

# 開発許可申請の手引き

令和 6 年 4 月

(平成 19 年 4 月制定)

(平成 22 年 4 月改定)

(令和元年 10 月改定)

(令和 2 年 4 月改定)

(令和 3 年 4 月改定)

(令和 4 年 4 月改定)

(令和 6 年 4 月改定)

新 居 浜 市

## 目次

1	開発許可制度の概要	
	第1章 開発許可制度	1
	第2章 用語の定義	3
	第3章 新居浜市における開発許可、建築許可の概要	5
2	開発許可制度の解説	
	第1章 開発行為の制限	7
	第2章 開発許可の基準	11
	第3章 建築行為の制限	12
	第4章 開発行為に関する公共施設	12
	第5章 設計者の資格	13
	第6章 地位の承継	14
	第7章 開発登録簿制度	14
	第8章 開発審査会制度	15
	第9章 他の法律との関係	15
3	開発許可の基準	
	第1章 開発行為の許可	19
	第2章 開発行為の変更の許可	19
	第3章 開発許可を受けた土地における工事完了公告前の 建築物の建築等の承認	19
	第4章 開発許可を受けた土地における予定建築物以外の 建築物の新築等の許可	20
	第5章 開発許可に基づく地位の承継の承認	20
4	開発許可技術基準	
	第1章 目的	21
	第2章 公共の用に供する空地	21
	第3章 排水施設	37
	第4章 給水施設	42
	第5章 公益施設	44
	第6章 安全措置	45
	第7章 樹木の保存及び表土の保全	50
	第8章 緑地帯及び緩衝帯等	53

5	開発許可申請手続き	
第1章	開発許可等申請手続きの概要	55
第2章	申請書等の作成要領	56
第3章	提出図書	57
第4章	設計図書の作成要領	62
第5章	工事検査要領	67
第6章	許可申請等手数料	70

(巻末) 提出図書様式

(参考) 開発許可の運用

## 凡 例

法 都市計画法（昭和43年法律第100号）  
政令 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）  
省令 都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）  
規則 都市計画法に規定する開発行為等の規制に関する規則  
（昭和54年新居浜市規則第15号）  
閲覧規則 新居浜市開発登録閲覧規則  
（昭和54年新居浜市規則第16号）

# 1 開発許可制度の概要

## 第1章 開発許可制度

### 1 開発許可制度

都市計画法（昭和43年法律第100号）によって、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域を定めることとしているが、このような区域区分（いわゆる線引き）の制度を担保するものとして設けられたものが開発許可制度である。

つまり、市街化区域と市街化調整区域の定められた線引き区域においては、開発行為を行うおとす場合、知事（権限委譲により新居浜市の場合は新居浜市長）の許可を受けなければならず、このことにより、開発行為に一定の水準を保たせるとともに、市街化調整区域にあっては、一定のものを除き開発行為を行わせないこととして、これらの目的を達成しようとするものである。

### 2 最近の開発許可制度の改正の動向

平成18年5月31日に改正都市計画法（平成19年11月30日施行予定）が公布され、都市のスプロール化防止等の観点から、これまで開発許可を不要としていた社会福祉施設、医療施設、学校、庁舎等に係る開発行為について開発許可を要することとなった。また、開発区域の面積が20ha以上の開発行為で市街化区域における市街化の状況等からみて計画的な市街化を図る上で支障がないと認められるものについての開発許可の基準を廃止する等、人口減少・超高齢社会に対応するコンパクトなまちづくりを促進するための改正が行われている。

### 3 開発許可事務の権限移譲

開発行為の許可等に関する事務は、昭和54年4月1日から、新居浜市長に委任されていたが、平成12年4月1日からは、愛媛県事務処理の特例に関する条例に規定することにより、新居浜市長に引き続いて権限が移譲されている。

### 4 線引き廃止の実施

新居浜市を含む東予広域都市計画区域の旧3市2町（新居浜市、西条市、旧東予市、旧小松町及び旧丹原町）においては、市街化区域と市街化調整区域との区分、いわゆる線引きが平成16年5月14日に廃止された。

線引きの廃止により、これまでの市街化調整区域では、都市計画法上の規制が大幅に緩和された。しかし、住環境の悪化を抑制するため、次の3つの土地利用コントロールを線引きの廃止にあわせて実施している。

①特定用途制限地域の指定

②都市計画区域のうち、用途地域の指定のない区域の建築物の容積率、建ぺい率等の決定

③開発許可対象面積の引き下げ

（開発許可対象面積を、3,000㎡以上から、条例により1,000㎡以上とした。）

#### ①特定用途制限地域の指定（平成16年5月14日 都市計画決定）

線引きの廃止に伴い、都市計画区域のうち、用途地域の指定のない区域（線引き廃止前の市街化調整区域）では、用途規制がなく、周辺環境を悪化させる建築物等の立地が進む恐れがあるため、良好な環境の形成又は保持を図るため、特定用途制限地域を指定した。

また、特定用途制限地域は、

- 1) 市街地周辺地区
- 2) 幹線道路沿道地区
- 3) 田園居住地区
- 4) 産業居住地区

の4地区に区分し、特定の用途の建築物等の立地を規制している。

②都市計画区域の内、用途地域の指定のない区域の建築物の容積率、建ぺい率等の決定（平成16年5月14日施行）

都市計画区域の内、用途地域の指定のない区域の建築物の容積率、建ぺい率等について、都市利用の実態に合わせ、ゆとりある居住環境が形成できるよう、従来の容積率400%、建ぺい率70%を容積率200%、建ぺい率60%に変更した。

③開発許可対象面積の引き下げ（平成16年5月14日 条例施行）

線引きを廃止した場合、都市計画区域全域で開発許可対象面積は原則3,000㎡以上となるが、乱開発の防止や良好な住環境を守っていくため、条例により開発許可対象面積を1,000㎡以上とした。

この手引き書は、都市計画法、都市計画法施行令、都市計画法施行規則等に基づき、新居浜市における開発許可の概要や開発許可申請手続等について取りまとめたものである。

## 第2章 用語の定義

### 1 「都市計画区域」(法第4条第2項)

市又は町(人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町)の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量等の現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域で知事が指定する区域。

都市計画には、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を区分して市街化区域及び市街化調整区域を定めるが、俗に市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画区域を変更してその区域が拡張された際を「線引時」、この定めがなされた区域を「線引き都市計画区域」、定めのない区域を「未線引き都市計画区域」という。

### 2 「用途地域」(法第8条第1項第1号)用途の混在を防ぐことを目的とし、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもの。

### 3 「特定用途制限地域」(法第8条第1項第2の2号)用途地域が定められていない土地の区域において、その良好な環境の形成または保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域。

### 4 「建築」(法第4条第10項)

建築とは、建築物(建築基準法第2条第1号に定める建築物)を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

#### (1) 「新築」

全く建築物のない敷地に、新たに建築物を造ること。ただし、「改築」に該当するものを除く。

#### (2) 「増築」

既に建築物のある敷地に、用途上不可分の関係にある建築物を新たに造ることであり、次の要件に該当するものについては、許可不要である。

ア) 用途の変更を伴わないものであること。

イ) 従前の建築物と接続して、同一棟として建築されるものであること。

ウ) 増築後の規模が原則として、従前の建築物の1.5倍以下であること。

#### (3) 「改築」

建築物の全部若しくは一部を除却したり、又は災害などによって滅失した後、引き続き、これと用途、規模、構造の著しく異ならないものを建てることをいい、次の要件に該当するものについては、許可不要である。

ア) 用途の変更を伴わないものであること。

イ) 従前の建築物と同一敷地内で建築されるものであること。

ウ) 改築後の規模が原則として、従前の建築物の1.5倍以下であること。

#### (4) 「移転」

同一敷地内で建築物又はその一部を解体しないで、別の位置に移す工事をいい、許可不要である。ただし、別敷地に移す場合は、新築又は増築として取り扱う。

### 5 「用途の変更」

都市計画区域外における用途の変更は法第42条に基づく許可の対象となる。

6 「特定工作物」(法第4条第11項)

(1) 「第一種特定工作物」(政令第1条第1項)

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次に掲げる工作物

ア) アスファルトプラント

イ) クラッシュャープラント

ウ) 危険物(建築基準法施行令第116条第1項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物)の貯蔵又は処理に供する工作物

(2) 「第二種特定工作物」(政令第1条第2項)

ゴルフコースその他大規模な工作物でその規模が1ha以上である次に掲げるもの

ア) 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物

イ) 墓園

7 「開発行為」(法第4条第12項)

主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

「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」とは土地の区画形質の変更を行う目的が、建築物を建築すること、又は特定工作物を建設することにあるという意味であって、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、その目的が建築物、又は特定工作物に係るものでないと認められる区画形質の変更は開発行為に該当しない。

(1) 「区画の変更」

建築物の建築、又は特定工作物の建設を主目的とした土地の区画の変更をいい、単なる分合筆のみを目的とした、権利区画の変更は開発行為に該当しない。

(2) 「形質の変更」

形質の変更とは、切土、盛土、道路の築造又は整地等をいう。ただし、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、建築又は建設行為と認められるので開発行為には該当しない。

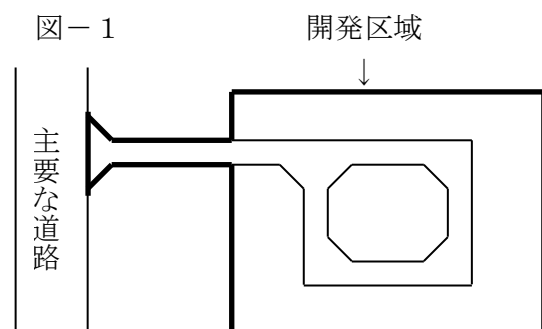
建築物の建築に際し、切土、盛土等の造成工事等を伴わず、かつ、従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却や、塀、垣、さく等の除却、設置が行われるにとどまるもので公共施設の整備の必要がないと認められるものについては、建築行為と不可分一体のものであり、開発行為に該当しない。

なお、農地等の宅地以外(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を除く)の土地を宅地とする場合は、原則として開発行為に該当する。

8 「開発区域」(法第4条第13項)

開発行為をする土地の区域をいう。つまり、主として建築物の建築又は特定工作物の建設のために土地の区画形質の変更を行なう区域をいうが、取付道路であっても、開発区域内の主要な道路と開発区域外の主要な道路を接続させるため設置するものは開発区域に含まれる。

(図-1 参照)





9 「公共施設」（法第4条第14項）

公共施設とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設とする。

なお、上水道は公益施設として取り扱う。

10 自己の居住の用に供する開発行為、自己の業務の用に供する開発行為及びこれら以外の開発行為（以下「自己用以外」の開発行為という。）とでは、許可基準、申請手数料等が異なる。

「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいう趣旨であるので当然自然人に限られることとなり、会社が従業員宿舍の建設のために行う開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のために行う開発行為は該当しない。

「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり一般にこの場合住宅は含まない。従って、分譲又は賃貸住宅はもちろん貸事務所等も該当しないが、ホテル、結婚式場、企業の従業員のための福利厚生施設等は、これに該当する。

第3章 新居浜市における開発許可、建築許可の概要

	都市計画区域
	非線引き都市計画区域
開発許可が不要	<p>(法第29条第1項、都市計画法施行令第19条第1項、平成16年新居浜市条例第10号)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 1,000㎡未満のもの</li> <li>2 農林漁業用施設・農林漁業者の住宅</li> <li>3 (1) 公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為（駅舎その他の鉄道施設、図書館、公民館、変電所等、ただし学校、社会福祉施設、病院・診療所、庁舎及び宿舍等を除く）               <ol style="list-style-type: none"> <li>(2) 都市計画事業</li> <li>(3) 土地区画整理事業</li> <li>(4) 市街地再開発事業</li> <li>(5) 住宅街区整備事業</li> <li>(6) 防災街区整備事業</li> <li>(7) 公有水面埋立事業</li> <li>(8) 非常災害の応急措置</li> <li>(9) 管理行為・軽易な行為</li> </ol> </li> </ol>
開発許可の基準	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 技術基準（法第33条）           <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 用途地域等への適合</li> <li>(2) 道路・公園等</li> <li>(3) 排水施設</li> <li>(4) 給水施設</li> <li>(5) 地区計画等</li> <li>(6) 公共・公益施設</li> <li>(7) 防災・安全施設</li> <li>(8) 災害危険区域等の除外</li> <li>(9) 樹木の保存・表土の保全</li> <li>(10) 緩衝帯</li> <li>(11) 輸送施設</li> <li>(12) 申請者の資力・信用</li> <li>(13) 工事施行者の能力</li> <li>(14) 関係権利者の同意</li> </ol> </li> </ol>
建築許可が必要	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 開発行為完了前着工（法第37条）</li> </ol>

都市計画区域外の区域	
開発許可が不要	<p>(法第29条第2項)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 開発面積10,000㎡(1ha)未満のもの</li> <li>2 農林漁業用施設・農林漁業者の住宅</li> <li>3 公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為(駅舎その他の鉄道施設、図書館、公民館、変電所等、ただし学校、社会福祉施設、病院・診療所、庁舎及び宿舍等を除く)</li> <li>4 都市計画事業</li> <li>5 公有水面埋立事業</li> <li>6 非常災害の応急措置</li> <li>7 管理行為・軽易な行為</li> </ol>
開発許可の基準	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 技術基準(法第33条) <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 用途地域等への適合</li> <li>(2) 道路・公園等</li> <li>(3) 排水施設</li> <li>(4) 給水施設</li> <li>(5) 地区計画等</li> <li>(6) 公共・公益施設</li> <li>(7) 防災・安全施設</li> <li>(8) 災害危険区域等の除外</li> <li>(9) 樹木の保存・表土の保全</li> <li>(10) 緩衝帯</li> <li>(11) 輸送施設</li> <li>(12) 申請者の資力・信用</li> <li>(13) 工事施行者の能力</li> <li>(14) 関係権利者の同意</li> </ol> </li> </ol>
建築許可が必要	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 開発行為完了前着工(法第37条)</li> <li>2 予定建築物以外の建築(法第42条)</li> </ol>

## 2 開発許可制度の解説

## 第 1 章 開発行為の制限

- 1 開発行為をしようとする者は、あらかじめ新居浜市長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許可不要である。（法第29条第1項及び第2項）

項目	区域	都市計画区域	都市計画区域外
		区域区分が定められていない都市計画区域 (非線引き)	都市計画区域外の区域
1		1, 0 0 0 m <sup>2</sup> 未満の開発行為 (法第29条第1項第1号) (政令第19条) (平成16年新居浜市条例第10号)	1 h a 未満の開発行為 (法第29条第2項) (政令第22条の2)
2		農林漁業の用に供する建築物(表-1参照)及び農林漁業従事者の住宅のための開発行為 (法第29条第1項第2号及び第2項第1号) (政令第20条)	
3		公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為(表-2参照)  (法第29条第1項第3号、政令第21条)	
4		都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業、公有水面埋立事業の施行として行う開発行為(法第29条第1項第4、5、6、7、8、9号)	
5		非常災害のための応急措置として行う開発行為(法第29条第1項第10号)	
6		通常管理行為軽易な行為としての開発行為(法第29条第1項第11号、政令第22条) ア) 仮設建築物の建築、土木事業等に一時的に使用する第一種特定工作物の建設 イ) 車庫、物置等の附属建築物の建築 ウ) 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該部分の床面積又は築造面積が10m <sup>2</sup> 以内であるもの エ) 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をするもの オ) 用途の変更を伴う改築で、その床面積が10m <sup>2</sup> 以内であるもの	

表－1 農林漁業の用に供する建築物（法第29条第1項第2号及び第2項第1号、政令第20条）

1	畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
2	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
4	用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
5	以上のもののほか、建築面積が90㎡以内の建築物

表－2 公益上必要な建築物（法第29条第1項第3号、政令第21条）

項目	公益施設	関係法	具体例
1	駅舎その他の鉄道施設	鉄道事業法 軌道法	駅舎、検車場、車庫、信号所、発電所等
2	図書館	図書館法	図書館
3	公民館	社会教育法	公民館
4	変電所	電気事業法	変電所
5	道路、一般自動車、専用自動車を構成する建築物	道路法 道路運送法 貨物自動車運送事業法	駐車場、料金徴収所、道路情報管理施設
6	河川を構成する建築物	河川法	ダム、水門、堰、堤防等の河川管理施設
7	公園施設である建築物	都市公園法	休憩所、野球場、陸上競技場、水泳プール、植物園、動物園、野外劇場、売店、軽飲食店、駐車場、便所、音楽堂、図書館、陳列館、簡易宿泊施設、管理事務所、倉庫、車庫等
8	索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設及び軌道若しくは無軌道電車の用に供する施設である建築物	鉄道事業法 軌道法	停車場、信号所、車庫、詰所、車輛等の修理工場、機械等の保管倉庫
9	石油パイプライン事業用施設である建築物	石油パイプライン事業法	石油輸送施設
10	一般乗合旅客自動車運送事業若しくは一般貨物自動車運送事業のうち特別積合せ貨物運送の用に供する施設である建築物又は一般自動車ターミナルを構成する建築物	道路運送法 貨物自動車運送事業法 自動車ターミナル法	修理工場、停留所、待合所他 営業所、荷扱所、積卸施設、自動車車庫、休憩・睡眠施設他 一般自動車ターミナル、誘導車路停留場所、乗降場、荷扱場等、管理事務所
11	港湾施設である建築物 漁港施設である建築物	港湾法 漁港漁場整備法	荷さばき施設、旅客施設、保管施設、港湾厚生施設等、廃油処理施設 漁船修理場等の漁船漁具保全施設の処理施設
12	海岸保全施設である建築物	海岸法	堤防、突堤護岸等海岸保全施設を構成する建築物
13	公共用飛行場の機能確保、公共用飛行場の利用者の利便確保の建築物、公共用航空保全施設である建築物	航空法	格納庫、整備工場、乗降場、送迎デッキ、待合所、切符売場、食堂

14	気象、海象、地象、洪水等の観測又は通報の用に供する施設である建築物	気象業務法	測候所、地震観測所
15	郵便の業務の用に供する建築物	日本郵便株式会社法	郵便の業務の用にのみ供する施設（日本郵便株式会社が設置する建築物については許可を要する）
16	認定電気通信事業者がその事業の用に供する施設である建築物	電気通信事業法	電信電話局、研究施設、電気通信施設、訓練施設、修理施設
17	放送事業の用に供する放送設備である建築物	放送法	放送局
18	電気事業用電気工作物を設置する施設である建築物	電気事業法	一般送配電事業、送電事業、特定送配電事業及び発電事業用の発電、変電、送電若しくは配電所等 （小売電気事業用を除く）
	ガス事業用のガス工作物を設置する施設である建築物	ガス事業法	一般ガス導管事業、特定ガス導管事業及びガス製造事業用のガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製設備及び附属設備等 （ガス小売事業用を除く）
19	水道事業若しくは水道用水供給事業の用に供する水道施設である建築物	水道法	取水施設、貯水施設、導水施設、浄水施設等
	工業用水道施設である建築物	工業用水道事業法	工業用水の供給施設
	公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物	下水道法	終末処理場、ポンプ場
20	水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物	水防法	水防用倉庫
21	図書館、博物館の用に供する建築物	図書館法 博物館法	図書館、博物館
22	公共職業能力開発施設である建築物	職業能力開発促進法	公共職業能力開発施設 職業能力開発総合大学校
23	火葬場である建築物	墓地、埋葬等に関する法律	火葬場
24	と畜場である建築物 化製場若しくは死亡獣畜取扱場である建築物	と畜場法 化製場等に関する法律	と畜場 化製場、死亡獣畜取扱場
25	公衆便所、し尿処理施設又はごみ処理施設である建築物 浄化槽である建築物	廃棄物の処理及び清掃に関する法律 浄化槽法	公衆便所、し尿処理場、ごみ処理場  浄化槽
26	中央卸売市場、地方卸売市場又は市町村が設置する市場の用に供する施設である建築物	卸売市場法	中央卸売市場 地方卸売市場
27	公園事業により建築される建築物	自然公園法	宿舎、避難小屋、休憩所、展望施設、案内所、野営場、運動場、水泳場、舟遊場、スキー場、スケート場、ゴルフ場、乗馬施設、運輸施設、給水施設、医療救急施設、公衆浴場、公衆便所、汚物処理施設、博物館、植物園、動物園、水族館、博物展示施設、野外劇場等
28	住宅地区改良事業により建築される建築物	住宅地区改良法	改良住宅

項目	公益施設	関係法	具体例
29	国、都道府県等、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、試験所その他直接その事務又は事業の用に供する建築物	地方自治法	研究所、試験所、体育館、研修センター等不特定多数の利用に供するために条例に基づき設置し、管理運営する建築物。（ただし学校、社会福祉施設、病院・診療所、庁舎及び宿舍等を除く）
30	日本原子力研究開発機構が研究の用に供する施設である建築物	日本原子力研究開発機構法	事務所、研究所
31	水資源機構が設置する水資源開発施設である建築物	水資源機構法	ダム、河口堰、湖沼水位調節施設、多目的用水路、専用用水路等
32	宇宙航空研究開発機構が業務の用に供する施設である建築物	宇宙航空研究開発機構法	
33	新エネルギー・産業技術総合開発機構が業務の用に供する施設である建築物	非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律ほか	

2 開発行為の変更の申請（法第35条の2第1項）

開発許可を受けた者は、申請事項の変更をしようとする場合においては、市長の許可を受けなければならない。

3 開発行為の変更の届出（法第35条の2第1項ただし書き）

開発許可を受けた者は、軽微な変更をしたときは、遅滞なく市長に届出なければならない。

4 工事着手の届出（規則第4条）

法第29条第1項又は第2項の規定による開発行為の許可を受けた者は、当該開発許可に係る工事に着手しようとするときは、工事着手届出書を市長に提出しなければならない。

5 工事完了の届出（法第36条）

法第29条第1項又は第2項の規定による開発行為の許可を受けた者は、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、その旨を市長に届け出なければならない。

6 開発行為の廃止の届出（法第38条）

法第29条第1項又は第2項の規定による開発行為の許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したとき、遅滞なくその旨を市長に届け出なければならない。

## 第 2 章 開発許可の基準

### 1 技術基準（法第33条）

開発許可申請にあたっては、その設計が表－3の基準に適合しているものであること。  
 ただし、開発行為の内容によって基準の適用項目に異なるものがある。  
 なお、詳細については「4 開発許可技術基準」を参照すること。

表－3 技術基準の適用関係

技術基準	建築物		第一種特定工作物 (コンクリートプラント等)		第二種特定工作物 (ゴルフコース等)	
	一般	自己用	一般	自己用	一般	自己用
1 用途地域適合	○	○	○	○	○	○
2 道路等の空地	○	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	○	△	○	△	△	△
7 防災安全施設	○	○	○	○	○	○
8 災害危険区域	○	×	○	×	○	×
9 樹木・表土	○	○	○	○	○	○
10 緩衝帯	○	○	○	○	○	○
11 輸送施設	○	○	○	○	○	○
12 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	○	居住用 × 業務用小 × 業務用大 ○	○	小規模 × 大規模 ○	○	小規模 × 大規模 ○
14 権利者同意	○	○	○	○	○	○

注 1 ○適用 ×不適用 △開発行為の目的に照らし判断

2 大規模：1ha以上 小規模：1ha未満

3 業務用大：1ha以上 業務用小：1ha未満



### 第3章 建築行為の制限

#### 1 開発工事完了公告前の建築行為等の制限（法第37条）

開発許可を受けた開発区域内の土地では、開発工事の完了の公告があるまで、建築物を建築することはできない。ただし、次の場合はこの限りでない。

(1) その開発行為に関係のある工事用の仮設建築物又は特定工作物の建築又は建設、その他市長が支障がないと承認したとき。

(2) 法第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し又は建設する建築物又は特定工作物

#### 2 開発許可を受けた土地における建築制限

##### (1) 形態制限（法第41条）

市街化調整区域及び未線引きの都市計画区域内で用途地域が定められていない土地の区域内での開発許可に際しては、許可の条件として、建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置等に関する制限を定めることがある。

この場合、建築物はこれらの制限に適合することが必要である。ただし、特別の場合には市長の許可を得て建築することができる。

##### (2) 用途制限（法第42条）

開発許可を受けた区域内においては、工事完了の公告があった後は建築物の用途を、開発許可に係る予定建築物等以外のものとするのは制限されている。

ただし、用途地域等の指定のある場合、又は特に市長の許可を得たものについては、この限りではない。

### 第4章 開発行為に関する公共施設

#### 1 公共施設管理者の同意及び協議（法第32条）

開発許可を申請しようとする者は、事業が円滑に実施され、かつ新設又は改修された公共施設の管理が円滑に管理者に引き継がれるようにするため、あらかじめ開発行為に関する公共施設（開発区域外にあって、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を含む）の管理者の同意を得るとともに、開発行為によって設置される公共施設を管理することとなる者と協議しなければならない。

##### (1) 同意を要するもの

既存の公共施設（排水施設、消防水利施設、道路、河川、水路等）の拡幅、改修、占用及び放流する場合等は管理者の同意を得ること。

##### (2) 協議を要するもの

新設の公共施設（道路、排水施設、公園緑地、消防施設等）について管理予定者（協議の結果開発者自らが管理する場合も含む）と協議を行うこと。

なお、20ha以上の開発行為については、あらかじめ次に掲げる者（40ha未満の開発行為にあっては、ウ）、エ）を除く）と協議しなければならない。（政令第23条）

ア）当該開発区域内に居住することとなる者に関する義務教育施設の設置義務者

イ）当該開発区域を給水区域に含む水道法第3条第5項に規定する水道事業者

ウ）当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第2条第1項第2号に規定する一般電気事業者及びガス事業法第2条第6項に規定する一般ガス導管事業者

エ）当該開発行為に関す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

## 2 公共施設の管理及び公共施設の存する用地の帰属（法第39条、40条）

(1) 開発行為によって設置された公共施設は、法第36条第3項の工事完了公告の日の翌日から、その公共施設の存する市町村が管理することになる。

ただし、公物管理法の規定に基づき、公共施設についての管理者が当然に定まる場合、又は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、それらの者の管理に属するものとする。

また、それらの公共施設の敷地は、開発許可を受けた者自らが、管理するものを除き、工事完了公告の日の翌日にその公共施設の管理者に帰属する。

(2) 開発行為によって、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置された場合は、従前の公共施設の敷地で国又は地方公共団体が所有するものは、公告の日の翌日において許可を受けた者に帰属し、新たな代替施設の敷地は、その日においてそれぞれ国又は地方公共団体に帰属することとなる。

新居浜市においては、公共施設の存する用地の帰属手続き完了後管理に関する協定書を締結し、一定の期間が経過した後に管理引継ぎ（開発行為者から市）を行う。したがって、協定書により2年間、開発行為者による管理が必要となる。

## 第5章 設計者の資格

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、次に示す資格をもっている者が設計したものでなければならない。（法第31条、省令第18、19条）

### 1 開発区域の面積が1ha以上20ha未満の工事

- (1) 大学（短大を除く）を卒業後2年以上の実務経験者
- (2) 短大（土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限3年の課程を修めて卒業、夜間を除く）卒業後3年以上の実務経験者
- (3) 短大、高専又は専門学校（旧専門学校令による）卒業4年以上の実務経験者
- (4) 高校又は中等学校（旧中学校令による）卒業後7年以上の実務経験者
- (5) 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（建設、水道、衛生部門）に合格した者で2年以上の実務経験者
- (6) 一級建築士で2年以上の実務経験者
- (7) 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（そのうち7年以上は宅地開発に関する実務経験者であること）で国土交通大臣の認定する講習を終了した者
- (8) 国土交通大臣が(1)から(7)までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認める下記の者
  - ア) 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）に1年以上在学後1年以上の実務経験者
  - イ) その他国土交通大臣の認める者

### 2 開発区域の面積が20ha以上の工事

- (1) 前号1のいずれかに該当する者で、20ha以上の開発行為に関する総合的な設計にかかる図書を作製した経験を有する者
- (2) 国土交通大臣が(1)と同等以上の経験を有すると認めた者

(注)

※1 大学とは、学校教育法又は旧大学令による大学をいう。また短大、高専及び高

校は学校教育法に基づくものをいう。

- ※2 大学、短大、高校等を卒業した者とは、各学校において正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した者をいう。
- ※3 実務経験とは、宅地開発の設計、工事の施行、施行管理などの経験をいう。
- ※4 国土交通大臣の認定する講習には、宅地造成等規制法施行令第18条第1号から第4号までに掲げる者と同様以上の知識及び経験を有する者を定める件で、大臣認定を受けて昭和44年以前に行われた講習を含む。
- ※5 総合的な設計とは、開発行為全体の設計経験をいい、たとえば、擁壁の設計、排水の設計等、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。

## 第6章 地位の承継

開発行為の許可等に基づく地位は受け継ぐことができるが、届け出又は承認が必要である。

### 1 一般承継（法第44条）

法第29条の規定に基づく開発許可又は法第43条の規定に基づく建築許可を受けた者の一般承継人は、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場合は市長にその旨を届け出なければならない。

なお、一般承継人とは次のようなものをいう。

- ア) 合併後存続する法人（吸収合併の場合）
- イ) 合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）
- ウ) 相続人

### 2 特定承継（法第45条）

一般承継を除き、法第29条の規定に基づく開発許可を受けた者から、土地の所有権その他工事の施行のために必要な権原を取得し許可に基づく地位を承継する場合は、市長の承認を得なければならない。

許可に基づく地位とは、許可を受けたことによって発生する権利、義務のすべてをいい、次のような事項がある。

- ア) 適法に開発行為又は建築行為（一般承継の場合のみ）を行いうる権能
- イ) 公共施設の管理者との同意、協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能
- ウ) 土地所有者等との工事につき同意を得ているという地位
- エ) 工事完了、工事廃止の届出の義務

## 第7章 開発登録簿制度

### 1 開発登録簿

市長が開発許可をしたときは、開発許可の内容を開発登録簿に登録し、保管しなければならない。

なお、登録内容は次に掲げる事項である。（法第46、47条）

#### (1) 調書

- ア) 開発許可の年月日
- イ) 予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く）の用途
- ウ) 公共施設の種類、位置及び区域
- エ) 前ア) からウ) に掲げるもののほか、開発許可の内容

- オ) 法第41条第1項の規定による制限の内容
- カ) 法第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又は同条2項の協議の内容
- キ) 法第45の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名
- ク) 法第36条の規定による検査年月日及び公告年月日
- ケ) ア) からク) までに掲げる事項に変動を生じた場合はその内容

(2) 土地利用計画図 (A判)

2 閲覧等

開発登録簿は、開発登録簿閲覧所（新居浜市役所建築指導課）において公衆の閲覧に供する。

また、請求があったときは、登録簿の写しを交付する。

## 第8章 開発審査会制度

法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書き若しくは第43条第1項の規定に基づく処分若しくはこれにかかる不作為、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（法附則第4項及び法附則第5項において準用する場合を含む）についての審査請求（法第50条）に対する裁決を行うため愛媛県に法第78条に基づく開発審査会が設置されている。

## 第9章 他の法律との関係

( ) 内は許可申請書等の経由機関を示す。

1 建築基準法

開発許可に基づいて設置された道路は、改めて建築基準法に基づく道路の位置指定を受ける必要はない。

また同法第6条及び第88条に基づく確認を要する建築物の建築又は第一種特定工作物の建設が、都市計画法の承認、許可及び確認を必要とする場合は、次のいずれかの書面を添付しなければならない。

ア) 開発許可を受けた場合は検査済証（ただし、工事完了公告前の建築着工承認を受けた場合は承認証）（都市計画法第36条、37条）

イ) 建ぺい率等の制限が定められた場合の特例許可証（都市計画法第41条）

ウ) 予定建築物以外の建築許可証（都市計画法第42条）

2 農地法

同法第4条又は第5条の規定に基づく農地転用の許可申請は、開発許可申請と同時に行うこと。

(届出者→農業委員会)

なお、農地転用面積が4haを超えるものは農地転用許可申請に先立ち農地転用事前審査申出を行うこと。

○ 4 ha以下の農地転用

＜申請者 → 農業委員会 → 県（農政課）＞

○ 4 haを超える農地転用

＜申請（申出）者 → 県（農政課） → 国（中国四国農政局）＞

### 3 森林法

森林法に基づく地域森林計画の対象となっている私有林（公有林を含む）で（ただし除外規定あり）、その規模が1 haをこえる場合は、開発許可申請と同時に同法第10条の2第1項の規定に基づく林地開発許可申請を行うこと。

（申請者→県地方局→県（森林整備課））

### 4 国有財産法

法定外公共用財産の用途廃止及び代替施設の寄付をしようとする者は、それぞれ用途廃止の申請及び寄付の申込み（都市計画法第32条の同意申請）をすること。

また、法定外公共用財産との境界確認の協議をする場合は、官民地境界確定等の申請をすること。

### 5 国土利用計画法

一定面積以上の土地について売買などの取引をする場合には、契約を締結した日から2週間以内に、国土利用計画法第23条に基づく土地売買等の届出をし、利用目的について審査を受けなければならない。

#### ① 届出対象面積

（ア）都市計画区域…………… 5,000㎡以上

（イ）都市計画区域外……………10,000㎡以上

#### ② 事務手続

届出者→新居浜市（都市計画課）→愛媛県（都市計画課）

6 その他の法律

関係法令名	原則として法等の規制の対象となる行為の概要（法等に基づき行う手続きの概要）	窓口機関 ・新居浜市 ・（地方局）	県庁所管課
大規模開発行為に関する指導要綱	民間の行う5ha以上の開発行為（用途地域は除く）の場合（知事と協議）	建築指導課 （地域政策課）	都市計画課
消防法関連	消防に必要な水利が十分であるかどうか（市町村長、消防長又は消防署長と協議）	消防本部総務警防課	消防防災安全課
水道法 （愛媛県水道条例）	専用水道の施設工事をしようとする場合等（知事又は市長の確認等）	水道工務課 （保健所）	環境政策課
自然公園法 自然環境保全法	自然公園や環境保全地区内で工作物の建築等を行う場合（特別地域→知事等の許可、普通地域→知事等に届出）	（総務県民課）	自然保護課
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	産業廃棄物処理施設を設置する場合（知事の許可）	——— （環境保全課）	循環型社会推進課
水質汚濁防止法・瀬戸内海環境保全特別措置法	特定施設を設置する場合（知事に届出）、これを瀬戸内海の区域で行う場合（知事の許可）	——— （環境保全課）	環境政策課
大気汚染防止法 （愛媛県公害防止条例）	ばい煙発生施設を設置する場合（知事に届出）、指定工場を設置する場合（知事の許可）	——— （環境保全課）	環境政策課
騒音規制法 振動規制法 （愛媛県公害防止条例）	同法又は同条例に基づく指定地域内で、特定施設を設置又は特定建設作業を実施する場合（市町長に届出）	環境保全課 （———）	環境政策課
大規模小売店舗立地法	1,000㎡を超える大規模小売店舗の新増設の場合（知事に届出）	——— （県庁対応）	経営支援課
工場立地法	製造業の工場であってその敷地又は建築物が一定規模以上の場合（知事又は本省所管部局長に届出）	産業振興課 （県庁対応）	企業立地課
農業振興地域の整備に関する法律	農用地区区域内において開発行為を行う場合（知事の農業振興地域整備計画の変更認可）	農林水産課 （産業振興課）	農政課 農地・担い手対策室
道路法	道路に関する工事をする場合や継続して道路を使用する場合（管理者の承認又は許可）	（県管理の場合は建設部管理課又は土木事務所用地管理課、事業管理課）	道路維持課

関係法令名	原則として法等の規制の対象となる行為の概要（法等に基づき行う手続きの概要）	窓口機関	県庁所管課
		・新居浜市 ・（地方局）	
河川法	河川区域において土地の占用や形状変更等の行為をする場合（知事等の許可又は承認）	（上記に同じ）	河川課
都市計画法 （第53条）	都市計画施設等の区域内で建築物の建築をしようとする場合（市長の許可）	都市計画課	都市計画課
文化財保護法	周知の埋蔵文化財包蔵地で土木工事等を行う場合（文化庁長官に届出又は通知） 開発行為により遺跡を発見した場合（同上）	文化振興課 （―――）	文化財保護課
地すべり等防止法 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 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律 建築基準法	開発区域内に右記の区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。（都市計画法第33条第1項第8号）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域</li> <li>・土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</li> <li>・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</li> <li>・建築基準法第39条第1項の災害危険区域（急傾斜地崩壊危険区域と同じ）</li> </ul>	
都市計画法第32条の同意又は協議	関係のある公共施設が存する場合又は公共施設が新設される場合（管理者の同意又は管理予定者との協議）	開発許可の事前審査と同時並行して管理（予定）者と協議 ※公共施設とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう	
国有財産法	農道・水路の占用等	農地整備課 （建設部管理課又は土木事務所用地管理課、事業管理課）	用地課
愛媛県土砂等の埋立て等による土壌の汚染及び災害の発生の防止に関する条例	3,000 m <sup>2</sup> 以上の土砂等の埋立て等については事前に知事の許可が必要	（環境保全課）	循環型社会推進課
土壌汚染対策法	3,000 m <sup>2</sup> （有害物質使用特定施設が設置されている事業場の敷地塔については900 m <sup>2</sup> ）以上の土地の形質の変更を行う場合	（環境政策課）	県保健所環境保全課・衛星環境課
都市再生特別措置法	新居浜市立地適正化計画を策定し、都市機能誘導地区内外、居住誘導地区外において、都市機能誘導施設や3戸以上の住宅の建築目的の開発行為等について届出が必要	都市計画課	都市計画課

### 3 開発許可の基準



## 第1章 開発行為の許可（法第29条第1項及び第2項）

開発行為の許可については、法第30条に基づき適正に許可申請の手続がなされ、その設計が法第31条に規定する資格（一定規模以上の開発行為の設計については資格が必要）を有する者により作成され、法第32条に基づき開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得、かつ、新たに設置される公共施設を管理することとなる者と協議がなされ、さらに当該申請に係る開発行為が同法第33条の基準に適合している場合に許可し得ることとしている。

- 1 許可申請の手続（法第30条、省令第15条～17条参照）
- 2 設計者の資格（法第31条、省令第18条～19条参照）
- 3 公共施設管理者の同意等（法第32条、政令第23条参照）
- 4 開発許可の基準（法第33条、政令第23条の2～29条、省令第20条～27条参照）  
法第33条に規定する許可基準に関する運用基準は、「4 開発許可技術基準」による。

## 第2章 開発行為の変更の許可（法第35条の2第1項）

開発行為の変更許可の適用対象期間は、開発行為の許可を受けた後から工事完了公告までの間における変更でなければならない。ただし、当初の開発許可の内容と同一性が失われるような大幅な変更は、当該期間内であっても変更許可ではなく新たな開発許可となる。

同条第2項に基づき適正に提出された申請書の変更に係る事項の内容が法第31条から第33条の基準に適合するものであれば許可し得ることとしている。（政令第31条、省令第28条の2～28条の4参照）

## 第3章 開発許可を受けた土地における工事完了公告前の建築物の建築等の承認（法第37条第1号）

開発許可を受けた開発区域内では、工事完了公告があるまでの間は、何人も、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならないこととなっているが、開発工事の工程上や施工上やむを得ない場合には建築物等の建築を承認し得ることとしている。

本号に該当するものとしては、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、既存の建築物等を開発区域内に移転し改築する場合、自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築を宅地の造成と同時に行う場合でこれを切り離して施工することが不適当な場合等が考えられる。また、第二種特定工作物に係る開発許可に際しては、当該開発行為（土地の区画形質の変更）と第二種特定工作物の建設を一体的に行うことが合理的と認められる場合も該当すると考えられる。ただし、このような場合であっても、本来の目的である開発行為が許可どおりに行われることの担保がない場合であれば、支障がないと判断されない場合もある。

#### 第4章 開発許可を受けた土地における予定建築物以外の 建築物の新築等の許可（法第42条第1項）

本項の規定は、次のいずれかに該当する場合に許可し得ることとしている。

- ① 許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物である場合
- ② 許可申請に係る建築物又は特定工作物について、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場合

なお、本項による規制は、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る。

#### 第5章 開発許可に基づく地位の承継の承認（法第45条）

申請者が適法に当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得しているかどうかということが判断基準となる。

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若しくは建設（1ヘクタール以上のものを除く）の用に供する開発行為以外の開発行為にあつては、当初の許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用があるかどうか等に求めることとなる。

開発行為に関する工事をむやみに途中で廃止されると、その周辺の地域に対して溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害したりするおそれが出てくる。このため、地位を承継しようとする者が開発行為を遂行できる状況にあることの確認が本条により求められることとなる。

## 4 開発許可技術基準

## 第 1 章 目 的

この技術基準は、開発区域及びその周辺の地域における災害を防止するとともに、良好な市街地を確保することにより、都市の健全かつ秩序ある整備を図ることを目的とする。

なお、この基準は、都市計画法、都市計画法施行令及び都市計画法施行規則に基づき、本市の実情等を考慮して定めた開発行為に関する技術的基準である。

## 第 2 章 公共の用に供する空地

### 1 公共の用に供する空地の設計の原則

開発行為をしようとする者（開発者）の設置すべき公共の用に供する空地（公共空地）は、開発区域の規模、形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形、予定建築物の用途並びに敷地の規模及び配置等により都市計画法及びこれに基づく政令等ならびにこの基準に定めるところにより設置するものとする。

ただし、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。

### 2 街区、道路の配置設計

- (1) 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ものとし、住宅地にあつては原則として街区の形状を矩形とし、その長辺は80m～120m、短辺は30m～50mを標準とする。
- (2) 開発区域内に設置する道路の有効巾員は、開発区域の規模、予定建築物の用途及び敷地の規模に応じて表-1に掲げる巾員以上とすること。

表-1 面開発における道路有効巾員

予定建築物	開発規模 道路 の種別	開発規模				
		0.1ha未満	0.1ha以上 1.0ha未満	1.0ha以上 5.0ha未満	5.0ha以上 20ha未満	20ha以上
住 宅  (2階建以下 の共同住宅 を含む)	区画街路	6m (4m)				
	補助幹線街路	6.5m			9m	
	幹線街路					12m
共 同 住 宅  (車の出入りの 少ない事務所 等を含む)	区画街路	6m (4m)	6m			
	補助幹線街路	9m (6.5m)			9m	
	幹線街路					12m
住 宅 以 外  (工 場 事務所等)	区画街路	9m (6m)				
	補助幹線街路	9m				
	幹線街路					12m

※ 4m道路は、小区間で通行上支障のない場合及び周辺の状況を勘案して支障のない場合に適用するが原則として図-1のような場合をいう。

詳細は「2002宅地開発法令通知行政実例集」P887～P894参照

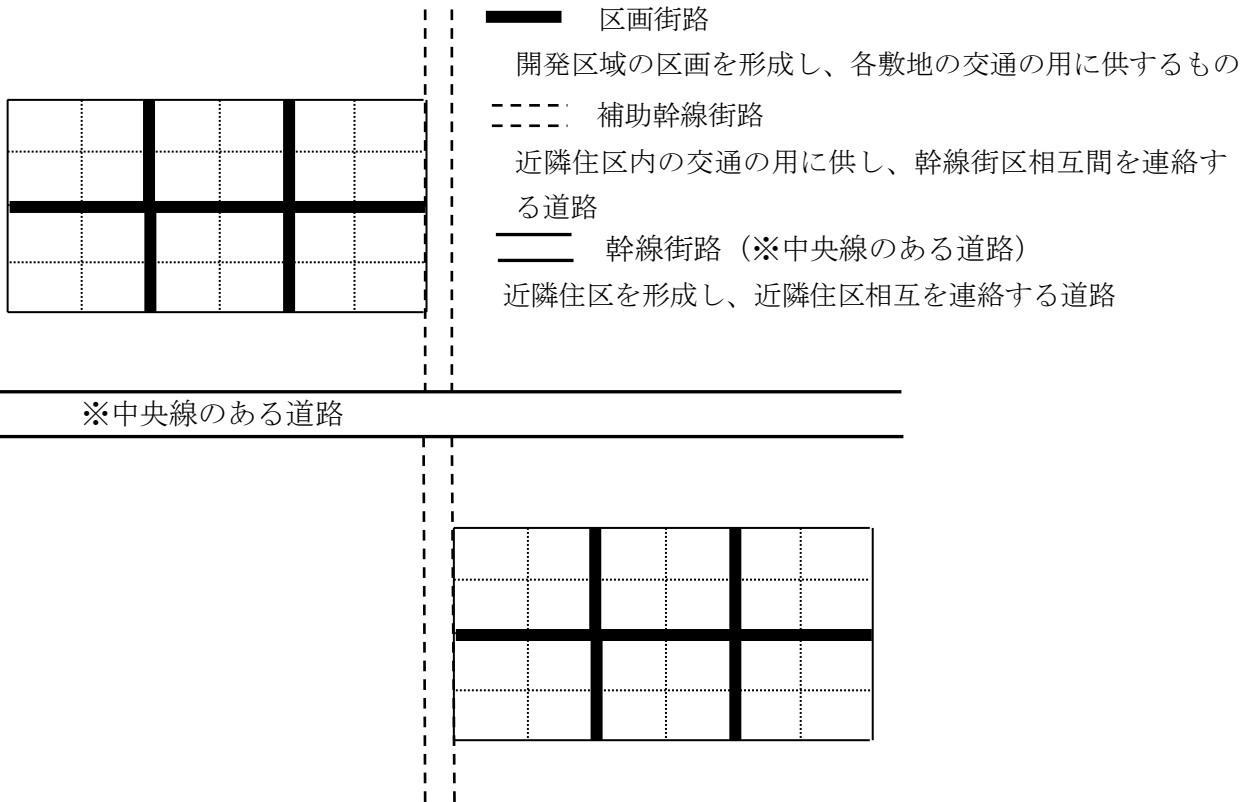
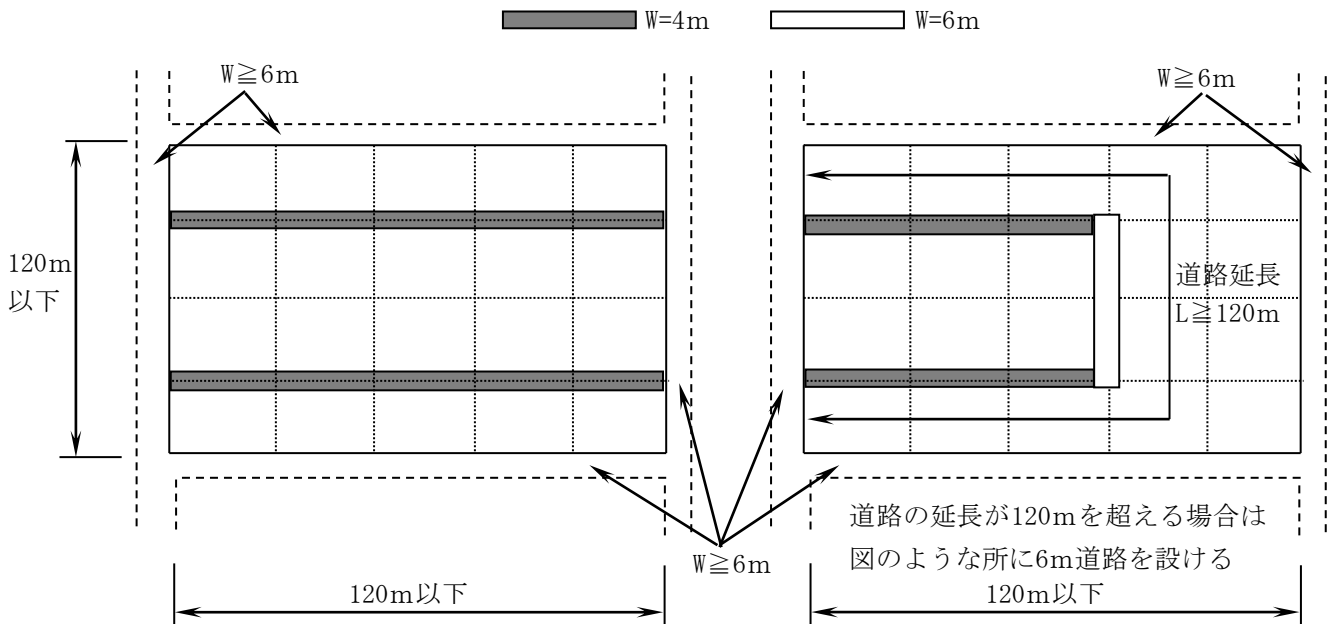


図-1 小区間の取扱い基準



- (3) 「小区間」とは、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ような場合で、かつ、延長がおおむね街区の一辺の長さ（80m～120m）以下のものであること。

### 3 道路の構造

- (1) 路面構造は、アスファルトその他安全かつ円滑な交通に支障ないものとする。
  - なお、道路の縦断勾配が6%を超えるものはすべり止め工法等を考慮すること。
  - ア) アスファルト又はコンクリート舗装仕上げとする場合は、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。
  - イ) 歩道、自転車道等については、原則として透水性舗装とする。
- (2) 道路には雨水等を有効に排出するため側溝等を設けなければならない。
  - なお、側溝が排水路を兼ねる場合は、これらの事項を勘案して適当な構造とすること。
- (3) 道路の縦断勾配は9%以下とし、やむを得ない小区間のものにあつては12%以下とすること。
- (4) 道路には、片勾配を付ける場合を除き、路面の種類に応じ表-2に掲げる値を標準とした横断勾配をつけること。

表-2 道路面勾配

路面の種類	横断勾配	形状
セメントコンクリート舗装	1.5% ~ 2.0%	放物線又は直線
アスファルトコンクリート舗装	1.5% ~ 2.0%	放物線
歩道、自転車道等	1.0% ~ 2.0%	直線

- (5) 巾員9m以上の道路は、歩車道を分離すること。巾員のとり方は、図-3を原則とする。
- (6) 道路は、階段状でないこと。ただし、消防活動の際の機能に支障をきたさない場所に設けるものであり、次の各号に該当する場合は、この限りではない。
  - ア) 階段のけあげの寸法は15cm以下、踏面の寸法は30cm以上であるもの。
  - イ) 垂直高3mをこえる場合は、3m以内毎に踏面2m以上の踊場を設けるもの。
  - ウ) コンクリート、石等の堅固で耐久力のある材料を使用するもの。
  - エ) その他、通行の安全上必要な施設を設けたもの。
- (7) 原則として道路は袋路状でないこと。ただし避難上及び車両の通行上支障がなく、次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。
  - ア) 当該道路の延長計画または他の道路との接続計画の予定があり、袋路状が解消することが確実であること。
  - イ) 車返しの転回広場が原則として図-6に示す基準により設置されていること。ただし、巾員6m未満の道路にあつては、建築基準法施行令第144条の4第1項第1号に規定する規準に適合すること。
  - ウ) 道路の先端が公園、広場等に接し避難上及び車両の通行上支障がない場合。
  - エ) 将来道路の延長が不可能で、袋路状とすることがやむを得ないと思われる場合等（図-5参照）
- (8) 道路の平面交差点の交差角は、直角または直角に近い角度とし、交差部に設ける隅切り長さは、表-3に示す値を標準とする。

表-3 道路交差点の隅切り長さ

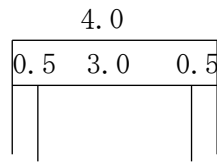
(斜長 m)

道路巾員 \ 交差角度		道路巾員			
		12m以上	9m	6m	4m
4m	90° 前後	3	3	3	3
	60° 以下	4	4	4	4
	120° 以上	2	2	2	2
6m (6.5m)	90° 前後	5	5	5	3
	60° 以下	6	6	6	4
	120° 以上	4	4	4	2
9m	90° 前後	5	5	5	3
	60° 以下	6	6	6	4
	120° 以上	4	4	4	2

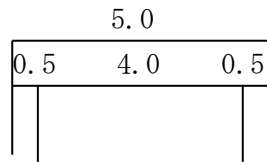
- (9) 平面における道路交差点の脚数は原則として4以下とし、交差点の勾配はできるだけゆるやかにすること。
- (10) 道路には通行の安全を確保するため必要と認められるときは、防護柵等を設置するなど適切な措置を講じること。
- (11) 道路内埋設工作物の埋設深さは、水道管は0.6m以上、下水道本管（汚水）は1.0m以上、下水道取付管（汚水）は0.6m以上とすること。なお、雨水管については、別途協議のこと。
- (12) その他必要事項については、道路構造令等に準拠すること。

図-3 道路の巾員標準図

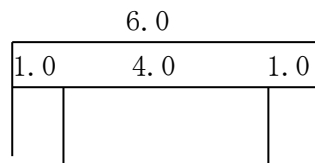
W=4.0 m



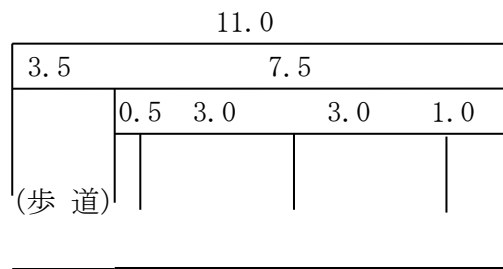
W=5.0 m



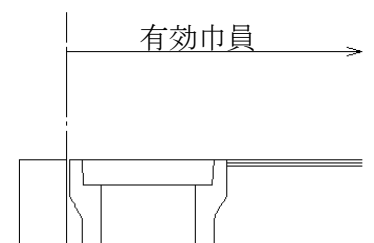
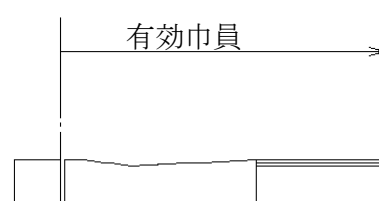
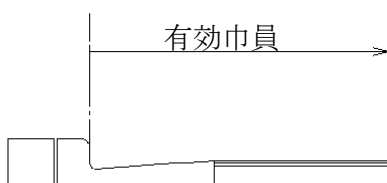
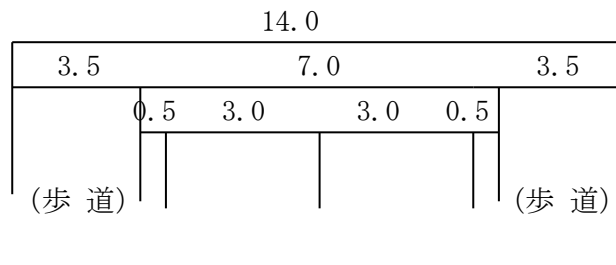
W=6.0 m



W=11.0 m

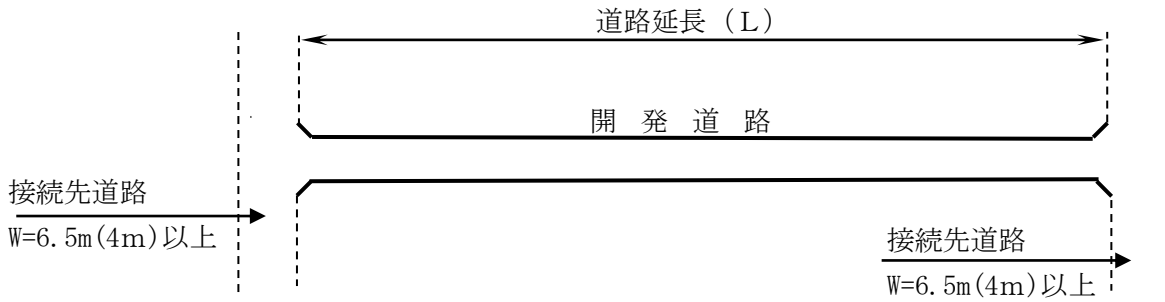


W=14.0 m



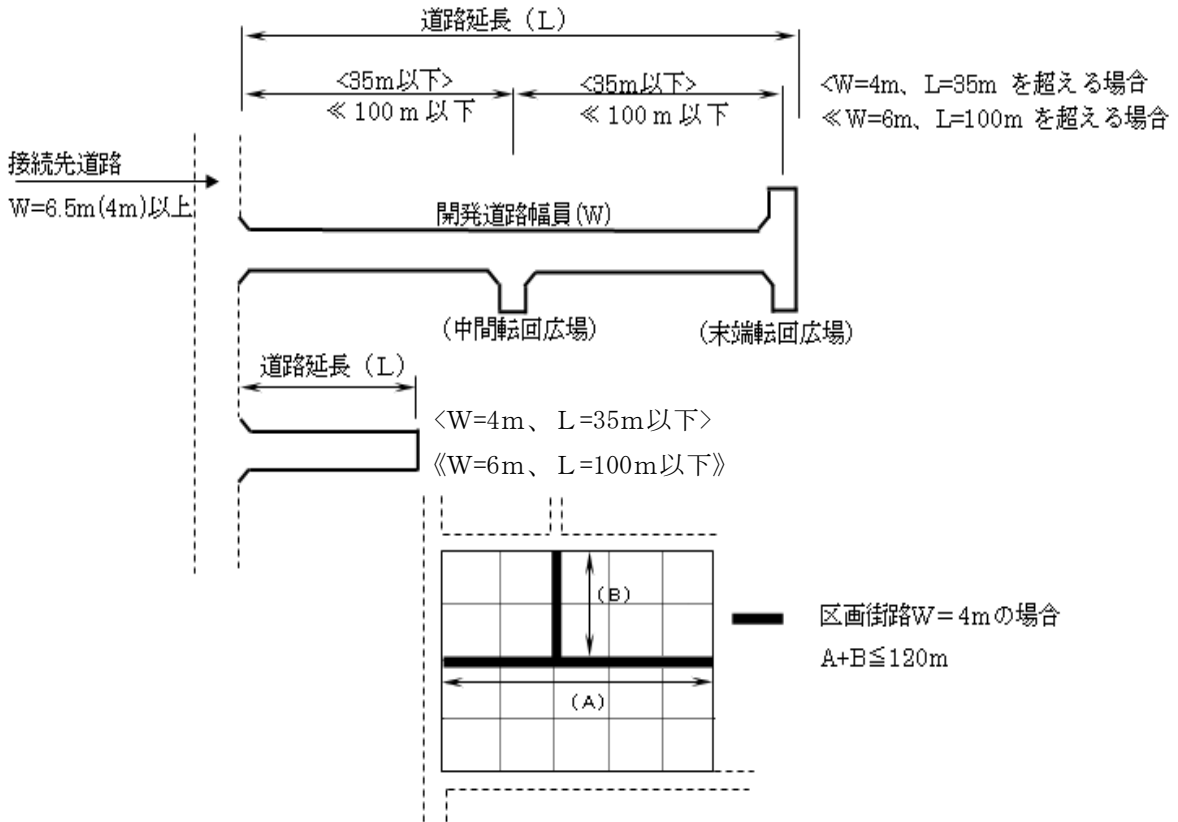


図－４ 通り抜け道路



- \* 接続先道路W=6.5m以上  
(ただし開発区域小区間で通行上支障がない場合はW=4m以上)
- \* 開発道路幅員W=4m
  - ・ 道路の総延長 120m以下

図－５ 袋路状道路



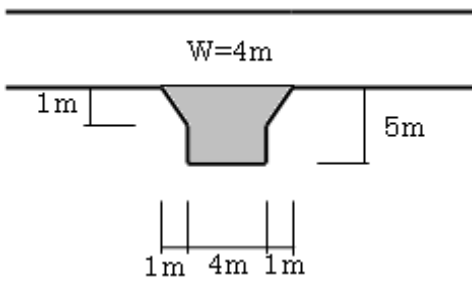
- \* 開発道路幅員W=4m
  - ・ 道路の総延長 120m以下
  - ・ 道路延長 (L) 35mを超える場合 35m毎に中間転回広場及び末端転回広場を設置
- \* 開発道路幅員W=6m
  - ・ 道路延長 (L) 100mを超える場合 100m毎に中間転回広場及び末端転回広場を設置

図-6 転回広場

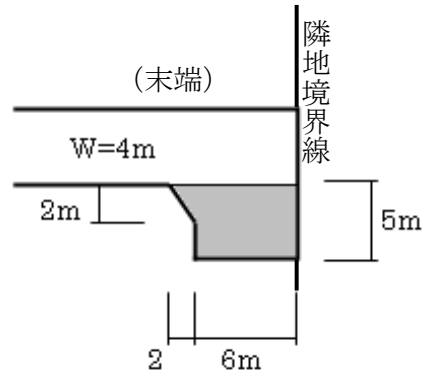
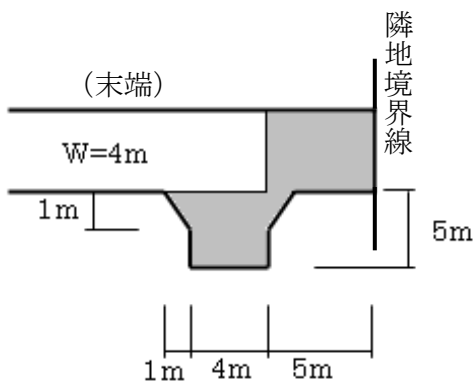
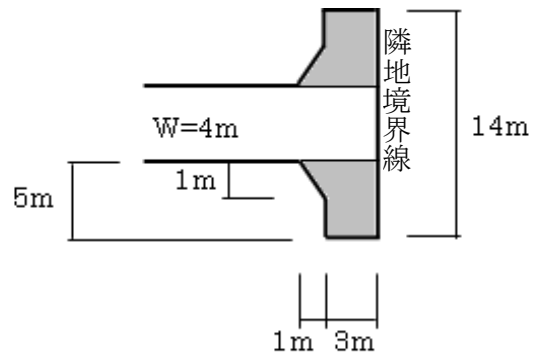
■ は転回広場を示す。

①道路幅員W=4mの場合

(中間)

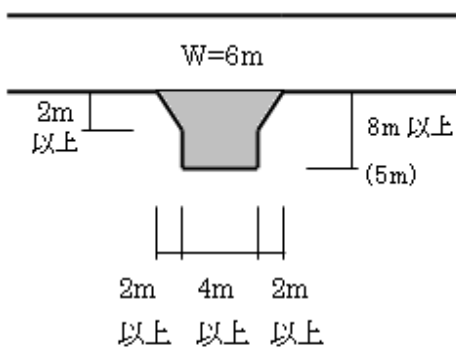


(末端)

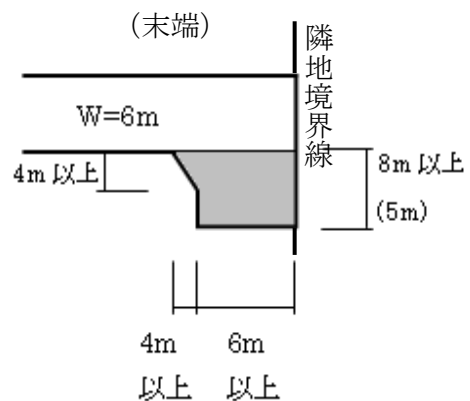
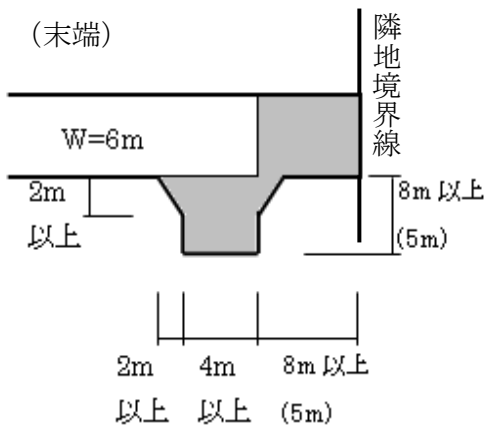
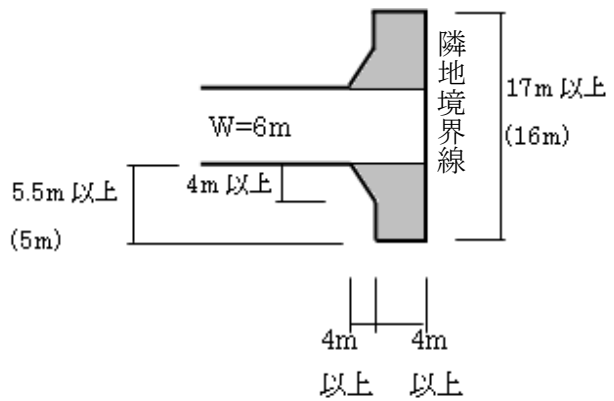


②道路幅員W=6mの場合 \* (内)は住宅用途のみの場合の寸法とする。

(中間)



(末端)



#### 4 接続先道路

開発区域内の主たる道路は、開発区域の規模、予定建設物の用途により表-4に掲げる有効巾員以上の区域外の道路（原則として公道）に接続させること。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（W=4m）に接続させること。

表-4 接続先道路の開発規模別有効巾員

予 定 建 設 物	開 発 規 模	道 路 の 巾 員
住 宅 〔 2階建以下の 共同住宅を含む 〕	10ha未満	6.5 m
	10ha以上 ~ 20ha未満	9 m
	20ha以上	12 m
そ の 他	1ha 未満	6.5 m
	1ha以上 ~ 10ha未満	9 m
	10ha以上	12 m

## 5 公園・緑地等

### (1) 配置計画

- ア) 開発行為に伴う公園、緑地又は広場は、区域内住民の利用を考慮し、環境の保全、災害の防止、利便の増進が図られるよう、表1に準じて必要なものを適切に配置すること。
- イ) 公園は、高層住宅等の日陰にならないよう、日照には十分考慮すること。
- ウ) 公園は、原則として高圧送電線下の土地に設置しないこと。

表1 公園の標準面積(都市公園法施行令第2条)と誘致距離(参考)

公園種類	標準面積	誘致距離(参考)
公園、広場(緑地)	90㎡以上1,000㎡未満	
街区公園	1,000㎡以上 標準2,500㎡	250 m
近隣公園	標準20,000㎡	500 m
地区公園	標準40,000㎡	1000 m

### (2) 公園の面積

- ア) 公園の面積は、開発区域面積の3%以上(のり面・がけ面等を除く。)とし、規模に応じ、表2によること。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。
- イ) 1箇所の公園の面積は、機能上十分なものとし、いたずらに細分化しないようにすること。

表2 公園の規模

開発区域の規模	種別	総面積	公園の規模	
1ha以上5ha未満	公園、広場 (緑地)	開発区域の 3%以上	1ha以上は可能な限り1箇所 300㎡以上	
5ha以上20ha未満	公園		1箇所 300㎡以上	1,000㎡以上の 公園1箇所以上
20ha以上				1,000㎡以上の 公園2箇所以上

### (3) 公園の構造

- ア) 公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状(矩形が望ましい。)及び勾配で設けられていること。
- イ) 公園の周囲には、利用者の安全確保のため、さく、へい及び車止め等を設置すること。
- ウ) 公園の出入口のうち1箇所は車両が出入りできるものでなければならない。出入口は、原則として車止め(可動式)を設置すること。また、公園の面積が1,000㎡以上の場合は、2箇所以上の出入口を設置すること。
- エ) 公園は、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。また、公園の有効利用上支障がないものでなければならない。

- オ) 植栽・施設・遊具等の数量及び配置については、都市計画課と事前協議すること。
- カ) 表面は原則として真砂土仕上げとすること。
- キ) 遊具の設置にあたっては、「遊具の安全確保に関する規準（案）平成14年10月」（社団法人 日本公園施設業協会）に基づき、その規準に準じた構造のものを設置すること。
- ク) 「高齢者、障がい者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」及び同法の政省令（平成18年12月20日施行）に定める基準等に適合するように努めること。

## 6 消防水利施設

### (1) 種類

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1項の規定により消防庁が定める消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）第2条に定めるものの内、次のものをいう。

- ア) 消火栓（私設消火栓を含む。）
- イ) 防火水槽

### (2) 能力

消防水利の能力は、1基において常時貯水量が40m<sup>3</sup>以上又は取水可能水量が毎分1m<sup>3</sup>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。

### (3) 配置

消防水利は、次に定めるとおりに配置しなければならない。

- ア) 開発区域の各部分から一の消防水利に至る距離が、次表の用途地域の区分に応じて定める水平距離以下となるように設けること。

用途地域	水平距離
近隣商業地域	100m
商業地域	
工業地域	
工業専用地域	
その他用途地域及び用途地域の定められていない地域	120m

- イ) 開発区域面積が6ha以上の場合は、ア)に定めるもののほか、次表の面積の区分に応じて定める消防水利を設けること。なお、隣接して開発工事を行う場合において、機能的に一体と認められる場合は、それぞれの面積を合算した面積を開発区域面積とみなす。

開発規模	6ha以上12ha未満	12ha以上	備考
消防水利施設	消火栓 防火水槽1基 (40m <sup>3</sup> /基)	消火栓 防火水槽2基 (40m <sup>3</sup> /基)	12ha以上は6ha毎に防火水槽1基(40m <sup>3</sup> /基)を加算する。

### (4) 消火栓の設置数の減免

開発行為施行区域周辺に常時指定数量以上の給水能力を有する公設消防水利が設置されている場合においては、前項の規定する範囲内について、その設置数を減免することができる。

ただし、次の各号により消防水利と開発区域の水平距離が遮断される場合は、この限りでない。

- ア) 河川、池、沼など横断する場合。ただし、消防隊が使用するホースカーが通行可能な橋などがある場合は除く。

※ホースカーとは、消防隊が火災現場まで消防用ホースを延ばすために、必要数の消防用ホースを積載した搬送車をいう。

- イ) 中央分離帯のある道路を横断する場合
- ウ) 4車線以上の道路を横断する場合
- エ) 鉄道を横断する場合
- オ) 開発区域を包含する有効水利が活動障害となる場合（塀、建築物等により開発区域への進入が障害となるため、実質上の有効距離が確保できない。）

(5) 構造等

消防水利は、次に定める構造等の基準に適合すること。

ア) 消火栓

- ①呼称65の口径を有するもので、原則として直径150mm以上の給配水管に取付けること。ただし、直径100mm以上の給配水管で同項第2号に定める常時指定数量以上の給水能力を有するとすることができるものにあつてはこの限りでない。（この場合については、水道事業管理者と協議の上判断すること。）
- ②私設消火栓の水源は、5個（5個未満の場合は最大の個数）の消火栓を同時に開弁したとき、同項第2号の能力に定める給水能力を有すること。
- ③水道事業管理者が定める規格であること。

イ) 防火水槽

- ①有効水量は、40m<sup>3</sup>以上とする。ただし、防火水槽に給水栓（口径50～70mm）と吐水口空間200mm以上の越流管（オーバーフロー）を設置したものについては、有効水量を20m<sup>3</sup>以上とすることができる。また、この場合の給水栓の制水弁は、粉体塗装型とする。
- ②設置場所は、開発区域内で消防ポンプ自動車及び水槽付消防ポンプ自動車（以下「消防ポンプ自動車等」という。）が容易に停車して活動できる場所（以下「部署できる場所」という。）でかつ、崩落、埋没等の恐れがなく、常時維持管理ができる場所であること。なお、設置場所が公園等の場合は、関係法令等に適合させること。
- ③防火水槽の占有用地は、水槽の側板の外側から1m以上の範囲とし、消防長が必要と認めるときは、周囲をフェンス等で区画し、吸管投入孔の正面に幅90cm以上の出入口を1箇所以上設けること。
- ④占有用地の地盤面は、厚さ10cm以上のコンクリート又はアスファルト等で舗装すること。
- ⑤その他防火水槽の構造及び標識等については、消防本部が定める「3防火水槽の基準」によること。

(6) その他

この基準に定めのない事項は、別に消防長が定める。

なお、基準に疑義が生じた場合は都度別途協議するものとする。

2 消防水利に関する基準の細目

この細目は、1 消防水利に関する基準（以下「基準」という。）と前項第6号の規定により、消防水利の基準に必要な細目を定めるものとする。

(1) 共通事項（防火水槽及び消火栓）

- ア) 消防水利は、二方向以上から接近し、消防ポンプ自動車等が部署できる場所に設けることが望ましい。
- イ) 開発区域と消防水利の間に河川等（前項第4号のただし書きのとおり。）が有り、消火活動が容易に行えない場合は、当該開発区域に対する有効な消防水利とは認めない。

(2) 消火栓

- ア) 消火栓は、水道事業に悪影響が及ばないように設けること。

- イ) 消火栓は、その地域の将来的な発展も考慮し適正に配置すること。
  - ウ) 消火栓は、道路の交差点又は分岐点付近等の消防活動に便利な位置に設け、道路の途中においては、沿線の建物の状況に応じ100～200m間隔に設置すること。
  - エ) 消火栓を新設の配管に設置する場合は、原則として直径150mm以上の配管とする。ただし、直径100mm以上の配管で消防活動上必要な給水能力のある給配水管に設置するときはこの限りでない。（この場合については、水道事業管理者と協議の上判断すること。）
  - オ) 消火栓本体最上部と路面との間隔は、原則として150mm以上200mm以内とし、本体（吐水口部）はできる限り栓室の中央に位置するように取り付けられ、吸水管の結合が容易にできる状態であること。
  - カ) 消火栓は、消防ポンプ自動車等が部署できる場所であつ、消防活動に支障のない場所に設けること。
  - キ) 消火栓は、常時維持管理ができる場所に設けること。
- (3) 防火水槽
- ア) 防火水槽は、開発区域内の入り口付近で、消防活動に支障のない場所に設けることが望ましい。
  - イ) 防火水槽は、専用用地又は公園等の空地内に設けること。
  - ウ) 防火水槽の吸管投入孔は、道路等から5m以内に設けること。

### 3 防火水槽の基準

#### (1) 種類

この基準において、防火水槽の種類は、次のものをいう。

##### ア) 現場打ち防火水槽

設置予定地で、コンクリートを打設し建設される鉄筋コンクリート製のもの。

##### イ) 二次製品防火水槽

工場において、生産された部材を使用して建設されるもの。ただし、JIS規格（JISQ0065（ISO/IECガイド65））に定める要求事項に基づき、二次製品防火水槽の認証をされたものに限る。

##### ウ) I型防火水槽

I型とは、公園、宅地等で自動車の進入が予想されない場所に設置するもの。

##### エ) II型防火水槽

II型とは、I型以外のもの。

#### (2) 構造

ア) 形状等は、次のとおりであること。

①地下式のものであり、かつ、漏水のおそれのない構造であること。

②一槽式であること。

③有蓋で有底であること。

④底設ピット（消防用水の有効利用を図るため、水槽の底部の一部に設けられる取水部分をいう。）を有していること。

⑤水槽底の深さは、底設ピットの部分を除き地表面から4.5m以内であること。

イ) 底設ピットは、次のとおりであること。

①十分な強度を有し、かつ水密性が確保されるものであり、その構造は水槽本体の底板と同程度の部材厚をもち、鉄筋はダブルで水槽本体の底板の鉄筋と同程度の鉄筋化とすること。また、底設ピット鉄筋は、水槽本体の底板に十分な定着長をもって取付け



- ること。
- ② 吸管投入孔のおおむね直下に設けるものであること。
  - ③ 一辺の長さ又は直径が60cm以上で、かつ深さが50cm以上であること。
  - ④ 水槽本体との接合部は、満水の恐れのない構造であること。
- ウ) 吸管投入孔は、次のとおりであること。
- ① 頂版部に1又は2箇所の吸管投入孔を設けるものとし、水槽本体の強度を損なわない位置とすること。
  - ② 形状は、丸形とし、直径が60cm以上であること。
  - ③ 吸管投入孔の開口部には、吸管投入孔蓋及び吸管投入孔を受ける口環を設けるものとし、これらの材質は必要な強度及び耐食性を有するものであること。また、その内部には転落防止措置と側壁に腐食しない材質の維持管理用タラップを設けること。
  - ④ 吸管投入孔の地表部と水槽本体を結ぶ連結立管を設ける場合には、鉄筋コンクリート製、鋼製、鋳鉄製、FRP製又はこれらと同等以上ものとし、水平方向荷重によって移動しないように本体に堅固に取り付けるものであること。なお、FRP製のⅡ型にあつては、吸管投入孔地表部の自動車荷重が直接水槽本体に伝わらないように連結立管を設けるものであること。
- エ) 容量の算定は、底設ピット及び連結立管を含む吸管投入孔の容量を除き、本体の容量を算定するものであること。
- オ) 上載荷重、自重及び土かぶり荷重、土圧、地下水圧、内水圧及び浮力に対する強度を有し耐久性があること。この場合の上載荷重は、Ⅱ型にあつては、設置場所の状況に応じた自動車荷重（T-14からT-25荷重）を、Ⅰ型にあつては、10kN/m<sup>2</sup>の荷重をそれぞれ考慮するものであること。
- カ) 主要横造材料及び部材厚等は、次のとおりであること。
- ① コンクリートは、材料の均質性、水密性及び耐久性を考慮して設計基準強度（4週圧縮強度）は、現場打ち防火水槽にあつては24N/mm<sup>2</sup>以上、二次製品防火水槽にあつては、30N/mm<sup>2</sup>以上のものであること。
  - ② 鉄筋は、主鉄筋及び配力鉄筋は、直径13mm以上の異形鉄筋を、Ⅰ型にあつては、1,600kg以上、Ⅱ型にあつては2,000kg以上使用するものであること。
  - ③ 鋼材（銅板）は、コンクリート被覆又は防錆処理が施されたものであること。
  - ④ 頂版、側版、底版及び底設ピットの躯体の厚さは、現場打ち防火水槽のⅠ型にあつては20cm以上、Ⅱ型にあつては25cm以上、二次製品防火水槽のRC部材にあつては20cm以上、PC部材にあつては15cm以上、鋼製部材にあつては3.2mm以上、FRP部材にあつては4.5mm以上であること。
  - ⑤ 給排水又は吸水のための配管等が底版又は側板部に設けられていないものであること。
  - ⑥ 鉄筋のかぶり厚さは、内側で3cm以上、外側で5cm以上とすること。
  - ⑦ 水槽本体の隅角部の内側にはハンチを設けるものとし、当該ハンチには内側鉄筋と同量のハンチ筋を配筋すること。
  - ⑧ 現場打ち防火水槽は、不必要な打継目を造らないこと。ただし、やむを得ず打継目を造る場合は、レイタンスを除去し、不良部の取り除き、吸水をしたのち（レイタンス処理）セメントペースト塗り等の打継目施工を行うほかには止水板を入れること。
- キ) 基礎は、次のとおりであること。ただし、地盤の状況によっては地盤改良等、必要な処置を施すこと。
- ① 基礎は、掘削底上に割栗石又は碎石層を20cm以上敷きつめて施工し、その上に捨てコンクリートを10cm以上施工すること。

②割栗石又は砕石層は、目つぶし材で空隙を充填すること。

### (3) 消防水利標識

消防水利を設置したときは、次の基準により消防水利標識（以下「標識」という。）を設けるものとする。

#### ア) 標識の規格及び図案等

標識は、図1のとおりとする。なお、575型は原則として支柱による掲出用とし、400型はそれ以外の掲出用とする。

#### イ) 掲出の方法

標識は、次の各号により設置するものとする。

- ①原則として消火栓等の直近（おおむね5m以内）に設置すること。ただし、消火栓等の設置位置、道路状況等設置上特に困難な条件がある場合はこの限りでない。
- ②掲出方法は、支柱その他地物を利用する等消火栓等の所在が明確に確認できるよう掲出すること。
- ③標識の高さは、道路に設置するものについては2.5m以上とし、その他の場所については2m以上とすること。

## 4 消防活動用空地の確保に関する事項

建築物の建築を目的とする開発事業において、予定建築物が地上4階以上又は軒高12m以上の場合は、開発事業区域内に消防本部が保有するはしご付き消防自動車が消火及び人命救助を行うために、容易に進入及び架梯できる消防活動用空地（以下「活動空地」という。）を別に定める基準により確保すること。また、活動空地の設置にあつては消防本部消防総務課及び予防課と十分協議を行うこと。

## 5 事前協議

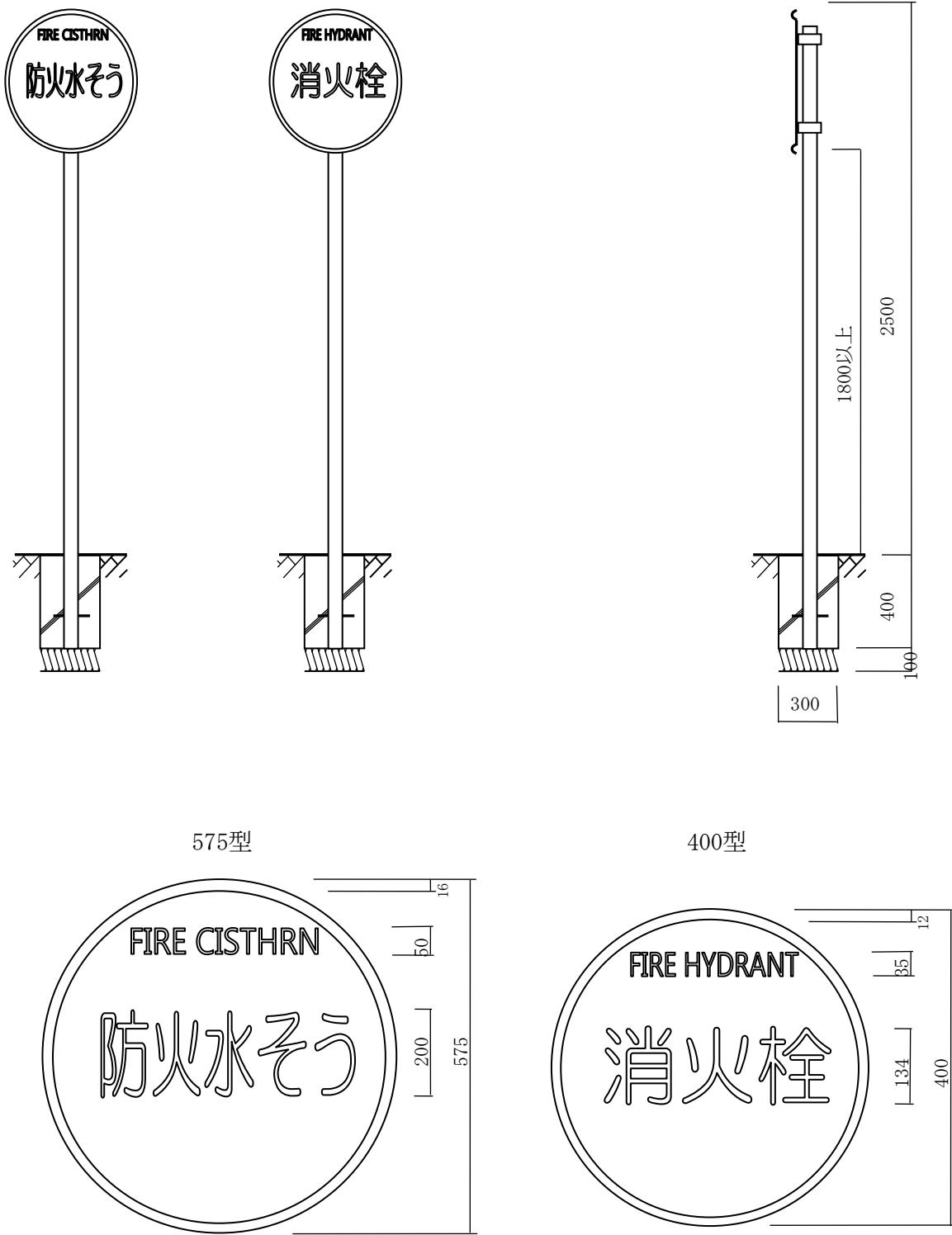
開発事業者は、開発行為に関する消防施設等の設置について、事前に消防施設に関する事前協議書（様式第1号）及び管理予定者との協議経過書（様式第2号）を消防本部に提出しなければならない。

また、開発事業者は提出した書類に基づき消防本部と協議を行い、その結果に基づいて開発行為を行わなければならない。

## 6 その他

- (1) 開発事業者は、消防水利施設等を施工する場合において、同施設等が完成に至るまで消防本部が別に定める基準により各種検査を適正に受けること。
- (2) この基準に適合する消防水利を所有者、又は代表者から新居浜市へ寄付採納の申出があつた場合、双方協議の結果、別に定める手続により、適正に寄付受入れ処理するものとする。

図1 (消防水利標識標準図)



(数字は、ミリメートルを示す。)

### 第3章 排水施設

#### 1 排水施設の設計の原則

排水路その他の排水施設は、開発区域の規模、形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、予定建築物の用途並びに敷地の規模及び配置並びに当該地区における降水量などから想定される下水（生活もしくは事業に起因し、若しくは付随する廃水（以下「汚水」という。）又は雨水をいう。）を有効に排出できるものとする。

#### 2 開発区域内の下水の排水

##### (1) 排水方式

下水道整備区域内については、雨水と汚水を分離して排水できる構造とすること。なお、下水道整備区域内であって周辺道路に公共下水道が整備されておらず、直ちに公共下水道に排水できない場合であっても、公共下水道への切り替えが可能となるよう、汚水施設を先行して整備しておくこと。ただし、下水道整備区域外についてはこの限りではない。

また、雨水排水の計画にあたっては、開発区域の接続先の既存施設についても、開発区域の計画雨水量を有効に排水できる施設である必要があるため、既存施設の調査を行い市と必要な協議を行う事。

##### (2) 排水施設の管渠の断面積及び勾配の算定

汚水管渠にあつては計画時間最大汚水量を、雨水管渠にあつては計画雨水量を、合流管渠にあつては計画時間最大汚水量に計画雨水量を考慮して定めた計画下水量を有効に排出できるものとする。ただし、排水方式は市と協議して決めるものとする。

##### (3) 汚水排水計画

###### ア) 計画汚水量

一般に下記の値を標準とする。

	ℓ/人・日
日平均	535
日最大	675
時間最大	955

※ 管渠断面計算には時間最大汚水量を使用すること。

###### イ) 計画人口

一般には、一戸あたり4人、又は90人/haとする。

##### (4) 雨水排水計画

###### ア) 計画雨水量

一般に下記の式を標準とする。

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

Q：計画雨水量 (m<sup>3</sup>/sec)

C：流出係数

I：降雨強度 (mm/hr)

A：集水面積 (ha)

※流出係数は、標準値として0.85～0.90を用いることを原則とする。ただし、土地利用形態が単一でない場合は、下記の表から、形態毎の荷重平均で算出してもよい。

土地利用形態	流出係数	土地利用形態	流出係数
屋根	0.90	間地	0.20
道路	0.85	芝樹木の多い公園	0.15
その他の不透面	0.80	勾配の緩い山地	0.30
水面	1.00	勾配の急な山地	0.50

降雨強度式における確率年は5年確率とする。ただし、公共下水道等の供用開始区域、又は事業計画の定められた区域内にあつては10年確率を原則とし、公共施設の管理者等との協議により降雨強度値を決定するものとする。

$$I_5 = 3740 / (t + 33)$$

t : 流達時間

$$I_{10} = 5220 / (t + 38)$$

t<sub>A</sub> : 流入時間 (7min)

$$t = t_A + t_B$$

t<sub>B</sub> : 流下時間 (min)

※流下時間 t<sub>B</sub>は、管路延長を仮定流速1.2m/secで割ることにより算出し、実流速で再チェックすること。

(5) 管渠断面の計算

ア) 流量

マンニング公式を使用する。

$$Q = A \times V$$

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

n : 粗度係数 (HP : 0.013)

(VP : 0.010)

R : 径深 (A/P)

イ) 断面の余裕

余裕率は、時間最大汚水量に対して次表のとおりとする。

污水管

管径 (mm)	余裕率 (%)
700mm以下	100%

雨水管は計画流出量を用い、余裕は見込まない。

ウ) 有効断面

円形管

満管

暗渠 (円形以外)

9割水深

開渠

8割水深

エ) 流速・勾配

流速は下流に進むにつれて漸増するように定め、勾配は下流に行くに従い次第に緩くなるように決定する。

流速 雨水=0.8m/sec~3.0m/secの範囲

汚水=0.6m/sec~3.0m/secの範囲

(汚水管理設の時のみ最低土被り1.0mを確保した流速・勾配とすること。)

勾配 管径φ200mmの場合、2.5%以上

管径φ150mmの場合、3.5%以上

### 3 排水施設の構造

排水施設の計画・設計するにあたっては、下水道管理者・道路管理者等関係各課と協議を行い、次の各項を考慮して、設計を行うこと。なお、詳細については、社団法人日本下水道協会「下水道施設計画・設計指針と解説」によるものとする。

#### (1) 施設の一般構造

ア) 排水施設の構造は、次の性質を有するものであること。

- ①施設は、自重、積載荷重、水圧、土圧、風圧、地震力等に対して構造上安定、安全でかつ、耐久力のあるものとする。
- ②施設は、漏水及び地下水の侵入のおそれのないものとする。
- ③対摩耗性及び耐腐食性のものとする。
- ④地下水位の高いところに築造する構造物は、空にしたとき浮力に対して安全なものとする。

イ) 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。

ウ) 汚水（し尿浄化槽で処理された汚水、沈殿若しくはろ過等によって処理された家庭雑排水を除く。）は、暗渠によって排出すること。

#### (2) 管路施設

ア) 管渠の管径

汚水管	標準がφ200mm、最小がφ150mmの下水道用硬質塩化ビニル管
雨水管	有効幅300mm以上のU型側溝、又はφ250mm以上の管渠
合流管（雑排水管）	φ250mm以上の管渠

イ) 土被り

原則として1.0m以上とする。ただし、現場状況によりこれを確保することが困難な場合は、管理者との協議によるものとする。

#### (3) マンホール

ア) マンホールの構造及び配置

- ①維持管理の上で必要な箇所、管渠の起点及び方向又は勾配が著しく変化する箇所、管渠径の変化する箇所、段差の生じる箇所、管渠の会合する箇所に設ける。ただし、既設管への接続箇所について他の埋設物の影響等により設置が困難な箇所について、事前協議により支管接続が認められた場合は支管接続によることができる。
- ②汚水人孔は原則として1号組立マンホール及び小型マンホールとする。ただし、連続した箇所での小型マンホールの設置及び会合箇所での小型マンホールの設置は認めない。また、特1号組立マンホールの使用については事前協議により設置が認められた箇所のみとする。雨水人孔の構造については協議によるものとする。
- ③マンホール蓋は新居浜市規格品を使用し、管路施設が新居浜市の帰属となる場合は、新居浜市章入りの蓋を設置すること。
- ④下水管渠の接合段差が60cm以上となる場合には省スペース型の内副管継手を使用すること。
- ⑤人孔と管との接合部は可とう性継手を使用すること。可とう性継手の使用が困難な箇所については、水密性と耐久性を確保できる構造とすること。
- ⑥組立マンホールを設置する場合は調整リングを1枚又は2枚使用すること。ただし、調整リングの設置高さが最小となるように組立マンホールの組み合わせを検討すること。

イ) マンホールの種別及び間隔

マンホールの種類及びマンホール間距離は、下記の表を標準とする。

マンホールの管渠径別最大間隔

管渠径(mm)	600以下	1,000以下
最大間隔(m)	75	100

組立マンホールの形状別用途

呼び方	形状寸法	用途
組立第1号マンホール	内径 90cm 円形	管の起点及び600mm以下の管の中間点ならびに円形400mmまでの管の会合点

- ①マンホール内インバート部の標準落差は原則 2cmとする。
- ②マンホール内には、管渠に応じたインバートを設けること。
  - i) インバートの幅は、下流の管径に合わせる。
  - ii) インバートの高さは、管径の1/2とし、横勾配は10～20%以内とする。

(4) 柵

ア) 汚水柵の構造

- ①汚水柵の構造及び形状は、新居浜市規格の製品を使用すること。
- ②管路施設が新居浜市の帰属となる場合は、新居浜市章入りの蓋を設置すること。
- ③設置位置については、宅地境界内近接とし、やむを得ない場合は境界から1m以内とする。また、必要に応じてコンクリートによる防護及び耐圧蓋を設置すること。
- ④汚水柵の深さについては設置する敷地の一番遠い箇所から計算し、深さを決定すること。なお、宅内排水管は土被り最上流部を土被り20cm、宅内排水管勾配を2.0%で計算し、排水計画平面図内に区画毎の必要な柵深さを記入すること。

イ) 雨水柵の構造

- ①雨水柵は、コンクリート製又はプラスチック製のものを使用し、泥だめを15cm以上設けること。
- ②戸建住宅等の狭小な場所に設置する雨水柵の内径又は内のは20cmを最小寸法とする。
- ③雨水柵については浸透柵の設置を原則とする。ただし、用地の地形・地質条件等からみて、浸透柵の設置が適当でない場合があるため留意すること。  
 ※不適箇所例：地下水位GL-1.0以上、盛土等人工改変地、透水性の悪い土質箇所、急傾斜地崩壊危険区域等の雨水浸透により、土砂災害が発生するおそれのある場所
- ④浸透柵の底部はモルタルなどで水封せず、維持管理しやすい構造とする。また、プラスチック製の柵については取外しのできる目詰まりを防止する装置（バケット、金網等）を設置すること。
- ⑤浸透柵と他の埋設物との離隔は、浸透柵の砕石面から30cm以上の離隔を確保すること。また、浸透柵同士では砕石面で1.5m以上の離隔を確保すること。
- ⑥浸透柵の詳細について、プラスチック製の場合は、「塩化ビニル管・継手協会」雨水浸透柵技術資料」を参考とし、コンクリート製の場合は協議による。

(5) 取付管

ア) 管種

硬質塩化ビニル管φ150を使用する。

イ) 勾配及び取付位置

- ①本管への取付部は90°とし、本管の管種に適合した継ぎ手（支管）を使用すること。
- ②勾配は10‰以上とする。

- ③本管及び取付管は10cmの砂巻きを行うこと。
- ④取付管の土被りは、原則として60 c m以上とする。
- ⑤組立マンホールと接合する際は可とう性継手を用いること。
- ⑥横断的な本管への取付位置は、取付管管底が本管の中心線よりも上方とする。
- ⑦自在継手の使用は原則認めない。

#### 4 その他

- (1) 第3章に提出図書として示している、排水施設構造図については、マンホールと管の接続について詳細の分かる「マンホール構造図」、柵と本管の接続について詳細の分かる「取付詳細図」を提出すること。
- (2) 施設完成後は、出来型図を紙1部及び電子データ(PDF)で提出、施工状況写真については電子データ(PDF)で提出し、完了検査を受けること。
- (3) その他詳細及び不明な点は、別途協議すること。



## 第4章 給水施設

### 1 給水計画

- (1) 新居浜市水道局の給水区域内において、給水を受けようとする場合、当該開発区域の規模、形状及び周辺の状況等、予定建築物の用途等によって想定される需要量に対して、支障なく供給できる能力及び構造の施設を計画し、かつ、周辺地域に影響を及ぼさないようにしなければならない。
- (2) 上記以外において開発行為を行う場合は、関係機関と十分協議を行い、専用水道、貯水槽水道又は、愛媛県条例水道、飲用井戸を計画し、関係法令等を遵守して必要な施設を設置しなければならない。

### 2 給水施設

#### (1) 給水施設の設計

給水装置は、関係区域内人口、予定建築物の用途や構造等により給水方式の選定、配管、管路、管種等と、使用者が必要とする水を安定して供給するために必要な口径の給水管を決定し、構造及び材質についても需要に適するよう水道局の「給水装置工事及び配水管布設設計施工基準」に従い設置しなければならない。

#### (2) 給水方式

ア) 給水方式は、大別して直結方式と、貯水槽式に分類される。この他、地域によっては3階直圧給水が可能であるが、実施できない地域では、1、2階は直結式、3階以上は受水槽式とする両者併用式もある。（ただし、この場合メーターは別個とする。）これらの方式のうち、いずれかを採用するかは、付近の配水管の年間を通じての水圧状況、地形、その建物の水の使用状況等を調査のうえ、決定しなければならない。

イ) 給水工事の施行については、事前に計画書を水道局に提出し協議しなければならない。

#### (3) 給水装置材料

水道局の「給水装置の構造及び材質に関する規程」に適合しているものから、布設場所、使用箇所、施工方法及び維持管理等を考慮し、もっとも適当な材料を選定する。また水圧、土圧、その他の加重に対して十分な耐力を有し、かつ、水が汚染され又は漏れるおそれのないよう設計及び施工しなければならない。

(4) 機械器具の規格については、水道局の指定に従い設置しなければならない。

(5) 給水工事は、新居浜市水道局指定給水装置工事事業者にて行う。

(6) その他施工については、水道局の「給水装置工事及び配水管布設設計施工基準」に従わなければならない。

### 3 飲用井戸等

(1) 専用水道又は愛媛県条例水道、飲用井戸を設置する場合、工法等は、社団法人日本水道協会発行の「水道施設設計指針・解説」に基づき、また、使用材料については日本工業規格、日本水道協会規格に基づくことを原則とする。

(2) 飲用井戸設置者等は、定期及び臨時の検査を受けること。定期の検査は、業務用飲用井戸及び簡易専用水道にあつては、1年に1回以上行うものとするが、一般飲用井戸及び小規模貯水槽水道にあつても1年に1回以上行うことが望ましい。なお、水質検査を依頼するに当たっては、水道法第20条第3項に規定する地方公共団体の機関又は厚生労働大臣の登録を受けた者に対して行うものとする。

#### 4 工事施行

##### (1) 施工基準

水道局の「給水装置工事及び配水管布設設計施工基準」に関する要綱による。

##### (2) 給水申請

水道局との事前協議書に基づき申請者とよく協議したうえで給水工事申請書を作成、設計審査により市長の承認を得なければならない。

## 第5章 公益施設

### 1 公共施設及び公益的施設の設計の原則

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、公益的施設及び建築物等の用に供される敷地が適当な位置及び規模で配置されていること。従って公共施設（法第33条第1項2号～4号に規定されているものを除く。）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うえでその用地として確保しておけば足り、開発者自らがこれらの施設を整備することは要しない。

2 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ること。なお、公益的施設については表-7を標準とすること。

表-7 住区構成と施設配置

近隣住区数			1	2	4
戸数	50～150	500～1,000	2,000～ 2,500	4,000～ 5,000	8,000～10,000
人口	200～600 (隣保区)	2,000～4,000 (分区)	7,000～10,000 (近隣住区)	14,000～20,000 (地)	28,000～40,000 (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) 保育所
保安	防火水槽 (防火栓)	警察派出所 (巡回)	巡查駐在所 消防(救急) 派出所		警察署 消防署
集会施設	集会室	集会場			公民館
文化施設				図書館	
管理施設		管理事務所		市・区役所出張所	
通信施設		ポスト、公衆電話	郵便局、電話交換所		
商業施設		日用品店舗		専門店、スーパーマーケット	
サービス施設		共同浴場	新聞集配所	銀行	映画館、 娯楽施設

## 第6章 安全措置

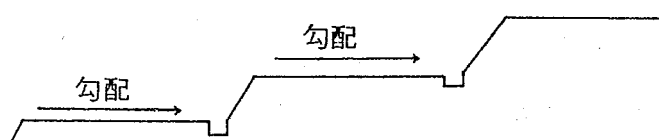
### 1 安全措置の設計の原則

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、敷地の外周境界部に擁壁等のコンクリート構造物を設置するものとし、地盤の改良、排水施設の設置その他の安全上必要な措置が講じられていること。

### 2 地盤

- (1) 地盤が軟弱である場合には、地盤の沈下又は開発区域外の地盤に隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置を講じること。
- (2) がけが生じる場合には、がけの上端に続く地盤面は、特別の事情がない限り、そのがけの反対方向に雨水及びその他の地表水が流れるように勾配がとられていること。

図-6 排水横断面図



- (3) 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めの設置、土の置き換えその他の措置を講じること。
- (4) 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、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を講じること。著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面がすべり面とならないように段切りその他の措置を講じること。
- (5) 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排水施設を設置すること。

### 3 擁壁の設置

- (1) がけ面は、原則として擁壁でおおわなければならない。「がけ」とは、地表面が水平面に対し、30度を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。
- (2) 下記のようながけ面は、擁壁でおおわなければならない。
  - ア) 切土をした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけ。
  - イ) 盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mを超えるがけ。
  - ウ) 切土と盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけ。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1に該当するものががけ面については、この限りではない。
  - ア) 表-8に掲げる④欄の土質の勾配が⑥欄の角度以下のもの（図-7参照）
  - イ) 表-8に掲げる④欄の土質の勾配が⑥欄の角度を超え③欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離5m以内の部分（図-7参照）

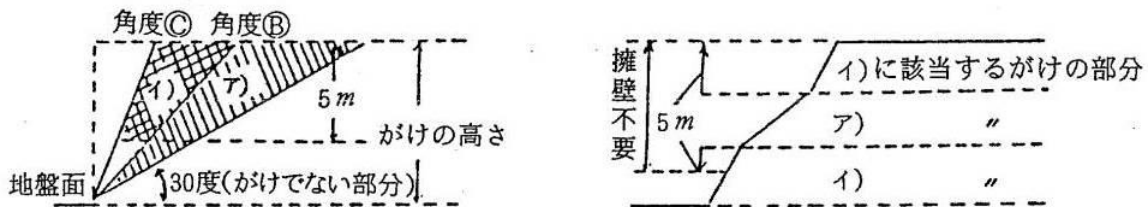
表-8 土質及び勾配による擁壁の有無

① 土 質	②擁壁を要しない 勾配の上限	③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、硬質粘土等	35 度	45 度

ただし、この場合、ア) 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。  
(図-8参照)

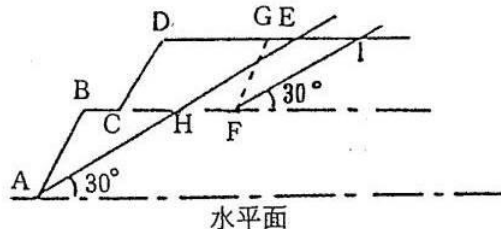
図-7 擁壁を要しないがけ又はがけの部分

図-8



- (1) (2)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。(図-9参照)

図-9 一体のがけとみなされるがけ



- (2) (2)の規定は、土質試験等に基づき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る場合には、適用しない。

#### 4 擁壁を設置しないがけ面の保護

- (1) 擁壁でおおわれないがけ面は、石張り、芝張り、モルタルの吹付等によって風化その他の浸食に対して保護しなければならない。
- (2) 擁壁でおおわれないがけ面は、特別の場合を除き垂直高5m以内ごとに適当な小段（1m以上）を設け必要な排水施設を設けること。

#### 5 擁壁の構造

擁壁は原則として、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造、間知石練積み造、その他の練積み造としなければならない。

なお、開発行為によって生ずるがけのがけ面をおおう擁壁で高さが2mを超えるものについては、建築基準法施行令第142条（同令第7章の2の準用に関する部分を除く）の規定を準用する。

##### (1) 擁壁の構造計算

擁壁の構造は、次の各号に定めるところによる。

- ア) 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。
- イ) 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。

ウ) 土圧等によって擁壁が滑動しないこと。

エ) 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。

(2) 安定計算に用いる数値

前記の構造計算に必要な数値は、次の各号に定めるところによること。

ア) 土圧等については現況に応じて計算された数値、ただし、盛土の場合の土圧については、盛土の土質に応じ表-9の単位体積重量及び土圧係数を用いて計算された数値を用いることができる。

表-9 単位体積重量及び土圧係数

土 質	単位体積重量 (1m <sup>3</sup> 当り)	土 圧 係 数
砂 利 又 は 砂	17.64 kN (1.8 ton)	0.35
砂 質 土	16.66 kN (1.7 ton)	0.4
シルト、粘土それらを多量に含む土	15.68 kN (1.6 ton)	0.5

イ) 鉄材、コンクリート及び地盤の許容応力度並びに基礎杭の許容支持力については、建築基準法施行令第90条第1項、第91条及び第93条に基づく許容応力度及び許容支持力に関する部分の例により計算された数値

ウ) 擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力については、現況に応じ計算された数値。ただし、その地盤の土質に応じ表-10の摩擦係数を用いて計算された数値を用いることができる。

表-10 摩 擦 係 数

土 質	摩 擦 係 数
岩、岩 層、砂 利 又 は 砂	0.5
砂 質 土	0.4
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土 〔 擁壁の基礎底面から少なくとも15cmまでの 深さの土を砂利又は砂に置き換えた場合 〕	0.3

エ) 安 全 率

擁壁の転倒、滑動及び沈下に対する安全率は表-11によるものとする。

表-11 安 全 率

名 称	長 期 荷 重	短 期 荷 重
転 倒	1.5	1.2
滑 動	1.5	1.2
沈 下	荷 重 < 許容支持力	

(3) 擁壁の水抜穴

擁壁には、その裏面の排水をよくするため、壁面の面積3m<sup>2</sup>以内ごとに少なくとも一個の内径が7.5cm以上の陶管その他これに類する耐水材料を用いた水抜穴を設け、擁壁の背面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層を設けなければならない。

(4) 練積み造の擁壁の構造

開発行為によって生ずるがけ面をおおう練積み造の構造は、次の基準によるものとする。

図-11 標準断面図

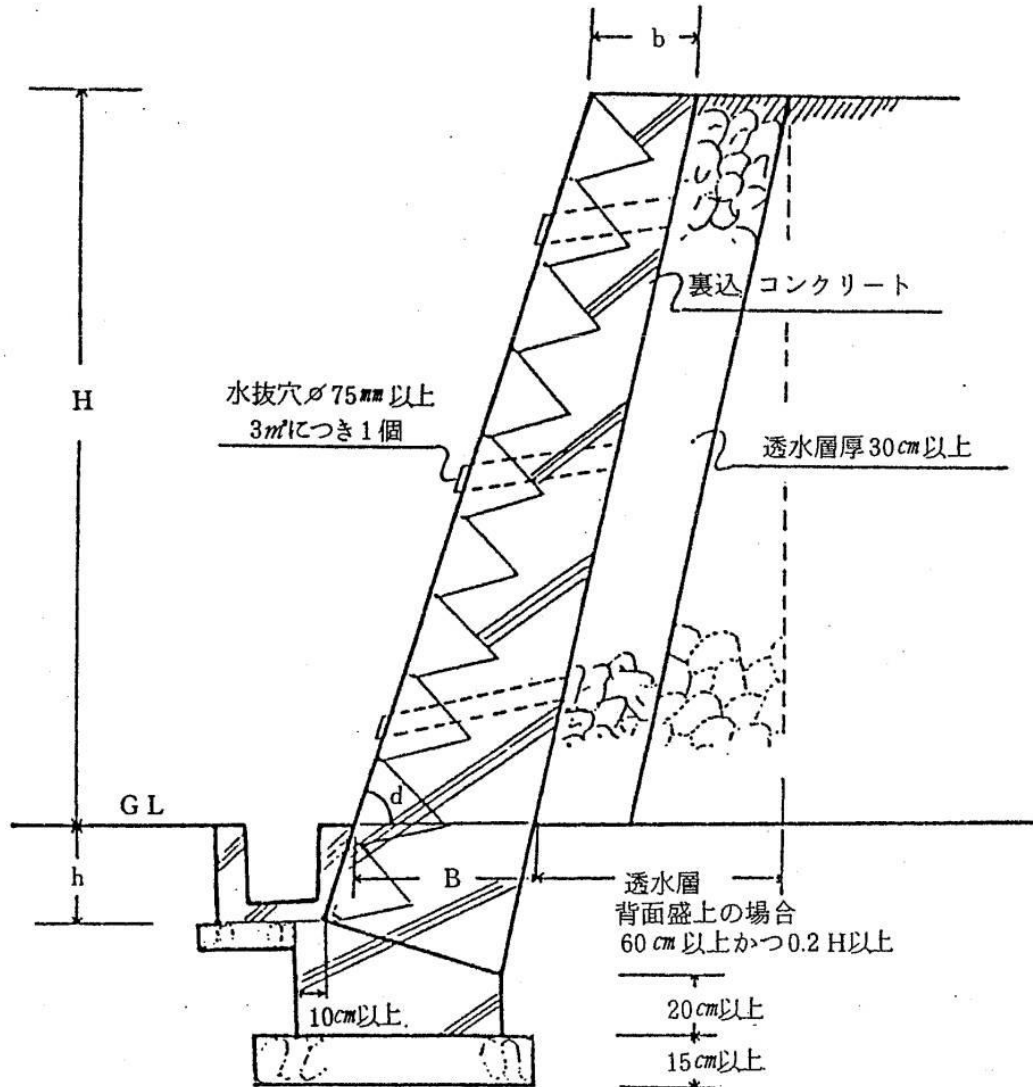


表-12 擁壁の構造基準

土 質		擁			壁		
		d° (勾配)	H (高さ)	B (下端の厚)	b (上端の厚)	h (根入深)	水抜き
第一種	岩、岩層 砂、利は 又、利 砂、利 まじり砂	70° をこえ ~75° 以下	2m以下	40cm以上	40cm以上	15H/100以上 かつ 35cm以上	内径75mm 以上のもの を3㎡に 一本の割合 で入れる
			2mをこえ ~3m以下	50			
		65° をこえ ~70° 以下	2m以下	40			
			2mをこえ ~3m以下	45			
			3mをこえ ~4m以下	50			
			65° 以下	3m以下			
		3mをこえ ~4m以下		45			
			4mをこえ ~5m以下	60			
第二種	真砂土 関東ローム 硬質粘土 その他 それに 類するもの	70° をこえ ~75° 以下	2m以下	50	40cm以上	15H/100以上 かつ 35cm以上	内径75mm 以上のもの を3㎡に 一本の割合 で入れる
			2mをこえ ~3m以下	70			
		65° をこえ ~70° 以下	2m以下	45			
			2mをこえ ~3m以下	60			
			3mをこえ ~4m以下	75			
			65° 以下	2m以下			
		2mをこえ ~3m以下		50			
			3mをこえ ~4m以下	65			
	4mをこえ ~5m以下	80					
第三種	その他の 土質	70° をこえ ~75° 以下	2m以下	85	70cm以上	20H/100以上 かつ 45cm以上	内径75mm 以上のもの を3㎡に 一本の割合 で入れる
			2mをこえ ~3m以下	90			
		65° をこえ ~70° 以下	2m以下	75			
			2mをこえ ~3m以下	85			
			3mをこえ ~4m以下	105			
			65° 以下	2m以下			
		2mをこえ ~3m以下		80			
			3mをこえ ~4m以下	95			
	4mをこえ ~5m以下	120					

(5) この基準に定めるもののほかについては、土木構造物標準設計を参照のこと。

なお、宅地造成等規制法施行令の工事の技術的基準及び知事が必要と認め指示するものについては、それに従うこと。



## 第7章 樹木の保存及び表土の保全

### 1 樹木の保存及び表土の保全の設計の原則

- (1) 適用規模……………1ha以上
- (2) 開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び開発区域の規模、形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、予定建築物等の用途、敷地の規模及び配置等を勘案のうえ、開発区域における植物の生育の確保上必要な措置を講じること。

### 2 樹木の保存

下記のような樹木は、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ること。

ア) 高さが10m以上の健全な樹木

イ) 高さが5m以上で、かつ面積が300㎡以上の樹木の集団

なお、「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、地区内での移植又は植樹をさしているのではない。保存対象樹木又はその集団の存する土地は少なくとも枝張りの垂直投影面下については、切上又は盛土を行わないことが必要である。

ただし、次のような場合は、「保存の措置」を講じなくてもよい。

- (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（図-11参照）
- (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（図-12参照）
- (3) 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合（図-13参照）

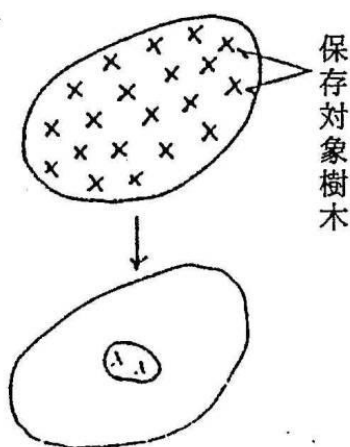


図-11

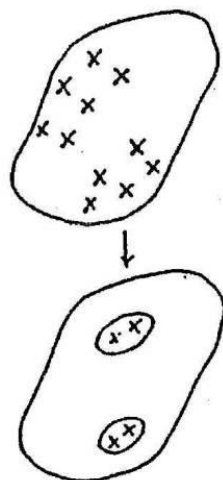


図-12

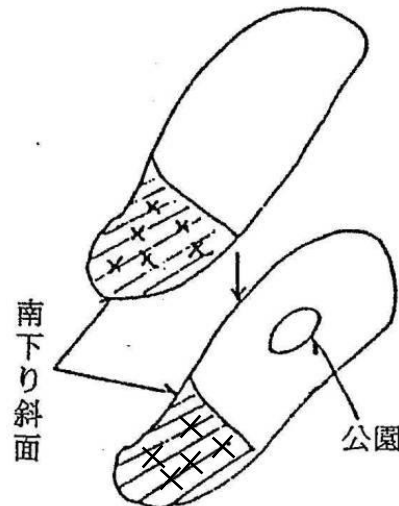


図-13

### 3 表土の保全

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おこなう部分（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を講じること。

- (1) 表土の保全には、次のような方法がある。

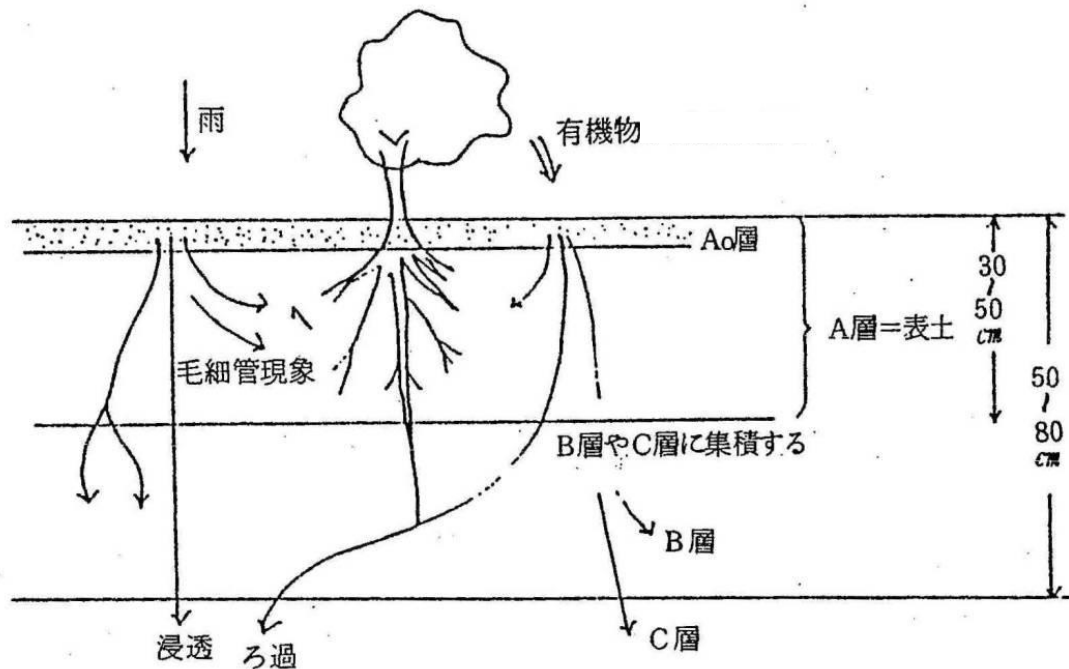
ア) 表土の復元——開発区域内の表土を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了す

る段階で必要な部分に復元すること。(図-14参照)

- イ) 客 土——開発区域外の土地の表土を開発区域内の必要部分におおうこと。
- ウ) 土 壌 の 改 良——土壌改良剤と肥料を与え、耕起すること。
- エ) その他の措置——上記の措置を講じても植物の生育の確保が困難であるような土質の場合、次のような措置をあわせて講ずるものとする。
  - 発破使用によるフカシ 土壌を膨軟にする。
  - 粘 土 均 し 保水性の悪い土壌の改良
  - リッパーによる引掻き 土壌を膨軟にする。

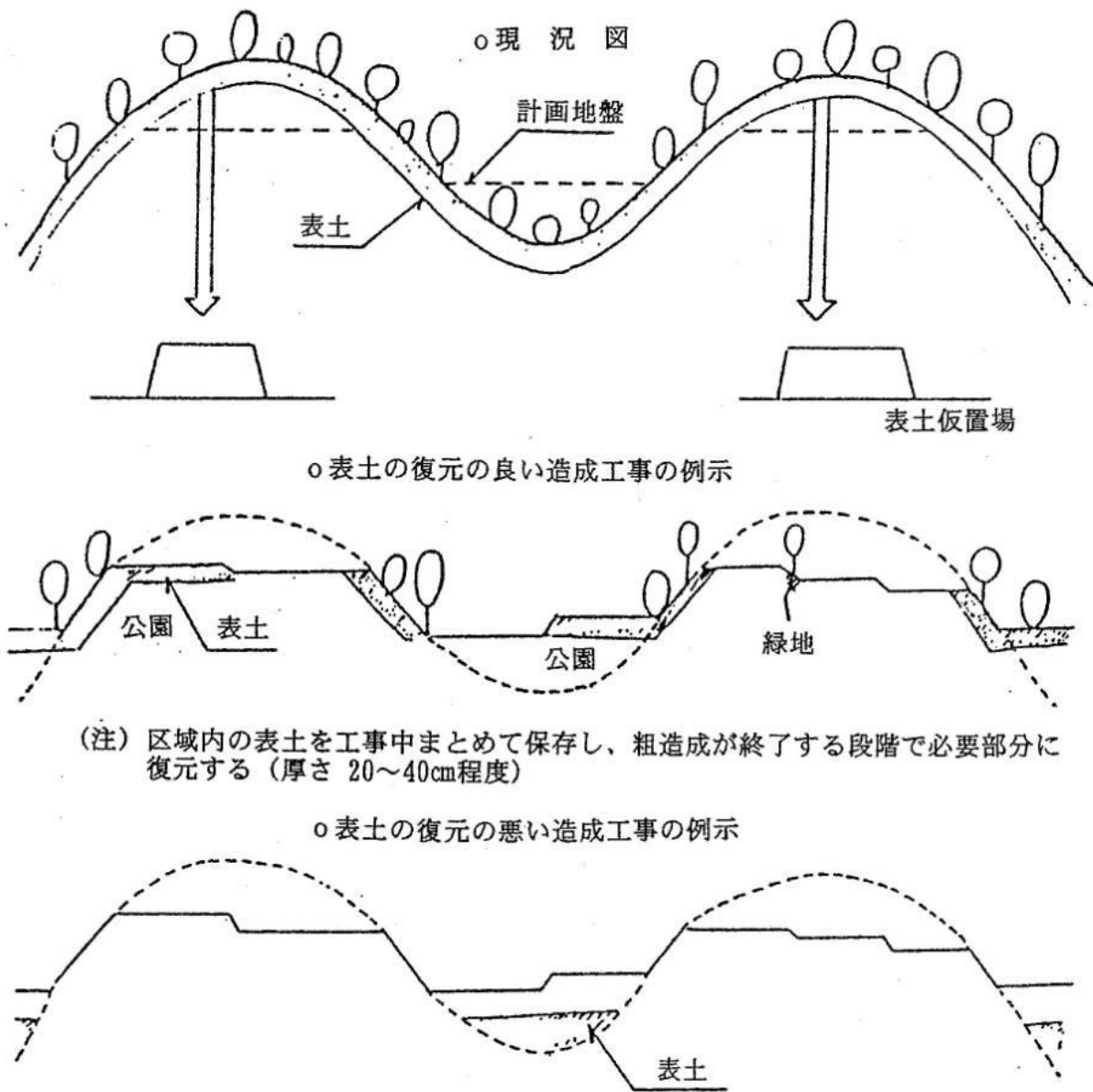
なお、表土の復元の措置が最善の措置であり、それ以外はやむを得ない場合の代替措置である。

図-14 表土断面図



- A<sub>0</sub>層 (有機物層) : 地表に堆積した有機物の層で、有機質の母材となるものである。
- A層 (溶脱層) : 下層のB層にくら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んど入ってゆかない。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。

図-15 土地利用計画例図



## 第8章 緑地帯及び緩衝帯等

### 1 緑地帯及び緩衝帯の設計の原則

- (1) 適用規模……………1ha以上
- (2) 開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び開発区域の規模、形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、予定建築物等の用途、敷地の規模及び配置等を勘案のうえ、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を配置すること。

### 2 緩衝帯の設置

工場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、表-13に示す巾員以上の緩衝帯を開発区域の境界にそつてその内側に配置すること。(図-16参照)

表-13 緩衝帯の巾員表

開 発 区 域 の 面 積	緩 衝 帯 の 巾 員
1.0ha ～ 1.5ha 未満	4m 以上
1.5ha ～ 5.0ha 未満	5m 以上
5.0ha ～ 15.0ha 未満	10m 以上
15.0ha ～ 25.0ha 未満	15m 以上
25.0ha 以上	20m 以上

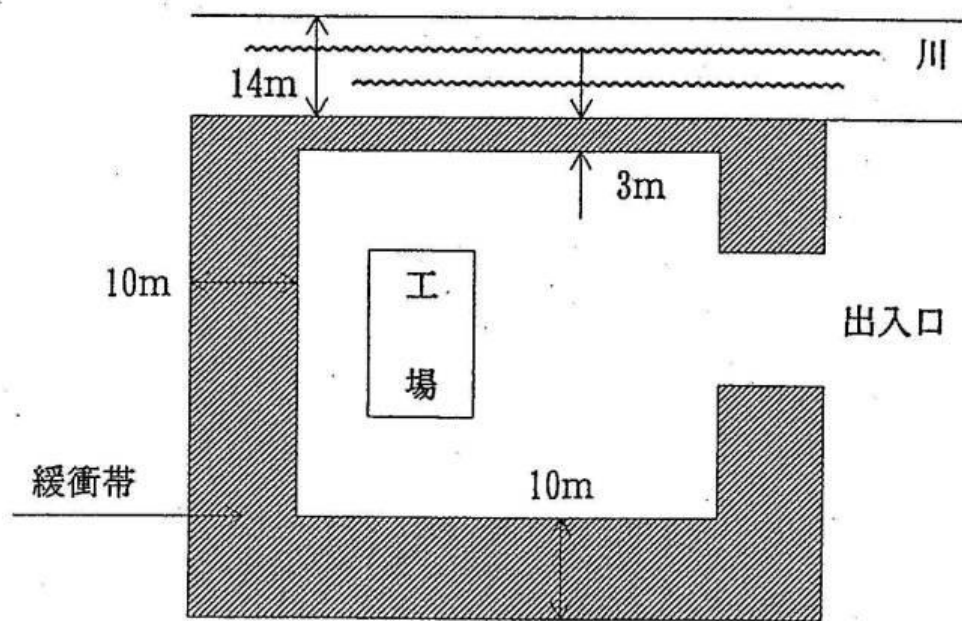
なお、緩衝帯の構造は、開発行為の段階で騒音源、振動源等を先行的に把握することができないため、開発区域内にその用地を確保すれば足りる。また、緩衝帯は、公共用地ではなく工場等の敷地の一部となるので、緩衝帯の境界に緑石、境界杭等を打設し、その区域を明らかにすること。

ただし、開発区域の周辺に次に示す緩衝効果を有するものが存する場合には、その巾員の1/2を緩衝帯の巾員に算入することができるのを原則とする。

- ア) 公 園 等……………公園、緑地、植樹のされた大規模な街路、法面
- イ) 公有水面等……………河川、池、沼、海

図-16 緩衝帯

(開発区域の面積12haの場合)



注) 出入口については緩衝帯不要

3 駐車場

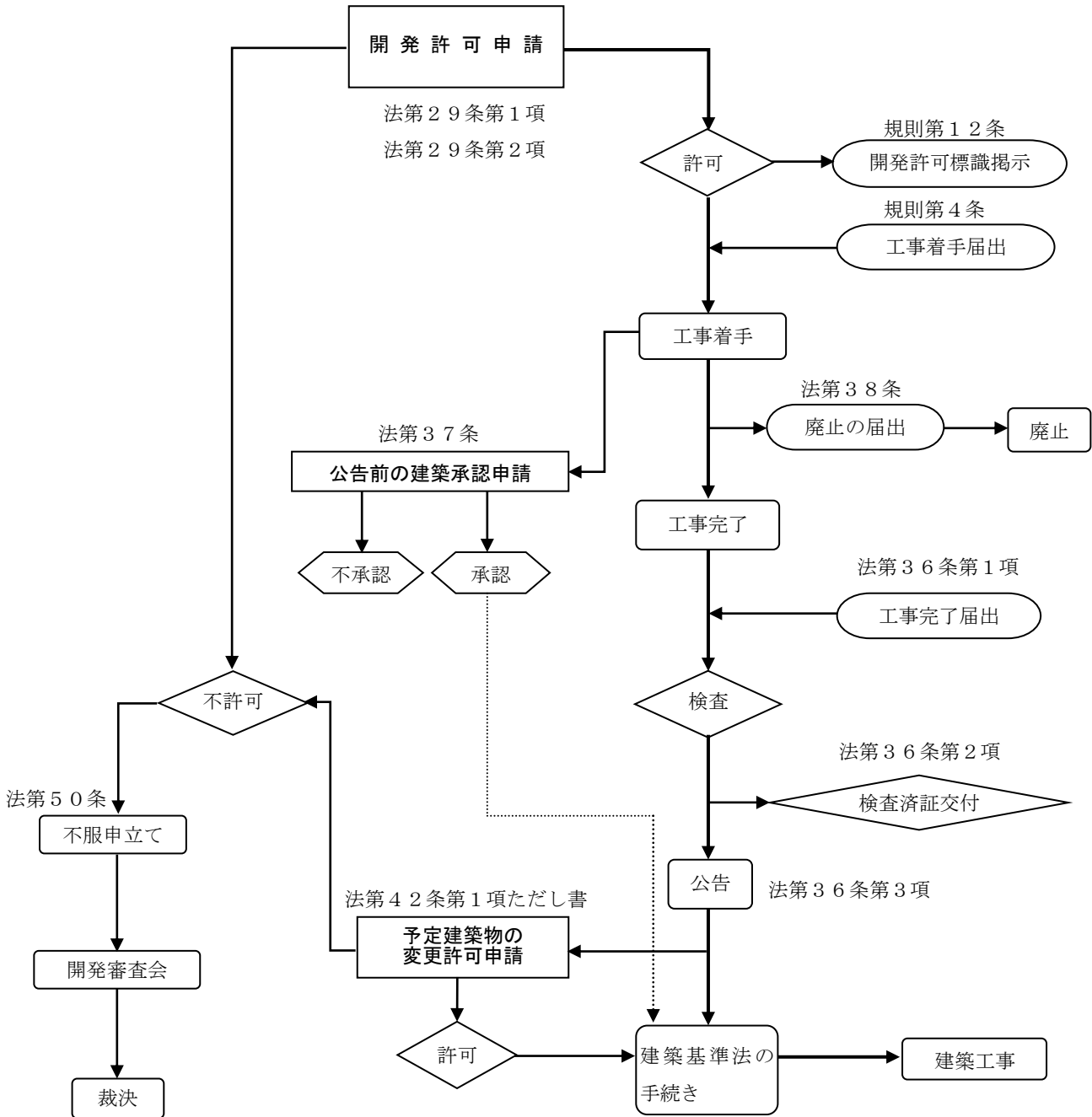
駐車場は、透水性舗装にする等、環境に配慮した構造とするよう努めること。

## 5 開発許可申請手続き

# 第1章 開発許可等申請手続きの概要

## 1 申請手続きの系統図

開発許可申請及び建築許可申請の流れは、次のとおりである。



## 第2章 申請書等の作成要領

### 1 開発行為許可申請書及び添付書類の作成要領

開発行為の許可を受けるには、申請書と計画図等必要な添付書類を作成して製本の上、申請しなければならない。申請書をはじめとする必要書類の作成は、都市計画法、都市計画法施行令、都市計画法施行規則、その他関係する各種法令及び新居浜市規則によるほか次の要領で行うこと。

- (1) 開発地の規模や状況、利用目的等によって申請書類の内容が異なる場合があるので注意すること。
- (2) 書類等の大きさは、原則として日本工業規格A4判又はA3判を使用し、製本はA4判縦綴じとすること。
- (3) 設計図は、設計者が記名押印したものを提出すること。
- (4) 申請書製本の際には、提出図書の区分の小分類の番号順に整理し、それぞれの書類にインデックスを付すこと。  
また、提出図書の目録を申請書の次に添付し、正本1部、副本1部を提出すること。



### 第3章 提出図書

#### 1 開発許可申請（法第29条第1項又は第2項）

※印：自己の居住及び自己の業務（開発区域の面積が1ha以上のものを除く。）の用に供する開発行為については不要。

○印：1ha未満の開発行為については不要。

△印：自己の居住の用に供する開発行為については不要。

図書の区分		提出図書 (添付図書を含む。)	備考
大分類	小分類		
開発許可申請書ほか関係書類	1	開発行為許可申請書	省令第16条第1項 (別記様式第二又は第二の二)
	2	※資金計画書	省令第16条第5項 (別記様式第三)
	3	※資力及び信用に関する申告書	規則第2条第1項第4号 (第1号様式)
	4	※工事施行者の能力に関する申告書	規則第2条第1項第5号 (第2号様式)
	5	○設計者の資格に関する申告書	省令第17条
設計説明書ほか関係書類	6	△設計説明書	規則第2条第2項及び第4条の2第2項 (第3号様式)
	7-1	公共施設管理者の同意一覧表 公共施設管理者の同意書	法第32条第1項 "
	7-2	公共施設管理予定者との協議一覧表 管理予定者との協議経過書	法第32条第2項 "
	8	土地所有者等関係権利者の同意書	規則第2条第3項 (第4号様式)
	9	土地の登記事項証明書	規則第2条第1項第1号
	10	地籍図	規則第2条第1項第2号
	11	他の法令に関する許可等の写し	
	12	開発区域の現況写真	
設計図書ほか関係書類	13	開発区域位置図	省令第17条第1項第1号
	14	開発区域区域図	省令第17条第1項第2号
	15	現況図	省令第16条第4項
	16	土地利用計画図	"
	17	求積図	規則第2条第1項第3号
	18	造成計画平面図	省令第16条第4項
	19	造成計画縦横断面図	"

設計図書ほか関係書類	20	排水施設計画平面図	省令第16条第4項
	21	△給水施設計画平面図	〃
	22	道路計画縦断面図	
	23	排水施設縦断面図	
	24	がけの断面図	省令第16条第4項
	25	擁壁の断面図	〃
	26	排水施設構造図	
	27	道路構造図	
	28	工作物構造図	
	29	防災計画図	
	30	排水流域図	
	31	流量計算書	
	32	構造計算書	
	33	安定計算書	
	34	工作物等の施設の能力に関する計算書	
その他	35	土質試験結果	
	36	その他市長が必要と認める図書 ・ 遵守誓約書 ・ 開発行為の申請に関する委任状	規則第2条第1項第6号

注1) 申請書製本の際には、提出図書の区分の小分類の番号順に整理し、その目録を作成し、申請書の次に添付してください。

注2) 開発区域区域図は、現況図にまとめて図示してもよい。

## 2 工事着手届出及び開発行為許可標識

図書の区分	提出図書 (添付図書を含む。)	備考
小分類		
(1) 工事着手届出 (規則第4条)		
1	工事着手届書	(第6号様式)
2	工程計画書 (工程表)	
3	開発行為許可書の写し	
4	位置図	
5	写真	開発行為許可標識を入れる。
6	擁壁撮影箇所を示す図面	工事施行者から提出する。施行者の印。
(2) 開発行為許可標識 (規則第12条)		
1	開発行為許可標識	(第12号様式)

### 3 開発行為の変更の許可申請及び届出

図書の 区分	提出図書 (添付図書を含む。)	備考
小分類		
(1) 開発行為変更許可申請 (規則第4条の2)		
1	開発行為変更許可申請書	(第6号様式の2)
2	許可書の写し	
3	位置図	
4	△設計説明書	設計を変更する場合
5	変更の内容が分かる書類	
6	その他市長が必要と認める図書	
(2) 開発行為変更届出 (規則第4条の3)		
1	開発行為変更届出書	(第6号様式の3)
2	許可書の写し	
3	位置図	
4	変更の内容が分かる書類	
5	その他市長が必要と認める図書	

### 4 工事完了及び開発行為に関する工事の廃止の届出

図書の 区分	提出図書 (添付図書を含む。)	備考
小分類		
(1) 工事完了届出・公共施設工事完了届出 (法第36条第1項)		
1-1	工事完了届出書	省令第29条 (別記様式第四)
1-2	公共施設工事完了届出書	〃 (別記様式第五)
2	開発行為許可書の写し	変更許可がある場合は、変更許可書の写しも添付
3	位置図	
4	土地利用計画図	
5	造成工事に関する図面	出来形朱書き
6	工事写真	着手前、施工中及び完成

(2) 開発行為に関する工事の検査済証・公共施設に関する工事の検査済証 (法第36条第2項)		
1-1	開発行為に関する工事の検査済証	省令第30条 (別記様式第六)
1-2	公共施設に関する工事の検査済証	” (別記様式第七)
(3) 開発行為に関する工事の廃止の届出 (法第38条)		
1	開発行為に関する工事の廃止の届出書	省令第32条 (別記様式第八)
2	現況図	
3	公共施設の回復計画及び災害防止計画を示す図書	

## 5 建築承認及び許可申請

図書の 区分	提出図書	備考
小分類	(添付図書を含む。)	
(1) 開発工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設の承認申請 (法第37条第1号)		
1	公告前の建築承認申請書	規則第6条 (第7号様式)
(2) 予定建築物等以外の建築物の新築等又は特定工作物の新設許可申請 (法第42条第1項ただし書)		
1	予定建築物の変更許可申請書	規則第7条 (第8号様式)

## 6 許可に基づく地位の承継の届出及び承認申請

図書の 区分	提出図書	備考
小分類	(添付図書を含む。)	
(1) 開発許可に基づく地位の承継の届出<一般承継> (法第44条)		
1	開発許可に基づく地位の承継届出書	規則第9条第1項 (第9号様式)
2	承継したことを証する書類	規則第9条第2項
(2) 開発許可に基づく地位の承継申請<特定承継> (法第45条)		
1	地位の承継の承認申請書	規則第10条第1項 (第10号様式)
2	承継の原因を証する書類	規則第10条第2項第1号
3	土地の登記事項証明書	

図書の 区分	提出図書 (添付図書を含む。)	備考
小分類		
4	取得した土地の地籍図	規則第10条第2項第2号
5	その他市長が必要と認める図書	規則第10条第2項第3号

## 7 交付申請

図書の 区分	提出図書 (添付図書を含む。)	備考
小分類		
(1) 開発登録簿謄本交付申請 (法第47条第5項)		
1	開発登録簿謄本交付申請書	閲覧規則第7条 (第2号様式)
2	位置図	
(2) 開発行為又は建築に関する証明書交付申請 (省令第60条)		
1	開発行為又は建築に関する証明書交付申請書	規則第13条 (第13号様式)
2	位置図	
3	地籍図	
4	登記事項証明書	

## 第4章 設計図書の作成要領

### 1 設計図の作成要領

図面名称	縮 尺	明示すべき事項	備 考
開発区域位置図 (4m接道ルート図)	1/10,000 以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 方位</li> <li>2 開発区域（朱書き）</li> <li>3 開発区域周辺の都市施設及び都市計画施設の位置及び名称</li> <li>4 用途地域及びその他の規制区域等</li> <li>5 幹線道路まで着色、最大最小幅員、ルート延長</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地図（地形図）に表示のこと。</li> <li>・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。</li> </ul>
開発区域区域図	1/2,500 以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 方位</li> <li>2 開発区域の境界（朱書き）</li> <li>3 土地の形状（区域内の道路、公園等）</li> <li>4 開発区域周辺の都市施設及び都市計画施設の位置、名称</li> <li>5 消防水利</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・現況図にまとめて図示してもよい。</li> </ul>
現 況 図	1/2,500 以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 方位</li> <li>2 開発区域の境界（朱書き）</li> <li>3 地形（等高線は2mの標高差を示すもの）</li> <li>4 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</li> <li>5 行為の妨げとなる権利を有するものの工作物等の物件</li> <li>6 現況写真との照合符号と撮影方向</li> <li>7 隣地地番</li> <li>8 道路の種類及び幅員、水路幅</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
土地利用計画図	1/1,000 以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 方位</li> <li>2 開発区域の境界（朱書き）</li> <li>3 工区界</li> <li>4 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</li> <li>5 予定建築物の敷地の形状</li> <li>6 敷地に係る予定建築物の用途</li> <li>7 隣地地番</li> <li>8 開発道路の延長、幅員、面積</li> <li>9 周辺道路の種類及び幅員、水路幅</li> <li>10 区画面積</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・予定建築物の用途は住宅、共同住宅、店舗、○○工場と具体的に各敷地毎に記入すること。</li> <li>・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。</li> </ul>

<p>求 積 図</p>	<p>1/500 以上</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 方位</li> <li>2 開発区域の境界（朱書き）</li> <li>3 開発区域の全面積</li> <li>4 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</li> <li>5 宅地別面積</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・座標、三斜により算出のこと。</li> <li>・求積表のかわりに求積書を添付してもよい。</li> </ul>
<p>造成計画平面図</p>	<p>1/1,000 以上</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 方位</li> <li>2 開発区域の境界（朱書き）</li> <li>3 切土又は盛土の色別</li> <li>4 がけ、擁壁の位置・種別、形状及び記号</li> <li>5 道路の位置、形状、幅員、勾配及び記号</li> <li>6 道路の中心線とその測点及び計画高</li> <li>7 敷地の形状及び計画高</li> <li>8 街区の長辺及び短辺の長さ</li> <li>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</li> <li>10 工区界</li> <li>11 地形（現況線）</li> <li>12 縦横断線の位置及び記号</li> <li>13 ベンチマークの位置と高さ</li> <li>14 消防水利施設の名称、位置及び形状</li> <li>15 隣地地番</li> <li>16 開発道路の延長、幅員、面積</li> <li>17 転回広場（中間、末端）までの距離</li> <li>18 道路附属施設（L型、U型、集水枳等）の一覧表</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現況線は細線で記すこと。（等高線は2mの標高差を示すこと。）</li> <li>・切土部は黄色、盛土部は緑色の各々淡色で色別すること。</li> <li>・道路、擁壁、のり、公園等を色別すること。</li> </ul>

<p>造成計画縦横断面図</p>	<p>1/1,000 以上</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 縦横断面線記号</li> <li>2 区域境界位置</li> <li>3 基準線 (D. L. )</li> <li>4 現地盤面と計画地盤面</li> <li>5 切土、盛土の色別</li> <li>6 計画地盤高</li> <li>7 がけ、擁壁、道路の位置、形状及び記号</li> <li>8 ボックスカルバート、暗渠、その他構造物の位置、形状及び記号</li> <li>9 土羽の位置、形状及び勾配</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現況線は細く、計画線は太く表示すること。</li> <li>・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。</li> </ul>
<p>排水施設計画平面図</p>	<p>1/500 以上</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 方位</li> <li>2 開発区域の境界 (朱書き)</li> <li>3 排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法及び勾配</li> <li>4 水の流れの方向</li> <li>5 吐口の位置</li> <li>6 放流先河川、水路の名称</li> <li>7 排水施設の記号</li> <li>8 流量計算書とその照合符号</li> <li>9 道路、公園その他公共・公益的施設及び予定建築物の敷地等の計画高</li> <li>10 汚水処理場の位置、形状</li> <li>11 排水帰属施設 (暗渠 (種別、径、延長)、人孔、宅内枳等) の一覧表</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・放流先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。</li> </ul>
<p>給水施設計画平面図</p>	<p>1/500 以上</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 方位</li> <li>2 開発区域の境界 (朱書き)</li> <li>3 給水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法及び勾配</li> <li>4 取水方法及び位置</li> <li>5 消火栓の位置及び種類</li> <li>6 ポンプ施設、貯水施設、浄水施設の位置及び形状</li> <li>7 水道帰属施設 (管種ごと延長、制水弁等) の一覧表</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>



道路計画縦断面図	1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 測点</li> <li>2 勾配 (%)</li> <li>3 現況地盤高</li> <li>4 計画地盤高</li> <li>5 単距離及び追加距離</li> <li>6 基準線 (D. L. )</li> <li>7 道路記号</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>
排水施設縦断面図	1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 測点</li> <li>2 排水管勾配、管径及び管種</li> <li>3 管底高</li> <li>4 人孔種類、位置及び記号</li> <li>5 人孔間距離</li> <li>6 基準線 (D. L. )</li> <li>7 排水施設記号</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 道路計画縦断面図にまとめて図示のこと。</li> </ul>
がけの断面図	1/50 以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 がけの記号</li> <li>2 がけの高さ及び勾配</li> <li>3 土質 (土質の種類が2以上あるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ)</li> <li>4 がけ面の保護の方法</li> <li>5 現地盤面及び計画地盤面</li> <li>6 がけの前後の地盤面</li> <li>7 小段の位置、幅</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現況線は細く、計画線は太く表示のこと。</li> </ul>
擁壁の断面図	1/50 以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 擁壁の記号</li> <li>2 擁壁の種類、寸法及び勾配</li> <li>3 擁壁の材料の種類及び寸法</li> <li>4 裏込コンクリートの品質及び寸法</li> <li>5 透水層の位置、材料及び寸法</li> <li>6 水抜穴の位置、材料及び内径寸法</li> <li>7 基礎構造の種類及び寸法</li> <li>8 基礎地盤の土質</li> <li>9 基礎ぐいの位置、材料及び寸法</li> <li>10 擁壁を設置する前後の地盤面</li> <li>11 安定計算書</li> <li>12 官民若しくは敷地境界明示</li> <li>13 根入れ寸法 (300mmかつ擁壁高の1/5以上)</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 鉄筋コンクリート擁壁のときは、配筋図及び構造計算書が必要 (重力式擁壁の標準断面を除く)。</li> </ul>

排水施設構造図	1/50 以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 排水施設の記号</li> <li>2 人孔、開渠、暗渠、会所、落差工、吐口等の種類及び寸法</li> <li>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</li> <li>4 管渠接続方法</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄筋コンクリート造のときは、配筋図が必要。</li> </ul>
道路構造図	1/50 以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 道路の記号</li> <li>2 道路の幅員構成</li> <li>3 横断勾配（%）</li> <li>4 路面、路盤の材料、品質、形状及び寸法</li> <li>5 道路側溝及び埋設管等の位置、形状及び寸法</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・排水施設構造図にまとめて図示してもよい。</li> </ul>
工作物構造図	1/50 以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 工作物の名称及び記号</li> <li>2 工作物の材料及び寸法</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・橋梁、終末処理施設、フェンス、ガードパイプ、消防水利施設等</li> </ul>
防災計画図	1/2,500 以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 方位</li> <li>2 開発区域の境界（朱書き）</li> <li>3 等高線</li> <li>4 計画道路位置</li> <li>5 段切位置</li> <li>6 表土除去範囲</li> <li>7 ヘドロ除去範囲及び除去深さ</li> <li>8 工事中の雨水排水経路及び流土計画</li> <li>9 防災施設の位置、形状、寸法及び名称（調整池、堰堤等）</li> <li>10 防災施設の設置時期及び期間</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・防災計画説明書を添付すること。</li> </ul>
排水流域図	1/1,000 以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 方位</li> <li>2 開発区域の境界（朱書き）</li> <li>3 集水系統ブロック別に色分け</li> <li>4 地表水及び排水施設の水の流れの方向</li> <li>5 流量計算書との照合符号</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。</li> </ul>

## 第5章 工事検査要領

開発工事が完了した場合は、事業者は必ず市に届出（次の書類を各2部提出）し、その検査を受けなければならない。

### 1 提出書類

- |                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| (1) 工事完了届出書          | (7)排水施設縦断面図（出来形朱書）  |
| (2) 開発行為許可書の写し       | (8)マンホールオフセット図      |
| (3) 位置図              | (9)給水施設計画平面図        |
| (4) 土地利用計画図          | （自己居住用の場合は不要、出来形朱書） |
| (5) 造成計画平面図（出来形朱書）   | (10)その他施設構造図（出来形朱書） |
| (6) 排水施設計画平面図（出来形朱書） | (11)工事写真            |

### 2 工事写真

工事写真は、工事の適正な施行を証明する資料であるため、その目的を判然と証明することができるよう次の要領で撮影するものとする。

擁壁については、工事施行者が、工事着手届の際に事前に撮影箇所を示す図面を提出する。

#### (1) 着工前写真

施工範囲が明確に分かるように付近の風景、構造物等を画面に入れて施工範囲はポールを、また、在来構造物の寸法を表す場合にはポール、箱尺等を立て画面に入れて撮影すること。

#### (2) 工事中写真

ア) 設計図と出来形を対比した鮮明な写真とすること。

各測点又は構造物の設置箇所毎に工程に従い、丁張り、その他著名な目標物を背景に標示板（黒板に工事名、測点、工種、構造物の略図等を記入したもの。）を置き、ポール、箱尺等により寸法を明示すること。

電子媒体による写真については、施工状況が明確に判断できるものであって、必要な文字、数値等の内容の判読ができる機能及び精度を確保できる撮影機材を用いるものとする。

イ) 水中又は地下埋設部分その他竣工後確認が困難なものについては、特に慎重に撮影し、状況に応じフラッシュを使用する等して鮮明な画面とすること。

例：コンクリート擁壁、コンクリートブロック積工等の基礎、管布設、鉄筋組立、杭  
土工等

ウ) 設計に計上されている作業、並びに仮設工の状況は必ず撮影すること。

例：バイブレーター、ランマー、ショベル等、機械類の使用状況、擁壁裏型枠、矢板  
工、水替等

エ) 工事で使用する二次製品等については、形状寸法等規格が分かるような材料検収写真を撮影すること。

オ) コンクリートのスランプ試験やテストピースを採取する場合には、必ず工事現場を背景に監督員立会の写真を撮影すること。

#### (3) 竣工写真

竣工写真は、着工前写真を撮影した位置と同じ位置で写し、工事前の状況と完了後の状況とが比較できるように撮影すること。

#### (4) 写真の大きさ

着工前と竣工写真は、Eサイズ以上で区域全体が写っているものとし、工事中写真はEサイ

ズとすること。

(5) 写真の製本要領

ア) 竣工写真と着工前写真は、上下又は左右に対照的に、工事中写真は、工程順に貼付すること。台紙の大きさはA4判とし、左綴じとすること。

イ) 表紙には、工事名、場所、請負人氏名を記載し押印すること。

3 工事写真撮影要領

完了後明視できない出来形確認等の資料となる工事写真の撮影要領は、次のとおりである。

(1) 共通事項

ア) 基礎

① 砕石基礎は、敷均し転圧後、基礎の厚さと幅を撮影すること。

② 施工幅の両端にピンポール等を設置し、出来形幅を明確に撮影すること。

③ 定規は、必ず始読を0又は10cm単位に合わせ撮影すること。

④ 均しコンクリートがある場合も上記に準ずる。

イ) 構造物

① 定規は、必ず始読を0又は10cm単位に合わせ撮影すること。

② 水平定規と垂直定規は、止め金具等にて直角を保ち撮影するよう心掛ける。

(2) コンクリート擁壁工

ア) 各工種につき、コンクリート擁壁の出来形を撮影すること。(底幅、上幅、高さが明らかになるようにする。)

イ) 擁壁高が変化する場合、変化点ごとにそれぞれ撮影すること。

ウ) 裏込材施工が定められている場合は、厚さ、長さ、高さと同材質を撮影すること。(埋戻し後は、確認できないので撮影時期を失しないよう注意する。)

エ) コンクリート打設及び養生の状況は、代表的な箇所を撮影すること。

オ) 鉄筋は、組立完了時に配筋のピッチと本数及び径が明確になるように撮影すること。

カ) アンカー筋を設置する時は、設置前に鉄筋長と径を撮影すること。また、設置完了後、鉄筋のピッチを撮影すること。

(3) L型側溝工

ア) 各工種につき、砕石基礎とL型側溝の出来形を撮影すること。

イ) 施工状況については、50mに1箇所程度撮影すること。また、50mに満たないL型側溝については、1工種につき1箇所撮影すること。

(4) 砂基礎又はコンクリート固定基礎工(完了後、明視できないものが多いので、撮影のタイミングを失しないようにする。)

ア) 本管

① 各スパンごとに砂基礎、砕石基礎又はコンクリート固定基礎工を撮影すること。

② 断面出来形寸法は、1枚の写真に入るようにし、砂巻き厚さ又は巻き立てコンクリートの幅と高さを撮影する。

イ) 取付管

① 施工箇所すべてにおいて、出来形を撮影すること。

② ソケット管またはクラ型支管の設置状況を必ず撮影すること。

③ 既設管、水路及びボックスカルバートとの接合状況並びに復旧状況を撮影すること。

(5) 人孔工

すべての人孔において、砕石基礎、底版、壁立上がり工について共通事項に準じた内容を撮影すること。

- (6) 路床工及び舗装工
  - ア) 路床材の材料（搬入土等）が確認できるよう撮影すること。
  - イ) 路床は、20cmピッチで仕上げ、各層ごとに転圧状況を撮影すること。
    - ※1層ごとの転圧回数は、振動ローラの場合6回以上とする。
  - ウ) 舗装工（路盤工及び表層工）における転圧状況及び出来形は必ず撮影すること。
- (7) 盛土
  - 擁壁等に30cm刻みでマーキングし、各層毎の転圧状況が分かるように、マーキングが入る近景と全景とを撮影すること。

#### 4 工事検査

- (1) 請負者又は現場代理人は、工事の完了検査及び中間検査（以下「工事検査」という。）に必ず立会わなければならない。
- (2) 請負者は、工事検査のため検査員から次の各号に掲げる事項について準備し、又は措置するように求められた場合は、これに従わなければならない。
  - ア) 工事現場の範囲並びに構造物の測点及び寸法の表示
  - イ) 必要な箇所の掘削、構造物等の部分破壊、築石、ブロック等の抜き取り、穿孔、コアの抜き取り
  - ウ) 排水管（汚水、雨水）の管内カメラ検査
  - エ) 路盤のプルフローリング検査、路盤厚検査、密度試験
  - オ) 舗装厚検査、密度試験
  - カ) 工事の写真、工事の記録又は検査の記録その他の管理記録等
    - 例：コンクリートの配合報告書、強度試験等結果、管内カメラ検査結果報告書、密度試験結果等
  - キ) 前各号に掲げるものの他、工事検査のために必要な書類
- (3) 開発工事の内、防災及び工程等を考慮し、重要かつ手直し工事が難しいと認められるものについては、中間検査を受けるものとする。
  - なお、中間検査を受ける工事は、次に掲げるものとする。
  - ア) 防災工事
  - イ) 大規模な切土又は盛土する工事（土地の面積が3,000㎡を超える工事）
  - ウ) 排水工事（市の指定するもの）
  - エ) 高さ3m以上の擁壁工事
  - オ) 防火水槽（現場打ち鉄筋コンクリート水槽）
    - ※二次製品の場合は、基礎工事完了時点で水槽の配置状況等の検査を行う。
  - カ) 路床の置き換え
  - キ) その他市長が必要と認めるもの
- (4) 工事の完了検査は、既に行った既成部分検査及び中間検査に係る部分並びに監督員が指示した事項の全てについて行うものとする。
- (5) 請負者は、工事検査による掘削、破壊、穿孔、抜き取りの箇所は、工事検査終了後速やかに復旧しなければならない。
- (6) 工事検査に要する費用は、請負者の負担とする。
- (7) 請負者は、工事検査の結果、補修を必要とする場合は、検査員の指示に従い、直ちに補修しなければならない。

## 第6章 許可申請等手数料

### 1 開発行為許可申請手数料（都市計画法第29条）※令和3年7月1日改定

開発区域の面積	自己居住用	自己業務用	その他
0.3ha未満	22,000円	31,000円	130,000円
0.3ha以上 0.6ha未満	45,000円	67,000円	200,000円
0.6ha以上 1ha未満	89,000円	120,000円	270,000円
1ha以上 3ha未満	130,000円	210,000円	400,000円
3ha以上 6ha未満	180,000円	280,000円	520,000円
6ha以上 10ha未満	230,000円	350,000円	680,000円
10ha以上	310,000円	490,000円	900,000円

※その他とは、自己居住用及び自己業務用以外で

従業員宿舍、社員用住宅、共同住宅、宅地分譲、建売分譲住宅、賃貸住宅、貸事務所、貸店舗等が該当する。

### 2 開発行為変更許可申請手数料（都市計画法第35条の2）

次に掲げる額を合算した額。ただし、その額が900,000円を超えるときは、その手数料の額は900,000円とする。

(1) 開発行為に関する設計の変更 (2)のみに該当する場合を除く。）	開発区域の面積に応じ、上表に掲げる額に10分の1を乗じて得た額 (開発区域の面積が(2)に規定する変更を伴う場合にあっては、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)
(2) 新たな土地の開発区域への編入に係る都市計画法第30条第1項第1号から第4号までに掲げる事項の変更	新たに編入される開発区域の面積に応じ、上表に掲げる額
(3) その他の変更	10,000円

### 3 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（都市計画法第41条第2項ただし書）

46,000円

### 4 予定建築物等以外の建築等の許可申請手数料（都市計画法第42条第1項ただし書）

26,000円

5 開発許可を受けた地位の承継の承認の申請手数料（都市計画法第45条）

(1) 自己居住用の住宅又は住宅以外の建築物で自己業務用のものであって、開発区域の面積が1ha未満のもの	1,700円
(2) 住宅以外の建築物で自己業務用のものであって、開発区域の面積が1ha以上のもの	2,700円
(3) (1)及び(2)以外のもの	17,000円

6 開発登録簿の写しの交付手数料（都市計画法第47条第5項）

用紙1枚につき 470円

7 開発行為又は建築に関する証明書の交付手数料（都市計画法施行規則第60条）

1事項1通につき 300円

## 提出図書様式



－ 提出図書様式 目次 －

1	開発許可に必要な申請書及び添付図書	
	開発行為許可申請書（法第29条第1項）	1
	開発行為許可申請書（法第29条第2項）	2
	遵守誓約書	3
	資金計画書	4、5
	資力及び信用に関する申告書	6
	工事施行者の能力に関する申告書	7
	設計者の資格に関する申告書	8
	設計説明書	9
	公共施設の管理者の同意一覧表	10、11
	公共施設の管理者の同意書	12
	公共施設の管理予定者との協議一覧表	13
	管理予定者との協議経過書	14
	土地所有者等関係権利者の同意書	15
2	工事着手届出及び開発行為許可標識	
	工事着手届書	16
	開発行為許可標識	17
3	開発行為の変更の許可申請書及び届出書	
	開発行為変更許可申請書	18
	開発行為変更届出書	19
4	工事完了及び開発行為に関する工事の廃止の届出	
	工事完了届出書	20
	公共施設工事完了届出書	21
	開発行為に関する工事の廃止の届出書	22
5	建築の承認及び許可申請	
	工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設の 承認申請書	23
	建築物の特例許可申請書	24
	予定建築物等以外の建築物の新築等又は特定工作物の新設 の許可申請書	25
6	許可に基づく地位の承継の届出及び承認申請	
	開発許可等に基づく地位の承継届出書	26
	地位の承継の承認申請書	27
7	交付申請	
	開発登録簿謄本交付申請書	28
	開発行為又は建築に関する証明書交付申請書	29
8	工事完了公告後の届出及び承認申請	
	工事完了公告後の区画割変更届出書	30
	工事完了公告後の軽微な変更承認申請書	31

別記様式第二（省令第16条関係）

開発行為許可申請書

都市計画法第29条第1項の規定により、開発行為の許可を申請します。 年 月 日 殿 住 所 許可申請者 氏 名		※ 手数料欄
開 発 行 為 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 工事着手予定年月日	年 月 日
	6 工事完了予定年月日	年 月 日
	7 自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	
	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	年 月 日 第 号	
※ 許可に付した条件		
※ 許 可 番 号	年 月 日 第 号	

- 備考 1 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191）第10条第1項の宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成又は特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第12条第1項の許可を受けたものとみなされます。
- 2 宅地造成及び特定盛土等規制法第26条第1項の特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第30条第1項の許可を受けたものとみなされます。
- 3 津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第73条第1項の特定開発行為は、本許可を受けることにより、同項の許可を受けたものとみなされます。
- 4 許可申請者又は工事施行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。
- 5 ※印のある欄は記載しないこと。
- 6 「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。
- 7 「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（省令第16条関係）

開発行為許可申請書

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。  年 月 日 殿  住所 許可申請者 氏名		※ 手数料欄
開 発 行 為 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 工事着手予定年月日	年 月 日
	6 工事完了予定年月日	年 月 日
	7 自己の居住の用に供するもの、 自己の業務の用に供するもの、 その他のものの別	
	8 その他必要な事項	
※ 受付番号	年 月 日 第 号	
※ 許可に付した条件		
※ 許可番号	年 月 日 第 号	

- 備考 1 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第10条第1項の宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成又は特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第12条第1項の許可を受けたものとみなされます。
- 2 宅地造成及び特定盛土等規制法第26条第1項の特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第30条第1項の許可を受けたものとみなされます。
- 3 津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第73条第1項の特定開発行為は、本許可を受けることにより、同項の許可を受けたものとみなされます。
- 4 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。
- 5 ※印のある欄は記載しないこと。
- 6 「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。

[開発許可に係る遵守誓約書]

# 遵 守 誓 約 書

年 月 日

(宛 先) 新居浜市長

申請者

開発行為の許可を受けた後においては、次の事項を遵守し、都市計画法の規定に違反することのないよう施行することを誓約します。

1. 開発許可を受けた内容を変更する場合は許可を受けること。  
とくに予定建築物の用途変更については、都市計画制限の範囲内でしか行わないこと。
2. 開発許可を受けた後、開発行為を行う場合は次の事項を遵守すること。
  - (1) 工事に着手しようとするときは、工事着手届を提出すること。  
(市規則第4条)
  - (2) 工事期間中は、当該開発区域の見やすい場所に開発標識を掲示するとともに、許可の際付される条件に従い施行すること。  
(市規則第12条)
  - (3) 工事を廃止しようとするときは、その旨を工事の廃止届出書により届出ること。  
(都市計画法第38条)
  - (4) 工事を完了したときは、その旨を工事完了届出書により届出ること。  
(都市計画法第36条)
  - (5) 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、都市計画法第36条第3項の規定による公告があるまでの間は、建築物等の建築工事に着手しないこと。この場合において、やむを得ず建築物等の建築工事に着手する場合は、工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建築の承認を得ること。  
(都市計画法第37条)
  - (6) 建築工事に着手しようとする場合は建築確認申請書を提出すること。  
(建築基準法第6条)
  - (7) 他の法律の規制を受ける場合は、その許認可を受けること。

資 金 計 画 書

1 収 支 計 画 (単位 千円)

科 目		金 額
収	処分収入	
	宅地処分収入	
	補助負担金	
	自己資金	
入	計	
支	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	
	擁壁工事費	
	附帯工事費	
	事務費	
	借入金利息	
出	計	

記入上の注意

- ・ 整地工事は、伐開、盲排水、切土盛土、整地の整形、張芝等について算定する。
- ・ 道路工事は、路盤工、道路側溝、砂利整、舗装等について算定する。
- ・ 排水施設工事は、公共の用に供する排水施設、敷地の排水溝ならびに遊水池の製造費等について算定する。終末処理施設については別途に計上すること。
- ・ 附帯工事は、仮設工事費、道路復旧費など工事に関連して必要な費用について算定すること。
- ・ 公園施設工事は、公園内の植樹遊具施設について算定する。
- ・ 分担金については、水利組合負担金等その他の施設負担金がある場合は具体的に記入してください。
- ・ 資金を借り入れる場合は、融資証明書を添付してください。

2 年度別資金計画

(単位 千円)

科 目		年 度					計
		年度	年度	年度	年度	年度	
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							

第1号様式(規則第2条関係)

資力及び信用に関する申告書					
					年 月 日
(宛 先) 新居浜市長					
			住 所		
申請者		氏 名			
		又 は			
		名 称			
都市計画法第33条第1項第12号に規定する資力及び信用は、次のとおりです。					
設 立 (事業開始)	年月日	年 月 日	法令による登録等		
工事管理者	住所	電話( ) 番			
	氏名				
資 本 金	円	資産総額	円		
前年度事業量		従業員数	人		
主たる取引 金融機関					
前年度納税額	法人税又は所得税		事 業 税		
	円		円		
役 員 略 歴	職 名	氏 名	年 齢	在社年数	資格、免許、学歴、その他

- 注 1 法令による登録等の項は、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)による免許、建築士法(昭和25年法律第202号)による建築士事務所登録、建設業法(昭和24年法律第100号)による建設業の許可等について記入してください。
- 2 法人税又は所得税の納税証明書を添付してください。法人税又は所得税を課せられていない場合は、事業税の納税証明書を添付してください。

第2号様式(規則第2条関係)

工事施行者の能力に関する申告書 <div style="text-align: right; margin-right: 50px;">年 月 日</div> (宛先) 新居浜市長 <div style="margin-left: 200px;">                     申請者 住所                                        氏名                                        又は                                        名称                 </div> 都市計画法第33条第1項第13号に規定する工事施行者の能力は、次のとおりです。					
工事施行者	住所	電話( ) 番			
	氏名 (名称)				
設立 (事業開始)	年月日	年 月 日	資本金	円	
法令による許可等					
従業員数	事務	技術	労務	計	
	人	人	人	人	
前年度納税額	法人税又は 所得税	円	事業税	円	
主たる取引金融機関					
建設業法(昭和24年法律第100号)第26条第1項に規定する主任技術者又は同条第2項に規定する監理技術者	住所				
	氏名				
技 術 者 略 歴	職名	氏名	年齢	在社年数	資格、免許、学歴、その他
上記のとおり相違ありません。 <div style="margin-left: 200px;">                     工事施行者                      氏名又は名称                 </div>					

- 注 1 法令による許可等の項は、建設業法による建設業の許可又は建築士法による建築士事務所登録について記入してください。
- 2 法人税又は所得税の納税証明書を添付してください。



(省令第17条関係)

設計者の資格に関する申告書					年 月 日	
(宛 先) 新居浜市長						
申告者 住 所 氏名又は 名 称						
設計者の氏名 及び生年月日	年 月 日生		都市計画法施行規則 (昭和44年建設省令第 49号) 第19条該当号	第1号	<input type="checkbox"/> イ	<input type="checkbox"/> ロ
現住所				<input type="checkbox"/> ハ	<input type="checkbox"/> ニ	
				<input type="checkbox"/> ホ	<input type="checkbox"/> ヘ	
				<input type="checkbox"/> ト		
				<input type="checkbox"/> 第2号		
勤務先の所在地及び名称					電話 ( )	
最終学歴					年 月 日 卒業・修了・中退 修業年数 年	
学校名					学科名 専攻科目	
資 格 免 許 等	名 称		技 術 士	一般建築士		
	登録番号		( ) 部門 第 号	第 号		
	登録年月日		年 月 日	年 月 日	年 月 日	
宅地開 発に関 する実 務経歴	会社名又は工事名及び実務内容			実務に従事した期間		期間合計
				年 月から 年 月まで ( 年 月)		年 月
				年 月から 年 月まで ( 年 月)		年 月
				年 月から 年 月まで ( 年 月)		年 月
				年 月から 年 月まで ( 年 月)		年 月
20ヘクタ ル以上の 開 発 行 為 関 係 工 事 の 設 計 経 歴	事業主名及び工事の名称		場 所	面 積 (ヘクタール)	時 期	職務の内容
					年 月から 年 月まで	
					年 月から 年 月まで	
					年 月から 年 月まで	
					年 月から 年 月まで	
その他必要な事項						
上記のとおり相違ありません。					設計者氏名	

- 注 1 申告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 のある欄は、該当するにレ印を付してください。
- 3 資格免許等の欄は、技術士法（昭和32年法律第124号）による本試験のうち建設大臣が定める部門の合格、建築士法（昭和25年法律第202号）による一級建築士の資格等について記入してください。
- 4 20ヘクタール以上の開発行為に関する工事の設計経歴の欄は、開発区域の面積が20ヘクタール未満の場合にあっては、記入の必要はありません。
- 5 その他必要な事項の欄は、特に申告する事項がある場合に記入してください。
- 6 最終学歴、資格免許等、宅地開発に関する実務経歴又は20ヘクタール以上の開発行為に関する工事の設計経歴を有することを証する書類を添付してください。

第3号様式（規則第2条及び第4条の2関係）

設 計 説 明 書								
設計者	住所				申請者	住所		
	氏名					氏名 (名称)		
1	開発区域に含まれる 地域の名称							
2	設計の方針	工区計画 基本方針	工 区 名			工区面積	m <sup>2</sup>	
3	開発区域の 現 況	用途地域等						
		地 目	宅 地	農 地	山 林	その他	計	
		面 積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
		比 率	%	%	%	%	%	
4	土地利用 計 画	地 目	宅地用地	公共施設 用 地	公益施設 用 地	その他	計	
		面 積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
		比 率	%	%	%	%	%	
		区 分	面 積		比 率			
5	公共施設 整備計画	開発区域 内の公共 用地	道 路	m <sup>2</sup>		%		
			公園・緑地・広場	m <sup>2</sup>		%		
			そ の 他	m <sup>2</sup>		%		
			計	m <sup>2</sup>		%		
	開発区域 外の公共 用地	区 分	幅員又は内径	長 さ	備 考			
		接続道路						
		排水施設						
6	公益施設 配置計画	施 設 名						
		面 積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
		比 率	%	%	%	%	%	
7	区 画 数						区画	
8	給水施設	公営水道	専用水道	簡易水道	その他			
9	消火施設	貯水槽 ( m <sup>3</sup> )	基					

- 注 1 設計の方針の項は、当該開発行為の目的及び開発計画の設計に関して特に留意したことを記入してください。
- 2 公益施設配置計画の項は、小学校、保育所、診療所、日用品の店舗等を記入してください。
- 3 開発行為を変更する場合は、内容に変更が生じる項目について、変更後の内容を記入した上、その上段に変更前の内容を括弧書きで記入してください。

公共施設の管理者の同意一覧表

年 月 日

(宛 先) 新居浜市長

住 所  
申請者  
氏 名

都市計画法第32条の規定に基づき下記のとおり同意を得ました。

1 公共施設の管理者

種 別	管 理 者	同意年月日	摘 要
開発区域の所管市町		. .	
給水施設（上水道）		. .	
排水施設（下水道）		. .	
消防水利施設		. .	
取付先道路		. .	
放流先水路		. .	
水利権		. .	
		. .	
		. .	
※ 教育施設		. .	
※ 電気施設		. .	
※ ガス施設		. .	
※ 輸送施設		. .	

- 備考 1 公共施設新旧対照図を添付してください。  
2 ※印の施設の同意は、20ha未満の開発行為の場合は不要です。

## 2 新たに設置される公共施設

種 別	番号	概 要	同意年月日	管 理 者	用地の帰属	摘 要
			年 月 日			
			年 月 日			
			年 月 日			
			年 月 日			
			年 月 日			
			年 月 日			
			年 月 日			
			年 月 日			

## 3 法第40条第1項の規定が適用される従前の公共施設

種 別	番号	概 要	同意年月日	管 理 者	用地の所有者	用地の帰属	摘 要
			年 月 日				
			年 月 日				
			年 月 日				
			年 月 日				
			年 月 日				
			年 月 日				
			年 月 日				
			年 月 日				

### 記入上の注意

- 1 一つの公共施設用地が二つ以上の者に帰属することとなる場合は、摘要欄にその旨を記載し、その帰属の状態を図面に明示してください。
- 2 「摘要」欄には、公園、広場、緑地および消防の用に供する貯水施設については、面積のみを記載してください。また、上・下水道管渠については、寸法および延長のみを記載してください。

公共施設の管理者の同意書

年 月 日

(宛 先) 新居浜市長

職  
管理者  
氏 名

下記の開発行為は管理上支障なきものと認め同意いたします。

関係する公共施設	
開発行為の 申請者住所氏名	
開発区域の地名、地番	
開発区域の面積	m <sup>2</sup>
開発行為の目的	

公共施設の管理予定者との協議一覧表

年 月 日

(宛 先) 新居浜市長

住 所  
申請者  
氏 名

( ) で行う都市計画法に基づく開発行為に関する工事により設置される公共施設等について、当該公共施設等を管理することとなる者と次のとおり協議しました。

協 議 事 項	番 号	概 要			摘 要
		幅員、寸法	延 長	面 積	
1 道路施設					
2 河川、水路施設					
3 公園、緑地広場					
4 排水および 下水道施設					
5 水道施設等					
6					
7					
8 その他必要事項					

注 1 上記協議事項以外にも、農業用排水施設、溜池施設等についても記載すること。

2 上記協議内容を示す書面を添付すること。

管理予定者との協議経過書

開発区域の名称		
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	開発行為申請者 (代理人)	住所 氏名
年 月 日	協議指導者 (管理予定者)	住所 氏名

第4号様式(規則第2条関係)

土地所有者等関係権利者の同意書					
1 開発行為者 住所 氏名 又は 名称  2 開発区域に含まれる 地域の名称  上記に係る開発行為の施行又は開発行為に関する工事の実施については、異議がないので同意します。					
権利の対象物	権利の対象物の所在	権利の種類	同意年月日	権利者の住所氏名 (名称)	印
( )					
( )					
( )					
( )					
( )					
( )					
( )					
( )					
( )					

- 備考 1 権利の対象物の欄は、土地、池、沼又は建築物の別を記入し、( )内は、土地については地目、建築物については用途を記入してください。
- 2 権利の種類欄は、所有権、賃借権その他の権利を記入してください。
- 3 権利者の印鑑証明書を裏面にちょう付してください。



第6号様式(規則第4条関係)

工 事 着 手 届 書		年 月 日
(宛 先) 新居浜市長		
届出者		住 所 氏名又は 名 称
1 開 発 許 可 番 号	年 月 日 第 号	
2 開 発 区 域 に 含 ま れ る 地 区 の 名 称		
3 工 事 着 手 年 月 日	年 月 日	
4 工 事 施 行 者	住 所	電 話 ( ) 番
	氏 名 (名称)	
5 設 計 者	住 所	
	氏 名	
	連 絡 先	電 話 ( ) 番
6 工 事 監 理 者	住 所	
	氏 名	
	連 絡 先	電 話 ( ) 番
※ 備 考		

注 ※印のある欄は、記入しないでください。

第12号様式(規則第12条関係)

90センチメートル			
開発行為許可標識			
開発許可番号		年	月
		日	第 号
工 事 の 期 間		年	月
		日	から
			日まで
工 事 場 所 の 所 在			
施 行 面 積	平方メートル		
工 事 の 名 称			
開発行為者	住 所	電話( ) 番	
	氏 名 (名称)		
工事施行者	住 所	電話( ) 番	
	氏 名 (名称)		
設 計 者 氏 名		工 事 現 場 管 理 者 氏 名	

80センチメートル

第6号様式の2(規則第4条の2関係)

開発行為変更許可申請書		
<p>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。</p> <p style="text-align: center;">年 月 日</p> <p>(宛 先) 新居浜市長</p> <p style="text-align: center;">住 所</p> <p>許可申請者 氏名又は 名 称</p>		<p>※ 手数料欄</p>
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 予定建築物の用途	
	4 工事施行者住所氏名	
	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		
※ 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	

- 注 1 ※印のある項は、記入しないでください。
- 2 その他必要な事項の項には、開発行為の変更を行うことについて、農地法(昭和27年法律第229号)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入してください。
- 3 開発行為の変更の概要(その他必要な事項の項を除く。)は、変更後の内容を記入した上、その上段に変更前の内容を括弧書きで記入してください。
- 4 次に掲げる図書を添付してください。
- (1) 都市計画法に規定する開発行為等の規制に関する規則(昭和54年規則第15号)第2条第1項各号(変更後の開発行為が、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為(開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。)に該当するときは、同項第1号から第3号まで及び第6号)に掲げる図書のうち、開発行為の変更に伴いその内容が変更されるもの
- (2) その他市長が必要と認める図書

第6号様式の3(規則第4条の3関係)

開発行為変更届出書 <div style="text-align: right; margin-right: 50px;">年 月 日</div> (宛 先) 新居浜市長  <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">                     住 所                      届出者 氏名又は                      名 称                 </div> 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届け出ます。	
1 変更に係る事項	
2 変更の内容	
3 変更の理由	
4 開発許可の許可番号	年 月 日 第 号

- 注 1 変更に係る事項の項は、都市計画法施行規則第28条の4の該当号を記入してください。
- 2 変更の内容の項は、変更後の内容を記入した上、その上段に変更前の内容を括弧書きで記入してください。
- 3 次に掲げる図書を添付してください。
- (1) 都市計画法施行規則第28条の4第1号の変更をした場合にあつては、変更前及び変更後の内容を対照させて同省令第16条第4項の表に定めるところにより作成した設計図(開発行為の変更に伴いその内容が変更されたものに限る。)
- (2) その他市長が必要と認める図書

工 事 完 了 届 出 書

年 月 日

殿

住 所  
届出者  
氏 名

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

記

- 1 工事完了年月日 年 月 日
- 2 工事を完了した開発区域  
又は工区に含まれる地域の名称

※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号
※ 検 査 年 月 日	年 月 日
※ 検 査 結 果	合 否
※ 検 査 済 証 番 号	年 月 日 第 号
※ 工 事 完 了 公 告 年 月 日	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 ※印のある欄は記載しないこと。

公共施設工事完了届出書

年 月 日

殿

住所  
届出者  
氏名

都市計画法第36条第1項の規定により、公共施設に関する工事（開発許可番号 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 年 月 日

2 工事を完了した公共施設  
が存する開発区域又は工  
区に含まれる地域の名称

3 工事を完了した公共施設

※ 受付番号	年 月 日 第 号
※ 検査年月日	年 月 日
※ 検査結果	合 否
※ 検査済証番号	年 月 日 第 号
※ 工事完了公告年月日	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、その法人の名称および代表者の氏名を記載すること。  
2 ※印のある欄は記載しないこと。

別記様式第八（省令第32条関係）

開発行為に関する工事の廃止の届出書

年 月 日

殿

住 所  
届出者  
氏 名

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

記

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

備考 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称および代表者の氏名を記載すること。

第7号様式(規則第6条関係)

工事完了公告前の建築物の 建築又は特定工作物の建設 の承認申請書	
年 月 日	
(宛 先) 新居浜市長	
住 所 申請者 氏 名 又 は 名 称	
都市計画法第37条第1号の規定により、工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設の承認をしてください。	
開 発 許 可 番 号	年 月 日 第 号
建築物の敷地の所在及び面積	
予定建築物の用途	
予定建築物の構造	
申 請 の 理 由	
※ 承 認 欄	第 号 この申請に係る〔建築〕 〔建設〕承認については、次の条件を付して承認します。  年 月 日  新居浜市長 <span style="float: right;">印</span>
条 件	

注 ※印のある欄は、記入しないでください



建築物の特例許可申請書

年 月 日

(宛 先) 新居浜市長

申請者 住所  
氏 名  
又 は  
名 称

都市計画法（昭和43年法律第 100号）該当条項	<input type="checkbox"/> 第41条第 2 項ただし書 <input type="checkbox"/> 第35条の 2 第 4 項において準用する第41条第 2 項ただし書			
開発許可の許可番号	年 月 日 第 号			
建築物を建築しようとする土地の所在、地目及び面積	所在地			
	地 目	面 積	平方メートル	
予定建築物の用途				
開発許可に付された制限の内容				
申 請 の 理 由				
※ 受 付 番 号				
※ 許可に付した条件				
※ 許 可 番 号	年 月 日 第 号			

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称および代表者の氏名を記載すること。

2 ※印のある欄は、記入しないでください。

3 □のある欄は、該当する□にレ印を付してください。

4 次に掲げる図書を添付してください。

(1) 付近見取図（方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設を明示する図面）

(2) 建築物を建築しようとする土地の求積図

(3) その他市長が必要と認める図書

第8号様式(規則第7条関係)

予定建築物等以外の建築物の 新築等又は特定工作物の新設 の許可申請書		※ 手数料欄		
年 月 日				
(宛 先) 新居浜市長				
住 所 申請者 氏 名 又 は 名 称				
都市計画法第42条第1項ただし書の規定により <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px;">                     建 築 物                      特 定 工 作 物                 </td> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">}</td> </tr> </table> の		建 築 物 特 定 工 作 物	}	
建 築 物 特 定 工 作 物	}			
<table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px;">                     新 築                      新 設                      改 築                      用途の変更                 </td> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">}</td> </tr> </table> の許可をしてください。		新 築 新 設 改 築 用途の変更	}	
新 築 新 設 改 築 用途の変更	}			
1 開発許可番号	年 月 日 第 号			
2 建築物を建築し又は建設しようとする土地の所在				
3 開発許可を受けた予定建築物の用途				
4 許可を受けようとする建築物の用途				
5 申請の理由				
※ 許可に付した条件				
※ 許可番号	年 月 日 第 号			

注 ※印のある欄は、記入しないでください。

第9号様式(規則第9条関係)

開発許可等に基づく地位の承継届出書	
年 月 日	
(宛 先) 新居浜市長	
承継者	住 所 氏 名 又 は 名 称
開発許可番号又は 建築許可番号	年 月 日 第 号
承継した開発区域に 含まれる地域の名称	
被承継者	住 所 氏 名 (名称)
承 継 年 月 日	年 月 日
承 継 の 理 由	
※ 備 考	

注 1 相続による地位の承継の場合は、相続人の戸籍謄本と当該権利を相続したことを証する書類を、合併等による承継の場合は、合併後の法人の登記事項証明書等を添付してください。

2 ※印のある欄は、記入しないでください。

第10号様式(規則第10条関係)

地位の承継の承認申請書  年 月 日  (宛 先) 新居浜市長  申請者 住 所 氏 名 又 は 名 称  都市計画法第45条の規定により、地位の承継の承認をしてください。		※ 手数料欄
開 発 許 可 番 号	年 月 日 第 号	
取得した開発区域に含まれる地域の名称及び面積	平方メートル	
被 取 得 者	住 所	
	氏 名 (名 称)	
取 得 年 月 日	年 月 日	
取 得 の 理 由		
※ 承 認 欄	第 号 この申請に係る地位の承継の承認については、承認します。 年 月 日  新居浜市長 <span style="float: right;">印</span>	

注 ※印のある欄は、記入しないでください。

第 2 号様式(閲覧規則第 7 条関係)

開発登録簿謄本交付申請書 年 月 日 (宛 先) 新居浜市長 申請者 住 所 氏 名		※ 手数料欄
開発区域の地名地番		
謄本交付申請通数		
使 用 目 的		
※ 登 録 番 号		第 号
※ 開発許可	番 号	第 号
	年 月 日	年 月 日

注 ※印のある欄は、記入しないでください。

第13号様式(規則第13条関係)

開発行為又は建築に関する 証明書交付申請書				
年 月 日				
(宛先) 新居浜市長				
住所 申請者 氏名 又は 名称				
開発行為 又は 建築に 関する 事項	敷地の所在			
	用途地域等			
	開発許可等の 番 号	年 月 日	第 号( )	
		年 月 日	第 号( )	
		年 月 日	第 号( )	
	都市計画法第41条第1 項の制限の内容			
建築計画の概要	開発行為	有 無( 平方メートル)		
	用 途		敷地面積	平方メートル
	工事の種別		建築面積	平方メートル
その他必要事項				
※ 証 明 欄	第 号 上記の事項は、都市計画法第 条の規定に適合していることを証明します。 年 月 日 新居浜市長 <span style="float: right;">印</span>			

注 ※印のある欄は、記入しないでください。

工事完了公告後の区画割変更届出書

年 月 日

(宛 先) 新居浜市長

住 所  
申請者  
氏名又  
は名称

開発行為に係る敷地区画割の変更について届出ます。

1 検 査 済 証 番 号	年 月 日 第 号
2 開 発 区 域 の 名 称	
3 開 発 区 域 の 面 積 ・ 区 画 数	
4 変 更 後 の 面 積 ・ 区 画 数	
5 変 更 の 理 由	
備 考	

注 次に掲げる図書を届出書（2部）に各1部ずつ添付して下さい。

- 1 開発行為に関する工事の検査済証（写）
- 2 付近見取図
- 3 変更前土地利用計画図、変更前排水施設計画平面図、変更前給水施設計画平面図、  
変更後土地利用計画図、変更後排水施設計画平面図、変更後給水施設計画平面図、  
その他変更点を表記する図面

工事完了公告後の軽微な変更承認申請書

年 月 日

(宛 先) 新居浜市長

住 所  
申請者  
氏名又  
は名称

開発行為に係る軽微な変更をしたいので、承認願います。

1 検 査 済 証 番 号	年 月 日 第 号
2 開 発 区 域 の 名 称	
3 開 発 区 域 の 面 積	平方メートル
4 予 定 建 築 物 の 用 途	
5 変 更 の 理 由	
6 変 更 の 内 容	

第 号

この申請に係る変更申請については、次の条件を付して承認します。

年 月 日

新居浜市長

条件

- 注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称および代表者の氏名を記載すること。  
2 市長が必要と認める図面（工事計画を明らかにした図面）を添付して下さい。



運用（参考）

(参考) 開発許可の運用

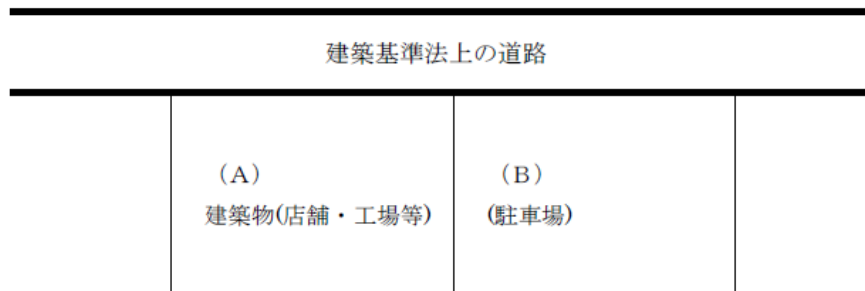
平成16年5月14日の線引き廃止後、農地法第5条の転用許可や使用実態に伴わない地目変更に基づく土地取引において農地法及び都市計画法第29条違反になるおそれのあるものが増加しており、売買当事者に不測の損失を与える懸念が生じている。本来、現況有姿分譲（農地等のままの分譲）であっても建築物の建築または特定工作物の建設の用に供する土地の分譲は開発行為と判断されることから、開発許可制度（一体開発の判断や区画形質の変更）および技術基準の運用指針を定め、良質な宅地の水準の確保及び良好な市街地の形成を図るものとする。

1 一体開発

(1) 期間

宅地の造成が完了した後、都市計画税課税区域（用途地域内）においては「1年」、都市計画税非課税区域（特定用途制限区域及び都市計画区域外）においては「3年」を経過しないものについては、原則一体の開発行為とみなす。その場合、造成の完了日は、都市計画税課税区域（用途地域内）においては、完了公告日から、それ以外の地域は、農地転用確認書または建築物の検査済証に記載された日付とする。

(2) 利用目的



(A)の開発行為が完了後、上記(1)の期間内に利用上一体的な駐車場(B)を造成する場合は、一体開発とみなす。ただし、(A)の部分について開発許可を受け、建築工事完了後1年経過している場合はこの限りでないものとする。

2 雑種地等の開発行為

適切な手続きを経て、宅地以外の目的で良好に造成されている土地で、新たに造成行為（平均地盤高さ30cm以上の切土または盛土）を行わない場合、かつ、公共施設（開発道路等）を設置しないものについては開発行為に該当しないものとする。

### 3 現在宅地及び雑種地である土地の開発行為

現在宅地及び雑種地である土地とは、実際建築物が建築され宅地として使用されたもの又はこれと同様と認められる雑種地を指し、単に地目のみを宅地及び雑種地とした土地は含まない。

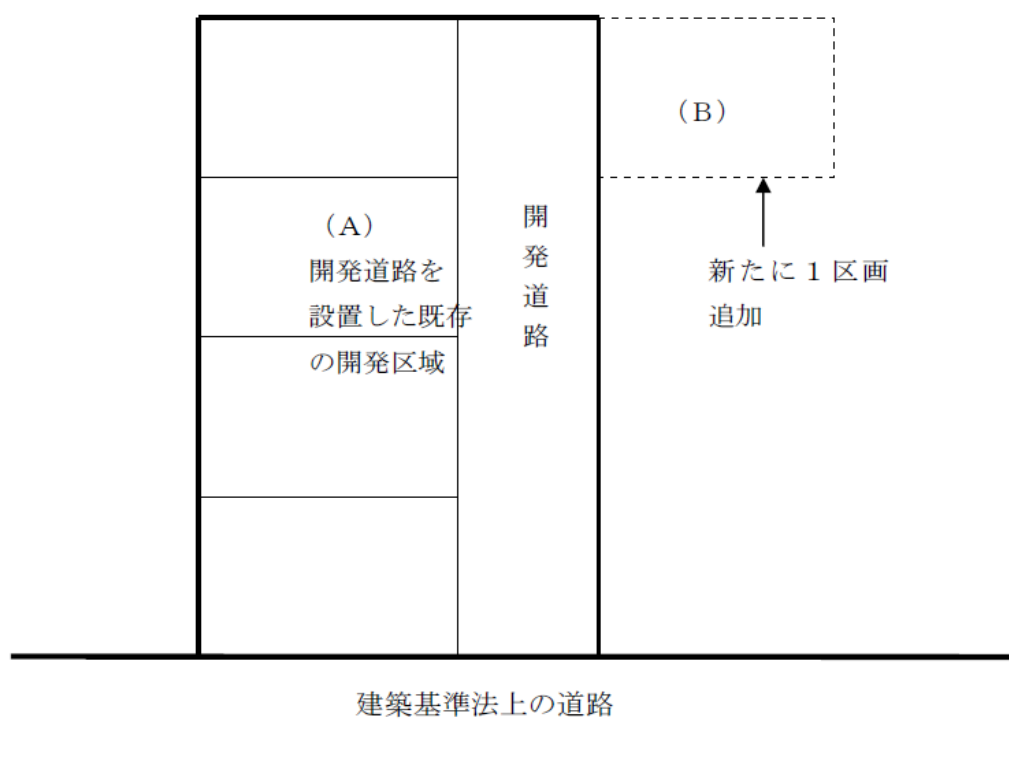
#### (1) 区画の変更を伴う場合

都市計画税課税区域(用途地域内)に存する宅地で、周辺の都市施設(道路施設、排水施設、消防水利施設)がおおむね整っている場合は、新たな公共施設の設置がない限り開発行為には該当しないものとする。

#### (2) 区画の変更がない場合

造成行為(平均地盤高さ30cm以上の切土または盛土)があるものは開発行為に該当するものとする。

### 4 既存の開発許可を受けた区域からの開発



(1) 既設開発道路が市道の認定を受けている場合  
別の開発として扱うものとする。

(2) 既設開発道路が市道の認定を受けていない場合  
一体の開発として扱うものとする。

## 技術基準の運用

### 1 区画面積

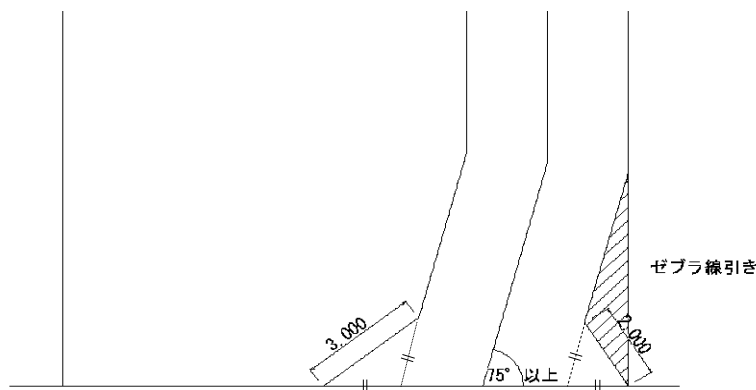
1区画165㎡以上を原則とする。ただしやむを得ないと認められる場合は、1区画については、その区画の面積が155㎡以上となることを条件に可とする。

### 2 開発道路

#### (1) 隅切

両隅切を原則とし、隅切長さは4開発許可技術基準第2章3道路の構造(8)に示すが、やむを得ない場合は、下記のとおり緩和するものとする。

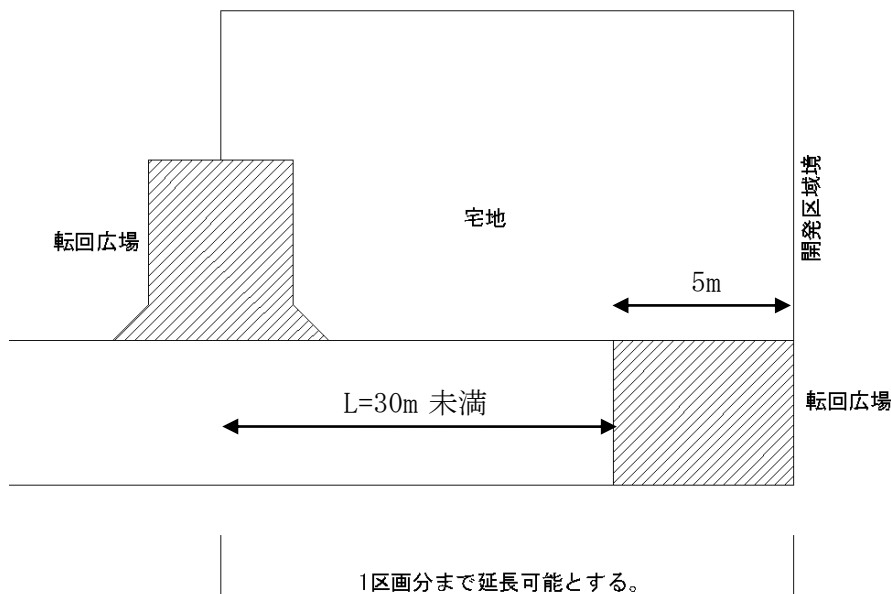
下記に示す例は接続道路幅員4mと開発道路幅員4mの接道の場合であり、それぞれが6m以上と6m以上の場合の最低隅切長さは、5m・3m以上とする。



※隅切り部は、二等辺三角形を形成

#### (2) 避難上支障ないと認める基準

新たに設置する開発道路または末端転回広場は、原則として隣接地に接していなければならない。その場合の末端の転回広場の運用は下図に示すものとする。ただし、自己の業務用の開発においてはこの限りでない。



(3) 袋路状道路とすることが出来ない場合

開発区域が接続道路以外の道路（建築基準法第42条第1項道路、同第2項道路、及びそれらに準ずる道路）に接している場合は、原則新たに設置される開発道路は通り抜けとしなければならない。その場合、接続道路以外の道路が、接道要件（有効幅員4m）を満たさない場合でも、その開発道路は通り抜けとみなし末端の転回広場は必要ないものとする。

3 安全施設

(1) 基礎地盤

基礎地盤については、地質調査（ボーリング、スウェーデン式サウンディング等）により確認し、そのデータを構造計算に添付するものとする。

(2) 構造計算

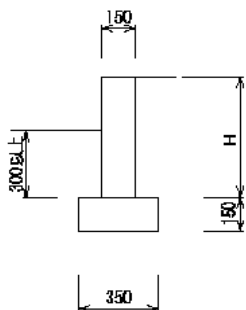
常時及び地震時の両方の構造計算を行うこととする。

計算に用いる荷重は、載荷重については、輪荷重がかかるものについては $10\text{KN}/\text{m}^2$ 、その他については $5\text{KN}/\text{m}^2$ とする。

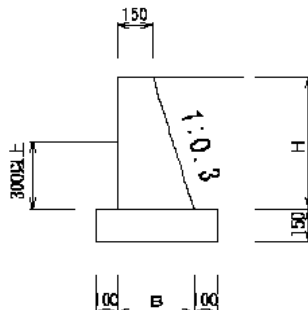
(3) 重力式擁壁の標準断面

下の図に示す断面のものについては、構造計算書は不要とする。

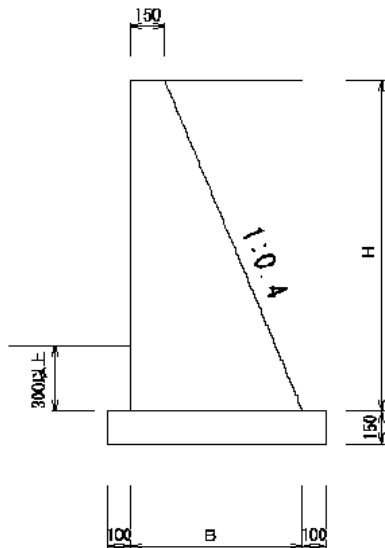
H=550以下で宅地境界壁の場合



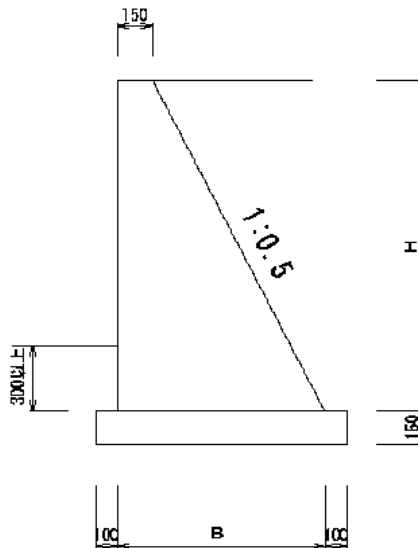
H ≤ 600で輪荷重のない場合



H ≤ 1500で輪荷重のない場合



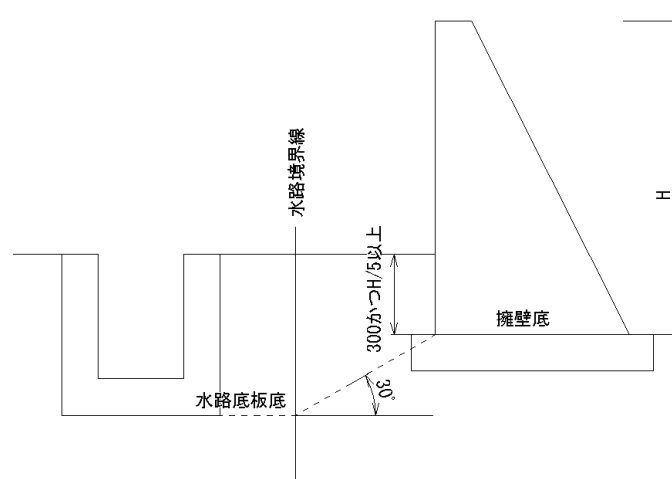
H ≤ 1500で輪荷重のある場合



上記の図は、長期の地耐力が $100\text{KN}/\text{m}^2$ 以上ある場合に適用する。

(4) 擁壁の根入れ

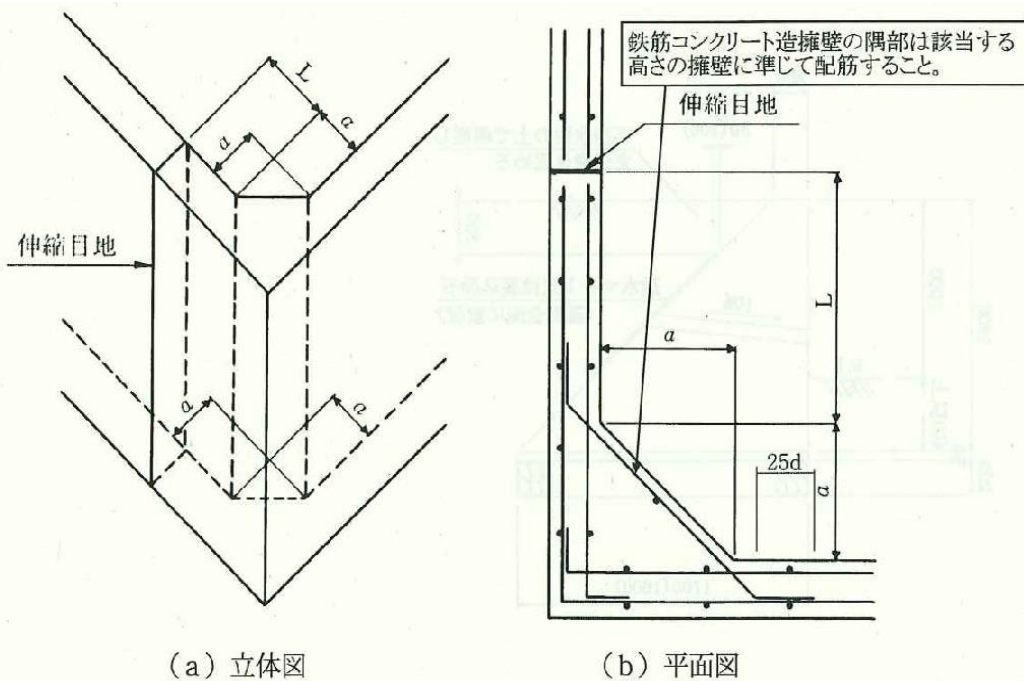
根入れ深さは300mm以上かつ擁壁高の5分の1以上とする。ただし、隣接に構造物がある場合はその深さ以上とし、離隔距離に応じて下記の図のとおり緩和するものとする。



水路のほか、道路擁壁等構造物についても同様とする。

(5) 鉄筋コンクリート擁壁の隅角部補強

コーナー補強筋は、堅壁の配力筋と同径同ピッチとする。



- 擁壁の高さ 3.0m 以下のとき、 $a=50\text{cm}$
- 擁壁の高さ 3.0m を越えるとき、 $a=60\text{cm}$
- 伸縮目地 (L) の位置は、擁壁の高さ程度かつ 2.0m 以上とする。

(6) コンクリート擁壁の隅角部

コーナー部から2 m以上離れた位置に打継を設け、一体としてコンクリートを打設することとする。やむを得ない場合はD 10以上の径の鉄筋を250 mm以下の間隔で配し、コーナー補強を行うものとする。この場合の定着は25 d以上とする。

4 その他

(1) 隣接の建造物の保護

隣接に建造物がある場合、エラストイト等により直接コンクリートが接することのないように施工するものとする。

(2) 開発区域及び開発区域内の宅地と開発道路の区画

- ・開発区域の外周は、原則、擁壁を施工すること。
- ・開発道路両側にあるL型またはU型側溝と宅地の境界は、壁厚150mmのコンクリート壁を側溝の下端まで施工し区画するものとする。その場合、砂詰めやエラストイト等により境界壁コンクリートが直接側溝に接することのないよう施工するものとする。

(3) ゴミ置き場

開発者と地元自治会との協議により、自治会からゴミ置き場の設置を求められた場合は開発区域内にゴミ置き場を設置しなければならない。この場合、設置場所については、市民環境部環境エネルギー局廃棄物対策課と協議しなければならない。