

設計説明書

設計者氏名 横浜 花子

開発区域に含まれる地域の名称		横浜市 ◇◇区 ●●4丁目 1233-3、-4		開発者氏名	■■■不動産 株式会社 (代)横浜 太郎	
設計	1 開発目的	戸建住宅分譲				
	2 計画	<p>(1) 計画戸数 注3参照 戸建住宅 ◎戸</p> <p>(2) 進入路及び主要な道路計画 既設道路4.5mに袋路状道路(幅員4.5m)を接続する</p> <p>(3) 流末排水計画及び污水处理計画 雨水は宅地内に○箇所接続枡を設置し、雨水本管に接続する。汚水は宅地内に○箇所接続枡を設置し、汚水本管に接続する。</p> <p>(4) 上水道給水計画 既設水道管φ○○から地区内道路にφ●●を敷設し、各戸に引き込む。</p> <p>(5) 地盤改良等の計画 造成により生じた崖面には擁壁を設置する。</p> <p>(6) 消防水利計画 既存消火栓の範囲に包含されている。</p> <p>(7) 公園等の計画 特になし</p> <p>(8) 公益的施設の計画 ゴミ収集場を1</p> <p>(9) 樹木保存、表土保全等の計画 なし</p> <p>(10) 緩衝地帯の計画 なし</p> <p>(11) 駐車台数 未定</p> <p>(12) その他 搬出土砂は○○市の××に搬入する。</p>				
5 土地利用計画	概要	工区名	工区面積	着手予定年月日	完了予定年月日	
	区域区分	地域	許容申請書と書き方をあわせて下さい。(例:許可の日から○日、等)	許可の日から△日		
内土地の	都市	市街化区域	用途地域 第一種低層住居専用地域	風致地区 近郊緑地保全区域	都市計画道路	都市施設
	土地目別	市街化調整区域	第一種高度地区	宅地造成工事規制区	その	区域内に都市施設があれば囲んでください。(※5)参照
土地利用	区分	宅地	農地	山林	官有地	計
	面積	▲▲▲▲ ▲▲㎡				▲▲▲▲ ▲▲㎡
宅地	区分	自己所有	買収予定	造成協力地、調整池はここ(※4)参照	その他	計
	面積	▲▲▲ ▲▲㎡	▲▲▲ ▲▲㎡			▲▲▲▲ ▲▲㎡
公共施設	区分	宅地	公共施設用地	公益的施設用地	未利用地	計
	面積	▲▲▲ ▲▲㎡	▲▲ ××㎡	××㎡	▲▲ ▲▲㎡	▲▲▲▲ ▲▲㎡
公益	区分	宅地	公共施設用地	公益的施設用地	未利用地	計
	面積	▲▲▲ ▲▲㎡	▲▲ ××㎡	××㎡	▲▲ ▲▲㎡	▲▲▲▲ ▲▲㎡
公共施設	区分	道路	公園	緑地	広場	計
	面積	▲▲ ▲▲㎡	㎡	㎡	㎡	▲▲ ××㎡
公益	区分	公益用地	ごみ収集場			計
	面積	㎡	××㎡	㎡	㎡	××㎡

注1参照

注3参照

「公益的施設」とは…(※1)参照

「樹木保存…」とは…(※2)参照

「緩衝地帯」とは…(※3)参照

「工区」とは…(※9)参照

注5参照

地目については…(※7)参照

道路状空地の扱いについては…(※6)参照

公共施設については(※4)参照

道路保護用地については(※8)参照

特に該当する項目がない場合は、空欄ではなく「なし」と記入

注6参照

(※7)参照

造成協力地、調整池はここ(※4)参照

注9参照

防火水槽はここ

避難通路はここ

帰属がない道路状空地はここ

注7参照

「街区」とは…(※10)参照

6	街 区 数	最大街区面積		最小街区面積		平均街区面積	
	街区	㎡		㎡		㎡	
	予定建築物の用途		戸建住宅	戸建住宅			
	区 画 数						
	個人住宅用宅地の規 模	100㎡以上 125㎡未満	125㎡以上 165㎡未満	165㎡以上 200㎡未満	200㎡以上 300㎡未満	300㎡以上	計
	同上の宅地数		△	●			◎
7	道 路	幅員4.5m、延長▲▲. ▲▲mの道路を新設し、区域沿いの既存道路(延長△△. △△m)を4.5mに拡幅する。					
注10参照	公 園	なし					
施設等の整備計画の内容	排水路その他の排水施設	既設接続枡及び新設接続枡より既設雨水・汚水本管に接続する。					
	消防の用に供する貯水施設	既存消火栓の範囲に包含されているため必要なし。					
	その他の施設	なし					
	7については「公共施設」(※3参照)に該当するものについて記入してください。						
8	その他必要な事項	<p>水道：地区内道路にφ○○mmを敷設する</p> <p>ガス：地区内道路に都市ガスφ○○mmを敷設する</p> <p>ごみ集積場：一ヶ所 ○○㎡の整備を行い、市に帰属する。</p>					
		注11参照					

(注意)

- 「1」の「開発の目的」欄には、住宅地の場合には、自己の住宅、宅地分譲、建売住宅付分譲、造成後一括分譲、社員社宅の建設等。工場、店舗、倉庫等の場合は、自己の業務用か否かの別を明示して記載してください。
- 「2」の「基本的方針」欄には、各事項について設計上特に配慮した内容を記載してください。
- 「2」の「計画戸数」欄には、共同住宅予定の場合には、棟数、階数及び戸数人口を記載し、「その他」欄には、開発行為に関する工事のため施行区域外に土捨場、土取場等があるときは、その位置及び搬入・搬出の経路等を記載してください。
- 開発区域を工区に分けるときは、「3」の欄に記載し、「4～6」欄についても別に工区別に記載して、内訳を添えてください。
- 「4」の「都市計画」欄には市街化区域、市街化調整区域を明示するとともに、用途地域等の地域地区及び都市計画道路等の都市施設の内容を記載してください。
- 「4」の「地目別概要」および「所有別概要」欄の面積について、実測地の合計と登記事項証明書による面積の合計に差異がある場合は、実測地の合計に合うように登記簿上の面積をあん分して記入してください。
- 「5」の「公共施設用地」欄及び「公益的施設用地」欄の比率は、「土地利用計画」欄の合計面積に対する比率を記載してください。
- 「5」の「公益的施設用地」欄には、公益用地(学校、清掃工場等の用地)、医療施設、購買施設等の面積を記載してください。
- 「5」の「未利用地」欄には、がけ又は法面等の面積を記載してください。
- 「7」の「公共施設等の設備計画の内容」欄には、公共施設の規模、種別、形状又は構造等についての概要及び都市施設の整備計画を記載してください。
- 「8」の「その他必要な事項」欄には、消火栓、公益的施設、水道、電気、ガス等の供給施設、街路照明施設、汚水処理施設等の計画の概要を記載してください。

新設公共施設の管理等

種類	番号	概要			管理者	用地の帰属	摘要
		幅員・寸法	延長	面積			
道路	1	4.5m	▲▲. ▲▲m	▲▲. ▲▲m ²	事業主	無	
道路	2	4.5m	▲▲. ▲▲m	▲▲. ▲▲m	横浜市	有	道路保護用地 ▲. ▲▲m ² 含む
避難通路		1.0m	▲. ▲▲m	▲. ▲▲m ²	事業主	無	
特記事項							

許可申請書に添付されている「公図に基づく公共施設の新旧対照図」の付番と合わせてください。

設計説明書1及び32条協議の帰属対象面積との整合性を確認してください。

「調整池」や「ごみ集積場」については公共施設には該当しないのでここに記入する必要はありません。ただし、設計説明書の「8」の「その他必要な事項」に帰属の有無等については書くようにしてください。

- (注意)
- 1 開発行為により新たに設置される公共施設及び用地の帰属等について、都市計画法第32条第2項の協議に基づいて記載してください。
 - 2 従前の公共施設に代えて新たに設置した公共施設については、「摘要」欄にその旨を付記してください。
 なお、「設計説明書の4」(廃止公共施設)と対応できるように記載してください。
 - 3 一の公共施設用地が2以上の者に帰属することとなる場合には、「適用」欄にその旨を記載し、当該帰属の状態を示す図面その他の資料を添えてください。
 - 4 「概要」欄には、公園、緑地、広場及び消防の用に供する貯水施設については面積のみを、下水管きょについては寸法及び延長のみを記載してください。

廃止公共施設の管理等

種類	番号	概要			管理者	公共施設の用に供する土地の所有者	摘要
		幅員・寸法	延長	面積			
道路		○. ○m	▲▲. ▲▲m		事業主	事業主	
							開発行為により廃止されることとなる従前の公共施設について記入してください。
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 設計説明書の2に書く 新設 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; margin-left: 20px;"> 設計説明書の4に書く 廃止 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; margin-left: 20px;"> 例: 道路 </div>							
特記事項							

- (注意)
- 1 開発行為により廃止されることとなる従前の公共施設について、都市計画法第32条第1項の協議に基づいて記載してください。
 - 2 「概要」欄には、公園、緑地、広場及び消防の用に供する貯水施設については面積のみを、下水管きよについては寸法及び延長のみを記載してください。

別紙

(※1)「公益的施設」とは

公益用地（学校、清掃工場等の用地…開発区域面積 20ha 以上で適用）、教育施設、医療施設、購買施設、交通施設、行政施設（交番、庁舎等）、集会施設（集会所、公民館等）（法 33 条 3 項、令 29 条 2）ごみ収集場の用地もこれに該当します。共同住宅などで、建築物の中に設けられるものに関しては、記載しなくて構いません。注 8 参照

(※2)「樹木保存・表土保全等の計画」について

条例第 33 条で「政令第 23 条の 3 ただし書の規定による開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計すべき開発行為の規模は、市街化区域にあっては 0.5 ヘクタール、市街化調整区域にあっては 0.3 ヘクタールとする。」と定められています。該当する場合はその存置に努めるような計画が必要となります。

(※3)「緩衝地帯」とは

騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設のように供する目的で行う開発行為にあっては 4m から 20m までの範囲内で開発区域の規模に応じて緑地帯その他の緩衝帯を配置する必要があります。その面積を記入してください。（政令第 28 条の 3）

(※4)「公共施設」とは

道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設（法 4 条 14 号及び政令 1 条の 2）

帰属の有無に関わらず、避難通路もこれに該当します。

※ 河川改修の代替手段として設置される調整池は公共施設には該当しません。

（調整池は「開発事業に伴い河川流域の流出機構が変化して、当該河川の流量を著しく増加させる場合に、下流の河川改修に代わる洪水調節のための暫定的代替手段として設置されるもの」。

→土地利用区分は「宅地」（建築物の地下に設置する場合など）、もしくは「その他」に記入することになる。

また、調整条例の緑化空地や自由利用空地など、建築敷地面積に含まれる緑地、広場については、都市計画法上の位置付けがあるものではないため、公共施設用地(緑地・広場)に該当しません。

(※5)「都市施設」とは

都市計画道路、都市高速鉄道、公園などが「都市計画区域については、都市計画に次に掲げる施設で必要なものを定めるものとする」と定められています。（法 11 条 1 項 1～11 号）

設計説明書の中では開発区域内に都市施設があれば○をつけてください。

(※6)「道路状空地」の扱いについて

条例では「道路状空地」の土地利用区分は「宅地」に含めていますが、開発の中では道路状空地を法第 32 条第 1 項の同意に基づき帰属するのであれば「公共施設用地」の中の「その他」の区分となります。また、その際は設計説明書 2 の摘要欄に「条例による道路状空地」の旨を記載してください。

原則はすべて市に帰属しますが、帰属できない場合については、土地利用区分は「宅地」となり「その他」の扱いとなります。

(※7)「地目」について

不動産登記規則（平成 17 年法務省令第 18 号）第 99 条及び不動産登記事務取扱手続準則（平成 17 年法務省民二第 456 号通達）第 68 条によれば、地目は土地の主たる用途により、以下の 23 種類に区分して定めるものとされている。

地目	概要
田	農耕地で用水を利用して耕作する土地
畑	農耕地で用水を利用しないで耕作する土地
宅地	建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地
学校用地	校舎、附属施設の敷地及び運動場
鉄道用地	鉄道の駅舎、附属施設及び路線の敷地
塩田	海水を引き入れて塩を採取する土地
鉱泉水	鉱泉（温泉を含む。）の湧出口及びその維持に必要な土地
池沼	かんがい用水でない水の貯留地
山林	耕作の方法によらないで竹林の生育する土地
牧場	家畜を放牧する土地
原野	耕作の方法によらないで雑草、かん木類の生育する土地
運河用地	運河法（大正 2 年法律第 16 号）第 12 条第 1 項第 1 号又は第 2 号に掲げる土地
墓地	人の遺体又は遺骨を埋葬する土地
境内地	境内に属する土地であって、宗教法人法（昭和 26 年法律第 126 号）第 3 条第 2 号及び第 3 号に掲げる土地（宗教法人の所有に属しないものを含む。）
水道用地	専ら給水の目的で敷設する水道の水源地、貯水池、ろ水場又は水道線路に要する土地
用悪水路	かんがい用又は悪水はいせつ用の水路
ため池	耕地かんがい用の用水貯留地
堤	防水のために築造した堤防
井溝	田畝又は村落の間にある通水路
保安林	森林法（昭和 26 年法律第 249 号）に基づき農林水産大臣が保安林として指定した土地
公衆用道路	一般交通の用に供する道路（道路法（昭和 27 年法律第 180 号）による道路であるかどうかを問わない。）
公園	公衆の遊樂のために供する土地
雑種地	以上のいずれにも該当しない土地

設計説明書では

「宅地」・・・宅地 「農地」・・・畑・田 「山林」・・・山林

「官有地」・・・国・県・市等が保有するものについてはここに記入。（例えば地目が「宅地」であっても、官が所有しているものはここにカウントすることになる）

これ以外の地目については「その他」とする。

(※8)「道路保護用地」の扱いについて

帰属をするのであれば「公共施設用地」の「道路」、帰属がないなら「宅地」や「未利用地（道路保護用地）」となる。帰属がある場合、設計説明書 2 では、道路敷部分とのり部分（のり部分は面積のみの記載）に分けて記載する。

(※9)「工区」について

工区設定は、開発区域の規模が相当大規模な場合において、区域内に設置される道路等の公共施設を先行的に検査、帰属等の手続きを進めることにより、開発行為を早期に完了させることを目的としている。注 4 参照

(※10)「街区」について

「街区」とは道路に囲まれた一区画。街区に分けられる場合は、街区ごとの面積・区画等を記入すること。