

開発等申請の手引き

岐阜市まちづくり推進部 開発・盛土指導課

目 次

岐阜市開発指導要綱	- 1 -
岐阜市土地開発事業の調整に関する要綱	- 10 -
< 開発許可制度編 >	
第1章 岐阜市都市計画法施行細則	101 -
第2章 開発許可制度	108 -
第1節 用語の定義	108 -
I. 開発行為	110 -
II. 区画の変更	110 -
III. 形質の変更	111 -
IV. 開発区域の範囲	112 -
V. 「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等について	113 -
VI. 用語の解説	113 -
第2節 開発許可	114 -
第3節 建築許可	114 -
第4節 設計者の資格	114 -
第5節 公共施設管理者の同意等	117 -
I. 公共施設	117 -
II. 公共施設管理者の同意	117 -
III. 公共施設管理予定者との協議	117 -
IV. 20ヘクタール以上の開発行為	117 -
V. 40ヘクタール以上の開発行為	117 -
第6節 開発許可等により設置された公共施設の管理	118 -
第7節 開発許可等の特例	118 -
第3章 開発許可等の基準	120 -
第1節 技術的な基準	120 -
I. 用途地域	120 -
II. 地区計画等	120 -
III. 資力・信用	121 -
IV. 工事施行者	122 -
V. 権利者同意	122 -
VI. 造成、道路、公園等	122 -
第2節 立地に関する基準	122 -
第4章 開発許可等による制限	123 -
第1節 建築制限等	123 -
第2節 建築物の建ぺい率等の制限	123 -
第3節 開発許可を受けた土地における建築等の制限	124 -
I. 予定建築物等以外の建築物等の建築等の禁止	124 -
II. 予定建築物等以外の建築物等の建築等の許可	124 -
III. 国等の特例	125 -
第5章 許可等の手続き	126 -
第1節 開発許可等の申請	126 -
第2節 変更の許可等	126 -
I. 変更の許可	126 -
II. 軽微な変更の届け出	127 -
III. 変更協議	127 -

第3節	建築許可等の申請	127
第4節	工事完了の検査・中間検査・定期報告	128
	Ⅰ. 工事完了の検査	128
	Ⅱ. 中間検査	128
	Ⅲ. 定期報告	128
第5節	公共施設の用に供する土地の帰属	128
第6節	開発行為の廃止	129
第7節	許可に基づく地位の承継	129
	Ⅰ. 一般承継	129
	Ⅱ. 特定承継	130
第8節	開発登録簿	130
	Ⅰ. 登録簿の記載内容	130
	Ⅱ. 登録簿の閲覧	131
	Ⅲ. 登録簿の写しの交付	132
第6章	申請図書	133
第1節	申請について	133
	Ⅰ. 一般事項	133
	Ⅱ. 開発許可	133
	Ⅲ. 写真	133
第2節	添付図書	134
	Ⅰ. 法第29条第1項 開発行為の許可 法第34条の2第1項 開発行為の協議	134
	Ⅱ. 法第34条各号 市街化調整区域における開発行為	140
	Ⅲ. 法第35条の2第1項 開発行為の変更の許可 法第35条の2第4項 開発行為の変更の協議	167
	Ⅳ. 法第35条の2第3項 開発行為の変更の届出	168
	Ⅴ. 法第36条第1項 工事完了の届出	168
	Ⅵ. 法第37条第1号 建築制限の解除の承認	170
	Ⅶ. 法第38条 工事の廃止の届出	171
	Ⅷ. 法第41条第2項ただし書 建築物の建ぺい率等の特例許可	172
	Ⅸ. 法第42条第1項ただし書 開発許可を受けた土地における建築等の制限の特例許可 法第42条第2項 開発許可を受けた土地における建築等の制限の特例協議	172
	Ⅹ. 法第43条第1項 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 法第43条第3項 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の協議	174
	Ⅺ. 法第44条 許可に基づく地位の承継の届出	175
	Ⅻ. 法第45条 許可に基づく地位の承継の承認	176
	ⅫⅢ. 規則第60条 適合証明	177
第3節	様式	178
	Ⅰ. 都市計画法施行規則	
	Ⅱ. 岐阜市都市計画法施行細則	

< 技術基準編 >

第1章	土地利用計画	201
第2章	住区構成と街区	202
第1節	住宅宅地開発事業	202
	Ⅰ. 住区構成	202

	II. 施設の配置	203
	III. 街区構成	204
	IV. 街区の形態	205
	V. 画地	206
第2節	その他の宅地開発事業	207
	I. 施設の配置	207
	II. 街区・画地の構成	207
	III. 画地	207
第3章	造成工事	208
第1節	土質調査	208
第2節	軟弱地盤等の補強	209
第3節	盛土工事	209
第4節	切土工事	210
第5節	防災上必要な措置	210
第6節	開発不適区域の除外	212
	I. 開発不適地の除外	212
	II. ただし書きの適用	212
第7節	参考資料	213
	I. 任意設置擁壁	213
第4章	道路	216
第1節	道路計画	216
	I. 道路の定義	217
	II. 道路の種類	217
	III. 道路配置計画	217
	IV. 幹線街路等の配置	217
	V. 区域外道路との接続	218
	VI. 公安委員会、管理予定者との協議	219
第2節	道路構造	219
	I. 道路の幅員	220
	II. 幅員の構成	220
	III. 舗装の状態	222
	IV. 道路の横断及び縦断勾配等	222
	V. 道路形態	224
	VI. 歩道	225
	VII. 道路構造物	226
	VIII. 歩行者専用道、緑道等	226
	IX. 橋梁設計	227
第5章	公園、緑地、広場	227
第1節	公園の配置計画	227
	I. 公園の種類	227
	II. 公園、緑地等の面積の確保	228
第2節	公園	228
	I. 公園用地の選定	228
	II. 公園の構造	228
第3節	緑地	229
	I. 保存緑地	229
	II. 回復緑地	230
第4節	広場	231
第5節	宅地内緑化	232
第6章	緩衝緑地	233

第7章	給水施設	-----	235	-
	第1節	給水計画	.....	235
	第2節	給水施設	.....	235
	第3節	消防水利	.....	235
第8章	排水施設	-----	237	-
	第1節	排水計画	.....	237
	第2節	計画雨水量	.....	238
	第3節	断面設計	.....	239
	第4節	汚水処理施設	.....	242
	第5節	開発区域外への排水計画	.....	242
		I. 基本事項	.....	242
		II. 下流河川を改修する場合	.....	243
		III. 調整池を設置する場合	.....	244
		IV. 沈砂池を設置する場合	.....	244
		V. 水源を確保する場合	.....	245
		VI. 既設堰堤等がある場合	.....	246
		VII. その他の基準	.....	246
		VIII. 防災堰堤(コンクリート重力式)の構造	.....	246
		IX. 床固工の構造	.....	252
		X. 平坦地において水深の浅い調整池を設置する場合	.....	252
		XI. 調整池の維持管理	.....	252
第9章	公益的施設	-----	253	-
	第1節	交通施設の配置	.....	253
	第2節	集会所	.....	253
	第3節	教育施設等	.....	254
	第4節	購買施設	.....	254
第10章	資料	-----	255	-
	第1節	浸透処理施設により処理する場合	.....	255
	第2節	洪水調節必要容量算定法	.....	256
		I. 計算方法	.....	256
		II. 計算例	.....	258

< 立地基準編 >

第1章	市街化区域に係る開発行為	-----	301	-
	第1節	許可を要しない開発行為	.....	301
		I. 規模の規制による開発行為	.....	301
		II. 公益上必要な建築物に係る開発行為	.....	301
		III. 都市計画法等による開発行為	.....	305
		IV. 非常災害のため行う開発行為	.....	305
		V. 通常管理行為、軽易な行為等である開発行為	.....	305
	第2節	許可を要する開発行為	.....	306
第2章	市街化調整区域に係る開発行為、建築行為	-----	307	-
	第1節	許可を要しない開発行為	.....	307
		I. 農業、林業若しくは漁業の用に供する開発行為	.....	307
		II. 公益上必要な建築物に係る開発行為、都市計画法等による開発行為、非常災害のため行う開発行為	.....	307
		III. 通常管理行為、軽易な行為等である開発行為	.....	308
	第2節	許可を要しない建築行為	.....	308
	第3節	許可を要する開発行為、建築行為	.....	309
		I. 開発行為許可	.....	309

II.	建築行為許可	309
III.	基本方針	310
第3章	市街化調整区域の開発許可等の基準	311
第1節	日常生活のため必要な物品販売等の業務を営む店舗等	311
I.	公益上必要な建築物	311
II.	日常生活に必要な店舗等	312
第2節	鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な施設	323
I.	鉱物資源	323
II.	観光資源	326
第3節	特別の条件を必要とする施設	328
第4節	農産物の処理等に必要とする施設	327
第5節	農林業等活性化基盤施設	331
第6節	中小企業の事業の共同化等に寄与する施設	332
第7節	工場施設と密接な関連を有する事業の効率化を図るための施設	333
第8節	危険物の貯蔵等を行う施設	334
第9節	災害危険区域等内に存する建築物等に代わるべくき建築物等	335
第10節	市街化区域において困難または不適當な施設	336
I.	休憩所	337
II.	給油所	337
III.	火薬類の製造所	337
第11節	地区計画に定められた内容に適合する施設	338
第12節	条例で指定する区域内における、条例で定める用途に該当しない施設	339
第13節	条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り認められた施設	339
第14節	当該土地に関する既存の権利の行使として行うもの	340
第15節	開発審査会の議を経て許可することができる開発行為、建築行為	341
第16節	他の法律により許可することができる開発行為、建築行為	341
I.	認定市民農園建築物	341
II.	同意基本計画の内容に即して行われる開発行為等	342
III.	沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従って行われる 開発行為等	343
IV.	歴史的風致維持向上計画に従って行われる開発行為等	344
V.	認定総合化事業計画に従って行われる開発行為等	344
第4章	開発審査会基準	346
第1節	住宅	346
I.	分家住宅	346
II.	事業所の業務従事者の住宅及び寮等	346
III.	大学等の学生寮	347
IV.	既存建築物(農家住宅)に係る建築行為等	348
V.	既存建築物(分家住宅)に係る建築行為等	348
VI.	既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大	348
第2節	地域密着	350
I.	社寺仏閣及び納骨堂	350
II.	産業振興を図る必要があると認められる開発行為等	350
III.	観光資源の有効な利用上必要な建築物	351
第3節	移転	357
I.	収用対象事業による移転又は除却	358
II.	災害危険区域等に存する建築物の移転に係る代替建築物等	359
III.	不適格建築物の移転に伴う開発行為	360
第4節	公共公益施設	361
I.	地区集会所その他法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる	

	施設である建築物	361
II.	有料老人ホーム	361
III.	介護老人保健施設	362
IV.	保険調剤薬局	363
V.	社会福祉施設	363
VI.	医療施設	364
VII.	学校	365
第5節	特定工作物関係	365
I.	レクリエーションのための施設を構成する建築物	365
II.	ゴルフ練習場	366
III.	1ヘクタール未満の特定工作物の管理用建築物を建築するための開発行為等	366
第6節	その他	367
I.	既存建築物の建替等に係る建築物	367
II.	開発許可を受け完了済の土地における再開発行為等	368
III.	市街化調整区域内にある事業所の建替等に伴う開発行為	368
IV.	建築物の用途変更等	369
V.	旧提案基準等の許可を受けた土地における開発行為等	371
VI.	線引き前からの宅地における開発行為等	371
VII.	地域経済牽引事業の用に供する施設	372
第7節	参考資料	373
I.	既存宅地における開発行為等	373
II.	土地改良事業により増換地がなされた既宅地における開発行為	373
第5章	開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発行為	375
第1節	市街化調整区域を含まない開発行為	376
第2節	市街化調整区域を含む開発行為	376
I.	市街化調整区域と市街化区域、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にわたる場合	376
II.	市街化調整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	376

< 資料編 >

参照法令	-----	401
------	-------	-----