

開発許可制度の手引き

令和2年10月施行



横 手 市

目 次

第 1 章 開発許可制度の概要	1- 1
1. 開発許可制度の目的と沿革	1- 1
2. 開発行為の許可	1- 1
3. 用語の定義	1- 4
(1) 開発行為	1- 4
(2) 建築物および建築	1- 8
(3) 建築行為	1- 9
(4) 用途の変更	1- 9
(5) 特定工作物	1-10
(6) 開発区域	1-12
(7) 公共施設	1-13
(8) その他	1-14
4. 開発許可と他法律に基づく手続	1-14
(1) 農地法等（農地転用を伴う開発行為）	1-14
(2) 森林法（森林法の規制を受ける開発行為）	1-14
(3) 国土利用計画法（土地の売買等の届け出）	1-15
(4) 道路法（道路法の規制を受ける開発行為）	1-16
(5) 法定外公共物（道・水路）	1-16
(6) 風致地区における開発行為	1-16
(7) その他の法令等	1-16
5. 開発行為の制限と建築確認	1-17
6. その他関係する制限等	1-17
第 2 章 開発行為の許可	2-18
1. 開発行為の許可に関する規定	2-18
2. 適用除外（許可不要）となる開発行為	2-19
(1) 規模未満の場合	2-19
(2) 非線引き都市計画区域内の農林漁業の用に供する建築物、同従事者の住宅	2-19
(3) 公益上必要な建築物	2-21
(4) 都市計画事業の施行として行う開発行為	2-25
(5) 土地区画整理事業の施行として行う開発行為	2-25
(6) 市街地再開発事業の施行として行う開発行為	2-25
(7) 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為	2-25
(8) 防災街区整備事業の施行として行う開発行為	2-25
(9) 公有水面埋立法第 2 条第 1 項の免許を受けた埋立地であって、 まだ同法第 11 条第 2 項の告示がないものについて行う開発行為	2-26
(10) 非常災害のために必要な応急措置	2-26
(11) 通常の管理行為、軽易な行為	2-26
第 3 章 許可申請の手続	3-28
1. 開発許可申請書の作成及び手続き	3-28
2. 開発許可手続きの流れ（フロー）	3-30

3. 開発許可申請等添付図書一覧	3-31
(1) 開発許可申請書類（法第29条）（第34条の2）	3-31
(2) 開発許可申請図面	3-33
4. 開発許可申請図書作成上の留意事項等	3-35
(1) 工区の設定	3-35
(2) 自己居住用、自己業務用の定義	3-35
(3) 地権者等の同意	3-36
5. 設計者の資格	3-37
6. 開発許可手数料	3-39
7. 公共施設管理者の同意及び協議	3-41
(1) 公共施設管理者の同意	3-41
(2) 公共施設管理者との協議	3-43
8. その他必要な協議	3-44
(1) 給水施設	3-44
(2) 公安委員会からの意見聴取	3-44
9. 開発許可の特例	3-45
10. 許可又は不許可の通知	3-46
(1) 許可・不許可の処分	3-46
(2) 処分の通知	3-46
11. 建築物の建ぺい率等の指定	3-47
第4章 開発許可後の手続き及び規制	4-48
1. 開発許可後の進行管理	4-48
2. 開発行為の変更の許可	4-48
(1) 開発行為の変更について協議すべき事項等	4-50
(2) 変更許可申請書の記載事項	4-51
(3) 軽微な変更	4-51
(4) 再協議および同意	4-51
3. 開発行為の廃止	4-52
4. 許可に基づく地位の承継	4-53
(1) 許可に基づく地位の承継	4-53
(2) 一般承継人以外の者の地位承継の承認	4-53
5. 工事完了告示前の建築制限等	4-54
(1) 建築等の制限	4-54
(2) 承認の基準	4-54
(3) 建築承認申請手続き	4-55
6. 工事の完了届と検査及び完了公告	4-57
(1) 開発行為の工事が完了した場合の手続き	4-58
(2) 工事完了届の提出	4-58
(3) 完了検査及び検査済証の交付	4-59
(4) 工事完了公告	4-59
7. 開発行為により設置された公共施設の管理	4-60
(1) 対象となる公共施設の範囲	4-60
(2) 新たに設置された公共施設を管理する者	4-60
(3) 公共施設用地の取得	4-60

8. 公共施設の用に供する土地の帰属	4-61
(1) 新たな公共施設が設置される場合の土地の帰属.....	4-61
(2) 公共施設の用に供する土地の帰属日.....	4-61
(3) 確実な帰属手続きを行うための措置.....	4-61
9. 公共施設の用に供する土地の帰属に係る不動産登記手順	4-63
10. 開発許可を受けた土地における建築等の制限	4-64
(1) 建築等の制限の内容.....	4-64
(2) 制限の特例.....	4-64
(3) 許可の基準.....	4-65
(4) 開発登録簿への登録.....	4-65
(5) 許可申請手続き.....	4-65
(6) 国・県又は市等が行う行為.....	4-65
11. 開発登録簿	4-66
12. 不服申立て	4-67
(1) 処分についての審査請求事項.....	4-68
(2) 不作為についての審査請求.....	4-68
(3) 審査請求のできる期間.....	4-68
13. 報告、勧告、援助等	4-69
14. 監督処分等	4-69
(1) 監督処分の対象.....	4-70
(2) 監督処分の内容.....	4-71
(3) 意見陳述及び命令の効力.....	4-71
(4) 監督処分に係わる命令の公示.....	4-71
15. 立入検査	4-72
16. 開発審査会	4-73
17. 罰則規定	4-74
第5章 開発許可の基準（技術基準）	5-76
1. 予定建築物等の用途地域適合	5-78
(1) 地域拠点型Cでの建築物用途制限の変更.....	5-80
(2) 田園保全型Dでの建築物用途制限の変更.....	5-80
2. 公共空地（道路、公園等）	5-81
(1) 道路.....	5-82
(2) 公園・緑地・広場.....	5-96
(3) 消防用水利施設.....	5-101
3. 排水施設	5-105
(1) 排水施設の管渠の勾配及び断面積.....	5-105
(2) 排水の放流.....	5-112
(3) 排水施設の構造.....	5-113
(4) 排水施設に関する技術的細目.....	5-114
(5) 雨水流出抑制施設.....	5-121
4. 給水施設	5-124
5. 地区計画等	5-127

6. 公共・公益的施設	5-129
(1) 全般的基準.....	5-129
(2) 技術的細目.....	5-129
7. 宅地の防災	5-131
(1) 軟弱地盤に対する措置.....	5-131
(2) 崖上面の処理.....	5-133
(3) 切土をする場合の措置.....	5-134
(4) 盛土をする場合の措置.....	5-135
(5) のり面の保護.....	5-137
(6) 擁壁に関する技術的細目.....	5-141
(7) 地下水の排出.....	5-146
8. 災害危険区域等の除外	5-147
9. 樹木の保存・表土の保全	5-148
(1) 樹木の保存.....	5-149
(2) 表土の保全.....	5-150
10. 緩衝帯	5-152
(1) 語句の定義及び留意事項.....	5-152
(2) 他法令との調整を要する事項.....	5-153
11. 輸送施設	5-155
12. 申請者の資力・信用	5-156
13. 工事施行者の能力	5-157
14. 関係権利者の同意	5-158
15. 敷地面積の最低限度	5-159
16. 景観計画区域内における開発行為	5-159
17. 公有水面埋立法による埋立地における開発行為	5-161
18. 市街地再開発促進地域内における開発行為	5-161
19. 生活関連施設の整備等	5-162
20. その他の基準	5-163
(1) 文化財の保護.....	5-163
(2) バリアフリー（高齢者および障害者に対する配慮）.....	5-163
第6章 資料編（規則、様式等）	6-164
1. 規則	6-164
(1) 横手市開発行為等の規制に関する規則.....	6-164
(2) 横手市開発登録簿閲覧規則.....	6-167
2. 申請書等の様式	6-170
(1) 国土交通省令様式.....	6-172
(2) 市規則様式.....	6-182
(3) その他様式.....	6-197
3. 要綱、条例等	6-203
(1) うるおいのあるまちづくり推進要綱／横手市開発行為等技術基準（抜粋）	6-203
(2) 秋田県バリアフリー社会の形成に関する条例（抜粋）	6-208
(3) 秋田県バリアフリー社会の形成に関する条例施行規則（抜粋）	6-211
(4) 秋田県飲用井戸等衛生対策要領（抜粋）	6-215
(5) 小幅員区画道路の計画基準（案）	6-217

第1章 開発許可制度の概要

1. 開発許可制度の目的と沿革

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

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

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

さらに近年、既成市街地における空家や空地が発生する一方、市街地外で小規模な住宅開発が行われるといった状況が発生しており、これに対応するため開発許可制度の重要性が高まってきています。

こうした中で開発許可制度は、都道府県都市計画区域マスタープランや市町村マスタープラン、立地適正化計画等、まちづくりの将来像を示すマスタープランの内容を実現する手段の一つとして機能することが期待されています。また、人口減少、高齢化及び財政制約等に対応したコンパクトシティを形成するための手段として開発許可制度には厳格な運用が望まれています。

2. 開発行為の許可

一定規模以上の開発行為を行う場合は、開発許可制度が適用され開発許可が必要となります。次頁の表に該当する開発行為を行おうとする者は、あらかじめ市長の許可を受けなければなりません。

また、規模未満であっても一定の行為に対しては、市で定めている指導要綱等に基づき届出が必要となります。

本市では平成19年4月1日より、開発許可事務が秋田県から権限委譲されました。

表1-1 横手市における開発許可制度及び行為届出の適用範囲

区域	面積	法面・擁壁の高さ	必要な手続き
都市計画 区域内	1,000 ㎡未満	3 m超	・景観計画に基づく行為届出
	1,000 ㎡以上	—	・横手市うるおいのあるまちづくり 推進要綱に基づく届出（注1） ・景観計画に基づく行為届出
	3,000 ㎡以上	—	・都市計画法に基づく開発許可 ・景観計画に基づく行為届出
都市計画 区域外	10,000 ㎡未満	3 m超	・景観計画に基づく行為届出
	10,000 ㎡以上	—	・都市計画法に基づく開発許可 ・景観計画に基づく行為届出

（注1）都市計画法に基づく開発許可申請を行う者については、市の要綱に基づく届出は不要です。

（注2）その他、立地適正化計画により都市再生特別措置法に基づく届出制度があります。（6. その他関係する制限等 P1-17 参照）

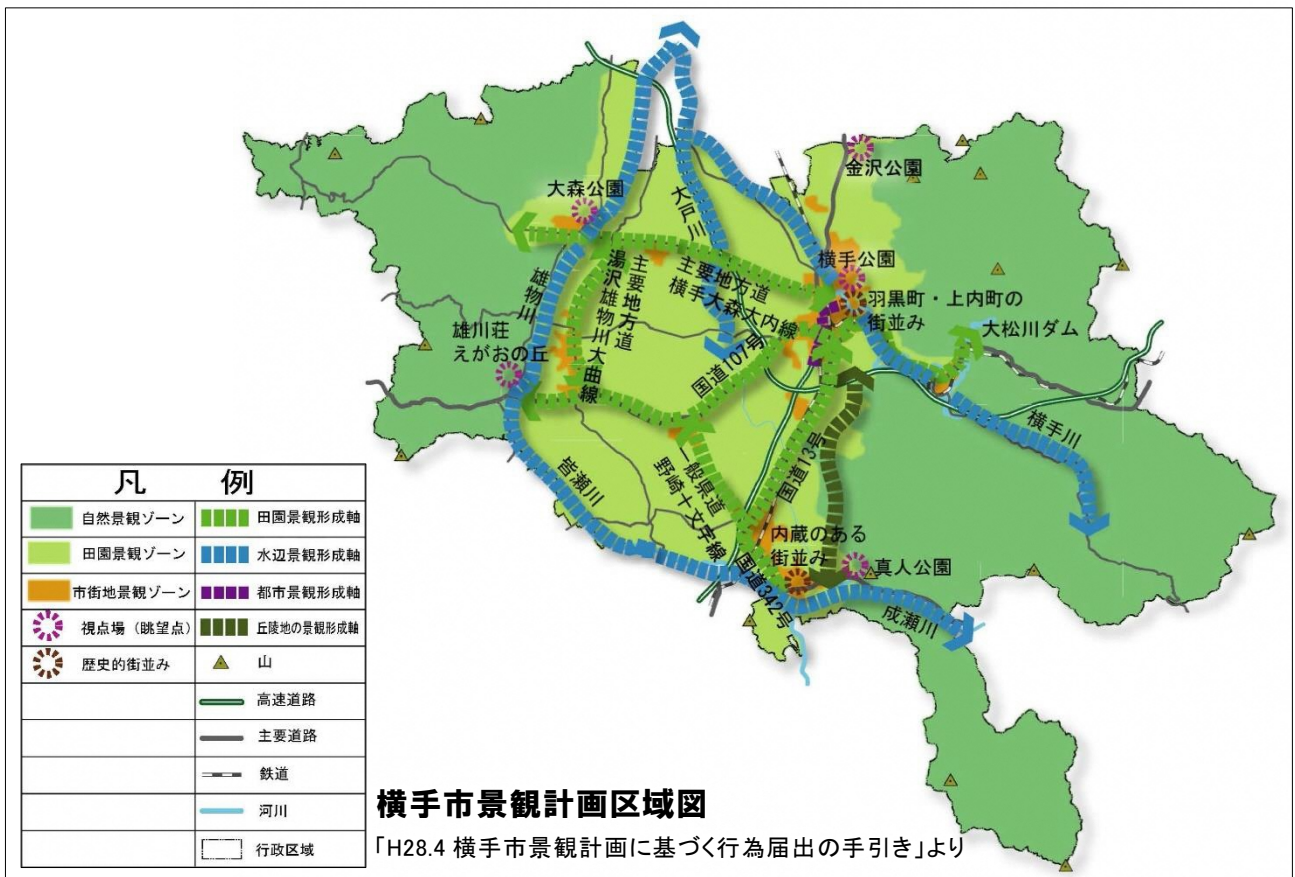
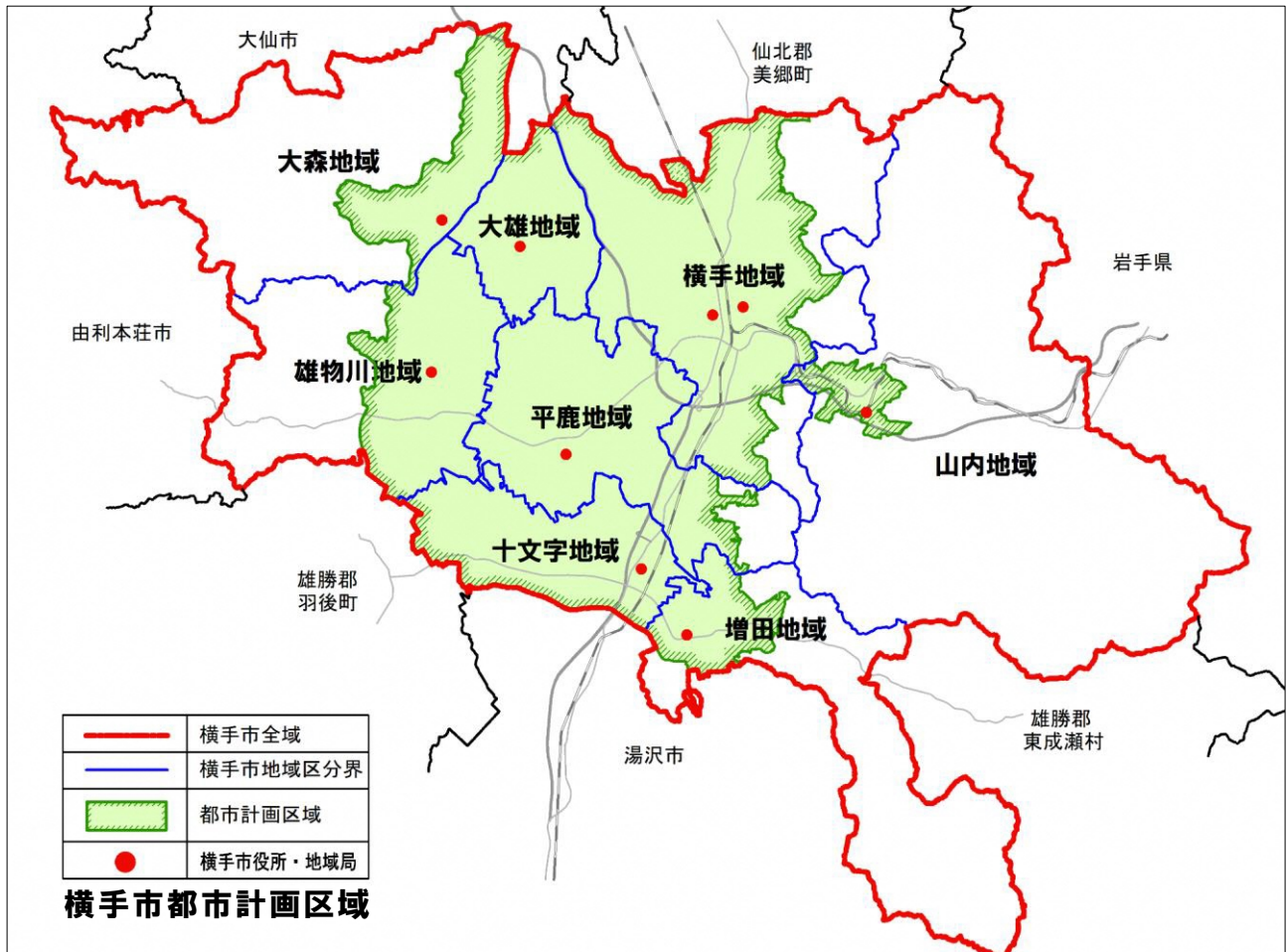
市長は、開発行為を行おうとする者から開発許可申請があった場合には、当該申請に係る開発行為の内容が都市計画法第33条（関連する政令及び省令を含む、以下同じ）に規定する基準に適合しており、かつ、その手続きが都市計画法の規定に違反していないと認める時には、開発許可をしなければならないとされています。

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

横手市では、うるおいのあるまちづくりを総合的に推進し、健康的で文化的な生活環境の維持保全及び向上を図ることを目的とし、都市計画法による開発許可以外開発行為（都市計画区域内において1,000 ㎡以上の開発行為や建築行為）に関し、「うるおいのあるまちづくり推進要綱」を定めています。

これらの行為を行う場合は、事前に要綱の適用の可否について協議してください。

開発許可及び届出範囲を次頁以降に示していますので参照して下さい。また、場所の詳細等については、都市計画課までお問い合わせ下さい。



3. 用語の定義

この「横手市開発許可制度の手引き」では、法令等の略称は、次のとおりとします。

法 …………… 都市計画法

政令（以下「令」） …………… 都市計画法施行令

省令（以下「省」） …………… 都市計画法施行規則

その他法律については「〇〇〇〇法」と法律名を表示。

(1) 開発行為

（定義）

法第4条

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う土地の区画形質の変更をいう。

法第4条第12項

1) 主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的

「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的」とは、土地の区画形質を行う主たる目的が、建築物を建築すること、または、特定工作物を建設するということです。

建築物の機能が土地全体の利用態様からみて付随的なものと認められるものは、開発行為に該当しません。

- ・ 風力発電機に付属する管理施設及び変電設備を設置する施設である建築物については、当該付属施設の建築を目的とした行為でないことから開発行為には該当しません。
- ・ 太陽光発電施設の付属施設については、その用途、規模、配置や発電施設の不可分性等から、当該付属施設の建築を目的とした行為に当たらないと市が判断した時は、開発行為に該当しないものとします。

2) 土地の区画形質の変更

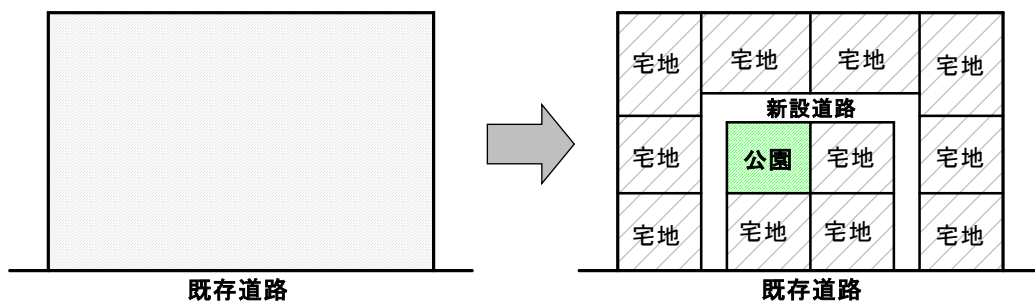
「土地の区画形質の変更」とは、区画又は形質の変更のことであり、「切土、盛土等により、土地に対して物理力を行使する行為を意味しています。

したがって、単なる分合筆を目的とした、いわゆる権利区画の変更や建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為は「区画形質の変更」に含まれません。

この変更は、「区画」「形」「質」の3つに分けることができます。

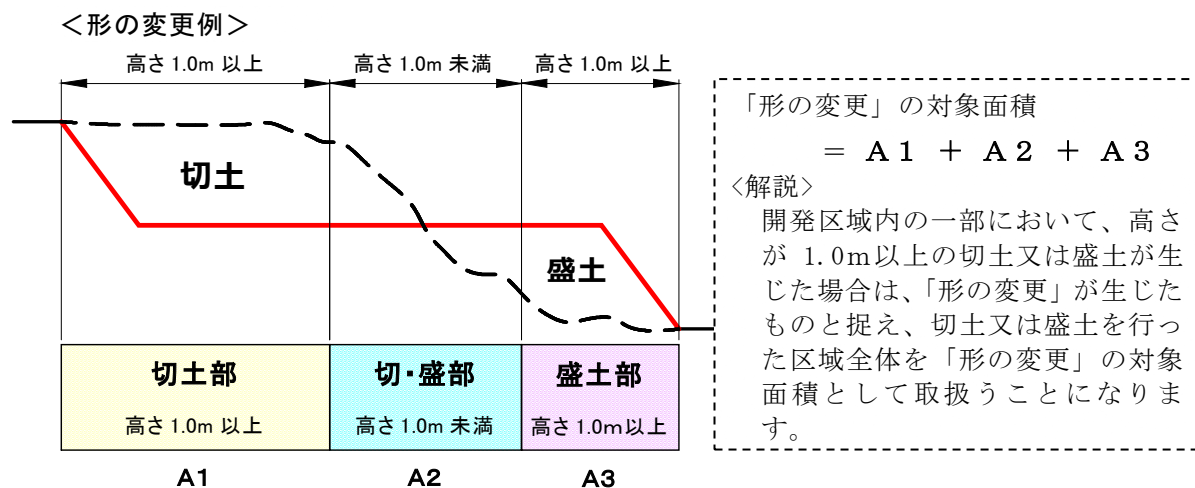
① 「区画」の変更

道路、公園等の公共施設の新設、変更又は廃止を行う場合のことで、「区画の変更」を行う土地の面積が、都市計画区域内において 3,000 m²以上、または、都市計画区域外において 10,000 m²以上で下記に該当するような場合は、開発行為の許可が必要になります。



② 「形」の変更

高さ 1.0m以上の切土又は盛土を含む一体的な造成行為により、土地の形状を変更する場合のことで、「形の変更」を行う土地の面積が、都市計画区域内において 3,000 m²以上、または、都市計画区域外において 10,000 m²以上で、下記に該当する場合は開発行為の許可が必要になります。

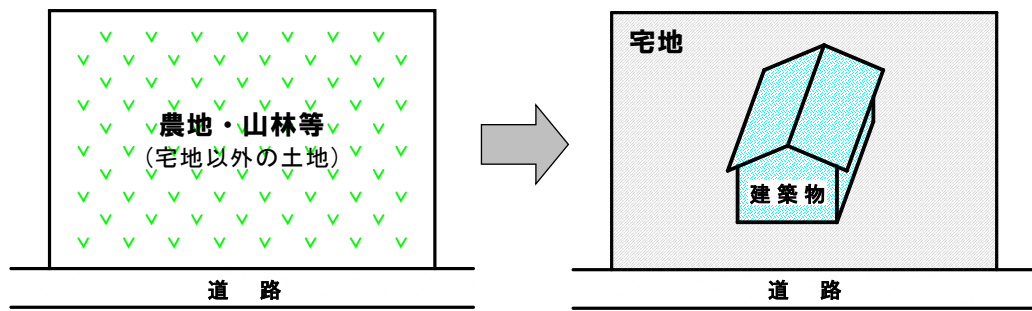


③ 「質」の変更

農地、山林、池沼等の宅地以外の土地を宅地にするなど、土地の有する性質を変更する場合のことで、「質の変更」を行う土地の面積が、都市計画区域内において 3,000 m²以上、または、都市計画区域外において 10,000 m²以上で下記に該当する場合は、原則として開発行為の許可が必要になります。

宅地として取り扱うかどうかについては個別の判断を要する場合がありますので、事前にご相談下さい。

※次頁図参照



a. 区画の変更に該当しない例

<例1> 単なる樹木等の伐採行為 = 開発行為に該当しない

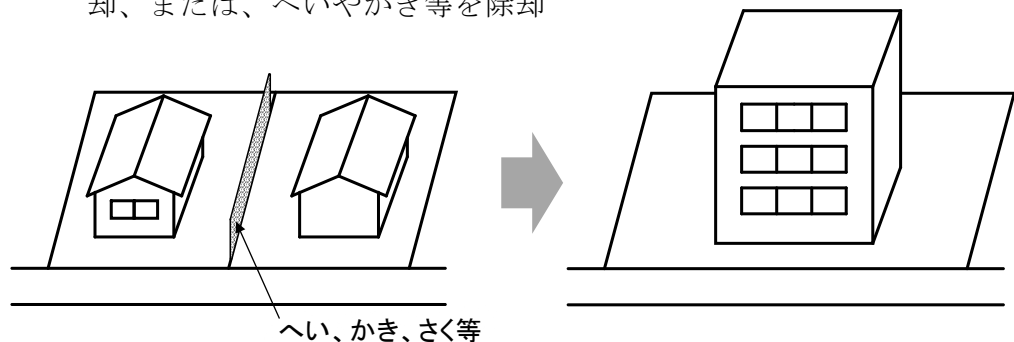
→ 土地の定着物に対する物理力の行使

<例2> 基礎打ちや土地の掘削等 = 開発行為に該当しない

→ 土地に対する物理力の行使だが、建築物の建築と不可分の一体の工事

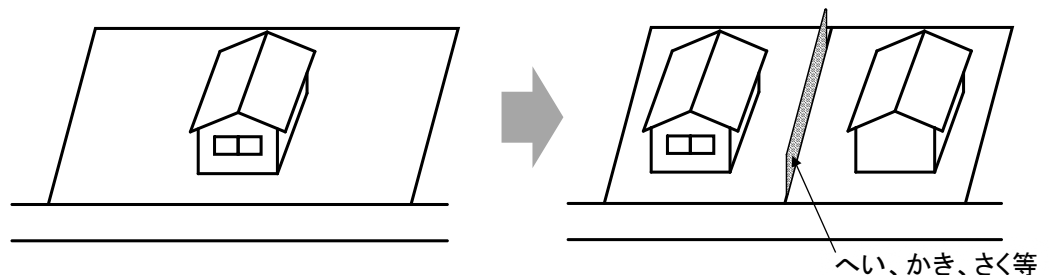
<例3> 単なる形式的な区画の統合 = 開発行為に該当しない

- ・土地の合筆等
- ・切土および盛土等の造成行為を行わず、かつ、単に既存建築物の除却、または、へいやかき等を除却

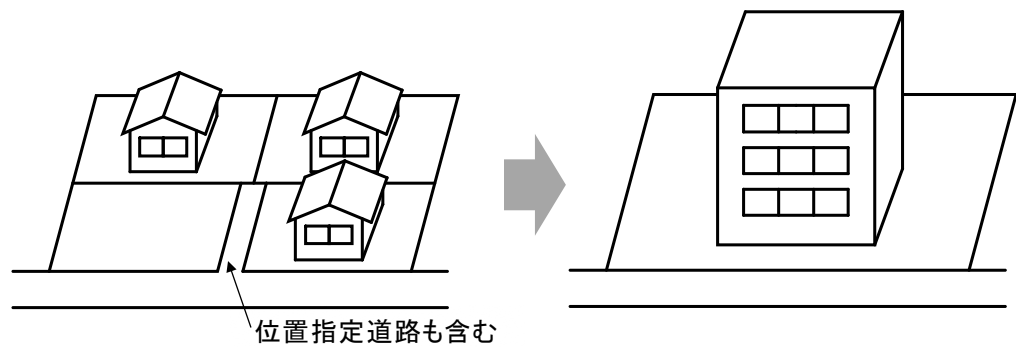


<例4> 単なる形式的な区画の分割 = 開発行為に該当しない

- ・土地の分筆等
- ・切土・盛土等の造成行為を行わず、かつ、単にへい・かき等を設置



<注意> へい、かき、さく等の除却にとどまらず、公共施設を廃止する場合は開発行為に該当します。
※次頁図参照



④ 「山林現況分譲」「菜園分譲」「現況有姿分譲」等

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

「建築の目的」の判断に当たっては、次の「建築目的の判断基準」も参考になるものと考えられます。

- ・土地の区画割
土地が戸建て住宅等の建築に適した形状、面積に分割されていること。
- ・区画街路
区画街路が整備され、又はその整備が予定され、宅地としての利用が可能となっていること。
- ・擁壁
住宅建設を可能とする擁壁が設置され、又はその設置が予定されていること。
- ・販売価格
近隣の土地と比較してより宅地の価格に近いものといえること。
- ・利便施設
上下水道、電気供給施設等の整備がされ、若しくは近い将来整備されるような説明がなされ、又は附近に購買施設、学校その他の公益施設があり、生活上不便をきたさないような説明がなされていること。
- ・交通関係
交通関係が通勤等に便利であるとの説明がなされていること。
- ・付近の状況
付近で宅地開発、団地建設等が行われている、団地等がある、工場等の職場がある等の説明がなされていること。
- ・名称
対象地に住宅団地と誤認するような名称が付されていること。

(2) 建築物および建築

(定義)

法第4条

10 この法律において「建築物」とは建築基準法第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。

法第4条第10項

1) 建築物

土地に定着する建築物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの、これに付属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物に設ける事務所、店舗、興業場、倉庫、その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設及び跨線橋、プラットホームの上屋、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備（電気、ガス、給排水の設備等）も含みます。 **建築基準法第2条第1号**

2) 建築

「建築」とは、建築物を「新築」し、「増築」し、「改築」し、又は「移転」することをいいます。 **建築基準法第2条第13号**

3) 新築

「新築」とは、既存建築物のない敷地において新たに建築物を建てることをいいます。ただし、既存建築物と用途上可分の建築物を同一敷地内に建築するときにも、敷地が区分され既存建築物のない新たな敷地に建築するものとして、新築として取扱います。

4) 増築

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

5) 改築

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

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

6) 移転

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

(3) 建築行為

「建築行為」とは、建築基準法第2条第1号に規定する建築物を建築する行為をいいます。

(4) 用途の変更

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

<取扱い基準>

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

<事例>

- ・旅館を解体しモーテル（1ガレージ1ルーム）とするのは、新築になります。
- ・ドライブイン→パチンコ店は法第42条及び第43条の許可は不可
- ・用途変更には該当する場合
ボーリング場 → 倉庫 学校 → 工場
鶏卵出荷場 → 建築資材倉庫 店舗 → 住宅
自転車預り店 → パチンコ店
- ・用途変更には該当しない場合
繊維工場 → 機械工場
※建替後の床面積が従前の2～3倍に当たる場合は、新築と見なします。

(5) 特定工作物

(定義)

法第4条

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。

1) 第一種特定工作物

周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれのある工作物で、以下に掲げる用途に供するものをいいます。

政令第1条第1項

① コンクリートプラント

法第4条第11項／建築基準法別表第2(ぬ)項第3号(13の2)

レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰めで、出力の合計が2.5キロワットを超える原動機を使用するもの

② アスファルトプラント

政令第1条第1項第1号／建築基準法別表第2(る)項(21)

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

③ クラッシャープラント

政令第1条第1項第2号／建築基準法別表第2(ぬ)項第3号(13)

鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で、原動機を使用するもの

④ 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物

政令第1条第1項第3号／建築基準法施行令第116条第1項の表

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

法第29条第1項第3号／政令第21条各号

ア 石油パイプライン事業用施設

イ 港湾用保管施設

ウ 船舶役務用施設

エ 漁船用補給施設

オ 航空機給油施設

カ 電気工作物

キ ガス工作物

2) 第二種特定工作物

大規模な工作物で下記に掲げるものをいいます。

① ゴルフ場

法第4条第11項

② 1 h a 以上の運動、レジャー施設

政令第1条第2項第1号

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

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

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

ア 学校（大学、専門学校、各種学校を除く）の施設

イ 港湾環境整備施設

ウ 都市公園

エ 自然公園事業により建設される施設

③ 1 h a 以上の墓園

政令第1条第2項第2号

墓地、埋葬等に関する法律によらないペット霊園も該当します。

3) 第二種特定工作物に係る併設建築物等

物理的及び機能的にみて社会通念上運動・レジャー施設等に不可分一体のものとして付属的に併設される管理事務所、休憩所、クラブハウス（以下「併設建築物という。」）等については、主として当該第二種特定工作物の建設を目的とした開発行為に包含されるものであるので、改めて当該併設建築物の建築についての開発許可又は建築許可を行う必要はありません。また、この第二種特定工作物に包含される併設建築物の範囲の判断については事前にご相談下さい。

なお、第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設である建築物については、第二種特定工作物に包含される併設建築物には該当しないことに留意して下さい。

4) 1 h a 未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物について

1 h a 未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物については、主として当該併設建築物の建築を目的とした行為でないため、それ自体としては開発許可を必要としませんが建築許可の判断についてはご相談下さい。

(6) 開発区域

(定義)

法第4条

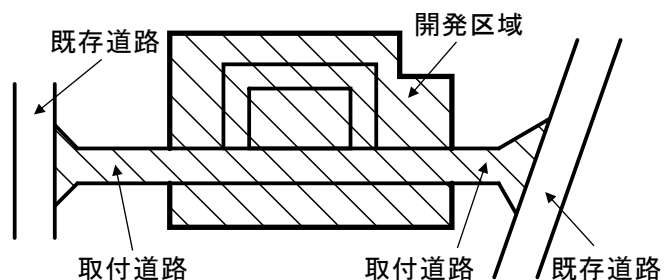
13 この法律において、「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

法第4条第13項

主たる利用目的が建築物に係るものであって、土地の利用目的、物理的性状からみて一体と認められる開発行為をする土地の範囲をいいます。

1) 取付道路等

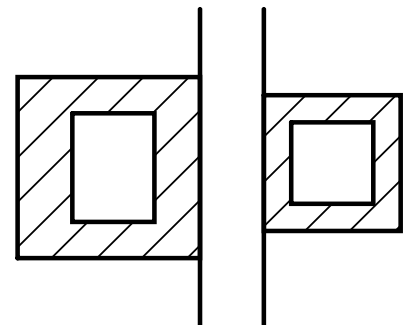
開発区域には、既存の道路に接続させるために設置する、いわゆる取付道路等の工事に係る部分を原則として含みます。



2) 隣接区域の取扱い

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

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

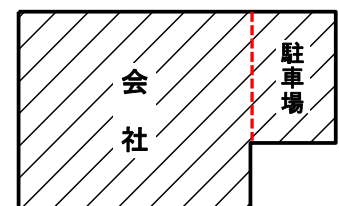


3) 建築物の建築等を行わない区域

駐車場、テニスコートのように建築物の敷地と一体として利用を図る土地については開発区域に含まれます（右図）。

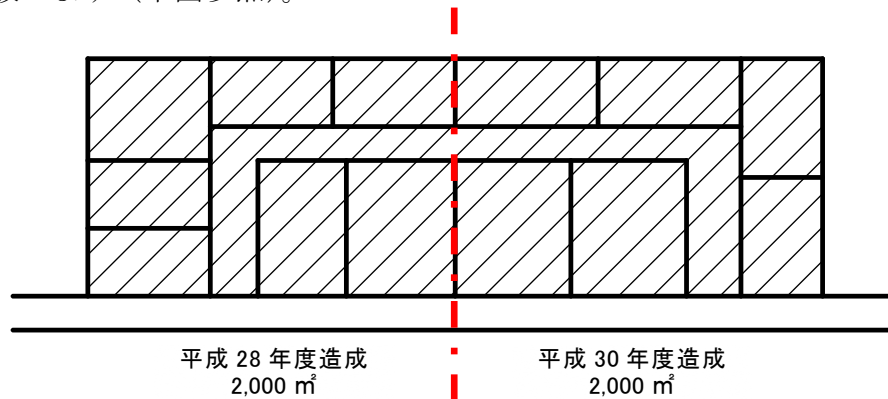
したがって、大規模な土石類の採取を目的とする土地の区画形質の変更を行う予定の区域のごく一部の土地の区域に作業員詰め所（小規模なもの）の建築物を建築しようとして土地の

区画形質の変更をしようとする場合は、その主たる目的が土石の採取であることから開発行為には該当しません。



4) 一体の開発区域

既存の住宅団地等を拡大する場合に、土地利用目的、事業主体、事業実施時期、道路等の公共施設の配置等からみて一体の開発行為と認められる場合は、全体を一つの開発区域として取扱います（下図参照）。



同一の開発事業者、工事施行者又は土地所有者が、開発行為の完了の日（公告日）の翌日から起算して5年以内に、近隣接する区域で行う開発行為については、従前の開発事業と合わせたものを開発事業とみなします。

(7) 公共施設

（定義）

法第4条

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。

法第4条第14項

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をいいます。

政令第1条の2

都市計画法でいう「公共施設」は、法第11条に規定される都市施設とは必ずしも一致しません。以下、主なものについて解説します。

1) 道路

道路法第2条第1項に規定する道路、道路運送法第2条第8項に規定する自動車道及び道路交通法第2条第1号に規定する一般交通の用に供するその他の場所をいうものと解されます。したがって、一般に開放されている農道も含まれることになります。

なお、本法によって設置された幅員4.0m以上の道路は、建築基準法の道路となるため、改めて同法による道路位置指定を受けることを要しません。

2) 下水道

下水道法第2条第2号に規定する下水道（排水管、排水渠、その他の排水施設、処理施設、ポンプ場）を指すものとされていますが、同法第10条第1項に規定する排水設備（土地の下水を公共下水に流入させるために必要な排水管、排水渠その他の排水施設）は、公共の用に供するとは解し難いことから含まないこととされています。

3) 河川

河川とは、河川法に規定する一級河川及び二級河川のほか、その他の河川（準用河川及び普通河川）も含まれます。

(8) その他

「横手市うるおいのあるまちづくり推進要綱」第2条に規定している用語の意義もご確認下さい。

4. 開発許可と他法律に基づく手続

(1) 農地法等（農地転用を伴う開発行為）

1) 農業振興地域外の場合

住宅の建築や事業などのため、農地を農地以外の目的で使用する場合は、農業委員会に農地転用許可を受ける必要があります。（申請面積が2haを超える場合は県の許可、4haを超える場合は県（国との協議）の許可となります。）

開発許可と農地転用許可は同時許可を原則としています。

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

2) 農業振興地域内の場合

農業振興地域内の農地を転用する場合は、あらかじめ農業振興地域の除外申請をし、農業振興地域から除外しておく必要があります。

農用地区域の指定を受けた区域内の開発行為は、原則として許可されません。

(2) 森林法（森林法の規制を受ける開発行為）

1) 許可が必要となる林地開発

許可が必要となる林地開発は以下のとおりです。

① 地域森林計画対象民有林（法第5条）

（保安林、保安施設地区区域内及び海岸保全区域内の森林を除く。）

② 上記の区域内で行う土石又は樹根の採掘、開墾その他の土地の形質を変更する行為でその規模が1haを超えるもの。なお、道路の新設又は改築を目的とする場合は、開発面積が1haを超え、道路の幅員（路肩部分を除く）が3mを超えるもの。

③ 開発行為の規模は、行為者及び実施時期が異なってもひとまとまりの開発となる場合には、その最終的な全体の面積でとらえます。

ただし、次の場合は許可を必要としませんが、許可を要する場合に準じて知事に協議し適正に実施されることが必要とされています。

ア 国又は地方公共団体が行う開発行為

イ 火災、風水害その他の非常災害のために必要な応急処置として行う場合

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

2) 林地開発許可制度実施要項に基づく申請

許可申請にあたっては、秋田県林地開発許可制度実施要項第2条の規定に従って、申請書類を作成し、所轄の地域振興局農林部森づくり推進課に申請が必要となります。通達により、林地開発許可と都市計画法上の開発行為の許可は同時許可となっています。横手市農林整備課と事前に十分協議したうえで、申請を行って下さい。

3) 伐採届

1ha以下の木竹等の伐採が生じる場合は、森林法に基づく伐採届書を、横手市農林整備課に提出して下さい。

4) 原則許可されない地区

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

5) 森林または緑地の配置等

開発行為の種類、目的、内容等に応じ、開発区域内にある一定の割合での森林又緑地の配置等が必要になる場合があるので、事前に確認して下さい。

(3) 国土利用計画法（土地の売買等の届け出）

1) 届出

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

（届け出が必要な面積）

・都市計画区域内：5,000㎡以上

・都市計画区域外及びその他の地域（山林等）：10,000㎡以上

平成22年7月23日より都市計画区域が変更になり、横手市内平坦部一帯に拡大されています。

2) 審査および勧告

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

(4) 道路法（道路法の規制を受ける開発行為）

1) 道路法第24条承認工事

開発行為に伴い、道路区域内（県道、市道等）において取付け道路の設置、歩道の切下げ等の工事を行う場合は、道路管理者の承認が必要です。

2) 道路法第32条道路占用許可申請

道路（上空・地下を含む）に、一定の工作物、物件又は施設等を設け、継続して道路を使用する等道路を占用する場合、道路管理者の許可が必要です。

上記の道路法に基づく申請については原則として、開発許可申請において許可書又は申請を行っている事が証明できる書類を添付する必要があります。ただし、工事期間が長期にわたる場合等の申請時期等については道路管理者と十分協議を行い、開発許可申請までに提出が出来ない場合はその理由書を提出して下さい。

(5) 法定外公共物（道・水路）

1) 法定外使用許可申請

開発行為に伴い、用途（機能）及び目的を妨げない範囲で新たに工作物を設置したり、通路や材料置場として使用等、法定外公共物を使用する場合には、使用許可が必要です。

2) 法定外工事施行許可申請

法定外公共物区域内で工作物や取付道路の設置等、機能向上や形状変更の工事を行う場合には、工事施行許可が必要です。

上記法定外の申請は、開発許可申請において許可書又は申請を行っていることが証明できる書類を添付する必要があります。

(6) 風致地区における開発行為

風致地区においては、都市内の風致を維持するため、市条例で建築物や宅地の造成等について必要な規制が定められています。

法第58条の規定に基づき、「横手市風致地区内における建築等の規制に関する条例」横手市においては、2つの風致地区（城付風致地区・愛宕山風致地区）が定められており、建築物の建築、宅地の造成等を行う場合には、市長の許可が必要になります。

(7) その他の法令等

- ・ 建築基準法、河川法、下水道法、土砂災害防止法、文化財保護法等
- ・ 横手市条例、要綱等

うるおいのあるまちづくり推進要綱、景観計画・景観条例、法定外公共用財産の使用等に関する条例、特定用途制限地域における建築物の用途の制限に関する条例等

- ・ 秋田県バリアフリー社会の形成に関する条例

5. 開発行為の制限と建築確認

都市計画法第3章（第29条～第58条の11）の規定に基づく開発行為等の制限を、より実効があがるようにするための措置として、開発許可行政と建築行政の密接な連携を図ることとし、建築確認の申請に係る建築物が都市計画区域内にある場合においては、その申請書を提出する場合、次に掲げる都市計画法の条文の規定に適合していることを証する書面を添付しなければならないことになっています。

① 都市計画法第29条（開発の許可）

② 都市計画法第35条の2（開発行為の変更許可等）

③ 都市計画法第37条

（開発許可を受けた開発区域内の土地における工事完了公告前の建築等の制限）

④ 都市計画法第41条

（用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可する場合の建ぺい率等の指定）

⑤ 都市計画法第42条

（開発許可を受けた開発区域内の土地における工事完了公告後の建築等の制限）

ただし、次に掲げる場合は除きます。

・申請に係る建築物の工事種別

申請に係る建築物の工事種別が大規模修繕又は大規模の模様替えである場合

・上記の①～⑤の規定に関しては、

ア 申請に係る建築物の敷地が都市計画区域内にあり、かつ、その規模が開発許可の対象となる規模（3,000 m²）未満である場合

イ 申請に係る建築物の敷地が都市計画区域外にあり、かつ、その規模が開発許可の対象となる規模（10,000 m²）未満である場合

6. その他関係する制限等

開発に際しては、法律や政令等に定められている以外にも、下記の横手市条例等による制限があります。

開発区域に該当する区域が含まれているかどうかにより、面積や建築物の用途等の制限が異なってきますので、都市計画課までお問合せ下さい。

<横手市条例等の一例>

- ・立地適正化計画（都市機能誘導区域（中心拠点区域及び副拠点区域）外、居住誘導区域（まちなか居住区域）外で、一定の行為（開発行為、建築等行為）を行う場合）による届出制度。（都市再生特別措置法に基づく）
- ・横手市景観条例、景観計画に基づく行為届出
- ・横手市特定用途制限地域における建築物の用途の制限に関する条例
- ・横手市うるおいのあるまちづくり推進要綱

第2章 開発行為の許可

1. 開発行為の許可に関する規定

(開発行為の許可)

法第 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（地方自治法の指定都市、同法の中核市又は特例市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあっては、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) ～ (十一) 省略

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) ～ (二) 省略

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

上記は開発行為の許可に関する規定であり、下記区域内において開発行為をしようとする者は許可を受けなければならないと規定されています。

- ・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、第1項の規定に基づく許可
- ・都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において開発行為をしようとする者は第2項の規定に基づく許可

ただし、スプロール化（都市が無秩序に拡大すること）のおそれがない、または、他の法令等により規制が備わっているもの等については、許可を要しないこととしています。

本市では、平成 22 年 7 月 23 日に山地部を除いた平坦部一帯が都市計画区域に指定されています。横手市都市計画区域図を参照して下さい。

なお、準都市計画区域は指定されておらず、区域区分（線引き都市計画区域）は定められていません。

2. 適用除外（許可不要）となる開発行為

(1) 規模未満の場合

1) 面積規模

区域の区分に応じ政令で定める以下の場合には許可が不要です。 **法第29条第1項第1号**

・区域区分が定められていない都市計画区域における 3,000 m²未満のもの。

政令第19条第1項

・都市計画区域外における 10,000 m²未満のもの。

政令第22条の2

・ゴルフ場を除く第二種特定工作物の建設を目的とする 10,000 m²未満のもの

※ 一定の規模未満のものは許可不要となっていますが、一回の開発行為が規模未満であっても、周囲の状況や開発された時期（概ね過去5年間）等から判断して、以前の開発行為と一体の開発行為とみなされる場合で、合算した規模が上記の規模以上となる場合は、許可が必要となります。

2) 開発区域が2以上にわたる場合

開発区域が2以上の区域にわたる場合において以下の場合には許可が不要です。

政令第22条の3

・当該開発区域の面積の合計が1ha未満のもの。

政令第22条の3第2項

(2) 非線引き都市計画区域内の農林漁業の用に供する建築物、同従事者の住宅

法第29条第1項第2号

農業、林業若しくは漁業の用に供する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場合は許可が不要です。

1) 農林水産物の生産・出荷の用に供する建築物

農林水産物の生産・出荷の用に供する建築物は以下に掲げるものをいいます。

① 農林漁業の生産・出荷の用に供する建築物

政令第20条第1号

畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工受精施設、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。

「集荷の用に供する建築物」とは、農業、林業又は漁業の用に供され、これら生産物の一時的集荷のためのものに限られ、配送・卸売り業務等の商業活動のための集荷用建築物は該当しません。

- ② 農林水産物の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物 **政令第20条第2号**
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。
- ③ 家畜診療の用に供する建築物 **政令第20条第3号**
- ④ 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物 **政令第20条第4号**
- ⑤ 上記に掲げるもののほか、建築面積が90㎡以内の建築物 **政令第20条第5号**

2) 農林漁業従事者

農林漁業従事者とは、次のものをいいます。

① 農林漁業の範囲

日本標準産業分野の大分類A－農業、林業、B－漁業に分類される産業のうち、生業として営まれている規模のものをいいます。

② 「農林漁業に従事している者」の取扱い

上記A、Bに従事している者を言いますが、この場合、

ア 被傭者、兼業者を含みます。

イ 臨時的と認められる者は含みません。

ウ 当該都市計画区域で、これらの業務に従事する者であることを要します。

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

なお、農業生産法人等の法人は含みますが、これらの法人が居住用建築物の建築主体となることはできません。

(3) 公益上必要な建築物

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

法第29条第1項第3号

なお、平成18年の法改正（平成19年11月30日施行）により、開発許可が不要とされていた社会福祉施設、医療施設及び学校の建築の用に供する目的で行う開発行為及び都道府県等が行う一定の開発行為について、開発許可の対象となりました。

政令第21条第26号

公益上必要な建築物は、次表の通りです。

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	備考
法第29条		駅舎 その他の鉄道施設	駅舎、検査場、車庫、信号所、発電所、保線係員詰所 ×バス施設	鉄道事業法 軌道法	
	3	公民館	公民館 ×町内会等設置の地区集会所	社会教育法	
		変電所	東北電力の設置するもの ×企業独自のもの	電気事業法	
政令第21条	1	道路法の道路、 道路運送法の一般自動車道若しくは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 貨物自動車運送事業法	
	2	河川法の河川施設	河川管理事務所、ダム、水門、せき	河川法	
	3	都市公園法の公園施設	休憩所、野営場、野球場、運動場、プール、植物園、音楽堂、売店、飲食店、管理事務所	都市公園法	
	4	鉄道事業法の索道及び軌道法の軌道又は無軌条電車の事業施設	停車場、信号所、車庫、詰所、車両等の修理場、機械等の保管倉庫	鉄道事業法 軌道法	
	5	石油パイプライン事業法の事業用施設	石油輸送施設、タンク、圧送機	石油パイプライン事業法	
	6	道路運送法の一般乗合旅客自動車運送事業用施設 特別積合わせ貨物運送事業用施設 自動車ターミナル法の一般自動車ターミナル施設	車庫、整備工場、バス停留所、貨物積下し場、倉庫、待合所 営業所、荷扱所、積卸施設、自動車車庫、休憩・睡眠施設 ×従業員寮、福利・厚生施設、一般路線自動車ターミナル、管理事務所 ×一般貸切旅客用施設、一般区域貨物用施設	道路運送法 貨物自動車運送事業法 自動車ターミナル法	

(「公益上必要な建築物」の続き)

法令	号	公益施設	具 体 例	根拠法令	備 考
政 令 第 21 条	7	港湾法の港湾施設漁港 漁場整備法の漁港施設	荷さばき施設、 旅客施設(乗降場、待合所、 手荷物取扱所)、 保管施設(倉庫、危険物置場、貯 油施設)、厚生施設(船のり、労務 者の休泊所、診療所)、廃油施 設、港湾浄化施設、管理施設、漁 船修理場、漁船漁具保全施設	港湾法 漁港漁場整備法	
	8	海岸法の海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の侵 入又は浸食防止施設(堤防、突 堤)、管理施設	海岸法	
	9	航空法の公共用飛行場 の機能施設、飛行場利 用者の便利施設、公共 用航空保全施設	ターミナル(乗降場、送迎デッキ 待合所、切符売場、食堂)、 格納庫、航空保全施設、修理工 場、管理事務所	航空法	
	10	気象、海象、地象、洪水 の観測通報施設	気象台、天文台、測候所、 地震観測所、予報・警報施設	気象業務法	
	11	日本郵便株式会社の事 業施設	郵便局、国との委託契約による郵 便業務用施設 ×住宅併用の郵便局	日本郵便株式会 社法、郵便物運 送委託法	
	12	電気通信回線設備	第一種電気通信事業用施設	電気通信事業法	
	13	放送法の放送事業の放 送施設	放送局	放送法	
	14	電気事業法の電気事業 の電気工作物を設置す る施設 ガス事業法のガス事業の ガス工作物を設置する施 設	一般電気事業(一般の需要に応じ て電気を供給)及び卸売電気事業 (一般電気事業者への供給)のた めの発電所、変電、送電、配電所 一般ガス事業及び簡易ガス事業 のためのガス発生設備、ガスホー ルダー、ガス精製、排送、圧送、整 圧設備 ×事務所、サービスステーション	電気事業法 ガス事業法	
	15	水道法の水道事 業、水道用水供給事業 の水道施設 工事用水道事業法の工 業用水道施設 下水道法の公共下水 道、流域下水道、都市下 水路の施設	一般需要者に対する供給、 水道事業者への用水供給のため の取水、貯水、導水、浄水、送水、 配水施設でその者が管理する施 設 ×事務所 同上 終末処理場、ポンプ場	水道法 工業用水道事業 法 下水道法	

(「公益上必要な建築物」の続き)

法令	号	公益施設	具 体 例	根拠法令	備 考
政 令 第 21 条	16	水害予防施設	水防用倉庫	水害予防組合法	
	17	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	
	18	社会教育法の公民館	公民館 ×町内会等設置の地区集会所	社会教育法	
	19	職業能力開発促進法の 公共職業訓練施設	国、地方公共団体、雇用促進事 業団が設置する専修職業訓練 校、高等職業訓練校、職業訓練 短期大学校、技能開発センター、 職業訓練大学校、身体障害者職 業訓練校 ×事業内職業訓練所(共同職 業訓練所)	職業能力開発促 進法	
	20	墓地埋葬等に関する法 律の火葬場	(位置について建築基準法第 51 条の制限あり) ×墓地、ペット霊園処理場	墓地、埋葬等 に関する法律	
	21	と畜場法のと畜場、へい 獣処理場等に関する法 律のへい獣処理場	(位置について建築基準法第 51 条の制限あり)屠殺解体施設へい 獣取扱場、化製場 ×魚介類及び鳥類の処理場	と畜場法 化製場等に関 する法律	
	22	廃棄物の処理及び清掃 に関する法律の処理施 設浄化槽法の浄化槽	(位置について建築基準法第 51 条の制限あり)市町村が設置する 公衆便所、 一般廃棄物処理施設(し尿処理施 設又はごみ処理施設) ×産業廃棄物処理施設	廃棄物の処理及 び清掃に関す る法律 浄化槽法	
	23	卸売市場法の卸売 市場施設	(位置について建築基準法第 51 条の制限あり) 中央卸売市場、地方卸売市場の 用に供する施設である建築物、市 町村が設置する市場	卸売市場法	
	24	自然公園法の公園事業 施設	宿舎、避難小屋、休憩所、案内 所、公衆便所、救急施設、博物 館、水族館、動物園等の公園事業 の用に供する施設	自然公園法	

(「公益上必要な建築物」の続き)

法令	号	公益施設	具 体 例	根拠法令	備 考
政令第21条	25	住宅地区改良法の住宅地区改良事業施設	改良地区の整備及び改良住宅	住宅地区改良法	
	26	国、県等、市町村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、試験所その他直接事務又は事業の用に供する施設	研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂、義務教育共同給食センター、消防署 × 公営住宅 × 競馬場・競輪場	地方自治法	
	27	量子科学技術研究開発機構の研究施設	量子科学技術研究開発施設	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法	
	28	日本原子力研究所の研究施設	日本原子力研究所の研究施設	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法	
	29	水資源機構の事業施設	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	
	30	宇宙航空研究開発事業団の事業施設	人口衛星及びロケットの開発に必要な施設、ロケット追跡施設	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法	
	31	新エネルギー・産業技術総合開発機構の技術開発施設	非エネルギー、可燃性ガス及び石炭に関する技術、鉱工業の技術開発施設	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	

・「公益施設」とは、原則として、各管理法に規定されている事業を実施する施設をいいます。

・以下の建築物は該当しません。

政令第21条第26号イ～ホ

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 児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、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 宿舍（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。）

上記における、国土交通省令で定める「庁舎」および「宿舍」とは、以下のことを示します。

「庁舎」

- 1 国が設置する庁舎であって、本府若しくは本省又は本府若しくは本省の外局の本庁の用に供するもの
- 2 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎
- 3 都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町村役場の用に供する庁舎
- 4 警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎

省令第 17 条の 2

「宿舍」

職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものとする。

省令第 17 条の 3

(4) 都市計画事業の施行として行う開発行為

法第 29 条第 1 項第 4 号

(5) 土地区画整理事業の施行として行う開発行為

法第 29 条第 1 項第 5 号

(6) 市街地再開発事業の施行として行う開発行為

法第 29 条第 1 項第 6 号

(7) 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為

法第 29 条第 1 項第 7 号

(8) 防災街区整備事業の施行として行う開発行為

法第 29 条第 1 項第 8 号

第4～8号の各事業は、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給に関する特別措置法及び密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律において都市計画上十分な監督のもとに行われることから許可不要とされているもので、事業施行区域内であっても事業完了後に土地所有者等が新たに開発行為を行う場合には、開発許可が必要となります。

(9) 公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であって、

まだ同法第11条第2項の告示がないものについて行う開発行為

法第29条第1項第9号

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22条第2の告示がなされるまでの間、埋立地の使用について知事の許可を受けるべきものとされているので、許可不要とされているものです。なお、竣工認可後に新たな開発行為を行う場合は、開発許可の要否について協議する必要があります。

(10) 非常災害のために必要な応急措置

法第29条第1項第10号

災害時における応急措置として早急に行う必要のある開発行為であつて、やむを得ないと認められ場合、許可不要とされたものです。

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

(11) 通常の管理行為、軽易な行為

法第29条第1項第11号／政令第22条各号

- ① 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行うもの

※仮設建築物とは、本店の改築に伴う仮店舗のように、その様態から一時的な使用の後に除却されることが明らかな建築物をいいます。

なお、住宅展示場の建築物も原則として仮設建築物として扱うこととしています。

- ② 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行うもの

※主たる建築物に附属して建築される車庫、物置等は、規模も小さく、その機能は主たる建築物に含まれ、それ自体で独立の機能を果たすものではないので許可不要とされたものです。

- ③ 建築物の増築又は特定工作物の増設で、当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10㎡以内であるものの用に供する目的で行うもの

- ④ 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もの
- ⑤ 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㎡以内であるものの用に供する目的で行うもの

※ 令第22条第6号は、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の必要な店舗等の建築物とされているため、ここでは対象外とします。

第3章 許可申請の手続

1. 開発許可申請書の作成及び手続

(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。

法第30条

横手市開発行為等の規制に関する規則（開発許可申請書の添付図書）

第2条 法第30条第1項の規定により市長に提出する申請書には、法及び省令に規定するもののほか、次に掲げる図書(主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う1h a未満の開発行為にあつては、第3号、第4号に掲げるものを除く。)を添付しなければならない。

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

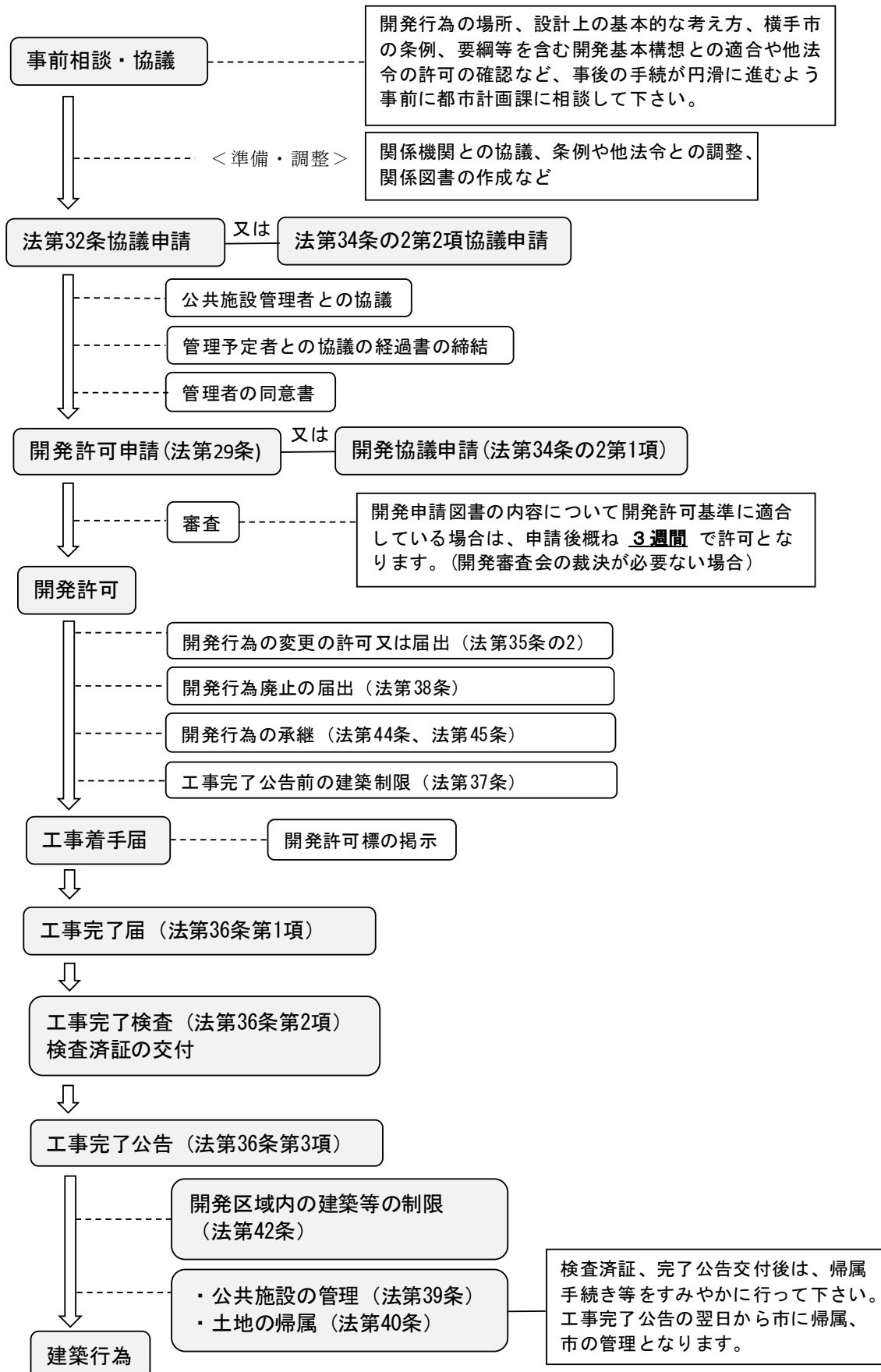
法第29条第1項又は第2項の許可（以下「開発許可」という。）を受けようとする者は、国土交通省令で定める所により必要事項を記載した申請書を提出しなければなりません。

ただし、都市計画法上の開発許可申請適用範囲外の開発行為については、横手市うるおのあるまちづくり推進要綱等に基づき必要な手続きを行ってください。

適用範囲の面積等については、P1-2「横手市における開発許可制度および行為届出の適用範囲」をご確認下さい。

許可申請手続きの流れ（フロー）及び申請書の具体的な記載事項や添付図書は次の通りとなります。

2. 開発許可手続の流れ（フロー）



3. 開発許可申請等添付図書一覧

(1) 開発許可申請書類（法第29条）（第34条の2）

添付 順序	書類の名称	申請			区分			備 考
		32 条協 議	許 可 申 請	協 議 申 請	居 住 自 己 用	業 務 自 己 用	非 自 己 用	
	都市計画法第32条(第34条の2第2項)の規定に基づく同意願出書	○			×	○	○	その他様式第1号(2号)法定外公共物の場合はその他様式第3号
1	開発行為許可申請書		○	×	○	○	○	別記様式第2号又は第2号の2
	開発行為協議申請書		×	○	×	○	○	その他様式第4号
2	設計説明書		○	○	×	○	○	市規則様式第6号
3	資金計画書		○	○	×	※○	○	別記様式第3号資金証明書を添付
4	公共施設管理者の同意書		○	○	○	○	○	市規則様式第1号
5	公共施設管理予定者との協議の経過書		○	○	○	○	○	市規則様式第2号
6	関係権利者の同意書		○	○	○	○	○	市規則様式第7号
7	法定外公共物の区域編入同意書		○	○	○	○	○	建設課、土地改良区、水利組合等
8	排水の同意書		○	○	○	○	○	建設課、各地域局、土地改良区、水利組合等
9	給水施設							
	①水道事業者から給水を受ける場合 →水道事業者との協議経過書		○	○	×	○	○	
	②専用水道（共同井等）又は各井による給水を受ける場合 →保健所又は（財）予防衛生協会の水質検査合格証		○	○	×	○	○	
10	消防協議の経過を示す書面		○	○	×	○	○	
11	開発区域外の工事施工許可証等		○	○	○	○	○	道路に係る工事・占用 →道路法第24条・第32条 河川の占用・河川での工作物等の新築 →河川法第24条・第26条 海岸に係る工事・占用 →海岸法第7条・第13条 下水道等の工事 →下水道法第16条

添付 順序	書類の名称	申請			区分			備 考
		32 条 協議	許可 申請	34 条 の 2 協議 申請	自己 居住 用	自己 業務 用	非 自己 用	
12	開発区域内の土地の 登記事項証明書		○	○	○	○	○	市規則第2条
13	設計資格証明書		○	○	※○	※○	※○	・最終学校卒業証明書 ・実務経歴証明書 ・主な設計経歴書など 省令第19条
14	申請者の 資力信用に関する書類 (1) 法人登記事項証明書 (個人の場合は住民票の写し) (2) 事業経歴書 (3) 納税証明書*		○	○	×	※○	○	等級格付表登録者は不要 (等級格付通知書を添付) 又は (1)～(3) *最近2箇年における国 税、県税及び市税に係 るもの
15	工事施行者の能力に関する書 類 (1) 法人登記事項証明書 (2) 事業経歴書 (3) 建設業の許可証明書		○	○	×	※○	○	等級格付表登録者は不要 (等級格付通知書を添付)
16	手数料領収済通知書の写し		○	×	○	○	○	

○ 必要、× 不要

※1 h a 未満のものを除く

(2) 開発許可申請図面

添付書類	図面の名称	明示すべき事項	留意事項	縮尺	法令
1	位置図	開発区域の位置、方位、主要交通機関からの経路、主要道路、排水先の河川その他目標となる地物を表示した地形図		$\frac{1}{50,000}$ 以上	省令第17条
2	区域図	市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、開発区域、土地の地番及び形状、方位	開発区域は朱線で枠取りする。	$\frac{1}{2,500}$ 以上	省令第17条
3	公図写し	法務局備付けの公図			
4	現況図	地形、開発区域の境界、開発区域及び周辺地域の道路、水路等の公共施設を明示し着色。2mごとの等高線、方位、樹木又は樹木の集団の状況(1ha以上の開発行為)、官公署、文教施設その他公益的施設の位置及び形状、道路の幅員、道路交点の地盤高、河川又は水路の幅員		$\frac{1}{2,500}$ 以上	省令第16条
5	土地利用計画図	開発区域の境界、公共施設の位置、形状、予定建築物等の敷地の形状及び面積、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、面積及び形状、方位、凡例(別掲)、樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状、都市計画施設又は地区計画に定められた施設の位置、形状、及び名称、消防水利の位置及び形状、法面の位置及び形状	この図面は、開発登録簿の図面として一般の閲覧に供されるので明確に表示すること。 予定建築物等の用途は、各敷地毎に住宅、店舗、共同住宅、工場と専用併用別に具体的に記入すること。 開発区域は朱線で枠取りすること。	$\frac{1}{1,000}$ 以上	省令第16条
6	造成計画平面図	方位、開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ又は擁壁の位置種類及び高さ、道路の位置形状、幅員及び勾配、工区界、予定建築物等の敷地の形状及び計画高、公園緑地広場の位置形状、面積、出入口及びさくまたはへいの位置	開発区域は朱線で枠取りすること。 切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講ずるものがあるときは、その部分を図示すること。	$\frac{1}{1,000}$ 以上	省令第16条
7	造成計画断面図	開発区域、切土又は盛土をする前後の地盤面	高低差の著しいものについて作成。 開発区域の境界を朱線で明示すること。	$\frac{1}{1,000}$ 以上	省令第17条

添付書類	図面の名称	明示すべき事項	留意事項	縮尺	法令
8	排水施設計画平面図	排水区域の区域界等、排水施設の位置、種類、材料、内のり寸法、勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称	水の流れの方向は↑で表示し、開発区域全体にわたって詳細に記入すること。	$\frac{1}{500}$ 以上	省令第17条
9	給水施設計画平面図 (自己居住用の場合を除く)	給水施設の位置、形状、内のり寸法、取水方法、消火栓の位置構造、予定建築物等の敷地の形状	排水施設計画平面図にまとめてもよい。	$\frac{1}{500}$ 以上	省令第17条
10	がけの断面図	がけの高さ、勾配及び土質(土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ)切土又は盛土をする前の地盤面、がけ面保護の方法	切土を下土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mを超えるがけ又は切土と盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけについては作成すること。 擁壁設置部分は土質不要。	$\frac{1}{50}$ 以上	省令第16条
11	擁壁の断面図	擁壁の寸法、勾配、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、基礎地盤の土質及び基礎ぐいの位置、材料、寸法		$\frac{1}{50}$ 以上	省令第16条
12	求積図	開発区域内全体の求積表、開発区域内の宅地及び公共施設の求積表		$\frac{1}{1,000}$	市規則第2条
13	境界確認図	開発区域及び隣接所有者の境界同意		$\frac{1}{1,000}$	
14	その他市長が必要と認めるもの				市規則第2条

4. 開発許可申請図書作成上の留意事項等

(1) 工区の設定

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

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

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

(2) 自己居住用、自己業務用の定義

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

1) 「自己の居住用」

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

<非該当例>

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

2) 「自己の業務用」

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

<非該当例>

分譲住宅、賃貸住宅及び分譲宅地、貸事務所、貸工場、貸店舗、貸倉庫

<該当例>

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

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

(3) 地権者等の同意

開発行為をしようとする土地若しくは開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物について開発行為の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数（原則として全員）の同意を得ておく必要があります。

「妨げとなる権利を有する者」とは

- ・ 土地については、所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか保全処分を行った者
- ・ 工作物については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権を有する者のほか土地改良施設の管理者

上記関係権利者の同意書は原則実印、印鑑証明書が必要となります。

5. 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①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②を有する者の作成したものでなければならない。

法第31条

1ha以上の開発行為は、周辺に大きな影響を与え、また設計について専門的な能力を必要とすることから、設計図書を作成するものに一定の資格を求め、設計の適正化を確保しようとするものです。

① 「国土交通省令で定めるもの」

開発区域の面積が1ha以上の開発行為に関する工事をいいます。

省令第18条

② 「国土交通省令で定める資格」

省令第19条

資格	開発区域の面積	
	1ha 以上 20ha 未満	20ha 以上
イ. 大学（短期大学を除く）で右の課程を修めて卒業後、右の技術に対して、2年以上の実務の経験を有する者	・ 土木、建築、都市計画、造園に関する課程 ・ 宅地開発に関する技術	左記のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ha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を作成した経験を有する者
ロ. 短期大学において右の修業年限3年の課程（夜間部は除く）を修めて卒業後、右の技術に関して、3年以上の実務の経験を有する者		
ハ. ロに該当する者を除き、短期大学、高等専門学校、旧専門学校において、右の課程を修めて卒業後、右の技術に関して、4年以上の実務の経験を有する者		
ニ. 高等学校、中学校又は旧中学校において、右の課程を修めて卒業後、右の技術に関して7年以上の実務の経験を有する者		
ホ. 技術士法による本試験のうち右の部門に合格した者で、右の技術に関して2年以上の実務の経験を有する者	・ 建設、水道、衛生工学の部門 ・ 宅地開発に関する技術	

※表は次頁へ続く

資格 資格を要する設計	開発区域の面積	
	1 ha 以上 20ha 未満	20ha 以上
へ. 建築士法による一級建築士の資格を有する者で、右の技術に関して、2年以上の実務の経験を有する者 ト. 右の技術に関する7年以上の実務経験含む土木、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、登録講習機関が行う講習を修了した者 チ. 大学（短期大学を除く）の大学院若しくは専攻科又は旧大学令による大学の大学院若しくは研究科に1年以上在学して土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、右の技術に関して1年以上の実務の経験を有する者	・ 宅地開発に関する技術	左記のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ha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を作成した経験を有する者

6. 開発許可手数料

「横手市手数料条例」(平成 17 年 10 月 1 日条例第 93 号)

項 目	手 数 料	備 考
1. 開発行為許可申請手数料(法第29条)	円	
(1) 自己居住用		横手市手数料条例 「以下同じ」 別表第7第1号 (第2条関係)
・ 開発行為を施行する主体自らが生活の本拠として使用することをいい、自然人に限る		
0.1 ha未満	8,600	
0.1 ～ 0.3 "	22,000	
0.3 ～ 0.6 "	43,000	
0.6 ～ 1.0 "	86,000	
1.0 ～ 3.0 "	130,000	
3.0 ～ 6.0 "	170,000	
6.0 ～ 10.0 "	220,000	
10.0 ha以上	300,000	
(2) 自己業務用		ゴルフ場、ホテル、旅館、結婚式場、会社自ら建設する工場、工場内の福利厚生施設、保険組合、共済組合の行う宿泊施設、レクリエーション施設、モータープール(時間貸しなど管理事務所のあるもの)学校法人の建設する学校
・ 当該建築物等の中において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われる事であり、右に掲げるもの		
0.1 ha未満	13,000	
0.1 ～ 0.3 "	30,000	
0.3 ～ 0.6 "	65,000	
0.6 ～ 1.0 "	120,000	
1.0 ～ 3.0 "	200,000	
3.0 ～ 6.0 "	270,000	
6.0 ～ 10.0 "	340,000	
10.0 ha以上	480,000	
(3) その他(非自己用)		会社が従業員のために行う寮・社宅の建設、組合が組合員に譲渡するための住宅、別荘、賃貸住宅 自己の業務に係る営業資産であっても自らが使用しない、分譲住宅、賃貸住宅及び分譲宅地、貸事務所、貸工場、貸店舗、貸倉庫
・ (1)(2)以外のもの		
0.1 ha未満	86,000	
0.1 ～ 0.3 "	130,000	
0.3 ～ 0.6 "	190,000	
0.6 ～ 1.0 "	260,000	
1.0 ～ 3.0 "	390,000	
3.0 ～ 6.0 "	510,000	
6.0 ～ 10.0 "	660,000	
10.0 ha以上	870,000	

項 目	手 数 料	備 考
2. 開発行為変更許可申請手数料 (法第35条の2第1項)	円 変更許可申請1件につき、次に掲げる額を合算した額。 その額が87万円を超えるときは87万円とする。	別表第7第2号
ア. 開発行為に関する設計の変更	開発行為に関する設計（イのみに該当する場合を除く）については、変更前の開発区域の面積、開発区域の縮小を伴う場合にあっては縮小後の開発区域の面積）に応じ新規許可申請手数料に10分の1を乗じて得た額。	
イ. 新たな土地の開発区域への編入	新たに編入される開発区域の面積に応じ新規許可申請手数料と同額。	
ウ. その他の変更	10,000	
用途地域の定められていない土地の区域における建築物の特例許可申請手数料	46,000	
開発許可を受けた土地における予定建築物以外の建築物等許可申請手数料	26,000	
開発許可を受けた地位の継承の承認申請手数料		
(1) 自己用	1,700	
(2) 自己業務用		
1 h a 未満	1,700	
1 h a 以上	2,700	
(3) その他	17,000	
開発登録簿の写しの交付手数料	1枚 470	

7. 公共施設管理者の同意及び協議

(公共施設管理者の同意等)

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。

法第32条

(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

政令第23条

(1) 公共施設管理者の同意

開発許可行為をしようとする者は、当該開発行為に関係する公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければなりません。

この場合同意に係る申請は別記その他様式第1号「都市計画法第32条の規定に基づく同意願出書」に必要な図面を添付のうえ、申請して下さい。

1) 公共施設

都市計画法上、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います。(政令で定める公共施設：下水道、緑地、広場、河川、運河、水路、消防の用に供する貯水施設)

2) 開発行為に関係がある公共施設

「関係する既存の公共施設」とは以下のものを指します。

① 開発区域内にある既存の公共施設

② 開発区域外にあっても

ア 開発行為の実施に伴って、変更又は廃止されることとなる公共施設

イ 開発区域が接続されることとなる既存の道路

ウ 開発区域内の排水の放流先の河川又は用排水路のように開発行為の実施に伴って影響を受けることになる公共施設

3) 公共施設である水路とその管理者

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

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

4) 法定外公共物（農道又は水路）の取扱い

① 開発区域内外の法定外公共物に関し同意を得ようとする場合は、「資料編」その他様式第3号「都市計画法第32条の規定に基づく同意申請書（法定外公共物）」に位置図及び公図の写し、新たに設置しようとする公共物の平面図、その他必要な図書を添付のうえ、建設課に提出して下さい。

② 現在公共物として機能しておらず、公図で確認できることにとどまる場合、開発区域内に存在し、開発行為により変更を伴わない場合であっても申請書の提出（同意）が必要です。なお、新たに代わるべき公共施設が設置されない場合は別途用途廃止に係る手続が必要となります。

「用途廃止」とは、道路や水路等の法定外公共用財産をその用に供する必要がないと認める手続きです。

(2) 公共施設管理者との協議

協 議 相 手	新たに設置される公共施設の管理予定者が協議相手になります。 協議先を以下に示します。 <table border="1" style="margin: 10px auto; width: 80%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <th style="width: 33%;">公 共 施 設</th><th style="width: 33%;">担 当 課</th><th style="width: 33%;">連 絡 先</th></tr> <tr> <td>道 路</td><td>各 地 域 局</td><td></td></tr> <tr> <td>公 園 ・ 緑 地</td><td>各 地 域 局</td><td></td></tr> <tr> <td>下 水 道</td><td>下 水 道 課</td><td>0182-35-2253</td></tr> <tr> <td>上 水 道</td><td>水 道 課</td><td>0182-35-2252</td></tr> <tr> <td>河 川 ・ 水 路</td><td>各 地 域 局</td><td></td></tr> <tr> <td>法 定 外 公 共 物</td><td>建 設 課</td><td>0182-32-2406</td></tr> <tr> <td>消火栓・防火水槽</td><td>消 防 本 部</td><td>0182-32-1111</td></tr> </table> ※開発規模が大きい場合は、上記の協議先との協議を行う他に、次の相手との協議が必要です。 <table border="1" style="margin: 10px auto; width: 80%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">20ha 以上の開発</td><td>・ 義務教育施設の設置義務者 ・ 水道法第3条第5項に規定する水道事業者</td></tr> <tr> <td>40ha 以上の開発</td><td>・ 一般電気事業者 ・ 一般ガス事業者 ・ 関係ある J R、地方鉄道事業者、軌道経営者</td></tr> <tr> <td>50ha 以上の開発</td><td>・ 国土交通省（防災協議）</td></tr> </table> ※協議は施設の管理者が開発行為の施行と合わせて適宜適切に施設の整備ができるようにとの趣旨から行われるもので、開発行為者に特別の負担を強いるものではありません ※5 h a 以上の開発行為および大規模店舗、配送センター、レジャー施設、卸売市場等大量の道路交通の集中や発生が予想される業務のように供する建築物等の場合は、公安委員会の意見を聴取など、十分な連絡調整が必要になります。	公 共 施 設	担 当 課	連 絡 先	道 路	各 地 域 局		公 園 ・ 緑 地	各 地 域 局		下 水 道	下 水 道 課	0182-35-2253	上 水 道	水 道 課	0182-35-2252	河 川 ・ 水 路	各 地 域 局		法 定 外 公 共 物	建 設 課	0182-32-2406	消火栓・防火水槽	消 防 本 部	0182-32-1111	20ha 以上の開発	・ 義務教育施設の設置義務者 ・ 水道法第3条第5項に規定する水道事業者	40ha 以上の開発	・ 一般電気事業者 ・ 一般ガス事業者 ・ 関係ある J R、地方鉄道事業者、軌道経営者	50ha 以上の開発	・ 国土交通省（防災協議）
公 共 施 設	担 当 課	連 絡 先																													
道 路	各 地 域 局																														
公 園 ・ 緑 地	各 地 域 局																														
下 水 道	下 水 道 課	0182-35-2253																													
上 水 道	水 道 課	0182-35-2252																													
河 川 ・ 水 路	各 地 域 局																														
法 定 外 公 共 物	建 設 課	0182-32-2406																													
消火栓・防火水槽	消 防 本 部	0182-32-1111																													
20ha 以上の開発	・ 義務教育施設の設置義務者 ・ 水道法第3条第5項に規定する水道事業者																														
40ha 以上の開発	・ 一般電気事業者 ・ 一般ガス事業者 ・ 関係ある J R、地方鉄道事業者、軌道経営者																														
50ha 以上の開発	・ 国土交通省（防災協議）																														
協 議 内 容	協議は、「資料編」のその他様式第1号又は第3号を元に行います。 協議内容は、新たに設置される公共施設の ・ 位置 ・ 規模 ・ 構造 ・ 管理に関する事項 ・ 用地の帰属および費用の負担 などについてです。 ※協議終了後は、協議の経緯や内容等を「公共施設管理者との協議の経過書」（資料編 市規則様式第2号）に明記し、相互に押印し、開発許可申請の際に添付して下さい。																														

8. その他必要な協議

(1) 給水施設

① 水道事業者との協議

② 専用水道の場合

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

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

検 体……1.8ℓ 程度

検査の実施……保健所、(財)予防衛生協会

③ 飲用井戸等の場合

- ・飲用井戸等とは、上水道、簡易水道、専用水道及び簡易専用水道、小規模水道に属さない、30 人未満の少人数に給水している水道及び井戸等をいいます。

- ・本市では、公営水道がない地域で井戸水等による場合、専用井戸を設置し自家用ポンプによって各戸に配水することはできません。よって井戸を設置する場合は、各戸で個々に設置することとなります。

設置にあたっては、周辺の既存井戸の利用状況や地下水調査等を実施し、現地及び周辺状況を十分把握したうえで適切な取水方法の検討を行って下さい。

- ・井戸水等法令の規定の適用を受けない施設については、水質検査を行ない安全性の確認に努めなければなりません。水質検査は水道法第 4 条に規定する水質基準に適合している必要があります。水質検査等については、市民福祉部健康推進課までお問い合わせ下さい。

- ・詳細については、第 5 章 4. 給水施設を確認して下さい。

※ 本市では、開発行為に伴い水道施設を設置する場合、事前協議、本協議（法第 32 条協議又はうるおいのあるまちづくり推進要綱の規定に基づく協議）が必要となります。市ホームページの水道施設開発行為様式により提出して下さい。

なお、井戸水については調査・検討結果を踏まえ事前に協議を行って下さい。

(2) 公安委員会からの意見聴取

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

9. 開発許可の特例

(開発許可の特例)

法第 34 条の 2 国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第 29 条第 1 項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第 2 項の政令で定める規模未満の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなす。

2 第 32 条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第 41 条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第 47 条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

法第 34 条の 2

本条は、平成 18 年改正により追加されました。国、都道府県、開発許可権限を持っている市町村等が開発行為を行う場合、開発許可権者と協議を行い、協議が成立すれば開発許可があったものとみなします。

協議については、開発許可制度の趣旨を踏まえ、法第 33 条の基準が準用されます。

また、他の開発行為と同様に工事完了検査（第 36 条）、完了公告があるまでの建築制限（第 37 条）、開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第 42 条）等の規定も適用されます。

なお、国又は都道府県等とみなされる者は次のとおりです。

- ① 独立行政法人空港周辺整備機構
- ② 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
- ③ 独立行政法人都市再生機構
- ④ 地方住宅供給公社
- ⑤ 土地開発公社
- ⑥ 日本下水道事業団

本条第 2 項では、協議を行う際に開発許可制度の手続きを準用することが規定されています。準用されるのは、法第 32 条の公共施設管理者の同意、法第 41 条の建築物形態制限、法第 47 条の開発登録簿の調製の 3 つです。この 3 つ以外の規定は、開発許可を得たと同じ法的効果を持つこととなるとした本条第 1 項の規定が適用されることになります。すなわち、本条による協議が成立した後は、通常の開発許可と同じ手続で処理すればよいことになります。

10. 許可又は不許可の通知

(許可又は不許可の通知)

法第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。

法第35条

開発許可申請に対する処分の迅速な処理と通知について規定されています。

(1) 許可・不許可の処分

開発許可に関する処分（許可・不許可）を遅滞なく行うべき旨を定めたもので、標準的な処理期間において処分を行うものとします。

なお、相当期間を経過しても何らの処分もしないときは、法第50条の規定に基づく不作為の不服申し立ての対象となります。

(2) 処分の通知

開発許可基準等に基づき、処分（許可・不許可）について書面で通知します。

許可にあたっては、法第79条に基づく都市計画上必要な条件を付することができるものとしています。

申請書の記載事項や添付書類に不備があるときは、相当期間を定めてその補正を求め、その期間経過後もなお補正がされないときは、原則として不許可となります。

1 1. 建築物の建ぺい率等の指定

(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はない。

法第 41 条

横手市開発行為等の規制に関する規則（建築制限の緩和の許可申請）

第 6 条 法第 41 条第 2 項ただし書の規定による許可を受けようとする者は、建築制限緩和許可申請書に次の各号に掲げる図書を添付して、市長に申請しなければならない。

- (1) 建築物概要書（市規則様式第 12 号）
- (2) 位置図（縮尺 2,500 分の 1 以上）
- (3) 建築物平面図（縮尺 500 分の 1 以上）
- (4) 建築物立面図（縮尺 200 分の 1 以上）
- (5) 建築物断面図（縮尺 200 分の 1 以上）

用途地域の定められていない区域における開発区域内の土地について、都市計画法上必要があると認められる場合に、建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置、その他、用途地域による建築物の敷地、構造及び設備に関する制限と同等の制限を定めることができるとしたものです。

これらの制限は、開発許可又は変更許可を行う際にのみ定め得るものであり、開発許可を受けたものに限らず、制限を変更し又は附加することはできません。

ただし、市長が許可したときはこの限りではありません。

許可申請は、「建築制限の緩和について（申請）」（市規則様式第 11 号）に横手市規則第 6 条に基づく図書を添付して行います。

第4章 開発許可後の手続き及び規制

1. 開発許可後の進行管理

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

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

2. 開発行為の変更の許可

（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満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。

法第35条の2

(開発行為の変更について協議すべき事項)

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の設計

- 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20ha（同条第3又は第4号に掲げる者との協議にあつては、40ha）以上となる場合について準用する。

政令第31条

(変更の許可の申請書の記載事項)

省第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

省令第28条の2

(変更の許可の申請書の添付図書)

省第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項から第4項までの規定を準用する。

省令第28条の3

(軽微な変更)

省第 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 1/10 以上の増減を伴うもの

ロ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が 1,000 m²以上となるもの

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 ha 以上のものを除く。）以外の開発行為にあっては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。

三 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日

省令第 28 条の 4

開発許可を受けた後に許可の内容を変更しようとする場合省第 28 条の 4 で記載されている軽微な変更を除き変更許可が必要となります。軽微な変更については届出が必要となります。

なお、変更許可、届出の対象となるのは、開発許可後で、かつ完了公告前に開発許可を受けた内容を変更しようとする場合とし、主な変更内容等については以下のとおりとなります。

(1) 開発行為の変更について協議すべき事項等

開発許可を受けた後、次に掲げる事項を変更する場合は、開発行為の変更許可を受けなければなりません。具体的には以下の事項を変更しようとする場合に許可が必要となります。

- ① 開発区域（工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模
- ② 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途
- ③ 開発行為に関する設計
- ④ 工事施行者
- ⑤ 自己の居住用、自己の業務用又は非自己用の別
- ⑥ 資金計画

（1 ha 未満の自己の居住用又は業務用の目的で行う開発行為については除く）

(2) 変更許可申請書の記載事項

開発行為の変更許可を受けようとする者は、

- ① 変更に係る事項
- ② 変更の理由
- ③ 開発許可の許可番号

を記載した申請書（市規則様式第3号）を市長に提出しなければなりません。

この変更許可申請書には、開発許可申請書に添付する図書（P3-31～34 参照）のうち、開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付して下さい。変更されない事項については添付不要となります。

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

※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、新たな開発許可を受ける必要があります。

(3) 軽微な変更

次に掲げる事項に該当する場合、「軽微な変更」として遅滞なく、「開発行為の変更について（届出）」（市規則様式第4号）を市長に届け出なければいけません。

- ① 設計の変更のうち、予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし次に掲げるものを除きます。
 - イ 予定建築物等の敷地の規模の1／10以上の増減を伴うもの。
 - ロ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000 m²以上となるもの。
- ② 工事施行者の変更。ただし、1ha以上の自己の業務用又は非自己用の目的で行う開発行為にあつては、工事施行者の氏名、若しくは名称又は住所の変更に限ります。
- ③ 工事の着工予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

(4) 再協議および同意

開発行為に関係がある公共施設を変更しようとする場合は公共施設管理者の同意が、また、開発行為又は開発行為に関する工事により新たに設置される公共施設に関する事項を変更しようとする場合は、法第32条の規定による同意又は協議を改めて行う必要があります。

3. 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。

法第 38 条

(開発行為に関する工事の廃止の届出)

省第 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うものとする。

(登録簿の閉鎖)

省第 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った場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

省令第 32 条、同第 37 条

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

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

工事完了の意思がないにもかかわらず、いつまでも廃止の手続きをしないものや廃止の時期を明らかにしないもの、工事完了の意思があるとしながらも客観的にみて工事完了の意思や能力を欠いていると認められる場合は、許可を取り消すことがあります。

4. 許可に基づく地位の承継

(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。

(許可に基づく地位の承継)

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。

法第 44 条、同第 45 条

(1) 許可に基づく地位の承継

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

一般承継人とは、開発許可を受けた者が自然人の場合は相続人を指し、法人の場合は、合併後存続する法人（吸収合併の場合）又は合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）を指します。

一般承継人は、開発行為を行う意思がないときは、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をしなければなりません。

(2) 一般承継人以外の者の地位承継の承認

一般承継人以外の者（特定承継人）は、開発許可を受けた者から、当該開発区域内の土地の所有者その他開発行為に関する工事を施行する権原を取得したうえで、市長の承認を受けた場合、開発許可を受けた者が有していた開発許可に基づく地位を承継することができます。承認申請を行う場合、承認申請書「地位承継の承認について（申請）」（市規則様式第 14 号）及び市規則第 8 条に規定する書類を市長に提出して行います。

5. 工事完了告示前の建築制限等

(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。

法第 37 条

横手市開発行為等の規制に関する規則（工事完了公告前の建築等の承認申請）

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

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

(1) 建築等の制限

開発許可を受けた区域内では、開発行為が許可の内容に従って行われることを担保するため、次の場合を除いては工事完了公告前には、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはなりません。

- ① 当該開発行為に関する工事用仮設建設物、仮設工作物
- ② 市長が支障がないものとして承認した場合
- ③ 当該開発行為の関係権利者が開発に同意していない（法第 33 条 1 項第 14 号に規定する同意をしていない者）場合で、自己の権利を有する土地に権限の行使として建築又は建設を行う場合

(2) 承認の基準

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

- 1) 官公署、地区センター、その他公益的施設を先行的に建設する場合
- 2) 既存の建築物等を開発区域内に移転し、又は改築する場合

- 3) 自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築等（特定工作物の建設を含む）の用に供する開発行為の場合
- 4) その他次の条件を全て満たす場合
 - ① 原則として自己の居住又は業務の用に供する建築物等であること
 - ② 建築行為等が宅地の造成と同時に施行することが必要であることが社会通念上相当な理由があるものと認められること
 - ③ 建築物等が工事完了公告前に併用開始されるおそれがないこと

(3) 建築承認申請手続き

承認申請は、「工事完了公告前建築等承認申請書」（市規則様式第10号）に横手市規則第5条に基づく以下の図書を添付して行います。

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

都市計画法第37条の運用について

〔平成12年12月25日 都-1613
建設交通部長から各建設事務所長あて〕

都市計画法第37条に基づく工事完了公告前の建築制限等の解除（以下「37条許可」という。）認定の考え方については、平成11年12月13日付け都-1724で通知したところでありますが、37条許可に当たっては、次の事項に留意の上、適切な運用を図ってください。

- 1 開発行為が開発許可の内容にしたがって厳正に実施されることを担保するために、37条許可については、その認定条件を満足するものについてのみ認めるべきであります。

しかし、最近、自己業務用の建築物等（駐車場を要する大型商業店舗等）において、主に工期の短縮及び工事費縮減を理由に容易に37条許可をしている事例が見受けられます。

37条許可に当たっては、これまでどおり建築行為等が宅地の造成と同時に施行することが必要であって、工程上若しくは経費上の理由のみならず、宅地の安全性等を含めて総合的に審査したうえで、解除の認定をしてください。

- 2 都市計画法第37条第1号の「その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。」とは、次のいずれかに該当するものでなければなりません。

- (1) 建築等の制限の解除を受けようとする建築物等が既存公道に面し、かつ、防災上支障がない場合（擁壁及び法面造成、法面等の排水処理及び雨水貯留地の造成のいずれもほぼ完成している場合）であって、次のいずれかに該当する場合

- (ア) 災害があった場合の応急仮設建築物

- (イ) 官公署、地区センターその他の公益的施設を先行的に建設する場合

- (ウ) 公的機関等の用地買収等により、現在地の立ち退きが迫られており、その代替地を開発区域内に求めなければならない場合

- (エ) 既存の建築物等を開発区域内に移転し改築する場合

- (2) その他次の条件をすべて満たす場合。

- (ア) 原則として自己の居住又は業務の用に供する建築物であること。

- (イ) 建築行為等が宅地の造成と同事に施行することが必要であることが社会通念上相当な理由があるものと認められること。

- (ウ) 建築物が工事完了公告前に供用開始されるおそれがないこと。

なお、2の(2)にあつては、建築等の制限の解除はすべてを解除するのではなく、必要最小限の範囲にとどめるようにすること。

(例) 宅地等の造成後、建築物の基礎工事等により擁壁、側溝等の排水施設が損壊するおそれがあるため杭打ち等の基礎工事を先行しなければならない場合、鉄骨工事・屋根工事までは必要としない。

6. 工事の完了届と検査及び完了公告

(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ったときは、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。この場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域（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をいう。以下この項において同じ。）内における同法第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。）に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第4項第1号に規定する開発区域（津波災害特別警戒区域内のものに限る。）に地盤面の高さが同法第53条第2項に規定する基準水位以上である土地の区域があるときは、その区域を併せて公告しなければならない。

法第36条

(工事完了の届出)

省第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3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5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)

省第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。

省令第29条、同第30条

(工事完了公告)

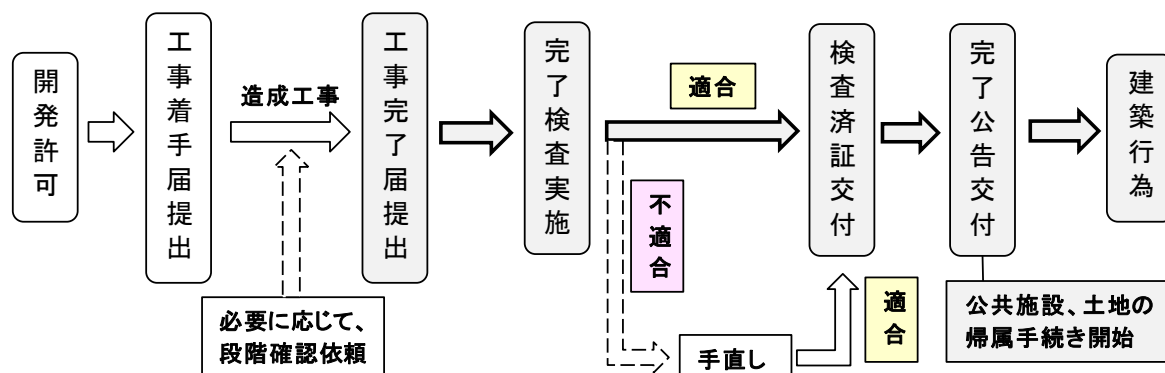
省第31条 法第36条第3項に規定する工事の完了の公告は、開発行為に関する工事を完了した場合にあっては開発区域又は工区に含まれる地域の名称並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了した場合にあっては開発区域又は工区に含まれる地域の名称、公共施設の種類、位置及び区域並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、都道府県知事の定める方法で行なうものとする。

以下（略）

省令第31条

開発許可を受けた者から工事を完了した旨の届出があった場合には、工事が許可の内容に適合しているかどうかを検査し、適合していると認められたときは遅滞なく検査済証を交付し、工事完了の公告をします。

(1) 開発行為の工事が完了した場合の手続き



(2) 工事完了届の提出

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

なお、工事完了届を提出するにあたって以下に留意して下さい。

① 段階確認

埋設する排水施設、路盤、擁壁裏込め等工事完了後では検査が不可能となる工作物や、次の段階の工事に進むにあたり重大な影響を与える工事などの場合は、必要に応じて工事の途中に段階確認及び写真確認を行います。なお、帰属を伴う施設の使用資材承認は工事着手前に事前提出をお願いします。

② 工事写真

工事写真は、工事完成後目視確認できない箇所の施工状況、出来形寸法、品質管理状況、工事中の災害を判断するものであり、一連の施行状況がわかるように整理して下さい。なお、工事写真は着手前、完成を同一箇所から撮影するものとし、造成工事、道路築造、下水道築造等の工種ごとに分類して整理して下さい。

③ 土地の分筆

帰属を伴う開発行為は、完了検査を実施後土地の分筆を完了し、帰属手続きを速やかに行ってください。

(3) 完了検査及び検査済証の交付

工事完了届出書が提出された場合、市長は、当該工事が開発許可の内容に適合しているかについて検査し、適合していると認められる場合には、開発行為に関する工事にあつては省令別記様式第6による「開発行為に関する工事の検査済証」を、公共施設に関する工事にあつては省令別記様式第7による「公共施設に関する工事の検査済証」を、開発許可を受けた者に交付します。完了検査を急ぐ必要がある場合には、検査実施日について予め調整をして下さい。なお、完成検査には、申請者、施行者及び設計者の立会が必要です。立会出来ない場合は、委任状（任意）を提出下さい。

また、開発区域の外周、公共施設、公益的施設の用地境界については、杭、プレート、鋳等により明示して下さい。完了検査において検査員が確認を行います。

(4) 工事完了公告

工事完了公告は、開発行為に関する工事については、

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

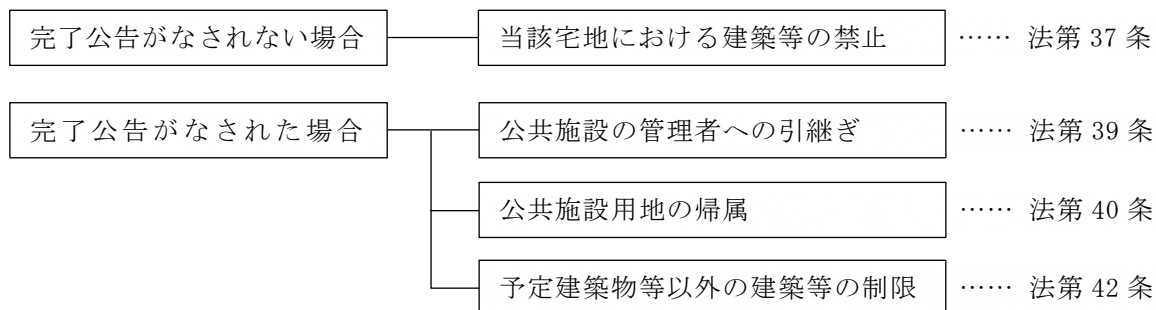
公共施設に関する工事については、

- ・ 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
- ・ 開発許可を受けた者の住所及び氏名

をそれぞれ明示し、告示します。

◆完了公告の効果

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



7. 開発行為により設置された公共施設の管理

(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。

法第 39 条

(1) 対象となる公共施設の範囲

道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路、消防の用に供する貯水施設で、基本的には、法 32 条第 2 項の協議の対象となった公共施設となります。

(2) 新たに設置された公共施設を管理する者

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管理は、法第 32 条第 2 項の協議により別段の定めをしない限り、工事完了公告の日の翌日において、原則として市へ引き継がれます。

原則 完了公告日の翌日から市

例外 完了公告日の翌日から市以外の次に掲げる者

- ・ 他法令に基づき管理する者
- ・ 法第 32 条に基づく協議により、別段の定めとした管理者

(3) 公共施設用地の取得

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

8. 公共施設の用に供する土地の帰属

(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 1 号法定受託事務（以下単に「第 1 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。

以下（略）

法第 40 条

(1) 新たな公共施設が設置される場合の土地の帰属

従前の公共施設を廃止してそれに代わる新たな公共施設を設置する場合は、新設された公共施設の用に供する土地はそれを管理すべき者に帰属し、既存の公共施設の用に供する土地は当該開発許可を受けた者に帰属します。

「従前の公共施設」とは、従前の公共施設の機能に代わる公共施設という趣旨であり、新たに設置される公共施設は、従前の公共施設と規模、構造、数が同一であることを要しません。例えば排水路として機能していた水路を用途廃止し、下水道又は道路側溝等の排水施設が設置された場合もこれに該当します。

(2) 公共施設の用に供する土地の帰属日

従前及び新たに設置された公共施設の用に供する土地は、工事完了公告の翌日からそれを管理すべき者に帰属します。

(3) 確実な帰属手続きを行うための措置

確実な帰属手続きを行うために、以下の措置を講じて下さい。

- ① 当該公共施設用地の帰属手続きについては、検査済証交付後遅滞なく嘱託登記に必要な登記承諾書、印鑑証明書等の書類を提出して下さい。
- ② ただし、開発者が地権者から所有権等を取得済みで近い将来（完了公告後おおむね

1ヶ月程度）確実に帰属手続きが行われる見通しがあると市長が認めたときは、この限りではありません。

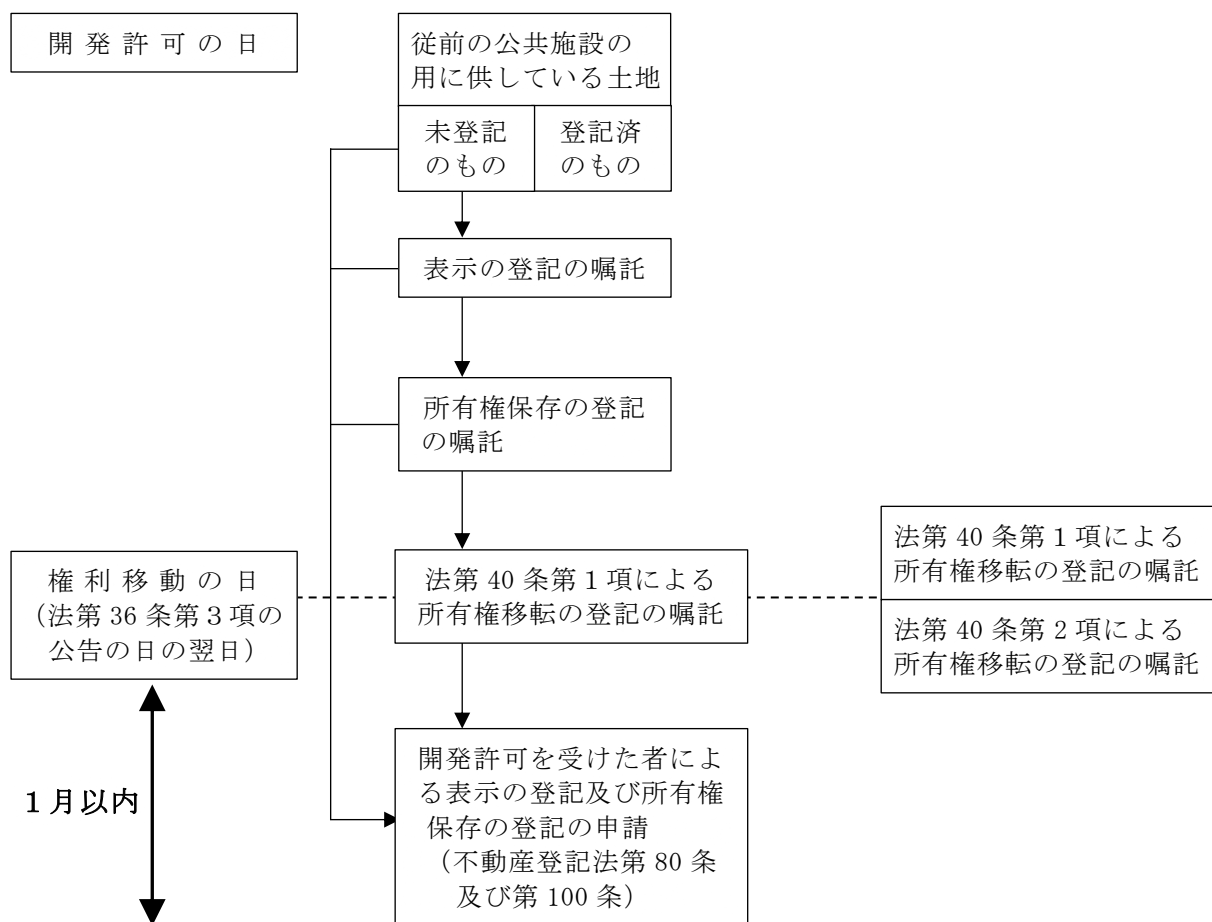
- ③ 開発者に正当な理由がなく①の書類の提出がない場合は、一時工事完了検査済証の交付を保留するものとし、また、同一の開発者が先行実施した開発行為に関し、正当な理由なく、①の手続きに協力しない場合は、原則として後発の開発行為に係る工事完了に伴う手続きを保留します。

9. 公共施設の用に供する土地の帰属に係る不動産登記手順

下表の必要書類を提出して下さい。

対 象 地	種 類	時期	手続きを行うもの
① 従前の公共施設の用地 (表示登記のないもの)	表示登記	完了公告の翌日前	
② ①の手続きを了したもの	保存登記		
③ 従前の公共施設の用地	移転登記 (→開発者)	完了公告の翌日	(嘱託者) 市長等
④ 代替として設置された 公共施設の用地	移転登記 (→国等)		
⑤ 新たに設置された 公共施設の用地	移転登記 (→国等)		
⑥ ①に同じ (①、②、③によらない場合)	(開発者登記) 表示登記	完了公告の翌日以降	開発者

◆手続きを図示すると以下のとおりとなります。



10. 開発許可を受けた土地における建築等の制限

(開発行為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項の公告があった後は、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って、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

法第42条

横手市開発行為等の規制に関する規則（予定建築物等以外の建築等の許可申請）

第7条 法第42条第1項ただし書の規定による許可を受けようとする者は、予定建築物等以外の建築等許可申請書に次の各号に掲げる図書を添付して、市長に申請しなければならない。

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

(1) 建築等の制限の内容

開発許可を受けた開発区域においては、工事完了公告後。

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

この制限は、開発許可を受けた者に限らず、当該開発区域において新築、改築又は用途の変更を行おうとするすべての者に適用されます。

(2) 制限の特例

ただし、次に掲げる場合はこの限りではありません。

- ① 市長が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺地域における環境の保全上支障はないと認めて許可した場合。
- ② 当該開発区域内の土地について、用途地域、特別用途地域、特別用途制限地域、流通

業務地域又は港湾法第 39 条第 1 項の分区が定められた地域の場合。

※ 第 1 項ただし書きの「建築基準法第 88 条第 2 項の政令で指定する工作物」とは、コンクリートプラント及びクラッシャープラントの場合は、準工業地域、工業地域及び工業専用地域以外の用途地域内にあるもの及びアスファルトプラントの場合は、工業地域及び工業専用地域以外の用途地域内にあるもの等が該当します。

(3) 許可の基準

(2) の①に基づき市長が許可する場合は、当該申請に係る建築物が法第 29 条第 1 項第 2 号又は第 3 号又は法第 34 条の 2 第 1 項の基準に該当する建築物となります。

(4) 開発登録簿への登録

用途地域等が定められていない区域における開発許可区域内において、いかなる用途の建築物等が予定されているかは開発登録簿に登録することによって一般に知らせることとなります。第 1 項ただし書きの許可を行っても同様です。

(5) 許可申請手続き

許可申請は、「予定建築物等以外の建築（建設、用途変更）の許可について（申請）」（市規則様式第 13 号）に次の図書を添付して行います。

- ① 建築物又は特定工作物の配置図及び平面図（1／500）
- ② 土地の利用に関する権利を有することを証する書類
- ③ その他市長が必要と認める図書

(6) 国・県又は市等が行う行為

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

第 2 項に規定する国とみなされる者は以下のとおりとなります。

- ・ 国立大学法人
- ・ 独立行政法人空港周辺整備機構
- ・ 独立行政法人国立高等専門学校機構
- ・ 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
- ・ 独立行政法人都市再生機構
- ・ 独立行政法人森林総合研究所

1 1. 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等を除く。）の用途
- 三 公共施設の種類、位置及び区域
- 四 前三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った場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めたときは、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ったとき、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、請求があったときは、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。

法第46条、同第47条

開発登録簿は、その調製及び保管について規定したものです。

開発行為を始め、それに関する建築行為等、用途の変更等の規制内容を周知することで違反行為の防止を図ると同時に、一般の第三者が土地等の取引に際し不測の損害を被ることのないように保護を図るものです。建築確認の際に制限に違反して建築等がなされる建築物を建築主事等が制限の内容を常時容易かつ正確に確認できるようにすることを目的としたものです。

開発登録簿の閲覧にあたっては、「横手市開発登録簿閲覧規則」を参照して下さい。

12. 不服申立て

(不服申立て)

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その不作為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ついての審査請求は、開発審査会に対してするものとする。この場合において、不作為についての審査請求は、開発審査会に代えて、当該不作為に係る都道府県知事に対してすることもできる。

2 開発審査会は、前項前段の規定による審査請求がされた場合においては、当該審査請求がされた日（行政不服審査法（平成26年法律第68号）第23条の規定により不備を補正すべきことを命じた場合にあっては、当該不備が補正された日）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、前項の裁決を行う場合においては、行政不服審査法第24条の規定により当該審査請求を却下する場合を除き、あらかじめ、審査請求人、処分をした行政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。

4 第1項前段の規定による審査請求については、行政不服審査法第31条の規定は適用せず、前項の口頭審理については、同法第9条第3項の規定により読み替えられた同法第31条第2項から第5項までの規定を準用する。

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、審査請求をすることができない。

2 行政不服審査法第22条の規定は、前項に規定する処分につき、処分をした行政庁が誤って審査請求又は再調査の請求をすることができる旨を教示した場合に準用する。

法第50条、同第51条

開発許可に関する「処分」及びこれに係る「不作為」について不服のある者は、都市計画法第50条の規定に基づき、秋田県開発審査会に対して審査請求をすることができます。

「処分」とは許可、認可等の行政処分のほか公権力の行使に当たる事実上の行為を含み、「不作為」とは、法令に基づく申請に対し行政庁が相当の期間内に何らかの処分その他公権力の行使に当たる行為をすべきであるにもかかわらず、これをしないことをいいます。

(1) 処分についての審査請求事項

次の「処分」についての審査請求は、秋田県開発審査会に対して行うことになります。

- ア 法第 29 条第 1 項又は第 2 項に基づく許可（開発許可）
- イ 法第 35 条の 2 第 1 項に基づく許可（変更の許可等）
- ウ 法第 41 条第 2 項ただし書に基づく許可（建築物の形態制限の許可）
- エ 法第 42 条第 1 項ただし書に基づく許可（予定建築物等の制限の許可）
- オ 法第 43 条第 1 項に基づく許可（調整区域内の建築等の許可）
- カ アからオまでの規定に違反した者に対する法第 81 条第 1 項の規定に基づく監督処分。

なお、上記アからオまで以外のもの（法第 37 条第 1 号、第 45 条の規定の基づく承認等）については、行政不服審査法に規定されている一般則に基づき、開発許可権者に対する異議の申立てを行う事ができるものとしています。

(2) 不作為についての審査請求

上記アからオまでの処分に係る「不作為」についての審査請求は、秋田県開発審査会と当該不作為に係る行政庁との二者択一で行うことができます。

(3) 審査請求のできる期間

「処分」について審査請求できる期間は次のとおりとなります。（行政不服審査法第 18 条）

- ・ 処分があったことを知った日の翌日から起算して 3 ヶ月（当該処分について再調査の請求をしたときは、当該再調査の請求についての決定があったことを知った日の翌日から起算して 1 ヶ月）以内。（正当な理由がある場合を除く）
- ・ 処分（当該処分について再調査の請求をしたときは、当該再調査の請求についての決定）があった日の翌日から起算して 1 年以内。（正当な理由がある場合を除く）
- ・ 審査請求書を郵送等で行った場合、郵送に要した日数は審査請求期間に参入しない。

「不作為」については、不作為状態が続いている限り無制限であり、期間は定められていません。

13. 報告、勧告、援助等

(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、市町村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。

法第 80 条

開発許可権者は、開発許可等の許可又は承認を受けた者に対し、必要な報告若しくは資料の提出求め、又は勧告、助言をする権限について規定したものです。

なお、この規定により報告若しくは資料の提出を求められ、それに応ぜず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者は、法第 93 条第 1 号の規定により処罰されます。

「勧告又は助言」とは、ある事項について相手方にある処置を勧める行為をいい、権限を有する開発許可権者が勧告又は助言を行った場合には、相手方は勧告又は助言の趣旨を尊重する義務を負うこととなりますが、法律上拘束されるものではありません。

14. 監督処分等

(監督処分)

法第 81 条 国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、都市計画上必要な限度において、この法律の規定によってした許可、認可若しくは承認を取り消し、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って、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し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、過失がなくて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、都道府県知事又は市町村長は、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市町村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、都道府県知事又は市町村長は、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。

法第 81 条

開発許可権者は、命令の規定又はこれらの規定に基づく処分に違反したものに対して、都市計画法上必要な限度において許可、認可若しくは承認を取り消し、変更し、その効力を停止し等、違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができます。

(1) 監督処分の対象

- ・都市計画法又は法の規定に基づく命令（政令、省令、条例、要綱、規則等）に違反したもの
- ・上記規定に基づく処分に違反した者
- ・違反の事実を知って違反物件を譲り受け、又は使用权を取得した者（善意の譲受人には適用されません）
- ・法令の規定に違反した建築主、工事の請負人若しくは現場代理人

- ・法令に違反した建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理人若しくは占有者
- ・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

違反の事実を知っていたか否かの立証は契約が行われた時期、及びその状況、監督処分の有無、譲渡人及び譲受人の言動等から総合的に判断します。

(2) 監督処分の内容

違反の内容	監督処分
許可、認可若しくは承認	取消し、変更、効力の停止、条件変更、新たな条件の付与
工事その他行為	工事その他行為の停止
建築物その他工作物	改築、移転若しくは除去
違反の事実をしている譲受人 又は使用人	使用禁止

(3) 意見陳述及び命令の効力

許可等の取消しをしようとするとき及び許可権者が相当と認めるときにおいては聴聞を行い、弁明の機会を与えなければなりません。

命令は被処分者に到達することによって効力を生じます。「到達」とは、相手方が受領し得る状態に置かれることであって、相手方が現実に了知しなくとも、相手方が了知し得るべき場所に到達することによってよく、被処分者が理由なく受領を拒んでも到達したことになります。

(4) 監督処分に係わる命令の公示

許可権者は、法第 81 条第 1 項の規定による命令をした場合には、標識の設置及び公報への掲載により、その旨を公示しなければなりません。

15. 立入検査

(立入検査)

法第 82 条 国土交通大臣、都道府県知事若しくは市町村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。

法第 82 条

法第 81 条の規定による監督処分を行おうとするときには、ほとんどの場合当該土地に立入る事が必要となります。

この場合、土地の所有者、占有者等の同意が得られなくても、必要な限度において、監督処分に係る権限を行使する者が、強制的に当該土地に立ち入り、必要な検査をすることができます。

16. 開発審査会

(開発審査会)

法第78条 第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決その他この法律によりその権限に属させられた事項を行わせるため、都道府県及び指定都市等に、開発審査会を置く。

2 開発審査会は、委員5人以上をもつて組織する。

3 委員は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、都道府県知事又は指定都市等の長が任命する。

4 次の各号のいずれかに該当する者は、委員となることができない。

一 破産者で復権を得ない者

二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者

5 都道府県知事又は指定都市等の長は、委員が前項各号のいずれかに該当するに至ったときは、その委員を解任しなければならない。

6 都道府県知事又は指定都市等の長は、その任命に係る委員が次の各号のいずれかに該当するときは、その委員を解任することができる。

一 心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。

二 職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認められるとき。

7 委員は、自己又は3親等以内の親族の利害に関係のある事件については、第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決に関する議事に加わることができない。

8 第2項から前項までに定めるもののほか、開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令で定める基準に従い、都道府県又は指定都市等の条例で定める。

法第78条

開発審査会は、地方自治法第138条の4第3項の規定により、法第78条第1項の定めるところにより設置される地方公共団体の執行機関の附属機関であり、本市は秋田県開発審査会を利用することとなります。

本市において、開発審査会の権限に属された事項としては、開発許可処分についての審査請求等法第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決となります。

17. 罰則規定

(罰則規定)

法第91条 第81条第1項の規定による国土交通大臣、都道府県知事又は市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 (略)
- 二 (略)
- 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52条第1項の規定に違反して、土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設又は同項の政令で定める物件の堆積を行った者
- 九 (略)

法第92条の2 (略)

法第93条 次の各号の1に該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

- 一 (略)
- 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。

法第91～94条、法第96条

都市計画法における罰則のうち、開発許可制度に係るものは次のとおりです。

適用条	刑の内容	適用を受けるもの
第 91 条	1 年以下の懲役 又は 50 万円以下の罰金	開発許可権者の命令（監督処分）に違反した者 （法第81条第 1 項違反）
第 92 条	50 万円以下の罰金	①許可を受けないで又は許可を受けた内容と異なる内容で開発行為を行った者 （法第29条第 1 項若しくは第 2 項、法第35条の 2 第 1 項違反） ②制限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 （法第37条、法第41条第 2 項、法第42条第 1 項、法第43条第 1 項違反） ③制限に違反して建築物の用途を違反した者 （法第42条第 1 項、第43条第 1 項違反）
第 93 条	20 万円以下の罰金	①報告若しくは資料の提出の要求を拒否し、又は虚偽の報告若しくは資料の提出を行った者 （法第80条第 1 項違反） ③立入検査を拒否し、妨げ、又は忌避した者 （法第82条第 1 項違反）
第 96 条	20 万円以下の過料	開発許可を受けた内容の軽微な変更又は開発行為の廃止について届出をせず、又は虚偽の届出をした者 （法第35条の 2 第 3 項、法第38条違反）

第5章 開発許可の基準（技術基準）

（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 ～ 十四（略）※次項以降参照

- 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っては環境の保全、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、その定めをもっ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 居住調整地域又は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、第一項に定めるもののほか、別に法律で定める。

法第33条

開発行為の技術基準は、良好な市街地の形成を図るため、一定の水準を保たせることをねらいとした基準であり、開発行為の目的により以下のとおり区分されています。

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
1	用途地域等への適合	○	○	○	○	○	○
2	公共空地の確保 (道路、公園、広場等)	○	居 住 用× 業 務 用○	○	○	○	○
3	排水施設	○	○	○	○	○	○
4	給水施設	○	居 住 用× 業 務 用○	○	○	○	○
5	地区計画等	○	○	○	○	○	○
6	公共公益施設等	○	開発行為の 目的に照らし 判断	○	開発行為の 目的に照らし 判断	開発行為の 目的に照らし 判断	開発行為の 目的に照らし 判断
7	防災・安全施設	○	○	○	○	○	○
8	災害危険区域等の 除外	○	×	○	×	○	×
9	樹木の保存・表土の 保全	○	○	○	○	○	○
10	緩衝帯の配置	○	○	○	○	○	○
11	輸送施設	○	○	○	○	○	○
12	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○
13	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○
14	関係権利者の同意	○	○	○	○	○	○

注1）業務用大及び大規模：1ha以上 業務用小及び小規模：1ha未満

注2）建築物の一般（非自己用）、自己居住用、自己業務用の区分は、許可基準の適用条項、工事完了公告前の建築等の承認審査、開発行為の許可手数料等に関係することになります。

注3）自己用、非自己用の区分は「P3-35 自己居住用、自己業務用の定義」参照

1. 予定建築物等の用途地域適合

（開発許可の基準）

法第33条第1項

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、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

法第33条第1項第1号

開発行為を行う場合、予定建築物等が建築基準法による用途規制を受けるものである時は、その用途に適合する必要があります。用途規制への適合については建築行為等の際に改めて確認されるところですが、その時点での混乱を避けるために、開発行為の段階であらかじめ確認しておくことが望ましいのでこのように規定されています。

なお、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律において、新たな地域地区として特定用途誘導地区が創設（平成26年8月1日施行）され、当該地区に係わる用途規制への適合についても加える改正を行っています。

<解説>

各地域地区の根拠条文は下記のとおりです。

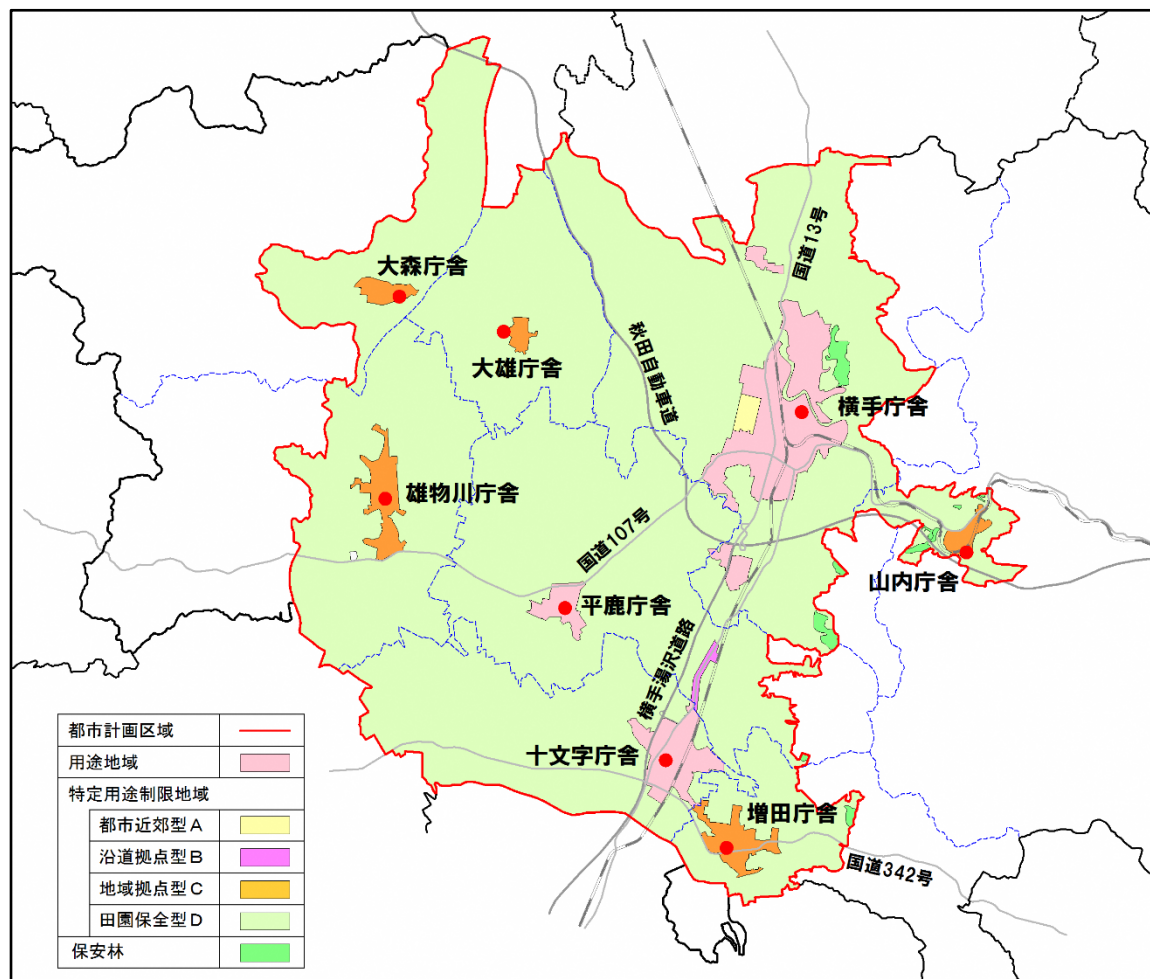
- ・「用途地域」、「特定用途制限地域」都市計画法第8条第1項
- ・「流通業務地区」流通業務市街地の整備に関する法律第4条第1項
- ・「臨港地区の分区」港湾法第39条第1項

横手市では、都市計画区域内において横手地域、十文字地域、平鹿地域の一部に用途地域を指定しています。また、都市計画マスタープランに基づき特定用途制限地域を都市計画決定し、「横手市特定用途制限地域における建築物の用途に関する条例」を定めています。

（平成24年4月1日施行、令和2年4月1日改正）

建築物等の制限の内容については、条例の確認又は都市計画課にご相談下さい。

<地域地区等の指定位置図>



都市近郊型A：平鹿総合病院周辺の地域

沿道拠点型B：JR 醍醐駅周辺と国道13号線沿線の地域

地域拠点型C：増田、雄物川、大森、山内、大雄の各地域局庁舎周辺の地域

田園保全型D：上記A・B・Cの3地域を除く用途地域の定められていない地域

「横手市特定用途制限地域における建築物の用途に関する条例」が改正された具体的な内容は以下のようになっています。

(1) 地域拠点型Cでの建築物用途制限の変更

カラオケボックス等の遊戯施設の制限が撤廃されました。

(2) 田園保全型Dでの建築物用途制限の変更

1) 自己用住宅および分家住宅以外は建築できません。

2) 開発行為等の制限について

法第33条第1項が定める開発許可の基準では、第1号イより、条例改正に伴い許可出来ない具体的な開発行為や建築行為が発生します。

① 開発行為（3,000㎡以上）を伴う分譲住宅や分譲宅地

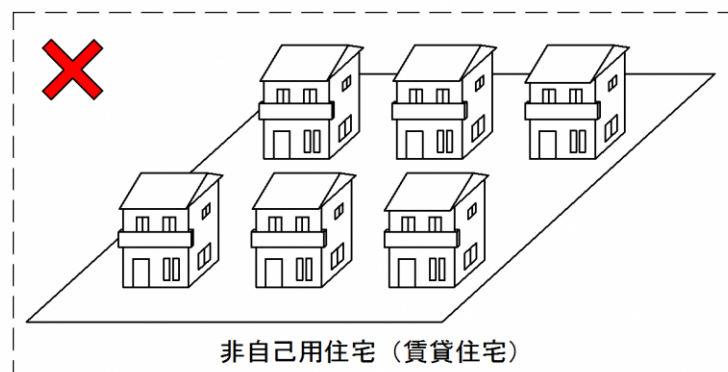
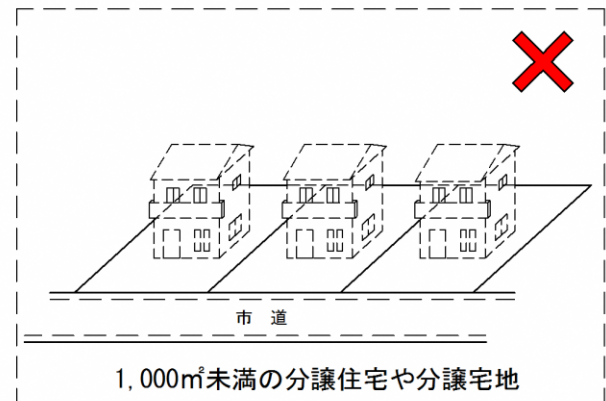
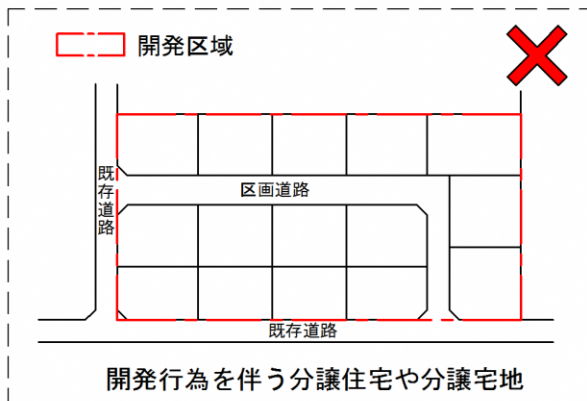
② まちづくり推進要綱に基づく開発行為（1,000㎡以上）を伴う分譲住宅や分譲宅地

③ 1,000㎡未満の分譲住宅や分譲宅地

④ 非自己用住宅（賃貸住宅）

なお、従前の地目が宅地の場合は規制の対象から除かれます。

<自己用等住宅の事例>



2. 公共空地（道路、公園等）

（開発許可の基準）

法第33条第1項

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

法第33条第1項第2号

開発許可段階で想定される予定建築物等の敷地周辺に、その用途、敷地の規模、配置等に応じて所要の利便施設を確保しようとするための規定となります。

ここでいう「敷地」は建築基準法上の「敷地」の概念と同じもので、一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地を意味しています。なお、建築基準法にいう総合的設計による一団の計画の場合は、全体が一敷地となります。

また、開発行為を行う区域内及びその周辺で、公共用空地に関する都市計画が定められている場合には、設計が都市計画に適合している必要があります。これは、都市計画の実現を妨げるものでないことはもちろん、技術的に可能であり、かつ、施工者の負担にならない範囲内において、できる限り都市計画の内容を実現すべきことを要求していることとなります。

例えば、開発許可を与えようとする地域内に都市計画決定された公共施設（道路、公園、その他公共の用に供する施設等）が定められている場合、その部分の空地の確保が原則許可要件となります。

(1) 道路

1) 開発区域内道路の全般的な基準

（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。

政令第25条第1号

開発区域内に設けられる道路が、都市計画で定められた道路や開発区域外にある既存道路の機能を阻害せず、これらと一体となって機能が有効に発揮されるよう設計することとしています。

2) 予定建築物等の敷地が接する道路（道路幅員）

（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

- 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 m以上12 m以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、4 m）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って、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。

（道路の幅員）

省第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 m²未満のものにあつては6 m（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 m）、その他のものにあつては9 m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）

省第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 m以上であること。

政令第25条第2号、省令第20条、同第20条の2

表5-1 予定建築物等の敷地が接することとなる道路の最小幅員

用途 \ 予定建築物等の敷地面積		1,000 m ² 未満	1,000 m ² 以上
住宅	自己居住用住宅	適用なし	適用なし
	それ以外の住宅	6 m	6 m
住宅以外の建築物		6 m	9 m
特定工作物		6 m	9 m

<解説>

- ① 最小幅員は開発区域内の道路はもちろんのこと、建築物等の敷地が開発区域内の道路とは接することなく、直接開発区域外の道路へ接する場合も対象となります。
- ② 小区間で通行上支障がない場合（令第25条第2号括弧書）
 その利用者が当該道路に面する敷地の居住者等に限られる場合で、かつ、延長がおおむね街区一辺の長さ（120m以下）のものであるような場合を指します。
 この場合、開発区域の面積が概ね1 ha以上の主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為、1 ha未満であっても主として住宅の建築の用に供する目的で行なう開発行為で一定の条件に該当する場合適用されます。
 具体的な内容については、「小規模区画道路の計画基準（案）について（昭和61年4月11日付け建設省建設経済局長通達）」をご確認下さい。（第6章 資料編参照）
- ③ 一敷地の単体的な開発行為における敷地が接する道路（令第25条第2号ただし書）
 既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為（図5-1）について、前面道路が幅員の充分でない道路で、周辺に既に建築物が建ち並んでいるなど、周辺の土地の地形及び利用態様等に照らして4 m以上とすることができます。（次頁参照）
- ④ 予定建築物等の敷地が接することとなる道路の最小幅員9 mについては、歩道がない場合において8 mとしています。

「横手市うるおいのあるまちづくり推進要綱」では以下について定めています。

- ⑤ 街区設定の基準として、街区は、その予定建築物の用途、規模等を考慮して定めるが、街区の長辺は120～140m、短辺50m前後とする。

開発許可制度運用指針（抜粋）

制 定：平成26年8月1日国都計第67号

最終改正：令和2年1月9日国都計第101号

I－5 法第33条関係

I－5－1 第2号関係（道路に関する基準）

（1）令第25条第2号ただし書の運用

（省略）

令第25条第2号ただし書の運用については次の事項に留意することが望ましい。

① ② （省略）

③ 令第25条第2号ただし書の要件を満たすためには、敷地に接する既存道路が施行規則第20条の2の要件に該当し、かつ、「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」を有すること。

④ 「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」とは、次のすべての事項について総合的に判断することになるが、その内容を例示すれば、以下のとおりであること。

イ 開発区域の規模 開発区域の規模が小さく、～（中略）～ 既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等。

ロ 開発区域の形状 開発区域が偏平である場合等で開発区域内において、～（中略）～ 既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等。

ハ 開発区域の周辺の土地の地形 開発区域の周辺にがけや河川等が存在しているため、～（中略）～ 既存道路を一定の区間にわたり拡幅することが、著しく困難である場合等。

ニ 開発区域の周辺の土地の利用の態様 既存道路沿いに建築物が連たんしている場合等。ただし、この「連たん」については、建築物の数のみで判断されるものではなく、～（中略）～ 総合的に勘案して、～（中略）～ 「著しく困難」であるかどうかを判断するものである。

⑤ 「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」について、以下のすべての条件を満たしていることが必要であり、必要に応じてセットバック等による道路の拡幅を求めることを通じて、当該区域において開発行為が行われることにより発生が予想される支障の除去に努めるものとする。

イ 環境の保全 良好な市街地の環境を確保する観点から、日照、通風、採光等の点で支障がないこと。

ロ 災害の防止 延焼のおそれのないこと。避難活動上支障がないこと。消防活動上支障がないこと。

ハ 通行の安全 通過交通が少なく、かつ、1日当たりの車両の交通量も少ないこと。歩行者の数が多くないこと。予定建築物等の用途が、多数の車両の出入りが見込まれるものでないこと。

ニ 事業活動の効率 業務用の開発行為の場合に、事業活動の支障を生じないこと。

開発行為が既存道路に接して行われ、開発区域内に新たに区画道路が整備される場合（図5-2）については、当該既存道路には、政令第25条第4号の接続道路の規定が適用されることとなります。

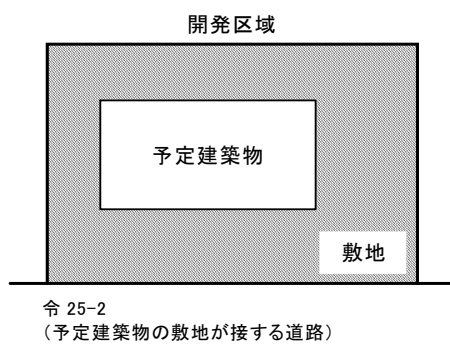


図5-1 一敷地の単体的な開発行為

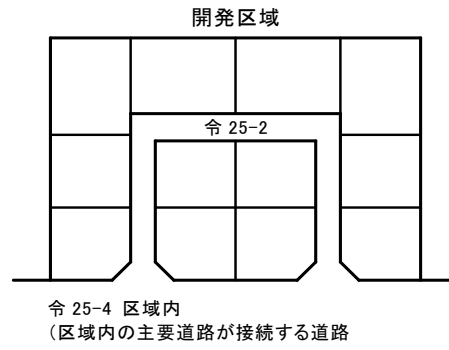


図5-2 新たな区画道路が整備される開発行為

④ 道路幅員（省令第20条括弧書）

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限り、表5-1の幅員6mを8mとすることができます。

3) 開発区域内の主要な道路が接続する道路

（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

四 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つては6.5m）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。

政令第25条第4号

開発区域内の主要な道路は、次表に掲げる幅員以上の開発区域外の道路に接続していることが必要です。

表5-2 開発区域外接続道路の幅員

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

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

<解説>

「開発区域外の道路」とは、既存の道路を指しているものであり、図5-3のような旗竿開発の場合の新設されることとなる取付け道路を指しているものではありません。

接続される開発区域外の道路の幅員は、当該開発行為による交通量の増大に対応できるように9.0mと、「主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において、接続道路の幅員を6.5m」としたのは、住宅地で発生する交通量、交通種別が限定されており、最大車幅のバスの通行を考えたとき、現行の道路輸送車両の保安基準において最大車幅とされている2.5mの車両のすれ違いを満足するとともに、道路構造令に掲げられている第4種の道路の最小幅員とも符合するとの理由によるものです。（図5-4参照）

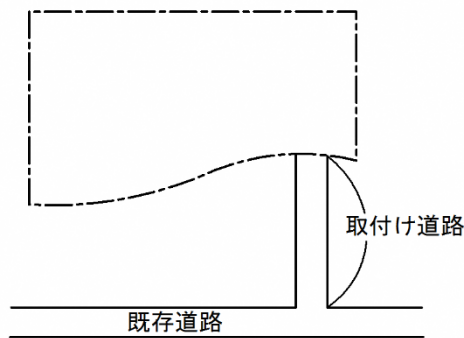


図5-3 旗竿開発

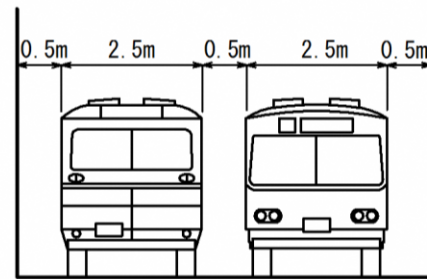


図5-4 2.5m 車両のすれちがい

「横手市うるおいのあるまちづくり推進要綱」第7条の規定による開発行為等技術基準では、道路幅員を以下のように定めています。

(3) 道路

- ① 道路幅員は、別表第1に定める事項によること。
- ② 開発区域内の主要な道路は、区域外の6m以上の道路に接続していること。

別表第1(基準(3)関係)

道路種別	道路幅員			備 考
	総幅員	車 道	歩 道	
歩行者専用道	4	—	4	歩行者の安全を特に図る道路。
一般区画道路	6	6	—	建築物の前面道路として扱う最低幅員とする。 ただし、既成住宅地の囲繞地のみ例外とする。
主 要 道 路	8	8	—	区域内の主要道路。
幹 線 道 路	12	7	2.5	区域及び周辺地域の幹線道路と予想される道路。

4) 歩車道の分離

（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

五 開発区域内の幅員 9 m以上の道路は、歩車道が分離されていること。

政令第 25 条第 5 号

範囲を限って歩車道の分離義務を規定しており、車道については 6 m以上が確保されるもの、すなわち少なくとも片側に 2.0mの歩道及び両側に 0.5mの路肩を想定し、幅員 9.0m以上のものについて歩車道分離の義務を課したものです。

5) 道路に関する技術的細目

（道路に関する技術的細目）

省第 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 %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%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、もっぱ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って車道から分離されていること。

省令第 24 条

「横手市うるおいのあるまちづくり推進要綱」第 7 条の規定による開発行為等技術基準では、道路の技術基準を以下のように定めています。

(3) 道路

- ③ 交差点の隅切は、底辺で5 m以上とすること。
- ④ 道路は、雨水等を有効に排除するため、路面に1.5%～2.0%の間に横断勾配をつけること。
- ⑤ 道路の縦断勾配は、6%以下とすること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められるときは、小区間に限り9%以下とすることができる。
- ⑥ 歩道と車道は縁石等により分離すること。なお、歩道は、歩行者の安全が確保されるように定められているとともに、特に歩行者の安全を図る必要があるときは、歩行者専用道路をつくること。
- ⑦ 道路は、舗装するものとし、路盤工は別途協議うえ実施するものとする。

<解説>

- ① 市で管理することとなる道路は舗装（アスファルト舗装又はこれと同等以上の強度、耐久性を有する舗装）するものとし、舗装構成は「秋田県舗装の構造に関する技術基準について（通知）」を参照し、道路管理者と協議のうえ決定して下さい。

- (a) 舗装の構造設計にはT_A法を用い、設計条件や路床支持力の評価から必要とされる等値換算厚を求め、この換算厚を下回らないように舗装構成を決定して下さい。

必要等値換算厚 T_A の算定(信頼性 90%の場合)

$$T_A = \frac{3.84N^{0.16}}{CBR^{0.3}}$$

ここに、T_A：必要等値換算厚

N：疲労破壊輪数 ※下表参照

CBR：路床の設計 CBR

（舗装設計施工指針）

疲労破壊輪数の基準値

交通区分量	舗装計画交通量 (単位:台/日・方向)	疲労破壊輪数 (単位:回/10年)
N ₇	3,000 以上	35,000,000
N ₆	1,000 以上 3,000 未満	7,000,000
N ₅	250 以上 1,000 未満	1,000,000
N ₄	100 以上 250 未満	150,000
N ₃	40 以上 100 未満	30,000
N ₂	15 以上 40 未満	7,000
N ₁	15 未満	1,500

※設計期間が20年の場合、疲労破壊輪数に2を乗じた値以上とする。

(b) 凍結指数

下表より、横手市の凍結深は 40 c m とします。

20年確率凍結指数による比較							現基準
観測地点	20年確率 凍結指数 F(。C・日)	公式 定数 C	理論最大 凍結深さ Z(cm)	置換深さ Z×70% (cm)	10年確率 置換深さ (cm)	比較 増減 (cm)	摘 要
八 森	76	3.5	31	22	25	3	
能 代	83	3.6	33	24	25	1	
鷹 巣	197	4.1	58	41	40	▲ 1	
大 館	287	4.4	74	52	50	▲ 2	
鹿 角	298	4.4	76	54	50	▲ 4	
湯 瀬	275	4.3	72	51	50	▲ 1	
八 幡 平	515	4.7	108	76	75	▲ 1	
男 鹿	98	3.7	37	26	25	▲ 1	
大 湯	108	3.7	39	28	25	▲ 3	
五 城 目	135	3.9	46	33	35	2	
阿 仁 合	221	4.2	63	45	45	0	
大 阿 仁							阿仁合を補正
秋 田	83	3.6	33	24	25	1	
岩見三内	154	4.0	50	35	35	0	
角 館	184	4.1	56	40	40	0	
田 沢 湖	278	4.3	73	52	50	▲ 2	
大 正 寺	130	3.9	45	32	35	3	
大 曲	198	4.1	59	42	40	▲ 2	
本 荘	49	3.3	23	17	20	3	
東 由 利	125	3.8	43	31	35	4	
横 手	176	4.1	54	38	40	2	
象 潟							矢島を補正
矢 島	89	3.6	35	25	25	0	
湯 沢	183	4.1	56	40	40	0	
湯 の 岱	228	4.2	64	45	45	0	

注)1 20年確率凍結指数:1994年～2003年(10年)のアメダスデータより求めた再現確率値

注)2 近接地の標高補正により設定した大阿仁・象潟に関しては、20年確率による増減と無関係のため対象外とする。

注)3 公式定数:昭和62年6月道路土工排水工指針記載の「凍結指数に対するC値」を採用

注)4 理論最大凍結深さ: $Z=C\sqrt{F}$ 、n年確率凍結指数に対応する凍結深さ

(秋田県舗装の構造に関する技術基準について(通知))

(c) 舗装構成表（設計期間 20 年、信頼性 90%）

設計 CBR	計画交通量 舗装構成	IBL交通(細分化)						IBA交通		旧B交通		旧C交通	
		N1(追加): T<15		N2(追加): 15≤T<40		N3: 40≤T<100		N4: 100≤T<250		N5: 250≤T<1,000		N6: 1,000≤T<3,000	
		H	T _A	H	T _A	H	T _A	H	T _A	H	T _A	H	T _A
3.0	目標T _A		10		13		17		21		29		39
	表層	4	4	4	4	7	7	7	7	7	7	7	7
	基層											5	5
	安定処理									10	8	10	8
	上層路盤	15	5.25	15	5.25	15	5.25	15	5.25			15	5.25
	下層路盤	15	3.75	15	3.75	20	5	35	8.75	60	15	55	13.75
	合計	34	13	34	13	42	17.25	57	21	77	30	92	39
4.0	目標T _A		10		12		15		20		26		36
	表層	4	4	4	4	7	7	7	7	7	7	7	7
	基層											5	5
	安定処理									10	8	10	8
	上層路盤	15	5.25	15	5.25	15	5.25	15	5.25			15	5.25
	下層路盤	15	3.75	15	3.75	15	3.75	35	8.75	45	11.25	45	11.25
	合計	34	13	34	13	37	16	57	21	62	26.25	82	36.5
6.0	目標T _A		9		11		13		17		23		32
	表層	4	4	4	4	7	7	7	7	7	7	7	7
	基層											5	5
	安定処理									10	8	10	8
	上層路盤	15	5.25	20	7	15	5.25	15	5.25				
	下層路盤					15	3.75	20	5	35	8.75	50	12.5
	合計	19	9.25	24	11	37	16	42	17.25	52	23.75	72	32.5
8.0	目標T _A		8		10		12		16		21		29
	表層	4	4	4	4	7	7	7	7	7	7	7	7
	基層											5	5
	安定処理									10	8	10	8
	上層路盤	15	5.25	20	7	15	5.25	15	5.25				
	下層路盤					15	3.75	15	3.75	25	6.25	40	10
	合計	19	9.25	24	11	37	16	37	16	42	21.25	62	30
12.0	目標T _A				9				14		19		26
	表層				4	4		7	7	7	7	7	7
	基層											5	5
	安定処理									10	8	10	8
	上層路盤			15	5.25			15	5.25				
	下層路盤							15	3.75	15	3.75	25	6.25
	合計			19	9.25			37	16	32	19	47	26.25
20.0	目標T _A												22
	表層												7
	基層												5
	安定処理												10
	上層路盤												
	下層路盤											15	3.75
	合計											37	23.75

(秋田県舗装の構造に関する技術基準について(通知))

(d) 合材の使用区分

車道舗装

N1、N2、N3（旧L交通）、N4（旧A交通）

舗装構成	厚さ	材料	備考
表層	3 c m	再生②密粒度アスコン(13)	N1・N2は無し
	4 c m	再生②密粒度アスコン(20)	
上層路盤	10 c m	粒度調整砕石(M-40)	N1・N2は20cmの場合有り
下層路盤	t c m	クラッシャーラン(RC-40又はC-40)	

N5（旧B交通）

舗装構成	厚さ	材料	備考
表層	3 c m	②密粒度アスコン(13)改質Ⅱ	
	4 c m	再生②密粒度アスコン(20)	
上層路盤	10 c m	再生瀝青安定処理路盤(40)	
下層路盤	t c m	クラッシャーラン(RC-40又はC-40)	

N 6（旧 C 交通）

舗装構成	厚さ	材料	備考
表層	3 c m	②密粒度アスコン(13)改質Ⅱ	
	4 c m	再生②密粒度アスコン(20)	
基層	5 c m	再生①粗粒度アスコン(20)	
上層路盤	10 c m	再生瀝青安定処理路盤(40)	CBR3.0、4.0の場合に適用
上層路盤	15 c m	粒度調整砕石(M-40)	
下層路盤	t c m	クラッシャーラン(RC-40又はC-40)	

※橋梁の舗装は交通区分にかかわらず、②密粒度アスコン(13)改質Ⅱの2層仕上げ(4cm+3cm)とする。[鋼床版の場合は基層(表層下部)にゲースファルトを使用する。

歩道舗装

舗装構成	厚さ	材料	備考
表層	3 c m	再生⑦細粒度アスコン(13F)	
路盤	10 c m	クラッシャーラン(RC-40又はC-40)	
凍上抑制層	15 c m	クラッシャーラン(RC-40, 80又はC-40, 80)	

(秋田県舗装の構造に関する技術基準について(通知))

- ② 横断勾配は1.5%～2.0%を標準とします。
- ③ 道路の縦断勾配は6%以下とします。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9%以下とすることができます。
- ④ 詳細については、横手市道路の構造の技術的基準を定める条例、規則も参照して下さい。
- ⑤ 道路は原則、行止まり道路を設置してはいけません。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車両がUターンできるような転回広場等が設けられている場合はこの限りではありません。
袋路用件や回転広場の設置については、建築基準法施行令第144条の4第1項イ～ホの基準を準用することとし、設置例は図5-5、5-6を参考として下さい。

（道路に関する基準）

建築基準法施行令 ※抜粋

第144条の4

- 一 両端が他の道路に接続したものであること。ただし、次のイからホまでの一に該当する場合においては、袋路状道路（その一端のみが他の道路に接続したものをいう。以下この条において同じ。）とすることができる。
- イ 延長（既存の幅員6m未満の袋路状道路に接続する道にあっては、当該袋路状道路が他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。ハにおいて同じ。）が35m以下の場合
- ロ 終端が公園、広場その他これらに類するもので自動車の転回に支障がないものに接続している場合
- ハ 延長が35mを超える場合で、終端及び区間35m以内ごとに国土交通大臣の定める基準に適合する自動車の転回広場が設けられている場合
- ニ 幅員が6m以上の場合
- ホ イからニまでに準ずる場合で、特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認めた場合

回転広場の形状・寸法

- ・袋路状の道路で延長が35mを超える場合は回転広場を設けること。
- ・境界ブロック等で位置形状を明確にすること。

<回転広場等の設置例>

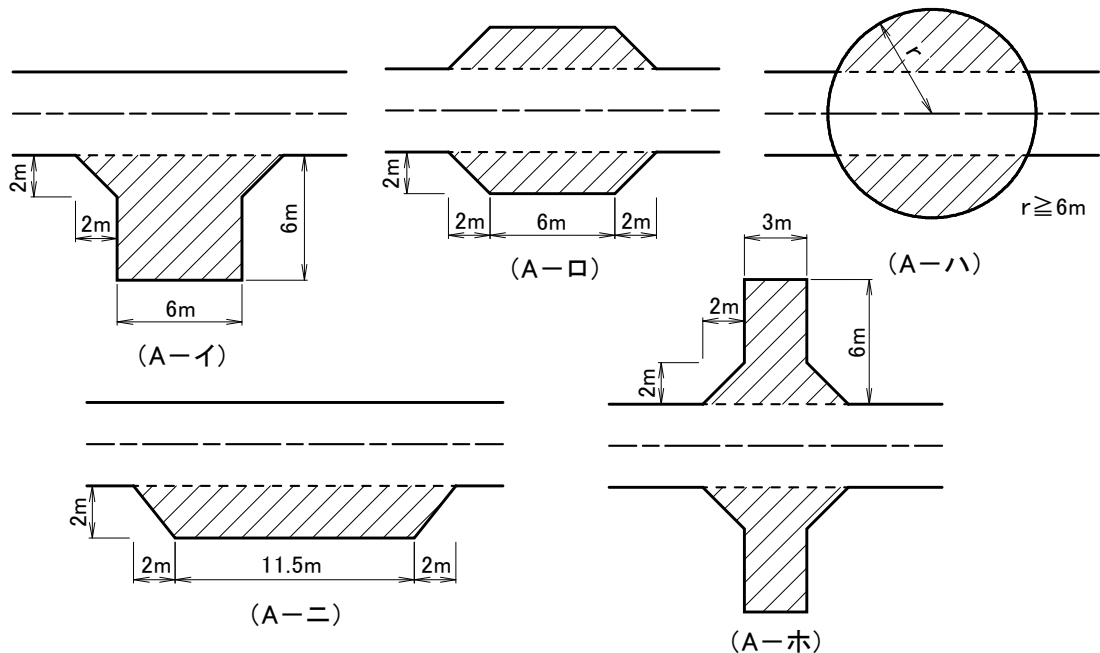


図5-5 通路の中間に設ける場合

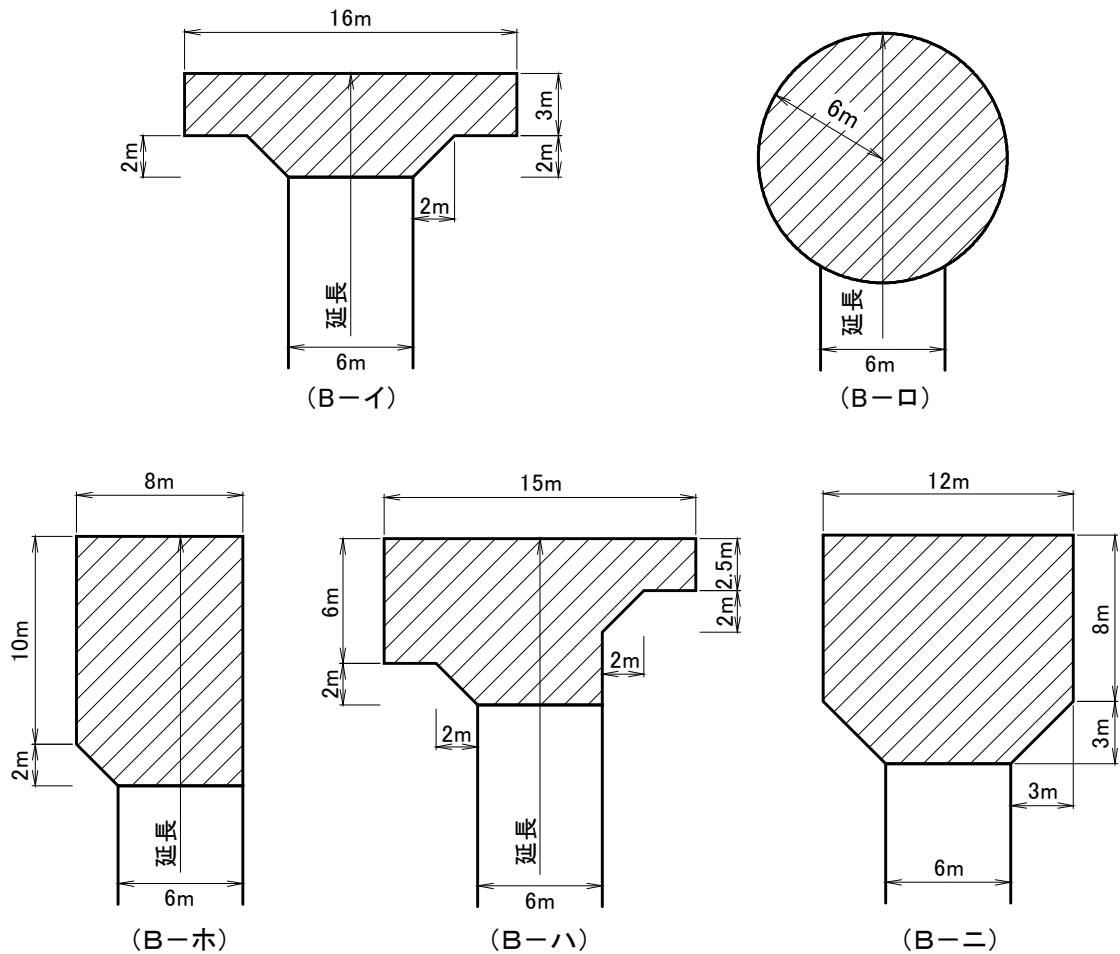


図 5-6 通路の終端に設ける場合

⑥ 交差点

(a) 平面交差は、原則として同一平面で5枝以上交差させてはいけません。

(道路構造令の解説と運用)

(b) 交差点間隔については、道路の区分に応じて適切な間隔をとってください。

(道路構造令の解説と運用)

(c) 交差点部は、くいちがい交差や折れ足交差としないことを原則とします。

やむを得ずくいちがい交差としなければならない場合は、道路構造令の解説と運用に準拠し、適切な長さを確保してください。

⑦ 外街せん除（隅切り長）は表 5-3 を標準とします。

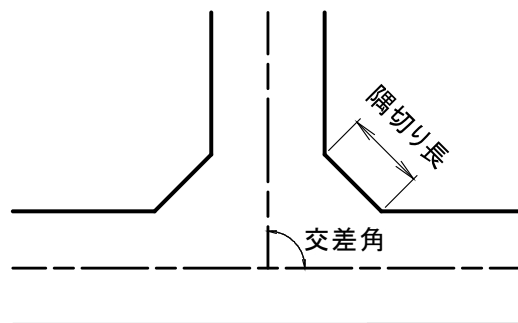
(開発許可制度の解説 第三次改正版)

表5-3 隅切り長

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

備考

上 段：交差角
90° 前後
中 段：交差角
60° 以下
下 段：交差角
120° 以上



※交差箇所は、原則として両側に隅切りを設置してください。

※交差角は、原則として直角に近い角度（75° 以上、やむを得ない場合でも 60° 以上）として下さい。

- ⑧ 接道する道路へ車両出入口を設置する場合は、承認工事審査基準(案)「建設省道政発第 49 号 平成 6 年 9 月 30 日」や「横手市道路占用等に関する規則」等に基づき適切な配置として下さい。原則として、次のような箇所には設置できません。

①横断歩道の中及び前後 5 m 以内 ②停止線から 5 m 以内 ③交差点の中及び側端

又は道路の曲がり角から5m以内 ④トンネル等の前後 50m以内 ⑤バス停留所、
ただし停留所を表示する標柱または標示板のみの場合はその位置から各10m以内等

6) その他

① 防護柵

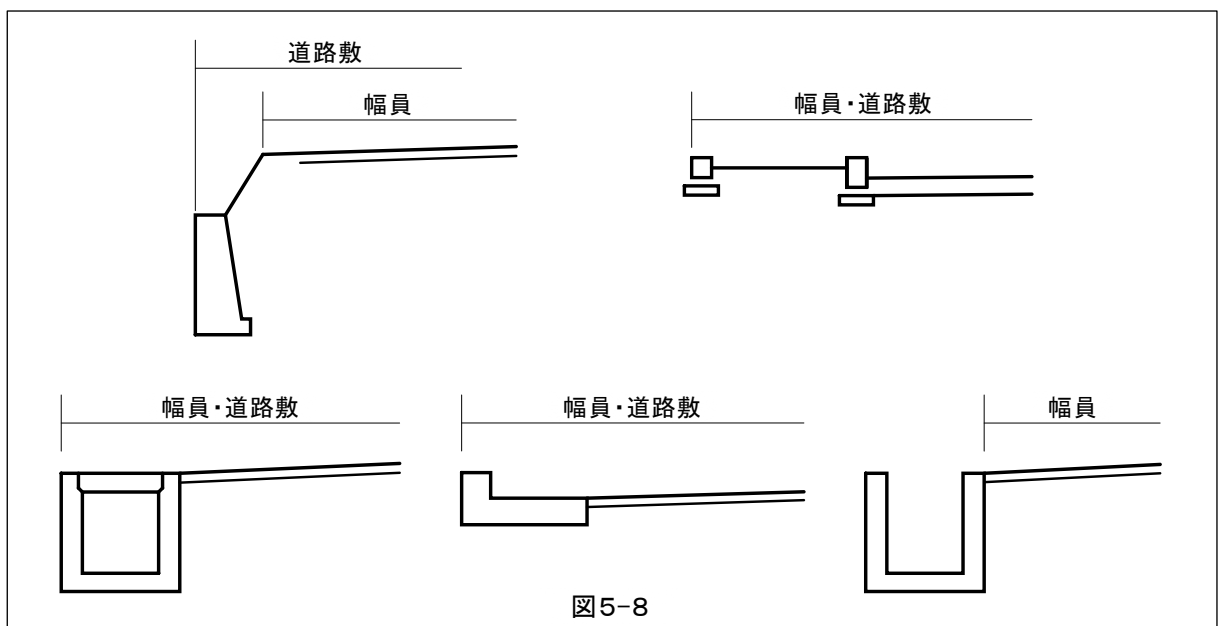
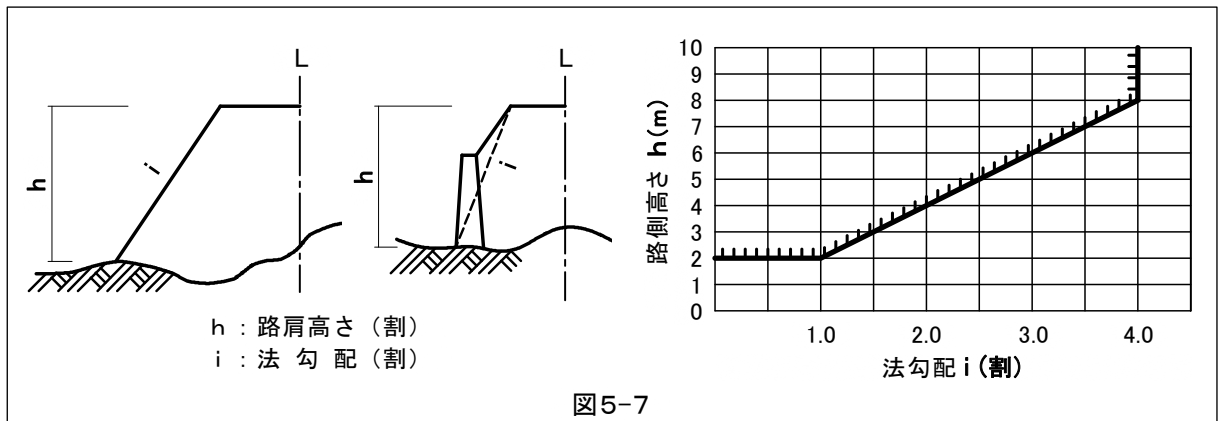
開発行為による道路が河川・池・沼、水路等に隣接している場合又は盛土法面勾配と路側高が図5-7に示す斜線範囲内にある場合は、ガードレール等により安全の措置を講じてください。

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

② 道路幅員の考え方

道路幅員のとらえ方は図5-8のとおりとします。

（「宅地開発等指導要綱に関する措置方針」について
（昭和58年8月2日付け建設事務次官通達））



(2) 公園・緑地・広場

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

1) 公園・緑地・広場の設置基準

（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

六 開発区域の面積が0.3ha以上5ha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%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5ha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1箇所300㎡以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3%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。

（公園等の設置基準）

省第21条 開発区域の面積が5ha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㎡以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3%以上であること。

二 開発区域の面積が20ha未満の開発行為にあつてはその面積が1,000㎡以上の公園が1箇所以上、開発区域の面積が20ha以上の開発行為にあつてはその面積が1,000㎡以上の公園が2箇所以上であること。

政令第25条第6号、同第7号、省令第21条

開発区域の面積が0.3ha以上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%以上の公園・緑地・広場（以下「公園等」という。）が設けられていることが必要です。

また、「横手市うるおいのあるまちづくり推進要綱」において、開発区域の面積が0.3ha未満の場合でも、面積の3%以上の公園等を設ける必要があります。（P5-98、5-99）

<解説>

① 公園等の面積、規模、箇所数

開発区域の面積（A） （ha）	開発区域の面積に対する公園等の総面積	規模と箇所数
$0.3\text{ha} \leq (A) < 5.0\text{ha}$	(A) の 3 % 以上	－
$5.0\text{ha} \leq (A) < 20.0\text{ha}$		1 箇所の面積は 300 m ² 以上で、 そのうち 1,000 m ² 以上の公園が 1 箇所以上
$20.0\text{ha} \leq (A)$		1 箇所の面積は 300 m ² 以上で、 そのうち 1,000 m ² 以上の公園が 2 箇所以上

② 公園の配置

開発区域の面積が 5 h a 以上の開発行為にあっては、利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園を設けなければなりません。単に 3 % 以上の面積を確保すればいいというものではありません。

ただし、予定建築物等の用途が住宅以外である場合については、防災上必要な空地が存すれば足りることから、公園等のいずれかが 3 % 以上確保されていればいいこととなっています。

③ 都市計画法上、開発行為に伴い必要とされる公園等は、開発区域内の利用者のために必要なものであり、広域的な観点から必要とされる公園については、別途公共側で整備するものであるから、例えば大学等の建設を目的とした開発行為における公園等の整備については、大学等の敷地内に、学生・教職員の利用を想定した緑地又は広場等が当該大学等の計画に基づき整備されれば足り、専ら公共の利用の用に供する公園の整備まで要求されるものではありません。

④ 政令第 25 条第 6 号及び第 7 号の適用がない第二種特定建築物

大学等の野球場、庭球場、陸上競技場等に通常併設されると考えられる附属的な建築物が建設される場合が含まれます。

（「都市計画法の一部改正による開発許可制度事務の執行上留意すべき事項について
（平成5年6月 25 日付け建設省宅地開発課民間宅地指導室長通達）記三」）

⑤ 政令第 25 条第 6 号のただし書きを適用する場合は、「都市計画法施行令第 25 条第 6 号ただし書きの運用について（昭和 62 年 1 月 7 日付け秋田県土木部長通達都-597）を参照して下さい。（P 5 -100）

2) 公園に関する技術的細目

（公園に関する技術的細目）

省第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㎡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。

省令第25条

「横手市うるおいのあるまちづくり推進要綱」第7条の規定による開発行為等技術基準では、公園・緑地・広場を以下のように定めています。

(4) 公園・緑地・広場

- ① 公園・緑地・広場（以下「公園等」という。）の面積は、別表第2に定める事項によること。ただし、勾配が16度以上の法面は面積に算入しない。
- ② 非自己用の場合にあつては、設置する公園等の位置は、利用目的及び周辺の状況等を考慮して、開発区域内外の利用者が利用しやすい位置に設置すること。ただし、付近にこれと同等規模の公園がある場合はこの限りではない。
- ③ 非自己用の場合にあつては、公園等はできるだけ平坦で正方形又は長方形とし、公園等と民有地との境界は外柵等を設けて明確にすることと、1ヶ所の面積が1,000㎡以上の公園等には2ヶ所以上の出入口を設け、道路の交差点から5m以上離して設置すること。
- ④ 非自己用の場合にあつては、1ヶ所の面積が1,000㎡以上の公園等内の施設について近隣住民が最低限その利便に供することのできる遊戯施設を設置すること。
- ⑤ 角地又はアイストップ地については、できるだけ植栽を行い美観上の修景に配慮すること。その他の部分においてもできるだけ多くの植栽を行うこと。

(5) 街区の設定基準

- ② 街区割りにおいては、公園及び公共施設などの配置をアイストップとして活用する配慮をするとともに、眺望やアイストップを利用して、区域内の方向感覚を明確にすること。

別表第2(基準(4)関係)

開 発 区 域 の 面 積	公園等面積の割合	1ヶ所の公園等面積	備 考
3,000 m ² 未満	3 %以上	協議内容による	・ 非自己用の場合はごみ集積所、防犯灯、街区案内板設置、雪捨て場等のコミュニティベースとして確保する。 ・ 自己業務用の場合は下記※のとおり。
3,000 m ² 以上	都市計画法に定める基準による		

※自己業務用の場合

配 置 の 方 法	緑 化 の 方 法
植樹帯として敷地周囲に配置する。 植樹帯の幅は1.0m以上とする。	できるだけ植栽を行い継続的な維持管理に努める。

<解説>

- ① 敷地が矩形の公園を考えた場合、1辺に2箇所の出入口を設けるということではなく、最低2辺に出入口を設けることを要求していると解釈するべきで、最低2辺は道路、広場等出入口を設けることが可能なものに接続している必要があります。
- ② 公園の出入口は、道路の交差点から5.0m以上離して設置して下さい。
- ③ 公園の安全かつ有効な利用を図るために、交通量の激しい道路や鉄道等に接して設けられている場合は、さく、へい、グリーンベルト等の設置により利用者の安全を確保する必要があります。
- ④ 公園はその形状、地形等から考えると建築物の敷地として利用しにくい土地に設けられがちであるため、公園本来の目的を達成するに十分な遊戯施設等が有効に配置でき、かつ、有効に利用できる形状、勾配で設けられている必要があります。
よって、勾配が16度以上の法面は公園敷地に算入しません。
- ⑤ 排水施設は、雨水をはじめ、地下水、散水等を有効に排出するものであると同時に、公園の有効利用上支障のないものでなければなりません。地形及び整地の状況を勘案して排水施設等を周囲に設置し、適切な流末に接続して下さい。
- ⑥ 自己業務用の場合は、敷地周囲に緑地帯を配置し、緑地帯の最小幅は1.0m以上とします。

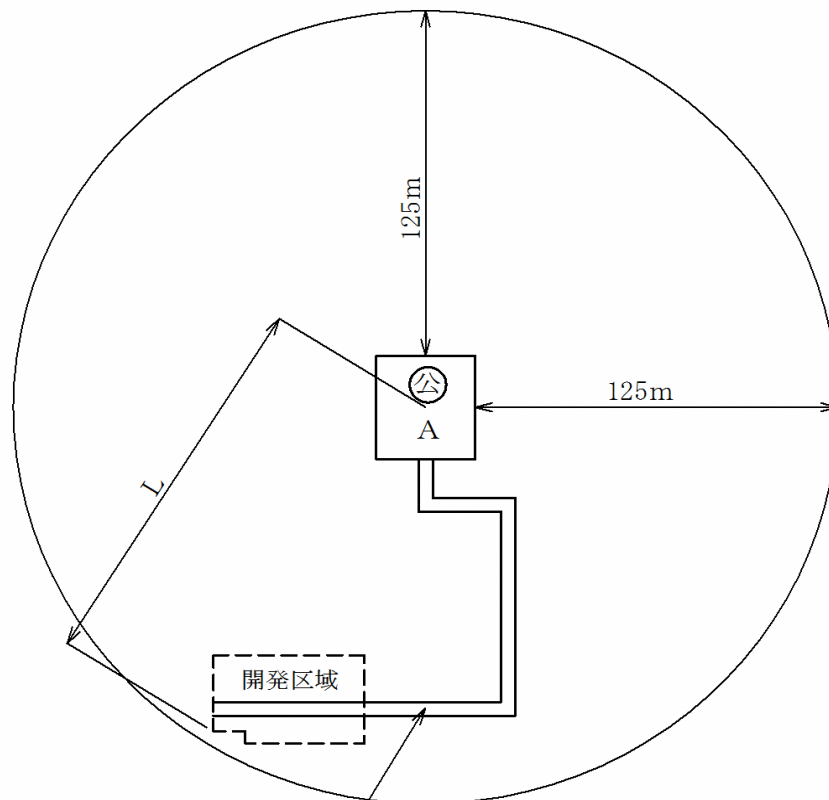
都市計画法施行令第25条第6号ただし書きの運用について

〔 昭和62年1月7日都-597
土木部長から各土木事務所長あて 〕

このことについて、近年、開発行為を行おうとする区域の周辺に公園、緑地又は広場が存在するケースが増加してきていることにかんがみ、予定建築物等の用途が住宅である開発行為であって次に掲げる要件の全てを満たすものについては、環境の保全上、災害の防止上支障を及ぼさない限り、積極的に都市計画法施行令第25条第6号ただし書きに該当するか否かの審査対象として差し支えないこととするので、この取扱いについて遺憾のないようにしてください。

- 1 開発行為の周辺に都市公園法上の都市公園で児童公園に該当するもの（土地区画整理事業又は開発行為により設置されたものを除く。）が設置されていること。
- 2 開発区域は、上記公園から125m以内の区域に含まれること。
- 3 上記公園は、当該公園を中心とする区域で開発区域をその中に含む区域の面積3%以上の面積を有すること。
- 4 開発区域から上記公園までの距離は、道路延長で250m以内であること。
- 5 開発区域内に3%以上の公園、緑地又は広場を設けないことにつき、当該開発区域を所管する市町村の同意を得ていること。

（参考図）



誘致距離は道路の実延長

既存の児童公園の面積

$$L^2 * 3.14 * 3\% \leq A$$

(3) 消防用水利施設

（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

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。

政令第25条第8号

「横手市うるおいのあるまちづくり推進要綱」第7条の規定による開発行為等技術基準では、消防用施設を以下のように定めています。

(12) 消防用施設

事業者は、消防用施設について、横手市消防本部と協議し、その指導に従い施設を設置するものとする。

<解説>

消防に必要な水利施設は下記技術基準に適合しているほか、開発区域を所管する消防署と協議して下さい。

参考として、消防用水利施設の基準を定めた消防法、消防水利の基準、消防力の整備指針の抜粋を記載しておきます。

（消防水利の基準及び水利施設の設置等の義務）

消防法

第20条 消防に必要な水利の基準は、消防署がこれを勧告する。

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

（消防水利の基準）

消防庁告示第29号 最終改正平成26年10月31日

第1条 この基準は、市町村の消防に必要な水利について定めるものとする。

第2条 この基準において、消防水利とは、消防法（昭和23年法律第186号）第20条第2項に規定する消防に必要な水利施設及び同法第21条第1項の規定により消防水利として指定されたものをいう。

2 前項の消防水利を例示すれば、次のとおりである。

- 一 消火栓
- 二 私設消火栓
- 三 防火水そう
- 四 プール
- 五 河川、溝等
- 六 濠、池等
- 七 海、湖
- 八 井戸
- 九 下水道

第3条 消防水利は、常時貯水量が40 m³以上又は取水可能水量が毎分1 m³以上で、かつ、連続40分以上の給水能力を有するものでなければならない。

2 消火栓は、呼称65の口径を有するもので、直径150mm以上の管に取り付けられていなければならない。ただし、管網の一边が180m以下となるように配管されている場合は、75mm以上とすることができる。

3 私設消火栓の水源は、5個の私設消火栓を同時に開弁したとき、第1項に規定する給水能力を有するものでなければならない。

第4条 消防水利は、市街地（消防力の整備指針（平成12年消防庁告示第1号）第2条第1号に規定する市街地をいう。以下本条において同じ。）又は準市街地（消防力の整備指針第2条第2号に規定する準市街地をいう。以下本条において同じ。）の防火対象物から一の消防水利に至る距離が、別表に掲げる数値以下となるように設けなければならない。

2 市街地又は準市街地以外の地域で、これに準ずる地域の消防水利は、当該地域内の防火対象物から一の消防水利に至る距離が、140m以下となるように設けなければならない。

3 前2項の規定に基づき配置する消防水利は、消火栓のみに偏することのないように考慮しなければならない。

4 第1項及び第2項の規定に基づき消防水利を配置するに当たっては、大規模な地震が発生した場合の火災に備え、耐震性を有するものを、地域の実情に応じて、計画的に配置するものとする。

第5条 消防水利が、指定水量（第3条第1項に定める数量をいう。）の10倍以上の能力があり、かつ、取水のため同時に5台以上の消防ポンプ自動車部署できるときは、当該水利の取水点から140m以内の部分には、その他の水利を設けないことができる。

第6条 消防水利は、次の各号に適合するものでなければならない。

- 一 地盤面からの落差が4.5m以下であること。
- 二 取水部分の水深が0.5m以上であること。
- 三 消防ポンプ自動車が容易に部署できること。
- 四 吸管投入孔のある場合は、その一辺が0.6m以上又は直径が0.6m以上であること。

第7条 消防水利は、常時使用しうるように管理されていなければならない。

別表（第4条関係）

用途地域	年平均風速	
	年間平均風速が 4m/s未満のもの	年間平均風速が 4m/s以上のもの
近隣商業地域 商業地域 工業地域 工業専用地域 (m)	100	80
その他の用途 地域及び用途地域の 定められていない地域 (m)	120	100

※用途地域区分は、都市計画法第8条第1項第1号に規定するところによる。

（消防力の整備指針）

消防庁告示第4号 最終改正平成31年3月29日

（定義）

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

一 市街地 建築物の密集した地域のうち、平均建ぺい率（街区（幅員4m以上の道路、河川、公園等で囲まれた宅地のうち最小の一団地をいう。以下同じ。）における建築物の建築面積の合計のその街区の面積に対する割合をいう。以下同じ。）がおおむね10%以上の街区の連続した区域又は2以上の準市街地が相互に近接している区域であって、その区域内の人口が1万以上のものをいう。

二 準市街地 建築物の密集した地域のうち、平均建ぺい率がおおむね10%以上の街区の連続した区域であって、その区域内の人口が千以上1万未満のものをいう。

三～十一（略）

3. 排水施設

（開発許可の基準）

法第33条第1項

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（P5-81参照）

法第33条第1項第3号

（用語の定義）

下水道法 ※抜粋

第2条

一 下水 生活若しくは事業（耕作の事業を除く。）に起因し、若しくは付随する廃水（以下「汚水」という。）又は雨水をいう。

（1）排水施設の管渠の勾配及び断面積

（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。

政令第26条第1号

（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

省第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。

省令第22条第1項

1) 計画雨水量の算定

計画雨水量の計算式としては、合理式方法と実験式方法がありますが、宅地開発の場合は一般に合理式方法（ラショナル式）が用いられています。

（開発許可制度の解説 第三次改正版）

合理式は下式で表されます。

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

Q：計画雨水流出量（m³/秒）

C：流出係数

I：降雨強度（mm/時）

（公共下水道の算定式を用いる場合、表5-5の数値を用いて下さい）

A：集水面積（ha）

a) 集水面積（A）

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

b) 降雨強度（I）

洪水到達時間が短い管路等の流下施設の計画に適したタルボット式を用いて下さい。公共下水道の雨水排除計画が定められている地域においては、確率年が7年であり、計算の簡便化を図るため下記算定式を用いても良いこととしています。

$$I = a / (t + b) \text{（タルボット式）}$$

t：流達時間（t = t₁ + t₂）（分）

t₁：流入時間 雨水が排水区域の最遠点から管渠等に流入するまでの時間（分）

t₂：流下時間 管渠に流入した雨水が管渠終端まで流下するのに要する時間（分）

a, b: 定数

表5-5 地域毎の降雨強度式

地域名	横手地域	十文字地域	増田地域	平鹿地域
降雨強度	$\frac{3,040}{t+16}$	$\frac{2,734}{t+17}$	$\frac{3,288}{t+20}$	$\frac{2,734}{t+17}$
確 率 年	7	7	7	7
流入時間	10	10	5	10

流下時間 t_2 は、管渠延長(L)を Manning (マニング) 式による平均流速(V)で除して求められます。

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

L : 管渠延長 (m)

V : Manning (マニング) 式による平均流速 (m/秒) $V = R^{2/3} \cdot I^{1/2} / n$

n : 粗度係数 (秒/m^{1/3}) (表 5-6 参照)

R : 径深 (m) $R = (\text{流水の断面積}) / (\text{流水の潤辺})$

I : 勾配

雨水排除計画の定められていない地域(大森、雄物川、大雄、山内)の降雨強度は、表 5-5 に示す近接地域または、下記特性係数法を用いて算定した大きいほうの値を採用して下さい。特性係数法は降雨資料のうち 60 分雨量と 10 分雨量のみを用いて下式によって算定されます。

特性係数法による確立降雨強度式

$$I_n = R_n \times \beta_n = R_n \times \frac{a'}{t \cdot b}$$

I_n : n 年確率の降雨強度 (mm/時)

R_n : n 年確率 60 分雨量強度 (mm/時)

β_n : n 年確率特性係数

t : 降雨継続時間 (分)

a' 、b : 定数

$$a' = b + 60$$

$$b = (60 - 10 \beta_{n^{10}}) / (\beta_{n^{10}} - 1)$$

$\beta_{n^{10}}$ = 10 分間 n 年確率特性係数

R_n と $\beta_{n^{10}}$ は、全国 150 地点の観測地点より分布図として整備されています。

(「道路土工要綱(日本道路協会)」)

流入時間 t_1 は、人口密度に応じ 5~10 分が慣用されていますが、これによりがたい場合は、算定式として Kerby (カーベイ) の式を用います。

$$t_1 = (2/3 \times 3.28 \ell \cdot n / \sqrt{s})^{0.467}$$

ℓ : 斜面距離

s : 斜面勾配

3.28 : フィートを m に換算するための係数

n : 粗度係数に類似の遅滞係数

表5-6 マニング式の粗度係数 n

管 種	粗 度 係 数
現場打ちコンクリート	0.015
コンクリート管	0.013
コルゲートメタル管（1形）	0.024
コルゲートメタル管（2形）	0.033
コルゲートメタル管（ペーピング有り）	0.012
塩化ビニール管	0.010
コンクリート2次製品	0.013

（「道路土工要綱」社団法人日本道路協会）

管 種	粗 度 係 数
陶管	0.013
鉄筋コンクリート管渠などの2次製品	0.013
現場打ち鉄筋コンクリート管渠	0.013
硬質塩化ビニール管	0.010
強化プラスチック複合管	0.010

（「下水道施設設計指針と解説」社団法人日本下水協会）

表5-7 遅滞係数

管 種	n
不 浸 透 面	0.02
よく締まった裸地（滑らか）	0.10
裸 地（普通の粗さ）	0.20
粗草地および耕地	0.20
牧草地または普通の草地	0.40
森 林 地（落葉林）	0.60
森 林 地（落葉林、深い落葉等堆積地）	0.80
森 林 地（針葉樹林）	0.80
密 草 地	0.80

c) 流出係数（C）

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

表5-8 流出係数 C

工 種 別		地 域 別	
不浸透性道路	0.70 ～ 0.95	市中の建て込んだ地区	0.70 ～ 0.90
アスファルト道路	0.85 ～ 0.90	建て込んだ住宅地区	0.50 ～ 0.70
マカダム道路	0.25 ～ 0.60	建て込んでいない住宅地区	0.25 ～ 0.50
砂利道	0.15 ～ 0.30	公園、広場	0.10 ～ 0.30
空地	0.10 ～ 0.30	芝生、庭園、牧場	0.05 ～ 0.25
公園、芝生、牧場	0.05 ～ 0.25	森林地方	0.01 ～ 0.20

表5-9(用途別総合流出係数標準値)

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

表5-10(工種別基礎流出係数標準値)

工 種 別	流出係数	工 種 別	流出係数
屋 根	0.85 ～ 0.95	間地（空地）	0.10 ～ 0.30
道 路	0.80 ～ 0.90	芝・樹木の多い公園	0.05 ～ 0.25
その他不透面	0.75 ～ 0.85	勾配のゆるい山地	0.20 ～ 0.40
水 面	1.00	勾配の急な山地	0.40 ～ 0.60

2) 計画汚水量

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

（下水道施設計画・設計指針と解説—前編—2019 版）

① 計画汚水量の算定

計画汚水は、生活又は事業に起因し、又は付随する廃水量、すなわち人口 1 人 1 日最大生活給水量から算出される計画 1 日最大汚水量に、工場等の廃水量及び浸入が予想される地下水量を加え、時間最大汚水量を求め、これを支障なく排水できる断面及び勾配を定めることとしています。

② 汚水量区分

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

③ その他

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

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

3) 排水施設の断面決定

＜雨水排水＞

排水断面流下量 $Q_1 \geq$ 計画雨水流出量 Q

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

＜下水（污水）排水＞

排水断面流下量 $Q_2 \geq$ 計画時間最大汚水量 Q

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

Q : $\text{m}^3/\text{秒}$

A : 流水の断面積 (m^2)

V : 平均流速 ($\text{m}/\text{秒}$) (P 5-107 参照)

(2) 排水の放流

（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26条

- ニ 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。

政令第26条第2号

「横手市うるおいのあるまちづくり推進要綱」第7条の規定による開発行為等技術基準では、排水の放流等について以下のように定めています。

(3) 道路

- ⑨ 道路の雨水等を有効に排出するため、区域外であっても側溝、排水路等を設け、流出可能な河川水路等に接続すること。

(10) 雨水及び生活排水

- ① 事業者は、開発区域内の排水施設について、開発の規模、地形、地質及び状況を考慮し、計画雨水量及び汚水量を有効かつ適切に排水できる構造及び能力のものとし、放流先の排水能力、利用状況、その他状況を勘案して、下水道、排水路、その他の排水施設又は河川その他の公共水域に接続させなければならない。
- ② 事業者は、排水施設について下水道、排水路、その他の排水施設又は河川その他の公共水域に接続させる場合、放流先の施設管理者（道路管理者、土地改良区、河川管理者）と充分協議しなければならない。

(11) 合併浄化槽及びし尿浄化槽

- ① 事業者又は建築主は、建築行為又は開発行為に当たって合併浄化槽又はし尿浄化槽の設置に配慮するものとする。ただし公共下水道処理区域はこの限りではない。
- ② 事業者又は建築主は、浄化槽を設置する場合、その放流することについて、放流先の施設管理者（道路管理者、土地改良区、河川管理者等）と充分協議するものとする。
- ③ 放流水は、水道水源に影響のない地点で放流するものとする。

<解説>

- ① 開発区域内の排水施設がそ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、河川等へ接続していなければなりません。
「有効かつ適正に」とは、地形などから考え無理なく排出できるものであると同時に、接続先の能力が十分あるということ及び接続先の本来の機能に照らして汚水及び雨水を排出することが適切であるという意味です。
- ② 放流先の排水能力については、既存流域に加えて開発区域からの放流が可能であるか確認する必要があります。既存流域が定かでない場合には、現地調査や地形図等より流域を想定し、流下能力に問題ないことを確認して下さい。
- ③ 放流先の排水能力が集中豪雨等の一時的集中排水時にのみ不十分となる場合で他に接続しうる十分な排水能力を有する放流先が存在しない場合には、雨水に限り遊水池、ため池等を設け、一時貯留することができます。貯留の対象を雨水に限定したのは、汚水の貯留により生じうる生活環境に及ぼす衛生上の悪影響を考慮したためです。なお、遊水池、ため池等は常時貯水を行うための施設ではありません。
- ④ 相当規模以上の開発行為にあたっては、下流河川等の治水対策との関連で調整池の設置を求められることが通例となっています。調整池とは、開発事業に伴い河川流域の流出機構が変化して当該河川の流量を著しく増加させる場合に、下流河川改修に変わる洪水調節のための暫定的代替手段として設置されるものです。これに対して、将来の河川改修計画上明確に河川管理施設として位置付けられたときは、調整池と呼ぶのが一般的です。また、調整池の設置はあくまで下流河川改修との関連で求められるものであり、調整池は法第32条の公共施設管理者との協議に基づくものとも解され、管理もできる限り市の管理とするようにして下さい。
詳細については、P 5-121 (5)雨水流出抑制施設を参照して下さい。

(3) 排水施設の構造

（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26条

- 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、暗渠によって排出することができるように定められていること。

政令第26条第3号

臭気の発生、環境衛生上等の観点から雨水以外の処理されていない汚水は、暗渠によって排出することとしています。また、処理された汚水及びその他の汚水でこれと同等以上に清浄であるものとは、合併処理浄化槽等で処理された汚水等が考えられます。

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

（開発許可制度の解説 第三次改正版）

（4）排水施設に関する技術的細目

（排水施設に関する技術的細目）

省第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、漏水を最小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ことができる。
- 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っては、その内径又は内法幅が、20cm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っては、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。
- 七 ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべきますにあっては深さが15cm以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあっ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バートが設けられていること。

省令第26条

技術的細目については、本手引き記載の他、下水道法および横手市下水道条例等で規定されている事項がありますのでご確認下さい。

「横手市うるおいのあるまちづくり推進要綱」第7条の規定による開発行為等技術基準では、排水施設について以下のように定めています。

(3) 道路

- ⑧ 側溝の構造は、幅 30cm 以上の蓋掛け付きの既製コンクリート側溝を使用することを原則とする。ただし、農業用水路の保護に必要な場合、又は地形等の条件によりやむを得ないと認めたときは修正のうえ施工することができる。

1) 雨水排水基準

- ① 排水路勾配は、原則として、下流に行くに従い緩勾配になるように計画し、流速は、排水路の磨耗や土砂堆積が生じないように配慮し、0.8～3.0m/sec とします。なお、理想的な流速は、1.0～1.8m/sec 程度とされています。
- ② 流下断面の決定にあたっては、土砂の堆積等を考慮して 20%程度の余裕をみて下さい。
- ③ 開渠の最小内幅は、宅地内排水、法面排水を除き、維持管理を考慮し 30×30 cm とします。U型側溝には、主として歩道に用いる 1 種と、車道に用いる 3 種がありますので、使い分けに留意して下さい。
- ④ 道路幅員内の側溝にはコンクリート蓋（T-25）を設置し、維持管理のため鋼製グレーチング蓋（T-25 L=1.0m）を 20m に 1 箇所程度の割合で設置するものとします。
- ⑤ 雨水枡は、会合箇所、側溝断面の変化点設置し、公道と民地の境界線付近で公道内に設置することを原則とします。雨水枡の形状及び構造は円形及び角形コンクリート、鉄筋コンクリート製又はプラスチック製とし、内径又は内径を 50 cm、深さ 80～100 cm 程度とします。また、底部には 15 cm 程度の泥溜めを設け、開閉式グレーチング蓋（T-25）を設置するものとします。
- ⑥ 雨水管渠、合流管渠の最小管径は、250 mm とします。
- ⑦ 雨水枡からの取付け管は、原則として硬質塩化ビニール管、鉄筋コンクリート管、又はこれと同等以上の強度及び耐久性のあるものを使用し、勾配を 10%以上、最小管径を 150 mm 以上とします。また、取付けは本管に対して直角とし 60 度又は 90 度支管を用い、本管の中心線から上方に取付けるものとします。
- ⑧ 吐き口の位置及び構造は、放流する河川、港湾、海岸等の管理者と事前に十分協議のうえ決定して下さい。

2) 汚水排水基準

- ① 汚水管は、原則として円形管とし、下水道用鉄筋コンクリート管、硬質塩化ビニール管等を用い土圧等に対して十分耐えられるものとして下さい。
- ② 汚水管の直径は、計画時間最大汚水量に対して口径に応じた余裕を見込み算定します。余裕率は、小口径管（700 mm未満）で 100%、中口径管（700mm～1,650 mm未満）で 50～100%、大口径管（1,650mm～3,000 mm以下）で 25～50%とします。
- ③ 流速は、沈殿物が堆積しないように配慮し、0.6～3.0m/sec とします。ただし、理想的な流速は、雨水管渠同様、1.0～1.8m/sec 程度として下さい。
- ④ 最小管径は、200 mmとします。ただし、下水量が少なく、将来も増加が見込まれない場合には、100mm 又は 150 mmとすることができます。
- ⑤ 汚水枳は、公道と民有地の境界付近とし、民有地内に設置することを原則として下さい。汚水枳の形状及び構造は、原則として円形の塩化ビニール製とし、内径は 20 cm、深さを 100 cm程度とします。枳蓋は設置場所に応じ、必要強度を有する密閉蓋として下さい。
- ⑥ 汚水枳からの取付け管は、雨水枳の場合と同様ですが、最上流部にあたる取付け管は、本管に対し直線方向からマンホールに接続するか、インバートの形状を工夫して汚水の逆流防止を図るものとして下さい。

3) 雨水・汚水共通排水基準

- ① 本管を公道内に敷設する場合、土被りは舗装厚に 0.3mを加えた厚さ(1.0mに満たない場合は 1.0m)以上とし、取付け管等の土被りは、舗装厚に 30 c mを加えた厚さ(0.6 mに満たない場合は 0.6m)以上とします。
- ② 取付け管等は、管頂部と道路側溝の底部との離隔を原則 0.2m以上としますが、必要に応じて防護工等の対策を施して下さい。埋設位置、深さ、構造等については当該施設管理者と協議し決定して下さい。
- ③ 管渠には、管渠の種類及び土質に応じて適切な基礎工を施さなければなりません。地盤の区分を例示すると表 5-11 のとおりとなります。

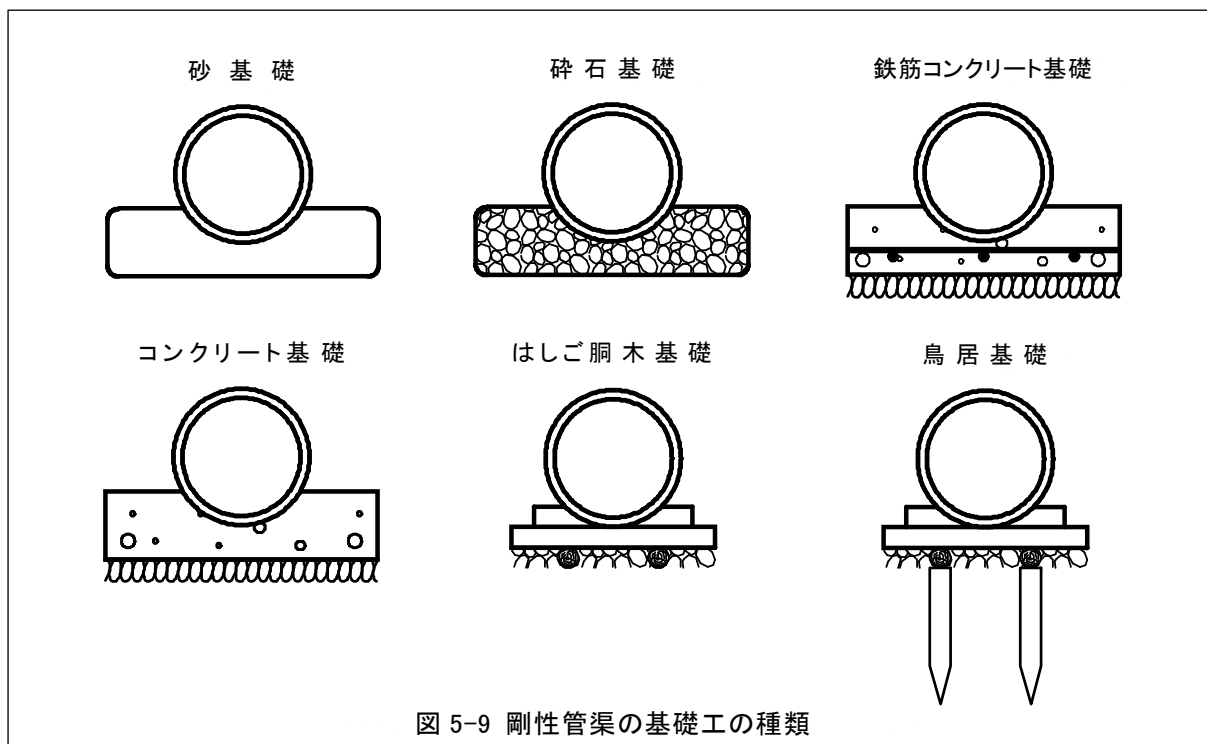
表5-11 地盤の区分例

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

表5-12 管きよの種類と基礎

管 種 \ 地 盤		硬質土及び普通土	軟弱土	極軟弱土
剛性管	鉄骨コンクリート管	砂 基 礎	砂 基 礎	はしご胴木基礎
	レジンコンクリート管	砕石基礎 コンクリート基礎	砕石基礎 はしご胴木基礎 コンクリート基礎	鳥居基礎 鉄筋コンクリート基礎
可とう性管	硬質塩化ビニール管	砂 基 礎	砂 基 礎	ベットシート基礎
	ポリエチレン管		ベットシート基礎	ソイルセメント基礎
	強化プラスチック複合管	砕石基礎	ソイルセメント基礎	はしご胴木基礎 布 基 礎
	ダクタイル鋳鉄管	砂 基 礎	砂 基 礎	砂 基 礎
	鋼 管			はしご胴木基礎 布 基 礎

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



③ 管渠の接合は次のとおりとします。

- ・管渠の方向、勾配、管渠径の変化する箇所又は管渠の合流箇所にはマンホールを設け、原則として管頂接合又は水面接合とします。
- ・地表勾配が急な場合には、管渠径の有無に関わらず、原則として地表勾配に応じ、段差接合又は階段接合とします。段差接合では、1箇所当たりの段差は1.5m以内とし、階段接合の1段当たりの高さは0.3m以内とします。

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

表5-13 マンホールの管きょ径別最大間隔

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

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

表5-14 下水道用鉄筋コンクリート製組立マンホールの形状別用途

呼 び 方	形 状 寸 法	用 途
円形 0 号マンホール CM0	内径 75cm 円 形	小規模な排水又は起点 他の埋設物の制約等から 1 号マンホールが設置できない場合
円形 1 号マンホール CM1	内径 90cm 円 形	管の起点及び内径 500 mm以下の管の中間点並びに内径 400 mmまでの管の会合点
円形 2 号マンホール CM2	内 径 120cm 円 形	内径 800 mm以下の管の中間点並びに内径 500 mmまでの管の会合点
円形 3 号マンホール CM3	内 径 150cm 円 形	内径 1,100 mm以下の管の中間点並びに内径 700 mmまでの管の会合点
円形 4 号マンホール CM4	内 径 180cm 円 形	内径 1,200 mm以下の管の中間点並びに内径 800 mmまでの管の会合点
円形 5 号マンホール CM5	内 径 220cm 円 形	内径 1,500 mm以下の管の中間点並びに内径 1,100 mmまでの管の会合点
楕円（方円）マンホール	60×90cm 楕円 （方円）	他の埋設物の制約等から 1 号マンホールが設置できない場合

注 1. 用途欄の内径は、推進工法用鉄筋コンクリート管を接続に使用した場合を設定。

注 2. 用途欄の内径は、流出管と流入管がほぼ同じ高さの場合である。管の段差や角度により形状寸法を設定することもできる。

注 3. 楕円（円形）マンホールは、日本下水道協会の認定工場制度におけるⅡ類資機材に登録された製品である。

表5-15 円形（現場打ち）マンホールの形状別用途

呼 び 方	標 準 形 状 寸 法	用 途
1 号マンホール	内径 90cm 円 形	管の起点及び 600 mm以下の管の中間点 並びに内径 450 mmまでの管の会合点 く型きよ、馬蹄形きよ及びシールド工法等 による管渠の中間点
2 号マンホール	内径 120cm 円 形	内径 900 mm以下の管の中間点及び 内径 600 mm以下の管の会合点 く型きよ、馬蹄形きよ及びシールド工法等 による管渠の中間点
3 号マンホール	内径 150cm 円 形	内径 1,200 mm以下の管の中間点及び 内径 800 mm以下の管の会合点
4 号マンホール	内径 180cm 円 形	内径 1,500 mm以下の管の中間点及び 内径 900 mm以下の管の会合点

注 1. 用途欄の内径は、鉄筋コンクリート管を接続に使用した場合を設定。

注 2. 用途欄の内径は、流出管と流入管がほぼ同じ高さの場合である。管の段差や角度により形状寸法を設定することもできる。

表5-16 く形（現場打ち及び向上製品）マンホールの形状別用途

呼 び 方	標 準 形 状 寸 法	用 途
特 1 号マンホール	内のり 60×90cm 角型	土被りが特に少ない場合、 他の埋設物の制約等から円形マンホールが 設置できない場合。
特 2 号マンホール	内のり 120×120cm 角型	内径 1,000 mm以下の管の中間点又は最大内 径 1,000mm（流入角度 90°）の会合点 現場状況に応じて円形又はく形を選択する
特 3 号マンホール	内のり 150×120cm 角型	内径 1,200 mm以下の管の中間点又は最大内 径 1,000mm（流入角度 90°）の会合点 現場状況に応じて円形又はく形を選択する
特 4 号マンホール	内のり 180×120cm 角型	内径 1,500 mm以下の管の中間点又は最大内 径 1,000mm（流入角度 90°）の会合点 現場状況に応じて円形又はく形を選択する
5 号マンホール	内のり 210×120cm 角型	内径 1,800 mm以下の管の中間点又は最大内 径 1,000mm（流入角度 90°）の会合点 現場状況に応じて円形又はく形を選択する
6 号マンホール	内のり 260×120cm 角型	内径 2,200 mm以下の管の中間点又は最大内 径 1,000mm（流入角度 90°）の会合点 現場状況に応じて円形又はく形を選択する
7 号マンホール	内のり 300×120cm 角型	内径 2,400 mm以下の管の中間点又は最大内 径 1,000mm（流入角度 90°）の会合点 現場状況に応じて円形又はく形を選択する

現場打ち管きよ用 マンホール	内のり D1×D2 角型	く形きよ、馬てい形きよ及びシールド工法等による管きよの中間点 雨水吐、マンホールポンプ室
-------------------	--------------	---

注 1. 用途欄の内径は、鉄筋コンクリート管を接続に使用した場合を設定。

注 2. 用途欄の内径は、工場製品の場合、ハンチなどの大きさを考慮して決定する。

注 3. 会合点では、最大内径未満の管についてはマンホールの内のり寸法の範囲であれば、流入角度を 90° 以上にも設置することができる。

注 4. 用途欄の内径は、流出管と流入管がほぼ同じ高さの場合である。管の段差や角度により形状寸法を設定することもできる。

- ⑦ マンホール深が 5 m を超える場合は、維持管理を考慮し、原則として 2 号マンホール以上として下さい。その場合は維持管理の安全面から中間スラブと携帯用梯子を設置して下さい。
- ⑧ マンホールの蓋は、鋳鉄製を標準とします。
- ⑨ マンホールの足掛け金物は、鋼鉄製（樹脂被覆）、FRP 製、ステンレス等腐食に耐える材質のものを扱い、幅 30 cm、設置間隔 30 cm とします。
- ⑩ マンホールの上・下流管の段差が 60 cm 以上の場合は、本管の径に応じた副管を原則としてマンホールの外側に設置して下さい。
- ⑪ 副管を内側に設置する必要がある場合は、2 号マンホール以上の適用が望ましいが、省スペース型の内副管接手の採用等で維持管理に支障がない場合はこの限りではありません。

表5-17 本管と副管の組合せ例

本管径 (mm)	副管径 (mm)	
	分流式（污水管路）	合流式
150	100	—
200	150	150
250	200	200
300	200	200
350	200	200
400	200	200
450	250	250
500	別途考慮	250
600	別途考慮	300
700 以上	別途考慮	別途考慮

(5) 雨水流出抑制施設

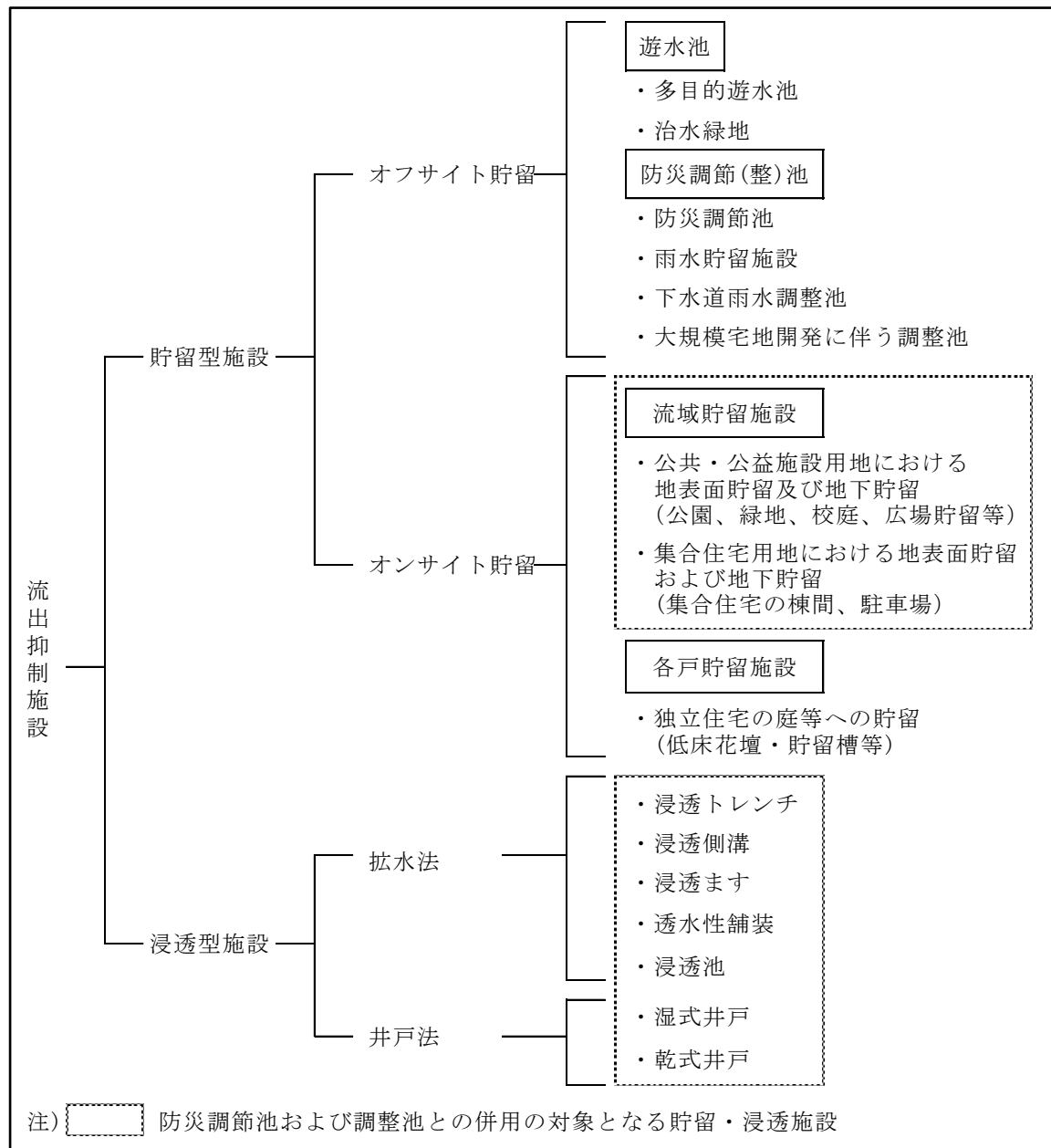
1) 防災調整池等

一定規模以上の大規模な開発行為に伴う土地の形質の変更（土地の形状を変更する行為で雨水の流出の増加を伴うもの）を行う場合は、防災調整池等を設置するものとします。

2) 流域貯留施設等

規模未滿の開発行為等において、放流先の下水道、排水路その他の排水施設の排水能力が少なく、新設される排水施設からの放流が困難な場合は流域貯留施設等を設置することとし、雨水浸透施設との併用も可能です。

3) 流出抑制施設の分類



（大規模宅地開発に伴う調整池技術基準(案)）

- ① オフサイト貯留とは、流域の下流部等に河川・下水道・水路等によって雨水を集水して貯留し、流出を抑制するもので現地外貯留とも呼び、遊水池、防災調節池等はこれにあたります。
- ② オンサイト貯留とは、雨水の移動を最小限におさえ、雨が降ったその場所で貯留し、雨水の流出を抑制するもので現地貯留とも呼び、公園、運動場、駐車場、集合住宅の棟間等の流域貯留施設等が一般にオンサイト貯留にあたります。
- ③ 防災調節（整）池は、治水・排水対策において河川管理施設、下水道施設等として設置する恒久的施設を防災調節池、大規模な宅地開発等に伴って、下流河川改修に代わる暫定的施設として設置する調整池があります。貯留構造はダム式、掘込み式、地下式等が用いられています。
- ④ 流域貯留施設は、公園、校庭等の公共施設用地及び集合住宅の棟間の空地や駐車場に、本来の土地利用機能を損なわないよう低水深の貯留機能を持たせ、その敷地内に降った雨を一時貯留（オンサイト貯留）させることにより流出抑制を図る施設をいいます。その構造は一般に小堤貯留、小掘込貯留、地下貯留等となります。
設置場所あるいは貯留方法によって、公園貯留、校庭貯留、棟間貯留、駐車場貯留、空隙貯留となります。
雨水浸透施設との併用も可能であり、雨水貯留浸透施設としては浸透池、碎石空隙貯留浸透施設等があげられます。
- ⑤ 浸透型施設は、雨水を地下に浸透させることによって流域からの流出抑制を図ることを目的として設置する施設です。その形式は拡水法の浸透施設としては、浸透ます、浸透トレンチ、浸透側溝、透水性舗装等があります。

4) 調整池等雨水流出抑制施設の設置に関する基準

設置する場合における基準は下記を参考として下さい。

① 構造様式別計画降雨の確率年

分 類	計画確率年	指針等の名称
防災調節池	1/50	防災調節池技術基準（案） （公益社団法人 日本河川協会）
調整池	1/30	大規模宅地開発に伴う調整池技術基準（案） （公益社団法人 日本河川協会）
流域貯留施設等	50mm/hr (1/5-1/10)	流域貯留施設等技術指針（案） （公益社団法人 雨水貯留浸透技術協会）

（宅地防災マニュアル）

② 防災調節(整)池等

調整池の設置にあたっては、「宅地防災マニュアル」や以下の基準に準拠して行って下さい。

「防災調節池等技術基準（案） 解説と設計実例」（公益社団法人日本河川協会）

- ・ 宅地開発に伴い、恒久的な施設として堤高の低いダム（高さ 15m未満）による調整池を築造する場合は、「第1編 防災調節池技術基準（案）」
- ・ 大規模な宅地開発に伴い、ダムによる調整池を築造する場合で、調整池の存置を暫定的な期間にわたるものとする場合は、「第2 大規模宅地開発に伴う調整池技術基準（案）」
- ・ 防災調整池の敷地を公園、緑地、広場等として多目的利用にあたっての計画・設計及び管理については、「第4編 防災調節池の多目的利用指針（案）」

なお暫定施設の多目的利用にあたっては、「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の解説」（建設省建設経済局民間宅地指導室）を参照。

③ 雨水貯留浸透施設

雨水貯留、浸透施設を設置する場合は、以下の基準等を参照して下さい。

- ・ 増補改訂 流域貯留施設等技術指針(案)（公益社団法人 雨水貯留浸透技術協会）
- ・ 増補改訂 雨水浸透施設技術指針(案) 調査・設計編（公益社団法人 雨水貯留浸透技術協会）
- ・ 宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針の解説（社団法人 日本宅地開発協会）
- ・ 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）

なお、浸透施設においては、構造物等の浸透能力の評価、目詰まり等の維持管理を十分考慮した計画として下さい。

4. 給水施設

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

（開発許可の基準）

法第33条第1項

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、第二号イからニ*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。※（P5-81参照）

法第33条第1項第4号

「横手市うるおいのあるまちづくり推進要綱」第7条の規定による開発行為等技術基準では、給水施設について以下のように定めています。

（9）給水施設

開発区域内のすべての道路及びこれに通じる区域外道路には、次に掲げる事項に適合するよう上水道管を布設すること。

- ① 上水道は、市の将来計画に適合する管径及び材質とすること。
- ② 管の布設は、道路占用基準を遵守のうえ施行すること。

水道その他給水施設について基準を定めたものであり、政省令等で特に技術的細目は定められていませんが、これは、水道法等の基準を満たしていれば本基準の適用をなし得るとの判断によるものです。

<解説>

- ① 給水管の口径は、その用途別所要水量及び同時使用率を考慮して決定して下さい。
- ② 給水管は、公道内の車道及び歩道部分並びに私道内において、舗装厚に0.3mを加えた厚さ(0.6mに満たない場合は0.6m)以上で道路管理上支障のない深さ、宅地内においては45cm以上の深さに埋設して下さい。ただし、技術上その他やむを得ない場合はこの限りではありません。
- ③ 配水管又は道路に布設された他の給水装置の分岐部分から止水栓までの給水管材料については、以下に定めるところによります。ただし、施工技術その他の事由により管理者がやむを得ないと認めた場合は、材料以外の材料を使用することができます。
 - ・口径が50mm以下の給水管：ポリエチレン管
 - ・口径が75mm以上の給水管：ダクタイル鋳鉄管

- ④ 開発行為に伴い設置した水道施設は、関係図書を添えて市に帰属して下さい。
- ⑤ 公営水道がない地域で井戸水（一般用、業務用）を使用する場合は、各戸で個々に井戸を設置する必要があります。周辺の既存井戸の利用状況や地下水調査等（現地踏査、既存資料調査やボーリング調査等）を実施し、水理地質状況及び周辺への影響を確認したうえで取水方法を検討して下さい。
- ⑥ 設置にあたっては、周辺既存井戸等への影響および対策、必要給水量の取水が可能であることを確認できる資料を提示して下さい。

<参考>

給水量の状況は、横手市給水区域の年間給水量を1人1日平均とした場合、

3 5 8 0/人・日（平成28年度横手市調査）

3 5 6 0/人・日[最大4070]（平成29年度秋田県水道施設現況調査P19、20）

となっています。

平成29年度秋田県水道施設現況調査（抜粋）

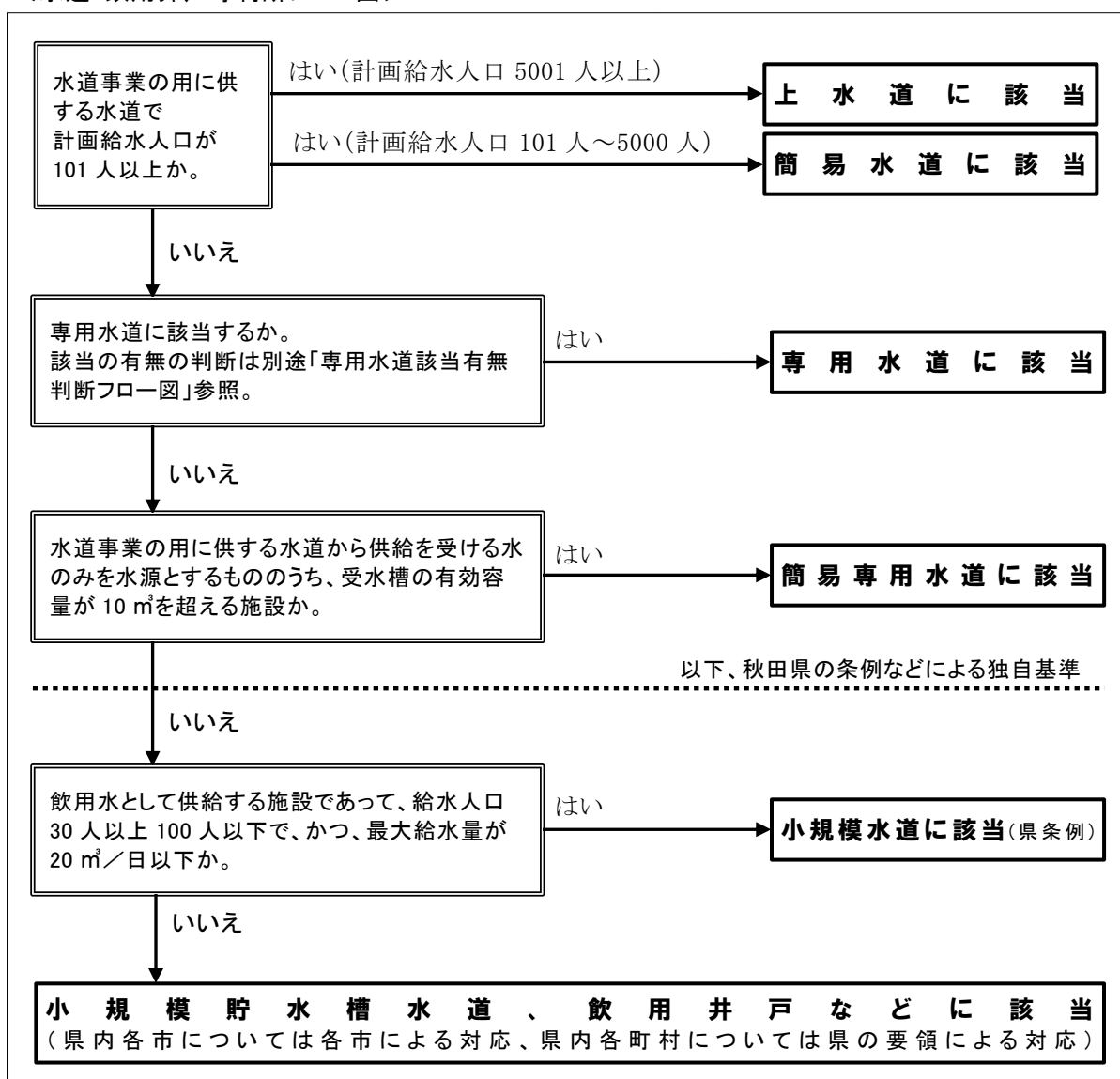
2. 給水状況

事業主体名	計画給水 人 口 (人)	給水区域 内 人 口 (人)	現在給水 人 口 (人)	年 間 給 水 量 (千 m^3)				
				年 間 給 水 量 (A)	有効 水量 (B)	有効 率 (%) (B)/(A)	有収 水量 (C)	有収 率 (%) (C)/(A)
秋 田 市	319,100	307,968	306,172	35,657	33,679	94.5	32,867	92.2
由利本荘市	76,705	76,359	76,090	11,136	9,722	87.3	9,578	86.0
横 手 市	82,413	88,310	77,804	10,105	8,005	79.2	7,552	74.7
潟 上 市	32,710	29,807	25,822	3,280	2,535	77.3	2,510	76.5
大 館 市	60,060	68,667	59,800	7,321	6,004	82.0	5,620	76.8

1日当たりの給水量 (千 m^3)					1人1日 当たり 給水量		用 途 別 給 水 状 況				
最大 給水量 (D)	平均 給水量 (E)	負荷 率 (%) (E)/(D)	施設 能力 (F)	稼働 率 (%) (D)/(F)	最大 給水量 (千 m^3) (G)	平均 給水量 (千 m^3) (H)	年 間 有 収 水 量 (千 m^3)				
							生活用	業務用	工場用	その他	計
112,849	97,690	86.6	197,137	57.2	369	319					32,867
36,573	30,510	83.4	54,666	66.9	481	401					9,578
31,637	27,685	87.5	43,633	72.5	407	356					7,552
10,414	8,986	86.3	12,013	86.7	403	348	1,938	529	37	6	2,510
23,729	20,058	84.5	34,522	68.7	397	335					5,620

- ⑦ 井戸水を使用する場合は原則として、水道法第4条に規定する水質基準に適合している必要があります。ただし、食品関係の営業許可を必要とする施設の用に供する建築物の建築及び第三者に飲料水を提供しない業務の用に供する建築物若しくは特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為であるときは、水質基準が当該営業許可の基準に適合していなければなりません。
- ⑧ 井戸水の利用にあたっては、「秋田県飲用井戸等衛生対策要領」（第6章資料編P6-215～）及び下記の水道・飲用井戸等判断フロー図も参考として下さい。

<水道・飲用井戸等判断フロー図>



平成25年2月1日 第1版(秋田県生活衛生課)

5. 地区計画等

（開発許可の基準）

法第33条第1項

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

法第33条第1項第5号

地区計画等が定められている区域内における土地の区画形質の変更、建築物の建築等の行為については、原則として届出・勧告制をとることにより、その計画の実現を担保しています。しかし、当該土地の区画形質の変更について開発許可が必要な場合は、これらの届出・勧告制度の適用除外とする代わりに開発許可基準に地区計画等に関する基準を設けて、開発許可の段階で地区計画等の計画内容をある程度実現しようとするものです。

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

なお、開発許可を受けた土地の区域内であっても、建築物の建築等を行う際には、改めて届出・勧告制度の対象となるので注意して下さい。

本市の場合は、次項に示す地区計画等があります。

地区計画	届出について
羽黒町・上内町地区計画 （横手市羽黒町の一部 および上内町の一部）	地区計画に地区整備計画が定められていないため、都市計画法に基づく「地区計画の区域内における行為の届出」は不要です。 ※景観法に基づく届出は必要です。
朝日が丘地区計画 （横手市朝日が丘二丁目の一部）	届出対象となる行為を行う場合は、都市計画法に基づく「地区計画の区域内における行為の届出」が必要です。

6. 公共・公益的施設

（開発許可の基準）

法第33条第1項

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。

（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27条 主として住宅の建築の用に供する目的で行なう20ha以上の開発行為にあつては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。

法第33条第1項第6号、政令第27条

「横手市うるおいのあるまちづくり推進要綱」第7条の規定による開発行為等技術基準では、公共・公益施設の整備について以下のように定めています。

（2）公共・公益施設の整備

事業者は、開発行為等を行う場合、開発区域及び区域外に新たに必要となり又は改良移転を必要とすることとなる公共・公益施設については、施設管理者との協議を経て、原則として自ら必要な用地を獲得し、自らの責任において整備するものとする。

（1）全般的基準

- ① 「用途の配分が定められていること」とあるのは、公共施設、公益的施設及び建築物等のように供される敷地が、本号の趣旨に沿って適切に配分されるような設計となっていることを指しています。開発者が自ら整備すべき旨を定めたものではありません。
- ② 開発者が自ら整備すべき公共施設は、法第33条第1項第2号から第4号に規定されており、それ以外の公共施設や公益的施設はそれぞれの施設の管理予定者と協議した上でその用地を確保しておけば足りることとなります。

（2）技術的細目

令第27条は、主として住宅の建築の用に供する目的で行う20ha以上の開発行為を対象としています。

- ① 「配置されていなければならない」とは、上記と同様に開発者自ら整備すべき旨を定めたものではなく、用地を確保すべきであるという趣旨となります。

- ② 「その他の公益的施設」としては、行政施設（交番・市町村の庁舎、出張所等）、集会施設（集会所、公民館等）等が該当します。
- ③ 後段のただし書は、誘致距離及び規模から考え既存のものが十分利用できる場合はこの限りではないとする緩和規定です。なお、既存の公共施設が利用できるか否かは、市等公益的施設管理者と十分に協議する必要があります。

公益施設の施設計画に際し必要となる各種基準、一般の住宅団地の住区構成と施設配置の標準及び土地利用構成の標準を表5-18に示すので参考として下さい。

表5-18 住区構成と施設配置

近隣区数			1	2	3
戸 数 人 口	50～150	500～1,000	2,000～2,500	4,000～5,000	8,000～10,000
	200～600	2,000～4,000	7,000～10,000	14,000 ～20,000	28,000 ～40,000
	(隣保区)	(分区)	(近隣住区)	(地区)	
教 育 施 設		幼稚園	小学校	中学校	高等学校
福 祉 施 設		保育所、託児所			(社会福祉施設)
保 健		診療所(巡回)	診療所(各科)		病院(入院施設) 保健所
保 安		警察派出所 (巡回)	巡査駐在所		警察署
	防火水槽 (消火栓)		消防(救急) 派出所		消防署
集 会 施 設	集会室	集会所			公民館
文 化 施 設				図書館	
管 理 施 設		管理事務所		市役所出張所	
通 信 施 設		ポスト、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

7. 宅地の防災

（開発許可の基準）

法第33条第1項

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次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。

宅地造成等規制法第3条第1項の宅地造成工事規制区域	開発行為に関する工事	宅地造成等規制法第9条の規定に適合するものであること。
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	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（同条第四項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事	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。

法第33条第1項第7号

開発区域において地盤の沈下や崖崩れのおそれがある場合には、宅地の安全上、必要な設計がなされていなければなりません。

設計は、本項及び令第28条により行うものとし、具体的な基準の運用については「宅地防災マニュアル」を参考として行うこととします。

なお、本市においては、宅地造成工事規制区域、津波災害特別警戒区域の指定は行っておりません。

(1) 軟弱地盤に対する措置

（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28条

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。

政令第28条第1号

「横手市うるおいのあるまちづくり推進要綱」第7条の規定による開発行為等技術基準では、軟弱地盤等について以下のように定めています。

(7) 整地

- ① 沼地等軟弱な地盤については、ボーリング等十分な地質調査を行い、造成後地盤沈下又は隆起の生じないよう必要な措置を講じること。
- ② 地下水等の影響で地盤のゆるみ又は滑りが生ずる恐れのある場合は、暗渠を設置するなど地盤の安全上必要な措置を講じること。

開発区域の地盤沈下はもとより、区域外にも及ぶことがある圧密による被害を防止するため、土の置換え、各種のドレーン工法による水抜き等の措置を講ずる必要があります。

<解説>

- ① 軟弱地盤は、「宅地防災マニュアル」に準拠することとし、同マニュアルによれば、軟弱地判定の目安は地表面下 10m までの地盤に次のような土層の存在が認められる場合としています。
 - (ア) 有機質土・高有機質土
 - (イ) 粘性土で、標準貫入試験で得られる N 値が 2 以下あるいはスウェーデン式サウンディング試験において 100 kg 以下の加重で自沈するもの
 - (ウ) 砂質土で、標準貫入試験で得られる N 値が 10 以下あるいはスウェーデン式サウンディング試験において半回転数 (N_{sw}) が 50 以下のものなお、軟弱地盤の判定にあたって土質試験結果等が得られている場合には、そのデータも参考にして下さい。
- ② 軟弱地盤対策にあたっては、地盤条件、土地利用条件、施工条件、環境条件を踏まえて、沈下計算及び安定計算を行い、隣接地も含めた造成上の問題点を総合的に検討して下さい。その結果、盛土、構造物等に対する有害な影響がある場合は、対策工の検討を行ってください。
- ③ 軟弱地盤対策工の具体的な工法としては、表層処理工法、置換工法、押え盛土工法、緩速載荷工法、載荷重工法、バーチカルドレーン工法、締固め工法、固結工法があります。

(2) 崖上面の処理

（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28条

- 二 開発行為によっ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。

政令第28条第2号

崖の上端に続く地盤面の処理については、雨水その他の地表水による崖面浸食や雨水等の崖上端付近での浸透による崖面崩壊を防止するため、その崖の反対方向に水勾配をとらなければなりません。物理的に崖の反対方向に勾配をとることが不可能な「特別な事情」がある場合においても、崖方向に勾配をとり、崖の上端で地表水を1箇所に集め、縦溝を設ける等の措置をとることによって地表水を崖下へ流下させるなど地表水による崖面の浸食、崖地盤への浸透を防止する措置を講ずる必要があります。

＜通常の場合＞

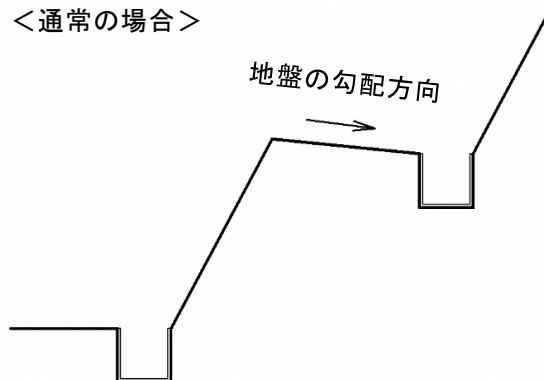


図5-10

＜特別の事情のある場合＞

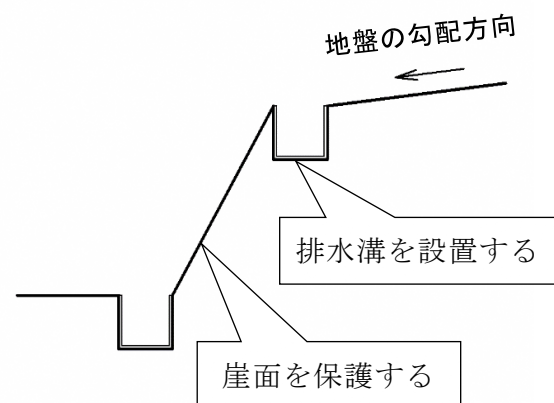


図5-11

(3) 切土をする場合の措置

（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28条

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。

政令第28条第3号

「滑りやすい土質の層がある」とは、切土することにより安息角が特に小さい場合等物理的に不安定な土質が露出する場合、たとえば破層の直下にながけ面と類似した方向に傾斜した粘土層があるなど地層の構成がすべりを誘発しやすい状態で残される場合が考えられます。

このような場合は、地すべり抑止杭やグラウンドアンカーを設置し、それらの横抵抗を利用して滑り面の抵抗力を増加させたり、粘土層など滑りの原因となる層を砂層などの良質土と置換えを行う等の安全措置を講じる必要があります。

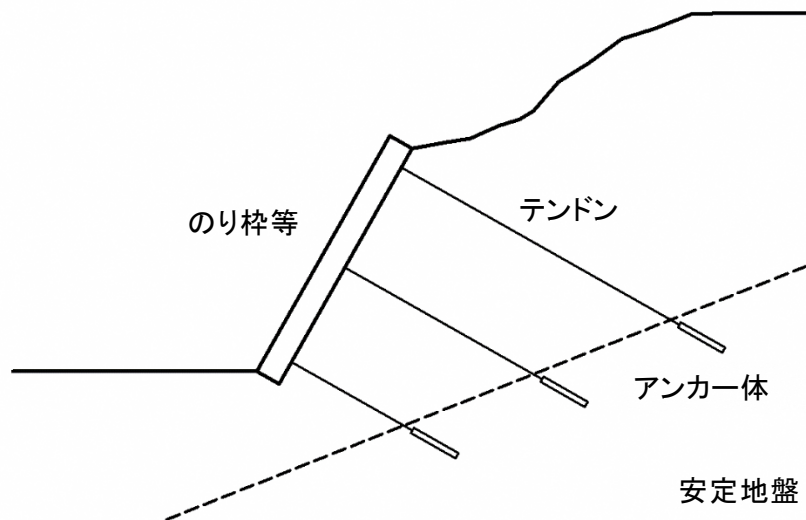


図5-12 グラウンドアンカーの基本構造

(4) 盛土をする場合の措置

（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28条

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30cm以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止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。

政令第28条第4号、同第5号

「横手市うるおいのあるまちづくり推進要綱」第7条の規定による開発行為等技術基準では、盛土について以下のように定めています。

(7) 整地

③ 傾斜地に盛土する場合は、段切り等、滑りを生じないよう必要な措置を講じること。

<解説>

- ① 盛土の施工に先立ち、原地盤の草木の腐食による盛土の緩みや有害な沈下が生じないように、樹木の伐開、除根及び除草を行って下さい。また、盛土と原地盤との間に浸透水や湧水が生じる場合は、必要に応じてフィルター層や地下排水溝を設け、それらを適切に処理して下さい。
- ② 土の敷均しは盛土を均一に締め固めるために最も重要な作業であり、一層当たりの敷均し厚さ（まき出し厚さ）は、概ね 30 c m以下を標準とします。
- ③ 盛土高さが 5 mを超えるときには、盛土高さ 5 m毎に幅 1 ～ 2 mの小段を設けて下さい。この場合、小段には、2 ～ 5 %程度の排水勾配をつけて施工し、必要に応じて排水溝を設置するなど法面の保護に配慮して下さい。
- ④ 原地盤の勾配が 15°（約 1：4）程度以上の場合には、原地盤が岩である場合を除き、高さ 50 c m、幅 1 m 程度以上の段切りを行い、段切り面には排水のための勾配をつけて下さい。
- ⑤ 盛土を行う場合の盛土材料及び盛土高に対する標準のり面勾配の目安は表 5 -19 を参考として下さい。

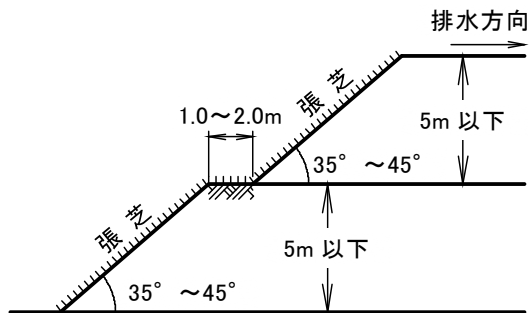


図5-13 切土のり面の標準横断面図

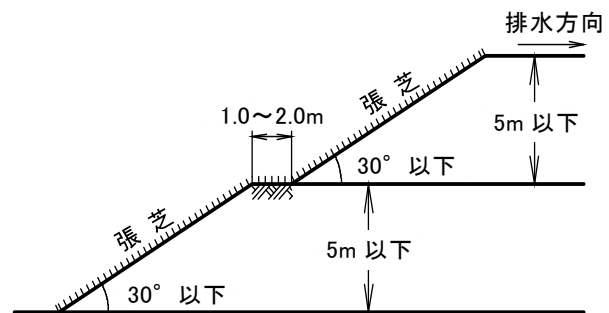


図5-14 盛土の裏面の標準横断面図

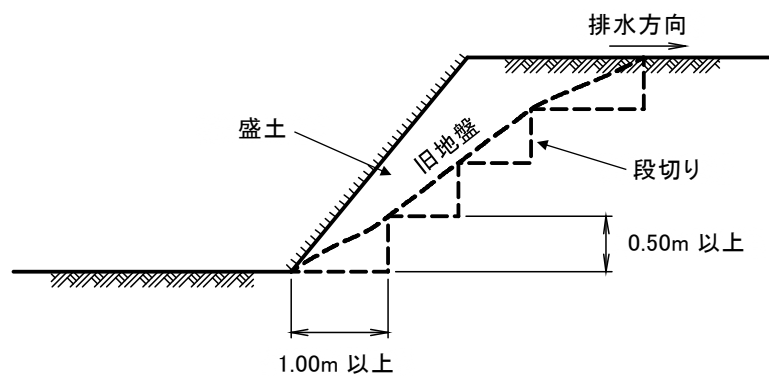


図5-15 傾斜地盤上の段切りと排水処理

表 5-19 盛土材料及び盛土高に対する標準のり面勾配

盛土材料	盛土高（m）	勾 配	摘 要
粒度のよい砂(SW)礫及び細粒分混じり礫(GM)(GC)(GW)(GP)	5 m以下	1:1.5~1:1.8	基礎地盤の支持力が十分にあり、浸水の影響のない盛土に適用する。 ()の統一分類は代表的なものを参考にする。
	5~15m	1:1.8~1:2.0	
粒度の悪い砂(SP)	10m以下	1:1.8~1:2.0	標準のり面勾配の範囲外の場合は安定計算を行う。
岩塊（ずりを含む）	10m以下	1:1.5~1:1.8	
	10~20m	1:1.8~1:2.0	
砂質土(SM)(SC)、硬い粘質土、硬い粘土（洪積層の硬い粘質土、粘土、関東ロームなど）	5 m以下	1:1.5~1:1.8	
	5~10m	1:1.8~1:2.0	
火山灰質粘性土(VH ₂)	5 m以下	1:1.8~1:2.0	

※盛土高さは、のり肩とのり尻の高低差をいう。

(5) のり面の保護

（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28条

六 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。

政令第28条第6号

（がけ面の保護）

省第23条 切土をした土地の部分に生ずる高さが2 mをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1 m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 m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 m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、小段等によって上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し30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みなす。
- 3 第一項の規定は、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 開発行為によっ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って風化その他の侵食に対して保護しなければならない。

省令第23条

「横手市うるおいのあるまちづくり推進要綱」第7条の規定による開発行為等技術基準では、擁壁及びがけ面について以下のように定めています。

(8) 擁壁及びがけ面

- ① 盛土又は切土により擁壁が必要になる場合は、できるだけその圧迫感を軽減するため、高さを低く押え又は擁壁を蔦等で緑化すること。
- ② 大規模ながけ面は、コンクリート、コンクリートブロック積み、張り芝、筋芝等で覆うとともに、土圧や地滑り等に対して安全であるように設計が定められていること。またこれについては、特に美観上の配慮を行うこと。

<解説>

① 擁壁の設置等の措置

開発行為により「がけ」が生じた場合には、擁壁の設置等により保護を図らなければなりません。

「がけ」とは以下のように定められています。

- ・「がけ」の定義（省令第16条第4項の表中「造成計画平面図」の欄）

地表面が水平面に対し 30° を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く）以外のもの

- ・規定適用上の「がけ」の範囲（省令第23条第2項）

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

次のがけ面は擁壁で覆うようにして下さい。

ア 切土をした土地の部分に生じる高さが2mを超える「がけ」

イ 盛土をした土地の部分に生じる高さが1mを超える「がけ」

ウ 切土と盛土と同時にした土地の部分に生じる高さが2mを超える「がけ」

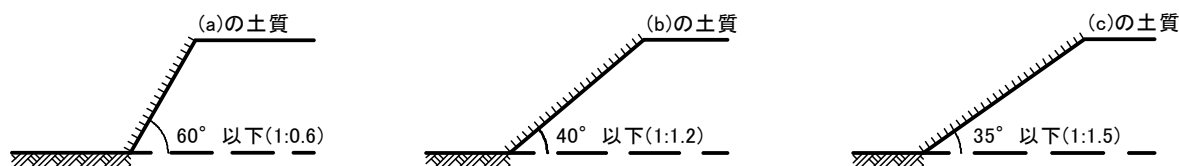
ただし、切土をした土地の部分に生じることとなるがけ又はがけの部分で表5-20に該当するがけ面については、この限りではありません。

表5-20 土質区分による擁壁を要しない場合

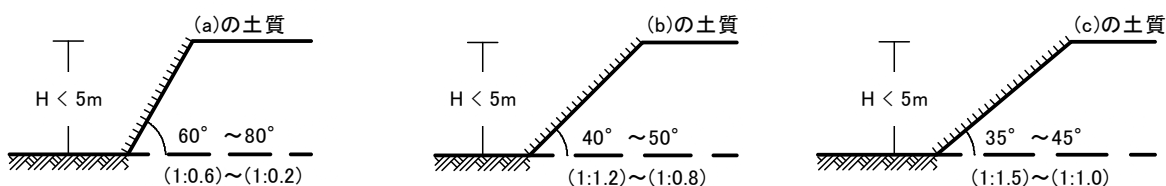
土 質	(ア) がけの高さに関係なく法面仕上げでよい場合	がけの高さに関して法面仕上げでよい	
		(イ) がけの高さ ≤ 5	(ウ) がけの高さ > 5
(a) 軟岩（風化の著しいものを除く）	がけ勾配 ≤ 60° 1 : 0.6	60° < がけ勾配 ≤ 80° 1 : 0.2	がけの上端から 5 m 以内のがけ面については(イ)に該当する。 5 m を超えた部分については擁壁で覆わなければならない。
(b) 風化の著しい岩	がけ勾配 ≤ 40° 1 : 1.2	40° < がけ勾配 ≤ 50° 1 : 0.8	
(c) 砂利、真砂土、硬質粘土、関東ローム。その他これに類するもの	がけ勾配 ≤ 35° 1 : 1.5	35° < がけ勾配 ≤ 45° 1 : 1.0	

表 5-20「土地区分による擁壁を要しない場合」を図示すると図 5-16 のようになります。

ア がけの高さに関係なく法面仕上げでよい場合



イ がけの高さが5m 以内で法面仕上げをする場合



ウ がけの高さが5m 以上で法面仕上げをする場合

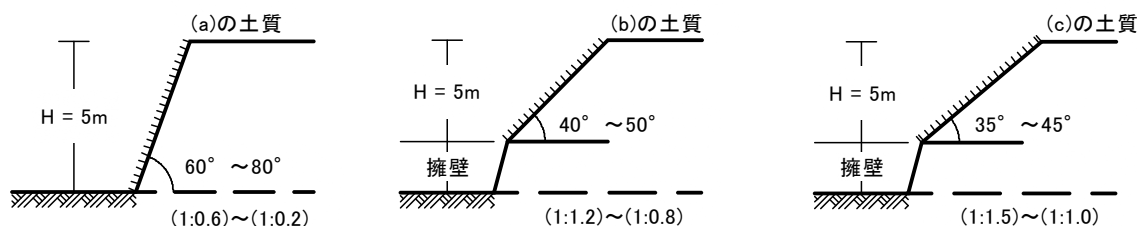
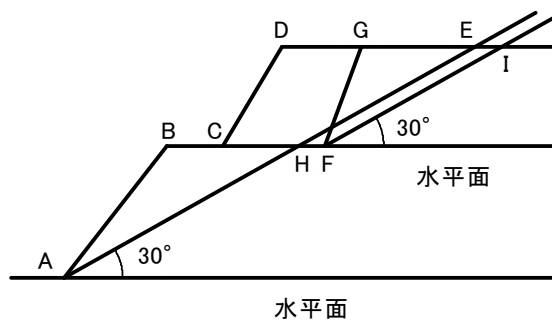


図5-16 土質の区分による擁壁を要しない場合

省令第23条第2項の一体のがけとみなされる場合を図示すると図 5-17 のとおりです。



AB C D Eで囲まれる部分是一体のがけとみなされます。

AB C F G Eで囲まれる部分是一体のがけとみなされません。

（AB C HとF G E Iとは別々のがけ）

図5-17 一体のがけとみなされるがけ

② のり面保護工

がけ面を擁壁で覆わない場合に必要となる法面保護工は、法面の勾配、土質、気象条件、保護工の特性及び維持管理等について総合的に検討し、経済性・施工性に優れた工法を選定するものとしますが、詳細は「宅地防災マニュアル」によって下さい。

③ 従前の崖についての措置

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

秋田県建築基準条例（がけ付近の建築物）

第4条 高さ3mを超えるがけ（地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす傾斜地をいう。以下この項において同じ。）の上又は下に建築物を建築する場合であつて、当該建築物の位置が、がけの上にあつてはがけの下端から、がけの下にあつてはがけの上端からの水平距離ががけの高さの2倍以内にあるときは、建築物の安全を確保するために必要な擁壁を設けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

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

2 前項の擁壁については、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第142条並びに宅地造成等規制法施行令（昭和37年政令第16号）第7条及び第8条の規定によらなければならない。ただし、建築物の安全上支障がないと認められる場合においては、この限りでない。

(6) 擁壁に関する技術的細目

（擁壁に関する技術的細目）

省第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、実験等によっ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。）によって擁壁が破壊されないこと。

ロ 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。

ハ 土圧等によって擁壁の基礎がすべらないこと。

ニ 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。

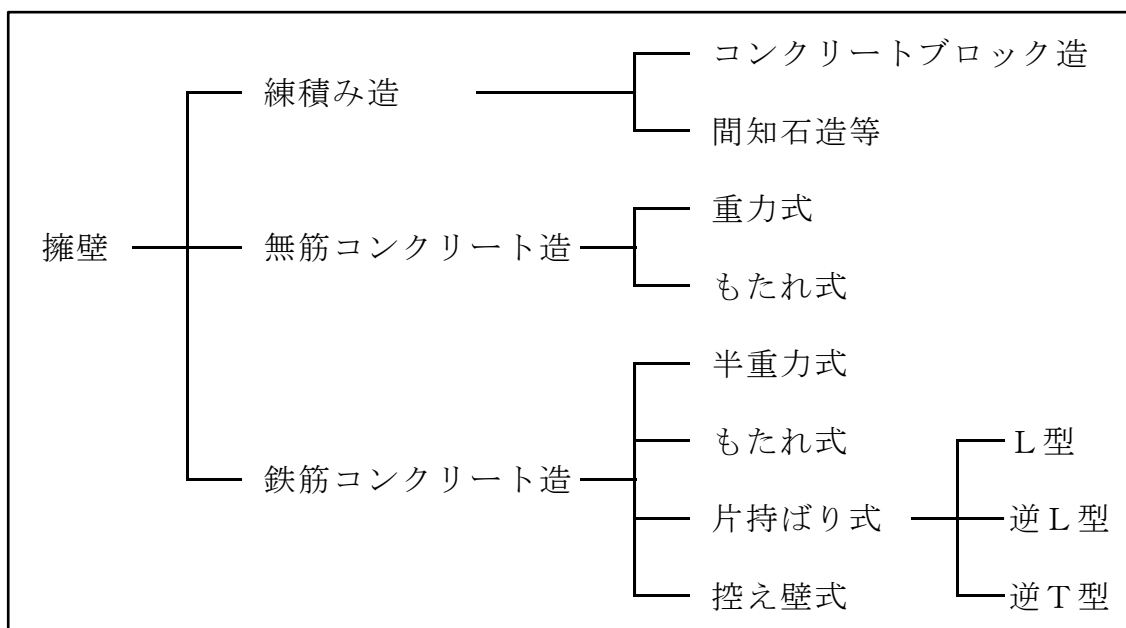
二 擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあつては、この限りでない。

2 開発行為によって生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが2 m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。

省令第27条

1) 擁壁の種類

設置する擁壁は材料、形状等により、練積み造、無筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造に分類されます。



2) 擁壁の選定

擁壁の選定にあたっては、開発事業区域に係る法指定状況、設置個所の地形、地質地下水等の自然条件、周辺の状況及び必要な擁壁の高さ等を十分に調査し、当該擁壁に求められる安全性を確保できるものを選定して下さい。

また、開発事業によって設置される擁壁のうち、道路等公共施設にかかる擁壁や公的管理にかかる擁壁については、「宅地防災マニュアル」の他以下の基準についても参照する必要があります。

- ・ 秋田県土木部設計マニュアル（道路編）
- ・ 国土交通省制定土木構造物標準設計
- ・ 道路土工 擁壁・カルバート・仮設構造物工指針
- ・ 建築基礎構造設計指針
- ・ その他関係する技術指針等

3) 建築基準法施行令の準用

高さが2 mを超える擁壁には、建築基準法施行令の次の規定を準用して下さい。

建築基準法施行令（擁壁）

第142条 第138条第1項に規定する工作物のうち同項第5号に掲げる擁壁（以下この条において単に「擁壁」という。）に関する法第88条第1項において読み替えて準用する法第20条第1項の政令で定める技術的基準は、次に掲げる基準に適合する構造方法又はこれと同等以上に擁壁の破壊及び転倒を防止することができるものとして国土交通大臣が定めた構造方法を用いることとする。

- 一 鉄筋コンクリート造、石造その他これらに類する腐食しない材料を用いた構造とすること。
- 二 石造の擁壁にあつては、コンクリートを用いて裏込めし、石と石とを十分に結合すること。
- 三 擁壁の裏面の排水を良くするため、水抜穴を設け、かつ、擁壁の裏面の水抜穴の周辺に砂利その他これに類するものを詰めること。
- 四 次項において準用する規定（第7章の8（第136条の6を除く。）の規定を除く。）に適合する構造方法を用いること。
- 五 その用いる構造方法が、国土交通大臣が定める基準に従った構造計算によって確かめられる安全性を有すること。

2 擁壁については、第36条の3、第37条、第38条、第39条第1項及び第2項、第51条第1項、第62条、第71条第1項、第72条、第73条第1項、第74条、第75条、第79条、第80条（第51条第1項、第62条、第71条第1項、第72条、第74条及び第75条の準用に関する部分に限る。）、第80条の2並びに第7章の8（第136条の6を除く。）の規定を準用する。

4) 鉄筋コンクリート造等擁壁の構造

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

（鉄筋コンクリート造の擁壁の構造）

宅地造成規制法施行令 第7条

2 前項の構造計算は、次に定めるところによらなければならない。

- 一 土圧等によって擁壁の各部に生ずる応力度が、擁壁の材料である鋼材又はコンクリートの許容応力度を超えないことを確かめること。
- 二 土圧等による擁壁の転倒モーメントが擁壁の安定モーメントの $2/3$ 以下であることを確かめること。
- 三 土圧等による擁壁の基礎の滑り出す力が擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力の $2/3$ 以下であることを確かめること。
- 四 土圧等によって擁壁の地盤に生ずる応力度が当該地盤の許容応力度を超えないことを確かめること。ただし、基礎ぐいを用いた場合においては、土圧等によって基礎ぐいに生ずる応力が基礎ぐいの許容支持力を超えないことを確かめること。

5) 鉄筋コンクリート造等擁壁の基礎形式

擁壁の基礎は直接基礎とし、良質な支持層上に設けることを原則とします。軟弱地盤上で必要地耐力が期待できない場合は、基礎地盤の安定処理や良質土による置換えを行い、改良地盤を形成して直接基礎を設けるか杭基礎として下さい。（「宅地防災マニュアル」、「道路土工 擁壁工指針」参照）

① 改良地盤上の直接基礎

基礎地盤を改良する場合は、大きく以下の3つが考えられます。

- (a) 表層に軟弱層があり、良好な支持層が比較的浅い位置（2～3m以下程度）にある場合で、軟弱層の全層を改良する場合
- (b) 軟弱層が厚く、良好な支持層が深い位置にあり、軟弱層の厚さの一部を改良する場合（荷重による地中の応力度が軟弱地盤の許容応力度以下となる深さまで軟弱層を改良する場合）
- (c) 軟弱層が厚く、良好な支持層が深い位置にあり、深層混合処理などにより良好な支持層まで軟弱層の全層を改良する場合

ここで、(a)及び(b)の場合についての検討方法を事項に示します。(c)については、周辺の軟弱地盤も含めた地盤全体の変形等について「宅地防災マニュアル 軟弱地盤対策」や「道路土工 軟弱地盤対策工指針」等を参考にして行う必要があります。

改良地盤上の直接基礎の採用にあたっては、地盤改良の範囲や改良条件について検討するとともに、置換え材料又は安定処理について十分な土質試験と施工管理を行う必要があります。さらに、擁壁の施工に先だって、支持力の確認を行うことが必要です。

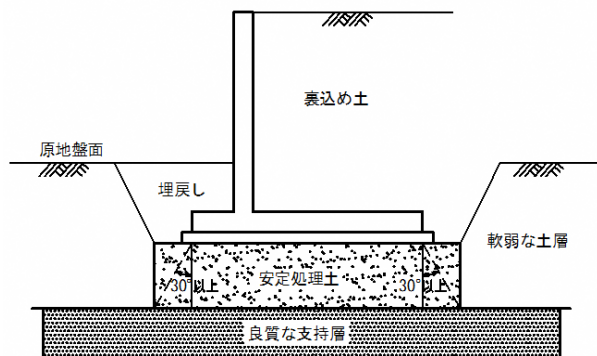


図5-18 安定処理

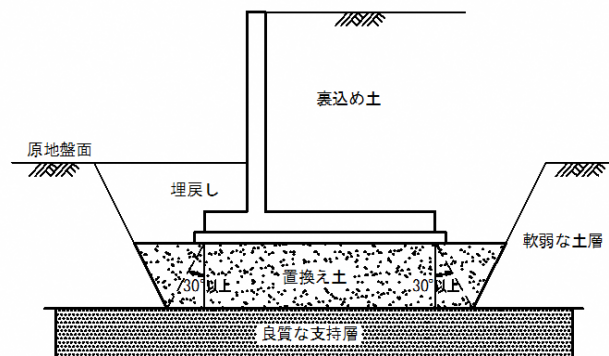


図5-19 置換え

② 改良地盤の検討（道路土工 擁壁工指針）

(a) 改良深さ

改良深さ（Z）は改良地盤内での荷重分散に期待して荷重強度が許容支持力度以下となる深さまで改良します。

(b) 改良幅

改良幅（W）は底面に作用する荷重の分散角度を考慮して、荷重が及ぶ範囲以上の幅（ $B + 2z \cdot \tan \theta$ ）を確保します。

(c) 基礎底面の鉛直地盤反力

基礎底面での鉛直地盤反力度（ q_1 ）は、下記式により求め有効載荷幅（ $B - 2e$ ）に均等に分布するものとします。

$$q_1 = \frac{V}{B - 2e}$$

(d) 改良底面での鉛直地盤反力

地中での鉛直地盤反力度（ q_2 ）は、直線的な分散を仮定した下記の慣用計算法によって求めます。

$$q_2 = \frac{q_1}{1 + 2(z/B - 2e) \cdot \tan \theta} + \gamma \cdot z$$

ここに、

z：擁壁底面からの深さ（m） B：擁壁底面幅（m）

θ ：荷重の分散角（ $30 \sim 35^\circ$ ） V：擁壁底面に作用する鉛直荷重（kN）

e：擁壁底面の中央から荷重の合力作用位置までの偏心距離（m）

γ ：地盤の単位体積重量（ kN/m^3 ）

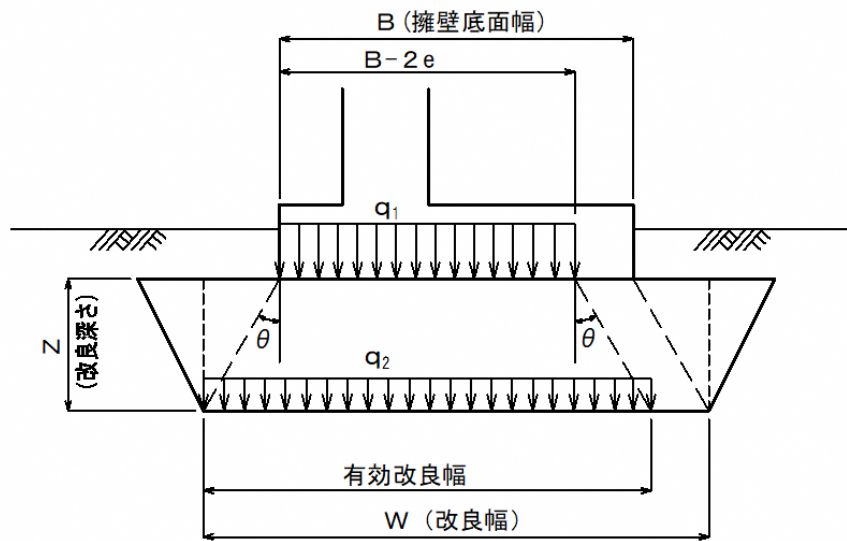


図5-20 地盤反力と改良幅

(e) 許容鉛直支持力度

許容鉛直支持力度は「道路橋示方書・同解説Ⅳ下部構造編」の「10.3.1 基礎底面地盤許容鉛直支持力」に準じて求めます。

③ 杭基礎

杭基礎の検討は「道路橋示方書・同解説Ⅳ下部構造編」に準じて行って下さい。

基礎形式については、ボックスカルバートやその他土木構造物についても同様に検討を行う必要があります。

(7) 地下水の排出

（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28条

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。

（配水施設の管渠の勾配及び面積）

省第22条

2 令第28条第7号の国土交通省令で定める排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設とする。

政令第28条第7号、省令第22条第2項

地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生ずるおそれのある盛土の場合には、盛土内に地下排除工を設置して地下水の上昇を防ぐことにより、盛土の安定を図るものとします。

地下水排除工は、大規模造成地の規模や形状、土質、気象条件、盛土安定性の程度、地下排除に伴う盛土地盤の沈下及び維持管理等について総合的に検討し、経済性・施工性にすぐれた工法を選定するものとします。

8. 災害危険区域等の除外

（開発許可の基準）

法第33条第1項

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）第九条第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。

（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。

法第33条第1項第8号、政令第23条の2

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

<解説>

① 災害危険区域（建築基準法第39条第1項）

建築物の建築について禁止ないしは制限しようとする区域

② 地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）

特定の開発行為が一定規模以上の法切り、掘削等が禁止されている区域

③ 土砂災害特別警戒区域

（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第8条第1項）

開発行為そのものに該当する一定規模以上の法切り、掘削等が禁止されている区域

④ 急傾斜地崩壊危険区域

（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項）

開発行為そのものに該当する一定規模以上の法切り、掘削等が禁止されている区域

9. 樹木の保存・表土の保全

（開発許可の基準）

法第33条第1項

九 政令で定める規模以上の開発行為にあっては、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。

（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、1ha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、0.3ha以上1ha未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

（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10m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。

（樹木の集団の規模）

省第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5mでかつ、面積が300㎡とする。

法第33条第1項第9号、政令第23条の3、同第28条の2、省令第23条の2

開発区域の面積が1ha以上の開発行為にあつては、開発区域内の樹木の保存、表土の保全等の措置が講ぜられていることが必要です。

(1) 樹木の保存

高さ10m以上の健全な樹木又は高さ5m以上でかつ、300㎡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を講じなければなりません。

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

②「健全な樹木」とは、次により判断します。

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

③「保存の措置」

保存対象樹木又はその集団をそのまま存置しておくことを指しており、地区内での移植又は植樹を指しているではありません。係る措置を講じる場合、保存対象樹木又はその集団の存する土地のうち、少なくとも枝張りの垂直投影面下については、切土又は盛土を行わないことが必要です（図5-21）。

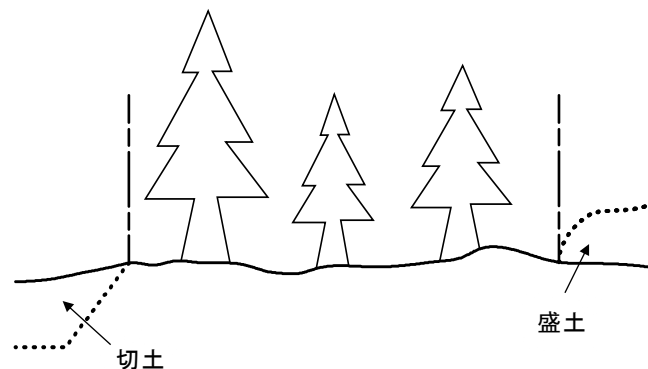


図5-21

④「保存の措置を行わないことができる場合」

開発区域の規模、形態、周辺の状況、土地の地形、予定建築物の用途、敷地の規模、配置等と樹木の位置を勘案して保存の措置を行わないことができます。

保存対象樹木の保存措置を講じないことが「やむを得ない」と認められるのは、以下のような場合となります。

(a) 開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存する場合

公園、緑地等として土地利用計画上定められている上地の部分の樹木は、保存措置を講じる必要がありますが、それ以外の対象樹木は、保存措置を講じなくても

差し支えありません。

- (b) 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

原則的に樹木の濃い土地の部分を公園、緑地等として活用し、保存措置を講じます。それ以外の樹木については措置を講じなくても差し支えありません。

- (c) 南下がり斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合

南下がり斜面は、一般的に宅地としての利用がもっとも望ましい部分であり、公園等として活用できる土地がほかにある場合、樹木の保存措置を講ずる公園等として活用しなくても差し支えありません。

- (d) その他土地利用計画上やむを得ないと認められる場合

(2) 表土の保全

高さが1 mを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その土地の面積が1,000 m²以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置を講じなければなりません。

- ①「表土」とは、通常通常植物の生育に不可欠な有機物質を含む表層土壌のことをいいます。厚さは図5-22のA層を中心とした土壌層を対象として考慮することが適当です。
- ②「切土、盛土の面積」の算定については、開発区域内で1 m以上の切土又は盛土を行う部分の面積の合計を用い、必ずしも一団の土地を指しているわけではありません。
- ③ 表土の保全方法には（その他必要な措置を含む）以下のような方法があります。

- (a) 表土の復元

開発区域内の表土を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了する段階で、必要な部分に復元することをいい、厚さは20～40 cm程度とします。

- (b) 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おお

うことをいいます。

- (c) 土壌の改良

土壌改良剤と肥料を与え、耕起することをいいます。

上記(b)、(c)に掲げる措置は、表土の復元の事前措置であり、表土の復元の措置が講じられない場合の代替措置として考えられるものです。

表土の復元又は客土等の措置を講じてもお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講ずるものとします。

- イ リッパーによる引掻き…………… 土壌を膨軟にする。
- ロ 発破使用によるフカシ…………… 土壌を膨軟にする。
- ハ 粘土均し…………… 保水性の悪い土壌の改良

表土の採取については、傾斜角度 20 度以上の急斜面等工法上困難な場合、採取対象から除いて差し支えありません。

盛土のみによる開発行為については、客土又は土壌の改良等による措置が、また、切土のみによる開発行為については、土壌改良等の措置が考えられます。

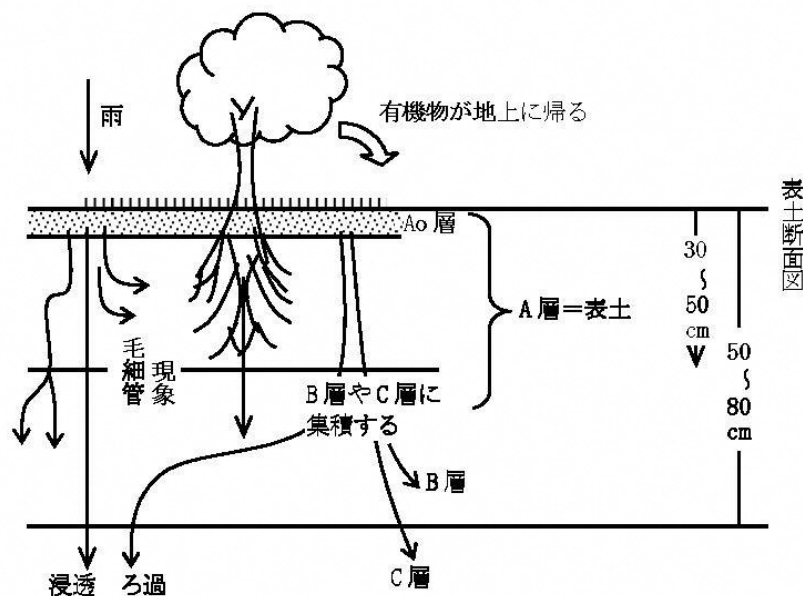


図5-22

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

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

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

C 層（母材料）：岩石が風化していない最下層の部分である。

10. 緩衝帯

（開発許可の基準）

法第33条第1項

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。

（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、1ha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、4mから12m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。

（緩衝帯の幅員）

省第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、1ha以上1.5ha未満の場合にあつては4m、1.5ha以上5ha未満の場合にあつては5m、5ha以上15ha未満の場合にあつては10m、15ha以上25ha未満の場合にあつては15m、25ha以上の場合にあつては20mとする。

法第33条第1項第10号、政令第23条の4、同第28条の3、省令第23条の3

緩衝帯の設置により、騒音、振動等に係る環境障害を全て防止しようとする趣旨ではなく、予定建築物等の騒音源、振動源等が開発行為の申請時点では必ずしも具体的に把握できないということから、開発行為の段階で騒音、振動等に対する公害対策のための余地を残しておくのがこの基準のねらいであり、具体的な環境悪化に対する環境障害に関しては、本来の公害規制法（騒音規制法、水質汚濁防止法等）による規律を期待するものとされています。

(1) 語句の定義及び留意事項

- ①「緩衝帯」は公共用地でなく、工場等の敷地の一部であるから、許可後の用途変更等が生じないようその区域を明らかにしておく必要があり、緩衝帯の境界に緑石又は境

界杭を設置することが望めます。

- ②「騒音、振動等による環境悪化」には、煤煙、悪臭が含まれると考えられますが、日照の悪化、ビル風の発生による環境の悪化は含まれません。
- ③「騒音、振動等をもたらすおそれのある建築物等」とは、一般的に「工場」を指します。これは、通常工場では動力を用い、物の加工、処理及び運搬を行うため、騒音等を発生する蓋然性が高いものと考えられることによります。
- ④「緩衝帯の幅員」は、以下のとおりとなります。

開発行為の規模 (ha)	緩衝帯の幅員 (m)
1.0 以上 ～ 1.5 未満	4.0 以上
1.5 以上 ～ 5.0 未満	5.0 以上
5.0 以上 ～ 15.0 未満	10.0 以上
15.0 以上 ～ 25.0 未満	15.0 以上
25.0 以上	20.0 以上

- ⑤「緩衝帯幅員の緩和」（令第28条の3ただし書）

開発区域の周辺に、公園、緑地、河川等緩衝効果を有するものが存する場合には、緩衝帯の設置の条件が緩和されます。その他、緩衝効果を有するものとして、池沼、海、植樹のされた大規模な街路、法面等が考えられます。これらについては、その幅員の1/2を緩衝帯の幅員に参入することができます。

(2) 他法令との調整を要する事項

＜工場立地法による環境施設＞

開発行為の目的が工場用地とするものである場合には、工場立地法第4条第1項第1号の「環境施設」は、原則として法に規定する「緑地帯その他の緩衝帯」にあたります。また、工場立地法に基づく「工場立地に関する準則」との調整に際しては、おおむね省令で定める上記幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の内側に沿って設置配置されていればよいことになります。その構造については、開発行為の段階では騒音源、振動源等を先行的に把握することができないため、開発区域内にその用地を確保していれば足りります。

工場立地法（第4条第1項第1号）による環境施設（緑地及びこれに類する施設で工場又は事業場の周辺の地域の生活環境の保持に寄与するものとして省令で定めるもの）は、以下のとおりです。

[緑地]（省令第3条）

- 一 樹木が生育する 10 m²を超える区画された土地であって、次の基準の一に適合するもの及び樹冠*の面積の大きさからみてこれと同等であると認められるもの

- イ 10 m²当たり高木が1本以上あるもの
ロ 20 m²当たり高木が1本以上及び低木が20本以上あるもの

高木：成木に達したときの樹高が4 m以上の樹木 低木：高木以外

* 樹冠とは樹木の梢頭を構成している一段の枝葉をいいます。

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

[緑地以外の環境施設]（省令第4号）

- 一 次の各号に掲げる施設であって工場又は事業場の周辺の地域の生活環境の保持に寄与するように管理がなされるもの

- イ 噴水、水流、池その他の修景施設
ロ 屋外運動場
ハ 広場
二 屋内運動場
ホ 教養文化施設
ヘ 雨水浸透施設
ト 太陽光発電施設

- チ イからトに掲げる施設のほか、工場又は事業場の周辺の地域の生活環境の保持に寄与することが特に認められるもの。

- 二 太陽光発電施設のうち建築物等施設の屋上その他の屋外に設置されるもの（緑地又は前号に規定する土地と重複するものを除く。）

[環境施設の配置]（工場施設の立地に関する準則第4条）

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

[森林法による残置森林]

森林法第10条の2の規定に基づく林地開発許可に当たっては、例えば住宅団地の場合には、残置森林等を20%以上確保するとともに、開発される森林の面積が20ha以上の場合には、当該森林の周辺部に幅30m以上の森林帯を残置又は造成すること等を求めることとして運用されています（平成14年5月8日付け14林整治第25号林野庁

長官通知「開発行為の許可基準の運用規則について」等参照）。

なお、詳細については「林地開発許可申請の手引」（平成28年3月改正 秋田県農林水産部）を参照して下さい。

1 1. 輸送施設

（開発許可の基準）

法第33条第1項

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。

（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、40haとする。

法第33条第1項第11号、政令第24条

40ha以上の開発行為にあつては道路、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鉄道施設の用に供する土地を確保するなどの措置を講ずることが必要となります。

12. 申請者の資力・信用

（開発許可の基準）

法第33条第1項

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。

（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、1haとする。

法第33条第1項第12号、政令第24条の2

非自己用の開発行為又は1ha以上で自己の業務用に供する目的で行う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なければなりません。その判断は、開発行為の規模に応じて必要とされる程度が異なりますが、資金調達能力や過去の事業実績等を勘案して行います。

申請者の資力及び信用の審査には、施行規則第15条第4号で定められている資金計画書（資金証明書添付）のほか、横手市開発行為等の規制に関する規則第2条第3号で定める下記書類の提出も必要となります。

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

13. 工事施行者の能力

（開発許可の基準）

法第33条第1項

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っては、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。

（工事施行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ぬ開発行為の規模）

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、1haとする。

法第33条第1項第13号、政令第24条の3

非自己用の開発行為又は1ha以上で自己の業務用に供する目的で行う開発行為にあっては、工事施行者に当該開発行為を行うために必要な能力がなければなりません。その判断は、当該工事の難易度、過去の工事实績等を勘案して行います。

工事施行者の能力の審査は、横手市開発行為等の規制に関する規則第2条第4号で定める下記書類の提出も必要となります。

- ① 法人登記簿謄本
- ② 事業経歴書
- ③ 建設業の許可証明書

1 4. 関係権利者の同意

（開発許可の基準）

法第33条第1項

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。

法第33条第1項第14号

<解説>

- ①「妨げとなる権利を有する者」とは、土地及び建築物や工作物について権利を有している者をいいます。

土地については、所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地が保全処分の対象となっている場合には、保全処分をした者も含まれます。

建築物その他の工作物については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権を有する者のほか、土地改良施設がある場合はその管理者が含まれます。

- ②「相当数の同意を得ていること」に該当する場合とは、開発行為をしようとする土地及び開発行為に関する行為をしようとするそれぞれの土地について、概ね、

ア 同号に規定する権利を有するすべての者の2/3以上並びにこれらの者のうちの所有権を有するすべてのもの及び借地権を有するすべての者のそれぞれ2/3以上の同意を得ており、かつ、

イ これらの者のうち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の2/3以上の同意を得ている場合であって、さらに、

ウ 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2/3以上である場合となります。

なお、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はできません。

（開発許可制度の解説 第三次改訂版）

15. 敷地面積の最低限度

（開発許可の基準）

法第33条

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。

（条例で建築物の敷地面積の最低限度に関する基準を定める場合の基準）

令第29条の3 法第33条第4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、建築物の敷地面積の最低限度が200㎡（市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、300㎡）を超えないこととする。

法第33条第4項、政令第29条の3

本市では、「横手市うるおいのあるまちづくり推進要綱」において、敷地の最低面積を200㎡以上とするよう定めています。

16. 景観計画区域内における開発行為

（開発許可の基準）

法第33条

5 景観行政団体（景観法第七条第一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。

（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。

一～四号及び第2項（略）

法第33条第5項、政令第29条の4

「横手市うるおいのあるまちづくり推進要綱」第7条の規定による開発行為等技術基準では、景観形成、保全等に関しては以下のように定めています。

(7) 分譲住宅等の基準

- ② 事業者又は建築主は、建売分譲にあつては、隣棟相互の関係を考慮した家並の景観形成へ配慮すること。
- ③ 事業者又は建築主は、建売分譲に当たっては原則として道路境界部に植栽を連坦させ、又は生垣とするなど、緑の多い家並み形成への配慮をしなければならない。
- ④ 事業者又は建築主は、建売分譲に当たってブロック塀を設置する場合は、蔦等で修景緑化する等、美観上の配慮を行うこと。

(16) 自然環境の保全

事業者は、開発事業等の計画に当たっては、立木の伐採、自然の地形変更を最小限にとどめ、環境の保全及び緑地の確保、修景に努めるものとする。

(18) うるおいのある景観の担保

5,000 m²以上で宅地分譲を行う開発行為(1,000 m²以上の開発行為が連坦し5,000 m²になる場合を含む)については、都市計画法に基づく地区計画、建築基準法に基づく建築協定、横手市景観計画及び横手市景観条例の規定によるうるおいのある景観の担保方策を積極的に導入するよう努めることとする。

本市では、平成21年に「景観法」に基づく景観行政団体となり、平成24年9月に「横手市景観計画」及び「横手市景観条例」を制定しています。

景観計画の対象となる景観計画区域は横手市全域としており、開発行為を含め条例に基づく届出制度の対象となりますので「横手市景観計画に基づく行為届出の手引き」も参照して下さい。

17. 公有水面埋立法による埋立地における開発行為

（開発許可の基準）

法第33条

7 公有水面埋立法第22条第2項の告示があった埋立地において行う開発行為については、当該埋立地に関する同法第2条第1項の免許の条件において第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、その定めをもっ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。

法第33条第7項

公有水面埋立法の基準との重複を避ける意味で設けられた規定です。

公有水面埋立法による埋立免許に際しては、その埋立の目的に照らして、埋立地の利便の増進と環境の保全が図られるように法第33条第1項（第4項及び5項が条例で定められている時は、当該条例で定める事項）と同じ事項について所要の措置が講ぜられることとされており、これを開発許可の基準とすることが手続上合理的であるとしています。

18. 市街地再開発促進地域内における開発行為

（開発許可の基準）

法第33条

8 居住調整地域又は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。

法第33条第8項

都市再開発法第7条第1項に規定されている市街地再開発促進地域内における開発許可に関する基準の特例についての規定です。市街地再開発促進地域内の開発行為は通常は市街地再開発事業として行われるものと考えられますが、これ以外の開発行為が行われるときは、規模の大小に関わらず、市街地再開発促進区域に関する都市計画（公共施設の配置、単位整備区等）等に適合して行われるものでなければならないことから設けられたものです（都市再開発法第7条の8参照）。

19. 生活関連施設の整備等

「横手市うるおいのあるまちづくり推進要綱」第7条の規定による開発行為等技術基準では、生活関連施設等について以下のように定めています。

(13) 駐車場

- ① 事務所、店舗又は共同住宅等で駐車需要が高いと認められるものについては、協議のうえ、必要台数分の駐車場を確保すること。
- ② 屋外に設置する駐車場にあっては、美観を考慮した適切な植栽を行うこと。

(14) 電柱、防犯灯の設置

- ① 開発区域内に設置する電柱は、原則として道路内に設置しないようにすること。
- ② 開発区域内には、協議のうえ、防犯灯を設置すること。
- ③ 設置費及び維持管理費については、事業者において負担するものとする。

(15) ごみ集積所

- ① 事業者は、開発区域内の建物配置及び道路の形状等を勘案し、ごみ収集車が容易に収集できる道路に面した場所に、関係機関の同意を得たうえで、一団地に1ヶ所（一団地が20戸以上の場合は、概ね20戸毎に1ヶ所）のごみ集積所（施設を含む）を設置するものとする。
- ② 集積所は、衛生的に保管され収集の容易にできる共同の施設で、特に景観に配慮した構造とする。
- ③ 開発行為の位置又は規模により市長が収集困難と判断した場合は、事業者の負担において処理するものとする。

20. その他の基準

(1) 文化財の保護

埋蔵文化財包蔵地（いわゆる遺跡）で建築物の建設などを行う場合は、届出が必要となります。遺跡周辺で開発を行う予定の者は、市内遺跡地図を確認し、もし開発予定地が遺跡内にあった場合、届出が必要となります。

「横手市うるおいのあるまちづくり推進要綱」において、事業者は、開発事業の施行に際し、事前に調査するとともに、埋蔵文化財が出土したときは、直ちに工事を中止して、市教育委員会に届出て文化財保護法の規定に基づく指示にしたがわなければならない。と定めています。

よって、開発予定地が遺跡内にあった場合は、文化財保護課まで連絡して下さい。

(2) バリアフリー（高齢者および障害者に対する配慮）

面積が 10,000 m²以上の開発行為において設置する道路、公園等は特定生活関連施設に該当するため、「秋田県バリアフリー社会の形成に関する条例」施行規則第9条の規定により当該特定生活関連施設の工事に着手する 30 日前までに市長と協議が必要となります。

第6章 資料編（規則、様式等）

1. 規則

(1) 横手市開発行為等の規制に関する規則

平成 19 年 2 月 22 日

規則第 6 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）第 3 章第 1 節の施行について、都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）及び都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号。以下「省令」という。）に定めるもののほか必要な事項を定めるものとする。

(開発許可申請書の添付図書)

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

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

(開発行為変更許可申請書の添付図書)

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

(開発許可の表示)

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

(工事完了公告前の建築等の承認申請)

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

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

- (3) 開発許可を受けた者の同意書
- (4) その他市長が必要と認める図書

(建築制限の緩和の許可申請)

第6条 法第41条第2項ただし書の規定による許可を受けようとする者は、建築制限緩和許可申請書に次の各号に掲げる図書を添付して、市長に申請しなければならない。

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

(予定建築物等以外の建築等の許可申請)

第7条 法第42条第1項ただし書の規定による許可を受けようとする者は、予定建築物等以外の建築等許可申請書に次の各号に掲げる図書を添付して、市長に申請しなければならない。

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

(地位の承継の承認申請)

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

(書類の様式)

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

左 欄	中 欄	右 欄
法第30条第2項	公共施設管理者の同意書	様式第1号
法第30条第2項	公共施設管理予定者との協議の経過書	様式第2号
法第35条の2第2項	開発行為変更許可申請書	様式第3号
法第35条の2第2項	開発行為変更届出書	様式第4号
法第81条第4項	都市計画法による命令の公示	様式第5号
省令第16条第2項	設計説明書	様式第6号

省令第17条第1項第3号	関係権利者の同意書	様式第7号
省令第36条第1項	開発登録簿(調書)	様式第8号
第4条	標札	様式第9号
第5条	工事完了公告前建築等承認申請書	様式第10号
第6条	建築制限緩和許可申請書	様式第11号
第6条第1号	建築物概要書	様式第12号
第7条	予定建築物等以外の建築等許可申請書	様式第13号
第8条	地位承継承認申請書	様式第14号

附 則

この規則は、平成19年4月1日から施行する。

(2) 横手市開発登録簿閲覧規則

平成 19 年 2 月 22 日

規則第 7 号

(趣旨)

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

(閲覧場所)

第 2 条 登録簿の閲覧場所は、建設部都市計画課とする。

(閲覧時間等)

第 3 条 登録簿の閲覧時間は、横手市の執務時間に関する規則（平成 17 年横手市規則第 1 号）に規定する執務時間とする。

2 登録簿の整理その他必要がある場合は、臨時に休日を設け、又は閲覧時間を変更することができる。

(閲覧手続)

第 4 条 登録簿を閲覧しようとする者は、開発登録簿閲覧申請書（様式第 1 号）を市長に提出しなければならない。

2 登録簿の閲覧は、無料とする。

(遵守事項)

第 5 条 登録簿を閲覧する者は、職員の指示に従うとともに、次に掲げる事項を守らなければならない。

(1) 登録簿を閲覧所の外に持ち出さないこと。

(2) 登録簿を破損し、若しくは汚損し、又はこれに加筆等の行為をしないこと。

(閲覧の禁止等)

第 6 条 市長は、この規則に違反し、又は職員の指示に従わない者については、登録簿の閲覧を停止させ、又は禁止することができる。

(登録簿の写しの交付申請)

第 7 条 登録簿の写しの交付を受けようとする者は、開発登録簿の写し交付申請書（様式第 2 号）を市長に提出しなければならない。

2 前項の申請者は、別に定める額の手数料を納付しなければならない。

(その他)

第 8 条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

附 則

この規則は、平成 19 年 4 月 1 日から施行する。様式第 1 号(第 4 条関係)

様式第1号(第4条関係)

開発登録簿閲覧申請書

年 月 日

横手市長 様

申請者 住所

氏名

次のとおり開発登録簿を閲覧したいので申請します。

開発許可を受けた者の 住所及び氏名	住所
	氏名
開発区域に含まれる 地域の名称	
閲覧の理由	
備 考	

様式第2号(第7条関係)

開発登録簿の写し交付申請書

年 月 日

横手市長 様

申請者 住所

氏名

次のとおり開発登録簿の写しの交付を受けたいので申請します。

記

登 録 番 号	第 号
開発許可年月日	年 月 日
開 発 許 可 番 号	第 号
交 付 申 請 数	通
使 用 目 的	

2. 申請書等の様式

(1) 国土交通省令様式

(6-172~181)

①	開発行為許可申請書（法第29条第1項）	別記様式第二（第16条関係）
②	開発行為許可申請書（法第29条第2項）	別記様式第二の二（第16条関係）
③	資金計画書	別記様式第三（第16条関係）
④	工事完了届出書	別記様式第四（第29条関係）
⑤	公共施設工事完了届出書	別記様式第五（第29条関係）
⑥	開発行為に関する工事の検査済証	別記様式第六（第30条関係）
⑦	公共施設に関する工事の検査済証	別記様式第七（第30条関係）
⑧	開発行為に関する工事の廃止の届出書	別記様式第八（第32条関係）
⑨	建築物の新築、改築もしくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書	別記様式第九（第34条関係）

(2) 市規則様式

(6-182~196)

①	公共施設管理者の同意書	様式第1号（第9条関係）
②	公共施設管理予定者との協議の経過書	様式第2号（第9条関係）
③	開発行為の変更の許可について（申請）	様式第3号（第9条関係）
④	開発行為の変更について（届出）	様式第4号（第9条関係）
⑤	都市計画法による命令の公示	様式第5号（第9条関係）
⑥	設計説明書	様式第6号（第9条関係）
⑦	関係権利者の同意書	様式第7号（第9条関係）
⑧	開発登録簿（調書）	様式第8号（第9条関係）
⑨	開発許可標	様式第9号（第4、9条関係）
⑩	工事完了公告前の建築等の承認について（申請）	様式第10号（第5、9条関係）
⑪	建築制限の緩和について（申請）	様式第11号（第6、9条関係）
⑫	建築物概要書	様式第12号（第6、9条関係）
⑬	予定建築物等以外の建築（建設、用途変更）の許可について（申請）	様式第13号（第7、9条関係）
⑭	地位承継の承認について（申請）	様式第14号（第8、9条関係）

(3) その他様式

(6 - 197～202)

①	都市計画法第 32 条の規定に基づく同意願出書	その他様式第 1 号
②	都市計画法第 34 条の 2 第 2 項の規定に基づく同意願出書	その他様式第 2 号
③	都市計画法第 32 条の規定に基づく同意申請書 (法定外公共物)	その他様式第 3 号
④	開発行為について (協議) 都市計画法第 34 条の 2 第 1 項	その他様式第 4 号
⑤	開発行為の変更について (協議) 都市計画法第 35 条の 2 第 4 項	その他様式第 5 号

※横手市うるおいのあるまちづくり推進要綱、景観法に基づく届出制度に関する各種様式、水道施設開発行為様式、開発登録簿の閲覧・写しの交付申請様式等については、市のホームページをご確認のうえ、必要な書類をダウンロードして下さい。

※次項に開発行為に関する各種様式の見本を示しますが、実際の使用にあたっては市ホームページより必要な書類をダウンロードして下さい。

国土交通省様式

別記様式第二（第十六条関係）

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。		※ 手数料欄
令和 年 月 日		
横手市長 様		
許可申請者 住所 氏名		⑤
開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	横手市
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 予定建築物等の用途	
	4 工事施行者住所氏名	
	5 工事着手予定年月日	令和 年 月 日
	6 工事完了予定年月日	令和 年 月 日
	7 自己の居住の用に供するもの、 自己の業務の用に供するもの、 その他のものの別	
	8 法第34条の該当号及び該当する理由	
	9 その他必要な事項	
※ 受付番号	令和 年 月 日	第 号
※ 許可に付した条件		
※ 許可番号	令和 年 月 日	第 号

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

別記様式第二の二（第十六条関係）

開發行為許可申請書

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

備考 1 許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 許可申請者の氏名（法人にあつてはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

3 ※印のある欄は記載しないこと。

4 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。

別記様式第三（第十六条関係）

資 金 計 画 書

1 収支計画 (単位 千円)

科 目		金 額
収 入	処 分 収 入	
	宅 地 処 分 収 入	
	○ ○ ○	
	補 助 負 担 金	
	○ ○ ○	
支 出	○ ○ ○	
	計	
	用 地 費	
	工 事 費	
	整 地 工 事 費	
	道 路 工 事 費	
	排水施設工事費	
	給水施設工事費	
	○ ○ ○	
	附 帯 工 事 費	
	事 務 費	
	借 入 金 利 息	
	○ ○ ○	
	計	

2 年度別資金計画

(単位 千円)

年 度		年度	年度	年度	計
科 目					
支 出	事 業 費				
	用 地 費				
	工 事 費				
	附 帯 工 事 費				
	事 務 費				
	借 入 金 利 息				
	○ ○ ○				
	借 入 償 還 金				
	○ ○ ○				
	計				
収 入	自 己 資 金				
	借 入 金				
	○ ○ ○				
	処 分 収 入				
	宅 地 処 分 収 入				
	○ ○ ○				
	補 助 負 担 金				
	○ ○ ○				
	○ ○ ○				
	計				
借 入 金 の 借 入 先					

別記様式第四（第二十九条関係）

工 事 完 了 届 出 書

令和 年 月 日
横手市長 様

届出者 住 所

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
令和 年 月 日 指令第 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 令和 年 月 日
- 2 工事を完了した開発区域 横手市
又は工区に含まれる地域
の名称

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

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

別記様式第五（第二十九条関係）

公共施設工事完了届出書

令和 年 月 日
横手市長 様

届出者 住 所

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
令和 年 月 日 第 号）が下記のとおり完了しましたので届
け出ます。

記

- 1 工事完了年月日 令和 年 月 日
- 2 工事を完了した公共施設が 横手市
存する開発区域又は工区に
含まれる地区の名称
- 3 工事を完了した公共施設

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

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

別記様式第六（第三十条関係）

開発行為に関する工事の検査済証

令和 年 月 日
第 号

様

横手市長 ⑩

下記の開発行為に関する工事は、令和 年 月 日検査の結果、都市計画法
第29条第 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 許可番号
令和 年 月 日 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および氏名

別記様式第七（第三十条関係）

公共施設に関する工事の検査済証

令和 第 号
年 月 日

様

横手市長 印

下記の公共施設に関する工事は、令和 年 月 日検査の結果、都市計画法
第29条第 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 許可番号
令和 年 月 日 第 号
- 2 工事を完了した公共施設
- 3 許可を受けた者の住所および氏名

別記様式第八（第三十二条関係）

開発行為に関する工事の廃止の届出書

令和 年 月 日

横手市長 様

届出者 住 所

氏 名 ⑤

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

記

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

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

別記様式第九（第三十四条関係）

建築物の新築、改築もしくは用途の変更又は
第一種特定工作物の新設許可申請書

都市計画法第43条第1項により、 建 築 物 第一種特 定工作物 の 新 築 改 築 用 途 の 変 更 新 設 の許可を申請します。 令和 年 月 日 横手市長 様 許可申請者 住 所 氏 名	※ 手数料欄
建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする 1 建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目および面積	
2 建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途	
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 建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第34条第1号から第8号の2まで又は令第36条第1項第3号ロからホまでのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記事及びその理由	
5 その他必要な事項	
※ 受 付 番 号	令和 年 月 日 第 号
※ 許 可 に 付 し た 条 件	
※ 許 可 番 号	令和 年 月 日 第 号

備考 1 許可申請者が法人である場合には、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 許可申請者の氏名（法人にあつてはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合には、押印を省略することができる。

3 ※印のある欄は記載しないこと。

4 「その他必要な事項」の欄には、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設をすることについて他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。

市規則様式

様式第1号（第9条関係）

公共施設管理者の同意書

年 月 日

様

公共施設管理者

住所

氏名 ㊟

次の開発行為は、管理上支障がないものと認め、同意します。

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

様式第2号（第9条関係）

公共施設管理予定者との協議の経過書

開発区域に含まれる地域の名称			
公 共 施 設 の 名 称			
協 議 項 目	協 議 内 容		協議結果（条件）
設 計			
管 理 方 法			
土 地 の 帰 属			
費 用 の 負 担			
そ の 他			
協議年月日 年 月 日		開発許可申請者住所氏名	㊟
		管理予定者住所氏名	㊟

様式第3号（第9条関係）

年 月 日

横手市長

様

申請者 住 所

氏 名

㊞

開発行為の変更の許可について（申請）

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

開発行為の変更の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	
	3 予定建築物等の用途	
	4 工事施工者住所氏名	
	5 その他必要な事項	
開 発 許 可 の 許 可 番 号		年 月 日 第 号
変 更 の 理 由		
※ 受 付 番 号		年 月 日 第 号
※ 変 更 の 許 可 に 付 し た 条 件		
※ 変 更 の 許 可 の 許 可 番 号		年 月 日 第 号

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

様式第4号（第9条関係）

年 月 日

横手市長 様

届出者 住 所

氏 名

開発行為の変更について（届出）

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

1 変更に係る事項

2 変更の理由

3 開発許可の許可番号 年 月 日 第 号

備考 変更に係る事項は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載してください。

様式第6号（第9条関係）

表 面

設計説明書

		① 設 計 者 住所及び氏名					
② 開発区域に含まれる地域の名称		③ 申請者 氏 名					
設計方針	④ 目 的						
	⑤ 基 本 方 針						
	⑥ そ の 他						
土地の現況	⑦ 地 域 (地区、街区等)	都市計画区域		用 途 地 域		その他の地域（地区、街区等）	
	⑧ 地 目	区分	宅 地	農 地	山 林	そ の 他	合 計
		面積					
		比率					100%
	⑨ 所有別	区分	自己所有	買収予定	地主還元	そ の 他	合 計
		面積					
		比率					100%
⑩ 備 考							
⑪ 土地の地形、地質及び措置							
⑫ 土地の利用計画	区分	宅地用地	道路用地	公園緑地又は広場用地	その他の用地	合 計	
	面積						
	比率						
⑬ 街区の計画							
公共施設等整備計画	種 類	計 画 概 要				㉓ 管理予定者	
	⑭ 道 路	幅員 延長 勾配 路面 接続道路名及び管理者					
	⑮ 排 水 施 設	方法 構造 放流先名及び管理者					
	⑯ 給 水 施 設						
	⑰ ガス供給施設						
	⑱ 公園、緑地又は広場						
	⑲ 街 路 照 明						
	⑳ 消 化 水						
	㉑ 公 益 的 施 設						
	㉒ そ の 他						

裏 面

備 考

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

様式第7号（第9条関係）

関係権利者の同意書

開発行為為施行者
事業の施行に同意します。

[illegible]

様式第8号 (第9条関係)

開 発 登 録 簿 (調 書)

開発許可年月日、番号	年 月 日 号	地位の承継承認 年月日、番号	年 月 日 号	変更
開発許可を受けた者の 住所、氏名		地位の承継者の 住所、氏名		
工事施行者住所、氏名				
工事設計者住所、氏名				
開発区域に含まれる地域の 名称及び面積				
予定建築物等の用途				
開 発 の 目 的				
都市計画法第41条第1項の 建築制限の内容				
許 可 条 件				
工 事 名				
工事完了年月日				
工事完了検査年月日				
検査済証交付年月日				
公 告 年 月 日				
備考				

様式第9号（第4条、第9条関係）

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

様式第10号 (第5条、第9条関係)

年 月 日

横手市長

様

申請者 住 所

氏 名

工事完了公告前の建築等の承認について

(申 請)

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

開発許可を受けた地域の名称	
開発許可年月日及び番号	年 月 日 第 号
開発行為の工事予定年月日	年 月 日
建築物（特定工作物）の敷地の名称	
建築物（特定工作物）の概要	
工 事 の 状 態	
理由	

様式第11号（第6条、第9条関係）

年 月 日

横手市長 様

申請者 住 所
氏 名

建築制限の緩和について（申請）

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

開発許可の年月日及び番号	年 月 日 第 号
定められた制限の内容	
建築物の用途	
建築物を建築しようとする土地 の所在及び地番	
許可を受ける具体的内容	
申請の内容	

様式第12号 (第6条、第9条関係)

建築物概要書

主 要 用 途		敷地面積との比	パーセント					
	建 築 面 積	延 べ 面 積	敷 地 面 積					
申 請 部 分	平方メートル	平方メートル						
申請以外の部分								
合 計			平方メートル					
建 築 物 の 棟 別 の 概 要								
棟 番号	用 途	工 事 種 別	構 造	階 数	建 築 面 積 平方メートル	延 べ 面 積 平方メートル	外壁の 仕上げ	最高の 高 さ メートル
備考								

様式第13号（第7条、第9条関係）

年 月 日

横手市長 様

申請者 住 所
氏 名

予定建築物等以外の建築（建設、用途変更）の許可について（申請）

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

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

様式第14号（第8条、第9条関係）

年 月 日

横手市長 様

申請者 住 所
氏 名

地位承継の承認について（申請）

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

許可を受けた者の住所及び氏名	
許可を受けた土地の所在及び地番	
許 可 年 月 日 及 び 番 号	年 月 日 第 号
許 可 の 種 類	
申請の理由	

その他様式

その他様式第1号

都市計画法第32条の規定に基づく同意願出書

年 月 日

公共施設の管理者

横手市長 様

同意願出人

住 所

氏 名 ⑩

都市計画法第32条第1項の規定に基づき、下記の開発行為に関係がある公共施設について同意願います。

また、同上第2項の規定に基づき、設置する公共施設について協議します。

記

1. 開発区域に含まれる地域の名称	
2. 開発区域の面積	平方メートル
3. 予定建築物等の用途	
4. 関係する公共施設の名称	
5. 新たに設置する公共施設の名称	
6. 工事施行者の住所及び氏名	
7. 工事着手、完了予定年月日	令和 年 月 日 ～ 令和 年 月 日
8. その他必要な書類	
9. 添付図面	・位置図 ・区域図 ・現況図 ・土地利用計画図 ・造成計画平面図 ・造成計画断面図 ・排水施設計画平面図 ・その他必要な図面

その他様式第2号

都市計画法第34条の2第2項の規定に基づく同意願出書

年 月 日

公共施設の管理者

横手市長 様

同意願出人
住 所
氏 名 ⑩

都市計画法第34条の2第2項の規定に基づき、下記の開発行為に関係がある公共施設について同意願います。
また、設置する公共施設について協議します。

記

1. 開発区域に含まれる地域の名称	
2. 開発区域の面積	平方メートル
3. 予定建築物等の用途	
4. 関係する公共施設の名称	
5. 新たに設置する公共施設の名称	
6. 工事施行者の住所及び氏名	
7. 工事着手、完了予定年月日	令和 年 月 日 ～ 令和 年 月 日
8. その他必要な書類	
9. 添付図面	・位置図 ・区域図 ・現況図 ・土地利用計画図 ・造成計画平面図 ・造成計画断面図 ・排水施設計画平面図 ・その他必要な図面

その他様式第3号

都市計画法第 3 2 条の規定に基づく同意申請書
(法定外公共物)

開 発 行 為 の 場 所			
開 発 行 為 の 目 的		平方メートル	
開 発 区 域 の 面 積			
工 期			
法定外公共物	所 在		
	面 積	道路 m ² 水路 m ²	その他 m ² 計 m ²
新たに設置し、 帰属することになる公共物	所 在		
	面 積	道路 m ² 水路 m ²	その他 m ² 計 m ²
添 付 書 類			

上記のとおり、法定外公共物を開発区域に含めること並びに新たに設置する公共物のうち、市有財産とすることについて同意を得たく、都市計画法第32条の規定に基づき申請します。

年 月 日

横手市長

様

開発許可申請者

<添付書類・図面>

① 利害関係人の同意書

② 位置図

国土地理院発行の1/25,000～1/50,000の地図又はこれに類する地図に赤線で当該財産の位置

③ 公図写

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

ア 地番、地目及び土地所有者名

イ 当該公図の所在する法務局名

ウ 当該公図の転写年月日及び転写した者の氏名・押印

④ 現況平面図

縮尺は1/500～1/2,000程度

当該財産の箇所及びその周辺の地形並びに地物を表示してください。

⑤ 土地利用計画図

⑥ 公共施設の新旧対照図

⑦ 同意を求める公共施設の求積図

⑧ 開発後設置される公共施設の求積図

求積に当たり新たに帰属する面積を明確にしてください。

⑨ 新たに設置され横手市に帰属する公共施設の構造図

⑩ 申請財産及びその周辺の現況写真

公図写と、当該写真とが対照できるようにしてください。

⑪ 土地登記事項証明書

開発区域内の土地で新たに設置され、横手市帰属となる公共施設の土地の登記事項証明書を添付してください。

⑫ 開発区域内の土地一覧表

開発区域内の土地の地番、地目、権利関係等を一覧表にして添付してください。

⑬ 境界確認図

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

その他様式第4号

(文 書 番 号)

年 月 日

横手市長 様

協議者 住所
氏名

印

開 発 行 為 に つ い て （ 協 議 ）

このことについて、次のとおり開発行為をしたいので、都市計画法第34条の2第1項の規定により協議します。

1. 開発区域に含まれる地域の名称
2. 開発区域の面積 平方メートル
3. 予定建築物等の用途
4. 工事施行者の住所及び氏名
5. 工事着手予定年月日 令和 年 月 日
6. 工事完了予定年月日 令和 年 月 日
7. 法第34条の該当号及び該当する理由
8. その他必要な事項

その他様式第5号

年 月 日

横手市長 様

協議者 住 所
氏 名 ⑩

開発行為の変更について（協議）

都市計画法第35条の2第4項の規定により、開発行為の変更の協議をします。

開発行為の変更の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開 発 区 域 の 面 積	平方メートル
	3 予 定 建 築 物 等 の 用 途	
	4 工 事 施 行 者 住 所 氏 名	
	5 そ の 他 必 要 な 事 項	
開 発 行 為 の 協 議 番 号		令和 年 月 日 第 号
変 更 の 理 由		
※受 付 番 号		令和 年 月 日 第 号
※変更の協議に付した条件		
※変更の協議の協議番号		令和 年 月 日 第 号

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

3. 要綱、条例等

(1) うるおいのあるまちづくり推進要綱／横手市開発行為等技術基準（抜粋）

平成 25 年 2 月 22 日

告示第 21 号

要綱第 7 条の規定による基準は、次に掲げる事項とする。

(1) 都市計画等との整合

開発区域内及びその周辺の区域に道路、公園、上・下水道その他の都市施設及び地域地区等に関する都市計画、開発指導基本計画、横手市景観計画その他環境及び美観に関する計画等が定められている場合は、当該開発行為をこれに適合させるものとする。ただし、「開発指導基本計画」との整合にあつてはその利用用途及び周囲の環境等に応じ変更できるものとする。

(2) 公共・公益施設の整備

事業者は、開発行為等を行う場合、開発区域及び区域外に新たに必要となり又は改良移転を必要とすることとなる公共・公益施設については、施設管理者との協議を経て、原則として自ら必要な用地を獲得し、自らの責任において整備するものとする。

(3) 道路

- ① 道路幅員は、別表第 1 に定める事項によること。
- ② 開発区域内の主要な道路は、区域外の 6 m 以上の道路に接続していること。
- ③ 交差点の隅切は、底辺で 5 m 以上とすること。
- ④ 道路は、雨水等を有効に排除するため、路面に 1.5%～2.0% の間で横断勾配をつけること。
- ⑤ 道路の縦断勾配は、6 % 以下とすること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められるときは、小区間に限り 9 % 以下とすることができる。
- ⑥ 歩道と車道は縁石等により分離すること。なお、歩道は、歩行者の安全が確保されるように定められているとともに、特に歩行者の安全を図る必要があるときは、歩行者専用道路をつくること。
- ⑦ 道路は、舗装するものとし、路盤工は別途協議うえ実施するものとする。
- ⑧ 側溝の構造は、幅 30 c m 以上の蓋掛け付きの既製コンクリート側溝を使用することを原則とする。ただし、農業用水路の保護に必要な場合、又は地形等の条件によりやむを得ないと認めたときは修正のうえ施工することができる。
- ⑨ 道路の雨水等を有効に排出するため、区域外であっても側溝、排水路等を設け、流出可能な河川水路等に接続すること。

(4) 公園・緑地・広場

- ① 公園・緑地・広場（以下「公園等」という。）の面積は、別表第2に定める事項によること。ただし、勾配が16 度以上の法面は面積に算入しない。
- ② 非自己用の場合にあつては、設置する公園等の位置は、利用目的及び周辺の状況等を考慮して、開発区域内外の利用者が利用しやすい位置に設置すること。ただし、付近にこれと同等規模の公園がある場合はこの限りではない。
- ③ 非自己用の場合にあつては、公園等はできるだけ平坦で正方形又は長方形とし、公園等と民有地との境界は外柵等を設けて明確にすることと、1ヶ所の面積が1,000㎡以上の公園等には2ヶ所以上の出入口を設け、道路の交差点から5m以上離して設置すること。
- ④ 非自己用の場合にあつては、1ヶ所の面積が1,000㎡以上の公園等内の施設について近隣住民が最低限その利便に供することのできる遊戯施設を設置すること。
- ⑤ 角地又はアイストップ地については、できるだけ植栽を行い美観上の修景に配慮すること。その他の部分においてもできるだけ多くの植栽を行うこと。

(5) 街区設定の基準

- ① 街区は、その予定建築物の用途、規模等を考慮して定めるが、街区の長辺は120～140m、短辺50m前後とする。
- ② 街区割りにおいては、公園及び公共施設などの配置をアイストップとして活用する配慮をするとともに、眺望やアイストップを利用して、区域内の方向感覚を明確にすること。

(6) 分譲住宅等の基準

- ① 事業者は、開発区域内における良好な居住環境の確保を図るため、1区画の面積を最低200㎡以上とすること。
- ② 事業者又は建築主は、建売分譲にあつては、隣棟相互の関係を考慮した家並の景観形成へ配慮すること。
- ③ 事業者又は建築主は、建売分譲に当たっては原則として道路境界部に植栽を連坦させ、又は生垣とするなど、緑の多い家並み形成への配慮をしなければならない。
- ④ 事業者又は建築主は、建売分譲に当たってブロック塀を設置する場合は、蔦等で修景緑化する等、美観上の配慮を行うこと。

(7) 整地

- ① 沼地等軟弱な地盤については、ボーリング等十分な地質調査を行い、造成後地盤沈下又は隆起の生じないように必要な措置を講じること。
- ② 地下水等の影響で地盤のゆるみ又は滑りが生ずる恐れのある場合は、暗渠を設置するなど地盤の安全上必要な措置を講じること。
- ③ 傾斜地に盛土する場合は、段切り等、滑りを生じないように必要な措置を講じること。

(8) 擁壁及びがけ面

- ① 盛土又は切土により擁壁が必要になる場合は、できるだけその圧迫感を軽減するため、高さを低く押え又は擁壁を蔦等で緑化すること。
- ② 大規模ながけ面は、コンクリート、コンクリートブロック積み、張り芝、筋芝等で覆うとともに、土圧や地滑り等に対して安全であるように設計が定められていること。またこれについては、特に美観上の配慮を行うこと。

(9) 給水施設

開発区域内のすべての道路及びこれに通じる区域外道路には、次に掲げる事項に適合するよう上水道管を布設すること。

- ① 上水道は、市の将来計画に適合する管径及び材質とすること。
- ② 管の布設は、道路占用基準を遵守のうえ施行すること。

(10) 雨水及び生活排水

- ① 事業者は、開発区域内の排水施設について、開発の規模、地形、地質及び状況を考慮し、計画雨水量及び汚水量を有効かつ適切に排水できる構造及び能力のものとし、放流先の排水能力、利用状況、その他状況を勘案して、下水道、排水路、その他の排水施設又は河川その他の公共水域に接続させなければならない。
- ② 事業者は、排水施設について下水道、排水路、その他の排水施設又は河川その他の公共水域に接続させる場合、放流先の施設管理者（道路管理者、土地改良区、河川管理者）と充分協議しなければならない。

(11) 合併浄化槽及びし尿浄化槽

- ① 事業者又は建築主は、建築行為又は開発行為に当たって合併浄化槽又はし尿浄化槽の設置に配慮するものとする。ただし公共下水道処理区域はこの限りではない。
- ② 事業者又は建築主は、浄化槽を設置する場合、その放流することについて、放流先の施設管理者（道路管理者、土地改良区、河川管理者等）と充分協議するものとする。
- ③ 放流水は、水道水源に影響のない地点で放流するものとする。

(12) 消防用施設

事業者は、消防用施設について、横手市消防本部と協議し、その指導に従い施設を設置するものとする。

(13) 駐車場

- ① 事務所、店舗又は共同住宅等で駐車需要が高いと認められるものについては、協議のうえ、必要台数分の駐車場を確保すること。
- ② 屋外に設置する駐車場にあっては、美観を考慮した適切な植栽を行うこと。

(14) 電柱、防犯灯の設置

- ① 開発区域内に設置する電柱は、原則として道路内に設置しないようにすること。
- ② 開発区域内には、協議のうえ、防犯灯を設置すること。
- ③ 設置費及び維持管理費については、事業者において負担するものとする。

(15) ごみ集積所

- ① 事業者は、開発区域内の建物配置及び道路の形状等を勘案し、ごみ収集車が容易に収集できる道路に面した場所に、関係機関の同意を得たうえで、一団地に1ヶ所（一団地が20戸以上の場合は、概ね20戸毎に1ヶ所）のごみ集積所（施設を含む）を設置するものとする。
- ② 集積所は、衛生的に保管され収集の容易にできる共同の施設で、特に景観に配慮した構造とする。
- ③ 開発行為の位置又は規模により市長が収集困難と判断した場合は、事業者の負担において処理するものとする。

(16) 自然環境の保全

事業者は、開発事業等の計画に当たっては、立木の伐採、自然の地形変更を最小限にとどめ、環境の保全及び緑地の確保、修景に努めるものとする。

(17) 文化財の保護

事業者は、開発事業の施行に際し、事前に調査するとともに、埋蔵文化財が出土したときは、直ちに工事を中止して、市教育委員会に届出て文化財保護法の規定に基づく指示にしたがわなければならない。

(18) うるおいのある景観の担保

5,000㎡以上で宅地分譲を行う開発行為（1,000㎡以上の開発行為が連坦し5,000㎡になる場合を含む）については、都市計画法に基づく地区計画建築基準法に基づく建築協定、横手市景観計画及び横手市景観条例の規定によるうるおいのある景観の担保方策を積極的に導入するよう努めることとする。

附 則

この基準は、平成25 年 4 月 1 日から施行する。

別表第1(基準(3)関係)

道路種別	道路幅員			備 考
	総幅員	車 道	歩 道	
歩行者専用道	4	—	4	歩行者の安全を特に図る道路。
一般区画道路	6	6	—	建築物の前面道路として扱う最低幅員とする。
主 要 道 路	8	8	—	区域内の主要道路。
幹 線 道 路	12	7	2.5	区域及び周辺地域の幹線道路と予想される道路。

別表第2(基準(4)関係)

開 発 区 域 の 面 積	公園等面積の割合	1ヶ所の公園等面積	備 考
3,000 m ² 未満	3 %以上	協議内容による	・ 非自己用の場合はごみ集積所、防犯灯、街区案内板設置、雪捨て等のコミュニティベースとして確保する。 ・ 自己業務用の場合は下記※のとおり。
3,000 m ² 以上	都市計画法に定める基準による		

※自己業務用の場合

配 置 の 方 法	緑 化 の 方 法
植樹帯として敷地周囲に配置する。 植樹帯の幅は1.0m以上とする。	できるだけ植栽を行い継続的な維持管理に努める。

(2) 秋田県バリアフリー社会の形成に関する条例（抜粋）

平成 14 年 3 月 29 日

秋田県条例第 13 号

前文

私たちは、豊かな自然と雪国の風土の中で多彩な文化を培い、共に助け合う地域社会を築いてきた。

しかし、若者の流出や少子化による人口減少と急速な高齢化に加え、就業構造の変化、核家族化の進行等は人々の意識や価値観に変化をもたらし、地域社会は大きく変わりつつある。

さらに、近年、高齢者、障害者等を含むすべての県民が安全かつ快適に生活できる社会を目指すための取組が強く求められてきている。

このような私たちを取り巻く環境の中で、一人ひとりが個人として尊重され、安全に安心して生活を営むことのできる社会を構築するためには、県民が一体となって、様々な障壁を取り除いていく必要がある。

ここに、県民が、思いやりや助け合いの心をはぐくみ、共に生きることを確かめ合い、力を合わせて高齢者、障害者等が安全かつ快適な日常生活又は社会生活を営むことを困難にする様々な障壁が取り除かれたバリアフリー社会を形成するため、この条例を制定する。

(目的)

第 1 条 この条例は、高齢者、障害者等が生活し、又は社会活動を行う上でこれを困難にする様々な障壁が取り除かれ、安全かつ快適な日常生活又は社会生活が確保されるように配慮された社会を形成するため、県、事業者及び県民の責務を明らかにするとともに、当該社会の形成に関する基本方針及び施策の基本的な事項を定め、もって県民の福祉の増進に資することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- 1 高齢者、障害者等 高齢者、障害者、妊産婦その他日常生活又は社会生活において身体の機能上の制限等を受ける者をいう。
- 2 バリアフリー社会 高齢者、障害者等が生活し、又は社会活動を行う上でこれを困難にする様々な障壁が取り除かれ、安全かつ快適な日常生活又は社会生活が確保されるように配慮された社会をいう。
- 3 生活関連施設 病院、集会場、百貨店、官公庁の庁舎、道路、公園その他の不特定かつ多数の者の利用に供する施設で規則で定めるものをいう。

- 4 特定生活関連施設 生活関連施設のうち特に整備が必要な施設で規則で定めるものをいう。
- 5 旅客車両等 一般旅客の用に供する鉄道の車両、自動車等で規則で定めるものをいう。
- 6 公共工作物 信号機、公衆電話所その他の公共の用に供する工作物で規則で定めるものをいう。
- 7 施設等 生活関連施設、旅客車両等、公共工作物及び住宅をいう。

第3章 生活関連施設の整備等

第1節 生活関連施設の整備

(整備基準の策定)

第18条 知事は、生活関連施設の構造及び設備に関し、高齢者、障害者等が安全かつ円滑に利用できるようにするために必要な基準（以下「整備基準」という。）を定めるものとする。

- 2 整備基準は、出入口、廊下、階段、エレベーター、便所、駐車場その他知事が必要と認めるものについて、生活関連施設の種類及び規模に応じて規則で定める。

(整備基準の遵守)

第19条 生活関連施設の新築等（新築、新設、増築、改築及び用途の変更（施設の用途を変更して生活関連施設とする場合を含む。）をいう。以下同じ。）をしようとする者は、当該生活関連施設（当該新築等に係る部分に限る。）について整備基準を遵守しなければならない。ただし、地形又は敷地の状況、建築物の構造その他やむを得ない事由により整備基準を遵守することが困難であると知事が認める場合は、この限りでない。

- 2 生活関連施設を所有し、又は管理する者（以下「生活関連施設所有者等」という。）は、当該生活関連施設を整備基準に適合させるように努めなければならない。

(維持保全)

第20条 生活関連施設所有者等は、整備基準に適合している部分の機能を維持するように努めなければならない。

第2節 特定生活関連施設の整備

(協議)

第22条 特定生活関連施設の新築等をしようとする者は、その計画（整備基準に適合させるべき部分を含まない計画を除く。）について、規則で定めるところにより、あらかじめ、知事に協議しなければならない。当該協議の内容の変更（規則で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときも同様とする。

- 2 知事は、前項の規定による協議があった場合において、当該協議に係る特定生活関連施設が整備基準に適合しないと認めるときは、当該協議をした者に対し、必要な指導及び助言を行うことができる。

(施行期日)

- 1 この条例は、平成 15 年 4 月 1 日から施行する。ただし、第 7 条、第 8 条、第 4 章及び附則第 3 項の規定は、平成 14 年 6 月 1 日から施行する。

(3) 秋田県バリアフリー社会の形成に関する条例施行規則（抜粋）

平成 14 年 11 月 29 日

秋田県規則第 67 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、秋田県バリアフリー社会の形成に関する条例（平成 14 年秋田県条例第 13 号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(生活関連施設)

第 2 条 条例第 2 条第 3 号の規則で定める施設は、別表第 1 の生活関連施設の欄に掲げる施設とする。

(特定生活関連施設)

第 3 条 条例第 2 条第 4 号の規則で定める施設は、別表第 1 の生活関連施設の欄に掲げる施設のうち、同表の特定生活関連施設の欄に掲げるものとする。

(整備基準)

第 6 条 条例第 18 条第 2 項の整備基準は、別表第 2 のとおりとする。

別表第 1

3 道路

区分	生活関連施設	特定生活関連施設
道路	一般交通の用に供する道路（自動車のみの交通の用に供するものを除く。）	歩道その他これに類するもの（以下「歩道等」という。）又は横断歩道橋若しくは地下横断歩道（以下「立体横断施設」という。）を有するもので、国等が設置するもの及び国等以外の者が土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 2 条第 4 項に規定する施行地区（その面積が 10,000 m ² 以上のものに限る。以下同じ。）又は都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 4 条第 13 項に規定する開発区域（その面積が 10,000 m ² 以上のものに限る。以下同じ。）内に設置するもの

4 公園

区分	生活関連施設	特定生活関連施設
公園	公園、緑地、遊園地、動物園、植物園その他これらに類するもの（当該施設内にある建築物である施設を除く。）	国等が設置するもの及び国等以外の者が土地区画整理法第 2 条第 4 項に規定する施行地区又は都市計画法第 4 条第 13 項に規定する開発区域内に設置するもの

別表第2
3 道路

整備項目	整備基準
1 歩道等	イ 歩道等は、車道、路肩及び停車帯（以下「車道等」という。）と適切な方法により分離すること。 ロ 有効幅員は、200 c m以上とすること。 ハ 横断勾配は、2 %以下とすること。 ニ 縦断勾配は、5 %（地形の状況その他特別な理由によりやむを得ない場合は、8 %）以下とすること。 ホ 交差点における歩行者の横断の用に供する部分又は横断歩道に接する歩道等と車道等の段差は、2 c m以下とすること。 ヘ ホの段差に接する歩道等の部分には、車椅子使用者が静止し、又は円滑に転回することができる水平な部分を設けること。 ト 路面は、平坦で滑りにくい仕上げとすること。 チ 排水溝を設ける場合においては、つえ、車椅子の車輪等が落ち込まない構造の溝蓋を設けること。 リ 視覚障害者誘導用ブロックを敷設する場合においては、当該視覚障害者誘導用ブロックは、黄色その他周囲の路面との輝度比が大きいことにより容易に識別できる色とすること。
2 立体横断施設	立体横断施設を設ける場合においては、当該立体横断施設は、次に定める構造とすること。 イ 階段、傾斜路及びその踊場の両側には、手すりを設けること。 ロ 階段には、回り段を設けないこと。 ハ 路面は、滑りにくい仕上げとすること。 ニ 段は、識別しやすいものとし、かつ、つまずきにくい構造とすること。 ホ エレベーターを設ける場合においては、当該エレベーターは、第二号の表一の項ホに定める構造とすること。 ヘ 階段及び傾斜路の上端及び下端並びにエレベーターの昇降口に近接する歩道及び通路並びに踊場の部分には、一の項リに定める構造の視覚障害者誘導用ブロックを敷設すること。

別表第2
4 公園

整備項目	整備基準
1 出入口	出入口のうち、1以上の出入口は、次に定める構造とすること。 イ 幅は、120 c m以上とすること。 ロ 車止めの柵等を設ける場合においては、柵等と柵等の間隔は、90 c m以上とすること。 ハ 車椅子使用者が通過する際に支障となる段を設けないこと。 ニ 路面は、滑りにくい仕上げとすること。

	ホ 出入口が車道等に接する場合においては、視覚障害者誘導用ブロックを敷設し、舗装材を変化させる等により車道等と識別しやすいものとする。
2 園路	イ 園路のうち、1以上の園路は、一の項に定める構造の出入口に接するものとし、かつ、次に定める構造とすること。 (1) 幅員は、120 c m以上とすること。 (2) 縦断勾配は、5 %（地形の状況その他特別な理由によりやむを得ない場合は、8 %）以下とすること。 (3) 勾配が3 %以上で延長が30 m以上の園路には、延長30 m以内ごとに長さ150 c m以上の水平な部分を設けること。 (4) 車椅子使用者が通過する際に支障となる段を設けないこと。ただし、構造上やむを得ない場合で、ハに定める構造の傾斜路を併設するときは、この限りでない。 (5) 路面は、滑りにくい仕上げとすること。 (6) 排水溝を設ける場合においては、つえ、車椅子の車輪等が落ち込まない構造の溝蓋を設けること。 ロ 園路に設けられる階段は、次に定める構造とすること。 (1) 幅員は、120 c m以上とすること。 (2) 手すりを設けること。 (3) 回り段を設けないこと。 (4) 踏面は、滑りにくい仕上げとすること。 (5) 高さが3 mを超える階段には、高さ3 m以内ごとに踏幅120 c m以上の踊場を設けること。 (6) 階段の上端及び下端に接する園路には、長さ120 c m以上の水平な部分を設けること。 (7) 階段の上端及び下端に近接する園路並びに踊場の部分には、視覚障害者誘導用ブロックを敷設すること。 ハ 園路に設けられる傾斜路及びその踊場（ロに定める構造の階段に併設するものに限る。）は、次に定める構造とすること。 (1) 幅員は、90 c m以上とすること。 (2) 勾配は、5 %（傾斜路の高さが16 c m以下の場合は12 %、75 c m以下の場合は8 %）以下とすること。 (3) 高さが75 c mを超える傾斜路には、高さ75 c m以内ごとに踏幅150 c m以上の踊場を設けること。 (4) 手すりを設けること。 (5) 両側には、転落を防止する措置を講ずること。 (6) 路面は、滑りにくい仕上げとすること。 (7) 傾斜路の上端及び下端に近接する園路並びに踊場の部分には、視覚障害者誘導用ブロックを敷設すること。
3 便所	イ 便所を設ける場合においては、第1号の表5の項イに定める構造の便所を1以上設けること。

	ロ イに定める構造の便所以外に便所を設ける場合においては、腰掛便座及び手すりが配置されている便房を1以上(当該便所に男子用及び女子用の区分がある場合は、それぞれの区分ごとに1以上)設けること。 ハ 男子用小便器のある便所を設ける場合においては、床置式で両側に手すりが配置されている小便器のある便所を1以上設けること。 ニ 出入口は、二の項イに定める構造の園路に接すること。
4 案内看板	案内板等を設ける場合においては、当該案内板等は、第1号の表12の項イに定める構造とすること。
5 駐車場	イ 駐車場(自動車の駐車のために供する部分の面積が500㎡以上のものに限る。)を設ける場合においては、次に定める構造の車椅子使用者用駐車施設を1以上設けること。 (1) 幅は、350cm以上とすること。 (2) 車椅子使用者用駐車施設である旨を見やすい方法で表示すること。 (3) 車椅子使用者用駐車施設の位置及び自動車の利用に供する出入口から当該車椅子使用者用駐車施設に至る経路を表示すること。 ロ 車椅子使用者用駐車施設と2の項に定める構造の園路との間の経路には、移動円滑化経路を1以上設けること。

(4) 秋田県飲用井戸等衛生対策要領（抜粋）

令和元年 11 月 7 日施行

1. 目的

この要領は、有害物質等による地下水汚染等がみられること等にかんがみ、飲用に供する井戸等及び他の水道から供給を受ける水を水源とし、水道法等の規制を受けない水道の適正管理、水質に関する定期的な検査、汚染時における合的な衛生確保を図ることを目的とする。

2. 実施主体

県 生活衛生課・保健所
町村 衛生担当課・水道担当課

3. 対象施設

この要領において対象とする施設は、秋田県内の町村に設置されている次に掲げる施設のいずれかであって水道法（対象：上水道、簡易水道、専用水道及び簡易専用水道）、秋田県小規模水道条例（対象：小規模水道）及び建築物の衛生的環境の確保に関する法律（対象：特定建築物）の適用を受けないもの

（以下「飲用井戸等」という。）とする。

- (1) 個人住宅・寄宿舍・社宅・共同住宅等に居住する者に対して、飲用水を供給する井戸等の給水施設（表流水・湧水を水源とするものも含む。以下「一般飲用井戸等」という。）
- (2) 官公庁・学校・病院・店舗・工場その他の事業所等に対して飲用水を供給する井戸等の給水施設（表流水・湧水を水源とするものも含む。以下「業務用飲用井戸等」という。）
- (3) 水道事業の用に供する水道又は専用水道から供給を受ける水のみを水源とする小規模な貯水槽水道（以下「小規模貯水槽水道」という。）

4. 衛生確保対策の内容

- (1) 対象施設の把握（省略）
- (2) 飲用井戸等の設置者に対する指導

県及び町村は、飲用井戸等の設置者若しくは管理者（以下「設置等」という。）に対し、次に掲げる基準に従い指導等を行うものとする。

① 一般飲用井戸等及び業務用飲用井戸等

a) 管理

ア. 設置者等は、飲用井戸等及びその周辺にみだりに人畜が入らないよう適切な措置を講ずること。

イ. 設置者等は、井戸の構造（井筒・ポンプ・井戸のふた等）並びに井戸周辺の清潔保持を図るため適宜点検を行うとともに、汚染源に対する防護措置を講

ずること。

b) 水質検査

ア．一般飲用井戸等及び業務用飲用井戸等を新たに設置するに当たっては、設置者等は、給水前に水質基準に関する省令（平成15年厚生労働省令第101号）に定めるすべての項目のうち、消毒副生成物を除いた項目の検査を行い、同省令に定める基準に適合することを確認すること。ただし、次の13項目（以下「定期検査項目」という。）以外は、地域的な状況から問題ないと判断される場合は省略することができる。

- ・亜硝酸態窒素・硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素・塩化物イオン
- ・有機物（全有機炭素（TOC）の量）・一般細菌・大腸菌
- ・pH値・臭気・味・色度・濁度・トリクロロエチレン
- ・テトラクロロエチレン

イ．一般飲用井戸等（設置者が専ら自己の居住の用に供する住宅のみに飲用水を供給するために設置するものを除く。）及び業務用飲用井戸等の設置者等は、定期検査項目について、毎年1回以上水質検査を行うこと。

また、これ以外のものについても、同様の検査を行うことが望ましいこと。

なお、町村は必要に応じて重点地域を選定し、定期検査項目について水質検査を行うものとする。

ウ．ア及びイの水質検査は、厚生労働大臣の登録を受けた検査機関で行うものとする。

エ．設置者等は、水道法に基づく水質基準を超えた場合には、町村や保健所に連絡し指導を受けること。

② 省略

5. 汚染された飲用井戸等に対する措置

県及び町村は、飲用井戸等の設置者等からの連絡を受けた場合、その他飲用井戸等の汚染を発見したときは、その汚染原因を調査するとともに必要な措置をとるものとする。

附 則

この要領は、昭和62年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成元年2月17日から施行する。

（中省略）

この要領は、平成29年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、令和元年11月7日から施行する。

(5) 小規模区画道路の計画基準（案）

（参考：昭和61年4月11日建設省経宅発第38号）

1 目的

この基準は、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ける、幅員6m未満の区画道路（以下「小規模区画道路」という。）を導入する場合において、

- (1) 交通及び宅地サービスの機能確保
- (2) 災害時の危険性の防止及び災害時の避難、救助、消防活動等の円滑な実施
- (3) 住宅地としての日照、通風等の環境の確保

等を図るために守るべき条件として定めるものとする。

2 適用対象

この基準は、開発区域の面積が概ね1ha以上の主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為を適用対象とする。ただし、開発区域の面積が概ね1ha未満の主として住宅の用に供する目的で行う開発行為であって、次のいずれかに該当するものについては適用対象とする。

- (1) 当該開発区域が既に計画的開発が実施された区域に隣接していること。
- (2) 当該開発区域に地区計画が定められていること等により、将来道路の段階構成による整備が確実と見込まれること。
- (3) 当該開発区域の周辺に幅員6m以上の道路がすでにあり、当該開発区域の道路がこの道路に接続する区画道路で、延長される予定のない小区間のものであること。

3 小規模区画道路の導入の条件

小規模区画道路は、次の各号に掲げる条件に適合している場合に導入することができるものとする。

- (1) 開発区域内及び開発区域の周辺の道路が次のいずれかに該当すること。
 - イ 原則として、道路の段階構成が幹線道路、補助幹線道路及び区画道路と明確に整備されていること又は整備されることが確実と見込まれること。
 - ロ 開発区域の周辺に幅員6m以上の道路がすでにあり、開発区域内の道路がこの道路に接続する区画道路であって、延長される予定のない小区間のものであること。
- (2) 小規模区画道路は、次のすべての条件に該当すること。
 - イ 幅員6m以上の道路又は歩行者専用道路等によって囲まれた概ね250m以下四方の区域の中の小区間道路であること。
 - ロ 沿道宅地へのサービス以外の目的の通過交通が生じない形状のものであること。
 - ハ 原則として幹線道路に直接接続していないこと。

4 小幅員区画道路の共通の計画基準

小幅員区画道路は、次の各号に掲げる計画基準に適合しなければならない。

(1) 有効幅員

有効幅員は4 m以上とする。この場合において、L型側溝、コンクリート蓋等で車両通行上支障がない場合は当該側溝等を有効幅員に含めるものとする。また、電柱、道路標識等の工作物を道路内に設置する場合は当該工作物の設置されている部分及びその外側の部分は有効幅員に含めないものとする。

(2) 交差点

交差点は原則として直交させる。

(3) 隅切り

小幅員区画道路の交差部の隅切りは、原則として、隅切り長が3 mの二等辺三角形とする。

5 道路形状別計画基準

小幅員区画道路は、次の各号に掲げる道路形状別計画基準のいずれかに適合しなければならない。

(1) I 字状小幅員区画道路の計画基準

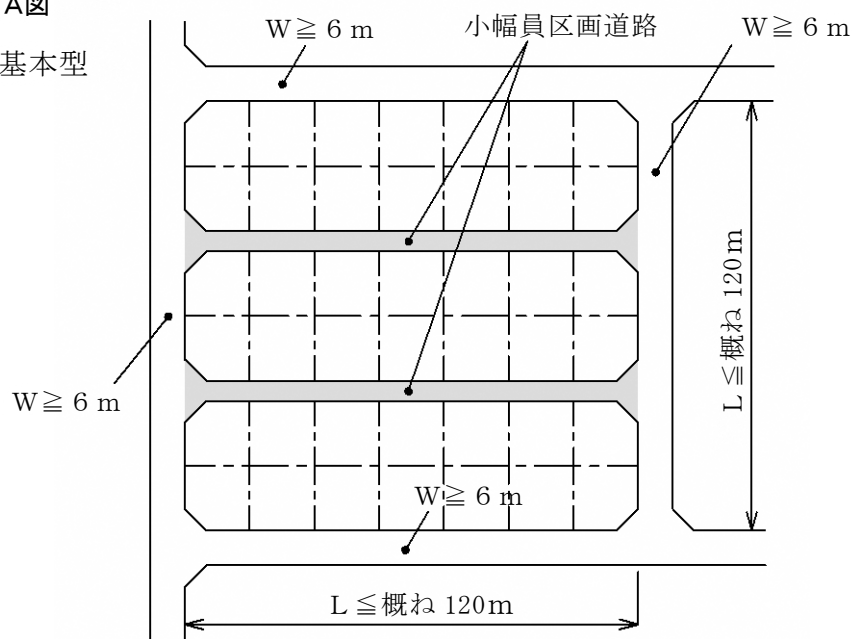
イ A図のように幅員6 m以上の道路（区画道路と幹線道路又は補助幹線道路との接続上支障がない部分については、歩行者専用道路等）によって囲まれた概ね120m以下四方の区域の中のI字状区画道路について小幅員区画道路とすることができる。

ただし、B図のように幅員6 m以上の道路をはさんで区画道路が連続する場合にあつては、連続する区画道路の道路延長（道路中心線の長さとする。以下同じ。）の合計が概ね250mを超えない場合に限る。

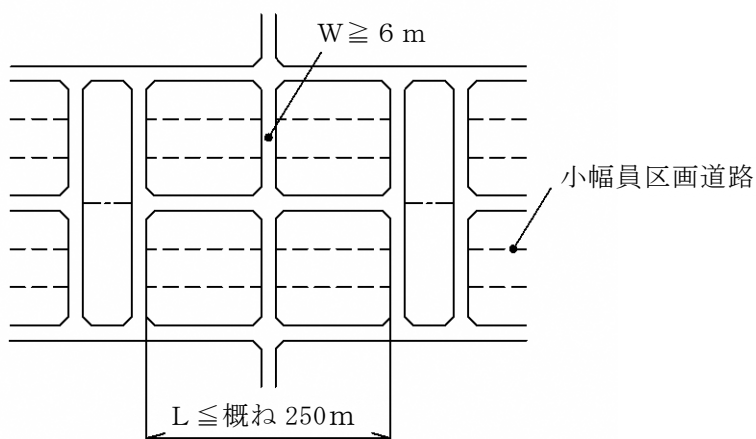
C図のように通過交通の生じる可能性のあるI字状区画道路については小幅員区画道路とすることができない。

ロ 道路延長は概ね120m以下とする。

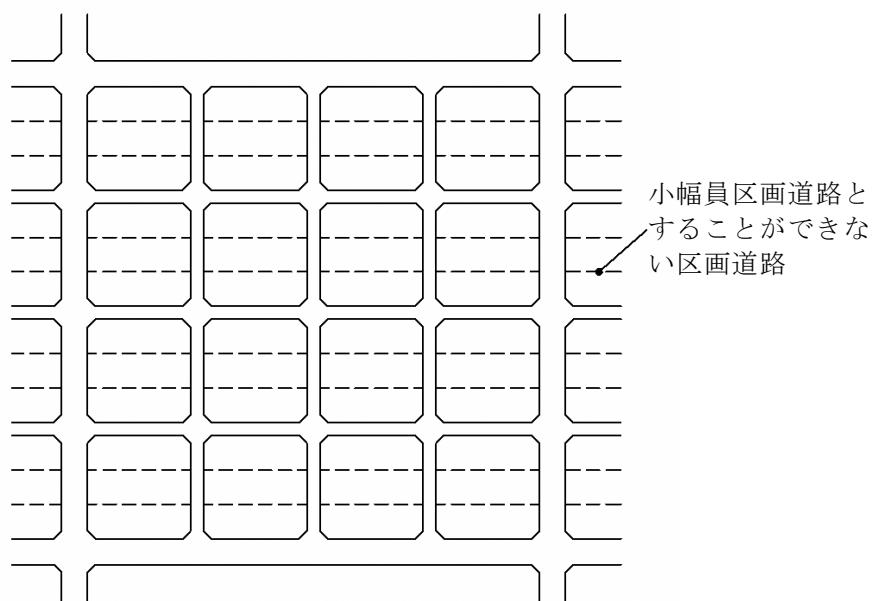
A図
基本型



B図



C図



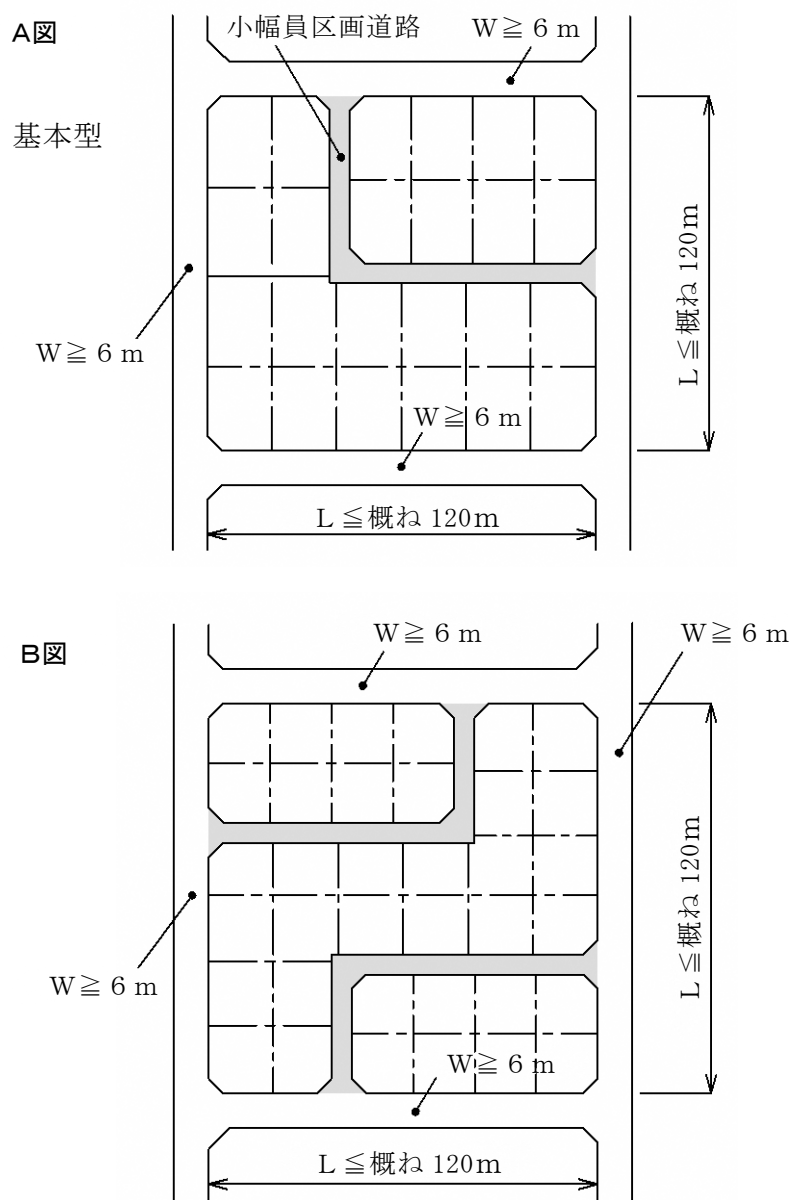
(2) L字状小幅員区画道路の計画基準

イ A図及びB図のように幅員6m以上の道路（区画道路と幹線道路又は補助幹線道路との接続上支障がない部分については、歩行者専用道路等）によって囲まれた概ね120m以下四方の区域の中L字状区画道路について小幅員区画道路とすることができる。

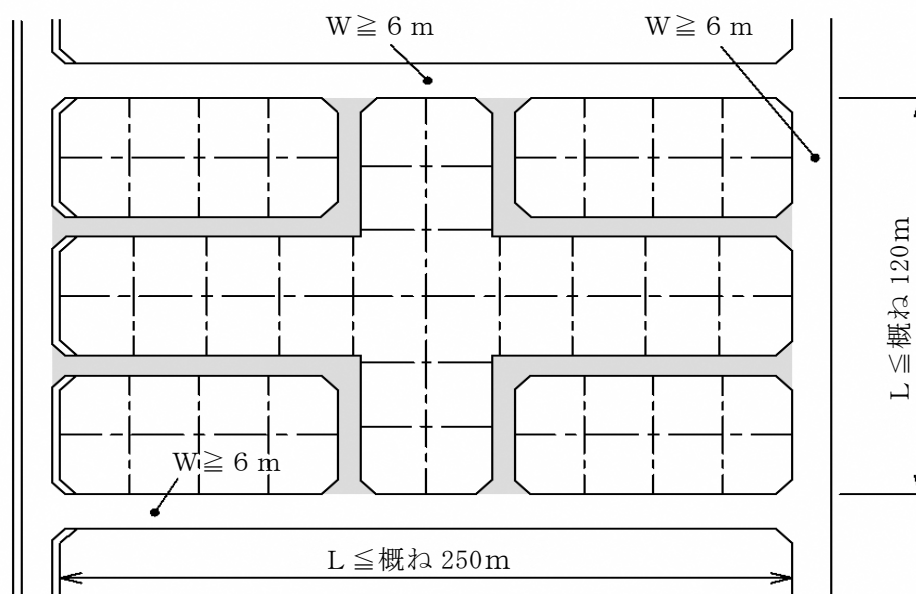
また、C図のように概ね250m×120m以下の区域の中のL字区画道路についても小幅員区画道路とすることができる。

ロ 道路延長は概ね120m以下とする。

ハ 屈曲部はその角度を90度以上とすること等により自動車の通行上支障のないものとする。



C図



(3) T字状小幡員区画道路の計画基準

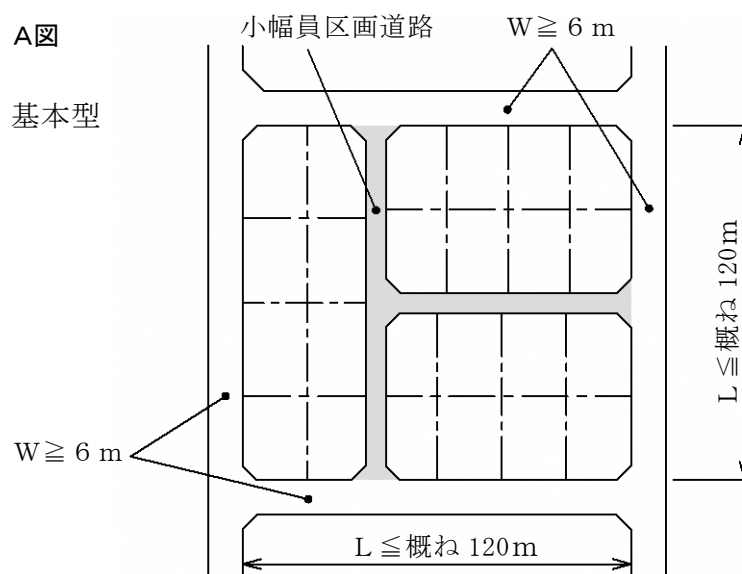
イ A図のように幅員6m以上の道路（区画道路と幹線道路又は補助幹線道路との接続上支障がない部分については、歩行者専用道路等）によって囲まれた概ね120m以下四方の区域の中のT字状区画道路について小幡員区画道路とすることができる。

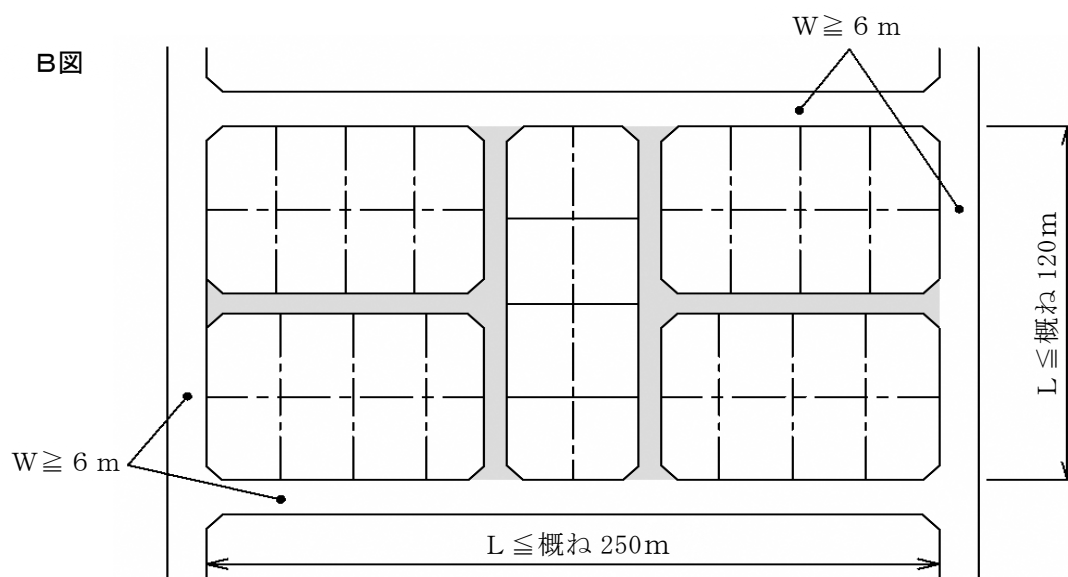
また、B図のように概ね250m×120m以下の区域の中のT字区画道路についても小幡員区画道路とすることができる。

ロ 道路延長は概ね120m以下とする。

A図

基本型





(4) U字状小幅員区画道路の計画基準

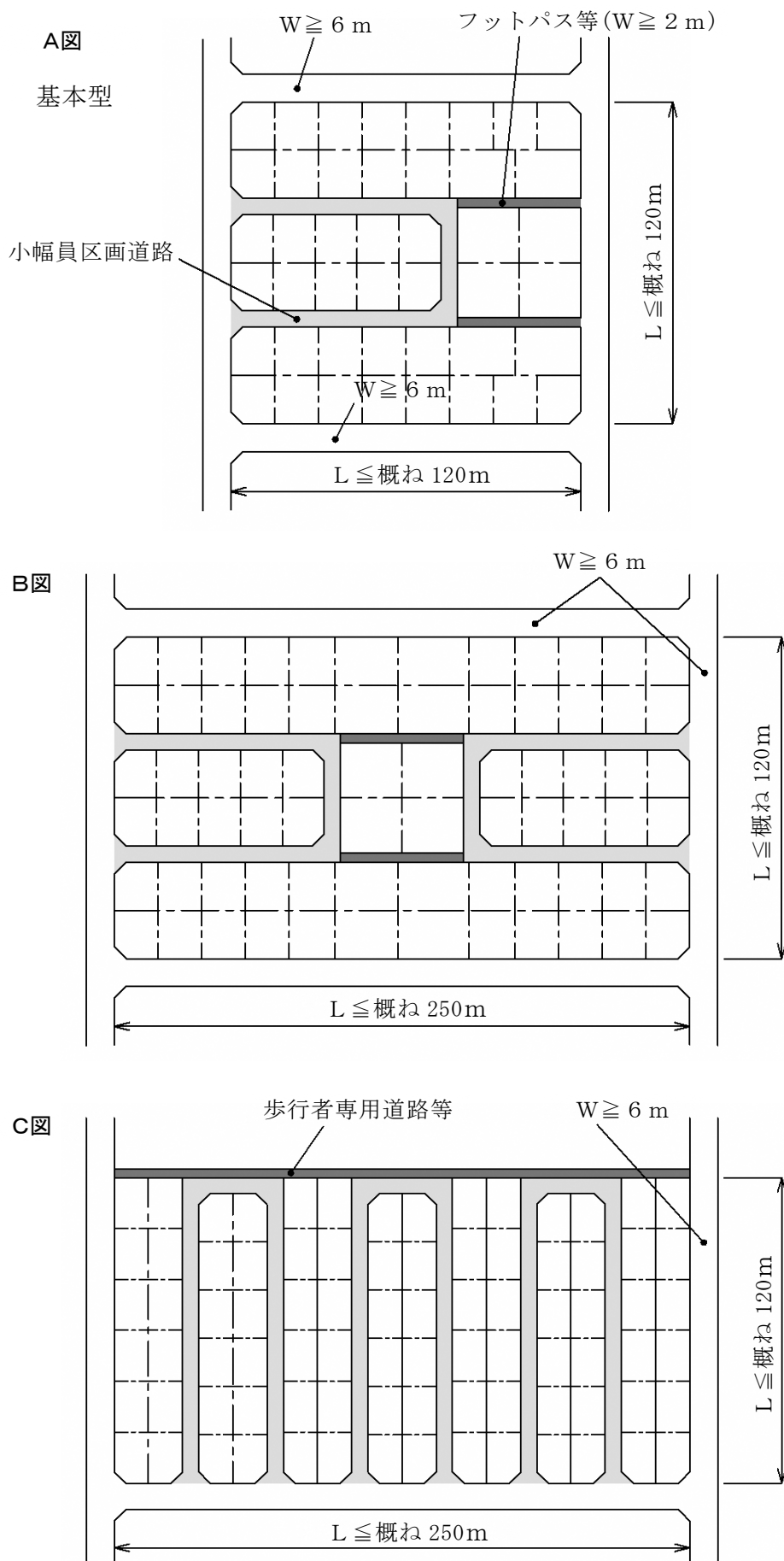
イ A図のように幅員6m以上の道路（区画道路と幹線道路又は補助幹線道路との接続上支障がない部分については，歩行者専用道路等）によって囲まれた概ね120m以下四方の区域の中のU字状区画道路について小幅員区画道路とすることができる。

また、B図及びC図のように概ね250m×120m以下の区域の中のU字状区画道路についても小幅員区画道路とすることができる。

ロ 道路延長は概ね250m以下とする。

ハ 屈曲部は角度90度以上とすること等により自動車の通行上支障のないものとする。

ニ U字状区画道路の奥は，歩行者専用道路，公園等に接するか又は幅員2m以上のフットパス等によって歩行者専用道路、公園等若しくは道路に接続することが望ましい。



(5) 行き止まり状小幅員区画道路の計画基準

イ A図、B図及びC図のように幅員6 m以上の道路（区画道路と幹線道路又は補助幹線道路との接続上支障がない部分については、歩行者専用道路等）によって囲まれた概ね120m以下四方の区域の中の行き止まり状区画道路について小幅員区画道路とすることができる。

ロ 道路延長は原則として35m以下とし、35mを超える場合は終端及び区間35m以内ごとに自動車の転回広場を設けるものとする。この場合において、自動車の転回広場とは、「自動車の転回広場に関する基準」（昭和45年12月28日付け建設省告示第1837号）に適合するものとする。

ハ 行き止まり状区画道路の終端は、歩行者専用道路、公園等に接するか又は幅員2 m以上のフットパス等によって歩行者専用道路、公園等若しくは道路に接続することが望ましい。

