

# 第 5 章

## 開 発 許 可 基 準

第 1 節 総 論

第 2 節 技術的基準

[法第33条]

第 3 節 市街化調整区域の許可基準

[法第34条]

第 4 節 第六次産業化促進法による同意基準

[地域資源を活用した農林漁業者等による  
新事業の創出等及び地域の農林水産物の  
利用促進に関する法律第 5 条第 8 項]

# 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的基準）

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、許可が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) 都市計画区域外においては、許可の対象となる土地の区域の面積が1ha以上であるため、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。

(4) 上記(1)～(3)の区域と法第33条及び法第34条の関係を示すと表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、防災上の見地から宅地防災研究会編集による『宅地防災マニュアルの解説』第2次改訂版を参考にすること、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 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条第1項各号の規定は、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（自己用開発）

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（延岡市手数料条例第2条第1項第30号：第2編第4章参照）
- ・ 申請書提出図書（法第30条第1項、延岡市都市計画法施行細則第2条：第2編第5章第1節参照）
- ・ 法第34条第13号の要件（第二種特定工作物には適用されません。）
- ・ 法第34条の基準（第二種特定工作物には適用されません。）

##### 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ことをいい、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、貸事務所、貸工場、貸車庫、貸倉庫等
  - 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、第一種特定工作物又は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、地区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条の規定により、建築物の建築ができないこととなっています。この場合、見かけ道路状の敷地を設ける必要が生じますが、この見かけ道路の構造は本条適用外となります。また、延岡市では開発行為に該当するものと判断さ

れる場合、建築基準法第42条第1項第5号の規定に基づく道路の位置の指定を認めておりません。

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用の開発行為は、申請者又は工事施行者等の倒産等があった場合、工事の中断が余儀なくされることにより、周辺に出水、崖崩れ等の災害が生じる恐れが高まります。このような危険を未然に防止し、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造成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ものとなるので、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 各号	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（2号～4号を除く）、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、表土の保全	△	△	△	△	△	△	△
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	工事施行者の能力	×	△	△	△	○	○	○
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項及び第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、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項若しくは第49条の2（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13項及び第68条の3第7項（同法第48条第13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

(2)～(14) (略)

2～8 (略)

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。

(1) 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、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、特別用途地区の建築制限は、建築基準法第49条により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。

(2) 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（昭和41年法律第110号）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（流通業務市街地の整備に関する法律第5条第3項）。

(3) 港湾法（昭和25年法律第218号）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、国土交通大臣の許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、その目的に応じて次のようなものがあります。

① 商 港 区：旅客又は一般の貨物を取り扱わせることを目的とする区域

② 特殊物資港区：石炭、鉱石その他大量ばら積を通例とする物資を取り扱わせることを目的とする区域

- ③ 工業港区：工場その他工業用施設を設置させることを目的とする区域
- ④ 鉄道連絡港区：鉄道と鉄道連絡船との連絡を行わせることを目的とする区域
- ⑤ 漁港区：水産物を取り扱わせ、又は漁船の出漁の準備を行わせることを目的とする区域
- ⑥ バンカー港区：船舶用燃料の貯蔵及び補給を行わせることを目的とする区域
- ⑦ マリーナ港区：スポーツ又はレクリエーションの用に供するヨット、モーターボートその他の船舶の利便に供することを目的とする区域
- ⑧ 修景厚生港区：その景観を整備するとともに、港湾関係者の厚生を増進を図ることを目的とする区域

### 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 条文 (略)

(1) (略)

(2) 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

(3)～(14) (略)

2～8 (略)

#### (1) 公共用空地の配置

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 公共空地配置の留意点

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、省令で定められた基準によって定まります。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、施行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。

また、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、都市計画施設の事業計画の具体性等を鑑み、原則、次のように取り扱うこととしています。

① 都市計画施設の整備に具体的な計画がない場合

土地利用計画において、開発区域内に新設される公共用空地を都市計画施設の区域と重複するよう配置させることにより、当該都市計画施設の実現を妨げないよう可能な限り配慮するものとします。

② 都市計画施設の整備に着手する時期が明らかな場合

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、①と同様の取扱いとなります。

このような土地の取得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用空地を都市計画施設の区域内に積極的に配置するものとします。

③ 都市計画施設の事業計画が認可された場合

土地利用計画が、認可を受けた都市計画事業の事業計画に整合しない限り、原則、開発許可及び建築許可を行いません。

(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)

	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の矩形を標準とします。

③ 戸建住宅（貸家を含む。）の一画地の面積は、200～300㎡を標準としますが、地形・地物・開発区域周辺の住宅事情を勘案し、都市計画上、支障がないと認めるときは、165㎡以上とすることができます。

④ 住宅街区は直接、法面、崖等に面しないようにします。

#### 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  
規則第20条、第20条の2、第24条

##### 都市計画法施行令

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

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)～(8) (略)

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、若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施設や、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。従って、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。

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と規定しています。ここで、最小幅員6mとしたのは、自動車交通を考える場合、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項括弧書の「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項ただし書は、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、これによって著しく困難」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と認められるものであること、関係地権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該当しません。）。
- ・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該当しません。）。

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、除雪時の雪の仮置き場の確保のため、最低両側にそれぞれ1mの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、延岡市道路の構造の技術的基準を定める条例（平成25年条例第8号。以下「延岡市道路構造条例」という。）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 延岡市道路構造条例による対照表

道路の種類	延岡市道路構造条例の基準		
	種別・級別	設計基準交通量（台/日）	設計速度（km/hr）
幹線道路	4種2級	10,000	60・50・40
主要区画道路	4種3級	9,000	50・40・30
一般区画道路	4種4級	-	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、次頁の表5-2-6に掲げる幅員以上を原則とします。

(表5-2-6)

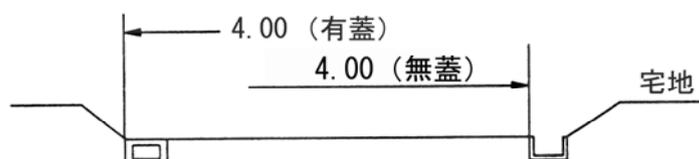
予定建築物	開発規模 道路区分	0.1ha未満	0.1ha以上 5.0ha未満	5.0ha以上 10ha未満	10ha以上 20ha未満	20ha以上
		住宅	幹線道路			
	主要区画道路	6.0m以上		9.0m以上		
	一般区画道路	6.0m以上 (4.0m以上)				
その他	幹線道路			12.0m以上		
	主要区画道路	9.0m以上				
	一般区画道路	6.0m以上		9.0m以上		

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、一画地の一边長を原則とします。

② 道路幅員のとり方は下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とします。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を確保することとします。

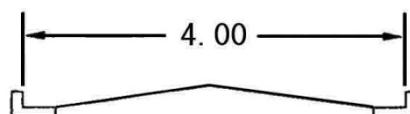
ア) U型側溝の場合

図5-2-1



イ) L型側溝設置の場合（立ち上がり部分は幅員に含めない。）

図5-2-2



ウ) 側溝のある場合

図5-2-3

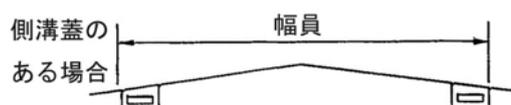


図5-2-4



エ) 幅員9m以上の道路は、歩車道が分離されていること。

オ) 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。

カ) その他この基準にない道路の幅員等の規定については、延岡市道路構造条例を準用すること。

#### (4) 開発区域外の接続する道路の幅員

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頁の表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)

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(昭和27年法律第180号)、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。

a) 区画線を設け、道路の通行を禁止若しくは制限する場合

b) 横断歩道橋を設ける場合

c) 開発区域の取付道路として、既存の道路を改築する場合

d) 開発区域内の既設道路の交差点を改築する場合

e) 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、レジャー施設、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、セメント・コンクリート舗装、アスファルト・コンクリート舗装、簡易舗装、砂利敷その他路面がぬかるみにならない構造とし、車道部分はセメント・コンクリート舗装又はアスファルト・コンクリート舗装とし、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のセメント・コンクリート舗装はセメント・コンクリート舗装要綱「(社)日本道路協会」、アスファルト・コンクリート舗装は、アスファルト舗装要綱「(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、片勾配を付するものを除き、次の表5-2-8を標準とします。

(表5-2-8)

区分	路面の種類	横断勾配(%)
車道	自動車の輪荷重の基準を49kNとし、車道及び側帯の舗装の構造基準に関する省令で定める基準に適合する構造であるもの	1.5以上2.0以下
	上記以外の路面	3.0以上5.0以下
歩道、自転車道又は自転車歩行者道		2.0

### ③ 平面及び縦断線形

平面及び縦断線形については、延岡市道路構造条例によるものとし、都市計画法第32条に基づき道路管理予定者との協議を要します。

#### 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、延岡市道路構造条例で次の表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」以上で設計を行います（延岡市道路構造条例第16条）。

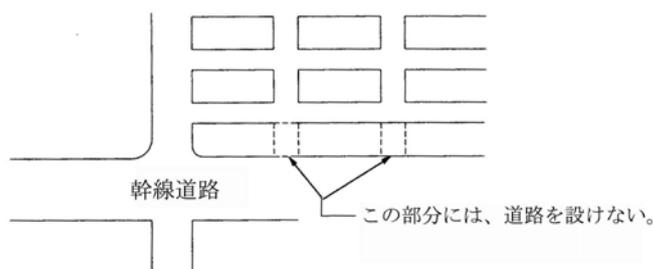
(表5-2-9)

設計速度 (km/h)	最小曲線半径 (m)	最小曲線半径の特例値 (m)
60	150	120
50	100	80
40	60	50
30	30	
20	15	

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字路やくい違い交差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



#### イ) 縦断線形

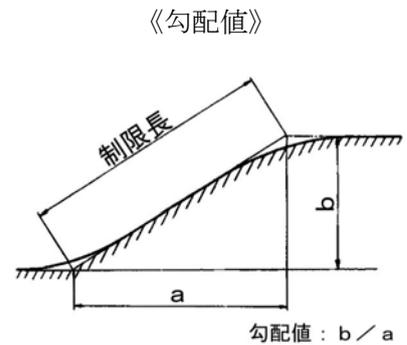
道路の縦断勾配は、規則第24条第3号の規定により、9%以下とされています。ただし、地形等によりやむを得ないと認められ、かつ、安全上支障がない場合には、道路管理予定者と協議のうえ、「小区間に限り12%以下とすることができる」とされています。安全性等の面では、縦断勾配は小さい値が望ましいといえますが、長区間に渡り平坦部を設ける場合、路面排水上問題があるため、ごく小さい値（0.3%～0.5%程度）の勾配を付ける必要があります。

また、道路勾配の最大値は、延岡市道路構造条例第21条によると、次の表5-2-10の縦断勾配の欄の値以下としています。

(表5-2-10)

設計速度 (km/h)	道路の区分		縦断勾配 (%)	地形等によりや むを得ない場合 の勾配 (%)
60	第3種	普通道路	5	8
		小型道路	8	-
	第4種	普通道路	5	7
		小型道路	8	-
50	第3種	普通道路	6	9
		小型道路	9	-
	第4種	普通道路	6	8
		小型道路	9	-
40	第3種	普通道路	7	10
		小型道路	10	-
	第4種	普通道路	7	9
		小型道路	10	-
30	第3種	普通道路	8	11
		小型道路	11	-
	第4種	普通道路	8	10
		小型道路	11	-
20	第3種	普通道路	9	12
		小型道路	12	-
	第4種	普通道路	9	11
		小型道路	12	-

図5-2-6



上の表のとおり、縦断勾配を規定しているものの、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%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)

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

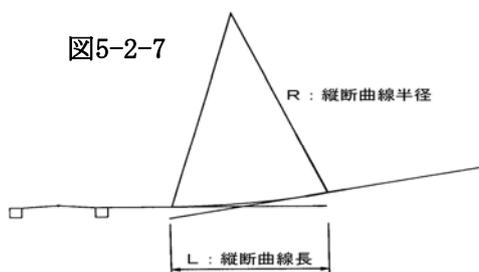
#### ウ) 縦断曲線

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、延岡市道路構造条例第23条により、次の表5-2-12の値以上にすることと定められています。

(表5-2-12)

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

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。



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。

ウ) 新設される道路側溝は、その寸法が300×300以上のものを使用することとしております。

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。

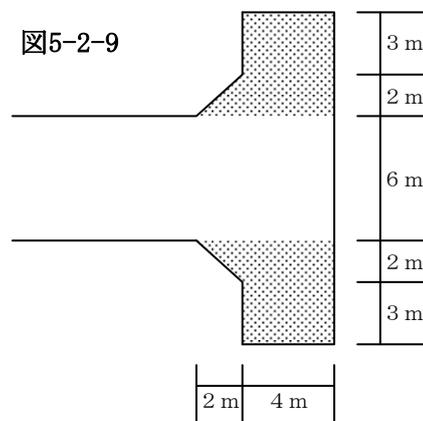
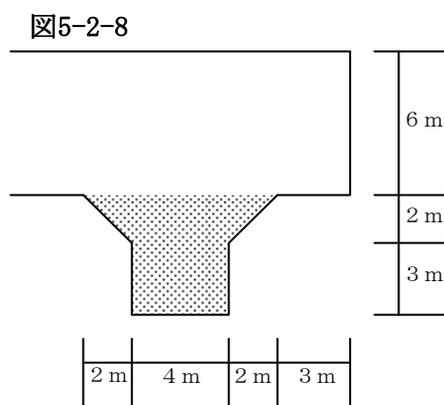
⑥ 袋路状道路

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辺以下の場合で、幅員4m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6m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。



※ 上の図のうち、ドット部分については、その幅員を6.0m以上確保するときは、延長を35.0mまで伸ばすことができます。

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) 縁石によって分離される自転車歩行車道及び歩道は、セミフラット型を標準とする。
- 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) 自転車歩行車道及び歩道の幅員は、延岡市道路構造条例第10条及び第11条により、次の表5-2-13のとすること。

(表5-2-13)

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

ただし、自転車歩行車道及び歩道に、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+3m、ベンチの上屋を設ける場合は+2m、並木を設ける場合は+1.5m、ベンチを設ける場合は+1m、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、5cm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2cm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

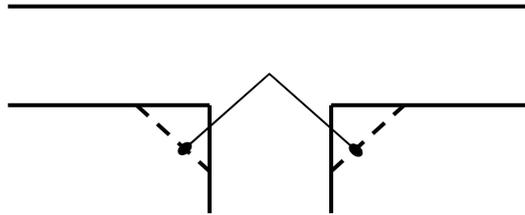
開発区域内の道路が同一平面で交差、接続あるいは屈曲(区域外道路との交差、接続、屈曲も含む。)する部分は、次の表5-2-14及び図5-2-10を参考に適切な隅切長を確保した隅切部を設

けること。

(表5-2-14)

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

図5-2-10



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

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

第25条 本文 (略)

(1)～(5) (略)

(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) (略)

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

(公園等の設置基準)

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、さく又はへの設置その他利用者の安全の確保を図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。

## 開発許可制度の運用指針（抄）

### I-5-2 第2号関係（公園、緑地又は広場に関する基準）

- (1) 例第25条第6号及び第7号の「公園、緑地又は広場」は、多数者が集まる用途の開発行為については、環境の保全、災害の防止、利用者の利便を確保するため必要なものであるが、法上、開発行為に伴い必要とされる公園等は、開発区域内の利用者のために必要なものであり、広域的な観点から必要とされる公園については、別途公共側で整備するものであるから、例えば大学等の建設を目的とした開発行為における公園等の整備については、大学等の敷地内に、学生・教職員等の利用を想定した緑地又は広場等が当該大学等の計画に基づき整備されれば足り、専ら一般公共の利用に供する公園の整備まで要求することは望ましくない。
- (2) 令第25条第3号、第6号及び第7号  
ゴルフコース等の第二種特定工作物については、道路、公園等の公共空地の基準を適用するが、その本質が空地的、緑地的、平面的土地利用であることに鑑み、令第25条第3号、第6号及び第7号については適用しないことが望ましい。  
また、令第25条第6号及び第7号の適用がない「主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的が行う開発行為」には、大学等の野球場、庭球場、陸上競技場等に通常併設されると考えられる付属的な建築物が建設される場合が含まれると考えられる。
- (3) 再開発型開発行為に関する公園等の基準の運用  
再開発型開発行為に関する公園等の基準等の運用については、次の事項に留意することが望ましい。
  - ① 開発区域内において法第33条に定める基準を満たす公園等と同等の機能を有すると認められる総合設計等に基づく公開空地等の確保が担保される場合には、公園等のための空地を公園管理者に移管せずに建築物の敷地として一体的に開発行為者に管理させても、実質的に良好な都市環境が確保されることから、建築基準法に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制度により、開発区域内に公開空地等が確保され、引続き空地としての管理がなされることが確実な開発行為については、公園管理担当部局と協議の上令第25条第6号ただし書を適用し、形式的に公園等の確保を求めなくても差し支えないこと。
  - ② 土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業又は開発許可により面的な整備事業が施行された区域内の土地等、公園等が周辺において既に適正に確保された土地の二次的な開発については、同号ただし書に該当するものとして、二次的な開発に際して公園等を更に求める必要はないこと。
  - ③ 総合設計制度又は特定街区制度により確保された公開空地等が、法第36条第3項の工事完了公告の後においても、駐車場等に転用されず、法に基づく公園等の機能を実質的に保つことを担保するため、開発許可に際しての条件の付与等の措置を事案に応じて講ずるとともに、公開空地等の確保に関して、十分な担保措置がなされるよう建築確認担当部局又は都市計画担当部局と調整を図ること。
  - ④ 総合設計の許可の事前審査と開発許可の事前協議手続は、建築確認担当部局と開発許可担当部局との十分な連絡調整を図りつつ並行して実施することとし、総合設計の許可が確実と見込まれる段階で開発許可を行うこと。

#### (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、非常時における避難、その他のレクリエーションの用に供するための施設を設け、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緊急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まれません。
- 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、岩石等著しく不適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。
- ④ 開発許可制度の運用指針Ⅲ-5-2 第2号関係（公園、緑地又は広場に関する基準）の(3)再開発型開発行為に関する公園等の基準の運用の②で示されているように、開発区域が、既に土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業又は別の開発許可（公園等の整備がなされている者に限る。）により面的な整備事業が施行された区域内に含まれる場合、新たな公園等の設置は求めません。

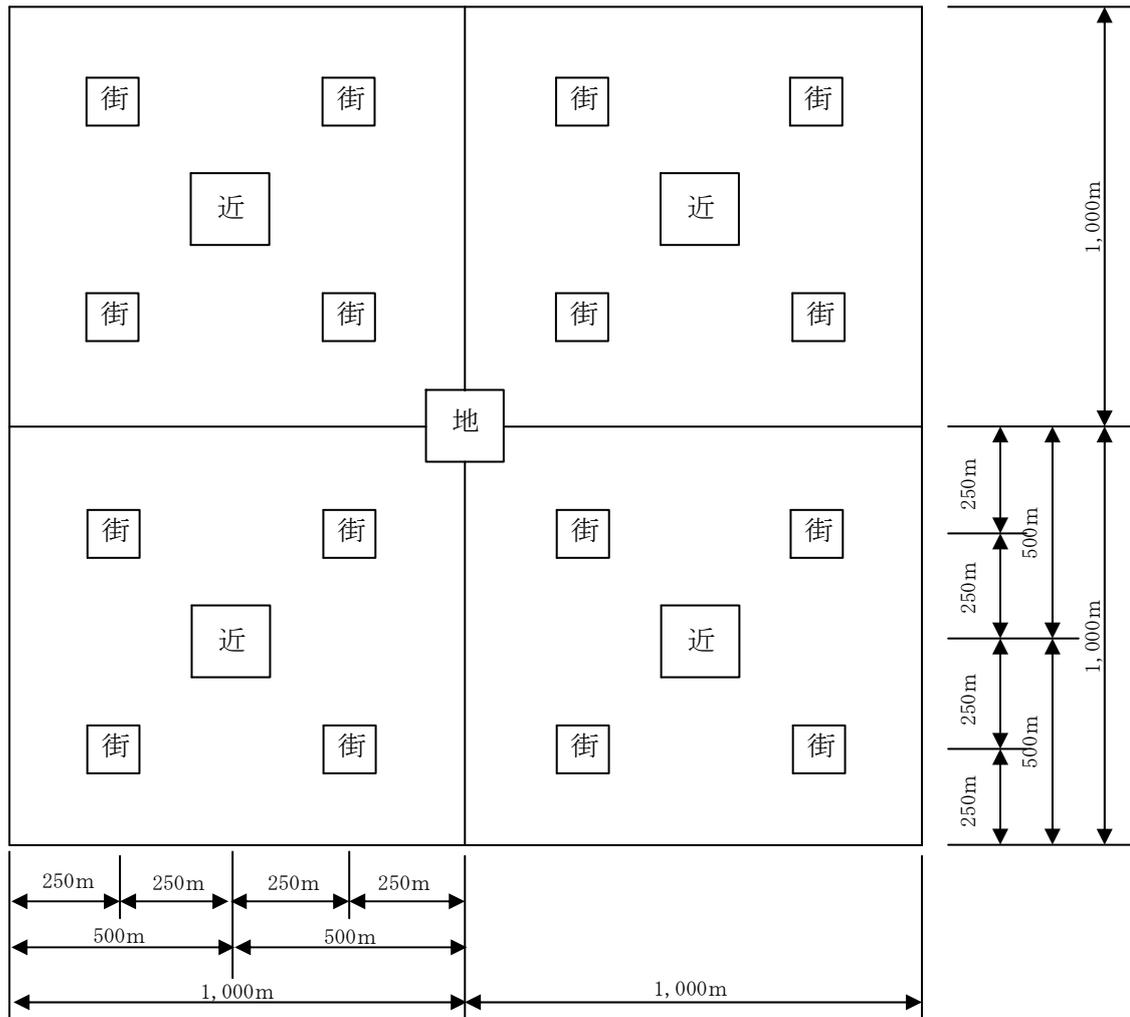
(3) 公園等の構成及び配置

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

(表5-2-15)

	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。

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

#### (4) 公園設置基準

公園設置基準は、原則として、次に掲げるものとなっており、公園等管理予定者と法第32条に基づく協議を要します。

##### ① 位置及び箇所数

ア) 開発区域の面積が、0.3ha以上5.0ha未満の場合は、公園は原則として1箇所とし、可能な限り開発区域の中心に配置します。

イ) 5.0ha以上の開発行為において公園を1箇所設ける場合にあつては、可能な限り区域内の中心に配置することとし、2箇所以上の場合、その位置、規模等について公園等管理予定者と協議することとなります。

ウ) 公園内には、車止め等を設置することにより、車の乗り入れができないよう設計します。

エ) 公園が主要区画道路以上の道路に接している時は、当該道路の公園側に歩道を設置します。

オ) 公園の規模が街区公園以上の場合、宅地に隣接する位置は避けて配置します。

カ) 公園は、低湿地、高圧送電線等その利用に障害及び危険となる場所並びに高低差の著しい場所等、地震等の避難場所として適当でない場所は避けて配置します。

キ) 街区公園は幹線道路を避けて、近隣公園は、地区内の幹線道路に面するように出入口を配置します。

ク) 緑地、広場の用に供する土地は、傾斜が30度を超えないこととします。

ケ) 街区公園等の小規模な公園は、高層住宅等の影とならないよう配置することとします。

コ) 公園等の位置は、可能な限り道路等の公有地に隣接した配置とします。やむを得ず民地と接する場合は、高さ1.8m以上のフェンスを設置します。

② 形状

ア) 公園の形状は、原則として正方形を標準とします。

イ) 公園の用に供する土地は傾斜が15度以下とします。

③ 占用物件

電柱等の占用物は、設置してはなりません。ただし、やむを得ない場合は、協議により設置は可能です。また、敷地内に防火水槽を設置する場合には、土かぶりを1.0m程度確保することを基本とします。なお、土被りについては、現地条件に応じて協議することとします。

(5) 公園施設基準

公園施設基準は、原則として、次に掲げるものとなっており、公園等管理予定者と法第32条に基づく協議を要します。なお、基本的には「延岡市移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する条例」に基づくこととし、幅等で下記に記載した寸法等に違いがある場合は、下記記載の寸法等を優先します。

① 管理施設

ア) 出入口

a) 原則として2箇所以上設置します。

b) 間口2.0m以上で、原則として道路との段差が生じない構造とします。やむを得ず段差が生じる場合には勾配を5%以下ですりつけるよう設計します。

c) 可動式車止めを設置し、間隔は有効90cm以上120cm未満とします。なお、南京錠を設置する場合は、市の指定する鍵とします。

d) コンクリート舗装（厚さ10cm以上、間口長1.5m以上）等で被覆します。

e) 出入口の側溝には、グレーチング蓋を掛けます。

イ) 外周フェンス

a) 外回りには、フェンスを設置することを原則とし、民地との境界は連続基礎とします。

b) 高さは1.2mを標準とし、転落防止用の場合は1.8mとします。

c) 材質については公園等管理予定者と協議した上で決定します。

ウ) 照明等

公園内に設置する配線は地下埋設とし、土かぶりを0.6m以上確保することとします。なお、この場合、配線上部には管明示シートの敷設、折れ点等でのハンドホール等の設置により、配管ルートが工事完成後でもわかるようにします。

② 表土

公園敷地全体の表土を深さ30cm以上の良質土に入れ替え、小石等を除去し、転圧整地した上で全面芝張り仕上げとします。

③ 排水施設

ア) 表流水は、できる限り園内において浸透処理が行えるように設計を行います。

イ) 雨水が園内に流入しないようにします。

ウ) 雨水その他の地表水を排除するため、側溝、管渠、雨水枿等を適宜設置し、流末は原則として公共排水施設に接続します。また、必要に応じて暗渠排水等での処理を行います。

④ 境界杭又は境界プレート

公園と民地が接する場合には、主要な境界に境界杭又は境界プレートを設置します。

⑤ その他の施設

植栽、便益施設（水飲み場、トイレ等）、休憩施設（ベンチ等）、遊具等の施設の設置については、公園等管理予定者と協議します。遊具、便益施設、休憩施設等は次の表5-2-16を標準とします。

(表5-2-16)

公園面積	トイレ、水飲み場、照明灯の設置
500㎡未満	給水管を配置しメーターボックスを設置（メーターは設置不要）
500㎡以上 1,000㎡未満	水飲み場、照明灯、遊具、ベンチ、メーター及びメーターボックスを設置
1,000㎡以上	トイレ、水飲み場、照明灯、遊具、メーター及びメーターボックスを設置

※ その他各施設の詳細等については、その都度公園管理予定者と協議すること。

## 6. 排水施設に関する基準

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 条文 (略)

(1)～(2) 略

(3) 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

(4)～(14) 略

2～8 (略)

### 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。

2 (略)

(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、漏水を最少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っては、その内径又は内法幅が、20cm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 管渠の内径又は内法幅の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場所。
- (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っては、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っては深さが15cm以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあってはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。

※ 排水施設に関する計画及び設計については、下水道事業者（延岡市上下水道局下水道課）及び道路管理者と協議して定めます。

### (1) 排水施設の計画

- ① 施設の配置、構造及び機能は、維持管理上の条件、地形、地質、気候等の自然条件、放流水域の状況、周辺環境条件、施設の段階的整備計画、施工上の条件、建設費、地震対策等を十分に考慮することとします。
- ② 排水施設の管渠の勾配及び断面積は、排水区域毎に定めた10年又は5年に1回の確率で想定される降雨強度以上の強度値を用いて算定した計画雨水量を有効に排出することができるように定めます。
- ③ 排水施設の計画にあたっては、開発区域及びその周辺の地形、土地利用を充分勘案して集水区域を決定し、開発によって開発区域及びその周辺区域に溢水等の被害を生じないように、排水施設等の規模及び能力を決定します。
- ④ 計画雨水量は、開発区域の規模、地形、周辺の状況等により算出しますが、一般に次の式（合理式方法）によって算出します。

(表5-2-17)

$$Q = \frac{1}{360} \cdot I \cdot C \cdot A$$

$$I = \frac{a}{t + b} \quad (\text{タルボット式})$$

$$t = t_1 + t_2 \quad (\text{後述の到達時間の項参照})$$

$$t_2 = \frac{L}{60V} \quad (\text{後述の到達時間の項参照})$$

Q	計画雨水量 (m <sup>3</sup> /秒)
I	降雨強度 (mm/時)
C	流出係数
A	排水面積 (ha)
t	流達時間 (分)
a・b	定数 (後述の降雨強度式参照)
t <sub>1</sub>	流入時間 (分)
t <sub>2</sub>	流下時間 (分)
L	流路の延長 (m)
V	管渠の流速 (m/秒)

## ⑤ 流出係数

排水区域の種別ごとの面積にその区域における流出係数を乗じたものを開発区域全体の面積で除した数値を開発区域全体の流出係数として使用します。

つまり、

$$\frac{\Sigma (\text{排水区域の種別ごとの面積} \times \text{その区域における流出係数})}{\text{開発区域全体の面積}} = C : \text{平均の流出係数}$$

で、求めることとなります。

なお、公共下水道計画区域内の場合は、下水道計画の数値を採用します。

## C1 : 工種別基礎流出係数標準値

(表5-2-18)

工種別流出係数		土地利用用途	流出係数採用値
屋 根	0.85~0.95	建物	0.90
		商業施設	
道 路	0.80~0.90	道路用地	0.85
その他不透面	0.75~0.85	商業用地	0.80
		商業用地 (1 ha以上)	
		工業用地	
水 面	1.00	水面	1.00
間 地	0.10~0.30	その他の空地	0.20
		その他の自然地	
		交通施設用地	
		公益施設用地	
		公共用地	
		住宅用地	
		田 畑	
山 地	0.20~0.60	山林	0.40

C 2 : 下水道事業計画区域外流入地区の流出係数 (表5-2-19)

地 目	流出係数
区域外の工業専用地区	0.70
山地、田、畑	0.40

- ・ 5年確率降雨強度式

$$I = \frac{6,500}{t + 40}$$

t	降雨継続時間 (分)
---	------------

- ・ 10年確率降雨強度式

$$I = \frac{7,100}{t + 40}$$

- ⑥ 流達時間は、次の式で計算します。

$$t = t_1 + \frac{L}{60V}$$

t <sub>1</sub>	流入時間 (分)
V	流速 (m/秒) : マニングの公式参照
L	管渠延長 (m)

t<sub>1</sub> : 流入時間

(表5-2-20)

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		

- ⑦ 管渠の流量計算

管渠の流量計算は、次の式で計算します。

(マニングの公式)

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

$$Q = A \cdot V$$

V	流速 (m/秒)
n	粗度係数
I	勾配
Q	流量 (m <sup>3</sup> /秒)
R	径深 = A / P (m)
A	流水の断面積 (m <sup>2</sup> )
P	流水の潤辺長 (m)

n : 粗度係数

(表5-2-21)

管 種	粗度係数
強化プラスチック複合管	0.010
硬質塩化ビニール管	0.010
鉄筋コンクリートヒューム管などの2次製品	0.013

A : 管渠の計画断面積

円形管は満流、矩形渠は水深を内のり高さの9割、馬蹄暗渠は水深を内法高さの8割として設計し、管渠の断面を計画します。

V : 流速

管渠の流速は次表を標準とし、一般に下流に行くに従い漸増させ、勾配は下流に行くに従い緩くなるようにし、次の表5-2-22を標準とします。

(表5-2-22)

排水施設	最小流速	最大流速
汚水管渠	0.6m/秒	3.0m/秒
雨水管渠	0.8m/秒	3.0m/秒

## (2) 計画汚水量

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1.3～1.8倍程度とします。

### ① 計画1日最大汚水量

計画1日最大汚水量は、1人1日最大汚水量に計画人口を乗じ、工場排水量、地下水量及びその他の排水量を加算したものとします。

### ② 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水道給水実績に基づき1人1日平均汚水量を算出し、1人1日最大汚水量は、日平均、日最大の比率（日平均：日最大＝0.7～0.8：1.0）を用いて算出します。

### ③ 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量を勘案して定めます。なお、地下水、河川水を使用し、多量の廃水を排出する工場等については、個々に廃水量を調査し、将来計画も見込んで汚水量を算出します。

### ④ 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%を見込むものとします。

※ これらの数値の採用については、担当部局との十分な協議を要します。

## (3) 管渠の種類と断面形状

① 管渠はヒューム管、リブ付硬質塩化ビニール管等としますが、公共の用に供する管渠については所管課と事前協議を行い、決定します。

② 管の最小管径は、汚水管渠にあつては200mm、雨水管渠及び合流管渠にあつては250mmとします。ただし、小規模な排水区域における汚水管の内径は150mmとできます。

※ これらの数値の採用については、担当部局との十分な協議を要します。

## (4) 管渠の埋設位置及び深さ

① 汚水及び雨水の管渠排水施設は、道路その他の公共用地の維持管理に支障のない場所に設置します。やむを得ず私有地に設ける場合は、地上権の設定等を行い管渠等の維持管理に支障のないよう設置します。

② 管渠を道路に埋設する場合（道路横断を除く）は、歩道の地下に埋設します。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はありません。この場合の埋設の深さは、管の頂部と路面との距離は1.0m（工事实施上やむを得ない場合にあつては、0.6m）未満としないこととします。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、深さ等についてあらかじめ公共施設管理者（同予定者）との協議を要します。

## (5) 管渠の基礎工、管渠の接合

① 管渠の基礎は、管渠の種類、土質等に応じて次の各号を考慮して定めることとします。

ア) 鉄筋コンクリート管等には、条件に応じてまくら胴木、砕石、梯子胴木、コンクリート等の基礎を設けます。

イ) リブ付硬質塩化ビニール等は、原則として砕石基礎とし、条件に応じ梯子胴木、布基礎等を設けます。

② 管渠の接合については、次のとおりとします。

ア) 管渠の管径が変化する場合又は2本の管渠の合流する場合の接合方法は、原則として水面

接合又は管頂接合とします。

イ) 地表勾配が急な場合は、管径の変化の有無にかかわらず、原則として地表勾配に応じ、段差接合又は階段接合とします。

ウ) 管渠が合流する場合は、流水が円滑になるよう接合することとします。

## (6) マンホールの設置

① 暗渠構造の排水施設には、マンホールを次の各号の基準により設置しなければなりません。

ア) マンホールは、管渠の起点箇所、方向、勾配、管渠径等の変化する場所、段差の生ずる箇所、管渠の会合する箇所及び維持管理の上で必要な箇所に必ず設けなければなりません。

イ) 管渠の直線部のマンホール最大間隔は、管渠径によって次の表5-2-23を基準とします。

(表5-2-23)

管渠径 (mm)	600以下	1,000以下	1,500以下	1,650以下
最大間隔 (m)	75	100	150	200

ウ) 上流管渠、下流管渠の段差が0.6m以上生じたときは、流下量に応じた副管付きマンホールを設けるものとし、副管の径は、次の表5-2-24の値とします。また、副管は原則としてマンホールの外側に設置するものとします。

(表5-2-24)

本管内径 (mm)		150	200	250~400	450	500	600	700以上	副管高
副管径 (mm)	分流式	150	150	200	250	別途協議			600~2,000
	合流式	150	150	200	250	250	300	別途協議	600~3,800

エ) マンホール側塊、マンホール蓋及び金具等は、市において承認したものを使用しなければなりません。

オ) マンホール深が2m未満の場合は、転落防止網を設置し、2m以上の場合は、転落防止はしごを設置するものとします。

カ) マンホールの形状別用途については、原則として、次の表5-2-25によるものとします。

(表5-2-25)

種類	形状寸法	用途
0号マンホール	内径 75cm 円形	小規模な排水又は起点。他の埋設物の制約等がから1号マンホールが設置できない場合
1号マンホール	内径 90cm 円形	管の起点及び内径500mm以下の管の中間点及び内径400mmまでの管の会合点
2号マンホール	内径 120cm 円形	内径800mm以下の管の中間点及び内径500mm以下の管の会合点
3号マンホール	内径 150cm 円形	内径1,100mm以下の管の中間点及び内径700mm以下の管の会合点
4号マンホール	内径 180cm 円形	内径1,200mm以下の管の中間点及び内径800mm以下の管の会合点
5号マンホール	内径 220cm 円形	内径1,500mm以下の管の中間点及び1,100mm以下の管の会合点

## (7) 排水施設の配置及び構造

① 排水柵及び汚水柵

ア) 道路内の雨水柵の設置位置は、歩車道の区分のある場合はその境界に、区分のない場合は

道路と民有地の境界付近に設けるものとし、路面雨水の集まる道路隅切り外角には必ず設けるものとし、宅地内の雨水枡については、浸透枡の設置に努めるものとし、

イ) 雨水枡にあつては、深さ15cm以上の泥溜が、汚水枡にあつては、その接続する管渠の内径又は内のり幅に応じ相当の幅のインバートを設けるものとし、

ウ) 汚水本管に直接接続される汚水枡は、原則として各戸（各区画）に設け、汚水枡の位置選定にあつては、汚水本管への取付け及び建築物との関係を考慮の上、宅地内に設けるものとし、

## ② 取付け管

ア) 材料は、硬質塩化ビニール管又はこれと同等以上の強度及び耐久性のあるものを使用します。

イ) 布設方向は、本管に対して直角かつ直線的に布設し、取付け部は、本管に対して60度又は90度とします。

ウ) 取付け管の位置は本管の中心線から上方に取り付けるものとし、

エ) 汚水の取付け管の管径は100mm、雨水の取付け管の管径は150mm以上を標準とし、布設位置における流量を円滑に流下させる管径とします。

オ) 本管へ取付け管を接続する場合は、支管を用いるものとし、

## (8) 汚水処理施設

① 設置する処理施設は、標準活性汚泥方式又はこれと同等以上の処理能力を有する施設とし、当該処理施設管理予定者との協議が整っていることを要します。

② 処理された放流水の水質は、水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）に基づく水質基準及び関係法令に適合する必要があります。

③ 放流先が公共の用に供する河川等である場合には、当該河川等の管理者及び水利権者との協議が整っていなければなりません。

## (9) 洪水調整施設

① 開発区域の雨水を既存の河川、水路、ため池等（以下「河川等」という。）に放流しようとする場合は、放流先について当該河川等の管理者と協議することとし、放流先の河川等が流下能力不足となる場合には、当該河川等の管理者と協議し調整池等の適当な施設を設けるものとし、

② 調整池の技術的基準は、「増補改訂 防災調整池等技術基準（案） 解説と設計実務」（社団法人 日本河川協会発行）によります。

③ 調整池設置後の管理については、所管課と協議を行い、管理主体、帰属、管理方法等について明確にすることが求められます。この場合、所管課が管理、帰属を受けることが望ましいですが、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す。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」を参考にするとよいでしょう。

## (10) 排水路等排水施設に関する基準の補足的事項

排水計画の策定にあつては、放流先となる河川等の管理者、権利者と十分な協議を行うこととします。

## 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 条文 (略)

(1)～(3) 略

(4) 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、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。

(5)～(14) 略

2～8 (略)

給水施設に関する計画及び設計については、水道事業者（延岡市上下水道局水道課）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）

#### (2) 給水設計が上記(1)の基準に適合しているか否かの判断は、次によります。

- ① 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とします。
- ② 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、①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。
- ③ 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ものから許可等を受ける見通しがあり、また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 条文 (略)

- (1) 略
- (2) 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
- (3)～(14) 略
- 2～8 略

### 都市計画法施行令

第25条 前文 略

- (1)～(7) 略
- (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

### 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。

②略

### 消防水利の基準

第3条 消防水利は、常時貯水量が40m<sup>3</sup>以上又は取水可能水量が毎分1 m<sup>3</sup>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の径を有するもので、直径150mm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180m以下となるように配管されている場合は、75mm以上とすることができる。
- 3 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

規定する準市街地をいう。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4m毎秒未満のもの	年間平均風速が4m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 この基準において、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、延岡市消防長及び延岡市上下水道局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、延岡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40m<sup>3</sup>以上、又は、取水可能水量が1m<sup>3</sup>/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、管網の一辺が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)

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) 吸管投入口の大きさは、一辺60cm以上又は直径60cm以上のものとします。

### (2) 消防水利設置基準

消防水利の設置は、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 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10基以内につき1基の割合で、防火水槽を設置します。また、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。
- ② 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、それらの間隔がおおむね500m以上とします。

### (3) 消火栓

消火栓は次の各号に適合しなければなりません。

- ① 消火栓は公道上に設置します。ただし、開発区域の規模、地形、建築物の位置等によって公道上に設置することが適当でない場合はこの限りではありません（ただし、延岡市市有地又は延岡市の所有となる予定の土地に限ります。）。
- ② 消火栓の蓋は、延岡市消防長指定のものを使用します。
- ③ 消火栓の技術上の規格については、延岡市上下水道局長が定めた基準を準用します。

### (4) 防火水槽

防火水槽は次の各号に適合しなければなりません。

- ① 防火水槽は、地下埋設式とし公共施設に設置する場合は、当該施設管理者との協議を要します。
- ② 防火水槽の吸管投入孔の開口部には、延岡市消防長指定の蓋及び蓋枠を使用し、標示板を設

置します。

- ③ 設置工事の検査として、床堀、栗石、均しコンクリート、配筋、型枠、出来形、完成検査を受けなければなりません。

#### (5) 消防水利の表示

消火栓及び防火水槽は、蓋の回りに幅10cmの黄色の溶解式区画線を引き、配置場所が明確に確認できるようにします。

#### (6) 消防水利の免除

開発区域内において、消防水利が十分であると延岡市消防長が認めたときは、上記の基準にかかわらず、消防水利の設置を免除または緩和する場合があります。

#### (7) 管理引継の手続き

防火水槽は、管理引継検査を受け、引継後2年以内に漏水等の異常が生じたときは、事業者の負担により必要な措置を講じるものとします。

#### (8) 防火水槽の構造基準

##### ① 種類

###### ア) 現場打ち鉄筋コンクリート製防火水槽

建設工事現場で、所定の型枠にコンクリートを打ち込んで造る鉄筋コンクリート水槽をいいます。

###### イ) 二次製品防火水槽

工場において、原材料を混合及び成型又は組み立てを行う等の加工工程を経て生産され建設工事現場に搬入される水槽で、消防庁長官が指定したものと昭和59年4月11日付消防第79号をもって、財団法人日本消防設備安全センターから認定された製品をいいます。

##### ② 構造

防火水槽の構造は次のとおりとしますが、詳細については、「防火水槽等技術指針等の作成に関する報告書」（自治省消防庁刊）を参考として、設計を行います。

ア) 地下埋設式とし、土被り厚さは原則として1.0m以上で水槽底の深さは底設ピット部分を除き、地表面より4.5m以下とします。

イ) 一層式とし、有蓋及び有底であることとします。

ウ) 耐震性のものとします。

エ) 吸管投入孔は、次によります。

a) 吸管投入孔は、一水槽につき一箇所以上、水槽の頂版上に取り付けるものとし、内径60cm以上の丸形とします。

b) 吸管投入孔の地表部と水槽本管を結ぶ直結管は、鉄筋コンクリート製を原則とし、水平方向荷重によってずれないように本体に堅固に取り付けなければなりません。

c) 吸管投入孔の開口部には、鋳鉄製の蓋及び蓋枠を設置し、蓋は、蝶番に類する取付け金具を有し、開閉が容易な構造とします。

d) 吸管投入口に設ける蓋枠には、転落防止はしごを設けます。

オ) 吸管投入孔の直下に設ける底設ピットは、次によります。

a) 底設ピットの寸法は、一辺の長さ又は直径が60cm以上で、かつ深さが50cm以上であるものとします。

b) 底設ピットは、構造的に安全で、かつ水密性に優れた構造のものとします。

c) 底設ピットと水槽本体との接合部は、漏水のおそれのない構造とします。

カ) 防火水槽の容量は、底設ピット部分と連結立管を含む吸管投入孔の容量を除き本体の容量とします。

**都市計画法**

第33条第1項 条文 (略)

(1)~(4) (略)

(5) 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号第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

(6)~(14) (略)

2~8 (略)

上記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代わりに、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に正確に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を含みます。

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。

※ 地区計画等に関しては、延岡市都市建設部都市計画課が所管していますので、相談、協議は都市計画課で行うこととなります。

## 10. 公共公益施設の配分

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 条文 (略)

(1)～(5) 略

(6) 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。

(7)～(14) (略)

2～8 (略)

### 都市計画法施行令

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

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つて、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表5-2-27を標準として設計を行います。

なお、開発行為の規模が表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 (地区)	28,000~40,000 (地区)
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)	交番(巡回)	巡査駐在所 消防(救急)派出所		警察署 消防署
集会施設	集会室	集会所			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、開発区域に居住することとなる計画人口を基に、地元自治会と集会所設置の必要性や費用負担等の協議・調整を図り、用地の確保に関し検討することとなります。
- ② 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。
- ③ 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)

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

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

**都市計画法**

第33条第1項 条文 (略)

(1)～(6) 略

(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左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、同表の右欄に掲げる基準に適合していること。

宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第3条第1項の宅地造成規制区域	開発行為に関する工事	宅地造成等規制法第9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8条第1項の土砂災害特別警戒区域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。

(9)～(14) (略)

2～8 (略)

**都市計画法施行令**

(開発行為を行な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水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。

## 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 条文略

- 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5m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、モルタルの吹付け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っては、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2mを超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。

### (1) 調査・設計

開発行為にあたっては、用地確保や交通の利便性検討、土地利用計画等に重きがおかれ、地形・地質条件・地盤条件等の土地条件の把握がおろそかにされがちです。

このため工事の実施段階で土地利用の変更を余儀なくさせられたり、工程が遅延させられたりするばかりでなく、開発区域周辺に思わぬ悪影響が生じることもあります。

したがって、事業施行の経済性を確保する上でも開発計画に先立って、これらの土地条件について次のような調査について十分検討することが必要となります。

#### ① 基礎調査

まず、広域的な調査として、直近の地形図、地質図、航空写真、植生図等の資料の収集のみならず、過去の地形図、航空写真との比較により、隠れた地形を把握し、豪雨による洪水ハザードマップ、地震時の液状化に関するハザードマップや津波発生時における津波ハザードマップを活用し、各種災害について机上での検討を図ります。併せて、現地調査を行い、開発予定区域周辺における地盤の崩壊・地すべりなどの実例の有無、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内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 開発許可を受けることで、他法令の許可手続きが不要となるもの

ア) 宅地造成等規制法（平成27年4月1日現在において、宅地造成工事規制区域の指定はありません。）

#### (参考)

宅地造成等規制法第3条第1項の宅地造成工事規制区域内で行う宅地造成に関する工事を行うおとすときは、同法第8条の規定に基づく宅地造成の許可を要しますが、都市計画法第29条第1項又は第2項の開発行為の許可も必要となるような宅地造成については、都市計画法第33条第1項第7号の規定により、宅地造成等規制法第9条（技術的基準）の規定に

適合することとされていることから、同法第8条第1項の規定により、都市計画法による開発行為の許可（変更許可を含む。）を得た場合、宅地造成等規制法による宅地造成の許可は不要となります。

イ) 津波防災地域づくりに関する法律（平成27年4月1日現在において、津波防災特別警戒区域の指定はありません。）

（参考）

津波災害特別警戒区域内において、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、認知症対応型老人共同生活援助事業の用に供する施設、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、短期入所、自立支援、就労移行支援、就労継続支援又は共同生活援助を行う事業に限る。）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（母子生活支援施設、児童厚生施設、児童自立支援施設及び児童家庭支援センターを除く。）、障害児通所支援事業（児童発達支援又は放課後等デイサービスを行う事業に限る。）の用に供する施設、子育て短期支援事業の用に供する施設、一時預かり事業の用に供する施設、母子健康センター（妊婦、産婦又はじょく婦の収容施設があるものに限る。）その他これらに類する施設、幼稚園及び特別支援学校、病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。）及び助産所（妊婦、産婦又はじょく婦の収容施設があるものに限る。）等を建築する目的で、津波防災地域づくりに関する法律第73条第1項に基づき特定開発行為と都市計画法第29条第1項又は第2項の開発行為の許可が必要な場合、都市計画法第33条第1項第7号の規定により、津波防災地域づくりに関する法律第75条の規定に適用することが求められるため、都市計画法による開発行為の得ることで、津波防災地域づくりに関する法律による特定開発行為の許可が不要となります。

④ 開発行為を行うのに適当でない区域

法第33条第1項第8号で規定される以下のような区域は、開発行為そのものに該当する一定規模以上の法切り、掘削等が制限されている区域、あるいは住宅、その他の建築物の建築について禁止ないしは制限しようとする区域であって、原則として、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）

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、地滑りを助長し、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) 法切りで法長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。この号において「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) 自己居住用以外の住宅
  - b) 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) 特別支援学校及び幼稚園
  - d) 病院、診療所及び助産所
- エ) 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）

急傾斜地の崩壊による災害の防止を図るため、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ことと定められています。

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。

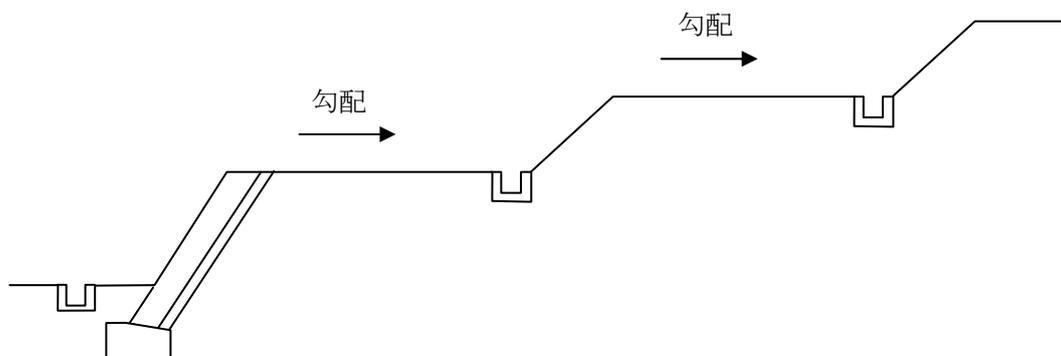
## (2) 軟弱地盤の補強

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) 崖面の排水と地下水の排出

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



令第28条第7号は、切土又は盛土をする場合において地下水による崖崩れ又は土砂の流出の防止に関する規定となっています。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。

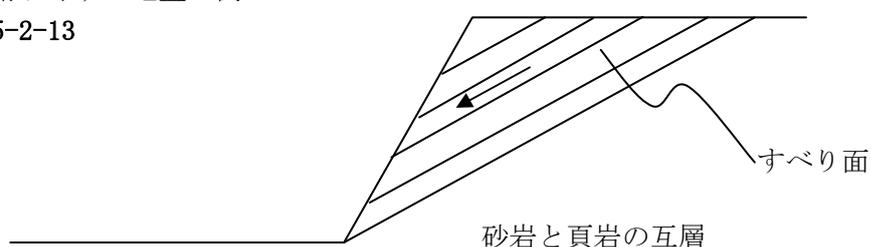
#### (4) 切土の安定

##### ① 滑りやすい地盤

令第28条第3号は、切土をした後の地盤すべりの防止に関する規定となっており、この滑りには二つの場合が考えられます。一つは、地盤が異なる土質の層によって構成されているときの層と層との間の滑りであり、もう一つは、地盤が単一の土質による場合であっても含水量の増加等によって生ずる円弧滑りが挙げられます。

ア) 層と層が滑りやすい地盤の例

図5-2-13



イ) 円弧滑りが生じやすい地盤の例

図5-2-14

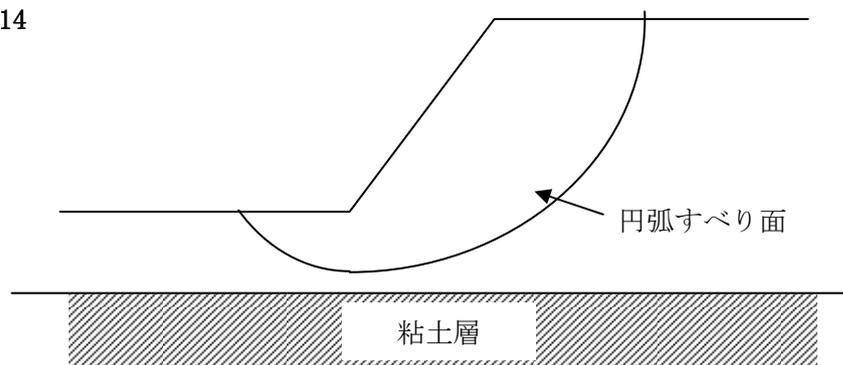


図5-2-13のように、法面が割れ目の多い岩や地層の傾斜が流れ盤である場合は、割れ目の発達程度、岩の破碎の度合、地層の傾斜等について調査・検討を行い、周辺の既設法面の施工実績等も勘案のうえで、法面勾配を決定します。特に、法面が流れ盤の場合は、滑りに十分注意して法面勾配や対策工を決定します。なお、法面が風化の速い岩である場合は、掘削時には硬く安定した法面であっても、切土後の時間の経緯とともに表層から風化が進み崩壊が発生しやすくなるおそれがあるので、このような場合には法面保護工により風化を抑制するなどの配慮が必要となります。

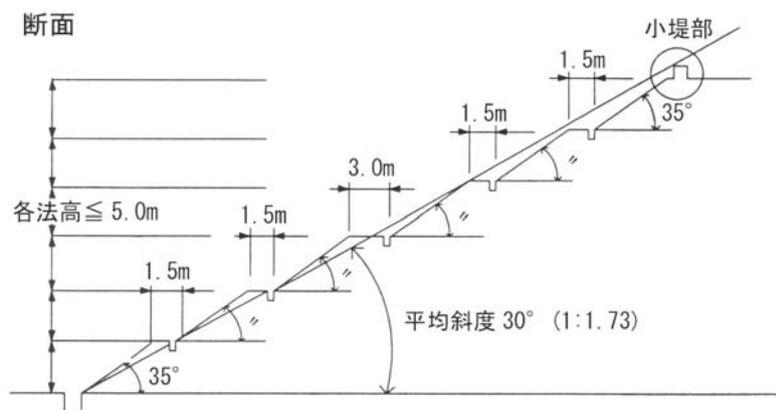
図5-2-14のように、円弧滑りが生じやすい地盤の対策としては、法面勾配を緩やかにしたり、がけの高さを低くする方法、滑りやすい層に杭を打ち込み杭の横抵抗を利用した滑り面の抵抗を増大させる方法、粘土質等の滑りの原因となる層の土を良質土に置き換える方法、法先に押さえ盛土を施工する方法等が考えられます。これらのうち、地盤の条件及び施工の条件等を勘案して、最善の方法を採用することとなります。

② 切土面の長大崖（直高  $H \geq 15.0\text{m}$ 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（土質が砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらの類するものの場合）



イ) 小段

法直高5m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。

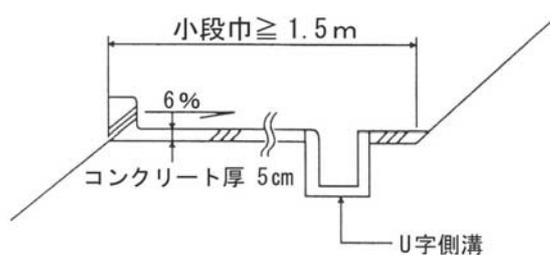


図5-2-16 小段排水工標準図

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。

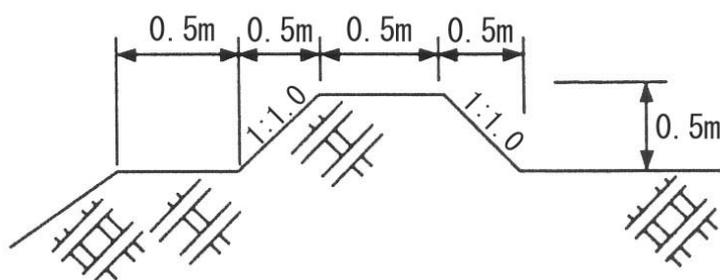


図5-2-17 小堤工標準図

(5) 盛土の安定

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。

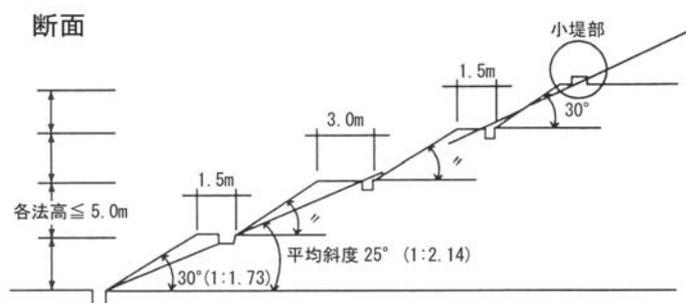
また、盛土をした後の地盤は、日時が経つにつれて沈下することが考えられるので、そのような沈下が有害である場合（例えば、擁壁の背面土が盛土である場合）には余盛をしておくことが必要です。

② 長大盛土（直高 $\geq 15.0\text{m}$ ）

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



小段排水工、小堤工については、切土工と同じ。

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。

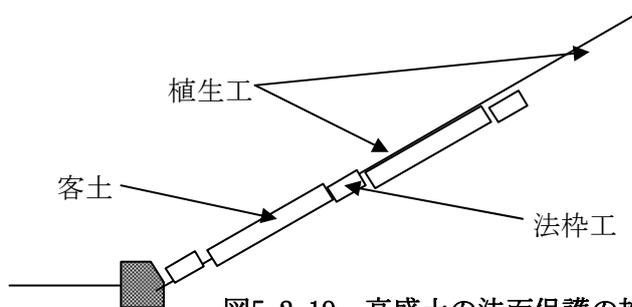


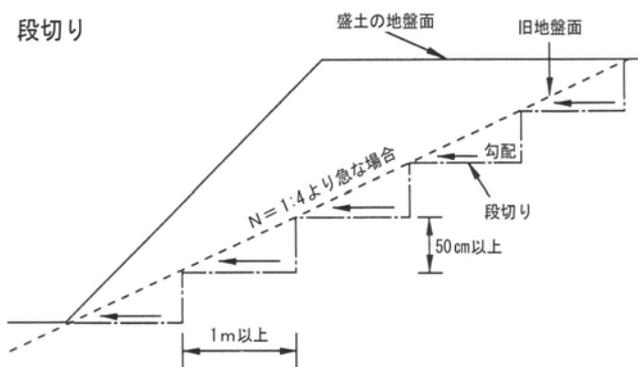
図5-2-19 高盛土の法面保護の施工例

③ 盛土地盤の段切り

図5-2-20

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。



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、土質調査及び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) 当該開発行為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為は、砂防担当部局との十分な協議を行います。
- 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、比較的細砂で粒径の揃った砂は、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（まき出し圧  $t = 30\text{cm} \sim 50\text{cm}$  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 $30^\circ$ 、垂直高さが $30\text{cm}$ を超えないものとします。
- ス) 長大法面の安定計算を行う場合、地震時における安定計算も必要となります。

## (6) 崖面の保護

令第28条第6号は、開発行為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 $30^\circ$ を超える角度をなす土地をいいます。

- ① 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、次の表5-2-29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。

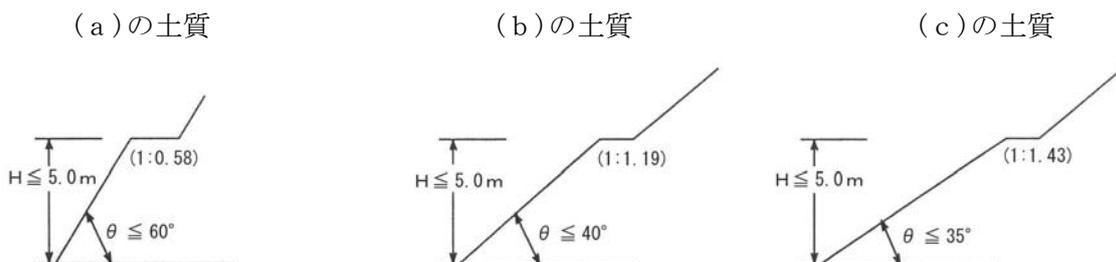
(表5-2-29)

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

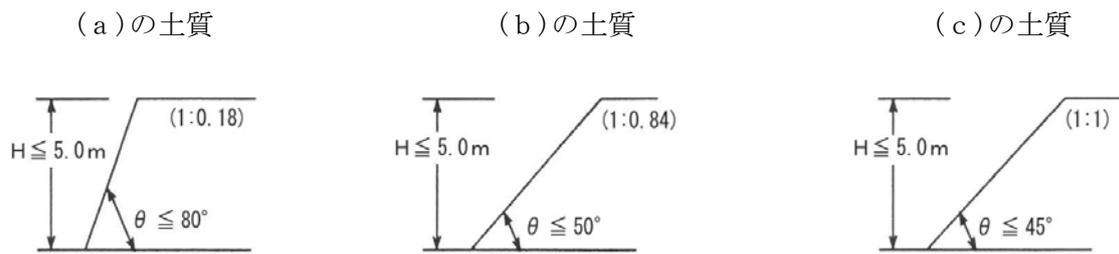
( $H = 5.0\text{m}$ ごとに小段を設けること。小段については前記(4)－②－イ(図5-2-16)の構造を適用します。)

図5-2-21



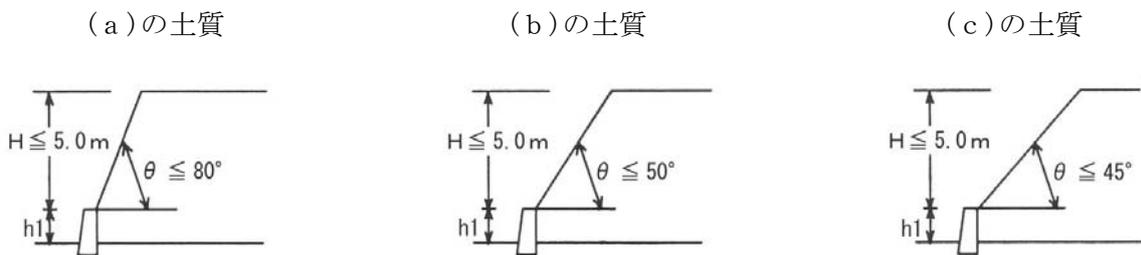
イ) 崖の高さが5.0m以内の場合で法面仕上とできる場合

図5-2-22



ウ) 崖の高さが5.0m以上で法面仕上げとする場合  
 ※ h<sub>1</sub>については、擁壁を設置する必要があります。

図5-2-23



② 擁壁の構造

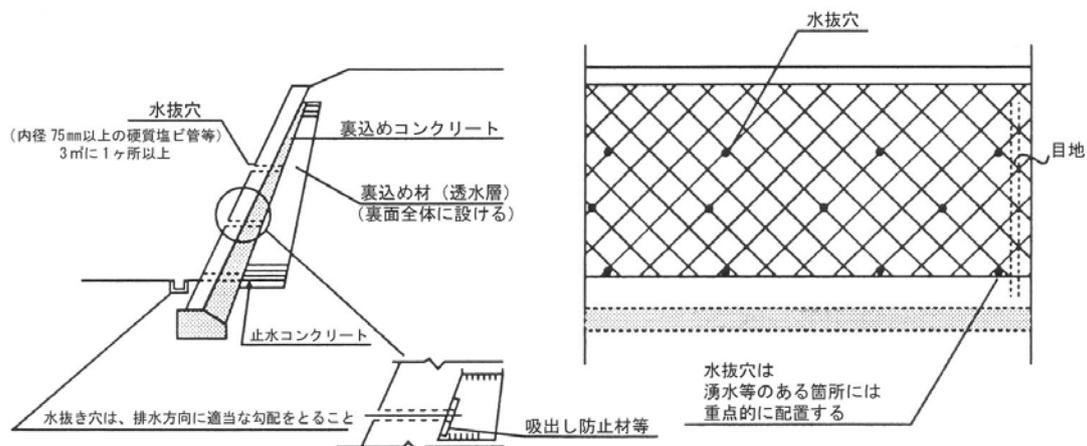
ア) 開発行為によって設けられる擁壁は鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造、間知練積み造、その他の練積み造とします。

イ) 擁壁には、壁面積3.0㎡に1箇所の割合で内径7.5cm程度の塩化ビニール製又はこれに代わる水抜き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箇所の割合で設けます。

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



オ) 練積み造擁壁の構造については、次の表5-2-30及び図5-2-25、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	その他の土質
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します。

図5-2-25 岩盤に支持させる場合の構造図

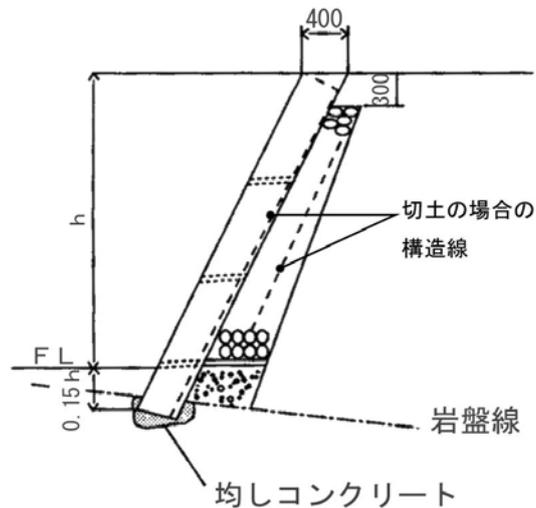
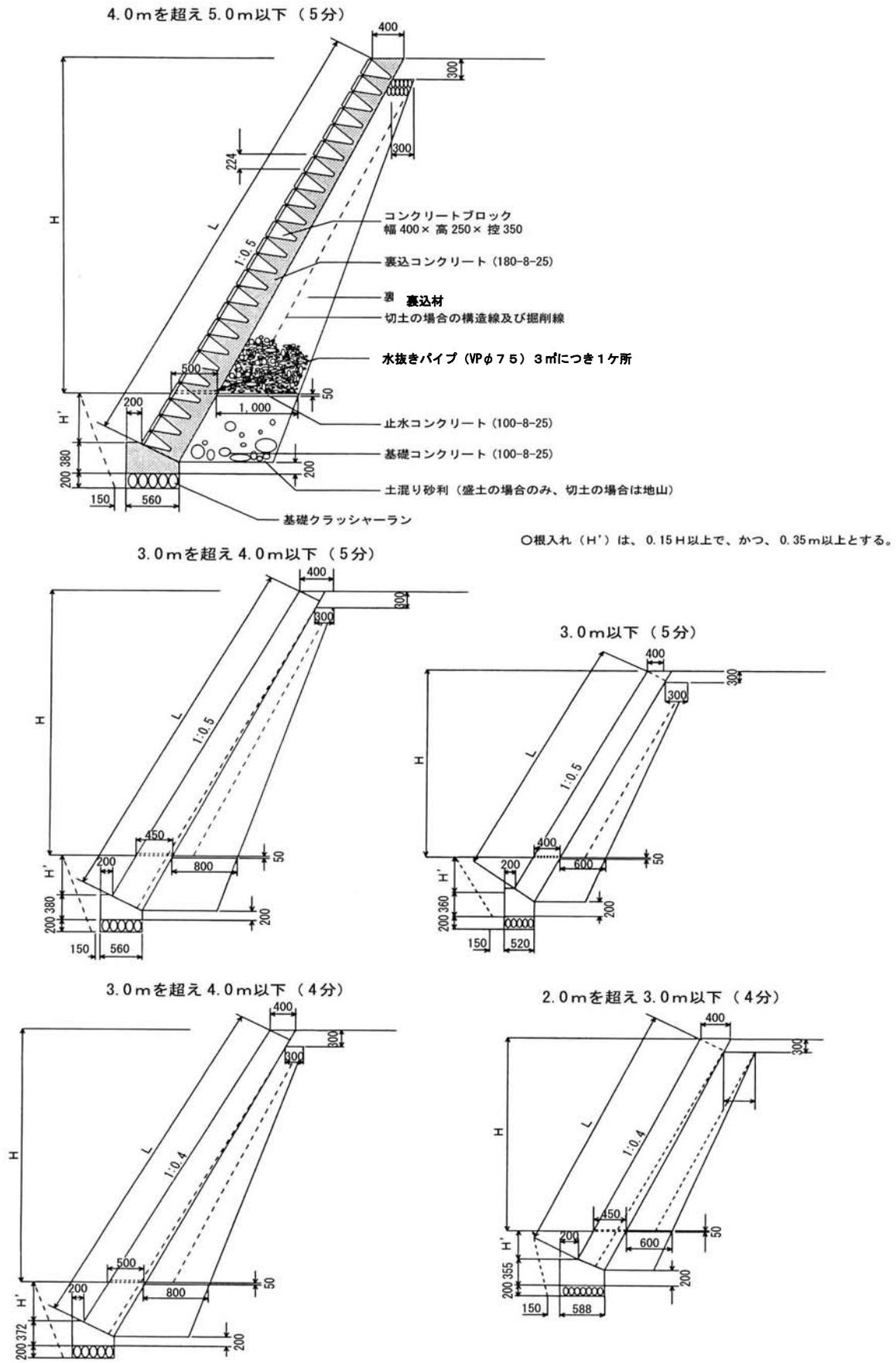
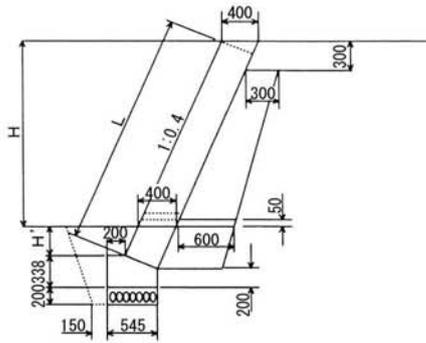


図5-2-26 ブロック積擁壁標準構造図

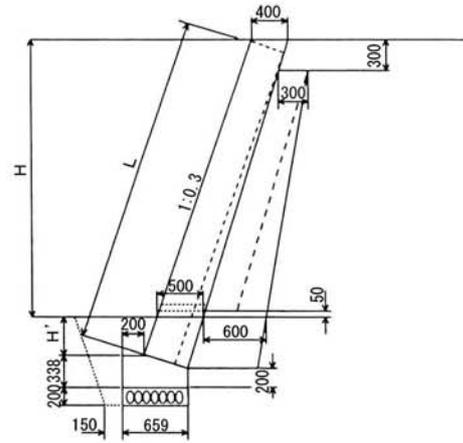
崖の土質第1種の場合



2.0m以下 (4分)

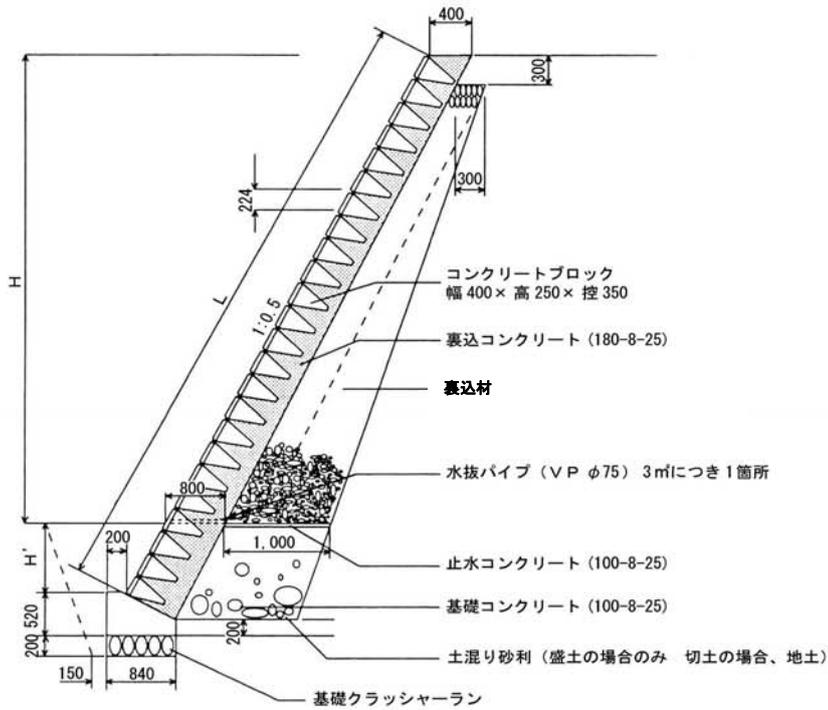


2.0mを超え 3.0m以下 (3分)

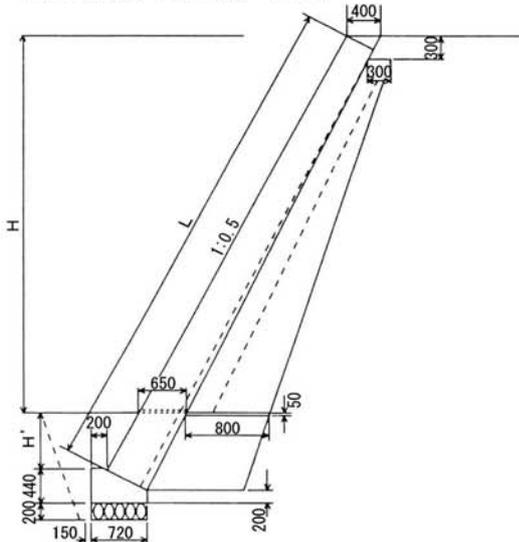


崖の土質第2種の場合

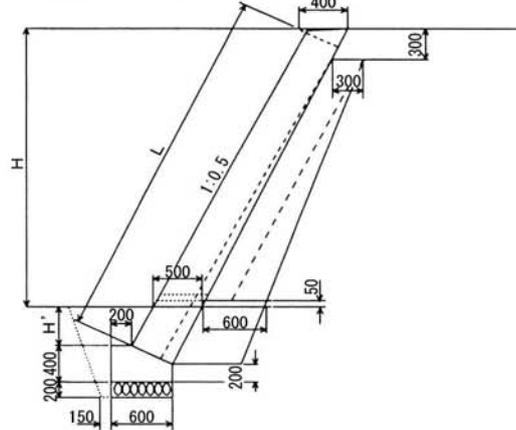
4.0mを超え 5.0m以下 (5分)



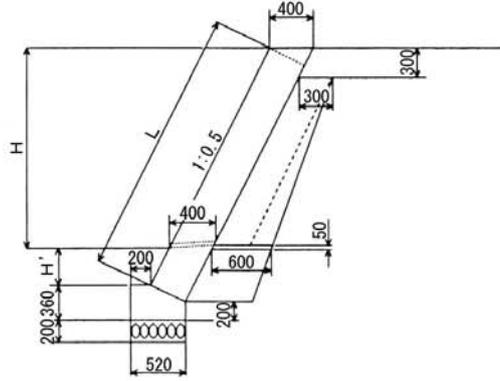
3.0mを超え 4.0m以下 (5分)



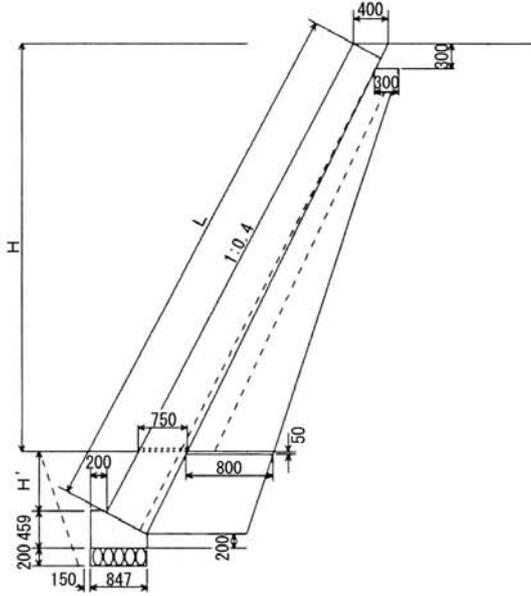
2.0mを超え 3.0m以下 (5分)



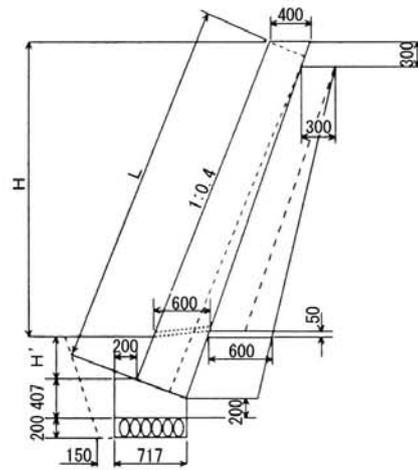
2.0m以下 (5分)



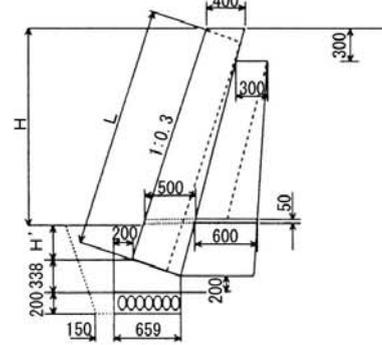
3.0mを超え 4.0m以下 (4分)



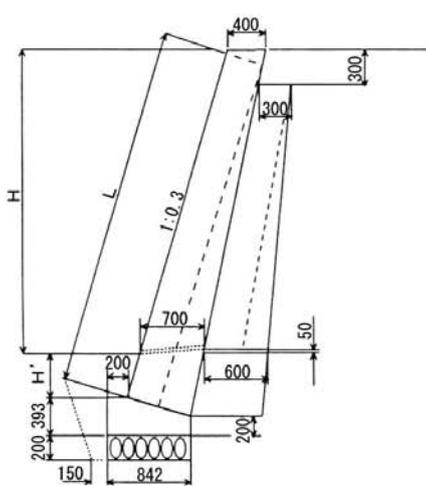
2.0mを超え 3.0m以下 (4分)



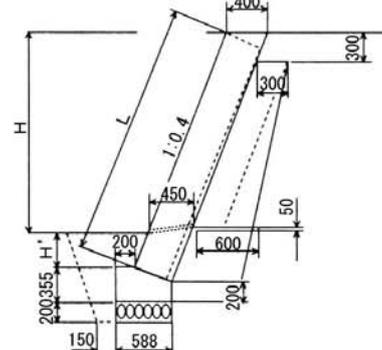
2.0m以下 (3分)



2.0mを超え 3.0m以下 (3分)



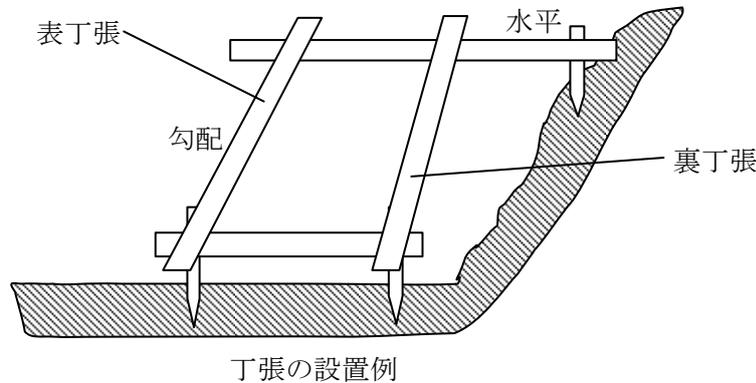
2.0m以下 (4分)



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



- 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。

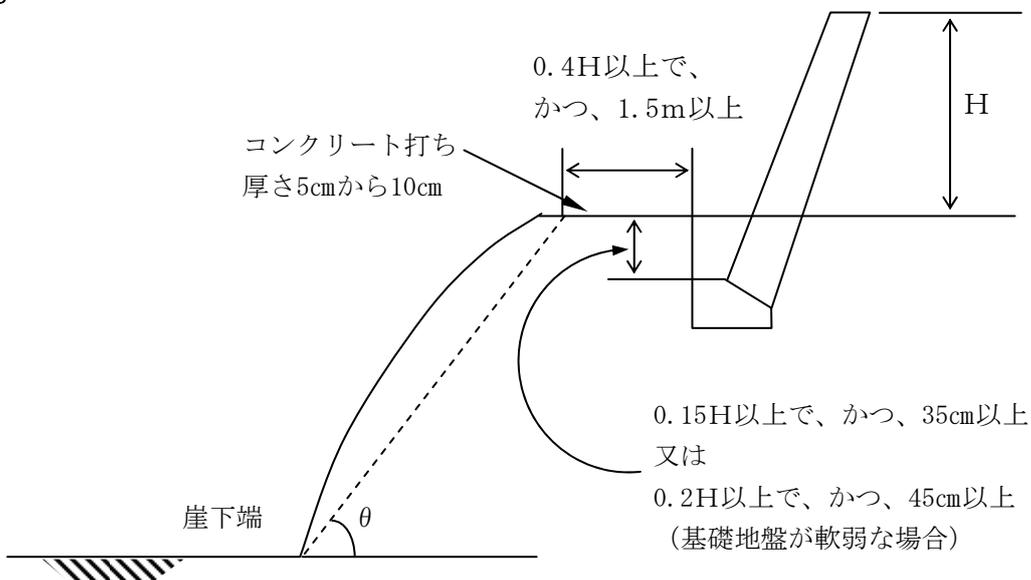
また、水抜穴のパイプの長さは、透水層に深く入り込まないようにします。

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次のとおりです。

- a) 斜面上に擁壁を設置する場合は、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、かつ土質に応じた勾配線より1.5m以上後退し、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



(表5-2-31)

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( $\theta$ )	60°	40°	35°	25°

b) 下の図5-2-29、図5-2-30及び図5-2-31に示す擁壁で表の $\theta$ 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ります。なお、上部擁壁が表の $\theta$ 角度内に入っている場合は、別個の擁壁として扱いますが、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

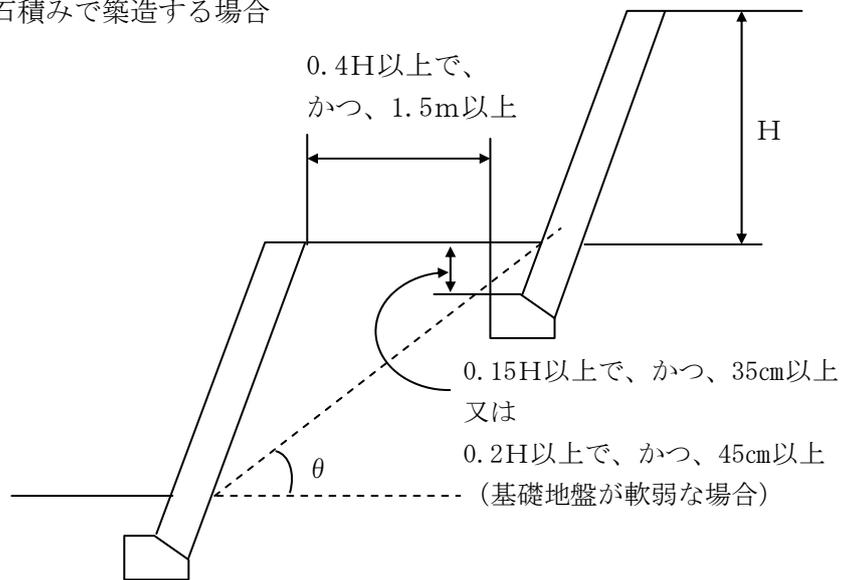


図5-2-30

上部擁壁を鉄筋コンクリート造で築造する場合

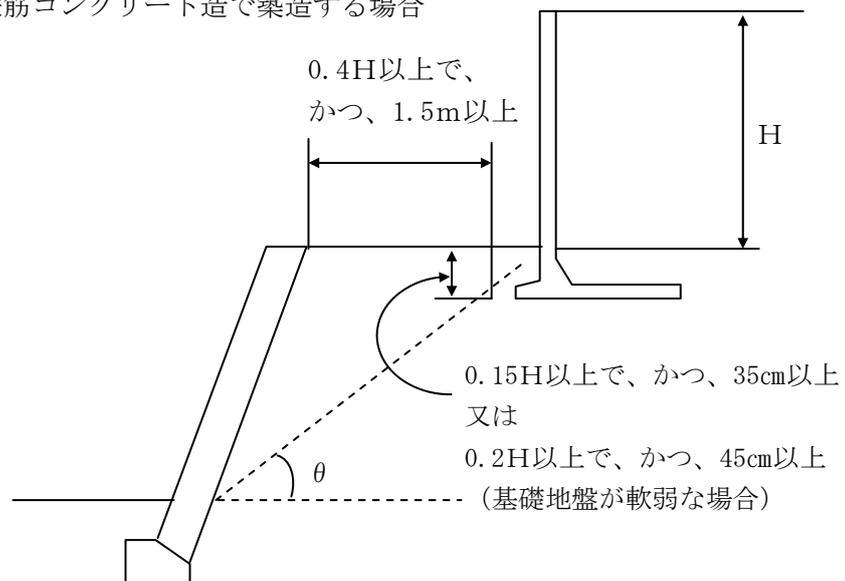
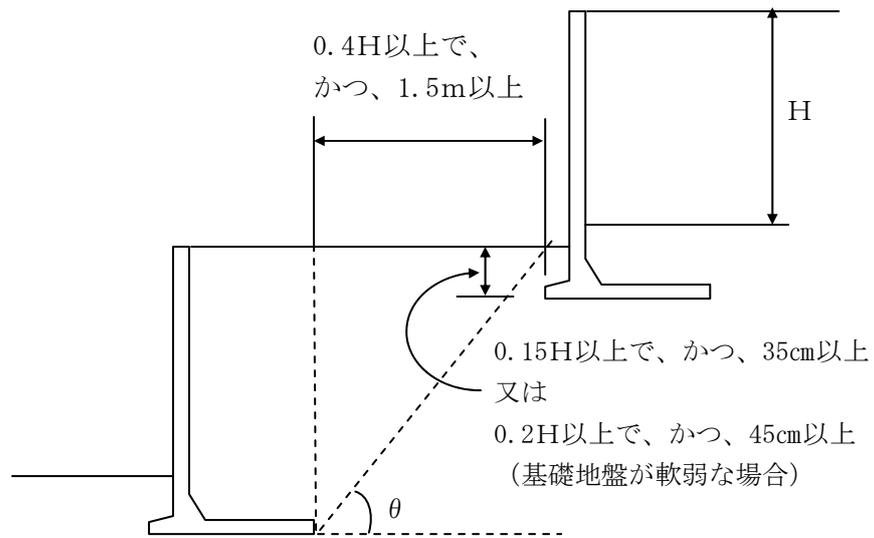


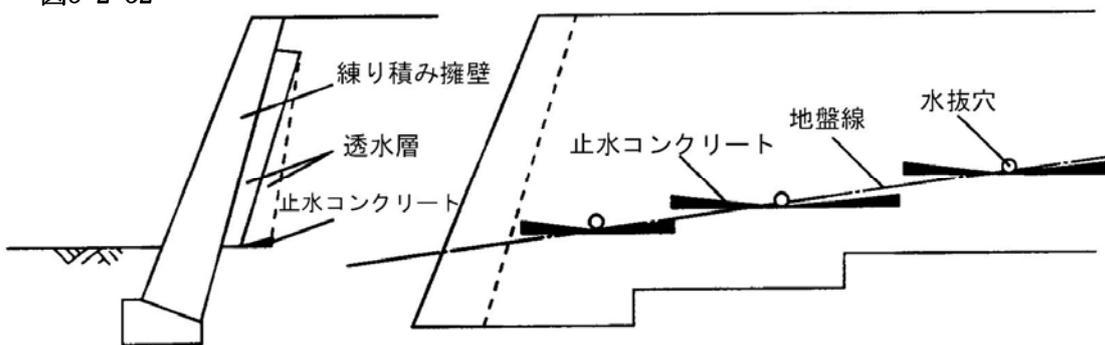
図5-2-31

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。

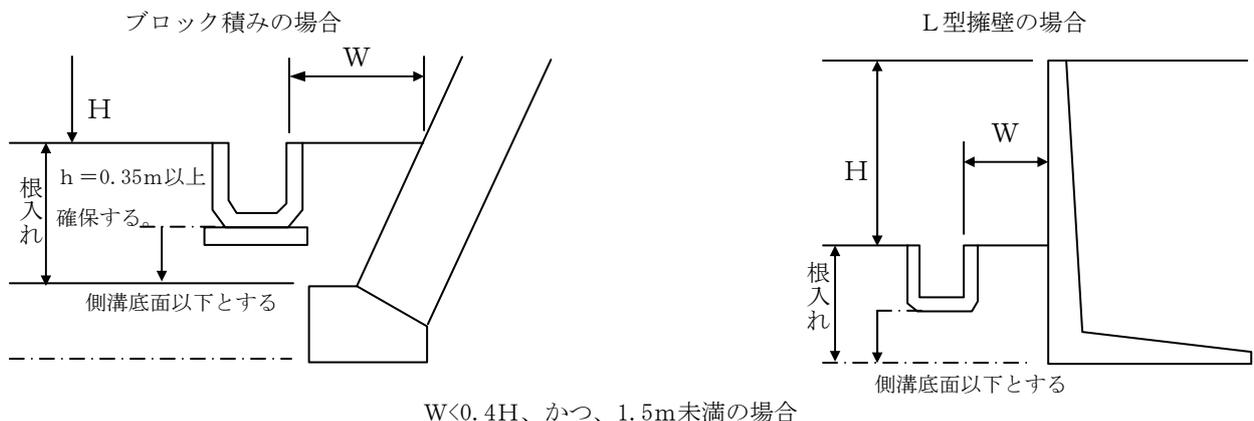
図5-2-32



- 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）。

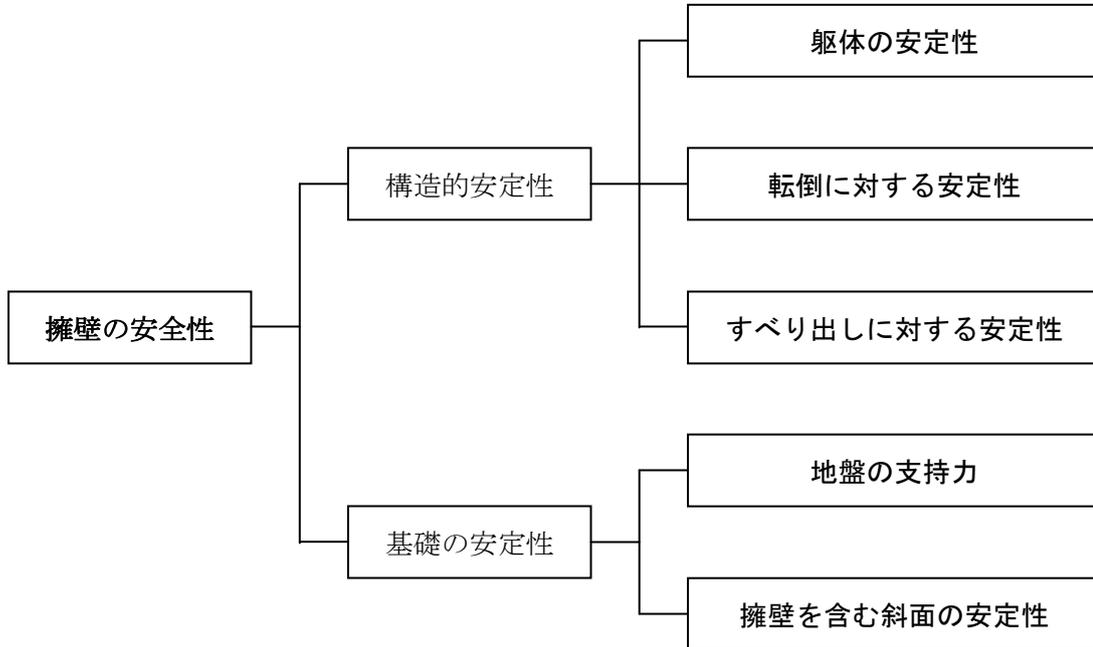
図5-2-33

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号に規定する数値を用いることができます。
- g) 地震を考慮する場合又は高さが8.0mを超える擁壁では、盛土材量及び基礎地盤の土質調査と試験を行い、その結果に基づいて使用条件を決定します。
- h) 8.0m未満の擁壁においても、軌道、幹線道路及び宅地に接して設置されるものについては、g)と同様の土質調査と試験を行い、使用条件を決定します。

表5-2-32 建築基準法施行令第90条に示す表（表1）

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 <sup>2</sup> )				短期に生ずる力に対する許容応力度 (単位 N/mm <sup>2</sup> )			
		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。			
	黒皮	—	$\frac{F}{1.5}$	—	—				
		仕上げ	—	$\frac{F}{1.5}$	—				
	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	$\frac{F}{1.5}$	$\frac{F}{1.5}$	$\frac{F}{1.5}$				
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/mm<sup>2</sup>）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 <sup>2</sup> )			短期に生ずる力に対する許容応力度 (単位 N/mm <sup>2</sup> )		
		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
異形鉄筋	径28mm以下のもの	$\frac{F}{1.5}$ ※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
	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 (但し、床板に用いる場合を除く)	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 <sup>2</sup> )				短期に生ずる力に対する許容応力度 (単位 N/mm <sup>2</sup> )			
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	0.7 ※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<sup>2</sup>）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 <sup>3</sup> )	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。  
(宅地造成等規制法施行令第7条第3項第2号)

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 $\delta$ の値は、背面土の内部摩擦角 $\phi$ 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

(宅地造成等規制法施行令第7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、表5-2-37の数値を用いることができるとされています。

表5-2-37 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		
(地盤及び基礎ぐい)		
第93条 地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力は、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 <sup>2</sup> )	短期に生ずる力に対する許容応力度 (単位 k N/m <sup>2</sup> )
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/m<sup>2</sup>)

$C$  : 基礎底面下にある地盤の粘着力 (k N/m<sup>2</sup>)

$\gamma_1$  : 基礎底面下にある地盤の単位体積重量 (k N/m<sup>3</sup>)

地下水位下にある場合は水中単位体積重量をとります。

$\gamma_2$  : 基礎底面より上方にある地盤の平均単位体積重量 (k N/m<sup>3</sup>)

$\alpha \cdot \beta$  : 次頁の表5-2-38に示す形状係数

$N_c$ 、 $N_r$ 、 $N_q$  : 支持力係数、内部摩擦角  $\phi$  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5-2-38 形状係数

	連続	正方形	長方形
$\alpha$	1.0	1.3	$1.0 + 0.3 \frac{B}{L}$
$\beta$	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

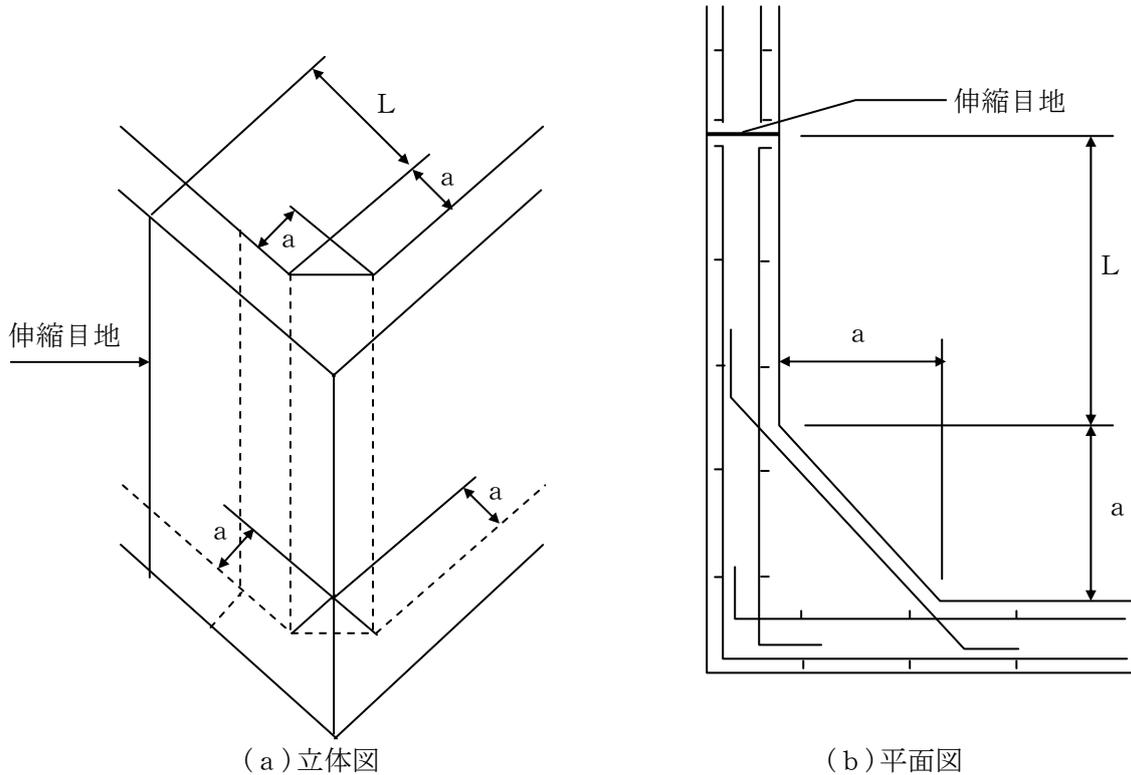
$b$  : 底版幅

- 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) =  $0 \text{ t/m}^2$  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、土質調査を十分にを行い、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。
- vi. 鉄筋のかぶり厚は、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鉄筋及びコンクリートで補強します。二等辺の一边の長さは、擁壁の高さ3m未満で50cm、3mを超えるものは60cmとします。



○擁壁の高さ3.0m未満のとき

a = 50cm

○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、宅地造成等規制法施行令第14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

○擁壁の高さ3.0mのとき

a = 60cm

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、耐久性に優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5-2-39 法面保護工の工法

分類	工 法	目 的 ・ 特 徴
構造物によるのり面保護工	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	
	編 柵 工 のり面じゃかご工 落石防止網工(ネット工) 落石防止柵工	} }
のり面排水溝	のり肩排水溝 縦 排 水 溝 小 段 排 水 溝	のり面の表面排水
	地 下 排 水 溝 水 平 排 水 孔 水 平 排 水 層	のり面の地下排水
	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	雨水浸食防止、凍上崩落抑制、のり面を全面的に植生するもの(緑化)
植 生 工	植 生 筋 工 筋 芝 工	盛土の浸食防止、のり面を部分的に植生するもの
	土 の う 工 植 生 穴 工	不良土、硬質土のり面浸食防止、のり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

次のようなのり面では、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、構造物によるのり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)以上ののり面(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、崩落の著しいのり面
- 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. 日照の乏しいのり面(植物の種類による)
- vi. 比較的勾配が急で、浮石、転石の多いのり面

表5-2-40 構造物によるのり面保護工の選定の目安

		使用目的						治山条件					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	土砂	破砕帯	地すべり地	植生不良土	
プレキャ	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 湧水処理に配慮
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		★	◎	○	○	×	△	○	○	△			
編 柵 工		◎		△	×			×	○				浸食防止に限度あり
のり面じゃかご工		○			×	○	△	×	○	○	◎		
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

☆：間接的な効果があるもの

×：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、法面周辺的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。

近年では、法面上部に法肩から1.0m、法面下部に法尻から1.5m程度の範囲にモルタル吹付工その他防草効果を有する処理をし、維持・管理が適正に行うことができるよう施工することが主流となっています。

土質による植生工選定の目安は、表5-2-41及び表5-2-42を参考とします。

表5-2-41 土質による植生工選定の目安

地 質	のり面 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1~2cm)
	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3~5cm)	植生穴工(客土吹付) 厚層基材吹付工 (厚さ5cm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 ~5cm)	客土吹付工 (厚さ2~3cm)
節理の少な い軟岩・硬 岩					

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5-2-42)

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
	締まっていないもの	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
	締まっていないもの	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、のり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、のり面環境の改良、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 5-2-43 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. 冬季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。

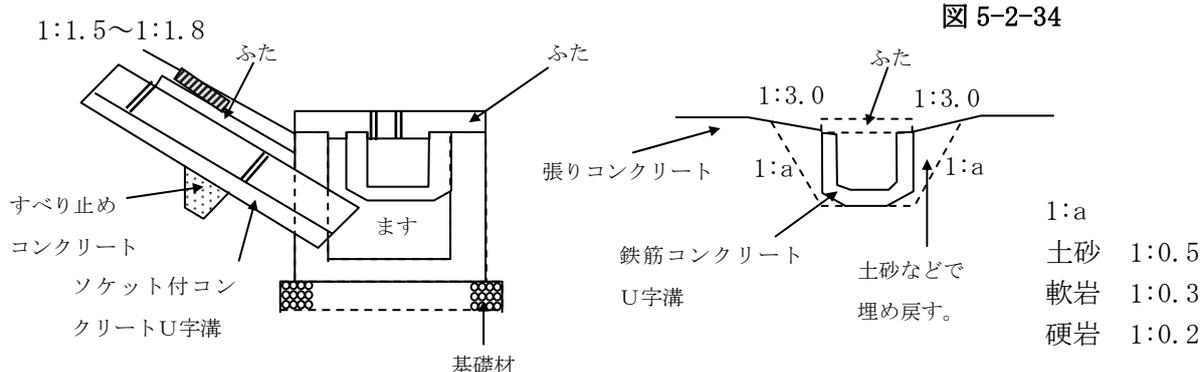
iv. 石張工、ブロック張工の勾配は、1 : 1.0より緩勾配とし、法高は5 mまでとします。法高が5 mを超える場合は、法面縦方向に現場打ちの隔壁を10m程度ごとに設置します。また、背後地盤からの湧水量が多い場合は、十分な排水処理を行います。

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5 mまでとします。法高が5 m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. 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図5-2-34を標準とします。



## 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 条文 (略)

(1)～(8) (略)

(9) 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。

(10)～(14) (略)

2～8 (略)

### 都市計画法施行令

(樹木の保存等の措置が講ぜられるように設計が定められなければならない開発行為の規模)

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 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9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) 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

(樹木の集団の規模)

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。

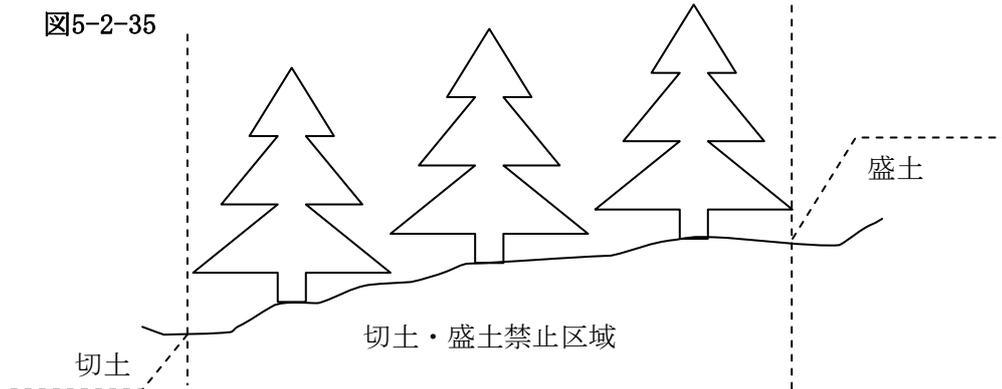
#### (1) 計画の基本

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、土地利用計画を策定します。
- 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します。
  - 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、当該開発区域内での移植又は植樹のことは指しません（図5-2-35参照）。



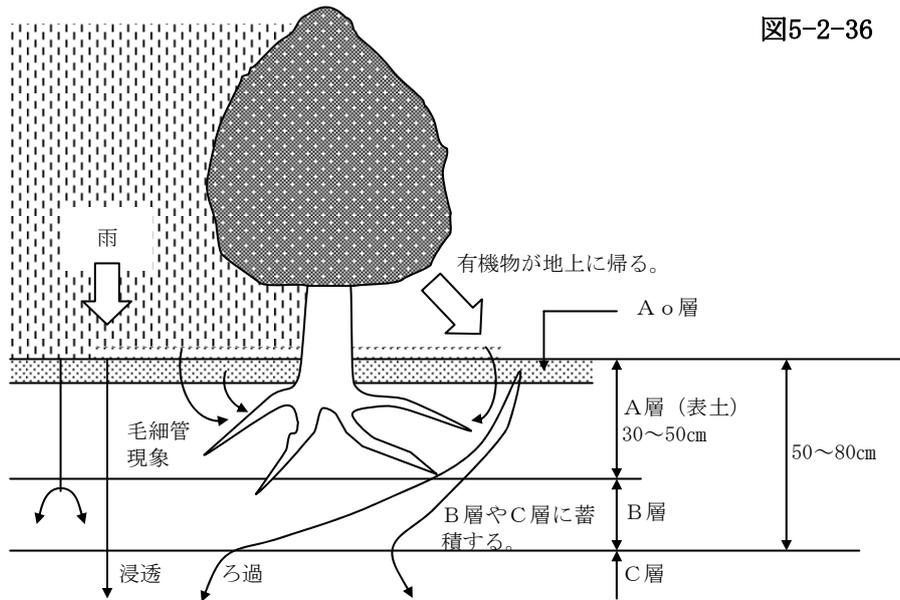
- ③ 次に掲げるいずれかに該当する場合は当該樹木又は樹木の集団の保存の措置を講じなくても良いものとしします。
  - ア) 開発区域全域にわたって保存対象樹木がある場合
  - イ) 開発区域の全域ではないものの公園・緑地等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合
  - ウ) 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木があり、公園等として活用できる土地が他にある場合
  - エ) 土地利用計画上、公園等の位置が著しく不適當になる場合。

## (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。
  - Ao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層の下につづき、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

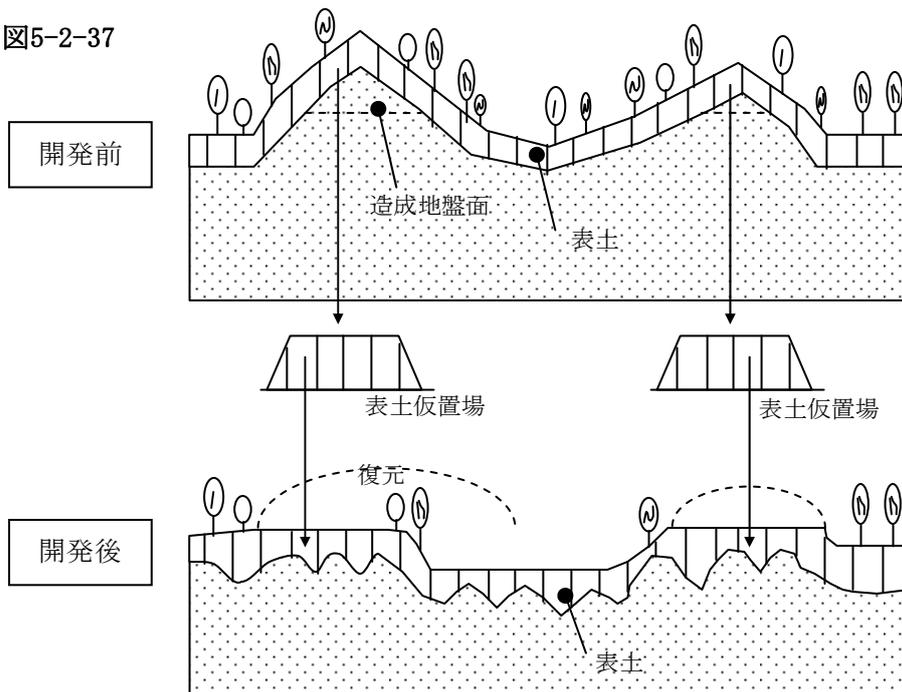


② 表土の保全方法はそれぞれ次の各号のいずれかによることとしますが、原則としてア)の方法により表土の保全を行い、傾斜度20度以上の急傾斜面等工法上表土の採取が困難な場合はイ)又はウ)の方法によります。

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(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条第1項 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。

(11)～(14) (略)

2～8 (略)

#### 都市計画法施行令

(環境の悪化の防止上必要な緩衝帯が配置されるように設計が定められなければならない開発行為の規模)

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5-2-44)

#### (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5-2-44のとおりとなっています。

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

② 緩衝帯の設置は次によります。

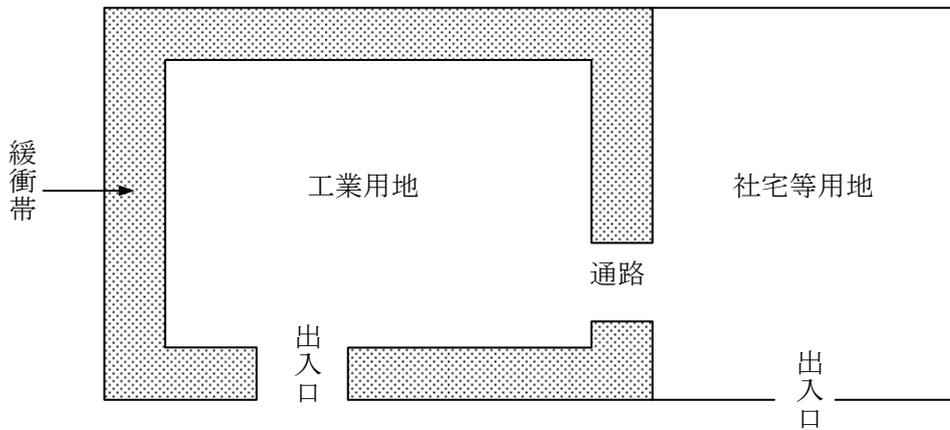
ア) 騒音、振動等をもたらすおそれのある建築物等とは、工場、作業場、その他動力等の使用頻度の大きい建築物を指し、また、騒音、振動等とは煤煙、悪臭も含むものとします。

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（図5-2-38参照）。

図5-2-38

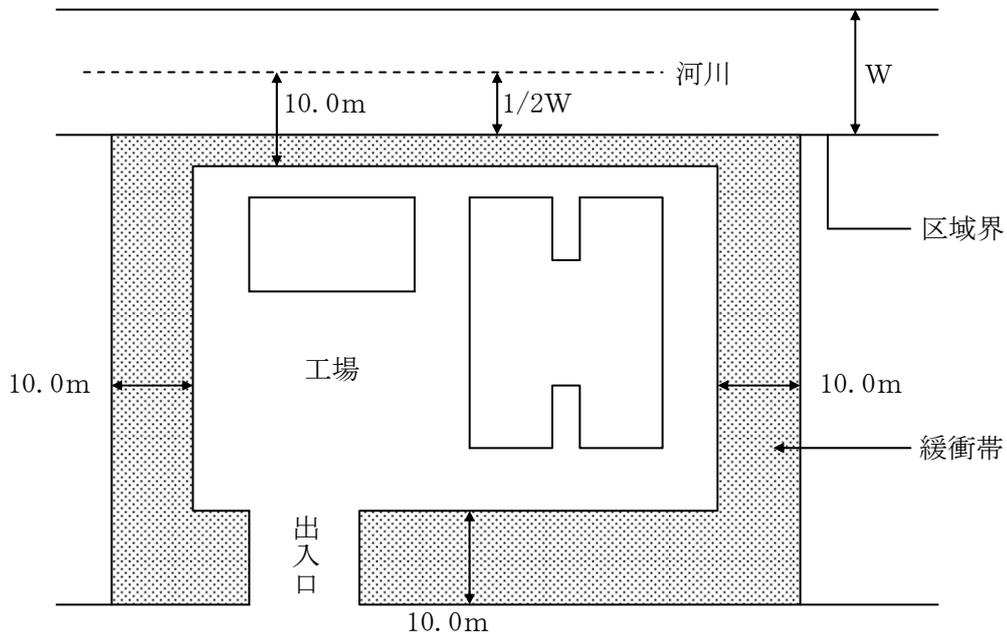


## (2) 緩衝帯の緩和

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（図5-2-39、図5-2-40及び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

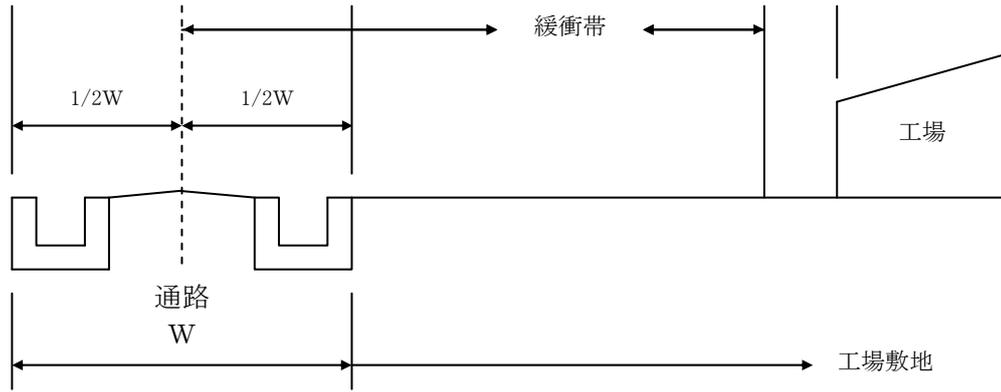
図5-2-39



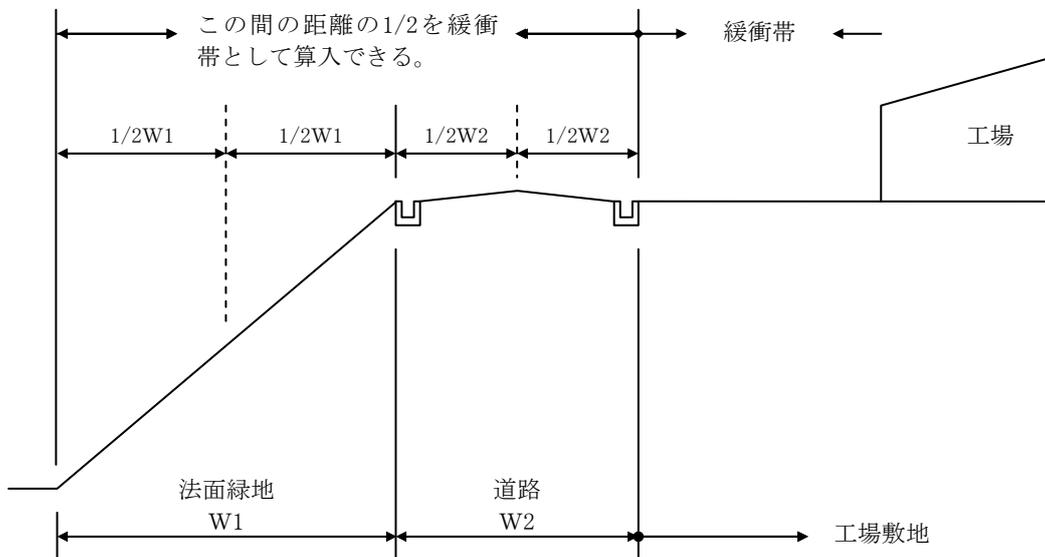
開発区域の面積が、10.0haの場合

## 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1 ha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、延岡市の管理、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 条文 略

(1)～(10) 略

(11) 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。

(12)～(14) (略)

2～8 (略)

### 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。

**都市計画法**

## 第33条第1項 条文 略

(1)～(11) 略

(12) 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（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っては、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。

(13) 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（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。

(14) (略)

2～8 (略)

**都市計画法施行令**

(申請者に自己の開発行為を行うために必要な資力及び信用がなければならない開発行為の規模)  
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、1 haとする。

(工事施工者に自己の開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力がなければならない開発行為の規模)  
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、1 haとする。

**(1) 事業者の能力**

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1 ha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の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は、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を予測しなければなりません。

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) 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1 ha以上の開発行為及び自己用以外の開発行為については、工事施行者が設計どおり工事を完成させるために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、過去の工事実績などを

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、過去の工事実績、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5-2-45 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 ・延岡市納税課
		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（※）	・延岡市市民課 ・延岡市納税課
		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5-2-46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5-2-46)

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

**都市計画法**

第33条第1項 条文 略

(1)～(13) 略

(14) 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。

2～8 (略)

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者はもちろん、土地については永小作権、地役権、賃借権、質権、抵当権、先取特権などのほか、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かの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、公共施設の計画を基本的に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が必要となります。

## 17. 技術基準の強化又は緩和

法第33条第3項  
令第29条の2  
規則第27の2、第27の3、第27の4

### 都市計画法

第33条 前文 略

2 略

3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによっては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。

4～8 (略)

### 都市計画法施行令

(条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準)

第29条の2 法第33条第3項(法第35条の2第4項において準用する場合も含む。次項において同じ。)の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

- (1) 第25条第2号、第3号若しくは第5号から第7号まで、第27条、第28条第2号から第6号まで又は前3条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。
- (2) 第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき道路の幅員の最低限度について、12m(小区間で通行上支障がない場合は、6m)を超えない範囲で行うものであること。
- (3) 第25条第3号の技術的細目に定められた制限の強化は、開発区域の面積について行うものであること。
- (4) 第25条第5号の技術的細目に定められた制限の強化は、歩車道を分離すべき道路の幅員の最低限度について、5.5mを下らない範囲で行うものであること。
- (5) 第25条第6号の技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるところによるものであること。

イ 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おいて設置すべき施設の種類を、公園に限定すること。

ロ 設置すべき公園、緑地又は広場の数又は一箇所当たりの面積の最低限度を定めること。

ハ 設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度について、6%を超えない範囲で、開発区域及びその周辺の状況並びに予定建築物等の用途を勘案して特に必要があると認められる場合に行うこと。

- (6) 第25条第7号の技術的細目に定められた制限の強化は、国土交通省令で定めるところにより、設置すべき公園、緑地若しくは広場の数若しくは一箇所当たりの面積の最低限度又はこれらの面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度(6%を超えない範囲に限る。)について行うものであること。

- (7) 第27条の技術的細目に定められた制限の強化は、20ha未満の開発行為においてもごみ

収集場その他の公益的施設が特に必要とされる場合に、当該公益的施設を配置すべき開発行為の規模について行うものであること。

- (8) 第28条第2号から第6号までの技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、これらの規定のみによっては開発行為に伴う崖崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認められる場合に行うものであること。
- (9) 第28条の2第1号の技術的細目に定められた制限の強化は、保存の措置を講ずべき樹木又は樹木の集団の要件について、優れた自然的環境の保全のため特に必要があると認められる場合に行うものであること。
- (10) 第28条の2第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置を講ずべき切土若しくは盛土の高さの最低限度又は切土若しくは盛土をする土地の面積の最低限度について行うものであること。
- (11) 第28条の3の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度について、20mを超えない範囲で国土交通省令で定める基準に従い行うものであること。
- (12) 前条に規定する技術的細目の強化は、国土交通省令で定める基準に従い行うものであること。

2 法第33条第3項の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。

- (1) 第25条第2号又は第6号の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がない範囲で行うものであること。
- (2) 第25条第2号の技術的細目に定められた制限の緩和は、既に市街地を形成している区域内で行われる開発行為において配置すべき道路の幅員の最低限度について、4m（当該道路と一体的に機能する開発区域の周辺の道路の幅員が4mを超える場合には、当該幅員）を下らない範囲で行うものであること。
- (3) 第25条第6号の技術的細目に定められた制限の緩和は、地方公共団体が開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場の設置を予定している場合に行うものであること。

## 都市計画施行規則

（公園等の設置基準の強化）

第27条の2 第21条第1号の技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるところにより行うものとする。

- (1) 設置すべき公園、緑地又は広場の数又は一箇所当たりの面積の最低限度を定めること。
- (2) 設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度について、6%を超えない範囲で、開発区域及びその周辺の状況並びに予定建築物等の用途を勘案して特に必要があると認められる場合に行うこと。

2 第21条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、設置すべき公園、緑地又は広場の数又は一箇所当たりの面積の最低限度について行うものとする。

（令第29条の2第1項第11号の国土交通省令で定める基準）

第27条の3 第23条の3の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度について、開発行為の規模が1ha以上1.5ha未満の場合にあつては6.5m、1.5ha以上5ha未満の場合にあつては8m、5ha以上15ha未満の場合にあつては15m、15ha以上の場合にあつては20mを超えない範囲で行うものとする。

（令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準）

第27条の4 令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものと

する。

- (1) 第24条、第25条第2号、第26条第4号又は第27条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。
- (2) 第24条の技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認められる場合に、同条各号に掲げる基準と異なる基準を定めるものであること。
- (3) 第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、公園の利用者の安全の確保を図るため必要があると認められる場合に、さく又はへの設置その他利用者の安全を図るための措置が講ぜられていることを要件とするものであること。
- (4) 第26条第4号の技術的細目に定められた制限の強化は、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の内径又は内のり幅について行うものであること。
- (5) 第27条の技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、同条各号の規定のみによっては開発行為に伴うがけ崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認められる場合に行うものであること。

法第33条第3項の規定は、開発許可の技術基準について、地方公共団体が、政令で定める基準に従い、条例で、法第33条第2項により政令で定める技術的細目において定めている制限を強化し、又は緩和することができる旨を定めています。

本項は、平成12年の都市計画法の改正により追加された規定であり、従来の開発許可制度では、開発許可の基準となる技術基準は全国的に確保すべき最低の基準として国が法令で一律に定めていました。しかしながら、制度が発足して30年の間、地方公共団体は開発許可等のまちづくりに関わる行政実務を積み重ねてきており、また、開発形態やまちづくりに対する考え方が多様化し、さらに開発許可が自治事務とされる中で、全国一律の基準による規制よりも地域特性に応じたまちづくりの手法としての規制のあり方に対するニーズが高まったことにより、地方公共団体が、開発許可の技術基準を地域の特性に応じて柔軟に強化又は緩和しようとしたものです。

また、地方公共団体が条例で基準を変更しようとすることによって、宅地開発等指導要綱に基づく不透明な行政指導を排除し、民主的、客観的な手続による条例制定を通じ、より公平性、透明性の高い規制の実現を図ることも目的とされています。

技術基準の強化又は緩和を行う場合には、「地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他土地利用の現状及び将来性の見通し」及び「環境の保全、災害の防止及び利便の増進」について、十分に検討する必要があります。

なお、延岡市においては、本項の規定による技術基準の強化又は緩和に係る条例は制定していません。

#### (1) 技術基準の強化

令第29条の2第1項では、技術基準を強化する際の基準が定められています。

技術基準の強化を行う場合には、地域の実情等を十分勘案して行うことが必要であり、必要性の有無に関わらず一律的な強化は行わないことや公的主体が整備することが適当な施設まで事業者負担させないことなど、必要以上の負担を求めないように留意することが必要といえます。

開発行為に伴い設置される公共施設については、その適切な管理を確保することが重要ですが、特に技術基準の強化により設置された公共施設については、原則として、公的主体に帰属することとし、やむを得ず民有地のまま管理される場合であっても、当該公共施設の土地について分筆を行い区域の明確化を図り、管理協定を締結する等その適切な管理について特別な配慮をすることが望ましいとされます。

また、開発許可権者と公共施設管理予定者が異なることが想定される場合には、技術基準の強化の内容及び管理方法について関係部局と十分に協議を行う必要があります。

条例で技術的細目に定められた制度の強化を行うにあたっては、どのような開発行為についての程度の強化を行うか明確にすることが求められるところであり、単に「必要があると認める場合」等の極めて抽象的な表現で明確な基準を設けず、裁量によって運用を行うことや、専ら利便の増進の観点から強化を行うことは望ましくないとされています。

① 令第29条の2第1項第1号

第1号は、強化の対象を令第25条第2号（開発区域に接する道路の幅員）、第3号（20ha以上の開発行為における敷地と一定幅員の道路との距離）、第5号（歩車道分離）、第6号及び第7号（公園、緑地又は広場の面積等）、第27条（20ha以上の開発行為における公益的施設用地の確保）、第28条第2号から第6号（軟弱地盤、がけ又は出水の多い土地における設計）、第28条の2（樹木の保存、表土の保全）、第28条の3（緩衝帯）、第29条（道路勾配、管渠の耐水性等の構造及び能力）の技術的細目に定められた制限に限定しており、強化を行うことが不適切なもの、強化が見込まれないものについては、対象外としています。

制限の強化は、「環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲」で行うこととされており、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが必要とされる特定の地域における、特定の開発行為について、制限の強化の対象とする項目及びその程度を限定して行う必要があります。従って、次に掲げる目的で規制の強化を行うことは法令の趣旨に反するものであるとされています。

ア) 区域を限定せずに地方公共団体の行政区域全体を一律的に対象として制限を強化すること

イ) 制限の強化の対象とする開発行為の目的、規模等について限定せずに一律的に強化すること

ウ) 地方公共団体が自ら整備する以上の水準の公共施設等を求めること

エ) 開発事業者に著しい負担を求めること等

また、制限の強化は、法令上定められている技術基準に比べ特別な権利制限を課するものであることから、条例を制定する際には、強化の内容が必要な限度を超えないものであることについて、事前に地域住民や土地所有者等への十分な説明を行う必要があるとされています。

② 令第29条の2第1項第2号

第2号は、令第25条第2号（開発区域に接する道路の幅員）の技術的細目に定められた強化は、道路幅員について、「12m（小区間での通行上支障がない場合は、6m）」まで強化を可能とする旨を規定しています。

道路幅員の強化を行う場合は、当該道路の利用状況、周辺の道路幅員の状況、公共団体の道路整備の方針等を十分に勘案し、歩行者交通量が多い場所での歩道の設置、中高層建築物に接することによる交通量の増大に対応する等の具体的かつ合理的な理由に基づく強化を行う必要があります。

また、小区間の道路の幅員の強化についても、予定建築物等の用途等を勘案して緊急車両の通行を確保する必要がある場合、自動車交通量及び歩行者交通量を勘案して、歩車道を分離する必要がある場合等の具体的かつ合理的な理由に基づく強化を行う必要があります。

③ 令第29条の2第1項第3号

第3号は、20ha以下の開発行為についても、令第25条第3号（20ha以上の開発行為における敷地と一定幅員の道路との距離）の制限を適用することを可能とする旨を規定しています。

④ 令第29条の2第1項第4号

第4号は、令第25条第5号の技術的細目に定められた制限の強化は、歩車道を分離すべき道路の幅員の最低限度について、5.5mまで引き下げることが可能とする旨を規定しています。

令第25条第5号は、開発区域内の道路について歩車道分離を一律に求めることは、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等から、9m以上の道路について歩車道分離

を義務付けていますが、通学路等の特に歩行者の安全の確保を図る必要性がある場合においては、自動車交通量及び歩行者交通量を勘案して、9m未満の道路であっても歩車道分離を義務付けることを可能とすることが本号の趣旨とされています。5.5mを強化の限度としたのは、現行の道路構造令の規定より、3mの車道、2mの歩道、反対側に0.5mの路肩を確保して、歩車道分離が可能な最低限の道路幅員が5.5mと想定したものです。

なお、制限の強化を行う際には、開発区域外の既存の道路のバランスについても考慮しなければなりません。

⑤ 令第29条の2第1項第5号

第5号は、令第25条第6号(0.3ha以上5ha未満の開発行為に係る公園、緑地又は広場の面積等)の技術的細目に定められた強化は、次に掲げるところによるものであることと規定しています。

ア) 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おいて設置すべき施設の種類を公園に限定することが可能とされており、住宅系開発については、公園に限定した施設整備を求めることを可能とする趣旨となっています。

イ) 設置すべき公園、緑地又は広場の数又は1箇所当たりの面積の最低限度を定めることが可能とされており、ある程度まとまった規模の公園等を数箇所に整備させることを可能とする趣旨であり、設置すべき公園等の数や1箇所の面積については、開発行為の規模に応じて定めることが望ましいとされています。

ウ) 設置すべき公園、緑地又は広場の合計面積の開発区域の面積に対する割合の最低限度について、6%を超えない範囲で、開発区域及びその周辺の状況並びに予定建築物等の用途を勘案して特に必要があると認められる場合に行うことが可能とされています。

新市街地開発などで、良好な樹林地等自然環境を保全する必要がある場合や予定建築物等の用途が中高層共同住宅である場合など、3%を超える面積の公園等が特に必要な場合に限り、6%以内の公園等の設置を求めることができるという趣旨ですが、条例を定める際には、一律的に強化するのではなく、予定建築物等の用途や区域等を限って定めることが望ましいとされています。

⑥ 令第29条の2第1項第6号

第6号は、令第25条第7号(5ha以上の開発行為に係る公園、緑地又は広場の面積等)の技術的細目に定められた制限の強化は、「国土交通省令で定めるところにより、設置すべき公園、緑地又は広場の数若しくは1箇所当たりの面積の最低限度又はそれらの面積の合計の開発区域の面積に対する最低限度(6%を超えない範囲に限る。)について行うものとする」ことが可能と規定されています。なお、3%を超える公園等の設置を求める場合は、3%を超える部分について、そのすべてを公園に限定する必要はなく、予定建築物の用途や周辺の状況等を勘案して、緑地や広場でよいこととする運用も可能とされています。

⑦ 令第29条の2第1項第7号

第7号は、令第27条(20ha以上の開発行為における公益的施設用地の確保)の技術的細目に定められた制限を行う際の基準を定めており、20ha未満の開発行為においてもごみ収集場その他の公益的施設が特に必要とされる場合に、当該公益的施設の配置を求めることが可能とされています。

公益的施設については、公共施設と比較して、開発区域内に確保することが必要不可欠であるとはいえないものであり、地方公共団体において整備すべきことが原則ですが、もっぱら開発区域内の住民が利用するごみ収集場等開発区域内の住民の利便の増進を図る上で必要不可欠な身の回りの施設については、開発行為の規模にかかわらず設置を求めることを可能とすることを趣旨としています。

⑧ 令第29条の2第1項第8号

第8号は、令第28条第2号から第6号（軟弱地盤、がけ又は出水の多い土地における設計）までの技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、これらの規定のみによっては、開発行為に伴うがけ崩れ又は土砂流出の防止の目的を達成しがたいと認められる場合に行うものであることを規定しています。

⑨ 令第29条の2第1項第9号

第9号は、令第28条の2第1号（樹木の保存）の技術的細目に定められた制限の強化は、保存の措置を講ずべき樹木又は樹木の集団の要件について、優れた自然的環境の保全のため、特に必要と認められる場合に行うことを規定しています。「保存の措置を講ずべき樹木」については、地域の希少な樹木や地方公共団体の象徴とされる木等が考えられますが、「優れた自然的環境の保全」が特に必要である区域に限定して強化を行うこととし、事業者にも過度の負担とならないように留意することが望ましいとされています。

⑩ 令第29条の2第1項第10号

第10号は、令第28条の2第2号（表土の保全）の技術的細目において定められた制限の強化は、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置を講ずべき切土若しくは盛土の高さの最低限度又は切土若しくは盛土をする土地の面積の最低限度について行うものであることを規定しています。花崗岩地域等の表土が薄い地域等の特定の場所について1,000㎡以下の規模であっても表土を保全する必要がある場合などについて強化を可能とする趣旨とされています。

⑪ 令第29条の2第1項第11号

第11号は、令第28条の3（緩衝帯）の技術的細目において定められた制限の強化は、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度について、20mを超えない範囲で国土交通省令で定める基準に従い行うものであることを規定しています。

現行の緩衝帯の幅員の規制については、工場立地法の環境施設の設置規制と整合が図られた規制となっていますが、制限の強化を行う場合にあっても工場立地法の運用と齟齬を来さないように十分配慮することが望ましいとされています。

⑫ 令第29条

令第29条（道路勾配、管渠の耐水性等の構造及び能力）に規定する技術的細目（規則第24条から第27条）の強化の基準は、令第29条の2第1項第12号の規定に基づき、規則第27条の4で定める基準に従い行うものであることと規定されています。

ア) 規則第27条の4第1号

第1号は、強化の対象を、規則第24条（道路に関する技術的細目）、第25条第2号（公園利用者の安全対策）、第26条第4号（公共用排水暗渠の内径及び内のり幅）及び第27条（擁壁に関する技術的細目）の技術的細目に定められた制限に限定しており、強化を行うことが不適切なもの、強化が見込まれないものについては対象外とされています。制限の強化は、「環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲」で行うこととされています（詳細は、前述の①令第29条の2第1項第1号を参照）。

イ) 規則第27条の4第2号

第2号は、規則第24条（道路に関する技術的細目）の技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認められる場合に同条各号に掲げる基準と異なる基準を定めるものであることと規定しており、上乘せに限らず、横だしを含めて制限の強化を可能としています。

なお、建築基準法に基づく道路位置指定についても、規則第24条と類似した指定基準が定められており（建築基準法施行令第144条の4第1項）、同条第2項において、地方公共団体の条例で基準の強化等が可能とされていることから、規則第24条を条例で強化するには、

この位置指定道路の指定基準との関係を考慮する必要があります。

ウ) 規則第27条の4第3号

第3号は、規則第25条第2号（公園利用者の安全対策）の技術的細目に定められた制限の強化は、公園の利用者の安全の確保を図るため必要があると認められる場合についても、柵又は塀の設置その他利用者の安全を図るための措置を求めることを可能としています。これは、公園が自動車交通量の激しい道路等に接する場合でなくても、バイク、自転車等の進入を防ぐため、利用者の安全の確保を図るための措置を講ずることを可能とすることを趣旨としています。

エ) 規則第27条の4第4号

第4号は、規則第26条第4号（公共用排水暗渠の内径及び内のり幅）の技術的細目に定められた制限の強化は、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の内径又は内のり幅について行うものであることを規定しています。

公共の用に供する排水施設については、周辺の排水施設の整備水準と整合を図るために強化を行うべきであり、周辺の排水施設の整備水準を超えた水準を求めることは行き過ぎであることに留意しなければなりません。

オ) 規則第27条の4第5号

第5号は、規則第27条（擁壁に関する技術的細目）の技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、同条各号の規定のみによっては、開発行為に伴うがけ崩れ又は土砂流出の防止の目的を達しがたいと認められる場合に行うものであることと規定しています。

## (2) 制限の緩和

令第29条の2第2項では、技術基準を緩和する際の基準が定められています。技術基準を緩和する場合にあっては、開発行為の便宜を図るという観点ではなく、法律上の技術基準をそのまま適用することによる事業者の負担の大きさや緩和を行った場合の開発区域の周辺への影響などを勘案して、必要な場合に限定する必要があります。

それぞれ関係する部局とも十分に調整を行うとともに、次の事項に留意する必要があります。

### ① 令第29条の2第2項第1号

第1号は、緩和の対象を、令第25条第2号（開発区域に接する道路の幅員）、第6号（0.3ha以上5ha未満の開発行為に係る公園、緑地又は広場の面積等）の技術的細目に定められた制限に限定しており、それ以外の制限は、環境の保全上、災害の防止上不適切であるか、利便性の増進を妨げるおそれが大きいことから、緩和の対象とはしていません。

### ② 令第29条の2第2項第2号

第2号は、令第25条第2号（開発区域に接する道路の幅員）の技術的細目に定められた制限の緩和は、既成市街地で行われる開発行為における道路の幅員の最低限度について、4m（当該道路と一体的に機能する開発区域の周辺の道路の幅員が4mを超える場合には、当該幅員）を下らない範囲で行うものであることと規定しています。

既成市街地においては、周辺に4m道路しか存在せず、また、公共団体による道路の拡幅も予定されていない場合があり、このような場合に、6m道路を整備させても道路ネットワークとして実質的な意味がないことから、緩和を可能とするものとされています。

### ③ 令第29条の2第2項第3号

第3号は、第25条第6号（0.3ha以上5ha未満の開発行為に係る公園、緑地又は広場の面積等）の技術的細目に定められた制限の緩和は、地方公共団体が開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場の設置を予定している場合に行うものであることと規定しています。

「設置を予定している場合」とは、予算上の位置付け、整備計画上の位置付け等様々な場合

が想定されますが、開発区域内に比較的小規模な公園等を設置する効用と整備が遅れてもまとまった公園等が整備される効用とを考慮して基準を設ける必要があります。

## 18. 開発区域内の建築物の敷地面積の最低限度

法第33条第4項  
令第29条の3

### 都市計画法

第33条 前文 略

2～3 略

4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。

(10～(14) (略)

5～8 (略)

### 都市計画法施行令

(条例で建築物の敷地面積の最低限度に関する基準を定める場合の基準)

第29条の3 法第33条第4項(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、建築物の敷地面積の最低限度が200㎡(市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、300㎡)を超えないこととする。

法第33条第4項は、地方公共団体の判断で条例により、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、最低敷地規模の確保を開発許可の基準とすることができるようにするものです。

最低敷地規模の規制は、いわゆるミニ開発を防止し、日照、採光、通風等の環境を確保するとともに、景観の維持にもつながり、良好な市街地環境の形成又は保持を図る上で、効率的な手段であると考えられるため、平成12年の都市計画法改正により新たな技術基準として追加されたものですが、一定の敷地規模を確保する必要性自体が地域特性に大きく左右されるものであるため、基準の運用自体が条例に委ねられています。

令第29条の3において、制限の内容については、原則200㎡を超えないこととし、市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、300㎡を超えない限度で規制を実施することが可能とされています。

最低敷地規模規制は、周辺の環境との調和も念頭に置いた規制であることから、開発区域周辺の敷地の大部分が狭小な敷地である場合にあつては、周辺の敷地に比べ過大な敷地規制を求めることは望ましくないとされています。また、最低敷地規模規制は、建築確認において最終的に担保されるものであることから、条例制定の際に建築確認部局と十分な調整を行うとともに規則第60条に規定する証明書を活用することが望ましいとされています。

### 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、市細則

#### 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続き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を必要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
- (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当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

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、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っては、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相当と認められる開発行為として、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相当と認める開発行為

## 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。

（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。

（市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不相当な建築物等）

第29条の7 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8 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、第8条第1項第2号ロから二までに掲げる土地の区域を含まないこととする。

(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9 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、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の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もの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

### 延岡市都市計画法施行細則

(既存の権利の届出)

第3条 法第34条第13号の規定による届出は、既存の権利者であることの届出書に次に掲げる図書を添付して市長に提出することにより行うものとする。

- (1) 開発区域内の土地の登記事項証明書及び地図の写し
- (2) 開発区域内の土地の現況写真
- (3) 建築しようとする建築物が自己の居住若しくは業務の用に供しようとするものであること又は建設しようとする第一種特定工作物が自己の業務の用に供するものであることを証する書類
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの

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、その許可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、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、開発許可を得ることができないこととなります。

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ため、本来は適用はないものと考えられますが、明らかにその場所でしか得ることができない温度、湿度、空気等を利用する施設(地熱を利用した発電施設、天然温泉を利用した公衆浴場、原油や天然ガスの採掘施設等)は該当するものと解釈しております。

また、第11号及び第12号については、本市において条例が未制定であり、適用はありません。

なお、平成19年11月30日に都市計画法が改正されるまでは、社会福祉施設等の建築を目的とした開発行為等は、許可を要しないものとされていたため、法改正の時点で既に存していたこれらの施設（建築工事に着手していたものを含む。）については、**既存建築物**として取り扱っています。ただし、当該既存建築物は、昭和45年11月27日の都市計画法施行時における既存建築物とは性質が異なり、市街化調整区域の新たな指定や変更による規制ではないので、当該既存建築物が存する土地は、既存宅地としては認められません。

## 1. 市街化調整区域に居住している者の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

法第34条第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ました。

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ますが、市街化調整区域に居住しているもの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、本号から除外されましたので、個別に第14号に該当するか否かを判断する必要があります。

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

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っ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っては、その所管する部署の意見等を参考に総合的に判断することとなります。

しかしながら、一般的に社会福祉事業施設や更生保護事業施設等（特に老人介護の用に供する施設）は、事業者による車両送迎がなされるものであることから、利用者の範囲を限ることが非常に困難であり、これらの許可にあっては、申請地の位置が市街化区域との一体性がないこと、地形地物で区分されていること等により、社会通念上、市街化調整区域内に居住する者の利用よりも、市街化区域内に居住する者の利用が少数であると判断されることが必要であるものとして、運用しております。

イ) 当該開發行爲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。

ウ) 建築物の床面積及び敷地の面積の規模については、ア) の趣旨に沿うものであるか否か個別具体的に判断するものとします。

エ) 原則として公共公益施設に限ることとし、居住施設（仮眠室等は除く。）の併設は認められません。

### ② 日常生活に必要な物品の販売店舗等

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に必要な物品の販売、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、次のア～オに掲げるほか、次頁の運用基準によるものとしています。

ア) 主たるサービスの対象者が当該開發行爲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。

イ) 業種は、日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理美容業、ガソリンスタンド等が該当します。

ウ) 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。

エ) 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ア)の趣旨に沿うものでなければなりません。

オ) 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。

## 都市計画法（以下「法」という。）第34条第1号等の運用基準

延岡市都市建設部建築指導課

### 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。

- ① 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P－医療・福祉」の細分類8351「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）
- ② 学習塾、華道教室、囲碁教室等の施設である建築物
- ③ 衣食住にわたる各種商品の小売りを行う施設である建築物  
（日本標準産業分類中「大分類I－卸売業、小売業」の細分類5699「その他の各種商品小売業（従事者が常時50人未満のもの）」でミニスーパー等に該当する施設）
- ④ 花、植木等の販売を行う施設である建築物  
（同細分類6092「花・植木小売業」に該当する施設）
- ⑤ 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－宿泊業、飲食サービス業」の細分類7621「日本料理店」、7623「中華料理店」、7629「その他の専門料理店」、7691「その他の飲食店」に該当する施設）

### 2. 規模等の基準について

(1) 法第34条第1号に基づき許可しうるものとして、店舗等（自動車修理工場は除く。）は、次の基準を満たすものとする。

- ① 開発区域の場所が次のいずれかに該当すること。ただし、「3. 開発区域と認められない区域等について」に該当するものは除く。
  - ア) 指定既存集落内に存すること。
  - イ) 次に掲げる事柄をすべて満たすこと。
    - a) 指定既存集落から当該開発区域に至るまで35m以内毎に建築物が連たんしていること。
    - b) サービス対象となる指定既存集落と小学校校区が同一であること。
    - c) 当該指定既存集落区域と一連の市街化調整区域内に位置すること。
    - d) 当該指定既存集落内に存する地区の町名と同一の町名であること。
  - ウ) 市街化区域と河川（河川法（昭和39年法律第167号）第4条に規定する一級河川をいう。）、山林等地形により分断され、かつ、おおむね50戸以上の建築物が35m以内毎に連たんしている集落内に位置していること。
  - エ) 上記以外の区域であって、社会通念上、主として市街化区域に居住する者の利用に供さないと認められること。
- ② 建築物の床面積は、200㎡以内であること（政令で定める公益上必要な建築物は、面積制限なし。）。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。
- ③ 敷地の面積は、500㎡以内であること。ただし、開発区域が建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条に規定する道路に間口6.0m以上接し、かつ、安全上支障がないときは、1,000㎡を限度として認めることができる。

- ④ 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、「4. 併設住宅について」によること。
- (2) 法第34条第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。
- ① 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。
  - ② 開発区域の場所は、前記(1)の①の基準を適用する。
  - ③ 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。
  - ④ 建築物の作業場の床面積は、150㎡以内であること。
  - ⑤ 敷地の面積は、1,000㎡以内であること。
  - ⑥ 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。
  - ⑦ 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、「4. 併設住宅について」によること。
3. 開発区域と認められない区域等について  
 開発区域に次の区域又地域の指定がなされている土地の部分は含めることができない。
- ・ 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
  - ・ 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項に規定する急傾斜地崩壊危険区域
  - ・ 都市計画法（昭和43年法律第100号）第11条第1項に規定する都市施設の予定地
  - ・ 市長が、希少な動植物の生息地又は繁殖地であると認める地域
4. 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面積が全体の延べ面積の50%未満かつ280㎡未満の場合に限って当該建築物の用途と同一とみなして差し支えない。
5. この運用基準は、平成22年7月1日から施行する。

## 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C－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、砕石製造業に属する事業に係る建築物又は特定工作物、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質調査、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、開発行為の内容が県、延岡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号に該当するものは、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。

#### 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。

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金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。

#### 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、その用途からして特別の立地性を必要とするものがあります。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、本市においては、次に掲げる運用によるものとしています。

## 都市計画法第34条第9号等の運用基準

延岡市都市建設部建築指導課

### 1 趣旨

この運用基準は、都市計画法第34条第9号及び都市計画法施行令第29条の7の規定に基づく建築物又は第1種特定工作物の建築又は建設に関し、都市計画法第29条第1項若しくは同法第43条第1項に基づく許可の可否について具体的な要件を整理することにより、適正な処分を行うことを目的として制定するものである。

### 2 定義

#### (1) 道路管理施設

「道路管理施設」とは、道路法（昭和27年法律第180号）第3条各号に規定する道路の維持又は管理の用に供する施設で、当該道路の管理者が自ら設置するものをいう。

#### 道路法（抄）

第3条 道路の種類は、次に掲げるものとする。

- (1) 高速自動車国道
- (2) 一般国道
- (3) 都道府県道
- (4) 市町村道

#### (2) 休憩所

「休憩所」とは、自動車の運転者及び同乗者（以下「運転者等」という。）の一時的な休憩の用に供する施設をいい、一定以上の規模の駐車場を有するドライブイン、コンビニエンスストア及びコインシャワーの用に供する施設が該当し、宿泊設備があるものはこれに該当しない。

##### ① ドライブイン

飲食物を提供し、運転者等が休憩できる施設をいう。

##### ② コンビニエンスストア

年中無休で長時間営業を行い、自動車運転者が飲食物を購入できる店舗で、かつ、休憩する場所が設置されている施設をいう。

##### ③ コインシャワーの用に供する施設

年中無休で長時間営業を行い、運転手等が身体を清潔に保つためのシャワー入浴を提供する施設をいう。

#### (3) 給油所等

「給油所等」とは、不特定多数の者が利用する自動車のガソリン等の補給、ガス又は電気の補充の用に供する施設をいい、自動車の販売、車検、板金、塗装等の用に供する施設を併設していないものであること。

### 3 立地基準

#### (1) 道路管理施設

当該施設の実態からみて、無秩序な市街化を促進するおそれがあるとは認められない施設であるため、立地基準等の設定はしない。

#### (2) 休憩所

① 接道の条件

建築物を建築しようとする土地の区域（以下「開発区域」という。）は、次に掲げる道路に接していること。

ア) 道路は、道路法第3条1号から第3号に掲げる道路（以下「基準道」という。）であること。

イ) 基準道の幅員は、10m以上かつ道路に20m以上接していること。

ウ) 基準道（道路法第3条第1号に規定する道路は除く。）に自転車歩行者道が設置されているものであること。

エ) 開発区域への出入口の位置、構造等につき、基準道の管理者と協議が整っていること。

② 開発区域の規模

休憩所の用に供する建築物1棟当たりの敷地の面積は1,000㎡以上であること。

③ 駐車場について

駐車場の基準を定めるにあたり、駐車区画の規格を次のように定める。

- |             |       |       |         |
|-------------|-------|-------|---------|
| ・小型四輪自動車    | 縦5.0m | 横2.5m | (12.5㎡) |
| ・大型車        | 縦13m  | 横3.5m | (45.5㎡) |
| ・身体障がい者用自動車 | 縦5.0m | 横3.5m | (17.5㎡) |

ア) ドライブイン

駐車場は、当該施設の収容人員4人当たり、普通自動車駐車区画を1以上確保するとともに、別途大型自動車駐車区画を2以上、身体障がい者用自動車駐車区画を1以上確保すること。

イ) コンビニエンスストア

駐車場は、普通自動車駐車区画9以上、大型自動車駐車区画を1以上、身体障がい者用自動車駐車区画を1以上確保すること。

ウ) コインシャワーの用に供する施設

駐車場は、大型自動車駐車区画を5以上確保すること。

(3) 給油所

給油所の接道の条件は、3-(2)-①接道条件に準ずる。

(4) 開発区域と認められない区域等について

開発区域に次の区域又地域の指定がなされている土地の部分は含めることができない。

- ・農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- ・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項に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- ・都市計画法（昭和43年法律第100号）第11条第1項に規定する都市施設の予定地
- ・市長が、希少な動植物の生息地又は繁殖地であると認める地域

4 施設基準

(1) 休憩所

共通事項

- ① 平屋建てであって、延床面積が200㎡以内であること。
- ② 宿泊機能を有しないものであること。
- ③ 居住施設は併設しないこと。

次の施設については、共通事項に加え、次のいずれにも該当すること。

ア) ドライブイン

- ・建築物の規模は、店舗の部分が全体の50%以上を占めること。
- ・日本標準産業分類の76飲食店（7622料亭、7651酒場・ビアホール、7661バー・キャバレ

一及びナイトクラブを除く)に分類される施設であること。なお、主として酒類を提供する施設を含まない。

- ・運転手等が、24時間利用可能な便所(同一敷地内であれば、別棟でも可)が併設されたものであること。

- ・運転者等が利用できる便所及び休憩場所が設置されていることを明示した看板等が屋外に設置されていること。

イ) コンビニエンスストア

- ・当該施設の営業形態が、24時間にわたり営業を行うものであること。

- ・飲食可能な休憩場所として10㎡以上の床面積が確保されていること。

- ・利用者が利用できる便所及び休憩場所が設置されていることを明示した看板等が屋外に設置されていること。

ウ) コインシャワー

- ・当該施設は、浴槽を有していないものであること。

5 その他

開発許可申請の前に延岡市開発許可要綱に基づき関係各部署と事前協議を行うこと。

この運用基準は、平成26年4月1日から施行する。

## 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、都市計画法に基づく地区計画の区域(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. 市街化調整区域における建築物の立地基準の緩和

市街化区域に隣接又は近接し、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する地域であって、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、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条例で定めるものに該当しないものです。なお、本市では条例が未制定であるため適用はありません。

## 12. 市街化調整区域における開発行為等の審査の簡素化

開発区域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開発行為として、政令で定める基準に従い、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です。なお、本市では条例が未制定であるため適用はありません。

## 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5-2-46のとおりです。

(表5-3-1)

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

開発行為をするため、農地法第5条の規定による許可を受けなければならない場合において本号の規定の適用を受けるためには、市街化調整区域が決定される前に当該許可を受けておく必要があります。

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延岡市長に届け出て、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。

参考：市街化調整区域に関する都市計画決定の日から既存の権利の届出期間である6ヶ月間、又は届出をしたものが開発行為の完了期間である5年間に於いて、長期出張又は勤務上等やむを得ない理由により義務を果たせなかった者に対する措置は、法第34条第14号を参照してください。

#### 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延岡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開発行為については、個別的にその目的、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となります。

- 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適當であるもの

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 の移転	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
第11号	既存宅地における建築物
第11号の2	既存宅地の分割
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	幹線道路の沿道等における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	その他

## 審査基準第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、娘むこ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めるものとする。

- 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、農地の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。）

## 審査基準第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1の世帯の構成員の範囲とする。

- 3 前号の3を準用する。

## 審査基準第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。

## 審査基準第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。

#### **審査基準第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。

#### **審査基準第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。

#### **審査基準第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**

#### **審査基準第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。

#### **審査基準第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3及び4を準用する。

#### **審査基準第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。

## 審査基準第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後に、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。

## 審査基準第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。

## 審査基準第11号 既存宅地における建築物

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、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。

## 審査基準第11号の2 既存宅地の分割

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、原則として袋地状でないこと。
- 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。

## 審査基準第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ていたもので、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。

## 審査基準第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、都城広域及び日向・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。

## 審査基準第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（昭和44年政令第158号）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。

## 審査基準第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つて、建築しようとする予定地が、市町の主要集落（合併した市町にあつては、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つて、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。

## 審査基準第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小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小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1 ha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。

## 審査基準第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者であること。
- 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、定年、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。

## 審査基準第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5 ha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

#### **審査基準第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 大規模な流通業務施設の位置が、知事の指定する区域内であること。
- 2 大規模な流通業務施設とは、次のいずれかに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項に規定する一般区域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、地方運輸局長等が積載重量5 t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ものであること。
  - 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、地方運輸局長等が積載重量5 t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ものであること。
- 3 当該施設の立地に当たって市街化区域内の工業系の用途地域がないか、あっても同地域内に適地がないと認められるもの又は当該施設を市街化区域に立地した場合、周辺地域において交通の安全に支障を来し若しくは交通機能を障害し又は居住環境を悪化させるものであること。
- 4 四車線以上の国道、県道等の沿道における立地にあつては、これらの道路に接していることを要すること。ただし、地形上の理由等によりやむを得ない場合はこの限りではない。  
※延岡市内には、1の知事が指定する区域の指定はありません。

#### **審査基準第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おり、かつ、独立行政法人福祉医療機構等の公的融資を受けて建設されるものであること。
- 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相当であること。

#### **審査基準第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**

次のいずれかにも該当すること。

- 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つ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に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 増築又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倍以内又は住宅の場合は280㎡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。

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

この要領は、平成13年6月6日から施行する。

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

この基準は、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。

## 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あたり平均戸数）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者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の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、交通利便、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上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床面積の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 本号の基準の1において、「線引きの日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（延岡市は全域が該当する。）。
- 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（延岡市では該当しない。）。
- 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20号関係

本号基準2「独立行政法人福祉医療機構等」とは、独立行政法人福祉医療機構、日本政策投資銀行をいう。

## 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、従前所有物等の死亡、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。
- 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、住宅以外にあつては、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㎡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つても、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。

## その他

審査基準第1号から第21号までに掲げる開発行為等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22年4月1日から施行する。

## 第4節 第六次産業化促進法に基づく同意基準

地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律（平成22年号外法律第67号。以下「第六次産業化法」という。）第5条第8項の規定に基づき農林水産大臣からなされる協議及び同意に関する取扱基準

### 1. 用語の定義

この取扱基準による用語の定義は、第六次産業化法第3条第1項から第3項まで又は第5条第8項の規定により、次に掲げるとおりとする。

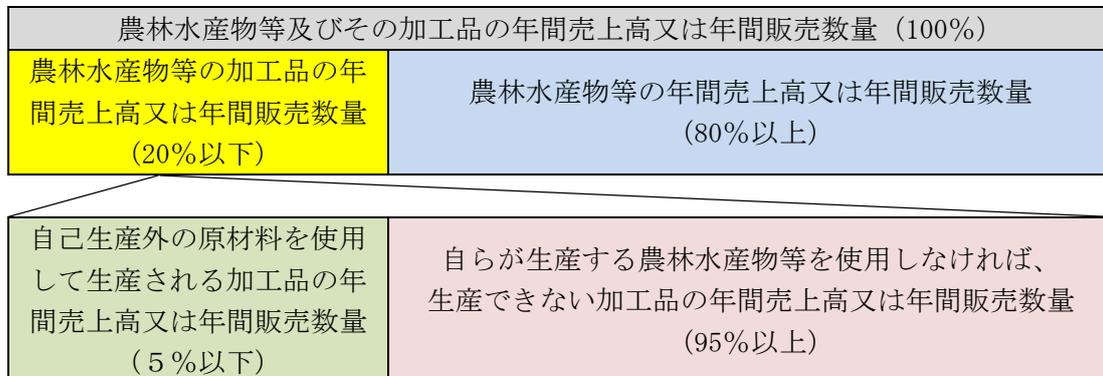
- (1) 農林漁業者等 農業者、林業者若しくは漁業者又はこれらの者の組織する団体（これらの者が主たる構成員又は出資者（以下「構成員等」という。）となっている法人を含む。）
- (2) 農林水産物等 農林水産物及びその生産又は加工に伴い副次的に得られた物品のうち動植物に由来するものをいう。
- (3) 生産 農林水産物等を新商品の原材料として利用するために必要な収集その他農林水産物等（同項の農林水産物の生産又は加工に伴い副次的に得られたものに限る。）を新商品の原材料として利用するために必要な圧縮、運搬、乾燥、こん包、収集、切断、脱水、破碎、粉碎、分別及び保管をいう。
- (4) 市街化調整区域 都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項の規定による市街化調整区域をいう。
- (5) 建築 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定する建築をいう。
- (6) 建築物 建築基準法第2条第1号に規定する建築物をいう。

### 2. 同意の基準

農林水産物等の販売施設が、次の各号のいずれにも該当すること。

- (1) 農林漁業者等が農林水産物等及びその加工品を主として一般消費者に販売する事業であって、次のいずれにも該当するものの用に供するために第六次産業化法第5条第1項の認定を受けようとする農林漁業者等が自ら整備するものであること（図1参照）。
  - ① 農林水産物等及びその加工品の年間売上高又は年間販売数量（以下「年間売上高等」という。）のうち、農林水産物等の加工品の年間売上高等の占める割合が20%以下であること。
  - ② 農林水産物等及びその加工品の年間売上高等のうち、農林漁業者等が自らの生産に係る農林水産物等をその不可欠な原材料として用いて生産する加工品以外の農林水産物等の加工品の売上高等の占める割合が5%以下であること。

(図1)



- (2) 当該施設における農林水産物等の年間売上高等全体からみて、次に掲げる区域内ごとにおいて生産される農林水産物等の年間売上高等の占める割合が、その区域ごとに掲げる割合以上であることをすべて満たすこと（図2参照）。

- ① 延岡市に西臼杵郡日之影町、東臼杵郡門川町、東臼杵郡美郷町を加えた区域において、生産（水産物については、水揚げを指す。以下同じ。）される農林水産物等については、70%
- ② 延岡市の区域内において、生産される農林水産物等については、50%

(図2)

農林水産物等の年間売上高又は年間販売数量 (100%)	
延岡市・日之影町・門川町・美郷町で生産された農林水産物等の年間売上高又は年間販売数量 (70%以上)	
延岡市で生産された農林水産物等の年間売上高又は年間販売数量 (50%以上)	

- (3) 売場面積(同一敷地内において、2以上の建築物の建築又は用途の変更を行う場合にあつては、その売場面積の合計。以下同じ。)が、200㎡以下であること。
- (4) 床面積(同一敷地内において、2以上の建築物の建築又は用途の変更を行う場合にあつては、その床面積の合計。)から売場面積を除いた面積(以下「その他の床面積」という。)が、当該売場面積の50%以下であること。

### 3. 当該施設に併設することができる建築物の用途

- (1) 当該施設のうち、売場の用に供する建築物の同一棟の内部に併設できるものは次に掲げるものとし、当該部分の床面積は、その他の床面積として算入するものとする。
  - ① 便所
  - ② 農林水産物等の加工品の生産の用に供する厨房、加工場その他これらに類するもの
  - ③ 当該施設に勤務(パートタイマー、アルバイト等の常勤以外の者を含む。)する者の休憩室、更衣室又はシャワー室
  - ④ 当該施設で販売する農林水産物等又はその加工品の陳列棚、レジスター等その他当該施設を運営するにあたり必要と認められる物品の保管の用に供する倉庫
  - ⑤ 当該施設における経理等をするための用に供する事務所
  - ⑥ 前各号に掲げるもの以外の用途のものであつて、都市計画法第34条第1号の規定に基づく許可ができると認められる用途であるもの
- (2) 次に掲げる建築物のうち、売場の用に供する建築物と同一敷地内において、売場及びその他の用途である建築物と別棟で建築されるものの床面積は、売場面積及びその他の床面積に含まないものとする。
  - ① 便所の用に供する建築物
  - ② 現金自動預払機の設置の用に供する建築物
  - ③ 前各号に掲げるもののほか、市長が、主として公衆的利用がなされるものとして認める用途である建築物(当該施設の営業時間内外に関わらず、利用可能なものに限る。)

### 4. 当該施設の敷地である土地の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る土地及び当該土地の周辺の状況

当該施設の敷地である土地の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る要件として、当該施設の周辺の状況が次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 当該施設の敷地とする土地の面積の合計が、1,000㎡以内であること。
- (2) 当該区域に接する建築基準法第42条に規定する道路の有効幅員が、各路線共6.0m以上確保されていること。ただし、当該区域との出入口を設けない道路については、この限りではない。
- (3) 当該施設から生ずる雨水及び雑排水を適切に処理出来る排水施設が整備されていること。
- (4) 当該施設を建築するにあたり、当該施設の敷地である土地所有者の同意が、すべて得られていること。

## 5. 当該施設の建築等が認められない区域

当該施設を建築等しようとする区域内の土地に、次の区域が含まれないこと。

- ① 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- ② 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項に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- ③ 都市計画法第11条第1項に規定する都市施設の予定地
- ④ 市長が、希少な動植物の生息地又は繁殖地であると認める地域

## 6. 施行年月日

この取扱基準は、平成23年12月6日から運用する。

