

# 茅野市生活環境保全条例の開発許可申請の概要について

## ◇ 第25条の許可申請が必要となる開発 <条例第3条第2号ア～エ>

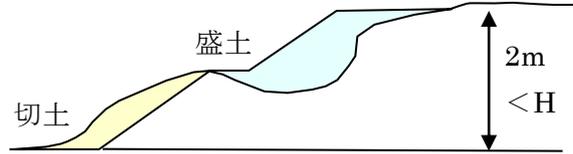
(令和5年11月作成)

- ア 販売又は賃貸を目的とした宅地造成
- イ 販売又は賃貸を目的とした住宅の建築
- ウ 3,000㎡以上の土地の形状変更及び観光開発
- エ 高さ2mを超える盛土又は切土を伴う土地の形状変更（ア、イ又はウに掲げる行為を除く。）
- オ 3,000㎡以上の太陽光発電設備設置（ウに掲げる行為を除く。）

※ ア「宅地造成」とは、土地の造成を伴わずに上下水道に接続する行為も含みます。

※ ウ「土地の形状変更」とは、切土、盛土、整地、抜根等の物理的な行為を加えることをいいます。地ならし程度でも該当する場合がありますのでご相談ください。

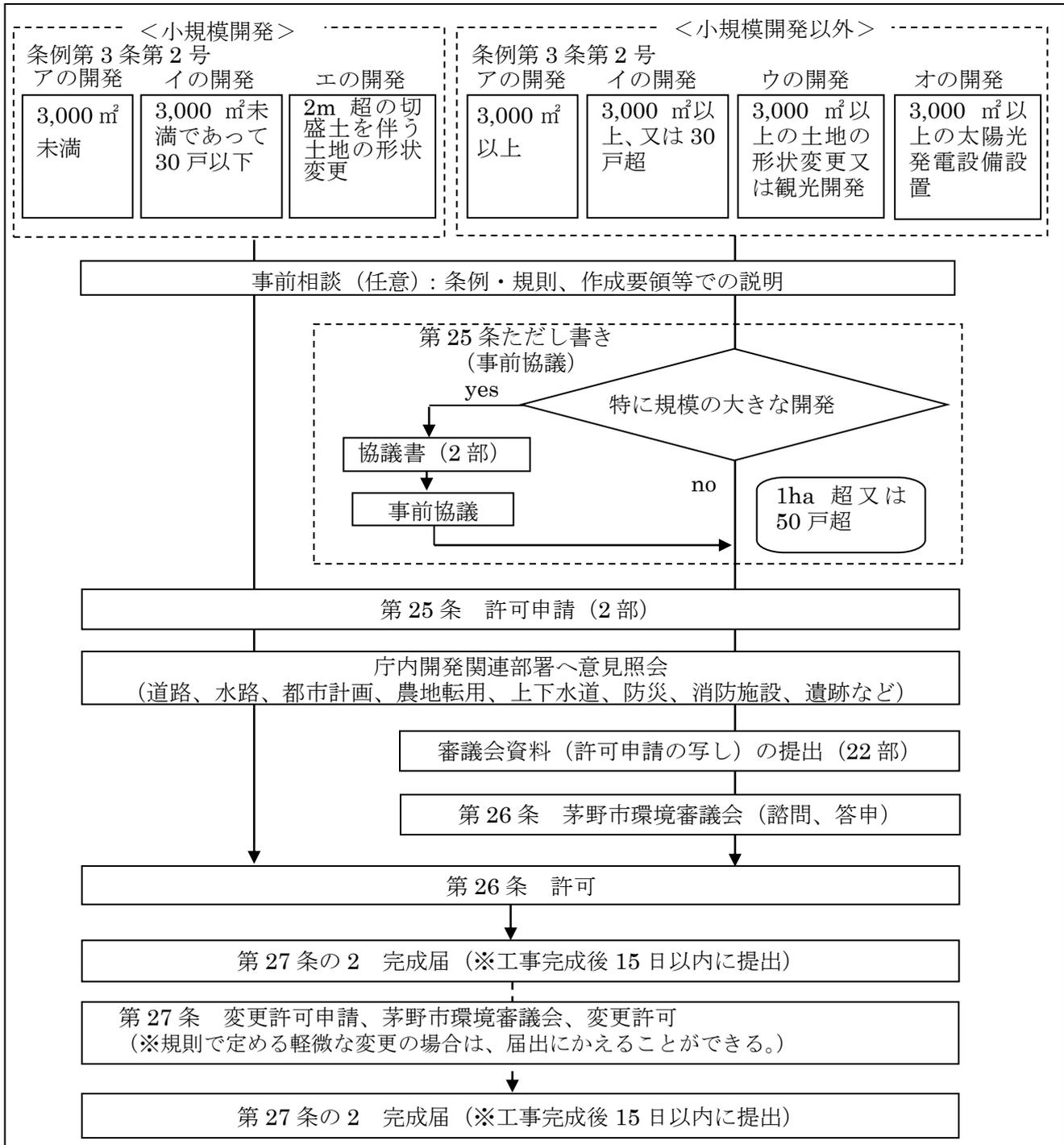
<高さ2mを超える切土と盛土を合わせて行う場合>



※ エ「高さ」とは、切土及び盛土を行う部分の最も低いところと最も高いところの差をいいます。（右図参照）

※ オ「太陽光発電設備」とは、出力が10キロワット以上の太陽光を電気に変換する設備及びその附属設備であって、発電した電気を電気事業者に対し供給する事業に使用される設備をいいます。（別に届出の手続も必要となります。）

## ◇ 生活環境保全条例第25条（許可申請）の手続きフロー



◇ 開発の基準（観光開発を除く。）

区分	小規模開発	小規模開発以外	条例・規則	
(1) 道路公園等	<p>(配置) 道路その他の公共の用に供する施設(消防水利を含む。)は、次の(1)～(4)に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上適当に配置されていること。</p> <p>(1) 開発の種類、規模、形状及び周辺の状況</p> <p>(2) 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質</p> <p>(3) 予定建築物の用途</p> <p>(4) 予定建築物の敷地の規模及び配置</p>		条例 29-1	
	(1-1) 道路	<p>(接道) 開発区域外の道路の機能を阻害することなく当該道路と接続して、これらの道路の機能が有効に発揮されるよう設計されていること。</p>		規則 10-1-1 規則 10-3-1
		<p>(構造) (1) 雨水等を有効に排出するために必要な側溝その他の適当な施設が設けられていること。</p> <p>(2) 開発地内の道路については、道路構造令又は建築基準法施行令の定めによること。</p>		規則 10-1-1-イ 規則 10-3-1-イ 規則 10-1-1-ウ 規則 10-3-1-ウ
		<p>(幅員) 路面幅 4m 以上(車両の通行のない道路を除く。)とすること。</p>	<p>(幅員) 開発の規模に応じて主要幹線道路にあつては路面幅 6m 以上、その他の道路(車両の通行のない道路を除く。)にあつては路面幅 4m 以上とすること。</p>	規則 10-1-1-7 規則 10-3-1-7
	(1-2) 公園、緑地又は広場(別表参照)	<p>(位置) 緑地は、その利用者の有効な利用が確保されるような位置で市長が指定する場所に設けること。</p>		規則 10-2-イ 規則 10-3-2-イ
		<p>(面積) 緑地の面積の開発区域の面積に対する割合は、5%以上とする。ただし、10 戸以下の住宅の建築については、3%以上とする。</p> <p>ただし、条例第 3 条第 2 号ア及びエに規定する開発又は同号イに規定する 4 戸以下若しくは販売を目的とした 1 戸建の住宅の建築については除く。</p>	<p>(面積) 公園、緑地又は広場の面積の開発区域の面積に対する割合は、5%以上とする。ただし、開発が用途地域の定められていない土地の区域内において行われるものであり、かつ、予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、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 16 年長野県条例第 23 号)第 2 条の規定によること。</p>	条例 29-2 規則 10-3-2
<p>(構造) 公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。</p>		規則 10-2-ア		
区分	小規模開発、小規模開発以外共通		条例・規則	
(2) 排水路等	<p>(配置) 次の(1)(2)に掲げる事項を勘案して、開発地内における生活に起因し、若しくは付随する廃水又は雨水を有効に排出するとともに、その排出によって開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。</p> <p>(1) 当該地域における降水量</p> <p>(2) 区分(1)道路公園等の配置にある(1)～(4)の記載事項及び放流先の状況</p>		条例 30	
	<p>(構造等) (1) 開発地内の排水路その他の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況等を勘案して開発地内の廃水又は雨水を有効かつ適切に排水できるよう河川その他の公共用水域等に接続していること。</p> <p>(2) 排水の放流先が用悪水路である場合は、関係水利権者の同意を得ること。</p> <p>※ 降雨強度は、開発面積 3,000 m<sup>2</sup>以上の場合 96.7mm/hr、3,000 m<sup>2</sup>未満の場合 83.5mm/hr で計算し、雨水計算書を添付すること。(平成 28 年 4 月 1 日改定の「長野県内の降雨強度式」に基づく。)</p> <p>※ 用悪水路以外(水路等)への放流の場合にも同意書の添付をお願いします。</p> <p>※ 浸透処理による場合は、事前に浸透に適した土地か確認してください(地形や土質、地下水位、周囲の状況等)。</p> <p>※ 公共下水道へ接続する場合は、水道課と協議してください。</p> <p>※ 合併処理浄化槽を設置する場合は、環境課公害衛生係と協議してください。</p>		規則 11	
(3) 消防水利	<p>(配置) 消防に必要な水利として利用できる河川、池その他の水利が消防法(昭和 23 年法律第 186 号)第 20 条第 1 項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合において設置するときは、消防法の基準に適合していること。</p> <p>※ 詳細については、消防署と協議してください。</p>		規則 10-1-2 規則 10-3-3	

(4) 崖面の保護等	(工法) 開発によって崖が生ずる場合は、崖の上端に続く地盤面は、特別の事情がない限りその崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるよう勾配がとられているほか、崖面の保護は、次の(1)～(3)のとおりとする。 (1) 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質層がある場合は、その地盤に滑りが生じないような工法によること。 (2) 盛土をする場合は、盛土に雨水その他の地表水の浸透による緩み、沈下又は崩壊が生じないように、締固めその他の措置が講ぜられていること。 (3) 崖面の保護に関しては、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令(昭和37年政令第16号)を準用する。	規則 10-1-4 規則 10-3-5							
(5) 駐車場の設置	(設置) (1) 条例第3条第2号アに規定する開発は、それぞれの区画ごとにその区画の利用者のための駐車場を設けること。 (2) 条例第3条第2号イに規定する開発は、建築する住宅の戸数以上の駐車場を開発地内又はその近隣に設けること。	規則 10-1-5 規則 10-3-6							
(6) 外灯	(配置) 外灯は、災害の防止及び防犯のため、開発地内の状況に応じて設置すること。	規則 10-1-3 規則 10-3-4							
(7) 公共施設等の管理義務	(1) 開発地内に居住する者は、その区域内の公園、緑地、集会所、外灯その他公共施設等の維持管理をしなければならない。 (2) 維持管理に必要な経費は、開発地内に居住する者の負担とする。	条例 31 の 2							
区分	小規模開発以外	条例・規則							
(8) 公共用地の確保	(保育所) 開発の規模が250戸以上であるときは、保育所設置のための用地を市の指定する位置に確保し、造成すること。当該用地は、2,500㎡を基準とし、開発の規模に応じて市長の定める面積を加算するものとする。ただし、近隣の区、自治会等及び他の保育所の設置の状況を勘案して、市長が必要でないと思えた場合は、この限りでない。	規則12-1-1							
	(集会所) 開発地内の戸数が30戸を超え、かつ、その開発地が隣接する区、自治会等と自治組織が共にできないときは、その利用者が有効に利用できる位置に、次の(1)～(3)の基準に従って集会所の設置をすること。 (1) 集会所の面積は、開発の規模に応じて次の表に定めるところによる。 <table border="1" data-bbox="263 1176 1252 1406"> <thead> <tr> <th>開発の規模(戸数)</th> <th>集会所の面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A 開発区域内の戸数31戸</td> <td>51㎡</td> </tr> <tr> <td>B 開発区域の戸数32戸以上100戸以下</td> <td>Aの面積に31戸を超える1戸につき1㎡を加算して得た面積</td> </tr> <tr> <td>C 開発区域の戸数101戸以上</td> <td>Bの面積に100戸を超える1戸につき0.5㎡を加算して得た面積</td> </tr> </tbody> </table> (2) 集会所の敷地の面積は、敷地面積に対する建築面積の割合が建築基準法(昭和25年法律第201号)の規定以下となるよう確保されていること。 (3) 集会所の構造は、建築基準法に規定する簡易耐火構造以上とすること。	開発の規模(戸数)	集会所の面積	A 開発区域内の戸数31戸	51㎡	B 開発区域の戸数32戸以上100戸以下	Aの面積に31戸を超える1戸につき1㎡を加算して得た面積	C 開発区域の戸数101戸以上	Bの面積に100戸を超える1戸につき0.5㎡を加算して得た面積
開発の規模(戸数)	集会所の面積								
A 開発区域内の戸数31戸	51㎡								
B 開発区域の戸数32戸以上100戸以下	Aの面積に31戸を超える1戸につき1㎡を加算して得た面積								
C 開発区域の戸数101戸以上	Bの面積に100戸を超える1戸につき0.5㎡を加算して得た面積								

◇ 開発の目的及び規模別の緑地の設置基準

(別表)

	小規模開発			小規模開発以外
ア 宅地造成	3,000 ㎡未満			3,000 ㎡以上
	任意(義務付けなし)			5%以上
イ 賃貸住宅等の建築	1戸～4戸	5戸～10戸	11戸～30戸	30戸超
	販売目的の1戸建ての住宅	任意(義務付けなし)	3%以上	5%以上
ウ 3,000 ㎡以上の土地の形状変更	任意(義務付けなし)			5%以上
エ 高さ2mを超の切盛を伴う土地の形状変更	任意(義務付けなし)			5%以上
オ 3,000 ㎡以上の太陽光発電設備設置	任意(義務付けなし)			5%以上

◇ **居住者等のごみ処理**

宅地造成及び賃貸住宅等の建築の場合、居住者等が出すごみ（可燃物、資源物、不燃物）の処理計画を明確にしてください。

行政区等が維持管理している集積所（ステーション）を利用する場合は、必ず管理している地元区長等からの利用承諾書を提出してください。

◇ **申請が必要な場合**

申請書類の作成に当たっては別に「**開発の許可申請書等作成要領**」がありますので、市のホームページをご覧ください。

問い合わせ

〒391-8501

長野県茅野市塚原二丁目6番1号

茅野市役所 市民環境部 環境課 環境保全係

TEL : 0266-72-2101（内線 263）

FAX : 0266-82-0236

E-mail : [kankyo@city.chino.lg.jp](mailto:kankyo@city.chino.lg.jp)

URL : <http://www.city.chino.lg.jp/>