

有田川町開発指導要綱運用細則（R7.6.11 改正部分強調）

（定義）

第1条 要綱第2条第3号に規定する開発区域に含めない区域は、次の各号に掲げる開発行為に関する工事に関連する工事（以下、「関連工事」という。）の区域とする。

(1) 開発区域外の既設排水施設に接続させるために行う最小限の工事に関する土地の区域

(2) 開発区域外の既設給水施設に接続させるために行う最小限の工事に関する土地の区域

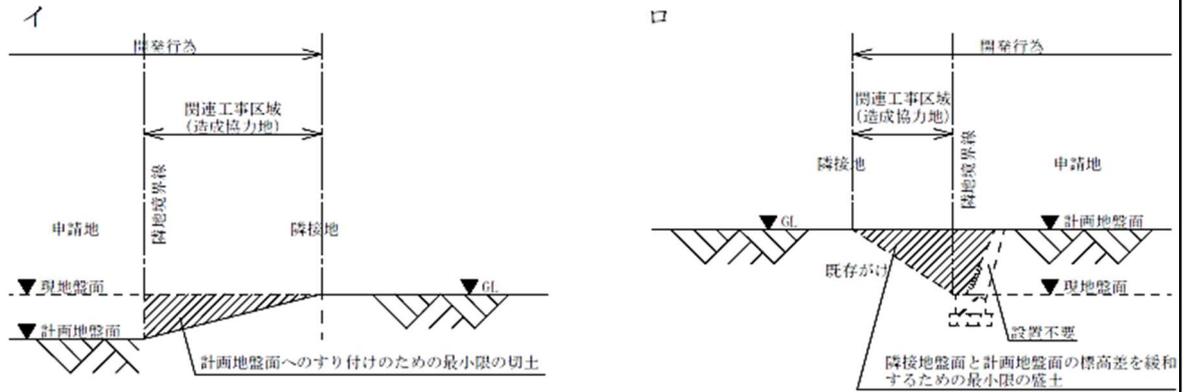
(3) 隣接地の敷地において開発区域と接する部分で、開発区域内の形状の変更に係る工事と一体的に施工することにより、構造の安定や施工の合理性が認められる場合において、隣接地所有者の同意を得たうえで行う最小限の工事に関する区域（以下、「造成協力地」という。）※

2 前項に規定する区域が要綱第3条第5項に規定する一体の開発行為とみなす区域に含まれる場合は、前項の規定にかかわらず、開発区域に含めるものとする。

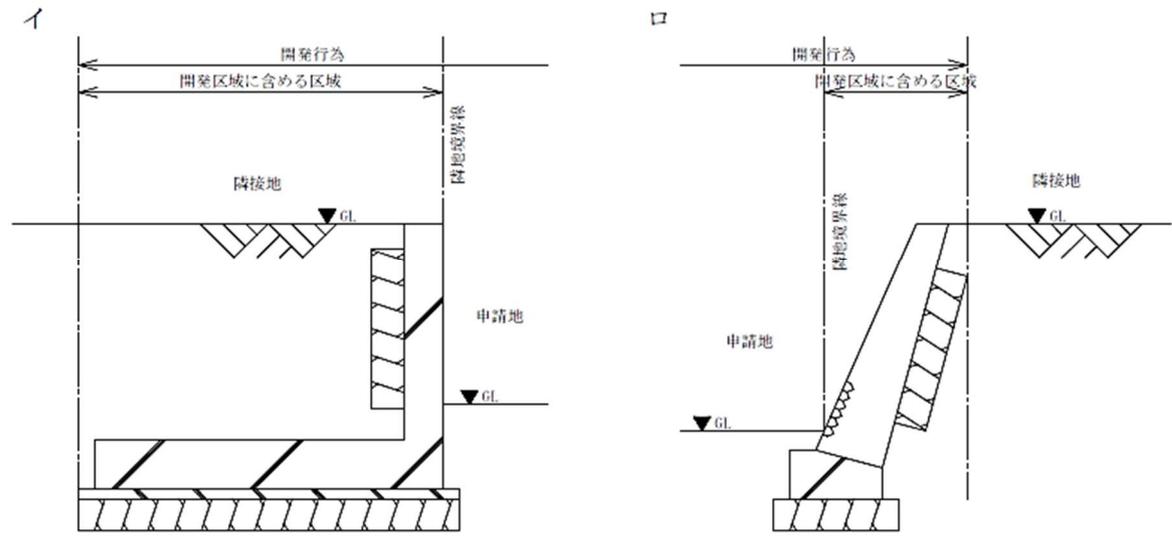
3 造成協力地が宅造区域又は特盛区域内であり、その区域で行われる開発行為が盛土規制法の許可又は届出を要する土地の形質の変更である場合は、第1項の規定にかかわらず、開発区域に含めるものとする。

※造成協力地について

(1) 関連工事の区域の取り方の例



(2) 関連工事の区域として認められない場合の区域の取り方の例



(適用範囲)

第2条 要綱第3条第5項に規定する「近接」とは、里道又は水路を隔てて隣り合う区域をいう。

2 要綱第3条第5項第1号に規定する「開発主体が同一」とは、先行開発事業と追加開発事業の開発者、土地所有者、工事施行者、設計者のいずれかが同一である場合をいう。

3 要綱第3条第5項第2号に規定する「附属するもの」とは、専用駐車場等のように、予定建築物等の敷地と隣接して整備し、一体的に利用することを目的とした開発行為をいう。

(事前協議)

第3条 要綱第4条第2項に規定する開発計画事前協議申請書の様式は、様式第1とする。

2 要綱第4条第2項に規定する添付図書及びその様式は、要綱第3条第2項の許可又は同条第3項の承認を受けようとする者が申請する場合にあっては別表1、同条第4項の協議を要する開発行為を行おうとする者が申請する場合にあっては別表2に掲げるものとする。

3 要綱第4条第3項から第5項までに規定する協議経過報告書の様式は、様式第3とする。

4 要綱第4条第3項に規定する「同意」とは、都市計画法32条第1項の規定に基づくもので、管理者が町の場合にあっては開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議すべき事項が前項で定める協議経過報告書に記載され、その記載内容についての協議が完了したと認め、当該報告書に管理者が押印することをいい、その他の者の場合にあってはその管理者が指定する同意の様式（指定の様式がない場合にあっては協議した内容及びその内容に同意する旨の記載がある任意の同意の様式）に署名又は記名及び押印することをいう。

5 要綱第4条第9項に規定する回答書及び意見書の様式は、様式第5とする。

(開発申請)

第4条 要綱第5条第1項に規定する開発申請書の様式は、要綱第3条第2項の許可を要する開発行為（以下、「開発許可を要する開発行為」という。）にあっては別記様式第二、開発承認を要する開発行為にあっては様式第8とする。

2 要綱第5条第1項に規定する添付図書及びその様式は、開発許可を要する開発行為にあっては別表3、開発承認を要する開発行為にあっては別表4に掲げるものとする。

3 要綱第5条第1項ただし書きに規定する指導事項対応報告書の様式は、様式第6とする。

- 4 要綱第 5 条第 3 項に規定する同意の様式は、別記第 3 号様式とする。
- 5 要綱第 5 条第 4 項に規定する説明した旨の報告の様式は、様式第 4 とする。

(許可・承認)

第 5 条 要綱第 6 条第 3 項に規定する文書の様式は、開発許可を要する開発行為にあつては様式 2、開発承認を要する開発行為にあつては様式第 9 とする。

(工事着手の届出の様式)

第 5 条の 2 要綱第 6 条の 2 第 2 項に規定する文書の様式は、様式第 15 とする。

(変更の許可等に係る様式)

第 6 条 要綱第 7 条第 2 項に規定する申請書等のうち、変更の許可又は承認を受けるために必要となる変更申請書の様式は、開発許可を受けた開発行為にあつては別紙 1 様式、開発承認を受けた開発行為にあつては様式第 10 とする。

- 2 要綱第 7 条第 2 項に規定する申請書等のうち、処分に係る文書の様式は、開発許可を要する開発行為にあつては別紙第 41、開発承認を要する開発行為にあつては様式第 11 とする。

- 3 要綱第 7 条第 2 項に規定する申請書等のうち、変更の届出の様式は、別紙 2 様式とする。

(廃止の届出の様式)

第 7 条 要綱第 8 条第 3 項に規定する廃止の届出の様式は、別記様式第八 とする。

(完了報告)

第 8 条 要綱第 9 条第 2 項に規定する工事完了の届出の様式は、開発行為に関する工事が完了した場合にあつては別記様式第四、公共公益施設に関する工事が完了した場合にあつては別記様式第五とする。

(検査)

第 9 条 要綱第 10 条第 2 項に規定する検査済証の様式は、開発許可を受けた開発行為において、開発行為に関する工事が完了した場合にあつては別記様式第六、公共公益施設に関する工事が完了した場合にあつては別記様式第七とし、開発承認を受けた開発行為において、開発行為に関する工事が完了した場合にあつては様式第 12、公共公益施設に関する工事が完了した場合にあつては様式第 13 とする。

(管理の引継書)

第 10 条 要綱第 11 条第 3 項に規定する引継書の様式は、様式第 14 とする。

(技術的基準)

第11条 要綱第6条第1項に規定する「開発許可の基準」は、当該開発行為の内容に対して適用される都市計画法第33条第1項各号に掲げる基準及びこの細則第12条から第16条までに掲げる補足基準をいう。※

※開発許可の基準の適用関係 (○印は適用、△印は1ha以上に適用)

都市計画法 第33条 第1項各 号	この細則で規 定する 補足基 準	技術基準	建築物			第1種特定工作物		第2種特定工作物	
			自己用		一般 (その他)	自己 業務用	一般 (その他)	自己 業務用	一般 (その他)
			居住用	業務用					
第1号	—	用途地域との適合	○	○	○	○	○	○	○
第2号	第12条	道路、公園等 空地		○	○	○	○	○	○
第3号	第13条	排水施設	○	○	○	○	○	○	○
第4号	第14条	給水施設		○	○	○	○	○	○
第5号	—	地区計画等	○	○	○	○	○	○	○
第6号	第15条	公共公益施設	○	○	○	○	○	○	○
第7号	第16条	防災安全措置	○	○	○	○	○	○	○
第8号	—	災害危険区域 等の除外			○		○		○
第9号	—	樹木・表土の 保全	△	△	△	△	△	△	△
第10号	—	緩衝帯	△	△	△	△	△	△	△
第11号	—	輸送施設 (40ha以上)	○	○	○	○	○	○	○
第12号	—	申請者資力信 用		△	○	△	○	△	○
第13号	—	工事施行者能 力		△	○	△	○	△	○
第14号	—	権利者の同意	○	○	○	○	○	○	○

- 2 要綱第6条第2項に規定する「開発承認の基準」は、当該開発行為の内容に対して準用する都市計画法第33条第1項各号に掲げる基準及びこの細則第12条から第16条までに掲げる補足基準をいう。※

※開発承認の基準の適用関係（○印は適用）

都市計画法 第33条 第1項各 各号	この 細則で 定める 補足基 準	技術基準	建築物			第1種特定工作物		第2種特定工作物	
			自己用		一般 (その他)	自己 業務用	一般 (その他)	自己 業務用	一般 (その他)
			居住用	業務用					
第1号	—	用途地域との 適合	○	○	○	○	○	○	○
第2号	第12条	道路、公園等 の公共空地		○	○	○	○	○	○
第3号	第13条	排水施設	○	○	○	○	○	○	○
第4号	第14条	給水施設		○	○	○	○	○	○
第5号	—	地区計画等	○	○	○	○	○	○	○
第6号	第15条	公共公益施設	○	○	○	○	○	○	○
第7号	第16条	防災安全措置	○	○	○	○	○	○	○
第8号	—	災害危険区域 等の除外			○		○		○
第9号	—	樹木・表土の 保全							
第10号	—	緩衝帯							
第11号	—	輸送施設 (40ha以上)							
第12号	—	申請者資力信 用			○		○		○
第13号	—	工事施行者能 力			○		○		○
第14号	—	権利者の同意	○	○	○	○	○	○	○

- 3 開発行為の内容が他の法令と関係がある場合において、次の表各項(イ)欄に掲げる開発行為により(ロ)欄の行為を行おうとする場合にあっては、当該行為に対する開発許可の基準又は開発承認の基準のうち、(ハ)欄の基準及び(ニ)欄の規定に代えて、(ホ)欄に掲げる法令等の基準を適用するものとする。

	(イ)	(ロ)	(ハ)	(ニ)	(ホ)
1	要綱第3条第4項の協議を要する開発行為	設置する開発区域内道路について建築基準法第42条第1項第5号の指定を受ける	都市計画法第33条第1項第2号(開発区域内道路※1についてのみ)	この細則第12条第2号及び第3号	建築基準法第42条第1項第5号※2
2	開発承認又は要綱第3条第4項の協議を要する開発行為	高さ※3が2メートルを超える擁壁の設置	都市計画法第33条第1項第7号	この細則第16条第1号から第4号まで	建築基準法施行令第142条

- ※1 開発区域内道路とは、開発区域内に新たに設置する道路をいう(以下、次条において同じ。)
- ※2 「開発行為等に係る消防施設等の指導基準」第7条の規定により、開発区域内の道路の有効幅員は、概ね5メートル以上としなければならない。
- ※3 擁壁の高さとは、「和歌山県内建築基準法取扱い集」に規定する低い地盤面から高い地盤面までの高さをいう。(以下、**第16条**において同じ。)

(公共空地に関する補足基準)

第12条 都市計画法第33条第1項第2号の道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地に関する基準における補足は、それぞれ次の各号に定めるところによるものとする。この補足は、開発区域内道路については、将来、町道の認定を行うことを前提としていることから、都市計画法の基準に町の道路施工基準及び解釈を補足するものである。

(1) 開発区域内道路は、開発許可を要する開発行為にあつては都市計画法施行令(以下、「施行令」という。)第25条第4号に規定する道路、開発承認を要する開発行為にあつては建築基準法第42条に規定する道路に接続すること(以下、「接続先の道路」という。)。なお、施行令第25条第4号の「車両の通行に支障がない道路」とは、都市計画法施行規則(以下、「施行規則」という。)第20条の2第2号に規定する有効幅員(車道、歩道、路肩、中央帯、植樹帯等(附属施設である保護路肩及び側溝を除く。ただし、側溝に次号ロに掲げる表(i)項(c)欄に規定する蓋を設置する場合にあつては、この限りでない。)の合計幅員をいう。以下、この条において同じ。)が4メートル以上の道路とする。

(2) 開発区域内道路の計画は、施行規則第24条各号の規定及び町の道路施工基準に基づき、要綱第4条第4項で定めるところにより、開発区域内道路の管理者となる者と協議のうえ決定すること。なお、施行規則第24条の技術的細目における町の基準は、次に掲げるものとする。

イ 施行規則第24条第1号の構造は、道路構造令第24条及び町道の施工基準に基づき、次の表に掲げるものを標準とする。

路面の種類		舗装構成	横断勾配
車道及び路肩等	セメント・コンクリート舗装道	表層：コンクリート ( $t \geq 150\text{mm}$ ) 路床：砕石を標準とする	1.5%以上 2.0%以下
	アスファルト・コンクリート舗装道	協議による	
	その他	協議による	3.0%以上 5.0%以下
歩道又は自転車道等	協議による		2.0%※

※歩道等の横断勾配は、原則として道路の中心に向かって直線の下り勾配とする。

ロ 施行規則第 24 条第 2 号の道路の排水施設は、道路土工要綱及び町道の施工基準に基づき、次の表に掲げるものを標準とする。

	(a)	(b)	(c)
(i)	道路側溝を設ける箇所	開発区域内に設置するすべての道路の両側及び交差部	道路側溝に設計自動車荷重25 t以上の蓋を設置し、通行上支障がない場合は、有効幅員に含むことができる。※1
(ii)	道路側溝の形状	コンクリート製 (U型) を標準とする※2	道路側溝の有効断面はそれぞれ300mm以上とすること。耐久性が低いもの、L型側溝については原則認めない。※3
(iii)	道路側溝の設計流速	最小流速：0.6m/sec 最大流速：3.0m/sec	道路土工要綱に基づく。

※1 道路側溝に蓋を設置する場合にあっては、現場条件や道路計画により基準が異なるため、要綱第 4 条第 4 項で定めるところにより、管理者となる者との協議のうえ決定するものとする。

※2 自由勾配側溝を標準とする。

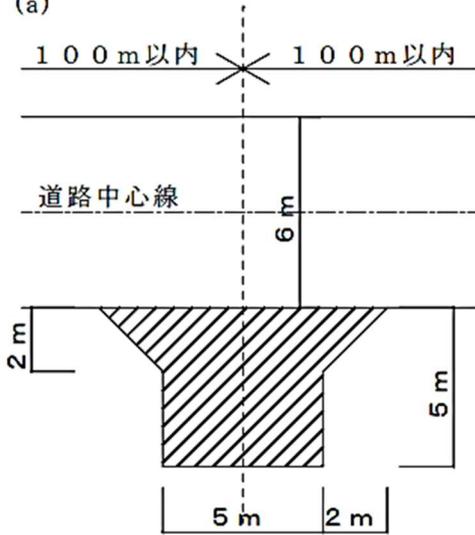
※3 L型側溝に対し、排水機能を損なう行為（乗上ブロックの設置、切り下げ等）が頻繁に行われることから、町道を整備する場合においてはL型側溝の使用を制限しているため。

ハ 施行規則第 24 条第 3 号に規定する道路の縦断勾配は、9%以下とすること。ただし、開発承認を要する開発行為により設置される開発区域内道路で、地形等によりやむを得ないと町長が認める場合にあっては、12%以下とすることができるものとする。

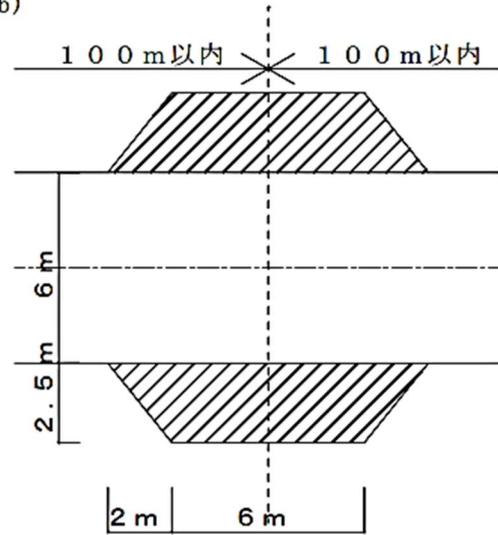
ニ 開発区域内道路に施行規則第 24 条第 5 号ただし書きに規定する転回広場を設ける場合は、袋路状とすることができる。この場合における転回広場は、次に示す形状を標準とし、要綱第 4 条第 3 項で定めるところにより、接続先の道路の管理者との協議のうえ決定するものとする。ただし、開発承認を要する開発行為により設置される開発区域内道路で、当該道路の中心線と接続先の道路の境界との交点から当該道路の終端部までの距離が 100 メートル未満である場合は、転回広場を設置しなくても袋路状とすることができるものとする。

i) 行き止まり道路の中間に設けるもの

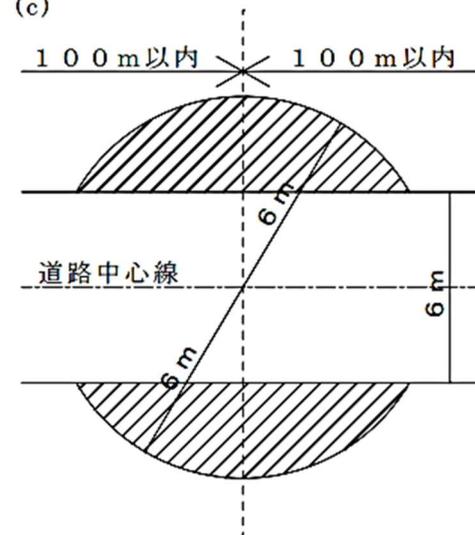
(a)



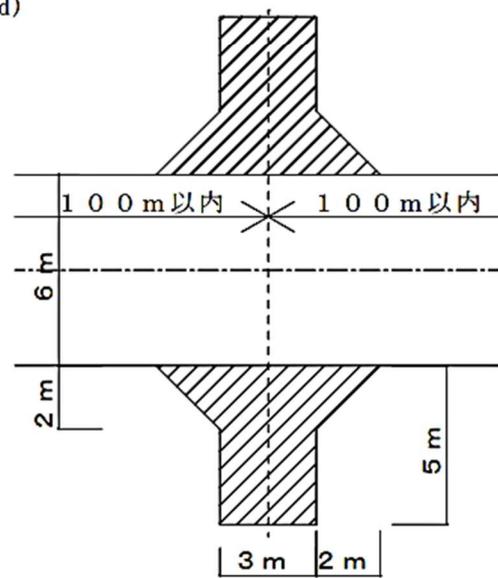
(b)



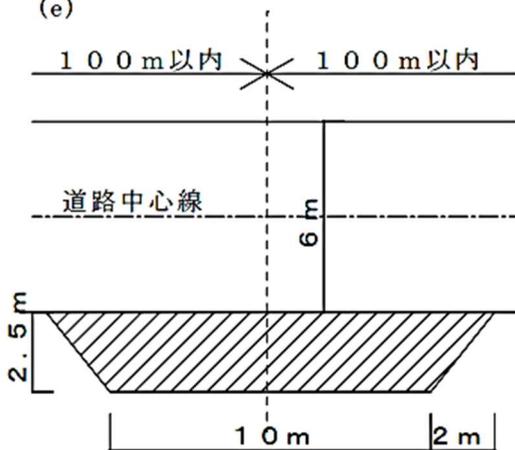
(c)



(d)

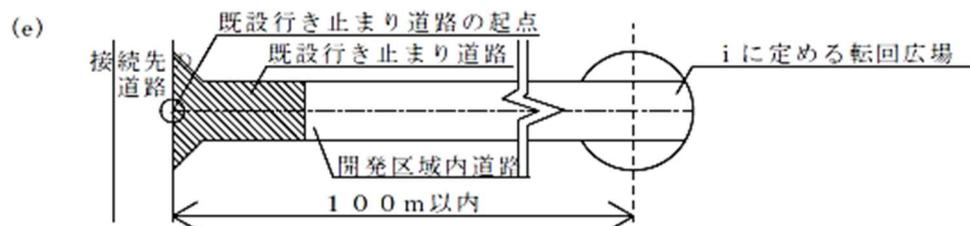
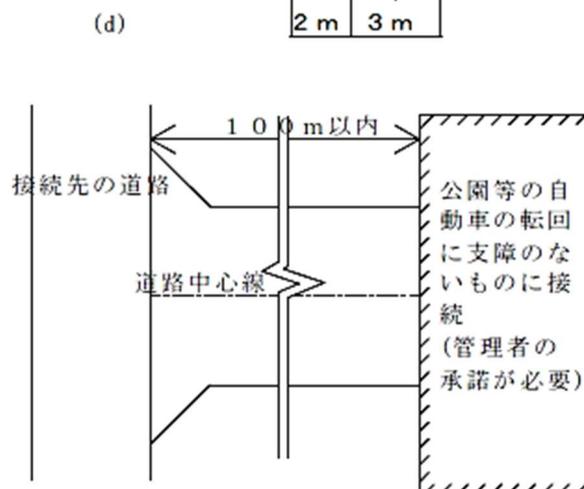
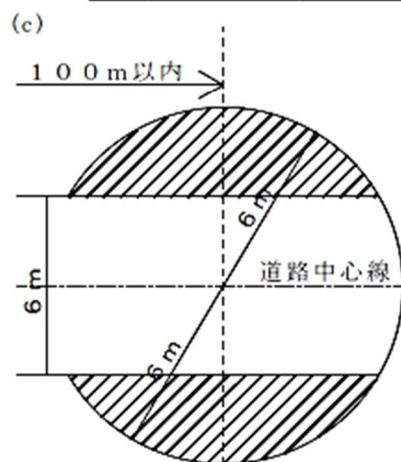
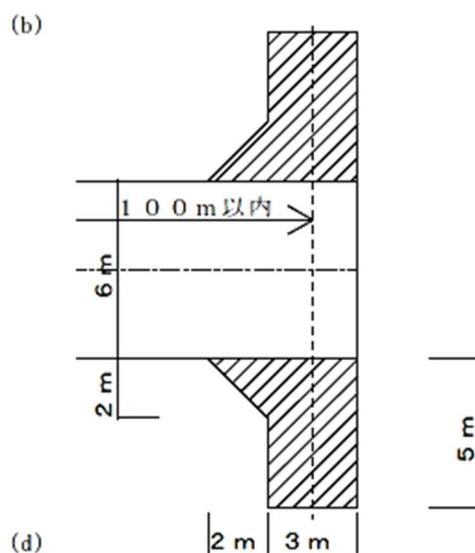
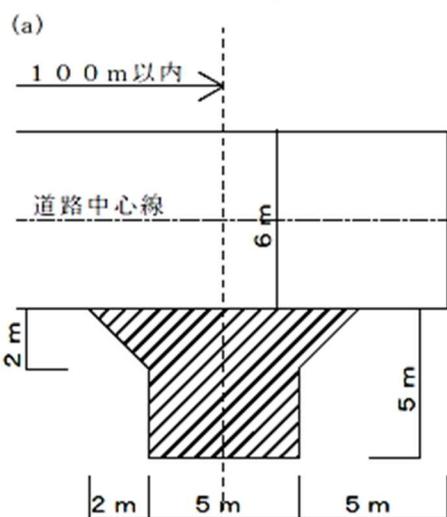


(e)



----- : 中間部転回広場中心線を示す

ii) 行き止まり道路の終端に設けるもの



----- : 終端部転回広場中心線を示す

※ i 及び ii の共通事項

- ・ 寸法は有効幅員とし、記載寸法以上の幅員とすること。
- ・ 転回広場は接続先道路と接する境界から中間部転回広場の中心線及び中間部転回広場の中心線から終端部転回広場の中心線までの距離がそれぞれ100m以内となるよう計画すること。
- ・ 既設の行き止まり道路を延長する場合は、既設行き止まり道路の起点を新設道路延長の起点とみなし、行き止まり道路の規定に適合するよう転回広場を設けること(ii (e)参照のこと)

ホ 施行規則第 24 条第 6 号に規定する隅切りは、次の表に掲げる長さ以上の斜長及び図に示す形状のものを標準とする。ただし、同一平面で交差する道路に歩道がある場合における隅切りの形状については、要綱第 4 条第 3 項で定めるところにより、接続先の道路の管理者との協議のうえ決定するものとする。

街角せん除「L」の表（\*は、道路管理者と個別に協議する。）

単位：m

道 路 幅員	40m	30m	20m	15m	12m	10m	8 m	6 m	4 m
4 m	*	*	*	*	*	3 4 2	3 4 2	3 4 2	3 4 2
6 m	*	*	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
8 m	*	*	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4		
10m	*	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4			
12m	6 8 5	6 8 5	6 8 5	6 8 5	6 8 5				
15m	8 10 6	8 10 6	8 10 6	8 10 6					
20m	10 12 8	10 12 8	10 12 8						
30m	10 12 8	10 12 8							
40m	12 15 8								

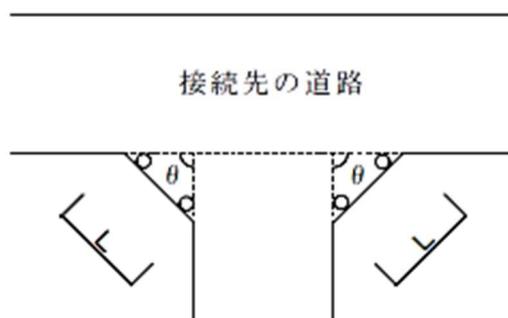
上 段	交差角が 90度前後の場合
中 段	交差角が 60度以下の場合
下 段	交差角が 120度以上の場合

i) 標準の隅切り

※図中のLは街角せん除「L」の表による数値とする

(a)

$60^\circ < \theta < 120^\circ$

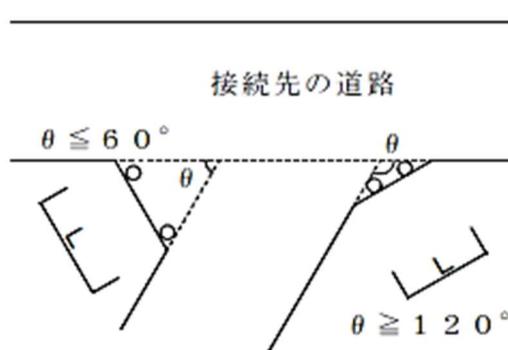


(b)

$60^\circ < \theta < 120^\circ$



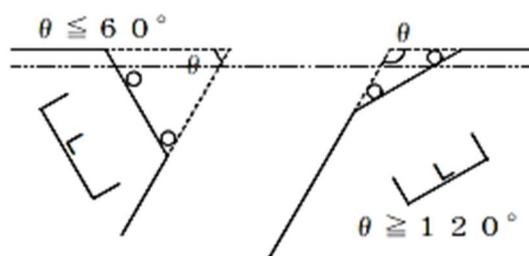
(c)



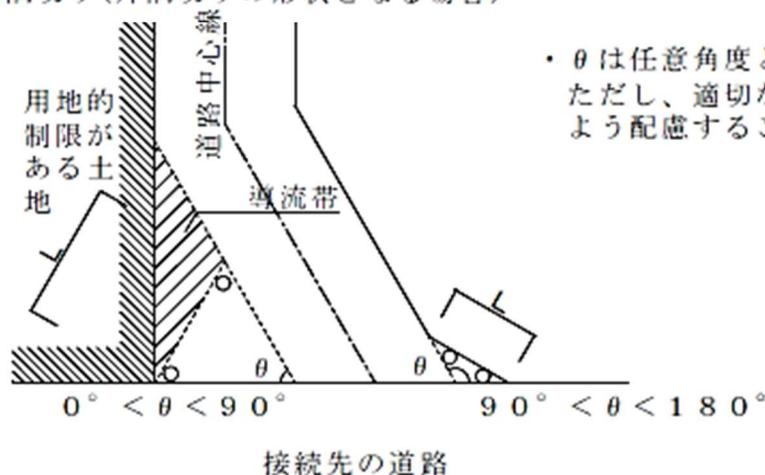
(d)

法定道路後退線

接続先の道路(建築基準法42条2項道路)



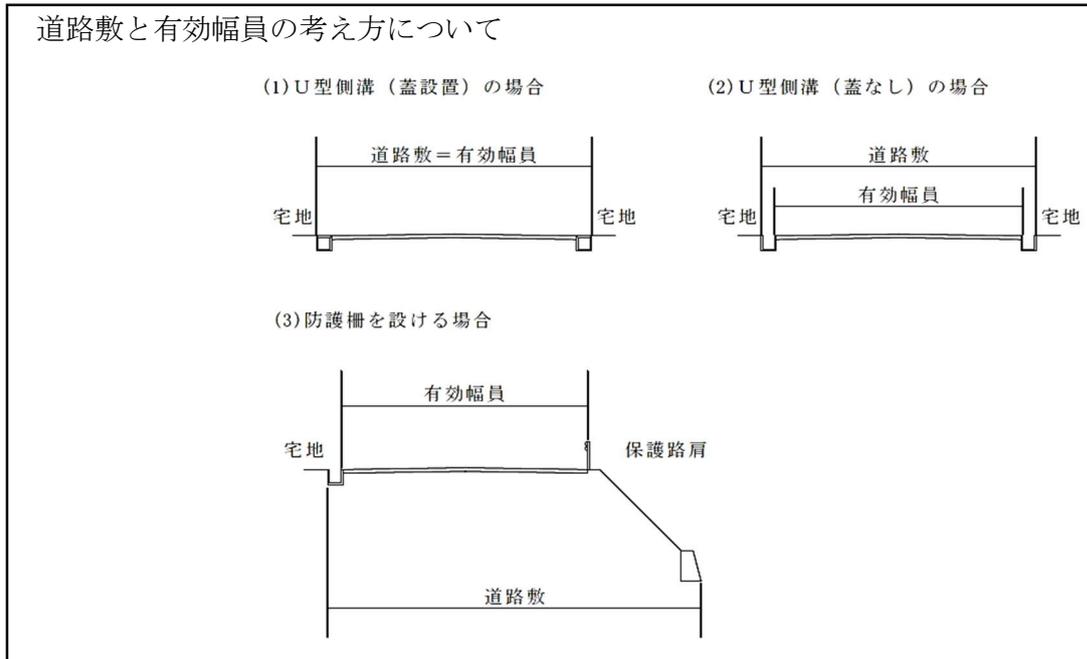
ii) 特殊な隅切り(片隅切りの形状となる場合)



・  $\theta$  は任意角度とする。  
ただし、適切な道路計画となるよう配慮すること

- (3) 開発区域内道路の有効幅員は、施行令第 25 条第 2 号に規定する 6 メートル以上の幅員とする。なお、同号の「小区間で通行上支障がない場合」の規定は適用しない。
  - (4) 開発区域内道路が、がけ若しくは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、要綱第 4 条第 4 項で定めるところにより、管理者となる者との協議のうえ、防護柵、ガードレール、カーブミラー、照明等の防護施設を設置しなければならない。
  - (5) 開発区域内道路の有効幅員内に電柱、第 4 号に規定する防護施設その他の通行の支障となるものを設置してはならない。
  - (6) 開発行為に関する工事により設置する公園、緑地又は広場は、施行令第 25 条第 6 号及び 7 号に規定する基準に基づき、要綱第 4 条第 4 項で定めるところにより、管理者となる者との協議のうえ決定するものとする。ただし、施行令第 25 条第 6 号ただし書きに該当する場合は、この限りではない。
  - (7) 開発行為に関する工事により設置する消防施設等は、施行令第 25 条第 8 号に規定する貯水施設の基準及び町の「開発行為等に係る消防施設等の指導基準」に基づき、要綱第 4 条第 4 項で定めるところにより、管理者となる者との協議のうえ決定するものとする。ただし、同条第 3 項で定めるところにより、既設の消防施設等を利用することについて管理者の同意を得た場合は、この限りではない。
- 2 開発区域に接する開発区域外の道路が第 1 項第 1 号の規定を満たさない場合、又は建築基準法第 42 条第 2 項に規定する特定行政庁の指定したものである場合において、開発区域内の敷地で道路後退を行おうとするときは、道路となる部分における道路に関する基準について要綱第 4 条第 3 項で定めるところにより、当該道路管理者との協議のうえ決定するものとする。

※参考



(排水施設に関する補足基準)

第13条 都市計画法第33条第1項第3号の排水路その他の排水施設に関する基準における補足は、それぞれ次の各号に定めるところによるものとする。この補足は、開発区域内に新たに設置する排水施設については、町が帰属を受けることを前提としていることから、都市計画法の基準に町の基準及び解釈を補足するものである。

(1) 都市計画法第33条第1項第3号イに規定する「降水量」の算定には、施行規則第22条第1項の規定及び和歌山県県土整備部都市住宅局発行の『盛土規制法（宅地造成及び特定盛土等規制法）に関する技術的基準』の排水施設に関する基準に基づき、傾斜地（15度以上）の開発行為にあっては30分の1確率以上とし、平坦地における開発行為にあっては10分の1確率以上の確率降雨強度を用いること。ただし、開発区域が宅造区域又は特盛区域内であり、その区域で行われる開発行為が盛土規制法の許可又は届出を要する土地の形質の変更である場合にあっては、この号の規定にかかわらず、和歌山県県土整備部都市住宅局発行の『盛土規制法（宅地造成及び特定盛土等規制法）に関する技術的基準』の確率年を用いること。

(2) 施行令第 26 条に規定する排水路その他の排水施設の技術的細目における町の基準及び解釈は、次に掲げるものとする。

イ 施行令第 26 条第 1 号に規定する「開発区域内の排水施設」は、施行規則第 22 条第 1 項に規定する計画下水量及び計画雨水量を有効に排出できるように管渠の勾配及び断面積が定められていなければならない。計画下水量の算定方法、下水に係る管渠の勾配及び断面積に係る設計にあつては要綱第 4 条第 4 項で定めるところにより、管理者となる者との協議のうえ決定するものとする。また、計画雨水量にあつては和歌山県県土整備部都市住宅局発行の『盛土規制法（宅地造成及び特定盛土等規制法）に関する技術的基準』の排水施設に関する基準に基づき算定することを標準とし、雨水に係る管渠の勾配及び断面積にあつては算定した計画雨水量を有効に排出できるよう設計しなければならない。

ロ 施行令第 26 条第 2 号に規定する「有効かつ適切」とは、地形等から考えて無理なく排出することができると同時に、接続先の排水能力に問題がないことに加え、接続先の本来の機能に照らして汚水及び雨水を排出することが適当であることをいう。接続先がこの号イの規定により算定した計画下水量又は計画雨水量を「有効かつ適切」に処理できないことが判明した場合は、接続先の改修方法について要綱第 4 条第 3 項で定めるところにより、接続先の管理者との協議のうえ決定するものとする。

ハ 施行令第 26 条第 2 号に規定する「放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるとき」とは、接続先の改修が困難でかつ他に接続できる十分な排水能力を有する放流先が存在しない場合をいう。この場合にあつては、同号の規定に基づき、雨水に限り流出抑制施設を設け、浸透又は貯留することができるものとする。

ニ この号ロに規定する「接続先の本来の機能に照らして汚水及び雨水を排出することが適当である」について、当町域に存在する水路の大半は、農業の用に供するものや道路用の側溝であり、当該開発区域に接する水路がこれらに該当する場合にあつては、開発区域内の雨水を排水することは適当であるとはいえないことから、開発後の最大計画雨水流出量を開発前の最大計画雨水流出量以下に抑えるよう流出抑制施設を設け、浸透又は一時貯留しなければならないものとする。ただし、同号に規定する接続先の改修を行う場合、又は流出抑制施設の設置が困難でかつ接続先がこの号イの規定により算定した計画雨水量を処理できる場合で町長が認めるものについては、この限りではない。

(給水施設に関する補足基準)

第14条 都市計画法第33条第1項第4号の規定は、水道その他の給水施設についての基準を定めたものであるが、特に技術的細目の定めはないことから、開発区域内に新たに水道を敷設する場合は、要綱第4条第3項及び第4項で定めるところにより、水道施設の管理者との協議のうえ決定するものとする。

(ごみ集積施設に関する補足基準)

第15条 都市計画法第33条第1項第6号に規定する公益的施設のうち、ごみ集積施設については、要綱第4条第4項で定めるところにより、管理者となる者及びごみ処理を行う者との協議のうえ決定するものとする。

(安全措置に関する補足基準)

第16条 都市計画法第33条第1項第7号の安全措置に関する基準における補足は、それぞれ次の各号に定めるところによるものとする。

- (1) 都市計画法第33条第1項第7号に規定する地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるよう、施行令第28条並びに施行規則第23条及び第27条の規定に基づくとともに、和歌山県県土整備部都市住宅局発行の『盛土規制法（宅地造成及び特定盛土等規制法）に関する技術的基準』その他町長が認めるものを参考とした設計を定めなければならない。
  - (2) 施行規則第23条第1項の規定により設置される擁壁については、施行規則第27条第1項の規定に基づき、構造計算、実験等によって安全性を有していることを証明しなければならない。
  - (3) 施行規則第27条第2項に規定する開発行為によって生ずるがけ面を覆う擁壁で高さが2メートルを超える擁壁にあつては、同項の規定に基づき、建築基準法施行令第142条（同令第7章の8の準用に関する部分を除く。）に規定する基準を準用するとともに、同条第1項第5号の規定に基づき、構造計算によって安全性を有していることを証明しなければならない。
  - (4) 開発行為によって生ずるがけ面を覆う擁壁で高さが2メートル以下のものにあつては、開発区域内に設置する最も高い擁壁及び道路に係る擁壁について、構造計算、実験等又は技術基準に適合する旨を記載した図書によって安全性を有していることを証明しなければならない。
  - (5) 開発区域内に既設の擁壁が存在する場合は、当該擁壁の構造を調査し、構造計算、実験等又は技術基準に適合する旨を記載した図書によって安全性を有していることを証明しなければならない。なお、調査した結果、安全性を有していない場合にあつては、やり替え又は補強することを原則とする。
- 2 前項第2号から第5号までに掲げる「安全性を有していることを証明」するとは、構造計算、実験等又は技術基準に適合する旨を記載した図書に係る検証過程及び結果が記載された図書及びその根拠とした資料を町長に提出することをいう。

(工事完了公告前の建築等の制限に関する補足基準)

第17条 都市計画法第37条第1号の「支障がないと認めたとき」とは、次のいずれかに該当する場合とする。

(1) 公益的施設を先行的に建築する場合

(2) 既存の建築物等を開発区域内に移転し、改築する場合

(3) 自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築を宅地の造成と同時に行う場合でこれを切り離して施工することが不適当な場合

2 前項第3号の規定を適用する場合において、工事完了公告前に施工できる建築工事の限度は、原則として基礎工事までとする。

(補足)

第18条 この細則に定めのない事項や、地形等により基準を満たすことが困難な事項等について、町長が必要と認めたときは、開発者との協議のうえ決定するものとする。

2 この細則で定める様式は、和歌山県都市計画法施行細則（以下、「県細則」という。）の様式を準用して定めるものとする。

3 前項の規定において、県細則に定めのないものにあつては町が独自に定めるものとする。

4 この細則に定めのない様式は、県細則の様式を準用するものとし、「和歌山県知事」とあるのは、「有田川町長」とする。

附則

1 この細則は、令和6年3月1日から施行する。

附則

1 この細則は、令和7年6月11日から施行する。

別表1 要綱第3条第2項の許可又は同条第3項の承認を受けようとする者が申請する場合

	添付図書	備考
(1)	他法令等の手続状況調書	様式第2
(2)	別表3又は4に掲げる ②関係図面一式	この細則第4条第2項に掲げる別表3又は4を参照
(3)	別表3又は4に掲げる ③計算書等一式	この細則第4条第2項に掲げる別表3又は4を参照
(4)	公共施設の管理者の同意	管理者が町の場合は、様式第3に押印があるもの 管理者が町以外の場合は、管理者が指定する同意の様式又は任意の同意の様式に署名又は記名及び押印があるもの ※管理者毎に必要 ※同意を得られていない場合は、様式第3に理由書を添えて提出
(5)	公共公益施設の管理者となる者との協議	様式第3 ※管理者毎に必要
(6)	開発区域内権利者一覧表	別記第3号様式付表
(7)	周辺地所有者一覧表	様式第4付表 ※宅造区域又は特盛区域で、盛土規制法の許可を要する土地の形質の変更にあつては、盛土規制法の基準を適用
(8)	その他	適宜事前協議に必要な書類を添付すること

別表2 要綱第3条第4項の協議を要する開発行為をしようとする者が申請する場合

	添付図書	備考
(1)	他法令等の手続状況調書	様式第2
(2)	別表4に掲げる②関係図面のうち、以下に掲げるもの <ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域位置図</li> <li>・開発区域図</li> <li>・開発区域排水経路図</li> <li>・現況図</li> <li>・土地利用計画図</li> <li>・造成計画平面図</li> <li>・造成計画断面図</li> <li>・排水計画平面図</li> <li>・給水施設計画平面図</li> <li>・造成地求積図</li> <li>・公共公益施設求積図</li> </ul>	この細則第4条第2項に掲げる別表3又は4を参照 公共公益施設の計画にあつてはこの細則第11条第2項の開発承認の基準を適用する
(3)	別表3又は4に掲げる③計算書等のうち、以下に掲げるもの <ul style="list-style-type: none"> <li>・排水流域図</li> <li>・流量計算書</li> <li>・現況写真</li> </ul>	この細則第4条第2項に掲げる別表3又は4を参照 公共公益施設の計画にあつてはこの細則第11条第2項の開発承認の基準を適用する
(4)	公共施設の管理者の同意	管理者が町の場合は、様式第3に押印があるもの 管理者が町以外の場合は、管理者が指定する同意の様式又は任意の同意の様式に署名又は記名及び押印があるもの ※管理者毎に必要 ※同意を得られていない場合は、様式第3に理由書を添えて提出
(5)	公共公益施設の管理者となる者との協議	様式第3 ※管理者毎に必要
(6)	開発区域内権利者一覧表	別記第3号様式付表
(7)	周辺地所有者一覧表	様式第4付表 ※宅造区域又は特盛区域で、盛土規制法の許可を要する土地の形質の変更にあつては、盛土規制法の基準を適用
(8)	その他	適宜事前協議に必要な書類を添付すること

別表3 開発許可を要する開発行為

①開発申請書一覧

申請 図書	図書の種類	明示すべき事項	備考
委任状	委任状		申請者が申請手続きをその他の他人に委任する場合
設計 説明書	設計説明書	設計の方針、開発区域内の土地の現況、土地利用計画、公共施設の整備計画 〈別記第2号様式〉	自己居住用住宅は不要
証明書 及び 調書	設計者の資格調書	設計図書の作製者が省令第19条の資格を有する者であることを証する書類（学校卒業証明書および資格証明書等添付） 〈別記第8号様式〉	1ha未満は不要
	工事施行者の能力調書	工事施行者の事業経歴書及び建設業の登録写し添付 〈別記第9号様式〉	自己居住用の住宅又は住宅以外の自己業務用で1ha未満は不要
	申請者の資力信用調書	法人税、所得税の納税証明、預金残高証明等を添付。資力及び信用の判断については、資金調達能力に不安があったり、過去に誠実に事業をしなかった前歴（都市計画法及び宅地建物取引業法に基づく監督処分等を受けた者）がある場合の事態を判断基準とする。 〈別記第10号様式〉	自己居住用の住宅又は住宅以外の自己業務用で1ha未満は不要
	工場調書	〈様式第7〉	工場がない場合は不要
	街路証明書	都市計画法街路に抵触する場合	
資金 計画書	資金計画書	〈別記様式第三〉	自己居住用の住宅又は住宅以外の自己業務用で1ha未満は不要
登記 事項 証明書	登記事項証明書又は登記簿謄本	土地（建物）の登記事項証明書又は登記簿謄本（3ヶ月以内）	開発区域内全てについて必要 登記名義人が死亡している場合には、当該物件に係る相続人を確認できる書類を添付すること

申請 図書	図書の種類	明示すべき事項	備考
公 図	公図（地番図）	開発区域及び周辺の土地の公図。公図には、写しをとった法務局、年月日、氏名を記入のうえ捺印	
同 意 書	開発行為施行同意書	開発区域内権利者の同意（印鑑証明書添付）、権利者、開発区域内権利者一覧表を添付すること。 〈別記第3号様式〉	同意書については、所有者ごとに作成すること。 施行区域内の土地、建物又は工作物について施行の妨げとなる権利を有するものの同意書類（所有権、根抵当権等）
	公共施設管理者同意書	法第32条の規定による公共施設の管理者との協議に関する図書 〈様式第3〉	
	一次放流先の同意書	一次放流先において影響を受ける水利組合等との協議に関する図書	
協 議 書	公共公益施設管理者協議書	法第32条の規定による公共施設の管理者との協議に関する図書 〈様式第3〉	
そ の 他	隣接地、周辺地域等との調整資料	調整過程、結果判断資料、隣接地所有者一覧表 〈様式第4〉 (備考) ・隣接地所有者及び付近住民に対して、開発行為による境界の確認又、工事施工による迷惑行為等について、未然に趣旨の徹底を図り、トラブル等の発生しないよう努めなければならない。万一不服等の苦情が発生した場合は、開発者は誠意をもってその改善等の措置を講じなければならない。 ・地元関係者の同意書 開発区域の周辺地域に対する影響があるものは地元関係者の同意を得るよう努めなければならない。	

②関係図面一覧表

申請 図書	図書の種類	標準 縮尺	明示すべき事項	備考
位置図	開発区域位置図	1/50,000 以上	開発区域の位置を表示した地形図	
区域図	開発区域図	1/2,500 以上	開発区域を明らかにする範囲で府 県界、市町村界、市町村内の字界、 地番、形状、隣地の地番、所有者名 等	
排水 系統図	開発区域排水経路 図	1/2,500 以上	開発区域の位置、開発区域よりの排 水経路断面、構造、放流先の名称	
設計図 (設計 者記名 捺印す ること)	現況図	1/2,500 以上	方位、地形、開発区域の境界(赤枠) 並びに開発区域内及び開発区域の 周辺の公共施設(等高線は2mの標 高差を示すものであること)、1ha 以上について樹木又は樹木の集団 及び切土又は盛土を行う部分の表 土の状況	
	土地利用計画図	1/1,000 以上	方位、開発区域の境界、公共施設の 位置及び形状、予定建築物等の敷地 の形状、予定建築物等の用途、公益 的施設の位置、樹木の集団の位置並 びに緩衝帯等の位置及び形状	
	造成計画平面図	1/1,000 以上	方位、開発区域の境界、切土又は盛 土する土地の部分(がけ(地表面が 水平面に対し30度をこえる角度を なす土地)で硬岩盤(風化の著しい ものを除く。)以外のものをいう。) 又は擁壁の位置、道路の位置、形状、 幅員及び勾配	
	造成計画断面図	1/1,000 以上	切土又は盛土をする前後の地盤面 の高低差の著しい箇所、切土、盛土 の無い場所であっても必要ある場 合は、二方向断面図	
	道路縦断面図	1/500 以上	測点、勾配、計画高、単距離、 追加距離、縦断曲線、平面曲線	自己居住用住宅 は不要
	道路標準断面図	1/50 以上	路面、路盤の詳細、雨水柵及び取付 管の形状、道路側溝の位置・形状及 び寸法、埋設管の位置、道路幅員及 び横断勾配	自己居住用住宅 は不要
	排水施設計画平面 図	1/500 以上	排水区域の区域界、排水路の位置、 種類、材料、形状、内のり寸法、勾 配、流水方向、吐口の位置、放流先 の名称、調整池の位置	

申請 図書	図書の種類	標準 縮尺	明示すべき事項	備考
設計図 (設計 者記名 捺印す ること)	排水施設縦断図	1 / 500 以上	マンホール記号、マンホールの種類・位置及び深さ、排水渠勾配、マンホール間距離、管径、土被り、計画地盤高、地盤高、管底高	
	排水施設構造図	1 / 50 以上	構造詳細図（開渠、暗渠、落差工、マンホール、雨水柵、吐口）終末処理施設を設けた場合は、その図書を添付すること。	
	給水施設計画平面図	1 / 500 以上	給水施設の位置、形状、内のり寸法および取水方法並びに消火栓の位置（排水施設計画平面図と併用してもよい。）	自己居住用住宅は不要
	がけの断面図	1 / 50 以上	がけの高さ、勾配及び土質、切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護方法	
	擁壁の断面図	1 / 50 以上	擁壁の寸法及び勾配(1:0.5 等を表示)擁壁の材料及び寸法、裏込コンクリートの寸法、透水層の位置寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎杭の位置、材料および寸法。	
求積図	造成地求積図	1 / 500 以上	造成地について三斜方式等により求積、区画割りにについても求積。	
	公共公益施設求積図	1 / 500 以上	公共公益施設について、道路、公園、広場、緑地緩衝帯、水路等について三斜方式等により求積。	
防火 水槽	防火水槽構造図	1 / 50 以上		自己居住用住宅は不要
防災 工事	防災工事計画平面図	1 / 1,000 以上	方位、等高線、計画道路線、段切位置、へドロ除去位置、除去深さ、防災施設の位置・形状・寸法及び名称、流土計画、工事中の雨水排水路、防災措置時期及び期間（原則 1 ha 以上）	自己居住用住宅は不要
	防災施設構造図	1 / 100 以上	(原則 1 ha 以上)	自己居住用住宅は不要

※宅造区域又は特盛区域内における開発行為で、盛土規制法の許可を要する土地の形質の変更がある場合は、盛土規制法に基づく図書を添付すること。

※その他町長が必要と認める図書を添付すること。

③その他計算書等

申請 図書	図書の種類	明示すべき事項	備考
水 計 理 算	排水流域図	開発区域に流入する地域、開発区域内の各排水区域、調整池等の位置	
	流量計算書	計画雨水量、合理式流量計算書、クッター公式、マンニング公式	
安 計 定 算	構造物の安定計算書	擁壁の安定計算、その他	
現 況 写 真	現況写真	開発区域の現況、道路、排水路等開発行為に関係のある公共施設の現況	

※宅造区域又は特盛区域内における開発行為で、盛土規制法の許可を要する土地の形質の変更がある場合は、盛土規制法に基づく図書を添付すること。

※その他町長が必要と認める図書を添付すること。

別表4 開発承認を要する開発行為

①開発申請書一覧

申請 図書	図書の種類	明示すべき事項	備考
委任状	委任状		申請者が申請手続きをその他の他人に委任する場合
設計 説明書	設計説明書	設計の方針、開発区域内の土地の現況、土地利用計画、公共施設の整備計画 〈別記第2号様式〉	自己居住用住宅は不要
証明書 及び 調書	設計者の資格調書	設計図書の作製者が省令第19条の資格を有する者であることを証する書類（学校卒業証明書および資格証明書等添付） 〈別記第8号様式〉	1ha未満は不要
	工事施行者の能力調書	工事施行者の事業経歴書及び建設業の登録写し添付 〈別記第9号様式〉	自己居住用の住宅又は住宅以外の自己業務用で1ha未満は不要
	申請者の資力信用調書	法人税、所得税の納税証明、預金残高証明等を添付。資力及び信用の判断については、資金調達能力に不安があったり、過去に誠実に事業をしなかった前歴（都市計画法及び宅地建物取引業法に基づく監督処分等を受けた者）がある場合の事態を判断基準とする。 〈別記第10号様式〉	自己居住用の住宅又は住宅以外の自己業務用で1ha未満は不要
	工場調書	〈様式第7〉	工場がない場合は不要
	街路証明書	都市計画法街路に抵触する場合	
資金 計画書	資金計画書	〈別記様式第三〉	自己居住用の住宅又は住宅以外の自己業務用で1ha未満は不要
登記 事項 証明書	登記事項証明書又は登記簿謄本	土地（建物）の登記事項証明書又は登記簿謄本（3ヶ月以内）	開発区域内全てについて必要 登記名義人が死亡している場合には、当該物件に係る相続人を確認できる書類を添付すること

申請 図書	図書の種類	明示すべき事項	備考
公 図	公図（地番図）	開発区域及び周辺の土地の公図。公図には、写しをとった法務局、年月日、氏名を記入のうえ捺印	
同 意 書	開発行為施行同意書	開発区域内権利者の同意（印鑑証明書添付）、権利者、開発区域内権利者一覧表を添付すること。 〈別記第3号様式〉	同意書については、所有者ごとに作成すること。 施行区域内の土地、建物又は工作物について施行の妨げとなる権利を有するものの同意書類（所有権、根抵当権等）
	公共施設管理者同意書	法第32条の規定による公共施設の管理者との協議に関する図書 〈様式第3〉	
	一次放流先の同意書	一次放流先において影響を受ける水利組合等との協議に関する図書	
協 議 書	公共公益施設管理者協議書	法第32条の規定による公共施設の管理者との協議に関する図書 〈様式第3〉	
そ の 他	隣接地、周辺地域等との調整資料	調整過程、結果判断資料、隣接地所有者一覧表 〈様式第4〉 (備考) ・ 隣接地所有者及び付近住民に対して、開発行為による境界の確認又、工事施工による迷惑行為等について、未然に趣旨の徹底を図り、トラブル等の発生しないよう努めなければならない。万一不服等の苦情が発生した場合は、開発者は誠意をもってその改善等の措置を講じなければならない。 ・ 地元関係者の同意書 開発区域の周辺地域に対する影響があるものは地元関係者の同意を得るよう努めなければならない。	

②関係図面一覧表

申請 図書	図書の種類	標準 縮尺	明示すべき事項	備考
位置図	開発区域位置図	1/50,000 以上	開発区域の位置を表示した地形図	
区域図	開発区域図	1/2,500 以上	開発区域を明らかにする範囲で府 県界、市町村界、市町村内の字界、 地番、形状、隣地の地番、所有者名 等	
排水 系統図	開発区域排水経路 図	1/2,500 以上	開発区域の位置、開発区域よりの排 水経路断面、構造、放流先の名称	
設計図 (設計 者記名 捺印す ること)	現況図	1/2,500 以上	方位、地形、開発区域の境界(赤枠) 並びに開発区域内及び開発区域の 周辺の公共施設(等高線は2mの標 高差を示すものであること)、1ha 以上について樹木又は樹木の集団 及び切土又は盛土を行う部分の表 土の状況	
	土地利用計画図	1/1,000 以上	方位、開発区域の境界、公共施設の 位置及び形状、予定建築物等の敷地 の形状、予定建築物等の用途、公益 的施設の位置、樹木の集団の位置並 びに緩衝帯等の位置及び形状	
	造成計画平面図	1/1,000 以上	方位、開発区域の境界、切土又は盛 土する土地の部分(がけ(地表面が 水平面に対し30度をこえる角度を なす土地)で硬岩盤(風化の著しい ものを除く。)以外のものをいう。) 又は擁壁の位置、道路の位置、形状、 幅員及び勾配	
	造成計画断面図	1/1,000 以上	切土又は盛土をする前後の地盤面 の高低差の著しい箇所、切土、盛土 の無い場所であっても必要ある場 合は、二方向断面図	
	道路縦断面図	1/500 以上	測点、勾配、計画高、単距離、 追加距離、縦断曲線、平面曲線	自己居住用住宅は 不要
	道路標準断面図	1/50 以上	路面、路盤の詳細、雨水枳及び取付 管の形状、道路側溝の位置・形状及 び寸法、埋設管の位置、道路幅員及 び横断勾配	自己居住用住宅は 不要
	排水施設計画平面 図	1/500 以上	排水区域の区域界、排水路の位置、 種類、材料、形状、内のり寸法、勾 配、流水方向、吐口の位置、放流先 の名称、調整池の位置	

申請 図書	図書の種類	標準 縮尺	明示すべき事項	備考
設計図 (設計 者記名 捺印す ること)	排水施設縦断図	1 / 500 以上	マンホール記号、マンホールの種類・位置及び深さ、排水渠勾配、マンホール間距離、管径、土被り、計画地盤高、地盤高、管底高	
	排水施設構造図	1 / 50 以上	構造詳細図(開渠、暗渠、落差工、マンホール、雨水樹、吐口)終末処理施設を設けた場合は、その図書を添付すること。	
	給水施設計画平面図	1 / 500 以上	給水施設の位置、形状、内のり寸法および取水方法並びに消火栓の位置(排水施設計画平面図と併用してもよい。)	自己居住用住宅は 不要
	がけの断面図	1 / 50 以上	がけの高さ、勾配及び土質、切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護方法	
	擁壁の断面図	1 / 50 以上	擁壁の寸法及び勾配(1:0.5 等を表示)擁壁の材料及び寸法、裏込コンクリートの寸法、透水層の位置寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎杭の位置、材料および寸法。	
求積図	造成地求積図	1 / 500 以上	造成地について三斜方式等により求積、区画割りにについても求積。	
	公共公益施設求積図	1 / 500 以上	公共公益施設について、道路、公園、広場、緑地緩衝帯、水路等について三斜方式等により求積。	
防火 水槽	防火水槽構造図	1 / 50 以上		自己居住用住宅は 不要
防災 工事	防災工事計画平面図	1 / 1,000 以上	方位、等高線、計画道路線、段切位置、へドロ除去位置、除去深さ、防災施設の位置・形状・寸法及び名称、流土計画、工事中の雨水排水路、防災措置時期及び期間(原則1 ha 以上)	自己居住用住宅は 不要
	防災施設構造図	1 / 100 以上	(原則1 ha 以上)	自己居住用住宅は 不要

※宅造区域又は特盛区域内における開発行為で、盛土規制法の届出又は許可を要する土地の形質の変更がある場合は、盛土規制法に基づく図書を添付すること。

※その他町長が必要と認める図書を添付すること。

③その他計算書等

申請 図書	図書の種類	明示すべき事項	備考
水 理 計 算	排水流域図	開発区域に流入する地域、開発区域内の各排水区域、調整池等の位置	
	流量計算書	計画雨水量、合理式流量計算書、クッター公式、マンニング公式	
安 定 計 算	構造物の安定計算書	擁壁の安定計算、その他	
現 況 写 真	現況写真	開発区域の現況、道路、排水路等開発行為に関係のある公共施設の現況	

※宅造区域又は特盛区域内における開発行為で、盛土規制法の届出又は許可を要する土地の形質の変更がある場合は、盛土規制法に基づく図書を添付すること。

※その他町長が必要と認める図書を添付すること。