

参 考 资 料

参 考 資 料

札幌市都市計画法施行条例	参-1
札幌市都市計画法施行細則	参-2 ~ 参-7
札幌市宅地開発要綱	参-8 ~ 参-15
開発行為の工事写真撮影要領	参-16 ~ 参-17
マンシングの公式による鉄筋コンクリート管の流量表	参-18
マンシングの公式によるU字トラフ流量表	参-19

○ 札幌市都市計画法施行条例

平成 15 年 3 月 5 日

条 例 第 14 号

(趣旨)

第 1 条 この条例は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）に基づく許可等の申請に対する審査等に係る手数料に関し必要な事項を定めるものとする。

(手数料)

第 2 条 別表に掲げる許可、承認または交付の申請をしようとする者は、その申請の際に同表に定める手数料を納付しなければならない。

2 市長は、特別の事由により必要があると認める場合は、前項の手数料を減額し、又は免除することができる。

3 既納の手数料は、申請事項を変更し、又は申請を取り消すことがあっても、これを還付しない。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成 15 年 4 月 1 日から施行する。

2 札幌市証明等手数料条例(昭和 21 年条例第 15 号)の一部改正〔省略〕

附 則(平成 19 年条例第 39 号)

(施行期日)

この条例は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

別表 (省略)

○ 札幌市都市計画法施行細則

昭和 47 年 4 月 1 日

規 則 第 7 6 号

改正 昭和 60 年 4 月規則第 14 号

平成 5 年 6 月規則第 33 号

平成 6 年 9 月規則第 53 号

平成 12 年 3 月規則第 46 号

平成 12 年 12 月規則第 81 号

平成 15 年 3 月規則第 9 号

平成 19 年 11 月規則第 60 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）の施行について、都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号。以下「政令」という。）及び都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号。以下「省令」という。）並びに札幌市都市計画法施行条例（平成 15 年条例第 14 号）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(障害物の伐除及び土地の試掘等の許可の申請)

第 2 条 法第 26 条第 1 項の規定による障害物の伐除又は土地の試掘等の許可を受けようとする者は、障害物の伐除及び土地の試掘等の許可申請書（様式 1）に、次の各号に掲げる図書を添えて市長に提出しなければならない。

(1) 障害物の伐除又は土地の試掘等を行なおうとする場合において、当該障害物又は当該土地の所有者及び占有者が障害物又は土地の試掘等について同意しないときは、その事情を記載した書面

(2) 位置図

(3) 計画平面図

(身分証明書)

第 3 条 法第 27 条第 1 項及び第 2 項並びに法第 82 条第 2 項に規定する身分を示す証明書は、身分証明書（様式 2）とする。

(開発行為許可申請書の添付図書)

第 4 条 法第 29 条の規定による許可（以下「開発許可」という。）を受けようとする者（以下この条において「申請者」という。）は、法第 30 条第 1 項に規定する開発行為の申請書に、同条第 2 項に規定する書面のほか、次に掲げる図書（主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が 1 ヘクタール以上のものを除く。）にあつては、第 4 号から第 6 号までに掲げるものを除く。）を添えて市長に提出しなければならない。

(1) 当該開発区域内の土地及び工作物の登記事項証明書

(2) 当該開発区域及びその隣接区域の地番を明示した公図の写し

(3) 設計者の資格に関する申告書（様式 3）

- (4) 宅地利用計画書（様式4）
- (5) 申請者の資力及び信用に関する次に掲げる書類
- ア 所得税に関する納税証明書（法人にあつては、法人事業税に関する納税証明書）
 - イ 財務諸表(法人に限る。)
 - ウ 預金残高証明書（銀行その他から融資を受ける場合にあつては、預金残高証明書及び融資額証明書）
 - エ 土地所有者との売買契約書の写し
 - オ 工事契約書の写し及び工種別工事費を記載した書類
 - カ 事業経歴書
- (6) 工事施行者の能力に関する次に掲げる書類
- ア 工事経歴書
 - イ 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の許可を受けていることを証する書面
- (7) 当該開発行為の設計に関する次の表に掲げる図面のうち、当該開発行為の目的に照らして市長が必要と認めるもの

図面の種類	明示すべき事項	縮尺
求積図	開発区域、関連区域及び新設公共公益施設の求積計算式	1/1,000以上
道路縦断面図	距離、地盤高、計画高、切盛土高及びこう配	縦1/200以上、横1/500以上
道路定規図	幅員別の定規図	1/50以上
公園施設計画平面図	公園施設の配置、形状等	1/500以上
工作物詳細図	工作物の種類、形状及び寸法（流末施設にあつては、種類、形状、寸法及び水位高）	1/50以上

(8) 当該開発行為の設計に関する計算書で市長が別に定めたもの

(9) その他市長が必要と認める図書

（設計説明書）

第5条 省令第16条第2項に規定する設計説明書は、設計説明書（様式5）とする。

（公共施設の管理者等に関する協議の経過書）

第6条 法第30条第2項の協議の経過を示す書面は、公共施設の管理者等に関する協議の経過書（様式6）によるものとする。

（開発行為の施行等同意書）

第7条 省令第17条第1項第3号に規定する法第33条第1項第14号の相当数の同意を得たことを証する書類は、開発行為の施行等同意書（様式7）とする。

（既存の権利者の届出）

第8条 法第34条第13号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の規定による届出をしようとする者は、既存の権利者の届出書（様式8）を市長に提出しなければならない。

（開発行為の許可又は不許可の通知）

第9条 法第35条第2項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の規定による許可の通知は開発行為

許可通知書（様式9）により、不許可の通知は開発行為不許可通知書（様式10）により、それぞれ行うものとする。

（国等が行う開発行為に係る協議）

第9条の2 国の機関等（法第34条の2第1項に規定する国の機関又は都道府県等をいう。以下同じ。）が同項の協議を行おうとするときは、開発行為協議書（様式10の2）に次に掲げる図書を添えて市長に提出しなければならない。

- (1) 省令第16条第2項に規定する図書
- (2) 省令第17条第1項第1号及び第2号に掲げる図書
- (3) 第4条に規定する図書（第4号から第6号までに掲げるものを除く。）
- (4) 法第34条の2第2項において準用する法第32条第1項の規定による同意を得たことを証する書面

2 前項第4号の同意を得たことを証する書面は、公共施設の管理者等に関する協議の経過書（様式6）によるものとする。

3 市長は、第1項の協議が成立したときは、開発行為協議成立通知書（様式10の3）により当該国の機関等に通知するものとする。

（工事着手届）

第10条 開発許可を受けた者は、当該許可に係る工事に着手したときは、遅滞なく、工事着手届（様式11）に工事工程表並びに農地転用の受理書及び許可書の写しを添えて市長に提出しなければならない。

（変更の許可の申請）

第11条 法第35条の2第1項の規定による開発行為の変更の許可を受けようとする者は、開発行為変更許可申請書（様式11の2）に開発行為変更概要書（様式12）を添えて市長に提出しなければならない。

（軽微な変更の届出）

第11条の2 法第35条の2第3項の規定による軽微な変更の届出をしようとする者は、開発行為変更届出書（様式12の2）を市長に提出しなければならない。

（変更の協議）

第11条の3 第9条の2の規定により協議が成立した場合において、国の機関等が法第35条の2第4項において準用する法第34条の2第1項の規定による協議を行おうとするときは、開発行為変更協議書（様式12の3）に開発行為変更概要書（様式12）を添えて市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の協議が成立したときは、開発行為変更協議成立通知書（様式12の4）により当該国の機関等に通知するものとする。

（工事中止）

第12条 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を1月以上にわたって中止しようとするときは、あらかじめ、工事中止届（様式13）を市長に提出しなければならない。

（工事完了の届出）

第13条 法第36条第1項の規定による届出をしようとする者は、省令第29条に規定する工事完了届出書又は公共施設工事完了届出書に次の各号に掲げる図書を添えて市長に提出しなければならない。

- (1) 公共施設台帳図（様式14）
- (2) 本市が管理することとなる公共施設用地の分筆登記済書及び地積測量図
- (3) 権利の移転登記に必要な書類

(工事完了の公告)

第14条 法第36条第3項に規定する工事完了の公告は、札幌市公告式条例(昭和25年条例第34号)の定めるところにより、行なうものとする。

(工事完了公告前の建築等承認申請)

第14条の2 法第37条第1号の規定による承認を受けようとする者は、工事完了公告前の建築等承認申請書(様式14の2)に次に掲げる図書を添えて市長に提出しなければならない。

- (1) 開発区域位置図
- (2) 土地利用計画図
- (3) 造成計画平面図
- (4) 予定建築物等の配置図
- (5) 予定建築物等の各階平面図
- (6) 予定建築物等の立面図
- (7) その他市長が必要と認める図書

2 前項の規定による申請に対しては、工事完了公告前の建築等承認通知書(様式14の3)又は工事完了公告前の建築等不承認通知書(様式14の4)により通知するものとする。

(工事廃止の届出)

第15条 法第38条の規定による開発行為に関する工事を廃止しようとする者は、省令第32条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出書に次の各号に掲げる図書を添えて市長に提出しなければならない。

- (1) 廃止の理由書
- (2) 廃止時の工事の状況説明書及び工事の状況図
- (3) 公共施設の機能の回復及び防災等の措置を記載した書類

(市街化調整区域内における建築物の特例許可の申請)

第16条 法第41条第2項ただし書の規定による許可を受けようとする者は、市街化調整区域内における建築物の特例許可申請書(様式15)に次の各号に掲げる図面を添えて市長に提出しなければならない。

- (1) 省令第34条第2項に規定する図面
- (2) 建築物の各階平面図
- (3) 建築物の立面図

(予定建築物等以外の建築等の許可の申請)

第17条 法第42条第1項ただし書の規定による許可を受けようとする者は、予定建築物等以外の建築等許可申請書(様式16)に前条各号に掲げる図面を添えて市長に提出しなければならない。

2 国の機関が法第42条第2項の協議を行おうとするときは、予定建築物等以外の建築等協議書(様式16の2)に前条各号に掲げる図面を添えて市長に提出しなければならない。

(建築物等の新築等の許可の申請)

第18条 法第43条第1項の規定による許可を受けようとする者は、省令第34条に規定する図書に第16条第2号及び第3号に掲げる図面を添えて市長に提出しなければならない。

2 前項の規定による申請に対しては、建築物等の（新築・改築・用途の変更・新設）許可通知書（様式17）又は建築物等の（新築・改築・用途の変更・新設）不許可通知書（様式18）により通知するものとする。

3 国の機関等が法第43条第3項の協議を行おうとするときは、建築物等の（新築・改築・用途の変更・新設）協議書（様式18の2）に第16条各号に掲げる図面を添えて市長に提出しなければならない。

4 市長は、前項の協議が成立したときは、建築物等の（新築・改築・用途の変更・新設）協議成立通知書（様式18の3）により当該国の機関等に通知するものとする。

（許可に基づく地位の承継の届出）

第19条 法第44条の規定により被承継人が有していた地位を承継した者は、遅滞なく、開発（建築等）許可に基づく地位の承継届出書（様式19）に承継の事由を証する書類を添えて市長に提出しなければならない。

（許可に基づく地位の承継承認の申請）

第20条 法第45条の規定による承認を受けようとする者は、開発許可に基づく地位の承継の承認申請書（様式20）に次の各号に掲げる図書（主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）にあつては、第3号に掲げるものを除く。）を添えて市長に提出しなければならない。

(1) 当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得したことを証する書類

(2) 省令第16条第5項に規定する資金計画書

(3) 第4条第5号に規定する書類

（開発登録簿）

第21条 省令第36条に規定する開発登録簿は、開発登録簿（様式21）とする。

（都市計画施設等の区域内における建築の許可の申請）

第22条 法第53条第1項の規定による許可を受けようとする者は、都市計画施設等の区域内における建築許可申請書（様式22）を市長に提出しなければならない。

2 前項に規定する申請書の提出があつたときは、市長は都市計画施設等の区域内における建築許可通知書（様式23）又は都市計画施設等の区域内における建築不許可通知書（様式24）により、それぞれ許可又は不許可の通知を行なうものとする。

（都市計画事業地内における建築等の許可の申請）

第23条 法第65条第1項の規定による許可を受けようとする者は、都市計画事業地内建築等許可申請書（様式25）を市長に提出しなければならない。

2 前項に規定する申請書の提出があつたときは、市長は都市計画事業地内建築等許可通知書（様式26）又は都市計画事業地内建築等不許可通知書（様式27）により、それぞれ許可又は不許可の通知を行なうものとする。

（開発行為又は建築に関する証明書等の交付の請求）

第24条 省令第60条の規定による証明書等の交付を受けようとする者は、開発行為又は建築に関する証明書等交付請求書（様式28）を市長に提出しなければならない。

（許可標識の掲示）

第25条 開発許可を受けた者は、当該許可に係る工事に着手したときは、遅滞なく、当該開発区域内の見やすい場所

に、当該開発行為に関する工事完了の公告の日まで開発許可済標識（様式 29）を掲示しておかなければならない。

（監督処分を行う場合の標識）

第 26 条 法第 81 条第 3 項の標識は、都市計画法による命令の公示（様式 30）とする。

（申請書等の提出部数）

第 27 条 法、政令、省令及びこの規則により市長に提出する書類の部数は、次の表に掲げるもののほかは 2 部とする。

提出書類	提出部数
既存の権利者の届出書	1 部
工事着手届	
開発行為変更届出書	
工事の中止届	
工事完了届出書	
公共施設工事完了届出書	
公共施設台帳	
開発行為に関する工事の廃止の届出書	
開発(建築等)許可に基づく地位の承継届出書	

附則

この規則は、昭和 47 年 4 月 1 日から施行する。

附則（昭和 60 年規則第 14 号）～ 附則（平成 17 年規則第 35 号）省略

附則（平成 19 年規則第 60 号）

この規則は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

附則（平成 28 年規則第 15 号）

この規則は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

附則（令和 4 年規則第 60 号）

1 この規則は、令和 4 年 11 月 30 日から施行する。

2 この規則の施行の際この規則による改正前の各規則の様式の規定に基づいて作成された用紙で現に印刷済みのものは、当分の間、必要な修正を加えて使用することができる。

○ 札幌市宅地開発要綱

(昭和 48 年 7 月 1 日制 定)
(昭和 60 年 4 月 1 日全部改正)
(昭和 63 年 7 月 5 日一部改正)
(平成 5 年 6 月 25 日一部改正)
(平成 8 年 2 月 1 日全部改正)
(平成 10 年 4 月 1 日一部改正)
(平成 11 年 8 月 1 日一部改正)
(平成 19 年 11 月 30 日一部改正)
(平成 23 年 8 月 1 日一部改正)
(平成 29 年 4 月 1 日一部改正)

目次

- 第 1 章 総則 (第 1 条、第 2 条)
 - 第 2 章 開発事業計画 (第 3 条～第 10 条)
 - 第 3 章 公共公益施設等
 - 第 1 節 道路 (第 11 条～第 18 条)
 - 第 2 節 公園 (第 19 条、第 20 条)
 - 第 3 節 下水道 (第 21 条、第 22 条)
 - 第 4 節 水道 (第 23 条、第 24 条)
 - 第 5 節 河川 (第 25 条～第 29 条)
 - 第 6 節 消防水利 (第 30 条、第 31 条)
 - 第 7 節 公益施設等 (第 32 条、第 33 条)
 - 第 4 章 開発事業の手続 (第 34 条～第 38 条)
 - 第 5 章 雑則 (第 39 条)
- 附則

第 1 章 総則

(目的)

第 1 条 この要綱は、施行者が本市において開発事業を行う際に遵守し、又は尊重すべき公共公益施設の整備の基準及び施行者が負担すべき内容等について本市が行う行政指導の指針を定めることにより、本市の特質を生かした良好な開発事業を推進し、もって本市の計画的な街づくりの推進及び市民の福祉の増進に寄与することを目的とする。

(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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発事業 本市の都市計画区域内において施行する開発行為のうち、次に掲げるものをいう。
 - ア 都市計画法 (昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。) 第 29 条の許可を要するもの

イ 新住宅市街地開発法（昭和 38 年法律第 134 号）に基づくもの

ウ 土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 3 条第 1 項及び第 2 項に規定するもの（都市計画事業の施行として行うものを除く。）

(2) 施行者 開発事業を施行する者をいう。

(3) 開発区域 開発事業を施行する区域をいう。

(4) 公共施設 道路、公園、下水道、水道、河川、水路及び消防水利をいう。

(5) 公益施設 教育施設、行政施設、医療施設、福祉施設、集会施設、駅舎、バスターミナル等の居住者の利便を図る等のため地域に必要な施設をいう。

(6) 公共公益施設 公共施設及び公益施設をいう。

(7) 時価 地価公示価格、近隣地の売買価額等を勘案して本市が適当と認める価額をいう。

(8) 住区計画 札幌市住区整備基本計画（昭和 48 年 7 月 1 日策定）をいう。

第 2 章 開発事業計画

(開発事業計画の策定)

第 3 条 施行者は、開発事業に係る公共施設等について本市が定める都市計画、住区計画等の計画及び本市が定める公共施設的设计等に係る諸基準に従うとともに、既存の都市施設の能力を勘案し、環境の整備改善、交通の安全確保及び災害の発生防止に十分配慮して開発事業の計画を策定するものとする。

(地区計画等の導入)

第 4 条 施行者は、開発事業の計画を策定するに当たっては、本市が地区計画等（都市計画法第 12 条の 4 第 1 項各号に掲げるものをいう。以下同じ。）を推進している趣旨を尊重し、良好な居住環境の形成に努めるものとする。

2 施行者は、開発区域の面積が 3 ヘクタール以上の開発事業を行うときは、地区計画等の導入等の住環境の保全のための方策についてあらかじめ本市と協議するものとする。

(東部地域開発基本計画の区域内における開発事業)

第 5 条 施行者は、東部地域開発基本計画（昭和 49 年 9 月策定）の区域内で開発事業を行うときは、当該計画に適合するよう開発事業の計画を策定するものとする。

2 前項に規定する場合においては、あらかじめ、宅地の利用等について本市と協議するものとする。

(防災設計図書の提出)

第 6 条 施行者は、次に掲げる開発事業を行うときは、防災措置等に関する設計図書を本市に提出するものとする。

(1) 開発区域の面積が 20 ヘクタール以上のとき。

(2) 開発事業において長大なり面（上端から下端までの長さがおおむね 10 メートルを超えるものをいう。）を造成し、又は高盛土（高さがおおむね 10 メートルを超えるものをいう。）をするとき。

(3) 開発事業において、谷埋め型大規模盛土造成（盛土をした土地の面積が 3000 平方メートル以上、かつ地下水位が盛土内部に侵入すると予想されるもの。）をし、又は腹付け型盛土造成（地盤面が 20 度以上の傾斜をなす土地で 5 m 以上の盛土を行うもの）をするとき。

(4) その他市長が必要と認めるとき。

(街区の規模)

第7条 施行者は、街区について、地形、日照、通風、採光及び予定される建築物の規模等を考慮し、原則として、長辺の距離が80メートル以上140メートル以内で、かつ、短辺の距離が30メートル以上50メートル以内となるよう設計するものとする。ただし、周辺の街区形成等から支障がないと認められた場合はこの限りではない。

(宅地の規模等)

第8条 施行者は、宅地の規模について、日照、積雪、予定される建築物の規模等を考慮し、第1種低層住居専用地域においては165平方メートル以上、東部地域開発基本計画区域内においては180平方メートル以上となるよう設計するものとし、その他の土地においてはそれぞれの用途地域等の制限に照らし適正な規模を確保するものとする。

2 施行者は、宅地について、冬期の除雪作業等を考慮し、道路に接する部分の長さを十分に確保するよう努めるものとする。

(予定建築物の建築)

第9条 施行者は、計画的な土地利用を図るため、開発事業において予定された建築物を建築するものとする。

(自然の保存)

第10条 施行者は、市民が自然を享受できるよう考慮し、現状の樹林、池沼等の自然的素材を生かすよう努めるものとする。

第3章 公共公益施設等

第1節 道路

(道路の配置及び設計)

第11条 施行者は、開発区域内及びその周辺の道路について、土地利用に関する計画等との整合を図ると共に、車両及び歩行者の交通動態を想定し、交通の機能、安全等に配慮して、後背地の利用に支障が生じないように配置するものとする。

2 開発事業により設置する道路は、原則として既存公道に2か所以上取り付けるものとする。

3 開発事業により設置する道路は、舗装するものとする。

4 施行者は、道路の幅員、線形、勾配、断面等の道路の構造及びガードレール、標識等の施設の配置については、道路の機能が十分発揮され、かつ、歩行者等の安全が確保されるよう設計するものとする。

(開発区域に接する既存道路)

第12条 施行者は、開発区域に接する既存道路のうち一以上のものについて、次のいずれにも該当する整備を行うものとする。

(1) 幅員9メートル（住宅の建築を目的とする開発事業にあつては8メートル）以上で整備すること。ただし、開発区域の周辺の状況を勘案し、通行の安全上及び維持管理上支障がないと認められる場合については、幅員6メートル以上とする。

(2) 開発区域に接する部分からいずれか一方の幅員9メートル（住宅の建築を目的とする開発事業にあつては8メートル）以上の既存公道との交差点に至る区間について整備すること。

(取付け先道路)

第13条 施行者は、開発事業により設置する道路が取付けられる既存公道について、次のいずれにも該当する整備を行うものとする。

(1) 開発事業により設置する道路の幅員以上の幅員で整備すること。ただし、開発区域の周辺の状況を勘案し、通行の安全上及び維持管理上支障がないと認められる場合については、幅員6メートル以上とする。

(2) 少なくとも1か所の取付け部分からいずれか一方の幅員9メートル（住宅の建築を目的とした開発事業にあつては8メートル）以上の既存公道との交差点に至る区間および当該取付け部分が存する既存公道が開発区域に接している区間について整備すること。

（街路灯の設置）

第14条 施行者は、開発事業により道路を新設するときは、犯罪を防止し、及び通行の安全を確保するため、街路灯を設置するものとする。

（街路樹の植栽）

第15条 施行者は、開発事業により道路を新設し、又は道路の拡幅等の整備を行う場合には、歩道幅員が3.5メートル以上のものについて街路樹を植栽するものとする。ただし、歩道幅員が3.5メートル未満のものであつても、当該道路の接続先の道路に既に連続して街路樹が植栽されている場合等、周囲の状況から街路樹を植栽することが適当である場合には、これを行うものとする。

（都市計画道路）

第16条 施行者は、開発事業により都市計画道路内に道路を新設する場合において、開発区域面積に占める都市計画道路の面積の割合が15パーセント未満であるときは、都市計画道路の境界から開発事業に必要な幅員の道路を配置するものとする。

（住区計画道路）

第17条 施行者は、開発区域内に住区計画で定める計画道路が存するときは、当該計画で定める線形、幅員に適合するよう道路を配置するものとする。

（道路に係る負担）

第18条 施行者は、開発事業により新設し、又は拡幅等の整備を行った道路等について、次に掲げる負担をするものとする。

(1) 開発事業により新設し、又は拡幅等の整備を行った道路については、当該道路の用地及び施設を本市に無償で引き継ぐこと。

(2) 開発区域内の都市計画道路のうち、道路等として整備した部分以外の部分は、都市計画道路用地として確保し、本市が必要とした時点で時価により本市に譲渡すること。

第2節 公園

（公園の確保）

第19条 施行者は、開発事業により公園を設置するときは、500平方メートル以上の面積を確保するものとする。ただし、既存の公園を拡大する方法で公園を設置するときは、この限りでない。

2 前項本文に規定する公園は、その利用目的に適した形状、勾配とし、必要な施設を配置するものとする。

（公園に係る負担）

第20条 施行者は、開発事業により設置した公園について、公園の施設及び開発区域面積の3パーセントに相当する部分の用地を本市に無償で引き継ぐものとし、開発区域面積の3パーセントを超える部分の用地を時価により本市に譲

渡するものとする。ただし、次に掲げる建築計画による開発事業については、公園用地を本市に引き継がず、施行者等が管理することができる（この場合、前条第1項の規定は適用しない）。

- (1) 総合設計による建築計画（建築基準法（昭和25年法律第201号）第59条の2第1項の規定により特定行政庁が許可するものをいう。）
- (2) 総合設計による一団地の建築計画（建築基準法第86条第1項の規定により特定行政庁が認定するものをいう。）
- (3) 共同住宅の建築計画
- (4) 業務用建築物（5ha以上）の建築計画

2 前項ただし書の規定により公園用地を本市に引き継がないときは、本市と施行者等との間において公園の整備内容等に関する協定書を取り交わすものとする。ただし、施行者が法第34条の2に規定する国又は都道府県等にあつてはこの限りでない。

第3節 下水道

（下水道の設計）

第21条 開発事業により設置する下水道の設計は、本市の公共下水道の計画に基づくものとする。

2 開発事業により設置する下水道は、本市の公共下水道に接続するものとする。ただし、市長が接続することが困難と認めるときは、この限りでない。

（下水道に係る負担）

第22条 施行者は、下水道について、次に掲げる負担をするものとする。

- (1) 開発事業により設置した下水道（処理施設を除く。以下本号において同じ。）は、本市に無償で引き継ぎ、必要に応じて、下水道を設置した土地について本市に地上権等を設定すること。
- (2) 開発事業に伴い、本市が設置する主要な管渠の設置に要する費用のうち、本市が当該管渠の計画断面に基づいて流量比等により算出した額を本市に納入すること。
- (3) 開発事業により設置した下水道のうち処理施設を設置した下水道は、当該下水道が公共下水道に接続されるまでの間、施行者が管理すること。
- (4) 開発区域内の雨水流出は、「札幌市雨水流出抑制に関する指導要綱」に基づき、雨水流出を開発区域内で抑制するものとする。

第4節 水道

（給水の方法）

第23条 開発事業により設置する水道は、原則として、本市水道事業の給水を受けるものとする。

（水道に係る負担）

第24条 施行者は、開発事業により設置し本市水道事業の給水を受ける水道を、原則として、本市に無償で引き継ぐものとする。

第5節 河川

(河川改修計画への適合)

第25条 施行者は、開発区域内又は開発区域に接して河川に係る改修計画が定められているときは、当該改修計画に適合するよう開発事業の計画を策定するものとする。

(河川に係る負担)

第26条 施行者は、河川について、次に掲げる負担をするものとする。

- (1) 開発区域内又は開発区域に接して河川に係る改修計画が定められているときは、当該改修計画に必要な用地を確保して、河川管理者が必要とした時点で時価により本市等に譲渡すること。
- (2) 必要に応じて防災上適当な措置を講じること。
- (3) 河川の改修を行ったときは、原則として、改修を行った土地及び設置した河川管理施設を本市等に無償で引き継ぐこと。

(流出抑制施設の設計等)

第27条 流出抑制施設の設計は、「流出抑制施設（雨水貯留池等）の設置基準」（平成15年2月28日建設局長決裁）等によるものとする。

2 昭和60年3月7日以後に市街化区域と定められた区域内又は市街化調整区域において開発事業を行なう場合は、原則として、流出抑制施設（前項の「流出抑制施設（雨水貯留池等）の設置基準」第2条第4号の恒久施設をいう。）を設置するものとする。

(流出抑制施設に係る負担)

第28条 施行者は、前条第2項の規定により設置した流出抑制施設について、原則として次に掲げる負担をするものとする。

- (1) 宅地分譲を目的とした開発事業で設置した流出抑制施設については、用地及び施設を本市に無償で引き継ぐものとする。
- (2) 前号に掲げる流出抑制施設以外の流出抑制施設については、施行者が維持管理をするものとする。

(水質の保全)

第29条 施行者は、開発区域内の汚水を河川に放流するときは、当該河川の水質の保全に十分配慮するものとする。

第6節 消防水利

(消防水利の設置)

第30条 開発区域内の消防水利は、消火栓又は防火水槽とし、防火対象物から直近の消防水利に至る距離が、開発区域が近隣商業地域、商業地域、工業地域又は工業専用地域に存する場合は100メートル以下、その他の地域に存する場合は120メートル以下となるよう設置するものとする。

2 前項の規定により消防水利を設置する場合は、必要となる消防水利の総数のうち、当該総数を5で除して得られる数（小数点以下は切り捨てる。）は防火水槽とし、その他は消火栓とするものとする。

(消防水利に係る負担)

第31条 施行者は、開発事業により設置した消防水利を、本市に無償で引き継ぐものとする。

第7節 公益施設等

(公益施設用地の確保)

第32条 施行者は、本市において開発区域内に公益施設を設置する計画があるときは、当該計画に必要な土地を確保するよう努めるものとする。

(集会施設用地に係る負担)

第33条 施行者は、集会施設用地について、次に掲げる負担をするものとする。

(1) 集会施設用地の協議

開発区域の面積が5ヘクタール以上であって、主として住宅を建築することを目的とする開発事業を行うときは、集会施設の用地の確保について、本市と協議すること。

(2) 集会施設用地の確保

開発区域の面積が20ヘクタール以上であって、主として住宅を建築することを目的とする開発事業を行うときは、集会施設の用地を1か所確保し、無償で、原則として本市に引き継ぐこと。

第4章 開発事業等の手続

(事前手続き)

第34条 施行者は、第2条第1項アに該当する開発事業の施行に関し必要な手続きを行うときは、あらかじめ本市の事前審査を受けるものとする。

2 施行者は、第2条第1項イ又はウに該当する開発事業の施行に関し必要な手続きを行うときは、あらかじめ本市と事前協議を行うものとする。

(公共施設管理者との協議)

第35条 施行者は、開発事業により設置し、又は確保する公共公益施設等の整備、引継ぎ等について、あらかじめこれらの施設等を管理することとなる者（以下「管理者」という。）と協議するものとする。

2 施行者は、前項の協議に基づいて、管理者と協定書又は協議書を取り交わすものとする。

(開発事業の事前公開)

第36条 施行者は、開発事業を行うときは、原則として、当該開発事業の計画の概要を次に掲げる方法により開発区域周辺の住民等に事前に公開するものとする。

(1) 事前審査終了後、速やかに開発事業計画の概要を記載した表示板を開発区域周辺の住民が容易に確認できる場所に設置し、当該住民からの申し出があったときは、当該計画の概要を当該住民に説明すること。

(2) 開発許可申請等の前に、開発事業計画の概要について、開発区域に隣接する土地の所有者及び居住者に説明すること。

2 施行者は、前項の規定により開発事業計画の概要を公開したときは、その内容について本市に報告するものとする。

ただし、施行者が法第34条の2に規定する国又は都道府県等にあつてはこの限りでない。

(予備審査・建築申出)

第37条 市街化調整区域において開発行為及び建築行為の施行に関し必要な手続を行う場合は、当該施設の立地につい

て、あらかじめ本市の審査を受けるものとする。

- 2 市街化区域において開発行為及び建築行為の施行に関し必要な手続きを行う場合は、当該開発行為及び建築行為に係る開発許可の要否について、あらかじめ本市の審査を受けるものとする。

第 38 条 開発行為等のうち法第 29 条第 1 項第 3 号に該当する行為(公共施設を構成する建築物の建築の用に供する目的のものを除く。)の施行に関し必要な手続きを行う場合は、あらかじめ本市と協議を行うものとする。

第 5 章 雑則

(委任)

第 39 条 この要綱の施行に関し必要な事項は、都市局長が定める。

附 則

(施行日)

- 1 この要綱は、平成 11 年 8 月 1 日 (以下「施行日」という。) から施行する。

(適用事業)

- 2 この要綱による改正後の札幌市宅地開発要綱の規定は、施行日以後に開発許可申請等を行う開発事業から適用し、同日前に開発許可申請等を行った開発事業については、なお従前の例による。

附 則

(施行日)

- 1 この要綱は、平成 19 年 11 月 30 日 (以下「施行日」という。) から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行日前に開発許可を受けた開発事業において改正前の要綱第 34 条の規定により確保することとされた公共公益施設引当地については、なお従前の例による。ただし、当該開発区域及びその周辺の公共公益施設の整備状況等を勘案し、施行日以後の本市との協議により確保しないこととなった場合は、この限りでない。

附 則

(施行日)

- 1 この要綱は、平成 23 年 8 月 1 日 (以下「施行日」という。) から施行する。

(適用事業)

- 2 この要綱による改正後の札幌市宅地開発要綱の規定は、施行日以後に開発許可申請等を行う開発事業から適用し、同日前に開発許可申請等を行った開発事業については、なお従前の例による。

附 則

(施行日)

- 1 この要綱は、平成 29 年 4 月 1 日 (以下「施行日」という。) から施行する。

○ 開発行為の工事写真撮影要領

1 工事写真撮影の目的

工事写真（電子媒体によるものを含む。）は、施工管理の一環として、各工事の施行段階及び工事完成後、明視できない箇所の施工状況、出来形寸法、品質管理状況、工事中の防災処置等を撮影する。

2 撮影基準

下表のとおり

3 注意事項

- (1) 写真の大きさは、サービス版を標準とし、必要に応じてつなぎ写真又はパノラマ写真とする。
- (2) 写真は、撮影後直ちに現像・焼付けし確認すること。
- (3) 各写真については、照合・記号及び説明事項を写真台紙に記入する（必要に応じて説明図を添付する。）。
- (4) 写された写真の目的を明確にするため、工事名・工種・撮影月日・位置・設計寸法・実測寸法・略図を記入した小黒板（65×50 cm）を写しこむものとする。
- (5) 写真帳は、工事完了届出書と同時に提出すること。

撮 影 基 準 表

工 種		撮 影 種 目	撮 影 基 準
工 事 全 景		工事着工前及び工事完成状況	開発区域の全景を確認できる程度
準 備 工	各種許可標識 交通規制状況	標識設置状況 工事中の安全管理等の状況	
	伐開、伐根	工事施行中の状況	2,000 m ² ごと（伐開前後対照できるように）
土 工	運搬捨土	捨土の運搬、均し状況	2,000 m ³ ごと
	切 土 盛 土	工事施行中の状況 段切、巻出し厚、転圧状況等	作業準備、のり面状況等代表時期に 2,000 m ³ ごと
路 盤 工	路 床	転圧機械を含めた施工状況、仕上り状況、出来形管理	路線ごと、かつ、100mごと
	下層路盤 凍上抑制層	敷均し、転圧状況 出来形管理	施工状況は路線ごと、かつ、延長500mごと 出来形は路線ごと、かつ、延長100mごと
舗 装 工	アスファルト舗装	合材温度（到着、敷均し） 敷均し、転圧状況	路線ごと、かつ、100mごと
	プライムコート、タックコート	乳剤、養生砂散布施工状況	
縁 石 工		材料（製品の寸法形状、製造メーカー、 製造年月日等） 基礎砕石、基礎コンクリート 施工状況、出来形管理	代表的なもの 100mごと、完了後の全景
排 水 工	雨水桝、溜桝等	材料（製品の寸法形状、製造メーカー、 製造年月日等） 基礎砕石、基礎コンクリート 施工状況、出来形管理	代表的なもの 10箇所ごと、完了後の全景
	管渠、側溝等	材料（製品の寸法形状、製造メーカー、 製造年月日等） 基礎砕石、基礎コンクリート 施工状況、出来形管理	代表的なもの 50mごと、完了後の全景

工 種		撮 影 種 目	撮 影 基 準
擁 壁 工	石積工	材料（形状、控長等） 基礎砕石、基礎コンクリート、止水コンクリート 胴込コンクリート、裏込コンクリート、裏込砕石 水抜き穴、施工状況、出来形管理	代表的なもの 50mごと（断面変化箇所は、その都度） 完了後の全景
	コンクリート擁壁工	基礎砕石、基礎コンクリート コンクリート打設状況、配筋状況 裏込砕石、水抜き穴 施工状況、出来形管理	50mごと（断面変化箇所は、その都度） 完了後の全景
	プレキャスト擁壁工	材料（製品の寸法形状、製造メーカー） 基礎砕石、基礎コンクリート 吸出し防止材等 施工状況、出来形管理	代表的なもの 50mごと（断面変化箇所は、その都度） 完了後の全景
その他の 作工物		施工状況、出来形管理	
プレイロツ		植生・施設（遊具）等	完了後の全景
河 川 雨 水 貯 留 池 下 水 道 水 道 防 火 貯 水 槽 公 園 緑 化 残 存 樹 林 地		<ul style="list-style-type: none"> ・各帰属を受ける公共施設管理者又は所管課の指導により撮影すること。 ・開発指導課には、完了後の全景写真を提出すること。（各公共施設管理者又は所管課に提出したものを検査時に参考資料として確認する場合があります。） 	
<p>※ その他の工種及び品質管理写真については、「土木工事共通仕様書」（監修 札幌市財政局工事管理室）及び「工事写真の手引き」（監修 北海道建設部）を参考に撮影すること。</p>			

マンシングの公式による鉄筋コンクリート管の流量表（8割水深）

$$\text{公式 } Q \text{ (m}^3/\text{s)} = A \cdot V \quad V \text{ (m/s)} = 1/n \cdot R^{2/3} \cdot I^{1/2} \quad n = 0.013$$

管径mm 勾配%	200		250		300		350		400		450		500		600		800		1000		
	V	Q	V	Q	V	Q	V	Q	V	Q	V	Q	V	Q	V	Q	V	Q	V	Q	
1.0																	0.948	0.409	1.100	0.741	
2.0									0.845	0.091	0.914	0.125	0.980	0.165	1.107	0.268	1.341	0.578	1.556	1.048	
3.0					0.854	0.052	0.946	0.078	1.035	0.111	1.119	0.153	1.201	0.202	1.356	0.329	1.642	0.708	1.906	1.284	
4.0			0.873	0.037	0.986	0.060	1.093	0.090	1.195	0.129	1.292	0.176	1.386	0.233	1.565	0.380	1.896	0.817	2.200	1.482	
5.0	0.841	0.023	0.976	0.041	1.103	0.067	1.222	0.101	1.336	0.144	1.445	0.197	1.550	0.261	1.750	0.424	2.120	0.914	2.460	1.657	
6.0	0.922	0.025	1.070	0.045	1.208	0.073	1.338	0.110	1.463	0.158	1.583	0.216	1.698	0.286	1.917	0.465	2.323	1.001	2.695	1.815	
7.0	0.996	0.027	1.155	0.049	1.305	0.079	1.446	0.119	1.580	0.170	1.709	0.233	1.834	0.309	2.071	0.502	2.509	1.081	2.911	1.961	
8.0	1.064	0.029	1.235	0.052	1.395	0.085	1.546	0.128	1.689	0.182	1.827	0.249	1.960	0.330	2.214	0.537	2.682	1.156			
9.0	1.129	0.030	1.310	0.055	1.479	0.090	1.639	0.135	1.792	0.193	1.938	0.264	2.079	0.350	2.348	0.569	2.844	1.226			
10.0	1.190	0.032	1.381	0.058	1.559	0.095	1.728	0.143	1.889	0.204	2.043	0.279	2.192	0.369	2.475	0.600	2.998	1.293			
12.0	1.303	0.035	1.513	0.064	1.708	0.104	1.893	0.156	2.069	0.223	2.238	0.305	2.401	0.404	2.711	0.657					
14.0	1.408	0.038	1.634	0.069	1.845	0.112	2.045	0.169	2.235	0.241	2.417	0.330	2.593	0.437	2.929	0.710					
16.0	1.505	0.041	1.747	0.074	1.972	0.120	2.186	0.180	2.389	0.257	2.584	0.353	2.772	0.467							
18.0	1.596	0.043	1.852	0.078	2.092	0.127	2.318	0.191	2.534	0.273	2.741	0.374	2.941	0.495							
20.0	1.683	0.045	1.953	0.082	2.205	0.134	2.444	0.202	2.671	0.288	2.889	0.394									
21.0	1.724	0.046	2.001	0.084	2.260	0.137	2.504	0.207	2.737	0.295	2.961	0.404									
25.0	1.881	0.051	2.183	0.092	2.465	0.149	2.732	0.225	2.987	0.322											
28.0	1.991	0.054	2.310	0.097	2.609	0.158	2.891	0.239													
30.0	2.061	0.056	2.392	0.101	2.701	0.164	2.993	0.247													
35.0	2.226	0.060	2.583	0.109	2.917	0.177															
37.0	2.289	0.062	2.656	0.112	2.999	0.182															
40.0	2.380	0.064	2.762	0.116																	
45.0	2.524	0.068	2.929	0.123																	
47.0	2.580	0.070	2.993	0.126																	
50.0	2.661	0.072																			
55.0	2.791	0.075																			
60.0	2.915	0.079																			

U型トラフ流量表

マンニング公式

呼び名	寸法 (mm)						
	a (内径上)	b (内径下)	有効水深	8割水深	A (m ²)	P (潤辺長)	R (A/P)
150	150	140	150	120	0.0174	380	0.0458
180	180	170	180	144	0.0252	458	0.0550
240	240	220	240	192	0.0442	604	0.0731
300B	300	260	300	240	0.0672	740	0.0908
360B	360	310	360	288	0.0965	886	0.1089
450	450	400	450	360	0.1530	1,120	0.1366
600	600	540	600	480	0.2736	1,500	0.1824

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

$$Q = V \cdot A$$

P : 潤辺長 (m)

i : 勾配

A : 断面積 (m²)

Q : 流量 (m³/sec)

V : 流速 (m/sec)

n : 粗度係数 (0.013)

R : 径深 (A/P)

呼び名	150		180		240		300B		360B		450		600	
	V 流速 (m/sec)	Q 流出量 (m ³ /sec)	V 流速 (m/sec)	Q 流出量 (m ³ /sec)	V 流速 (m/sec)	Q 流出量 (m ³ /sec)	V 流速 (m/sec)	Q 流出量 (m ³ /sec)	V 流速 (m/sec)	Q 流出量 (m ³ /sec)	V 流速 (m/sec)	Q 流出量 (m ³ /sec)	V 流速 (m/sec)	Q 流出量 (m ³ /sec)
80.0	2.785	0.0485												
50.0	2.202	0.0383	2.311	0.0582										
30.0	1.705	0.0297	1.790	0.0451	2.330	0.1029								
25.0	1.557	0.0271	1.634	0.0412	2.127	0.0939	2.282	0.1533						
20.0	1.392	0.0242	1.461	0.0368	1.902	0.0840	2.041	0.0103	2.481	0.2393				
18.0	1.321	0.0230	1.386	0.0349	1.804	0.0797	1.936	0.1301	2.353	0.2271	2.737	0.4188		
15.0	1.206	0.0210	1.266	0.0319	1.647	0.0727	1.767	0.1188	2.148	0.2073	3.030	0.4636	3.030	0.8290
12.0	1.079	0.0188	1.219	0.0307	1.473	0.0651	1.702	0.1144	1.922	0.1854	2.235	0.3420	2.710	0.7415
10.0			1.113	0.0280	1.345	0.0594	1.554	0.1044	1.754	0.1692	2.040	0.3122	2.474	0.6769
7.0					1.125	0.0497	1.300	0.0874	1.468	0.1416	1.707	0.2612	2.070	0.5663
5.0							1.099	0.0738	1.240	0.1197	1.443	0.2207	1.749	0.4786
4.0									1.109	0.1070	1.290	0.1974	1.565	0.4281
3.0											1.118	0.1710	1.355	0.3708
2.0													1.106	0.3027

都市計画法による開発行為の手引き

令和5年6月発行

編集・発行 札幌市都市局市街地整備部開発指導課

電話 (011) 211-2512