

# 宅地開発等申請の手引き

岐阜市まちづくり推進部建築指導課

## 目 次

岐阜市宅地開発指導要綱	-----	- 1 -
岐阜市土地開発事業の調整に関する要綱	-----	- 10 -
<b>&lt; 開発許可制度編 &gt;</b>		
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	-----	106 -
第1節 用語の定義	-----	106 -
I. 開発行為	-----	108 -
II. 区画の変更	-----	108 -
III. 形質の変更	-----	109 -
IV. 開発区域の範囲	-----	110 -
V. 「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等について	-----	111 -
VI. 用語の解説	-----	111 -
第2節 開発許可	-----	112 -
第3節 建築許可	-----	112 -
第4節 設計者の資格	-----	112 -
第5節 公共施設管理者の同意等	-----	114 -
I. 公共施設	-----	114 -
II. 公共施設管理者の同意	-----	114 -
III. 公共施設管理予定者との協議	-----	114 -
IV. 20ヘクタール以上の開発行為	-----	114 -
V. 40ヘクタール以上の開発行為	-----	115 -
第6節 開発許可等により設置された公共施設の管理	-----	115 -
第7節 開発許可等の特例	-----	115 -
第3章 開発許可等の基準	-----	117 -
第1節 技術的な基準	-----	117 -
I. 用途地域	-----	117 -
II. 地区計画等	-----	117 -
III. 資力・信用	-----	118 -
IV. 工事施行者	-----	118 -
V. 権利者同意	-----	119 -
VI. 造成、道路、公園等	-----	119 -
第2節 立地に関する基準	-----	119 -
第4章 開発許可等による制限	-----	120 -
第1節 建築制限等	-----	120 -
第2節 建築物の建ぺい率等の制限	-----	120 -
第3節 開発許可を受けた土地における建築等の制限	-----	121 -
I. 予定建築物等以外の建築物等の建築等の禁止	-----	121 -
II. 予定建築物等以外の建築物等の建築等の許可	-----	121 -
III. 国等の特例	-----	122 -
第5章 許可等の手続き	-----	123 -
第1節 開発許可等の申請	-----	123 -
第2節 変更の許可等	-----	123 -
I. 変更の許可	-----	123 -
II. 軽微な変更の届け出	-----	124 -
III. 変更協議	-----	124 -

第3節	建築許可等の申請	124
第4節	工事完了の検査	125
第5節	公共施設の用に供する土地の帰属	125
第6節	開発行為の廃止	126
第7節	許可に基づく地位の承継	126
	I. 一般承継	126
	II. 特定承継	127
第8節	開発登録簿	127
	I. 登録簿の記載内容	127
	II. 登録簿の閲覧	128
	III. 登録簿の写しの交付	128
第6章	申請図書	129
第1節	申請について	129
	I. 一般事項	129
	II. 開発許可	129
	III. 写真	129
第2節	添付図書	130
	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	130
	II. 法第34条各号 市街化調整区域における開発行為	135
	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	161
	IV. 法第35条の2第3項 開発行為の変更の届出	162
	V. 法第36条第1項 工事完了の届出	162
	VI. 法第37条第1号 建築制限の解除の承認	164
	VII. 法第38条 工事の廃止の届出	165
	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	166
	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	166
	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	168
	XI. 法第44条 許可に基づく地位の承継の届出	169
	XII. 法第45条 許可に基づく地位の承継の承認	170
	XIII. 規則第60条 適合証明	171
第3節	様式	172
	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	208
第3節	防災工事	208
第4節	盛土工事	210
第5節	切土工事	212
第6節	擁壁等の設置基準及び構造	214
	I. 設置基準及び構造	214
	II. 擁壁の構造(個別事項)	220
第7節	法面の保護	226
第4章	道路	228
第1節	道路計画	228
	I. 道路の定義	228
	II. 道路の種類	229
	III. 道路配置計画	229
	IV. 幹線街路等の配置	229
	V. 区域外道路との接続	230
	VI. 公安委員会、管理予定者との協議	231
第2節	道路構造	231
	I. 道路の幅員	232
	II. 幅員の構成	232
	III. 舗装の状態	233
	IV. 道路の横断及び縦断勾配等	233
	V. 道路形態	235
	VI. 歩道	237
	VII. 道路構造物	237
	VIII. 歩行者専用道、緑道等	237
	IX. 橋梁設計	237
第5章	公園、緑地、広場	238
第1節	公園の配置計画	238
	I. 公園の種類	238
	II. 公園、緑地等の面積の確保	239
第2節	公園	239
	I. 公園用地の選定	239
	II. 公園の構造	240
第3節	緑地	240
	I. 保存緑地	241
	II. 回復緑地	241
第4節	広場	242
第5節	宅地内緑化	243
第6章	緩衝緑地	244
第7章	給水施設	246
第1節	給水計画	246
第2節	給水施設	246
第3節	消防水利	246

第8章 排水施設 -----	248 -
第1節 排水計画 .....	248 -
第2節 計画雨水量 .....	249 -
第3節 断面設計 .....	250 -
第4節 污水处理施設 .....	253 -
第5節 開発区域外への排水計画 .....	253 -
I. 基本事項 .....	253 -
II. 下流河川を改修する場合 .....	254 -
III. 調整池を設置する場合 .....	255 -
IV. 沈砂池を設置する場合 .....	255 -
V. 水源を確保する場合 .....	256 -
VI. 既設堰堤等がある場合 .....	257 -
VII. その他の基準 .....	257 -
VIII. 防災堰堤(コンクリート重力式)の構造 .....	257 -
IX. 床固工の構造 .....	263 -
X. 平坦地において水深の浅い調整池を設置する場合 .....	263 -
XI. 調整池の維持管理 .....	263 -
第9章 公益的施設 -----	265 -
第1節 交通施設の配置 .....	265 -
第2節 集会所 .....	265 -
第3節 教育施設等 .....	266 -
第4節 購買施設 .....	266 -
第10章 資料 -----	267 -
第1節 浸透処理施設により処理する場合 .....	267 -
第2節 洪水調節必要容量算定法 .....	268 -
I. 計算方法 .....	268 -
II. 計算例 .....	270 -

## < 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	322
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	326
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	332
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	336
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	338
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	339
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	347
III.	大学等の学生寮	348
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	350
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	351
III.	観光資源の有効な利用上必要な建築物	357
第3節	移転	357
I.	収用対象事業による移転又は除却	357
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	358
III.	不適格建築物の移転に伴う開発行為	359
第4節	公共公益施設	360
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	360
II.	有料老人ホーム	360
III.	介護老人保健施設	361
IV.	保険調剤薬局	362

V.	社会福祉施設	362
VI.	医療施設	363
VII.	学校	364
第5節	特定工作物関係	364
I.	レクリエーションのための施設を構成する建築物	364
II.	ゴルフ練習場	365
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	365
第6節	その他	366
I.	既存建築物の建替等に係る建築物	366
II.	開発許可を受け完了済の土地における再開発行為等	367
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	367
IV.	建築物の用途変更等	368
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	370
VI.	線引き前からの宅地における開発行為等	370
VII.	地域経済牽引事業の用に供する施設	371
第7節	参考資料	372
I.	既存宅地における開発行為等	372
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	372
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	374
第1節	市街化調整区域を含まない開発行為	374
第2節	市街化調整区域を含む開発行為	375
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	375
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	375
<b>&lt; 宅地造成等規制法編 &gt;</b>		
第1章	岐阜市宅地造成等規制法施行細則	401
第2章	宅地造成許可制度	405
第1節	用語の定義	405
I.	宅地	405
II.	宅地造成	406
III.	崖	406
第2節	宅地造成工事規制区域	406
第3節	造成宅地防災区域	408
第3章	宅地造成に関する工事の許可等	409
第1節	宅地造成に関する工事の許可	409
第2節	許可の特例	409
I.	開発許可を受けて行われる宅地造成	409
II.	国、県又は指定都市等が行う宅地造成	409
第3節	技術的な基準	410
第4節	設計者の資格	410
第4章	宅地に対する制限等	412
第1節	宅地の保全等	412
第2節	宅地の改善	412
第5章	許可等の手続き	413
第1節	宅地造成に関する工事の許可	413
第2節	変更の許可等	413
I.	変更の許可	413

	II. 軽微な変更の届け出	413 -
第3節	工事完了の検査	414 -
第4節	工事等の届出	414 -
	I. 現に行われている宅地造成工事	414 -
	II. 擁壁等の除去の工事	414 -
	III. 宅地以外の土地を宅地に転用した場合	415 -
第6章	申請図書	416 -
第1節	申請について	416 -
	I. 一般事項	416 -
	II. 写真	416 -
第2節	添付図書	417 -
	I. 法第8条第1項本文 宅地造成に関する工事の許可 法第11条 宅地造成に関する工事の協議	417 -
	II. 法第12条第1項 宅地造成に関する工事の変更許可 細則第3条第2項 宅地造成に関する工事の変更協議	418 -
	III. 法第13条第1項 工事完了の検査	419 -
	IV. 法第15条各項 工事等の届出	420 -
	V. 規則第30条 適合証明	420 -
	VI. 細則第5条第1項 工事の変更の届出	422 -
	VII. 細則第5条第2項 工事の中止、廃止又は再開の届出	422 -
	VIII. 細則第7条各項 届出工事の変更等の届出	423 -
	IX. 細則第9条第1項 工事の工区完了の検査	423 -
第3節	様式	424 -
	I. 宅地造成等規制法施行規則	
	II. 岐阜市宅地造成等規制法施行細則	

＜資料編＞

参照法令	601 -
------	-------