

山形市開発指導要綱

山形市開発指導要綱（昭和59年5月1日施行）の全部を改正する。

第1章 総則

（目的）

第1条 この要綱は、本市域内で開発行為等を行う場合における公共施設及び公益施設の整備等に関する基準を定め、もって健全な地域環境の形成を図り、住みよいまちづくりを推進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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為 主として建築物等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) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、上水道、下水道、河川、水路、消防水利施設等公共の用に供する施設をいう。
- (4) 公益施設 教育施設、清掃施設、福祉施設、集会所施設、その他居住者の利便のため地域に必要な施設をいう。
- (5) 都市計画施設 都市計画において定められた道路、公園、上水道、下水道、河川等の施設をいう。
- (6) 地区計画 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第12条の5第1項第1号に規定する地区計画をいう。
- (7) 戸建住宅 山形市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成29年市条例第3号。以下「条例」という。）第4条第1号に規定する戸建住宅をいう。
- (8) 店舗等兼用住宅 条例第4条第2号に規定する店舗等兼用住宅をいう。
- (9) 宅地分譲 条例第4条第3号に規定する宅地分譲をいう。
- (10) 建売分譲 条例第4条第4号に規定する建売分譲をいう。
- (11) 共同住宅 条例第4条第5号に規定する共同住宅をいう。

（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ついて適用する。ただし、法第29条第1項及び第2項ただし書の適用を受ける開発行為を除く。

- (1) 都市計画区域内における開発行為で次のいずれかに該当するもの
 - ア 市街化区域内で行うものであって開発区域の面積が1,000平方メートル以上のもの
 - イ 市街化区域内で行うものであって開発区域の面積が1,000平方メートル未

満であるもののうち、3年以内に開発区域の隣接地が開発され、当初の開発区域と当該隣接地の合計面積が、1,000平方メートル以上となるもの

ウ 市街化区域内で行うものであって開発区域の面積が1,000平方メートル未満であるもののうち、計画的なまちづくりを進めるうえで市長が必要と認めるもの

エ 市街化調整区域内で行うもの

(2) 都市計画区域外における開発行為で次のいずれかに該当するもの

ア 開発区域の面積が1ヘクタールを超えるもの

イ 開発区域の面積が1ヘクタール以下であるもののうち、3年以内に開発区域の隣接地が開発され、当初の開発区域と当該隣接地の合計面積が、1ヘクタールを超えるもの

(3) 市街化区域と都市計画区域外にまたがる開発行為（当初の開発区域が都市計画区域外の土地のみであって、3年以内に当該土地に隣接する市街化区域の土地を開発するものを含む。）であって市街化区域の面積が1,000平方メートル以上のもの

(4) 市街化調整区域と都市計画区域外にまたがる開発行為（当初の開発区域が都市計画区域外の土地のみであって、3年以内に当該土地に隣接する市街化調整区域の土地を開発するものを含む。）

（協議）

第4条 この要綱の適用を受ける開発行為をしようとする者（以下「事業者」という。）

は、公共施設、公益施設及び都市計画施設の設計、管理、帰属、費用の負担等について、別表第1に掲げる図書を添えて市長と事前に協議するものとする。

（関係者との協議）

第5条 事業者は、当該区域を開発することによって開発区域周辺に影響を及ぼすおそれのあるものについては、事前に関係者と協議を行い、同意を得るものとする。

2 事業者は、次の各号のいずれかに該当する開発行為をする場合は、前条に規定する協議をする前に開発区域周辺の住民に対して説明会を開催し、当該開発行為について理解を得るよう努めるものとする。

(1) 開発区域の面積が3,000平方メートル以上で、開発区域内において予定される建築物（以下「予定建築物」という。）の用途が宅地分譲、建売分譲及び共同住宅（以下「宅地分譲等」という。）の開発行為

(2) 開発区域の面積にかかわらず、予定建築物の用途が当該開発区域の周辺に影響を及ぼすおそれがある開発行為

3 事業者は、工事施行に際し、出入口の道路及び道路附属物を破損した場合には、速

やかに原状に復し、それにより生じた損害についてその補償の責を負うものとする。

(環境保全)

第6条 事業者は、事業の実施に当たっては、公害関係法令を遵守するとともに、騒音、大気汚染、悪臭、振動等が発生するおそれがあるときは、必要な措置を講ずるものとする。

(良好な地域環境の形成)

第7条 開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあつては、事業者は、地区計画の策定等良好な地域環境を形成するため必要な事項について、市長と協議するものとする。

第2章 街区の構成等

(街区)

第8条 街区の大きさは、開発区域の規模、形状、予定建築物の規模等を考慮して定めるものとし、標準的な住宅街区としては、長辺の長さが80メートルから120メートル程度、かつ、短辺の長さが30メートルから50メートル程度とする。

(区画)

第9条 戸建住宅の敷地面積は、150平方メートル以上とする。ただし、次に掲げる地域又は区域においては、戸建住宅の敷地面積は200平方メートル以上とし、地区計画の区域においては、地区計画の制限を適用するものとする。

- (1) 第1種低層住居専用地域
- (2) 第2種低層住居専用地域
- (3) 市街化調整区域

2 事業者は、市街化調整区域においては、敷地の延長による区画（山形県知事が法第7条に規定する区域区分を定める以前から敷地の延長の形状である宅地を一戸の戸建住宅の敷地とする場合を除く。）を設けないものとする。ただし、開発区域の地形上やむを得ない場合は、一宅地を限度として、敷地の延長による区画を設けることができる。

3 前項の規定にかかわらず、条例第3条第1項の規定又は第5条第1項に掲げる表の左欄の規定に基づき指定する区域内においては、二宅地を限度として、敷地の延長による区画を設けることができる。

(区画の再分割)

第10条 宅地分譲又は建売分譲を目的とした開発行為にあつては、開発行為の許可を受けた後に区画を再分割する場合におけるそれぞれの区画について、前条の規定を適用する。

(安全措置)

第11条 開発区域が地盤の軟弱な土地又はがけくずれ若しくは出水のおそれが多い土地その他これらに類する土地であるときは、事業者は、地盤の改良又は擁壁の配置等の安全上必要な措置を講ずるものとする。

第3章 公共施設

(都市計画施設)

第12条 事業者は、開発行為（宅地分譲その他市長が必要と認めるものに限る。）をしようとする場合において、開発区域内に都市計画施設があるときは、市長と協議のうえ当該都市計画施設を整備し、これを無償で引き継ぐものとする。

(開発区域との接続道路)

第13条 事業者は、開発行為により開発区域外の道路を改良する必要があるときは、あらかじめ関係者と協議のうえ、事業者の負担において工事を施行するものとする。

(開発区域内の道路)

第14条 事業者は、開発区域内の道路（以下「開発道路」という。）を道路構造令（昭和45年政令第320号）及び山形市開発許可技術基準（平成13年6月20日施行。以下「技術基準」という。）により築造するものとし、別表第2に掲げる図書を添えて市に無償で提供するものとする。ただし、定期借地権付宅地分譲等における道路の構造については、別途協議するものとする。

(公園等)

第15条 事業者は、開発規模、良好な住環境の整備推進、災害防止等を十分考慮し、次条に定めるところにより、公園、緑地、広場及び児童遊園（以下「公園等」という。）を設置するとともに、安全かつ有効な利用が確保されるよう努めるものとする。

第16条 事業者は、開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為（次項に掲げる場合を除く。）においては、開発区域面積の3パーセント以上の面積の公園等を当該開発区域内に設置するものとする。ただし、公園等の算定面積が150平方メートル未満の場合の公園の面積は、150平方メートル以上とする。

2 公園等を設置する必要がないと認められる場合とは、次の各号のいずれかに該当する場合とする。この場合において、事業者は、開発区域周辺にある公園等の遊戯施設の更新等について、管理者と別途協議するものとする。

(1) 土地区画整理事業等の事業により、開発区域の周辺に公園等が既に設置されている場合又は確実に設置される場合

(2) 予定建築物の用途が宅地分譲等以外の開発行為のうち、開発区域内の土地利用からみてやむを得ない場合

3 事業者は、第1項の規定により公園又は児童遊園を設置する場合においては、当該公園又は児童遊園の日常的な管理を行う公園管理協力会の設立又は児童遊園世話人

の選出について協力するものとする。

- 4 事業者は、公園等を技術基準により築造するものとし、別表第3に掲げる図書を添えて市に無償で提供するものとする。ただし、法第39条ただし書に規定する別段の定めをしたときは、地方自治法（昭和22年法律第67号）第260条の2に規定する地縁による団体への提供ができるものとする。
- 5 前項ただし書の場合において、事業者及び公園等が帰属され管理することとなる者は、開発行為により設置される公園等の帰属及び管理に関する確認書（別記様式第3号）を提出するものとする。ただし、これらによらない場合においては、別途協議を要するものとする。

（排水施設）

第17条 事業者は、開発区域内から流出する雨水及び汚水を有効に排出するための施設（以下「排水施設」という。）を関係者及び関係行政機関と事前に協議し、設置するものとする。

- 2 排水施設は、原則として分流式によるものとする。計画雨水量の算定の方法は、別表第4によるものとし、計画汚水量の算定については別途協議するものとする。
- 3 事業者は、開発区域内の排水施設については、開発区域の規模、周辺の環境、放水先の利水状況等を考慮し、関係法令、山形県河川流域開発に伴う雨水排水対策指導要綱（平成5年1月1日施行県要綱）、雨水浸透施設設置普及推進要綱（平成元年6月1日施行）等を遵守するものとする。
- 4 事業者は、排水施設を水路又は河川等に接続する場合は、放流先の管理者から同意を得るものとする。この場合、事業者は、放流先の管理者と協議のうえ、必要と認められる当該水路又は河川等の整備及び改修を行うものとする。
- 5 事業者は、開発区域内の汚水を処理するときは、開発区域の規模、周辺の環境、放流先の利水状況等を考慮し、関係法令及び山形市生活排水処理対策指導要綱（平成13年4月1日施行）に従い、次の処理方式により行うものとする。

(1) 下水道処理方式（開発区域内の汚水を終末処理するもの）

(2) 個別処理方式（個別の浄化槽による合併処理を行い、開発区域内の排水施設に放流するもの）

(3) し尿くみとり式

- 6 当該開発区域が既に公共下水道の供用区域であるときは、前各項は適用しないものとする。この場合、事業者は、下水道の新設及び移設工事を技術基準により施行し、市に無償で提供するものとする。

（消防水利施設）

第18条 消防水利施設は、消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）に定める

ところにより、事業者の負担で設置するものとする。

2 事業者は、消防水利施設を技術基準により築造するものとし、別表第5の上段の表に掲げる図書を添えて市に無償で提供するものとする。ただし、防火水槽を公共施設用地以外に設置する場合は、別途協議するものとする。

3 事業者は、前項本文の規定による消防水利施設の提供に伴い、その施設用地（公共施設用地を除く。）を別表第5の下段の表に掲げる図書を添えて市に無償で提供するものとする。ただし、市長が認める場合は、この限りでない。

（配水施設）

第19条 開発区域内における配水管その他の水道施設の布設等は、山形市水道給水条例（昭和33年市条例第22号）第39条の規定に基づき施行するものとし、当該配水管その他の水道施設は、市に無償で帰属するものとする。

第4章 公益施設

（教育施設）

第20条 事業者は、主として住宅の建築の用に供する目的で開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為を行う場合において、市長が必要と認めるときは、市長と協議のうえ、教育施設用地を市に提供するものとする。

（清掃施設）

第21条 事業者は、山形市ごみ集積所の設置及び維持管理に関する要綱（平成21年10月1日施行）に基づき、開発区域にごみ集積所を築造するものとし、別表第6に掲げる図書を添えて市に無償で提供するものとする。

（その他の公益施設）

第22条 事業者は、開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為を行う場合において、市長が必要と認めるときは、集会所施設、福祉施設等を事業者の負担で整備するものとし、その施設用地を市長と協議のうえ本市に提供するものとする。ただし、集会所施設については、事業者又は受益者が管理するものとする。

（占用物件の移設）

第23条 事業者は、開発行為を行う場合において、電信電話柱、上下水道等の占用物件を移設する必要があるときは、各管理者と協議のうえ移設するものとする。

第5章 雑則

（窓口）

第24条 この要綱の主管課は、まちづくり政策部まちづくり政策課とする。

2 事業者は、開発行為について、市の関係課と協議する必要があるときは、前項の主管課を経由しなければならない。

（協定の締結）

第25条 事業者は、この要綱に基づく市長との協議が成立したときは、市長が必要と認める事項について、協定を締結するものとする。ただし、第16条第5項に規定する開発行為により設置される公共施設の帰属及び管理に関する確認書を提出した場合には、事業者と当該公共施設が帰属され管理することとなる者との間で別途協定を締結し、その写しを市に提供するものとする。

(開発許可技術基準等の遵守)

第26条 事業者は、この要綱に定めるもののほか、技術基準及び関係法令を遵守しなければならない。

(準用規定)

第27条 第4条から第7条まで、第9条、第10条、第17条、第23条、第24条及び前条の規定は、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域で行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更若しくは第一種特定工作物（法第4条第11項に規定する第一種特定工作物をいう。）の新設（以下「建築行為」という。）又は開発許可を受けた開発区域内で行う建築行為について準用する。ただし、法第43条第1項ただし書の適用を受ける建築行為を除く。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成13年7月19日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際現に改正前の山形市開発指導要綱の規定により実施中の開発行為及び開発行為許可申請については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成14年8月9日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際現に改正前の山形市開発指導要綱の規定により実施中の開発行為及び開発行為許可申請については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成17年6月28日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際現に改正前の山形市開発指導要綱の規定により実施中の開発行為及び開発行為許可申請については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成17年7月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際現に改正前の山形市開発指導要綱の規定により実施中の開発行為及び開発行為許可申請については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成17年7月22日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際現に改正前の山形市開発指導要綱の規定により実施中の開発行為及び開発行為許可申請については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成21年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際現に改正前の山形市開発指導要綱の規定により実施中の開発行為及び開発行為許可申請については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成24年7月27日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際現に改正前の山形市開発指導要綱の規定により実施中の開発行為及び開発行為許可申請については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成29年6月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際現に改正前の山形市開発指導要綱の規定により行っている開発行為及び開発行為許可申請については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成31年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和7年4月1日から施行する。

開発事前協議申出添付図書

	添付図書	部数	備考
1	開発事前協議申出書	2	別記様式第1号による。
2	開発事前協議概要書	2	別記様式第2号による。（公共施設の築造を伴うものに限る。）
3	設計者チェックリスト	2	別記様式第4号による。
4	設計者の資格を証する書類	2	開発区域の面積が1.0ha以上、高さが5mを超える擁壁の設置又は盛土若しくは切土をする土地の面積が1,500㎡を超える土地における排水施設の設置を行う場合に必要
5	設計説明書・資金計画書	2	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について記入する（別紙様式による。）。開発区域の面積が1.0ha以上の自己業務用若しくは非自己用又は宅地造成及び特定盛土等規制法の許可対象となる場合は、収入欄の金額の裏付けとなる書類（預金残高証明書、融資証明書等）を添付すること。
6	開発区域位置図（案内図）	2	住宅地図等に赤色で申請地を表示する。戸建住宅以外は、消防水利位置図（R100m）を重ねて明記する。
7	開発区域区域図（字切図）	2	申請地を中心に周囲を全て含んだもので、申請地を赤色で縁取りする。
8	現況図	2	1/2,500以上 土地造成以前の平面図（既存の道路、水路、土留め等周囲の現況も含む。）
	実測図	2	1/500以上 敷地面積計算又は座標計算を明記する。宅地分譲の場合は区画ごとの面積計算も明記する。
	土地利用計画図	2	1/1,000以上 開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物の位置及び用途、道路の名称、土留め等の位置、側溝蓋の有無等を明記する。
	造成計画平面図・断面図	2	1/1,000以上 土地造成後の平面図（擁壁及び法面、崖の位置、建物の計画、道路の計画、形状、寸法、幅員、勾配等）、断面図には、現況及び計画（造成後）地盤高を図示する。（縦横2面以上）
	給排水施設計画平面図	2	1/500以上 給水（取水方法、位置、形状、寸法、消火栓の位置等）、排水（分流式による汚水・雨水排水施設計画を明記し、必要に応じて各計算根拠を添付する。合併浄化槽設置の場合は認定シートを添付する。）
	崖の断面図	2	1/50以上 崖とは、地表面が水平面に対し、30度を超える角度をなす土地で硬岩盤以外を指す。崖の高さ、勾配及び土質、崖面の保護の方法等を明記する。盛土で1m、切土で2mを超える崖は擁壁が必要。
	擁壁の断面図	2	1/50以上 擁壁の高さが1mを超えるとときは、土圧等に対する安定計算書を添付する。
	道路標準横断面図	2	1/50以上 道路の構造、幅員、寸法、構造物の形状、寸法等を明記する。
	道路縦断面図	2	1/1,000以上 側溝の勾配も合わせて明記する。
	地下埋設物関係図	2	1/100以上 上下水道管及びガス管等、地下に埋設された物を用途別に色別して表示する。
	公園施設計画平面図	2	1/500以上 砂場、ブランコ等遊具施設の位置、形状、寸法、雨水排水施設等を明記する。
	設計図の着色	2	切土：黄、盛土：赤、公道：薄茶、水路：青
9	建築物の平面図	2	分譲の場合は不要。間取り、室の用途を明記する。機械がある場合は配置・出力を明記する。分譲以外は立面図を添付する。
10	公共施設管理者の同意	2	排水等の同意書（用水路に排水する場合は、水利組合、土地改良区等からの同意書）国道、県道、市道、官地道路・水路、河川等に関係する場合は、それぞれの公共施設管理者と協議し同意を得ること。官地等と境界を接している場合は、官地境界の立会いが必要。新たに設置する公共施設（道路・公園・児童遊園・ごみ集積所等）については、各管理者との協議が必要。（都市計画法第32条に基づく申請書の写しを添付すること。）
11	相当数の同意書	2	開発行為の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意書。（開発区域内にある建築物その他工作物の所有者、土地の抵当権者、工場等の場合は近隣者の同意書等）
12	官民地等境界承諾図又は地積測量図	2	開発区域と官民地等の境界について、承諾が必要。
13	土地の登記事項証明書	2	申請者と土地の所有者が違う場合は、所有者の同意書を添付する。
14	住民票謄本等	2	氏名及び住所を証明する書類が必要。法人の場合は登記事項証明書（開発区域の面積が非自己用で0.3ha以上又は自己業務用で1.0ha以上の場合は、定款を添付すること。）開発区域の面積が1.0ha以上の自己業務用若しくは非自己用又は宅地造成及び特定盛土等規制法の許可対象となる場合は、工事施行者の氏名及び住所を証明する書類を添付すること。
15	印鑑証明書等	2	権利の同意者等の印鑑証明書又は印鑑登録証明書
16	申請地の現況写真	2	開発区域全体が把握できるもので枚数は適宜。平面図に撮影方向を明記する。
17	宅地造成及び特定盛土等事前審査申請書	2	別記様式第5号による。申請書に記載した事項（厚さ30cmを超える盛土又は切土を行う面積等）については、8の項に掲げる実測図や造成計画平面図・断面図等に明記すること。
18	その他	2	法人の場合は、会社の概要説明書等を添付する。開発区域の面積が、非自己用で0.3ha以上又は自己業務用で1.0ha以上の場合は、資産に関する調書（申請者が個人である場合に限る。）、事業経歴書（申請者が法人である場合に限る。）、納税証明書、工事施行者の事業経歴書、建設業の有効な許可があることを示す書類を添付する。上記のほか、別途、必要と認める書類の提出を求めていることがある。

※上記、各添付図書は写し提出で可。ただし、「開発事前協議申出書」については、原本を提出する。

※各図面については、設計者の記名が必要。

※公的機関が発行する書類は、3か月以内に取得したものに限り。

道路の引継ぎ申請添付書類

	添付図書	部数	備考
1	引継ぎ申請書	2	
2	管理引継ぎ書	3	
3	寄付申込書	2	
4	路線別調書	2	
5	協定書の写し	2	
6	開発許可証の写し	2	
7	検査済証の写し	2	
8	位置図	2	1/50,000以上の図面に赤色で申請地を表示する。
9	見取図	2	申請場所を具体的に表示するもので、目標物となる土地、建物、道路、河川等を明示する。
10	字限図	2	引継ぎ箇所と引継がない箇所を分筆し、申請地を赤で表示する。
11	確定図	2	1/500以上 国有地及び所有者別に、丈量測量したもの
12	計画平面図	2	1/1,000以上 道路及び側溝勾配を表示する。
13	道路縦断図	2	側溝勾配も表示する。
14	道路横断図	2	幅員別に表示する。道路標準断面構造図を表示する。
15	構造図	2	水路、暗渠その他の構造物について形状寸法等を表示する。
16	地下埋設物関係図	2	上下水道管及びガス管等、地下に埋設される全ての物件を色分けして表示する。管径別に延長も表示する。また、簡易ガス事業法に基づくものは、許可証の写しを添付する。その他の埋設物は別途協議する。
17	占用物件関係図	2	電力及び電話柱等で、コンクリート柱、木柱、支柱別に表示する。また、電柱の表示番号を表示する。
18	排水流末の同意書	2	
19	土地の登記事項証明書	2	引継ぎに支障のある権利（抵当権等）を有する場合は、その権利を抹消する。
20	土地の登記承諾書	2	所有者別に各々提出し、印鑑証明書又は印鑑登録証明書を添付する。
21	その他	2	その他必要と認められる図書、法人の場合は代表者事項証明

別表第3（第16条関係）

公園等の引継ぎ申請添付書類

	添付図書	部数	備考
1	引継ぎ申請書	2	
2	財産引継ぎ書	3	
3	寄付申込書	2	
4	協定書の写し	2	
5	開発許可証の写し	2	
6	検査済証の写し	2	
7	位置図	2	1/50,000以上の図面に赤色で申請地を表示する。
8	見取図	2	申請場所を具体的に表示するもので、目標物となる土地、建物、道路、河川等を明示する。
9	字限図	2	申請地を赤で縁取りする。
10	確定図	2	1/500以上 申請地の面積計算と周辺長を表示し、現場には境界を表示する。
11	計画平面図	2	1/500以上 開発区域内における申請地の配置を明示する。
12	公園施設計画平面図	2	1/500以上 砂場、ブランコ等遊具施設の位置、形状寸法を明示する。
13	土地の登記事項証明書	2	引継ぎに支障のある権利（抵当権等）を有する場合は、その権利を抹消する。
14	土地の登記承諾書	2	所有者別に各々提出し、印鑑証明書又は印鑑登録証明書を添付する。
15	施設構造図	2	縮尺は別途指示する。
16	植栽図	2	樹種、形状、寸法、本数を調書にて表示する。
17	現場写真	2	写真の大きさはサービス判程度とする。
18	公園施設引継ぎ目録	2	施設の仕様、材料費、工費を明示する。
19	その他	2	その他必要と認められる図書。法人の場合は代表者事項証明

別表第4 (第17条関係)

計 画 雨 水 量

① 計画雨水量の算定方式

$$Q = \frac{1}{360} \times I \times C \times A$$

$$I = \frac{3040}{t + 20}$$

Q : 計画雨水量(m3/Sec)

A : 集水面積(h a)

C : 流出計数

I : 降雨強度(mm/h r)

t : 流達時間(t=t1+t2)

t 1 : 流入時間(min)

t 2 : 流下時間(min)

② 流出係数は、下記のとおりとする

地域別	流出係数	地域別	流出係数
急峻なる山地	0.75～0.90	市中の建て込んだ地区	0.70～0.90
起伏のある土地及び樹林	0.50～0.75	建て込んだ住宅地区	0.50～0.70
耕地(平地)	0.45～0.60	建て込んでない住宅地区	0.25～0.50
山地河川	0.75～0.85	公園・広場	0.10～0.30
平地小河川	0.45～0.75	芝生・庭園・牧場	0.05～0.25

③ 用途別総合流出係数標準値

敷地内の間地が非常に小さい商業地域や類似の住宅地域	0.80
浸透地となる、野外作業場など間地を若干持つ工場地域や、庭が若干ある住宅地域	0.65
住宅公団、団地などの中層住宅団地や一戸建て住宅の多い地域	0.50
庭園を多く持つ高級住宅地域や、畑地などが比較的残る郊外地域	0.35

普通の住宅造成地は、0.6以上の流出係数を使用すること

別表第5（第18条関係）

消防水利施設の引継ぎ申請添付書類

	添付図書	部数	備考
1	寄付申込書	2	
2	協定書の写し	2	
3	開発許可証の写し	2	
4	検査済証の写し	2	
5	位置図	2	図中に赤色で申請地を表示する。
6	字限図	2	申請地を赤で縁取りする。
7	確定図	2	1/500以上 申請地の面積計算と周辺長を表示し、現場には境界を表示する。
8	平面図	2	1/500以上 明確な配置が分かるよう表示する。
9	構造図	2	防火水槽又は消火栓
10	現場写真	2	写真の大きさはサービス判程度とする。

消防水利施設用地の引継ぎを伴う場合に追加で必要となる申請添付書類

	添付図書	部数	備考
1	引継ぎ申請書	2	
2	管理引継ぎ書	3	
3	見取図	2	申請場所を具体的に表示するもので、目標物となる土地、建物、道路、河川等を明示する。
4	土地の登記事項証明書	2	引継ぎに支障のある権利（抵当権等）を有する場合は、その権利を抹消する。
5	土地の登記承諾書	2	所有者別に各々提出し、印鑑証明書又は印鑑登録証明書を添付する。
6	その他	2	その他必要と認められる図書。法人の場合は代表者事項証明

別表第6（第21条関係）

ごみ集積所の引継ぎ申請添付書類

	添付図書	部数	備考
1	引継ぎ申請書	2	
2	財産引継ぎ書	3	
3	寄付申込書	2	
4	協定書の写し	2	
5	開発許可証の写し	2	
6	検査済証の写し	2	
7	位置図	2	1/50,000以上の図面に赤色で申請地を表示する。
8	見取図	2	申請場所を具体的に表示するもので、目標物となる土地、建物、河川等を明示する。
9	字限図	2	申請地を赤で縁取りする。
10	確定図	2	1/500以上 申請地の面積計算と周辺長を表示し、現場には境界を表示する。
11	計画平面図	2	1/500以上 開発区域内における申請地の配置を明示する。
13	土地の登記事項証明書	2	引継ぎに支障のある権利（抵当権等）を有する場合は、その権利を抹消する。
14	土地の登記承諾書	2	所有者別に各々提出し、印鑑証明書又は印鑑登録証明書を添付する。
15	施設構造図	2	縮尺は別途指示する。
17	現場写真	2	写真の大きさはサービス判程度とする。
18	集積施設引継ぎ書類（写し）	2	施設を町内会等に引き継いだ場合は、引き継ぎ書類の写しを添付する。
19	その他	2	その他必要と認められる図書。法人の場合は代表者事項証明

年 月 日

開発事前協議申出書

(あて先) 山形市長

住所 _____ TEL _____

氏名 _____

都市計画法第32条及び山形市開発指導要綱に基づき、下記の開発計画について事前協議いたします。

記

土地の所在		面積	m ²
予定建築物の用途			
利用目的			
許可要件			
設計者			
工事施行者			
計画戸数 (宅地分譲の場合)			

連絡先 氏名 _____

TEL _____

※ 受 付	申 請 者					
番号	整理番号	住所			氏名 (フリガナ)	
	年 月 日					
申 請 地				面 積	m ²	
区域区分	<input type="checkbox"/> 市街化区域			用途地域		
	<input type="checkbox"/> 市街化調整区域			地区計画		
開発区域の 土地の現況	宅 地	農 地	山 林	原 野	雑種地	その他
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
	%	%	%	%	%	%
土地利用計画	区画数	宅 地	道 路	公園等	公共施設	その他
		m ²				
公共施設の整備計画	道 路	幅員		延長	舗装種別	
		m		m		
	公園等	面積		遊具施設		
	m ²					
	その他					
※管理及び帰属	道路 の維持管理及び帰属は 山形市 において行う 公園 開発行為者					

※印の欄は記入しないでください。

土地利用計画（公共、公益施設）

施設名	幅員	延長	面積	舗装種別
道路	m	m	m ²	
公園 緑地 広場	面積	遊具施設		街路樹
	m ²			本
消防水利	消防水利の種別		数量	
その他 ()				
教育施設	用地面積	概要		
	m ²			
集会所施設	用地面積	概要		
	m ²			
その他 ()				
関連法の許可状況	1 国土利用計画法 2 農地法			

別記様式第3号

開発行為により設置される公園等の帰属及び管理に関する確認書

(公園等が帰属され管理することとなる者)

(以下「地縁による団体」という。)と、

(事業者)

(以下「事業者」という。)は、

開発行為により設置される公園等の帰属及び管理等について、次の事項を確認します。

- | | | |
|----------------|--|--------|
| 1. 公園等の種類 | 広 場 面積 | 平方メートル |
| 2. 公園等の設置 | 事業者が行う | |
| 3. 公園等の帰属・管理 | (1) 公園等の管理引継ぎについては、開発行為の完了検査後に行う。その際、登記に必要な書類を、事業者が地縁による団体に提出しなければならない。
(2) 引継ぎが完了するまでは、事業者の責任において維持管理するものとする。引継ぎ完了後は、地縁による団体の責任において維持管理する。 | |
| 4. 帰属・管理に関する規定 | 別途、都市計画法及び山形市開発指導要綱の規定に基づき、地縁による団体と事業者の間で協定を締結する。 | |

年 月 日

(あて先) 山形市長

事業者

印

地縁による団体

印

様式第4号

開発許可申請書設計者用チェックリスト

申請者名		
開発区域の面積	㎡	自己居住用 自己業務用 非自己用
申請手数料	円	
チェック欄	書類名	備考
申請書	記載漏れの有無	
	申請手数料	
添付書類関係	理由書	市街化調整区域の場合
	設計者チェックリスト	
	設計説明書	自己居住用住宅以外のもの
	申請者の住民票の写し等（法人の場合は登記簿謄本）	氏名及び住所を証明する書類
	字限図又は不動産登記法第17条地図	字限図は法務局のもの
	土地登記簿謄本	
	権利者の同意書	
	同意者の印鑑証明書又は印鑑登録証明書	
	公共施設管理者の同意書	
	公共施設管理予定者との協議書	
	隣接者等の同意書	
	資金計画書	1ha以上の自己業務用若しくは非自己用又は宅地造成及び特定盛土等規制法の許可対象のもの
	設計者の資格を証する書類	1ha以上のもの、高さが5mを超える擁壁の設置又は盛土若しくは切土をする土地の面積が1,500㎡を超える土地における排水施設の設置を行うもの
	申請者の定款（法人の場合）	1ha以上の自己業務用又は0.3ha以上の非自己用
	申請者の資産に関する調書	1ha以上の自己業務用又は0.3ha以上の非自己用
	申請者の事業経歴書	1ha以上の自己業務用又は0.3ha以上の非自己用
	工事施行者の事業経歴書	1ha以上の自己業務用又は0.3ha以上の非自己用
	工事施行者の建設業の有効な許可があることを示す書類	1ha以上の自己業務用又は0.3ha以上の非自己用
	排水等の同意書	
	現況写真	
	農地転用許可申請書	
	道路法第24条による工事施行承認	
	水路等其他目的使用許可	
	国有財産の付替、形状変更、用途廃止	
	宅地建物取引業者免許証の写し	必要に応じて
	消防水利に係る協議書	
	浄化槽認定シート等	
	関連協議書	
その他		

添付関係	開発区域位置図	
	開発区域区域図	
	現況図	
	水積図	
	土地利用計画図	
	造成計画平面図	
	造成計画断面図	
	排水施設計画平面図	
	給水施設計画平面図	自己居住用住宅以外のもの
	崖の断面図	
	擁壁の断面図（構造図）	
	建物平面図	
	官民地等境界承諾図又は地積測量図の写し	
	宅地造成及び特定盛土等事前審査申請書	
道路構造図等	必要に応じて	
建物立面図		
排水施設構造図		
その他		
図面の着色		
上記についてチェックしたところ、申請内容と相違ありません。		
年 月 日		
設計者氏名		

※ チェック欄については、添付しているものに○印、添付を要しないものに×印を付けること。

宅地造成及び特定盛土等事前審査申請書

(宛先) 山形市長

申請者 住所

氏名

(連絡先:)

宅地造成等について、下記のとおり事前審査を申請します。

記

申請地の所在 及び地番	(緯度: 度 分 秒、 経度: 度 分 秒)			
土地の面積	㎡			
計画用途				
計画概要	盛土のタイプ	<input type="checkbox"/> 平地盛土 <input type="checkbox"/> 腹付け盛土 <input type="checkbox"/> 谷埋め盛土		
	土地の地形	溪流等への該当 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
	形質の変更	①盛土で生じる崖の高さ		m
		②切土で生じる崖の高さ		m
		③盛土と切土を同時に行い生じる崖の高さ ※①・②が規制対象規模未満の場合に記入		m
		④盛土の高さ (崖を生じないもの) ※①・③が規制対象規模未満の場合に記入		m
⑤厚さ30cmを超える盛土又は切土を行う面積 ※①～④が規制対象規模未満の場合に記入			㎡	
現況地目	<input type="checkbox"/> 農地 (<input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> その他) <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> その他 ()			
盛土規制	<input type="checkbox"/> 宅地造成等工事規制区域 <input type="checkbox"/> 特定盛土等規制区域			
相談内容	<input type="checkbox"/> 宅地造成及び特定盛土等規制法の規制対象規模 (許可申請・届出の対象) となるか <input type="checkbox"/> その他 ()			
添付図書	<input type="checkbox"/> 位置図 <input type="checkbox"/> 公図の写し <input type="checkbox"/> 登記簿謄本の写し <input type="checkbox"/> 現況図・現況写真 <input type="checkbox"/> 求積図 <input type="checkbox"/> 造成計画平面図・断面図 <input type="checkbox"/> 擁壁の断面図・背面図・構造計算書 <input type="checkbox"/> その他 ()			

※裏面の注意事項を確認して本申請書及び添付図書を2部(正・副)作成し、提出してください。

事前審査申請書及び添付図書作成の注意事項

○事前審査申請書

- ・申請地の欄は、申請する土地の所在及び地番を全て記入してください。地番の一部の場合は「の一部」と表記してください。
- ・土地の面積の欄は、申請地の全体面積（正確でない場合は約を付けて）を記入し、切土、盛土又は土石の堆積がある場合はそれぞれの面積を記入してください。
- ・計画用途の欄は、次の記載例のように簡単に記入してください。
（例）申請地を造成して資材置場として利用する。
- ・計画概要の欄における「盛土のタイプ」は、盛土を行う場合に記入してください。
「平地盛土」とは、1/10以下の平坦地において行われる盛土で、谷埋め盛土に該当しないものをいいます。
「腹付け盛土」とは、1/10超の傾斜地盤上において行われる盛土で、谷埋め盛土に該当しないものをいいます。
「谷埋め盛土」とは、谷や沢を埋め立てて行う盛土をいいます。
- ・計画概要の欄における「土地の地形」について、「溪流等」とは、山間部における河川の流水が継続して存する土地等をいいます。
- ・計画概要の欄における「崖」とは、地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で、硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいいます。
- ・現況地目の欄は、申請地の現在の土地利用状況について、該当するものを全て選択（又は)してください。その他の場合は（ ）内に具体的な状況を記入してください。
- ・相談内容の欄は、該当するものを全て選択（又は)してください。その他の場合は（ ）内に具体的な状況を記入してください。
- ・添付図書の欄は、添付した図書を選択してください。事業計画及び申請内容が説明できる程度のもは最低限必要です。その他の図書がある場合は（ ）内に図書名を記入してください。

○添付図書

- ・位置図…申請地の範囲を赤で着色してください。
- ・公図の写し…申請地の範囲を赤で着色してください。
- ・現況写真…申請地の範囲（隣接地との境界）を赤（油性マジック等）で着色してください。申請地の境界線に沿って、全ての境界線を撮影してください。説明図（写真番号、撮影箇所、撮影方向を記入）を添付してください。
- ・求積図…申請書に記載した切土・盛土・土石の堆積を行う面積が分かるものを提出してください。
- ・造成計画平面図・断面図…断面図は、造成の有無及び切土・盛土・土石の堆積の高さが確認できるよう、最低2方向に切ってください。
- ・その他…申請内容によっては、その他の図書の提出を求める場合があります。