

長野市開発許可審査基準（技術基準関係）

平成 17 年 6 月 24 日  
長野市告示第 403 号

（目的）

第 1 この基準は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第33条第1項各号に規定する技術基準の審査に関して、法、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）及び都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。）に規定するもののほか必要な審査の基準を定めるものとする。

（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の判断基準）

第 2 法第 4 条第12項に規定する建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的には、次の各号に掲げる事項を総合的に勘案し、建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供すると認められるものを含むものとする。

- (1) 土地の区画割 土地を戸建て住宅等の建築に適した形状及び面積に分割すること。
- (2) 区画街路 区画街路を整備し、又はその整備を予定し、宅地として利用が可能となること。
- (3) 擁壁 住宅建設等が可能となる擁壁を設置し、又はその設置を予定すること。
- (4) 販売価格 土地の販売価格が近隣の土地と比較して宅地の価格に近いものであること。
- (5) 利便施設 上下水道、電気供給施設等の施設を整備し、若しくは近い将来整備すると市民等に説明を行い、又は付近に購買施設、学校その他の公益的施設があり、生活上不便をきたさないと市民等に説明を行うこと。
- (6) 交通関係 交通関係が通勤等に便利であるとの説明を市民等に行うこと。
- (7) 付近の状況 付近で住宅開発及び団地建設等が行われている、又は団地及び工場等の職場があると説明を住民等に行うこと。
- (8) 名称 対象地に住宅団地又はこれに類似した名称を付すこと。

（区画形質の変更の判断基準）

第 3 法第 4 条第12項に規定する土地の区画形質の変更とは、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 区画の変更 土地の利用状況、形状等を客観的に判断して一団の区画とみなされる土地の範囲を建築物の建築又は特定工作物の建設のために変更すること。ただし、単なる土地の分合筆は対象としない。
- (2) 形状の変更 切土又は盛土をした部分に生ずる高さが0.3メートル以上となる土地の造成若しくは切土と盛土を同時にした部分に生ずる高さが0.3メートル以上となる土地の造成を行なうこと。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対象と

しない。

- (3) 性質の変更 建築物又は特定工作物（以下「建築物等」という。）の敷地以外の土地を、主として建築物の建築又は特定工作物の建設を目的とした土地として利用の変更を行うこと。

（再開発型開発行為の判断基準）

第4 計画的に整備されていない市街地の二次的な開発行為又は区画整理事業等の計画的な開発行為が行われた区域における二次的な開発行為（以下「再開発型開発行為」という。）のうち、塀、垣、柵等を設置し、又は既存の建築物若しくは塀、垣、柵等を除去することのみにより従来の敷地における区画の分割又は統合が行われるもので、法、政令及び省令等の規定に基づく当該開発行為における公共施設（道路、公園、排水施設及び長野市法定外公共物の管理に関する条例（平成4年長野市条例第42号）第2条に規定する法定外公共物に限る。）の設置、拡張整備、用途廃止又は付替えの必要がいずれも生じないものである場合は、開発行為に該当しないものとする。

（開発行為に含まれる行為の判断基準）

第5 開発行為には、開発行為をしようとする時から概ね3年以内に行われる開発行為、建築行為その他これらに関連する行為のうち、これらの行為をしようとする者、土地所有者及び工事施行者並びにこれらの行為の時期、これらの行為との位置関係及び土地利用計画等を総合的に判断し、一連の開発行為と認められるものを含むものとする。

（敷地等の拡張に係る法第33条第1項第2号の適用範囲）

第6 敷地等の拡張を目的とした開発行為に関しては、原則として、拡張後の敷地等の全体を対象として法第33条第1項第2号に規定する技術基準を適用するものとする。

（予定建築物等の用途区分）

第7 法第33条第1項、同項に係る政令及び省令並びにこの基準の適用に係る開発区域内で建築が予定される建築物又は建設が予定される特定工作物（以下「予定建築物等」という。）の用途区分は、次のとおりとする。

- (1) 住宅 専用住宅（戸建住宅、共同住宅、長屋住宅）及び兼用住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項2に該当するものに限る。）
- (2) 住宅以外 (1)以外の建築物

（街区構成の標準）

第8 街区の規模は、予定建築物等の用途、開発区域の地形、形状、規模、日照、風向等を勘案して計画することとし、予定建築物等の用途を専用住宅とする街区にあ

っては、街区の長辺の長さを60から100メートル程度、街区の短辺の長さを30から60メートル程度とすることを標準とする。

( 道路の幅員の定義 )

第9 法第33条第1項、同項に係る政令及び省令並びにこの基準の適用に係る道路の幅員は、原則として車両が有効に通行できる部分(車両の通行に支障となる道路排水施設、道路構造物、道路付属施設及び電柱等を除く。)の幅員とし、歩車道が分離されている場合にあっては、歩道等の幅員を含んだ幅員とする。

( 道路に係る用語の定義 )

第10 この基準において、次に掲げる道路の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発道路 政令第25条第2号本文に該当する道路のうち、開発区域内に新たに設ける道路
- (2) 接続道路 開発区域内の主要な道路(開発区域内と開発区域外を連絡する主要な道路)が接続する開発区域外の既存道路(政令第25条第4号に該当する道路)
- (3) 取付道路 開発区域内の主要な道路と接続道路を接続する道路
- (4) 政令第25条第2号該当既存道路 開発区域内に新たに整備する道路がない場合等における建築物等の敷地が接する開発区域外の既存道路
- (5) 袋路状道路 車両が通り抜けられる道路との接点が1箇所の道路で、他端が行き止まりで車両が通り抜けられない道路又は他端が当該道路となる道路

( 開発区域外道路の種別 )

第11 法第33条第1項第2号の適用に係る開発区域外の既存道路は、原則として、建築基準法第42条第1項1号に該当する道路(道路の幅員4メートル以上に限る。)に限るものとする。

( 開発区域内道路の配置に係る基準 )

第12 法第33条第1項第2号に規定する公共の用に供する空地の配置のうち、道路については、以下の各号により配置されるものであること。

- (1) 開発道路及び取付道路は、開発区域の面積、形状、予定建築物等の用途、発生交通量、居住者等の動線及び周辺の状況等を勘案して、次に掲げる道路のうち市長が必要と認めるものが適正に配置されるものであること。
  - ア 幹線道路(標準的な道路の幅員16メートル以上) 開発区域の骨格となるもので、近隣住区を形成する道路及び住区内の主要道路
  - イ 補助幹線道路(標準的な道路の幅員9.5~12メートル) 近隣住区内の交通の用に供し、幹線道路相互間を連絡する道路
  - ウ 区画道路(道路の幅員6~9.5メートル) 開発区域の区画を形成し、画地の交通の用に供する道路

エ 小区間区画道路（道路の幅員 5メートル以上）開発区域内の区画内道路で、専ら区画内の居住者等が利用する小区間の道路

- (2) 予定建築物等の用途を住宅とした開発行為において設ける開発区域内の主要な道路は、次の表の左欄に掲げる開発区域の面積に応じ、同表の右欄に掲げる幅員のものが配置されるものであること。

表 開発区域の面積別、開発区域内道路に設ける主要な道路の幅員

開発区域の面積	主要道路の幅員
1ha 未満	6 m 以上（小区間区画道路が主要な道路となる場合は、別に定める小区間区画道路の基準幅員以上）
1 ha 以上 5 ha 未満	7.5m 以上
5 ha 以上 10ha 未満	9.5m 以上
10ha 以上	12m 以上
多雪区域で除雪帯が必要な道路の幅員は表中の数値に1メートル加算した道路の幅員以上とする。	

- (3) 開発区域内の主要な道路は、予定建築物等の敷地から250メートル以内の距離に配置されるものであること。

（建築物の敷地が接する開発道路が小区間で通行上支障がない場合の判断基準）

第13 政令第25条第2号に規定する小区間で通行上支障がない場合とは、当該道路に接する予定建築物等の敷地面積の合計が0.5ヘクタール未満であり、かつ、次の各号に該当する場合とし、この場合の当該道路の幅員は、予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地面積の区分に応じ、下表に定める基準に適合すること。

- (1) 道路延長は、通り抜け道路にあつては概ね150メートル以下、袋路状道路にあつては35メートル以下であること。
- (2) 通り抜け道路にあつては、当該道路の始点及び終端がT字状である等、当該道路を通過する交通が生じにくいこと。

表 予定建築物等の用途別、敷地面積別、小区間区画道路の幅員

予定建築物等の用途	予定建築物等の敷地面積	延長が概ね 150m 以下の通り抜け道路の幅員	延長 35m 以下の袋路状道路の幅員
住宅	1,000 m <sup>2</sup> 未満	5 m 以上	5 m 以上
	1,000 m <sup>2</sup> 以上	法令基準とおり（6 m 以上）	法令基準とおり（6 m 以上）
住宅以外	1,000 m <sup>2</sup> 未満	法令基準とおり（6 m 以上）	対象外
	1,000 m <sup>2</sup> 以上	7 m 以上	対象外

( 政令第25条第 2 号該当既存道路に係る基準 )

第14 政令第25条第 2 号該当既存道路は、袋路状道路以外であること。ただし、開発区域、既存袋路状道路及び既存袋路状道路に接している建築物等の敷地を合わせた区域で、第19に定める袋路状道路の基準に適合するものである場合は、この限りでない。

2 政令第25条第 2 号該当既存道路の幅員は、原則として、予定建築物等の各敷地から当該道路の幅員以上の道路に至る間の路線について、政令及び省令に定める基準又は次項に該当する道路にあっては次項に定める基準（以下この項及び4項において「基準」という。）以上の幅員が確保されていること。なお、路線の一部の幅員が基準の幅員に満たない場合であっても、路線の平均幅員が基準以上で、路線の最小幅員が基準の8割以上である場合は、基準幅員が確保されているものとみなす。

3 建築物等の敷地が開発道路及び接続道路以外の既存道路にのみに接する場合又は政令第25条第 2 号ただし書の適用対象となる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爲の場合で、同号本文に規定する幅員の基準によることが著しく困難と認められる場合とは、次の各号に掲げる要件をすべて満たす場合とし、この場合の道路の幅員は、予定建築物等の用途及び予定建築物等の敷地面積に応じ、下表に定める基準に適合すること。

(1) 既に市街地を形成し、かつ、建築物等が立ち並んでいる既存道路で、政令第25条第 2 号本文に規定する道路の幅員を確保することが著しく困難と認められるもの

(2) 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道路

表 道路の幅員

予定建築物等の用途	当該道路に接する予定建築物等の敷地面積の合計	道路の幅員
住宅	0.3ha 未満	4 m 以上
	0.3ha 以上 1.0ha 未満	5 m 以上
	1.0ha 以上	6 m 以上（法本文基準）
住宅以外	0.3ha 未満	4 m 以上
	0.3ha 以上 1.0ha 未満	5 m 以上
	1.0ha 以上 3.0ha 未満	6 m 以上
	3.0ha 以上	9 m 以上（法本文基準）

多雪区域で除雪帯が必要な道路の幅員は、表中の幅員に1メートル加算した幅員以上とする。  
建築基準条例等により前面道路の幅員の制限がある場合は、双方を比較して広い幅員を適用する。

4 当該道路の幅員が前2項の基準に満たない場合及び当該道路が開発区域と接する部分の幅員が前2項の基準に満たない場合は、車両や歩行者の円滑な交通が確保で

きる方法により当該道路を基準の道路の幅員へ拡幅整備すること。ただし次に掲げる要件をすべて満たす場合は、開発区域と接する当該道路の部分を、車両や歩行者の円滑な交通が確保できる方法により幅員4メートル以上に整備すること。

- (1) 予定建築物の用途を戸建ての専用住宅とし、当該道路に接する予定建築物等の敷地面積の合計が0.3ヘクタール未満の場合
- (2) 当該道路の道路用地の幅員が4メートル以上である等、道路の幅員4メートル以上への拡幅が十分見込まれる道路の場合

(政令第25条第2号該当既存道路の構造に係る基準)

第15 政令第25条第2号該当既存道路の構造は、原則として、道路に係る許可基準と同等以上の構造と認められるものとする。

(予定建築物等の敷地が接する道路の基準を適用しない道路)

第16 次に該当する道路で、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場合は、政令第25条第2号の基準は適用しないものとする。

- (1) 予定建築物等の敷地が開発道路と開発区域外の既存道路の両方に接している場合で、接続道路に該当しない既存道路
- (2) 開発区域内に新たに設ける道路がない場合で、予定建築物等の敷地が接する主要な既存道路以外の既存道路

(接続道路の基準)

第17 政令第25条第4号に規定する接続道路は、次の各号に該当するものであること。

- (1) 接続道路は、袋路状道路以外であること。ただし、開発区域、既存袋路状道路及び既存袋路状道路に接している建築物等の敷地を合わせた区域で、第19に定める袋路状道路の基準に適合するものである場合は、この限りでない。
- (2) 接続道路の幅員は、開発区域周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められる場合を除き、開発区域内に設ける主要な道路の幅員以上であること。
- (3) 接続道路の幅員は、原則として、当該道路の幅員以上の道路に至るまでの路線について、政令に定める基準若しくは第18第1項又は第2項に該当する道路にあっては各項に定める基準(以下のこの号において「基準」という。)以上の幅員が確保されていること。なお、路線の一部の幅員が基準の幅員に満たない場合であっても、路線の平均幅員が基準以上で、路線の最小幅員が基準の8割以上である場合は、基準幅員が確保されているものとみなす。
- (4) 接続道路の構造は、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ものであること。

(接続道路の幅員が車両の通行に支障がないと判断される基準)

第18 政令第25条第4号に規定する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、次の各号に掲げる要件をすべて満たす場合とし、この場合の道路の幅員は、開発区域の面積及び予定建築物等の用途に応じて、下表に定める基準に適合すること。

- (1) 既に市街地を形成し、かつ、建築物等が立ち並んでいる既存道路で、政令第25条第4号本文に規定する道路の幅員を確保することが著しく困難と認められるもの
- (2) 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道路

表 開発区域の面積別予定建築物等の用途別接続道路の幅員

開発区域の面積	接続道路の幅員	
	住宅	住宅以外
0.3ha 未満	4 m 以上	5 m 以上
0.3ha 以上 0.5ha 未満	5 m 以上	6 m 以上
0.5ha 以上 1 ha 未満	6 m 以上( 小区域区画道路が開発区域内の主要な道路となる場合は当該道路の幅員以上 )	7 m 以上

- 2 前項各号に該当する道路のうち、次に掲げる要件をすべて満たす場合は、接続道路の幅員を4メートル以上とすることができる。
  - (1) 予定建築物等の用途を住宅とし、開発区域の面積が0.3ヘクタール以上0.5ヘクタール未満の場合又は予定建築物等の用途を住宅以外とし、開発区域の面積が0.3ヘクタール未満の場合
  - (2) 開発区域内の主要な道路と接続道路の接点から開発区域外の幅員6メートル以上の道路に至る延長が概ね100メートル以内の場合
- 3 接続道路の幅員が前2項の基準に満たない場合及び接続道路と開発区域が接する部分の幅員が前2項の基準に満たない場合は、車両や歩行者の円滑な交通が確保できる方法により当該道路を基準の幅員へ拡幅整備すること。
- 4 第1項各号に該当する道路のうち、次に掲げる要件をすべて満たす場合は、接続道路を幅員4メートル未満の道路( 建築基準法第42条第1項または第2項該当道路で幅員4メートル以上への拡幅が十分見込まれる道路( 道路法による道路に限る。 )に限る。 )とすることができる。
  - (1) 予定建築物等の用途を一戸建ての専用住宅とし、開発区域の面積が0.3ヘクタール未満の場合
  - (2) 開発区域内の主要な道路と接続道路の接点から開発区域外の幅員6メートル以上の道路に至る延長が概ね100メートル以内の場合又は開発区域外の幅員6メートル以上の道路に至る延長が概ね100メートルを超える場合で開発区域外の幅員6メートル以上の道路に至る区間に所定の待避所等を設けた場合
- 5 前項に該当する接続道路が開発区域に接する部分は、建築基準法第42条第2項該

当道路の道路後退方法に準じて拡幅整備すること。

(避難上及び車両の通行上支障がない袋路状道路に係る判断基準)

第19 省令第24条第5号に規定する転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合とは、予定建築物等の用途を住宅とし、かつ、開発区域の面積が0.6ヘクタール未満の場合で、次の各号のいずれかに該当する場合とする。

(1) 道路の終端に転回広場を設ける場合で次の表に適合する場合

当該道路に接する予定建築物等の敷地面積	車両が通り抜けられる道路から当該道路の終端までの道路延長	道路の幅員
1,000平方メートル未満	100m以内	6 m以上
	35m以内	5 m以上
1,000平方メートル以上	35m以内	6 m以上

(2) 道路の終端が当該道路となる場合で次の表に適合する場合

当該道路に接する予定建築物等の敷地面積	車両が通り抜けられる道路から当該道路の最遠端部までの道路延長	道路の幅員
1,000平方メートル未満	100m以内	6 m以上 (接続道路との接点から最遠端部に至る主要な区間以外にあっては5 m以上)
	35m以内	5 m以上
1,000平方メートル以上	35m以内	6 m以上

(3) 前2号が複合する道路で、それぞれの基準に適合する場合

(公園、緑地又は広場の定義)

第20 公園、緑地及び広場(以下「公園等」という。)は、次の各号に定めるものとする。

- (1) 公園 都市公園法施行令(昭和31年政令第290号)第2条第1項第1号から第3号までに規定する都市公園に準ずるものをいう。
- (2) 緑地 都市公園法施行令第2条第2項に規定する都市公園をいう。
- (3) 広場 都市公園法施行令第2条第1項第3号に規定する都市公園のうち特に自由広場のスペースを重視したものをいう。

( 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為において、公園等が特に必要がないと認められる判断基準 )

第21 政令第25条第6号ただし書に規定する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は、開発区域の周辺に相当規模の公園等(誘致距離が250メートル以内の住区基幹公園程度)が存する場合で、開発行為において公園等を設置しないことについて、法第32条第1項の規定に基づく長野市公園管理者の同意が得られた場合とする。

2 政令第25条第6号ただし書に規定する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公園等が特に必要がないと認められる場合とは、次の各号のいずれかに該当する場合とする。

- (1) 予定建築物等の用途が住宅以外であり、その敷地が一つである場合
- (2) 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適正に管理されることが確実に認められる場合

( 消防水利に係る審査 )

第22 政令第25条第8号の規定による消防法(昭和23年法律第186号)第20条第1項の規定による勧告に係る基準に適合しているものとは、既存の消防水利に関して法第32条第1項の規定に基づく長野市消防長の同意が得られた場合、又は新設する消防水利に関して法第32条第2項の規定に基づく長野市消防長と協議が調っている場合とする。

( 排水施設の設計基準 )

第23 政令第26条第1号に規定する管渠の勾配及び断面積の設計等は、次の各号に定めるところにより行うこと。

- (1) 下水の排除方式は、雨水と汚水を別々の管路で排除する分流式とすること。
- (2) 雨水管渠の設計にあたっては、計画雨水量(計画流出量)を用いること。
- (3) 汚水管渠の設計にあたっては、計画時間最大汚水量を用いること。
- (4) 設計流速は次に定める基準によること。

区分	最小流速	最大流速
汚水管渠	0.6m/秒	3.0m/秒
雨水管渠	0.8m/秒	3.0m/秒

- (5) 流下断面の算定はマンニングの式により算定することとし、雨水排水施設の断面にあつては施設断面の80パーセントで計画雨水量を流し得るものとし、汚水管渠にあつては施設断面の50パーセントで計画時間最大汚水量を流し得るものとする。

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

Q : 計画流出量 ( m<sup>3</sup>/sec )

S : 潤辺長 ( m ) : ( S = 2 H + B )

N : 粗度係数

I : 排水路勾配

A : 流下断面積 ( m<sup>2</sup> )

V : 流速 ( m/sec )

R : 径深 ( m ) ( = A / S )

N : 粗度係数

管種	粗度係数
陶管	0.013
鉄筋コンクリート管渠などの工場製品	0.013
現場打ち鉄筋コンクリート管渠	0.013
硬質塩化ビニル管	0.010
強化プラスチック管	0.010

( 計画雨水量の算定基準 )

第24 省令第22条に規定する計画雨水量の算定は、次の各号に定めるところによるものとする。

(1) 計画雨水量の算定は、原則として次の合理式によるものとする。

合理式 ( ラショナル式 )

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

Q : 計画雨水量 ( m<sup>3</sup>/sec )

C : 流出係数

I : 降雨強度 ( mm/h )

A : 集水面積 ( ha )

(2) 開発区域の面積が1ヘクタール未満の場合の降雨強度は、以下の降雨強度式によるものとする。なお、開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合、流域開発に伴う防災調節池等技術基準 ( 平成7年 長野県土木部 ) によるものとする。

( 降雨強度式 )

地区	5年
長野市 ( 全域 )	$r = \frac{2774}{t+16}$

r : 降雨強度 ( mm/h )

t : 降雨継続時間 ( min ) ( 適用は以下による )

集水面積 ( ha )	t : 降雨継続時間 ( 分 )
50 以下	10
50 超 ~ 100 以下	20
100 超	30

(3) 流出係数は「0.9」とする。これによりがたい場合は、下水道施設計画・設計指針と解説 ( ( 社 ) 日本下水道協会 ) 等によるものとする。

( 計画汚水量の算定基準 )

第25 省令第22条に規定する計画汚水量の算定は、各下水道施設の管理者の計画基準に基づき算定するものとする。

( 開発区域内から排出されるの雨水の公共水域への流出抑制 )

第26 開発区域から開発区域外へ排水される雨水の放流先の排水能力が十分確保されている場合を除き、第24の規定に基づき算出された計画雨水量と現在の排出雨水量(流出係数を「0.6」として算出する。)との差分に関して、当該差分の雨水を一時貯留する遊水池、雨水浸透施設等の流出を抑制する施設を設けること。

( 開発区域の面積が1ヘクタール以上となる開発行為の雨水流出抑制措置 )

第27 雨水流出機構の変化が予想される開発区域の面積が1ヘクタール以上となる開発行為は、流域開発に伴う防災調節池等技術基準(平成7年 長野県土木部)により、防災調整池を設置する等流出を抑制する措置を講ずること。

( 雨水浸透施設の審査に係る技術指針 )

第28 政令第26条第2号に規定するその他の排水施設として雨水の地下浸透施設を設ける場合は、長野市雨水浸透施設技術指針(平成15年制定)及び宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針(建設省建設経済局民間宅地指導室監修)又は雨水浸透施設技術指針(案)調査・計画編(社団法人 雨水貯留浸透技術協会編)等によることを標準とする。

( 下水道施設の審査 )

第29 汚水は、原則として開発区域が存する処理区域の下水道へ排出することとし、排出先の下水道及び新たに配置する下水道施設に関して、法第32条第1項の規定に基づく下水道施設の管理者の同意を得ているもの又は同条第2項の規定に基づく下水道施設の管理者との協議が調っているものについては、法第33条第1項第3号の基準に適合しているものとする。

( 合併処理浄化槽施設の設置 )

第30 開発区域から排出される汚水を下水道等へ排出できない場合で、合併浄化槽等により汚水を処理する場合における合併処理浄化槽施設は、浄化槽法(昭和58年法律第43号)及び関係法令並びに尿尿浄化槽の構造基準・同解説(日本建築センター)に適合していること。

( 給水施設の設計 )

第31 給水は、原則として開発区域を含む給水区域の水道事業者の水道によって行うこととし、配置する給水施設及び上水の給水に関し、開発区域が存する区域の水道

事業者との協議が調っているものについては、法第33条第1項第4号の基準に適合しているものとする。

(上水道以外からの給水)

第32 開発区域が上水道の給水区域外で、上水道から給水を受けることのできない場合に配置する給水施設は、水道法又はこれに準じて定められている条例等の施設基準に適合していること。

(配分の検討が必要な公共・公益的施設)

第33 法第33条第1項第6号の規定による配分の検討が必要な公共・公益的施設は、次に掲げる施設とする。

- (1) 教育施設(幼稚園、小学校、中学校)
- (2) 医療施設(診療所等)
- (3) 交通施設(バス停等)
- (4) 購買施設(日用品店舗等)
- (5) 社会福祉施設(保育所等)
- (6) 保安施設(警官派出所、消防署等)
- (7) 行政施設(市役所の支所、連絡所等)
- (8) 地区集会施設(集会所、公民館等)
- (9) 通信施設(ポスト、公衆電話、郵便局等)
- (10) ごみ収集施設(ごみ集積所)
- (11) その他施設(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を図るため必要と認められる施設)

(主として住宅の建築の用に供する目的で行う20ヘクタール未満の開発行為における公共・公益的施設の用に供される敷地の配分の標準)

第34 主として住宅の建築の用に供する目的で行う20ヘクタール未満の開発行為にあつては、以下の公共・公益的施設の敷地を配分すること。

- (1) 集会施設(開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為に限る。)
- (2) ごみ集積所
- (3) その他、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を図るため必要と認められる施設(第36の表参照)

(主として住宅の建築の用に供する目的で行う20ヘクタール以上の開発行為における公共・公益的施設の用に供される敷地の配分の標準)

第35 主として住宅の建築の用に供する目的で行う20ヘクタール以上の開発行為における公共・公益的施設の敷地の配分は、次の表を標準として行うこと。

表 住区構成と公共・公益施設の敷地の配分の標準

近隣住区数			1	2	3
	隣保区	分区	近隣住区	地区	
戸数（戸）	50～150	500～ 1,000	2,000～ 2,500	4,000～ 5,000	8,000～ 10,000
人口（人）	200～600	2,000～ 4,000	7,000～ 10,000	14,000～ 20,000	28,000～ 40,000
教育施設		幼稚園	小学校	中学校	高等学校
社会福祉施設		保育所 託児所	保育所 託児所		（社会福祉施設）
医療施設		診療所	診療所		病院 保健所
保安施設		警官派出所	巡査駐在所 消防派出所		警察署 消防署
集会施設	集会室	集会所	集会所		公民館
行政施設				市役所の連絡所	市役所の支所
通信施設		ポスト	郵便局		
商業施設		日用品店舗		専門店 大型小売店	
その他施設					

（公共・公益的施設の配置に係る設置義務者等との協議）

第36 公共・公益的施設の配置若しくは公共・公益的施設の設置については、あらかじめ施設管理者または設置義務者等と協議すること。

（法第33条第1項第7号の審査に関し準拠する基準）

第37 法第33条第1項第7号に規定する基準の審査に関する必要な技術的細目は、政令第28条、政令に係る規則及びこの審査基準によるほか、宅地防災マニュアル（平成10年建設省建設経済局長通達第1号）及び改訂版宅地防災マニュアルの解説（監修：建設省建設経済局民間宅地指導室 編集：宅地防災研究会）によるものとする。

（高盛土等の安定計算）

第38 のり面が以下に該当する場合は、土質試験等に基づき地盤の安定計算を行い、のり面の安全を保つ勾配とすること。

- (1) のり面の直高が15メートルを超える場合
- (2) のり面が湧水又は地下水の影響を受ける場合
- (3) 切土によって生じたのり面が割れ目の多い岩、流れ盤、風化の速い岩、侵食に

弱い土質又は崩積土である場合

- (4) 切土によって生じたのり面上端面に雨水が浸透しやすい場合
- (5) 盛土によって生じたのり面の盛土を行う前の地盤が安定していない場合及び傾斜している場合

(鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造)

第39 鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造は、省令第27条に定める基準よるほか、宅地造成等規制法施行令(昭和37年政令第16号)第7条の規定に適合すること。

(間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造)

第40 間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は、省令第27条に定める基準によるほか、宅地造成等規制法施行令第8条の規定に適合すること。

(緩衝帯の幅員の緩和基準)

第41 政令第28条の3に規定する緑地帯その他の緩衝帯には、工場立地法(昭和34年法律第24号)第4条第1項第1号に規定する環境施設を含むことができるものとする。

- 2 省令第23条の3に規定する緩衝帯の幅員には、開発区域に隣接する公園、緑地、河川等の幅員の2分の1を含めることができるものとする。

(開発許可申請者の資力信用の判断基準)

第42 法第33条第1項第12号に規定する資力があると判断できる場合とは、資金計画における必要額(用地費及び工事費等の合算額)を自己資金又は借入金等により確保している場合とする。

- 2 法第33条第1項第12号に規定する信用があるかは、次の各号に掲げる事項を勘案し、市長が判断するものとする。
  - (1) 所得税(法人の場合は法人税)の滞納がないこと。
  - (2) 過去に誠実に開発行為を遂行しなかった前歴がないこと。
  - (3) 住民基本台帳に登録されていること。(法人の場合は、法人登記がされていること)
  - (4) 行おうとする開発行為と同程度の規模以上の開発行為の実績があること。

(工事施行者の能力の判断基準)

第43 法第33条第1項第13号に規定する能力があるかは、次に掲げる事項を勘案し、市長が判断するものとする。

- (1) 建設業法に基づく許可(資金計画において土木工事に関する工事費が500万円以上である場合の建設業の種別は土木工事業とする。)を受けていること。
- (2) 過去に誠実に工事を施行しなかった前歴がないこと。

(3) 住民基本台帳に記載されていること。(法人の場合は法人登記がされていること)

(4) 当該開発行為と同程度の規模以上の工事の実績があること。

(関係権利者の同意)

第44 法第33条第1項第14号に規定する当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者とは、開発行為又は開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内にある土地に関し、所有権、地上権、永小作権、地役権、先取特権、質権、抵当権、賃借権及び採石権の権利を持っている者(土地が保全処分の対象となっている場合は、その保全処分をしたものを含む。)又はその区域内にある建築物その他の工作物について、所有権、先取得権、質権、抵当権及び賃借権の権利を持っている者(土地改良施設がある場合は、その管理者を含む。)とする。

2 法第33条第1項第14号に規定する相当数の同意を得ていることとは、前項に規定する権利を有する者すべての同意を得ていることとする。ただし、開発区域の面積が20ヘクタール以上の大規模な開発行為であるなど、開発許可申請までに権利を有する者すべての同意を得ることが著しく困難であると認められる場合で、次に掲げる要件のすべてを満たす場合は、同意を得ているものとみなす。

(1) 全ての権利関係を有する者の3分の2以上の同意を得ていること。

(2) 所有権を持っている者の3分の2以上及び借地権(建物の所有を目的とする地上権及び賃借権をいう。)を持っている者の3分の2以上の同意を得ていること。

(3) 同意した者が所有する土地の地積と同意した者が持っている借地権の目的となっている土地の地積の合計が、土地の総地籍と借地権の目的となっている土地の総地籍の合計の3分の2以上であること。

附則

この基準は、平成17年7月1日から施行する。