

第 5 章

開 発 許 可 基 準

第1節 総 論

第2節 技術基準

[法第33条]

第3節 市街化調整区域の立地基準

[法第34条]

第5章 開発許可基準

第1節 総論

1. 許可基準の概要

開発行為に関する許可基準は、次の規定から成り立っています。

(1) 法第33条に規定する基準（主として都市施設の配置と宅地防災に関する技術基準）

この基準は、都市計画区域内外を問わず、許可が必要な開発行為に適用されます。従って、これらに適合しない場合は、許可できないこととなりますので、開発計画の立案段階から十分な検討を行い、必要に応じて事前相談並びに申請手続前の事前協議を行うことが必要です。

(2) 法第34条に規定する市街化調整区域内において、例外的に認められる開発行為の立地基準

この基準は、市街化調整区域内のみに適用され、次の見地から定められています。

- ① スプロール対策上支障がないと認められるもの
- ② スプロール対策上支障はあるものの、これを許容すべき特別の事由があると認められるもの

2. 区域による許可基準の適用範囲の相違点

- (1) 市街化区域は「優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」であることから、良好な市街地の形成に向けて法第33条及びこれに基づく命令、規則等の技術基準に適合することが必要となります。また、開発行為許可申請の内容がこの技術基準に適合していれば、許可しなければならないこととされています。
- (2) 市街化調整区域は「市街化を抑制すべき区域」であることから、法第34条各号に定める立地基準、法第33条及びこれに基づく命令、規則等の技術基準に適合しなければ許可はできないこととされています。
- (3) 非線引都市計画区域は、公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けることなど良好な宅地水準を確保するため、市街化区域と同様に法第33条及びこれに基づく命令、規則等の技術基準に適合することが必要となり、開発行為許可申請の内容が技術基準に適合していれば、許可しなければならないこととされています。
- (4) 準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域は、許可の対象となる土地の区域の面積が、過大であるため、都市的な土地利用と位置付けられることから、市街化区域と同様に法第33条及びこれに基づく命令、規則等の技術基準に適合することが必要となり、開発行為許可申請の内容が技術基準に適合していれば、許可しなければならないこととなっています。
- (5) 上記(1)～(4)の区域と法第33条及び法第34条の関係を示すと次頁の表5-1-1のとおりとなります。

※ 開発行為の立案に当たっては、関係法担当部局や公共施設管理者との同意・協議を十分に行うことは勿論のこと、防災上の見地から盛土等防災研究会編集による「盛土等防災マニュアルの解説」を参考にすること、人に優しいまちづくりや景観の創出にも配慮した質の高い開発計画とすること等の考え方が重要で、単に技術基準や立地基準のみを満たせば足りるということではなく、良好な都市環境づくりを念頭に置いた開発計画の策定が求められています。

表5-1-1 開発予定区域と許可基準の関係

区 域 名	都市計画法	第 3 3 条 技術基準	第 3 4 条 立地基準
① 市街化区域		○	
② 市街化調整区域		○	○
③ 区域区分の定められていない都市計画区域		○	
④ 準都市計画区域		○	
⑤ 準都市計画区域又は都市計画区域以外の区域		○	

第2節 技術基準

法第33条

1. 技術基準の適用の分類

法第33条本文の規定は、本条基準の適用を区分するもので、その適用区分は、表5-2-1のように「自己の居住」「自己の業務」「その他」に分けられ、適用される基準は表5-2-2のとおりとなっています。

(1) 「自己の居住」「自己の業務」の場合

自己用の開発行為については、本条の基準のほか、次の条文の適用についても「その他」の開発行為と区別しています。

- ・ 開発許可申請手数料
- ・ 申請書提出図書
- ・ 法第34条第13号の要件
- ・ 法第34条の基準

① 自己の居住の用に供する住宅

「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が、自らの生活の拠点として使用する住宅をいい、当然に自然人に限られます。従って、次に掲げるものは該当しません。

- ア) 会社の従業員のための寮、社宅の建設
- イ) 組合が組合員に譲渡するために行う住宅の建設
- ウ) 別荘の建設（生活の本拠とは考えられない。）

② 自己の業務の用に供する建築物又は特定工作物

「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物又は特定工作物内において、継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、次に掲げるものは自己の業務に係る営業財産であっても、自己が使用しないため該当しません。

- ア) 分譲、賃貸のための住宅建設及び宅地分譲
- イ) 分譲、賃貸のための店舗、事務所、工場、車庫、倉庫、コンクリートプラント等
- ウ) 分譲、賃貸のための墓園の造成

上記のものに対して、次のものは該当します。

- ア) ホテル、旅館、結婚式場、店舗
- イ) 会社が自ら建設し、使用する工場
- ウ) 工場・事務所内の福利厚生施設（寮及び社宅は含まれません。）
- エ) 中小企業協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設
- オ) 健康保険組合・共済組合が運営する宿泊施設、レクリエーション施設
- カ) 学校法人の建設する学校
- キ) 駐車場（時間貸など管理事務所があるもの）

③ 道路等の基準

自己用開発については、表5-2-2のとおり、自己居住用の建築物以外は、すべて道路等の空地について開発許可の基準が適用されます。これは、スーパーマーケット、ホテル、結婚式場等の自己業務用の建築物、第一種特定工作物、第二種特定工作物は、土地利用によっては、発生交通量が地区レベルでの渋滞を生じさせ、区域全体の交通機能を阻害するおそれがあるためです。

一方、自己居住用の建築物については、基準が適用除外されているものの開発行為が既存道路に接しない土地で行われる場合には、建築基準法第43条の規定によって、新しく道路等（敷地内通路を含む。）を築造しなければ建築できないこととなっています。この場合、必要な道路等の幅員、構造は本条適用外であるため、建築基準法の規定が適用されますが、道路等に埋設されることとなる排水施設の管理帰属などの点を考慮し、都市計画法の趣旨に沿った考え方

が必要となります。

④ 申請者の資力・信用及び工事施行者の能力

ゴルフコース等の大規模な自己居住用の住宅以外の開発行為は、事業者又は工事施行者等の倒産により、工事途中で中断し、周辺に出水、崖崩れ等の災害の危険を及ぼす恐れがあります。このような事態を未然に防止し、周辺の安全を確保するために、1ha以上の大規模な開発行為については、自己用であっても、申請者の資力・信用に関する基準及び工事施行者の能力に関する基準が適用されます。

(2) 「その他」の場合

「その他」の場合とは、企業が分譲のために宅地分譲を行う場合のように、他人に譲渡又は使用させることが業務の目的である開発行為をいいます。

「その他」の場合には、自己用の開発行為とは違って周辺の地域に対する影響だけでなく、利用者が開発行為の事業者以外の者となるので、開発区域において一定水準の施設等が整備されるように技術基準の適用が定められています。

従って、法第33条の基準は、表5-2-2のとおり、すべて適用されます。ただし、ゴルフコース等の第二種特定工作物は、その本質が空地的、緑地的、平面的土地利用であることから、次の基準は適用されません。

- ① 市街化調整区域における20ha以上の開発行為について、予定建築物から250m以内の距離に幅員12m以上の道路が設けられていることとする基準
- ② 0.3ha以上の開発行為について、開発区域の面積の3%以上の公園等が設けられていることとする基準

表5-2-1 開発行為の目的と利用形態

開発行為の目的		利用形態
建築物	自己居住用	住宅
	自己業務用	ホテル、旅館、結婚式場、店舗 工場、従業員の福利厚生施設 保険組合・共済組合が行う宿泊施設 学校法人が建設する学校 駐車場（時間貸など管理事務所があるもの）
	その他	分譲住宅、分譲宅地 賃貸住宅、社宅、学生下宿 会社が従業員に譲渡するための住宅 貸店舗、貸事務所、貸倉庫等
第一種特定工作物	自己業務用	コンクリートプラント アスファルトプラント クラッシャープラント 危険物の貯蔵又は処理用の工作物
	その他	なし
第二種特定工作物	自己業務用	ゴルフコース、野球場、庭球場、陸上競技場等
	その他	墓園

表5-2-2 法第33条開発許可と開発行為の目的別適用条項

都計法 第33条 第1項 該当号	基準の概要	開発行為の目的						
		自己用の開発行為				その他の開発行為		
		居住用 住宅	業務用 建築物	第一種 特定 工作物	第二種 特定 工作物	建築物	第一種 特定 工作物	第二種 特定 工作物
第1号	用途地域への適合	○	○	○	○	○	○	○
第2号	道路、公園等の公共施設の 確保等	×	○	○	○	○	○	○
第3号	排水施設	○	○	○	○	○	○	○
第4号	給水施設	×	○	○	○	○	○	○
第5号	地区計画等	○	○	○	○	○	○	○
第6号	公共施設、公益的施設	○	○	○	○	○	○	○
第7号	防災、安全措置	○	○	○	○	○	○	○
第8号	災害危険区域等の除外	×	×	×	×	○	○	○
第9号	樹木、表土の保存	△	△	△	△	△	△	△
第10号	緩衝帯	△	△	△	△	△	△	△
第11号	輸送施設 (40ha以上の開発行為に適用)	○	○	○	○	○	○	○
第12号	申請者の資力・信用	×	△	△	△	○	○	○
第13号	工事施工者の能力	×	△	△	△	○	○	○
第14号	関係地権者の同意	○	○	○	○	○	○	○

- [凡例] ○：適用するもの
 △：1 ha以上の開発行為に適用するもの
 ×：適用されないもの

2. 用途地域の適合

法第33条第1項第1号

都市計画法

第33条 都道府県知事は、開発許可の申請があった場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第4項及び5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

(1) 次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第49条第1項若しくは第2項、第49条の2、第60条の2の2第4項若しくは第60条の3第3項（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）又は港湾法第40条第1項（同法第50条の5第2項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の条例による用途の制限を含む。）

ロ 当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合 建築基準法第48条第14項及び第68条の3第7項（同法第48条第14項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

(1) 用途地域等が定められている場合

開発行為を行う土地において、用途地域等が指定されている場合には、予定建築物等の用途がこれに適合していなければなりません。「適合している」とは、予定建築物等が、これらの地域における建築又は建設の制限を受けない建築物、特定工作物又はそれぞれの法律に基づく例外許可を受けたものであることをいいます。

ア) 用途地域とは、法第8条第1項第1号に定める第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域であり、建築制限は建築基準法第48条に規定されています。また、特別用途地区（建築基準法第49条）及び特定用途制限地域（建築基準法第49条の2）内における建築制限は、地方公共団体の条例で規定することとされており、審査にあたっては、当然に用途地域と同様の取扱いをします。

イ) 流通業務地区とは、法第8条第1項第13号に規定する流通業務地区で、建築制限は、流通業務市街地の整備に関する法律第5条に定められています。流通業務地区については、建築基準法第48条、第49条の規定の適用は受けません（流通市街地の整備に関する法律第5条第3項）。

ウ) 港湾法第39条第1項の分区とは、法第8条第9号に定める臨港地区又は、国土交通大臣の認可を受けた臨港地区内で港湾管理者が指定するものです。分区が指定されると、建築基準法第48条、第49条の規定の適用は受けません（港湾法第58条第1項）。

また、分区の種別には、商港区、工業港区、漁港区、修景・厚生港区等10区があります。

(2) 用途地域等が定められていない場合

対象となる地域は、非線引都市計画区域内の無指定地域及び準都市計画区域内の土地であって、市街化調整区域並びに都市計画区域外は、本規定の対象とはなりません。

平成18年5月の「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号）」において、都市機能の適正立地を確保するため、土地利用コントロールの機能が十分に発揮されるよう、広域的に都市構造やインフラに影響を与える大規模な集客施設に係る立地制限の強化が行われ、従来どのような用途の建築物でも立地が許容されていた用途地域等が定められていない地域においても、大規模な集客施設の立地を制限することとなりました。

大規模な集客施設とは、劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場及び勝船投票券販売所に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が10,000㎡を超えるものをいいます。

これらの大規模な集客施設は、原則として用途地域等が定められていない地域には立地できませんが、法第12条の5第4項の規定に基づく「開発整備促進区」を地区計画として都市計画に定めた場合は、開発整備促進区内であれば立地が許容されることとなります。

（地区計画）

第12条の5（抄）

4 次に掲げる条件に該当する土地の区域における地区計画については、劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する大規模な建築物（以下「特定大規模建築物」という。）の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を実施すべき区域（以下「開発整備促進区」という。）を都市計画に定めることができる。

一 現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる土地の区域であること。

二 特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、適正な配置及び規模の公共施設を整備する必要がある土地の区域であること。

三 当該区域内において特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進を図ることが、当該都市の機能の増進に貢献することとなる土地の区域であること。

四 第二種住居地域、準住居地域若しくは工業地域が定められている土地の区域又は用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）であること。

なお、地区計画を定めるときは、「宮崎県まちづくり基本方針」に基づく宮崎県都市計画提案制度手続要領に従い手続を行う必要があります。

3. 公共の用に供する空地の配置

法第33条第1項第2号

都市計画法

第33条 第1項第2号

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以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

- イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- ハ 予定建築物等の用途
- ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

(1) 公共用地の配置

良好な市街地の形成を図るためには、公共用地等が効率的に配置されなければなりません。その配置計画にあたっての留意事項を示すと次の表5-2-3のとおりとなります。

表5-2-3 公共空地配置の主眼点

留意点	関連施設
環境の保全	適正な街区の構成並びに道路の配置、建築容積と道路幅員、公園、緑地
災害の防止	避難路の確保、緊急車の通行（消防、救急等）、消防水利
通行の安全	歩車道の分離、道路の構造、歩行者専用道
事業活動の効率	道路の幅員

本号を適用するについて必要な技術的細目は、法第33条第1項第2号イからニまでの事項に応じて具体的に政令、省令で規定されています。この場合、開発区域あるいはその周辺ですでに道路、公園等に関する都市計画が定められている場合は、設計が当該都市計画に適合していなければなりません。

「設計が都市計画に適合している」とは、当該開発行為の設計がこれらの都市計画の実現を妨げるものでないことはもちろん、技術的に可能であり、かつ、施工者に不当な負担とならない範囲において、できるだけ都市計画の内容を実現すべきことをいいます。

なお、これに基づいて都市計画施設を整備したときの費用負担については、法第40条第3項に規定されているとおり、法第32条の協議において別段の定めをした場合を除き、従前の所有者は国又は地方公共団体に対し、当該土地の取得に要すべき費用の全部又は一部を負担すべきことを求めることができます。開発区域内に都市計画決定された公共施設が定められている場合は、当該重複部分の開発区域に占める割合により、次のように解されます。

① 都市計画決定がされた公共施設の開発区域に占める割合が小さい場合

都市計画施設の実現を妨げない範囲において、開発区域に都市計画施設の区域を確保する等により都市計画に適合したものといたします。

② 大きい場合

都市計画において、定められた設計と同一になるように開発行為を変更させることが開発行為の施行者に不当な負担になると考えられる場合において、国又は地方公共団体が法第40条第3項の規定により都市計画施設である公共施設の用に供する土地の取得費を負担することとなる場合、又は、同法第56条の規定により都道府県知事等が都市計画事業予定地内の土地の買取りを行うこととなる場合であれば、「低い場合」としての取扱いとなります。

このような土地の取得費の負担又は買取りを行わない場合においては、当該開発行為に必要な公共空地を都市計画施設の区域内に確保するか若しくは都市計画施設の区域内の予定建築物等が同法第54条の許可基準に該当することで都市計画に適合するものといえます。

③ 非常に大きい場合

都市計画法第56条により、都道府県知事等が都市計画事業予定地内の土地の買取りを行わない場合においては、当該開発行為に係る建築行為が同法第54条の許可基準に該当することをもって都市計画に適合するものといえます。

(2) 街区構成の基準

① 街区の構成は次の表5-2-4を標準とします。

表5-2-4 街区構成の基準

	住宅街区	商業街区	工業街区
長 辺	80～120m	80～110m	120～200m
短 辺	30～50m	30～50m	

② 住宅街区の一画地の形状は短辺と長辺の割合が1:1.5の矩形を標準とすることが望ましい。

③ 戸建住宅の一画地の面積は、200～300㎡を標準とします。ただし、市街化区域において地形等によりやむを得ない場合は、その画地に限って165㎡以上とすることができます。

④ 住宅街区は直接、法面、崖等に面しないこと。

4. 道路に関する基準

法第33条第1項第2号
令第25条第1号～第5号、第29条
規則第20条、第20条の2、第24条

開発区域内外の道路の幅員

都市計画法施行令

第25条 法第33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。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第33条第1項第2号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

(1) 道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、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に設計されていること。

(2) 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6m以上12m以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、4m）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であって、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

- (3) 市街化調整区域における開発区域の面積が20ha以上の開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。第6号及び第7号において同じ。）にあつては、予定建築物等の敷地から250m以内の距離に幅員12m以上の道路が設けられていること。
- (4) 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9m（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、6.5m）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。
- (5) 開発区域内の幅員9m以上の道路は、歩車道が分離されていること。
- (6) 開発区域の面積が0.3ha以上5ha未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の3%以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。
- (7) 開発区域の面積が5ha以上の開発行為にあつては、国土交通省令で定めるところにより、面積が一箇所300㎡以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3%以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）が設けられていること。
- (8) 消防に必要な水利として利用できる河川、池沼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貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。

第29条 第25条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第33条第1項第2号から第4号まで及び第7号（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

都市計画法施行規則

（道路の幅員）

第20条 令第25条第2号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1,000㎡未満のものにあつては6m（多雪地帯で積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、8m）、その他のものにあつては9mとする。

（令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路）

第20条の2 令第25条第2号ただし書きの国土交通省令で定める道路は、次に掲げる要件に該当するものとする。

- (1) 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。
- (2) 幅員が4m以上であること。

（道路に関する技術的細目）

第24条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

- (1) 道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配が附されていること。
- (2) 道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他の適当な施設が設けられていること。
- (3) 道路の縦断勾配は、9%以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り12%以下とすることができる。

- (4) 道路は階段状でないこと。ただし、もっぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあつては、この限りでない。
- (5) 道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長もしくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。
- (6) 歩道のない道路が同一平面で交差し、もしくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。
- (7) 歩道は縁石線又はさくその他これに類する工作物によって車道から分離されていること。

(1) 令第25条各号の趣旨

① 令第25条第1号

令第25条第1号は、開発区域内に設けられる道路の全般的な基準を定めたもので、開発区域内に設けられる道路が、道路パターン上からも、幾何構造上からも、「都市計画において定められた道路」並びに「開発区域外にある既存道路」の機能を阻害するものでないことはもちろんのこと、これらと一体となって機能が有効に発揮されるものであることを規定しています。

つまり、開発区域内に設ける道路の計画、街区の設定等は、都市計画街路の計画を取り入れるとともに、開発区域外にある都市計画街路や、既存道路に開発区域内の道路を取り付ける場合であっても、取り付けられる道路と取り付ける道路の機能に留意するようにとの趣旨です。

「接続する必要があるときは接続し」とは、区域外に既存道路がある場合で当該既存道路を延長し、又はそれに接続することが、交通上当然に合理性があると考えられるときは、開発区域内のことだけにとどまらず、それらとの関連も合わせて考えることを義務付けたものです。

② 令第25条第2号

令第25条第2号は、敷地が接することとなる道路の最小幅員を規定することにより、最小限必要な道路の密度、間隔を確保しようとするものです。従つて、開発区域内の道路はもちろんのこと、建築物等の敷地が開発区域内の道路と接することなく、直接開発区域外の既存の道路と接する場合も、この基準が適用されます。つまり、本号は、開発行為に係る建築物について、原則として、建築基準法第43条を上回る接道条件を求めていることとなります。

具体的には、単体の建築物を想定した場合の最小幅員（4m）を規定する建築基準法と異なり、集団的な基盤施設としての最小限の幅員を定める開発許可基準においては、「6m以上12m以下で国土交通省令で定める幅員」を定めており、規則第20条で、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1,000㎡未満のものは6m、その他のものにあつては9mと規定している。ここで、最小幅員6mとしたのは、自動車交通を考慮する場合、電柱、側溝等道路構造物を含めた時の一般的な最小限の幅員として、また、消防活動等に際し、消防車が他の車両とすれ違い可能な幅員として想定されたものです。これは、新住宅市街地開発法（同法施行規則第11条第4号）及び土地区画整理法（同法施行規則第9条第3号）による基準と符号しています。

令第25条第2号括弧書の「小区間で通行上支障がない場合」とは、その利用者が当該道路に面する敷地の居住者等に限られるような場合で、かつ、延長が概ね街区の1辺（街区の短辺の長さ以内で1画地）の長さ以下のものであるような場合を指します。

令第25条第2号ただし書は、既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為について適用されるものであり、開発区域の規模や形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、接する道路の幅員を4mで足りるとするものです。本規定は、前面道路の幅員が十分でない道路であり、周辺にすでに建築物が建ち並んでいるなど、道路整備が著しく困難である場合を鑑みた措置です。

ア)「開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び態様等に照らして、これによ

ることが著しく困難」とは、次に例示するすべての事項について総合的に判断することとなります。

a) 開発区域の規模

開発区域の規模が小さく、周辺の交通等に与える影響と比べて令第25条第2号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大であると認められる場合等

b) 開発区域の形状

開発区域が偏平である場合等で開発区域内において、令第25条第2号本文所定の幅員の道路を配置することが、著しく困難である場合や開発区域の既存道路への接続部分の間口が狭小である場合で、周辺の交通等に与える影響に比べて令第25条第2号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大であると認められる場合等

c) 開発区域の周辺の土地の地形

開発区域の周辺にガケや河川等が存在しているため、令第25条第2号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することが、著しく困難である場合等

d) 開発区域の周辺の土地の利用の態様

既存道路沿いに建築物が連たんしている場合等。ただし、この「連たん」については、建築物の数のみで判断されるものではなく、拡幅に際しての用地確保の困難性（既存道路に接して周辺に建築されている建築物が堅固である等、移転困難なものであること、拡幅が長区間にわたる等過大な負担を認められるものであること、関係権利者が極めて多数に上る等社会的影響が大きいこと等が要求されるものと考えられ、ただ単に事業者側の都合（資金や工期等）で事実上拡幅できないというだけでは困難性は認められません。）等の要素を総合的に勘案して、一定の区間にわたり、令第25条第2号本文所定の幅員を確保することが「著しく困難」であるかどうかを判断することとなります。

イ)「環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がない」とは、以下の条件をすべて満たしていることが必要であり、必要に応じてセットバック等による道路拡幅を求めることを通じて、当該区域において開発行為が行われることにより発生が予想される支障の除去に努めるものとします。

a) 環境の保全

良好な市街地の環境を確保する観点から、日照、通風、採光等の点で支障がないこと。

b) 災害の防止

- ・ 延焼の恐れのないこと。
- ・ 避難活動上、支障がないこと。
- ・ 消防活動上、支障がないこと（消防自動車が進入可能であること、消防水利が適切に確保されていること等を考慮すること。）。

c) 通行の安全

- ・ 通過交通が少なく、かつ、1日当たりの車両の交通量も少ないこと（車両の交通量については、道路構造令に規定される計画交通量等を参考とすること。）。
- ・ 歩行者の数が多くないこと（商店が連たんして多数の買物客が往来する道路や多数の者の通勤、通学の用に供されている駅周辺の道路等は通常、該当しないと考えられること。）。
- ・ 予定建築物等の用途が、多数の車両の出入りが見込まれるものでないこと（例えば、デパート、トラックターミナル等の大規模商業施設、大規模流通業務施設等は通常該当しないと考えられること。）。

d) 事業活動の効率

- ・ 業務用の開発行為の場合に、事業活動に支障を生じないこと。

規則第20条の括弧書の「多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合は、8m」としているのは、冬季の積雪時にあっても、幅員を6m確保しようとするためには、最低両側1mずつ余裕をみる必要があるという考え方によります。

住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地でその規模が1,000㎡以上のものについて9m以上としたのは、この程度の規模のものになれば、大型車等による頻繁な交通も予想されるため、自動車交通の利便を考えると同時に、歩行者の安全を確保する意味で、令第25条第5号の規定により歩車道分離が確保される最低幅員の9mにあわせたものです。

なお、開発行為が既存道路に接して行われ、開発区域内に新たに区画道路が整備される場合については、当該既存道路には、令第25条第2号ではなく、令第25条第4号の規定が適用されます。

③ 第25条第3号

第25条第3号は、市街化調整区域における幅員12m以上の道路の設置基準が規定されています。市街化区域では幅員12mの道路が、概ね500mメッシュを一応の目処として都市計画決定されることとなりますが、市街化調整区域では街路に限らず原則として都市計画決定はされません。従って、市街化調整区域における開発行為にあつては、12m以上の道路が開発区域内の各建築物の敷地から250m以内に設けられるようすることにより、市街化区域と同等の幹線道路の密度を要求しているものです。なお、開発区域外に既にそれに適合する道路があれば、新たに設ける必要はありません。開発区域内に設ける12m以上の道路の配置等は開発区域のみならず、都市全体の構成を勘案して定めることが必要です。

なお、ゴルフコース等の第二種特定工作物については、そもそも空地的、緑地的かつ平面的な土地利用がなされるものであるため、適用されないこととされています。

④ 令第25条第4号

令第25条第4号は、開発区域内の主要な道路が接続すべき開発区域外の道路幅員が規定されています。「開発区域外の道路」とは、開発区域外の既存の道路を指しており、旗竿開発の場合の新設されることとなる取付通路を指しているものではありません。接続道路の幅員についての定めは特にありませんが、通常は開発区域内の主要な道路の幅員を指します。接続される開発区域外の道路の幅員は、当該開発行為による交通量の増大に対応することができるために9mとし、「主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、6.5m」としていますが、これは、住宅地の場合、その発生する交通量、交通の種類が限られているので、最大車幅のバスを考えたとき、現行の道路運送車両法に基づく自動車の保安基準に規定されている最大車幅2.5mの車両（バス等）のすれ違いを一応満足するものであり、また、市街地に設けられている一般国道及び都道府県道又は市町村道のほとんどが含まれることとなる道路構造令の第4種の道路の最小幅員とも符合するものとして想定されたものです。

後段の括弧書は、周辺の道路状況によりやむを得ないと認められる場合の緩和規定であり、この際にも車両の道路交通上支障のない道路に接続していることとされています。

⑤ 令第25条第5号の趣旨

令第25条第5号は、歩車道分離の義務を課した規定となっています。開発区域内の道路は、すべて歩車道分離を行うことが望ましいが、幅員が狭い道路を歩車道分離した場合、車道幅員が極端に狭くなり、機能の低下が危惧されること、開発区域外の既存の道路とのアンバランスが生ずること等が考えられます。そこで、本号では、車道について幅員6m以上が確保されるもの、つまり、少なくとも片側に2mの歩道及び両側に0.5mの路肩を想定し、幅員9m以上のものについて歩車道分離の義務を課したものとなっています。

(2) 道路計画

- ① 開発区域内の道路計画は、開発区域の面積、通過発生交通量、交通施設計画及び居住者の安

全を勘案して、次に掲げる道路を適切に配置すること。

ア) 幹線道路

開発区域内の骨格道路となるもので、区域外からの交通を区域内に導入し、また、区域内相互を連絡する道路

イ) 主要区画道路

幹線道路からの交通を街区に導入し、また、街区相互を連絡する道路

ウ) 一般区画道路

開発区域内の区画構成の基本となり、画地の交通の用に供する道路

エ) 歩行者専用道路、緑道、自転車専用道路

歩行者、自転車の通行の用に供する道路

オ) 管理用道路

法面等の管理の用に供する道路

開発行為による道路の種類を、道路構造令第3条、13条の基準によれば次の表5-2-5のとおりとなります。

表5-2-5 道路構造令対照表

道路の種類	道路構造令の基準		
	種別・級別	計画交通量(台/日)	設計速度(km/hr)
幹線道路	4種2級	4,000以上10,000未満	60・50・40
主要区画道路	4種3級	500以上4,000未満	50・40・30
一般区画道路	4種4級	500未満	40・30・20

② その他の事項

ア) 都市計画において定められた道路及び開発区域内の幹線道路にはできるだけ街区の短辺を接することのないようにすること。

イ) 道路の平面交差角は、直角または直角に近い角度とし、交差数は4以下とすること。

ウ) 市街化調整区域内における20ha以上の開発行為(第二種特定工作物の建設は除く。)については、予定建築物の各敷地から250m以内の距離に幹線道路が整備されていること。

エ) 住宅団地における一般区画道路や歩行者専用道路等については、自動車交通の抑制によって道路歩行者や住民の安全のみならず、快適性をも確保するため、カラー舗装やタイル敷舗装、植樹帯、ベンチ等により、「ふれあいの場」として、より良い生活空間の創出についても配慮すること。

(3) 道路の幅員

① 開発区域内に位置する道路の幅員は、開発区域の規模、予定建築物等の用途並びに敷地の規模等に応じて、次の表5-2-6に掲げる幅員以上を原則とします。

表5-2-6 開発区域の規模と道路幅員

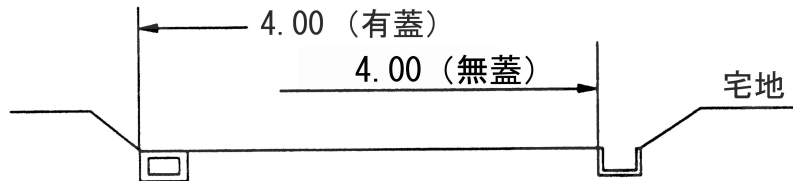
予定建築物	開発規模 道路区分	0.1ha未満	0.1ha以上 5.0ha未満	5.0ha以上 10ha未満	10ha以上 20ha未満	20ha以上
		住宅	幹線道路			
	主要区画道路	6.0m以上		9.0m以上		
	一般区画道路	6.0m以上 (4.0m以上)				
その他	幹線道路				12.0m以上	
	主要区画道路	9.0m以上				
	一般区画道路	6.0m以上		9.0m以上		

ただし、戸建住宅団地の道路については、小区間で通行上支障がない場合は道路幅員を4m以上6m未満とすることができます。この場合、行き止まりとなる道路の延長は、一画地の一辺長を原則とします。

- ② 道路幅員のとり方は次図を参考としますが、法第32条に基づく道路管理者と十分協議を行うこと。幅員4mの道路については、有効幅員（無蓋の道路側溝、電柱の建柱部、ガードレールの建柱部は除く。）4mを確保すること。

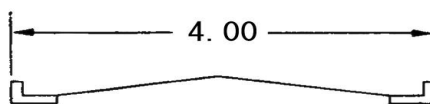
ア) U型側溝の場合

図5-2-1



イ) L型側溝設置の場合

図5-2-2



ウ) 側溝のある場合

図5-2-3

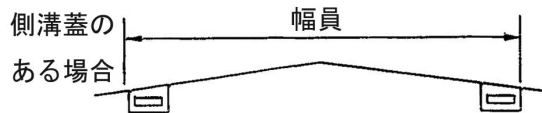


図5-2-4



エ) 幅員9m以上の道路は、歩車道が分離されていること。

オ) その他この基準にない道路の幅員等の規定については、道路構造令（昭和45年政令320号）を準用します。

なお、道路構造令の一部改正（平成5年政令第375号、平成5年11月25日施行）により、歩

道及び自転車歩行者道の最小幅員は、それぞれ2mと3mに改正されています。
 カ) 道路敷として市に帰属する範囲は、道路管理予定者と協議し決定すること。

(4) 開発区域外の接続先する道路の幅員

- ① 開発区域内の主要な道路は、開発区域の規模、予定建築物の用途により次の表5-2-7に掲げる幅員以上の区域外の道路（原則として公道）に接続させることを原則とします。

表5-2-7 接続先道路の幅員

予定建築物	開発規模	接続道路の幅員
住宅	5ha未満	6.5m
	5ha以上20ha未満	9.0m
	20ha以上	12.0m
その他	5ha未満	9.0m
	5ha以上	12.0m

- ② 都市計画法施行令第25条第4号の「(開発区域の周辺の道路状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路)」とは、次のいずれかに該当する道路をいい、この場合、5ha未満の主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為に限り、当該道路管理者との協議により本項の規定の道路幅員を適用することができます。

ア) 都市計画法第29条の許可を受けて築造された道路で幅員が6m以上の道路

イ) 道路法、都市計画法、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）による道路で、幅員が5m以上の道路

ウ) 建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路で、その幅員が6m以上の道路

- ③ 公安委員会との調整

ア) 道路法第95条の2の規定により、道路を新設又は接続する場合には、道路管理者は公安委員会の意見を聞かなければならないとされています。開発行為による道路についても、下記の場合等においては、公安委員会と協議しなければなりません。

ア) 区画線を設け、道路の通行を禁止若しくは制限する場合

イ) 横断歩道橋を設ける場合

ウ) 開発区域の取付道路として、既存の道路を改築する場合

エ) 開発区域内の既設道路の交差点を改築する場合

オ) その他道路管理者が公安委員会との協議が必要と判断した場合

イ) 開発区域の規模が原則として5ha以上の開発行為及び大規模店舗、配送センター、レジヤ施設、卸売市場等大量の道路交通の集中・発生が予想される業務の用に供する開発行為においては、あらかじめ道路管理者及び公安委員会との協議を行う必要があります。

(5) 道路の構造

- ① 路面

ア) 道路の路面は、原則としてアスファルト舗装とし、その構成は道路管理予定者と協議のうえ決定することとなります。また、縦断勾配が7%以上の道路は、滑り止め舗装等の安全措置を講じなければなりません。

イ) 路面舗装にあたっては、舗装設計便覧「(社)日本道路協会」、舗装施工便覧「(社)日本道路協会」の技術基準を準用します。

- ② 道路の横断勾配

道路の横断勾配は、次の表5-2-8を標準とします。

表5-2-8 道路の横断勾配

区分	路面の種類	横断勾配 (%)	
		片側1車線	片側2車線
車道	アスファルト舗装	1.5~2.0	1.5~2.0
	セメントコンクリート舗装		
	上記以外の路面	3.0~5.0	

③ 平面及び縦断線形

平面及び縦断線形については、道路構造令によるものとし、都市計画法第32条に基づき道路管理予定者との協議により決定します。

ア) 平面線形

道路の曲線部においても直線部と同様、安定して快適な走行ができるように、曲線部を走行する自動車に加わる遠心力等の横方向力がタイヤと路面の摩擦によって与えられる限度を超えないようにする考えと、乗心地の良さを考慮して、道路構造令（第15条）で次の表5-2-9のように定められています。

なお、線形設計を行う場合、通常、「最小曲線半径」以上で設計し、地形の状況その他の特別の理由によりやむを得ない箇所については、「最小曲線半径の特例値」以上の設計を行います（道路構造令第15条）。しかしながら、良好な交通環境の形成等を考慮すると、できるだけ「最小曲線半径の望ましい値」程度を最小値として設計することが好ましいといえます。

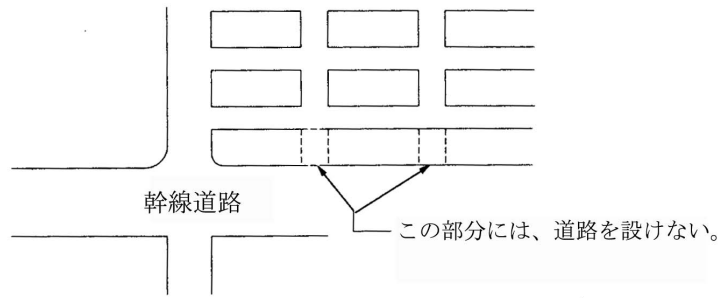
表5-2-9 最小曲線半径

設計速度 (km/h)	最小曲線半径 (m)	最小曲線半径の 特例値 (m)	最小曲線半径の 望ましい値 (m)
60	150	120	200
50	100	80	150
40	60	50	100
30	30		65
20	15		30

ただし、第4種第4級の道路は、住宅、商店等の出入口として交通の集散路的役割をもつ局地的な交通のための道路であるため、ひとつの長い区間を対象として一連の線形設計を行う必要が必ずしもない場合があります。例えば、住宅団地等において、これらの道路を幹線道路の裏通りとして補助的に利用して、住宅等の環境が悪化するのを防止するため、意識的にT字路等を設けることも考えられます。

また、これらの局地的な交通を処理する道路をすべて幹線道路と直結することは、幹線道路の安全性や円滑性の点からも、地域の生活環境の保全という点からも好ましいものではありません。従って、これらの2~3路線を集約して適当な間隔で幹線道路と連結することが望ましいといえます（図5-2-5参照）

図5-2-5 一般区画道路と幹線道路の接続



イ) 縦断線形

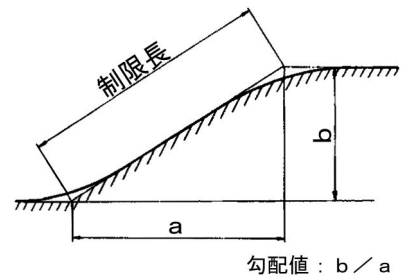
道路の縦断勾配は、規則第24条第3号の規定により、9%以下とされています。ただし、地形等によりやむを得ないと認められ、かつ、安全上支障がない場合には、道路管理予定者と協議のうえ、小区間に限り12%以下とすることができるとされています。安全性等の面では、縦断勾配は小さい値が望ましいといえますが、長区間に渡り平坦部を設ける場合、路面排水上問題があるため、ごく小さい値(0.3%~0.5%程度)の勾配を付ける必要があります。

また、道路勾配の最大値は、道路構造令(第20条)によると、原則として次の表の縦断勾配の欄の値以下とされています。ただし、地形の状況その他の特別の理由によりやむを得ない場合においては、縦断勾配の値に第1種、第2種又は第3種の道路にあっては3%、第4種の道路にあっては、2%を加えた値以下とすることができるとされています(次の表5-2-10の勾配値の欄参照)。

表5-2-10

設計速度 (km/h)	縦断勾配 (%)	縦断勾配の特例値を用いた場合	
		縦断勾配 (%)	制限長 (m)
60	5	6	500
		7	400
		8	300
50	6	7	500
		8	400
		9	300
40	7	8	400
		9	300
		10	200
30	8	-	
20	9		

図 5-2-6 勾配値と制限長



上記の制限長の値は、平坦な箇所から、所定の勾配の坂路を登るときの始点で走行車両が設計速度を有しているものとし、この速度が許容速度に低下するまでに登坂する距離を定めたものです。しかし、住宅地の道路では、緩速車の混入が多いため、地形その他の条件が許す限り緩い勾配にすべきです。

ちなみに、自転車走行の場合は、2.5~3.0%が許容範囲で、5.0パーセントを限度と考えるべきです。

次の表5-2-11は、日本道路協会で定めている自転車道の設計基準を表しています。

表5-2-11 自転車道の設計基準

勾配 (%)	3.0	4.0	5.0
制限長 (m)	500	200	100

ウ) 縦断曲線

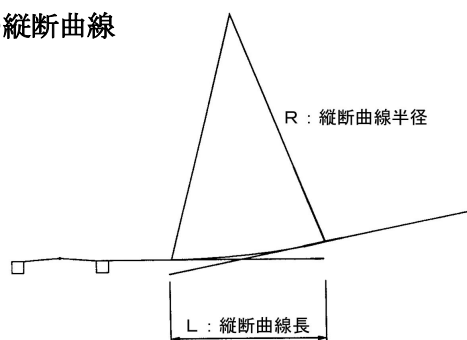
車道の縦断勾配が変移する箇所には、縦断曲線を挿入する必要があります。この場合の各値は、道路構造令（第22条）によると次の表5-2-12のとおり定められていますが、できるだけ「縦断曲線半径の望ましい値」程度を最小値として設計することが望ましいとされています。

表5-2-12 車道の縦断曲線

設計速度 (km/h)	最小縦断 曲線長 (m)	最小縦断曲線半径 (m)		縦断曲線半径の望ましい値 (m)	
		凸形曲線	凹形曲線	凸形曲線	凹形曲線
60	50	1,400	1,000	2,000	1,500
50	40	800	700	1,200	1,000
40	35	450	450	700	700
30	25	250	250	400	400
20	20	100	100	200	200

なお、縦断曲線長は規定値の1.5～2倍程度の長さが望ましいとされ、交差点部についても、次の図5-2-7のように縦断曲線を配置します。

図5-2-7 道路の縦断曲線



④ 道路排水

ア) 道路には、雨水等を有効に排水するために必要な側溝、街渠その他必要な施設を設けなければならない。また、側溝が現場打ちコンクリートの場合は10.0m毎に、ガッター工は5.0m毎に伸縮目地を設けなければなりません。

なお、場合によっては、透水性舗装や低騒音型の側溝等を使用することにより、良好な住環境が形成されることを期待できます。

イ) 側溝の勾配、側溝の合流点又は変化点に設置する柵等の箇所、構造等については、円滑に管理・帰属を行うため、道路管理予定者と協議したうえで、設計を行う必要があります。

⑤ 階段状道路

歩行者専用の道路については、階段状とすることができますが、次に掲げる安全措置を講じる必要があります。

ア) 階段の上端に車止めを設置すること。

イ) 階段は、直高3.0m毎に奥行1.5mの踊場を設けること。

ウ) 手摺等の安全施設を設けること。

エ) 階段の蹴上げは15cm以下とし、踏面は30cm以上とすること。

⑥ 袋路状道路

道路は、次のいずれかに該当する場合を除き、袋路状道路としてはなりません。

ア) 道路幅員が6m以上で、当該道路の延長、若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合

- イ) 区画道路からの距離が一画地の一边以下の場合で、幅員4 m以上のもの
- ウ) 当該道路の終端に自動車の転回広場があり、その幅員が6 m以上のもの
 転回広場は次の図5-2-8又は図5-2-9のとおりとします。

図5-2-8 転回広場

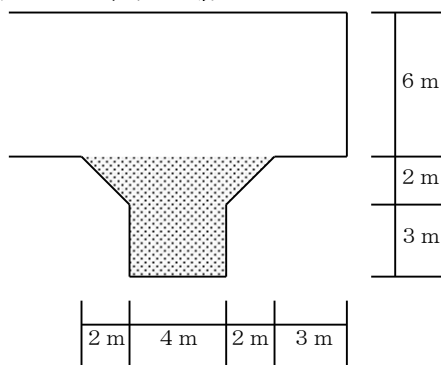
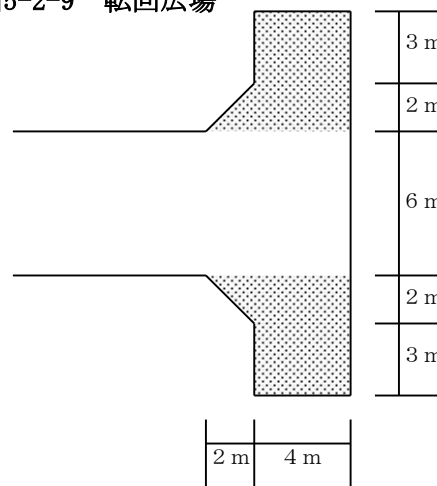


図5-2-9 転回広場



⑦ 自転車歩行車道及び歩道

自転車歩行車道及び歩道の構造等については、次の基準を満たす必要があります。

- ア) 自転車歩行車道及び歩道と車道は、原則として縁石で分離されていること。ただし、縁石を設置することが不適當又は困難な場合は、縁石の代わりにガードレール等の工作物で分離すること。
- イ) 縁石で分離される自転車歩行車道及び歩道の構造等は、道路管理予定者と協議し決定すること。
- ウ) 車椅子の乗り入れ等について十分配慮されたものであること。また、必要に応じて点字ブロック等を設置すること。
- エ) 横断勾配は、2.0%とすること。
- オ) 自転車歩行者道及び歩道の幅員は、道路構造令より、次の表5-2-13のとおりとなっています（道路構造令第10条の2第2項、第11条）。

表5-2-13 自転車歩行者道及び歩道の幅員

	歩行者の交通量が多い道路	その他の道路
歩道	3.5m以上	2.0m以上
自転車歩行車道	4.0m以上	3.0m以上

ただし、自転車歩行者道及び歩道上に次に掲げる工作物等を設ける場合は、横断歩道橋若しくは地下横断歩道又は路上施設を設ける場合は3 m、ベンチの上屋を設ける場合は2 m、並木を設ける場合は1.5m、ベンチを設ける場合は1 m、その他の場合は0.5m、それぞれの幅員に加えて適用することとされています。

⑧ 高齢者、身体障害者等の移動円滑化のために必要な道路

高齢者、身体障害者等の移動円滑化のために必要な道路（特定道路）には、次の基準により、歩道（自転車歩行者道を含む。）を設置し、自動車と分離した空間を確保しなければならないこととされていますが、「人にやさしいまちづくり」の観点からも、特定道路と同等の道路を設置することが望ましいといえます。

- ア) 歩道の幅員は、有効幅員を基本とし、2.0m（自転車歩行者道は、3.0m）以上とすること。
- イ) 歩道は、原則として透水性舗装とすること。
- ウ) 勾配は、原則として、縦断方向に5%以下、横断方向に1%以下とすること。
- エ) 視覚障害者の安全な通行を確保するため、歩道は高さ15cm以上の縁石により区画し、必要

に応じて歩車道境界に植樹帯、並木又は柵を設置すること。

オ) 歩道面の高さは、5 cmを標準とし、車両乗入れ部の状況等を考慮のうえ、道路管理者等と協議し、設定すること。

カ) 歩道が横断歩道に接続する歩車道境界部の段差は2 cmを標準とし、道路管理者等と協議し、設定すること。

⑨ 道路構造物

ア) 道路が次のいずれかに該当する場合は、防護柵を設けること。

- a) 法面又は崖の上にある場合
- b) 池、河川、水路、鉄道等に隣接している場合
- c) 道路が屈曲している部分で、車両が路外に逸脱するおそれがある場合。
- d) 歩行者の安全確保を必要とする場合。

イ) 開発行為に関して設けられる橋梁は、1等橋として管理予定者と協議し設計すること。

ウ) 法第32条協議の段階で、他の機関から設置要望があった道路構造物については、設置に努めること。

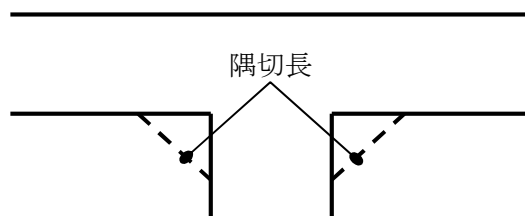
⑩ 道路の隅切部

開発区域内の道路が同一平面で交差、接続あるいは屈曲（区域外道路との交差、接続、屈曲も含む。）する部分は、次の表5-2-14及び次の図5-2-10を参考に適当な隅切長を確保した隅切部を設けること。

表5-2-14 各種道路の隅切長

道路区分 (道路幅員)	交差角	主要幹線道路 (20m以上)	幹線道路 (12~18m)	主要区画道路 (9 m)	一般区画道路 (4~6 m)
		主要幹線道路 (20m以上)	90°: 12.0m 60°: 15.0m 120°: 8.0m		
幹線道路 (12~18m)	90°: 10.0m 60°: 12.0m 120°: 8.0m		10.0m 12.0m 8.0m		
主要区画道路 (9 m)	90°: 3.0m 60°: 4.0m 120°: 2.0m		3.0m 4.0m 2.0m	5.0m 6.0m 4.0m	
一般区画道路 (4~6 m)	90°: 3.0m 60°: 4.0m 120°: 2.0m		3.0m 4.0m 2.0m	3.0m 4.0m 2.0m	3.0m 4.0m 2.0m

図5-2-10 道路の隅切長



⑪ 道路境界

市帰属となる道路については、確定測量を行い、変化点毎に境界杭又は境界プレートを設置しなければなりません。

⑫ その他

- ア) 電柱等の設置箇所については、車両の通行上、支障となるため、道路内に設置してはなりません。
- イ) 車両の通行が多い道路や予定建築物の用途がショッピングセンターである場合等、開発行為を行うことによって、既存の交通の停滞など障害が発生するおそれがある場合については、道路管理予定者及び公安委員会と協議の上、右左折レーンを設置するなど必要な措置を講ずる必要があります。
- ウ) 見通しの悪い箇所については道路管理予定者と協議の上、カーブミラー等を設置します。
- エ) 道路附属物については、道路管理予定者と協議の上、設置します。

5. 公園等に関する基準

法第33条第1項2号
令第25条第6号、第7号、第29条、
規則第21条、第25条

都市計画法施行令

第25条

- (6) 開発区域の面積が0.3ha以上5ha未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の3%以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。
- (7) 開発区域の面積が5ha以上の開発行為にあつては、国土交通省令で定めるところにより、面積が一箇所300㎡以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3%以上の公園（予定建築物の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）が設けられていること。

第29条

第25条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第33条第1項第2号から第4号まで及び第7号（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

都市計画法施行規則

（公園の設置基準）

第21条 開発区域の面積が5ha以上の開発行為にあつては、次に定めるところにより、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場。以下この条において同じ。）を設けなければならない。

- (1) 公園の面積は、1箇所300㎡以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3%以上であること。
- (2) 開発区域の面積が20ha未満の開発行為にあつてはその面積が1,000㎡以上の公園が1箇所以上、開発区域の面積が20ha以上の開発行為にあつてはその面積が1,000㎡以上の公園が2箇所以上であること。

（公園に関する技術的細目）

第25条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、公園に関するものは、次に掲げるものとする。

- (1) 面積が1,000㎡以上の公園にあつては、2以上の出入口が配置されていること。
- (2) 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへいの設置その他利用者の安全の確保をはかるための措置が講ぜられていること。
- (3) 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。
- (4) 公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

(1) 定義

公園、緑地、広場の区分は次に掲げるとおりとします。

① 公園

主として住民の戸外における休息、観賞、遊戯、運動、レクリエーション等のために利用し、非常時には避難場所ともなる。原則として、平坦地であり整形な公共用空地をいいます。

② 緑地

都市における自然地の保全、都市環境の整備及び改善、災害の防止、その他地域間相互の緩衝又は非常時における避難用として安全かつ快適な環境を確保するために設けられる公共用空地をいいます。

③ 広場

集会行事等住民相互の交流の用に供する目的で、また、大規模な開発区域では都市美の増進、開発区域の象徴等の用に供するために設けられる公共用空地をいいます。

(2) 公園等の面積及び形状

- ① 公園等の面積は、令第25条第6号及び第7号の規定により、有効面積で開発区域の面積の3%以上を確保することとされています。公園等の有効面積には、急斜面、法面、道路、河川、宅地その他明らかに公園等以外の目的を持つ土地並びに施設の構成部分とみなされる土地は含みません。
- ② 公園等の位置、規模、形状、施設等の詳細の決定については、公園等管理予定者との協議を要します。
- ③ 公園等の敷地が塵芥、ヘドロ、岩石等著しく不相当と思われる土質の場合、または軟弱地盤の場合は、土の入替え等を行い、良好に使用できる状態に改良する必要があります。

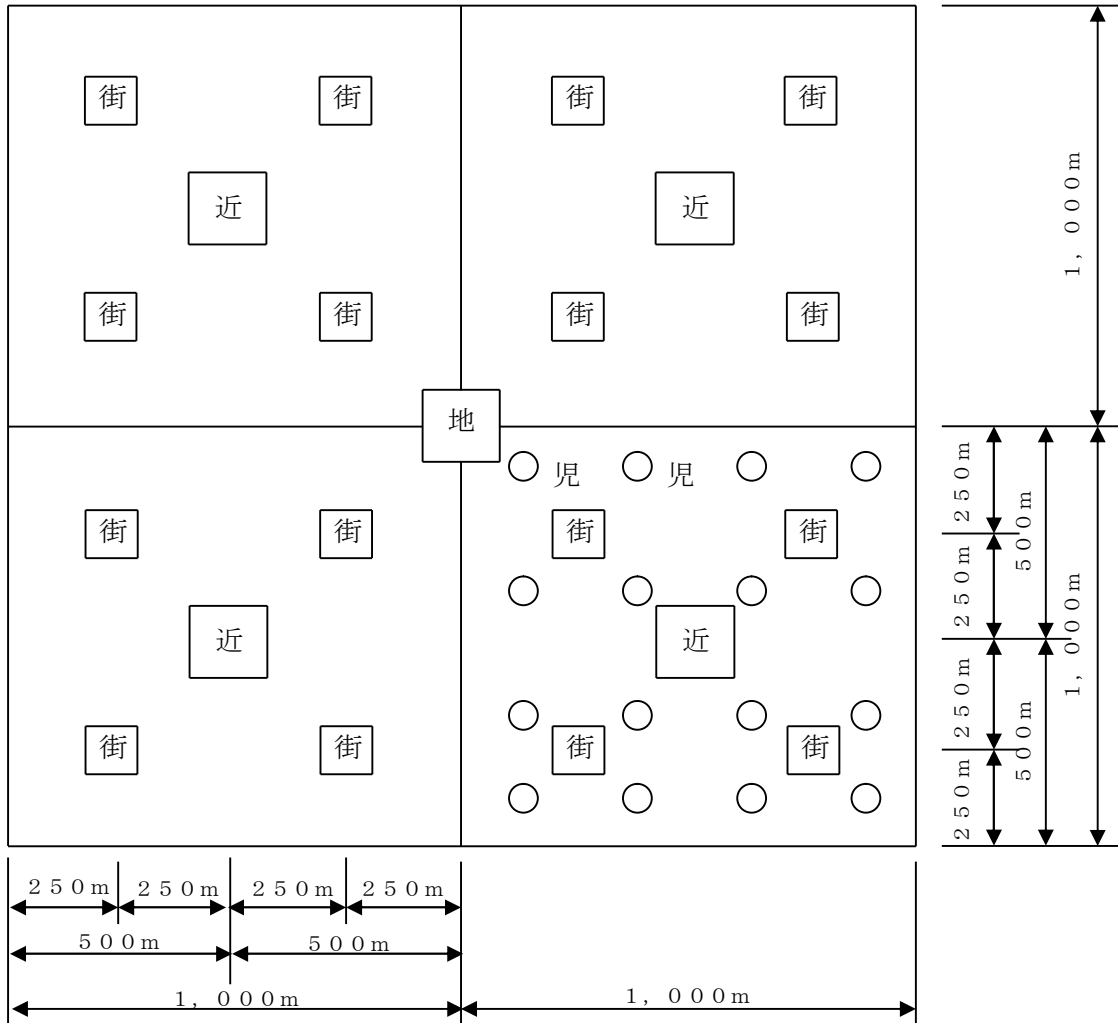
(3) 公園等の構成及び配置

- ① 開発区域内の公園の構成及び配置は、次の表5-2-15及び次頁の図5-2-11を標準とします。

表5-2-15 公園等の距離

	面積	各敷地から公園までの距離	摘要
地区公園	4 ha程度	1,000m以内	近隣公園よりも広範囲の住民を対象とした都市的規模の公園で、開発区域が4住区以上の場合に考慮する。
近隣公園	2 ha程度	500m以内	居住者全体を対象とした公園で、2,000戸程度(1住区)に1箇所、住区のほぼ中央に設ける。
街区公園	2,500㎡程度	250m以内	小学校の児童を対象とした公園で500戸程度に1箇所
児童公園	150㎡程度	80m以内	幼児を対象とした公園で、戸建住宅等では50戸程度に1箇所、中層アパート群では100～150戸程度に1箇所

図5-2-11 住区基幹公園の配置計画



注1 地：地区公園 近：近隣公園 街：街区公園 児：児童公園

(4) 公園等の設計・施設計画

① 公園内に設置する公園施設は次表を標準とします。

	施	設
児童公園	砂場、ブランコ、スベリ台、ベンチ、芝生、水呑場	
街区公園	砂場、ブランコ、スベリ台、鉄棒、シーソー、登はん木、プレイキャスル、水呑場、便所	
近隣公園	運動施設（野球場、バレーコート、テニスコート、プール等） 休憩施設（樹林地、噴水、築山、花壇等） 集会施設（屋外ステージ、ベンチ、芝生広場等）	

② 開発区域内に設ける公園、緑地、広場は次の各号によります。

- (ア) 公園の用に供する土地は、傾斜が15度を超えないことを原則とする。
- (イ) 緑地、広場の用に供する土地は、傾斜が30度を超えないこと。
- (ウ) 児童遊園、街区公園は、幹線道路に出入口が面しないこと。
- (エ) 近隣公園は、地区内の幹線道路に面すること。
- (オ) 児童遊園、街区公園等小規模な公園は、高層住宅等の影とならないよう配置すること。
- (カ) 公園内には、車の乗り入れができないように設計すること。

- (キ) 公園は柵等により他の敷地から分離すること。
- (ク) 公園が主要区画道路以上の道路に接しているときは、当該道路に歩道が設置されていること。
- (ケ) 公園の規模が街区公園以上の場合、宅地に隣接しないこと。
- (コ) 高圧線下は、凧揚げ等の遊戯上危険であること、地震等の避難場所として適当でない等により、公園としないこと。

6. 排水に関する基準

法第33条第1項第3号
令第26条、第29条
規則第22条、第26条

都市計画法

第33条 第1項第3号

排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する下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るように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

都市計画法施行令

第26条 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第3号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- (1) 開発区域内の排水施設は、国土交通省令で定めるところにより、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出することができるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。
- (2) 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。
- (3) 雨水（処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として、暗渠によって排出することができるように定められていること。

第29条 第25条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第33条第1項第2号から第4号まで及び第7号（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

都市計画法施行規則

（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

第22条 令第26条第1号の排水施設の管渠の勾配及び断面積は、5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は付随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排出することができるように定めなければならない。

（排水施設に関する技術的細目）

第26条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、排水施設に関するものは、次に掲げるものとする。

(1) 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。

(2) 排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最小限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができる。

(3) 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。

(4) 管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあつては、その内径又は内法幅が、20 cm以上のもの）であること。

(5) 専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。

イ 管渠の始まる箇所

ロ 下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所（管渠の清掃上支障がない箇所を除く）

ハ 管渠の長さがその内径又は内径の120倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な箇所

(6) ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべます又はマンホールにあつては、密閉することができるふたに限る。）が設けられていること。

(7) ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべますにあつては深さが15cm以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあつてはその接続する管渠の内径又は内径の幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。

(1) 排水施設の計画

① 雨量流出量の算定

『下水道施設計画・設計指針と解説』に準じ、原則として合理式を採用する。

$$\text{合理式 } Q = (1/360) \times C \times I \times A$$

ここに、Q：最大雨水流量（m³/秒）

A：排水面積（ha）

C：流出係数

I：降雨強度（mm/時）

② 排水区域

排水施設が受け持つべき集水面積は、開発区域及びその周辺の地形、土地利用状況および、周辺排水施設の整備状況を十分勘案して決定する。

③ 流出係数

流出係数は、次表に示す値を標準とし、排水区域全体を加重平均して求める。

工種別流出係数

工 種 別	流出係数	採用値
宅 地	0.85～0.95	0.90
間 地	0.1～0.3	0.20
道 路	0.8～0.9	0.85
公 園	0.05～0.25	0.20
勾配のゆるい山地	0.20～0.40	0.40
勾配の急な山地	0.40～0.60	

④ 降雨強度の算定

降雨強度公式は、原則としてタルボット型を採用する。

確率年については『下水道施設計画・設計指針と解説』では、5～10年を原則としており、算定においては7年確率を採用する。

タルボット型 $I = a / (t + b)$

ここに、 I : 降雨強度 (mm/hr)

t : 降雨継続時間 (mm)

$a \cdot b$: 地方常数

【 日向市 $I_7 = 8,098 / (t + 52)$ (72.3 mm/hr) 】

⑤ 流達時間

流達時間は、雨水が排水区域の最上流から流下し、雨水枡を経て管渠に流入するまでの時間（流入時間）と、管渠に流入した雨水が管渠の最上流端から雨水流量算定地点までの管渠内を流れるのに要する時間（流下時間）の和とする。

t (流達時間) = t_1 (流入時間) + t_2 (流下時間)

ここに、流入時間 (min) t_1 :

t_2 : 流下時間 (min)

1) 流入時間

流入時間 (t_1) = 7.0分 (標準値の平均値を採用)

流入時間の標準値

わが国で一般的に用いられるもの			
人口密度が 大きい地区	5分	幹線	5分
人口密度が 小さい地区	10分	枝線	7～10分
平均	7分		

なお、山手流入、その他の流入時間については、カーベイ公式で算定する。

カーベイ公式 $t_1 = ((2/3) \times 3.28 \times (l \times n / \sqrt{s}))^{0.467}$

ここに、 t_1 : 流入時間 (分)

- ℓ : 斜面距離 (m)
 - s : 傾斜勾配
 - n : 粗度係数に類似の遅滞係数
 - 3.28 : フィートをメートルに換算した値
- カーベイ公式の n 値

地 覆 状 態	n
不浸透面	0.02
よく締まった裸地 (滑らか)	0.10
裸地 (普通の粗さ)	0.20
粗草地および耕地	0.20
牧草地または普通の草地	0.40
森林地 (落葉林)	0.60
森林地 (落葉林、深い落葉林等堆積地)	0.80
森林地 (針葉樹林)	0.80
密草地	0.80

2) 流下時間

管内の最低流速は、沈殿物を生じさせないために、0.8 m/秒から、最高速度は、管壁が摩損しないように物理学上から3.0 m/秒の範囲になるよう、下流に従って勾配を緩く、流速を早く掃流力を大きくするように計画する。

管内の平均流速の仮定は、平坦地では1.0 m/秒、平均的には1.2 m/秒、勾配のあるところでは、1.5～2.0 m/秒を目安とする。

$$\text{流下時間 (t}_2\text{)} = \text{流下距離m} / (60 \times \text{流速})$$

流速については、マンニングの公式により算定する。

⑥ 流量の算定

管渠等の流量計算は、原則としてマンニングの公式を採用する。

$$V = 1 / n \times R^{2/3} \times I^{1/2}$$

$$Q = V \cdot A$$

ここに、V : 流速 (m/秒)

Q : 流量 (m³/秒)

n : 粗度係数

R : 径深 = A / P (m)

I : 勾配

A : 通水断面積 (m²)

P : 通水潤辺長 (m)

管種別粗度係数 (n)

管 渠	硬質塩化ビニル管	0.010
	遠心力鉄筋コンクリート管	0.013
	コンクリート矩形渠	0.013
※その他は土木学会水理公式集を参照		

⑦ 余裕率

管渠の断面決定に当って、計画雨水量に対して約20%以内の余裕を見込むものとする。

雨水管渠余裕率

管 渠		計画雨水量に対し約20%以内(満管流量)
矩 形 渠	暗 渠	計画雨水量に対し約20%以内(9割水深)
	開 渠	計画雨水量に対し約20%以内(9割水深)

(2) 計画汚水量の算定

計画汚水量は、計画時間最大汚水量とし、計画1日最大汚水量の1時間当り量の1.3~1.8倍を標準とする。

① 1人1日最大汚水量

計画目標年次におけるその地域の上下水道計画の1人1日最大給水量から算出する。

日向市公共下水道事業における1人1日当り汚水量(L/人・日)

	1日平均	1日最大	時間最大
変動比率	0.85	1.00	1.80
生活汚水量	260	310	560
営業汚水量	80	100	180

② 工場排水量

予定建築物の用途、規模に応じ、予想される計画使用料を勘案して定める。
水洗揚水に地下水等を使用する場合は、排水量を調査し、将来計画も見込んで汚水量を算出する。

③ 地下水量

1人1日最大汚水量に計画人口を乗じたものの10~20%を見込む。

※日向市公共下水道事業における地下水量(L/人・日)

$$(310 + 100) \times 0.20 = 82 \text{ (L/人・日)}$$

④ 計画1日最大汚水量

1人1日最大汚水量に計画人口を乗じ、工場排水量及び地下水量を加算したものとす。

日向市公共下水道における1人1日当り汚水量(L/人・日)

	生活汚水量	営業汚水量	地下水量	合 計
1人1日平均	260	80	82	422
1人1日最大	310	100	82	492
1人1日時間	560	180	82	822

⑤ 施設計画

汚水管渠の流量計算はマンニング式によるものとする。

$$V = 1/n \times R^{(2/3)} \times I^{(1/2)}$$

$$Q = V \times A$$

V: 流速 (m/sec)、n: 粗度係数、R: 径深 A/P (m)

A: 断面積 (m²)、P: 潤辺 (m)、I: 勾配、Q: 流量 (m³/sec)

粗度係数は次のとおりとする

管 種	粗度係数
鉄筋コンクリート管	0.013
硬質塩化ビニル管	0.010

1) 流 速

管渠の流速は、污水管で計画下水量に対して0.6～3.0 (m/sec) を原則とする。

2) 余裕率

管渠の断面決定に当って、計画汚水量に対して100%の余裕を見込むものとする。

(3) 排水施設の構造等

ア 管渠は陶管、ヒューム管、鉄筋コンクリート管とし、公共の用に供する管渠については原則としてヒューム管又は鉄筋コンクリート管とすること。

イ 排水施設のうち暗渠である部分の最小内径は、原則污水管で200mm、雨水管で250mmとすること。ただし、極めて小規模な排水区域における污水管の内径は150mmとしてよい。

ウ 管渠等の排水施設は道路やその他の公共用地の維持管理に支障のない場所に設置すること。やむを得ず宅地内に設ける場合は管渠等の維持管理に支障のない場所に設置すること。

エ 管渠又はガス管を道路に埋設する場合（道路横断を除く）は、歩道の地下に埋設すること。ただし、歩道がない場合や適当な場所がなく、公益上やむを得ない場合はこの限りでない。この場合の埋設深さは、管の頂部と路面との距離は、1.2m（工事实施上やむを得ない場合にあつては、0.6m）以下としないこと。また、下水道管の本管を埋設する場合は、前記の距離3.0m（工事实施上やむを得ない場合にあつては、1.0m）以下としないこと。（道路法施行令第12条参照）

なお、公共用地に管渠等の排水施設を設置する場合は、埋設位置、深さ等について公共施設管理者（同予定者）とあらかじめ協議すること。

(4) 汚水処理施設

ア 設置する汚水処理施設は、標準活性汚泥法、又は、これと同等以上の処理能力を有する施設とすること。

イ 処理された放流水の水質は、水質汚濁防止法に基づく水質基準及び関係法令に適合すること

ウ 放流先の河川、水路等は当該管理者、水利権者との協議が整っていること。

エ 処理施設の管理については、市と協議のうえ処理施設の管理者を決めること。

(5) 洪水調節（整）池等

令第26条第2号では、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができるように、排水施設等に接続していることとし、この場合放流先の排水能力によっては必要に応じて遊水池等を設けることとしている。

本市の場合開発区域の面積が1ha以上の開発行為については「開発行為と河川」：宅地開発等に伴う流量調節要領（案）：調整池設置基準（案）【宮崎県河川課】によるものとし、事業者が流量調節のために施行する河川工事等は、次の方法によるものとする。

ア 宅地開発等の面積が10ha以上の場合は、調整池の設置を原則とする。

イ 宅地開発等の面積が10ha未満の場合は、河川等の管理者が宅地開発等の地域及び面積を勘案して指示する河川等の改修を行う。

ウ 流域の地形その他の状況により河積の拡大等改修が極めて困難な場合は、前各号にかかわらず調整池を設置する。

したがって、事前に放流先（河川のみならず、そこに至るまでの排水路を含む。）の施設管理者と排水の許容放流量について十分な協議を行うことが必要である。

なお、調節（整）池の技術的基準は、「改訂防災調節池等技術基準（案）」【日本河川協会】によるものとする。

さらに、調節（整）池設置後の管理については、市と協議を行い、管理主体、帰属、管理方法等について明確にすること。

この場合、市が管理、帰属を受けることが望ましいが、これによらない場合は関係各者との間に管理協定を締結しておくことが重要である。このことは、平成12年7月27日付け建設省経民発第14号、建設省都下公発第18号、建設省河環発第35号の「宅地開発に伴い設置される流出抑制施設の設置及び管理に関するマニュアルについて」を参考にすることが望ましい。

(6) 排水路等排水施設に関する基準の補足的事項

ア 計画雨水量の降雨強度については、森林法、河川法等、他法令によりこの基準より数値が大なる規定がある場合はその数値によること。

イ 排水計画の策定にあたっては市並びに放流先となる河川、水路、ため池等の管理者、権利者と十分な協議を行うこと。

7. 給水施設に関する基準

法第33条第1項第4号

都市計画法

第33条 第1項第4号

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以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

給水施設に関する計画及び設計については、水道事業者（日向市水道課）と協議して定めます。

(1) 給水施設の設置基準

給水施設の設計は、次の事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障をきたさない構造及び能力であること。

- ① 開発区域の規模、形状、周辺状況（需要総量、管配置、引込点、配水施設など）
- ② 区域内地形、地盤の性質（配水施設の位置、配管材料、構造など）
- ③ 予定建築等の用途（需要量）
- ④ 予定建築物等の敷地の規模及び配置（需要量一敷地規模と建築又は建築規模、配管設計）

給水施設の設計が上記の基準に適合しているか否かの判断は、次によります。

ア 開発区域の大小を問わず、当該開発区域を給水区域に含む水道事業者との協議が行われていること。

イ 区域内給水が水道事業者からの給水によって行われるときは、アの協議が整っていること及び当該水道事業者が定める設計をもって本基準に適合するものとします。

ウ 区域内に新たに水道を敷設する場合（専用水道）で、当該水道が水道法またはこれに準ずる条例の適用を受けるときは、これらの法令に基づく許可等を行う権限を有する者から許可等を受ける見通しがあり、かつ、水道法関係法令に適合している設計であれば本基準に適合するものとします。

8. 消防水利に関する基準

法第33条第1項第2号
令第25条第8号

都市計画法

第33条 第1項第2号

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以外の開発行為にあっては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

- イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- ハ 予定建築物等の用途
- ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

都市計画法施行令

第25条 第8号

消防に必要な水利として利用できる河川、池沼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貯水施設は、当該基準に適合しているものであること

消防法

（消防水利の基準及び水利施設の設置等の義務）

第20条 消防に必要な水利の基準は、消防庁がこれを勧告する。

消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号 抜粋）

- 第3条 消防水利は、常時貯水量が40 m^3 以上又は取水可能水量が毎分1 m^3 以上で、かつ、連続40分以上の給水能力を有するものでなければならない。
- 2 消火栓は、呼称65の口径を有するもので、直径150 mm 以上の管に取り付けられていなければならない。ただし、管網の一边が180 m 以下となるように配管されている場合は、75 mm 以上とすることができる。
- 3 前項の規定にかかわらず、解析及び実測により、取水可能水量が毎分1 m^3 以上であると認められるときは、管の直径を75 mm 以上とすることができる。この場合において、消火栓の位置その他の消防水利の状況を勘案し、地域の実情に応じた消火活動に必要な水量の供給に支障のないように留意しなければならない。
- 4 私設消火栓の水源は、5個の私設消火栓を同時に開弁したとき、第1項に規定する給水能力を有するものでなければならない。

第4条 消防水利は、市街地（消防力の整備指針（平成12年消防庁告示第1号）第2条第1号に規

定する市街地をいう。以下本条において同じ。)又は準市街地(消防力の整備指針第2条第2号に規定する密集地をいう。以下本条において同じ。)の防火対象物から一の消防水利に至る距離が、別表に掲げる数値以下になるよう設けなければならない。

- 2 市街地又は準市街地以外の地域で、これに準ずる地域の消防水利は、当該地域内の防火対象物から一の消防水利に至る距離が、140m以下となるように設けなければならない。
- 3 前2項の規定に基づき配置する消防水利は、消火栓のみに偏することのないよう考慮しなければならない。
- 4 第1項及び第2項の規定に基づき消防水利を配置するに当たっては、大規模な地震が発生した場合の火災に備え、耐震性を有するものを、地域の実情に応じて、計画的に配置するものとする。

第5条 消防水利が、指定水量(第3条第1項に定める数量をいう。)の10倍以上の能力があり、かつ、取水のため同時に5台以上の消防ポンプ自動車部署できるときは、当該水利の取水点から140m以内の部分には、その他の水利を設けないことができる。

第6条 消防水利は、次の各号に適合するものでなければならない。

- (1) 地盤面からの落差が4.5m以下であること。
- (2) 取水部分の水深が0.5m以上であること。
- (3) 消防ポンプ自動車が容易に部署できること。
- (4) 吸管投入孔のある場合は、その一辺が0.6m以上又は直径が0.6m以上であること。

第7条 消防水利は、常時使用しうるように管理されていなければならない。

別表(第4条関係)

用途地域	平均風速	年間平均風速が4 m毎秒未満のもの	年間平均風速が4 m毎秒以上のもの
近隣商業地域 商業地域 工業地域 工業専用地域		100m	80m
その他の用途地域および用途地域の定められていない地域		120m	100m

備考 用途地域区分は、都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第1号に規定するところによる。

消防力の整備指針

第2条 この指針において、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) 市街地 建築物の密集した地域のうち、平均建ぺい率(街区(幅員4m以上の道路、河川、公園等で囲まれた宅地のうち最小の一団地をいう。以下同じ。)における建築物の建築面積の合計その街区の面積に対する割合をいう。以下同じ。)がおおむね10%以上の街区の連続した区域又は2以上の準市街地が相互に近接している区域であって、その区域内の人口が10,000以上のものをいう。
- (2) 準市街地 建築物の密集した地域のうち、平均建ぺい率がおおむね10%以上の街区の連続した区域であって、その区域内の人口が1,000以上10,000未満のものをいう。

(1) 消防水利の基準

開発区域に設ける消防水利施設の計画については、日向市消防長及び日向市水道課長と協議し

て定めることとなります。また、消防に必要な水利が十分でない場合に設置する貯水施設は、消防法第20条第1項の規定に基づく消防庁勧告の消防水利の基準に従わなければなりません。

消防水利の基準の概要については、次のとおりとなっています。

- ① 消防水利とは、次に例示するもので、日向市消防長が指定したものをいいます。
消火栓、私設消火栓、防火水槽、プール、河川、池、海、井戸、下水道等
- ② 消防水利の必要能力
 - ア) 常時貯水量40m³以上、又は、取水可能水量が1m³/分以上、かつ、40分以上の連続給水能力を有するものとします。
 - イ) 消火栓は、65mmの口径のもので、直径150mm以上の管に取り付けられていること。ただし、管網の一边が180m以下となるよう配管されているときは、75mm以上でもよいとされています。
 - ウ) 消防水利の配置は、防火対象物から1箇所の消防水利に至る距離が次の表5-2-26に掲げる距離以下となるよう配置しなければなりません。

表5-2-26 消防水利までの距離

用途地域	平均風速	年間平均風速が4m/sec未満のもの	年間平均風速が4m/sec以上のもの
近隣商業地域・商業地域 工業地域・工業専用地域		100m	80m
その他の用途地域および用途地域の定められていない地域		120m	100m

消防水利の配置は、消火栓のみに偏らないように考慮する必要があります。

- エ) 消防水利の構造
 - a) 地盤面からの落差は、4.5m以下とします。
 - b) 取水部分の水深は、0.5m以上とします。
 - c) 消防ポンプ自動車容易に部署につけるものとします。
 - d) 吸管投入孔の大きさは、一辺60cm以上又は直径60cm以上のものとします。

(2) 消防水利等設置基準

消防水利等の設置は、前述の(1)消防水利の基準によるほか、次の各号に定めるところによるものとします。

- ① 消防水利

消防水利とは、消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）第2条第2項に掲げる消火栓及び防火水槽とします。
- ② 消火栓設置の基準

消火栓は、消防水利の基準第4条第1項及び同条第2項の規定に基づき設置してください。
- ③ 防火水槽設置の基準
 - ア) 防火水槽は、次に定めるところにより設置してください。
開発区域内の消防水利が消火栓のみに偏る場合は、消火栓設置5基以内につき1基の防火水槽を設置してください。
この場合において、防火水槽の位置に重複する消火栓は、設置しないことができます。
 - イ) 防火水槽の増設
防火水槽は、開発区域全体を勘案し、1地区に偏ることのないように設置するとともに、2基以上の防火水槽を設置する場合においては、それぞれの間隔がおおむね500m以内

となるように設置してください。

④ 消火栓、防火水槽の構造等の基準

消火栓、防火水槽の構造等の基準は、日向市消防長が別に定めるものとします。

⑤ その他必要な事項

ア) 開発区域に階数が4階以上又は高さ10m以上の建築物の建設が予定されている場合は、日向市消防長と協議を行ってください。

イ) この基準の実施に必要な事項は、日向市消防長が別に定めます。

9. 地区計画等

法第33条第1項第5号

都市計画法

第33条 第1項第5号

当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからホまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからホまでに定める事項が定められているものに限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

- イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第12条の5第5項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画
- ロ 防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画
- ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画
- ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第4項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画
- ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

地区計画等が定められている区域内における土地の区画形質の変更について、開発許可が必要な場合は、届出・勧告等の制度の適用除外とすることに代わり、開発許可基準に地区計画等に関する基準を設けて、開発許可の段階で地区計画等の計画内容をある程度実現しようとするものです。

この場合に「即して定められている」とは、開発行為の設計等の内容が当該地区計画等の内容と一致している場合のほか、正確には一致していないが地区計画等の目的が達成されるよう定められている場合も含まれます。

なお、開発許可を受けた土地の区域内であっても、建築物の建築等を行う際には、改めて届出・勧告等の制度の対象となります。

10. 公共公益施設設置基準

法第33条第1項第6号、令第27条

都市計画法

第33条 第1項第6号

当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

都市計画法施行令

第27条 主として住宅の建築の用に供する目的で行う20ha以上の開発行為にあつては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。

「公共公益施設その他の予定建築物の用途の配分が定められている」とは、これらの施設が本号の趣旨に従って適正に配分されるような設計となっていることを指し、事業者自らがこれらの施設を整備しなければならないことではありません。事業者が自ら整備すべき公共施設の範囲は、法第33条第2号から第4号までに規定されている公共施設が全てであって、それ以外の公共施設や公益施設は、それぞれの施設の管理予定者と協議を行い、敷地が確保されれば足りることとされています。

(1) 住区構成と施設配置

開発区域内に設けられる公共公益施設（法第33条第2号から第4号に規定されている開発者が自ら整備する公共施設を除く。）は、それぞれの施設の関係機関と十分協議したうえで、その敷地が適切に配分されるよう次頁の表を標準として設計を行います。

なお、開発行為の規模が次の表5-2-27の値未満である場合であっても、公共公益施設のうち、必要と思われるものについては、設置に努めることが望ましいといえます。

表5-2-27 住区構成と施設配置

近隣住区域			1	2	3
戸数	50～150	500～1,000	2,000～2,500	4,000～5,000	8,000～10,000
人口	200～600 (隣保区)	2,000～4,000 (分区)	7,000～10,000 (近隣住区)	14,000～20,000 (地)	28,000～40,000 (区)
教育施設		幼稚園	小学校	中学校	高等学校
福祉施設		保育園・託児所			(社会福祉施設)
保健		診療所(巡回)	診療所(各科)		病院(入院施設) 保健所
保安	防火水槽(消火栓)	警察派出所(巡回)	巡查駐在所 消防(救急)派出所		警察署 消防署
集会施設	集会室	集会場			公民館
文化施設				図書館	
管理施設		管理事務所		市・区役所出張所	
通信施設		ポスト・公衆電話	郵便局・電話交換所		
商業施設		日用品店舗		専門店・スーパーマーケット	
サービス施設		共同浴場	新聞集配所	銀行	映画館・娯楽施設

(2) 集会所用地

- ① 集会所用地は、道路、街区の配置、地形等を勘案して配置します。
- ② 集会所用地の所要面積は、次の表5-2-28を標準とします。

表5-2-28 集会場用地の面積

計画戸数	敷地面積
50～69	100㎡
70～99	140㎡
100～149	180㎡
150～499	260㎡
500～999	400㎡
1,000～1,499	720㎡
1,500～1,999	1,040㎡
2,000～2,499	1,200㎡
2,500～	1,600㎡

11. 宅地の安全性の確保

法第33条第1項第7号、第8号
令第23条の2、第28条、第29条
規則第22条第2項、第23条、
第27条、第27条の5

都市計画法

第33条 第1項

(7) 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。

宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第10条第1項の宅地造成等工事規制区域	開発行為に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第13条の規定に適合するものであること。
宅地造成及び特定盛土等規制法第26条第1項の特定盛土等規制区域	開発行為(宅地造成及び特定盛土等規制法第30条第1項の政令で定める規模(同法第32条の条例が定められているときは、当該条例で定める規模)のものに限る。)に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第31条の規定に適合するものであること。
津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第73条第1項に規定する特定開発行為(同条第4項各号に掲げる行為を除く。)に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第75条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。

(8) 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築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又は建設の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第9条第1項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法(平成15年法律第77号)第56条第1項の浸水被害防止区域(次条第8号の2において「災害危険区域等」という。)その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない

都市計画法施行令

(開発行為を行うのに適当でない区域)

第23条の2 法第33条第1項第8号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第29条の7及び第29条の9第3号において同じ。)とする。

第28条 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第7号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- (1) 地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。
- (2) 開発行為によって崖が生じる場合においては、崖の上端に続く地盤面には、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面が流れるように勾配が付されていること。
- (3) 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の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留（次号において「地滑り抑止ぐい等」という。）の設置、土の置き換えその他の措置が講ぜられていること。
- (4) 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね30cm以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。
- (5) 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。
- (6) 開発行為によって生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。
- (7) 切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

第29条 第25条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第33条第1項第2号から第4号まで及び第7号（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

都市計画法施行規則

（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

第22条 （抄）

2 令第28条第7号の国土交通省令で定める排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設とする。

（がけ面の保護）

第23条 切土をした土地の部分に生じる高さが2mをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mをこえるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2mをこえるがけのがけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するもののがけ面については、この限りでない。

- (1) 土質が次の表の左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの。

土 質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限
軟岩（風化の著しいものを除く。）	60度	80度
風化の著しい岩	40度	50度
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土、その他これに類するもの	35度	45度

(2) 土質が前号の表の左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ同表の右欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離 5 m 以内の部分。この場合において、前号に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、同号に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。

- 2 前項の規定の適用については、小段等によって上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。
- 3 第1項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。
- 4 開発行為によって生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付等によって風化その他の浸食に対して保護しなければならない。

(擁壁に関する技術的細目)

第27条 第23条第1項の規定により設置される擁壁については、次に定めるところによらなければならない。

- (1) 擁壁の構造は、構造計算、実験等によって次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。
 - イ 土圧、水圧及び自重（以下この号において「土圧等」という。）によって擁壁が破壊されないこと。
 - ロ 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。
 - ハ 土圧等によって擁壁の基礎がすべらないこと。
 - ニ 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。
- (2) 擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあつては、この限りでない。

- 2 開発行為によって生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが 2 m をこえるものについては、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第142条（同令第7章の8の準用に関する部分を除く。）の規定を準用する。

(法の高さの制限に関する技術的細目)

第27条の5 令第29条の4第2項の国土交通省令で定める技術的細目は、小段等によつて上下に分離された法がある場合にその上下の法を一体のものとみなすことを妨げないこととする。

(1) 調査・設計

開発行為にあたっては、地形・地質条件・地盤条件等を十分調査したうえで、宅地の安全性が確保できるように設計することが重要となります。

① 基礎調査

広域的な調査として、地形図、地質図、航空写真、植生図等の既存資料を活用し、基本的な地域特性について情報を収集します。あわせて現地踏査を行い、崩壊・地すべりなどの有無、湧水及び既存宅地や公共事業等による既存の人工斜面の状況、周辺住民への聞き取り、植生等を調査し開発区域の土地条件の把握に努めます。

② 詳細調査

基礎調査により把握したデータを基に、斜面の安定解析、軟弱地盤の調査・対策等具体的な安全対策を検討するため、ボーリング調査、土質試験、標準貫入試験、物理探査等により詳細な調査、試験を行います。

③ 開発行為を行うのに適当でない区域

原則として、以下のような区域は、開発区域内に含むべきではありません。

ア) 災害危険区域

建築基準法第39条の規定により、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域として、市の条例で指定されている災害危険区域

イ) 地すべり防止区域（地すべり等防止法）

地すべりしている区域又は地滑りするおそれのある区域及びこれに隣接する区域で、地すべりを助長し、誘発するなどのおそれのある区域では、次の行為が制限されています。

- a) 地下水を誘致又は停滞させる行為で地下水を増加させるもの、地下水の排除を阻害するもの
- b) 地表水を放流、停滞させる行為その他地表水の浸透を助長する行為
- c) のり切りでのり長3m以上、切土で直高2m以上のもの
- d) ため池、用排水路その他の地すべり防止施設以外の施設で政令（地すべり等防止法施行令第5条第2項）で定めるものの新設又は改良

ウ) 土砂災害特別警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律。以下「土砂災害防止法」という。）

土砂災害から、生命及び身体を保護するため、平成13年に上記法律が施行され、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められる土地の区域において、予定建築物が次に掲げる用途に供する建築物の建築を目的として行う開発行為は、都市計画法第29条第1項又は第2項に規定する開発行為の許可（用途によっては、許可不要の場合あり）とは別に土砂災害防止法第9条第1項の許可を受けなければなりません。

- a) 住宅：自己の居住の用に供するものを除く
- b) 社会福祉施設：老人福祉施設（老人介護支援センターを除く。）、有料老人ホーム、身体障害者社会参加支援施設、障害者支援施設、地域活動支援センター、福祉ホーム、障害福祉サービス事業（生活介護、自立訓練、就労移行支援又は就労継続支援を行う事業に限る。）の用に供する施設、保護施設（医療保護施設及び宿所提供施設を除く。）、児童福祉施設（児童自立支援施設を除く。）、母子福祉施設、母子健康センターその他これらに類する施設
- c) 学校：特別支援学校及び幼稚園
- d) 医療施設：病院、診療所及び助産所

エ) 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法）

都市部を流れる浸水被害のリスクが高い河川の流域において、建築物が損壊・浸水するなど著しい被害が発生するおそれのある区域を浸水被害防止区域として指定される。

浸水被害防止区域内で、制限用途の特定開発行為をしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。

オ) 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律）

急傾斜値の崩壊による災害の防止をはかるため、昭和44年上記法律が施行され、崩壊の恐れのある急傾斜地について急傾斜地崩壊危険区域の指定がなされました。

なお、急傾斜地崩壊危険区域に指定されると同法第19条の規定により、建築基準法第39条第1項の災害危険区域に指定されます。

オ) その他

その他開発等に関しての行為の規制を行う法律として、砂防法があります。

同法第2条では、砂防設備を要する土地又はこの法律により、治水上砂防のため一定の行為を禁止又は制限すべき土地（砂防指定地）を国土交通大臣が指定することができる定められています。

これら、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、砂防指定地等それぞれの区域内で開発行為を例外的に行おうとする場合は、それぞれの許可が必要であるため、事前に担当部局と十分な協議を行う必要があります。

法第33条第1項第7号は、宅地の安全性の規定です。その技術的基準は令第28条に規定されています。

なお、詳細については、盛土等防災研究会編集による「盛土等防災マニュアルの解説」を参照にしてください。

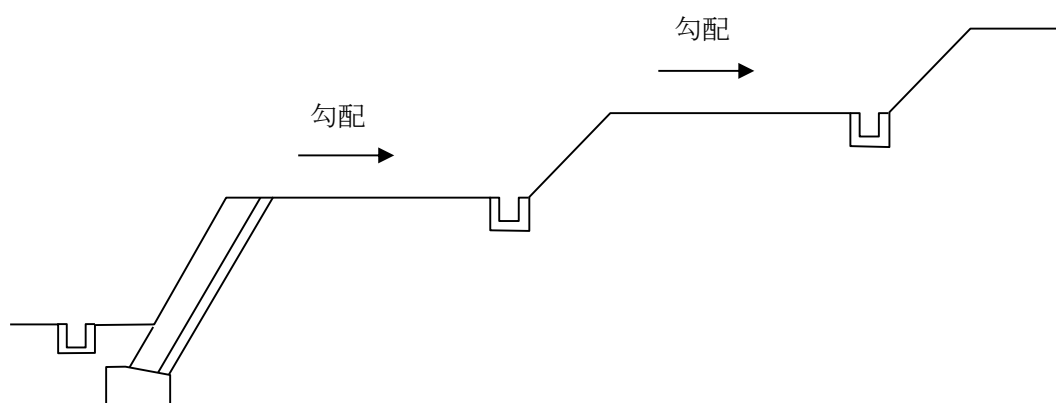
(2) 軟弱地盤の補強

軟弱地盤の場合、開発区域内の地盤沈下はもとより区域外にも被害が及ぶことがあるため、土の置き換え等の地盤改良、各種のドレーン工法等による水抜き等、必要な対策をとる必要があります。

(3) 崖面の排水

雨水その他の地表水が崖面を表流し崖面を浸食すること、及び崖面上端付近で雨水その他の地表水が崖地盤へ浸透することを防止するため、崖の上端に続く地盤面は、崖の反対方向に排水の勾配をとることとなります。また、地表水を適切に排除することができるよう排水施設の設置も必要となります（図5-2-12）。

図5-2-12 崖の上端に続く地盤面の水勾配



(4) 地下水の排水

地下水による崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、排水施設の管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設を設置しなければなりません。

(5) 切土の安定

① すべりやすい地盤

ア) 層と層がすべりやすい地盤の例

イ)

図5-2-13 すべりやすい地盤

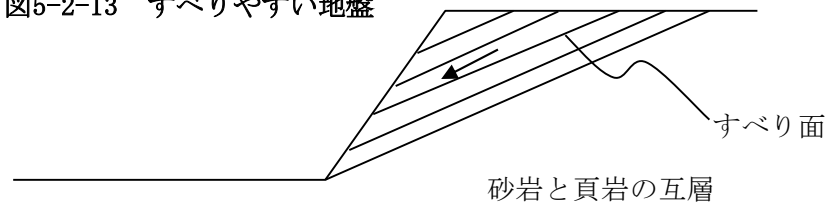


図5-2-13のように、のり面が割れ目の多い岩や地層の傾斜が流れ盤である場合は、割れ目の発達程度、岩の破碎の度合、地層の傾斜等について調査・検討を行い、周辺の既設のり面の施工実績等も勘案のうえで、のり面勾配を決定します。特に、のり面が流れ盤の場合は、すべりに十分注意してのり面勾配や対策工を決定します。

イ) 円弧すべりが生じやすい地盤の例

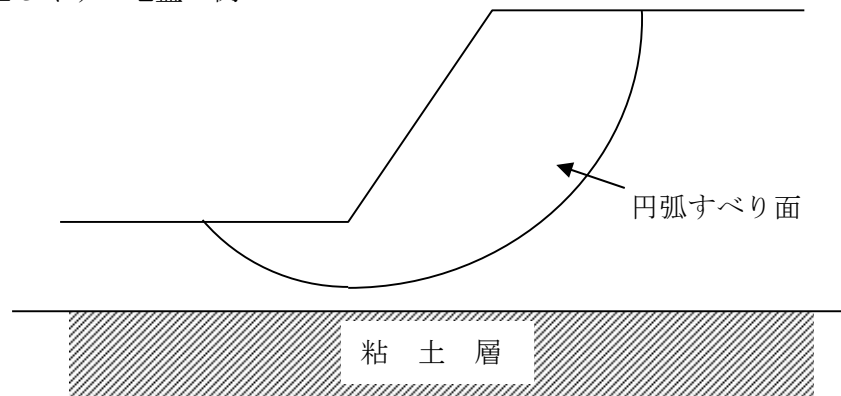


図5-2-14 円弧すべり

図5-2-14のように、円弧すべりが生じやすい地盤の対策としては、のり面勾配を緩やかにしたり、がけの高さを低くする方法、すべりやすい層に杭を打ち込む方法、粘土質等のすべりの原因となる層の土を置き換える方法、のり先に押さえ盛土を施工する方法等が考えられます。これらのうち、地盤の条件及び施工の条件等を勘案して、最善の方法を採用することとなります。

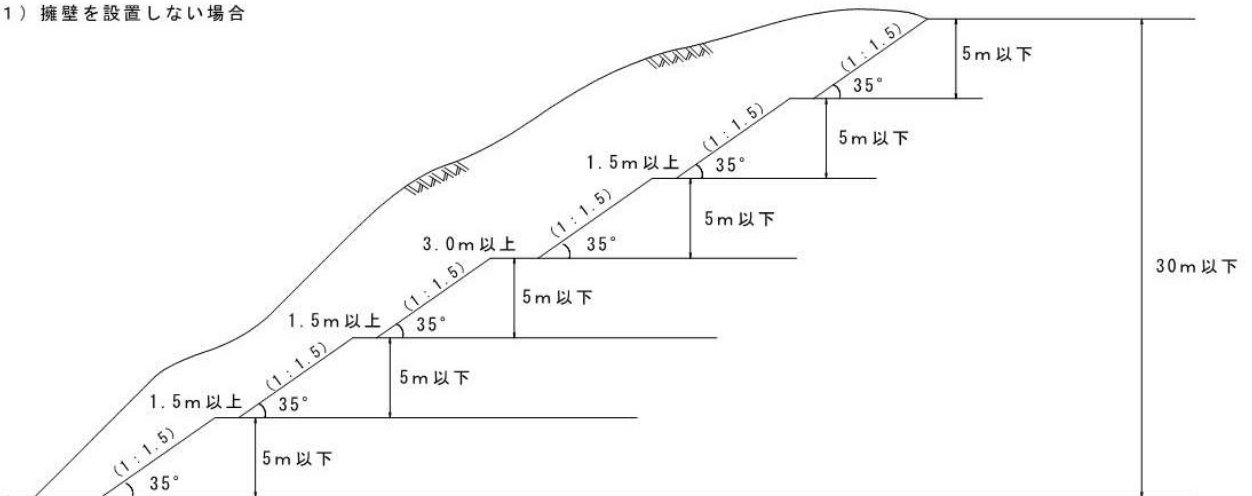
② 切土面の長大崖（直高 $H \geq 10.0\text{m}$ 以上）

ア) 断面

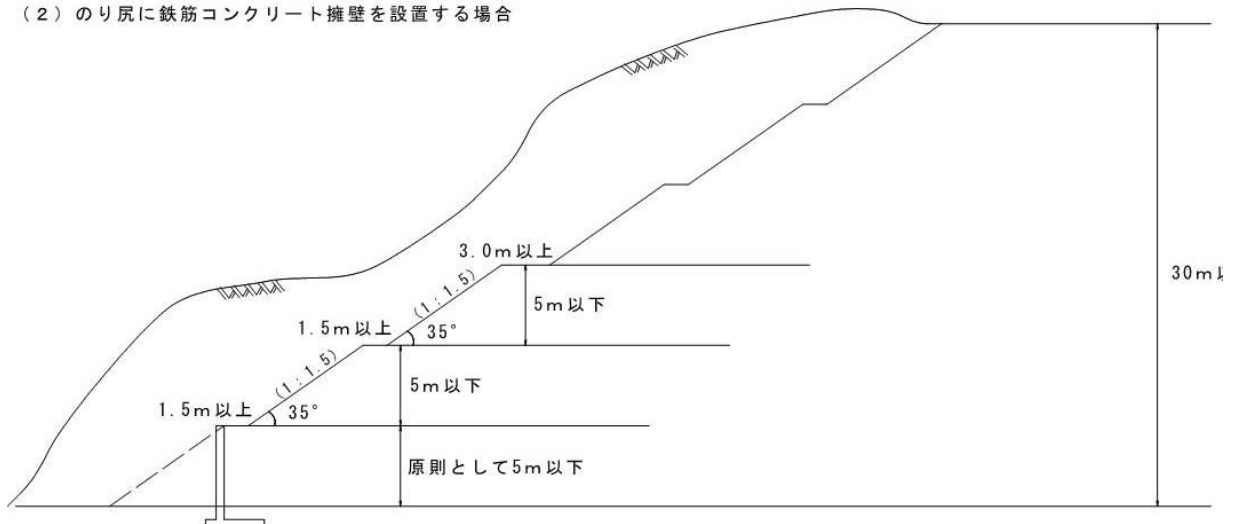
開発行為によって生じる切土面の長大崖は、次の図5-2-15を標準とした断面とします。

図5-2-15 長大切土の標準断面
 (土質が砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土、その他これらに類するものの場合)

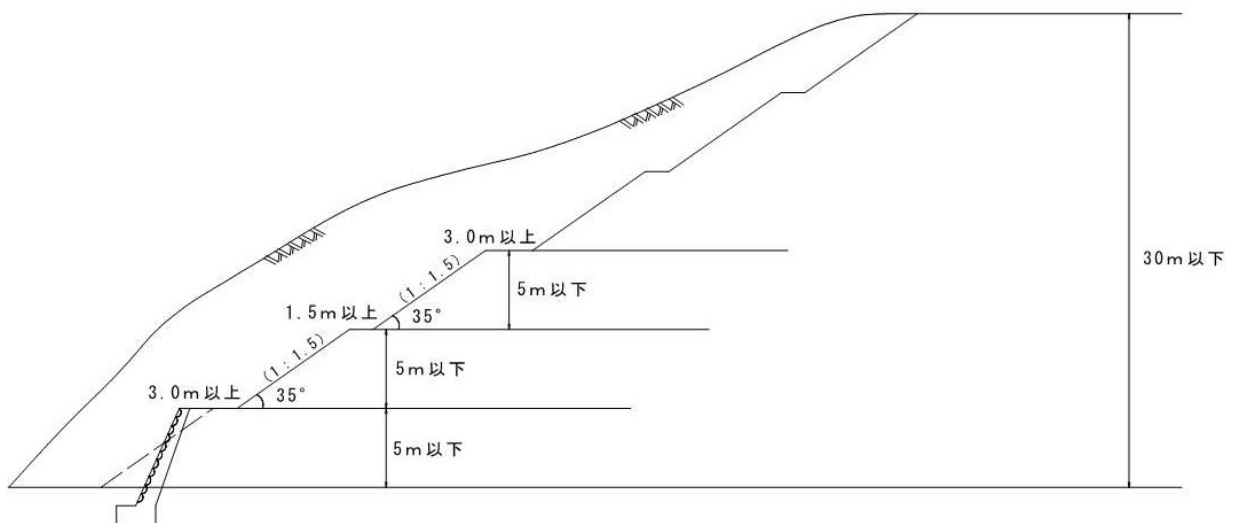
(1) 擁壁を設置しない場合



(2) のり尻に鉄筋コンクリート擁壁を設置する場合



(3) のり尻に間知石等練積み造擁壁を設置する場合



イ) 小段

のり直高 5 m ごとに小段を設け、次の図5-2-16のような排水工を設置します。

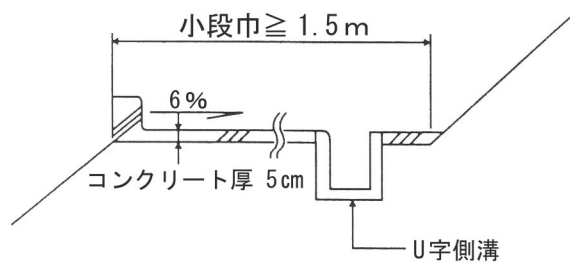


図5-2-16 小段排水工標準図

ウ) 小堤部

地表水が、がけ面を表流しないよう、法肩には次の図5-2-17のような小堤を設置します。

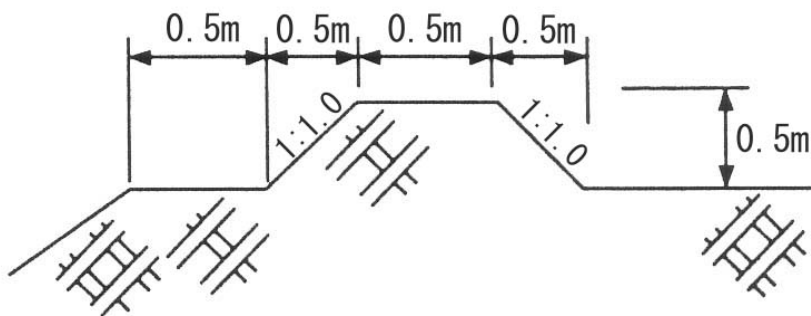


図5-2-17 小堤工標準図

ウ) 縦排水

のり面には縦排水を設け、その間隔は原則として 20m~40m とします。また、排水施設の勾配、及び断面積は、雨水、その他の地表水等を支障なく流下させることができるものでなければなりません。

なお、使用する材料は、鉄筋コンクリート造、石造、その他、これらに類する腐らないもの とします。

(6) 盛土の安定

盛土のり面の安定性の検討に当たっては、次の各事項に十分留意する必要があります。ただし、安定計算の結果のみを重視してのり面勾配等を決定することは避け、近隣又は類似土質条件の施工実績・災害事例などを十分に参照することが大切です。

(1) 安定計算

盛土のり面の安定性については、円弧滑り面法により検討することを標準とします。

また、円弧滑り面法のうち簡便法（スウェーデン式）によることを標準としますが、現地状況等に応じて他の適切な安定計算式を用います。

(2) 設計強度定数

安定計算に用いる粘着力 (C) 及び内部摩擦係数 (ϕ) の設定は、盛土に使用する土を用いて、現場含水比及び現場の締固め度に近い状態で供試体を作成し、せん断試験を行うことにより求めることを原則とします。

(3) 間げき水圧

盛土の施工に際しては、透水層を設けるなどして、盛土内に間げき水圧が発生しないようにすることが原則です。しかし、開発事業区域内における地下水位又は間げき水圧の推定は未知な点が多く、また、のり面の安全性に大きく影響するため、安定計算によって盛土のり

面の安定性を検討する場合は、盛土の下部又は側方からの浸透水による間げき水圧(u)とし、必要に応じて、雨水の浸透によって形成される地下水による間げき及び盛土施工に伴って発生する過剰間げき水圧を考慮します。

また、これらの間げき水圧は、現地の実測によって求めることが望ましいが、困難な場合は他の適切な方法によって推定することも可能です。

(4) 最小安全率

盛土のり面の安定に必要な最小安全率 (F_s) は、盛土施工直後において、 $F_s \geq 1.5$ であることを標準とする。

また、地震時の安定性を検討する場合の安全率は、大地震時に $F_s \geq 1.0$ とすることを標準とする。なお、大地震時の安定計算に必要な水平震度は、0.25に建築基準法施行令第88条第1項に規定するZの数値を乗じて得た数値とする。

① 締固め

盛土をした後の地盤に、地盤全体のゆるみ、沈下又は崩壊等の危険が伴わないよう20～30cmごとに層状に締固めを繰り返す等の措置をとります。

また、盛土をした後の地盤は、日時が経つにつれて沈下することが考えられるので、そのような沈下が有害である場合（例えば、擁壁の背面土が盛土である場合）には余盛をしておくことが必要です。

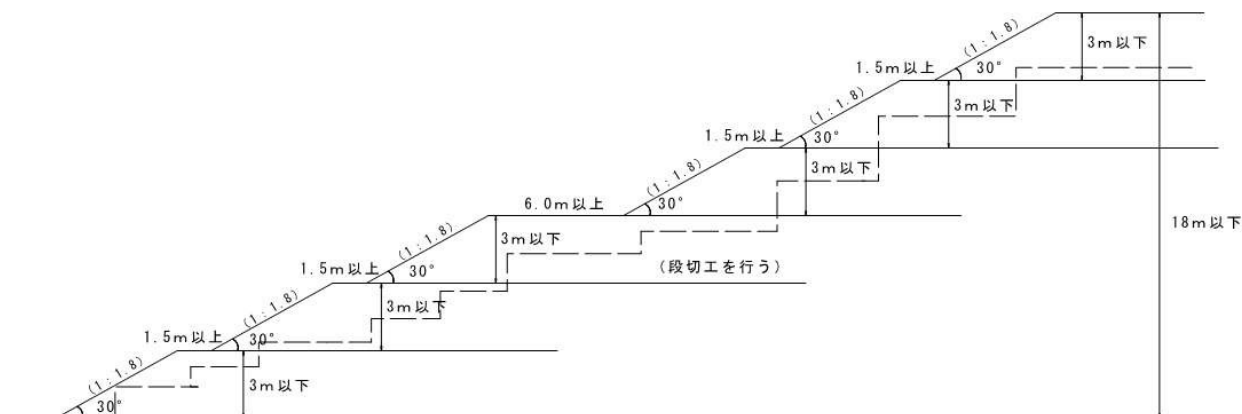
② 長大盛土（直高 ≥ 9.0 m）

ア) 断面

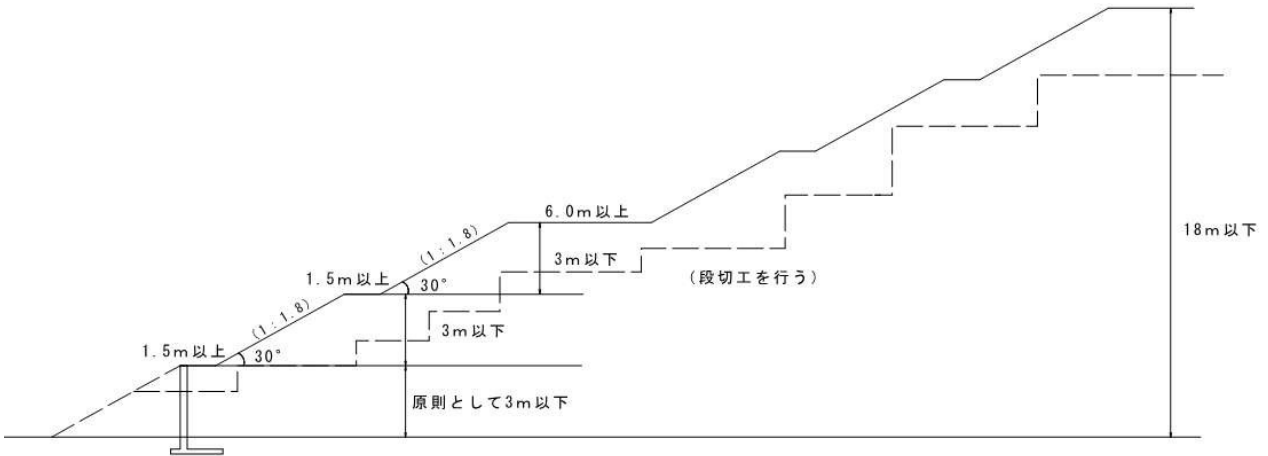
長大盛土の断面は、次の図5-2-18を標準とした断面とします。

図5-2-18 長大盛土の標準断面（良質土）

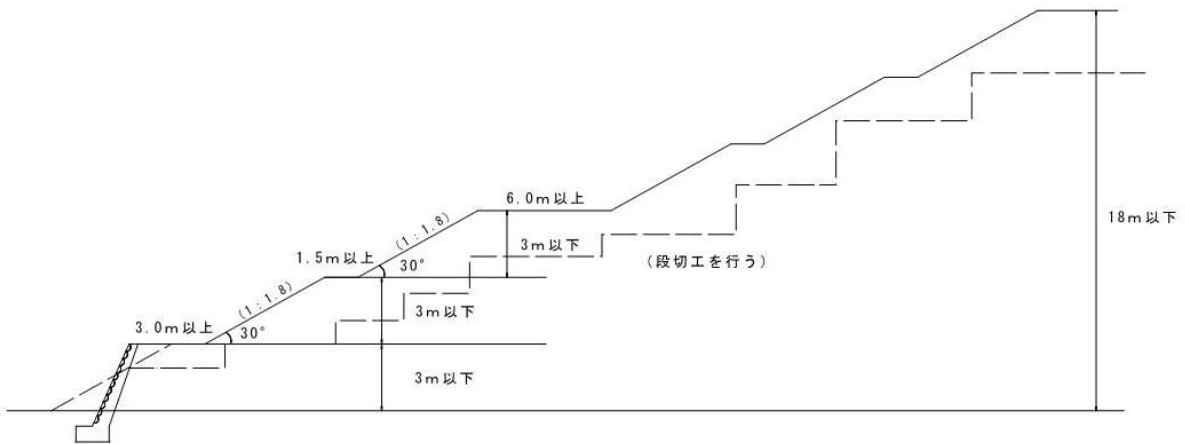
(1) 擁壁を設置しない場合



(2) のり尻に鉄筋コンクリート擁壁を設置する場合



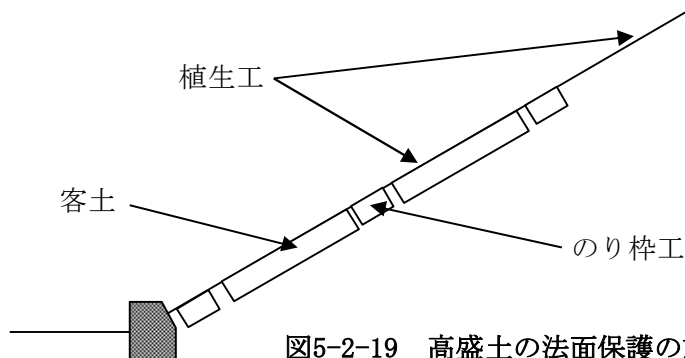
(3) のり尻に間知石等練積み造擁壁を設置する場合



※小段排水工、小堤工、縦排水工については、切土工に同じ。

イ) 法面保護

盛土は一般に植生工で十分ですが、法面のすそ部は、洗掘されたり浸透水により泥流状に崩壊することがあるので、高盛土による法面では、必要に応じ構造物による法面保護工を併用する必要があります。



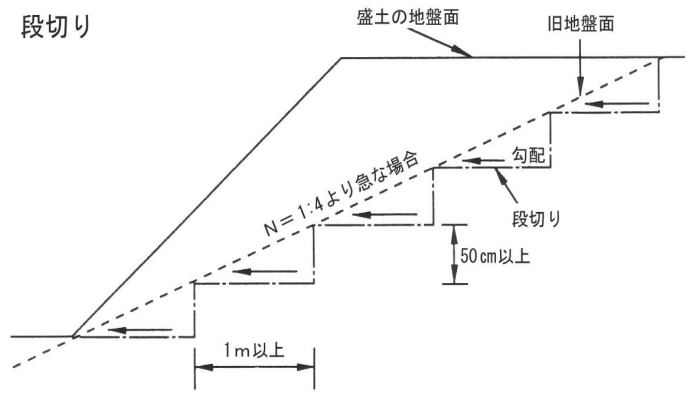
※工法の選定にあたっては、「盛土等防災マニュアルの解説_第VI章VI・3」を参照してください。

図5-2-19 高盛土の法面保護の施工例

③ 盛土地盤の段切り

雑草、樹木がある地表面に直接盛土をすると、植物が次第に腐食し、付近の土が有機質土に変わります。有機質土は圧縮性が大きく、強度も低いので、盛土地盤の底面に、旧地盤に沿った弱い層が形成されることとなります。このため、旧地盤にある雑草等を除去しておくとともに、段切りを行って連続した弱い斜面をつくらないようにします。

図5-2-20 盛土地盤の段切り



④ 切盛土の一般的留意事項

- ア) 開発区域及びその開発区域周辺の土質の物理的性質を把握するため、土質調査並びに土質試験を行います。
- イ) 宅地開発の設計にあたっては、前項の調査並びに試験結果に基づき、宅地地盤の安定性、開発区域内の各種工作物の安全並びに当該開発区域の周辺地域の安全を図ります。
- ウ) 丘陵地において開発を行う場合は、下流及び周辺地域の安全性を確保するため、排水路、防護柵等を設置します。
- エ) 当該開発行爲に伴い開発区域外に土砂等の流出が予想される場合は、開発区域内に沈砂地又は泥だめ堰堤等を設けます。
- オ) 支持地盤の支持力強度の確認が済むまでは、当該支持地盤上に盛土を行ってはなりません。
- カ) 砂防指定地及び地すべり防止区域内における開発行爲は、砂防担当部局との十分な協議を行います。（「砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準（案）」参照）
- キ) 盛土において、岩塊、転石等を多量に含む材料は、盛土下部に用いるなど使用する場所に注意します。また、比較的細砂で粒経の揃った砂は、地下水位が高い場合に液状化する恐れがあるため、十分な注意を払う必要があります。
- ク) 岩、泥岩等については、スレーキング現象による影響を十分検討しておきます。
- ケ) 盛土の施工については、1回の敷均し厚さ（まき出し厚 $t = 30\text{cm} \sim 50\text{cm}$ が一般的）を適切に設定し、均等かつ所定の厚さ以内に敷均します。また、締固めは、最適含水比付近（締固め土85%以上）で施工することが望ましいので、実際の含水率がこれと著しく異なる場合には、盛土材料・工法等に応じた適切な対策を行います。
- コ) 高盛土や地下水による崩壊の危険性が高い盛土の場合には、水平排水層等を設置して地下水の上昇を防ぐとともに、降雨による浸透水を速やかに排除して盛土の安定を図ります。
- サ) 開発計画にあたっては、開発区域及びその周辺で、切土・盛土のバランスがとれるように計画し、土の運搬距離及び運搬土量が最小となるよう計画します。
- シ) 宅地内に生じる法面は、水平面に対する角度が 30° 、垂直高さが30cmを超えないものとします。

(6) 崖面の保護

令第28条第6号は、開発行爲によって生じた崖面の保護に関する規定となっています。

ここでいう「崖」とは、傾斜した土地のうち、地表面が水平面に対して 30° を超える角度をなす土地をいいます。

① 切土面の保護

規則第23条第1項ただし書の規定により、切土をした土地の部分に生じることとなる崖又は崖の部分の土質に応じ擁壁の設置が不要な勾配と高さの関係を示すと、図5-2-21、図5-2-22及び図5-2-23のとおりとなっています。

符 号	土 質
(a)	軟岩（風化の著しいものを除く）
(b)	風化の著しい岩
(c)	砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土等

ア) 崖の高さに関係なく法面仕上げとできる場合

($H=5.0\text{m}$ ごとに小段を設けること。小段については前記(5)－②－イ) (図5-2-16) の構造を適用します。)

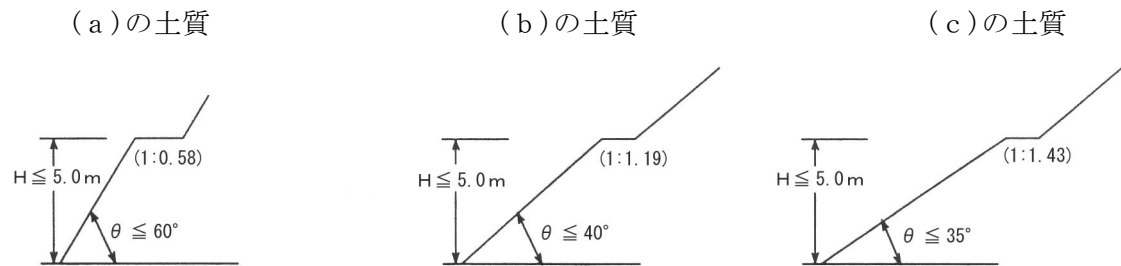
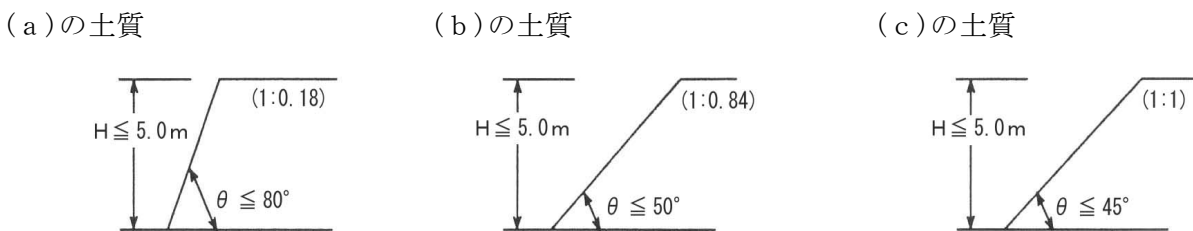


図5-2-21 崖の高さに関係ない場合

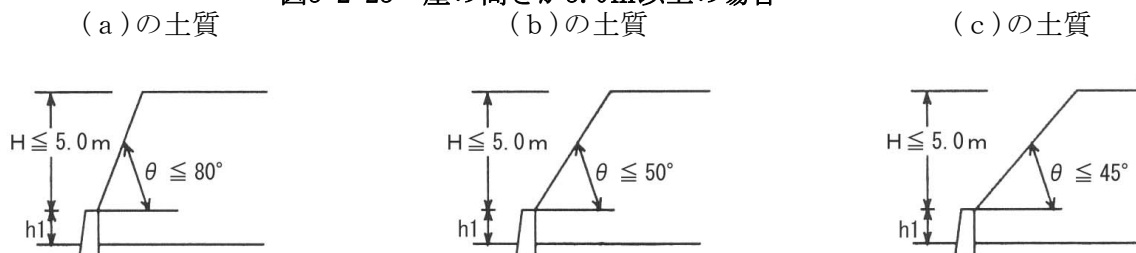
イ) 崖の高さが5.0m以内の場合で法面仕上とできる場合

図5-2-22 崖の高さが5.0m以内の場合



ウ) 崖の高さが5.0m以上で法面仕上げとする場合

図5-2-23 崖の高さが5.0m以上の場合

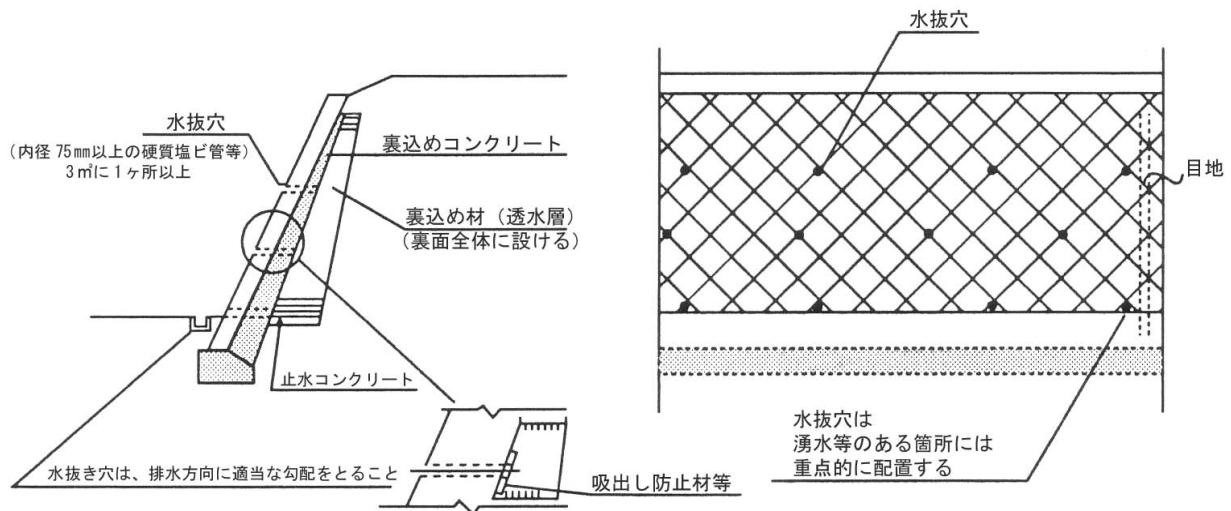


※ h_1 については、擁壁を設置する必要があります。

② 擁壁の構造

- ア) 開発行為によって設けられる擁壁は鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造、間知練積み造、その他の練積み造とします。
- イ) 擁壁には、壁面積 3.0m^2 に1箇所割合で内径 7.5cm 程度の塩化ビニール製又はこれに代わる水抜穴を千鳥状に設けます（次の図5-2-24を参照のこと。）。
- ウ) 伸縮目地は水平方向に、練石積、もたれ式、重力式擁壁の場合は 10m 以下、逆T型及びL型擁壁の場合は 20m 以下に1箇所割合で設けます。
- エ) 練積み造擁壁の場合、裏込礫は透水層の役割だけでなく、土圧を減少させ、擁壁の自立性に役立つ場合もあるので、プラスチック製などの透水層を設置する場合でも、裏込礫を省くことはできません。

図5-2-24 擁壁の構造



オ) 練積み造擁壁の構造については、次の表5-2-30及び次の図5-2-25及び次頁からの図5-2-26を標準とします。

(表5-2-30)

土質	第1種	第2種	第3種
	擁壁	岩、岩屑、砂利、又は砂利まじり砂	真砂土、関東ローム、硬質粘土、その他これらに類するもの
根入れ	根入れは 35cm 以上で地上高さの 15% 以上		根入れは 45cm 以上で地上高さの 20% 以上
上端の厚さ	40cm 以上		70cm 以上

a) 盛土部分に設ける擁壁

上表に示された基準は、切土の場合のように均一な土質を想定して定められたものであるため、大規模な造成等で、盛土の土質が異なるために均一な締固めが望めない場合や小規模な構造でもくさび状の盛土が行われる場合等、不安定になり易い盛土部分に設ける擁壁は、表に示されている第3種の土質として設計するのが望ましい。

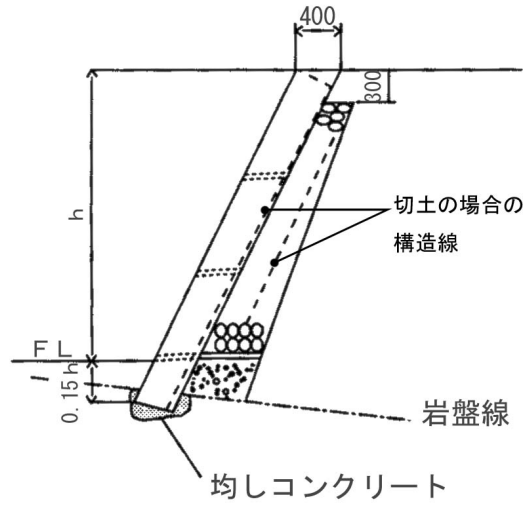
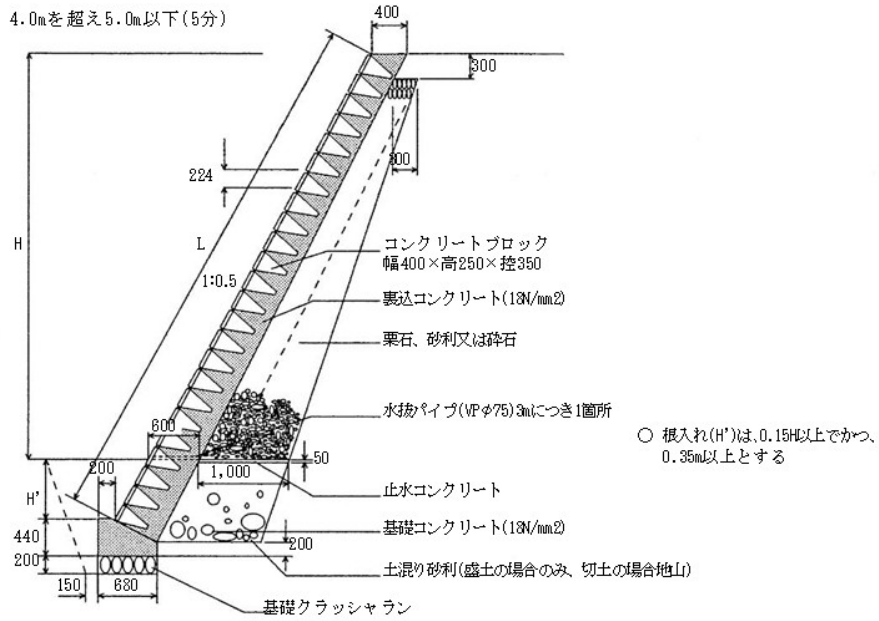
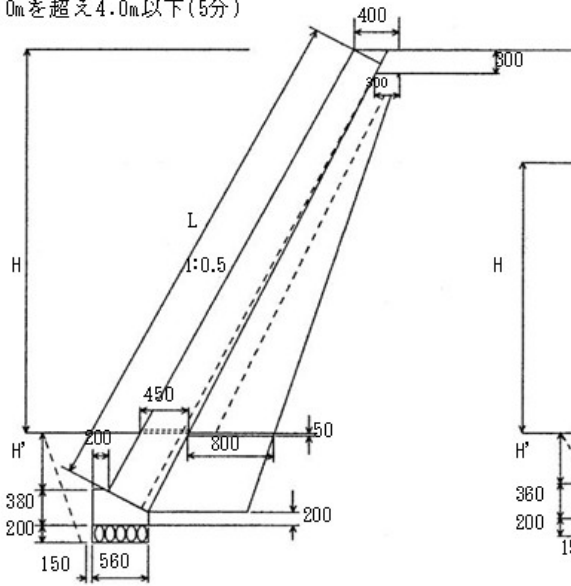


図5-2-25 岩盤に支持させる場合の構造図

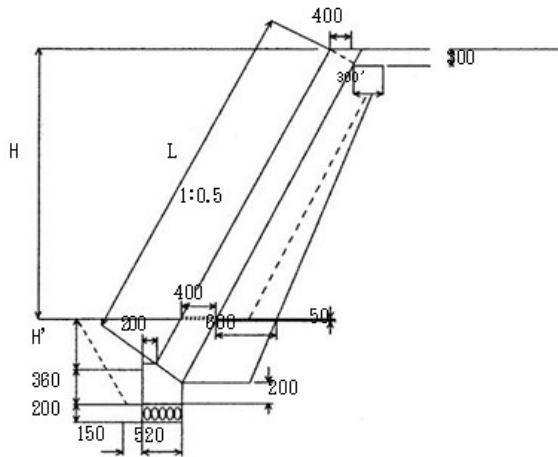
図5-2-26 ブロック積擁壁標準構造図 (がけの土質第1種の場合)



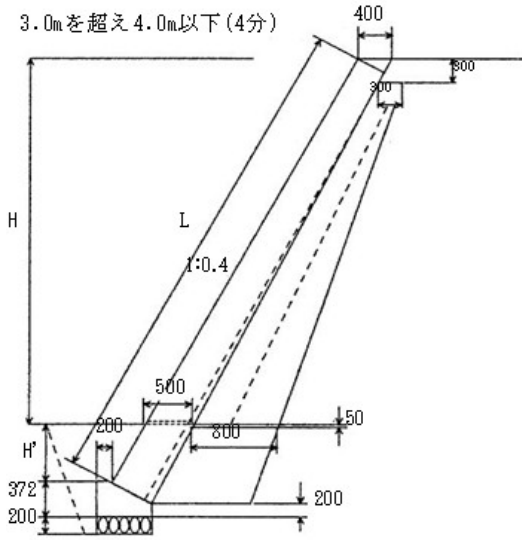
3.0mを超え4.0m以下(5分)



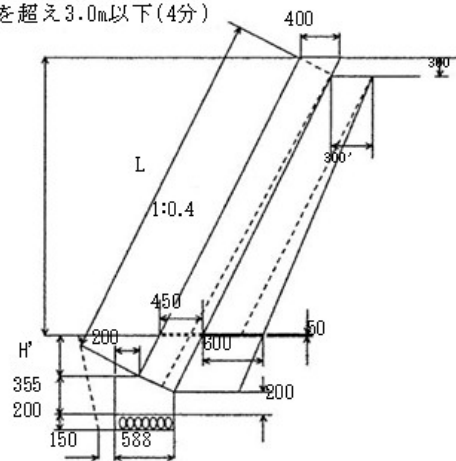
3.0m以下(5分)



3.0mを超え4.0m以下(4分)

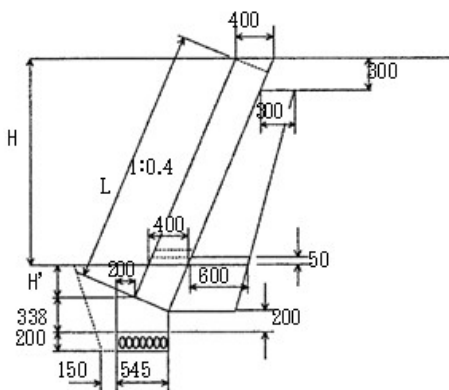


2.0mを超え3.0m以下(4分)

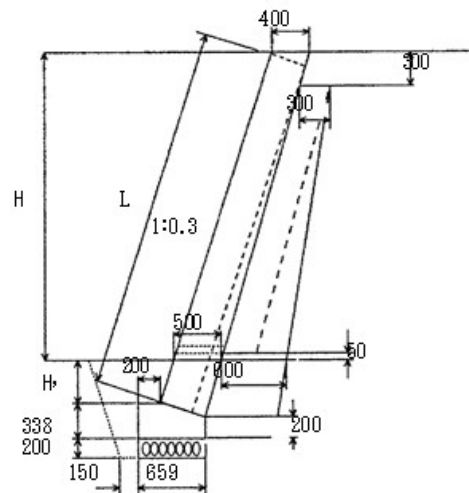


注) 破線は切土の場合の構造洗及び掘削線である。

2.0m以下(4分)



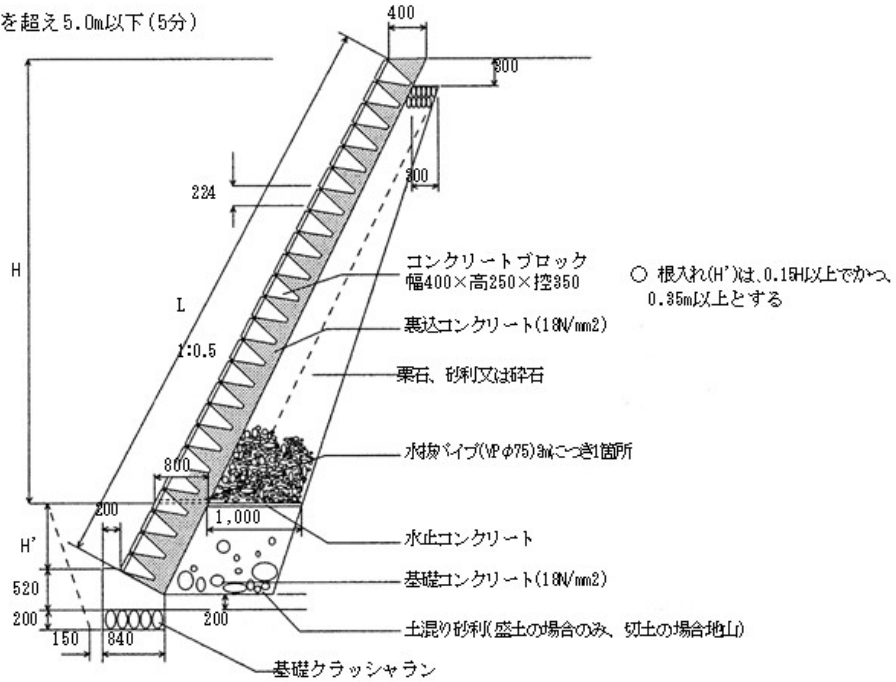
2.0mを超え3.0m以下(3分)



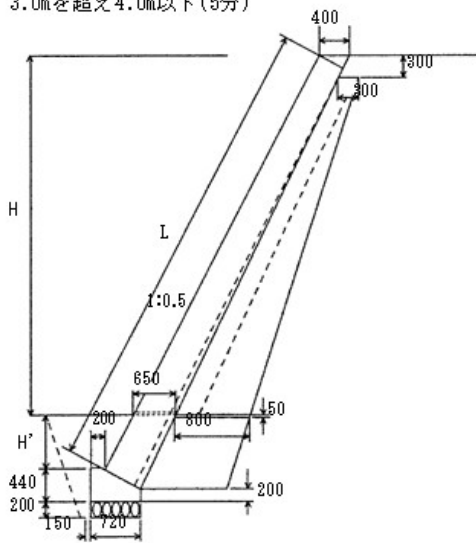
ブロック積擁壁標準構造図（がけの土質第2種の場合）

ブロック積擁壁標準構造図（^切崖の土質第2種の場合）

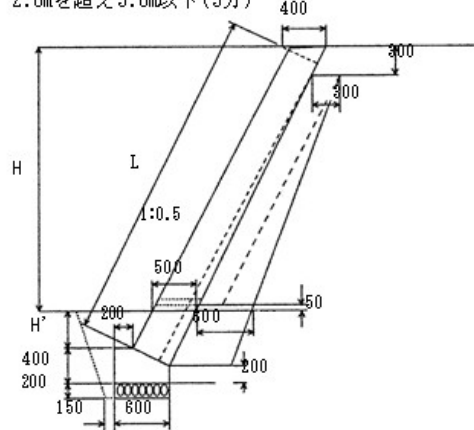
4.0mを超え5.0m以下（5分）



3.0mを超え4.0m以下（5分）

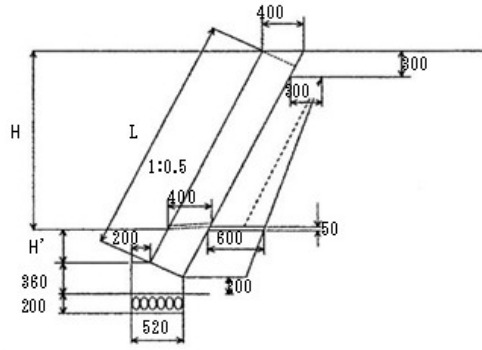


2.0mを超え3.0m以下（5分）

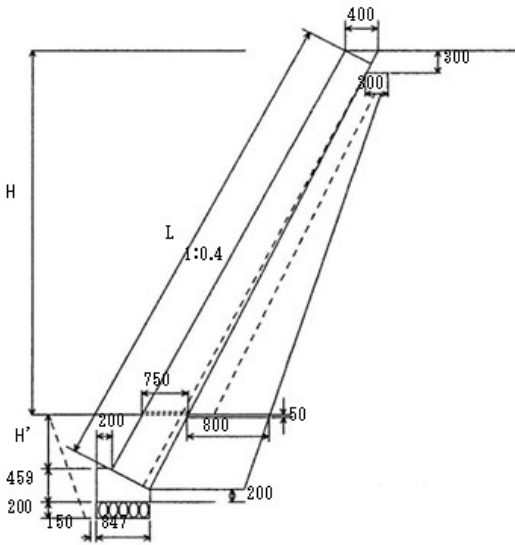


注）破線は切土の場合の構造洗及び掘削線である。

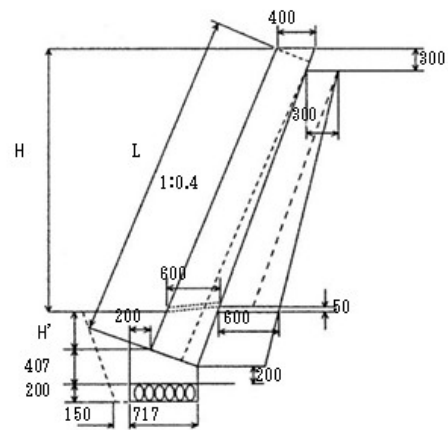
2.0m以下(5分)



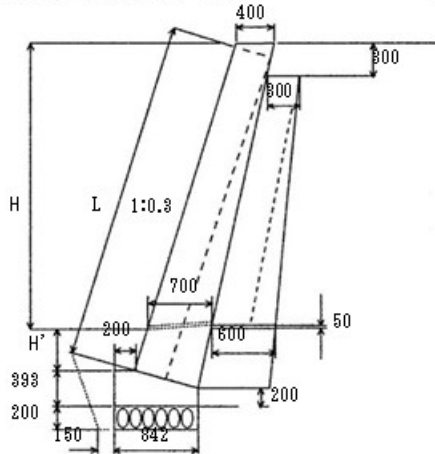
3.0mを超え4.0m以下(4分)



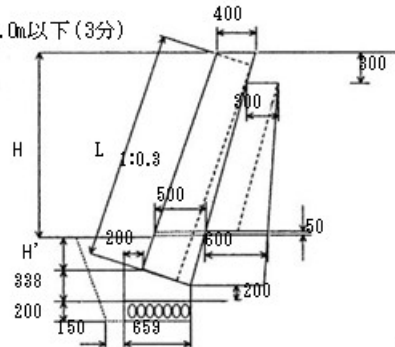
2.0mを超え3.0m以下(4分)



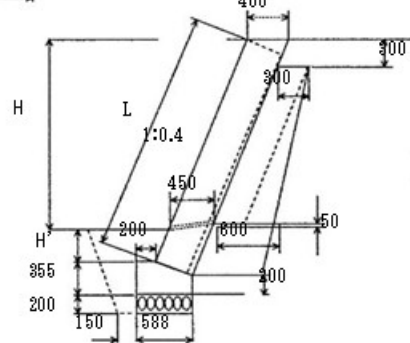
2.0mを超え3.0m以下(3分)



2.0m以下(3分)



2.0m以下(4分)

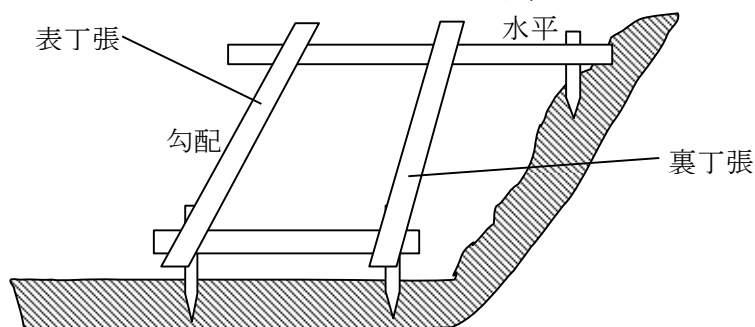


注) 破線は切土の場合の構造洗及び掘削線である。

カ) 練積み造擁壁の施工上の注意事項

- a) 擁壁の勾配や裏込めコンクリート厚等を正確に確保するため、次の図5-2-27のように表丁張、裏丁張を10mを標準として設置しますが、始点、終点及び平面、断面の変化点にも設けることとなります。その際、敷地境界については十分に注意します。

図 5-2-27 丁張りの設置例



- b) 裏込めコンクリート及び透水層の厚さが不足しないように、各段の厚さを明示した施工図を作成する等、その施工管理に留意を要します。

組積みにあたっては、擁壁が前面にせり出したりしないよう、ある程度下段の組積みが安定してから積み上げるものとし、一日の施工高さは3～4段とするのが一般的となっています。なお、延長方向の積継ぎ面は、階段状に積み、継ぎ目の弱点を防止します。

- c) 水抜穴の閉塞により、排水機能が果たせない場合は、擁壁背面に静水圧が発生し、擁壁に加わる圧力を増加させるので、コンクリート打設時に水抜穴がふさがれることのないよう注意が必要です。

また、水抜穴のパイプの長さは、透水層に深く入り込まないようにします。

キ) 擁壁設置上の留意事項

崖や擁壁に近接してその上部に新たな擁壁を設置する場合は、下部に有害な影響を与えないよう設置位置について十分な配慮をします。設置する場合の一般的注意事項は以下のとおりです。なお、下段の崖や背面土質による角度 (θ) は表5-2-31のとおりとします。

- a) 斜面上に擁壁を設置する場合

次の図5-2-28のように擁壁基礎前端より擁壁の高さの0.4H以上で、かつ1.5m以上だけ土質に応じた勾配線より後退し、その部分はコンクリート打ち等により風化浸食のおそれのない状態にします。

図 5-2-28 斜面上に擁壁を設置する場合

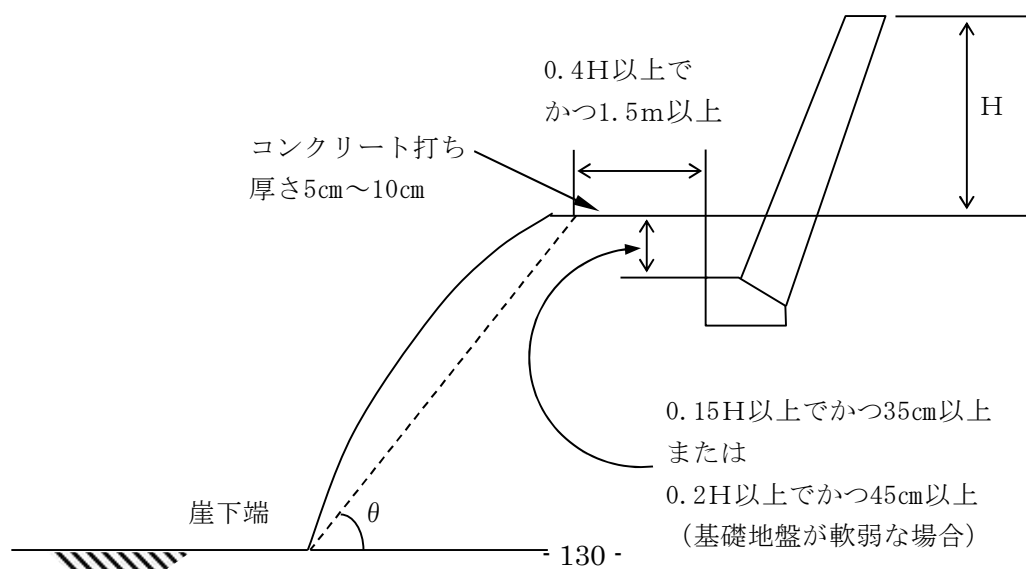


表5-2-31 土質による角度 (θ)

背面土質	軟岩 (風化の著しいものを除く。)	風化の著しい岩	砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	盛土または腐食土
角度 (θ)	60°	40°	35°	25°

b) 擁壁に近接する場合

下の図5-2-29、図5-2-30及び図5-2-31に示す擁壁で表の θ 角度内に入っていないものは、二段の擁壁とみなされるので一体の構造とする必要がある。なお、上部擁壁が表の θ 角度内に入っている場合は、別個の擁壁として扱うが、水平距離を $0.4H$ 以上かつ 1.5m 以上離さなければなりません。

図 5-2-29 上部擁壁を間知石積みで築造する場合

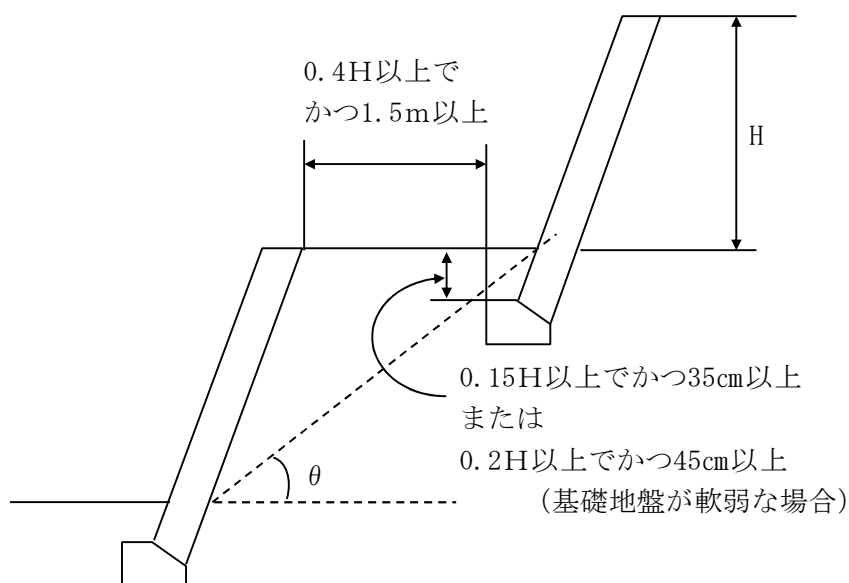


図 5-2-30 上部擁壁を鉄筋コンクリート造で築造する場合

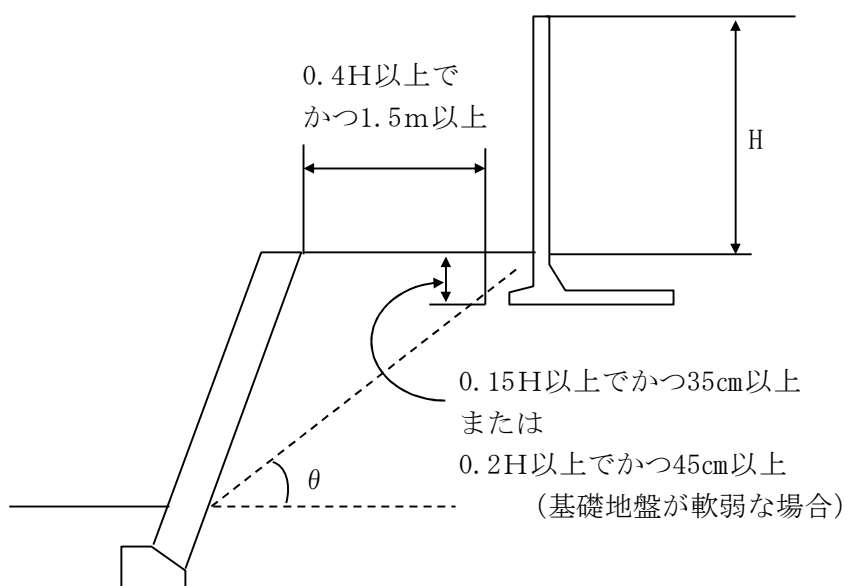
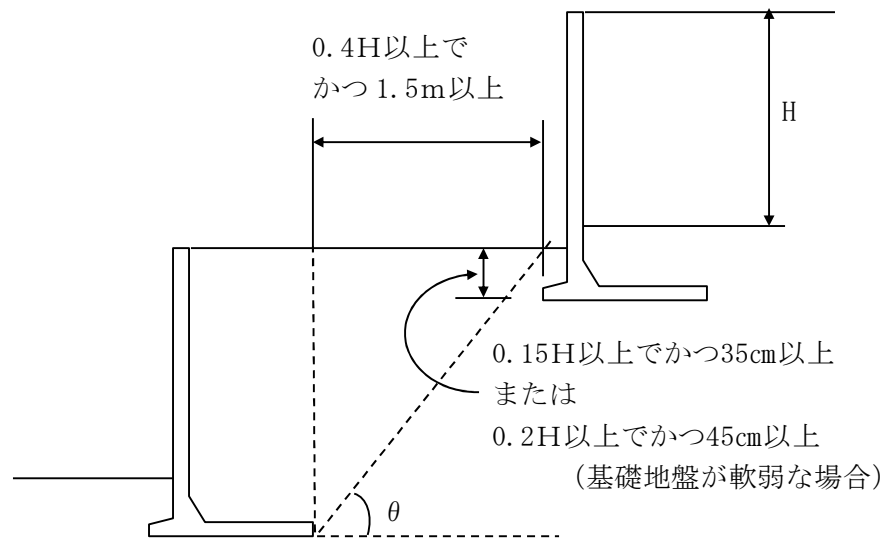
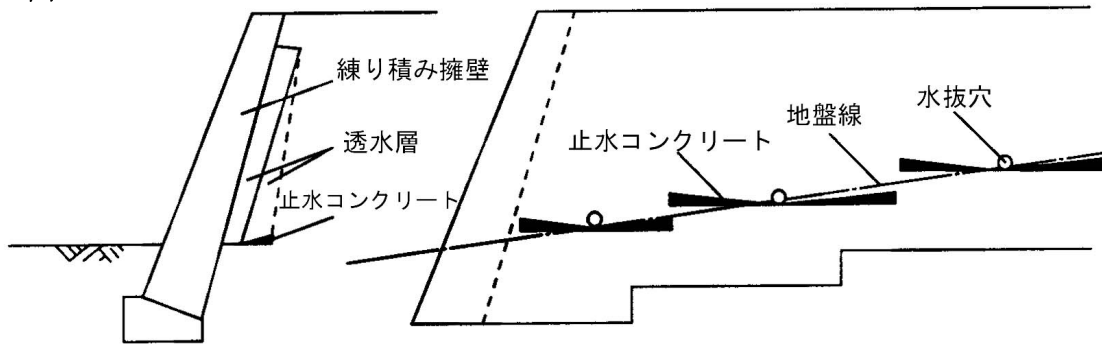


図 5-2-31 上部擁壁、下部擁壁とも鉄筋コンクリート造で築造する場合



止水コンクリートについては、次の図5-2-32のように施工します。

図5-2-32

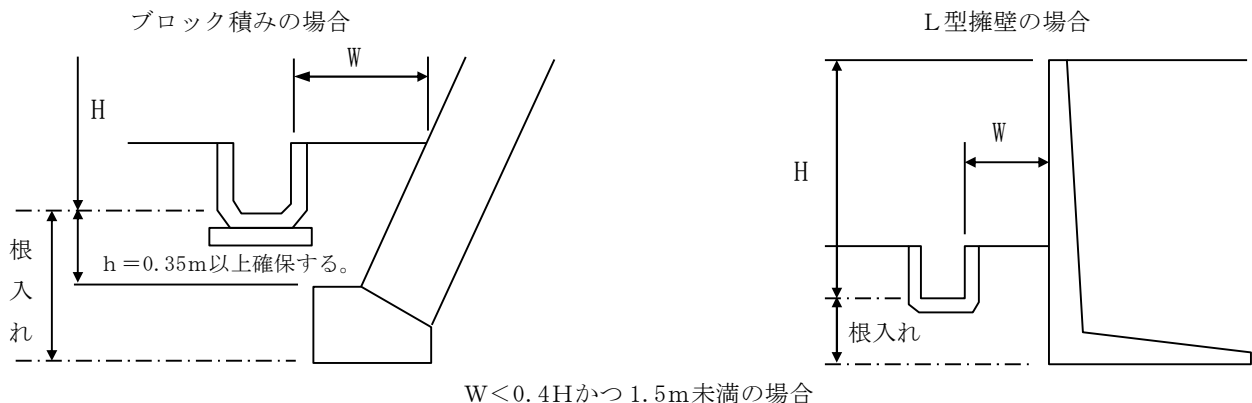


c) 高さの異なる一連の擁壁は、一番高い擁壁の法勾配に合わせて施工します。

d) 斜面に沿って擁壁を設置する場合において、擁壁正面における基礎底面前端の線は、段切り等によりなるべく水平にします。

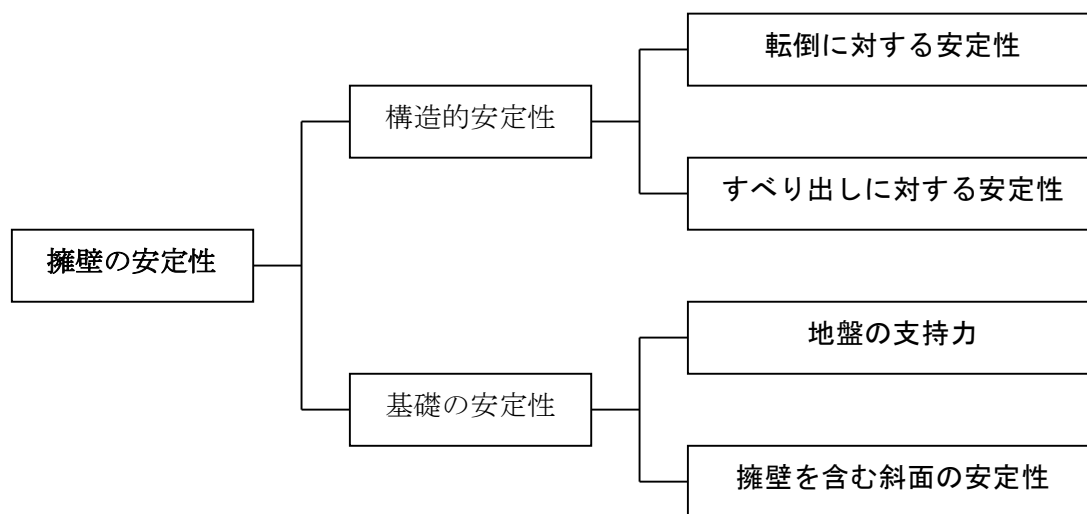
水路、河川等に接して設ける擁壁は、河床からの根入れ深さについて十分に安全性を検討する必要があります（次の図5-2-33参照）。

図 5-2-33 擁壁前面に側溝等がある場合



ク) 構造計算

- a) 鉄筋コンクリート造り又は無筋コンクリート造りの擁壁は、構造計算によって安定性を確かめられなければなりません。安定性を確かめる項目は、次のとおりとされています。なお、これらに加えて擁壁の上に斜面がある場合や、基礎地盤が軟弱な場合は、擁壁を含めた斜面全体の安全性についても検討します。



- b) 土圧、水圧及び自重（以下「土圧等」という。）によって擁壁の各部に生ずる応力度が、擁壁の材料である鋼材またはコンクリートの許容応力度を超えてはなりません（建築基準法施行令第90条（表5-2-32及び表5-2-33）、第91条第1項（表5-2-34）に示す長期許容応力度以下）。
- c) 土圧等による擁壁の転倒モーメントが、擁壁の安定モーメントの2/3以下とし、（安全率 $F \geq 1.5$ ）、荷重合力の底面における作用位置が、底版幅の中央1/3に入るように配慮します。
- d) 土圧等による擁壁の基礎のすべり出す力が、擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力の2/3以下とします。（安全率 $F \geq 1.5$ ）
- e) 土圧等によって擁壁の地盤に生ずる応力度が、当該地盤の許容応力度を超えてはなりません（建築基準法施行令第93条に示す長期許容応力度以下）。
- f) 安定計算において、土質定数は土質試験によることが望ましいとされますが、盛土の場合、土質に応じ、単位体積重量及び土圧係数は、宅地造成等規制法施行令第7条第3項第1号、別表第2に規定する数値を用いることができます。

表5-2-32 建築基準法施行令第90条に示す表（表1）

種類		許容応力度				許容応力度				
		長期に生ずる力に対する許容応力度 (単位 N/mm ²)				短期に生ずる力に対する許容応力度 (単位 N/mm ²)				
		圧縮	引張り	曲げ	せん断	圧縮	引張り	曲げ	せん断	
炭素鋼	構造用鋼材	$\frac{F}{1.5}$	$\frac{F}{1.5}$	$\frac{F}{1.5}$	$\frac{F}{1.5\sqrt{3}}$	長期に生じる力に対する圧縮、引張り、曲げ又はせん断の許容応力度のそれぞれの数値の1.5倍とする。				
	ボルト	黒皮	—	$\frac{F}{1.5}$	—					—
		仕上げ	—	$\frac{F}{1.5}$	—					F/2 (Fが240を超えるボルトについて、国土交通大臣がこれと異なる数値を定めた場合は、その定めた数値)
		構造用ケーブル	—	$\frac{F}{1.5}$	—					—
		リベット鋼	—	$\frac{F}{1.5}$	—					$\frac{F}{2}$
		鋳鋼	$\frac{F}{1.5}$	$\frac{F}{1.5}$	$\frac{F}{1.5}$					$\frac{F}{1.5\sqrt{3}}$
ステンレス鋼	構造用鋼材	$\frac{F}{1.5}$	$\frac{F}{1.5}$	$\frac{F}{1.5}$	$\frac{F}{1.5\sqrt{3}}$					
	ボルト	—	$\frac{F}{1.5}$	—	$\frac{F}{1.5\sqrt{3}}$					
	構造用ケーブル	—	$\frac{F}{1.5}$	—	—					
	鋳鋼	$\frac{F}{1.5}$	$\frac{F}{1.5}$	$\frac{F}{1.5}$	$\frac{F}{1.5\sqrt{3}}$					
鋳鉄		$\frac{F}{1.5}$	—	—	—					

この表において、Fは、鋼材等の種類及び品質に応じて国土交通大臣が定める基準強度（単位 N/mm²）を表すものとする。

表5-2-33 建築基準法施行令第90条に示す表 (表 2)

許容応力度 種類		長期に生ずる力に対する許容応力度 (単位 N/mm ²)			短期に生ずる力に対する許容応力度 (単位 N/mm ²)		
		圧縮	引張		圧縮	引張	
			せん断補強以外に用いる場合	せん断補強に用いる場合		せん断補強以外に用いる場合	せん断補強に用いる場合
丸鋼		$\frac{F}{1.5}$ ※当該数値が155を超える場合には、155	$\frac{F}{1.5}$ ※当該数値が155を超える場合には、155	$\frac{F}{1.5}$ ※当該数値が195を超える場合には、195	F	F	F ※当該数値が295を超える場合には、295
	異形のもの	$\frac{F}{1.5}$ ※当該数値が215を超える場合には、215	$\frac{F}{1.5}$ ※当該数値が215を超える場合には、215	$\frac{F}{1.5}$ ※当該数値が195を超える場合には、195	F	F	F ※当該数値が390を超える場合には、390
鉄筋	径28mmを超えるもの	$\frac{F}{1.5}$ ※当該数値が195を超える場合には、195	$\frac{F}{1.5}$ ※当該数値が195を超える場合には、195	$\frac{F}{1.5}$ ※当該数値が195を超える場合には、195	F	F	F ※当該数値が390を超える場合には、390
鉄線の径が4mm以上の溶接金網		—	$\frac{F}{1.5}$	$\frac{F}{1.5}$	—	F (床板に用いる場合に限る)	F
この表において、Fは、表1に規定する基準強度を表すものとする。							

表5-2-34 建築基準法施行令第91条第1項に示す表 (コンクリート)

長期に生ずる力に対する許容応力度 (単位 N/mm ²)				短期に生ずる力に対する許容応力度 (単位 N/mm ²)			
圧縮	引張り	せん断	付着	圧縮	引張り	せん断	付着
$\frac{F}{3}$	$\frac{F}{30}$ ※Fが21を超えるコンクリートについて、国土交通大臣がこれと異なる数値を定めた場合は、その定めた数値	0.6	0.7 ※軽量骨材を使用するものにあつては、0.6	長期に生ずる力に対する圧縮、引張り、せん断又は付着の許容応力度のそれぞれの数値の2倍 ※Fが21を超えるコンクリートの引張り及びせん断について、国土交通大臣がこれと異なる数値を定めた場合は、その定めた数値とする。			
この表について、Fは、設計基準強度 (単位 N/mm ²) を表すものとする。							

表5-2-35 盛土の場合の単位体積重量及び土圧係数

土 質	単位体積重量 (t / m ³)	土圧係数
砂 利 又 は 砂	1.8	0.35
砂 質 土	1.7	0.40
シルト、粘土又はこれを多量に含む土地	1.6	0.50

(注) 上表5-2-35の土圧係数は、背面土の勾配を90°以下、余盛等の勾配及び高さをそれぞれ30°以下及び1m以下とし、かつ、擁壁の上端につづく地盤等には積載荷重はないものとします。
(宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第9条第3項第1号、別表第2)

g) 壁面摩擦角

コンクリート壁背面とこれに接する土の壁面摩擦角 δ の値は、背面土の内部摩擦角 ϕ の2/3以下でかつ最大20°とします。

h) 摩擦係数

擁壁底版と基礎地盤の摩擦係数は、土質試験により実況が把握された場合、 $\mu = \tan \phi$ (基礎地盤の内部摩擦角)とします。ただし、基礎地盤が土の場合、 $\tan \phi$ の値は0.6を超えないものとします。なお、土質試験がなされない場合には、次の表5-2-36の値を用いることができます。

(表5-2-36)

土 質	摩擦係数
岩、岩屑、砂利又は砂	0.5
砂質土	0.4
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土地 (擁壁の基礎底面から少なくとも15cmまでの深さの土を砂利又は砂に置き換えた場合に限る。)	0.3

(宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第9条第3項第3号、別表第3)

i) 地盤の許容応力度

地盤の許容応力度の求め方には、支持力理論によって求める方法と、平板載荷試験を行って求める方法とがあります (建築学会の「建築基礎構造設計指針」参照)。地盤の許容応力度 (または許容支持度) は、地盤調査に基づいて算出するのが原則ですが、そのためには、相当の費用を要するので、簡単な工事の場合はその土地利用等も考慮して、次頁の表5-2-36の数値を用いることができるとされています。

表5-2-36 地盤の許容応力度（建築基準法施行令第93条）

建築基準法施行令

第93条 地盤の許容応力度及び基礎杭の許容支持力は、国土交通大臣が定める方法によって、地盤調査を行い、その結果に基づいて定められなければならない。ただし、次の表に掲げる地盤の許容応力度については、地盤の種類に応じて、それぞれ次の表の数値によることができる。

地 盤	長期に生ずる力に対する許容応力度 (単位 k N/m ²)	短期に生ずる力に対する許容応力度 (単位 k N/m ²)
岩 盤	1,000	長期に生ずる力に対する許容応力度 のそれぞれの数値の2倍とする。
固結した砂	500	
土 丹 盤	300	
密実な礫層	300	
密 実 な 砂 質 地 盤	200	
砂質地盤（地震時に液状化のおそれのないものに限る。）	50	
堅 い 粘 土 質 地 盤	100	
粘 土 質 地 盤	20	
堅 い ロ ー ム 層	100	
ロ ー ム 層	50	

地盤調査が行われ、地盤の力学的定数が求められていれば、地盤の許容支持力度を計算することができます。「建築基礎構造設計指針」では、地盤の長期許容支持力度 q_a を次の式で算定しています。

$$q_a = (1/3) \cdot (\alpha C N_c + \beta \gamma_1 B N_r + \gamma_2 D f N_q)$$

ここに、

q_a : 許容支持力度 (k N/m²)

C : 基礎底面下にある地盤の粘着力 (k N/m²)

γ_1 : 基礎底面下にある地盤の単位体積重量 (k N/m³)

地下水位下にある場合は水中単位体積重量をとります。

γ_2 : 基礎底面より上方にある地盤の平均単位体積重量 (k N/m³)

$\alpha \cdot \beta$: 次頁の表5-2-37に示す形状係数

N_c 、 N_r 、 N_q : 支持力係数、内部摩擦角 ϕ の関数

$D f$: 基礎の近接した最低地盤面から基礎底面まで深さ (m)

隣接地で掘削の行われるおそれのある場合は、その影響を考慮しておくことが望ましいとされます。

B : 基礎底面の最小幅 (m) 円形の場合は直径

表5-2-37 形状係数

	連続	正方形	長方形
α	1.0	1.3	$1.0 + 0.3 \frac{B}{L}$
β	0.5	0.4	$0.5 + 0.1 \frac{B}{L}$

(注) B : 長方形の短辺の長さ L : 長方形の長辺の長さ

j) 安定計算上の留意点

- i. 転倒に対する安定については、安全率 F_s の値の規定と共に、合力の作用位置又は偏心距離 e は、次式を満足するのが望ましいとされます。

$$\frac{b}{3} \leq d \leq \frac{2b}{3} \quad \text{又は} \quad |e| \leq \frac{b}{6}$$

ここに、

d : 底版の前端から作用点が底版を切る点 (合力の作用点) までの距離

e : 偏心距離

b : 底版幅

- ii. 粘着力については、その長期変動も含めた適正な値の評価が困難であることから、 C (粘着力) = 0 t/m^2 と考えます。
- iii. 基礎前面の受動土圧は、基礎工事等の掘削により、この部分の土が乱されているため、安定計算上考慮しません。
- iv. 軟弱地盤等で地盤反力が期待できない場合は、地盤改良等による地耐力の増加あるいは杭基礎等を考慮します。これらの工法を採用する場合は、土質調査を十分に行い、地質条件、構造物の強度等を慎重に検討します。
- v. 鉄筋を配置する場合の最大間隔は、主鉄筋で30cm以下、配力鉄筋、用心鉄筋は40cm以下とします。壁体の構造計算から得られた必要鉄筋量が、この値より小さい場合でも、最小必要鉄筋量として配置します。
- vi. 鉄筋のかぶりは、建築基準法施行令第79条を適用して鉄筋のかぶり厚さは鉛直壁で4cm以上、底版で6cm以上必要です。

k) 施工上の留意点

- i. 床掘り後、原地盤が設計条件を満足するか否かを確認し、条件と相違する場合は設計内容を再検討します。

なお、床掘りにあたっては、地盤を乱さないよう慎重に施工します。

- ii. 主筋の継手は、構造部における引張力の最も小さい部分に設け、継手の重ね長さは、溶接する場合を除き、主筋の径 (径の異なる主筋を継ぐ場合においては、細い主筋の径) の25倍以上としなければなりません。ただし、主筋の継手を引張力の最も小さい部分に設けることができない場合においては、その重ね長さを主筋の径の40倍以上とします。

なお、基礎フーチングと側壁との境目に鉄筋の継手が生じないように注意します。

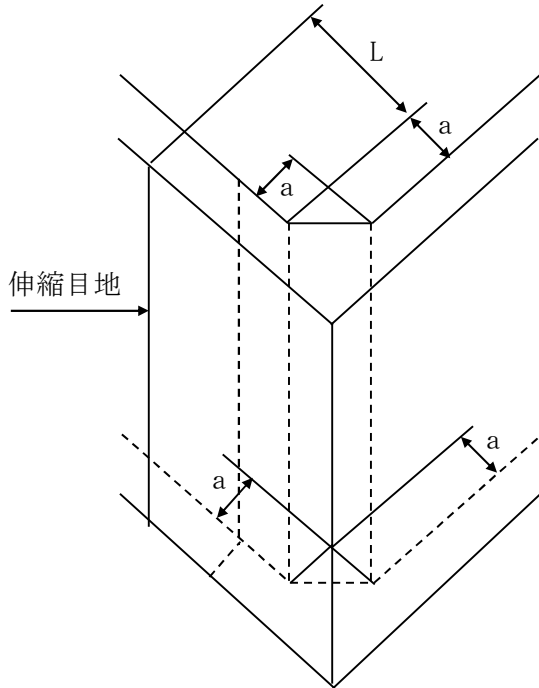
また、主筋の継手は、同一断面に集めないよう千鳥配置にします。

- iii. 鉄筋の末端は、かぎ状に折り曲げて (フック)、コンクリートから抜けださないよう定着させます。ただし、異形鉄筋を用いた場合にはこの限りではありません。
- iv. 地盤の変化する箇所、擁壁高さが著しく異なる箇所、擁壁の構造、工法を異にする所は、有効に伸縮継目を設け、基礎部分まで切断します。また、擁壁の屈曲部におい

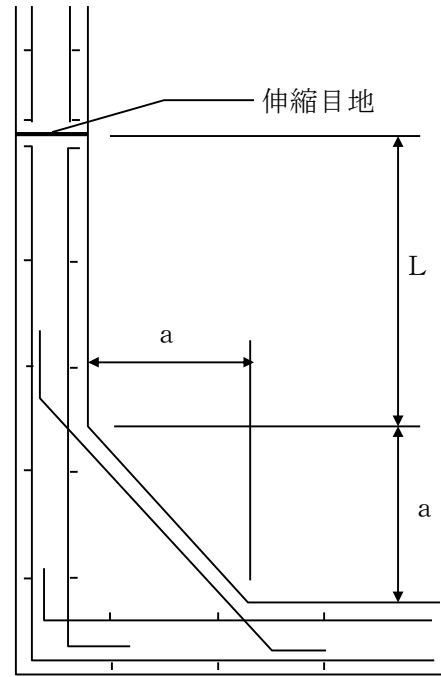
ては、伸縮継目の位置を隅角部から擁壁の高さ分だけ避けて設置します。

- v. 擁壁の屈曲する箇所は、隅角をはさむ二等辺三角形の部分を鉄筋及びコンクリートで補強します。二等辺の一辺の長さは、擁壁の高さ 3 m 未満で 50cm、3 m を超えるものは 60cm とします。

隅角部の補強方法及び伸縮継目の位置



(a) 立体図



(b) 平面図

- 擁壁の高さ 3.0m 未満のとき

$a = 50 \text{ cm}$

- 伸縮目地の位置

L は 2.0m 以上で擁壁の高さ程度とします。

- vi. コンクリートの打継ぎは、水平打継ぎを極力避けるものとし、やむを得ず水平打継ぎとなる場合は同一高さとならないよう配慮し、打継ぎ面には土砂等の異物が混入しないよう十分な清掃を行います。
- vii. コンクリートの打設にあたっては、バイブレーターを使用して密実で均質なコンクリートとなるよう施工します。また、打込みは、表面が水平になるように行い、一作業区画内のコンクリートは、完了するまで連続して打込みます。
- viii. コンクリートは、打込み後、低温、急激な温度変化、乾燥、荷重、衝撃等の有害な影響を受けないよう十分にこれを養生します。
- ix. 鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さは、定められた厚さを厳守し、鉄筋位置がずれないように幅止め金物、スペーサー、ブロック等で正確に固定します。
- x. 型枠存置期間は、建築基準法施行令第76条に定める最低日数を守り、所定のコンクリート強度が確かめられない前に裏込め土の埋戻し等を行ってはなりません。

ケ) 特殊工法等による擁壁

特殊な材料又は工法による擁壁は、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第17条の規定による国土交通大臣認定擁壁、建築基準法第68条の26の規定に基づく国土交通大臣認定擁壁が使用できます。これらの大臣認定擁壁は認定にあたり、その設計条件、使用範囲等について厳しく制限されており、その使用にあたっては、設計条件等が当該現場の状況に適合

するか否かを慎重に照査する必要があります。

コ) 法面保護工

法面保護工は、法面の勾配、土質、気象条件、保護工の特性及び将来の維持管理等について、総合的に検討し、経済性、施工性、耐久性にすぐれた工法を選定します。

a) 種類と特徴

法面保護工には次のような種類があります。

表5-2-38 法面保護工の工法

分類	工 法	目 的 ・ 特 徴	
構造物による法面保護工	モルタル吹付工 コンクリート吹付工 石 張 工 ブ ロ ッ ク 張 工 プレキャスト枠工	} 風化、浸食防止 ——中詰めが土砂等の場合は浸食防止	
	現場打ちコンクリート枠 コンクリート張工 吹 付 枠 工		法面表層部の崩落防止、岩盤はく落防止
	編 柵 工 法 面 じ ゃ か ご 工 落石防止網工(ネット工) 落 石 防 止 柵 工	} 法面表層部の浸食や湧水による流失の抑制 } 比較的小規模な落石対策	
	法面排水工	法 肩 排 水 溝 縦 排 水 溝 小 段 排 水 溝	法面の表面排水
		地 下 排 水 溝 水 平 排 水 孔 水 平 排 水 層	法面の地下排水
		植 生 工	種 子 吹 付 工 客 土 吹 付 工 植 生 マ ッ ト 工 張 芝 工 厚 層 基 材 吹 付 工
植 生 筋 工 筋 芝 工	盛土の浸食防止、法面を部分的に植生するもの		
土 の う 工 植 生 穴 工	不良土、硬質土法面浸食防止、法面を部分的に植生するもの(客土を伴う)		

b) 構造物による法面保護工

次のような法面では、植生が生育しにくい場合や植生工では安定が保てない場合が多いので、構造物による法面保護工を選定するのが一般的とされています。

- i. 湧水の多い法面
- ii. 勾配が60度(1:0.6)以上の法面(60度を超えると植物の生育が極端に悪くなるため)
- iii. 風化、凍土、崩落の著しい法面
- iv. 岩盤、硬度の高い土壌、強酸性の土壌(条件、工法によっては植生可能)
- v. 日照の乏しい法面(植物の種類による)

vi. 比較的勾配が急で、浮石、転石の多い法面

表5-2-39 構造物による法面保護工の選定の目安

		使用目的						地山条件				備考	
		浸食防止	風化防止	落石防止	表面水浸透対策	地下水湧水対策	多少の土圧対策	岩	土	破砕帯	地すべり地		植生不良土
プレキヤ	土砂詰め	○	△	×	○	×	×	△	○			◎	1:1.0以上の急勾配→土砂落下に注意
	スト枠工	ブロック詰め	★	○	△	○	×	×	×	○		○	1:0.8以上の急勾配に最適
	モルタル・コンクリート吹付工	★	◎	◎	○	×		○	×	△	×	○	美観上、問題あり
	石張・ブロック張工	★	◎	○	○	×	△	○	○	△			
	網柵工	◎		△	×			×	○				浸食防止に限度あり
	法面じゃかご工	○			×	○	△	×	○	○	◎		
	現場打ちコンクリート枠工	★	△	○	×	○	○	○	○	○			中詰め材の選定に配慮
	コンクリート張工	★	○	○	○		○	○	○	○			もたれ擁壁工と同じ

[凡例]

◎：特に適していると思われるもの

△：適するケースと適さないケースがあるもの

★：本来の目的でないが効果があるもの

○：一部の例外を除いて適していると思われるもの

×：適用しない方が好ましいもの

c) 植生工

良好な生育基盤を持ち、植物体で永続的に保護された法面は、浸食作用に対して十分な抵抗力をもつとされています。また、植生工は一般に比較的安価であり、法面周辺の美観等の環境改善も期待できます。ただし、工法によっても多少異なりますが、法面の勾配が40度（1:1.2）程度を超えると、植生工のみでは法面の浸食や表層崩落のおそれがあるため、40度～60度（1:0.6）程度の法面では植生工と構造物による法面保護工を併用します。

土質による植生工選定の目安は、次頁の表5-2-40及び表5-2-41を参考とします。

表5-2-40 土質による植生工選定の目安

地 質	法 面 勾配 (度)	土壌の 肥沃度	土壌硬度 (mm)	草本による緑化 (外来草種+在来草種)	木本と草本の混播に よる緑化 (木本+外来 草種+在来草種)
土 砂	45未満	高い	23未満 (粘性土)	種子吹付工、張芝工、植 生マット工、筋芝工、植 生筋工	種子吹付工 (盛土で使 用)、客土吹付工
		低い	27未満 (砂質土)	種子吹付工、張芝工、植 生筋工、植生マット工、 筋芝工、土のう工 (以上 追肥の必要がある)、厚 層基材吹付工 (厚さ3～ 5 cm)	客土吹付工 (厚さ1～2 cm)
	45以上 60未満	—	23以上 (粘性土) 27以上 (砂質土)	植生穴工 (追肥の必要がある) 厚層基材吹付工 (厚さ3～5 cm)	植生穴工 (客土吹付) 厚層基材吹付工 (厚さ5 cm以上)
節理の多 い軟岩・硬 岩	—	—	—	客土吹付工 (厚さ2～3 cm、追肥の必要があ る。)、厚層基材吹付工 (厚さ3～5 cm)	客土吹付工 (厚さ2～3 cm)
節理の少 ない軟 岩・硬岩	—	—	—	厚層基材吹付工 (厚さ5 cm以上)	

注)・客土吹付工と厚層基材吹付工は、原則として金網張工を併用します。
・厚層基材吹付工の厚さは、有機質基材を使用した場合の値を表しています。

表5-2-41

土 質 ・ 岩 質		工 種
砂		張芝工、種子吹付土、植生マット工
粘土、粘性土、岩塊又は玉石 混じりの粘性土及び粘土	締まっているもの	張芝工、種子吹付土、植生マット工
	締まっているもの	種子吹付土、土のう工、植生穴工
砂質土、礫質土、岩塊又は 玉石混じりの砂質土	締まっているもの	張芝工、種子吹付土、植生マット工
	締まっているもの	種子吹付土、土のう工、植生穴工
軟 岩		種子吹付土、植生穴工、土のう工

注)・植生工の設計にあたっては、法面の浸食が発生する前に、速やかに植生による被覆が行えるよ
うな工法を選定することが重要です。

・使用工法あるいは植物の現地条件への適応性、法面環境の改良、繁茂するまでの水分あるいは
養分の供給、その間の浸食防止等、植物の生育を促す手段を考慮します。

d) 設計・施工上の留意点

- i. 各種の法面保護工を併用する場合は、重い工法を下部に、軽い工法を上部に用い、
やむを得ず小面積ごとに各種の工法を行う場合は、なるべく類似した工法を選択しま
す。
- ii. 植物にはそれぞれ固有の発芽条件と生育条件があり、特に発芽に適した温度は限定

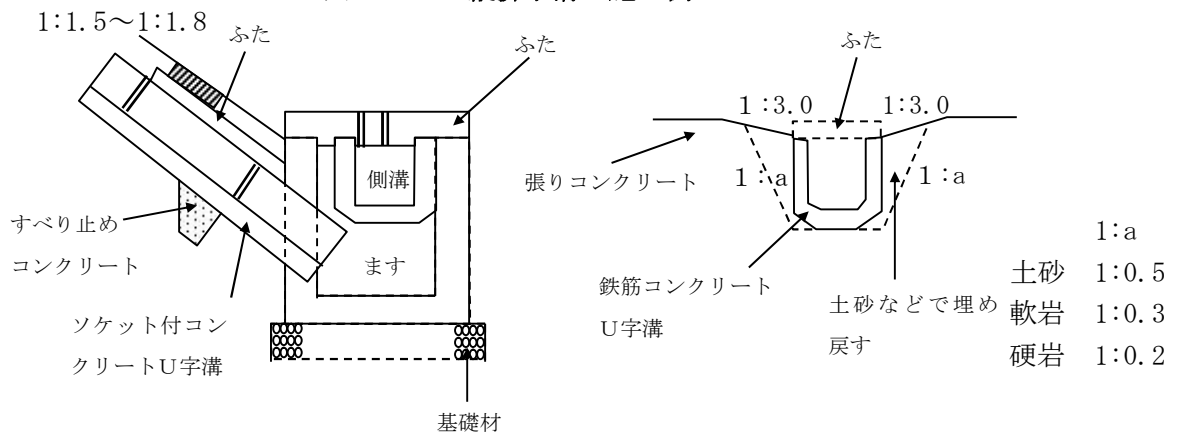
されるので、播種時期を検討した上で、発芽後の生育期も十分とれるよう施工時期を決定します。やむを得ず不適時期に施工する場合は次の表5-2-42を参考に適切な対策をとります。

表 5-2-42 施工時期による植生工の設計・施工

時 期	成 育 ・ 阻 害 の 程 度	植 生 工 設 計 ・ 施 工 上 の 注 意
春 期	・発芽、成育適期 ・特別な阻害要因なし	1. 施工時期としては最も好ましいといえます。
豪雨期	・種子、肥料、土壌の流亡 ・客土の流亡 ・基盤の浸食、崩壊	1. 浸食対策を講じます。 ・浸食防止策の備わった植生工を選択します。 ・被覆工や浸食防止材を併用します。 2. 排水処理に留意します。
夏 期	・種子の乾燥害 ・梅雨期後半に播種したものは枯損が多い	1. 乾燥防止策を講じます。 ・乾燥防止策の備わった植生を選定します。 ・被覆工を併用します。 ・梅雨期から乾燥防止策を講じます。
秋 期	・外来種発芽、成育不良	1. 降雨浸食防止策として浸食防止材を併用します。 2. 被覆工を併用し、保温効果により成長を促し越冬率を高めます。
冬 季	・凍上、霜柱等による浸食 ・乾燥害 ・風食	1. 冬期は施工を避ける方が好ましいといえます。 2. 保温、乾燥防止策を講じます。 (その他・・・植生マット工、伏工を併用します。)

- iii. モルタル吹付工、コンクリート吹付工において、施工面積が広く平滑な場合には、20mに一本の割合を目安として縦伸縮目地を設けるよう配慮します。また、一回で吹付けできない場合は、一部重ねて施工しても後にクラック発生の原因となるので、ここに縦伸縮目地を設置します。
- iv. 石張工、ブロック張工の勾配は、1：1.0より緩勾配とし、法高は5mまでとします。法高が5mを超える場合は、法面縦方向に現場打ちの隔壁を10m程度ごとに設置します。また、背後地盤からの湧水量が多い場合は、十分な排水処理を行います。
- v. プレキャスト枠工の勾配は、1：1.0より緩勾配とし、法高は5mまでとします。法高が5mを超える場合は、法面縦方向に現場打ちの隔壁を10m程度ごとに設置します。また、プレキャスト枠工等の枠の交差部分には、すべり止めの杭またはアンカー鉄筋を施工します。
- vi. 各小段ごとにコンクリートU型溝等を設置して、法面を流下する表面水を排水できるようにします。
- vii. 法肩、小段に設ける排水溝に集められた水を法尻に導くため縦排水溝を設けます。位置は、できるだけ集水可能な場所で、間隔は20m程度とし、その構造は水が漏れたり飛び散ることのないように、縦断勾配の著しい変化箇所にはふたや柵を設置します。縦排水溝の施工例は次頁の図5-2-34を標準とします。

図5-2-34 縦排水溝の施工例



12. 樹木の保存、表土の保全等

法第33条第1項第9号
令第23条の3、第28条の2
規則第23条の2

都市計画法

第33条 第1項第9号

政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、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が定められていること。

都市計画法施行令

第23条の3 法第33条第1項第9号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1haとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、0.3ha以上1ha未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第28条の2 条文 略

- (1) 高さが10m以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第33条第1項第2号イからニまで（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
- (2) 高さが1mを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が1,000㎡以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

都市計画法施行規則

第23条の2 令第28条の2第1号の国土交通省令で定める規模は、高さが5mで、かつ、面積が300㎡とする。

(1) 計画の基本

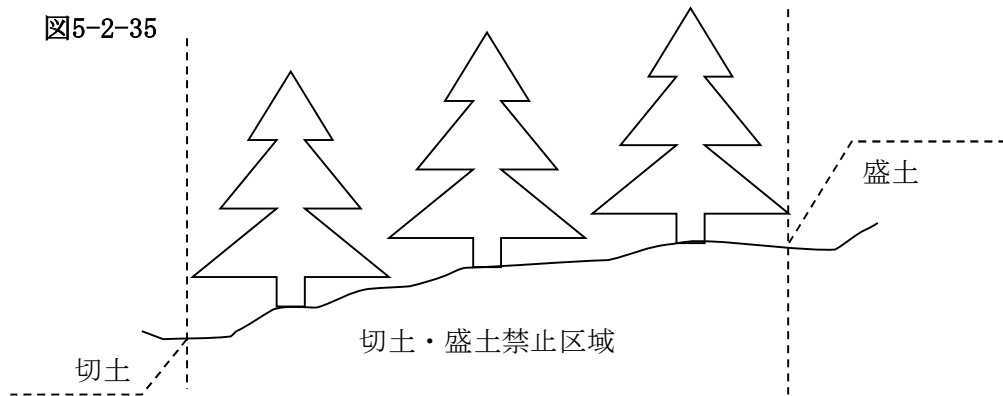
現況の把握は次のように行います。

- ① 事前調査を行い、残すべき樹木を調査したうえで、土地利用計画を立てます。
- ② 許可申請の際、現況図に記載し、写真を添付します。

(2) 樹木の保存

- ① 政令第28条の2第1号の「その存する土地を公園又は緑地として配置する等」とは次に掲げるものを含みます。

- ア) 隣棟間空地、側道、緩衝帯、法面、プレイロット等
 - イ) 自己用開発行為の場合は隣棟間空地、緩衝帯、法面等
- ② 政令第28条の2第1号の「保存の措置」とは次に掲げるものとします。
- ア) 保存対象樹木又はその集団の存する土地は、少なくとも枝張りの垂直投影面下については切土又は盛土の行為を行わないこととします（次の図5-2-35参照）。
 - イ) 保存対象樹木又はその集団をそのまま存置しておくことであり、当該開発区域内での移植又は植樹のことは指しません。

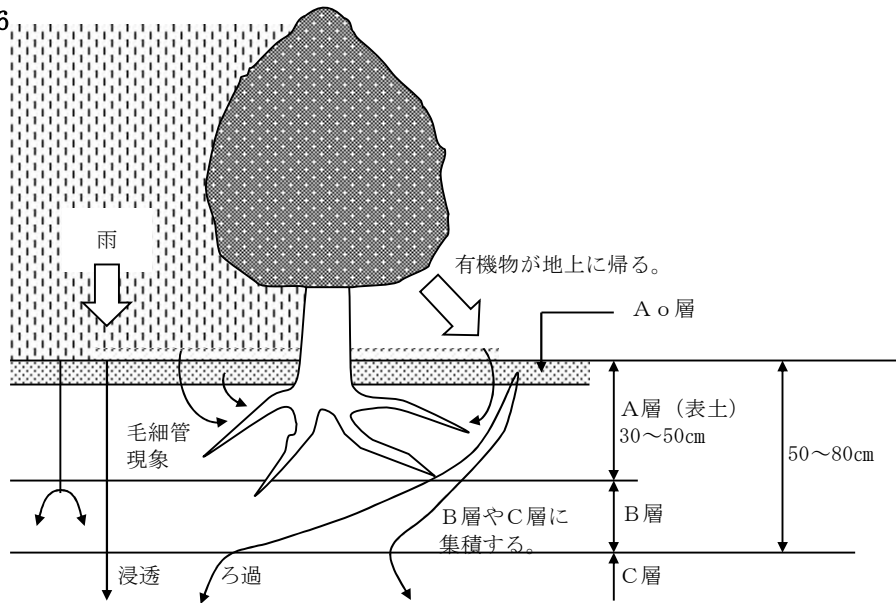


- ③ 次に掲げるいずれかに該当する場合は当該樹木又は樹木の集団の保存の措置を講じなくても良いものとします。
- ア) 開発区域全域にわたって保存対象樹木がある場合
 - イ) 開発区域の全域ではないものの公園・緑地等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合
 - ウ) 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木があり、公園等として活用できる土地が他にある場合
 - エ) 土地利用計画上、公園等の位置が著しく不適當になる場合。

(3) 表土の保存

- ① 「表土」とは、通常、植物の育成にかけがえのない有機物質を含む表層土壌のことをいいます。
- A₀層（有機物層）・・・地表に堆積した有機物の層で、土壌の有機質の母材となります。
 - A層（溶脱層）・・・下層のB層にくらべて風化の程度が進んでおり組織は膨軟であって有機質に富み、暗色ないし黒色を呈しています。多くの土壌で下層土との境がはっきりしており、植物の根は主にこの部分から養分、水分を吸収しますが、下層土にはほとんど入りません。水の通過量が多いため土壌の可溶性無機成分、有機成分、粘土等が溶脱される層となっています。
 - B層（集積層）・・・A層の下に続き、A層から溶脱された可溶性成分、粘土等が集積する部分です。
 - C層（母材料）・・・岩石が風化していない最下層の部分です。
- ※概略については、次の図5-2-36を参照してください。

図5-2-36

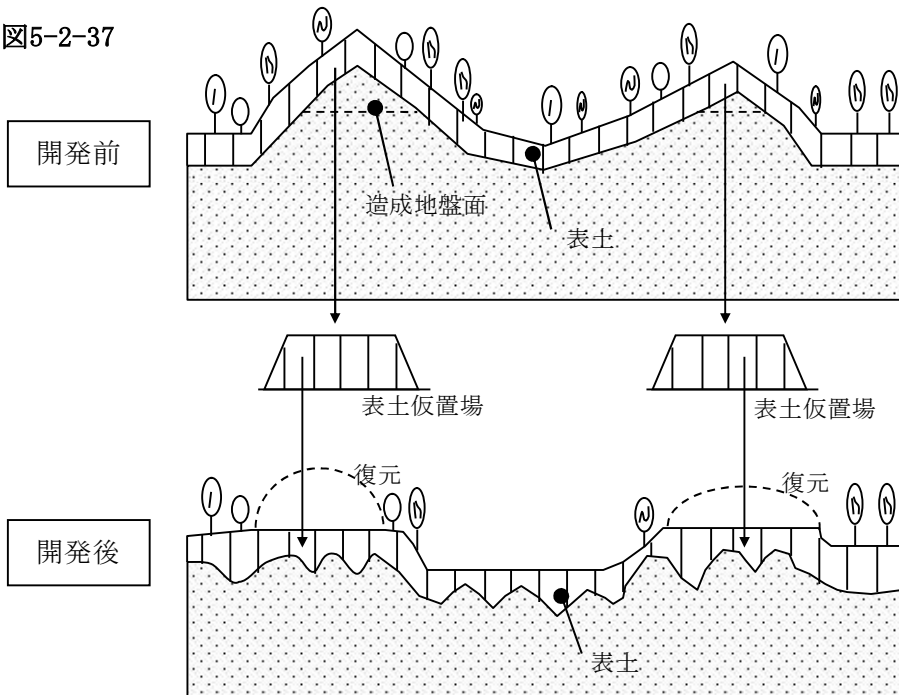


② 表土の保全方法はそれぞれ次の各号のいずれかによることとしますが、原則としてア)の方法により表土の保全を行い、傾斜度20度以上の急傾斜面等工法上表土の採取が困難な場合はイ)又はウ)の方法によります。

ア) 表土の復元

開発区域内の表土を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了した段階で、表土の保全の必要な部分に厚さ40cm以上復元します(次の図5-2-37参照)。

図5-2-37



イ) 客土

開発区域外から植物の育成に必要な有機物質を含む土壌を搬入し、当該開発区域内の表土の必要な部分を覆います。

ウ) 土壌の改良

土壌の改良剤と肥料を与えて、耕起します。土壌改良剤には有機質系(泥炭、パルプ、塵芥、糞尿等の加工物)、無機質系(特殊鉱物の加工物)及び合成高分子系(ウレタン等の加工物)、肥料には石灰質、ケイ酸質、苦土、無機質、リン酸質を使用します。

13. 緩衝帯の設置

法第33条第1項第10号
令第23条の4、第28条の3
規則第23条の3

都市計画法

第33条 条文 略

(1)～(9) 略

(10) 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

都市計画法施行令

第23条の4 法第33条第1項第10号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1haとする。

第28条の3 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用に供する目的で行う開発行為にあつては、4mから20mまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそつてその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

都市計画法施行規則

（緩衝帯の幅員）

第23条の3 令第28条の3の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、1ha以上1.5ha未満の場合にあつては4m、1.5ha以上5ha未満の場合にあつては5m、5ha以上15ha未満の場合にあつては10m、15ha以上25ha未満の場合にあつては15m、25ha以上の場合にあつては20mとする。

表5-2-43 緩衝帯の幅員

開発行為の規模	緩衝帯の幅員
1.0ha以上1.5ha未満	4.0m以上
1.5ha以上5.0ha未満	5.0m以上
5.0ha以上15.0ha未満	10.0m以上
15.0ha以上25.0ha未満	15.0m以上
25.0ha以上	20.0m以上

(1) 緩衝帯の設置

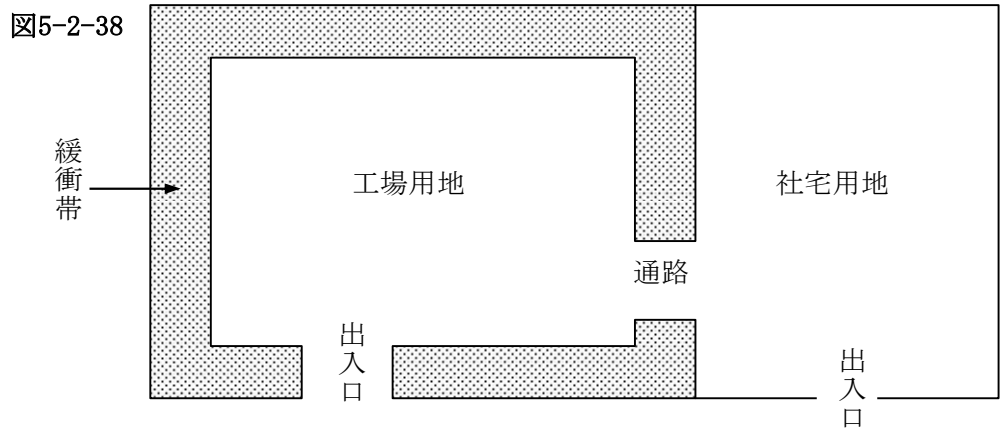
① 規則第23条の3で規定している開発行為の規模とこれに対する必要な緩衝帯幅員は右の表5-2-43のとおりとなっています。

② 緩衝帯の設置は次によります。

ア) 騒音、振動等をもたらすおそれのある建築物等とは、工場、作業場、その他動力等の使用頻度の大きい建築物を指し、また、騒音、振動等とは煤煙、悪臭も含むものとします。

イ) 緩衝帯は開発区域内に沿つて設置し、又は縁石その他の境界を示すものによつて明示し、開発行為の完了検査の際に緩衝帯の用地が確認できるようにします。

③ 開発区域内に2以上の用途の異なる予定建築物がある場合は、緩衝帯によりそれぞれの予定建築物を分割し、配置します（次の図5-2-38参照）。

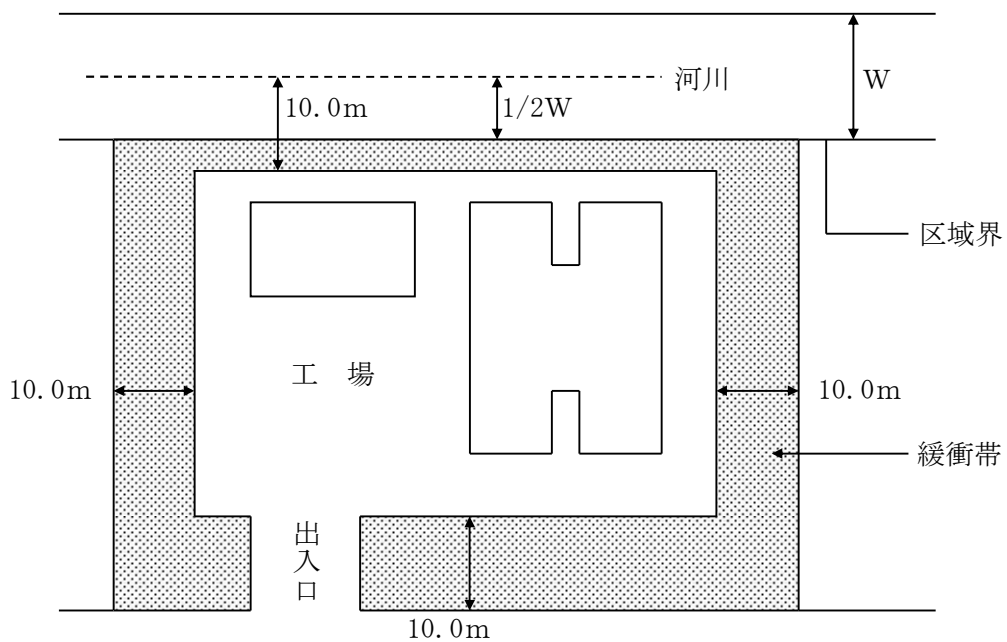


(2) 緩衝帯の緩和

政令第28条の3ただし書の規定は次に掲げるいずれかに該当するもので、緩衝効果を有するものがある場合に限り、この場合は当該緩衝効果帯の1/2を規則第23条の3に規定する緩衝帯の幅員に算入することができます（次の図5-2-39及び次頁の図5-2-40、図5-2-41参照）。

- ① 開発区域の周辺の隣接する公園、緑地、広場、河川
- ② 池、沼、海
- ③ 植樹のされた街路、法面

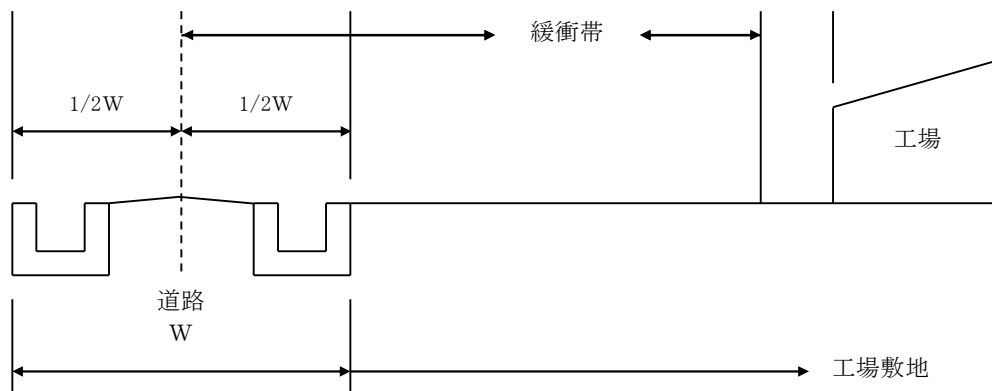
図5-2-39



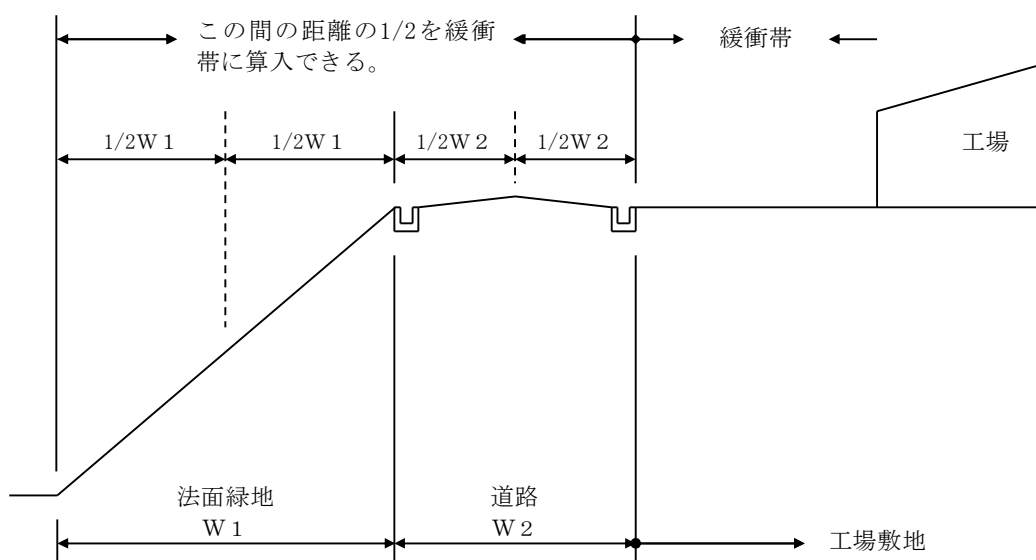
開発区域の面積が、10.0ha の場合

緩衝帯の設置例

ア) 図5-2-40



イ) 図5-2-41



「緩衝効果を有するものがある場合」とは、緩衝効果のあるものとみなすことが可能なものをいい、道路であれば道路法によるもの、河川であれば河川法によるもの等の公物管理法で管理されるものをいいます。

(3) 既存敷地の増加の場合

既存の工場、第一種特定工作物の敷地を増加し、全体の面積が1ha以上になるときは、既存部分も合わせて緩衝帯を可能な限り設置するようにします。

(4) 開発区域内の道路等について

開発区域内において、開発区域の境界の内側にそって道路、緑地等が設置されるときは、道路等が国、県、日向市の管理、帰属になるものについて、緩衝効果のあるものとして、その幅員の1/2を緩衝帯の幅員に算入することができます。

14. 運輸施設の判断

法第33条第1項第11号
令第24条

都市計画法

第33条 第1項第11号

政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

都市計画法施行令

(輸送の便等からみて支障がないと認められなければならない開発行為の規模)

第24条 法第33条第1項第11号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める規模は、40haとする。

開発区域の規模が40haを超える開発行為の許可にあつては、その区域の中に居住することとなる者の通勤、通学などの輸送に支障がないか否かの判断を必要とします。特に調整区域における大規模開発については、開発区域から鉄軌道駅までの輸送並びに鉄軌道の輸送能力が対応できるものでなければなりません。

令第24条の規定により、40ha以上の開発許可に際しては、開発行為に関係のある鉄軌道経営者との協議を必要とし、この協議の経過を参考とします。

15. 事業遂行の能力

法第33条第1項第12号、第13号
令第24条の2、24条の3

都市計画法

第33条 第1項第12号

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(当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。)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(当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。)以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

第13号

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(当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。)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(当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、

土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものをく。) 以外の開発行為にあっては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

都市計画法施行令

第24条の2 法第33条第1項第12号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める規模は、1haとする。

第24条の3 法第33条第1項第13号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める規模は、1haとする。

(1) 申請者の能力

第12号では、自己の業務用の建築物又は特定工作物を目的とする1ha以上の開発行為及び自己用以外の開発行為については、事業主に当該開発行為を完成させるために必要な資力及び信用があることが要求されています。つまり、事業計画どおりに当該事業を完成するために必要な資金調達能力があるかどうか、過去の実績などから判断して、誠実に許可条件を遵守して事業を完成させ得るかどうかを確認しなければなりません。さらに、事業を途中で廃止するような事態が生じた場合にも、事業の施行によって変更を加えた公共施設の機能の回復及び防災上必要な措置を講じ得る能力を有することが求められています。

資力信用についての判断は、事業の規模との関連で相対的に定まるもので画一的にその基準を定めることはできないので、必要があるときは所要の書類の添付を要します。

(2) 工事施行者の能力

第13号では、自己の業務用の建築物又は特定工作物を目的とする1ha以上の開発行為及び自己用以外の開発行為については、工事施行者の設計どおり工事を完成させるため必要な能力があることが求められます。個々の申請内容によって、工事の難易を考え、又、過去の工事实績などを勘案して、工事施行者は適切に決定すべきものといえます。

これらの判定資料として必要があるときは、役員履歴、資産状況、過去の事業実績、過去の工事实績、納税証明、業者登録の有無、経営事項の審査等の書類の提出を要します。

表5-2-44 申請者の資力信用及び工事施行者の能力に関する申請書に添付する書類一覧表

区分	申請者	所在	添付書類	備考
申請者の資力及び信用に関する書類	法人	市内	・法人の登記簿謄本 ・市税完納証明書(※)	・管轄の法務局 ・日向市税務課
		市外	・法人の登記簿謄本 ・直近年度の法人事業税又は法人税の納税証明書	・管轄の法務局 ・県税事務所又は管轄税務署
	個人	市内	・住民票 ・市税完納証明書(※)	・日向市市民課 ・日向市税務課
		市外	・住民票 ・直近年度の所得税納税証明書	・居住市町村役場の担当窓口 ・管轄の税務署
工事施行者の能力に関する書類		・法人の登記簿謄本 ・建設業法第3条第1項に規定にする建設業者許可済であることを証する書類	・管轄の法務局 ・許可済証の写し	

※ 市税完納証明書とは、次の表5-2-45に掲げる税金を完納していることを証明するものです。

表5-2-45

法人	①市県民税（特別徴収） ②法人市民税 ③固定資産税 ④軽自動車税
個人	①市県民税（普通徴収又は特別徴収） ②固定資産税 ③軽自動車税 ④国民健康保険税

16. 関係権利者の同意

法第33条第1項第14号

都市計画法

第33条 第1項第14号

当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

開発行為を行おうとする土地または土地にある工作物、建築物について所有権などの権利を有している者の同意を得なければ、実質上計画どおりの工事が行えないことは明白です。

権利の範囲は、土地、工作物及び建築物の所有権はもちろん、土地については永小作権、地上権、地役権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地が保全処分の対象となっている場合には、その保全処分をした者（裁判官）を含むものです。

第14号にいう「相当数の同意」を得ることで足りることとしているのは、許可が得られるかどうか不明の段階で全員の同意を必要とすることは、申請者に対して過大の経済的負担をかけるおそれがあるためです。

土地所有者等の同意を得ないまま許可を受けた土地については、開発者は許可を受けたことによってその土地について何ら私法上の権限を取得するものでなく、同意を得るまでは工事を行うことができないのは当然です。

また、「相当数の同意」とは、次の2つの要件を満足させることをいいます。

- (1) 権利を有する者の2/3以上並びにこれらの者のうち所有権を有する全ての者及び借地権（地上権及び賃借権）を有する全ての者のそれぞれ2/3以上の同意
- (2) 同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積との合計が土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の2/3以上である場合

※ 上記(1)、(2)を式にすると、許可にあたっての相当数の同意とは、以下の式を全て満足させることが必要になります。

$$\frac{\text{分母の内同意者数}}{\text{権利を有する者の数}} \geq \frac{2}{3}$$

$$\frac{\text{分母の内同意者数}}{\text{所有権を有する者の数}} \geq \frac{2}{3}$$

$$\frac{\text{分母の内同意者数}}{\text{借地権を有する者の数}} \geq \frac{2}{3}$$

$$\frac{\text{土地の所有権を有する者の同意面積} + \text{借地権を有する者の同意面積}}{\text{土地の総面積} + \text{借地権の目的となっている土地の総面積}} \geq \frac{2}{3}$$

(3) 許可基準としては、相当数の同意を得ることで開発行為の許可を行うこととなりますが、開発行為の設計上、重要なポイントとなる区域の同意を得なければ、公共施設の計画を変更せざるを得ないことも予想されます。従って、許可権者としては、開発行為許可申請を受理して許可までには全員の同意は得るべきであることや、やむを得ない事情でそれができない場合であっても着工時までには全員の同意を得るべきであることなど、事業者として未同意者の権利を侵害しないような助言を行うことも当然ながら必要となります。

また、許可を受けた者が長期間同意を得られないまま放置することは望ましいことではないため、一定期間内に同意を得られない場合には、開発区域を縮小しての変更許可手続を行うか、変更が困難であれば開発行為の廃止を行うよう助言を行い、不安定な状況を解消することの必要となります。

第3節 市街化調整区域の立地基準

法第34条

令第29条の5、第29条の6、第29条の7、
第29条の8、第29条の9、第30条
規則第28条

都市計画法

第34条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

- (1) 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- (2) 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- (3) 温度、湿度、空気等について特別の条件とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- (4) 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為
- (5) 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律(平成5年法律第72号)第9条第1項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的(同項第2号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。)に従って行う開発行為
- (6) 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- (7) 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- (8) 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- (8-2) 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物(いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。)の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

- (9) 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- (10) 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- (11) 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの
- (12) 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの
- (13) 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）
- (14) 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認める開発行為

都市計画法施行令

（主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物）

第29条の5 法第34条第1号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める公益上必要な建築物は、第21条第26号イからハマまでに掲げる建築物とする。

(適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物)

第21条 法第29条第1項第3号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。(抄)

(26) 国、都道府県(法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。)市町村(指定都市及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。)、市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの

イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物

ロ 児童福祉法(昭和22年法律第164号)による家庭的保育事業、小規模保育事業、事業所内保育事業若しくは乳児等通園支援事業、社会福祉法(昭和26年法律第45号)による社会福祉事業又は更生保護事業法(平成7年法律第86号)による更生保護事業の用に供する施設である建築物

ハ 医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

(危険物等の範囲)

第29条の6 法第34条第8号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。)

の政令で定める危険物は、火薬類取締法(昭和25年法律第149号)第2条第1項の火薬類とする。

2 法第34条第8号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第12条第1項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。

(市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域)

第29条の7 法第34条第8号の2(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等(法第33条第1項第8号に規定する災害危険区域等をいう。)及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

(市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當な建築物等)

第29条の8 法第34条第9号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

(1) 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物

(2) 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物

(法第34条第11号の土地の区域を条例で指定する場合の基準)

第29条の9 法第34条第11号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

- 1 建築基準法(昭和25年法律第201号)第39条第1項の災害危険区域
- 2 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項の地すべり防止区域
- 3 急傾斜地崩壊危険区域
- 4 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第7条第1項の土砂災害警戒区域
- 5 特定都市河川浸水被害対策法(平成15年法律第77号)第56条第1項の浸水被害防止区域
- 6 水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水(同法第2条第1項の雨水出水をいう。)又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

7 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

(開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準)

第29条の10 法第34条第12号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。(区域区分に関する都市計画の決定等の際土地等を有していた者が開発行為を行うことができる期間)

第30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。)の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年とする。

都市計画法施行規則

(既存の権利者の届出事項)

第28条 法第34条第13号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの(自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第1号に掲げるものを除く。)とする。

(1) 届出をしようとする者の職業(法人にあつては、その業務の内容)

(2) 土地の所在、地番、地目及び地積

(3) 届出をしようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的

(4) 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

本条は、市街化調整区域において行う開発行為について、法第33条に加えて、その立地基準を定めたものです。

法第33条の基準は、市街地の水準又は質の向上を図るための技術的基準となっていますが、本条は、市街化調整区域における開発行為に立地性を規制する面から定められた基準となっています。

従って、本条の各号のいずれかに該当するものでなければ、原則として、許可を得られないこととされています。

本条各号に掲げられている開発行為は、スプロール対策上支障がないと認められるもの、又はこれを容認すべき特別の事情又は必要性があると認められるものとされています。これに該当しないもの、つまり、スプロール対策上支障があり、これを容認すべき特別の事情又は必要性の認められないものは、原則として、開発許可を得ることができないこととなります。

なお、同条各号の規定のうち第3号については、政令が未制定であるので適用はありません。また、第11号及び第12号については、条例が未制定であるので適用はありません。

1. 市街化調整区域に居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又は日常生活のために必要な店舗等

第1号は、1) 政令で定める公益上必要な建築物と2) 日常生活に必要な物品の販売店舗等の2つに区分されます。

1) 政令で定める公益上必要な建築物

従来許可不要とされていた社会福祉施設、病院、学校等が平成19年の法改正で許可制に移行されたことに伴い、市街化調整区域内における立地基準として規定されたものです。

該当する公共公益施設は、主として開発区域の周辺居住者が利用する保育所、学校(大学、専修学校及び各種学校を除く。)や、主として周辺の居住者が利用する診療所、助産所、社会福祉

事業施設又は更生保護事業施設等が考えられるが、市街化調整区域に居住している者が利用するものに限定されていることから、サービスの対象を広域に設定している公共公益施設は、本号から除外され第14号として考える必要があることに注意します。

なお、子ども・子育て関連三法により、地域型保育給付の対象となる小規模保育事業等については、社会福祉事業と同様に法律上公益性の高い事業として位置付けられたこと等から、社会福祉事業と並んで小規模保育事業等も位置付ける改正を行った（令第29条の5において引用する令第21条第26号ロの改正。平成27年4月1日施行）。

ア 主たるサービスの対象が当該開発行為の周辺の市街化調整区域に居住する者であること。

したがって、著しく規模の大きい公共公益施設は認められません。

市街化調整区域に居住している者が利用する公共公益施設であることの確認は、周辺集落の状況や事業計画書、既存施設に併設される場合にあつてはその利用者の居住区域がわかる資料、地方公共団体の許認可若しくは届出が必要な施設にあつてはその所管する部署の意見等を総合的に判断するものとします。

イ 当該開発行為の場所は既存の集落内又はこれに隣接する場所等、アの趣旨に沿うものであることが必要です。

ウ 建築物の床面積及び敷地の面積の規模については、当分の間、アの趣旨に沿うものであるか否か個別具体的に判断されます。

エ 原則として公共公益施設に限ることとし、居住施設の併設は認められない。

2) 日常生活に必要な物品の販売店舗等

法第34条第1号の日常生活に必要な販売店舗等については、市街化調整区域であっても、そこに居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む小規模な店舗等は、健全な日常生活を営むうえで容認すべき必要性があるため許可の対象とされています。

これらの店舗等については、法第29条第1項第11号（令第22条第6号）に該当するもの以外は、次の要件が整った場合に許可されることとなります。

なお、本市においては、「平成16年3月10日付け286-1278宮崎県土木部長通知」によるものとしています。

※コンビニエンスストアも、その位置、規模及び周辺の集落の状況を考慮して、当該市街化調整区域の住民を対象としたものであれば本号で許可し得るものと考えられます。

- (1) 主たるサービスの対象者が当該開発行為の周辺の市街化調整区域に居住する者であること。従って著しく規模の大きい店舗は認められません。
- (2) 業種は、日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業が該当しますが、(1)に掲げる者を対象とするものであればガソリンスタンド、農林漁業団体事務所、農機具（又は自動車）修理施設、農林漁業者生活改善施設も含まれます（対象業種は《参考資料》参照）。
- (3) 本号に含まれるもののうち、主体、業種、規模によって令第22条第6号に該当するものは許可不要の場合もあります。
- (4) 当該開発行為の場所は既存の集落内又はこれに隣接する場所等が(1)の趣旨に沿うものでなければなりません。
- (5) 原則として業務施設に限られますが、やむを得ず居住施設を併設する場合の居住施設は、施設全体の面積の50%以下でなければなりません。

参 考

286-1278
平成16年3月10日

関係市町長

関係土木事務所長 殿

宮崎県土木部長

都市計画法第34条第1号等の運用について（通知）

このことについては、「開発許可制度運用指針（平成13年5月2日付け国総民第9号）」のほか、昭和61年11月15日付け286-946宮崎県土木部長通知及び平成6年2月1日付け286-1271宮崎県土木部長通知で運用してきたところですが、昨今の社会状況の変化等により市街化調整区域内に居住している者の日常生活のために必要な物品の販売等施設の種類を見直す必要が生じてきました。

については、これらの運用に係る基準を別紙のように定めましたので、今後は「開発許可制度運用指針」とともに本通知により、事務処理を行っていただくようお願いします。

なお、前の昭和61年11月15日付け286-946宮崎県土木部長通知及び平成6年2月1日付け286-1271宮崎県土木部長通知につきましては、本通知の施行と同時に廃止いたしますので、併せて事務処理に十分ご留意いただくようお願いします。

（文書取扱 建築住宅課）

別 紙

都市計画法（以下法という。）第34条第1号等の運用について

1 店舗等の用途について

法第34条第1号に基づき許可しうるものとして、次のものを審査の対象として差し支えない。

ア はり、きゅう、あん摩、柔道整復師の施設である建築物

（日本標準産業分類中「大分類N-医療・福祉」の細分類7351「あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師、柔道整復師の施術所」に該当する施設）

イ 学習塾、華道教室、囲碁教室等の施設である建築物

ウ 衣食住にわたる各種商品の小売りをを行う施設である建築物

（日本標準産業分類中「大分類J-卸売・小売業」の細分類5599「その他の各種商品小売業」でミニスーパー等に該当する施設）

エ 花、植木等の販売を行う施設である建築物

（同細分類6092「花・植木小売り業」に該当する施設）

オ 専門料理店等の施設である建築物

（日本標準産業分類中「大分類M-飲食店、宿泊業」の細分類7012「日本料理店」、7013「西洋料理店」、7014「中華料理店」、7015「その他の食堂、レストラン」に該当する施設）

2 規模等の基準について

(1) 法第34条1号に基づき許可しうる店舗等（自動車修理工場を除く。）は、次の基準をすべて満

たすものとする。

ア 開発区域の場所は、既存の集落内又はこれに隣接する場所等であること。

イ 建築物の床面積は200㎡以内であること。なお、これらに併設する管理用住宅の面積は、基準面積に含まないものとする。

ウ 敷地の面積は500㎡以内であること。ただし、以下の要件を満たすものについては、1,000㎡を限度として、認めることができる。

要件：6m以上の幅で道路に接し、かつ安全上支障がないこと。

エ 原則として業務施設に限る。ただし、やむを得ず居住施設を併設する場合の居住施設の部分は、「3 併設住宅について」によること。

(2) 法第34条1号に基づき許可しうる自動車修理工場は、次の基準をすべて満たすものとする。

ア 開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者が、日常生活を営む上で必要と認められるものであること。

イ 開発区域の場所は、既存の集落内又はその縁辺部にあること。

ウ 自動車修理工場については、自ら業を永続して行うものであること。

エ 建築物の作業場の床面積は、150㎡以内であること。

オ 敷地の面積は、1,000㎡以内であること。

カ 自動車の展示場及び販売場を併設しないものであること。

キ 原則として業務施設に限る。ただし、やむを得ず居住施設を併設する場合の居住施設の部分は、「3 併設住宅について」によること。

3 併設住宅について

法第34条各号に該当する建築物と同一棟にある当該建築物の管理のための住宅部分は、当該住宅部分の延べ床面積が全体の延べ床面積の50%未満かつ280㎡以内の場合に限って当該建築物の用途と同一と見なして差し支えない。

4 施行期日

この通知による運用は、平成16年3月10日からとする。

2. 鉱物資源、観光資源の利用上必要なもの

(1) 鉱物資源利用のためのもの

日本標準産業分類D-鉱業に属する事業及び当該市街化調整区域において産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土瓦製造業、碎石製造業に属する事業に係る建築物又は特定工作物等、鉱物の採掘、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地積調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するものが該当し、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は該当しません。

(2) 観光資源利用のためのもの

次の各号に該当するものでなければなりません。

① 利用対象となる観光資源が多人数が集中する等観光価値を有すると認められるもので、開発行為の内容が国、県、日向市等における観光振興計画との整合が図られていること。

② 次のいずれかの施設に該当するものであること。なお、観光資源と称するもの自体の建築物は該当しません。

ア) 当該観光資源の観賞のための展望台又はその他の利用施設

イ) 観光価値を維持するために必要な施設

ウ) 当該観光資源の性質から宿泊又は休憩施設が必要な場合の宿泊、休憩施設

エ) その他これらに類する施設で客観的に判断して必要と認められるもの

③ 施設の構成が周辺の自然環境と調和するものであること。

- ④ 市街化区域からの距離が相当程度あること等により、観光資源の有効利用を図る上で、当該市街化調整区域での立地がやむを得ないと認められるものであること。

3. 第3号は、本号に基づく政令が未制定であるため、該当するものではありません。

4. 農林水産物の処理等の施設

第4号は、市街化調整区域においては農林漁業等の第1次産業が継続して営まれるという観点から、これらに関連する建築物の建築目的で行われる開発行為を許可の対象としたものです。

本号に該当するものとしては、農林漁業の用に供する建築物で法第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものの建築（前段）又は当該市街化調整区域内において営まれる農林漁業による生産物を産地において速やかに処理するという観点から、これらの生産物を対象とする畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、デンプン製造業、一般製材業、倉庫業（農林水産物の貯蔵用）の用に供する開発行為（後段）があります。

5. 農林業等活性化のための施設

第5号は、特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成5年法律第72号）第9条第1項の規定による公告があった所有権移転登記等促進計画に定める利用目的に従って行う建築物の建築の用に供する開発行為が該当します。

括弧書きにおいて本規定の適用の対象となる開発行為が特定農山村法第2条第3項第2号の農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するための開発行為に限定されているが、農林業等活性化基盤施設に該当する例としては地域特産物展示販売施設、農林業体験実習施設等が挙げられます（同法施行規則第1条参照）。

6. 中小企業振興のための施設

第6号は、中小企業の振興という観点から、都道府県が国又は中小企業事業団と一体となって助成する中小企業の事業の共同化又は工場、店舗等の集団化に寄与する事業の用に供する建築物又は特定工作物の建設のための開発行為で、これらの行為は当然都市計画上の十分な配慮が行われていなければなりません。また、中小企業の振興という趣旨から大企業は含まれません。

「中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業」とは、独立行政法人中小企業基盤事業整備機構法第15条第3号ロ及び4号（第3号ロに係るものに限る。）に係る事業を指すものであり、具体的には同法施行令第3条第1項各号及び第3項第1号に掲げられている事業が該当します。

本号該当の開発行為を行おうとする場合は、事前に行政機関等の中小企業担当部局と協議を行う必要があります。

7. 既存工場と密接な関連を有する事業場

第7号は、市街化調整区域の既存の工場における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築又は建設することが必要なものの用に供する開発行為について許可の対象とされたものです。

ここでいう密接な関連とは人的関連や資本的関連をいうのではなく、実際の事業活動に着目して判断すべきで、通常、次のようなものが該当します。

- (1) 既存の工場に自社の生産物の50%以上を納入する事業所が既存の工場の隣接地又は近隣地に

工場を建築する場合

(2) 既存の工場から自社の生産物の原料若しくは部品の50%以上を受け入れる事業所が既存の工場の隣接地又は近隣地に工場を建築する場合

なお、事業の効率化が必要か否かは、具体的なケースによって判断されることとなりますが、事業の質的改善が図られる場合のほか、既存事業の効率化にあたり事業の量的拡大を伴う場合も含め許可の対象となり得ます。

8. 火 薬 庫

第8号には、危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物が該当します（政令第29条の5）。

また、これらの施設は火薬類取締法からも厳格な規制を受けており、その態様からも、市街化調整区域で行うことが立地的にやむを得ないものです。

8-2. 災害危険区域等に存する建築物の移転

第8号の2は、令和2年の改正で追加された規定です。市街化調整区域のうち、災害危険区域等の開発行為を行うのに適当でない区域内に存在する建築物または第一種特定工作物について、当該区域外で、従前と同一の用途で同じ市街化調整区域内に移転する場合の開発行為を許可できることとしたものです。

従前の建築物が存する開発行為を行うのに適当でない区域については、法第33条第1項第8号と同様に、同号及び令第29条の7において規定する区域である災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域、急傾斜地崩壊危険区域の5区域とされています。

従前建築物等に代わるべき移転後の建築物又は第一種特定工作物は、市街化調整区域内の市街化を促進するものとならないよう、従前建築物等の用途と同一の用途に供されることとなるものであることに加え、次の①から③までのいずれにも適合するものであることを確認する必要があると考えます。そのため、これらの事項への適合性の審査に当たっては、申請者に対して移転計画書の提出を求めるとともに、必要に応じて、従前建築物等又は代替建築物等について追加資料の提出を求める等により、適合性を十分に確認するものとします。

- ① 代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の規模又はこれより小さい規模であること。
- ② 代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の構造であること。
- ③ 代替建築物等に係る開発行為が従前建築物等と同一の都市計画区域内の市街化調整区域において行われるものであること。

本号は、従前建築物等をより安全な区域に移転させるための開発行為を特例的に許可する趣旨であるため、代替建築物等の建築等が行われた後に継続して従前建築物等を使用することは認められず、従前建築物等は確実に除却される必要があります。このため、許可に当たっては、法第79条により、代替建築物等の建築等に伴い従前建築物等を除却することを条件として付すべきです。なお、当該条件に違反して、代替建築物等の建築等が行われた後においても従前建築物等を合理的な理由なく除却しない申請者については、法第81条第1項第3号に該当する者として監督処分の対象となり得ます。

本号の趣旨に鑑み、本号による許可に伴い除却することとされた従前建築物等については、当該従前建築物等が除却されるまでの間に、当該許可に係る許可申請とは別途、宮崎県開発審査会審査基準第2号等の建築物又は第一種特定工作物に係る許可申請において再び従前建築物等として取り扱われることがないよう留意する必要があります。このため、従前建築物等が存する土地の区域を管轄する開発許可権者は、本号による移転の対象となった従前建築物等を記録しておくものとします。

なお、従前建築物等が複数の地方公共団体にまたがる都市計画区域内において地方公共団体の境界をまたいで移転し、代替建築物等に係る開発行為が行われる土地の区域を管轄する開発許可権者と従前建築物等が存する土地の区域を管轄する開発許可権者が異なる場合は、代替建築物等に係る開発行為が行われる

土地の区域を管轄する開発許可権者から従前建築物等が存する土地の区域を管轄する開発許可権者に対し、本号による許可をする旨をあらかじめ通知する等、両者で連携して適切な運用を図ることとします。

申請者と従前建築物等の所有権を有する者が異なる場合、従前建築物等の所有権を有する者の意思に反して当該従前建築物等の移転及び除却が行われないよう、申請者に対して当該従前建築物等の所有権を有する者の移転に関する同意書の提出を求めること等により、申請者と従前建築物等の所有権を有する者との間で適切に調整が図られていることを確認してください。

9. 沿道サービス施設と火薬類製造所

第9号の規定は、建築物のうちには、その用途から特別の立地性を必要とするものがありますが、特に市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関係なく限られた範囲内に立地することにより、その機能を果たせるものがあります。これらの建築物は容認すべきものとして政令（第29条の7）で定められています。なお、本号に係る本市の運用については、「昭和50年7月30日付け284—370宮崎県土木部長通知」によるものとしています。ただし、通知文中の都市計画法第34条第8号は第34条第9号、政令第29条の3第1号は第29条の7第1号と読み替えるものとしています。

参 考

昭和50年7月30日
284—370

関係市町長

宮崎県土木部長から

関係土木事務所長 あて

抜すい

都市計画法第43条等の事務の運用について

このことについて下記のとおり事務を運用されるようお願いいたします。

記

4. ドライブイン等の沿道サービス施設に係る運用基準について

都市計画法第34条第8号の政令で定める市街化区域内において建築し又は建設することが困難又は不適当な建築物又は第一種特定工作物として、政令第29条の3第1号に規定する道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる休憩所又は給油所等の運用許可基準

- (1) 休憩所及び給油所の設置を必要とする道路は、原則として、国道及び主要地方道とする。
- (2) 休憩所とは、長距離の道路を運転するドライバー等の食事、休憩等のための施設をいう（ドライブイン）。
- (3) 適切な位置とは、同種の施設間の距離及び市街化区域からの距離、並びに集落、農地景勝地、森林等周辺の環境等を総合的に判断するものとする。
- (4) 休憩所には、相当の駐車場を有しなければならない。
- (5) 休憩所の建築物の規模は、店舗の部分が全体の50%以上を占めなければならない。

10. 地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為

本号に該当するものは、地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る。）又は集落地域整備法（昭和62年法律第63号）に基づく、集落地区計画の区域（集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築等の用に供する開発行為が該当します。

11. 第11号は、本条に基づく条例が未制定のため、該当するものではありません。

12. 第12号は、本条に基づく条例が未制定のため、該当するものではありません。

13. 既存権利者の開発行為

第13号は、既存の権利者について経過的に許可できることとしたものです。

「自己の居住又は業務の用に供する」建築物等については、次の表5-3-1のとおりです。

表5-3-1 自己の居住又は業務の用に供する建築物等

開発行為の目的		利 用 形 態
建 築 物	自己居住用	住宅
	自己業務用	ホテル、旅館、結婚式場、店舗 工場、従業員の福利厚生施設（寮及び社宅は除く。） 保険組合・共済組合が行う宿泊施設 学校法人が建設する学校 駐車場（時間貸など管理事務所のあるもの）
	そ の 他	分譲住宅、宅地分譲 賃貸住宅、社宅、学生下宿 工場が従業員に譲渡するための住宅 貸店舗、貸事務所、貸倉庫
第一種特定 工 作 物	自己業務用	コンクリートプラント アスファルトプラント クラッシュャープラント 危険物の貯蔵又は処理等の工作物等
	そ の 他	その他にはなし
第二種特定 工 作 物	自己業務用	ゴルフコース、野球場、庭球場、陸上競技場等
	そ の 他	墓園

本号による許可を受けるためには、市街化調整区域決定の日から6ヶ月以内に規則第28条各号に定める事項を日向市長に届け出て、市街化調整区域決定の日から5年以内に開発行為を完了しなければなりません。

本号の規定により許可を受けようとする場合に許可申請者は、区域区分に関する都市計画が決定された（又は都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された）際、自己の居住又は業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書面を添付する必要があります。

本号の届出をした者の地位は相続人その他の一般承継人に限り承継できます。

14. 開発審査会の議決を必要とする開発行為

第14号は、本条第1号から第13号までの規定に該当する開発行為が日向市長の権限で許可できることに対して、本号の規定に該当する開発行為について許可しようとする場合には、宮崎県開発審査会という機関の議決を経なければなりません。

したがって、法第34条第1号から第13号までに該当するもの以外の実開発行為については、個別にその目的、規模、位置等を検討し、次の要件に該当すると認められるものについては、開発審査会の議を経て許可をすることができます。

- ① 周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ
- ② 市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当であるもの

※法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに係る開発許可等については、令和2年の法改正の趣旨に鑑み、開発許可等に際し、想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策の実施を求めることとされているため、政令29条の9に該当する土地の区域（土砂災害警戒区域、3.0m以上の浸水想定区域等）は原則審査の対象から除外し、審査の対象とする際には安全上及び避難上の対策の実施を求めています。

通常本号に該当するものと考えられるものとして、宮崎県開発審査会においては次のような基準を設けています。

宮崎県開発審査会審査基準

第1号	分家住宅
第1号の2	指定既存集落内の分家住宅
第2号	市街化調整区域内において収用対象事業の施行により移転する建築物等
第3号	社寺、仏閣及び納骨堂
第4号	研究施設
第5号	既存事業所等の従業員住宅・寮等
第6号	土地区画整理事業の施行された土地の区域内における建築物等
第7号	既存集落内の自己用住宅
第7号の2	指定既存集落内の自己用住宅
第8号	地区集会所その他都市計画法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設である建築物
第9号	既存建築物の建替
第10号	建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域等に存する建築物
第11号	既存宅地における建築物に係る暫定措置
第11号の2	既存宅地の分割に係る暫定措置
第11号の3	既存宅地における自己用住宅
第12号	市街化調整区域決定に伴う経過的措置
第13号	既存の権利の未届けに係る特別措置
第14号	既存の権利の未行使に係る救済措置
第15号	公営住宅
第16号	市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する建築物
第17号	指定既存集落内の小規模な工場等
第18号	地域振興のための工場等
第19号	大規模な流通業務施設
第20号	有料老人ホーム
第21号	都市計画法に基づき適法に建築された建築物のやむを得ない事情による用途変更
第22号	産業廃棄物の最終処分場に設けられる管理施設等 その他

第1号 分家住宅

許可申請者及び許可申請地は、次に掲げる要件に該当すること。

- 1 当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（以下「線引き」という。）の日前から当該市街化調整区域に本家を有する本家世帯の構成員又は構成員であった者で分家住宅を必要とする合理的事情を有するものであること。

この場合、世帯構成員の範囲は、民法（明治29年法律第89号）第725条に定める親族とするが、いわゆる跡取りを含むほか、娘婿予定者も世帯構成員であった娘と一体として世帯構成員に含むものとする。

- 2 前記1の世帯が線引きの日前から保有している土地（当該線引きの日後、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）による農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地は、これに含める。）で既存の集落又はその周辺に存するものであること。
- 3 許可申請者が市街化区域内に住宅を建築することが可能な土地を保有していないこと。

注1 許可申請地は他法令による行為の制限を受けない土地であること。

（以下各号において同じ。）

注2 許可申請地が農地である場合は、農地転用許可を受けることができる土地であること。

（以下各号において同じ。）

第1号の2 指定既存集落内の分家住宅

次のいずれにも該当するものであること。

- 1 分家住宅の位置が、知事が指定する集落（以下「指定既存集落」という。）内であること。
- 2 許可申請者については、従前に相当期間当該指定既存集落又はその周辺に本家を有する本家世帯の構成員又は構成員であった者で、当該指定既存集落に分家住宅を必要とする合理的事情を有する者であること。

この場合、世帯の構成員の範囲は、前号の1の世帯の構成員の範囲とする。

- 3 前号の3を準用する。

第2号 市街化調整区域において収用対象事業の施行により移転する建築物等

市街化調整区域に存する建築物等が収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物等が次の要件に該当すること。

- 1 代替建築物の規模、用途は従前とほぼ同一であること。
- 2 代替建築物の位置が、その用途及び周辺の地域の土地利用に照らして適切なものであること。
- 3 敷地が従前とほぼ同一の規模であり予定建築物が周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

第3号 社寺・仏閣及び納骨堂

次のいずれかに該当するものであること。

- 1 当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設としての鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物であること。
- 2 1に掲げるものの他、宗教活動上の施設であって当該市街化調整区域及びその周辺における信者の分布等により、特に当該地域に立地する合理的事情の存する宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに付随する社務所、くり等で原則として宿泊・休憩施設を含まない施設である建築物であること。

第4号 研究施設

研究対象が市街化調整区域に存在すること等の理由により当該市街化調整区域に建設することがやむを得ないと認められる研究施設であること。

第5号 既存事業所等の従業員住宅・寮等

次のいずれにも該当するものであること。

- 1 都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項第3号の規定に該当する事業所、同法第34条第1号から第14号並びに都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第36条第1項第3号イから同号ホまでの規定のいずれかに該当するものとして許可を受けた開発行為等に係る事業所又は従前から当該市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者の住宅、寮等であって特に当該土地の区域に建築することがやむを得ないと認められるものであること。
- 2 当該建築物の建築予定地は、当該事業所と同一敷地又は隣接地であること。
- 3 当該建築物の建築は事業主体（法人にあっては事業所、法人以外にあっては事業主）において行うもので、事業所の規模からみて従業員住宅・寮等が過大でないこと。

第6号 土地区画整理事業の施行された土地の区域内における建築物等

第7号 既存集落内の自己用住宅

次のいずれにも該当するものであること。

- 1 自己用住宅の位置が当該都市計画区域に係る市街化区域における建築物の連たん状況とほぼ同程度である既存集落内であること。
- 2 許可申請者において、当該線引きの日前から保有していた土地（保有していた者から相続により取得した土地を含む）であること。
- 3 原則として自己の居住の用に供する1戸の専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計であること。
- 4 現在居住している住居について過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情がある場合、定年、退職、卒業等の事情がある場合等社会通念に照らして新規に建築することがやむを得ないと認められる場合であること。

第7号の2 指定既存集落内の自己用住宅

次のいずれにも該当するものであること。

- 1 自己用住宅の位置が指定既存集落内であること。
- 2 許可申請者については、従前に相当期間当該指定既存集落又はその周辺に生活の本拠を有する者であること。
- 3 前号の3及び4を準用する。

第8号 地区集会所その他都市計画法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設である建築物

次のいずれにも該当するものであること。

- 1 地区集会所、集落青年館、公民館（社会教育法（昭和24年法律第207号）によるものを除く。）等準公益的な施設である建築物であること。
- 2 町内会、自治会等の自治組織において運営され適正な管理が行われるものであること。
- 3 レジャー的な施設その他、他の目的の建築物と併用されるものでないこと。

第9号 既存建築物の建替

次のいずれにも該当するものであること。

- 1 原則として既存の建築物を除却するか又は既存の建築物が滅失した跡に、従前の建築物の敷地の範囲内で行われるものであること。
- 2 従前の建築物と同一の用途であること。
- 3 規模構造、設備等が従前のものに比較して過大ではなく、かつ周辺の土地利用の状況等からみて適切なものであること。

第10号 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域等に存する建築物の移転

次のいずれかに該当するものであること。

- 1 がけ地近接等危険住宅移転事業として行う移転であること。
- 2 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第24条第3項の規定による承認を得た関連事業計画に基づく移転であること。
- 3 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第9条第3項の勧告に基づく移転であること。
- 4 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転であること。
- 5 その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく1から4までと同等と認められる移転であること。

第11号 既存宅地における建築物に係る暫定措置

次のいずれにも該当するものであること。

- 1 当該建築物の建築予定地は、線引きの日にすでに宅地であった土地であること。
- 2 当該建築物の建築予定地は、市街化区域に隣接又は近接し、かつ、おおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域内の土地であること。
- 3 予定建築物は、原則として第2種中高層住居専用地域において建築することができるものであること。
- 4 予定建築物の高さは、原則として10m以下であること。ただし、周辺環境に影響がないと認められる場合には、12m以下とすることができる。

第11号の2 既存宅地の分割に係る暫定措置

前号基準の既存宅地に該当する土地を分割する場合で、次のいずれにも該当するものであること。

- 1 予定建築物は、原則として戸建専用住宅であること。
- 2 分割に伴い築造される道路は、原則として袋路状でないこと。
- 3 予定建築物の予定地に関する規制は、原則として直近の第1種低層住居専用地域の形態規定に適合するよう計画されていること。
- 4 分割された一画地の面積は、200㎡以上であること。ただし、地形等によりやむを得ない場合は、その画地に限り、165㎡以上とすることができる。
- 5 当該土地が著しく大きい場合にあっては、当該土地周辺の道路、排水施設その他の公共施設が整備されていて不良な市街地を形成するおそれがない等、都市計画上特別に支障がないと認められること。

第11号の3 既存宅地における自己用住宅

次のいずれにも該当するものであること。

- 1 当該建築物の建築予定地は、線引きの日に既に宅地であった土地であること。
- 2 当該建築物の建築予定地は、現存する幅員4メートル以上の道路又は農道その他これに類する公共の用に供する道に接していること。
- 3 当該建築物の建築予定地に関する規制は、原則として当該市町の第二種中高層住居専用地域の形態規定に適合するよう計画されていること。
- 4 予定建築物は、自己の居住の用に供する1戸の専用住宅であること。
- 5 予定建築物の高さは、原則として10メートル以下であること。ただし、周辺環境に影響がないと認められる場合には、12メートル以下とすることができる。
- 6 上下水道の設置については、当該市町と協議が整っていること。
- 7 雨水、生活排水及び浄化槽処理水の排出については、現に適切な排出先があり、排水先の水路等の管理者と協議が整っていること。

第12号 市街化調整区域決定に伴う経過的措置

当該市街化調整区域に関する都市計画が決定された際、既に分譲を目的として宅地造成が完成したもので、既済の開発行為確認証を交付しているもののうち、住宅の新築を目的とするもの。

第13号 既存の権利の未届けに係る特別措置

都市計画法第34条第13号の規定に基づく既存の権利の届出をすべき資格を有していた者が、特にやむを得ない事由により届出期間内に届出ができなかったものに係る開発行為等に関しては、申請の内容が、次の各項に該当するものであること。

- 1 当該市街化調整区域に関する都市計画が決定された際、自己の居住の用に供する建築物（別荘を除く。）を建築する目的で、次項及び第3項に掲げる土地を所有していた者（所有権移転登記済みのものに限る。）で、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 届出期間中、県外（県内にあつては宮崎広域及び日向延岡新産業都市計画区域の市町以外の市町村）に居住し、又は滞在していた者で、届出期間内に届出ができなかったことが諸般の事情から考えて、特にやむを得ないと認められるものであること。
 - (2) 自己の所有する住宅を有しないこと又は自己所有の住宅は有しているが、当該住宅の敷地が他人の所有であるため立退かなければならない事情にあること。
 - (3) 原則として市街化区域及び(1)に掲げる都市計画区域以外の区域（県内に限る。）に自己の所有する土地を有していないこと。ただし、申請人の生活圏との関係から特にやむを得ないと認められるものは除く。
- 2 建築物を建築しようとする土地（以下「当該土地」という。）が既存の集落内又はその周辺にあり、都市計画上特別に支障となる点はなく、やむを得ないものであること。
- 3 当該土地が、農地転用許可済であること。

第14号 既存の権利の未行使に係る救済措置

都市計画法第34条第13号の規定に基づいて、自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で既存の権利の届出に基づく権利を行使できなかったもので、次のいずれかに該当するものであること。

- 1 申請人及びその家族が勤務等の都合上遠隔地（県内は含まない。）において、長期滞在を余儀なくされたものであること。
- 2 当該土地に関し、都市計画法施行令第30条に規定する期間中、訴訟が係属していたこと。
- 3 災害又は傷病により、開発行為等を遅延せざるを得なかった場合であること。
- 4 行政上の理由により、行政庁が権利の行使を保留させていたものであること。

第15号 公営住宅

次のいずれかに該当するものであること。

- 1 当該公営住宅を建築することについて、過疎地域自立促進特別措置法（平成12年法律第15号）第6条の規定により、当該市町が定めた過疎地域振興計画に計画されたものであって、建築しようとする予定地が市町の主要集落（合併した市町にあっては、合併前の旧市町の中心であった集落）内にあり、その位置が都市計画上支障がなく、やむを得ないと認められるものであること。
- 2 主として当該指定既存集落及びその周辺に居住している者を入居の対象とすることを目的として当該指定既存集落内に建設されるものであって、その規模がその地域の入居対象者数を勘案して適切であること。

第16号 市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する建築物

次のいずれかに該当するものであること。

- 1 自然休養村整備事業を推進するに当たって必要最低限不可欠な施設である建築物であること。
- 2 キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動、レジャー施設であって地域における土地利用上支障がないものの管理上又は利用上必要最低限不可欠である施設である建築物で次の要件に該当するもの。
 - (1) 当該キャンプ場等の施設自体が周辺の環境に適合しかつ地域の土地利用計画に整合した内容のものであること。
 - (2) 管理のために必要な最小限の施設である建築物であって周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。
 - (3) 用途の変更が容易なものでないこと。
- 3 第二種特定工作物又は第二種特定工作物に該当しない1ha未満の運動レジャー施設の利用増進上宿泊機能が不可欠である場合に当該工作物等の敷地内に設けられる宿泊施設である建築物で次の要件に該当するもの。
 - (1) 利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。
 - (2) 市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること。

第17号 指定既存集落内の小規模な工場等

次のいずれにも該当するものであること。

- 1 小規模な工場等の位置が指定既存集落内であること。
- 2 許可申請者については、従前に相当期間当該指定既存集落又はその周辺に生活の本拠を有するものであること。
- 3 小規模な工場等については、次に掲げる要件を満足するものであること。
 - (1) 工場、事務所、店舗又は運動・レジャー施設である建築物であって予定建築物が周辺におけ

る土地利用と調和のとれたものであること。

(2) 予定建築物に係る敷地規模が1,000㎡以下であること。なお店舗については予定建築物の延べ床面積が500㎡以下であること。

(3) 自己の生計を維持するために必要とする自己の業務の用に供する建築物であって、その経営形態、運営管理上の観点から当該集落において建築することがやむを得ないと認められるものであること。

この場合において「自己の生計を維持するため」とは、停年、退職等の事情がある場合等社会通念に照らし、新規に事業を営むことがやむを得ないと認められる場合であること。

第18号 地域振興のための工場等

次のいずれにも該当するものであること。

1 工場等の位置が、知事が指定する地域内であること。

2 工場等については、技術先端型業種（医薬品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同付属装置製造業、電子応用装置製造業、電子計測機製造業、電子機器用・通信機器用部品製造業、医療用機械器具・医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業等）の工場又は研究所（研究棟、管理棟、医療棟等の施設）であって、その立地が周辺における土地利用と調和のとれたものであること。

3 開発区域の面積は5ha未満であること。

4 工場等の立地が当該市街化区域内に適地がないと認められ、かつ、以下の事例にみられるように地形、環境等の自然的条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案してやむを得ないと認められる場合であること。

イ 開発区域周辺の労働力を必要とする場合

ロ 清浄な空気・水、景観、自然緑地等の優れた自然環境を必要とする場合

ハ 空港、高速道路のインターチェンジ等に隣近接することが必要な場合

第19号 幹線道路の沿道等における大規模な流通業務施設

次のいずれにも該当するものであること。

1 申請地は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第18条の2に規定された工業・流通系のエリアであること。

2 次のいずれにも該当するものであること。

イ 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第63号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（特別積合わせ貨物運送に係るものを除く。）の用に供される施設のうち、次のいずれかに該当するものであること。

(1) 地方運輸局長等が積載重量5トン以上の大型自動車がおおむね一日平均延べ20回以上発着すると認定した大規模な流通業務施設であること。(2) 物資の流通の効率化に関する法律（平成17年法律第85号）第7条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第4条第1項第3号に規定する特定流通業務施設であること。

ロ 倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫のうち、次のいずれかに該当するものであること。

(1) 地方運輸局長等が積載重量5トン以上の大型自動車がおおむね一日平均延べ20回以上発着すると認定した大規模な流通業務施設であること。

(2) 物資の流通の効率化に関する法律（平成17年法律第85号）第7条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第4条第1項第3号に規定する特定流通業務施設であること。

第20号 有料老人ホーム

次のいずれにも該当するものであること。

- 1 老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する有料老人ホームであること。
- 2 当該有料老人ホームの設置及び運営が厚生労働省の策定する有料老人ホームの設置運営標準指導指針又は宮崎県有料老人ホーム設置運営指導指針における基準に適合しているものであること。
- 3 当該有料老人ホームに係る権利関係は利用権方式又は賃貸方式のものであること。
- 4 当該有料老人ホームが市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合、入居一時金及び利用料に関する国の基準に従い適正な料金設定がなされている場合等施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不適當であること。
- 5 当該有料老人ホームの立地につき、その開発区域を管轄する市町村の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町村長が承認を与えたものであること。

第21号 都市計画法に基づき適法に建築された建築物のやむを得ない事情による用途変更

次のいずれにも該当すること。

- 1 用途変更は、適法に建築された建築物の所有者等の変更であること。
- 2 当該建築物の所有者等の変更に至るまでの個別具体的事情等を総合的に勘案し、やむを得ないと認められる事情を有し、周辺の土地利用に支障を及ぼさないものであること。
- 3 当該建築物は、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 建築後一定期間適法に使用されたものであること。
 - (2) 建築後適法に使用され、かつ、相当期間経過したものであること。
 - (3) 従前建築主等の死亡、破産、競売等建築時点では想定できなかったと認められる真にやむを得ない事情により継続して使用することが困難となったものであること。
- 4 許可申請者は、当該建築物をほぼ同一の用途の建築物として使用するものであること。

ただし、次に掲げる用途に使用する建築物への用途の変更を除く。

 - (1) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する廃棄物の分別、保管、収集、運搬、再生、処分等の用に供する建築物
 - (2) 風俗営業等の規制又は営業の適正化等に関する法律が適用となる風俗営業及び性風俗関連特殊営業等の用に供する建築物
 - (3) 高圧ガス保安法に規定する高圧ガスの製造、又は貯蔵の用に供する建築物
 - (4) 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律に規定する液化石油ガスの製造又は貯蔵の用に供する建築物
 - (5) 建築基準法別表第2(に)項第3号、(ほ)項第2号又は第3号、(へ)項第3号、(ち)項第2号又は第3号に規定する建築物
 - (6) 居酒屋その他主に酒類を提供する飲食店の用に供する建築物
- 5 当該建築物が住宅である場合は、許可申請者が他に住宅を建築することが可能な土地を保有していないこと。
- 6 増築または改築を伴う用途変更である場合は、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 従前建築物と同一の用途であり、かつ、周辺の土地利用の状況等からみて適切なものであること。
 - (2) 原則として従前建築物の敷地の範囲内で行われるものであること。
 - (3) 建築物の構造規模が従前の建築物と比較して過大でなく（1.5倍以内または住宅の場合は

280平方メートル以内)、かつ周辺土地利用の状況等からみて適切なものであること。

第22号 産業廃棄物の最終処分場に設けられる管理施設等

次のいずれにも該当すること。

- 1 管理施設等は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令（昭和46年政令第300号）第7条第1項第14号に規定する産業廃棄物処理施設である最終処分場に設ける建築物であること。
なお、当該建築物は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第15条に基づく産業廃棄物処理施設の設置許可を得た、又は許可を受けることが確実な処理施設の区域内に設けるものであること。
- 2 管理施設等は、管理事務所、保管施設、便所等、管理上必要と認められる最小限のものであること。
- 3 当該建築物の敷地は、建築のために最小限必要な範囲とすること。
- 4 開発許可の申請に当たっては、宮崎県産業廃棄物処理施設設置指導要綱に基づく事前協議終了通知書又は許可証の写しを添付すること。

附 則

この基準は、昭和61年12月15日から施行する。

附 則

- 1 この基準は平成13年6月6日から施行する。
- 2 審査基準第11号及び第11号の2は、都市計画法第34条第11号の規定に基づく条例の施行の日まで適用する。

附 則

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

附 則

この基準は、平成20年10月15日から施行する。

附 則

この基準は、平成22年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成23年10月20日から施行する。

附 則

この基準は、平成27年9月2日から施行する。

附 則

この基準は、平成31年2月13日から施行する。

附 則

この基準は、令和2年5月28日から施行する。

附 則

この基準は、令和5年2月16日から施行する。

宮崎県開発審査会審査基準取扱要領

指定既存集落の取扱いについて

- 1 審査基準第1号の2、第7号の2、第15号、第17号の「指定既存集落」とは、下記(1)(2)の要件を満たす集落のうち、当該都市計画区域に係る市街化区域における人口、産業の動向、土地利用の状況等の市街化の動向、市街化区域からの距離等を勘案し、市街化を促進するおそれがないと認められる集落をいう。
 - (1) 独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落で、おおむね200戸以上の建築物が連たんしている集落（以下「大規模な既存集落」という。）、又は、大規模な既存集落と地形等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る施設利用等の社会的条件に照らして一体的な日常生活圏を構成していると認められるおおむね50戸以上の建築物が連たんしている集落であること。
 - (2) 当該集落に係る戸数密度（ha当り平均戸数）が当該市街化区域に係る計画戸数密度（将来人口密度から想定される戸数密度）のおおむね50%以上あること。
- 2 指定既存集落の辺縁部における許可申請事案については、許可申請地を含んだおおむね半径100mの円形の区域又は主要道路の沿線に発達した集落にあっては、その沿道の3haの矩形の区域内にある建築物の戸数密度が、当該市街化区域に係る計画戸数密度のおおむね50%以上あることを基準とするが当該許可申請地が優良農地を含むか否か、また、宅地的土地利用の連続した土地であるか否かを踏まえたうえで適宜判断すること。
- 3 審査基準第1号の2、第7号の2、第15号、第17号の「当該指定既存集落の周辺」の範囲は、指定既存集落を中心に一体的な日常生活圏を構成していると認められる範囲（通学区域、旧町村区域等）とみなして差し支えない。

第1号関係

- 1 分家住宅を必要とする合理的事情とは、結婚、Uターン、家族の自然増等社会通念上別途住宅を必要とすることが客観的に判断できることをいう。
- 2 許可の対象となる土地については、本家世帯が線引きの日前から保有している土地が、狭小、狭隘又は接道できない等のやむを得ない事情がある場合には、線引きの日後に取得した土地を含んで差し支えない。
- 3 本家が市街化区域に存する場合も、本号審査基準により取り扱って差し支えない。
- 4 申請人が過去において同様の許可を受けたか否かについても審査する。

第1号の2関係

- 1 前号1、4を準用する。
- 2 本号基準2「従前に相当期間、当該指定既存集落又はその周辺に本家を有する本家世帯」とは、当該指定既存集落又はその周辺に、10年以前から生活の本拠を有する本家世帯をいう。

第2号関係

- 1 ほぼ同一の規模とは原則として代替建築物及びその敷地が従前の各々1.5倍以内とする。ただし、住宅にあっては、代替建築物の延面積が280㎡及び敷地面積が500㎡までは従前とほぼ同一の規模とみなして差し支えない。
- 2 代替建築物の位置は、従前の建築物の存していた都市計画区域内の（原則として）既存集落内又はその周辺とすること。
- 3 収用対象建築物が市街化区域に存する場合は次のいずれかに該当するものについて審査対象と

する。

- (1) 密集市街地等により市街化区域に適地を確保することが困難である場合
 - (2) 被収用者において従前から代替予定地としてでなく、市街化調整区域に適切な土地を保有し、あえて市街化区域に土地を求めさせる合理的事情に乏しい場合
 - (3) 起業者において適切な土地のあっせんをする場合で許可権者との調整を踏まえたものである場合
- 4 収用対象建築物が都市計画区域外に存する場合は次のいずれかに該当するものについて審査対象とする。この場合において、2中「従前の建築物の存していた都市計画区域内の」とあるのは、「従前の建築物の存していた」とする。
- (1) がけ地域等により都市計画区域外に適地を確保することが困難である場合。
 - (2) 被収用者において従前から代替予定地としてでなく、市街化調整区域に適切な土地を保有し、あえて都市計画区域外に土地を求めさせる合理的事情に乏しい場合。
 - (3) 起業者において適切な土地をあっせんする場合で許可権者との調整を踏まえたものである場合。

第5号関係

当該従業員住宅等が、当該事業所と同時に建築される許可申請事案についても審査の対象とする。

第7号関係

- 1 既存集落とは地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る、文教、交通便利、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他から見た社会的条件に照らし独立して、一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落であっておおむね50戸以上の建築物が連たんしているものをいう。
- 2 登記記録上形式的には市街化調整区域とされた時点前に取得したとされている土地でも登記記録上の所有権移転の原因日付を市街化調整区域とされた時点前の日付まで、不正にさかのぼって変更登記を行う等の事例も予測されるので当該所有権移転の原因日付と登記年月日との間が著しく離れている場合等土地の登記記録の記載が不自然と認められる場合には別途裏付資料の提出を求める等慎重な取扱いをする。
- 3 第1号関係2を準用する。

第7号の2関係

本号基準2「従前に相当期間、当該指定既存集落又はその周辺に生活の本拠を有する者」とは、当該指定既存集落又はその周辺に、10年以前から生活の本拠を有する者又はかつて10年以上生活の本拠を有していた者をいう。

第8号関係

農林、漁家生活改善施設その他制度的に当該施設の公益性が担保されているものについては、法第34条第1号に該当するものとして取り扱って差し支えない。

第9号関係

- 1 従前の自己用住宅の敷地が著しく過小である場合等格段の事情がある場合は、拡張後の敷地面積の合計が500㎡を限度とし、従前の敷地の範囲内とみなして次項により取り扱って差し支えない

ものとする。

- 2 本号審査基準の各要件に該当する既存建築物の建替で建替後の建築物の延べ面積が従前の建築物の延べ面積の1.5倍以内（住宅の場合は1.5倍又は280㎡以内）で従前の建築物の敷地内で行われるものは許可不要である。
- 3 既存建築物の建替で、新たな建築物が完成するまで、引き続き従前の建築物を使用する場合は従前建築物の除却計画を確認のうえ審査対象として取り扱って差し支えない。
- 4 従前の建築物の除去又は滅失後1年以内に新たな建築物が建築される場合は、本号審査基準により取り扱って差し支えない。

第10号関係

敷地及び建築物の取扱いは、第2号関係に準ずる。

第11号関係

- 1 本号基準の1において「線引きの日に既に宅地であった土地」とは、線引きの日から継続して宅地であったと認められる土地であり、かつ、そのままの状態が建築物が建築できる土地をいう。
なお、これらの判断については、土地の登記事項証明書、固定資産評価証明書等の公的機関の発行する証明書等により行うものとする。この場合において、農地転用許可を必要とする土地は原則として「宅地」とは認められない。
- 2 指定既存集落及びこれと一体的と認められる既存集落であって、かつ、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域内の土地は、本号基準の2の土地として取り扱って差し支えない。
- 3 本号基準の2の「連たん」とは、建築物の各敷地間の距離がおおむね50m以内で連なっている状態にある場合をいい、道路、水路等の工作物をはさむ場合であっても、一体的な集落を構成していると認められる場合には「連たん」に含むものとして取り扱って差し支えない。
また、「おおむね50以上の建築物」には、車庫、物置等の付属建築物は含まないものとする。

第11号の3関係

- 1 本号基準の1については、第11号関係の1を準用する。
- 2 本号基準の2の「幅員4メートル以上」とは、道路管理者が示した幅員、又は土地家屋調査士等が境界確認を行って確定した幅員によるものとする。
- 3 本号基準の2の「道路」とは、建築基準法第42条第1項に規定する道路をいう。
- 4 本号基準の2の「農道その他これに類する公共の用に供する道」とは、建築基準法第43条第2項に基づき接道義務の特例許可又は認定の対象として扱うことができる道をいう。
- 5 本号基準の6の「上下水道の設置」とは、当該敷地に上下水道を敷設するために追加して整備することをいう。また、「当該市町と協議が整っていること」の判断については、協議記録を提出させ、協議内容により判断するものとする。
- 6 本号基準の7の「排水先の水路等の管理者と協議が整っていること」の判断については、協議記録を提出させ、協議内容により判断するものとする。

第15号関係

本号基準2については、事業主体である市町村が、当該指定既存集落及びその周辺の借家等の状況から、当該指定既存集落及びその周辺の地域に居住している者を入居の対象と見込んで建設される公営住宅については審査の対象とする。

第16号関係

本号に該当するものは個々具体的に審査を行う。

第17号関係

本号基準2「従前に相当期間、当該指定既存集落又はその周辺に生活の本拠を有する者」とは、当該指定既存集落又はその周辺に、10年以前から生活の本拠を有する者をいう。ただし、これに該当しない者であっても第1号、第1号の2、第7号の2の規定による住宅と同時又は当該住宅の建築以降に建築しようとする者については審査の対象として差し支えない。

第18号関係

- 1 本号基準1「知事が指定する地域」とは、人口が減少し、かつ、産業が停滞していると認められる市及び町、又は、当該都市計画区域、市街化調整区域内の人口、産業の動向、土地利用の状況、地元市町村の基本構想等における工場等の導入に関する位置付け等を総合的に勘案し、市街化を促進するおそれがないと認められる市及び町をいう。
- 2 本号基準2「工場等」に例示しているもの以外にも、技術先端型業種と認められるものについては審査の対象とする。

第19号関係

- 1 本号基準1「知事が指定する区域」とは、四車線以上の国道、県道等の沿道又は高速自動車国道等のインターチェンジ周辺（インターチェンジからおおむね500mの距離にある区域をいう）であって現在及び将来の土地利用上支障とならない区域をいう。
- 2 本号基準4「地形上の理由等によりやむを得ない場合」として、知事が指定した国道、県道等と交差している支線の沿道で、当該交差点からおおむね500mの距離にあり、かつ、当該施設が当該沿道に立地した場合、当該支線の交通安全若しくは交通機能に支障を来さず又は周辺地域の居住環境を阻害するものではないと認められる場合はこれに該当する。

第21号関係

- 1 許可申請者は、従前建築物を譲り受けて使用しようとする者若しくは譲り受けて改築または増築（以下「建替等」という。）を行おうとする者とする。
- 2 本号基準2のやむを得ないと認められる合理的事情とは、従前所有者等の死亡、高齢化による転居や廃業、遠隔地への転勤、経済社会情勢の変動に伴う転廃業等社会通念に照らしてやむを得ないと認められる事情をいう。
- 3 本号基準3の(1)「建築後一定期間適法に使用されたもの」とは、建築後10年以上適法に使用されたものとする。
- 4 本号基準3の(2)「建築後適法に使用され、かつ、相当期間経過したもの」とは、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 建築後3年間適法に使用されたものであり、かつ、その後10年以上経過したもの。
 - (2) 建築後適法に使用されたものであり、かつ、建築後20年以上経過したもの。
- 5 本号基準5の適用にあたっては、申請者が現在所有している土地について、狭小、被災等の特別な事情がある場合は、「住宅を建築することが可能な土地」に該当しないものとして取り扱って差し支えない。
- 6 本号基準4及び6の(1)の「同一の用途」とは、次の例によるものとする。
 - (1) 農家住宅、分家住宅、収用移転等住宅 → 一般自己用専用住宅
 - (2) 既存の権利に係る住宅 → 一般自己用専用住宅

- (3) 店舗併用住宅（分家住宅＋法第34条第1号店舗） → 一般自己用専用住宅
- (4) 収用移転に係る自己用事務所 → 一般自己用事務所
- (5) 収用移転に係る自己用工場 → 一般の同用途の自己用工場
- (6) 既存の権利に係る自己用工場 → 一般の同用途の自己用工場

※上記の例の(5)及び(6)における「同用途」とは、原則として日本産業分類の同一の中分類に属するものをいう。

- 7 本号基準の6の(1)及び(3)の「周辺の土地利用の状況等からみて適切である」とは、住宅以外にあっては、他の基準（審査基準第17号等）に照らして適切であるかについても審査する。
- 8 建替えにあたって、従前の建築物の敷地の範囲内では狭小であるため対応できない場合等やむを得ない場合は、拡張後の敷地面積の合計が500平方メートルまでは認めても差し支えない。
- 9 建築物を平成22年4月1日（本基準の施行日）前に、譲渡人から譲り受けて現に使用している者が、建替等を行おうとする場合にあっては、本基準に適合する場合は、審査対象としても差し支えない。

第22号関係

- 1 管理施設等とは、最終処分場に求められる環境の保持、安全の確保及び経済的な運営を目的として、施設、設備及び作業を統合管理するために設置するものである。そのため、所要室としては、管理事務所及び試験分析室並びに記録室及び閲覧室のほか、必要に応じて保管施設、作業員控室、シャワー室、更衣室、湯沸室及び便所等が考えられる。
管理施設の建築規模については、最終処分場の規模及び管理形態から、これらのことを踏まえて必要不可欠な最小限のものとする。
- 2 敷地は、管理施設等の配置及び建築基準法第43条に規定する接道要件を考慮し、かつ、敷地としての安全性（都市計画法施行令第36条第1項第1号ロ）が確保できるよう敷地の範囲を設定するものとする。
なお、当該建築物の敷地は、最終処分場の埋立地を含めないものとする。
- 3 最終処分場の埋立による土地の形質の変更は、開発行為に該当しないものとする。

その他

審査基準第1号から第22号までに掲げる開発行為以外の開発行為等で次の要件に該当するものについては審査会に付議することができる。

- 1 当該開発行為等が周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められること。
- 2 当該市街化調整区域において行われる開発行為等の目的に相当の理由があること。
- 3 開発行為の目的が周辺の用途地域と整合すること。

附 則

この要領は、昭和61年12月15日から施行する。

附 則

この要領は、平成6年4月1日から施行する。

附 則

1 この要領は、平成13年6月6日から施行する。

2 審査基準第11号関係の規定は、都市計画法第34条第11号の規定に基づく条例の施行の日まで適用する。

附 則

この要領は、平成19年11月30日から施行する。

附 則

この要領は、平成20年10月15日から施行する。

附 則

この要領は、平成22年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成23年10月20日から施行する。

附 則

この要領は、平成27年9月2日から施行する。

附 則

この要領は、平成31年2月13日から施行する。

附 則

この要領は、令和2年5月28日から施行する。

県開発審査会審査基準取扱要領の冒頭に、

指定既存集落の取扱いについて

- 3 審査基準第1号の2、第7号の2、第15号、第17号の「当該既存指定集落の周辺」の範囲は、指定既存集落を中心に一体的な日常生活圏を構成していると認められる範囲（通学区域、旧町村区域等）とみなして差し支えない。

とありますが、審査基準第1号の2、第7号の2、第15号、第17号の「当該既存指定集落の周辺」の範囲には、市街化区域は含まないので注意してください。