

各務原市開発事業指導要綱

要 綱 改 正 の 経 緯

昭和48年11月10日	施行
昭和50年 6月 1日	改正
昭和53年11月 6日	改正
昭和59年 4月 1日	改正
平成 4年 4月 1日	改正
平成 9年 4月 1日	改正
平成13年 4月 1日	改正
平成13年10月 1日	改正
平成15年 4月 1日	改正
平成20年 4月 1日	改正
平成26年 4月 1日	改正
平成27年 4月 1日	改正
平成28年 4月 1日	改正
平成30年 4月 1日	改正
平成31年 4月 1日	改正
令和 2年 4月 1日	改正
令和 3年 4月 1日	改正
令和 4年 4月 1日	改正
令和 5年 6月 1日	改正
令和 6年 4月 1日	改正
令和 7年 4月 1日	改正

目 次

目 的	(第 1 条)	115
用語の意義	(第 2 条)	115
適用範囲	(第 3 条)	115
事業計画	(第 4 条)	115
緑化の推進	(第 5 条)	116
事前協議	(第 6 条)	116
協定の締結	(第 7 条)	116
関係者の周知・同意等	(第 8 条)	116
工事施行上の防災措置等	(第 9 条)	116
工事の着手	(第10 条)	116
工事施行者の変更の届出等	(第11 条)	117
助言及び勧告	(第12 条)	117
工事完了の確認等	(第13 条)	117
公共施設等の引き継ぎ	(第14 条)	117
被害の補償	(第15 条)	117
優先分譲	(第16 条)	117
実施の細目	(第17 条)	117
計画指導基準		118
設計指導基準		119
第一 防 災		119
第二 排水施設		121
第三 環境保全		126
第四 文化財		127
第五 宅地区画		127
第六 道路の配置		128
第七 バス運行		134
第八 公園等		134
第九 緑地等		136
第十 景観		137
第十一 消防		138
第十二 上水道等		143
第十三 下水処理		143
第十四 公共施設		145
指導要綱の運用について		147
事前協議申請書		149
事業計画書		150
完了届出書		152
添付図書		153

—— 各務原市開発事業指導要綱 ——

（目的）

第1条

この要綱は、各務原市の自然環境と調和のとれた土地利用による秩序ある都市の形成を図るため、市内において行われる開発事業について、一定の基準を定めて事業者の積極的な協力を求め、適切な指導と規制を行い、もって市民福祉の向上と健康で文化的な都市の実現を期することを目的とする。

（用語の意義）

第2条

この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

- （１）「開発事業」一団の土地について行う区画形質の変更及び集合住宅の建設に関する事業をいう。
- （２）「開発区域」開発事業を行う土地の区域をいう。
- （３）「事業者」開発事業に係る工事（以下「工事」という。）の請負契約の注文者又は請負契約によらないでみずから工事を施行する者をいう。
- （４）「工事施行者」工事の請負人又は請負契約によらないでみずから工事を施行する者をいう。

（適用範囲）

第3条

この要綱は、次に掲げる開発事業を行うものについて適用する。

- （１）開発区域の面積が 1,000 平方メートル以上の事業。
 - （２）計画戸数が 16 戸以上の集合住宅を建設する事業。
 - （３）（１）（２）の規定にかかわらず事業開始後 3 年以内に同一事業者（事業を引き継いだ者を含む。）が隣接区域内において事業を施行する場合は、合算した開発区域の面積が 1,000 平方メートル以上の事業又は計画戸数 16 戸以上の集合住宅を建設する事業。
- ２．前項の規定は、次に掲げる開発事業を行うものについては適用しない。ただし、特別の定めがある場合はこの限りでない。
- （１）鉱業法（昭和 25 年法律第 289 号）に規定する鉱業に係る開発事業。
 - （２）河川法（昭和 39 年法律第 167 号）第 6 条第 1 項各号に規定する河川区域及び同法第 54 条第 1 項に規定する河川保全区域並びに一時農地を転用し、砂利採取後農地に復元することで当該区域において、砂利採取法（昭和 43 年法律第 74 号）第 16 条の規定により認可を受けて行う砂利の採取事業である開発事業。
 - （３）都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 12 条第 1 項各号に規定する市街地開発事業の施行として行う開発事業。
 - （４）農業、林業又は漁業の用に供する目的で行う開発事業で市長が別に定めるもの。
 - （５）非常災害のため必要な応急措置として行う開発事業。
 - （６）建築物の建築を伴わない駐車場及び資材置場等の造成を目的とした開発事業。
 - （７）その他市長が別に定める開発事業。

（事業計画）

第4条

事業者は、開発事業の計画、設計にあたっては、この要綱を基準として行うものとする。

（緑化の推進）

第5条

事業者は、樹林、草地、水流、沼地その他の自然環境（以下「自然的環境」という。）の良好な保全及び緑化を図らなければならない。

2. 既に行われた開発事業の事業区域内における自然的環境で、当該事業区域又はその周辺の良好な居住環境を維持するため重要な機能を有するものについては、開発事業の事業区域としてはならない。ただし、やむを得ない理由があると市長が認めたときは、この限りでない。

（事前協議）

第6条

事業者は、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）による届出又は開発事業に関する法令の規定による許可・認可・確認等（以下「許認可等」という。）の申請手続若しくは工事着手前に事前協議申請書（様式1号）を市長に提出し、開発事業の基本計画について、協議しなければならない。

なお、変更の場合も同様とする。

2. 市長は、前号の申し出があったときは、各務原市開発審査委員会（以下「委員会」という。）に諮り、別に定める計画指導基準、設計指導基準その他技術的な基準に基づいて事業計画の内容を検討し、事業者に対し当該事業計画が不適當であると認めるときは、事業計画及び設計の変更若しくは事業の中止について指導又は要請するものとする。

（協定の締結）

第7条

事業者は、市長と当該開発事業の施行に関し必要な事項について協定を締結するものとする。

（関係者の周知・同意等）

第8条

事業者は、開発事業の施行前に地域住民、権利者、その他関係者に対し、事業計画、工事の施行方法、保障対策、公災害の防止計画を十分周知し、理解を得ること。

（工事施行上の防災措置等）

第9条

事業者及び工事施行者は、防災措置（仮施設を含む。）を本工事に先だち実施するとともに工事の施行にあたっては、開発区域及びその周辺の地域における交通を妨げ、排水路その他の排水施設、水路及び河川の排水若しくは利水に支障を及ぼし、又は土砂くずれ、土砂流出、出水、汚濁等の被害を及ぼすことのないよう、適切な措置を講じなければならない。

2. 事業者及び工事施行者は、工事を廃止し、又は中止しようとするときは、当該工事の廃止又は中止に伴う災害の防止、自然の回復その他必要な措置を講じなければならない。

（工事の着手）

第10条

事業者は、事前協議が成立し、かつ、法令の規定による許認可等があり、若しくは届出を終了した後でなければ、工事に着手することができない。

(工事施行者の変更の届出等)

第 11 条

事業者は、工事施行者、若しくは工事の期間を変更し、工事を2週間以上中止し、若しくは中止した工事を再開し、又は工事を廃止しようとするときは、その旨を書面により、あらかじめ市長に届け出なければならない。

(助言及び勧告)

第 12 条

市長は、開発事業の実施状況の把握に努め、必要があると認めるときは、事業者及び工事施行者に対し、開発事業が適正に施行されるよう助言又は勧告するものとする。

2. 市長は、前項の措置を講ずるため、必要があると認めるときは、事業者及び工事施行者に対し報告若しくは資料の提出を求め、又は職員をして工事の施行状況を調査させるものとする。

(工事完了の確認等)

第 13 条

事業者は、工事が完了したときは、すみやかに市長に届出し、確認を受けなければならない。ただし、各個別法の許・認可に基づく開発事業については、この限りでない。

(公共施設等の引き継ぎ)

第 14 条

事業者は、市長との協議に基づき、各管理者に引き継ぐことを定めた公共施設について各務原市公共施設等の管理移管事務処理要領により、管理移管のために必要な手続きを行うものとする。なお、分筆、地目変更、所有権移転等の諸費用は全て事業者の負担とする。

(被害の補償)

第 15 条

事業者は、開発事業の施行によって生じた被害については、その補償の責を負わなければならない。

(優先分譲)

第 16 条

事業者は、市から要請があった場合は、市又は住民に対し、造成した土地又は住宅を優先的に分譲するものとする。

(実施の細目)

第 17 条

この要綱に定めるもののほか、開発事業の実施及び指導に必要な事項は、市長が定める。

—付則（施行期日）—

1. この要綱は、平成26年4月1日から施行する。

—— 計 画 指 導 基 準 ——

1. 土地の利用目的が、土地利用基本計画その他の土地利用に関する計画に適合するものであること。
2. 公共施設及び公益施設の整備予定からみて明らかに不適当なものでなく、かつ適合性について技術的検討がなされ、適切な措置が講じられるものであること。
3. 開発区域を含む周辺の地域における自然環境の保全、公害及び災害の防止並びに文化財の保護上明らかに不適当なものでなく、かつ、具体的対策が講じられているものであること。
4. 農林漁業、地域産業その他の地域社会との調和が保たれるとともに、地域住民の福祉向上に対する貢献度の高いものであること。
5. 上下水道計画について、適正かつ確実な計画を有するものであること。
6. 開発事業の施行に伴い必要となる公共施設又は公益施設の整備について、市の財政に影響を及ぼさないよう事業者の経費負担について適切な配慮がされていること。
7. 事業者の資力、信用及び能力からみて実現可能性の高いものであること。

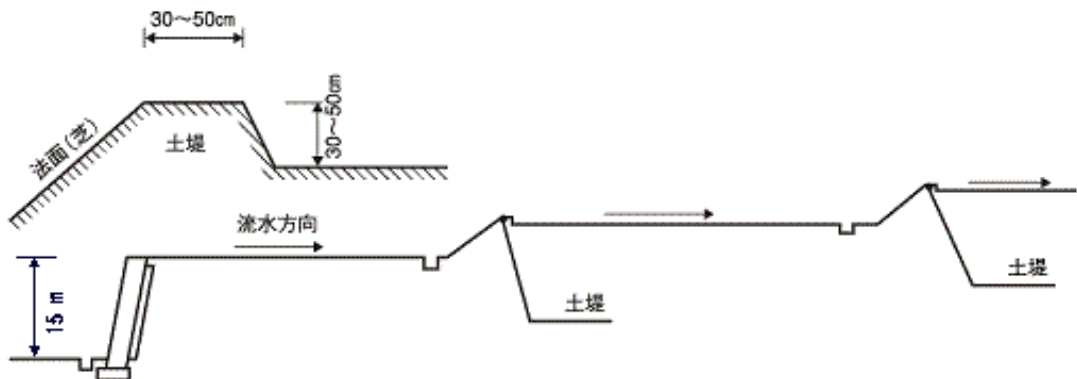
— 設計指導基準 —

■第一 防災

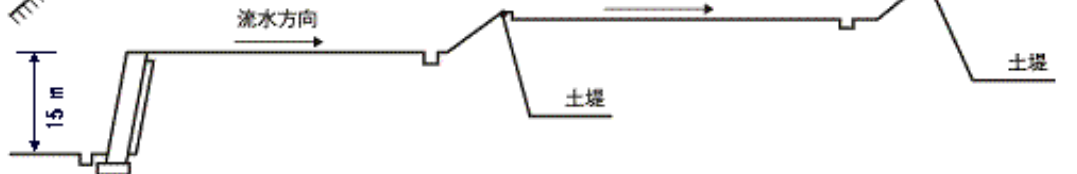
1. 防災措置

- (1) 土地の区画形質の変更は、現在の地形に添った計画とし、必要最小限の土工量となるものとする。
- (2) 切土及び盛土により生ずる法面は、擁壁でおおう場合を除き、できるだけ勾配をゆるくし、植栽、芝張り、芝種子吹付け、法枠等当該土地の地形、地質に適した工法により安定化を図るものとする。
- (3) 相当量の土砂が流出するおそれが見込まれる場合は、下流地域に対する災害を防止するための防災施設を設けるものとする。
- (4) 溪流及び既存水路は、原則として開渠とすること。
- (5) 開発行為の施行中、土質の変化、湧水、地盤沈下その他の障害等が生じた場合は、その状況に即応して災害防止に対処するものとする。
- (6) 前項により当初の開発区域の一部を廃止する場合は、必要な復元措置を講ずるものとする。
- (7) 気象条件の急変（台風、集中豪雨等）その他により災害発生のおそれが生じた場合は、事業者及び工事施行者は適切な災害防止の措置を講ずること。
- (8) 道路法（取付道路）、河川法（流末河川）等の許可を必要とする開発工事にあっては、許可を受けた工事の完了検査終了後、当該開発工事に着手することを原則とする。ただし、管理者がやむを得ず同時施行を必要と認める場合は、この限りでない。
- (9) 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降雨を一時貯留し、下流への直接の流出を軽減させること。（図1）
- (10) 宅地造成地の周囲には、必要に応じ板柵、そだ柵、蛇かご、土のう等を適切に配置し、土砂の流出防止、流出降雨量の軽減をはかること。
- (11) 放流先河川の流下能力を考慮し必要な場合には防災調整池を計画すること。
- (12) 開発行為によってできるがけの高さは、原則として15m以下とすること。
- (13) がけ又は法面の上端につづく地盤面は、原則としてがけ又は法面の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配及び土堤等を設け排水溝により排水できる構造にすること。（図2）

(図1)



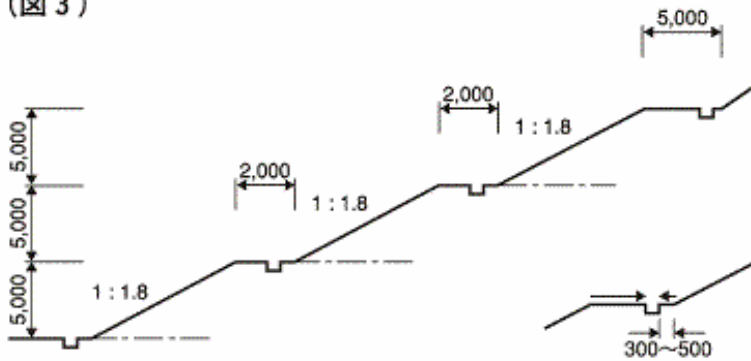
(図2)



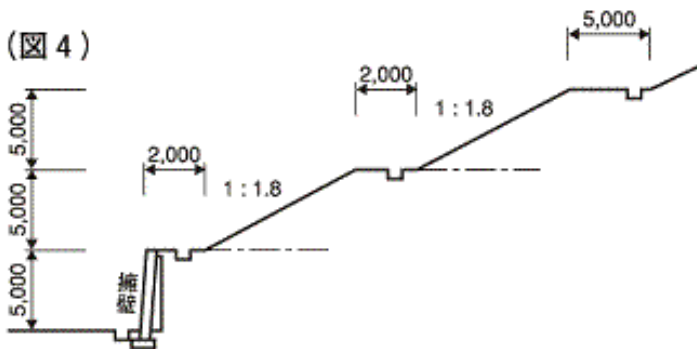
2. 盛土工事

- (1) 盛土高が5mをこえるときは、高さ5m以内ごとに幅2m以上の小段を設け、排水のため適当な横断勾配をつけ排水溝等を設けること。この小段が3段以上連続する場合は、3段目の幅は5m以上とする。
- (2) 法面勾配は、原則として（図3）又は（図4）を標準とし、適当な保護をすること。

(図 3)



(図 4)

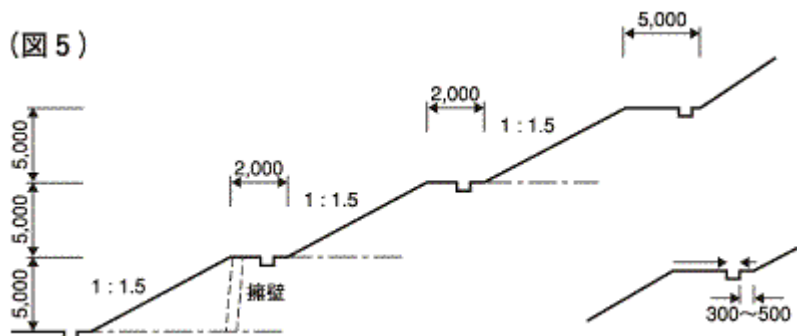


3. 切土工事

(1) 切り土をする場合において、切土をした後の地盤にすべりやすい土質のあるときは、その地盤にすべりが生じないように適当な措置をとること。

(2) 切土高が5mをこえるときは、高さ5m以内ごとに、幅2m以上の小段を設け、排水のため適当な横断勾配をつけ排水溝を設けること。この小段が3段以上連続する場合は、3段目の幅は5m以上とすること。(図5)

(図 5)



4. 擁壁等の設置基準及び構造

(1) がけの内で次の一に該当する場合は、擁壁でおおわなければならない。

ア. 切土をした土地の部分に生ずる高さ2mを超えるがけ

イ. 盛土をした土地の部分に生ずる高さ1mを超えるがけ

ウ. 切土と盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さ2mを超えるがけ

— 参 考 —

「がけ」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）以外のものをいい、小段等によって上下に分離されたがけがある場合においては、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対して30度の角度をなす面を想定し、その面に対して、上層のがけ面の下端がその上方にあるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。

(2) 擁壁は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造、間知石練積み造、その他の練積み造又は宅地造成等規制法施行令第14条の規定による国土交通大臣の認定を受けたものとする。

(3) 擁壁には、その裏面の排水をよくするため、3㎡以内毎に1個の割で内径75mm以上のビニール管その他これに類する耐水材料を用いた水抜き穴が設けられ、擁壁の裏面には、砂利等の透水層(表1)が設けられていること。

▼(表1)

擁壁の高さ	透水層の厚さ	
	上 層	下 層
2m以下	20cm	30cm
2m～3m	25cm	40cm
3m～4m	25cm	45cm
4m～5m	30cm	50cm
5m以上	30cm	50cmに擁壁の高さ5mを1m以下を増すごとに10cmを加える

(4) 擁壁が長く続く場合は、約15m以内毎に区切り、伸縮目地を設けること。地盤の状況上擁壁の高さ等を異にする場合も同様とすること。

(5) 擁壁の高さが5mを超える場合は、鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造とすること。ただし、逆T擁壁が6mを超える場合は、控え壁式擁壁とすること。

(6) 高さが2mをこえる擁壁は、建築基準法第88条第1項において準用する同法第6条第1項及び第7条第1項の規定による確認及び検査を受けること。ただし、都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けなければならない擁壁については、この限りでない。

■第二 排水施設

1. 排水計画

(1) 排水計画は、開発区域を含む集水区域全体の流量を勘案したうえ、河川等の管理者と協議を行い、自己の負担により排水施設を整備するものとする。

(2) 接続することとなる水路及び河川に利水、漁業等の権利がある場合、それぞれの権利者又は関係者と協議するものとする。

(3) 流域の変更は原則として認めない。ただし、管理者がやむを得ないと認めた場合はこれを変更することができる。この場合、変更に伴って流末河川及び排水路の改修を必要とするときは、事業者の負担においてこれを行うものとする。

(4) 開発区域内の地形その他の状況により、降雨時において下流に被害を与える恐れがある場合は、当該区域内に調整施設を設け、流水緩和の措置を講じ、事業者の責任において管理しなければならない。なお、工事完了後も存置を必要とする施設の帰属及び管理については、河川等の管理者と協議のうえ決定するものとする。

(5) 排水施設の放流先は、河川その他公共の用に供している排水施設に接続するものとする。

(6) 放流の排水能力、整備の状況からみて、当該施設の管理者が適切でないと認める場合は、放流接続位置の変更又は下流域への被害防除に必要な施設の整備を図るものとする。

(7) 放流先の能力、周辺の状況により、当該施設の管理者が必要であると認めた場合は、指示する貯溜施設、揚水施設等を適切な位置に設置するものとする。

(8) 各務原市総合計画における流域治水(気候変動の影響による水災害の激甚・頻発化を踏まえ、流域に関わるあらゆる関係者が協働して水災害対策を行う考え方)の施策に基づき、雨水の流出量軽減対策を講じるよう努めること。(例：雨水浸透桝等の貯留量増加、透水性舗装の施工、表面排水の雨水が緑地に流入・浸透するよう舗装面とフラットにする 等)

2. 排水施設等の構造

(1) 設計

排水施設等を設置するにあたっては、この基準に定めるもののほか河川法等に準拠するものとする。なお、1ha以上の開発事業にあつては、各務原市宅地開発指導要領の技術基準によること。また、0.3ha以上1.0ha未満の開発事業にあつては、開発区域から放流される計画雨水量が既存排水路等の排水能力を超える場合は、開発後の計画雨水量を既存排水路等の許容放流量まで調整するために必要な洪水調整容量を有する調整池等を設置すること。ただし、比流量、計画雨水量、許容放流量及び洪水調整容量の算定に当つては各務原市宅地開発指導要領の算定式によること。

また、河川等の管理者と協議し、河川その他公共の用に供している排水施設を改修することができる。

開発区域が境川流域内に位置する場合は、境川総合治水対策における流出抑制対策の検討を要するため、河川管理者と協議すること。

(2) 計画雨水量

ア. 計画雨水量は、開発事業区域の規模、地形等に応じ適宜算定するが、一般的には、次式によるものとする。ただし、開発区域の面積が1ha未満の場合は、 $I = 142 \text{ mm/hr}$ としてよい。

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

Q：計画雨水量 (m^3/sec)

C：流出係数 0.6～1.0を基準とする。

I：洪水到達時間内の降雨強度 (mm/hr)

A：集水面積 (ha)

イ. 降雨強度は、既往の観測資料によるものとするが、既往の観測資料のない場合は、次式によるものとする。なお、計算数値は、(表2・表3)を参照のこと。

$$I = \frac{a}{t^n + b}$$

I：降雨強度 (mm/hr)

t：降雨継続時間 (min)

▼ (表2)

確率年	n	a	b
10	0.70	1,410	4.90
30	0.75	2,289	6.90
100	0.75	2,730	6.20

▼ (表3) 単位：(mm/hr)

確率年\到達時間	10分	20分	30分
10	142	108	90
30	183	140	116
100	231	174	144

ウ. 確率年の適用は次の値を標準とする。

▼ (表4)

種 別	確率年
排 水 施 設	10年
洪水調節容量	30年
余水吐能力	100年

エ. 到達時間は次の値を標準とする。

▼ (表5)

流域面積	到達時間 (t)
50ha未満	10分
100ha未満	20分
500ha未満	30分

ただし、流域形状等により（表５）を適用することが不適当と判断される場合は、適宜算定するものとする。

オ. 流出係数は（表６）による数値を標準として開発区域の規模・地形・地質等を考慮のうえ適正な値が用いられていること。

▼（表６）

地表の状態	平坦な農地	優良な林地	普通林地 択伐地	皆伐地 優良な草地	裸地 荒廃地
係 数	0. 6	0. 7	0. 8	0. 9	1. 0

（３）流量の算定

流量の計算は、次の式のいずれかによること。

ア. マニング式

$$Q=A \cdot V$$

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

イ. クッター式

$$Q=A \cdot V$$

$$V=\frac{23+\frac{1}{n}+\frac{0.00155}{I}}{1+\left(23+\frac{0.00155}{I}\right) \cdot \frac{n}{R^{1/2}}} \cdot (R I)^{1/2}$$

Q：流量（m³/sec）

A：流水の断面積（m²）

V：流速（m/sec）

R：径深=A/P（m）

P：流水の潤辺長（m）

n：粗度係数

I：勾配（少数又は分数）

ウ. 洪水時において土砂流入による流速減が考えられる場合は、その流速減を考慮のうえ流過断面等を設計するものであること。

エ. 粗度係数は、（表７）によること。

▼（表７）

河川及び水路の状況	nの範囲	nの基準値
一般河川	0. 030～0. 035	0. 035
急流河川及び川幅が広水深が浅河川	0. 040～0. 050	0. 045
三面張水路		0. 025
コンクリート人口水路	0. 014～0. 020	0. 020
コンクリート管及びU字溝 （コンクリート二次製品）		0. 013
U型水路（現場打ちコンクリート）		0. 015
組立水路	0. 025～0. 033	0. 030
両岸石張小水路（泥土床）		0. 025
塩化ビニル管		0. 010

（４）排水路の断面積は、円形管の場合は満流、その他の断面形状の場合は、8割水深で有効断面を算定すること。

（５）山林・農地等を集水区域に含み、土砂等が混入するおそれのある流路にあっては、流量計算に（表８）の安全率を適用すること。

▼（表8）

	V=5m/sec 未満	V=5m/sec 以上
開水路	1. 5以上	V=5. 0m/sec として計算し2とする。
暗きよ	2以上	V=5. 0m/sec として計算し2以上とする。

（6）ます等の位置

ア. 排水路等の末端及び中間接続位置にはます等(図 6)を設置するものとする。

イ. 管渠排水施設には次の各号に基づいてマンホール等を設置するものとする。

（ア）マンホール等は管渠の終点、管渠の方向、勾配又は管径の変化する個所及び管渠が合流、接続する個所に設置すること。

（イ）マンホール等は直線部においては管径の120倍以下の範囲内の間隔で設置する。

（ウ）マンホールの構造形状大きさについて接続管渠の大きさに適合したものであること。

（エ）マンホールの底部構造

a 雨水管渠の場合は深さ15cm以上のどろだめを設けること。

（オ）マンホールの蓋は、ダクタイル鋳鉄製（各務原市型：市章入）とする。

（7）吐き口及び排水施設等の断面

吐き口の位置及び構造・排水施設等の断面は、放流先の排水施設等の管理者の指示を受けて定めるものとする。

（8）管渠の埋設の深さおよび位置

ア. 管渠及び地下埋設物の埋設の深さはその頂部と路面との距離（土被）を1. 2m以上とするものとする。

イ. 管渠及び地下埋設物の埋設位置については、関係管理者と協議して定めること。

（9）調整池の規模および構造

ア. 洪水調節容量は、土地開発事業施行後における年超過率1/30 で求めた洪水のピーク流量の値を調整池下流の流過能力の値に合せて調節すること。

調整池の洪水調節量は、1/30 年確率降雨強度曲線を用いて求める次式Vの値を最大となるような容量をもってその必要調節容量とする。

$$V = \left(r_i - \frac{r_c}{2} \right) t_i \cdot A \cdot f \cdot \frac{1}{360} = Frc \cdot A \cdot f$$

V：必要調節容量（m³）

f：土地開発事業施行後の流出係数（表6）参照

A：集水面積（ha）

rc：調整池下流の流過能力の値に対応する降雨強度（mm/hr）（表9）参照

$$r_c = Q' \cdot \frac{360}{f \cdot A}$$

Q'：調整池下流の代表地点における流過能力（m³/sec）

f：土地開発事業施行後の流出係数（表6）参照

A：集水面積（ha）

ri：任意の継続時間に対応する1/30 年確率降雨強度（mm/hr）

ti：任意の継続時間（sec）

イ. 調整池の洪水調節方式は、原則として自然放流方式とすること。

ウ. 設計堆積土砂量は、各務原市宅地開発指導要領の技術基準によること。

エ. 調整池設置後は、管理者を明確にして維持管理に努めること。

オ. 調整池には、砂溜を設けるものとし、外周壁は堅固な擁壁等で覆うこと。

カ. 下流に必要と認める場合は、副堰堤を設けること。

キ. 溪谷等を横断して築造する堰堤は、コンクリート造りとし、適切な高さに放流口および余水吐を設けること。

ク. 調整池の天端高は、有効貯水面より0.6m以上の余裕高をとること。

放流口、余水吐、落差の水しょう部等は、特に堅固な構造とすること。

ケ. 調整孔の穴の大きさは、次式によること。

$$Q = C \cdot A \cdot (2gh)^{1/2}$$

Q：下流への可能放流量（m³/sec）

A：放流孔断面積（m²）

C：流量係数	ベルマウス付含み口	0.85～0.95	標準値 0.9
	含み口部分を板で覆ったもの	0.7 ～0.9	標準値 0.8
	箱抜き型	0.6 ～0.8	標準値 0.7

h：放流孔断面中心を基準面とした水頭差 m

g：重力加速度（9.8m/sec²）

コ. 調整孔の穴は、ゴミ等により閉塞しないようスクリーン等を設置すること。

（10）沈砂池の規模および構造

ア. 沈砂池を設ける場合は、土砂流出量に対応する規模および構造で定めるものとする。

イ. 沈砂池の構造は、調整池に準ずるものとする。ただし、工事施行期間内のみ防災上設置するものについては、堤体前面、後面をフトン箆等で覆い、堰体は、栗石等を詰め、透水性のある構造とすること。

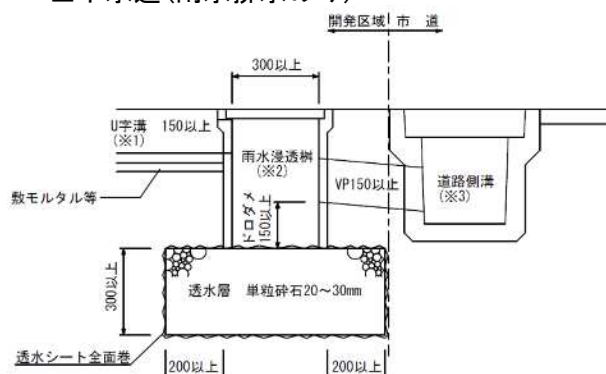
ウ. 市が適当と認めた場合は、調整池を兼用して沈砂調整池とすることができる。

なお、当該施設は、双方の要件を具備した相当規模で定めること。

エ. 沈砂池には、外周柵を設けること。

（図6）宅内排水施設 標準構造図

□下水道（雨水排水のみ）



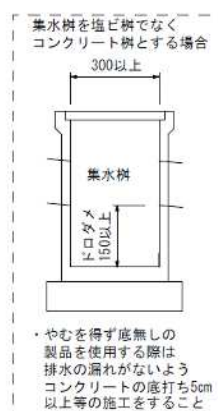
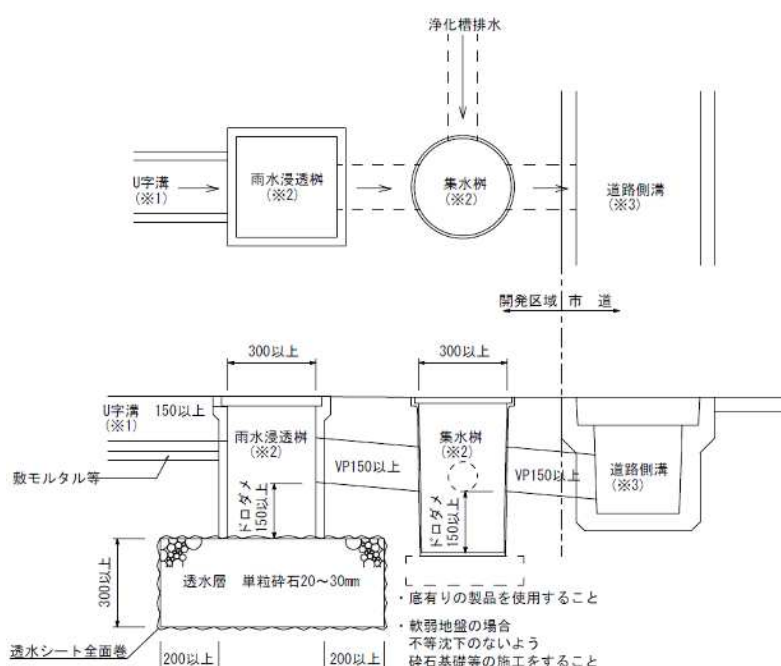
〈留意事項〉

※1 U字溝は、自己居住用及び宅地分譲に限り、雨水浸透柵に集水可能な宅盤レベルかつ柵蓋を格子蓋とすれば、免除可とする

※2 柵及び柵蓋は、車両等の乗り入れが見込まれる場合は、対応した耐荷重製品を使用すること

※3 排水放流先は、道路側溝または排水路とする（用水路は原則不可）

□浄化槽（雨水と浄化槽排水を合流排水）



▼（表9）洪水調節容量算定表（Frc）

rc (mm)	1/30	rc (mm)	1/30
5	1683		
6	1572	61	503
7	1482	62	497
8	1407	63	491
9	1343	64	486
10	1287	65	480
11	1238	66	475
12	1193	67	470
13	1154	68	464
14	1118	69	459
15	1084	70	454
16	1054	71	449
17	1025	72	445
18	999	73	440
19	974	74	435
20	951	75	431
21	930	76	426
22	909	77	422
23	889	78	417
24	871	79	413
25	853	80	409
26	837	81	405
27	821	82	401
28	805	83	397
29	791	84	393
30	777	85	389
31	763	86	385
32	751	87	381
33	738	88	377
34	725	89	374
35	714	90	370
36	702	91	366
37	692	92	363
38	681	93	359
39	671	94	356
40	661	95	352
41	651	96	349
42	642	97	346
43	633	98	343
44	624	99	339
45	615	100	336
46	607	101	333
47	599	102	330
48	591	103	327
49	583	104	324
50	576	105	321
51	568	106	318
52	561	107	315
53	554	108	312
54	547	109	309
55	540	110	307
56	534	111	304
57	527	112	301
58	521	113	298
59	515	114	296
60	509	115	293
		116	290

■第三 環境保全

1. 環境保全対策

- （１）樹林地の伐採は、最小限にとどめなければならない。
- （２）建物その他構築物の位置、規模、構造及び色彩は、周辺の自然環境に調和したものとする。
- （３）事業者は、開発区域が自然公園法第 10 条および第 41 条の規定による指定区域に位置する場合は、市の指導を受け、開発区域の面積 10 平方メートルにつき 1 本以上の樹木（成木）を植樹するもの

とし、特に開発により生じた法面には、張芝等の植栽を施し、風致を損なわないようにするものとする。

2. 水質保全

事業者は、開発行為により生ずる汚濁水については、開発区域内に必要な施設を設け、浄化した後でなければ開発区域外へ流出させてはならない。

3. 騒音等の防止

事業者は、開発行為により発生する騒音、振動、砂じん等については、付近住民の日常生活に迷惑を及ぼさないよう発生防止に努めるものとする。

4. 農林水産対策

事業者は、開発行為によりかんがい用水に支障を及ぼし、また水質の汚染等により農林水産業に悪影響を与えるおそれがある場合は、これらを未然に防止するために必要な施設を設置しなければならない。

5. 日照対策

事業者は、開発区域内に中高層建築物を建設する場合は、日照の妨げとならないよう措置しなければならない。

6. 電波障害対策

事業者は、開発行為により発生するテレビ等の電波障害を未然に防止するため、あらかじめ放送機関等と協議を行い、障害発生のおそれがある場合は、必要な措置を講じなければならない。

■第四 文化財

1. 指定・登録文化財の保存

開発区域及びその周辺地域に指定・登録文化財があり、かつ、開発内容が指定・登録文化財に影響を及ぼす場合は、その保存について事前に市と協議し、市及び関係機関の指示に従うとともに必要な措置を講じなければならない。

2. 埋蔵文化財の保存

開発区域及びその周辺地域に埋蔵文化財がある場合は、その保存について事前に市と協議し、文化財保護法に基づく届出を提出しなければならない。なお、記録保存を目的とした発掘調査等を行う場合の費用等については、事業者が負担するものとする。

■第五 宅地区画

1. 設計

宅地区画の設計計画については、次の事項を考慮するものとする。

ア. 1戸建住宅の標準的な街区にあっては、長辺が概ね80～120メートル、短辺が30～50メートルとする。

イ. 集合住宅にあっては、隣棟間隔、駐車場、通路等を総合的に考慮し、一辺の長さは250メートル以下とすること。

ウ. 画地形状は、ほぼ正方形に近いものとし、短辺に対する長辺の割合を1～1.5倍までとする。

エ. 1戸建住宅の一区画の面積は、160平方メートル以上として設計すること。ただし、市街化調整区域は200平方メートル以上とすること。なお、尖形住宅はなるべく避け、地形上やむを得ず尖形住宅とする場合は、有効宅地面積を80%以上確保し、建物の配置に支障のないよう十分な広さを確保すること。

オ. 画地は、道路に3メートル以上接するものとし、かつ接する道路の中心高より高くする。

カ. 宅地と宅地又は宅地と道路の高低は、2メートル以下とする。

キ. 幹線道路及び区画道路との宅地は、一列配置とすること。

ク. 開発区域内の予定建築物の配置及び宅地区画の設計については、騒音公害対策を十分考慮すること。

ケ. 原則として街区の外周には、道路を配置するように計画すること。

■第六 道路の配置

1. 道路計画

(1) 道路計画

ア. 開発許可に係る道路は、法のたてまえからすべて公共団体に移管される公道とすべきである。公道については、道路法に定める基準（道路構造令）が適用されることになるので、開発行為によって設置される道路は、原則として道路構造令を準用する。（原則として公安委員会と協議する）

イ. 道路は、開発区域外の既存の道路の機能を阻害しないものとするとともに、開発区域内に從來から地域住民の通行の用に供していた道路又は通路がある場合は、従来の慣行による地域住民の通行を確保するための道路又は通路を整備すること。

ウ. 開発区域内に都市計画決定された道路若しくは予定される道路又は新設改良を要する一般道路がある場合は、その計画に適合するよう工事を施行するものとする。なお、市長が開発区域外への連絡道路の整備を特に必要と認める場合は、事業者の負担において整備するものとする。

(2) 道路の配置

ア. 道路の配置の標準は、（表 10 及び表 11）のとおりとする。

イ. 開発区域内に新たに設置される道路は、原則として袋地状道路としないこと。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。この場合、当該道路は原則として開発区域の境界に達するまで設けること。ただし、住宅用途の場合で、隣接地に開発行為の余地や接する道路がなく、道路管理者協議において、避難上及び車両の通行上支障がないと判断された場合はこの限りではない。（行き止まり道路も可）

（ア）道路の終端が開発区域の境界に接続し、転回広場が（図 7・図 8）のように境界に接して設けられているとき。

ただし、この道路の延長が 55 メートル以内のときは転回広場を設けないことができる。

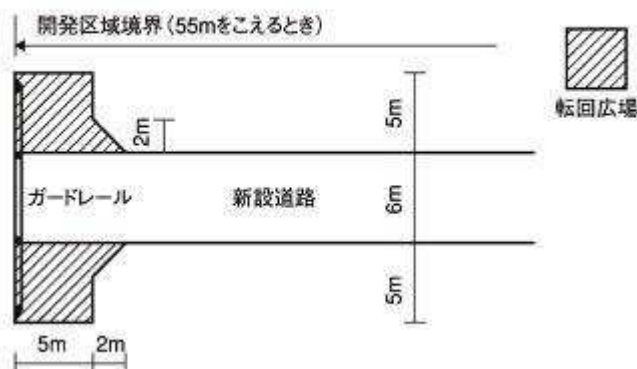
（イ）道路の終端が開発区域の境界に接続し、転回広場が（図 9）のように境界に接しなくて設けられているとき。

ウ. 袋地状道路の場合は、進入口に行き止り看板（図 10）または路面標示を設置すること。看板の設置位置は、道路地表面から 1.8m 以上の高さとする。

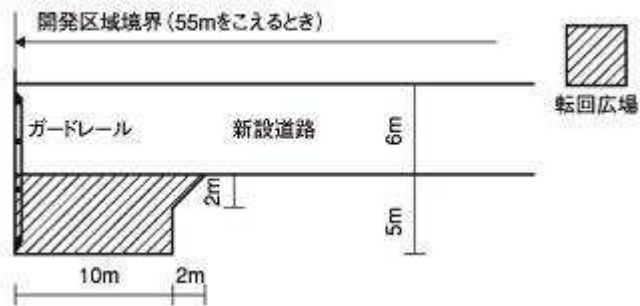
エ. 袋地状道路の終端部には、原則としてガードレール等を設置すること。また、袋地に限らず、ガードレール等の道路附属施設（鋼製構造物）の材質に関しては、溶融亜鉛メッキ（HDZ55）を標準とする。なお、色彩に配慮する必要がある場合は、溶融亜鉛メッキに指定色の静電粉体塗装仕上げにすること。

オ. 開発区域内に新たに設置される道路と既設道路の交差点にはカーブミラーを設置するなど、必要な安全対策を行うこと。

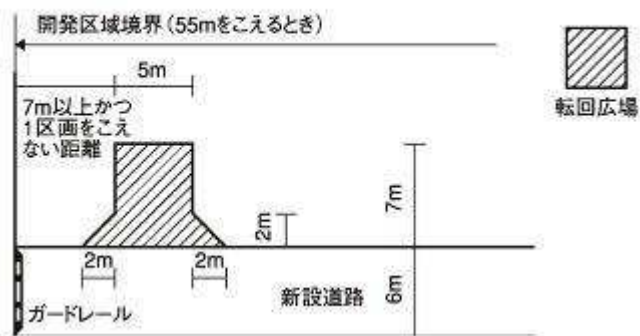
（図 7）



(図 8)

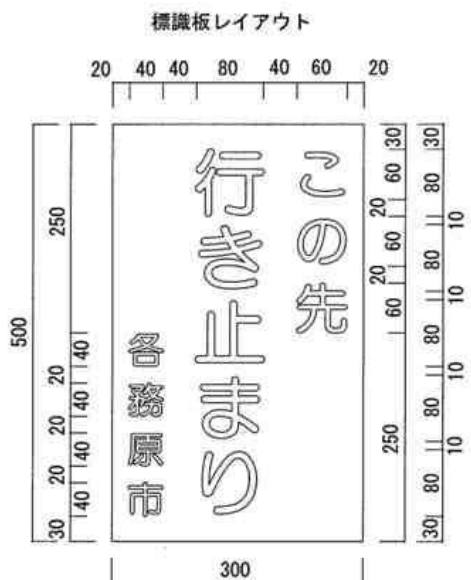


(図 9)



(注) 転回広場のみに敷地が接している場合は、接道しているものとは認めないものとする。

(図 10) 標識「この先 行き止まり」標準参考図



※ 標識板は白色
「この先 行き止まり」の文字は赤色
「各務原市」の文字は黒色

▼（表 10）

道路種別	幅 員		備 考
	住宅地	その他	
幹線道路	12m～18m		14m以上は中央分離帯（0.5m以上、施設を設置する場合は1m以上）を設けること。
補助（区画） 幹線道路	9m～12m		9m以上は歩車道が分離されていること。
区画道路	6m	6～9m	小区間で通行に支障がない場合は4mとすることができる。

なお、開発区域内に河川、排水路、鉄道、自動車専用道路等がある場合は、その都度指示により、側道又は管理道路を設けるものとする。

▼（表 11）

開発規模	20ha 未満	20ha 以上
予定建築物／幅員	幅員	幅員
戸建住宅及び連続住宅	6m～12m	6m～18m
集合住宅	6m～12m	6m～18m
工場等	6m～18m	12m～18m

注 1. 小区間で通行上支障がない区画道路は、市と協議のうえ決定することができる。

注 2. 開発区域内に都市計画道路がある場合は、その都度定める。

（３）開発区域外との接続道路

開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員 9メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては 6.5メートル）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路（原則として 4メートル以上の幅員））に接続していること。なお、詳細については、各務原市宅地開発指導要領による都市計画法施行令第 25 条第 2 号及び第 4 号の運用指針に準ずる。

（４）既存の道路からの後退

開発行為許可申請が必要な場合は、既存道路の中心線からの水平距離 3メートル以上を後退し、側溝等を付け替えること。ただし、当該道路の対面に中心線から水平距離 3メートルの拡幅の余地がない場合は、道路拡幅可能線から 6メートルを後退した線までを開発に伴う道路とし、側溝等を付け替えること。なお、詳細については、各務原市宅地開発指導要領による都市計画法施行令第 25 条第 2 号及び第 4 号の運用指針に準ずる。

（５）歩道の設置

ア. 開発区域内の道路並びに接続道路で幅員 9メートル以上にある場合は、歩道を設置するものとする。

注 1. 幹線道路および地区幹線道路の歩道は宅地の出入口を切り下げてはならない。

ただし、車庫等車の乗入れが明確になっている場合は、この限りでない。

注 2. 車庫等、車の乗入口の切下げ幅は、1 宅地当り 5.4メートルまでとする。

（６）安全施設等の設置

開発区域外の道路が次の各号に該当する場合は、交通安全施設（道路構造令第 31 条による「交通安全施設」）及び防護施設（道路構造令第 33 条による「防護施設」）を設置すること。

ア. 道路ががけ面又は河川、鉄道等に接している個所。

イ. 道路が屈曲している個所。

- ウ. 歩行者、通行車両及び住民の安全のため必要とする個所。
- エ. 道路幅員18メートル以上には、立体横断歩道施設を設置すること。

(7) 側溝等の設置

道路には、側溝、集水ます、その他必要な排水施設を設け、側溝はすべて25t荷重の甲蓋を伏設すること。また、乗り入れ箇所は横断用側溝を設置すること。なお、2次製品を使用する場合はJIS規格と同等品以上にすること。

側溝延長が、10メートル以上になる場合は、10メートルおきにグレーチングを入れることとし、排水施設は、土木構造物標準設計（全日本建設技術協会編）により設計されるものであること。

ア. 断面は、最小内径又は最小内法幅300以上とすること。

イ. 排水勾配は、0.3%~10%とすること。

ただし、上記ア、イについて、道路管理者と協議の上やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。

2. 道路の構造

(1) 設計

道路の設計は、この基準に定めるもののほか、道路構造令等に準ずるものとする。

(2) 道路の幅員構成

ア. 道路の幅員は、設置する道路の車道、中央帯、停車帯、路肩、歩道等の区分により構成するものとする。

イ. 幅員の決定は、幅員構成要素の規定値によるものとする。

(3) 平面線形

ア. 道路が屈折する個所には、設計速度に応じて曲線半径を設けて通行を滑らかにする。

イ. 曲線には、適切な長さの直線区間を設けること。

(4) 縦断線形

ア. 道路の縦断勾配は交通災害を防止するため6%以下とするが、地形等によりやむを得ないと認められ、かつ交通安全上、支障がない場合は、小区間に限り12%以下まで緩和することができる。

イ. 道路の縦断勾配の変化点には、所要の縦断曲線を設けること。

ウ. 平面線形が小半径の区間では、縦断勾配を変化させてはならない。

エ. 道路の縦断線形は、小区間で2以上の勾配変化をさせてはならない。

オ. 道路は、原則として階段状にしてはならない。ただし、歩行者専用道路で通行上支障がない場合はこの限りでない。

カ. 前項の階段の設置基準は、階段の踏面幅0.3メートル以上、蹴上げ高0.15メートル以下とし、全高3メートルごとに1.5メートル以上の踏幅の水平部分を設けるとともに、手すり等を設け歩行者の安全を図ること。

(5) 交差

ア. 道路の交差個所は、道路の区分に応じて適切な間隔をとること。

イ. 道路の平面交差は、直角又は直角に近い角度とすること。

ウ. 道路の平面交差には、道路の幅員に応じ（表12）に掲げる長さを一辺として、その隅切りをするものとする。（開発区域に接する道路を含む）

エ. 交差することとなる道路の脚数は4以下とし、相対する道路がくい違いを生じてはならない。

オ. 接続道路と接続先道路の取付部には、接続先道路の交通量、幅員、地形の状況等勘案して適切な長さの屈折車線（滞留車線）を設けるものとする。その幅員は、3メートル以上とし、長さは30メートル以上とすること。

カ. 幅員18メートル以上の道路と道路の交差は、原則として立体交差にするものとする。

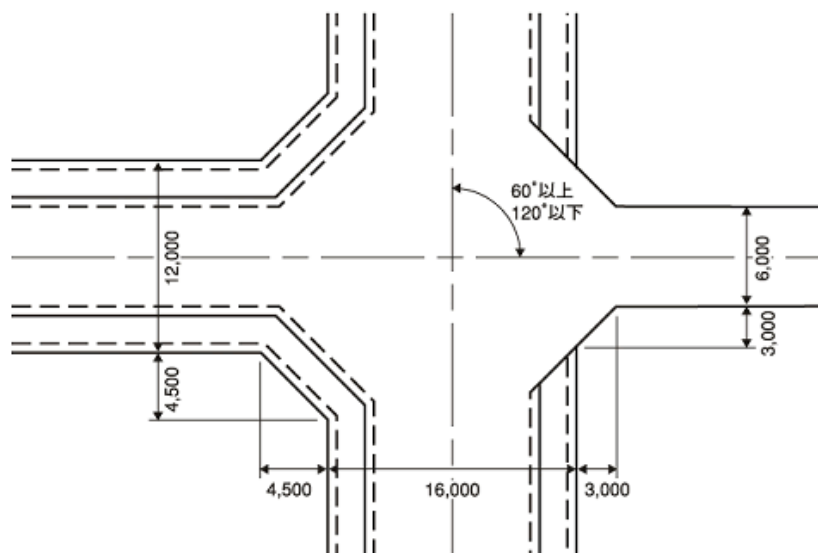
▼（表 12）

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

(注1) 上段交叉角 90度前後
 中段 // 60度以下
 下段 // 120度以下

(注2) 都市計画法第32条協議により、市町村
 が認める場合においては（）書きを限
 度として緩和することができる。

▼隅切詳細図



(6) 横断勾配

ア. 道路の横断勾配は（表 13）に掲げる数値を標準とする。ただし、片勾配を付す場合は、この限りでない。

▼（表 13）

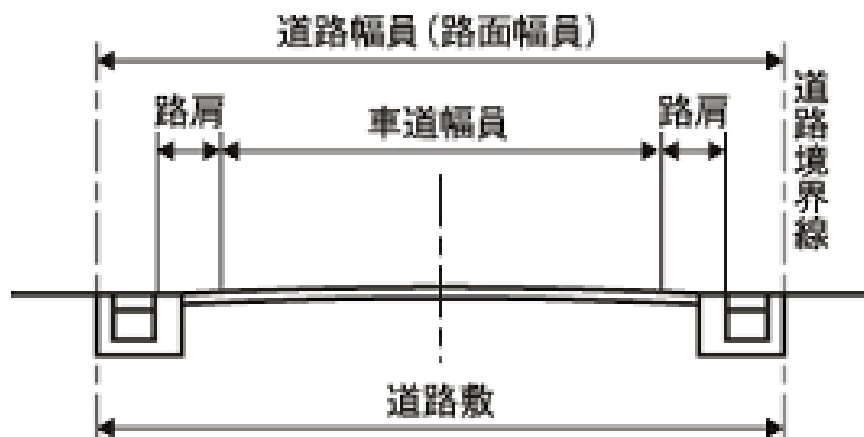
路面の種類	勾配及び形状
アスファルト・コンクリート舗装またはセメント・コンクリート舗装	1. 5～2. 0%直線
歩行者、自転車専用道	2. 0%直線
歩道	2. 0%直線

イ、道路の曲線部には、原則としてその曲線半径に応じた片勾配を付するものとする。

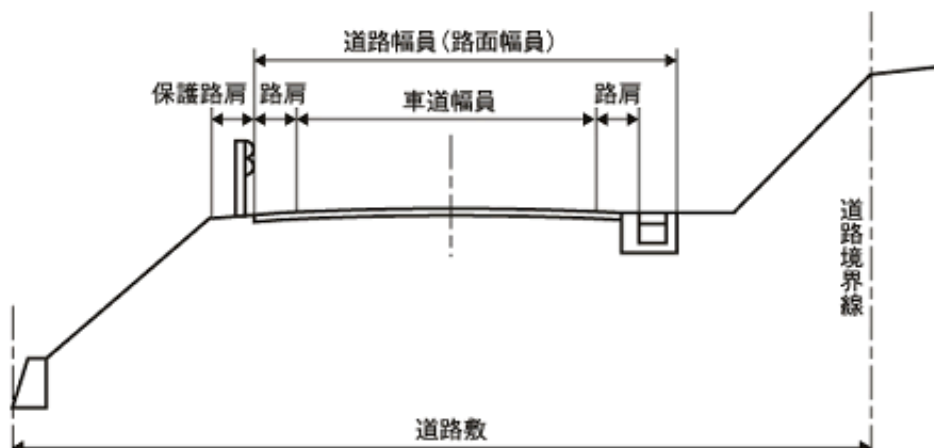
(7) 道路の区域

道路の区域（道路敷）は、次図のとおりとする。

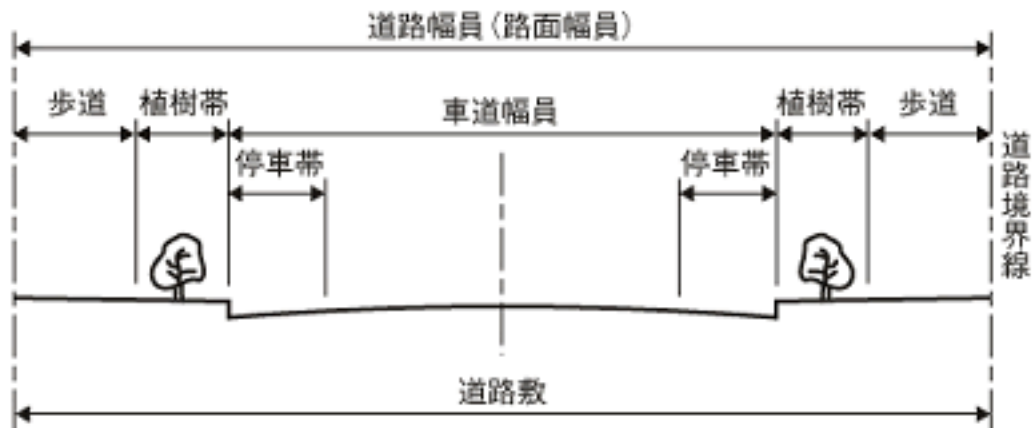
▼（a）U字側溝の場合



▼（b）防護柵を設ける場合



▼（c）歩道等を設ける場合



(8) 舗装の構造

ア、道路の路面舗装は、アスファルト・コンクリート舗装を原則とし、舗装構成は道路管理者と協議の上決定すること。

(9) 橋梁

- ア. 橋梁は、原則として一等橋（T=25）とする。
- イ. 危険防止のため両側に格子及び高さのある高欄を設置すること。
- ウ. 架橋位置、橋脚形状等は、河川管理者と協議して定めること。

(10) 待避所

待避所を設置する場合は、次の各号により定めるものとする。

- ア. 待避所相互間の道路の大部分が見通しできる位置に設置すること。
- イ. 待避所相互の距離は、300メートルを標準とする。
- ウ. 待避所の長さは原則として、20メートル以上とし、その区間の車道幅員は3メートル拡幅すること。

(11) 道路の構造物

道路を築造する場合は、コンクリート、鉄筋コンクリート、練石積等の永久構造物で擁護し、その構造物は道路用地内に設置するものとする。

(12) 道路の照明等

- ア. 自動車の走行及び歩行者の安全並びに防犯上必要とする個所には、道路の照明施設を設置するものとする。
- イ. 道路照明施設の設置は、道路照明基準によるものとする。

(13) 道路標識等

道路に区画線及び道路標識を設置する場合は、公安委員会と協議すること。

(14) 道路の占用物件

道路に占用物件を設ける場合は、関係管理者の指示をうけること。

(15) 既設電柱の移設

開発区域沿いの既設電柱で官地にあるものは事業者負担にて民地へ移設すること。なお、新設する電柱は民地に設置すること。

■第七 バス運行

市は、住宅計画戸数が原則として300戸以上の開発事業でバス運行の確保を必要と認める場合は、事業者及びバス事業者と協議のうえ施設等を事業者に提供させるものとする。

■第八 公園等

1. 公園等の計画

- (1) 事業者は、開発区域の面積が0.3ヘクタール以上である場合は、開発区域内に公園、緑地（以下「公園等」という。）を開発区域面積の3パーセント以上確保し、整備しなければならない。
- (2) 事業者は、公園等の配置、施設等について、市と協議のうえ決定しなければならない。
- (3) 事業者は、開発区域内に都市計画法第11条の規定により決定された公園がある場合、その計画に適合するよう工事を施行しなければならない。

2. 削除

（表14） 削除

3. 公園の立地条件

- (1) 公園等は、原則として公道に接するよう計画するものとする。
- (2) 公園等は、低湿地、急斜面、急法面等の未利用地、高圧送電線下、その他利用に障害及び危険となる場所は避けるものとする。

4. 敷地の形状及び境界

- (1) 公園等の敷地の形状は、おおむね正方形又は長方形で遊戯施設が有効に配置できるものとする。
- (2) 公園等の敷地の境界は、境界標にて区域を明確にすること。

5. 公園の排水施設

- (1) 公園の排水施設は、地形等を勘案し雨水を有効に排水できるようにすること。
- (2) 公園の表層は、雨水を排水しやすい砂舗装や防塵効果のある芝生舗装等とし、市と事前に協議して決定すること。

6. 公園の種別と施設の設置

公園の種別に応じて、（表 15）に掲げる主な施設のうち、市の指定する施設を設けるものとする。ただし、（表 15）以外の規模による公園の種別の場合は、施設について市と別途協議をすること。

▼（表 15）

公園の種別	主 な 施 設
小規模な街区公園	スプリング遊具、ベンチ、車止め等
街区公園	砂場、ブランコ、スベリ台、鉄棒、スプリング遊具、複合遊具、公園照明灯、水飲場、休憩所、ベンチ、車止め等
近隣公園	東屋、ベンチ、樹林地、噴水広場、花だん、築山、便所、水飲場、公園照明、時計灯、集会施設、野外ステージ、芝生広場、遊具等。
緑 地	休憩、観賞、散歩等に必要な休養施設、修景施設観賞用樹木、植栽等。

7. 公園等の設置の緩和

（１）予定建築物の用途が住宅である場合

開発区域の面積が１ヘクタール未満の場合で、開発区域の周辺に公園が存在し、開発区域から公園までの直線距離が概ね 150 メートル以内で、居住者が支障なく公園を利用できる場合は、公園、緑地等の設置を緩和できる。ただし、市町村の公園整備計画に支障がない場合に限る。

（２）予定建築物の用途が住宅以外である場合

開発区域の面積が５ヘクタール未満で、予定建築物等の用途が工場、倉庫、店舗等で敷地が一である場合は公園、緑地等の設置を緩和できる。ただし、不特定多数の人が集まる施設は、必要性の有無を検討すること。

■第九 緑地等

1. 緑地等の計画

事業区域内には、緑化面積率 1/10 以上、接道緑化率 5/10 以上の植栽用地を確保し、植栽を行うこと。ただし、当該建築物の構造又は敷地の形状等により、この基準によることができない正当な理由があると市長が認めたときは、この限りでない。また、事業区域が、各務原市地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律第 9 条第 1 項の規定に基づく準則を定める条例（以下、「地域未来投資促進条例」とする）及び各務原市総合特別区域法第 23 条 1 項の規定に基づく準則を定める条例に適用した区域内に位置する場合は、この限りではない。

― 備 考 ―

- ア. 緑化面積率とは、敷地面積に対する緑化面積の割合をいう。
- イ. 接道緑化率とは、敷地接道延長に対する接道緑化延長の割合をいう。
- ウ. 土地の形質変更を行うときは、できる限り表土を保存し、復元利用すること。
- エ. 土地の形質変更により生じた法面は、できる限り植栽を行うこと。
- オ. 建物壁面及び擁壁等の構造物は、つた等で緑化すること。

2. 前項の規定による緑化は、次の各号に定めるところにより行うものとする。

<緑化の基準>

- ア. 樹木等の植栽は、将来において高木（植栽時の樹高 3メートル以上かつ成長時の樹高 5メートル以上の樹木）、中木（植栽時の樹高 1.5メートル以上かつ成長時の樹高 3メートル以上の樹木）、低木（植栽時の樹高 1.5メートル未満かつ成長時の樹高 3メートル未満の樹木）及び生け垣（高さ 1メートル以上 1.5メートル未満の樹木を 1メートル当たり 3本以上植栽し、延長 3メートル以上となるもの）等が一体となって良好な環境を形成するような計画とすること。
- イ. 接道部分は、特に緑視効果の高い配置計画とすること。
- ウ. 緑化面積算定部分には土壌改良を施すこと。ただし、表土等良質な土壌を利用したときは、この限りでない。

<緑化面積、接道部緑化延長の算定方法>

（表 17）に掲げる基準により緑化面積、接道部緑化延長の算定方法とする。

▼（表 17）

	緑化面積の算定方法	接道部緑化延長の算定方法
独立している樹木	樹冠の投影面積	樹木の枝張りの長さ。この場合において、枝張りの長さは、高木 2.5m、中木 1.5m、低木 0.45mとして算定し、これを上回るときには、実延長で算定する。
複数の樹木の樹冠が接している場合、又は一団の樹林地となっている場合	外側に植栽された各樹冠を直線によって結んだ線によって囲まれた面積。ただし、上記の面積が緑化のために土地利用上区画された土地の面積。	樹冠の投影延長
いけがき	いけがきの巾に長さを乗じた土地の面積。この場合において、いけがきの巾は、0.4mとして算定することができる。	いけがきの延長
地被植物	表面を被覆した面積	表面を被覆した延長
壁面緑化	―	壁面の延長

■第十 景観

1. 建築物の高さの最高限度

予定建築物の高さ※¹は各務原市景観計画（平成18年10月1日施行）で規定する最高限度以下にすること。

－ 備考 －

ア. 高さの最高限度の対象は建築物のみであるが、工作物についても当該開発地に適用される最高限度値以下とするよう配慮すること。

イ. 計画施行以前から存する建築物であって、高さの最高限度値を超えているものの建替えは、当該限度値に適合させるよう配慮すること。

ただし同一用途での建替えの場合は、当該地の限度値に関わらず、既存建築物の高さまで又は同階数までの建替えを認める。

ウ. 他法令により高さの最高限度が定められている場合で、景観計画で定める最高限度よりも数値が小さい場合は、対象法令による最高限度を遵守すること。

※1： 算出は建築基準法施行令第2条第1項第6号の規定に準ずる

2. 大規模な行為

大規模な行為（表18）に掲げる規模を超過する場合は、各務原市景観計画で規定する景観形成基準に適合させること。

景観形成基準のうち形態意匠（色彩）に関わる部分については、別途技術的細目を規定した各務原市色彩ガイドラインの基準に適合させること。

3. 景観地区 / 重点風景地区

景観地区（景観法第61条）や重点風景地区（各務原市都市景観条例第15条）内における行為は、各務原市景観計画で規定する基準（色彩ガイドライン含む）を遵守するのみならず、地区固有の基準も遵守すること。

▼（表18）

1. 建築物の新築・増築・改築・移転

高さ20m以下のもので、地上の階数が6以下で、かつ、延べ面積が1,000㎡以下※^①のもの

2. 1 に規定する規模を超える建築物の増築（増築後において1 に規定する規模を超えるものを含む。）

行為に係る部分の延べ面積が500㎡以下※^②のもの

3. 1 に規定する規模を超える建築物の外観を変更することとなる修繕・模様替え・色彩の変更

変更に係る部分の面積の合計が500㎡以下のもの

4. 工作物の新設・増築・改築・移転

高さ20m以下※^③のもので、かつ、築造面積が1,000㎡以下のもの [下記に該当するもののみ]

- ・建築基準法施行令第138条第1項第1号、2号、4号、第2項各号、第3項第1号及び第3号から第6号に掲げるもの
- ・建築基準法施行令第138条第1項第3号に掲げるもののうち装飾塔、記念塔、その他類するもの
- ・各務原市都市景観条例第2条第2号イ、エに掲げるもの

高さ4m以下のもの [下記に該当するもののみ]

- ・建築基準法施行令第138条第1項第5号に掲げるもの
- ・各務原市都市景観条例第2条第2号ウに掲げるもの

高さ20m以下※^③のもの [下記に該当するもののみ]

- ・建築基準法施行令第138条第3項第2号に掲げるもの
- ・各務原市都市景観条例第2条第2号アのかっこ書きに掲げるもの

5. 4 に規定する規模を超える工作物の外観を変更することとなる修繕・模様替え・色彩の変更

変更に係る部分の面積の合計が500㎡以下のもの

6. 景観法 第16条第1項第3号に規定する行為

7. 各務原市都市景観条例 第17条第1号に規定する行為

行為に係る面積が3,000㎡以下で、かつ、高さが3mを超え、かつ、長さが30mを超える法面、擁壁を生じないもの

8. 各務原市都市景観条例 第17条第2号に規定する行為

行為に係る面積が3,000㎡以下のもの

9. 各務原市都市景観条例 第17条第3号に規定する行為

高さ3m以下のもので、かつ、その用に供される土地の面積が500㎡以下のもの

都市計画法第8条第1項第1号に掲げる工業地域又は工業専用地域の区域内で行われるもの

60日を超えて継続しないもの

10. 各務原市屋外広告物条例第8条の許可の基準に適合する表示又は掲出する物件の設置

11. 道路その他の公共の場所から公衆によって容易に望見されない場所における行為

※ ① 土地利用目的、利用形態及び物理的形状が一体と認められる場合において、2以上の建築物が建築されるときは、延べ面積の合計が1,000㎡を超えるものを除く。

※ ② 新築又は増築から1年以内の増築で、増築後の建築物の規模が1 に規定する規模を超えるものを除く。

※ ③ 建築物と一体となって設置される場合において、地盤面から当該工作物の上端までの高さが20mを超えるものを除く。

■第十一 消防

1. 消防水利の設置

(1) 開発区域には消防水利の基準（昭和 39 年消防庁告示第 7 号）に適合した消防水利を開発区域内のあらゆる部分から（表 19）に掲げる距離以内となるように配置するものとし、消火栓と防火水槽の設置割合については、市と協議すること。

(2) 消防水利を設置する場合は、消防ポンプ自動車容易に部署し、車載吸管で円滑に給水を行うことができる位置に設置するものとする。

▼（表 19）

用 途 地 域	配 置 基 準
近隣商業地域 商業地域 工業地域 工業専用地域	100 メートル以下
上記以外の用途地域及び用途地域の定めのない地域	120 メートル以下

(3) 住宅に供する目的で行う開発事業以外の消防水利の設置については、市と協議し決定することができる。

2. 消火栓

(1) 消火栓は呼称 65mm の口径を有するもので直径 100mm 以上の管に取り付けられていること。ただし、管網の一边が 180m 以下になるよう配管されている場合は 75mm 以上とすることができる。

(2) 消火栓は、原則として地下式とする。

(3) 地下式消火栓については、補修弁を設けたものを設置し、蓋は黄色に塗装すること。

3. 防火水槽

防火水槽は地下式又は半地下式とし、市消防本部で定める標準仕様（自治省消防防災施設整備費補助金交付要綱）に適合するものであるほか、次の各号に掲げる基準に適合していなければならない。ただし、消防長がやむを得ない理由があると認める場合に限り、地上式とし構造等を協議することができる。

(1) 鉄筋コンクリート造りで漏水防止が完全にしていること。

(2) 吸管投入口の真下には深さ 0.5m 以上の溜状のストレーナー入れを設け、その広さは一边が 1 m 以上又は直径が 1 m 以上であること。

(3) 口径 40mm 以上の補水装置が付いていること。

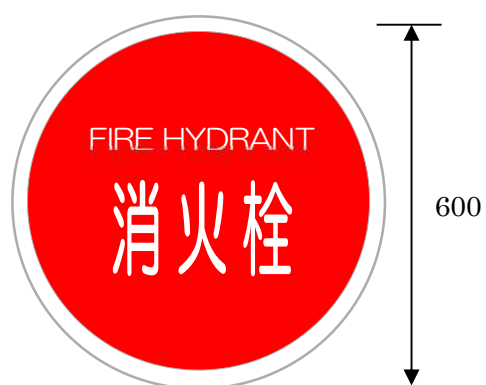
(4) 半地下式の防火水槽の地表面の高さは、0.5m 以下で危険防止のため防護網及び防護柵（高さ 2 m 以上）を設け、管理用の出入口並びに吸管投入口を設けること。

(5) 地下式の防火水槽の蓋は厚さ 0.3m 以上の鉄筋コンクリート造りで、吸管投入口蓋は鋳鉄製か、又は厚さ 0.1m 以上の鉄筋コンクリート造りであること。

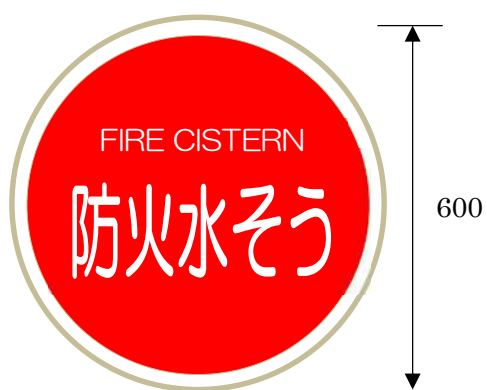
4. 水利標識

消防水利は、原則として次に示す標識を概ね 5m 以内の視認しやすい位置に設置すること。ただし、土地利用計画、概ね 5m 以内に設置が困難な場合は、消防水利への方角及び距離を示した補助標識板を設けること。

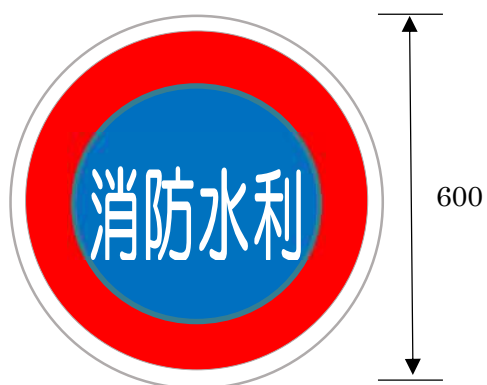
▼消防用水利標識図（参考例）



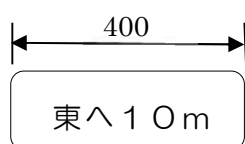
色彩：文字及び縁を白色、地を赤色



色彩：文字及び縁を白色、地を赤色

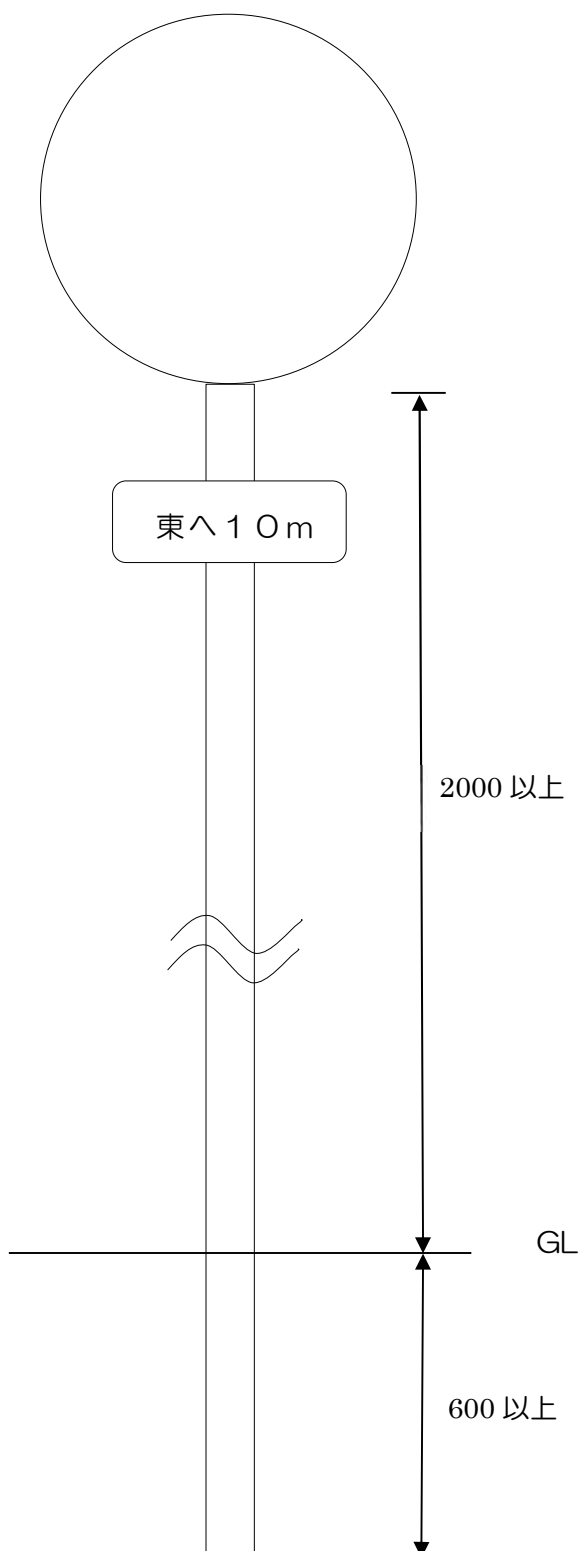


色彩：文字及び縁を白色、外側の地を赤色、内側の地を青色



※補助標識

色彩：文字黒色、地を白色



5. 防火水槽設置に係る検査等

- (1) 防火水槽を設置する場合、工事着工の7日前までに市消防本部に報告すること。
- (2) 防火水槽を設置したときは、速やかに市消防本部の完成検査を受けること。この場合において、必要に応じて設置工事中に市消防本部の中間検査を受けること。

6. プール等

プール等を設置する場合で、当該プール等を消防水利として使用する場合は、位置、構造、設備等について市消防本部と協議すること。

7. 中高層建築物

(1) 建築物への消防用緊急進入路

建築物の周囲には次のとおり、はしご車の地盤を確保し、建築物の各棟ごとに、はしご車の稼働路を設け、はしご車伸張の障害となる、樹木電柱等を建植しないものとする。

ア. 消防用緊急進入路（以下「進入路」という。）の幅員は6メートル以上とし消防車が進入するに支障がないものとする。

イ. 進入路の車路は縦断勾配が10%以下であり、その表面はすべりにくい構造であること。

ウ. 進入路の構造は、セメントコンクリート又はアスファルトコンクリートとし消防はしご車が走行するのに十分な地盤支持力を有していること。

(2) 消防活動用空地

ア. 消防活動用空地は幅6メートル以上、長さ12メートル以上とすること。この範囲に側溝等は含まないこと。

イ. 消防活動用空地は、原則として建物外壁面に添って間隔40メートル以内ごとに1箇所設けること。

ウ. 消防活動用空地の中心と建築物の離隔距離は、5メートル以上15メートル未満（建築物の高さが30メートル以上の場合は10メートル以上15メートル未満）とし、別図の「消防はしご車の活動可能範囲図」により有効に活動できる位置とすること。

エ. 消防活動用空地は、原則として非常用の進入口又はこれに替わる開口部、バルコニー等に対して有効な消防活動が行える位置とすること。

オ. 消防活動用空地の縦・横勾配は、5度以下とすること。

カ. 消防活動用空地の構造は、消防用緊急進入路の構造に準ずる。

(3) 規制標識、標示

消防用活動空地には、別図の「消防活動用空地の規制標識詳細図」及び「消防活動用空地の規制標示詳細図」に基づき規制標識及び標示を設置すること。

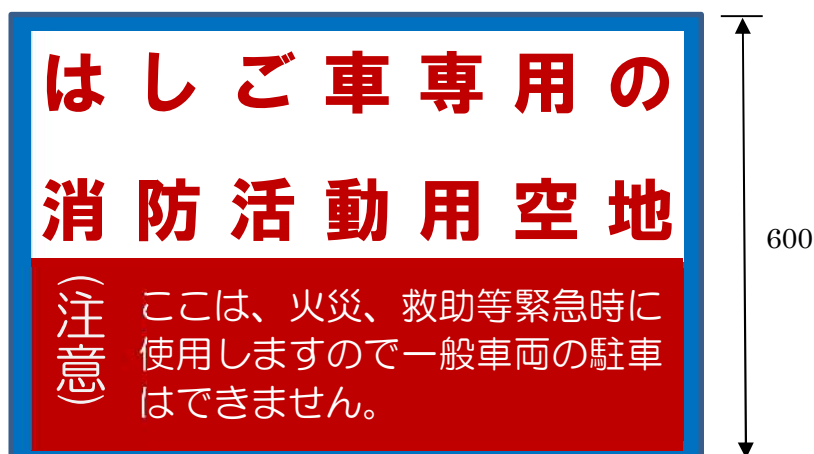
(4) 建築物に設置する消防用設備

ア. 昭和36年8月1日自消乙予発第118号消防庁予防課長通達により、消防法施行令第32条の規定が適用されている共同住宅については、市消防本部との協議により屋内消火栓、自動火災報知設備、避難設備、排煙設備、非常警報設備等の消防用設備を設置するとともに、維持管理すること。

イ. 昭和50年8月1日以後消防法施行令第32条の規定が適用されている共同住宅については、消防庁通達に基づく基準により消防設備等を設置すること。

注1. 中高層建築物とは、4階建以上又は地上高15メートルを超える建築物をいう。

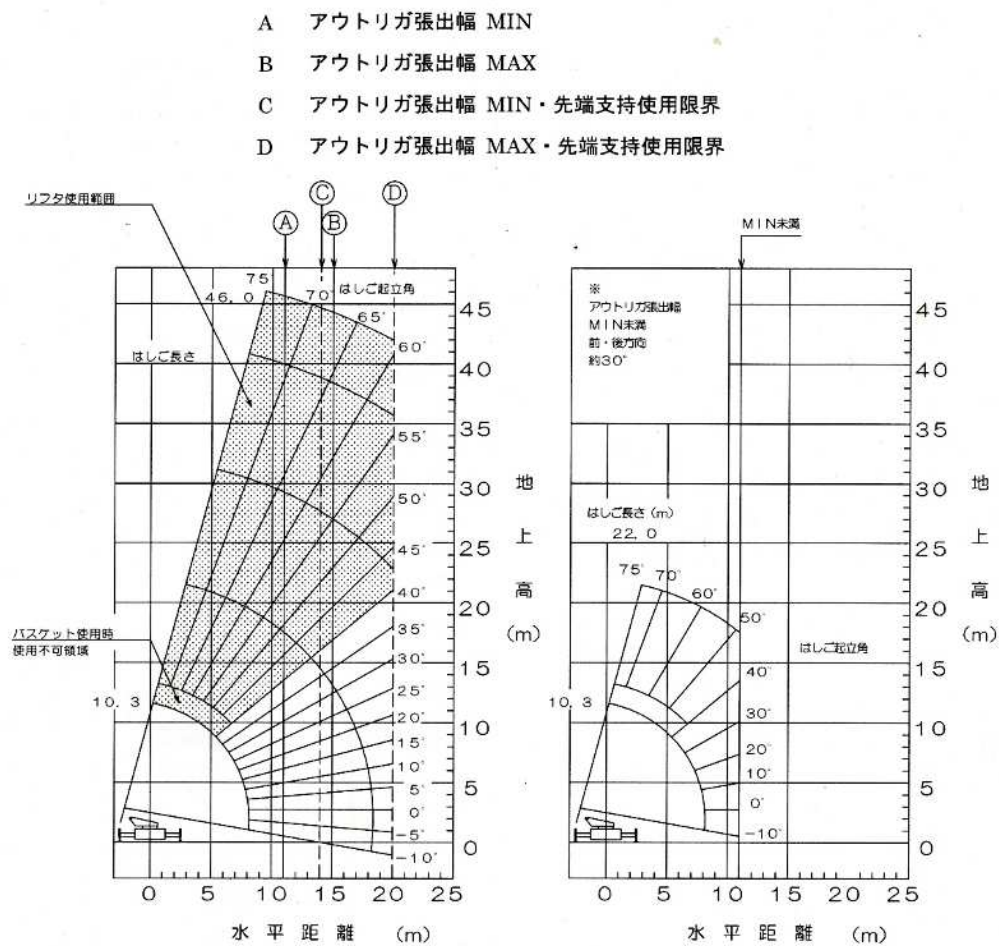
▼消防活動用空地の規制標識詳細図（参考例）



色彩：縁を青色、上部の文字を赤色、地を白色、下部の文字を白色、地を赤色

▼消防はしご車の活動可能範囲

使用範囲
水平使用範囲図

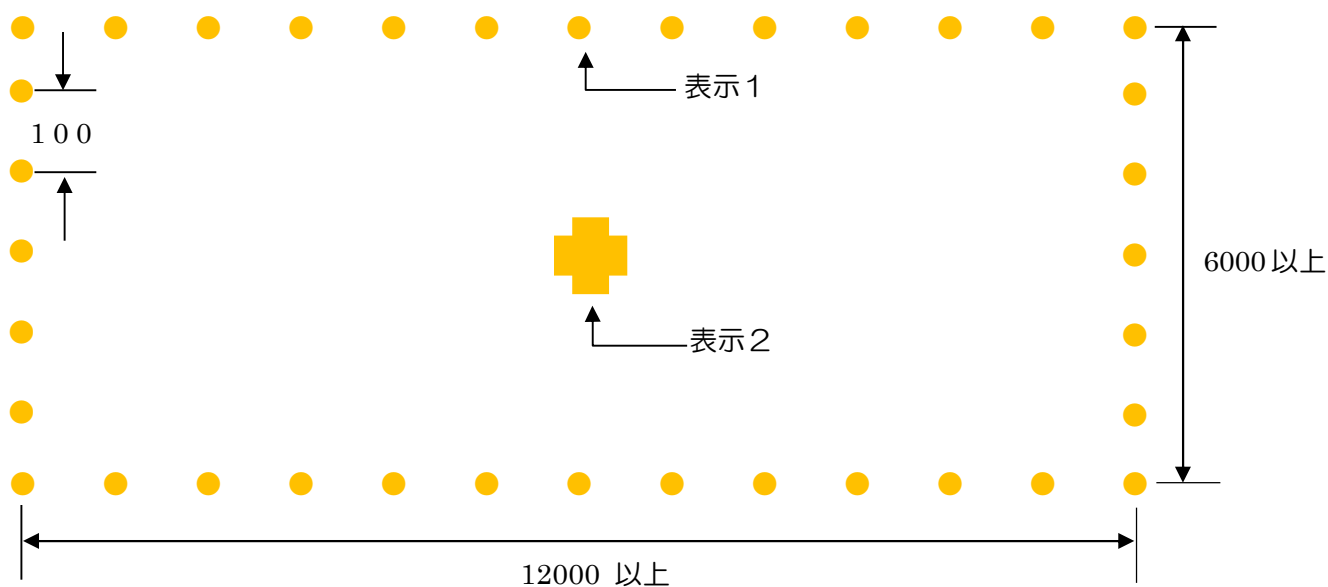


※ 左右どちらか一方のアウトリガ張出幅がMIN未満である場合、
車両の前・後方向約30°以内の作業半径は、MIN未満になります。
また、はしご長さ22.0mを超える範囲では使用できません。

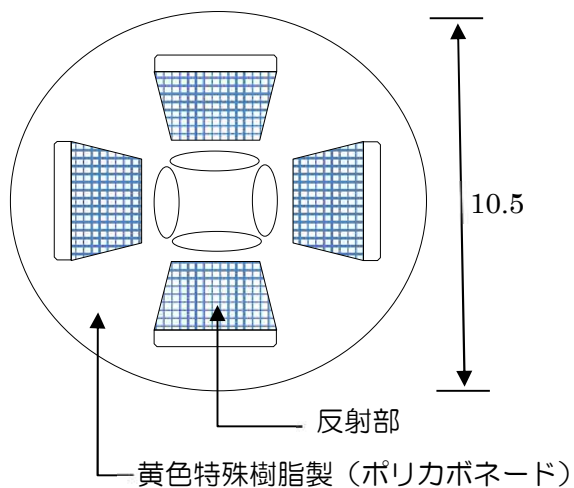
▼消防活動用空地の規制標示詳細図（参考例）



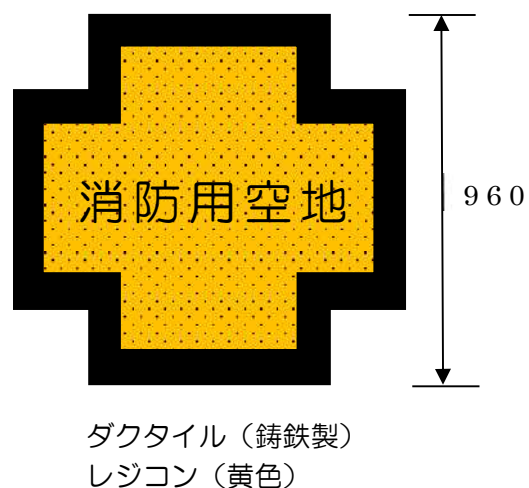
周囲の区画、中央の文字及び車線を黄色塗料で標示すること。



表示 1



表示 2



■第十二 上水道等

1. 開発区域内における生活用水の水源は、水質が衛生上適当なものであり、かつ、当該開発区域内で消費する水量に対して十分な供給量を有するものであること。
2. 事業者は、市の上水道施設から給水を受けようとする場合は、市が定める基準に従い、事業者の費用負担により市が施行する。

■第十三 下水処理

1. 汚水処理

(1) 開発区域が、各務原市公共下水道基本計画の対象区域外に位置する場合、若しくは当該基本計画の対象区域内であっても、各務原都市計画公共下水道が完備され、当該公共下水道に接続できるまでの間においては、事業者において排水施設、汚水処理施設及びポンプ施設等（以下この項において「諸施設」という。）の設置の必要があるときは、下記によるものとする。

ア. 事業者は、開発区域内の汚水処理について計画処理対象人員が 100 人を超える場合は、集中処理方式とする。又、20 ヘクタール以上の開発区域において、終末処理施設を設置するときは、高級処理施設（標準活性汚泥法、標準散水ろ床法等をいう。）とするものとする。

なお、汚泥の処理等（脱水施設、焼却施設等）については、市と協議のうえ決定するものとする。

イ. 諸施設の設置及び維持管理は、事業者の負担により行うものとする。

(2) 事業者は、前項（ア）号の規定により処理された放流水が、上水道、農業用水及び地下水を汚染する恐れがないように努めるとともに、放流先の管理者と協議すること。

なお、放流水質は、環境基本法、水質汚濁防止法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、岐阜県公害防止条例等関係法令の基準値を超えてはならない。

(3) 開発区域内における下水道整備が、各務原都市計画公共下水道に接続できる地区にあっては、市と事前に協議して設計し、施行するものとする。

2. 下水道施設

(1) 排除方法

下水排除は、分流式とする。

汚水排除は、下水道法及び下水道法施行令（昭和 34 年政令第 147 号）、下水道法施行規則（昭和 42 年建設省令第 37 号）、各務原市下水道条例（平成 2 年条例第 23 号）その他の法令に定めるもののほか、下水道施設設計指針（日本下水道協会発行）、小規模下水道計画・設計指針（日本下水道協会発行）等に準拠して計画し、その設計図を提出するものとする。

汚水量は、（表 20）により計算し、その計算書を提出する。

▼（表 20）

区 分	公共下水道区域
1 人 1 日最大汚水量（処理施設）	630 L / 人 / 日
1 人 1 日 時間最大汚水量（管路施設）	950 L / 人 / 日

（注：木曽川右岸流域下水道との関連で変更が生じる可能性がある。）

ただし、予定建築物の用途が住宅以外の建築物等であるときは、それぞれの用途に応じた排水量とする。

(2) 流速及び勾配

汚水管は、計画汚水量に対し、流速を最小 0.6m / 秒、最大 3.0m / 秒とすること。

なお、下流に行くに従い流速が次第に増すよう考慮するものとする。

(3) 最小管径

汚水管渠本管についてはφ200mm 以上とする。

取付管は、φ125mm 以上とする。

(4) 管の種類

原則として、日本下水道協会下水道用器材製造工場認定規定による規格品とする。

(5) 管の土被り

原則として、1.0m 以上とする。

(6) マンホール等

マンホールは下水管渠の起点、方向、勾配、管径の変化する箇所及び段差の生ずる箇所、管渠の会合する箇所に設置すること。直線区間は、（表 21）の範囲内で設置すること。

▼（表 21）

管 径	600mm 以下	1,000mm 以下	1,500mm 以下	1,650mm 以下
最大間隔	75m	100m	150m	200m

段差 0.6m 以上の場合は、副管付マンホールを設けること。

底部は、管内径相当の幅のインバートとし、マンホール内の落差は 2cm とすること。

マンホール蓋は、ダクタイト製浮上防止型（各務原市型：市章入）とする。

マンホールの深さ 3m 以上は、落下防止を取り付けること。

（7）マンホールの形状等

マンホールの大きさは、（表 22）を標準とする。

▼（表 22）

呼び方	形状寸法	用 途
1 号マンホール	内径 90cm 円形	管の起点及び 600mm 以下の 管の中間点並びに内径 450mm までの管の会合点
2 号マンホール	内径 120cm 円形	内径 900mm 以下の管の中間点及び内径 600mm 以下の管の会合点
3 号マンホール	内径 150cm 円形	内径 1,200mm 以下の管の中間点及び内径 800mm 以下の管の会合点
4 号マンホール	内径 180cm 円形	内径 1,500mm 以下の管の中間点及び内径 900mm 以下の管の会合点

（8）取付ます及び取付管

取付ますの位置は、道路と敷地との境界からおおむね 1.0m 以内の敷地内に設け、1 区画に 1 箇所とする。

取付ますは円形のインバートますとし、（表 23）を標準とする。

▼（表 23）

呼び方	内径	材 質	深 さ	耐荷重	蓋（市型）	備 考
B 型	35cm	硬 質 塩ビ製	1.5m 以下	T-2	硬質塩ビ製	取付管内径 150mm 以下
				T-6	鋳鉄製	
				T-20	鋳鉄製	
C 型	35cm	レジコン製	1.5m 以下	T-20	鋳鉄製	取付管内径 150mm 以下

深さが 1.5m を超える場合または、取付管内径が 150mm を超える場合は、内径 75cm の円形のマンホール（0 号）を使用すること。

取付管布設方向は、本管に対し直角にし、取付部は 60 度または 90 度とする。

取付管勾配は、10% 以上とし、位置は本管の中心線より上方に取り付けるものとする。

（9）排水設備

排水設備等の構造基準については、法令等の規定によるほか、次による。

ア. 下水の流速は 0.6m/秒から 1.5m/秒の範囲内とする。

イ. 下水管渠の土被りは、私道内で 60cm 以上、宅地内で 20cm 以上とする。

ウ. 排水設備等には次の各号に基づいてます等を設置する。

（ア）下水管渠の始点、方向・勾配・管径の変化する箇所、及び合流する箇所。

（イ）直線部においては管径の 120 倍以下の間隔とし、管径により（表 24）の範囲内の間隔で設置する。

▼（表 24）

管 径（mm）	100	150	200
最大間隔（m）	12	18	24

（ウ）構造形状については接続管渠の大きさに適合したものであること。

（エ）ます等の底部は、雨水管渠の場合は深さ 15cm 以上のどろだめを設け、汚水管渠の場合は管の状況に応じたインバートを設けること。

(10) 終末処理場

終末処理施設は、集中処理方式かつ合併処理方式とする。

終末処理施設の計画下水量は、計画1日最大汚水量として算定することとし、導水管渠については計画時間最大汚水量で算定すること。

環境基本法及び水質汚濁防止法に基づく水質の汚濁に係る環境基準が定められた公共用水域については、水質基準及び関連法令の規定に適合させること。

終末処理施設からの放流水及び発生汚泥に起因して付近に被害が生じた場合は、事業者の責任において解決すること。

(11) その他

その他の事項については、下水道法及び下水道施設設計指針、小規模下水道計画・設計指針等によるものとする。

申請時における添付書類は、位置図、流量計算書、排水施設平面図、区画割平面図、縦断図（距離、地盤高、管底高、勾配、土被り等記載）、構造図（人孔、管基礎工、その他詳細図）とする。

工事竣工後、下水道法第23条に準拠した完成図（第2原図）を提出のこと。

■第十四 公益施設

一 学校

1. 学校用地

(1) 事業者は、住宅に供する目的で行う開発区域の面積が40ヘクタール以上又は、計画戸数が1,000戸以上の場合は、あらかじめ小学校用地及び幼稚園用地等を確保し、造成後、市に無償で提供するものとする。

(2) 事業者は、住宅に供する目的で行う開発事業について開発区域の面積が80ヘクタール以上又は計画戸数が2,000戸以上の場合は、あらかじめ中学校用地を確保し、造成後、市に無償で提供するものとする。

(3) 事業者は、前各項に規定する規模に満たない開発で開発区域の面積が5ヘクタール以上又は計画戸数200戸以上の場合は、学校用地を確保し、市に無償で提供するものとする。

ただし、用地確保が困難である場合は、金額に換算して提供することができる。

(4) 前項に規定する用地面積は、(表25)に定める学校等施設用地基準により計画戸数に応じ定めるものとする。

(5) 市は、事業者の事情で前各項の規定による土地の提供が困難である場合は、市が指定する開発区域外の土地を提供させることができる。

(6) 前各項に規定する学校用地の位置及び面積は、市と協議して定めるものとする。

▼(表25)

区 分	算定基礎	一戸当り負担面積
幼稚園	$2,787\text{m}^2 \div 2,000 \text{戸} = 1.39\text{m}^2$	1.4 m^2
小学校	$16,246\text{m}^2 \div 2,000 \text{戸} = 8.12\text{m}^2$	8.1 m^2
中学校	$20,404\text{m}^2 \div 4,000 \text{戸} = 5.10\text{m}^2$	5.1 m^2
計		14.6 m^2

二 その他の公益施設

1. その他の公益施設用地

(1) 事業者は、開発区域の面積が5ヘクタール以上又は計画戸数が200戸以上である場合は、(表26)に定めるその他の公益施設用地の基準により算定した用地を確保し、市に無償提供するものとする。

ただし、用地確保が困難な場合は、金額に換算して提供することができる。

▼(表26)

区 分	算定基礎	一戸当り負担面積
保育所	$2,448\text{m}^2 \div 2,000 \text{戸} = 1.22\text{m}^2$	1.2 m^2
消防署	$2,000\text{m}^2 \div 2,500 \text{戸} = 0.8\text{m}^2$	0.8 m^2
計		2.0 m^2

2. 集会施設

- (1) 事業者は、開発区域住民の憩いの場として集会施設を市と協議して自己の負担により設置するものとする。その施設数は、おおむね計画戸数 100 戸ごとに 1 ケ所を原則とし、その面積の基準は(表 27)による。なお、50 戸以上の共同住宅の集会室については、下記基準を参考として別途市と協議のこと。

▼(表 27)

計画戸数	施設面積	敷地面積
50 戸以上 100 戸以下	130m ²	240m ² 以上
101 戸以上 150 戸以下	160m ²	300m ² 以上
151 戸以上 200 戸以下	240m ²	450m ² 以上

- (2) 前項の施設には電灯、水道、便所及び簡易な炊事施設を備えるものとする。

3. 清掃施設

- (1) 事業者は、ごみ収集の日、路線及び方法を市と協議のうえ、開発区域内の道路に面し、かつ収集作業に適した場所を選んで収集施設を設置し、市に無償提供するものとする。

- (2) 事業者は、中高層住宅の建築を目的とする場合、ダストシュートの構造、道路配置等については、市と協議し、収集作業に支障のないようにしなければならない。

- (3) 事業者は、開発事業により市が新たにごみ処理施設の設置を必要とする場合は、市と協議のうえ、開発区域内又は区域外に適当な用地を確保するものとする。

4. 駐車場

- (1) 事業者は、開発区域内の利便施設として駐車場(自転車を利用する文化・商業施設等にあっては、自転車駐車場を含む)を確保し、透水性舗装の施工を検討すること。

- (2) 集合住宅の駐車場台数は、原則として開発区域内に計画戸数分の 1.2 倍以上を確保すること。ただし、単身世帯向け等の理由がある場合は計画戸数分の台数以上とする。

- (3) 駐車場の構造は、戸建て住宅を除き、駐車マスから道路へ直接出入りする構造(ハーモニカ型)とせず、道路からの乗り入れ箇所は、原則として 1.2 ケ所に限定すること。

—— 開発事業指導要綱の運用について ——

I 一般的事項

1. 法令、要綱との関係

この要綱は、総合的な視野のもとで、個々の開発事業について、その適否を判断するための措置を講じようとするものであり、適切な行政指導を行うことにより、法令等の規制を補完し適切な措置を講じさせることを目的としているものである。

したがって、法令等の規制によって許認可を要するものは、この要綱とは別に、当然それぞれの手続きを行う必要があるものである。

2. 開発事業の協議

開発事業は、あらかじめ市長へ協議することによってその適正化を図るため当該開発事業の適否について、その利用目的が土地利用に関する計画に適合しているかどうか、公共・公益施設の整備の予定及び周辺の自然環境保全上明らかに不適当でないかまた、公共・公益施設の技術的検討及び災害の防止、自然の保全等について、施設配置、構造及び工程等設計の細部にわたっての検討を行うものである。

なお、事前協議の検討に当たっては、市長は、各務原市開発審査委員会（以下「委員会」という。）に諮ることとされており、市の機能の総力をあげてこれに当たるものであるので相互の連絡調整等に遺憾のないよう、その運用に格段の配慮を払うものとする。

3. 国・県等が行う開発事業

この要綱の適用対象からは、国県等が行う開発事業は除外されているが、この要綱の意図する目的及び趣旨を十分に理解し、国県等がみずから乱開発、又は市の財政の一時的圧迫につながる開発事業を行った等批判を受けることのないよう、工事の施工に際してはこの要綱に準じて行う等格別の配慮を依頼するものであること。

II 個別的事項

1. 用語の意義（第2条関係）

（１）「開発事業」とは、土地の区画形質の変更に関する事業をいい、土地の利用目的のいかんを問わないものであり、住宅用地、別荘用地、工場用地、採石場、土採取場、ゴルフ場、その他レジャー施設用地等の造成の事業をいうものであること。

（２）「一団の土地」とは、土地の利用目的、利用形態、物理的形状等からみて一体と認められる開発区域の土地をいうものであること。したがって、二つ以上の土地の区画が地続きでなく連担していない場合であっても同一の企画のもとに一体の事業として行うものについては、これを一つの事業として把握し、要綱を適用するものであること。

（３）一つの土地開発事業に係る事業者が二つ以上である場合は、共同して要綱に基づく所要の手続きを行うものであること。

2. 適用除外（第3条第2項）

（１）要綱第3条第2項第4号に規定する「市長が別に定めるもの」とは、農産物若しくは水産物の生産又は集荷の用に供する目的で行う農地の集団化、農林用地の造成、土地改良、養殖池の造成並びにこれらに類するもの（開発事業への土砂の供給を兼ねるものを除く。）で、次の各号に掲げる者が行う開発事業とする。

ア、農地法（昭和27年法律第229号）第2条第3項に規定する農業生産法人又は第2条の2に規定する農地について所有権又は賃借権その他使用及び収益を目的とする権利を有する者

イ、農地法第3条のただし書に規定する農地保有合理化法人

ウ、農業協同組合法（昭和22年法律第132号）第4条に規定する農業協同組合又は同連合会

エ、森林組合法（昭和53年法律第36号）第3条に規定する森林組合又は同連合会

オ、水産業協同組合法（昭和23年法律第242号）第2条に規定する漁業協同組合、漁業生産組合又は漁業協同組合連合会

カ、土地改良法（昭和24年法律第195号）第5条に規定する土地改良区

キ、国又は地方公共団体の補助又は融資事業により開発事業を施行するもの

（２）要綱第3条第2項第7号に規定する「その他市長が別に定める開発事業」とは、農林漁業者就業改善及び農村環境整備等の開発事業で国又は県の補助により行う開発事業であること。

3. 事前協議（第6条関係）

（１）事前協議は、土地に関する権利を取得する前に行わなければならない。

この場合の「土地に関する権利の取得」とは、所有権の取得のほか、地上権、賃借権、その他の権利の設定をいうものであること。

なお、自己の所有の土地において開発事業を行う場合にあっては、工事に着手する前に必ず事前協議を行うべきものであること。

（２）全体の開発事業を工事の時期により、第一期計画、第二期計画などと工期を分けて行うように計画している場合であっても、全体の事業計画についての協議を行わせるものであること。

4. 協定（第7条関係）

（１）開発協定は、開発事業に係わる立地適正及び事業者適正が判断されたのちにおいて締結するものであること。

開発協定締結の意義は、当該事業者に計画どおりの事業を実施させるほか、当該土地開発事業を地元にとって有益なものとするための措置などを積極的に義務づけるなどにあるのであるから、とくに公共施設及び公益施設などの整備及び協力金等についての事業者負担の義務づけ、地元住民の雇用等地域社会に対する利益の還元、適正開発と協定履行の確保等について十分に配慮すること。

（２）開発協定は、おおむね、次に掲げる事項を定めるものとするが、協定締結にあたっては本要綱の趣旨、基準を考慮のうえ、事業内容による特殊性を加味して協定を締結するものとする。

ア. 開発事業を行う土地の利用目的に関する事項

イ. 事業計画の実施時期、期間等に関する事項

ウ. 自然環境の保全及び文化財の保護並びに地域環境の整備に関する事項

エ. 防災施設の先行的整備及び開発行為に起因する災害発生の場合の補償及び復旧工事に関する事項

オ. 道路、公園等公共施設及び公益施設の整備及びこれらの施設の維持管理に関する事項

カ. 協力用地、協力金の負担に関する事項

キ. 水源の確保、廃棄物の処理等に関する事項

ク. 当該土地の転売禁止、目的外への使用又は併用の禁止に関する事項

ケ. 開発協定の不履行があった場合における公的機関による土地の買取り又は所有者との売買契約における買戻し特約に関する事項

コ. 開発協定の履行の保証及び不履行の場合の制裁に関する事項

5. 事務手続

「事前協議及び開発許可等の手続フロー」を参照すること。

事前協議申請書

年 月 日

(宛先) 各務原市長

事業者氏名又は名称・住所
法人にあっては、その代表者名

(電話番号)

各務原市開発事業指導要綱第 6 条第 1 項の規定により、次のとおり協議します。

開 発 事 業 名			
開 発 区 域 の 位 置	地名地番 各務原市	地目	公募面積㎡
開 発 区 域 の 面 積	公簿 ㎡	実測 ㎡	
事 業 予 定 期 間	年 月 日から 年 月 日まで		
予定建築物等の用途			
備考(☑チェック)			
▶区域区分 ☐ 市街化調整区域・ ☐ 市街化区域		▶建築物の概要 建築面積 ㎡	
▶用途地域 ☐ 無・ ☐ 有(地域)		延床面積 ㎡	
建蔽率 % 容積率 %		構造	
▶地区計画 ☐ 無・ ☐ 有(地区)		高さ m	
区画道路 号 計画幅員 m		☐ ※複数棟ある場合は	
整備状況 ☐ 整備済・ ☐ 未整備		別紙一覧表のとおり	
事前協議後の手続(☑チェック)			
▶都市計画法許可申請等の手続 ☐ 不要・ ☐ 要			
要⇒ ☐ 法第 29 条開発許可(法第 34 条第 号 提案基準第 号)・ ☐ 法施行規則第 60 条適合証明			
☐ 盛土規制法のみなし許可 ☐ 対象外・ ☐ 対象			
☐ 自己の居住の用・ ☐ 自己の業務の用・ ☐ その他			
▶開発許可に伴う公共施設管理者の同意等 ☐ 不要・ ☐ 要			
要⇒ ☐ 32 条同意・ ☐ 32 条協議・ ☐ 下水道整備計画承認・ ☐ 給水計画承認			
☐ 道路工事施工承認・ ☐ 法定外公共物土地占用・ ☐ 道路占用・ ☐ 羽島用水利用			
☐ 雨水浸透阻害行為許可(境川流域)			
☐ その他()			

(申請代理人)

(電話)

事業計画書

事業計画							
事業者	住所				開発事業名		
	氏名				開発区域の位置		
予定建築物等の用途							
造成工事の概要		・ 30 cm超の切盛土… m^2 ・ 排水施設…雨水浸透柵 箇所 ・ 土留め…(任意 $600 \leq H \leq 1000$) m 、(義務 $1000 < H$) m					
土地現況							
1 開発区域地目面積							(単位: m^2)
区分	宅地	農地	山林	雑種地	公共公益施設用地	その他	計
公簿面積	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(100%)
実測面積							(100%)
2 土地に関する権利の状況							(単位: m^2)
区分	自己所有地	買収予定面積	地上権・賃貸借契約済面積	地上権・賃貸借予定面積	計		
面積	(%)	(%)	(%)	(%)	(100%)		
土地利用計画							
1 土地利用区分							(単位: m^2)
区分	宅地	公共施設用地	その他用地				計
面積							
比率	(%)	(%)	(%)	(%)	(100%)		
2 法令等に基づく制限による必要手続き(☑チェック)							
☐ 都市計画法第 53 条(都市計画道路) ☐ 公有地の拡大の推進に関する法律(都市計画道路等) ☐ 景観法関連(風景区域(区域)・重点風景地区(地区)・景観地区()) ☐ 都市再生特別措置法(立地適正化計画(居住誘導区域外・都市機能誘導区域外)) ☐ 国土利用計画法(市街化区域 2000 m^2 以上・市街化調整区域 5000 m^2 以上) ☐ 文化財保護法(埋蔵文化財(遺跡)) ☐ 名勝「木曽川」 ☐ 重要土地等調査法(特別注視区域) ☐ 農地法(農地) ☐ 農業振興地域の整備に関する法律(農用地) ☐ 森林法(保安林等) ☐ 河川法(河川区域・河川保全区域(川)) ☐ 砂防法(砂防指定地) ☐ 土砂災害防止法(イエローゾーン・レッドゾーン) ☐ 特定都市河川浸水被害対策法第 30 条(境川流域) ☐ 盛土規制法(宅地造成等工事規制区域) ☐ その他()							
事業収支							
事業収入	事業費				収支の差	分譲予定価格	分譲区画数
	用地費	工事費	その他	計			
万円	万円	万円	万円	万円	万円	万円/ m^2	戸

公共施設の整備計画等 (※記載事項は計画に合わせて適宜加筆・修正・削除すること)						
新設道路			汚水処理施設			
幅員m	延長m	面積㎡	下水道 ・ 合併浄化槽 人槽			
			本管	φ	m	
			引込	φ	箇所	
既存道路(セツバック部)				給 水 施 設		
道路名称	幅員m	延長m	面積㎡	上水道 ・ 井戸		
				本管	φ	m
				引込	φ	箇所
公園・広場(0.3ha 以上)		消防用施設		防災施設(1ha 以上)		
箇所 ㎡		消防水利 消火栓・防火水槽 包含範囲 120m・100m 既設有・新設 箇所		沈砂池 ㎡		
排水施設				その他公共施設		
調整池(1ha 以上) ㎡						
下流河川改修(0.3ha 以上) m						
排水計画(0.3ha 以上)			緑地			
開発区域内の			接道緑地 m (%)			
開発区域外の			緑化面積 ㎡ (%)			
			緩衝帯(1ha 以上) m			
公益的施設	廃棄物 処理施設	駐車場	開発区域に接する道路			
学校用地 (5ha 又は 200 戸以上) ㎡ 集会施設 (50 戸以上) ㎡	ゴミ置場 箇所	台	道路名称	現況幅員m	計画幅員m	
留意事項						

完 了 届 出 書

年 月 日

(宛先)

各務原市長

事業者住所 _____

氏名 _____

電話 () —

年 月 日に下記の開発事業が完了したので、各務原市開発指導要綱

第13条の規定により、工事完了の確認されますよう届け出ます。

開 発 事 業 名	
開発区域の位置	各務原市
開発区域の面積 (㎡)	
要 請 書 番 号	各 事第3 — 号
要 請 年 月 日	
備 考	

担当者 _____

電 話 _____

事前協議申請書には、下記の図面等を添付するものとする。

(ただし、1 ha 以上の開発事業については、各務原市土地開発事業の調整に関する要綱第2章第1項に規定する様式第1号に定めるところによるものとする。)

事前協議に必要な添付図書

図面は番号を連番で明記し、原則 A3 サイズとすること

チェック	添付順	図書の名称	明示すべき事項等	備考
☐	①	事前協議申請書	本書にチェック☑をつけて添付すること	指定様式
☐	②	事業計画書		指定様式
☐	③	都市計画情報照会チェックリスト		市都市計画課のHP または窓口で発行
☐	④	みなし許可の判定チェックリスト(宅地造成等 工事規制区域用)		市都市計画課のHP で発行
☐	⑤	開発区域位置図	開発区域とその位置、主要道路、主要交通機関からの経路、その他目標となる地物及び方位	開発区域区域図に兼ねることも可
☐	⑥	開発区域区域図	方位、地形、開発区域の境界(赤枠) 消火栓の位置・包含範囲	
☐	⑦	土地の全部事項証明書		法務局発行、事前協議時はネット情報も可
☐	⑧	土地の公図の写し	開発区域の境界(赤枠)	法務局発行、事前協議時はネット情報も可
☐	⑨	実測図(公共施設の新旧対象図)	座標等により求積すること 新設する公共施設(道路・水路)がある場合は、公共施設の新旧対象図を兼ねて、着色や幅員を明示すること	
☐	⑩	現況図	方位、地形、開発区域の境界(赤枠)、開発区域内の切土又は盛土部分の表土の状況、消火栓の位置、開発区域や隣接地(地目・現況レベル・構造物(排水施設・擁壁や区画明示等)の仕様(撤去も明示)、接する道路(道路名称・幅員)、接する水路(仕様や流水方向)、現況写真の撮影方向及び番号	
☐	⑪	現況写真	開発区域・隣接地(接する道路・水路部含む)を鮮明に撮影、撮影方向及び番号	
☐	⑫	土地利用計画平面図	方位、開発区域の境界(赤枠)、工区界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状及び用途等の明示、開発区域や隣接地(計画レベル、構造物(排水施設・擁壁や区画明示等)の仕様、開発区域(宅盤の流水方向、緑化(緑着色))、開発道路(幅員・延長・縦横断勾配)、接する道路(道路名称・幅員(後退あれば後退後)・舗装復旧範囲)、接する水路(仕様や流水方向)、盛土規制法のみなし許可対象又は対象外である旨	

☐	⑬	造成計画平面図	方位、開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分の明示(切土：茶、盛土：緑)(30 cm厚を超える範囲は濃淡をつけて面積(算定根拠含む)も記載)、がけ、擁壁の位置、道路の位置、形状、幅員、勾配、工区界、地形(等高線)宅地の地盤高及び面積等の明示、断面図位置、盛土規制法のみなし許可対象又は対象外である旨	土地利用計画平面図に兼ねることも可 ※開発完了検査時のものとする(緑化は記載不要)
☐	⑭	造成計画断面図	切土又は盛土する前後の地盤面(切土：茶、盛土：緑)(30 cm厚を超える範囲は濃淡をつける)、擁壁、がけの位置、最大切盛土厚	
☐	⑮	排水施設計画平面図	排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、形状、内のり寸法、天端高及び敷高、勾配、水の流れの方向、吐口の位置、放流先の名称、集水系統ブロック別の明示(断面詳細図を含む)、下水道の本管及び引込(公共污水桝まで)の位置及び仕様	原則、土地利用計画平面図・造成計画平面図に兼ねること
☐	⑯	給水施設計画平面図	給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法、消火栓の位置、上水道の本管及び引込(量水器まで)の位置及び仕様	原則、土地利用計画平面図・造成計画平面図に兼ねること
☐	⑰	緑化計画平面図	接道緑化率 5/10 以上・緑化面積率 1/10 以上(各率の算定根拠)、緑化密度、植栽の種類	土地利用計画平面図に兼ねることも可
☐	⑱	計画縦断図及び計画横断図	排水施設縦断図(敷打ちがある場合のみ必要)、下水道施設縦断図、道路横断図	
☐	⑲	構造物等の断面詳細図	排水施設、擁壁や区画明示(見かけ高さ、義務擁壁は必要地耐力)等(道路・水路部含む)	
☐	⑳	流量計算書	流域が分かれる場合は、流域図を添付し、排水施設の仕様や勾配・集水系統ブロック別に集水面積・流量計算位置を明示	
☐	㉑	その他参考図書	建築物の平面図・立面図、日影図、義務擁壁の構造計算書又は大臣認定書、各務原市が必要と認める書類等(別途指示がある場合)	

各務原市開発審査委員会包括承認基準

各務原市開発事業指導要綱第3条第1項に掲げる事業のうち、その内容が類型的で比較的小規模なもの且つ公共の見地から手続きの簡素化、迅速化を要するもので、下記の条件を満たすものについては、同要綱第6条第2項に規定する各務原市開発審査委員会に諮ったものとみなす。

なお、この基準に基づいて指導、要請をした場合は直後の開発審査委員会において、その事業の要旨を報告するものとする。

記

1. 開発区域又は事業面積が3000㎡未満であること。
2. 都市計画法施行令第25条第2号及び第4号の幅員等が各務原市宅地開発指導要領における道路取扱い基準を満たしていること。
3. 開発区域及び事業区域から排水される雨水等を受ける既設排水施設が整備され排水容量の改善の必要が無いこと。
4. 開発区域及び事業区域において事前着工等が無く適法な状況であること。