

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5章 開発許可基準

第1節 総論

開発行為に関する許可基準は、法第33条に規定する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並びに法第34条に規定する市街化調整区域内における立地的基準からなっている。

許可が必要な開発行為にあつては、これらの許可基準に適合していることが許可の条件となるため、基準に適合しない場合は当然のことながら許可できないこととなる。

したがって、これらの許可基準に適合しないことがないように開発計画の立案段階から十分に検討を重ねておくことが非常に大切であり、申請手続きを行う前に当該の市町村並びに土木事務所等の関係部署と事前相談や事前協議を行うことが望ましい。

なお、開発計画の立案に当たっては、

(1) 関係個別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

(2) 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」第三次改訂版を参考にすること

(3) 昨今の街づくりや良好な景観の創出ということに配慮したより質の高い開発計画とすること等の考え方が重要であり、単に技術的基準等の許可基準のみを満足させれば足りるということではなく、良好な都市環境づくりということを念頭においた開発計画の策定が求められている。

1 市街化区域

市街化区域では、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であるということから、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政省令の技術的基準に適合することが必要となるが、市街化区域内の開発行為についてはこの基準に適合すると認めるときは許可しなければならないこととされている。

2 市街化調整区域

市街化調整区域では、市街化を抑制すべき区域であるということから、法第34条各号に定める立地的基準のいずれかに該当しなければ許可できないこととなる。

法第34条各号の要件については、

(1) スプロール対策上支障のないもの

(2) スプロール対策上支障はあるが、これを容認すべき特別の必要性の認められるもの

といった見地から基準が定められている。

したがって、市街化調整区域内の開発行為については、法第33条各項の技術的基準に適合することは当然として、それに加えて法第34条各号の立地的基準のいずれかに該当しなければ許可されない。

3 市街化区域及び市街化調整区域以外

市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない非線引都市計画区域及び準都市計画区域並びに都市計画区域外においては、法第33条及びこれに基づく政省令の技術的基準のみが適用されるが、これらの基準に適合すると認めるときは許可しなければならないこととされている。

第2節 技術的基準（法第33条）

法第33条第1項各号の規定の適用区分は、表1のように「自己の居住又は自己の業務」と「その他」に分けられ、また、適用される基準は表2のとおりである。

① 「自己の居住又は自己の業務」の場合（自己用開発）

自己用開発については、本条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る。

- ・ 開発許可申請手数料
- ・ 申請書提出図書
- ・ 法第34条第13号の要件（第二種特定工作物には適用なし）
- ・ 法第34条の基準（ ” ）

(1) 自己の居住の用に供する住宅

「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の拠点として使用することをいい、当然に自然人に限られる。

したがって、会社の従業員のために行う寮、社宅の建設、組合が組合員に譲渡するために行う住宅の建設、別荘の建設（生活の本拠とは考えられない）は該当しない。

(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わる営業資産であっても、自己が使用しないから該当しない。

- × 分譲、賃貸のための住宅の建設及び宅地分譲
- × 分譲、賃貸のための店舗、貸事務所、貸工場、貸車庫、貸倉庫等
- × 分譲、賃貸のための墓園の造成

これに対して、次に掲げるものは該当する。

- ホテル、旅館、結婚式場
- 会社自ら建設する工場、工場・事務所内の福利厚生施設（寮及び社宅は(1)のとおり含まれない。）
- 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、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
- モータープール（管理事務所のあるもの）
- 学校法人の建設する学校

(3) 道路の基準

自己用開発については、表2のとおり自己の居住用のための建築物以外は、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る。これは、スーパーマーケット、ホテル、結婚式場等の自己の業務用のための建築物、あるいは第一種、第二種特定工作物等土地利用によっては、発生交通量が地区レベルで渋滞を生じさせ、区域全体のネットワークの機能を障害するおそれがあるためである。

一方、自己の居住のため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は、建築基準法第43条の規定により新たに道路を築造しなければ建築できないことになっている。

この場合、必要な道路の構造は本条適用外であるから本法外（建築基準法第42条第1項第5号による道路位置指定）で処理してもよいが、道路の埋設されるであろう排水施設の管理帰属などの点を考慮すると、できるだけ開発行為に関連する道路として本法で処理することが望ましい。また、道路の幅員構造についても基準適用外となっており、建築基準法の規定で処理されるが、都

市計画法の趣旨に沿った考え方が必要になる。

(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が工事途中の倒産により、中断、放置され周辺に出水、がけ崩れ等の災害の危険を及ぼすおそれがあるため、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、中断による災害を引き起こすおそれのある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る。

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う。

「その他」の場合は、自己用開発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る。

したがって、法第33条の基準は、表2のとおり全て適用される。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から、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や、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は適用されない。

表 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、従業員の福利厚生費 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用の工作物
	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
	そ の 他	墓園

表2 法第33条開発許可と開発目的別適用条項

都計法 第33条 第1項 各号	基準の概要	開 発 目 的						
		自 己 用				そ の 他		
		居 住 用 住 宅	業 務 用 建 築 物	第一種特 定工作物	第二種特 定工作物	建 築 物	第一種特 定工作物	第二種特 定工作物
第1号	用途地域への適合	○	○	○	○	○	○	○
第2号	道路、公園等の公共施設の確保等		○	○	○	○	○	○
第3号	排水施設	○	○	○	○	○	○	○
第4号	給水施設		○	○	○	○	○	○
第5号	地区計画等	○	○	○	○	○	○	○
第6号	公共施設、公益的施設	○	○	○	○	○	○	○
第7号	防災、安全措置	○	○	○	○	○	○	○
第8号	災害危険区域等の除外		○	○	○	○	○	○
第9号	樹木の保存、表土の保全	△	△	△	△	△	△	△
第10号	緩衝帯	△	△	△	△	△	△	△
第11号	輸送施設（40ha以上の開発に適用）	○	○	○	○	○	○	○
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	関係権利者の同意	○	○	○	○	○	○	○

○印は適用するもの △印は1ha以上の開発行為に適用するもの

技術的基準の内容

(開発許可の基準)

第33条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五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 用途地域等の適合（法第33条第1項第1号）

第33条第1項第1号

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

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

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

(1) 用途地域等が定められている場合

開発行為を行う土地において用途地域等が指定されている場合には、予定建築物等の用途がこれに適合していなければならない。

用途地域等に適合しているか否かは、建築行為等の際に改めて確認されるが、その時点で予定建築物等の立地が否定されることによる混乱を避けるために、開発行為の段階であらかじめ確認しておこうとする趣旨でこのような規定がおかれたものである。

「適合している」とは、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という。

ア 用途地域とは、法第8条第1項第1号に定める第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域であり、建築制限は建築基準法第48条に規定されている。

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になっているが、審査にあたっては当然用途地域と同様の取り扱いをすべきである。

イ 流通業務地区とは、法第8条第1項第13号に規定する流通業務地区で、建築制限は、流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号）第5条に定められている。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ない。（流通業務市街地の整備に関する法

律第5条第3項)

ウ 港灣法（昭和25年法律第218号）第39条第1項の分区は、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灣管理者が指定するものである。

分区は、商港区、工業港区、漁港区、修景厚生港区等10区がある。

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ない。（港灣法第58条第1項）

(2) 用途地域等が定められていない場合

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

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

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

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

（地区計画）

第12条の5 （抄）

- 4 次に掲げる条件に該当する土地の区域における地区計画については、劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する大規模な建築物（以下「特定大規模建築物」という。）の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を実施すべき区域（以下「開発整備促進区」という。）を都市計画に定めることができる。
- 一 現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる土地の区域であること。
 - 二 特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、適正な配置及び規模の公共施設を整備する必要がある土地の区域であること。
 - 三 当該区域内において特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進を図ることが、当該都市の機能の増進に貢献することとなる土地の区域であること。
 - 四 第二種住居地域、準住居地域若しくは工業地域が定められている土地の区域又は用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）であること。

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

2 公共の用に供する空地の配置（法第33条第1項第2号）

第33条第1項第2号

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

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

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らない。配置計画にあたっての留意事項を示すと表3のとおりである。

表3 公共空地配置の主眼点

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

本号を適用するについて必要な技術的細目は、法第33号第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る。この場合、開発区域あるいはその周辺で既に道路、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らない。

「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う。

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る。

開発区域内に都市計画決定された公共施設が定められている場合は、当該重複部分の開発区域に占める比率により、次のように解される。

(1) 低い場合

都市計画施設の実現を妨げない範囲において、開発区域に都市計画施設の区域を確保させる等の措置により都市計画に適合したものと見える。

(2) 高い場合

都市計画において定められた設計と同一になるように開発行為を変更させることが開発行為の施行者に不当な負担になると考えられる場合は、国又は地方公共団体が法第40条第3項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場合、又は同法第56条の規定により知事が都市計画事業予定地内の土地の買取りを行う場合においては、「低い場合」の取り扱いとなるが、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空地を都市計画施設の区域内に確保するとともに、それ以外の都市計画施設の区域において、同法第54条の許可基準に該当することをもって都市計画に適合したものと見える。

(3) 非常に高い場合

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

街区構成の基準

ア 街区の構成は次表を標準とする。

(単位：m)

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

イ 住宅街区の一画地の形状は、短辺と長辺の割合が1：1.5程度の矩形とすることが望ましい。

ウ 戸建住宅（貸家を含む。）の一画地の面積は、200～300㎡を標準とすること。市街化区域において地形等によりやむを得ない場合は、その画地に限り165㎡以上とすることができる。

エ 住宅街区は直接、^{のり}法面、^{がけ}崖等に面しないこと。

3 道路に関する基準

(法第33条第1項第2号、令第25条第1, 2, 3, 4, 5号、規則第20条、第20条の2、第24条)
開発区域内外の道路の幅員

政令

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目) (抄)

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。

- 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発揮されるように設計されていること。
- 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(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つて、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。
- 三 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。
- 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。
- 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。

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。

省令

(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。

- 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。

(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。

- 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^{きよ}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、もつ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。

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。

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つて車道から分離されていること。

(1) 令第25条第1号の「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、それらとの関連も合わせて考えること。

(2) 令第25条第2号は、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は接することなく、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る。

(3) 令第25条第3号は、土地利用がゴルフコース等の第二種特定工作物の場合は、その本質が空地的、緑地的、平面的土地利用であることにかんがみ、本基準は適用しない。

(4) 令第25条第2号ただし書は、既存道路に接して行われる単体的な開発行為について、開発行為の規模や形状、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、令第25条第2号本文所定の要件を充足することが著しく困難な場合においては、通行の安全等の点で支障がないとみとめられる一定の道路が予定建築物等の敷地に接して配置されていれば足りるとしたものであり、次項について総合的に勘案した運用が行われる。

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。

(7) 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。

(イ) 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、開発区域に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。

(ウ) 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の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。

(エ) 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

建築物の数のみで判断されるものでなく、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。

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」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。

(ア) 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。

(イ) 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。）。

(ロ) 通行の安全

通過交通が少なく、かつ、1日当たりの車両の交通量も少ないこと（車両の交通量については、道路構造令に規定される計画交通量等を参考とすること。）。

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

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

(ハ) 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。

ウ 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。

1. 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

専ら歩行者、自転車の通行の用に供する道路

開発行為による道路の種類を、道路構造令の基準と対照すれば次表のとおりとなる。

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

(2) 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設置しないこと。

(3) 道路の平面交差角は、直角又は直角に近い角度とし、交差数は4以下とすること。

(4) 市街化調整区域内における20ha以上の開発行為を行う場合、幹線道路は開発区域内の予定建築物の各敷地が、いずれかの幹線道路から250m以内に含まれるよう配置すること。

(5) 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性のみならず、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」としてよりよき生活空間の創出についても配慮すること。

2. 道路の幅員

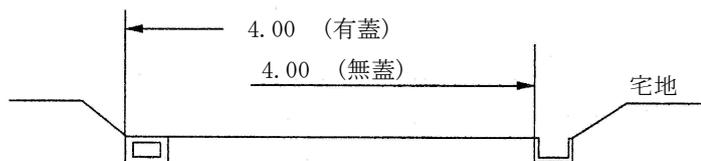
(1) 開発区域内に位置する道路の幅員は、開発区域の規模、予定建築物の用途ならびに敷地の規模に応じて次表に掲げる幅員以上を原則とすること。

予定建築物	開発規模 道路区分	0.1ha	0.1ha以上	5.0ha以上	10.0ha以上	20.0ha
		未 満	5.0ha未 満	10.0ha未 満	20.0ha未 満	以 上
住 宅	幹 線 道 路					12.0m以上
	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		

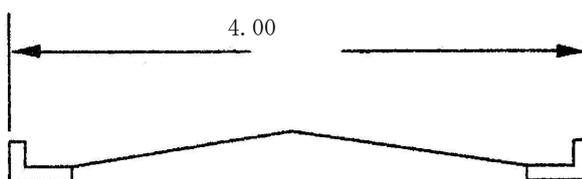
ただし、小区間戸建住宅道路については道路幅員6m未満4m以上とすることができる。この場合、行止まりとなる道路の延長は、一画地一辺長を原則とする。

(2) 道路の幅員の取り方は下図を参考とするが、法第32条に基づく管理者と十分協議すること。また、幅員4.0mの道路にあつては、有効幅員4.0m（道路側溝、電柱等の建柱部は除く）を確保すること。

ア U型側溝設置の場合



イ L型側溝設置の場合

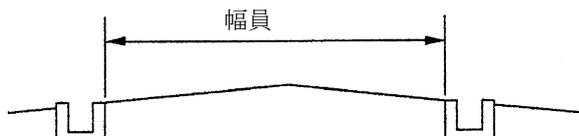


ウ 側溝のある場合

側溝蓋のある場合



側溝蓋のない場合



エ その他この基準にない道路の幅員等の規定については道路構造令（昭和45年政令第320号）を準用する。

なお、道路構造令の一部改正（平成5年政令第375号で、平成5年11月25日施行）により、歩道及び自転車歩行者道の最小幅員がそれぞれ2mと3mに改正された。

3. 開発区域外の接続する道路の幅員

政令 (再掲)

(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条第4号

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な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。

接続道路

- (1) 開発区域内の道路計画に基づき配置する幹線道路は開発区域の規模、予定建築物の用途により次表に掲げる幅員以上の開発区域外の道路（原則として公道）に接続させることを原則とする。

予定建築物	開発規模	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) 政令第25条第4号の「(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)」とは、次のいずれか該当する道路をいい、この場合5.0ha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る。

ア 法第29条の許可を受けて築造された道路で、幅員が6.0m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5.0m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6.0m以上の道路。

- (3) 公安委員会との調整

ア 道路法第95条の2では、道路を新設又は接続する場合においては、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こととなっている。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するものとする。

(ア) 区画線を設け、道路の通行を禁止若しくは制限する場合

(イ) 横断歩道橋を設ける場合

(ロ) 開発区域の取付道路として、既存の道路を改築する場合

(ハ) 開発区域内の既設道路の交差点を改築する場合

(ニ) その他道路管理者が公安委員会との協議を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ものとする。

4. 道路の構造

省令 (再掲)

(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。

- 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つては、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。
- 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つて車道から分離されていること。

(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、幅員4.0mの道路は簡易舗装とすることができる。また、縦断勾配が7.0%以上の道路は、すべり止め舗装等の安全措置を講じること。

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

ウ 道路の横断勾配は次表を標準とすること。

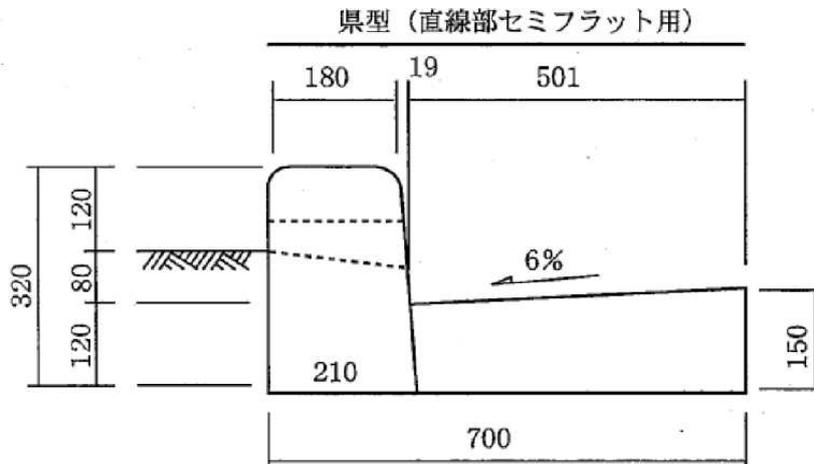
区分	路面の種類	横断勾配 (%)	
		片側1車線の場合	片側2車線の場合
車道	セメント・コンクリート舗装及びアスファルト・コンクリート舗装	1.5	2.0
	上記以外の路面	3.0~5.0	

(2) 道路排水

道路には、雨水等を有効に排水するため側溝を設けること。ただし側溝が用排水路を兼ねる場合にはこれを勘案した構造とすること。

また、側溝が現場打コンクリートの場合は10.0m間隔に、ガッター工は5.0m間隔に伸縮目地を設けること。

歩車道分離のガッター工の施工例 県型（直線部セミフラット用）



※ 基礎材を施行するときは、 b_1 +両側50mmずつとし、基礎敷厚については舗装厚を考慮し決定すること（標準100mm）。

なお、路盤上に施工する場合は省略してよい。

(3) 平面及び縦断線形

平面及び縦断線形については、道路構造令によるものとし、法第32条に基づく管理者との協議により決定する。

ア 平面線形

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

線形設計を行なう場合、できるだけ最小曲線半径の望ましい値程度を最小値として設計するのが好ましい。

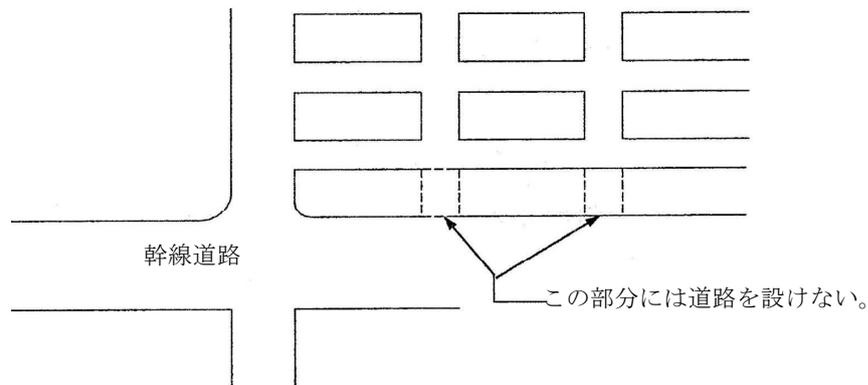
設計速度 (km/h)	最小曲線半径 (m)	最小曲線半径の 特例値 (m)	最小曲線半径の 望ましい値 (m)
60	150	120	200
50	100	80	150
40	60	50	100
30	30	—	65
20	15	—	30

ただし、第4種第4級の道路は、住宅、商店等の出入路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。

したがって、一つの長い区間を対象として一連の線形設計をする必要は必ずしもない場合がある。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、住宅等の環境を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を設けることも考えられる。

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ない。

したがって、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。



イ 縦断線形

規則第24条第3号により道路の縦断勾配は9%以下とする。但し地形などから考えやむを得ないと認められる場合には、小区間に限り12%以下とすることができる。

縦断勾配の最大値は「道路構造令」によると下表のとおりとなる。縦断勾配の値は小さい値が望ましいが、平坦区間を長区間に渡って設置するのは、路面排水上問題があるため、ごく小さな値の縦断勾配を付けるのが望ましい。この場合の値としては、0.3～0.5%程度であれば十分である。

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

※ ただし、地形の状況その他の特別の理由によりやむを得ない場合においては、同欄に掲げる値に第1種、第2種又は第3種の道路にあつては3%、第4種の道路にあつては2%を加えた値以下とすることができる。

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

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ある。

次表は、日本道路協会が定めている「自転車道等の設計基準」である。

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

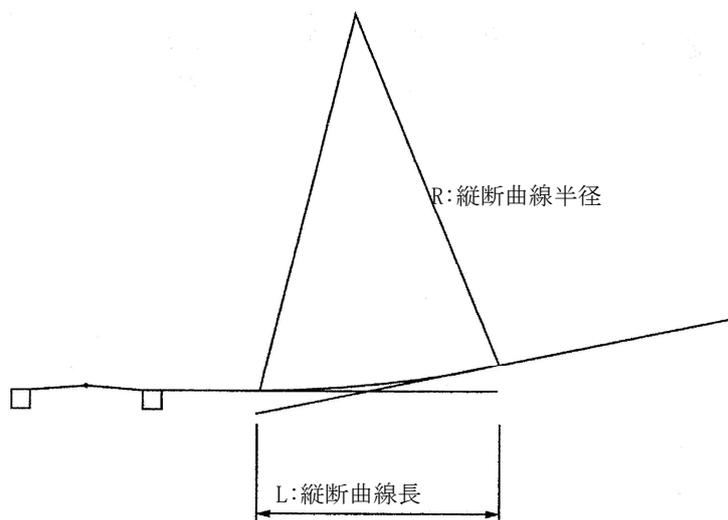
ウ 縦断曲線

車道の縦断勾配が変移する箇所には、運動量の変化による衝撃の緩和及び視距の確保のために、縦断曲線を挿入するものとする。

この場合の各値は、「道路構造令」によると下表のとおりとなる。

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

縦断曲線長は規定値の1.5~2倍程度の長さを使うことが望ましい。
交差点部についても、下図のように縦断曲線を挿入する。



(4) 階段状道路

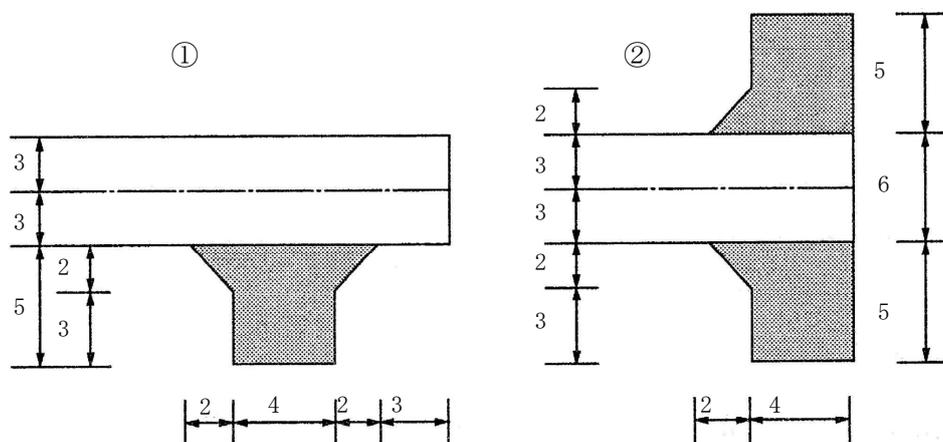
専ら歩行者の専用の用に供する道路は階段状とすることができるが、この場合は次に掲げる安全措置を講ずること。

- ア 階段上端に車止めを設けること。
- イ 階段は直高3.0m毎に奥行1.5mの踊場を設けること。
- ウ 手摺等安全施設を設けること。
- エ 階段の蹴上げは15.0cm以下、踏面30.0cm以上とすること。

(5) 袋路状道路

次に掲げるいずれかに該当する場合は袋路状道路とすることができる。

- ア 道路幅員が6.0m以上の道路で、当該道路の延長、若しくは他の道路との接続が予定されている場合。
- イ 当該道路の終端に自動車の転回広場があり、その幅員が6.0m以上のもの。
 転回広場は下図のとおりとする。



ウ 区画道路からの距離が一面地の一辺以下の場合で、4.0m以上のもの。

(6) 自転車歩行車道及び歩道

- 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、縁石の代わりに防護柵等の工作物で分離する。
- イ 縁石によって分離される自転車歩行車道及び歩道は、宮崎県歩道設置基準（平成11年12月県土整備部 平成26年3月一部改正版）に準じ、セミフラット形式を標準とする。
- ウ 自転車歩行車道及び歩道は、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、必要に応じて視覚障害者用の点字ブロック等を設置することが望ましい。
- エ 自転車歩行車道及び歩道の幅員は、道路幅員、歩行者等を勘案し次表の値以上を標準とすること。ただし、自転車及び歩行者の交通量が少ない箇所については、同表の右欄に掲げる値で縮小することができる。

自転車歩行者道及び歩道の幅員 (単位：m)

区 分		自転車歩行者道		歩 道	
第 3 種		3	—	2	—
第4種	第1級	4	3	3.5	2.75
	第2級				2
	第3級	3	—	2	—
	第4級				

ただし、上表の幅員の欄に掲げる値にベンチの上屋を設ける場合にあつては2m、並木を設ける場合にあつては1.5m、ベンチを設ける場合にあつては1m、その他の場合にあつては0.5mを加えて同項の規定を適用するものとする。

オ 自転車歩行車道及び歩道には原則として2.0%の横断勾配を道路の中心に向かって直線の下り勾配とする。

(7) 道路のすみ切り

開発区域内の道路が同一平面で交差、接続あるいは屈曲（開発行為によって設けられる道路が

開発区域外の道路と交差、接続、屈曲する場合も含む。) する部分は、次表に示す値を参考に適切なすみ切り部を設けること。

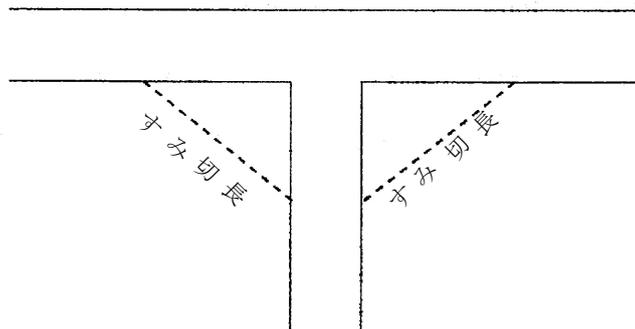
(単位：m)

道路の区分及び道路幅員		主要幹線道路	幹線道路	主要区画道路	一般区画道路
		20m以上	18m～12m	9m	6m～4m
主要幹線道路	20m以上	12.0			
		15.0			
		8.0			
幹線道路	18m	10.0	10.0		
	}	12.0	12.0		
	12m	8.0	8.0		
主要区画道路	9m	3.0	3.0	5.0	
		4.0	4.0	6.0	
		2.0	2.0	4.0	
一般区画道路	6m	3.0	3.0	3.0	3.0
	}	4.0	4.0	4.0	4.0
	4m	2.0	2.0	2.0	2.0

注 上段は交差角 90° 程度の場合

中段は " 60°

下段は " 120°



(8) 道路構造物

ア 道路が次に掲げるいずれかに該当する場合は、防護柵等の安全措置を講ずること。

(ア) 道路が法面又は崖の上にある場合

(イ) 道路が池、河川、水路、鉄道等に隣接している場合

(ウ) 道路が屈曲している部分で車輛が路外に逸脱するおそれがある場合

(エ) 歩行者の安全確保を必要とする場合

イ 開発区域内の道路及び開発行為に関して設けられる橋梁の設計については、その管理者となるものと協議を行い決定すること。

ウ 協議の段階で、他機関から設置要望のあった道路構造物については、設置に努めること。

(9) その他

この道路の構造に関する基準のうち、法第32条の公共施設の管理者（以下「管理者」という。）となるものとの協議において、公共施設の管理上必要があるとして管理者が別の定めをした場合、又は公共施設の管理上支障がないとした場合は、管理者の示す基準によることができる。

4 公園等に関する基準

(法第33条第1項第2号、令第25条第6号、第7号、規則第21条、第25条)

政令

(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

六 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。

七 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。

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。

省令

(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。

一 公園の面積は、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%以上であること。

二 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。

一 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。

二 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへい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配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。

(1) 定義

公園、緑地、広場の区分は次に掲げるとおりとする。

ア 公園

主として住民の戸外における休憩、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う。

イ 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う。

ウ 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う。

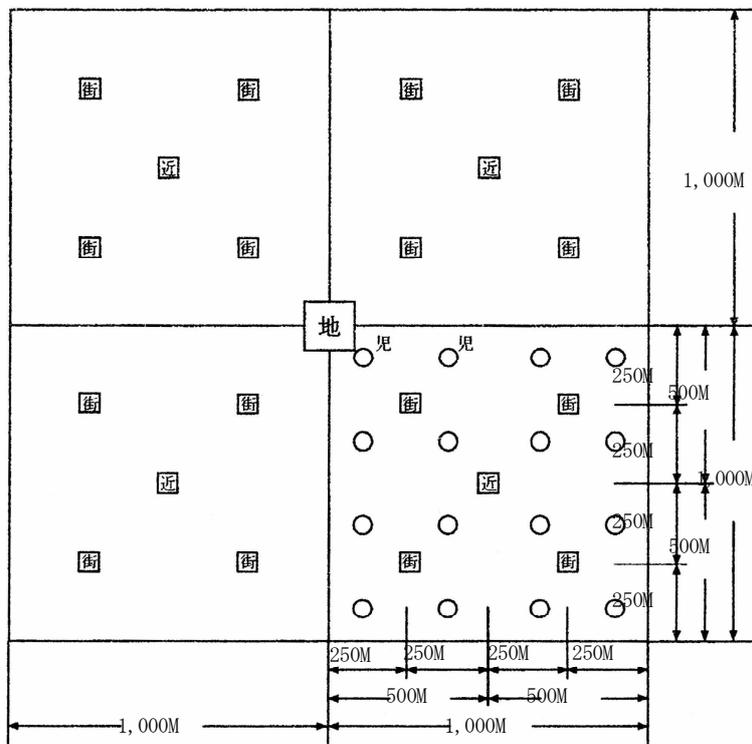
(2) 公園等の構成及び配置

開発区域内の公園の必要面積は、政令第25条第6号及び第7号の規定によるが、公園の構成及び配置は次表によること。

	面 積	誘致距離	摘 要
児童公園	150m ² 程 度	80m以内	幼児を対象とした公園で、戸建住宅等では50戸程度に1箇所、中層アパート群では100～150戸程度に1箇所
街区公園	2,500m ² 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
近隣公園	2ha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往区に1箇所)、往区のほぼ中央に設ける。
地区公園	4ha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往区以上の場合に考慮する。

ここで誘致距離とは、各公園間の距離ではなく各敷地から公園に至るまでの距離である。

住区基盤公園の配置計画



(注) 地：地区公園 近：近隣公園 街：街区公園 児：児童公園

(3) 公園等の設計・施設計画

ア 公園内に設置する公園施設は次表を標準とすること。

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

イ 開発区域内に設ける公園、緑地、広場は次の各号によること。

(ア) 公園の用に供する土地は、傾斜が15度を超えないことを原則とする。

(イ) 緑地、広場の用に供する土地は、傾斜が30度を超えないこと。

(ウ) 児童遊園、街区公園は、幹線道路に出入口が面しないこと。

(エ) 近隣公園は、地区内の幹線道路に面すること。

(オ) 児童遊園、街区公園等小規模な公園は、高層住宅等の影とならないよう配置すること。

(カ) 公園内には、車の乗り入れができないように設計すること。

(キ) 公園は柵等により他の敷地から分離すること。

(ク) 公園が主要区画道路以上の道路に接しているときは、当該道路に歩道が設置されていること。

(ケ) 公園の規模が街区公園以上の場合は、宅地に隣接しないこと。

(コ) 高圧線下は、凧揚げ等の遊戯上危険であること、地震等の避難場所として適当でない等により、公園としないこと。

5 消防水利に関する基準

(法第33条第1項第2号、令第25条第8号)

政令

(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条第8号

消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。

開発区域に設ける消防水利施設の計画については、当該開発区域を所管する消防機関の長と協議して定めること。

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らない。

消防水利の基準の概要は、次のとおりである。

(1) 消防水利とは、次に例示するもので指定されたものをいう。

消火栓、私設消火栓、防火水槽、プール、河川、池、海、井戸、下水道等

(2) 消防水利の必要能力

ア 常時貯水量40m³以上又は、取水可能水量が1m³/分以上かつ40分以上連続給水能力のあること。

イ 消火栓は、呼称65mmの口径のもので、直径150mm以上の管に取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以上でよい。

ウ 消防水利の配置

市街地の防火対象物から1つの消防水利に至る距離が次表の数値以下となるよう配置する。

(単位：m)

用途地域	平均風速	年間平均風速が 4m/s未満のもの	年間平均風速が 4m/s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		100
その他の用途地域及び用途地域の定められていない地域		120	100

(消防庁告示 第10号、昭和50年7月8日)

消防水の配置は消火栓のみに偏することのないよう考慮すること。

エ 消防水利の構造

ア 地盤面から落差4.5m以下

イ 取水部分の水深0.5m以上

ウ 消防ポンプ自動車容易に部署につけること。

エ 吸管投入口の大きさは一辺60cm以上又は直径60cm以上

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1項、第26条)

第33条第1項第3号

排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつ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

政令

(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。

- 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に、管渠の勾配及び断面積が定められていること。
- 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。
- 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、暗渠によつ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。

省令

(排水施設の管渠の勾配及び断面積) (抄)

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

(排水施設に関する技術的細目)

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

- 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。
- 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 暗渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあつては、その内径又は内法幅が、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 管渠の内径又は内法幅の120倍を超えない範囲の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な箇所
- 六 ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべます又はマンホールにあつては、密閉することができるふたに限る。）が設けられていること。
- 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ますにあつては深さが15cm以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあつてはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインパートが設けられていること。

(1) 開発区域内の下水の排出

ア 計画雨水量

(7) 計画雨水量は次式により算定すること。

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

$$I = \frac{a}{\sqrt{t + b}} \quad (\text{石黒式})$$

$$(t = t_1 + t_2)$$

$$(t_2 = \frac{L}{60v})$$

Q : 計画雨水量 (m³/sec)
 C : 流出係数
 I : 降雨強度 (mm/h)
 A : 排水面積 (ha)
 t : 流達時間 (min)
 t₁ : 流入 " (min)
 t₂ : 流下 " (min)
 L : 流路の延長 (m)
 v : 管渠の流速 (m/sec)
 a, b : 定数

なお、排水施設については流域単位で考えるものであるから地形の状況により、当該開発区域外の土地の部分をも含めて排水面積を考えなければならない場合がある。

降雨強度式の中で用いる流達時間 (t) のうち、流入時間 (t₁) は次表を標準とし、流下時間 (t₂) は、流入時間算出流域を控除した最上流点から当該地点までの距離を計画流量に対する流速で除して求めた流下時間を合計して求めるものとする。

流入時間の標準値

わが国で一般的に用いられているもの

人口密度が大きい地区	5分	幹線	5分
人口密度が小さい地区	10分	枝線	7分～10分
平均	7分		

(イ) 降雨強度は、開発区域の最寄りの地区の降雨強度を、規則第22条の規定に基づき採用する。ただし、降雨強度式 (定数a, b) は年によって変更があるので施設管理者、放流先水路

管理者等と協議を行い決定する。

(ウ) 流出係数は次表に示す値を標準とし、排水区域全体を加重平均して求める。

a 工種別基礎流出係数標準値

工種別	流出係数	工種別	流出係数
屋根	0.90	間地	0.20
道路	0.85	芝樹木の多い公園	0.21
その他の不透面	0.80	勾配の緩な山地	0.30
水面	1.00	勾配の急な山地	0.50

b 用途別総合流出係数標準値

用途別	流出係数
・敷地内の間地が非常に少ない商業地や類似の住宅地	0.80
・浸透面の野外作業場などの間地をもつ工業地域や、庭が若干ある住宅地域	0.65
・住宅公団々地などの中層住宅団地や1戸建て住宅の多い地域	0.50
・庭園を多くもつ高級住宅地域や畑地などが割合に残る郊外地域	0.35

イ 計画汚水量

下水の排除方式には、分流式と合流式とがあり、分流式は汚水と雨水を別々の管渠系統で排除する方式であり、合流式は同一の管渠系統で排除する方式である。合流式の最大の欠点は、雨天時に計画汚水量の一定倍率以上のものが未処理で直接放流されることである。また、汚水量に対して十分な流速を確保することが困難なため、浮遊物が管渠内に沈殿し、これが降雨初期に掃流されて一時に流出するという欠点もある。このような公共用水域の水質汚濁を防止するために、原則として分流式を採用すべきである。

計画汚水量は計画時間最大汚水量とし、計画1日最大汚水量の1時間当たりの量の1.3～1.8倍を標準とする。

$$\text{計画時間最大汚水量} = \text{計画1日最大汚水量} \times \frac{1.3 \sim 1.8}{24 \times 60 \times 60} \quad (\text{m}^3/\text{sec})$$

(ア) 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する。

(イ) 1人1日最大汚水量

計画目標年次におけるその地域の上下水道計画（又は計画見込み）の1人1日最大給水量から算出される。

(ウ) 工場排水量

予定建築物の用途、規模等に応じ、予想される計画使用量を勘案して定める。

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、将来計画を見込んで汚水量を算出する。

(エ) 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%を見込むものとする。

なお、これらの数値の採用については、当該市町の担当部局と十分協議すること。

ウ 流量の算定

(ア) 排水路及び雨水並びに污水管渠の流量計算は次式によること。

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

$Q = V \cdot A$

V : 流速 (m/sec)
 Q : 流量 (m³/sec)
 A : 計画断面積 (m²)
 I : 勾配
 n : 粗度係数

管 種	粗度係数
鋼 管	0.013
鉄筋コンクリート管渠などの2次製品	0.013
現場打ちコンクリート	0.015
硬質塩化ビニール管	0.010
強化プラスチック複合管	0.010
石積等2面積	0.025
石積2面積+現場打ち底盤コンクリート	0.020

R : 径深 : A/P (m)

P : 潤辺 (m)

(イ) 計画断面 : A

円滑暗渠は満流、コンクリート三面張（部分的なBOX等横断暗渠を含む。）はその水深の8割断面とする。

(ロ) 流速 : V

管渠の流速は污水管で計画下水量に対して0.6~3.0m/s、雨水量では計画雨水量に対して0.8~3.0m/sを原則とし、下水中の沈殿物が次第に管渠内に堆積するのを防ぐため、下流ほど流速を漸増させる。

○参考資料

MK側溝を採用した場合の流量計算に用いる数値

呼 名	250	300A	300B	300C	400A	400B	500A	500B	600
A (m ²)	0.0466	0.0681	0.0893	0.1094	0.1213	0.1494	0.1894	0.2218	0.2726
P (m ²)	0.5912	0.7205	0.8711	1.0216	0.9711	1.1216	1.2216	1.3631	1.471
R (m ²)	0.0789	0.0946	0.1025	0.1071	0.1249	0.1332	0.1551	0.1627	0.1853
R ^{2/3}	0.1840	0.2076	0.2190	0.2255	0.2499	0.2608	0.2886	0.2980	0.3250

※ 上記表は、流下断面を8割水深とした場合

(2) 排水施設の構造等

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

イ 排水施設のうち暗渠である部分の最小内径は、原則污水管で200mm、雨水管で250mmとするこ

と。ただし、極めて小規模な排水区域における污水管の内径は150mmとしてよい。

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

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

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

(3) 污水处理施設

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

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

ウ 放流先の河川、水路等は当該管理者、水利権者との協議が整っていること。

エ 処理施設の管理については、当該施設の存する市、町と協議のうえ処理施設の管理者を決めること。

(4) 洪水調節（整）池等

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

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

ア 宅地開発等の面積が10ha以上の場合は、調整池の設置を原則とする。

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

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

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

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

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

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

(5) 排水路等排水施設に関する基準の補足的事項

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

イ 排水計画の策定にあたっては当該開発区域に存する市町村並びに放流先となる河川、水路、ため池等の管理者、権利者と十分な協議を行うこと。

7 給水施設に関する基準（法第33条第1項第4号）

第33条第1項第4号

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

給水施設に関する計画及び設計については、当該開発区域を所管する水道事業者（市町村）と協議して定めること。

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来さない構造能力であること。

- (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) 予定建築物等の用途（需要量）
- (4) 予定建築物の敷地の規模及び配置（需要量一敷地規模と建築又は建設規模、配管設計）

給水施設の設計が上記の基準に適合しているか否かの判断は、次による。

- ア 開発区域の大小を問わず、当該開発区域を給水区域に含む水道事業者との協議が行われていること。
- イ 区域内給水が水道事業者からの給水によって行われるときは、アの協議が整っていること及び当該水道事業者が定める設計をもって本基準に適合するものとする。
- ウ 区域内に新たに水道を敷設する場合（専用水道）で、当該水道が水道法またはこれに準ずる条例の適用を受けるときは、これらの法令に基づく許可等を行う権限を有する者から許可等を受ける見通しがあり、かつ、水道法関係法令に適合している設計であれば本基準に適合するものとする。

8 地区計画等（法第33条第1項第5号）

第33条第1項第5号

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

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

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、届け出・勧告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のある程度実現しようとするものである。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場合を含む。

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、改めて届け出・勧告制度の対象となる。

9 公共公益施設の配分（法第33条第1項第6号、令第27条）

第33条第1項第6号

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

政令

（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なう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になっていることの意であつて、開発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ない。開発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すべてであり、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のうえ、敷地が確保されれば足りることとなる。

(1) 開発区域内に設けられる公共・公益施設は次表を標準とするが、次表に掲げるもの及びその他の公共・公益施設を設置する場合は、関係機関と十分な協議を行うこと。なお、次表に示す開発規模未満の開発区域内においても次表に示す公共・公益施設のうち必要と思われるものは設置に努めること。

住区構成と施設配置

近隣住区域			1	2	4
戸数 人口	50～150 200～600 (隣保区)	500～1,000 2,000～4,000 (分 区)	2,000～2,500 7,000～10,000 (近隣住区)	4,000～5,000 14,000～20,000 (地 区)	8,000～10,000 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		保育所・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 (防火栓)	警察派出所 (巡回)	巡查駐在所 消防(救急)派出所		警察署 消防署
集会施設	集会室	集 会 場			公 民 館
文化施設				図 書 館	
管理施設		管 理 事 務 所		市・区役所出張所	
通信施設		ポスト、公衆電話	郵便局、電話交換所		
商業施設		日用品店舗	専門店、スーパーマーケット		
サービス施設		共同浴場	新聞集配所	銀行	映画館・娯楽施設

(2) 開発区域内に設ける公共・公益施設のうち集会施設の規模は次表を標準すること。

団地の戸数(戸)	敷地面積(m ²)	団地の戸数(戸)	敷地面積(m ²)
50～69	100	1,000～1,499	720
70～99	140	1,500～1,999	1,040
100～149	180	2,000～2,499	1,200
150～499	260	2,500～	1,600
500～999	400		

10 宅地の防災

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

第33条第1項

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。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。

宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第3条第1項の宅地造成工事規制区域	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
開発行為に関する工事	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
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。

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

政令

（開発行為を行うのに適当でない区域）

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

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

- 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 開発行為によつ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。
- 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 開発行為によつて生じた崖面は、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に、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

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

省令

（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

第22条（抄）

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

（がけ面の保護）

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

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。

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

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、小段等によつ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 開発行為によつ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つて風化その他の侵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。

- 一 擁壁の構造は、構造計算、実験等によつ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。）によつて擁壁が破壊されないこと。
- ロ 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。
- ハ 土圧等によつて擁壁の基礎がすべらないこと。
- ニ 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。
- 二 擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあつては、この限りでない。
- 2 開発行為によつ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。

開発事業の実施にあたっては、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・地質条件や地盤条件などの土地条件の把握がおろそかにされがちである。

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る。

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る。

(1) 基礎調査

まず広域的な調査として、地形図、地質図、空中写真、植性図等の既存資料を活用し、基本的な地域特性について情報を収集する。あわせて現地踏査を行い、崩壊・地すべりなどの有無、湧水及び既存宅地や公共事業等による既存の人工斜面の状況、周辺住民への聴き取り、植性等を調査し開発区域の土地条件を把握する。

(2) 詳細調査

次に、基礎調査により把握した基礎データを基に、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、試験を行う。

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の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り、開発区域外とすることが望ましい。

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指定された区域で、建築の制限は地方公共団体の条例で定められる。

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すべりするおそれのある区域及びこれに隣接する区域で、地すべりを助長し、誘発するなどのおそれのある区域である。

制限される行為は、次のとおりである。（同法第18条）

(7) 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行為

(イ) 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

(ウ) 法切で法長3m以上、切土で直高2m以上のもの

(エ) 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）

警戒区域のうち、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には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ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限及び一定の建築物の構造の規制をすべき土地の区域を、土砂災害特別警戒区域（特別警戒区域）として指定される。

特別警戒区域内において、下記に掲げる制限用途の特定開発行為をしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。

(7) 住 宅：自己の居住の用に供するものを除く

(イ) 社会福祉施設：老人福祉施設（老人介護支援センターを除く。）、有料老人ホーム、身体障害者社会参加支援施設、障害者支援施設、地域活動支援センター、福祉ホーム、障害福祉サービス事業（生活介護、自立訓練、就労移行支援又は就労継続支援を行う事業に限る。）の用に供する施設、保護施設（医療保護施設及び宿所提供施設を除く。）、児童福祉施設（児童自立支援施設を除く。）、母子福祉施設、母子健康センターその他これらに類する施設

(ウ) 学 校：特別支援学校及び幼稚園

(エ) 医 療 施 設：病院、診療所及び助産所

エ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法）

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

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

オ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜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年上記法律が制定され、崩壊のおそ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される。

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る。

また、その他開発等に関して行為の規則を行う法律として、砂防法がある。

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若しくは制限すべき土地（砂防指定地）を国土交通大臣が指定することができる。これら、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、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、それぞれの法律の許可が必要なため、事前に担当部局と十分な協議を行うこと。

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

なお、詳細については、宅地防災研究会編集による「宅地防災マニュアルの解説」第二次改訂版を参照すること。

1. 軟弱地盤の補強

令第28条第1号は、軟弱地盤に関する規定である。

開発区域内の地盤沈下はもとより区域外にも及ぶことがある被害を防止するため、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、必要な対策をとること。

2. 崖面の排水

令第28条第2号は、崖の上端に続く地盤面の処理に関する規定である。

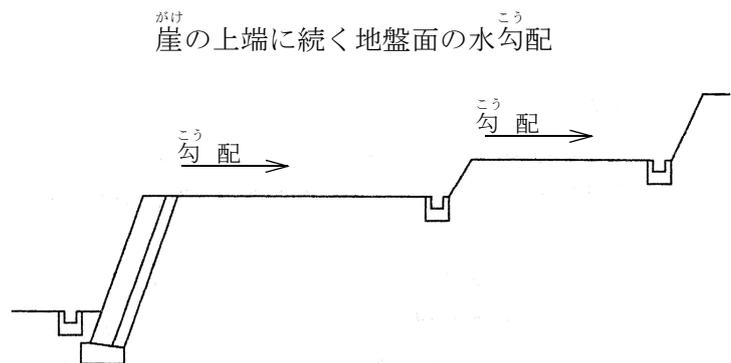
趣旨は雨水その他の地表水が崖面を表流し、崖面を浸食すること及び崖面上端付近で雨水その他の地表水が崖地盤へ浸透することを防止することにある。（もちろんこの場合、崖面に降った雨水についてはやむを得ない。）

そこで図に示すように、崖の上端に続く地盤面は、崖の反対方向に排水のための勾配をとらなければならない。

なお、崖の反対方向に雨水その他の地表水を流しても、それらの地表水を排除することができる排水施設がなければならない。

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である。

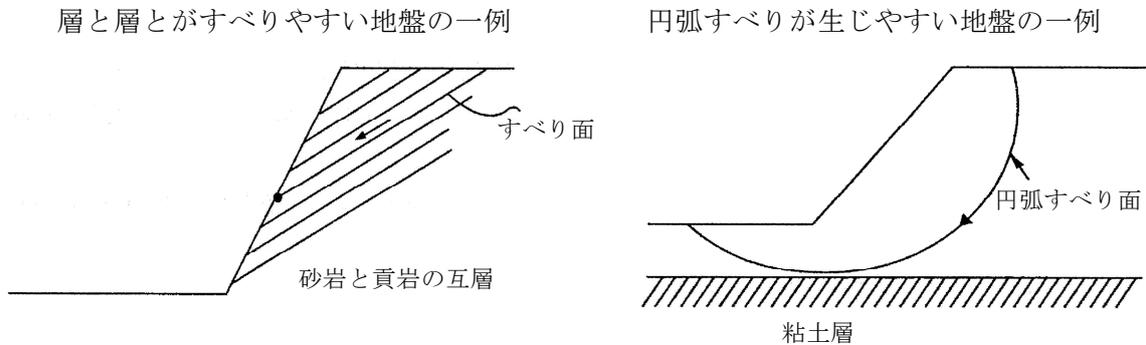
地下水による崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、排水施設の管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設を設置しなければならない。



3. 切土の安定

令第28条第3号は、切土をした後の地盤のすべりの防止に関する規定である。

このすべりには二つの場合が考えられる。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すべりであり、もう一つは、地盤が単一の土質による場合であっても周囲の状況によって生ずる円弧すべりである。



前図のような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、切土した際にこれらの割れ目あるいは地層に沿って崩壊が発生しやすい。

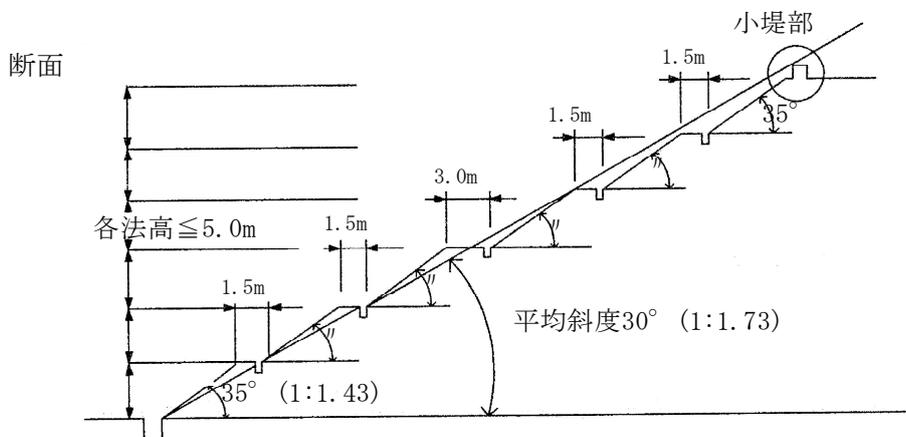
したがって、割れ目の発達程度、岩の破碎の度合、地層の傾斜等について調査・検討を行い、周辺の既設法面の施行実績等も勘案の上、法面勾配を決定する必要がある。

特に、法面が流れ盤の場合には、すべりに対して十分留意して法面勾配やその対策工を決定することが大切である。

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である。

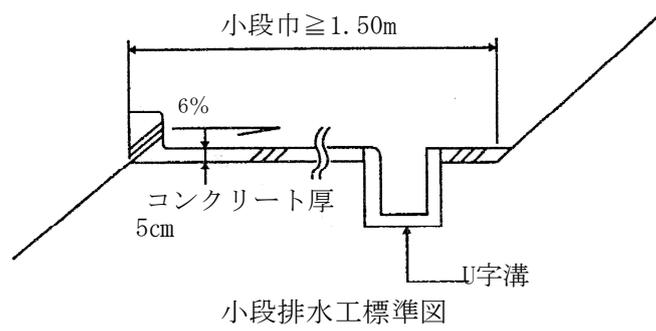
また、円弧すべりが生じやすい地盤の対策としては、法面勾配を緩やかにしたり崖高さを低くする方法、すべりやすい層に杭を打ち込んで杭の横抵抗を利用したすべり面の抵抗を増大させる方法、粘土質等のすべりの原因となる層を良質土に置き換える方法、法先に押さえ盛土を施工する方法等が考えられる。これらのうち対策の選定にあたっては、地盤の条件及び施工の条件等を勘案して、最善の方法を採用しなければならない。

開発行為によって生じる切土面の長大崖（直高 $H \geq 15.0\text{m}$ 以上）は、次図を標準とした断面とする。

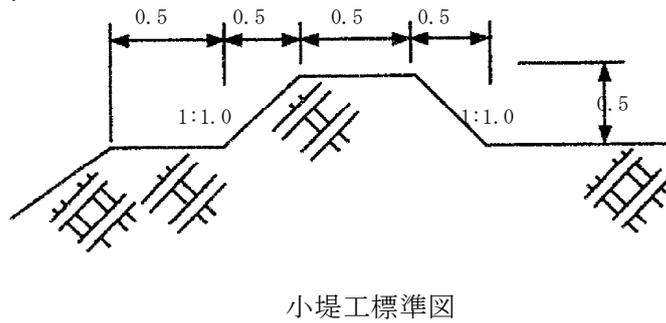


(土質が砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するものの場合)

のり
法直高5mごとに小段を設け、次図のような排水工を設置する。



地表水が崖面を表流しないよう、のり
法肩には次図のような小堤を設置する。



4. 盛土の安定

令第28条第4号は、盛土した後の地盤の安全に関する規定である。

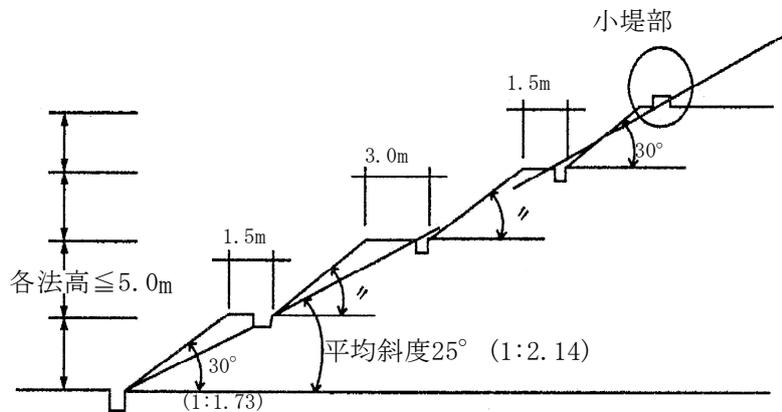
盛土をした後の地盤は、土粒子間の結合が緩い状態にある。地盤が緩い状態では雨水その他の地表水の浸透が容易となり、また地盤の強度が小さく、かつ、地盤の圧縮性が大きくなるから、地盤全体の緩み、沈下又は崩壊を生じることとなる。

したがって、盛土をした後の地盤にこのような危険が伴わないように下から20～30cmごとに層状に締固めを繰り返すなり、その他の措置を講じなければならない。

なお、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には余盛をしておくことが必要である。（例えば、擁壁の背面土が盛土である場合）

開発行為によって生じる長大盛土（直高 $H \geq 15.0\text{m}$ ）は、次図を標準とした断面とする。

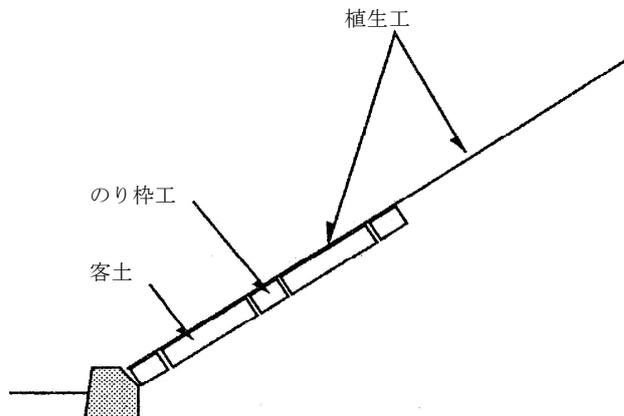
断面



小段排水工、小堤工については、切土工に同じ。

のり 法面保護

盛土は一般に植生工で十分であるが、^{のり}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^{のり}法面では、必要に応じ構造物による^{のり}法面保護工を併用する。



高盛土の施工例

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

(1) 安定計算

盛土のり面の安定性については、円弧滑り面法により検討することを標準とする。また、円弧滑り面法のうち簡便法（スウェーデン式）によることを標準とするが、現地状況等に応じて他の適切な安定計算式を用いる。

(2) 設計強度定数

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

(3) 間げき水圧

盛土の施工に際しては、透水層を設けるなどして、盛土内に間げき水圧が発生しないようにすることが原則である。しかし、開発事業区域内における地下水位又は間げき水圧の推定は未知な点が多く、また、のり面の安全性に大きく影響するため、安定計算によって盛土のり面の安定性を検討する場合は、盛土の下部又は側方からの浸透水による間げき水圧（u）とし、必要に応じて、雨水の浸透によって形成される地下水による間げき及び盛土施工に伴って発生する過剰間げき水圧を考慮する。

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

(4) 最小安全率

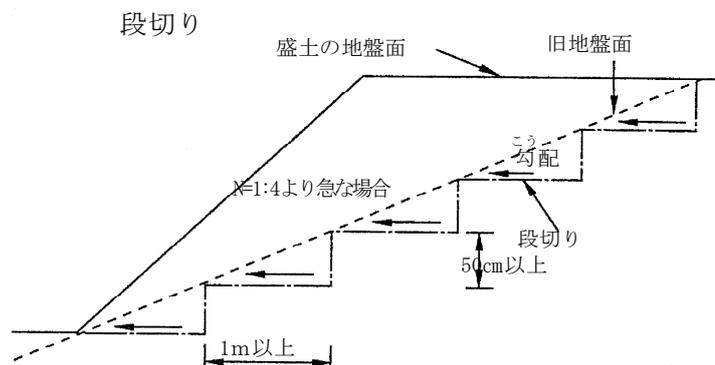
盛土のり面の安定に必要な最小安全率（ F_s ）は、盛土施工直後において、 $F_s \geq 1.5$ であることを標準とする。

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

5. 盛土地盤の段切り

令第28条第5号は、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面でのすべりの防止に関する規定である。

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る。有機質土は圧縮性が大きく、また、強度も低いので、盛土の地盤の底面に、旧地盤面に沿った弱い層が形成される。このため旧地盤にある雑草樹木等を除去しておくとともに、図に示すような、段切りを行って連続した弱い傾斜を作らないようにしなければならない。



次に、切盛土の一般的留意事項について以下に示す。

- (1) 開発区域及びその開発区域周辺の土質の物理的性質を把握するため、土質調査並びに土質試験を行うこと。
- (2) 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全性、開発区域内の各種構造物の安全並びに当該開発行為の周辺地域の安全を図ること。

- (3) 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を確保するため排水路、防護柵等を設けること。
- (4) 当該開発に伴い開発区域外に土砂等の流出が予想される場合は、開発区域内に沈砂池又は土砂止め堰堤等を設けること。
- (5) 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しないこと。
- (6) 砂防指定地及び地すべり防止区域内における開発行為については、砂防担当部局との協議を十分行うこと。（「砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準（案）」参照）
- (7) 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すること。
- (8) 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くこと。
- (9) 盛土の施工において、1回の敷均し厚さ（まき出し厚 $t=30\text{cm}\sim 50\text{cm}$ が一般的）を適切に設定し、均等かつ所定の厚さ以内に敷均すこと。また、締固めは、最適含水比付近（締固め度85%以上）で施工するのが望ましいので、実際の含水比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うこと。
- (10) 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すみやかに排除して、盛土の安定を図ること。
- (11) 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計画し、土の運搬距離並びに運搬土量が最小となるような計画とすること。
- (12) 宅地内に生じる法面^{のり}については、極力水平面に対する角度が30度、垂直高30cmを超えないもので計画すること。

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ついての規定である。

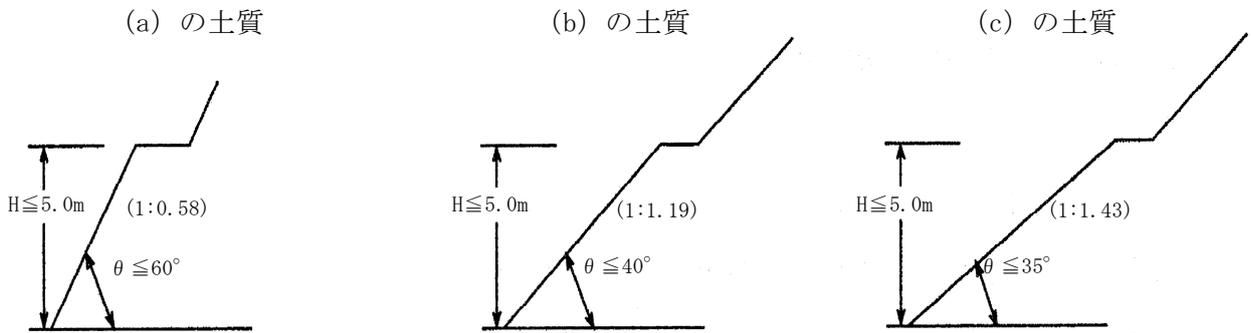
崖とは傾斜した土地のうち、地表面が水平面に対して30度を超える角度をなす土地をいう。

(1) 規則第23条第1項ただし書きの規定で、切土をした土地の部分に生ずることとなる崖又は崖の部分の土質に応じ擁壁を設置しなくてもよい勾配と高さの関係を図示すると次図のとおりである。

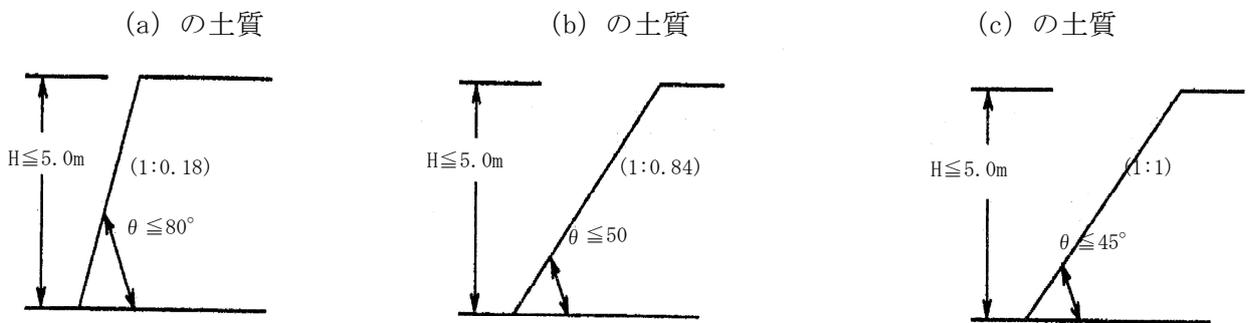
符 号	土 質
(a)	軟岩（風化の著しいものを除く）
(b)	風化の著しい岩
(c)	砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土等

ア 崖の高さに関係なく法面仕上げとできる場合

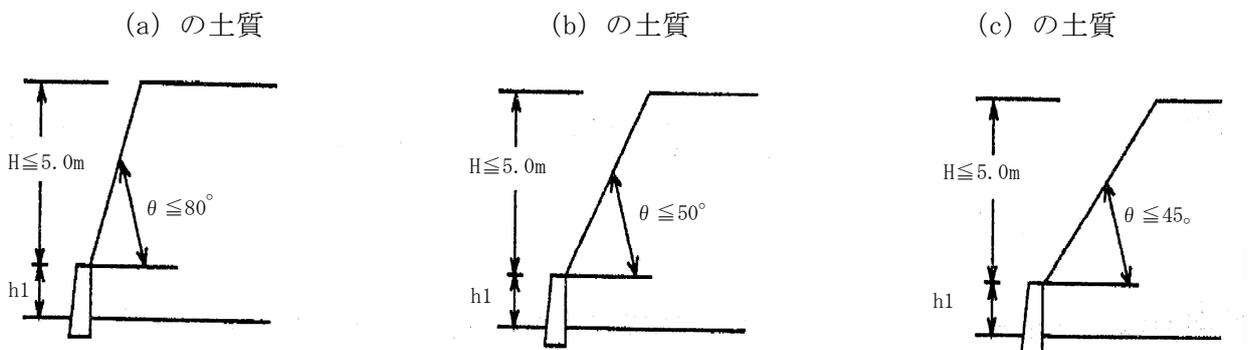
（ただし、 $H=5.0\text{m}$ ごとに小段を設けること。小段については前記3の構造を適用する。）



イ 崖の高さが5.0m以内の場合、法面仕上げとできる場合



ウ 崖の高さが5.0m以上で法面仕上げとする場合



h_1 については擁壁を設置すること。

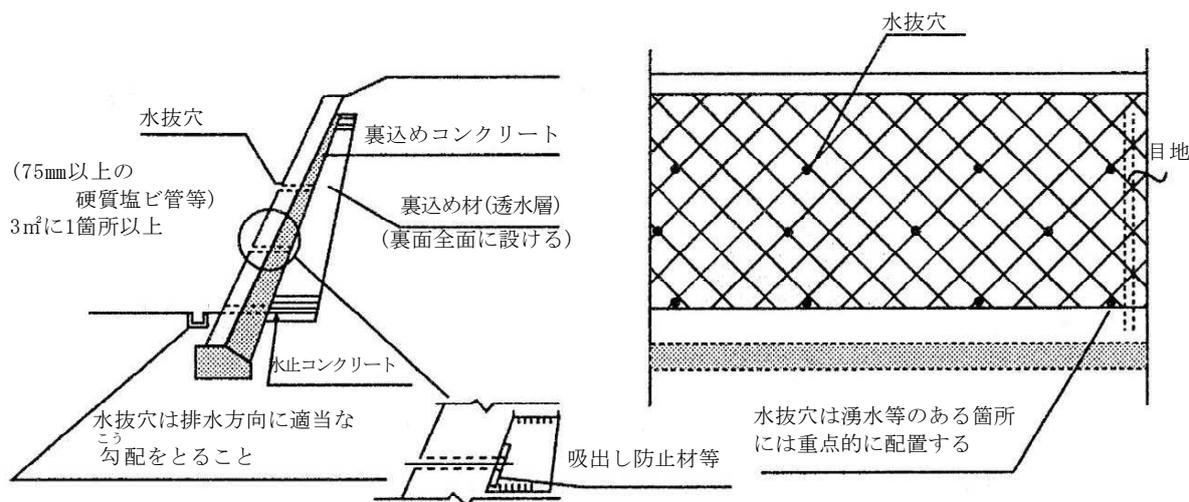
(2) 擁壁の構造

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すること。

イ 擁壁には、壁面積 3.0m^2 に1箇所割合で内径 7.5cm 程度の塩化ビニール製又はこれに代る水抜穴を千鳥状に設けること。

ウ 伸縮目地は水平方向に、練石積、もたれ式、重力式擁壁の場合は 10m 以下、逆T型及びL型擁壁の場合は 20m 以下に1箇所割合で設けること。

エ 練積み造擁壁の場合、裏込礫は透水層の役割りだけでなく、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ない。



オ 練積み造擁壁の構造については、次図を標準とする。

練積み造擁壁の構造

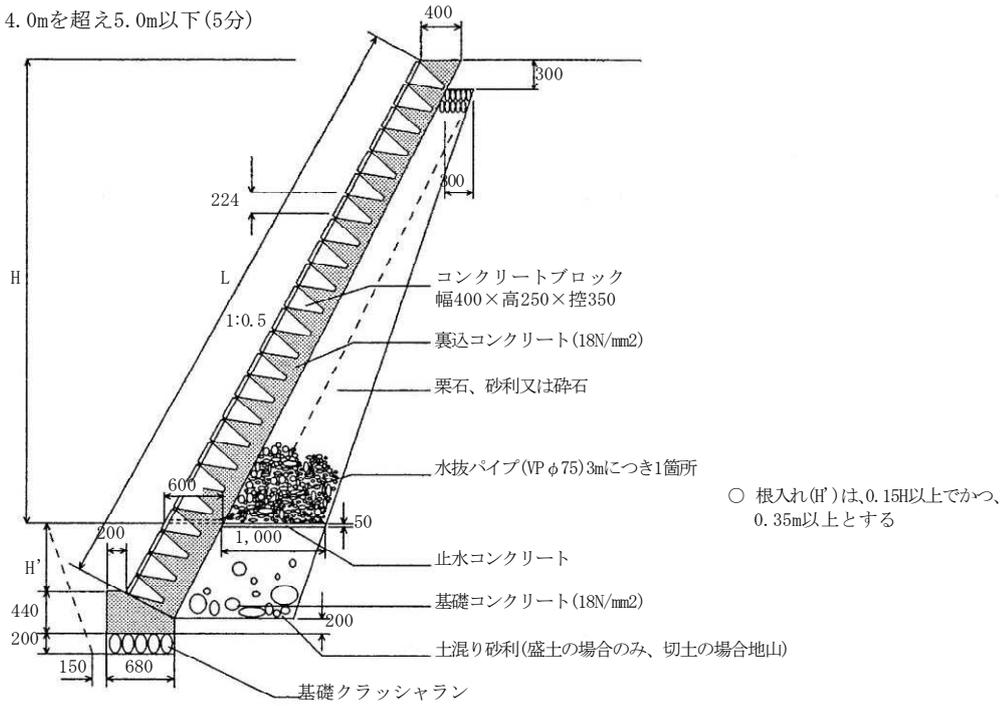
土質	第 1 種	第 2 種	第 3 種
	擁壁	岩、岩屑、砂利、又は砂利まじり砂	真砂土、関東ローム硬質粘土、その他これらに類するもの
根入れ	根入れは 35cm 以上で地上高さの 15% 以上		根入れは 45cm 以上で地上高さの 20% 以上
上端の暑さ	40cm 以上	40cm 以上	70cm 以上

・盛土部分に設ける擁壁

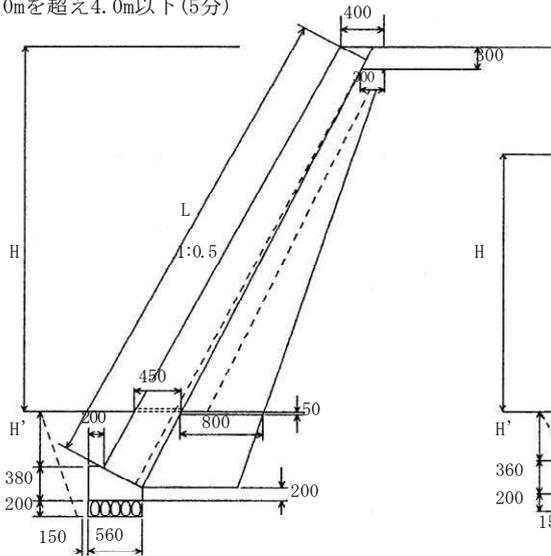
上表に示された基準は、切土の場合のように均一な土質を想定して定められたものであるため、大規模な造成等で、盛土の土質が異なるために均一な締固めが望めない場合や、小規模な構造でも楔状の盛土が行われる場合等、不安定になりやすい盛土部分に設ける擁壁は、表に示されている第3種の土質として設計するのが望ましい。

ブロック積擁壁標準構造図 (崖の土質第一種の場合)

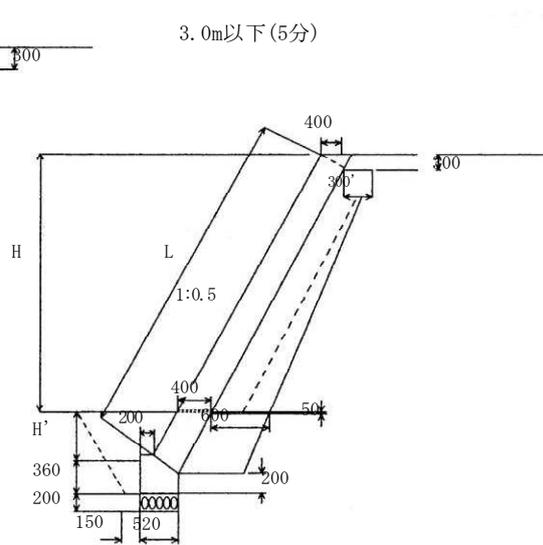
4.0mを超え5.0m以下 (5分)



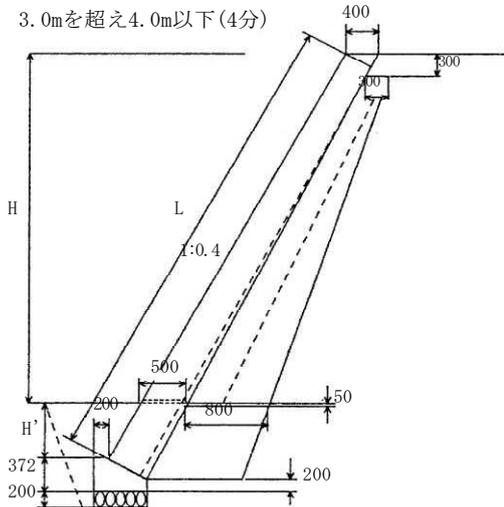
3.0mを超え4.0m以下 (5分)



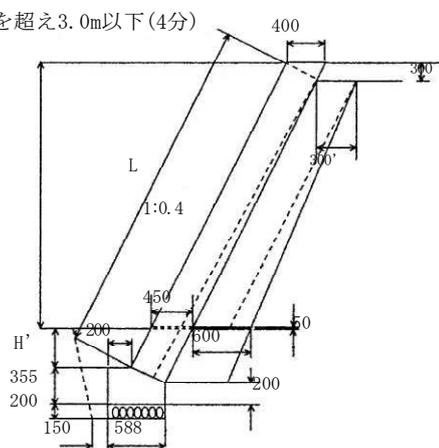
3.0m以下 (5分)



3.0mを超え4.0m以下 (4分)

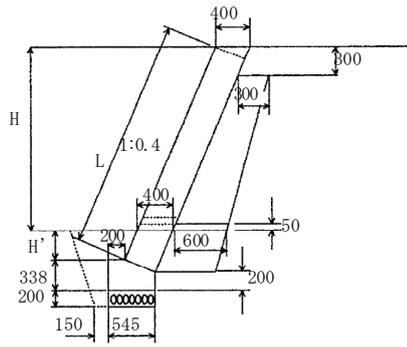


2.0mを超え3.0m以下 (4分)

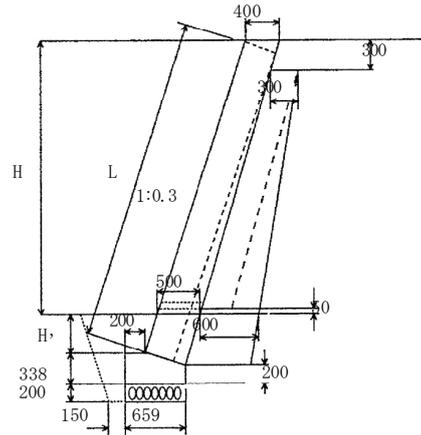


注) 破線は切土の場合の構造洗及び掘削線である。

2.0m以下(4分)

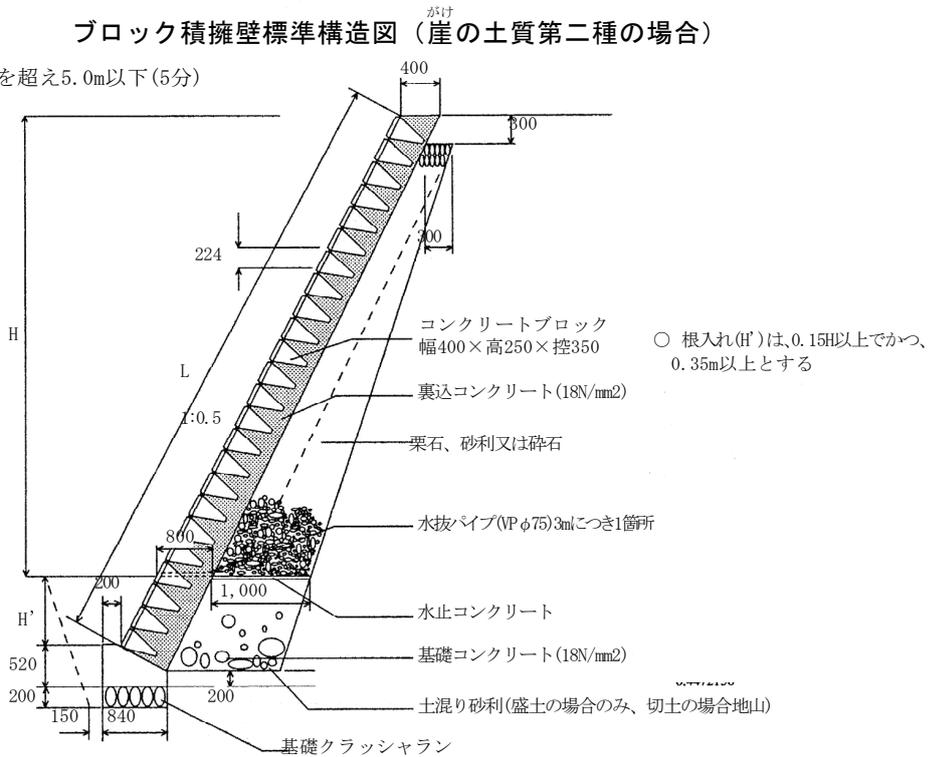


2.0mを超え3.0m以下(3分)

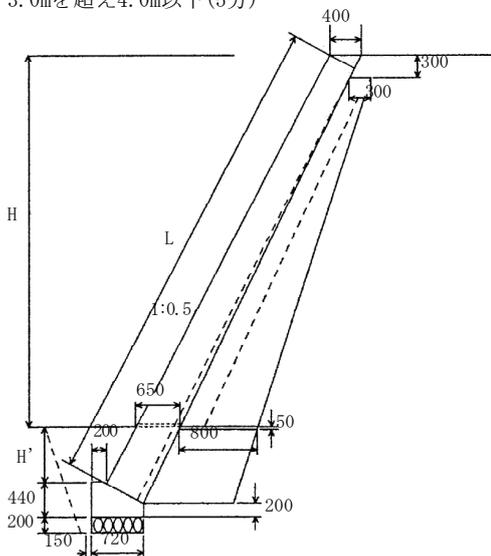


ブロック積擁壁標準構造図 (崖の土質第二種の場合)

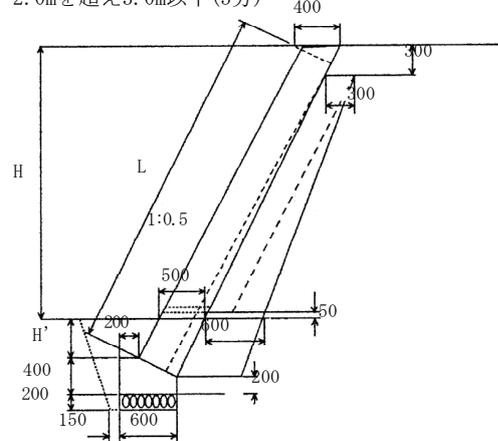
4.0mを超え5.0m以下(5分)



3.0mを超え4.0m以下(5分)

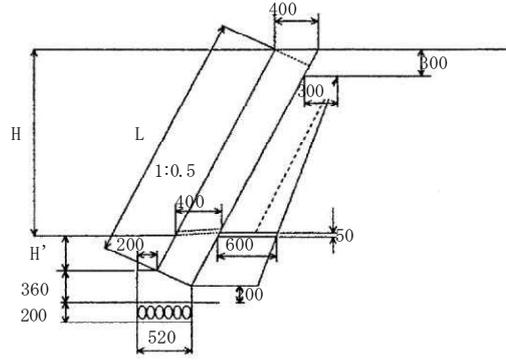


2.0mを超え3.0m以下(5分)

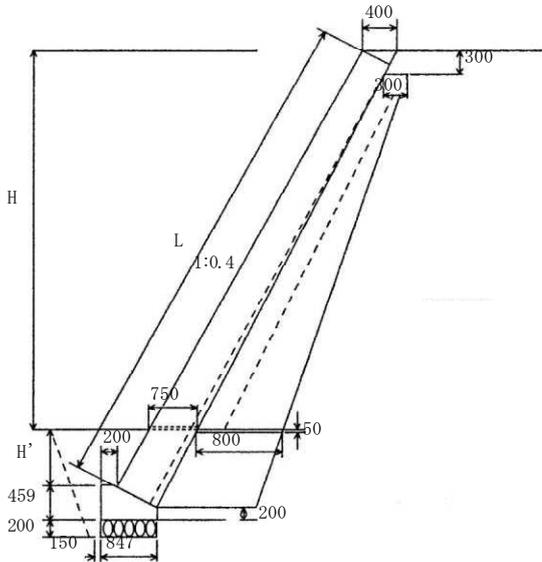


注) 破線は切土の場合の構造洗及び掘削線である。

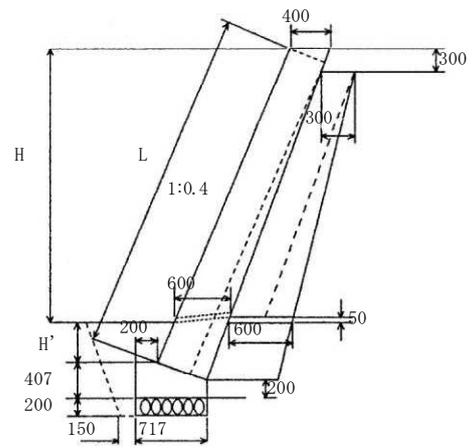
2.0m以下(5分)



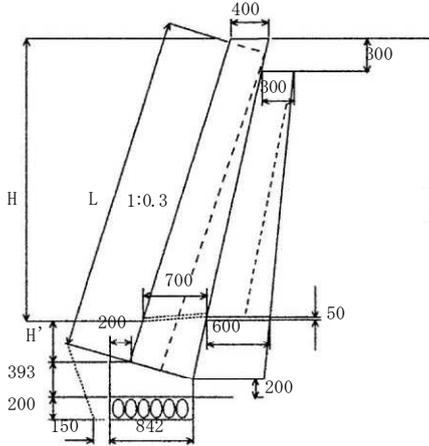
3.0mを超え4.0m以下(4分)



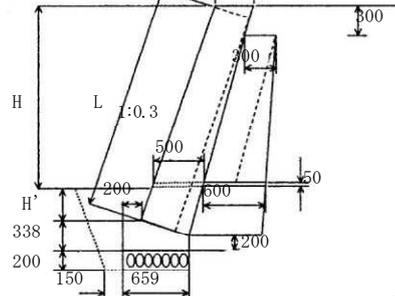
2.0mを超え3.0m以下(4分)



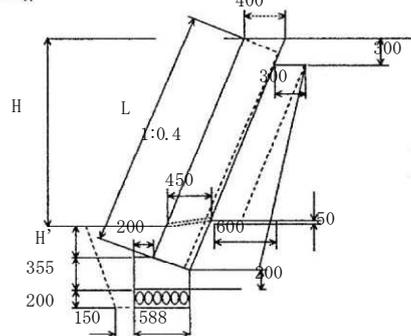
2.0mを超え3.0m以下(3分)



2.0m以下(3分)

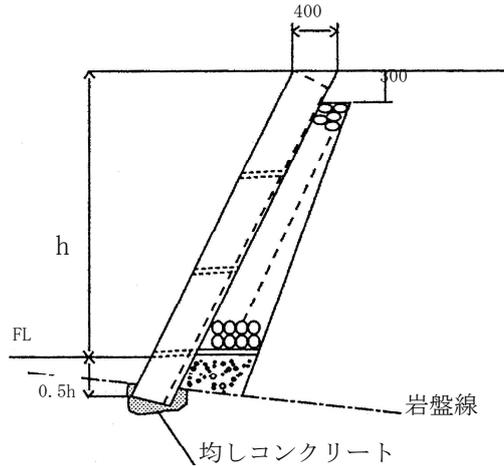


2.0m以下(4分)



注) 破線は切土の場合の構造洗及び掘削線である。

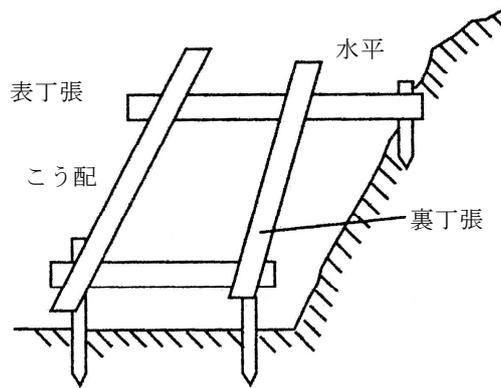
岩盤に支持させる場合の構造図



注) 破線は切土の場合の構造線である。

カ 練積み造擁壁の施工上の留意事項

(ア) 擁壁の勾配や裏込めコンクリート厚などを正確に確保するため、下図のように表丁張り、裏丁張りを10m標準に設置するが、始点、終点及び平面、断面の変化点にも設ける。その際、敷地境界について十分注意すること。



丁張りの設置例

(イ) 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すること。

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安定してから積上げるものとし、一日の施工高さは3~4段とするのが一般的である。

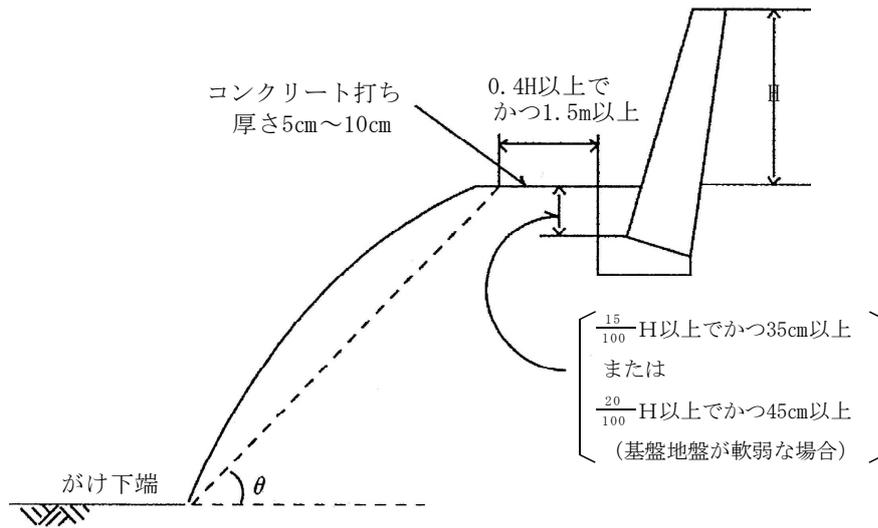
なお、延長方向の積継ぎ面は階段状に積み終わり、継ぎ目の弱点を防止すること。

(ウ) 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留意すること。また、水抜きのパイプの長さは、透水層に深く入り込まないようにすること。

キ 擁壁設置上の留意事項

がけ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配慮する。設置する場合の一般的注意事項を下記に示す。

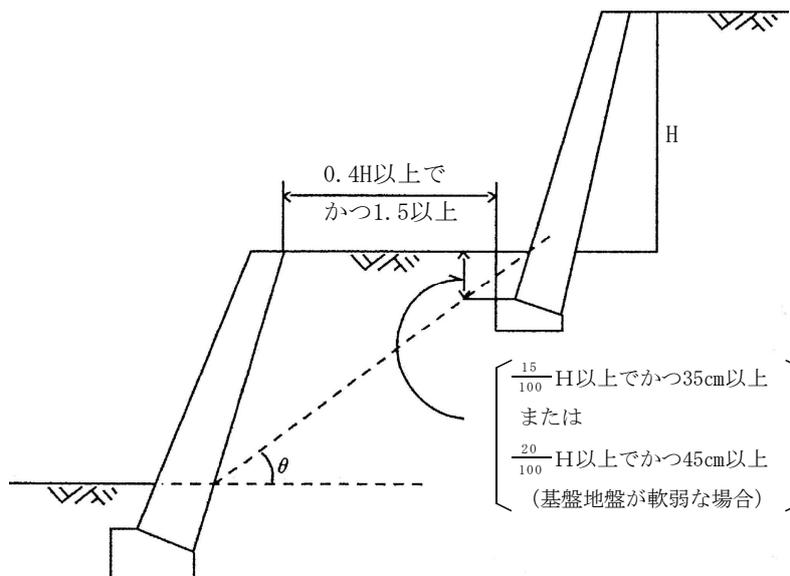
(ア) 斜面上に擁壁を設置する場合には、図のように擁壁基礎前端より擁壁の高さの0.4H以上で、かつ1.5m以上だけ土質に応じた勾配線より後退し、その部分はコンクリート打ち等により風化侵食のおそれのない状態にすること。



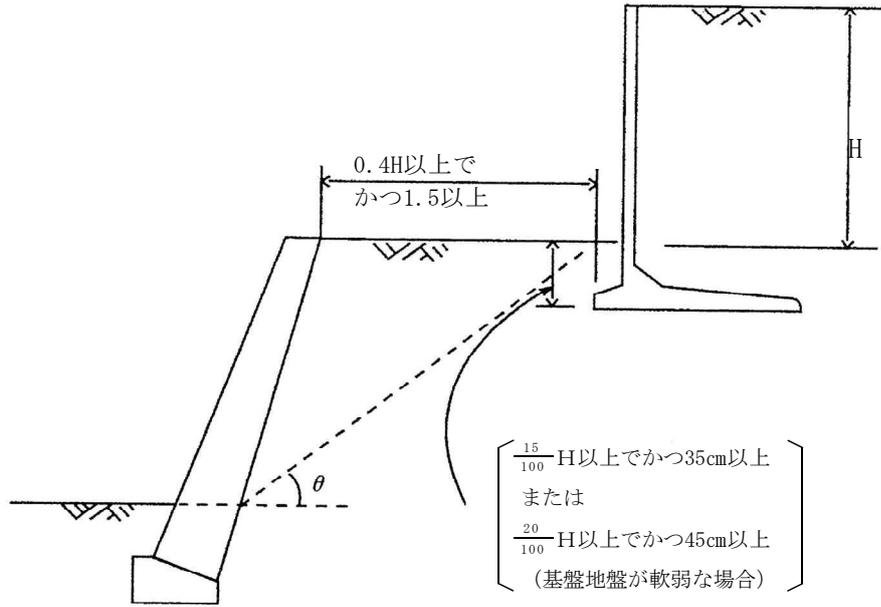
斜面上に擁壁を設置する場合

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	盛土または腐蝕土
角 度 (θ)	60度	40度	35度	25度

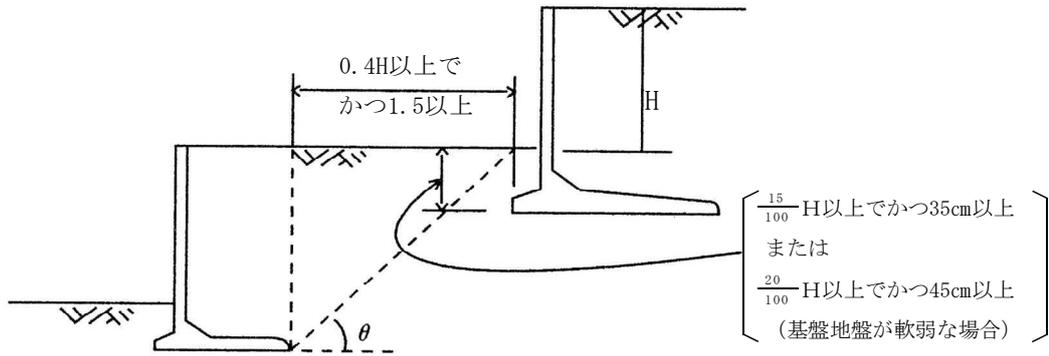
(イ) 図に示す擁壁で表の θ 角度内に入っていないものは、二段の擁壁とみなされるので一体の構造とする必要がある。なお、上部擁壁が表の θ 角度内に入っている場合は、別個の擁壁として扱うが、水平距離を0.4H以上かつ1.5m以上離さなければならない。



上部擁壁を間知石積みで築造する場合

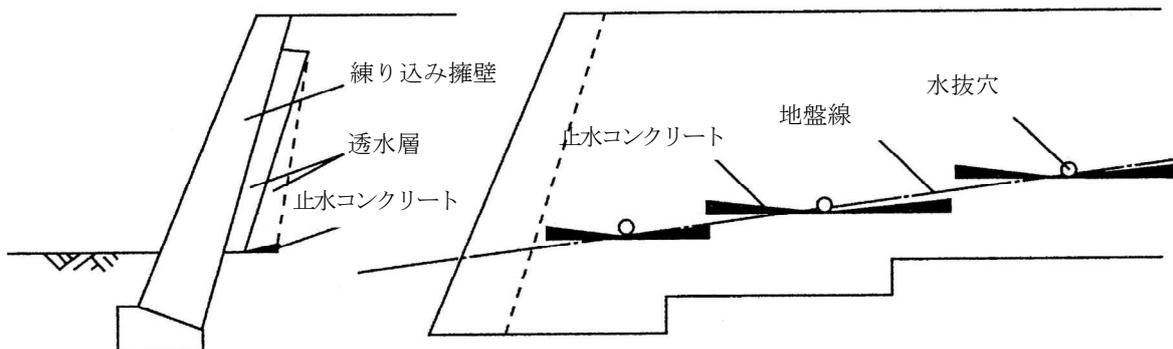


上部擁壁を鉄筋コンクリート造で築造する場合



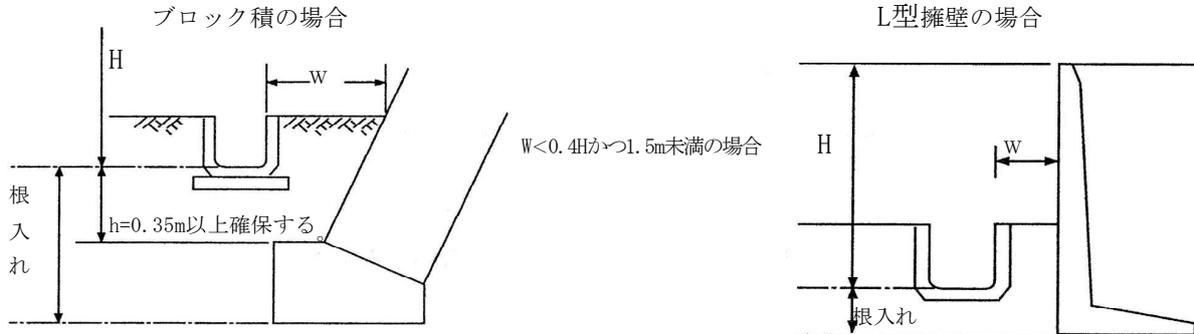
上部擁壁、下部擁壁とも鉄筋コンクリート造で築造する場合

止水コンクリートについては図のように施工すること。



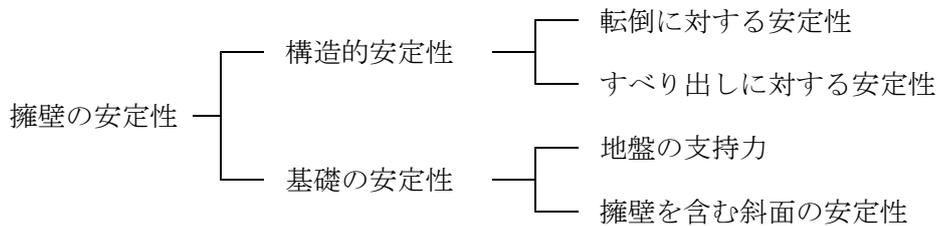
- (ウ) 高さの異なる一連の擁壁は、一番高い擁壁の法勾配^{のりこう}に合わせて施工すること。
- (エ) 斜面に沿って擁壁を設置する場合等において、擁壁正面における基礎底面前端の線は、段切り等によりなるべく水平にすること。
- 水路、河川等に接して設ける擁壁は、河床からの根入れ深さについて十分に安全性を検討すること。（下図参照）

擁壁前面に側溝等がある場合



ク 構造計算

- (ア) 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らない。安定性を確かめる項目は、次のとおりである。
- 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定性についても検討すること。



擁壁の安定性

- 土圧、水圧及び自重（以下「土圧等」という。）によつ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ないこと。
(建築基準法施行令第90条、第91条第1項に示す長期許容応力度以下)
- 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の中に入るよう配慮すること。
- 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以下であること。（安全率 $F \geq 1.5$ ）
- 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越えないこと。
(建築基準法施行令第93条に示す長期許容応力度以下)
- 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。ただし、盛土の場合、土質に応じ単位体積重量及び土圧係数は、次頁の数値を用いることができる。
(宅地造成等規則法施行令第7条第3項第1号)

建築基準法施行令第90条に示す表（鋼材）

許容応力度 種類		長期に生じる力に対する許容応力度 (単位：N/mm ²)			短期に生じる力に対する許容応力度 (単位：N/mm ²)		
		圧縮	引張り		圧縮	引張り	
			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	28mmφ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)
	28mmφ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(ただし、 床版に用いる 場合に限る。)	F

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

建築基準法施行令第91条第1項に示す表（コンクリート）

長期に生じる力に対する許容応力度 (単位：N/mm ²)				短期に生じる力に対する許容応力度 (単位：N/mm ²)			
圧縮	引張り	せん断	付着	圧縮	引張り	せん断	付着
$F/3$	$F/30$ 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 っては0.6）		長期に生じる力に対する圧縮、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。			

この表において、Fは設計基準強度（単位：N/mm²）を表すものとする。

盛土の場合の単位体積重量及び土圧係数

土質	単位体積重量 (t/m ³)	土圧係数
砂利又は砂	1.8	0.35
砂質土	1.7	0.40
シルト、粘土又はこれを多量に含む土	1.6	0.50

(注) 上表の土圧係数は、背面土の勾配を90度以下、余盛等の勾配及び高さをそれぞれ30度以下及び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する。

(宅地造成等規制法施行令第7条第3項第1号、別表第2)

・壁面摩擦角

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

・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には、 $\mu = \tan \phi$ （基礎地盤の内部摩擦角）とする。ただし、基礎地盤が土の場合、 $\tan \phi$ の値は0.6を超えないものとする。

なお、土質試験がなされない場合には、次表を用いることができる。

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（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

（宅地造成等規則法施行令第7条第3項第3号、別表第3）

・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る（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原則であるが、そのためには相当の費用を要するので、簡単な工事の場合はその土地利用等も考慮して、次表の数値を用いることができる。

政令（建築基準法）

（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つて、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、それぞれ上の表の数値によることができる。

地 盤	長期に生じる力に対する許容応力度 (単位 kN/m ²)	短期に生じる力に対する許容応力度 (単位 kN/m ²)
岩 盤	1,000	長期に生ずる力に対する許容応力度のそれぞれの数値の2倍とする。
固 結 し た 砂	500	
土 丹 盤	300	
密 実 な 礫 層	300	
密 実 な 砂 質 地 盤	200	
砂 質 地 盤	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、地盤の許容支持度を計算することができる。「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る。

$$q_a = (1/3) \cdot (\alpha C N_c + \beta \gamma_1 B N_r + \gamma D_f N_g) \cdots \cdots \text{(式VII. 3-6)}$$

ここに、

q_a : 許容支持力度 (t/m^2)

C : 基礎底面下にある地盤の粘着力 (t/m^2)

γ_1 : 基礎底面下にある地盤の単位堆積重量 (t/m^3)

地下水位下にある場合は水中単位体積重量をとる。

γ_2 : 基礎底面より上方にある地盤の平均単位体積重量 (t/m^3)

$\alpha \cdot \beta$: 次表に示す形状係数

N_c 、 N_r 、 N_g : 支持力係数、内部摩擦角 ϕ の関数

D_f : 基礎の近接した最低地盤面から基礎底面までの深さ (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。

。

B : 基礎底面の最小幅 (m) 円形の場合は直径

形状係数

	連 続	正 方 形	長 方 形
α	1.0	1.3	$1.0 + 0.3 \frac{B}{L}$
β	0.5	0.4	$0.5 + 0.1 \frac{B}{L}$

B : 長方形の短辺の長さ

L : 長方形も長辺の長さ

(イ) 安定計算上の留意点

- ・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。

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

ここに、

d : 底版の前端から作用線が底版を切る点 (合力の作用点) までの距離

e : 偏心距離

b : 底版幅

- ・粘着力については、その長期変動も含めた適正な値の評価が困難であることから、 C (粘着力) $= 0 t/m^2$ と考える。
- ・基礎前面の受動土圧は、基礎工事等の掘削のために、この部分の土が乱されているから、安定計算上考慮しない。
- ・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する。これらの工法を採用する場合は、土質調査を十分に行い、地質条件、構造物の強度等を慎重に検討すること。
- ・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以下とする。
- ・鉄筋のかぶりは、建築基準法施行令第79条を適用して、鉄筋のかぶり厚さは鉛直壁で4cm以上、底版で6cm以上必要である。

(ウ) 施工上の留意点

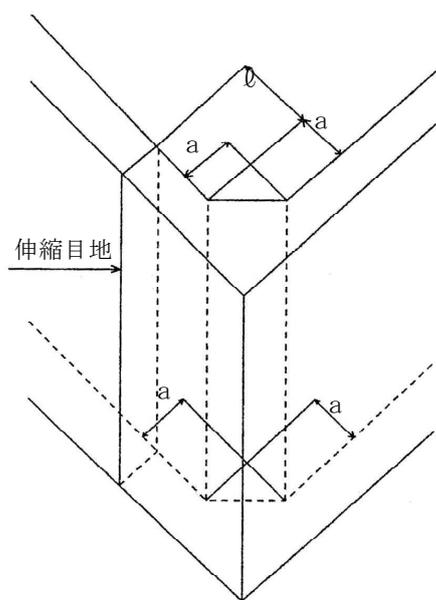
- 床掘り後、原地盤が設計条件を満足するか否かを確認し、条件と相違する場合は設計内容を再検討すること。

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すること。

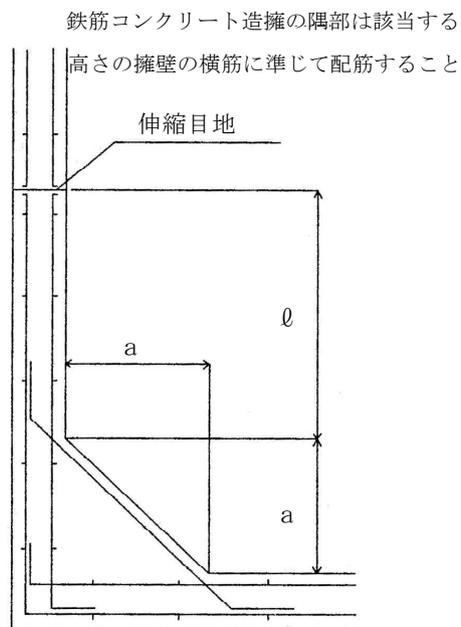
- 主筋の継手は、構造部における引張力の最も小さい部分に設け、継手の重ね長さは、溶接する場合を除き、主筋の径（径の異なる主筋を継ぐ場合においては、細い主筋の径）の25倍以上としなければならない。ただし、主筋の継手を引張力の最も小さい部分に設けることができない場合においては、その重ね長さを主筋の径の40倍以上とすること。

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する。また、主筋の継手は、同一断面に集めないよう千鳥配置にすること。

- 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出さないよう定着すること。ただし、異形鉄筋を用いた場合にはこの限りではない。
- 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、基礎部分まで切断すること。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すること。
- 擁壁の屈曲する箇所は、隅角をはさむ二等辺三角形の部分を鉄筋及びコンクリートで補強すること。二等辺の一辺の長さは、擁壁の高さ3m未満で50cm、3mを超えるものは60cmとすること。



(a) 立体図



(b) 平面図

○擁壁の高さ3.0m未満のとき

$a=50\text{cm}$

○伸縮目地の位置

I は2.0m以上で擁壁の高さ程度とする。

○擁壁の高さ3.0m以上のとき

$a=60\text{cm}$

隅角部の補強方法及び伸縮継目の位置

- 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清掃すること。
- 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

なるよう施工すること。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、完了するまでは連続して打込む。

- ・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なければならない。
- ・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する。
- ・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を行わないこと。

ケ 特殊構法等による擁壁

特殊な材料又は構法による擁壁は、宅地造成等規則法施行令第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る。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こと。

コ 法面保護工

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

(ア) 種類と特徴

法面保護工には次のような種類がある。

分類	工 法	目 的 ・ 特 徴	
植 生 工	種子吹付工	雨水侵食防止、凍上崩落抑制、のり面を全面的植生するもの（緑化）	
	客土吹付工		
	植生マット工		
	張芝工		
	厚層基材吹付工		
工	植生筋工	盛土の侵食防止、のり面を部分的に植生するもの	
	筋芝工	不良土、硬質土のり面の侵食防止、のり面を部分的に植生するもの（客土を伴う）	
	土のう工		
構 造 物 に よ る の り 面 保 護 工	植生穴工	風化、侵食防止 中詰めが土砂等の場合は侵食防止 のり面表層部の崩落防止、岩盤はく落防止 のり面表層部の侵食や湧水による流失の抑制 比較的小規模な落石対策	
	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		
	現場打ちコンクリート枠工		
	コンクリート張工		
	吹付枠工		
	編柵工		
のり面じゃかご工			
の り 面 排 水 工	落石防止網工(ネット工)	のり面の表面排水	
	落石防止柵工		
	のり肩排水溝		のり面の地下排水
	縦排水溝		
	小段排水溝		
地下排水溝			
	水平排水孔		
	水平排水層		

(イ) 植生工

良好な成育基盤を持ち、植物体で永続的に保護された法面は、侵食作用に対して十分な抵抗力を持つと考えられる。また植生工は一般に比較的安価であり、法面周辺の美観等の環境改善も期待できる。ただし、工法によっても多少異なるが、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侵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と併用する必要がある。

土質による植生工の選定の目安を次表に示す。

地 質	のり面勾配 (度)	土 壤 の 肥 沃 度	土 壤 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	23mm未満 (粘性土)	種子吹付工、張芝工、 植生マット工、筋芝工 植性筋工	種子吹付工（盛土で使用）客 土吹付工
		低 い	27mm未満 (砂質工)	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3～5cm)	客土吹付工（厚さ1～2cm）
	45° 以上 60° 未満	—	23mm以上 (粘性土) 27mm以上 (砂質工)	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 ・硬石	—	—	—	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	—	—	—	厚層基材吹付工（厚さ5cm以上）	

注) ・客土吹付工と厚層基材吹付工は、原則として金網張工を併用する。

・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である。

土 質 ・ 岩 質		工 種
砂		張芝工、種子吹付工、植性マット工
粘土、粘性土、岩塊又は玉石混 じりの粘性土及び粘土	縮まっていないもの	張芝工、種子吹付工、植性マット工
	縮まっているもの	種子吹付工、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	縮まっていないもの	張芝工、種子吹付工、植性マット工
	縮まっているもの	種子吹付工、土のう工、植生穴工
軟	岩	種子吹付工、植生穴工、土のう工、

注) ・植生工の設計にあたっては、法面の侵食が発生する前に、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ある。

・使用工法あるいは植物の現地条件への適応性、法面環境の改良、繁茂するまでの水分あるいは養分の供給、その間の侵食防止等、植物の成育を促す手段を考慮することが望ましい。

(ウ) 構造物による法面保護工

次のような法面では、植生が成育しにくい場合や植生工では安定が保てない場合が多いので、構造物による法面保護工を選定するのが一般的である。

・湧水の多い法面

- ・勾配が60度（1：0.6）以上の法面（60度を超えると植物の成育が極端に悪くなるため）
 - ・風化、凍土、崩落の著しい法面
 - ・岩盤、硬度の高い土壌、強酸性の土壌（条件、工法によって植生可能）
 - ・日照の乏しい法面（植物の種類による）
 - ・比較的勾配が急で、浮石、転石の多い法面
- 構造物による法面保護工の選定の目安を次表に示す。

		使用目的						地山条件				備考		
		侵食防止	風化防止	落石防止	表面浸透対策	地下水湧水対策	多少の土圧対策	土岩	破砕砂	地すべり地	植生不良土			
プレキャスト スト枠工	土砂詰め	○	△	×	○	×	×	△	○			◎	1：1.0以上の急勾配・土砂落下に注意	
	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		★	◎	◎	○	×		○	×	△	×	○	美観上に問題あり	
石張・ブロック張工		★	◎	○	○	×	△	○	○	△				
編 柵 工		◎		△	×			×	○				侵食防止に限度あり	
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		★	○	○	○	○		○	○	○			もたれ擁壁工も同じ	

[凡例]

- ◎…特に適していると思われる
- …一部の例外を除いて適していると思われる
- △…適するケースと適さないケースがあるもの
- ☆…間接的な効果があるもの
- ★…本来の目的でないが効果があるもの
- ×…適用しない方が好ましいもの

(エ) 設計・施工上の留意点

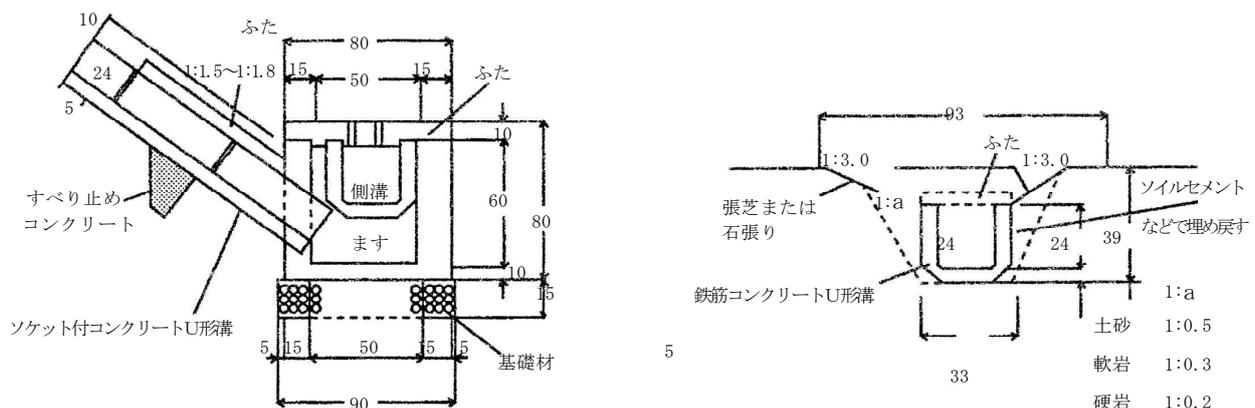
- ・各種の法面保護工を併用する場合は、重い工法を下部に、軽い工法を上部に用い、やむを得ず小面積ごとに各種の工法を行う場合は、なるべく類似した工法を選択すること。
- ・植物にはそれぞれ固有の発芽条件と成育条件があり、特に発芽に適した温度は限定されるので、播種時期を検討した上で、発芽後の成育期も十分とれるよう施工時期を決定する。やむを得ず不適時期に施工する場合は次表を参考に適切な対策をとること。

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	<ul style="list-style-type: none"> ・発芽・成育適期 ・特別な阻害要因なし 	<ul style="list-style-type: none"> ・施工時期としては最も好ましい
豪雨期	<ul style="list-style-type: none"> ・種・肥料・土壌の流亡 ・客土の流亡 ・基盤の侵食・崩壊 	<ul style="list-style-type: none"> ・侵食防止策を講じる 侵食防止策の備った植生工を選定する 被覆工や侵食防止材を併用する ・排水処理に留意する。
夏 期	<ul style="list-style-type: none"> ・種子の乾燥害 ・梅雨期後半に播種したものは枯損が多い 	<ul style="list-style-type: none"> ・乾燥防止策を講じる 乾燥防止策の備った植生工を選定する 被覆工を併用する 梅雨期から乾燥防止策を講じる
秋 期	<ul style="list-style-type: none"> ・外来種発芽・成育不良 	<ul style="list-style-type: none"> ・降雨侵食防止策として侵食防止材を併用する ・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る
冬 期	<ul style="list-style-type: none"> ・凍上・霜柱等による侵食 ・乾燥害 ・風食 	<ul style="list-style-type: none"> ・冬期は施工を避ける方が好ましい ・保温・乾燥防止策を講じる (ex. 植生マット工、伏工の併用)

- ・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は、20mに1本の割合を目安として縦伸縮目地を設けるよう配慮する。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となるので、ここに縦伸縮目地を設置すること。
- ・石張工、ブロック張工の勾配は、1:1.0より緩勾配とし、法高は5mまでとする。また、背後地盤からの湧水量が多い場合は、十分な排水処理を施すこと。
- ・プレキャスト枠工の勾配は、1:1.0より緩勾配とし、法高は5mまでとする。法高が5mを越える場合は、法面縦方向に現場打ちの隔壁を10m程度ごとに設置すること。また、プレキャスト枠工等の交差部分には、すべり止めの杭またはアンカー鉄筋を施工すること。
- ・各小段毎にコンクリート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すること。
- ・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る。位置は、できるだけ水の集まる場所で、間隔は20m程度し、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すること。

縦排水溝の施工例



11 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)

第33条第1項第9号

政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

政令

(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。

- 一 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。
- 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1,000㎡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。

省令

(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

(1) 現況把握は次の各号によること。

- ア 事前調査を行い、残すべき樹木を調査し土地利用計画を立てること。
- イ 許可申請の際、現況図に記載し、写真を添付すること。

2 樹木の保存

(1) 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」とは各号を含む。

- 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) 令同条同号の「保存の措置」とは次の各号によること。

- 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を行わないこと。(右図)
- イ 保存対象樹木又はその集団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ではない。



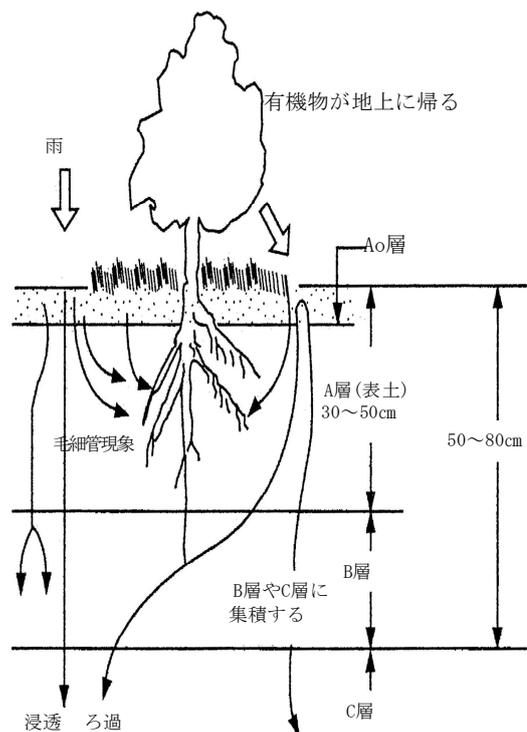
(3) 次に掲げる各号のいずれかに該当する場合は当該樹木又は樹木の集団の保存の措置を講じなくてもよい。

- 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。
- 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、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う。(次図参照)

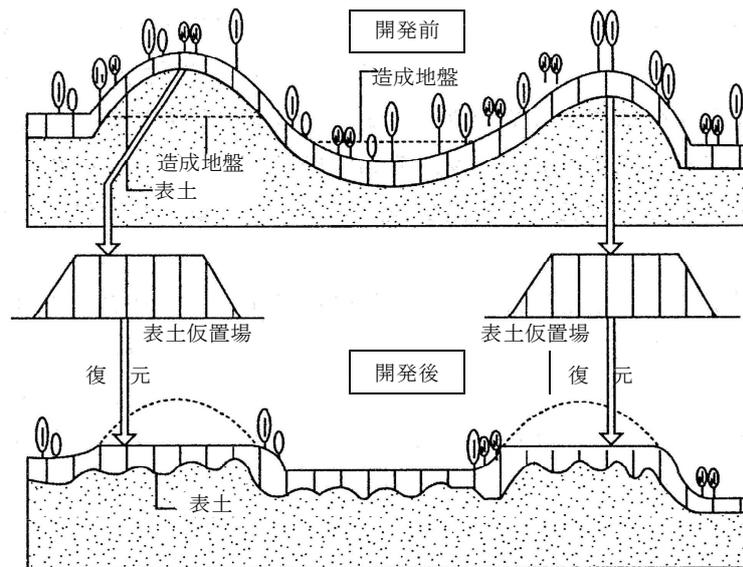
- A_o (有機物層) : 地表に堆積した有機物の層で、土壌の有機質の母材となる。
- A層 (溶脱層) : 下層のB層に比べて風化の程度が進んでおり組織は膨軟であって有機質に富み、暗色ないし黒色を呈する。多くの土壌で下層土との境がはっきりしている。植物の根は主にこの部分から養分、水分を吸収し下層土には殆ど入っていない。水の通過量が多いため土壌の可溶性無機成分、有機成分、粘度等が溶脱される層である。
- B層 (集積層) : A層の下につづき、A層から溶脱された可溶性成分、粘土等が集積する部分である。
- C層 (母材料) : 岩石が風化していない最下層の部分である。



(2) 表土の保全方法はそれぞれ次のいずれかによることとするが、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ること。

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以上復元する。(次図参照)



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う。

ウ 土壌の改良

土壌の改良剤と肥料を与え耕起する。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、リン酸質を使用すること。

12 緩衝帯の設置

(法第33条第1項第10号、令第23条の4、令第28条の3、規則第23条の3)

第33条第1項第10号

政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、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。

政令

(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。

省令

(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。

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次表のとおりである。

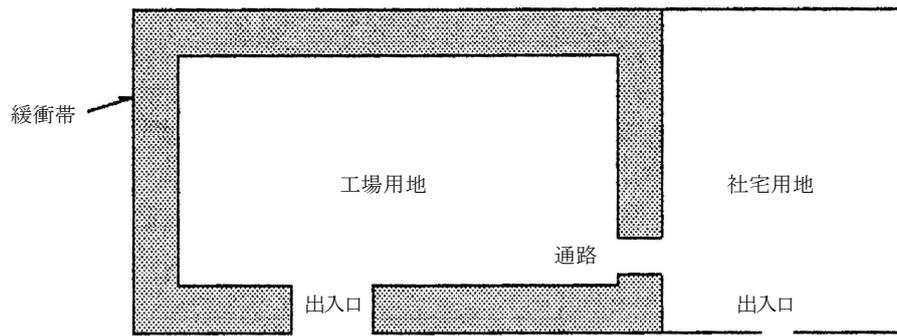
開発行為の規模		緩衝帯の幅員
1.0ha以上	1.5ha未満	4.0m以上
1.5ha "	5.0ha "	5.0m "
5.0ha "	15.0ha "	10.0m "
15.0ha "	25.0ha "	15.0m "
25.0ha "		20.0m "

(2) 緩衝帯の設置は次によること。

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いう。また、騒音、振動等とは煤煙、悪臭も含むものとする。

イ 緩衝帯は開発区域内に沿って設置され、縁石その他境界を示すものによって明示され開発行為の完了検査の際に緩衝帯の用地が確認できるものであること。

(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すること。(次図参照)



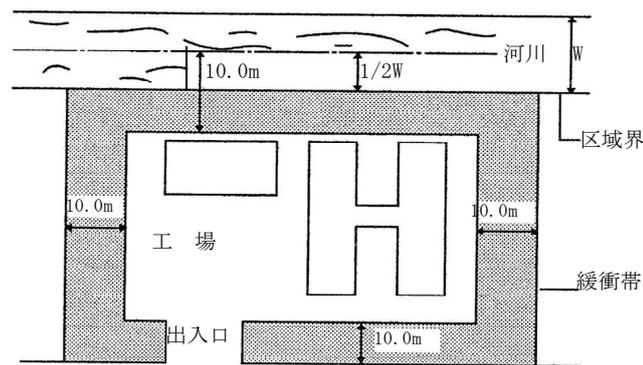
2 緩衝帯の緩和

政令第28条の3のただし書きの規定は次の各号に掲げる各号のいずれかに該当する緩衝効果を有するものがある場合に限る。この場合は当該緩衝効果帯の2分の1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る。(次図参照)

ア 開発区域の周辺の隣接する公園、緑地、広場、河川。

イ 池、沼、海。

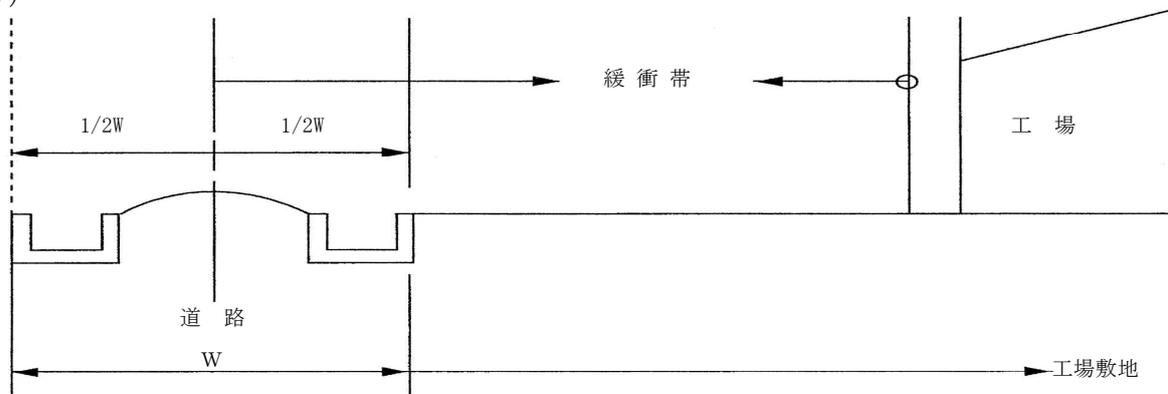
ウ 植樹^{のり}のされた街路、法面。



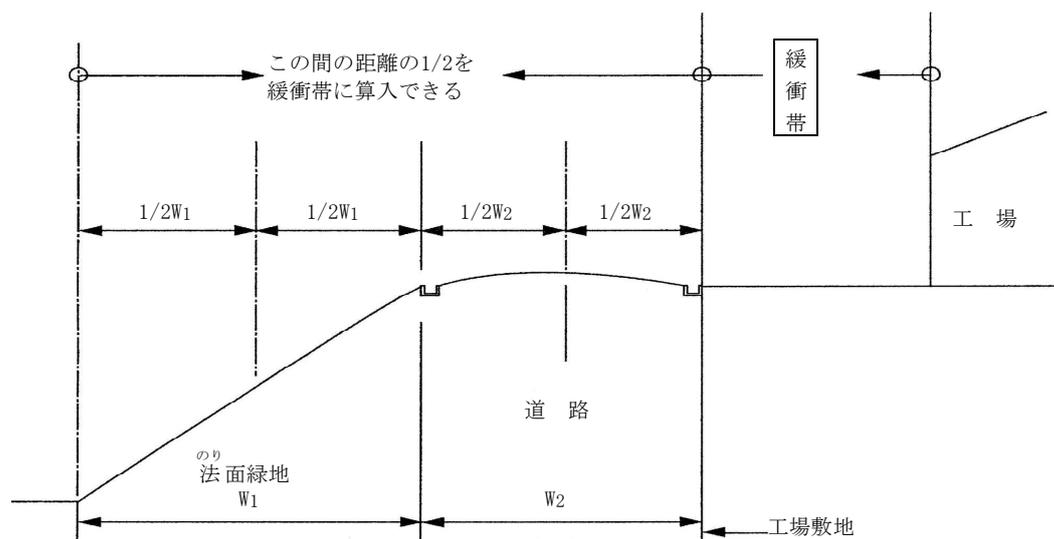
開発区域の面積10.0haの場合

緩衝帯の設置例

(ア)



(イ)



「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見なしうるのは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公物管理法で管理されるもの等である。

エ 既存敷地の増加の場合

既存の工場、第一種特定工作物の敷地を増加し、全体の面積が1ha以上となる時は、既存部分もあわせて緩衝帯をできるだけ設置させるように指導することが必要である。

オ 開発区域内の道路等について

開発区域内において、開発区域の境界の内側にそって道路、緑地等が設置される時は、道路等が市町村の管理、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2分の1を緩衝帯の幅員に算入することができる。

13 運輸施設の判断（法第33条第1項第11号、令第24条）

第33条第1項第11号

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

政令

（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を越える開発行為の許可にあたっ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する。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ならびに鉄軌道の輸送能力が対応できるものでなければならぬ。

令第24条の規定により、40ha以上の開発許可申請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する。

14 事業遂行の能力（法第33条第1項第12号、第13号）

第33条第1項

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（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、^{がけ}崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

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（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、^{がけ}崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、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。

(1) 申請者の能力

第12号では、自己の業務用の建築物又は特定工作物を目的とする1ha以上の開発行為及び自己用以外の開発行為については、事業主に当該開発行為を完成させるために必要な資力及び信用があることが要求されている。

すなわち、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的能力があるかどうか、過去の事業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らない。

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らない。

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する。

(2) 工事施行者の能力

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

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

15 関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）

第33条第1項第14号

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

開発行為を行おうとする土地又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ある。

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）を含むものである。

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ある。

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

また、「相当数の同意」とは、次の二つの要件を満足させることである。

- (1) 権利を有する者の3分の2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3分の2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3分の2以上である場合。

なお、許可基準としては相当数の同意で足りるが、開発行為の設計上重要なポイントとなる区域の権利者の同意を得られないと、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る。

したがって、運用としては、申請書を受理して許可までには同意を得るようにすることや、やむを得ない事情でそれができない場合でも着工時までには全員同意を得るなど、開発者として未同意者の権利を侵害しないような措置を講ずることが当然ながら必要になる。

また、許可を受けた者が長期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変更許可手続を行うか、変更ができなければ開発行為の廃止を行うなど不安定な状況を解消することが必要になる。

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、次の

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

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

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

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

以上すべてを満足させることである。

第3節 市街化調整区域の許可基準

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
細則第21条

- 第34条** 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。
- 一 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
 - 二 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
 - 三 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
 - 四 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
 - 五 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つた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、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。）に従つて行う開発行為
 - 六 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つ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
 - 七 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
 - 八 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當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
 - 八の二 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

- 九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 十 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 十一 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つておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの
- 十二 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの
- 十三 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、当該目的に従つて、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。）
- 十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認める開発行為

政令

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

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

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

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

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

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

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

ハ 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定

する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

(危険物等の範囲)

第29条の6 法第34条第8号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める危険物は、火薬類取締法（昭和25年法律第149号）第2条第1項の火薬類とする。

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

(市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域)

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

(市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当な建築物等)

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

- 一 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
- 二 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物

(法第34条第11号の土地の区域を条例で指定する場合の基準)

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

- 一 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
- 二 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
- 三 急傾斜地崩壊危険区域
- 四 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項の土砂災害警戒区域
- 五 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域
- 六 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- 七 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

(開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準)

第29条の10 法第34条第12号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

(区域区分に関する都市計画の決定等の際土地等を有していた者が開発行為を行うことができる期間)

第30条 法第34条第13号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年とする。

省令

(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。

一 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）

二 土地の所在、地番、地目及び地積

三 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

四 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は、当該権利の種類及び内容

細則

（既存の権利者の届出）

第21条 法第34条第13号の規定による届出は、別記様式第9による届出書に、次に掲げる書類を添えてしなければならない。

(1) 開発区域内の土地の登記事項証明書及び公図の写し

(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面

本条は市街化調整区域において行う開発行為について、第33条に加えてその許可基準を定めたものである。

法第33条の基準は市街地の水準又は質の面からの技術的基準であるが、本条は市街化調整区域における開発行為の立地性を規制する面から定められた基準である。

したがって、本条の各号のいずれかに該当するものでなければ許可が得られない。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である。これに該当しないもの、すなわち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る。

なお、同条各号の規定のうち第3号については、政令が未制定であるので適用はない。また、第11号については、本県においては国富町、門川町の2町で平成25年度に区域を指定し、指定区域内では自己用の一戸建住宅に限り建築を可能としているが、令和2年度の法改正に伴い、政令第29条の9で定める基準に該当する区域（土砂災害警戒区域の一部、3.0m以上の浸水想定区域）を除外した。

また、条例区域から除外した区域及びその他の市街化調整区域における法第34条第12号若しくは第14号又は令第36条第1項第3号ハ若しくはホに係る開発許可等については、法改正の趣旨に鑑み、開発許可等に際し、想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策の実施を求めることとされている。

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

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

(1) 政令で定める公益上必要な建築物

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

該当する公共公益施設は、主として開発区域の周辺居住者が利用する保育所、学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）や、主として周辺の居住者が利用する診療所、助産所、社会福祉事業施設又は更生保護事業施設等が考えられるが、市街化調整区域に居住している者が利用するものに限定されていることから、サービスの対象を広域に設定している公共公益施設は、本号から除外され第14号として考える必要があることに注意すること。

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

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

したがって、著しく規模の大きい公共公益施設は認められない。

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総合的に判断するものとする。

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

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

エ 原則として公共公益施設に限ることとし、居住施設の併設は認められない。

(2) 日常生活に必要な物品の販売店舗等

市街化調整区域といえども、そこに居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む小規模な店舗等は、当該地域住民が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たものである。

これら店舗等については、法第29条第11号（令第22条第6号）に該当するもの以外は、本号の趣旨から次の要件が整った場合に許可されることとなる。

本号の店舗等にかかる本県の運用は、平成16年3月10日付け286-1278宮崎県土木部長通知によるものとしている。

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

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

したがって、著しく規模の大きい店舗等は認められない。

イ 業種は日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業等があるが、(1)に掲げる者を対象とするものであればガソリンスタンド、農林漁業団体事務所、農機具（又は自動車）修理施設、農林漁家生活改善施設も含まれる（対象業種は参考資料Ⅰ参照）。

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る。

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、アの趣旨に沿うものであること。

オ 原則として業務施設に限られる。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%未満であること。

参 考

関係市町長 殿
関係土木事務所長

宮崎県土木部長

都市計画法第34条第1号等の運用について（通知）

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

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

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

（文書取扱 建築住宅課）

別 紙

都市計画法（以下法という。）第34条第1号等の運用について

1 店舗等の用途について

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

ア はり、きゅう、あん摩、柔道整復師の施設である建築物

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

イ 学習塾、華道教室、囲碁教室等の施設である建築物

ウ 衣食住にわたる各種商品の小売りをを行う施設である建築物

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

エ 花、植木等の販売を行う施設である建築物

（同細分類6092「花・植木小売り業」に該当する施設）

オ 専門料理店等の施設である建築物

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

2 規模等の基準について

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

ア 開発区域の場所は、既存の集落内又はこれに隣接する場所等であること。

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

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

要件：6m以上の幅で道路に接し、かつ安全上支障がないこと。

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

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

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

イ 開発区域の場所は、既存の集落内又はその縁辺部にあること。

ウ 自動車修理工場については、自ら業を永続して行うものであること。

エ 建築物の作業場の床面積は、150㎡以内であること。

オ 敷地の面積は、1,000㎡以内であること。

カ 自動車の展示場及び販売場を併設しないものであること。

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

3 併設住宅について

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

4 施行期日

この通知による運用は、平成16年3月10日からとする。

2 鉱物資源、観光資源の利用上必要のもの

(1) 鉱物資源利用のためのもの

日本標準産業分類（参考資料I）D-鉱業に属する事業及び当該市街化調整区域において産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土瓦製造業、砕石製造業に属する事業に係る建築物又は特定工作物等、鉱物の採掘、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、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、石油製造業は該当しない。

(2) 観光資源利用のためのもの

次の各項に該当するものであること。

ア 利用対象となる観光資源が多数が集中する等観光価値を有すると認められるものであり、開発行為の内容が県及び当該市町における観光振興計画と整合が図られていること。

イ 次のいずれかの施設を目的とすること。なお、観光資源と称するもの自体の建築物は該当しない。

(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
- ウ 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。
- エ 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へ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ので該当するものはない。

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農林漁業等の第一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ある。

本号に該当するものとして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、製穀、製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でんぷん製造業、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）がある。（参考資料I参照）

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。以下「特定農産山村法」という。）第9条第1項による公告があった所有権移転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である。

括弧書きにおいて本規定の適用の対象となる開発行為が特定農山村法第2条第3項第2号の農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するための開発行為に限定されているが、農林業等活性化基盤施設に該当する例としては地域特産物展示販売施設、農林業体験実習施設等が挙げられる（同法施行規則第一条参照）。

6 中小企業振興のための施設

第6号は、中小企業の振興という観点から、都道府県が国又は中小企業事業団と一体となって助成する中小企業の事業の共同化又は向上、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、これらの行為は当該都市計画上の十分な配慮が行われていなければならない。中小企業の振興という趣旨からして大企業は含まれない。

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

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る。

7 既存工場と密接な関連を有する事業場

第7号は、市街化調整区域内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ある。

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ある。

- (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また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るが、事業の質的改善が図られる場合のみならず、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る。

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（政令第29条の5）、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いること、その態様からして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ある。

8-2 災害危険区域等に存する建築物の移転

第8号の2は、令和2年の改正で追加された。市街化調整区域のうち災害危険区域等の開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物について、当該区域外において、従前と同一の用途で同じ市街化調整区域内に移転する場合の開発行為を許可し得ることとしたものである。

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

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

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

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

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

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

と従前建築物等が存する土地の区域を管轄する開発許可権者が異なる場合は、代替建築物等に係る開発行為が行われる土地の区域を管轄する開発許可権者から従前建築物等が存する土地の区域を管轄する開発許可権者に対し、本号による許可をする旨をあらかじめ通知する等、両者で連携して適切な運用を図ること。

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

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る。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が果たせるものがある。これらの建築物は容認すべきものとして政令（第29条の8）で定めた。

なお、本号に係る本県の運用については、昭和50年7月30日284-370宮崎県土木部長通知によるものとしている。ただし、通知文中の都市計画法第34条第8号は第34条第9号、政令第29条の3第1号は第29条の8第1号と読み替えるものとする。

参 考

〔昭和50年7月30日〕
〔284 - 370〕

宮崎県土木部長から 関係市町長 へ
関係土木事務所長 へ

抜すい

都市計画法第43条等の事務の運用について

このことについて下記のとおり事務を運用されるようお願いいたします。

記

4. ドライブイン等の沿道サービス施設に係る運用基準について

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

- (1) 休憩所及び給油所の設置を必要とする道路は、原則として、国道及び主要地方道とする。
- (2) 休憩所とは、長距離の道路を運転するドライバー等の食事、休憩等のための施設をいう（ドライブイン）。
- (3) 適切な位置とは、同種の施設間の距離及び市街化区域からの距離、並びに集落、農地景勝地、森林等周辺的环境等を総合的に判断するものとする。

- (4) 休憩所には、相当の駐車場を有しなければならない。
- (5) 休憩所の建築物の規模は、店舗の部分が全体の50%以上を占めなければならない。

10 地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為

本号に該当するものは、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、当該地区計画又は当該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開発行為である。

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ある。本県においては、国富町及び門川町の2町で自己用の一戸建住宅に限り建築を可能とする、条例で指定する土地の区域を定めている。

「災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準」は令29条の9において、条例で指定する区域には、原則として、災害危険区域、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、土砂災害警戒区域、浸水被害防止区域、浸水想定区域のうち、洪水、雨水出水又は高潮（以下「洪水等」という。）が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域のほか、溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域、優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域、優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域を含まないこととされている。

条例で指定する土地の区域については、開発が抑制されている市街化調整区域内で開発が可能となる区域であることから、新市街地と同様の性格を有する区域であり、市街化区域に含めないこととしている令第8条第1項第2号ロからニまでに規定する区域を含まないこととされている。このうち、同号ロについて、条例で指定する土地の区域に開発不適地である災害危険区域等が含まれている実態があることや、近年の災害において市街化調整区域での浸水被害や土砂災害が多く発生していることを踏まえ、令和2年の法改正により、開発不適地である災害危険区域等のほか、災害リスクの高い区域として浸水想定区域のうち一定の区域、土砂災害警戒区域を含まないことが法令上明確化された。

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あるが、条例が未制定であるので適用はない。

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ある。

「自己の居住又は業務の用に供する」については「本章第2節」参照。

開発行為を行うため、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る。

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箇月以内に規則第28条各号に定める事項を都道府県知事に届け出、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らない。

本号の規定により許可を受けようとする場合は、許可申請者が市街化調整区域に関する都市計画が決定された（又は変更してその区域が拡張された）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しなければならない。

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る。

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箇月間、又は届出をしたものが開発行為の完了期間である5年間において、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「本節14」を参照。

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都道府県知事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、都道府県知事は開発審査会（「第10章」参照）という機関の議決を得なければならない。

したがって、法第34条第1号から第13号までに該当しない開発行為について個別的にその目的、規模、位置等を検討し、周辺の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ものについては、開発審査会の議を経て許可することができる。

本県においては、本号に該当すると考えられるものとして、宮崎県開発審査会において審査基準及び審査基準取扱要領を定めている（審査基準及び取扱要領の詳細については、参考資料Ⅲ参照）。

なお、宮崎県開発審査会審査基準取扱要領の冒頭に

指定既存集落の取扱いについて

- 3 審査基準第1号の2、第7号の2、第15号、第17号の「当該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。

とあるが、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」の範囲には、市街化区域は含まないので注意すること。

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