

開発行為許可申請技術基準

上 越 市

平成8年4月1日

平成26年10月1日 一部改定

令和元年7月1日 一部改定

令和4年4月1日 一部改定

= 目 次 =

第 1 号	用途地域等への適合	2
第 2 号	道路、公園等の公共空地の確保等	3
	1. 道路に関する基準	4
	2. 公園等に関する基準	10
	3. 消防に必要な水利施設に関する基準	14
	4. 家庭ごみ集積所の設置に関する基準	15
第 3 号	排水施設	16
第 4 号	給水施設	22
第 5 号	地区計画等	23
第 6 号	公共施設・公益的施設	24
第 7 号	防災・安全措置	25
第 8 号	災害危険区域等の除外	28
第 9 号	樹木の保存、表土の保全	28
第 10 号	緩衝帯	29
第 11 号	輸送施設	31
第 12 号	申請者の資力・信用	31
第 13 号	工事施行者の能力	32
第 14 号	関係権利者の同意	32

【 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、次に掲げる基準に適合しており、かつ、その申請の手續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。

◎開発行為の許可基準は、下記の法令により定められている。

都市計画法 第 33 条第 1 項第 1 号～第 14 号、第 2 項、第 3 項、第 4 項、第 5 項、第 6 項、
第 7 項、第 8 項

同施行令 第 23 条の 2、第 23 条の 3、第 23 条の 4、第 24 条、第 24 条の 2、第 24 条の 3、
第 25 条、第 26 条、第 27 条、第 28 条、第 28 条の 2、第 28 条の 3、第 29 条、
第 29 条の 2、第 29 条の 3、第 29 条の 4

同施行規則 第 20 条、第 20 条の 2、第 21 条、第 22 条、第 23 条、第 23 条の 2、第 23 条の 3、
第 24 条、第 25 条、第 26 条、第 27 条、第 27 条の 2、第 27 条の 3、第 27 条の 4、
第 27 条の 5

上越市都市計画法施行条例 第 2 条

第1号《用途地域等への適合》

法第33条第1項第1号

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、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区（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、第49条の2、第60条の2の2第4項若しくは第60条の3第3項（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14項及び第68条の3第7項（同法第48条第14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

開発行為を行う土地について用途地域等が定められている場合には、予定建築物等の用途がこれに適合していること。

用途地域等に適合しているか否かは、建築行為等の際に改めて確認されることであるが、基本的な事項であるので、開発行為の許可申請前にあらかじめチェックしておくこと。

また「港湾法の分区」とは港湾法第39条第1項の指定によるものであり、用途の制限は「新潟県が管理する港湾の臨港地区内の分区において制限される建築物の指定に関する条例」に定められているため開発行為の許可申請前に確認しておくこと。

第2号《道路、公園等の公共空地の確保等》

法第33条第1項第2号

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、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

※自己の居住の用に供する目的で行う開発行為を除く

※開発道路について、市道認定を希望する場合は、上越市市道の構造の技術的基準等に関する条例（以下「条例」）の基準に基づくものとする。

1. 道路に関する基準

(施行令第25条第1号～第5号、施行規則第20条、第20条の2、第24条)

(1)設計の基準

- ①都市計画に適合すること。
- ②開発区域外の道路と一体となって機能を発揮すること。
したがって、開発区域個々で配置、設計するにとどまらず、区域周辺との関連を重視した道路を計画すること。

(2)道路の配置計画

- ①街区の大きさは、予定建築物等の用途ならびに敷地の規模及び配置を考慮して定めるものとし、街区の長辺及び短辺は表1を標準とする。

表1

地域 辺	住居系地域	商業系地域	工業系地域
	長 辺	100m～150m	80m～120m
短 辺	30m～50m	30m～50m	————

- ②設置する道路の幅員は、道路種別、予定建築物の用途や開発区域の面積に応じて表2、表3に掲げるもの以上とする。

表2 予定建築物の用途別による道路幅員

予定建築物 道路種別	住 宅	住宅以外の建築物・第1種特定工作物の敷地で その規模が1000㎡未満のもの	住宅以外の建築物・第1種特定工作物の敷地で その規模が1000㎡以上のもの及び工場
	一般区画道路	6.5m	6.5m
補助幹線道路	9.0m	9.0m	9.0m
幹線道路	11.0m	11.0m	11.0m

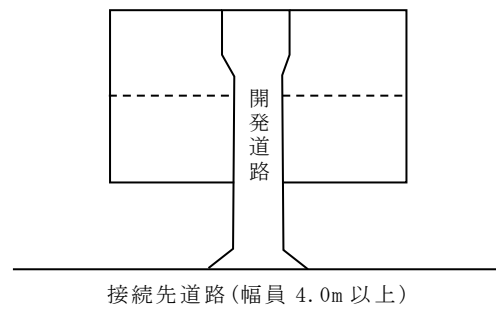
表3 開発区域の面積による道路幅員

開発区域の面積 道路種別	1.0ha 未満	1.0ha 以上 3.0ha 未満	3.0ha 以上 5.0ha 未満	5.0ha 以上 10.0ha 未満	10.0ha 以上
	一般区画道路	6.5m	6.5m	6.5m	6.5m
補助幹線道路		9.0m	9.0m	9.0m	9.0m
幹線道路				11.0m	11.0m以上

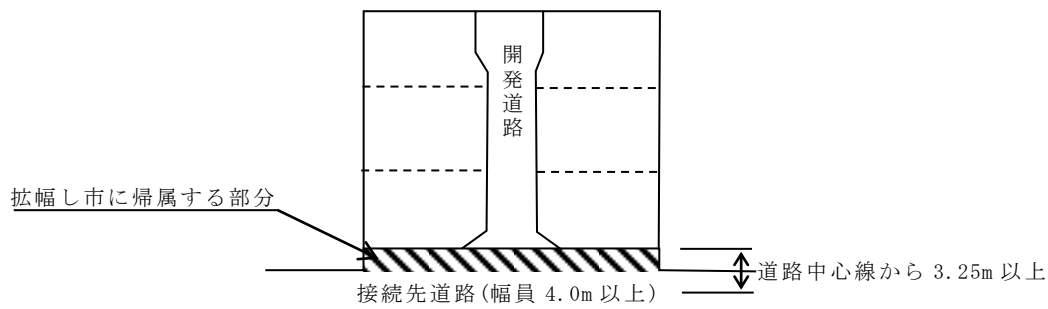
(3)接続先道路

開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員 9m（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っては、6.5m）以上の道路に接続することを原則とするが、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為で、周辺の道路状況によりやむを得ない^{※1}と認められ、車両の通行に支障がない道路^{※2}に接続する場合は、次のいずれかに該当することで接続先道路の要件を満たすものとする。

- ① 開発区域が上越市立地適正化計画の誘導重点区域に包含され、開発道路のみが接続先道路に接続する場合であること。



- ② 開発区域が上越市立地適正化計画の居住誘導区域に包含され、接続先道路に接する場合（開発道路のみ接続する場合を除く）は、開発区域が接する部分を接続先道路現況中心線から 3.25m 以上に拡幅し、市に帰属するものであること。



- ③ このほか、市の住宅施策、関連計画に適合する場合や、当該開発行為によって周辺既存住宅の利便性の向上が期待される場合であって、幅員 5.5m 以上の道路に接続するものであること。

※1 周辺の道路状況によりやむを得ないとは

接続先道路が建築物や河川等に隣接しており、拡幅によって開発者に著しく負担が強いられることが予想される場合であり、開発区域が上越市立地適正化計画により定められた区域内に存すること。

※2 車両の通行に支障がない道路とは

幅員 4.0m 以上の道路であること。

(4) 転回広場

- ① 区画道路は、袋路状とならないこと。ただし、やむを得ず袋路状となる場合は、終点等に除雪車が容易に転回できる転回広場を設けること。
- ② 転回広場は堆雪により車両の出入りが制限される可能性があることから、転回広場にのみ接道するような宅地は極力避けること。
- ③ 開発道路を市道認定し、市道除雪路線とする場合は、除雪車が切り返しを行わず転回できる転回広場を設けること。

(5) 安全施設

車両または歩行者が路外へ逸脱し、もしくは構造物に衝突する恐れのある区間においては、原則として防護柵設置要綱により防護柵を設けること。
なお、防護柵の色は、原則としてダークブラウンとすること。

(6) 道路の構造

- ① アスファルト舗装とすること。
- ② 車道の横断勾配は 1.5%以上 2%以下とする。（条例に従う）
- ③ 縦断勾配は原則 6%以下とする。（条例に従う）
また、他の道路と交差する道路にあつては、原則としてその取付長は第 4 種 4 級は 6m 以上、第 4 種 3 級は 15m 以上、縦断勾配は 2.5%以下とし、交差角は直角に近いものとする。（条例に従う）
- ④ 道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠、集水枡を設け、縦断勾配は 0.3%以上とする。また、側溝には原則としてコンクリート蓋（T-25）を設置し、5m あたり 1 枚をグレーチング蓋とすること。（車道・歩道共）
- ⑤ 道路側溝の布設については、割付配置を十分計画し、あらかじめ隅切り部の製品を利用するなど、極力二次製品の切断は行わないこと。なお、切断する場合は所定の強度を確保すること。また、道路側溝の屈曲部・端部での自由勾配側溝の現場打については、別紙の現場打標準図 1、2 を参考とし、所定の強度を確保すること。
- ⑥ 道路側溝の深さ（蓋下）は、原則として 30cm 確保し、内幅 60cm 以下の側溝については、内幅の 2 倍以下とする。なお、内幅が 60cm を超えるものについては市と協議すること。
- ⑦ 開発道路を市道認定する場合は、道路側溝について、上記の他「上越市道側溝施工マニュアル」に基づき施工すること。（令和 4 年 5 月 1 日以降の開発許可申請より適用）
- ⑧ 市が管理する排水路が単独で設置される場合は、管理用通路を設け草止めコンクリート舗装をすること。
- ⑨ 道路の平面交差では、表 4 による街角剪除（隅切り）をすること。

表 4

道路幅員	20m	15m	11m	10m	9m	6.5m
20m	10m	8m	6m	5m	5m	5m
15m	8m	8m	6m	5m	5m	5m
11m	6m	6m	6m	5m	5m	5m
10m	5m	5m	5m	5m	5m	5m
9m	5m	5m	5m	5m	5m (3m)	5m (3m)
6.5m	5m	5m	5m	5m	5m (3m)	3m

※ () 内は、開発基準に基づいて築造された開発区域内の道路どうしの交差について適用する。

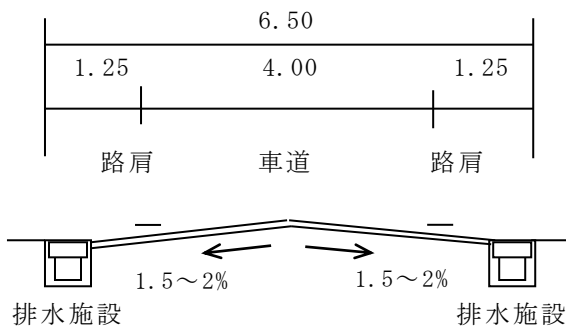
※本表は、標準値を定めたものであって、道路の交差角、歩道の幅員、設計車両、交通方法等により検討決定する。

⑩道路または水路に隣接したがけ面（法面）は、崩れないように擁壁等で覆うこと。その構造は、堅固で耐久性を有するものであること。

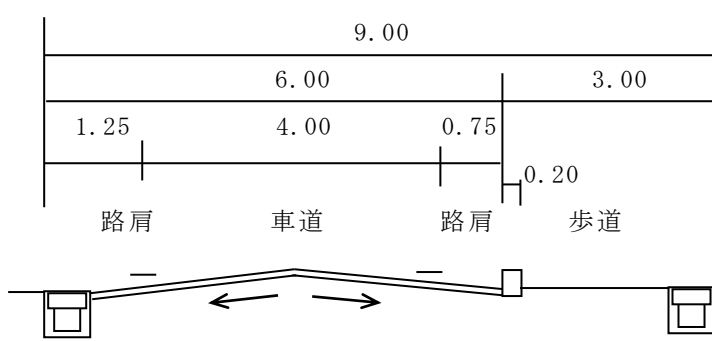
⑪道路の幅員構成は原則、次によるものとする。

<道路の幅員構成>

◎一般区画道路 6.5m (第4種4級相当の道路)

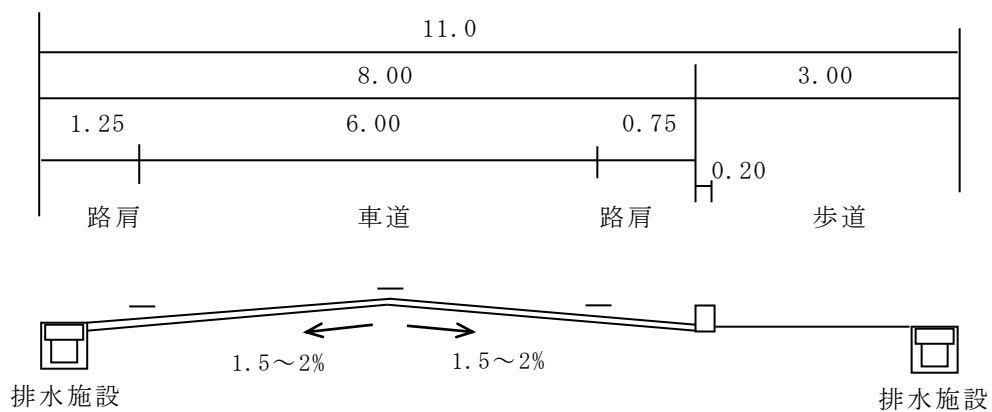


◎補助幹線道路 9.0m (第4種4級相当の歩道付き道路)



※歩車道境界ブロックには、視線誘導標（スノーポール設置型）を設置すること。
 なお、設置間隔は、原則「視線誘導標設置基準・同解説」による。

◎幹線道路 (11.0m) (第4種3級相当の歩道付き道路)



※歩車道境界ブロックには、視線誘導標（スノーポール設置型）を設置すること。
 なお、設置間隔は、原則「視線誘導標設置基準・同解説」による。

⑫道路の舗装構成は次の図1、表5によるものとする。（舗装マニュアル(新潟県)による）

<車道の舗装構成>

図1

アスファルト舗装道





表層	t=A		⑤密粒度 As(新 20FH) ⑦密粒度 As(新 20FH)改質 I 型(縦断勾配6%以上)
上層路盤	t=B		粒度調整碎石
下層路盤	t=C		ARC φ 40
路床	t=D		CBR≥30% 再生クラッシャーラン φ 40 等 (CBR≥30%)

表 5

記号 道路幅員	交通量区分 (舗装マニュアル)	A	B	C	D	計
6.5m	N3 信頼性 50%	5 cm	10 cm	20 cm	40 cm	75 cm
9.0m	N3 信頼性 75%	5 cm	15 cm	20 cm	40 cm	80 cm
11.0m	N4 信頼性 75%	5 cm	12 cm	40 cm	40 cm	97 cm

(7)歩道の構造

- ①歩道の構造は、「道路の移動円滑化整備ガイドライン」に準拠するものとする。また、歩道側溝のグレーチングについては、ユニバーサルデザインの観点から細目グレーチングとする。
- ②歩道の舗装構成は「舗装マニュアル（新潟県）」によるものとし、表層については、設定する横断勾配によりアスファルト混合物の種類を選定する。
- ③乗入部の舗装構成は、土地利用状況に応じて判断するものとする。

<歩道の舗装構成>

・一般舗装

表層	⑨密粒度 AS(13F)	t=4cm
路盤	ARC φ 40	t=15cm
路床	再生クラッシャーラン φ 40 等 CBR≥3%	t=50 cm

・透水性舗装

表層	⑮開粒度 As(13)	t=4cm
路盤	ARC φ 40	t=15cm
フィルター層 ^{※1}	フィルター材 0.075mm ふるい通過量 6%以下	t=15cm
路床	再生クラッシャーラン φ 40 等 CBR≥3%	t=50 cm

※1 路床土が路盤の透水性の低下や泥濘化のおそれがないと判断される場合はフィルター層を省略できる。

(8)その他

①付属構造物（道路側溝）

道路施設等に使用するコンクリート、コンクリート二次製品、鋼材等は、日本工業規格品または、同等以上のものとする。

- ②この基準に定めていないものについては、「上越市市道の構造の技術的基準等に関する条例」、「舗装マニュアル（新潟県）」、「新潟県土木部標準設計図集」等に準拠する。

2. 公園等に関する基準

(施行令第25条第6号～第7号、第29条の2、施行規則第21条、第25条、上越市都市計画法施行条例第2条)

(1)公園等の配置

開発行為に伴う公園、緑地、広場は次の表6の基準によって設置すること。

(自己の居住の用に供する目的で行う開発行為には、公園等は不要)

表6

開発区域の面積	公園等の総面積	設置内容	備 考
1.0ha 未満	公園等の設置は不要とする。 なお、設置する場合は、1ヶ所を極力150㎡以上とし、まとまった形で設置すること。		P.12の「(4)小規模な公園の整備」を適用することができる。
1.0ha 以上 5.0ha 未満	開発面積の 3%以上	公園等は1ヶ所を極力300㎡以上とすること。	公園等は、極力まとまった形で設置すること。
5.0ha 以上 20.0ha 未満		公園は1ヶ所300㎡以上とし、1,000㎡以上の公園を1ヶ所以上設置	
20.0ha 以上		公園は1ヶ所300㎡以上とし、1,000㎡以上の公園を2ヶ所以上設置	

(2)公園の技術基準

- ・公園は道路に面して設けること。
- ・公園には雨水等を有効に排水するため適当な施設を設けること。
- ・公園の出入口は幅120cm以上とし、1以上設けること。公園の面積が1,000㎡以上の場合は、公園の2辺以上が道路に接していることが望ましく、また、2以上の出入口を必ず設けること。
- ・出入口に自動車進入の恐れのある場合には、車止めを設置すること。
- ・公園等は、十分な遊戯施設等の設置が有効に配置でき、かつ有効に利用できる形状、勾配で設けられ、その傾斜が15°以下とすること。
- ・公園の外柵の基礎は布コンクリート、柵はパイプ柵、色はダークブラウンを標準とする。
- ・表面排水は、公園に接する側溝に排水できる勾配とし、隣接する区画に流出することの無いようにすること。
- ・公園区域は、境界標（コンクリート杭もしくは鋳）を設置し、境界を明確にすること。ただし、面取りした基礎の角等に境界標を設置することで、第三者が負傷する可能性がある場合は、この限りではない。

- ・公園の面積が1,000㎡以上の公園には、入口、植栽等の支障にならない位置に水道の給水管及びメーターボックス（メーターは設置しない）を設けること。

(3)公園設置の注意事項

- ・公園の位置については、利用者の利便と災害防止及び避難活動を考慮した適切な場所に計画すること。
- ・公園の用地は、広場、遊戯施設が有効に配置でき、かつ有効に利用できる形状とすること。
- ・高圧線下は公園にしないこと。
- ・公園内に電柱等の支障物件を設置しないこと。
- ・開発行為による公園の外柵は、図2、図3のとおりとすること。

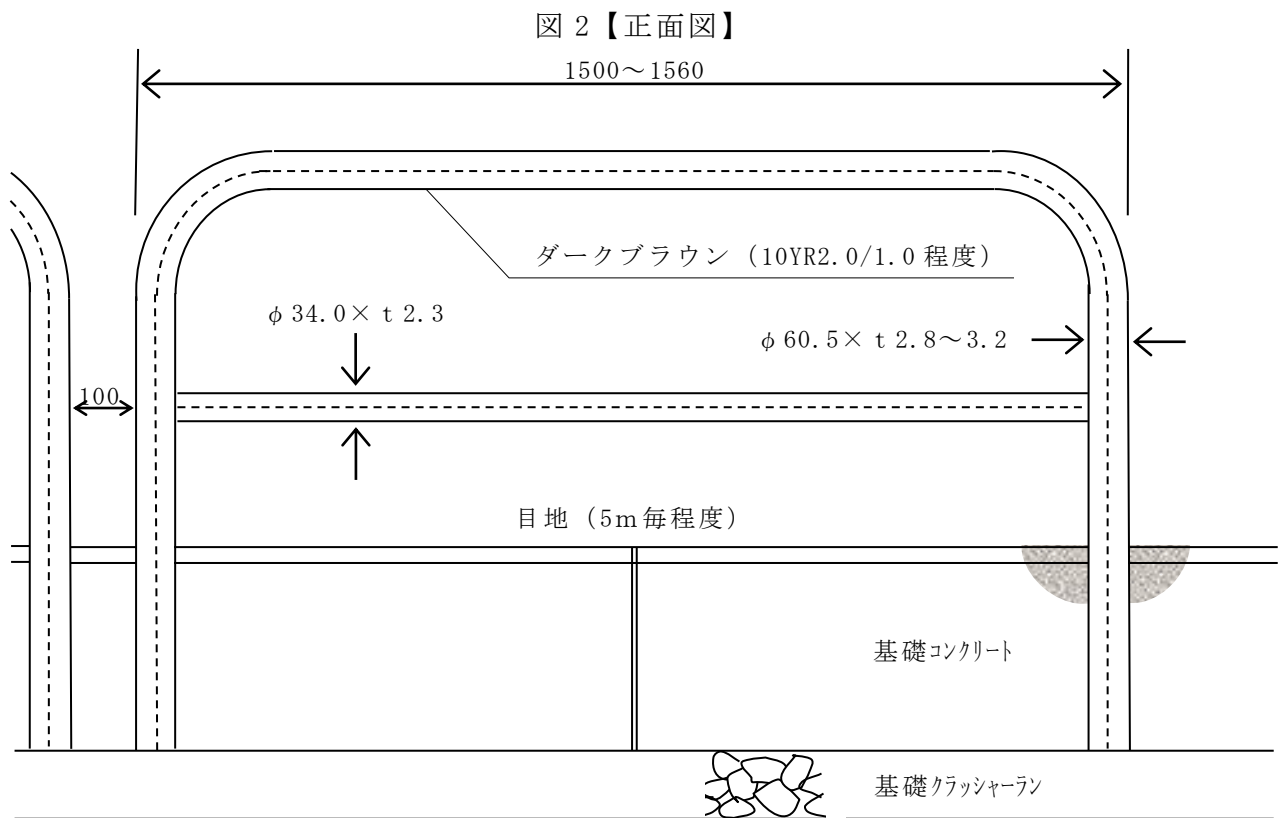
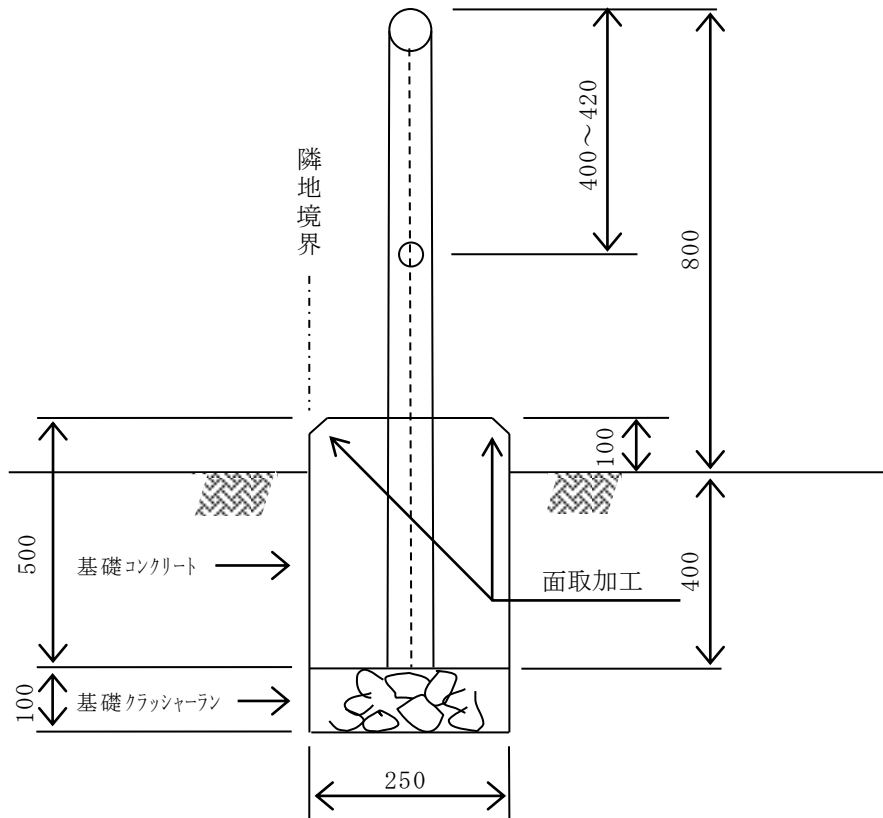


図3【断面図】



※隣接地との高低差等の状況により、これによりがたい場合は、基礎寸法の変更や転落防止柵設置の必要性等について、協議すること。

(4)小規模な公園の整備

開発区域の面積が1ha未満の開発行為により設置される公園については、以下の整備とすることができる。

- ・地先境界ブロック等の設置により、隣接地との境界を明確にすること。
- ・道路に面する側に着脱式の外柵を設置すること。
- ・公園の出入口は幅120cm以上とし、1以上設けること。
- ・全面にアスファルト舗装またはコンクリート舗装を施工すること。
- ・開発行為による公園の外柵は、図4、図5を標準とする。
- ・開発行為による公園の舗装は、図6または図7とする。

図 4

【正面図】

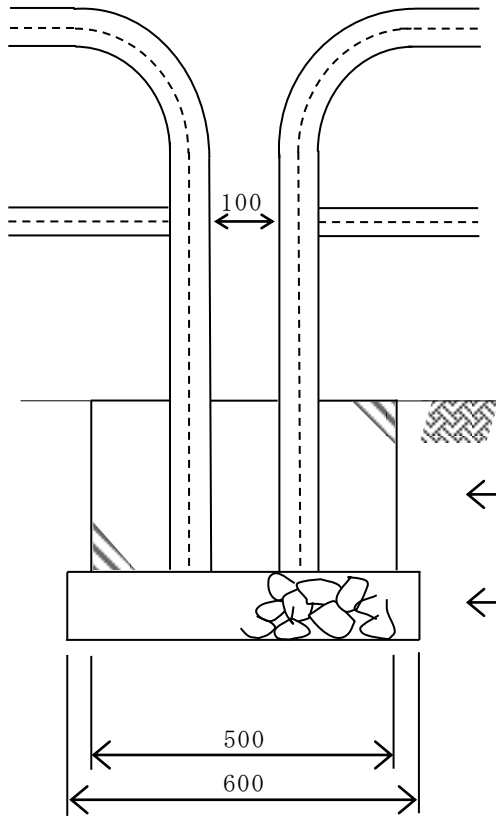


図 5

【断面図】

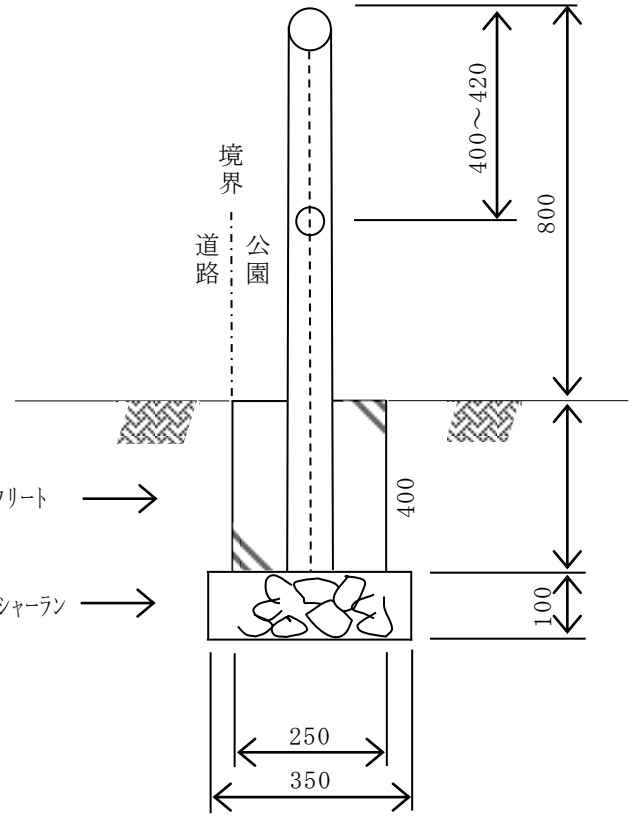


図 6

【アスファルト舗装】



- ① : ⑤密粒度 As (新 20FH) t=5cm
- ② : アスファルト再生クラッシャーラン φ 40 t=15cm

図 7

【コンクリート舗装】



- ① : コンクリート 18-8-25 t=10cm (粗面仕上げ)
 - ② : 粒度調整碎石 M-40 t=15cm
- ※収縮目地：縦 5m、横 3m 間隔で設ける。

3. 消防に必要な水利施設に関する基準

(施行令第 25 条第 8 号：消防法第 20 条)

消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が消防法第 20 条第 1 項の規程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。

(1) 消防水利施設の計画

開発区域内において、消防に必要な水利施設(以下「消防水利」という)を設ける場合は、消防法第 20 条第 1 項の規定により「消防水利の基準」(昭和 39 年 12 月 10 日消防庁告示第 7 号)によるほか次の基準により設置するものとする。

① 消防水利

設置する消防水利は、消防水利の基準第 2 条の規定にかかわらず、原則、消火栓または防火水槽とする。

また、設置及び位置等については、市と事前に協議すること。

② 消防水利の配置

ア) 消防水利施設は、原則、開発区域のいずれの地点からも 100m 以内に位置していること。

イ) 開発区域内に複数の消防水利が必要となる場合は、消火栓のみに偏ることがないように設置すること。

③ 消防水利の給水能力

消防水利の基準第 3 条の規定によるほか、上越市ガス水道局が定める基準による。

(2) 消防水利の構造

① 消火栓

原則、多雪式消火栓とする。

② 防火水槽

ア) 二次製品耐震性貯水槽 40 m³型またはそれ以上の型とし、消防防災施設整備費補助金交付要綱(総務省消防庁平成 14 年 4 月 1 日消防消第 69 号)に定める規格に適合したものとする。

イ) 吸管投入孔の蓋には、本市の市章及び防火水槽の表示を明示すること。

ウ) 防火水槽に上水道の給水施設を設置する場合は、上越市ガス水道局が定める基準による。

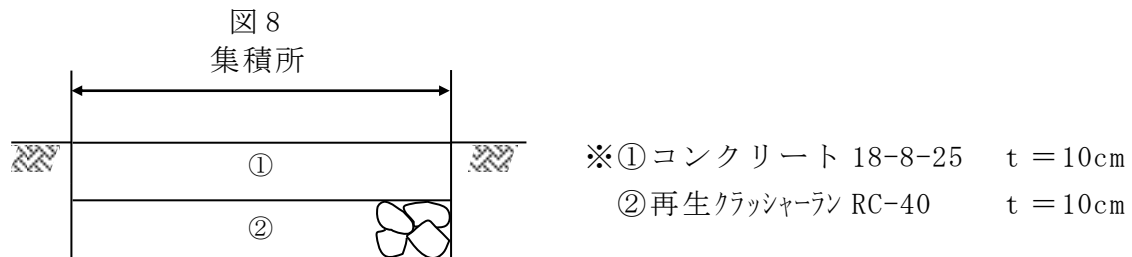
(3) 消防水利の標識等

消防水利施設には、見やすい場所に標識を設置すること。

4. 家庭ごみ集積所の設置に関する基準

開発行為に伴い設置するごみ集積所は次の基準によること。

- ・ごみ集積所は、町内会の申請に基づき設置されるものであり、その維持管理は、町内会が行うものである。
- ・開発にあたっては、既存の集積所の使用の可否について、町内会と充分協議すること。
- ・既存の集積所の使用が可能な場合は、その集積所を使用すること。
- ・既存の集積所が、当面の居住世帯数には対応が可能であっても、近い将来予想される居住世帯数の増加には対応が不可能な場合は、集積所の新設用地を確保すること。
- ・新設する集積所は、概ね25世帯に1箇所を目安とし、用地は、1箇所あたり4㎡程度を確保すること。また、新設する集積所の構造は、図8のとおりとすること。
- ・設置箇所、設置箇所数については、町内会と充分協議すること。
- ・設置位置は、原則、幅員4m以上でかつ除雪が行われる公道に面しており、公道と集積所の間に、ごみ収集作業の障害となる柵等が設置されていないこと。また、交差点、横断歩道、道路の曲がり角から5m以上、安全地帯、バス停留所、踏切から10m以上離れた位置とするなど、安全面に配慮すること。
- ・ごみ集積所と公道との間に側溝等がある場合は、ごみ収集作業に支障が生じないように、ごみ集積所用地に接した部分すべてに蓋をかけること。
- ・止むを得ない理由から、公道に面さない私有地内等に集積所を設置する場合には、担当課と協議の上、土地所有者の同意書を提出すること。



第3号《排水施設》

(施行令第26条、施行規則第22条、第26条)

法第33条第1項第3号

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、その排出によって開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。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

(1)開発区域内の下水(雨水及び汚水)の排水

排水施設は、開発区域内の下水を有効に排出するものであること。

また、排水施設は周辺地形の状況により背後に丘陵地があるなど、その区域の雨水を処理しなければならない場合には、開発区域外の土地の部分をも含めて考えること。

なお、当該排水施設に関する都市計画が定められている場合には、これに適合していること。

(2)開発区域外の排水施設との接続

開発区域内の排水施設は、前記排水量を有効かつ適切に排出できるように、下水道、排水路、河川、海域等へ接続させること。

開発区域の下水を既存排水路などに排出することによって、放流先の排水能力を超過すると、下流区域に溢水、冠水等の被害を生じる原因となるため、

①排水能力を増加するための改修工事の実施

②他の排水能力のある放流先に排出

③雨水流出抑制施設の設置

などの対策を講ずること。

※放流先の排水能力が集中豪雨等の一時的な集中排水時のみに能力がない場合で、他に接続しうる排水能力を有する放流先がないときは、雨水に限り調整池、流出抑制施設を設け、一時貯留することができる。

(3)終末処理施設

開発区域の規模が20ha以上で主として住宅団地を開発する場合には、終末処理施設を有する下水道、その他の排水管渠に汚水を放流する場合を除き、終末処理施設を設置する。

なお、近い将来確実に公共下水道が設置される計画がある場合は、別途、担当課と協議すること。

(4)計画下水量

①計画雨水量

流出雨水量における集水区域面積の算出は、開発区域及びその周辺の地形を考慮して定め、下記の合理式により求める。

なお、公共下水道全体計画区域内である場合には、公共下水道雨水計画との整合を図るため、担当課と協議すること。

<合理式>

$$Q = 1 \div 360 \times C \times I \times A$$

Q : 計画雨水量 (m³/sec)

C : 流出係数

<タルボット式>

$$I = 4284 \div (t + 30)$$

I : 降雨強度 (mm/h)

A : 排水面積 (ha)

t : 流達時間 (分)

$$t = L \div 60 \div v + T$$

L : 管渠最長延長 (m)

T : 雨水流入時間 (分)

v : 管渠内流速 (0.8~3.0m/sec)

②流出係数 (C)

流出係数は表7、表8によるものとする。

表7 工種別基礎流出係数の標準値 (C)

工種別	流出係数	工種別	流出係数
屋根	0.85~0.95	間地	0.10~0.30
道路	0.80~0.90	芝、樹木の多い公園	0.05~0.25
その他の不透面	0.75~0.85	勾配の緩い山地	0.20~0.40
水面	1.00	勾配の急な山地	0.40~0.60
水田	0.70		

表8 用途別総括流出係数の標準値 (C)

敷地内に間地が非常に少ない商業地域や類似の住宅地域	0.80
浸透面の野外作業場などの間地を若干持つ工場地域や庭が若干ある住宅地域	0.65
住宅公団地など中層住宅団地や一戸建て住宅の多い地域	0.50
庭園を多く持つ高級住宅地域や畑地などが割合残る郊外地域	0.35

③計画汚水量

汚水計画については、次のとおりとする。

- ・公共下水道全体計画区域内である場合には、公共下水道汚水計画との整合を図るため、担当課と協議すること。
- ・農業集落排水地区である場合には、農業集落排水計画との整合を図るため、担当課と協議すること。
- ・その他の区域（開発区域の規模が 20ha 以上の場合を除く）の汚水計画については、合併浄化槽を設置するものとし、汚水量の算定は必要としない。（雨水量に対して、極めて微増であるため）

(5)排水施設の構造

①雨水以外の下水は原則として暗渠とすること。

②排水施設は次のものであること。

- ア) 堅 固・・・外圧、地盤沈下、移動に対して
- イ) 耐 久 性・・・崖地、多量の盛土などは避ける
- ウ) 耐 水 性・・・コンクリート、塩化ビニール管等
- エ) 漏水防止・・・継手のカラー、ソケット

③公共の用に供する排水施設の位置は、道路その他排水施設の維持管理上支障のない場所とすること。

④排水施設の最小管径は、汚水管渠では内径 150mm、雨水矩形渠では幅 300mm とする。雨水円形管については、担当課に確認すること。

⑤柵またはマンホールの設置箇所（暗渠）

- ア) 管渠の始点（汚水）
- イ) 流路の合流点または、方向、勾配、断面の変化点

⑥柵またはマンホールの構造

- ア) 雨水柵には、必要に応じて深さ 15 cm以上の泥溜を設ける
 - イ) その他の柵またはマンホールにはインバートを設ける
- ※その他、構造の詳細については、担当課と協議すること。

(6)流量計算

①排水管渠の流量は、次式を標準とし算定する。

また、粗度係数は表 9 によるものとする。

<マンニングの公式>

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

$$Q = A \times V$$

V : 流速(m/sec)

I : 勾配

R : 径深 = A ÷ P (m)

P : 流水の潤辺長(m)

n : 粗度係数

Q : 流量(m³/sec)

A : 流水の断面積(m³)

表 9

管 種	粗度係数
現場打ちコンクリート	0.015
陶管、ヒューム管、側溝等の工場製品	0.013
塩化ビニール管、強化プラスチック管	0.010
土水路（雑草なし）	0.022
土水路（雑草あり）	0.027
非常に不整正な断面、雑草、立木多し	0.100

※自由勾配側溝、大型水路などの複合断面がある場合は加重平均をして粗度係数を算出すること。

②流速及び勾配

計画下水量の流速は、汚水管渠では 0.6～3.0m/sec、また雨水管渠では 0.8～3.0m/sec を標準として算定する。

道路側溝については、0.3%以上の勾配を確保すること。

③管渠の設計水深

管渠の流水断面積の計算において、円形管は満流、短形渠は 9 割水深、開渠は 8 割水深とする。

④流量計算書

別添の流量計算書により算出するものとする。なお、流量計算の根拠となる説明資料及び図面（縦断面図・横断面図）を必ず添付すること。

また、放流先水位の影響を受ける場合や局所的な窪地等がある場合は、必要に応じて不等流計算により動水勾配線を算出して浸水の発生が懸念される地区の予測やポンプ排水の採否を検討すること。

流量計算を行なう範囲は、原則として下流側は開発区域下流の法河川までとし、上流側は開発区域に流入がある場合は、その流出元までとする。

ただし、開発区域に比べ著しく大きな流域をもつ場合などについては別途協議すること。

(7)雨水流出抑制施設の設置

新潟県河川流域開発審査指導要領に基づき、開発区域が 1.0ha 以上となる場合、または開発区域が 1.0ha 以下であっても隣接する将来開発区域を含めて 1.0ha 以上となることが当然予想される場合においては、河川・水路等の管理者との協議を適切に行うこと。

なお、開発面積による河川管理者との協議、調整池の設置基準、採用する降雨強度については表 10 のとおり。

表 10

開発区域の面積	河川管理者との協議	設置基準	降雨強度 (洪水規模)
1.0ha 未満	将来開発区域を含め 1.0ha 未満の場合は不要	一次放流先に対して必要な場合： 開発行為許可申請技術基準(上越市)に基づき設置	47.6 mm/h (7年確率)
	将来開発区域を含め 1.0ha 以上の場合は必要	一次放流先に対して必要な場合： 開発行為許可申請技術基準(上越市)に基づき設置	47.6 mm/h (7年確率)
		法河川に対して必要な場合： 大規模開発行為に伴う調整池等の計画の手引き(案)に基づき設置	50.0 mm/h または 63.2 mm/h
1.0ha 以上 2.0ha 未満	必要	大規模開発行為に伴う調整池等の計画の手引き(案)に基づき設置	50.0 mm/h (10年確率)
2.0ha 以上	必要	大規模開発行為に伴う調整池等の計画の手引き(案)に基づき設置	63.2 mm/h (30年確率)

①設置基準

- ・法河川に対して必要な場合は、「大規模開発行為に伴う調整池等計画のてびき(案)(設置基準編)」(新潟県土木部河川管理課)を適用して算定し、河川管理者と協議すること。
- ・一次放流先に対して必要な場合は、「大規模開発行為に伴う調整池等計画のてびき(案)(設置基準編)」(新潟県土木部河川管理課)を準用することとするが、対象の洪水規模は7年確率(降雨強度 47.6 mm/h)以上とし、一次放流先の管理者等と協議すること。

②構造

- ・掘込み式調整池の場合は、原則として「大規模開発行為に伴う調整池等計画のてびき(案)(設置基準編)」を適用し、地形、地質、土地利用、安全性、維持管理等を総合的に勘案し、流出抑制機能が効果的に発揮できる構造とし、その擁壁や底版はコンクリート製を原則とする。
- ・プラスチック製地下貯留槽を設置する場合は、原則として「プラスチック製地下貯留浸透施設技術指針(案)」(公益社団法人 雨水貯留浸透技術協会)に基づくものとする。また、浸透効果の算定にあたっては、「増強改訂 雨水浸透施設技術指針(案)調査・計画編」(公益社団法人 雨水貯留浸透技術協会)及び「雨水浸透施設の整備促進に関する手引き(案)」(国土交通省 都市・地域整備局下水道部、河川局治水課)によるものとする。

③保安施設

調整池の周辺には、原則として危険防止のため防護柵(耐雪型)等を設けることとし、道路除雪の支障とならないよう配慮すること。

また、防護柵の色はダークブラウンとすること。

(8)適用範囲

原則として、都市計画法の開発許可申請が必要な場合はこの基準を適用するものとする。

ただし、開発区域外への放流先が農業用排水路等である場合または農地法による農地転用許可が必要な場合は「新潟県農地転用排水処理審査事務の手引」（新潟県農業土木技術協会）等、森林法による林地開発許可が必要な場合は「林地開発許可制度の手引」（新潟県農林水産部）等により算定すること。

(9)提出書類

①関係図書

- ・ 開発区域内の排水系統図
- ・ 開発区域内を通過する上流排水区域図
- ・ 開発区域外排水施設と接続するまでの下流排水区域図
（排水施設に関する基準(2)項に明記する施設まで）
- ・ 流量計算書
- ・ 流量計算の根拠となる説明資料及び図面（縦断面図・横断面図）

②同意書

原則として、開発区域内及び開発区域外の水路等の一次放流先において、影響を受ける範囲の施設管理者（関係町内会、用水組合、土地改良区等）からの同意を得ること。

ただし、開発区域に比べ著しく大きな流域をもつ場合などについては別途協議すること。

第4号《給水施設》

法第33条第1項第4号

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する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たさないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。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。

(1)給水施設の設計

給水施設の設計は、次の事項を勘案して「当該開発区域」について想定される需要に支障をきたさない構造及び能力があること。

- ①開発区域の規模、形状、周辺状況
(需要総量、管配置、引込点、配水施設など)
- ②区域内地形、地盤の性質
(配水施設の位置、配管材料、構造など)
- ③予定建築物の用途
(需要量)
- ④予定建築物等の敷地の規模及び配置
(需要量……敷地規模と建築規模、配管設計)

(2)設計の判断

給水施設の設計が(1)の基準に適合しているか否かの判断は、次による。

- ①当該開発区域が、当該開発区域を給水区域に含む水道事業者から給水によって行われるとき、開発区域の大小を問わず、当該水道事業者との協議を経て、水道事業者が定める設計が行われていること。
- ②上記の①以外の場合は、水道法等、関連法令による手続きを行うこと。

第5号《地区計画等》

法第33条第1項第5号

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

開発区域内の土地について地区計画が定められているときは、予定建築物等の用途または開発行為の設計が当該地区計画の内容に即して定められていること。

※開発許可申請時における地区計画の届出は不要であるが、建築物の建築等にあたっては、法第58条の2第1項の規定に基づき「地区計画の区域内における行為の届出書」により当該行為に着手する日の30日前までに市に届け出ること。

第6号《公共施設・公益的施設》

(施行令第27条)

法第33条第1項第6号

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。

開発区域内に設置される公益的施設は、開発区域内の居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されること。

設置基準を次にあげるが、これらの設置については、施設の用に供する用地を確保することとどまるものである。(当該施設を整備することを義務付けるものではない。)

戸建 開発区域の面積 共同		20～40ha	40～80ha	80～120ha	120ha	備 考
		5～10ha	10～20ha	20～30ha	30ha	
人 口		2,000～4,000人	4,000～8,000人	8,000～12,000人	12,000人以上	
戸 数		600～1,200戸	1,200～2,400戸	2,400～3,600戸	3,600戸以上	
学 校 教 育 施 設	保育所 幼稚園	1カ所	1～2カ所	2～3カ所	3+ $\frac{1}{4,000人}$	
	小学校	—	0～1カ所	1～2カ所	3+ $\frac{1}{8,000\sim 10,000人}$	
	中学校	—	—	0～1カ所	3+ $\frac{1}{16,000\sim 20,000人}$	
購買施設		20～40店	40～80店	80～120店	120店以上	
保育医療施設 (診療所)		1～2カ所	2～4カ所	4～6カ所	6+ $\frac{1}{2,000人}$ カ所	3,000人以上は 地区病院
社会教育施設 (集会所の床面積)		150㎡	250㎡	350㎡	350㎡以上	誘致距離 600m以内
交通施設		バスストップ				
保安施設		派出所 3,000～4,000人に1カ所				

第7号《防災・安全措置》

(施行令第28条、施行規則第22条、第23条、第27条)

法第33条第1項第7号

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。また、開発区域内の土地の全部又は一部が津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域内の土地であるときは、当該土地における津波防災地域づくりに関する法律第73条第1項に規定する特定開発行為（同条第4項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事が津波防災地域づくりに関する法律第75条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。

地盤の軟弱な土地、崖崩れ又は出水のおそれが多い土地で開発行為をするときは、地盤の安全、崖の保護などの防災措置が適切に講ぜられていること。

また、原則として開発区域内には、災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域を含まないこと。

設計の基準は都市計画法に定めるもののほか建築基準法、宅地造成等規制法、「宅地防災マニュアル」などによること。

(1)地盤（施行令第28条、施行規則第22条、第23条）

- ①開発区域内の地盤が軟弱である場合には、地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換、水抜きその他の措置を講ずること。
- ②開発行為によって崖が生ずる場合には、崖の上端に続く地盤面は、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配をとること。
- ③切土をする場合には、切土をした後の地盤にすべりやすい土質の層があるときは、その地盤にすべりが生じないように、地滑り抑止ぐいの設置、土の置換えその他の措置を講ずること。
- ④盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透によるゆるみ、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね30cm以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これらに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り防止ぐい等の設置など、その他の措置を講ずること。
- ⑤著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面がすべり面とならないよう、段切りその他の措置を講ずること。
- ⑥開発行為によって生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準（施行規則第23条）により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタル吹付その他の措置を講ずること。
- ⑦切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、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（施行規則第 22 条）で定める排水施設が設置されていること。

※「崖」とは地表面が水平面に対し 30 度を超える角度をなす土地で硬岩盤以外のものをいう。

(2)擁壁（施行規則第 23 条）

①下記の崖面については、原則として擁壁で覆うこと。

ア) 切土をした土地の部分に生ずる高さが 2m を超える崖の崖面

イ) 盛土をした土地の部分に生ずる高さが 1m を超える崖の崖面

ウ) 切土と盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さが 2m を超える崖の崖面

②ただし、切土の部分に生ずる崖の部分で、次のア、イのいずれかに該当するものの崖面についてはこの限りではない。（図 9、図 10 参照）

ア) 土質が表 11 の左欄に該当し、かつ土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの

イ) 土質が表 11 の左欄に該当し、かつ土質に応じ勾配が同表の中欄の角度を超え、同表の右欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離 5m 以内の部分。この場合において、ア) に該当する崖の部分より上下に分離された崖の部分があるときは、ア) に該当する崖の部分は存在せず、その上下の崖の部分は連続しているものとみなす。

表 11

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

図 9

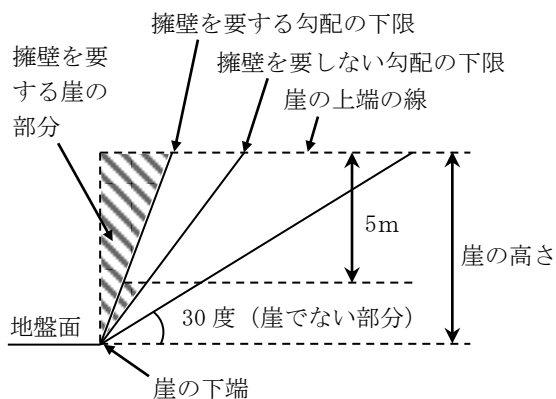
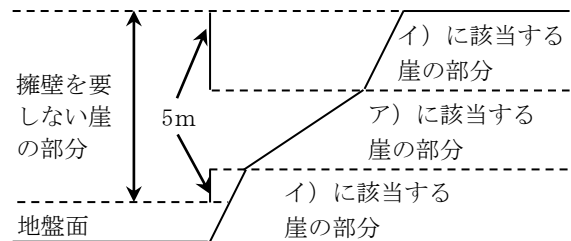


図 10



③②の規定の適用の際、小段・道路等によって上下に分離された崖がある場合において、下層の崖面の下端を含み、かつ水平面と 30 度の角度をなす面の上層の崖面の下端がその上方にあ

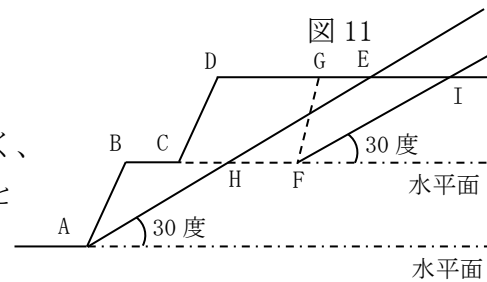
るときは、上下の崖を一体の崖とみなす。(図 11 参照)

ア) 上層の崖の下端がCであるとき

- ・ ABCDE で囲まれる部分は一体

イ) 上層の崖の下端がFであるとき

- ・ ABCFGE で囲まれる部分は一体ではなく、それぞれABCH及びFGEIの別々の崖とみなされる。



- ④①及び②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、崖の安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが認められた場合、または災害の防止上支障がないと認められる土地において、擁壁の設置にかえて他の措置が講ぜられた場合には適用しない。
- ⑤擁壁で覆わない崖面は、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によって、風化その他の侵食に対して保護すること。

(3) 擁壁の構造 (施行規則第 27 条)

擁壁の構造は、構造計算、実験等によって次のすべてに該当することが確かめられたものであること。

- ①土圧、水圧及び自重 (以下「土圧等」という。) によって擁壁が破壊しないこと。
- ②土圧等によって擁壁が転倒しないこと。
- ③土圧等によって擁壁の基礎がすべらないこと。
- ④土圧等によって擁壁が沈下しないこと。

(4) 水抜穴の設置

擁壁には、裏面土中に浸透した雨水、地下水等を有効に排出することができる水抜穴を設けるとともに、その機能が十分発揮されるように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、この限りではない。

(5) 建築基準法の準用

開発行為によって生ずる 2m以上の擁壁については、建築基準法施行令第 142 条の規定を準用すること。

(6) その他

擁壁の設置については割付配置を十分計画し、屈曲部・端部などはあらかじめ専用の二次製品の利用を計画し、二次製品の切断は行わないこと。

やむを得ず擁壁を現場打ちで施工する場合は、鉄筋の継手及び定着、伸縮継目及び隅角部の補強、コンクリート打設等に留意し、強度不足が生じないよう所定の強度を確保すること。

第 8 号《災害危険区域等の除外》

(施行令第 23 条の 2)

法第 33 条第 1 項第 8 号

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する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 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法(平成 15 年法律第 77 号)第 56 条第 1 項の浸水被害防止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。

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、開発区域内に、次の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ないと認められるときは、この限りではない。

- ・ 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第 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域
- ・ 特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項の浸水被害防止区域
- ・ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域

第 9 号《樹木の保存、表土の保全》

(施行令第 23 条の 3、第 28 条の 2、施行規則第 23 条の 2)

法第 33 条第 1 項第 9 号

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。

(1)適用範囲

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については、1ha 以上の開発行為に適用する。

(2)樹木の保存

①保存すべき樹木

高さが 10m 以上の健全なる樹木、高さが 5m 以上かつ面積が 300 m² 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または緑地として配置する等により、当該樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。

- ②「保存の措置」とは、保存対象樹木またはその集団をそのまま存置しておくことであり、地区内での移植または植樹をさしているものではない。

(3)表土の保全

高さが 1mを超える切土または盛土が行われ、かつ、その切土または盛土をする土地の面積が 1,000 m²以上である場合には、当該切土または盛土を行う部分（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。

- ①表土とは通常（有機物質を含む）植物の生育にかけがえのない表層土壌のことをいう。（表土の厚さは、約 30～50 cmである。）

②表土の復元

開発区域内の表土を造成工事中にまとめて保全し、粗造成が終了する段階で必要な部分に復元する。（厚さは 20～40 cm）

③客土

開発区域外の土地の表土を採掘し、その表土を開発区域内の必要な部分に覆うことをいう。

④土壌の改良

土壌改良剤と肥料を与え、耕起することをいう。

⑤その他の措置

- ・リッパーによる引掻き
- ・発破使用によるフカシ
- ・粘土均し

- ⑥表土の保全を行う部分は高さが 1m以上の切土または盛土を行う部分とし、植栽の可能性がないところは除外する。

第 10 号《緩衝帯》

（施行令第 23 条の 4、第 28 条の 3、施行規則第 23 条の 3）

法第 33 条第 1 項第 10 号

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。

(1)適用範囲

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の配置については、1ha 以上の開発行為に適用する。

また、騒音、振動等をもたらすおそれのある建築物等としては、工場や第 1 種特定工作物を指

し、表 12 に示す幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯を開発区域の境界に沿ってその内側に配置すること。

ただし、仮に騒音、振動等を発生したとしても、それによって周辺環境の悪化をもたらすとは認められない場合には、緩衝帯の配置を不要とすることができる。なお、その場合には、関係権利者の同意を得るように努めること。

表 12

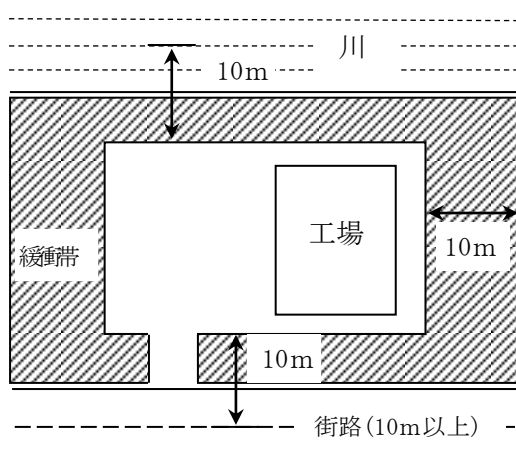
開発区域の面積		緩衝帯の幅員
1.0ha 以上	1.5ha 未満	4m 以上
1.5ha 以上	5.0ha 未満	5m 以上
5.0ha 以上	15.0ha 未満	10m 以上
15.0ha 以上	25.0ha 未満	15m 以上
25.0ha 以上		20m 以上

(2)開発区域が公園、緑地、河川、池、沼、海、植樹のされた大規模な街路（10m以上）、法面等緩衝効果を有するものに隣接する場合には、その幅員の 1/2 を緩衝帯に算入できる。（図 12 参照）

(3)緑地帯その他の緩衝帯には、工場立地法（昭和 34 年法律第 24 号）第 4 条第 1 項第 1 号に規定する緑地を含むことができるものとする。

(4)緩衝帯は公共用地ではなく、工場等の敷地の一部となるので、縁石を設置し、また境界杭を打設するなどして、その区域を明確にしておくこと。

図 12（例）開発区域の面積 10ha の場合



第 11 号《輸送施設》

(施行令第 24 条)

法第 33 条第 1 項第 11 号

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。

40ha 以上の開発行為については、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などの措置が講ぜられていること。

第 12 号《申請者の資力・信用》

(施行令第 24 条の 2)

法第 33 条第 1 項第 12 号

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する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。

以下に該当しない開発行為にあつては、申請者の資力・信用を示す書類を添付すること。

- ・ 1ha 未満の自己の居住の用に供する住宅の建築目的で行う開発行為
- ・ 1ha 未満の自己の業務の用に供するものの建築目的で行う開発行為
- ・ 1ha 未満の自己の業務の用に供する特定工作物の建設目的で行う開発行為

○申請者の資力・信用を示す書類

- ・ 資金計画書（処分収入を過当に見積らないこと）
- ・ 法人の登記簿謄本（個人申請の場合は住民票）
- ・ 事業経歴書
- ・ 納税証明書
- ・ その他市長が必要と認めたもの

第 13 号 《工事施行者の能力》

(施行令 24 条の 3)

法第 33 条第 1 項第 13 号

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する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。

以下に該当しない開発行為にあつては、工事施行者の能力を示す書類を添付すること。

- ・ 1ha 未満の自己の居住の用に供する住宅の建築目的で行う開発行為
- ・ 1ha 未満の自己の業務の用に供するものの建築目的で行う開発行為
- ・ 1ha 未満の自己の業務の用に供する特定工作物の建設目的で行う開発行為

○工事施行者の能力を示す書類

- ・ 法人の登記簿謄本
- ・ 事業経歴書
- ・ 建設業の許可証明書
- ・ その他市長が必要と認めたもの

第 14 号 《関係権利者の同意》

法第 33 条第 1 項第 14 号

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。

当該開発行為をしようとする土地もしくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地また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また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。

(1)権利者の範囲

「妨げとなる権利を有する者」とは、土地、工作物及び建築物の所有者はもちろん、土地については、永小作権、地上権、地役権、賃借権、質権、抵当権、先取得権などを有する者のほか、土地が保全処分の対象となっている場合には、その保全処分をした者（裁判官）を含む。

(2)相当数の同意

開発行為をしようとする土地及び開発行為に関する工事をしようとする土地のそれぞれについて、都市計画法第 33 条第 1 項第 14 号に掲げる権利を有する全ての者の 3 分の 2 以上の同意を得ており、かつ、これらの者のうちの所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者のそれぞれ 3 分の 2 以上の同意を得ている場合であって、さらに、同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積の合計が、土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の 3 分の 2 以上である場合を指す。

(3)関係権利者の同意の有無と開発行為

土地所有者等の同意が得られないまま開発許可を得た土地については、当該開発者は開発行為の許可を受けたからといって、当該土地について、何らの私法上の権限を取得するものではないから、当該土地について権利者の同意を得なければ工事を行うことができない。

したがってこの場合、開発許可を得たからといって、当該同意を与えていない権利者の権利は、何ら侵害されることはない。

(4)関係権利者の同意の審査

同意の有無については、開発行為許可申請において審査されるべきものであり、本来は、関係権利者すべての者の同意を得ていることが望ましく、同意の状況を事前に審査するため、都市計画法第 32 条の協議の申請を要する開発行為にあつては、協議の申請に、関係権利者の同意の有無に関する書類を添付すること。

また、機能交換により、開発区域外の公共用地が付替えられる場合は、従前の公共用地に隣接する関係権利者の同意の有無に関する書類を添付すること。

なお、第 29 条の本申請までには、関係権利者のすべての者の同意を得るように努めること。

(後日のトラブル防止のため。)