

青森市開発行為指導要項

青 森 市

青森市開発行為指導要項

1 趣 旨

この要項は、本市における無秩序な開発行為（主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。）を防止し、良好な市街地の造成を図り、都市施設の整備とあいまって地域住民の健全な生活環境を確保するため、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）に定めるもののほか、開発行為に係る指導に関し必要な事項を定めるものとする。

2 適用範囲

この要項は、青森市の行政区域内において、許可を要する開発行為に適用する。

3 事前協議

開発行為を実施しようとする者（以下「事業者」という。）は、あらかじめその内容について市長と協議すること。

4 周辺関係者との意見調整

- (1) 事業者は、当該開発行為等の計画を策定するに当たっては、周辺住民の生活環境を十分配慮しなければならない。
- (2) 事業者は、あらかじめ開発区域の周辺関係者に対して開発計画の内容を詳しく説明し、騒音、振動、粉塵若しくは土砂の飛散等の工事公害若しくは日影、電波障害等の建築公害又は開発行為に伴うその他の問題が生じるおそれがある場合にはその調整を図らなければならない。
- (3) 事業者は、開発行為等の工事施工中又は完了後において、当該開発行為に伴って周辺関係者と紛争を生じたり、又は損害を与えたりした場合には、その解決を図らなければならない。

5 同意協議

- (1) 事業者（法第32条による同意及び協議をしようとする者）は、申請書（様式-1。以下「申請書」という。）を市長に提出すること。
- (2) 事業者は、当該地域周辺に影響を及ぼすおそれのある場合には、事前に開発区域内の地権者及び関係権利者の同意書を徴しその写しを添付すること。

6 技術基準

事業者は、開発事業の計画の策定にあたっては、関係法令に定めるもののほか、この要項の基準に適合するよう行うものとする。

7 道 路

(1) 開発区域に設置する道路は、区域外道路との接続及び機能が有効に発揮されるよう設置すること。

また、開発区域内の道路で区域外の道路と接続する道路は、原則としてその両端又は一端が道路法(昭和27年法律第180号)第3条各号に規定する道路のいずれかに接続していること。

(2) 道路及び道路付属施設に関する構造は道路構造令(昭和58年政令第256号)に準ずるものとする。

(3) 道路の幅員は6.5m以上とし、別表(1)の定めるところによること。ただし、開発区域の周辺の道路の状況を考え、やむを得ないと判断するときは、事前に関係機関と協議し決定する。この場合関係法令を超えない範囲であることを条件とする。

(4) 道路の交差若しくは接続又は屈曲する部分には都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第24条第6号に従い隅切りをすること。

(5) 開発区域内の幅員9m以上の道路で、かつ、区域外道路との接続道路にあつては、別表(2)に掲げる副断面の歩道を有すること。

(6) 道路は袋路状でないこと。ただし袋路状の道路とする場合は、次のとおりとする。

① 道路の延長は30m以上とし、50m以内ごとに転回広場を設置すること。

② 転回広場の形状、寸法は別図によること。

③ 行止り道路の先に、原則として宅地等を設けないこと。

(7) 道路の縦断勾配は6%以下とすること。ただし、特別の事由により6%を超える道路については、別途協議するものとする。

なお、構造については、別表(3)の定めるところによること。

(8) 法敷を必要とする道路には、崩壊防止施設及び交通安全上有効な防護柵(耐雪型)を設けること。

(9) 開発区域内の計画道路と開発区域外の既設道路が水路により接続しない場合には、橋梁又は暗渠^{きよ}を設置すること。

(10) 橋梁は、A活荷重以上とし「道路橋示方書」によること。

8 公園、緑地又は広場

(1) 開発区域の面積が0.3ha以上のときは、別表(4)に定める公園、緑地又は広場(以下「公園等」という)を設け施設を整備すること。

なお、施設の整備に際しては担当課と打ち合わせのうえ実施すること。

(2) 公園等の配置は、開発区域内のできるだけ中央部に位置させるものとし、地域住民の便益を考慮すること。

(3) 公園等の平面形は、正方形、長方形又は正三角形に近いまとまりのある整形とすること。

- (4) 1,000 m²以上の公園については、開発区域内に居住するものの利便性を図るため、遊具・休養施設等を設置するものとし、その整備については担当課と打合わせのうえ実施すること。

また、植栽についても担当課と打ち合わせのうえ実施すること。

9 排水施設

- (1) 排水施設は、内径又は内法幅 30cm 以上とし、雑排水及び雨水を有効に排水できる水路又は函渠^{（かんじ）}を設けること。
- (2) 開発区域内の排水施設によって放流先の水路又は河川等に溢水のおそれがある場合又は不衛生になるおそれがある場合には、事業者の責任においてこれを整備すること。
- (3) 排水施設は、集水区域全体の排水が可能になるよう計画し、流末排水施設は、区域内外の排水可能地点まで事業者の負担において施行すること。
- (4) 排水施設は、コンクリート構造物とし、断面積は計画流量より大になるよう定め、その縦断勾配は原則として3%以上とすること。
- (5) 排水施設のうち、道路部においては、原則として蓋付側溝^{（がふりせこう）}を布設すること。
それ以外は原則として開渠^{（かんじ）}とするが、危険とみなされる個所においては、暗渠^{（あんじ）}又は防護柵^{（ぼうごさく）}（耐雪型）等を設けること。
- (6) 道路横断部分は原則として暗渠^{（あんじ）}構造とし、前後の開渠^{（かんじ）}部分より大きな断面とすること。
その前後には、管理用の柵^{（さく）}を設けること。
- (7) 開発区域が下水道事業計画区域に含まれている場合は、あらかじめ下水道管理者と協議すること。

10 給水施設

上水道施設については、あらかじめ上水道管理者と協議すること。

11 農業施設

- (1) 開発事業により用水源の枯渇を招くおそれのある場合は、用水が確保される施設を設けること。
- (2) 農業用水路と排水路は原則として分離し、開発区域内からの汚水が農業用水に流入し障害を生ずることのないようにすること。

12 消防設備

消防施設の設置については、消防法(昭和 23 年法律第 186 号)に基づく「消防水利基準」(昭和 39 年消防庁告示第 7 号)によるものとし、事業者はその設置について関係機関とあらかじめ協議し、その協議書の写しを添付すること。

13 公共施設

この基準に基づく同意に関する協議が成立した公共施設(道路、公園、緑地等)の管理及

び当該用地の帰属に係る取扱いは、次に定めるところによる。

- (1) 事業者は、開発区域内に設置された公共施設の用に供する土地を事業者以外の者が所有している場合等には、当該開発行為に関する工事の完了までに事業者において当該土地の所有権を取得すること。
- (2) 事業者は工事完了後、工事完了届出書(様式-2)の提出と同時に公共施設用地の管理及び帰属に必要な書類[帰属申請書(様式-3)、登記承諾書、授受書、印鑑登録証明書]を提出すること。

ただし、特にやむを得ない事情があるとき、例えば市道認定基準に該当しない道路等、公共施設として市で管理することがなじまない施設についての扱い、及びその他この項目に定めない事項については、「開発許可を受けた開発行為により設置された公共施設及び当該公共施設の用に供する土地の管理及び帰属について」(昭和57年7月16日建設省計民発第33号)によるものとする。

なお、上水道施設及び下水道施設については各管理者の定める様式で各管理者に提出するものとする。

14 完了検査

完了検査にあたっては青森市が定める「青森市請負工事検査基準」に準じて検査するものとする。

ただし、事業者に正当な理由がなく、帰属に必要な書類の提出がない場合には、工事完了検査を一時留保する。

なお、上水道施設及び下水道施設については、各管理者が検査するものとする。

15 占用物件

電力、電話柱及び消火栓等については原則として道路敷地内に入れないものとし、その敷地については市に帰属するものとする。

ただし、やむを得ず道路敷地内に入れる場合は道路法施行令(昭和27年政令第479号)第11条及び第12条の規定を準用すること。

なお、占用物件の取扱いに関しては、青森市道路占用規則(平成17年青森市規則第162号)に準拠すること。

16 その他

- (1) 中高層住宅の建築を目的とした開発区域にあつては入居者の自家用自動車の保有台数を考慮し、必要な駐車施設を設けること。
- (2) 電気、ガス、水道、街灯及び交通施設等については、事前に関係機関と十分協議し、日常生活に遺憾のないよう万全の処置を講ずること。

附 則

この要項は、平成17年4月1日から実施する。

附 則

この要項は、令和3年4月1日から実施する。

別表(1)

開発事業区域の規模 (ha)	地区幹線道路の幅員 (m)	枝線道路幅員 (m)
以上 未満 0.1 ~ 1.0	6.5 ~ 8.0	以上 6.5
1.0 ~ 5.0	6.5 ~ 9.0	6.5
5.0 ~ 10.0	9.0 ~ 11.0	6.5
10.0 ~ 20.0	11.0 以上	6.5

別表(2)

道路幅員		
合計幅員 (m)	車道(有効幅員) (m)	歩道 (m)
9.0	6.5	1.25 × 2
11.0	7.0	2.0 × 2
12.0	7.0	2.5 × 2

※ただし、地区計画を定めている地区についてはこの限りでない。

別表(3)

幅員(m) \ 材料	アスファルトコンクリート		セメントコンクリート	
	表層(cm以上)	路盤(cm以上)	表層(cm以上)	路盤(cm以上)
6.5	5	50	15	50
8.0 ~ 9.0	7	50	15	50
10.0 ~ 12.0	10	60	15	50

歩道	表層(cm以上)	路盤(cm以上)	凍上抑制層(cm以上)
	細粒度アスコン 13F	切込碎石 C-20	砂
	3	10	15

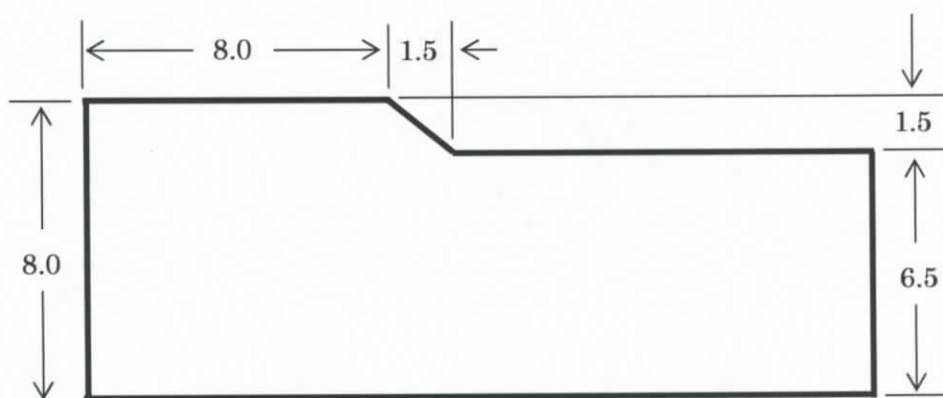
別表(4)

開発区域の規模 (ha)	公園等の総面積	公園 1箇所 の設置基準
0.3 以上 ~ 1.0 未満	開発区域の面積の3%以上 (公園・緑地・広場)	・150 m ² 以上
1.0 ~ 3.0		・200 m ² 以上
3.0 ~ 5.0		・300 m ² 以上
5.0 ~ 20.0	開発区域の面積の3%以上 (公園)	・300 m ² 以上 ・1,000 m ² 以上の公園を 1箇所以上設置すること

※がけ面の緑地は公園等の面積に算入しない

別図(1)

袋路状道路に設ける転回広場(単位:m)



開 発 行 為 同 意 協 議 申 請 書

令和 年 月 日

青 森 市 長 様

申 請 者 住所
(開発事業予定者) 氏名

都市計画法第 32 条による公共施設の同意協議について申請します。

開発事業計画の概要

工事施行者	住所 氏名	TEL — —					
設 計 者	住所 氏名	TEL — —					
開発区域に含まれる地域の名称							
開発区域の面積		㎡	計画人口 人		(ha/人)		
工事着手予定年月日		令和 年 月 日	工事完成予定年月日		令和 年 月 日		
開発事業の目的		住宅開発・工業開発・その他() 主建物の用途					
設 計 方 針		公共施設	m 本	公園	㎡ 箇所	その他	
			m 本	広場	㎡ 箇所		
		道路幅員	m 本	緑地	㎡ 箇所		
開発区域の現況	現 況		市街化区域別：区域内・区域外		用途地域： 地域		
	道 路 主 要 接 続	道路名称	放 主 流 先 要	河川の名称			
		管 理 者		管 理 者			
		道路幅員		整 備 状 況			
土地 利用 及 び 公 共 施 設 の 整 備 計 画		宅 地	公 共 の 用 に 供 す る 用 地			そ の 他	計
			道路用地	公園用地	排水施設用地		
	開発面積	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
	比 率	%	%	%	%	%	%
	水道施設						
	下水道施設						
備 考							

1 新設する公共施設

(有・無)

名 称	対照図に附した番号	概 要			摘 要
		延 長	幅員(管径)	面 積	
		m	m	m ²	

2 従前の公共施設

(有・無)

従前の公共施設の名称	対照図に附した番号	廃止・付替・拡幅等の別	概 要			所有者の名称	摘 要
			延 長	幅員(管径)	面 積		
			m	m	m ²		

3 付替えに係る公共施設

(有・無)

従前の公共施設			付替えに係る公共施設		摘 要
名 称	対照図に附した番号	土地所有者の名称	名 称	対照図に附した番号	

開発行為同意協議申請書の記入のしかた

1 「申請者」の欄

土地所有者又は土地所有者に代わって行う者（開発許可申請のときの申請者と同一人でなければなりません。）

2 開発事業計画の概要

(1)「工事施工者」「設計者」欄は、はっきり明記してください。

(2)「開発区域に含まれる地域の名称」欄

大字・小字・地番まで明記し、地番が多筆のときは代表地番を書き、外何筆と書いて下さい。

(3)「開発区域の面積」欄は、小数点以下第2位まで記入してください。

(4)「開発区域の現況」欄

イ「用途地域」は調査し、記入してください。

ロ「主要接続道路」は道路調査の上、道路の名称・管理者・幅員を記入してください。

ハ「主要放流先」は放流先を調査の上、名称・管理者・整備状況（土水路・側溝・ブロック積・河川改修済み等）を記入してください。

(5)「設計方針」欄

公共施設は道路の延長を記入してください。

道路幅員は、幹線と枝線の両方が含まれている場合は〇〇～〇〇mと記入してください。

(6)「土地利用及び公共施設の整備計画」欄

比率は、小数点以下第2位までとし、全体計画を基本としてください。

(7)「新設する公共施設」「従前の公共施設」欄

イ「新設する公共施設」及び「従前の公共施設」の名称は道路・公園等の種別毎に記入してください。

ロ「新設する公共施設」の「概要」欄の道路の幅員については全幅員を、道路の面積については道路敷の面積を、記入してください。

(8)「付替えに係る公共施設」欄

イ 都市計画法第 40 条第1項の規定により、公共施設の付替えする場合に記入してください。

ロ「付替えに係る公共施設」の欄には従前の公共施設に対応する新設の公共施設の名称及び符号を記入してください。

3 その他

(1)開発行為により生じた公共施設の帰属についての確約書を添付してください。

(2)利害関係者の同意書を添付してください。

工 事 完 了 届 出 書

令和 年 月 日

青 森 市 長 様

届出者 住所
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 令和 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 令和 年 月 日
- 2 工事完了した開発区域又は工区に含まれる地域の名称及び面積 青森市 m²

※	受 付 番 号	令 和	年	月	日	第 号
※	検 査 年 月 日	令 和	年	月	日	
※	検 査 結 果					
※	検 査 済 証 番 号	令 和	年	月	日	第 号
※	工 事 完 了 公 告 年 月 日	令 和	年	月	日	

備考

- 1 届出者が法人である場合においては、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。
- 3 記中の 2 欄には、届出地の地名地番を略さず記入すること。
- 4 土地の地番を記した土地利用計画図を添付すること。
- 5 届出部数は 2 部提出すること。
- 6 写真（着工前（開発許可済の表示看板も含む）、施工中及び完了後）及び出来形管理図を 1 部添付すること。
- 7 公共施設の登記簿謄本を添付すること。
- 8 消防水利施設が設置されている場合、消防水利施設検査済証を添付すること。
- 9 水道施設については、水道事業管理者の検査合格証を添付すること。

※ 受 付 欄

公共施設用地の管理及び帰属申請書

令和 年 月 日

青 森 市 長 様

住所
申請者 氏名

下記の不動産、その他の不動産に存する公共施設及び附属する工作物について青森市が管理及び帰属に同意していますので、都市計画法第 39 条及び 40 条第 2 項の規定により、関係書類を添えて公共施設の管理帰属の申請をいたします。

- 公共施設の区分
- | | | |
|----------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 道 | <input type="checkbox"/> 路 | <input type="checkbox"/> 消防水利施設 |
| <input type="checkbox"/> 公 | <input type="checkbox"/> 園 | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> 用 | <input type="checkbox"/> 悪水路 | <input type="checkbox"/> |

市	大 字	字	地 番	地 目	地積 (m ²)	備 考
青森市						

- | | | | | |
|-------|------------------------------------|-----|------------------------------------|-----|
| ○添付書類 | <input type="checkbox"/> 位置図 | 1 部 | <input type="checkbox"/> 土地登記簿謄本 | 1 通 |
| | <input type="checkbox"/> 実測図 (確定図) | 2 部 | <input type="checkbox"/> 印鑑証明書 | 1 通 |
| | <input type="checkbox"/> 求積図 | 2 部 | <input type="checkbox"/> 登記承諾書 | 1 通 |
| | <input type="checkbox"/> 授受書 | 2 部 | <input type="checkbox"/> 検査済証 (写) | 1 部 |
| | <input type="checkbox"/> 地積測量図 | 2 部 | <input type="checkbox"/> 開発登録簿 (写) | 1 部 |