

第3章 開発許可基準（技術基準）

開発行為に関する許可基準は、技術基準（法第33条）と市街化調整区域における立地基準（法第34条）からなります。

開発許可の申請のあった開発行為は、法第33条に定める技術基準に適合し、市街化調整区域にあっては法第34条各号のいずれかに該当するものでなければなりません。

なお、技術基準の適用については、開発行為の目的等により、次のとおり区分されています。

各号	基 準 内 容	建 築 物				特定工作物		備 考
		一般	自己住宅	自己業務用		一般	自己用	
				1 ha 未満	1 ha 以上		1 ha 未満	1 ha 以上
1	用途地域等への適合	○	○	○	○	○	○	○
2	公共空地の確保等 (道路・公園・消防水利等)	○	×	○	○	○	○	○
3	排水施設	○	○	○	○	○	○	○
4	給水施設	○	×	○	○	○	○	○
5	地区計画等への適合	○	○	○	○	○	○	○
6	公共公益施設	○	△	△	△	○	△	△
7	防災・安全施設	○	○	○	○	○	○	○
8	災害危険区域等の除外	○	×	×	×	○	×	×
9	樹木の保存、表土の保全	○	○	×	○	○	×	○
10	緩衝帯	○	○	×	○	○	×	○
11	輸送施設	○	○	×	○	○	×	○ 40ha以上で適用
12	申請者の資力・信用	○	×	×	○	○	×	○
13	工事施行者の能力	○	×	×	○	○	×	○
14	関係権利者の同意	○	○	○	○	○	○	○

○：基準が適用されるもの

×：基準が適用されないもの

△：開発行為の目的に照らし判断するもの

自己用及び非自己用の区分

自己居住用、自己業務用及び非自己用（上表では「一般」と表記）の区分は、許可基準の適用条項、工事完了公告前の建築等の承認審査、市街化調整区域を区分する際における権利の届出制度の適用、開発行為の許可手数料等に関係することになりますが、その取扱いは次のとおりです。

【自己の居住用】

自己の居住用とは、開発行為の主体自らが生活の本拠として使用することをいい、自然人に限ります。

◆非該当例

- ・会社が従業員のために行い建設する寮、社宅
- ・組合が組合員に譲渡するための住宅
- ・別荘（生活の本拠とは考えられないので原則として該当しません）
- ・賃貸住宅

【自己の業務用】

自己の業務用とは、当該建築物等内において、開発行為の主体が継続的に自ら使用し、自己的業務に係る経済活動を行うことをいいます。したがって、次に掲げるものは、自己の業務に係る営業資産であっても、自らが使用しないので該当しません。

◆非該当例

- 分譲住宅、賃貸住宅及び分譲宅地、貸事務所、貸工場、貸店舗、貸倉庫、墓園等

◆該当例

- ゴルフ場、ホテル、旅館、結婚式場、会社自ら建設する工場、工場内の福利厚生施設（寮及び社宅は上記のとおり該当しません）、保険組合、共済組合の行う宿泊施設、レクリエーション施設、駐車場（時間貸しなど管理事務所のあるもの）、学校法人の建設する学校等

ひとつの開発区域で自己用の部分と非自己用の部分が不可分の場合は、非自己用が著しく小さい場合を除き、非自己用の取扱いになります。また、自己居住用の部分と自己業務用の部分が不可分の場合は、自己業務用が著しく小さい場合を除き、自己業務用の取扱いになります。

1. 予定建築物等の用途地域適合

法第33条（開発許可の基準）

- 一 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っては、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、

特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第49条第1項若しくは第2項、第49条の2若しくは第60条の3第2項（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）又は港湾法第40条第1項の条例による用途の制限を含む。）

- 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

当該申請に係る開発区域内の土地について、用途地域、特別用途地域、特定用途制限地域、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区が定められているときは、予定建築物等がこれらの用途の制限に適合していなければなりません。

各地域・地区の根拠条文は下記のとおりです。

- ・「用途地域」、「特別用途地区」、「特定用途制限地域」：都市計画法第8条第1項
- ・「流通業務地区」：流通業務市街地の整備に関する法律第4条第1項
- ・「臨港地区の分区」：港湾法第39条第1項

2. 公共空地（道路、公園等）

法第33条（開発許可の基準）

ニ 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^(ア) 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^(イ) 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^(ウ)、災害の防止上^(エ)、通行の安全上^(オ) 又は事業活動の効率上^(カ) 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

（ア）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開発行為は除く

（イ）開発区域内に消防水利の基準を満たさない箇所があることをいう

（ウ）開発区域内に居住・事業することとなる者のために、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をいう

（エ）開発区域内に居住・事業することとなる者の避難活動上支障がないこと、消防・救急車等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

（オ）車両通行の安全、歩行者通行の安全について支障がないこと

(力) 開発区域内で事業を行うこととなる者の事業活動に支障を生じないこと

道 路

(1) 開発区域内道路の全般的な基準

政令第25条（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

- 一 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發揮されるように設計されていること。

(2) 予定建築物等の敷地が接する道路

政令第25条（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

- 二 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^(ア)（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^(イ)が配置されているときは、この限りでない。

(ア) 「国土交通省令で定める幅員」

省令第20条（道路の幅員）

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1,000m²未満のものにあっては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っては8m）、その他のものにあっては9mとする。

(イ) 「国土交通省令で定めるもの」

省令第20条の2（令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路）

令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路は、次に掲げる要件に定めるものとする。

- 一 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。
- 二 幅員が4m以上であること。

① 道路の幅員

敷地が接する道路及び接続道路の幅員は、表3-1により定めなければなりません。

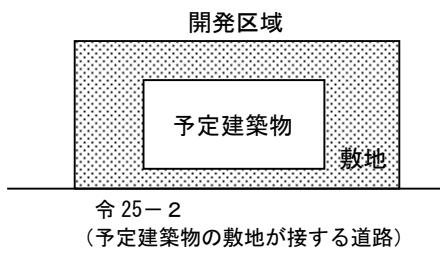
〈表3-1〉

用 途	予定建築物等の 敷地の面積	1,000m ² 未満	1,000m ² 以上
	自己住宅	適用なし	適用なし
住 宅	それ以外の住宅	6 m	6 m
	住宅以外の建築物	6 m	9 m
	特定工作物	6 m	9 m

- ここでいう「敷地」は、建築基準法上の「敷地」の概念と同じもので、1つの建築物又は用途不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地を意味しています。なお、建築基準法にいう総合的設計による一団の計画の場合は、全体が1つの敷地となります。
- 予定建築物の敷地と開発区域との関係は、予定建築物等の敷地と開発区域が同一である場合〈図3-1〉や、分譲宅地のように開発区域の中に複数の予定建築物等の敷地がある場合〈図3-2〉があります。

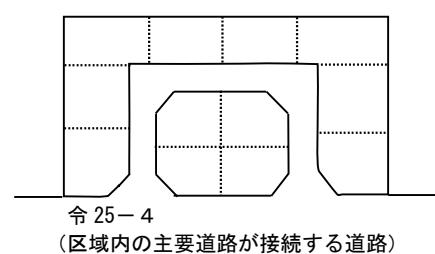
〈図3-1〉

開発区域外の既存道路に直接接して行われる
単体的な開発行為



〈図3-2〉

開発区域内に道路を新設し、複数の敷地を配置する開発行為



② 小区間で通行上支障がない場合（令第25条第2号かっこ書）

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、延長がおおむね街区の一辺の長さ以下（120m以下）のものであるような場合を指します。

なお、この規定の運用については、「小幅員区画道路の計画基準（案）について（昭和61年4月11日付け建設省建設経済局長通達）」によります。

③ 一敷地の単体的な開発行為における敷地が接する道路（令第25条第2号ただし書）

既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為〈図3-1〉で、前面道路が幅員の充分でない道路で、周辺に既に建築物が建ち並んでいるなど、通路整備が著しく困難であり、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の場合には、4m以上とすることができます。

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〈図3-2〉については、当該既存道路には、政令第25条第4号の接続道路の規定が適

用されることとなります。

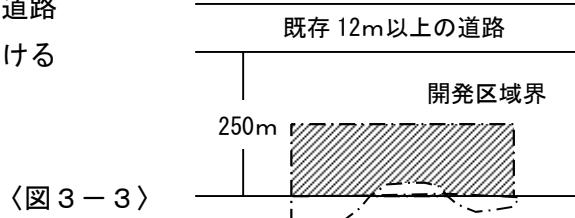
(3) 市街化調整区域内における道路の配置の基準

政令第25条（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

三 市街化調整区域内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。）にあっては、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ること。

市街化区域では幅員12m以上の道路が、おおむね500mメッシュを一応の目途として都市計画決定されることから、幅員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確保しようとするものです。

なお、開発区域外に既にそれに適合する道路があれば、新たに幅員12m以上の道路を設ける必要はありません。（図3-3）



■の範囲内であれば12m以上の道路を新設することなく建築物の敷地を設けることができる。

(4) 開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路

政令第25条（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

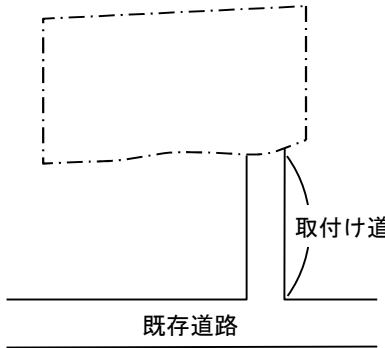
四 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9m（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、6.5m）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。

〈表3-2〉 開発区域外接続道路の幅員

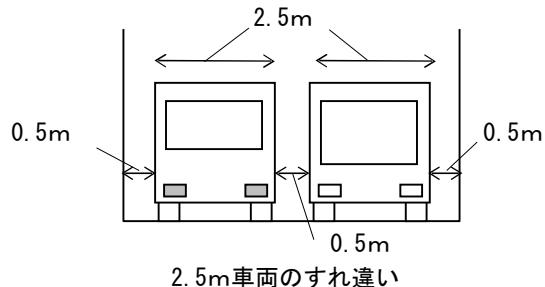
開発行為の目的	区域外接続道路の幅員
主として住宅の建築の用に供する	6.5m以上
上記以外	9.0m以上

開発区域外の道路とは、既存の道路を指しているものであり、図3-4のような旗竿開発の場合に新設されることとなる取付け道路を指しているのではありません。

また、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、接続道路の幅員を6.5m以上としたのは、住宅地で発生する交通量、交通種別が限定されており、バス等最大車幅2.5mの車両のすれ違いを満足するとともに、道路構造令の道路の最小幅員とも符合するとの理由によるものです（図3-5）。



〈図3－4〉



〈図3－5〉

(5) 歩車道の分離

政令第25条（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

五 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。

省令第24条（道路に関する技術的細目）

七 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。

車道について幅員6m以上が確保されるもの、すなわち少なくとも片側に2mの歩道及び両側に0.5mの路肩を想定し、幅員9m以上の道路について歩車道分離の義務を課しています。

(6) 道路に関する技術的細目

省令第24条（道路に関する技術的細目）

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。

- 一 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。
- 二 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。
- 三 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。
- 四 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っては、この限りでない。
- 五 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。
- 六 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曲がり角は、適当な長さで街角が切り取られていること。
- 七 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 公共施設の管理採択基準により、市で管理することとなる道路は、セメント・コンクリート舗装、アスファルト舗装その他これらに類するものとしてください。また、横断勾配は2%を

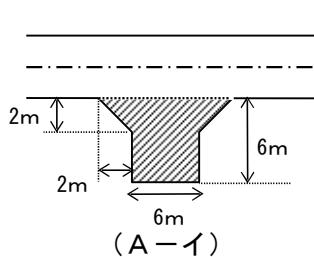
標準とします。

- ② 本市に帰属される道路縦断勾配は6%以下としてください。ただし、融雪施設等を設置した場合はこの限りではありません。なお、小区間に限り地形上特にやむを得ない場合は9%以下までとすることができます。
- ③ 第5号のただし書の運用にあっては、建築基準法施行令第144条の4第1項イ～ホの基準を準用して設計するものとします。また、転回広場の設置については図3-6を参照してください。

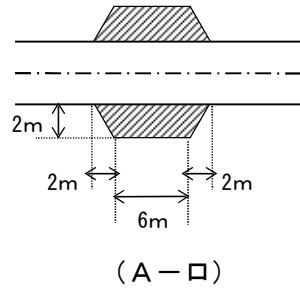
建築基準法施行令第144条の4（道に関する基準） ※抜粋

- 一 両端が他の道路に接続したものであること。ただし、次のイからホまでのーに該当する場合においては、袋路状道路（その一端のみが他の道路に接続したもの）をいう。以下この条において同じ。) とすることができる。
- イ 延長（既存の幅員6m未満の袋路状道路に接続する道にあっては、当該袋路状道路が他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。ハにおいて同じ。）が35m以下の場合
- ロ 終端が公園、広場その他これらに類するもので自動車の転回に支障がないものに接続している場合
- ハ 延長が35mを超える場合で、終端及び区間35m以内ごとに国土交通大臣の定める基準に適合する自動車の転回広場が設けられている場合
- 二 幅員が6m以上の場合
- ホ イからニまでに準ずる場合で、特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認めた場合

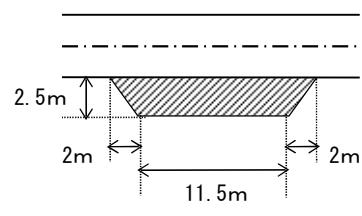
〈図3-6〉 転回広場の設置例



(A-イ)

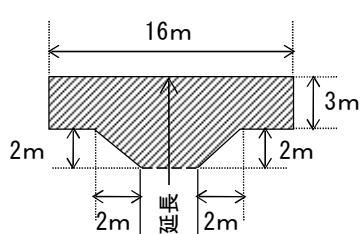


(A-ロ)

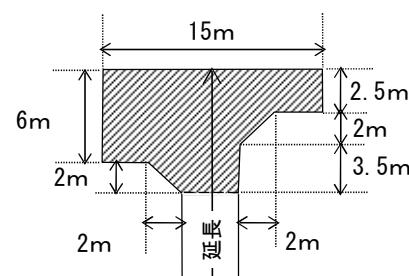


(A-ハ)

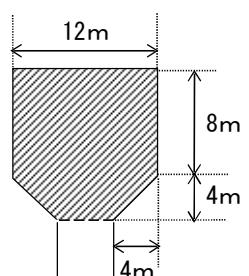
〈A 通路の中間に設ける場合〉



(B-イ)



(B-ロ)



(B-ハ)

〈B 通路の終端に設ける場合〉

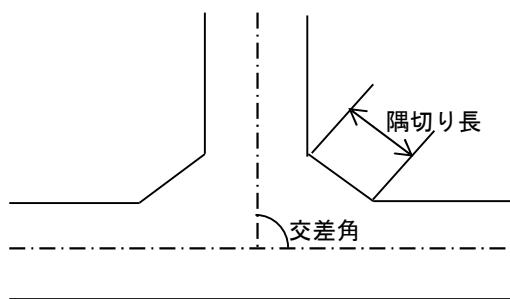
- ④ 第6号における隅切り長は表3-3を標準とします。

(「開発許可制度の解説」(株)ぎょうせい))

〈表3-3〉 隅切り長

道路幅員	20m	15m	12m	10m	8 m	6 m	4 m
20m	10	8	6	5	5	5	
	12	10	8	6	6	6	
	8	6	5	4	4	4	
15m	8	8	6	5	5	5	
	10	10	8	6	6	6	
	6	6	5	4	4	4	
12m	6	6	6	5	5	5	
	8	8	8	6	6	6	
	5	5	5	4	4	4	
10m	5	5	5	5	5	5	3
	6	6	6	6	6	6	4
	4	4	4	4	4	4	2
8 m	5	5	5	5	5	5	3
	6	6	6	6	6	6	4
	4	4	4	4	4	4	2
6 m	5	5	5	5	5	5	3
	6	6	6	6	6	6	4
	4	4	4	4	4	4	2
4 m				3 4 2	3 4 2	3 4 2	3 4 2

上段 交差角 90° 前後
中段 60° 以下
下段 120° 以上



(7) その他

① 防護柵

開発行為による道路が河川、池沼、水路等に隣接している場合又は盛土法面勾配と路側高が(図3-7)に示す斜線範囲内にある場合は、ガードレール等により安全の措置を講じてください。

(「秋田県土木部設計マニュアル(道路編)」、「防護柵設置要綱(社)日本道路協会」)

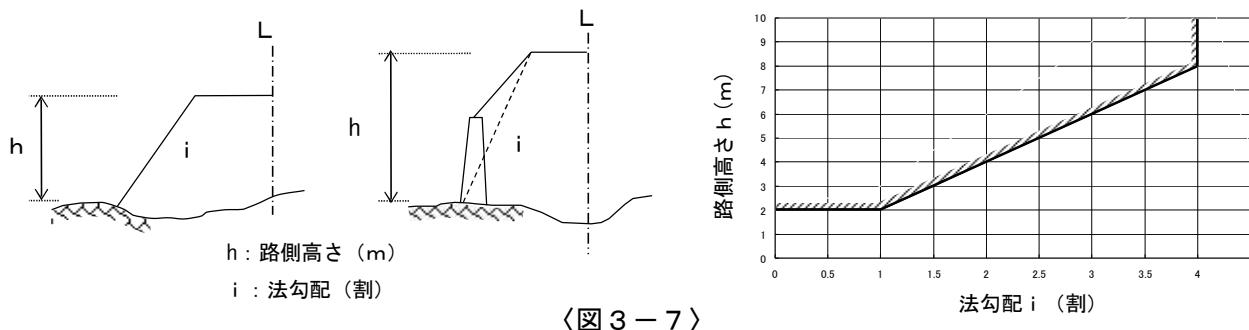


図 3-7

② 道路幅員の考え方

道路幅員の考え方は〈図 3-8〉のとおりとします。

(「宅地開発等指導要綱に関する措置方針」について (昭和58年8月2日付け建設事務次官通達))

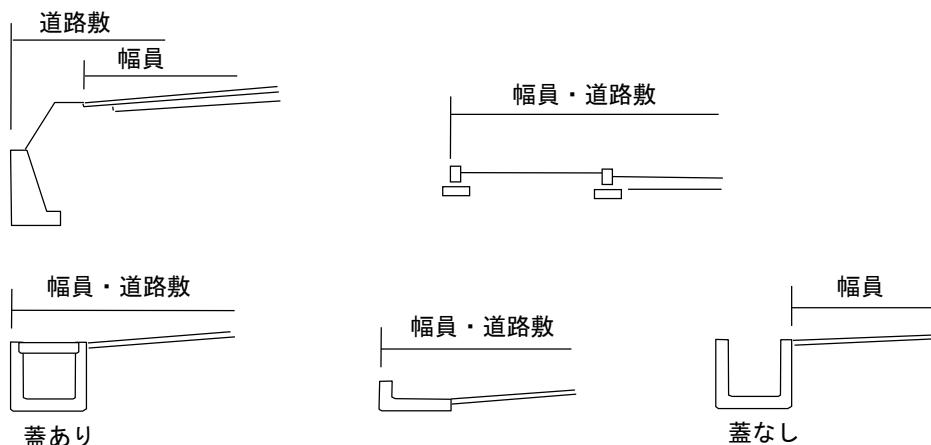


図 3-8

公園・緑地・広場

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開発行為は除かれます。

(1) 公園・緑地・広場の設置基準

政令第25条（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

六 開発区域の面積が0.3ha以上5ha未満の開発行為にあっては、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、緑地又は広場の存する場合、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ないと認められる場合は、この限りでない。

七 開発区域の面積が5ha以上の開発行為にあっては、国土交通省令で定めるところにより、面積が1箇所300m²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）が設けられること。

省令第21条（公園等の設置基準）

開発区域の面積が5ha以上の開発行為にあっては、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）を設けなければならない。

- 一 公園の面積は、1箇所300m²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。
- 二 開発区域の面積が20ha未満の開発行為にあっては、その面積が1,000m²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ってはその面積が1,000m²以上の公園が2箇所以上であること。

① 公園等の規模、箇所数

開発区域の面積（A）	公園等の面積	規模と箇所数
0.3ha ≤ (A) < 5.0ha	(A) の 3%以上	—
5.0ha ≤ (A) < 20.0ha		1箇所の面積は300m ² 以上 1,000m ² 以上の公園が1箇所以上
20.0ha ≤ (A)		1箇所の面積は300m ² 以上 1,000m ² 以上の公園が2箇所以上

政令第25条第6号のただし書を適用する場合には、「都市計画法施行令第25条第6号ただし書きの運用について（昭和62年1月7日付け秋田県土木部長通達都-597）」(P.172)を参考にしてください。

② 開発区域の面積が5ha以上の開発行為にあっては、単に3%以上の面積を確保すればよいとするものではなく、雨水等を適切に処理するため、公園の配置は原則、開発区域内で最も低い位置に配置するよう協議する。

③ 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すが、都市計画法上、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、専ら公共の利用の用に供する公園の整備まで要求されるものではありません。（「開発許可制度の解説」（株）ぎょうせい）

④ 政令第25条第6号及び第7号の適用がない第二種特定建築物

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附属的な建築物が建設される場合が含まれます。（「開発許可制度の解説」（株）ぎょうせい）

(2) 公園に関する技術的細目

省令第25条（公園に関する技術的細目）

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。

- 一 面積が1,000m²以上の公園にあっては、2以上の出入口が配置されていること。
- 二 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又は他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。
- 三 公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に設置できる形状及び勾配で設けられていること。
- 四 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。

この規定は、仮に敷地が矩形の公園を考えた場合、その1辺に2箇所の出入口を設けるということではなく、最低2辺に出入口を設けることを要求していると解釈するべきで、公園の最低2辺は道路、広場等出入口を設けることが可能なものに接続している必要があります。

消防水利

政令第25条（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

- 八 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。

消防に必要な水利施設は下記技術基準によるほか、開発区域を所管する消防署と協議してください。

消防法（昭和23年法律第186号）

（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、消防署がこれを勧告する。

- 2 消防に必要な水利施設は、当該市町村がこれを設置し、維持及び管理するものとする。但し、水道については、当該水道の管理者が、これを設置し、維持し及び管理するものとする。

消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）

第1条 この基準は、市町村の消防に必要な最低限の水利について定めるものとする。

第2条 この基準において、消防水利とは、消防法第20条第2項に規定する消防に必要な水利施設及び同法第21条第1項の規定により消防水利として指定されたものをいう。

- 2 前項の消防水利を例示すれば、次のとおりである。

- 一 消火栓
- 二 私設消火栓
- 三 防火水そう
- 四 プール
- 五 河川、溝等
- 六濠、池等
- 七 海、湖

八 井戸

九 下水道

第3条 消防水利は、常時貯水量が40m³以上又は取水可能水量が1m³/分以上で、かつ、連続40分以上の給水能力を有するものでなければならない。

2 消火栓は、呼称65の口径を有するもので、直径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1辺が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、市街地又は準市街地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となるように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項に基づき配置する消防水利は、消火栓のみに偏ることのないように考慮しなければならない。

第5条 消防水利が、指定水量（第3条第1項に定める数量）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が部署できるときは、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。

- 一 地盤面からの落差が4.5m以下であること。
- 二 取水部分の水深が0.5m以上であること。
- 三 消防ポンプ自動車が容易に部署できること。
- 四 吸管投入孔のある場合は、その1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管理されなければならない。

別表（第4条関係）

（単位：m）

用途地域	年間平均風速	
	4 m/s未満	4 m/s以上
近隣商業、商業、工業、工業専用	100	80
その他の用途地域及び用途地域の定められない地域	120	100

備考：用途地域区分は、都市計画法第8条第1項第1号に規定するところによる。

消防力の基準 （昭和36年消防庁告示第2号）

第1条 この基準において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 市街地 建築物の密集した地域のうち平均建ぺい率（街区の建築物の建築面積の合計のその街区の面積に対する割合をいう。以下各号において同じ。）が10%以上の街区の連続した区域で、その区域内の人口が1万人以上のものをいう。
- 二 準市街地 建築物の密集した地域のうち、平均建ぺい率が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千人以上1万人未満のものをいう。

3. 排水施設

法第33条（開発許可の基準）

三 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

(* P. 23参照)

(1) 排水施設の管渠の勾配及び断面積

政令第26条（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

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。

一 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、管渠の勾配及び断面積が定められていること。

省令第22条（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

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出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定めなければならない。

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。

計画雨水量の算定

計画雨水量の計算方法としては、合理式方法と実験式方法がありますが、宅地開発の場合は一般に合理式方法が用いられています。（「開発許可制度の解説」（株））

合理式方法は下式で表されます。

$$Q = C \cdot I \cdot A / 360$$

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

Q：計画雨水流出量 ($m^3/\text{秒}$)

C：流出係数 (表3-4)

I：降雨強度 ($mm/\text{時}$)

（公共下水道の算定式を用いる場合、表3-6の数値を用いてください）

A : 排水面積 (ha)

t : 洪水到達時間 ($t = t_1 + t_2$) (分)

t_1 : 流入時間 t_2 : 流下時間

a, b : 定数

排水面積Aは、排水施設が流域単位で計画されるものであるから、地形の状況等により、開発区域外の土地の部分を含めて検討される必要があります。

流出係数Cは、降雨量から蒸発、浸透、河川等の水路による流出により地表水とならない水量を除外した割合を示すものであり、厳密には排水区域を地形、地質、土地利用状況により細分化したブロック毎に算出すべきですが、大規模な開発以外は、道路用地、建築物等の敷地、公園緑地等各々の基礎的な流出係数値から、土地利用の面積率による加重平均で総合流出係数を算出しています。

降雨強度Iは、洪水到達時間が短い管路等の流下施設の計画に適したタルボット式を用いてください。公共下水道の雨水排除計画が定められている湯上市においては、確率年が7年であり、開発行為の基準とする5年確率と大きな違いがなく、計算の簡便化を図るため、公共下水道の算定式を用いてもよいこととしています。

流下時間 (t_2 : 分) は、管渠延長をmaning (マニング) 式による平均流速で除して求められます。

$$t_2 = \frac{L}{60 \cdot V}$$

L : 管渠延長 (m)

V : maning (マニング) 式による平均流速 (m／秒)

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

n : 粗度係数 (秒／ $m^{1/3}$) (表3-7参照)

R : 径深 (m) $R = (\text{流水の断面積}) / (\text{流水の潤辺})$

I : 勾配

計算にあたっては「道路土工排水工指針（社団法人日本道路協会）」、「下水道施設計画・設計指針と解説（社団法人日本下水道協会）」、秋田県土木部設計マニュアル（河川編）を参照してください。

表3-4 流出係数C (工種別基礎流出係数標準値)

工種別	流出係数	地域別	流出係数
不浸透性道路	0.70 ~ 0.95	市中の建て込んだ地区	0.70 ~ 0.90
アスファルト道路	0.85 ~ 0.90	建て込んだ住宅地区	0.50 ~ 0.70
マカダム道路	0.25 ~ 0.06	建て込んでいない住宅地区	0.25 ~ 0.50
砂利道	0.15 ~ 0.30	公園、広場	0.10 ~ 0.30
空地	0.10 ~ 0.30	芝生、庭園、牧場	0.05 ~ 0.25
公園、芝生、牧場	0.05 ~ 0.25	森林地方面	0.01 ~ 0.20

表3－5 用途別総合流出係数標準値

用 途 別	総合流出係数
敷地内に間地が非常に少ない商業地域や類似の住宅地域	0.80
浸透面の野外作業場などの間地を若干持つ工場地域や庭が若干ある住宅地域	0.65
住宅公団団地などの中層住宅団地や一戸建て住宅の多い地域	0.50
庭園を多く持つ高級住宅地域や畠地などが比較的残る郊外地域	0.35

表3－6 地区毎の降雨強度式

地 区 名	昭和地区	飯田川地区	天王地区
降雨強度式 I	$\frac{4,538}{t+28}$	$\frac{4,444}{t+41}$	$\frac{4,650}{t+33}$
確 率 年	7		
流 入 時 間 t_1	10		

表3－7 マニング式の粗度係数（「下水道施設設計指針と解説」社団法人日本下水協会）

管 種	粗 度 係 数
陶 管	0.013
鉄筋コンクリート管渠などの工場製品	0.013
現場打ち鉄筋コンクリート管渠	0.013
硬質塩化ビニル管	0.010
強化プラスチック複合管	0.010

計画汚水量

開発行為により汚水排除のため下水道を整備する場合で、市管理による公共下水道として帰属させる場合は、上下水道課と十分な協議を行うこととし、ここでは、計画汚水量算定の基礎的事項について述べることにします（下水道施設計画・設計指針と解説－前編－）。

① 計画汚水量の算定

計画汚水は、生活又は事業に起因し、又は付随する廃水量、すなわち計画人口1人1日最大給水量から算出される計画1日最大汚水量に、工場等の廃水量及び浸入が予想される地下水を加え、時間最大汚水量を求め、これを支障なく排水できる断面及び勾配を定めることとしています。

② 汚水量区分

生活汚水量	一般家庭から排出される汚水量で、 $\text{生活汚水量} = \text{1人1日生活汚水量} \times \text{計画住民人口}$ 給水が全て水道により行われている区域では、 $\text{1人1日最大生活汚水量} = \text{計画1人1日最大給水量}$ $\text{1人日平均生活汚水量} = \text{1人1日最大生活汚水量} \times (0.7 \sim 0.8)$ 中規模以上の都市では、 $\text{1人1時間最大生活汚水量} = \text{1人1日最大生活汚水量} \times (1.3 \sim 1.8) \div 24$
-------	--

	小規模市町村、観光地では、 1人1時間最大生活汚水量 = 1人1日最大生活汚水量 × (1.5~2.0) ÷ 24 水道がない地域、井戸水等の自家水源と水道を併用している地域だけは、使用水量の実態を調査するか、近隣地域の例を参考として推定します。
営業汚水量	営業汚水量は、土地利用の実態及び将来の想定に基づいて推定します。 水道の給水計画で、業務・営業水量が明確でない場合は、 営業汚水量 = 生活汚水量 × 用途地域別営業用水率 (0.2~0.8) 日平均、日最大及び時間最大の比は、生活汚水量と同じ比率を用います。
工場汚水量	工場汚水量は実測することが望ましいが、困難な場合は、業種別の出荷額当たりは敷地面積当たりの排水量源単位に基づき推定します。 日平均、日最大及び時間最大の比は 1 : 1 : 2 を用います。
観光汚水量	汚水量は、日帰り客と宿泊客に分けて推定します。 観光汚水量 = 客別汚水量源単位 × 客数 日平均、日最大及び時間最大の比は生活汚水量の比を準用してください。
地下水量	地下水量 = 1人1日最大汚水量 (生活汚水量 + 営業汚水量) × (0.1~0.2)
その他	温泉排水、畜産排水等を必要に応じ考慮してください。

③ その他

下記の事項については、下水道法、公共水域の水質の保全に関する法律等関係法令の規定に適合しなければならないのはもちろんですが、上下水道課と十分協議の上検討してください。

- ・計画汚濁負荷量及び計画流入水質
- ・処理目標水質
- ・管路計画
- ・ポンプ場計画
- ・処理場計画
- ・処理水の再利用
- ・高度処理
- ・汚泥処理・利用計画

排水施設の断面決定

・雨水排水

$$\text{排水断面流下量 } Q_1 \geqq \text{計画雨水流出量 } Q \quad Q : (\text{m}^3/\text{秒})$$

$$Q_1 = A \cdot V \quad V = R^{2/3} \cdot I^{1/2} / n \quad A : \text{流水の断面積 (m}^2\text{)}$$

・下水（汚水）排水

$$\text{排水断面流下量 } Q_2 \geqq \text{計画汚水流出量 } Q \quad (P. 35 \text{参照})$$

$$Q_2 = A \cdot V \quad V = R^{2/3} \cdot I^{1/2} / n \quad V : \text{平均流速 (m/秒)}$$

(2) 排水の放流

政令第26条（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

二 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、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。

- 「有効かつ適正に」とは、地形などから考え無理なく排出できるものであると同時に、接続先の能力が十分あるということ及び接続先の本来の機能に照らして汚水及び雨水を排出することが適切であるという意味です。
- 放流先の排水能力が集中豪雨等の一時的な集中排水時にのみ不十分となる場合で、他に接続しうる十分な排水能力を有する放流先が存在しない場合には、雨水に限り遊水池、ため池等を設け、一時貯留することができます。
- 相当規模以上の開発行為にあたっては、下流河川等の治水対策との関連で調整池の設置を求められることが通例となっています。調整池とは、開発事業に伴い河川流域の流出機構が変化して当該河川の流量を著しく増加させる場合に、下流河川改修に替わる洪水調節のための暫定的代替手段として設置されるものです。これに対して、将来の河川改修計画上、明確に河川管理施設として位置付けられたときは、調節池と呼ぶのが一般的です。また、調整池の設置はあくまで下流河川改修との関連で求められるものですから、調整池は法第32条の公共施設管理者との協議に基づくものとも解され、管理もできる限り市の管理とするようにしてください。
- 天王地区の透水能力の高い区域の開発については浸透式による処理を検討してください。浸透可能量の判定により浸透安全値と判定された場合でも、集中豪雨等の一時的な集中排水時に十分な浸透ができない場合や周辺に放流施設がない場合には、浸透施設の設置に関して協議のうえ、公園内に浸透施設を設置することができます。

(3) 排水施設の構造

政令第26条（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

三 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できるように定められていること。

臭気の発生、環境衛生上等の観点から雨水以外の処理されていない汚水は、暗渠によって排出することとしています。また、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とは、合併処理浄化槽等で処理された汚水等が考えられます。

家庭雑排水については、雨水と同程度以上に清浄であるものと解するのは困難ですが、小規模な開発で周辺に公共の下水道がなく、区域内だけを暗渠とする意味が薄いような場合に限り、「原則」の例外として道路側溝等により排出することが認められます。（「開発許可制度の解説」（株）ぎょうせい）

(4) 排水施設に関する技術的細目

省令第26条（排水施設に関する技術的細目）

一 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。

- 二 排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最小限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができます。
- 三 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。
- 四 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、その内径又は内のり幅が、20cm以上のもの）であること。
- 五 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. 管渠の内径又は内のり幅の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
- 六 ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべき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。
- 七 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き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のり幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。

1) 雨水排水基準

- ① 排水路勾配は、原則として、下流に行くに従い緩勾配になるよう計画し、流速は、排水路の磨耗や土砂堆積が生じないよう配慮し、0.8m～3.0m／秒とします。なお、理想的な流速は、1.0～1.8m／秒程度とされています。
- ② 流下断面の決定にあたっては、土砂の堆積等を考慮して20%程度の余裕をみてください。
- ③ 開渠の最小内幅は、宅地内排水、法面排水を除き、維持管理を考慮し30×30cmとします。
- ④ 雨水管渠の最小管径は、250mmとします。
- ⑤ 道路幅員内の側溝にはコンクリート蓋（T-25）を設置し、維持管理のため鋼製グレーチング蓋（T-25）を10mに1箇所程度の割合で設置するものとします。
- ⑥ 雨水樹は、公道と民有地の境界線付近で公道内に設置することを原則とします。雨水樹の形状及び構造は円形及び角形のコンクリート又は鉄筋コンクリート製とし、内径又は内のりを50cm、深さを100cm程度とします。
- ⑦ 雨水樹からの取付け管は、陶管、鉄筋コンクリート管、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、勾配を10%以上、最小管径を150mm以上とします。

また、本管への取付けは60度又は90度支管を用い、本管の中心線から上方に取り付けるものとします。

- ⑧ 吐き口の位置及び構造は、放流する河川、港湾、海岸等の管理者と事前に十分協議のうえ決定してください。

2) 汚水排水基準

- ① 汚水管は、原則として円形管とし、下水道用鉄筋コンクリート管、硬質塩化ビニール管、陶管等を用い土圧等に対して十分耐えられるものとしてください。
- ② 汚水管の直径は、計画時間最大汚水量に対して口径に応じた余裕を見込み算定します。余裕率は、小口径管（200～600mm）で100%、中口径管（700～1,500mm）で50～100%、大口径管（1,650～3,000mm）で25～50%とします。
- ③ 流速は、沈殿物が堆積しないように配慮し、0.6～3.0m／秒とします。ただし、理想的な流速は、雨水管渠同様、1.0～1.8m／秒程度としてください。
- ④ 最小管径は、200mmとします。ただし、新たな排水施設の接続が見込まれない地域で、理想的な管渠勾配が容易に確保される場合は150mmとします。
- ⑤ 汚水柵は、公道と民有地の境界付近とし、民有地内に設置することを原則としてください。污水柵の形状及び構造は、円形及び角形のコンクリート製、鉄筋コンクリート製又は塩化ビニール製とし、内径又は内のりを20～70cm、深さを70～100cmとします。
- ⑥ 汚水柵からの取付け管は、雨水柵の場合と同様ですが、最上流部にあたる取付け管は、本管に対し直線方向からマンホールに接続するか、インバートの形状を工夫して汚水の逆流防止を図るものとしてください。

3) 雨水・汚水共通排水基準

- ① 管渠を公共施設用地内に敷設する場合は、その埋設位置、深さ、構造等について当該施設管理者と協議しなければなりません。なお、最小土被りは、原則として1m（道路法施行令第12条第4号）としますが必要に応じて防護工を施さなければなりません。
- ② 管渠には、管渠の種類及び土質に応じて適切な基礎工を施さなければなりません。

表3－8 管の種類と基礎

地盤 管種		硬質土及び普通土	軟弱土	極軟弱土
剛性管	鉄筋コンクリート管	碎石基礎 コンクリート基礎	はしご胴木基礎 コンクリート基礎	はしご胴木基礎
	陶管	砂基基礎 碎石基礎	碎石基礎 コンクリート基礎	鳥居基礎 鉄筋コンクリート基礎
可とう性管	硬質塩化ビニール管	砂基基礎	砂基基礎	ベットシート基礎 ソイルセメント基礎
	強化プラスチック複合管	砂基基礎 碎石基礎	ベットシート基礎 ソイルセメント基礎	はしご胴木基礎 布基基礎
	ダクタイル鉄管 剛	砂基基礎	砂基基礎	砂基基礎 はしご胴木基礎 布基基礎

注1 岩盤に布設する場合は、応力を均等に分布できる構造となる基礎としなければなりません

注2 地盤の区分を例示すると、表3－9のとおりです

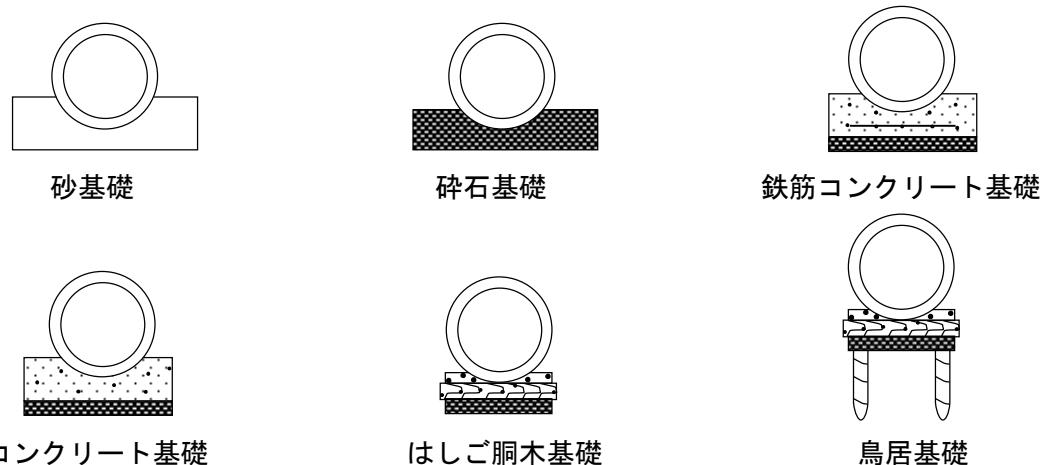


図3-9 剛性管渠の基礎工の種類

表3-9 地盤の区分例

地 盤	代 表 的 な 土 質
硬 質 土	硬質粘土、れき混じり土及びれき混じり砂
普 通 土	砂、ローム及び砂質粘土
軟 弱 土	シルト及び有機質土
極 軟 弱 土	非常に緩い、シルト及び有機質土

③ 管渠の接合は次のとおりとします。

管渠の方向、勾配、管渠径の変化する箇所又は管渠の合流箇所にはマンホールを設け、原則として水面接合又は管頂接合とします。

地表勾配が急な場合には、管渠径の有無に関わらず、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。段差接合では、1箇所当たりの段差は1.5m以内とし、階段接合の1段当たりの高さは0.3m以内とします。

2本の管渠が合流する場合の中心角は、原則として60度以下とし、曲線をもって合流する場合の曲線半径は、内径の5倍以上とします。

④ 管渠の継手は、水密性及び耐久性のあるものとしてください。軟弱地盤等において、管渠とマンホール等の剛性の高い構造物と接続する場合は、必要に応じて可とう性の継手を用いてください。

⑤ マンホールの間隔は、管径別のマンホール最大間隔が定められているので留意してください。

表3-10 マンホールの管渠径別最大間隔

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

⑥ マンホールは、原則として形状寸法及び用途に応じた標準マンホール及び組立マンホールとするが、埋設物の関係、管渠の構造等により特殊マンホールを用いてください。

表3-11 マンホールの形状別用途

呼び方	形状寸法	用途
1号マンホール	内径 90cm 円形	管の起点及び600mm以下の管の中間点並びに内径450mmまでの管の会合点。
2号マンホール	内径 120cm 円形	内径900mm以下の管の中間点及び内径600mm以下の管の会合点。
3号マンホール	内径 150cm 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。
4号マンホール	内径 180cm 円形	内径1,500mm以下の管の中間点及び内径900mm以下の管の会合点。
5号マンホール	内のり 210×120cm 角形	内径1,800mm以下の管の中間点。
6号マンホール	内のり 260×120cm 角形	内径2,200mm以下の管の中間点。
7号マンホール	内のり 300×120cm 角形	内径2,400mm以下の管の中間点。

表3-12 組立マンホールの形状別用途

呼び方	形状寸法	用途
組立0号マンホール	内径 75cm 円形	小規模な排水又は起点。
組立1号マンホール	内径 90cm 円形	管の起点及び600mm以下の管の中間点並びに内径450mmまでの管の会合点。
組立2号マンホール	内径 120cm 円形	内径900mm以下の管の中間点及び内径600mm以下の管の会合点。
組立3号マンホール	内径 150cm 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。
組立4号マンホール	内径 180cm 円形	内径1,500mm以下の管の中間点及び内径900mm以下の管の会合点。

表3-13 特殊マンホールの形状別用途

呼び方	形状寸法	用途
特1号マンホール	内のり 60×90cm 角形	土被りが特に少ない場合、他の埋設物等の関係等で1号マンホールが設置できない場合。
特2号マンホール	内のり 120×120cm 角形	内径1,000mm以下の管の中間点で、円形マンホールが設置できない場合。
特3号マンホール	内のり 150×120cm 角形	内径1,200mm以下の管の中間点で、円形マンホールが設置できない場合。
特4号マンホール	内のり 180×120cm 角形	内径1,500mm以下の管の中間点で、円形マンホールが設置できない場合。
現場打ち管渠用 マンホール	内径 90、120cm 円形	矩形渠、馬蹄形渠など及びシールド工法等による管渠の中間点。ただし、Dは管渠の内幅。
副管付き マンホール	内のり D×120cm 角形	管渠の段差が0.6m以上となる場合。

- ⑦ マンホールの蓋は、鋳鉄製を標準とします。
- ⑧ マンホールの足掛け金物は、鋼鉄製（樹脂被覆）を標準とし、幅30cm、設置間隔30cmとします。
- ⑨ マンホールの上・下流管の段差が60cm以上の場合は、本管の径に応じた副管を原則としてマンホールの外側に設置してください。

表3-14

本管径 (mm)	200	250	300	350	400	450	500	600	700以上
副管径 (mm)	150	200	200	200	200	250	250	300	別途

4. 給水施設

法第33条（開発許可の基準）

四 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。 (*P. 23参照)

- 開発区域内の給水が、水道事業者からの給水によって行われる場合は、水道事業者との協議が整っている必要があります。また給水施設は、当該水道事業者が定める基準に適合したものでなければなりません。
- 将来、維持管理上必要とする水道施設（配水管はφ75mm以上）は、全て市に無償譲渡してください。また配水管はDCIP（ダクタイル鋳鉄管NS・GX形）又はHPPE（配水用ポリエチレン管）とします。ただし、管理者が必要と認めたものは、φ50mm以下（ポリエチレン管とする）の給水管も配水管に準じて取扱うものとします。

5. 地区計画等

法第33条（開発許可の基準）

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

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

➤ 「即して定められている」とあるのは、開発行為の設計等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と認められる場合を含んでいます。

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は、法第58条の2等に規定する届出が必要となります。

➤ 本市の場合は、次の地区計画等があります。

- * 街道下地区地区計画
- * 豊川竜毛地区地区計画
- * 阿弥陀堂地区地区計画
- * 昭和工業団地地区計画
- * 元木山四季の街地区計画
- * 南きたの集落地区計画

6. 公共・公益的施設

法第33条（開発許可の基準）

六 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。

- 「用途の配分が定められていること」とあるのは、公共施設、公益的施設及び建築物等の用に供される敷地が、本号の趣旨に沿って適切に配分されるような設計となっていることを指し、開発者が自ら整備すべき旨を定めたものではありません。
- 開発者が自ら整備すべき公共施設は、法第33条第1項第2号から第4号に規定されており、

それ以外の公共施設や公益的施設はそれぞれの施設管理予定者と協議した上で、用地が確保されていれば足りることとなります。

政令第27条（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

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っては、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^(ア)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なければならない。^(イ)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。^(ウ)

主として住宅の建築の用に供する目的で行う20ha以上の開発行為についての技術的細目です。

- (ア) 行政施設（交番、市町村・区役所、出張所等）、集会施設（集会所、公民館等）等が該当します。公益的施設の施設計画に際し必要となる各種基準、一般の住宅団地の住区構成と施設配置の標準及び土地利用構成の標準を表3-15に示すので参考としてください。
- (イ) 開発者自ら整備すべき旨を定めたものではなく、用地として確保すべきであるという趣旨です。
- (ウ) 誘致距離及び規模を勘案して、既存の施設が利用可能である場合の適用除外を定める緩和規定です。

表3-15 住区構成と施設配置

近隣区数			1	2	3
戸 数	50～150	500～1,000	2,000～2,500	4,000～5,000	8,000～10,000
人 口	200～600 (隣保区)	2,000～4,000 (分区)	7,000～10,000 (近隣住区)	14,000～20,000 (地)	28,000～40,000 区)
教 育 施 設		幼 稚 園	小 学 校	中 学 校	高 等 学 校
福 祉 施 設		保育園、託児所			(社会福祉施設)
保 健		診療所(巡回)	診療所(各科)		病院(入院施設) 保 健 所
保 安	防火水槽(消火栓)	警察派出所(巡回)	巡査駐在所 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 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

7. 宅地の防災

法第33条（開発許可の基準）

七 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。（以下省略）

政令第28条（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

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。

- 一 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。
- 二 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、特別な事情がない限り、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。
- 三 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、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。
- 四 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。
- 五 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。
- 六 開発行為によって生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。
- 七 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、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

（1）軟弱地盤に対する措置

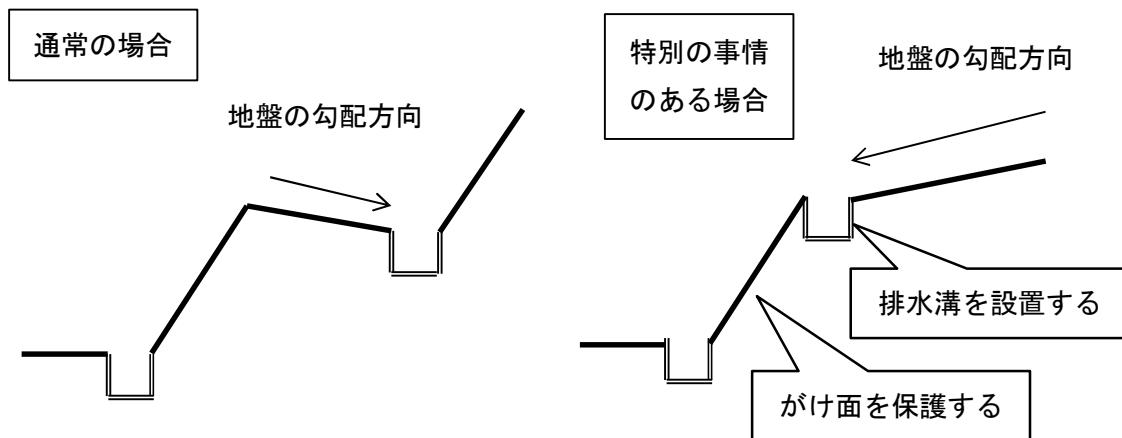
軟弱地盤対策は、「盛土等防災マニュアル」に準拠することとします。同マニュアルによれば、軟弱地盤判定の目安は地表面下10mまでの地盤に次のような土層の存在が認められる場合、軟弱地盤の可能性が高いとしています。

- ① 有機質土・高有機質土
- ② 粘性土で、標準貫入試験で得られるN値が2以下、あるいはスウェーデン式サウンディング試験において100kg以下の荷重で自沈するもの
- ③ 砂で、標準貫入試験で得られるN値が10以下、あるいはスウェーデン式サウンディング試験において半回転数（N_{sw}）が50以下のもの

なお、軟弱地盤の判定にあたって土質試験結果が得られている場合には、そのデータも参考にしてください。

(2) 開発行為によって生ずるがけに対する措置

開発行為によってがけが生じる場合においては、がけの上端に続く地盤面は、特別な事情がない限り、そのがけの反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配をとってください。



省令第23条（がけ面の保護）

切土をした土地の部分に生ずる高さが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をこえるがけ面は、擁壁でおおわれなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するもののがけ面については、この限りでない。（表3-16参照）

- 一 土質が次の表の上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
- 二 土質が前号の表の上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下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。

次のがけ面は擁壁で覆うようにしてください。

ア 切土をした土地の部分に生じる高さが2mを超えるがけ

イ 盛土をした土地の部分に生じる高さが1mを超えるがけ

ウ 切土と盛土と同時にした土地の部分に生じる高さが2mを超えるがけ

ただし、切土をした土地の部分に生じることとなるがけ又はがけの部分で表3-16に該当するがけ面については、この限りではありません。

表3-16 土質区分による擁壁を要しない場合

土 質	(ア) がけの高さに関係なく法面仕上げでよい場合	がけの高さに関係して法面仕立てでよい	
		(イ) がけの高さ≤5	(ウ) がけの高さ>5
(a)軟岩（風化が著しいものを除く）	がけの勾配≤60° 1:0.6	60° <がけ勾配≤80° 1:0.2	
(b)風化が著しい岩	がけの勾配≤40° 1:1.2	40° <がけ勾配≤50° 1:0.8	がけの上端から5m以内のがけ面については(イ)に該当する。5mを超えた分については擁壁で覆わなければならぬ。
(c)砂利、真砂土、硬質粘土、関東ローム、その他これに類するもの	がけの勾配≤35° 1:1.5	30° <がけ勾配≤45° 1:1.0	

➤ 「がけ」の定義（省令第16条第4項の表中「造成計画平面図の明示すべき事項」の欄）
地表面が水平面に対し30°を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く）以外のもの

➤ 規定適用上の「がけ」の範囲（省令第23条第2項）

一対のがけとみなされる場合を図示すると図3-10のとおりです。

上段のがけの下端がCであるときは、ABCDEで囲まれる部分は一体のがけとみなされます。

上段のがけの下端がFであるときは、ABCFIGEで囲まれる部分は一体のがけとみなされず、それぞれABCH及びFGEIという別々のがけと取り扱われることとなります。

（「開発許可制度の解説」（株ぎょうせい））

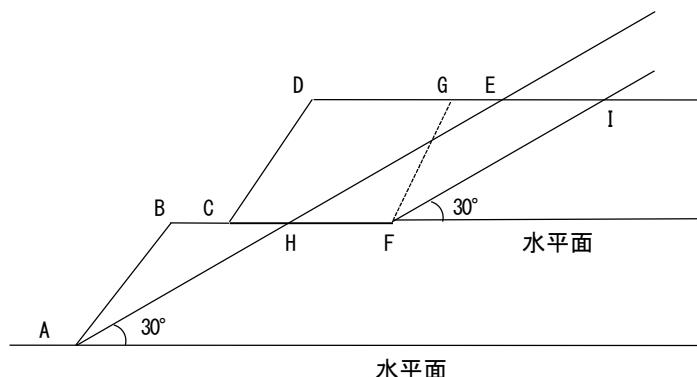


図3-10 一体のがけとみなされるがけ

➤ 表3-16を図示すると図3-11のようになります。

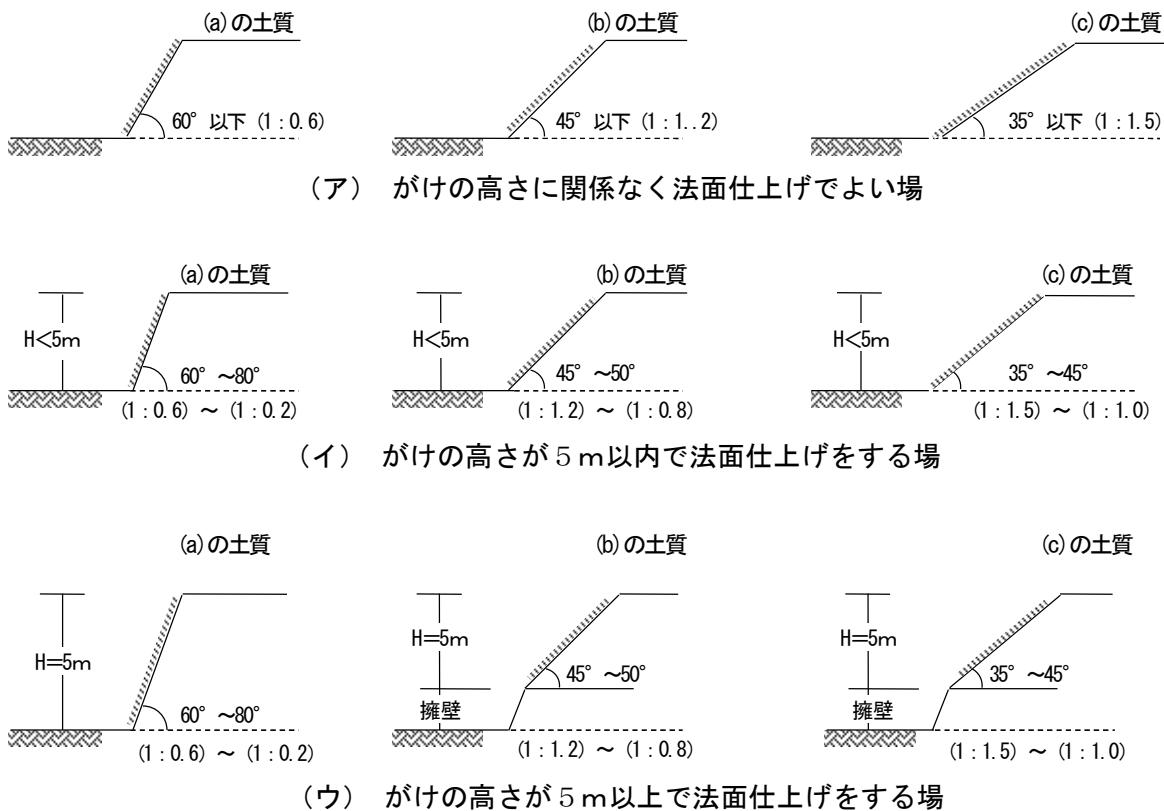


図3-11 土質の区分による擁壁を要しない場合

省令第27条（擁壁に関する技術的細目）

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。

一 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「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。

二 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。

三 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。

三 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。

建築基準法施行令 第142条（擁壁）

第138条第1項に規定する工作物のうち同項第5号に掲げる擁壁（以下この条において単に「擁壁」という。）に関する法第88条第1項において読み替えて準用する法第20条の政令で定める技術基準は、次に掲げる基準に適合する構造方法又はこれと同等以上に擁壁の破壊及び転

- 倒を防止することができるものとして国土交通大臣が定めた構造方法を用いることとする。
- 一 鉄筋コンクリート造、石造その他これらに類する腐食しない材料を用いた構造とすること。
 - 二 石造の擁壁にあっては、コンクリートを用いて裏込めし、石と石とを充分に結合すること。
 - 三 擁壁の裏面の排水を良くするため、水抜穴を設け、かつ、擁壁の裏面の水抜穴の周辺に砂利その他これに類するものを詰めること。
 - 四 次項において準用する規定（第7章の8（第136条の6を除く。）の規定を除く。）に適合する構造方法を用いること。
 - 五 その用いる構造方法が、国土交通大臣が定める基準に従った構造計算によって確かめられる安全性を有すること。
- 2 擁壁については、第36条の3から第39条まで、第51条第1項、第62条、第71条第1項、第72条、第73条第1項、第74条、第75条、第79条、第80条（第51条第1項、第62条、第71条第1項、第72条、第74条及び第75条の準用に関する部分に限る。）、第80条の2及び第7章の8（第136条の6を除く。）の規定を準用する。

鉄筋コンクリート造等擁壁の構造計算をする場合、都市計画法の省令にはその基準が定められていないため、宅地造成等規制法施行令第7条第2項の規定を準用することとし、計算の詳細は「宅地防災マニュアル」を参考にしてください。

- 宅地造成等規制法施行令 第7条（鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造）
- 2 前項の構造計算は、次に定めるところによらなければならない。
- 一 土圧等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又はコンクリートの許容応力度を超えないことを確かめること。
 - 二 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以下であることを確かめること。
 - 三 土圧等による擁壁の基礎の滑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以下であることを確かめること。
 - 四 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ないことを確かめること。ただし、基礎ぐいを用いた場合においては、土圧等によって基礎ぐいに生ずる応力が基礎ぐいの許容支持力を超えないことを確かめること。

法面保護工は、法面の勾配、土質、気象条件、保護工の特性及び維持管理等について総合的に検討し、経済性・施工性に優れた工法を選定するものとしますが、詳細は「宅地防災マニュアル」によってください。

(3) 切土をする場合の措置

「滑りやすい土質の層がある」（政令第28条第3号）とは、切土することにより、内部摩擦角が特に小さい等物理的に不安定な土質の層が露出する場合をいいます。

(4) 盛土をする場合の措置

盛土の施工に先立ち、原地盤の草木の腐食による盛土の緩みや有害な沈下が生じないよう、樹木の伐開、除根及び除草を行ってください。また、盛土と原地盤との間に浸透水や湧水が生

じる場合は、必要に応じてフィルター層や地下排水溝を設け、それらを適切に処理してください。

土の敷均しは盛土を均一に締め固めるために最も重要な作業であり、一層当たりのまき出し厚さは、30cm～50cmを標準とします。

盛土高さが5mを超える場合は、盛土高さ5m毎に幅1～2mの小段を設けてください。この場合、小段には、2～5%程度の排水勾配をつけて施工し、必要に応じて排水溝を設置するなど法面の保護に配慮してください。

原地盤の勾配が15°（約1：4）程度以上の場合には、原地盤が岩である場合を除き、高さ50cm程度以上、幅1m程度以上の段切りを行い、段切り面には排水のための勾配をつけてください。

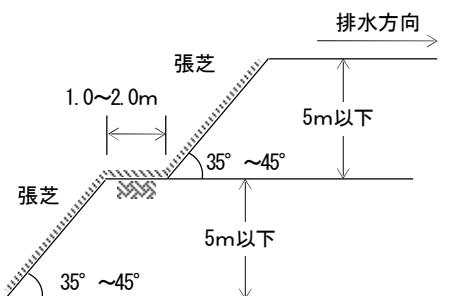


図3-12 切土法面の標準横断図

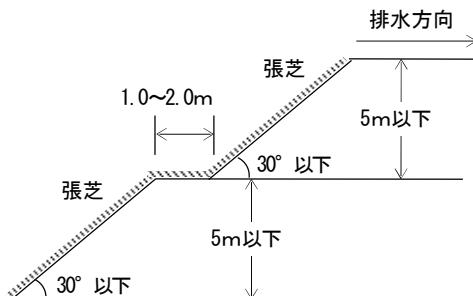


図3-13 盛土の裏面の標準横断図

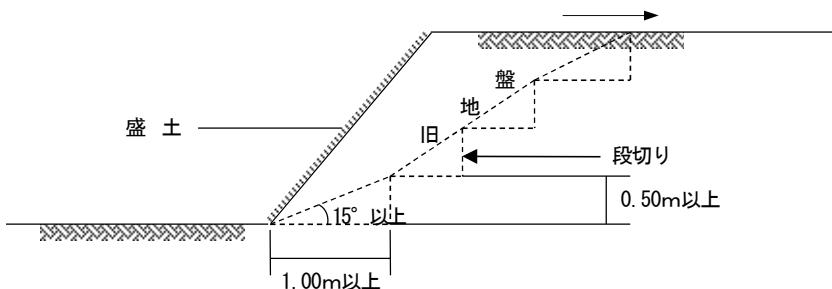


図3-14 傾斜地盤上の段切りと排水処理

(5) 従前のがけについての措置

開発行為を行う土地の区域内又は隣接地にがけが存在し存置する場合（従前のがけ）は、予定建築物の建築に際して、秋田県建築基準条例第4条の適用を受けるので、開発行為の土地利用計画にあたり予定建築物の位置及び擁壁の必要性等について検討する必要があります。

秋田県建築基準条例 第4条（がけ付近の建築物）

高さ3mを超えるがけ（地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす傾斜地をいう。以下この項において同じ。）の上又は下に建築物を建築する場合であって、当該建築物の位置が、がけの上にあってはがけの下端から、がけの下にあってはがけの上端からの水平距離ががけの高さの2倍以内にあるときは建築物の安全を確保するために必要な擁壁を設けなければならない。

ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- 一 がけの土質又は形状により建築物の安全上支障がないと認められるとき。
 - 二 がけの上に建築物を建築する場合であって、建築物の基礎ががけに影響を及ぼさないと認められるとき。
 - 三 がけの下に建築物を建築する場合であって、建築物の主要構造部（がけ崩れによる被害を受けるおそれのない部分を除く。）を鉄筋コンクリート造その他これと同等の耐力を有する構造とすることにより、又はがけと建築物との間に流土止を設けること等により建築物の安全上支障がないと認められるとき。
- 2 前項の擁壁については、建築基準法施行令第142条並びに宅地造成等規則法施行令第7条及び第8条の規定によらなければならない。ただし、建築物の安全上支障がないと認められる場合においては、この限りでない。

8. 災害危険区域等の除外

法第33条（開発許可の基準）

八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第三十九条第一項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一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（平成十二年法律第五十七号）第九条第一項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法（平成十五年法律第七十七号）第五十六条第一項の浸水被害防止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。

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

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を除き、開発区域内に次の土地を含まないでください。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、この限りではありません。

- ① 災害危険区域（建築基準法第39条第1項）
- ② 地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）
- ③ 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第9条第1項）
- ④ 急傾斜地崩落危険区域（急傾斜地の崩落による災害の防止に関する法律第3条第1項）

9. 樹木の保存・表土の保全

法第33条（開発許可の基準）

九 政令で定める規模以上の開発行為にあっては、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。

政令第23条の3（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）

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。

政令第28条の2（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

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。

- 一 高さが10m以上の健全な樹木^①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^②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^③、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置^④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。^⑤
- 二 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1,000m²以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分^⑥（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^⑦の復元、客土、土壤の改良等の措置が講ぜられていること。

省令第23条の2（樹木の集団の規模）

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300m²とする。

① 「健全な樹木」

健全な樹木は、次により判断します。

- a 枯れていないこと。
- b 病気（松食虫、落葉病等）がないこと。
- c 主要な枝が折れていない等樹容が優れていること。

② 「樹木の集団」

樹木の集団とは、一団の樹林地で樹木が10m²当たりおおむね1本以上の割合で存する場合を目指とします。

③ 「その存する土地を公園又は緑地として配置する等」

公園、緑地として保存・配置すること以外に、隣棟間空地、側道、プレイロット、コモンガーデン、緩衝帯、法面等として活用することが考えられます。

④ 「保存の措置」

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を指しており、地区内での移植又は植樹をしているのではありません。係る措置を講じる場合、保存対象樹木又はその集団の存する土地のうち、少なくとも枝張りの垂直投影面下については、切土又は盛土を行わないことが必要です（図3-15）。

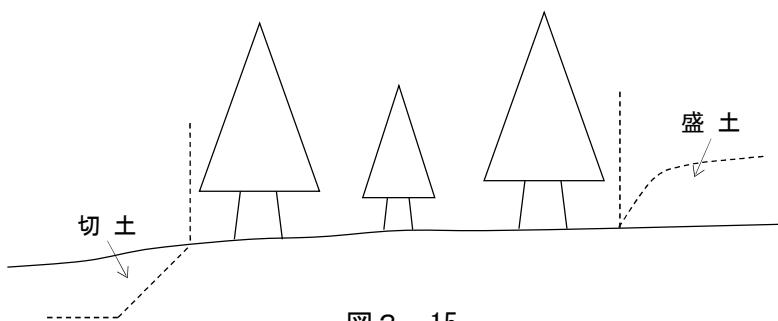


図3-15

⑤ 「やむを得ないと認められる場合」とは、

a 開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存する場合

公園、緑地等として土地利用計画上定められている上地の部分の樹木は、保存措置を講じる必要がありますが、それ以外の対象樹木は、保存措置を講じなくても差し支えありません。

b 開発区域の全域ではないが、公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合

原則的に樹木の濃い土地の部分を公園、緑地等として活用し、保存措置を講じます。それ以外の樹木については、措置を講じなくても差し支えありません。

c 南下がり斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合

南下がり斜面は、一般的に宅地としての利用がもっとも望ましい部分であり、公園等として活用できる土地がほかにある場合、樹木の保存措置を講ずる公園等として活用しなくても差し支えありません。

d その他土地利用計画上やむを得ないと認められる場合

⑥ 「切土、盛土の面積」

面積の取り方は、開発区域内で1m以上の大さきの切土又は盛土を行う部分の面積の合計を用い、必ずしも一団の土地となっている必要はありません。

⑦ 「表土」

表土とは、通常植物の生育に不可欠な有機物質を含む表層土壤のことをいい、厚さは、図3-16のA層を中心とした土壤層を対象として考慮することが適当です。

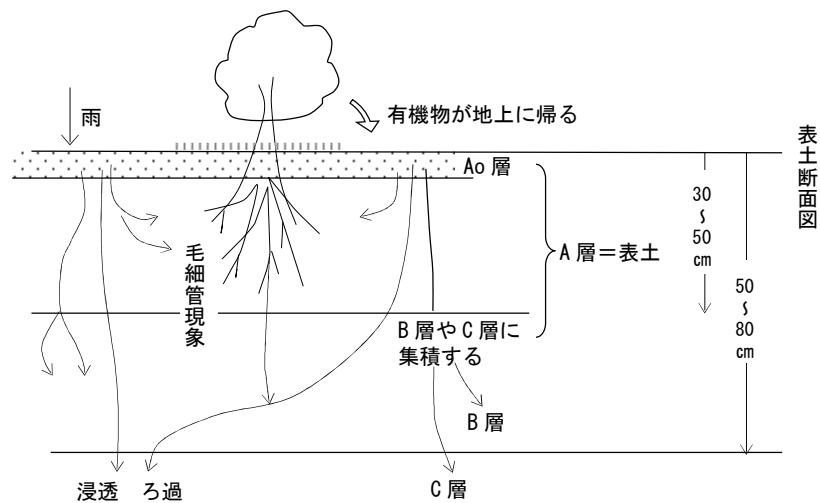


図3-16

Ao層（有機物層）：地表に蓄積した有機物の層で、土壤の有機物の母材となるもの。

A層（溶脱層）：下層のB層に比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する。植物の根は主にこの部分から養分、水分を吸収し下層土にはほとんど入ってゆかない。水の通過量が多いため土壤の可溶性、無機成分、有機成分、粘土等が溶脱される部分。

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。

C層（母材料）：岩石が風化していない最下層の部分。

（「開発許可制度の解説」（株）ぎょうせい）

10. 緩衝帯

法第33条（開発許可の基準）

十 政令で定める規模以上の開発行為にあっては、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^①の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯^②が配置されるように設計が定められていること。

政令第23条の4（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摸）

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。

政令第28条の3（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

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^③の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあっては、4mから20mまでの範囲内で開発区域の規模に応じて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沿っ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。^④

省令第23条の3（緩衝帯の幅員^⑤）

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未満の場合にあっては4m、1.5ha以上5ha未満の場合にあっては5m、5ha以上15ha未満の場合にあっては10m、15ha以上25ha未満の場合にあっては15m、25ha以上の場合にあっては20mとする。

① 「騒音、振動等による環境悪化」

騒音、振動等による環境悪化には、煤煙、悪臭が含まれると考えられますが、日照の悪化、ビル風の発生による環境の悪化は含まれません。

② 「緩衝帯」

緩衝帯は公共用地でなく、工場等の敷地の一部であるから、許可後の用途変更等が生じないようその区域を明らかにしておく必要があり、緩衝帯の境界に縁石又は境界杭を設置することが望まれます。

③ 「騒音、振動等をもたらすおそれのある建築物等」

一般的に「工場」を指します。これは、通常工場では動力を用い、物の加工、処理及び運搬を行うため、騒音等を発生する蓋然性が高いものと考えられることによります。

④ 緩衝帯幅員の緩和

開発区域の周辺に、公園、緑地、河川等緩衝効果を有するものが存する場合には、緩衝帯の設置の条件が緩和されます。その他、緩衝効果を有するものとして、池沼、海、植樹のされた

大規模な街路、法面等が考えられます。これらについては、その幅員の1／2を緩衝帯の幅員に参入することができます。

⑤ 緩衝帯の幅員

開発行為の規模 (ha)	緩衝帯の幅員 (m)
1.0 以上 1.5未満	4 以上
1.5 以上 5.0未満	5 "
5.0 以上15.0未満	10 "
15.0以上25.0未満	15 "
25.0以上	20 "

【他法令との調整を要する事項】

工場立地法による環境施設

開発行為の目的が工場用地とするものである場合には、政令第28条の3に規定する「緑地その他の緩衝帯」には、原則として工場立地法第4条第1項第1号の「環境施設」が含まれます。また、工場立地法に基づく「工場立地に関する準則」の運用との調整に際しては、概ね国土交通省令で定める上記の幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界に沿って内側に配置されればよいものとしています。

[参考]

- 緑地及び環境施設で、工場又は事業場の周辺の地域の生活環境の保持に寄与するものとして工場立地法施行規則で定めるものは、下記のとおりです。

緑 地 (第3条)

- 一 樹木が生育する10m²を超える区画された土地であって、次の基準の一に適合するもの及び樹冠*の面積の大きさからみてこれと同等であると認められるもの
- イ 10m²当たり高木が1本以上あるもの
 - ロ 20m²当たり高木が1本以上及び低木が20本以上あるもの

高木：成木に達したときの樹高が概ね4m以上の樹木
低木：高木以外

* 樹冠とは樹木の梢頭を構成している一段の枝葉をいいます。

- 二 低木又は芝その他の地被植物（除草等の手入れがなされているものに限る）で表面がおおわれている10m²を超える土地

環境施設 (第4条)

- 一 次の各号に掲げる施設の用に供する区画された土地で、工場又は事業場の周辺の地域の生活環境の保持に寄与するように管理がなされるもの
- イ 噴水、水流、池その他の修景施設
 - ロ 屋外運動場
 - ハ 広場

- 二 屋内運動場
 - ホ 教養文化施設
 - ヘ 雨水浸透施設
 - ト 太陽光発電施設
 - チ イからトに掲げる施設のほか、工場又は事業場の周辺の地域の生活環境の保持に寄与することが特に認められるもの。
- 二 太陽光発電施設のうち建築物等施設の屋上その他の屋外に設置されるもの（緑地又は前号に規定する土地と重複するものを除く。）

➤ 環境施設の配置（工場立地に関する準則第4条）

環境施設の設置は、製造業等に係る工場又は事業場（以下「工場等」という。）の環境施設のうち、その面積の敷地面積に対する割合が15／100以上になるものを、当該工場等の敷地の周辺部に、当該工場等の周辺地域の土地の利用状況等を勘案して、その地域の生活環境の保持に最も寄与するように行うものとします。

森林法による残置森林等

森林法第10条の2の規定に基づく林地開発許可に当たっては、例えば住宅団地の場合には、残置し又は造成する森林又は緑地の割合を20%以上確保するとともに、開発される森林の面積が20ha以上の場合には、原則として周辺部に幅概ね30m以上の残置森林又は造成森林・緑地を配置することとされています（平成14年5月8日付14林整治第25号「開発行為の許可基準の運用細則について」参照）。

なお、詳細については「林地開発許可申請の手引」（平成28年3月改訂 秋田県農林水産部）を参照してください。

11. 輸送施設

法第33条（開発許可の基準）

十一 政令で定める規模以上の開発行為にあっては、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。

政令第24条（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）

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。

40ha以上の開発行為にあっては、開発区域の中に居住することとなる者の通勤、通学等が道路、鉄道等の輸送の便からみて支障がないことが必要です。広域的な輸送の便を考慮し、特に必要があると認められる場合には、開発区域内に鉄道施設の用に供する土地を確保する等の措置を講ずることが必要となります。

12. 申請者の資力及び信用

法第33条（開発許可の基準）

十二 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（当該開発行為の中止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。

政令第24条の2（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ぬ開発行為の規模）

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

申請者の資力及び信用の審査には、省令第15条第4号で定められている資金計画書のほか、渉上市開発行為等の規制に関する規則第2条第3号で定める下記書類の提出をもって行います。

- ① 法人の登記簿謄本（個人の場合は住民票の写し）
- ② 事業経歴書
- ③ 納税証明書（最近2箇年における国税、県税又は市税に係るもの）

13. 工事施工者の能力

法第33条（開発許可の基準）

十三 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（当該開発行為の中止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、工事施工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。

政令第24条の3（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）

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

非自己用の開発行為又は1ha以上で自己の業務用に供する目的で行う開発行為にあっては、工事施工者に当該開発行為を行うために必要な能力がなければなりません。

工事施工者の能力の審査は、渉上市開発行為等の規制に関する規則第2条第4号で定める次の書類の提出をもって行います。

- ① 法人の登記簿謄本
- ② 事業経歴書
- ③ 建設業の許可証明書

14. 関係権利者の同意

法第33条（開発許可の基準）

十四 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^①の相当数の同意を得ていること^②。

- ① 「妨げとなる権利を有する者」とは、土地及び建築物や工作物について権利を有している者をいいます。

権利の範囲は次のとおりです。

土地についての	所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等 (土地が保全処分の対象となっている場合には、保全処分をした者も含まれる)
建築物や工作物についての	所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権

- ② 「相当数の同意を得ていること」とは、開発行為をしようとする土地及び開発行為に関する工事をしようとする土地のそれぞれについて、おおむね

- (1) 同号に規定する権利を有するすべての者の2/3以上の同意を得ており、かつ
(2) これらの者のうち所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者のそれぞれの2/3以上の同意を得ている場合であって、さらに
(3) 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

とされています。

なお、土地所有者等の同意が得られないまま開発許可を得た土地については、当該開発者は開発行為の許可を受けたからといって、当該土地について何らの私法上の権限を取得するものではないため、当該土地について権利者の同意を得なければ工事を行うことはできません。

（「開発許可制度の解説」（株）ぎょうせい）

15. 公有水面埋立法による埋立地における開発行為

法第33条（開発許可の基準）

7 公有水面埋立法第22条第2項の告示があった埋立地において行う開発行為については、当該埋立地に関する同法第2条第1項の免許の条件において第1項各号に規定する事項（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める事項を含む。）に関する定めがあるときは、その定めをもって開発許可の基準とし、第1項各号に規定する基準（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。）は、当該条件に抵触しない限度において適用する。

公有水面埋立法の基準との重複を避ける意味で設けられた規定です。

公有水面埋立法による埋立免許に際しては、その埋立の目的に照らして、埋立地の利便の増進と環境の保全とが図られるように、法33条第1項で定める事項と同じ事項について所要の措置が講ぜられることとされており、これを開発許可の基準とすることが手続上合理的であるとしています。

16. 市街地再開発促進区域内における開発行為

法第33条（開発許可の基準）

8 居住調整地域又は市街地再開発促進区域内における開発行為に関する基準については、第1項に定めるもののほか、別に法律で定める。

都市再開発法第7条第1項に規定されている市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準の特例についての規定です。市街地再開発促進区域内の開発行為は、通常は市街地再開発事業として行われるものと考えられますが、これ以外の開発行為が行われるときは、規模の大小に関わらず、市街地再開発促進区域に関する都市計画（公共施設の配置、単位整備区等）等に適合して行われるものでなければならないことから設けられたものです。

「別に法律で定める」許可基準については、都市再開発法第7条の8を指します。

17. ごみ集積所

市指導要綱第7条

(9) ごみ収集施設整備については、事業区域内の予定建築戸数、おおむね20戸から30戸ごとに1箇所配置するものとし、1箇所の面積は予定戸数に0.16m²を乗じて得た面積以上とする。
なお、設置者は、事業区域の自治会長となることから、周辺状況を鑑み計画検討時から自治会と十分に協議するものとする。

18. 防犯灯等

市指導要綱第7条

(10) 防犯灯施設整備については、主として戸建て分譲住宅を目的とする開発行為にあっては防犯灯、街灯等を設置するものとする。ただし、防犯灯は、周辺状況を鑑み電柱2本に1灯の割合（距離で50m間隔）で、市が設置するLED防犯灯と同等のものを関係所管課と協議の上設置するものとする。