

宇部市 開発行為の手引き

宇 部 市

目 次

1. 宇部市開発行為指導要綱	1
2. 開発行為の申請手続き・設計に関する技術基準	5
第 1 総 則	
第 2 開発許可申請の手続き	
第 3 設計に関する技術基準	
1. 基 本	5
2. 道 路	6
3. 排水施設	12
4. 調整池	14
5. 公 園	15
6. 給水施設	17
7. 消防水利施設	18
8. 宅 地	19
9. 環境保全	20
10. 公益的施設	20
11. 工事写真	20
12. そ の 他	21
13. 雑 則	23
3. 資 料	
申請様式	24
開発行為に関する事務系統図	31
変更許可及び変更届の取扱い	32
4. 開発許可申請書の作成	
(1) 添付図書	33
(2) 添付図面	35
5. 別表、別図（別冊）	

宇部市開発行為指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、宇部市環境保全条例（平成17年条例第8号）に基づき、開発行為の合理的な施行を期するため、関係法令に定めのあるもののほか、市内において開発行為をしようとする者に対し必要な指導を行うことにより、開発行為による災害及び公害の防止を図り、自然環境、歴史的風土等生物多様性の保全に寄与することを目的とする。

(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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 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。
- (2) 区画形質の変更
 - ① 区画の変更とは土地の区画の分割を道路、水路等の公共施設で行うことをいう。単なる分合筆の権利区画の変更は区画の変更とはならない。
 - ② 形の変更とは完成基盤高を基準として、50センチメートル以上の切土又は盛土によって土地の形状を変更する行為が500平方メートルを超える場合をいう。
 - ③ 質の変更とは農地等を宅地化することをいう。農地を転用し他の地目に変更されている土地については、転用の時期、面積により判断する。
- (3) 開発区域 開発行為により一体的に造成する土地の区域及び土地の利用目的、物理的形狀等からみて一体的と認められる土地の区域をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱の規定は、都市計画区域内にあつては、開発区域の面積が1,000平方メートル、都市計画区域外にあつては、開発区域の面積が1ヘクタール以上の開発行為（開発区域の面積がそれぞれ規模面積未満であつて、継続して開発行為を行うことにより当初の開発行為を完了した日から1年以内に当該面積がそれぞれ規模面積以上となる開発行為を含む。）その他市長が特に必要と認める開発行為に適用する。

(開発事業の事前協議)

第4条 市内において開発行為をしようとする者（以下「事業主」という。）は、事前に開発事業

計画の構想について市長へ協議申請（以下「構想協議申請」という。）するものとする。

- 2 市長は、構想協議申請があったときは、別に定める宇部市開発行為対策協議会に諮るものとする。また、必要と認めるものについては、庁議及び調整会議に諮るものとする。

ただし、1ヘクタール未満の開発行為については、当該協議会に諮ることなく、各関係課の長の意見を求めるものとする。

- 3 市長は、前項の手続きを経て、開発事業計画の構想について必要な指導、勧告、中止等の措置、又は方針を決定し、事業主に対し所要の指示を行うものとする。

（実施設計の事前協議）

第5条 事業主は、前条の協議を終えた後において、当該協議に基づく実施設計書を作成しようとするときは、開発行為に関係がある公共又は公益施設の管理者と当該施設の帰属、管理等について、事前に協議しなければならない。この場合において、事業主は、設計の基準等については、「開発行為の申請手続き及び設計に関する技術基準」を遵守しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定による事前協議の申請があったときは必要に応じて宇部市開発行為対策協議会に諮り、当該事前協議の内容を確認するものとする。

（開発協定の締結）

第6条 事業主は、前条第1項規定による事前協議に基づき開発行為により設置、又は加工される公共施設の帰属、管理等について、市長と協定書を締結するものとする。

（許可申請）

第7条 事業主は前3条に規定する手続きを経た後、開発行為の許可を市長に申請するものとする。

（計画変更による再協議）

第8条 事業主は、開発事業計画を変更しようとするときは、事前に各関係課の指示に従い、必要書類を提出の上、再協議しなければならない。

（開発行為の着手及び完了）

第9条 事業主は、開発行為に関する工事に着手したときは着手届を、また完了したときは、完了届出書を速やかに市長に提出しなければならない。

(開発行為の廃止等)

第10条 事業主は、開発行為を廃止し、一時中止し、又は承継等をしようとするときは、事前に災害の防止、自然の回復その他必要な措置を講じた上、市長に申し出て、承認を受けなければならない。

(土地利用)

第11条 開発行為における一区画の宅地の面積は、宇部都市計画区域のうち用途地域が定められている区域で、予定される建築物の用途が住宅の場合は最低 150 平方メートル以上、宇部都市計画区域のうち用途地域が定められていない区域で、予定される建築物の用途が住宅の場合は最低 250 平方メートル以上、都市計画区域外で、予定される建築物の用途が住宅の場合は最低 200 平方メートル以上とする。

2 区画については、コンクリート杭等により明確にし、原則として許可区画数以上の分譲はしてはならない。

(事業主の責務)

第12条 事業主は、開発行為の実施に当たっては、事前に付近住民、権利者その他の関係者に対し、開発事業計画、工事の施行方法、公害、災害の防止計画等を十分周知するとともに、開発行為に伴い紛争が生じたときは、責任をもってこれを解決しなければならない。

2 事業主は、開発行為に係る工事及び開発行為に関する工事に起因して第三者に損害を与えたときは、事業主の負担において損害の賠償を完全に行わなければならない。

3 事業主は、宅地等の分譲を行うときは、市長との協議による協定内容等を明示するとともに、これらを遵守しなければならない。

4 事業主は、開発行為に係る計画、設計、施工、防災、環境保全等について、関係法令及びこの要綱を遵守し、市長等の指導又は指示に従って施行しなければならない。

(勧告又は助言)

第13条 市長は、この要綱の目的を達成するため必要と認めるときは、開発区域を調査し、事業主又は工事施行者に対し、報告又は資料の提出を求め、必要な勧告又は助言をすることができる。

(違反行為に対する措置)

第14条 市長は、事業主がこの要綱の規定に違反して開発行為を行ったときは、当該開発行為に

係る工事及び開発区域内の施設に対し、行政上の措置及び工事の中止又は廃止を申し入れることができる。

(公共施設等の用地の帰属)

第15条 事業主は、宇部市に帰属することとなる公共施設の用に供する土地の所有権を取得し、登記関係書類を開発行為の完了までに市長に提出しなければならない。

(開発行為許可申請手続及び設計基準)

第16条 開発行為を行う場合の許可申請手続及び設計に関する技術基準については、別に定める。

(その他)

第17条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日等)

- 1 昭和48年7月1日施行の宇部市土地対策開発指導要綱は廃止する。
- 2 この要綱は、昭和51年1月1日から施行する。
- 3 昭和53年7月1日一部改正。同日から施行する。
- 4 昭和51年1月1日施行の宇部市土地利用指導要綱は廃止する。
- 5 この要綱は、昭和54年12月1日から施行する。
- 6 昭和62年11月1日一部改正。同日から施行する。
- 7 平成元年4月1日一部改正。同日から施行する。
- 8 平成11年4月1日一部改正。同日から施行する。
- 9 平成18年4月1日一部改正。同日から施行する。
- 10 平成20年1月1日一部改正。同日から施行する。
- 11 平成21年1月1日一部改正。同日から施行する。
- 12 平成24年5月1日一部改正。同日から施行する。
- 13 令和5年4月1日一部改正。同日から施行する。

開発行為の申請手続き・設計に関する技術基準

第 1 総 則

第 2 開発許可申請の手続き

第 3 設計に関する技術基準

1. 基 本

2. 道 路

3. 排 水 施 設

4. 調 整 池

5. 公 園

6. 給 水 施 設

7. 消 防 水 利 施 設

8. 宅 地

9. 環 境 保 全

10. 公 益 的 施 設

11. 工 事 写 真

12. そ の 他

13. 雑 則

第 4 附 則

第 1 総 則

目 的

この基準は、宇部市における開発行為（「優良宅地認定」を含む）の手続き及び設計基準を設けることを目的とする。

第 2 開発許可申請の手続き

手 続

1. 宇部市において開発事業を行おうとする者は、宇部市開発行為指導要綱第4条の規定により開発行為事業計画構想協議申請書（様式1）（以下「構想協議」という）に関係図書を添えて協議しなければならない。
また、構想協議の回答通知後、各関係課と具体的に協議し「設計審査及び都市計画法第32条等の協議書」（様式2）により、各関係課の合意を得なければならない。
2. 構想協議の回答を通知した日から3年以内に、法第32条協議及び開発行為許可申請を行わない場合は、構想協議の提出はなかったものとみなす。
3. 開発行為の許可を受けようとする者は、申請図書を作成し、宇部市に提出しなければならない。
4. 開発許可後、申請図書の通りに工事が出来ない等の設計変更が生じた場合は、各関係課と事前に協議し合意を得た後、変更前後の図書を作成し宇部市に提出しなければならない。
5. 個別法に基づく許認可の手続き等については、別途関係機関と具体的に協議し、各法令等の基準を満たすこと。

第 3 設計に関する技術基準

1. 基 本

- ① 設計については、「開発許可ハンドブック（山口県土木建築部建築指導課監修）」、「宅地防災マニュアル」及び「設計に関する技術基準（宇部市編集）」を準拠すること。
- ② 工事の施工管理は、「山口県土木工事共通仕様書」及び「山口県土木施工管理基準」によるものとする。
- ③ 工事の完了検査は、「山口県土木工事検査技術基準」によるものとする。また、完了検査を補完するため適宜中間検査を実施する。
- ④ 工事写真は施工管理及び寸法管理が出来るように整理し、1部提出すること。

2. 道 路

① 道路排水施設 原則として、両側溝とすること。

② 接 続 道 路

接続道路の条件となる範囲は、開発区域に接する部分から主要交差に至るまでの間をいう。

〔主要交差とは、開発許可条件の対象となる接続道路と、車道幅員4.0m程度の道路法上の道路等と交差する箇所をいう。〕

また、接続道路の車道幅員は次表とする。(但し、自己用住宅は除く)

開発区域の規模	接続道路の車道幅員 (m)	
	住宅系 (共同住宅を含む)	事 業 系
0.1ha 以上0.3ha 未満	4.0	4.0
0.3ha 以上1.0ha 未満	6.0 ※1	6.0
1.0ha 以上	6.5	9.0 ※2

※1：分譲住宅において下記の条件を全て満たす市道に限り、開発行為の接続道路として認めるものとする。

- (1) 接続道路となる市道の起点もしくは終点の一方が公共施設に接続し、行き止まりであること。
- (2) 接続道路となる市道が、「宇部市市道の構造の技術的基準および道路標識の寸法を定める条例」により3種5級で改良済みであること。
- (3) 接続道路は、公共施設から主要な交差点までの区間に限るものとする。

※2：歩道を含めても良いが、車道幅員が6.5m以上であること。

③ 区画街路及び取付道路

取付道路は開発区域に含める。但し、許可基準等は取付道路を除いた面積が適用される。

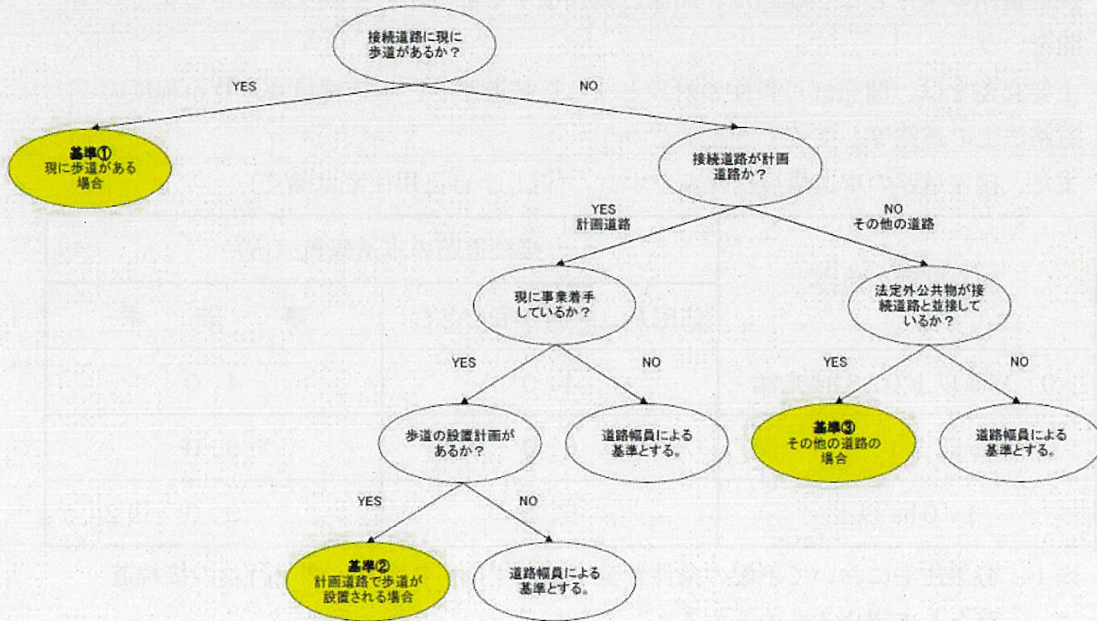
区画街路及び取付道路の車道幅員は次表を基本とする。

開発区域の規模	車道幅員 (m)
0.1ha 以上0.3ha 未満	4.5
0.3ha 以上1.0ha 未満	6.0
1.0ha 以上	6.5 ※3

※3：車道と歩道は分離すること。幅員は9.0m以上であること。

④ 隅 切 長

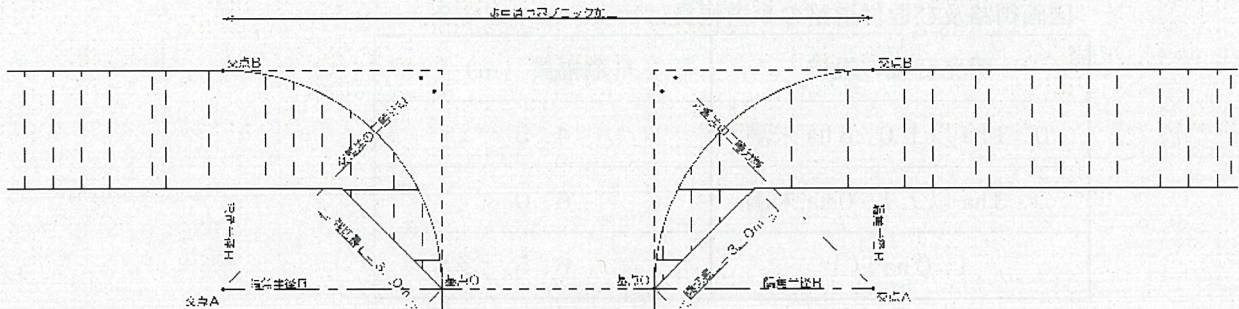
隅切り設置基準フロー図



基準① 現に歩道がある場合

歩道内に「隅切り」を設置してはいけない。
歩行者等の視距確保のための「隅切り」を設置する。

接続道路（市道）



【隅切半径Rの算出】

- ① 二等辺三角形となるように隅切長L = 3.0mをとる。
(基準値参照)
- ② 開発道路と市道との交点を「基点O」とする。
- ③ 基点Oを通り開発道路に垂直な線をひく。
- ④ 接続道路と開発道路との交角の二等分線をひく。

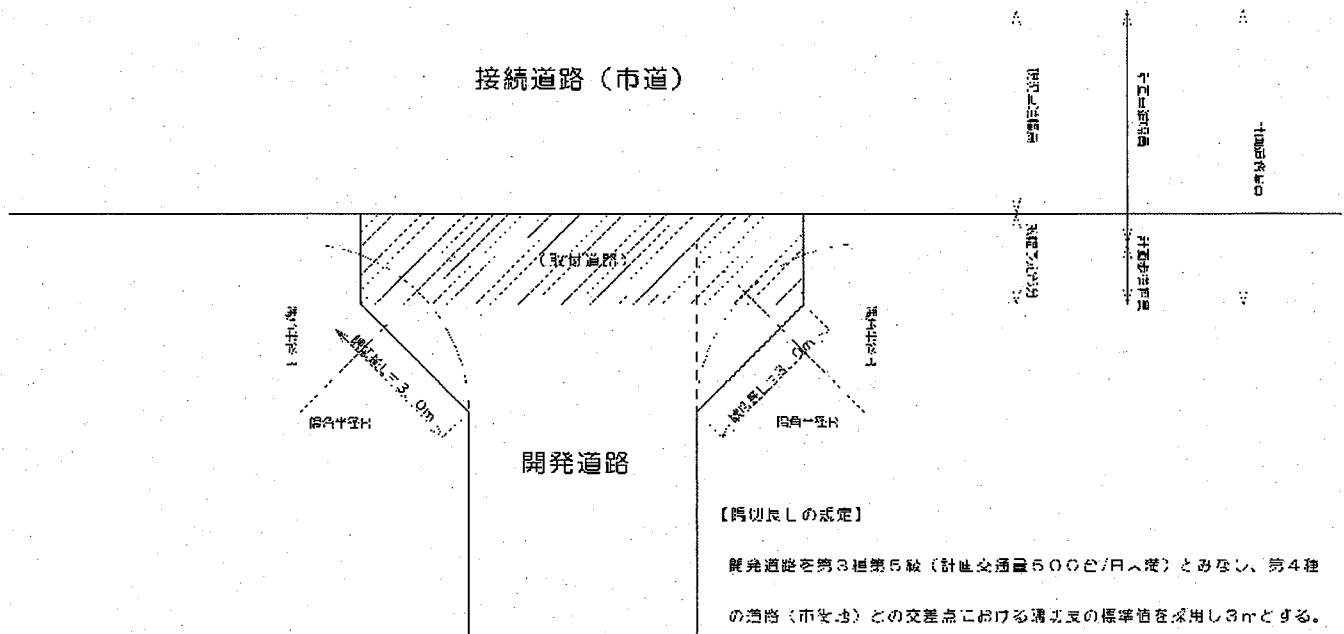
開発道路

- ⑤ ③と④との交点を「交点A」とする
- ⑥ 交点Aから接続道路に垂直な線をひく。
- ⑦ 市道境界線との交点を「交点B」とする。
- ⑧ 求める隅切半径Rは線分OAおよびABとなる。

基準② 計画道路で歩道が設置される場合

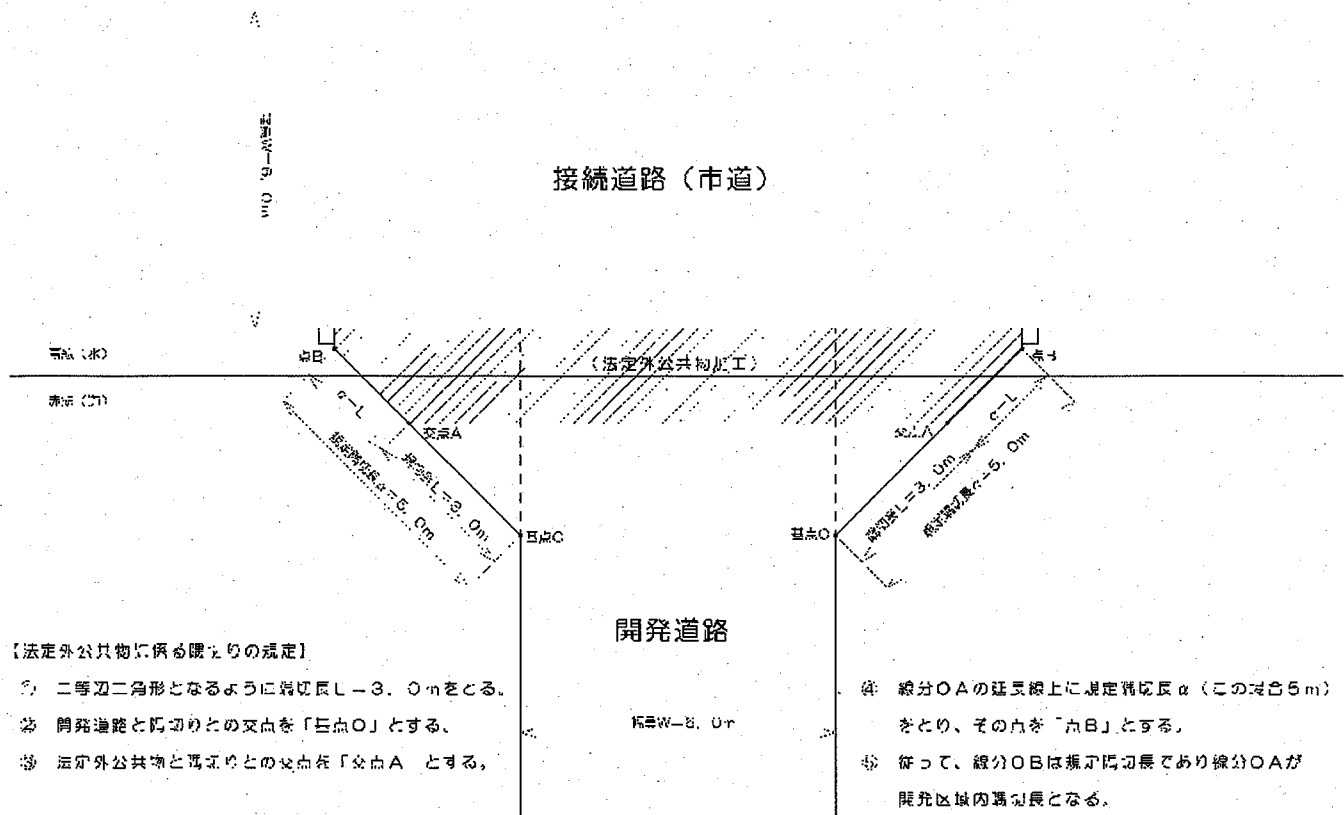
(現に事業着手している道路)

計画道路の歩道に「隅切り」を設置してはいけない。
歩行者等の視距確保のための「隅切り」を設置する。



基準③ その他の道路の場合

歩行者等の視距確保のための「隅切り」を設置する。
法定外公共物内には、基本的に「隅切り」を設置してはいけない。



基準①～③に該当しない場合は、道路幅員による隅切長とし次表とする。

幅員(m)	6.0	5.0	4.0
6.0	5.0	4.0	3.0
5.0	4.0	4.0	3.0
4.0	3.0	3.0	3.0

- 1) 交角 90° の場合
- 2) 道路幅員が端数の場合
直近下位を採用

⑤ 舗装の断面構成 舗装厚については現地土質を調査し協議の上、十分耐えうる断面にすること。

なお、最小舗装構成は表層 (5 cm)、上層路盤 (10 cm)、下層路盤 (15 cm) とする。

⑥ 占用物件 占用物件の埋設は事前に協議すること。また、最小土被りは 0.6 m を基本とし、給水管、污水管及びガス管のクリアランスについては別途標準図 (別図 5) によるものとする。なお、下水管については事前に管理者と協議すること。

⑦ 舗装復旧等 ・舗装復旧幅は、掘削幅+影響幅 (車道部両側各 30cm、歩道部各 20cm) とする。

・掘削箇所の端から道路の端までの残り幅が 1m 未満の場合は、残り幅も含めて復旧すること。ただし、残り幅が 1m 以上の場合でも掘削箇所の端から 1m 以内に舗装の切れ目等がある場合は、そこまで復旧すること。

・アスファルトの施工継ぎ目には、防水等のため瀝青剤 (ストリート As) 処理をすること。

・復旧完了日から 2 ヶ年以内に復旧箇所が破損または沈下した場合は、道路管理者の指示に従い申請者 (施工者) の負担によりすみやかに手直しすること。なお、新設した道路においても同様に扱うものとする。

⑧ 歩道が施工されている市道の車両乗入れ加工 (歩道加工)

車両の進入のため、歩道が整備された市道に隣接する民地等に出入りするにあたり、縁石等の一部を切下げ又は切開き等の処理を行う場合は、以下のとおりとする。

1 車両乗入部の設置場所

車両乗入部は、原則として次に掲げる (1) から (7) までの場所以外に設置するものとする。ただし、道路管理者等と協議し、交通安全上特に支障がないと認められる場合において、(2)・(3)・(4)・(5) については適用しないことができるものとする。

- (1) 横断歩道及び横断歩道の前後 5 m 以内の場所
- (2) トンネル・洞門等の前後 5 0 m 以内の部分

- (3) JR踏切から10m以内の部分
- (4) バス停留所及びバス停車帯。ただし、停留所を表示する標識柱又は標示板のみの場合は、その位置から前後10m以内の部分
- (5) 地下道の出入口及び横断歩道橋の昇降口から5m以内の部分
- (6) 総幅員7m以上の道路の交差する交差点及び交差点の側端、又は、道路の曲がり角から5m以内の部分。ただし、T字型交差点のつきあたりの部分を除く。
- (7) 交通信号機、道路照明灯の移転を必要とする箇所。ただし、道路管理者及び道路占用者が認めた場合を除く。

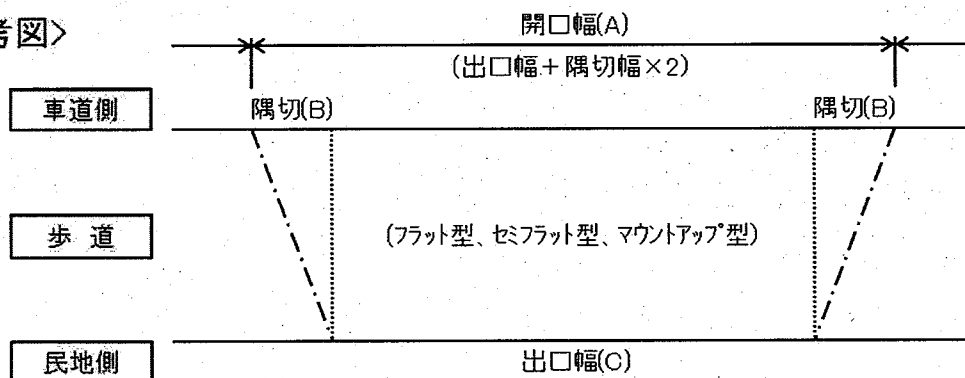
2 車両乗入口の施工基準

- (1) 乗入部は、土地の筆数に関係なく同一事業地または、同一地権者1宅地につき、1箇所を原則とする。ただし、市道に30m以上（二面以上の道路（国道・県道・市道）に接する場合も含む）に隣接した民地の場合で、下記の条件を満たせば、市道の接道面に対して2箇所まで整備することができる。
 - 条件1 乗入部の開口と開口の間隔は6m以上の離隔を確保すること。
 - 条件2 乗入部の開口幅は、市道の接道面の延長に対して5分の2以内とする。
 - 条件3 他の道路管理者がいる場合は、事前にその管理者との協議を終えること。
- (2) 歩車道境界ブロック等の既設構造物を撤去の場合は、基礎工含めて撤去すること。
- (3) 1箇所当りの開口幅は、下記の分類表によるものとする。

乗入部の開口幅

車両の種類	開口幅 (A)	隅切幅 (B)	出口幅 (C)	対象施設
普通車	6.0 m	0.5 m	5.0 m 以下	一般家庭
小型トラック (4~5t)	8.0 m	1.0 m	6.0 m 以下	病院・マンション・アパート ・駐車場施設・店舗
大型トラック (11t 未満)	10.0 m	1.5 m	7.0 m 以下	大型車対応駐車枠のある施設
トレーラー (11t 以上)	12.0 m	2.0 m	8.0 m 以下	運送会社・ガソリンスタンド

<参考図>



(4) 乗入口の歩道部舗装復旧構成は、下表の分類表によるものとする。

舗装復旧構成			
舗装種別	舗装 ①	舗装 ②	インターロッキング [※]
	接道面道路幅員 W < 6.5m	接道面道路幅員 W ≥ 6.5m	—
表 層	5.0 cm	5.0 cm	8.0 cm
敷き砂	—	—	3.0 cm
上層路盤	10.0 cm	10.0 cm	10.0 cm
下層路盤	15.0 cm	20.0 cm	15.0 cm

(5) 乗入口に道路横断する側溝がある場合は、横断用（ボルト固定式グレーチング蓋）に改修をお願いします。

- ⑨ 安全対策 道路が、がけ、水路等に接している場合又は屈曲部で必要と認められる場合は、ガードレール、カーブミラー、反射板等適当な防護施設を設けること。歩行者、自転車等の保護が必要とする道路の区間には原則として防護柵を設置するものとする。
- ⑩ その他
- ・電柱及び構造物は宅地内に設置すること。
 - ・雨水排水施設（側溝）の布設計画（曲点・接合点・会合点）において、流水方向角が大きく変わる場合や2方向以上から流入がある場合等は流れが円滑になるよう計画すること。
 - ・末端側溝の勾配については、0.3%以上とすること。
 - ・側溝の内幅は300mmを標準とする。
 - ・側溝については、騒音防止タイプを使用すること。
 - ・側溝蓋を切断する場合は、騒音防止機能を損なわないようにし、かつ、辺長が25cm以上となるようにすること。
 - ・側溝及び側溝蓋等で現場打となる場合は、構造図を作成すること。
 - ・側溝蓋は5～10mごとにグレーチング蓋（1mもの、T-25ゴム付）にすること。

- ・横断用グレーチング蓋については、四点をボルトで固定すること。
なお、切断した場合も同様とする。
- ・側溝は概ね 30m～50mごとに集水柵を設置すること。集水柵の内幅は、500mm×500mmを標準とする。但し、柵の深さが1mを超える場合は、800mm×800mmを標準とし、ステップを設置すること。
- ・L型街渠は 20～30mごとに集水柵を設置すること。また、出入口については切り下げタイプを使用すること。
- ・道路部に使用する2次製品擁壁で、大臣認定品(積載荷重 $q=10\text{KN/m}^2$)以外を使用する場合は、個別に協議すること。
- ・道路拡幅等で電柱が交通の支障となる際には、開発事業主が電柱移転をすること。

3. 排水施設

- ① 下水道計画（全体計画、事業計画）区域内は降雨強度 1/10 確率とする。
- ② 計画流量は合理式により算定し、排水施設の能力はマンニング式により算定すること（別表 1 参考）。流末既設排水施設についてはそれに係る全流域（開発区域外も含む）により算定した流量により照査すること。開発区域外の計画流量の算定は、別表 1 によらず実際の流達時間、または開発許可ハンドブック（調整池技術基準 2-1～2-4）により算定してもよい。

また、浄化槽等を設置する場合は排出量も考慮し流量を計算すること。

なお、流域図については別図 1 を参照し流域を明確にしたものを提出すること。

- ③ 粗度係数については次のとおりとする。

硬質塩化ビニル管	0.010	
コンクリート 2 次製品等 （自由勾配側溝を含む）	0.013	
現場打ちコンクリート	0.014	
石積み（練積ブロック）	0.015	
素堀水路	0.025	その他は別途協議のこと。

- ④ 汚水処理は自然流下とし、流速は下流ほど増すようにすること。また、管路埋設部分用地が宇部市に帰属された場合は污水管及びこれらに付随する物も宇部市に帰属する。
- ⑤ 開発区域に隣接して宇部市の雨水幹線計画がある場合は、当該箇所の測量図及び横断図を提出する。
- ⑥ 污水及び雨水の人孔は原則として 1 号以上とし、宇部市指定の蓋（T-25）で浮上防止機能を有したものを使用する。
ただし、将来流入が予想されない污水の中間及び末端の人孔（人孔深 2.5m 未満）は小口径人孔 φ300 とすることができる。（別図 2・3）

マンホール使用区分は次表の通りとする。

マンホール	車道部	T-25	宇部市指定スリップ防止蓋	
	歩道部	T-14		
小口径 マンホール	車道部	T-25	宇部市指定デザイン蓋（2 種類）	
			インターロッキング部分	カラー
			上記以外	黒蓋
	歩道部	T-14	宇部市指定デザイン蓋（2 種類）	
インターロッキング部分			カラー	
上記以外			黒蓋	

*小口径マンホール歩道部は、幅員 1.5m 以下の場合には T-2

- ⑦ 管内インバートは上下流の段差を 2 cm 以上とし、左右のインバート法は 15%とする。

また、人孔深が 4.0m 以上になる場合は別途協議すること。

- ⑧ 本管の階段接合で $H=0.6\text{m}$ 以上となる場合は、原則としてマンホールの内側に副管を設置すること。(別図 4) ただし、内副管の設置本数は 1 号人孔では 1 本、2 号人孔は 2 本(既設副管含む)までとする。(施工上の都合により外側に設置する場合は別途協議すること。) また副管の管径については次表のとおりとする。

本管径 (mm)	150	200	250~400	450	500 以上
副管径 (mm)	100	150	200	250	別途協議

- ⑨ 管渠の直線部の人孔の最大間隔については次表のとおりとする。

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

なお上記を越える場合は別途協議のこと。

- ⑩ 将来流入が予想されない末端の污水管の施工は、塩ビ管 $\phi 150$ で、勾配 4‰ 以上とする。

最小管径 $\phi 150$ については末端から 100m 以内とする。(別図 3)

- ⑪ 開発区域内においての下水管の土被りは 0.6m 以上を確保する。

ただし、第一柵の柵深は接続区画の広さに応じた深さとし、かつ、 $H=1.0\text{m}$ 以上を確保すること。

- ⑫ 開発区域内においての下水管と他の埋設物(ガス管、水道管等)及び構造物(水路等)の埋設位置は次のとおりとする。(別図 5)

a. 道路センターを境に下水管と他の埋設物の埋設位置を区分し埋設する。

b. 下水管(本管・取付管)との離隔は、原則、他の埋設物については 30 cm 以上、構造物については、基礎下部から 30cm 以上とする。(交差離隔を含む)なお、上記により難しい場合は別途協議すること。

c. 埋設位置の標準横断面図を提出する。(下水管と他の埋設物及び構造物との離隔を明記すること。)

- ⑬ 既設管渠との接続部については、接続断面図を提出する。(別図 6)

- ⑭ マンホール(小口径マンホール以外)との接合に関しては可とう継手を使用すること。

- ⑮ 第一柵(塩ビ柵 $\phi 200$)は宇部市下水道条例施行規則第二条の二を遵守し、官民境界より 1.0m 以内に設置すること。また、車など重量物が頻繁に踏む恐れがあるところには、鉄蓋を設置すること。

- ⑯ 取付管の構造は次を標準とする。

勾 配 10‰(パーミリ)以上

管 種、管 径 (塩ビ管 $\phi 150$)

- ⑰ 既設本管に取付推進により接続する場合の第 1 人孔は、1 号人孔以上とすること。

- ⑱ 汚水管については、原則として中間検査を実施するものとする。
- ⑲ 水路の帰属がある場合には、その管理道として有効幅員 2.0m以上を確保すること。
- ⑳ L型街渠（2次製品、JIS A5372）の仕様は次のとおりとする。
 - 道路有効幅員 6.0m未満 RC300
 - 〃 6.0m以上 RC350
- ㉑ 公共下水道への接続がなされる場合、受益者負担金の対象土地に対して、開発行為完了の翌年度に受益者負担金を納入すること。その際、開発事業主により負担すること。
- ㉒ 完了資料提出時、下水道施設のオフセット図及び確定測量図の電子データ（世界測地系の SIM データ）を提出すること。
- ㉓ 開発行為関連公共施設工事がある場合で、下水道施設を公共用地内に施工する場合は、占用許可申請書及び完了届を提出のこと。

4. 調整池

開発面積が1ha以上の場合、調整池を設置すること。ただし、開発面積が1ha未満であっても地域特性により、市長が必要性を認める場合は調整池を設置する。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調整池は宇部市が帰属管理するものとする。

調整池の設置及び技術基準は次の事項を遵守すること。

1. 計画、設計について

- 1) 「調整池に関する指導要領（開発許可ハンドブック）」及び「防災調節池技術基準（案）」を基本とする。
- 2) 調整池は開発区域内道路または管理道に接する場所に計画すること。
- 3) 洪水調節計算書、構造安定計算書及び下流河川（水路）調査書を法第32条協議時に提出すること。
- 4) 計画堆砂量は造成完了後3年以上かつ堆砂位5cm以上を標準とする。
- 5) 堆積土砂の搬出路を原則設置すること。
 - ・有効幅3m以上のコンクリート舗装（ $t=10\text{cm}$ 路盤 $t=15\text{cm}$ ）とする。
 - ・縦断勾配は15%以下が望ましい。
- 6) オンサイト調整池の貯留限界水深については「流域貯留施設等技術指針（案）」を基本とする。

2. 安全管理について

- 1) 調整池の周囲にはフェンス（ $H=1.8\text{m}$ 以上、溶融亜鉛めっき製品）、門扉（ $W=3.0\text{m}$ ）、鍵を設置すること。
- 2) 調整池の可視範囲に堆積土砂と洪水時の水位を監視するための水位標識を設置すること。
- 3) 調整池（オンサイトを含む）の管理者名、連絡先、その他必要な事項を記入した注意看板を見やすい位置（2ヶ所以上）に掲示すること。（別図7）

3. 維持管理について（宇部市帰属分）

- 1) 完了公告後2年間は申請者において、維持管理するものとする。
（別途、管理担当課と管理協定書を締結する。）
- 2) 引き渡し時には、宇部市において最終確認を行い、維持管理上支障がある箇所については必要な措置を講じ、申請者において修復すること。
- 3) 調整池台帳を作成し、工事写真と共に完了検査時に提出すること。

5. 公 園

① 公 園 等 面 積

- ア) 区域の面積が1.0ha以上の開発行為については、その面積の3%以上を確保するものとする。ただし、開発区域の面積が5ha未満かつ予定建築物用途が住宅系の場合においては、開発区域の周辺に相当規模の公園等が存在する場合で、特に必要がないと認められる場合には公園等を設けないことができる。この場合、「周辺の相当規模の公園等」は、当該開発区域の面積の3%以上の住区基幹公園（街区公園、近隣公園、地区公園）で、かつ、誘致距離250m以内にあること。
- イ) 3%以上とは有効利用できる面積とし、がけ面及びブロック積部等は算入しないものとする。
- ウ) 公園1カ所の設置基準については、開発許可ハンドブックを遵守すること。なお、防災、避難活動上の見地から150m²以上とすることが望ましい。

② 位 置 及 び 形 状

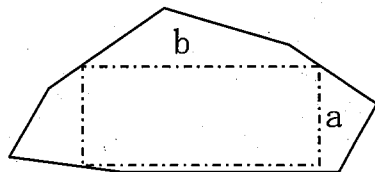
住民が安全かつ利用に便利な位置に設置するとともに、施設として有効に利用できる形状にすること。形状は、原則として次のとおりとする。

ア) 矩形であること。

イ) 短辺は、最長辺の3分の1以上であること。

※地形等の状況により不整形となる場合は、公園敷地内に面積60%以上の長方形を確保し、その長方形の短辺が長辺の3分の1以上確保できる形状とすること。

例)



----- 公園敷地
—— 公園敷地内の長方形
 $a \geq b/3$ であること。

ウ) 著しい狭長、屈曲、複雑な形状でないこと。

③ 構 造

ア) 出入口は幅3mを標準とし、奥行き1m、厚み10cmでコンクリートを打ち、原則として道路に接続すること。

出入口には車止め（可動式）・園名柱を設置すること。なお、その際に車イスが通行できるよう片側の間口は1.2mとすること。（別図8参考）

公園名は事前に協議すること。

1,000m²以上の場合は2カ所以上の出入口を設置すること。

イ) 高さ1.2~3.0mのフェンスを設け利用者の安全を図ること。ジョイント部のボルト止めは、ナットが外側になるよう取り付けること。公園敷地に接する土地が民有地の場合は、高さ1.8m以上とし、プライベートに配慮した構造にすること。

ウ) 公園内の勾配は2%以内とすること。

エ) 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。なお、U字型側溝を設置する場合、転落防止等の安全性を考慮し蓋を設置すること。

- わ) 敷地造成にあたっては、瓦礫等を含まない良質山土を敷き均し、十分転圧し、排水に留意した勾配に整地すること。
- か) 隣接地・道路等に土砂の流出がないようにすること。
- き) 高木の植栽については、隣接地より 3.0m 以上はなすこと。
- く) 遊具の設置にあたっては、「遊具の安全に関する規準(案)」(社団法人 日本公園施設業協会)を遵守すること。
また、遊具は対人賠償責任保険付きのものを設置すること。
- け) 公園名についてはその地域に相応しい名称とし、カタカナや場所を特定できないものは避けること。園名柱は PC 擬木を使用すること。

④ 公園施設設置基準 公園の施設は次表を標準とする。(別図 8 参考)

公園設置基準

名 称	単 位	公園有効面積(m ²)			
		150 未満	150~300 未満	300~1,000 未満	1,000 以上
2連ブランコ (フェン SUS 仕様)※3	基		1	1	別 途 協 議
スベリ台(FRP 製) ※3	〃			1	
鉄棒(持手 SUS 仕様) ※3	〃			1	
ベンチ	〃	2	3	4	
植栽※1	本	1~4 (低木のみ)	2~6 (低木のみ)	4~10(低木) 1~3(高木)	
外柵フェンス H=1.2~3.0m ※2	〃	1	1	1	
園名柱	〃	1	1	1	
車止め(可動式)	〃	1	1	1	
排水施設	〃	1	1	1	
<p>植栽・施設、遊器具の配置については、公園緑地課と事前協議すること。</p> <p>※1 高木は、比較的小さい範囲でも植栽できる樹種とすること。(ハナミズキ、イロハモミジ等 H=3.0m程度)</p> <p>※2 フェンスは亜鉛メッキとし金網はφ3.2×56mm同等品以上とすること。</p> <p>※3 遊具の接地面には緩衝材(ゴムマット等)を敷設すること。</p>					

6. 給水施設

- ① 給水方法及び給水方式については、開発区域の大小を問わず、指定給水装置工事事業者を通じ宇部市水道局上水道整備課と事前協議すること。
- ② 給水口径 40mm 以上の給水管（付帯設備を含む）は、国道、県道、市道、その他の公道（赤線など）及び新設道路（宇部市に帰属される道路に限る）に布設すること。
- ③ 上記②により布設される口径 40 mmの給水管については、耐震性（レベル 1 地震動対応）を有する管種とし、詳細については別途協議すること
- ④ 上記②により布設される口径 50 mm以上の給水管については、耐震性（レベル 2 地震動対応）を有する管種とし、詳細については別途協議すること
- ⑤ 開発区域内及び給水管（付帯設備を含む）の布設箇所に、既設給水管（付帯設備を含む）がある場合は、給水管の連絡替え及び統廃合をすること。
- ⑥ 既設給水管の支障移転や修理は、開発事業者の負担で行うこと。
- ⑦ 検査完了後、公共の用地に布設された口径 40 mm以上の給水管（付帯設備を含む）は宇部市水道局に帰属させること
- ⑧ 2区画以上をまとめて1区画とする場合は、見込管を分岐口止めとすること。
- ⑨ 配水管の移設または切り回しが必要な場合には、耐震性を有する管種を使用するものとし、施工に当たっては宇部市水道局配水管布設工事競争入札参加資格者（当年度資格を有するもの）において行うこと。

7. 消防水利施設

① 消防水利施設の設置基準は、次表に定めるところによる。

別表第1

1	消防水利施設は消火栓又は防火水槽とする。(自然水利については、通年、豊富な水量が見込めないため認められない。)
2	<p>開発区域の用途地域により別表第2に示す半径の円で包含でき、消防ポンプ自動車容易に部署でき警防活動上支障のない場所に設けること。なお、既に設置されている周囲の消防水利施設で開発区域を包含できる場合は設置されているものとみなす。</p> <p>ただし、周囲の消防水利施設が主要幹線道路(国道・県道・市道4車線等)、鉄道、河川を横断する場合、又は地形条件(高低差大等)で有効活用できない場合を除く。</p> <p>また、既設の消防水利施設が非公共水利の場合は、当該水利の所有者又は管理者の承諾を必要とする。</p>
3	消防水利施設が防火水槽の場合は、消防水利標識を設置するものとする。
4	消防水利施設は消火栓に偏ることのないよう考慮し、消火栓4基に対して防火水槽1基以上の割合で設置するものとする。
5	<p>消火栓は、次のとおりとする。</p> <p>(1) 呼称65mmの口径を有し、直径100mm以上の水道管に取り付けることとする。</p> <p>(2) 毎分1m^3以上で、かつ、連続40分以上の給水能力を有するものとする。</p> <p>(3) 日本水道協会の水道用地下式消火栓規格のものとする。</p> <p>(4) 消火栓本体上部から蓋の底面までは、概ね15~25cmとする。</p> <p>(5) 栓の中心部が、バルブと放水口の概ね中心になるように設置すること。</p> <p>(6) 消火栓外枠は、路面との段差がないように調整すること。</p>
6	<p>防火水槽は、消防施設強化促進法第4条第2項の規定に基づく「国が行う補助の対象となる消防施設の基準額」第2条及び「消防防災施設整備費補助金交付要綱」別表第3の防火水槽の規格に適合するものとする。</p> <p>(1) 水槽の容量は、40m^3以上とすること。</p> <p>(2) 吸管投入孔は、1又は2か所とすること。</p> <p>(3) はしごは、1か所以上設けること。</p> <p>(4) 開蓋した防火水槽内への人の転落防止用柵を設けること。</p>
7	<p>次の事項によるものは、消防水利施設の設置を免除することができる。</p> <p>(1) 開発区域内に設置される予定建築物が軽微な工作物で防火上支障がなく、かつ、周囲に設置されている消防水利の基準に適合する消防水利施設で開発区域が概ね包含でき予定建築物に対して有効にホース導入でき消防活動上支障がないとき。</p> <p>(2) 1,000m^2未満の開発行為</p> <p>(3) 消防長が、周囲の水利状況から判断して、この規定による消防水利施設の設置が必要ないと認めたとき。</p>

別表第2

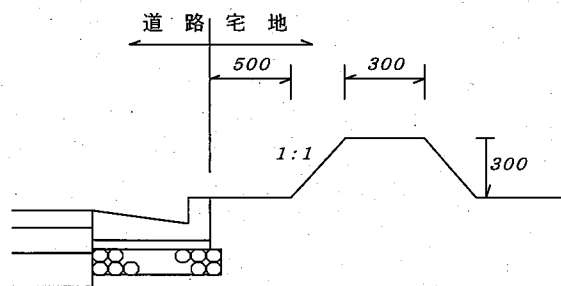
用途地域	街区形態	市街地又は準市街地	左記以外でこれに準ずる地域
近隣商業地域 工業地域	商業地域 工業専用地域	100メートル	140メートル
その他の用途地域及び用途地域の定められていない地域		120メートル	

※市街地又は準市街地とは、消防力の基準（平成12年消防庁告示第1号）第2条に規定するものをいう。

- ② 消防水利の配置等については、開発区域の大小を問わず、指定業者を通じ宇部・山陽小野田消防局警防課と事前に協議すること。

8. 宅 地

- ① 防災小堤については、下標準図によるものとする。



- ② 「がけ」については、特に崩壊を防ぐ為の擁壁をしなければならない場合がある。また、隣接する「がけ」についても開発により造成された宅地の安全を確保する為、審査の対象となる。「がけ」の安全対策を十分留意すること。
- ③ 軟弱地盤対策については、地盤の条件、土地利用計画、施工条件及び環境条件等を踏まえて、隣接地も含め総合的に検討すること。工法等については宅地防災マニュアルを参考にすること。
- ④ 宅地部に使用する擁壁については、二次製品擁壁は国土交通大臣認定品を、現場打ち擁壁は国土交通省タイプを使用することが望ましい。なお、国土交通大臣認定品以外のものについては、国土交通大臣が定めた基準に従った構造計算書を添付し、その仕様等について協議すること。また、土質条件、水抜き、根入れ、据え付け方法等築造に関する諸条件は、それぞれの築造仕様を遵守すること。
- ⑤ 擁壁は原則として水平に設置すること。なお、二次製品擁壁で設置仕様がある場合は、事前に協議すること。
- ⑥ 擁壁を設置する場合、地耐力の照査を行い図面に記載すること。
- ⑦ 練積ブロックの端部には、厚さ30cm以上の小口止コンクリートを設けること。
- ⑧ 宅地部において1m以上の高低差を生じる箇所については、可能な限り擁壁を設置すること。
- ⑨ 完成した宅地等については、分譲が完了するまでの期間、事業主の責任において安全及び防災上の維持管理をすること。
- ⑩ 宅地等の法面の直高(宅地と道路等の高低差)が30cm以上の場合、法面保護(種子吹付等)をすること。但し、分譲住宅等の場合を除き、直高が1m未満かつ法勾配が1:1.8より緩い場合はこの限りではない。

9. 環境保全

- ① 事業主は、大気汚染、水質汚濁、悪臭、騒音、振動等公害の発生、または近隣の生活環境や生物多様性の保全に影響を及ぼす事項については、それらに関する設計資料等を提出し、環境政策課と事前に協議すること。
- ② 事業主は、家庭系一般廃棄物の収集運搬等については、事前に廃棄物対策課と協議すること。

- ③ 事業主は、開発行為にあたり苦情が発生した場合には、誠意をもって対処すること。

10. 公益的施設

- ① 公益施設用地 住宅建築を目的とする開発行為にあたっては、コミュニティ活動等の用に供する土地を適切な位置に確保しなければならない。なお、用地の帰属等は、市民活動課と事前に協議すること。

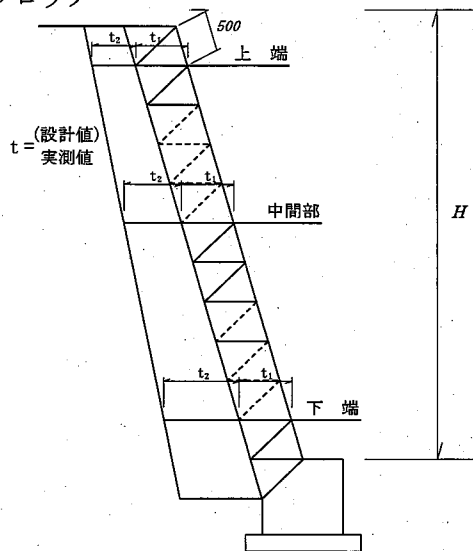
区 画 数	面 積
50 区画 ～ 100 区画未満	170m ² 以上
100 " ～ 200 "	250 "
200 " ～ 500 "	450 "

11. 工事写真

- ア) 工事写真は、工事の各施工段階における施工状況等の記録を残すと共に工事完了後に明視出来ない箇所の出来形確認資料となるものである。
- イ) 工事写真の撮影にあたっては、各々の目的にあった写真を撮るように心がけなければならない。
- ① 工事写真の撮影基準
- ア) 撮影は「山口県土木工事施工管理基準」に示すものを標準とする。
- イ) 各施工段階にあわせた状況写真及び工種ごとの出来形写真を撮ること。
- ② 出来高（寸法）管理写真
- ア) 同工種のもものが連続して並列しているもの、または延長が長いものは原則として延長 20m ごと、または測点ごとに基礎構造の幅、高さ、裏込め幅、その他が明確に確認できるように箱尺等を当てて撮影すること。
- イ) 練積ブロック等は下端・中間部・上端（天端より 50 cm 下がり）の 3 断面について、ブロック控長・胴込コンクリート・裏込材の幅等を箱尺で確認できる様に撮影する。但し、直高 3.0 m 未満は下端・上端の 2 断面で可。
- ウ) 鉄筋コンクリート構造物については、コンクリートの打設順序ごとに配筋状況、コンクリートの出来形寸法が確認できるように撮影する。
- エ) 土工のうち転圧状況は、まき出し厚 (30 cm) 及び機種が確認できるように撮影する。
- オ) 舗装については、下層路盤工施工前に路床工の高さを路肩構造物または丁張等から水系を張り箱尺等を立てて下がり高さを写しておき、下層路盤転圧後同じ位置・方法で撮影しその差により厚さを確認すること。
- ③ その他
- ア) 工事着工前・完成写真は、全体の状況がわかるように撮影し、着工前と完成が対比できるように整理すること。

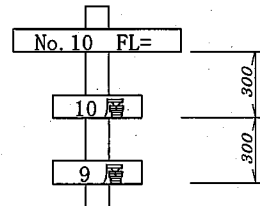
- イ) 出来形検測の黑板には設計値と実測値（出来形寸法）を併記するものとし、設計寸法は（ ）内に記入すること。
- ウ) デジタルカメラで撮影した写真をプリントアウトして提出する場合、写真サイズはサービスサイズを基本とする。

(例) 練積ブロック



盛土

とんぼには、測点、まき出し層番号(下から1(層)、2(層)、・・・○(層))



12. その他

① 工事着手の届出

ア) 事業主は、工事着手したときは、直ちに工事着手届を提出すること。

添付書類 1) 着手前の全景写真

2) 開発行為許可済標識設置状況写真

② 工事完了の届出

ア) 事業主は、工事が完了したときは、工事完了届を提出すること。

添付書類 1) 工程写真及び完成写真

2) 確定測量図

3) 土地利用計画図(土地利用確定図)

4) 土質試験の結果について記載した書面

5) その他市長が必要と認めるもの(市が求めた場合のみ提出)

・材料試験の結果について記載した書面

・公的機関の発行する水質の検査結果の証明書

イ) 開発行為関連公共施設工事がある場合は、各機関に工事完了届を提出し、その写し及び検査済証(証明書)の写しを建築指導課に提出すること。

関連公共施設：水道、消防等

ウ) 開発行為関連公共施設工事がある場合で、検査済証(証明書)の交付がされないものについても、各機関に工事完了届を提出すること。

(例) 道路法第24条申請、法定外公共物加工申請、河川法関連等

③ 事業主は、開発行為の完了までに宇部市に帰属することとなる公共施設の用に供する土地の所有権を取得し、帰属の手続きに必要な図書を提出すること。

- 帰属書類
- 1) 都市計画図(1/2500)
 - 2) 公図又は14条地図
 - 3) 登記原因証明情報兼登記承諾書
 - 4) 印鑑証明書
 - 5) 地積測量図
 - 6) 登記事項証明書(抵当権等が抹消済のもの)
 - 7) 帰属することとなる公共施設の写真

※ 4)及び7) 市が求めた場合のみ提出すること。

※ 5) 地積測量図については、工事完了時提出の確定測量図面積と一致させること。

- ④ 事業主は、開発行為の完了までに下記図面(最終許可図面)PDFデータの提出に協力すること。

- 提出図面
- 1) 開発区域位置図
 - 2) 開発区域区域図
 - 3) 土地利用計画図
 - 4) 造成計画平面図
 - 5) 排水施設計画平面図(雨水)

- ⑤ 法第32条協議により、宇部市に帰属しないで事業主で所有することとなる開発道路(都市計画法上の道路)については、分筆し、地目を公衆用道路とすること。また、登記事項証明書の写し及び公図または14条地図を開発行為の完了時までに提出すること。

- ⑥ 官民境界については永久標識を設置すること。なお、標識の位置及び種類は確定測量図に明記すること。

- ⑦ 開発行為に伴って生ずる紛争等については、当事者間において協議解決すること。

- ⑧ 公共施設等に損傷を与えた場合には、管理者と協議し原形復旧すること。

- ⑨ 開発行為でない旨の届出

土地の区画形質の変更であっても、その目的が農地造成、土捨て場、土取り場、青空資材置場、青空駐車場等、主として建築物の建築又は特定工作物の建設でないものは、開発行為に該当しないため開発許可は不要であるが、この場合には開発行為でないことを明確にするため、別紙開発行為でない旨の届出(様式3)を提出すること。ただし、都市計画区域内においては、1,000m²未満、都市計画区域外においては、1ha未満の造成等についてはこの限りではない。

尚、土砂等を搬入する場合、特に建設残土を搬入される場合は、管理者(施工者)において、汚染土壌の搬入を未然防止されるよう十分留意すること。

また、周辺住民等からの苦情、疑念のないよう、管理者(施工者)において適切な管理・対応をすること。

- ⑩ 建設材料(アスファルト等)は可能な限り再生資材を使用するとともに、建設副産物は再生利用できるよう適切に処理すること。

13. 雑 則

この技術基準に定めるもののほか、必要な事項についてはその都度市長が定める

第 4 附 則

附 則

- (施行期日)
- 1 この技術基準は、昭和 54 年 12 月 1 日から施行する。
 - 2 平成 4 年 4 月 1 日 改正
 - 3 平成 8 年 4 月 1 日 改正
 - 4 平成 9 年 4 月 1 日 改正
 - 5 平成 11 年 4 月 1 日 改正
 - 6 平成 12 年 4 月 1 日 改正
 - 7 平成 14 年 4 月 1 日 改正
 - 8 平成 18 年 4 月 1 日 改正
 - 9 平成 20 年 1 月 1 日 改正
 - 10 平成 21 年 1 月 1 日 改正
 - 11 平成 24 年 5 月 1 日 改正
 - 12 平成 25 年 10 月 1 日 改正
 - 13 平成 27 年 4 月 1 日 改正
 - 14 平成 28 年 8 月 1 日 改正
 - 15 平成 31 年 4 月 1 日 改正
 - 16 令和 3 年 5 月 1 日 改正
 - 17 令和 4 年 5 月 1 日 改正
 - 18 令和 5 年 4 月 1 日 改正
 - 19 令和 6 年 4 月 1 日 改正

資 料

申請様式

事務系統図

変更許可及び変更届の取扱い

開発事業計画構想協議申請書

宇部市長

様

開発事業主 住 所
氏 名
連絡先(TEL)
設 計 者 氏 名
連絡先(TEL)

開発事業計画に伴う構想協議について

今回、宇部市において開発事業を行いたいので、宇部市開発指導要綱第4条の規定により、関係書類を添付して、開発事業計画の構想について協議の申請をします。

		構 想 概 要	
1	開発事業の名称及び用途地域	名 称	用途地域
2	開発区域の位置及び面積	位 置 宇部市 面 積 m ²	
3	開 発 区 域 の 現 況	現況地目	接続道路等
計 画 構 想	ア 計画の目的及び規模	計画戸数 戸・人口	人・一区画の最低面積 m ² 平均 m ²
	イ 用地造成計画の構想	切土高 最高 m 平均 m	盛土高 最高 m 平均 m 搬入搬出 土砂等 m ³
	ウ 建築計画の構想		
	エ 給水計画の構想		
	オ 排水計画の構想		
	カ し尿、ごみ、その他の 廃棄物処理計画の構想		
	キ 公害（大気汚染、 騒音等）防止計画の構想		
	ク 防災計画の構想		
	ケ 公共施設及び公益的 施設 の 構 想		
	コ 資 金 計 画		
サ 自治会への周知	可 ・ 不可		
5	着工及び完了予定時期	年 月 日 ~ 年 月 日	

開発事業計画構想協議申請書 (記入例)

宇部市長 ○ ○ ○ ○ 様

開発事業主 住 所 〇〇市〇〇町〇〇番〇〇号
氏 名 ○ ○ ○ ○
連絡先(TEL)(0836) 〇〇-〇〇〇〇
設 計 者 氏 名 ○ ○ ○ ○
連絡先(TEL)(0836) 〇〇-〇〇〇〇

開発事業計画に伴う構想協議について

今回、宇部市において開発事業を行いたいので、宇部市開発指導要綱第4条の規定により、関係書類を添付して、開発事業計画の構想について協議を申請します。

		構 想 概 要
1	開発事業の名称及び用途地域	名 称 〇〇〇〇団地造成工事 用途地域 準工業地域・第一種特別工業
2	開発区域の位置及び面積	位 置 宇部市 大字〇〇字〇〇 面 積 〇〇〇〇 m ²
3	開 発 区 域 の 現 況	現況地目 田及び畑 接続道路等 東側は市道(幅員〇m)、北側、南側は既存の住宅地に隣接している。
4 計 画 構 想	ア	計画の目的及び規模 計画戸数〇〇戸・人口〇〇人・一区画の最低面積〇〇m ² 平均〇〇m ²
	イ	用地造成計画の構想 切土高 最高 〇m 平均 〇m 盛土高 最高 〇m 平均 〇m 搬入搬出 土砂等 〇〇m ³
	ウ	建築計画の構想 住居(木造〇階建) 共同住宅(鉄筋コンクリート〇階建)
	エ	給水計画の構想 宇部市上水道より給水。
	オ	排水計画の構想 雨水は、道路側溝により隣接する水路に放流。 家庭雑排水は、下水道管を埋設し、既設公共下水道管に接続し放流します。 家庭雑排水は、各戸浄化槽を設置し浄化後に隣接する水路に放流します。
	カ	し尿、ごみ、その他の廃棄物処理計画の構想 し尿は、下水道管を埋設し、既設公共下水道管に接続し放流します。 し尿は、合併浄化槽を設置し浄化後水路に放流します。 ゴミは、廃棄物対策課と協議し決定します。
	キ	公害(大気汚染、騒音等)防止計画の構想 工事に係る騒音、振動、車輛通行等については、事前に関係者と協議決定します。 なお、土砂の飛散等については、撒水等により対処します。
	ク	防災計画の構想 消火栓については、別途協議します。 土砂の流出防止のため、仮設柵、仮設沈砂池及び素堀水路を設置します。
	ケ	公共施設及び公益的施設の構想 幹線道路は幅員〇m、区画道路は幅員〇mにします。 法定外公共物(里道、水路)は、付替えをします。 公園は区域の中央部に1箇所〇〇m ² を確保します。
コ	資金計画 自己資金 1/3 借入金 2/3 総額 〇〇〇円	
サ	自治会への周知 Ⓚ ・ 不可	
5	着工及び完了予定時期	〇〇年〇〇月〇〇日 ~ 〇〇年〇〇月〇〇日

開発事業計画構想協議申請に係る添付書類

名 称	明 示 事 項
開発事業計画構想協議申請書	接続道路の名称・幅員。 計画構想はできるだけ詳しく記入すること。
位置図 (1/10,000)	位置図等の地形図は、最新の都市計画図等を使用すること。
区域図 (1/2,500)	用途地域の区分を明確にすること。
公図 (接続道路含む)	地番、地目、区域内土地所有者、隣接土地所有者、 転写年月日、転写人、法務局名等。法定外公共物(里道、水路等)を着色すること。
開発構想概要図 (造成計画図) (1/500 以上)	接続道路、区域内(取付)道路の幅員。 予定建築物等の敷地の形状(面積)及び用途。 周辺の地形、現在地盤高、計画地盤高。
商業登記事項証明書 (事業主が法人の場合)	事業主が個人の場合は、住民票を提出すること。
事業主の事業経歴書	

- ※ 1. 原本を一部建築指導課に提出すること。
2. 図面は、開発区域を朱で囲み、方位、縮尺を記入すること。
3. 図面サイズは、A4版の折込みとすること。

協議番号第	—	号
	年	月 日

課長 様

開発事業主

住 所.....

氏 名.....

TEL ()

設 計 者

氏 名.....

TEL ()

都市計画法第 32 条等事前協議申請について（新規・変更）

下記開発行為について、「設計に関する技術基準」及び貴課の意見を遵守のうえ、設計図書を作成しましたので、協議の申請をします。

記

1. 開発区域の位置及び名称	
2. 開発区域の面積	
3. 予定建築物の用途	
4. 添付図書	位置図、区域図、現況図、公図、土地利用計画図、造成計画平面図、各種計画平面図、縦断面図、横断面図、構造図、その他必要図面
5. 変更事項	主な変更事項

協議番号第	—	号
	年	月 日

宇部市開発行為対策協議会会長 様

氏名

設計審査及び都市計画法第 32 条等の協議書（新規・変更）

上記の協議申請について、別冊設計審査により審査し協議した結果、下記のとおり合意します。

記

- 1 公共施設等の有無 有 ・ 無
- 2 設計審査 適 ・ 不適（理由 ）
- 3 開発行為完了後に存する公共施設等の帰属・管理について

(1) 新たに設置された公共施設等（構造物・施設等を含む。）の種類及び帰属・管理について

（該当するものに○を記入）

公共施設の種類	開発区域	帰属	管理	条件等
区域内道路	内・外			
取付道路	内・外			
道路拡幅部	内・外			
避難路	内・外			
流末水路	内・外			
水路用地	内・外			
公園・緑地	内・外			
下水道用地	内・外			
下水道施設	内・外			
法定外公共物 (道路・水路)	内・外			
法定外公共物 (市有地)	内・外			
調整池	内・外			
その他 ()	内・外			

(2) 従前からの公共施設等(構造物・施設等を含む。)の種類及び管理について
 (該当するものに○を記入)

公共施設の種類	開発区域	財産管理	機能管理	備考
法定外公共物 (里道・水路等)	内・外			
法定外公共物 (課所管)	内・外			
その他 ()	内・外			

4 その他

5 工事完了検査

- (1) 実施日 年 月 日
- (2) 内容 適 ・ 不適(理由)
- (3) 検査員 _____
- (4) 確認日 年 月 日

開発行為でない旨の届出

年 月 日

宇部市長

様

届出者 住 所
氏 名
(電話 局)

地権者 住 所
氏 名
(電話 局)

私が工事施工中の下記の土地は 農地造成
土取り場 であって宅地造成ではありません。
土捨て場
太陽光発電施設
()

なお宅地とする場合は、私の責任において都市計画法にもとづく許可を受けますのでお届けします。

記

土地の所在地	
土地の地目	
土地の面積	
添付図書	位置図(1/2,500), 区域図(1/500程度), 公図等
搬入土の種類	<input type="checkbox"/> 搬入なし <input type="checkbox"/> 購入土 (購入先:) <input type="checkbox"/> 建設残土(発生場所:) <input type="checkbox"/> その他 ()

※太陽光発電施設においては、建築物が無いものに限る
(上記添付図書の他に配置平面図、構造図等を添付すること)

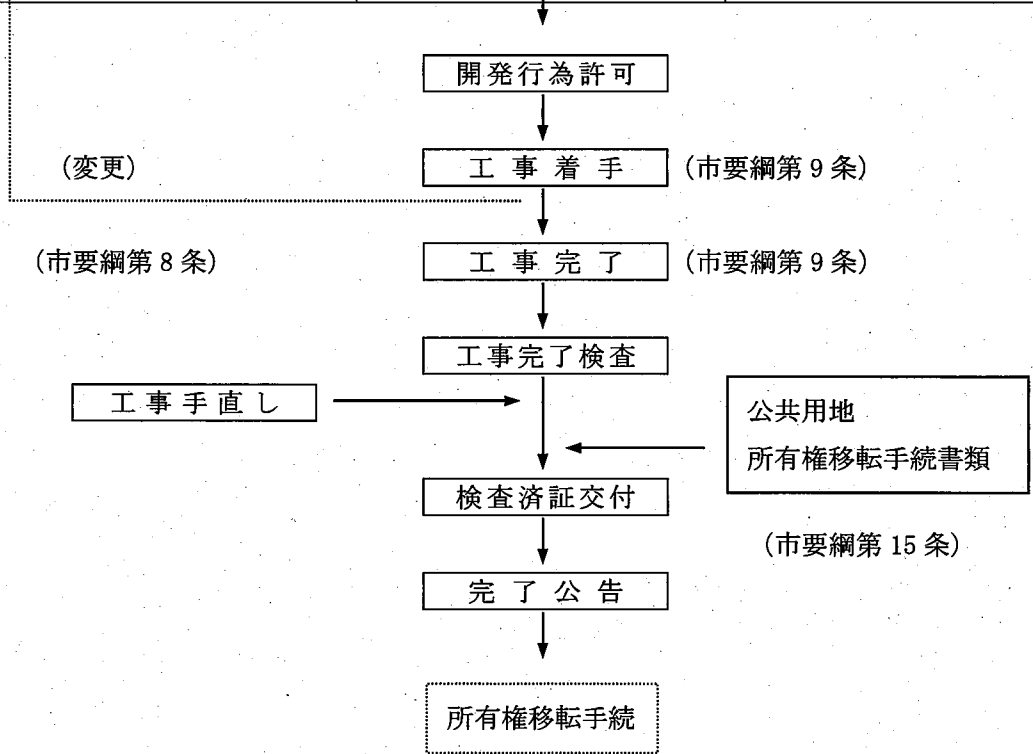
予定建築物等以外の建築等の許可（都市計画法第42条第1項ただし書き）

添付書類

予定建築物等以外の建築等許可申請書	
予定建築物の配置図	
予定建築物の各階平面図、立面図	
位置図、区域図	
公図	
求積図	
土地利用計画図	
排水計画図	
検査済証の写し又は開発登録簿の写し	
登記簿謄本	
同意書（申請地、隣接地、自治会長、水利組合長） 権利者一覧表含む	
区画割の変更届	

宇部市における開発行為に関する事務系統図

	事業主	建築指導課	開発行為対策協議会
市要綱第4条	「構想協議申請」 構想協議通知	受付・審査 (庁議・調整会議)	各関係課協議 (協議会又は文書合議)
市要綱第5条	「法第32条事前協議申請」	受付・審査 (補正) 関係各課回答	各関係課協議 (協議会又は文書合議)
市要綱第6条	「法第32条同意申請」 「協定書」	受付・審査 (補正)	各関係課確認・協議
市要綱第7条	「開発行為許可申請書」	受付・審査 (補正)	



変更許可及び変更届の取扱い

◇開発区域の位置、区域及び規模（法第30条第1項第1号）			
変更事項	変更許可	変更届	手数料項目
開発区域の位置、区域、規模の変更	○		規模が増→区域の編入 規模が減→その他の変更
工区数、工区の区域の変更	○		その他の変更
◇予定建築物等の用途（法第30条第1項第2号）			
変更事項	変更許可	変更届	手数料項目
予定建築物の用途の変更	○		その他の変更
◇開発行為に関する設計（法第30条第1項第3号）			
変更事項	変更許可	変更届	手数料項目
公共・公益的施設（道路、公園、緑地、水路、上下水道等）の変更 ※管理者との変更協議を要するもの	○		設計の変更
ガス供給施設の変更	○		
区画数の変更	○		
予定建築物の敷地の形状の変更（敷地の規模の1/10以上の増減、住宅以外の建築物又は第1種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので1,000㎡以上となるもの）	○		
予定建築物の敷地の形状の変更（上記以外の場合）		○	
計画地盤高の変更	○		
道路の変更（位置、形状、幅員、舗装構成等）	○		
法面勾配の変更（許可時より急勾配となる場合）	○		
法面勾配の変更（許可時より緩勾配となる場合）		○	
現場打ち⇄二次製品の変更（擁壁、排水施設（側溝・樹等））	○		
二次製品の製品変更（擁壁・排水施設等 ※同等品の場合に限る）		○	
擁壁の変更（位置、種類、高さ、寸法、勾配、追加・削除）	○		
構造物の基礎材の変更（均しコンクリート・砕石厚さ）		○	
排水施設の変更（位置、種類、規格、形状、勾配、追加・削除）	○		
排水放流先、排水処理の経路の変更	○		
集水樹の寸法の変更（高さにより壁厚が変更するもの）	○		
集水樹の寸法の変更（高さにより壁厚が変更しない等の軽微なもの）		○	
軟弱地盤対策工の変更（対策工種、追加・削除等）	○		
軟弱地盤対策工の変更（添加量、改良深等の軽微な変更に限る）		○	
構造・安定計算書の変更を伴うもの	○		
流量計算書の変更を伴うもの	○		
◇工事施工者（法第30条第1項第4号）			
変更事項	変更許可	変更届	手数料項目
工事施工者の変更（軽微なもの以外の変更）	○		その他の変更
工事施工者の代表者氏名、名称又は住所のみの変更		○	
工事施工者の変更（自己居住用及び1ha未満の自己業務用の場合）		○	
◇その他省令で定める事項（法第30条第1項第5号）			
変更事項	変更許可	変更届	手数料項目
工事の着手予定年月日、工事予定年月日の変更		○	その他の変更
自己用・非自己用、居住用・業務用の別の変更	○		
資金計画の変更（非自己用、1ha以上の自己業務用の場合）	○		
◇その他の変更			
変更事項	変更許可	変更届	手数料項目
申請者（法人）の代表者氏名又は住所のみの変更（承継に関すること以外）		○	

※記載のない事項の変更については、別途協議による

開発許可申請書の作成

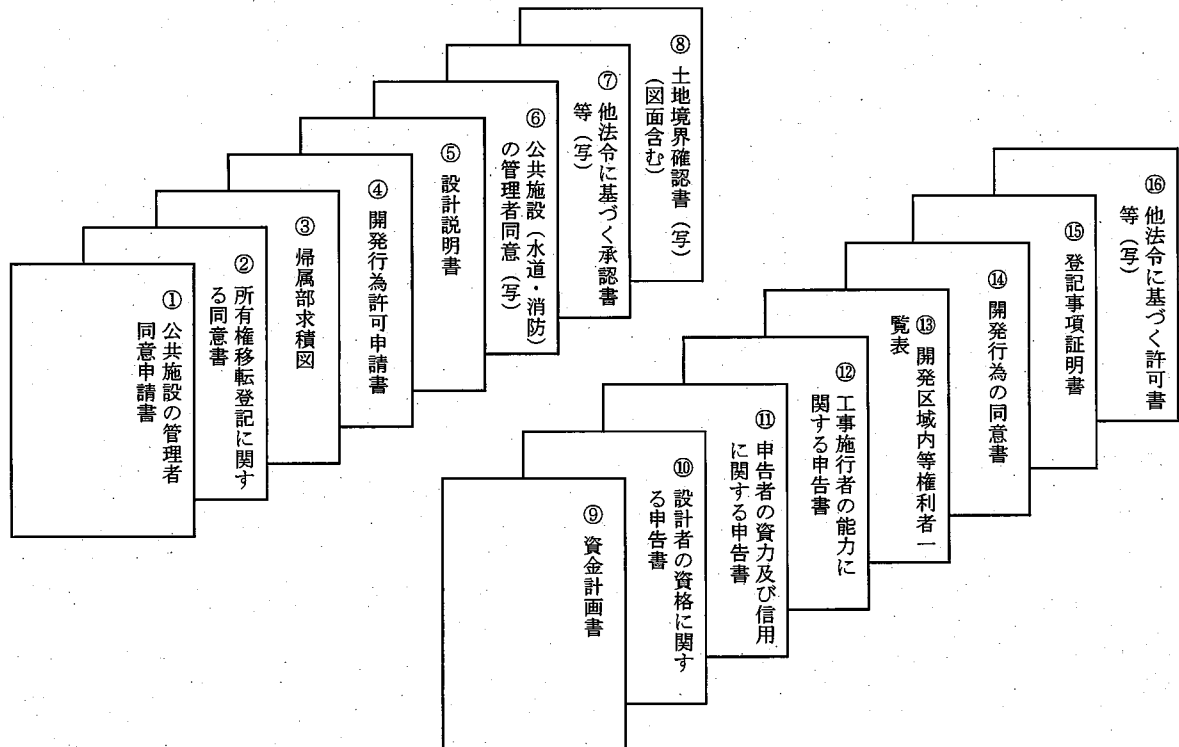
(1) 許可申請書添付図書

書類の名称	明示すべき事項、添付書類、作成留意事項	添付要否		
		自己居住用	自己業務用	自己用外
①公共施設の管理者同意申請書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 帰属の無い場合にも「該当なし」と記入し添付すること。 ・ 帰属先及び管理者については、事前に協議した内容と一致させること。 	○	○	○
②所有権移転登記に関する同意書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 団地名を記入すること。 ・ 該当地番等を記入すること。 ・ 帰属用地がある場合に提出要。 ・ 寄附がある場合は寄附申込（写）の提出要。 	○	○	○
③帰属部求積図	<ul style="list-style-type: none"> ・ 帰属部に着色すること。 ・ 公共施設名を明示し、求積すること。 ・ 帰属用地がある場合に提出要。 	○	○	○
④開発行為許可申請書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「その他必要な事項」には、他法令に関わる許可及び承認等必要な事項を明記すること。 	○	○	○
⑤設計説明書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「土地利用計画」において、公共施設にあたらぬ緑地、水路等は「その他」の欄に記入すること。 ・ 「公共施設の整備計画」の内容は、①の内容と一致させること。 ・ 「その他」の給排水施設については、事前の協議指示事項を遵守すること。 	×	○	○
⑥公共施設（水道・消防）の管理者同意（写）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各事業者との協議書を添付すること。 	○	○	○
⑦他法令に基づく承認書等（写）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道路法 24 条施行承認書、市有財産加工承認書、法定外公共物加工承認書、法定外公共物法 32 条同意申請書等。 	○	○	○
⑧土地境界確認書（写） （図面含む）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法定外公共物境界確認書、市有財産境界確認書、市道境界確認書、県道境界確認書等。 ・ 法定外公共物又は市有地等を区域内又は隣接地とする場合に提出要。 	○	○	○
⑨資金計画書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「収支計画」及び「年度別資金計画」を明示し、整合させること。 ・ 金融機関の発行する融資証明書又は預金等残高証明書を添付すること。なお、借入理由には「開発行為」又は「造成行為」を明示すること。 	×	大規模○ 小規模×	○
⑩設計者の資格に関する申告書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発区域の面積が 1 ha 以上の場合に限り必要。 ・ 卒業証明書又は資格証明書を添付すること。 	○	○	○
⑪申請者の資力及び信用に関する申告書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業登記事項証明書（申請者が個人の場合にあつては、住民票の写し）、法人税又は所得税及び事業税の納税証明書並びに直前事業年度の財務諸表及び定款の写しを添付すること。 ・ 「法令による登録等」については、その証明書（写）を添付すること。 ・ 「設立年月日」及び「資本金」の記載に際しては、法人登記簿謄本の内容と一致させること。 ・ 「前年度事業量」は直前事業年度の売上高を、また「資産総額」は資産合計を記載すること。 	×	大規模○ 小規模×	○

⑫ 工事施行者の能力に関する申告書	<ul style="list-style-type: none"> ・商業登記事項証明書、法人税又は所得税及び事業税の納税証明書、直前事業年度の財務諸表の写しを添付すること。 ・「法令による登録等」については、その証明書(写)を添付すること。 	×	大規模○ 小規模×	○
⑬ 開発区域内等権利者一覧表	<ul style="list-style-type: none"> ・区域内については、権利者すべてについて記載すること。 ・隣接地については、所有権者について記載すること。 ・関係自治会長及び水利組合長名を記載すること。 	○	○	○
⑭ 開発行為の同意書	<ul style="list-style-type: none"> ・全ての権利者について、提出要。 ・自治会長及び水利組合長については、協議した証として書面を添付すること。また、自治会長等の名称を記入すること。 ・やむを得ず同意書が提出できない時は、事前に協議を行うこと。 	○	○	○
⑮ 登記事項証明書	<ul style="list-style-type: none"> ・区域内の土地について提出要。 ・申請時から三月以内に作成されたものであること。 	○	○	○
⑯ 他法令に基づく許可書等(写)	<ul style="list-style-type: none"> ・農地転用許可書、河川法許可書、占用許可書等。 	○	○	○

- 注1) 「自己業務用」の欄中「大規模」とは開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを、「小規模」とは開発区域の面積が1ヘクタール未満のものをいいます。
- 注2) 添付図書は①～⑯の順番で製本してください。
- 注3) 申請図書に添付する位置図等の地形図は、最新の都市計画図等を使用してください。

開発許可申請書見本



(2) 許可申請書添付図面

ア 通常添付が必要な図面

※ 方位（構造図及び縦断面図を除く）、縮尺を記入すること。
 平面図においては開発区域を朱で囲むこと。

図面の名称	縮尺	明示すべき事項	備考
開発区域位置図	1/10,000 以上	1 開発区域周辺の都市施設の位置及び名称	
開発区域区域図	1/2,500 以上	1 土地の形状 2 市境界とその名称 3 用途地域の区分及び他の法令による規制区域	・他の法令による規制区域は、開発区域及びその周辺の区域について図示すること。
現況図	1/500 以上	1 地形（等高線は2メートルの標高差ごとに記入すること。） 2 開発区域内及びその周辺の公共施設及び公益的施設の位置及び形状 3 既存の建築物及び擁壁等の工作物の位置及び形状 4 開発区域の面積が1ヘクタール以上の開発行為にあっては、樹木又はその集団の位置及び表土の状況 5 法定外公共物幅及び接続道路幅名称	・開発区域周辺の地形の状況が明らかになる程度の範囲まで作成すること。
公図の写し	公図原本と等倍	1 里道・水路をそれぞれ赤・青で着色 2 市町の区域内の町又は字の境界とその名称 3 転写年月日、転写者の氏名及び転写法務局の名称 4 土地の地番、地目及び権利者名	・開発区域の隣接となる箇所まで転写すること。
求積図	1/500 以上	1 開発区域全体の求積表 2 公共施設ごとの求積表	・地積は小数第三位以下を切り捨てること。
土地利用計画図	1/500 以上 ただし、ゴルフ場の場合は1/1,000 以上	1 開発区域を工区に分けたときは工区界 2 公園、緑地及び広場の位置、形状及び面積 3 開発区域内外の道路の位置、形状、幅員及び附属構造物 4 排水施設の位置、形状及び水の流れの方向 5 都市計画施設又は地区計画に定められた施設の位置、形状及び名称 6 消防水利の位置及び形状 7 調整池を設ける場合にあっては、調整池の位置及び形状（多目的利用の場合にあっては、専用部分と多目的利用部分の区分） 8 河川その他の公共施設の位置及び形状 9 予定建築物等の敷地の形状及び面積	・予定建築物等の用途は、具体的に各敷地ごとに記入すること。 ・宅地、道路、公園、調整池等各土地利用の区分ごとに色分けすること。 ・この図面は、開発登録簿の図面として一般の閲覧に供されるので明確に表示すること。 ・区域内は、白抜き（コンタ等抜き）として計画を記入すること。 ・用途区域界が開発区域内にある場合には、用途区域界を表示すること。

図面の名称	縮 尺	明 示 す べ き 事 項	備 考
		10 敷地に係る予定建築物等の用途 11 公益的施設の敷地の名称、位置、形状及び面積 12 開発区域の面積が1ヘクタール以上の開発行為にあつては、樹木又はその集団の位置 13 緩衝帯を設ける場合にあつては、緩衝帯の位置、形状及び幅員 14 のり面（がけを含む。）の位置、形状及び勾配 15 擁壁の位置及び種類	
造成計画平面図	1/500 以上 ただし、ゴルフコースの建設の用に供する開発行為の場合、 1/2,000 以上	1 開発区域を工区に分けたときは工区界 2 現況の地形（等高線は2メートルの標高差ごとに記入すること。） 3 切土部分については淡黄色で、盛土部分については淡緑色でそれぞれ色分け 4 法面保護の方法 5 がけ、擁壁の位置、種類、形状、延長及び高さ 6 道路の位置、形状、幅員、勾配 7 道路の中心線及び計画高 8 街区の長辺及び短辺の長さ 9 予定建築物等の敷地の形状及び計画高 10 公園、緑地及び広場並びに公益的施設の敷地、位置及び形状 11 縦横断線の表示 12 ベンチマークの位置及び高さ 13 消防水利施設の位置及び形状 14 調整池を設ける場合にあつては、調整池の位置及び形状	・現況線は細く、計画線は太く表示すること。
造成区域 縦横断面図	縦断面図 1/500 以上 横断面図 1/100 以上	1 開発区域の境界（朱書） 2 縦横断面線 3 基準線（D. L） 4 現況地盤面と計画地盤面 5 切土部分については淡黄色で、盛土部分については淡緑色でそれぞれ色分け 6 計画地盤高及び現況地盤高 7 がけ、擁壁及び道路の位置、種類、形状及び隣接地との高低差 8 ボックスカルバート、多孔管、その他構造物の位置、種類及び形状 9 土羽の位置、形状及び勾配 10 法定外公共物の位置及び幅員	・開発区域周辺の地形の状況が明らかになる程度の範囲まで作成すること。 ・現況線は細く、計画線は太く表示すること。

図面の名称	縮 尺	明 示 す べ き 事 項	備 考
排水施設 計画平面図	1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 排水区域の区域界（区域外も含む） 2 道路側溝その他の排水施設の位置、形状、種類及び勾配 3 排水管の勾配及び管径 4 人孔の位置及び人孔間の距離 5 水の流れの方向 6 吐口の位置 7 調整池を設ける場合にあっては、調整池の位置及び形状 8 放流先河川又は水路の名称、位置、形状、種類及び勾配 9 予定建築物等の敷地の形状及び計画高 10 道路、公園その他の公共施設の敷地の計画高 11 のり面（がけを含む。）又は擁壁の位置及び形状 	
排水施設 構造図	1/50 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路側溝その他の排水施設の構造、材料、形状及び種類 2 排水管の種類、材料及び内りのり寸法 3 人孔の構造及び形状 4 排水施設の落差工及び吐口工の部分の形状 5 放流先の河川又は水路の名称及び断面水位（低水位及び高水位）及び吐口の高さ 	・鉄筋コンクリート造のときは配筋図が必要である。
排水施設 計画縦断面図	1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 開発区域の境界（朱書） 2 排水施設の位置、種類、材料、形状、延長、内りのり寸法及び勾配 3 水の流れの方向 4 吐口の位置 5 放流先の河川又は水路の名称 6 流量計算を行った箇所の明示 7 公共施設、公益的施設及び予定建築物等の敷地予定地等の計画高 8 汚水処理場の位置及び形状 9 調整池の位置及び形状 	
給水施設 計画平面図	1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 給水施設の位置、形状、材料及び内りのり寸法 2 取水の方法及び位置 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 5 予定建築物等の敷地の形状 	

図面の名称	縮 尺	明 示 す べ き 事 項	備 考
道 路 計 画 縦 断 図	1/500 以上	1 道路の縦断勾配（パーセント） 2 計画地盤面 3 計画地盤高 4 単距離及び追加距離 5 基準線（D、L）	・開発区域外の道路との関連を明示すること。
道 路 計 画 標 準 横 断 図	1/50 以上	1 道路の幅員構成（小えん堤を含む） 2 道路の横断勾配（パーセント） 3 道路及びその路盤の材料、品質、形状及び寸法 4 道路側溝の位置、形状及び寸法 5 道路への埋設物（埋設管等）の位置形状及び寸法 6 交通安全施設の形状、構造及び基礎形式	
が け の 断 面 図	1/50 以上	1 がけの高さ、勾配及び土質の種類（土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質の種類及び地層の厚さ） 2 現況地盤面及び計画地盤面 3 小段の位置及び幅 4 石張り、張り芝、モルタルの吹き付け等のがけ面の保護の方法	・現況線は細く、計画線は太く表示すること。 ・がけの前後の地盤面も必要な範囲で併せて示すこと。
擁 壁 の 断 面 図	1/50 以上	1 擁壁の寸法及び勾配 2 擁壁の材料の種類及び寸法 3 裏込めコンクリートの品質及び寸法 4 透水層の位置及び寸法 5 水抜き穴の位置、材料及び内径 6 基礎地盤の土質並びに基礎杭の位置及び寸法 7 擁壁の背後の地盤面 8 必要地耐力	・鉄筋コンクリート造のときは配筋図が必要である。 ・認定擁壁の場合は、国土交通大臣認定証の写し及び製造工場の認証証明書の写しを添付すること。 ・基礎杭においては検討書を添付すること。 ・国土交通省タイプ以外のものは構造計算書を添付すること。 ・がけ及び基礎地盤の土質は現地で確認すること。
防 災 計 画 図	1/500 以上	1 地形（等高線は2メートルの標高差ごとに記入すること。） 2 計画道路の位置、形状及び幅員 3 段切の位置及び形状 4 表土除去範囲 5 ヘドロ除去範囲及び深さ 6 工事中の雨水排水経路及び流出計画 7 防災施設の位置、形状、寸法及び名称 8 防災施設の設置時期及び設置期間	・開発区域の周辺を含めて作成すること。 ・防災に関する具体的な計画について記載した書面を添付すること。 ・防災施設構造図も作成すること。

注) 上記の図面の作成に当たって使用する凡例については、次頁の表によること。

[凡例]

名称	記号	名称	記号	名称	記号		
開発区域境界線		雨水管渠		雨水角形人孔			
工区境界		污水管渠		污水角形人孔			
街区番号		合流管渠		河川			
宅地番号		既設管渠		法面			
公共公益用地		横断暗渠		間知ブロック積擁壁			
造成計画高		暗渠	円形	◎ 内径	重力式擁壁		
敷地面積			馬蹄形	◎ 巾×高さ	R C 擁壁		
B	矩形		□ 巾×高さ	給水管			
M	卵形		▽ 呼び名	制水弁			
位置		開渠	U形側溝及び寸法	U-〇〇	消防水利施設	消火栓 防火水槽は実在 Hの形にする	
高さ			L形側溝及び寸法	L-〇〇	階段		
道路番号及び巾員			Lu形側溝及び寸法	LU-〇〇	ガードレール		
勾配延長	$\frac{1}{30} = 3.0\%$ □ = 30.00		グレーチング側溝	巾×高	ガードフェンス		
変化点		その他開渠	▽ / 巾×高さ	落石防護柵			
管番号	雨水 ○ i = L =	柵類		車止め	可動式又は固定式 		
管径				雨水円形人孔	○	樹木	
勾配	污水 □ i = L =			污水円形人孔	●	緩衝帯	
管延長				小口径マンホール	◎	汚水柵	●
流水方向							

令和6年4月1日

発行：宇部市

編集：宇部市都市政策部建築指導課

(再生紙使用)