

開 発 許 可 審 査 指 針

施行 平成 16 年 6 月 24 日 (16 建第 18 号)

改正 平成 27 年 9 月 1 日 (27 都第 225 号)

第 1 章 総 則

(趣旨)

第 1 この指針は、開発行為等の許可の審査について、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）、都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号。以下「政令」という。）、都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号。以下「省令」という。）、都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成 16 年長野県条例第 23 号。以下「条例」という。）及びその他関係法令の規定する内容に関して必要な事項を定めるものとする。

第 2 章 開発計画

(開発地の選定)

第 2 開発地の選定に当たって、あらかじめ法令等による行為規制、地形、地質、地盤条件等の土地条件、過去の災害記録、各種公表された災害危険想定地域の関係資料等について必要な情報を収集し、防災上の観点から検討が行われたものであること。

(環境保全)

第 3 開発行為の計画に当たって、開発地とその周辺における自然の地形、樹木等を有効に利用するほか、遺跡、文化財、災害等に留意しながら良好な環境を保全するよう配慮されたものであること。

2 遺跡、文化財等の取扱については、「開発と文化財の取扱についての調整、調査に関する事務処理等の標準について」（昭和 61 年 4 月 11 日建設省経整発第 21 号、建設省経民発第 9 号、建設省都区発第 26 号）によるものとする。

3 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）の規定による有害物質使用特定施設の敷地であった土地を開発しようとする場合は、必要な手続き及び措置を講じられたものであること。

第 3 章 公共施設の管理

(管理の適正化)

第 4 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者について法第 39 条ただし書きの規定による別段の定めをする場合は、その公共施設の存する市町村長と管理をすることとなる者とが、次に掲げる事項等について管理協定を締結して管理を行うものであること。

- (1) 目的
- (2) 適用範囲
- (3) 管理方法
- (4) 協議等
- (5) 費用負担
- (6) 雑則
- (7) その他

第4章 造 成

(造成の設計)

- 第5 造成の設計に当たり、気象、地形、地質、地質構造、土質、環境、土地利用状況に関する調査を行い、開発区域（必要に応じてその周辺区域を含む。）の状況を確認されたものであること。
- 2 造成計画に当たり、できる限り開発区域内及びその周辺で土量のバランスがとれるように計画されたものであり、やむを得ず残土を区域外に搬出する場合は、運搬経路の設定に当たり、事前に経路付近の状況を調査のうえ、必要に応じて関係機関等と打ち合わせを行い、騒音、振動、塵埃等の防止に努めるとともに、運搬時の道路交通状況を把握し安全な運搬のための必要な措置が講じられているものであること。また、受入地において埋め立てや盛土を行う場合は、土砂の崩壊や降雨による流出等のより災害が生じないよう適切な措置が講じられているものであること。
 - 3 地盤調査等により、地層に泥炭質地盤、軟らかい粘土質地盤等が見られる場合及び安定計算を要する場合は、土質試験等によるものであること。
 - 4 条例第3条に規定する、盛土の高さが15メートル以上である場合のり面の安定性の確認は、必要に応じて地質学等の学識経験者や専門技術者による考察等により確認すること。
 - 5 盛土材料は、せん断強度が大きく、かつ、圧縮性の小さい土を使用するものとし、ベントナイトや有機質を含んだ土は使用しないものとする。
 - 6 盛土に際し旧地盤の切株、雑草、腐食土等は、除去するものとする。
 - 7 条例第3条の規定による盛土内に滞水が生じないよう施す必要な措置は、在来地盤に湧水箇所等がある場合に、盛土内に水平排水層等を設置して地下水の上昇を防ぐとともに、降雨による浸透水を速やかに排除して盛土の安定が図られるものであること。
 - 8 省令第23条の規定による擁壁は、建設省制定「土木構造物標準設計」及び社団法人日本建築士会連合会発行「構造図集擁壁」を参考とする。

(防災工事)

- 第6 工事施工中において、急激な出水、濁水及び土砂の流出が生じないよう、湧水箇所及び法面に仮排水路を設置するとともに、必要な箇所に仮防災調整池、沈砂池を設置する等の土砂流出防止対策が施されるものであること。
- 2 土砂流出防災対策として設置する仮防災調整池、沈砂池、仮排水路等は、本工事の着手に先立って施工されるものであること。

第5章 道 路

(道路幅員)

- 第7 開発区域内の道路幅員の数値のとり方は、当該開発区域を管轄する市町村が定める基準によること。なお、当該市町村に基準が定められていない場合、「宅地開発指導要綱に関する措置方針について」（昭和58年8月2日付建設省計民発第54号建設省事務次官通達）第1-Ⅱ-四-(1)の図を標準とする。

(小幅員区画道路)

- 第8 政令第25条第2号の規定による小区間で通行上支障がない場合の道路とは、「小幅員区画道路の計画基準（案）」（昭和61年4月11日建設省経宅発第38号建設省建設経済局長通達）に適合するもので、適切に維持管理されることが認められるものであること。

(敷地に接する既存道路)

第9 政令第25条第2号ただし書きの規定は、省令第20条の2各号に掲げる要件に該当する道路が配置されているもののうち、次の各号に該当する場合に適用できるものとする。

- (1) 「開発許可制度運用指針」(平成13年5月2日国総民第9号国土交通省総合政策局宅地課民間宅地指導室)Ⅲ-5-1-(1)に適合するものであること。
- (2) 当該開発区域を管轄する市町村長の環境の保全上、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旨の意見が付されているものであること。

(接続道路)

第10 政令第25条第4号の規定による車両の通行に支障がない道路とは、建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項に規定する道路で、法第32条第1項の規定による管理者の同意が得られたものであること。

(道路の構造)

第11 省令第24条第1号及び第2号の規定による道路の構造及び施設は、当該開発区域を管轄する市町村が定める基準によるものとする。なお、当該市町村に基準が定められていない場合は、道路構造令(昭和45年10月29日政令第320号)の規定に準ずるものとする。

(縦断勾配)

第12 省令第24条第3号ただし書きの規定は、すべり止めの処置等を施し、適切に維持管理されることが認められるものに適用することができるものとする。

(袋路状道路)

第13 省令第24条第5号ただし書きの規定は、適切に維持管理されることが認められるものに適用することができるものとする。

(道路の隅切り)

第14 省令第24条第6号の規定による道路の交差角の隅切りは、当該開発区域を管轄する市町村が定める基準によるものとする。なお、当該市町村に基準が定められていない場合、次の表を標準とする。

道路の幅員	隅切りの方法 道路の幅員 公差角	隅切りを直線とする場合の底辺					隅切りを円弧とする場合の半径				
		4m	6m	9m	12m	15m	4m	6m	9m	12m	15m
4m	60以下	4	4	4	4	4	3	3	3	3	3
	90前後(61°~119°)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	120以上	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
6m	60以下		6	6	6	6		5	5	5	5
	90前後(61°~119°)		5	5	5	5		5	5	5	5
	120以上		4	4	4	4		4	4	4	4
9m	60以下			6	6	6			6	6	6
	90前後(61°~119°)			5	5	5			5	5	5
	120以上			4	4	4			4	4	4
12m	60以下				8	8				6	6
	90前後(61°~119°)				6	6				6	6
	120以上				4	4				4	4
15m	60以下					10					8
	90前後(61°~119°)					8					8
	120以上					6					6

第6章 公園、緑地等

(公園、緑地等の面積)

第15 政令第25条第6号ただし書の規定は、開発区域の付近に公園が存する場合、自己の業務用の開発行為でその敷地が一である場合、開発行為の目的が別荘地である場合及び再開発型開発行為（開発許可制度運用指針（平成13年5月2日国総民第9号国土交通省総合政策局宅地課民間宅地指導室）Ⅲ-5-2-(3)）である場合等、開発区域周辺の状況、予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して、当該開発区域を管轄する市町村長の特に設ける必要がない旨の意見が付されている場合に適用することができるものとする。

第7章 排水施設

(排水施設の設計)

第16 公共の用に供する排水管の設計は、次の各号により行われたものであること。

- (1) 汚水管渠にあつては、計画時間最大汚水量を用いる。
- (2) 雨水管渠にあつては、計画雨水量を用いる。
- (3) 合流管渠にあつては、計画時間最大汚水量と計画雨水量の和を用いる。
- (4) 設計流速は、次の表に掲げる数値による。

(単位：毎秒メートル)

区 分	最小流速	最大流速
汚水管渠	0.6	3
雨水管渠、合流管渠	0.8	3

(5) 排水管渠の流量は、次の式のいずれかにより算定する。

(ア) マニング式

$$Q = A \cdot V$$

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

ここで、Q：流量(m³/s)
 A：流水の断面積(m²)
 V：流速(m²/s)
 n：粗度係数
 R：径深(m)
 P：流水の潤辺長(m)
 I：こう配

(イ) クッター式

$$Q = A \cdot V$$

$$V = \frac{23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I}}{1 + \left(23 + \frac{0.00155}{I} \right) \frac{n}{\sqrt{R}}} \cdot \sqrt{R \cdot I}$$

$$= \frac{N \cdot R}{\sqrt{R + D}}$$

ここで、
 N： $\left(23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I} \right) \sqrt{I}$
 D： $\left(23 + \frac{0.00155}{I} \right) n$

2 計画雨水量は、次の式により算定する。

(合理式)

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

ここで、Q：計画雨量 (m³/sec)

C：流出係数 (別記)

I：降雨強度 (mm/h)

A：集水面積 (ha)

3 降雨強度は、長野県建設部河川課の「長野県内の降雨強度式 (最新版)」により算定されたものであること。

(別記)

流出係数は、「下水道施設計画・設計指針と解説」((社)日本下水道協会)に定める次の表の数値を標準とする。

種 別	流出係数
屋 根	0.85～0.95
道 路	0.80～0.90
その他の不浸透面	0.75～0.85
水 面	1.00
間 地	0.10～0.30
芝、樹木の多い公園	0.05～0.25
勾配の緩い山地	0.20～0.40
勾配の急な山地	0.40～0.60

(流出抑制施設)

第17 雨水流出機構の変化が予想される開発行為において、政令第26条第2号の規定による一時雨水を貯留する防災調整池その他の流出抑制措置を講ずる場合は、長野県建設部河川課の「流域開発に伴う防災調整池等技術基準」(平成27年)によるものであること。

(浸透施設)

第18 浸透施設を設ける場合は、宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針(平成13年5月24日国総民発第7号国土交通省総合政策局宅地課民間宅地指導室)によることを標準とする。

第8章 公益施設

(設置基準)

第19 政令第27条の規定による公益的施設は、次の表を参考として配置するものとし、あらかじめ、設置義務者等と協議されたものであること。

開 発 規 模	20ha～40ha	40ha～80ha	80ha～120ha	120ha 以上	
医 療 施 設	診療所（巡回） 1 箇所	診療所 2 箇所	診療所 3 箇所	3 箇所以上、4,000人につき 1 箇所	
交 通 施 設	バスストップ				
購 買 施 設	必要に応じて設置する				
福 祉 施 設	必要に応じて設置する				
保安 施設	警察派出所	1 箇所	1 箇所	1 箇所	1 箇所以上
	消防派出所		1 箇所	2 箇所	2 箇所以上
集 会 施 設	集会所 1 箇所	集会所 2 箇所	集会所 3 箇所	3 箇所以上、4,000人につき 1 箇所	
通 信 施 設	ポスト・公衆電話				