都市計画法による

開発許可申請の手引き

柏崎市シンボルマーク

赤い夕陽と青い日本海を表し、波しぶきがまちの活力を象徴しています。その中を楽しそうに飛ぶコウモリは、市民の自然を愛し、環境を大切にする思いを表しています。

令和５（２０２３）年５月改定

柏崎市都市整備部都市計画課

第１章　概要・定義編

第１節　開発許可制度の概要 ・・・

2-3-2　事前協議の目的(15)
2-3-3　事前協議書の提出(16)
2-3-4　事前協議(開発許可)を行う上での各相談先(17)
2-3-5　事前協議書の審査～事前協議完了通知(17)
2-3-6　開発計画のお知らせ(18)
2-3-7　協定書の締結(18)
2-3-8　変更事前協議書の提出(18)
2-3-9　事前協議中の計画取下届、完了通知後の計画取止届の提出(18)

第 4 節　他法令の許認可 ····· 19
2-4-1　用地に関わる都市計画法以外の法令(19)
2-4-2　建築に関わる都市計画法以外の法令(20)
2-4-3　開発行為に関わる柏崎市の条例等(20)

第 5 節　公共施設管理者等の同意・協議 ····· 21
2-5-1　公共施設の管理者等の同意・協議フロー図(21)
2-5-2　公共施設管理者の同意・協議(21)
2-5-3　政令で定める者との協議経過(22)
2-5-4　大規模開発の協議先(23)
2-5-5　法第 32 条同意・協議申請書の提出(23)
2-5-6　公共施設の管理(24)
2-5-7　各権利者との同意・協議(25)
2-5-8　周辺住民の同意(25)

第 6 節　開発許可申請 ····· 26
2-6-1　開発許可申請フロー図(26)
2-6-2　開発許可申請(26)

第 7 節　許可後の事務処理手続き ····· 29
2-7-1　許可後の事務処理手続きフロー図(29)
2-7-2　工事着手届(30)
2-7-3　工事完了届(30)
2-7-4　工事完了検査・工事完了公告(32)
2-7-5　変更許可申請(32)
2-7-6　工事廃止届(33)
2-7-7　建築制限(解除申請)(33)
2-7-8　予定建築物以外の建築等許可(34)
2-7-9　相続人及び一般承継人による地位の承継(35)

2-7-10 前項以外の地位の承継(35)
2-7-11 瑕疵担保責任(36)
第 8 節　その他 ····· 36
2-8-1　開発登録簿(36)
2-8-2　開発行為又は建築に関する証明申請書(36)
2-8-3　不服申立て(37)
2-8-4　監督処分・立入検査(37)
2-8-5　罰則規定(37)
2-8-6　手数料(38)
2-8-7　標準処理期間(39)
第 3 章　技術編
第 1 節　開発許可の基準の概要 ····· 41
3-1-1　開発許可の技術基準・適用区分(41)
第 2 節　用途地域等の適合 ····· 42
3-2-1　用途地域等の適合(42)
第 3 節　公共の用に供する空地の配置(概要) ····· 44
3-3-1　公共の用に供する空地の配置(44)
第 4 節　道路に関する技術基準 ····· 45
3-4-1　道路の全般的基準(45)
3-4-2　開発区域の道路幅員(45)
3-4-3　区域外道路との接続(47)
3-4-4　舗装及び横断勾配(49)
3-4-5　雨水排水(49)
3-4-6　縦断勾配(49)
3-4-7　階段状道路(49)
3-4-8　袋路状道路(50)
3-4-9　平面交差(50)
3-4-10 歩道(51)
3-4-11 交通安全施設(51)
3-4-12 境界標(51)
3-4-13 その他施設(51)

第 5 節　公園又は緑地に関する技術基準 …… 52
3-5-1　公園等の規模(52)
3-5-2　公園に関する技術基準(52)
3-5-3　一般的な注意事項(53)
第 6 節　消防水利に関する技術基準 …… 53
3-6-1　消防水利(53)
3-6-2　消防水利に関する基準(53)
第 7 節　排水施設に関する技術基準 …… 55
3-7-1　排水計画(55)
3-7-2　排水施設の管渠の勾配及び断面(55)
3-7-3　開発区域外の排水施設との接続(56)
3-7-4　雨水以外の下水(56)
3-7-5　排水施設の設置箇所(57)
3-7-6　排水施設の構造及び能力(57)
3-7-7　桝又はマンホールの位置及び構造(57)
3-7-8　雨水流出抑制施設(57)
3-7-9　調整池(58)
3-7-10 洪水調整池の多目的利用(59)
3-7-11 沈砂池(60)
第 8 節　給水施設に関する技術基準 …… 60
3-8-1　給水施設の設計(60)
3-8-2　給水管の設計にあたっての注意事項(61)
第 9 節　地区計画の区域内での開発行為 …… 61
3-9-1　地区計画が定められている地域での開発行為(61)
第 10 節　公共公益施設の配分 …… 62
3-10-1　公共施設、公益施設の配分(62)
3-10-2　集会施設の用地の確保(63)
3-10-3　清掃施設(ゴミ収集施設)の配置(63)
第 11 節　宅地の防災に関する基準 …… 63
3-11-1　宅地の防災に関する基準(63)
3-11-2　地盤及び崖に関する基準(63)
3-11-3　崖面の保護、擁壁の設置基準(64)
3-11-4　擁壁の構造、能力(65)
3-11-5　崖付近の建築制限(66)

第 12 節　災害危険区域等の開発行為の規制 ····· 66
3-12-1　宅地の防災に関する基準(66)
3-12-2　開発行為が制限される区域(66)
第 13 節　樹木の保存、表土の保全 ····· 67
3-13-1　樹木の保存、表土の保全に関する基準(67)
3-13-2　樹木の保存(67)
3-13-3　樹木保存の緩和措置(68)
3-13-4　表土の保全(68)
3-13-5　表土の保全方法(68)
第 14 節　緩衝帯(緑地帯)の設置 ····· 69
3-14-1　緩衝帯(緑地帯)に関する基準(69)
3-14-2　緩衝帯(緑地帯)の幅員(69)
3-14-3　緩衝帯の設置条件の緩和措置(69)
3-14-4　他法令との関連性(70)
第 15 節　運輸施設の適否 ····· 70
3-15-1　運輸施設の設置基準(70)
第 16 節　開発者の事業遂行の能力 ····· 71
3-16-1　事業者の能力(71)
3-16-2　工事施行者の能力(71)
第 17 節　関係権利者の同意 ····· 71
3-17-1　関係権利者の同意(71)
3-17-2　権利者の範囲(72)
3-17-3　相当数の同意(72)
第 18 節　工事中の防災措置 ····· 72
3-18-1　防災措置(72)
3-18-2　公害防止(73)

第 4 章　申請書等様式

様式総括表 ····· 74

事前協議

○ 開発行為事前(変更)協議書(75)
○ 委任状(78)
○ 開発行為等変更届出書(79)
○ 開発行為事前協議取下届出書(80)
○ 開発計画取りやめ届出書(81)
○ 開発計画のお知らせ(82)

○ 工事着手届(83)
○ 工事完了届(協定による開発行為を行った場合)(84)

法 29 条開発許可
○ 開発行為許可申請書(85)
○ 委任状(86)
○ 土地の明細書(87)
○ 設計説明書(88)
○ 工区別設計説明書(91)
○ 資金計画書(92)
○ 土地所有者等関係権利者の同意書(94)
○ 設計者の資格に関する調書(95)
○ 工事施行者に関する調書(96)
○ 開発行為変更許可申請書(97)
○ 開発行為変更届出書(98)
○ 工事完了届出書(99)
○ 公共施設工事完了届出書(100)

その他
○ 開発行為工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設承認申請書(101)
○ 開発行為に関する工事の廃止の届出書(102)
○ 予定建築物等以外の建築等許可申請書(103)
○ 開発許可（建築許可）に基づく地位承継届出書(104)
○ 開発許可に基づく地位承継承認申請書(105)
○ 開発登録簿写し交付申請書(106)
○ 開発行為又は建築に関する証明申請書(107)

法 32 条関係
○ 公共施設の管理者の同意・協議申請書(108)
○ 従前の公共施設調書(109)
○ 新たに設置される公共施設調書(110)
○ 公共施設の管理引継書(111)
○ 公共施設の費用負担協議書(112)

第 5 章　関係資料

第 1 節　柏崎市の要綱及び規則 ····· 113

5-1-1　新潟県柏崎市開発行為指導要綱(113)

5-1-2　新潟県柏崎市開発登録簿閲覧規則(120)

5-1-3　開発許可制度(都市計画法等の改正)の経過(122)

第１章　概　要　・　定　義　編

第１節　開発許可制度の概要

1-1-1　開発許可制度について

開発許可制度とは、都市計画法(S43.6.15 公布)に基づき、以下の 2 つの役割を果たすことにより、開発行為に対して一定の水準を保たせ、健康的で文化的な生活を保障し、機能的な経済活動の運営を確保することを目的として、開発行為やそこでの建築行為を行う場合、都道府県知事等の許可を必要とする制度です。

①都市郊外部へのスプロール現象(バラ建ち、無秩序な市街化)の抑制
②公共施設や排水設備等、必要な施設整備の義務付け、良好な宅地等の確保

1-1-2　柏崎市の概要について

都市計画法上、柏崎市には以下の 2 つの区域があります。

①都市計画区域(市街化区域と市街化調整区域の定めがない非線引都市計画区域)
②都市計画区域外
※柏崎市には、市街化区域、市街化調整区域及び準都市計画区域はありません。

都市計画法が施行された昭和 43 年当時、柏崎市においては開発許可が不要でしたが、昭和 49 年の法改正により未線引都市計画区域の開発許可制度及び特定工作物に係る開発行為の許可制度が適用され、柏崎市の都市計画区域内の開発行為についても、新潟県知事の許可が必要となりました。更に平成 12 年の法改正により、都市計画区域外における開発許可制度が適用されました。(H13.5.18 より施行)

また、権限の移譲(新潟県知事の権限に属する事務の処理の特例に関する条例)により、平成 14 年 4 月 1 日より、柏崎市長が柏崎市内の開発行為の許可権者となりました。

1-1-3　関係法令等

本書の内容は、以下の法令等を中心として開発許可制度に必要な事項を体系的にまとめたものですが、その解釈は旧通達、行政実例等を参考としています。

また、本書内の法令根拠の明示については、下表に挙げる略称を使用しています。

略　　称	法　　令　　名　　称
法	都市計画法(昭和 43 年 法律第 100 号)
令	都市計画法施行令(昭和 44 年 政令第 158 号)
規　則	都市計画法施行規則(昭和 44 年 建設省令第 49 号)
要　綱	新潟県柏崎市開発行為指導要綱(平成 5 年 3 月 31 日 告示第 53 号)

参考資料

略　　称	参　考　資　料　名
運用指針	「開発許可制度運用指針」国土交通省都市局長通知
解　説	「最新　開発許可制度の解説〈第三次改訂版〉」開発許可制度研究会編集 H27.9.15 発行
要　覧	「開発許可・宅地防災法令要覧」開発許可・宅地防災制度研究会監修 2007 年度版
質疑応答集	「開発許可質疑応答集」　開発許可制度研究会　編著
宅開要綱	「宅地開発指導要綱」昭和 58 年 8 月 2 日建設省計民発第 54 号 「上記見直し指針」平成 7 年 11 月 7 日建設省経民発第 45 号

第 2 節　開発行為、建築行為の定義

1-2-1　開発行為の定義（法第 4 条第 12 項）

開発行為とは、主として建築物の建築[1-2-3]又は特定工作物の建設[1-2-4]の用に供する目的[1-2-2]で行う土地の区画形質の変更[1-2-5]のことをいいます。この開発行為が**一定規模**以上の場合、法第 29 条による開発行為の許可が必要となります。

※一定規模とは（令第 19 条、令第 22 条の 2）
都市計画区域内：3,000 ㎡
都市計画区域外：10,000 ㎡
また、要綱第 3 条により都市計画区域内外に関わらず、3,000 ㎡以上の開発行為を行う場合には事前協議が必要となります。

1-2-2　「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」とは

その土地の利用形態が主として建築物又は特定工作物を建築する敷地となる場合をいいます。したがって、建築物の建築又は特定工作物の建設を目的としない土地の区画形質の変更は開発行為に該当しません。

【該当しないものの例】解説より

・土取り場で行われる土砂採取における造成
　→土砂採取が主たる目的であり、平坦な土地の造成は副次的なものであるため
　　ただしこの場合、新潟県自然環境保全条例により許可又は届出が必要です。
・建築物等の上屋のない、いわゆる「青空駐車場」「資材置場」等の造成
　→建築物･工作物の建築等を伴わず開発行為にあたらないため
・分合筆のみを目的とした権利区画の変更
※ただし、将来的に建築目的がある場合は開発行為とみなし開発許可が必要となります。

1-2-3　建築物の建築の定義(法第 4 条第 10 項)

①建築物(法第 4 条第 10 項、建築基準法第 2 条第 1 項)

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

②建築(法第 4 条第 10 項、建築基準法第 2 条第 13 号)

建築物を新築、増築、改築又は移転すること。

1-2-4　特定工作物(法第 4 条第 11 項)

①第１種特定工作物：周辺地域の環境悪化をもたらす恐れのある工作物(令第 1 条第 1 項)

※詳細は運用指針及び解説を参照

・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、処理のための工作物(電気工作物・ガス工作物に該当するものなどを除く)

②第２種特定工作物：周辺地域の出水、溢水等の災害や樹木の乱伐等の環境破壊をもたらす恐れのある工作物(令第 1 条第 2 項)

※詳細は運用指針及び解説を参照

・ゴルフコース
・規模が 1ha 以上の工作物(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、打席が建築物でないゴルフ打放し練習場、その他の運動レジャー施設)
・規模が 1ha 以上の墓園(ペット霊園も含む)

1-2-5　土地の区画形質の変更(法第 4 条第 12 項)

①区画の変更

区画とは「土地利用形態としての建築区画」であって、独立した物件としての境界を明確にしうるものをいい、次のような場合は区画の変更に該当します。

・道路等を新しく築造して建築区画の分割を行うこと。
・既存建築物又は既存特定工作物の敷地としての土地の区画線を変更すること。

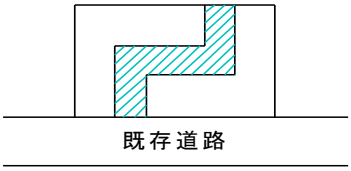
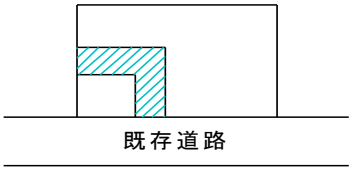
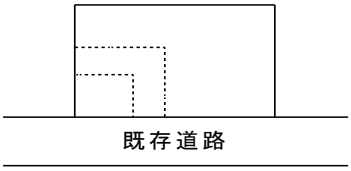
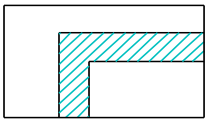
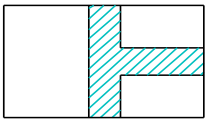
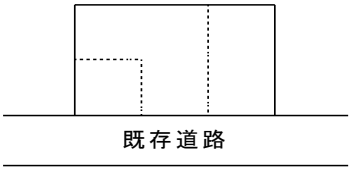
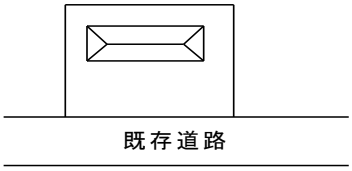
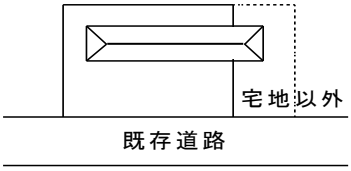
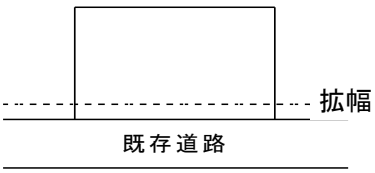
※単なる分合筆を目的とした権利区画のみの変更は「区画の変更」に該当しません(解説 P.40 より)。

※切盛り等の造成工事を伴わず、かつ従前の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除去や塀等の除去、設置にとどまるもので、公共施設の整備の必要がないと認められる単なる形式的な区画の分割又は統合によって行われる建築及び建設行為は開発行為に該当しません(解説 P.40 より)。

区画の変更については以下の判定例を参考にしてください。

【区画の変更の判定例】

道路部分：

現　況	開発計画	理　由	判　定
		① 公共施設の新設を伴う区画の変更	開発行為該当
		② 公共施設の廃止	開発行為該当
		③ 公共施設の変更	開発行為該当
	 ※形質の変更が無い場合	④ 公共施設の変更を伴わない施設の分割	開発行為該当しない
	 ※建築を伴わない場合でも、利用形態で一団と認められる場合も含む	⑤ 宅地以外の土地を宅地とする土地利用の変更	増設の経過・規模により判断
		⑥ 公共施設の新設に該当するが、区画の変更とみなさない。	開発行為該当しない

②形質の変更

土地の形態及び性質の変更をいいます。建築物又は特定工作物の敷地の用に供する目的で切土、盛土等を行って土地の物理的形状を変更する場合(形態の変更)や建築物の建築に伴い農地や山林等が宅地に変更される場合(性質の変更)がこれに該当します。

ただし、建築物の建築等で不可分な一体工事と認められる基礎のための掘削、又は非宅地地目であっても宅地並みに課税されている土地の場合は､「形質の変更」に含まれません。

土地の「形」の変更

・高さが1mを超える切土及び盛土

土地の「質」の変更

・宅地以外の土地を宅地とする行為。なお、宅地とは次の土地をいいます。

ア　現に建築物の敷地として利用されている土地又はかつて建築物の敷地として利用されていた土地

イ　区分がなされる以前(法第 7 条第 1 項)より土地の登記簿等の地目が宅地である土地

ウ　旧住宅地造成事業に関する法律に基づき建築物の敷地として造成事業が完了した土地

エ　法による開発許可を受けて建築物の敷地として開発行為が完了した土地

オ　法第 29 条第 4・5・7・8・9 号に該当する開発行為の区域内の土地で、建築物の敷地として完了した土地

カ　土地区画整理法に基づく土地区画整理事業の認可を受けた土地で仮換地処分後の建築目的の土地

キ　宅地開発事業の基準に関する条例に基づき建築物の敷地として開発事業が完了した土地

ク　租税特別措置法に基づく優良宅地認定を受けた土地

1-2-6　公共施設の定義(法第 4 条第 14 項、令第 1 条の 2)

法第 4 条第 14 項における公共施設とは、以下の①～③のことをいいます。

①道路

・道路法第 2 条第 1 項に規定する道路

・道路運送法第 2 条第 8 項に規定する自動車道

・道路交通法第 2 条第 1 項に規定する一般交通の用に供するその他の場所(農道も含む)

②公園

③政令で定める公共の用に供する施設

・下水道(排水設備を除く下水道施設)

・緑地、広場

・河川(河川法に規定する 1・2 級河川、その他の河川を含む)、運河、水路

・消防の用に供する貯水施設

1-2-7　開発区域の定義(法第 4 条第 13 項)

「開発行為をする土地の区域」とは、下表の「開発行為の形態」に応じた各々の「開発区域(公共施設を含む)」をいいます。また、開発区域には開発区域とこの区域に関連して整備される道路、水路等の公共施設部分も含まれます。

なお、申請された開発行為が下表の「開発完了日」から一定期間を経過していない開発行為(以下「先行開発行為」という。)に関連している場合の区域拡大等の開発行為は、当該開発行為と先行開発行為は一体の開発区域を構成するものとみなします。

> **一定期間**とは、当市においては**3 年間**としています(要綱第 3 条(2))。また、一連と認められる開発行為(1-2-8 参照)については、この期間の適用外となります。

【開発行為の形態】

開発行為の形態		開発区域	開発完了日
A	法第 29 条に基づく許可を受ける開発行為	土地利用計画図にて開発区域と図示された土地	法第 36 条第 3 項に基づく工事完了公告日
B	建築基準法第 6 条第 1 項に基づく建築確認申請に係る開発行為	配置図にて区分された申請建築物の敷地	建築基準法第 7 条第 5 項に基づく検査済証の発行日 検査済証の交付を受けていない場合は、建築確認日から半年が経過し、かつ建築物の主要構造部が完成した日
C	建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号に基づく道路位置指定に係る開発行為	地籍図にて区分された道路位置指定を受ける土地及び関連する建築予定地	建築予定地における最後の建築物の完了日(B を適用)
D	道路の新設となる寄附採納道路に係る開発行為	道路として寄附を受ける土地及び関連する建築予定地	建築予定地における最後の建築物の完了日(B を適用)
E	租税特別措置法に基づく優良宅地認定に係る開発行為。ただし、土地区画整理事業の換地処分公告後の新たな区画形質の変更がないものを除く(換地処分と同等とみなされる仮換地指定を含む)	優良宅地認定を受ける区域	優良宅地認定を受けた日

1-2-8　一連の開発の取り扱い

一連の土地を分割して行われる開発行為や隣接地において連続して行われる開発行為は、一定期間(3 年)を経過したとしても、計画的であったと認められる場合、これらの行為を一連の開発行為として取り扱います。

なお、新しい計画と既存の計画に一連性があるか否かの判断は、それぞれの計画が別の行為として判断できるか否かによります(下表参照)。敷地が隣接していなくても利用目的、施行時期等の要素により一連性を判断します。

上記及び下表により、一連性がないと判断されれば、別の開発行為として取り扱います。

【開発行為の一連性判断基準】

類型	判断要素(同一性あり○、同一性なし×)				**一連性の開発行為であるかの判断**
	造成工事の時期(3 年以内)	土地所有者	開発行為者	従前に設置された公共施設の利用	
1	○	○	○	○	**○**
2	○	○	○	×	**○**
3	○	○	×	○	**○**
4	○	×	○	○	**○**
5	×	○	○	○	**×**
6	○	○	×	×	**○**
7	○	×	○	×	**○**
8	○	×	×	○	**○**
9	×	○	○	×	**×**
10	×	○	×	○	**×**
11	×	×	○	○	**×**
12	○	×	×	×	**×**
13	×	○	×	×	**×**
14	×	×	○	×	**×**
15	×	×	×	○	**×**

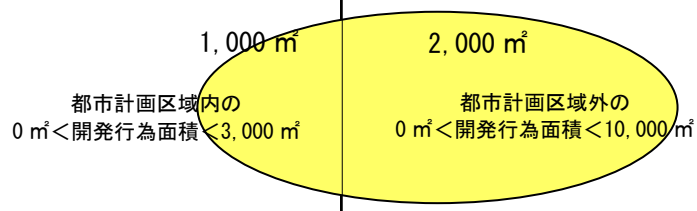
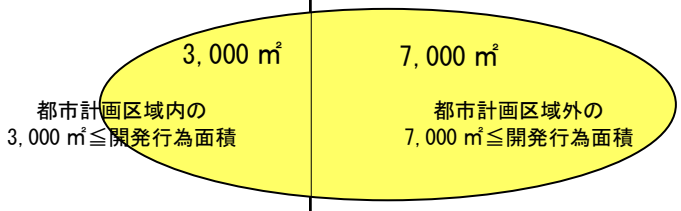
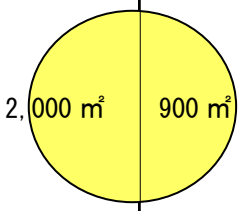
※造成工事の時期については、法第 29 条申請時と解します。また、一定期間は前頁の表の各種開発・建築行為の完了時(告示日)から起算します。

第 3 節　開発許可について

1-3-1　開発行為の許可(法第 29 条第 1・2 項)

都市計画区域及び都市計画区域外で一定規模以上の開発行為をしようとする者は、市長の許可を受けなければなりません。また、その開発行為が都市計画区域と都市計画区域外にまたがる場合は、以下の判定例を参考にしてください。

【都市計画区域と都市計画区域外にまたがる開発行為の判定例】

都市計画区域	都市計画区域外	判　定	該当法令
 開発行為面積が合計で 3,000 ㎡を超える場合		開発行為 該当	法第 29 条 第 1 項
 開発行為面積が合計で 10,000 ㎡を超える場合		開発行為 該当	法第 29 条 第 1 項 及　び 第 2 項
 開発行為面積が合計で 3,000 ㎡を超えない場合		開発行為 該当しない	

※その他の関連する法令(農地法、森林法、砂防法等)による規制を受ける場合、それぞれの許可権者に事前に調整を図り、同時に許可を受けられるようにしてください。

1-3-2　許可不要の開発行為(法第 29 条)

次の①～⑦に挙げる開発行為については、許可を受ける必要がありません。しかし、このような場合であっても、周辺環境への影響に配慮し、良識のある開発(造成)を行ってください。

①非線引都市計画区域で行う 3,000 ㎡未満の開発行為(令第 19 条)、都市計画区域外で行う 1ha 未満の開発行為(令第 22 条の 2)
ただし、都市計画区域外で 3,000 ㎡以上の開発行為を行う場合、事前協議のみが必要です(要綱第 3 条)

②農林漁業の用に供する令第 20 条で定められた建築物又は農林漁業従事者の住宅のための開発行為(スプロールの弊害小)
③公益上必要な建築物のうち、開発区域及びその周辺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令第 21 条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(公共の福祉を優先、スプロールの弊害小)
④都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業による開発行為(別途法令による監督下)
⑤公有水面埋立法による開発行為(別途法令により都道府県知事の許可制)
⑥非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為(緊急非常時のため)
⑦通常の管理行為、軽易な行為、その他令第 22 条で定めるもの(スプロールの弊害小)

1-3-3　開発許可基準(法第 33 条)

開発行為の許可を受けるには、開発計画が法第 33 条等に規定する開発許可の基準に適合していなければなりません。この開発行為の基準は、良好な市街地の形成を図るため宅地等に一定の水準を保たせることを目的として定められています。併せて関係権利者の施工同意も必要となります。また、開発区域面積により開発者(申請者)の資力や信用、工事施行者の能力の基準も必要となります。詳細は第 3 章の技術編を参照してください。

1-3-4　建築許可制限(法第 37・42 条)

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、完了検査を受け公告後でなければ、原則として建築物等を建築することが出来ません(法第 37 条)。ただし、当該開発区域における利便の増進上、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上において支障がない場合は、申請を行うことにより開発行為の完了前の施工が可能となる場合があります。

都市計画区域内の用途地域が定められていない区域(無指定地区)で、開発許可を受けた開発区域内においては、原則として予定建築物以外の建築物を建築することができません(法第 42 条)。ただし、当該開発区域における利便の増進上、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上において支障がない場合は、申請を行うことにより予定建築物以外の建築物の建築が可能となる場合があります。なお、用途地域等が指定されている区域は、この限りではありません。

1-3-5　無指定地区での建築形態制限(法第 41・79 条)

都市計画区域内の用途地域が定められていない区域(無指定地区)で開発許可をする際、市長が都市計画上、周辺地域との関係性を勘案し、必要と認める場合においては、建ぺい率・容積率・建築物の高さ等に関する制限を定めることがあります。この場合、その区域で建築する建築物は、この制限を超えた建築物を建築することができません。

ただし、以下の場合、建築基準法による緩和措置を受けられます。

①建ぺい率については、建築基準法第 53 条第 3 項第 2 号に該当する場合、定められた建ぺい率に 10%を加えることができる(4m以上の道路が交差する角地での割増)。
②外壁後退については、建築基準法施行令第 135 条の 21 に該当する場合

上記緩和措置のほかに、市長が当該区域及びその周辺における環境の保全上支障がないと認めた場合、申請を行うことにより制限を超えた建築物の建築が可能となる場合があります。

第 4 節　公共公益施設の開発行為

1-4-1　公共公益施設の開発許可制度の経過

人口減少、超高齢化社会を迎え、都市機能をコンパクトに集約した都市構造を実現することが重要であるという認識の下、平成 18 年の法改正により**開発許可が不要とされていた公共公益施設についても許可又は協議が必要となりました**(平成 19 年 11 月 30 日施行)。

1-4-2　許可を要する公共公益施設(令第 21 条第 26 号、法第 34 条の 2)

以下に該当する公共公益施設については、開発許可の対象となります。ただし、国、県、市等によるものである場合、もっぱら許可を受けるものと許可を行う者という関係であり、許可権者が申請に対して一方的に決定を下すような概念で律するのは適当でないため、同機関が行う開発行為においては、協議が成立することをもって開発許可があったものとみなします。

※国、県、市等とは、以下の組織も含まれます。

- 独立行政法人都市再生機構
- 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
- 地方共同法人日本下水道事業団
- 土地開発公社(都道府県が設置したものに限る)
- 独立行政法人空港周辺整備機構
- 地方住宅供給公社(都道府県が設置したものに限る)

※ただし、協議をもって許可があったものとみなされる市とは、許可権者となっている市のみ該当となります(柏崎市は許可権者となっています)。

【許可を要する公共公益施設(次頁表参照)】

学　校　施　設：学校教育法第 1 条に規定する学校、同法第 124 条に規定する専修学校又は同法第 134 条第 1 項に規定する各種学校の用に供する施設

社会福祉施設：社会福祉法による社会福祉事業又は更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設

医　療　施　設：医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院、同条第 2 項に規定する診療所又は同法第 2 条第 1 項に規定する助産所の用に供する施設

【許可を要する公共公益施設一覧　その 1】

区　　分	施　　設	根 拠 法 令
学校施設	幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、大学、高等専門学校、特別支援学校、専修学校、各種学校	学校教育法
社会福祉施設	救護施設、更生施設、医療保護施設、授産施設、宿所提供施設	生活保護法
	児童自立生活援助事業における自立援助ホーム、子育て短期支援事業の用に供する施設、乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、知的障害児施設、知的障害児通園施設、盲ろうあ児施設、肢体不自由児施設、重症心身障害児施設、情緒障害児短期治療施設、児童自立支援施設、助産施設、保育所、児童厚生施設、児童家庭支援センター	児童福祉法
	老人デイサービス事業所、老人短期入所事業所、小規模機能型居宅介護事業所、認知症対応型老人共同生活援助事業における共同生活住居(グループホーム)、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター、老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、老人介護支援センター	老人福祉法
	生活介護事業所、児童デイサービス事業所、短期入所事業所、共同生活介護事業における共同生活住居(ケアホーム)、自立訓練(機能訓練・生活訓練)事業所、就労移行支援事業所、就労継続支援(A 型・B 型)事業所、共同生活援助事業における共同生活住居(グループホーム)、障害者支援施設、相談支援事業所、地域活動支援センター、福祉ホーム、身体障害者更生援護施設(身体障害者更生施設、身体障害者養護施設、身体障害者授産施設)、知的障害者更生援護施設(知的障害者更生施設、知的障害者授産施設、知的障害者通勤寮)、精神障害者社会復帰施設(精神障害者福祉ホーム、精神障害者地域生活支援センター)	障害者自立支援法
	身体障害者福祉センター、視聴覚障害者情報提供施設、補装具製作施設、盲導犬訓練施設、更生相談所	身体障害者福祉法
	知的障害者更生相談施設	知的障害者福祉法
	婦人保護施設	売春防止法
	母子福祉施設(母子福祉センター、母子休養ホーム)	母子及び寡婦福祉法
	隣保館	社会福祉法
	更生保護施設	更生保護事業法
医療施設	病院、診療所、助産所	医療法

【許可を要する公共公益施設一覧　その 2】

①庁舎：多数の利用者に供する庁舎

- ・国が設置する庁舎であって、庁舎の用に供するもの
- ・国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎
- ・県庁、県の地方事務所、市役所の用に供する庁舎
- ・県警察本部の本庁の用に供する庁舎

②宿舎：職務上、勤務地に隣接する場所に常駐を必要とする職員のためのもの

【福祉施設の取扱い】

現在の人口構成により今後、老人介護等の福祉施設の多様化が予想されることから、開発許可申請時の『自己業務用』又は『その他』の取扱いについては、下表のとおりとします。

施設形態	取扱い	取扱い理由
特別養護老人ホーム	自己業務用	法で規定されている福祉施設
デイサービス施設	自己業務用	非居住型介護サービス提供施設
有料老人ホーム(入居のみ)	その他	総体的に共同住宅に類似
有料老人ホーム(デイサービス施設併設)	主たる業務により判断	2 種類の複合施設であるため個々の判断
グループホーム(入居のみ)	その他	総体的に共同住宅に類似
グループホーム(デイサービス施設併設)	主たる業務により判断	2 種類の複合施設であるため個々の判断

※主たる業務により判断とは、各業務に関わる床面積又は施設面積等の比較で決定します。
※上記に該当しない施設や判断ができない施設は、事前に相談をしてください。

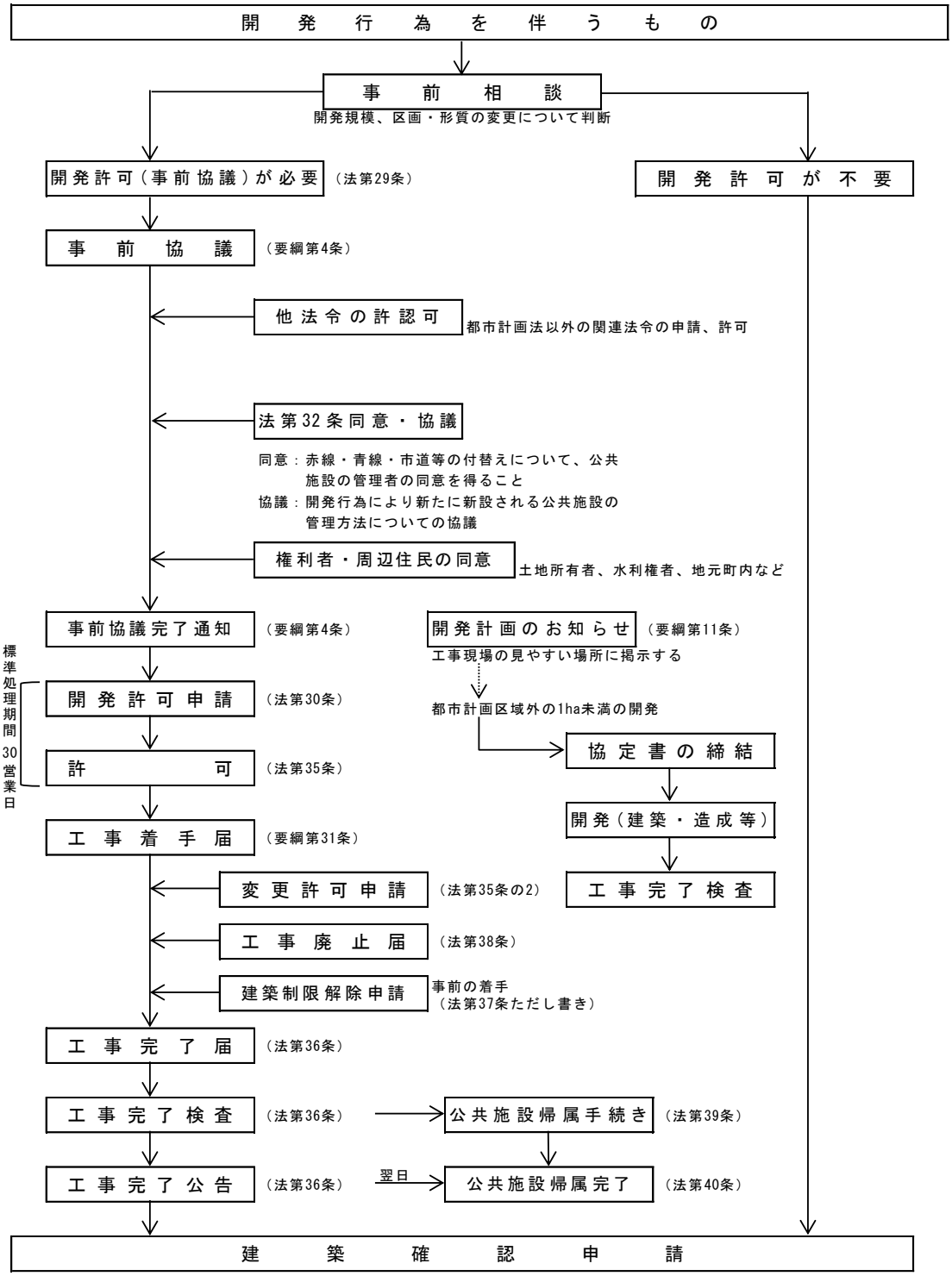
1-4-3 「協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなす」とは

協議が成立した開発行為については、通常の開発許可申請等が省略され許可されたことにすぎません。よって、その後の着手、完了、検査等の都市計画法の規定は通常の開発行為の手続きと同様に行う必要があります。また、開発計画の内容についても原則として法第 33 条の技術基準が適用されます。

第２章　許　可　手　続　き　編

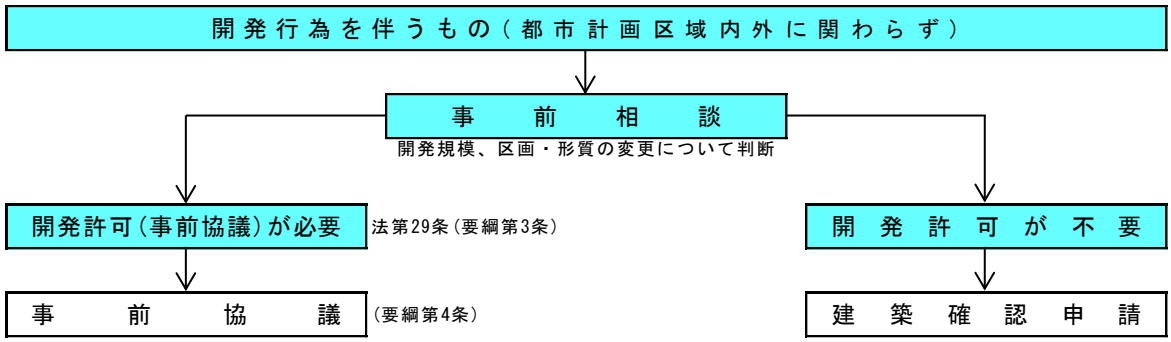
第１節　開発許可の手続きフロー

2-1-1　開発許可申請から建築確認申請までの事務手続き概略フロー図



第 2 節　事前相談

2-2-1　事前相談フロー図



2-2-2　事前相談

柏崎市の都市計画マスタープラン、その他の有用情報等を開発者に伝えることにより、良好な開発が行われ、市民生活の向上を図るためにも開発行為を行う方は、規模の大小に関わらず事前に相談をしてください。

また、その開発規模や区画形質の変更等の状況を確認し、法第 29 条の開発行為許可制度や要綱第 4 条の事前協議が必要かどうかについて回答します。

①ご相談先

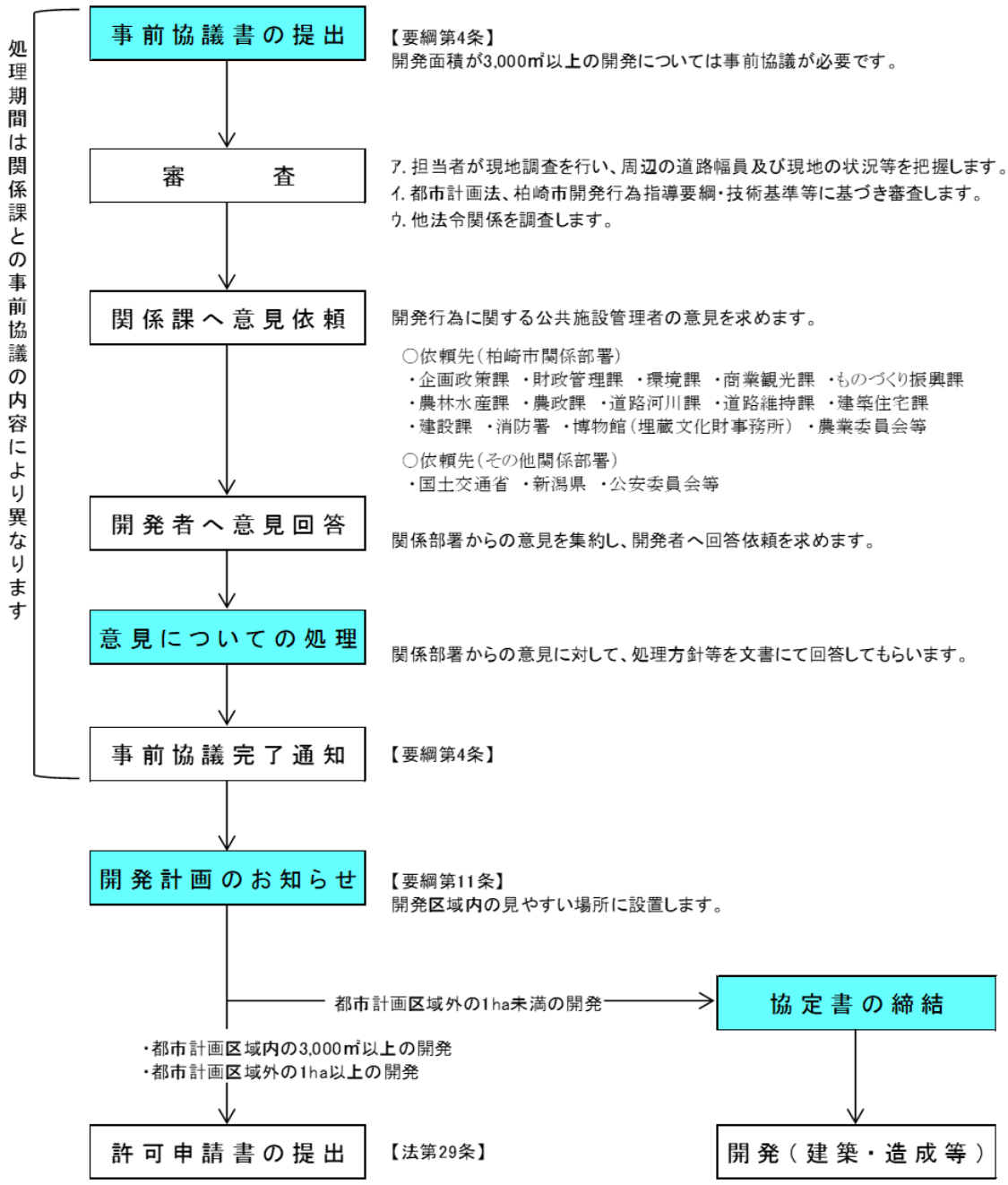
柏崎市　都市整備部　都市計画課　都市計画係

②ご相談に必要な資料（1 部）

番号	書類・図書	様式（要綱）	備考
1	位置図	任意様式	住宅地図など位置情報がわかる図面
2	建築物の使用目的や敷地面積のわかる図面	任意様式	土地利用計画図

第３節　事前協議

2-3-1　事前協議フロー図



2-3-2　事前協議の目的

柏崎市における無秩序な市街化を防止し、良好な環境及び土地利用を確保するとともに、公共公益施設の整備を図り、秩序ある都市づくりを推進することを目的として、新潟県柏崎市開発行為指導要綱を制定し、同要綱第３条及び第４条により事前協議制度を運用しています。

この事前協議で公共施設の適正な配置等、関係部署との総合調整を図ることにより、法第29条申請の事務を簡素化、迅速化を図ることができます。

2-3-3　事前協議書の提出(要綱第 4 条)

①提出先

柏崎市　都市整備部　都市計画課　都市計画係

②提出書類(正本 1 部・副本 3 部)

番号	書類・図書	様式(要綱)	備考
1	開発行為事前協議書	第 1 号様式	要綱第 4 条(P. 75～77)
2	委任状	柏崎市指定様式	開発者に代わって申請業務を行う場合に提出(行政書士に限る)(P. 78)
3	開発予定区域位置図	図書	1/50,000 程度の縮尺で、開発区域(朱囲み)、周辺の都市施設、規制など記入
4	土地利用計画図	図書	1/500 程度の縮尺で、公共(公益)施設・環境保全施設の位置や予定建築物の敷地の形状等を記入、着色
5	新たに設置される公共施設の平面図	図書	1/500 程度の縮尺で、地形線入り平面図に切・盛土の色別、崖・擁壁等の位置(形状)、公共(公益)施設の詳細情報(寸法、高さ)を記入、着色
6	新たに設置される公共施設の断面図	図書	1/500 程度の縮尺で、現地盤面と計画地盤面・高さや崖・擁壁や公共施設の断面、地下構造物の形状等を記入
7	新たに設置される公共施設の排水施設平面図	図書	1/500 程度の縮尺で、排水施設の位置・形状・流下方向や放流先の名称・位置・形状を記入
8	新たに設置される公共施設の排水施設構造図	図書	1/50 程度の縮尺で、排水施設や放流先の各種断面・寸法等を記入
9	新たに設置される公共施設の給水施設構造図	図書	1/500 程度の縮尺で、給水施設、消火栓、ポンプ施設、貯水施設、浄水施設の位置、形状等を記入
10	新たに設置される公共施設の道路計画標準断面図	図書	1/50 程度の縮尺で、道路の幅員構成、横断勾配、各種材料・厚さ、埋設管の位置等を記入
11	新たに設置される公共施設の道路計画縦断面図	図書	1/500 程度の縮尺で、測点番号、勾配、距離、現地盤高、計画地盤高等を記入
12	新たに設置される公共施設の下水道計画縦断面図	図書	1/500 程度の縮尺で、測点番号、勾配、距離、計画地盤高、埋設深、管径、人孔の情報等を記入
13	設計説明書	柏崎市指定様式	規則第 16 条(P. 88～90)設計の方針、開発区域内の土地の現況、土地利用計画及び公共施設の整備計画を記載した書面(自己の居住用の開発行為は不要)
14	設計概要書	書類	設計・施行の方針等（開発行為の目的、土地の概況、造成計画、施設計画、道路・公園等の公共施設の配置計画、排水計画、給水・ガス供給計画、防災計画など）を記載したもの
15	公共施設の管理者等との協議経過書	書類	新たに設置される公共(公益)施設の管理者との協議経過、管理者を記載したもの
16	排水計画書	書類	開発行為による放流先に与える影響を検討した資料(事前に上下水道局建設課へ協議必要)
17	現況写真	書類	開発区域がわかる写真(2 方向以上)
18	公図(字図)	図書	公図の写し(転写年月日、転写場所、作成者を明示したもの)
19	その他指示を受けた図書・書類	図書・書類	事前相談時に指示する書類(土地所有者、地元町内、各権利者の同意書等)

※図書の詳細は規則第 16 条に準じます。

2-3-4　事前協議(開発許可)を行う上での各相談先(要綱第 13 条～第 30 条：技術基準)

市政を反映させた良好な環境を整備するため、後述する公共施設管理者との同意・協議(法第 32 条)を得る前に計画や管理方法等について、下表の関係部署と相談を行ってください。

【開発計画を行う場合の主な協議先】

協議内容		協議先	所在
道路等の新設・拡幅・乗り入れの検討	市道	道路河川課・道路維持課	柏崎市役所
	赤道・青水路	財政管理課・道路維持課	
	農道	農林水産課・新潟県柏崎地域振興局農業振興部	柏崎市役所・新潟県柏崎地域振興局
	県道・国道	新潟県柏崎地域振興局地域整備部	新潟県柏崎地域振興局
	国道(8 号・116 号)	国土交通省柏崎維持出張所	国土交通省柏崎維持出張所
公園の検討		都市計画課	柏崎市役所
雨水計画(水路)の検討		建設課	柏崎市上下水道局
上水道・下水道(汚水)の検討		建設課	
ガスの検討		北陸ガス㈱	北陸ガス㈱柏崎支社
消防水利の検討		消防署	柏崎市消防署
ゴミ収集施設の検討		環境課	クリーンセンターかしわざき
農地の確認		農林水産課・農業委員会	柏崎市役所
林地の確認		農林水産課	
地域住民等の相談		市民活動支援課	
自然環境、公害等の相談		環境課	クリーンセンターかしわざき
文化財の確認(要綱第 28 条)		博物館(埋蔵文化財係)	柏崎市埋蔵文化財事務所(西山町坂田)
交通安全対策の相談		柏崎警察署	柏崎警察署

※その他の検討内容や相談先は都市計画課が窓口となります。

2-3-5　事前協議書の審査～事前協議完了通知(要綱第 4 条第 2 項)

事前協議書について、開発計画が法令及び要綱の基準に適合しているかどうかを関係部署に確認し意見等を聞き取り、その結果を開発者(申請者)にお返しします。開発者はその内容を確認し、協議先と双方合意しうる回答書を提出したうえで、事前協議完了通知(要綱第 4 条)が発行され、事前協議が完了します。回答書については以下の要領で提出してください。

①回答先

柏崎市　都市整備部　都市計画課　都市計画係

②回答に要する資料(1 部)

番号	書類・図書	様式(要綱)	備考
1	回答書鑑	任意様式	
2	意見書についての回答書	任意様式	意見書に基づき関係部署と再協議を行い、双方合意しうる回答内容を記入

また、都市計画法以外の関係法令等(次項 2-4-1 参照)についても、事前協議中に調査把握し、申請や協議の手続きを進めることにより、その後の事務の迅速化が図れます。

なお、この事前協議完了後、1 年以内に正当な理由なく開発許可申請(法第 29 条)、又は工事に着手しない場合は、当該事前協議が取り下げられたものとみなします(要綱第 7 条)。

2-3-6　開発計画のお知らせ(要綱第 11 条第 3 項)

事前協議完了通知を受けた者は、その開発区域内の見やすい場所に開発行為概要標識(第 6 号様式)を設置し、当該事業計画について近隣関係者に公開してください。

また、事前協議前に事業計画及び施工方法について、地域住民や利害関係者に対し説明会等を開催し、合意を得ることが後のトラブルの回避に繋がりますので、開発計画段階で開発内容を周知することが適切です。

①標識の掲示(開発予定地内)

番号	書類・図書	様式(要綱)	備考
1	開発計画のお知らせ	第 6 号様式	要綱第 11 条(P. 82)

2-3-7　協定書の締結(要綱第 12 条)

事前協議に該当する都市計画区域外の 1ha 以下の開発行為については、事前協議完了通知を受けた後、協議をした内容を基に協定書を締結します。

この協定書に基づき、開発行為着手時に工事着手届(要綱第 31 条)、開発行為完了時に工事完了届(要綱第 32 条)を提出し、工事完了後に適正に開発行為が行われたかについて市の完了検査(要綱第 32 条)を受けることとなります。また、検査合格後に公共施設等の管理移管や帰属等の手続き(要綱第 33 条)を行い開発行為が完結します。

①提出先

柏崎市　都市整備部　都市計画課　都市計画係

②工事着手時に提出する資料(1 部)

番号	書類・図書	様式(要綱)	備考
1	工事着手届	第 7 号様式	要綱第 31 条(P. 83)

③工事完了時に提出する資料(1 部)

番号	書類・図書	様式(要綱)	備考
1	工事完了届	第 8 号様式	要綱第 32 条(P. 84)

2-3-8　変更事前協議書の提出(要綱第 5 条)

事前協議内容を変更する場合(帰属される公共施設の変更)は、下表に挙げる書類及び図書を提出してください。また、軽微な変更の場合は、変更届出書(要綱第 5 条第 3 号様式 P. 79)を提出してください。

①提出先

柏崎市　都市整備部　都市計画課　都市計画係

②提出書類(正本 1 部・副本 3 部)

番号	書類・図書	様式(要綱)	備考
1	開発行為事前変更協議書	第 1 号様式	要綱第 4 条(P. 75～77)
2	変更となる事前協議書の添付書類、図書	書類・図書	変更前と変更後を対比できるように記入

2-3-9　事前協議中の計画取下届、完了通知後の計画取止届の提出(要綱第 6 条)

事前協議中に当該開発行為の計画を取り下げる場合は、開発行為事前協議取下届出書(第 4 号様式)を提出してください。また、事前協議完了後に当該開発行為の計画を取りやめる場合は、開発計画取りやめ届出書(第 5 号様式)を提出してください。

①提出先
　柏崎市　都市整備部　都市計画課　都市計画係

②事前協議取り下げに要する資料(1 部)

番号	書類・図書	様式(要綱)	備考
1	開発行為事前協議取下届出書	第 4 号様式	要綱第 6 条(P. 80)

③開発計画取りやめに要する資料(1 部)

番号	書類・図書	様式(要綱)	備考
1	開発計画取りやめ届出書	第 5 号様式	要綱第 6 条(P. 81)

第 4 節　他法令の許認可

2-4-1　用地に関わる都市計画法以外の法令

開発(造成)を行ううえで、都市計画法以外の用地に関連する法令等について、下表(参考)に示しますので、該当する場合には都市計画法の開発行為許可申請とは別に許可や届出等の所定の手続きを行ってください。

【関連法令】

関連法令	関係条	内容	申請・相談先
農地法	第 4 条	農地転用(耕作者)	柏崎市　農業委員会
	第 5 条	農地転用(耕作者以外)	
農業振興地域の整備に関する法律	第 13 条	農振解除	
	第 15 条の 2	農振地区の開発行為	
森林法	第 10 条の 2	林地開発	柏崎市　農林水産課
国土利用計画法	第 23 条	土地の権利移転	柏崎市　都市計画課
自然公園法	第 9 条等	国立・国定公園内の開発	国・新潟県
急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	第 7 条	急傾斜地崩壊危険区域内での土砂採取、立木竹等の伐採等	新潟県
公有地の拡大の推進に関する法律	第 4 条	都市計画区域内での土地の売買	柏崎市　都市計画課
文化財保護法	第 93 条	埋蔵文化財区域内の開発	柏崎市　埋蔵文化財事務所
景観法	第 16 条	景観計画区域内の開発	柏崎市　都市計画課
都市再生特別措置法	第 88 条	居住誘導にかかる届出	柏崎市　都市計画課
	第 108 条	都市機能誘導にかかる届出	柏崎市　都市計画課
環境影響評価法	第 12 条	環境へ影響を及ぼす大開発	新潟県
土壌汚染対策法	第 3 条	有害物質取扱跡地の再開発 3,000 ㎡以上の再開発	新潟県 (柏崎市　環境課)
新潟県大規模開発行為の適正化対策要綱	第 4・6 条	大規模開発の事前協議	新潟県 (柏崎市　都市計画課)
新潟県自然公園条例	第 14 条	県立自然公園内の開発	新潟県 (柏崎市　商業観光課)
新潟県自然環境保全条例	第 26 条	自然環境破壊の恐れのある開発	新潟県 (柏崎市　企画政策課･環境課)

※上記以外にも関連する法令がありますので、その土地の状況や他情報を十分に調査してください。

※新潟県盛土等の規制に関する条例が令和 4(2022)年 7 月 1 日施行されます。

2-4-2　建築に関わる都市計画法以外の法令

開発(建築)を行ううえで、都市計画法以外の建築に関連する法令等について、下表(参考)に示しますので、該当する場合には都市計画法の開発行為許可申請とは別に許可等の所定の手続きを行ってください。

【関連法令】

関連法令	関係条	内容	申請・相談先
建築基準法	全般	構造規定・確認申請	柏崎市　建築住宅課
バリアフリー新法※1		一定面積以上の特定建築物の規制	
省エネ法※2		一定面積以上の特定建築物(住宅含む)の規制	
都市再生特別措置法	第 88 条	居住誘導にかかる届出	柏崎市　都市計画課
	第 108 条	都市機能誘導にかかる届出	柏崎市　都市計画課
大規模小売店舗立地法	第 5 条	大規模小売店舗の新設に関する届出	柏崎市　商業観光課
工場立地法	第 6 条	工場立地の届出	柏崎市ものづくり振興課
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	第 8 条 第 15 条	一般廃棄物処理施設の許可 産業廃棄物処理施設の許可	新潟県
道路法	全般	構造(道路乗入れ、河川排水、砂防区域、宅地造成等工事規制区域の開発)の規制、許可等	各道路管理者
河川法			各河川管理者
砂防法			各砂防管理者
宅地造成及び特定盛土等規制法			柏崎市　都市計画課
騒音規制法	全般	騒音の規制	柏崎市　環境課
振動規制法		振動の規制	
水道法		給水施設等の規制	柏崎市　上下水道局
下水道法		下水施設の規制	
屋外広告物法		屋外広告物施設の規制	新潟県
景観法		一定面積以上の建築物の景観規制	柏崎市　都市計画課
消防法		消防施設の規制	柏崎市　消防署
新潟県にぎわいのあるまちづくりの推進に関する条例	第 8 条	大規模集客施設新設の届出(許可)	新潟県
新潟県福祉のまちづくり条例	第 15 条	公共的施設(特定公共的施設)新設の事前協議	柏崎市　建築住宅課
新潟県建築基準法関連条例	全般	構造規定等	

※1：バリアフリー新法：高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
※2：省エネ法：エネルギーの使用の合理化に関する法律
※上記以外にも関連する法令がありますので、十分に調査してください。

2-4-3　開発行為に関わる柏崎市の条例等

柏崎市の開発行為に関わる都市計画法関連以外の条例等として、以下のものがあります。

- 新潟県柏崎市建築基準法施行細則
- 新潟県柏崎市中高層建築物による電波障害防止に関する指導要綱
- 新潟県柏崎市中高層建築物の建築に関する指導要綱

(都市計画関連の要綱等)

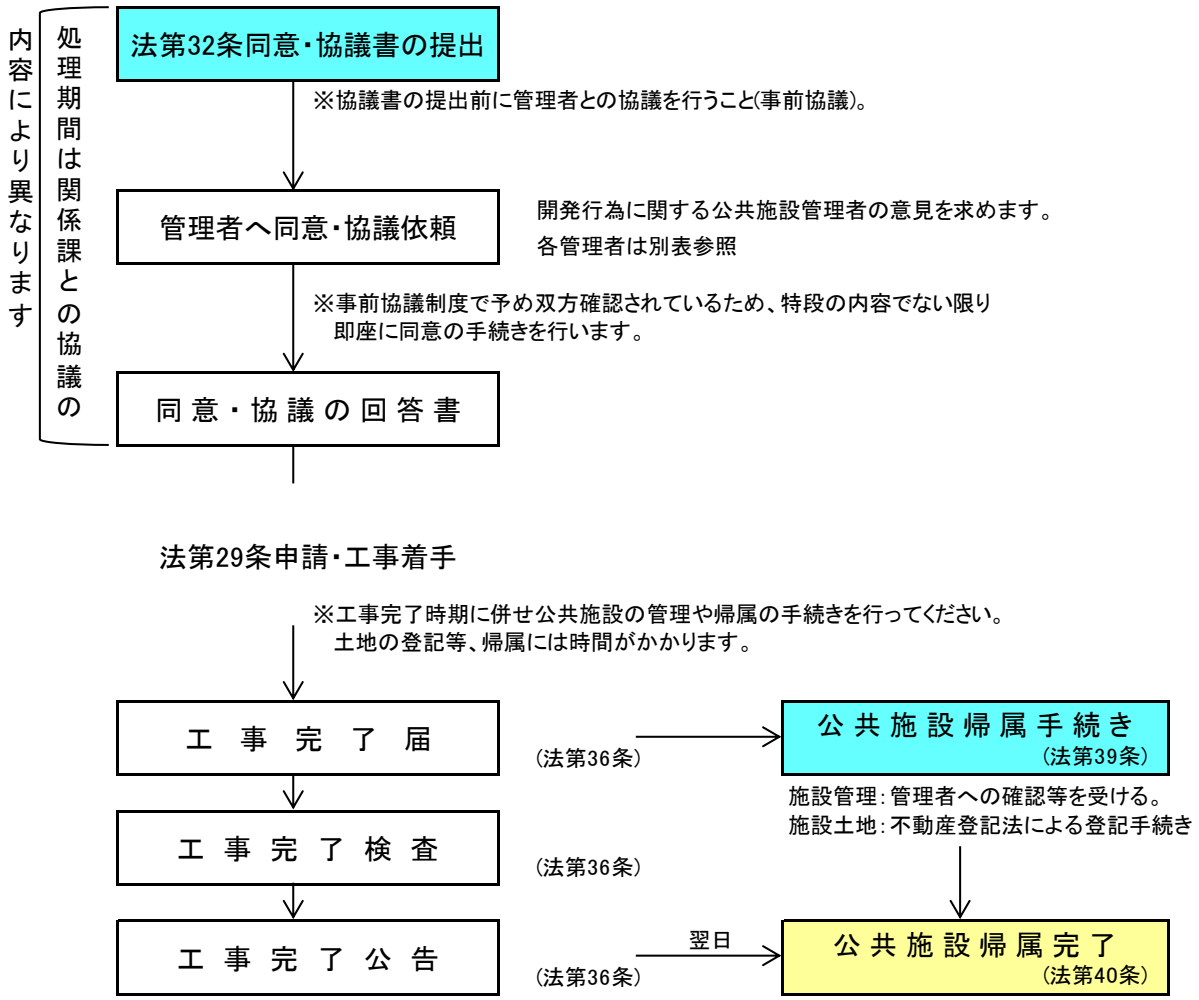
- 新潟県柏崎市開発行為指導要綱
- 新潟県柏崎市開発登録簿閲覧規則

また、法定外公共施設(赤道・青水路)等が含まれる開発行為(廃止・新設・変更)を行う場合、新潟県柏崎市里道、水路等法定外公共物の管理及び処分に関する条例に基づき、施行承認及び使用許可の手続き(柏崎市財政管理課)が必要となります。

第 5 節　公共施設管理者等の同意・協議

2-5-1　公共施設の管理者等の同意・協議フロー図

【開発行為によって公共施設を設置する場合】



2-5-2　公共施設管理者の同意・協議(法第 32 条)

公共施設管理者との同意・協議は、開発行為の円滑な施行及び開発行為により設置される公共施設の管理の適正等を期する事を目的としています。よって、開発許可申請をする方は、あらかじめ開発行為に関係がある既存の公共施設の管理者と協議し同意を得て、更に当該開発行為により新たに設置される公共施設を管理することとなるものと協議しなければなりません。

開発行為に関係がある公共施設とは、次の①～④に挙げるものとします。

①開発区域内にある既存の公共施設
②開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設
③開発区域外にあって開発区域内に新設する道路と接続することとなる既存道路
(法第 32 条第 2 項：開発行為に関する工事)
④その他開発行為の実施に伴って影響を受けることとなる公共施設

公共施設の管理者とその土地の所有者が異なる場合には、管理者の同意、用地の所有者の同意が必要です。ただし、公共施設の管理者に用地の処分権限まで委任されているとみなされる場合は、当然土地所有者の同意を必要としません。また、法第 40 条の規定により従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されるときには、同条の規定によって土地交換の特例が認められたものと解されますので、公共施設の管理者のみの同意で足ります。

【主な公共施設と管理者】

公共施設等の種類		同意・協議先	同意・協議の内容
道路	新設道路 市道・里道	道路河川課・道路維持課	道路の廃止・付け替え・管理・帰属、道路の接続、道路側溝への接続(放流)、道路の幅員及び構造、道路の付帯構造物、道路の地下埋設物
	県道・国道	新潟県柏崎地域振興局	
	国道(8 号・116 号)	国土交通省長岡国道事務所	
公園・緑地		都市計画課	公園の配置・面積・構造・管理・帰属
水路		道路河川課・道路維持課 農林水産課・財政管理課	水路の廃止・付け替え・管理・帰属、水路への接続(放流)、占用物件、構造
河川・調整池		道路河川課・道路維持課 新潟県柏崎地域振興局 上下水道局施設維持課	河川の改修、調整(節)池の管理・帰属 河川への接続(放流)
下水道		上下水道局建設課	下水道への接続(放流)、下水道施設(管渠、ポンプ施設等)の構造・管理・帰属
処理場(合併処理浄化槽)		環境課	処理施設の能力・構造・管理・帰属
上水道		上下水道局建設課	給水施設の計画・管理・帰属
消防水利		消防署	消火栓・防火水槽の設置・構造・管理・帰属
樹木等の保全		農林水産課 新潟県長岡地域振興局	樹木・樹林地、環境保護地区等の保全及び緑化、森林法に基づく制限
文化財		博物館(埋蔵文化財係)	埋蔵文化財の調査・保存
ゴミ収集所		環境課	ゴミ収集所の設置
集会場		市民活動支援課	集会場の設置
防犯灯		市民活動支援課	防犯灯の設置
教育施設		教育委員会教育総務課	小・中学校の設置

2-5-3　政令で定める者との協議経過(法第 32 条)

政令で定めるもののうち「新たに設置される公共施設を管理することとなる者」とは、法第 39 条の規定によって原則として柏崎市となりますが、特例として他の法令等による管理者が別にあるときは、その管理者と協議することとされています。

協議内容については、開発行為の実施と公共施設の整備に調整を図るものであり、法第 33 条及び関連政令、省令に規定されていますが、開発行為を行う者に特別の負担を課す趣旨ではありません。また、法第 30 条(協議の経過を示す書面)並びに法第 39 条(公共施設の原則的柏崎市管理)の規定から判断すると、法律上は必ずしも協議の整うことを必須の要件とはしていません。しかし、開発行為の完了後における公共施設の管理の点を考えると、できる限り協議の整うこ

とが望ましいです。
なお、協議の整わないときは、申請書に協議の経過を示す書面を添付することによって、市長は申請者と管理者と双方の言い分並びに協議の経過を十分に了知したうえで許可又は不許可の処分を行うことになります。従って、両者の間で十分話し合いが行われたと認められるときは申請書を受理し、許可基準に適合する限り許可できるものとされています。

2-5-4　大規模開発の協議先(法第 32 条、令第 23 条)

20ha 以上の大規模開発を行う場合は、その地区周辺の総合的な観点から計画を立てる必要が生じるため、義務教育施設設置者など下表の者と協議しなければなりません。
この協議では下表に関連する公共公益施設を建築する趣旨ではなく、敷地の確保にとどまります。

【大規模開発の協議先】

<table>
<tr><td>開発区域の規模</td><td>～20ha 未満</td><td>20ha 以上～
40ha 未満</td><td>40ha 以上</td></tr>
<tr><td rowspan="5">協議の相手</td><td colspan="3">柏崎市(他法令管理者)</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4"></td><td>水道事業者・下水道事業者（処理区域に限る）</td></tr>
<tr><td>義務教育施設設置者</td></tr>
<tr><td>電気･ガス事業者</td></tr>
<tr><td>鉄・軌道経営者</td></tr>
</table>

2-5-5　法第 32 条同意・協議申請書の提出

法第 32 条同意・協議の申請にあたっては、次の書類を作成し提出してください。

①提出先
柏崎市　都市整備部　都市計画課　都市計画係

②提出書類(正本 1 部・副本は協議先数により指示する部数)

番号	書類・図書	様式(要綱)	備考
1	公共施設の管理者の同意・協議申請書	柏崎市指定様式	法第 32 条(P. 108)
2	従前の公共施設調書	柏崎市指定様式	法第 32 条(P. 109)
3	新たに設置される公共施設調書	柏崎市指定様式	法第 32 条(P. 110)
4	公共施設の費用負担協議書	柏崎市指定様式	法第 40 条(P. 112) 大規模開発により公共公益施設(学校等)の用地を確保する場合
5	土地利用計画図	図書	1/500 程度の縮尺で、公共(公益)施設・環境保全施設の位置や予定建築物の敷地の形状等を記入、着色
6	新たに設置される公共施設の平面図	図書	1/500 程度の縮尺で、地形線入り平面図に切・盛土の色別、崖・擁壁等の位置(形状)、公共(公益)施設の詳細情報(寸法、高さ)を記入、着色

番号	書類・図書	様式(要綱)	備考
7	新たに設置される公共施設の断面図	図書	1/500 程度の縮尺で、現地盤面と計画地盤面・高さや崖・擁壁や公共施設の断面、地下構造物の形状等を記入
8	新たに設置される公共施設の排水施設平面図	図書	1/500 程度の縮尺で、排水施設の位置・形状・流下方向や放流先の名称・位置・形状を記入
9	新たに設置される公共施設の排水施設構造図	図書	1/50 程度の縮尺で、排水施設や放流先の各種断面・寸法等を記入
10	新たに設置される公共施設の給水施設構造図	図書	1/500 程度の縮尺で、給水施設、消火栓、ポンプ施設、貯水施設、浄水施設の位置、形状等を記入
11	新たに設置される公共施設の道路計画標準断面図	図書	1/50 程度の縮尺で、道路の幅員構成、横断勾配、各種材料・厚さ、埋設管の位置等を記入
12	新たに設置される公共施設の道路計画縦断面図	図書	1/500 程度の縮尺で、測点番号、勾配、距離、現地盤高、計画地盤高等を記入
13	新たに設置される公共施設の下水道計画縦断面図	図書	1/500 程度の縮尺で、測点番号、勾配、距離、計画地盤高、埋設深、管径、人孔の情報等を記入
14	設計説明書	柏崎市指定様式	規則第 16 条(P.88～90)設計の方針、開発区域内の土地の現況、土地利用計画及び公共施設の整備計画を記載した書面(自己の居住用の開発行為は不要)
15	設計概要書	書類	設計・施行の方針等（開発行為の目的、土地の概況、造成計画、施設計画、道路・公園等の公共施設の配置計画、排水計画、給水・ガス供給計画、防災計画など）を記載したもの
16	排水計画書	書類	開発行為による放流先に与える影響を検討した資料(事前に上下水道局建設課へ協議必要)
17	現況写真	書類	開発区域がわかる写真(2 方向以上)
18	公図(字図)	図書	公図の写し(転写年月日、転写場所、作成者を明示したもの)
19	その他指示を受けた図書・書類	図書・書類	事前相談時に指示する書類(土地所有者、地元町内、各権利者の同意書等)

2-5-6　公共施設の管理(法第 39・40 条)

開発行為によって設置された公共施設は、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は法第 32 条の協議によって管理者を別に定めたとき以外は、工事完了の公告の翌日から市が管理し、公共施設の敷地も市に帰属することになります。しかし、やむを得ず公告後の帰属手続きを行う場合は、確実に帰属を行う旨の協定書を締結するなど、帰属先と十分な協議を行ってください(解説 P.281)。

また、公共施設用地の帰属手続き(登記手続き)に関しては、不動産登記法による登記が必要となり、当該開発行為に関する工事の完了に際して当該土地の帰属に係る嘱託登記に必要な登記承諾書(運用指針様式参照)、印鑑証明書類等を提出し、当該公共施設の管理者と綿密な連絡調整を図り帰属手続きを行ってください。以上の手続きが完了したうえで以下の書類を帰属先となる部署へ提出してください。

①提出先

公共施設の帰属又は管理先

②提出書類(正本 1 部)

番号	書類・図書	様式(要綱)	備考
1	公共施設の管理引継書	柏崎市指定様式	法第 39 条(P. 111)

なお、協議(帰属)がやむを得ず成立せず、民有地のまま管理される場合であっても、当該公共施設の土地については、分筆を行い区域の明確化を図ることや管理協定を締結するなど、その後、適切な管理が行われるようにしてください。

2-5-7　各権利者との同意・協議(法第 32 条)

農業・漁業用の公共施設管理者の同意を得なければならない場合や当該施設と一体として影響を受けることになると認められる場合には、排水等に係る係争等を未然に防止するためにも当該施設の管理者及び権利者(下表)と十分な協議や調整を行い、できるだけ同意が得られるように努めてください。

関係施設	協議者	(法第 32 条協議者)	備考
農業用水路(青水路)	地元水利組合・土地改良区	道路維持課・財政管理課	
農業用通路(赤道)	地元農家組合	道路維持課・財政管理課	
排水路(海への直接放流する場合)	地元漁業組合	道路維持課・農林水産課	一時放流先に限る

2-5-8　周辺住民の同意

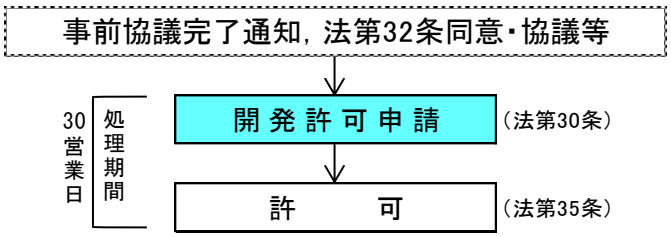
法令や要綱での規定はありませんが、地域住民の行政参加が重要視されている現在、開発行為を行うことによって、周辺環境及び周辺コミュニティに与える影響が予想される場合、開発行為を行う方は、周辺地区(町内会、各組合)と協議を行い、地域貢献についても十分な配慮を行い、できる限りの同意を得られるよう努めてください。これにより、後のトラブル回避につながり開発行為を円滑に進めることができます。また、店舗や工場等の開発行為について、借地契約で行う場合においても、税制面や撤退後の土地の返還方法など、土地所有者への十分な説明を心掛けてください。

なお、上記関係者との調整に係るマニュアルについては以下を参考にしてください。

「開発指導行政の円滑な執行のための周辺住民との調整に関する事務処理マニュアルについて」
平成元年 12 月 19 日
建設省経民発第 45 号
建設省住街発第 153 号

第 6 節　開発許可申請

2-6-1　開発許可申請フロー図



2-6-2　開発許可申請（法第 30 条）

開発者は事前協議の完了通知を受け、各関係機関との同意・協議等が全て完了した後に開発許可の申請を行ってください。申請にあたっては、次の書類を作成し提出してください。その際、面積、使用用途に応じた手数料も現金にて納付してください（P. 38　2-8-6 手数料参照）。

①提出先

柏崎市　都市整備部　都市計画課　都市計画係

②提出書類（正本 1 部・副本 1 部）

番号	書類・図書	様式（要綱）	備考
1	開発行為許可申請書	別記様式第 2 又は 別記様式第 2 の 2	規則第 16 条（P. 85）
2	委任状	柏崎市指定様式	申請手続き、その他手続きを他人に委任する場合に添付する（P. 86）
3	土地の明細書	柏崎市指定様式	規則第 16 条（P. 87） 開発区域が 3 筆以上の土地が含まれる場合に添付する
4	設計説明書	柏崎市指定様式	規則第 16 条（P. 88～90）設計の方針、開発区域内の土地の現況、土地利用計画及び公共施設の整備計画を記載した書面（自己の居住用の開発行為は不要）
5	工区別設計説明書	柏崎市指定様式	規則第 16 条（P. 91）開発区域を工区に分けたときに工区別に作成し添付する
6	資金計画書	別記様式第 3	規則第 16 条（P. 92. 93） 自己用で、開発区域面積が 1ha 未満のものは不要
7	法第 32 条に規定する同意を得たことを証する書面	市より発行される 同意回答書	開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得たことを証する書面
8	法第 32 条に規定する協議の経過を示す書面	市より発行される 経過等回答書	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を管理することとなる者その他政令で定める者（令第 23 条）との協議の経過を示す書面
9	土地所有者等関係権利者の同意書	柏崎市指定様式	法第 33 条（P. 94） 法第 33 条第 1 項第 14 号の相当数の同意及び周辺権利者の同意を得たことを証する書類
10	設計者の資格に関する調書	柏崎市指定様式	規則第 19 条（P. 95）開発区域の面積が 1ha 未満のものは不要

番号	書類・図書	様式(要綱)	備考
11	工事施行者に関する調書等	柏崎市指定様式	法第 33 条(P.96)工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があることを証する書類(自己用で開発区域の面積が 1ha 未満のものは不要)
12	登記簿謄本	―	開発行為をしようとする土地、開発行為に関する工事をしようとする土地及びこれらにある建築物、その他の工作物の登記簿謄本
13	公図(字図)	―	公図の写し(転写年月日、転写場所、作成者を明示すること。)
14	申請者の住民票、登記簿謄本等	―	申請者が個人の場合は住民票、申請者が法人の場合は法人登記簿謄本及び定款又は寄付行為の写しを添付する
15	他法令による許認可の状況を示す書類	許可書、認可書の鑑の写し	農地法その他の法令による許認可等を要する場合には、当該許可書、認可書等の写し又は手続きを示す書類を添付する
16	開発区域の現況写真	A4 サイズ任意様式	開発区域の現況を 2 面以上から撮影した写真を添付すること(開発区域を朱線等で明示する)。
17	その他市長が必要と認める書類	書類・図書	事前協議時に提出した設計概要書、排水計画書等

添付設計図書

番号	図面名称		縮尺	明示すべき事項	備考
1	開発予定区域位置図(現況図)		1/2,500 以上	1 方位 2 開発区域(朱書き) 3 開発区域周辺の都市施設及び都市計画施設の位置、名称 4 用途地域その他の規制区域等	地形図とすること。
2	土地利用計画図		1/500 以上	1 方位 2 開発区域の境界(朱書き) 3 工区界 4 公共、公益施設の位置及び形状 5 環境保全施設の位置及び形状 6 予定建築物等の敷地の形状 7 敷地にかかる予定建築物等の用途	予定建築物等の用途は具体的に敷地ごとに記入 土地利用区分ごとに着色
3	新たに設置される公共施設の平面図及び縦断面図	造成計画平面図	1/500 以上	1 方位 2 開発区域の境界(朱書き) 3 切土又は盛土の色別 4 崖、擁壁の位置、形状、延長及び記号 5 道路の位置、形状、幅員、勾配及び記号 6 道路の中心線とその測点及び計画高 7 街区の長辺及び短辺の長さ 8 敷地の形状及び計画高 9 公園・緑地その他公共用の空地及び公益的施設の位置、形状、規模及び名称 10 工区界(朱書き) 11 地形(現況線) 12 縦横断線の位置及び記号 13 ベンチマークの位置と高さ 14 消防水利施設の名称、位置及び形状	現況線は細線で記入すること。 切土部は黄色、盛土部は赤色の淡色で色別すること。 道路、擁壁、法面、公園等を色別すること。

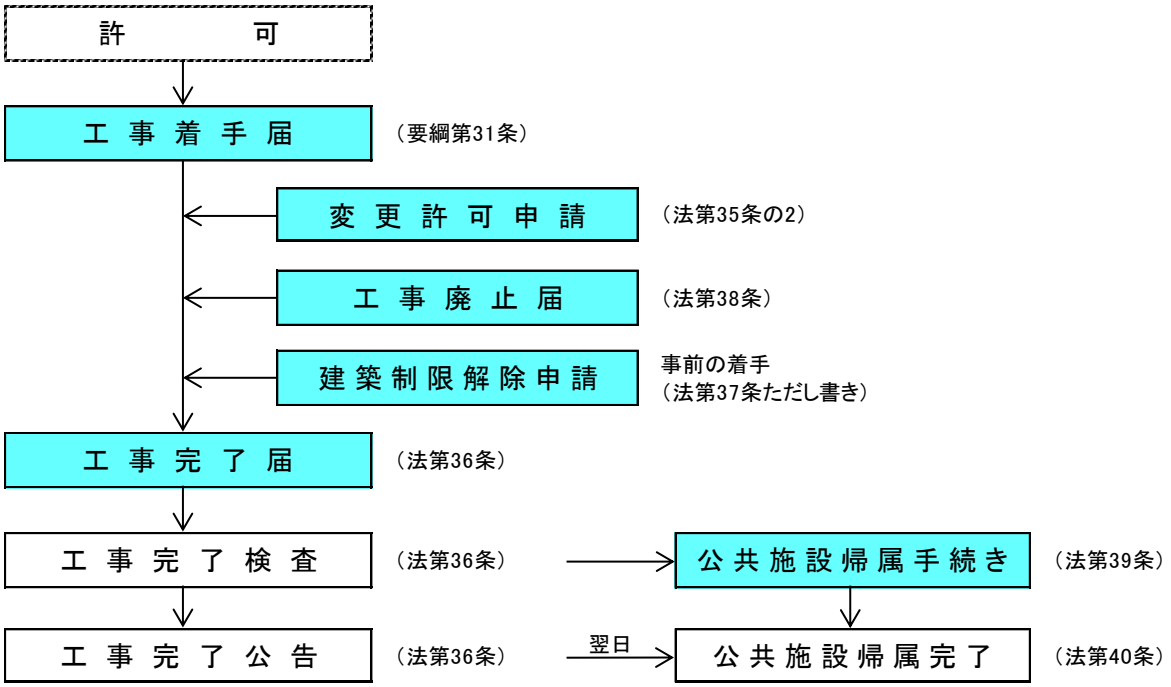
番号	図面名称		縮尺	明示すべき事項	備考
4	新たに設置される公共施設の平面図及び縦断面図	造成計画断面図	1/500 以上	1 縦横断面線記号 2 区域境界位置 3 基準線(D･L) 4 現地盤面と計画地地盤 5 切土、盛土の色別 6 計画地盤高 7 崖、擁壁、道路の位置、形状 8 ボックスカルバート、盲暗渠、その他構造物の位置、形状及び記号 9 土羽の位置、形状及び勾配	現況線は細く､計画線を太く表示すること。 切土部は黄色､盛土部は赤色の各々淡色で色別すること。 区域境界付近の外周区域を包括したものとすること。
5		排水施設計画平面図	1/500 以上	1 排水区域の区境界 2 道路側溝その他の排水施設の位置 3 種類、材料、形状及び内のり寸法 4 勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称	
6		排水施設構造図	1/50 以上	1 開渠、暗渠、落差工、吐口等 2 放流先河川、水路の名称、断面水位(低水位、高水位)及び吐口の高さ 3 区域内の集水を示す流水の方向 4 放流先の名称	
7		給水施設計画平面図	1/500 以上	1 給水施設の位置、種類、形状、材料及び内のり寸法 2 取水方法及び位置 3 消火栓の位置及び種類 4 ポンプ施設、貯水施設、浄水施設の位置及び形状	排水計画平面図にまとめて図示してもよい。 自己居住用の開発の場合は不要
8		道路計画標準横断図	1/50 以上	1 道路の記号 2 道路の幅員構成 3 横断勾配(%) 4 路面、路盤の材料、品質、形状及び寸法 5 道路側溝及び埋設管等の位置、形状及び寸法	排水施設構造図にまとめて図示してもよい。
9		道路計画縦断図	1/500 以上	1 側点 2 勾配(%) 3 計画地盤面 4 計画地盤高 5 単距離及び追加距離 6 基準線(D･L) 7 道路記号 8 切土、盛土の色別	区域外取付道路との関連を図示すること。
10		下水道縦断図	1/1,000 以上	1 側点 2 人孔間距離 3 地盤高 4 計画地盤高 5 人孔記号 6 人孔深さ 7 人孔種類及び位置 8 排水渠勾配 9 管径 10 管底 11 土被り	

番号	図面名称		縮尺	明示すべき事項	備考
11	その他	がけの断面図	1/50 以上	1　崖の記号 2　崖の高さ及び勾配 3　土質 4　崖の保護の方法 5　現地盤面 6　崖の前後の地盤面	現況線は細く、計画線は太く表示すること。 崖の前後の地盤面も必要な範囲で合わせて示すこと。
12		擁壁の断面図	1/50 以上	1　擁壁の記号 2　擁壁の寸法及び勾配 3　擁壁の材料の種類及び寸法 4　裏込コンクリートの品質 5　透水層の位置及び寸法 6　水抜穴の位置、材料及び内径寸法 7　基礎構造の種類と寸法 8　基礎地盤の土質 9　基礎杭の位置、材料及び寸法 10　擁壁を設置する前後の地盤面	鉄筋コンクリート擁壁の場合は配筋図が必要 構造計算書(安全が計算によらなければ判断できないとき。) 土質試験結果(軟弱地盤の場合)
13		予定建築物等の設計図		1　各階平面図 2　立面図(2面以上とすること。) 3　敷地に対する配置図(建築物の階数、構造、建築面積、延べ面積を明示すること。)	

※上記図書には、これを作成した者の記名押印又は署名が必要です。

第７節　許可後の事務処理手続き

2-7-1　許可後の事務処理手続きフロー図



2-7-2　工事着手届(要綱第 31 条)

開発許可書の受領後、工事に着手する際には「工事着手届」を提出してください。また、開発区域に農地や森林等があり、開発許可申請時にそれらの許可書や認可書が提出できなかった場合には、その写しを併せて添付してください。

①提出先　　柏崎市　都市整備部　都市計画課　都市計画係

②提出書類(正本 1 部)

番号	書類・図書	様式(要綱)	備考
1	工事着手届	第 7 号様式	要綱第 31 条(P. 83)
2	工程表	任意様式	
3	他法令による許認可の状況を示す書類	許可書、認可書の鑑の写し	開発区域が農地、森林である場合

※当該開発区域の見やすい場所に開発許可済の標識(要綱第 11 条第 6 号様式 P. 82)を工事期間中掲示してください。
※開発許可書受領後、速やかに関係する法律(道路法第 32 条許可(占用)、道路法第 24 条承認(乗入れ工事)、国有財産法第 18 条許可(地役権)等)に基づく許可又は承認を得てください。

2-7-3　工事完了届(法第 36 条)

開発区域(工区に分けたときは工区毎)の全部又は開発行為に関する全ての工事を完了したときは「工事完了届出書」を提出してください。この際、完了届出書以外にも下表の書類、図書及び工事写真も添付してください(帰属手続き上、開発工区の公共施設のみの完了時も同様)。
また、防火水槽を設置した場合は、漏水検査を行うため、完了検査前に柏崎市消防署と協議のうえ、事前の検査を受けてください。

①提出先　　柏崎市　都市整備部　都市計画課　都市計画係

②提出書類(正本 1 部)

番号	書類・図書	様式(要綱)	備考
1	工事完了届出書	別記様式第 4	規則第 29 条(P. 99)
2	公共施設工事完了届出書	別記様式第 5	規則第 29 条(P. 100) 開発行為によって設置された公共施設は、公告の翌日から管理・帰属されるため、その部分についてはその手続きの迅速化を目的として全体の工事と切り離して完了届をできるものとされています。
3	土地の明細書	柏崎市指定様式	規則第 16 条(P. 87) 開発区域又は工区に含まれる土地の所在、地名地番及び地積を記載した書面
4	従前の公共施設調書	柏崎市指定様式	法第 32 条(P. 109)
5	新たに設置される公共施設調書	柏崎市指定様式	法第 32 条(P. 110) 設置された公共施設の種類、位置及び区域を記載した書面及び図面
6	工事完了写真	次頁に記載の留意事項参照	工事の完了状況を撮影した写真を添付すること。なお、擁壁工事及び地下埋設工事がある場合は工程写真を加えること。

【工事写真の撮影についての留意事項】

開発行為に関する工事の着手前、完了後、検査困難な箇所の形状、寸法並びに工事施行状況等について撮影記録し、完了検査の資料として工事用アルバム等に整理して A4 版で提出してください。また、次に示す部位以外でも、完成後に現場で目視による検査をできない部分については、写真撮影を行い提出してください。

①写真撮影の箇所

Ⅰ　現況写真(着手前)	ⅰ）全景(少なくとも 2 方向以上) ⅱ）公共施設(道路・里道・水路・流末・池等)の状況
Ⅱ　施工中の写真	ⅰ）仮設工事 ・仮設構造物等(排水路、遊水池、沈砂池、防護施設等) ・その他 ⅱ）整地工事 ・伐開、抜根、焼却 ・暗渠その他の埋設物等(寸法明示のこと。) ・段切りの状況 ・法面保護 ・その他(盛土部の締固め、竣工状況など) ⅲ）擁壁工事 ・床掘(寸法明示のこと。) ・練石積造擁壁工及び透水層(寸法明示のこと。) (基礎、GL 高、GL より高さ１ｍ毎、天端等) ・鉄筋コンクリート造擁壁工及び配筋状況(寸法明示のこと。) (底版、縦壁、控壁、透水層、止水コンクリート等) ((注 1)擁壁の全高については、埋戻し前に必ず写真撮影のこと。) ・水抜き穴の設置状況(寸法明示のこと。) ・その他(竣工状況等) ⅳ）排水工事 ・掘削 ・管渠の布設状況(寸法明示のこと。) ・水路等の構造物(寸法明示のこと。) ・その他(マンホール、インバート、竣工状況等) ⅴ）道路工事 ・路床、路盤の転圧状況 ・舗装の状況 ・側溝(寸法明示のこと。) ・その他(幅員、竣工状況等) ⅵ）その他 ・杭打ちの状況 ・各種試験等の状況(地耐力、路床の支持力等)
Ⅲ　竣工写真(完了後)	ⅰ）全景(現況写真と対比できるもの) ⅱ）公共施設(道路・公園・水路等)の状況

②写真撮影の方法

各種構造物等の寸法を明示して撮影する場合は、スタッフ、箱尺、ポール等の測定器具で構造物等の寸法が明確に読み取ることができるようにするとともに撮影箇所、撮影年月日、構造物等の内容等を記入した黒板を掲示し撮影してください。擁壁は、種別(構造・擁壁高)ごとに撮影箇所を定めて整理してください。

2-7-4　工事完了検査・工事完了公告(法第 36 条)

市長は完了届出のあった工事が、開発許可の内容に適合しているかどうか、書類及び現地検査を実施し適合していると認めるときは、許可を受けた者に検査済証を交付し、工事完了の公告を行います。検査日程は事前に都市計画課都市計画係と打合せを行ってください。

なお、公告の後でない限り、原則として建築物を建築することができません(法第 37 条)。

2-7-5　変更許可申請(法第 35 条の 2)

開発許可の内容のうち、次に挙げる事項の変更をしようとする場合は変更の許可を受けなければなりません。ただし、以下に示す軽微な変更については変更の届出となります。

①提出先　　柏崎市　都市整備部　都市計画課　都市計画係

②-1 **変更許可の場合**の提出書類(正本 1 部・副本 1 部)

【開発行為の変更許可申請書(法第 35 条の 2 第 1 項)】

番号	書類・図書	様式(要綱)	備考
1	開発行為変更許可申請書	別記様式第 3	規則第 28 条の 3(P. 97)
2	変更となる書類・図書等	―	開発行為の許可申請書類に準じて、変更に関係のある書類、図書等を作成し添付すること。

※面積や使用用途に応じた手数料が必要となります(P. 38 手数料参照)。

[変更許可申請の必要な変更]

・開発区域の位置、区域及び規模の変更
・予定建築物の用途の変更
・開発行為に関する設計の変更
・工事施行者の変更
・自己の居住用、自己の業務用、業務外の区分の変更
・市街化調整区域内の開発行為で、該当する法第 34 条の号及びその理由の変更
(柏崎市該当無し)
・資金計画の変更(自己の居住用及び 1ha 未満の自己の業務用を除く)

※上記の範囲を超え、当初の内容と同一性を失うような大幅な変更が行われる場合には、新たな開発許可が必要となります(運用指針より)。

※変更に伴い公共施設等に変更が生じる場合は、法第 32 条に基づく同意・協議を再度行う必要があります。

②-2 **変更届出の場合**の提出書類(正本 1 部・副本 1 部)

【開発行為の軽微な変更の変更届出書(法第 35 条の 2 第 3 項)】

番号	書類・図書	様式(要綱)	備考
1	開発行為変更届出書	柏崎市指定様式 (運用指針参考)	規則第 28 条の 4(P. 98)
2	変更となる書類・図書等	―	開発行為の許可申請書類に準じて、変更に関係のある書類、図書等を作成し添付すること。

［軽微な変更］

・設計変更のうち、予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に挙げるものを除く。

ア　敷地の規模の 1/10 以上の増減を伴うもの
イ　住宅以外の建築物の敷地の規模の増加を伴うもので、敷地の規模が 1,000 ㎡以上となるもの

・工事施行者の変更のうち次に挙げるもの

ア　自己の居住用住宅の建築を目的とした開発行為
イ　1ha 未満の自己の業務用建築物等の建築等を目的とした開発行為
ウ　ア及びイ以外の開発行為にあたっては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更(施工業者(主体)が変更となる場合は変更許可となります)

・工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日の変更

2-7-6　工事廃止届(法第 38 条)

許可を受けた開発行為に関する工事を廃止するときは、速やかに市長にその旨の届出(別記様式第 8)をしなければなりません。なお、当該開発行為を途中で廃止する場合、工事によって損なわれた公共施設の機能等を回復してください。

また、開発許可後、工事予定期間を大幅に越え、工事を完了する意思がないと認められる場合、許可を取り消すものとします。その場合、再度その場所において、開発行為を行う際には新たに申請を行う必要があります。

①提出先　　柏崎市　都市整備部　都市計画課　都市計画係

②提出書類(正本 1 部・副本 1 部)

番号	書類・図書	様式(要綱)	備考
1	開発行為に関する工事の廃止の届出書	別記様式第 8	規則第 32 条(P. 102)
2	申請理由書	任意様式	廃止する理由を具体的に記入する
3	現況写真(着手時)	A4 サイズ	敷地及びその周辺の状況を撮影した写真を添付すること。
4	現況写真(廃止時)	A4 サイズ	廃止したときの開発区域の状況を撮影した写真を添付すること。
5	建築物等の設計書	図面	建築物又は特定工作物の平面図、立面図及び敷地に対する配置図

2-7-7　建築制限(解除申請)(法第 37 条)

開発許可を受けた開発区域内の土地では、開発行為に関する工事の完了公告があるまで建築物の建築や特定工作物の建設をすることができません。ただし、次に該当し、柏崎市長が支障なしと認めた場合、承認申請書を提出し承認を受けることにより、建築物(特定工作物)を建築(建設)することができます(標準処理期間 10 営業日)。この承認を受けた場合でも開発行為が完了するまで、建築物の使用はできません。

【事前着工の条件】

・その開発行為に関係する工事用の仮設建築物又は特定工作物
・開発行為と並行して建築又は建設することについて、特に市長が支障ないと認めた場合
　※宅地分譲による建築行為は、公共施設の完成が担保されないため認められません。
・法第 33 条第 1 項第 14 号に規定する同意をしていない者が、その権利を行使しようとして行う建築物又は特定工作物

①提出先　　柏崎市　都市整備部　都市計画課　都市計画係

②提出書類(正本 1 部・副本 1 部)

番号	書類・図書	様式(要綱)	備考
1	開発行為工事完了公告前の建築(建設)承認申請書	柏崎市指定様式	法第 37 条(P. 101)
2	完了公告前に建築する理由書	任意様式	開発行為に関する工事(造成)中に建築する理由を具体的に記入
3	敷地位置図	図書	方向、敷地の位置及び建築物又は特定工作物の配置状況を明示した縮尺 1/1,000 以上の図面
4	建築物等の設計図	図書	建築物又は特定工作物の平面図、立面図及び敷地に対する配置図

2-7-8　予定建築物以外の建築等許可(法第 42 条)

都市計画区域内の用途地域が定められていない区域(無指定地区)で、開発許可を受けた開発区域内においては、原則として予定建築物以外の建築物を建築することができません。ただし、当該開発区域における利便の増進上、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上、支障がないと認められる場合は、申請を行い、許可を受けることにより、予定建築物以外の建築物の建築が可能となります(標準処理期間 15 営業日)。

①提出先　　柏崎市　都市整備部　都市計画課　都市計画係

②提出書類(正本 1 部・副本 1 部)

番号	書類・図書	様式(要綱)	備考
1	予定建築物等以外の建築等許可申請書	柏崎市指定様式	法第 42 条(P. 103)
2	予定建築物変更理由書	任意様式	予定建築物の詳細及び位置、用途変更、環境へ与える影響等の妥当性を記入
3	敷地位置図	図書	方向、敷地の位置及び建築物又は特定工作物の配置状況を明示した縮尺 1/1,000 以上の図面
4	建築物等の設計図	図書	建築物又は特定工作物の平面図、立面図及び敷地に対する配置図
5	その他指示を受けた図書・書類	図書・書類	事前相談時に指示する書類(土地所有者、地元町内、各権利者の同意書等)

※手数料 **26,000 円**が必要となります(P. 38　手数料参照)

2-7-9　相続人及び一般承継人による地位の承継（法第 44 条）

開発行為の許可を受けた者の相続人及び合併後に存続する法人、又は合併により新たに設立した法人及び会社分割により開発事業を引き継いだ法人（一般承継人）が、その許可に基づく地位を受け継ぐ場合には、市長への届出が必要となります。なお、承継する地位とは許可を受けたことによって発生する権利、義務の全てをいい、次の事項となります。

・開発行為の許可を要する建築行為、用途変更を行うことのできる権限
・公共施設の管理者との同意・協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能
・土地所有者との工事につき同意を得ているという地位
・工事完了、工事廃止の届出義務

①提出先　　柏崎市　都市整備部　都市計画課　都市計画係

②提出書類（正本 1 部・副本 1 部）

番号	書類・図書	様式（要綱）	備考
1	開発許可（建築許可）に基づく地位承継届出書	柏崎市指定様式	法第 44 条（P. 104）
2	地位承継の証明資料	―	地位を承継したことを証する書面

2-7-10　前項以外の地位の承継（法第 45 条）

相続及び一般承継を除き、開発許可を受けたものから土地の所有権、その他の工事施工のために必要な権原を取得したもの（特定承継人）が、許可に基づく地位を承継する場合、市長の承認を得なければなりません（標準処理期間 15 営業日）。承認できるかどうかの判断基準は以下のとおりとなっています。また、承継する地位とは許可を受けたことによって発生する権利、義務の全てをいい、前項と同様の事項となります。

・継承者が適法に当該開発区域内の土地の所有権を取得していること。
・継承者が適法に当該開発区域内の工事を施行する権原を取得していること。
・許可内容を遂行できる必要な資力及び信用を有していること。

①提出先　　柏崎市　都市整備部　都市計画課　都市計画係

②提出書類（正本 1 部・副本 1 部）

番号	書類・図書	様式（要綱）	備考
1	開発許可に基づく地位承継承認申請書	柏崎市指定様式	法第 45 条（P. 105）
2	申請理由書	任意様式	地位を承継した理由を具体的に記載する
3	地位承継の証明資料	―	権原取得の原因たる事実を証する書面
4	申請者の資力を証する書面	―	申請者に当該開発行為を行うために必要な資力があることを証する資金調達、事業実績等に関する書類
5	関係権利者の同意	―	土地所有者等関係権利者の同意を得たことを証する書面

※面積や使用用途に応じた手数料が必要となります（P. 38　手数料参照）。

※上記の 2 種類の承継行為は「当該開発許可に基づく地位」であり、工事完了公告がなされた後の承継はあり得ません。

2-7-11　瑕疵担保責任(要綱第 34 条)

開発行為によって設置された公共施設について、開発行為の完了公告日から 2 年以内に開発者の責に起因する破損等があった場合は、開発者の負担において復旧するものとします。また、開発者の故意又は重大な過失により生じた公共施設等の破損については、上記日より 10 年間の瑕疵担保責任を負います。

第 8 節　その他

2-8-1　開発登録簿(法第 46・47 条)

開発許可がなされた箇所は許可の概要が登録され、公衆の閲覧(開発登録簿・土地利用計画図)に供されます。この開発登録簿は以下の場所にて「新潟県柏崎市開発登録簿閲覧規則」に則り、閲覧することができます。

閲覧場所：柏崎市　都市整備部　都市計画課内
閲覧時間：8：30～17：15(市役所営業日に限る)

また、この開発登録簿及び土地利用計画図については、開発登録簿写し交付申請書の提出かつ、手数料(470 円)を納付することにより、それぞれの写しを入手できます。

①提出・納付先　　柏崎市　都市整備部　都市計画課　都市計画係

②提出書類(正本 1 部)

番号	書類・図書	様式(要綱)	備考
1	開発登録簿写し交付申請書	柏崎市指定様式	法第 47 条(P. 106)

2-8-2　開発行為又は建築に関する証明申請書(規則第 60 条)

建築基準法第 6 条第 1 項、第 6 条の 2 第 1 項による建築確認申請にあたり、その計画が開発行為の規定に適合していることを証する書面が必要な場合、建築許可等証明申請又は開発許可等不要証明申請の提出かつ、手数料(300 円)を納付することにより、その証明書を発行します。

①提出・納付先　　柏崎市　都市整備部　都市計画課　都市計画係

②-1 提出書類(正本 1 部・副本 1 部)

【建築許可等証明申請】

建築確認申請を行う際、過去に都市計画法第 41 条第 2 項ただし書き又は第 42 条第 1 項又は第 2 項のただし書きの許可を行った旨の証明が必要な場合は、次の申請書類等を提出してください。

番号	書類・図書	様式(要綱)	備考
1	開発行為又は建築に関する証明申請書	柏崎市指定様式	規則第 60 条(P. 107)
2	建築確認申請書	―	

②-2 提出書類(正本 1 部・副本 1 部)

【開発許可等不要証明申請】

建築確認申請を行う際、都市計画法第 29 条第 1 項又は第 2 項若しくは第 43 条第 1 項の許可が不要である旨の証明が必要な場合は、下表の申請書類等を提出してください。

番号	書類・図書	様式(要綱)	備考
1	開発行為又は建築に関する証明申請書	柏崎市指定様式	規則第 60 条(P.107)
2	位置図	―	縮尺 1/5,000 のもの
3	予定建築物の配置図	―	縮尺 1/500 程度のもの
4	予定建築物の各階平面図及び立面図	―	縮尺 1/200 以上のもの

2-8-3　不服申立て(法第 50 条)

開発許可等の処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 3 か月以内に、新潟県開発審査会に対して審査請求をすることができます。

処分の取消しの訴えは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 6 か月以内に、柏崎市を被告として(訴訟において柏崎市を代表する者は柏崎市長となります。)、提起することができます。

ただし、審査請求をした場合には、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して 6 か月以内に提起することができます。

2-8-4　監督処分・立入検査(法第 81・82 条)

市長は次のような不正行為があった場合は、その者に対して許可、承認等の取消し、若しくは工事の停止命令等の処分を行います。また、市の担当職員が当該土地に立ち入り工事の状況を確認することがあります。

・都市計画法の規定による許可、承認等に付した条件に違反した場合
・詐欺、その他不正な手段により、都市計画法の許可、承認等を受けた場合
・許可を受けないで工事等をした場合
・その他、都市計画法に違反した場合

2-8-5　罰則規定(法第 91・92・93・94・96 条)

開発者(代理人を含む)が許可権者(市長)の行う監督処分について、違反した場合(法第 81 条第 1 項)、1 年以下の懲役又は 50 万円以下の罰金に処されます。また、都市計画法の違反及び手続きを怠った場合においても、開発者は 20 万円から 50 万円以下の罰金又は 20 万円以下の過料に処されます。

2-8-6　手数料(柏崎市手数料条例より抜粋)

開発行為の許可等の申請をするときは、次に挙げる手数料が必要です。手数料は各申請時に**現金で納入**してください。

①法第29条第1項又は第2項の規定に基づく開発行為の許可の申請に対する審査

開発行為許可申請手数料

ア【主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為】

開発区域の面積	手数料の額
3,000㎡以上6,000㎡未満	**43,000円**
6,000㎡以上10,000㎡未満	**86,000円**
10,000㎡以上30,000㎡未満	**130,000円**
30,000㎡以上60,000㎡未満	**170,000円**
60,000㎡以上100,000㎡未満	**220,000円**
100,000㎡以上	**300,000円**

イ【主として住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為】

開発区域の面積	手数料の額
3,000㎡以上6,000㎡未満	**65,000円**
6,000㎡以上10,000㎡未満	**120,000円**
10,000㎡以上30,000㎡未満	**200,000円**
30,000㎡以上60,000㎡未満	**270,000円**
60,000㎡以上100,000㎡未満	**340,000円**
100,000㎡以上	**480,000円**

ウ【ア及びイ以外の開発行為】

開発区域の面積	手数料の額
3,000㎡以上6,000㎡未満	**190,000円**
6,000㎡以上10,000㎡未満	**260,000円**
10,000㎡以上30,000㎡未満	**390,000円**
30,000㎡以上60,000㎡未満	**510,000円**
60,000㎡以上100,000㎡未満	**660,000円**
100,000㎡以上	**870,000円**

②法第35条の2の規定に基づく開発行為の**変更の許可**の申請に対する審査

開発行為変更許可申請手数料　申請1件につき次に挙げる額を合計した額。ただし、その額が870,000円を超えるときは、**870,000円**とする。

ア　開発行為に関する設計の変更(イのみに該当する場合を除く。)
　開発区域の面積(イに規定する変更を伴う場合については変更前の開発区域の面積、開発区域の縮小を伴う場合については縮小後の開発区域の面積)に応じ、**1に規定する額に10分の1を乗じて得た額**

イ　新たな土地の開発区域への編入に係る法第30条第1項第1号から第4号までに挙げる事項の変更
　新たに編入される開発区域の面積に応じ、**1に規定する額**

ウ　ア及びイ以外の変更　**10,000円**

③**法第41条第2項ただし書き**の規定に基づく建築の許可の申請に対する審査
建築物特例許可申請手数料　**46,000円**

④**法第42条第1項ただし書き**の規定に基づく建築等の許可の申請に対する審査
予定建築物等以外の建築等許可申請手数料　**26,000円**

⑤法第45条の規定に基づく開発許可を受けた**地位の承継の承認**の申請に対する審査
開発許可を受けた地位の承継の承認申請手数料
ア　主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は主として住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為であって、その開発区域の面積が1ha未満のもの　**1,700円**
イ　主として住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為であって、その開発区域の面積が1ha以上のもの　**2,700円**
ウ　ア及びイ以外のもの　**17,000円**

⑥法第47条第5項の規定に基づく**開発登録簿の写し**の交付
開発登録簿の写しの交付手数料　**470円**

⑦規則第60条の規定に基づく**開発行為の適合証明書**の発行
適合証明書の発行手数料　**300円**

2-8-7　標準処理期間(柏崎市行政手続条例より抜粋)

法令に基づく申請の処理期間については、行政手続法第 6 条により、柏崎市行政手続条例に基づいて、以下の標準処理期間を設定しています。あくまでも標準的な処理期間であるため、申請内容や書類不備がある場合には、更に期間を要することがあります。

【申請に対する処分の審査基準・標準処理期間　総括表】

申請内容	根拠法令	根　拠　条　項	標準処理期間 (営業日)
開発行為の許可	都市計画法	法第 29 条第 1 項又は第 2 項	**30 日**
開発行為の変更の許可	都市計画法	法第 35 条の 2 第 1 項	**30 日**
建築承認	都市計画法	法第 37 条第 1 号	**10 日**
定められた建ぺい率等の規制を超える建築物の許可	都市計画法	法第 41 条第 2 項ただし書き	**15 日**
開発許可を受けた土地における建築等の許可	都市計画法	法第 42 条第 1 項ただし書き	**15 日**
許可に基づく承継の承認	都市計画法	法第 45 条	**15 日**

申請内容	根拠法令	根　拠　条　項	標準処理期間 （営業日）
都市計画施設等の区域内における建築許可	都市計画法	法第 53 条第 1 項	**7 日**
都市計画事業地内における建築行為に対する許可	都市計画法	法第 65 条第 1 項	**7 日**

※標準処理期間には、提出書類の不備や審査状況により申請者へ返答等を求めている期間、休日（土曜・日曜）及び祝日を含みません。

第３章　　技　術　編

第１節　開発許可の基準の概要

3-1-1　開発許可の技術基準・適用区分(法第 33 条、要綱第 13 条)

開発行為に関する技術基準は、開発区域に一定の技術的水準を保たせるために法第 33 条や柏崎市開発行為指導要綱に規定されています。併せて、宅地防災マニュアル(国交省技術助言)及び同解説(編集 宅地防災研究会)や運用指針及び宅開要綱に則り、これらの技術基準に適合する開発計画を行ってください。

また、上記規定のほか「新潟県福祉のまちづくり条例」を遵守し、高齢者及び障がい者を含む全ての人が安心して生活できるように十分配慮してください(要綱第 14 条)。

なお、当該開発行為の目的別技術基準の適用は下表のとおりです。

【技術基準の適用区分】　　○：適用されるもの　×：適用されないもの

第33条該当号	技術基準内容		建築物				第一種特定工作物			第二種特定工作物			備考
			自己居住	自己業務		その他	自己業務		その他	自己業務		その他	
				1ha未満	1ha以上		1ha未満	1ha以上		1ha未満	1ha以上		
1号	用途地域適合		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
2号	公共空地の確保等	道路等	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		公園	×	○	○	○	○	○	○	×	×	×	
3号	排水施設		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
4号	給水施設		×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
5号	地区計画等への適合		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
6号	公共・公益施設		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
7号	防災・安全施設		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
8号	災害危険区域等への除外		×	×	×	○	×	×	○	×	×	○	
9号	樹木の保存・表土の保全		○	×	○	○	×	○	○	×	○	○	1ha以上
10号	緩衝帯		×	×	○	○	×	○	○	×	○	○	1ha以上
11号	輸送施設		×	×	○	○	×	○	○	×	○	○	40ha以上
12号	申請者の資力・信用		×	×	○	○	×	○	○	×	○	○	1ha以上
13号	工事施行者の能力		×	×	○	○	×	○	○	×	○	○	1ha以上
14号	関係権利者の同意		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

上記表の適用区分では「自己居住」、「自己業務」、「その他」に分類され、適用規定が異なります。その解説は次頁のとおりです。

①「**自己の居住の用に供する(自己居住)**」とは

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ことをいい、当然自然人に限られることとなり、次のものは該当しません。

- 会社が従業員のために行う寮、社宅の建設
- 組合が組合員に譲渡するために行う住宅の建設
- 別荘(生活の本拠としないため)

②「**自己の業務の用に供する(自己業務)**」とは

当該建築物又は特定工作物において、継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、次に挙げるものは自己の業務に係る営業資産であっても自己が使用しない為に該当しません。また、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為も自己の業務ではないため、同様に該当しません。

- 貸事務所、貸店舗、貸工場、貸倉庫、貸車庫、貸コンクリートプラント等
- 分譲、賃貸の墓園の造成
- 有料老人ホーム(様々な形態の施設があるため協議による)

なお、次のものは自己の業務に供するものとして扱います。

- ホテル、旅館、結婚式場
- 中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設
- 会社自ら建設する工場、事務所、これらの敷地内における福利厚生施設(寮、社宅は除く)
- 保険組合、共済組合の行う宿泊施設、レクリエーション施設
- 学校法人の建設する学校

③「**その他**」とは

上記に該当しない開発行為をいいます。

※自己の居住用と自己の業務用等の併用建築物の取り扱いは、床面積の多いほうを主たる用途とし、技術基準及び手数料を適用します(都市計画法に基づく開発行為の規制に関する事務の運用について S46.11.29 建設省郡計開発第 8 号より)。

第 2 節　用途地域等の適合

3-2-1　用途地域等の適合(法第 33 条第 1 項第 1 号)

開発行為を行う土地の用途地域等が定められている場合には、予定建築物又は第一種特定工作物の用途がこれに適合していなければなりません(法第 9 条、建築基準法第 48 条)。

用途地域等に適合しているか否かは、建築行為の際に改めて確認されますが、基本的な事項であるため、開発行為の段階であらかじめチェックしておくことが望ましいです。また、「適合している」とは、これらの地域における建築、又は建設の制限を受けない建築物、特定工作物、又はそれぞれの法律に基づく例外許可を受けたものも含みます。

なお、用途地域内の建築物の用途制限については、次頁の表を参照してください。

【用途地域内の建築物の用途制限】

用途地域内の建築物の用途制限 建てられる用途 建てられない用途 ①、②、③、④、▲面積、階数等の制限あり		第一種低層住専地域	第二種低層住専地域	第一種中高層住専地域	第二種中高層住専用域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50 ㎡以下かつ建築物の延べ面積の 2 分の 1 未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150 ㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2 階以下。 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2 階以下。 ③2 階以下。 ④物品販売店舗、飲食店を除く ■農産物直売所、農家レストラン棟のみ。2 階以下。
	店舗等の床面積が 150 ㎡を超え、 500 ㎡以下のもの			②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 500 ㎡を超え、1,500 ㎡以下のもの				③	○	○	○		○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 1,500 ㎡を超え、3,000 ㎡以下のもの					○	○	○		○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 3,000 ㎡を超え、10,000㎡ 以下のもの						○	○		○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 10,000㎡を超えるもの									○	○	○			
事務所等	事務所等の床面積が 150 ㎡以下のもの				▲	○	○	○		○	○	○	○	○	▲2 階以下
	事務所等の床面積が 150 ㎡を超え、 500 ㎡以下のもの				▲	○	○	○		○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 500 ㎡を超え、1,500 ㎡以下のもの				▲	○	○	○		○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 1,500 ㎡を超え、3,000 ㎡以下のもの					○	○	○		○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 3,000 ㎡を超えるもの						○	○		○	○	○	○	○	
ホテル、旅館						▲	○	○		○	○	○			▲ 3,000 ㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場,スケート場,水泳場,ゴルフ練習場,バッティング練習場					▲	○	○		○	○	○	○		▲ 3,000 ㎡以下
	カラオケボックスその他これに類するもの						○	○		○	○	○	○	○	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等						○	○		○	○	○	○		
	劇場、映画館、演劇場、観覧場							▲		○	○	○			▲客室 200 ㎡未満
	キャバレー、料理店、ナイトクラブその他これに類するもの										○	▲			▲個室付浴場等を除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	認定こども園（幼保連携型）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○		○	○	○			
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院			○	○	○	○	○		○	○	○			
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲ 600 ㎡以下
	自動車教習所					▲	○	○		○	○	○	○	○	▲ 3,000 ㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○		○	○	○	○	○	▲ 300 ㎡以下 2 階以下
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の 1/2 以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	① 600 ㎡以下 1 階以下 ② 3,000 ㎡以下 2 階以下 ③ 2 階以下
		※一団地の敷地内について別に制限あり													
	倉庫業倉庫							○		○	○	○	○	○	
	畜舎（15 ㎡を超えるもの）					▲	○	○		○	○	○	○	○	▲ 3,000 ㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が 50 ㎡以下		▲	▲	▲	○	○	○		○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲ 2 階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①		②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ① 50 ㎡以下 ② 150 ㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											○	○	○	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場												○	○	
	自動車修理工場					①	①	②		③	③	○	○	○	作業場の床面積 ① 50 ㎡以下 ② 150 ㎡以下 ③ 300 ㎡以下 原動機の制限あり
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量 量が非常に少ない施設				①	②	○	○		○	○	○	○	○	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量 量が少ない施設									○	○	○	○	○	① 1,500 ㎡以下 2 階以下 ② 3,000 ㎡以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量 量がやや多い施設											○	○	○	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量 量が多い施設												○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要													

大規模集客施設（床面積 1 万 m² 超）は、商業施設、近隣商業地域、準工業地域限定となる。但し、準工業地域においては特別用途地区を活用。

注）本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

第 3 節　公共の用に供する空地の配置(概要)

3-3-1　公共の用に供する空地の配置(法第 33 条第 1 項第 2 号)

道路、公園、広場、その他の公共の用に供する空地(消防に必要な水利が十分でない場合に設置する貯水施設を含む)については、以下の点に留意して配置してください。

【公共空地配置の主眼点】

留　意　点	関　連　施　設
環 境 の 保 全	適正な街区構成並びに道路の配置、建築容積と道路幅員、公園、ゴミステーション、緑地の適切な配置、緩衝緑地の設置、下水道施設の完備
災 害 の 防 止	道路の最小幅員と緊急車の通行確保、避難通路、避難広場の配置、消火栓、防火水槽の適正な配置
通 行 の 安 全	交通量に適した道路の配置及び道路構造、歩車道の分離、歩行者専用道、信号機、照明灯、ガードレール等の設置
事業活動の効率	集会所、公民館の設置、保育園、学校等の設置

どの程度の施設を整備すべきかについては、以下の事項(法第 33 条第 1 項第 2 号)に応じて具体的に政令及び規則に定められた基準によって決定されます。

- 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- 予定建築物等の用途
- 予定建築物等の敷地の規模及び配置

この場合、開発区域あるいはその周辺で既に道路、公園等に関して柏崎市の都市計画が定められている場合には、設計がその都市計画に適合していなければなりません。

なお、上記の「設計が都市計画に適合している」とは、当該開発行為の設計がこれらの都市計画の実現を妨げるものでないこと、技術的に可能であること、施行者に不当な負担にならない範囲において、できるだけ都市計画の内容を実現すべきことを要求している趣旨であります。

また、この技術的基準の細目として令第 25 条、規則第 20 条、第 20 条の 2、第 21 条、第 24 条、第 25 条に規定されており、本編の次節以降で詳しく記載しています。

第４節　道路に関する技術基準

3-4-1　道路の全般的基準（令第 25 条第 1 号、要綱第 15 条）

道路は以下の点に留意して設計してください。

・都市計画において定められた道路の機能を阻害しないよう設計すること。
・開発区域外の既存道路の機能を阻害しないよう設計すること。
・開発区域外にある道路と接続する場合、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるよう設計すること。
・開発区域内道路は、開発区域の規模、開発区域の周辺道路の状況等を勘案して主要道路、区画道路等を適切に配置すること。

また、開発許可によって設置される道路の構造は、原則として「道路構造令」（市が管理する市道の場合は新潟県柏崎市道路の構造の技術的基準等を定める条例）を適用し、当該道路管理者と綿密な協議を行い設計してください。なお、開発行為によって交通上の影響が懸念される場合には、公安委員会との協議も併せて行ってください。

3-4-2　開発区域の道路幅員（令第 25 条第 2 号、規則第 20 条、第 20 条の 2）

開発区域及び当該開発区域に関係する道路幅員の基準は以下のとおりです。

①予定建築物等の敷地に接する道路（開発区域内）の幅員（令第 25 条第 2 号、規則第 20 条、第 20 条の 2）

<table>
<tr><th colspan="2">予定建築物等の用途及び敷地の規模</th><th>有効幅員</th></tr>
<tr><td colspan="2">住宅の敷地</td><td rowspan="3">6.0m以上
（多雪地域 8.0m以上）</td></tr>
<tr><td>住宅以外の建築物の敷地</td><td rowspan="2">1,000 ㎡未満</td></tr>
<tr><td>第 1 種特定工作物の敷地</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他の敷地</td><td>9.0m以上（歩道含む）</td></tr>
</table>

また、予定建築物の敷地に接する道路の幅員の解釈は、当該開発区域の敷地の前面のみならず、開発区域外の主要な道路に至るまでをいいます。
詳細は「道路構造令」により、歩行者・自転車・自動車等の交通量から決定してください。

②開発区域内道路の緩和できる幅員（令第 25 条第 2 号「小区間で通行上支障のない場合」）

種　別 ＼ 幅　員	法令の規定数値	緩和数値
住宅用の開発	6.0m以上	5.0m （堆雪帯を考慮すると好ましくない）
その他の開発	9.0m以上	7.0m

上記の緩和数値基準は、街区内の区画道路のうち、両端を主要な区画道路に接続し他からの流入のない区画道路（図-1）の場合であって、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と認められる場合においては、緩和数値まで縮小することができます。図-2は片側から流入通行があるため縮小の対象となりません。

図-1

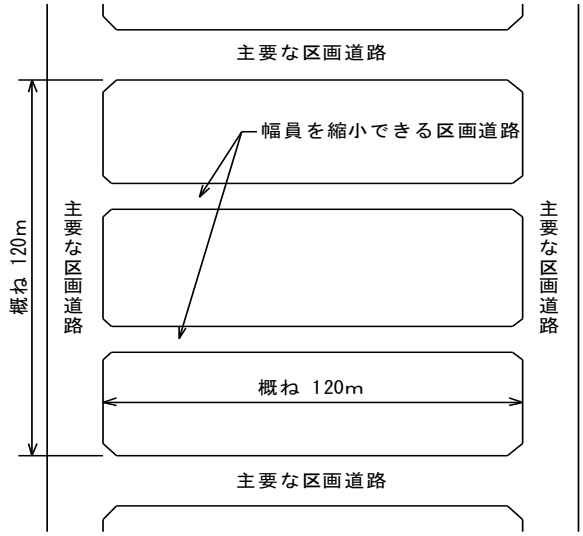
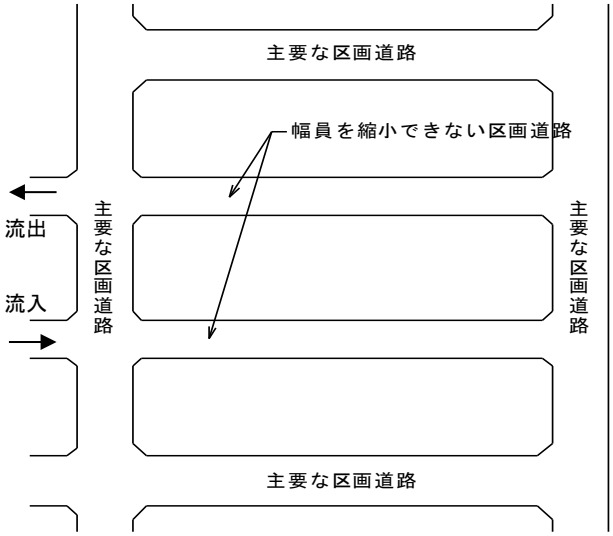


図-2



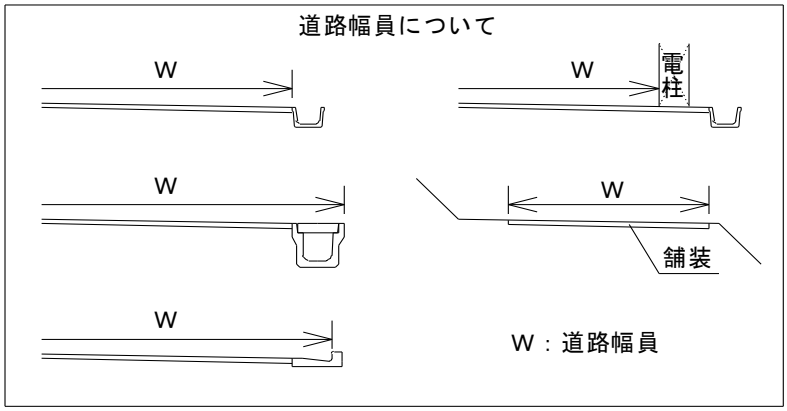
◎「環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がない」とは、以下の条件を全て満たす場合をいいます(解説 P.452 運用指針より)。

・環 境 の 保 全 : 良好な市街地の環境を確保する観点から、日照、通風、採光等の点で支障がないこと。
・災 害 の 防 止 : 延焼の恐れがないこと。避難活動・消防活動上支障がないこと。
・通 行 の 安 全 : 通過交通が少なく、かつ一日当りの車両交通量、歩行者の通行が少ないこと。予定建築物の用途が、多数の車両の出入りが見込まれないこと。
・事業活動の効率 : 業務用の開発行為の場合に事業活動に支障を生じないこと。

◎道路幅員(有効幅員)とは

道路幅員とは車両の通行可能な範囲のことで、原則として道路区間の最小の幅員をいいます。U 字型側溝に蓋(車両荷重対応)を掛ける場合は、その部分も道路幅員に含まれます(維持管理上、蓋は無いほうが好ましい)。また、L 型側溝がある場合は、L 型の段の内側が道路幅員となります(以下の図解参照)。

なお、道路に歩道が設置されている場合は、歩道を合わせた幅が道路幅員になります。



※宅開要綱より

※電柱等は除雪や通行の支障となるため、道路幅員外に設置してください。

3-4-3　区域外道路との接続（令第 25 条第 4 号）

①開発区域内の主要な道路が接続する道路の幅員

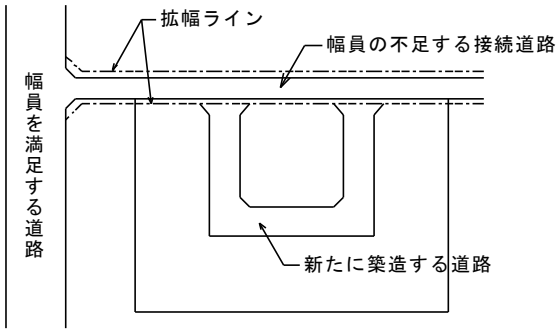
開発区域内に新たに道路を築造する場合は、下表に挙げる規定数値以上の幅員を有する開発区域以外の道路に接続しなければなりません。

ただし、開発区域の面積、形状、周辺の状況及び車両の通行に支障がない場合には以下の緩和数値まで縮小することができます。

開発行為の目的	区域外の接続道路の幅員	緩和数値
主として住宅の建築を目的とするもの	6.5m以上	6.0m （開発面積が 1ha 未満）
上記以外のもの	9.0m以上	7.0m （開発面積が 1ha 未満）

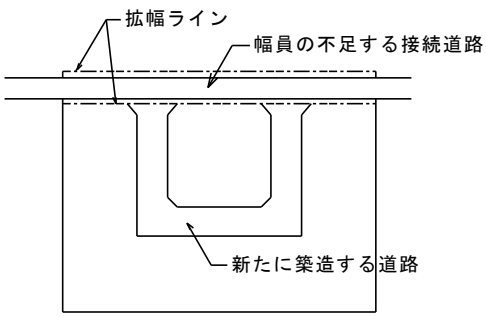
※接続道路の幅員が上記の表の値に不足する場合は、開発区域の接する道路を図-3のとおり幅員を満足する道路までの間を上記表の数値まで拡幅してください。ただし、周辺の土地利用状況、災害の防止上、通行の安全上支障がないと判断され市長がやむを得ないと認める場合は、拡幅を図-4のとおりとすることができます。

図-3



（※拡幅は両側又は片側の別は問わない。）

図-4



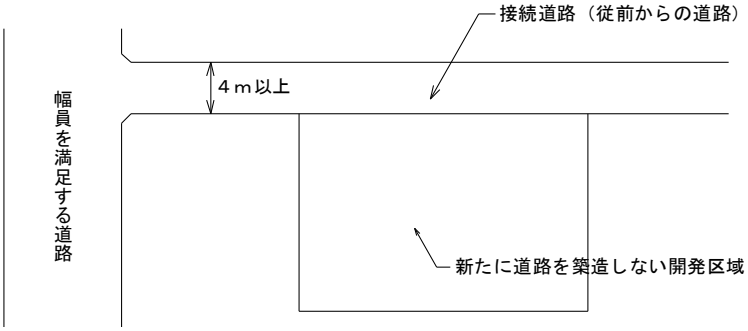
（※拡幅は両側又は片側の別は問わない。）

②やむを得ない場合の開発区域内の主要な道路が接続する道路の幅員

開発区域内に新たに道路が整備されない場合の接続道路は、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺土地の地形及び利用の態様等に照らして①によることが著しく困難と認められ、環境の保全上、災害の防止上、通行安全上及び事業活動の効率上、支障がないと認められる場合は、次によることができます（図-5参照）。

・幅員が 4.0m以上あり、当該道路が接続する道路は幅員を満足する道路であること。
・従前より当該開発区域が接する道路であること。

図 - 5



③開発区域が複数の道路に接する場合の開発区域内の主要な道路が接続する道路の幅員

主として利用する道路の幅員をいい、主要な出入り口を有する道路のことを指します（図-6、図-7参照）。

図-6

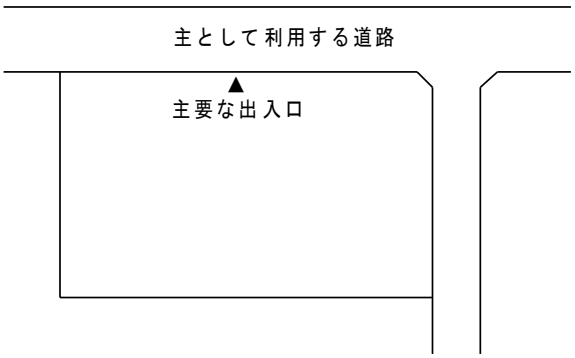
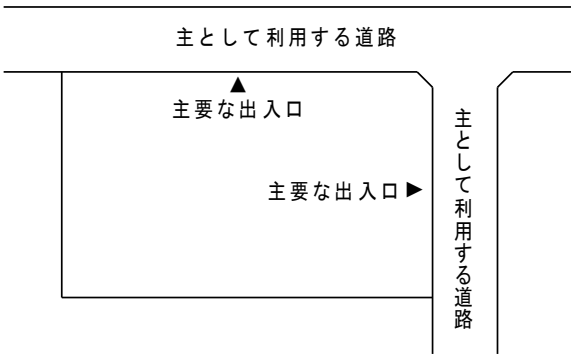


図-7



④旗竿形状道路の場合の開発区域内の主要な道路が接続する道路の幅員

当該開発の形状、区域の面積、用途により図-8及び図-9の内容により決定します。

図-8

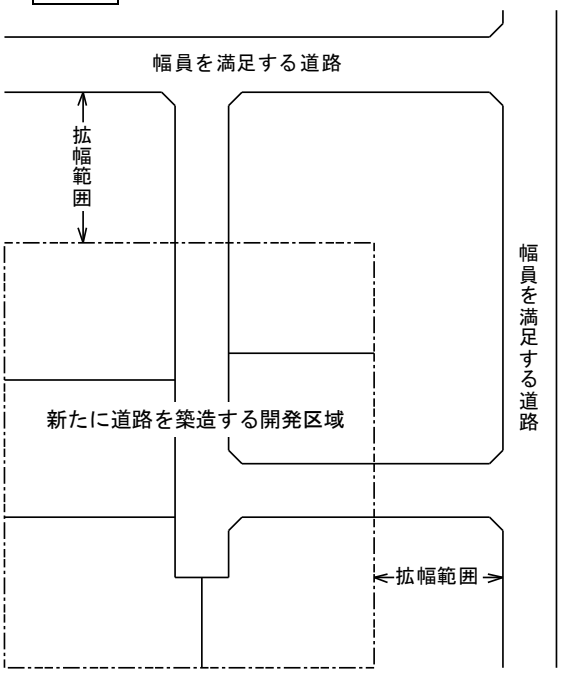
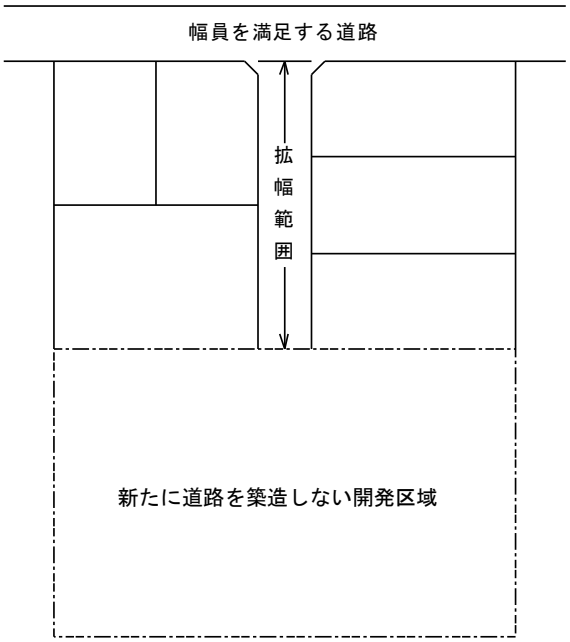


図-9



3-4-4　舗装及び横断勾配(規則第 24 条第 1 号)

開発区域内の道路は、原則としてアスファルト舗装又はコンクリート舗装としてください。ただし、当該施設の管理者となるものと協議が成立したものについてはこの限りでありません。

また、道路の横断勾配は下表を標準として設計してください。

【道路の横断勾配】

路　面　の　種　類		横 断 勾 配
車道及び路肩等	アスファルト舗装道又は コンクリート舗装道	1.5%以上 2%以下
	その他(砂利等)	3%以上 5%以下
歩道又は自転車道等		2%以下

※アスファルト舗装等における路盤及び舗装構成は「舗装設計施工指針」及び「舗装施工便覧」(編集：社団法人日本道路協会)によります。なお、当市の最小舗装構成は表層(5.0 ㎝)、上層路盤(10.0 ㎝)、下層路盤(20.0 ㎝)とします。

3-4-5　雨水排水(規則第 24 条第 2 号)

排水施設は、道路の両側及び交差部に設置することを標準とします。また、計画に当たっては次の点を厳守してください。詳細は「設計要領〔道路編〕監修北陸地方整備局」に準じます。

- 道路の側溝等を道路幅員に含める場合には、対象とする自動車荷重に耐えられる構造にするとともに、道路管理者との協議内容を満足すること。
- 湧水がある場合には側溝下部等へ盲排水を設け、路床部の含水比を下げること。
- 縦断勾配の急な道路には横断排水溝を適宜配置すること。
- 側溝の蓋を掛ける場合、5mに 1 枚(L=0.5m)程度のグレーチング蓋を配置すること。

3-4-6　縦断勾配(規則第 24 条第 3 号)

道路の縦断勾配は、9%以下を原則としますが、地形等によりやむを得ないと認められる場合、小区間(120m以下)に限り 9%を超え 12%以下まで可能とします。ただし、その小区間においては、すべり止め舗装にしてください。

3-4-7　階段状道路(規則第 24 条第 4 号)

道路として階段状のものは原則禁止とします。ただし、歩行者専用道路に限り階段状の道路が認められます。また、階段の構造は、路面 26 ㎝以上、けあげ 18 ㎝以下、その高さが 4mを超えるものにあっては、高さ 4m以内ごとに踏幅 1.4m以上のおどり場を設けることを標準とします(建築基準法施行令第 23 条第 1 項(2)参考)。

なお、高低差が 1mを超える階段には手すりが必要となり、その設置基準は建築基準法施行令第 25 条第 2 項を適用します。

3-4-8　袋路状道路(規則第 24 条第 5 号)

開発区域内での袋路状道路(行き止り道路)は原則として禁止とします。ただし、避難上及び車両の通行上支障がない場合においては、回転場等の配置を行うことにより認められます。

なお、避難上及び車両の通行上支障がない場合は、以下の点に該当する場合をいいます。

・当該道路の延長、又は当該道路が近い将来確実に他の道路との接続が予定されている場合
・開発区域の形状、周辺の道路状況から通り抜けが困難であり、かつ次のいずれかに該当する場合(図-10、図-11 参照)
　ア　築造する道路幅員が 6.0m以上であり、かつ 50m以内ごと及び終端に転回広場が設置されている
　イ　築造する道路の幅員が 6.0m以上であり、かつ延長が 30m以下で、その道路にのみ接道する宅地が 2 区画以下である場合

図-10　終端型

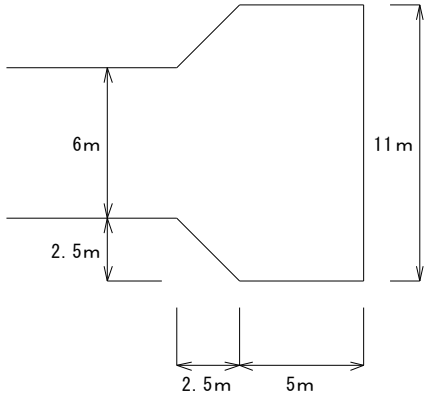
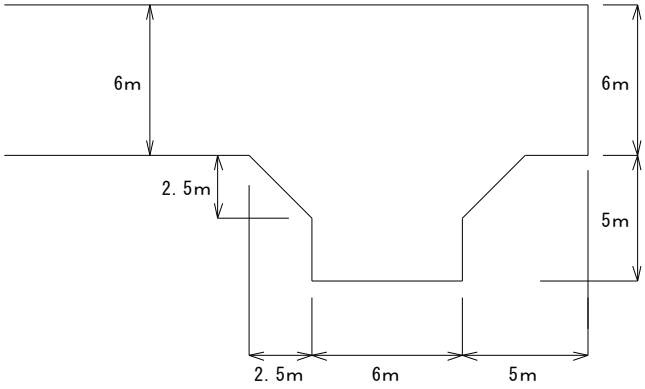


図-11　中間及び終端複合型

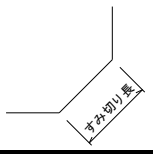


3-4-9　平面交差(規則第 24 条第 6 号)

道路の平面交差は直角又は直角に近い角度とし、同一箇所における交差脚数は 4 以下としてください。著しい屈曲部への接続は、交通安全上禁止とします。

なお、道路の交差部分では下表により街角(すみ切り長)を設定してください。また、道路幅員が表中の中間の幅員である場合は、直近上位の数値を使用してください。

【すみ切り長(道路幅員：交差する道路のうち狭い方の道路幅員)】

交差角＼道路幅員	6m未満	6m以上 8m未満	8m以上 10m未満	街角(すみ切り長)とは
90°　前後	3	5	5	
60°　以下	4	6	6	
120°　以上	2	4	4	

※10m以上の道路幅員のすみ切り長は解説 P.163 に準じます。

3-4-10　歩道(令第 25 条第 5 号、規則第 24 条第 7 号)

道路幅員 9m以上の道路は、下表を標準として歩車道を分離してください。また、歩道と車道との境界部には縁石又は柵等を設置してください。

道路幅員	歩道幅員	車道幅員
9　m	2m(片歩道)	7m(車道 6m、路肩 0.5m×2)
12　m	2.5m×2(両歩道)	7m(車道 6m、路肩 0.5m×2)
16　m	3.5m×2(両歩道)	9m(車道 6m、路肩 1.5m×2)

3-4-11　交通安全施設(要綱第 30 条、設計要領〔道路編〕監修北陸地方整備局)

①防護柵等の道路安全施設

車両及び歩行者等の落下、乗り越え防止のため、崖、水路等に接している場合、又は屈曲・段差部で必要と認められる場合は、ガードレール等の防護施設を設け、歩行者、自転車等の保護を必要とする道路の区間には、防護柵を設置してください。

②道路標識等

交通事故防止及び交通の円滑化を図るため、道路管理者並びに交通管理者と協議のうえ、道路規制標識、路面表示、区画線等を設置してください。また、道路屈曲部や T 字路などの見通しの悪いところにはカーブミラー、視線誘導標等を設置してください。

③乗合自動車停留所

安全かつ円滑な交通確保のため、乗合バスのルートとなる場合、バス運行会社と協議のうえ、必要に応じてバス停留所を設置してください。構造等の詳細については「設計要領〔道路編〕監修北陸地方整備局」によります。

④照明施設・防犯灯(要綱第 22 条)

道路照明の設置については、道路管理者と協議のうえ、日本道路協会の道路照明施設設置基準に準じて設置してください。なお、防犯灯は、地元自治組織と協議のうえ、設置してください。

3-4-12　境界標

道路敷地(公共施設の敷地)と民地の境界には、境界標(柏崎市型の境界杭・鋲)を変化点ごとに設置してください。境界標はコンクリート杭を原則とし、杭の埋設が不可能な箇所に限り、鋲(プレート)に替えることができます。なお、杭の地上部分の高さは歩行者や使用者の支障とならないように調整してください。

詳細については、道路管理者や境界隣接者等と協議してください。

3-4-13　その他施設

その他、以下の点に留意し設計してください。

・道路拡幅等で電柱が交通の支障となる際には、開発事業者が電柱移転すること。
・道路に占用物件を設置する場合、道路管理者と協議すること。
・建設材料(アスファルト、路盤等)は可能な限り再生材を使用し、建設副産物は再利用できるように適切に処理すること。
・開発計画の内容に応じて不特定多数の車両を収容する建物の用途である場合、居住者及び利用者のための駐車場を整備すること(要綱第 24 条)。

第 5 節　公園又は緑地に関する技術基準

3-5-1　公園等の規模(令第 25 条第 6・7 号、規則第 21 条、要綱第 16 条)

開発区域内には環境の保全、災害の防止、非常時における避難及び居住者のレクリエーション等の利用に供するための公園等が有効に利用できるよう設計及び配置してください。

また、開発行為により地球環境への負荷を低減させ低炭素都市を築くこと(柏崎市環境基本計画より)を目的として、公園等には緑化への配慮も行ってください。

なお、施設の基準は以下に記載するほか、帰属される場合は管理部署と協議してください。

【公園等の開発規模別区分】

開発区域の規模	公園等の総面積	配置内容	備考
0.3ha 以上 ～ 5ha 未満	開発区域面積の 3%以上	公園(緑地、広場)	開発区域内の周辺に相当規模の公園がある場合は、公園等の設置は不要(住宅以外の場合)
5ha 以上 ～ 20ha 未満		公園(街区公園相当) (300 ㎡/箇所以上、かつ、1,000 ㎡以上の公園が 1 箇所以上)	5ha 以上は緑地、広場は含めない※1
20ha 以上		公園 (300 ㎡/箇所以上、かつ、1,000 ㎡以上の公園が 2 箇所以上)	

※1：予定建築物等の用途が、住宅以外のものである場合は、公園、緑地、又は広場とします。
また、公園として利用できない部分(斜面、擁壁部)は、上記面積には含みません(宅開要綱より)。

【参考】■公園の種類

街区公園	主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、誘致距離 250mの範囲内で、1 ヶ所当たり面積 0.25ha を標準として配置する。
近隣公園	主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、1 近隣住区当たり 1 ヶ所を誘致距離 500mの範囲内で、1 ヶ所当たり面積 2ha を標準として配置する。
地区公園	主として徒歩圏域内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、1 ヶ所当たり面積 4ha を標準として配置する。また、都市計画区域外の地域で、生活環境の向上を図ることを目的として設けられる公園(特定地区公園)は、地域の状況に応じ、1 ヶ所当たり面積 4ha を標準として配置する。

※宅地分譲等で設置する 3%公園(緑地)では、敷地は市に帰属し、管理は地元住民（町内会）又は開発者とします。

3-5-2　公園に関する技術基準(規則第 25 条第 1～4 号)

公園の設計については、以下の点に留意し設計してください。

・面積が 1,000 ㎡以上の公園にあっては、2 以上の出入口が設置されていること。
・公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は柵又は塀の設置、その他利用者の安全を図るための措置が講じられていること。
・公園は広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配(15 度以下)であること。
・公園には雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

3-5-3　一般的な注意事項

①位置及び形状

・原則として住民が安全かつ利用に便利な位置に設置するとともに施設として有効に利用できる形状にしてください。
・高圧線下は安全上の観点から公園としないでください。ただし、やむを得ない場合において線下を公園とするときには、線下の外側に相当な幅を確保してください。

②公園の構造

・公園の出入口には車止めを設置してください。また、緊急車両が出入り可能な機能を持たせてください(脱着式)。
・公園敷地境界には高さ 1.0～3.0m(基礎天端は路盤高に合わせること。)の耐雪型フェンスを設置してください。
・公園広場は公園施設を有効に配置できる形状(正方形、長方形等)及び適当な勾配としてください。
・雨水等を有効に排出するための適当な排水施設を設置してください。なお、U 字型側溝を敷設する場合、転落防止のための蓋等を設置してください。
・敷地造成にあたっては瓦礫等を含まない良質土を敷き均すとともに十分転圧し、排水に留意した勾配に整地してください。
・隣接地、道路等に土砂の流出がないようにしてください。
・高木の植栽については周辺住民等と協議し、隣接地より 2.0m以上離してください。
・緑地に供する土地はその傾斜が 30 度未満の地形としてください。
・公園(緑地)の敷地境界には境界標(柏崎市型境界杭・鋲)を設置してください。
・宅地分譲等の開発行為で、公園管理者を地元住民（町内会）とする場合は、将来的な維持管理を見据えて、防草材やコンクリート等による防草対策を講じるなど、管理負担の軽減に配慮してください。
・その他、公園内の施設等の設置については、帰属先と協議のうえ決定してください。

第 6 節　消防水利に関する技術基準

3-6-1　消防水利(令第 25 条第 8 号、要綱第 18 条)

開発区域内における住民の生命、身体及び財産を火災から保護し、火災による被害を軽減するため、必要に応じ消防水利を配置してください。

また、消防に必要な水利として利用できる河川、池沼、その他の水利が消防法第 20 条第 1 項の規定による勧告に係る基準に適合するように設計してください。

消防水利の配置等については、開発区域の大小を問わず、柏崎市消防署と事前に協議してください。

3-6-2　消防水利に関する基準(消防法第 20 条第 1 項の解説)

消防法第 20 条第 1 項の規定による勧告「消防水利の基準(昭和 39 年消防庁告示第 7 号)」について、次に抜粋します。

①消防水利とは(消防水利の基準第 2 条)

消火栓、私設消火栓、防火水槽、プール、河川及び溝等、濠及び池等、海及び湖、井戸、下水道をいいます。

②消防水利の能力(消防水利の基準第 3 条)

以下の消防水利の基準を確保できるよう設計してください。

ア　消防水利は、常時貯水量が 40 ㎥以上、又は取水可能水量が毎分 1 ㎥以上で、かつ連続 40 分以上の給水能力があること。ただし、柏崎市消防署との協議による場合はこの限りでない。

イ　消火栓は呼称 65 ㎜の口径を有し直径 150 ㎜以上の管に取り付けられていること。ただし、管網の一辺が 180m以下の場合は 75㎜ 以上とすることができる。

ウ　私設消火栓の水源は 5 個の私設消火栓を同時に開弁したとき、上記アに規定する給水能力を有すること。

③消防水利の配置(消防水利の基準第 4 条)

・消防水利は、市街地又は準市街地（消防力の整備指針（平成 12 年消防庁告示第 1 号）第 2 条第 1 号及び第 2 号に規定する地域）の防火対象物から 1 の消防水利に至る距離が、以下の表に挙げる数値以下となるように設置してください。

【地域別配置基準】

平均風速 / 用途地域	年間平均風速 4m／sec 未満のもの	その他
商業地域 近隣商業地域 工業地域	100m以下	80m以下
その他の用途地域及び 用途地域の指定がない地域	120m以下	100m以下

・市街地又は準市街地以外の地域で、これに準ずる地域の消防水利は、当該地域内の防火対象物から 1 の消防水利に至る距離が、140m以下となるように設置してください。

・この配置は消火栓が偏することのないよう考慮してください。

④緩和規定(消防水利の基準第 5 条)

消防水利が上記②のアに規定する能力の 10 倍以上の能力があり、かつ取水のため同時に 5 台以上の消防自動車が稼動できる場合は、当該水利の取水点から 140m以内の部分には消防水利を設けないことができます。

⑤消防水利の構造(消防水利の基準第 6 条)

構造については以下の点に適合するように設計してください。

・地盤面から底面までの深さが 4.5m以下であること。
・取水部分の水深が 0.5m以上であること。
・消防ポンプ自動車が容易に部署できること。
・吸管投入孔のある場合は、その一辺が 0.6m以上又は直径が 0.6m以上であること。

消防水利は開発後には常時使用できるよう管理されなければならないので、管理者となる柏崎市消防署と綿密な協議を行ってください(消防水利の基準第 7 条)。

第 7 節　排水施設に関する技術基準

3-7-1　排水計画(法第 33 条第 1 項第 3 号、要綱第 17 条)

排水路、その他の排水施設は、次の事項を勘案して開発区域内に発生する下水等(汚水・雨水)により、開発区域内外に溢水や冠水による被害を生じないような以下の構造及び能力を有し、適正に配置してください。

①当該地域における降水量
②開発区域の規模・形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模及び配置と放流先の状況

また、この場合において、下水道等の排水施設に関する都市計画が定められている場合には、設計がこれに適合していなければなりません。柏崎市の汚水及び雨水計画の詳細は、柏崎市上下水道局建設課にご相談ください。

なお、低地盤地区で豪雨時において常に冠水が起こりやすい地区(枇杷島地内横山川周辺等)で開発行為を行う場合、特に排水施設の設計について注意し、雨水貯水槽や建築物の構造(高基礎等)などの雨水対策に十分な配慮をしてください。

3-7-2　排水施設の管渠の勾配及び断面(令第 26 条第 1 号、規則第 22 条第 1 項)

開発区域内の排水施設は、開発区域の規模、地形、予定建築物の用途、降水量等から想定される下水等を有効に排水できるように管渠の勾配及び断面を決定してください。

雨水排水施設の管渠の勾配及び断面積は 5 年に 1 回の確率で想定される降雨強度値以上の値を用いて算定した計画雨水量(雨水)を有効に排出できるように設計を行ってください。

また、汚水排水施設についても、柏崎市下水道整備計画に則り区域内の計画汚水量(汚水)を支障なく排出できるように設計を行ってください。

【雨　水】

①計画雨水量の算定

計画雨水量は開発区域の規模、地形等により適切な式で算定するが、一般には次の式を標準とします。

Q=1／360・C・I・A　　【合理式】
I＝a／(t＋b)＝3478／(t+23)　　(タルボット型)

Q：計画雨水量（㎥／秒）
A：集水区域面積(ha)
C：流出係数(詳細は次頁②参照)
t：流達時間(分)
I：降雨強度(㎜／時)
a，b：定数(柏崎市定数)

なお、雨水排水は流域単位で計画を行うため、地形等の状況により当該開発区域外の土地の部分も含め排水面積を決定してください。

この結果をもとに開発区域の水路の断面及び放流先の水路等の断面が満足し、かつ下流部へ影響(溢水)を起さないような排水計画としてください(流量計算書類等の添付)。
また、その他の詳細については、日本下水道協会発行「下水道施設計画・設計指針と解説」等を参考にしてください。

②流出係数

流出係数とは降雨量から蒸発、浸透、河川等の水路による流出により地表水とならない水量を除外した割合を係数化したものです。ここで、当該開発行為の道路用地、建築物等の敷地、公園敷地等の基礎的流出係数値から土地利用の面積率による加重平均で流出係数を算出します。地域別の流出係数は下表のとおりです。

【工種別基礎流出係数の標準値(柏崎市公共下水道事業計画認可書より)】

地　域　別	流出係数	地　域　別	流出係数
屋　　根	0.90	空地(緑地など)	0.15
道　　路	0.85	山　　地	0.30
水　田　等	0.30	水　　面	1.00

※地理的特性により、上記流出係数を変更することがあります。

【用途別総括流出係数の標準値(柏崎市公共下水道事業計画認可書より)】

敷地内に間地が非常に少ない商業地域や類似の住宅地域	0.65
浸透面の野外作業場などの間地を若干持つ工場地域や庭が若干ある住宅地域	0.60
住宅公団団地などの中層住宅団地や1戸建て住宅の多い地域	0.50
庭園を多く持つ高級住宅地域や畑地などが割合残る郊外地域	0.45

※一般的な宅地造成地は0.6以上の流出係数を使用すること。

【汚　水】

汚水計画については柏崎市下水道整備計画を確認のうえ、柏崎市上下水道局建設課に協議し決定してください。柏崎市の公共下水道は分流式です。

3-7-3　開発区域外の排水施設との接続(令第26条第2号)

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、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出できるように河川、その他の公共の水域、若しくは海域に接続しなければなりません。

なお、放流先の排水能力により有効かつ適切に排出できない場合は、雨水に限り開発区域内において一時貯留する調整池(遊水池)やその他の適当な施設を配置してください。その施設の詳細は後段にて記載してあります。

3-7-4　雨水以外の下水(令第26条第3号)

雨水以外の下水施設(汚水等)は原則として暗渠によって排水できるように設計してください。ただし、周辺に公共下水道が整備されていない区域においては、浄化槽等により処理された後、道路側溝に排出されることが認められます。

3-7-5　排水施設の設置箇所(規則第 26 条第 3 号)

排水施設のうち、共同で使用されることになる部分(側溝等)は、原則として公共の用に供する空地(道路を含む)に設置してください。なお、土地利用計画上、やむを得ず個人に帰属する敷地内に設置する場合には、後で維持管理に支障をきたすことのないように設置場所には、十分注意してください。

3-7-6　排水施設の構造及び能力(令第 29 条、規則第 26 条第 1・2 号)

排水施設は外圧、地盤の不等沈下又は移動、劣化、漏水などにより支障をきたすことのないように堅固で耐久性を有するものを使用してください(JIS 品の使用)。

地下水位の高い区域においては、地盤安定のための適切な排水計画(暗渠)を行ってください。

3-7-7　桝又はマンホールの位置及び構造(規則第 26 条第 5・6・7 号)

①設置位置

下水の維持管理上、以下の構造となる部分には桝又はマンホールを設置してください。

- 管渠の始まる箇所
- 下水の流路の方向、勾配又は断面積が著しく変化する箇所
- 管渠の長さがその内径又は内法幅の 120 倍を超えない長さ毎の管渠の部分
- 清掃上、適当な部分

※L 型街渠等は 25mごとに集水枡を設置し、車両等の出入口については切り下げタイプを使用してください。

②蓋の構造

通行上の安全確保のため、公共の用に供する空地(道路を含む)に設置される桝及びマンホールには、通行に耐えうる蓋を設置してください。また、管渠におけるマンホールの蓋は内・外圧に耐えうる構造、汚水管渠においては、臭気を遮断できる構造としてください。なお、柏崎市の公共下水道は指定されている鉄蓋を使用してください。

③桝の泥だめ、マンホールのインバート

維持管理上、桝には深さ 15cm 以上の泥だめ、マンホールには流れを阻害しないようなインバートを設置してください。

管理者となるべきものと協議により、設置位置、構造等が上記によりがたい場合は、協議結果により決定したものとしてください。

3-7-8　雨水流出抑制施設

開発区域において、区域内の雨水及びその他の地表水を通常の側溝等で安全に排水できない場合、調整池等の排水施設を設置してください。その際に雨水の流出抑制及び地下水涵養のための地下浸透施設・貯留型施設を設置するよう努めてください。ただし、浸透施設は開発区域の地形及び地質の状況に応じて設置してください。

なお、環境にも配慮し次のような方法を積極的に取り入れ、特に屋根及び駐車場(舗装部分)の雨水は極力、地下に浸透させるような開発計画を心掛けてください。

・屋根からの雨水排水については雨水浸透桝又は雨水貯留槽を設置する。
・排水施設については浸透側溝、透水管(有孔管等)を使用した浸透トレンチ及び浸透桝等を積極的に設置する。
・現地盤が砂層であり、周辺への影響が無い場合の敷地内舗装は透水性舗装とする。

3-7-9　調整池

開発面積が 1ha 以上の場合は、原則として調整池を設置してください(新潟県河川流域開発審査指導要綱(案)第 3 条より)。ただし、開発面積が 1ha 未満であっても地域特性により、次に挙げる開発については調整池を設置してください。

・開発区域周辺において、今後、継続的又は新たな開発計画が見込まれる開発
・開発区域の雨水流出抑制が必要と認められる開発(冠水常習地域など)
・市長が必要性と認める開発

※開発面積が 1ha 未満で調整池を設置しない場合においても、一次放流先までの排水能力が十分であることを確認してください。
※調整池の設置については、以下により設計してください。
「新潟県調整池等設置基準(案)」
「大規模宅地開発に伴う調整池設置基準(案)」
「宅地開発に伴い設置される流出抑制施設の設置及び管理に関するマニュアルについて」(平成 12 年 7 月 27 日、建設省経民発第 14 号)
上記によりがたい場合は「宅地防災マニュアルの解説」(編集 宅地防災研究会)により設計してください。

【調整池の構造等】
調整池の設置及び技術基準は次の事項を遵守してください。

・形状は原則として掘り込み式とし、設計水深は 3m以下を標準とする。
・擁壁構造とする場合は間知ブロック練積擁壁若しくは、自立式コンクリート擁壁(L 型、逆 T 型、重力式等)とすること。
・底版部については原則としてコンクリートを打設する等、水密性のある構造とすること。
・調整池の周囲にはフェンス(容易に乗り越えられない高さ、溶融亜鉛めっき製品)等を設置し、管理用の出入口を 1 箇所以上設置すること。ただし、自己用の開発に設置する調整池で開発事業者が維持管理を行い、開発区域内に関係者以外の立ち入りを適切に制限しているものはこの限りでない。
・調整池は開発区域内道路又は管理道に接する場所に計画し、堆積土砂の搬出路を原則設置すること。
・オリフィス前面にはスクリーン等を設置すること。
・放流施設は河川又は水路等に至るまで、原則として開渠により放流すること。

※上記の技術基準のほか、次の点についても留意してください。

・農業用溜池との兼用は禁止する。
・主として住宅団地に設置する恒久的な調整池は柏崎市が帰属管理するものとする。
・その他の安全対策等の詳細については施設管理者と十分協議すること。

3-7-10　洪水調整池の多目的利用

調節池を多目的に利用することは土地の高度利用に資するばかりでなく、景観を改善し、市街地環境を向上させる等の多くの効用があるので、特に宅地開発においては、積極的に多目的利用ができるように設計してください。

宅地開発の調整池は、原則として公共施設として柏崎市に帰属されることとなるので、公共施設の管理者と十分な協議を行ってください。

洪水調整池の多目的利用を図る場合は「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について」(昭和 61 年 4 月 11 日、建設省経民発第 8 号)等に準じ、併せて以下の点に留意して設計してください。

【公園等兼用の場合】

・避難通路、転落防止柵等を設置するなど、利用者の安全が確保されるよう配慮すること。
・貯水施設が公園の場合は、原則として湛水しない敷地部分を設け、湛水する敷地部分は 5 割以下とし、敷地のり面は 1：3 より緩い勾配とすることが望ましい。
・公園等兼用調整池においては、幼児・児童の安全性に対して配慮することにより、貯留限界水深を 50 ㎝とすることができる。ただし、大学、工場等の広場、グラウンド兼用調整池等は管理者と協議が整えば、この限りではない。
・湛水頻度は導入する施設により異なるが、多くても 1 年に 1 回程度とすることとし、原則として 1 年に 1 回程度の降雨強度に対しては、専用調整池部分を設けること。ただし、将来に渡り良好な維持管理が期待できる場合は、浸透施設を設けて対処することができるものとするが、地形、地質等の特性や現地における浸透能力等を十分調査し放流先の河川管理者及び公園管理者と協議のうえ、決定すること。

【駐車場兼用の場合】

駐車場兼用調整池は一般に専用調整池を補完するものであり、将来に渡り調整機能が確保することができる場合に用いられます。なお、湛水頻度、貯留水深はその利用形態により異なるので慎重な検討を行ってください。

・湛水頻度は利用者が駐車場の近くにいる店舗やグラウンド等の駐車場の場合は 1 年に 1 回程度でもよいが、常時駐車していることが多い賃貸用や団地等の駐車場においては 3 年に 1 回程度とすること。
・ブレーキドラムが濡れると自動車の走行上、危険があるので貯留水深は最大 15 ㎝とする。ただし、この規定は事務所、工場等の従業員の車を自己の責任で調整池に駐車することまで妨げるものではないので、駐車場の利用形態、構造等を考慮して、支障ないと認められれば 1 年に 1 回程度の湛水頻度であれば、水深 15 ㎝以上とすることができる。
・舗装面は降雨時の排水性能を高めるように透水性舗装とし、2%程度の勾配を設けることが望ましい。

【地下調整池】

地下調整池は、維持管理が困難で公共施設として市に帰属されないなどの問題点も多いため、設置にあたっては次頁の点に留意し、放流先の河川管理者と十分な協議を行い設計してください。

・地下式調整池は建築物地下に設けるものと駐車場等の地下に設けるものとに分けられるが、建築物地下の調整池は清掃、点検等が困難な場合が多く、施設容量は必要量に1割程度余裕を見込んで計画すること。
・梁・柱・ハンチ等の突起物は有効貯留量に含まない。
・地下調整池は常時においては雨水や土砂等が滞留しないような構造とすること。そのため底版には排水後の土砂、ヘドロの清掃を考慮して 2%程度の排水勾配及び排水溝を設けること。
・維持管理に支障がないよう換気口、点検施設等が適切な位置に配置されていること。
・完成後の検査が困難な場合は調整池部分が完成した時点で中間検査を受け、調整池容量、高さ等の確認を受けること。

3-7-11　沈砂池

造成工事によって生ずる流出土砂の防止施設(沈砂池)を設置する場合は、「宅地防災マニュアルの解説」(編集 宅地防災研究会)により設計してください。

なお、開発行為完了後の流出土砂量の算定にあたっては、開発地区の実情に合わせ適正に算出するものとしますが、住宅団地等の場合は開発面積 1ha 当たり 1.5 ㎥／年を標準とします。

また、区域の大部分が建築物や舗装で覆われるドライブイン、ガソリンスタンド等の開発行為にあたっては、堆砂量は設計上、特に考慮する必要はありませんが、清掃等維持管理上、深さ 15 ㎝以上の泥溜りを設けてください。

第 8 節　給水施設に関する技術基準

3-8-1　給水施設の設計(法第 33 条第 1 項第 4 号、要綱第 19 条)

当該開発区域及び周辺の水道、その他の給水施設は、想定される需要に支障をきたさないような構造及び能力を有するように配置してください。また、設計基準においては、柏崎市の水道計画に適合させ、水道法第 5 条第 4 項の規定、柏崎市上水道事業給水条例に基づき設計してください。

なお、給水施設は次の事項を勘案して設計を行い、施行手順や後の寄付採納方法等は柏崎市上下水道局建設課と十分な協議を行ってください。

①開発区域の規模、形状、周辺状況
　(需要総量、管配置、引込点、配水施設など)
②区域内地形、地盤の性質
　(配水施設の位置、配管材料、構造など)
③予定建築物等の用途
　(需要量)
④予定建築物等の敷地の規模及び配置
　(敷地規模と建築又は建設規模、配管設計)

3-8-2　給水管の設計にあたっての注意事項

以下の点に注意し設計してください。

・給水施設の配置等については、開発区域の大小を問わず柏崎市指定業者(水道工事)を通じ、柏崎市上下水道局と事前に協議すること。
・給水管(付帯設備を含む)は原則として国道、県道若しくは市道又は新設道路(柏崎市に帰属される道路に限る)に布設し、柏崎市上下水道局に帰属すること。
・舗装道路には給水管の分岐点及び埋設方向を示す標識鋲を設置すること。

第 9 節　地区計画の区域内での開発行為

3-9-1　地区計画が定められている地域での開発行為(法第 33 条第 1 項第 2 号)

開発行為の予定地が、地区計画(地区整備計画が定められているものに限る)、防災街区整備地区計画、沿道地区計画(道路整備計画等)、集落地区計画等が定められている時は、予定建築物等の用途、開発行為の設計が当該地区計画、沿道整備計画等に定められた内容に即すように設計してください。

地区計画制度は、街区から住区に至る地区のレベルにおける一定水準の環境を整えた市街地の形成を図るための計画規制制度であり、沿道整備計画は道路交通騒音により生ずる障害の防止を目的とする、いずれも地区レベルのまちづくりの計画です。

地区整備計画とは地区計画のうち、以下のものが定められているものをいいます。

・地区計画の配置及び規模
・建築物等の用途の制限
・建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度又は最低限度
・建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度
・建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度
・壁面の位置の制限
・建築物等の高さの最高限度又は最低限度
・その他建築物等に関する事項について政令で定めるもの
・土地の利用の制限に関する事項について政令で定めるもの

第 10 節　公共公益施設の配分

3-10-1　公共施設、公益施設の配分(法第 33 条第 1 項第 6 号、令第 27 条、要綱第 25 条)

公共施設(学校、保育園、その他の公益施設)や予定建築物等は、開発行為の目的により、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の環境の保全が図られるように用途の配分を定めてください。

「用途の配分が定められている」とは、上記の施設が適正に配分されるような設計になっていることの意であって、開発者自らがこれらの施設を整備しなければならないことではありません。開発者自ら整備すべき公共施設の範囲は、法第 33 条第 2 号から第 4 号までに規定されているもの(道路、公園等、消防水利、給排水施設)のみで、それ以外はそれぞれの施設の管理予定者と協議のうえ、敷地が確保されれば足りることとなります。

また、主として住宅の建築の用に供する目的で行う 20ha 以上の開発行為は、必要な施設が以下の表に準じ、それぞれの機能に応じて居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されるよう計画してください。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるとき(周辺の既存の施設を利用できる場合)は、この限りではありません。

【住区構成と施設配置】

近隣住区数			1	2	3
戸数 人口	50～150 200～600 (隣保区)	500～1,000 2,000～4,000 (分区)	2,000～2,500 7,000～10,000 (近隣住区)	4,000～5,000 14,000～20,000 (地区)	8,000～10,000 28,000～40,000
教育施設		幼稚園	小学校	中学校	高等学校
福祉施設		保育所 託児所			
保健		診療所(巡回)	診療所(各科)		病院 (入院施設) 保健所
保安	防火水槽 (防火栓)	警察派出所 (巡回)	巡査駐在所 消防(救急)派出所		警察署 消防署
集会所	集会室	集会場			公民館
文化施設				図書館	
管理施設		管理事務所		市役所出張所	
通信施設		ポスト	郵便局		
商業施設		日用品店舗		専門店、スーパーマーケット	
サービス施設			新聞集配所	銀行	映画館、娯楽施設

※上記の数値は下限の水準を示すものです。
※上記以外のもので市が必要と認める公共施設及び公益施設は設置するものとします。

3-10-2　集会施設の用地の確保(要綱第 23 条)

3ha 以上の住宅建築を目的とする開発行為を行う場合は、集会場用地を適切な位置に配置してください。なお、敷地面積や位置においては柏崎市市民活動支援課、用地の帰属等においては柏崎市財政管理課と事前に協議し決定してください。

区　画　数	面　積
100 区画未満	170 ㎡以上
100 区画～200 区画未満	250 ㎡以上
200 区画～500 区画未満	450 ㎡以上

3-10-3　清掃施設(ゴミ収集施設)の配置(要綱第 21 条)

住宅団地等の開発行為を行う場合、概ね 20 戸に 1 箇所の割合でゴミ収集施設を開発者の負担により設置してください。なお、設置場所、構造については柏崎市環境課、地元自治組織と協議をし、宅地配置を勘案して設置してください。

第 11 節　宅地の防災に関する基準

3-11-1　宅地の防災に関する基準(法第 33 条第 1 項第 7 号)

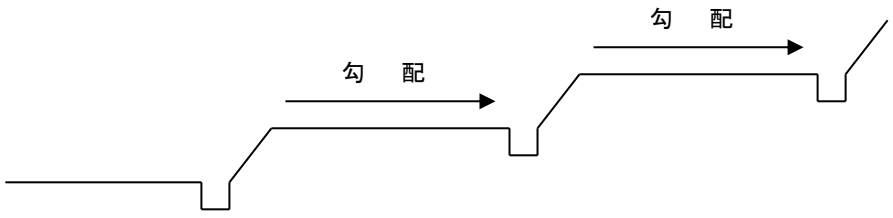
開発区域内の土地が地盤の軟弱な土地、地震により液状化を起こしやすい土地、崖崩れ又は出水の恐れが多い土地、谷埋め地等の大規模な切盛を伴う土地の場合には、地形的調査や敷地(境界など)調査、及び周辺環境調査などの予備調査を十分に行ったうえ、地盤の安定のために対策(地盤改良や抑止杭等)、擁壁等の配置の安全上必要な措置が講ぜられるように設計してください。設計施工にあたっては「宅地防災マニュアル」(編集 宅地防災研究会)を適用します。

3-11-2　地盤及び崖に関する基準(令第 28 条第 1 項第 1～7 号)

地盤及び崖については、地質調査等の事前調査、周辺の実績調査を行い、基礎地盤の安定性を十分に検討し、併せて以下の事項に留意し設計してください。

・地盤が軟弱である場合には、圧密等による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換え、水抜き及びその他の措置を講じること。

・崖が生じる場合には、崖の上端に続く地盤面は特別の事情がない限り、下図のとおり、その崖の反対方向に雨水及びその他の地表水が流れるように勾配をとること。



・切土をする場合において、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抑止杭やグランドアンカー等の地滑り対策工、又は土の置換え及びその他の措置を講じること。

・盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水及び浸透水によるゆるみ、沈下又は崩壊が生じないように締固めその他の措置を講じること。なお、水田等を埋め立てる場合においては軟弱部となる表土を剥ぎ取った後、盛土を行うこと。また、一定の盛土厚(30cm 以下)毎にローラー等で十分な締固めを行い盛土の安定を図ること。

・著しく傾斜している土地において、盛土をする場合には、盛土する前の地盤と盛土が接する面が滑り面とならないように段切りや雑草などの除去及び埋め戻しの壁体を築くなどの措置を講じること。

・開発行為によって生じた崖面(以下 3-11-3 に規定)は、擁壁、石張り、芝張り、モルタル吹付け等の崩壊防止のための措置を講じること。

・切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂流出の恐れがある場合、その地下水を有効かつ適切に排出できるような排水施設等(規則第 22 条第 2 項の排水施設の技術基準に準じる)の措置を講ずること。また、地下水を採取する場合は関係機関と協議を行うこと(要綱第 20 条) 。

・地震時に液状化現象を発生する可能性のある部分や地山と盛土部の切り替わり部分など、地震対策についても十分な検討を行い、必要に応じて適切な措置を講ずること。

3-11-3　崖面の保護、擁壁の設置基準(規則第 23 条第 1～4 項)

開発行為によって生じた以下に該当する崖面は、擁壁等を設置し、安全な措置を講じてください。ここでいう崖面とは、地表面が水平面に対して 30 度を超える角度をなす土地で、硬岩盤(風化盤を除く)以外のものをいいます。

・切土をした土地の部分に生じる高さが 2ｍを超える崖面
・盛土をした土地の部分に生ずる高さが 1ｍを超える崖面
・切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが 2ｍを超える崖面

ただし、切土を行った土地の部分に生ずることとなる崖又は崖の部分で、次の点に該当する崖面についてはこの限りではありません。また、土質調査に基づき地盤の安定計算をした結果、崖の安全を保つための擁壁が不要であることが確かめられた場合、又は災害の防止上、支障がないと認められる土地において、擁壁の設置に代えて他の措置(その他の保護工や待受け擁壁等)が講ぜられた場合もこの限りではありません。

・土質が下表の左欄に挙げるものに該当し、かつ土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの
・土質が前号の左欄に挙げるものに該当し、かつ土質に応じ勾配が同表の中欄の角度を超え同表右欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離 5m以内の部分。この場合において、前記に該当する崖の部分により上下に分離された崖の部分があるときは、同号に該当する崖の部分は存在せず、その上下の崖の部分は連続しているものとみなします。

【切土の場合の緩和規定】

土　　質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限
A　軟岩（風化の著しいものを除く）	60°	80°
B　風化の著しい岩	40°	50°
C　砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これに類するもの	35°	45°

なお、上記以外の擁壁設置義務のない崖面においても、風化及び侵食対策として、石(コンクリート)張り、緑化、モルタル吹付け等の措置を講じ、崖面の保護を行ってください。

3-11-4　擁壁の構造、能力(規則第 27 条第 1・2 項)

①製品の選定

擁壁の構造は構造計算、安定計算を行い、次の安全性が確かめられたものを使用してください。宅地部においても、高さに関係なく国土交通大臣認定品を推奨します。詳細については「設計要領〔道路編〕監修北陸地方整備局」によります。

・土圧、水圧及び自重によって擁壁が破壊されないこと(設置地盤の検討)。
・土圧等によって擁壁が転倒しないこと(安全率 1.5 以上)。
・土圧等によって擁壁の基礎がすべらないこと(安全率 1.5 以上)。
・土圧等によって擁壁が沈下しないこと(安全率 1.0 以上)。

なお、擁壁の高さが 2.0mを超えるもの(工作物)については、建築基準法施行令第 142 条(工事等の仮設部分を除く)の規定が適用されます。

②構造計算の諸元

土圧等については、実状に応じて計算された数値を用いるものとし、盛土部分については下表の数値を使用してください。

土　　質	単位体積重量（t／m³）	土圧係数
砂利又は砂	1．8	0．35
砂質土	1．7	0．40
シルト、粘土、又はそれらを多量に含む土	1．6	0．50

③擁壁裏面の排水

擁壁の裏面の排水を確保するため、壁面の面積 3 ㎡以内ごとに 1 個の内径が 7.5㎝ 以上の耐水材料を用いた水抜穴を設け、水抜穴の周辺その他必要な部分には砂利等の透水層を設けてください。ただし、空積造その他擁壁の裏面の浸透水が有効に排水される構造のものにあってはこの限りではありません。

④設計施工

擁壁の安定計算にあたっては、各種型式の擁壁の中から設置箇所の地形、地質、施工条件、擁壁高さなどを勘案して適切な材料、型式の擁壁を選定してください。また、擁壁の技術基準は宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 8 条～第 12 条に準じて設計をしてください。施行においては「宅地防災マニュアル」を参考としてください。

3-11-5　崖付近の建築制限(新潟県建築基準条例第 8 条)

高さ 5ｍを超える崖に近接する建築物をその崖の上又は下に建築する場合は、崖の下端と崖の下に建築する場合は、崖の上端と当該建築物との間にその崖の高さの 2 倍以上の水平距離を保たなければなりません。ただし、堅固な地盤又は擁壁を設けたもの等で安全上、支障がない場合はその限りではありません。

第 12 節　災害危険区域等の開発行為の規制

3-12-1　宅地の防災に関する基準(法第 33 条第 1 項第 8 号)

自己居住用の建築物以外の開発行為は、次項の区域を含む土地での開発行為が原則として禁止されます。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がない場合はこの限りではありません。この場合、それぞれの法律の許可を受け、許可書の写しを添付することが必要となります。

3-12-2　開発行為が制限される区域(法第 33 条第 1 項第 8 号、令第 23 条の 2)

①災害危険区域

災害危険区域とは、津波、高潮及び出水等によるさまざまな自然災害が起こる危険性のある区域として、建築基準法第 39 条第 1 項及び新潟県建築基準条例第 6 条の規定により、知事が指定した区域のことをいいます。この区域内で施設や工作物の新築(家屋の新築)などの一定行為を行うときは知事の許可を受けなければなりません。

②地すべり防止区域

地すべり防止区域とは、土地の一部が地下水などの原因ですべる現象、又はこれに伴って移動する恐れがあるとして、地すべり等防止法第 3 条第 1 項により、国土交通大臣又は農林水産大臣が指定した区域のことをいいます。なお、この区域内で土地の切取りや盛土などの一定行為を行うときは知事の許可を受けなければなりません。

③土砂災害特別警戒区域

土砂災害特別警戒区域とは、土砂災害により建築物に損壊が生じ住民の生命等に著しい危害が生じるおそれがあるとして、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 9 条により、知事が指定した区域のことをいいます。この区域内で特定の開発行為をしようとするときは知事の許可を受けなければなりません。

④急傾斜地崩壊危険区域

急傾斜地崩壊危険区域とは、崖の斜面角度 30 度以上、かつ高さが 5m以上の崖地のうち、崩壊のおそれがあるとして急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項の規定により、知事が指定した区域のことをいいます。この区域内で施設や工作物の新築(家屋の新築)などの一定行為を行うときは知事の許可を受けなければなりません。

第 13 節　樹木の保存、表土の保全

3-13-1　樹木の保存、表土の保全に関する基準(法第 33 条第 1 項第 9 号、令第 23 条の 3)

現状の森林や池沼等の自然的素材を生かし自然環境の保全を図ることによって、良好な都市環境を確保することを目的とし 1 ha 以上の開発行為を行う場合は、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、以下の点を勘案して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、その他の必要な措置が講ぜられるように設計をしてください。

- 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- 予定建築物等の用途
- 予定建築物等の敷地の規模及び配置

3-13-2　樹木の保存(令第 28 条の 2 第 1 号、規則第 23 条の 2、要綱第 26 条)

高さが 10m以上の健全な樹木、又は高さが 5m以上で、かつ面積が 300 ㎡以上の健全な樹木の集団については、その存する土地の公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団を保存するよう設計を行ってください。

なお、「集団」とは、一団の樹林地で 10 ㎡当り樹木が 1 本以上の割合で存する場合を目途とします。また「健全な樹木」に該当するか否かについては、以下の基準により判断されます。

- 枯れていないこと。
- 病気(松食い虫、落ち葉病等)がないこと。
- 主要な枝が折れていない等、樹容が優れていること。

しかしながら、全ての樹木を保全することは、開発目的によっては不可能でありますので、次項の緩和措置を参考に公園や緑地等(隣棟間の空地、側道、緩衝帯、コモンガーデン、法面等)に配置するなど、できる限りの環境保全に努めてください。

なお、「樹木の保存の措置」とは、保存対象樹木、又はその集団をそのまま存置しておくことで、地域内での移植、又は植樹を指しているものではありません。

3-13-3　樹木保存の緩和措置(令第 28 条の 2 第 1 号ただし書き)

開発区域が以下のような場合で樹木の保存措置を講じないことが、やむを得ないと認められるときは、樹木の保存措置を講じなくてもよいとされています。ただし、この場合においても必要以上の樹木の伐採は避けるべきです。

・開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存する場合
・公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合
・南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合
・その他土地利用計画上やむを得ないと認められる場合

3-13-4　表土の保全(令第 28 条の 2 第 2 号)

高さが 1ｍを超える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、当該切土又は盛土を行う部分について表土の復元、客土、及び土壌の改良等の措置をするよう設計してください(次項に詳細を記載)。なお、道路の舗装部分、建築物の予定地及び駐車場は上記については除外となります。また、表土の採取において傾斜度 20 度以上の急傾斜面等工法上、困難な場合は採取対象から除外します。

表土とは通常、植物の生育に不可欠な有機物質を含む表層土壌のことをいいます。

3-13-5　表土の保全方法

以下の方法により表土の保全を行ってください。盛土のみによる開発行為は客土又は土壌の改良等による措置を行い、切土のみによる開発行為は土壌改良等の措置が考えられます。

また、土壌状況を調査し最善の方法での保全を行ってください。

①表土の復元
開発区域内の表土を造成工事中にまとめて保存し、粗造成が終了する段階で必要な部分に復元します。ここで復元の厚さは 20～40㎝ 程度とします。

②客土(土質をよくするため、他から土を持ってくること。)
開発区域外の土地の表土を採掘し、その表土を開発区域内の必要な部分に覆います。この場合、他区域の表土をはがすことになるので、原則として地下室工事などで不要となる表土を用いてください。

③土壌の改良
土壌改良剤と肥料(石灰質、ケイ酸質、苦土、無機質、リン酸質等)を与え耕起します。

※②、③に挙げる措置は表土復元の事前の措置であり、表土の復元の措置が講じられない場合の代替措置としてください。

※表土の復元又は客土等の措置を講じても、なお植物の生育を確保することが困難であるような土質の場合には、その他の措置として次のような措置を併せて講じてください。

・リッパーによる引掻き→土壌を膨軟にする。
・発破使用によるフカシ→土壌を膨軟にする。
・粘土均し→保水の悪い土壌を改良する。

※通常の住宅用地については、規模も小さく、住宅の建築される部分も明らかでないので、表土の保全措置は必ずしも要しない場合があります。
表土の復元を行うか否かについては、採取量と復元量の均衡を図るため現況の表土の厚さ及び採取することができる区域の面積により表土の量を推計し、公園、緑地等への復元が確保されたうえで判断してください。

第 14 節　緩衝帯(緑地帯)の設置

3-14-1　緩衝帯(緑地帯)に関する基準(法第 33 条第 1 項第 10 号、令第 23 条の 4)

1ha 以上の開発行為を行う場合は、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全し、良好な都市環境を確保するため、また騒音、振動等による環境悪化を防止するために以下の点を勘案して開発区域に必要な緑地帯、その他の緩衝帯が配置されるように設計してください。

- 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- 予定建築物等の用途
- 予定建築物等の敷地の規模及び配置

3-14-2　緩衝帯(緑地帯)の幅員(令第 28 条の 3、規則第 23 条の 3)

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(工場、第 1 種特定工作物等)の建築、又は建設の目的で行う開発行為については、下表のとおり緩衝帯(緑地帯)を配置してください。

面　　積	幅　　員	備　　考
1.0 ha 以上　～　1.5 ha 未満	4m以上	緩衝帯は開発区域の境界の内側に沿って設置され、その境界は縁石又は境界杭等により明示されていること。
1.5 ha 以上　～　5.0 ha 未満	5m以上	
5.0 ha 以上　～　15.0 ha 未満	10m以上	
15.0 ha 以上　～　25.0 ha 未満	15m以上	
25.0 ha 以上	20m以上	

※ここでいう騒音、振動とは、開発区域内の予定建築物等から発生するものであって、区域外から発生するものではありません。

3-14-3　緩衝帯の設置条件の緩和措置(令第 28 条の 3 ただし書き)

開発区域の周辺に公園、緑地、河川、池沼、植樹された大規模な街路、法面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ます。

3-14-4　他法令との関連性(要綱第 29 条)

騒音、振動等に関しては、公害規制法(環境基本法、騒音・振動規正法、大気汚染・水質汚濁・悪臭防止法等)の規制がかかります。併せて、当市の「公害防止に関する指導書」に沿った施行を行ってください。

また、以下の法令により、それぞれ緩衝帯の設置規定があります。該当する場合は、同法による面積を含めて緩衝帯（緑地等）を確保してください。

①工場立地法

	緑　地	環境施設（緑地を含む）
下記以外の地域	区域面積の 20%以上	区域面積の 25%以上 （区域周辺に 15%以上を配置）
用途地域：準工業地域	区域面積の 10%以上	区域面積の 15%以上 （区域周辺に配置）
用途地域：工業地域、指定のない地域	区域面積の 5%以上	区域面積の 10%以上 （区域周辺に配置）

②森　林　法

残置森林（緩衝帯）を区域面積の 20%以上確保(住宅団地の場合)

第 15 節　運輸施設の適否

3-15-1　運輸施設の設置基準(法第 33 条第 1 項第 11 号、令第 24 条)

開発区域の規模が 40ha を超える開発行為については、その区域の中に居住することとなる者の通勤、通学などの輸送(道路、鉄道)施設が必要と認められる場合、関係のある鉄道事業法による地方鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者等と協議し、その用に供する土地を確保するなどの措置を講ずることが必要になります。

また、大規模な流通業務や倉庫業の建築を目的とする開発行為を行う場合には以下の通達内容に留意してください。

「流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律の施行に伴う留意点について(通達)」
平成 18 年 3 月 28 日
国都計第 133 号

第 16 節　開発者の事業遂行の能力

3-16-1　事業者の能力（法第 33 条第 1 項第 12 号、令第 24 条の 2）

自己用の開発行為で 1ha 以上のもの及び非自己用の開発行為の申請者には、当該開発行為を中断放置されることなく完成させるために必要な資力及び信用があることが要求されます。その判断基準は以下のとおりであり、申請者の資力、信用に関する申告書を開発許可申請時に提出してください。

- 事業計画どおりに当該事業を完成するに必要な資金調達の能力があること。
- 過去の事業実績等から判断して、誠実に許可事項を遵守し事業を完成させる能力があること。
- 事業を中途で廃止するような事態が生じた場合には事業の施行によって変更された公共施設の機能を回復し、又は防災上必要な措置を講じ得る能力を有すること。

※宅地建物取引業法に基づく監督処分が行われた申請者は、処分内容やその状況に応じて申請者としての信用がないものとされます。

3-16-2　工事施行者の能力（法第 33 条第 1 項第 13 号、令第 24 条の 3）

自己用の開発行為で 1ha 以上のもの及び非自己用の開発行為の工事施行者には、開発行為に係る工事中の災害により、人命、家屋、公共施設等に回復困難な被害をもたらすことなく、設計どおり当該開発行為に関する全ての工事を完成させるために必要な能力があることが要求されます。その判断基準は以下のとおりであり、工事施行者の能力に関する申告書を開発許可申請時に提出してください。

- 当該工事の難易度を考慮し、過去の工事実績等から判断して、誠実に許可条件を遵守して工事を完成させる能力があること。

※建設業法等に基づく監督処分が行われた申請者は、処分内容やその状況に応じて申請者としての信用がないものとされます。

第 17 節　関係権利者の同意

3-17-1　関係権利者の同意（法第 33 条第 1 項第 14 号）

開発行為を行う場合、以下の者の相当数の同意を得なければなりません。

- 当該開発行為をしようとする土地の権利を有する者
- 当該開発行為に関する工事をしようとする土地区域内の土地の権利を有する者
- 上記の土地にある工作物につき、当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者

3-17-2　権利者の範囲

「妨げとなる権利」とは、土地、工作物及び建築物の所有者、土地についての永小作権、地役権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等の他、土地の保全処分の対象となっている場合にはその保全処分をした者を含みます。

3-17-3　相当数の同意

「相当数の同意を得ていること」に該当する場合とは、以下の 3 点の同意を全て得たことをいいます。

- 開発行為をしようとする土地、及び開発行為に関する工事をしようとする土地のそれぞれについて、法第 33 条第 1 項第 14 号に規定する権利を有する全ての者の 3 分の 2 以上の同意を得ていること。
- 上記の者のうち、所有権を有する全ての者及び借地権を有する全ての者のそれぞれの 3 分の 2 以上の同意を得ていること。
- 同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積との合計が、土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総面積との合計の 3 分の 2 以上である場合であること。

なお、土地所有者等の同意が得られないまま開発許可がなされた土地については、何らの私法上の権限を取得するものではないことから、当該土地について権利者の同意を得なければ工事を行うことができないのは言うまでもありません。

したがって、この場合は開発許可を得たからといって、当該同意を与えていない権利者の権利は何ら侵害されることはありません。

第 18 節　工事中の防災措置

3-18-1　防災措置

工事中は以下の防災措置を講じてください。

①現場の状況に応じ、以下の調査等を随時実施し、調査結果に基づいて必要な対策を講じること。

- 沈下、傾斜、ひずみ、密度、含水比、土圧の測定
- 間隙水圧、地下水位等の測定

②工事中に湧水が発生した場合、適切に排水し土砂等の流出を防止できるような措置を講じること。

③地盤の切下げ、掘削等を行う場合や舗装を行う場合、天候を常に考慮し工事を行うこと。

④開発区域内に土砂や建設機械を搬入する場合、及び開発区域外に土砂等を搬出する場合において、既設道路への土砂等の流出防止、振動防止等、当該開発区域周辺への配慮を行うこと。

⑤周辺住民への工事予定の周知を行うこと。

⑥その他の防災工事については「宅地防災マニュアルの解説」を参照すること。

3-18-2　公害防止

予定建築物から発生する公害及び工事中に発生する公害の防止については以下の点に留意し、必要と認められる場合は各公害規制法を遵守しその対策を講じてください。

- 水質汚濁防止
- 騒音、振動防止
- 大気汚染、悪臭防止
- 地盤沈下の防止

また、上記の他、開発行為により周辺の農地に悪影響を及ぼさないように配慮してください（要綱第 27 条）。

第４章　申　請　書　等　様　式

次頁以降に各申請様式を掲載します。なお、書式については、法、令、規則、要綱及び柏崎市指定の所定の様式となっています。

番号		様　式	様 式 諸 元	ページ
事前協議	1	開発行為事前(変更)協議書	第１号様式　　要綱第４条	P. 75～77
	2	委任状	柏崎市指定様式	P. 78
	3	開発行為等変更届出書	第３号様式　　要綱第５条	P. 79
	4	開発行為事前協議取下届出書	第４号様式　　要綱第６条	P. 80
	5	開発計画取りやめ届出書	第５号様式　　要綱第６条	P. 81
	6	開発計画のお知らせ	第６号様式　　要綱第 11 条	P. 82
	7	工事着手届	第７号様式　　要綱第 31 条	P. 83
	8	工事完了届(協定による開発行為を行った場合)	第８号様式　　要綱第 32 条	P. 84
法第29条開発行為	9	開発行為許可申請書	別記様式第２ 別記様式第２の２　　規則第 16 条	P. 85
	10	委任状	柏崎市指定様式	P. 86
	11	土地の明細書	柏崎市指定様式　　規則第 16 条	P. 87
	12	設計説明書	柏崎市指定様式　　規則第 16 条	P. 88～90
	13	工区別設計説明書	柏崎市指定様式　　規則第 16 条	P. 91
	14	資金計画書	別記様式第３　　規則第 16 条	P. 92. 93
	15	土地所有者等関係権利者の同意書	柏崎市指定様式　　法第 33 条	P. 94
	16	設計者の資格に関する調書	柏崎市指定様式　　規則第 19 条	P. 95
	17	工事施行者に関する調書	柏崎市指定様式　　法第 33 条	P. 96
	18	開発行為変更許可申請書	別記様式第３(運用指針)　規則第 28 条の３	P. 97
	19	開発行為変更届出書	柏崎市指定様式　　規則第 28 条の３	P. 98
	20	工事完了届出書	別記様式第４　　規則第 29 条	P. 99
	21	公共施設工事完了届出書	別記様式第５　　規則第 29 条	P. 100
その他	22	開発行為工事完了公告前の建築(建設)承認申請書	柏崎市指定様式　　法第 37 条	P. 101
	23	開発行為に関する工事の廃止の届出書	別記様式第８　　規則第 32 条	P. 102
	24	予定建築物等以外の建築等許可申請書	柏崎市指定様式　　法第 42 条	P. 103
	25	開発許可(建築許可)に基づく地位承継届出書	柏崎市指定様式　　法第 44 条	P. 104
	26	開発許可に基づく地位承継承認申請書	柏崎市指定様式　　法第 45 条	P. 105
	27	開発登録簿写し交付申請書	柏崎市指定様式　　法第 47 条	P. 106
	28	開発行為又は建築に関する証明申請書	柏崎市指定様式　　規則第 60 条	P. 107
法第32条	29	公共施設の管理者の同意・協議申請書	柏崎市指定様式　　法第 32 条	P. 108
	30	従前の公共施設調書	柏崎市指定様式　　法第 32 条	P. 109
	31	新たに設置される公共施設調書	柏崎市指定様式　　法第 32 条	P. 110
	32	公共施設の管理引継書	柏崎市指定様式　　法第 39 条	P. 111
	33	公共施設の費用負担協議書	柏崎市指定様式　　法第 40 条	P. 112

第１号様式
（要綱第４条関係）

開発行為事前（変更）協議書

年　　月　　日

柏崎市長　　様

協議者　住　　所
（電　　話）
氏名又は名称
及び代表者氏名
代理人　住　　所
（電　　話）
氏　　名

新潟県柏崎市開発行為指導要綱第４条の規定により、次のとおり協議します。

<table>
<tr><td colspan="2">開発事業の名称</td><td colspan="9"></td></tr>
<tr><td colspan="2">土地の所在地</td><td colspan="9"></td></tr>
<tr><td rowspan="8">土地の状況</td><td rowspan="3">開発予定区域の現況</td><td>区域面積</td><td colspan="8"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">地目別面積</td><td>田</td><td>畑</td><td>採草地</td><td>山林</td><td>原野</td><td>宅地</td><td>その他</td><td>計</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所有形態別面積</td><td colspan="2">個人有地</td><td>共有地</td><td>国有地</td><td>公有地</td><td>その他</td><td colspan="2">計</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="2">㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="4">取得しようとする権利の種別及び内容</td><td>種別</td><td>所有権</td><td>賃借権</td><td>地上権</td><td>採石権</td><td>その他</td><td colspan="2">計</td></tr>
<tr><td>件数</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="2">件</td></tr>
<tr><td>面積</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="2">㎡</td></tr>
<tr><td>内容</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

開発事業計画	開発事業の目的				
	工事施行予定期間		年　月　日から 年　月　日まで　工期　日間		
	工事施行予定者		住所 氏名又は名称 及び代表者氏名		電話
	土地利用計画	区分	面積	比率	整備の基本方針
		公共用地 道路	㎡	%	
		公共用地 公園・緑地			
		公共用地 その他の公共施設			
		公共用地 小計			
		公益用地 教育施設			
		公益用地 商業施設			
		公益用地 その他の公共施設			
		公益用地 小計			
		開発目的用地			
		開発目的用地			
		開発目的用地			
		開発目的用地 小計			
		その他			
		その他 小計			
		計		100%	
	防災対策の基本方針				
	自然環境保全の基本方針				
	概算工事費		造成費　附帯工その他 用地費　計		

公共施設等の管理帰属	公共施設等の種類及び番号	管理者	土地の帰属	摘要
施行中及び計画中の他の関連事業の概要				
その他必要な事項				

添付書類

1　開発予定区域位置図（縮尺１／50,000 以上）
2　土地利用計画図
3　新たに設置される公共施設の平面図及び縦断面図
4　その他必要な書類

委　　任　　状

受任者　　住　所

（電話　　）

職　名

氏　名

私は上記の者を代理人と定め、下記事項を委任します。

記

上記表示の土地に係る新潟県柏崎市開発行為指導要綱第 3 条の規定による開発行為事前協議手続き(及び事前協議手続きに関連して必要となるその他の手続きを含む)一切の件

上記のとおり委任しました。

年　　月　　日

委任者　　住　所

氏名又は名称

及び代表者名　　㊞

第３号様式
（要綱第５条関係）

開 発 行 為 等 変 更 届 出 書

年　　月　　日

柏崎市長　　様

事業者　住　　所
（電　　話）
氏名又は名称
及び代表者名
代理人　住　　所
（電　　話）
氏　　名

新潟県柏崎市開発行為指導要綱第５条第２項の規定により、開発行為等の変更をしたいので、次のとおり届け出ます。

変　　更　　前	変　　更　　後	理　　由

添付図書　　位置図、変更前・変更後の内容を明示した図面その他必要な書類

第４号様式
（要綱第６条関係）

開発行為事前協議取下届出書

年　　月　　日

柏崎市長　　様

事業者　住　　所
（電　　話）
氏名又は名称
及び代表者名
代理人　住　　所
（電　　話）
氏　　名

下記の協議は、都合により取り下げたいので、新潟県柏崎市開発行為指導要綱第６条第１項の規定により届け出ます。

1	協議書提出年月日及び受理番号	年　月　日　第　号
2	開発事業の名称	
3	土地の所在地	柏崎市
※	受付欄	※処理事項

（注意）　※印のある欄は、記入しないこと。

第５号様式
（要綱第６条関係）

開発計画取りやめ届出書

年　　月　　日

柏崎市長　　様

事業者　住　　所
（電　　話）
氏名又は名称
及び代表者名
代理人　住　　所
（電　　話）
氏　　名

下記の工事を取りやめたいので、新潟県柏崎市開発行為指導要綱第６条第２項の規定により届け出ます。

1	事前協議完了通知の年月日及び番号	年　月　日　第　号
2	開発事業の名称	
3	土地の所在地	柏崎市
4	取りやめの内容	
5	取りやめの理由	
※	受付欄	※処理事項

（注意）１　※印のある欄は、記入しないこと。
２　４欄の取りやめの内容には、建築物にあっては用途、特定工作物にあってはその種別等を記入すること。

第6号様式
（要綱第11条関係）

開発計画のお知らせ		
開発区域の所在地		柏崎市
予定建築物等の規模・用途		※注
工事着手予定年月日		年　月　日
工事完了予定年月日		年　月　日
事業者	住所	
	氏名	
設計者	住所	
	氏名	
工事施工者	住所	
	氏名	
設置年月日		年　月　日

この標識は、新潟県柏崎市開発行為指導要綱第11条第３項の規定により設置したものです。
開発計画に関する連絡先
住　所
氏　名
連絡先
工事に関する連絡先
住　所
氏　名
連絡先

縦90センチメートル以上、横90センチメートル以上
地上面から60センチメートルの位置を標準として設置すること。
※注　予定建築物等の規模・用途の欄は、
戸建住宅にあっては計画宅地数
共同住宅にあっては建築面積、延べ面積、階数、地上高、住戸数等
事業所等にあっては業務内容、建築面積、延べ面積、地上高等を記載する。

第7号様式
（要綱第31条関係）

工　事　着　手　届

年　　月　　日

柏崎市長　　様

事業主　住　　所
（電話）
氏名又は
名称及び
代表者氏名

新潟県柏崎市開発行為指導要綱第31条の規定により、次のとおり届け出ます。

1　開発事業の名称

2　事業の場所

3　事業の工期　　着　　手　　年　　月　　日
工期　　日間
完了予定　　年　　月　　日

4　工事施行者　　住　　所
（電話）
氏名又は
名称及び
代表者氏名

5　添付書類
工程表

第8号様式
(要綱第32条関係)

工　事　完　了　届

年　　月　　日

柏崎市長　　様

事業主　住　　所
(電話)
氏名又は
名称及び
代表者氏名

新潟県柏崎市開発行為指導要綱第32条の規定により、次のとおり届け出ます。

1　開発事業の名称

2　事業の場所

3　事業の工期　　着　手　　年　月　日
工期　　日間
完　了　　年　月　日

4　工事施行者　　住　所
(電話)
氏名又は
名称及び
代表者氏名

5　添付書類

(1)　公共施設調書

(2)　工事完了写真

別記様式第2(規則第16条関係)
別記様式第2の2(規則第16条関係)

開 発 行 為 許 可 申 請 書

都市計画法第29条第1項又は第2項の規定により、開発行為の許可を申請します。 年　月　日 柏崎市長　様 許可申請者　住　所 （電話　） 氏　名	※　手数料欄

開発行為の概要	1	開発区域に含まれる地域の名称	
	2	開発区域の面積	平方ﾒｰﾄﾙ
	3	予定建築物等の用途	
	4	工事施行者住所氏名	
	5	工事着手予定年月日	年　月　日
	6	工事完了予定年月日	年　月　日
	7	自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	
	8	法第34条の該当号及び該当する理由	
	9	その他必要な事項	

※	受付番号	年　月　日　第　号
※	許可に付した条件	
※	許可番号	年　月　日　第　号

備考　1　宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第10条第1項の宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成又は特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第12条第1項の許可を受けたものとみなされます。

2　宅地造成及び特定盛土等規制法第26条第1項の特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第30条第1項の許可を受けたものとみなされます。

3　津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第73条第1項の特定開発行為は、本許可を受けることにより、同項の許可を受けたものとみなされます。

4　許可申請者又は工事施行者が法人である場合おいては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

5　※印のある欄は記載しないこと。

6　「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。

7　「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その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載すること。

委　　任　　状

受任者　　住　所

（電話　　）

職　名

氏　名

私は上記の者を代理人と定め、下記事項を委任します。

記

1　（土地の表示）

上記表示の土地に係る都市計画法 ［第29条第1項又は第2項／第42条第1項］ の規定による

［開発行為の許可／開発許可を受けた土地における予定建築物以外の建築許可］ 申請手続き（及び申請に関連して必要となる都市計画法上のその他の手続きを含む）一切の件

上記のとおり委任しました。

年　　月　　日

委任者　　住　所

氏名又は名称

及び代表者名　　㊞

土　地　の　明　細　書

番号	土地の所在	地　番	地　目	地　積	備　考
				㎡	
計	筆			㎡	

備　考　土地が３筆以上ある場合に作成すること。

設　計　説　明　書

1 設計の方針								
2 開発区域内の土地の現況	都市計画区域			地域地区名				
	地目別概要	地目別	宅地	農地	山林	公共施設の用地	その他	合計
		面積(㎡)						
		比率(%)						100%
	その他特記すべき事項							

3 土地利用計画	区分	建築物等の用地		公共施設の用地				その他	合計
		住宅等(特定工作物)	公益的施設	道路	公園	水路	その他		
	面積(㎡)								
	比率(%)								100%

4　公共施設の整備計画

I　整備計画

公共施設の種類及び番号	概要			管理者名 土地の帰属	協議成立の有無	摘要
	延長	幅員(管径)	面積			
	m	m	㎡			

Ⅱ 現　況						
公共施設の種類及び番号	概要			管理者名 土地の 所有者	同意の有無	摘要
	延長	幅員 （管径）	面積			
	m	m	㎡			
	m	m	㎡			

5 給水施設		6 ガス供給施設		8 予定戸数	戸
				9 計画人口	人
7 その他				10 人口密度	人/ha

備　考　開発区域を工区に分けたときは、工区別に工区別設計説明書を作成し添付すること。

記載要領

1　設計の方針

当該開発行為の目的、住区又は街区の構成、公益的施設の整備の方針等をできるだけ詳細に説明すること。設計に関して、周辺の土地との関連や開発区域内の問題で特に留意した事項についてもあわせて記載すること。

2　開発区域内の土地の現況

⑴　都市計画区域

都市計画区域の名称及び市街化区域、市街化調整区域の別を記入すること。

⑵　地域地区名

法第８条第１項の規定により定められた地域地区名を記入すること。

⑶　その他特記すべき事項

開発行為の妨げとなる建築物等について記入すること。

3　土地利用計画

予定建築物等の用途別用地面積及び公共施設の用地面積について記入すること。

4　公共施設の整備計画

⑴　法第 4 条第 14 項及び令第 1 条の 2 に規定された公共施設について記載すること。

⑵　概要の幅員欄には、水路については敷巾を、開渠については内のり（例 U-300 ㎜）を、管渠については内径（例 φ－450 ㎜）を記入すること。

⑶　公園については、摘要欄に整地、植樹、外柵及び公園施設の種類等の整備計画を記載すること。

5　給水施設

水道、簡易水道、専用水道等の別を記載すること。

6　ガス供給施設

一般ガス、簡易ガス、液化石油ガス等の別を記載すること。

7　その他

下水道、電気、公益的施設等の整備計画、樹木の保存、表土の保全、緑地帯等による環境保全措置について記載すること。

8～10　予定戸数、計画人口、人口密度

予定建築物が住宅である場合に記載すること。

工 区 別 設 計 説 明 書

工区の名称								
工区内の土地の現況	地目別概要	地目別	宅地	農地	山林	公共施設の用地	その他	合計
		面積(㎡)						
		比率(%)						100%
	その他特記すべき事項							

土地利用計画	区分	建築物等の用地		公共施設の用地				その他	合計
		住宅等(特定工作物)	公益的施設	道路	公園	水路	その他		
	面積(㎡)								
	比率(%)								100%

公共施設の整備計画

Ⅰ 整備計画

公共施設の種類及び番号	概要			管理者名 土地の帰属	協議成立の有無	摘要
	延長	幅員(管径)	面積			
	m	m	㎡			

Ⅱ 現況

公共施設の種類及び番号	概要			管理者名 土地の所有者	同意の有無	摘要
	延長	幅員(管径)	面積			
	m	m	㎡			

別記様式第３
（規則第十六条関係）

資　金　計　画　書

１　収支計画　　（単位　千円）

科目		金額
収入	処分収入 宅地処分収入 ○　○　○ 補助負担金 ○　○　○ ○　○　○ 計	
支出	用地費 工事費 整地工事費 道路工事費 排水施設工事費 給水施設工事費 ○　○　○ 付帯工事費 事務費 借入金利息 ○　○　○ 計	

2　年度別資金計画　　（単位　千円）

科目＼年度		年度	年度		年度	計
支出	事業費 用地費 工事費 付帯工事費 事務費 借入金利息 ○　○　○ 借入償還金 ○　○　○ 計					
収入	自己資金 借入金 ○　○　○ 処分収入 宅地処分収入 ○　○　○ ○　○　○ 計					
借入金の借入先						

土地所有者等関係権利者の同意書

開発行為の許可申請者

開発区域に含まれる地域の名称

上記に係る開発行為の施行又は開発行為に関する工事の実施については、異議がないので同意します。

権利の対象物	対象物の所在地	面積	権利の種類	同意年月日	権利者の住所氏名	同意印	摘要
(　　)		㎡					
(　　)		㎡					
(　　)		㎡					
(　　)		㎡					
(　　)		㎡					
(　　)		㎡					
(　　)		㎡					
(　　)		㎡					

備　考　1　同意しなかった権利者については、同意年月日の欄に不同意と記入すること。
2　権利の対象物欄には、土地、池沼、建築物等の別を記入し、(　) 内には、土地については地目を、建築物については用途を記入すること。
3　権利の種類欄には、所有権、賃借権、抵当権、その他の権利を記入すること。
4　当該権利に係る土地又は工作物が共有の場合には「摘要」欄にその旨を記入すること。
5　別紙で同意を取った場合には、同意印の欄に「別紙」と記入すること。

設計者の資格に関する調書

<table>
<tr><td colspan="2">設計者の氏名
生年月日</td><td colspan="3">年　月　日生</td><td colspan="2">都市計画法施行規則
第19条第1項該当号</td><td>第　号</td></tr>
<tr><td colspan="2">現住所</td><td colspan="3">（電話　　）</td><td colspan="2"></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">勤務先の所在地
名称</td><td colspan="6">（電話　　）</td></tr>
<tr><td colspan="2">学歴</td><td colspan="6">学校名　　年　月　日卒業・中退
学部（科）名　　修業年数　　年</td></tr>
<tr><td rowspan="3">資格免許等</td><td>名称</td><td>技術士</td><td colspan="2">一級建築士</td><td colspan="2">講習終了等</td><td></td></tr>
<tr><td>登録番号等</td><td>（　　）部門
第　　号</td><td colspan="2">第　　号</td><td colspan="2">第　　号</td><td></td></tr>
<tr><td>取得又は終了年月日</td><td>年　月　日</td><td colspan="2">年　月　日</td><td colspan="2">年　月　日</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">宅地開発に関する実務経験</td><td>勤務先</td><td colspan="2">所在地</td><td>職名</td><td colspan="2">経験年数</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">（電話　　）</td><td></td><td colspan="2" rowspan="4">年　月</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">（電話　　）</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">（電話　　）</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">（電話　　）</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">以上の開発行為に関する工事の設計経歴二十ヘクタール</td><td colspan="2">設計図書作成の発注者住所氏名又は名称</td><td colspan="2">工事施行場所</td><td colspan="2">面　積</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2">ha</td><td></td></tr>
<tr><td>摘要</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td colspan="8">上記のとおり相違ありません。
年　月　日
設計者氏名</td></tr>
</table>

備考　1　学歴欄は、設計資格に関係ある学歴を記入すること。
　　2　学歴資格免許等の証明書を添付すること。
　　3　県内においてすでに開発行為の設計をしたことがあるときは、前記の書類は添付の必要はなくその旨を摘要欄に記載すること。

工事施行者に関する調書

<table>
<tr><td colspan="2">工事施行者の氏名又は名称及び代表者名</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td colspan="2">工事施行者の住所</td><td colspan="5">（電話　　）</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">従業員数</td><td>事務</td><td>技術</td><td>労務</td><td colspan="2">計</td></tr>
<tr><td>人</td><td>人</td><td>人</td><td colspan="2">人</td></tr>
<tr><td colspan="2">建設業者登録</td><td colspan="5">登録年月日　　年　月　日
建設大臣、知事登録　　第　　号</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">年間完成工事高（土木工事）</td><td>直前第1年度</td><td colspan="2">年　月から
年　月まで</td><td colspan="2">千円</td></tr>
<tr><td>直前第2年度</td><td colspan="2">年　月から
年　月まで</td><td colspan="2">千円</td></tr>
<tr><td rowspan="2">主任技術者</td><td>職名</td><td>氏名</td><td>年齢</td><td>在社年数</td><td colspan="2">資格、免許、学歴、その他</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">宅地造成工事等経歴</td><td>注文主名</td><td>工事施行場所</td><td>面積</td><td>許認可年月日</td><td colspan="2">完成年月</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

備　考　1　主任技術者とは、当該開発行為に関する工事を担当する主任技術者をいう。
　　2　宅地造成工事等施工経歴欄には主なるものを3ヵ所記入すること。
　　3　工事施行者が法人の場合は、定款の写し及び法人の登記簿謄本を添付すること。

別記様式第３
（規則第 28 条関係）

開発行為変更許可申請書

<table>
<tr><td colspan="3">都市計画法第 35 条の２第１項の規定により、開発行為の変更の許可を受けたいので申請します。

年　月　日

柏崎市長　様

許可申請者　住　所
（電話　）
氏　名</td><td>※　手数料欄</td></tr>
<tr><td rowspan="10">開発行為の概要</td><td>項　目</td><td>変　更　前</td><td>変　更　後</td></tr>
<tr><td>１　開発区域に含まれる地域の名称</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>２　開発区域の面積</td><td>平方ﾒｰﾄﾙ</td><td>平方ﾒｰﾄﾙ</td></tr>
<tr><td>３　予定建築物等の用途</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>４　工事施行者住所氏名</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>５　工事着手予定年月日</td><td>年　月　日</td><td>年　月　日</td></tr>
<tr><td>６　工事完了予定年月日</td><td>年　月　日</td><td>年　月　日</td></tr>
<tr><td>７　自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>８　その他必要な事項</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">開発許可の年月日番号</td><td colspan="2">年　月　日　第　号</td></tr>
<tr><td colspan="2">変更の理由</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

備　考　１　変更許可申請者又は工事施行者が法人である場合おいては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

２　「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

３　開発行為の変更の概要(「その他必要な事項」を除く)は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

添付図書　開発行為許可申請書に添付した図書のうち変更に係るもの

開 発 行 為 変 更 届 出 書

年　　月　　日

柏崎市長　　様

届出者　　住　所
（電話　　）
氏　名

都市計画法第35条の2第3項の規定により、開発行為の変更について、下記のとおり届け出ます。

開発行為の概要	1　開発区域に含まれる地域の名称	
	2　開発区域の面積	平方ﾒｰﾄﾙ
	3　予定建築物等の用途	
	4　工事施行者住所氏名	
	5　工事着手予定年月日	年　　月　　日
	6　工事完了予定年月日	年　　月　　日
	7　自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	
	8　その他必要な事項	
開発許可の年月日番号		年　　月　　日　　第　　号
届出の内容	省令第28条の4該当号	第1号・第2号・第3号
	変更の内容	
	変更の理由	

備　　考　1　許可申請者又は工事施行者が法人である場合おいては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
2　「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

添付図書　開発行為許可申請書に添付した図書のうち変更に係るもの

別記様式第4
（規則第29条関係）

工　事　完　了　届　出　書

年　　月　　日

柏崎市長　　様

届出者　　住　所
（電話　　）
氏　名

都市計画法第36条第1項の規定により、開発行為に関する工事（許可番号　　年　　月　　日　　第　　号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

1　工事完了年月日　　年　　月　　日

2　工事を完了した開発区域
又は工区に含まれる地域の名称

※　受付番号	年　月　日　第　号
※　検査年月日	年　月　日
※　検査結果	合　否
※　検査済証番号	年　月　日　第　号
※　工事完了公告年月日	年　月　日

備　考　1　届出者が法人である場合おいては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
2　※印のある欄は記載しないこと。

別記様式第 5
（規則第 29 条関係）

公共施設工事完了届出書

年　　月　　日

柏崎市長　　様

届出者　　住　所
（電話　　）
氏　名

都市計画法第 36 条第 1 項の規定により、公共施設に関する工事（許可番号　　年　　月　　日　　第　　号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

1　工事完了年月日　　年　　月　　日

2　工事を完了した公共施設が存する開発区域
又は工区に含まれる地域の名称

3　工事を完了した公共施設

※　受付番号	年　月　日　第　号
※　検査年月日	年　月　日
※　検査結果	合　否
※　検査済証番号	年　月　日　第　号
※　工事完了公告年月日	年　月　日

備　考　1　届出者が法人である場合おいては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
2　※印のある欄は記載しないこと。

開発行為工事完了公告前の建築物の
建築又は特定工作物の建設承認申請書

都市計画法第37条第1号の規定による承認を受けたいので申請します。

年　　月　　日

柏崎市長　　様

申請者　　住　所
（電話　　）
氏　名

1	開発許可年月日及び番号	年　　月　　日　　第　　号
2	建築物又は特定工作物の敷地の所在地及び面積	平方ﾒｰﾄﾙ
3	建築物又は特定工作物の用途	
4	建築物又は特定工作物の構造	
5	建築物又は特定工作物の種別	
6	申請の理由	

備　　考　1　許可申請者又は工事施行者が法人である場合おいては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
2　建築物又は特定工作物の構造の欄には、木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造等の別及び階数（特定工作物にあっては、高さ、築造面積及び数）を記載すること。
3　建築物又は特定工作物の種別の欄には、新築、改築、増築、移転等の別を記載すること。

添付図書　縮尺1,000分の1以上の敷地位置図（承認を受けようとする敷地の位置及び建築物又は特定工作物の配置状況を明示すること。）

別記様式第８
（規則第 32 条関係）

開発行為に関する工事の廃止の届出書

年　　月　　日

柏崎市長　　様

届出者　　住　所
（電話　　）
氏　名

都市計画法第 38 条の規定により、開発行為に関する工事（許可番号　　年　　月　　日　　第　　号）を下記のとおり廃止しましたので届け出ます。

記

１　開発行為に関する工事を廃止した年月日

年　　月　　日

２　開発行為に関する工事の廃止に係る地域の名称

３　開発行為に関する工事の廃止に係る地域の面積

備　考　　許可申請者又は工事施行者が法人である場合おいては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

予定建築物等以外の建築等許可申請書

<table>
<tr><td colspan="2">都市計画法第 42 条第 1 項ただし書きの規定による許可を受けたいので申請します。

年　月　日
柏崎市長　様

申請者　住　所
（電話　）
氏　名</td><td>（手数料欄）</td></tr>
<tr><td>1　開発許可年月日及び番号</td><td>年　月　日　第　号</td></tr>
<tr><td>2　建築物又は特定工作物の所在地</td><td></td></tr>
<tr><td>3　建築物又は特定工作物の種別</td><td></td></tr>
<tr><td>4　開発許可を受けた予定建築物等の用途</td><td></td></tr>
<tr><td>5　許可を受けようとする建築物又は特定工作物の用途</td><td></td></tr>
</table>

備　考　1　許可申請者又は工事施行者が法人である場合おいては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
2　建築物又は特定工作物の種別の欄には、新築、改築、建設、用途変更等の別を記載すること。

添付図書　縮尺 3,000 分の 1 以上の用途別現況図（縮尺、方位、許可を受けようとする敷地の位置、周辺の建築物の用途を明示すること。）

開発許可
建築許可　に基づく地位承継届出書

都市計画法第44条の規定に基づき、地位を承継したので申請します。

年　月　日

柏崎市長　様

届出者　住　所
（電話　）
氏　名

1　開発許可年月日及び番号	年　月　日　第　号
2　被承継人の氏名又は名称	
3　承　継　年　月　日	年　月　日
4　承　継　の　原　因	

備　考　届出者が法人である場合おいては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

添付書類　当該許可に基づく地位を承継したことを証する書面

開発許可に基づく地位承継承認申請書

都市計画法第 45 条の規定に基づき、地位を承継したので申請します。 年　月　日 柏崎市長　様 申請者　住　所 （電話　） 氏　名	（手数料欄）

1　開発許可年月日及び番号	年　月　日　第　号
2　被承継人の氏名又は名称及び代表者名	
3　承継年月日	
4　承継の原因	

備　考　承認申請者が法人である場合おいては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

添付書類　1　権原取得の原因たる事実及び当該開発行為を行うために必要な資力を有することを証する書面

2　土地所有者等の関係権利者の同意書

開発登録簿写し交付申請書

<table>
<tr><td colspan="2">都市計画法第47条第5項の規定に基づき、開発登録簿の写しの交付申請します。

年　月　日
柏崎市長　様

申請者　住　所
（電話　）
氏　名</td><td>（手数料欄）</td></tr>
<tr><td>1　開発登録簿の整理番号</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>2　開発許可年月日及び番号</td><td colspan="2">年　月　日　第　号</td></tr>
<tr><td>3　申　請　枚　数</td><td colspan="2">調　書　枚　図　面　枚</td></tr>
</table>

備　考　申請者が法人である場合おいては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

開発行為又は建築に関する証明申請書

年　月　日 柏崎市長　様 申請者　住　所 （電話　） 氏　名	（手数料欄）

1	建築（建設）敷地の所在・地番	
2	区域区分	□非線引き都市計画区域　□都市計画区域外
3	敷地面積	
4	建築等の種別	□新築　□増築　□改築　□移転　□用途変更　□その他
5	建築物（特定工作物）の用途・構造	

都市計画法施行規則第 60 条の規定により、下記の事項について証明願います。

1	該当条文	都市計画法第　条
2	開発許可等年月日・番号又は許可を要する事項に該当しない理由	年　月　日　第　号　許可済み ・法施行以前の建築物　・開発行為に該当しない
3	開発区域の地域の名称	
4	都市計画法第 41 条による制限の内容	
5	その他	

開発行為又は建築に関する証明書

年　月　日

様

上記のとおり相違ないことを証明する。

許可権者　柏崎市長

公共施設の管理者の同意・協議申請書

年　　月　　日

公共施設の管理者
公共施設を管理することとなる者　　様
政令第 23 条で定める者

届出者　　住　所
（電話　　）
氏　名　　印

都市計画法第 32 条の規定に基づく［同意／協議］について

下記区域内で開発行為をしたいので、都市計画法第 32 条の規定により［同意を求め／協　議　し］ます。

記

1　開発行為の概要
（開発区域に含まれる地域の名称、開発区域の面積、予定建築物等の用途等）

2　同意を求める事項又は協議する事項

3　添付図書
⑴　従前の公共施設調書　　別紙のとおり
⑵　新たに設置される公共施設調書　　別紙のとおり
⑶　現況図（縮尺 2,500 分の 1 以上とし、公共施設の区分を色別し、番号を付すこと。）
⑷　土地利用計画図（縮尺 1,000 分の 1 以上とし、公共施設の区域を色別し、番号を付すこと。）
（その他の内容により、必要な図面を添付すること。）

備　　考　　申請者が法人である場合おいては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

従 前 の 公 共 施 設 調 書

(No.　　)

公共施設種類及び番号	面積等			管理者	土地の帰属	摘要
	延長	幅員(管径)	面積			

備　　考　公共施設の種類は、法第4条第14項及び政令第1条の2に規定する公共施設別に記載するものとし、さらに管理（予定）者別又は土地の帰属（予定）者別に区分し、番号を付すこと。

新たに設置される公共施設調書

（No.　　）

公共施設種類及び番号	面積等			管理者	土地の帰属	摘要
	延長	幅員（管径）	面積			

備　　考　公共施設の種類は、法第4条第14項及び政令第1条の2に規定する公共施設別に記載するものとし、さらに管理（予定）者別又は土地の帰属（予定）者別に区分し、番号を付すこと。

公共施設の管理引継書

年　　月　　日

公共施設管理者　　様

申請者　　住　所
（電話　　）
氏　名

下記に記載する開発行為に関する工事が完了したので、都市計画法第 39 条の規定により、別紙の調書及び図面のとおり公共施設の管理を引き継ぎます。

関係事項	開発許可年月日及び番号		年　月　日　第　号
	法第 36 条第 3 項に規定する公告年月日及び番号		年　月　日　第　号
	法第三十二条関係	同意又は協議の回答年月日及び番号	年　月　日　第　号
		条件	
添付図書	従前及び新たに設置された公共施設調書		別紙のとおり
	添付図書		土地利用計画図及び開発行為前の現況図

備　考　1　申請者が法人である場合おいては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
2　開発行為前の現況図は、縮尺 2,500 分の 1 以上とし、公共施設の区域を色別し、番号を付すこと。
3　排水管渠については点線で図示し、前記に準じて作成すること。
4　この様式によりがたい場合は、任意の様式によって差し支えない。

公共施設の費用負担協議書

年　月　日

国の機関の長
地方公共団体の長　　様

協議者　住　所
（電話　　）
氏　名

都市計画法第 40 条第 3 項の規定により、次に掲げる都市計画施設の土地の取得に要する費用について協議します。

1	負担を求めようとする額	円
2	負担を求めようとする比率	パーセント
3	費用負担を求めようとする土地の取得に要する費用の額及びその積算の根拠	
4	費用負担を求めようとする土地の法第 36 条第 3 項に規定する公告の日における所在、地番、地目及び面積	
5	都市計画施設名	

備　考　1　申請者が法人である場合おいては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
2　この様式によりがたい場合は、任意の様式によって差し支えない。

添付書類　1　法第 36 条第 3 項に規定する公告の日に有していた土地の権利に関する書面
2　土地利用計画図（縮尺 1,000 分の 1 以上とし、土地の面積を三斜計算したもの）
3　その他必要な図書

第５章　　関　係　資　料

第１節　柏崎市の要綱及び規則

5-1-1　新潟県柏崎市開発行為指導要綱

新潟県柏崎市開発行為指導要綱

平成５年３月31日
告示第53号

〔注〕平成17年３月から改正経過を注記した。

改正　平成６年３月31日告示第44号　平成17年３月28日告示第38号
平成20年３月24日告示第39号　平成22年３月５日告示第29号
平成30年３月22日告示第38号

新潟県柏崎市開発行為指導要綱（昭和49年６月告示第36号）の全部を次のように改め、平成５年４月１日から実施する。

第１章　総則

（目的）

第１条　この要綱は、柏崎市内において行われる開発行為について一定の基準を設け、開発事業者の積極的な協力を求め、かつ、適切な指導と規制を行うことにより、快適な住みよいまちづくりと秩序ある都市形成の推進に寄与することを目的とする。

一部改正〔平成17年告示38号〕

（用語の定義）

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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

⑴　開発行為　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をいう。

⑵　開発区域　開発行為をする土地の区域をいう。

⑶　事業者　開発行為を行う者をいう。

⑷　公共施設　道路、公園、緑地、広場、下水道、河川、運河、水路及び消防に必要な水利施設をいう。

⑸　公益施設　水道施設、教育施設、集会施設、清掃施設、街灯その他の開発区域内における利便の増進並びに開発区域及びその周辺の地域における環境の保全を図るために必要な施設をいう。

全部改正〔平成17年告示38号〕

（適用範囲）

第３条　この要綱は、本市の区域内において行われる開発行為（以下「事業」という。）で、次の各号のいずれかに該当するものに適用する。

⑴　開発区域の面積が0.3ヘクタール以上の事業
⑵　同一の事業者が３年以内に隣接地で事業を行う場合又は複数の事業者が同時に隣接地で共同事業と認められる事業を行う場合において、その合算した面積が前号に掲げる面積を超える事業
２　前項各号に掲げる事業のうち次に掲げる事業については、同項の規定にかかわらず、この要綱を適用しないものとする。
⑴　都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条第１項第２号から第11号までに規定する事業
⑵　市長が必要と認める事業

追加〔平成17年告示38号〕、一部改正〔平成20年告示39号〕

（事前協議）

第４条　前条に規定する事業を行おうとする者は、関係法令に基づく手続を行う前又は工事着手前に開発行為事前（変更）協議書（別記第１号様式）により市長に申し出て、次に掲げる事項について協議しなければならない。
⑴　柏崎市の土地利用計画及び都市計画に対する適合
⑵　街区の構成及び関連公共施設公益施設（以下「公共施設等」という。）の基本計画
⑶　公共施設等の管理及び帰属
⑷　その他市長が必要と認める事項
２　市長は、前項の事前協議（以下「事前協議」という。）が整った場合には、開発工事事前（変更）協議完了通知（別記第２号様式）により事業者へ通知するものとする。

一部改正・旧３条繰下〔平成17年告示38号〕

（工事の変更）

第５条　事業者は、前条第２項の規定による通知を受けた後に当該開発行為に係る計画を変更するときは、改めて事前協議を行わなければならない。ただし、帰属等予定公共施設にかかわらない軽微な変更については、この限りでない。
２　事業者は、前項ただし書きに規定する軽微な変更をするときは、速やかに開発行為変更届出書（別記第３号様式）により、市長に届け出なければならない。

追加〔平成17年告示38号〕

（取下げ及び取りやめ届）

第６条　事業者は、事前協議中に当該開発行為の計画を取り下げるときは、開発行為事前協議取下届出書（別記第４号様式）を市長に提出しなければならない。
２　事業者は、第４条第２項の規定による通知を受けた後に当該開発行為の計画を取りやめるときは、開発計画取りやめ届出書（別記第５号様式）を市長に提出しなければならない。

追加〔平成17年告示38号〕

（有効期間）

第７条　市長は、事業者が第４条第２項の規定による通知を受けた日から起算して１年を経過した日においても正当な理由なく工事に着手しない場合は、当該事前協議が取り下げられたものとみなす。

追加〔平成17年告示38号〕

（報告、勧告等）

第８条　市長は、この要綱の施行に必要な限度において、事業者、設計者又は工事施工者に対し、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告を行うことができる。

追加〔平成17年告示38号〕

（費用負担）

第９条　事業者は、事前協議により生じた公共施設等の整備については、事業者の責任においてその費用を負担しなければならない。ただし、特別な事由があると市長が認めた場合は、この限りでない。

一部改正・旧４条繰下〔平成17年告示38号〕

（事業者の責務）

第10条　事業者は、開発事業の実施に当たっては、関係法令を遵守するとともに、市の土地利用計画及び都市計画に適合するように事業を施行し、快適で住みよいまちづくりに努めなければならない。

旧５条繰下〔平成17年告示38号〕

（事業の周知等）

第11条　事業者は、事業の施行に先立ち地域住民、利害関係者等に対し、事業計画及び事業の施行方法について説明会等により十分な周知をしなければならない。

２　事業者は、前項の周知の方法及び内容又は調整経過等について市長から報告を求められた場合は、これを報告し、必要に応じて利害関係者等の同意書又は承諾書を市長に提出しなければならない。

３　事業者は、事前協議後に開発計画等の内容について、開発区域内の見やすい場所に別記第６号様式による標識を設置し、当該事業計画について近隣関係者に事前公開するものとする。

一部改正・旧６条繰下〔平成17年告示38号〕

（協定）

第12条　市及び事業者は、事前協議について合意した場合は、協定書により協定を締結することができる。

一部改正・旧７条繰下〔平成17年告示38号〕

（技術基準）

第13条　事業者は、この要綱に定めるもののほか、別に定める開発指導技術基準（以下「技術基準」という。）に適合するよう事業を計画及び施行しなければならない。

旧８条繰下〔平成17年告示38号〕

（人に優しいまちづくり）

第14条　事業者は、新潟県福祉のまちづくり条例（平成８年新潟県条例第９号）を遵守し、高齢者及び障害者を含むすべての人が安心して生活できるよう十分配慮しなければならない。

追加〔平成17年告示38号〕

第２章　公共施設等

（道路）

第15条　事業者は、開発区域内に道路整備計画がある場合及び開発区域外の取付道路については、当該道路管理者と協議しなければならない。

２　開発区域内の道路については、街区の構成等十分勘案して道路幅員等を決定するものとし、技術基準により整備しなければならない。

一部改正・旧９条繰下〔平成17年告示38号〕

（公園、緑地又は広場等）

第16条　事業者は、開発区域内の公園、緑地又は広場等の位置形状については、地域住民の利便に十分配慮して設置するものとし、技術基準により整備しなければならない。

旧10条繰下〔平成17年告示38号〕

（排水施設）

第17条　事業者は、開発区域内の排水施設及び水路等放流先の施設については、当該管理者と協議し、技術基準により整備しなければならない。

２　事業者は、開発区域内の排水施設を接続することとなる水路、河川等に利水、漁業権等の権利を有するものがあるときは、当該権利のあるものの代表者等と協議し、必要に応じて同意を得なければならない。

３　事業者は、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おそれがある場合は、当該区域内に流出緩和の措置を講じなければならない。

旧11条繰下〔平成17年告示38号〕

（消防施設）

第18条　事業者は、開発区域内の消防水利については、柏崎市消防長と協議し、技術基準により必要な消防施設を設備しなければならない。

一部改正・旧12条繰下〔平成17年告示38号〕

（水道）

第19条　事業者は、市が経営する上水道事業の供給を受けようとする場合は、新潟県柏崎市上水道事業給水条例（昭和33年条例第26号）その他関係条例等の規定に基づき、事業者の負担において市が施行する。

旧13条繰下〔平成17年告示38号〕、一部改正〔平成30年告示38号〕

（地下水）

第20条　事業主は、地下水を採取しようとするときは関係機関と協議しなければならない。

２　市長は、前項の地下水の汲み上げにより、周辺に影響があると認められる場合は、地下水の利用を制限することができる。

追加〔平成17年告示38号〕

（清掃施設）

第21条　事業者は、住宅団地等の開発を行う場合は、おおむね20戸に１か所の割合で収集作業に便利なごみ集積施設を設けるものとする。

一部改正・旧14条繰下〔平成17年告示38号〕

（道路照明及び防犯灯）

第22条　事業者は、道路照明の設置については、道路管理者及び関係機関と協議しなければ

ならない。

２　事業者は、防犯灯の設置については、当該開発区域の住民の自治組織と協議しなければならない。

３　道路照明の管理は、道路管理者が行うものとし、防犯灯の管理は当該開発区域に居住する住民の自治組織ができるまでの間は事業者が行い、その後は、当該自治組織が行うよう事業者において指導するものとする。

旧15条繰下〔平成17年告示38号〕

（集会施設）

第23条　事業者は、住宅団地等の開発で開発面積が３ヘクタール以上のものについては、市長と協議し、団地規模に見合う集会施設の用地を確保するものとする。ただし、付近に集会施設があり、これを利用できる場合はこの限りでない。

旧16条繰下〔平成17年告示38号〕

（駐車場の整備）

第24条　事業者は、開発区域内において計画する建物の用途に応じて居住者及び利用者のための駐車場を確保するものとする。

旧17条繰下〔平成17年告示38号〕

（その他の公益施設）

第25条　事業者は、主として住宅の用に供する目的で行う開発行為で開発区域の面積が20ヘクタール以上のものについては、学校、保育所等の公益施設について市長と協議しなければならない。

旧18条繰下〔平成17年告示38号〕

第３章　環境保全、災害防止等

（自然環境の保全）

第26条　事業者は、開発区域内において、樹木の伐採を極力避けるとともに、自然環境の保全及び緑化対策を講ずるものとする。

旧19条繰下〔平成17年告示38号〕

（農地の保全）

第27条　事業者は、開発行為により周辺農地に被害を及ぼさないように配慮しなければならない。

旧20条繰下〔平成17年告示38号〕

（文化財の保護）

第28条　事業者は、開発行為を行う前に埋蔵文化財等の有無の確認及び発掘調査等について市の教育委員会と協議しなければならない。

旧21条繰下〔平成17年告示38号〕

（公害防止）

第29条　事業者は、大気の汚染、水質の汚濁、土壌の汚染、騒音、振動等の公害が発生しないよう措置を講ずるものとし、公害が発生した場合は直ちに原因の除去、補償等適切な措置を講じなければならない。

旧22条繰下〔平成17年告示38号〕

（交通安全対策）

第30条　事業者は、開発区域及びその周辺の道路、水路等について当該管理者と協議の上、必要な施設を設け、交通安全対策を講ずるものとする。

旧23条繰下〔平成17年告示38号〕

第４章　一般事項

（事業の着手）

第31条　事業者は、工事に着手するときは、工事着手届（別記第７号様式）を市長に提出しなければならない。

一部改正・旧24条繰下〔平成17年告示38号〕

（市の完了検査）

第32条　事業者は、工事が完了したときは、工事完了届（別記第８号様式）を市長に提出し、検査を受けなければならない。ただし、法第36条の規定による届け出する場合は、この限りでない。

追加〔平成17年告示38号〕

（公共施設等の管理の移管及び帰属）

第33条　事業者は、前条の検査終了及び法による検査終了後、市の管理に属する公共施設等については、速やかに管理の移管及び帰属の手続を行うものとする。

２　前項の規定により市に移管できる公共施設等は、次に掲げるものとし、市長との協議により別段の定めのある場合を除き、無償で市に帰属するものとする。

⑴　道路

⑵　公園、緑地又は広場等

⑶　排水施設

⑷　その他協議によるもの

３　市長は、移管された公共施設等について事業者又は自治組織に無償で管理を委託することができる。

旧26条繰下〔平成17年告示38号〕

（施設等の破損の復旧）

第34条　事業者は、前条第２項により市に移管した公共施設等については、移管した日から起算して２年以内に事業者の責に起因する破損等があった場合は、事業者の負担においてこれを復旧するものとする。ただし、事業者の故意又は重大な過失により生じた施設等の破損については、移管した日から起算して10年とする。

旧27条繰下〔平成17年告示38号〕

（その他）

第35条　この要綱に定めるもののほか、必要な事項については、市長が別に定める。

旧28条繰下〔平成17年告示38号〕

附　則

この要綱の施行前に行われた開発行為は、この要綱の相当規定によってなされた開発行為とみなす。

前　文（抄）（平成６年３月31日告示第44号）

平成６年４月１日から実施する。

附　則（平成６年３月31日告示第44号）

この要綱の施行の際、現に使用している様式については、当分の間、従前の様式によることができる。

前　文（抄）（平成17年３月28日告示第38号）

平成17年５月１日から実施する。

前　文（抄）（平成20年３月24日告示第39号）

平成20年４月１日から実施する。

前　文（抄）（平成22年３月５日告示第29号）

平成22年４月１日から実施する。

前　文（抄）（平成30年３月22日告示第38号）

平成30年４月１日から実施する。

別記

第１号様式

（第４条関係）

一部改正〔平成17年告示38号〕

第２号様式

（第４条関係）

全部改正〔平成17年告示38号〕

第３号様式

（第５条関係）

全部改正〔平成17年告示38号〕

第４号様式

（第６条関係）

追加〔平成17年告示38号〕

第５号様式

（第６条関係）

追加〔平成17年告示38号〕

第６号様式

（第11条関係）

追加〔平成17年告示38号〕

第７号様式

（第31条関係）

一部改正・旧４号様式繰下〔平成17年告示38号〕

第８号様式

（第32条関係）

一部改正・旧５号様式繰下〔平成17年告示38号〕

5-1-2　新潟県柏崎市開発登録簿閲覧規則

新潟県柏崎市開発登録簿閲覧規則

平成14年３月26日
規則第38号

改正　平成20年３月28日規則第36号
平成24年３月21日規則第20号
令和２年３月10日規則第16号

（趣旨）

第１条　この規則は、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。）の規定により、開発登録簿の閲覧に関し必要な事項を定めるものとする。

（開発登録簿の様式）

第２条　省令第36条第１項の規定による開発登録簿（以下「登録簿」という。）の調書の様式は、別に定める。

（登録簿の閲覧所）

第３条　省令第38条の規定による開発登録簿閲覧所（以下「閲覧所」という。）は、都市整備部都市計画課とする。

一部改正〔平成20年規則36号〕
一部改正〔平成24年規則20号〕
一部改正〔令和２年規則16号〕

（閲覧時間）

第４条　登録簿の閲覧時間は、午前８時30分から午後５時15分までとする。

一部改正〔平成20年規則36号〕

（定期休日）

第５条　閲覧所の定期休日は、次のとおりとする。

⑴　日曜日及び土曜日
⑵　国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日
⑶　12月29日から１月３日までの日（前号に掲げる日を除く。）

（臨時休日等）

第６条　市長は、登録簿の整理その他必要があるときは、臨時に休日を設け、又は閲覧時間を短縮することができる。この場合においては、その旨を閲覧所に掲示しなければならない。

（閲覧料）

第７条　登録簿の閲覧は、無料とする。

（閲覧手続）

第８条　登録簿を閲覧しようとする者は、閲覧所に備え付けてある開発登録簿閲覧名簿に所定の事項を記入し、市長の承認を受けなければならない。

（登録簿の持出し禁止）

第９条　登録簿の閲覧は、閲覧所以外の場所ですることができない。

（閲覧の停止又は禁止）

第10条　市長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して閲覧を停止し、又は禁止することができる。

⑴　前条の規定に違反した者

⑵　登録簿を破損し、汚損し、若しくは加筆し、又はそのおそれがあると認められる者

⑶　他人に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあると認められる者

（閲覧後の義務）

第11条　閲覧を終了した者は、係員に対して当該閲覧をした登録簿の査閲を求めなければならない。

附　則

この規則は、平成14年４月１日から施行する。

附　則（平成20年３月28日規則第36号）

この規則は、平成20年４月１日から施行する。

附　則（平成24年３月21日規則第20号）

この規則は、平成 24 年４月１日から施行する。

附　則（令和２年３月10日規則第16号）

この規則は、令和２年４月１日から施行する。

5-1-3　開発許可制度(都市計画法等の改正)の経過

都市計画法の開発許可制度にかかる改正経過、当市の都市計画法に関係する事項を以下に記載します。なお、本市は非線引き都市計画区域であるため、市街化調整区域等に関する都市計画法の改正経過は省略します。

【都市計画法の経過】※日付は施行日

大正 9 年 1 月 1 日　(旧)都市計画法の施行

昭和 43 年 6 月 15 日　(新)都市計画法の施行により(旧)都市計画法の廃止

【概要】(旧)都市計画法は当初、大都市のみの適用であったが、順次適用範囲が広がり、激しい都市化に伴う都市問題に法が対処できなくなったため、(旧)都市計画法が廃止され、(新)都市計画法が施行された。

昭和 43 年 6 月 15 日　(新)都市計画法(以後は都市計画法とする)の施行

【概要】市街化区域及び市街化調整区域に分けることにより、計画的な市街化形成及びスプロール現象を抑制し、この制度を担保するものとして開発許可制度が誕生した。ただし、この制度は線引き都市計画区域のみの適用となる。

昭和 50 年 4 月 1 日　建築基準法の一部改正による都市計画法の改正

【概要】開発許可制度が施行されて 5 年を経過したことによる運用の経験と都市地域の土地推移に鑑み、さらに良好な都市環境の確保を期して、開発許可制度の一層の充実を図ろうとするのもであり、建築基準法の一部改正と併せ、都市計画法の開発行為に係わる以下の改正がなされた。

1. 非線引き都市計画区域(柏崎市を含む)に開発許可制度(3,000 ㎡以上)が適用された(第 29 条)。
2. 災害の防止、環境の保全の観点から特定工作物の建設についても、開発面積要件を超える敷地の場合、開発許可制度が適用された(第 29 条)。
3. 良好な自然環境の保全の観点から 10,000 ㎡以上の開発行為においては、一定規模の樹木及び表土の保全すべき旨の許可基準が追加された(第 33 条)。

昭和 56 年 4 月 25 日　建築基準法の一部改正による都市計画法の改正

【概要】建築基準法の一部改正により、開発許可制度において地区整備計画又は沿道整備計画の定められている区域は、当該開発行為の設計や予定建築物の用途が上記計画に即していなければならない旨の許可条件が追加された(第 33 条)。

平成 5 年 6 月 25 日　建築基準法の一部改正による都市計画法の改正

【概要】都市部の地価高騰により、その周辺部におけるスプロールが顕著になり、開発許可制度が社会経済情勢に適合しない面が生じたため、建築基準法の一部改正

と併せ、都市計画法の開発行為に係わる以下の改正がなされた。

1. 開発許可権限の全部の委任を受けた市が、国及び都道府県と同様に許可不要主体に追加された(第 29 条)。
2. 自己の業務用の開発行為について、道路等の技術基準が適用された(法 33 条)。
3. 開発行為の変更の許可について、軽微な変更については届出で足りることとされた(第 33 条)。
4. 開発登録簿に都市計画法第 41 条第 2 項ただし書き又は第 42 条第 1 項ただし書きの許可等が付記されることとされた(第 47 条)。
5. 都市計画法に違反する物件やその事実を知りながら譲り受け、又は使用権を取得したものに対しても監督処分の対象となった。また、監督処分がなされた旨を公示することとされた(第 81 条)。

平成 12 年 4 月 1 日　地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律による都市計画法の改正

【概要】地方分権の推進を図るため、地方分権の推進を図るための関連法律の整備等に関する法律が公布され、この法律に伴い都市計画法の開発行為に係わる以下の改正がなされた。

1. 市町村に開発許可事務等の自治事務化が図られ、柏崎市においては「新潟県知事の権限に属する事務の処理の特例に関する条例」により、平成 14 年 4 月 1 日より柏崎市が開発許可権限を委任された。
2. 開発許可手数料について地方公共団体の条例で定めることとなった。

平成 13 年 5 月 18 日　都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律一条による改正

【概要】旧建設省が都市計画中央審議会の抜本的見直しを求める答申に沿って、建築基準法の一部改正と併せ、都市計画法の開発行為に係わる以下の改正がなされた。

1. 都市計画区域外において開発許可制度(1.0ha 以上の区画形質の変更を伴う開発行為)が適用された(第 29 条)。
2. 開発行為についての公共施設管理者との同意・協議の観点が明確化された(第 32 条)。
3. 開発許可の技術基準について、条例による強化・緩和、最低敷地面積に関する規則の付加を許容した(第 33 条)。

平成 19 年 11 月 30 日　都市の秩序ある整備を図るための都市計画法の改正

【概要】人口減少及び超高齢化社会に対応し、都市機能をコンパクトに集約し、多くの人にとって暮らしやすい社会の構築のため、都市計画法の開発行為に係わる以下の改正がなされた。

1. 開発許可が不要とされていた社会福祉施設、医療施設、学校等の建築目的で行う開発行為や国、都道府県等が行う開発行為について、開発許可を要するものとされた(第 29 条)。

令和 4 年 4 月 1 日　頻発･激甚化する自然災害に対応するための都市計画法の改正

【概要】頻発･激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制･移転の促進、防災まちづくりの観点から、総合的な対策を講じる必要があることから、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和 3 年法律第 43 号）により、都市計画法の一部が改正された。

1. これまで規制対象は「自己以外の居住の用に供する住宅の開発行為」及び「自己以外の業務の用に供する施設の開発行為」であったが、法改正により「自己の業務の用に供する施設の開発行為」も規制対象となった（法 33 条第 1 項第 8 号）。

【改定経過】

改定日	改定状況	主な改定内容
平成 21(2009)年 2 月	全面改定	旧開発行為申請の手引きを見直し、全面改定
平成 22(2010)年 3 月	一部改定	開発行為担当部署の変更による改定 福祉施設の取扱いの追加 柏崎市開発行為指導要綱の改正に伴う改定 開発許可制度の改正経過・概要の追加
平成 24(2012)年 3 月	一部改定	開発行為担当部署の変更による改定 体裁の統一
平成 28(2016)年 4 月	一部改定	行政不服審査法改正に伴う改定 開発行為又は建築に関する証明申請書の一部改定 課名変更等による申請・相談先の一部改定
平成 29(2017)年 4 月	一部改定	課名変更等による申請・相談先の一部改定 柏崎市景観計画・景観条例の施行に伴う関連法令への景観法の追加
平成 30(2018)年 4 月	一部改定	課名変更等による申請・相談先の一部改定 事前協議等の提出書類の明確化 公園、消防水利等に関する技術基準の一部内容の見直し
令和 2(2020)年 4 月	一部改定	課名変更等による申請・相談先の一部改定 建築物の用途制限について田園住居地域を追加
令和 3(2021)年 1 月	一部改定	庁舎移転による申請・相談先の一部改定
令和 3(2021)年 4 月	一部改定	押印廃止による申請様式等の一部改定
令和 4(2022)年 4 月	一部改定	都市計画法改正に伴う改定 (災害危険区域等の開発規制の変更)
令和 5(2023)年 4 月	一部改定	課名変更等による申請・相談先の一部改定
令和 5(2023)年 5 月	一部改定	宅地造成等規制法及び同法施行令の一部改正に伴う改定

柏崎市　開発許可申請の手引き

編集発行：柏崎市 都市整備部 都市計画課 都市計画係

〒945-8511
新潟県柏崎市日石町２番１号
電話 0257-23-5111(代表)

令和５(2023)年 ５月　改定版