

上田市開発事業の規制に関する条例及び  
上田市開発事業の規制に関する条例施行規則の取扱要領

上田市都市建設部都市計画課

(趣旨)

第1 この要領は、上田市開発事業の規制に関する条例（平成18年条例第148号。以下「開発条例」という。）、上田市開発事業の規制に関する条例施行規則（平成18年規則第108号。以下「施行規則」という。）に定めるもののほか、必要な事項を定める。

(用語の定義)

第2 施行規則において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号の定めるところによる。

- ① 宅地の造成（以下「造成」という。）とは以下に該当する場合をいう。
  - ア 造成に伴い市道認定を目的とした道路等（以下「新たな公共施設」という。）が設置される場合
  - イ 造成に伴い法面が発生する切土や盛土を行う場合
  - ウ 造成に伴い擁壁等の築造が必要な場合
  - エ 造成に伴い農地や雑種地等宅地以外のものを宅地に変更する場合
- ② 集団住宅建設（以下「住宅建設」という。）とは以下に該当する場合をいう。
  - ア 区画割りにより土地を分譲等する場合
  - イ 建物付で土地を分譲等する場合
  - ウ 住居として生活し、その場だけで生活の成り立つアパートやマンション等（以下「集合住宅」という。）を建設する場合

2 この要領において、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 別表道路とは、施行規則第5条別表公共施設1に規定する道路をいう。
- ② 戸建住宅とは、住宅建設目的が主として戸建住宅の用に供するものをいう。
- ③ 複合開発とは、建設目的が戸建住宅と集合住宅・工場・店舗・病院等との併設によるものをいう。
- ④ 中高層建築物とは、集合住宅のうち上田市中高層建築物に関する指導要綱第2条第2項(1)に該当するものをいう。

(開発の基準)

第3 次の各号に該当する場合は、開発に該当しない。

- ① 開発前の地目が宅地及び雑種地で新たな公共施設が設置されない場合
- ② 認定外道路及び用悪水路等の付け替えのみで新たな公共施設が設置されない場合
- ③ ホテル・旅館その他の居住を目的としない施設、又は、食堂・浴室・台所等を共用し、各室のみでは独立した日常生活を営むことができない寮等の建設を行う場

合

- ④ 3,000 m<sup>2</sup>以上の土地の開墾〔施行規則第2条(2)〕に係り、土地改良法又は土地区画整理法に基づき施行される場合
  - ⑤ 3,000 m<sup>2</sup>以上の木竹の伐採〔施行規則第2条(3)〕に係り、森林法第10条の8に基づき伐採届を提出する場合。ただし、伐採にあたり形質の変更を伴うものは、この限りではない。
- 2 同一敷地内又は隣接する敷地に施行規則第2条(1)に掲げた規模以下の既存の造成又は住宅建設がされており、新たに造成又は住宅建設を行うことにより、その合計の規模が施行規則第2条(1)に掲げた規模以上となり、かつ、一体的な場合は、開発に該当する。
- ここで言う一体的とは、建物・駐車場・道路・排水施設等を共用又は接続することによる連続的な開発で成り立つものをいい、既存の造成及び住宅建設の事業主等と、新たに行う造成及び住宅建設の事業主等の名義の相違の如何は問わない。
- 3 第2項による一体的な開発の場合は、新たな開発地の事業主等が既存の造成又は住宅建設を含めたものにより開発条例第4条の開発行為の届出を行う。

(確約書の提出)

- 第4 事業者は、条例第4条に基づいて実施される現地立会調査及び条例第4条の4第1項に基づいて実施される完了確認における指摘事項に対して、その協議結果を記載した確約書を市長に提出するものとする。

(道路の設置基準)

- 第5 開発において設置する道路の位置及び構造に関する基準については、上田市道路位置指定に関する技術基準を準用するものとする。

(公園及び緑地の設置基準)

- 第6 公園及び緑地の敷地内雨水排水は、隣接地に流出しないよう構造等により配慮し、道路側溝、水路・河川等へ流入させるものとする。

(開発区域内の雨水排水処理基準)

- 第7 開発区域内の雨水排水処理について、開発条例第5条(環境保全の指導及び勧告)に基づき、周辺環境の保全を目的とした雨水排水処理基準を次項に定めるものとする。
- 2 原則として、開発後の雨水排水量は開発前の雨水排水量を超えないものとし、超過分については、浸透型施設により開発区域内で処理する。
- 3 前項によることが困難な場合又は雨水の浸透により周辺へ悪影響を及ぼす恐れのある場合は、貯留型施設(調整池等)により流出量を調整後、道路側溝、用水、河川等へ放流するものとし、事業者等は、各放流先の施設管理者と協議の上、排水量を定め施設容量を決定する。
- 4 前2項により設置する施設及び道路排水施設等を設計する場合の流出係数、降雨強度については、別表①②による。

- 5 浸透型施設又は貯留型施設を設置する場合は、長野県建設部の「流域開発に伴う防災調節池等技術基準」、社団法人雨水貯留浸透技術協会編「雨水浸透施設技術指針(案)」、社団法人日本宅地開発協会「宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針の解説」等の最新版に基づき計画する。
- 6 前5項に基づき浸透型施設を設置する場合の目的別調査・計画検討項目は別表③による。
- 7 宅地造成及び特定盛土等規制法、特定都市河川浸水被害対策法等の他法令の対象となる場合は、関係法令の基準を満たす計画とする。

(提出書類について)

第8 条例に基づく書類の提出は、紙媒体1部およびPDFデータ一式とすること。紙媒体は、クリップや綴り紐による提出は避け、フラットファイルまたはパイプ式ファイル等に綴じて提出すること。

(その他)

第9 この要領に定めのない事項については、市長と申請者が協議の上、決定するものとする。

附則

(施行期日)

1 この要領は、平成28年4月1日より施行する。

(経過措置)

2 この要領は、この要領の施行日以後に協議のあるものについて適用し、同日前に協議のあったものについては、なお従前の例による。

附則

(施行期日)

1 この要領は、令和8年4月1日より施行する。

(経過措置)

2 この要領による改正後の規定は、施行日以後にされた条例第4条第1項の規定による届出に係る開発行為について適用し、同日前にされた届出に係る開発行為については、なお従前の例による。

別 表

① 流出係数

開発区域内道路排水施設(U字溝等)等の計画及び開発に伴う浸透施設等の計画は、原則として次表とする。

【長野県開発許可審査指針】

平成 27 年 9 月 1 日現在

種 別	流出係数
屋 根	0.85～0.95
道 路	0.80～0.90
その他の不浸透面	0.75～0.85
水 面	1.00
間 地	0.10～0.30
芝、樹木の多い公園	0.05～0.25
勾配の緩い山地	0.20～0.40
勾配の急な山地	0.40～0.60

【日本道路協会 道路土工要綱 平成 21 年度版】

種 別	流出係数
砂利道（砕石舗装等）	0.30～0.70
田	0.70～0.80
畑	0.10～0.30

② 降雨強度

【長野県建設部河川課：長野県内の降雨強度式】

令和 8 年 4 月 1 日現在

確率年	降雨強度 単位：mm /hr t = 10 分（上田地域）	備 考
5	80.9	道路排水施設等（U字溝等）の計画
10	97.4	浸透型施設の計画（1ha未滿の小規模な開発）
30	123.8	防災調節池その他の流出抑制施設 （宅地開発、別荘開発、産業団地等で1ha以上の開発）
50	135.5	防災調節池その他の流出抑制施設 （ゴルフ場、スキー場等で1ha以上の開発）
100	147.8	盛土小堤による貯留施設の余水吐の設計
200	166.7	防災調節池の洪水吐きの設計

再現年別の降雨強度式と降雨強度曲線(上田領域・松本領域)の最新版を使用すること

## ③ 目的別調査・計画検討項目

◎要実施事項 ○必要に応じて実施

		浸透施設の調査・計画手法の形態分類	
		小規模地域での浸透施設の調査・計画	浸透施設の設計浸透量の算定
現地調査	資料調査	○	
	土質・地下水位・水質調査	○	
	現地浸透試験	◎	◎
	浸透能力の評価	◎	
水文・施設計画	水文計画の基本諸元	◎	
	単位設計浸透量の算定	◎	◎
	設計浸透量の算定	◎	◎
	配置計画	◎	◎
計画	浸透施設のモデル化	○	
	目標値の設定	◎	
	浸透施設規模の決定	◎	

ア 必要に応じて資料調査、土質、地下水位等の調査を行うものとする。

イ 現地浸透試験を1箇所以上実施するものとし、必要に応じて代表的地盤ごと複数箇所行う。なお、試験方法は、ボアホール法を標準とするが、地盤状況に応じ土研法又は実物試験を選択し、原則として定水位法で実施するものとする。