

§ 1 都市計画法第29条の規定に基づく開発行為の許可申請に係る審査基準

1 法第4条に規定する開発行為の定義

(1) 「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い、土地の利用目的、物理的形狀等からみて一体と認められる土地の区域について、資材置場、無蓋駐車場、家庭菜園場、観光農園場等その主たる利用目的が建築物又は特定工作物に係るものでないと認められる土地（以下「資材置場等敷地」という。以下同じ。）の区画形質の変更は、開発行為に該当しない。

また、資材置場等敷地に、作業員休憩所、監視所、駐車料金所、作業用具物置（資材保管庫は除く。）、便所等当該敷地の利用を行うために必要な最小限の管理施設（延床面積が資材置場等敷地面積の10分の1以下かつ10㎡以内のものに限る。）が建築される場合も、その主たる土地利用目的が建築物に係るものではないと認められるため、当該土地の区画形質の変更は、開発行為に該当しない。

(2) 「土地の区画形質の変更」とは、次に定める「区画」、「形」又は「質」の変更をいい、単なる分合筆のみを目的としたいわゆる権利区画の変更は含まれない。

ア 区画の変更

開発区域内における道路、里道、水路等の公共施設の新設又は廃止を伴う既存建築物の敷地の増減、統合・分割等建築物の敷地区画の変更をいう。

イ 形の変更

盛土又は切土の面積（当該盛土又は切土の前後における地盤の高さの差が50cm以上となる部分の面積の合計）が1,000㎡*以上となる造成行為による土地の形状の変更をいう。

※ 開発許可を要する「形の変更」の対象規模は、都市計画法上の区分により下記のとおり。

都市計画法上の区分			開発許可を要する形の変更の対象規模
都市計画 区 域	線引都市 計画区域	市街化区域	1,000㎡以上
		市街化調整区域	
	非線引都市計画区域		3,000㎡以上
準都市計画区域			1ha（=10,000㎡）以上
都市計画区域・準都市計画区域外			

ウ 質の変更

農地等宅地以外の土地の宅地への変更をいう。

※ 「宅地」の例

次のような土地で、現在、農地や山林として利用されていないもの。

- ① 土地登記簿の地目が「宅地」である土地で、過去に建物が建築されていた土地
- ② 固定資産課税台帳の現況地目が「宅地」である土地
- ③ 建築基準法に基づく建築確認を受けて適法に建築された建築物の敷地として利用されている土地又は利用されていた土地
- ④ 建築物の敷地として開発許可を受け、工事の完了公告がなされた土地

- ⑤ 法第 29 条第 1 項第 4 号から第 9 号までの規定に該当する開発行為の区域内で建築物の敷地として開発行為が終了した土地
- ⑥ 旧住宅地造成事業に関する法律によって認可を受け、工事の完了公告がなされた土地
- ⑦ 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）に基づく許可を受け、工事完了の検査済証の交付がなされた土地
- ⑧ 土地区画整理法に基づく認可を受け、換地処分公告がなされた土地

(3) 建築物の建築又は特定工作物の建設自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為は、建築物の建築行為又は特定工作物の建設行為とみられるので開発行為に該当しない。したがって、すでに建築物又は特定工作物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地においては、建築物又は特定工作物の敷地としての土地の区画を変更する場合を除き、原則として開発行為に該当しない。

(4) 切土、盛土等の造成工事を伴わず、かつ、従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置が行われるにとどまるもので公共施設の整備の必要がないと認められる単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為は、建築行為と不可分一体のものであり、開発行為に該当しない。

(5) 「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称して区画形質の変更を行うものについては、区画割、区画街路、擁壁の設置状況、販売価格、便民施設の整備状況等を総合的にみて、建築目的と客観的に判断しうるものであれば、たとえ宣伝文書中に「建築不可」の文言があったとしても開発行為に該当する。

(6) 隣近接して行われる複数の土地の区画形質の変更については、土地の利用目的、物理的形状等からみて、お互いに補完的で全体が一体と認められる形態は、「一体の開発行為」とする。

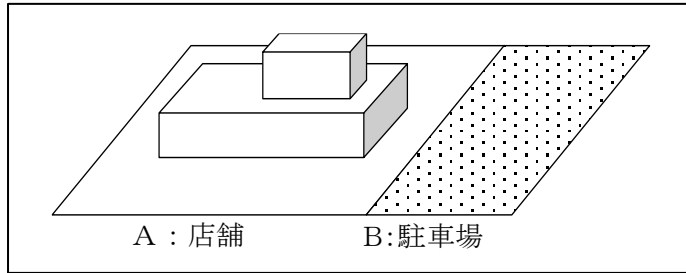
「土地の利用目的、物理的形状等からみて、お互いに補完的で全体が一体と認められる形態」とは、店舗と駐車場、工場と製品倉庫のように密接に関係し一体的に利用されるもの、ショッピングモールのように複数棟の集客施設*が駐車場等の施設を共用することにより一体的に利用されるもの、開発行為によって設置される公共施設（道路・公園等・防火水槽・水路（調整池を含む））を連続させ、又は共用するもの、複数の土地の区画形質の変更であるが同種の事業が行われるもの（宅地分譲、賃貸住宅等の事業で事業者、土地所有者、工事施行者又は設計者等の同一性が確認されるもの）等をいう。

※ 集客施設とは、劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場、勝舟投票券発売所その他これらに類する用途に供する建築物をいう。

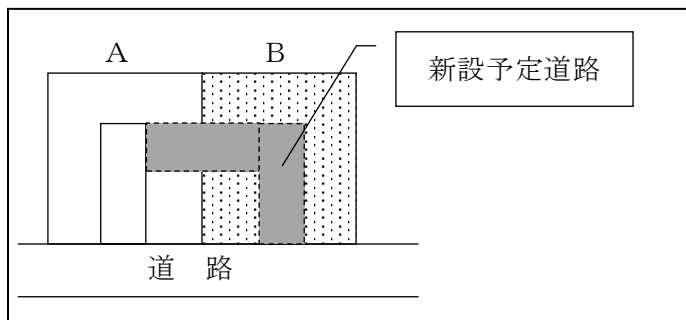
【一体の開発行為の具体例】

以下のような事例では、AとBは一体の開発行為とみる。

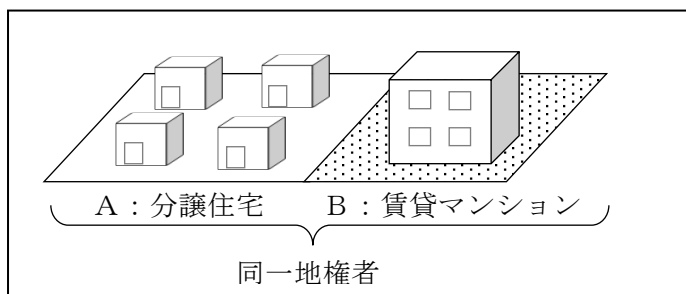
① 土地利用形態の一体性



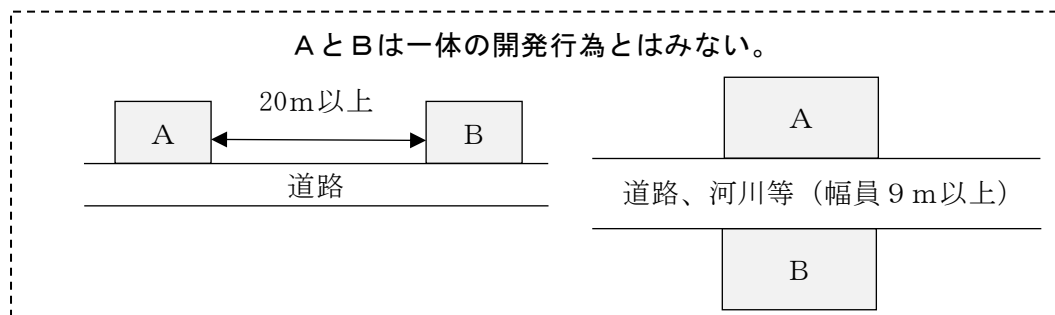
② 公共施設の共用



③ 同種の事業で土地所有者等の同一性が確認されるもの



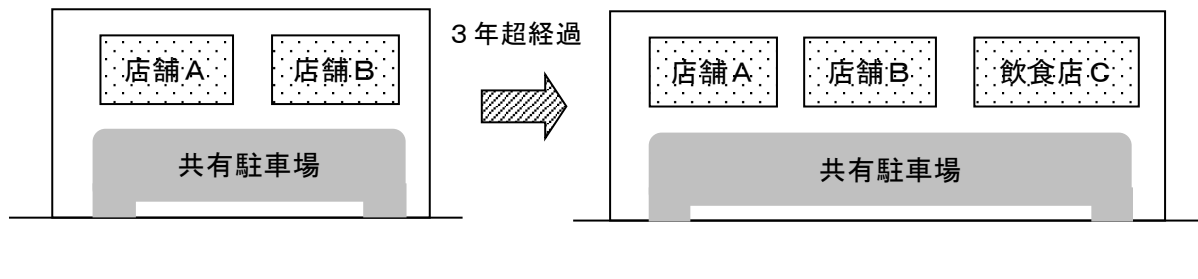
ただし、土地の区画形質の変更のうち、開発行為が行われる敷地間の距離が全て20mを超えている場合又は幅員9m以上の道路若しくは河川（開発行為により新設されるものは除く。）で隔てられている場合（専用の連絡橋等により来場者が回遊可能な場合など利用形態等からみて一体性がある場合を除く。）は、一体の開発行為に該当しないものとする。



(7) 「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいうが、一体の開発行為に該当するものについては、全体を一つの開発区域とする。

ただし、一体の開発行為に該当するもののうち、開発行為の時期にずれがあり、後に行われる開発行為の着手が前の開発行為の完了公告日（前の開発行為完了が許可不要開発行為の場合は、宅地若しくは建物の登記の日又は建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条第 1 項第 5 号の規定により道の位置の指定を受けた日）から 3 年を超えて行われる場合は、後に行われる開発行為の区域を開発区域とする。

ただし、ショッピングモールのように複数棟の集客施設が駐車場等の施設を共用することにより一体的に利用される場合はこの限りではない。



※ 飲食店C建設のための敷地拡張に係る開発行為は、前の開発行為から3年経過していても、共有駐車場を含むA+B+Cの敷地全体を一つの開発区域とみる。

(8) 開発区域には、原則として開発行為のための造成が行われる区域が全て含まれる。

ただし、開発行為のための造成が行われる区域であっても、アのいずれかに該当するものについては、造成協力地としてイの取扱いをすることができる。

なお、開発区域の隣接地の所有者の協力を得て、当該隣接地に擁壁等の構造物を設置する場合は、当該構造物（設置する際に必要となる水平部分を含む）及び一体のがけとみなされる範囲並びに当該構造物の安全に必要な範囲までを開発区域とする。

ア 造成協力地とできる区域

(ア) 既設排水施設に接続させる場合における開発区域外の水路等（新設排水管を含む。）の工事に関する土地の区域

(イ) 当該開発許可申請区域の土地の所有者又は許可申請者以外の者が所有する開発許可申請区域に接する土地であって、開発許可申請区域と併せて造成工事を行うことで、擁壁や法面が不要となるなど、安全かつ合理的な工事を施工することが可能となる必要最小限の土地の区域

イ 造成協力地の取扱い

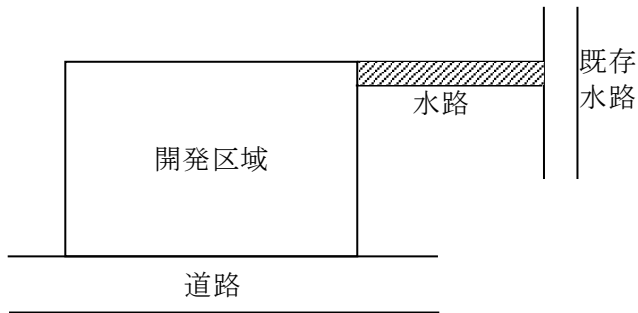
(ア) 造成協力地は開発区域と一体のものとして審査を行う。許可申請書には開発許可申請区域面積とともに当該区域面積と造成協力地の面積を併記する。また、造成協力地の面積は、1（2）イの「形の変更」の対象規模には含めないものとする。

(イ) 法第 33 条第 1 項に規定する開発許可の基準のうち、同項第 7 号（災害の防止）及び第 14 号（関係権利者の同意）以外の各規定については、適用しない。

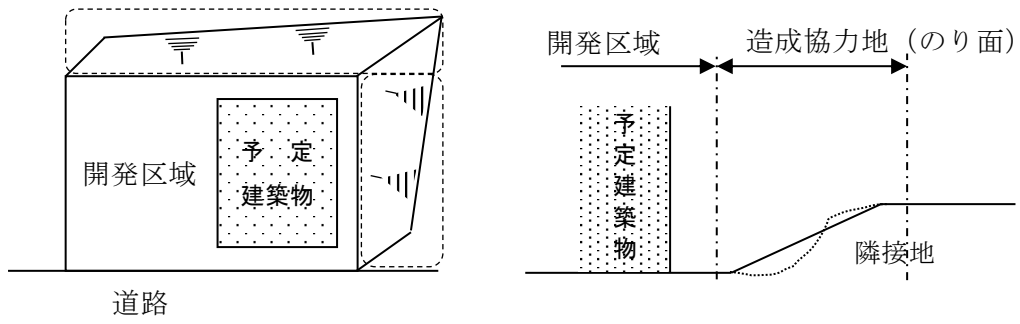
(ウ) 法第 36 条第 2 項の規定による検査の対象となるが、同条第 3 項の規定による完了公告の対象からは除外される。

【造成協力地の例】

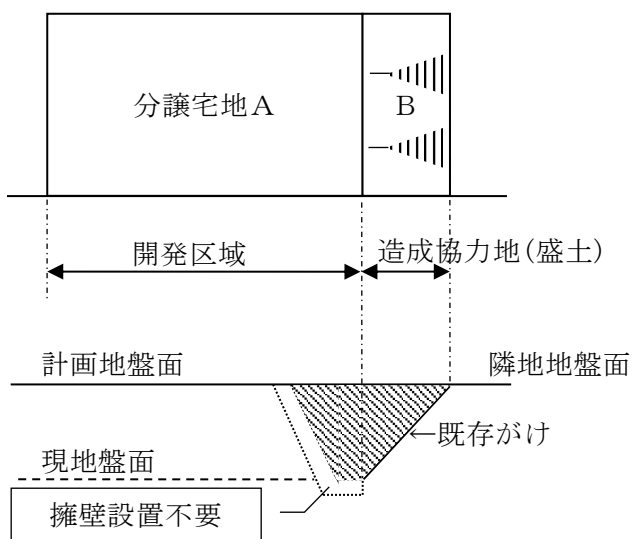
○造成協力地（水路等（新設排水管を含む。））



○造成協力地（のり面）



○造成協力地（盛土）



(9) 太陽光発電設備及びその付属施設が建築基準法第2条第1号に規定する建築物に該当しない場合は、法第29条の規定による開発許可は不要である。

なお、太陽光発電設備が建築基準法第2条第1号に規定する建築物に該当しない場合において、その付属施設が同号に規定する建築物に該当するときであっても、その規模、用途、配置や発電設備との不可分性等から主として当該付属施設の建築を目的とした開発行為に当たらないと判断される場合は、開発許可は不要とする。ただし、市街化調整区域にあっては、当該付属施設について法第43条第1項の規定による建築許可を要する。

また、太陽光発電設備及びその付属施設の設置について、法第29条の開発許可が不要であっても、市町村の開発指導要綱等に基づく手続が必要となる場合があるので、留意する

こと。

2 開発行為許可申請の手続

根拠法令等：法第30条、規則第15条、第16条、第17条、県規則第3条、第15条及び第15条の2

提出図書の一覧表（別表1）のとおり開発行為許可申請書を提出すること。

なお、開発行為許可申請書中「開発行為の概要」の「3 予定建築物等の用途」欄は、次の要領で記入することとし、用途については統計調査に用いる産業分類並びに疾病、傷害及び死因分類を定める政令の規定に基づき、産業に関する分類の名称及び分類表を定める等の件（平成19年総務省告示第618号）に定める日本標準産業分類（以下「日本標準産業分類」という。）に掲げる小分類のうち、該当するものを記入すること。

- (1) 戸建住宅（専用住宅、分家住宅、既存集落内の自己用住宅、収用移転住宅等の別を明示）
 - (2) 長屋住宅
 - (3) 共同住宅
 - (4) 併用住宅（住宅以外に使用する部分の用途を明示）
 - (5) 店舗（用途を明示）
 - (6) 事務所（用途を明示）
 - (7) 工場（用途を明示）
 - (8) 倉庫（用途を明示）
- ※ (1)～(8)に該当しないものは用途を詳細に記入すること。

3 設計者の資格

根拠法令等：法第31条、規則第18条及び第19条

- (1) 規則第19条第1号のイからニまでにおいて「正規の土木、建築、都市計画に関する課程を修めて卒業した」者とは、大学等の工学部の土木工学科、建築工学科、都市工学科、農業土木学科等の学科を卒業した者を指す。また、「造園に関する課程を修めて卒業した」者とは、大学等の農学部の造園学科、園芸学科等の学科にあって、土木、都市計画に関する専門の科目を修得して卒業した者を指す。
 - (2) 規則第19条第1号のイからトまでにおいて「宅地開発に関する技術の経験」とは、宅地造成工事の設計図書の作成又は宅地造成工事の監理をいうものであって、単なる図面のトレース、土木機械の運転は、この中に含まれない。
 - (3) 規則第19条第2号の「その他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたもの」については現在特段の定めはない。
- ※ 別表2参照。

4 公共施設管理者の同意・協議

根拠法令：法第32条、令第23条

(1) 公共施設（法第4条第14項、令第1条の2）

公共施設とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路（調整池を含む。）及び消防の用に供する貯水施設をいう。

(2) 同意

ア 公共施設管理者の同意は、「開発行為に関係がある公共施設」について行われれば足りるので、開発行為に関する工事によって既存の公共施設に物理的改変が加えられる場合に必要となる。

すなわち、開発区域にある既存の公共施設のほか、開発区域外にあって開発区域に接続することとなる道路や、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設の管理者の同意書が必要となる。

イ 農業用の水路の管理者の同意を得なければならない場合において、当該水路と一体として影響を受けることとなると認められる揚水機場又はため池で当該水路の管理者と異なる者が管理するときは、これとあわせて当該揚水機場又はため池の管理者の同意も必要となる。

ただし、河川、農業用水路等の管理権限を有しない水利組合、水利権者、農業用水使用関係者等の公共施設管理者でない者とは、必要がある場合においては開発許可手続とは別に十分協議、調整を行うこと。

(3) 協議

ア 「設置される公共施設を管理することとなる者」は、法第39条のとおり、原則として、その公共施設の存する市町村である。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき又は法第32条の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者となる。

「別段の定めをしたとき」とは、市町村との協議の結果、開発許可を受けた者が自ら管理する場合等が考えられる。

イ 協議しなければならない内容としては、法第32条第1項の協議については開発行為に関係のある公共施設の変更等、同条第2項の協議については設置される公共施設の設計、管理、土地の帰属等である。

なお、新たに設置される市町村（事務組合等を含む。）に帰属する水道施設については、法第32条第2項の協議の対象となる公共施設には含まれないが、同項の協議の内容に含めて協議を行うことが望ましい。

5 公共施設の用に供する土地の帰属

根拠法令等：法第39条及び第40条

公共施設用地は原則本町への帰属とする。

ただし、帰属できない場合は、法第32条第2項の協議において、公共施設用地の範囲及びその用途の変更が出来ない旨を確認し、その協議内容を明記した協定書を本町と締結すること。なお、協定書は、施設がより適切に管理されるようその管理方法、市町村による施設への立入権限、事業者への指導権限等が明示されたものとする（協定書の参考例については別表11参照）。

また、やむを得ず公共施設用地の所有権等が第三者に移行する際は、当該市町村にその旨を通知すると共に、当該第三者に対しても同様の内容で新たに当該市町村と協定書を締結することを引き継ぐか、別途その代替地を確保すること。

6 開発許可の基準

開発行為に関する許可基準は、法第33条に規定する技術基準及び法第34条に規定する市街化調整区域における立地基準から構成されている。

開発の目的に応じて適用基準が定められており、次の表のとおりである。

[技術基準の適用区分表]

都計法 第33条 第1項 各号	技術基準	開発目的(予定建築物の用途)					
		自己用				非自己用	
		住宅	業務用 建築物	第一種特 定工作物	第二種特 定工作物	建築物	第一種・第二 種特定工作物
第1号	用途地域等への適合	○	○	○	○	○	
第2号	道路、公園等の公共空地の確保等	×※	○	○	○	○	
第3号	排水施設	○	○	○	○	○	
第4号	給水施設	×	○	○	○	○	
第5号	地区計画等	○	○	○	○	○	
第6号	公共施設、公益的施設等	開発行為の目的に照らし判断する。					
第7号	擁壁の設置等	○	○	○	○	○	
第8号	災害危険区域等の除外	×	○	○	○	○	
第9号	樹木の保存、表土の保全	△	△	△	△	△	
第10号	緩衝帯の設置	△	△	△	△	△	
第11号	輸送施設(40ha以上)	○	○	○	○	○	
第12号	申請者の資力信用	×	△	△	△	○	
第13号	工事施行者の能力	×	△	△	△	○	
第14号	関係権利者の同意	○	○	○	○	○	

○印は、適用があるもの

△印は、開発区域の面積が、1ha以上の場合に適用があるもの

×印は、適用がないもの

※ 併用住宅(事務所や店舗などの用途に供する非住宅部分を設けた住宅)の場合は適用する。

注：自己用の住宅・業務用建築物

(1) 自己用の住宅：開発行為を申請する者が生活の本拠として使用するもの。申請者は当然自然人に限られる。

- ① 該当する例 個人住宅、店舗併用住宅（住宅を主としたもの）
- ② 該当しない例 社宅、社員寮、学校の寮

(2) 自己用の業務用建築物：当該建築物内において、継続的に自己の業務に係わる経済活動が行われているもの。

- ① 該当する例 自社工場、事務所、ホテル、旅館、結婚式場、ゴルフ場、企業の福利厚生施設、研修所、各種学校の校舎
- ② 該当しない例 分譲又は賃貸住宅、貸事務所、貸店舗、墓園、有料老人ホーム、学校寮

(1) 用途地域等への適合

根拠法令：法第33条第1項第1号

- ア 開発区域内の土地について用途地域が定められている場合は、予定建築物の用途が建築基準法第48条に規定する用途（同条第1項から第13項までの各項ただし書の許可を受けた場合は当該許可を受けた用途を含む。）の制限に適合していること。
- イ 開発区域内の土地について特別用途地区、特定用途制限地域、流通業務地区又は港湾法（昭和25年法律第218号）第39条第1項の分区が定められている場合は、当該地区等に定められた用途の制限に適合していること。
- ウ 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。）について用途地域が定められていない場合は、予定建築物の用途が建築基準法第48条第14項に規定する用途（同項ただし書の許可を受けた場合は当該許可を受けた用途を含む。）の制限に適合していること。
- エ 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」の「大規模集客施設の立地誘導方針」に該当する大規模集客施設については、大任町事業課と、同方針との整合について協議を行うこと。

(2) 道路、公園等の公共空地の確保等（法第33条第1項第2号）

ア 道路

根拠法令：令第25条第1号から第5号、規則第20条、第20条の2、第24条

(ア) 令第25条第1号

開発区域内に設ける道路の計画、街区の設定等は、都市計画街路の設計を取り入れると共に、開発区域外にある都市計画街路や、既存道路に開発区域内の道路を取り付ける場合であっても、取り付けられる道路と取り付ける道路の機能を阻害することなく、機能が有効に発揮されるように設計されていること。

開発区域外に既存道路がある場合でそれを延長し、又はそれに接続することが、交通上当然に合理性があると考えられるときは、開発区域内だけのことを考えるにとどまらず、それらとの関連を考慮しなければならない。

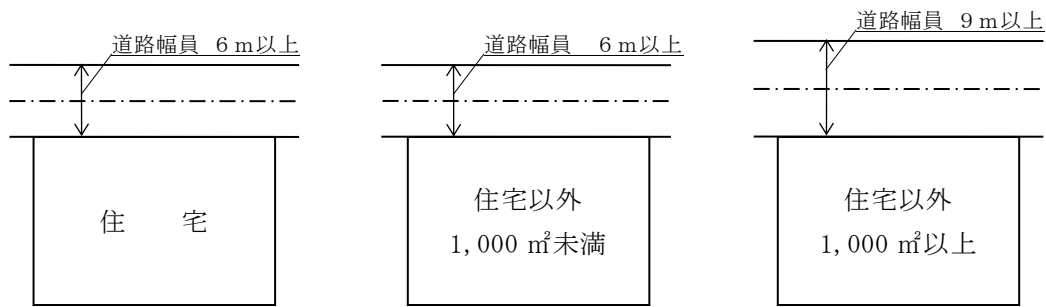
(イ) 令第25条第2号

開発区域内道路幅員及び予定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と接する場合の道路幅員は、次の表のとおりである。なお、当該道路幅員は、開発区域に接する部分のみならず、当該道路幅員を有する他の道路までの区間の幅員である。

予定建築物の用途	予定建築物の敷地規模	道路幅員	表下の⑥の道路拡幅の措置を行うことで令第25条第2号のただし書きの道路として取り扱う開発区域に直接接する開発区域外の道路幅員	小区間で通行上支障がない開発区域内の道路幅員
住宅	限定なし	6 m以上	4 m以上	4 m以上
住宅以外	1,000㎡未満			
	1,000㎡以上	9 m以上	6 m以上	

※ 本表の幅員は、車両の通行に使用可能な幅員(有効幅員)とする。

令第25条第2号



- ① 法第33条第1項第2号における「敷地」とは、建築基準法上の「敷地」の概念と同じもので、1の建築物又は用途不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地を意味している。なお、建築基準法にいう総合的設計による一団の計画の場合は全体が一の敷地となる。
- ② 令第25条第1号は、開発区域内の道路はもちろんのこと、予定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と接する場合も、この基準の対象となる。
- ③ 「小区間で通行上支障がない場合」とは、主として住宅建築の用に供する目的で行う開発行為において原則として次のいずれかに該当する場合とする。
 - a 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る場合における行き止り状でない区画道路であって、沿道宅地へのサービス以外の目的の通過交通が生じる可能性がなく、道路延長が概ね35m以下のもの。
 - b 幅員6m以上の道路に接続する行き止り状の区画道路であって、地形上の理由等によりやむを得ないと認められる場合で、道路延長が35m以下のもの。
- ④ 街区の大きさは、予定建築物の用途並びに敷地の規模及び配置を考慮して定めることとし、住宅地における街区の長辺は80～120mまでを標準とする。
- ⑤ 開発区域外の既存道路に直接接して行われる一敷地の単体的な開発行為で、令第25条第2号のただし書きを適用する場合は、次の事項に留意すること。
 - a 開発区域内に新たに整備される区画道路については、開発者自らが設計し、築造するものであり、令第25条第2号本文所定の幅員に適合させることが困難な場合は想定されないことから、規則第20条の2第1号により、令第25条第2号ただし書の適用はないこととされたこと。
 - b 令第25条第2号ただし書の適用対象となるのは、開発区域外の既存道路に直接接して行われる一敷地の単体的な開発行為であること。また、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については、当該既存道路には、令第25条第4号の規定が適用されること。
 - c 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」を有することが必要であること。
 - d 「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。

(a) 開発区域の規模

開発区域の規模が小さく、周辺の交通等に与える影響に比して令第25条第2号本文所定の幅員まで敷地の接する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

(b) 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、令第25条第2号本文所定の幅員の道路を配置することが、著しく困難である場合や、開発区域の既存道路への接続部分の間口が狭小である場合で、周辺の交通等に与える影響に比して令第25条第2号本文所定の幅員まで敷地の接する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

(c) 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、令第25条第2号本文所定の幅員まで敷地の接する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

(d) 開発区域の周辺の土地の利用態様

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、拡幅に際しての用地確保の困難性（既存道路に接して周辺に建築されている建築物が堅固である等移転困難なものであること、拡幅が長区間にわたる等過大な負担と認められるものであること、関係権利者が極めて多数に上る等社会的影響が大きいこと等が要求されるものと考えられ、ただ単に開発者側の都合（資金や工期等）で事実上拡幅できないというだけでは困難性は認められない。）等の要素を総合的に勘案して、一定の区間にわたり、令第25条第2号本文所定の幅員を確保することが「著しく困難」であるかどうかを判断するものである。

e 「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。

(a) 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。

(b) 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（消防ポンプ車が進入可能であること、消防水利が適切に確保されていること等を考慮すること。）。

(c) 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（車両の交通量については、道路構造令に規定されている計画交通量等を参考とすること。）。

歩行者の数が多くないこと（商店が連たんして多数の買物客が往来する道路や多数の者の通勤、通学の用に供されている駅周辺の道路等は通常、該当しないと考えられること。）。

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（例えば、デパート、トラックターミナル等の大規模商業施設、大規模流通業務施設等は通常該当しないと考えられること。）。

(d) 事業活動の効率

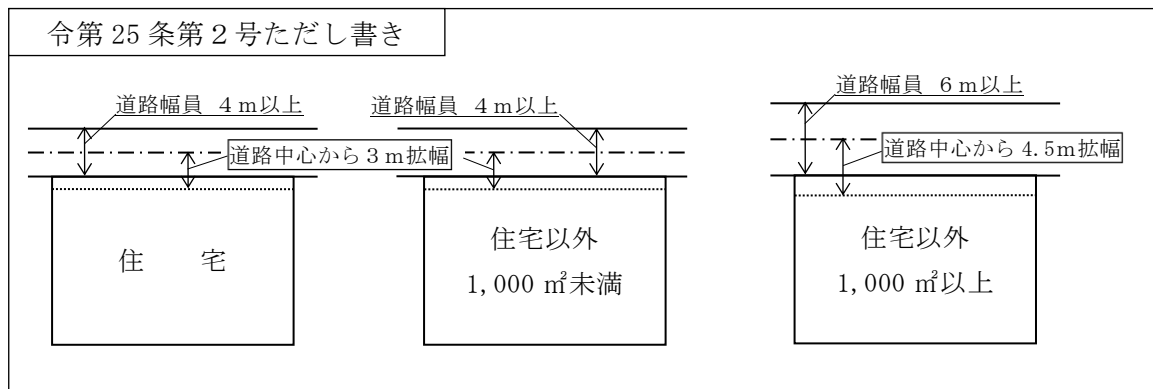
業務用の開発行為の場合に、事業活動の支障を生じないこと。

f 開発区域を含めた周辺市街地を良好な市街地として育成する観点から、都市整備担当部局と綿密な連携をとること。

g 自然公園法等による土地利用規制を受ける開発区域内において車両の通行が想定される道路が設けられない場合には、開発区域外から開発区域へ到達する道路については令第25条第1号本文の規定は適用されないものであること。

⑥ 令第25条第2号のただし書きが適用される場合であっても、開発区域が道路に接する部分について、原則として次のとおり道路拡幅を行うこと。ただし、道路反対側の地形等により、道路反対側に拡幅困難な場合は、道路反対側より次の拡幅距離の2倍に道路を拡幅すること。

予定建築物の用途	予定建築物の敷地規模	道路中心からの拡幅距離
住 宅	限 定 な し	3.0m
住宅以外	1,000㎡未満	3.0m
	1,000㎡以上	4.5m



(ウ) 令第25条第3号

開発区域外に既にこれに適合する道路がある場合は、新たに設ける必要はない。

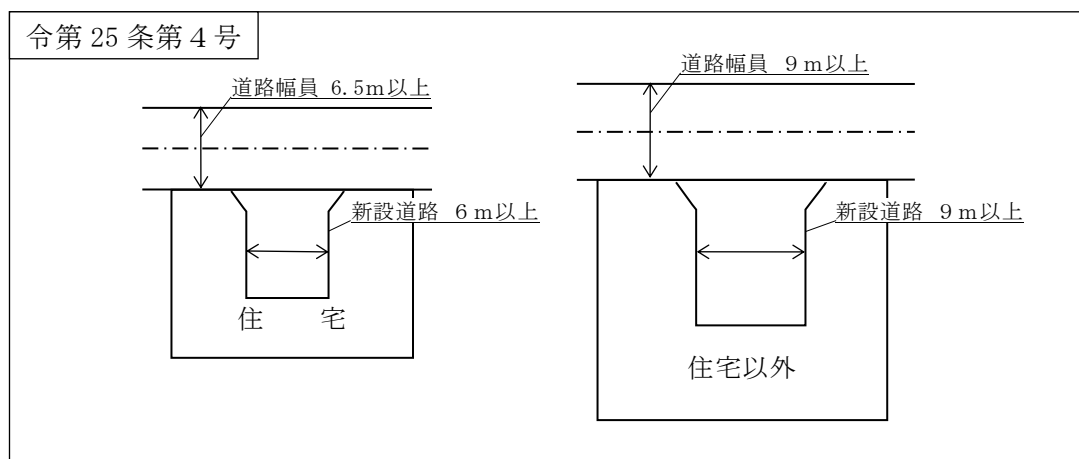
(エ) 令第25条第4号

開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路の道路幅員は、次の表のとおりであり、開発に当たっては、開発区域内の主要な道路が、次の表の幅員未満の既存道路（里道等を含む。）と接続する計画としないこと。なお、当該道路幅員は、開発区域に接する部分のみならず、当該道路幅員を有する他の道路までの区間の幅員である。

〔取付先道路幅員〕

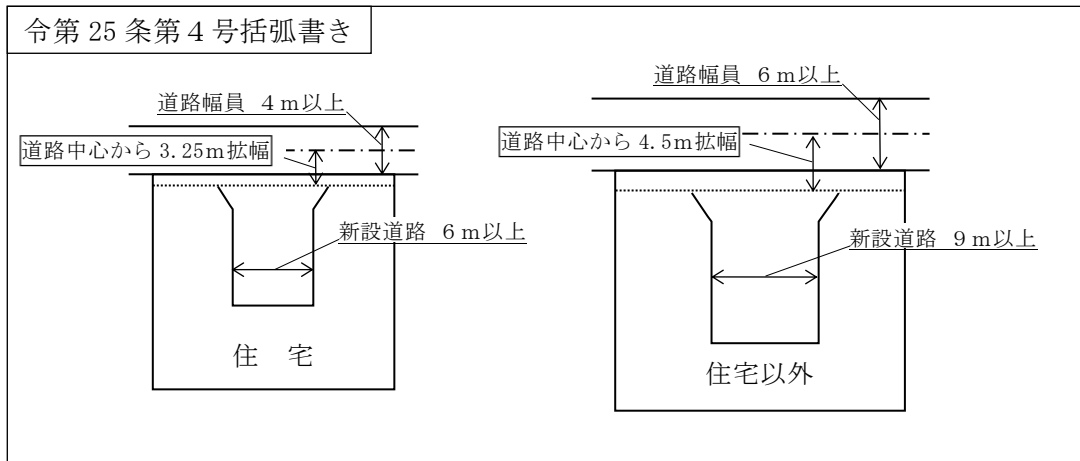
開発行為の目的	区域外の取付先道路幅員	表下の道路拡幅の措置を行うことで「車両の通行に支障ない道路」として取り扱う取付先道路幅員
主として住宅の建築を目的とするもの	6.5m以上	4.0m以上
上記以外	9.0m以上	6.0m以上

※ 本表の幅員は、車両の交通に使用可能な幅員(有効幅員)とする。



令第25条第4号の括弧書に規定する車両の通行に支障がない道路であっても、開発区域が当該道路に接する部分について、原則として次のとおり道路拡幅を行うこと。ただし、道路反対側の地形等により、道路反対側に拡幅困難な場合は、道路反対側より次の拡幅距離の2倍に道路を拡幅すること。

開発行為の目的	道路中心からの拡幅距離
主として住宅の建築を目的とするもの	3.25m
上記以外	4.5m



(オ) 道路の構造（規則第24条）

道路の構造については、原則として道路構造令（昭和45年10月29日政令第320号）による。また、道路管理者となる者と十分協議すること。

① 路面構造

開発区域内の道路は、原則として、アスファルトコンクリート舗装又はこれと同等以上の舗装とすること。ただし、道路管理者となる者が認め、知事が周辺区域の道路や予定建築物の用途との調和等を勘案して支障ないと判断した場合は、砂利敷とすることができる。

アスファルトコンクリート舗装又はセメントコンクリート舗装とする場合は、路盤の強度、交通量等を勘案し、路盤表層の厚さ、施工方法等を定めるものとする（舗装厚その他については、日本道路協会のアスファルトコンクリート舗装要綱等を参考とすること。）。

路床が軟弱な場合は、良質土による盛土工法、置換工法、安全処理工法等により改良すること。

砂利敷とする場合は、路盤は切込砕石又は良質土砂を用い、十分締固めローラー等で転圧し、砂利敷の仕上厚さは10cm以上とする。路盤路床が軟弱な場合は、路床土の入替え、良質な切込砕石等を用い十分締固めを行うこと。

② 横断勾配

路面排水を有効に行うため、道路横断勾配については、アスファルトコンクリート舗装又はセメントコンクリート舗装の場合は、1.5～2.0%とし、その他の路面では、3.0～5.0%とする。

③ 縦断勾配

道路の縦断勾配が9%を超える場合は、すべり止め工法とすること。なお、道路縦断勾配が7%以上又は地形の状況からすべりによる事故が予想される個所には、すべり止め工法を考慮すること。

④ 隅切り

- a 歩道のない道路が平面交差し又は屈曲する場合は、一定の視距を確保するため、原則として次のとおり隅切りを施工すること。

[道路交差隅切り表（斜長m）]

道路幅員	道路幅員	12m	9 m	(6.5m)	4 m
------	------	-----	-----	--------	-----

	交差角度			6 m	
4 m	120度前後	3	3	3	3
	90 "	3	3	3	3
	60 "	3	3	3	3
6 m (6.5m)	120 "	3	3	3	3
	90 "	3	3	3	3
	60 "	3	3	3	3
9 m	120 "	4	3	3	3
	90 "	5	4	3	3
	60 "	5	5	3	3

- b 隅切りは原則として両側に設けること。
- c 歩道のない開発道路が歩道のある既存道路と接続する場合も、一定の視距を確保するため、隅切りを設けるよう努めること。

⑤ その他

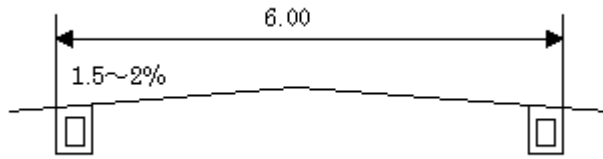
- a 道路が、崖、池、河川、水路等に隣接している場合、あるいは屈曲部分で危険と判断される箇所には、防護施設(ガードレール等)を設置しなければならない。
- b 転回広場等については、福岡県の道路位置指定の手引きによる。
- c 上記及び都市計画法施行規則に定めがない場合は、道路構造令(昭和45年10月29日政令第320号)によるものとする。

道路の幅員概念図

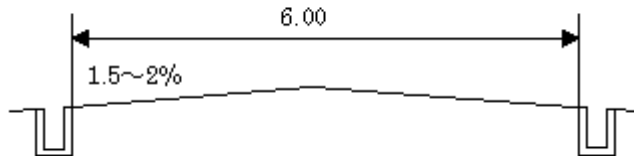
※ 幅員は有効幅員とする。

6 m 道路

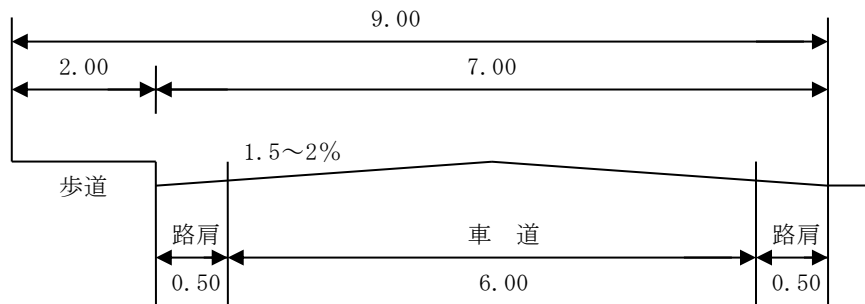
・側溝蓋のある場合



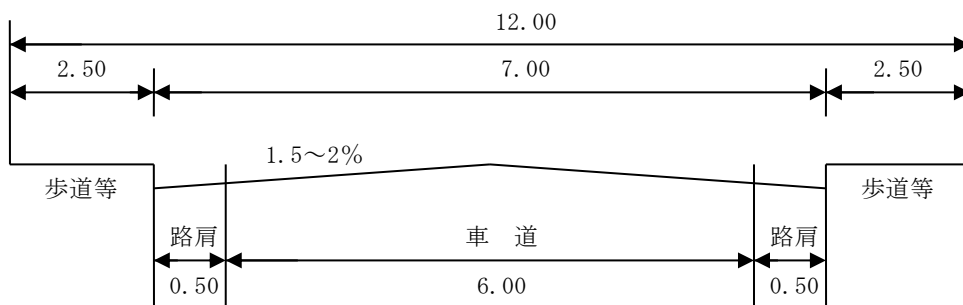
・側溝蓋のない場合



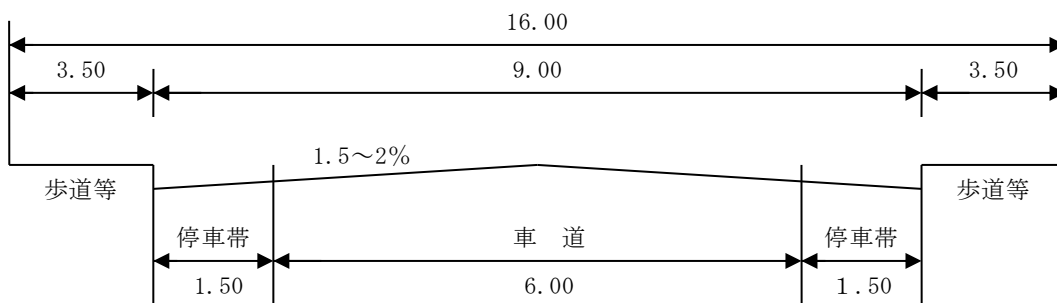
9 m 道路



12m 道路



16m 道路



イ 公園

根拠法令：令第25条第3号、第6号及び第7号、規則第21条及び第25条

(ア) 公園の面積等

開発区域の面積	公園の面積等
0.3ha以上5ha未満※	開発区域面積の3%以上（緑地又は広場でもよい）
5ha以上20ha未満	開発区域面積の3%以上、1か所300㎡以上であり、かつ、1,000㎡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1か所以上あること。
20ha以上	開発区域面積の3%以上、1か所300㎡以上であり、かつ、1,000㎡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2か所以上あること。

(イ) 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、公園、緑地又は広場を開発区域面積の3%以上設けなくてもよい（令第25条第6号ただし書）。

なお、「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」といえるためには、開発区域内に居住する者が、支障なくその公園等を利用することができ、かつ、次の要件を全て満たすものでなければならない。

- a 当該市・町の公園管理者が、公園を設置しなくても支障がないと判断していること。
- b 対象となる既存公園（面積が1,000㎡以上の公的に管理された公園に限る。）の最も近い入口から開発区域の最も遠い敷地までの距離は250m以内であること。この場合の距離は、直線距離ではなく実際通ることとなる経路を計測したものとすること。
- c 対象となる既存公園の面積（A）が次の計算式により導きだされる数値以上であること。

計算式

$$A \geq B^2 \times 3.14 \times 0.03$$

A：対象となる既存公園の面積（㎡）

B：対象となる既存公園の中心からの開発区域の最も遠い地点までの距離（m）

ただし、対象となる既存公園以外の区域内（ $B^2 \times 3.14$ ）に1,000㎡以上の公園が存在する場合は、その面積をAに加えてもよいものとする。

(ウ) 再開発型開発行為に関する公園等について

再開発型開発行為については、次を基準とする。

- ① 開発区域内において法第33条に定める基準を充たす公園等と同等の機能を有すると認められる総合設計等に基づく公開空地等の確保が担保される場合には、公園等のための空地を公園管理者に移管せずに建築物の敷地として一体的に開発行為者に管理させても、実質的に良好な都市環境が確保されることから、建築基準法に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制度により、開発区域内に公開空地等が

確保され、引続き空地としての管理がなされることが確実な開発行為については、公園管理担当部局と協議のうえ令第25条第6号ただし書を適用し、形式的に公園等の確保を求めなくてもよいこととする。

- ② 土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業又は開発許可により面的な整理事業が施行された区域内の土地等、公園等が周辺において既に適正に確保された土地の二次的な開発については、同号ただし書に該当するものとして、二次的な開発に際して公園等を更に求める必要がないものであること。
- ③ 総合設計制度又は特定街区制度により確保された公開空地等が、法第36条第3項の工事完了公告後においても、駐車場等に転用されず、法に基づく公園等の機能を実質的に保つことを担保するため、開発許可に際しての条件の付与等の措置を事案に応じて講ずるとともに、公開空地等の確保に関して、十分な担保措置がなされるよう建築確認担当部局又は都市計画担当部局と調整を図ること。
- ④ 総合設計の許可の事前審査と開発許可の事前協議手続は、建築確認担当部局と開発許可担当部局との十分な連絡調整を図りつつ並行して実施することとし、総合設計の許可が確実と見込まれる段階で開発許可を行うこと。

ウ 消防の用に供する貯水施設

根拠法令：令第25条第8号

- (ア) 消防に必要な水利が十分でない場合（消防法第20条の規定に基づく「消防水利の基準」に適合していない場合）に設置する消防の用に供する貯水施設は、「消防水利の基準」に適合していなければならない。
- (イ) 消火栓を設ける場合も「消防水利の基準」に適合していなければならない。

(3) 排水施設

根拠法令：法第33条第1項第3号、令第26条、規則第22条、第26条

ア 開発区域内の下水の排出

(ア) 計画雨水量

- ① 計画雨水量は、降雨量と地形から想定されるもので、開発区域内の雨水はもちろん、周辺の地形の状況から考えて、たとえば背後に丘陵地があるなど、当然その区域の雨水を処理しなければならない場合は、開発区域外の区域もあわせて排水面積を定めること。
- ② 計画雨水量の算定方法は、原則として次式による。
合理式 $Q = 1/360 \cdot C \cdot I \cdot A$ Q：計画雨水量 (□/秒)
C：流出係数
I：降雨強度 (mm/時)
A：排水面積 (ha)
- ③ 集水面積を求める場合は、1：5000地形図から算出するのを基本とする。やむを得ない場合及び面積が広いときは、1：10000～1：50000地形図によって求めるものとする。

(イ) 降雨強度は、10年に1回の確率で想定される最大降雨強度以上をとること。

なお、洪水調整池・調節池の算定においては、30年に1回の確率で想定される最大降雨強度以上をとること。

○降雨強度の算定方法は、原則として次式による。（別表：雨量強度式参照）

タルボット式 $I = a / (t + b)$ a、b：定数 t：流達時間	[参 考 シャーマン型 $I = a / t^n$	石黒式 $I = a / (b + \sqrt{t})$]
--	---	------------------------------------	-------------------------------------	---

(ウ) 工種別基礎流出係数

工 種 別	流出係数	工 種 別	流出係数
屋 根	0.85～0.95	間 地	0.10～0.30
道 路	0.80～0.90	芝、樹木の多い公園	0.05～0.25
その他の不浸透面	0.75～0.85	勾配の緩い山地	0.20～0.40
水 面	1.00	勾配の急な山地	0.40～0.60

(エ) 計画汚水量

汚水については、予定建築物の用途、敷地の規模等から想定される生活又は事業に起因し、若しくは付随する排水量及び進入が予想される地下水量から算定したもの。

[別表：雨量強度式（タルボット式）]

適 用 地 域	10年確率 (排水施設)	30年確率 (調整池容量)	100年確率 (余水吐)
(福岡農林事務所管内全域) 福岡市、筑紫野市、春日市、太宰府市、 大野城市、宗像市、糸島市、古賀市、 福津市、那珂川市、糟屋郡	$\frac{5880}{t+36}$	$\frac{7531}{t+42}$	$\frac{9517}{t+49}$
(八幡農林事務所管内) 北九州市門司区、小倉北区、小倉南区、 戸畑区 (行橋農林事務所管内全域) 行橋市、豊前市、京都郡、築上郡	$\frac{5494}{t+34}$	$\frac{6752}{t+37}$	$\frac{8161}{t+41}$
(八幡農林事務所管内) 北九州市八幡東区、八幡西区、若松区、 中間市、遠賀郡 (飯塚農林事務所管内全域) 飯塚市、田川市、直方市、嘉麻市、 宮若市、嘉徳郡、鞍手郡、田川郡	$\frac{6298}{t+37}$	$\frac{7850}{t+42}$	$\frac{9712}{t+48}$
(朝倉農林事務所管内全域) 久留米市、朝倉市、小郡市、うきは市、 朝倉郡、三井郡 (筑後農林事務所管内全域) 大牟田市、八女市、柳川市、筑後市、 大川市、みやま市、八女郡、三潞郡	$\frac{7033}{t+41}$	$\frac{8484}{t+46}$	$\frac{9983}{t+49}$

流域面積	流達時間
50ha以下	10分
100ha以下	20分
500ha以下	30分

※ 福岡県林地開発行為許可事務取扱要領中の別紙1（第2条関係）開発行為の審査基準、2 技術的基準、区分「排水施設」の表-3及び表-4による。

イ 開発区域外の排水施設等との接続

- (ア) 排水管渠の計画に当たっては、まず計画区域内について排水区域、排水方式、地形、既存の排水施設、流末の処理施設の位置を考慮して排水系統を定めなければならない。
- (イ) 開発区域で発生する下水の既存水路への排出により、放流先の排水能力を超過することとなれば、下流区域に溢水、冠水等の被害が生じる原因となることから、申請者は、①放流先となる既存水路について十分な排水能力を有しているか、②開発区域内の排水施設は、放流先の能力、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かを確認の上、このような被害が予想される場合、排水能力を向上させるための既存水路等の改修又は十分な排水能力を有する他の放流先への排出等必要な措置を講じなければならない。
- (ウ) 放流先となる河川そのものの排水能力が十分でなく、他に接続できる放流先もない場合には、一時雨水を貯留する遊水池を設置するなど必要な措置を講じなければならない。
- (エ) 開発区域面積1ha以上の開発行為については福岡県県土整備部河川整備課と協議すること。
- (オ) 降雨強度式等については、福岡県県土整備部河川整備課の指示に従うこと。

ウ 排水施設の構造等

- (ア) 原則としてコンクリート管、陶管、その他の耐水性の材質で造られたもの。
- (イ) 外圧・地盤沈下・移動に対して安定していること。
- (ウ) がけ地・多量の盛土地などをさけること。
- (エ) 漏水防止措置をとること。
- (オ) 排水施設の参考構造図等を添付すること。
- (カ) 排水溝(管)の断面の決定は余裕を見込んでおこない、満流々量の80%をその排水路の許容流量として計画する。山間部やその他の地域で土砂流がある所においては流量計算の3倍を限度に断面を大きくするのがよい。
- (キ) 排水構造物の排水能力(排水量)は次式によって求める。

$$Q = A \cdot V \quad \text{ここに } Q : \text{排水量}(\text{m}^3/\text{sec})$$

$$A : \text{流水部分の断面積}(\text{m}^2)$$

$$V : \text{平均流速}(\text{m}/\text{sec})$$

平均流速はマンニング公式を利用する。

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

ここに n : 粗度係数で排水設備材料により次表に示す値をとればよい。

$$R : \text{径深で潤辺長を } P(\text{m}) \text{ とすれば } R = A / P(\text{m})$$

排水断面の決定にあたっては、先に求めた流出量及び現地の実状、管理面を考慮して断面を決定すること。

流出く排水能力 となるように断面を決定する。

[粗度係数の値]

水路の形式	水路の状況	n の範囲	n の標準値	
カルバート	現場打ちコンクリート		0.015	
	コンクリート管		0.013	
	コルゲートメタル管(1形)		0.024	
	〃(2形)		0.033	
	〃(ペーピングあり)		0.012	
	塩化ビニル管		0.010	
	コンクリート2次製品		0.013	
	ライニングした水路	鋼、塗装なし、平滑	0.011~0.014	0.012
		モルタル	0.011~0.015	0.013
		木、かんな仕上げ	0.012~0.018	0.015
コンクリート、コテ仕上げ		0.011~0.015	0.015	
コンクリート、底面砂利		0.015~0.020	0.017	
石積み、モルタル目地		0.017~0.030	0.025	
空石積み		0.023~0.035	0.032	
ライニングなし水路	アスファルト、平滑	0.013	0.013	
	土、直線、等断面水路	0.016~0.025	0.022	
	土、直線水路、雑草あり	0.022~0.033	0.027	
	砂利、直線水路	0.022~0.030	0.025	
	岩盤直線水路	0.025~0.040	0.035	
	整正断面水路	0.025~0.033	0.030	
	自然水路	非常に不整性な断面、雑草、立木多し	0.075~0.150	0.100

[許容される平均流速の範囲]

側溝の材質	平均流速の範囲(m/sec)
コンクリート	0.6 ~ 3.0
アスファルト	0.6 ~ 1.5
石張りまたはブロック	0.6 ~ 1.8
きわめて堅硬な砂利又は粘土	0.6 ~ 1.0
粗砂または砂利質土	0.3 ~ 0.6
砂または砂質土で相当量の粘土を含む	0.2 ~ 0.3
微細な砂質土またはシルト	0.1 ~ 0.2

(4) 給水施設

根拠法令：法第33条第1項第4号

ア 水道法（昭和32年法律第177号）の基準による。

イ 井戸水を利用する場合は、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こと。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

に適合していること。

(5) 地区計画等

根拠法令：法第33条第1項第5号

法第33条第1項第5号において「即して定められている」とは、開発行為の設計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外、正確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られていると認められる場合も含まれる。

(6) 公共施設、公益的施設及び予定建築物等の用途の配分

根拠法令：法第33条第1項第6号、令第27条

ア 法第33条第1項第6号において「用途の配分が定められていること」とは、公共施設、公益的施設及び予定建築物等の用に供される敷地が、本号の趣旨にそって適切に配分される設計となっておれば足り、開発者がこれらの施設を自ら整備すべき旨を定めたものではない。

開発者が自ら整備すべき公共施設等の範囲は、第2号から第4号までに規定されているのであるから、それ以外の公共施設・公益的施設は、それぞれの設置予定者又は施設の管理予定者と協議した上で、その用地を確保すれば足りる。

イ 令第27条において「配置されていなければならない」とは、開発者が自ら整備すべき旨を定めたものではなく、用地として確保することである。

ウ 誘致距離及び規模から考えて、既存のものが十分利用できる場合は、当該施設の用地を定めなくてもよい。

(7) 擁壁の設置等

根拠法令：法第33条第1項第7号、令第28条、規則第23条、第27条

ア 擁壁等の構造基準

(ア) 擁壁等の構造は、本審査基準に規定するもののほか、国土交通省「宅地防災マニュアル」によること。

(イ) 擁壁工のうち練積造の場合は、地盤面より直高5.00m以下とすること。

(別図参照)

(ウ) のり面は、安定勾配により計画したのり面保護工を行い、直高5.00m以下とすること。なお、5.00mを超える場合は、直高5.00m以内ごとに、幅1.50m以上の小段（犬走り）を設け、表面水を速やかに排出できるよう排水施設等の措置を講じ万全を図ること。

(エ) 擁壁の根入れの深さについては、別表の練積み造擁壁の根入れの深さによる。

(オ) 擁壁にプレキャスト製品（二次製品）を用いる場合は、当該製品は宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和37年政令第16号）第17条の規定による認定を受け、又は構造計算により安全性が確認されたものを用いること。

※ 許可申請書に製品の認定書の写し、認定書の別記の写し、別記の地質・土質等を明示した標準仕様書の写し、工場認定書の写しを添付すること。また、別記の地質・土質の記載内容により必要な場合は、土質調査・地質調査を行うこと。

(カ) 鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁については、安定計算を行うこと。

(キ) 擁壁高が1 mを超える擁壁については、開発行為許可申請書に構造計算書を添付すること。

(ク) 擁壁高が2 mを超える擁壁の構造計算を行う場合には、地震時における安全性を確認すること。

のり面保護工例：張芝工、筋芝工、植生盤工、種子吹付植生工、筋芝編柵枠工、コンクリート・ブロック張工、石張工、法枠ブロック工、玉石羽口工、モルタル吹付工、鋼製ネット張工等

(ケ) 構造計算について

- ① 宅地造成及び特定盛土等規制法に基づき計算を行うこと。
- ② 前面受動土圧については、基礎工事後の掘削により、この部分の土が乱されていることが多いことや、洗堀等の影響により長期にわたる確実性が期待できないことから、通常は安定検討上考慮しない（逆L型擁壁も含む）。
- ③ 摩擦係数については、土質試験がされない場合は、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令別表第三の値を用いることができる。（表以外の値を用いる場合は、土質試験を行った場合のみ、 $\tan \phi$ により求めることができる。）

(コ) 逆L型擁壁について

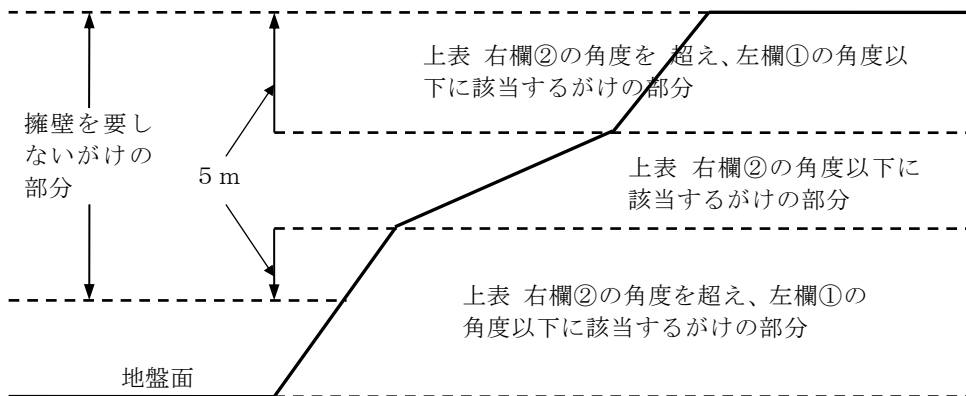
- ① 粘着力は、原則として考慮しない。
- ② 前面受動土圧は、原則として考慮しない。
- ③ 突起を設けなくても安全であることが望ましい。突起を設ける場合は、次の条件による必要がある。
 - a 突起は、原則として硬質地盤（堅固な地盤や岩盤）に対して適用すること。
 - b 突起の高さは、底版幅に対して0.10～0.15の範囲内であること。
 - c 底板幅は、突起なしでも滑りに対する安全率1.0を確保できる幅であること。
 - d 突起の位置は、擁壁背面側（後方）に設けること。

イ 切土

◇ 擁壁の設置を要しない切土のり面の勾配

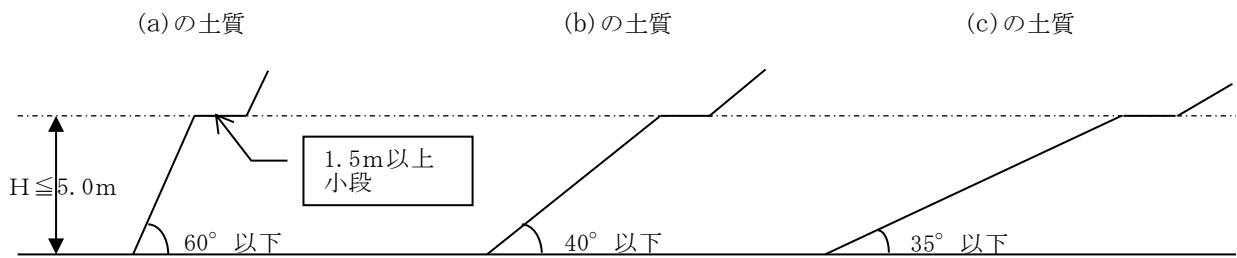
のり高 のり面の土質	① $H \leq 5$ m (がけの上端からの垂直距離)	② $H > 5$ m (がけの上端からの垂直距離)
(a) 軟岩（風化の著しいものは除く。）	80度（約 1 : 0.2）以下	60度（約 1 : 0.6）以下
(b) 風化の著しい岩	50度（約 1 : 0.9）以下	40度（約 1 : 1.2）以下
(c) 砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	45度（約 1 : 1.0）以下	35度（約 1 : 1.5）以下
上記以外の土質（岩屑、腐植土（黒土）、埋土、その他これらに類するもの）	30度（約 1 : 1.8）以下	30度（約 1 : 1.8）以下

◇ 擁壁を要しないがけ又はがけの部分（例図）

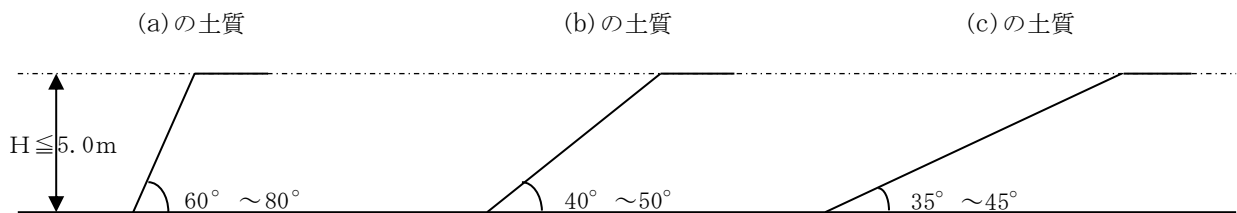


◇ がけ面の保護

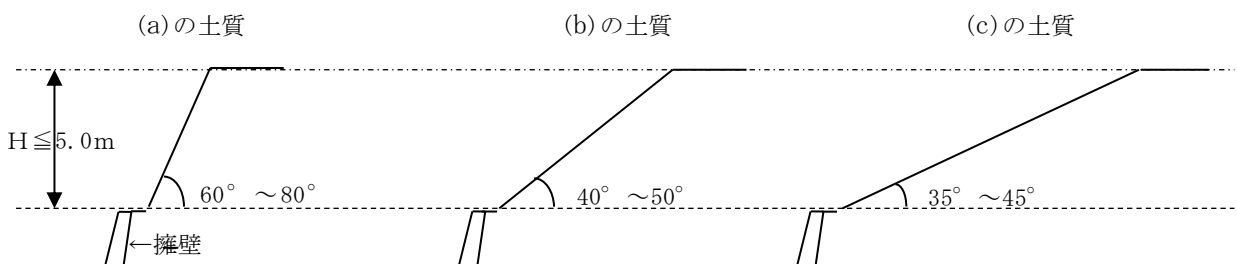
① がけの高さに関係なくのり面仕上げとできる場合（ただし、 $H=5.0\text{m}$ ごとに小段を設けること。）



② がけの高さが5.0m以下ののり面仕上げとできる場合

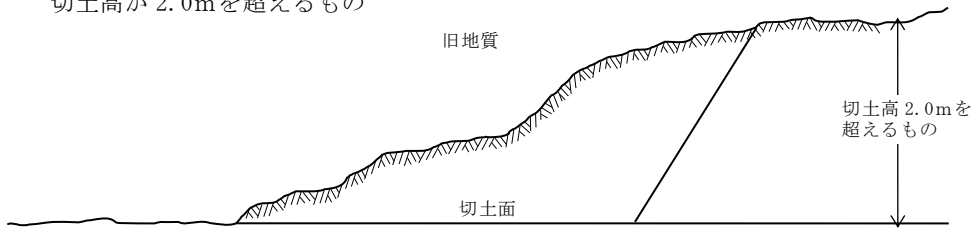


③ がけの高さが5.0mを超えるものののり面仕上げとする場合

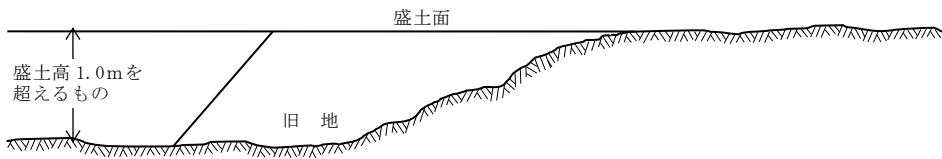


◇ 擁壁でおおわなければならないがけ面（例図）

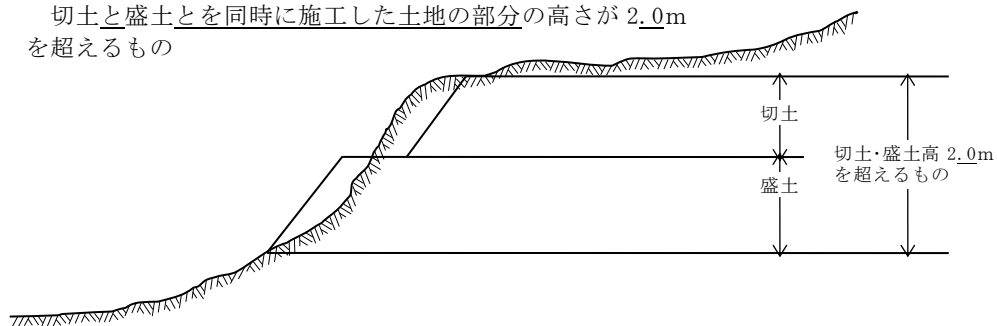
- ① 切土の場合
切土高が 2.0m を超えるもの



- ② 盛土の場合
盛土高が 1.0m を超えるもの



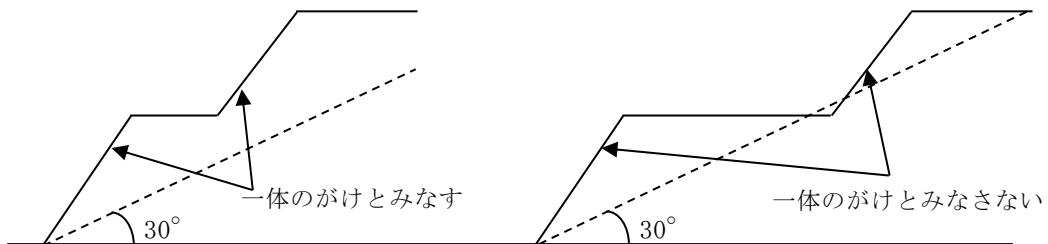
- ③ 切土及び盛土を同時施工の場合
切土と盛土とを同時に施工した土地の部分の高さが 2.0m を超えるもの



◇ 切土、盛土のり面には斜面の保護を講ずること（法面保護工例参照）。

◇ がけ面は、石張り、芝張り、モルタル吹付等によって、風化その他の侵食に対する保護が加えられているものであること。

◇ 小段によって上下に分離されたがけの取扱い



練積み造擁壁構造基準

1 地盤

擁壁を設置する場所の土質は設計条件を満足するか否か確かめること。相違する場合は、設計内容を再検討すること。

2 伸縮目地

伸縮目地は原則として擁壁長さ10m以内ごとに一箇所設け、特に地盤の変化する箇所、擁壁高さが著しく異なる箇所、擁壁の構造を異にする所は有効に伸縮目地を設け、基礎地盤まで切断すること。また、擁壁の屈曲部は隅角部から擁壁高の分だけ避けて設置すること。

3 隅角部の補強

擁壁の屈曲する箇所は隅角をはさむ二等辺三角形の部分をコンクリートで補強すること。二等辺の一边の長さは擁壁の高さの3m以下で50cm、3mを超えるものは60cmとすること。

4 コンクリートの打設

胴込め及び裏込めのコンクリート打設はコンクリートが間知石と一体になるように十分突き固めること。なお、コンクリートの強度は $18\text{N}/\text{mm}^2$ 以上とすること。

5 水抜穴

擁壁の背面排水をよくするため水抜穴を設け、湧水箇所は集水しやすい所に有効に設置し、最下段はなるべく下部地表面近くに設けること。また、水抜穴の配置は平行に配置するのを避け、千鳥に配置し、排水方向に勾配をとって配置すること。

なお、水抜パイプはL.W.L以上には $\phi 50\text{mm}$ の場合は 2m^2 に一箇所以上、 $\phi 75\text{mm}$ の場合は 3m^2 に一箇所以上配置すること。

6 擁壁高

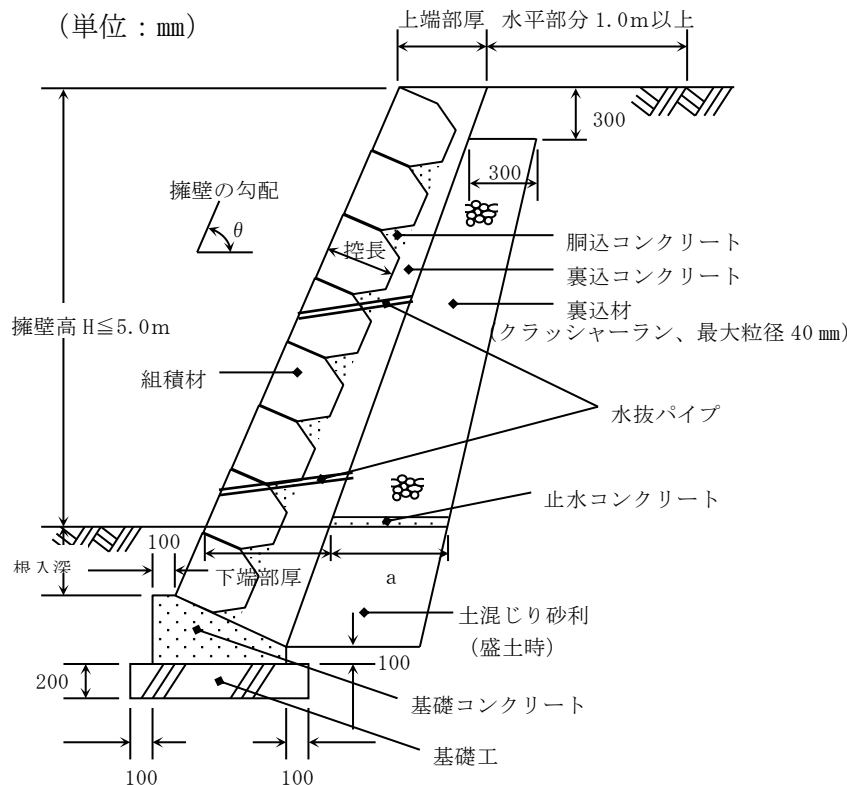
練積み擁壁の高さは、5mを超える高さのものであってはならない。

7 練積みブロック

練積みブロックは圧縮強度 $18\text{N}/\text{mm}^2$ 以上のものとする。施工においては、原則として谷積みとし、擁壁天端面に法面を施工する場合は、幅1.0m以上(上端部厚除く)の水平部分を設けること。

積載荷重及び仮定すべり面前面荷重が $5\text{kN}/\text{m}^2$ を超える場合は別途安定計算等を行うこと。

【練積み造擁壁の部位別名称】



擁壁高 (m)	a
1.00	400
1.50	450
2.00	500
2.50	550
3.00	600
3.50	650
4.00	700
4.50	750
5.00	800

練積み造擁壁各種寸法（土質別）

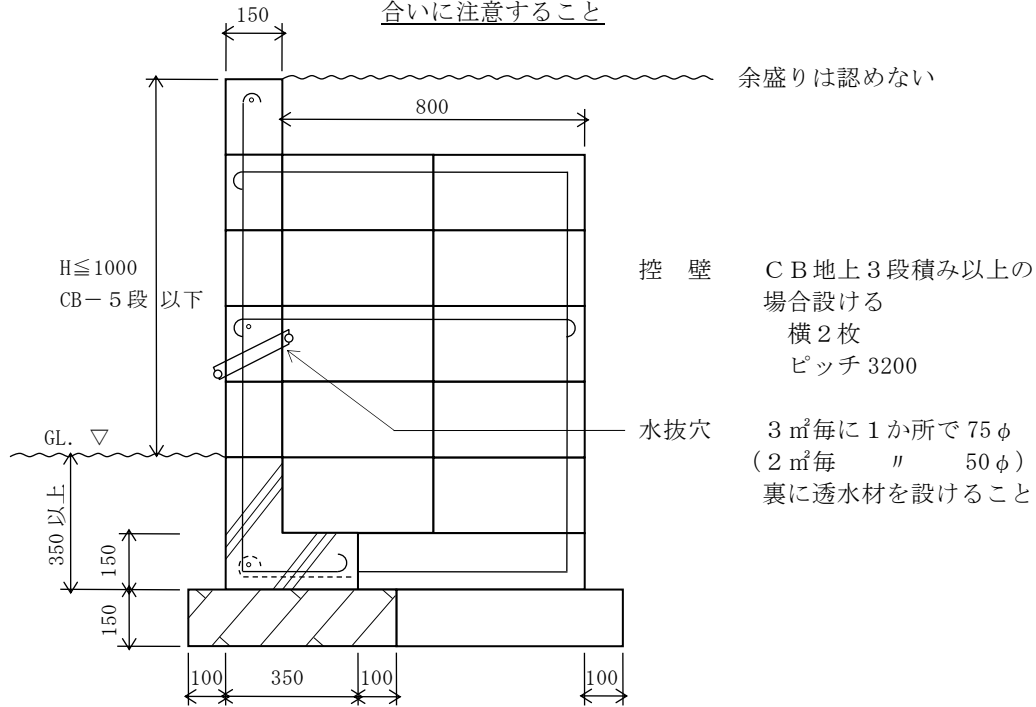
土 質		擁 壁					
		勾 配 θ	擁 壁 高	下端部厚	上端部厚	控 長	根 入 長
第 一 種	岩、岩屑、 砂利又は 砂利混じ り砂	70 度を 超え 75 度 以下	2 m 以下	40 cm 以上	40 cm 以上	30 cm 以上	擁壁高×0.15 かつ 35 cm 以上
			2 m を超え 3 m 以下	50 cm 以上			
		65 度を 超え 70 度 以下	2 m 以下	40 cm 以上			
			2 m を超え 3 m 以下	45 cm 以上			
			3 m を超え 4 m 以下	50 cm 以上			
		65 度 以下	3 m 以下	40 cm 以上			
			3 m を超え 4 m 以下	45 cm 以上			
			4 m を超え 5 m 以下	60 cm 以上			
第 二 種	真砂土、 関東ロー ム、硬質 粘土その 他これら に類する もの	70 度を 超え 75 度 以下	2 m 以下	50 cm 以上	40cm 以上	30cm 以上	擁壁高×0.15 かつ 35cm 以上
			2 m を超え 3 m 以下	70 cm 以上			
		65 度を 超え 70 度 以下	2 m 以下	45 cm 以上			
			2 m を超え 3 m 以下	60 cm 以上			
			3 m を超え 4 m 以下	75 cm 以上			
		65 度 以下	2 m 以下	40 cm 以上			
			2 m を超え 3 m 以下	50 cm 以上			
			3 m を超え 4 m 以下	65 cm 以上			
4m を超え 5m 以下	80 cm 以上						
第 三 種	その他の 土質	70 度を 超え 75 度 以下	2 m 以下	85 cm 以上	70cm 以上	30cm 以上	擁壁高×0.2 かつ 45cm 以上
			2 m を超え 3 m 以下	90 cm 以上			
		65 度を 超え 70 度 以下	2 m 以下	75 cm 以上			
			2 m を超え 3 m 以下	85 cm 以上			
			3 m を超え 4 m 以下	105 cm 以上			
		65 度 以下	2 m 以下	70 cm 以上			
			2 m を超え 3 m 以下	80 cm 以上			
			3 m を超え 4 m 以下	95 cm 以上			
4 m を超え 5 m 以下	120 cm 以上						

- ※ 1 上端及び下端部分の厚さは組積材の控長と裏込めコンクリートの厚さの水平方向の和をいう。
 2 地盤等の状況により、鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の基礎工を増設すること。また、杭打ち等の措置もあわせて行うこと。

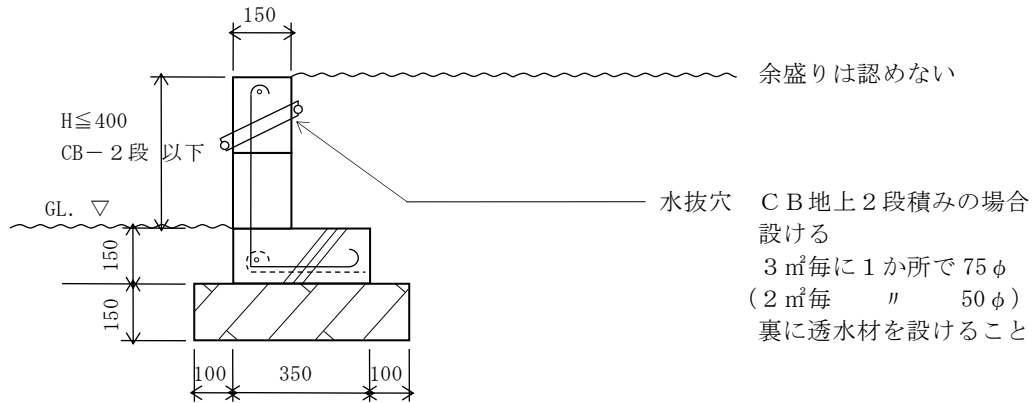
建築用空洞ブロック土留基準

【3段積み以上の場合】

当該土留の上端付近に側溝を配置する場合は、控え壁との取合いに注意すること



【2段積み以下の場合】



【共通の仕様】

高 さ H ≤ 1 m かつ C B 5 段積み以下

ブロック C 種 - 150

鉄 筋 9 φ 以上 壁頂・基礎には横筋、隅角部には縦筋
壁内は縦横 @800 以下

鉄筋末端は、かぎ状に折曲げてかぎかけ定着

ブロック縦目地、鉄筋を入れた空洞部にはコンクリート充填

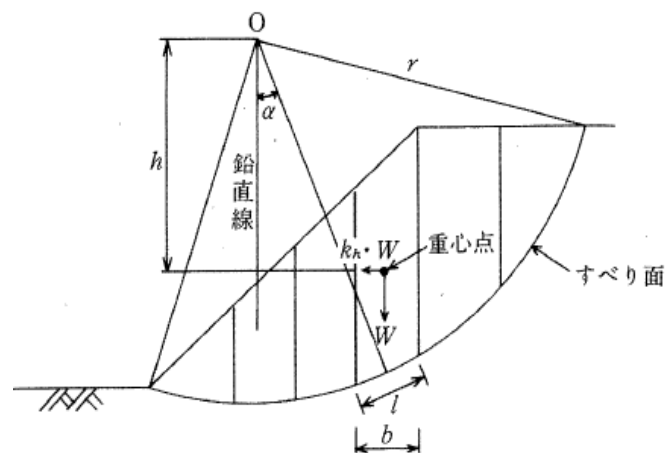
ウ 盛土

◇ 盛土のり面の安定性の検討

次のような場合には、盛土のり面の安定性の検討を行うこと。

- 1) 盛土のり高が15m以上の高盛土の場合
- 2) 盛土が地山からの湧水の影響を受けやすい場合
(腹付け盛土、斜面上の盛土、谷間を埋める盛土)
- 3) 盛土箇所の原地盤が軟弱地盤や地滑り地等、不安定な場合
- 4) 盛土が崩壊すると隣接物(住宅等の人の居住する施設等)に重大な影響を与えるおそれがある場合

検討は、円弧滑り面法によるのが一般的であり、これは盛土のり面の滑り面形状が一般に円弧で近似できることによるものであるが、勾配の緩い谷地形(凹地形)に腹付け盛土する場合などは、滑り面の形状が非円弧となる場合があるので、このような場合は、実状に応じた適切な滑り面を設定する必要がある。



円弧滑り面法における各分割片に働く力

◇ 盛土全体の安定性の検討

兵庫県南部地震等の大規模地震では、谷や沢を埋め立てた造成宅地又は傾斜地盤上に腹付けした造成宅地において、盛土と地山との境界面等における盛土全体の地滑りの変動が生じるなど、宅地造成における崖崩れ又は土砂の流出による被害が生じている。したがって、宅地造成に伴い谷や沢を埋めたために盛土内に水の侵入を受け易く、形状的に盛土側面に谷部の傾斜が存在することが多い谷埋め盛土、又は傾斜地盤上の高さの高い腹付け盛土などを施工した次の大規模盛土造成地については、盛土全体の安定性の検討を行う必要がある。

なお、詳細な検討方法等は、「宅地防災マニュアルの解説」及び「大規模盛土造成地の滑動崩落対策推進ガイドライン及び同解説」を参照とすること。

※「大規模盛土造成地の滑動崩落対策推進ガイドライン及び同解説」平成27年5月

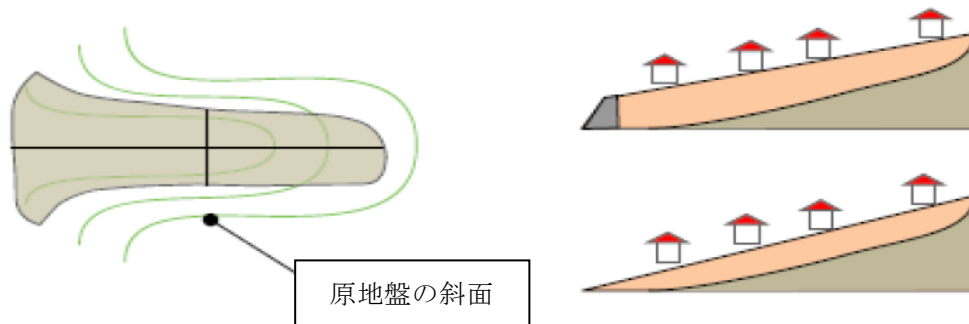
http://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_tobou_tk_000015.html

1) 谷埋め型大規模盛土造成地

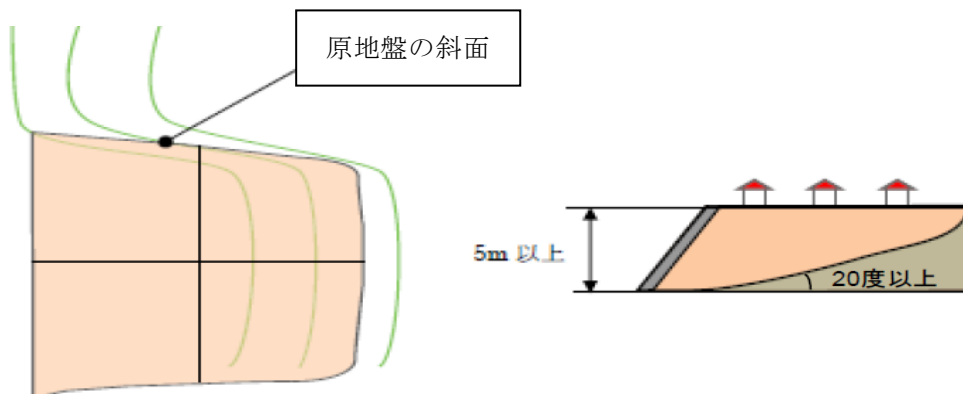
盛土をする土地の面積が 3,000 m²以上であり、かつ、盛土をすることにより、当該盛土をする土地の地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土の内部に侵入することが想定されるもの。

2) 腹付け型大規模盛土造成地

盛土をする前の地盤面が水平面に対し 20° 以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが 5 m以上となるもの。



谷埋め型大規模盛土造成地のイメージ



腹付け型大規模盛土造成地のイメージ

(8) 災害危険区域等の除外

根拠法令：法第33条第1項第8号、令第23条の2

ア 次に掲げる場合は、法第33条第1項第8号ただし書に規定する「開発区域及びその周辺の状況等により支障がないと認められるとき」に該当するものとして、開発行為を例外的に許可し得るものとする。

- (ア) 災害危険区域等のうちその指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合
- (イ) 開発区域の面積に占める災害危険区域等の面積の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により災害危険区域等の利用を禁止し、又は制限する場合
- (ウ) 自己業務用の施設であって、開発許可の申請者以外の利用者が想定されない場合
- (エ) 予定建築物が災害危険区域を指定する条例による建築の制限に適合する場合

イ 開発地付近において傾斜が30度以上で高さが5m以上ののり面があり、又は開発行為によって傾斜30度以上で高さ5m以上ののり面を用いる計画がある場合は、開発許可の申請後に土砂災害(特別)警戒区域に指定される可能性があることから、周辺のり面の傾斜が30度以上で高さが5m以上とならないようにするか、影響範囲を開発範囲から除外する等、所管の県土整備事務所又は県庁砂防課と協議すること。

(9) 樹木の保存、表土の保全

根拠法令：法第33条第1項第9号、令第23条の3及び第28条の2、規則第23条の2

ア 樹木の保存

(ア) 令第23条の3における「健全な樹木」とは、次により判断する。

- ① 枯れていないこと
- ② 病気(松食虫、落葉病等)がないこと
- ③ 主要な枝が折れていない等樹容が優れていること

(イ) 令第28条の2第1号における「集団」とは、一団の樹木地で概ね10㎡当り樹木が一本以上の割合で存する場合とする。

(ウ) 令第28条の2第1号の規定の趣旨は、必ずしも健全な樹木又はその集団の存する土地をすべて公園、緑地として保存するのではなく、樹木の位置を考慮して、公園、緑地等の配置設計を定めて保存することにある。

(エ) 令第28条の2第1号における「保存の措置」とは、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で、区域内での移植又は植樹を行うことではない。

(オ) 保存対象樹木又はその集団の枝張り垂直投影面下については、切土又は盛土を行わないこと(例図参照)。

(カ) 保存対象樹木又は樹木の集団の状況を工事着手前に現況写真を撮っておくこと。

(キ) 次のような場合は、令第28条の2第1号ただし書により、「保存の措置」を行わないことができる。ただし、これらの場合でも、必要以上の樹木の伐採は避けるべきである。

- ① 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土地の部分の樹木は保存措置

を講じる必要があるが、それ以外の対象樹木は、保存措置を講じなくてもよい(例図中、1参照)。

- ② 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、保存措置を講じる。それ以外の対象樹木は、保存措置を講じなくてもよい(例図中、2参照)。

また、土地利用計画上、公園等の位置が著しく不適となる場合(例：開発区域の周辺部で利用上不便な場合等)においても同様(例図中、3参照)。

- ③ 南下りの宅地予定地に保存対象樹木がある場合。
④ その他土地利用計画上やむを得ないと認められる場合。

イ 表土の保全

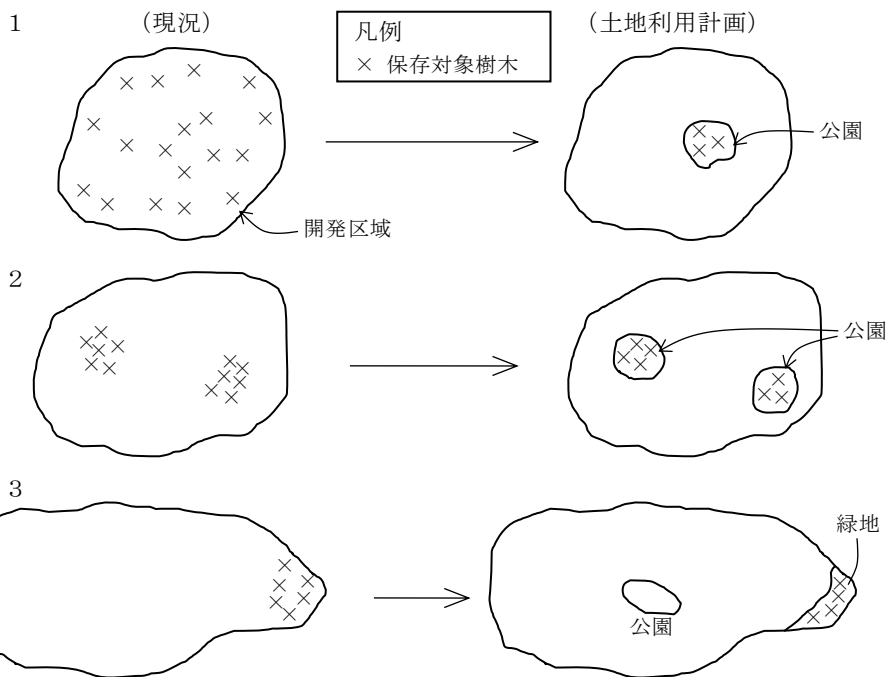
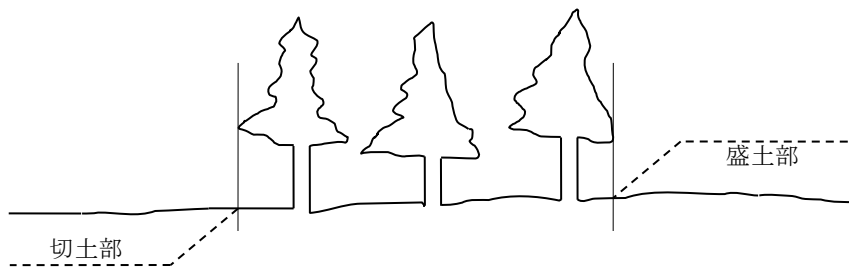
(ア) 「表土」とは、通常、植物の生育にかけがえのない有機物質を含む表層土壌のことをいう。

(イ) 表土の保全方法には、次のような方法がある。ただし、表土の復元の措置が最善の措置であり、客土・土壌の改良、その他の措置は、やむを得ない場合の代替措置と考えられるものである。

- ① 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(例図参照)。
② 客土：開発区域外の表土を開発区域内の必要部分におおうこと。
③ 土壌の改良：土壌改良剤と肥料を与え耕起すること。
④ その他の措置
リッパーによる引掻きを行い、土壌を膨軟にする。
発破使用により土壌を膨軟にする。
粘土均しを行い保水性の悪い土壌の改良をする。

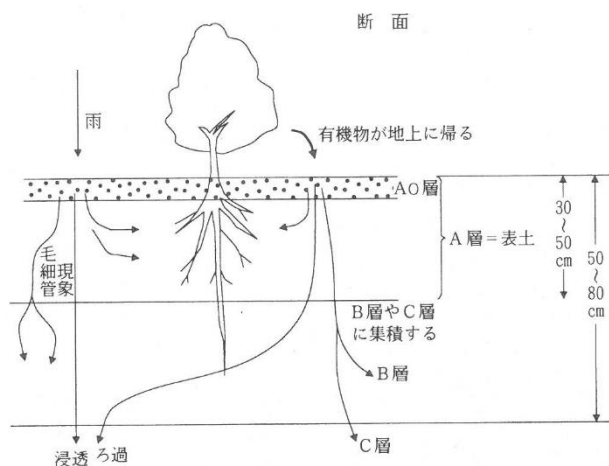
樹木の保存例図

例 図



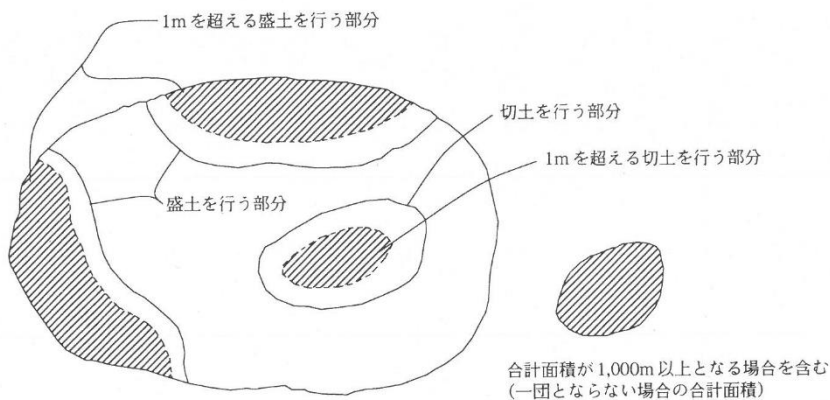
表土の保全例図

(表土の概念図)

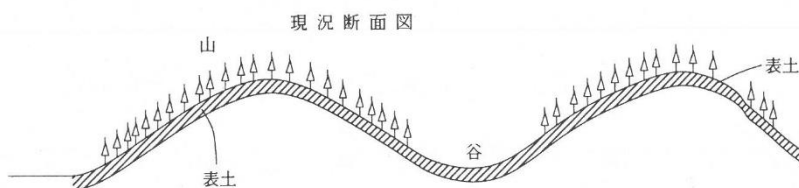


- Ao層 (有機物層): 地表に堆積した有機物の層で、土壌の有機質の母材となるものである。
- A層 (溶脱層): 下層のB層に比べて風化の程度が進んでおり、組織は膨軟であって有機質に富み、暗色ないし黒色を呈する。多くの土壌で下層土との境がはっきりしている。
植物の根は主にこの部分から養分、水分を吸収し下層土には殆ど入ってゆかない。
水の通過量が多いため土壌の可溶性、無機成分、有機成分、粘土等が溶脱される層である。
- B層 (集積層): A層の下につつき、A層から溶脱された可溶性成分、粘土等が集積する部分である。
- C層 (母材料): 岩石が風化していない最下層の部分である。

(7) 例 図

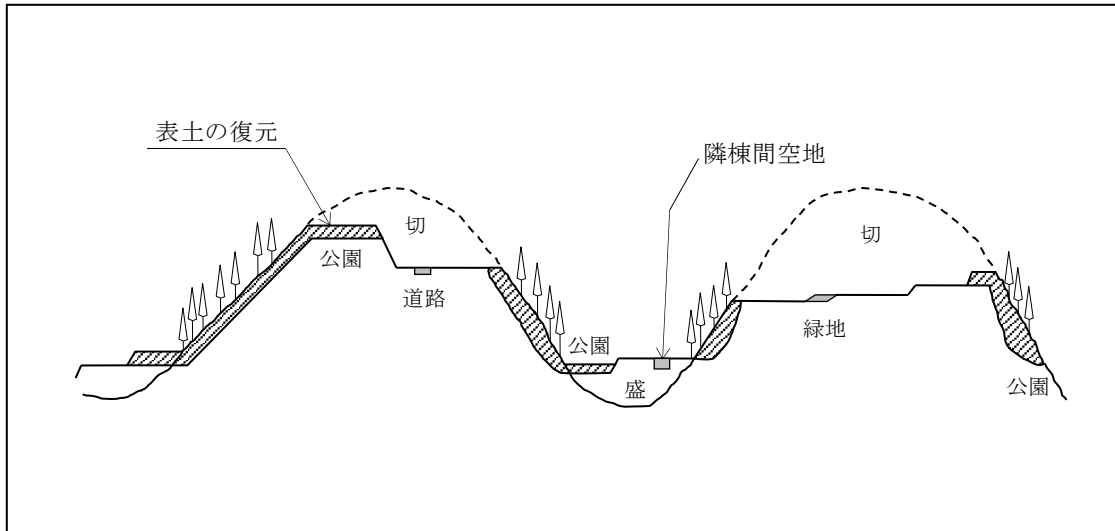


(1) 例 図

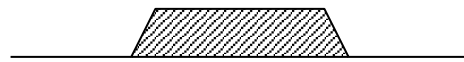


土地利用計画（完成断面図）例図

1 表土の復元の良い造成工事の例示

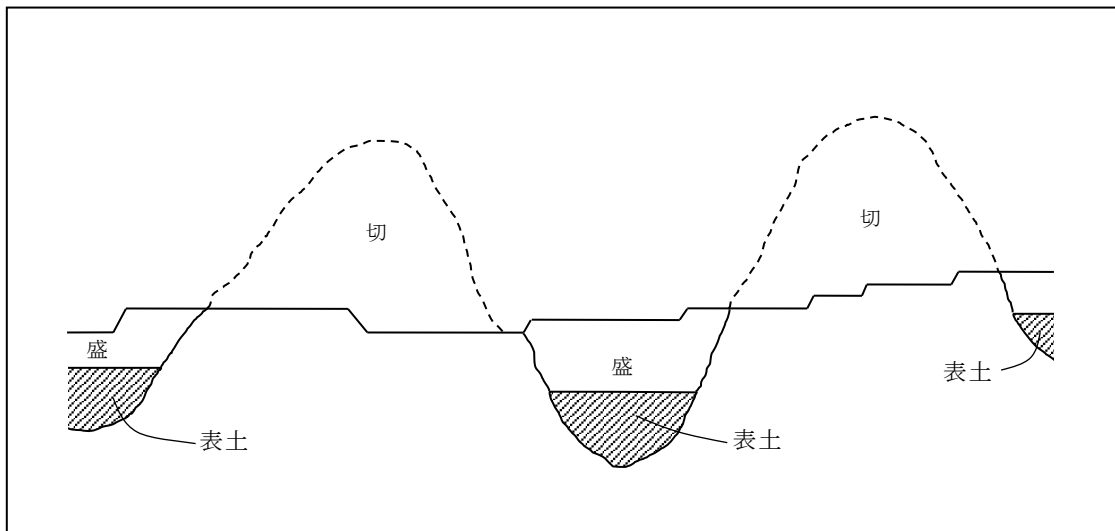


(注) 区域内の表土を工事中まとめて保存して粗造成が終了する段階で必要部分に復元する厚さ 20cm~40cm 程度



工事中まとめて保存する（表土置場等定めて）

2 表土の復元の悪い造成工事の例示



(10) 緩衝帯

根拠法令：法第33条第1項第10号、令第23条の4及び第28条の3、規則第23条の3

ア 緩衝帯の幅員については、下表のとおりとする。ただし、予定建築物等の敷地の配置や具体的な騒音源、振動源等が明らかであり、かつ、工場立地法、騒音規制法、振動規制法その他の法令に基づく環境の保全のための規制に準拠した対策が講じられる場合は、この限りでない。

開発区域の面積	緩衝帯の幅員	備 考
1.0 h a 以上 1.5 h a 未満	4 m 以上	工場立地法（環境施設）に定められているものの割合とほぼ一致している。
1.5 h a 以上 5.0 h a 未満	5 m 以上	
5.0 h a 以上 15.0 h a 未満	10m 以上	
15.0 h a 以上 25.0 h a 未満	15m 以上	
25.0 h a 以上	20m 以上	

イ 法第33条第1項第10号における「騒音、振動等」とは、開発区域内の予定建築物等から発生するものであって、区域外から発生するものではない。

騒音、振動の他に煤煙、悪臭が含まれる。

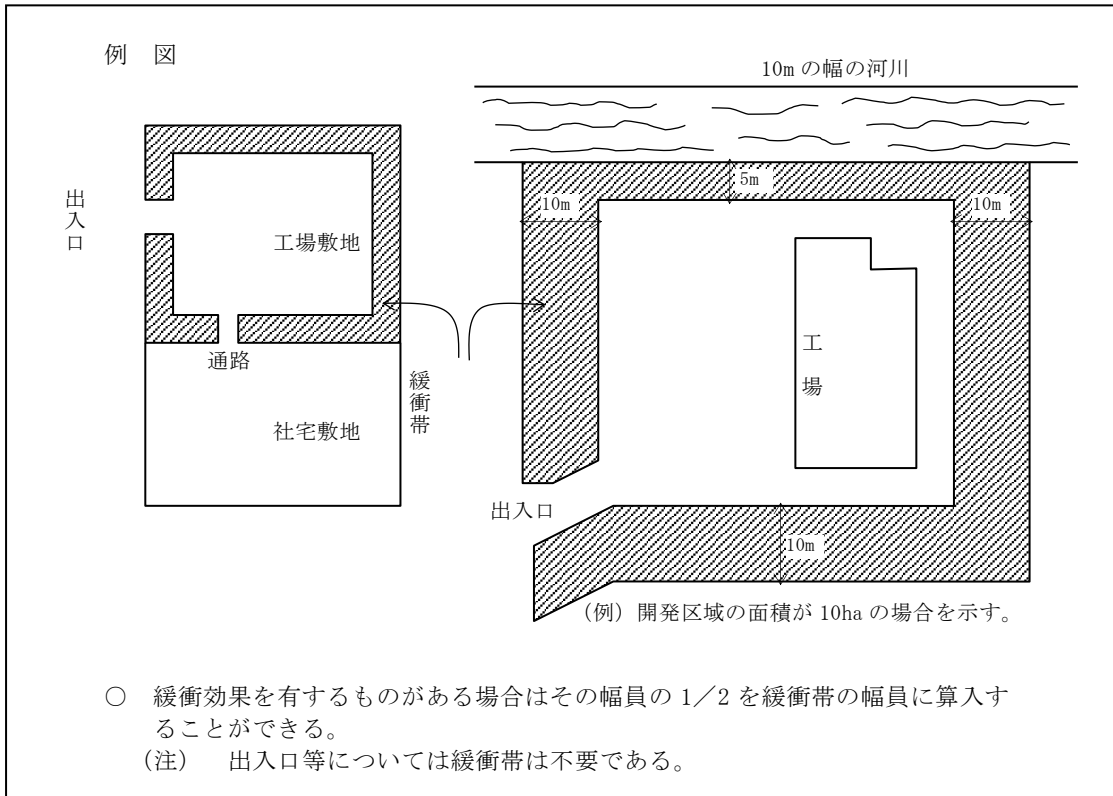
ウ 令第28条の3における「騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等」とは、工場（動力（三相200v）等を用いるもの）をさし、第一種特定工作物も該当する。

エ 緩衝帯は、開発区域（又は敷地）の境界の内側にそって設置するものであり、その用地を確保していればよい。

オ 緩衝帯は、公共用地ではなく工場等の敷地の一部となるので、その区域を明らかにしておくこと（緑石・境界杭等）。

カ 開発区域の周辺に既存の公園、緑地、河川、池、沼、海、植樹された大規模な街路、法面等緩衝効果を有するものが存する場合、緩衝帯の幅員が緩和されることがある（例図参照）。

緩衝帯例図



(11) 輸送施設

根拠法令：法第33条第1項第11号、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は、開発区域内に鉄道施設等の用に供する土地を確保する等の措置をとらなければならない。

(12) 申請者の資力・信用

根拠法令：法第33条第1項第12号、令第24条の2

ア 事業計画どおり開発行為を完遂するための資力的能力があること。

イ 申請者に誠実に許可条件等を遵守して開発行為を完遂するであろうと認められる信用があること(資金計画書、法人の登記事項証明書、納税証明書(個人の場合は税務署発行の納税証明書、法人の場合は都道府県発行の法人事業税の納税証明書)、事業経歴書(宅地造成に係るもの)等で判断する)。

(13) 工事施行者の能力

根拠法令：法第33条第1項第13号、令第24条の3

開発行為の規模等具体的事例により差異があるが、当該工事の難易を考慮し、工事实績等を勘案して、工事施行者に当該工事を完成させる能力があること(法人の登記事項証明書、事業経歴書(宅地造成に係るもの)、建設業許可証明書等で判断する)。

(14) 関係権利者の同意

根拠法令：法第33条第1項第14号

ア 「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、地役権、質権、抵当権、先取特権等を有する者であること。

工作物については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者。

イ 原則として、「妨げとなる権利を有する者」の全員の同意が必要であること。

ウ 造成協力地として取り扱われる区域については、法第33条第1項第14号の規定が適用されることから、上記ア及びイを踏まえて「妨げとなる権利を有する者」の同意を得ること。

(15) 敷地面積の最低限度

開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度は、次のとおりである。

区 域	敷地面積の 最低限度
条例第4条第1項の規定により知事が指定した土地の区域	200㎡
条例第6条第1項第1号の表イ項に掲げる区域として知事が指定した土地の区域であって、建築物の平均敷地面積が150㎡以上のもの	200㎡
条例第6条第1項第1号の表イ項に掲げる区域として知事が指定した土地の区域であって、建築物の平均敷地面積が150㎡未満のもの	150㎡
条例第6条第1項第1号の表ロ項に掲げる区域として知事が指定した土地の区域	300㎡

※ 上の表は、条例第3条に規定する表と同じものである。

※ 上の表以外の区域については、宅地分譲における一区画の面積は原則として165㎡以上とすること。

§ 2 開発行為の変更許可申請に係る審査基準

根拠法令等：法第35条の2、規則第28条の2、第28条の3、第28条の4、町規則第4条、第15条、第15条の2

1 変更許可申請

(1) 変更許可を受けなければならない場合

- ア 開発区域を増加するとき又は縮小するとき。
- イ 土地利用計画等の変更（公共施設の配置・規模、排水経路、敷地の形状、擁壁（擁壁高が1 m以下のものを除く）等の設計変更）を行うとき。
なお、公共施設の変更を伴うときは、法第32条による同意、協議の手続が必要。
- ウ 予定建築物の用途の変更を行うとき。
- エ 工区の変更を行うとき。
- オ 工事施行者の変更を行うとき。（自己用住宅目的の開発行為又は開発区域の面積が1 ha未満で自己業務用建築物等を目的の開発行為の場合を除く。）
- カ 資金計画の変更を行うとき。（自己用住宅目的の開発行為又は開発区域の面積が1 ha未満で自己業務用建築物等を目的の開発行為の場合を除く。）

(2) 変更許可申請書

- ア 変更に係る事項、変更の理由、開発許可年月日及び開発許可番号を記載した申請書を提出すること。
- イ 次に掲げる図書を添付すること。
 - (ア) 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。
 - (イ) 知事が必要と認める図書
- ウ 申請書及び添付図書は、変更内容が対照となるように記載すること。
- エ 申請は原則として変更しようとするときに行うこと。

(3) 審査基準については、開発行為の許可と同一とする。

§ 3 開発行為に関する工事の検査済証交付に係る審査基準

根拠法令等：法第36条、規則第29条、町規則第6条

1 開発許可を受けた者から当該開発行為に関する工事の完了届出書の提出があったとき検査を実施する。

(1) 提出図書の一覧表のとおり完了届出書を提出すること。

(2) 完了届出書とともに提出する工事工程写真は、開発工事が次の工程に達したとき、工程ごとに撮影されたものを提出すること。

ア 盛土工事

(ア) 暗渠を敷設したとき

(イ) 急傾斜面の段切を行ったとき

(ウ) 30 c m以下の厚さの層に分けて土を盛り、その層を盛る毎に締め固めるとき

(エ) その他、防災施設が工事完了後埋設される部分を施工するとき

イ 排水施設工事

(ア) 軟弱な地盤における排水施設の基礎工事を行ったとき

(イ) 主要な暗渠を敷設したとき

ウ 道路工事

(ア) 側溝下の基礎栗石を敷設したとき

(イ) 舗装工事を始めるとき

エ 給水・貯水施設工事

(ア) 給水管を敷設したとき

(イ) 根切を完了したとき

(ウ) 底版の配筋を完了したとき

(エ) 床版の配筋を完了したとき

オ 擁壁工事

(ア) 根切を完了したとき

(イ) 基礎配筋を完了したとき

(ウ) 壁配筋を完了したとき

(エ) 練石積造擁壁の基礎が完了したとき

(オ) 練石積造擁壁を下端から1/2の高さまで築造したとき

(3) 開発許可を受けた者は、原則として完了届提出時までには次の事項を行うこと。

ア 開発区域については、区域を特定するため分筆を行うこと。

イ 開発行為により設置される公共施設の用に供する土地については、原則として分筆を行い、所有権以外の権利を抹消すること。

ウ 開発行為により未登記の公有地の払下げを受けた土地については、当該土地の表題登記を行うこと。

2 検査の結果、当該工事が開発許可の内容に適合していると認められた場合に検査済証を交付する。

(1) 「許可の内容」には、許可に附された条件を含む。

(2) 検査は許可を受けた設計のとおり工事が行われているか、設計図書、工事工程写真等を基に行い、検査の結果、設計のとおり工事が行われていない場合は、手直し工事等の指示を行い、手直し工事等の完了を確認した後でなければ、検査済証は交付されない。

§ 4 開発行為に関する工事完了公告前の建築物等の建築等承認申請に係る審査基準

根拠法令等：法第37条第1号、町規則第8条、第15条、第15条の2

- 1 開発許可を受けた開発区域内の土地における建築物の建築又は特定工作物の建設の承認を受けようとする者は、提出図書の一覧表のとおり建築等承認申請書を提出すること。
- 2 本条による建築制限等の解除の承認は、次のいずれかに該当する場合に認められる。
なお、造成工事着手後であって、開発工事の工程上又は施工上やむを得ないと認められるものであること（工期の短縮はこれに該当しない。）。
 - (1) 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とき。
 - (2) 開発区域の既存の建築物等を開発区域内に移転し改築する場合。
 - (3) 開発許可を受けた者が、自己の業務の用に供する建築物を建築するとき。ただし、造成工事が概ね80%以上完了していること。
 - (4) 開発許可を受けた者が、モデルハウスを建築するとき。ただし、造成工事が概ね90%以上完了しており、かつ、申請戸数が予定建築物の戸数の概ね10%以内（予定建築物の戸数が10戸未満の場合は1戸）であること。
 - (5) 開発区域内に従前より土地を所有していた者が、その土地において自己用の建築物を建築等するとき。
 - (6) 宅地の造成と切り離して施工することが不相当と認められるとき。

§ 5 建築物の特例許可申請に係る審査基準

根拠法令等：法第41条第2項ただし書、町規則第9条、第15条、第15条の2

- 1 法第41条第2項ただし書の規定により建築物の特例許可を受けようとする者は、提出図書の一覧表のとおり建築物特例許可申請書を提出すること。
- 2 特例許可は、当該開発許可を受けた区域及びその周辺の土地利用状況、将来の土地利用計画、当該予定建築物の設計等を勘案して、特に支障がないと認められる場合又は公益上やむを得ないと認められる場合とする。

§ 6 予定建築物等以外の建築等許可申請に係る審査基準

根拠法令等：法第42条第1項ただし書、町規則第10条、第15条、第15条の2

- 1 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等許可を受けようとする者は、提出図書の一覧表のとおり予定建築物等以外の建築等許可申請書を提出すること。
- 2 法第42条第1項ただし書の規定に基づく許可は、許可申請に係る建築物又は特定工作物が、その用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められるもの。
- 3 当初許可時に建築された建築物等と同一用途で、規模がほぼ同一の改築は許可を要しない

業務の用に供する建築物の用途については、交通量の発生、振動、排水、取扱品目の危険性等周辺環境への影響が従前と同程度であって、従前の業務内容と改築後の業務内容が日本標準産業分類の同一の中分類に分類されるものを「同一用途」とする。

ただし、開発審査会の議を経て認められる開発行為及び業務内容が次の表に分類されるものには適用せず、個別案件毎に同一性について審査を行う。

大分類	中分類
鉱業、採石業、砂利採取業	鉱業、採石業、砂利採取業
製造業	化学工業、石油製品・石炭製品製造業、その他の製造業
情報通信業	映像・音声・文字情報制作業
運輸業、郵便業	道路貨物運送業、倉庫業
卸売業・小売業	その他の卸売業、その他の小売業
学術、専門・技術サービス業	専門サービス業（他に分類されないもの）
生活関連サービス業、娯楽業	洗濯・理容・美容・浴場業、その他の生活関連サービス業、娯楽業
教育、学習支援業	その他の教育、学習支援業
医療、福祉	医療業、社会保険・社会福祉・介護事業
サービス業（他に分類されないもの）	廃棄物処理、その他の事業サービス業、政治・経済・文化団体、宗教、その他のサービス業
分類不能の産業	

§ 7 地位承継承認申請に係る審査基準

根拠法令等：法第45条、町規則第13条、第15条の2

- 1 当該開発許可を受けた者が有する当該開発許可に基づく地位の承継の承認を受けようとする者は、提出図書の一覧表のとおり地位承継承認申請書を提出すること。
- 2 本条による地位の承継の承認は、次の要件をすべて満たす場合に認められる。
 - (1) 申請者は、適法に当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施工する権原を取得していること。
 - (2) 申請者に当初の許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用があること（自己用住宅の建築目的の開発行為又は開発区域の面積が1 ha未満で自己業務用建築物の建築若しくは自己業務用特定工作物の建設目的の開発行為の場合を除く。）。

法第33条の規定に基づく開発許可の基準のうち、開発許可の基準5の(12)申請者の資力・信用に関する基準を準用する。

別表 1 提出図書の一覧表

申請書の製本の際には提出図書の一覧表の小分類の番号順に整理しその目録を作成し、表紙の次に添付してください。なお、申請書はそれぞれ控図書に添付してください。

※ これらの書類を申請者本人以外の者が提出する場合は、委任状を添付してください。

1 開発許可申請 ○印 … 添付 △印 … 該当する場合は添付 ー印 … 添付不要

図書区分	申請図書（添付書類を含む）	様式番号	種別			備考
			自己外	自己業務用	自己居住用	
1	A 開発行為許可申請書	第1号	○	○	○	法第30条 厚口135K (157g/m ²)
	B 調査副申書	同上	○	○	○	
	C 公共施設の整備計画	同上	○	○	○	
	D 設計の方針説明書	同上	○	○	○	
	E 開発登録簿（裏面に土地利用計画図を添付）	第3号	○	○	○	厚口135K (157g/m ²)
	F 資金計画書（別表3参照）	第2号の2	○	△	ー	△は1ha以上
2	A 開発行為に関する協議の一覧表	第2号の1	○	○	○	
	B 法第32条第2項による公共施設に関する協議書	第4号の1	○	○	○	
	C 都市計画法第32条第1項の規定に基づく同意書（放流先水路管理者）	第5号	○	○	○	
	D 同上（道路管理者）	第6号	○	○	○	
	E 同上（公共施設用地の交換帰属）	第10号	△	△	△	
	F 法第40条第1項の適用を受ける公共施設用地の交換帰属の明細書	第11号	△	△	△	
3	A 土地の登記関係一覧表	第2号の4	○	○	○	
	B 公 図		○	○	○	3か月以内有効
	C 土地の登記事項証明書		○	○	○	3か月以内有効
	D 施行の妨げとなる権利者の同意書	第2号の5	○	○	○	
	E 同意者の印鑑証明書		○	○	○	
4	申請者の資力及び信用・工事施行者の能力に関する書類（別表3参照）		○	△	ー	△は1ha以上
5	A 設計者の資格調書	第2号の3	△	△	△	1ha以上
	B 設計者の資格証明書（別表2参照）		△	△	△	同上
6	他法令による許可等の写し		△	△	△	
7	A 位置図		○	○	○	
	B 附近見取図		○	○	○	位置図と兼用可
	C 求積図		○	○	○	
	D 現況図		○	○	○	
	E 土地利用計画図（別にA4判1部）		○	○	○	
	F 造成計画平面図		○	○	○	
	G 切盛分布図		○	○	○	
	H 造成計画縦横断面図		○	○	○	

図書 区分	申請図書（添付書類を含む）	様式 番号	種 別			備 考
			自己外	自 己 業務用	自 己 居住用	
	I がけの断面図		△	△	△	
7	J 擁壁の断面図		△	△	△	
	K 道路計画縦横断面図		△	△	—	
	L 道路構造図		△	△	—	
	M 排水施設計画平面図		○	○	○	
	N 排水流域図		○	○	△	
	O 排水施設縦横断面図		○	○	—	
	P 排水施設構造図		○	○	○	
	Q 給水施設計画平面図		○	○	—	
	R 工作物構造図		△	△	△	
8	A 構造計算書（擁壁）		△	△	△	
	B 流量計算書		○	○	△	
	C 工作物等の施設の能力に関する計算書		△	△	△	
9	A 防災計画図		△	△	—	1ha以上
	B 防災連絡用の書類（国土交通省用）		△	△	—	50ha以上
10	町長が必要と認める書類		△	△	△	

2 開発許可に係る承認、届出等

図書 区分	申請図書（添付書類を含む）	様式 番号	種 別			備 考
			自己外	自 己 業務用	自 己 居住用	
1	A 工事着手届	第15号	○	○	○	町規則第5条
	B 現況写真（許可標識も確認できること）		○	○	○	
2	A 地位承継届出書（一般承継）	第19号	○	○	○	法第44条
	B 地位承継の事由を証する書類		○	○	○	
	C 知事が必要と認める書類		△	△	△	
3	A 地位承継承認申請書（特定承継）	第20号	○	○	○	法第45条
	B 地位承継の原因を証する書類		○	○	○	
	C 地位承継承諾書		○	○	○	（権利者）
	D 公 図		○	○	○	3か月以内有効
	E 土地の登記事項証明書		○	○	○	3か月以内有効
	F 施行の妨げとなる権利者の同意書		○	○	○	所有権者のみ
	G 同意者の印鑑証明書		○	○	○	
	H 申請者の資力及び信用に関する書類（別表3参照）		○	△	—	△は1ha以上
	I 町長が必要と認める書類		△	△	△	
4	A 開発行為に関する工事の廃止の届出書	第18号	○	○	○	法第38条
	B 同上に係る理由書及び防災措置		○	○	○	
	C 位 置 図		○	○	○	

図書 区分	申請図書（添付書類を含む）	様式 番号	種 別			備 考	
			自己外	自 己 業 務 用	自 己 居 住 用		
5	A	工事完了届出書	第16号	○	○	○	法第36条
	B	土地の登記関係一覧表	第2号の4	○	○	○	
	C	公 図		○	○	○	完了時のもの
	D	土地の登記事項証明書（公共施設のみ）		△	△	△	帰属する公共施設 の部分は写し で可
	E	公共施設の登記嘱託書の案		△	△	△	写しを添付
	F	” （県土整備事務所用）		△	△	△	”
	G	確定測量図（公共施設のみ）		△	△	△	
	H	位 置 図		○	○	○	
	I	完成平面図		○	○	○	
	J	竣工写真		○	○	○	
	K	工事工程写真		○	○	○	
	L	町長が必要と認める図書		△	△	△	
6	公共施設工事完了届出書	第17号	○	○	○	法第36条（添付書類は5に準ずる）	
7	A	建築等承認申請書	第21号	○			法第37条
	B	誓 約 書（申請者、施工者、設計者）		○			
	C	位 置 図		○			
	D	配 置 図		○			
	E	建築物等の平面図		○			
	F	現況写真（許可標識も確認できること）		○			
	G	町長が必要と認める図書		△			用途によっては 立面図
8	A	建築物特例許可申請書	第22号	○			法第41条
	B	位 置 図		○			
	C	附近見取図		○			
	D	配 置 図		○			
	E	建築物等の平面図		○			
	F	二面以上の立面図		○			
	G	建築物等概要書	第22号	○			
	H	町長が必要と認める図書		△			

3 建築許可申請等

図書 区分	申請図書（添付書類を含む）	様式 番号	種 別			備 考
			自 己 外	自 己 業 務 用	自 己 居 住 用	
1	A	予定建築物等以外の建築等許可申請書	第23号		○	法第42条
	B	公 図			○	
	C	位 置 図			○	
	D	附近見取図			○	
	E	用途別現況図			△	
	F	配 置 図			○	排水施設も明示 すること
	G	建築物等の平面図			○	
	H	法第34条各号に該当することを証する図書			○	別表4参照
	I	町長が必要と認める図書			△	
2	A	証 明 願	第26号		○	
	B	公 図			○	3か月以内有効
	C	土地の登記事項証明書			○	3か月以内有効
	D	位 置 図			○	
	E	附近見取図			○	
	F	求 積 図			○	
	G	現 況 図			○	
	H	土地利用計画平面図			○	
	I	建築物等の平面図			○	
	J	現況写真			○	
	K	町長が必要と認める書類			△	

別表2 設計者の資格について

開発行為に関する工事のうち、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要すると考えられる1ha以上の開発行為は、次に示す資格を有する者が設計したものでなければなりません（規則第19条）。

1 開発区域の面積が1ha以上20ha未満の工事

- イ 大学（短大を除く）において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業後2年以上の実務経験者 ※¹
- ロ 3年制の短大（夜間において授業を行うものを除く）において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業後3年以上の実務経験者 ※¹
- ハ 短大、高専又は旧専門学校において正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業後4年以上の実務経験者 ※¹
- ニ 高校又は旧中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業後7年以上の実務経験者 ※¹
- ホ 技術士法による第2次試験のうち国土交通大臣の定める部門※²に合格した者で2年以上の実務経験者 ※¹
- ヘ 一級建築士で2年以上の実務経験者 ※¹
- ト 土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務経験者※（うち7年以上は、宅地開発に関する実務経験者※¹であること）で国土交通大臣の登録を受けた登録講習機関が行う講習※³を修了した者
- チ 大学の大学院又は専攻科（旧大学令による大学の大学院又は研究科）で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、1年以上の実務経験者※¹その他国土交通大臣がイからトと同等以上の知識及び経験を有すると認めた者

2 開発区域の面積が20ha以上の工事

- イ 前号のいずれかに該当するもので、20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計※⁴にかかる図書の作成に関する実務に従事したことのある者
- ロ 国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めた者

※¹ 実務経験とは、宅地造成工事の設計図面の作成、宅地造成工事の監理の経験をいう。

※² 国土交通大臣が定める部門とは、建設部門、水道部門及び衛生工学部門である。

※³ 国土交通大臣の登録を受けた登録講習機関が行う講習には、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第22条第1号から第4号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を定める件で、大臣認定を受けて昭和44年以前に行われた講習を含む。

※⁴ 総合的な設計とは、開発行為全体の設計経験をいい、例えば、擁壁の設計、排水の設計など個々の施設の設計に関する設計図書を作成した経験を有する者は該当しない。

別表3 申請者の資力・信用及び工事施行者の能力に関する書類

区分	添付書類	申請者	
		法人の場合	個人の場合
申請者の資力及び信用に関する書類	1 法人の登記事項証明書	○	—
	2 最近の事業年度における法人事業税に関する納税証明書又は県税に未納がないことの証明書（都道府県税事務所発行）	○	—
	3 最近の事業年度における所得税に関する納税証明書又は未納の税額がないことの証明書（税務署発行）	—	○
	4 事業経歴書（宅地造成に係るもの）	○	○
	5 預金残高証明書※ ¹	○	○
	6 銀行その他から融資をうける場合は融資額証明書※ ¹	○	○
	7 工事請負契約書又は工事請負見積書※ ¹	○	○
	8 宅地建物取引業者免許済を証する書類※ ²	○	○
	9 固定資産の評価証明書※ ³	—	○
区分	添付書類	工事施行者	
		法人の場合	個人の場合
工事施行者の能力に関する書類	1 建設業法第3条第1項の規定による建設業（土木工事業）許可済であることを証する書類（ただし同法施行令第1条の2により500万円未満の工事に係るものを除く）	○	○
	2 法人の登記事項証明書	○	—
	3 事業経歴書	○	○

※¹ 開発区域面積1ha以上の場合又は知事が必要と認める場合添付

※² 分譲目的の場合添付

※³ 町長が必要と認める場合添付

別表4 設計製図凡例

名 称	記 号	名 称	記 号
方 位		間知ブロック積壁	
開発区域境界線		重力式擁壁	
工 区 境 界		R C 擁 壁	
街 区 番 号		消 防 水 利 施 設	
宅 地 番 号		階 段	
公 共 公 益 用 地		ガ ー ド レ ー ル	
造 成 計 画 高		ガ ー ド フ ェ ン ス	
敷 地 面 積		落 石 防 護 柵	
B M		車 止 め	
位 置		暗 円 形	
高 さ		暗 馬 蹄 形	
道 路 番 号 及 び 巾 員		渠 矩 形	
測 点		渠 卵 形	
勾 配 、 延 長		開 渠 U形側溝及び寸法	
変 化 点		開 渠 L形側溝及び寸法	
縦 断 曲 線		開 渠 LU形側溝及び寸法	
法 面 、 勾 配 、 高 さ		開 渠 グレーチング側溝	
		開 渠 その他の開渠	

名 称	記 号	名 称	記 号
柵 類		有孔ヒューム管	
管 番 号		盲 集 水 柵	
管 径		給 水 管	
勾 配		境 界 杭	
管 延 長		街 渠 柵	
流 水 方 向		現 況 保 存	
雨 水 管 渠		表 土 除 去	
汚 水 管 渠		斜 面 段 切 (斜面に盛土をする場合で) (段切の必要のある部分)	
合 流 管 渠		公 園 、 緑 地 (広 場)	
既 設 管 渠		芝 工	
横 断 暗 渠		鉄 線 蛇 籠 工 フ ト ン 籠 工	
雨 水 円 形 人 孔		格 子 枠 工 ブ ロ ッ ク 工	
汚 水 円 形 人 孔		張 ブ ロ ッ ク 工	
雨 水 角 型 人 孔		供 給 処 理 施 設	
汚 水 角 型 人 孔		樹 木	
礫 暗 渠			
蛇 籠 暗 渠			

別表5 設計図の作成要領

(※ 設計図には、これを作成した者がその氏名を記載すること。)

図面名称	縮尺	明示すべき事項	備考
位置図	1/25,000 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 方位 2 開発地域（朱書き） 3 開発区域周辺の都市施設及び都市計画施設の位置、名称 4 各鉄道駅からの交通機関の系路名称 5 開発区域内において排水される雨水・汚水の流末 6 用途地域及びその他規制区域等 	<ul style="list-style-type: none"> ・地図（地形図）に表示のこと ・規制区域等は、開発区域及びその周辺について図示のこと。
附近見取図	1/2,500 1/3,000 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 土地の形状 4 県界及び市町村界と名称 5 市町村の区域内の町又は字の境界と名称 6 都市計画区域界と名称 	<ul style="list-style-type: none"> ・相当範囲の外周区域を包括したものでなければならない。 ・現況図にまとめて図示してもよい。
現況届	1/1,000 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 道路・河川・水路の幅員 4 地形（等高線は2mの標高差を示すもの） 5 開発区域内及びその周辺の公共・公益的施設の位置及び形状 6 行為の妨げとなる権利を有するものの工作物等の物件 7 現況写真との照合符号と撮影方向 8 樹木又は樹木の集団及び切土又は盛土を行う部分の表土の状況 	<ul style="list-style-type: none"> ・相当範囲の外周区域を包括したものでなければならない。 ・樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあっては規模が1ha以上の開発区域について記載すること。
土地利用計画図	1/1,000 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 工区界 4 道路の位置、形状、幅員 5 公共・公益的施設の位置及び形状 6 予定建築物の敷地の形状、面積 7 敷地に係る予定建築物の用途 8 樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状 9 凡例 	<ul style="list-style-type: none"> ・予定建築物の用途は住宅 ・共同住宅・店舗・〇〇工場と具体的に各敷地毎に記入すること。 ・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。

図面名称	縮尺	明示すべき事項	備考
求積図	1/500 以上	1 方位 2 開発区域の全面積 3 道路・水路・公園、広場等の公共・公益的施設を区別した空地の面積 4 工区別の面積	・求積図の代わりに求積書を添付してもよい。
造成計画平面図	1/1,000 以上	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 切土又は盛土及び表土復元部分の色別 4 がけ・擁壁・法面の位置、形状及び記号 5 道路の位置、形状、延長、角切長さ、幅員勾配及び記号 6 道路の中心線とその測点及び計画高 7 敷地の形状及び計画高 8 街区長辺及び短辺の長さ 9 公園・緑地その他公共用の空地及び公益的施設の位置、形状、規模及び名称 10 工区界 11 地形（現況線） 12 縦横断線の位置及び記号 13 ベンチマークの位置及び高さ 14 消防水利施設の名称、位置及び形状 15 遊水池（調整池）の位置及び形状 16 凡例	・現況図は細線で記すこと（等高線は2mの標高差を示すこと）。 ・道路、擁壁、のり、公園等を色別すること。
切盛分布図	1/500 以上	1 切土・盛土・表土の復元をする土地の部分	・切土部は黄色、盛土部は緑色、表土復元部は桃色の各々淡色で色別すること。
造成計画縦横断面図	1/500 以上	1 縦横断面線記号 2 区域境界位置 3 基準線（DL） 4 現地盤面及び計画地盤面 5 切土・盛土・表土復元の色別 6 がけ・擁壁・道路の位置、形状及び記号 7 ボックスカルバート、無孔管暗渠、その他構造物の位置、形状、勾配及び保護の方法 8 法面の位置、形状、勾配及び保護の方法	・現況図は細く、計画線は太く表示のこと。 ・切土部は黄色、盛土部は緑色、表土復元部は桃色の各々淡色で色別すること。 ・区域境界付近の図示に必要な範囲の外周区域を包括したものでなければならない。
排水施設計画平面図	1/500 以上	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 排水施設の位置、種類、形状、材料及び内のり寸法、勾配	・放流先図示に必要な範囲の外周区域を包括したものでなければならない。

図面名称	縮尺	明示すべき事項	備考
排水施設 計画平面図	1/500 以上	4 水の流れる方向 5 吐口の位置 6 放流先河川、水路の名称 7 排水施設の記号 8 流量計算書との照合符号 9 道路・公園その他の公共・公益的施設及び 予定建築物の敷地等の計画高 10 汚水処理場の位置、形状 11 凡 例	
給水施設 計画平面図	1/500 以上	1 方 位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 給水施設の位置、種類、形状、材料及び 内のり寸法 4 取水方法及び位置 5 消火栓の位置及び種類 6 ポンプ施設、貯水施設、浄水施設の位置 及び形状	<ul style="list-style-type: none"> ・取水方法及び位置の図示に必要な範囲の外周区域を包括したものでなければならない。 ・排水計画平面図にまとめて図示してもよい。
道路計画 縦断面図	1/500 以上	1 測点 2 勾配（%） 3 計画地盤図 4 計画地盤高 5 単距離及び追加距離 6 基準線（DL） 7 道路記号	<ul style="list-style-type: none"> ・区域外取付道路との関連の図示に必要な範囲の外周区域を包括したものでなければならない。
排水計画 縦断面図	1/500 以上	1 測点 2 排水渠勾配及び管径 3 管底高 4 人孔種類、位置及び記号 5 人孔間距離 6 基準線（DL） 7 排水施設記号	<ul style="list-style-type: none"> ・道路計画縦断面図にまとめて図示してもよい。
がけの断面図	1/500 以上	1 がけの記号 2 がけの高さ及び勾配 3 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） 4 がけ面の保護の方法 5 現地盤面 6 がけの前後地盤面	<ul style="list-style-type: none"> ・現況線は細く、計画線は太く表示のこと。

図面名称	縮尺	明示すべき事項	備考
擁壁の断面図	1/50 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 擁壁の記号 2 擁壁の寸法及び勾配 3 擁壁の材料の種類及び寸法 4 裏込コンクリートの品質及び寸法 5 透水層の位置及び寸法 6 水抜穴の位置、材料及び内径寸法 7 基礎構造の種類と寸法 8 基礎地盤の土質 9 基礎くい位置、材料及び寸法 10 擁壁を設置する前後の地盤面 	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄筋コンクリート造擁壁のときは配筋図が必要。
排水施設構造図	1/50 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 排水施設の記号 2 開渠、暗渠、会所、落差工、吐口等 3 放流先河川、水路の名称、断面、水位（低水位、高水位）及び吐口の高さ 	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄筋コンクリート造擁壁のときは配筋図が必要。
道路構造図	1/50 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路の記号 2 道路の幅員構成 3 横断勾配（％） 4 路面、路盤の材料、品質、形状及び寸法 5 道路側溝及び埋設管等の位置、形状及び寸法 	<ul style="list-style-type: none"> ・排水計画図にまとめて図示してもよい。
工作物構造図	1/50 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 施設の名称 2 施設の寸法、材料の詳細 	<ul style="list-style-type: none"> ・橋梁、終末処理施設、消防水利施設等
防災計画図	1/2, 500 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 等高線 4 計画道路位置 5 段切位置 6 表土除去範囲 7 ヘドロ除去範囲及び除去深さ 8 工事中の雨水排水系路及び沈砂池 9 防災施設の位置、形状、寸法及び名称 10 防災施設の設置時期及び期間 11 凡 例 	<ul style="list-style-type: none"> ・相当範囲の外周区域を包括したものでなければならない。 ・防災計画説明書を添付して提出のこと。
排水流域図	1/1, 000 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 集水系統ブロック別に色分け 4 地表水及び排水施設の水の流れの方向 5 流量計画書との照合符号 	<ul style="list-style-type: none"> ・区域外の集水状況を図示できる範囲で外周区域を包括したものでなければならない。 ・排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。

別表6 都市計画法に基づく開発許可事務等標準処理期間

許可・承認等の区分	根拠法令条項	標準処理期間（日）		
		市町	県	計
開発行為の許可 （5ha未満）	法第29条第1項、第2項	10	20	30
〃 （5ha以上20ha未満）	〃	15	30	45
〃 （20ha以上）	〃	15	45	60
開発行為の変更許可	法第35条の2第1項	10	20	30
工事完了公告前の建築等承認	法第37条第1号	8	12	20
建築物の敷地等に関する制限 の例外許可	法第41条第2項	10	15	25
予定建築物以外の建築等許可	法第42条第1項	8	17	25
開発許可を受けた区域以外に おける建築等許可	法第43条第1項	10	20	30
開発許可に基づく地位の承継 の承認	法第45条	8	17	25
工事完了検査及び検査済証の 交付	法第36条第2項	8	22	30
開発登録簿の謄本交付	法第47条第5項	—	5	5
諸証明書等の交付		10	10	20

注1 ここていう標準処理期間とは、適法な申請が行政庁に到達してから処分に至るまで通常要すべき標準的な期間であって、行政庁の責に帰すことのできない事情により要する期間は含まない。

注2 開発審査会に付議するために要する期間（通常1か月）は、標準処理期間に含まない。

注3 他法令の許認可等を必要とする開発行為に係る許可・承認等であって、当該他法令の許認可等と同時にを行うものについては、この表に定める標準処理期間を適用しない。

別表7 申請等手数料（平成9年4月1日改定）

申請の際は次に掲げる手数料が必要です。

1 開発行為許可申請手数料

ア 当初申請の場合（法第29条）

開発行為の種類	(1) 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	(2) 主として、住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為	(3) その他の場合
開発区域の面積	手数料	手数料	手数料
0.1ha未満のとき	8,600円	13,000円	86,000円
0.1ha以上～0.3ha未満	22,000円	30,000円	130,000円
0.3ha以上～0.6ha未満	43,000円	65,000円	190,000円
0.6ha以上～1.0ha未満	86,000円	120,000円	260,000円
1.0ha以上～3.0ha未満	130,000円	200,000円	390,000円
3.0ha以上～6.0ha未満	170,000円	270,000円	510,000円
6.0ha以上～10.0ha未満	220,000円	340,000円	660,000円
10.0ha以上のとき	300,000円	480,000円	870,000円

イ 変更申請の場合（法第35条の2）

変更理由	手数料（左の理由の一つに該当する場合）	手数料（左の理由に二つ以上該当する場合）
イ. 設計の変更（ロを除く）	開発区域の面積に応じ上表に規定する額の10分の1	イ+ロ+ハ
ロ. 新たな土地の区域への編入による変更（第30条第1項第1号～4号に掲げる事項の変更）	新たに編入される面積に応じ、上表に規定する額	
ハ. その他の変更	10,000円	

ただし、イロハの合計額が1件の申請で87万円を超えるときの手数は87万円とする。

2 建築物の特例許可申請手数料（法第41条第2項ただし書）

建築物の敷地、構造および設備に関する制限の特例	町長が建築物の形態制限区域およ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、または公益上やむを得ないと認めた場合	46,000円
-------------------------	--	---------

3 予定建築物等以外の建築等許可申請手数料（法第42条第1項ただし書）

開発許可を受けた土地における建築等の制限の特例	用途地域等が定められているとき、または知事が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る場合	26,000円
-------------------------	--	---------

4 開発許可を受けた地位の承継の承認申請手数料（法第45条）

承認申請の種類	手数料
(1) 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もの又は主として、住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行うものであって開発区域の面積が1ヘクタール未満のものである場合	1,700円
(2) 主として、住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行うものであって開発区域の面積が1ヘクタール以上のものである場合	2,700円
(3) (1) 及び (2) 以外のものである場合	17,000円

5 開発登録簿の写しの交付手数料（法第47条第4項）

開発登録簿の写し	1枚当たり（完了公告を含む）	470円
----------	----------------	------

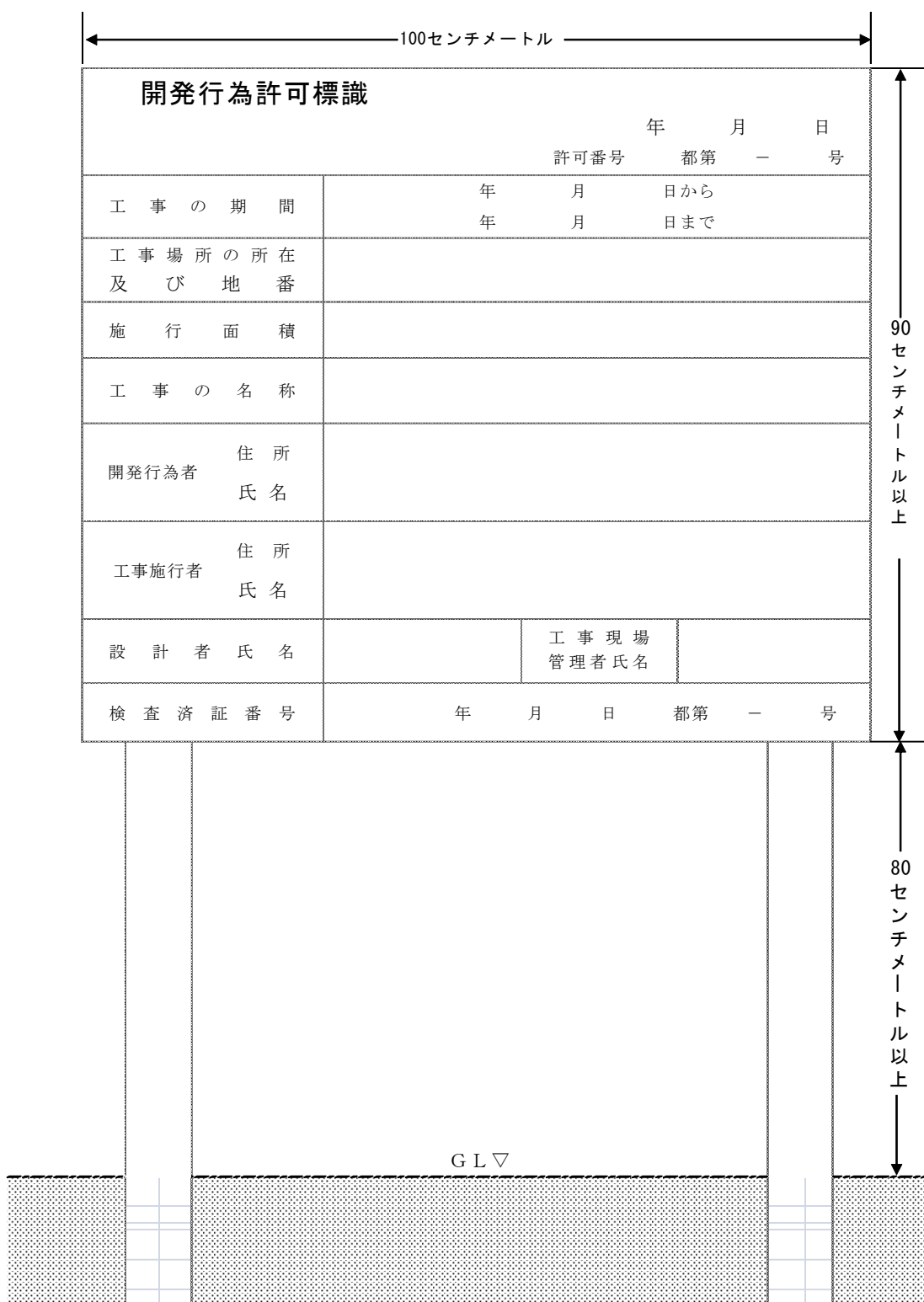
6 諸証明手数料関係

土地又は建物に関する諸証明	1件当たり	400円
---------------	-------	------

別表 8 開発行為許可標識の表示

法第 29 条の規定に基づく開発行為の許可を受けた者は、町規則第 13 条第 1 項の規定に基づき、開発行為許可標識を当該開発行為に係る工事の期間中及び工事完了後相当の期間、当該工事の現場の見やすい場所に掲示してください。

許可標識の表示例



別表9 公共施設の管理協定書の参考例

参考例1 公共施設用地を開発者が所有して管理する場合

公共施設の管理、用地の帰属等に関する協定書

大任町（以下「甲」という。）と〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、乙が〇〇郡〇〇町〇〇番他〇筆において行う開発行為により設置する公共施設のうち下記1については、都市計画法第32条第2項の規定による甲乙の協議に基づき、開発工事完了後の当該公共施設の管理、用地の帰属等に関して、下記2のとおり協定を締結する。

記

1 公共施設

公共施設の種類	公共施設の概要		
	幅寸法	延長	面積

2 協定事項

- (1) 当該公共施設の用地は、他の土地と分筆し、乙が所有するものとする。
- (2) 当該公共施設の管理は乙が行うものとする。
- (3) 甲は、当該公共施設の管理状態を確認するため、当該公共施設に立ち入ることができる。
- (4) 甲は、当該公共施設の維持管理に関し、乙に対して指導を行うことができる。
- (5) 乙は、当該公共施設の位置及び範囲並びに用途を変更しないものとする。
- (6) 当該公共施設の用地の所有権を乙以外の者（以下「丙」という。）に移転することとなるときは、乙は甲に対してその旨を通知するとともに、乙は、丙との間で当該用地の売買契約を行うに際し、上記(1)から(5)までの内容について、丙が新たに甲と協議し、甲との間で協定書を締結することを契約の条件とするものとする。
- (7) 甲は、乙から(6)の通知があったときは、丙と協議のうえ、協定書の締結に応じるものとする。
- (8) 乙は、(6)の条件を付して丙との間で当該用地の売買契約が行うことができないときは、甲にその旨を通知するとともに、乙の責任において当該公共施設の代替地を確保するものとし、その管理及び帰属については甲と協議するものとする。

この協定締結の証として、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

年 月 日

(甲) 福岡県田川郡大任町大字大行事3067番地
大任町長 印

(乙) 住所
会社名
代表者 印

参考例 2 公共施設用地を開発者が借地して管理する場合

公共施設の管理、用地の帰属等に関する協定書

大任町（以下「甲」という。）と ○○○○（以下「乙」という。）は、乙が○○郡○○町○○番他○筆において行う開発行為により設置する公共施設のうち下記 1 については、都市計画法第 32 条第 2 項の規定による甲乙の協議に基づき、開発工事完了後の当該公共施設の管理、用地の帰属等に関して、下記 2 のとおり協定を締結する。

記

1 公共施設

公共施設の種類	公共施設の概要		
	幅寸法	延長	面積

2 協定事項

- (1) 当該公共施設の管理は乙が行うものとする。
- (2) 当該公共施設の用地は、他の土地と分筆するものとする。
- (3) 甲は、当該公共施設の管理状態を確認するため、当該公共施設に立ち入ることができる。
- (4) 甲は、当該公共施設の維持管理に関し、乙に対して指導を行うことができる。
- (5) 乙は、当該公共施設の位置及び範囲並びに用途を変更しないものとする。
- (6) 当該公共施設の用地の借地権を乙以外の者（以下「丙」という。）に移転することとなるときは、乙は甲に対してその旨を通知するとともに、乙は、当該用地の所有者と丙との間で当該用地の借地契約を行うに際し、上記(1)から(5)までの内容について、丙が新たに甲と協議し、甲との間で協定書を締結することを契約の条件とするよう丙に説明するものとする。
- (7) 甲は、乙から(6)の通知があったときは、丙と協議のうえ、協定書の締結に応じるものとする。
- (8) 乙は、(6)の条件を付して当該用地の所有者と丙との間で当該用地の借地契約を行うことができないときは、甲にその旨を通知するとともに、乙の責任において当該公共施設の代替地を確保するものとし、その管理及び帰属については甲と協議するものとする。

この協定締結の証として、本書 2 通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その 1 通を保有する。

年 月 日

(甲) 福岡県田川郡大任町大字大行事 3 0 6 7 番地
大任町長 印

(乙) 住所
会社名
代表者 印

参考例3 調整池（その1）

防災調整池の管理に関する協定書

大任町（以下「甲」という。）と〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、乙が所有する下記の防災調整池（以下「調整池」という。）の管理に関して次の各条項により協定を締結する。

（調整池の所在等）

第1条 調整池の所在地等は次の通りとする。

所在地

種類

調整量

構造等 別添図面のとおり

（調整池の管理及び範囲）

第2条 乙は、善良な管理者の注意をもって調整池の維持管理に関する一切の業務（以下「管理業務」という。）を行わなければならない。

2 乙は前項に規定する管理業務のうち次に掲げる事項について特段の注意を払わなければならない。

- (1) 調整池内の堆積土砂等の除去及び草刈りは毎年行うこと。
- (2) 調整池内外の危険防止について十分配慮するとともに、門扉、フェンスその他の施設の補修の必要が生じたときは直ちに実施し、甲に文書をもって報告すること。
- (3) 台風の接近等、異常降雨が予想されるときは、厳重な監視を行って災害の発生を未然に防止することに努めること。
- (4) 調整池に関して異常、事故又は災害が発生したときは、応急措置を行うとともに、速やかに文書をもって甲に報告すること。ただし、緊急を要する場合にあっては、口頭での報告に替えることもできる。
- (5) 毎年雨期前にその機能が適切に発揮できるよう、調整池内外の定期点検及び清掃を行うこと。また、管理履歴の記録を行い、甲の請求により資料の提出を行うこと。

3 乙は調整池及び周辺の見やすい場所に、調整池の管理者名、連絡先その他必要な事項を表示するものとする。

（維持管理に関する立入指導）

第3条 甲は、調整池の管理状態を確認するため、乙が所有する調整池に立ち入ることができる。

2 甲は、調整池の維持管理に関し、乙に対して指導を行うことができる。

（費用負担）

第4条 管理業務に関する経費は、すべて乙の負担とする。

2 調整池が破損した場合は、乙の負担により修復しなければならない。

（管理に関する図書）

第5条 乙は調整池の管理に関する図書を整備し、その管理の状況について記録するものとする。

2 甲は、調整池の管理状態を確認するために乙に対して前項の管理に関する図書の閲覧又は提出を求めることができる。

(調整池の変更)

第6条 乙は調整池存続中その機能の保全に努めるとともに、調整池に変更を加えようとするときは、あらかじめ甲と協議し、承諾を得なければならない。

2 乙は、前項に規定する変更を行ったときは、直ちに甲に文書で報告し、その検査を受けなければならない。

(協定の期間)

第7条 この協定の期間は、この協定の締結の日から調整池存続中とする。

(損害の賠償)

第8条 調整池の設置、管理の瑕疵により第三者に損害が生じたときは、全て乙が賠償の責任を負うものとする。

(所有者の変更)

第9条 乙は、調整池の所有権を第三者に譲渡したときは、この協定の各条項に係る乙の地位をその者に承継し、直ちに甲にその者の住所及び氏名等を届けなければならない。

(協議)

第10条 この協定に定めのない事項及びこの協定の解釈に疑義が生じたときは、甲、乙双方の協議により決定するものとする。

この協定締結の証として、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

年 月 日

甲 福岡県田川郡大任町大字大行事3067番地
大任町長

乙 住所
会社名
代表者

参考例 4 調整池（その 2）

開発行為に伴い設置する防災調整池に関する協定書

〇〇市（以下「甲」という。）と〇〇株式会社（以下「乙」という。）は、乙が行う下記の開発行為に伴い必要とする防災調整池の管理について、次の条項により協定を締結する。

（協定の目的）

第 1 条 本協定は、施設を適切かつ円滑に管理するために必要な事項を定めることを目的としたものである。

（調整池）

第 2 条 乙が施工する防災調整池は次のとおりとする。

- (1) 所在地 〇〇市〇〇
- (2) 面積 〇〇㎡
- (3) 容量 〇〇m³

（維持管理）

第 3 条 乙は次の事項に係る防災調整池の維持管理を行う。

- (1) 堆砂土砂の除去
- (2) 除草、清掃
- (3) 修理、補修
- (4) その他必要な事項

（指導監督）

第 4 条 前条に係る維持管理は、甲の指導監督の下で行う。

（費用）

第 5 条 維持管理に要する費用は乙の負担とする。

（立ち入り）

第 6 条 乙は甲からの維持管理に必要な指導監督を受けるにあたり、立ち入りのための適切な措置を講ずるものとする。

（形状の変更）

第 7 条 乙は防災調整池の計画に変更が生じる開発区域内の形状変更を行おうとする場合は、防災調整池の維持管理に支障が生じないように、甲の指導の基に適切な措置を講ずるものとする。

（譲渡等）

第 8 条 乙の都合により、やむを得ず調整池用地の所有権が第三者に移行する際は、甲にその旨を通知するとともに、当該第三者に対しても同様の内容で新たに甲と協定の締結を行うことを引き継ぐものとする。

（協議）

第 9 条 本協定の各条項等の解釈について疑義が生じたとき又は本協定に特別に定めのない事項については、甲乙協議の上、これを定めるものとする。

この協定締結の証として、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

年 月 日

甲 福岡県田川郡大任町大字大行事3067番地
大任町長 印

乙 住所
会社名
代表者 印

参考例5 防火水槽

公共施設の管理協定書

大任町（以下「甲」という。）と〇〇株式会社（以下「乙」という。）は、乙が大任町〇〇〇番他〇筆において設置する開発区域内の公共施設の管理について、都市計画法第39条に基づき、次のとおり協定を締結する。

（趣旨）

第1条 この協定は、乙施行の開発行為により設置された公共施設（以下「公共施設」という。）及び公共施設の存する土地（以下「用地」という。）を、公共施設ごとの用途に従い、有効かつ適切に管理するため、管理方法及び費用負担について必要な事項を定める。

（適用範囲）

第2条 この協定の対象となる次の公共施設及び用地は、別添図書のとおりとする。

番号	施設名	規模・構造	摘要
	防火水槽	〇〇㎡（〇〇t）	—

（管理の方法）

第3条 甲は、公共施設の維持管理について、立入調査を行うとともに、乙に対して必要な指示をすることができる。

2 乙は、公共施設の維持管理を行うものとし、前項の規定による甲の指示に従わなければならない。

3 乙は、公共施設の維持管理に当たって、次に掲げる事項を遵守するものとする。

(1) 公共施設は、環境の保全上、災害の防止上又は通行の安全上支障がないように、また良好なまちづくりのために設置されたことを認識し、適正な管理を行うとともに、各管理施設の機能を保持することとし、用途の変更はしないこと。

(2) 公共施設の改築、修繕等を行う必要が生じたときは、甲と協議の上、必要となる許認可申請、協議、手続等の後、行うこと。

（敷地の管理）

第4条 乙は、公共施設用地の管理について、次の事項を遵守するものとする。

(1) 公共施設用地の所有権を第三者に移転しようとするときは、あらかじめ甲の同意を得るとともに、移転しようとする相手方が本協定と同内容の協定を締結することに同意すること。

(2) 公共施設用地について、代替として新たに確保する場合は、その位置、形状について甲と協議し、決定すること。

(3) 公共施設及び用地について、乙がこの協定に違反し、かつ甲が維持管理する上で支障がないと認めるときは甲に無償で譲渡するものとし、直ちに所有権移転等に必要な書類を甲に提出すること。

（管理責任）

第5条 公共施設及び用地の管理に関連して、第三者に損害を与えた場合は、乙がその責任

を負うものとする。

(費用負担)


第6条 公共施設及び用地の維持管理に要する費用は、全て乙が負担するものとする。

(雑則)

第7条 この協定に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、その都度甲乙協議して定めるものとする。

この協定の締結を称するため、本書2通を作成し、甲乙それぞれ1通を保有する。

年 月 日

甲 福岡県田川郡大任町大字大行事3067番地
大任町長 

乙 住所
会社名
代表者 

様式集