

# 土地開発協議の手引き

平成29年4月  
大村市 都市計画課



# 目 次

## § 1. 土地開発協議の概要

○土地開発協議とは	3
○土地開発協議の目的	3
○土地開発の定義	4
○国等に関する特例及び適応除外について	4

## § 2. 土地開発協議の申請と手続き

○申請の流れと手続き	5
○提出図書について	6
○書類の作成要領	7
○雨水排水計画に関する技術基準	10

## § 3. 土地開発協議に関する注意事項

○土地開発協議の同意に対する条件について	12
○条例違反に対する指導と勧告について	12

## § 1. 土地開発協議の概要

### ○土地開発協議とは

大村市における土地開発協議とは、大村市環境保全条例第6条に基づく手続きになります。大村市内において1,000平方メートル以上の土地開発（土地の区画形質の変更）を行う場合は、その計画について事前に土地開発に関する協議を行い、市長の同意を得なければなりません。

大村市環境保全条例 第6条（抜粋）

大村市内において1,000平方メートル以上の土地開発を行おうとする者（以下「施行者」という。）は、次に掲げる事項についてあらかじめ市長の同意を得なければならない。

- (1) 開発地区内の給水及び排水施設の計画
- (2) 当該開発により予想される公害等の防止計画
- (3) その他市長が必要と認める事項

### ○土地開発協議の目的

無秩序な土地開発を防止すると共に、周辺環境への影響や安全性について協議を行うことにより、より良い生活環境を創出し、快適で健康的なやすらぎのあるまちづくりに寄与することを目的としています。

## ○土地開発の定義

大村市における土地開発とは「土地の区画形質の変更」を行うことをいいます。土地の区画形質の変更とは具体的に以下のようなものをいいます。

- 区画の変更・・・・・・・・従前の敷地の区画を変更することをいいます。  
(例：1宅地の敷地であった土地を4分割し分譲する場合)
  
- 形状の変更・・・・・・・・土地の形状を変更することをいいます。  
(例：傾斜のある土地を切土、盛土により平坦に造成して宅地にする場合)
  
- 形質の変更・・・・・・・・土地の利用形態上の性質の変更をいいます。  
(例：宅地以外だった土地を宅地にする場合)

但し、1,000平方メートル以上の土地において、上記の土地の区画形質の変更を伴わない土地開発についても、大村市土地開発指導要綱第13条に基づき、規則に準じた協議を行わなければならない場合があります。事前に大村市都市計画課へお問い合わせをお願いします。

## ○国等に関する特例及び適用除外について

国又は地方公共団体（市長が指定する公団等含む。以下「国等」という。）が土地開発を行う場合は、あらかじめ市長に通知するものとしています。通知の場合、提出図書は同じですが、随時受付しており協議会は必要がない限り省略するものとしています。

また、以下のような土地開発の場合は適用除外となります。

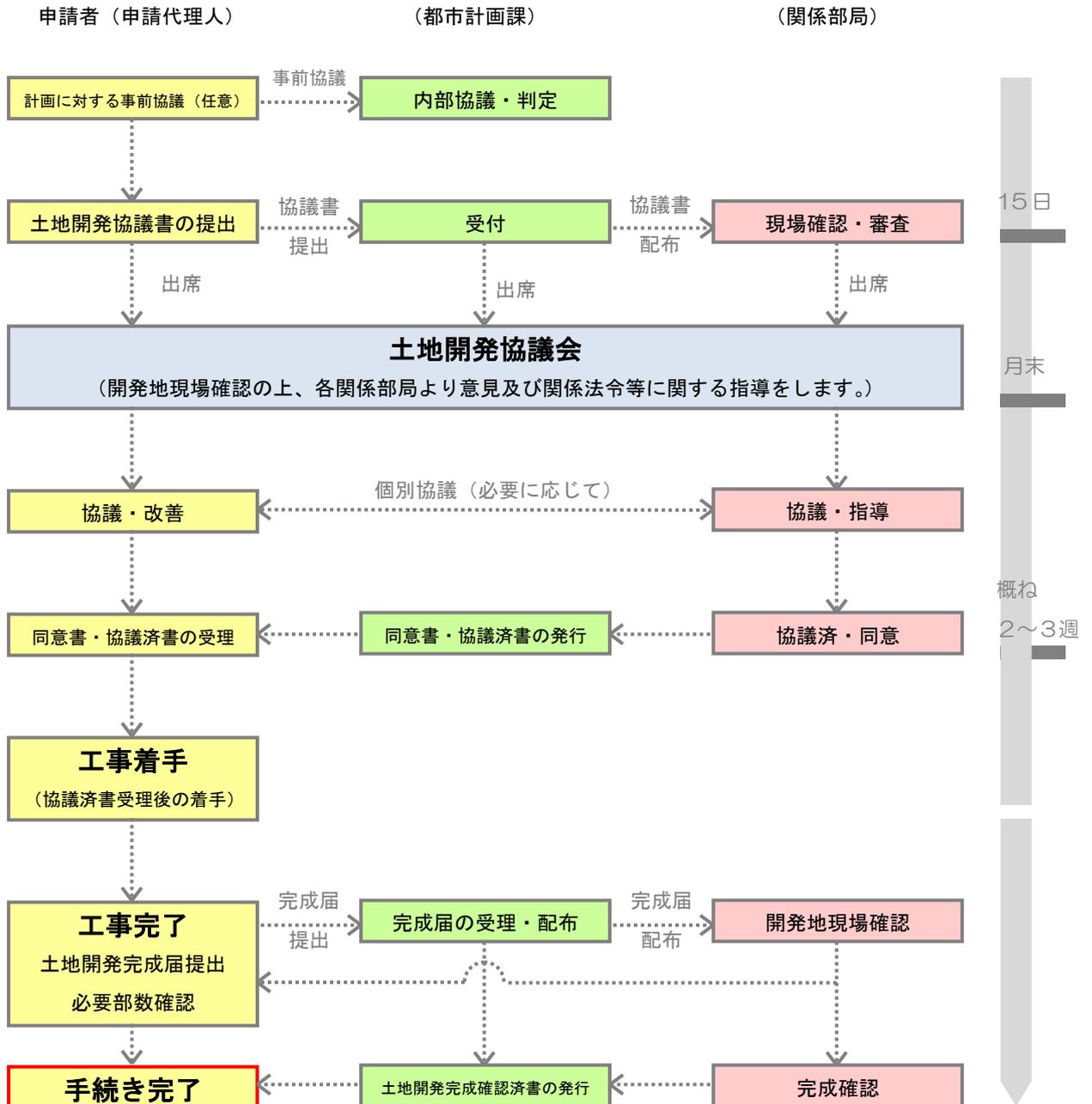
- 都市計画法第29条の開発許可を必要とする開発行為
- 森林法第10条の許可を必要とする開発行為
- 非常災害のための土地開発
- 上記3項に掲げるもののほか、市長が定めるもの

適用除外に関しては、市の内部協議を経て適正な判定が必要となりますので、事前に都市計画課と協議していただき、工事計画書等を確認させていただくこととなります。

## § 2. 土地開発協議の申請と手続き

### ○申請の流れと手続き

申請の流れに関しては下記のフロー図を参照下さい。



## ○提出図書について

土地開発協議書（様式第1号）に添付する書類については以下のとおりです。

### 【提出書類・図面】

- 1. 土地開発（変更）協議書（様式第1号）
- 2. 周知状況報告書（様式第3号）
- 3. 位置図
- 4. 土地利用計画図
- 5. 字図
- 6. 現況平面図
- 7. 実測測量図（求積図・求積表）
- 8. 計画縦横断面図
- 9. 給排水計画図
- 10. 雨水排水計画図
- 11. 雨水排水流域図
- 12. 構造図
- 13. 流量計算書
- 14. その他、市長が必要と認める資料

### 【提出部数】

- 正本 1部、副本 12部 （計13部）

### 【提出締切】

- 毎月15日（※ただし、15日が土日祝の場合、その直前の平日を締切日とします。）

### 【提出先・お問い合わせ先】

- 大村市 都市計画課 景観開発指導グループ TEL:0957-53-4111（内線432）

## ○書類の作成要領

新規で土地開発協議書を申請するときに必要な書類の作成要領は以下のとおりです。

### 1. 土地開発（変更）協議書（様式第1号）

- ▶ 新たに土地開発協議書を申請する場合、または変更を申請する場合の鑑文となる書類です。

### 2. 周知状況報告書（様式第3号）

- ▶ 土地開発工事についての周知状況に関して報告していただく書類です。また、周知を行う範囲は以下の基準としています。

- 開発区域に隣接する土地の所有者並びに権利を有する者
- 開発区域に隣接する家屋の所有者並びに居住者
- 排水により影響を受ける恐れがある者
- 開発区域に関係のある自治会の代表者
- 水利の利用に関係がある場合の水利組合等の代表者及び関係者
- 工事中において交通に支障があると予想される者
- 開発により影響を受ける恐れがある開発区域の周辺の土地の所有者並びに権利を有する者
- 開発により影響を受ける恐れがある開発区域の周辺の家屋の所有者並びに居住者
- 前号に挙げる者のほか、市長が特に必要があると認める者

### 3. 位置図

- ▶ 開発区域の位置を示す図面です。（ゼンリンまたは縮尺 1/2,500 程度の位置がわかりやすい図面を添付してください）

### 4. 土地利用計画図

- ▶ 開発の土地利用計画を示す図面です。開発区域境界（開発工事により施工を施す部分について全て）は赤線等にて明示してください。

### 5. 字図

- ▶ 法務局で取得された字図（写しも可）を添付してください。また、開発区域境界を明示すると共に、赤線（里道）及び青線（水路）は着色して下さい。さらに、字図

には開発区域に隣接する土地の所有者、面積、地目の記載をお願いします。

## 6. 現況平面図

- ▶ 開発地の現況を示す図面です。

## 7. 実測測量図（求積図・求積表）

- ▶ 開発地の実測した測量図と面積を算出した根拠となる図面です。

## 8. 計画縦横断面図

- ▶ 開発地の縦断、横断を示した図面です。平面図には断面線の記入をお願いします。

## 9. 給排水計画図

- ▶ 開発地の給水経路及び排水経路を示した図面です。管径及び経路等を明記下さい。但し、給排水設備が無い開発の場合、添付の必要はありません。

## 10. 雨水排水計画図

- ▶ 開発地の雨水排水計画を示した図面です。開発地内に設置される排水施設を記載した計画図（雨水排水計画平面図）上には、管種、勾配、口径等を明記するようにしてください。（下記の11. 雨水排水流域図と一緒に記載いただいても結構です。）

## 11. 雨水排水流域図

- ▶ 開発地の雨水排水についての流域を示した図面です。流域面積及びその流域に対する雨水排水経路が明確に分かるように作成をお願いします。（上記の10. 雨水排水計画図に含めて記入頂いても結構です。）

## 12. 構造図

- ▶ 開発地に新たに設置する構造物（擁壁、側溝、集水桝、フェンス等）の詳細図を示す図面です。

## 13. 流量計算書

- ▶ 開発地に設置する雨水排水設備の流量についての計算書です。10. 雨水排水計画図及び11. 雨水排水流域図と整合するように作成をお願いします。（詳しくはP10の雨水排水に関する技術基準を参照下さい。）

#### 14. その他、市長が必要と認める資料

- ▶ 土地開発に対する確認において、必要に応じて提出いただく書類があります。

また、その他の申請様式とその作成要領は以下の通りです。

書類名	様式名	内容及び作成要領
土地開発工事完成届	様式第 4 号	土地開発工事が完成したときの申請書になります。工事完成後 7 日以内に提出をお願いします。また、提出部数は事前に都市計画課へ確認してください。 【添付資料】竣工図等
土地開発変更届出書	様式第 6 号	軽微な変更を申請する場合の鑑文になります。ここでいう軽微な変更とは以下のような場合をいいます。 【軽微な変更】 1. 区画数の変更と伴わない敷地面積の変更 2. 申請代理者の変更 3. 工事の着手予定年月日又は工事の完成予定年月日の変更 4. 前 3 項に掲げるものの他、市長が認める変更 ※上記以外の変更は様式第 1 号にて申請ください。
土地開発協議取下届出書	様式第 7 号	土地開発協議を取り下げる場合の申請書になります。取下届出受理後、土地開発取下受理書（様式第 8 号）を交付します。
土地開発（変更）通知書	様式第 13 号	国又は地方公共団体による土地開発の場合の申請書です。
土地開発工事完成通知書	様式第 15 号	国又は地方公共団体による土地開発工事完成の時の申請書です。

## ○雨水排水計画に関する技術基準

雨水排水計画に関する技術基準については、大村市土地開発指導要綱第 8 条に基づき、都市計画法第 29 条に規定される開発許可申請に準じたものとしております。具体的な設計条件等については下記のとおりです。

### 【設計条件】

#### ●降雨強度 I [mm/hr]

排水施設の計算を行う場合にあっては到達時間 10 分とし 5 年確率以上とします。

確率年	降雨強度式	降雨強度 10 分
5	$R_5 = \frac{2363.36}{T^{0.771} + 13.630}$	121.0

#### ●流出係数 C

土地状況	係数
開発区域・市街地	0.9
山林・農地・その他	0.7

※下水道区域外の流入量を算出する場合は、上記その他の流出係数を用いてください。

#### ●流下断面

開水路の場合は 8 割水深、管路の場合は満水状態として算出してください。

#### ●流速について

排水施設の勾配を設定については、排水施設の摩耗や土砂堆積が生じないように留意してください。なお、流速は原則 0.8～3.0m/sec の範囲に収まるように計画してください。流速が範囲値を超えるような場合は、溜樹の設置や階段工等にて流速低減の措置を講じてください。

#### ●その他

前述したものの他、必要な事項に関しては、各管理者と事前に個別協議をしてください。

【流量計算書】

●計画流出量の算定

計画流出量は次式のとおり、合理式により算定することとします。

$$Q = 1/360 \cdot C \cdot I \cdot A$$

Q : 計画流出量 (m<sup>3</sup>/sec)

C : 流出係数

I : 降雨強度 (mm/hr)

A : 集水面積 (ha)

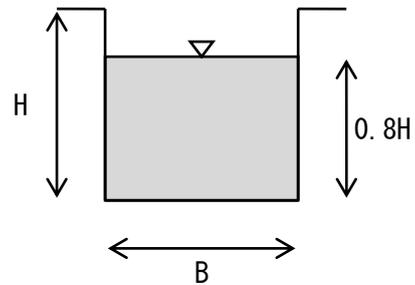
●流下能力の算定

使用公式 (マンニングの式)

$$V = 1/n \cdot R^{2/3} \cdot I^{1/2}$$

$$Q = A \cdot V$$

仮定断面図



Q : 設計流出量 (m<sup>3</sup>/sec)

n : 粗係数

I : 排水路勾配

A : 流路断面積 (m<sup>2</sup>)

R : 径深 (m) = A/S

S : 潤辺長 (m) = 2 · 0.8H + B

●管種別粗度係数

管 種	粗度係数
陶 管	0.013
鉄筋コンクリート管渠などの工業製品	0.013
現場打ち鉄筋コンクリート暗渠	0.013
硬質塩化ビニル管	0.010
強化プラスチック複合管	0.010
石積み	0.025

[参考図書] 開発許可制度の手引き 長崎県土木部建築課 監修

### § 3. 土地開発協議に関する注意事項

#### ○土地開発協議の同意に対する条件について

提出された土地開発協議について同意を行う際に、下記のような条件を定めております。

- 協議済書による同意の決定通知の日から起算して3年を経過した日後においても、その同意に係る土地開発に着手しないときは、その経過した日をもってその効力を失うものとする。
- 土地開発の工事中及び工事完了後における災害の防止上必要な地盤及び法面の安全措置を講じること。
- 土地開発の施工により公害が発生した場合は、直ちに被害の拡大を防止するとともに、原因の究明その他適切な措置を講じること。
- 土地開発の施工に当たっては、公害等の発生を未然に防止するため、必要な措置を講じること。
- 土地開発の工事中交通に障害及び迷惑を及ぼさないように安全対策を講じること。
- 土地開発により第三者との間に紛争が生じたときは、すべて施行者の責任において解決すること。
- 大村市環境保全条例、大村市環境保全条例施行規則及び大村市土地開発指導要綱の規定を遵守すること。
- 土地開発を取り止めようとするときは、取下届を提出すること。
- 計画内容または工期等に変更が生じた場合は、速やかに関係各課と協議を行い、変更協議書又は変更届を提出すること。
- 開発区域内に公共施設がある場合は、事前に公共施設管理者と十分な協議を行うこと。

## ○条例違反に対する指導と勧告について

大村市環境保全条例第 20 条に基づき、この条例の施行に関して必要と認めるときは、当該関係者に対して適切な指導又は勧告をする場合があります。また、必要に応じて他の行政機関を通じ適切な措置を講じる場合がございますので、十分留意してください。