

宅地開発の手引き（2019年10月版）

開発許可制度のあらまし

千歳市宅地開発等指導要綱

千歳市宅地開発等指導要綱技術基準

開発許可制度のあらまし

開発許可制度のあらまし

目 次

第1章 許可制度の概要

第1節	許可制度の概要	1
第2節	開発行為の定義	1
第3節	開発行為の分類	3
第4節	開発行為の許可	3
第5節	市街地調整区域内における建築行為の許可	8
第6節	開発許可等の事務の権限	10
第7節	公共施設管理者の同意・協議	10
第8節	開発許可等の手続き	10
第9節	開発審査会	10
第10節	関係する他法令等	11
1	他法令との関係	11

第2章 許可申請の続き

第1節	概要	13
1	開発許可事務の流れ	13
第2節	開発許可申請前の手続き	15
1	許可申請前の手続きフロー	15
2	事前相談	16
3	公共施設等の管理者の同意・協議	16
第3節	開発許可申請から許可までの手続き	18
1	許可申請から許可までの手続きフロー	18
2	許可申請	18
3	許可または不許可の通知	19
第4節	工事着手から完了公告までの手続き	19
1	工事着手等	19
2	工事報告等	20
3	工事完了届出等	20
4	工事完了検査	21
5	検査済証と工事完了の公告	21
6	公共施設の管理及び土地の帰属	21
別 添		
1	現場写真撮影要領	23

2	工事の施行に伴う注意事項	24
第5節	開発行為に関連するその他の手続き	25
1	開発行為の変更許可	25
2	開発行為の変更届	25
3	地位の承継	26
4	開発行為の廃止等	26
5	工事完了公告前の建築または建築承認	27
6	施行規則第60条証明申請	27
第6節	建築許可等の手続き	29
1	予定建築物等以外の建築等の許可	29
2	開発許可を受けた土地以外の土地における建築許可等	30
第7節	その他	31
1	標準処理期間	31
2	開発許可等申請手数料	31
第8節	添付書類等	33
1	開発許可申請に必要な図書	33
2	建築許可申請に必要な図書(法第41条第2項)	40
3	予定建築物等以外の建築等許可申請に必要な図書	41
4	建築許可申請に必要な図書(法第43条第1項)	42
5	建築承認申請に必要な図書	44
6	承継承認申請に必要な図書	45

第1章 許可制度の概要

第1節 許可制度の概要

この手引きは、千歳市において都市計画法（以下「法」という。）第29条の規定に基づく開発行為、又は市街化調整区域内で建築行為等を行うときに必要となる許可制度のあらましを解説したものです。

なお、本書においては、都市計画法施行令は「令」、都市計画法施行規則は「規則」、千歳市都市計画法施行細則は「細則」といいます。

第2節 開発行為の定義

法第29条の規制の対象となる開発行為とは、「主として建築物の建築または特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更」をいいます。（法第4条第12項）

1. 「建築物」とは、建築基準法第2条第1号に定める建築物をいい、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設をいい、建築設備を含むものです。
2. 「建築」とは、建築基準法第2条第13号に定める建築をいい、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。
 - (1) 「新築」とは、既存建築物のない敷地において新たに建築物を建てることをいいます。ただし、既存建築物と用途上可分の建築物を同一敷地内に建築するときにも、敷地が区分され既存建築物のない新たな敷地に建築するものとして、新築として取り扱います。
 - (2) 「増築」とは、建築物の床面積を増加させることをいい、同一棟、別棟を問いません。ただし、既存建築物と用途上可分の建築物を同一敷地内に建築するとき、例えば既存の工場敷地内に従業員寮を建築するような場合には、都市計画法上新築として取り扱います。
 - (3) 「改築」とは、建築物の全部若しくは一部を除却し、または建築物の全部若しくは一部が災害によって滅失した後、引き続き同一敷地内において、これと用途、規模及び構造の著しく異なるものを建てることをいいます。したがって用途、規模及び構造が著しく異なる建築物の建替え（規模については建替え後の床面積の合計が従前の1.5倍を超えるもの）については開発許可制度上は新築として取り扱います。
 - (4) 「移転」とは、同一敷地内における建築物の移動をいいます。したがって、建築物をある敷地から他の敷地へ移すことは、移転ではなく、新しい敷地での新築または増築といえます。
3. 「特定工作物」とは、第一種特定工作物と第二種特定工作物に分けられます。（法第4条第11項）
 - (1) 「第一種特定工作物」とは、周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある次に掲げる

工作物をいいます。

コンクリートプラント

アスファルトプラント

クラッシャープラント

危険物の貯蔵又は処理に供する工作物（電気事業法に規定する電気工作物、ガス事業法に規定するガス工作物等の公益上必要な工作物を除く。）

(2) 「第二種特定工作物」とは、次に掲げる工作物をいいます。

ゴルフコース

1ヘクタール以上の運動・レジャー施設（野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキットなど）

1ヘクタール以上の墓園

第二種特定工作物には含まれないもの

- ・工作物であっても運動・レジャー施設とはいえない博物館法に規定する施設
- ・工作物でないキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリナーなど
- ・工作物や構造物などの設置を伴わないモトクロス場
- ・法第29条第3号（政令第21条）に規定する公益上必要な施設

4. 「土地の区画形質の変更」とは、切土、盛土、整地等の造成工事により土地に対して物理力を行使する行為又は土地の利用状況を変更する行為をいいます。単なる分合筆のみを目的としたいわゆる権利区画の変更は、ここでいう「土地の区画形質の変更」には含まれません。

(1) 「土地に対して物理力を行使する行為」とは、有形力による土地の改変をいうものであり、既存の植栽の伐採、へいの除去などのように、土地の定着物に対して物理力を行使する行為は該当しません。

(2) 「土地の利用状況を変更する行為」とは、土地利用の用途を変更する行為をいうものであり、農地等宅地以外の土地を宅地とする場合は、開発行為に該当します。

また、開発区域内において公共施設を新設、改廃する場合は原則として、「利用状況の変更」に該当します。

(3) 切土及び盛土については、次のいずれかに該当する場合に開発行為に該当するものとします。

切土をする行為であって、当該切土の高さが30センチメートルを超えるもの

盛土をする行為であって、当該盛土の高さが30センチメートルを超えるもの

切盛土をする行為であって、当該切盛土の合計の高さが30センチメートルを超えるもの

第3節 開発行為の分類

開発行為をその目的別及び用途別に分類すると、次のように区分されます。これらの分類により、開発許可の基準の適用が異なります。

1. 目的別

(1) 自己の居住用

開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用する住宅をいい、当然自然人に限られます。

(2) 自己の業務用

当該建築物又は工作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ものをいいます。

例として [ホテル、旅館、結婚式場、企業の従業員の福利厚生施設、会社自らが建設する工場・倉庫、学校法人が建設する学校等]

(3) 非自己用（その他）

自己用以外のもの全てが該当します。

例として [分譲宅地、分譲住宅、賃貸住宅、寮、社宅、従業員に譲渡するための住宅、貸店舗、貸事務所、貸倉庫、貸車庫、別荘等]

2. 用途別

(1) 建築物

(2) 第一種特定工作物

(3) 第二種特定工作物

第4節 開発行為の許可

市街化区域にあっては1,000㎡以上、市街化調整区域にあっては全て、都市計画区域外の区域にあっては1ha以上の面積の開発行為をしようとする者は、事前に千歳市長又は北海道知事の許可を受けなければなりません(法第29条第1項及び第2項)。

ただし、次に該当するものは許可を受ける必要がありません。

市街化区域内で行う開発行為で、その区域面積が1,000㎡未満のもの及び、都市計画区域外で行う開発行為でその区域面積が1ha未満のもの。

法第29条第1項ただし書及び同条第2項ただし書(表1-1)の規定に該当するもの。

なお、工事完了公告があるまでは、開発区域内において建築物の建築又は第一種特定工作物の建設が原則認められません(法第37条)。

表 1 - 1 開発許可不要の開発行為

開発許可 (法第 29 条)	第 1 項 ただし書	第 1 号 市街化区域内で行われる 1,000 m ² 未満の開発行為(令第 19 条) 第 2 号 農林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(令第 20 条) 第 3 号 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(令第 21 条) 第 4 号 都市計画事業の施行として行う開発行為 第 5 号 土地区画整理事業の施行として行う開発行為 第 6 号 市街化再開発事業の施行として行う開発行為 第 7 号 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為 第 8 号 防災街区整備事業の施行として行う開発行為 第 9 号 公有水面埋立法による免許を受けた埋立地であって、竣功認可の告示がないものにおいて行う開発行為 第 10 号 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為 第 11 号 通常の管理行為、軽易な行為(令第 22 条)
	第 2 項 ただし書	第 1 号 農林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 第 2 号 前項第 3 号、第 4 号及び第 9 号から第 11 号までに掲げる開発行為

1. 開発行為の許可基準

(1) 開発許可の審査にあたっては、良好な水準の市街地を形成する見地から、予定建築物の用途、規模等に応じた道路、給排水施設等を備え、かつ、敷地の安全上必要な措置が講じられているなどの技術上の許可基準が満たされている場合に開発行為を認めていくこととなります(法第 33 条)。

ただし、開発行為の分類によって、それぞれ適用される範囲が異なります。

分類による法第 33 条第 1 項各号の具体的な適用項目については、表 1 - 2 を参照してください。

表 1 - 2 開発許可基準の目的別・用途別適用項目一覧表

技 術 基 準	自 己 用			非 自 己 用		
	建築物	第一種 特 定 工作物	第二種 特 定 工作物	建築物	第一種 特 定 工作物	第二種 特 定 工作物
第 1 号 用途地域等						
第 2 号 道路、公園、広場 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	開発行為の目的に照らし判断					開発行為の目的 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	×	×	×			
第 9 号 樹木・表土の保全 等 (1ha 以上)						
第 10 号 緩衝帯(1ha 以上)						
第 11 号 輸送施設 (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				
第 13 号 工事施行者の施 工能力	居住用× 業務用小× 業務用大	小規模× 大規模				
第 14 号 区域内権利者同 意						

業務用小... 1 ha未満、業務用大... 1 ha以上

(2) 市街化調整区域における開発行為（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。）は、法第 33 条の技術基準のほか法第 34 条各号(表 1 - 3) のいずれかに該当するものでなければ許可されません。

また、許可する場合において必要があると認めるときは、建築物の建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができます(法第 41 条)。

表 1 - 3 市街化調整区域における開発行為の取り扱い基準

<p>市街化調整区域における開発許可</p>	<p>第 1 号 開発区域の周辺に居住している者の利用に供す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、加工若しくは修理等の業務を営む店舗等</p> <p>第 2 号 鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物等</p> <p>第 3 号 温度、湿度等について特別の条件を必要とする事業の用に供する建築物等</p> <p>第 4 号 農林漁業の用に供する建築物又は農林水産物の処理、貯蔵、加工のために必要な建築物等</p> <p>第 5 号 特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設</p> <p>第 6 号 中小企業振興のための施設</p> <p>第 7 号 既存工場と密接な関連を有する建築物等</p> <p>第 8 号 危険物の貯蔵、処理に供する建築物等</p> <p>第 9 号 沿道サービス施設及び火薬類の製造施設</p> <p>第 10 号 地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為</p> <p>第 11 号 市街化区域と一体の日常生活圏として都道府県等の条例で指定した区域内の開発行為</p> <p>第 12 号 周辺の市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当なものとして都道府県等の条例で指定した開発行為</p> <p>第 13 号 既存権利者の開発行為</p> <p>第 14 号 その他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適当と認める開発行為</p>
------------------------	--

法第34条

(注)・ 法第 34 条の立地上の基準については、開発区域及び開発区域周辺の状況並びに市街化調整区域内に立地しなければならない合理的理由等により個別具体的に判断し、許可することになりますので全てが許可になるとは限りません。具体的内容については、事前に開発行為担当課に相談してください。

- ・ 法第 34 条第 14 号北海道開発審査会の議を経るものは、表 1 - 4 北海道開発審査会付議基準を参照してください。

表 1 - 4 北海道開発審査会付議基準

開発許可 (法第34条 第14号)	<p style="text-align: center;">【 個 別 許 可 】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 (宗教施設) 2 (研究施設) 3 (業務上必要な施設) 4 (悪臭騒音施設) 5 (学校) 6 (自動車教習所) 7 (第一種特定工作物) 8 (有料老人ホーム) 9 (地域指定市町村に立地する工場等) 10 (特定流通業務施設) 11 (介護老人保健施設) 12 (第二種特定工作物に係る併設建築物等) 13 (グリーン・ツーリズムに必要な施設である建築物) 14 (社会福祉施設) 15 (医療施設) 16 (その他) <p style="text-align: center;">【 包 括 承 認 】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 (届出もれの住宅等) 2 (自己の居住用住宅) 3 (公益施設の住宅、寮等) 4 (世帯分離による住宅) 5 (収用対象建築物等) 6 (地区集会所等) 7 (災害危険区域等に存する建築物等の移転) 8 (自己の居住用住宅の建替等) 9 (1ヘクタール未満の運動・レジャー施設等に必要な施設) 10 (第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設等に必要な施設) 11 (産業廃棄物処理施設等に必要な建築物) 12 (線引決定の日以前の造成宅地) 13 (グリーン・ツーリズムに必要な施設である建築物) 14 (風力発電機、太陽光発電機に付属する建築物)
-------------------------	---

(注) 法第34条第14号については、個別的にその目的、規模、位置等を検討し、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適當であると認められるものについては、開発審査会の議を経て許可することができます。

第 5 節 市街化調整区域内における建築行為の許可

市街化調整区域内では、原則として、開発行為の許可又は建築許可を受けなければ建築行為を行うことができません。

ただし、法第 43 条ただし書（表 1 - 5）の規定に該当する建築行為は許可が不要です。また、市街化調整区域において開発許可を受けた開発区域内の土地における建築物及び特定工作物の用途の変更も、建築許可を受けなければ行うことができません（法第 42 条）。

(1) 市街化調整区域内における建築許可の基準

市街化調整区域における建築等については、排水施設の整備や軟弱地盤の対策等について令第 36 条第 1 項第 1 号の基準及び法第 34 条の規定に基づく「市街化調整区域における開発行為の許可基準」に適合していなければ許可を受けることができません。

(2) 建築許可を受けなければならないもの等は表 1 - 5 のとおりです。

表 1 - 5 市街化調整区域での建築許可の取り扱い基準

建築許可 (法第43条)	法第43条ただし書き 許可不要	第 1 項本文 農林漁業の用に供する建築物の建築等（法第29条第 2 号） 公益上必要な建築物の建築等（法第29条第 3 号） 第 1 項第 1 号 都市計画事業の施行として行う建築等 第 1 項第 2 号 非常災害のため必要な応急措置として行う建築等 第 1 項第 3 号 仮設建築物の新築 第 1 項第 4 号 法第29条第 4 号～第 9 号に規定された開発行為の区域内における建築行為及び旧住宅地造成事業に関する法律第 4 条の許可を受けた住宅地造成事業の施行として行われた開発行為の区域内における建築の行為（令第34条） 第 1 項第 5 号 通常管理行為、軽易な行為等（令第35条）
	政令第36条 許可基準	第 1 項第 1 号 技術基準 イ．排水路その他の排水施設が、降水量、敷地の規模、形状及び地盤の性質、周辺の状況及び放流先の状況並びに申請建築物の用途からみて、敷地内の下水を有効に排出するように配置されていること。 ロ．地盤改良、擁壁の設置等安全上必要な措置がとられていること。 第 1 項第 2 号 用途基準 地区計画又は集落地区計画の区域内では、用途がその区域の整備計画に適合していること。 第 1 項第 3 号 立地基準 イ．法第34条第 1 号、第 2 号及び第 4 号から第10号までに規定する建築物等 ロ．法第34条第11号の規定により道の条例で指定した区域内における、当該条例で禁止された用途以外の建築物等 ハ．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道の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの ニ．既存の権利者の届出をした者が 5 年以内に建築する既存建築物（法第34条第13号） ホ．市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域に建築することが困難又は著しく不相当と認められるもので、あらかじめ、開発審査会の議を経たもの

第 6 節 開発許可等の事務の権限

千歳市内における開発行為等の許可は、千歳市長が行います。ただし、開発審査会の議を経るもの（開発審査会の承認を経て、別に北海道知事が定めたものを除く）については、北海道知事の許可が必要となります。

第 7 節 公共施設管理者の同意・協議

開発許可申請をしようとする者は、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をし、その同意を得るとともに、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の管理予定者と協議し（法第 32 条）これらを証する書類等を許可申請書に添付することとされています（法第 30 条第 2 項）。

開発行為に関係する公共施設がある場合には、許可申請に先だち、関係する各管理者と同意・協議を了することが必要です。

第 8 節 開発許可等の手続き

開発許可又は建築許可の申請から許可まで、及び開発行為の許可を受けてから完了までには、いろいろな手続きが必要となります。

開発許可等の申請から完了までの必要な手続きは、「第 2 章 許可申請の手続き」を参照してください。

第 9 節 開発審査会

法では、開発許可等の処分若しくはこれに関する不作為又は法律の規定に違反した者に対する監督処分についての審査請求は、開発審査会に対してすることとされています。（法第 50 条）

これは、第三者機関による公正で専門的な判断を要することから設けられたものであり、北海道開発審査会が設置されています（法第 78 条）。

また、次の事案についての議決を行う場合には、北海道知事はあらかじめ開発審査会の議を経ることとされています。

- (1) 市街化調整区域に係る開発行為で、都市計画法第 34 条第 14 号の規定により、計画的な市街化を図るうえで支障がないと認められるもの又はやむを得ないものとして北海道知事が許可しようとする場合についての議決。
- (2) 市街化調整区域のうち開発許可を受けた区域以外の区域における建築行為又は第一種特定工作物の建設で、政令第 36 条第 1 項第 3 号ホの規定により、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、やむを得ないものとして北海道知事が許可しようとする場合についての議決。
- (3) 市街化調整区域内における、個人施行又は組合施行の土地区画整理事業を知事認可の際に、あらかじめ当該事案に議決すること。

第 10 節 関係する他法令等

開発行為を行う場合は、都市計画法以外に他の法令等の規制を受ける場合があります。これらの関係する法令等の手続きについても、関係機関と十分調整を行ってください。

1. 他法令との関係

(1) 建築基準法

予定建築物等の建築をしようとする場合には、建築基準法の規定による建築確認を受けなければなりません。

(2) 農地法

市街化調整区域において、農地転用を行う場合には、農業委員会の許可（面積が 4 ha を超える場合は北海道知事の許可。）が必要となります。

市街化調整区域内の農地における開発行為等の許可を受ける場合には、農地転用許可を得ることが必要となります。この場合、同時許可とすることを原則としています。

(3) 森林法

地域森林計画の対象となっている民有林を伐採する場合には、あらかじめ千歳市長に届け出なければなりません。また、1 ha 以上の開発行為は、北海道知事の許可が必要となります。

(4) 北海道環境影響評価条例

一定規模以上の宅地開発を行う場合に、その事業が環境におよぼす影響について、定められた項目ごとに事前に調査、予測、評価等を行わなければなりません。

対象となる事業の範囲は、表 1 - 6 のとおりです。

(5) その他の法律等

道路法、河川法、自然公園法、農業振興地域の整備に関する法律、文化財保護法、千歳市自然環境保全条例、その他開発行為に係る法律等がありますので、都市計画法の許可申請とは別に所定の手続きを行ってください。

表 1 - 6 北海道環境影響評価条例の対象となる事業

手続きの対象となる事業の範囲は、次のとおりです。

手続きの対象となる事業には、必ず環境影響評価を行う「第 1 種事業」と環境影響評価を行うかどうかを判定する手続きを行う「第 2 種事業」があります。

事業の種類等		規模要件	
		第 1 種事業	第 2 種事業
1 道路	一般国道、道道 市町村道 その他の道路	4 車線以上・10km以上	4 車線以上・長さ 5 km以上10km未満
	林道	幅員6.5m以上・長さ20km以上	幅員6.5m以上・長さ10km以上20km未満
	ダム	湛水面積100ha以上	50ha以上100ha未満
2 河川	堰	湛水面積100ha以上	50ha以上100ha未満
	湖沼水位調節施設	改変面積100ha以上	50ha以上100ha未満
	放水路	改変面積100ha以上	50ha以上100ha未満
	普通鉄道	長さ10km以上	5 km以上10km未満
3 鉄道等	軌道	長さ10km以上	5 km以上10km未満
	飛行場	滑走路の長さ2,500m以上	1,250m以上2,500m未満
5 発電所	水力発電所	出力 3 万kW以上	1 万 5 千kW以上 3 万kW未満
	火力発電所	出力15万kW以上	7 万 5 千kW以上15万kW未満
	地熱発電所	出力 1 万kW以上	5 千kW以上 1 万kW未満
	風力発電所	出力 1 万kW以上	5 千kW以上 1 万kW未満
6 廃棄物処理施設	最終処分場	埋立面積30ha以上	15ha以上30ha未満
	その他の処理施設	敷地面積30ha以上	15ha以上30ha未満
7 公有水面の埋立て及び干拓		面積50ha超	25ha超50ha以下
8 土地区画整理事業		面積100ha以上	50ha以上100ha未満
9 新住宅市街地開発事業		面積100ha以上	50ha以上100ha未満
10 流通業務団地造成事業		面積100ha以上	50ha以上100ha未満
11 工業団地造成事業		面積100ha以上	50ha以上100ha未満
12 住宅団地造成事業		面積100ha以上	50ha以上100ha未満
13 農用地造成事業		面積100ha以上	50ha以上100ha未満
14 レクリエーション施設		面積100ha以上	50ha以上100ha未満
15 複合事業		面積100ha以上	50ha以上100ha未満
16 建築物その他の工作物の新設または増改築を目的として行われる一連の土地の形状の変更(1 から15までに掲げる事業を除く。)			面積50ha以上

[経過措置]

上記のほか、経過措置として、当分の間、次の事業を第 2 種事業とみなします。

特別地域等における幅員5.5m以上・延長 5 km以上の一般国道、道道、市町村道、その他の道路

住宅地等における 4 車線以上・延長 2 km以上の一般国道及び主要な道道

特別地域等における湛水面積30ha以上のダム

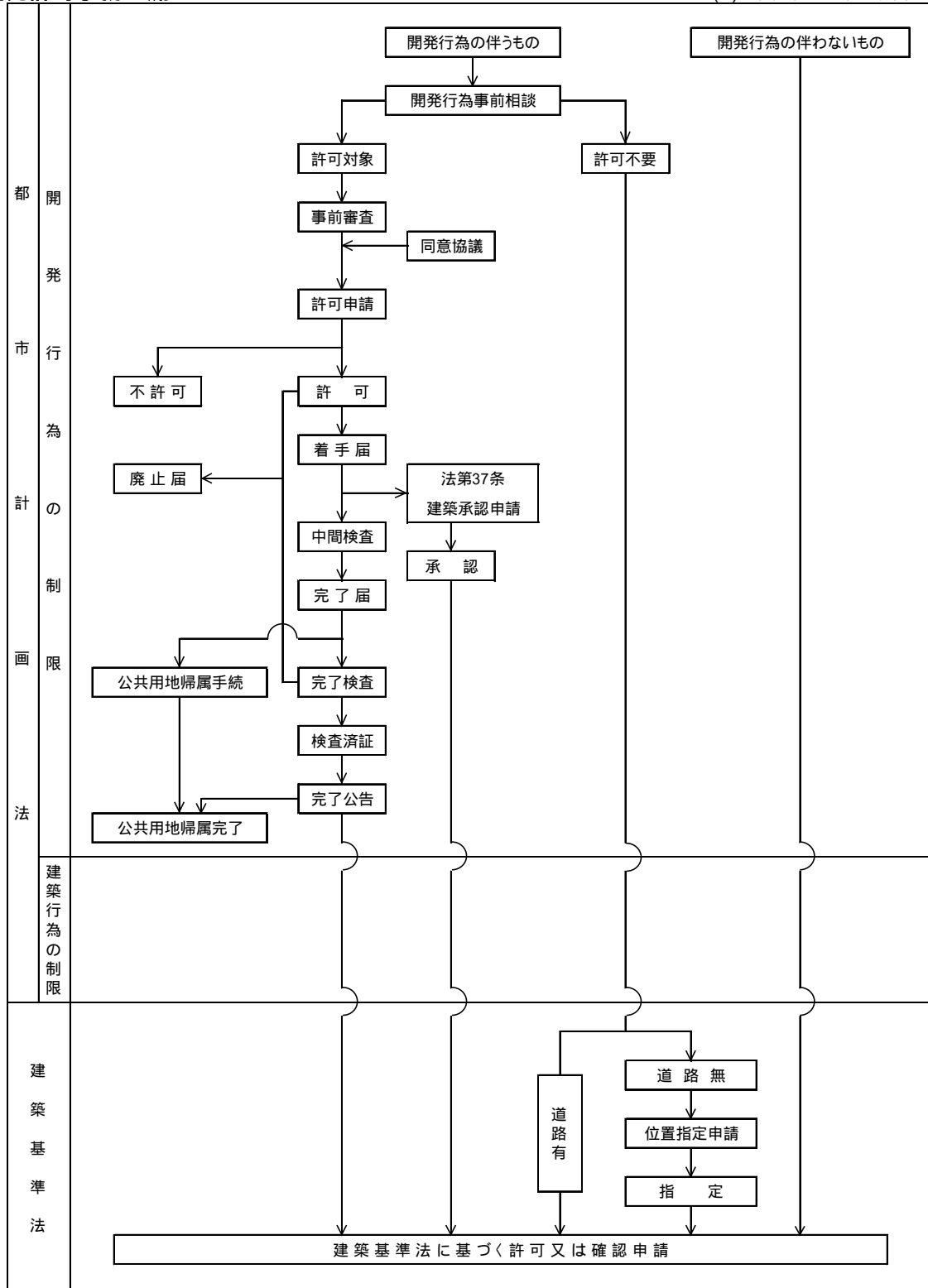
特別地域等における出力 1 万kW以上の水力発電所及び湛水面積30ha以上のダムの新設を伴う水力発電所

第2章 許可申請の手続き

第1節 概要

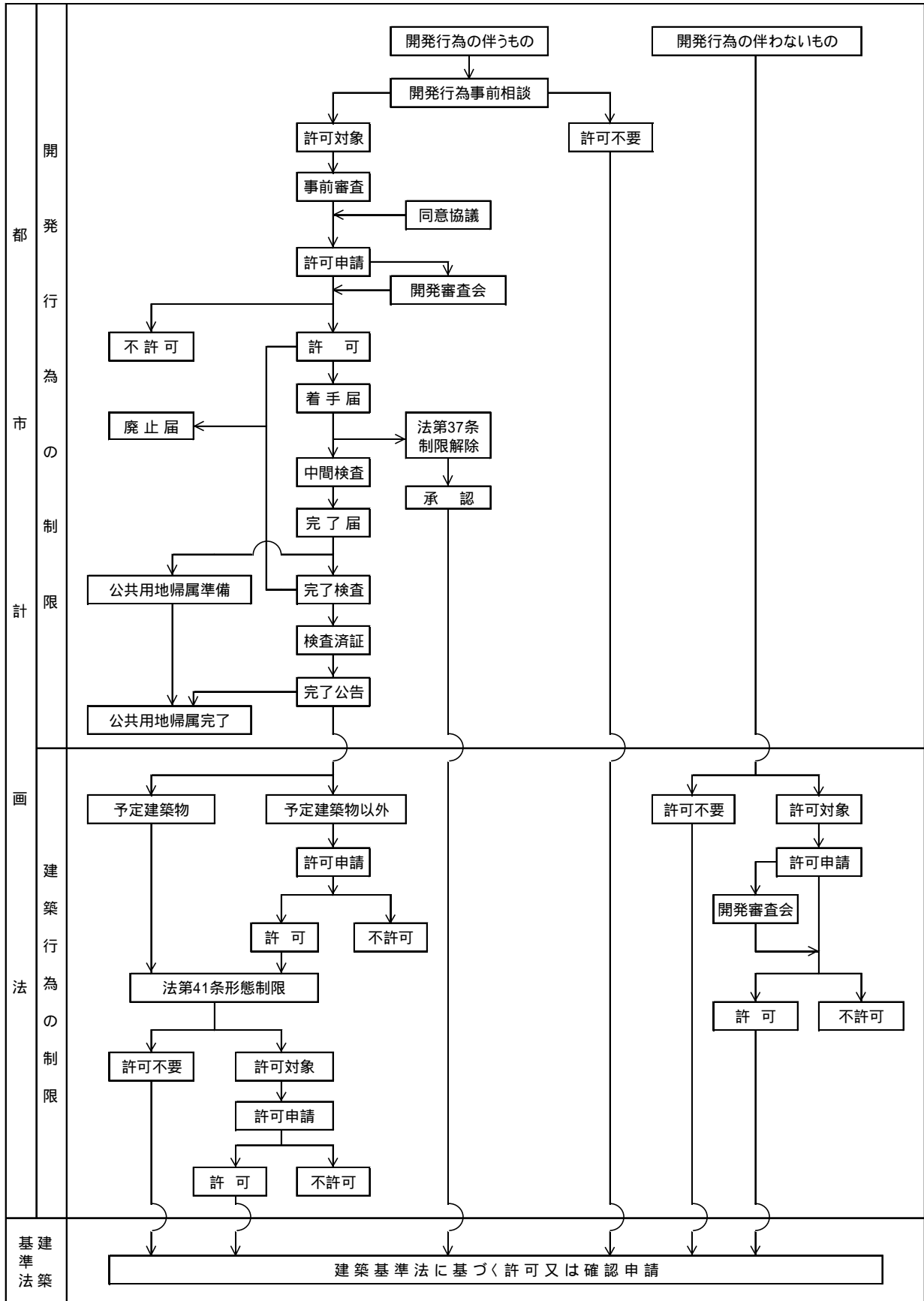
1. 開発許可事務の流れ

(1) 市街化区域の場合



事前審査は必要に応じて行う。

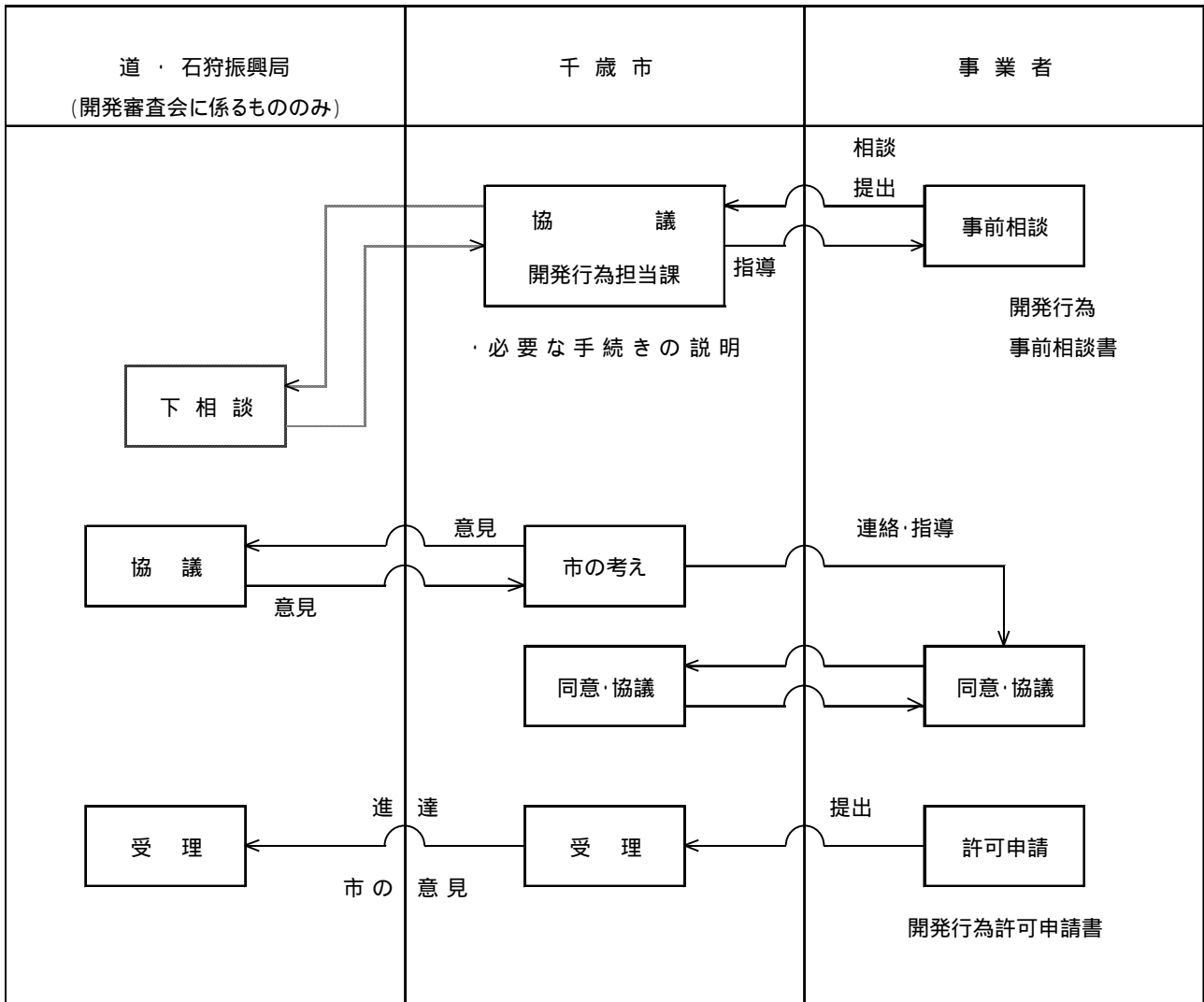
(2) 市街化調整区域の場合



事前審査は必要に応じて行う。

第2節 開発許可申請前の手続き

1. 許可申請前の手続きフロー



2. 事前相談

開発行為を行おうとする場合には、事前に許可の要否について判断できる資料の提出が必要となります。

なお、市街化調整区域内においては、開発行為のみならず、単なる建築行為についても法による制限がありますので、土地利用についてはあらかじめ相談してください。

(1) 事前相談に必要な資料

開発行為事前相談書

位置図

現況図または付近見取図

土地利用計画図

その他計画の概要がわかるもの（面積・建築物の用途など）

3. 公共施設等の管理者の同意・協議

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をし、その同意を得るとともに、当該開発行為又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りません（法第32条）。

これは、開発行為によって新設や変更される公共施設が、開発事業の施行後においても適正な維持管理を受ける必要があることなどから、将来その公共施設を管理する者と事前に十分な協議をすることとされたものであります。

開発許可の申請を行う前には、当該開発行為に関係がある公共施設の管理者に協議申請を行い、許可申請書に同意・協議を得たことを証する書面を添付してください。

(1) 開発行為の公共施設等に関する同意・協議先

同意・協議を要する関係部局

同意・協議事項	同意・協議すべき関係部局	備考
道路、河川に関する同意・協議	建設部道路管理課	
下水道施設に関する同意・協議	水道局下水道整備課	
公園施設等に関する同意・協議	建設部都市整備課	
消防施設に関する同意・協議	消防本部警防課	

（注）国、道、土地改良区等他の法律に基づく管理者が別にあるときは、それぞれの管理者と協議を行ってください。

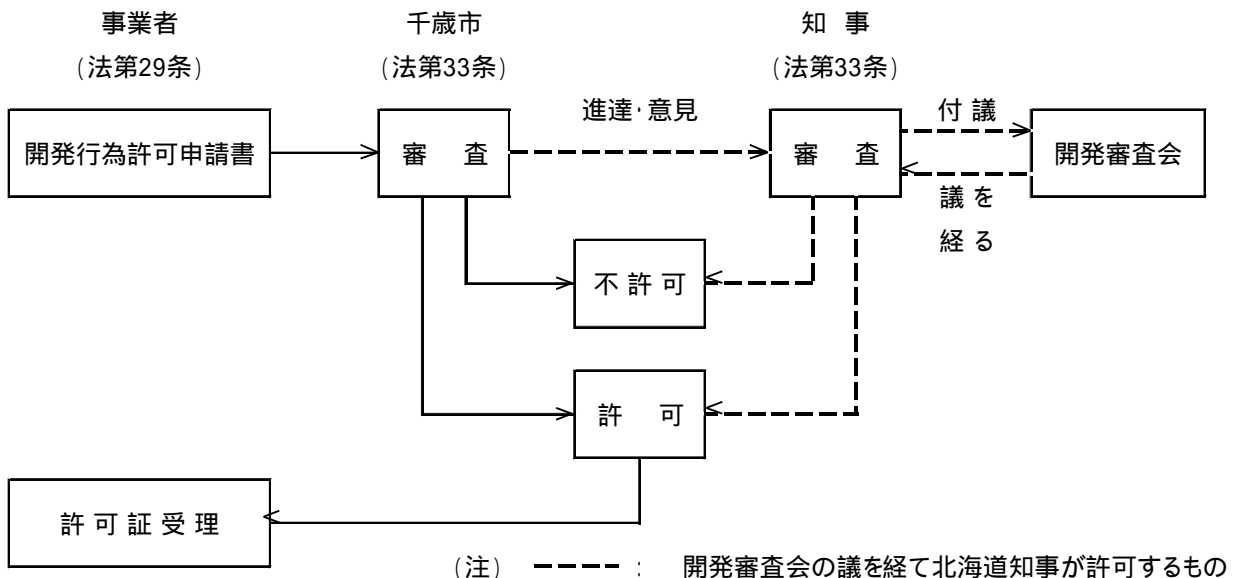
(2) 供給施設・輸送施設についての協議

協議を要する機関

協議事項	協議すべき者	備考
義務教育施設	教育委員会学校教育課	開発区域面積が20ha以上の場合
水道施設	水道局水道整備課	
電気施設	当該開発区域を含む電気事業者	開発区域面積が40ha以上の場合
ガス施設	当該開発区域を含むガス事業者	
輸送施設	当該開発区域に関する鉄道事業者、 軌道経営者	

第3節 開発許可申請から許可までの手続き

1. 許可申請から許可までの手続きフロー



2. 許可申請

許可申請をしようとする者は、申請に先立ち、第2節3の同意・協議の手続きを行い、許可申請書の正本、副本に同意・協議を得たことを証する書類及びその必要な図書を添付し、市の開発行為担当課に提出してください。

(1) 申請図書の作成

許可申請に必要な申請書、設計図、及び添付図書は、法令、規則、千歳市都市計画法施行細則（北海道知事が許可するものにあつては、北海道都市計画法施行細則）、「宅地開発の手引（千歳市）」及び「都市計画法による開発許可制度の手引き（北海道建設部まちづくり局都市計画課発行）」に基づいてください。設計図は、原則として申請図書（別表）の凡例一覧表に定める凡例を使用するものとし、各図面には、図面の名称、図面番号、縮尺、方位（各図面の方位はできる限り合わせて作成してください。）を必ず記載し、これを作成した設計者の記名及び捺印がなければなりません。

なお、申請図書の訂正で軽微なものは、訂正することができます。この場合、訂正する図書が図面、各種計算書及び設計者の資格に関する申告書であるときは設計者の、同意書であるときは同意者の、公共施設等の協議書であるときは協議者双方の、その他の書類であるときは申請者の訂正印を押印する必要があります。

(2) 申請に必要な図書

申請に必要な書類

申請に必要な書類は後の第8節に示してあります。

提出部数

許可権者により、提出部数が異なります。

許可権者	提出部数
北海道知事	正本1部、副本3部
千歳市長	正本1部、副本1部

3. 許可又は不許可の通知

申請書が提出されますと、申請書類に基づき審査が開始されます。

審査の結果、許可の基準に適合している場合には開発許可証を交付いたします。なお、許可の基準に適合していなかったり、申請書類に不備があり補正されない場合には、不許可の通知をします（法第35条）。

これらの処分に不服がある場合には、北海道開発審査会に対し、審査請求を行うことができます（法第50条）。

第4節 工事着手から完了公告までの手続き

1. 工事着手等

(1) 工事着手届

工事に着手した場合は、工事着手届を速やかに提出してください。

なお、工事等の内容に変更があった場合は、直ちに変更の届出等をしてください。

(2) 開発行為許可済の表示等

開発許可を受けた者は、施行区域の見やすい場所に開発許可済標識を表示してください。

また、標識に記載した事項に変更があった場合には、速やかにその標識を変更してください。

(3) 工事中の留意事項

工事中は下記事項に留意し、必要に応じ指導監督を受けてください。

工事の施行にあたっては、開発行為の許可条件を遵守してください。

防災工事が本工事に先行して行われる場合は、当該防災工事の完了の確認を受けた後、本工事に着手してください。

設計変更の必要が生じた場合には、当該部分について工事を中止し、速やかに変更の手続きを取ってください。

着手した工事を廃止しようとする場合は、速やかに開発行為に関する工事の廃止の届出書を提出してください。ただし、工事を途中で廃止されると、その周辺の地域に溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害したりするおそれがあるので、許可の条件として、万

一廃止した場合に必要な措置を要求することとしています。

工期が遅延したものについては、理由書及び工事工程表を提出してください。

工事完了検査に備え、各種工事工程について、写真記録を行ってください。

なお、写真記録は、別に定める現場写真撮影要領を参考にしてください。

その他工事の施行にあたっては、別に定める工事の施行に伴う注意事項について留意してください。

2. 工事報告等

工事中は、その進捗状況に応じて擁壁の配筋や道路の路盤状態等について随時中間検査を行います。

なお、各公共施設の中間検査については管理者協議に基づき、各管理者が必要と認めた場合、別途管理者の中間検査を受けてください。

3. 工事完了届出等

開発行為に関する工事が完了したときは、工事完了届出書に必要な図書を添付して提出し、千歳市(知事が許可したものは北海道)の完了検査を受ける必要があります。

また、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、全体の工事と切り離して工事完了検査を受けることができますので、公共施設工事完了届出書を提出してください。

なお、工事出来形を確認するため別途出来形図(土地利用計画図の白図に杭間距離を再測し朱書きしたもの。)を提出してください。

工事完了に必要な提出図書

工事が完了した場合は、速やかに工事完了届出書に必要な図書を添付し提出してください。

なお、公共施設の土地の帰属又は施設の寄付等が必要な場合は、別途関係する管理者に対し、手続きを行ってください。

< 開発行為完了に係る提出書類 >

工事完了届出の図書	
書類・図面の名称	説明
『工事完了届出書』	開発申請者の押印をしたもの。
『位置図』	開発位置(朱書)が分かる図面で縮尺が5万分または2万5千分の1程度のもの。
『土地利用計画図』	許可申請書に添付されている図面(1,000分の1以上)で開発区域を朱書で明記して下さい。
『完了実測図』(出来高図)	排水、道路の出来高と勾配、区画と公共施設の用地分割数値等(朱書)を記入したもの。
『工事施工状況写真』	撮影位置を図示したもので、開発許可書に添付されている「現場写真撮影要領」に従って作成して下さい。

4．工事完了検査

工事完了届出後に千歳市(北海道知事が許可したものの場合は北海道)の完了検査を受けます。

- (1) 日程調整のため検査実施日は完了届出書が提出されてから、2週間ほど先になる場合があります。
- (2) 検査当日は、事業者は検査の立会いをしてください。
- (3) 検査当日は、工事内容を熟知している事業者側の担当者を出席させるようにしてください。
- (4) 検査では、許可に係る区域の外周、公共施設の用地及び区画の境界標については現地確認または分筆図(土地家屋調査士の作成したもの)と、申請された工事の内容については完成した出来形と照合のうえ確認します。
- (5) 完了検査実施前には、公共施設等の引継(帰属)に必要な書類の提出等の手続きを完了させてください。

5．検査済証と工事完了の公告

検査の結果、工事が開発許可の内容に適合しており、かつ、公共施設等の引継ぎ手続きを行っている場合には検査済証の交付をします。

すべての合格が確認できてから、1週間程度で検査済証が発行され、その後工事完了の公告がなされます。

6．公共施設の管理及び土地の帰属

工事完了検査に合格すると、検査済証が交付され完了公告がなされます(法第36条第3項)。

これによって、開発行為により設置した公共施設については、完了公告を行った翌日から、千歳市の管理に属することとなります(法第39条)。

また、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置された場合には、完了公告の翌日において従前の公共施設の用に供していた土地は事業者に帰属し、新たな公共施設の用に供する土地が公共施設管理者に帰属されることとなります(法第40条)。

管理、帰属等の手続き

公共施設の新設又は変更のある開発行為の場合は、法第32条の協議に基づき、施設の管理及び土地の帰属等施設の引継ぎのための手続きを行っていただきます。手続きについては、工事完了届出書提出時に公共施設管理者に対して行ってください。

また、手続きに必要な図書は、関係する管理者と打合せし、付記「公共施設の管理及び帰属の引継ぎに関する手引きについて」に示す図書を提出してください。

なお、これらの手続きがなされていない場合は、一時、完了検査を保留する場合がありますので留意してください。

付記 公共施設の管理及び帰属の引継ぎに関する手引きについて

1. 都市計画法第39条及び第40条第2項の規定に基づく公共施設の管理、帰属については、都市計画法に基づく開発行為により設置された公共施設の管理・帰属の引継ぎ書によることとし、下記の引継ぎ先に必要な図書を添付し提出してください。

2. 公共施設の管理及び帰属の引継ぎ先

公共施設 区分	道路・河川	公園・緑地	下水道	調整池
管理・用地の 引継ぎ先	道路管理課	都市整備課	水道局	契約管財課 (管理は道路管理課)

3. 公共施設用地の帰属手続き書類

『土地登記の承諾書』	正本1部 副本1部	公共施設(道路・公園・調整池等)ごとに承諾書を作成する。
『印鑑登録証明書』	正本1部 副本1部	承諾書に押印した印鑑の印鑑登録証明書を添付する(3ヶ月以内のもの)。
『法人登記の謄本』 法人の場合のみ	正本1部 副本1部	土地所有者が法人の場合のみ提出する(3ヶ月以内のもの)。
『土地の地籍測量図』	2部	公共施設(道路・公園・調整池等)ごとに地積測量図を作成する。
『土地の登記簿謄本』	正本1部 副本1部	公共施設(道路・公園・調整池等)ごとに分筆登記した謄本を添付する(3ヶ月以内のもの)。

(注) 公共施設用地に係る土地登記手続き(土地の分筆、地目変更、根抵当権等の抹消)については、法務局(札幌法務局恵庭出張所: 恵庭市京町2 電話32-3057)において行ってください。

なお、その手続きには相当期間を要しますので、工事完了検査の実施までに確実に終わるよう留意してください。

現場写真撮影要領

1. 撮影の目的

工事が適正に施行されたかを後日確認するための資料とすることを目的とし、完了検査において明視できない部分を主体に記録してください。

2. 注意事項

- (1) 工事の進捗に伴い、工事種別ごとに撮影し、工事完了までに整理の上、『工事完了届出書』に添付して提出してください。
- (2) あとで明視できない施工箇所は、確実に撮影してください。
- (3) 写真の大きさは、手札判程度としA4版用紙に工事種別ごとに施工順序に従って貼付（または印刷）し、各写真に説明文を記入してください。
- (4) 撮影は、被写体に適時、スケール、ポール、箱尺等を当て、構造物等の寸法が明確に読み取れるようにし、次の事項を記入した小黒板を写し込んでください。
(ア) 工事名 (イ) 工種 (ウ) 撮影年月日 (エ) 位置
(オ) 設計寸法 (カ) 実測寸法 (キ) 略図

3. 撮影方法

- (1) 造成地全域及び各構造物の設置状況の明示を行ってください。
(ア) 着手前の状況
(イ) 完了後の状況
(注意) 同一場所から撮影してください。
- (2) 工事種別ごとに施工状況及び形状寸法の明示を行ってください。
(ア) 構造物の床掘り及び基礎工事の施行状況と形状寸法
(イ) 擁壁工（裏込コンクリートを含む）の透土工及び水抜工の施行状況と形状寸法
(ウ) 鉄筋コンクリート構造物の配筋状況と形状寸法
(エ) のり面保護工、整地工の施行状況
(オ) 防災工事とその他工事の施行状況
(注意) 擁壁工及び透水層は、基礎から高さ1メートル増すごとに撮影してください。

工事の施行に伴う注意事項

この許可工事にあたっては、下記の点に注意し実施してください。

記

1. 工事に着手したときは、『開発行為許可済標識』を現場の見やすい箇所に掲示し、その状況写真を添付して速やかに『工事着手届』を提出してください。
2. 許可にあたり附加された条件に違反した場合は、監督処分を受けることがあるので、遵守してください。
3. 工事現場周辺の道路及び住民の交通安全対策について、各種標識、防護柵等の設置など安全に努めてください。
4. 夜間においても、照明標示を行うなどの安全に努めてください。
5. 工事責任者は、常時現場を巡回し、安全の確認を怠らないでください。
6. 非常の際における連絡の方法、応急処置の方法等を現場の作業員にも周知してください。
7. 工事施行のために使用する道路は、使用中努めて破損しないようにし、常に清掃・補修を実施するとともに、工事完了後は直ちに使用前の状態まで復旧してください。
8. 既設道路の横断管理設又は道路沿いで工事を施行する場合は、道路管理者及び所轄警察署長の許可を受けてください。
なお、道路の通行止め、片側通行等の必要がある場合は、所定の交通標識を設置し施行してください。
9. 工事の施行状況は、『現場写真撮影要領』により記録してください。
10. 工事が完了したときは、速やかに『工事完了届出書』に位置図、土地利用計画図、完了実測図（排水施設、道路の出来高と勾配、区画と公共施設用地の分割数値を表示したもの（分筆図））、工事施行状況写真、その他必要な図書を添付して提出してください。
なお、完了に際しては、事業者と現場の整合性について確認してください。
また、現地実測の結果、登記簿上の地積や辺長が異なる場合には、地図地積更正登記をしてください。
11. 検査時期は積雪時期を避けるよう計画してください。
12. 工事の完了公告があるまでは、建築物（特定工作物）は建築（建設）できません。

第5節 開発行為に関連するその他の手続き

1. 開発行為の変更許可

開発許可を受けた後、開発行為の許可内容にさまざまな変更が生じる場合があります。

変更を行う場合には、変更の内容によって変更許可を受けるか又は変更届を提出しなければなりません（法第35条の2）。

(1) 変更許可を受けなければならない変更の内容

次の各号のいずれかに該当する場合には、変更許可申請が必要です。

開発区域（開発区域を工区に分けたときは開発区域または工区）の位置、区域及び規模を変更する場合。

開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途を変更する場合。

開発行為に関する設計を変更する場合。ただし、予定建築物の敷地の形状の変更で予定建築物等の敷地の規模の10分の1未満の増減を伴うものは、変更届の取扱になります。

公共施設の位置、規模等設計の変更を行うとき、又は公共施設の管理者及び土地の帰属に関する事項を変更しようとするときは、法第32条の協議または同意の手続きを必要とします。

工事施行者を変更する場合。ただし、自己住宅用及び1ヘクタール未満の自己業務用の開発行為又は工事施行者の氏名・名称又は住所変更は、変更届の取扱になります。

自己用・非自己用、居住用・業務用の別の変更をする場合。

法第34条の該当号及び該当理由が変更となる場合。

資金計画を変更する場合。

(2) 変更許可申請に必要な図書

開発行為の変更許可を受けようとする場合は、開発行為変更許可申請書の正本、副本に必要な図書を添付し市の開発行為担当課に提出してください。

なお、公共施設の新設又は改変等のある変更の場合は、法第32条に基づく協議等が再度必要となりますので、事前に各公共施設の管理者と打合せを行ってください。

開発行為変更許可申請書は、開発許可申請と同様の手続きで行います。

許可申請時の図書で、変更する部分の書類は、変更後のものを赤字で、変更前のものは黒字で併記し、新旧の対照を明確に表示してください。

2. 開発行為の変更届

開発許可の変更内容が次のいずれかに該当する場合は、開発行為変更届を提出してください。

(1) 設計の変更のうち、予定建築物等の敷地の形状を変更する場合（従前の建築予定敷地に対し10分の1未満の増減を伴う場合）。

(2) 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1,000㎡未満の場合。

(3) 工事施行者の変更がある場合。（自己居住用、1ha未満の自己業務用のみ）

- (4) 工事着手予定年月日及び完了予定年月日に変更がある場合。ただし、工期の変更に伴い、資金計画が変更となる場合は変更許可申請を行わなければなりません。

許可申請時の図書で変更する部分については、開発行為変更許可申請書と同様に、変更後・変更前の新旧の対照を明確に表示し、届出書に添付し（変更しない部分の図書の添付は不要）提出してください。

3．地位の承継

(1) 一般承継人

一般承継人とは、相続人のほか、合併後存続する法人又は合併により設立された法人を指し、開発許可又は建築許可を受けた者が有していた当該許可に基づく地位を承継します（法第44条）。

一般承継人に事業を継続する意志がない場合は、工事の廃止の届出を行ってください。

開発許可または建築許可を受けたものに変更が生じた場合は、遅滞なく開発行為等に基づく地位の承継届出書を提出してください。

(2) 特定承継人

特定承継人とは、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係る工事を施行する権限を取得した者で、一般承継人とは異なり、千歳市長または北海道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ます（法第45条）。

開発許可を受けた者から当該開発許可に基づく地位の承継をしようとする者は、開発許可に基づく地位の承継承認申請書に必要な図書を添付し提出してください。

地位の承継承認が決定したときは、開発許可に基づく地位の承継承認通知書により申請者に通知します。

4．開発行為の廃止等

(1) 許可申請の取下げ

申請後、許可前に事業を取りやめる場合は、許可申請の取下げ申出書を提出してください。

(2) 開発行為の廃止

許可を受けた開発行為に係る工事を廃止する場合には、開発行為に係る工事の廃止の届出を行ってください（法第38条）。

なお、工事途中で廃止されると、その周辺の地域に溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害したりする恐れがありますので、必要な措置を講じていただきます。

5. 工事完了公告前の建築又は建築承認

開発行為に係る工事の完了公告があるまでの間は、開発許可を受けた申請者のみでなく、何人も建築物を建築し、又は特定工作物を建設することを禁止しています（法第37条）。

ただし、次のような基準に適合する場合は、完了公告の前に建築行為等を認めることができますので、建築承認申請を行ってください。

- (1) 当該工事に伴う災害が生じることのないように、必要な防災措置が講じられていること。
- (2) 申請理由が、次のいずれかに該当するものであること。

建築物等の建築等を宅地造成と同時にを行う場合で、これを切り離して施工することが、不相当と認められる場合であること。

開発行為に係る工事の完了前に建築等の工事を行わないと道路や排水施設等を損傷するおそれがあると認められる場合であること。

法第33条第1項第14号に規定する同意をしていないものが、権利を有する土地に権利の行使として自らの建築等を行う場合であること。

なお、これらの基準により承認を受けた建築物等は、当該開発行為に係る工事の完了公告があるまでは、当該建築物等の使用は禁止されますので留意してください。

建築等の承認を受けようとする者は、建築承認申請書の正本、副本に必要な図書を添付し、市の開発行為担当課に提出してください。

建築承認を決定したときは工事完了公告前の建築承認通知書により千歳市長あるいは北海道知事から申請者に通知されます。

承認申請に必要な図書は後の第8節に示してあります。

6. 施行規則第60条証明申請（都市計画法適合証）

おもに、市街化調整区域における建築行為を行う場合、その行為が都市計画法の許可不要等、都市計画法に適合している旨の証明を請求する手続きです。建築確認申請を行う際に、必要に応じてこの証明書を添付してください。

申請図書に添付する公的機関の証明書等は、3か月以内に発行されたものを添付してください。提出部数は2部（正本1部、副本1部）となります。

農地法、農振法、森林法、文化財保護法等、他法令に基づく手続きは、必要に応じて別途行ってください。

: 必ず添付
: 必要な場合あり

名 称	説 明	農家等住宅	農業等施設	既存建替	公益施設	その他
1 申 請 書	細則別記第25号様式					
2 理 由 書	申請に至るまでの経過説明・理由等					
3 地籍図又は地番図	法務局公図又は市税務課地番図					
4 土地の登記簿謄本	全部事項証明書(申請日の3か月以内のもの)					
5 位 置 図	確認申請用で可 1/5000程度					
6 配 置 図	" 1/1000程度					
7 予定建築物の平面図	" 1/100程度					
8 予定建築物の立面図	" 1/100程度					
9 確 約 書	建替えに伴う既存建築物の扱い					
既存建築物の建築年・面積等の記載された公的書面	建築確認通知書写し・登記簿謄本・課税台帳(名寄せ帳)写し等					
11 現況写真	正本のみ必要					
12 営農証明書等()	農業者であることが証明できるもの					
13 住 民 票	世帯構成(家族状況)を確認するため					
14 その他必要な書類	土地・建物に申請者本人以外の権利者がいる際の同意書(印鑑証明は不要)等					

雇用証明の場合は、雇い主の印鑑証明も必要です。

第6節 建築許可等の手続き

1. 予定建築物等以外の建築等の許可

工事完了公告後に、開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して予定建築物以外の建築物としてはなりません（法第42条第1項）。

ただし、用途地域が定められている地域で、建築基準法の用途規制に適合しているとき、又は予定建築物等の用途を変更することに支障がないと例外的に認めるときには、予定建築物等以外の建築等を行うことができます。

(1) 予定建築物等以外の建築等の許可

次の各号の基準に適合すると認められるときには、建築物等の変更を例外的に許可することができます。

なお、本条による規制は開発許可を受けた者に限らず、当該開発区域において新築、改築又は用途の変更を行おうとするすべての者に適用されますので許可の申請を行ってください。

許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号及び第2項第1号（農林漁業用施設及び従事者住宅）又は第1項第3号（公益的施設）に規定する建築物であるとき。

当該申請が法第43条第1項第1号から3号まで、又は第5号に該当するとき。

第1号 都市計画事業の施行として行う建築等

第2号 非常災害のため必要な応急措置として行う建築等

第3号 仮設建築物の新築

第5号 通常管理行為、軽易な行為等（令第35条）

許可申請に係る建築物又は特定工作物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物又は特定工作物で、その用途と法第33条第1項第2号（公共空地、接続道路）、第3号（排水施設）及び第4号（給水施設）に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の建築物の形態等の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合において、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか、又は建築基準法第48条の規定に準じて例外的に許可したものであるとき。

許可申請に係る建築物または特定工作物が、「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、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められるもの」で次のいずれにも該当する場合

ア 北海道開発審査会付議基準に該当すると認められるもの

イ 許可申請に係る建築物または特定工作物の用途と、法第33条第1項第2号（公共空地、接続道路）、第3号（排水施設）及び第4号（給水施設）に規定する基準とを勘案して支障がないとき

は市街化調整区域における場合のみ

予定建築物等の用途変更等を行おうとする者は、予定建築物等以外の建築等許可申請書の正本、副本に必要な図書を添付し、市の開発行為担当課に提出してください。

建築許可の決定がされたとき、予定建築物以外の建築許可通知書が申請者に交付されます。申請に必要な図書は後の第 8 節に示してあります。

2. 開発許可を受けた土地以外の土地における建築許可等

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土地においては、建築許可を受けなければ建築物等の新築、改築をし、又はその用途を変更して建築物を建築することができません（法第 43 条第 1 項）。

(1) 建築許可

建築許可を受けられる建築物等は、令第 36 条第 1 項第 1 号の基準及び法第 34 条第 1 号、第 2 号及び第 4 号から第 10 号の立地基準に該当するものについて、許可を受けることができます。

ただし、法第 29 条第 1 項第 2 号及び第 3 号、又は、法第 43 条ただし書の規定に該当する建築行為は許可不要です。

許可を受けようとする者は、建築の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書の正本、副本に必要な図書を添付し、市の開発行為担当課に提出してください。

建築許可の決定がされたときは、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許可通知書が申請者に交付されます。

申請に必要な図書は後の第 8 節に示してあります。

(2) 旭ヶ丘地区について

概要

「旭ヶ丘地区」は市街化調整区域ですが、法第 34 条第 11 号に基づく北海道条例により区域の指定を受けました。

指定区域内では開発許可や建築許可を受けて建築物を建築することができます。

注) ・「旭ヶ丘地区」：旭ヶ丘 1～4 丁目、日の出 4 丁目及び、日の出丘の各一部

・旭ヶ丘地区の区域図についてはホームページを参照ください。

建ぺい率、容積率：60%、200%

用途地域：無指定（市街化調整区域）

建築可能な建築物

- ・旭ヶ丘 地区：第二種中高層住居専用地域に建築可能な用途
- ・旭ヶ丘 地区：第二種低層住居専用地域に建築可能な用途（高さ10m以下）

第7節 その他

1. 標準処理期間（北海道知事が許可するものを除く）

行政手続法に基づく標準処理期間とは、補正や書類不備のない申請が許可されるまでの標準処理期間をいいます。

標準処理期間一覧表

許認可等の種類	根拠法令	標準処理期間
開発行為の許可	法第29条	1 か 月
開発行為の変更許可	法第35条の2	1 か 月
開発行為の建築許可	法第37条第1項	1 か 月
建築制限の許可	法第41条第2項	1 か 月
建築用途の許可	法第42条第1項	1 か 月
調整区域での建築許可	法第43条	1 か 月
許可の地位承認	法第45条	1 か 月

2. 開発許可等申請手数料（平成31年4月1日現在：北海道知事が許可するものを除く）

開発許可等の申請には、手数料が必要です。

手数料の金額は次のとおりです。市の開発行為担当課において納付書を発行しますので、市役所会計課窓口等で支払い後、領収書を持参してください。領収書を確認後、申請を受付します。

(1) 開発許可申請

開発区域の面積	金 額（円）		
	自己の居住用住宅	自己の業務用 特定工作物	その他（非自己用）
0.1ha未満	8,600	13,000	86,000
0.1ha以上 0.3ha未満	22,000	30,000	130,000
0.3ha以上 0.6ha未満	43,000	65,000	190,000
0.6ha以上 1.0ha未満	86,000	120,000	260,000
1.0ha以上 3.0ha未満	130,000	200,000	390,000
3.0ha以上 6.0ha未満	170,000	270,000	510,000
6.0ha以上 10.0ha未満	220,000	340,000	660,000
10.0ha以上	300,000	480,000	870,000

(2) 変更許可申請

変 更 内 容	金 額 (円)
次の1から3までの合計金額(ただし、その額が87万円を超える場合は、87万円を限度とする)	
1. 開発行為に関する設計の変更	開発区域面積に応じた開発行為許可手数 ×0.1
2. 新たな土地を開発区域に編入の場合	新たに編入される開発区域面積に応じた 開発許可手数料
3. その他の変更	10,000

変更の内容により手数料が異なりますので、あらかじめ市の開発行為担当課にお尋ねください。

(3) 地位の特定承継承認申請

自己用(開発面積が1ha未満)	1,700 円
自己用(開発面積が1ha以上)	2,700 円
そ の 他	17,000 円

注) 一般承継は手数料不要です。

(4) 開発登録簿の写し交付

1 枚 に つ き	470 円
-----------	-------

(5) 建築物の特例許可申請(法第41条第2項ただし書)

1 件	46,000 円
-----	----------

(6) 予定建築物以外の建築物等許可申請(法第42条第1項ただし書)

1 件	26,000 円
-----	----------

(7) 建築許可申請(法第43条第1項、令第36条第1項)

敷 地 面 積	金 額 (円)
0.1ha未満	6,900
0.1ha以上 0.3ha未満	18,000
0.3ha以上 0.6ha未満	39,000
0.6ha以上 1.0ha未満	69,000
1.0ha以上	97,000

第 8 節 添付書類等

1. 開発許可申請に必要な図書

< 書 面 1/3 >

法第29条第 1 項及び第 2 項

添付 順序	図書の 名称	縮 尺	法 令	明示すべき事項	注 意 事 項	自 己 用			非自 己用 (そ の 他)
						住宅	1 ha 未満 業務 地	1 ha 以上 業務 地	
1	開発許可 申請書	法-30 規則-15	省令別 記様式 第 2	<ul style="list-style-type: none"> ○申請年月日 ○手数料 ○申請者住所・氏名・電話 番号 ○開発区域に含まれる地域 の名称 ○開発区域の面積 ○予定建築物の用途 ○工事施行者住所・氏名 ○工事着手予定年月日 ○工事完了予定年月日 ○自己の居住又は業務の用 に供するものか否かの別 ○法第 34 条の該当号及び 該当する理由 ○その他必要な事項 	<ul style="list-style-type: none"> ○第 2 章 第 7 節 参照 法人名、代表者名は登記簿と一致すること。 ○求積図及び設計説明書の数値と一致すること。 それぞれの建築物の延べ床面積を記載するこ と。 ○電話番号を記載すること。 ○工事の規模等から判断し適正な期間を設定す ること。 ○「自己の居住」、「自己の業務」又は「その他」 と記入し、「その他」の場合は、具体的な目的をカ ッコ書きすること。(例(分譲住宅)等) ○該当理由は、過去の経緯、現在の状態等具体的 に記載し、必要に応じて根拠となる資料を添付す ること。 ○農地法、森林法等、他の法令に基づく許認可等 を要する場合は、その手続き状況を記載 すること。 				
2	法人の登記簿 謄本、定款、 及び印鑑証明 等				申請者が法人の場合添付すること。	×			
3	設計説明書	規則- 16-2	細則 別記 第 3 号	施行地区名 設計の方針 工区の区分 開発区域内の土地の状況 土地利用計画 公共施設の整備計画	<ul style="list-style-type: none"> 開発行為の目的、開発区域内の地形、土質(表 - 1 参照) 出水状況、開発区域と周辺との利便上 の関連、計画人口、街区のとり方、平均的区画割 の規模等の土地利用上特に留意した点を記載す ること。 開発区域を工区に分けた場合のみ記載し工区 区分図及び大図を添付すること。 工区に分けた場合は工区別内訳書を添付する こと(公共施設の整備計画を含む) 「その他の用地」は、崖面等の未利用地の面積を 記載すること。 「給水施設」には、水道の種別を記載すること。 	×			
4	開発行為の施 行に関する同 意書及び印鑑 証明書並びに 公図の写し	規則-17 -1-(3)	細則別 記第 5 号	権利者住所・氏名 物件の名称 所在地及び地番 現況用途 面積 権利の内容 利用目的	<ul style="list-style-type: none"> 登記簿謄本と一致すること。 土地、建物等の区分等を記載すること。 申請時における畑、田、原野、山林等の現 況を記載すること。 所有権、地上権、永小作権、抵当権等の権 利を記載すること。 同意者の印鑑証明書は、極力申請時の 3 ヶ 月前以内に発行されたものであること。 				

< 書 面 2/3 >

添付 順序	図書の 名称	縮 尺	法 令	明示すべき事項	注 意 事 項	自 己 用			非自 己用 (そ の 他)
						住宅	1 ha 未満 業務 地	1 ha 以上 業務 地	
5	登記簿謄本	細則-7 -(6)			開発区域の土地及び工作物、並びに開発行為に関する工事の区域に係る土地及び工作物の登記簿謄本を添付すること。 登記簿謄本は、極力申請時の3ヵ月前以内に発行されたものであること。 権利者毎の一覧表を添付すること（地番、所有者名、地目、地積、権利関係、同意状況等）。				
6	公共施設管理者等の同意書	法-30-2			公共施設管理者には、水道事業者を含む。 新たに水道法の適用を受ける水道（上水道簡易水道又は専用水道）によって給水を行う場合は水道事業者の認可指令書又は専用水道の確認書の写しを添付すること。				
7	公共施設の管理者等に関する協議の経過書	法-30-2	細則別 記第4号		千歳市が管理しないこととなっている公共施設については、その合理性が認められるものであること。また、その場合においても、土地の帰属先は千歳市となっていること。 水道、消火栓等の管理及び帰属についても、公共施設に準じて取り扱うこと。 千歳市が管理及び帰属を受けることとなる公共施設の用に供する土地所有者が申請者と異なる場合は、工事完了までに、申請者が所有権を取得する等確実に管理及び帰属を行えるようにすること。				
8	設計者の資格に関する申告書	規則-17 -1(4)	細則別 記第6号		卒業証明書または卒業証書の写しを添付すること。 資格試験合格証の写しを添付すること。		x (1 ha以上 は必要)		
9	資金計画書	規則-15 -(4)	省令別 記 様式第3 細則別 記第9号	収支計画 年度別資金計画 預金残高証明書、融資 証明 書 工種別工事費内訳書	収支計画と年度別資金計画に記載されている各科目の金額は一致すること。（収支計画には、自己資金、借入金を記載し、借入償還金は記載しないこと。） 宅地処分収入は、宅地利用計画書と一致していること。 自己資金と借入金の合計額は、用地費と工事費の3分の1以上であること。 自己資金及び借入金の額は、申請時の10日前以内に発行された金融機関の預金残高証明書及び金融機関等の融資証明書により証明された金額の合計以内であること。	x	x		
10	宅地利用計画書	細則-9 -(4)	細則別 記第7号		宅地分譲を目的とした場合添付すること。 処分方法は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）に適合すること。	x	x	x	
11	申請者の資力・信用に関する書類	法-33-1 -(12)		法人の登記簿謄本 事業経歴書 納税証明書 会社概要及び関連法人 等 その他許可権者が必要 と認めた書類	個人の場合は住民票を提出すること。 法人税又は所得税及び法人事業税とし、滞納がある場合は許可時までには納税すること。 例：固定資産の価格の証明書、地主との土地売買契約書の写し、工種別工事費を記載した書類、財務諸表（貸借対照表・損益計算書）	x	x		

< 書 面 3/3 >

添付 順序	図書の 名称	縮 尺	法 令	明示すべき事項	注 意 事 項	自 己 用			非自 己用 (そ の 他)
						住宅	1 ha 未満 業務 地	1 ha 以上 業務 地	
12	工事施行者の能力に関する書類	法-33-1 -(13)		法人の登記簿謄本 事業経歴書 建設業の許可証明書	JVの場合は協定書を添付すること。	×	×		
13	現況写真			撮影方向を明記した現況平面図	開発区域全体が把握できるものを添付すること。				
14	許可権者が必要と認め指定する図書								

< 図面等 1/4 >

添付 順序	図書の 名称	縮尺	法令	明示すべき事項	注意事項	自己用			非自 己用 (そ の 他)
						住宅	1 ha 未満 業務 地	1 ha 以上 業務 地	
1	開発区域 区域図	1/50,000 以上	規則-17 -1-(1) 規則-17 -2	開発区域の位置（朱書す ること） 主要交通機関からの経路、 名称 主要道路の名称 排水先の河川への経緯、 名称 方位、縮尺を入れること。	○原則として 1/25,000 又は 1/50,000 の用途 地域の明示されている（色分けされた）都市 計画総括図を使用すること。（都市施設も入 っていること。） ○位置図は開発区域がその都市における位置 付を説明するものであることで極力切らない こと。（やむを得ず図面を切ったときは、方 位、縮尺を忘れないようにすること。）	○	○	○	○
2	開発区域 区域図	1/2,500 以上	規則-17 -1-(2) 規則-17 -3	土地の地番及び形状（現 況図と地番図を重ねたもの） 開発区域、市町村界、町又 は字界、都市計画区域界	○開発区域周辺も必ず入れること。 ○開発区域は朱線で明示すること。 ○方位・縮尺を記載すること。 ○町又は字界の名称を記載すること。	○	○	○	○
3	現況図	1/ 2,500 以上	規則-16 -4	地形、建築物及び工作物 開発区域の境界（朱書） 方位及び縮尺 開発区域及び開発区域周 辺の公共施設等（色分け又 は凡例を記載） 令第 28 条の 2 第 1 号に規 定する樹木又は樹木の集団 の状況 令第 28 条の 2 第 2 号に規 定する切土又は盛土を行う 部分の表土の状況	○等高線は2mの標高差を示すものであること。 ○小さな工作物も詳細に記入すること。 ○開発区域周辺の状況も記載すること（区域 外のこと） ○樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況に あっては規模が 1 ha 以上の開発行為について 記載すること ○区域界を朱書し、方位、縮尺を明記するこ と。 ○公共施設は、道路、公園、河川、排水路等 の施設毎及び管理者毎に凡例、色分けをして 記入すること。	○	○	○	○
4	地番図 （求積図）	1/1,000 以上	細則-7 -(7)	地番及び土地所有者 開発区域求積図 新旧公共施設求積図（許 可権者が必要と認めるとき） 区画割求積図（許可権者 が必要と認めるとき）	○求積方法を明らかにし、算式も明示するこ と。 ○開発区域周辺の地番、土地所有者名も記入 すること。 ○地番に土地所有者名を記載すること。 ○公図の調査年月日を図面に記載すること ○開発区域を朱書し、方位、縮尺を明記する こと。 ○公共施設管理者名も地番に記載すること。	○	○	○	○
5	土地利用 計画図	1/1,000 以上	規則-16 -4	開発区域の境界（朱書） 方位及び縮尺 公共施設の位置及び形状 予定建築物等の敷地の形 状 敷地に係る予定建築物等 の用途及び敷地の規模 公益的施設の位置 樹木又は樹木の集団の位 置 緩衝帯の位置及び形状 工区界 分譲の場合は宅地の整理 —連番号 凡例	○凡例毎に極力図面を見やすくするため着色 すること。 ○工作物も省略せず記載すること。（寸法、材 質、高さ、延長等を記入） ○盛土のり面...緑色、切土のり面...茶色、河 川等...水色、擁壁...赤、宅盤...黄、敷地内通 路...橙については、指定の色とし、薄く着色 すること。 ○区域界を朱書し、方面、縮尺を明記するこ と。 ○予定建築物を明示する場合は、建築面積、 延床面積、用途、構造を記載すること。	○	○	○	○

< 図面等 2/4 >

添付 順序	図書の 名称	縮尺	法令	明示すべき事項	注 意 事 項	自 己 用			非自 己用 (そ の 他)
						住宅	1 ha 未満 業務 地	1 ha 以上 業務 地	
6	造成計画 平面図	1/1,000 以上	規則-16 -4	開発区域の境界（朱書） 方位及び縮尺 切土又は盛土をする土地 の部分（着色） 崖又は擁壁の位置 （「崖」とは、地表面が水 平面に対し30度をこえる角 度をなす土地で硬岩盤（風化 の著しいものを除く。）以外 のものをいう。） 道路の位置、形状、幅員 及び勾配 工区界 表土の復元等の措置 縦横断線の位置及び記号 その他必要な測点、ベン チマーク、施設等	○切土又は盛土をする土地の部分で表土の復 元等の措置を講じるものがあるときは、その 部分を明示すること。 ○現況図を利用して作成すること。 ○着色について凡例をつけること。 ○擁壁にあっては、擁壁の種類、高さ、延長、 材料等を記入すること。 造成計画断面図を作成した場合は、その断 面箇所を明記すること。 ○切土...淡い黄色（色鉛筆可） ○盛土.....淡い桃色 ○表土の復元等の措置...橙色のハッチ ○擁壁...赤 ○公園・緑地...淡い緑 ○排水路...水色	○	○	○	○
7	造成計画 断面図	1/1,000 以上	規則-16 -4	縦横断面線記号 のり面の処置について（例 ：張芝） 基準線、区域界位置 現地盤面と計画地盤面及 び地盤高 崖、擁壁、道路等の位置、 形状形質、勾配、寸法等及び 記号 ボックスカルバート、暗 渠排水その他構造物の位置、 形状及び記号	○高低差の著しい箇所について記載すること。 ○断面箇所は造成計画平面図に明記すること。 ○着色は造成計画平面図に準じること。 ○必要な範囲において、外周区域を包括した ものであること。	○	○	○	○
8	崖の断面図	1/50 以上	規則-16 -4	崖の高さ、勾配及び土質 （土質の種類が二以上であ るときは、それぞれの土質及 びその地層の厚さ） 切土又は盛土をする前の 地盤面 崖面の保護の方法	○切土をした土地の部分に生ずる高さが2 m を超える崖、盛土をした土地の部分に生ずる 高さが1 mを超える崖又は切土と盛土を同時 にした土地の部分に生ずる高さが2 mを超え る崖について作成すること。	○	○	○	○
9	擁壁の断面 図	1/50 以上	規則-16 -4	擁壁の寸法及び勾配 擁壁の材料の種類及び寸 法 裏込めコンクリートの寸 法 透水層の位置及び寸法 擁壁を設置する前後の地 盤面 基礎地盤の土質 基礎くい位置、材料及 び寸法 展開図 水抜穴の位置、材料、径、 及び裏込排水材の材料、形 状	○鉄筋コンクリート擁壁のときは配筋図が必要 ○認定擁壁を用いるときは、認定書（写し）、 認定書に付記してある仕様書、認定を受けた ときの擁壁の一般図、配筋図が必要	○	○	○	○

< 図面等 3/4 >

添付 順序	図書の 名称	縮尺	法令	明示すべき事項	注 意 事 項	自 己 用			非自 己用 (そ の 他)
						住宅	1 ha 未満 業務 地	1 ha 以上 業務 地	
10	排水施設 計画平面図	1/500 以上	規則-16 -4	排水区域の区域界 排水施設の位置、種類、 材料、形状、内のり寸法、 勾配 水の流れの方向 吐口の位置、種類、材料、 形状、内のり寸法、高さ、 延長等 放流先の名称、断面 流量計算書との照合符号 擁壁の位置、種類、高さ、 延長 開発区域外の排水施設	○集水区域を明示のこと（集水水系別及び管 毎の色分け） ○凡例を付けわかりやすくすること。 ○方位、縮尺、開発区域（朱書）を記入す ること。 ○必要に応じて地区外も記入すること。	○	○	○	○
11	排水施設 構造図	1/50 以上	細則-7- (7)	排水施設構造詳細図 開渠、暗渠、落差工、人 孔、雨水樹、吐口等	○泥溜の高さを記入すること。 ○どこで使用するのかわかりやすくすること。	○	○	○	○
12	流末水路 構造図	1/50 以上	細則-7- (7)	放流先の水路、河川の構 造詳細図（常水面も表示） 放流口の排水施設の構造 詳細図	○調整池の場合はその構造を明示すること。	○	○	○	○
13	道路定規図	1/50 以上	細則-7- (7)	路面、路盤の詳細 道路側溝の位置、形状、 寸法、洗面保護 雨水樹及び取付管の形状 埋設管及び人孔の位置、 勾配、形状、寸法、材質 道路の横断勾配 植樹樹の位置、形状、寸 法 幅員	○道路別、幅員別、構造別に表示すること。 ○のり面があるときは、その処置についても 記載すること（例：張芝。）	×	○	○	○
14	道路横断面図	1/100 以上			○許可権者が必要と認めたときに添付するこ と。	×	○	○	○
15	道路縦断面図	縦 1/200 以上 横 1/1,000 以上	細則-7- (7)	距離、測点 地盤高、計画高 基準線 切盛の高さ 勾配及び道路排水計画高 構造物の種類、位置、形 状、形質の記号	○必要に応じて区域外も記入すること。 ○幹線街路、主要区画道路（幅員9m以上）、 特殊道路及び4%以上の勾配のある道路につ いて作成すること。	×	○	○	○
16	防災工事 計画平面図	1/1,000 以上		方位、縮尺、開発区域の 境界（朱書） 地形（等高線等） 計画道路等の位置等 防災施設の位置、形状、 寸法、名称、材質 防災施設の設置時期及び 期間 軟弱地盤除去位置、除去 深さ 表土の除却位置 工事中の雨水、排水経路、 工事中用防災施設 擁壁、工作物等の位置、 形状、材質、内のり寸法	○必要に応じて防災計画図書を別途作成する こと。	×			

< 図面等 4/4 >

添付 順序	図書の 名称	縮尺	法令	明示すべき事項	注 意 事 項	自 己 用			非自 己用 (そ の 他)
						住宅	1 ha 未満 業務 地	1 ha 以上 業務 地	
17	防災施設 構造図	1/50 以上		○防災施設構造詳細図	○防災調節池、調整池、沈砂池、仮排水路、暗渠排水及び洗面保護等防災施設について作成すること。	×	○	○	○
18	給水施設 計画平面図	1/500 以上	規則-16 -4	開発区域の境界（朱書） 方位、縮尺 給水施設の位置、形状、 材質及び内のり寸法 取水方法及び位置 消火栓の位置及び種類 ポンプ施設、貯水施設、浄 水施設の位置及び形状材質	○排水計画平面図にまとめて図示してもよい。	×	○	○	○
19	下水道縦断 図（雨水、 汚水、放流 等）	縦 1/200 以上 横 1/1,000 以上	規則-16 -4 細則-7- (7)	人孔の種類、形状、位置、間 隔 排水管の勾配、管径、土 被、管底高 地盤高、計画地盤高	○道路計画縦断面図にまとめて図示してもよい。	○	○	○	○
20	構造計算書				○鉄筋コンクリート擁壁、無筋コンクリート擁壁その他橋梁等の構造物を設置するときには作成すること。 ○国土交通省等の図面等を使用したときはその写しを提出すること。 ○沈下、地耐力等についても作成すること。	○	○	○	○
21	安定計算書				○擁壁で保護しない崖等について作成すること。	○	○	○	○
22	水理計算書				○排水施設、下水道施設、防災施設等について作成すること。	○	○	○	○
23	工程表					○	○	○	○
24	予定建築物 及び工作物 等の立面及 び平面図	1/100 以上	細則-7- (7)	方位、縮尺、凡例 間取 各室の用途 壁及び筋かいの位置及び 種類 通し柱 間口部及び防火戸の位置 並びに延焼の恐れのある部 分の外壁の構造 各階の床面積、延面積及 び建築面積（計算式も記入） 建ぺい率及び容積率 軒の高さ及び建物の高さ	○建築物の立面図は原則4面以上の立面図 ○床面積、延面積、建築面積、建ぺい率、容積率の計算式を記入すること。	○	○	○	○ (分 譲用 は不 要)
25	その他の公 共公益施設 計画平面図	1/100 以上				×	○	○	○
26	仕 様 書				○北海道の土木工事共通仕様書に準じて工事を実施する場合は不要。	○	○	○	○
27	その他の工 作物につい ての詳細図	適 宜				○	○	○	○
28	その他許可 権者が必要 と認め指示 する図面		細則-7 -(9)		○残土処理場等	○	○	○	○

図面は、極力まとめて図示し枚数を少なくし、見やすいことが重要であるので必要により明示内容、縮尺を適宜変更してよい。

2. 建築許可申請に必要な図書

< 書 面 >

法第41条第2項

添付 順序	図書の名称	法 令	様 式	明示すべき事項	注 意 事 項
1	市街化調整区域 内等の土地にお ける建築物の建 築特例許可申請 書	法-41-2	細則別 記 第16号	<ul style="list-style-type: none"> ○申請年月日 ○手数料 ○申請者住所、氏名、電話番号 ○開発行為許可番号及び年月日 ○建築物を建築しようとする土地の所在、 地番及び面積 ○建築物の用途 ○開発許可の際付した建築物の制限の内容 ○申請の内容 ○工事着手予定年月日 ○工事完了予定年月日 ○その他必要な事項 	<ul style="list-style-type: none"> ○第2章第7節参照 ○番地等まで記載すること。法人名、代表者名は 登記簿と一致すること。 ○開発許可書の写しを添付すること。 ○数値が図面と一致すること。 ○用途は具体的に、全て記載すること。 ○開発許可書から転記すること。 ○申請しなければならなくなった経緯、理由等を 具体的に記載し、建築物等の内容、概要等を記載す ること。（書ききれないときは別紙に記入すること。） ○工事の規模等から適切な期間とすること。 ○他の法令に基づく許認可等を要する場合は、そ の手続き状況を記載すること。
2	理由書及び必要 に応じて根拠と なる資料				
3	その他許可権者 が必要と認め指 定する図書			<ul style="list-style-type: none"> ○許可書の写し ○登記簿謄本 ○現況写真 ○地番図 ○資金計画図 	

< 図 面 >

法第41条第2項

添付 順序	図書の名称	法 令	様 式	明示すべき事項	注 意 事 項
1	位 置 図	細則-15- (2)		開発行為許可申請の位置図に準ずる	
2	付近見取図	細則-15- (1)		開発行為許可申請の現況図に準ずる	
3	敷地現況図	細則-15- (1)		開発行為許可申請の土地利用計画図及び排 水施設計画平面図の内容を記載したもの。	○少なくとも(1)方位、(2)敷地の境界、(3)建築物 の位置、(4)接続道路、(5)崖及び擁壁の位置、(6) 排水施設の位置、種類、断面、勾配、流水方向、 (7)吐口の位置が保護工、(8)放流先の名称、水位 が記載されていること。
4	建築物の各階平 面図	細則-15- (3)		方位、縮尺、凡例 間取 各室の用途 壁及び筋かいの位置及び種類 通し柱 間口部及び防火戸の位置並びに延焼の恐 れのある部分の外壁の構造 各階の床面積、延べ面積及び建築面積(計 算式も記入) 建ぺい率及び容積率	床面積、延べ面積、建築面積、建ぺい率、容積 率の計算式を記入すること。
5	建築物の立面図	細則-15- (3)		方位、縮尺、凡例 開口部の位置及び延焼の恐れのある部分 の外壁 軒の高さ及び建物の高さ	○原則として4面以上の立面図

図面は、極力まとめて図示し、枚数を少なくすること。 図面は、見やすいことが重要であるので必要により明示内容、縮尺を適宜変更してよい。

3. 予定建築物等以外の建築等許可申請に必要な図書

<書 面>

法第42条第1項

添付 順序	図書の名称	法 令	様 式	明示すべき事項	注 意 事 項
1	予定建築物等以外の建築等許可申請書	法-42-1	細則別記第17号	<ul style="list-style-type: none"> ○申請年月日 ○手数料 ○申請者住所、氏名、電話番号 ○開発許可番号及び年月日 ○予定建築物等以外の建築物若しくは特定工作物を新築し、若しくは新設しようとする土地又は改築し、用途を変更しようとする建築物の存する土地の所在、地番及び面積 ○予定建築物の用途 ○予定建築物の変更の申請内容 ○その他必要な事項 	<ul style="list-style-type: none"> ○第2章第7節参照 ○番地等まで記載のこと。法人名、代表者名は登記簿と一致すること。 ○開発許可書の写しを添付すること。 ○数値は図面と一致すること。 許可されている用途を記載すること。具体的に記載すること。 建築物若しくは特定工作物の新築若しくは新設又は建築物の新築、改築又は用途の変更をすることについて、他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記入すること。
2	理由書及び必要に応じて根拠となる資料				
3	その他許可権者が必要と認め指定する図書			<ul style="list-style-type: none"> ○許可書の写し ○登記簿謄本 ○現況写真 ○地番図 ○資金計画図 	

<図 面>

法第42条第2項

添付 順序	図書の名称	法 令	様 式	明示すべき事項	注 意 事 項
1	位置図	細則-16		開発行為許可申請の位置図に準ずる	
2	付近見取図	細則-16		開発行為許可申請の現況図に準ずる	
3	敷地現況図	細則-16		開発行為許可申請の土地利用計画図及び排水施設計画平面図の内容を記載したもの。	○少なくとも(1)方位、(2)敷地の境界、(3)建築物の位置、(4)接続道路、(5)崖及び擁壁の位置、(6)排水施設の位置、種類、断面、勾配、流水方向、(7)吐口の位置が保護工、(8)放流先の名称、水位が記載されていること。
4	建築物の各階平面図	細則-16		方位、縮尺、凡例 間取 各室の用途 壁及び筋かいの位置及び種類 通し柱 間口部及び防火戸の位置並びに延焼の恐れのある部分の外壁の構造 各階の床面積、延べ面積及び建築面積(計算式も記入) 建ぺい率及び容積率	床面積、延べ面積、建築面積、建ぺい率、容積率の計算式を記入すること。
5	建築物の立面図	細則-16		方位、縮尺、凡例 開口部の位置及び延焼の恐れのある部分の外壁 軒の高さ及び建物の高さ	○原則として4面以上の立面図

図面は、極力まとめて図示し、枚数を少なくすること。図面は、見やすいことが重要であるので必要により明示内容、縮尺を適宜変更してよい。

4 . 建築許可申請に必要な図書

< 書 面 >

法第43条第1項

添付 順序	図書の名称	法 令	様 式	明示すべき事項	注 意 事 項
1	建築物の新築、改築若しくは用途変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書	法-43-1	省令別記第9号	<ul style="list-style-type: none"> ○申請年月日 ○手数料 ○申請者住所、氏名、電話番号 ○建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積 ○建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途 ○改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途 ○建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第34条第1号から第10号まで又は令第36条第1項第3号ロからホまでのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記載及びその理由 ○その他必要な事項 	<ul style="list-style-type: none"> ○第2章第7節参照 ○番地等まで書くこと。法人名、代表者名は登記簿と一致すること。 ○数値は図面と一致していること。登記簿が添付されているときは、地番が一致していること。 ○具体的に記載すること。 ○理由は、申請が必要となった経緯等を具体的に記載すること。必要に応じて根拠となる資料を添付すること。 ○他の法令に基づく許認可等を要する場合は、その手続き状況を記載すること。
2	理由書及び必要に応じて根拠となる資料				
3	土地所有者等の同意書及び印鑑証明				○開発行為許可申請に準じること。
4	登記簿謄本	細則 17-(1)			○開発行為許可申請に準じること。
5	排水施設が令第36条に該当することが確認できる図書	細則 17-(2)		<ul style="list-style-type: none"> ○調書、図面 ○水理計算書 	
6	その他許可権者が必要と認め指定する図書			<ul style="list-style-type: none"> ○現況写真 ○資金計画書 	

添付 順序	図書の名称	法 令	様 式	明示すべき事項	注 意 事 項
1	位 置 図	細則 17-(3)		開発行為許可申請の位置図に準ずる	
2	地 番 図	細則 17-(4)		開発行為許可申請の開発区域図に準ずる	
3	付近見取図	省令-34-2		開発行為許可申請の現況図に準ずる	
4	敷地現況図	省令-34-2		開発行為許可申請の土地利用計画図及び排水施設計画平面図の内容を記載したものの。	○少なくとも(1)方位、(2)敷地の境界線、(3)建築物の位置、(4)接続道路、(5)崖及び擁壁の位置、(6)排水施設の位置、種類、断面、勾配、流水方向、(7)吐口の位置及び保護工、(8)放流先の名称、水位が記載されていること。 ○土地利用計画図、排水施設計画平面図に分けてもよい。
5	宅地断面図			排水の方向が記載されていること。 予定建築物の位置を記載すること。	
6	工作物の詳細図				
7	水路断面図				○既設の整備状況が確認できるものであること。
8	建築物の各階平面図	細則 17-(5)		方位、縮尺、凡例 間取 各室の用途 壁及び筋かいの位置及び種類 通し柱 間口部及び防火戸の位置並びに延焼の恐れのある部分の外壁の構造 各階の床面積、延べ面積、及び建築面積（計算式も記入） 建ぺい率及び容積率	○床面積、延面積、建築面積、建ぺい率及び容積率の計算式を記入すること。
9	建築物の立面図	細則 17-(5)		方位、縮尺、凡例 開口部の位置及び延焼の恐れのある部分の外壁 軒の高さ及び建物の高さ	○原則として4面以上の立面図

図面は、極力まとめて図示し、枚数を少なくすること。 図面は、見やすいことが重要であるので必要により明示内容、縮尺を適宜変更してよい。

5. 建築承認申請に必要な図書

< 書 面 >

法第37条

添付 順序	図書の名称	法 令	様 式	明示すべき事項	注 意 事 項
1	建築承認申請書	法-37	細則別 記第 15 号	<ul style="list-style-type: none"> ○申請年月日 ○申請者の住所、氏名、電話番号 ○開発許可を受けた者の住所及び氏名 ○開発区域の名称 ○開発許可番号及び年月日 ○開発区域の面積 ○建築申請地区面積 ○予定建築物の用途 ○開発行為中に建築する理由 ○他の法令による建築制限地域又は地区の名称 ○戸数及び面積 ○構造 ○工期 	<ul style="list-style-type: none"> ○許可書と一致すること。 ○許可書と一致すること。 ○許可書と一致すること。 ○専用住宅の場合は開発区域の面積と同一となるが、ゴルフ場の場合等は、土地利用計画の数値及び図面と合わせることを。 ○この申請する建築物を具体的に記入すること。 ○申請するに至った経緯を具体的に記載すること。 ○都市計画法第 41 条の制限を受けている場合はその内容を記載すること。 ○図面と一致すること。 ○図面と一致すること。 ○工程表と一致すること。
2	理由書及び必要に応じて根拠となる資料	細則 13-(1)			<ul style="list-style-type: none"> ○手戻り等を理由にするときは、具体的に記載すること。 ○ゴルフ場などの大規模な工事においては、建築物毎に詳細に手戻り数量等を具体的に記載すること。 ○大規模な工事においては、防災工事が完了していることを確認できる資料を添付すること（写真、出来高調書、その他）。
3	工 程 表	細則 13-(2)			<ul style="list-style-type: none"> ○開発行為の工程表 ○建築行為の工程表
4	工事施行状況写真	細則 13-(3)		○撮影位置図にて、写真と整合をとる。	○仮設の調整池や排水施設の完了状況写真を添付すること。
5	同 意 書				○開発行為者と異なる場合は、建築することについて開発行為者の同意書、印鑑証明書を添付すること。
6	許可書の写し	細則 13-(4)			

< 図 面 >

法第37条

添付 順序	図書の名称	法 令	様 式	明示すべき事項	注 意 事 項
1	位 置 図	細則 13-(5)		開発行為許可申請の位置図に準ずる	
2	土地利用計画図	細則 13-(6)		開発行為許可申請の土地利用計画図に準ずる	
3	建築物の各階平面図	細則 13-(7)		方位、縮尺、凡例 間 取 各室の用途 壁及び筋かいの位置及び種類 通し柱 間口部及び防火戸の位置並びに延焼の恐れのある部分の外壁の構造 各階の床面積、延べ面積及び建築面積 建ぺい率及び容積率	○床面積、延面積、建築面積、建ぺい率及び容積率の計算式を記入すること。
4	建築物の立面図	細則 13-(7)		方位、縮尺、凡例 開口部の位置及び延焼の恐れのある部分の外壁 軒の高さ及び建物の高さ	○原則 4 面以上の立面図
5	その他許可権者が必要と認め指定する図書			○手戻りが説明できる図面	

図面は、極力まとめて図示し、枚数を少なくすること。 図面は、見やすいことが重要であるので必要により明示内容、縮尺を適宜変更してよい。

6. 承継承認申請に必要な図書

<書面・図面>

法第45条

添付 順序	図書の名称	法令	様式	明示すべき事項	注 意 事 項
1	開発許可に基づく地位の承継承認申請書	法-45	細則別記第19号	<ul style="list-style-type: none"> ○申請年月日 ○手数料 ○申請者住所、氏名、電話番号 ○開発許可番号及び年月日 ○開発区域に含まれる地域の名称 ○被承継人の住所及び氏名 ○承継年月日 ○承継の理由 ○工事予定年月日 ○工事完了予定年月日 ○その他必要な事項 	<ul style="list-style-type: none"> ○第2章第7節参照 ○番地等まで記載すること。法人名、代表者名は登記簿と一致すること。 開発許可書の写しと一致すること。 開発許可書の区域と一致すること。 ○必要に応じて根拠となる資料を添付すること。
2	開発許可書の写し	細則-19-(3)			
3	土地の所有権、工事施工に関する権限等を取 得したことを証する書 類	細則-19-(4)		<ul style="list-style-type: none"> ○登記簿謄本 ○開発行為の施行に関する同意書及び印鑑証明書 ○契約書 ○協定書 	○当初の許可申請者の同意等（権限の移譲）についての書類があることが望ましい。
4	承継人が法人の場合には、法人の登記簿謄本及び定款等				
5	資金計画書	細則-19-(1)	省令別記様式第3		
6	申請者の資力信用に関する書類	細則-19-(2)		<ul style="list-style-type: none"> ○納税証明書 ○固定資産の価格の証明書（法人にあっては財務諸表） ○預金残高証明書（融資額証明書） 事業経歴書 売買契約書の写し 	<ul style="list-style-type: none"> ○必要と認められる書類を添付すること。その他に資力信用に関する書類が必要と認められる書類もあれば提出すること。 ○工種別工事費を記載した書類
7	その他許可権者が必要と認め指定する図書				
8	開発区域位置図	細則-19-(5)			
9	地番図	細則-19-(6)			
10	土地利用計画図	細則-19-(7)			

表 - 1

土質の分類表

土質の名称	性	状
硬岩		掘削に発破使用が有効な岩
軟岩		掘削にブルドーザーに装置したリッパが有効に使用できる程度の頁岩、凝灰岩等で風化の著しくないもの
風化の著しい岩		硬岩、軟岩で風化の著しいもの
転石交じり土 砂利交じり土		硬岩、軟岩が20%以上混入する土砂等
普通土、火山灰、砂交じり土 粘土交じり土、硬質粘土		掘削に普通ブルドーザーが有効に使用できる程度の土砂
泥炭、軟弱粘土		掘削に普通ブルドーザーが有効に使用できない程度の土

表 - 2

申請図書の凡例一覧表

名称	記号	名称	記号	名称	記号
開発区域境界線	---○---	雨水管渠	→	雨水角形人孔	□
工区境界	第1区 第2区	污水管渠		污水角形人孔	■
街区番号	街区番号 計画高 敷地面積	合流管渠		河川	→
宅地番号	宅地番号 計画高 敷地面積 予定建築物の用途	既設管渠	→	法面	▽
公共公益用地	公共 計画高 敷地面積	横断暗渠	種別	間知ブロック積擁壁	H=2.5
造成計画高	公共 計画高 敷地面積	円形	○ 内径	重力式擁壁	H=3.0
敷地面積	敷地面積	馬蹄形	巾×高さ	R C 擁壁	H=3.0
B M	TBMH=10,000	矩形	巾×高さ	給水管	φ
位置	□	卵形	呼び名	制水弁	⋈
高さ		U型側溝及び寸法	U-○○	消防水利施設	消火栓、防水水槽は実在の②、③形にする
道路番号及び幅員	道路番号 幅員	開	L型側溝及び寸法	階段	
勾配、延長	i=3.0% ℓ=30.00	渠	Lu型側溝及び寸法	ガードレール	(. . .)
変化点	○	渠	グレーチング側溝	ガードフェンス	~~~~~
管番号	雨水 ○ i = L =	その他開渠	巾×高 巾×高さ	落石防護柵	〰〰〰
管径	○	樹類		車止め	可動式又は固定式 ○
勾配	污水 ○ i = L =	雨水円形人孔	○	樹木	××××
管延長	□	污水円形人孔	●	緩衝帯	
流水方向	→				

千歲市宅地開發等指導要綱

千歳市宅地開発等指導要綱

目 次

第1章 総 則	1
第1条 目 的	1
第2条 定 議	1
第3条 適用範囲	1
第4条 事前審査	1
第5条 事前協議	1
第6条 都市計画との関連	2
第7条 街区及び宅地の計画	2
第2章 公共施設及び公益施設	3
第8条 公共施設の整備	3
第9条 道路計画	3
第10条 公園・緑地及び広場	3
第11条 河 川	3
第12条 雨水排水施設及び流出抑制施設	3
第13条 下水道	4
第14条 上水道	4
第15条 消防水利	4
第16条 公共施設の管理の引継ぎ及び用地の帰属	4
第17条 公益施設用地の確保	4
第3章 雑 則	5
第18条 大規模開発の特例措置	5
第19条 福祉のまちづくり	5
第20条 環境にやさしいまちづくり	5
第21条 住居表示との関連	5
第22条 埋蔵文化財の確認	5
第23条 その他	5
附 則	6

第1章 総則

第1条 目的

この要綱は、千歳市における宅地開発等を適正かつ有機的に推進するために、公共施設及び公益施設の設置並びに整備の基準を定めることにより、無秩序な市街化を防止し、良好な生活環境を確保し、明るく住み良い都市づくりを図ることを目的とする。

第2条 定義

この要綱における用語の意義は、次の各号に定めるとおりとする。

- (1) 「宅地開発」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更で、次条各号に定める開発事業等をいう。
- (2) 「公共施設」とは、開発行為により設置される道路、公園、緑地、広場、下水道、上水道、河川、水路及び消防水利をいう。
- (3) 「公益施設」とは、社会福祉施設、教育施設、医療施設、交通施設その他の施設で市民の福祉又は利便のために供する施設をいう。
- (4) 「開発事業者」とは、宅地開発事業を行う者をいう。
- (5) 「開発区域」とは、宅地開発等を行う土地の区域をいう。

第3条 適用範囲

この要綱の対象となる宅地開発事業は、次の各号に掲げるものをいう。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条により許可を要する開発行為。
- (2) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第3条に規定する施行認可を要するもの。
- (3) 国、地方公共団体又は独立行政法人都市再生機構等が行う宅地開発事業。

第4条 事前審査

- 1 開発事業者は、宅地開発を行う前に、千歳市に開発行為事前相談書を提出し、審査を受けなければならない（以下「事前審査」という。）。
- 2 事前審査の了した宅地開発について、その内容を変更しようとする場合は、原則として再度、事前審査を受けなければならない。
- 3 区画整理事業の認可に係る事前協議等は、区画整理担当課と協議しなければならない。

第5条 事前協議

- 1 開発事業者は、宅地開発を行う前に、宅地開発により設置される公共施設のそれぞれの管理者と施設の配置、規模、構造、管理の引継ぎ及び用地の帰属等について協議しなければならない（以下「事前協議」という。）。
- 2 事前協議の了した宅地開発について、その内容を変更しようとする場合は原則として再度、事前協議を行わなければならない。

第6条 都市計画との関連

- 1 宅地開発は、千歳市の都市計画である「千歳市都市計画マスタープラン」に適合したものでなければならない。
- 2 開発区域の土地について、地区計画等が定められているときは、宅地開発の設計等が当該地区計画等の内容に即していなければならない。

第7条 街区及び宅地の計画

- 1 街区及び宅地の計画は、地形、日照、採光及び予定建築物の規模等を考慮して設計するものとする。
- 2 街区及び宅地の規模は、別に定める千歳市宅地開発等指導要綱技術基準（以下「技術基準」という。）に基づくものとする。

第2章 公共施設及び公益施設

第8条 公共施設の整備

- 1 公共施設の整備は、開発事業者の負担において行うものとする。
- 2 公共施設の整備水準は、この要綱に定めるもののほか、技術基準に定めるところによる。
- 3 開発区域外の接続道路及び河川等については、必要に応じて一定の規模及び機能が有効に発揮されるよう整備しなければならない。

第9条 道路計画

- 1 開発区域内及びその周辺の道路計画は、都市計画道路及び宅地開発の土地利用に適合したものでなければならない。
- 2 車両及び歩行者の交通動態を勘案のうえ、道路の機能及び安全等を確保し、特に高齢者及び障がい者の通行に配慮した道路施設としなければならない。
- 3 前二項の規定により設置される道路についての種類、規模及び構造等は、技術基準に定めたものを標準とする。
- 4 植樹帯、植樹ます、環境施設帯、道路反射鏡及びバス停車帯等の付属施設については、技術基準に定めたものを標準とする。

第10条 公園・緑地及び広場

- 1 開発区域に設置される公園、緑地及び広場（以下「公園等」という。）の種類及び配置については、「千歳市都市公園条例」（昭和43年千歳市条例第2号）及び「千歳市都市公園条例施行規則」（昭和43年千歳市規則第5号）並びに、「千歳市緑の基本計画」に適合したものでなければならない。
- 2 開発区域内における公園等は、地域住民が有効かつ安全な利用ができるように位置及び形状等を配慮しなければならない。
- 3 開発区域内に既存の樹林地等がある場合は、極力、既存樹林地等に公園等を配置するものとする。
- 4 公園等の土地の形状及び勾配や出入口の配置、さく又はへの設置等については、技術基準に定めたものを標準とする。

第11条 河川

開発事業者は、開発区域内及び開発区域に近接して河川がある場合は、その河川の整備及び改修に係わる構造、用地確保等について、河川管理者と協議するものとする。

第12条 雨水排水施設及び流出抑制施設

- 1 開発区域の排水施設は、開発区域の規模、地形及び将来の土地利用等を勘案し雨水を有効かつ適切に排出できるよう、下水道及び河川等に接続しなければならない。
- 2 相当規模以上の宅地開発については、開発区域の下流河川の治水のため、調整池を設置し、雨水の流出抑制を図るものとする。

- 3 調整池と雨水浸透施設等の併設により、地下水の保全及び雨水の流出抑制を図るものとする。
- 4 雨水排水施設である雨水ます及びマンホール、流出抑制施設である調整池及び浸透施設（浸透ます・浸透トレンチ・浸透側溝等）の構造は、技術基準に定めたものを標準とする。

第13条 下水道

公共下水道事業計画区域内における宅地開発等については、その下水道計画が「千歳市公共下水道計画」に適合したものでなければならない。

第14条 上水道

- 1 開発行為等を行い給水を受けようとする者は、その事業内容、給水方法、施行方法、費用負担及び維持管理等について、あらかじめ給水協議書を提出し、千歳市公営企業管理者と協議のうえ、同意を得なければならない。
- 2 開発行為等を行う者又はその他の者から、配水管その他の水道施設の設置されていない場所、又は配水管等が設置されていても、その給水が困難に達している場所への給水申込みを受け、新たに配水管等の設置を必要とするときは、配水管等施設の設置に要する費用及びこれに付随する費用は、開発行為等を行う者の負担とする。
- 3 前項により公道内に設置した配水管等施設は、工事完了後、千歳市公営企業管理者の工事検査を受け、本市に移管するものとする。
- 4 配水施設は、水道法その他関係法令に定めるもののほか、水道施設設計指針（日本水道協会発行）、千歳市水道工事共通仕様書及び千歳市給水装置工事設計施工要領などに準拠して計画及び設計を行わなければならない。

第15条 消防水利

- 1 開発区域内には、住民の生命、身体及び財産を火災から保護するとともに、火災による被害を軽減するため、消防水利を設けなければならない。ただし、開発区域内にある既存の消防水利が有効に利用できる場合は、この限りではない。
- 2 開発区域内に設置する消防水利は、必要に応じ完成後は敷地を含めて本市に無償で引き継ぐものとする。

第16条 公共施設の管理の引継ぎ及び用地の帰属

- 1 開発事業者は、宅地開発による公共施設の設置がある場合は、公共施設の管理の引継ぎ及び用地の帰属手続き等について、開発行為許可申請時に千歳市と協定を締結するものとする。
- 2 宅地開発により設置された公共施設については、都市計画法に基づく工事完了公告の翌日又は土地区画整理法に基づく換地処分の公告の翌日をもって、それぞれの公共施設管理者へ施設の管理の引継ぎ及び用地の帰属を行うものとする。ただし、土地区画整理法においては、換地処分の公告がある日以前においても、公共施設に関する工事が完了した場合においては、その公共施設を管理する者となるべき者にその管理を引き継ぐことができる。

第17条 公益施設用地の確保

開発事業者は、開発区域内に公益施設の設置計画があるときには、当該計画に必要な土地を確保するよう努めなければならない。

第3章 雑 則

第18条 大規模開発の特例措置

開発事業者は、開発区域面積が20ヘクタール以上の宅地開発においては、この要綱に定める基準のほかに、当該宅地開発に係る公共公益施設等の設置及び整備について千歳市と協議しなければならない。

第19条 福祉のまちづくり

開発事業者は、公共公益施設の整備にあたっては、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」（平成18年法律第91号）及び「北海道福祉のまちづくり条例」（平成9年北海道条例第65号）の基準に適合し、高齢者及び障がい者等が円滑に利用できるよう努めなければならない。

第20条 環境にやさしいまちづくり

開発事業者は、宅地開発にあたっては、「千歳市環境基本条例」（平成10年千歳市条例第21号）に定めた基本理念（第3条）、事業者の責務（第5条）及び環境への負荷の低減に資する製品等の利用の促進（第22条）について、必要な措置を講じるよう努めるとともに、「千歳市自然環境保全条例」（平成10年千歳市条例第22号）に定めた開発行為の事前協議（第18条）を行わなければならない。また、一定規模以上の宅地開発等については「北海道環境影響評価条例」（平成10年北海道条例第42号）に基づき、環境アセスメントを実施しなければならない。

第21条 住居表示との関連

開発事業者は、「千歳市住居表示に関する条例」（昭和43年千歳市条例第32号）に基づき、開発区域における住居表示に関する必要な事項に協力しなければならない。

第22条 埋蔵文化財の確認

開発事業者は、「文化財保護法」（昭和25年法律第214号）に基づき、開発区域内における埋蔵文化財の取扱いについて、北海道教育委員会と事前協議を行うものとする（千歳市の窓口は教育委員会埋蔵文化財センター）。

第23条 その他

この要綱に定めのない事項で市長が必要と認める事項については、その都度開発事業者と協議して定めるものとする。

附 則

(施行期日)

1 . この要綱は、平成11年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 . この要綱の施行以前に、すでに宅地開発に関する事前協議中のものについては、なお従前の取り扱いによるものとする。

附 則

(施行期日)

1 . この要綱は、令和元年 1 0 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 . この要綱の施行以前に、すでに宅地開発に関する事前協議中のものについては、なお従前の取り扱いによるものとする。

千歲市宅地開發等指導要綱技術基準

千歳市宅地開発等指導要綱技術基準

目 次

第1章 開発計画	1
1 目的	1
2 土地利用計画	1
3 造成計画	1
4 街区計画	1
5 宅地計画	1
6 施設の配置	2
第2章 公共施設の基準	3
1 道路の基準	3
(1) 道路形態	3
(2) 道路の幅員	3
(3) 接続道路	4
(4) 縦断勾配	4
(5) 横断勾配	4
(6) すみ切り	4
(7) 舗装及び路盤	5
(8) 歩車道等の区分及び構造	6
(9) 道路排水	6
(10) 道路の附帯施設	6
(11) 橋 梁	6
(12) その他	6
2 公園の基準	7
(1) 公園等の設置基準	7
(2) 公園等の種類及び規模	7
(3) 公園等の配置及び形状	7
(4) 敷地の整地	8
(5) 外 柵	8
(6) 出入口	8
(7) 排水施設	8
(8) 公園等の施設及び整備	8
(9) 公園を調整池として使用することについて	8
3 排水施設の基準	9

(1) 排水施設の計画	9
(2) 流末	9
(3) 排出方法	9
(4) 終末処理施設の設置	9
(5) 計画雨水量の算定	9
(6) 流下能力の算定	11
(7) 下水道の計画及び基準	11
(8) 雨水排水施設の構造及び設置	12
(9) 管渠及びトラフ	12
(10) 排水路の流速及び勾配	12
(11) まず、マンホールの設置	12
(12) 宅地内排水	13
(13) 雨水浸透施設の構造	13
4 調整池の基準	13
(1) 基本事項	13
(2) 容量等の算定	13
(3) 構造基準	17
(4) 多目的利用	20
5 水道施設の基準	21
(1) 給水計画	21
(2) 施設計画	21
(3) 事前協議	21
6 消防水利に関する基準	23
(1) 消防水利の種別	23
(2) 消防水利の配置	23
(3) 消防水利の構造	23
(4) 消防水利の能力	24
(5) 付属設備	24
(6) 協議	24
(7) 完成検査	24
第3章 公益施設の基準	25
1 公益施設の配置基準	25
2 町内会館	25
3 ごみステーション	25

第4章	その他の基準	26
1	宅地の造成	26
	(1) 用地境界標	26
	(2) 敷地の安全	26
	(3) 崖の定義	27
	(4) 擁壁の設置	27
	(5) その他	28
2	擁壁	28
	(1) 他法令の準用	28
	(2) 鉄筋コンクリートまたは無筋コンクリート擁壁	28
	(3) 練積み擁壁	30
	(4) 崖上または斜面に設置する擁壁	33
	(5) 敷地の安全	35
	(6) 載荷重	36
	(7) 水抜穴	36
	(8) 伸縮目地及び施工目地	37
	(9) 隅角部の補強	38
	(10) 根入れ深さ	39
	(11) その他	39
3	防災計画	40
	(1) 防災計画	40
	(2) 工事中の防災	40
	(3) 防災体制	40
	(4) その他	40
4	環境の保全	41
	(1) 環境の保全	41
	(2) 樹木の保存	41
	(3) 表土の保全	41
	(4) 緩衝帯の配置	41
	(5) 緩衝帯の処置	42
	(6) ゴルフ場の環境保全	42
	(7) 運動・レジャー施設の環境保全	42
	(8) その他	42
5	遺跡・文化財等の保存修景計画	43

第1章 開発計画

1. 目的

この基準は、指導要綱により定められた公共施設及び公益施設等について、必要な技術基準を定め、設計の指針とすることを目的とする。

2. 土地利用計画

宅地開発にあたっての土地利用計画については、次のことに配慮したものであること。

- (1) 「千歳市都市計画マスタープラン」に適合したものであること。
- (2) 都市計画の用途地域及び地区計画等が定められているときは、これに適合したものであること。
- (3) 開発規模に応じた交通施設が適切に配置されていること。
- (4) 造成計画の方針を考慮したものであること。
- (5) 計画人口及び予定建築物の用途等を十分考慮したものであること。
- (6) 住区構成に対応した公共公益施設が適切に配置されていること。
- (7) 既存市街地との整合及び接続に考慮したものであること。

3. 造成計画

宅地開発にあたっての造成計画については、次のことに配慮したものであること。

- (1) 開発地及びその周辺の地形、地質、植生等の状況を十分勘察したものであること。
- (2) 現況の地形を極力生かした、最小限の切盛造成となるよう配慮したものであること。
- (3) 造成工事中及び完了後における土砂流出、崖崩れ、のり面の崩壊、雨水排水の溢水等が生じないように、必要な防災工事を施行すること。
- (4) 特に大規模開発の場合は、前項のほか、施工時期の選定、工事着手順序、防災体制の確立等を合わせた総合的な対策により、災害の発生を防止するものであること。
- (5) 幹線道路の整備順序及び住区構成について配慮したものであること。

4. 街区計画

街区計画については、次のことに配慮したものであること。

- (1) 開発区域の地形、形状、日照、風向及び予定建築物の規模等を考慮したものであること。
- (2) 住宅地における街区の規模については、おおむね長辺が80mから120m、短辺が30mから50mを標準とする。
- (3) 工業地における街区の規模については、立地予定企業の業種及び予定建築物の規模に配慮したものであること。

5. 宅地計画

- (1) 1街区における宅地構成は、日照、積雪、排水、予定建築物の形態及び宅地への出入り位置等を十分考慮したものとすること。

- (2) 宅地の形状は、ほぼ正方形に近い長方形とし、南北方向の辺を長く、短辺と長辺の割合を概ね1：1から1：1.5とすること。
- (3) 戸建住宅の1区画の宅地面積は、200～300m²を標準とし、都市計画の地区計画において敷地面積の最低限度が定められている場合は、地区計画との整合を図ること。
- (4) すべての宅地は、道路に2m以上接し、かつ、その接する道路より高くすること。

6. 施設の配置

住宅地開発においては、その開発規模に応じて適正な位置、規模で公益施設が配置されるよう計画されていること。

表1-1を参考とすること。

表1-1 <住区構成に対する公益施設の設置基準>

公益施設の区分		住 区 構 成			
		近隣グループ	近隣分区	近隣住区	中学校区
規 模	面 積	1～5ha	50ha	50～100ha	100～200ha
	人 口	200～600	2,000～4,000	7,000～10,000	15,000～20,000
	戸 数	30～100	500～1,000	2,000～2,500	4,000～5,000
行政管理施設					市役所支所
集会・文化施設		集会室	町内会館		コミセン・児童館
学校教育施設			幼稚園	小学校	中学校
福祉施設			保育所		
医療・保健施設			主要科診療所	各科診療所	病院
購買施設		食料品店舗	日用品店舗 飲食店	スーパーマーケット 理・美容室 ガソリンスタンド	スーパーマーケット 金融機関
公益サービス施設				郵便局	電気・ガス管理 施設
保安施設				交番 消防出張所	
清掃施設		ゴミステーション 資源回収庫			

参考図書「都市計画法による開発許可制度の手引き」（北海道建設部）

第2章 公共施設の基準

1. 道路の基準

(1) 道路形態

都市計画道路及び幹線道路等を調査し、これに適合させること。

補助幹線道路、区画道路等がそれぞれの機能によって、安全かつ円滑に通行ができるよう配置すること。

道路は、階段状でないこと。

道路は原則として行き止まりとしないこと。

ただし、道路管理者がやむを得ないと認められる場合は、直径13mの円を含む角の回転広場が設けられていること。

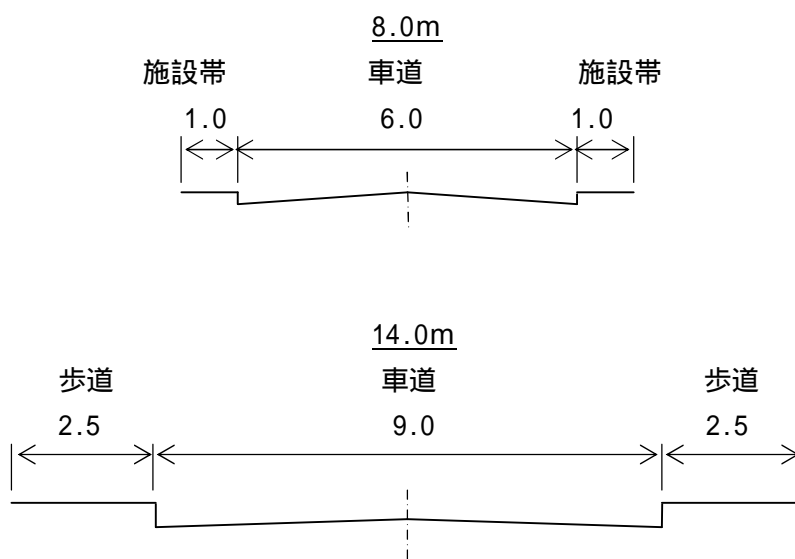
道路の十字交差点及び丁字交差点は、できるだけ直角とすること。

道路の高さは、原則として住宅地等の敷地面より低くなるように設計すること。

(2) 道路の幅員

開発区域内に新たに作る区画道路で、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為の道路幅員は、8 m以上とする。ただし、周囲の状況によりやむを得ないと認めた場合はこの限りではない。

標準定規図（参考）



(3) 接続道路

接続道路は、一般的に開発区域に含まれるが、それ以外の場合は、開発区域内の道路と同等の幅員以上とする。

(4) 縦断勾配

車道の縦断勾配は、当該道路の設計速度に応じ決定すべきであるが、積雪寒冷地という本市の特殊性を考慮し表2 - 1によること。ただし、地形等により道路管理者がやむを得ないと認めた場合は6%まで緩和することができる。

表2 - 1

最急基準値	最急限度値	最小値
4%	6%	0.3~0.5%

参考図書「道路事業設計要領(平成27年4月版)」(北海道建設部)

(5) 横断勾配

車道等の横断勾配、横断形状は、表2 - 2のとおりとする。

表2 - 2

道路区分	横断勾配	横断形状
車道	2%	直線
歩道	2%	直線

参考図書「道路事業設計要領(平成27年4月版)」(北海道建設部)

(6) すみ切り

道路の交差部は、すみ切りを設けること。

交差道路幅員	8 m	14 m
14 m	2 m 3 m 5 m	4 m 5 m 6 m
8 m		

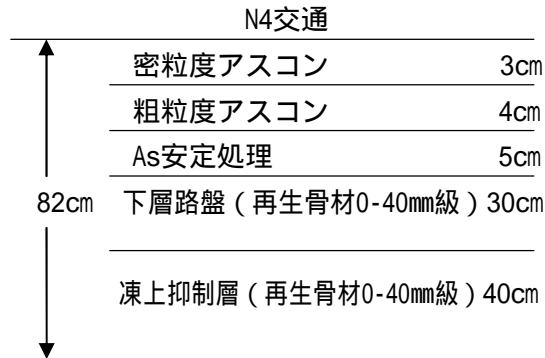
すみ切り長は、上から交差角120°、90°、60°の場合

(7) 舗装及び路盤

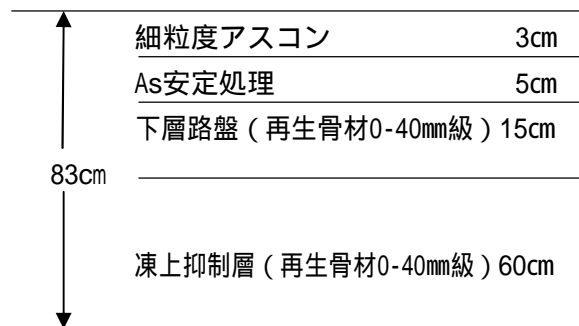
開発区域内の道路及び接続道路は、良好な居住環境の保持のため舗装とすること。

舗装及び路盤の標準構成（参考）

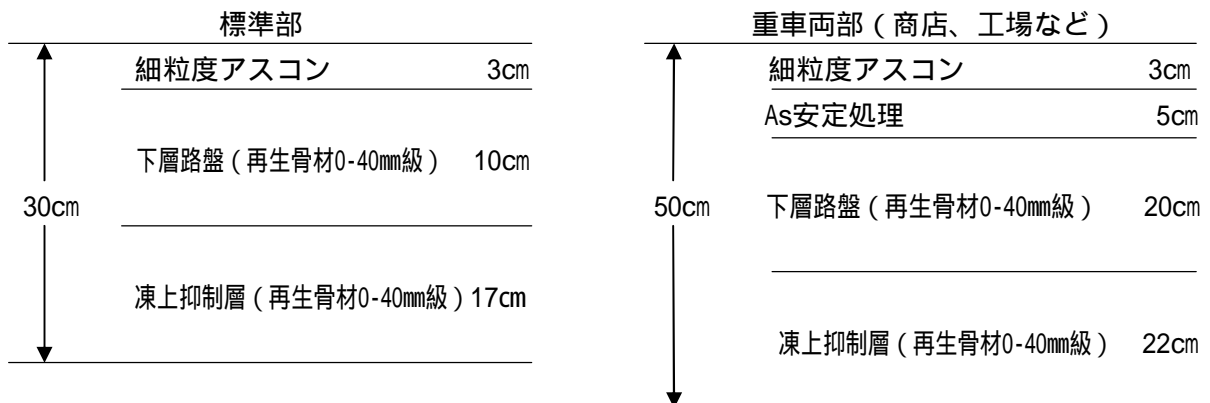
ア 幹線道路・補助幹線道路



イ 生活道路



ウ 歩道



参考図書「道路事業設計要領（平成27年4月版）」（北海道建設部）

(8) 歩車道等の区分及び構造

歩道が必要な道路は、歩車道が縁石等によって分離されていること。

歩道の幅員は、2.5m以上とする。

歩道は、両側に設けるものとするが、歩行者専用道路と併設となる場合又は集合住宅街に沿って歩行者が通行できる道路が別に確保される場合は、片側を省略することができる。

横断歩道部及び車両出入口部は、低下縁石とし、低下摺り付けは2本落としとする。

歩道を設置する場合は、舗装止めを設置すること。

(9) 道路排水

道路には、雨水等を速やかに排水するための雨水樹その他適切な排水施設が設けられ、排水路は暗渠を原則とする。

排水施設の選定は、交通量・地形を考慮するほか、維持管理が容易に行えるものでなければならない。

住宅分譲地以外の開発行為による宅地内からの雨水は、宅地内で集水した施設からの接続とすること。

(10)道路の附帯施設

必要に応じて、道路の附帯施設を設置すること。

(11)橋 梁

橋梁の設計にあたっては、道路管理者、河川管理者及び治水担当と協議を行うこと。

(12)その他

設計については、「道路構造令」(昭和45年政令第320号)、「道路事業設計要領」(北海道建設部)及び「排水工指針」(日本道路協会)等に準拠すること。

工事及び使用材料については、「土木工事共通仕様書」(北海道建設部)等に準拠すること。

この技術基準に定めのないものについては、道路管理者と別途協議すること。

2. 公園の基準

公園の基準は、「千歳市都市公園条例」（昭和43年千歳市条例第2号）及び「千歳市都市公園条例施行規則」（昭和43年千歳市規則第5号）に準拠すること。

(1) 公園等の設置基準

開発区域の面積規模により、表2-3に定める公園等を設けなければならない。

表2-3

開発区域の面積	予定建築物の用途	開発区域の面積に対する公園等の総面積	設置するもの
0.3ha以上5ha未満	全ての用途	3%以上	公園、緑地または広場
5ha以上	住宅	1箇所300㎡以上	公園
	住宅以外	かつ3%以上	公園、緑地または広場

ただし、開発区域の面積が0.3ha以上5ha未満の開発行為については、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場がある場合や、予定建築物の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一つである場合など、総合的に勘案して、特に必要がないと認められる場合は、この限りではない。

(2) 公園等の種類及び規模

公園等の種類及び規模は、表2-4に掲げるものを標準とする。

表2-4

種類	標準面積	主な利用対象	備考
街区公園	2,500㎡程度	街区内に居住する者	おおむね250mに1箇所
近隣公園	20,000㎡程度	近隣に居住する者	おおむね500mに1箇所
地区公園	40,000㎡程度	徒歩圏域内に居住する者	おおむね1,000mに1箇所

(3) 公園等の配置及び形状

公園の配置は、できるだけ自然環境を生かした、安全な場所であること。また、全体のバランスを勘案して配置すること。

公園の有効利用のため、原則として二辺以上が道路に面していること。

公園は高圧送電線下の敷地その他利用性のない土地（のり面等）は含まないこと。また、高圧送電線及び河川等で分断されないこと。

公園の敷地は、有効な利用上矩形に近いものとし、狭長・屈曲及び急斜面でないこと。

公園の配置等は、事前に公園管理者と協議すること。

(4) 敷地の整地

公園の敷地は、遊戯施設の位置及び有効な利用のため原則として平坦にするものとし、地表面は良質土で整地すること。

公園の整地部分は、雨水を有効に排除するため0.5～1.0%の地表勾配を付けるものとする。

土砂流出防止のため、芝の種子吹きつけ及びのり面に公園芝などを施工すること。

のり面勾配は1：1.5以下とすること。

(5) 外 柵

利用者の安全を図るため、公園の外周には鋼製等の外柵を設け、沈下のないよう強固なものとする。外柵の構造等については、公園管理者と協議の上決定すること。

公園に隣接して河川、鉄道、水路、池等危険な箇所がある場合は、ネットフェンス、又は立格子フェンス等で安全を考慮した柵を設けること。

(6) 出入口

公園には、標準幅員1.8m以上の出入口を二ヶ所以上設けること。

利用者の安全を図るため、必要に応じて車止めを設けること。

出入口からの土砂流出防止のため、舗装等を行うこと。

道路の交差点から5m以上離すこと。

園名壁（板）の設置位置は、出入口付近とすること。

(7) 排水施設

公園の有効利用の確保のため、雨水が速やかに排水されるよう、必要に応じて暗渠排水及び排水施設等を設けること。

(8) 公園等の施設及び整備

公園等の施設の種類の種類は、表2-5を標準とし、整備の具体的内容については、公園管理者と協議の上定めること。

表2-5

種 別	施 設 例
街 区 公 園	外柵、排水施設、公共汚水桝、給水管
近 隣 公 園	
地 区 公 園	

公園等の名称については、公園管理者と別途協議を行うこと。

(9) 公園等を調整池として使用することについて

開発区域における流出抑制については、調整池で行うことを原則とするが、公園等として利用管理することに支障のない範囲において、その一部の機能を公園にも雨水調整機能

として保たせる事ができる。

対象公園は、近隣公園規模以上とし、用途地域は準工業、工業、工業専用地域に限るものであり、最大貯留限界水深は、30cmとする。

公園等としての安全な利用を確保する上で、支障の生じない設計を行うとともに、公園等の管理上の調整を図る必要から公園管理者と別途協議を行うこと。

その他の設置基準については、「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の解説（案）」（昭和61年建設省通達）によるものとする。

3．排水施設の基準

(1) 排水施設の計画

排水路その他の排水施設は、開発区域内の雨水及び汚水を有効に排水するとともに、その排出によって開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適切に配置されなければならない。

(2) 流 末

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、河川その他の排水施設に接続していること。

なお、放流先の排水能力が不足の場合は、事業者負担により水路・河川を改修し、又は開発区域内において、一時雨水を貯留する調整池等の施設を設けなければならない。

調整池の設計については、「4．調整池の基準」を参照すること。

(3) 排出方法

排水は、自然流下方式とし、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、原則として暗渠によって排出できるように定められていること。

(4) 終末処理施設の設置

主として住宅の建築の用に供する目的で行う20ha以上の開発行為については、終末処理施設を有する下水道その他の排水管渠に汚水を放流する場合を除き、終末処理施設を設けること。

(5) 計画雨水量の算定

雨水量の算定は、合理式を標準とする。

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

Q：計画雨水量（m/秒）

C：流出係数

I : 降雨強度 (mm/時)

A : 排水面積 (ha)

流出係数 (C) は、表 2 - 6 及び表 2 - 7 による。

表 2 - 6 工種別基礎流出係数標準値

工種別	流出係数	工種別	流出係数
屋根	0.85~0.95	間地	0.10~0.30
道路	0.80~0.90	芝、樹木の多い公園	0.05~0.25
その他の不透面	0.75~0.85	勾配のゆるい山地	0.20~0.40
水面	1.00	勾配の急な山地	0.40~0.60

表 2 - 7 用途地域別流出係数 (参考数値)

用途地域	流出係数	用途地域	流出係数
第 1 種低層住居専用地域	0.45	準住居地域	0.45
第 2 種低層住居専用地域	0.45	近隣商業地域	0.60
第 1 種中高層住居専用地域	0.45	商業地域	0.60
第 2 種中高層住居専用地域	0.45	準工業地域	0.40
第 1 種住居地域	0.45	工業地域	0.40
第 2 種住居地域	0.45	工業専用地域	0.40

(参考)

流出係数によっては、計画雨水量が大きく左右されるので、その決定は、慎重を期する必要がある。

地表面の状態は、地域的に大きな差があるので、屋根、道路等の基礎流出係数 (C) と工種ごとの面積占有率 (ai) を地域別に分析し、 $C = (c_i \times a_i) / a_i$ として、その地域の相対的な流出係数を求めることが望ましい。

したがって、将来の建ぺい率、道路等の舗装率、土地利用等を考慮する必要がある。

降雨強度 () については10年確率とし、本市においては、次式を採用する。

$$I = \frac{3,746}{t+36} \quad , \quad t = t_1 + t_2$$

t : 流達時間 (分)
t₁ : 流入時間 (分)
t₂ : 流下時間 (分)

ア 流入時間

開発事業区域内における一般市街地に用いる流入時間の標準値は、7.0分とする。

なお、草地・樹林地にあっては、次の式により求めてもかまわない。

$$t_1 = (2/3 \times 3.28 \cdot \cdot n / S)^{0.467} \cdot \cdot \cdot \cdot \text{カーベイ公式}$$

t₁ : 流入時間 (分)

: 斜面距離 (m)

S : 斜面勾配

n : 遅滞係数

3.28 : フィートをメートルに換算した値

遅 滞 係 数

地 覆 状 態	n	地 覆 状 態	n
不 浸 透 面	0.02	森 林 地 (落 葉 林)	0.60
よく湿った裸地 (滑らか)	0.10	森林地 (落葉林、深い落葉等堆積地)	0.80
裸 地 (普通 の 粗 さ)	0.20	森 林 地 (針 葉 樹 林)	0.80
粗 草 地 及 び 耕 地	0.20	密 草 地	0.80
牧草地又は普通の草地	0.40		

『下水道雨水流出量に関する報告書』 (昭和42年土木学会)

イ 流下時間

$$t_2 = L / 60V$$

t_2 = 流下時間 (分)

L = 水路の延長 (m)

V = 水路内の流速 (m/秒)

(6) 流下能力の算定

暗渠、開渠は次の公式により流速、流量を決定する。

マンニングの公式

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

Q : 流量 (m³/秒)

A : 流水断面積 (m²)

V : 流速 (m/秒)

R : 径深 (m) (= A / P)

P : 潤辺長 (m)

I : 勾配 (分数又は小数)

n : 粗度係数

粗 度 係 数

水 路 の 状 況	標準値
塩 化 ビ ニ ー ル 管 水 路	0.010
ヒューム管水路 (自由水面)	0.013
三面張りコンクリート水路	0.020
石積等の二面張り水路	0.025
素 掘 水 路	0.030

(マンニング式、クッター式共通)

クッターの公式

$$Q = A \cdot V, \quad V = \frac{23 + 1/n + 0.00155/}{1 + (23 + 0.00155/) \cdot n / R} \cdot (R \cdot)$$

(7) 下水道の計画及び基準

開発区域の下水道施設は、開発区域の規模・計画人口等から想定される汚水量及び地形・降水量等から想定される雨水量を支障無く処理できるよう計画されなければならない。

開発区域の下水道は、公共下水道の基準に基づいた施設を設置するものとする。

下水道施設の計画、設計及び施工は、「下水道施設計画・設計指針と解説」(日本下水道協会)、「管路施設設計基準」及び「千歳市下水道工事標準仕様書」(千歳市水道局)

によるものとする。

管渠の最小土かぶり及び汚水柵の設置基準は、原則として次のとおりとする。

ア 汚水管渠の最小土かぶりは工業地域及び工業専用地域においては1.5m、その他の用途地域は1.2mとする。

イ 雨水管渠の最小土かぶりは1.0mとする。

ウ 汚水柵は、1宅地に1箇所の割合で設置する。

(8) 雨水排水施設の構造及び設置

雨水排水路は、暗渠を原則とする。ただし、排水区域の規模及び周辺の状況等により、開渠が適切と判断される場合はこの限りではない。

雨水を有効に排出できるよう管渠の勾配及び断面積が定められていること。

施設の構造は、堅固で耐久性を有する構造とすること。

施設は、コンクリートその他の耐久性の材料で造り、かつ、施工継手からの漏水を最小限にするよう努めること。

公共の用に供する雨水排水施設は、その施設の維持管理上支障のない場所に設けること。

雨水浸透施設は、浸透機能が効果的に発揮できる構造とする。また、その機能を長期にわたり維持するため、土砂等の流入による目づまり及び堆積に対して十分に配慮するものとする。

(9) 管渠及びトラフ

雨水排水施設のうち暗渠である部分の最小内径又は最小内法幅は、雨水管渠で250mmとする。

雨水排水施設のうちU字トラフは最小内のり幅及び高さを240mm以上とする。ただし、敷地U字トラフについては、計算により150mm以上とすることができる。

管渠及び開渠の断面の設計においては、円形管は満流、矩形渠は水深を内法高さの9割、馬蹄形渠では水深を内法高さの8割とし、所定の計画流量を流すのに十分な断面の大きさを定めること。

(10) 排水路の流速及び勾配

流速は、一般に下流側に行くに従い漸増させ、勾配は下流側に行くに従い次第に小さくなるようにする。管内流速は、計画雨水量に対して、最小0.8m/秒～3.0m/秒とする。

(11) まず、マンホールの設置

暗渠である構造部分で公共の用に供する管渠の始まる箇所、排水の流路方向、勾配又は断面が著しく変化する箇所、管渠の長さがその内径又は内のり幅の120倍を超えない範囲において管渠の維持管理上必要な箇所には、まずまたはマンホールを設けること。

雨水を排除すべきますの底には、雨水に混入する泥ごみ等を集めるため、15cm以上の泥だめを設けること。

(12) 宅地内排水

宅地内排水は、雨水その他の地表水が崖面を浸食することのないよう土質及び宅地の形状を考慮し、適切に配慮すること。

宅地と宅地の高低差が1.5m程度以上の場合は、宅地内排水施設を設けること。

道路と宅地の高低差が1.0m程度以上の場合は、宅地内排水施設を設けること。

(13) 雨水浸透施設の構造

開発面積がおおむね1ha程度の開発については、区域内の地形、地質、土地利用、安全性、維持管理等を総合的に勘案し、浸透ます、浸透トレンチ、浸透側溝、有孔管などを組合わせて設置することができるものとする。

各種の浸透施設の構造設計については「宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針の解説」（（社）日本宅地開発協会）を参考として行うものとする。

浸透施設を設置する宅地開発については、開発地あるいは周辺地における土質調査結果に基づき、浸透能力及び浸透量などの検討を十分行うものとする。

4. 調整池の基準

調整池は、宅地開発等に伴い河川流域の流出機構が変化し、当該河川の流量を著しく増加させる場合に、下流の河川改修に代わる洪水調節のための施設として設置するものである。

なお、調整池に関し基本的事項を以下に示すが、詳細については河川管理者及び調整池を管理することとなる者と協議しなければならない。

(1) 基本事項

調整池の位置

調整池は、河川区域外に設置することを原則とする。ただし、地形上設置箇所が限定されるなどにより、これによることが著しく困難な場合には、別途考慮できるものとする。

調整池の形式

調整池の形式は、原則として掘込方式とする。ただし、地形の状況等により掘込方式とすることが著しく困難な場合には、ダム方式（コンクリート方式、築堤方式）とすることができるが、安全性及び維持管理等を考慮し、堤体の高さは極力低いほうが望ましく、築堤方式調整池の堤体の盛高は3m程度以下（余盛を除いた堤体の高さとする。）とし、その構造も均一型のフィルダムで計画することを標準とする。

調整池設計の基本

調整池は、貯留した洪水の作用を受けても安全な強度及び水密性を有していること。

調整池の洪水調整方式

原則として洪水調整は、人工操作によらない自然放流方式とする。

(2) 容量等の算定

洪水調節容量の算定

調整池の洪水調節容量は、開発後における洪水のピーク流量の値を、開発前におけるピーク流量の値まで調節するために必要とする容量をもつことを基本とし、次の条件を満足させること。

ア 洪水の規模が年超過確率で1/3の洪水までは、開発後における洪水のピーク流量の値を調整池下流の現状における流下能力の値まで調節すること。

イ 洪水の規模が千歳川水系で1/50、千歳川水系以外の水系で1/30の洪水に対しては、開発後における洪水ピーク流量の値を開発前のピーク流量の値まで調節すること。

ウ 調整池下流の流下能力の値が開発前年超過確率で1/3の洪水のピーク流量の値より大きい場合はその流下能力の値に相当する開発前の洪水の年超過確率をもって上記アの年超過確率1/3に代えるものとする。

エ 調整池下流が公共下水道施設の場合、洪水の規模が年超過確率で1/50の洪水に対して、開発後のピーク流量の値を下水道計画排水量対応流量と開発前のピーク流量のうち、いずれか小さい方の流量の値まで調節すること。

設計堆積土砂量

調整池の設計堆積土砂量は造成中と造成完了後について計画するものとするが、造成中の設計堆積土砂量はその流域面積、流況、地貌、地質及び土地造成の施工計画により決定するものとし、その設計堆積年数は造成の施工年数及び維持管理の方法により決定する。

また、造成完了後の設計堆積土砂量はごく少量であるが、調整池の利用計画等と合わせて決定すること。

造成中の設計堆積土砂量は $150\text{m}^3/\text{ha}/\text{年}$ を標準とするが、堆積年数について、造成中では施工年数及び維持管理の方法により異なるものであり、開発期間中のN年ごとに堆積土の浚渫等を行う場合には、設計堆積年数をN年とすることができる。ただし、この場合でも1年を下回ることはできない。

また、堆積土の除去を行わない場合には、工事がすべて完了するまでの期間を設計堆積年数とする。

造成完了後の設計堆積土砂量は、造成面積あたり $1.5\text{m}^3/\text{ha}/\text{年}$ を標準とし、その設計堆積年数は、5年の期間を見込むことを原則とする。

洪水ピーク流量の算定

洪水のピーク流量は、次式（合理式）により算定することを原則とする。

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

Q_p ：洪水のピーク流量（ m^3/s ）

f ：流出係数

r ：洪水到達時間内の平均降雨強度（ mm/hr ）

A ：流域面積（ ha ）

降雨強度式

降雨強度式は、北海道大雨資料第12編 の10分から24時間までの確率雨量をもとにした次の回帰式を採用すること。

$$\text{(年超過確率} = 1/3\text{)} \quad t_3 = \frac{159.67}{t^{0.50} - 0.5} \quad (\text{t : 分})$$

$$\text{(年超過確率} = 1/30\text{)} \quad t_{30} = \frac{380.94}{t^{0.54} + 0.26} \quad (\text{t : 分})$$

$$\text{(年超過確率} = 1/50\text{)} \quad t_{50} = \frac{430.68}{t^{0.54} + 0.51} \quad (\text{t : 分})$$

洪水到達時間

合理式に用いる洪水到達時間は、洪水時の雨水が流域から河道へ入るまでの時間（流入時間）と流域計算地点まで河道を流れ下る時間（流下時間）の和とする。

ア 洪水の流入時間（ t_1 ）

区分	流域	
	A = 200ha未満	A = 200ha以上
開発前	20分	30分
開発後	10分	20分

イ 洪水の流下時間（ t_2 ）

開発前	Rziha又はKravenの値のどちらか小さい方を採用し
開発後	5分単位で端数を整理する。

	開発前	開発後
Rziha	$0.83 L / i^{0.6}$	$0.36 L / i^{0.5}$
Kraven	L/W	L/W

Kravenの値

	1/100以上	1/100 ~ 1/200	1/200以下
W	3.5m/sec	3.0m/sec	2.1m/sec
	210m/min	180m/min	126m/min
	12.6km/hr	10.8 km/hr	7.56km/hr

Lは河道延長（km）、 i は河道勾配（整数）

ウ 上記の他に、等流流速法、土研式、Kinematic Wave理論による計算も可能であるが、端数も上記と同様に5分単位で整理すること。上記の計算式より洪水到達時間を算出し、それらの値を比較検討し妥当な洪水到達時間とすること。

流出係数

流出係数は、開発前後の流域の状態について調整池の計画地点、流域の地被状況等、土

土地利用、流域の地質等を考慮して適切な値を用いること。

表2 - 8 流出係数の標準値

土地利用状況	流出係数 (宅地、公園等開発)	備考
開発前	0.6 (0.6)	山林、原野、畑面積率が70%以上の流域
開発後	0.8 (0.8)	不浸透面積率がほぼ40%以下の流域
	- (0.9)	不浸透面積率がほぼ40%以上の流域

(注1) 不浸透面積とは、建物の屋根、舗装道路及び舗装された駐車場等の面積の和である。

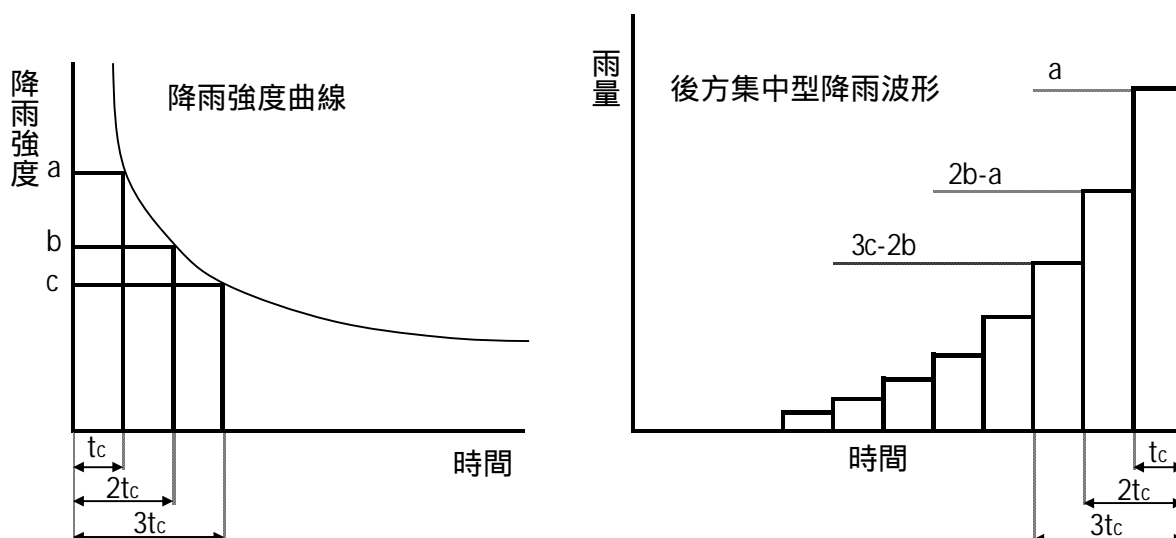
(注2) 流出係数については、面積を重みとする加重平均値を流域全体の平均流出係数とすることができるものとする。

(注3) 造成箇所以外の流出係数については、「河川砂防技術基準計画編」(国土交通省)の値によるものとする。

計画対象降雨

調整池の洪水調節容量を算定するために用いる計画対象降雨については、降雨強度～継続時間曲線(以下「確率降雨強度曲線」という。)によって求めること。

調整池の洪水調節容量を求める通常の方法は、流入ハイドログラフを与えて所定の流量に調節するために必要な容量を求めるのが一般的であり、流入ハイドログラフを与えるには、降雨の総量はもとより降雨の時間分布等を決めなければならないため、降雨波形については後方集中型を、降雨の継続時間については24時間降雨を原則とする。

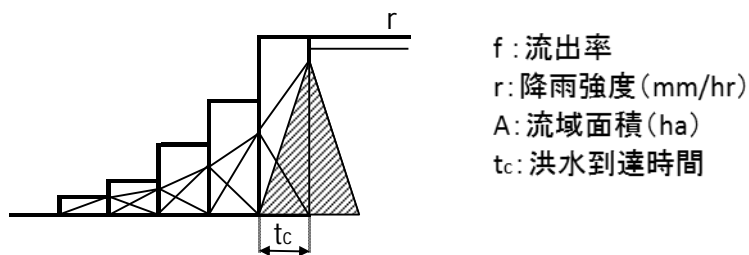


流出ハイドログラフ算出

降雨の洪水波形への変換は合理式によるものとし、流出率を用いて下図の方法により算出すること。

調整池の容量算定にはハイドログラフが必要であり、降雨波形（ハイトグラフ）をハイドログラフに変換する方法としては、合理式を単位図法的に利用した図2-1の方法を用いて算定すること。

図2-1



(3) 構造基準

基礎地盤

調整池の構造を築堤方式とする場合の基礎地盤は、次の要件を満足すること。

ア 基礎地盤の土質、地層構成等の状態を把握するため、原則として必要な地質調査を実施するものとするが、既往の調査資料がある場合には、この限りではない。

イ 基礎地盤は、調整池の安定性を確保するために必要な強度及び水密性を有するものとする。

ウ 基礎地盤が軟弱地盤あるいは透水性地盤の場合には、必要に応じて基礎地盤処理を行うものとする。

堤体の材料

調整池の構造を築堤方式とする場合の堤体に用いる土質材料は、あらかじめ試験を行い、安全性の高い材料であることを確かめること。

調整池の形状

調整池の形状は、次のとおりとする。

ア 調整池の形状を掘込方式とした場合には、掘り込み深さ、基礎地盤の性質等を考えてのり面にすべりが生じないように、また築堤方式とした場合には、堤体の高さ、盛土材料及び基礎地盤の性質等を考えて、堤体にすべりが生じないように決定するものとする。

イ 調整池を掘込方式又は築堤方式とした場合ののり面勾配は、表2-9に示す値より緩やかなものとする。ただし、基礎地盤の軟弱な場合には、別途安定計算を行い必要な安全性を確保するものとする。

表 2 - 9 調整池ののり面勾配

形式 土質	掘込方式 (掘込深)		築堤方式		
	5m以下	5m~10m	堤体上流側	堤体下流側	切土部のり面
礫質土	1:2.0		1:3.0	1:2.5	1:2.0
砂質土	1:2.0		1:3.5	1:3.0	1:2.0
シルト(M) 粘性土(CL)	1:2.0		1:3.0	1:2.5	1:2.0
シルト(MH) 粘性土(CL) 火山灰質粘性土	1:2.0		1:3.5	1:3.0	1:2.0
火山灰	1:2.0より緩勾配の 適正な値とする。				

(注1) 本表は、一般的な土質を対象としているため軟弱地盤等の場合には、別途安定性を検討するものとする。

(注2) 掘込方式の勾配は、過去の施工実績により一般的と思われる勾配としているため、宅地開発等で調整池面積の制約を受ける場合にはこれによらず別途のり面勾配を定めることができるものとする。

(注3) 砂、火山灰などの透水性材料は、築堤方式には使用しないものとする。なお、切土のり面長が10mを超える場合には、のり面の安全のため適正な位置に幅1.0m以上の小段を設けてのり面の安定を図ることを原則とする。

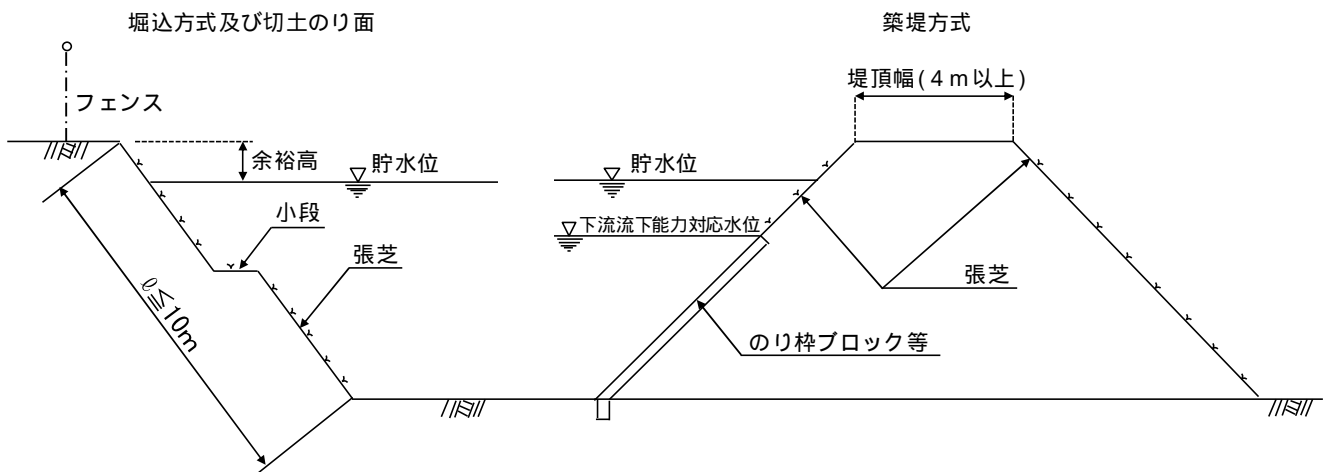
ドレーンの設計

築堤方式とした場合の堤体には、堤体内に浸透してくる水を排水低下させ堤体やのり面の安全性を維持するため、必要に応じてドレーンを設けること。

のり面など

ア 雨水調整池湛水部ののり面は、波浪、雨水などにより浸食されないようにし、築堤方式とする場合の堤体上流側のり面は、貯留水によって浸食されないよう、また下流側のり面は、雨水及び浸透流によって浸食されないようのり面処理を行うものとする。

イ 築堤方式とする場合の堤頂幅は4m以上を原則とし、その表面は浸食などに対して安全なように必要に応じて表面保護の処理を行うものとする。



余 盛

築堤方式とした場合の堤体には、堤体及び基礎地盤の沈下を見込んで余盛を行うものとし、その高さは40cmを標準とするが、軟弱地盤上の堤体の場合には、沈下量を別途に検討してこの値に加えるものとする。

放流施設

放流施設は、放流管設計流量を安全に処理できるものとし、次の条件を満足する構造とする。

ア 流入部は、土砂が直接流入しない配置、構造とし、流木、塵芥等によって閉塞しないよう考慮しなければならない。

イ 放流施設にはゲート、バルブなどの水位や流量を人為的に調節する装置を設けてはならない。

ウ 放流管は、呑口部を除き、放流管設計流量及び計画水位に対して自由水面を有する流れとなる構造とする。

エ 放流管は、地山地盤内に切り込んで設置することを原則とし、外圧や不等沈下に対して安全で、かつ、管内からの漏水及び管外の浸透流の発生を防止できる構造としなければならない。

オ 放流管は、調整池完成後の維持管理を考慮して、最小径で600mmとし、管長50m以上のときは、1,000mm以上で設計することを原則とし、管路部の流水断面積は、最大値が管路断面積の3/4以下（断面の余裕25%以上）となるようにすること。

洪水吐き等

ア 築堤方式の調整池には、洪水を処理するために洪水吐きを設けるものとし、次の条件を満足する構造とすること。

a 洪水吐きは、200年に1回起こると想定される当該調整池の直上流部の流量又は既に観測された雨量、水位、流量等に基づいて算出された当該調整池の直上流部における最大の流量のいずれか大きいものの1.2倍以上の流量を放流しうるものとする。

b 上記における最高水位は、調整池の高さを超過してはならない。

イ 掘込方式の調整池には洪水吐きに代わるものとして、計画水位に0.6m以上の余裕高を加えること。

洪水吐きの構成等

ア 流入水路は、平面的に流れが一樣で、かつ、流水に乱れを生じないようにすること。

また、流木、塵芥によって閉塞しないような構造とし、土砂の流入等又は洗掘を防止するために水路流入部周辺を保護すること。

イ 越流は自由越流方式とし、ゲートその他放流量を調節する装置を設けてはならない。

ウ 導入部は幅2m以上の長方形断面開水路とし、流れが乱れないように線形は直線とするとともに、水路幅の変化及び水路縦断勾配の急変は避ける構造とすること。

エ 下流水路への接続については、土地の利用状況、地形等を勘案のうえ、下流の人家、道路等への被害が生じないように配慮すること。

オ 洪水吐きは良質な地山地盤に設置するものとし、さらに不等沈下や浸透流が生じないように、施工上十分な処理をすること。

安全施設及び維持管理等

調整池の安全対策や維持管理等を考慮し、本市が管理することになる施設については必要に応じ、次のような施設を設置すること。

- ア 転落防止対策として、調整池外周に縦格子型フェンスや看板を設置すること。フェンス高については、1.80mを標準とする。
- イ 維持管理のための取付道路等を設置すること。
- ウ 調整池の底部は、維持管理上、晴天時はドライとなるような構造とし、機械作業に適した支持力を有していること。
- エ 降雨時の水位観測のため、調整池内に水位標を設置すること。

その他

- ア 斜面上に設けられる堀込方式調整池の下流側の地山形状等については、十分な安全性を確保するものとし、この場合の最低地山幅は、斜面勾配に関わらず、5 m以上確保することを原則とする。
- イ 普通河川勇舞川流域内において開発行為を行う場合は、別途設計基準があることから、河川管理者と事前に協議すること。
- ウ 本技術基準で規定のない事項は、次の資料によるものとする。
 - ・「宅地防災マニュアルの解説」（ぎょうせい）
 - ・「防災調節池等技術基準（案）、解説と設計実例」（(社)日本河川協会）
 - ・「宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針の解説」（(社)日本宅地開発協会）

(4) 多目的利用

調整池の多目的利用については、土地の有効利用及びより低廉な宅地の供給を図るため、次の点に留意し、検討するものとする。

多目的利用の導入施設としては、公園・緑地・広場、グラウンド、テニスコート、野球場、駐車場などとする。

導入施設が公園等の場合は、近隣公園、地区公園、緑地、広場等として利用し、街区公園は、原則導入しないものとする。

導入施設の配置、個々の施設に対する湛水頻度の検討及び植栽などについては、治水上、支障のないものとする。

必要に応じ、安全管理施設として、安全柵、外周柵、門扉及び注意看板などの設置をすること。

導入施設の設置後の維持管理を適正かつ円滑に行うために、開発事業者は、導入施設の管理者及び雨水調整池の管理者などと十分に管理上の調整を行い、その結果を管理協定により明確化し、一元的な管理を行うものとする。

その他の基準については「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）」（昭和61年建設省通知）によるものとする。

5 . 水道施設の基準

(1) 給水計画

配水管等施設は、当該開発区域の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、適切に配置されるよう定められていること。

給水量については、開発区域内の給水人口とその用途に十分対応する量とすること。

(2) 施設計画

配水管等施設は、水道法及び道路構造令その他関係法令によるとともに、維持管理を考慮して計画、設計を行うこと。

配水管の配置は、水の滞留による水質悪化や漏水の原因を来さないように相互に連絡された管網とすること。

給水装置については、造成地番ごとに給水管の取り出しを行うこと。

(3) 事前協議

給水を受けようとする者は、事前に別紙に定める「給水協議書」を提出し、千歳市公営企業管理者と協議を行うこと。

開発行為等に伴う給水協議書

年 月 日

千歳市公営企業管理者 様

(事前協議申請者)

住所

氏名

印

電話

下記の場所に給水したいので事前協議を申請します。

受 付 番 号		受 付 日	年 月 日
開 発 者	住所 氏名	電話番号	
開 発 の 場 所	千歳市		
区 域 面 積 及 び 宅 地 数	m ²	宅地	
予 定 施 工 業 者	住所 氏名	電話番号	
工 期	年 月 ~ 年 月		
予 定 建 築 物	1. 一般住宅 2. 共同住宅 3. その他 ()		
備 考			

6 . 消防水利に関する基準

(1) 消防水利の種別

開発区域内に設置する消防水利は、消火栓及び防火水槽とする。

(2) 消防水利の配置

防火対象物から消防水利に至る距離は、開発区域の用途等の区分に応じて表 2 - 10のとおりであること。

表 2 - 10

距 離	用 途 地 域 等
100m以下	近隣商業地域、商業地域、工業地域、工業専用地域
120m以下	上記以外の用途地域
140m以下	市街化調整区域

必要となる消防水利の総数のうち、総数を 5 で除して得られる数（小数点以下切捨）は防火水槽とし、その他は消火栓とすること。

開 発 行 為 で 設 け る 消 防 水 利 の 総 数	0 ~ 4	5 ~ 9	10 ~ 14	15 ~ 19
消 火 栓	0 ~ 4	4 ~ 8	8 ~ 12	12 ~ 16
防 火 水 槽	0	1	2	3

消防水利は、消防活動の円滑化及び冬期間の管理等を考慮し、配置にあたっては消防本部と十分協議すること。

(3) 消防水利の構造

消防水利の基準（昭和39年12月10日消防庁告示第7号）及び消防防災施設整備補助金交付要綱（平成14年4月1日消防消第69号）別表第3、第1 耐震性防火水槽の規格に適合するものを原則とするほか、次によるものとする。

消火栓

ア 消火栓は、町野式呼称65mmの口径を有する地上式不凍消火栓で市水道事業の配管であって直径100mm以上の配管に分岐接続されていること。

イ 原則として単口消火栓は 150以下に、双口消火栓は 200以上の配水管に取り付けること。

ウ 市水道局から給水を受け消火栓を設置する場合には、市水道局の指導を受けること。

防火水槽

ア 防火水槽の容量は40m³以上とする。

イ 用地は他に使用する目的のない専用の敷地とすること。

ウ 土圧、地下水圧、内水圧、浮力及び雪荷重等を考慮すること。

エ 1 槽式とし、有蓋及び有底であり底設ピットを有し、かつ漏水のおそれのないものとする。

オ 地下埋設式とし、土かぶり厚さは、原則として1 m以上とする。

カ 水槽底の深さは、底設ピットの部分を除き地表面から4.5m以内とすること。

キ 点検口を設け底面までのタラップ又は足掛りを設けること。

ク 吸水管及び通気管を設けること。

ケ 吸水口及び点検口内には転落防護網を設けること。

(4) 消防水利の能力

消防水利は、常時貯水量が40m³以上又は取水可能水量が毎分1.0m³以上で、かつ、連続40分以上の給水能力を有していること。

(5) 付属設備

消防水利には、その種別に応じた標識を設置すること。

(6) 協 議

消防水利を設置しようとする者は、消火栓にあっては配水管路図を、防火水槽にあっては位置図、配筋図、吸管投入孔図、吸水管・通気管図及び工事仕様書等を必要に応じ提出し協議するものとする。

(7) 完成検査

消防水利の設置工事を完了したときは、完成検査を受けるものとする。

第3章 公益施設の基準

1. 公益施設の配置基準

- (1) 住宅地開発については、住民の日常生活の利便増進及び良好な生活環境を図るために、各種の公益施設が適正に配置されるよう配慮しなければならない。
- (2) 特に開発面積が20ha以上の住宅地開発については、必要に応じて、教育施設、医療施設、交通施設、購買施設等の敷地の確保に努めること。この場合、それぞれの施設について、市関係課と協議すること。
- (3) なお『敷地の確保』については、必ずしも土地の無償帰属を意味するものではなく、土地の有償取得などは別途、市関係課と協議すること。

2. 町内会館

町内会館については、住民の日常的なコミュニティ活動、文化活動及びボランティア活動の拠点となることから、開発計画の段階において市関係課との十分な協議が必要となる。

3. ごみステーション

ごみステーションは、住民が日常生活の利便を図る上で必要不可欠なものであり、敷地の確保に当たっては、十分検討を行うものとし、事前に市廃棄物対策課と協議すること。

第4章 その他の基準

1. 宅地の造成

(1) 用地境界標

宅地と宅地や、宅地と道路等の敷地境界には、用地境界標を設置すること。
用地境界標は、石標（10×10×60cm以上のもの）を設置すること。
埋設する箇所が固定できるよう十分な措置を講じること。

(2) 敷地の安全

地盤の安定

- ア 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、土の置き換え、水抜きその他の措置を講じること。
- イ 開発行為によって崖が生じる場合は、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、崖の反対方向に雨水やその他の地表水が流れるような勾配とすること。
- ウ 切土をする場合、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杭等の土留めの措置、土の置き換え、擁壁の設置等の措置を講じること。
- エ 盛土をする場合、盛土に雨水やその他の地表水または地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊または滑りが生じないように、30cm以下の厚さの層に分けて盛土し、かつ、盛土するごとに締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止杭等の措置を講じること。
- オ 著しく傾斜している土地において盛土する場合、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等の措置を講じること。
- カ 開発行為によって生じた崖面は、崩壊しないように擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタル吹き付け等の措置を講じること。
- キ 切土又は盛土をする場合、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適正に排出することができるように、排水施設を設置すること。

盛土全体の安定性

- ア 造成する盛土の規模等が次に該当する場合、盛土全体の安定性を検討すること。
 - a 谷埋め型大規模盛土造成地
盛土をする土地の面積が3,000㎡以上であり、かつ、盛土をすることにより当該盛土をする土地の地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土の内部に侵入することが想定されるもの。
 - b 腹付け型大規模盛土造成地
盛土をする前の地盤面が水平面に対し20度以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが5m以上となるもの。

イ 安定計算

谷埋め型大規模盛土造成地については二次元の分割法、腹付け型大規模盛土造成地については二次元の分割法のうち簡便法により検討すること。

ウ 最小安全率

最小安全率は常時で1.5、地震時で1.0とする。

なお、地震時における設計水平震度 (k_h) は、標準設計震度 (k_0) に地域別補正係数 (c_z) を乗じたものとする。

設計水平震度 $k_h = c_z \times k_0$

k_h : 設計水平震度

c_z : 地域別補正係数 (建築基準法施行令第88条第1項に規定するZの数値)

k_0 : 標準設計水平震度 (0.25)

(3) 崖の定義

「崖」とは、地表面に対し 30° を超える角度をなす土地をいう。

「崖面」とは、崖の地表面をいう。

「崖勾配」とは、崖面の水平面に対する角度をいう。

小段等によって上下に分離された崖で、図4-1に示すような場合は一体の崖とし、図4-2に示すような場合は、上下それぞれ独立した二つの崖とする。

図4-1 (一体の崖)

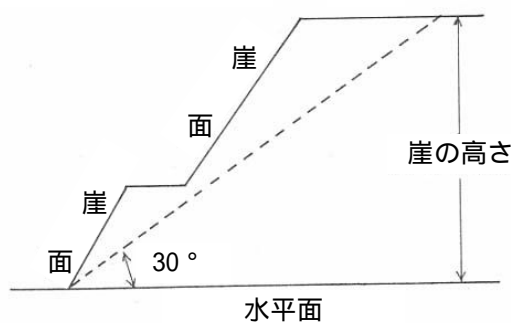
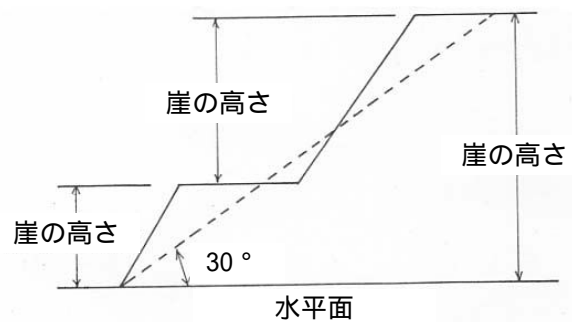


図4-2 (二つの崖)



(4) 擁壁の設置

次に掲げる崖面には、擁壁を設置すること。

切土をした土地の部分に生じる高さが2 mを超える崖面

盛土をした土地の部分に生じる高さが1 mを超える崖面

切土と盛土を同時にした土地の部分に生じる高さが2 mを超える崖面

ただし、切土をした土地の部分に生じる崖面については、表4-1に該当する場合、のり面仕上げで施工することができる。

表4 - 1 切土でのり面仕上げでもよい場合

土質	崖の高さに関係なくのり面仕上げでよい	崖の高さに関係してのり面仕上げでもよい場合	
		崖の高さ 5 m	崖の高さ > 5 m
軟岩（風化の著しいものは除く）	崖勾配 60°	60° < 崖勾配 80°	崖の上端から 5 m 以内の崖面についての に該当する崖勾配の場合及びのり面仕上げでもよいが 5 m を超えた部分については、擁壁で覆わなければならない
風化の著しい岩	崖勾配 40°	40° < 崖勾配 50°	
硬質粘土、関東ローム、真砂土その他これに類するもの	崖勾配 35°	35° < 崖勾配 45°	
上記以外の土質（岩屑、腐植土、黒土、埋土その他これに類するもの）	崖勾配 30°		

(5) その他

本技術基準で規定している事項のほか、「都市計画法による開発許可制度の手引き」（北海道建設部）、「宅地防災マニュアルの解説」（ぎょうせい）によるものとする。

2. 擁壁

擁壁の設計・施工にあたっては、擁壁自体の安全性はもとより、擁壁を含めた地盤全体の安全性についても総合的に検討すること。

(1) 他法令の準用

宅地造成等規則法施行令第6条から第9条まで及び第15条。

建築基準法施行令第142条（擁壁の高さが2 mを超えるもの。）

(2) 鉄筋コンクリート又は無筋コンクリート擁壁

擁壁の構造

擁壁の構造は、土質条件、荷重条件等の設計条件を構造計算、安定計算、実験等により的確に設定した上で次の各項目について安全性が確かめられたものであること。

ア 土圧、水圧及び自重（以下「土圧等」という。）によって擁壁が破壊されないこと。

イ 土圧等によって擁壁が転倒しないこと（安全率1.5以上）。

ウ 土圧等によって擁壁の基礎が滑らないこと（安全率1.5以上）。

エ 土圧等によって擁壁が沈下しないこと（安全率3.0以上）。

計算数値

土圧等については、実情に応じて計算された数値を用いるものとする。ただし、盛土部分については次の各号の条件に適合する場合には、表4-2によることができる。

ア 背面土の勾配が90°以下の場合

イ 余盛り等の勾配は30°以下の場合

ウ 余盛り等の高さが1 m以下の場合

エ 擁壁の上端に続く地盤の積載荷重がない場合

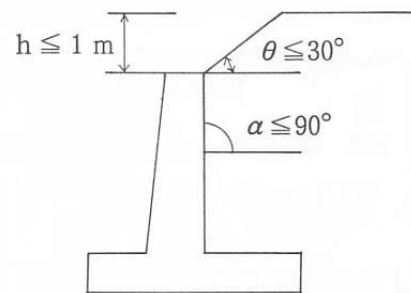


表4-2

土質	単位体積重量	土圧係数
砂利又は砂質土	18 (kN/m ³)	0.35
砂質土	17 (kN/m ³)	0.40
シルト、粘土又はこれらを多量に含む土	16 (kN/m ³)	0.50

基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力については、実情に応じ計算された数値又は表4-3によることができる。

表4-3

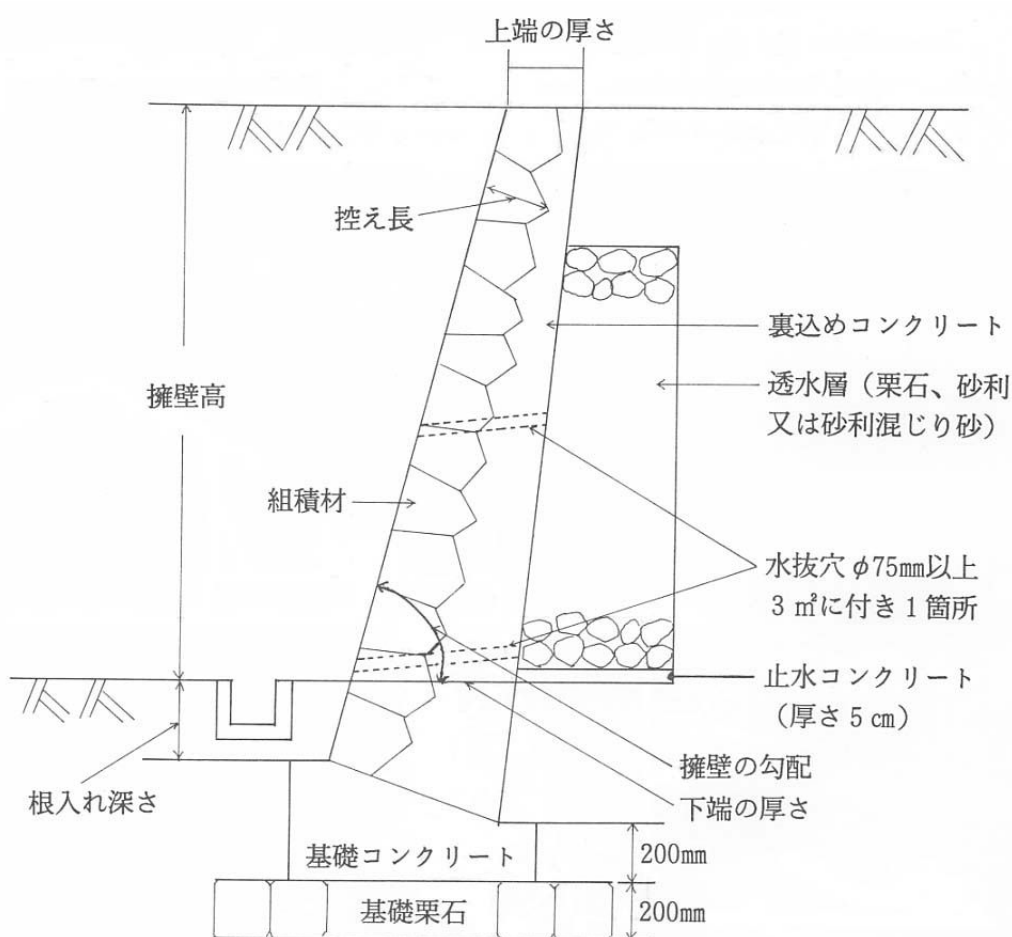
土質	摩擦係数
岩、岩屑、砂利又は砂	0.5
砂質土	0.4
シルト、粘土又はこれらを多量に含む土 (擁壁の基礎底面から少なくとも15cmまでの深さの土を砂利又は砂に置き換えた場合に限る)	0.3

大臣認定擁壁を用いる場合

宅地造成等規制法施行令第14条に基づく国土交通大臣が認める擁壁については、構造計算の必要はないが、転倒、沈下又は滑りに対する安全性が十分に確認されていること（許可申請時に認定書、仕様書等の写しを添付すること。）。

(3) 練積み擁壁

練積み擁壁の呼名



練積み擁壁の構造

練積み擁壁の構造は、次の事項に適合すること。

ア 高さ3mを超えるものは、極力鉄筋又は無筋コンクリート擁壁とし、構造計算により安全性を確保すること。

なお、高さ5mを超える練積み擁壁は認められない。

イ 土質に応じ表4-4に定める基準に適合し、かつ、擁壁の滑り及び沈下に対して安全な基礎を設けること。

ウ 擁壁に続く地表面が水平で、当該擁壁に作用する載荷重が 5 kN/m^2 を超えないこと。これを超えるときは、鉄筋又は無筋コンクリート擁壁とし、構造計算により安全性を確保すること。

エ 組積材の控え長は30cm以上とし、コンクリートブロックの四週圧縮強度は 18 N/mm^2 以上であること。

オ 胴込めに用いるコンクリートの四週圧縮強度は 15 N/mm^2 であること。

- カ コンクリートブロックに用いるコンクリートの比重は2.3以上であり、かつ、擁壁に用いるコンクリートブロックの重量（胴込めコンクリートの重量は含まない重量）は、壁面1 m²につき350kg以上であること。
- キ 組積材には、排水性や安定性の高い砂利等により裏込めをするものとし、その厚さは、切土の場合は30cm程度の等圧とし、盛土の場合は上端は30cm、下端は60cm以上もしくは擁壁地上高さ(H)の100分の20のいずれか大きい方の数値以上の厚さとすること。（表4 - 5）
- ク 崖の状況等により、はらみ出しその他破壊等のおそれがあるときは、適当な間隔に鉄筋コンクリートの擁壁又は擁壁の断面を増すなど必要な措置を講じること。
- ケ 練積み擁壁の上に家屋を建築する場合は、擁壁高以上離すこと。
- コ 擁壁前面の根入れ深さは、土質に応じ表4 - 4（土質別練積み造擁壁）の根入りの欄に掲げる基準に適合し、かつ、擁壁には一体の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造で擁壁の滑り及び沈下に対して安全である基礎を設けること。
- サ 擁壁が曲面又は折面をなす部分で必要な箇所、擁壁の背面土または擁壁が設置される地盤の土質が著しく変化する箇所等破壊のおそれのある箇所には、鉄筋コンクリート造の控え壁又は控え柱を設けること。

表 4 - 4 土質別練積造擁壁

土 質		擁 壁					
		勾 配	高 さ	下端の厚	上端の厚	控 長	根入深さ
第 一 種	岩、岩屑、砂利又は、砂利交じり砂	70°超～75°以下	2m以下 2m超～3m以下	40cm以上 50cm以上	40cm以上 "	30cm以上 "	35cm 45cm
		65°超～70°以下	2m以下 2m超～3m以下 3m超～4m以下	40cm以上 45cm以上 50cm以上	" " "	" " "	35cm 45cm 60cm
		65°以下	3m以下 3m超～4m以下 4m超～5m以下	40cm以上 45cm以上 60cm以上	" " "	" " "	45cm 60cm 75cm
第 二 種	真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	70°超～75°以下	2m以下 2m超～3m以下	50cm以上 70cm以上	40cm以上 "	30cm以上 "	35cm 45cm
		65°超～70°以下	2m以下 2m超～3m以下 3m超～4m以下	45cm以上 60cm以上 75cm以上	" " "	" " "	35cm 45cm 60cm
		65°以下	2m以下 2m超～3m以下 3m超～4m以下 4m超～5m以下	40cm以上 50cm以上 65cm以上 80cm以上	" " " "	" " " "	35cm 45cm 60cm 75cm
第 三 種	その他の土質	70°超～75°以下	2m以下 2m超～3m以下	85cm以上 90cm以上	70cm以上 "	30cm以上 "	45cm 60cm
		65°超～70°以下	2m以下 2m超～3m以下 3m超～4m以下	75cm以上 85cm以上 105cm以上	" " "	" " "	45cm 60cm 80cm
		65°以下	2m以下 2m超～3m以下 3m超～4m以下 4m超～5m以下	70cm以上 80cm以上 95cm以上 120cm以上	" " " "	" " " "	45cm 60cm 80cm 100cm

- (注) 1. 上端及び下端部分の厚さは、組積材の控長と裏込コンクリートの厚さの和をいう。
 2. 地盤の状況等により、鉄筋コンクリート又は無筋コンクリート造りの基礎を増設すること。
 また、杭打ち等の措置も併せて行うこと。

表 4 - 5 擁壁高による裏込厚

擁壁高 (m)	裏込厚 (cm)	
	上端厚	下端厚
0 < H 0.5	30	60
0.5 < H 1.0	30	60
1.0 < H 1.5	30	60
1.5 < H 2.0	30	60
2.0 < H 2.5	30	60
2.5 < H 3.0	30	60
3.0 < H 3.5	30	70
3.5 < H 4.0	30	80
4.0 < H 4.5	30	90
4.5 < H 5.0	30	100

(4) 崖上又は斜面上に設置する擁壁

崖や擁壁に近接してその上部に新たな擁壁を設置する場合は、下部に有害な影響を与えないよう設置位置について十分考慮すること。また、設置する場合は、下記に示すとおりとする。

斜面上に擁壁を設置する場合には、図 4 - 3 のように擁壁基礎前端より擁壁の高さの 0.4 H 以上で、かつ、1.5m 以上だけ土質に応じた勾配線前端より後退し、その部分はコンクリート打ち等により風化侵食のおそれのない状態にすること。

図 4 - 3 斜面上に擁壁を設置する場合

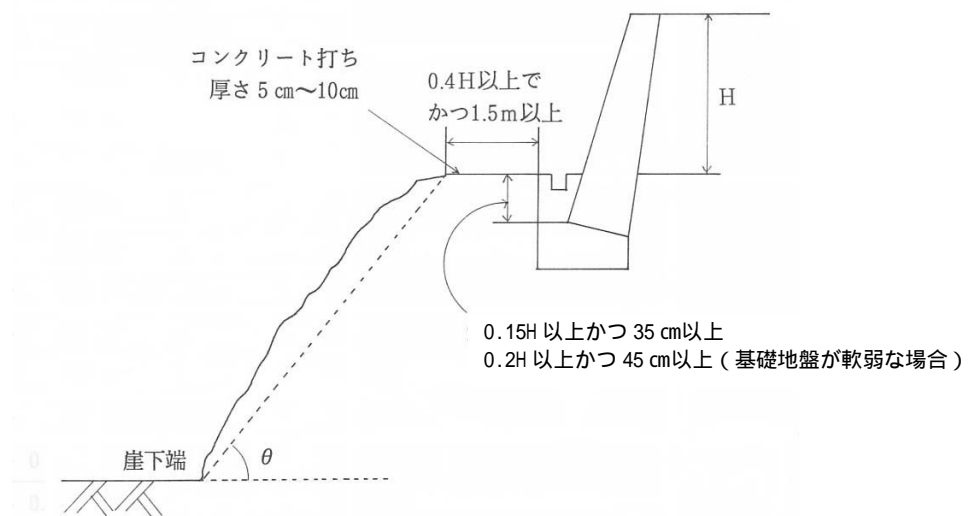


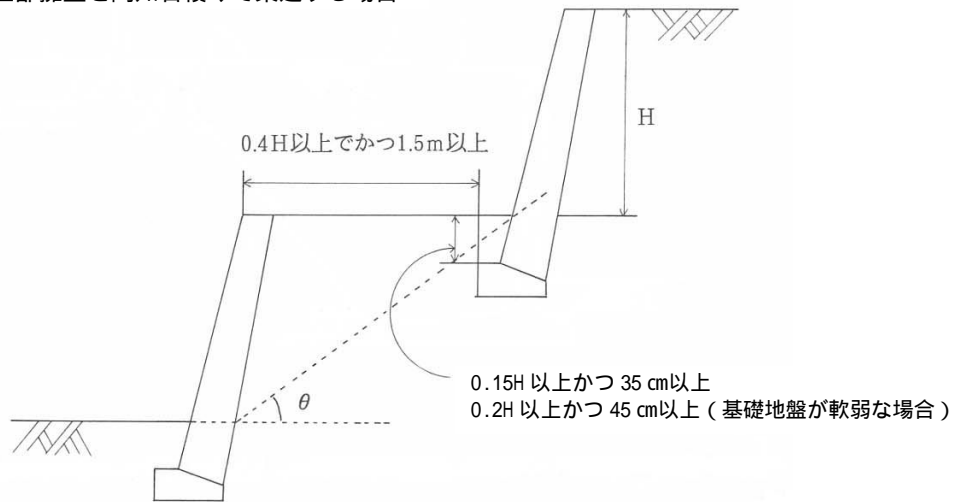
表4 - 6 土質に応じた勾配の表

背土面質	軟岩 (風化の著しいものを除く)	風化の著しい岩	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	盛土又は腐植土
角度 ()	60°以下	40°以下	35°以下	25°以下

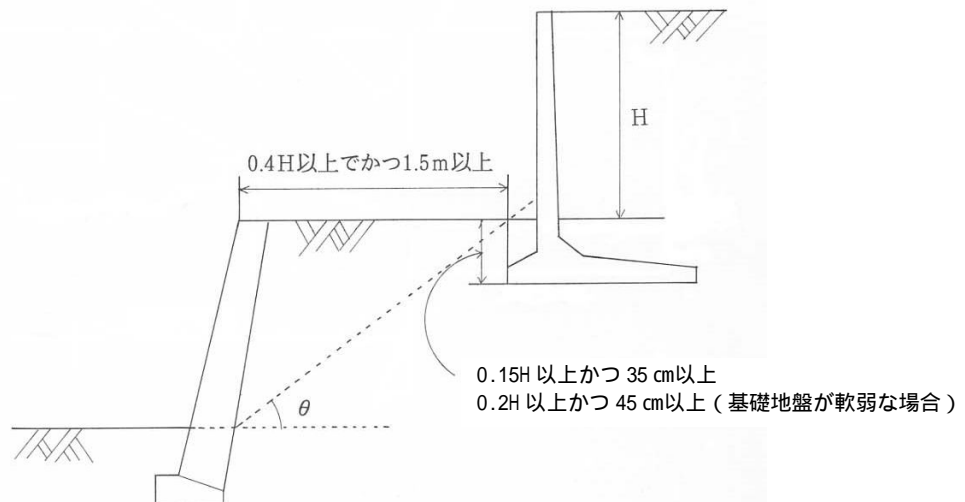
図4 - 4に示す擁壁で表4 - 6の角度内に入っていないものは、二段の擁壁とみなされるので一体の構造とする必要がある。

なお、上部擁壁が表の角度内に入っている場合は、別個の擁壁として扱うが、水平距離を0.4H以上、かつ、1.5m以上離さなければならない。

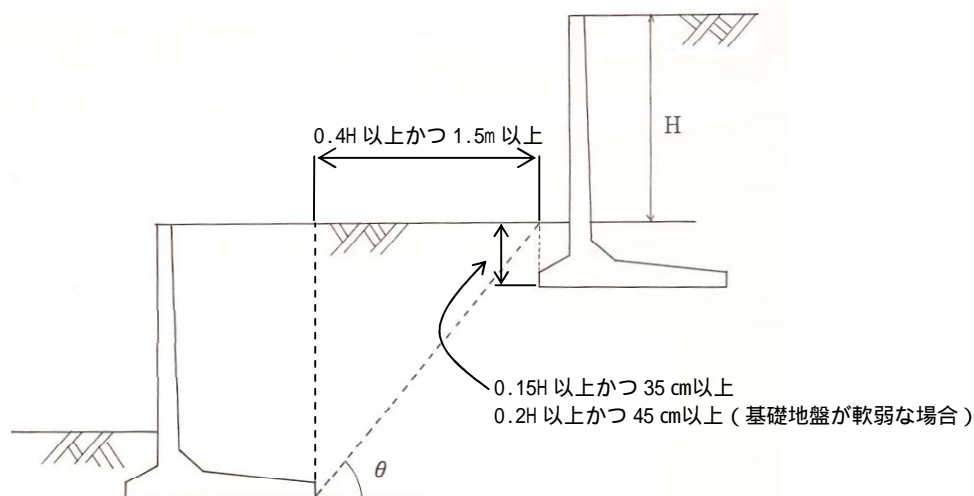
図4 - 4
上部擁壁を間知石積みで築造する場合



上部擁壁を鉄筋コンクリート造で築造する場合

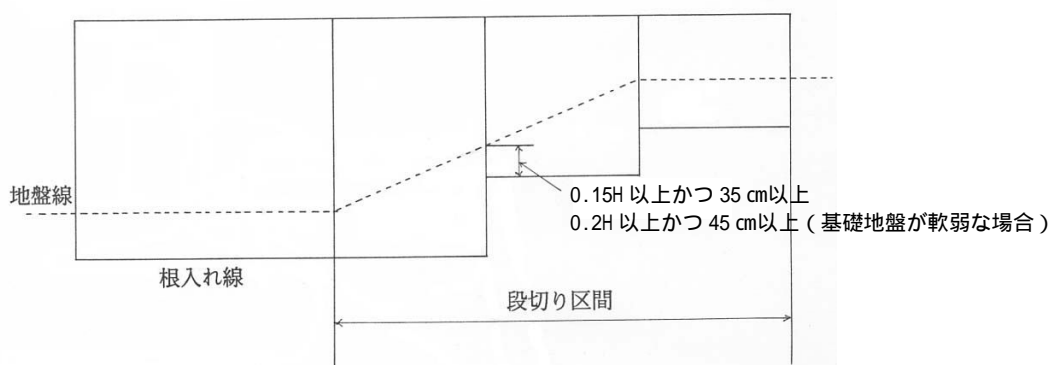


上部擁壁、下部擁壁とも鉄筋コンクリート造で築造する場合



擁壁を斜面に沿い設置する場合は、底面前端の線は、段切等により水平となるように施工すること。

擁壁正面図



(5) 敷地の安全

建築基準法第19条第4項には、建築物が崖崩れなどによる被害を受けるおそれのある場合には、擁壁の設置その他安全上適当な措置を講じることが定められている。これを受けて北海道建築基準法施行条例第6条の2では、次のように制限を付加している。

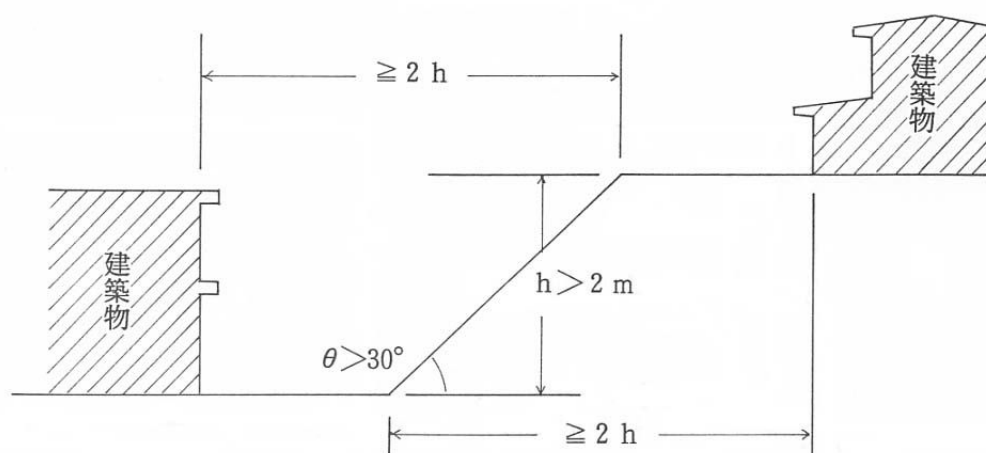
高さが2mを超える崖（斜面の角度が 30° を超えるもの）付近に建築物（延べ面積 10m^2 以内の物置、納屋などを除く。）を建築する場合は、外壁面と崖との間は、図4-7のように崖の高さの2倍以上を離すこと。ただし、次の場合は、離す必要のないものとする。

崖の形状又は土質により建築物が安全上支障のないとき。

崖崩れ防止の擁壁などを設ける場合。

崖下の建築物の場合、鉄筋コンクリート造などとし、又は崖の間に適当な流土止めを設けるとき。

図4 - 7 崖地付近の建築物の制限



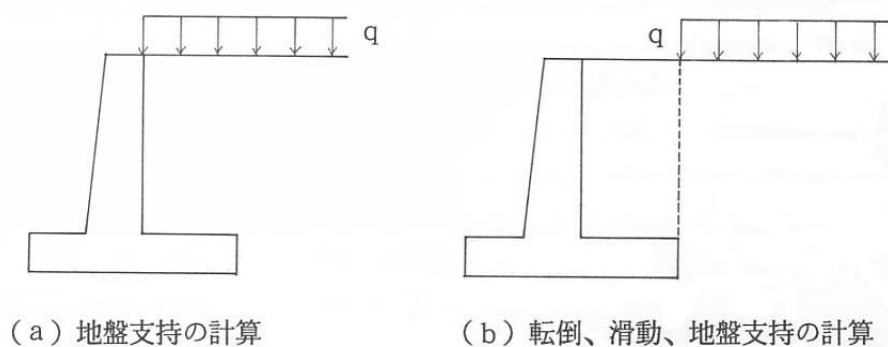
(6) 載荷重

擁壁背後の地表面に、活荷重（自動車荷重、群集荷重）や死荷重（資材、建築物等）の載荷重が作用する場合は、これを考慮すること。

なお、本市においては、冬季の積雪を考慮して雪荷重 5 kN/m^2 を載荷すること。

活荷重の載荷位置は、図4 - 8のように擁壁の安定計算上最も不利になる位置に載荷させること。

図4 - 8



(7) 水抜穴

排水のための水抜穴は、次の事項を十分考慮すること。

擁壁の裏面で、水抜穴の周辺その他必要な場所に砂利等の透水層を設けること。

水抜穴は、擁壁の下部地表近く及び湧水等のある箇所为重点的に設けること。

水抜穴は、内径75mm以上とし、その配置は、 3 m^2 に1箇所の割合で千鳥配置とすること。

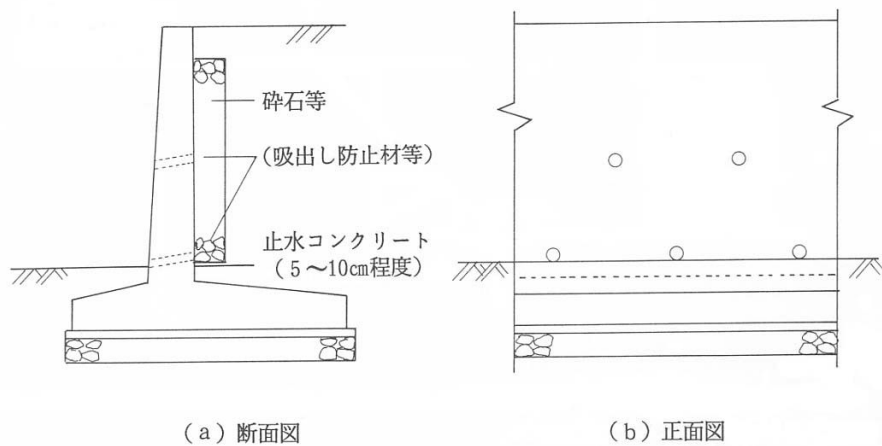
水抜穴は、排水方向に適当な勾配をとること。

水抜穴の入口には、水抜穴から流出しない程度の大きさの碎石等（吸い出し防止材等を含む。）を置き、砂利、砂、背面土等が流出しないよう考慮すること。

地盤面下の壁面で地下水の流路に当たっている壁面がある場合は、有効に水抜穴を設けて地下水を排出すること。

水抜穴に使用する材料は、コンクリートの圧力で潰れないものを使用すること。
 水抜穴からの排水は、周辺地域に被害が生じないように考慮すること。
 水抜穴の機能を長期的に保全するため、天端面からの雨水等の侵入がないように考慮すること。

水抜穴の配置図



(8) 伸縮目地及び施工目地

擁壁の伸縮目地又は施工目地の間隔は、表4-7を標準として設けること。特に次に掲げる場合は、伸縮目地を設けなければならない。

- 地盤の条件が一様でないとき。
- 擁壁の高さが著しく変化するとき。
- 擁壁の構造工法等を異にするとき。

表4-7

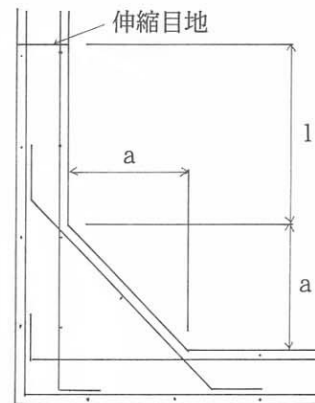
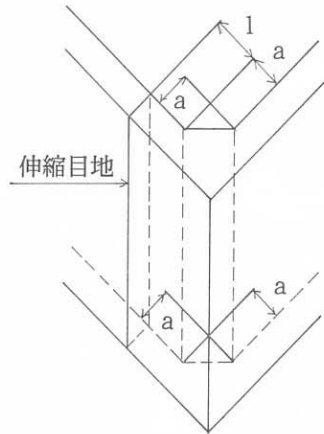
擁壁の種類	伸縮目地	施工目地
練積ブロック	10m以下	
もたれ式・重力式	10m以下	5m以下
片持ばり式・控え壁式	15~20m以下	10m以下

(9) 隅角部の補強

擁壁の屈曲する箇所は、隅角を挟む二等辺三角形の部分を鉄筋及びコンクリートで補強すること。二等辺の一辺の長さは、擁壁の高さ 3 m 以下で 50cm、3 m を超えるものは 60cm とすること。

鉄筋コンクリート造等擁壁の場合

鉄筋コンクリート造擁壁の隅部は該当する高さの擁壁の横筋に準じて配筋すること。



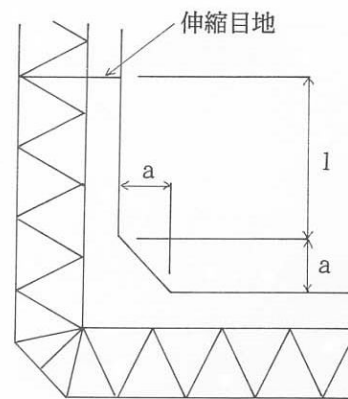
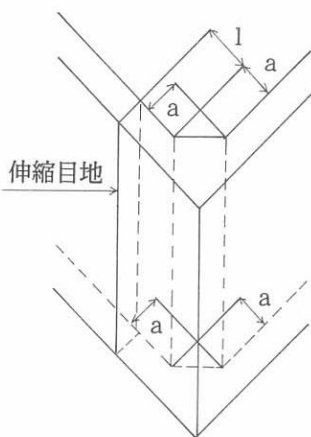
(a) 立体図

- ・擁壁の高さ 3.0m 以下のとき
a = 50cm
- ・伸縮目地の位置
l は 2.0m 以上で擁壁の高さ程度とする。

(b) 平面図

- ・擁壁の高さ 3.0m を超えるとき
a = 60cm

練積み造擁壁の場合



(a) 立体図

- ・擁壁の高さ 3.0m 以下のとき
a = 50cm
- ・伸縮目地の位置
l は 2.0m 以上で擁壁の高さ程度とする。

(b) 平面図

- ・擁壁の高さ 3.0m を超えるとき
a = 60cm

(10)根入れ深さ

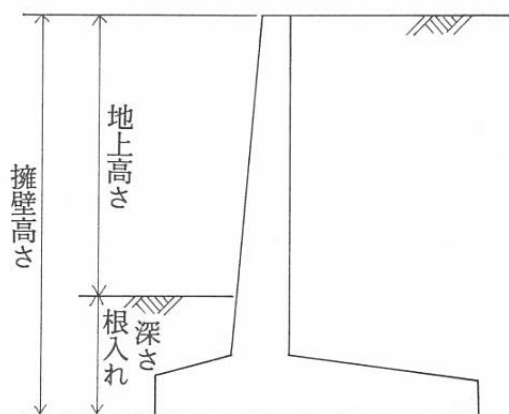
根入れ深さとは、擁壁の下端（擁壁前面の地盤面と接する部分）以下基礎の前面の上面までの部分をいう。

根入れ深さは、基礎底版が地表に出ないように、また、排水施設等構造物より十分な余裕を見て定めなければならない。

なお、隣接する既存の擁壁構造物等に影響を及ぼすおそれのあるときは、根入れ深さを検討し、例えば山留め工等適切な防護措置を講じた上、施工しなければならない。

根入れ深さは、凍結融解の影響を考慮すること。

鉄筋コンクリート造等擁壁の場合



(11)その他

本技術基準で規定している事項のほか、「都市計画法による開発許可制度の手引き」（北海道建設部）、「宅地防災マニュアルの解説」（ぎょうせい）によるものとする。

3. 防災計画

(1) 防災計画

造成工事中においては、集中豪雨・台風等によって災害発生の危険が多く、排水施設の不完全、表土の露出、擁壁の未築造等のため通常の降雨によって崖崩れ、土砂流出等の災害が発生しやすい状態になる。工事の施行に当たっては、周辺の土地・建築物等に対し被害を与えないよう工程に応じた防災措置を取るよう計画し、放流先の河川管理者その他の関係機関と十分協議を行うこと。

(2) 工事中の防災

防災措置は、災害が予測される箇所を前もって計画的に防災工事を施し、平常から現場の把握を行い、緊急の際直ちに適切な処置を取れるように対処の方法や必要な材料を整理しておくこととし、状況に即した諸種の災害に対する措置は、特に次の事項を十分注意して行うこと。

調整池の工事、低湿地における暗渠排水等の工事及び本格的整地工事は、多雨期を避け、できる限り渇水期に行うこと。

整地工事中は、湧水箇所及びのり面に暗渠・仮設排水路等を設置するとともに、要所に泥だめを設け、できる限り土砂を流下させないこと。

宅地造成により整地した平坦地には、その外周に小規模な土堤を設けて雨水を一時貯留し、下流への直接の流出を軽減させること。

放流先の河川等の流下能力を考慮し、必要な場合には防災調整池を設けること。

防災調整池への流入土砂の貯留量は、 $150\text{m}^3/\text{ha}/\text{年}$ 程度を見込むものとする。

防災調整池を設けない場合には、必要に応じ板柵・そだ柵・フトン籠・土のう等を適切に配置し、土砂の流下の防止・流出雨水量の軽減を図ること。

切土をした後の地盤に滑りやすい土層があるときは、その地盤に滑りを生じないように杭打・埋殺し擁壁の設置・擁壁の設置等適当な措置を講じること。

(3) 防災体制

天気予報に注意し、台風、集中豪雨等による災害発生を未然に防止すること。

災害発生に備えて、連絡組織系統図を現場事務所等の見やすい場所に掲げておくこと。

災害発生の危険が生じた場合は、速やかに避難し、関係機関に連絡の上、指示を受けるとともに全力をあげて災害を防止すること。

(4) その他

本技術基準で規定している事項のほか、「宅地防災マニュアルの解説」（ぎょうせい）によるものとする。

4. 環境の保全

(1) 環境の保全

1 ha以上の開発行為にあつては、開発区域及び周辺地域の環境を保全するため、開発行為の目的・規模・形状・区域内の地形・予定建築物の用途等を勘案し、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、表土の保全等の必要な措置がなされていること。また、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ていること。

(2) 樹木の保存

高さが10m以上の健全な樹木または高さが5 m以上で、かつ、面積が300㎡以上の規模の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などの措置を講じること。

(3) 表土の保全

高さが1 m以上の切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が1,000㎡以上である場合には、道路の路面の部分その他植栽の必要のないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除き、切土又は盛土を行う部分について表土の復元・客土・土壌の改良等の措置を講じること。

(4) 緩衝帯の配置

騒音・振動等による環境の悪化をもたらすおそれの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、表4 - 8の基準による緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界に沿ってその周囲に配置されていること。

ただし、開発区域の周辺に公園、緑地、河川等緩衝効果を有するものが存する場合には、その幅員の2分の1を緩衝帯の幅員に算入することができる。

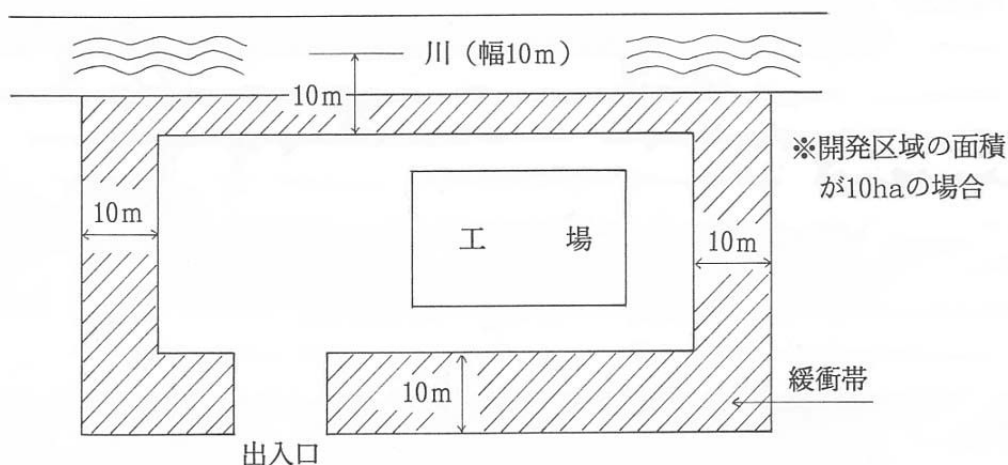
表4 - 8 緩 衝 帯 の 幅 員

開発区域の面積	幅 員
1.0ha以上～1.5ha未満	4.0m以上
1.5ha以上～5.0ha未満	5.0m以上
5.0ha以上～15.0ha未満	10.0m以上
15.0ha以上～25.0ha未満	15.0m以上
25.0以上	20.0m以上

(5) 緩衝帯の処置

緩衝帯として確保した用地については、原則として緑地又は植栽等の処置を行うこと。
緩衝帯としての用地については、区域を縁石、境界杭等で明確にすること。

緩衝帯の標準図



(6) ゴルフ場の環境保全

開発区域内の樹林は、その伐採を最小限にとどめるとともに、原則として、開発区域の面積の50%以上の面積（災害の防止又は環境の保全上特に必要がある場合は、それに相応する面積）が樹林帯としてコース間に平均的に保存されていること。

開発区域内の無立木地であったコース用地、付属施設以外のもの、又は保存された樹林帯の林縁等については、植林の措置が講じられていること。

開発区域の内周辺には、概ね30m以上の樹林帯が保存されていること。

その他の基準については「千歳市ゴルフ場開発事業に関する指導要綱」及び「千歳市ゴルフ場開発事業に関する指導基準」（平成元年4月20日制定）によるものとする。

(7) 運動・レジャー施設的环境保全

開発区域内の樹林は、その伐採を最小限にとどめるとともに、原則として、開発区域の30%以上の面積（災害の防止又は環境の保全上特に必要がある場合は、それに相応する面積）が樹林地として存置されていること。

(8) その他

本技術基準で規定している事項のほか、「都市計画法による開発許可制度の手引き」（北海道建設部）によるものとする。

5. 遺跡・文化財等の保存修景計画

- (1) 開発予定区域については、遺跡・文化財等に関し事前に十分調査し、特に埋蔵文化財等の多い地域等では、できるだけ宅地造成を避けるものとする。
- (2) 遺跡・文化財等が存在し、又はこれらが存在する土地に隣接する区域、及び遺跡・文化財等が発見される可能性が高いと判断された区域を造成する場合は、造成着手前に北海道教育委員会・千歳市教育委員会及び文化財の所有者・占有者又は管理者と十分協議の上調査し、保存の方法等必要な事項について調査すること。また、面積が広範囲（目安としては1 ha以上）に及ぶものについては、遺跡・文化財の存在又は近接に関わらず同様の協議・調査を行うこと。
- (3) 造成前又は造成中に遺跡等を発見した場合は、直ちに工事を中止し、前項の調査を行うとともに、できる限り公園・緑地等として計画し、遺跡等の保護・保存に努めるものとする。
- (4) 自然の地形・立木等が住宅地に良好な自然環境・修景を与えると考えられる場合は、事業の許す範囲内で、緑地等として保存するよう努めなければならない。