能力が 2 の項目による 30 年確率で計算した雨水排出量と比較し、流出量の多い場合には必ず設置するものとする。なお、比流量については、 $0.226 \text{ (m}^3/\text{s/ha)}$ を上回らない数値で計算するものとする。下流河川等を改修する場合でも、比流量 $0.226 \text{ (m}^3/\text{s/ha)}$ で算出した調整池は設置するものとする。

(ア) 河川改修、調整池の設置等にあたっては、下流水路及び河川の狭小部の調査を行うこと。

河川狭小部の調査については、放流先の水路及び河川の流下能力の調査範囲を、原則として調査地点の集水面積に占める割合が開発区域全体の面積の割合の 2.0 パーセント以下になるまでの地点とする。調査には、河川管理者の同意を得ることを前提に十分協議のうえ、調査範囲を決定すること。

(イ) 下流の流下能力は、実地での縦横断測量による。河川管理者において把握している場合については、その値によるが、河床変動もあり得るので現地調査は必ず行うこと。

a 流域図により河川狭小部の調査範囲を仮決定する。

b 橋梁架設部などネック点になるとと思われる箇所の縦横断等の概略測量を行う。

c b の結果をもとに、河川管理者と調査範囲、ネック点の検討箇所について協議を行う。

(河川の規模、状況により調査測量地点を決定する。)

d 狭小部と思われる地点付近の縦横断測量を行う。

e d の結果をもとに、河川管理者から河川狭小部の同意を得る。

なお、他法令により狭小部が明らかにされている場合はこの限りでない。

(ウ) 原則として、防災調整池と貯水池等は兼用しないものとする。ただし、地形上及びその他の地質によりやむを得ない場合で、管理体制が明確なものについては、この限りでない。

ウ 開発面積が $3,000\text{m}^2$ 以上 1 ha 未満の開発については、特に指定のない場合、可児市公共下水道計画に基づく、雨水排水計算の数値等を使用し計算することができる。排水計算の結果、排水能力に不足のある場合は、イの調整池の設置の項目に準ずる。可児市公共下水道計画における計算方法は次のとおりである。

- (ア) 計画降雨量は、10分最大135mm/hr（5年確率降雨強度）で計算する。
 (イ) 流出係数については表3-29のとおりとする。ただし、開発区域内は表3-25の流出係数を用いること。

表3-29

用途地域	商業地域	近隣商業地域	住宅系用途 (住宅団地)	住宅系用途 (団地以外)、 無指定区域	準工業地域	工業地域、 工業専用地域
流出係数	0.65	0.60	0.55	0.50	0.55	0.60

- (ウ) 安全率は適用しない。
 (エ) 下流の流下能力は、原則として調査地点の集水面積に占める割合が開発区域全体の面積の割合の2.0パーセント以下になるまでの地点、又は河川管理者が指示する地点までとする。
 エ 開発区域面積が3,000㎡未満である場合、雨水排水について、直接放流先水路を基準として、下流側で一段階寸法の大きな水路又は河川に接続していることを明示した図面を事業者は市に提出するものとする。
 オ 開発による流量増が僅かな場合については、流量増による洪水被害よりも、土砂流出による河道の埋塞が生じ、災害をこうむる恐れがあるので、流出土砂の対策を十分考慮すること。
 カ 開発行為に伴って調整池を設ける場合、下流河川は調整池での調整容量の不足に対応する流量を安全に流過できる断面以上で改修すること。
 キ 開発行為による流量増は、次式によるものであること。

$$Q = \frac{1}{360} \cdot (f_{1i} - f_{2i}) \cdot r \cdot A_i$$

Q 流量増分 (m³/sec)

f_{1i} 開発地の流出係数 (表3-25) を参照 r 雨量強度 (mm/hr) (表3-21) を参照

f_{2i} 開発前の流出係数 (表3-25) を参照 A_i 開発面積 (ha)

- ク 計画洪水流量は、次式によるものであること。

$$Q = \frac{1}{360} \cdot f \cdot r \cdot A$$

Q 計画洪水流量 (m³/sec)

f 流出係数 (表3-25) を参照

r 洪水計画到達時間内の降雨強度 (mm/hr)

A 集水面積 (ha)

- ケ 通水断面計算は、マンニング式によること。

- (2) 下流河川を改修する場合

- ア 下流河川の改修範囲は、原則として排水地点から流量増の影響がなくなる地点までとすること。
 イ 改修規模及び工法は、開発行為の大小、下流河川の流過能力、災害頻度、背後地の重要性等種々な要素を勘案して決定し、その工法は現場に即したものであること。
 ウ 改修計画については、河川管理者と協議し、法第32条第1項の規定に基づく同意を得ること。

- (3) 調整池の設置について

- ア 調整池は、雨水を適切に下流河川（水路）に排水できる位置に設置し、想定外の多降雨時にも災害を起さないような構造とすること。
 イ 構造等については、5の項目を参照すること。

- (4) 沈砂池の設置について

- ア 原則として、開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合に、下流に対する災害を防止するために適切な位置に沈砂池等の防災施設を設置するものとする。なお、面積が1ヘクタール未満についても、開発区域及びその周辺の地形地表の状況を勘案して、土砂流出が予想される場合も同様とすること。

- イ 沈砂池は、設計堆積土砂量は10年を標準とし、次式により算出すること。

$$\text{沈砂容量 (V)} = \text{施行期間中流出土砂量 (I)} + \text{工事完了後流出土砂量 (II)} + \text{未開発部分の流出土砂量 (III)}$$

- (ア) 施工期間中流出土砂量 (I)

開発施工期間中における流出土砂量は、400m³/ha・年とする。

流出土砂量は、工事期間に応じて月割とするが、4ヶ月以下の場合は4ヶ月として算出すること。ただし、施工期間中の流出土砂量については、仮設堰堤を設ける場合又は工事完了後において浚渫する場合にはその土量を除くことができる。

- (イ) 工事完了後流出土砂量 (II)

$$V_s = V_1 + V_2 \quad V_s : \text{工事完了後の土砂量}$$

$$V_1 : \text{盛土部分の流出土砂量} \quad V_1 = A_1 \left(3 \cdot X + 7 \cdot \frac{X}{5} \right)$$

$$= 4.4X \cdot A_1$$

$$V_2 : \text{切土部分の流出土砂量} \quad V_2 = A_2 \left(3 \cdot \frac{X}{3} + 7 \cdot \frac{X}{15} \right) \\ = 1.47X \cdot A_2$$

A_1 : 盛土部分の面積 (ha)

A_2 : 切土部分の面積 (ha)

コンクリート、アスファルト等で被覆されている部分の面積は除くことができる。

X : 1年あたりの土砂流出量

(標準値) 主として建築物の建築等を目的とする開発行為 $100\text{m}^3/\text{ha} \cdot \text{年}$

主として第2種特定工作物の建設を目的とする開発行為 $200\text{m}^3/\text{ha} \cdot \text{年}$

ただし、計画区域の全体が極めて平坦であり、地形、地質上土砂流出が極めて少ないと考えられる場合にあっては、次の値まで縮小することができる。

$$V = 5 \times A \times f$$

A : 開発面積

f : $15\text{m}^3/\text{年}$

コンクリート、アスファルト等で被覆されている部分の面積は除くことができる。

(ウ) 未開発部分の流出土砂量 (Ⅲ)

$$V_0 = 5 \times A \times f$$

V_0 : 未開発部分の土砂量 (m^3)

A : 未開発部分の面積 (ha)

f : 皆伐地、草地 $15\text{m}^3/\text{ha} \cdot \text{年}$

皆伐地 $2\text{m}^3/\text{ha} \cdot \text{年}$

普通林地 $1\text{m}^3/\text{ha} \cdot \text{年}$

ウ 開発区域面積に関わらず、工事期間中に土砂流出の恐れがある場合には仮設沈砂池を設置するものとする。

(5) 貯水池等の設置について

開発区域を水源地として直接に依存していることが明らかな場合、水利用の権利を有する者との協議によっては、貯水池、取水施設、導水路等の設置が必要な場合があるが、単独の貯水池の構造については、洪水用の調整池に準じたものとし、水利権者の同意を得ることとする。

(6) 既設堰堤について

開発区域の下流に既設堰堤等がある場合は、次の条件を満足するとともに、当該施設の管理者の同意を得ること。

ア 既存の機能を阻害しないものであること。

イ 流出土砂に対し十分な容量をもつこと。

ウ 堤体の安全性を検討し、必要な場合は堤体の改修を検討すること。

エ 余水吐について開発後の状況で洪水を安全に流過し得る構造をもつか、又は改良計画を持つこと。

(7) 調整池を沈砂池等と兼用する場合、その他の基準

ア 洪水調整池、沈砂池、かんがい用ため池等のうち2以上の目的に兼用する場合は、有効量をそれぞれの計算された容量の合計の20%増とされていること。

イ 沈砂堆積推定線を明確にして洪水調整容量が不足にならないように十分配慮されていること。

ウ 道路又はゴルフ場のコースを防災ダム又は貯水ダム堤体として利用する場合は、コンクリート重力式ダム等の基準に適合する構造とすること。

5 調整池の構造・・・**運用**

(1) 基本的事項

ア 調整池の設置位置は、雨水の集水区域、集水経路、地形、地質等から総合的に検討すること。

イ 調整池の洪水調整方式は、原則として自然放流方式とすること。

ウ 軟弱地盤上には設置を計画しないこと。

エ 堰堤の構造等は、ここに特別の記載がない限り、原則として岐阜県砂防事業要領及び岐阜県宅地開発指導要領に記載する構造基準を準用するものとする。

オ 堰堤の全高は10m未満(やむを得ない場合は15m未満)とし、構造は原則としてコンクリート重力式ダムとするものとする。ただし、基礎地盤の支持力不足等でやむを得ない場合はこの限りでない。

カ 上記に関わらず、地形が平坦で多目的(公園、グラウンド、駐車場など)利用を含め、水深の浅い掘込型(水深が概ね30センチメートル以下)調整池として利用する構造によることしか排水方法がない場合には、オ以外の構造とすることが可能である。その際には安全性には十分検討された構造とすること。

キ コンクリート重力式ダムの堰堤については、天端幅を1.5m以上とすること。

ク 調整池の余裕高は原則0.6m以上とすること。

ケ 調整池内法面は、浸食防止用保護工を設置すること。

コ 調整池設置後における管理者が明確にされていること。

- サ 設計にあたっては、堰堤への管理通路を確保する等維持管理について配慮すること。
- シ 調整池を公園、駐車場、グラウンド等と利用目的と兼用する場合は、調整池の機能を優先し、将来にわたりその機能を確実に維持できるものであって、国土交通省の「宅地開発に伴い設置される洪水調節（整）池の多目的利用指針（案）」に適合するものであること。（街区公園、幼児公園は原則、兼用できない。）
- ス 建物、駐車場、公園等の地下を調整池として利用することは、構造に関わらず原則として行わないものとするが、地下式としなければならない理由、適切な排水が可能な構造、地域性、周辺の状況、下流排水施設の状況などを総合的に判断し、止むを得ない場合は設置することができる。

(2) 調整池の容量計算

必要調整容量は、開発事業後における30年確率で求めた洪水のピーク流量の値を調整池下流の流過能力の値まで調整するものとし、次式により算定すること。

$$V = \left(r_i - \frac{r_c}{2} \right) \cdot t_i \cdot A \cdot f \cdot \frac{1}{360}$$

$$= Frc \cdot A \cdot f$$

$$r_c = Q' \cdot \frac{360}{f \cdot A} \text{ mm/hr}$$

V : 必要調節容量 (m³)
 r_i : 1/30年確率の降雨強度
 r_c : 調整池下流の流過能力の値に対応する降雨強度
 t_i : 降雨の継続時間 (sec)
 A : 集水面積 (ha)
 f : 開発後の流出係数
 Frc : 洪水調整容量 (表3-30) (m³)
 Q' : 調整池下流の流過能力 (m³/sec)

表3-30 洪水調整容量算定表 (Frc)

r _c (mm)	1/30	1/50	r _c (mm)	1/30	1/50	r _c (mm)	1/30	1/50	r _c (mm)	1/30	1/50
5	1683	1878	36	702	802	66	475	553	96	349	415
6	1572	1756	37	692	790	67	470	547	97	346	411
7	1482	1657	38	681	777	68	464	542	98	343	408
8	1407	1574	39	671	768	69	459	536	99	339	404
9	1343	1503	40	661	757	70	454	531	100	336	401
10	1287	1442									
11	1238	1388	41	651	746	71	449	525	101	333	397
12	1193	1339	42	642	736	72	445	520	102	330	394
13	1154	1296	43	633	726	73	440	515	103	327	390
14	1118	1256	44	624	716	74	435	510	104	324	387
15	1084	1220	45	615	707	75	431	505	105	321	384
16	1054	1186	46	607	698	76	426	500	106	318	381
17	1025	1155	47	599	689	77	422	495	107	315	377
18	999	1126	48	591	680	78	417	490	108	312	374
19	974	1099	49	583	672	79	413	485	109	309	371
20	951	1074	50	576	663	80	409	481	110	307	368
21	930	1050	51	568	655	81	405	476	111	304	365
22	909	1028	52	561	648	82	401	472	112	301	362
23	889	1006	53	554	640	83	397	467	113	298	359
24	871	986	54	547	632	84	393	463	114	296	356
25	853	967	55	540	625	85	389	458	115	293	353
26	837	949	56	534	618	86	385	454	116	290	350
27	821	931	57	527	611	87	381	450			
28	805	915	58	521	604	88	377	446			
29	791	898	59	515	597	89	374	442			
30	777	883	60	509	590	90	370	438			
31	763	868	61	503	584	91	366	434			
32	751	854	62	497	578	92	363	430			
33	738	840	63	491	571	93	359	426			
34	725	827	64	486	565	94	356	422			
35	714	814	65	480	559	95	352	419			

※Frc = (r_i - r_c/2) t_i/360

なお、調整孔の大きさは次によるものとする。

$$A = \frac{Q}{C \cdot \sqrt{2gh}}$$

A : 放流孔断面積 (m²)
 Q : 許容放流量 (m³/s)
 c : 0.9 (ベルマウス付) または 0.7 (それ以外)
 h : 放流孔中心から H.W.L まで (m)
 g : 9.8 (m²/s)

- (3) 堀込型調整池における放流管について
- ア 調整池からの放流管については、管路の流水断面積は管路全断面積の3/4以下（断面の余裕25%以上）となるよう設計するものとする。この場合、円形管での最小管径は原則として60センチメートル以上（その他の場合は同等の流下能力のある構造）とする。
 - イ 放流管は、原則として鉄筋コンクリート管とし、不等沈下による破損を防ぐために10メートル間隔程度毎に継手を設け、その構造は可撓性の止水板を用いて水密性を保つものとする。
 - ウ 放流管の呑口の直下流部に吸気管（標準径10cm）を設けるものとする。なお、放流量が5m³/sを大きく上廻る場合には、さらに大きい寸法の吸気管を用いる必要がある。
 - エ 洪水吐きは、排水筒とは別に開水路を確保することを原則とするが、やむを得ず越流先を暗渠とする場合は、越流水によって放流管出口が塞がらないように考慮する。
- (4) 平坦地における掘込型の水深の浅い調整池の設置について（水深が概ね0.3メートル以下の場合）
- ア この項目は、掘込型の調整池のうち、敷地が平坦で開発区域外への排水が造成高などの関係で水深が概ね0.3メートル以下となり、調整池の周囲を小堤又はコンクリート構造物などの不透水性構造により囲った構造の調整池を示す。また、調整池を公園、グラウンド、駐車場等と兼用する多目的とする場合は、調整池との兼用であることの注意看板等を設置するほか、安全上、管理上十分に配慮すること。その際には、国土交通省の「宅地開発に伴い設置される洪水調節（整）池の多目的利用指針（案）について」を参照すること。
 - イ 調整孔の設置は、敷地内の排水溝の末端に調整孔を設けた分水柵を設け、開発区域外へ排水するものとする。排水柵は、維持管理上支障のない大きさとする。
 - ウ 調整池の周囲をコンクリート構造物以外の小堤とする場合は、天端幅を1.0m以上確保する。コンクリート造の場合は、滞水時に漏水が生じない構造とし、かつ、原則として構造計算により安全性を確認すること。
 - エ 洪水吐きについて、土地利用及び周辺の地形を考慮し、設置場所、越流幅及び越流部分の大きさについては十分に配慮すること。
 - オ 調整孔からの放流先及び洪水吐きからの放流先を暗渠とする場合については、管路の流水断面積は管路全断面積の3/4以下（断面の余裕25%以上）となるよう設計するものとする。この場合、円形管での最小管径は原則として60センチメートル以上（その他の場合は同等の流下能力のある構造）とし、洪水吐きと兼用する場合は越流水によって放流管出口が塞がらないように考慮すること。
 - カ この項目における調整池の余裕高は、0.1m以上かつ越流高の1.2倍以上確保するものとする。
- (5) 調整池の維持管理
- ア 調整池では、原則として出水時の監視に際し、貯留状況のチェックが行えるよう、水位標の設置を検討する。
 - イ 放流部スクリーンのごみの除去、堆砂の除去、除草、各部の点検などに際し作業が円滑に行えるように、必要に応じて維持管理のための通路、タラップ等の設備を設置するものとする。また、堆積土砂の搬出方法についても検討を行うこと。
 - ウ 衛生上、景観上の配慮から必要に応じ、低水用排水路の設置及び底面処理を行うものとする。
 - エ その他維持管理については、「宅地開発に伴い設置される流出抑制施設の設置及び管理に関するマニュアルについて」（平成12年7月27日付け建設省経民発第14号、建設省都下公発第18号、建設省河環発第35号）を参考とすること。

6 汚水処理施設・・・運用

- (1) 公共下水道等（農業集落排水などを含む）の事業計画との整合を図った処理を行うものとする。
- (2) 開発区域内の、計画処理対象人員が100人を超える場合は、集中処理とする。
なお、人員算定については、建築物の用途別による尿尿浄化槽の処理対象人員算定基準（JIS A3302-2000）による。
- (3) 処理水の放流については、放流経路及び公共水域への排水方法については管理者の意見を聴き、必要に応じて同意を得ること。また、道路側溝への排水の可否及び調整池への放流の可否を調査すること。
- (4) 終末処理場及びし尿浄化槽の敷地については、表3-31により算定した面積を標準とするとともに、敷地の外周部には適切な緩衝帯を設置すること。

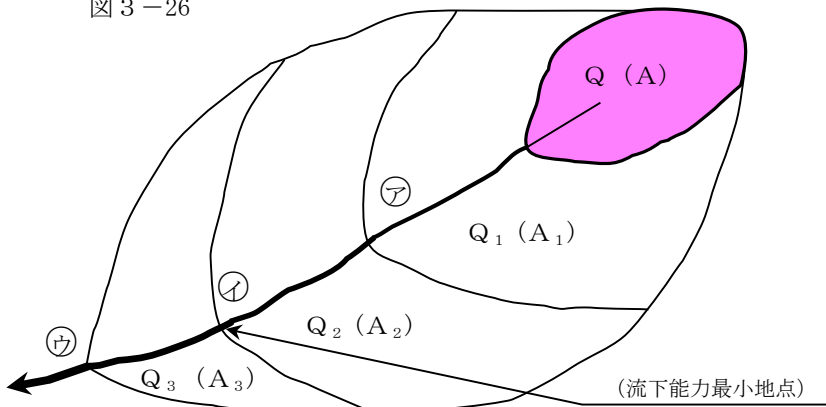
表3-31

開発区域の人口	2,000人未満	2,000人以上 20,000人未満	20,000人以上
1人当たりの敷地面積	0.7m ²	0.6m ²	0.5m ²

- (5) 設計水量については、建築物の用途別による尿尿浄化槽の処理対象人員算定基準（JIS A3302-2000）による。
 - ア 住宅団地の場合で、建物規模が不確定な場合は、戸当たりの処理対象人員は6人とすること。
 - イ 浸透地下水等を考慮し、1人・1日当たりの汚水量に10%程度加算するものとする。
- (6) 汚水管渠の構造等については、排水断面設計に準ずること。
- (7) 汚水以外の工場排水等については、関係法令に従い排水先を別途考慮すること。

〔調整池にかかる雨水計算方法〕
洪水調節必要容量算定法

図 3-26



- (A) : 開発面積 (ha)
- (A₁) : ア地点の集水面積 (ha)
- (A₂) : イ地点の集水面積 (ha)
- (A₃) : ウ地点の集水面積 (ha)
- Q : 開発区域の許容放流量 (m³/sec)
- Q₁ : ア地点の現況流過能力 (m³/sec)
- Q₂ : イ地点の現況流過能力 (m³/sec)
- Q₃ : ウ地点の現況流過能力 (m³/sec)

(1) 下流河川等の現況流過能力の最小値を調査する。調査範囲は、
(開発面積/集水面積) × 100 ≤ 2%
となる地点までとする。下流河川等の流過能力の変化地点ごとに比流量を算出し、その比流量が最小となる地点の流量を用いる。

ア 現況流過能力の算出…………… $Q = V_n \cdot a_n$
 Q_n : 下流河川等の現況流過能力
 V_n : 下流河川等の流速 (マニング公式)
 a_n : 下流河川等の断面積

イ 比流量の算出…………… $\frac{Q_n}{A_n}$

A_n : 集水面積 ア地点…………… $\frac{Q_1}{A_1}$ イ地点…………… $\frac{Q_2}{A_2}$ ウ地点…………… $\frac{Q_3}{A_3}$

最小値を選ぶ。

ウ 図 3-26 の場合
 比流量の最小地点……………イ地点
 流 量…………… Q_2

(2) 洪水調節池設置の必要性を検討する。
 ア 流過能力最小地点での 30 年確率計画洪水流量 Q' を次式により算出する。
 (図 3-26 の場合……………現況流過能力最小地点→イ地点)

$$Q' = \frac{1}{360} \cdot f_2 \cdot r \cdot A_2$$

Q' : 30 年確率計画洪水流量 (m³/sec)
 f_2 : イ地点の集水区域内の平均流出係数
 r : 30 年確率降雨強度 (mm/hr)

イ 洪水調節池の必要性の有無
 $Q_2 > Q'$ の場合……………洪水調節池不要
 $Q_2 < Q'$ の場合……………洪水調節池必要

ここで洪水調節池が不要とされる場合であっても、その比流量 (m³/s/ha) が 0.226 より大きい場合は、河川への負担を増大させないため調節池を設けるものとする。

(3) 開発区域からの許容放流量を算出する。

$$Q = \frac{A}{A_2} \cdot Q_2$$

(4) 許容放流量に対応する降雨強度を算出する。

$$r_c = Q \cdot \frac{360}{f A}$$

r_c : 許容放流量に対応する降雨強度 (mm/hr)
 f : 開発区域内の平均流出係数

(5) 洪水調節必要容量

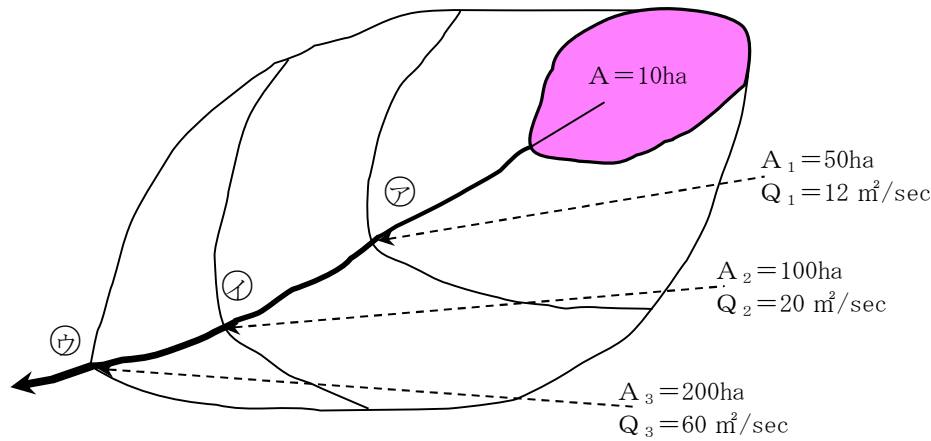
$$V = Frc \cdot f \cdot A$$

V : 洪水調節必要量

Frc : 表 3-30 により前記 (4) の r_c に対応した値をとる。

〔計算例〕

図 3-27 諸条件 開発区域面積 A=10ha 各流域は次のとおり



(開発地の流出係数)

普通林地 : 2ha (流出係数 0.8)

裸地 : 8ha (流出係数 1.0)

$$2 \times 0.8 + 8 \times 1.0$$

$$\text{平均流出係数} : f = \frac{2 \times 0.8 + 8 \times 1.0}{10} = 0.96$$

(イ地点の集水区域の流出係数)

普通林地 : 52ha (流出係数 0.8)

裸地 : 8ha (流出係数 1.0)

農地 : 40ha (流出係数 0.6)

$$52 \times 0.8 + 8 \times 1.0 + 40 \times 0.6$$

$$\text{平均流出係数} : f_2 = \frac{52 \times 0.8 + 8 \times 1.0 + 40 \times 0.6}{100} = 0.74$$

(1) 下流河川等の現況流過能力の最小値をみつける。

$$\text{ア地点} \cdots \cdots \frac{Q_1}{A_1} = \frac{12}{50} = 0.24 \text{m}^3/\text{sec}/\text{ha}$$

$$\text{イ地点} \cdots \cdots \frac{Q_2}{A_2} = \frac{20}{100} = 0.20 \text{m}^3/\text{sec}/\text{ha}$$

$$\text{ウ地点} \cdots \cdots \frac{Q_3}{A_3} = \frac{60}{200} = 0.30 \text{m}^3/\text{sec}/\text{ha}$$

ゆえにイ地点が最小地点 $\cdots \cdots Q_2 = 20.0 \text{m}^3/\text{sec}$

(2) 洪水調整池設置の必要性を検討する。

ア 流過能力最小地点での 30 年確率計画洪水流量 Q' を算出する。

(ア) イ地点の流域面積 ($A_2 = 100\text{ha}$) の洪水到達時間 $\cdots \cdots 30$ 分 (表 3-22 参照)

(イ) 30 年確率降雨強度 $\cdots \cdots r = 116 \text{mm}/\text{hr}$

(ウ) $A_2 = 100\text{ha}$

(エ) $f_2 = 0.74$

$$Q' = \frac{1}{360} \cdot f_2 \cdot r \cdot A_2$$

$$= \frac{1}{360} \times 0.74 \times 116 \times 100$$

$$Q' = 23.84\text{m}^3/\text{sec}$$

イ 洪水調節池の必要性の有無

$$Q_2 (20.0\text{m}^3/\text{sec}) < Q' (23.84\text{m}^3/\text{sec}) \quad \text{※調整池が必要である。}$$

(3) 開発区域からの許容放流量を算出する。

ア 現況流過能力最小地点の比流量を算出する。

$$Q_2/A_2 = 0.20 < (\text{岐阜地区の比流量}) = 0.226$$

イ 比較の結果、小さい方の比流量により許容放流量を算出する。

$$Q = A \cdot Q_2/A_2 = 10 \times 20/100 = 2.0\text{m}^3/\text{sec}$$

(4) 許容放流量に対応する降雨強度を算出する。

$$\begin{aligned} r_c &= Q \cdot \frac{360}{f \cdot A} \\ &= 2.0 \times \frac{360}{0.96 \times 10} \\ &= 75 \text{ mm/hr} \end{aligned}$$

(5) 洪水調節必要容量

ア r_c 75 mm/hr に対応する Frc : 431 (表 3-30)

イ $A = 10\text{ha}$

ウ $f = 0.96$

$$\begin{aligned} \text{※ } V &= Frc \cdot f \cdot A \\ &= 431 \times 0.96 \times 10 \\ &= 4,137.6\text{m}^3 \end{aligned}$$

第 8 節 造成工事

1 土質調査・・・運用

(1) 盛土、埋め戻し、裏込めなどの材料として利用する土及び構造物の基礎切取の斜面を構成する地盤としての土の工学的性質を把握するため、必要に応じ工事前又は工事中に必要と思われる土質調査及び土質試験を実施すること。

(2) 土質調査等の種類は、開発区域の規模、地形、予定建築物の規模等に応じて必要な調査を行うこと。

(3) 開発区域が次の各号に該当する場合は、地質調査に基づく安定計算書及び解析図書等を必要に応じて提出すること。

ア 地すべりの兆候のある区域

イ 地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域の隣接地

ウ 地質、湧水の状況等から地盤の安全を確認する必要がある開発で、面積が 3,000 m²以上又は切土、盛土及び切盛土高でそれぞれの高さが 10m を超えるもの。

(4) 安定計算において、安全率 1.5 以上となるように対策が講じてあること。

2 軟弱地盤等の補強・・・運用

開発区域内の地盤が軟弱である場合は、地盤の圧密等による沈下によって障害が生じないように、土の置換、水抜きその他の措置を行うこと。

3 防災工事・・・法 33 条 1 項 7 号、法 33 条 1 項 8 号、令 28 条、運用

(1) 原則として、次の区域等を造成区域に含まないこと。

ア 建築基準法による災害危険区域

イ 地すべり等防止法による地すべり防止区域

ウ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律による急傾斜地崩壊危険区域

エ 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による土砂災害特別警戒区域

(2) 溪流及び既存水路は、原則として開渠とすること。

- (3) 防災調整池の工事、低湿地における暗渠排水等の工事及び本格的造成工事は、集中豪雨期、台風期を避け、できる限り渇水期に工事を行うこと。
- (4) 造成工事中は、湧水箇所及び法面に盲暗渠、仮設排水渠を設置するとともに、要所に泥溜めを設け、できる限り土砂を流下させないよう努めること。
- (5) 宅地造成により整地した平坦地には、その外周に小規模な土堤を設けて降雨を一時貯留し、下流への直接の流出を軽減させること。
- (6) 宅地造成地の周囲には、必要に応じて板柵、そだ柵、蛇かご、土のう等を適切に配置し、土砂の流出防止、流出降雨量の軽減を図ること。
- (7) 開発区域及びその周辺の地形地表の状況を勘案し、土砂流出が予想される場合は、下流に対する災害を防止するため、適切な位置に必要な規模、強度及び耐久性を有する防災施設を設けること。
- (8) 開発区域外への排水計画については、排水先の流過能力、開発規模等により、防災調整池を計画すること。
- (9) 開発行為によってできる盛土、切土による法面の高さは、原則として15m以下とすること。
- (10) がけ又は法面の上端に続く地盤面は、原則としてがけ又は法面の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配及び土堤等を設け排水溝により排水できる構造にすること。
- (11) 住宅宅地開発事業にあっては、高さが5mを超える法面、がけ又は擁壁の下端、上端に接する土地については、宅地の安全を図るため、原則として道路、公園、緑地等の公共用地として利用すること。

4 盛土工事・・・**運用**

- (1) 盛土高及び盛土のり高は、原則として15m以内とすること。ただし、他の法令等による制限がない場合で、ゴルフ場など宅地として利用しない部分で安全を確かめることができる場合、または開発区域及びその周辺の地形地表の状況、又は工法等について安全性を公的専門研究機関により検討を行い、その評価書を提出し確認できる場合は15mを超えることができる。
- (2) 盛土の法面勾配は、原則として1：1.8より緩い勾配とすること。
- (3) 現地盤の切株、雑草及び腐植土は、必ず盛土前に除去し、地盤のゆるみ、沈下及び崩壊等を防ぐため、水平層にして、順次盛り上げ十分締め固めるとともに、地下水、湧水等による崩壊を防止するため、適切な排水施設を設けること。
- (4) 盛土高が5mを超えるときは、高さ5m以内ごとに幅2m以上の小段を設け、排水のため適当な横断勾配をつけ排水溝等を設けること。(1)のただし書き等により、この小段が3段以上連続する場合は、3段目の幅は5m以上とする。
- (5) 締固めは、予定建築物及び土地利用にあった施工法で行われる計画になっていること。
- (6) 盛土高が10m以上の場合について、盛土の安定計算を行うこと。安定計算は、円弧すべり面を仮定した分割法を用いて行うこととし、すべり面の形状が非円弧となる場合には、現地の状況に応じて適切な安定計算式を用いるものとする。また、地震時の安定計算も行うものとする。

5 切土工事・・・**運用**

- (1) 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質のあるときは、その地盤に滑りが生じないように適当な措置をとること。
- (2) 切土高が5mを超えるときは、高さ5m以内ごとに、幅2m以上の小段を設け、排水のため適当な横断勾配を設け排水溝を設けること。この小段が3段以上連続する場合は、3段目の幅は5m以上とすること。
- (3) 法面の勾配は、原則として1：1.5より緩い勾配とすること。ただし、他の法令等による制限がない場合で、現地の地形、地質、気象条件、周囲の状況、法面保護の種類、施工法を考慮し、安全性について確認ができるときは、1：1.5より急な勾配とすることができる場合がある。
- (4) 既存がけ(がけの定義は後述)が、境界等により1：1.5以下の勾配に整正できない場合は、上部より1：1.5の仮想線を引いた線内においては、原則として宅地利用は認めない。

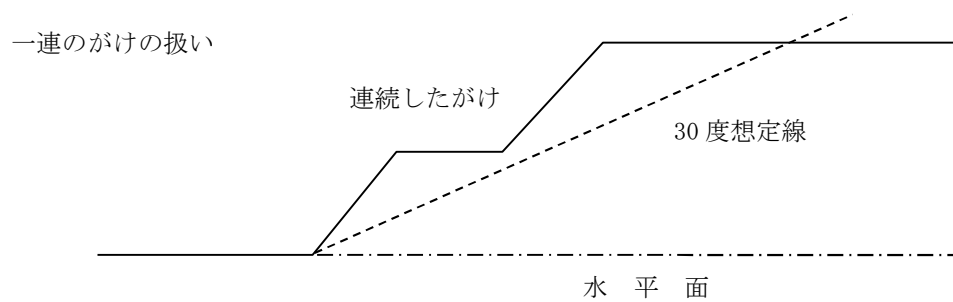
6 擁壁等の設置基準及び構造

- (1) がけの中で、次の一に該当する場合は、擁壁で覆わなければならない。・・・**規則 23 条**
 - ア 切土をした土地の部分に生ずる高さ2mを超えるがけ
 - イ 盛土をした土地の部分に生ずる高さ1mを超えるがけ
 - ウ 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
- ただし、切土したがけにおいて、次の表に該当するものはこの限りでない。

表3-32

土 質	勾 配
軟岩(風化の著しいものを除く)	60度以下 60度を超え～80度以下で高さ5m以下
風化の著しい岩	40度以下 40度を超え～50度以下で高さ5m以下
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これに類するもの	35度以下 35度を超え～45度以下で高さ5m以下

《参考》 「がけ」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をいい、小段によって上下に分離されたがけがある場合においては、下層のがけ面の下端から水平面に対して30度の角度をなす面を想定し、上層のがけ面が30度を越える場合は、その上下のがけを一体のものとする。



- (2) (1)による擁壁は、原則として鉄筋コンクリート造（2次製品を含む）、無筋コンクリート造、間知石練積造とし、建築基準法による工作物の確認済証を受けることが可能な構造とすること。・・・規則23条、規則27条
- なお、擁壁の構造についての詳細は、岐阜県開発許可の手引きを参考として検討すること。・・・運用
- (3) 擁壁の上部は、排水方向を擁壁と反対側とすること。・・・運用
- (4) 擁壁の下部には、原則として排水路を設置すること。・・・運用
- (5) 擁壁の上部に法面（人工、自然を問わず）等がある場合は、原則として平坦部を2メートル以上確保し、排水路を設置すること。・・・運用
- (6) 一連のがけでは、擁壁が2段となる構造にはしないこと。・・・運用
- (7) 上記（1）に規定する以外のがけを覆う擁壁（以下、任意擁壁という）の構造については、上記（2）による構造の他、コンクリートブロック、自然石積みなどがあるが、任意擁壁であっても安全性について配慮するものとし、構造については岐阜県開発許可の手引きのとおりとすること。・・・運用

第4章 公共施設管理者の同意等

第1節 公共施設管理者の同意と協議

1 公共施設の管理者の同意について（既存の公共施設）・・・[法32条1項](#)

(1) 目的

同意を得なければならないとされたのは、開発行為に関する工事によって既存の公共施設の機能を損なうことのないようにする必要があり、かつ、変更を伴うときはそれが適正に行われる必要があるからである。

(2) 同意を要する範囲・・・[運用](#)

同意の対象となる公共施設は、「開発行為に関係がある公共施設」とされており、これは、開発区域内にある既存の公共施設のほか、開発区域外にあって、開発区域に接続することとなる道路や、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設も含まれる。したがって、開発区域外の道路、河川等の改修を行う場合は、これらの公共施設の管理者の同意も必要である。

ア 農業用の公共施設の管理者の同意を得なければならない場合、当該水路と一体として影響を受けることとなると認められる揚水機場又はため池で当該水路と異なる者が管理するものがあるときは、水路の管理者の同意とあわせて、当該揚水機場又はため池の管理者の同意も必要である。

イ 公共施設の管理者とその用に供する土地の所有者が異なる場合には、工事に関する公共施設の用地の所有者の同意も要する。・・・[法33条14号](#)

ウ 開発行為に伴い開発区域外の河川等に排水する場合は、排水先の施設管理者の同意が必要となるが、排水施設を接続することになる水路、河川等の管理者の同意のほか、調整池を設置する場合は、河川狭小部の調査に基づき、その調査結果を含めて管理者の同意を得ること。

エ 公共施設には、いわゆる法定外公共物（赤線・青線）も含まれるため、その同意についても管理者に求めることとなる。

オ この規定により同意を得た者が公共施設に関する工事を行うときは、別途道路法第24条等の許認可を要する。

2 公共施設の管理予定者の協議について（新設する公共施設）・・・[法32条2項](#)、[令23条](#)

(1) 目的

開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事によって設置された公共施設が事業の施行後、適正な管理を確保することが必要である。このため、設置される公共施設の帰属及び管理について、あらかじめ、協議を行うこととしたものである。

(2) 協議の内容・・・[運用](#)

帰属を受ける公共施設の範囲、帰属の時期、方法、手続等について開発者との間に協議内容を明確にした協定書を締結する等法律関係の明確化を図ることが必要である。開発行為の許可申請に添付すべき協議書には、公共施設の名称、地積、帰属先、管理者及び帰属の時期を明記し、公共施設の位置については土地利用計画図に明示すること。また、本条の協議に際しては、費用負担についても併せて協議を行っておくことが妥当である。

なお、開発区域の面積が20ha以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者はあらかじめ、次に掲げる者（開発区域の面積が40ha未満の開発行為にあっては、ウ及びエに掲げる者を除く）と協議しなければならない。・・・[令23条](#)

ア 当該開発区域に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者

イ 当該開発区域を給水区域に含む水道法第3条第5項に規定する水道事業者

ウ 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第2条第1項第2号に規定する一般電気事業者及びガス事業法第2条第2項に規定する一般ガス事業者

エ 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

3 公共施設の管理、帰属について

開発行為によって設置された公共施設は、工事完了の公告の日の翌日において、原則として可児市に引き継がれるものとされている。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は法32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの管理に属するものとする。・・・[法40条](#)

ア 「他の法律に基づく管理者が別にあるとき」とは、道路法、河川法等のいわゆる公物管理法の規定に基づき、公共施設についての管理者が定まる場合である。・・・[運用](#)

イ 「法第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたとき」とは、可児市との協議の結果、開発許可を受けた者が自ら管理する場合等が考えられる。・・・[運用](#)

ウ 特にやむを得ない事情により、開発事業者が所有、管理を行なわざるを得ない場合にあっては、当該公共施設の適正な管理を開発事業者にて行うとともに、将来にわたり原則として他用途へ変更できないものとする。

・・・[運用](#)

第2節 公共施設の管理と帰属

1 公共施設の帰属について・・・**法40条**

- (1) 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により従前の公共施設が廃止された場合には、その公共施設の用に供されていた土地は、開発許可を受けた者が買収する等により必要な権原を取得すべきものであるが、代替的な機能を有する公共施設が設置される場合には、その土地と従前の公共施設の用に供する土地とが交換されるものとして整理することが事務処理のうえで便宜であると考えられるので、国有財産法及び地方公共団体の財産の処分に関する法令についての特例として定められたものである。なお、この帰属についても不動産登記法による登記が必要である。

この規定は、従前の公共施設の用に供する土地が国又は地方公共団体の所有に係る場合についてのみ適用される。民有地である場合は、開発許可を受けた者が買収等によって権原を取得する必要がある。

- (2) 開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設の用に供する土地は、公共施設を管理すべきとされた者に帰属する。(法第40条第1項の規定により国又は地方公共団体に帰属するものとされた土地及び開発許可を受けた者が自ら管理する土地を除く。)

この場合、国又は地方公共団体の機関が公共施設の管理者となる場合には、国又は地方公共団体に帰属するものとされている。

2 帰属の際の登記手続・・・**運用**

公共施設の用に供する土地の帰属手続に関しては、当該開発行為に関する工事の完了に際して、法第36条第2項又は第3項の「遅滞なく」の範囲内において、当該土地の帰属に係る嘱託登記に必要な登記承諾書、印鑑証明書等の書類の提出等当該公共施設の管理者となるべき市町村等と密接に連絡調整を図り、確実な帰属を行うこと。

工事完了手続きにあたっては、工事完了検査手続きと併行して帰属手続きを進め、帰属手続の促進を図ること。

第5章 開発行為の工事の完了

第1節 工事の完了と検査

1 完了検査

開発許可を受けた工事を完了した場合は、工事完了届を提出し、完了検査を受けなければならない。なお、検査内容には、許可に附された条件を含むものとし、公共施設に関する工事の部分、開発区域を工区に分けた場合の工区の完了についても同様とする。・・・**法36条**

- (1) 次の工事の各工程において、工事写真を撮影し、検査時において提示できるよう準備しておくものとする。また、使用材料・規格証明書等の資料を保存しておくこと。・・・**運用**

切土、盛土	転圧、段切り、盲暗渠、埋設堰堤等
擁壁	間知石（ブロック）の控長、壁体下端の厚さ、根入深、裏込コンクリートの厚さ、コーナ一部補強、裏込栗石の厚さ（上端、下端）、コンクリート基礎（幅、厚）、栗石基礎厚、床堀、鉄筋の配置、控壁
排水施設	マンホールの構造、暗渠管
調整・沈砂池	床堀、堤体出来型（本堤、垂直壁、水叩き、側壁も含む）
給水施設	給水管の敷設
舗装	路盤

- (2) 工事の完了の届出にあたっては、公共施設及び各区画の実測を行い、実測図を作成し添付するとともに、速やかに分筆登記、公共施設用地の帰属のための登記手続の準備を行うこと。また、完了時には、あらかじめ以下の実測を行い、検査時に提示できるよう準備しておくものとする。また、公共施設及び各宅地間の土地の境界には耐久性のある境界杭を設置するものとする。・・・**運用**

切土、盛土	法面長、法面勾配
擁壁	高さ、勾配、延長、壁体上端の厚さ、水抜穴の径、全面積に対する水抜穴の個数
排水施設	水路断面、流水勾配
調整・沈砂池	堤体寸法（本堤、水叩き、側壁も含む）、オリフィスの寸法及び位置、スクリーン寸法
道路	幅員、縦断勾配
その他	土質試験、透水試験、CBR試験、コンクリート強度試験等の証明書

2 中間検査・・・**運用**

調整池の施行にあたっては、床堀が終了した段階で現場検査を受けるものとする。検査にあたっては、事前床堀の出来型の測量を行い、当初の設計図書に実測値を記入したものを提出するものとする。

第2節 完了前の建築制限等

1 建築制限・・・法37条、運用

開発許可を受けた開発区域内では、工事完了公告があるまでの間は、何人も、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならないとされているが、「支障がないと認めるとき」は建築できるとされている。その場合とは、開発工事の工程上や施行上やむを得ない場合であって、以下のような事情が存すること。

- (1) 自己の居住、業務の用に供する建築物、または共同住宅、貸店舗等の将来とも事業者管理となる建築物の建築を宅地の造成と同時に行いかつ原則として敷地が1の場合で、これを切り離して施行することが不適當な場合
- (2) 開発行為に伴って設置することとなる、公園の休憩所、地区集会所等公益的施設を先行的に建設する場合
- (3) 開発行為の目的が第2種特定工作物の場合で、開発行為と特定工作物の建設を一体的に行うことがやむを得ないと認められる場合

なお、開発規模が大きい場合に、建築を急ぐ場合は本条の制限解除によらず、公共施設の完了検査又は工区別の完了検査を優先すること。また、制限の解除を申請するにあたっては、開発区域内における防災工事（仮設防災でも可の場合がある）が完了していることが必要である。

2 建築制限がかからないもの・・・法37条

法第33条第1項第14号に規定する同意を与えていない者は、自己が権利を有する土地を他の者の開発区域に含まることについての同意の意思表示をしていないため、他の者が開発許可を受けたことにより建築等の制限が課せられることは不当であるため、建築の制限はない。

第3節 開発行為の廃止

1 工事の廃止にあたっては、許可条件に附されるとおり、災害防止のための必要な工事及び工事によって損なわれた公共施設の機能を回復するための工事を施行することが必要である。届出ではあるが、これらの必要な措置が行われていることを確認できた上で、届出書類を受理することとなる。・・・法38条、運用

2 本届出が受理された場合は、開発登録簿は閉鎖される。

第6章 完了後の建築制限等

第1節 完了後の建築制限

開発許可においては、予定建築物等の用途を勘案して公共施設の種類、内容等が決定されていることから、開発区域内に予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築又は新設してはならないことになっている。このため、新築以外の改築、用途変更についても同様に用途変更の制限が適用される。・・・[法42条](#)

なお、適用の留意点は以下のとおりである。

- 1 この制限は、用途地域、特別用途区域、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た地域以外の区域について適用される。
- 2 この制限を受けるのは、開発許可を受けた者だけでなく、当該土地の区域内に新築、改築又は用途の変更を行おうとするすべての者である。
- 3 以上にかかわらず、開発区域の利便の増進または開発区域及び周辺環境の保全上支障がないとして許可（法42条1項ただし書き）、または国の機関が行うもので市と協議が成立した場合（法42条2項）はこの限りではない。

第2節 開発登録簿

開発登録簿は市において保管するものであるが、許可後において附記される事項は次のとおりである。[法46条、47条](#)

- (1) 工事完了年月日
- (2) 工事完成検査年月日
- (3) 検査済証交付年月日及び番号
- (4) 公告年月日及び番号
- (5) 法第41条第2項の許可年月日、番号及び内容
- (6) 法第42条第1項の許可年月日、番号及び内容
- (7) 変更許可年月日及び番号

第7章 その他の規定

都市計画法開発許可に関連する法令には、1～6章の他に主なものとして、次の規定がある。

1. 市街化調整区域に関する規定（法34条、43条など）
2. 不服申立てに関する規定（法50条、51条など）
3. 違反行為に関する規定（法80条、81条など）

※ 1の市街化調整区域に関する規定については、可児市が非線引き都市計画区域であることから、規定の適用はないため、全て未掲載である。また、2の不服申立て及び3の違反行為に関する規定については、通常の手引書として利用する範囲外であると想定し、未掲載としている。

開発行為にかかる手数料について

開発許可等の申請に必要な図書一覧及び様式

開発許可等の手数料

(1) 手数料

- 可児市手数料徴収条例による

(2) 都市計画法関係手数料に関する留意事項

- ① 「自己居住用」、「自己業務用」、「非自己用」の別については、次の区分のとおりである。
 - ・ 「自己居住用」とは、開発行為者が自ら自己の居住のための住宅用地として利用するものをいい、当然自然人に限られる。
 - ・ 「自己業務用」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることである。自己（法人）の工場、自己の店舗、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等共同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等が該当する。なお、分譲、賃貸に供する建築物は、これに該当しないが、店舗のごく一部を賃貸する場合は、建築物全体としては、「自己業務用」とみなせるものとする。
 - ・ 「非自己用」とは、宅地分譲（予定建築物の確定は必要）、分譲住宅、従業員住宅（寮）、賃貸住宅、貸店舗、貸事務所、貸倉庫等が該当する。
- ② 変更許可申請（法第35条の2第1項）のうち、「その他」に該当するものは以下のとおり。
 - ・ 公共施設の管理者及び土地の帰属に関する事務の変更（法第32条第2項の協議等）
 - ・ 予定建築物等の用途の変更
 - ・ 工区の変更
 - ・ 自己業務用開発（1ha以上に限る。）又は非自己用開発での資金計画の変更
 - ・ 自己業務用開発（1ha以上に限る。）又は非自己用開発での工事施行者の変更

(3) 各申請と手数料の払込みについて

- ① 手数料は、振込み用紙を発行するため、金融機関で払込み、領収書（原本確認の上返却）を持参する。
- ② 手数料は、許可手数料ではなく、審査手数料であるため、不許可処分であっても返却はない。
- ③ 各申請は、①による手数料の払込みを確認のうえ、受付する（書類については審査に不十分な書類でない限り受付はできるものとする）。
- ④ 手数料は、設計変更、区域編入、その他変更をすべて合算した金額とする。

可児市開発行為等許可申請手数料納付済確認書

納付者		住所	開発面積		敷地	㎡
開発行為地 (建築行為地)				ちょう付金額	円	
条文	内容	面積	金額	領収済納付書写し貼付欄		
都市計画法 第29条第1項	自己居住用 (自己業務用) [非自己用]	0.1ha未満	8,600 (13,000) [86,000]			
		0.1ha以上 0.3ha未満	22,000 (30,000) [130,000]			
		0.3ha以上 0.6ha未満	43,000 (65,000) [190,000]			
		0.6ha以上 1ha未満	86,000 (120,000) [260,000]			
		1ha以上 3ha未満	130,000 (200,000) [390,000]			
		3ha以上 6ha未満	170,000 (270,000) [510,000]			
		6ha以上 10ha未満	220,000 (340,000) [660,000]			
		10ha以上	300,000 (480,000) [870,000]			
		第35条の2 第1項	設計変更			
区域編入	0.1ha未満		編入区域の面積に応じて上記の額。ただし、上記未満の面積は次の額 8,600 (13,000) [86,000]			
			その他	10,000		
第41条第2項			46,000			
第42条第1項			26,000			
第45条	自己居住用		1,700			
	自己業務用	1ha未満	1,700			
		1ha以上	2,700			
非自己用		17,000				
許可等の証明	上記の許可等を受けた旨の証明	1通につき	350			
第47条第4項	開発登録簿の写	1通につき	470			
都市計画法施行規則第60条	適合証明書交付申請	1通につき	1,800			

- 1 第35条の2においては、それぞれを合算した額とする。ただし、その額が87万円を超えるときは、87万円とする。
 2 ※欄は、記入しないで下さい。

開発許可等の申請に必要な図書一覧

都市計画法第 29 条の開発行為許可、第 35 条の 2 の変更許可申請（正副各 1 部）

図書の名称	明示すべき事項	縮尺（様式）	備考	新規許可申請			根拠法令
				自己居住用	自己業務用	自己用以外	
開発行為許可申請書		規則（別記様式第二）		○	○	○	・規則第 16 条第 1 項
開発行為変更許可申請書		市細則（第 6 号様式）	変更箇所一覧表を添付のこと。	—	—	—	・市細則第 3 条
設計説明書	<ul style="list-style-type: none"> 設計の方針 開発区域（開発区域を工区に分けた場合は、開発区域及び工区）内の土地の状況 土地利用計画 公共施設の整備計画（公共施設の管理者となるべき者及び公共用地の帰属に関する事項を含む。） 	市細則（第 3 号様式）		×	○	○	<ul style="list-style-type: none"> 規則第 16 条第 2 項、第 3 項 市細則第 2 条第 2 項
開発区域位置図	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域の位置 主要道路、主要交通機関の名称及びそれからの経路 排水先の河川への系路 学校、その他目標となる地物及び方位 	1/50,000 以上	地形図であること。正本のみに添付。	○	○	○	<ul style="list-style-type: none"> 規則第 17 条第 1 項第 1 号 同条第 2 項
開発区域図	<ul style="list-style-type: none"> 方位 地形 開発区域の区域（境界赤枠） 行政区域界、町又は字界、都市計画区域界 土地の地番及び形状 	1/2,500 (1/3,000) 以上	正本のみに添付。	○	○	○	<ul style="list-style-type: none"> 規則第 17 条第 1 項第 2 号 同条第 3 項
現況図	<ul style="list-style-type: none"> 方位 開発区域の境界（赤枠） 標高差を示す等高線 植生区分 建築物及び既存擁壁等の工作物の位置及び形状 開発区域内及び開発区域周辺の道路、公園、緑地、広場、河川、道路、取水施設その他公共施設並びに官公署、文教施設その他公益施設の位置及び形状 令第 28 条の 2 第 1 号に規定する樹木及び樹木集団の位置 令第 28 条の 2 第 2 号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の位置 道路種別（建築基準法第 42 条 1 項 1 号等）、道路幅員 	1/2,500 (1/3,000) 以上	<p>1 等高線は、2m の標高差を示すものであること。</p> <p>2 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあては、規模が 1ha 以上の開発行為について記載すること。 正本のみに添付。</p>	○	○	○	・規則第 16 条第 2 項、第 4 項
土地の公図（字絵図）の写し	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域の境界（赤枠） 土地の地番及び形状 開発区域の隣接地までの範囲 		法務局保管の公図申請日より 3 ヶ月以内のものを正本のみに添付。	○	○	○	・市細則第 2 条第 1 号
実測図に基づく公共施設の新旧対照図	<ul style="list-style-type: none"> 方位及び開発区域の境界 既存、新設の公共施設の位置及び対照番号 色別は次のとおり（新設）（既存）（廃止） <p>道路 茶 赤 黄 水路 緑 青 空</p>	1/500 以上	既存公共施設がある場合に限る。正本のみに添付。	×	○	○	・市細則第 2 条第 2 項

図書の名称	明示すべき事項	縮尺（様式）	備考	新規許可申請			根拠法令
				自己居住用	自己業務用	自己用以外	
土地利用計画平面図	<ul style="list-style-type: none"> ・ 方位、開発区域の境界及び工区界 ・ 公園、緑地、広場の位置、形状、面積、出入口及びさく又はへの位置 ・ 開発区域内外の道路の位置、形状及び幅員、種別（建築基準法第42条1項1号等） ・ 排水施設の位置、形状及び水の流れの方向 ・ 都市計画施設又は地区計画に定められた施設の位置、形状及び名称 ・ 消防水利の位置及び形状 ・ 遊水池（調整池）の位置及び形状（多目的利用の場合にあつては、専用部分と多目的利用部分の区分） ・ 河川その他の公共施設の位置及び形状 ・ 予定建築物の敷地の形状及び面積 ・ 敷地に係る予定建築物の用途 ・ 公益的施設の位置、形状、名称及び面積 ・ 樹木又は樹木の集団の位置 ・ 緩衝帯の位置、形状及び幅員 ・ のり面（がけを含む）の位置及び形状 ・ 擁壁の位置及び種類 	1/1,000 以上	土地利用計画別に色塗りをすること。	○	○	○	・ 規則第16条第2項、第4項
造成計画平面図	<ul style="list-style-type: none"> ・ 方位、開発区域の境界及び工区界 ・ 切土又は盛土をする土地の部分（色別は切土＝茶色、盛土＝緑色） ・ 擁壁の位置、種類及び高さ ・ のり面（がけを含む）の位置及び形状 ・ 道路の中心線、延長、幅員、勾配及び交差点の計画高 ・ 遊水池（調整池）の位置及び形状 ・ 予定建築物等の敷地の形状及び計画高 	1/1,000 以上	<p>1 小規模開発の場合は、土地利用計画図と合わせ図示してもよい。</p> <p>2 切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講ずるものがあるときは、その部分を図示すること。</p>	○	○	○	・ 規則第16条第2項、第4項
造成計画断面図	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発区域の境界 ・ 切土又は盛土をする前後の地盤面（色別は切土＝茶色、盛土＝緑色） ・ 擁壁、がけの位置 ・ 計画地盤高 	1/1,000 以上	高低差の著しい箇所について作成すること。	○	○	○	・ 規則第16条第2項、第4項

図書の名称	明示すべき事項	縮尺（様式）	備考	新規許可申請			根拠法令
				自己居住用	自己業務用	自己用以外	
排水施設計画平面図	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界 ・遊水池（調整池）の位置及び形状 ・都市計画施設に定められた排水施設の位置、形状及び名称 ・道路側溝その他の排水施設の位置、形状及び種類 ・配水管の勾配及び管径 ・人孔の位置及び人孔間距離 ・水の流れの方向 ・吐口の位置 ・放流先河川又は水路の名称、位置及び形状 ・予定建築物等の敷地の形状及び計画高 ・道路、公園その他の公共施設の敷地の計画高 ・のり面（がけを含む）又は擁壁の位置及び形状 	1/500 以上		○	○	○	・規則第 16 条第 2 項、第 4 項
給水施設計画平面図	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界 ・給水施設の位置、形状、内のり寸法 ・取水方法 ・消火栓の位置 	1/500 以上	小規模開発の場合は、排水施設計画平面図に合わせてよい。	×	○	○	・規則第 16 条第 2 項、第 4 項
がけの断面図	<ul style="list-style-type: none"> ・がけの高さ、勾配及び土質（土質の種類が 2 以上であるときは、それぞれの土質及びその地質の厚さ） ・切土又は盛土をする前の地盤面 ・小段の位置及び幅 ・石張、芝張、モルタルの吹付等のがけ面の保護の方法 	1/50 以上	切土の土地の部分に生ずる高さ 2m を超えるがけ、盛土の土地の部分に生ずる高さが 1m を超えるがけ、又は切土と盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さが 2m を超えるがけについて作成すること。	○	○	○	・規則第 16 条第 2 項、第 4 項
擁壁の断面図	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁の寸法及び勾配 ・擁壁の材料の種類及び寸法 ・裏込めコンクリートの寸法 ・透水層の位置及び寸法 ・擁壁を設置する前後の地盤面 ・基礎地盤の土質 ・基礎ぐいの位置、材料及び寸法 	1/50 以上	原則として、構造計算書を添付する。（高さが 1m 以上の擁壁。ただし、練積造は除く。）				・規則第 16 条第 2 項、第 4 項
公共施設の管理者の同意書	（法第 32 条に規定する同意を得たことを証する書面）	参考様式 4・5	写しの添付でよい。	○	○	○	・法第 30 条第 2 項
公共施設の管理者等との協議書	（法第 32 条に規定する協議の経過を示す書面）	参考様式 6～9	副本は写しの添付でよい。	×	○	○	・法第 30 条第 2 項
開発行為施行に関する同意状況調査書		市細則（第 4 号様式）		○	○	○	・市細則第 2 条第 3 項

図書の名称	明示すべき事項	縮尺（様式）	備考	新規許可申請			根拠法令
				自己居住用	自己業務用	自己用以外	
開発行為施行同意書	（法第33条第1項第14号に規定する施行の妨げとなる権利を有する者の同意を得たことを証する書面）		原則として使用印は実印とし印鑑証明書（同意時のもの）を添付すること。 正本のみに添付。	○	○	○	・規則第17条第1項第3号
開発区域内の土地の登記簿謄本			申請時より3ヶ月以内のものを添付。 副本は写しでよい。	○	○	○	・市細則第2条第1項1号
資金計画書	収支計画、年度別資金計画 添付資料—融資証明書、預金残高証明書等の裏付け資料	規則（別記様式第三）	自己の業務用は、開発区域の面積が1ha以上の場合に添付すること。 正本のみに添付。	×	○	○	・規則第15条第4号 ・同第16条第5項
申請者の資力及び信用に関する申告書	添付書類 ・法人の登記事項証明書（個人の場合は住民票の写し又は住民票記載事項証明書） ・納税証明書 法人の場合（都道府県税…事業税 個人の場合（都道府県税…事業税） ・宅地建物取引業の免許証の写し（分譲の場合）	市細則（第1号様式）	自己の業務用は、開発区域の面積が1ha以上の場合に添付すること。 正本のみに添付。	×	○	○	・市細則第2条第1項2号
工事施行者の能力に関する申告書	添付書類 ・法人の登記事項証明書（個人の場合は住民票の写し又は住民票記載事項証明書） ・納税証明書（申請者の資力及び信用に関する申告書の添付書類と同じ） ・建設業の有効な許可があることを示す資料（国土交通省が提供する「建設業者・宅建業者等企業情報検索システム」を活用した資料等）	市細則（第2号様式）	1 工事施行者とは、開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施工する者をいう。 2 自己の業務用は、開発区域の面積が1ha以上の場合に添付すること。 正本のみに添付。	×	○	○	・市細則第2条第1項3号
工事設計者の資格に関する調査書	添付書類 ・卒業証明書 ・経歴証明書	市細則（第5号様式）	開発区域の面積が1ha以上の場合に添付すること。 正本のみに添付。	○	○	○	・法第31条 ・規則第17条第1項第4号 ・規則第19条 ・市細則第2条第4項
開発登録簿		市細則（第13号様式）	綴じ込まないこと 正本のみに添付。	○	○	○	・市細則第12条第1項
その他市長が必要と認める図書	従前の許可書の写し		正本のみに添付。	—	—	—	・市細則第2条第1項第4号
	道路縦断面図	・測点、勾配、計画高、地盤高、単距離、追加距離、縦断面曲線、平面曲線	1/500以上	×	○	○	・同上
	道路横断面図	・舗装の構成及び詳細 ・雨水柵及び取付管の形状 ・道路側溝の位置、形状及び寸法 ・埋設管の位置 ・道路幅員 ・横断勾配	1/50以上	×	○	○	・同上

図書の名称	明示すべき事項	縮尺（様式）	備考	新規許可申請			根拠法令	
				自己居住用	自己業務用	自己用以外		
その他市長が必要と認める図書	排水施設縦断図	・マンホール記号、マンホールの種類、位置及び深さ、排水渠勾配、マンホール間距離、管径、土被り、計画地盤高、地盤高、管底高	1/500 以上	20ha 以上は、別に終末処理施設の図書を添付すること。	○	○	○	・同上
	排水施設構造図	・構造詳細図（開渠、暗渠、落差工、マンホール、雨水樹、吐口、泥溜）	1/50 以上		○	○	○	・同上
	防災工事計画平面図	・方位、等高線、計画道路の位置、段切位置 ・ヘドロ除去の位置及び深さ ・防災施設の位置、形状、寸法及び名称 ・土砂流出防止（流土止め）計画 ・工事中の雨水排水経路 ・防災措置の時期及び期間	1/1,000 以上		○	○	○	・同上
	防災施設構造図		1/100 以上		○	○	○	・同上
	流量計算書			正本のみに添付。	○	○	○	・同上
	防火水槽構造図		1/50 以上		○	○	○	・同上
	委任状			申請の委任をした場合に限る。	○	○	○	・同上
	開発行為施行同意書	(例) 排水管を隣地に埋設する場合、造成後さらに隣地に及ぼす影響があると認められるときの隣地土地所有者の同意				○	○	○

注意 1 公共施設に関する同意書、協議書等該当するものがない場合は、添付不要

2 設計図・計算書には、作成者が記名すること。（規則第 16 条第 6 項）

都市計画法第 36 条の工事完了届 (正本のみ)

図書の名称	説明	縮尺 (様式)	備考	根拠法令
工事完了届出書	開発行為に関する工事を完了したとき	規則 (別記様式第四)		規則第 29 条
公共施設工事完了届出書	開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したとき	規則 (別記様式第五)		同上
造成確定平面図 確定測量図				
土地利用計画図	兼用可	1/1,000 以上		
公共施設表示図	確定測量図上に表示可			
完成写真	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の全景 (開発区域界朱書) 及び構造物の位置、形状等がわかるもの ・開発面積が 5 ha 以上のものについては、原則として、航空写真とすること。 			
工事写真	<ul style="list-style-type: none"> ・本編第 6 章第 1 節 1 完了検査 (1) によること。 ・A 4 版台紙に貼付すること。 			
その他知事が必要と認める書類	開発許可書、変更許可書の写し等			

都市計画法第 37 条の建築制限解除承認申請 (正副各 1 部)

図書の名称	説明	縮尺 (様式)	備考	根拠法令
承認申請書	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物又は特定工作物を開発工事中に建築又は建設しなければならない理由を具体的に詳しく記載すること。(理由書として別紙可) 	市細則 (第 8 号様式)		市細則第 6 条
附近見取図		1/10,000 以上	正本のみに添付。	市細則第 6 条第 1 号
現況平面図	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の地形、道路、排水施設等と建築物等との関係を明示すること。 	1/3,000 以上	正本のみに添付。	市細則第 6 条第 2 号
建築物の平面図	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の用途を明示すること。 	1/200 以上		市細則第 6 条第 3 号
特定工作物の平面図	<ul style="list-style-type: none"> ・特定工作物の用途を明示すること。 	1/1,000 以上		同上
その他市長が必要と認める図書	(例示) 工事中現況平面図、断面詳細図	1/50 以上		市細則第 6 条第 4 号
許可書の写し	<ul style="list-style-type: none"> ・開発許可書、変更許可書の写し等 		正本のみに添付。	同上
現況写真	<ul style="list-style-type: none"> ・現況図の内容を把握できるもの 		正本のみに添付。	同上

都市計画法第 38 条の開発行為に関する工事の廃止届（正副各 1 部）

図書の名称		説明	縮尺（様式）	備考	根拠法令
開発行為に関する工事の廃止の届出書			規則（別記様式第八）		規則第 32 条
廃止の理由書				正本のみに添付。	市細則第 7 条第 1 号
現況図		・廃止の時の土地の地形等を明示した平面図、横断面図、縦断面図	1/3,000 以上	正本のみに添付。	市細則第 7 条第 2 号
工事関係施設等の構造図				正本のみに添付。	市細則第 7 条第 3 号
廃止に伴う防災工事等の設計説明書及び設計図				工事の途中において廃止する場合	市細則第 7 条第 4 号
その他市長が必要と認める図書	現況写真	・現況図の内容を把握できるもの		正本のみに添付。	
	許可書の写し	・開発許可書、変更許可書の写し等		正本のみに添付。	

都市計画法第 41 条の建築物の建ぺい率等についての特例許可申請（正副各 1 部）

図書の名称		説明	縮尺（様式）	備考	根拠法令
特例許可申請書			市細則（第 9 号様式）		市細則第 8 条
附近見取図			1/10,000 以上	正本のみに添付。	同上
現況平面図		・土地の地形、道路、排水施設等と建築物等との関係を明示すること。	1/3,000 以上	正本のみに添付。	同上
建築物の平面図		・建築物の用途を明示すること。	1/200 以上		同上
その他市長が必要と認める図書	許可書の写し	・開発許可書、変更許可書の写し等			同上
	その他の図書	(例示) 建築物立面図	(1/200 以上)		同上

都市計画法第 42 条の開発許可を受けた土地における建築等の許可申請（政府区画 1 部）

図書の名称		説明	縮尺（様式）	備考	根拠法令
許可申請書			市細則（第 10 号様式）		市細則第 9 条
附近見取図			1/10,000 以上	正本のみに添付。	同上
現況平面図		・土地の地形、道路、排水施設等と建築物等との関係を明示すること。	1/3,000 以上	正本のみに添付。	同上
建築物の平面図		・建築物の用途を明示すること。	1/200 以上		同上
特定工作物の平面図		・特定工作物の用途を明示すること。	1/1,000 以上		同上
その他市長が必要と認める図書	理由書			正本のみに添付。	同上
	許可書の写し	開発許可書、変更許可書の写し等		正本のみに添付。	同上
	その他の図書	(例示) 建築物立面図	(1/200 以上)	正本のみに添付。	同上

都市計画法第 44 条の許可に基づく地位承継届（正副各 1 部）

図書の名称	説明	縮尺（様式）	備考	根拠法令
地位承継届出書	承継の理由は別紙の理由書でも可	市細則（第 11 号様式）		市細則第 10 条
承継を証する書類	戸籍謄本、法人の場合は登記簿謄本		正本のみに添付。	同上
理由書			正本のみに添付。	

都市計画法第 45 条の許可に基づく権利譲渡の地位承継承認申請（正副各 1 部）

図書の名称	説明	縮尺（様式）	備考	根拠法令
地位承継承認申請書		市細則（第 12 号様式）		市細則第 11 条
開発行為に関する権原を取得したことを証する書類	土地の売買契約書、土地の登記簿謄本等		正本のみに添付。	同上
規則第 16 条第 5 項に規定する資金計画書			正本のみに添付。	
法第 33 条第 1 項第 12 号に規定する申請者の資力及び信用に関する書類	承継を承認するか否かの判断の基準は、主として、申請者が適法に当該開発区域内の土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権原を取得しているかどうか、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かどうかによる。		正本のみに添付。	
法第 33 条第 1 項第 14 号に規定する相当数の同意を得たことを証する書類			正本のみに添付。	
法第 32 条に規定する公共施設管理者の同意を得たことを証する書面及び協議の経過を示す書面			正本のみに添付。	
理由書			正本のみに添付。	

都市計画法施行規則第 60 条に基づく適合証明書交付申請（正副各 1 部）

該当 条文 図書名	法第 29 条					法第 37 条		法第 41 条	法第 42 条		法第 53 条		説明	
	第 1 項		第 1 号	・ 2 ・ 3 ・ 8 ・ 9 10 11 号	4 ・ 5 ・ 6 ・ 7 号	第 1 号 (承認済)	第 2 号	第 2 項 (許可済)	第 1 項 (許可済)	第 2 項	第 1 項 (許可済)	第 1 項 ただし書		
	許可済	欄外※1 その他は												
交付申請書	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	市細則（第 17 号様式）	
事業計画書	事業計画説明書		○	○	○								事業の目的、利用及び管理形態、適用除外になる理由（具体的に記載）	
	土地利用計画図	○	○	○	○								縮尺 1/1,000 以上とし、方位、開発区域、建築敷地の境界（朱書）、工区界、予定建築物等の敷地の形状及び配置	
	建築物等の平面	○	○	○	○							○	用途別面積表、建築面積、延べ面積、建ぺい率、容積率	
現況図		○	○	○	○							○	縮尺 1/2,500 以上とし、方位、地形（等高線は 2m の標高差を示すもの）、開発区域、建築敷地の境界（朱書）	
土地登記簿謄本（原本）		○	○	○	○							○	申請時より 3 ヶ月以内のものを添付。副本は写しでよい。	
その他市長が必要と認める図書	附近見取図		○	○	○							○	縮尺 1/10,000 以上とし、方位、開発区域（建築敷地）とその位置、主要道路、主要交通機関からの経路、名称、その他目標となる地物	
	区域図		○	○	○							○	縮尺 1/2,500 以上とし、方位、地形、開発区域、建築敷地の境界（朱書）	
	造成計画断面図		○										縮尺 1/1,000 以上とし、切土（茶色）又は盛土（緑色）をする前後の地盤面、擁壁、がけの位置	
	土地の公図の写		○	○	○	○						○	建築敷地の境界（朱書）	
	農林漁業従事者である旨の証明書				○								○	
	農地転用許可書の写し				○	○							○	
	現況写真	○	○	○										
その他	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	資金計画、管理法令、設置者の資格（免許証の写し等）、罹災証明書、協議書の写し、許可書、変更許可書の写し等	

※ 1 開発許可を受けていないもので、開発行為のないもの。

※ 注 副本は、原則として正本と同じものを作成（ただし、証明書等については写し可）

別記様式第二（施行規則第16条関係）

開 発 行 為 許 可 申 請 書

都市計画法第29条第1項の規定により、開発行為の許可を申請します。

年 月 日

可児市長 様

申請者住所氏名

(名称及び代表者名)

開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	(仮換地)	
	2 開発区域の面積	公 簿 実 測	m ² m ²
	3 予定建築物等の用途		
	4 工事施行者住所氏名		
	5 工事着手予定年月日	年 月 日	
	6 工事完了予定年月日	年 月 日	
	7 自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	自己の居住の用、自己の業務の用、その他	
	8 用途地域等の区分		
	9 その他必要な事項		
※ 受 付			※ 備 考

(注) 裏面の記入方法を参照してください。 連絡先 電話 () -

開発行為許可申請書の記入方法

1 欄は、開発場所の地名地番（土地改良区域内・土地区画整理事業区域内であれば旧地番と仮換地番）を記入してください。

2 欄は、土地登記簿の地積及び実測面積を記入してください。

3 欄は、予定建築物の用途、利用目的等を詳しく記入してください。

(1) 予定建築物の用途は建築基準法上の用途と整合してください。また、用途地域において制限される要件（床面積、危険性の有無、原動機的能力など）がある場合は（ ）内に併記してください。

(2) 分譲住宅、賃貸住宅、従業員住宅等の場合は、区画数、棟数及び戸数まで併記してください。

(例) 専用住宅、専用住宅（共同建 1 棟 10 戸）、専用住宅（長屋建 1 棟 4 戸）

専用住宅（分譲住宅 10 区画 10 棟 10 戸）

専用住宅（従業員住宅 3 区画 3 棟 3 戸）、店舗（飲食店）併用住宅

工場（自動車修理・〇〇馬力・〇〇㎡）、倉庫（建築資材倉庫）等

4 欄は、工事を直接行う者を記入し、自分で行うときは「直営」と記入してください。

7 欄は、該当事項を□で囲んでください。

(例) 自己の居住の用……開発行為者が自ら自己の居住のための住宅用地として利用するもの

自己の業務の用……自己（法人）の工場、自己の店舗、ホテル、旅館等

その他……宅地分譲、分譲住宅、従業員住宅（寮）、賃貸住宅、貸店舗、貸事務所
貸倉庫等

8 欄は、行為地が都市計画法により現在指定されている用途地域等を記入してください。

(例) 第 1 種低層住居専用地域、準住居地域

9 欄は、開発行為の内容を審査するにあたって参考となる事項等を記入してください。

(例) 農地法第 5 条許可申請中、森林法第 10 条の 2 許可申請中等

(注) 1 添付する設計図書には、設計者の記名をしてください。

2 ※印欄は、記入しないでください。

3 この申請書は、正本 1 部及び副本 1 部を提出してください。

資金計画書

1 収支計画

(単位 千円)

科 目		金 額
収 入		
支 出		

2 年度資金計画

(単位 千円)

科 目		年 度					計
		年度	年度	年度	年度	年度	
収 入							
支 出							
借入金の借入先							

工 事 完 了 届 出 書

年 月 日

可児市長 様

住 所
届出者
氏 名

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

記

1 工事完了年月日	年 月 日
2 工事を完了した開発 区域又は工区に含まれる 地域の名称	
※ 検 査 年 月 日	年 月 日
※ 検 査 済 証 番 号	年 月 日 第 号
※ 工事完了公告年月日	年 月 日
※ 受 付	※ 備 考

(注) 1 ※印の欄は記入しないでください。
なお、届出書には、確定測量図、現場写真を添付してください。

公 共 施 設 工 事 完 了 届 出 書

年 月 日

可児市長 様

住 所

届出者

氏 名

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

記

1 工事完了年月日	年 月 日
2 工事を完了した開発 区域又は工区に含まれる 地域の名称	
3 工事を完了した公共施設	
※ 検 査 年 月 日	年 月 日
※ 検 査 済 証 番 号	年 月 日 第 号
※ 工事完了公告年月日	年 月 日
※ 受 付	※ 備 考

（注） 1 ※印の欄は記入しないでください。
なお、届出書には、確定測量図、現場写真を添付してください。

開 発 行 為 に 関 す る 工 事 の 検 査 済 証

第 号

年 月 日

可児市長

下記の開発行為に関する工事は、 年 月 日検査の結果、都市計画法第 29 条第 1 項の規定による開発許可の内容に適合していることを証明します。

記

1 開発許可番号 (変更許可番号)	年 月 日付 可児市指令 第 号 (年 月 日付 可児市指令 第 号)
2 開発区域又は工区に含まれる地域の名称	
3 許可を受けた者の住所及び氏名	
4 予定建築物等の用途	

(教示) 建築物を建築する場合には、建築基準法第 6 条の規定による建築確認を受けてください。

公 共 施 設 に 関 す る 工 事 の 検 査 済 証

第 号
年 月 日

可児市長

下記の公共施設に関する工事は、 年 月 日検査の結果、都市計画法第 29 条第 1 項の規定による開発許可の内容に適合していることを証明します。

記

1 開発許可番号 (変更許可番号)	年 月 日付 可児市指令 第 号 (年 月 日付 可児市指令 第 号)
2 工事を完了した公共施設 が存する開発区域又は工 区に含まれる地域の名称	
3 工事を完了した公共施設	
4 許可を受けた者の住所及 び氏名	

(教示) 建築物を建築する場合には、建築基準法第 6 条の規定による建築確認を受けてください。

開発行為に関する工事の廃止の届出書

年 月 日

可児市長 様

住 所
届出者
氏 名

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

記

1 開発行為に関する工事を廃止した年月日	年 月 日
2 開発行為に関する工事の廃止に係る地域の名称	
3 開発行為に関する工事の廃止に係る地域の面積	
※ 受 付	※ 備 考

(注) 1 ※印の欄は記入しないでください。

2 添付書類：位置図、開発許可書及び変更許可書の写、廃止の理由書、現況図
工事関係施設等の構造図、防災工事等の設計説明書及び設計図、現況写真

第1号様式（第2条関係）

申請者の資力及び信用に関する申告書

可児市長 様

都市計画法第33条第1項第12号に規定する申請者の資力及び信用について、次のとおり申告します。

年 月 日

申請者 住所氏名
(名称及び代表者名)
(電話)

法令による登録				設立年月日	
資 産	資本金			払い込資本金	
	主たる取引銀行				
	前年度	法人税又は所得税 (国税)	事業税	固定資産税	
	納税額				
主 役 員 た 経 る 歴	職 名	氏 名	年齢	在社年数	資格・免許その他公職等
従 業 員 数		事務職	人	技術職	人
宅 事 地 造 業 成 等 の 歴	工事の名称	工事施行者	工 事 場 所	面 積	施 工 年 度
そ の 他	この事業に対する保証人など資力及び信用に関する特記事項				

工事施行者の能力に関する申告書

可児市長 様

都市計画法第33条第1項第13号に規定する工事施行者の工事施行能力について、次のとおり申告します。

年 月 日

申請者 住所氏名
(名称及び代表者名)
(電話)

法令による登録		設立年月日	
		資本金	
		主たる取引銀行	

建設業法第26条 による主任技術者	住所 氏名 (電話)
----------------------	----------------

従業員数	事務	技術	労務	前年度	法人税又は所得税	事業税	固定資産税
				納税額			

申請関係する者の職歴 に直接	職名	氏名	年齢	在社年数	資格・免許学歴その他

宅の地事 造業成 等歴	工事の名称	工事施行者	工事場所	面積	施工年度

上記のとおり相違ありません。

年 月 日

工事施行者 住所氏名
(名称及び代表者名)

設 計 説 明 書

工 事 名		施行地面積	m ²						
設 計 の 方 針	1 事業の目的 2 土質の状況とその整理の方針 3 設計上特に留意した事項								
土 地 の 現 況	区 分	宅 地	農 地	山 林	そ の 他	小 計	公 共 用 地	計	
	面 積								m ²
	割 合								%
土 利 用 地 計 の 画	区 分	宅 地	公共施設用地		その他用地		計		
	面 積						m ²		
	割 合						%		

※ 土地の面積は、土地求積図面積を記載して下さい。

公 共 施 設 の 設	区分	幅員	延長	面積	割合	管理者と なるべき者	土地の帰属	備考	
	道 路 施 設					%			
整 備 計 画	区分	規模		割合	管理者と なるべき者	土地の帰属	備考		
	公園緑地施設	ヶ所 m ²							
	給水施設	m ² m ²							
	排水施設	m ² m ²							
	汚水処理施設	m ²							
	その他の施設								

※ 備考欄には、新旧対照図番号を記入して下さい。

開発行為施行に関する同意状況調査書

可児市長 様

年 月 日付けで申請した都市計画法第29条第1項の許可申請にあたり、当該開発区域内の土地について、次のとおり同意を得ています。

年 月 日

申請人 住所氏名
(名称及び代表者名)

権利の内容		総 数		同意を得た数		同意を得られない数	
		人 員	面 積	人 員	面 積	人 員	面 積
土 地	所 有 権	人	㎡	人	㎡	人	㎡
	永 小 作 権						
	地 上 権						
	賃 借 権						
	質 権						
	抵 当 権						
	先 取 特 権						
	そ の 他 ()						
小 計							
工 物	所 有 権						
	賃 借 権						
	質 権						
	抵 当 権						
	先 取 特 権						
	そ の 他 ()						

この調査書には、当該土地の全部について記入のこと。同意を得た者については、契約書又は同意書の写しを添付すること。また、公共用地の予定地については、特に公共用地としての使用に同意する旨を明らかにすること。

工事設計者の資格に関する調査書

可児市長 様

都市計画法第31条に規定する設計者の資格について、次のとおり都市計画法施行規則第19条第 号に該当する有資格者であります。

年 月 日

申請者 住所氏名
(名称及び代表者名)

ふりがな 氏 名					年 月 日 生
現 住 所					
最 終 学 歴	大学 学校 科 卒業 年 月				
資 格 免 許					
実 務 経 歴	勤務先の名称	職 務 の 内 容		期 間	年 数
設 計 経 歴	事 業 名	工事施行者名	場 所	面 積	期 間
				m ²	
上記のとおり相違ありません。 <div style="text-align: center;"> 年 月 日 設計者 住 所 氏 名 </div>					

開発行為変更許可申請書

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

年 月 日

可児市長 様

申請者 住所氏名
 (名称及び代表者名)
 (電話)

開 発 行 為 の 変 更 の 概 要	1 開発区域に含まれる 地域の地番地名	前				
		後				
	2 開発区域の面積	前	公簿	m ²	実測	m ²
		後	公簿	m ²	実測	m ²
	3 予定建築物の用途	前				
	後					
4 工事施行者の住所氏名	前	(電話 -)				
	後	(電話 -)				
5 其他必要な事項						
開 発 許 可 の 年 月 日 及 び 許 可 番 号 (変 更)	平成 年 月 日 可児市指令 第 号 ()					
変 更 の 理 由						
※ 受 付	※ 備 考					

※印欄は、記入しないで下さい。 連絡先
 (注)裏面の記入方法を参照として下さい。 (電話 -)

開発行為変更許可申請書の記入方法

1 欄から 4 欄の「前」「後」は、変更前、変更後の内容を対照させて記入してください。

1 欄は、開発場所の地名地番（土地改良区域内・土地区画整理事業区域内であれば旧地番と仮地番）を記入してください。

2 欄は、土地の登記事項証明書の地積及び実測面積を記入してください。

3 欄は、予定建築物の用途、利用目的等を詳しく記入してください。

(1) 予定建築物の用途は建築基準法上の用途と整合してください。また、用途地域において制限制限される要件（床面積、危険性の有無、原動機的能力など）がある場合は（ ）内に併記してください。

(2) 分譲住宅、賃貸住宅、従業員住宅等の場合は、区画数、棟数及び戸数まで併記してください。

（例）専用住宅、専用住宅（共同建 1 棟 10 戸）、専用住宅（長屋建 1 棟 4 戸）

専用住宅（分譲住宅 10 区画 10 棟 10 戸）

専用住宅（従業員住宅 3 区画 3 棟 3 戸）、店舗（飲食店）併用住宅

工場（自動車修理・〇〇馬力・〇〇㎡）、倉庫（建築資材倉庫）等

4 欄は、工事を直接行う者を記入し、自分で行うときは「直営」と記入してください。

5 欄は、開発行為変更の内容を審査するにあたって参考となる事項を記入してください。

（例）農地法第 5 条許可申請中、森林法第 10 条の 2 許可申請中等

「開発許可の年月日及び許可番号」欄は、変更許可がある場合は、変更許可の年月日及び変
番号も記入してください。

「変更の理由」の欄は、変更の必要に至った具体的な理由を記入してください。（別紙可）

(注 1 開発行為の変更の概要（「その他必要な事項」を除く。）は、変更前の欄は全部記入し、
変更後の欄は変更のある部分のみ記入してください。

2 添付する設計図書には、設計者の記名をしてください。

3 開発許可書の写を添付して下さい。

4 ※印欄は、記入しないでください。

5 この申請者は、正本 1 部及び副本 1 部を提出してください。

開 発 行 為 変 更 届 出 書

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

年 月 日

可児市長 様

申請者 住所氏名
(名称及び代表者名)
(電話)

開 発 行 為 の 概 要	1	開発区域に含まれる 地域の地名、地番		
	2	開発区域の面積	公簿 実測	m ² m ²
	3	予定建築物等の用途		
	4	その他必要な事項		
変 更 に 係 る 事 項				
変 更 の 理 由				
開 発 許 可 の 年 月 日 及 び 許 可 番 号 (変 更)		年 月 日	可児市指令 第 号	()
※ 受 付		※ 備 考		

※印欄は記入しないで下さい。 連絡先
(注)裏面の記入方法を参考にして下さい。 (電話)

開発行為変更届出書の記入方法

- 1 開発行為の概要のうち、1 欄から 3 欄は、許可書に基づき記入してください。4 欄は、参考となる事項（他の法令による届出等を要する場合には、その手続きの状況等）を記入してください。
- 2 「変更に係る事項」の欄は、変更前及び変更後の内容を対照させて記入してください。
- 3 「変更の理由」の欄は、変更の必要に至った具体的な理由を記入してください。
- 4 「開発許可の年月日及び許可番号」の欄は、変更許可がある場合は、変更許可の年月日及び許可番号も記入してください。

- (注) 1 土地利用計画に変更がある場合は、土地利用計画平面図を添付してください。添付する設計図書には、設計者の記名をしてください。
- 2 開発許可書の写しを添付してください。
 - 3 ※印欄は記入しないでください。
 - 4 この届出書は、正本 1 部と副本 1 部を提出してください。

都市計画法第37条第1号の規定による
建築又は建設の承認申請書

可児市長 様

都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けて工事中の次の土地において、建築物を建築又は工作物を建設したいので都市計画法第37条第1号の承認申請をします。

年 月 日

申請者 住所氏名
(名称及び代表者名)
(電話)

開発許可番号及び 許可年月日	可児市指令 第 号 年 月 日
開発行為の許可を受けた者	住所 氏名
建築物又は工作物を開発 工事中に建築又は建設し なければならない理由	
建築物又は工作物の内容	
建築物又は工作物の施行者	住所 氏名 (名称及び代表者名)
建築物又は工作物の施行期間	承認の日から 年 月 日まで
その他参考事項	

上記建築物又は工作物は、開発工事施行上支障ありません。

年 月 日

開発行為の許可を受けた者
住 所
氏 名
(名称及び代表者名)

第9号様式（第8条関係）

正	副
---	---

建築物の建ぺい率等についての特例許可申請書

可児市長 様

都市計画法第41条第1項の規定により、建築物の建ぺい率等について制限が定められている次の土地について、次の建築物を建築したいので同条第2項ただし書の規定による許可を申請します。

年 月 日

申請者 住所氏名
(名称及び代表者名)
(電話)

申 請 地	所在地 地番 地目 面積 ㎡
建築物の規模、用途、構造	
許可を受けようとする事項	
制限解除を必要とする理由	
開 発 許 可 番 号 許 可 年 月 日	第 号 平成 年 月 日
※ 受 付	※ 備 考

※印欄は、記入しないで下さい。

正	副
---	---

建築物の新築、改築若しくは用途変更又は
工作物の新設許可申請書

可児市長 様

都市計画法第42条第1項ただし書の規定により、建築物の新築（改築・用途の変更）、工作物の新設の許可を申請します。

年 月 日

申請者 住所氏名
(名称及び代表者名)
(電話)

1 建築物を建築し、若しくは工作物を建設しようとする土地又は改築若しくは用途変更しようとする建築物の存する土地の所在地番、地目及び面積	
2 建築しようとする建築物若しくは建設しようとする工作物の用途又は用途変更後の建築物の用途	
3 改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途	
4 開発許可の年月日及び許可番号 (変更)	年 月 日 第 号 ()
5 他の法令の許認可その他必要な事項	
※ 受 付	※ 備 考
	※ 許可番号年月日 可児市指令 第 号 年 月 日

※印は記入しないで下さい。 連絡先 (電話)

許可に基づく地位承継届出書

可児市長 様

開発行為許可に関する地位を継承しましたので、可児市都市計画法施行条例第3条の規定により届け出をします。

年 月 日

届出者 住所氏名
(名称及び代表者名)

(電話)

許可番号及び年月日	年 第 号 月 日	
開発行為の許可を受けた者の住所氏名 (名称及び代表者名)		
承継した日	年 月 日	
承継の理由		
※ 受 付	※ 備 考	※ 開発登録簿登載
		年 月 日 登 載

※ 印は記入しないで下さい。

正	副
---	---

地位承継承認申請書

可児市長 様

開発行為に関する工事の施行に関する権原を取得しましたので、都市計画法第45条の規定により地位承継承認申請をします。

年 月 日

申請者 住所氏名
(名称及び代表者名)

(電話)

許可番号及び許可年月日	第 年 月 日 号	
開発許可を受けた者の住所氏名 (名称及び代表者名)		
継承する権限の内容		
継承年月日	年 月 日	
その他参考事項		
※ 受 付	※ 備 考	※ 開発登録簿登載
		年 月 日 登 載

※印は記載しないで下さい。

連絡先
(電話)

開 発 登 録 簿

※ 開発許可番号 及び年月日	可児市指令 第 号 年 月 日	※ 許可に	承継年月日	年 月 日 第 号
開発許可を 受けた者の 住所氏名 名称及び 代表者名	(電話)	基づく 地位の 承 継	承 継 人 の 住 所 氏 名 名 称 及 び 代 表 者 名	
工事施行者の住所氏名 (名称及び代表者名)	(電話)			
予定建築物等の用途				
予定公共施設の種類	道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、水路、消防の用に供する貯水施設 (該当するものを○で囲む。)			
開発区域に含まれる 地域の名称及び面積	公簿	m ²	実測	m ²
開発区域の用途等				
※ 法第41条第1項の 制限解除の内容 法第79条の許可 等の条件				
※ 法第41条第2項 許可年月日及び番号	年 月 日 第 号	内容		
※ 法第42条第1項 許可年月日及び番号	年 月 日 第 号	内容		
※ 工事完了 検 査	工事完了年月日	年 月 日	工事完了 検査年月日	年 月 日
	検査済証交付 年月日及び番号	年 月 日 第 号	公告年月日 及び番号	年 月 日 (可児市告示第号)
そ の 他				
変 更				

(注) ※印は、記入しないで下さい。

土地利用計画図

(開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物の敷地の形状)

開 発 登 録 簿 写 し 交 付 申 請 書

可児市長 様

開発登録簿の写しの交付を申請します。

年 月 日

申請者 住所氏名
(名称及び代表者名)
(電話番号)

開 発 区 域 の 所 在				
写しの必要とする理由				
そ の 他 参 考 事 項				
開発許可を受けた者の 住 所 氏 名 (名称及び代表者)				
許 可 番 号 及 び 許 可 年 月 日		第 号 年 月 日		
工 事 完 了 年 月 日		年 月 日		
交付年月日 年 月 日		課 長	土地利用係長	土地利用係
通数		決 裁 欄		
開発登録簿の写しを交付してよろしいか。				受 付

都市計画法による開発許可等の標識	
許 可 番 号 許 可 年 月 日	可児市指令 第 号 年 月 日
開発許可を受けた者の住所氏名 (名称、代表者名)	電話
工事設計者の住所氏名 (名称、代表者名)	電話
工事施行者の住所氏名 (名称、代表者名)	電話
現場責任者の住所氏名	
工 事 の 概 要	
工 期	年 月 日から 年 月 日から
1 0 0 c m 以 上	

6 0 0 c m 以 上

第16号様式（第15条関係）

8.6 cm

(表 面)

身 分 証 明 書

第 号

所属
職名
氏名

年 月 日生

都市計画法第82条第1項の規定による立入検査を行う権限を有するものであることを証明する。

年 月 日

可児市長 印

有効期限（ 年 月 日限）

E
C
S

(裏 面)

都市計画法抜粋
(立入検査)

第82条 国土交通大臣、都道府県知事若しくは指定都市等の長又はその命じた者若しくは委任したものは、前条に規定による権限を行うため必要がある場合においては、当該土地に立ち入り、当該土地若しくは当該土地にある物件又は当該土地において行われている工事の状況を検査することができる。

2 前項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。

3 前項に規定する証明書は、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

4 第1項の規定による立入り検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

第 17 号様式 (第 16 条関係)

適合証明書交付申請書

可児市長 様

確認済証の交付を受けたいので、都市計画法施行規則第 60 条の規定により下記の計画が都市計画法第 条第 項第 号の規定に適合していることの証明書 (通) を交付願います。

年 月 日

申請者 住所氏名

法人にあつてはその
名称及び代表者名
(電話)

土地の所在、地番等	所在、地番				
	地 目				
	面 積	公簿	m ²	実測	m ²
用 途 地 域 の 区 分					
予定建築物又は特定 工 作 物 の 概 要	用 途				
	建 築 面 積	m ²		延べ面積	m ²
	工 事 種 別	<input type="checkbox"/> 新築(新設) <input type="checkbox"/> 増築(増設) <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 移転 <input type="checkbox"/> 用途の変更 <input type="checkbox"/> 仮設			
	構 造				
工 事 予 定 期 間	年 月 日から 年 月 日まで				
当該許可等の番号 及 び 年 月 日	第 号 年 月 日				
その 他 参 考 事 項					
※ 受 付		※ 備 考			

(注) ※印欄は記入しないでください。

連絡先
TEL () -

工 事 着 手 届 出 書

年 月 日

可児市長 様

届出者住所氏名
(名称及び代表者名)

都市計画法第29条第1項の規定に基づく開発行為について、下記のとおり着手しましたので届け出ます。

記

許 可 番 号 月 日	第 号 年 月 日	
開 発 区 域 の 所 在 地		
工 事 着 手 年 月 日	年 月 日	
工 事 完 了 予 定 年 月 日	年 月 日	
工 事 施 行 者 住 所 氏 名	電話	
現 場 管 理 者 住 所 氏 名	電話	
備 考		
※ 受 付		※ 備 考

(備考) 1ヘクタール以上の開発行為については、実施行程表を添付してください。

(注) ※印の欄は記入しないでください。

修 補 改 造 完 了 届

年 月 日

可児市長 様

住 所

届出者

氏 名

(電話)

下記のとおり修補改造を完了しました。

記

許可番号 第 号

許可年月日 年 月 日

開発区域の所在地

工事着手年月日 年 月 日

修補改造完了年月日 年 月 日

修補改造の内容

- (備考) 1 修補改造の前後の写真(修補改造の内容のわかるもの)を添付
2 その他、完了検査において指示された図書を添付

開発行為施行同意書

(開発行為申請者)
住 所

氏 名
(名称及び代表者) 様

私が、権利を有する土地又は建築物その他の工作物について、あなたが都市計画法の規定に従い開発行為を行うことに同意します。

なお、当該土地又は建築物その他の工作物が公共施設の用に供する土地又は建築物その他の工作物となる場合があっても、異議ありません。

土地又は建築物 その他の工作物 の所在及び所在	地目又は 建築物そ 他の種 類	地 積	権利の種類	同意年月日	権利者の住所	権利者の氏名及び印
		㎡		. .		Ⓔ
				. .		Ⓔ
				. .		Ⓔ
				. .		Ⓔ
				. .		Ⓔ
				. .		Ⓔ

予定建築物 の 用 途	
----------------	--

参考様式4

正	副
---	---

年 月 日

()施設管理者
可児市長 様

開発許可申請者

住所

氏名

(電話)

図面作成及び設計者

住所

氏名

(電話)

公共施設管理者の同意申請書
(都市計画法第32条第1項の同意)

都市計画法第32条第1項の規定により、開発行為に関する公共施設について開発行為又は開発行為に関する工事を行うことの同意を申請します。

施設の種類	所 在	概 要		摘 要
		幅員寸法	延 長	
		m	m	

- ※ 添付書類 位置図・公図写し・現況図（平面図、断面図）
土地利用計画図（平面図、新旧求積図）
公共施設に関する図面（新旧対照図、新旧求積図）
現況写真・各筆調書・その他管理者が必要と認める書類

年 月 日
第 号

様

() 施設管理者

可児市長

公共施設管理者管理者の同意書
(都計画法第32条第1項の同意)

都市計画法第32条第1項の規定により、開発行為に関する公共施設について開発行為又は開発行為に関する工事を行うことに同意します。

施設の種類	所 在	概 要		摘 要
		幅員寸法	延 長	
		m	m	

同意条件等

参考様式 6

正	副
---	---

年 月 日

() 施設管理予定者
可児市長

開発許可申請者

住所

氏名

(電話

)

図面作成及び設計者

住所

氏名

(電話

)

公共施設管理予定者との協議申請書
(都市計画法第32条第2項の協議)

都市計画法第32条第2項の規定により、開発行為に関する工事により設置される公共施設の管理について、次のとおり申請します。

公共施設の所在 (可児市)

公共施設の名称	概 要			管 理 者	用地の帰属	摘 要
	幅員寸法	延 長	面 積			
	m	m	m ²			

- ※ 添付書類 位置図・公図写し・現況図（平面図、断面図）
土地利用計画図（平面図、断面図）
公共施設に関する図面・構造図
現況写真・各筆調書・その他管理者が必要と認める

年 月 日

公共施設管理予定者との協議経過書
 (都市計画法第32条第2項の協議)

() 施設 住 所 可児市広見一丁目1番地

管理予定者

(管 理 者) 氏 名 可児市長

開 発 許 可 住 所

申 請 者 氏 名

(電話)

都市計画法第32条第2項の規定により、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設の管理について、次のとおり協議しました。

公共施設の所在 (可児市)

公共施設の名称	概 要			管 理 者	用地の帰属	摘 要
	幅員寸法	延 長	面 積			
	m	m	m ²			

参考様式 8

正	副
---	---

年 月 日

(道水路管理者)
可児市長

様

開発許可申請者

住所

氏名

(電話)

図面作成及び設計者

住所

氏名

(電話)

都市計画法第 3 2 条第 1 項の規定に基づく同意申請書

開発区域の場所			
開発行為の場所			
開 発 面 積			
開発区域内の可児市役所管である公共施設	所 在		
	面積 ㎡	水 路	道 路 其 他 計 存 置 付 替 単 純 廃 止 合 計
新たに設置し、可児市に帰属することとなる付け替え後の公共施設	所 在		
	面 積 ㎡	水 路	道 路 其 他 計

- ※ 位置図・公図写し・土地利用計画図
 公共施設に関する新旧対照図
 公共施設に関する新旧求積図
 各筆調書（新公共施設の土地の筆）
 新公共施設の土地が申請者以外の時の承諾書
 その他市長が認める書類

年 月 日

様

(道水路管理者)

可児市長

都市計画法第32条第1項の規定に基づく同意について

みだしのことについて、下記のとおり可児市所管道水路を開発区域に含めること及び、新たに設置する公共施設を可児市所管とすることに同意します。

開発区域の場所			
開発行為の場所			
開 発 面 積			
開発区域内の可児市役所管である公共施設	所 在		
	面 積 ㎡	水 路	道 路 其 他 計 存 置 付 替 単 純 廃 止 合 計
新たに設置し、可児市に帰属することとなる付け替え後の公共施設	所 在		
	面 積 ㎡	水 路	道 路 其 他 計

都市計画法開発許可関連条文

(手引書対象用に章及び節を記載)

第1章 開発行為

第1節 都市計画と開発許可制度

(目的)

法第1条 この法律は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もつて国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

(都市計画区域の整備、開発及び保全の方針)

法第6条の2 都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めるものとする。

2 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針には、第1号に掲げる事項を定めるものとするとともに、第2号及び第3号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。

一 次条第1項に規定する区域区分の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針

二 都市計画の目標

三 第1号に掲げるもののほか、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

3 (略)

(区域区分)

法第7条 都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができる。ただし、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。

一 次に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域

イ 首都圏整備法第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯

ロ 近畿圏整備法第2条第3項に規定する既成都市区域又は同条第4項に規定する近郊整備区域

ハ 中部圏開発整備法第2条第3項に規定する都市整備区域

二 前号に掲げるもののほか、大都市に係る都市計画区域として政令で定めるもの

2 市街化区域は、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する。

3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

(都市計画基準)

令第8条 区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

一 既に市街地を形成している区域として市街化区域に定める土地の区域は、相当の人口及び人口密度を有する市街地その他の既成市街地として国土交通省令で定めるもの並びにこれに接続して現に市街化しつつある土地の区域とすること。

二 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市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。

イ 当該都市計画区域における市街化の動向並びに鉄道、道路、河川及び用排水施設の整備の見通し等を勘案して市街化することが不適当な土地の区域

ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

三 区域区分のための土地の境界は、原則として、鉄道その他の施設、河川、海岸、崖その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとし、これにより難しい場合には、町界、字界等によること。

2 用途地域には、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。

一 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法（昭和27年法律第229号）第5条第2項第1号ロに掲げる農地若しくは採草放牧地の区域

二 自然公園法第20条第1項に規定する特別地域、森林法（昭和26年法律第249号）第25条又は第25条の2の規定により指定された保安林の区域その他これらに類する土地の区域として国土交通省令で定めるもの

(既成市街地の区域)

規則第8条 令第8条第1項第1号の既成市街地として国土交通省令で定める土地の区域は、次の各号に掲げる土

地の区域で集団農地以外のものとする。

- 一 50ヘクタール以下のおおむね整形の土地の区域ごとに算定した場合における人口密度が1ヘクタール当たり40人以上である土地の区域が連たんしている土地の区域で、当該区域内の人口が3,000人以上であるもの
- 二 前号の土地の区域に接続する土地の区域で、50ヘクタール以下のおおむね整形の土地の区域ごとに算定した場合における建築物の敷地その他これに類するものの面積の合計が当該区域の面積の3分の1以上であるもの

(令第8条第2項第2号の国土交通省令で定める土地の区域)

規則第8条の2 令第8条第2項第2号の国土交通省令で定める土地の区域は、次に掲げるものとする。

- 一 自然環境保全法（昭和47年法律第85号）第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域又は同法第25条第1項に規定する特別地区
- 二 森林法（昭和26年法律第249号）第30条若しくは第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区又は同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区

第2節 定義

(定義)

- 法第4条** この法律において「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画で、次章の規定に従い定められたものをいう。
- 2 この法律において「都市計画区域」とは次条の規定により指定された区域を、「準都市計画区域」とは第5条の2の規定により指定された区域をいう。
 - 3 この法律において「地域地区」とは、第8条第1項各号に掲げる地域、地区又は街区をいう。
 - 4 この法律において「促進区域」とは、第10条の2第1項各号に掲げる区域をいう。
 - 5 この法律において「都市施設」とは、都市計画において定められるべき第11条第1項各号に掲げる施設をいう。
 - 6 この法律において「都市計画施設」とは、都市計画において定められた第11条第1項各号に掲げる施設をいう。
 - 7 この法律において「市街地開発事業」とは、第12条第1項各号に掲げる事業をいう。
 - 8 この法律において「市街地開発事業等予定区域」とは、第12条の2第1項各号に掲げる予定区域をいう。
 - 9 この法律において「地区計画等」とは、第12条の4第1項各号に掲げる計画をいう。
 - 10 この法律において「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に定める建築物を、「建築」とは同条第13号に定める建築をいう。
 - 11 この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。
 - 12 この法律において「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なう土地の区画形質の変更をいう。
 - 13 この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。
 - 14 この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。
 - 15 この法律において「都市計画事業」とは、この法律で定めるところにより第59条の規定による認可又は承認を受けて行なわれる都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業をいう。
 - 16 この法律において「施行者」とは、都市計画事業を施行する者をいう。

(特定工作物)

- 令第1条** 都市計画法（以下「法」という。）第4条第11項の周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。
- 一 アスファルトプラント
 - 二 クラッシャープラント
 - 三 危険物（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第116条第1項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物をいう。）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（昭和47年法律第105号）第5条第2項第2号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法（昭和25年法律第218号）第2条第5項第8号に規定する保管施設又は同項第8号の2に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港漁場整備法（昭和25年法律第137号）第3条第2号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法（昭和27年法律第231号）による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法（昭和39年法律第170号）

第2条第1項第9号に規定する電気事業（同項第7号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供する同項第16号に規定する電気工作物に該当するもの及びガス事業法（昭和29年法律第51号）第2条第13項に規定するガス工作物（同条第1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業の用に供するものに限る。）に該当するものを除く。）

2 法第4条第11項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が1ヘクタール以上のものとする。

一 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校（大学を除く。）の施設に該当するもの、港湾法第2条第5項第9号の3に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条第1項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法（昭和32年法律第161号）第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。）

二 墓園

（公共施設）

令第1条の2 法第4条第14項の政令で定める公共の用に供する施設は、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とする。

第3節 開発行為の許可

（開発行為の許可）

令第29条 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市、同法第252条の22第1項の中核市又は同法第252条の26の3第1項の特例市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの

二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定め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

三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

四 都市計画事業の施行として行う開発行為

五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為

六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為

七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為

八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為

九 公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第2条第1項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為

十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

十一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

一 農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定め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行為

二 前項第3号、第4号及び第9号から第11号までに掲げる開発行為

3 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における第1項第1号及び前項の規定の適用については、政令で定める。

（法第29条第1項第1号の政令で定める規模）

令第19条 法第29条第1項第1号の政令で定める規模は、次の表の第1欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の

第2欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第3欄に掲げる場合には、都道府県（指定都市等（法第29条第1項に規定する指定都市等をいう。以下同じ。）又は事務処理市町村（法第33条第6項に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。））の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。第22条の3、第23条の3及び第36条において同じ。）は、条例で、区域を限り、同表の第4欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第1欄	第2欄	第3欄	第4欄
市街化区域	1,000平方メートル	市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合	300平方メートル以上 1,000平方メートル未満
区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域	3,000平方メートル	市街化の状況等により特に必要があると認められる場合	300平方メートル以上 3,000平方メートル未満

2 都の区域（特別区の存する区域に限る。）及び市町村でその区域の全部又は一部が次に掲げる区域内にあるものの区域についての前項の表市街化区域の項の規定の適用については、同項中「1,000平方メートル」とあるのは、「500平方メートル」とする。

- 一 首都圏整備法第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯
- 二 近畿圏整備法第2条第3項に規定する既成都市区域又は同条第4項に規定する近郊整備区域
- 三 中部圏開発整備法第2条第3項に規定する都市整備区域

（法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物）

令第20条 法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。。

- 一 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、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- 二 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、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
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 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
- 五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が90平方メートル以内の建築物

（法第29条第1項第3号の政令で定める公益上必要な建築物）

令第21条 法第29条第1項第3号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路法第2条第1項に規定する道路又は道路運送法（昭和26年法律第183号）第2条第8項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道（同法第3条第1号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。）を構成する建築物
- 二 河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物
- 三 都市公園法第2条第2項に規定する公園施設である建築物
- 四 鉄道事業法（昭和61年法律第92号）第2条第1項に規定する鉄道事業若しくは同条第5項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法（大正10年法律第76号）による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物
- 五 石油パイプライン事業法第5条第2項第2号に規定する事業用施設である建築物
- 六 道路運送法第3条第1号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）若しくは貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法第2条第5項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物
- 七 港湾法第2条第5項に規定する港湾施設である建築物又は漁港漁場整備法第3条に規定する漁港施設である建築物
- 八 海岸法（昭和31年法律第101号）第2条第1項に規定する海岸保全施設である建築物
- 九 航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため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同法第2条第5項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物
- 十 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物
- 十一 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法（平成17年法律第百号）第4条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 十二 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物

- 十三 放送法（昭和25年法律第132号）第2条第2号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物
- 十四 電気事業法第2条第1項第9号に規定する電気事業（同項第7号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供する同項第16号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物（同条第1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業の用に供するものに限る。）を設置する施設である建築物
- 十五 水道法第3条第2項に規定する水道事業若しくは同条第4項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第8項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法（昭和33年法律第84号）第2条第6項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第2条第3号から第5号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物
- 十六 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
- 十七 図書館法（昭和25年法律第118号）第2条第1項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法（昭和26年法律第285号）第2条第1項に規定する博物館の用に供する施設である建築物
- 十八 社会教育法（昭和24年法律第207号）第20条に規定する公民館の用に供する施設である建築物
- 十九 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法（昭和44年法律第64号）第15条の6第3項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第27条第1項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物
- 二十 墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第7項に規定する火葬場である建築物
- 二十一 と畜場法（昭和28年法律第114号）第3条第2項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律（昭和23年法律第140号）第1条第2項に規定する化製場若しくは同条第3項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物
- 二十二 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法（昭和58年法律第43号）第2条第1号に規定する浄化槽である建築物
- 二十三 卸売市場法（昭和46年法律第35号）第2条第3項に規定する中央卸売市場若しくは同条第4項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物
- 二十四 自然公園法第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物
- 二十五 住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物
- 二十六 国、都道府県等（法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの
- イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
- ロ 社会福祉法（昭和26年法律第45号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物
- ハ 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物
- ニ 多数の者の利用に供する庁舎（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。）で国土交通省令で定めるもの
- ホ 宿舎（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として国土交通省令で定めるものを除く。）
- 二十七 国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法（平成11年法律第176号）第16条第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 二十八 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法（平成16年法律第155号）第17条第1項第1号から第3号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 二十九 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（平成14年法律第182号）第2条第2項に規定する水資源開発施設である建築物
- 三十 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法（平成14年法律第161号）第18条第1項第1号から第4号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 三十一 国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法（平成14年法律第145号）第15条第1号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律（昭和55年法律第71号）第11条第3号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

（法第29条第1項第12号の政令で定める開発行為）

令第22条 法第29条第1項第12号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 一 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開発行為
- 二 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開発行為
- 三 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平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 四 法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する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開発行為
- 五 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 六 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第35条において同じ。）が50平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が100平方メートル以内であるもの

（法第29条第2項の政令で定める規模）

令第22条の2 法第29条第2項の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

（開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発行為の許可の規模要件の適用）

令第22条の3 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においては、法第29条第1項第1号の規定は、次に掲げる要件のいずれにも該当する開発行為について適用する

- 一 当該開発区域の面積の合計が、1ヘクタール未満であること。
 - 二 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域のうち2以上の区域における開発区域の面積の合計が、当該開発区域に係るそれぞれの区域について第19条の規定により開発行為の許可を要しないこととされる規模のうち最も大きい規模未満であること。
 - 三 市街化区域における開発区域の面積が、1,000平方メートル（第19条第2項の規定が適用される場合にあっては、500平方メートル）未満であること。ただし、同条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあっては、その規模未満であること。
 - 四 区域区分が定められていない都市計画区域における開発区域の面積が、3,000平方メートル（第19条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあっては、その規模）未満であること。
 - 五 準都市計画区域における開発区域の面積が、3,000平方メートル（第19条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあっては、その規模）未満であること。
- 2 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又は準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合においては、法第29条第2項の規定は、当該開発区域の面積の合計が1ヘクタール以上である開発行為について適用する。

（許可又は不許可の通知）

第35条 都道府県知事は、開発許可の申請があったときは、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。

- 2 前項の処分をするには、文書をもって当該申請者に通知しなければならない。

第4節 適合証明書

（開発行為又は建築に関する証明書等の交付）

規則第60条 建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）又は第6条の2第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項又は第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（指定都市等における場合にあっては当該指定都市等の長とし、法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条又は第43条第1項の事務が地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の2第1項の規定により市町村が処理することとされている場合又は法第86条の規定により港務局長に委任されている場合にあっては当該市町村の長又は港務局長とする。）に求めることができる。

開発許可と建築確認との関係について、確認済証の交付を受けようとする者は、第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項、第53条第1項の規定に適合していることを証する書面を申請書に添えなければならないとされている。

このため、確認審査機関において、建築敷地面積が開発許可対象面積以上の場合には、規則第60条の適合証明の提出を求められることがあるので、その際に必要となる。

一般には、昭和50年以前から宅地になっていた土地や、既存宅地を拡張した土地で1,000㎡以上となることにより、証明が必要になるケースが多い。

第2章 開発許可申請

第1節 開発行為の許可申請

(許可申請の手続)

- 法第30条** 前条第1項又は第2項の許可（以下「開発許可」という。）を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。
- 一 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模
 - 二 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物（以下「予定建築物等」という。）の用途
 - 三 開発行為に関する設計（以下この節において「設計」という。）
 - 四 工事施行者（開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。以下同じ。）
 - 五 その他国土交通省令で定める事項
- 2 前項の申請書には、第32条第1項に規定する同意を得たことを証する書面、同条第2項に規定する協議の経過を示す書面その他国土交通省令で定める図書を添付しなければならない。

(開発許可の申請書の記載事項)

- 規則第15条** 法第30条第1項第5号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（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（開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）にあつては、第4号に掲げるものを除く。）とする。
- 一 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日
 - 二 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、主として住宅以外の建築物又は特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為、その他の開発行為の別
 - 三 市街化調整区域内において行う開発行為にあつては、当該開発行為が該当する**法第34条**の号及びその理由
 - 四 資金計画

(開発許可の申請)

- 規則第16条** 法第29条第1項又は第2項の許可を受けようとする者は、別記様式第2又は別記様式第2の2の開発行為許可申請書を都道府県知事に提出しなければならない。
- 2 法第30条第1項第3号の設計は、設計説明書及び設計図（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にあつては、設計図）により定めなければならない。
 - 3 前項の設計説明書は、設計の方針、開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区。以下次項及び次条において同じ。）内の土地の現況、土地利用計画及び公共施設の整備計画（公共施設の管理者となるべき者及び公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項を含む。）を記載したものでなければならない。
 - 4 第2項の設計図は、次の表(略)に定めるところにより作成したものでなければならない。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にあつては、給水施設計画平面図は除く。
 - 5 前条第4号の資金計画は、別記様式第3の資金計画書により定めたものでなければならない。
 - 6 第2項の設計図には、これを作成した者が記名押印又は署名をしなければならない。

(開発許可の申請書の添付図書)

- 規則第17条** 法第30条第2項の国土交通省令で定める図書は、次に掲げるものとする。
- 一 開発区域位置図
 - 二 開発区域区域図

- 三 法第33条第1項第14号の相当数の同意を得たことを証する書類
 - 四 設計図を作成した者が第19条に規定する資格を有する者であることを証する書類
 - 五 法第34条第13号の届出をした者が開発許可を受けようとする場合にあつては、その者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類
- 2 前項第1号に掲げる開発区域位置図は、縮尺50,000分の1以上とし、開発区域の位置を表示した地形図でなければならない。
- 3 第1項第2号に掲げる開発区域区域図は、縮尺2,500分の1以上とし、開発区域の区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、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、準都市計画区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。

第2節 開発行為の変更許可申請

(変更の許可等)

- 法第35条の2** 開発許可を受けた者は、第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第29条第1項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第2項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未滿の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。
- 2 前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。
- 3 開発許可を受けた者は、第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 4 第31条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第32条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第33条、第34条、前条及び第41条の規定は第1項の規定による許可について、第34条の2の規定は第1項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第47条第1項の規定は第1項の規定による許可及び第3項の規定による届出について準用する。この場合において、第47条第1項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第2号から第6号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。
- 5 第1項又は第3項の場合における次条、第37条、第39条、第40条、第42条から第45条まで及び第47条第2項の規定の適用については、第1項の規定による許可又は第3項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

(開発行為の変更について協議すべき事項等)

- 令第31条** 第23条各号に掲げる者との協議に係る開発行為に関する事項で法第35条の2第4項の政令で定めるものは、次に掲げるものとする。
- 一 開発区域の位置、区域又は規模
 - 二 予定建築物等の用途
 - 三 協議をするべき者に係る公益的施設的设计
- 2 第23条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が20ヘクタール（同条第3号又は第4号に掲げる者との協議にあつては、40ヘクタール）以上となる場合について準用する。

(変更の許可の申請書の記載事項)

- 規則第28条の2** 法第35条の2第2項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。
- 一 変更に係る事項
 - 二 変更の理由
 - 三 開発許可の許可番号

(変更の許可の申請書の添付図書)

- 規則第28条の3** 法第35条の2第2項の申請書には、法第30条第2項に規定する図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付しなければならない。この場合においては、第17条第2項及び第3項の規定を準用する。

(軽微な変更)

規則第28条の4 法第35条の2第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- 一 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。
 - イ 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
 - ロ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000平方メートル以上となるもの
- 二 工事施行者の変更。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（開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。
- 三 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

第3節 設計者の資格

(設計者の資格)

法第31条 前条の場合において、設計に係る設計図書（開発行為に関する工事のうち国土交通省令で定めるものを実施するため必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く。）及び仕様書をいう。）は、国土交通省令で定める資格を有する者の作成したものでなければならない。

(資格を有する者の設計によらなければならない工事)

規則第18条 法第31条の国土交通省令で定める工事は、開発区域の面積が1ヘクタール以上の開発行為に関する工事とする。

(設計者の資格)

規則第19条 法第31条の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の面積が1ヘクタール以上20ヘクタール未満の開発行為に関する工事にあつては、次のいずれかに該当する者であること。
 - イ 学校教育法（昭和22年法律第26号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正7年勅令第388号）による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者
 - ロ 学校教育法による短期大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限3年の課程（夜間において授業を行なうものを除く。）を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務の経験を有する者
 - ハ 前号に該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令（明治36年勅令第61号）による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して4年以上の実務の経験を有する者
 - ニ 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令（昭和18年勅令第36号）による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して7年以上の実務の経験を有する者
 - ホ 技術士法（昭和58年法律第25号）による第二次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの
 - ヘ 建築士法（昭和25年法律第202号）による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの
 - ト 宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者で、次条から第19条の4までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者（以下「登録講習機関」という。）がこの省令の定めるところにより行う講習（以下「講習」という。）を修了した者
 - チ 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者
- 二 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事にあつては、前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことの有るものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたものであること。

第4節 開発許可の条件

(建築物の建ぺい率等の指定)

法第41条 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率、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を定めることができる。

2 前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事が当該区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。

(許可等の条件)

法第79条 この法律の規定による許可、認可又は承認には、都市計画上必要な条件を附することができる。この場合において、その条件は、当該許可、認可又は承認を受けた者に不当な義務を課するものであつてはならない。

第5節 開発許可の地位の承継

(許可に基づく地位の承継)

法第44条 開発許可又は前条第1項の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。

法第45条 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、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。

第3章 開発許可の基準（技術的基準）

第1節 許可基準

(開発許可の基準)

法第33条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一 次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。

イ 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項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第49条第1項若しくは第2項若しくは第49条の2（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。）又は港湾法第40条第1項の条例による用途の制限を含む。）

ロ 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場合 建築基準法第48条第13項及び第68条の3第7項（同法第48条第13項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

二 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以外の実施行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

- イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
 - ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
 - ハ 予定建築物等の用途
 - ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置
- 三 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつ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ていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。
- イ 当該地域における降水量
 - ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況
- 四 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以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第2号イからニまで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来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ていること。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ていること。
- 五 当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからホまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからホまでに定める事項が定められているものに限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。
- イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第12条の5第5項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画
 - ロ 防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画
 - ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画
 - ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第4項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画
 - ホ 集落地区計画 集落地区整備計画
- 六 当該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、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。
- 七 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、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ていること。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（昭和36年法律第191号）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。
- 八 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又は建設の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域、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項の土砂災害特別警戒区域その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内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ときは、この限りでない。
- 九 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。
- 十 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。
- 十一 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。
- 十二 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（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。
- 十三 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（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。
- 十四 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土

地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

- 2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。
- 3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによつては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。
- 4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。
- 5 景観行政団体（景観法第7条第1項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第8条第2項第1号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第1項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。
- 6 指定都市等及び地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下この節において「事務処理市町村」という。）以外の市町村は、前3項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。
- 7 公有水面埋立法第22条第2項の告示があつた埋立地において行う開発行為については、当該埋立地に関する同法第2条第1項の免許の条件において第1項各号に規定する事項（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める事項を含む。）に関する定めがあるときは、その定めをもつて開発許可の基準とし、第1項各号に規定する基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）は、当該条件に抵触しない限度において適用する。
- 8 市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準については、第1項に定めるもののほか、別に法律で定める。

（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開発行為の規模）

令第24条 法第33条第1項第11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、40ヘクタールとする。

（申請者に自己の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開発行為の規模）

令第24条の2 法第33条第1項第12号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

（工事施工者に自己の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開発行為の規模）

令第24条の3 法第33条第1項第13号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

令第29条 第25条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第33条第1項第2号から第4号まで及び第7号（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

令第29条の2 法第33条第3項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

一 第25条第2号、第3号若しくは第5号から第7号まで、第27条、第28条第2号から第6号まで又は前3条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

二から十一 （略）

十二 前条に規定する技術的細目の強化は、国土交通省令で定める基準に従い行うものであること。

2 法第33条第3項の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。

一 第25条第2号又は第6号の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がない範囲で行うものであること。

二、三 （略）

（景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を条例で開発許可の基準として定める場合の基準）

令第29条の4 法第33条第5項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、次に掲げるものとする。

一 一切土若しくは盛土によつて生じる法の高さの最高限度、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度又は木竹の保全若しくは適切な植栽が行われる土地の面積の最低限度に関する制限を、良好な景

観の形成を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

二から四 (略)

2 (略)

(令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準)

規則第27条の4 [令第29条の2第1項第12号](#)の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

一 第24条、第25条第2号、第26条第4号又は第27条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

二から五 (略)

第2節 住区構成と街区

(対応条文なし)

第3節 道路

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

令第25条 [法第33条第2項](#) ([法第35条の2第4項](#)において準用する場合を含む。以下同じ。)に規定する技術的細目のうち、[法第33条第1項第2号](#) ([法第35条の2第4項](#)において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

一 道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。

二 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て、6メートル以上12メートル以下で国土交通省令で定める幅員(小區間で通行上支障がない場合は、4メートル)以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、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態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であつて、環境の保全上、災害の防止上、通行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で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

三 市街化調整区域における開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為(主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。第6号及び第7号において同じ。)にあつては、予定建築物等の敷地から250メートル以内の距離に幅員12メートル以上の道路が設けられていること。

四 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9メートル(主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、6.5メートル)以上の道路(開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路)に接続していること。

五 開発区域内の幅員9メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。

六から八 (略)

(条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準)

令第29条の2 [法第33条第3項](#) ([法第35条の2第4項](#)において準用する場合を含む。次項において同じ。)の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

一 (略)

二 第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき道路の幅員の最低限度について、12メートル(小區間で通行上支障がない場合は、6メートル)を超えない範囲で行うものであること。

三 第25条第3号の技術的細目に定められた制限の強化は、開発区域の面積について行うものであること。

四 第25条第5号の技術的細目に定められた制限の強化は、歩車道を分離すべき道路の幅員の最低限度について、5.5メートルを下らない範囲で行うものであること。

五から十二 (略)

2 [法第33条第3項](#)の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。

一 (略)

二 第25条第2号の技術的細目に定められた制限の緩和は、既に市街地を形成している区域内で行われる開発

行為において配置すべき道路の幅員の最低限度について、4メートル（当該道路と一体的に機能する開発区域の周辺の道路の幅員が4メートルを超える場合には、当該幅員）を下らない範囲で行うものであること。

三 （略）

（道路の幅員）

規則第20条 [令第25条第2号](#)の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1,000平方メートル未満のものにあつては6メートル（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、8メートル）、その他のものにあつては9メートルとする。

（[令第25条第2号](#)ただし書の国土交通省令で定める道路）

規則第20条の2 [令第25条第2号](#)ただし書の国土交通省令で定める道路は、次に掲げる要件に該当するものとする。

- 一 開発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。
- 二 幅員が4メートル以上であること。

（道路に関する技術的細目）

規則第24条 [令第29条](#)の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配が附されていること。
- 二 道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他の適当な施設が設けられていること。
- 三 道路の縦断勾配は、9パーセント以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、12パーセント以下とすることができる。
- 四 道路は、階段状でないこと。ただし、もつばら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあつては、この限りでない。
- 五 道路は、袋路状でないこと。ただし、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予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。
- 六 歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。
- 七 歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によつて車道から分離されていること。

第4節 公園等

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

令第25条 [法第33条第2項](#)（[法第35条の2第4項](#)において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、[法第33条第1項第2号](#)（[法第35条の2第4項](#)において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一から五（略）

六 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、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のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

七 開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあつては、国土交通省令で定めるところにより、面積が一箇所300平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上の公園（予定建築物等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）が設けられていること。

八（略）

（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

令第29条の2 [法第33条第3項](#)（[法第35条の2第4項](#)において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

一から四 （略）

五 第25条第6号の技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるところによるものであること。

イ 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において設置すべき施設の種類を、公園に限定すること。

ロ 設置すべき公園、緑地又は広場の数又は一箇所当たりの面積の最低限度を定めること。

ハ 設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度について、6パー

セントを超えない範囲で、開発区域及びその周辺の状況並びに予定建築物等の用途を勘案して特に必要があると認められる場合に行うこと。

六 第25条第7号の技術的細目に定められた制限の強化は、国土交通省令で定めるところにより、設置すべき公園、緑地若しくは広場の数若しくは1箇所当たりの面積の最低限度又はそれらの面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度（6パーセントを超えない範囲に限る。）について行うものであること。

七から十二 （略）

2 **法第33条第3項**の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。

一、二 （略）

三 第25条第6号の技術的細目に定められた制限の緩和は、地方公共団体が開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場の設置を予定している場合に行うものであること。

（公園等の設置基準）

規則第21条 開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあつては、次に定めるところにより、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園（予定建築物等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。以下この条において同じ。）を設けなければならない。

一 公園の面積は、1箇所300平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上であること。

二 開発区域の面積が20ヘクタール未満の開発行為にあつてはその面積が1,000平方メートル以上の公園が1箇所以上、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為にあつてはその面積が1,000平方メートル以上の公園が2箇所以上であること。

（公園に関する技術的細目）

規則第25条 **令第29条**の規定により定める技術的細目のうち、公園に関するものは、次に掲げるものとする。

一 面積が1,000平方メートル以上の公園にあつては、2以上の出入口が配置されていること。

二 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。

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

四 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。

（公園等の設置基準の強化）

規則第27条の2 第21条第1号の技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるところにより行うものとする。

一 設置すべき公園、緑地又は広場の数又は1箇所当たりの面積の最低限度を定めること。

二 設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度について、6パーセントを超えない範囲で、開発区域及びその周辺の状況並びに予定建築物等の用途を勘案して特に必要があると認められる場合に行うこと。

2 第21条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、設置すべき公園、緑地又は広場の数又は1箇所当たりの面積の最低限度について行うものとする。

（樹木の保存等の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開発行為の規模）

令第23条の3 **法第33条第1項第9号**（**法第35条の2第4項**において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。ただし、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特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、0.3ヘクタール以上1ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

令第28条の2 **法第33条第2項**に規定する技術的細目のうち、**同条第1項第9号**（**法第35条の2第4項**において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一 高さが10メートル以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の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、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び**法第33条第1項第2号**イからニまで（これらの規定を**法第35条の2第4項**において準用する場合を含む。）に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

二 高さが1メートルを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が1,000平方メートル以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）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ていること。

（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

令第29条の2 **法第33条第3項**（**法第35条の2第4項**において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

一から八 (略)

九 第28条の2第1号の技術的細目に定められた制限の強化は、保存の措置を講ずべき樹木又は樹木の集団の要件について、優れた自然的環境の保全のため特に必要があると認められる場合に行うものであること。

十 第28条の2第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置を講ずべき切土若しくは盛土の高さの最低限度又は切土若しくは盛土をする土地の面積の最低限度について行うものであること。

十一、十二 (略)

2 (略)

(樹木の集団の規模)

規則第23条の2 [令第28条の2第1号](#)の国土交通省令で定める規模は、高さが5メートルで、かつ、面積が300平方メートルとする。

第5節 緩衝帯

(環境の悪化の防止上必要な緩衝帯が配置されるように設計が定められなければならない開発行為の規模)

令第23条の4 [法第33条第1項第10号](#) ([法第35条の2第4項](#)において準用する場合を含む。)の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

令第28条の3 騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、4メートルから20メートルまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそつてその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

(条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準)

令第29条の2 [法第33条第3項](#) ([法第35条の2第4項](#)において準用する場合を含む。次項において同じ。)の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

一から十 (略)

十一 第28条の3の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度について、20メートルを超えない範囲で国土交通省令で定める基準に従い行うものであること。

十二 (略)

2 (略)

(緩衝帯の幅員)

規則第23条の3 [令第28条の3](#)の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、1ヘクタール以上1.5ヘクタール未満の場合にあつては4メートル、1.5ヘクタール以上5ヘクタール未満の場合にあつては5メートル、5ヘクタール以上15ヘクタール未満の場合にあつては10メートル、15ヘクタール以上25ヘクタール未満の場合にあつては15メートル、25ヘクタール以上の場合にあつては20メートルとする。

(令第29条の2第1項第11号の国土交通省令で定める基準)

規則第27条の3 第23条の3の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度について、開発行為の規模が1ヘクタール以上1.5ヘクタール未満の場合にあつては6.5メートル、1.5ヘクタール以上5ヘクタール未満の場合にあつては8メートル、5ヘクタール以上15ヘクタール未満の場合にあつては15メートル、15ヘクタール以上の場合にあつては20メートルを超えない範囲で行うものとする。

第6節 給水施設等

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

令第25条 [法第33条第2項](#) ([法第35条の2第4項](#)において準用する場合を含む。以下同じ。)に規定する技術的細目のうち、[法第33条第1項第2号](#) ([法第35条の2第4項](#)において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

一から七 (略)

八 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

いるものであること。

第7節 排水施設

令第26条 [法第33条第2項](#)に規定する技術的細目のうち、[同条第1項第3号](#)（[法第35条の2第4項](#)において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域内の排水施設は、国土交通省令で定めるところにより、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、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ことができるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。
- 二 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。
- 三 雨水（処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として、暗渠によつて排出することができるように定められていること。

（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

規則第22条 [令第26条第1号](#)の排水施設の管渠の勾配及び断面積は、5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は付随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排出することができるように定めなければならない。

（排水施設に関する技術的細目）

規則第26条 [令第29条](#)の規定により定める技術的細目のうち、排水施設に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。
- 二 排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最少限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、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。
- 三 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。
- 四 管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあつては、その内径又は内法幅が、20センチメートル以上のもの）であること。
- 五 専ら下水を排除すべき排水施設のうち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が設けられていること。
 - イ 管渠の始まる箇所
 - ロ 下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所（管渠の清掃上支障がない箇所を除く。）。ハ 管渠の内径又は内法幅の120倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な場所
- 六 ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべきます又はマンホールにあつては、密閉することができるふたに限る。）が設けられていること。

（[令第29条の2第1項第12号](#)の国土交通省令で定める基準）

規則第27条の4 [令第29条の2第1項第12号](#)の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

- 一から三 （略）
- 四 [第26条第4号](#)の技術的細目に定められた制限の強化は、公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分の内径又は内り幅について行うものであること。
- 五 （略）

第8節 造成工事

令第28条 [法第33条第2項](#)に規定する技術的細目のうち、[同条第1項第7号](#)（[法第35条の2第4項](#)において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。
- 二 開発行為によつて崖が生じる場合においては、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。
- 三 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生

じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留（次号において「地滑り抑止ぐい等」という。）の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。

四 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね30センチメートル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ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。

五 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。

六 開発行為によつて生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。

七 切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、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、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

令第29条の2 [法第33条第3項](#)（[法第35条の2第4項](#)において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

一から七 （略）

八 第28条第2号から第6号までの技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、これらの規定のみによつては開発行為に伴う崖崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認められる場合に行うものであること。

九から十二 （略）

2 （略）

（景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を条例で開発許可の基準として定める場合の基準）

令第29条の4 [法第33条第5項](#)（[法第35条の2第4項](#)において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、次に掲げるものとする。

一 （略）

二 切土又は盛土によつて生じる法の高さの最高限度に関する制限は、区域、目的、開発区域の規模又は予定建築物等の用途を限り、開発区域内の土地の地形に応じ、1.5メートルを超える範囲で行うものであること。

三、四 （略）

2 前項第2号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

（がけ面の保護）

規則第23条 切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルをこ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2メートルをこえるがけのがけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、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で、次の各号の一に該当するものがけ面については、この限りでない。

一 土質が次の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの

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、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	35度	45度

二 土質が前号の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ同表の下欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離5メートル以内の部分。この場合において、前号に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、同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す。

2 前項の規定の適用については、小段等によつ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度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとしてみなす。

3 第1項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。

4 開発行為によつて生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によつて風化その他の侵食に対して保護しなければならない。

（擁壁に関する技術的細目）

規則第27条 第23条第1項の規定により設置される擁壁については、次に定めるところによらなければならない。

- 一 擁壁の構造は、構造計算、実験等によつて次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。
 - イ 土圧、水圧及び自重（以下この号において「土圧等」という。）によつて擁壁が破壊されないこと。
 - ロ 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。
 - ハ 土圧等によつて擁壁の基礎がすべらないこと。
 - ニ 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。
- 二 擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあつては、この限りでない。

2 開発行為によつて生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが2メートルを超えるものについては、[建築基準法施行令](#)（昭和25年政令第338号）[第142条](#)（[同令第7章の8](#)の準用に関する部分を除く。）の規定を準用する。（令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準）

規則第27条の4 [令第29条の2第1項第12号](#)の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

一から四 （略）

- 五 第27条の技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、同条各号の規定のみによつては開発行為に伴うがけ崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認められる場合に行うものであること。

（法の高さの制限に関する技術的細目）

規則第27条の5 [令第29条の4第2項](#)の国土交通省令で定める技術的細目は、小段等によつて上下に分離された法がある場合にその上下の法を一体のものみなすことを妨げないこととする。

（開発行為を行うのに適当でない区域）

令第23条の2 [法第33条第1項第8号](#)（[法第35条の2第4項](#)において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、[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](#)の急傾斜地崩壊危険区域とする。

第4章 公共施設管理者の同意等

第1節 公共施設管理者の同意と協議

（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と協議し、その同意を得なければならない。

- 2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により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 前2項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前2項の協議を行うものとする。

（開発行為を行なうについて協議すべき者）

令第23条 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、次に掲げる者（開発区域の面積が40ヘクタール未満の開発行為にあつては、第3号及び第4号に掲げる者を除く。）と協議しなければならない。

- 一 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者
- 二 当該開発区域を給水区域に含む[水道法第3条第5項](#)に規定する水道事業者
- 三 当該開発区域を供給区域に含む[電気事業法第2条第1項第2号](#)に規定する一般電気事業者及び[ガス事業法第2条第2項](#)に規定する一般ガス事業者
- 四 当該開発行為に関係がある[鉄道事業法](#)による鉄道事業者及び[軌道法](#)による軌道経営者

第2節 公共施設の管理と帰属

(開発行為等により設置された公共施設の管理)

法第39条 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、第36条第3項の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとする。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属するものとする。

(公共施設の用に供する土地の帰属)

法第40条 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合においては、従前の公共施設の用に供していた土地で国又は地方公共団体が所有するものは、第36条第3項の公告の日の翌日において当該開発許可を受けた者に帰属するものとし、これに代わるものとして設置された新たな公共施設の用に供する土地は、その日においてそれぞれ国又は当該地方公共団体に帰属するものとする。

- 2 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、前項に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、第36条第3項の公告の日の翌日において、前条の規定により当該公共施設を管理すべき者（その者が[地方自治法第2条第9項第1号](#)に規定する[第一号](#)法定受託事務（以下単に「第一号法定受託事務」という。）として当該公共施設を管理する地方公共団体であるときは、国）に帰属するものとする。
- 3 市街化区域内における都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設で政令で定めるものの用に供する土地が前項の規定により国又は地方公共団体に帰属することとなる場合においては、当該帰属に伴う費用の負担について第32条第2項の協議において別段の定めをした場合を除き、従前の所有者（第36条第3項の公告の日において当該土地を所有していた者をいう。）は、国又は地方公共団体に対し、政令で定めるところにより、当該土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる。

(法第40条第3項の政令で定める主要な公共施設等)

令第32条 [法第40条第3項](#)の主要な公共施設で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 都市計画施設である幅員12メートル以上の道路、公園、緑地、広場、下水道（管渠を除く。）、運河及び水路
- 二 河川

令第33条 [法第40条第3項](#)の規定により国又は地方公共団体に対し費用の負担の協議を求めようとする者は、[法第36条第3項](#)の規定による公告の日から起算して3月以内に、国土交通省令で定める書類を国又は当該地方公共団体に提出しなければならない。

(費用の負担の協議に関する書類)

規則第33条 [令第33条](#)の国土交通省令で定める書類は、次に掲げる事項を記載した書類、費用の負担を求めようとする者が[法第36条第3項](#)に規定する公告の日において当該費用の負担に係る土地を所有していたことを証する書類並びに当該土地の位置及び区域を明示する図面とする。

- 一 費用の負担を求めようとする者の住所及び氏名
- 二 負担を求めようとする額
- 三 費用の負担を求めようとする土地の[法第36条第3項](#)に規定する公告の日における所在、地番、地目及び面積
- 四 費用の負担を求めようとする土地の取得に要すべき費用の額及びその積算の基礎

第5章 開発行為の工事の完了

第1節 工事の完了と検査

(工事完了の検査)

法第36条 開発許可を受けた者は、当該開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について当該開発行為に関する工事（当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事）を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

2 都道府県知事は、前項の規定による届出があつたときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めたときは、国土交通省令で定める様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。

3 都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。

(工事完了の届出)

規則第29条 [法第36条第1項](#)の規定による届出は、開発行為に関する工事を完了したときは別記様式第四の工事完了届出書を、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したときは別記様式第五の公共施設工事完了届出書を提出して行なうものとする。

(検査済証の様式)

規則第30条 [法第36条第2項](#)に規定する検査済証の様式は、開発行為に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第6とし、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第7とする。

(工事完了公告)

規則第31条 [法第36条第3項](#)に規定する工事の完了の公告は、開発行為に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称、公共施設の種類、位置及び区域並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、都道府県知事の定める方法で行なうものとする。

第2節 建築制限等

(建築制限等)

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、前条第3項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

- 一 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を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。
- 二 第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

第3節 開発行為の廃止

(開発行為の廃止)

法第38条 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事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の届出)

規則第32条 [法第38条](#)に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出は、別記様式第8による開発行為に関する工事の廃止の届出書を提出して行なうものとする。

第6章 完了後の建築制限等

第1節 建築制限

(開発許可を受けた土地における建築等の制限)

- 法第42条** 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第36条第3項の公告があつた後は、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の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で[建築基準法第88条第2項](#)の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。
- 2 国が行なう行為については、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立することをもつて、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

第2節 開発登録簿

(開発登録簿)

- 法第46条** 都道府県知事は、開発登録簿（以下「登録簿」という。）を調製し、保管しなければならない。
- 法第47条** 都道府県知事は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次に掲げる事項を登録簿に登録しなければならない。
- 一 開発許可の年月日
 - 二 予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）の用途
 - 三 公共施設の種類、位置及び区域
 - 四 前3号に掲げるもののほか、開発許可の内容
 - 五 第41条第1項の規定による制限の内容
 - 六 前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項
- 2 都道府県知事は、第36条の規定による完了検査を行なつた場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めるときは、登録簿にその旨を附記しなければならない。
- 3 第41条第2項ただし書若しくは第42条第1項ただし書の規定による許可があつたとき、又は同条第2項の協議が成立したときも、前項と同様とする。
- 4 都道府県知事は、第81条第1項の規定による処分により第1項各号に掲げる事項について変動を生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。
- 5 都道府県知事は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があつたときは、その写しを交付しなければならない。
- 6 登録簿の調製、閲覧その他登録簿に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

(開発登録簿の記載事項)

- 規則第35条** [法第47条第1項第6号](#)の国土交通省令で定める事項は、[法第45条](#)の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名とする。

(開発登録簿の調製)

- 規則第36条** 開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもつて組成する。
- 2 図面は、第16条第4項により定めた土地利用計画図とする。

(登録簿の閉鎖)

- 規則第37条** 都道府県知事は、[法第38条](#)の規定による開発行為の廃止の届出があつた場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

(登録簿の閲覧)

- 規則第38条** 都道府県知事は、登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所（以下この条において「閲覧所」という。）を設けなければならない。
- 2 都道府県知事は、前項の規定により閲覧所を設けたときは、当該閲覧所の閲覧規則を定めるとともに、当該閲覧所の場所及び閲覧規則を告示しなければならない。

第7章 その他の規定

手引書に記載のない不服申し立て関連の条文

(不服申し立て)

法第50条 第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項ただし書、第42条第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(行政不服審査法(昭和37年法律第160号)第2条第2項に規定する不作為をいう。)又はこれらの規定に違反した者に対する第81条第1項の規定に基づく監督処分に不服がある者は、開発審査会に対して審査請求をすることができる。

2 開発審査会は、前項の規定による審査請求を受理した場合においては、審査請求を受理した日から2月以内に、裁決をしなければならない。

3 開発審査会は、前項の裁決を行なう場合においては、あらかじめ、審査請求人、処分庁その他の関係人又はこれらの者の代理人の出頭を求めて、公開による口頭審理を行わなければならない。

法第51条 第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第42条第1項ただし書又は第43条第1項の規定による処分に不服がある者は、その不服の理由が鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものであるときは、公害等調整委員会に裁定の申請をすることができる。この場合においては、行政不服審査法による不服申し立てをすることができない。

2 行政不服審査法第18条の規定は、前項に規定する処分につき、処分庁が誤つて審査請求をすることができる旨を教示した場合に準用する。

(審査請求と訴訟との関係)

法第52条 第50条第1項に規定する処分の取消しの訴え(前条第1項の規定により公害等調整委員会に裁定の申請をすることができる事項に関する訴えを除く。)は、当該処分についての審査請求に対する開発審査会の裁決を経た後でなければ、提起することができない。

手引書に記載のない違反行為に関する監督処分関連の条文

(報告、勧告、援助等)

法第80条 国土交通大臣は国の機関以外の施行者に対し、都道府県知事は施行者である市町村又はこの法律の規定による許可、認可若しくは承認を受けた者に対し、指定都市等の長はこの法律の規定による許可又は承認を受けた者に対し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。

2 市町村又は施行者は、国土交通大臣又は都道府県知事に対し、都市計画の決定若しくは変更又は都市計画事業の施行の準備若しくは施行のため、それぞれ都市計画又は都市計画事業に関し専門的知識を有する職員の技術的援助を求めることができる。

(監督処分等)

法第81条 国土交通大臣、都道府県知事又は指定都市等の長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、都市計画に必要な限度において、この法律の規定によつてした許可、認可若しくは承認(都市計画の決定又は変更に係るものを除く。以下この条において同じ。)を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件(以下この条において「工作物等」という。)の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

一 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者又は当該違反の事実を知つて、当該違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借その他により当該違反に係る土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者

二 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人(請負工事の下請人を含む。)又は請負契約によらないで自らその工事を行っている者若しくはした者

三 この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者

四 詐欺その他不正な手段により、この法律の規定による許可、認可又は承認を受けた者

2 前項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなく当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、国土交通大臣、都道府県知事又は指定都市等の長は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、国土交通大臣、都道府県知事若しくは指定都市等の長又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨

を、あらかじめ、公告しなければならない。

- 3 国土交通大臣、都道府県知事又は指定都市等の長は、第1項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 4 前項の標識は、第1項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地内に設置することができる。この場合においては、同項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

(立入検査)

- 法第82条** 国土交通大臣、都道府県知事若しくは指定都市等の長又はその命じた者若しくは委任した者は、前条の規定による権限を行うため必要がある場合においては、当該土地に立ち入り、当該土地若しくは当該土地にある物件又は当該土地において行われている工事の状況を検査することができる。
- 2 前項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。
 - 3 前項に規定する証明書は、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。
 - 4 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

(公告の方法等)

- 令第42条** [法第52条の3第1項](#) ([法第57条の4](#)において準用する場合を含む。)、第57条第1項、第60条の2第2項、第66条又は第81条第2項の公告は、官報、公報その他所定的手段により行わなければならない。
- 2 国土交通大臣、都道府県知事 ([法第55条第4項](#)の規定により、[法第57条第2項](#)本文の規定による届出の相手方として公告された者があるときは、その者)、施行予定者又は施行者は、[法第60条の2第2項](#)、第57条第1項、第52条の3第1項 ([法第57条の4](#)において準用する場合を含む。)又は第66条の公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を施行予定者が定められている都市計画施設の区域等、事業予定地、市街地開発事業等予定区域の区域又は事業地内の適当な場所に掲示しなければならない。
 - 3 都道府県知事は、[法第81条第2項](#)の公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を当該公告に係る措置を行おうとする土地の付近その他の適当な場所に掲示しなければならない。

法第91条 第81条第1項の規定による国土交通大臣、都道府県知事又は指定都市等の長の命令に違反した者は、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

法第92条 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

- 一 第25条第5項の規定に違反して、同条第1項の規定による土地の立入りを拒み、又は妨げた者
- 二 第26条第1項に規定する場合において、市町村長の許可を受けないで障害物を伐除した者又は都道府県知事の許可を受けないで土地に試掘等を行った者
- 三 第29条第1項若しくは第2項又は第35条の2第1項の規定に違反して、開発行為をした者
- 四 第37条又は第42条第1項の規定に違反して、建築物を建築し、又は特定工作物を建設した者
- 五 第41条第2項の規定に違反して、建築物を建築した者
- 六 第42条第1項又は第43条第1項の規定に違反して、建築物の用途を変更した者
- 七 第43条第1項の規定に違反して、建築物を建築し、又は第一種特定工作物を建設した者
- 八 第58条の7の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者

法第93条 次の各号の一に該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

- 一 第58条の2第1項又は第2項の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者
- 二 第80条第1項の規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者
- 三 第82条第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

法第94条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に関して第91条から前条までの違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。

法第96条 第35条の2第3項又は第38条の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者は、20万円以下の過料に処する。