

本要領は都市計画法に基づく開発行為許可申請に係る市長意見書交付において申請書類作成に関する要領です。開発許可については個々の事案によって状況（周辺地区、開発用途など）が大きく異なるため、この要領は最低限必要なもののみ記載しています。そのため、この要領に記載がなくても提出をお願いする場合がありますのでご了承ください。

必要書類

◎申請書類

- ・意見書交付願、開発事前審査願及び添付書類、協議経過書（関係課数×2枚）が必要（場合によっては32条の同意申請書）。
- ・図面のサイズについては原則A3。ただし、開発区域の規模によってはそれ以外のサイズでも可。
- ・協議経過書については「開発区域の名称」、「公共施設の名称」、「協議内容」を開発者側に記載。合せて開発申請者の住所・氏名（会社名と代表者名）を記載し、代表者印を押印。（代理者は認めない）

各様式に共通する作成要領

- ・誤字脱字・表記ミスはもちろん、同一図面内及び図面ごと（断面図と平面図など）の整合性をとること
- ・縮尺や凡例などを記載
- ・現況の高さや境界が正しく表記する
- ・字が重なって見えなかったり、見づらい色を使用しないこと
- ・わかりやすい図面・書類の作成に心がけること
- ・表記と数値の整合性をとること
- ・開発区域境界は朱書き

図面ごとの作成要領

◎開発区域位置図

- ・わかりやすい位置図であること

◎現況図

- ・現況高さを記載する（5mに1か所程度）。縦横断面の交点は必ず記載
- ・開発区域境界を赤線で区別
- ・現況の構造物・建築物や里道水路など公共物を記載
- ・他の平面図や断面図との整合（高さや表記、構造、位置など）
- ・不明確な部分は拡大図や断面図を添付
- ・申請地や隣接地の土地利用を記載

◎土地利用計画図

- ・わかりやすい表記

- ・土地利用ごとの色分け
- ・凡例に土地利用ごとの面積及び割合を記載
- ・他の平面図や断面図との整合（高さや表記、構造、位置など）
- ・建築物の位置を記載
- ・既存施設を残す場合は改修部分と既存のままの部分の色分けする
- ・ガードレールやその他道路施設を記載
- ・詳細が分かりにくい箇所については拡大図を記載
- ・防火水槽又は消火栓の防火範囲（円）の記載
- ・放流位置を記載
- ・隣接道路の種別（市道、県道、農道等）、幅員（境界確定後）を記載

◎造成計画平面図

- ・現況図と同じ箇所及び構造物・建築物の境界際に造成後高さを記載する
- ・盛土と切土で色分け
- ・他の平面図や断面図との整合（高さや表記、構造、位置など）
- ・凡例を記載
- ・擁壁の構造（種別、延長、サイズなど）を記載
- ・建築ブロックは強度がないので土留めとしては使用不可
- ・表面勾配を確認
- ・造成後高さや断面図や展開図（側溝・擁壁）の高さ表記と整合性
- ・断面位置を記載
- ・断面位置は基本的に20mピッチで設定するが、特に新設する公共施設及び隣接する水路や道路の境界部分の断面（縦横断）を必ず取ることとする。全体の断面図ではなく境界部分のみ断面を必要とする時も平面図に断面位置を記載

◎造成計画縦横断面図

- ・現況と開発完了後（建築完了後）のGL線を記載
- ・盛土・切土で色分け（造成計画平面図の色分けと同じ）
- ・他の平面図や構造図、展開図などとの整合（高さや表記、構造、位置など）
- ・凡例を記載
- ・横断面図と縦断面図の交点の高さなどの整合
- ・横断面図には縦断面位置、縦断面図には横断面位置を記載
- ・勾配30°以上の法面（傾斜地）はがけとみなすことから擁壁が必要。

◎丈量図

- ・座標と求積表の記載
- ・各施設（土地利用）の求積
- ・開発区域境界を赤字で記載

◎地積図（字図）

- ・開発区域境界を赤字で記載
- ・占用などにより隣接する道路・水路が含まれる場合はその部分も開発区域に含む
- ・里道、水路は着色

- ・法務局の字図の写しである旨の記載と転写年月日（最新）と転写者の氏名
- ・開発区域及び隣接地の地番、土地の所有者、地籍の記載

◎給排水計画平面図

- ・防火水槽や消火栓の位置を記載
- ・水道、下水道の位置を記載
- ・マンホール等の位置を記載
- ・側溝や水路、上下水道管渠、集水桝、その他給排水施設の構造（延長、勾配、種別等）や流水方向の記載
- ・断面位置を記載
- ・放流位置を記載
- ・放流先の種別、管理者を記載
- ・凡例を記載
- ・各放流箇所については拡大図が必要（位置を平面図に記載）

◎排水施設展開図

- ・詳細が分かりにくい箇所は拡大図を添付
- ・断面位置を記載
- ・放流位置を記載
- ・放流先の種別、管理者を記載
- ・排水計算や満潮時の水位に基づく放流先の計画水位（※算出方法は排水計算の項参照）の記載
- ・構造（延長、勾配、種別等）や流水方向の記載
- ・図と数値（高さ、勾配等）の整合

◎構造図

- ・基礎部分を含め寸法や種別・材質を記載
- ・図と数値（高さ、勾配等）の整合
- ・使用されている排水施設（側溝、水路、集水桝、暗渠、管渠等）や擁壁、フェンス、車止め、ガードレール、防火水槽など構造物を全て記載
- ・擁壁については構造計算書、安定（転倒）計算書の添付。

◎現況写真

- ・開発区域境界を記載
- ・「開発地」、「隣接地（地番）」、「放流箇所」、「接続箇所」を表記
- ・放流箇所と道路接続箇所を明記
- ・開発区域内に里道、水路等公共施設を含む場合は、それらの記載
- ・里道、水路、市道等公共施設との境界部分の写真
- ・擁壁などの記載構造物がある箇所の写真

◎排水計算書

- ・開発区域内側溝・暗渠及び開発区域放流先水路・側溝の排水検討が必要
- ・検討位置は勾配や流量、流速及び側溝・水路構造が変わる箇所で検討
- ・検討位置によって各排水施設へ流入する流域を決定

- ・排水施設の流速は雨水排水施設が 0.8m/s～3.0m/s、汚水排水施設が 0.6m/s～3.0m/s の範囲内とし、既存排水施設を利用する場合でも基準内流速でなければ改修する必要がある。
- ・流速は下流へ行くほど漸増させなければならない
- ・計算式は「開発の手引き」の計算式を用い。降雨強度は 116.4mm/h を用いる（流入時間は 10 分）
- ・流出係数は、開発区域内は全ての開発において開発後の土地利用のうち建築物及びコンクリート・アスファルト舗装等雨水が浸透しにくい面積が 60%以上については 0.9 を、それ以外の開発行為については 0.8 を採用する。開発区域外については土地利用によって適当である値（田畑は概ね 0.6）とする
- ・排水計算により放流先の水路及び側溝等に排水能力がないと認められた場合は、例え現在放流している状況でも放流できない。よって放流先を変更するか、調整池（駐車場を調整池として代用することは不可）を設けるなどの設計をする必要がある
- ・その他ここに定めのないものについては原則「開発の手引き」による
- ・区域外の流入区域については現地の高さや水路・側溝などの状況を詳細に調査の上、決定する（下水道計画図や水利組合の網図、道路台帳等）
- ・計画水位の記載
- ・排水計算によって算出される流量を基に各水路・側溝断面における水位を計画水位とし記載する。断面及び勾配のみで算出される HWL とは異なる。
- ・産業廃棄物処分場や工場等のごみ置き場や駐車場の雨水は汚水排水と同様とみなし、処理施設において処理した水のみ排水が可能。

◎排水施設流域図（開発区域内外）

- ・流域ごとに色分け、凡例、流域ごとの面積、流水方向（側溝及び暗渠、水路等）
- ・流域設定の妥当性確認のため高さを記載
- ・放流先の記載
- ・産業廃棄物処分場や工場等のごみ置き場や駐車場の雨水は汚水排水と同様とみなし、処理施設において処理した水のみ排水が可能。

◎構造計算書

- ・設定条件（荷重、土質など）が適切かどうか。
- ・開発の手引きの基準と異なる場合（例：30 度以上の法面や既存構造物など）は、必ず計算書の添付により安全性を確認する必要がある。

◎その他

- ・市と関係のある部分については上記の他、全体・詳細共に図面を作成する