

# 開発許可制度のあらまし

多治見市役所 都市計画部開発指導課

平成25年4月  
(平成25年12月一部改定)  
(令和8年7月一部改定)

## はじめに

本冊子は、多治見市における開発許可制度のあらましについて、開発行為を行おうとする一般事業者向けにとりまとめたものです。

多治見市における開発許可制度は、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定めるものの他、開発許可制度全般については「開発許可事務の手引き（岐阜県宅地開発指導要領）（令和8年4月改定 岐阜県建築指導課）」及び「盛土規制法に関する技術的基準ガイドライン（令和8年4月 岐阜県建築指導課）」に準拠し、関連公共施設の整備・管理の基準については「多治見市土地開発指導要綱（令和8年4月改正）」及び「多治見市土地開発基準（令和8年4月改正）」に定められているところです。

本冊子では、これらに定められている用語の定義、技術基準の概要、申請手続き方法などを掲載しています。

なお、手続きをするための具体的な申請様式や必要な添付図書その他詳細については紙面の都合上本冊子においては割愛していますが、申請様式、必要図書の一覧については、別途多治見市のホームページにて閲覧、入手が可能となっており、その他の詳細な基準については、別途岐阜県のホームページにて開発許可事務の手引き（岐阜県宅地開発指導要領）本文の閲覧、入手が可能となっておりますので、ご活用いただきますようお願いいたします。

令和8年7月 多治見市役所都市計画部開発指導課  
〒507-8703 岐阜県多治見市日ノ出町 2-15  
TEL0572-22-1111

#### 本冊子における法令等の略称

法 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）

令 都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）

規則 都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号）

#### 本冊子において条文等を引用している条例、手引き、要綱、基準等

開発許可事務の手引き（岐阜県宅地開発指導要領）（令和 8 年 4 月改定 岐阜県建築指導課）

多治見市土地開発指導要綱（平成 2 年告示第 54 号）

多治見市土地開発基準（平成 2 年告示第 55 号）

多治見市市街化調整区域における開発行為の許可の基準に関する条例（平成 20 年条例第 4 号）

多治見市都市計画法施行細則（平成 12 年規則第 37 号）

#### 参考文書

本市では、開発許可に係る審査において、法、令、規則及び「開発許可事務の手引き（岐阜県宅地開発指導要領）」「多治見市土地開発指導要綱」「多治見市土地開発基準」に定めのない場合は、以下の図書を参考文書として使用しています。

「開発許可制度の解説」（開発許可制度研究会）

「開発許可質疑応答集」（ぎょうせい）

「開発許可制度運用指針」（国土交通省都市計画課開発企画調査室）

「盛土等防災マニュアルの解説」（宅地防災研究会）

# 目 次

第1章	開発行為	1
第1節	開発許可制度	1
第2節	定義	3
第3節	開発行為の許可	8
第4節	適合証明書	15
第2章	事前協議と設計協議	16
第1節	事前協議	17
第2節	設計協議	17
第3章	開発許可申請	18
第1節	開発行為の許可申請	18
第2節	開発行為の変更許可申請	21
第3節	設計者の資格	22
第4節	開発許可の地位の承継	23
第4章	開発許可の基準（技術的基準）	24
第1節	許可基準	24
第2節	公益施設の配置、住区構成と街区	29
第3節	道路	32
第4節	公園等	38
第5節	緩衝帯	43
第6節	消防水利、上水道施設	44
第7節	排水施設	45
第8節	造成工事	51
第5章	市街化調整区域における開発及び建築等の規制	53
第6章	公共施設管理者の同意等	58
第1節	公共施設管理者の同意と協議	58
第2節	公共施設の管理と帰属	61
第7章	開発行為の工事の完了	62
第1節	工事の完了と検査	62
第2節	工事完了公告前の建築制限	64
第3節	開発登録簿	65
第4節	開発行為の廃止	66
第8章	その他	67
第1節	関係法令、条例、要綱等の手続き	67
第2節	申請手続きの流れ	68

## 第1章 開発行為

### 第1節 開発許可制度

#### 1 開発許可制度の趣旨

わが国においては、戦後の高度経済成長に伴い、都市周辺部の道路や排水施設の整備が不十分な地域において、いわゆる「バラ建ち」「スプロール現象」によって不良市街地が虫食いの的に形成される弊害が全国的に生じておりました。

このような急激な都市化に対処するため、昭和43年に都市計画法が成立し、都市計画区域を、おおむね10年以内に市街化を促進する市街化区域と当面市街化を抑制する市街化調整区域に区分（線引き）し、段階的かつ計画的に市街化を図ってゆくこととされました。

これらを担保するため、市街化区域及び市街化調整区域においては、主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更（開発行為）を都道府県知事の許可の対象とし、これにより開発行為に対して一定の水準を保たせるとともに、市街化調整区域にあつては一定のものを除き開発行為を行わせないことにして、その目的を達しようとして創設されたものが、開発許可制度であります。

昭和49年の法改正により、当時未線引き都市計画区域であった本市においては、昭和50年4月から開発許可制度が適用され、3,000㎡以上の開発行為が規制の対象となりました。なお、未線引き都市計画区域においては、市街化調整区域のような市街化を抑制する区域とは異なるため、技術的な基準のみが適用されました。

その後、本市においては旧多治見市区域について、平成8年10月1日に市街地の無秩序な拡大を防止し、計画的な市街地の形成を図ることを目的として、市街化区域と市街化調整区域の区分（線引き）を実施し、市街化区域においては開発区域の面積が1,000㎡以上のとき、市街化調整区域においては開発区域の面積にかかわらず、開発許可の対象となりました。

平成12年4月からは、地方分権の流れに沿って、地域の個性を重視した街づくりを行うため、岐阜県知事の有する開発許可権限の移譲を受け、事務処理市として開発許可事務を行っています。また、平成20年6月には、「多治見市市街化調整区域における開発行為の許可の基準に関する条例」が施行され、市街化調整区域のうち、条例に定める区域内の土地において、開発行為、建築行為の立地規制が一部緩和されました。

さらに、平成18年1月23日に合併した旧笠原町区域について、平成22年12月24日に線引き制度が導入され、市内全域が線引き都市計画区域となりました。

令和4年には、宅地造成等規制法が宅地造成及び特定盛土等規制法（通称：盛土規制法）として全面改正され、令和7年4月1日から岐阜県全域が規制対象となりました。これにより、同法の規制対象となる工事については開発許可を受けることで、同法の許可を受けたものとみなされる、いわゆるみなし許可制度が導入され、現在に至っています。

## 2 開発許可制度の主な改正の経過

- (1) 都市計画法公布（昭和 43 年 6 月 15 日 法律第 100 号）及び施行（昭和 44 年 6 月 14 日）
- (2) 昭和 49 年改正（昭和 49 年法律第 67 号、昭和 50 年 4 月 1 日施行）
  - ・ 開発許可制度の適用区域が未線引き都市計画区域に拡大
  - ・ 開発行為の規制対象として工作物が追加
  - ・ 樹木及び表土の保全等を図る基準が追加
  - ・ 市街化調整区域における建築制限に関する適用除外事項の追加（法第 43 条第 1 項第 6 号）
  - ・ 市街化調整区域において開発審査会の議を経ないで許可することができる開発行為の追加（法第 34 条第 7 号及び第 8 号並びに令第 29 条の 2 及び第 29 条の 3）
- (3) 昭和 55 年改正（昭和 55 年法律第 35 号、昭和 56 年 4 月 25 日施行）
  - ・ 地区計画制度等が創設
- (4) 昭和 58 年改正（昭和 58 年政令第 102 号、昭和 58 年 7 月 1 日施行）
  - ・ 政令の一部改正により市街化調整区域における大規模開発の規模要件について、都道府県の規則により 5 ヘクタールまで引き下げることができる規定が追加
- (5) 平成 4 年改正（平成 4 年法律第 82 号、平成 5 年 6 月 25 日施行）
  - ・ 開発許可権限の全部の委任を受けた市（委任市）が、許可不要主体に追加
  - ・ 開発許可の技術基準の見直し
  - ・ 変更許可の規定の整備により、軽微な変更に係る届出の規定が追加
  - ・ 開発登録簿の記載事項の追加
  - ・ 監督処分の実施
- (6) 平成 6 年改正（平成 6 年法律第 49 号、平成 7 年 4 月 1 日施行）
  - ・ 中核市制度の創設により、中核市長の行う事務の明記
- (7) 平成 10 年改正（平成 10 年法律第 79 号、平成 10 年 11 月 20 日施行）
  - ・ 市街化調整区域における地区計画の策定対象地域の拡大
- (8) 平成 11 年改正（平成 11 年法律第 87 号、平成 12 年 4 月 1 日施行）
  - ・ 地方分権推進法による機関委任事務制度の廃止により開発許可事務等の自治事務化
  - ・ 特例市制度の創設により、開発許可事務等が特例市に移譲
- (9) 平成 12 年改正（平成 12 年法律第 73 号、平成 13 年 5 月 18 日施行）
  - ・ 開発許可制度の適用区域が、都市計画区域外にも拡大された。（開発規模が 1 ha 以上に適用）
  - ・ 既存宅地制度が廃止
  - ・ 市街化調整区域における「条例で定める区域指定」などが導入
- (10) 平成 18 年改正（平成 18 年法律第 46 号、平成 19 年 11 月 30 日施行）
  - ・ 市街化調整区域の大規模開発行為（旧法第 34 条第 10 号イ）の許可基準が廃止
  - ・ 許可不要の「公益上必要な施設」から、学校、社会福祉施設、病院等が除外
  - ・ 国・県等が行う開発行為について、許可制（特例により協議）が導入
- (11) 令和 2 年改正（令和 2 年法律第 43 号、令和 4 年 4 月 1 日施行）
  - ・ 自然災害に対応するため、災害危険区域等の開発不適地について、開発許可基準を厳格化。
- (12) 令和 4 年改正（令和 4 年法律第 55 号、令和 5 年 5 月 26 日施行）
  - ・ 宅地造成及び特定盛土等規制法（通称：盛土規制法）制定に伴う、技術基準の強化
  - ・ 開発許可が、盛土規制法の許可とみなされる「みなし許可」の導入。

## 第2節 定義

## 法第4条、令第1条、令第1条の2

(定義)

法第4条

1～9項中略

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二百一十号）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 この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

14 この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

以下 略

(特定工作物)

令第一条 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）第一百六条第一項の表の危険物品の種類の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五十号）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三百三十七号）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

(公共施設)

令第一条の二 法第四条第十四項の政令で定める公共の用に供する施設は、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設とする。

開発許可事務の手引き（岐阜県宅地開発指導要領） 第1章第2節の4

### 4 開発行為

「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（以下、「建築物の建築等」という。）の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいい、開発行為に該当するか否かは、下記（1）から（3）までにより判断することとする。

#### (1) 区画の変更

ア 区画の変更とは、道路等によって土地利用形態としての区画、すなわち独立した物件としてその境界を明認しうるものを変更することをいい、下記の場合は区画の変更に該当するものとする。

- (ア) 既存の公共施設を廃止するもの 図：省略
- (イ) 既存の公共施設を付け替えるもの 図：省略
- (ウ) その他、特に公共施設を整備する必要があるもの 図：省略

イ 下記の場合は区画の変更には該当しないものとする。

- (ア) 単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更
- (イ) 単なる形式的な区画の分割又は統合で、従来の敷地の境界の変更について既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除去、設置が行われるにとどまるもので、公共施設の新設、改廃の必要がないと認められるもの 図：省略
- (ウ) 建築物の増改築等に際し、既存の宅地の中に介在している里道、水路等の法定外公共物で、その本来の機能を失って久しいものの用途を廃止し、又は付け替えを行い一体的に利用する場合

## (2) 形の変更

ア 形の変更とは、概ね 30 cm 以上の切土又は盛土（切土と盛土を同時に行う場合で概ね 30 cm 以上となる場合を含む。）によって土地の形状を物理的に変更することをいう。

イ 下記の場合は、形の変更には該当しないものとする。

- (ア) 建築物の建築等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
- (イ) 既存の擁壁を改築する場合（従前の擁壁の高さと概ね等しい場合に限る。）で、新たな形の変更がない場合

## (3) 質の変更

ア 質の変更とは、農地等宅地以外の土地を宅地にする等といった土地の有する性質を変更することをいう。

イ 既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であって、当該土地利用を開始して相当期間を経過している土地における建築行為（造成工事と建築行為が連続性のない場合に限る）の場合は、質の変更には該当しないものとする。

なお、「相当期間を経過」については、少なくとも 3 年以上の時間的経過を経たものであり、かつ、地形、地勢及び周辺の土地利用等を勘案して、必ずしも開発許可に係らしめる必要性のないものとする。ただし、市街化調整区域においては、市街化調整区域に関する都市計画が決定された以降は建築物等の建築目的で宅地化することは制限されており、上記「相当期間を経過」にかかわらず開発行為に該当するか否かを判断するものとする。すなわち、市街化調整区域に関する都市計画が決定された以降に質の変更が行われ、その後には建築物等の建築を行う場合は原則として開発行為に該当するものとする。

また、「これと同等な状態にあると認められる土地」とは、現況がすでに平坦な地形であったとしても、採石や土砂採取等を目的として造成がなされたものについては、原則として、「これと同等な状態にあると認められる土地」とは認められないものとする。

ウ 土地利用の確認については、土地登記簿謄本、農地転用許可書、固定資産課税証明書等の書面にて行うものとする。

## 開発許可事務の手引き（岐阜県宅地開発指導要領） 第 1 章第 2 節の 5

### 5 開発区域

- (1) 開発区域とは、開発行為をする土地の区域をいい、開発区域の面積には、原則として建築物又は特定工作物の敷地の他、一体的に開発行為を行う駐車場等の区域、開発行為によって整備する道路又は排水施設等の公共施設等の区域を含む。
- (2) 既存部分の隣接地を併合する場合において、既存部分の土地の形質の変更を伴う場合は、既存部分も含めて開発区域とする。ただし、市街化調整区域に係る開発行為においては法第 34 条が適用されることから、既存部分の土地の形質の変更の有無にかかわらず、既存部分を含めて開発区域とする。
- (3) 建築基準法による建築確認との整合を図るため、建築敷地と開発区域の面積が異なる場合は、開発行為の許可証に、開発区域の面積の他、建築敷地面積（既存部分を含む）を併記する。なお、分譲宅地等複数区画がある場合はこの限りではない。
- (4) 開発登録簿の土地利用計画図は、敷地全体図（既存部分を含む）を記載することとし、開発区域の位置関係を明らかにするものとする。
- (5) 開発行為の完了後相当期間（3 年）を経過していない土地に隣接し、又は近接する土地において行われる開発行為で、一連の開発行為とみなされる場合は、先の開発区域を含めた全体を開発区域とする。この場合、一連の開発行為か否かは、開発行為者・土地利用計画等から総合的に判断するものとする。

- 1 「建築物」とは建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 1 号に定める建築物をいいます。
- 2 「建築」とは建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいいます。（建築基準法第

2条第13号参照)

3 「特定工作物」とは以下の工作物をいいます。

(1) 第1種特定工作物

ア コンクリートプラント

イ アスファルトプラント

ウ クラッシャープラント

エ 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物（危険物とは建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第116条第1項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物をいう。）（本号に掲げる一定の公益上必要なものを除く）

(2) 第2種特定工作物

ア ゴルフコース

イ 次に掲げるもので、その規模が1ヘクタール以上のもの

(ア) 野球場

(イ) 庭球場

(ウ) 陸上競技場

(エ) 遊園地

(オ) 動物園その他の運動・レジャー施設（本号に掲げる一定の公益上必要なものを除く）

(カ) 墓園

4 「開発行為」とは

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（以下「建築物等の建築」という。）の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。「土地の区画形質の変更」とは、土地の「区画の変更」又は「形質の変更」とされ、以下のいずれかの行為が該当します。その他、開発行為の定義は、開発許可事務の手引き（岐阜県宅地開発指導要領）第1章第2節の4に定めるところによります。

(1) 区画の変更

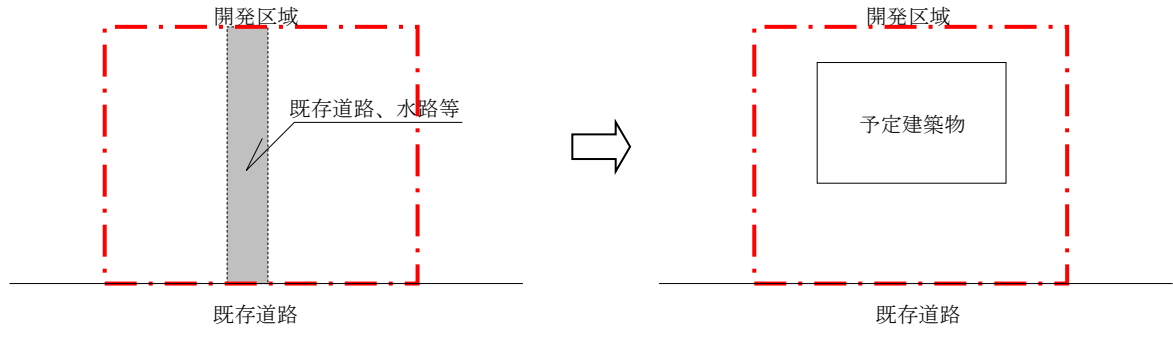
建築物等の建築を目的として、道路、水路等の公共施設を廃止、付け替え又は新設し、建築区画（敷地）の変更をする場合。ただし、次に掲げる場合は該当しないものとします。

ア 既存の宅地の中に介在する赤道、水路等の法定外公共物で既にその機能が失われており、速やかに用途廃止の手続きがされたとき。

イ 公共下水道の宅内汚水柵のみの廃止、付け替え又は新設の場合で、建築区画の変更がないとき。

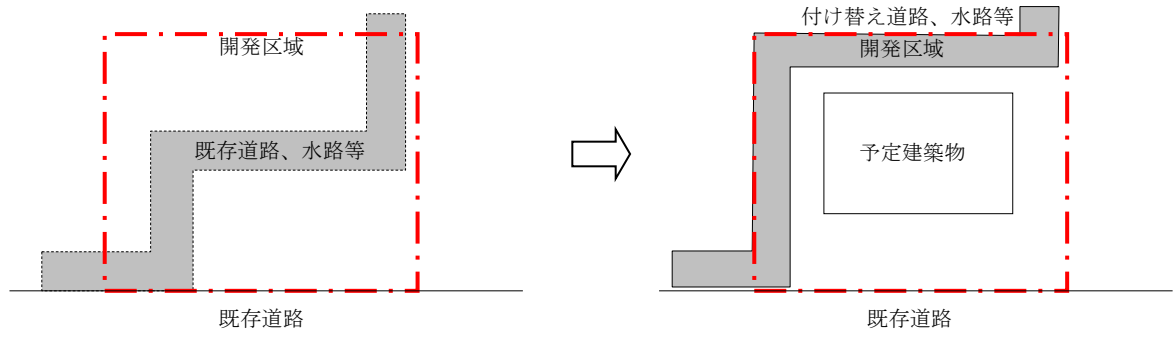
区画の変更に該当する例

既存の公共施設を廃止するもの

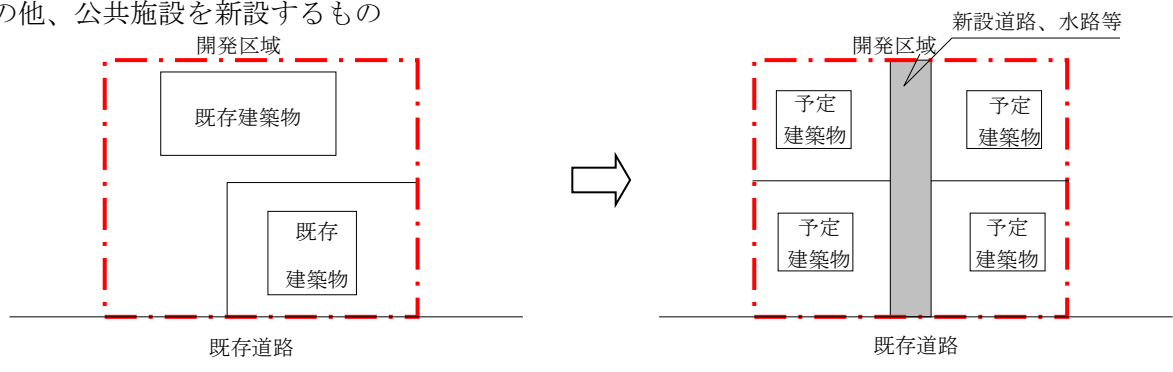


区画の変更に該当する例

既存の公共施設を付け替えるもの

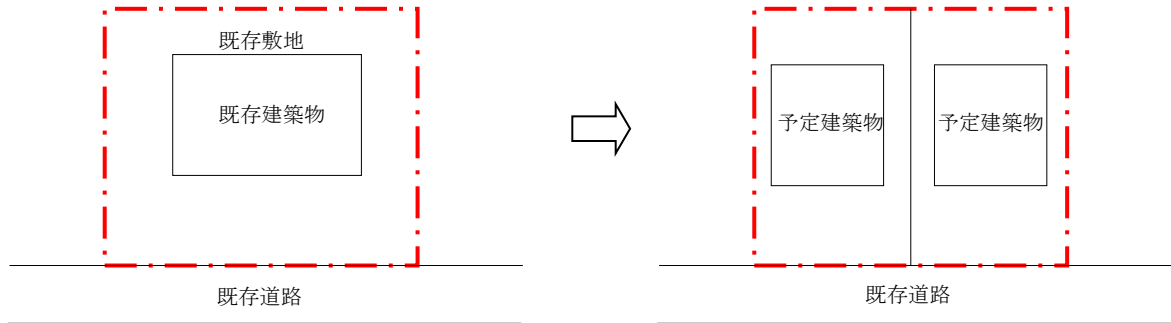


その他、公共施設を新設するもの

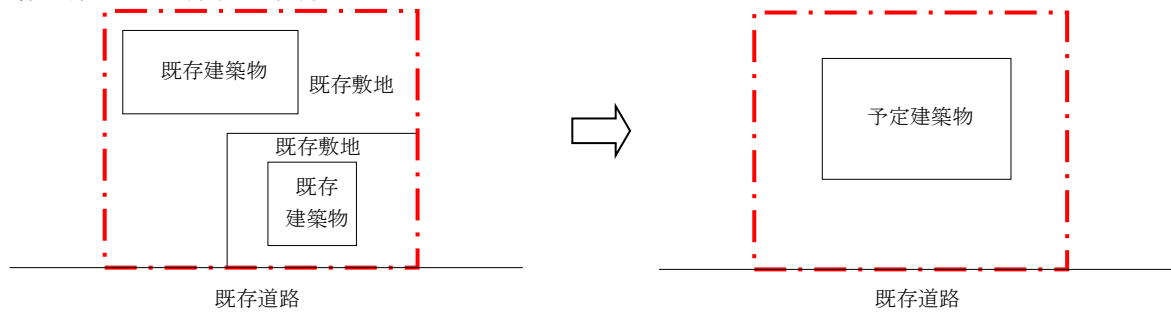


区画の変更に該当しない例

既存の敷地を分割する場合



既存の敷地を統合する場合

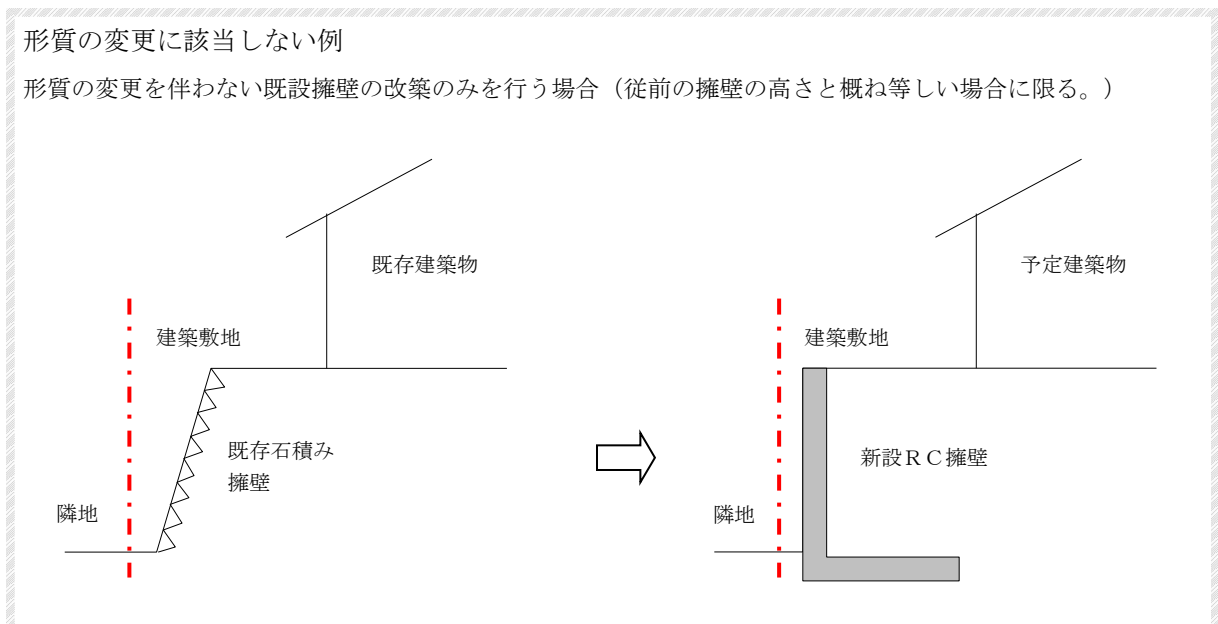


(2) 形質の変更

建築物等の建築を目的として、概ね 30cm 以上の切土又は盛土（造成行為）を行う場合。なお、既存の擁壁を改築する場合（従前の擁壁の高さと概ね等しい場合に限る。）で、新たな形質の変更がない場合は、開発行為に該当しないものとする。また、建築物等の建築を目的として、農地等の宅地以外の土地を宅地とする場合は、切土又は盛土の有無にかかわらず、形質の変更があるものとし、原則として開発行為に該当するものとする。

形質の変更に該当しない例

形質の変更を伴わない既設擁壁の改築のみを行う場合（従前の擁壁の高さと概ね等しい場合に限る。）



## 5 「開発区域」とは

開発区域とは、開発行為をする土地の区域をいい、原則として予定されている建築物又は特定工作物の敷地のほか、一体的に整備される道路等の用地や、造成協力により一体的に切土又は盛土が行われる隣接地も含まれます。

また、開発行為の完了後相当期間(3年)を経過していない土地に隣接し、又は近接する土地において行われる開発行為で、隣接地と一体の開発行為と認められる場合は、原則として当該隣接地も開発区域に含めるものとします。一体の開発行為か否かは、開発行為の主体、土地の利用目的、利用形態、物理的形状等から総合的に判断します。

その他、開発区域の定義は、開発許可事務の手引き（岐阜県宅地開発指導要領）第1章第2節の5に定めるところによります。

## 6 「公共施設」とは

公共施設とは、公共の用に供する施設であり、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います。（法第4条第14項、令第1条の2）

なお、公共の用に供する調整池・沈砂池、消防水利（消火栓、防火水槽）は、それぞれ「水路」「消防の用に供する貯水施設」とみなし、公共施設として取り扱います。

## 第3節 開発行為の許可

### 法第29条、令第17条、令第21～22条の3、法第35条

#### （開発行為の許可）

法第二十九条 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 公有水面埋立法（大正十年法律第五十七号）第二条第一項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第二十二条第二項の告示がないものにおいて行う開発行為

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 通常の管理行為、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 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち二以上の区域にわたる場合における第一項第一号及び前項の規定の適用については、政令で定める。

(許可を要しない開発行為の規模)

令第十九条 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。第二十二条の三、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 1 欄	第 2 欄	第 3 欄	第 4 欄
市街化区域	1,000 平方メートル	市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合	300 平方メートル以上 1,000 平方メートル未満
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	3,000 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	300 平方メートル以上 3,000 平方メートル未満

## 2 略

(法第二十九条第一項第二号及び第二項第一号の政令で定める建築物)

令第二十条 法第二十九条第一項第二号及び第二項第一号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 畜舎、蚕室、温室、育苗施設、家畜人工授精施設、孵ふ卵育雛すう施設、搾さく乳施設、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
- 二 堆たい肥舎、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
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 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
- 五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が九十平方メートル以内の建築物

(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公益上必要な建築物)

令第二十一条 法第二十九条第一項第三号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路法第二条第一項に規定する道路又は道路運送法（昭和二十六年法律第八十三号）第二条第八項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道（同法第三条第一号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法（平成元年法律第八十三号）第二条第二項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。）を構成する建築物
- 二 河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物
- 三 都市公園法第二条第二項に規定する公園施設である建築物
- 四 鉄道事業法（昭和六十一年法律第九十二号）第二条第一項に規定する鉄道事業若しくは同条第五項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法（大正十年法律第七十六号）による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物
- 五 石油パイプライン事業法第五条第二項第二号に規定する事業用施設である建築物
- 六 道路運送法第三条第一号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）若しくは貨物自動車運送事業法第二条第二項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第六項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法（昭和三十四年法律第三十六号）第二条第五項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物
- 七 港湾法第二条第五項に規定する港湾施設である建築物又は漁港及び漁場の整備等に関する法律第三条に規定する漁港施設である建築物
- 八 海岸法（昭和三十一年法律第一号）第二条第一項に規定する海岸保全施設である建築物
- 九 航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第二条第五項に規定する航空保安施設で公共の用に供するもの用に供する建築物
- 十 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物
- 十一 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法（平成十七年法律第百号）第四条第一項第一号に掲げる業務の用に供

する施設である建築物

十二 電気通信事業法（昭和五十九年法律第八十六号）第二百十条第一項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物

十三 放送法（昭和二十五年法律第百三十二号）第二条第二号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物

十四 電気事業法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を設置する施設である建築物又はガス事業法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。）を設置する施設である建築物

十五 水道法第三条第二項に規定する水道事業若しくは同条第四項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第八項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法（昭和三十三年法律第八十四号）第二条第六項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第二条第三号から第五号までに規定する公共下水道、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

十六 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物

十七 図書館法（昭和二十五年法律第百十八号）第二条第一項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法（昭和二十六年法律第百八十五号）第二条第一項に規定する博物館の用に供する施設である建築物

十八 社会教育法（昭和二十四年法律第二百七号）第二十条に規定する公民館の用に供する施設である建築物

十九 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法（昭和四十四年法律第六十四号）第十五条の七第三項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第二十七条第一項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物

二十 墓地、埋葬等に関する法律（昭和二十三年法律第四十八号）第二条第七項に規定する火葬場である建築物

二十一 と畜場法（昭和二十八年法律第百十四号）第三条第二項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律（昭和二十三年法律第百四十号）第一条第二項に規定する化製場若しくは同条第三項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物

二十二 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和四十五年法律第百三十七号）による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法（昭和五十八年法律第四十三号）第二条第一号に規定する浄化槽である建築物

二十三 卸売市場法（昭和四十六年法律第三十五号）第四条第六項に規定する中央卸売市場若しくは同法第十三条第六項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物

二十四 自然公園法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築される建築物

二十五 住宅地区改良法（昭和三十五年法律第八十四号）第二条第一項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物

二十六 国、都道府県等（法第三十四条の二第一項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの

イ 学校教育法第一条に規定する学校、同法第二百二十四条に規定する専修学校又は同法第三百三十四号第一項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物

ロ 児童福祉法（昭和二十二年法律第百六十四号）による家庭的保育事業、小規模保育事業、事業所内保育事業若しくは乳児等通園支援事業、社会福祉法（昭和二十六年法律第四十五号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成七年法律第八十六号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物

ハ 医療法（昭和二十三年法律第二百五号）第一条の五第一項に規定する病院、同条第二項に規定する診療所若しくは同法第二条第一項に規定する助産所の用に供する施設又は同法第二条の二第二項に規定するオンライン診療受診施設である建築物

ニ 多数の者の利用に供する庁舎（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。）で国土交通省令で定めるもの

ホ 宿舎（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。）

二十七 国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法（平成十一年法律第百七十六号）第十六条第一項第一号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

二十八 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法（平成十六年法律第百五十五号）第十七条第一項第一号から第三号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物

二十九 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法（平成十四年法律第百八十二号）第二条第二項に規定する水資源開発施設である建築物

三十 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法（平成十四年法律第百六十一号）第十八条第一号から第四号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物

三十一 国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開

発機構法（平成十四年法律第百四十五号）第十五条第一号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律（昭和三十五年法律第七十一号）第十一条第三号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

（開発行為の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為）

令第二十二條 法第二十九條第一項第十一号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

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

二 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

三 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が十平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為

四 法第二十九條第一項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為

五 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が十平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為

六 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第三十五条において同じ。）が五十平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の五十パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が百平方メートル以内であるもの

（法第二十九條第二項の政令で定める規模）

令第二十二條の二 法第二十九條第二項の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

（開発区域が二以上の区域にわたる場合の開発行為の許可の規模要件の適用）

令第二十二條の三 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち二以上の区域にわたる場合においては、法第二十九條第一項第一号の規定は、次に掲げる要件のいずれにも該当する開発行為について適用する。

一 当該開発区域の面積の合計が、一ヘクタール未満であること。

二 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のうち二以上の区域における開発区域の面積の合計が、当該開発区域に係るそれぞれの区域について第十九條の規定により開発行為の許可を要しないこととされる規模のうち最も大きい規模未満であること。

三 市街化区域における開発区域の面積が、千平方メートル（第十九條第二項の規定が適用される場合にあつては、五百平方メートル）未満であること。ただし、同条第一項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模未満であること。

四 区域区分が定められていない都市計画区域における開発区域の面積が、三千平方メートル（第十九條第一項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模）未満であること。

五 準都市計画区域における開発区域の面積が、三千平方メートル（第十九條第一項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模）未満であること。

2 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合においては、法第二十九條第二項の規定は、当該開発区域の面積の合計が一ヘクタール以上である開発行為について適用する。

（令第二十一條第二十六号ニの国土交通省令で定める庁舎）

規則第十七條の二 令第二十一條第二十六号ニの国土交通省令で定める庁舎は、次に掲げるものとする。

一 国が設置する庁舎であつて、本府若しくは本省又は本府若しくは本省の外局の本庁の用に供するもの

二 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎

三 都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町村役場の用に供する庁舎

四 警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎

（令第二十一條第二十六号ホの国土交通省令で定める宿舍）

規則第十七條の三 令第二十一條第二十六号ホの国土交通省令で定める宿舍は、職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものとする。

（許可又は不許可の通知）

第三十五條 都道府県知事は、開発許可の申請があつたときは、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。

2 前項の処分をするには、文書をもつて当該申請者に通知しなければならない。

(条例による事務処理の特例)

地方自治法第二百五十二条の十七の二 都道府県は、都道府県知事の権限に属する事務の一部を、条例の定めるところにより、市町村が処理することとすることができる。この場合においては、当該市町村が処理することとされた事務は、当該市町村の長が管理し及び執行するものとする。

2から4まで 略

岐阜県事務処理の特例に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の2第1項及び第291条の2第2項並びに地方教育行政の組織及び運営に関する法律（昭和31年法律第162号）第55条第1項の規定により、知事又は教育委員会の権限に属する事務の一部を市町村又は広域連合が処理することに関し必要な事項を定めるものとする。

(市町村又は広域連合が処理する事務)

第2条 知事の権限に属する別表第1の上欄に掲げる事務のうち同表の中欄に掲げるものについては、それぞれ同表の下欄に掲げる市町村又は広域連合が処理することとする。

以下略

別表第1

事務の種類	事務の内容	市町村又は広域連合
中略	中略	中略
三十八 都市計画法（昭和四十三年法律第百号。以下この項において「法」という。）及び法の施行のための規則に基づく事務	・・・ 4 法第三十五条第一項の規定により開発行為の許可又は不許可をすること。 ・・・	事務の内容の欄第一号から第二十号まで、第二十八号に掲げるものにあつては大垣市、高山市、多治見市、各務原市及び可児市、・・・略
以下略	以下略	以下略

開発許可事務の手引き（岐阜県宅地開発指導要領） 第1章第3節の2

2 適用除外について

(1) 開発行為の規模が、市街化区域にあつては1,000㎡未満、非線引き都市計画区域及び準都市計画区域にあつては3,000㎡未満、都市計画区域外にあつては10,000㎡未満の場合は、適用除外となる。なお、区画の変更をする場合を除き、形質の変更を行う部分の面積を開発行為の規模とする。

(2) 令第19条第1項ただし書により、許可を要しない開発区域の規模を条例で別途定めることが可能であり、令和7年4月1日現在、県条例により本県市の一部において、3,000㎡から1,000㎡に引き下げている。また、岐阜県において、同条第2項の区域に該当する市町村はない。

(3) 市街化調整区域においては、開発行為の規模による適用除外規定はないが、市街化調整区域で農林漁業に従事している者のその業務や居住の用に供する建築物に係る開発行為は、都市計画と農林漁業との適正な調整という見地から認めることはやむを得ないものであることから、適用除外とされている。

農業、林業又は漁業の範囲については、それぞれ日本標準産業分類によるA-農業、林業、B-漁業の範囲とするものとする。

ア 農林漁業用施設のうち、当該施設が農林水産物の集荷施設である場合は、当該農林水産物が当該施設の存する市街化調整区域で生産される場合に限られる。また、配送、卸売業務等の商業活動のための集出荷施設はこれに該当しない。

イ 農林漁業を営む者のうち、農業者については第4章第1節(1)により、農業委員会が発行する農業従事者証明を受けられる者とする。林業及び漁業を営む者については、当該市街化調整区域内において、これらの業務に従事する者で、年間における林業又は漁業の所得額（林業については自ら育林、漁業については自ら採捕又は養殖したものに限る。）が15万円以上である者が該当するが、臨時的と認められる者は含まれない。なお、世帯員のうち一人以上の者がこれらの業務に従事するものであれば足りるものとする。

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

以下略

## 1 開発行為の許可

- (1) 本市は、地方自治法第 252 条の 17 の 2 の規定に基づく岐阜県事務処理の特例に関する条例により、平成 12 年 4 月 1 日から岐阜県知事の開発許可権限の移譲を受けている事務処理市です。
- (2) 「開発行為」については、第 1 章第 2 節を参照してください。
- (3) 市街化区域においては、開発区域の面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上の開発行為を行おうとする場合は、開発許可の申請が必要です。
- (4) 市街化調整区域においては、開発区域の面積にかかわらず開発行為を行おうとする場合は、開発許可の申請が必要です。
- (5) 開発行為の許可と建築確認とは、法の目的を異にするので、建築基準法の確認を要する事項については別途建築確認の手続を必要とします。なお、法第 37 条第 1 項の規定により開発行為の工事が完了し、完了公告があるまでの間は、原則として建築物等の建築が制限されていることにご注意ください。(第 7 章第 2 節参照)
- (6) 開発行為により、農地法、森林法等、他法令による許可等が必要な場合は、別途担当課と協議を行い、設計内容について調整を行ってください。(第 8 章第 1 節参照)

## 2 適用除外について

開発行為の許可については、次に掲げる公益上必要なもの等一定のものが適用除外とされています。(法第 29 条第 1 項ただし書き及び令第 20 条～22 条)

- (1) 市街化調整区域における農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物に係る開発行為(法第 29 条第 1 項第 2 号)
- (2) 駅舎、図書館、公民館など公益上必要な建築物に係る開発行為(法第 29 条第 1 項第 3 号)
- (3) 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、防災街区整備事業の施行として行う開発行為(法第 29 条第 1 項第 4 号～8 号)
- (4) 公有水面埋立法の免許を受けた埋立地での開発行為(法第 29 条第 1 項第 9 号)
- (5) 非常災害のための応急措置や通常の管理行為に係る開発行為(法第 29 条第 1 項第 10 号、11 号)

### 3 盛土規制法の許可対象に該当する開発行為の取扱い

#### 宅地造成及び特定盛土等規制法

##### 第四章 宅地造成等工事規制区域内における宅地造成等に関する工事等の規制

(許可の特例)

###### 法第十五条 略

2 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ついて当該宅地造成等工事規制区域の指定後に都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第二十九条第一項又は第二項の許可を受けたときは、当該宅地造成又は特定盛土等に関する工事については、第十二条第一項の許可を受けたものとみなす。

(変更の許可等)

###### 法第十六条から4まで 略

5 前条第二項の規定により第十二条第一項の許可を受けたものとみなされた宅地造成又は特定盛土等に関する工事に係る都市計画法第三十五条の二第一項の許可又は同条第三項の規定による届出は、当該工事に係る第一項の許可又は第二項の規定による届出とみなす。

(完了検査等)

###### 法第十七条及び2 略

3 第十五条第二項の規定により第十二条第一項の許可を受けたものとみなされた宅地造成又は特定盛土等に関する工事に係る都市計画法第三十六条第一項の規定による届出又は同条第二項の規定により交付された検査済証は、当該工事に係る第一項の規定による申請又は前項の規定により交付された検査済証とみなす。

###### 4 及び5 略

##### 第六章 特定盛土等規制区域内における特定盛土等又は土石の堆積に関する工事等の規制

(許可の特例)

###### 第三十四条 略

2 特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等について当該特定盛土等規制区域の指定後に都市計画法第二十九条第一項又は第二項の許可を受けたときは、当該特定盛土等に関する工事については、第三十条第一項の許可を受けたものとみなす。

(変更の許可等)

###### 第三十五条から4まで 略

5 前条第二項の規定により第三十条第一項の許可を受けたものとみなされた特定盛土等に関する工事に係る都市計画法第三十五条の二第一項の許可又は同条第三項の規定による届出は、当該工事に係る第一項の許可又は第二項の規定による届出とみなす。

(完了検査等)

###### 第三十六条及び2 略

3 第三十四条第二項の規定により第三十条第一項の許可を受けたものとみなされた特定盛土等に関する工事に係る都市計画法第三十六条第一項の規定による届出又は同条第二項の規定により交付された検査済証は、当該工事に係る第一項の規定による申請又は前項の規定により交付された検査済証とみなす。

###### 4 及び5 略

#### 岐阜県開発許可事務の手引き 第1章第4節

##### 盛土規制法の許可対象に該当する開発行為の取扱い

###### 1 みなし許可

(1) 開発行為が「宅地造成及び特定盛土等規制法（以下、「盛土規制法」という）」の許可対象となる工事の場合、開発許可を受けることで、盛土規制法の許可を受けたものとみなされ（以下、「みなし許可」という）、別途に盛土規制法の許可を受ける必要はない。また、都市計画法に基づく変更の許可又は軽微変更の届出、工事完了の届出、検査済証についても同様に、盛土規制法における同手続としてみなされ、別途に手続を行う必要はない。

(2) みなし許可となる工事については、都市計画法に基づく手続とは別に、盛土規制法に基づく以下の手続きが必要となる。

表 1-6

手続き名称	該当条文
中間検査	盛土規制法第 18 条第 1 項 第 37 条第 1 項
定期報告	盛土規制法第 19 条第 1 項 第 38 条第 1 項

※手続きの詳細は「盛土規制法に関する事務申請等マニュアル」をご確認ください。

- (1) 開発行為が「宅地造成及び特定盛土等規制法（以下、「盛土規制法」という）」の許可対象となる工事の場合、開発許可を受けることで、盛土規制法の許可を受けたものとみなされ（以下、「みなし許可」という）、別途盛土規制法の許可を受ける必要はありません。
- (2) 都市計画法に基づく変更の許可又は軽微変更の届出、工事完了の届出、検査済証についても同様に、盛土規制法における同手続としてみなされ、別途手続を行う必要はありません。
- (3) みなし許可となる工事については、資金計画書、申請者の資力信用に関する申告書、工事施工者の能力に関する申告書等の追加書類を開発許可申請書に添付する必要があります。
- (4) みなし許可となる工事の内、大規模なものについては、中間検査、定期報告が必要となります。

※盛土規制法の詳細は、「盛土規制法に関する事務申請等マニュアル（岐阜県ホームページ）」をご参照ください。

#### 第 4 節 適合証明書

#### 規則第 60 条

（開発行為又は建築に関する証明書等の交付）

規則第六十条 建築基準法第六条第一項（同法第八十八条第一項又は第二項において準用する場合を含む。）又は第六条の二第一項（同法第八十八条第一項又は第二項において準用する場合を含む。）の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十一条第二項、第四十二条、第四十三条第一項又は第五十三条第一項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（指定都市等における場合にあつては当該指定都市等の長とし、指定都市等以外の市における場合（法第五十三条第一項の規定に適合していることを証する書面の交付を求める場合に限る。）にあつては当該市の長とし、法第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十一条第二項、第四十二条又は第四十三条第一項の事務が地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十七の二第一項の規定により市町村が処理することとされている場合又は法第八十六条の規定により港務局の長に委任されている場合にあつては当該市町村の長又は港務局の長とする。）に求めることができる。

- 1 適合証明書とは、市街化区域における開発許可対象面積（1000 m<sup>2</sup>）以上の土地や市街化調整区域において、建築物の建築をしようとする建築主に対して、都市計画法の規定に適合していることを証明し、建築確認申請に添付する書類です。（規則第 60 条）
- 2 開発許可又は建築許可が適用されない範囲内で建築物の建築をする場合は、建築確認申請の前に規則第 60 条に基づく適合証明交付申請書の提出が必要です。

## 多治見市土地開発指導要綱

## (事前協議)

第4条 事業者は、開発事業に関する法令等の規定による許認可申請をする前に、事前協議申出書(別記様式第1号)により市長と協議するものとする。ただし、3,000平方メートル未満の開発事業については、この限りでない。

2 市長は、前項に規定する事前協議申出書の提出があったときは、別に定める土地開発指導委員会の意見を聴き、次項の指導基準に基づいて事業計画の内容を検討し、当該事業計画が不相当であると認めるときは事業者に対し事業計画の変更若しくは事業の中止について指導し、又は要請し、相当であると認めるときは次条に定める設計協議を求めるよう、書面により事業者へ通知をするものとする。

3 事業計画の検討は、次に掲げる事項を基準として行うものとする。

(1) 事業計画は、土地の利用目的が国土利用計画法(昭和49年法律第92号)第8条の規定により定められた多治見市計画その他の土地利用に関する計画及び多治見市総合計画に適合するものであること。

(2) 事業計画は、土地の利用目的が都市計画法第7条の規定による市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画並びにその他の都市計画に適合するものであること。

(3) 事業計画は、公共施設及び公益的施設の整備予定からみて明らかに不相当なものでないこと。

(4) 事業計画は、開発区域を含む周辺の自然環境の保全上明らかに不相当なものでないこと。

(5) 事業計画は、別に定める多治見市土地開発基準(平成2年告示第55号)に照らし明らかに不相当なものでないこと。

(6) 事業計画が岐阜県環境影響評価条例(平成7年岐阜県条例第10号)第2条第2号の対象事業に該当するときは、同条例に規定する環境影響評価に関する手続を伴うものであること。

(7) 事業計画がゴルフ場及び大規模レクリエーション施設開発事業に関する環境影響評価要綱(平成5年8月30日岐阜県告示)第2条第2号の対象事業に該当するときは、同要綱第7条に規定する実施計画を伴うものであること。

4 前項の規定にかかわらず、市長は、当該開発事業が、国又は県の法令等の規定により環境影響等について市長の意見の表明等を求められるものである場合は、環境影響等に関する検討を行わないものとする。

## (設計協議)

第4条の2 事業者は、前条の規定による事前協議が成立した開発事業(前条第1項ただし書きの規定により事前協議を行わなかった開発事業を含む。)の工事を施行しようとするときは、あらかじめ設計協議申出書(別記様式第2号)により市長と協議しなければならない。

2 前項に規定する設計協議を行おうとする事業者は、あらかじめ地域住民及び利害関係人との調整を図り、その結果を記載した書面を作成し、設計協議申出書に添付するものとする。

3 市長は、第1項の規定により設計協議の申出を受けたときは、土地開発指導委員会の意見を聴き、法令に定めのあるもののほか、別に定める多治見市土地開発基準に基づいて協議の内容を検討し、必要と認めるときは、事業者に対し意見の通知をもって当該事業計画の一部又は全部の変更を求めるものとする。

## (協定の締結)

第5条 事業者は、関連公共施設及び関連公益施設(以下「施設等」という。)の配置並びに施設等の用に供する土地の提供その他必要な事項について関係法令等の許認可手続を終了した後、協定書(別記様式第3号)を標準とし、市長と協定を締結しなければならない。

## 多治見市土地開発指導委員会設置規程

## (設置)

第1条 多治見市土地開発指導要綱(平成2年告示第54号)第4条第2項の規定に基づき、開発事業者から提出された事前協議申出書及び設計協議申出書を審査するため、多治見市土地開発指導委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

## (組織)

第2条 委員会は、委員長及び委員をもって組織する。

2 委員長及び委員は、別表に掲げる職にある者をもってこれに充てる。

## (委員長)

第3条 委員長は、委員会を統轄する。

2 委員長に事故あるとき、又は委員長が欠けたときは、あらかじめ委員長が指名する委員がその職務を代理する。

## (委員会の招集)

第4条 委員会は、必要に応じて委員長が招集する。

2 委員長は、必要に応じて特別委員会を招集することができる。

## (意見の聴取)

第5条 委員長は、開発事業者を委員会に出席させ、説明を求めることができる。

## (庶務)

第6条 委員会の庶務は、都市計画部開発指導課においてこれを行う。

(その他)

第7条 この規程に定めるもののほか必要な事項は、委員長が別に定める。

別表

区分	職名	区分	職名	区分	職名
委員長	都市計画部長	委員	環境課長	委員	上下水道総務課長
委員	危機管理課長	委員	三の倉センター所長	委員	上下水道工務課長
委員	総務課長	委員	文化スポーツ課長	委員	消防課長
委員	税務課長	委員	都市政策課長	委員	教育総務課長
委員	福祉課長	委員	開発指導課長	委員	教育推進課長
委員	商工観光課長	委員	緑化公園課長	委員	文化財保護センター所長
委員	農林課長	委員	用地課長		
委員	企業誘致課長	委員	道路河川課長		

## 第1節 事前協議（多治見市土地開発指導要綱第4条）

開発区域の面積が3,000㎡以上の開発行為の場合は、開発許可申請の前に、多治見市土地開発指導要綱に基づく事前協議をしてください。

- 1 事前協議申出書（様式1号）に備考欄に書かれている書類・図面を添付して、正本1部、副本22部を多治見市開発指導課へ提出してください。
- 2 事前協議申出書の提出後、おおむね2週間後をめどに多治見市土地開発指導委員会を開催します。事業者及び設計者は、委員会に出席し、事業概要の説明をしていただきます。
- 3 委員会での市からの意見を後日事前協議審査意見書として通知しますので、ご検討のうえ、事前協議審査意見書に対する回答書を添付のうえ第2節の設計協議申出書を提出するとともに関係法令の許認可手続きをしてください。

## 第2節 設計協議（多治見市土地開発指導要綱第4条の2）

開発区域の面積が1,000㎡以上3,000㎡未満の開発行為又は開発区域の面積が3,000㎡以上で第1節の事前協議が終了した開発行為について、公共施設管理者等との同意・協議（第6章第1節参照）及び関係図書が整い、開発計画が固まった段階で、多治見市土地開発指導要綱に基づく設計協議を行ってください。

- 1 設計協議申出書（様式2号）に備考欄に書かれている書類・図面及び開発区域の面積が3,000㎡以上の場合は第1節の3の事前協議審査意見書に対する回答書を添付して、正本1部、副本1部を多治見市開発指導課へ提出してください。
- 2 設計協議申出書と併せて開発行為許可申請書も提出してください。（第3章第1節参照）
- 3 設計協議申出書及び開発行為許可申請書は、申請書を正本、副本それぞれ一冊にまとめ図面等重複するものは兼用してください。
- 4 多治見市土地開発指導要綱第4条の2第2項により、事業者は、あらかじめ地域住民等との調整を図り、その結果を記載した書面を設計協議申出書に添付することとされています。
- 5 設計協議申出書の提出後、市役所関係課の合議を行い、おおむね4週間後（関係課が少ない場合は、2週間後）をめどに市からの意見を開発許可申請書の補正事項と併せて、意見書として通知しますので、検討のうえ、必要に応じて書類の補正、追加、設計変更等を行い、意見に対する回答書

を文書で提出してください。

- 6 設計は、開発行為の許可の基準（第4章参照）及び多治見市土地開発基準による他、他法令の適用を受ける場合は、それらの基準にも適合させてください。
- 7 協議が終了し、開発許可その他関係法令の許認可手続きが終了した後、関連公共施設及び関連公益施設の配置並びに施設等の用に供する土地の提供その他必要な事項について、本市と土地開発協定を締結します。工事はこの土地開発協定の締結後着手してください。
- 8 設計者は、盛土規制法施行令第22条に準じた有資格者であることが必要です。ただし、法第31条により設計者の資格を求められる場合は、この限りではありません。

### 第3章 開発許可申請

### 法第30条

#### 第1節 開発行為の許可申請

##### （許可申請の手続）

法第三十条 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。

##### （開発許可の申請書の記載事項）

規則第十五条 法第三十条第一項第五号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（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（昭和三十六年法律第九十一号）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及び開発区域の面積が一ヘクタール以上のものを除く。）にあつては、第四号に掲げるものを除く。）とする。

- 一 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日
- 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、主として住宅以外の建築物又は特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為、その他の開発行為の別
- 三 市街化調整区域内において行う開発行為にあつては、当該開発行為が該当する法第三十四条の号及びその理由
- 四 資金計画

##### （開発許可の申請）

規則第十六条 法第二十九条第一項又は第二項の許可を受けようとする者は、別記様式第二又は別記様式第二の二の開発行為許可申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

2 法第三十条第一項第三号の設計は、設計説明書及び設計図（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にあつては、設計図）により定めなければならない。

3 前項の設計説明書は、設計の方針、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。以下次項及び次条において同じ。）内の土地の現況、土地利用計画及び公共施設の整備計画（公共施設の管理者となるべき者及び公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項を含む。）を記載したものでなければならない。

4 第二項の設計図は、次の表に定めるところにより作成したものでなければならない。ただし、主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、給水施設計画平面図は除く。

次表 略

5 前条第四号の資金計画は、別記様式第三の資金計画書により定めたものでなければならない。

6 第二項の設計図には、これを作成した者がその氏名を記載しなければならない。

(開発許可の申請書の添付図書)

規則第十七条 法第三十条第二項の国土交通省令で定める図書は、次に掲げるものとする。

一 開発区域位置図

二 開発区域区域図

三 法第三十三条第一項第十四号の相当数の同意を得たことを証する書類

四 設計図を作成した者が第十九条に規定する資格を有する者であることを証する書類

五 法第三十四条第十三号の届出をした者が開発許可を受けようとする場合にあっては、その者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類

六 開発行為に関する工事が津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律（平成二十三年法律第二百二十三号）第七十二条第一項の津波災害特別警戒区域をいう。以下同じ。）内における同法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。第三十一条第二項において同じ。）に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同法第七十三条第四項第一号に規定する開発区域（津波災害特別警戒区域内のものに限る。第四項及び第三十一条第二項において同じ。）に地盤面の高さが基準水位（同法第五十三条第二項に規定する基準水位をいう。第四項及び第三十一条第二項において同じ。）以上となる土地の区域があるときは、その区域の位置を表示した地形図

2 前項第一号に掲げる開発区域位置図は、縮尺五万分の一以上とし、開発区域の位置を表示した地形図でなければならない。

3 第一項第二号に掲げる開発区域区域図は、縮尺二千五百分の一以上とし、開発区域の区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、都市計画区域界、準都市計画区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。

4 第一項第六号に掲げる地形図は、縮尺千分の一以上とし、津波防災地域づくりに関する法律第七十三条第四項第一号に規定する開発区域の区域及び当該区域のうち地盤面の高さが基準水位以上となる土地の区域並びにこれらの区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、津波災害特別警戒区域界、津波防災地域づくりに関する法律第七十三条第二項第二号の条例で定める区域の区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。

## 1 開発行為許可申請書

申請書の記載にあたっての主な留意事項は以下のとおりとし、申請書は、多治見市土地開発指導要綱に基づく設計協議申出書と併せて正本、副本をそれぞれ一冊の申請書としてまとめ、正本1部、副本1部を多治見市開発指導課へ提出してください。（第2章第2節参照）ただし、市街化調整区域における開発区域の面積が1,000㎡未満の開発行為は設計協議申出書の提出は不要です。

添付書類については、開発許可事務の手引き（岐阜県宅地開発指導要領）資料編【資料1－5】開発許可等の申請に必要な図書を参照してください。また、開発区域が市街化調整区域の場合は、同資料編【資料1－9】法第34条各号に関する申請に必要な図書も参照してください。

(1)「開発区域に含まれる地域の地名地番」は、開発場所の地名地番（土地区画整理事業区域内であれば旧地番と仮換地番）を記載してください。

(2)「予定建築物等の用途」は、予定建築物等の用途（住宅の場合は、専用住宅（1戸建て、長屋建て）又は共同住宅等の区分）、利用目的等を詳しく記載してください。

ア 予定建築物の用途の中に工場（作業場）がある場合は、その業種、床面積及び動力の大きさ等を（ ）内に併記してください。

イ 住宅の場合は、区画数、棟数及び戸数を併記してください。

ウ 住宅以外の場合は、区画数、棟数を併記してください。

(3)「工事施行者住所氏名」の欄は、工事を直接行う者を記入し、自分で行うときは「直営」と記入してください。

(4)「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」は、次の区分により記載してください。

ア 「自己の居住の用に供する」とは、開発申請者自らが居住するための住宅用地として利

用することをいい、開発申請者は個人に限られます。

イ 「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をいいます。具体的には、開発申請者自らが経営する工場、店舗、ホテル、旅館又は結婚式場などの他、中小企業等共同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等が該当します。

ウ 「その他のもの」とは、ア、イ以外のものをいい、宅地分譲（予定建築物の確定は必要）、分譲住宅、従業員住宅（寮）、賃貸住宅、貸店舗、貸事務所、貸倉庫等が該当します。

## 2 設計説明書

- (1) 「設計の方針」は、開発行為の目的、住区、街区の構成と道路、公園等の公共施設及び一般廃棄物集積施設（ゴミステーション）等の公益施設の整備方針をできるだけ詳細に記載してください。
- (2) 「土地の現況」としては、土地の地目、その面積及びそれらの割合並びに開発行為の妨げとなる建築物等を記載してください。
- (3) 「土地の利用計画」では、住宅用地、道路、その他公共の用に供する用地等の面積及びその割合を記載してください。
- (4) 「公共施設の整備計画」は、公共施設の規模、構造等について説明し、公共施設の管理者予定者及び公共施設の用に供する土地の帰属についても記載してください。

## 3 設計図

設計図には、設計者の記名が必要です。

## 4 資金計画書

資金計画書は収支計画及び年度別資金計画を作成してください。資金計画は、開発行為の完了までの資金が確保されていることを明らかにしてください。借入金については、金融機関の融資証明書等を、自己資金による場合は残高証明書を添付してください。（盛土規制法のみなし許可とならないものの内、自己居住用を除く。）

## 5 申請者の資力及び信用に関する申告書

法第 33 条第 1 項第 12 号により、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を申告してください。（盛土規制法のみなし許可とならないものの内、自己居住用又は開発面積が 1 h a 未満の自己業務用を除く。）

## 6 工事施行者の能力に関する申告書

法第 33 条第 1 項第 13 号により、工事施行者に当該開発行為を行うために必要な能力があることを申告してください。（盛土規制法のみなし許可とならないものの内、自己居住用又は開発面積が 1 h a 未満の自己業務用を除く。）

## 7 開発行為施行に関する同意状況調査書及び権利者の施行同意書

法第 33 条第 1 項第 14 号により、開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意が得られているこ

とを証する書面です。なお、権利者の意思確認のため、施行同意書は実印を使用し、当該使用印の印鑑証明書も添付してください。※開発行為の妨げとなる権利：「所有権」「根抵当権」「抵当権」「地役権」等

## 8 工事設計者の資格に関する調査書

開発区域の面積が1ha以上の開発行為に関する工事については、設計図書は一定の資格を有する者が作成したものでなければなりません。

## 第2節 開発行為の変更許可申請

(変更の許可等)

法第三十五条の二 開発許可を受けた者は、第三十条第一項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第二十九条第一項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第二項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

2 前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

3 開発許可を受けた者は、第一項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

4 第三十一条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第三十二条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第三十三条、第三十四条、前条及び第四十一条の規定は第一項の規定による許可について、第三十四条の二の規定は第一項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第四十七条第一項の規定は第一項の規定による許可及び第三項の規定による届出について準用する。この場合において、第四十七条第一項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第二号から第六号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。

5 第一項又は第三項の場合における次条、第三十七条、第三十九条、第四十条、第四十二条から第四十五条まで及び第四十七条第二項の規定の適用については、第一項の規定による許可又は第三項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

(開発行為の変更について協議すべき事項等)

令第三十一条 第二十三条各号に掲げる者との協議に係る開発行為に関する事項で法第三十五条の二第四項の政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の位置、区域又は規模
- 二 予定建築物等の用途
- 三 協議をするべき者に係る公益的施設の設計

2 第二十三条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が二十ヘクタール（同条第三号又は第四号に掲げる者との協議にあつては、四十ヘクタール）以上となる場合について準用する。

(変更の許可の申請書の記載事項)

規則第二十八条の二 法第三十五条の二第二項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 変更に係る事項
- 二 変更の理由
- 三 開発許可の許可番号

(変更の許可の申請書の添付図書)

規則第二十八条の三 法第三十五条の二第二項の申請書には、法第三十条第二項に規定する図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付しなければならない。この場合においては、第十七条第二項から第四項までの規定を準用する。

(軽微な変更)

規則第二十八条の四 法第三十五条の二第一項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- 一 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。
  - イ 予定建築物等の敷地の規模の十分の一以上の増減を伴うもの
  - ロ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が千平方メートル以上となるもの
- 二 工事施行者の変更。ただし、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（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及び開発区域の面積が一ヘクタール以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。

三 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

#### 多治見市土地開発指導要綱

（事業の変更、中断、廃止等）

第7条 事業者は、第5条による協定の締結後、事業内容の変更をしようとするときは、事前に設計協議変更申出書（別記様式第5号）により市長と協議しなければならない。ただし、市長が認める軽微な変更についてはこの限りでない。

2 事業者は、前項ただし書の軽微な変更をしようとするときは、設計協議変更届（別記様式第6号）により市長に届け出なければならない。

3 事業者は、開発事業を廃止し、又は工事を2か月以上中断しようとするとき若しくは中断した工事を再開しようとするときは、速やかに市長に事業の廃止、中断、再開届（別記様式第7号）により届け出なければならない。この場合において、事業者は、あらかじめ地域住民及び利害関係人との調整を図っておかななければならない。

4 第1項及び第2項の規定は、第6項の規定による変更協定の締結後更に事業内容の変更をしようとする場合について準用する。

5 事業者が第5条の規定による協定又は次項の規定による変更協定の締結後、当該開発事業について、その開発目的を変更する場合又は大幅に事業計画を変更する場合は、第4条及び第4条の2の規定により再度事前協議及び設計協議を行うものとする。

6 事業者は、第1項の協議又は第2項の届出及びこれらに伴う関係法令等の許認可手続を終了した後、変更協定書（別記様式第8号）を標準とし、市長と変更協定を締結しなければならない。

### 1 変更許可申請

(1) 開発許可を受けた者が法第30条第1項各号に掲げる開発許可申請書の記載事項を変更しようとする場合には、軽微な変更をする場合を除き、変更許可を受けてください。なお、当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更については、新規の開発許可を受けてください。

(2) 開発計画を変更する場合は、法第35条の2第1項に基づく開発行為変更許可申請書及び多治見市土地開発指導要綱第7条第1項に基づく設計協議変更申出書に、変更理由書（変更に至った理由を変更項目毎に具体的に記載）、変更に関する書類、図面（元設計図と変更前後が対比できること。）を添付して、各正本1部、副本1部を多治見市開発指導課へ提出してください。

### 2 変更届

軽微な変更をする場合は、法第35条の2第3項に基づく開発行為変更届及び多治見市土地開発指導要綱第7条第2項に基づく設計協議為変更届に、変更に関する書類、図面（元設計図と変更前後が対比できること。）を添付して、各正本1部、副本1部を多治見市開発指導課へ提出してください。※軽微な変更：工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更(工期変更)など

## 第3節 設計者の資格

（設計者の資格）

法第三十一条 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。

（資格を有する者の設計によらなければならない工事）

規則第十八条 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)

規則第十九条 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られた者

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が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られたものであること。

開発区域の面積が1ha以上の開発行為に関する工事の設計は、法第31条及び規則第19条に規定する有資格者によることとされていますので、工事設計者の資格に関する調査書及び当該資格を有することを証する書面（資格証明書、経歴証明書、卒業証明書等）を開発行為許可申請書に添付してください。

#### 第4節 開発許可の地位の承継

(許可に基づく地位の承継)

法第四十四条 開発許可又は前条第一項の許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する。

法第四十五条 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

多治見市土地開発指導要綱

(地位の承継)

第9条 第5条の規定による協定の締結後、当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発事業を施行する権原を取得した者（次項に規定する者を除く。）が当該協定を締結した者が有していた地位を承継しようとするときは、市長に地位承継承認申請書（別記様式第9号）を提出し、承認を受けなければならない。

2 第5条の規定による協定を締結した者の相続人その他の一般承継人は、市長に地位承継届（別記様式第10号）により届け出なければならない。

## 1 一般承継（法第 44 条）

一般承継人とは相続人のほか、合併後存続する法人（吸収合併の場合）又は合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）を指します。

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と義務の総体をいい、承継後、引き続き工事を行うときは、その後の変更が生じた場合の手続き、工事完了の場合の手続き等を行う必要があります。また、開発行為を行う意志がないときは、法第 38 条に規定する工事の廃止の届出をするものとします。

なお、一般承継人は法第 44 条に基づく地位承継届出書及び多治見市土地開発指導要綱第 9 条第 2 項に基づく地位承継届を提出してください。

## 2 特定承継（法第 45 条）

特定承継人は法第 45 条に基づく地位承継承認申請書及び多治見市土地開発指導要綱第 9 条第 1 項に基づく地位承継承認申請書を提出し、市長の承認を受けてください。

承継の承認にあたっては、次の条件を満たすことが必要です。

- (1) 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こと。
- (2) 当初の許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用があること（盛土規制法のみなし許可とならないものの内、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で開発区域の規模が 1 h a 未満のものを除く。）
- (3) 当該開発区域が市街化調整区域内にある場合は、内容が法第 34 条に適合していること。

## 第 4 章 開発許可の基準（技術的基準）

### 法第 33 条

開発許可にあたっては、一定水準以上の良好な市街地の形成と公共施設の整備を図るため、開発許可の基準（技術的基準）が定められています。開発行為の許可を受けるためには、開発行為の内容がこの基準に適合しなければなりません。

開発許可の基準は、法第 33 条、令及び規則に定めるものの他、全般的な運用基準については「開発許可事務の手引き（岐阜県宅地開発指導要領）」に、関連公共施設の整備基準については「多治見市土地開発基準」に定められており、これらの許可基準に適合した設計が必要となります。

### 第 1 節 許可基準

#### （開発許可の基準）

法第三十三条 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二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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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。

2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

以下 略

（輸送の便等からみて支障がないと認められなければならない開発行為の規模）

令第二十四条 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。

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

令第二十四条の二 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。

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

令第二十四条の三 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。

（法第三十三条第1項各号を適用するについて必要な技術的細目）

令第二十九条 第二十五条から前条までに定めるもののほか、道路の勾こう配、排水の用に供する管渠きよの耐水性等法第三十三条第一項第二号から第四号まで及び第七号（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。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

以下 略

## 開発許可事務の手引き（岐阜県宅地開発指導要領）第3章第1節の1

### 1 許可基準

本条は、開発許可の基準を定めており、申請に係る開発行為が市街化調整区域内の開発行為である場合には、この基準のほか、第2種特定工作物に係るものを除き、法第34条各号の一に該当するものであることが必要である。

本条の基準は、自己用と非自己用とで適用される事項が異なることから、この区分については、第2章第1節を参照すること。

#### (1) 第1号 用途地域適合

用途地域等が指定されている地域において開発行為が行われる場合は、予定建築物等の用途が当該用途地域等に適合していることが必要である。

#### (2) 第2号 道路等空地（第2節から第4節まで）

道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地について規定している。ここでいう「敷地」は、建築基準法上の「敷地」と同一概念である。

#### (3) 第3号 排水施設（第5節）

排水施設（雨水・汚水）についての規定である。

#### (4) 第4号 給水施設（第6節）

水道その他の給水施設についての規定である。

#### (5) 第5号 地区計画等

地区計画、防災街区整備地区計画、沿道地区計画若しくは集落地区計画（再開発等促進区若しくは地区整備計画、地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画若しくは防災街区整備地区整備計画、沿道再開発等促進区若しくは沿道地区整備計画又は集落地区整備計画が定められているもの）が定められている地域において開発行為が行われる場合において、予定建築物の用途又は開発行為の設計が、地区計画、防災街区整備地区計画、沿道地区計画又は集落地区計画の内容に即して定められているべきことを規定している。

#### (6) 第6号 公共公益施設（第7節）

公共施設、公益的施設及び予定建築物の用途の配分についての規定である。

#### (7) 第7号 防災安全施設（第8節）

宅地の安全性についての規定である。

#### (8) 第8号 災害危険区域の除外（第9節）

開発区域内に、原則として、建築基準法による災害危険区域、地すべり防止法による地すべり防止区域、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による土砂災害特別警戒区域、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づく急傾斜地崩壊危険区域及び特定都市河川浸水被害対策法による浸水被害防止区域が含まれていないことを規定している。

これらの区域については、それぞれの法律で住宅等の建築、土地の掘削等が規制されており、開発区域にこれらの区域を含むことを規制し、災害発生の防止を図ることとしたものである。

なお、設計上及び施工上の対策を講ずること等により、開発区域及びその周辺の地域の状況により支障がない場合は、この限りでない。

#### (9) 第9号 樹木・表土（第10節）

樹木の保存、表土の保全についての規定である。

#### (10) 第10号 緩衝帯（第11節）

緩衝帯についての規定である。

#### (11) 第11号 輸送施設

開発行為の規模が40ha以上の開発行為にあつては、道路、鉄道による輸送の便を考慮し、特に必要があると認められる場合には、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等の措置を鉄道事業者等と協議の上、講ずることが必要である。

#### (12) 第12号 資力・信用

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を求める規定である。この規定は、開発事業が中断放置されることなく、適正に完遂されることを目的としたものである。

工事が中断放置されると防災上、公共施設の機能の保全等に問題が発生することから、この規定が設けられている。なお、自己居住用、開発区域の面積が1ha未満の自己業務用（いずれも盛土規制法のみなし許可対象外のものに限り）については適用されないこととなっている。

#### (13) 第13号 工事施行者

工事施行者の能力に関する規定である。この規定は、前号の規定と同じく開発事業が適正に完遂されることを目的としており、工事施行者が許可の内容に基づき適正な施行を行うことによって災害の防止等を図ることを目的としている。なお、自己居住用、開発区域の面積が1ha未満の自己業務用（いずれも盛土規制法のみなし許可対象外のものに限り）については適用されないこととなっている。

#### (14) 第14号 権利者同意

開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意についての規定である。「妨げとなる権利を有する者」とは、土地については、所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権、差押等保全処分をした者が含まれる。工作物については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権、差押等保全処分をした者が含まれる。

なお、開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意について、当該権利者に係る土地が公共施設用地となる場合は、公共施設の用地として同意する旨が明らかされていること。

「相当数の同意を得ていること」とは、開発行為をしようとする土地及び開発行為に関する工事をしようとする土地のそれぞれについて、以下の全てが必要とされる。

- ア 開発行為の妨げとなる権利を有するすべての者の3分の2以上の同意  
 イ 開発行為の妨げとなる権利を有する者のうち所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者のそれぞれの3分の2以上の同意  
 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以上実際の運用については、少なくとも許可の時点では全員の同意が必要である。すなわち、同意が得られていない段階では、私法上、当該土地について工事に着手できないので、許可を受けたからといって、工事の完遂が見込めないからである。

申請に係る開発行為が市街化調整区域内の開発行為である場合には、これらの基準のほか、第2種特定工作物に係るものを除き、法第34条各号の一に該当することが必要です。

本条の基準は、自己用と非自己用とで適用される事項が異なります。自己用と非自己用の区分については、第3章第1節の1の(4)を参照してください。

技術的基準の適用区分

表-1

第33条 第1項 該当号	技術基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
		非自己用	自己用	非自己用	自己用	非自己用	自己用
第1号	用途地域等との適合	○	○	○	○	○	○
第2号	道路等公共空地の確保等	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
第3号	排水施設	○	○	○	○	○	○
第4号	給水施設	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
第5号	地区計画等	○	○	○	○	○	○
第6号	公共公益施設	○	開発目的に照らし判断	○	開発目的に照らし判断	開発目的に照らし判断	
第7号	防災・安全施設	○	○	○	○	○	○
第8号	災害危険区域等の除外	○	居住用● 業務用○	○	×	○	×
第9号	樹木の保存、表土の保全 (大規模)	○	○	○	○	○	○
第10号	緩衝帯 (大規模)	○	○	○	○	○	○
第11号	輸送施設 (開発区域40ha以上)	○	○	○	○	○	○
第12号	申請者の資力・信用	○	居住用● 業務用小● 業務用大○	○	小規模● 大規模○	○	小規模● 大規模○
第13号	工事施行者の能力	○	居住用● 業務用小● 業務用大○	○	小規模● 大規模○	○	小規模● 大規模○
第14号	関係権利者の同意	○	○	○	○	○	○

(注)「業務用大」、「大規模」とは、開発規模1ha以上、「業務用小」、「小規模」とは、開発規模1ha未満をいう。

○：適用 ●：盛土規制法のみなし許可に該当の場合適用 ×：不適用

## 第2節 公益施設の配置、住区構成と街区

(開発許可の基準)

法第三十三条 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。

一から五まで 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。

七から十四まで 略

2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

3から8まで 略

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。

### 開発許可事務の手引き(岐阜県宅地開発指導要領)第7節

1～4 中略

5 画地

(1) 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為

ア 画地の形状は、ほぼ正方形に近い長方形とし、短辺と長辺の割合を1:(1～1.5)程度とすること。やむを得ず尖形住宅等となる場合は、建物の配置等支障のないよう十分な広さとすること。

イ 一面地の面積は、表3-32に掲げる基準値以上とすること。

表3-32

区分	市街化区域	その他の区域	
	区画面積	区画面積	区画面積の特例値(注2)
戸建住宅地	150㎡以上	165㎡以上	150㎡以上
連続建住宅地	戸当たり100㎡以上	戸当たり120㎡以上	戸当たり100㎡以上
別荘地(注1)		500㎡以上	400㎡以上

(注1) 別荘地として、自然環境を確保するため必要と認められる場合は、表3-32に係わらず、一区画1,000㎡以上とすること。

(注2) ① 開発区域の面積が3,000㎡未満の場合は、特例値を適用することができる。

② 地形等の状況によりやむを得ない場合で、全区画の20%以上を超えない範囲内においては、特例値を適用することができる。

(注3) 一敷地の有効宅地(平坦な部分)は、宅地面積の80%以上とすること。

ウ 画地は、道路より高く計画すること。ただし、敷地内の排水に支障のない場合は、この限りではない。

エ 画地は3m以上道路に接するものとし、原則として旗竿状としないこと。ただし、旗竿状敷地が開発区域内で1を超えず図3-23による場合は、この限りではない。

図3-23 略

オ 建築物を建築する敷地の勾配は、原則としてほぼ平坦とすること。ただし、別荘の用に供する敷地で自然の傾斜を利用して建築する場合には、その勾配は原則として30°未満とすること。

カ 宅地法面は、30°未満とし芝等にて保護すること。また、宅地面が1mを超えるものについては、原則として擁壁等で保護すること。

多治見市土地開発基準第3

第3 公益施設

1 教育施設等

事業者は、市長が開発区域内及びその周辺の状況により教育施設等の必要を認めるときは、表一18の基準に基づき当該用地の造成をすること。

表一18

教育施設等の種類	設置基準	造成規模（有効平場面積）
幼稚園又は保育所	計画戸数500～1,000戸毎に1箇所	1か所当たり 2,000～2,500㎡
小学校	計画戸数1,250～2,500戸毎に1箇所	1か所当たり 25,000㎡以上
中学校	計画戸数2,500～5,000戸毎に1箇所	1か所当たり 30,000㎡以上
高等学校	計画戸数5,000～10,000戸毎に1箇所	1か所当たり 50,000㎡以上

注1 幼稚園又は保育所の造成規模は、戸数按分とする。

注2 造成工事の内容は、教育委員会又は市長と協議すること。

注3 計画戸数が上表に該当しない場合であっても、市長が必要と認めるときは、上表に準じ教育委員会又は市長と協議しなければならない。

2 集会施設

(1) 事業者は、表一19の基準に掲げる面積を標準として集会所を設置しなければならない。

表一19

種類	戸建住宅		中高層住宅	
	施設面積	敷地面積	施設面積	敷地面積
計画戸数				
50戸以上100戸未満	100㎡	250㎡	70㎡	---
100戸以上150戸未満	130㎡	325㎡	91㎡	---
150戸以上200戸未満	180㎡	450㎡	126㎡	---

注1 戸建住宅には、中高層住宅（高さが10mを超える建築物で住宅を主としたものをいう。以下同じ。）を除く集合住宅（1区画ごとに浴室・便所・湯沸かし場を設けた形式の住宅（ワンルーム形式の住宅を含む。）で階数が2以上であり、かつ、10区画以上有するものをいう。以下同じ。）を含む。

注2 中高層住宅における集会所の位置は、中高層住宅内を原則とする。中高層住宅外に建築する場合は、戸建住宅の規模に準じること。

注3 計画戸数が200戸以上の場合には、市長と協議しなければならない。

注4 有効平場面積にて上記面積以上を確保すること。

(2) 集会所は、事業者において建築し、電気、ガス、水道、便所、物置、簡易な炊事施設の設置及びその他集会所として必要な備品を設置しなければならない。

3 一般廃棄物及び資源集積施設

(1) 事業者は、一般廃棄物及び資源の持出し、保管に必要な集積施設を表一20の基準により、環境衛生、交通安全及び収集経路上支障なく、かつ、容易に収集車が横付けできる道路に面した場所に設置しなければならない。ただし、住宅の用に供する目的以外で行う開発事業は、この限りでない。

(2)

表一20

建物の種類	規模	構造
戸建住宅	30戸に1箇所 (4㎡以上を標準とする。)	敷コンクリート及び三方を鉄筋入コンクリートブロックで囲む。 (形状については、市と協議すること。)
	資源集積施設併用 同一地内に40戸に1箇所 (10㎡以上を標準とする。)	
集合住宅	1棟又は30戸に1箇所 (4㎡以上を標準とする。)	同上の構造で収集車の車寄が容易にできる場所
	資源集積施設併用 同一地内に40戸に1箇所 (10㎡以上を標準とする。)	

(2) 事業活動に伴って生ずる一般廃棄物及び資源は、事業者の責任において処理しなければならない。

4 防災行政無線施設

(1) 事業者は、開発区域住民の情報連絡施設として、おおむね半径300メートルで包含できる位置ごとに1箇所の同報無線系子局（屋外拡声方式）を設置しなければならない。

(2) 子局設備は、常時交流100ボルトで動作し、親局（市役所）からの電波を受け、選択信号により増幅器が動作し、スピーカーを駆動する設備であり、次により設置しなければならない。

- ア 屋外拡声受信装置：耐塩害型防水筐体、選択呼出部、非常電源部、電子サイレン部付
- イ 空中線柱：鋼管組立柱 17.4メートル（地上 14.5メートル）
- ウ 空中線：3素子八木型
- エ 避雷針
- オ トランペットスピーカー：30ワットレフレックス型、30ワットスレート型を開発区域の現状により2個から4個取付

(3) 設置場所は、原則として公園等公共用地内とする。

#### 5 駐車場

- (1) 戸建て住宅の建築をする場合は、その敷地内に1台分以上の駐車場を確保すること。
- (2) 集合住宅の建築をする場合は、多治見市中高層建築物等の事業計画に関する要綱により駐車場を確保すること。

#### 6 上水道

(1) 事業者は、市の水道施設から給水を受ける場合は、事前に市（水道事業）と協議し、市（水道事業）と締結する協定により施設を設置しなければならない。なお、給水に必要な水道施設に要する費用は、すべて事業者の負担とする。

#### 7 その他の公益施設

##### (1) 地区事務所、公民館及び消防団詰所

事業者は、市長が開発区域内及びその周辺の状況により、地区事務所、公民館及び消防団詰所の必要を認めるときは、表-21の基準に基づき当該用地の造成をすること。

表-21

施設の種類	設置基準	造成規模（有効平面積）
地区事務所	計画戸数2,000戸以上に1箇所	180㎡以上
公民館	計画戸数2,000戸以上に1箇所	1,400㎡以上
消防団詰所	計画戸数2,000戸以上3,000戸未満に1箇所	450㎡以上
	3,000戸以上	分団数の検討を含めて別途協議

注 計画戸数が上表に該当しない場合であっても、特に市長が必要と認めるときは、上表に準じ市と協議すること。

##### (2) バス停留所及びバスターミナル

事業者は、市長及び関係機関が開発区域外に通じる道路で路線バス（道路運送法（昭和26年法律第183号）第3条第1号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業）の運行計画の必要を認めるときは、バス停留所、バスターミナルの施設を設置しなければならない。

##### (3) 警察署及び郵便局等

事業者は、関係機関が開発区域内及びその周辺の状況により警察法（昭和29年法律162号）第53条第5項に規定する交番その他の派出所又は駐在所、郵便局及び郵便ポストの設置の必要を認めるときは、関係機関と協議のうえ設置に協力しなければならない。

##### (4) 商業施設及び医療施設等

事業者は、開発事業の規模に応じて原則として当該開発区域周辺部の利便を考慮し、日常生活上必要な日用品店舗等の商業施設及び診療所等の医療施設を設置しなければならない。

## 1 宅地

### (1) 一区画面積の基準

ア 市街化区域における、一戸建て住宅における一区画面積は、150㎡以上を標準とします。

イ アに係わらず、以下（ア）及び（イ）に掲げる条例又は（ウ）の市街化調整区域における開発審査会基準において最低敷地面積が定められている場合は、当該条例又は基準の定めるところによります。

（ア）多治見都市計画地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成22年条例第26号）第6条に定める区域：滝呂地区地区整備計画区域及び向島住宅団地区地区整備計画区域については200㎡以上、多治見駅北地区地区整備計画区域及び陶都の杜地区地区整備計画区域においては150㎡以上

（イ）市街化調整区域のうち、多治見市市街化調整区域における開発行為の許可の基準に関する条例（平成20年条例第4号）第4条に定める区域：200㎡以上

（ウ）市街化調整区域のうち、都市計画法第34条第14号の規定により岐阜県開発審査会

の議を経る開発行為で、同審査会提案基準に最低敷地面積が定められている場合：線引き前からの宅地における開発行為等について 200 m<sup>2</sup>以上等

## (2) 宅地の平面形状

ア 各宅地の平面形状は、ほぼ正方形に近い長方形とし、開発区域の全ての宅地が 6 m 以上道路に接するよう計画してください。

イ 各宅地は、原則として旗竿状としないよう計画してください。ただし、宅地の配置上止むを得ない場合は、竿部分の延長 25 m 以下、かつ、竿部分の幅員 3 m 以上の旗竿状敷地を一つの開発区域内で一宅地まで認めるものとします。なお、宅地の平面形状に係わらず宅地が道路に接する長さ（接道幅）が 6 m に満たない宅地は、旗竿状敷地とみなします。

その他、住区構成と街区、公益施設の配置、宅地の形状、区画割等についての基準は岐阜県開発許可事務の手引き（岐阜県宅地開発指導要領）第 3 章第 7 節及び多治見市土地開発基準第 3 に定めるところによります。

## 第 3 節 道路

（法第 33 条第 1 項各号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。

六から八（略）

（道路の幅員）

規則第二十条 令第二十五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。

（令第二十五条第二号ただし書の国土交通省令で定める道路）

規則第二十条の二 令第二十五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。

(道路に関する技術的細目)

規則第二十四条 令第二十九条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾こう配が附されていること。
- 二 道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠きよその他の適当な施設が設けられていること。
- 三 道路の縦断勾こう配は、九パーセント以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、十二パーセント以下とすることができる。
- 四 道路は、階段状でないこと。ただし、もつばら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあつては、この限りでない。
- 五 道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。
- 六 歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。
- 七 歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によつて車道から分離されていること。

多治見市土地開発基準

第2 公共施設

1 道路

(1) 道路計画

開発区域及びその周辺の道路網は、土地利用計画に基づき交通の質並びに自動車及び歩行者の交通動態を推定し、総合的に計画するものとし、事業者は、開発区域内に、又は隣接して、都市計画決定された道路若しくは新設、改良を要する道路があるときは、それに適合するように計画を立てなければならない。

(2) 道路の種類

開発区域内の道路の種類は、表一1のとおりとする。

表一1

道路の種類	道路構造令の基準		摘要
	種別・級別	計画交通量 (台/日)	
主要幹線道路 幅員18m以上	4種1級	10,000以上	自動車の交通量が特に著しく、区域外への集約的役割を有する道路
幹線道路 幅員12m～18m	4種2級	4,000以上 10,000未満	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主要道路
補助幹線道路 幅員9m～12m	4種3級	500以上 4,000未満	開発区域の近隣分区又は隣保区を形成し、幹線道路に連絡する道路
区画道路 幅員6m～9m	4種4級	500未満	開発区域の区画を形成し、各区画の交通の用に供する道路
歩行者、自転車専用道路 幅員4m以上			専ら歩行者、自転車の通行の用に供する道路

注1 補助幹線道路において両側歩道設置の場合は幅員10m以上とすること。

注2 近隣住区、近隣分区、隣保区の定義は、岐阜県宅地開発指導要領による。

(3) 道路の幅員

開発区域内の道路幅員は、表一2に掲げる数値以上とする。

表一2 (単位m)

開発面積	主要幹線道路	幹線道路	補助幹線道路	区画道路
0.3ha未満				6 注1
0.3ha以上1ha未満				6
1ha以上5ha未満			9	6
5ha以上20ha未満			9	6
20ha以上40ha未満		12	9	6
40ha以上60ha未満	18	16	12	6
60ha以上	20	18	16	6

注1 開発面積が小規模で、かつ、道路が小区間の場合の道路の幅員については、開発区域に係る土地利用の目的、開発区域周辺の土地の地形及び利用形態並びに想定される発生交通量等に照らして、上表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の効率上支障がないと認められるときは、区画道路の幅員を4m以上とすることができる。

注2 1区画面積が1,000㎡以上で、主として住宅以外の建築を目的とする敷地には、9m以上の道路が接するように道路を配置すること。

(4) 道路の形態

ア 道路は、原則として袋路状としないこと。ただし、開発区域の地形、又は街区構成上やむを得ない場合で、避難上

支障がない場合は、区画道路を袋路状とすることができる。

イ 袋路状道路を設ける場合は、終端を開発区域の境界まで延長すること。ただし、開発区域の隣接地が河川、線路敷地、がけ地等になっており、地形の状況等から周辺の道路と将来接続される可能性が極めて低い場合は、この限りでない。

ウ 袋路状道路の終端には転回広場を設置すること。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

(ア) 袋路状道路の終端を開発区域の境界まで延長する場合で、袋路状道路の幅員が6メートル以上、かつ、延長が55メートル以内のとき

(イ) その他、道路管理者が不要と認めた場合

エ 転回広場の設置形状については、岐阜県宅地開発指導要領によること。

オ 道路は、階段状としないこと。ただし、歩行者専用道路等で、通行上及び消防活動上支障のない場合は、この限りではない。

カ 道路の敷地内に、電柱等の通行上支障となる工作物を設置しないこと。

キ 開発事業により設置される道路のうち、市長が必要と認めた区画道路等については、自動車の速度を低下させる手法を積極的に活用し歩行者等の優先空間を整備するよう努めること。

(5) 接続先道路等の幅員

開発区域外との接続道路の幅員は、開発区域の主たる道路の幅員と同一とし、開発区域内の主要な道路又は開発区域内に新たに道路が整備されない場合の敷地は、開発区域の規模、事業の目的により表-3に掲げる数値以上の幅員を有する区域外の既存道路に接続又は接しなければならぬ。ただし、基準値に満たない場合は事業主自ら基準値幅員が満たされる道路まで拡幅すること。なお、開発区域外の既存道路の幅員のとらえ方については、岐阜県宅地開発指導要領によること。

表-3

開発面積	道路の区分	主として住宅の用に供する目的で行う開発行為		その他開発行為			
		必要とされる既存道路の道路幅員	開発に伴い必要とされるセットバック等	必要とされる既存道路の道路幅員	開発に伴い必要とされるセットバック等		
0.3ha未満	接する道路(注1)及び	戸建住宅	4m以上	既存道路の幅員が6m未満の場合は、既存の道路中心線から水平距離3m以上後退した線までを開発に伴う道路とする。ただし、当該道路の対面に中心線から3m以上拡幅の余地がない場合(注5)は、道路拡幅可能線から6m後退した線までを開発に伴う道路とすること。	4m以上(注6)	既存道路の幅員が6m未満の場合は、既存の道路中心線から水平距離3m以上後退した線までを開発に伴う道路とする。ただし、当該道路の対面に中心線から3m以上拡幅の余地がない場合(注5)は、道路拡幅可能線から6m後退した線までを開発に伴う道路とすること。	
		共同住宅	6m以上(注3)				
0.3ha以上 0.6ha未満	接続先道路(注2)	戸建住宅	5m以上		6.5m以上		既存道路の幅員が9m未満の場合は、既存の道路中心線から水平距離4.5m以上後退した線までを開発に伴う道路とする。ただし当該道路の対面に中心線から4.5m以上拡幅の余地がない場合(注5)は、道路拡幅可能線から9m後退した線までを開発に伴う道路とすること。
		共同住宅	6m以上(注4)				
0.6ha以上	接する道路(注1)	6m以上		接する道路の取扱いに同じ	接続先道路に接する開発区域にあっては、接する道路の取扱いに同じ。		
	接続先道路(注2)	6.5m以上(開発面積1.0ha未満は6m以上)					

注1 上表において「接する道路」とは、都市計画法施行令(昭和44年政令158号)第25条第2号に規定する道路をいい、開発事業に伴い道路が設置されない場合で、敷地が直接接する開発区域外の既存道路のことをいう。

注2 上表において「接続先道路」とは、都市計画法施行令第25条第4号に規定する道路をいい、開発事業に伴い道路が設置される場合で、開発区域内の主要な道路が接続することとなる開発区域外の既存道路のことをいう。

注3 共同住宅を目的とした開発面積が0.3ha未満の開発事業にあっては、3階以下かつ20戸以下の場合には4m以上、5階以下かつ40戸以下の場合には5m以上とすることができる。

注4 共同住宅を目的とした開発面積が0.3ha以上0.6ha未満の開発事業にあっては、5階以下かつ40戸以下の場合には5m以上とすることができる。

注5 拡幅の余地がない場合とは、既存道路の対面にがけ地、河川、線路敷地その他これに類するものに接している場

合をいう。

注6 開発面積が0.3ha未満であっても、物販店舗、第1種特定工作物（アスファルトプラント、クラッシャープラント）等のように交通量の増加をもたらす、その影響が大きいものは、別途協議すること。また、中・高層建築物が予定される場合は消防活動にあたり、周辺道路の状況（角切り等）を検討し、支障がないと認められること。

注7 開発面積が0.3ha以上で、歩行者の安全、利便等を必要とする場合としては次のような施設が該当する。

- (1) スーパー、デパート等
- (2) 立体駐車場、トラックターミナル等
- (3) 劇場、映画館、演芸場等
- (4) ホテル、結婚式場等
- (5) ボーリング場、スケート場等
- (6) 大規模な工場、流通業務施設等
- (7) 病院
- (8) その他上記に準ずる施設

注8 住宅以外を目的とした0.3ha以上の開発事業において、接続先道路又は接する道路の幅員の一部が9m未満であっても、次のような道路整備上の都合による場合等で、車両及び歩行者の通行に支障がない場合は、道路管理者と協議の上判断すること。

- (1) 道路改良計画の設計上、道路構造令の規定により路肩幅を縮小している場合。
- (2) バイパス計画等により、旧道を歩道として利用するため、歩道と車道が一部分離する場合。
- (3) 道路改良工事の実施上の都合により、歩道部分の施工が改良計画通り実施されていない場合。

注9 接続先道路及び接する道路の必要な延長（接続先終点）については、表-3の幅員基準を満たす国道、県道又は主要な市道との交差点までの区間を原則とする。ただし、周辺の通行状況等を勘案した上で途中分岐点における交通分散を考慮できるものとする。なお、交通分散が認められる道路の幅員は4m以上とし、道路管理者と協議のうえ判断すること。

注10 既存道路が通学路に指定されている場合又は大規模な公共施設等の周辺の既存道路で、特に歩道の設置が必要と認められるときは、道路管理者と協議のうえ当該道路に歩道を設置すること。

注11 従前から既存建築物が存在し、宅地利用がなされていた土地における開発事業で、開発面積が1ha未満、かつ、予定建築物等の用途が住宅（共同住宅を目的とした開発事業にあつては、5階以下かつ40戸以下のものに限る。）であつて、開発区域周辺の道路整備状況を勘案して、既存道路の交通に与える影響が軽微であり、かつ、発生交通量並びに車両及び歩行者の交通動態が従前と大きく変わらない場合で、車両及び歩行者の通行に支障がないときは、この表の規定にかかわらず、接続先道路又は接する道路の幅員を5m以上とすることができる。ただし、大型車両の発生交通量を勘案し、道路管理者と協議のうえ緩和の適否を判断すること。

注12 主要な道路以外の接する道路については、既存の道路中心から水平距離3m以上後退すること。ただし、当該道路の対面に中心線から3m以上拡幅の余地がない場合（注5）は、道路拡幅可能線から6mを後退した線までを開発に伴う道路とすること。なお、当該道路周辺の地形、土地利用等を考慮して、特に拡幅の必要がないと認められる場合はこの限りでない。

注13 自己の居住用住宅を目的とする開発事業については、上表は適用しない。ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）に適合すること。

注14 上表に定めのないものについては道路管理者及び開発許可権者と協議すること。

#### (6) 歩道、歩行者専用道路、緑道の設置

ア 開発事業により設けられる幅員9メートル以上の道路は、縁石又は柵その他の工作物で歩道と車道が分離されていること。

イ 交差点又は横断歩道の付近において、歩道と車道との段差がある場合は、バリアフリーに配慮し、斜路を設け、必要に応じて点字ブロック等の施設を設置しなければならない。

ウ 歩行者専用道路、緑道、自転車専用道路の幅員は4メートル以上とし、ポール、チェーン等で自動車及び原動機付自転車の交通を遮断し、歩行者の安全を確保すること。

エ 歩行者専用道路、緑道で階段を設ける場合は、必要に応じて斜路等を設け、利用しやすい構造とすること。

オ 緑道の緑化面積率は、70パーセント以上とすること。

カ 歩行者専用道路は、舗装すること。

#### (7) 交通安全施設

ア 崖面又は河川若しくは水路等に面する道路には、防護柵を設置しなければならない。

イ 道路の主要な交差点には、岐阜県公安委員会と協議のうえ、信号機又は横断歩道等を設置しなければならない。

ウ 交通安全上必要な場所には、道路区画線、道路標識、反射鏡、道路照明灯を設置しなければならない。

#### (8) 防犯灯

防犯上必要な場所には防犯灯を設置しなければならない。

#### (9) 道路の構造

##### ア 設計

道路の設計でこの基準に定めのない事項は、全て道路構造令、多治見市市道の構造の技術基準を定める条例（平成24年条例第42号）及び岐阜県道路設計要領（岐阜県発行）により施行しなければならない。

イ 道路の角切り

開発区域内の道路が同一平面で交差、接続又は屈曲している部分には、表—5に掲げる長さの角切りを設けること。

表—5 (単位:m)

道路幅員	40m	30m	20m	15m	12m	9 m	6 m	4 m
40m	12	10	10	8	6 (5)			
	15	12	12	10	8 (6)			
	8	8	8	6	5 (4)			
30m		10	10	8	6 (5)	5		
		12	12	10	8 (6)	6		
		8	8	6	5 (4)	4		
20m			10	8	6 (5)	5	5 (4)	
			12	10	8 (6)	6	6 (5)	
			8	6	5 (4)	4	4 (3)	
15m				8	6 (5)	5	5 (4)	
				10	8 (6)	6	6 (5)	
				6	5 (4)	4	4 (3)	
12m					6 (5)	5	5 (4)	
					8 (6)	6	6 (5)	
					5 (4)	4	4 (3)	
9 m						5	5 (4)	3
						6	6 (5)	4
						4	4 (3)	2
6 m							5 (4)	3
							6 (5)	4
							4 (3)	2
4 m								3
								4
								2

注1 上段 交差角 60° ~120° 中段 交差角 60° 未満 下段 交差角 120° 以上

注2 幅員 6 m以下の道路で地形等によりやむを得ず片側しか角切りが確保できない場合は、1 m以上を加算した角切り長さを確保すること。

注3 歩道を有する道路で歩道を取り除くことにより上表の角切り長さが確保できる場合は、街角を取り除く必要はない。

注4 角切りは、斜長を示し、角切部は二等辺三角形としなければならない。ただし、曲線にて設置する場合は、接線長とする。

注5 都市計画法第 32 条第 2 項に規定する協議により、認めた場合は括弧書を限度として緩和することができる。ただし、注 2 の場合は括弧書を適用しない。

ウ 道路の側溝

(ア) 道路の両側には側溝（最小断面 300 ミリメートルとする。ただし、歩行者専用道路等については 250 ミリメートルまで緩和することができる。）を設けること。また、横断側溝は、管理予定者が必要と認める場合以外は、原則として設置しないこと。

(イ) 道路の側溝には、全て蓋を布設すること。この場合において、縦断側溝には 10 メートルに 1 箇所以上鋼製格子蓋（細目）を布設すること。その形状は、車道においては普通目とし、歩道においては細目とする。また、横断側溝の形状は、管理予定者と協議のうえ決定すること。

(ウ) 側溝の合流部分及び 60 度以上の屈曲部分には、鋼製格子蓋付の集水柵を設けること。集水柵の内法は、原則として側溝幅（管渠径含む）に加え、200 ミリメートルを標準とする。ただし、射角の場合はこの限りでない。

(エ) 側溝の基礎はコンクリートとすること。

(オ) 側溝の構造は、別表第 1 のとおりとすること。

(カ) 集水柵は原則として雨水浸透式集水柵とし、その構造は別表第 1 のとおりとすること。ただし、地形、土質により不相当と思われる場所は、この限りでない。

エ 舗装の構造

岐阜県道路設計要領により施行すること。

(10) 橋梁の構造

ア 橋の設計自動車荷重は 25t とし、大型の自動車の交通状況を勘案して、安全な交通を確保できる構造とし、道路構造令、多治見市市道の構造の技術的基準を定める条例及び岐阜県橋梁設計要領（岐阜県発行）により施行しなければならない。

イ 橋の幅員構成、建築限界、線形等の構造規格は、道路構造令及び多治見市市道の構造の技術的基準を定める条例によること。

ウ 架橋位置、支間割、橋脚位置、橋脚形状等は、河川管理者等との協議により定める。

(11) 道路の境界

道路敷地の境界には、本市規格の境界標を設置しなければならない。

1 道路については、環境の保全上、通行の安全上支障のないよう周囲の道路との関連を十分考慮し、道路の機能が有効に発揮されるよう計画してください。

なお、道路の幅員、勾配、構造、配置・形態等については、令第25条第1号～5号、規則第20条、第20条の2、第24条によるほか、多治見市土地開発基準第2の1に定めるところによります。

2 開発区域内の新設道路

開発区域内の新設道路は、予定建築物等の用途に応じて、敷地が次の幅員以上の道路に接するよう計画してください。

住宅の敷地及び1,000 m<sup>2</sup>未満の住宅以外の敷地：幅員6 m以上

1,000 m<sup>2</sup>以上の住宅以外の敷地：幅員9 m以上

3 接続先の既存道路（多治見市土地開発基準 表－3参照）

開発行為の目的に応じて、開発区域内の主要な道路が次の幅員以上の既存道路に接続していることが必要です。

住宅の建築：幅員6.5 m以上（ただし、開発面積1 ha未満の場合は4 m～6 mの範囲で開発の規模、共同住宅の場合の計画戸数等により必要な幅員以上）

その他：幅員9 m以上（歩行者の安全、利便等を必要としない場合は6.5 m以上。開発面積0.3 ha未満で交通上支障がない場合は4 m以上）

4 開発行為に伴い必要とされる既存道路の拡幅（多治見市土地開発基準 表－3参照）

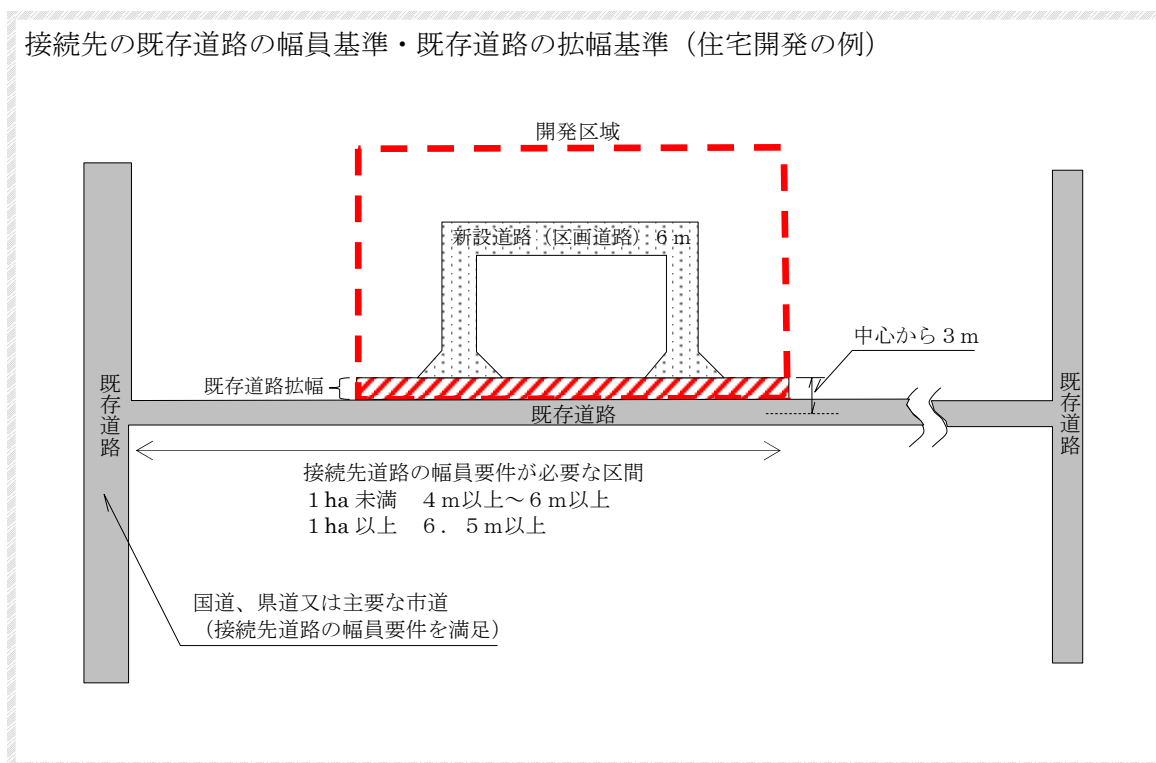
開発行為の目的に応じて、開発区域が既存道路に接する部分について、以下により開発行為に伴う道路として拡幅してください。

住宅の建築：既存道路の幅員が6 m未満の場合は、既存の道路中心線から水平距離3 m以上後退した線までを道路として拡幅すること。ただし、当該道路の対面がけ地、河川等があり、中心線から3 m以上拡幅の余地がない場合は、道路拡幅可能線から6 m以上後退した線までを道路として拡幅すること。

その他：既存道路の幅員が9 m未満の場合（開発面積0.3 ha未満の場合は6 m未満の場合）は、既存の道路中心線から水平距離4.5 m以上（開発面積0.3 ha未満の場合は3 m以上）後退した線までを道路として拡幅すること。ただし、当該道路の対面がけ地、河川等があり、中心線から4.5 m以上（開発面積0.3 ha未満の場合は3 m以上）拡幅の余地がない場合は、道路拡幅可能線から9 m以上（開発面積0.3 ha未満の場合は6 m以上）後退した線までを

道路として拡幅すること。

接続先の既存道路の幅員基準・既存道路の拡幅基準（住宅開発の例）



#### 第4節 公園等

(法第33条第1項各号を適用するについて必要な技術的細目)

令第25条 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第2号に関するものは、次に掲げるものとする。

一から五（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）

(公園等の設置基準)

規則第二十一条 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 thousand 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 thousand 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)

規則第二十五条 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。

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

令第二十三条の三 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。

(法第33条第1項各号を適用するについて必要な技術的細目)

令第二十八条の二 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部分及び植物の生育が確保される部分を除く。)について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

(樹木の集団の規模)

規則第二十三条の二 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。

## 開発許可事務の手引き(岐阜県宅地開発指導要領)第3章10節

### 1 緑地

開発区域の面積が1ha以上の場合は、法第33条第1項第9号により環境を保全するため、樹木の保存、表土の保全等が規定されている。保存すべき樹木は、公共施設の緑地として残置することが望ましい。緑地については、公共施設としての緑地か否か土地利用計画図において明示すること。

#### (1) 保存すべき樹木

ア 高さ10m以上の健全な樹木

イ 高さ5m以上の樹木で300㎡以上の健全な樹木の集団

※ 健全な樹木とは、「枯れていない」、「病気がない」、「主要な枝が折れていない等樹容が優れていること」をいう。

#### (2) 保存措置を講じないことがやむを得ない場合(ただし、必要以上の樹木の伐採は避ける)

ア 開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存する場合

イ 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

ウ 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合

エ その他土地利用計画上やむを得ないと認められる場合

#### (3) 保存の方法

保存対象樹木又はその集団をそのまま存置し、その土地は少なくとも枝張りの垂直投影面下については、切土、盛土等の造成は行わないものとする。

図3-34 略

### 2 表土の保全

#### (1) 表土の保全

表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が必要な行為とは、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㎡以上の場合をいう。この場合の面積は、高さが1mを超える切土又は盛土を行う面積の合計であり、一団となっている必要はない。

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

(3) 表土の保全を行う部分は、公園で植樹計画のある部分、回復緑地、隣棟間空地、緩衝帯（緑地帯）、道路の植樹帯等である。

(4) 表土の保全方法

表土の保全方法には、次のような方法がある。

ア 表土の復元

開発区域内の土地の表土を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了する段階で、必要な部分に復元することをいう。厚さは30～50cm程度とする。

イ 客土

開発区域外の表土を採掘し、その表土を開発区域内の必要な部分におおぐことをいう。

この場合、他区域の表土をはがすことになるので、原則として、採取場所を慎重に選定しなければならない。

ウ 土壌の改良

土壌の改良剤と肥料を与え、耕起することをいう。土壌改良剤には、有機質系（泥炭、パルプ、塵芥、糞尿等の加工物）、無機質系（特殊鉱物の加工物）及び合成高分子系（ウレタン等の加工物）があり、地中停滞水土壤、酸素不足土壤、固結土壤等の改良に用いる。

肥料には、石炭質、ケイ酸質、苦土、無機質、リン酸質等がある。

エ その他の方法

表土の復元又は客土等の措置を講じてもお植物の生育を確保することが困難であるような土質の場合には、その他の措置として次のような措置をあわせて講ずるものとする。

(ア) リッパーによる引掻きで土壌を膨軟にする。

(イ) 発破使用によるフカシで土壌を膨軟にする。（深さ1m程度、間隔2m程度で防爆幕使用等）

(ウ) 粘土均しにより保水性の悪い土壌を改良にする。

多治見市土地開発基準

第2 公共施設

2 公園、広場及び緑地

(1) 公園、広場及び緑地の計画

ア 事業者は、開発区域内にその合計面積が開発面積の3パーセント以上（開発面積が5ヘクタール以上の場合は表一8に掲げる開発面積に対する比率以上）の公園（児童遊園、街区公園、近隣公園又は地区公園をいう。以下同じ。）、広場又は緑地を設置しなければならない。ただし、次の（ア）、（イ）又は（ウ）に該当する場合はこの限りでない。

(ア) 開発面積が0.3ヘクタール未満の開発事業

(イ) 自己の居住の用に供する住宅を目的とした開発事業

(ウ) 建築物の建築を目的としない開発事業

イ 予定建築物の用途が住宅の場合は、施設の種類を公園に限定するものとする。ただし、公園の合計面積が開発面積の3パーセントを超えた部分は、公園に替えて広場又は緑地とすることができる。

ウ 予定建築物の用途が住宅以外の場合は、公園に替えて広場又は緑地とすることができる。

(2) 公園、広場及び緑地の設置の特例

次のいずれかに該当する場合は、都市計画法施行令第25条第6号ただし書きに該当するものとし、公園、広場及び緑地を設置しないことができる。

ア 次のいずれかに該当する開発区域の面積が1ヘクタール未満の開発事業で、開発区域内の各敷地から、第2の2の（5）に規定する公園、広場の種別に応じた誘致距離以内に、開発区域内の居住者が支障なく利用できる公園又は広場が既に確保されている場合（当該公園又は広場に設置されている施設が老朽化又は破損している場合にあっては、事業者の負担において当該施設を改修するときに限る。）

(ア) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）に基づく土地区画整理事業又は都市計画法に基づく開発許可等により施行された区域内の開発事業

(イ) 土地区画整理法に基づく土地区画整理事業又は都市計画法に基づく開発許可等によらず整備された都市公園法（昭和31年法律第79号）に基づく都市公園が近隣に存する土地における開発事業

イ 予定建築物の用途が住宅以外で、開発区域の面積が5ヘクタール未満、かつ、予定建築物等の用途が工場、倉庫等（店舗等の不特定多数の人が集まる建築物を除く。）で敷地が一である場合

(3) 公園計画の承認

事業者は、公園及び広場の計画に当たっては、設計協議の申出と同時に公園・児童遊園・広場計画承認申請書（別記様式第2号）を提出し、市長の承認を受けなければならない。

(4) 公園、広場及び緑地の規模

公園、広場及び緑地の規模は、表一8に掲げる面積を標準としなければならない。

表-8

開発区域の面積	公園、広場及び緑地の規模
0.3ha以上1ha未満	公園、広場1箇所の面積は、200㎡以上とする。
1ha以上5ha未満	公園1箇所の面積は、300㎡以上とする。 広場1箇所の面積は、200㎡以上とする。
5ha以上10ha未満	1,000㎡以上の公園1箇所以上、その他の公園300㎡以上とし、かつ、公園面積の合計が開発面積の3%以上とする。 広場1箇所の面積は、200㎡以上とする。 公園、広場及び緑地の合計面積は開発面積の4%以上とする。
10ha以上20ha未満	1,000㎡以上の公園1箇所以上、その他の公園300㎡以上とし、かつ、公園面積の合計が開発面積の3%以上とする。 広場1箇所の面積は、200㎡以上とする。 公園、広場及び緑地の合計面積は開発面積の5%以上とする。
20ha以上30ha未満	2,500㎡以上の公園1箇所以上、1,000㎡以上の公園2箇所以上、その他の公園300㎡以上とし、かつ、公園面積の合計が開発面積の3%以上とする。 広場1箇所の面積は、200㎡以上とする。 公園、広場及び緑地の合計面積は開発面積の6%以上とする。
30ha以上60ha未満	2,500㎡以上の公園2箇所以上、1,000㎡以上の公園3箇所以上、その他の公園300㎡以上とし、かつ、公園面積の合計が開発面積の3%以上とする。 広場1箇所の面積は、200㎡以上とする。 公園、広場及び緑地の合計面積は開発面積の6%以上とする。
60ha以上	必要な公園面積の2分の1以上の公園1箇所、2,500㎡以上の公園2箇所以上、1,000㎡以上の公園3箇所以上その他の公園300㎡以上とし、かつ、公園面積の合計が開発面積の3%以上とする。 広場1箇所の面積は、200㎡以上とする。 公園、広場及び緑地の合計面積は開発面積の6%以上とする。

注1 各公園及び広場の配置については、表-9の誘致距離を考慮し配置すること。

注2 公園及び広場については、有効平場面積にて上記面積以上を確保すること。

注3 切土又は盛土により設置される造成法面については、第2の3の(1)のイの基準により、種子吹付工、樹木の植栽がされる場合は、緑地面積に算入することができる。

注4 都市計画法第33条第1項第9号又は関係法令の規定により、開発区域内において樹木の保存等を行い自然地として保全する土地は、緑地面積に算入することができる。

#### (5) 公園、広場及び緑地の施設

公園、広場及び緑地には、表-9に掲げる施設を設置しなければならない。

表-9

公園、広場又は緑地の種別	規模	誘致距離	施設
児童遊園	200㎡以上	250m	ブランコ、スベリ台、鉄棒、健康遊具等のうち3点以上又はコンビネーション遊具及び植樹、外周柵等を設置すること。植樹は敷地の20%以上とすること。
街区公園	1,000㎡以上	250m	ブランコ、スベリ台、鉄棒、ジャングルジム、健康遊具等のうち4点以上又はコンビネーション遊具及び植樹、外周柵等を設置すること。植樹は、敷地の30%以上とすること。
近隣公園	10,000㎡以上	500m	ブランコ、スベリ台、鉄棒、ジャングルジム、築山、健康遊具等のうち5点以上及び運動施設、植樹、外周柵等を設置すること。植樹は、敷地の50%以上とすること。
地区公園	30,000㎡以上	1,000m	近隣公園の施設及び野球場等
広場	200㎡以上	250m	植樹は、敷地の30%以上とし、必要があれば、ベンチ、張芝、外周柵等を設置すること。
緑地	—	—	樹木やグラウンドカバー等を植栽し、必要があれば、緑道を設置すること。なお、植栽密度は、10平方メートル当たり3本以上を標準とすること。

注1 1,000㎡以上の公園には、水飲み場、ベンチ、照明灯及びパーゴラ、シェルター、あずまのうちの1基を上記の他に設置すること。

注2 2,500㎡以上の公園には、上記のほか、便所を設置すること。

注3 公園には、園名板を設置すること。

注4 その他排水施設、園路等の構造は、多治見市公園・児童遊園・緑地の整備基本方針による。

注5 あずまや、便所等の設置については事前に建築基準法第6条に基づく確認を受けること。

注6 植樹は、原則として多治見市発行「多治見の緑化樹木」によること。

#### (6) 公園及び広場の立地条件

ア 公園及び広場は、低湿地、高圧送電線下その他利用の支障又は危険となる場所を避けて配置しなければならない。

イ 公園及び広場の形状は、園内に空地及び遊戯施設が有効に配置でき、日照を十分考慮し、雨水等を有効に排水できるようにしなければならない。

ウ 10,000平方メートル未満の公園は、平坦地としなければならない。

エ 10,000平方メートル以上の公園は、公園面積の70パーセント以上を平坦地としなければならない。なお、平坦

地でない部分は、その勾配を25度以下とすること。

オ 1,000平方メートル以上の公園は、2辺以上が道路に接するようにならなければならない。また、2か所以上の出入口を配置すること。

カ 2,500平方メートル以上の公園は、原則として全周を道路、緑地等の公共公益施設に接するようにならなければならない。

キ 公園及び広場は、開発規模に応じて適切な配置をするとともに、防災上自然地として保護する必要がある用地は、緑地として保全しなければならない。

#### (7) 公園及び広場の管理

公園及び広場の施設を市へ移管するまでの間、事業者が行う管理の内容は、次のとおりとする。

ア スベリ台等の遊具の管理

イ 外周柵の管理

ウ 樹木、芝等の管理

エ 除草

オ 周囲の土留施設の管理

カ 水飲み場の管理

キ 便所の管理

ク 照明灯の管理

ケ 公園内で使用する上下水道料金及び電気料金の負担

コ 愛護会（多治見市公園愛護会報奨金交付要綱（昭和57年告示第5号）第1条に規定する団体をいう。）の設立について協力すること

### 3 造成法面

#### (1) 造成法面の形態

ア 造成法面の小段には、住宅の用に供する目的で行う開発事業にあつては最小断面240ミリメートル以上、その他の事業にあつては180ミリメートル以上の排水路を設けること。この場合において、排水路の合流部分及び60度以上の屈曲部分には、内法450ミリメートル×450ミリメートル以上の集水柵を設けること。また、堅排水溝の両側には土砂流出防止のためのコンクリートを打設すること。

イ 造成法面には、種子吹付工を実施したうえ樹木を植栽すること。この場合において、植栽密度は、10平方メートル当たり3本以上を標準とすること。

ウ 住宅の用に供する目的で行う開発事業にあつて、法面の造成に伴い設置した高さ1.5メートル以上の擁壁の天端及び上部に土地の形質の変更を伴う高さ5メートル以上の法面の天端には、転落防止用のネットフェンスを設置すること。

エ 住宅の用に供する目的で行う開発事業にあつて、造成法面の下端部及び土地の形質の変更を伴う上端部には、幅2メートル以上の管理用通路を設けること。この場合において、管理用通路は公道又は公道となる道路へ通り抜けできるように配置すること。

オ その他、法面の形態についての技術基準については、関係法令に定めがある場合を除き、岐阜県宅地開発指導要領によること。

#### (2) 造成法面の境界

ア 造成法面の管理用通路に接して住宅地が配置される場合は、官民境界となるところに高さ1メートル以上のネットフェンスを配置すること。

イ 市へ移管される造成法面の敷地の境界には、本市規格の境界標を設置すること。

- 1 開発区域の面積が0.3ha以上の開発行為については、その合計面積が開発区域の面積の3%以上（開発区域の面積が5ha以上の場合は開発行為の規模に応じ4%～6%以上）の公園、広場及び緑地を設置することとされています。
- 2 住宅を目的とした開発行為については、設置する施設の種類を公園に限定するものとし、その他の開発行為は、公園に替えて広場又は緑地とすることができます。
- 3 次のいずれかに該当する場合は、公園、広場及び緑地を設置しないことができます。
  - (1) 区画整理事業・開発許可等が完了済みの区域内、又は、既設の都市公園（区画整理事業・開発許可等により整備されたものを除く。）の近隣における開発行為で、開発区域の面積が1ha未満、かつ、開発区域内の各敷地から誘致距離以内に、開発区域内の居住者等が支障なく利用できる公園等が既に整備されている場合

- (2) 住宅以外を目的とした開発行為で、開発区域の面積が5ha未満、かつ、予定建築物の用途が工場、倉庫等（店舗等の不特定多数の人が集まる建築物を除く。）で敷地が一である場合
- 4 開発区域の面積が1ha以上の場合は、法第33条第1項第9号により環境を保全するため、樹木の保存、表土の保全等が規定されています。詳細は、開発許可事務の手引き（岐阜県宅地開発指導要領）第3章10節に定めるところによります。
- 5 その他、公園の種別、公園、緑地又は広場の規模・箇所数、設置する施設の種類・構造などの詳細は、多治見市土地開発基準第2の2に定めるところによります。

## 第5節 緩衝帯

（法第33条第1項第10号の政令で定める規模）

令第二十三条の四 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。

（法第33条第1項各号を適用するについて必要な技術的細目）

令第二十八条の三 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。

（緩衝帯の幅員）

規則第二十三条の三 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。

### 開発許可事務の手引き（岐阜県宅地開発指導要領）第3章11節

#### 1 緩衝帯等の配置

(1) 開発区域の面積が1ha以上の場合で、騒音、振動等により環境悪化をもたらすおそれのある工場等の建築物の建築、第一種特定工作物の建設等を目的とする開発行為については、開発区域と他の部分との境に緑地帯又は緩衝帯を表3-33により設置する。

表3-33

開発区域の面積	緩衝帯の幅員
1.0ha～1.5ha 未満	4m以上
1.5ha～5ha 未満	5m以上
5ha～15ha 未満	10m以上
15ha～25ha 未満	15m以上
25ha～20m以上	20m以上

(2) 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、その規模に応じて、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。（図3-35）

図3-35 略

#### 2 緩衝帯等の構造

(1) 緩衝帯（緑地帯を含む）は、境界に縁石又は境界柵等を設置するものとし、その区域を明らかにすること。

(2) 原則として嵩上げ（30cm以上）をし、次の植樹密度以上で常緑樹等を植樹するものとする。

高木を植樹する場合（成長樹高10m以上） … 1本/10㎡  
 低木 … 3本/10㎡

図3-36 略

開発区域の面積が1ha以上の場合で、騒音、振動等により環境悪化をもたらすおそれのある工場等の建築物の建築、第一種特定工作物の建設等を目的とする開発行為については、開発区域と他の部分との境に緑地帯又は緩衝帯の設置が必要です。詳細は、開発許可事務の手引き（岐阜県宅地開発指導要領）第3章第11節に定めるところによります。

## 第6節 消防水利、上水道施設

### 多治見市土地開発基準

#### 第2 公共施設

##### 7 消防

###### (1) 消防水利

ア 開発区域内に設置する消防水利の種類は、防火水槽、消火栓、プール、河川、池等とする。ただし、自然水利にあつては年間を通じて常時消防車が取水可能でなければならない。

イ 消防水利は、常時貯水量40立方メートル以上又は取水可能水量毎分1立方メートル以上で、かつ、連続40分以上の取水が可能であること。

ウ 消防水利がイの10倍以上の能力があり、かつ、取水のため同時に5台以上の消防車が部署できるときは、当該水利の取水点から140メートル以内の部分には、その他の水利を設けなければならない。

エ 事業者は、消防水利の位置、構造及び工事の施行について事前に別表第2に基づき市及び市（水道事業）と協議しなければならない。

オ 消防水利について、この基準に定めのない事項は消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）に定めるところによる。

###### (2) 消防車進入路

開発区域内に地階を除く階数が4以上の建築物を建築する場合は、別表第2に基づき、はしご付き消防自動車が入るための消防車等進入路を設けなければならない。

###### (3) 消防活動用空地

開発区域内に地階を除く階数が4以上の建築物を建築する場合は、別表第2に基づき、消防活動用空地を設けなければならない。

###### (4) 遊休土地（空地）の管理

多治見市火災予防条例（昭和48年条例第28号）第26条の規定に基づき、遊休土地（空地）の所有者及び管理者は、当該土地に雑草等が茂った場合は火災予防上刈取り除去しなければならない。

###### (5) 危険物の貯蔵及び取扱い

事業者は、開発区域内において危険物を貯蔵し、取り扱う場合は、市と協議しなければならない。

###### (6) 基準の特例

ア 開発区域の周辺に消防水利があり、開発区域全体を消火栓にあつては半径120メートル、防火水槽にあつては半径200メートルで包含できる場合は、消防水利を設置しないことができる。ただし、国道等で交通量が多く消火活動に支障があると思われる場合、又は、中央分離帯等で消火活動に支障があると思われる場合はこの限りでない。

イ 開発区域内に建築される建築物の一面が、幅員6メートル以上の道路に面しており、はしご付き消防自動車が容易に接近し有効に消防活動ができる場合は、消防用進入路及び消防活動用空地を設置しないことができる。ただし、道路と開発する敷地の間に架空線等があり消防活動に支障があると思われる場合は、この限りでない。

#### 第3 公益施設

##### 6 上水道

(1) 事業者は、市の水道施設から給水を受ける場合は、事前に市（水道事業）と協議し、市（水道事業）と締結する協定により施設を設置しなければならない。なお、給水に必要な水道施設に要する費用は、すべて事業者の負担とする。

消防水利施設、上水道施設の基準は、関係法令に定めるものの他、多治見市土地開発基準第2の7、第3の6に定めるところによります。その他、詳細は、消防水利については多治見市消防本部消防課、上水道については多治見市上下水道工務課と事前に打合せをしてください。

## 第7節 排水施設

(法第33条第1項各号を適用するについて必要な技術的細目)

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。

(排水施設の管渠の勾配及び断面積)

規則第二十二條 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。

(排水施設に関する技術的細目)

規則第二十六条 令第二十九条の規定により定める技術的細目のうち、排水施設に関するものは、次に掲げるものとする。

一 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。

二 排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最少限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖がけ崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとする。ことができる。

三 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。

四 管渠きよの勾こう配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの(公共の用に供する排水施設のうち暗渠きよである構造の部分にあつては、その内径又は内法のり幅が、二十センチメートル以上のもの)であること。

五 専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠きよである構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。

イ 管渠きよの始まる箇所

ロ 下水の流路の方向、勾こう配又は横断面が著しく変化する箇所(管渠きよの清掃上支障がない箇所を除く。)

ハ 管渠きよの内径又は内法のり幅の百二十倍を超えない範囲内の長さごとの管渠きよの部分のその清掃上適当な場所

六 ます又はマンホールには、ふた(汚水を排除すべきます又はマンホールにあつては、密閉することができるふたに限る。)が設けられていること。

七 ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべきますにあつては深さが十五センチメートル以上の泥溜ためが、その他のます又はマンホールにあつてはその接続する管渠きよの内径又は内法のり幅に応じ相当の幅のインパットが設けられていること。

開発許可事務の手引き(岐阜県宅地開発指導要領) 第3章第5節の6

6 開発区域外への排水計画

開発行為に伴い開発区域外の河川、水路、下水道等に排水する場合は、次によること。

(1) 基本事項

ア 排水先の同意

開発行為に伴い開発区域外の河川等に排水を排出する場合は、法第32条第1項の規定に基づき河川管理者等の同意を得ること。(第5章 第1節参照)

イ 開発面積が1ヘクタール以上の大規模開発については、県内における過去の災害を踏まえて原則として調整池を設置するものとする。なお、下流の河川狭小部を改修する場合についても地域的に必要とされる最小限の調整池(表3-31の最小比流量により算出する。)は設置するものとする。

(ア) 河川改修、調整池の設置等にあつては下流水路及び河川の狭小部の調査を行うこと。河川狭小部の

- 調査については、放流先の水路及び河川の流下能力の調査範囲を、原則として調査地点の集水面積に占める開発区域全体の面積の割合が2.0パーセント以下になるまでの地点とする。ただし、下流部分に過去の災害等の実績から、特に配慮を要する場合があるので、河川管理者と協議のうえ、調査範囲を決定すること。
- (イ) 下流の流下能力は、実地での縦横断測量による。河川管理者において把握している場合については、その値によるが、河床変動もあり得るので現地調査は行うこと。
- 流域図により河川狭小部の調査範囲を仮決定する。
  - 橋梁架設部などネック点になると思われる箇所を重点にポール横断等による概略測量を行う。
  - bの結果をもとに、河川管理者と調査範囲、ネック点の検討箇所について協議を行う。(河川の規模、状況により調査測量地点を決定する。)
  - 狭小部と思われる地点付近の縦横断測量を行う。
  - dの結果をもとに、法第32条第1項の規定に基づく同意申請を、河川管理者に対して行う。なお、他法令により狭小部が明らかにされている場合はこの限りでない。
- (ウ) 原則として、防災調整池と貯水池等は兼用しないものとする。ただし、地形上及びその他の地質によりやむを得ない場合で、管理体制が明確なものについては、この限りでない。
- (オ) 設計は、この規準に適合するほか河川管理者と協議された内容が反映されたものであること。

(2) 下流河川を改修する場合

- ア 下流河川の改修範囲は、原則として排水地点から流量増の影響がなくなる地点までとすること。
- イ 改修規模及び工法は、開発行為の大小、下流河川の流過能力、災害頻度、背後地の重要性等種々な要素を勘案して決定し、その工法は現場に即したものであること。
- ウ 改修計画については、河川管理者と協議し、法第32条第1項の規定に基づく同意を得ること。
- エ 開発による流量増が僅かな場合については、流量増による洪水被害よりも、土砂流出による河道の埋塞が生じ、災害をこうむる恐れがあるので、流出土砂の対策を十分考慮すること。
- カ 開発行為に伴って調整池を設ける場合、下流河川は調整池での調整容量の不足に対応する流量を安全に流過できる断面以上で改修すること。
- キ 開発行為による流量増は、次式によるものであること。

$$Q = 1/360 \cdot (f_{1i} - f_{2i}) \cdot r \cdot A_i$$

Q 流量増分 (m<sup>3</sup>/sec)

f<sub>1i</sub> 開発地の流出係数(表3-25)を参照 r 雨量強度 (mm/hr) (表3-21)を参照

f<sub>2i</sub> 開発前の流出係数(表3-25)を参照 A<sub>i</sub> 開発面積 (ha)

ク 計画洪水流量は、次式によるものであること。

$$Q = 1/360 \cdot f \cdot r \cdot A$$

Q 計画洪水流量 (m<sup>3</sup>/sec)

r 洪水計画到達時間内の降雨強度 (mm/hr)

f 流出係数(表3-25)を参照

A 集水面積 (ha)

コ 通水断面計算は、マンニングの流速公式によること。

(3) 調整池を設置する場合

- ア 全高は10m未満(やむを得ない場合は15m未満)とし、構造は原則としてコンクリート重力式ダムとすること。ただし、基礎地盤の支持力の不足等で真にやむを得ない場合は、フィルダムとすることができる。
- イ 調整池の洪水調節方式は、原則として自然放流方式とすること。

表3-30 洪水調整容量算定表(Frc) 中略

- ウ 調整池内法面は、浸食防止用保護工を設置すること。
- エ 必要調整容量は、開発事業後における年超過率1/30で求めた洪水のピーク流量の値を調整池下流の流過能力の値まで調整するものとし、次式により算定すること。

$$V = (r_i - r_c/2) \cdot t_i \cdot A \cdot f \cdot 1/360 \quad V : \text{必要調節容量 (m}^3\text{)}$$

r<sub>i</sub> : 1/30年確率の降雨強度

$$= Frc \cdot A \cdot f$$

r<sub>c</sub> : 調整池下流の流過能力の値に対応する降雨強度

$$r_c = Q' \cdot 360 / (f \cdot A) \quad \text{mm/hr}$$

t<sub>i</sub> : 降雨の継続時間 (sec)

A : 集水面積 (ha)

f : 開発後の流出係数

Frc : 洪水調整容量(表3-30) (m<sup>3</sup>/ha)

Q' : 調整池下流の流過能力 (m<sup>3</sup>/sec)

なお、流過能力最小地点の比流量が次表の値を上回る場合は、次表の値をもって許容放流量を決定するものとする。

表 3-31

	比流量 (m <sup>3</sup> /s/ha)
岐阜地区	0.226
下呂地区	0.194
高山地区	0.150

※計算例についてはP79による

- オ 調整池設置後における管理者が明確にされていること。
- カ 設計にあたっては、堰堤への管理通路を確保する等維持管理について配慮すること。
- キ 公園、駐車場、テニスコート等の他の利用目的と兼用する調整池は、調整池の機能が確実に維持できるものであって、「宅地開発に伴い設置される洪水調節（整）池の多目的利用指針（案）」（資料編【資料3-8】参照）に適合するものであること。  
 なお、都市計画法に規定する公共施設としての公園、緑地、広場を調整池と兼用する場合は、当該底地が市町村に帰属され、調整池の管理も含めて移管されることを原則とする。
- ク やむを得ず市町村が管理を行わないこととなる場合は、底地のみは極力市町村に移管すると共に、市町村長と管理協定を締結するよう努めること。

(4) 沈砂池を設置する場合

- ア 原則として、開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合に、下流に対する災害を防止するために適切な位置に沈砂池等の防災施設を設置するものとする。  
 なお、面積が1ヘクタール未満についても、開発区域及びその周辺の地形地表の状況を勘案して、土砂流出が予想される場合も同様とすること。
- イ 沈砂池は、設計堆積土砂量は10年を標準とし、次式により算出すること。

$$\text{沈砂容量 (V)} = \text{施行期間中流出土砂量 (I)} + \text{工事完了後流出土砂量 (II)} + \text{未開発部分の流出土砂量 (III)}$$

(ア) 施行期間中流出土砂量 (I)

開発施行期間中における流出土砂量は、400m<sup>3</sup>/ha・年とする。

流出土砂量は、工事期間に応じて月割とするが、4ヶ月以下の場合は4ヶ月として算出すること。ただし、施行期間中の流出土砂量については、仮設堰堤を設ける場合又は工事完了後において浚渫する場合にはその土量を除くことができる。

(イ) 工事完了後流出土砂量 (II)

$$V_s = V_1 + V_2 \quad V_s : \text{工事完了後の土砂量}$$

$$V_1 : \text{盛土部分の流出土砂量} \quad V_1 = A_1 (3 \cdot X + 7 \cdot (X/5))$$

$$= 4.4X \cdot A_1$$

$$V_2 : \text{切土部分の流出土砂量} \quad V_2 = A_2 (3 \cdot (X/3) + 7 \cdot (X/15))$$

$$= 1.47X \cdot A_2$$

A<sub>1</sub> : 盛土部分の面積 (ha)

A<sub>2</sub> : 切土部分の面積 (ha)

コンクリート、アスファルト等で被覆されている部分の面積は除くことができる。

X : 1年あたりの土砂流出量

(標準値) 主として建築物の建築等を目的とする開発行為 100m<sup>3</sup>/ha・年

主として第2種特定工作物の建設を目的とする開発行為 200m<sup>3</sup>/ha・年

ただし、計画区域の全体が極めて平坦であり、地形、地質上土砂流出が極めて少ないと考えられる場合にあっては、次の値まで縮小することができる。

$$V = 5 \times A \times f \quad A : \text{開発面積 (ha)}$$

$$f : 15\text{m}^3/\text{ha} \cdot \text{年}$$

コンクリート、アスファルト等で被覆されている部分の面積は除くことができる。

(ウ) 未開発部分の流出土砂量 (III)

$$V_0 = 5 \times A \times f \quad V_0 : \text{未開発部分の土砂量 (m}^3\text{)}$$

$$A : \text{未開発部分の面積 (ha)}$$

f	: 皆伐地、草地	15m <sup>3</sup> /ha・年
	皆伐地	2m <sup>3</sup> /ha・年
	普通林地	1m <sup>3</sup> /ha・年

多治見市土地開発基準  
第2 公共施設

4 排水施設

(1) 排水計画

ア 既存の河川・ため池等に排水する場合は、事前に当該河川・ため池等の所有者及び管理者と協議し、必要に応じて当該所有者及び管理者の同意を得なければならない。

イ 開発区域内排水は、堅固で耐久性を有する構造の排水路により既存の河川その他公共の用に供している排水路に接続するものとする。放流に当たっては、開発面積が1ヘクタール以上の開発事業にあつては、岐阜県宅地開発指導要領の算定方式により、原則として調整池等を設置すること。

ウ 開発面積が0.3ヘクタール以上1ヘクタール未満の開発事業については、既存河川等の流下能力の調査を実施し、比流量最小地点において計画雨水量が流下能力を超える場合は、原則として、開発後の計画雨水量を当該河川等の許容放流量まで調整するために必要な洪水調整容量を有する調整池等を設置すること。ただし、比流量、計画雨水量、許容放流量及び洪水調整容量の算定に当たっては岐阜県宅地開発指導要領の算定方式によること。

エ 河川管理者又は水路管理者と協議し、必要に応じて放流先河川又は水路を改修することができる。

オ 原則として、開発面積が1ヘクタール以上の開発事業にあつては、下流に対する災害を防止するため適切な位置に、必要な規模、強度及び耐久性を有する沈砂池を設置すること。なお、開発面積が1ヘクタール未満の開発事業についても、開発区域及びその周辺の地形地表の状況を勘察して、土砂流出が予想される場合も同様とすること。沈砂池の設計については、岐阜県宅地開発指導要領の算定方式を用いること。

カ 原則として、流域は変更しないこと。

(2) 計画雨水量

ア 計画雨水量の算定方式は、次の合理式を標準としなければならない。

$$Q = (1/360) \cdot C \cdot I \cdot A$$

Q : 計画雨水量 (m<sup>3</sup>/s e c)  
C : 流出係数  
I : 降雨強度 (mm/hr)  
A : 排水面積 (h a)

イ 降雨強度 I は、表—10 の略算値を用いること。

表—10 (単位mm/h r)

到達時間 確率年	10分	20分	30分
10年	141	110	92
30年	175	137	115
50年	191	149	125
100年	212	166	139

ウ 確率年の適用は、表—11 の値を標準とすること。

表—11

種別	確率年
排水施設	10年
洪水調節容量	30年
放流先河川等の流下能力の検討	
地区外河川等の改修	
余水吐能力	100年

エ 到達時間は、表—12 の値を標準とすること。

表—12

流域面積	到達時間
50 h a 未満	10分
100 h a 未満	20分

500 h a 未満	30分
------------	-----

オ 流出係数は、表-13 による数値を標準とすること。

表-13

土地の状態	平坦な農地	優良な林地 起伏のある農地	普通林地 択伐林地	皆伐地 優良な草地 ゴルフ場のコース	宅地 裸地 荒廢地 造成緑地
係数	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0

(3) 断面設計

ア 流量の計算は、次の式を標準とすること。

マンニング式

$$Q = A \cdot V$$

Q : 流量 (m<sup>3</sup>/s e c)

A : 流水の断面積 (m<sup>2</sup>)

V : 流速 (m/s e c)

$$V = (1/n) \cdot R^{2/3} \cdot I^{1/2}$$

n : 粗度係数

R : 径深 = A/P (m)

P : 流水の潤辺長 (m)

I : 勾配

イ 粗度係数 n は、表-14 の値を参考とすること。

表-14

河川及び水路の状況	n の範囲	n の標準値
一般河道	0.030~0.035	0.035
急流河川及び川幅が広く水深の浅い河川	0.040~0.050	0.045
三面張水路	0.014~0.020	0.025
コンクリート人工水路	0.014~0.020	0.020
コンクリート管、U字溝及び陶管 (コンクリート二次製品)	0.014~0.020	0.013
塩化ビニル管	—	0.010
U型水路 (現場打ちコンクリート)	—	0.015
組立水路	0.025~0.033	0.030
両岸石張小水路 (泥土床)	0.025~0.033	0.025

ウ 排水路の断面積は、円形管の場合は満流、その他の断面形状の場合は、8割水深として決定すること。なお、流域内がアスファルトにて舗装される場合など土砂等が混入するおそれのない場合以外は、原則として流量計算にあたって第2の4の(2)のオで算定された計画雨水量に表-15の安全率を乗じて得た流量を排水できるように排水路の断面積を決定すること。

表-15

	V = 5 m/s e c 未満の場合の安全率	V = 5 m/s e c 以上の場合の安全率
開水路	1.5以上	V = 5 m/s e c として計算し2以上とする。
暗渠	2以上	

エ 宅地造成事業の管渠の流速は、管渠の種類により表-16の値とすること。

表-16

管渠の種類	流速 (m/s e c)		
	標準	最小	最大
汚水管渠	1.0~1.8	0.6	3.0
雨水管渠		0.8	3.0

オ 雨水の排水施設は、原則として開渠としなければならない。

カ 排水路の最小内径又は最小内法幅は、150ミリメートル以上とすること。

キ その他この基準に定めのない事項については、岐阜県宅地開発指導要領の定めるところによらなければならない。

## 多治見市土地開発基準

### 第2 公共施設

#### 5 公共下水道

(1) 公共下水道処理区域内の汚水は、公共下水道へ接続しなければならない。この場合において、開発区域内の下水道施設の設置は、事業者の責任において行わなければならない。

(2) 開発事業に伴って必要となる開発区域外の下水道施設工事は、市と協議を行い事業者の責任において工事を実施しなければならない。ただし、大規模な開発事業の場合等で市長が必要と認める場合は、市が実施するものとする。この場合、当該工事に係る費用は、全額事業者が負担するものとする。

(3) 下水道施設は、市の下水道計画に適合させ、下水道法（昭和33年法律第79号）、下水道施設計画・設計指針と解説（公益社団法人日本下水道協会発行）及び多治見市下水道設計基準に基づき設計しなければならない。また、工事は、市と協議のうえ、岐阜県建設工事共通仕様書（岐阜県発行）に基づき実施すること。

#### 6 汚水処理施設

##### (1) 汚水処理計画

ア 事業者は、公共下水道の処理区域外にあつては表-17の基準により、汚水（し尿及び雑排水）処理施設（公共下水道を除く。）を設置しなければならない。

表-17

処理対象人口	汚水処理施設	排水基準	適用
100人以下	各戸浄化槽（合併処理）	BOD 20PPM以下	—
101人以上	集中浄化槽が望ましいが、市との協議により各戸浄化槽で行う場合は、浄化槽排水管を埋設すること。	BOD 20PPM以下	浄化槽の周囲には適切な緩衝帯を設置すること。

イ 浄化槽からの処理水は、常時流水のある公共水域又は公共水域となる排水路まで、雨水と分離し暗渠（管径250ミリメートル以上）により導水しなければならない。ただし、処理対象人口100人以下の施設にあつては、この限りではない。

ウ 処理水の放流については、あらかじめ放流先の河川等の管理者及び水利権者等と協議をし、必要に応じて当該管理者及び水利権者等の同意を得なければならない。

##### (2) 汚水処理施設の設計

ア 汚水処理施設は、市の下水道将来計画に適合させ、下水道法その他関係法令及び下水道施設計画・設計指針と解説並びに多治見市下水道設計基準に準拠して設計しなければならない。

イ 集中合併処理の場合の汚水量の算定は、次の数値により算定し、集中合併処理以外の場合には日本工業規格「建築物の用途別による屎尿浄化槽の処理対象人員算定基準（JIS A 3302号）」により算定しなければならない。ただし、戸建住宅団地の場合で建物規模が不確定な場合は、戸当たりの処理対象人員は6人とする。

(ア) 計画日平均汚水量 275リットル/人・日

(イ) 計画日最大汚水量 350リットル/人・日

(ウ) 計画時間最大汚水量 525リットル/人・日

##### (3) 汚水処理施設の管理

ア 浄化槽の維持管理については、浄化槽法（昭和58年法律第43号）に基づき適正に管理しなければならない。

イ 事業者は、汚水処理施設から出る汚泥について関係法令に基づき適正に処理処分を行うこと。

ウ 集中合併処理浄化槽の敷地の周囲には、フェンス等を設け事故の防止に努めなければならない。

エ 集中合併処理浄化槽及び汚水管渠、マンホール等の汚水処理施設は、事業者の責任において良好に管理しなければならない。

オ 事業者（浄化槽の管理者）は、処理対象となる全体の区画数及び人口を把握のうえ、将来において分筆等による区画数の増大を認めることのないよう十分留意しなければならない。ただし、やむを得ず分筆等による区画数の増大が伴う場合は、浄化槽の新設及び改築等について市及び関係機関と協議すること。

## 1 雨水排水計画

(1) 開発行為により設置する雨水排水施設については、当該開発区域の規模、地形、降雨量等から想定される雨水を適切に排水できるように計画するとともに、当該排水施設は開発区域外の公共の用に供する既存の河川、水路等に接続し適正に放流してください。

(2) 開発区域の面積が1ha以上の開発行為については、開発区域内において一時雨水を貯留する調整池を設置してください。なお、洪水調整容量は開発許可事務の手引き（岐阜県宅

地開発指導要領) 第3章第5節の6による算定方法により算定してください。

- (3) 開発区域の面積が0.3ha以上1ha未満の開発行為については、下流の流下能力が計画雨水量を下回る場合に、開発区域内において一時雨水を貯留する調整池を設置してください。なお、下流の流下能力及び洪水調整容量は開発許可事務の手引き(岐阜県宅地開発指導要領)第3章第5節の6による算定方法により算定してください。
- (4) 開発区域の面積が1ha以上の開発行為については、下流に対する災害を防止するため、適切な位置に沈砂池等の防災施設を設置してください。
- (5) 既存の河川、ため池等に排水する場合は、当該河川、ため池等の所有者及び管理者と協議し、又は同意を得てください。
- (6) 計画排水区域は、開発区域を含む地形上の流域としてください。
- (7) 原則として流域は、変更しない計画としてください。やむを得ず流域変更をする場合は、その影響を最小限にするために必要な措置を講じ、関係する河川管理者と協議を行い、その同意を得てください。
- (8) 雨水排水計画における計画雨水量、断面設計、調整池検討方法、容量算定方法等に係る各種諸元及び算定方法は、開発許可事務の手引き(岐阜県宅地開発指導要領)第3章第5節、多治見市土地開発基準第2の4に定めるところによります。
- (9) 土岐川流域において、開発区域の面積が0.1ha以上の場合は、多治見市雨水抑制施設設置要綱により、調整池等を設置してください。ただし、戸建住宅を目的とした開発行為、又は、上記(2)若しくは(3)により調整池を設置する場合は、この限りではありません。

## 2 汚水排水計画

- (1) 公共下水道処理区域内の汚水は、公共下水道へ接続してください。この場合において、開発区域内の下水道施設の設置は、開発行為に関する工事として開発行為者が実施してください。
- (2) 開発行為に伴って必要となる開発区域外の下水道施設工事についても、開発行為に関する工事として開発行為者が実施してください。
- (3) 大規模な開発行為の場合等で市長が必要と認める場合は、当該下水道施設工事を市が実施することがあります。この場合、当該工事に係る費用は、全額開発行為者に負担していただきます。
- (4) 下水道施設は、本市の下水道計画に適合させるとともに、下水道法、下水道施設計画・設計指針と解説(公益社団法人日本下水道協会発行)及び多治見市下水道設計基準に基づき設計してください。
- (5) 公共下水道処理区域以外の汚水は、処理対象人口100人以下にあっては各戸浄化槽(合併処理)、101人以上にあっては集中合併浄化槽により、適正に処理してください。その他、汚水計画における各種諸元及び算定方法等の詳細は、多治見市土地開発基準第2の6に定めるところによります。

## 第8節 造成工事

(法第33条第1項各号を適用するについて必要な技術的細目)

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に、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

(がけ面の保護)

規則第二十三条 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	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限
軟岩(風化の著しいものを除く。)	60度	80度
風化の著しい岩	40度	50度
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土 その他これらに類するもの	35度	45度

- 二 土質が前号の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾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)

規則第二十七条 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）第四百二十二条（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。

（開発行為を行うのに適当でない区域）

令第二十三条の二 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。

盛土工事、切土工事、擁壁の設置基準及び構造、その他造成工事の基準については、法第 33 条、令第 28 条、規則第 23 条、第 27 条に定めるものの他、開発許可事務の手引き（岐阜県宅地開発指導要領）第 3 章第 8 節及び盛土規制法に関する技術的基準ガイドラインに定めるところによります。

また、盛土規制法に基づく許可対象となる工事の場合は、開発許可を受けることで盛土規制法の許可を受けたものとみなされます。（みなし許可）

## 第 5 章 市街化調整区域における開発及び建築等の規制 法第 34 条、法第 43 条

法第三十四条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（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。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

一 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

二 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

三 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第二十九条第一項第二号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成五年法律第七十二号）第九条第一項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第二条第三項第三号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第二号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従つて行う開発行為

六 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

七 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

八 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

八の二 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

十 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村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。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

十二 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

十三 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して六月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従つて、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為

（主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物）

令第二十九条の五 法第三十四条第一号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める公益上必要な建築物は、第二十一条第二十六号イからハまでに掲げる建築物とする。

（危険物等の範囲）

令第二十九条の六 法第三十四条第八号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める危険物は、火薬類取締法（昭和二十五年法律第百四十九号）第二条第一項の火薬類とする。

2 法第三十四条第八号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第十二条第一項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。

（市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域）

令第二十九条の七 法第三十四条第八号の二（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、災害危険区域等（法第三十三条第一項第八号に規定する災害危険区域等をいう。）及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

（市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当な建築物等）

令第二十九条の八 法第三十四条第九号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

一 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物

二 火薬類取締法第二条第一項の火薬類の製造所である建築物

（法第三十四条第十一号の土地の区域を条例で指定する場合の基準）

令第二十九条の九 法第三十四条第十一号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

一 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第三十九条第一項の災害危険区域

二 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

三 急傾斜地崩壊危険区域

四 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）第七条第一項の土砂災害警戒区域

五 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

六 水防法（昭和二十四年法律第百九十三号）第十五条第一項第四号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第二条第一項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

七 前各号に掲げる区域のほか、第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域

（開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準）

令第二十九条の十 法第三十四条第十二号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

（区域区分に関する都市計画の決定等の際土地等を有していた者が開発行為を行うことができる期間）

令第三十条 法第三十四条第十三号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して五年とする。

（既存の権利者の届出事項）

規則第二十八条 法第三十四条第十三号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（自己の居住の用に供する建

建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第一号に掲げるものを除く。)とする。

- 一 届出をしようとする者の職業(法人にあつては、その業務の内容)
- 二 土地の所在、地番、地目及び地積
- 三 届出をしようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的
- 四 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

法第四十三条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第二十九条第一項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

- 一 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
  - 二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
  - 三 仮設建築物の新築
  - 四 第二十九条第一項第九号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
  - 五 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 2 前項の規定による許可の基準は、第三十三条及び第三十四条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。
- 3 国又は都道府県等が行う第一項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設(同項各号に掲げるものを除く。)については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、同項の許可があつたものとみなす。

(その開発行為が行われた土地の区域内における建築物の新築等が建築等の許可を要しないこととなる開発行為)

令第三十四条 法第四十三条第一項第四号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 一 法第二十九条第一項第四号から第九号までに掲げる開発行為
- 二 旧住宅地造成事業に関する法律(昭和三十九年法律第六十号)第四条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為)

令第三十五条 法第四十三条第一項第五号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築
- 二 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が十平方メートル以内であるもの
- 三 主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が五十平方メートル以内のもの(これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の五十パーセント以上のものに限る。)の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの
- 四 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準)

令第三十六条 都道府県知事(指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。)は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第四十三条第一項の許可をしてはならない。

- 一 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準(用途の変更の場合にあつては、ロを除く。)に適合していること。
  - イ 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によつて当該敷地及びその周辺の地域に出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ていること。
    - (1) 当該地域における降水量
    - (2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質
    - (3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況
    - (4) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途
  - ロ 地盤の沈下、崖がけ崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、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ていること。
- 二 地区計画又は集落地区計画の区域(地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。)内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。
- 三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。
  - イ 法第三十四条第一号から第十号までに規定する建築物又は第一種特定工作物
  - ロ 法第三十四条第十一号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建

建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

- ハ 建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第二十九条の九各号に掲げる区域を含まないものとする。
- ニ 法第三十四条第十三号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第三十条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）
- ホ 当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

2 第二十六条、第二十八条及び第二十九条の規定は、前項第一号に規定する基準の適用について準用する。

#### 多治見市市街化調整区域における開発行為の許可の基準に関する条例

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第33条第4項及び第34条第11号の規定に基づき、市街化調整区域における開発行為の許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語の意義は、法及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）の例による。

(敷地面積の最低限度)

第3条 法第33条第4項の規定により、次条で指定された土地の区域における予定建築物等の敷地面積の最低限度は、200平方メートルとする。ただし、法第34条第13号に掲げる開発行為又は次条第1項の規定により土地の区域が指定された日において、200平方メートルに満たない一団の土地であって、かつ、その面積を減じないものにおいて行う開発行為については、この限りでない。

(法第34条第11号の規定により指定する土地の区域)

第4条 法第34条第11号の規定により指定する土地の区域は、次に掲げる基準を全て満たすもののうち、市長が定める区域とする。

(1) 敷地相互の間隔がおおむね50メートル以内の距離にある建築物がおおむね50以上連たんしていること。

(2) 規則で定める公共施設の整備基準を満たしていること。

2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる区域は、前項の市長が定める区域に含まないものとする。

(1) 令第29条の9第1号から第5号までに掲げる区域

(2) 令第29条の9第6号に掲げる土地の区域として規則で定めるもの

(3) 令第29条の9第7号に掲げる土地の区域として規則で定めるもの

3 第1項の土地の区域は、その形態により次のように区分する。

(1) 第1種地区 住宅団地を中心に構成された地区

(2) 第2種地区 住宅団地以外の戸建て専用住宅を中心に構成された地区

(3) 第3種地区 幹線道路に沿って発達した地区4 第1項の規定により土地の区域が指定されたときは、市長は、公衆の縦覧に供するため、規則に定めるところにより、当該区域を図示した図書を据え置くものとする。

5 前4項の規定は指定された土地の区域の変更について、前項の規定は指定された土地の区域の廃止について準用する。一部改正〔令和3年条例33号〕

(環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途)

第5条 法第34条第11号の規定により開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定める予定建築物等の用途は、別表第1の左欄に掲げる区域に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げるとおりとする。

(予定建築物等の敷地が区域の内外にわたる場合の措置)

第6条 予定建築物等の敷地がこの条例の規定により建築物等の用途に関する制限を受ける区域の内外にわたる場合においては、その建築物等又はその敷地の全部について敷地の過半の属する区域に関するこの条例の規定を適用する。

(建築物の高さの最高限度)

第7条 法第34条第11号の開発行為を行う場合における建築物の高さの最高限度は、別表第2に掲げるとおりとする。ただし、学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得ないと認めて市長が許可したものについては、この限りでない。

(委任)

第8条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、平成20年6月1日から施行する。

附 則 (令和3年12月21日条例第33号)

1 この条例は、令和4年4月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

2 略

別表第1（第5条関係）

区域	用途
第1種地区	ア 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（イ）項に掲げる建築物以外の建築物（同法第88条第2項における工作物への準用を含む。） イ 第1種特定工作物
第2種地区	ア 建築基準法別表第2（ロ）項に掲げる建築物以外の建築物（同法第88条第2項における工作物への準用を含む。） イ 第1種特定工作物
第3種地区	ア 建築基準法別表第2（ニ）項に掲げる建築物 イ 第1種特定工作物

別表第2（第7条関係）

区域	高さの最高限度
第1種地区	10メートル
第2種地区	

- 1 市街化調整区域における開発行為及び建築等の規制については、法第34条、法第43条による他、開発許可事務の手引き（岐阜県宅地開発指導要領）第4章に定めるところによります。
- 2 市街化調整区域において行う開発行為については、法第33条の技術基準に加えて、法第34条の立地基準にも適合しなければ開発許可をしてはならないとされています。この立地基準については、「スプロール対策上特段の支障がないと認められるもの」又は「スプロール対策上支障があるが、これを認容すべき特別の必要性が認められるもの」が規定されています。
- 3 法第34条により、立地が認められている開発行為は以下のとおりです。
  - (1) 公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品販売等を営む店舗等の開発行為（法第34条第1号）
  - (2) 鉱物資源等の有効利用に関する開発行為（法第34条第2号）
  - (3) 農産物等の処理等に関する開発行為（法第34条第4号）
  - (4) 農林業等活性化基盤施設に関する開発行為（法第34条第5号）
  - (5) 中小企業の事業の共同化等に関する開発行為（法第34条第6号）
  - (6) 既存工場に関連する工場施設の開発行為（法第34条第7号）
  - (7) 危険物の貯蔵等に関する開発行為（法第34条第8号）
  - (8) 沿道施設及び火薬類製造所に関する開発行為（法第34条第9号）
  - (9) 地区計画区域内又は集落地区計画区域内における開発行為（法第34条第10号）
  - (10) 市街化区域に隣接等する区域内における条例で定める一定の開発行為（法第34条第11号）
  - (11) 市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める開発行為（法第34条第12号）
  - (12) 既存権利者の届出を行った者が行う開発行為（法第34条第13号）
  - (13) 周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められ、開発審査会の議を経た開発行為（法第34条第14号）

※ 法第34条第3号については、政令未制定
- 4 本市においては、多治見市市街化調整区域における開発行為の許可の基準に関する条例（以下この章において「条例」という。）第4条に基づき市長が定める区域内の土地においては、法第34条第11号に該当するものとして、条例による制限（表-2）の範囲内で開発行為、建築行為の立地規制が一部緩和されております。（姫町、大藪町、大針町、北丘町、根本町、大原町、赤坂町の各一部）（平成20年6月より適用）

条例第4条に定める区域内の土地における制限の概要

表-2

項目	区分	第1種地区	第2種地区	第3種地区
		※団地区域	※集落地	※沿道集落地
建築可能な用途	第一種低層住居専用地域で建てられるもの	○	—	—
	第二種低層住居専用地域で建てられるもの	—	○	—
	第二種中高層住居専用地域で建てられるもの	—	—	○
その他	最低敷地面積	200㎡		
	建築物の高さの最高限度	10m		—
	建ぺい率・容積率	建ぺい率60%以下／容積率200%以下・・・建築基準法に基づく現行の建築形態規制による。		
	その他	道路斜線制限、隣地斜線制限、日影規制、前面道路による容積率制限は、建築基準法に基づく現行の建築形態規制による。		

5 条例に定められた区域内において、開発許可、建築許可の申請をしようとする場合は、条例に定められた区域である旨のチェックリストを許可申請書に添付してください。

6 個別の土地についての、条例区域指定の有無、第1種地区～第3種地区の区分については、多治見市都市政策課にお尋ねください。

第6章 公共施設管理者の同意等

法第32条、法第39条、法第40条

第1節 公共施設管理者の同意と協議

(公共施設の管理者の同意等)

法第三十二条 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。

3 前二項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前二項の協議を行うものとする。

(開発行為を行うについて協議すべき者)

令第二十三条 開発区域の面積が二十ヘクタール以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、次に掲げる者(開発区域の面積が四十ヘクタール未満の開発行為にあつては、第三号及び第四号に掲げる者を除く。)と協議しなければならない。

- 一 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者
- 二 当該開発区域を給水区域を含む水道法第三条第五項に規定する水道事業者
- 三 当該開発区域を供給区域を含む電気事業法第二条第一項第九号に規定する一般送配電事業者及び同項第十一号の三に規定する配電事業者並びにガス事業法第二条第六項に規定する一般ガス導管事業者
- 四 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

多治見市土地開発指導要綱第11条

(施設等の管理)

第11条 施設等の管理については、施設等の管理計画書(別表)によるものとし、事業者は、自ら管理するものを除き、市に施設等の移管をしなければならない。

2 事業者は、施設等の管理について管理予定者との協議書(別記様式第13号)によりあらかじめ市長と協議しなければならない。

3 都市計画法に基づく開発許可を要する開発事業については、同法第32条に規定する協議をもって前項の協議に代えるものとする。

- 4 事業者は、施設等の移管手続が完了するまでの間、施設等の管理責任を負わなければならない。
- 5 事業者は、施設等を市に移管しようとするときは、施設等の移管検査申請書(別記様式第14号)を市長に提出し、施設等の検査(以下「移管検査」という。)を受けなければならない。
- 6 市長は、前項に規定する移管検査を実施した後、事業者に対し施設等移管検査結果通知書(別記様式第15号)により検査の結果を通知するものとする。この場合において、不備を認めるときは、その旨を通知して再度移管検査を実施するものとし、不備がないと認めるときは、施設等の移管を受ける旨を通知するものとする。
- 7 事業者は、施設等の用に供する土地を市に帰属又は寄附しようとするときは、関連公共施設の帰属申出書(別記様式第16号)又は関連公益施設の寄附申出書(別記様式第17号)を市長に提出しなければならない。
- 8 第2項に規定する管理予定者との協議書に基づき前条第2項による検査済証の交付までに市に移管する施設等については、移管検査を省くことができる。
- 9 第7条第1項又は同条第2項による事業内容の変更に伴い、第2項の協議内容に変更が生ずるときは、変更後の施設等の管理について同項の規定を準用する。

別表(第11条関係) 施設等の管理計画書

施設等の名称	管理者 (担当課)	移管の内容
道路 (歩行者専用道路及び自転車専用道路を含む。)	多治見市 (道路河川課)	敷地については、検査済証交付までに市に帰属申出する。施設については、検査済証交付までに市に移管する。ただし、検査済証交付後2年以内に工事の施工に起因する不良箇所が発生した場合は、事業者が補修又は改修を行うものとする。
水路		敷地については、検査済証交付までに市に帰属申出する。施設については、検査済証交付までに市に移管する。ただし、検査済証交付後2年以内に工事の施工に起因する不良箇所が発生した場合は、事業者が補修又は改修を行うものとする。
水路(開発に伴い必要となる開発区域外の水路)		敷地については、検査済証交付までに市に寄附申出する。施設については、検査済証交付までに市に移管する。ただし、検査済証交付後2年以内に工事の施工に起因する不良箇所が発生した場合は、事業者が補修又は改修を行うものとする。
調整池 沈砂池		敷地については、検査済証交付までに市に帰属申出する。施設については、検査済証交付までに市に移管する。ただし、検査済証交付後2年以内に工事の施工に起因する不良箇所が発生した場合は、事業者が補修又は改修を行うものとする。
交通安全施設		検査済証交付までに市に移管する。
公園 児童遊園 広場	多治見市 (緑化公園課)	敷地については、検査済証交付までに市に帰属申出する。施設については、検査済証交付までに市に移管する。ただし、検査済証交付後2年以内に工事の施工に起因する不良箇所が発生した場合は、事業者が補修又は改修を行うものとする。
緑地 造成法面 緑道		敷地については、検査済証交付までに市に帰属申出する。施設については、検査済証交付までに市に移管する。ただし、検査済証交付後2年以内に工事の施工に起因する不良箇所が発生した場合は、事業者が補修又は改修を行うものとする。
保育所 幼稚園		敷地については、検査済証交付までに市に寄附申出する。
小学校 中学校 高等学校	多治見市 (教育総務課)	敷地については、検査済証交付までに市に寄附申出する。
集会所	多治見市 (総務課)	施設は事業者において設置し、敷地の寄附申出の時期、施設の建築及び移管時期については別途協議する。
消火栓 防火水槽	多治見市 (消防課)	敷地については、検査済証交付までに市に帰属申出する。施設については、検査済証交付までに市に移管する。
消防団詰所		敷地については、検査済証交付までに市に寄附申出する。
防災行政無線施設	多治見市 (企画防災課)	施設については、検査済証交付までに市に移管する。
埋蔵文化財	多治見市 (文化財保護センター)	埋蔵文化財を現状のまま保存する場合には、その敷地の移管について協議する。
公民館	多治見市 (文化スポーツ課)	敷地については、検査済証交付までに市に寄附申出する。
一般廃棄物集積施設 資源集積施設	多治見市 (三の倉センター)	敷地については、検査済証交付までに市に寄附申出する。施設については、検査済証交付までに市に移管する。ただし、協議により事業者管理としたものを除く。
上水道施設	多治見市 (上下水道工務課)	別途水道事業と締結する協定により、敷地を市に寄附申出する。施設については、検査済証交付までに市に移管する。
下水道施設	多治見市 (上下水道工務課)	敷地については、検査済証交付までに市に帰属申出する。施設については、検査済証交付までに市に移管する。ただし、検査済証交付後2年以内に工事の施工に起因する不良箇所が発生した場合は、事業者が補修又は改修を行うものとする。

汚水処理施設 污水管	事業者 (上下水道工務課)	公共下水道処理区域となった場合は、事業者は集中合併処理浄化槽及び、宅地内排水設備を除く汚水処理施設について、再検査後、破損箇所等を手直しのうえ市に移管する。なお、ポンプ場等で下水道の施設として利用が可能な施設は市に移管し、その敷地は市に寄附申出する。又、公共下水道への接続により不要となった集中合併処理浄化槽は、事業者の責任において速やかに解体撤去し、その敷地は事業者において良好に管理するものとする。
地区事務所	多治見市 (市民課)	敷地については、検査済証交付までに市に寄附申出する。
防犯灯	事業者 (道路河川課)	事業者の責任において良好に管理する。

注1：都市計画法に基づく開発行為以外で設置する公共施設は、「帰属申出」を「寄附申出」に読み替えること。

注2：住宅の建築の用に供する目的以外で行う開発事業により設置される広場、緑地、造成法面は、敷地、施設について事業者にて管理すること。

注3：0.3ha未満の開発事業により設置される緑地、造成法面は、事業者にて管理すること。

注4：事業者の責任において設置する幼稚園若しくは保育所又は小学校、中学校若しくは高等学校の用に供する敷地は、事業者にて管理すること。

開発許可の申請にあたっては、法第32条により、あらかじめ開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意・協議の手続きをしてください。なお、公共施設の定義については、第1章第2節を参照してください。

## 1 公共施設の管理者の同意について（法第32条第1項）

### (1) 目的

開発行為に関する工事により、既存の公共施設の機能が損なわれることがないように、あらかじめ公共施設の管理者の同意を得ることとされたものです。

### (2) 同意を要する範囲

ア 同意の対象となる公共施設は、「開発行為に関係がある公共施設」とされており、開発区域内にある既存の公共施設のほか、開発区域外にあって、開発区域に接続することとなる道路や、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設も含まれます。

イ 開発行為に伴い開発区域外の河川等に排水する場合は、排水先の施設管理者の同意が必要となります。また、調整池を設置する場合は、河川狭小部の調査に基づき、その調査結果も含めて管理者の同意を得ることが必要です。

## 2 公共施設の管理予定者の協議について（法第32条第2項）

### (1) 目的

開発行為によって設置された公共施設が開発行為の完了後も適正に管理されることを確保するため、設置される公共施設の帰属及び管理について、あらかじめ、協議を行うこととされたものです。

### (2) 協議の内容

法第32条第2項に基づく協議の内容は、特段の理由がない限り、多治見市土地開発指導要綱第11条及び別表に定められた、各公共施設の移管の内容により、協議してください。

また、法に基づく公共施設ではない公益施設（ゴミステーション、集会施設、教育施設等）を設置する場合は、多治見市土地開発指導要綱第11条に基づく管理予定者との協議書により管理者と協議してください。

3 公共施設の管理者の同意・協議の手続きについては、公共施設の管理者となる下記の担当部署にて行ってください。

同意・協議の担当部署 (公共施設)

表-3

同意・協議の対象となる公共施設		担当部署名
道路	市道	多治見市道路河川課
	県道・主要地方道・国道 248 号	岐阜県多治見土木事務所
	国道 19 号	国土交通省多治見砂防国道事務所
公園、緑地、広場		多治見市緑化公園課
下水道		多治見市上下水道総務課 上下水道工務課
河川	市管理河川	多治見市道路河川課
	県管理河川	岐阜県多治見土木事務所
	国管理河川 (一級河川土岐川)	国土交通省庄内川河川事務所
水路 (公共施設となる調整池等を含む。)		多治見市道路河川課
消防の用に供する貯水施設 (消火栓、防火水槽)		多治見市消防本部消防課

※その他、対象となる公共施設を上記以外の者が管理している場合 (個人管理など) は、当該管理者と協議をしてください。

協議の担当部署 (法に基づく公共施設ではない公益施設)

表-4

協議の対象となる公益施設	担当部署名
一般廃棄物集積施設 (ゴミステーション) 資源集積施設 (リサイクルステーション)	多治見市三の倉センター
集会施設	多治見市総務課
教育施設	多治見市教育委員会教育総務課

※その他の公益施設については、多治見市土地開発指導要綱別表を参照してください。

第2節 公共施設の管理と帰属

(開発行為等により設置された公共施設の管理)

法第三十九条 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、第三十六条第三項の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとする。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は第三十二条第二項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属するものとする。

(公共施設の用に供する土地の帰属)

法第四十条 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合においては、従前の公共施設の用に供していた土地で国又は地方公共団体が所有するものは、第三十六条第三項の公告の日の翌日において当該開発許可を受けた者に帰属するものとし、これに代わるものとして設置された新たな公共施設の用に供する土地は、その日においてそれぞれ国又は当該地方公共団体に帰属するものとする。

2 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、前項に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、第三十六条第三項の公告の日の翌日において、前条の規定により当該公共施設を管理すべき者 (その者が地方自治法第二条第九項第一号に規定する第一号法定受託事務 (以下単に「第一号法定受託事務」という。)) として当該公共施設を管理する地方公共団体であるときは、国) に帰属するものとする。

3 市街化区域内における都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設で政令で定めるものの用に供する土地が前項の規定により国又は地方公共団体に帰属することとなる場合においては、当該帰属に伴う費用の負担について第三十二条第二項の協議において別段の定めをした場合を除き、従前の所有者 (第三十六条第三項の公告の日において当該土地を所有していた者をいう。) は、国又は地方公共団体に対し、政令で定めるところにより、当該土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる。

(法第四十条第三項の政令で定める主要な公共施設等)

令第三十二条 法第四十条第三項の主要な公共施設で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 都市計画施設である幅員十二メートル以上の道路、公園、緑地、広場、下水道 (管渠きを除く。)、運河及び水路
- 二 河川

令第三十三条 法第四十条第三項の規定により国又は地方公共団体に対し費用の負担の協議を求めようとする者は、法第

第三十六条第三項の規定による公告の日から起算して三月以内に、国土交通省令で定める書類を国又は当該地方公共団体に提出しなければならない。

(費用の負担の協議に関する書類)

規則第三十三条 令第三十三条の国土交通省令で定める書類は、次に掲げる事項を記載した書類、費用の負担を求めようとする者が法第三十六条第三項に規定する公告の日において当該費用の負担に係る土地を所有していたことを証する書類並びに当該土地の位置及び区域を明示する図面とする。

- 一 費用の負担を求めようとする者の住所及び氏名
- 二 負担を求めようとする額
- 三 費用の負担を求めようとする土地の法第三十六条第三項に規定する公告の日における所在、地番、地目及び面積
- 四 費用の負担を求めようとする土地の取得に要すべき費用の額及びその積算の基礎

- 1 開発行為により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置される場合には、従前の公共施設の用地で国、県又は市が所有するものは、工事完了公告の日の翌日において許可を受けた者に帰属し、これに代わるものとして設置された新たな公共施設の用地は、その日にそれぞれ国、県又は市に帰属することとされています。(法第40条第1項)
- 2 開発行為又はその関連工事により設置された公共施設の用地は、(1)に述べたもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、工事完了公告の日の翌日において公共施設を管理すべき者に帰属することとされています。(法第40条第2項)
- 3 本市における、具体的な公共施設の移管の時期・方法、土地の帰属の時期・方法については、多治見市土地開発指導要綱第11条及び別表に定めるところによります。(本章第1節参照)
- 4 公共施設の移管、土地の帰属手続きについては、多治見市土地開発指導要綱第5条に基づき市長と開発事業者が締結する土地開発協定(第2章第2節参照)に従って、当該公共施設の管理担当部署にて履行していただくことになります。

## 第7章 開発行為の工事の完了

## 法第36条、法第37条

### 第1節 工事の完了と検査

(工事完了の検査)

法第三十六条 開発許可を受けた者は、当該開発区域(開発区域を工区に分けたときは、工区)の全部について当該開発行為に関する工事(当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事)を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

2 都道府県知事は、前項の規定による届出があつたときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めるときは、国土交通省令で定める様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。

3 都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。この場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域(津波防災地域づくりに関する法律第七十二条第一項の津波災害特別警戒区域をいう。以下この項において同じ。)内における同法第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。)に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第四項第一号に規定する開発区域(津波災害特別警戒区域内のものに限る。)に地盤面の高さが同法第五十三条第二項に規定する基準水位以上である土地の区域があるときは、その区域を併せて公告しなければならない。

(工事完了の届出)

規則第二十九条 法第三十六条第一項の規定による届出は、開発行為に関する工事を完了したときは別記様式第四の工事完了届出書を、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したときは別記様式第五の公共施設工事完了届出書を提出して行なうものとする。

(検査済証の様式)

規則第三十条 法第三十六条第二項に規定する検査済証の様式は、開発行為に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第六とし、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第七とする。

(工事完了公告)

規則第三十一条 法第三十六条第三項に規定する工事の完了の公告は、開発行為に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称、公共施設の種類、位置及び区域並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、都道府県知事の定める方法で行なうものとする。

2 前項の場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域内における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に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第四項第一号に規定する開発区域に地盤面の高さが基準水位以上である土地の区域があるときは、前項に規定するもののほか、その区域に含まれる地域の名称を併せて明示するものとする。

多治見市土地開発指導要綱第 10 条

(工事完了の検査)

第 10 条 事業者は、開発事業に係る工事が竣工したときは、速やかに竣工検査申請書(別記様式第 11 号)を市長に提出し、検査を受けなければならない。

2 市長は、前項の規定による竣工検査申請書を受理したときは、遅滞なく当該工事が協議の内容に適合しているかどうかについて検査し、適合していると認めるときは、検査済証(別記様式第 12 号)を事業者に交付するものとする。

多治見市土地開発指導要綱第 11 条

7 事業者は、施設等の用に供する土地を市に帰属又は寄附しようとするときは、関連公共施設の帰属申出書(別記様式第 16 号)又は関連公益施設の寄附申出書(別記様式第 17 号)を市長に提出しなければならない。

## 1 完了検査

(1) 次に示す工事の各工程において、工事写真を撮影し、完了時に提出してください。なお、写真撮影をした箇所を土地利用計画平面図上に記載してください。また、必要があれば使用材料・規格証明書等の資料を提出してください。

ア 切土、盛土

転圧・段切りの状況、盲暗渠、埋設堰堤等

イ 擁壁

間知石(ブロック)の控長・基礎コンクリートの出来型、壁体下端の厚さ、根入深、裏込コンクリートの厚さ、コーナー部補強、裏込栗石の厚さ(上端、下端)、コンクリート基礎(幅、厚)、栗石基礎厚、床堀、鉄筋コンクリート擁壁の出来型、鉄筋の配置、控壁、地盤改良の状況、その他不可視部分

ウ 雨水排水施設・下水道施設

下水道管・排水施設の埋設、設置状況、集水桝・マンホールの設置状況

エ 調整池・沈砂池

床堀、堤体出来型(本堤、垂直壁、水叩き、側壁も含む)

オ 舗装

表層工、路盤工の施工状況、出来型(厚み等)

(2) 工事が完了しましたら、速やかに法第 36 条第 1 項に基づく「工事完了届出書」及び多治見市

土地開発指導要綱第 10 条第 1 項に基づく「竣工検査申請書」に工事前写真、完成写真、工事中写真その他必要な資料を添付して提出してください。

- (3) 完了届にあたっては、公共施設及び各区画の実測を行い、実測図を添付してください。
- (4) 速やかに分筆登記を行い、多治見市土地開発指導要綱第 11 条第 7 項に基づく関連公共施設の帰属申出書に、用地の登記手続きに必要な資料を添付のうえ、公共施設を管理する担当課へ提出してください。
- (5) 完了届の提出後、1 週間後をめぐり完了検査を実施しますので、設計者等の立会いをお願いします。
- (6) 工事が申請のとおり実施されていると認められ、かつ、多治見市土地開発指導要綱第 11 条第 5 項に基づく移管検査の完了及び同条第 7 項に基づく関連公共施設の帰属申出書及び寄付申出書の提出がなされた後、法第 36 条第 2 項及び多治見市土地開発指導要綱第 10 条第 2 項に基づく検査済証を交付します。

## 2 完了公告

検査済証が交付された後、法第 36 条第 3 項に基づき完了公告を行い、多治見市役所の掲示板に掲示します。

## 第 2 節 工事完了公告前の建築制限

(建築制限等)

第三十七条 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第三項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

一 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。

二 第三十三条第一項第十四号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

- 1 開発許可を受けた区域内の土地においては、法第 36 条第 3 項に基づく工事完了公告があるまでは、建築物の建築又は特定工作物の建設をすることはできません。

ただし、開発工事の施工上やむを得ない場合であって、開発行為の完了前に建築工事を行わなければならない以下のような理由（単に工期短縮を目的とする理由は認められません。）がある場合で、市長の承認を受けたものについては、工事完了公告前に建築物の確認申請、建築物の建築工事等を行うことができます。（法第 37 条第 1 号）

- (1) 自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築など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
- (2) 開発行為に伴って設置することとなる、公園の休憩所、地区集会所等公益的施設を先行的に建設する必要がある場合
- (3) 開発行為の目的が第 2 種特定工作物の場合で、開発行為と特定工作物の建設を一体的に行うことがやむを得ないと認められる場合

- 2 上記の承認を受けて、建築工事を先行して行う場合は、開発行為が完了次第、速やかに完了検査

を受けてください。なお、工事完了公告があるまでは、原則として建築物又は特定工作物を使用することはできません。

### 第3節 開発登録簿

(開発登録簿)

法第四十六条 都道府県知事は、開発登録簿（以下「登録簿」という。）を調製し、保管しなければならない。

法第四十七条 都道府県知事は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次に掲げる事項を登録簿に登録しなければならない。

- 一 開発許可の年月日
- 二 予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）の用途
- 三 公共施設の種類、位置及び区域
- 四 前三号に掲げるもののほか、開発許可の内容
- 五 第四十一条第一項の規定による制限の内容
- 六 前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項

2 都道府県知事は、第三十六条の規定による完了検査を行なった場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めるときは、登録簿にその旨を附記しなければならない。

3 第四十一条第二項ただし書若しくは第四十二条第一項ただし書の規定による許可があつたとき、又は同条第二項の協議が成立したときも、前項と同様とする。

4 都道府県知事は、第八十一条第一項の規定による処分により第一項各号に掲げる事項について変動を生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。

5 都道府県知事は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があつたときは、その写しを交付しなければならない。

6 登録簿の調製、閲覧その他登録簿に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

(開発登録簿の記載事項)

規則第三十五条 法第四十七条第一項第六号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 法第三十三条第一項第八号ただし書に該当するときは、その旨
- 二 法第四十五条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

(開発登録簿の調製)

規則第三十六条 開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもつて組成する。

2 図面は、第十六条第四項により定めた土地利用計画図とする。

(登録簿の閉鎖)

規則第三十七条 都道府県知事は、法第三十八条の規定による開発行為の廃止の届出があつた場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

(登録簿の閲覧)

規則第三十八条 都道府県知事は、登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所（以下この条において「閲覧所」という。）を設けなければならない。

2 都道府県知事は、前項の規定により閲覧所を設けたときは、当該閲覧所の閲覧規則を定めるとともに、当該閲覧所の場所及び閲覧規則を告示しなければならない。

多治見市都市計画法施行細則

(開発登録簿等の調書等)

第14条 省令第36条第1項に規定する開発登録簿（以下「登録簿」という。）の調書は、別記第14号様式による。

2 法第47条第5項の規定による登録簿の写しの交付の請求は、開発登録簿の写し交付申請書（別記第15号様式）により行わなければならない。

(登録簿の閲覧)

第15条 省令第38条第1項に規定する登録簿の閲覧所は、多治見市都市計画部開発指導課とする。

2 登録簿の閲覧時間は、多治見市役所等の執務時間に関する規則（平成元年規則第55号）第1条に規定する多治見市役所の執務時間中とする。

3 閲覧者は、閲覧に当たり、閲覧簿に所定の事項を記入し、次に掲げる事項を守らなければならない。

- (1) 登録簿を損傷しないよう注意すること。
- (2) 登録簿の複写、撮影等をしないこと。
- (3) 担当者の指示に従い、指定の場所で静粛にすること。

開発許可をしたときは、法第 47 条に規定する事項を開発登録簿に登録することとされています。開発登録簿は、多治見市都市計画法施行細則第 14 条及び第 15 条の規定により、多治見市都市計画部開発指導課窓口にて、閲覧又は写しの交付を請求することができます。

#### 第 4 節 開発行為の廃止

(開発行為の廃止)

法第三十八条 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

(開発行為に関する工事の廃止の届出)

規則第三十二条 法第三十八条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出は、別記様式第八による開発行為に関する工事の廃止の届出書を提出して行なうものとする。

多治見市土地開発指導要綱

(事業の変更、中断、廃止等)

第 7 条

3 事業者は、開発事業を廃止し、又は工事を 2 か月以上中断しようとするとき若しくは中断した工事を再開しようとするときは、速やかに市長に事業の廃止、中断、再開届(別記様式第 7 号)により届け出なければならない。この場合において、事業者は、あらかじめ地域住民及び利害関係人との調整を図っておかななければならない。

- 1 開発許可を受けた工事を廃止するときは、必要な防災措置を施したうえで、法第 38 条に基づく開発行為に関する工事の廃止の届出書及び多治見市土地開発指導要綱第 7 条第 3 項に基づく事業の廃止、中断、再開届を提出してください。
- 2 本届出が受理された場合は、開発登録簿は閉鎖されます。(規則第 37 条)

## 第8章 その他

### 第1節 関係法令、条例、要綱等の手続き

開発行為に関連するその他の主な関係法令、条例、要綱及びその担当部署は、表－5のとおりです。適用対象となる場合は、必要な申請手続きを別途行い、開発計画をこれらの基準にも適合するようにしてください。詳細は、各担当部署にお問い合わせください。

関係法令、条例、要綱等の手続き

表－5

関係法令、条例等	適用対象	担当部署 (経由機関)
宅地造成及び特定盛土等規制法 (盛土規制法)	一定規模以上の造成行為をする場合。 ・開発許可申請の対象となる場合は盛土規制法の許可とみなされ、申請は不要であるが、技術基準は適用される。	岐阜県都市建築部建築指導課
建築基準法	・建築物等を建築する場合	小規模：多治見市開発指導課 大規模：岐阜県東濃建築事務所
多治見市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例	・中高層建築物等を建築する場合	多治見市開発指導課
多治見市中高層建築物等の事業計画に関する要綱		
多治見市における建築物に附置する駐車施設に関する条例	・駐車場整備地区内で、特定部分が1,500㎡を超えるもの	
都市計画法第53条、第58条の2	・都市計画施設等の区域内において建築物の建築等をする場合 ・地区計画区域内で建築物の建築等をする場合	多治見市都市政策課
多治見市風致地区条例	・風致地区内で建築物の建築等をする場合	
多治見市美しい風景づくり条例	・一定規模以上の開発行為、建築、工作物の築造などを行う場合	
土地区画整理法	・土地区画整理事業区域内で建築物の建築等をする場合	
河川法	・河川区域・河川保全区域内で建築物の建築等をする場合(準用河川、普通河川) ・河川占用、使用許可申請、河川工事施行承認を受けて工事をする場合	<各河川管理者> 多治見市道路河川課 岐阜県多治見土木事務所 国土交通省庄内川工事事務所
砂防法	・砂防指定地内で建築物の建築等をする場合	岐阜県多治見土木事務所 (多治見市道路河川課)
道路法	・道路占用、道路工事施行承認、認定外道路工事承認を受けて工事をする場合 ・交差点設置について、公安委員会協議をする場合	<各道路管理者> 市道：多治見市道路河川課 県道・主要地方道・国道248号： 岐阜県多治見土木事務所 国道19号：国土交通省多治見砂防国道事務所
急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	・急傾斜地崩壊危険区域内で建築物の建築等をする場合	岐阜県多治見土木事務所 (多治見市道路河川課)
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	・土砂災害特別警戒区域内で建築物の建築等をする場合	
農地法	・農地を農地以外の土地に転用する場合	多治見市農業委員会
下水道法	・下水道処理区域内で下水道施設の工事をする場合	多治見市上下水道工務課
浄化槽法	・浄化槽を設置する場合	多治見市上下水道総務課 多治見市開発指導課
文化財保護法	・開発区域内に埋蔵文化財が存在する場合	多治見市文化財保護センター
森林法	・地域森林計画対象民有林において伐採行為、開発行為等をする場合	1ha超：岐阜県東濃農林事務所 その他：多治見市農林課
砂利採取法	・砂利を採取し、成品として販売する場合	岐阜県東濃県事務所産業労働課
採石法	・土石を採掘し、開発区域外へ搬出し処理する場合	
岐阜県環境影響評価条例	・岐阜県環境影響評価条例の対象事業に該当する場合	岐阜県環境管理課
岐阜県埋立て等の規制に関する条例	・一定規模以上の区域で土砂等の埋立をする場合	岐阜県東濃県事務所環境課
土壌汚染対策法	・一定規模以上の土地の形質の変更(切土・盛土)をする場合	

## 第2節 申請手続きの流れ

開発許可申請のおおまかな手続きの流れは以下のとおりです。

