弘前市開発指導要綱

第１章　総則

（趣　旨）

第１条　この要綱は、弘前市における開発行為に関し、都市計画法（昭和４３年法律第１００号。以下「法」という。）、都市計画法施行令（昭和４４年政令第１５８号。以下「令」という。）、都市計画法施行規則（昭和４４年建設省令第４９号）及びその他法令に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

（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、それぞれ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)　開発区域　開発行為をする土地の区域をいう。

(3)　建築物　建築基準法(昭和２５年法律第２０１号)第２条第１号に定める建築物をいう。

(4)　事業者　開発行為を行う者をいう。

(5)　公共施設　道路、公園、緑地、広場、下水道、河川、運河、水路及び消防に必要な水利施設をいう。(融雪施設を除く。)

(6)　公益施設　水道施設、教育施設、集会施設、清掃施設、街灯、その他の開発区域内における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全を図るために必要な施設をいう。

（適用範囲）

第３条　この要綱は、次の各号のいずれかに該当する開発行為に適用する。

(1)　市街化区域における１，０００平方メートル以上の開発行為

(2)　市街化調整区域における開発行為

(3)　都市計画区域外における１ヘクタール以上の開発行為

（事前協議）

第４条　事業者は、法第３０条の規定による開発行為の許可申請（以下「許可申請」という。）の前に、市長と十分協議するものとする。

（地区計画）

第５条　事業者は、主に住宅の建築を目的とする開発行為を行うときは、法第１２条の４第１項第１号に規定する地区計画の導入について市長と協議するものとする。

（開発行為の施行前の留意事項）

第６条　事業者は、開発行為により、開発区域及びその周辺地域の気象、地形、土質等の調査を行い、開発区域及びその周辺地域に災害が発生しないよう計画するものとする。ただし、開発区域及びその周囲に河川、水路、がけ等の危険な箇所が生じ又は存続すると見込まれるときは、あらかじめ安全対策を検討し、適当な防護施設等を設けるものとする。

２　公共施設及び公益施設の設計に当たっては、子どもや高齢者、障がい者等に配慮するものとする。

３　同一事業者が法第３６条第３項に規定する公告後２年以内に隣接した区域を開発する場合で、公共施設及び公益施設の設置が一連のものとして行われるときは、法第３３条に基づく技術基準について一体的な開発行為として取り扱うものとする。

４　事業者は、開発行為により、開発区域外にある建築物又はその敷地が都市計画法以外の法令又は条例の規定に適合しないと見込まれるときは、同規定に適合するよう配慮するものとする。

５　事業者は、工事施行前までに各公共公益施設管理者等に対し、開発区域及び開発区域外の関連工事を含めた工事概要を通知するものとする。

（一宅地面積）

第７条　事業者は、一戸建ての住宅の建築を目的とする開発行為を市街化区域において行うときは、一宅地当たり面積を１６５平方メートル以上確保するものとする。

２　前項の開発行為を市街化調整区域において行うときは、一宅地当たり面積を２３０平方メートル以上確保するものとする。ただし、市長が別に定めるものについては、この限りでない。

（埋蔵文化財）

第８条　事業者は、開発区域内における埋蔵文化財の有無について、許可申請の前に市教育委員会と協議するものとする。

２　事業者は、工事施行中に埋蔵文化財を発見したときは、直ちに当該工事を中止し、市教育委員会と協議するものとする。

（周辺関係者との意見調整）

第９条　事業者は、開発行為の計画を策定するに当たっては、周辺の自然環境や住民の生活環境に十分配慮するものとする。

２　事業者は、騒音、振動、粉じん若しくは土砂の飛散等の工事公害、日照、電波障害等の建築障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ときは、周辺住民と協議し、調整を行うものとする。

３　事業者は、開発区域が含まれる町会の代表者等に対して、あらかじめ開発計画の内容を詳しく説明し、公益施設の配置等について調整を図るものとする。

４　事業者は、開発行為の工事施行中又は完了後において、当該開発行為に伴って紛争を生じたり、又は損害を与えたりしたときは、その解決を図るものとする。

（公共公益施設の管理等）

第１０条　事業者は、開発行為により新たに設置される公共施設及び公共施設の用に供する土地については、法第３２条の規定による協議により管理者について別段の定めをしたときを除き、法第３６条第３項の規定による公告の日の翌日において、市に引き継ぐものとする。

２　事業者は、開発行為により新たに設置される公益施設については、法第３２条の規定による協議の際に併せてその管理者を定め、工事完了後速やかに当該管理者に引き継ぐものとする。

３　事業者は、開発行為により新たに設置される公益施設の用に供する土地については、法第３２条の規定による協議の際に併せてその所有者を定め、工事完了後速やかに所定の手続をするものとする。

４　事業者は、開発行為により新たに設置される公共施設の用に供する土地、公益施設の用に供する土地については、必要に応じ、工事完了届出前までに登記事項の変更又は抵当権等所有権以外の権利の抹消を済ませるものとする。

（施行中の留意事項）

第１１条　事業者は、工事の施行に当たり、関係法令を遵守すること。また、土砂崩れ、出水、工事車両の運行及び操作に十分注意して、事故が生じないように配慮するものとする。この場合において、特に雨の多い時期には土砂流出防止対策、排水対策、濁水流出防止策等の防災措置を講じるものとする。

２　事業者は、事故が発生したときは、直ちに市長及び関係機関に報告するとともに、早急に解決復旧に努め、補償を行うものとする。

第２章　公共施設

（道路）

第１２条　事業者は、将来の交通量及び居住者の動線等を勘案し、次の各号に掲げる基準に従い道路を整備するものとする。ただし、特に定めのないものは、道路法（昭和２７年法律第１８０号）第３０条に基づく道路構造令（昭和４５年政令第３２０号）及び弘前市が管理する市道の構造の技術的基準を定める条例（平成２５年弘前市条例第３０号）を準用するものとする。

(1)　開発区域内の主要な道路は、予定建築物等の用途及び開発区域の規模に応じて、次の表の道路の幅員以上の開発区域外の道路に接続されていること。

予定建築物等の用途	開発区域の規模	道路の幅員
住　　宅	5ha 未満	６．０m
	5ha 以上　20ha 未満	６．５m
	20ha 以上	９．０m
そ　の　他	5ha 未満	９．０m
	5ha 以上　20ha 未満	
	20ha 以上	

(2)　開発区域内に新たに設ける道路は、予定建築物等の用途及び敷地の規模に応じて、次の表の道路の幅員以上の道路が、予定建築物等の敷地に接するよう配置されていること。

予定建築物等の用途	敷地の規模	道路の幅員
住　　宅		６．０ｍ
住宅以外の建築物 第１種特定工作物	1,000 ㎡未満	
	1,000 ㎡以上	９．０ｍ

(3)　開発区域内に新たに設ける道路の幅員が９メートル以上のときは、歩車道を分離し、歩道幅員は２メートル以上とすること。

(4)　開発区域内に新たに設ける道路に側溝等が設置されている場合の道路の幅員は、有効幅員とすること。(別添図１「道路の有効幅員」を参照。)

(5)　開発区域内の道路は袋路状とせず、開発区域周辺の道路に通り抜けるか、開発区域内を周回するようにすること。通り抜けできる道路がない場合でも将来通り抜けが可能になるように道路を配置すること。(別添図２「開発区域内の道路」を参照。) ただし、やむを得ず袋路状となるときは、道路の末端部に転回広場を設けるものとし、袋路状道路の延長が長い場合には、適宜、中間にも転回広場を設けること。(別添図３「袋路状道路に設ける転回広場」を参照。)

(6)　開発区域内の道路は、原則としてアスファルト舗装とし、その構造は弘前市道路掘削復旧工事標準仕様書を基準とする。また、路床が軟弱な場合や所要の大型車交通量が見込まれるときは、ＣＢＲ試験（路床支持力試験）等により構造を決定すること。ただし、アスファルト舗装以外は、あらかじめ市長と協議し、安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とすること。

(7)　開発区域内の道路の横断勾配は１．５パーセント以上２パーセント以下を標準とすること。また、歩道及び自転車道は、１パーセント以下とすること。ただし、地形の状況等によりやむを得ない場合は２パーセント以下とすることができる。

(8)　開発区域内の道路の縦断勾配及び平面線形については、次の表を標準とすること。

また、交差点の縦断勾配は２．５パーセント以下を標準とするが、現場条件によって支障がある場合は、あらかじめ市長と協議し決定すること。

設計速度 (時速)	縦断勾配	平面線形		
		最小曲線半径	緩　和　区　間	
			緩和区間長	視　距
５０ ㎞	６％以下	１００ｍ	４０ｍ	５５ｍ
４０ ㎞	７％以下	６０ｍ	３５ｍ	４０ｍ
３０ ㎞	８％以下	３０ｍ	２５ｍ	３０ｍ
２０ ㎞	９％以下	１５ｍ	２０ｍ	２０ｍ

備考　「緩和区間長」は、地形の状況その他特別の理由によりやむを得ないときは設けないことができる。

(9)　開発区域内の歩道のない道路が同一平面で交差、接続する箇所又は曲がり角には、次の表により隅切り部を設けること。

（単位：m）

道　路　の　幅　員		９m未満	９m以上 12m未満	12m以上
９m未満	交差角度 90 度前後	4	4	4
	交差角度 60 度以下	5	5	5
	交差角度 120 度以上	3	3	3
９m以上 12m未満	交差角度 90 度前後	4	6	6
	交差角度 60 度以下	5	8	8
	交差角度 120 度以上	3	5	5
12m以上	交差角度 90 度前後	4	6	8
	交差角度 60 度以下	5	8	１０
	交差角度 120 度以上	3	5	6

(10)　開発区域内の道路の側溝の勾配は、０．５パーセント以上を原則とし、４パーセント以上になるときは必要に応じて、ますの設置等により流水の減勢を図ること。

(11)　開発区域内の道路の側溝の最小断面は、U型側溝３００型（ＪＩＳ Ａ ５３７２ ３種）又は自由勾配側溝３００型（Ｔ－２５相当）とすること。ただし、開発区域の面積が１，０００平方メートル以上のときは、流量計算により断面（この場合でも最小断面は上記のとおりとする。）を決定し、計算書を市長に提出すること。（別添流量計算表「雨水流出量及び計画流下能力算定」を参考。）なお、U型側溝への勾配調整コンクリート打設は不可とする。

(12)　開発区域内の道路の道路横断部の側溝は、自由勾配側溝横断用等とすること。ただし、大型車の乗入れが多く見込まれる区間は、輪荷重に十分耐えられる構造とすること。

(13)　開発区域内の道路の側溝のふたは、鉄筋コンクリート製又はグレーチング製でＴ－２５相当以上とし、輪荷重に耐えられる構造とすること。ただし、鉄筋コンクリート製のふたを設置する場合は、１０メートルに１箇所はグレーチング製（１メートル）のふたとすること。

(14)　開発区域内の電柱は、道路の有効幅員外に設置すること。

(15)　開発区域内の道路は、危険防止のために必要な交通安全施設等（照明施設、道路反射鏡、反射板付防護柵、防護柵、車止めブロック、視線誘導標、区画線等）を設けること。

(16)　開発区域内の歩道は、縁石又はさく等により車道から分離すること。また、車両の出入口部分に当たる歩道の切下げ等の構造については、あらかじめ道路管理者と協議すること。

(17)　開発区域内の道路の境界は、構造物で明確な場合を除き、変化点ごとに境界杭等で表示すること。

２　事業者は、開発区域内の道路を自ら管理するときは、道路の敷地をすべて公衆用道路に地目変更し、工事完了届出書の提出に併せて登記事項証明書を市長に提出するものとする。

３　開発区域内の道路に融雪施設を設置する場合は、あらかじめ市長と協議するものとする。

（公園又は緑地）

第１３条　事業者は、開発区域の面積が３，０００平方メートル以上のときは、次の各号に掲げる基準に従い公園又は緑地を設けるものとする。

(1)　公園又は緑地は、開発区域の面積の３パーセント以上（のり面を除く。）で、次の表により設けること。ただし、開発区域周辺に相当規模(※)の既存都市公園等が存在する場合、既存都市公園等の中心部から半径２５０メートル以内に開発区域全域が収まる場合はこの限りでない。(開発区域と既存都市公園等との間に河川、鉄道その他利用者の通行を妨げるものがある場合で、歩行者が横断することに支障があるときは除く。)

※ 開発により設置される公園等と同規模以上の公園等とする。

開発区域の面積	公園又は緑地の設置割合	公園又は緑地の規模
0.3ha 以上 5ha 未満	開発区域の面積の３％以上の公園、緑地	細分化しないこと
5ha 以上 20ha 未満	開発区域面積の３％以上の公園	１箇所当たり 300 ㎡以上で、かつ1,000 ㎡以上の公園が１箇所以上
20ha 以上		１箇所当たり 300 ㎡以上で、かつ1,000 ㎡以上の公園が２箇所以上

(2)　公園又は緑地は、開発区域の概ね中央に配置することを原則とするが、住民の利便、環境の保全及び防災を勘案し配置する場合や、周辺施設との関連に配慮して配置する場合はこの限りでない。

(3)　公園又は緑地は、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配とすること。

(4)　公園又は緑地の出入口は、原則として３メートル以上道路に接していること。

(5)　公園又は緑地の用地は、境界線に沿って縁石を設置し境界を明確にすること。ただし、道路に接する境界は市長と協議すること。(別添図４「公園、緑地用地の縁石及び緑化整備」を参照。)

(6)　公園、緑地に設置する遊戯施設等は、次の表に掲げるものを標準とし、種類及び数量については市長と協議すること。

種　　別		幼児公園	街　区　公　園		緑　地
公園面積		100～1000 ㎡	1000～5000 ㎡	5000～10000	100～1500 ㎡
園路広場		△	○	○	△
修景施設	植栽芝生	緑被率 ３０％以上	緑被率 ３０％以上	緑被率 ３０％以上	緑被率 ８０％以上
休養施設	ベンチ	○	○	○	○
	休憩所	－	－	△	△
遊戯施設 JPFA 規格	ブランコ	△	△	○	－
	すべり台	△	△	○	－
	ｺﾝﾋﾞﾈｰｼｮﾝ	－	△	△	－
	乳児・幼児用遊具	△	－	－	△※
便益施設	水飲み場	－	○	○	△
	便　所	－	△	△	△
管理施設	生垣・柵	○	○	○	○
	車止め	○	○	○	○
	照　明	△	○	○	△

備考　○：設置が必要　　△：必要に応じて設置　　－：不要

※緑地の遊戯施設の設置について、新設される緑地の中心部から半径２５０m以内に遊戯施設のある公園等が無かった場合設置することとする。

(7)　公園施設は、弘前市移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める条例（平成２５年弘前市条例第２１号）により設置すること。

（排水施設）

第１４条　事業者は、開発区域内から流出する雨水を有効に排出するために、次の各号に掲げる基準に従い雨水排水施設を設置するものとする。この場合において、放流先の排水能力を勘案し、必要に応じて、開発区域において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設（以下「調整施設」という。）を設け、周辺地域に冠水又は浸水被害を及ぼさないようにするものとする。

(1)　排水施設の勾配及び断面積は、流量計算により決定し、計算書を市長に提出すること。ただし、開発区域の面積が１，０００平方メートル未満のときは、これを省略することができる。（別添流量計算表「雨水流出量及び計画流下能力算定」を参考。）

(2)　排水施設は、コンクリート造又は鉄筋コンクリート造とすること。

(3)　調整施設の容量は、水路又は河川の流出特性曲線を想定して下流の状況から許容放流量を決定し、流出ピーク時における超過流出量を十分貯留しうるものであること。（「防災調節池技術基準（案）」（日本河川協会出版）を参考とすること。）

(4)　調整施設の周壁は、コンクリート擁壁、コンクリートブロック積等により保護し、その構造基準は青森県土木工事標準設計図集（青森県県土整備部作成）によること。

(5)　調整施設の底面の構造は次の表によるものとし、勾配は１．５パーセント以上２パーセント以下とすること。

工　　種	材　　料	施工厚
表　層　工	再生密粒度アスコン（１３Ｆ）	５cm
路　盤　工	切込砕石（Ｃ-２０）	１５cm
凍上抑制層	砂（路盤用）	１５cm

(6)　開発区域及びその周辺の地形から、開発行為を行うことにより相当量の土砂の流出が予想されるときは、下流域に対する被害を防止するため流出土砂量に対応する沈砂池を設置すること。

２　事業者は、雨水及び汚水を河川又は水路に放流するときは、水質汚濁が生じないように配慮するとともに、一次放流先の公共施設の管理者等と協議し、調整を図るものとする。

（公共下水道等）

第１５条　事業者は、公共下水道事業計画区域においては、開発区域の汚水の排水施設を公共下水道へ接続するものとし、開発区域内に排水施設を設置するときは、あらかじめ弘前市上下水道事業弘前市長と協議するものとする。

なお、開発区域が下水道法（昭和３３年法律第７９号）第２条第７号に規定する排水区域に含まれないときは、別途、弘前市上下水道事業弘前市長と協議するものとする。

２　事業者は、生活汚水量に地下水量を加算した計画日最大汚水量に計画人口を乗じて計画汚水量を算定するものとし、排水施設は、この計画汚水量に基づき構造及び能力を決定するものとする。

なお、生活汚水量以外については別途、弘前市上下水道事業弘前市長と協議するものとする。

３　生活汚水以外は、下水道法及び弘前市下水道条例（平成１８年弘前市条例第１７２号）等に定める排水基準に適合していること。

４　事業者は、排水施設の計画を行う際は、弘前市下水道条例施行規程、及び下水道法(昭和３３年法律第７９号)第７条第１項の規定に基づく下水道施設の技術上の基準を定める政令のほか、下水道施設計画・設計指針と解説(日本下水道協会)を準用するものとする。

ただし、弘前市上下水道事業弘前市長が別に定めるものについては、この限りでない。

（消防水利等の施設）

第１６条　事業者は、消防水利の基準（昭和３９年消防庁告示第７号）に従い弘前地区消防事務組合管理者と協議を行い、必要に応じて、次に掲げる基準に従い消防に必要な水利施設（以下「消防水利」という。）を設置するものとする。

(1)　消防水利は、常時貯水量が４０立方メートル以上又は取水可能水量が毎分１立方メートル以上で、かつ、連続４０分以上の給水能力を有すること。

(2)　消防水利は、開発区域内の全ての地点から一の消防水利に至る距離が、次の表に掲げる数値以下となるように設けること。

用　途　地　域	消防水利から開発区域の全ての地点までの距離
近隣商業地域 商　業　地　域 工　業　地　域 工業専用地域	１００m以下
上記以外の用途地域及び用途地域の定められていない地域	１２０m以下

(3)　消火栓は呼称６５の口径を有するもので、直径１５０ミリメートル以上の管に取り付けられていること。ただし、管網の一辺が１８０メートル以下となるように配管されている場合は、７５ミリメートル以上とすることができる。

(4)　消防水利は、消火栓のみに偏っている地域については、防火水槽を設置すること。

(5)　防火水槽の構造は、一般財団法人日本消防設備安全センターが認定した耐震性を有する防火水槽とすること。

(6)　消防水利には、消防ポンプ自動車が容易に接近し、取水できること。

(7)　消防水利には、標識を掲げること。

２　事業者は、弘前地区消防事務組合管理者と協議を行い、必要に応じて次に掲げる基準に従い消防自動車の進入路を設置するものとする。

(1)　４階以上又は地盤面からの高さが１０メートル以上の建築物を建築するときは、はしご付消防自動車が当該建築物に容易に接近できる幅員６メートル以上の進入路を設置すること。この場合において、当該進入路は、はしご付消防自動車の通行及び設置に耐えられる構造とすること。

(2)　進入路は、開発区域内の建築物敷地内に確保するものとする。ただし、はしご付消防自動車が開発区域外の道路等で当該建築物に容易に接近し消防活動ができる場合は、この限りでない。

第３章　公益施設

（水道施設）

第１７条　事業者は、弘前市上下水道事業が管理する水道施設（水道法（昭和３２年法律第１７７号）第３条第８項に規定する水道施設をいう。）を利用して開発区域内に配水支管に相当する給水装置(水道法第３条第９項に規定する給水装置をいう。)を設置するときは、あらかじめ弘前市上下水道事業弘前市長と協議するものとする。

２　事業者は、開発により設置した配水支管に相当する給水装置(以下「開発配水支管」という。)を設置するときは、次の各号に掲げる事項に従い開発配水支管の計画を行うものとする。ただ

し、特に定めの無いものは、弘前市水道事業給水条例施行規程、及び水道法(昭和３２年法律第１７７号)第５条第４項の規定に基づく水道施設の技術的基準を定める省令(平成１２年厚生省令第１５号)のほか、水道施設設計指針(日本水道協会)及び水道維持管理指針(日本水道協会)を準用するものとする。

(1)　開発区域及び区域外に布設する開発配水支管は道路敷地内に埋設し、管明示を適切に行うこと。

(2)　開発配水支管は、可能な限り管網を構成し、排水設備を設けること。ただし、これにより難い場合は協議すること。

(3)　開発配水支管の口径は、区域内の給水量を考慮した適切な口径とすること。

(4)　開発配水支管には、弘前市水道事業給水条例施行規程及び日本水道協会（JWWA）規格に適合した耐震性を有する管材を使用すること。ただし、これによりがたい場合は協議するものとする。なお、ダクタイル鋳鉄管にはポリエチレンスリーブを被覆すること。

(5)　開発配水支管の埋設深さは、最小７０センチメートル以上を確保するとともに、路盤の底面下４０センチメートル以上とし、埋戻し材には良質な路盤用の砂を用いること。
（別添図５「開発配水支管の埋設深さ」を参照。）

（教育施設）

第１８条　事業者は、３０戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為を行うときは、既存の義務教育施設での児童及び生徒の受入れについて市教育委員会に確認するものとする。

２　事業者は、２０ヘクタール以上の住宅の建築を目的とする開発行為を行うときは、市教育委員会と協議を行い、必要に応じて教育施設の用地を確保するものとする。

（集会施設）

第１９条　事業者は、５０戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為を行うときは、あらかじめ市長と協議を行い、必要に応じて、次の表の基準により集会施設用地を確保するものとする。

住宅の建築戸数	集会施設の建築面積の基準	集会施設用地の規模
50 戸～100 戸	２６４㎡	集会施設の建築面積の基準÷建蔽率＋１６５㎡
101 戸～200 戸	２９７㎡	
201 戸～500 戸	３３０㎡	
501 戸～800 戸	３６３㎡	
801 戸～1,000 戸	３９６㎡	
1,001 戸以上	４２９㎡	

２　事業者は、開発区域内に下水道及び水道施設が配置されるときは、あらかじめ集会施設用地にそれらの施設を整備するものとする。

（清掃施設）

第２０条　事業者は、開発区域内の家庭系ごみの収集を円滑に行うため、市長と協議を行い、必要に応じて、下表の基準に従いごみ集積所を設置するものとする。（別添図６「ごみ集積所」を参照。）

種　　別	基　　準	
一戸建ての住宅	設置数	原則１５戸毎に１箇所
	有効面積	ごみ集積所の面積は戸数に０．３㎡を乗じた面積とし、１箇所当たりの有効面積は２㎡以上とする。
	位　　置	ア）ごみ集積所の開口部が、幅員６ｍ以上の道路に面していることを原則とする。 イ）通り抜けができる道路であることを原則とする。ただし、転回広場を設けている場合はこの限りではない。
	構　　造	ア）形状は、間口＞奥行の長方形とする。また、開口部の長さは２ｍ以上を原則とする。 イ）開口部を除き、高さ１ｍ以上のコンクリートブロック又はコンクリート塀を設けるものとする。 ウ）床はコンクリート造とする。
その他	別途市長と協議	

２　ごみ集積所の管理については、開発区域内の居住者が行うものとする。この場合において、事業者は、あらかじめこのことを居住者又は土地購入者に説明するものとする。

（防犯灯）

第２１条　事業者は、開発区域内の防犯等を目的として、市長と協議を行い、必要に応じて防犯灯を設置するものとする。

２　事業者は、防犯灯を設置する場所及び維持管理について、あらかじめ市長及び開発区域が含まれる町会の代表者等と協議するものとする。

第４章　弘前市都市計画法施行条例で指定する区域

（浸水想定区域）

第２２条　令第２９条の９第６号に規定する浸水想定区域のうち、洪水又は雨水出水（水防法第２条第１項の雨水出水をいう。）が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域は、浸水想定深３．０ｍ以上の区域とする。

（条例で指定する区域から除外した区域での開発行為等）

第２３条　令和４年４月１日施行の法改正に伴い、条例で指定する区域から除外した区域における法第３４条第１４号又は令第３６条第１項第３号ホに係る開発行為等については、想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策を講じること。

(1)　条例区域から除外した浸水想定区域での開発行為等については、建築物の高床化や盛土等の対策を行い、地盤面又は床面が浸水想定深以上とすることを原則とする。（別添図７「開発許可上の対策」を参照。）

(2)　条例区域から除外した区域での開発行為等に係る避難対策については、開発区域で想定される災害を把握し、災害発生時に弘前市地域防災計画で定める避難所への確実な避難ができる対策を講じること。

附　則

この要綱は、平成１８年　２月２７日から施行する。

附　則

この要綱は、平成１９年１１月３０日から施行する。

附　則

この要綱は、平成２３年　８月３１日から施行する。

附　則

この要綱は、平成２７年　７月３１日から施行する。

附　則

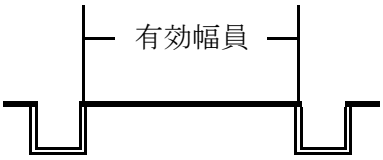
この要綱は、令和　２年１２月　２日から施行する。

附　則

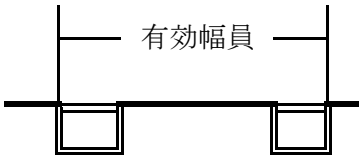
この要綱は、令和　４年　４月　１日から施行する。

図１　道路の有効幅員（第１２条第１項第４号関係）

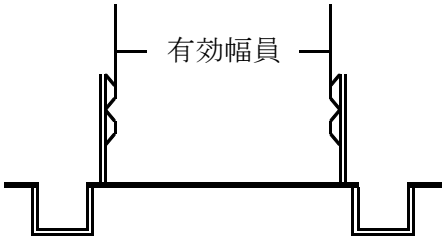
１：ふた無し



２：ふた有り



３：防護柵等有り



４：歩道有り

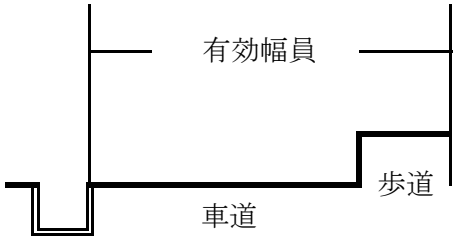


図２　開発区域内の道路（第１２条第１項第５号関係）

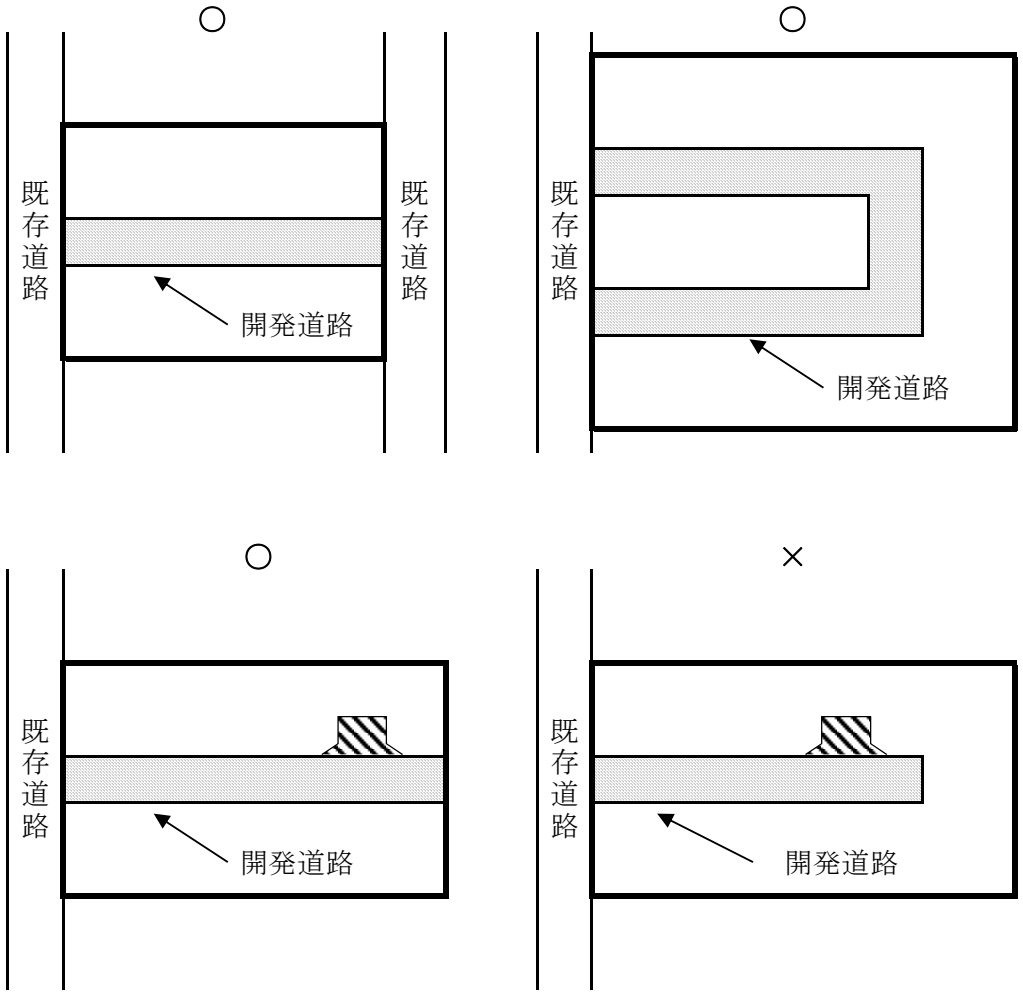


図３　袋路状道路に設ける転回広場（第１２条第１項第５号関係）

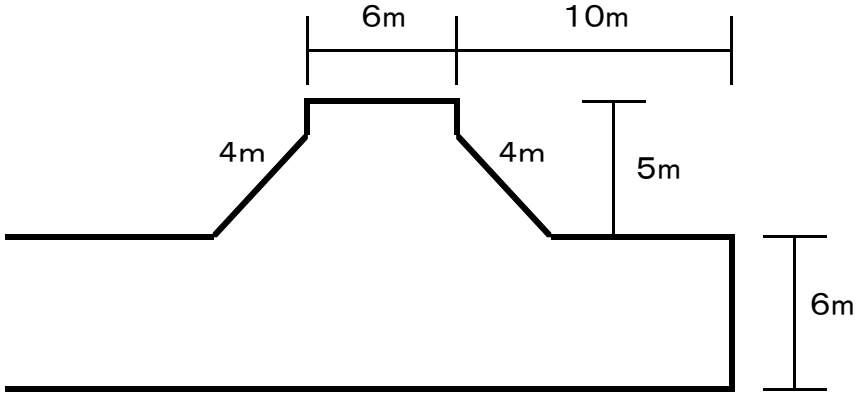


図４　公園、緑地用地の縁石及び緑化整備（第１３条第１項第５号関係）

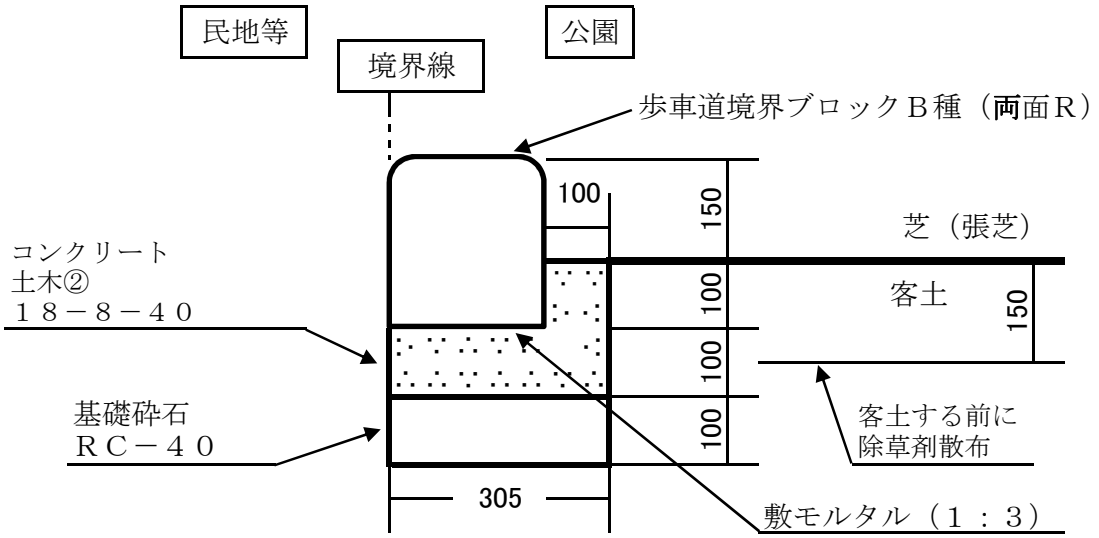


図５　　開発配水支管の埋設深さ（第１７条第２項第５号関係）

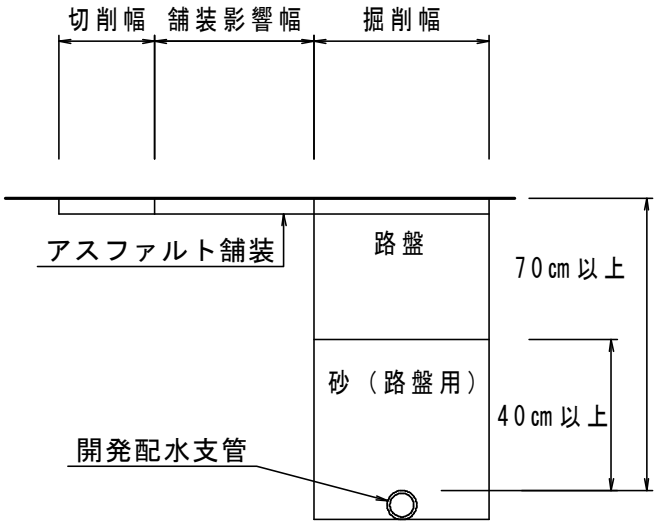
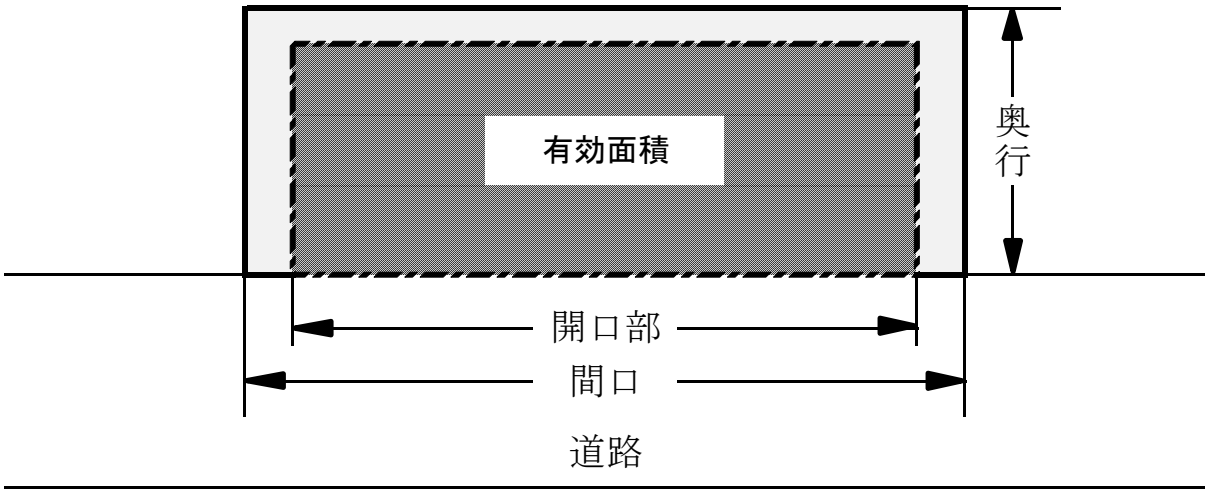


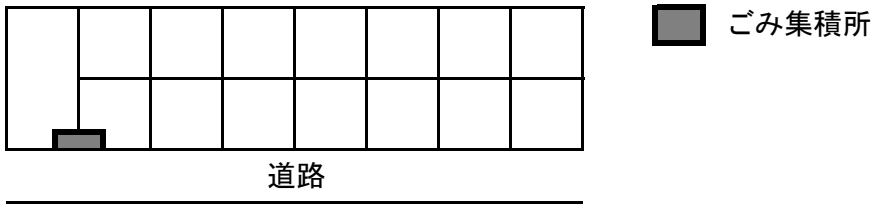
図6 ごみ集積所(第20条第1項関係)



【参考】 ごみ集積所算定例

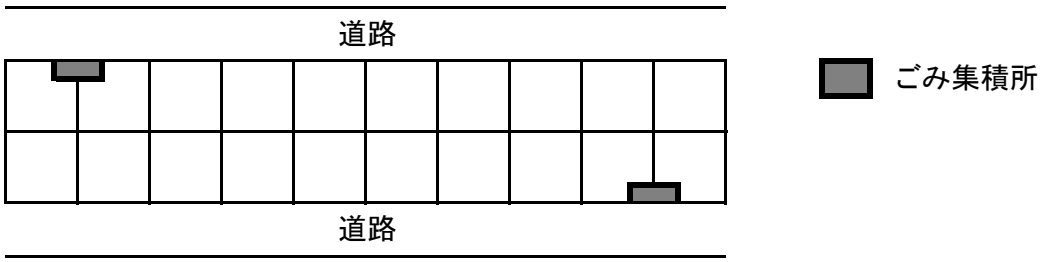
※ごみ集積所の配置については一例です。

① 15戸の場合



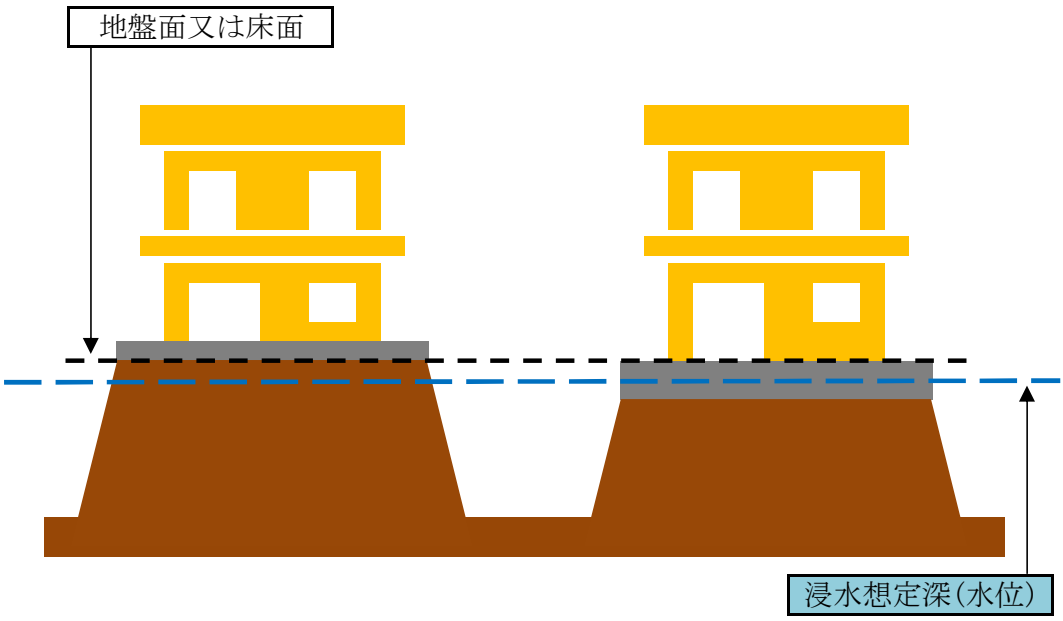
0.3㎡×15戸の4.5㎡以上のごみ集積所1箇所が必要。

② 20戸の場合



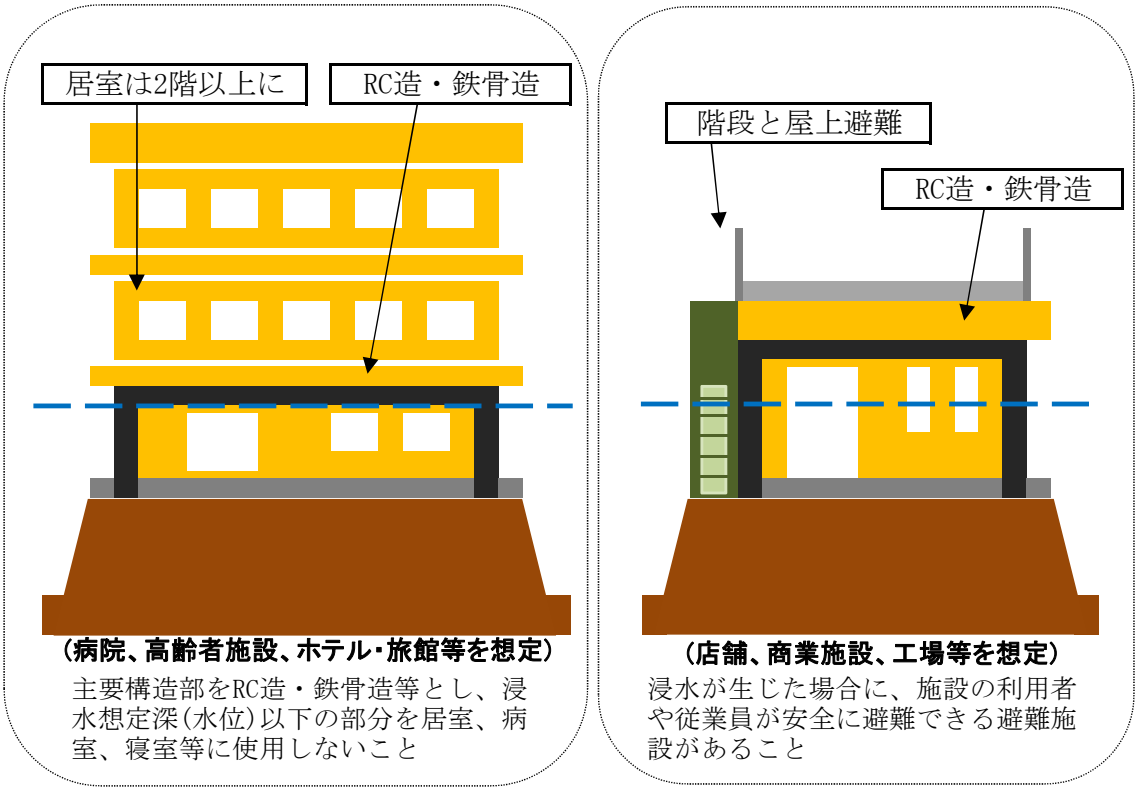
ごみ集積所2箇所併せて0.3㎡×20戸の6㎡以上が必要。
ただし、ごみ集積所1箇所当たりの有効面積は2㎡以上とする。

図7　開発許可上の対策（第23条第1項第1号関係）



【参考】

浸水想定区域における、自己居住用以外の法第３４条第１４号又は令第３６条第１項第３号ホに係る開発行為等の安全上及び避難上の対策は下図を参考とする。



（病院、高齢者施設、ホテル・旅館等を想定）

主要構造部をRC造・鉄骨造等とし、浸水想定深（水位）以下の部分を居室、病室、寝室等に使用しないこと

（店舗、商業施設、工場等を想定）

浸水が生じた場合に、施設の利用者や従業員が安全に避難できる避難施設があること

（「自然災害の頻発・激甚化を踏まえた開発許可制度の見直しについて」令和2年6月国土交通省都市局都市計画課より）

雨水流出量及び計画流下能力算定（第１２条第１項第１１号、第１４条第１項第１号関係）

＜計画雨水量の算出＞

・計画雨水量算定公式（合理式）

Ｑ＝1/360×Ｃ×Ｉ×Ａ

Ｑ：雨水流出量(m^3/sec)
Ｃ：流出係数(加重平均したもの)
Ｉ：降雨強度(mm/h)
Ａ：排水面積(ha)

・降雨強度式Ｉ

I=3,600/(t+30)

ｔ：流達時間(降雨継続時間)(min)
t=t1+t2　　t1:流入時間
t2:流出時間

・流出係数Ｃ

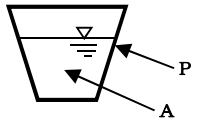
排水工指針より、表２－５(a)地表面の工種別基礎流出係数
及び表２－５(b)用途地域別平均流出係数を参考に決定する。

＜計画流下能力の算出＞

・計画流量Ｑｋ

Ｑｋ＝Ａ×Ｖ

Ａ：通水断面積(m^2)
Ｖ：平均流速(m/sec)



・平均流速公式(マニング)Ｖ

$V = 1/n \times R^{2/3} \times i^{1/2}$

ｎ：粗度係数(sec/$m^{1/3}$)
Ｒ：径深(m)　　Ｒ＝Ａ／Ｐ　　Ａ：通水断面積(m^2)
ｉ：流路勾配(水面勾配)　　Ｐ：潤辺長(m)

◎上記の通水断面積、平均流速はＪＩＳ製品のカタログ等の数値を参考にしてもよい。

流　量　計　算　表

排水区域番号	下流排水区域番号	排水面積Ａ 各線面積 (1) ha	排水面積Ａ 通加面積 (2) ha	流出係数 C (3)	路線延長 各線 (4) m	路線延長 最長 (5) m	流入時間 t1 (6) min	流出時間 t2 (7) min	流達時間 最長 (8) min	雨水流出量Ｑ 雨水流出量 (9) m^3/sec	雨水流出量Ｑ 区域外流入 (10) m^3/sec	雨水流出量Ｑ 合計 (11) m^3/sec	計画流下能力Ｑｋ 断面 (12)	計画流下能力Ｑｋ 勾配Ｉ (13) ‰	計画流下能力Ｑｋ 秒速Ｖ (14) m/sec	計画流下能力Ｑｋ 流入Ｑｋ (15) m^3/sec	備　考
○	②	－	0.250	0.700	－	－	－	－	10		0.0438	0.0438					区域外流入
①a		0.180	0.180	0.700													
①b		0.024	0.024	0.900													
①(計)	③	0.204	0.204	0.724	106	106	7	2.0	9.0	0.0379		0.0379	U300A	5.0	1.129	0.0769	
②a		0.040	0.040	0.700													
②b		0.006	0.006	0.900													
②(計)	③	0.046	0.046	0.726	30	30	7	0.6	7.6	0.0089	0.04375	0.0527	U300A	5.0	1.129	0.0769	※
a			0.220	0.700													
③b		0.002	0.032	0.900													
③(計)	⑤	0.002	0.252	0.725	12	118	7	2.2	9.2	0.0466	0.04375	0.0904	U300B	5.0	1.191	0.1062	※
④a		0.140	0.140	0.700													
④b		0.022	0.022	0.900													
④(計)	⑤	0.162	0.162	0.727	92	92	7	1.7	8.7	0.0304		0.0304	U300A	5.0	1.129	0.0769	
⑤a		0.050	0.410	0.700													
⑤b		0.007	0.061	0.900													
⑤(計)	⑦	0.057	0.471	0.726	42	160	7	3.0	10.0	0.0855	0.04375	0.1293	U400A	4.0	1.215	0.1473	※
⑥a		0.150	0.150	0.700													
⑥b		0.028	0.028	0.900													
⑥(計)	⑦	0.178	0.178	0.731	104	104	7	1.9	8.9	0.0334		0.0334	U300A	5.0	1.129	0.0769	
a			0.560	0.700													
⑦b		0.002	0.091	0.900													
⑦(計)	⑨	0.002	0.651	0.728	12	172	7	3.2	10.2	0.1179	0.04375	0.1617	U400B	4.0	1.269	0.1896	※
a																	
⑧b		0.025	0.025	0.900													
⑧(計)	⑨	0.025	0.025	0.900	122	122	7	2.3	9.3	0.0057		0.0057	U300A	5.0	1.129	0.0769	
⑨a			0.560	0.700													注
⑨b			0.116	0.900									雨水流出量から判断した断面…既設側溝と比較				
⑨(計)			0.676	0.734	－	172	7	3.2	10.2	0.1234	0.04375	0.1672	(U400B)	(4.0)	(1.269)	(0.1896)	・流出先断面

a:宅地　流出係数の加重平均
b:道路　(3)＝((2)a×(3)のa+(2)b×(3)のb)÷(2)計

流出時間
(7)＝(5)÷0.9m/sec
(推定流速を0.9m/secとした。)

雨水流出量
(9)＝1/360×(3)×3，600÷((8)+30)×(2)

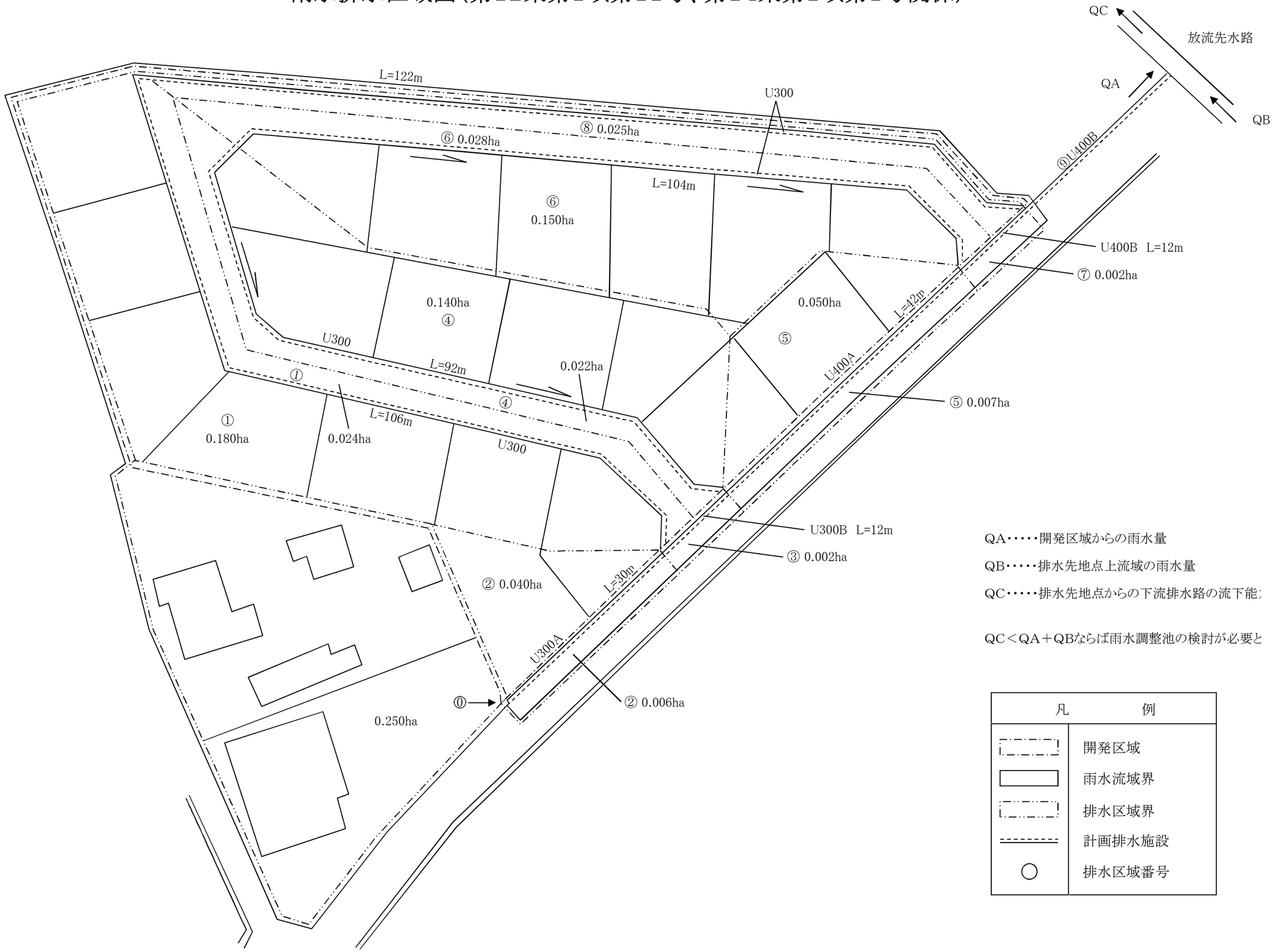
・側溝カタログ等の流速、流量表より適当な製品を選定する。

・流速は0.8m/sec～2.0m/secを標準とし、
0.6m/sec～3.0m/secの範囲を原則とする。

※は区域外流入を見込んでの断面決定。

注：流出先断面…既設側溝能力＞Ｑならば安全、＜Ｑでは
側溝の入れ替え等の検討が必要となる。

雨水排水区域図（第12条第1項第11号、第14条第1項第1号関係）



QA・・・・・開発区域からの雨水量

QB・・・・・排水先地点上流域の雨水量

QC・・・・・排水先地点からの下流排水路の流下能力

QC＜QA＋QBならば雨水調整池の検討が必要と

凡　例	
	開発区域
	雨水流域界
	排水区域界
	計画排水施設
○	排水区域番号

流出係数（第１２条第１項第１１号、第１４条第１項第１号関係）

表２－５（ａ）　地表面の工種別基礎流出係数

地表面の種類		流出係数
路面	舗装	０．７０～０．９５
	砂利道	０．３０～０．７０
路肩、のり面など	細粒土	０．４０～０．６５
	粗粒土	０．１０～０．３０
	硬岩	０．７０～０．８５
	軟岩	０．５０～０．７５
砂質土の芝生	勾配　０～２％	０．０５～０．１０
	〃　２～７％	０．１０～０．１５
	〃　７％以上	０．１５～０．２０
粘性土の芝生	勾配　０～２％	０．１３～０．１７
	〃　２～７％	０．１８～０．２２
	〃　７％以上	０．２５～０．３５
屋根		０．７５～０．９５
間地		０．２０～０．４０
芝、樹林の多い公園		０．１０～０．２５
勾配の緩い山地		０．２０～０．４０
勾配の急な山地		０．４０～０．６０
田、水面		０．７０～０．８０
畑		０．１０～０．３０

表２－５（ｂ）　用途地域別平均流出係数

用途地域の種類		流出係数
商業地域	下町	０．７０～０．９５
	下町の近接区域	０．５０～０．７０
工業地域	あまり密集していない地域	０．５０～０．８０
	密集している地域	０．６０～０．９０
住宅地域	間地の少ない住宅区域	０．６５～０．８０
	アパート区域	０．５０～０．７０
	間地庭園の多い住宅区域	０．３０～０．５０
緑地 その他	公園、墓地	０．１０～０．２５
	競技場	０．２０～０．３５
	鉄道操車場	０．２０～０．４０
	田畑、林など	０．１０～０．３０

開発許可申請について

○手続きの流れ

１．事前相談

開発行為を行おうとするときは、以下の内容をとりまとめて、都市計画課へ相談してください。

①目的（建物の用途） ②規模（面積） ③場所（土地の所在､地番） ④土地利用構想（計画）

２．開発区域内の道路の線形協議

事前相談が終了後、開発区域内の道路の線形について、協議を行います。協議資料として以下の図書を提出してください。（各３部）

①位置図 ②土地利用計画図（道路平面計画がわかるもの）

３．設計事前協議

開発行為により、道路、公園、緑地、下水道、水路、消防水利施設、水道施設又は清掃施設等を設置するときは、管理者となるべき者と設計、構造等について設計事前協議をしてください。協議の際には以下の図書をそろえてください。（設計事前協議書（様式Ａ－１～５）あり）

①位置図 ②計画平面図 ③縦断図 ④横断図 ⑤構造図等

４．他法令等の許認可等

開発行為を行うに当たり、道路法、河川法、農業振興地域の整備に関する法律、文化財保護法、弘前市法定外公共物管理条例等の規定に基づく許認可等については、必要に応じて行ってください。

５．法第３２条に基づく同意協議

開発行為を行うに当たり、開発行為に関係がある既存の公共施設等の管理者の同意を得、又、新設する公共施設等の管理者となるべき者との協議を行う必要があります。都市計画課へ提出する法第３２条の同意協議申請書には、設計事前協議書の写しを添付してください。

◎既存の公共施設等の管理者の同意

①廃止・付替えする法定外公共物 → 市
②廃止・付替えする公共施設等 → 国、県、市、土地改良区
③新設する道路が接続する前面道路 → 国、県、市、土地改良区
④区域内排水を放流する水路、河川、下水道等 → 国、県、市、土地改良区
⑤新設する下水道が接続する下水道 → 上下水道部総務課（同意協議書：様式Ｂ－３）
⑥新設する水道施設が接続する水道施設 → 上下水道部総務課（同意協議書：様式Ｂ－４）

◎新設する公共施設等の管理者となるべき者との協議

①道路、公園、緑地、水路 → 都市計画課（同意協議申請書：様式Ｂ－１）
②消防水利施設 → 消防本部警防課（協議書：様式Ｂ－２）
③下水道 → 上下水道部総務課（同意協議書：様式Ｂ－３）

④水道施設　　→　上下水道部総務課（同意協議書：様式Ｂ－４）
⑤河川その他　　→　国等
※④水道施設の協議前に、②の消防水利施設の協議を行ってください。

６．許可申請

許可申請書には、予定建築物等の用途に応じ、以下の図書を添えて、正本１部、副本１部を都市計画課に提出してください。なお、開発審査会は奇数月に開催され、付議される案件は、前月の１５日（休日の場合はその翌日）にとりまとめます。

図書・①設計説明書　②公共施設の管理者の同意書及び協議書 ③申請者の資力及び信用に関する調書 ④工事施行者の能力に関する調書 ⑤設計者の資格に関する調書 ⑥資金計画書 ⑦区域内権利者一覧表 ⑧開発行為の施行等の同意書 ⑨土地登記事項証明書　⑩開発審査会付議図書 ⑪事業計画書、理由書　⑫関係図面等

自己居住用の場合の添付図書・・②⑤⑦⑧⑨⑩⑪⑫
（⑤は１ha以上の場合のみ、②⑦⑧⑩は必要に応じて）

自己業務用の場合の添付図書・・①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩⑪⑫
（③④⑤⑥は１ha以上の場合のみ、⑦⑧⑩は必要に応じて）

その他の場合の添付図書・・・・①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩⑪⑫
（⑤は１ha以上の場合のみ、⑦⑧⑩⑪は必要に応じて）

７．中間検査

道路、下水道又は水道施設が設置されているときは、上層路盤が完成した時に中間検査を実施します。

添付図書　①位置図　②出来形管理図表 ③工事写真帳

中間検査申請書提出先

①道路　　→　都市計画課（様式Ｃ－１）
②下水道　　→　上下水道部下水道施設課（様式Ｃ－２）
③水道施設　　→　上下水道部営業課（様式Ｃ－３）

８．完成検査

消防水利施設、下水道又は水道施設が設置されている場合は、工事完了届出前に完成検査を受けてください。

完成検査申請書提出先

①消防水利施設　　→　消防本部警防課（様式Ｃ－１）
②下水道　　→　上下水道部下水道施設課（様式Ｃ－２）
③水道施設　　→　上下水道部営業課（様式Ｃ－３）

９．完了検査、検査済証の交付

工事が完了したときは、工事完了届出書に以下の図書を添付して都市計画課に提出してください。

①位置図
②確定した土地の地番を記載した土地利用計画図　（２部）
③完成写真（１部）
④新設する公共施設の用地がある場合は、土地の登記事項証明書、地積測量図
⑤消防水利施設、下水道又は水道施設が設置されている場合は、検査済証の写し

⑥道路、公園又は緑地等が設置されている場合は、完了検査の関係図書
〔(1)土地利用計画図　(2)標準断面図・縦断図　(3)出来形管理図表　(4)工事写真帳〕
⑦市に帰属（寄附）する公共施設（用地）等がある場合は、引渡の関係図書〔(1)公共施設の引渡書（様式Ｅ－１～３）、公共施設用地の引渡書（様式Ｅ－４）、公益施設の寄附申込書（様式Ｆ－１～２）、公益施設用地の寄附申込書（様式Ｆ－３）　(2)位置図　(3)平面図　(4)実測図　(5)土地の登記原因証明情報兼登記承諾書　(6)登記事項証明書等〕

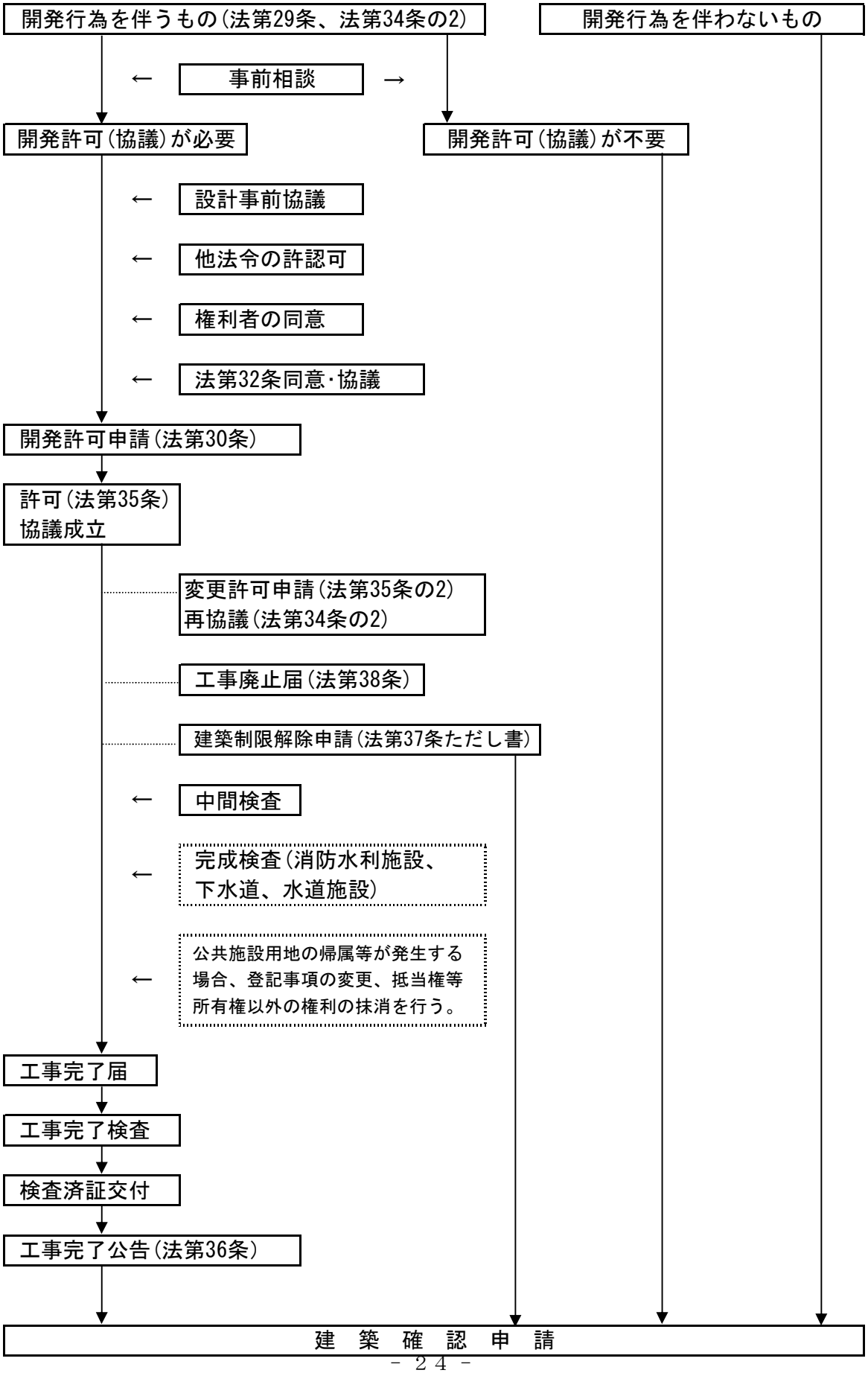
１０．工事完了検査の結果、許可の内容に適合している時は、市が検査済証を交付します。
これにより建築物を建築できるようになります。

○手続きのフロー

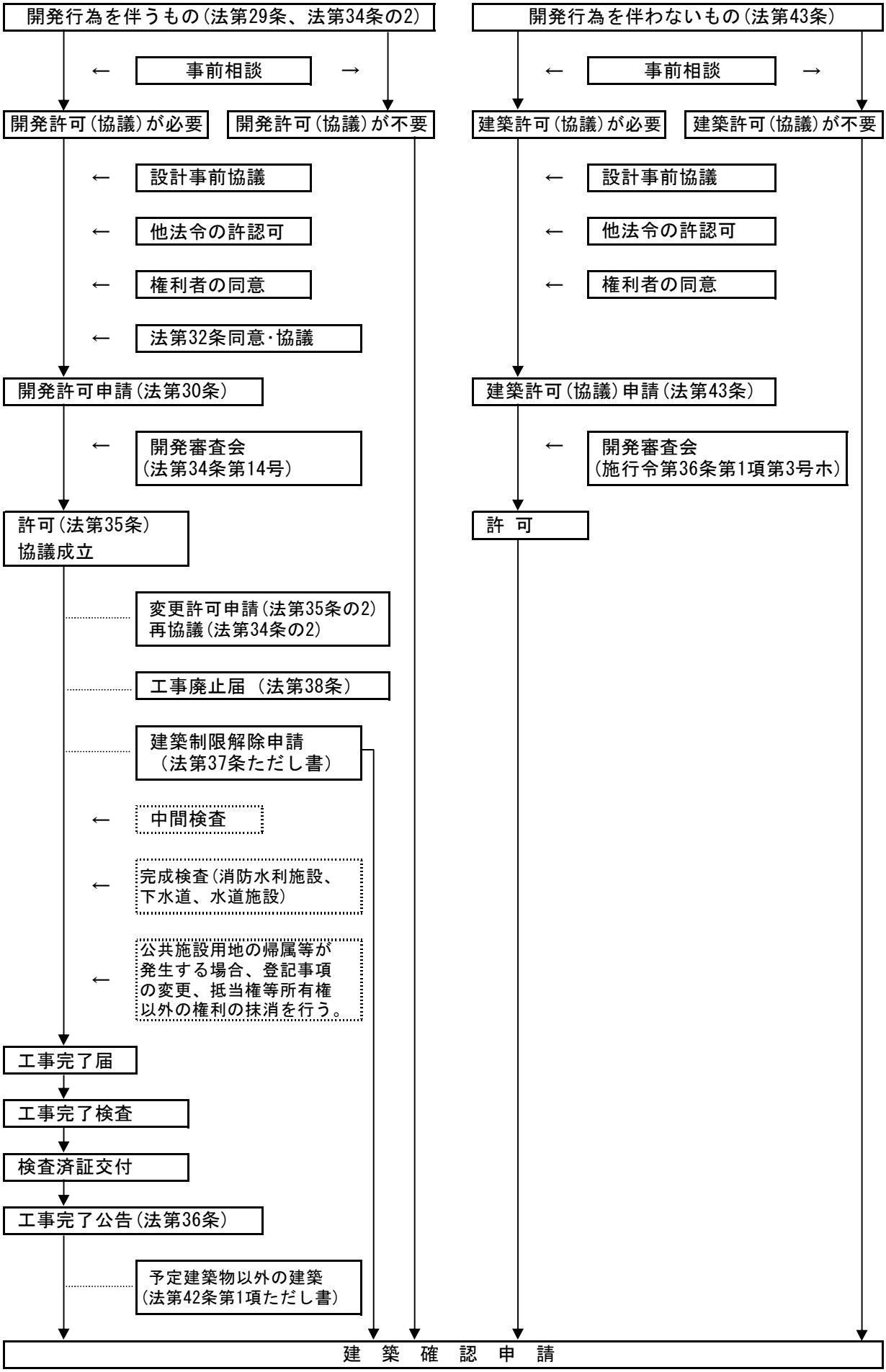
	開発事業者			
1 事前相談	◎構想提示 ・目的　・規模　・場所 ・簡略な土地利用構想図	相　談 → ← 指　導	都市計画課、土木課、 道路維持課、上下水道部、 消防本部、環境課 ◎構想検討	
2 線形協議	◎線形協議 ・位置図　・土地利用計画図(道路平面計画がわかるもの)	協　議 → ← 回　答	都市計画課、道路維持課	
3 設計事前協議	◎設計事前協議(様式Ａ－１～５) ・位置図　・計画平面図　・縦断図 ・横断図　・構造図等	協　議 → ← 回　答	都市計画課、土木課、 道路維持課、上下水道部、 消防本部 ◎設計協議	
4 他法令等許認可等	◎他法令等の許認可及び調整 ・道路法、河川法、農業振興地域の整備に関する法律、文化財保護法、弘前市法定外公共物管理条例等	申　請 → ← 許認可、指導	国、県、市等 許認可担当課 ◎審　査	
5 同意協議	◎法第３２条の同意協議申請 （様式Ｂ－１） ・新設する公共施設等 （道路、公園、下水道他）	協　議 → ← 回　答	都市計画課 ◎関係課合議	
	・既存の公共施設等(廃止・付替え、接続する前面道路、排水を放流する水路等、接続する水道施設) ・新設する公共施設等(様式Ｂ－２～４) （消防水利施設、下水道、水道施設）	申　請 → ← 同　意	国、県、市、土地改良区、水路管理者、消防本部、上下水道部等 管　理　者 ◎審　査	
6 許可申請	◎法２９条申請	申　請 → ← 許　可	都市計画課 ◎審　査	(開発審査会案件の場合) 諮　問　青森県 →　開発審査会 ←　◎審　議 答　申
7 中間検査	◎中間検査申請(様式Ｃ－１～３) ・位置図　・工事写真帳 ・出来形管理図表	申　請 → ← 通　知	都市計画課、上下水道部 ◎検　査	
8 完成検査	◎消防水利施設完成検査申請 （様式Ｄ－１） ・位置図　・配置図　・仕様書 ◎下水道完成検査申請(様式Ｄ－２) ・位置図　・出来形管理図表 ・工事写真帳 ◎水道施設完成検査申請(様式Ｄ－３) ・位置図　・出来形管理図表 ・工事写真帳	申　請 → ← 通　知	消防本部、上下水道部 ◎検　査	
9 完了検査	◎工事完了届出 ・位置図・土地利用計画図・完成写真 ・公共施設等の土地の登記事項証明書 ・消防水利施設等の検査済証の写し ◎完了検査の関係図書 ・出来形管理図表 ・工事写真帳等 ◎公共施設等引渡の関係図書 ・公共施設の引渡書(様式Ｅ－１～４) ・公益施設の寄附申込書(様式Ｆ－１～３) ・位置図　・案内図　・平面図　・実測図 ・土地の登記承諾書等	届　出 → ← 検査済証 交　付	都市計画課 ◎検　査 ◎引継、登記等	

○開発許可のフローチャート

◎市街化区域(1,000㎡以上)



◎市街化調整区域


開発行為を伴うもの(法第29条、法第34条の2)
開発行為を伴わないもの(法第43条)
← 事前相談 →
← 事前相談 →
開発許可(協議)が必要
開発許可(協議)が不要
建築許可(協議)が必要
建築許可(協議)が不要
← 設計事前協議
← 他法令の許認可
← 権利者の同意
← 法第32条同意･協議
← 設計事前協議
← 他法令の許認可
← 権利者の同意
開発許可申請(法第30条)
建築許可(協議)申請(法第43条)
← 開発審査会
(法第34条第14号)
← 開発審査会
(施行令第36条第1項第3号ホ)
許可(法第35条)
協議成立
許 可
変更許可申請(法第35条の2)
再協議(法第34条の2)
工事廃止届 (法第38条)
建築制限解除申請
(法第37条ただし書)
← 中間検査
← 完成検査(消防水利施設、
下水道、水道施設)
← 公共施設用地の帰属等が
発生する場合、登記事項
の変更、抵当権等所有権
以外の権利の抹消を行う。
工事完了届
工事完了検査
検査済証交付
工事完了公告(法第36条)
予定建築物以外の建築
(法第42条第1項ただし書)
建 築 確 認 申 請

事 前 相 談 の 窓 口

部 課 等		所 掌 事 務	担当地区			
			全市	旧弘前	旧岩木	旧相馬
都市整備部	都市計画課	開発行為に関する総合的なこと	○			
		緑地の帰属等に関すること	○			
		都市計画の策定に関すること	○			
		景観に関すること	○			
		国土利用計画法に関すること	○			
		公園及び緑地の整備、管理に関すること	○			
企画部	企画課	総合計画との調整に関すること	○			
		エネルギーに関すること	○			
総務部	防災課	災害対策に関すること	○			
		消防水利施設の管理、帰属等に関すること	○			
財務部	管財課	公有財産の総括に関すること	○			
市民生活部	市民協働課	町会、防犯灯、集会施設に関すること	○			
	環境課	一般廃棄物の処理に関すること	○			
		生活環境及び公害対策に関すること	○			
農林部	農政課	農業振興地域整備計画等に関すること		○		
	農村整備課	農業用施設に関すること	○			
建設部	土木課	道路の帰属に関すること	○			
		法定外公共物に関すること	○			
		排水路等の計画及び改良に関すること	○			
	道路維持課	道路の計画及び改良に関すること	○			
		道路占用に関すること	○			
		承認工事(道路法第24条工事)に関すること	○			
		道路及び排水路の維持管理に関すること	○			
		除排雪に関すること	○			
		道路融雪施設に関すること	○			
		雪総合対策に関すること	○			
	建築指導課	建築確認申請の審査に関すること	○			
		建築確認申請時の道路の確認に関すること	○			
岩木総合支所	総務課	農業振興地域整備計画等に関すること			○	
		農地法に関すること	○			
相馬総合支所	総務課	農業振興地域整備計画等に関すること				○
		農地法に関すること	○			
上下水道部	総務課	上下水道事業の計画区域に関すること	○			
		上水道の寄附に関すること	○			
		下水道の帰属に関すること	○			
	営業課	給水装置・排水設備の申請、検査等に関すること	○			
		事業場排水の規制に関すること	○			
		公共下水道事業受益者負担金に関すること	○			
		農業集落排水事業分担金に関すること	○			
	工務課	上下水道施設の設計・審査に関すること	○			
	上水道施設課	上水道施設の維持管理に関すること	○			
	下水道施設課	下水道施設の維持管理に関すること	○			
教育委員会	学校整備課	学校の整備計画に関すること	○			
	学務健康課	通学区域に関すること	○			
	文化財課	文化財の保護及び調査に関すること	○			
農業委員会事務局		農地法に関すること	○			
消防本部	警防課	消防水利施設の設置に係る協議に関すること	○			
		消防自動車の進入路に関すること	○			