

開発技術基準

妙高市

令和5年2月
(令和7年4月改訂)

目 次

1	予備的説明.....	1
2	開発許可基準の概要.....	9
3	予定建築物の用途.....	14
4	公共の用に供する空地の配置.....	15
5	道路に関する基準.....	16
6	公園等に関する基準.....	20
7	消防水利に関する基準.....	22
8	排水施設に関する基準.....	24
9	給水施設に関する基準.....	29
10	地区計画等.....	30
11	公共施設・公益的施設.....	31
12	宅地の防災に関する基準.....	32
13	災害危険区域等の開発行為の抑制.....	37
14	樹木の保存、表土の保全.....	38
15	緩衝帯等の設置.....	40
16	輸送施設.....	42
17	開発者の事業遂行能力.....	43
18	関係権利者の同意.....	45
19	別添.....	46

凡 例

この基準で引用している法令等は、次に掲げる図形として表示する。

都市計画法（昭和４３年法律第１００号）：



都市計画法施行令（昭和４４年政令第１５８号）：



都市計画法施行規則（昭和４４年建設省令第４９号）：



妙高市開発指導要綱（令和６年妙高市訓令第４２号）：



改訂履歴

令和５年２月 … 平成１２年制定の「開発指導技術基準」（旧新井市のもの）を全部改正

令和６年４月 … 「妙高市宅地開発指導要綱」「妙高市地域開発審査要綱」を整理し、「妙高市
開発指導要綱」としたことに伴う改訂

令和７年４月 … 近年の開発審査への対応事例を踏まえて改訂

1 予備的説明

1 「開発行為」の定義（法第4条第10項～第12項、令第1条）

都市計画法

（定義）

第四条 （略）

2～9 （略）

10 この法律において「建築物」とは建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に定める建築物を、「建築」とは同条第十三号に定める建築をいう。

11 この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。

12 この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

13～16 （略）

都市計画法施行令

（特定工作物）

第一条 都市計画法（以下「法」という。）第四条第十一項の周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

一 アスファルトプラント

二 クラッシャープラント

三 危険物（建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第百十六条第一項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物をいう。）の貯蔵又は処理に供する工作物（石油パイプライン事業法（昭和四十七年法律第百五号）第五条第二項第二号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法（昭和二十五年法律第二百十八号）第二条第五項第八号に規定する保管施設又は同項第八号の二に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港及び漁場の整備等に関する法律（昭和二十五年法律第百三十七号）第三条第二号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法（昭和二十七年法律第二百三十一号）による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法（昭和三十九年法律第百七十号）第二条第一項第十六号に規定する電気事業（同項第二号に規定する小売電気事業及び同項第十五号の三に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第十八号に規定する電気工作物に該当するもの及びガス事業法（昭和二十九年法律第五十一号）第二条第十三項に規定するガス工作物（同条第二項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）に該当するものを除く。）

2 法第四条第十一項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が一ヘクタール以上のものとする。

一 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（学校教育法（昭和二十二年法律第二十六号）第一条に規定する学校（大学を除く。）又は就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成十八年法律第七十七号）第二条第七項に規定する幼保連携型認定こども園の施設に該当するもの、港湾法第二条第五項第九号の三に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法（昭和三十一年法律第七十九号）第二条第一項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法（昭和三十二年法律第百六十一号）第二条第六号に規定する公園事業又は同条第四号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。）

二 墓園

【都市計画法における開発行為】

都市計画法における開発行為は、都市計画法第4条第12項で定義されている。

都市計画法第4条第12項の規定を整理すると次のような規定となる。

この法律において「開発行為」とは、主として

「建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう」…①

「土地の区画形質の変更」…②

をいう。

このため、①の部分と②の部分を同時に満たす行為を行う場合、都市計画法における開発行為となる。

この規定における「建築物の建築」「特定工作物の建設」「土地の区画形質の変更」について以下に解説する。

【建築物の建築】

都市計画法第4条第10項の規定では「建築物」と「建築」について定義している。

この法律において

「建築物」とは建築基準法第2条第1号に定める建築物…①

「建築」とは同条第13号に定める建築…②

をいう。

- ① → 土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設をいい、建築設備を含むもの（建築基準法第2条第1号）。
- ② → 建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転すること（建築基準法第2条第13号）。

【「特定工作物」の建設】

都市計画法第4条第11項の規定では「特定工作物」について定義し、より詳細の内容を都市計画法施行令第1条で規定している。

特定工作物： コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。） … ①

又は

ゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。） … ②

をいう。

①の部分は第一種特定工作物（都市計画法施行令第1条第1項）

- ・コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント
 - ・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の欄に掲げる危険物）の貯蔵又は処理に供する工作物
- ※危険物の貯蔵等に供する工作物のうち公益上必要なものについては除外される。

②の部分は第二種特定工作物（都市計画法施行令第1条第2項）

→ ・ゴルフコース

・大規模な工作物で政令で定めるもの（1ha以上の野球場、庭球場（テニスコート）、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設（観光植物園、サーキット、ゴルフ打放し練習場（打席が建築物でないものに限る）等）

※運動・レジャー施設であっても、公益上必要な施設は適用除外となる。

・1ha以上の墓園

【土地の区画形質の変更】

土地の区画形質の変更は、「区画」又は「形質」の変更である。

・区画の変更 … 道路・水路の廃止、付替え、新設等により一団の土地利用の変更を行うこと（1区画の建築区画・宅地区画を道路の新設により4区画とすることなど。）

※登記上の権利区画のみを変更すること（分筆・合筆）は、区画の変更には当たらない。

・形質の変更 … 土地の「形」又は「質」を変更すること。

形：1m以上の盛土又は切土を伴う土地の造成

質：宅地以外の土地を宅地とすること。

2 開発許可制度（法第 29 条、令第 19 条・第 22 条の 2）

都市計画法

（開発行為の許可）

第二十九条 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市又は同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

- 一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの
 - 二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの
 - 三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する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
 - 四 都市計画事業の施行として行う開発行為
 - 五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
 - 六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
 - 七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
 - 八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
 - 九 （略）
 - 十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
 - 十一 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。
- 一 農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
 - 二 前項第三号、第四号及び第九号から第十一号までに掲げる開発行為
- 3 （略）

都市計画法施行令

（許可を要しない開発行為の規模）

第十九条 法第二十九条第一項第一号の政令で定める規模は、次の表の第一欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第二欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第三欄に掲げる場合には、都道府県（指定都市等（法第二十九条第一項に規定する指定都市等をいう。以下同じ。）又は事務処理市町村（法第三十三条第六項に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。）の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。第二十二條の三、第二十三条の三及び第三十六条において同じ。）は、条例で、区域を限り、同表の第四欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第一欄	第二欄	第三欄	第四欄
市街化区域	（略）	（略）	（略）
区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域	三千平方メートル	市街化の状況等により特に必要があると認められる場合	三百平方メートル以上三千平方メートル未満

2 （略）

(法第二十九条第二項の政令で定める規模)
第二十二條の二 法第二十九条第二項の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

開発許可制度は、都市計画法第29条に規定されている。

第1項は、都市計画区域内の開発行為についての規定である。同項ただし書において、開発許可が不要な開発行為について各号に規定している。

→ 第1号に規定の「政令で定める規模」とは、都市計画法施行令第19条の表に規定されているとおり、3,000m²である。このため、都市計画区域内において開発区域の面積が3,000m²未満の開発行為を行おうとする場合は、開発許可不要となる。

第2項は、都市計画区域外の開発行為についての規定である。

→ 第2項に規定の「政令で定める規模」とは、都市計画法施行令第22条の2に規定されているとおり、1haである。

※法律の規定上「都道府県知事」となっているが、妙高市は新潟県の「新潟県知事の権限に属する事務の処理の特例に関する条例」により都市計画法の開発許可権限を移譲されているため、「都道府県知事」を「妙高市長」と読み替えて適用する。

3 開発許可申請（法第30条、市要綱第5条）

都市計画法

（許可申請の手続）

第三十条 前条第一項又は第二項の許可（以下「開発許可」という。）を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模
- 二 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物（以下「予定建築物等」という。）の用途
- 三 開発行為に関する設計（以下この節において「設計」という。）
- 四 工事施行者（開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。以下同じ。）
- 五 その他国土交通省令で定める事項

2 前項の申請書には、第三十二条第一項に規定する同意を得たことを証する書面、同条第二項に規定する協議の経過を示す書面その他国土交通省令で定める図書を添付しなければならない。

妙高市開発指導要綱

（事前協議）

第5条 開発事業者は、法又は県要綱に定められた手続を行う前に開発行為事前協議書（別記様式第1号）に次に掲げる図書を添えて市長に提出し、協議しなければならない。ただし、市長が認めた場合は、添付図書の一部を省略することができる。

(1)～(10) (略)

2 開発事業者は、前項の協議が整った後において計画に変更が生じる場合又は計画を取りやめる場合は、開発行為変更協議書（別記様式第2号）に変更内容が確認できる書類を添えて市長に提出し、協議しなければならない。

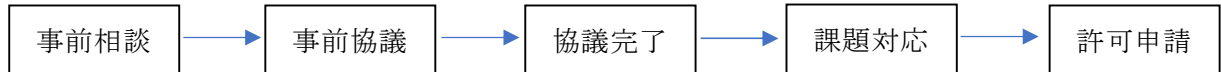
3 市長は、前2項の協議について、次に掲げる基準への適合を審査し、適合していないと認めるときは適切な指導又は助言を行うものとする。

(1) 市の土地利用に関する計画に適合し、かつ、地域の発展に寄与するものであること。

- (2) 関係法令に適合するものであること。
 - (3) 公用又は公共の用に供する目的で行う事業の推進に支障のないものであること。
 - (4) 街区の構成及び公共施設等の基本計画が関係法令の基準に適合していること。
 - (5) 公共施設等の管理及び帰属が適正に行われること。
 - (6) 開発区域の雪対策が適正に行われ、除排雪に支障がないこと。
 - (7) 周辺地域の自然環境と調和し、かつ、自然環境保護及び環境保全について配慮したものであること。
 - (8) 災害の予防、公害の防止及び文化財の保護のため必要な措置が講じられていること。
 - (9) 給排水施設、交通施設等が国、県及び市の既存施設又は他の事業者、個人等の財産等に著しい影響を与えないよう配慮されていること。
 - (10) 開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。
 - (11) その他市長が必要と認める事項
- 4 市長は、第1項又は第2項の規定による協議書が提出され、協議の内容が前項の基準に適合すると認めるときは、協議結果について開発行為（変更）協議済書（別記様式第3号）により開発事業者へ通知するものとする。
- 5 第1項又は第2項の規定は、開発事業者が法第30条第1項の規定による申請をする場合には適用しない。
- 6 事前協議に係る手数料は、無料とする。

開発許可が必要な開発行為を行おうとする場合は、都市計画法第30条第1項の規定により、許可申請が必要となる。

この開発許可申請について、妙高市開発指導要綱第5条において、「法又は県要綱に定められた手続を行う前に」協議を求めていることから、開発許可申請を行おうとする場合、次のようなフローとなる。



必ず、当市要綱に基づく事前協議を行い、当該協議における図面・資料の修正、計画修正等課題に対応したことを確認し、その後で都市計画法の開発許可申請を行うこととなる。

なお、特別な事情を除き、当市要綱の事前協議に添付する図面については、開発許可申請に添付可能な設計書のレベルとする。ポンチ絵レベルのもので提出された場合、事前協議前に行う相談対応として取り扱う。

概ね2ha以上の開発行為については、「新潟県大規模開発行為の適正化対策要綱」に基づき、新潟県と土地利用に関する事前協議を行う必要があるため、留意すること。この場合、当市の意見書を添えて新潟県へ経由することとなり、開発行為に係る部分においてはこの技術基準に基づき審査する。

※事前協議及び許可申請における添付書類、様式等については、「妙高市開発許可申請の手引き」を参照のこと。

※要綱第5条第5項の規定は、事前協議済みの開発行為について、法第30条の開発許可申請を行う場合に、改めて事前協議を行わないとするものである。

4 設計者の資格（法第 31 条、規則第 18 条・第 19 条）

都市計画法

（設計者の資格）

第三十一条 前条の場合において、設計に係る設計図書（開発行為に関する工事のうち国土交通省令で定めるものを実施するため必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く。）及び仕様書をいう。）は、国土交通省令で定める資格を有する者の作成したものでなければならない。

都市計画法施行規則

（資格を有する者の設計によらなければならない工事）

第十八条 法第三十一条の国土交通省令で定める工事は、開発区域の面積が一ヘクタール以上の開発行為に関する工事とする。

（設計者の資格）

第十九条 法第三十一条の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。

一 開発区域の面積が一ヘクタール以上二十ヘクタール未満の開発行為に関する工事にあつては、次のいずれかに該当する者であること。

イ 学校教育法（昭和二十二年法律第二十六号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正七年勅令第三百八十八号）による大学において、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後、宅地開発に関する技術に関して二年以上の実務の経験を有する者

ロ 学校教育法による短期大学（同法による専門職大学の前期課程を含む。ハにおいて同じ。）において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限三年の課程（夜間において授業を行なうものを除く。）を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後）、宅地開発に関する技術に関して三年以上の実務の経験を有する者

ハ ロに該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令（明治三十六年勅令第六十一号）による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後）、宅地開発に関する技術に関して四年以上の実務の経験を有する者

ニ 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令（昭和十八年勅令第三十六号）による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して七年以上の実務の経験を有する者

ホ 技術士法（昭和五十八年法律第二十五号）による第二次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して二年以上の実務の経験を有するもの

ヘ 建築士法（昭和二十五年法律第二百二号）による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して二年以上の実務の経験を有するもの

ト 宅地開発に関する技術に関する七年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する十年以上の実務の経験を有する者で、次条から第十九条の四までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者（以下「登録講習機関」という。）

がこの省令の定めるところにより行う講習（以下「講習」という。）を修了した者
チ 国土交通大臣がイからト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た者

二 開発区域の面積が二十ヘクタール以上の開発行為に関する工事にあつては、前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が二十ヘクタール以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことのあるものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたものであること。

開発行為のうち、周辺に大きな影響を及ぼすおそれのある 1 ha 以上の大規模な開発行為について、有資格者による設計が求められる。

必要な資格については、次に掲げるとおり。

(1) 1ha 以上 20ha 未満の開発行為

- ア 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後、宅地開発に関する技術に関して一定年数以上(※)の実務経験を有する者
- イ 技術士(建設部門、上下水道部門、衛生部門)で2年以上の実務経験を有する者
- ウ 一級建築士で宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務経験を有する者
- エ 宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務経験を有する者で、登録講習機関(一般財団法人全国建設研修センター)による講習を修了した者
- オ 国土交通大臣が認めた者(昭和45年1月12日付け建設省告示第38号より、大学院等に1年以上在学し、土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、宅地開発に関する技術に関して1年以上の実務経験を有する者)

※一定年数以上は、学歴区分により異なる

- ①大学で正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業…2年以上
- ②短期大学で正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業…3年以上
- ③夜間課程の短期大学、高等専門学校又は旧専門学校令による専門学校において正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業…4年以上
- ④高等学校又は中等教育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…7年以上

(2) 20ha 以上の開発行為

- (1) のア～オのいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ha 以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことのあるもの。

※開発許可申請における設計者資格の確認方法は、概ね次の書類を確認して行う。

- ①設計者の資格に関する調書(別添1)(実務経験を確認)
- ②(1) ア～オのいずれかに該当することが確認できる次のいずれかの書類
 - 1) 卒業証明書又は履修科目証明書の写し(ア及びオの場合)
 - 2) 資格を証明するものの写し(イ及びウの場合)
 - 3) 修了証明書の写し(エの場合)

2 開発許可基準の概要

1 技術基準の適用区分

○：適用されるもの ×：適用されないもの

法第 33 条	内 容		建築物				第一種特定工作物			第二種特定工作物			備考
			自己 居住	自己業務		その 他	自己業務		その 他	自己業務		その 他	
				1ha 未満	1ha 以上		1ha 未満	1ha 以上		1ha 未満	1ha 以上		
1 号	用途地域適合		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
2 号	公共空地	道路等	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	の確保等	公園	×	○	○	○	○	○	○	×	×	×	
3 号	排水施設		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
4 号	給水施設		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
5 号	地区計画等への適		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
6 号	公共・公益施設		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
7 号	防災・安全施設		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
8 号	災害危険区域等への除外		×	×	×	○	×	×	○	×	×	○	
9 号	樹木の保存・表土の保全		○	×	○	○	×	○	○	×	○	○	1ha 以上
10 号	緩衝帯		×	×	○	○	×	○	○	×	○	○	1ha 以上
11 号	輸送施設		×	×	○	○	×	○	○	×	○	○	40ha 以上
12 号	申請者の資力・信用		×	×	○	○	×	○	○	×	○	○	1ha 以上
13 号	工事施行者の能力		×	×	○	○	×	○	○	×	○	○	1ha 以上
14 号	関係権利者の同意		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

(1) 「自己居住」について

「自己居住」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い、当然自然人に限られるため、次に掲げるものは該当しない。

- ①会社が従業員のために行う寮、社宅の建設
- ②組合が組合員に譲渡するために行う住宅の建設
- ③別荘（生活の本拠としないため）

(2) 「自己業務」について

開発行為に係る建築物内において継続的に自己の業務による経済活動が行われることであり、次に掲げるものは自己の業務に係る営業資産であっても自己が使用しないため該当しない。

- ①分譲住宅、賃貸住宅の建設及び宅地分譲
- ②貸工場、貸店舗、貸車庫

なお、次に掲げるものは自己業務に該当する。

- ①ホテル、旅館、結婚式場
- ②会社自ら建設する工場、工場内の福利厚生施設

2 開発事業の一体性の判断

次に掲げる開発事業については、隣接、近接又は近距離で行われる複数の箇所、事業者、時期に係るものであっても同一事業として一体的として判断し、事前協議の対象とする。

(1) 一連又は一体的な開発計画が存在していること（同一計画）

※「一連又は一体的な開発計画」とは、一連の密接不可分な事業計画により同一の予定建築物等の用途に供する目的で近接する複数箇所の開発を行う場合を想定しており、これに該当すると認められる場合、以下の項目によることなく、一体性のある開発として判断する。

(2) 開発区域の位置関係が隣接又は近接していること（物理的同一性）

※開発区域の位置関係が隣接（敷地境界線を接している土地）近接又は近距離にあり、一体的な土地利用が可能な状態であるかを判断する。

※「近接」の考え方：敷地境界線間又は開発区域間の距離が概ね 1m～200m の間（同一又は連続している公道の延長により計測した距離）で近隣の土地利用の状況から一体的に利用できる範囲を「近接」と捉えるもの。どの程度の距離をもって近接とするかは、用途地域内と他の都市計画区域内とで土地利用の状況が異なることから機械的な判断ではなく、土地利用の実情により判断するもの。

(3) 開発計画の時期が近いこと（時期的同一性）

※同一事業者が概ね 3 年以内の一定の区域における連続・継続した開発行為で基準面積を超えるものについて同一事業として取り扱っているため、この規定を適用する。

(4) 開発事業者・関係者が同一であること（事業者の同一性）

※開発者（事業者）が同一であるほか、事業承継を受けた会社による開発や、代表者が同一の会社による同一目的の開発などについて該当する。

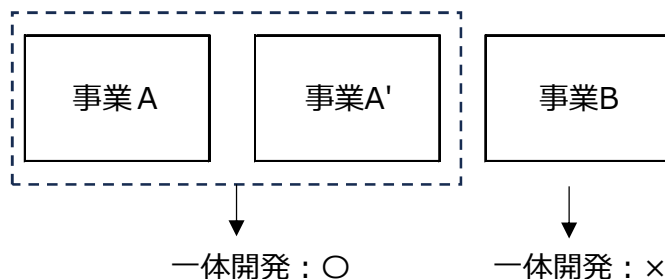
(5) 公共施設を一体利用すること（公共施設の共用性）

※後発の開発で設けられる公共・公益施設が先行する開発行為で設けられた公共・公益施設と接続詞、又はこれらの開発行為が公共・公益施設若しくはその用地を共用する場合、一体開発とみなす。

参考：一体性のイメージ

(1) の場合

図 1



【解説】

- ・同一業者による同一計画によって施行される開発事業について、1 棟目（事業 A）と 2 棟目（事業 A'）の工期が分かれる場合であっても、一体性が認められる。
- ・同一計画と認められない場合（例えば事業者の関連性がない場合など）は、一体開発とみなさない。

(2) の場合

図 2



図2'

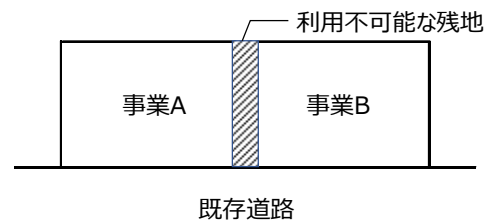
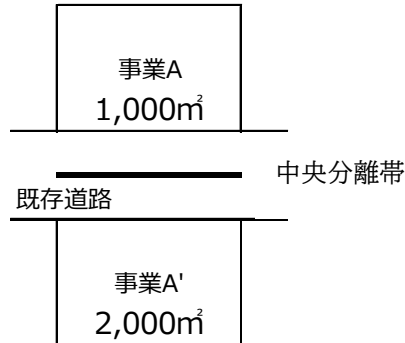


図 3



図3'

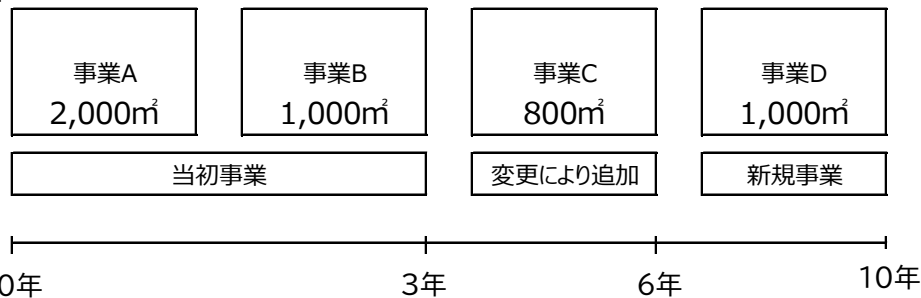


【解説】

- ・物理的一体性は、開発区画を構成する土地の境界線を接している場合（図 2）や、開発事業が隣接し、既存道路によって容易に往来可能な場合（図 3）に該当する。
- ・開発区画が利用不可能な残地により分断されている場合（開発区画が離れている場合も含む。図 2'）や開発事業の区画が接している前面道路が中央分離帯のある道路や 4 車線の道路、交通量が多い道路であるなど容易に往来ができない位置にある場合（図 3'）については、物理的一体性としてみなさない。

(3) の場合

図4

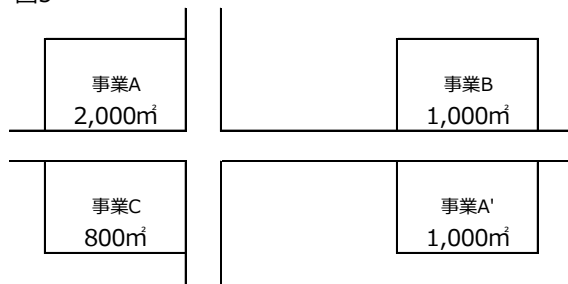


【解説】

- ・同一事業者の開発として当初計画を構成していた事業A及びBで許可を取得後、3年後に当初事業に事業Cを変更申請で追加し、これら事業が当初事業許可後6年後に完了し、その後新規事業Dを計画した場合は、当該事業Dは一体開発とみなさない。事業Dで開発許可面積以上であれば、新規の開発許可申請の対象となる。

(4) の場合

図5



事業A：業者Aによる開発
 事業A'：事業Aを承継した会社による開発
 事業B：業者Aの観光部門Bによる開発
 事業C：業者Aと売買取引のある業者Cによる開発

【解説】

- ・事業A及び事業Bは、同じ会社による開発であるため、一体開発となる。
- ・事業A'は、事業Aを承継した会社による開発であるため、申請者名が異なるが、一体開発となる（代表者が同一人物の別会社の場合も同様）。
- ・事業Cは、業者Aと取引関係があるだけで、会社・事業の一体性を認められないため、一体開発とはみなさない（ただし、資本提携等で指揮命令系統に存在する場合は、「実質的に同一」として一体開発とみなす）。

(5) の場合

図6

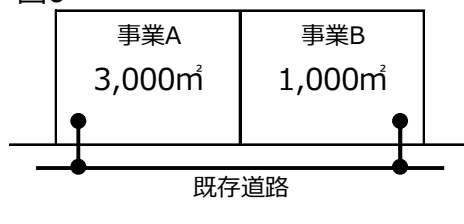
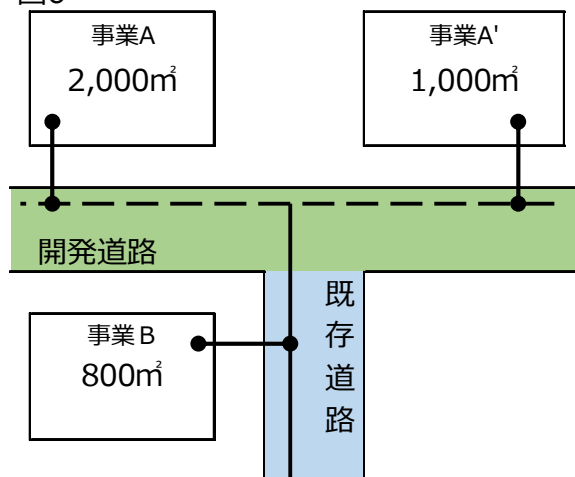


図6'



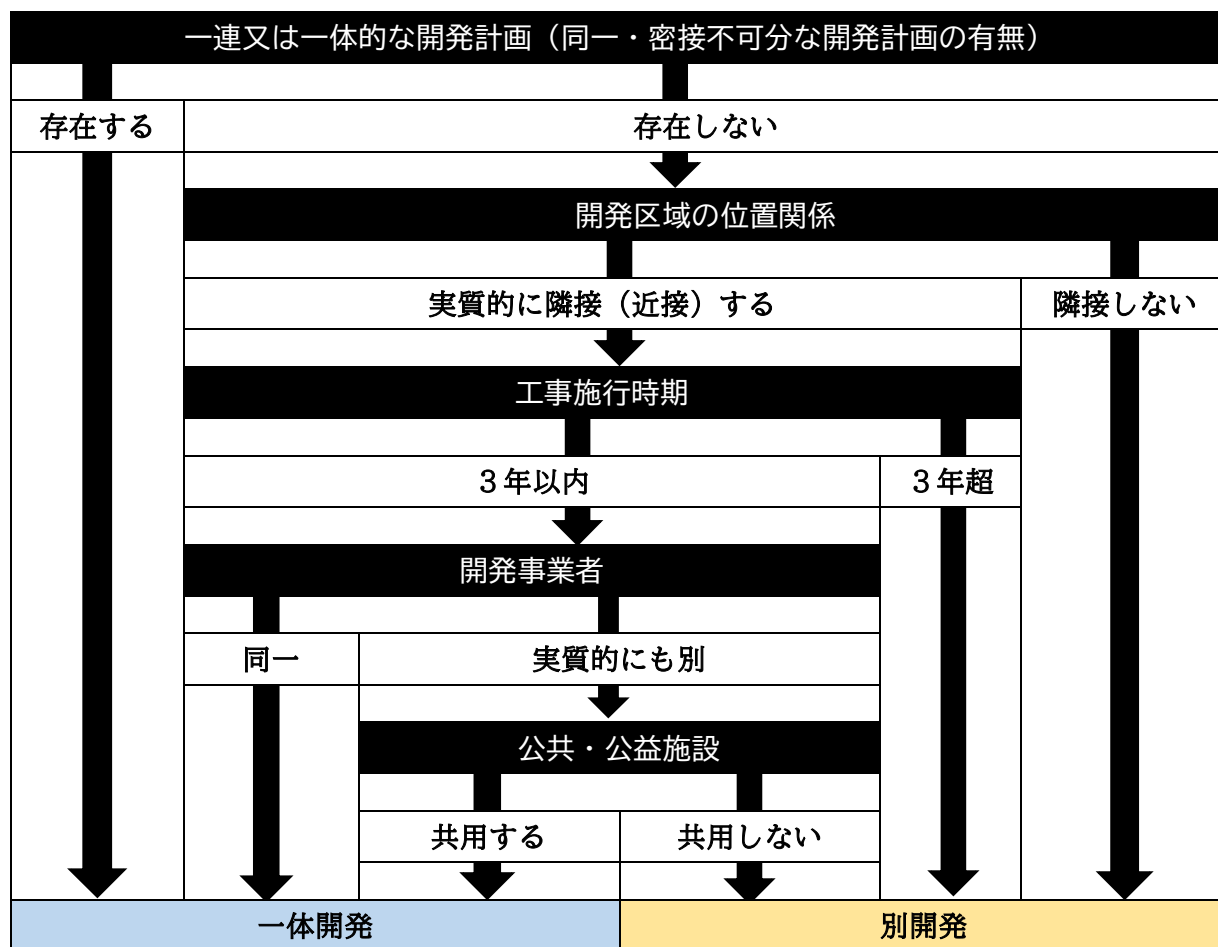
凡例

- — 開発道路への新設水道管
- 既設水道管
- 引込管

【解説】

- ・同一事業者による施行時期が異なる別々の開発事業について、既存道路を前面道路として、当該道路に既設の水道管を利用する場合（公共施設の新設がなく、既存施設を利用する場合）、一体開発とはみなさない（図6）。
- ・この場合に、既存道路に接続する形で開発道路を新設し、既設水道管に開発道路へ新設する水道管を接続させる場合（公共・公益施設の接続）、事業A及び事業A'は一体開発とみなす（図6'）。

参考：開発行為の一体性判断フロー



※一体性の判断は、この表の上段から順番に適用する。

3 都市計画法の開発許可基準の概説

都市計画法

（開発許可の基準）

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

都市計画法における開発許可の基準は、技術基準と立地基準により構成され、技術基準は都市計画法第33条に規定されている。他方、立地基準は同法第34条に規定されているが、立地基準は市街化調整区域において適用されるため、妙高市においては適用がない。

都市計画法における技術基準は、適合している場合は「開発許可をしなければならない」とされ、第33条第1項各号において規定されている技術基準はそのまま開発許可に係る審査基準となる。

当市における都市計画法第33条第1項各号に係る個別の審査内容については、次の項目から記載する。

3 予定建築物の用途

1 用途地域等への適合（法第33条第1項第1号）

都市計画法

（開発許可の基準）

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一 次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第三十九条第一項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第四十九条第一項若しくは第二項、第四十九条の二、第六十条の二の二第四項若しくは第六十条の三第三項（これらの規定を同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）又は港湾法第四十条第一項（同法第五十条の五第二項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の条例による用途の制限を含む。）

ロ 当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合 建築基準法第四十八条第十四項及び第六十八条の三第七項（同法第四十八条第十四項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

二～十四 （略）

都市計画法第33条第1項第1号は、用途地域等で用途規制が敷かれている地域地区において、予定建築物が当該規制される用途に適合していることを求める規定である。

概ね、次の項目について適合するよう開発計画を調整すること。

【都市計画等と開発計画との関連】

開発計画は、開発区域内又は開発区域の周辺に次に掲げる計画等がある場合には、これらを勘案して適合させ、又は調整して定めること。

- （１）用途地域、風致地区その他の地域地区
- （２）都市計画施設の新設又は改廃等の計画
- （３）その他の公共施設の新設又は改廃の計画
- （４）都市計画法第29条の規定により許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事
- （５）宅地造成等規制法第8条の規定により許可を受けた宅地造成に関する工事
- （６）建築基準法第42条第1項第5号の規定により、その位置の指定を受けた道路
- （７）その他前各号に準ずるものの計画又は工事
- （８）建築基準法に基づく建築協定
- （９）開発区域が鉄道、高圧線等に関わる場合には、当該事業者と調整すること。

4 公共の用に供する空地の配置

1 公共の用に供する空地（法第33条第1項第2号）

都市計画法

（開発許可の基準）

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一 （略）

二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

三～十四 （略）

開発行為を行う場合、開発区域に道路、公園、広場、その他の公共の用に供する空地（消防水利が十分でない場合に設置する貯水施設を含む。）が、次の点に留意して配置すること。

留 意 点	関 連 施 設
環 境 の 保 全	適正な街区の構成並びに道路の配置、建築容積と道路幅員、公園、緑地の適切な配置、緩衝緑地の設置、下水道施設の完備
災 害 の 防 止	道路の最小幅員と緊急車の通行確保、避難通路、避難広場の配置、消火栓、防火水槽の適正な配置
通 行 の 安 全	交通量に適した道路の配置及び道路構造、歩車道の分離、歩行者専用道、信号機、照明灯、ガードレール等の配置
事業活動の効率	集会所、公民館の設置、保育園、学校等の設置

どの程度の施設を整備すべきかについては、次の事項に応じて具体的に政令（都市計画法施行令）、規則（都市計画法施行規則）で定められた基準によって定まる。この場合、開発区域あるいはその周辺で既に道路、公園などに関する都市計画が定められている場合には、設計が当該都市計画に適合していなければならない。

- ・ 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
- ・ 予定建築物等の敷地及び配置

基準の詳細は、以下5から7までにて規定する。

5 道路に関する基準

1 設計の基準（令第25条第1号～第5号、規則第20条・第20条の2）

都市計画法施行令

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

第二十五条 法第三十三条第二項（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第三十三条第一項第二号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。
- 二 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、六メートル以上十二メートル以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、四メートル）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であつて、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。
- 三 市街化調整区域における開発区域の面積が二十ヘクタール以上の開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。第六号及び第七号において同じ。）にあつては、予定建築物等の敷地から二百五十メートル以内の距離に幅員十二メートル以上の道路が設けられていること。
- 四 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員九メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、六・五メートル）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。
- 五 開発区域内の幅員九メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。
- 六～八 （略）

都市計画法施行規則

（道路の幅員）

第二十条 令第25条第二号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が一千平方メートル未満のものにあつては六メートル（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、八メートル）、その他のものにあつては九メートルとする。

（令第25条第二号ただし書の国土交通省令で定める道路）

第二十条の二 令第25条第二号ただし書の国土交通省令で定める道路は、次に掲げる要件に該当するものとする。

- 一 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。
- 二 幅員が四メートル以上であること。

①都市計画に適合するものであること。

②開発区域外の道路と一体となって機能を発揮するものであること。

→ したがって、個々の開発区域で配置・設計することにとどまらず、周辺区域等を考慮して機能が維持されえることを念頭に道路を計画すること。

※開発行為により築造した道路について、開発完了後に市道認定を受けようとする場合は、道路構造令、妙高市道路の構造等の技術的基準を定める条例、市道認定基準等、市道認定を受けるための基準（概略は次項以降に記載）を満たす必要がある。

2 道路の配置計画

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

地域 辺	住居系地域	商業系地域	工業系地域
長 辺	100m～150m	80m～120m	120m～180m
短 辺	30m～50m	30m～50m	

- (2) 開発区域内における予定建築物等の用途に係る道路の幅員は、次の表に掲げるものを標準とする。ただし、小区間で通行上支障がないと市長が認める場合は、4m以上とすることができる。（令第25条第2号）

予定建築物 道路種別	住 宅	共同住宅 (3階以上)	工 場
一般区画道路	6m以上	6m以上	9m以上
補助幹線道路	9m以上	9m以上	9m以上
幹線道路	12m以上	12m以上	12m以上

- (3) 開発規模に係る開発区域内における道路の幅員は、次の表に掲げるものを標準とする。

開発規模 道路種別	1.0ha 未満	1.0ha ～3.0ha	3.0ha ～5.0ha	5.0ha ～10.0ha	10.0ha 以上
一般区画道路	6m以上	6m以上	6m以上	6m以上	6m以上
補助幹線道路		9m以上	9m以上	9m以上	9m以上
幹線道路				12m以上	12m以上

- (4) 幅員 9m以上の道路は、歩・車道が分離されていること。

3 接続道路（令第25条第4号）

- (1) 開発区域内の主要道路は、開発区域外の相当幅員の道路に接続しなければならない。

ただし、開発区域の面積が1.0ha未満で、区域の形状や周辺の状況、車両の通行に支障がない場合には、緩和数値まで縮小することができる。

開発行為の目的	法の規定数値	緩和数値
主として住宅の建築を目的とするもの	6.5m	6.0m
上記以外のもの	9.0m	7.0m

- (2) 新たな道路が築造されない開発行為で、やむを得ない事由により（1）によることができない場合は、下記によることができる。

- ・幅員は4.0m以上であること。ただし、当該道路が接続する道路は、上記（1）に規定する幅員を満足する道路であること。
- ・従前より当該開発区域が接する道路であること。

- (3) 既存の道路に接続するために新たに道路を築造（旗竿形状）する場合は、当該道路を開発区域に含み、その幅員については開発区域内の主要な道路の幅員と同じにしなければならない。ただし、開発区域内に道路を設けることによって通り抜けが可能となる場合で車両の通行に支障がないものについては、(1) の表を適用する。

4 転回広場

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

5 安全施設

- (1) 道路に併行して水路がある場合、又は袋路状の突き当たりに面して水路がある場合等は、転落防止のため必要な部分にガードレールを設置すること。
- (2) 1m以上の段差が生じる場所については、転落防止柵等を設置すること。
- (3) 進入等を制限する場所については、横断防止柵を設置すること。
- (5) 除雪の堆雪場となる場所については、基礎の沈下防止のため、防護柵の基礎を連続基礎とすること。
- (6) 防犯灯は、市が指定する LED 防犯灯を設置すること。防犯灯の設置場所は電柱等の設置位置を勘案し協議すること。
- また、防犯灯の設置及び電力手続き等は全て開発者の負担とし、設置完了後、開発者の負担において市名義に変更、引渡しをすること。

6 道路の構造等

道路の構造は、都市計画法第 33 条第 1 項第 2 号の基準によるほか、次の基準に適合しなければならない。

- (1) 舗装
- ・原則としてアスファルト舗装とし、舗装断面構成は最新の「舗装マニュアル（新潟県）」に基づき設計すること。なお、舗装断面構成の決定にあたっては、土質試験などの予備調査と CBR 試験を実施し、事前に協議すること。
- (2) 横断勾配
- ・2%以下とする。
- (3) 縦断勾配
- ・6%以下とする。ただし、地形等の状況によりやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。（この場合、すべり止め舗装する。）
- また、他の道路と交差する道路は、原則として 2.5%以下の緩勾配で、一般区画道路にあつては 10m以上、幹線及び補助幹線道路にあつては 15m以上の区間を交差部分に設ける

ものとする。

(4) 排水施設

- ・道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他適当な施設を設け、縦断勾配は0.3%以上とすること。
- ・排水構造物については、自由勾配側溝を基本とし、10mに1箇所の間隔でグレーチング蓋(L=0.5m)を設置すること。また、車両が横断する場所や除雪の堆積場となる場所については、自由勾配側溝(横断用)を標準とすること。

(5) がけ面(法面)

- ・道路又は水路に隣接したがけ面(法面)は、崩れないように擁壁等で覆うこと。その場合、構造計算書を添付すること。

(6) 道路占用

- ・通行の支障となるため、道路敷地内には、電柱(支柱や支線を含む)、消火栓等の占用物件は設置しないこと。

7 帰属手続

- ・工事完了及び確定測量後、寄付採納申出書を提出すること。
- ・寄付採納の許可後、登記地目を「公衆用道路」に変更した上で、市に帰属すること。
- ・市道敷地に関わる測量及び登記費用は、開発者の負担とする。
- ・市に帰属された道路は、市道認定後、供用開始となるまで通行することができない。なお、供用開始前にやむを得ず通行が必要な場合は、開発者が責任を持って管理することが条件となる。

8 道路等の除排雪計画

- ・道路等の除排雪計画は、機械による除雪、消融雪施設等の設置、冬期無雪駐車場等の組合せにより立案することとし、指導要綱第10条に基づき協議すること。
- (1) 機械除雪を行う道路は、堆雪する空間を考慮すること。特に、周辺状況等を踏まえ堆雪場の不足が想定される場合、堆雪場用地の確保について協力すること。
- (2) 消融雪施設は、日本建設機械化協会発行の「散水融雪施設等設計要領」及び北陸建設弘済会発行の「流雪溝設計運営要領」により設計すること。

6 公園等に関する基準

1 公園等の配置（令第25条第6・7号、規則第21条）

都市計画法施行令

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

第二十五条 法第三十三条第二項（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第三十三条第一項第二号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一～五 （略）

六 開発区域の面積が〇・三ヘクタール以上五ヘクタール未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の三パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

七 開発区域の面積が五ヘクタール以上の開発行為にあつては、国土交通省令で定めるところにより、面積が一箇所三百平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の三パーセント以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）が設けられていること。

八 （略）

都市計画法施行規則

（公園等の設置基準）

第二十一条 開発区域の面積が五ヘクタール以上の開発行為にあつては、次に定めるところにより、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場。以下この条において同じ。）を設けなければならない。

一 公園の面積は、一箇所三百平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の三パーセント以上であること。

二 開発区域の面積が二十ヘクタール未満の開発行為にあつてはその面積が一千平方メートル以上の公園が一箇所以上、開発区域の面積が二十ヘクタール以上の開発行為にあつてはその面積が一千平方メートル以上の公園が二箇所以上であること。

（公園に関する技術的細目）

第二十五条 令第二十九条の規定により定める技術的細目のうち、公園に関するものは、次に掲げるものとする。

一 面積が一千平方メートル以上の公園にあつては、二以上の出入口が配置されていること。

二 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。

三 公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾(こう)配で設けられていること。

四 公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

公園等は利用者の有効な利用が確保されるような位置に正方形、長方形等著しい狭長屈曲のない形状で、次の表の基準により設置しなければならない。

開発区域の規模	公園等の 総面積	配置内容	備 考
0.3ha 以上 ～1.0ha 未満	開発面積の 3%以上	公園、緑地、広場 (1箇所 90 m ² 以上)	・ 開発区域内の周辺 に相当規模の公園 等がある場合は不 要。 ・ 崖面の緑地は面積 に参入しない。
1.0ha 以上 ～5.0ha 未満		公園、緑地、広場 (1箇所 150 m ² 以上)	
5.0ha 以上 ～20.0ha 未満		公園は 1 箇所 300 m ² 以上と し、1,000 m ² 以上の公園を 1 箇所以上設置	
20.0ha 以上		公園は 1 箇所 300 m ² 以上と し、1,000 m ² 以上の公園を 2 箇所以上設置	

2 公園に関する技術基準（規則第 25 条）、その他注意事項

- ・ 面積が 1,000 m²以上の公園にあっては、2 以上の出入口が配置されていること。
(面積が 1,000 m²未満であっても、可能な限り 2 以上の出入口を設けること。)
- ・ 公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配(15 度以下)とすること。
また、緑地に供する土地は、傾斜が 30 度を超えないこと。
- ・ 公園の位置については、利用者の利便と災害防止及び避難活動を考慮した適切な場所に計画すること(高圧線下は公園としないこと。)
- ・ 公園は、原則として周囲が道路によって囲まれていること。
- ・ 公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。なお、U 字型側溝を敷設する場合、転落防止のための蓋等を設置すること。
- ・ 出入口には原則として脱着式の車止めを設置すること。
- ・ 転落等の危険性がある箇所には、転落防止柵を設置すること。
- ・ 公園の敷地境界には境界標等を設置すること。ただし、面取りした基礎の角等に境界標等を設置することで第三者が負傷する可能性がある場合を除く。
- ・ 公園内に電柱等の支障物件を設置しないこと。
- ・ 宅地分譲等の開発行為で、公園管理者を町内会等とするときは、将来的な維持管理を見据えて防草材やコンクリート等による防草対策を講じるなど、管理負担の軽減に配慮すること。

7 消防水利に関する基準

1 消防水利の基準（令第 25 条第 8 号）

都市計画法施行令

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

第二十五条 法第三十三条第二項（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第三十三条第一項第二号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一～七 （略）

八 消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が消防法（昭和二十三年法律第百八十六号）第二十条第一項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。

消防に必要な水利について、消防法第 20 条第 1 項の規定により「消防水利の基準」（昭和 39 年 12 月 10 日付け消防庁告示第 7 号）に適合しているものであること。

（1）消防水利（基準第 1 条）

消防水利とは、消火栓、私設消火栓、防火水槽、プール、河川・溝等、濠・池等、海・湖、井戸、下水道をいう。

（2）消防水利の能力（基準第 3 条）

①消防水利は、常時貯水量が 40m^3 以上又は取水可能水量が毎分 1m^3 以上かつ連続 40 分以上の給水能力を有するもの。

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

③私設消火栓の水源は、5 個の私設消火栓を同時に開弁したとき、①の給水能力を有するもの。

（3）消防水利の配置（基準第 4 条）

・消防水利は、市街地又は準市街地の防火対象物から 1 の消防水利に至る距離が、次の表に掲げる数値以下となるように設けなければならない。

用途地域	平均風速 年間平均風速 4m/sec 未満	その他
近隣商業地域 商業地域 工業地域 工業専用地域	100m 以下	80m 以下
その他の用途地域及び用途地域の定められていない地域	120m 以下	100m 以下

・市街地又は準市街地以外の地域で、これに準ずる地域の消防水利は、当該地域内の防火対象物から 1 の消防水利に至る距離が、140m 以下となるように設けなければならない。

・消防水利は、消火栓のみに偏することのないように考慮しなければならない。

(4) 緩和規定（基準第5条）

消防水利が、指定水量の10倍以上の能力があり、かつ、取水のため同時に5台以上の消防ポンプ自動車が部署できるときは、当該水利の取水点から140m以内の部分には、その他の水利を設けないことができる。

(5) 消防水利の構造（基準第6条）

- ・地盤面からの落差が4.5m以下であること。
- ・取水部分の水深が0.5m以上であること。
- ・消防ポンプ自動車が容易に部署できること。
- ・吸管投入孔のある場合は、その一辺が0.6m以上又は直径が0.6m以上であること。
- ・消火栓は、原則として多雪型消火栓とする。
- ・防火水槽は、有効貯水量50m³以上とし、有蓋で立上り給水管2基を設置すること。
- ・消火栓、防火水槽には標識を設けること。

8 排水施設に関する基準

1 開発区域内の下水の排水（法第33条第1項第3号）

都市計画法

（開発許可の基準）

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一・二 （略）

三 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和三十三年法律第七十九号）第二条第一号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつて開発区域及びその周辺の地域に溢（いつ）水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

四～十四 （略）

都市計画法施行令

第二十六条 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第三号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一 開発区域内の排水施設は、国土交通省令で定めるところにより、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出することができるように、管渠（きよ）の勾（こう）配及び断面積が定められていること。

二 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。

三 雨水（処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として、暗渠（きよ）によつて排出することができるように定められていること。

都市計画法施行規則

（排水施設の管渠（きよ）の勾（こう）配及び断面積）

第二十二条 令第二十六条第一号の排水施設の管渠（きよ）の勾（こう）配及び断面積は、五年に一回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は付随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排出することができるように定めなければならない。

2 令第二十八条第七号の国土交通省令で定める排水施設は、その管渠（きよ）の勾（こう）配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設とする。

法令において、開発区域内の下水（汚水及び雨水）は、排水系統において溢水することなく、有効に排出されることを求めている。

また、周辺の地形状況等から、排水開発区域以外の排水処理が必要になる場合についても、開発側で当該周辺の土地を含めた排水処理を計画しなければならない。

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

当市の下水道は分流式であり、汚水と雨水排水は別々に計画すること。

開発区域の汚水排水を下水道に接続させる場合は、事前に建設課上下水道室と協議し、決定すること。

開発区域が市の下水道処理区域内である場合は下水道への接続は可能であるが、下水道処理区域外である場合は原則として合併処理浄化槽となる。

下水道の設計は、「妙高市下水道施設設計基準」により設計することを原則とする。

浄化槽処理とする場合は、新潟県担当部局と調整すること。

2 排水施設の設計（令第26条第1号、規則第22条）

開発区域内の排水施設は、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出することができるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。

排水施設の設計は、接続先の排水施設の管理者と協議を行う必要がある。

設計における基準は、次のとおりとする。

（1）計画雨水量（Q）

計画雨水量については、開発面積にかかわらず、合理式により算出するものとする。

$$Q = \frac{1}{360} C \cdot I \cdot A$$

Q：計画雨水量（m³/sec）
C：流出係数
I：降雨強度（mm/hr）
A：排水面積（ha）

ア 流出係数（C）

流出係数は次の表1及び表2によるものとする。

表1 工種別基礎流出係数の標準値

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

表2 用途別総括流出係数の標準値

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

イ 降雨強度（I）

規則第 22 条の規定に基づき、5 年に 1 回の確率で想定される降雨強度以上とすること。ただし、他の設計基準により、5 年に 1 回の確率より大きい降雨強度式を用いる場合は、その値を採用する。

なお、近年豪雨災害が問題となっていることから、余裕を持った降雨量で算定する必要がある。

採用すべき降雨強度は、新潟県が公表している高田測候所の降雨確率を用いる。

（2）管渠施設の設計

ア 管渠の設計基準

（ア）計画下水量

- 1) 汚水管渠は、計画時間最大汚水量とする。
- 2) 雨水管渠及び時間は、計画雨水量とする。
- 3) 合流管渠は、計画雨水量と計画時間最大汚水量を加えた流量とする。

（イ）排水施設の構造

- 1) 雨水以外の下水は、原則として暗渠とすること。
- 2) 排水施設は、次のものであること。
 - ア) 外圧、地盤沈下、移動に対して堅固であること。
 - イ) ガケ地、多量の盛土地を避け、耐久力を持つこと。
 - ウ) コンクリート製など耐水性を確保すること。
 - エ) 継手のカラー、ソケットにより漏水防止されていること。
- 3) 公共の用に供する排水施設の位置は、道路その他排水施設の維持管理上支障のない場所とすること。

（ウ）流量計算

流量の計算は、次の式を用いる。

（マニング公式）

$$Q = A \cdot v$$

$$v = \frac{1}{n} \cdot R^{\frac{2}{3}} \cdot I^{\frac{1}{2}}$$

Q：流量（m³/秒） A：流水の断面積（m²） v：流速（m/秒）

n：粗度係数 R：径深 $=\frac{A}{P}$ （m） P：流水の潤辺長（m） I：勾配

3 開発区域外排水施設との接続（令第26条第2号）

二 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。

前段の規定（下線部分）は、開発区域内の排水施設は、下水を有効かつ適切に処理できる下水道、排水路、河川へ接続させることを求めている。

後段の規定（網掛け部分）は、放流先の排水施設の能力が不足し、開発区域からの排水に支障が生じるおそれがある場合は、一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設置するなど対策を講じたうえで放流することを求めている。

※いわゆる調整池は、この後段でいう「一時雨水を貯留する遊水池」に該当する施設であり、調整池に貯留できる水は「雨水のみ」である（当然に、雨水により生じる敷地内排水を貯留するものであり、汚水、浄化槽排水、工場排水などの雨水以外を原因とする排水は含まない。）。

※次の5に規定するとおり、新潟県の基準においては、通常調整の設置を求めているが立地上の制約から調整池を設置できない場合は、排水処理により溢水を防止するために水路施設の改良工事（水路拡幅、ますの入替等）など対策工事を行う必要がある。

4 雨水以外の排水方法（令第26条第3号）

衛生上の問題があることを背景として、雨水以外の下水は、暗渠により排出することを求めている。他法令の関係から、汚水を直接放流することができないため、下水道又は浄化槽への接続経路を暗渠とすることを求めている。

都市計画法施行令第26条第3号においては、「処理された汚水」については暗渠による排出を求めていない。この「処理された汚水」とは概ね浄化槽により処理された排水をいう（浄化槽の処理能力によってはこの扱いを取れない場合があるため、浄化槽による汚水処理を計画に含む場合は、新潟県の担当部局と協議し設計する必要がある。）。

5 浸透施設の設計・設置

開発区域内の雨水及び処理済み汚水の排出先となる水路、側溝等がない地域にあっては、水路を新設して放流先河川へ接続させる方法を取る以外に、浸透施設を設置して地下浸透させることで開発区域内の排水処理を行うことができる。

この場合の設計は、公益社団法人雨水貯留浸透技術協会が定める「雨水浸透施設技術指針」により行うこと。

6 調整池の設計・設置

新潟県河川流域開発審査指導要領（案）に基づき、開発区域が1.0ha以上の場合は、原則として調整池を設置すること。また、開発区域が1.0ha未満となる場合であっても、隣接する将来開発区域を含めて1.0ha以上となることが予想される場合等は、河川・水路の管理者と協議すること（開発許可申請に添付する調整池に関する設計図書は、必ず新潟県担当部局との協議済みのものを添付すること。調整が不十分で申請後に設計が変わる場合は、事前協議からやり直しとなる場合がある。）。

(1) 構造

堀込式調整池は、原則として新潟県の「大規模開発行為に伴う調整池等計画のてびき（案）（設置基準編）」を適用し、地形、地質、土地利用、安全性、維持管理等を総合的に勘案し、流出抑制機能が効果的に発揮できる構造とし、その擁壁や底板はコンクリート製を原則とする。

(2) 安全施設

調整池の周辺には、原則として転落防止柵（堆雪型）を設置する。また、調整池を堆雪場とする場合は、着脱式のガードパイプを設置すること。なお、ガードパイプの着脱は、原則として地元で行うこととし、維持管理を含めて地元町内会・地区から同意を得ること。

9 給水施設に関する基準

1 給水施設の設計（法第 33 条第 1 項第 4 号）

（開発許可の基準）

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一～三 （略）

四 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

五～十四 （略）

給水施設の設計は、次の事項を勘案して開発区域について想定される給水需要に支障のない構造及び能力があること。

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

2 設計の判断

給水施設の設計が 1 の基準に適合しているかの判断基準は、次のとおり。

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

10 地区計画等

1 地区計画が定められている地域での開発行為（法第 33 条第 1 項第 5 号）

都市計画法

（開発許可の基準）

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一～四 （略）

五 当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからホまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからホまでに定める事項が定められているものに限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第十二条の五第五項第一号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画

ロ 防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画

ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画

ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第九条第四項第一号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画

ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

六～十四 （略）

開発区域内の土地について地区計画等が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等の内容に適合していること。

①地区計画

再開発等促進区若しくは開発整備促進区又は地区整備計画

②防災街区整備地区計画

地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画

③歴史的風致維持向上地区計画

歴史的風致維持向上地区整備計画

④沿道地区計画

沿道再開発等促進区又は沿道地区整備計画

⑤集落地区計画

集落地区整備計画

2 妙高市内の地区計画

令和 7 年 4 月 1 日現在、妙高市内において地区計画が施行されている地区はありません。

11 公共施設・公益的施設

1 公共施設、公益的施設の配分（法第 33 条第 1 項第 6 号、令第 27 条）

都市計画法

（開発許可の基準）

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一～五 （略）

六 当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

七～十四 （略）

都市計画法施行令

第二十七条 主として住宅の建築の用に供する目的で行なう二十ヘクタール以上の開発行為にあつては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。

開発行為を行う場合、公共施設、公益的施設、予定建築物の用に供される敷地が適切に配分された設計であることが求められる。

開発行為において開発者が整備義務を負う公共施設（公共の空地（道路、公園・緑地）、排水施設、給水施設）は前掲の「4 公共の用に供する空地の配置」から「9 給水施設に関する基準」を参照のこと（これらは法定の整備施設となるため、設置基準等に関しては各項目の基準による。）。

開発者側で整備義務を負わない公共施設・公益的施設については、主として住宅の建築の用に供する目的で行う 20ha 以上の開発行為が対象となる。

※公共施設とは、都市計画法第 4 条第 14 項の規定により、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設（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。

※公益的施設とは、教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他のもの（市要綱から概ね集会施設、清掃施設を含む。）をいう。

12 宅地の防災に関する基準

1 宅地の防災に関する基準（法第33条第1項第7号）

都市計画法

（開発許可の基準）

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一～六 （略）

七 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。

宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和三十六年法律第百九十一号）第十条第一項の宅地造成等工事規制区域	開発行為に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第十三条の規定に適合するものであること。
宅地造成及び特定盛土等規制法第二十六条第一項の特定盛土等規制区域	開発行為（宅地造成及び特定盛土等規制法第三十条第一項の政令で定める規模（同法第三十二条の条例が定められているときは、当該条例で定める規模）のものに限る。）に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第三十一条の規定に適合するものであること。
津波防災地域づくりに関する法律第七十二条第一項の津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第七十三条第一項に規定する特定開発行為（同条第四項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第七十五条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。

八～十四 （略）

都市計画法施行令

第二十八条 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第七号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。
- 二 開発行為によつて崖（がけ）が生じる場合においては、崖（がけ）の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖（がけ）の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾（こう）配が付されていること。
- 三 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留（次号において「地滑り抑止ぐい等」という。）の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。

- 四 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね三十センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。
- 五 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。
- 六 開発行為によつて生じた崖(がけ)面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。
- 七 切土又は盛土をする場合において、地下水により崖(がけ)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、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

都市計画法施行規則

(がけ面の保護)

第二十三条 切土をした土地の部分に生ずる高さが二メートルをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが一メートルをこえるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが二メートルをこえるがけのがけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するもののがけ面については、この限りでない。

- 一 土質が次の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾(こう)配が同表の中欄の角度以下のもの

土質	擁壁を要しない勾(こう)配の上限	擁壁を要する勾(こう)配の下限
軟岩(風化の著しいものを除く。)	六十度	八十度
風化の著しい岩	四十度	五十度
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	三十五度	四十五度

- 二 土質が前号の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾(こう)配が同表の中欄の角度をこえ同表の下欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離五メートル以内の部分。この場合において、前号に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、同号に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。
- 2 前項の規定の適用については、小段等によつ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、水平面に対し三十度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。
- 3 第一項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。
- 4 開発行為によつて生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によつて風化その他の侵食に対して保護しなければならない。(擁壁に関する技術的細目)

第二十七条 第二十三条第一項の規定により設置される擁壁については、次に定めるところによらなければならない。

- 一 擁壁の構造は、構造計算、実験等によつて次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。
 - イ 土圧、水圧及び自重(以下この号において「土圧等」という。)によつて擁壁が破壊されないこと。
 - ロ 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。

- ハ 土圧等によつて擁壁の基礎がすべらないこと。
- ニ 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。
- 二 擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあつては、この限りでない。
- 2 開発行為によつて生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが二メートルを超えるものについては、建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第百四十二条（同令第七章の八の準用に関する部分を除く。）の規定を準用する。

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

設計の基準は、都市計画法所定のもののほか、建築基準法、宅地造成及び特定盛土規制法等関係法令のほか、宅地防災マニュアル、盛土等防災マニュアル等国土交通省の通知・マニュアル類を参照すること。

2 地盤及び崖に関する基準（令第 28 条）

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

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

3 崖面の保護（規則第23条）

（1）次の崖面については、擁壁で覆うこと。

ア 切土をした土地の部分に生ずる高さが2 mを超える崖面

イ 盛土をした土地の部分に生ずる高さが1 mを超える崖面

ウ 切土と盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さが2 mを超える崖面

（2）崖面の保護の例外：次に該当する場合は、例外規定の対象となる（表、図7及び図8参照）。

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

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

土 質	擁壁を要しない 勾配の上限	擁壁を要する 勾配の下限
軟岩（風化の著しいものを除く）	60°	80°
風化の著しい岩	40°	50°
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土 その他これに類するもの	35°	45°

図7

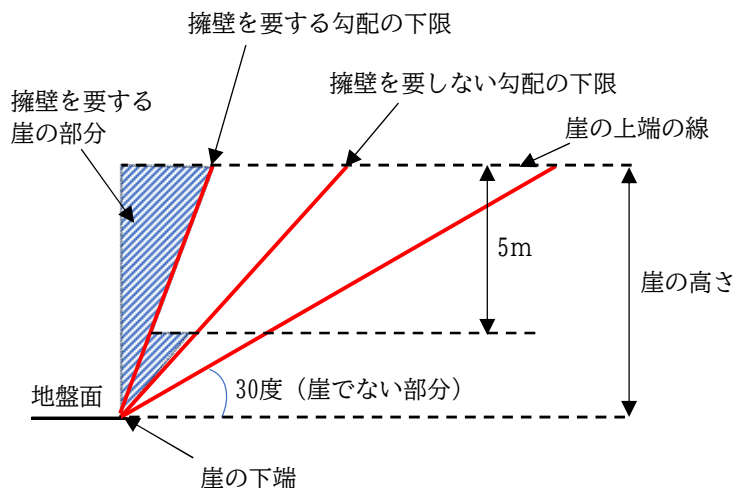
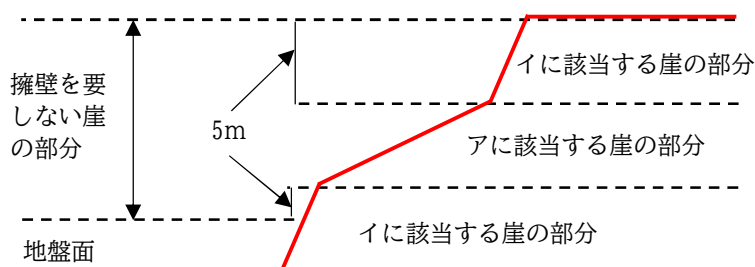


図8



13 災害危険区域等の開発行為の抑制

1 開発行為が制限される区域（法第 33 条第 1 項第 8 号、令第 23 条の 2）

都市計画法

（開発許可の基準）

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一～七 （略）

八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第三十九条第一項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成十二年法律第五十七号）第九条第一項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法（平成十五年法律第七十七号）第五十六条第一項の浸水被害防止区域（次条第八号の二において「災害危険区域等」という。）その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

九～十四 （略）

都市計画法施行令

（開発行為を行うのに適当でない区域）

第二十三条の二 法第三十三条第一項第八号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和四十四年法律第五十七号）第三条第一項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第二十九条の七及び第二十九条の九第三号において同じ。）とする。

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に、次の区域内的の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障ないと認められるときは、この限りでない。

- ①災害危険区（建築基準法第 39 条第 1 項）
- ②地すべり防止区域（地すべり等防止法第 3 条第 1 項）
- ③土砂災害特別警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 9 条第 1 項）
- ④浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第 5 6 条第 1 項）
- ⑤急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項）

※開発区域内に上記の区域を含む場合は、計画区域から外すか、又は、対策工事を実施し、新潟県所管部署が上記の区域から外した後でなければ開発許可を行うことができない。

14 樹木の保存、表土の保存

1 適用範囲（法第 33 条第 1 項第 9 号、令第 23 条の 3）

都市計画法

（開発許可の基準）

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一～八 （略）

九 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

十～十四 （略）

都市計画法施行令

（樹木の保存等の措置が講ぜられるように設計が定められなければならない開発行為の規模）

第二十三条の三 法第三十三条第一項第九号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、〇・三ヘクタール以上一ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第二十八条の二 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第九号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一 高さが十メートル以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第三十三条第一項第二号イからニまで（これらの規定を法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

二 高さが一メートル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千平方メートル以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

都市計画法施行規則

（樹木の集団の規模）

第二十三条の二 令第二十八条の二第一号の国土交通省令で定める規模は、高さが五メートルで、かつ、面積が三百平方メートルとする。

開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保存その他の必要な措置については、1 ha 以上の開発行為に適用する。

2 樹木の保存（令第28条の2第1号、規則第23条の2）

高さが10m以上の健全な樹木、高さが5m以上かつ面積が300m²以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。

また「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あり、地区内での移植又は植樹を指しているものではない。

3 表土の保存（令第28条の2第2号）

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1,000m²以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

- （1）表土 通常、植物の生育に不可欠な有機物質を含む表層土壌をいう。
- （2）表土の復元 開発区域内の表土を造成工事中にまとめて保存し、粗造成が終了する段階で必要な部分に復元する。（厚さは20～40cm）
- （3）客土 開発区域外の土地の表土を採掘し、その表土を開発区域内の必要な部分に覆うことをいう。
- （4）土壌の改良 土壌改良剤と肥料を与え、耕起することをいう。
- （5）その他の措置
 - ・リッパーによる引掻き
 - ・発破使用によるフカシ
 - ・粘土均し

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

15 緩衝帯の設置

1 適用範囲（法第 33 条第 1 項第 10 号、令第 23 条の 4）

都市計画法

（開発許可の基準）

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一～九 （略）

十 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

十一～十四 （略）

都市計画法施行令

（環境の悪化の防止上必要な緩衝帯が配置されるように設計が定められなければならない開発行為の規模）

第二十三条の四 法第三十三条第一項第十号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

第二十八条の三 騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、四メートルから二十メートルまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそつてその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

都市計画法施行規則

（緩衝帯の幅員）

第二十三条の三 令第二十八条の三の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、一ヘクタール以上一・五ヘクタール未満の場合にあつては四メートル、一・五ヘクタール以上五ヘクタール未満の場合にあつては五メートル、五ヘクタール以上十五ヘクタール未満の場合にあつては十メートル、十五ヘクタール以上二十五ヘクタール未満の場合にあつては十五メートル、二十五ヘクタール以上の場合にあつては二十メートルとする。

騒音振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯の配置については、1 ha 以上の開発行為に適用する。

2 緩衝帯等の幅員（令第 28 条の 3、規則第 23 条の 3）

騒音、振動等をもたらすおそれのある建築物等としては、工場や第 1 種特定工作物を指し、次表の幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯を開発区域の境界に沿ってその内側に配置すること。

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

開発区域の面積	緩衝帯の幅員	備 考
1.0ha 以上～ 1.5ha 未満	4m以上	緩衝帯は開発区域の境界の内側に沿って配置され、その協会は縁石又は境界杭等により明示されていること。
1.5ha 以上～ 5.0ha 未満	5m以上	
5.0ha 以上～15.0ha 未満	10m以上	
15.0ha 以上～25.0ha 未満	15m以上	
25.0ha 以上	20m以上	

3 設置条件の緩和措置（令第28条の3第ただし書）

開発区域の周辺に公園、緑地、河川、池沼、海、植樹された大規模な街路（10m以上）、法面等緩衝効果を有するものが存する場合には、その幅員の2分の1を緩衝帯に算入できる。

4 他法令との関連性

緑地帯その他の緩衝帯には、工場立地法第4条第1項第1号に規定する緑地を含むことができるものとする。

16 輸送施設

1 輸送施設の設置基準（法第 33 条第 1 項第 11 号、令第 24 条）

都市計画法

（開発許可の基準）

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一～十 （略）

十一 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

十二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

十三 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

十四 （略）

都市計画法施行令

（輸送の便等からみて支障がないと認められなければならない開発行為の規模）

第二十四条 法第三十三条第一項第十一号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、四十ヘクタールとする。

40ha 以上の開発行為については、道路、鉄道による輸送の便を考慮し、特に必要があると認められる場合には、当該開発区域内に鉄道施設の用に供する土地を確保するなどの措置が講ぜられていること。

17 開発者の事業遂行能力

1 開発者の事業遂行能力

都市計画法

(開発許可の基準)

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一～十一 (略)

十二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

十三 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

十四 (略)

都市計画法施行令

(申請者に自己の開発行為を行うために必要な資力及び信用がなければならない開発行為の規模)

第二十四条の二 法第三十三条第一項第十二号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

(工事施工者に自己の開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力がなければならない開発行為の規模)

第二十四条の三 法第三十三条第一項第十三号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

(1) 申請者の資力・信用（法第33条第1項第12号、令第24条の2）

次に掲げる項目に該当しない開発行為にあつては、申請者の資力・信用を示す書類を添付すること。

ア 1 ha 未満の自己の居住の用に供する住宅の建築目的で行う開発行為

イ 1 ha 未満の自己の業務の用に供するものの建築目的で行う開発行為

ウ 1 ha 未満の自己の業務の用に供する特定工作物の建設目的で行う開発行為

※資力・信用を示す書類とは、概ね次のものをいう。

- ・資金計画書（処分収入を過当に見積らないこと。）
- ・法人の登記簿謄本及び定款の写し（個人申請の場合は、住民票の写し）
- ・事業経歴書
- ・納税証明書
- ・その他市長が必要と認めたもの（反社会的勢力でないことの誓約書等）

（２）工事施行者の能力（法第 33 条第 1 項第 13 号、令第 24 条の 3）

次に掲げる項目に該当しない開発行為にあつては、工事施行者の能力を示す書類を添付すること。

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

※工事施行者の能力を示す書類は、概ね次のものをいう。

- ・工事施行者に関する調書（別添 2 を基本として任意様式可）
- ・工事施行者の能力を証する書面（法人の登記簿謄本及び定款の写し、建設業許可書類の写し等）

17 関係権利者の同意

1 関係権利者の同意（法第 33 条第 1 項第 14 号）

都市計画法

（開発許可の基準）

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一～十三 （略）

十四 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

開発行為をしようとする土地、当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地、これらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

2 権利者の範囲

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

3 相当数の同意

「相当数の同意」とは、次の 3 点全てを満たすことを指す。

ア 開発行為をしようとする土地及び開発行為に関する工事をしようとする土地のそれぞれについて、法第 33 条第 1 項第 14 号に掲げる権利を有する全ての者の 3 分の 2 以上の同意を得ていること。

イ 上記の者のうち、所有権を有する全ての者及び借地権を有する全ての者のそれぞれ 3 分の 2 以上の同意を得ていること。

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

4 関係権利者の同意の有無と開発行為

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

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

別添 1

設計者の資格に関する調書

設計者の氏名 生年月日		氏名： 昭・平・令 年 月 日		都市計画法施行 規則第 19 条該当 号		第 号	
現住所		(電話 - -)					
勤務先の所在地 名称		所在地： 名 称： (電話)					
学歴		学校名 昭・平・令 年 月 日		学部（科）名 卒業・中退		修業年数	
資 格 免 許 等	名称	技術士	一級建築士	講習修了等			
	登録番号等	() 部門 第 号	第 号	第 号			
	取得又は修了年月日	昭・平・令 年 月 日	昭・平・令 年 月 日	昭・平・令 年 月 日			
宅 地 開 発 に 関 する 実 務 経 歴	勤務先	所在地		職名		経験年数	
		(電話)				年 月	
		(電話)					
		(電話)					
		(電話)					
関 する 工 事 の 設 計 経 歴	設計図書作成の発注者住所氏名又は名称		工事施行場所		面積		
					ha		
摘要							
		上記のとおり相違ありません 年 月 日 設計者氏名					

- 備考 1 学歴欄は、設計資格に関係のある学歴を記入すること。
- 2 学歴資格免許等の証明書等を添付すること。
- 3 県内で開発行為の設計事例がある場合は、摘要欄へ記入すること。

- 47 -