

都市計画法に基づく開発行為等の審査基準

福岡県久留米市都市計画課

(令和 7 年 3 月 31 日改正、
令和 7 年 7 月 1 日施行)

凡例

法令等の略語については、次のとおりとする。

- ・都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）……………「法」
- ・都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）……………「令」
- ・都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号）……………「規則」
- ・久留米市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例
（令和 4 年久留米市条例第 8 号）……………「条例」
- ・久留米市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則
（平成 16 年久留米市規則第 43 号）……………「市規則」
- ・久留米市都市計画法施行細則
（平成 9 年久留米市規則第 6 号）……………「市細則」

目 次

§ 1	都市計画法第29条の規定に基づく開発行為の許可申請に係る審査基準	1
1	法第4条に規定する開発行為の定義	1
2	許可不要の開発行為	7
3	開発行為許可申請の手続（法第30条）	9
4	設計者の資格（法第31条）	9
5	公共施設管理者の同意・協議（法第32条）	10
6	開発許可の基準（法第33条）	11
(1)	用途地域等への適合	12
(2)	道路、公園等の公共空地の確保等	12
ア	道路	12
イ	公園	21
ウ	消防の用に供する貯水施設	22
(3)	排水施設	22
ア	開発区域内の下水の排出	22
イ	開発区域外の排水施設等との接続	24
ウ	排水施設の構造等	24
(4)	給水施設	25
(5)	地区計画等	26
(6)	公共施設、公益的施設及び予定建築物等の用途の配分	26
(7)	擁壁の設置等	27
ア	擁壁等の構造基準	27
イ	切土	28
ウ	盛土	34
(8)	災害危険区域等の除外	36
(9)	樹木の保存、表土の保全	36
ア	樹木の保存	36
イ	表土の保全	37
(10)	緩衝帯	41
(11)	輸送施設	43
(12)	申請者の資力・信用	43
(13)	工事施行者の能力	43
(14)	関係権利者の同意	43
(15)	敷地面積の最低限度	44

7 市街化調整区域における開発許可の基準（立地基準）（法第34条）	45
(1) 主として当該開発区域の周辺の地域に居住している者の利用に供する 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、修理等を営む店舗等（令第 22 条第 6 号に該当するものを除く。）	45
(2) 当該市街化調整区域に存する鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要 な建築物又は第一種特定工作物	46
(3) 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする事業用の建築物 及び第一種特定工作物	47
(4) 農林漁業用建築物（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）又は市街化調整区域内において生産される農林水産物の処理、貯 蔵、加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物	47
(5) 農林業等活性化基盤施設	47
(6) 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建築物 若しくは第一種特定工作物	47
(7) 既存工場と密接な関連を有する事業用建築物又は第一種特定工作物	48
(8) 火薬庫である建築物又は第一種特定工作物	48
(9) 道路管理施設、休憩所若しくは給油所等である建築物又は第一種特定 工作物及び火薬類取締法第 2 条第 1 項に規定する火薬類の製造所である 建築物	48
(10) 地区計画又は集落地区計画に適合する建築物又は第一種特定工作物	50
(11) 条例第 5 条第 1 項に基づく指定区域内における開発行為	50
(12-1) 条例第 6 条第 1 項第 1 号に基づく指定区域内における開発行為	51
(12-2) 条例第 6 条第 1 項第 2 号に基づく開発行為	52
ア 分家住宅（条例第 6 条第 1 項第 2 号イ）	52
イ 既存集落内の自己用住宅（条例第 6 条第 1 項第 2 号ロ）	53
ウ 収用対象事業の施行に伴う転居に係る自己用住宅 （条例第 6 条第 1 項第 2 号ハ）	54
(13) 既存の権利者の開発行為	54
(14) 開発審査会の議を経て認められる開発行為	55
1号 収用対象事業の施行に伴う移転に係る建築物 （7の(13)のウを除く）	55
2号 社寺仏閣・納骨堂、その他の宗教活動上の施設	55
3号 既存事業所等の社宅、寮等	56
4号 準公益的な施設	56
5号 介護老人保健施設	56
6号 技術先端型業種の工場等	56
7号 調剤薬局	57
8号 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に定める産業廃棄物処理施設	57
9号 市紛争防止条例に定める産業廃棄物処理施設	57
10号 従来の「建築許可不要宅地」の要件を満たす土地における開発	57

11号 既存住宅の増改築に伴う敷地拡大	58
12号 既存の土地利用等を適正に行うため最低限必要な管理施設	58
13号 レクリエーション施設を構成する建築物	58
14号 優良な有料老人ホーム	59
15号 社会福祉施設	59
16号 医療施設	60
17号 学校関係施設	60
18号 条例区域を除く市街化調整区域での自己用住宅の開発	61
19号 条例区域を除く指定幹線道路沿道区域での店舗等の開発	61
20号 その他のもの	62
21号 属人性のある建築物の所有者変更	62
22号 従来「建築許可不要宅地」の要件を満たす土地における建築物の 建築等の許可	62
(参考) 介護老人保健施設等の取り扱い	64
§ 2 開発行為の変更許可申請に係る審査基準（法第35条の2）	65
§ 3 開発行為に関する工事の検査済証交付に係る審査基準（法第36条）	66
§ 4 開発行為に関する工事完了公告前の建築物等の建築等承認申請 に係る審査基準（法第37条第1項）	68
§ 5 建築物の特例許可申請に係る審査基準（法第41条第2項ただし書）	69
§ 6 予定建築物等以外の建築等許可申請に係る審査基準（法第42条第1項ただし書）	70
§ 7 開発許可を受けて行われた市街化調整区域における大規模開発の 法第29条、第35条の2及び第42条の規定に基づく許可等の基準	72
1 土地の区画形質の変更	72
2 予定建築物の用途変更	72
§ 8 市街化調整区域における建築行為等許可申請に係る審査基準（法第43条第1項）	74
§ 9 地位承継承認申請に係る審査基準（法第45条）	77

別表

別表 1	提出図書の一覧表	79
別表 2	法第 34 条に関する申請に必要な図書	84
別表 3	申請者の資力・信用及び工事施行者の能力に関する書類	86
別表 4	設計者の資格について	87
別表 5	設計製図凡例	88
別表 6	設計図の作成要領	90
別表 7	都市計画法に基づく開発許可事務等標準処理期間	94
別表 8	申請等手数料	95
別表 9	開発許可標識の表示	97
別表 10	日常生活関連業務	98

別冊 1 (様式関係)

様式一覧表

様式第 1 号～26号

参考様式 1～3

別冊 2 (法第 32 条協議関係)

1	法32条協議の同意協議機関	1
2	技術細目	2
(1)	道路施設	2
(2)	公園施設	14
3	土地に関する他法令の許可 (参考)	

《本編、別冊》

審査基準はページ数が多く、内容に応じて本編と別冊 1～2 に分けました。

審査基準の本冊は、開発許可の基本的な内容となるもので、主に開発検討（許可の見込みを予見）するための指針となるものです。別冊 2 は、公共施設の詳細検討に必要な内容です。

《本書の見方》

文中にこの枠囲みで記載している事項がありますが、文書の解説や注意事項、過去の変遷といった注釈を示したものです。本書は、許認可の判断過程の透明性を向上させるため公表していますが、職員が確認するものでもあり、あえて表現を変えています。

(枚数調整のための空ページ)

§ 1 都市計画法第29条の規定に基づく開発行為の許可申請に係る審査基準

1 法第4条に規定する開発行為の定義

(1) 「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。

土地の利用目的、物理的形状等からみて一体と認められる土地の区域について、資材置場、無蓋駐車場、家庭菜園場、観光農園場等その主たる利用目的が建築物又は特定工作物に係るものでないと認められる土地（以下「資材置場等敷地」という。以下同じ。）の区画形質の変更は、開発行為に該当しない。

また、資材置場等敷地に、作業員休憩所、監視所、駐車料金所、作業用具物置（資材保管庫は除く。）、便所等当該敷地の利用を行うために必要な最小限の管理施設（延床面積が資材置場等敷地面積の10分の1以下かつ10㎡以内のものに限る。）が建築される場合も、その主たる土地利用目的が建築物に係るものではないと認められるため、当該土地の区画形質の変更は、開発行為に該当しない。

《許可が必要な開発区域の規模》

開発行為が行われる土地（開発区域）で、一定規模以上のものが開発許可の対象です。

都市計画法上の区分			許可を要する規模
都市計画 区 域	線引き都市計画区域	市街化調整区域	原則として全て
		市街化区域	1,000㎡以上
	非線引き都市計画区域		1,000㎡以上 ※

※令和4年10月より3,000㎡以上から1,000㎡以上へ変更

(2) 「土地の区画形質の変更」とは、次に定める「区画」、「形」又は「質」の変更をいい、単なる分合筆のみを目的としたいわゆる権利区画の変更は含まれない。

ア 区画の変更

開発区域内における道路、里道、水路等の公共施設の新設又は廃止を伴う既存建築物の敷地の増減、統合・分割等建築物の敷地区画の変更をいう。

《すでに機能が失われた公共施設》

・当初の機能がない公共施設の払い下げは、区画の変更に該当しないものとして扱います。ただし、質（地目）の変更は該当するものとします。

イ 形の変更

造成工事の前後における地盤の高さの差が、盛土においては100cm超、切土においては50cm超となる土地の形状の変更をいう。

《盛土高の見直し》

・令和4年4月より、浸水対策として、盛土における基準を100cm超に見直しています。

《形の変更面積の緩和》

形の変更にあたる土地の形状の変更面積が、開発区域の15%以内かつ1,000㎡未満の場合は、形の変更にあたりません（市街化調整区域は除きます。）。

ウ 質の変更

農地等宅地以外の土地の宅地への変更をいう。

※ 「宅地」の例

次のような土地で、現在、農地や山林として利用されていないもの。

- ① 土地登記簿の地目が「宅地」である土地
- ② 固定資産課税台帳の現況地目が「宅地」である土地
- ③ 建築基準法に基づく建築確認を受けて適法に建築された建築物の敷地として利用されている土地又は利用されていた土地
- ④ 建築物の敷地として開発許可を受け、工事の完了公告がなされた土地
- ⑤ 法第29条第1項第4号から第9号までの規定にあたる開発行為の区域内で建築物の敷地として開発行為が終了した土地
- ⑥ 旧住宅地造成事業に関する法律によって認可を受け、工事の完了公告がなされた土地
- ⑦ 土地区画整理法に基づく認可を受け、換地処分公告がなされた土地

《地目が「宅地」である期間》

- ・市街化区域および非線引き都市計画区域は、現在まで2年以上継続していること。
- ・市街化調整区域は、線引き（昭和46年9月14日）前から現在まで継続していること。

《変更面積の緩和》

形の変更面積の緩和と同様に扱います。ただし、質だけでなく形も同時に緩和する場合は、それぞれの該当面積の合計が、開発区域の15%以内、かつ1,000㎡未満に限ります。

- (3) 建築物の建築又は特定工作物の建設自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為は、建築物の建築行為又は特定工作物の建設行為とみられるので開発行為にあたりません。したがって、すでに建築物又は特定工作物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地においては、建築物又は特定工作物の敷地としての土地の区画を変更する場合を除き、原則として開発行為にあたりません。
- (4) 切土、盛土等の造成工事を伴わず、かつ、従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置が行われるにとどまるもので公共施設の整備の必要がないと認められる単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為は、建築行為と不可分一体のものであり、開発行為にあたりません。
- (5) 「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称して区画形質の変更を行うものについては、区画割、区画街路、擁壁の設置状況、販売価格、利便施設の整備状況等を総合的にみて、建築

目的と客観的に判断しうるものであれば、たとえ宣伝文書中に「建築不可」の文言があったとしても開発行為に該当する。

- (6) 隣近接して行われる複数の土地の区画形質の変更については、土地の利用目的、物理的形状等からみて、お互いに補完的で全体が一体と認められる形態は、「一体の開発行為」とする。

「土地の利用目的、物理的形状等からみて、お互いに補完的で全体が一体と認められる形態」とは、店舗と駐車場、工場と製品倉庫のように密接に関係し一体的に利用されるもの、ショッピングモールのように複数棟の集客施設*が駐車場等の施設を共用することにより一体的に利用されるもの、開発行為によって設置される公共施設（道路・公園等・防火水槽・水路（調整池を含む））を連続させ、又は共用するもの、複数の土地の区画形質の変更であるが同種の事業が行われるもの（宅地分譲、賃貸住宅等の事業で事業者、土地所有者、工事施行者又は設計者等の同一性が確認されるもの）等をいう。

※ 集客施設とは、劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場、勝舟投票券発売所その他これらに類する用途に供する建築物をいう。

《土地利用形態の一体性》

開発区域に隣接する土地を一体的に利用する場合、その隣接地に開発行為がなくとも、一体の開発行為として扱います。ただし、フェンスや塀等の工作物により隣接地と直接往来できない場合は、一体とはみなしません。

《開発区域の明示》

開発区域の境界に工作物を設け、その他の区域と明確に分ける必要があります。ただし、公共施設や高低差のある擁壁など、将来にわたりその状態の維持が見込まれる場合は、工作物の設置は不要です。

市街化区域や非線引き都市計画区域では、周辺で行われている開発行為の状況をふまえ、C B等の簡易な工作物の設置を求めています。市街化調整区域での開発行為は厳しく制限されており、隣接地との一体利用（開発区域の拡大）を防止するため、フェンス等（住宅用途のように周辺への影響が少ない場合はC B等）での区画が必要です。

なお、隣接地の工作物を使用する場合は、同意書が必要となります。

《公共施設の共用》

別の開発行為で築造された公共施設を共用する場合（位置指定道路の共用等）、一体の開発行為として扱います。ただし、その築造された公共施設が帰属や寄附により公有地となっている場合は、一体とはみなしません。

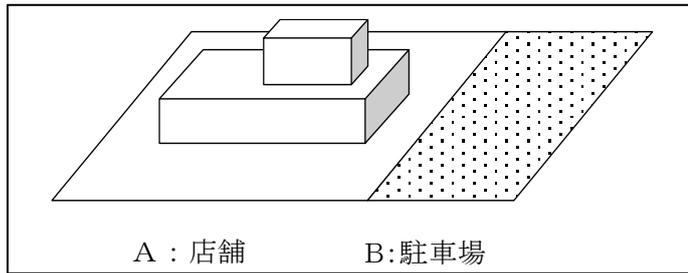
《近隣接する複数の土地で行われる開発行為との同一性》

隣接地及び近接地で行われる開発行為について、その土地所有者や事業者等が同一である場合、一体の開発行為として扱います。ただし、工事完了後2年を経過している場合は、一体とはみなしません。

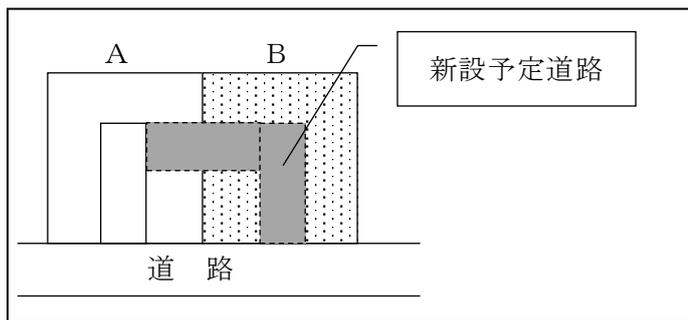
【一体の開発行為の具体例】

以下のような事例では、AとBは一体の開発行為とみる。

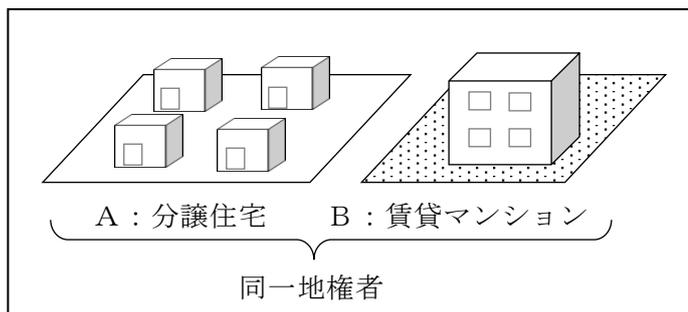
① 土地利用形態の一体性



② 公共施設の共用



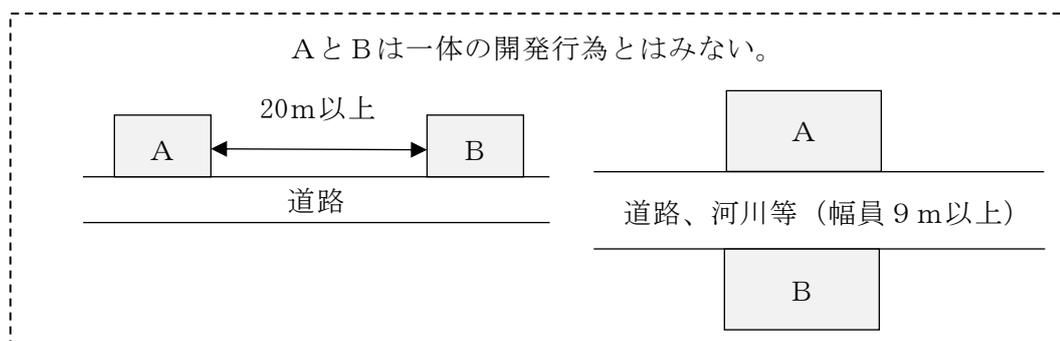
③ 同種の事業で土地所有者等の同一性が確認されるもの



フェンス等で往来できない場合は、一体とはみなしません。

ただし、土地の区画形質の変更のうち、開発行為が行われる敷地間の距離が全て20mを超えている場合又は幅員9m以上の道路若しくは河川（開発行為により新設されるものは除く。）で隔てられている場合（専用の連絡橋等により来場者が回遊可能な場合など利用形態等からみて一体性がある場合を除く。）は、一体の開発行為に該当しないものとする。

【一体の開発行為とみなさない例】



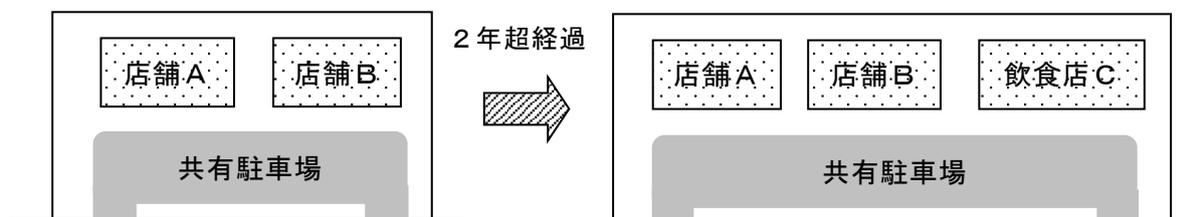
(7)「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいうが、一体の開発行為に該当するものについては、全体を一つの開発区域とする。

ただし、一体の開発行為に該当するものうち、開発行為の時期にずれがあり、後に行われる開発行為の着手が前の開発行為の完了公告日（前の開発行為完了が許可不要開発行為の場合は、宅地若しくは建物の登記の日又は建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第5号の規定により道の位置の指定を受けた日）から2年を超えて行われる場合は、後に行われる開発行為の区域を開発区域とする。

ただし、ショッピングモールのように複数棟の集客施設が駐車場等の施設を共用することにより一体的に利用される場合はこの限りではない。

《2年を経過して行われる開発行為》

意図的に開発許可が必要となる規模未満に抑え、複数回に分けて行う開発行為（いわゆる開発逃れ）は認められません。規模未満に抑える正当な理由がある場合は、その理由と一定の期間を空けて工事する旨の誓約書を求めています。



※ 飲食店C建設のための敷地拡張に係る開発行為は、前の開発行為から2年経過していても、共有駐車場を含むA+B+Cの敷地全体を一つの開発区域とみる。したがって、例えば市街化区域において飲食店Cが拡張する敷地の面積が1000㎡未満であり、店舗A、Bに区画形質の変更はない場合であっても、共有駐車場を含むA+B+Cの敷地全体の面積が1000㎡以上であれば、開発許可が必要となる。

(8) 開発区域には、原則として開発行為のための造成が行われる区域が全て含まれる。

ただし、開発行為のための造成が行われる区域であっても、アのいずれかに該当するものについては、造成協力地としてイの取扱いをすることができる。

なお、開発区域の隣接地の所有者の協力を得て、当該隣接地に擁壁等の構造物を設置する場合は、当該構造物（設置する際に必要となる水平部分を含む）及び一体のがけとみなされる範囲並びに当該構造物の安全に必要な範囲までを開発区域とする。

ア 造成協力地とできる区域

当該開発許可申請区域の土地の所有者又は許可申請者以外の者が所有する開発許可申請区域に接する土地であって、開発許可申請区域と併せて造成工事を行うことで、擁壁や法面が不要となるなど、安全かつ合理的な工事を施工することが可能となる必要最小限の土地の区域

イ 造成協力地の取扱い

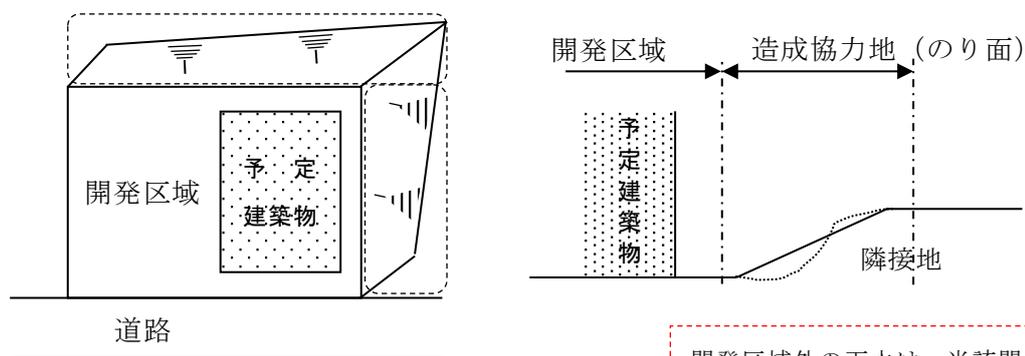
(ア) 造成協力地は開発区域と一体のものとして審査を行う。許可申請書には開発許可申請区域面積とともに当該区域面積と造成協力地の面積を併記する。また、造成協力地の面積は、1 (2) イの「形の変更」の対象規模には含めないものとする。

(イ) 法第 33 条第 1 項に規定する開発許可の基準のうち、同項第 7 号（災害の防止）及び第 14 号（関係権利者の同意）以外の各規定については、適用しない。

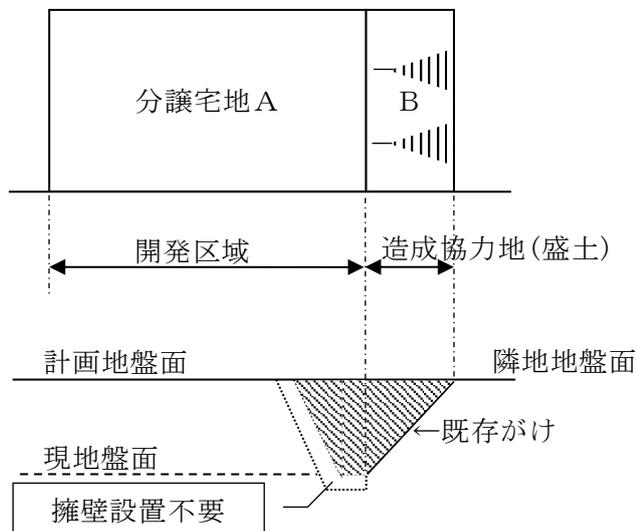
(ウ) 法第 36 条第 2 項の規定による検査の対象となるが、同条第 3 項の規定による完了公告の対象からは除外される。

【造成協力地の例】

○造成協力地（のり面）



○造成協力地（盛土）



(9) 太陽光発電設備及びその付属施設が建築基準法第 2 条第 1 号に規定する建築物に該当しない場合は、法第 29 条の規定による開発許可は不要である。

なお、太陽光発電設備が建築基準法第 2 条第 1 号に規定する建築物に該当しない場合において、その付属施設が同号に規定する建築物に該当するときであっても、その規模、用途、配置や発電設備との不可分性等から主として当該付属施設の建築を目的とした開発行為に当たらないと判断されるときは、開発許可は不要とする。ただし、市街化調整区域にあっては、当該付属施設について法第 43 条第 1 項の規定による建築許可を要する。

《開発区域の検討》

土地利用を効率的に進めるため、開発予定区域に隣接する機能が失われた水路や里道等（当該開発により機能が失われるものも含む。）がある場合、開発区域に含めることができないか検討してください。

《周辺への事前説明》

近隣との権利調整を含めた周辺への事前説明は、市街化調整区域における条例に基づく開発（自己用の住宅を除く。）を除き、手続き上の義務化は行っていません。ただし、その他の開発行為においても、工事のトラブル予防を含め、任意の事前説明をお願いします。

2 許可不要の開発行為

（1）農家住宅、農業用倉庫（法第29条第1項第2号、第2項第1号、令第20条第2号）

ア 「農業を営む者」とは、農業委員会の耕作面積証明書により、1,000 m²以上の自作地（原則として市内に存するものに限り、開発区域等に含まれ農地転用される見込みである土地を除く。）の耕作者であることが確認できる者をいう。

イ 「農業を営む者の居住の用に供する建築物」とは、上記アの者が建築主（建築基準法第6条第1項による申請をする者。連名申請可）となる住宅のことをいう。

ウ ただし、過去に、農家住宅としての取扱いを受けたと判断される建築物を建築した者が、別の土地において、再度、上記イにおける住宅を建築しようとする場合は、別途協議を要する。

この場合において、次のいずれの場合にも該当しないときは、原則として開発許可を要する。

（ア）既存の住宅の敷地が線引き前からの宅地（従前の既存宅地）である場合

（イ）既存の住宅を除却する場合

（ウ）既存の住宅を農業用倉庫に用途変更する場合

エ 令第20条第2号に該当する「農業用倉庫」については、上記イに準じるほか、その規模が耕作面積等からみて適切であり、原則として開発区域が耕作地に近隣接することを要する。

（2）農業、林業又は漁業（法第29条第1項第2号、第2項第1号、令第20条第5号）

令第20条第5号に規定する建築物の用途は、農業、林業又は漁業の範囲において、日本標準産業分類におけるA－農業、林業、B－漁業の範囲を基準とする。

（3）附属建築物（法第29条第1項第11号、令第22条第2号）

「附属建築物」に関する規定は、次のとおりとする。

- ア 建築面積は、原則として 30 m² (物置併用車庫の場合は総 2 階まで) 以内であること。
- イ 当該建築に伴う敷地の拡張については、母屋の敷地が狭小である等、土地利用から判断して合理的な理由があり、拡張面積が原則として 50 m²以内であること。

(4) 軽易な行為その他の行為 (法第 29 条第 1 項第 11 号、令第 22 条第 3 号)

「増築」に関する規定は、原則として次のとおりとする。

- ア 当該建築に伴う敷地については、従前の範囲内であること。
- イ 増築部分の用途は、従前の用途と同一またはその附属建築物の用途であること。
- ウ 増築する床面積は、10 m²以内であること。
- エ 前回の増築 (建築行為が完了した日) から 2 年以上経過していること。

(5) 軽易な行為その他の行為 (法第 29 条第 1 項第 11 号、令第 22 条第 4 号、第 5 号)

「改築」に関する規定は、原則として次のとおりとする。

- ア 既存建物が存在し、その全部又は一部を除却後に建築すること。すでに除却している場合は、除却後 2 年以内の建築とする。
- イ 当該建築に伴う敷地については、従前の範囲内であること。
- ウ 構造は、従前と同構造であること。
- エ 改築後の規模は、従前の床面積の 1.5 倍以下であること。ただし、用途の変更を伴う場合は、従前の床面積に 10 m²を加えた値以内であること。

3 開発行為許可申請の手続

根拠法令等：法第30条、規則第15条、第16条、第17条、市細則第3条

提出図書の一覧表（別表1）のとおり開発行為許可申請書を提出すること。

なお、開発行為許可申請書中「開発行為の概要」の「3 予定建築物等の用途」欄は、次の要領で記入することとし、用途については日本標準産業分類に掲げる小分類のうち、該当するものを記入すること。

- (1) 戸建住宅（専用住宅、分家住宅、既存集落内の自己用住宅、収用移転住宅等の別を明示）
- (2) 分譲住宅（戸数を明示）
- (3) 長屋住宅
- (4) 共同住宅
- (5) 併用住宅（住宅以外に使用する部分の用途を明示）
- (6) 店舗（用途を明示）
- (7) 事務所（用途を明示）
- (8) 工場（用途を明示）
- (9) 倉庫（用途を明示）

※（1）～（9）に該当しないものは用途を詳細に記入すること。

4 設計者の資格

根拠法令等：法第31条、規則第18条及び第19条

- (1) 規則第19条第1号のイからニまでにおいて「正規の土木、建築、都市計画に関する課程を修めて卒業した」者とは、大学等の工学部の土木工学科、建築工学科、都市工学科、農業土木学科等の学科を卒業した者を指す。また、「造園に関する課程を修めて卒業した」者とは、大学等の農学部の造園学科、園芸学科等の学科にあつて、土木、都市計画に関する専門の科目を修得して卒業した者を指す。
- (2) 規則第19条第1号のイからトまでにおいて「宅地開発に関する技術の経験」とは、宅地造成工事の設計図書の作成又は宅地造成工事の監理をいうものであつて、単なる図面のトレース、土木機械の運転は、この中に含まれない。
- (3) 規則第19条第2号の「その他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたもの」については現在特段の定めはない。

※ 別表2参照。

5 公共施設管理者の同意・協議

根拠法令：法第32条、令第23条

(1) 公共施設（法第4条第14項、令第1条の2）

公共施設とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路（調整池を含む。）及び消防の用に供する貯水施設をいう。

(2) 同意

ア 公共施設管理者の同意は、「開発行為に関係がある公共施設」について行われれば足りるので、開発行為に関する工事によって既存の公共施設に物理的改変が加えられる場合に必要となる。

すなわち、開発区域にある既存の公共施設のほか、開発区域外にあって開発区域に接続することとなる道路や、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設の管理者の同意書が必要となる。

イ 農業用の水路の管理者の同意を得なければならない場合において、当該水路と一体として影響を受けることとなると認められる揚水機場又はため池で当該水路の管理者と異なる者が管理するときは、これとあわせて当該揚水機場又はため池の管理者の同意も必要となる。

ただし、河川、農業用水路等の管理権限を有しない水利組合、水利権者、農業用水使用関係者等の公共施設管理者でない者とは、必要がある場合においては開発許可手続とは別に十分協議、調整を行うこと。

(3) 協議

ア 「設置される公共施設を管理することとなる者」は、法第39条のとおり、原則として、その公共施設の存する市町村である。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき又は法第32条の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者となる。

「別段の定めをしたとき」とは、公共施設管理者との協議の結果、開発許可を受けた者が自ら管理する場合等が考えられる。

イ 協議しなければならない内容としては、法第32条第1項の協議については開発行為に関係のある公共施設の変更等、同条第2項の協議については設置される公共施設の設計、管理、土地の帰属等である。

なお、新たに設置され市に帰属する水道施設については、法第32条第2項の協議の対象となる公共施設には含まれないが、同項の協議の内容に含めて協議を行うことが望ましい。

《水道施設の事前協議》

水道施設はこれまで32条協議という形で申請していた状況をふまえ、便宜上、32条協議として扱い、提出様式も作成しています。

6 開発許可の基準

開発行為に関する許可基準は、法第33条に規定する技術基準及び法第34条に規定する市街化調整区域における立地基準から構成されている。

開発の目的に応じて適用基準が定められており、次の表のとおりである。

[技術基準の適用区分表]

都計法 第33条 第1項 各号	技術基準	開発目的(予定建築物の用途)					
		自己用				非自己用	
		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・第二 種特定工作物
第1号	用途地域等への適合	○	○	○	○	○	
第2号	道路、公園等の公共空地の確保等	×	○	○	○	○	
第3号	排水施設	○	○	○	○	○	
第4号	給水施設	×	○	○	○	○	
第5号	地区計画等	○	○	○	○	○	
第6号	公共施設、公益的施設等	開発行為の目的に照らし判断する。					
第7号	擁壁の設置等	○	○	○	○	○	
第8号	災害危険区域等の除外	×	○	○	○	○	
第9号	樹木の保存、表土の保全	△	△	△	△	△	
第10号	緩衝帯の設置	△	△	△	△	△	
第11号	輸送施設(40ha以上)	○	○	○	○	○	
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	関係権利者の同意	○	○	○	○	○	

○印は、適用があるもの

△印は、開発区域の面積が、1ha以上の場合に適用があるもの

×印は、適用がないもの

注：自己用の住宅・業務用建築物

(1)自己用の住宅：開発行為を申請する者が生活の本拠として使用するもの。申請者は当然自然人に限られる。

- ① 該当する例 個人住宅、店舗併用住宅（住宅を主としたもの）
- ② 該当しない例 社宅、社員寮、学校の寮

(2)自己用の業務用建築物：当該建築物内において、継続的に自己の業務に係わる経済活動が行われているもの。

- ① 該当する例 自社工場、事務所、ホテル、旅館、結婚式場、ゴルフ場、企業の福利厚生施設、研修所、各種学校の校舎
- ② 該当しない例 分譲又は賃貸住宅、貸事務所、貸店舗、墓園、有料老人ホーム、学校寮

(1) 用途地域等への適合

根拠法令：法第33条第1項第1号

- ア 開発区域内の土地について用途地域が定められている場合は、予定建築物の用途が建築基準法第48条に規定する用途（同条第1項から第13項までの各項ただし書の許可を受けた場合は当該許可を受けた用途を含む。）の制限に適合していること。
- イ 開発区域内の土地について特別用途地区、特定用途制限地域が定められている場合は、当該地区等に定められた用途の制限に適合していること。
- ウ 開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）内の土地に限る。）について用途地域が定められていない場合は、予定建築物の用途が建築基準法第48条第14項に規定する用途（同項ただし書の許可を受けた場合は当該許可を受けた用途を含む。）の制限に適合していること。
- エ 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」の「大規模集客施設の立地誘導方針」に該当する大規模集客施設については、都市計画課（都市計画チーム）と、同方針との整合について協議を行うこと。

(2) 道路、公園等の公共空地の確保等（法第33条第1項第2号）

ア 道路

根拠法令：令第25条第1号から第5号、規則第20条、第20条の2、第24条

(ア) 令第25条第1号

開発区域内に設ける道路の計画、街区の設定等は、都市計画街路の設計を取り入れると共に、開発区域外にある都市計画街路や、既存道路に開発区域内の道路を取り付ける場合であっても、取り付けられる道路と取り付ける道路の機能を阻害することなく、機能が有効に発揮されるように設計されていること。

開発区域外に既存道路がある場合でそれを延長し、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、開発区域内だけのことを考えるにとどまらず、それらとの関連を考慮しなければならない。

《開発区域内の道路》

公共の道路として、見通しがよく安全であることのほか、不要な規模とせず最低限のものとなるよう留意してください。自己管理とする場合は、縁石等を設置する等、区域を明示してください。

(イ) 令第25条第2号

開発区域内道路幅員及び予定建築物等の敷地が開発区域内の道路とは接することなく、直接開発区域外の道路と接する場合の道路幅員は、表【第2号道路】のとおりである。なお、当該道路幅員は、開発区域に接する部分のみならず、当該道路幅員を有する他の道路までの区間の幅員である。

- ① 法第33条第1項第2号における「敷地」とは、建築基準法上の「敷地」の概念と同じもので、1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る。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一の敷地となる。

- ② 令第25条第1号は、開発区域内の道路はもちろんのこと、予定建築物等の敷地が開発区域内の道路とは接することなく、直接開発区域外の道路と接する場合も、この基準の対象となる。
- ③ 「小区間で通行上支障がない場合」とは、主として住宅建築の用に供する目的で行う開発行為において、原則として次のいずれかに該当する場合とする。
- a 道路の段階構成が幹線道路、補助幹線道路及び生活道路と明確に整備される場合における行き止り状でない生活道路であって、沿道宅地へのサービス以外の目的の通過交通が生じる可能性がなく、道路延長が概ね35m以下のもの。
 - b 幅員6m以上の道路に接続する行き止り状の生活道路であって、地形上の理由等によりやむを得ないと認められる場合で、道路延長が35m以下のもの。
- ④ 街区の大きさは、予定建築物の用途並びに敷地の規模及び配置を考慮して定めることとし、住宅地における街区の長辺は80～120mまでを標準とする。
- ⑤ 開発区域外の既存道路に直接接して行われる一敷地の単体的な開発行為で、令第25条第2号のただし書きを適用する場合は、次の事項に留意すること。
- a 開発区域内に新たに整備される区画道路については、開発者自らが設計し、築造するものであり、令第25条第2号本文所定の幅員に適合させることが困難な場合は想定されないことから、規則第20条の2第1号により、令第25条第2号ただし書の適用はないこととされたこと。
 - b 令第25条第2号ただし書の適用対象となるのは、開発区域外の既存道路に直接接して行われる一敷地の単体的な開発行為であること。また、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4号の規定が適用されること。
 - c 令第25条第2号ただし書の要件を満たすためには、敷地に接する既存道路が規則第20条の2の要件に該当し、かつ、「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」を有することが必要であること。
 - d 「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」とは、次のすべての事項について総合的に判断することになるが、その内容を例示すれば、以下のとおりであること。
 - (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に比して令第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して令第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
開発区域の周辺にがけ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、関係権利者が極めて多数に上る等社会的影響が大きいこと等が要求されるものと考えられ、ただ単に開発者側の都合（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ない。）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ものである。

e 「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」について、以下のすべての条件を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の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する。

(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

延焼のおそれのないこと。

避難活動上支障がないこと。

消防活動上支障がないこと（消防ポンプ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ている計画交通量等を参考とすること。）。

歩行者の数が多くないこと（商店が連たんして多数の買物客が往来する道路や多数の者の通勤、通学の用に供されている駅周辺の道路等は通常、該当しないと考えられること。）。

予定建築物等の用途が、多数の車両の出入りが見込まれるものでないこと（例えば、デパート、トラックターミナル等の大規模商業施設、大規模流通業務施設等は通常該当しないと考えられること。）。

(d) 事業活動の効率

業務用の開発行為の場合に、事業活動の支障を生じないこと。

f 開発区域を含めた周辺市街地を良好な市街地として育成する観点から、都市整備担当部局と綿密な連携をとること。

g 自然公園法等による土地利用規制を受ける開発区域内において車両の通行が想定される道路が設けられない場合には、開発区域外から開発区域へ到達する道路については令第25条第1号本文の規定は適用されないものであること。

⑥ 令第25条第2号のただし書きが適用される場合であっても、開発区域が道路に接する部分について、原則として表【第2号道路】次のおり道路拡幅を行うこと。ただし、道路反対側の地形等により、道路反対側に拡幅困難な場合は、道路反対側より次の拡幅距離の2倍に道路を拡幅すること。

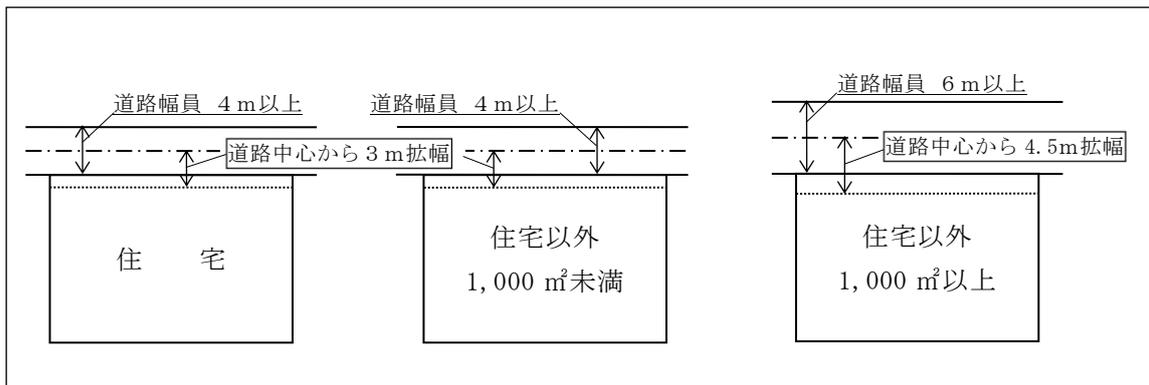
表【第2号道路】

予定建築物の用途	開発区域の規模	道路幅員	表下の⑥の道路拡幅の措置を行うことで令第25条第2号のただし書きの道路として取り扱う開発区域に直接接する開発区域外の道路幅員	道路中心からの拡幅距離
住宅	限定なし	6.0m以上	4.0m以上	3.0m
住宅以外	1,000㎡未満			
		1,000㎡以上	9.0m以上	6.0m以上
		法の基本幅員	市の現状を考慮し上記を適用(⑤⑥)	

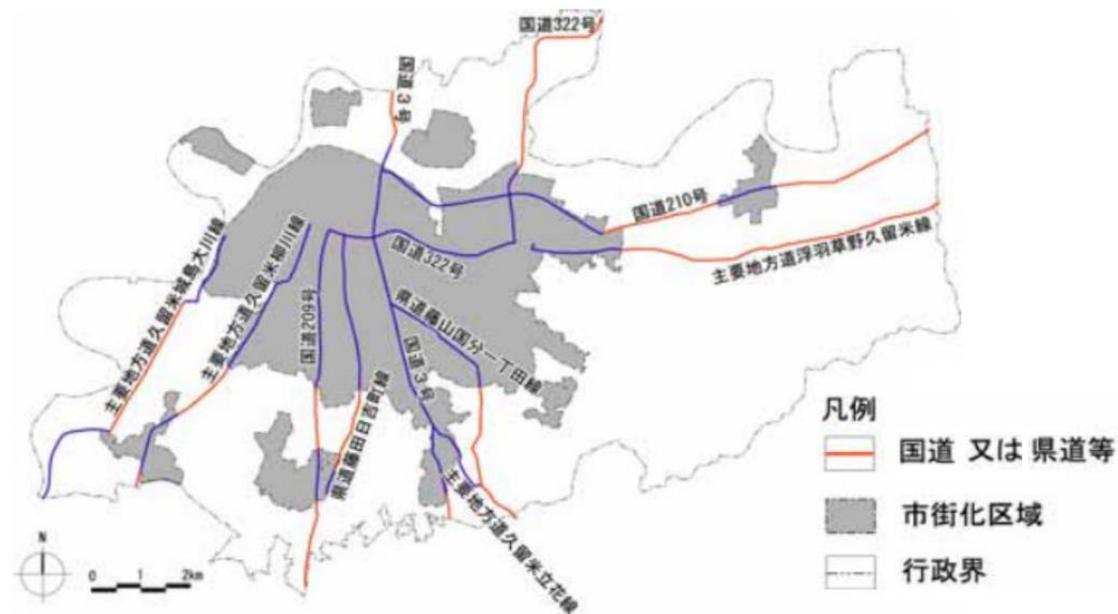
※ 本表の幅員は、車両の通行に使用可能な幅員(有効幅員)とする。

※ 本表の住宅とは、自己用の住宅を除く。

図【第2号道路】



《主要な道路から開発区域に接するまで規定の幅員が必要》



《道路の定義》

いわゆる「公道」に限らず、一般交通の用に供すると判断されるものを含み、次に掲げるものをいいます。

- ア 道路法第2条第1項に規定する道路
(例)国道、県道、市道
- イ 道路運送法第2条第8項に規定する自動車道
- ウ 一般交通の用に供するその他の場所(道路交通法第2条第1項第1号)
(例)建築基準法上の道路(位置指定道路、建築基準法42条2項道路で生垣、柵、舗装等により後退の意思を明確にしたもの等)等

《幅員「4m」に関する基準》

開発区域周辺の主要な道路から予定建築物等の敷地(第4号括弧書きの場合は、開発区域内の主要な道路)に至る道路の取り扱いは、次のとおりです。

- ア 有効幅員について、電柱、道路標識等、占用許可を受けて設置されている物件は、幅員の計算から除く。
- イ 有効幅員4m未満の区間を含む場合で、次のいずれかに該当し、通行上支障がないと認められる場合は、「幅員が4m以上ある」ものとする。
 - (ア) 有効幅員4m未満の区間が、1宅地程度かつ概ね20m以内で、不足幅が概ね10cm以内であるもの。
 - (イ) 官地幅が4m以上で有効幅員が4m未満のものについて、開発完了までに有効幅員4m以上で整備することが見込まれるもの。

《複数の道路に接する敷地》

複数の道路に接する場合で、1の路線に面する部分が塀等で開発区域往と往来できないものは、第2号及び第4号の道路とはみなしません。ただし、建築基準法の規定(道路中心線からの敷地境界の後退)は緩和されません。

(ウ) 令第25条第3号

開発区域外に既にこれに適合する道路がある場合は、新たに設ける必要はない。

(エ) 令第25条第4号

開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路の道路幅員は、次の表のとおりであり、開発に当たっては、開発区域内の主要な道路が、次の表の幅員未満の既存道路(里道等を含む。)と接続する計画としないこと。なお、当該道路幅員は、開発区域に接する部分のみならず、当該道路幅員を有する他の道路までの区間の幅員である。

令第25条第4号の括弧書に規定する車両の通行に支障がない道路であっても、開発区域が当該道路に接する部分について、原則として次の表のとおり道路拡幅を行うこと。ただし、道路反対側の地形等により、道路反対側に拡幅困難な場合は、道路反対側より次の拡幅距離の2倍に道路を拡幅すること。

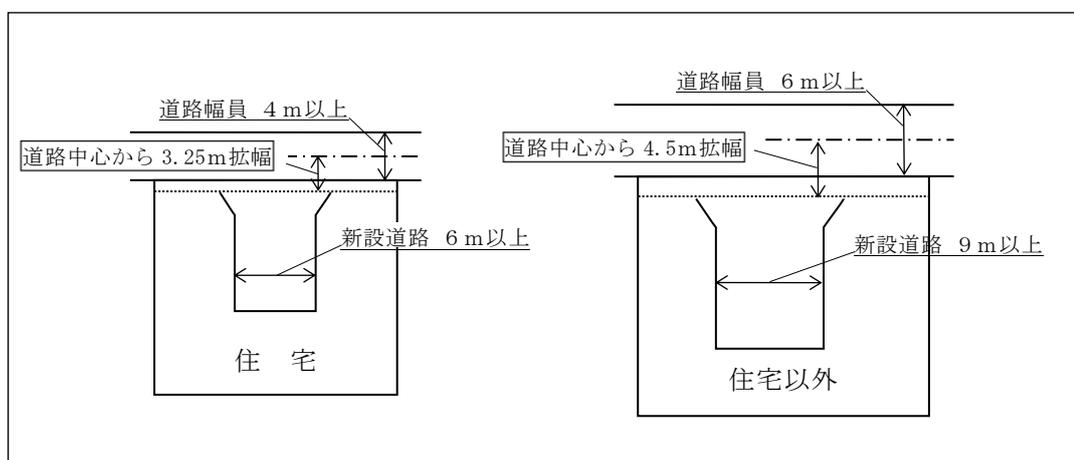
表【第4号道路】

開発行為の目的	区域外の取付先道路幅員	道路拡幅の措置を行うことで「車両の通行に支障ない道路」として取り扱う取付先道路幅員	道路中心からの拡幅距離
主として住宅の建築を目的とするもの	6.5m以上	4.0m以上	3.25m
上記以外	9.0m以上	6.0m以上	4.5m
	法の基本幅員	市の現状を考慮し上記を適用	

※ 本表の幅員は、車両の交通に使用可能な幅員(有効幅員)とする。

※ 本表の住宅とは、自己用の住宅を除く。

図【第4号道路】



※ 主要な道路からの幅員や道路の定義等は、令第25条第2号の扱いと同じ。

(オ) 令第25条第2号括弧書の運用（再開発型開発行為に関する道路の基準の運用）

幹線街路に面していない前面道路の幅員が9メートル未満の開発であって、幹線街路に面して既に中高層の建築物が存する場合等道路拡幅用地の確保が事実上不可能と考えられる場合について、幹線街路に至るまでの道路の拡幅を求めることは、結果として、開発行為の規制を避けるための小規模な開発を生じせしめることとなり、かえって都市の秩序ある整備に支障を及ぼすおそれがあると考えられる。

従って、予定建築物の用途が住宅以外のものであっても次の要件のすべてに該当する開発行為については、省令第20条の規定にかかわらず、令第25条第2号括弧書を適用し、小区間で通行上支障がない場合として取り扱うものとする。

- ① 予定建築物が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の適用を受けて行われるもので当該建築に際して総合設計の許可又は特定街区の都市計画決定に基づき、歩道状の公開空地等が主要な前面道路に沿い、当該前面道路に接する敷地全長にわたって適切に確保されていること。
- ② 幹線道路への接続距離が短いこと。
- ③ 開発区域の2面以上が幅員6メートル以上の道路に接していること。

(カ) 市街化調整区域における道路の適用

法第33条第2項により制限される道路以外に、区域及び予定建築物の用途に応じて、条例第5条第1項第4号及び第7条第1項第3号、開発審査会付議基準により制限が適用される。

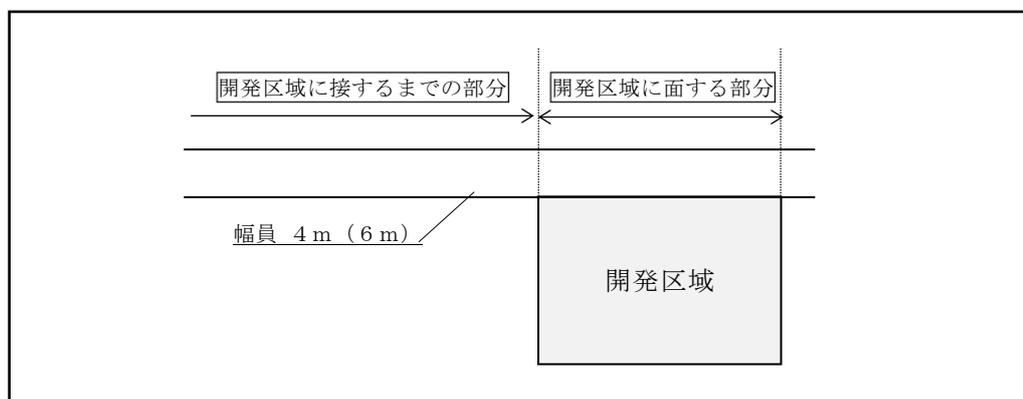
原則として、令第25条第2号および第4号と同じ規定とする。

《市街化調整区域での注意事項》

許可申請時点において、開発区域に面する部分も規定の道路幅員が必要です。幅員が不足する場合、道路管理者と協議をし、拡幅工事及び寄附をし、規定幅員を確保してから許可申請をしてください（市街化区域及び非線引き都市計画区域では、造成工事に合わせての拡幅が可能です。）。

なお、主要な道路から開発区域に接するまでの部分は、区域に関係なく、申請時点において規定幅員が必要です。

図【条例及び付議基準による制限】



表【拡幅後の取り扱い】

拡幅前の状況	建築基準法上	
	42条道路・43条通路	道路扱いしない
市道	○	○
里道（官地）	○	○
私道	○	×

※ 表中の×印は、道路拡幅により規定幅員を確保しても道路の位置付けがなく、開発区域に接する・面する道路としては扱わない。

(カ) 道路の構造（規則第24条）

道路の構造については、原則として道路構造令（昭和45年10月29日政令第320号）による。また、道路管理者となる者と十分協議すること。

① 路面構造

開発区域内の道路は、原則として、アスファルトコンクリート舗装又はこれと同等以上の舗装とすること。アスファルトコンクリート舗装又はセメントコンクリート舗装とする場合は、路盤の強度、交通量等を勘案し、路盤表層の厚さ、施工方法等を定めるものとする（舗装厚その他については、日本道路協会のアスファルトコンクリート舗装要綱等を参考とすること）。

路床が軟弱な場合は、良質土による盛土工法、置換工法、安全処理工法等により改良すること。

② 横断勾配

路面排水を有効に行うため、道路横断勾配については、アスファルトコンクリート舗装又はセメントコンクリート舗装の場合は、1.5～2.0%とし、その他の路面では、3.0～5.0%とする。

③ 縦断勾配

道路の縦断勾配が9%を超える場合は、すべり止め工法とすること。なお、道路縦断勾配が7%以上又は地形の状況からすべりによる事故が予想される個所には、すべり止め工法を考慮すること。

④ 隅切り

a 歩道のない道路が平面交差し又は屈曲する場合は、一定の視距を確保するため、原則として次のとおり隅切りを施工すること。

[道路交差隅切り表（斜長m）]

道路幅員	道路幅員	12m	9 m	(6.5m) 6 m	4 m
	交差角度				
4 m	120度前後	3	3	3	3
	90 "	3	3	3	3
	60 "	3	3	3	3
6 m (6.5m)	120 "	3	3	3	3
	90 "	3	3	3	3
	60 "	3	3	3	3
9 m	120 "	4	3	3	3
	90 "	5	4	3	3
	60 "	5	5	3	3

b 隅切りは原則として両側に設けること。

c 歩道のない開発道路が歩道のある既存道路と接続する場合も、一定の視距を確保するため、隅切りを設けるよう努めること。

⑤ その他

a 道路が、崖、池、河川、水路等に隣接している場合、あるいは屈曲部分で危険と判断される箇所には、防護施設（ガードレール等）を設置しなければならない。

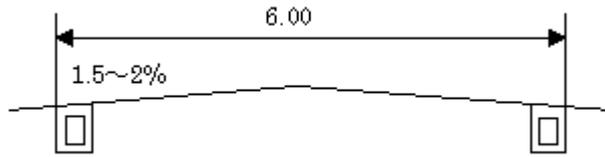
b 上記及び都市計画法施行規則に定めがない場合は、道路構造令（昭和45年10月29日政令第320号）によるものとする。

道路の幅員概念図

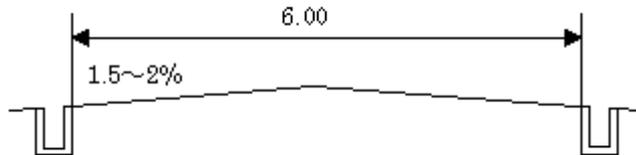
※ 幅員は有効幅員とする。

6 m道路

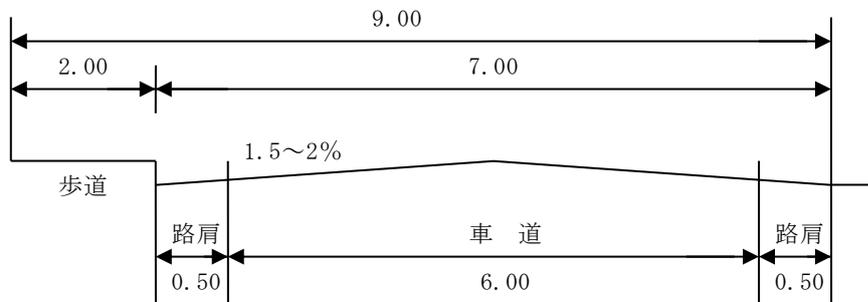
・側溝蓋のある場合



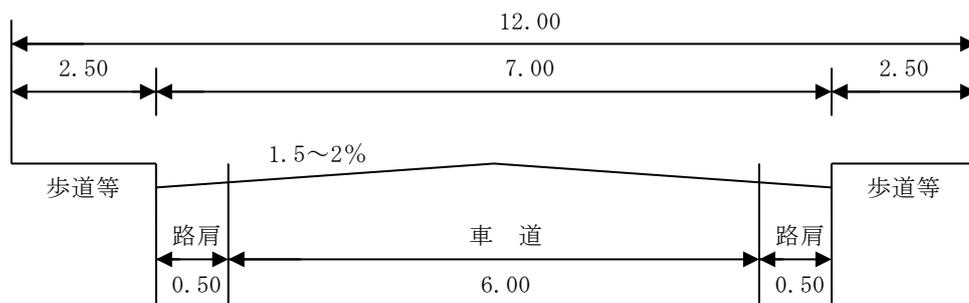
・側溝蓋のない場合



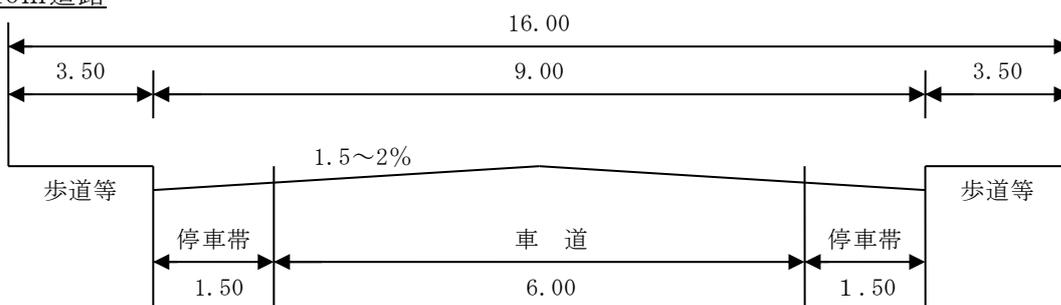
9 m道路



12m道路



16m道路



イ 公園

根拠法令：令第25条第3号、第6号及び第7号、規則第21条及び第25条、条例第3条の2

(ア) 公園の面積等

開発区域の面積	公園の面積等
1 ha以上 5 ha未満	開発区域面積の3%以上（ <u>緑地又は広場でもよい</u> ）
5 ha以上20ha未満	開発区域面積の3%以上、1か所300㎡以上であり、かつ、1,000㎡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、 <u>緑地又は広場</u> ）が1か所以上あること。
20ha以上	開発区域面積の3%以上、1か所300㎡以上であり、かつ、1,000㎡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、 <u>緑地又は広場</u> ）が2か所以上あること。

※上表中、公園については1箇所あたり500㎡以上とする。

《公園等の設置基準の変更》

条例第3条の2により、設置基準を0.3haから1ha以上に緩和し、公園1箇所あたりの面積を500㎡以上と強化しています。

（例：1haの開発区域の場合、300㎡でなく500㎡の公園が必要。）

《帰属》

公園は市に帰属しますが、緑地や広場は自己管理をお願いします。また、帰属の有無に関らず、開発完了時には分筆や縁石等での区画明示が必要です。

(イ) 開発区域の面積が1ha以上5ha未満の開発行為にあつては、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、公園、緑地又は広場を開発区域面積の3%以上設けなくてもよい（令第25条第6号ただし書）。

なお、「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」といえるためには、開発区域内に居住する者が、支障なくその公園等を利用することができ、かつ、次の要件をすべて満たすものでなければならない。

- 市の公園管理者が、公園を設置しなくても支障がないと判断していること。
- 対象となる既存公園（面積が1,000㎡以上の公的に管理された公園に限る。）の最も近い入口から開発区域の最も遠い敷地までの距離は250m以内であること。この場合の距離は、直線距離ではなく実際通ることとなる経路を計測したものとすること。
- 対象となる既存公園の面積（A）が次の計算式により導きだされる数値以上であること。

計算式

$$A \geq B^2 \times 3.14 \times 0.03$$

A：対象となる既存公園の面積（㎡）

B：対象となる既存公園の中心からの開発区域の最も遠い地点までの距離（m）
ただし、対象となる既存公園以外の区域内（ $B^2 \times 3.14$ ）に1,000㎡以上の公園が存在する場合は、その面積をAに加えてもよいものとする。

（ウ）再開発型開発行為に関する公園等について

再開発型開発行為については、次を基準とする。

- ① 開発区域内において法第33条に定める基準を充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うえ令第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よいこととする。
- 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理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がないものであること。
- 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。

ウ 消防の用に供する貯水施設

根拠法令：令第25条第8号

- （ア）消防に必要な水利が十分でない場合（消防法第20条の規定に基づく「消防水利の基準」に適合していない場合）に設置する消防の用に供する貯水施設は、「消防水利の基準」に適合していなければならない。
- （イ）消火栓を設ける場合も「消防水利の基準」に適合していなければならない。

（3）排水施設

根拠法令：法第33条第1項第3号、令第26条、規則第22条、第26条

ア 開発区域内の下水の排出

（ア）計画雨水量

- ① 計画雨水量は、降雨量と地形から想定されるもので、開発区域内の雨水を排出しなければならない。なお、周辺の地形の状況から考えて、たとえば背後に丘陵地があるなど、当然その区域の雨水が開発区域に流入するおそれがある場合は、当該開発区域外でその雨水を処理できるよう隣接地の排水計画も行うこと。

② 計画雨水量の算定方法は、原則として次式による。

合理式

$$Q = 1/360 \cdot C \cdot I \cdot A$$

Q：計画雨水量 (□/秒)

C：流出係数

I：降雨強度 (mm/時)

A：排水面積 (ha)

③ 集水面積を求める場合は、1：5000 地形図から算出するのを基本とする。
やむを得ない場合及び面積が広いときは、1：10000～1：50000 地形図によつて求めるものとする。

(イ) 降雨強度は、10年に1回の確率で想定される最大降雨強度以上をとること。

なお、洪水調整池・調節池の算定においては、30年に1回の確率で想定される最大降雨強度以上をとること。

○降雨強度の算定方法は、原則として次式による。 (別表：雨量強度式参照)

タルボット式 $I = a / (t + b)$ a、b：定数 t：流達時間	[参 考 シャーマン型 $I = a / t^n$	石黒式 $I = a / (b + \sqrt{t})$]
--	---	------------------------------------	-------------------------------------	---

(ウ) 工種別基礎流出係数

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

(エ) 計画汚水量

汚水については、予定建築物の用途、敷地の規模等から想定される生活又は事業に起因し、若しくは付随する排水量及び進入が予想される地下水量から算定したものの。

[別表：雨量強度式 (タルボット式)]

適用地域	10年確率	30年確率	100年確率	流域面積	流達時間
久留米市	$\frac{7033}{t+41}$	$\frac{8484}{t+46}$	$\frac{9983}{t+49}$	50ha以下	10分
				100ha以下	20分
				500ha以下	30分

《特定都市河川の流域内の場合》

法第32条協議と並行して特定都市河川の対策が必要です。その場合、降雨強度式等は許可権者(河川課)の指示に従い、上記の式によらなくても構いません。

なお、開発行為の許可と雨水浸透阻害行為の許可は、同日日の許可となる予定です。

イ 開発区域外の排水施設等との接続

- (ア) 排水管渠の計画に当たっては、まず計画区域内について排水区域、排水方式、地形、既存の排水施設、流末の処理施設の位置を考慮して排水系統を定めなければならない。
- (イ) 開発区域で発生する下水の既存水路への排出により、放流先の排水能力を超過することとなれば、下流区域に溢水、冠水等の被害が生じる原因となることから、申請者は、①放流先となる既存水路について十分な排水能力を有しているか、②開発区域内の排水施設は、放流先の能力、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かを確認の上、このような被害が予想される場合、排水能力を向上させるための既存水路等の改修又は十分な排水能力を有する他の放流先への排出等必要な措置を講じなければならない。
- (ウ) 放流先となる河川そのものの排水能力が十分でなく、他に接続できる放流先もない場合には、一時雨水を貯留する遊水池を設置するなど必要な措置を講じなければならない。
- (エ) 開発区域面積 1 ha以上の開発行為については河川課と協議すること（降雨強度式等については、河川課の指示に従うこと）。

ウ 排水施設の構造等

- (ア) 原則として、コンクリート管、陶管、その他の耐水性の材質で造られたもの。
- (イ) 外圧・地盤沈下・移動に対して安定していること。
- (ウ) がけ地・多量の盛土地などをさけること。
- (エ) 漏水防止措置をとること。
- (オ) 排水施設の参考構造図等を添付すること。
- (カ) 排水溝(管)の断面の決定は余裕を見込んでおこない、満流々量の80%をその排水路の許容流量として計画する。山間部やその他の地域で土砂流がある所においては流量計算の3倍を限度に断面を大きくするのがよい。
- (キ) 排水構造物の排水能力(排水量)は次式によって求める。

$$Q = A \cdot V \quad \text{ここに } Q : \text{排水量}(\text{m}^3/\text{sec})$$
$$A : \text{流水部分の断面積}(\text{m}^2)$$
$$V : \text{平均流速}(\text{m}/\text{sec})$$

平均流速はマンニング公式を利用する。

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

ここに n : 粗度係数で排水設備材料により次表に示す値をとればよい。

$$R : \text{径深で潤辺長を } P(\text{m}) \text{ とすれば } R = A / P(\text{m})$$

排水断面の決定にあたっては、先に求めた流出量及び現地の実状、管理面を考慮して断面を決定すること。

流出 < 排水能力 となるように断面を決定する。

《既存側溝等への流出抑制》

流末水路の負担となるため、敷地内の舗装・溜桝等の流出抑制対策をお願いします。なお、浸透桝を設置する場合でも、オーバーフロー対策として開発区域外への排水経路の確保は必要です。

[粗度係数の値]

水路の形式	水路の状況	n の範囲	n の標準値
カルバート	現場打ちコンクリート		0.015
	コンクリート管		0.013
	コルゲートメタル管(1形)		0.024
	〃(2形)		0.033
	〃(ペービングあり)		0.012
	塩化ビニル管		0.010
	コンクリート2次製品		0.013
ライニングした水路	鋼、塗装なし、平滑	0.011~0.014	0.012
	モルタル	0.011~0.015	0.013
	木、かんな仕上げ	0.012~0.018	0.015
	コンクリート、コテ仕上げ	0.011~0.015	0.015
	コンクリート、底面砂利	0.015~0.020	0.017
	石積み、モルタル目地	0.017~0.030	0.025
	空石積み	0.023~0.035	0.032
	アスファルト、平滑	0.013	0.013
ライニングなし水路	土、直線、等断面水路	0.016~0.025	0.022
	土、直線水路、雑草あり	0.022~0.033	0.027
	砂利、直線水路	0.022~0.030	0.025
	岩盤直線水路	0.025~0.040	0.035
	整正断面水路	0.025~0.033	0.030
自然水路	非常に不整性な断面、雑草、立木多し	0.075~0.150	0.100

[許容される平均流速の範囲]

側溝の材質	平均流速の範囲(m/sec)
コンクリート	0.6 ~ 3.0
アスファルト	0.6 ~ 1.5
石張りまたはブロック	0.6 ~ 1.8
きわめて堅硬な砂利又は粘土	0.6 ~ 1.0
粗砂または砂利質土	0.3 ~ 0.6
砂または砂質土で相当量の粘土を含む	0.2 ~ 0.3
微細な砂質土またはシルト	0.1 ~ 0.2

(4) 給水施設

根拠法令：法第33条第1項第4号

ア 水道法（昭和32年法律第177号）の基準による。

イ 井戸水を利用する場合は、原則として水道法第4条に規定する水質基準に適合していること。ただし、食品関係の営業許可を必要とする施設の用に供する建築物の建築及び第三者に飲料水を提供しない業務の用に供する建築物若しくは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であるときは、水質基準が当該営業許可の基準に適合していること。

(5) 地区計画等

根拠法令：法第33条第1項第5号

法第33条第1項第5号において「即して定められている」とは、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外、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も含まれる。

(6) 公共施設、公益的施設及び予定建築物等の用途の配分

根拠法令：法第33条第1項第6号、令第27条

ア 法第33条第1項第6号において「用途の配分が定められていること」とは、公共施設、公益的施設及び予定建築物等の用に供される敷地が、本号の趣旨にそって適切に配分される設計となっておれば足り、開発者がこれらの施設を自ら整備すべき旨を定めたものではない。

開発者が自ら整備すべき公共施設等の範囲は、第2号から第4号までに規定されているのであるから、それ以外の公共施設・公益的施設は、それぞれの設置予定者又は施設の管理予定者と協議した上で、その用地を確保すれば足りる。

イ 令第27条において「配置されていなければならない」とは、開発者が自ら整備すべき旨を定めたものではなく、用地として確保することである。

ウ 誘致距離及び規模から考えて、既存のものが十分利用できる場合は、当該施設の用地を定めなくてもよい。

(7) 擁壁の設置等

根拠法令：法第33条第1項第7号、令第28条、規則第23条、第27条

ア 擁壁等の構造基準

(ア) 擁壁等の構造は、本審査基準に規定するもののほか、国土交通省「宅地防災マニュアル」によること。

(イ) 擁壁工のうち練積造の場合は、地盤面より直高5.00m以下とすること。

(別図参照)

(ウ) のり面は、安定勾配により計画したのり面保護工を行い、直高5.00m以下とすること。なお、5.00mを超える場合は、直高5.00m以内ごとに、幅1.50m以上の小段（犬走り）を設け、表面水を速やかに排出できるよう排水施設等の措置を講じ万全を図ること。

のり面保護工例：張芝工、筋芝工、植生盤工、種子吹付植生工、筋芝編柵枠工、コンクリート・ブロック張工、石張工、法枠ブロック工、玉石羽口工、モルタル吹付工、鋼製ネット張工等

(エ) 擁壁の根入れの深さについては、別表の練積み造擁壁の根入れの深さによる。

(オ) 擁壁にプレキャスト製品（二次製品）を用いる場合は、当該製品は宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和37年政令第16号）第17条の規定による認定を受け、又は構造計算により安全性が確認されたものを用いること。

※ 許可申請書に製品の認定書の写し、認定書の別記の写し、別記の地質・土質等を明示した標準仕様書の写し、工場認定書の写しを添付すること。また、別記の地質・土質の記載内容により必要な場合は、土質調査・地質調査を行うこと。

(カ) 鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁については、安定計算を行うこと。

(キ) 擁壁高が1mを超える擁壁については、開発行為許可申請書に構造計算書を添付すること。

(ク) 擁壁高が2mを超える擁壁の構造計算を行う場合には、地震時における安全性を確認すること。

(ケ) 構造計算について

① 宅地造成及び特定盛土等規制法に基づき計算を行うこと。

② 前面受動土圧については、基礎工事後の掘削により、この部分の土が乱されていることが多いことや、洗堀等の影響により長期にわたる確実性が期待できないことから、通常は安定検討上考慮しない（逆L型擁壁も含む）。

③ 摩擦係数については、土質試験がされない場合は、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令別表第三の値を用いることができる。（表以外の値を用いる場合は、土質試験を行った場合のみ、 $\tan \phi$ により求めることができる。）

《地盤調査、中間検査》

従来は施工者責任のもとで省略可としていましたが、盛土規制法の運用開始後は、地盤調査が必要となります。また、一部工事で中間検査が必要となります。

(コ) 逆L型擁壁について

- ① 粘着力は、原則として考慮しない。
- ② 前面受動土圧は、原則として考慮しない。
- ③ 突起を設けなくても安全であることが望ましい。突起を設ける場合は、次の条件による必要がある。
 - a 突起は、原則として硬質地盤（堅固な地盤や岩盤）に対して適用すること。
 - b 突起の高さは、底版幅に対して0.10～0.15の範囲内であること。
 - c 底版幅は、突起なしでも滑りに対する安全率1.0を確保できる幅であること。
 - d 突起の位置は、擁壁背面側（後方）に設けること。

《水抜き穴からの雨水処理》

水抜き穴から流れ出る雨水について、隣接地への配慮をお願いします。

(例)

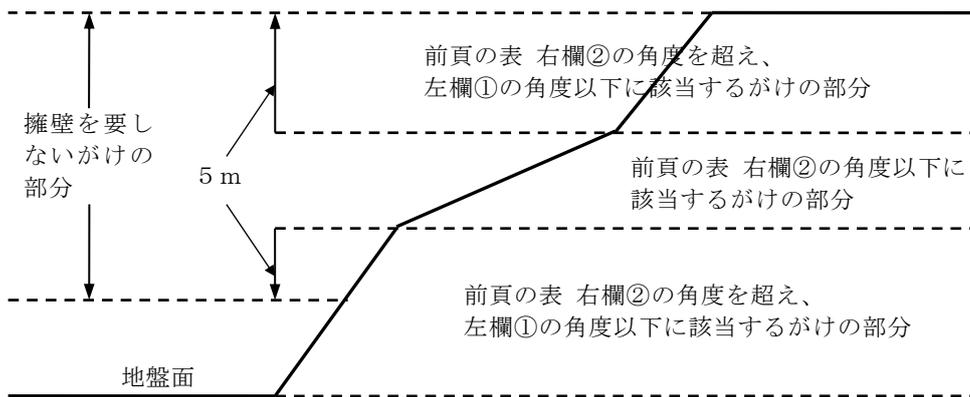
- ・隣接地へ事前説明し、雨天後の水抜き穴からの溢水について理解を得る。
- ・隣地境界と擁壁の間に一定距離を確保し、開発区域内に浸透域または側溝を設ける。
- ・水抜き穴に代えて、開発区域内に通水層を設け、土中の雨水を側溝等へ誘導する。

イ 切土

◇ 擁壁の設置を要しない切土のり面の勾配

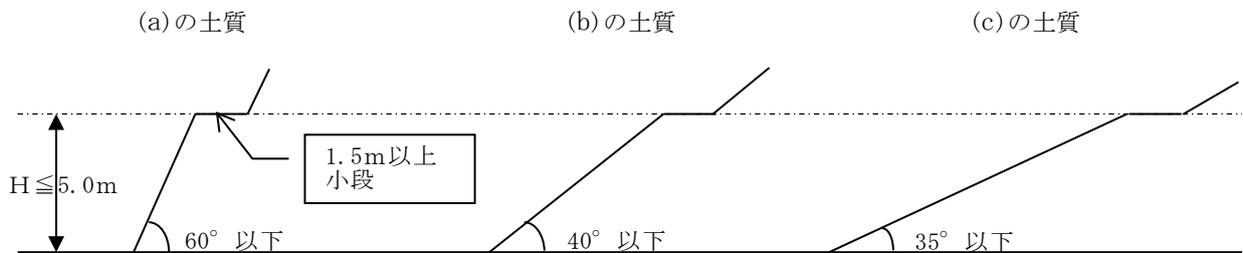
のり高 のり面の土質	① $H \leq 5$ m (がけの上端からの垂直距離)	② $H > 5$ m (がけの上端からの垂直距離)
(a) 軟岩（風化の著しいものは除く。）	80度（約 1 : 0.2）以下	60度（約 1 : 0.6）以下
(b) 風化の著しい岩	50度（約 1 : 0.9）以下	40度（約 1 : 1.2）以下
(c) 砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	45度（約 1 : 1.0）以下	35度（約 1 : 1.5）以下
上記以外の土質（岩屑、腐植土（黒土）、埋土、その他これらに類するもの）	30度（約 1 : 1.8）以下	30度（約 1 : 1.8）以下

◇ 擁壁を要しないがけ又はがけの部分（例図）

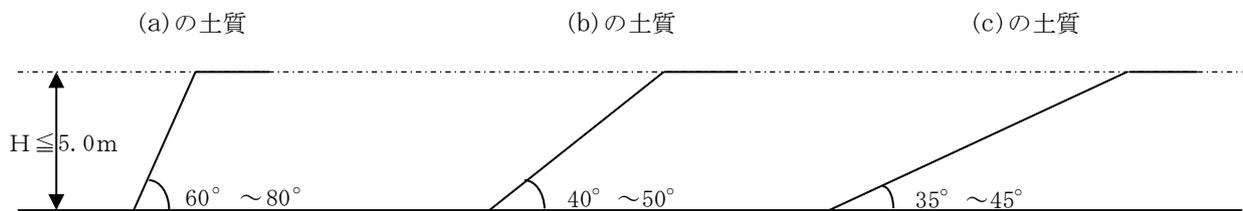


◇ がけ面の保護

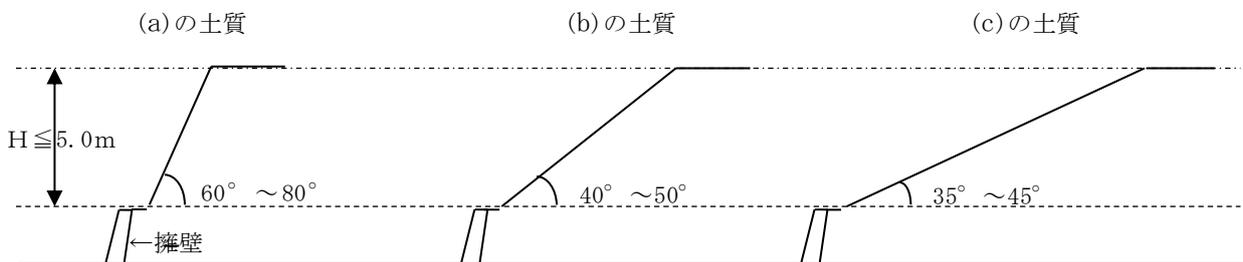
① がけの高さに関係なくのり面仕上げとできる場合（ただし、 $H=5.0\text{m}$ ごとに小段を設けること。）



② がけの高さが5.0m以下でのり面仕上げとできる場合

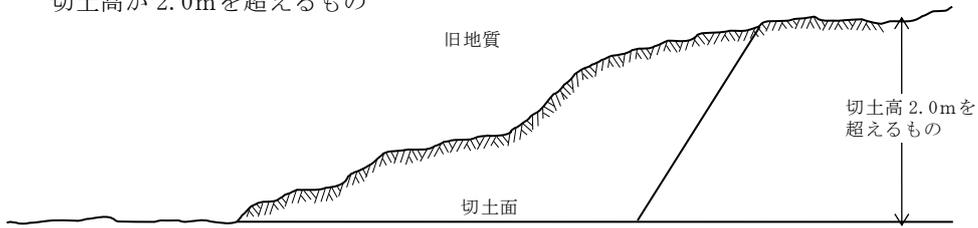


③ がけの高さが5.0mを超えるものでのり面仕上げとする場合

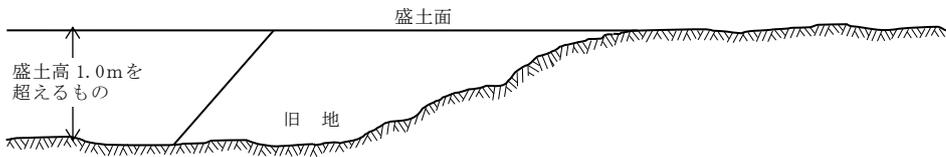


◇ 擁壁でおおわなければならないがけ面（例図）

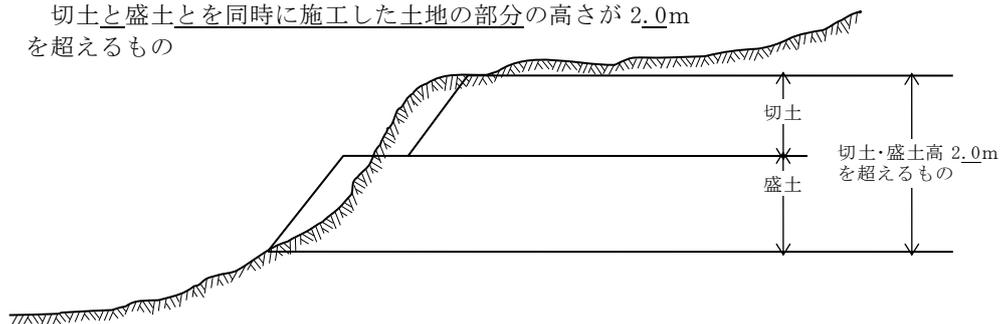
- ① 切土の場合
切土高が 2.0m を超えるもの



- ② 盛土の場合
盛土高が 1.0m を超えるもの



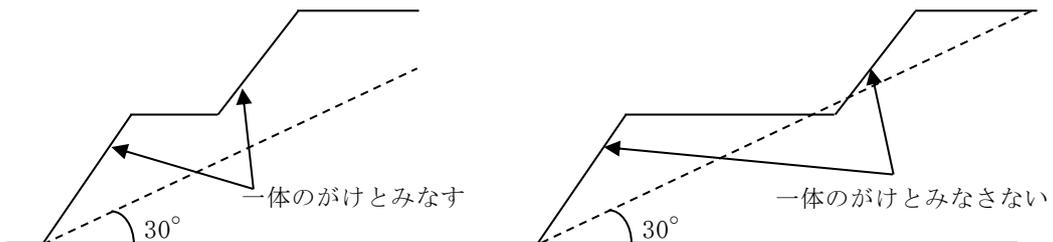
- ③ 切土及び盛土を同時施工の場合
切土と盛土とを同時に施工した土地の部分の高さが 2.0m を超えるもの



◇ 切土、盛土のり面には斜面の保護を講ずること（法面保護工例参照）。

◇ がけ面は、石張り、芝張り、モルタル吹付等によって、風化その他の侵食に対する保護が加えられているものであること。

◇ 小段によって上下に分離されたがけの取扱い



練積み造擁壁構造基準

1 地盤

擁壁を設置する場所の土質は設計条件を満足するか否か確かめること。相違する場合は、設計内容を再検討すること。

2 伸縮目地

伸縮目地は原則として擁壁長さ10m以内ごとに一箇所設け、特に地盤の変化する箇所、擁壁高さが著しく異なる箇所、擁壁の構造を異にする所は有効に伸縮目地を設け、基礎地盤まで切断すること。また、擁壁の屈曲部は隅角部から擁壁高の分だけ避けて設置すること。

3 隅角部の補強

擁壁の屈曲する箇所は隅角をはさむ二等辺三角形の部分をコンクリートで補強すること。二等辺の一边の長さは擁壁の高さの3m以下で50cm、3mを超えるものは60cmとすること。

4 コンクリートの打設

胴込め及び裏込めのコンクリート打設はコンクリートが間知石と一体になるように十分突き固めること。なお、コンクリートの強度は $18\text{N}/\text{mm}^2$ 以上とすること。

5 水抜穴

擁壁の背面排水をよくするため水抜穴を設け、湧水箇所は集水しやすい所に有効に設置し、最下段はなるべく下部地表面近くに設けること。また、水抜穴の配置は平行に配置するのを避け、千鳥に配置し、排水方向に勾配をとって配置すること。

なお、水抜パイプはL.W.L以上には $\phi 50\text{mm}$ の場合は 2m^2 に一箇所以上、 $\phi 75\text{mm}$ の場合は 3m^2 に一箇所以上配置すること。

6 擁壁高

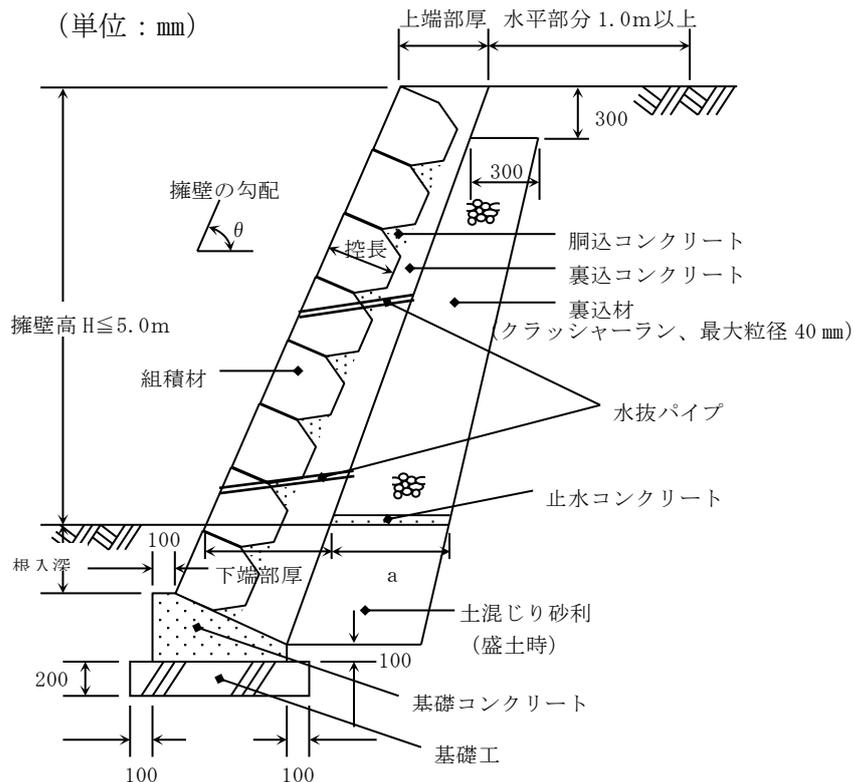
練積み擁壁の高さは、5mを超える高さのものであってはならない。

7 練積みブロック

練積みブロックは圧縮強度 $18\text{N}/\text{mm}^2$ 以上のものとする。施工においては、原則として谷積みとし、擁壁天端面に法面を施工する場合は、幅1.0m以上(上端部厚除く)の水平部分を設けること。

積載荷重及び仮定すべり面前面荷重が $5\text{kN}/\text{m}^2$ を超える場合は別途安定計算等を行うこと。

【練積み造擁壁の部位別名称】



擁壁高 (m)	a
1.00	400
1.50	450
2.00	500
2.50	550
3.00	600
3.50	650
4.00	700
4.50	750
5.00	800

練積み造擁壁各種寸法（土質別）

土 質		擁 壁					
		勾 配 θ	擁 壁 高	下端部厚	上端部厚	控 長	根 入 長
第 一 種	岩、岩屑、 砂利又は 砂利混じ り砂	70 度を 超え 75 度 以下	2 m 以下	40 cm 以上	40 cm 以上	30 cm 以上	擁壁高×0.15 かつ 35 cm 以上
			2 m を超え 3 m 以下	50 cm 以上			
		65 度を 超え 70 度 以下	2 m 以下	40 cm 以上			
			2 m を超え 3 m 以下	45 cm 以上			
			3 m を超え 4 m 以下	50 cm 以上			
		65 度 以下	3 m 以下	40 cm 以上			
			3 m を超え 4 m 以下	45 cm 以上			
			4 m を超え 5 m 以下	60 cm 以上			
第 二 種	真砂土、 関東ロー ム、硬質 粘土その 他これら に類する もの	70 度を 超え 75 度 以下	2 m 以下	50 cm 以上	40cm 以上	30cm 以上	擁壁高×0.15 かつ 35cm 以上
			2 m を超え 3 m 以下	70 cm 以上			
		65 度を 超え 70 度 以下	2 m 以下	45 cm 以上			
			2 m を超え 3 m 以下	60 cm 以上			
			3 m を超え 4 m 以下	75 cm 以上			
		65 度 以下	2 m 以下	40 cm 以上			
			2 m を超え 3 m 以下	50 cm 以上			
			3 m を超え 4 m 以下	65 cm 以上			
4m を超え 5m 以下	80 cm 以上						
第 三 種	その他の 土質	70 度を 超え 75 度 以下	2 m 以下	85 cm 以上	70cm 以上	30cm 以上	擁壁高×0.2 かつ 45cm 以上
			2 m を超え 3 m 以下	90 cm 以上			
		65 度を 超え 70 度 以下	2 m 以下	75 cm 以上			
			2 m を超え 3 m 以下	85 cm 以上			
			3 m を超え 4 m 以下	105 cm 以上			
		65 度 以下	2 m 以下	70 cm 以上			
			2 m を超え 3 m 以下	80 cm 以上			
			3 m を超え 4 m 以下	95 cm 以上			
4 m を超え 5 m 以下	120 cm 以上						

- ※ 1 上端及び下端部分の厚さは組積材の控長と裏込めコンクリートの厚さの水平方向の和をいう。
 2 地盤等の状況により、鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の基礎工を増設すること。また、杭打ち等の措置もあわせて行うこと。

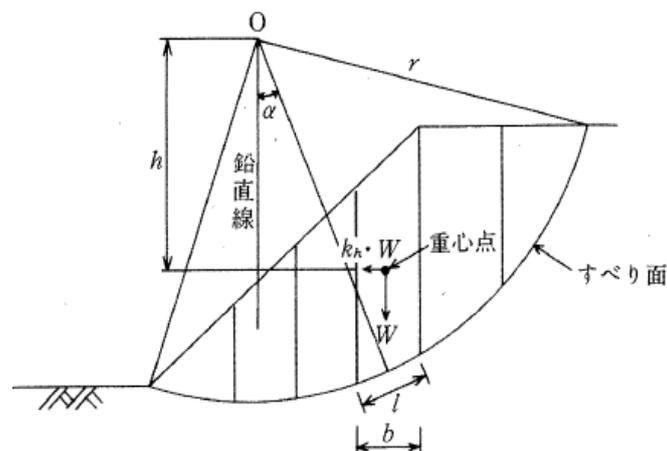
ウ 盛土

◇ 盛土のり面の安定性の検討

次のような場合には、盛土のり面の安定性の検討を行うこと。

- 1) 盛土のり高が15m以上の高盛土の場合
- 2) 盛土が地山からの湧水の影響を受けやすい場合
(腹付け盛土、斜面上の盛土、谷間を埋める盛土)
- 3) 盛土箇所の原地盤が軟弱地盤や地滑り地等、不安定な場合
- 4) 盛土が崩壊すると隣接物(住宅等の人の居住する施設等)に重大な影響を与えるおそれがある場合

検討は、円弧滑り面法によるのが一般的であり、これは盛土のり面の滑り面形状が一般に円弧で近似できることによるものであるが、勾配の緩い谷地形(凹地形)に腹付け盛土する場合などは、滑り面の形状が非円弧となる場合があるので、このような場合は、実状に応じた適切な滑り面を設定する必要がある。



円弧滑り面法における各分割片に働く力

◇ 盛土全体の安定性の検討

兵庫県南部地震等の大規模地震では、谷や沢を埋め立てた造成宅地又は傾斜地盤上に腹付けした造成宅地において、盛土と地山との境界面等における盛土全体の地滑りの変動が生じるなど、宅地造成における崖崩れ又は土砂の流出による被害が生じている。したがって、宅地造成に伴い谷や沢を埋めたために盛土内に水の侵入を受け易く、形状的に盛土側面に谷部の傾斜が存在することが多い谷埋め盛土、又は傾斜地盤上の高さの高い腹付け盛土などを施工した次の大規模盛土造成地については、盛土全体の安定性の検討を行う必要がある。

なお、詳細な検討方法等は、「宅地防災マニュアルの解説」及び「大規模盛土造成地の滑動崩落対策推進ガイドライン及び同解説」を参照とすること。

※「大規模盛土造成地の滑動崩落対策推進ガイドライン及び同解説」平成27年5月

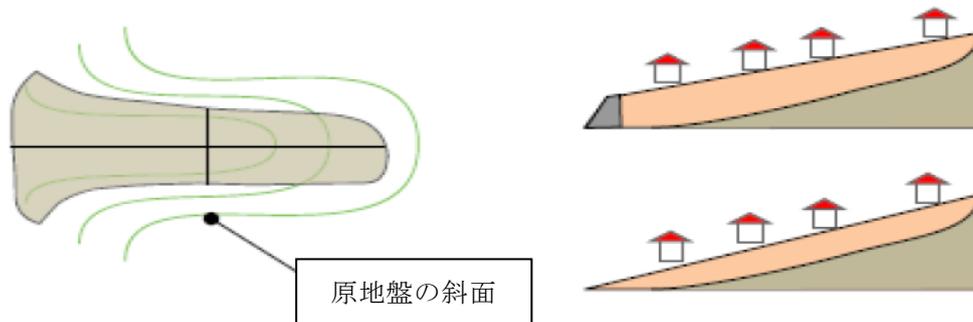
http://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_tobou_tk_000015.html

1) 谷埋め型大規模盛土造成地

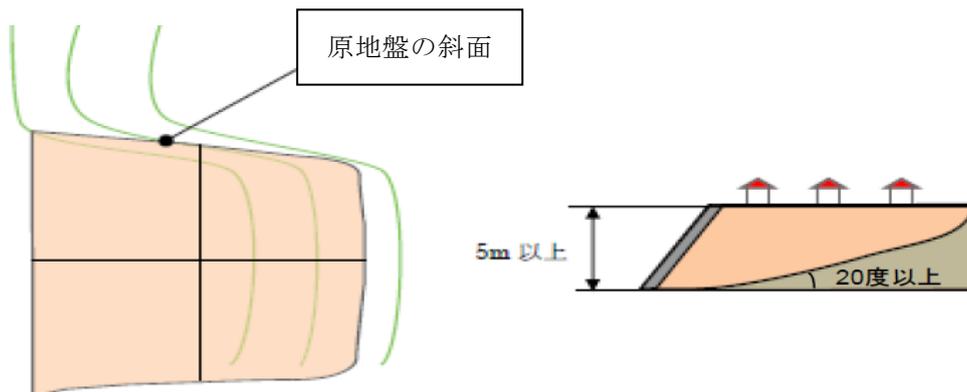
盛土をする土地の面積が 3,000 m²以上であり、かつ、盛土をすることにより、当該盛土をする土地の地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土の内部に侵入することが想定されるもの。

2) 腹付け型大規模盛土造成地

盛土をする前の地盤面が水平面に対し 20° 以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが 5 m 以上となるもの。



谷埋め型大規模盛土造成地のイメージ



腹付け型大規模盛土造成地のイメージ

(8) 災害危険区域等の除外

根拠法令：法第33条第1項第8号、令第23条の2

ア 次に掲げる場合は、法第33条第1項第8号ただし書に規定する「開発区域及びその周辺の状況等により支障がないと認められるとき」に該当するものとして、開発行為を例外的に許可し得るものとする。

- (ア) 災害危険区域等のうちその指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合
- (イ) 開発区域の面積に占める災害危険区域等の面積の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により災害危険区域等の利用を禁止し、又は制限する場合
- (ウ) 自己業務用の施設であって、開発許可の申請者以外の利用者が想定されない場合
- (エ) 予定建築物が災害危険区域を指定する条例による建築の制限に適合する場合

イ 開発地付近において傾斜が30度以上で高さが5m以上ののり面があり、又は開発行為によって傾斜30度以上で高さ5m以上ののり面を用いる計画がある場合は、開発許可の申請後に土砂災害(特別)警戒区域に指定される可能性があることから、周辺のり面の傾斜が30度以上で高さが5m以上とならないようにするか、影響範囲を開発範囲から除外する等、所管の県土整備事務所又は県庁砂防課と協議すること。

(9) 樹木の保存、表土の保全

根拠法令：法第33条第1項第9号、令第23条の3及び第28条の2、規則第23条の2

ア 樹木の保存

(ア) 令第23条の3における「健全な樹木」とは、次により判断する。

- ① 枯れていないこと
- ② 病気(松食虫、落葉病等)がないこと
- ③ 主要な枝が折れていない等樹容が優れていること

(イ) 令第28条の2第1号における「集団」とは、一団の樹木地で概ね10㎡当り樹木が一本以上の割合で存する場合とする。

(ウ) 令第28条の2第1号の規定の趣旨は、必ずしも健全な樹木又はその集団の存する土地をすべて公園、緑地として保存するのではなく、樹木の位置を考慮して、公園、緑地等の配置設計を定めて保存することにある。

(エ) 令第28条の2第1号における「保存の措置」とは、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、区域内での移植又は植樹を行うことではない。

(オ) 保存対象樹木又はその集団の枝張り垂直投影面下については、切土又は盛土を行わないこと(例図参照)。

(カ) 保存対象樹木又は樹木の集団の状況を工事着手前に現況写真を撮っておくこと。

(キ) 次のような場合は、令第28条の2第1号ただし書により、「保存の措置」を行わないことができる。ただし、これらの場合でも、必要以上の樹木の伐採は避けるべきである。

- ① 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土地の部分の樹木は保存措置

を講じる必要があるが、それ以外の対象樹木は、保存措置を講じなくてもよい(例図中、1参照)。

- ② 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、保存措置を講じる。それ以外の対象樹木は、保存措置を講じなくてもよい(例図中、2参照)。

また、土地利用計画上、公園等の位置が著しく不適となる場合(例：開発区域の周辺部で利用上不便な場合等)においても同様(例図中、3参照)。

- ③ 南下りの宅地予定地に保存対象樹木がある場合。
④ その他土地利用計画上やむを得ないと認められる場合。

イ 表土の保全

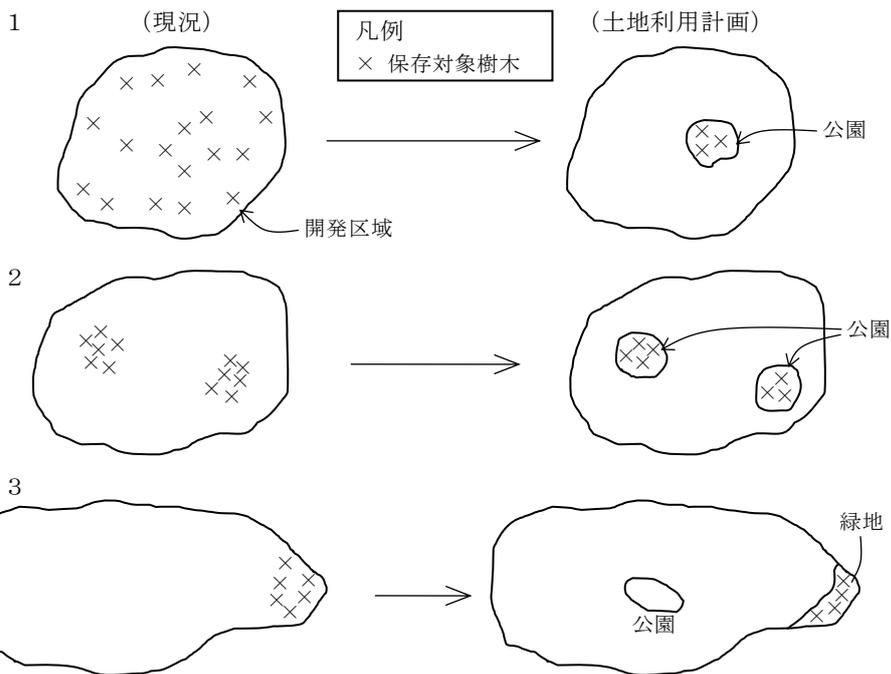
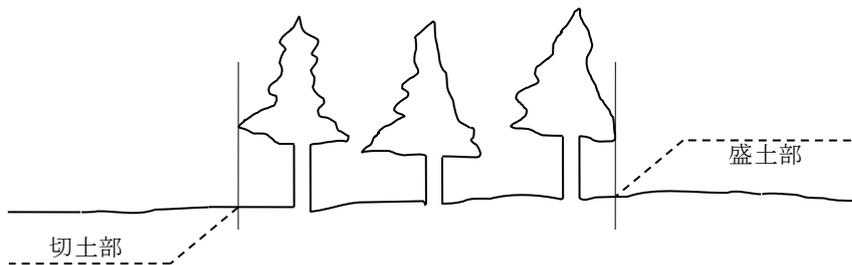
(ア) 「表土」とは、通常、植物の生育にかけがえのない有機物質を含む表層土壌のことをいう。

(イ) 表土の保全方法には、次のような方法がある。ただし、表土の復元の措置が最善の措置であり、客土・土壌の改良、その他の措置は、やむを得ない場合の代替措置と考えられるものである。

- ① 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、粗造成が終了する段階で、必要な部分に復元すること(例図参照)。
② 客土：開発区域外の表土を開発区域内の必要部分におおうこと。
③ 土壌の改良：土壌改良剤と肥料を与え耕起すること。
④ その他の措置
リッパーによる引掻きを行い、土壌を膨軟にする。
発破使用により土壌を膨軟にする。
粘土均しを行い保水性の悪い土壌の改良をする。

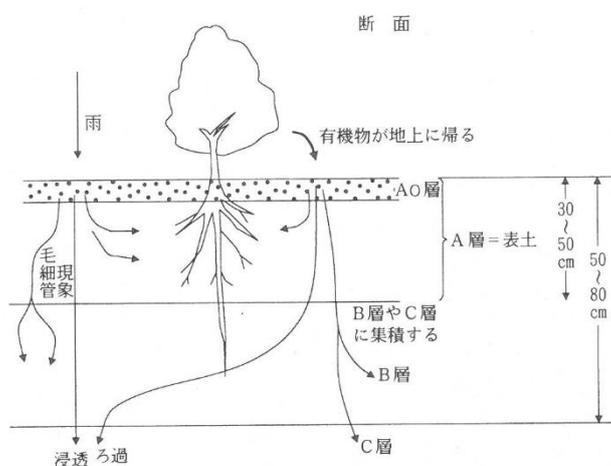
樹木の保存例図

例 図



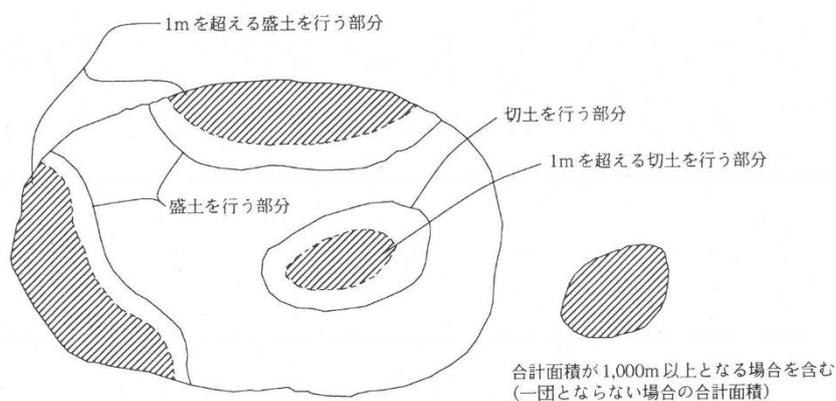
表土の保全例図

(表土の概念図)

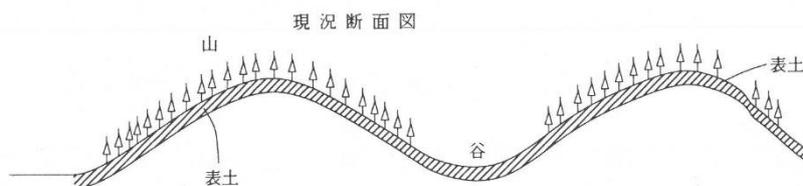


- Ao層(有機物層): 地表に堆積した有機物の層で、土壌の有機質の母材となるものである。
- A層(溶脱層): 下層のB層に比べて風化の程度が進んでおり、組織は膨軟であって有機質に富み、暗色ないし黒色を呈する。多くの土壌で下層土との境がはっきりしている。
植物の根は主にこの部分から養分、水分を吸収し下層土には殆ど入ってゆかない。
水の通過量が多いため土壌の可溶性、無機成分、有機成分、粘土等が溶脱される層である。
- B層(集積層): A層の下につつき、A層から溶脱された可溶性成分、粘土等が集積する部分である。
- C層(母材料): 岩石が風化していない最下層の部分である。

(7) 例 図

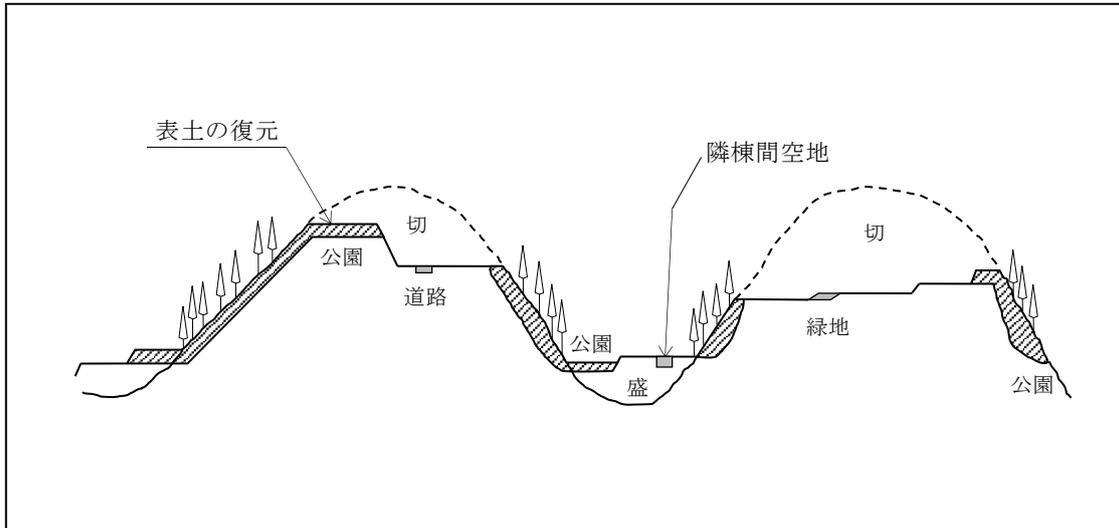


(1) 例 図

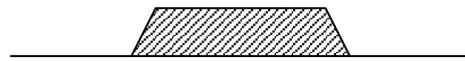


土地利用計画（完成断面図）例図

1 表土の復元の良い造成工事の例示

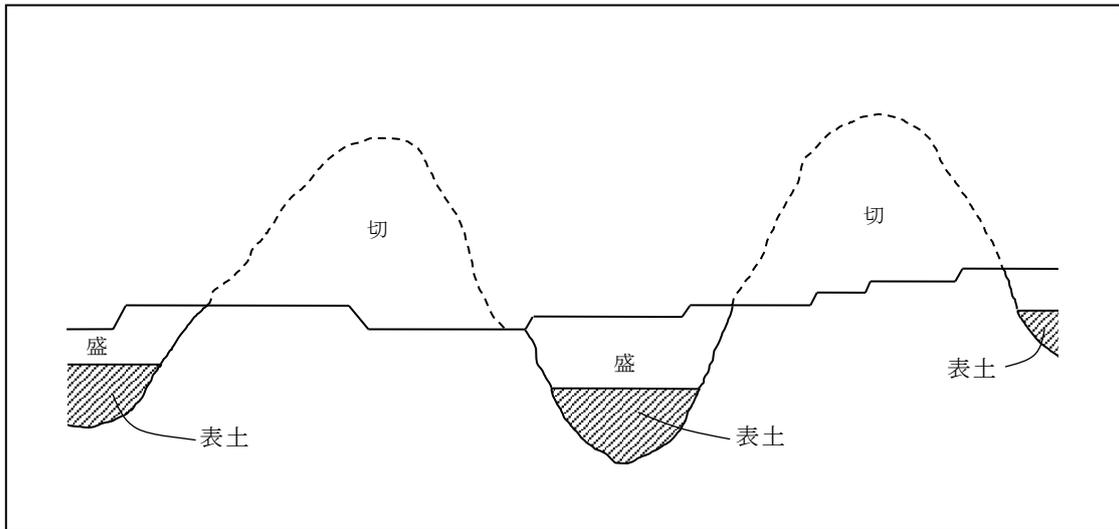


(注) 区域内の表土を工事中まとめて保存して粗造成が終了する段階で必要部分に復元する厚さ 20cm~40cm 程度



工事中まとめて保存する（表土置場等定めて）

2 表土の復元の悪い造成工事の例示



(10) 緩衝帯

根拠法令：法第33条第1項第10号、令第23条の4及び第28条の3、規則第23条の3

ア 緩衝帯の幅員については、下表のとおりとする。ただし、予定建築物等の敷地の配置や具体的な騒音源、振動源等が明らかであり、かつ、工場立地法、騒音規制法、振動規制法その他の法令に基づく環境の保全のための規制に準拠した対策が講じられる場合は、この限りでない。

開発区域の面積	緩衝帯の幅員	備 考
1.0 h a 以上 1.5 h a 未満	4 m 以上	工場立地法（環境施設）に定められているものの割合とほぼ一致している。
1.5 h a 以上 5.0 h a 未満	5 m 以上	
5.0 h a 以上 15.0 h a 未満	10m 以上	
15.0 h a 以上 25.0 h a 未満	15m 以上	
25.0 h a 以上	20m 以上	

イ 法第33条第1項第10号における「騒音、振動等」とは、開発区域内の予定建築物等から発生するものであって、区域外から発生するものではない。

騒音、振動の他に煤煙、悪臭が含まれる。

ウ 令第28条の3における「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」とは、工場（動力（三相200v）等を用いるもの）をさし、第一種特定工作物も該当する。

エ 緩衝帯は、開発区域（又は敷地）の境界の内側にそって設置するものであり、その用地を確保していればよい。

オ 緩衝帯は、公共用地ではなく工場等の敷地の一部となるので、その区域を明らかにしておくこと（緑石・境界杭等）。

カ 開発区域の周辺に既存の公園、緑地、河川、池、沼、海、植樹された大規模な街路、法面等緩衝効果を有するものが存する場合、緩衝帯の幅員が緩和されることがある（例図参照）。

(11) 輸送施設

根拠法令：法第33条第1項第11号、令第24条

40ha以上の開発行為にあつては、道路、鉄道による輸送の便を考慮し、特に必要があると認められる場合は、開発区域内に鉄道施設等の用に供する土地を確保する等の措置をとらなければならない。

(12) 申請者の資力・信用

根拠法令：法第33条第1項第12号、令第24条の2

ア 事業計画どおり開発行為を完遂するための資力的能力があること。

イ 申請者に誠実に許可条件等を遵守して開発行為を完遂するであろうと認められる信用があること(資金計画書、法人の登記事項証明書、納税証明書(個人の場合は税務署発行の納税証明書、法人の場合は都道府県発行の法人事業税の納税証明書)、事業経歴書(宅地造成に係るもの)等で判断する)。

(13) 工事施行者の能力

根拠法令：法第33条第1項第13号、令第24条の3

開発行為の規模等具体的事例により差異があるが、当該工事の難易を考慮し、工事实績等を勘案して、工事施行者に当該工事を完成させる能力があること(法人の登記事項証明書、事業経歴書(宅地造成に係るもの)、建設業許可証明書等で判断する)。

(14) 関係権利者の同意

根拠法令：法第33条第1項第14号

ア 「妨げとなる権利を有する者」とは、土地については、所有権、永小作権、地上権、賃借権、地役権、質権、抵当権、先取特権等を有する者であること。

工作物については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者。

イ 原則として、「妨げとなる権利を有する者」の全員の同意が必要であること。

ウ 造成協力地として取り扱われる区域については、法第33条第1項第14号の規定が適用されることから、上記ア及びイを踏まえて「妨げとなる権利を有する者」の同意を得ること。

(15) 敷地面積の最低限度

根拠法令：法第33条第4項、

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は、次のとおりである。

区 域	敷地面積の 最低限度
条例第4条第1項の規定により市長が指定した土地の区域	200㎡

※ 上の表は、市街化調整区域における条例で指定する区域に適用する。

※ やむを得ないと認める場合、165㎡以上とする。

《敷地面積の最低限度》

条例による基準は定めていませんが、いわゆるミニ開発を防止し、良好な環境を形成するため、分譲住宅における一区画の面積は原則として165㎡以上で計画をお願いします。