

## II 技 術 的 基 準



## Ⅱ 技術的基準

開発許可に関する技術的・一般的基準は、都市計画法に定めるもののほか、この技術的基準によるものとします。

なお、盛土規制法のみなし許可となる開発許可については、以下の技術的基準と合わせて「(佐賀県) 宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可等の手引」の技術基準にも適合するものとします。

### [1] 用途地域への適合

#### 法律 第33条第1項第1号

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

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

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（同法48条第1項から第13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。）に適合していること。

開発の計画については、次の事項に適合させ、又は調整して定めるよう努めること。

- (1) 建築基準法に基づく建築協定の区域内の場合には、当該協定に適合すること。
- (2) 開発区域内外の既存建築物が、違反とならないこと。

#### 運用指針

##### I-5-1 一般的事項

本条は、開発許可の基準（いわゆる技術基準）を定めた規定であり、良好な市街地の形成を図るため、宅地に一定の水準を保たせようとすることをねらいとした基準である。技術的助言としての本指針のほか、「盛土等防災マニュアル（令和5年5月26日国官参宅第12号、5農振第650号、5林整治第244号。以下「防災マニュアル」という。）」等を参考として、開発許可権者において、行政手続法に基づき具体的な許可基準を定めることが望ましい。

なお、都市計画法の許可を必要とする開発行為で、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号。以下「盛土規制法」という。）の対象とならないものについて防災マニュアル等を参考とする場合には、盛土規制法と都市計画法では技術基準が異なることを踏まえ、具体的な許可基準が著しく過剰とならないよう注意が必要である。

## [2] 道路、公園等の公共施設の配置等

### 法律 第33条第1項第2号

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、形状及び周辺の状態
- 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

### 建築基準法

（敷地等と道路との関係）

第43条 建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。第四十四条第一項を除き、以下同じ。）に2メートル以上接しなければならない。

- 一 自動車のみ交通の用に供する道路
  - 二 地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域のうち都市計画法第十二条の十一の規定により建築物その他の工作物の敷地として併せて利用すべき区域として定められている区域に限る。）内の道路
- 2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。
- 一 その敷地が幅員4メートル以上の道（道路に該当するものを除き、避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）に2メートル以上接する建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの
  - 二 その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの
- 3 地方公共団体は、次の各号のいずれかに該当する建築物について、その用途、規模又は位置の特殊性により、第1項の規定によつては避難又は通行の安全の目的を十分に達成することが困難であると認めるときは、条例で、その敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他その敷地又は建築物と道路との関係に関して必要な制限を付加することができる。
- 一 特殊建築物
  - 二 階数が3以上である建築物
  - 三 政令で定める窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物
  - 四 延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合にあつては、その延べ面積の合計。次号、第四節、第七節及び別表第三において同じ。）が千平方メートルを超える建築物

五 その敷地が袋路状道路（その一端のみが他の道路に接続したものをいう。）にのみ接する建築物で、延べ面積が百五十平方メートルを超えるもの（一戸建ての住宅を除く。）

## 1. 住区・街区の構成

開発区域の地形、地質の状況等を考慮し、当該住区・街区に予定される建築物の規模、構造、配置等を勘案して用途別土地利用計画を定めなければなりません。

### (1) 住区の構成

住区は街区を単位として適正な規模の道路、公園、排水施設等の公共施設及び公益的施設を配置して、良好な居住環境を構成するよう定めなければなりません。

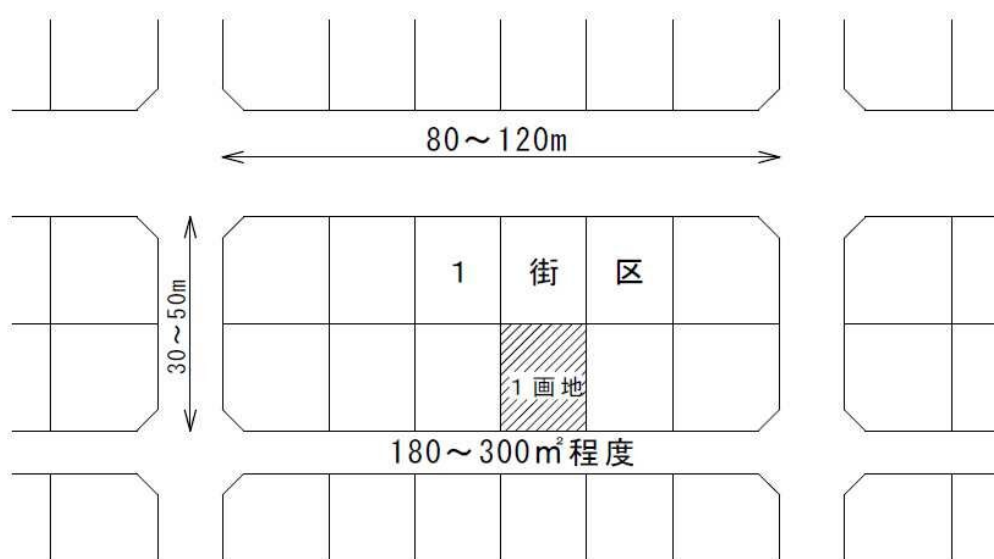
### (2) 街区の構成（参考図－１）

一戸建て住宅の街区は、住区の状況を考慮して配置するものとし、その規模は、次の各号により定めなければなりません。

- ① 街区の大きさは、長辺 80～120m、短辺 30～50m程度を基準とします。
- ② 一戸建て住宅の一画地の面積は 180～300 m<sup>2</sup>程度の規模を標準とし、狭小又は細長な画地割とならないよう考慮して、街区を定めなければなりません。

ただし、180 m<sup>2</sup>に満たない残地を生ずる場合においては、当該開発区域の形状、区画割り等を考慮のうえ、一画地面積のみ 165 m<sup>2</sup>を目安に認めるものとします。

参考図－１



※ 上記ただし書の適用区域は、

- ① 市街化区域
- ② ①以外の都市計画区域にあって、周辺の土地利用状況等から良好な都市環境の形成を図るうえで支障がないと佐賀市長が認める区域

## 2. 道 路

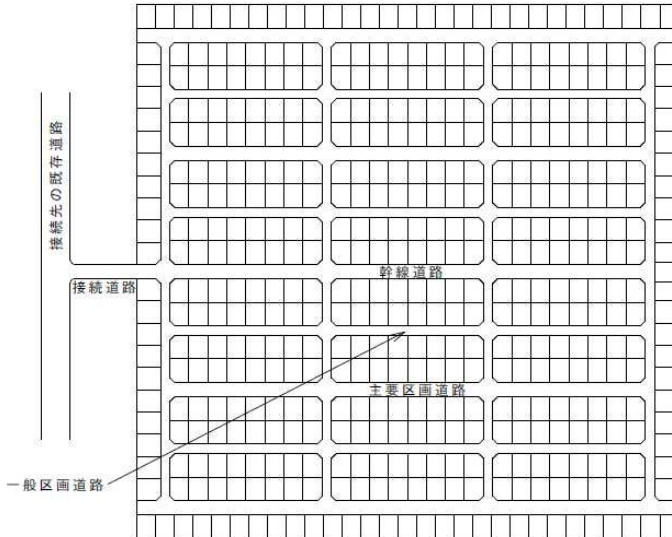
### 政 令 第 25 条 第 1 号

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。

開発区域内における道路の計画にあたっては、発生交通量、通過交通量、交通施設等を勘案して、道路の区分を次の各号により定めなければなりません。(参考図-2)

参考図-2



① 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

② 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

③ 一般区画道路

開発区域内の区画構成の基本となり、専ら画地への沿道サービスを目的とする道路で、その画地に関係のない通過交通を排除した道路

(1) 道路幅員と配置

**政 令 第 25 条 第 2 号～第 5 号**

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、6メートル以上 12メートル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、4メートル）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20ヘクタール以上の開発行為（主として第2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250メートル以内の距離に幅員12メートル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9メートル（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、6.5メートル）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9メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。

**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1種特定工作物の敷地でその規模が1,000平方メートル未満のものにあつては6メートル（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、8メートル）、その他のものにあつては9メートルとする。

（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4メートル以上であること。

① 道路の幅員

開発区域内の道路及び接続道路の幅員は、予定建築物の用途及び開発区域の規模に応じ表-1により定める値とします。ただし、小区間（120m程度以内のもの）で通行上支障がない一般区画道路については、昭和61年4月11日付建設省建設経済局長通達「小幅員区画道路の計画基準（案）について」に基づくことができます。なお、道路には工作物（電柱など）を設置しないこととします。

表-1

予定建築物	道路区分	開発規模			
		1.0ha未満	1.0ha以上 5.0ha未満	5.0ha以上 20.0ha未満	20.0ha以上
住宅	一般区画道路	6.0m以上			
	主要区画道路	6.0m		6.0~9.0m	9.0m以上
	幹線道路・接続道路	6.0m	6.0~9.0m	9.0~12.0m	12.0m以上
住宅以外	一般区画道路	9mただし、1,000㎡未満の場合は6.0m以上			
	主要区画道路、 幹線道路、接続道路	9.0m	9.0~12.0m		12.0m以上

② 接続先の既存道路の幅員

開発区域内の主要な道路は、開発区域外の9m（主として住宅の建築の用に供する開発行為にあつては6.5m）以上の道路に接続させなければなりません。ただし、周辺の状況により、この定めにより難しいときは、開発区域の規模、予定建築物の用途等を勘案して、幅員4m以上の道路に接続すればこの限りではありません。

表-2 接続先の既存道路の幅員

開発行為の目的	区域外接続道路の幅員
主として住宅の建築を目的とするもの	6.5m以上
上記以外	9.0m以上

※開発区域内の道路が接続する道路については、建築基準法第42条第1項各号に該当する道路であることが必要です。

**運用指針**

I-5-2 第2号関係（道路に関する基準）

(1) 令第25条第2号ただし書の運用

開発許可制度が対象とする開発行為は、一般的には、開発区域内に複数の敷地を配置し、区画道路を開発区域内に整備する面的な団地開発であり、開発許可の道路に関する技術基準も団地開発に適用することを想定してつくられていたため、既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為に適用する際に、必ずしも合理的とはいえない場合もある。従って、既存道路に接して行われる単体的な開発行為について、開発区域の規模や形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、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、令第25条第2号ただし書の規定により、通行の安全等の点で支障がないと認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ものであると考えられる。

令第25条第2号ただし書の運用については次の事項に留意することが望ましい。

- ① 開発区域内に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項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、施行規則第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。
- ② 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。
- ③ 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施行規則第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。
- ④ 「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。

イ 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。

ロ 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開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。

ハ 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。

ニ 開発区域の周辺の土地の利用の態様

既存道路沿いに建築物が連たんしている場合等。ただし、この「連たん」については、建築物の数のみで判断されるものではなく、拡幅に際しての用地確保の困難性（既存道路に接して周辺に建築されている建築物が堅固である等移転困難なものであること、拡幅が長区間にわたる等過大な負担と認められるものであること、関係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。

- ⑤ 「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。

イ 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。

ロ 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）。

ハ 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（昭和45年政令第320号）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）。

ニ 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。

⑥ 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。

⑦ 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2号本文の規定は適用されないものであること。

(2) 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9m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、施行規則第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扱って差し支えない。

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。

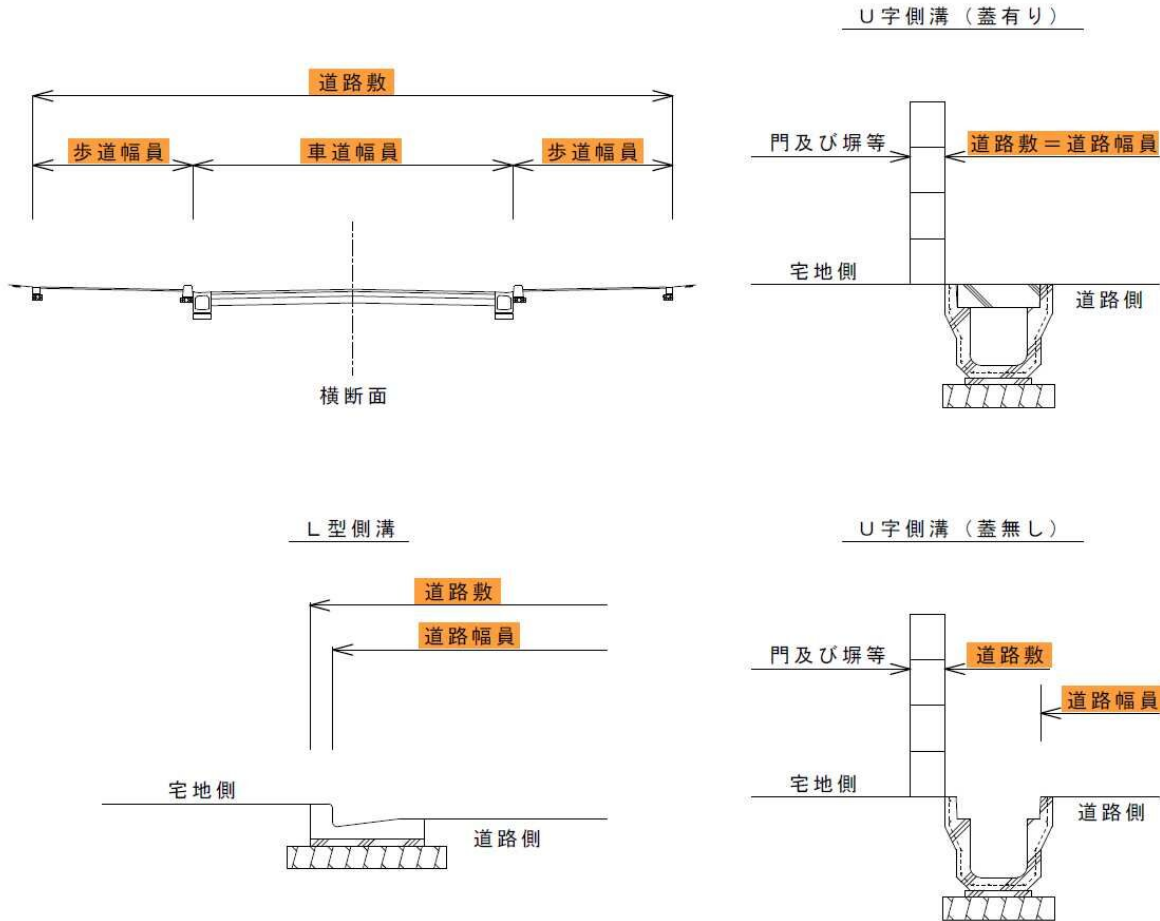
③ 開発区域の2面以上が幅員6m以上の道路に接していること。

### ③道路敷と道路幅員の考え方

道路敷と道路幅員の考え方は下図に示すとおりであり、蓋のあるU字側溝など、車両が通行可能な状態の部分は道路幅員に含めることができます。

(注) 道路敷内には門・塀等の工作物は設置できません。

参考図－3



### ④ 小幅員区画道路の計画基準 (案) について

(昭和 61 年 4 月 11 日 建設省経宅発第 38 号)

#### (目 的)

第一 この基準は、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において幅員 6 メートル未満の区画道路 (以下「小幅員区画道路」という。)を導入する場合において、

- (1) 交通及び宅地サービスの機能確保
- (2) 災害時の危険性の防止及び災害時の避難、救助、消防活動等の円滑な実施
- (3) 住宅地としての日照、通風等の環境の確保等を図るために守るべき条件として定めるものとする。

#### (適用対象)

第二 この基準は、開発区域の面積がおおむね 1 ヘクタール以上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を適用対象とする。

ただし、開発区域の面積がおおむね 1 ヘクタール未満の主として住宅の用に供する目的で行う開発行為であって、次の各号の一に掲げる条件に該当するものについては適用対象とする。

- (1) 当該開発区域が既に計画的開発が実施された区域に隣接していること。

(2) 当該開発区域に地区計画が定められていること等により、将来、道路の段階構成による整備が確実と見込まれること。

(3) 当該開発区域の周辺に幅員 6 メートル以上の道路がすでにあり、当該開発区域内の道路がこの道路に接続する区画道路で、延長される予定のない小区間のものであること。

(小幅員区画道路の導入の条件)

第三 小幅員区画道路は、次の各号に掲げる条件に適合している場合に導入することができるものとする。

(1) 開発区域内及び開発区域の周辺の道路が次のいずれかに該当すること。

イ 原則として、道路の段階構成が幹線道路、補助幹線道路及び区画道路と明確に整備されていること又は整備されることが確実と見込まれること。

ロ 開発区域の周辺に幅員 6 メートル以上の道路がすでにあり、開発区域内の道路がこの道路に接続する区画道路であって、延長される予定のない小区間のものであること。

(2) 小幅員区画道路は、次に掲げる条件に該当すること。

イ 幅員 6 メートル以上の道路又は歩行者専用道路等によって囲まれたおおむね 250 メートル以下四方の区域の中の小区間の区画道路であること。

ロ 沿道宅地へのサービス以外の目的の通過交通が生じない形状のものであること。

ハ 原則として幹線道路に直接接続していないこと。

(小幅員区画道路の共通の計画基準)

第四 小幅員区画道路は、次の各号に掲げる計画基準に適合しなければならない。

(1) 有効幅員

有効幅員は 4 メートル以上とする。この場合において、L 型側溝、コンクリート蓋等で車両通行上支障がない場合は当該側溝等を有効幅員に含めるものとする。また、電柱、道路標識等の工作物を道路内に設置する場合は当該工作物の設置されている部分及びその外側の部分は有効幅員に含めないものとする。

(2) 交差点

交差点は原則として直交させる。

(3) 隅切り

小幅員区画道路の交差部の隅切りは、原則として、隅切り長が 3 メートルの二等辺三角形とする。

(道路形状別計画基準)

第五 小幅員区画道路は、次の各号に掲げる道路形状別計画基準の一に適合しなければならない。

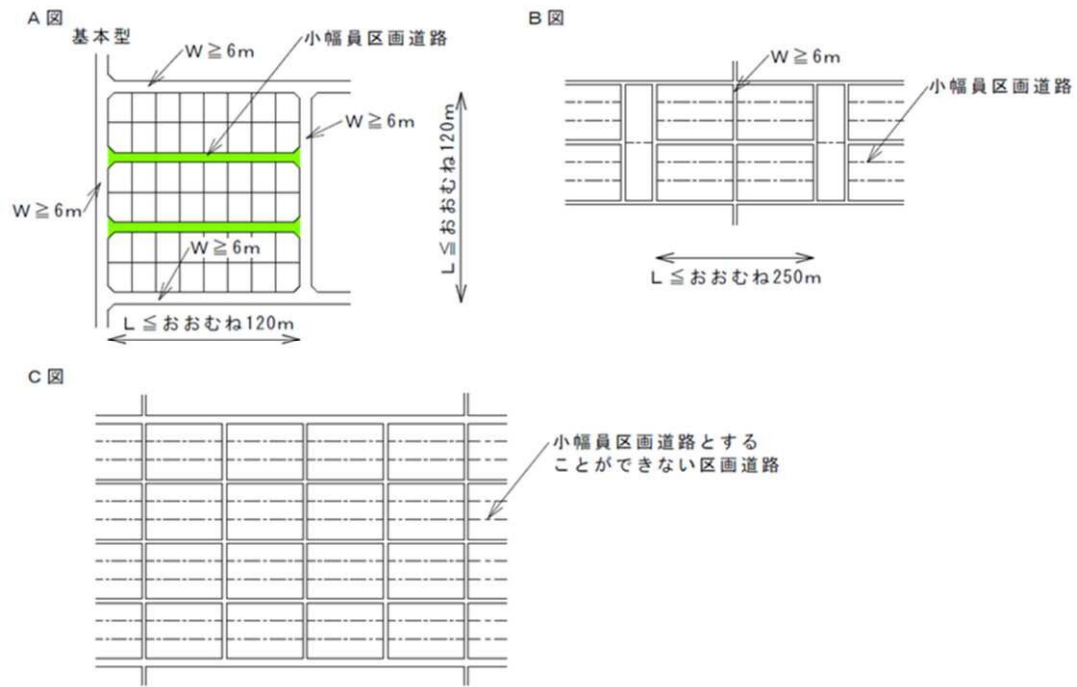
(1) I 字状小幅員区画道路の計画基準

イ A 図のように幅員 6 メートル以上の道路（区画道路と幹線道路又は補助幹線道路との接続上支障がない部分については歩行者専用道路等）によって囲まれたおおむね 120 メートル以下四方の区域の中の I 字状区画道路について小幅員区画道路とすることができる。

ただし、B 図のように幅員 6 メートル以上の道路をはさんで区画道路が連続する場合にあっては、連続する区画道路の道路延長（道路中心線の長さとする。以下同じ。）の合計がおおむね 250 メートルを超えない場合に限る。

C 図のように通過交通の生じる可能性のある I 字状区画道路については小幅員区画道路とすることができない。

ロ 道路延長はおおむね 120 メートル以下とする。



(2) L字状小幅員区画道路の計画基準

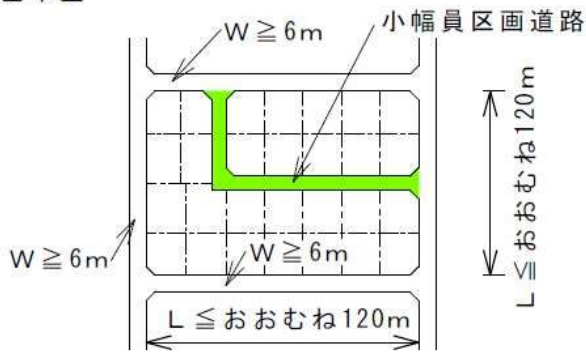
イ A図及びB図のように幅員6メートル以上の道路（区画道路と幹線道路又は補助幹線道路との接続上支障がない部分については、歩行者専用道路等）によって囲まれたおおむね120メートル以下四方の区域の中のL字状区画道路について小幅員区画道路とすることができる。

また、C図のようにおおむね250メートル×120メートル以下の区域の中のL字状区画道路についても小幅員区画道路とすることができる。

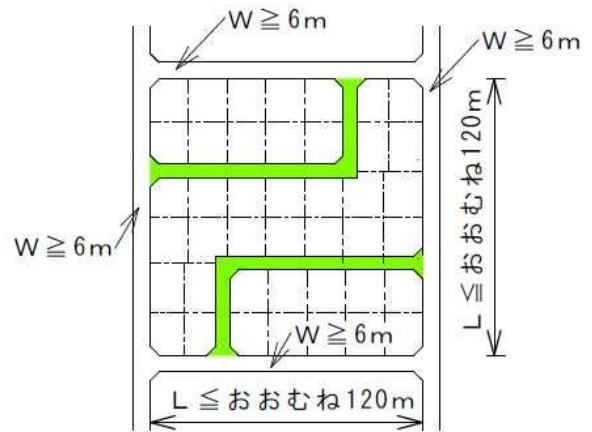
ロ 道路延長はおおむね120メートル以下とする。

ハ 屈曲部はその角度を90度以上とすること等により自動車の通行上支障がないものとする。

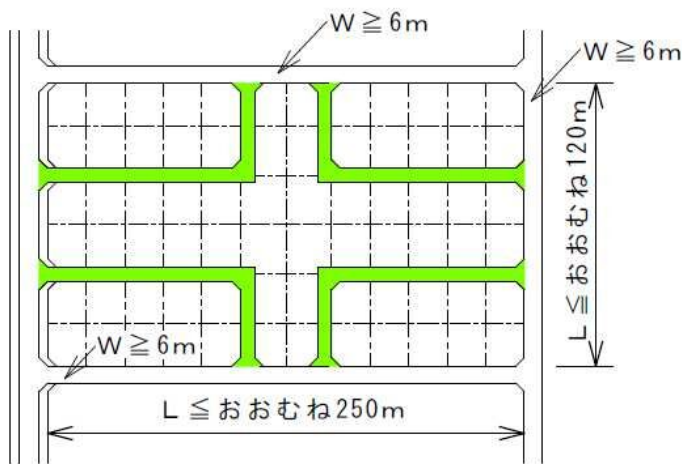
A 図  
基本型



B 図



C 図

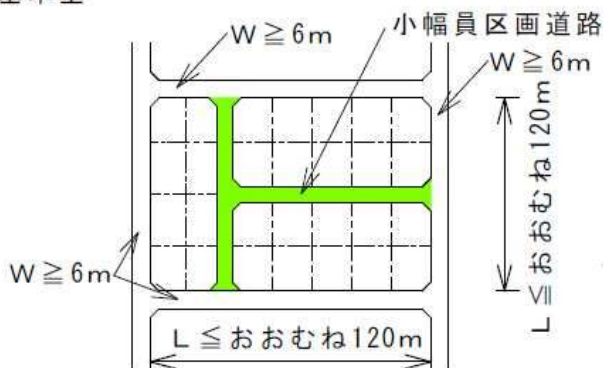


イ A図のように幅員6メートル以上の道路（区画道路と幹線道路又は補助幹線道路との接続上支障がない部分については、歩行者専用道路等）によって囲まれたおおむね120メートル以下四方の区域の中のT字状区画道路について小幅員区画道路とすることができる。

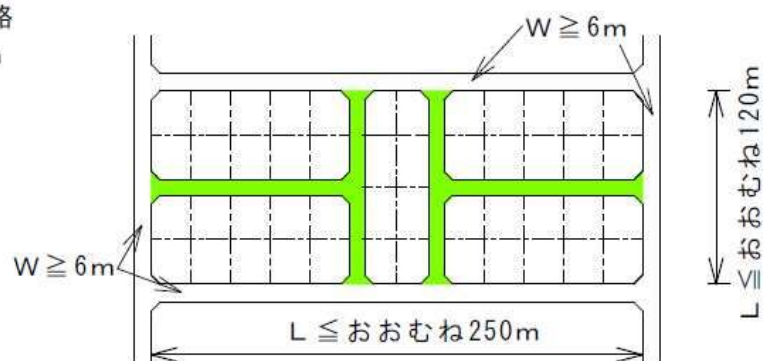
また、B図のようにおおむね250メートル×120メートル以下の区域の中のT字状区画道路についても小幅員区画道路とすることができる。

ロ 道路延長はおおむね120メートル以下とする。

A 図  
基本型



B 図



(4) U字状小幅員区画道路の計画基準

イ A図のように幅員6メートル以上の道路（区画道路と幹線道路又は補助幹線道路との接続上支障がない部分については、歩行者専用道路等）によって囲まれたおおむね120メートル以下四方の区域の中のおおむね120メートル以下のU字状区画道路について小幅員区画道路とすることができる。

また、B図及びC図のようにおおむね250メートル×120メートル以下の区域の中のおおむね120メートル以下のU字状区画道路についても小幅員区画道路とすることができる。

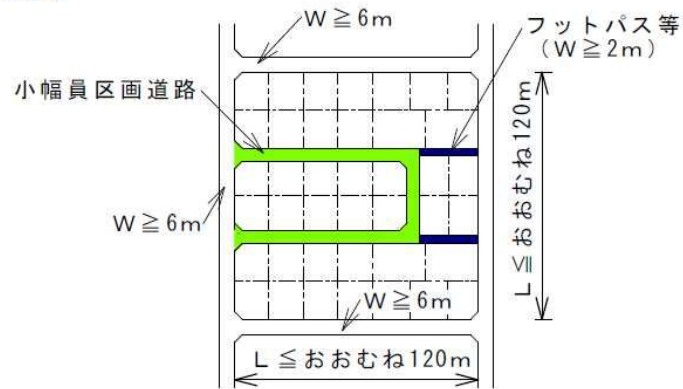
ロ 道路延長はおおむね250メートル以下とする。

ハ 屈曲部はその角度を90度以上とすること等により自動車の通行上支障がないものとする。

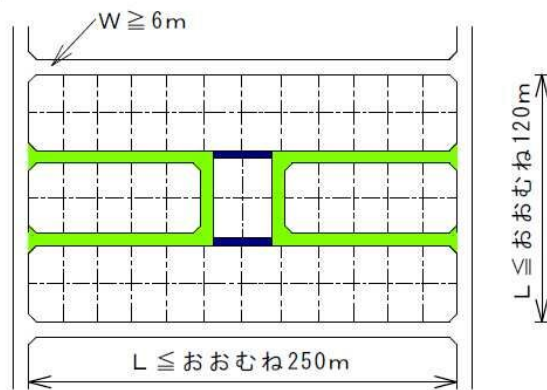
ニ U字状区画道路の奥は、歩行者専用道路、公園等に接するか又は幅員2メートル以上のフットパス等によって歩行者専用道路、公園若しくは道路に接続することが望ましい。

フットパス：遊歩道等

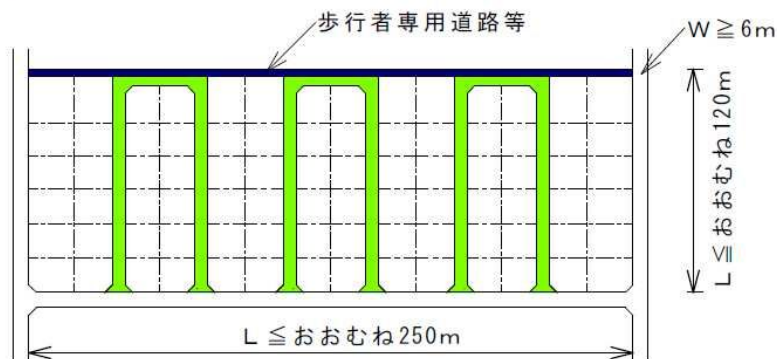
A図  
基本型



B図



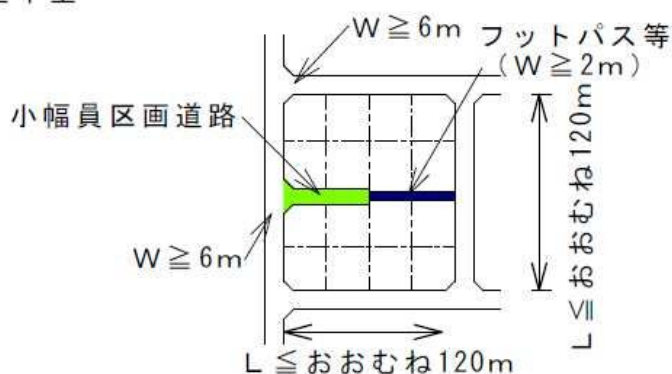
C図



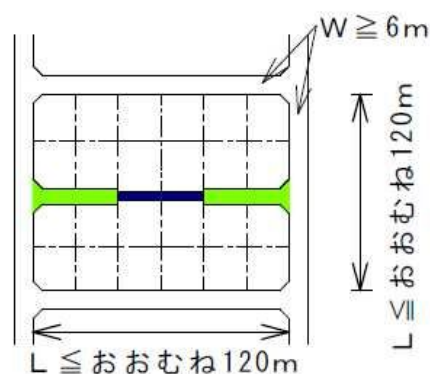
(5) 行き止まり状小幅員区画道路の計画基準

- イ A図、B図、C図のように幅員6メートル以上の道路（区画道路と幹線道路又は補助幹線道路との接続上支障がない部分については、歩行者専用道路等）によって囲まれたおおむね120メートル以下四方の区域の中に行き止まり状区画道路について小幅員区画道路とすることができる。
- ロ 道路延長は原則として35メートル以下とし、35メートルを超える場合は終端及び区間35メートル以内ごとに自動車の転回広場を設けるものとする。この場合において、自動車の転回広場とは、「自動車の転回広場に関する基準」（昭和45年12月28日付け国土交通省告示1837号）に適合するものとする。
- ハ 行き止まり状区画道路の終端は、歩行者専用道路、公園等に接するか又は幅員2メートル以上のフットパス等によって歩行者専用道路、公園若しくは道路に接続することが望ましい。

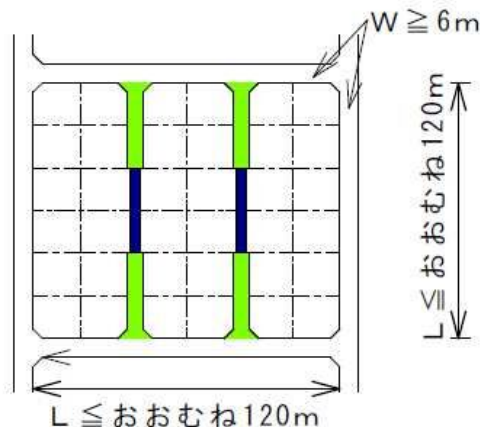
A図  
基本型



B図



C図



(2) 道路の構造基準

**政 令**

【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パーセント以下であること。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パーセント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、もつば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。

## 道路構造令

(舗装)

- 【第23条】 車道、中央帯（分離帯を除く。）、車道に接続する路肩、自転車道等及び歩道は、舗装するものとする。ただし、交通量がきわめて少ない等特別の理由がある場合においては、この限りでない。
- 2 車道及び側帯の舗装は、その設計に用いる自動車の輪荷重の基準を49キロニュートンとし、計画交通量、自動車の重量、路床の状態、気象状況等を勘案して、自動車の安全かつ円滑な交通を確保することができるものとして国土交通省令で定める基準に適合する構造とするものとする。ただし、自動車の交通量が少ない場合その他の特別の理由がある場合においては、この限りでない。
- 3 第4種の道路（トンネルを除く。）の舗装は、当該道路の存する地域、沿道の土地利用及び自動車の交通の状況を勘案して必要がある場合においては、雨水を道路の路面下に円滑に浸透させ、かつ、道路交通騒音の発生を減少させることができる構造とするものとする。ただし、道路の構造、気象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、この限りでない。

(横断勾配)

- 【第24条】 車道、中央帯（分離帯を除く。）及び車道に接続する路肩には、片勾配を付する場合を除き、路面の種類に応じ、次の表の下欄に掲げる値を標準として横断勾配を付するものとする。

路面の種類	横断勾配（単位 パーセント）
前条第2項に規定する基準に適合する舗装道	1.5以上2以下
その他	3以上5以下

- 2 歩道又は自転車道等には、2パーセントを標準として横断勾配を附するものとする。
- 3 前条第3項本文に規定する構造の舗装道にあつては、気象状況等を勘案して路面の排水に支障がない場合においては、横断勾配を付さず、又は縮小することができる。

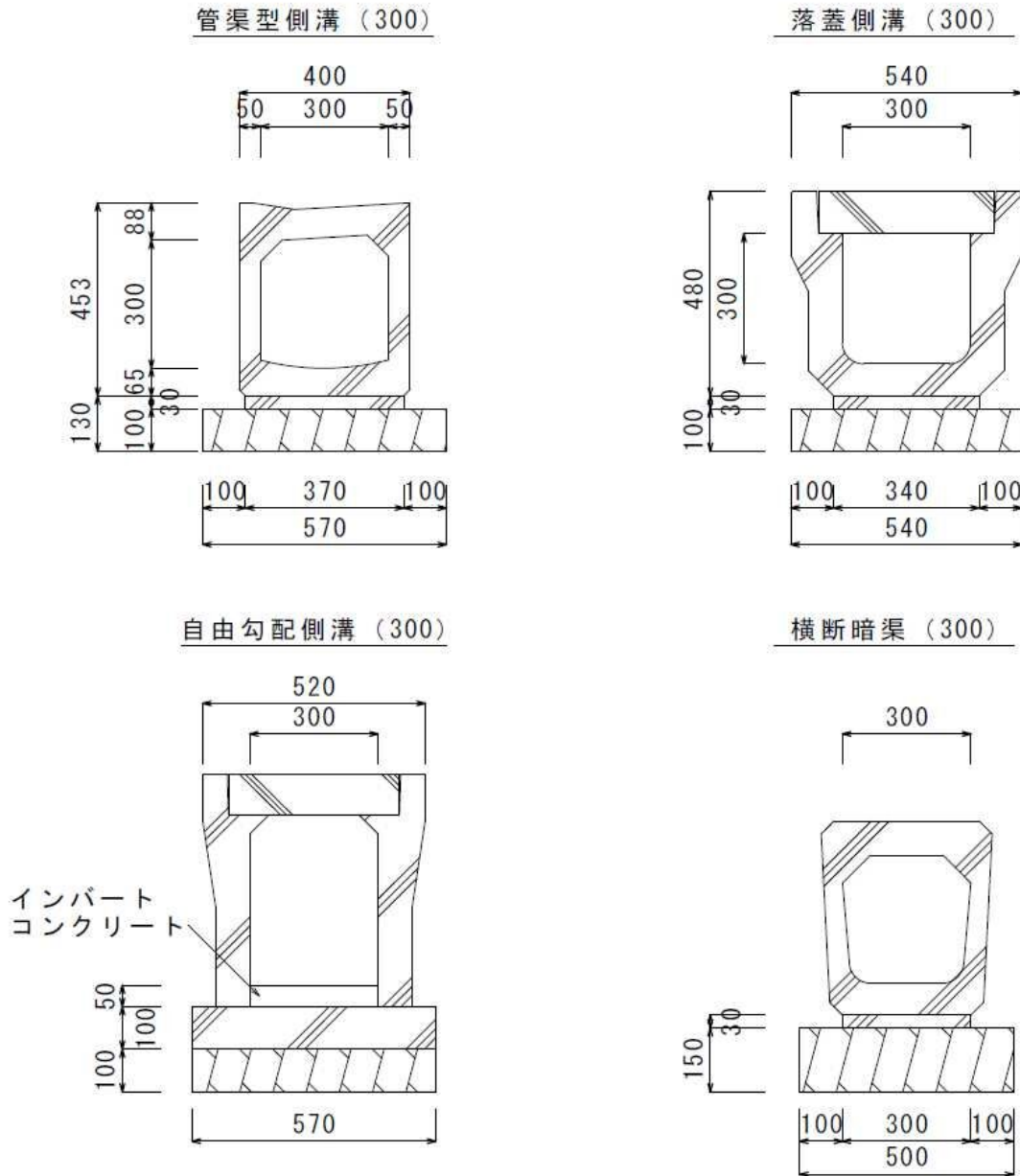
### ① 舗装構成

開発行為により設けられた道路の舗装構成は「舗装設計・施工指針」によることとし、管理者と協議を行い決定することとします。

② 側溝の規格

道路と敷地との境界には、周辺の状況、道路幅員等により下図に示す側溝を標準として設置しなければなりません。ただし、これにより難しい場合は土木構造物標準設計等により適正な構造で設置することができます。また、JIS規格U型、L型の鉄筋コンクリート側溝を使用する場合は JISA 5371 (300~450) 及び JIS5345 (250~350) を使用するものとします。

参考図-4



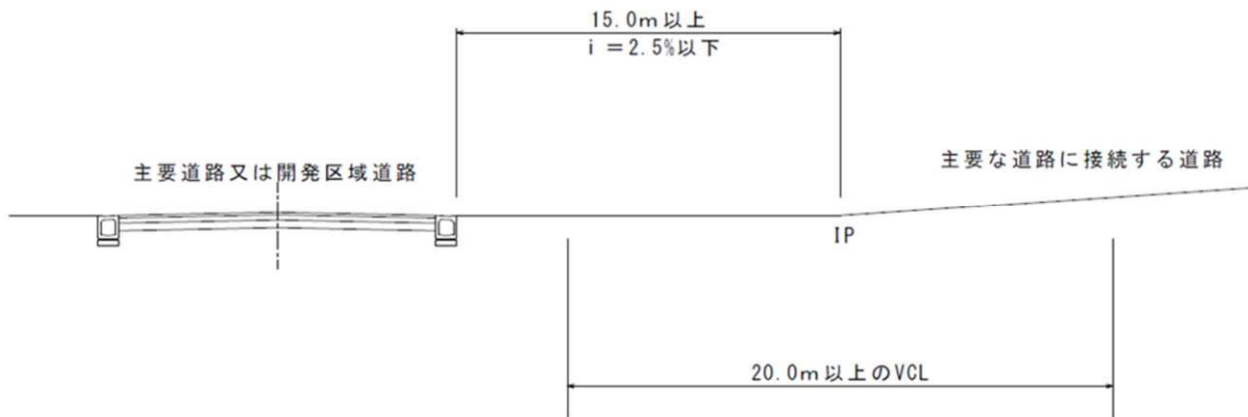
※ 道路の排水側溝は原則として落蓋側溝 300 型 (NSK-1 など) 又は函渠型側溝 300 型以上とします。

③ 縦断勾配

車道の縦断勾配は道路構造令第 20 条によることとします。

主要な交差点の取付部の縦断勾配はできるだけ長い区画を 2.5% 以下の緩勾配としなければなりません。地形その他の制約で上記の区画が確保できない場合でも 2.5% 以下の区間を 15m 以上確保することとします。

参考図－5



主要な交差点とは、

1. 接続先道路と区域内幹線道路
2. 区域内幹線道路と区域内幹線道路

④ 階段状道

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ますが、高齢者、身体障がい者にとって利用しにくいので極力避けなければなりません、やむを得ず設ける場合は次に掲げる安全措置を講ずることとします。

1. 階段上端に車止めを設ける。
2. 階段は 3.0m ごとに奥行 1.5m の踊場を設ける。
3. 手摺等安全施設を設ける。
4. 階段の蹴上げは 15.0 cm 以下、踏面は 30.0 cm 以上とする。

⑤ 袋路状道路

**建築基準法施行令 第 144 条の 4 第 1 項第 1 号**

一 両端が他の道路に接続したものであること。ただし、次のイからホまでのいずれかに該当する場合においては、袋路状道路(その一端のみが他の道路に接続したものをいう。以下この条において同じ。)とすることができる。

イ 延長(既存の幅員 6 m 未満の袋路状道路に接続する道にあつては、当該袋路状道路が他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。ハにおいて同じ。)が 35m 以下の場合。

ロ 終端が公園、広場その他これらに類するもので自動車の転回に支障がないものに接続している場合

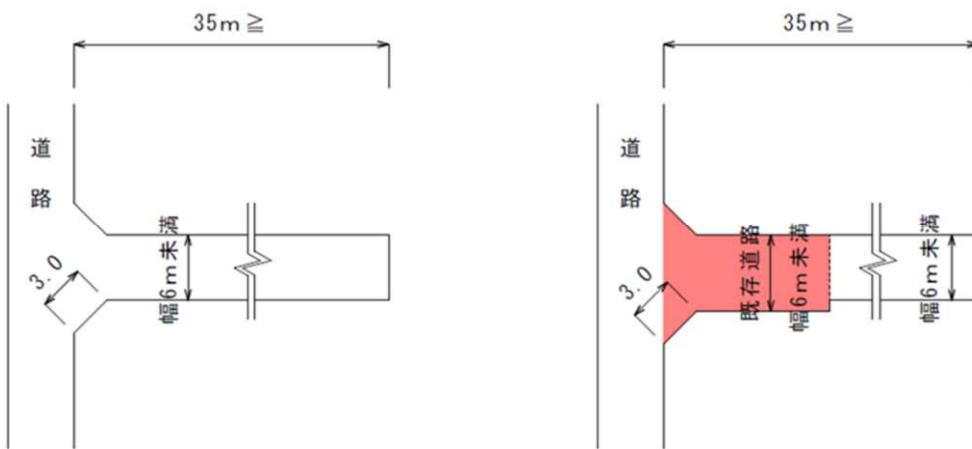
ハ 延長が 35m を超える場合で、終端及び区間 35m 以内ごとに国土交通大臣の定める基準に適合する自動車の転回広場が設けられている場合

ニ 幅員が 6 m 以上の場合

ホ イからニまでに準ずる場合で、特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認めた場合

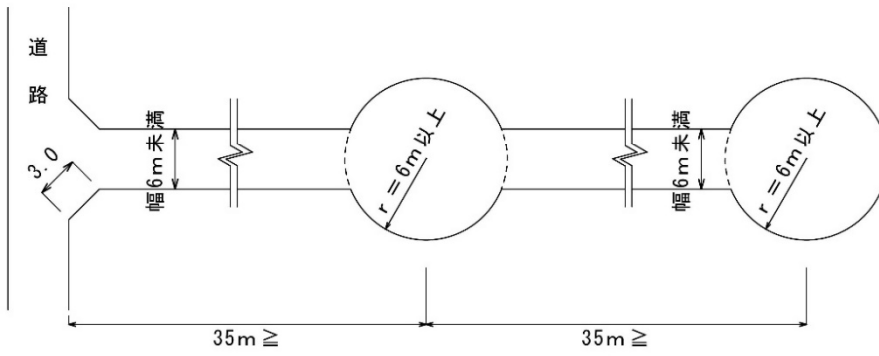
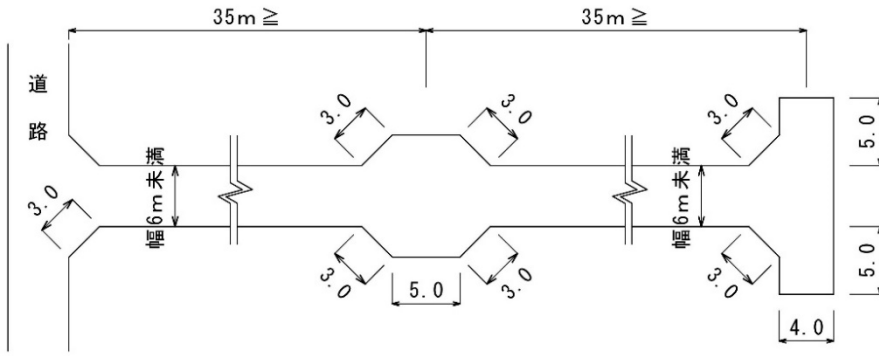
参考図-6 道路の回転広場等

イ 延長が35m以下の場合

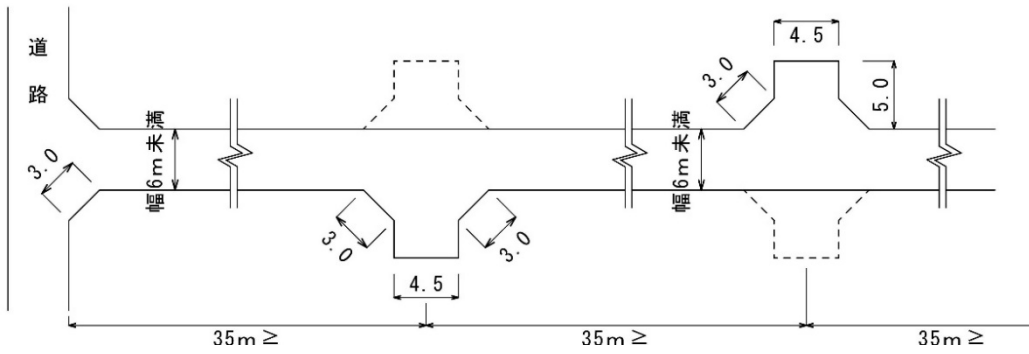


ロ 延長が35mを超える場合は、終端及び35m以内ごとに自動車転回路を設ける。

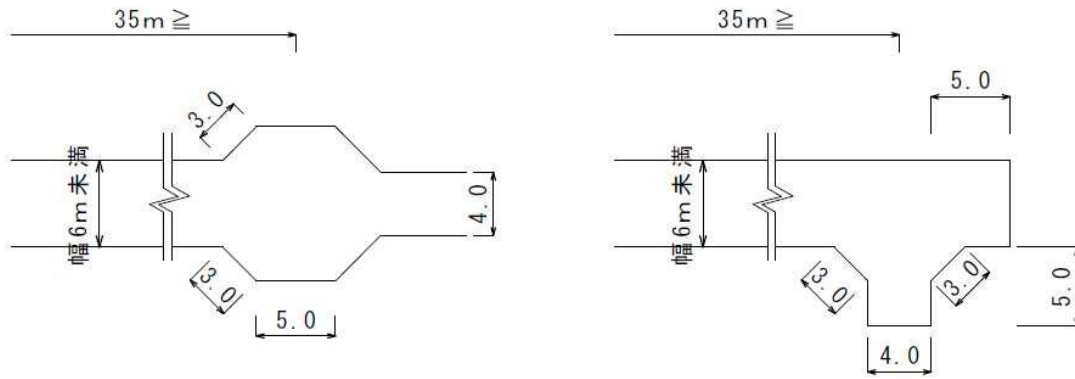
中間に設ける転回広場      終端に設ける転回広場



中間に設ける転回広場



ハ 終端に設ける転回広場



⑥ 道路の交差

**道路構造令**

(平面交差又は接続)

第 27 条 道路は、駅前広場等特別の箇所を除き、同一箇所において同一平面で 5 以上交差させてはならない。

- 2 道路が同一平面で交差し、又は接続する場合においては、必要に応じ、屈折車線、変速車線若しくは交通島を設け、又は隅角部を切り取り、かつ、適当な見とおしができる構造とするものとする。
- 3 屈折車線又は変速車線を設ける場合においては、当該部分の車線（屈折車線及び変速車線を除く。）の幅員は、第四種第一級の普通道路にあつては 3 メートルまで、第四種第二級又は第三級の普通道路にあつては 2.75 メートルまで、第四種の小型道路にあつては 2.5 メートルまで縮小することができる。
- 4 屈折車線及び変速車線の幅員は、普通道路にあつては 3 メートル、小型道路にあつては 2.5 メートルを標準とするものとする。
- 5 屈折車線又は変速車線を設ける場合においては、当該道路の設計速度に応じ、適切にすりつけをするものとする。

開発区域内道路の交差は、できる限り直角に近い角度で交差させることとし、交差することによってできる街角は、隅切りをしなければなりません。（表－3 参照）

ただし、国道・県道及び市町道に接続させる場合は、道路構造令によるものとします。

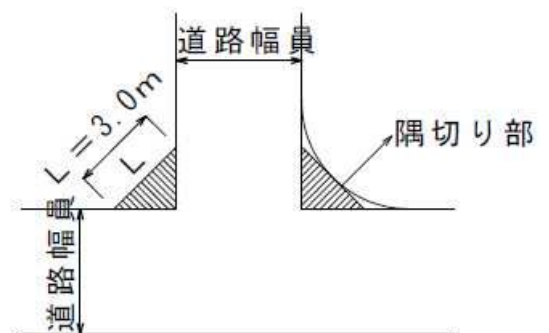
なお、交角 60 度未満又は 120 度以上の場合は通行する自動車の軌跡を考慮し、決定します。

表－3 道路交差部の隅切表

(m)

参考図－7

道路幅員	4 m	6 m	9 m	12m	16m
4 m	3	3	3	4	5
6 m	3	3	3	4	5
9 m	3	3	4	5	6
12m	4	4	5	6	6
16m	5	5	6	6	8



隅切りを設置する場合の留意点は以下のとおりです。

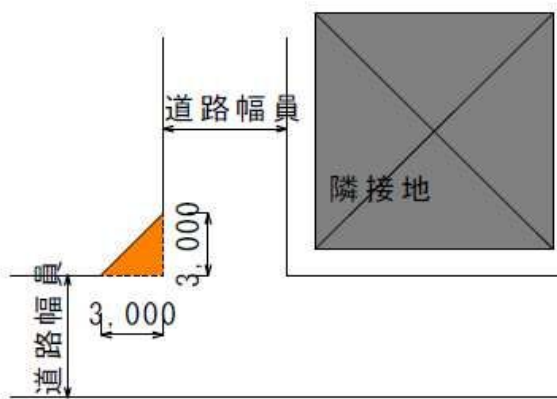
- 1) 隅切りにより切り取る部分は、二等辺三角形とすること。

- 2) 隅切り長さについては表—3のとおりとすること。ただし、2 m以上の歩道が確保されている道路に接続する場合、隅切り長さを緩和できるものとする。
- 3) 道路の交差、接続、屈曲によって生じる内角が $120^\circ$ 以上の場合の隅切りは、交通の安全に支障がないときに限り設けないこととすることができる。

片側だけに隅切りを設ける、いわゆる「片隅切り」は原則として認めない。

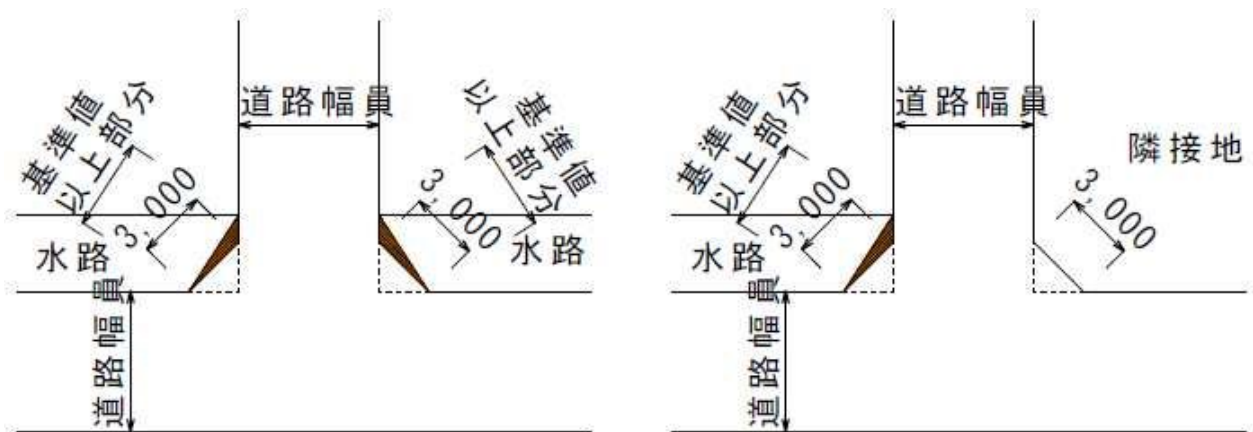
ただし、隣接地に接して道路を設けざるを得ない場合において、隣接地側に基準の隅切長が確保できない計画で、市長が通行の安全上等支障がないと認めるときは片隅切りを認めることとする。この場合、隅角をはさむ辺の長さが3メートルの二等辺三角形の隅切りを確保すること。

【片隅切り例】



なお、土地利用計画で隅切りを基準値以上に確保しようとする場合については、二等辺三角形以外の形状とすることができる。

【二等辺三角形以外の例】



⑦ 歩道の設置

開発区域内道路及び接続道路で、幅員 9.0m以上の道路にあつては、表－4を標準として歩道を設置します。ただし、地形、その他の状況により、やむを得ないと認められたときは、片側のみ歩道を設置することができます。

表－4 代表的な道路幅員の例

車道	路肩	歩道	路上施設帯	道路幅員
3.0×2	(路肩) 0.5×2	2.0	なし	9.0
		2.0×2	(その他) 0.5×2	12.0
			(並木) 1.5×2	14.0
		(自歩道)	(その他) 0.5×2	14.0
		3.0×2	(並木) 1.5×2	16.0
			(その他) 0.5×2	14.0
	(停車帯) 1.5×2	2.0×2	(並木) 1.5×2	16.0
			(その他) 0.5×2	16.0
		(自歩道)	(その他) 0.5×2	16.0
			(並木) 1.5×2	18.0

○歩道：歩行者の交通量が多い道路は 3.5m以上、その他の道路は 2 m以上

○自歩道：歩行者の交通量が多い道路は 4 m以上、その他の道路は 3 m以上

○路上施設帯：歩道に並木、その他路上施設を設ける場合は、歩道幅員の値に並木の場合は 1.5m以上、その他の場合は 0.5m以上の値を加えた幅員とします。

1) 歩道と車道は原則として縁石で分離されていなければなりません。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します。

2) 歩道は車椅子の乗入れ等について十分配慮されたものとします。

⑧ 車両出入口

1) 車両出入口の構造は別途標準図のとおりとします。(参考図－8)

2) 車両出入口の幅員は通行の可能性がある自動車の種類、周辺の交通状況等を考慮して表－5乗入規格表に掲げる幅員により決定することとします。

3) 車両出入口の相互の間隔は原則として 3.0m以上確保することとします。

4) 次に掲げる箇所についての出入口は、所轄警察署長と十分協議の上、処理することとします。

ア. 急カーブ又は急な坂路

イ. 交差点内及び交差点の側端又は道路のまがり角から 5 m以内の部分

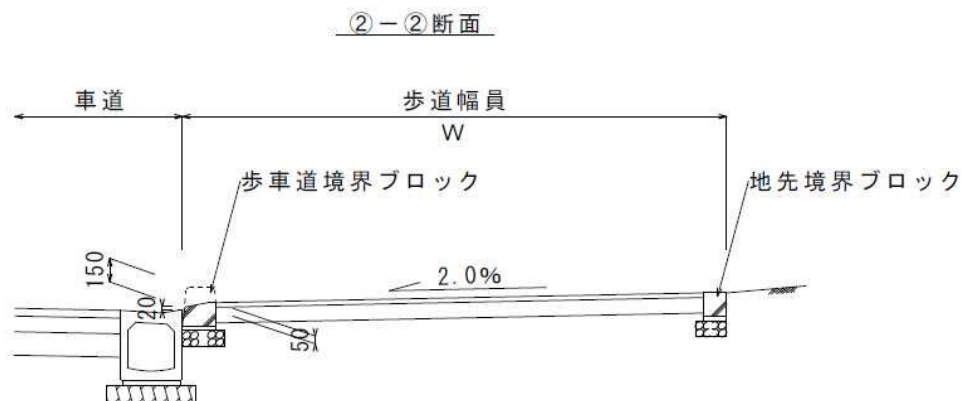
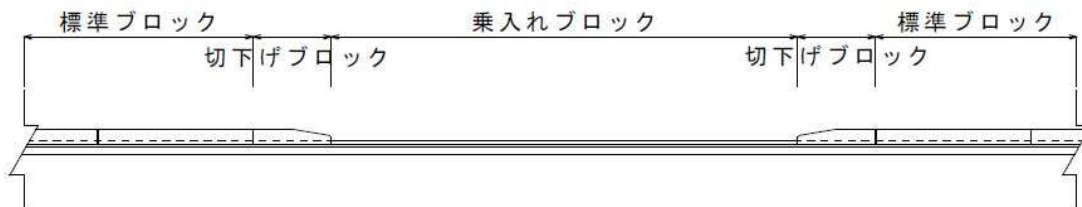
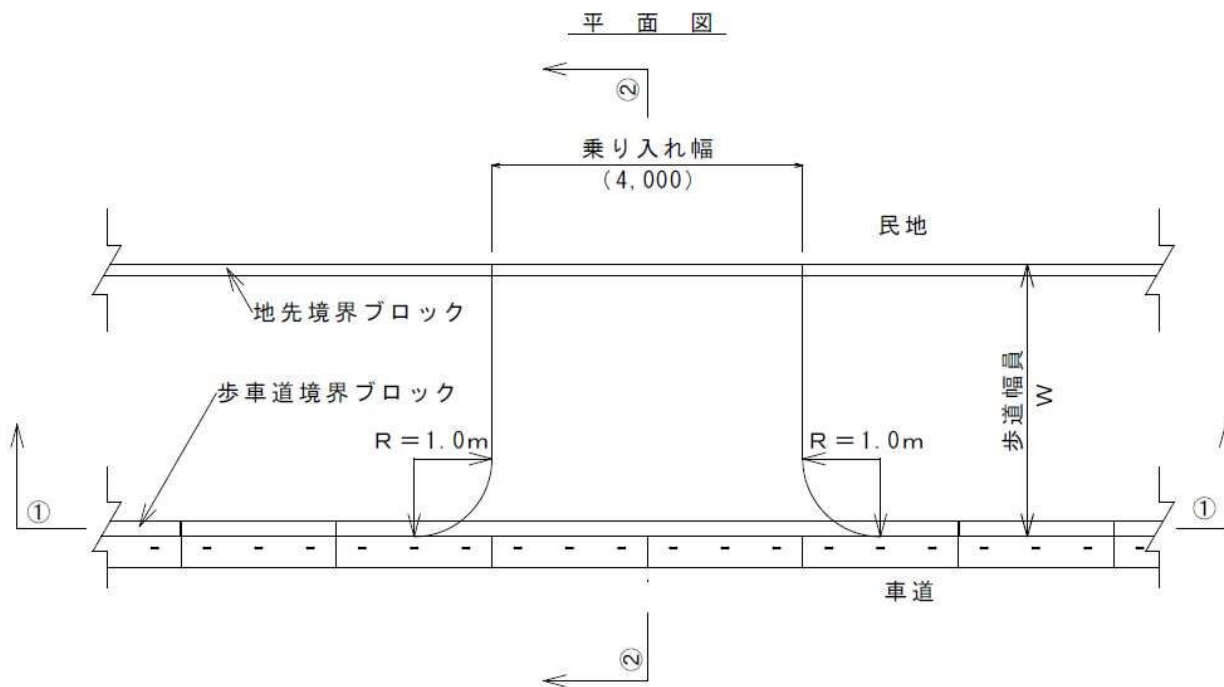
ウ. 横断歩道・踏切・安全地帯・バス停留所・電車停留所及びトンネルから 10m以内の部分

エ. 信号待ちの車両が並び、自動車の出入りが困難となるおそれがある箇所

オ. 学校・幼稚園・公園、映画館等多数の人が出入りする施設に近い場合、危険発生のおそれ大きい箇所

カ. 自動車が道路に流入する場合、左右の見とおしの悪い箇所

参考図-8 車両出入口標準図



表－5 乗入規格表

形 式	車 種	R (m)	幅 (m)
I 種	乗用・小型貨物自動車	1.0	4.0
II 種	普通貨物自動車 (6.5 t 以下)	1.0	8.0
III 種	大型及び中型貨物自動車 (6.5 t を超えるもの)	1.0	12.0

- (注) 1. 出入りする車種の最大のものを適用します。(土木工事設計要領第Ⅲ編道路編より)  
 2. 車種はいずれも単独の場合です。トレーラー又は特殊な車両が出入りする箇所は別途考慮することができます。  
 3. 乗入幅の数値は乗入方向に直角方向の長さとしします。  
 4. 申請者の都合により乗入幅は、上記の値より縮小することができます。

5) 車両出入口の舗装は、通行の可能性のある自動車の種類を判断し 表－6 を適用するものとします。

表－6 舗装厚表

単位：cm

種別	車 種	セメント・コンクリート舗装		アスファルト舗装			
		コンクリート	路盤	密粒度	粗粒度	上層路盤	下層路盤
I 種	乗用・小型貨物自動車	15	10	5		10	15
II 種	普通貨物自動車	20	20	5	5	10	15
III 種	大型及び中型貨物自動車	25	25	5	10	10	20

- (注) 1. 舗装厚は出入りする車種の最大のものを適用します。(土木工事設計要領第Ⅲ編道路編より)  
 2. コンクリート舗装の場合、生コンクリートの呼び強度（設計基準強度） $\sigma_{ck}=21\text{N/mm}^2$  以上とします。  
 3. 路床土は良質土を用いるものとします。  
 4. 路盤材料は次によるものとします。  
 セメントコンクリート舗装は粒調碎石とします。  
 アスファルト舗装の下層路盤はクラッシャーラン、上層路盤は粒調碎石とします。ただし、アスファルト舗装で申請者が施行する場合は下層路盤材料を粒調碎石に変えることができます。  
 5. 申請者の都合による乗入幅を縮小する場合においても舗装厚は、減じないものとします。

参考図書：舗装設計・施工指針

⑨ 橋 梁

橋梁の構造は、「道路橋示方書」（日本道路協会）によるものとします。

⑩ 安全施設

交通安全施設は、道路構造令に基づく構造とします。

## 道路構造令

(交通安全施設)

【第31条】 交通事故の防止を図るため必要がある場合においては、横断歩道橋等、さく、照明施設、視線誘導標、緊急連絡施設その他これらに類する施設で国土交通省令で定めるものを設けるものとする。

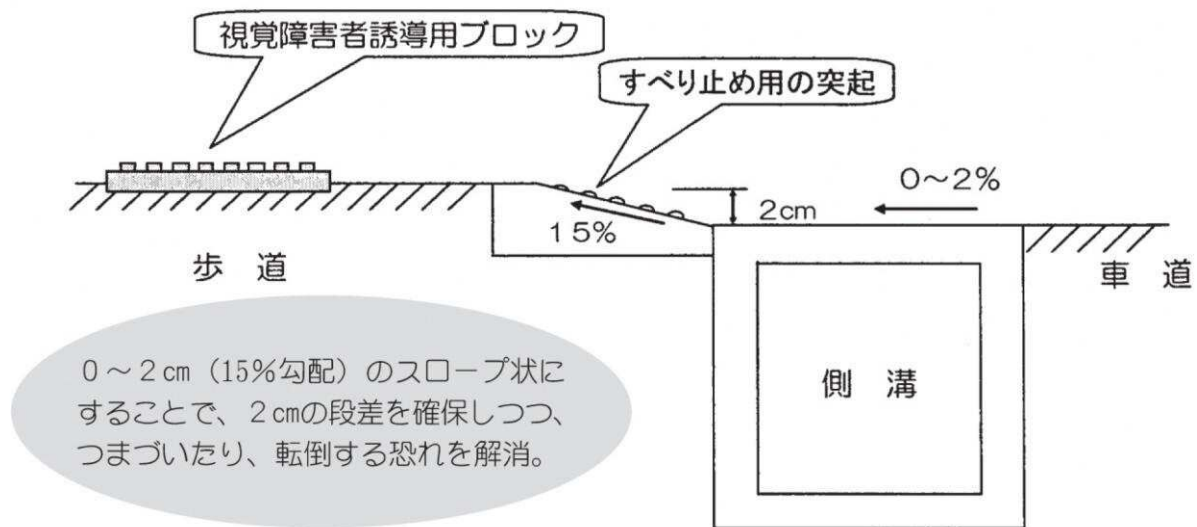
開発行為により設けられる道路のうち、危険な箇所、交通事故防止等から必要な箇所には落石防止などの防護施設及びガードレール、照明などの交通安全施設を設置しなければなりません。

### ① 横断歩道部等のスロープ化

歩道における縁石の形状については、国が定める「道路の移動円滑化整備ガイドライン」に沿って整備してきたところですが、従来タイプの縁石（2cmの段差）では車椅子等の障がいとなったり、高齢者、杖利用者、妊婦等がつまずき転倒したりするおそれがありました。

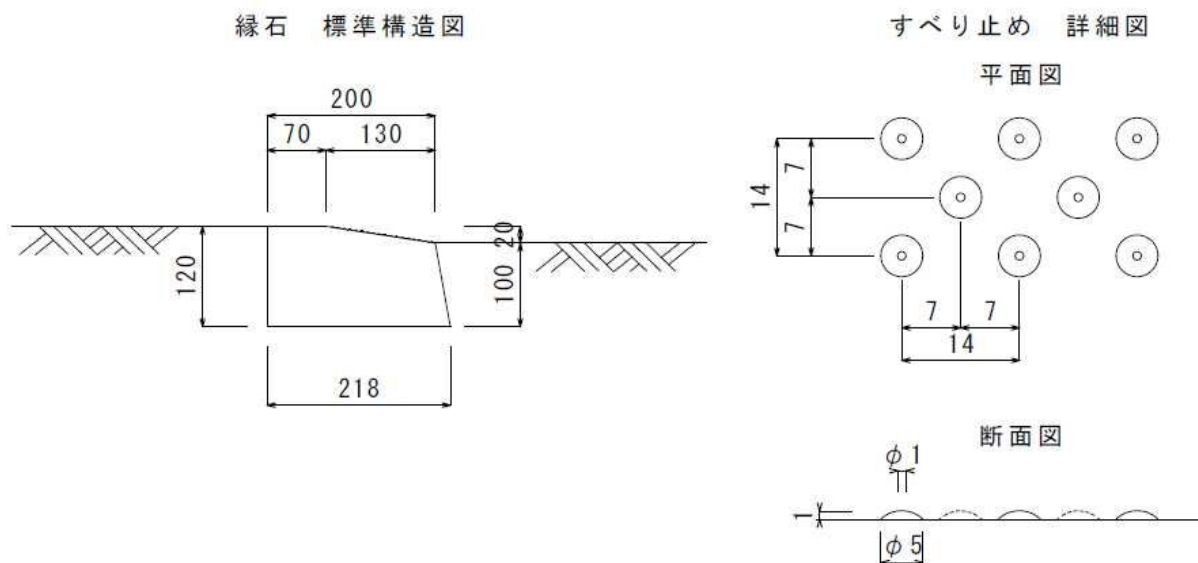
このため、佐賀県では『佐賀県ユニバーサルデザイン実施方針』、佐賀市では『佐賀市バリアフリー整備マニュアル』による取組みのなかで「歩道段差のスロープ化に係る標準仕様」を定め、横断歩道部及び接続道路の巻込部について歩道の縁石の形状を下記のとおりとします。なお、実施にあたっては道路管理者に確認の上実施することとします。

1) 縁石の形状について下記のとおりとします。



※国や県が管理する道路については、継続的に協力を依頼していきます。

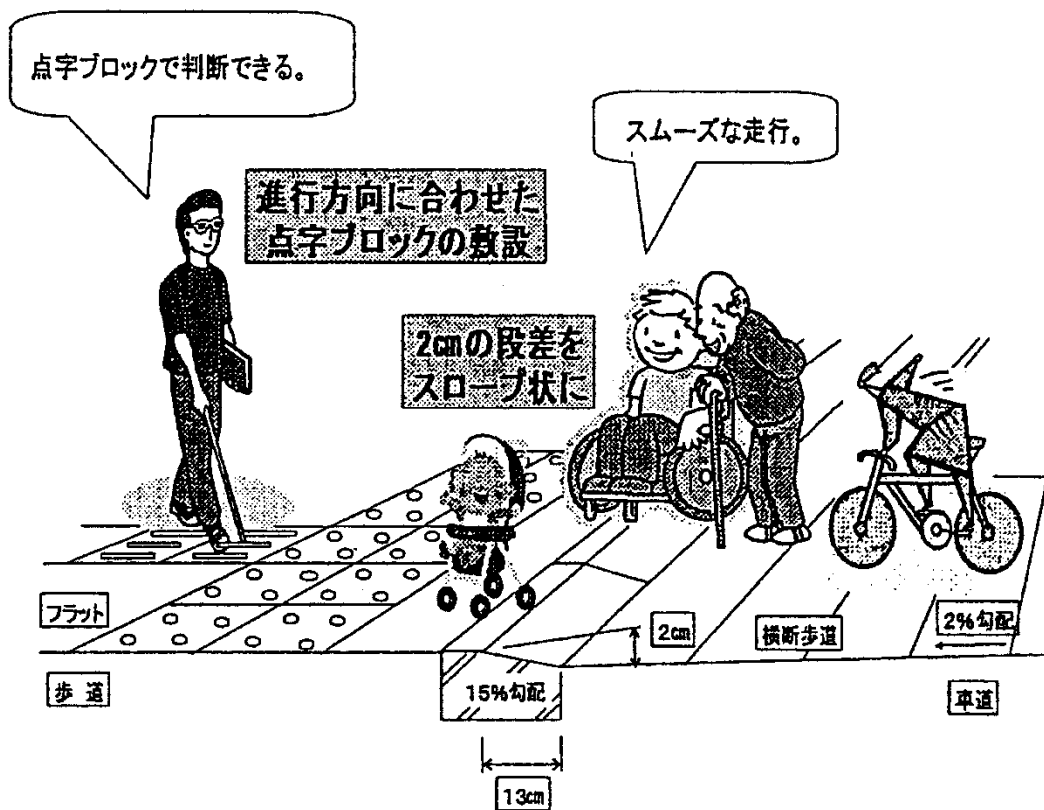
2) 標準構造及び表面のすべり止めについては、下記図のとおりとします。



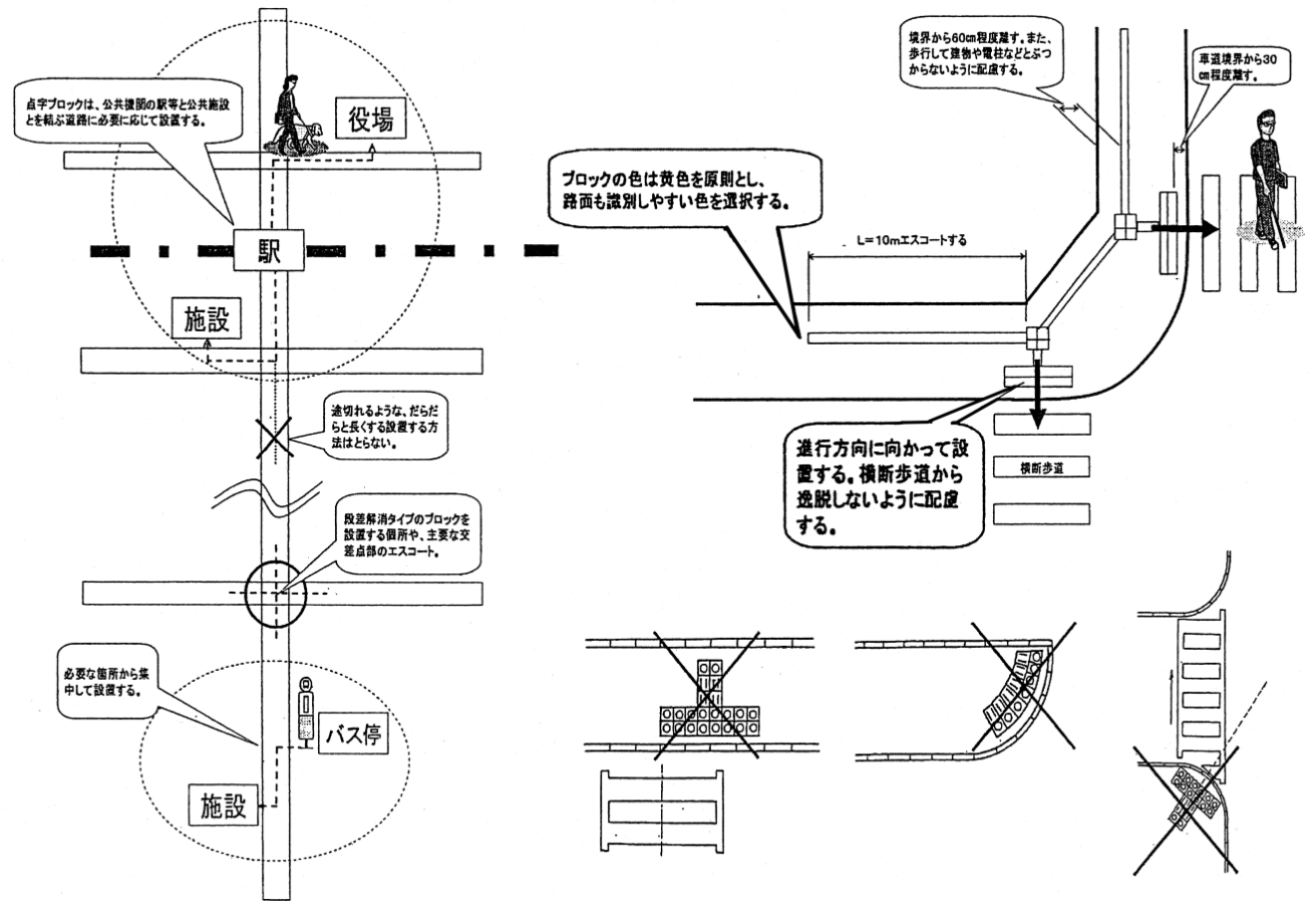
※雨天時に車いすの車輪や歩行者がすべらないように、すべり止め加工を施すこととします。

3) イメージ図

ア. 横断歩道部の段差

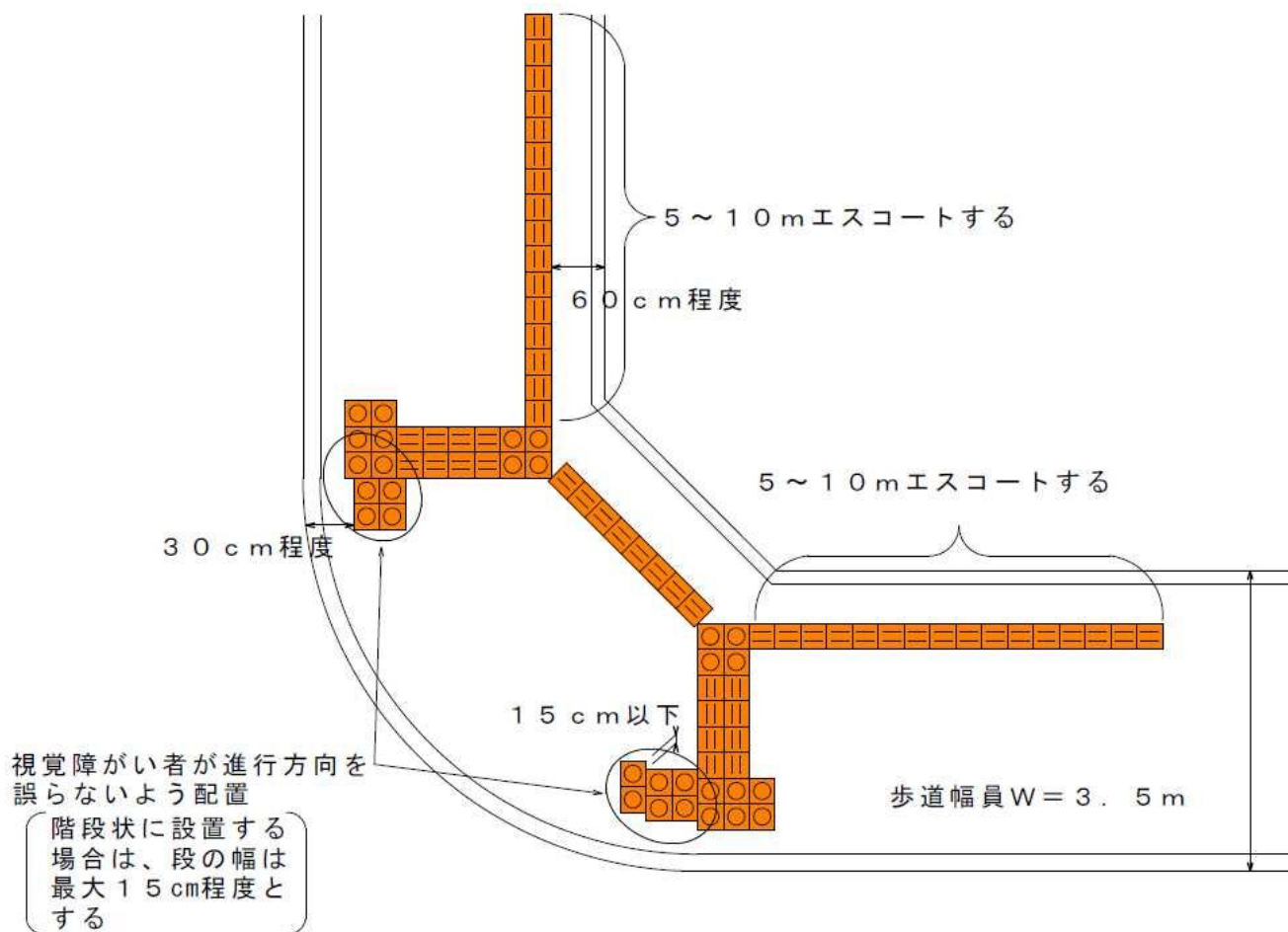


イ. 点字ブロックの設置



#### 4) 視覚障がい者誘導ブロックの設置について

視覚障がい者の方にとって、縁石縁端2 cm以上の段差は、車道と歩道の判別をつける極めて重要な構造です。このため、歩行者がつまづいたり、車いす、ベビーカー等の移動のときに支障がないようにするために、スロープ状の縁石を設置すると同時に、視覚障がい者誘導用ブロックを設置することとします。



#### 設置についてのポイント

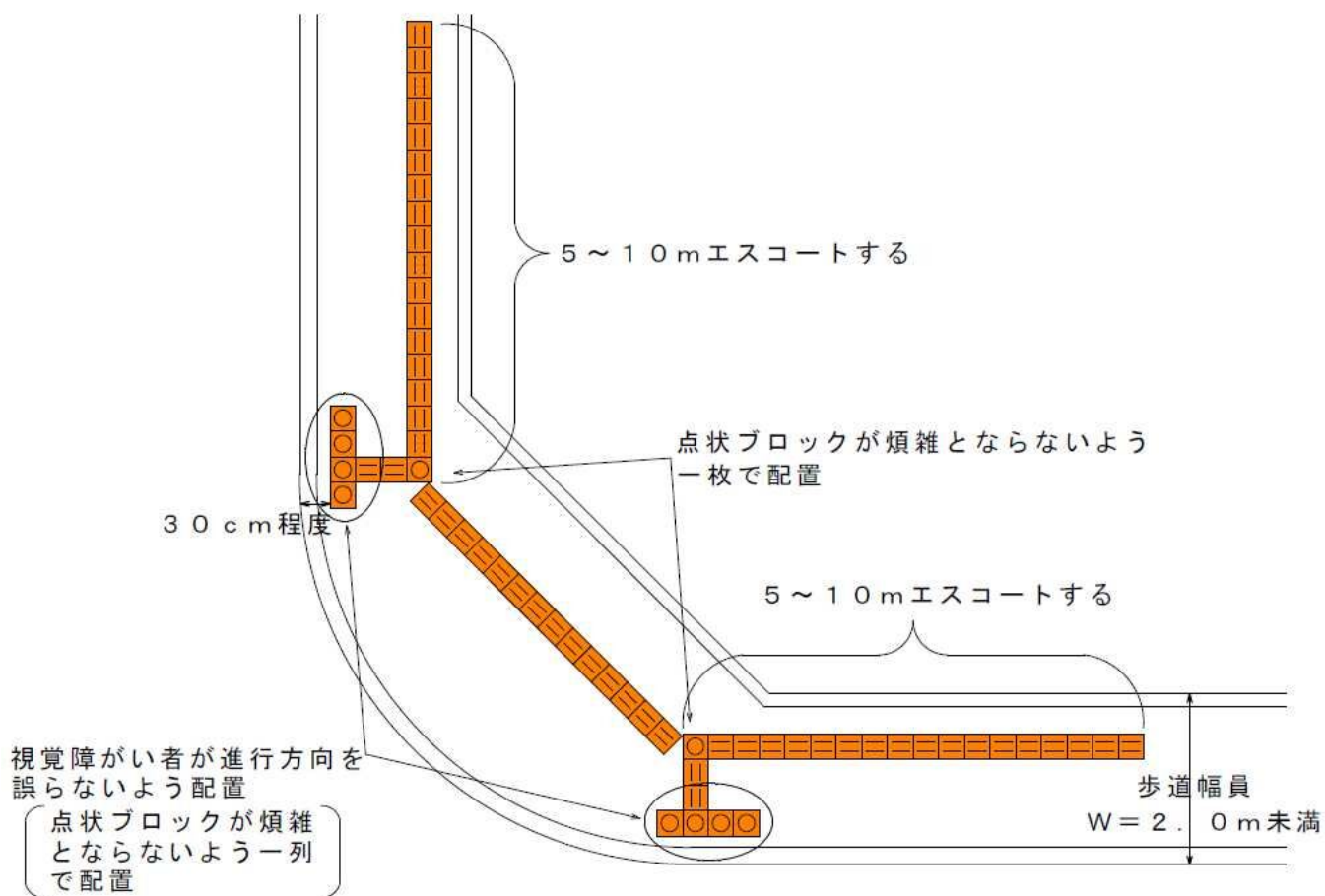
- ① 視覚障がい者誘導用ブロックは、5～10mエスコートするものとします。  
ただし、公共施設等が付近にあり、エスコート長以上に設置が必要な箇所については、この限りではありません。
- ② 点状ブロックの設置にあたっては、原則として「道路の移動円滑化整備ガイドライン」に沿って設置するものとするが、巻込部の曲線半径や横断歩道の位置等を考慮して、視覚障がい者の方が横断方向を誤らないよう留意しなければなりません。
- ③ 視覚障がい者誘導用ブロックの色については、原則黄色とします。

5) 幅員の狭い歩道における視覚障がい者誘導用ブロックの設置について

幅員が2.0m未満の狭い歩道において、「道路の移動円滑化整備ガイドライン」に沿って設置した場合、視覚障がい者誘導用ブロックが煩雑になり、移動方向を誤ったり、不安感を抱いたりするおそれがあるという意見が地域懇談会の中でも多数ありました。

そこで、幅員が狭い歩道においては、視覚障がい者の方が進行方向を誤ることがないように配慮し、ブロックの設置枚数等は巻込部の曲率半径や幅員に合わせて適宜設置することとします。

【設置例】

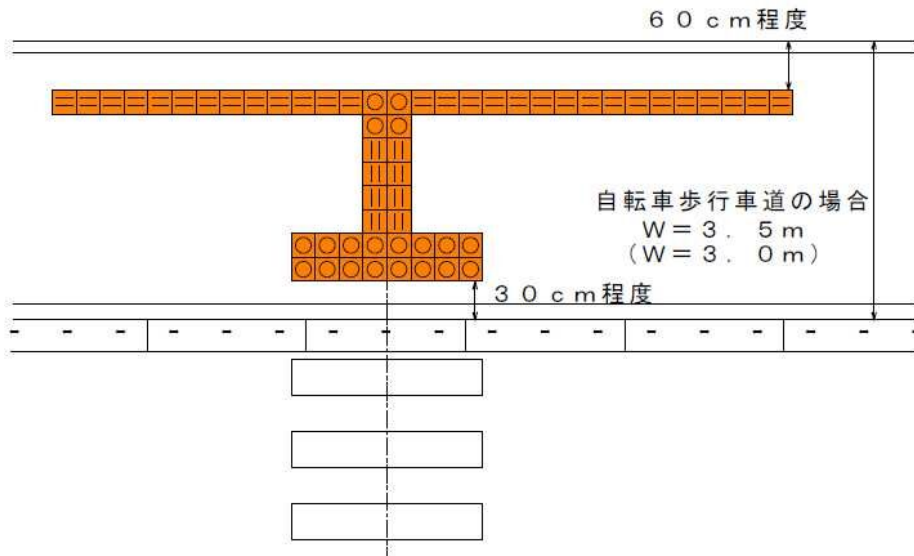


※歩道幅員が $W=2.0\text{m}$ 未満のところは、線状ブロックは、歩道の中央に配置するものとします。

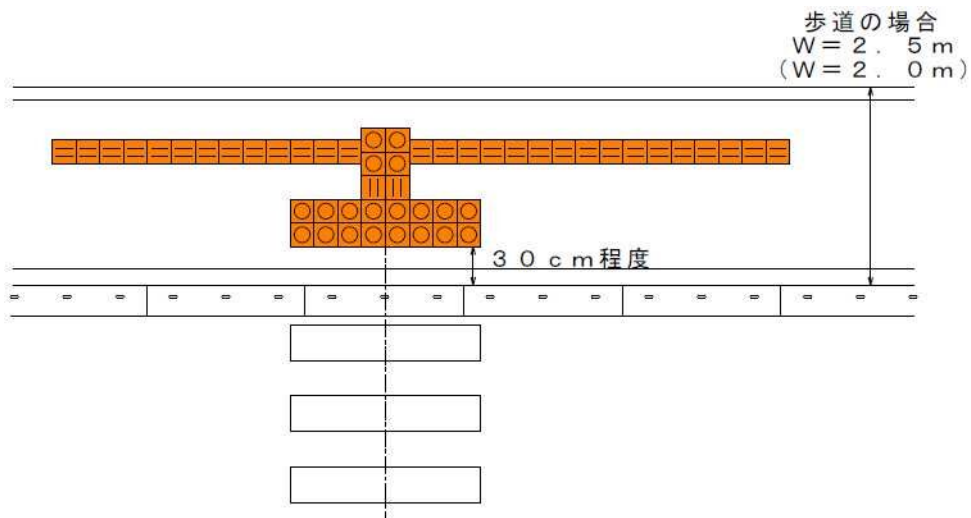
6) 横断歩道部における視覚障がい者誘導用ブロックの設置について

ア. 歩道幅員 $W=3.5$ 以上 ( $W=3.0\text{m}$ )

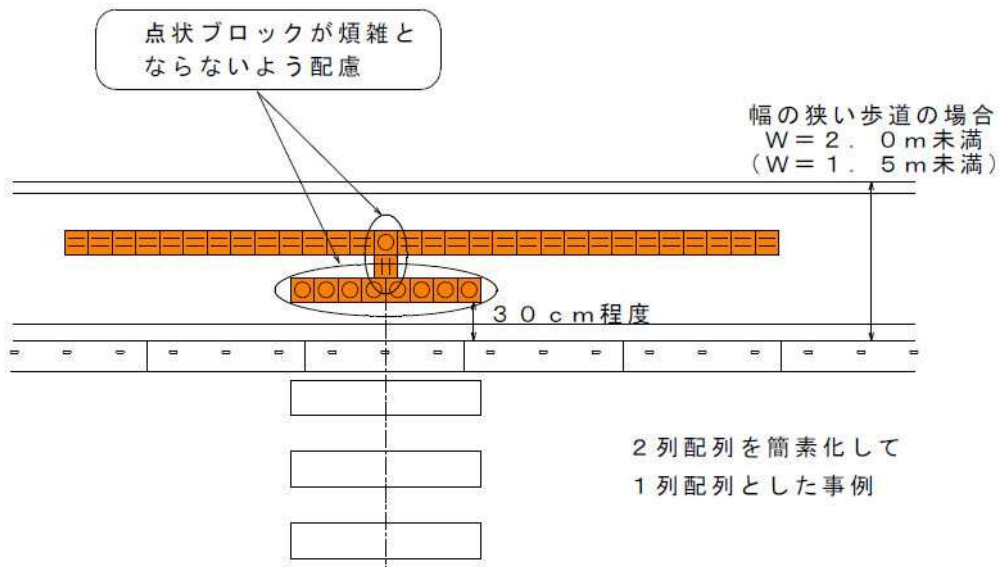
※ ( ) は有効幅員



イ. 歩道幅員 $W=2.5$ 以上 ( $W=2.0\text{m}$ )



ウ. 歩道幅員 $W=2.0\text{m}$ 未満 ( $W=1.5\text{m}$ 未満)

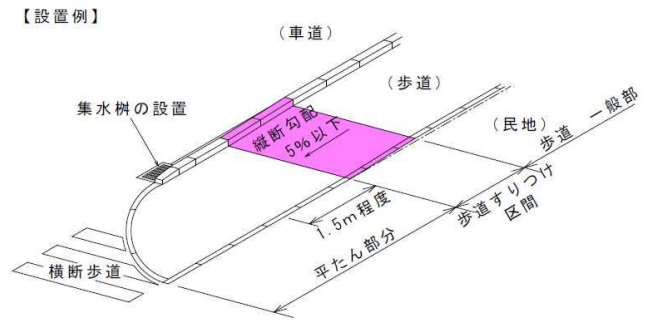


## 7) その他の構造

歩道等の舗装は、雨水を地下に円滑に浸透させることができる構造とするものとします。ただし、道路の構造、気象状況その他の特別の状況によりやむを得ない場合においては、この限りではありません。

歩道等の舗装は、平たんで、滑りにくく、かつ、水はけの良い仕上げとするものとします。

歩道巻込部で集水柵を設置する場合は、横断歩道の進行方向上に設置しないよう配慮して下さい。やむを得ず設置する場合は、車いすのキャスター、白杖の先、ハイヒール等が落ち込むことがないように、細目のグレーチングを使用します。



## 3. 公園

### (1) 公園等に関する基準

#### 政令 第25条第6号、第7号

六 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール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パーセント以上の公園、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5ヘクタール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1箇所300平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上の公園（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。

#### 省令

(公園等の設置基準)

【第21条】 開発区域の面積が5ヘクタール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、1箇所300平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上であること。

二 開発区域の面積が20ヘクタール未満の開発行為にあつてはその面積が1,000平方メートル以上の公園が1箇所以上、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為にあつてはその面積が1,000平方メートル以上の公園が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平方メートル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。

## 運用指針

### I-5-3 第2号関係（公園、緑地又は広場に関する基準）

- (1) 令第25条第6号及び第7号の「公園、緑地又は広場（以下「公園等という。）」は、多数者が集まる用途の開発行為については、環境の保全、災害の防止、利用者の利便を確保するため必要なものであるが、法上、開発行為に伴い必要とされる公園等は、開発区域内の利用者のために必要なものであり、広域的な観点から必要とされる公園については、別途公共側で整備するものであるから、例えば大学等の建設を目的とした開発行為における公園等の整備については、大学等の敷地内に、学生・教職員等の利用を想定した緑地又は広場等が当該大学等の計画に基づき整備されれば足り、専ら一般公共の利用に供する公園の整備まで要求することは望ましくない。
- (2) 令第25条第6号ただし書を適用する場合において勘案する開発区域の周辺に存する公園等については、市町村が管理する公園等のみならず、都道府県が管理する公園等についても対象とする等、その規模や機能等に着目するとともに、開発区域の周辺の状況や予定建築物の用途等も十分考慮し、地域の実情に応じて適切に判断することが望ましい。
- (3) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第3条の2第1項に基づく「都市における緑地の保全及び緑化の推進に関する基本的な方針」（令和6年国土交通省告示第1367号）において、開発行為に伴い設置される公園等についても、人口減少に対応したコンパクトなまちづくりの推進や既存ストックの有効活用等の観点から、市町村の区域全体の公園や緑地の配置を踏まえた統廃合・機能再編の方針や、緑化の推進等を含めた活用の方針を、同法第4条第1項に規定する「市町村の緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画」（以下この項において「基本計画」という。）に記載することが望ましいこととされている。このため、開発行為に伴い設置する公園等についても、基本計画に位置付けるとともに、地域の緑化の推進の一環として活用することが望ましい。

#### (2-4) 令第25条第3号、第6号及び第7号

ゴルフコース等の第二種特定工作物については、道路、公園等の公共空地の基準を適用するが、その本質が空地的、緑地的、平面的土地利用であることに鑑み、令第25条第3号、第6号及び第7号については適用しないことが望ましい。また、令第25条第6号及び第7号の適用がない「主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為」には、大学等の野球場、庭球場、陸上競技場等に通常併設されると考えられる付属的な建築物が建設される場合が含まれるものと考えられる。

#### (3) 再開発型開発行為に関する公園等の基準の運用

再開発型開発行為に関する公園等の基準の運用については、次の事項に留意することが望ましい。

- ① 開発区域内において法第33条に定める基準を満たす公園等と同等の機能を有すると認められる総合設計等に基づく公開空地等の確保が担保される場合には、公園等のための空地を公園管理者に移管せずに建築物の敷地として一体的に開発行為者に管理させても、実質的に良好な都市環境が確保されることから、建築基準法に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制

度により、開発区域内に公開空地等が確保され、引続き空地としての管理がなされることが確実な開発行為については、公園管理担当部局と協議の上令第25条第6号ただし書を適用し、形式的に公園等の確保を求めなくても差し支えないこと。

- ② 土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業又は開発許可により面的な整備事業が施行された区域内の土地等、公園等が周辺において既に適正に確保された土地の二次的な開発については、同号ただし書に該当するものとして、二次的な開発に際して公園等を更に求める必要はないこと。
- ③ 総合設計制度又は特定街区制度により確保された公開空地等が、法第36条第3項の工事完了公告の後においても、駐車場等に転用されず、法に基づく公園等の機能を実質的に保つことを担保するため、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。

配置と規模についてまとめると表-7となります。なお、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で、一定の条件を満足するものについては令第25条第6号ただし書の適用を受けることができます。

表-7

開発区域の面積	公園等の種別	開発区域の面積に対する公園等の総面積	内 容
0.3ha 以上～5.0ha 未満	・公 園 ・緑 地 ・広 場	3%以上	
5ha 以上～20ha 未満	・公 園	3%以上	1箇所 300㎡以上（そのうち 1,000㎡以上の公園を1箇所以上）
20ha 以上	・公 園	3%以上	1箇所 300㎡以上（そのうち 1,000㎡以上の公園を2箇所以上）

※公園：主として自然的環境の中で、休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び大震災等の災害時の避難等の用に供することを目的とする公共空地（基幹公園、特殊公園等）

緑地：主として自然的環境を有し、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上及び緑道の用に供することを目的とする公共空地（緩衝緑地、都市緑地、都市林等）

広場：主として歩行者等の休息、鑑賞、交流等の用に供することを目的とする公共空地

## (2) 公園の設計

- ① 公園・緑地又は広場の敷地は、原則勾配を15度以下とします。
- ② 街区公園、近隣公園及び地区公園は、それぞれの機能、目的に応じて、有効に利用し得るよう配置しなければなりません。この場合、各公園の配置にあたっては、次の各項によるものとします。
  - ア. 街区公園等小規模な公園は、高層住宅その他の影となることのないよう、日照には十分考慮しなければなりません。
  - イ. 街区公園は、住区幹線以上の幹線街路に面してはなりません。

また、誘致距離内の利用者の動線が、交通頻繁な幹線街路その他の地物・地形等により分断されてはなりません。

ウ. 近隣公園は、区域内の幹線街路に面していなければなりません。

エ. 地区公園は、地区全体の利用を考え、おおむね地区の中心に設けるものとします。

③ 公園・緑地又は広場は、地形・地質・環境条件等を考慮し、特に急斜面地、不整形な未利用地等を含めないこととします。

④ 公園には、その公園の用途に応じた適当な公園施設を設置しなければなりません。

なお、公園施設の標準的なものを表-8に示すと共に樹木等を植え緑化に努めることとします。

⑤ 公園は、公共施設等（道路、緑地）により他の敷地（宅地）から分離するものとします。また、公園が区画幹線街路以上の街路に接しているときは、その街路に歩道が設けられていることとします。

⑥ 面積が1,000㎡以上の公園では、2箇所以上の出入口を配置しなければなりません。

⑦ 街区公園及び近隣公園では、その公園内への車両の乗入れを防止するよう計画するものとします。

⑧ 雨水等を有効に排水するための適当な施設を設けることとします。

⑨ 公園には工作物等（電柱など）を設置してはなりません。

表-8 公園内に設置する公園施設

	施設
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） 休息施設（樹林地、噴水、築山、花壇等） 集会施設（野外ステージ、ベンチ、芝生広場等）

\*参考

### 佐賀市開発公園の設置及び管理に関する要綱

(目的)

第1条 この要綱は、分譲開発に伴い設置される開発公園（以下「公園」という。）について、都市計画法第33条の開発許可の基準に定めるもののほか、同法第32条の市との協議、同意にあたって、当該公園の設計基準及び管理等の取扱いを定めることにより、公園が安全かつ快適な場として有効利用され、公共の福祉増進に寄与することを目的とする。

(公園の面積)

第2条 公園の面積（不整形な場合の幅5m以下の部分を除く。）は、開発区域面積の3パーセント以上とし、その規模の基準は次の表のとおりとする。

開発区域の面積	公園面積の割合	1箇所の公園面積	設置基準
0.3～1ha 未満	開発区域面積の3パーセント以上	90㎡以上	—
1～5ha 未満		150㎡以上	—
5～20ha 未満		300㎡以上	1000㎡以上が1箇所以上
20ha 以上		300㎡以上	1000㎡以上が2箇所以上

(位置)

第3条 公園の位置は、次に掲げる要件をすべて満たす位置とする。ただし、土地利用計画上、要件を満

たして公園を計画することが適切でないとは判断される場合は、市長と協議するものとする。

- (1) 地形その他の環境条件との適合を勘案し、日常的に利用しやすい場所とし、災害時等の緊急避難場所としても利用できること。
- (2) 低湿地、急斜面等の未利用その他利用に障害及び危険となる場所は避けること。
- (3) 国県市道又は市に帰属する開発道路（以下「市道等」という）に接した位置とすること。

（形状）

第4条 公園の形状は、概ね正方形又は短辺が長辺の半分以上の長方形等の利用しやすい形状とするものとする。ただし、土地利用計画上これによりがたい場合は、短辺に対する長辺の割合は、2.5倍まで緩和することができる。

（設計）

第5条 公園の出入口、園路等は、佐賀県福祉のまちづくり条例施行規則別表第2第4の表のとおりとするとともに、次のように設計するものとする。（別添参考）

- (1) 出入口は、厚さ100mm以上の張りコンクリートで勾配10%以下のスロープ状とすること。
- (2) 出入口に車止め柵を設置する場合は、鍵付きで可動式にすること。

2 利用者の安全等を図るため、次のようによう壁、柵等で公園を囲うように公園内に設置するものとする。

- (1) 土圧を受けるよう壁又は水路境界のよう壁は、L型よう壁、ブロック積等とすること。
- (2) 土圧を受けない（高低差が10cm以下の場合）よう壁については、コンクリートブロックを認めるが、コンクリートブロックはC種で幅150mmのものとし、根入れを10cm以上確保すること。
- (3) よう壁の水抜については、隣接地に支障を及ぼさないものとする。
- (4) 柵の基礎については、コンクリートブロック積又はブロック基礎とすること。
- (5) 柵の高さについては、地盤面から1.0m以上とするが、水路に面する柵や安全上特に必要と認められる箇所については、1.2m以上とする。

3 前2項に掲げるもののほか、次のとおり公園の設計をしなければならない。

- (1) 公園には雨水を有効に排水する排水溝と溜枡を独自に設け、公共排水に接続すること。また、溜枡には150mm以上の泥溜めを計画すること。
- (2) 佐賀市みどりあふれるまちづくり条例に適合した緑化を行うこと。
- (3) 公園内にはゴミ置場、電柱等の工作物を設置しないこと。
- (4) 公園は隣接地との境界を明確にするため、境界杭を設置すること。
- (5) 公園内に水たまりができないように、また、公園内から土砂が流出しないようにすること。

4 前各項に定める設計について、土地利用計画上、困難又は不適當な場合が生じるときは、市長と別途協議することができる。

（協定）

第6条 公園の設置者（以下「設置者」という。）は、公園の設置目的を達成するため、次の掲げる事項についての協定を佐賀市と締結するものとする。

- (1) 公園の日常管理（清掃、除草、剪定など）は、設置者において管理すること。
- (2) 公園施設（外柵、遊具など）の点検は、設置者で点検を行い、異常があるときは、措置を講じるとともに佐賀市に連絡すること。
- (3) 公園への車両の乗入は、原則として禁止する。常時に、駐車場として利用しないこと。
- (4) 公園の利用に関する苦情などは、設置者において対応すること。

(5) 公園の施設の修繕は、設置者からの連絡により佐賀市が行う。

(6) 工事に起因する隠れたる瑕疵に基づく損害及び現状復旧については、完了公告の翌日から2年間開発者において負担すること。

(補則)

第7条 この要綱に定めのない事項又はこの要綱の運用に疑義が生じた場合については、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成29年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和7年4月1日から施行する。

※参考（第5条第1項関係）

【別表第2 「第4 公園等に関する整備基準」の表】

## 1 出入口

1以上の出入口は、次に定める構造とすること。

ア 表面は、滑りにくい仕上げとすること。

イ 幅は、内法を<sup>のり</sup>120センチメートル以上とすること。

ウ すりつけこう配は、10パーセント以下とすること。

エ 車いす使用者が通過する際に支障となる段を設けないこと。

オ 車止め柵を設ける場合においては、有効幅員を90センチメートル以上とすること。

## 2 園路

主要な園路のうち、1以上の園路は、1に定める構造の出入口に接するものとし、かつ、次に定める構造とすること。

ア 表面は、滑りにくい仕上げとすること。

イ 幅員は、120センチメートル以上とすること。

ウ 縦断こう配は、8パーセント以下とし、かつ、横断こう配は、水こう配程度とすること。

エ 4パーセント以上の縦断こう配が50メートル以上続く場合においては、途中に150センチメートル以上の水平な部分を設けること。

オ 緑石を切下げる場合においては、切下げ部分の幅員は120センチメートル以上、すりつけこう配は8パーセント以下とし、かつ、車いす使用者が通過する際に支障となる段を設けないこと。

カ 園路を横断する排水溝のふたは、つえ、車いす及びベビーカーのキャスターが落ち込まないものとする。

キ 階段を設ける場合においては、当該階段は、クに定める構造の傾斜路及び踊場を併設し、かつ、次に定める構造とすること。

(ア) 幅は、内法を<sup>のり</sup>120センチメートル以上とすること。

(イ) 手すりを設けること。

(ウ) 表面は、滑りにくい仕上げとすること。

(エ) 高低差が250センチメートルを超える場合においては、高低差250センチメートル以内ごとに踏幅120センチメートル以上の踊場を設けること。

ク キの階段に併設する傾斜路及びその踊場は、次に定める構造とすること。

(ア) 幅は、内法を<sup>のり</sup>90センチメートル以上とすること。

- (イ) 傾斜路の縦断こう配は、8パーセント以下とすること。
- (ウ) 高さが75センチメートルを超える傾斜路にあつては、高さ75センチメートル以内ごとに踏幅150センチメートル以上の踊場を設けること。
- (エ) 表面は、滑りにくい仕上げとすること。

#### 4. 消防水利

開発許可に係る消防水利については、法第33条第1項第2号で「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。」とされ、公共の用に供する空地に位置づけられており、適切に配置しなければなりません。

また、消防水利の技術基準に関しては、令第25条第8号に規定されており、消防法第20条第1項の規定による勧告基準（「消防水利の基準」昭和39年12月10日消防庁告示第7号）が定められています。

#### 政 令 第25条第8号

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

#### 消防法 第20条第1項

消防に必要な水利の基準は、消防庁がこれを勧告する。

消防水利施設については、佐賀広域消防局の「開発許可申請に基づく消防水利の指導要綱」に基づき局長の同意を得る必要があります。

消防庁告示による「消防水利の基準」の概要は以下のとおりです。

第1条 この基準は、市町村の消防に必要な水利について定めるものとする。

第2条 この基準において、消防水利とは、消防法（昭和23年法律第186号）第20条第2項に規定する消防に必要な水利施設及び同法第21条第1項の規定により消防水利として指定されたものをいう。

2 前項の消防水利を例示すれば、次のとおりである。

- 一 消火栓
- 二 私設消火栓
- 三 防火水そう
- 四 プール
- 五 河川、溝等
- 六 濠、池等
- 七 海、湖
- 八 井戸
- 九 下水道

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

2 消火栓は、呼称65の口径を有するもので、直径150ミリメートル以上の管に取り付けられてい

なければならない。ただし、管網の一边が 180 メートル以下となるように配管されている場合は、75 ミリメートル以上とすることができる。

- 3 私設消火栓の水源は、5 個の私設消火栓を同時に開弁したとき、第 1 項に規定する給水能力を有するものでなければならない。

第 4 条 消防水利は、市街地（消防力の整備指針（平成 12 年消防庁告示第 1 号）第 2 条第 1 号に規定する市街地をいう。以下本条において同じ。）又は準市街地（消防力の整備指針第 2 条第 2 号に規定する準市街地をいう。以下本条において同じ。）の防火対象物から一の消防水利に至る距離が別表に掲げる数値以下となるように設けなければならない。

（別 表）

用途地域	平均風速	年間平均風速が 4 m 毎秒未満のもの	年間平均風速が 4 m 毎秒以上のもの
近 隣 商 業 地 域 商 業 地 域 工 業 地 域 工 業 専 用 地 域		100m	80m
その他の用途地域及び用途地域の定められていない地域		120m	100m

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

- 2 市街地又は準市街地以外の地域で、これに準ずる地域の消防水利は、当該地域内の防火対象物から一の消防水利に至る距離が、140 メートル以下となるように設けなければならない。
- 3 前二項の規定に基づき配置する消防水利は、消火栓のみに偏することのないように考慮しなければならない。
- 4 第一項及び第二項の規定に基づき消防水利を配置するに当たっては、大規模な地震が発生した場合の火災に備え、耐震性を有するものを、地域の実情に応じて、計画的に配置するものとする。

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

第 6 条 消防水利は、次の各号に適合するものでなければならない。

- 一 地盤面からの落差が 4.5m 以下であること。
- 二 取水部分の水深が 0.5m 以上であること。
- 三 消防ポンプ自動車が容易に部署できること。
- 四 吸管投入孔のある場合は、その一边が 0.6m 以上又は直径が 0.6m 以上であること。

第 7 条 消防水利は、常時使用しうるように管理されていなければならない。

＊参 考

開発許可申請に基づく消防水利の指導要綱

(目 的)

第1条 この要綱は、佐賀市における都市計画法に基づく開発行為の同意及び協議に関し、佐賀広域消防局が行う指導について「消防水利の基準（昭和39年12月10日消防庁告示第7号）」に基づき、佐賀市の「開発許可申請の手引き（平成22年1月、佐賀市建設部建築指導課）」を踏まえ、消防水利に対して協議する必要がある事項を定めるものとする。

(消防水利の種類)

第2条 消防水利の種類は、常時、水量の確保が可能であることを考慮し、次の各号の消防水利施設とする。

- (1) 消火栓
- (2) 防火水槽

(消防水利の能力)

第3条 消防水利の能力は、常時貯水量40立方メートル以上又は取水可能水量が毎分1立方メートル以上で、かつ、連続40分以上の給水能力を有するものとする。

(消防水利の配置)

第4条

- (1) 市街地（消防力の整備指針（平成12年消防庁告示第1号）第2条第1項に規定する市街地をいう。以下本条において同じ。）又は準市街地（消防力の整備指針第2条第2号に規定する準市街地をいう。以下本条において同じ。）の開発区域から一の消防水利に至る距離が、下表に掲げる数値以下となるように設けなければならない。

用途地域	距離
近 隣 商 業 地 域	100m
商 業 地 域	
工 業 専 用 地 域	
その他の用地区域及び用途地域の定められていない地域	120m

※用途地域区分は、都市計画法第8条第1項第1号に規定するところによる。

- (2) 市街地又は準市街地以外の地域でこれに準じる地域の消防水利は、当該地域内の開発区域から一の消防水利に至る距離が、140メートル以下となるように設けなければならない。
- (3) 1の開発に対し複数の消防水利が必要であれば、消火栓のみに偏ることのないよう、防火水槽の設置についても考慮しなければならない。

(消火栓)

第5条 消火栓は、次に掲げる配水管に取り付けるものとする。

- (1) 呼称65の口径を有するもので、直径150ミリメートル以上の管に取り付けられていなければならない。ただし、管網の一边が180メートル以下となるように配管されている場合は、75ミリメートル以上とすることができる。
  - (2) 開発区域周辺（水平距離で概ね120メートル）に直径150ミリメートル以上の管が布設されていない場合は、直径100ミリメートルの管に取り付けることができる。ただし、周辺の配管状況及び消火栓の設置状況等を勘案し、第3条の給水能力を有するものでなければならない。
- 2 設置位置は原則として道路上とし、歩道付道路であれば歩道上とする。
  - 3 構造は地下式とし、佐賀市水道事業管理者が定める規格とする。
  - 4 消火栓枠の蓋のデザインについては、次のとおりとし、詳細については消防局が指示するものとする。
    - ア 円形とする。

- イ 全体的に濃黄色を塗付け、離れた場所からでも判別ができるもの。
- ウ 「消火栓」の記名があるもの。
- エ 6桁以上の管理番号を記すことができるもの。  
(番号については、消防局(管轄消防署)から指示)
- オ 消防車両の図が表示されているもの。

(防火水槽)

第6条 防火水槽を設置する場合は、次の各号に適合するものとする。

- (1) 設置位置は、常時使用可能な位置で、消防活動が的確、有効に従事することができる場所とする。
- (2) 構造は耐震性を有する構造(「耐震性貯水槽の技術指針(平成13年3月、総務省消防庁)」によるもの)とし、原則として地下埋設式とする。
- (3) 二次製品を設置する場合は、財団法人日本消防設備安全センターにより認定されたものとする。
- (4) 防火水槽の蓋は、防火水槽と判別できる表示をするものとする。

(書類の提出)

第7条 開発申請の手続きのほかに、開発が許可された後、改めて消防水利の計画図面及び設計図等により構造等の協議を行うものとする。

なお、設置完了後は都市計画法第36条第1項による工事完了届出の前に、消防局(管轄消防署)へ最終図面及び完成写真、消防水利の設置完了届出書(様式1)を提出するものとする。

(帰属に関する処理)

第8条 都市計画法第32条協議によって、佐賀市に帰属することとなった消防水利については、都市計画法第36条第1項による工事完了届出の提出時に、消防局が受け付けた消防水利の設置完了届出書の写しを、開発許可申請窓口(佐賀市建築指導課開発審査係)まで提出するよう指導する。

(消防水利の検査)

第9条 消防水利の設置完了届出書の提出があった場合は、消防局(管轄消防署)で次の検査を行い、検査結果を様式2にて速やかに佐賀市建設部建築指導課開発審査係へ報告する。

- (1) 消火栓の検査
  - ア 設置位置
  - イ 外観
  - ウ 吐水能力
  - エ その他
- (2) 防火水槽の検査
  - ア 設置位置
  - イ 外観
  - ウ 貯水状態
  - エ その他

(委 任)

第10条 この要綱の施行についての必要な事項については、局長が別に定める。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成23年4月1日から施行する。

(改正)

平成23年12月1日 一部改正

(改正)

令和3年9月1日 一部改正

## [ 3 ] 排水施設

### 法律 第 33 条第 1 項第 3 号

三 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）第 2 条第 1 号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によって開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

### 政 令

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

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。

### 省 令

（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

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

2 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。

（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 管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあつては、その内径又は内法幅が、20センチメートル以上のもの）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倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な場所

六 ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべきます又はマンホールにあつては、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きますにあつては深さが15センチメートル以上の泥溜めが、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ットが設けられていること。

## 1. 設置基準

開発区域内の排水施設は、開発区域の規模及び形状、開発区域の地形の状況、予定建築物の用途並びに降水量から想定される汚水及び雨水を有効に排出できるよう次の各号により設定しなければなりません。

- (1) 排水施設の放流先は、河川・水路その他の公共水域に接続するものとし、当該管理者と協議の上設置すること。
- (2) 排水は原則として汚水、雨水を分離すること。
- (3) 雨水以外の下水は、原則として暗渠で排出すること。なお、道路に埋設する場合の土かぶりは、次によるものとする。

下水道管の本線の頂部と路面との距離は、当該下水道管を設ける道路の舗装の厚さに0.3メートルを加えた値（当該値が1メートルに満たない場合には、1メートル）以下としないこと。

なお、下水道管の本線以外の線を、車道の地下に設ける場合には、その頂部と路面との距離は当該道路の舗装の厚さに0.3メートルを加えた値（当該値が0.6メートルに満たない場合には0.6メートル）、歩道の地下に設ける場合には、その頂部と路面との距離は0.5メートル以下としないこと。

ただし、歩道の地下に設ける場合で、切り下げ部があり、路面と当該下水道管の頂部との距離が0.5メートル以下となるときは、当該下水道管を設ける者に切り下げ部の地下に設ける下水道管につき所要の防護措置を講じること。

また、下水道管に外圧1種ヒューム管を用いる場合には、当該下水道管と路面との距離は、1メートル以下としないこと。

- (4) 排水管の内径は20 cm以上とすること。ただし雨水管は25 cm以上とする。なお、排水区域が小規模で支障がないと認められる場合は、最小管径を10 cmとすることができる。
- (5) 合流式による排水管渠の断面を定める計画下水量は、計画雨水流出量に家庭排水、事業排水等を加えたものであること。

- (6) 汚水管渠の断面を定める計画下水量は、計画時間最大汚水量とし、その決定にあたっては、管理者と協議すること。
- (7) 終末処理施設は、建築基準法第31条第2項に規定するし尿浄化槽に適合するものであること。

## 2. 計画雨水流出量の算定

- (1) 雨水流出量の算定は、合理式を用いるものとする。

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

Q = 計画雨水量 (m<sup>3</sup>/sec)

C = 流出係数

I = 降雨強度 (mm/時)

A = 排水面積 (ha)

- (2) 流出係数

流出係数は、地形及び周辺の状況により決定するものとするが原則として0.5以上とします。

- (3) 降雨強度

降雨強度については、佐賀県短時間降雨強度式（佐賀県県土づくり本部河川砂防課）を採用すること。

参考図書：「道路土工要綱」

## 3. 計画汚水量の算定

佐賀市の計画汚水量は次の値を標準とする。

計画1日平均汚水量 230ℓ/人

計画1日最大汚水量 290ℓ/人

計画時間最大汚水量 465ℓ/人

## 4. 管渠の断面算定式

管渠にあつてはクッターの公式を、又はマンニングの公式を用いるものとする。

(例) クッターの公式

$$Q = A \cdot V$$

$$V = \frac{23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I}}{1 + \left(23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I}\right) \cdot \frac{n}{\sqrt{R}}} \cdot \sqrt{R I} = \frac{N \cdot R}{\sqrt{R + D}} \quad (\text{m/sec})$$

$$N = \left(23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I}\right) \sqrt{I}$$

$$D = \left(23 + \frac{0.00155}{I}\right) \cdot n$$

(例) マニングの公式

$$Q = A \cdot V$$

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

Q : 流量 (m<sup>3</sup>/sec)

V : 平均流速 (m/sec)

I : 動水勾配

n : 粗度係数

R : 径 深 =  $\frac{A}{P}$  (m)

A : 断面積 (m<sup>2</sup>)

P : 潤辺長 (m)

参考図書 : 「道路土工要綱」

平均流速の参考値

汚水管渠 = 0.6 ~ 3.0 m/sec

雨水管渠 = 0.8 ~ 3.0 m/sec

側 溝 = 1.5 ~ 3.0 m/sec

## 5. 遊水池（調整池）の設置

開発面積が1 ha以上の開発行為については、原則として一時、雨水を貯留する調整池を設けなければなりません。設置基準は「大規模開発における調整池の設計基準（案）（平成24年4月佐賀県県土づくり本部河川砂防課作成）」によるものとします。

なお、放流先の状況、開発区域の状況等により調整池に代わるべき措置をとることができますが、その場合も開発行為により下流域に悪影響を及ぼさないようにすることを前提とします。

## [ 4 ] 給水施設

### 法律 第 33 条第 1 項第 4 号

四 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、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。

### 運用指針

#### I-5-5 第 4 号関係（開発許可制度における水道の取扱い）

都道府県知事等は、法第 33 条第 1 項第 4 号の基準については、開発区域の大小を問わず、開発行為を行おうとする者が当該開発区域を給水区域に含む水道事業者から給水を受けるものであるときは、当該開発行為を行おうとする者と当該水道事業者との協議が整うことをもって同号の開発許可基準に適合しているものと取り扱って差し支えない。

また、開発区域の面積が 20ha 未満の開発行為についても、当該開発区域を給水区域に含む水道事業者との協議を行わせることが望ましい。

### 水道法

（施設基準）

【第 5 条】 水道は、原水の質及び量、地理的条件、当該水道の形態等に応じ、取水施設、貯水施設、導水施設、浄水施設、送水施設及び配水施設の全部又は一部を有すべきものとし、その各施設は、次の各号に掲げる要件を備えるものでなければならない。

（以下省略）

（確認）

【第 32 条】 専用水道の布設工事をしようとする者は、その工事に着手する前に、当該工事の設計が第 5 条の規定による施設基準に適合するものであることについて、都道府県知事の確認を受けなければならない。

※専用水道：寄宿舍、社宅、療養所等における自家用の水道その他水道事業の用に供する水道以外の水道であつて、次の各号のいずれかに該当するものをいう。ただし、他の水道から供給を受ける水のみを水源とし、かつ、その水道施設のうち地中又は地表に施設されている部分の規模が政令で定める基準以下である水道を除く。

- ① 100 人を超える者にその居住に必要な水を供給するもの
- ② その水道施設の一日最大給水量（一日に給水することができる最大の水量をいう。以下同じ。）が政令で定める基準を超えるもの

開発区域内の給水施設は、計画人口、予定建築物の用途、規模等により想定される需要に支障をきたさないよう水道事業者と協議して設置しなければなりません。

- (1) 開発区域の大小を問わず当該開発区域を給水区域に含む水道事業者と協議し同意を得ていること。
- (2) 開発区域内に新たに水道を敷設する場合で当該水道が水道法又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認可等を行う権限を有する者からの許可等を受ける見通しがあり、かつ、水道法等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。

(3) 第2種特定工作物を建設する場合等、やむを得ず井戸を設置するときは、区域内の需要に支障をきたさないような構造及び能力で配置されること。

この場合、水質検査及び必要水量が湧出することを証する書面を添付する事（水質検査は水道法第4条の規定に基づく水質基準に関する省令の全項目検査によることとする）。

## [5] 地区計画等への適合

### **法律** 第33条第1項第5号

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

イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第12条の5第5項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画

ロ 防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画

ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画

ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第4項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画

ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

## [6] 公共施設、公益施設

### **法律** 第33条第1項第6号

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

### **政令**

【第27条】 主として住宅の建築の用に供する目的で行なう20ヘクタール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。

主として住宅団地の造成を目的として行う開発行為にあつては、当該開発区域の規模及びその周辺の状況に応じて必要な教育施設、保険医療施設、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適切な位置及び規模で配置されていなければなりません。

なお、これらの施設は表-9を標準として配置されていなければなりません。

表-9

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)
教育施設		幼稚園	小学校
福祉施設		保育所、託児所	
保健		診療所(巡回)	診療所(各科)
保安	防火水槽(消火栓)	警察派出所(巡回)	巡査駐在所 消防(救急)派出所
集会施設	集会室	集会場	
管理施設		管理事務所	
通信施設		ポスト、公衆電話	
商業施設		日用品店舗	
サービス施設		共同浴場	新聞集配所

## 1. 集会施設

- (1) 集会施設は、佐賀市と協議して設置しなければなりません。
- (2) 集会所の面積は、住宅建築においては50戸を超えるものを対象として表-10を標準として設置しなければなりません。

表-10 集会所の面積

予定建築戸数(単位 戸)	集会所の面積(単位 平方メートル)
150未満	30以上 70以下
150以上 300未満	50以上 100以下
300以上 600未満	70以上 150以下
600以上 1,000未満	100以上 200以下
1,000以上	150以上 300以下

## 2. 清掃施設

- (1) ごみ集積所は、佐賀市と協議して設置しなければなりません。
- (2) 住宅建設を目的とした開発行為にあっては、ごみ集積所を表-11を標準として設置しなければなりません。

表-11 ごみ集積所の設置数

区分	ごみ集積所の設置数
独立、戸建て住宅	10~20戸に1箇所
共同住宅	1箇所以上

## \*参 考

### 佐賀市ごみ集積所に関する設置基準

#### 1. 設置基準

ごみ集積所は、予定建築物の用途に応じ、以下のことを標準として設置するものとし、ごみ集積所の位置及び構造物等の細部については、担当部署と協議すること。

##### 【設置に当たっての留意事項】

- (1) 地元自治会に説明し、協議すること。
- (2) ごみ収集の担当課と協議すること。
- (3) 指定の「表示板」を設置すること。

#### 2. ごみ集積所

- (1) 可燃物           ～ 10世帯に付き1箇所。
- (2) 不燃・資源物   ～ 10世帯に付き1箇所。
- (3) なお、特別な理由がある場合は、この限りでない。

#### 3. 設置場所

ごみ集積所の設置にあたっては、次の各号によるものとする。

- (1) 既設の公道又は新たに設ける道路に接していること。(幅員4m以上)
- (2) ごみ集積所に接する道路が急勾配でないこと。
- (3) 取付け道路にもっとも近い場所であること。
- (4) 収集車が後退せずにごみ集積所に横付けし、収集業務が行えること。
- (5) 路上駐車等により収集車の侵入が妨げられることのない場所であること。
- (6) 開発区域内の住民のもっとも注意のゆきとどきやすい場所であること。
- (7) 横断歩道から5m以内には設置しないこと。
- (8) 公園の近くには、原則として設置しないこと。
- (9) 交差点の側端又は道路のまがりかどから5m以上であること。

#### 4. ごみ集積所構造物

- (1) 集積所入口面は、幅1.5m、高さ1.85m以上有するものとし、正方形又は長方形に近い形状とすること。
- (2) 道路面を除く三方を鉄筋コンクリート又は鉄筋入りの建築ブロック造りにより囲いをし、カラス、犬、猫などの小動物により飛散しないような構造物(金網フェンス等)を有すること。
- (3) 可燃ごみの有効面積
  - ①標準世帯の有効面積は、1世帯あたり0.1㎡とし、それより大きくなければならない。
  - ②ワンルーム形式集合建築物の有効面積は、1世帯あたり0.05㎡とし、それより大きくなければならない。
- (4) 不燃・資源ごみの有効面積
  - ①標準世帯の有効面積は、1世帯あたり0.15㎡とし、それより大きくなければならない。
  - ②ワンルーム形式集合建築物の有効面積は、1世帯あたり0.1㎡とし、それより大きくなければならない。
- (5) 床面は、排水を良くするため、ゆるやかな勾配をつけ、コンクリート打ちにすること。

#### 5. ごみ集積所構造物の管理

集積所設置後の施設維持管理は、当該自治会又は、開発区域の入居者で管理すること。

マンション・アパート10戸以上の物件は、構造物を有するものとし、10戸未満の場合は、これに準ずるものとする。

## [ 7 ] 宅地防災

### 法律 第 33 条第 1 項第 7 号

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左欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の右欄に掲げる基準に適合していること。

宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和三十六年法律第九十一号）第十条第一項の宅地造成等工事規制区域	開発行為に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第十三条の規定に適合するものであること。
宅地造成及び特定盛土等規制法第二十六条第一項の特定盛土等規制区域	開発行為（宅地造成及び特定盛土等規制法第三十条第一項の政令で定める規模（同法第三十二条の条例が定められているときは、当該条例で定める規模）のものに限る。）に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第三十一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七十二条第一項の津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第七十三条第一項に規定する特定開発行為（同条第四項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第七十五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。

### 政 令

【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 開発行為によって崖が生じる場合においては、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。
- 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 30 センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。
- 五 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。
- 六 開発行為によって生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。

七 切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

## 省 令

(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 2 メートルをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが 1 メートル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 2 メートル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 土質が次の表の左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの

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

二 土質が前号の表の左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ

同表の右欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離 5 メートル以内の部分。この場合において、前号に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、同号に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。

2 前項の規定の適用については、小段等によって上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し 30 度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。

3 第 1 項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。

4 開発行為によ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浸食に対して保護しなければならない。

(擁壁に関する技術的細目)

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

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2メートル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。

※がけ：地表面が水平面に対し30度を超える角度を成す土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。

### 運用指針

#### I-5-6 第7号関係（土地について安全上必要な措置）

盛土規制法第10条第1項の宅地造成等工事規制区域（以下「宅造区域」という。）内又は同法第26条第1項の特定盛土等規制区域（以下「特盛区域」という。）内で行う都市計画法の開発許可の対象となる宅地造成又は特定盛土等に関する工事を行う場合は、都市計画法第33条第1項第7号の規定により、盛土規制法第13条又は第31条の基準に適合する必要がある。

これにより、宅造区域内又は特盛区域内において行う都市計画法の開発許可を受けた工事については、盛土規制法第15条第2項又は第34条第2項の規定により、同法第12条第1項又は第30条第1項の許可を受けたものとみなされる。このため、同法で定める資料を徴する等により適切に審査できる体制を整えておくことが望ましい。また、開発許可担当部局と盛土規制法担当部局が十分連携をとって適切な運用を行うこと等により、許可申請者へ必要以上の負担を求めないよう注意することが望ましい。

なお、擁壁の透水層の取扱いについては、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12条、施行規則第27条及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第142条により擁壁の裏面で水抜き穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層を設ける旨規定されており、「砂利等」とは、一般的には砂利、砂、碎石等を用いているところであるが、石油系素材を用いた「透水マット」の使用についても、その特性に応じた適正な使用方法であれば、認めても差し支えない。

また、適正な使用方法等については、「擁壁用透水マット技術マニュアル」（平成9年6月 社団法人全国宅地擁壁技術協会）を参考とすることが望ましい。

#### 参考図解 がけ面の考え方

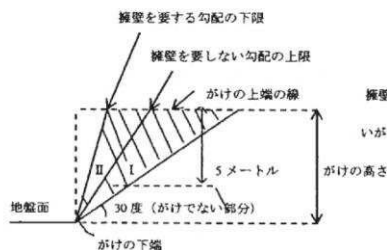


図1 擁壁を要しないがけ又はがけの部分(1)(切法面)

斜線の部分は擁壁を要しないがけ又はがけの部分で、そのうちIの部分は規則第23条第1項第1号の説明により、IIの部分は規則第23条第1項第2号の説明によりそれぞれ緩和されている部分であることを示しています。



図2 擁壁を要しないがけ又はがけの部分(2)(切法面)

規則第23条第1項第2号の「この場合…」以下の説明を図示したものであるが、これは図1による緩和の重合をさせたものであります。

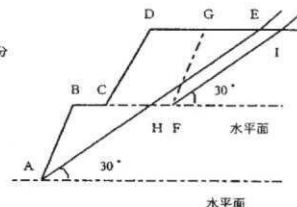


図3 一体のがけとみなされるがけ(切法面)

図中A、B、C、D、Eで囲まれる部分は一体のがけとみなされるがA、B、C、F、Gで囲まれる部分はそれぞれA、B、C、H及びF、G、E、Iの別々のがけとみなされることを示しています。

## 建築基準法施行令

(擁壁)

【第142条】 第138条第1項に規定する工作物のうち同項第5号に掲げる擁壁（以下この条において単に「擁壁」という。）に関する法第88条第1項において読み替えて準用する法第20条の政令で定める技術的基準は、次に掲げる基準に適合する構造方法又はこれと同等以上に擁壁の破壊及び転倒を防止することができるものとして国土交通大臣が定めた構造方法を用いることとする。

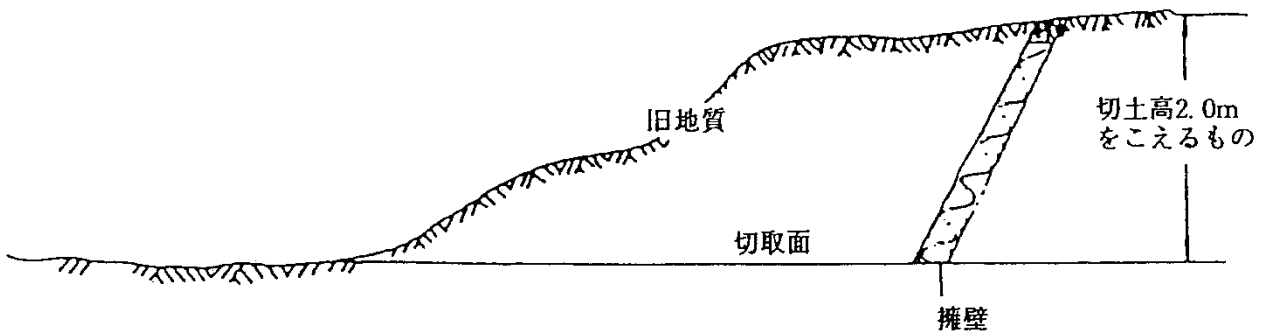
- 一 鉄筋コンクリート造、石造その他これらに類する腐食しない材料を用いた構造とすること。
- 二 石造の擁壁にあつては、コンクリートを用いて裏込めし、石と石とを十分に結合すること。
- 三 擁壁の裏面の排水を良くするため、水抜穴を設け、かつ、擁壁の裏面の水抜穴の周辺に砂利その他これに類するものを詰めること。
- 四 次項において準用する規定（第7章の8（第136条の6を除く。）の規定を除く。）に適合する構造方法を用いること。
- 五 その用いる構造方法が、国土交通大臣が定める基準に従った構造計算によって確かめられる安全性を有すること。

2 擁壁については、第36条の3、第37条、第38条、第39条第1項及び第2項、第51条第1項、第62条、第71条第1項、第72条、第73条第1項、第74条、第75条、第79条、第80条（第51条第1項、第62条、第71条第1項、第72条、第74条及び第75条の準用に関する部分に限る。）、第80条の2並びに第7章の8（第136条の6を除く。）の規定を準用する。

参考図－9 擁壁でおおわなければならないがけ面

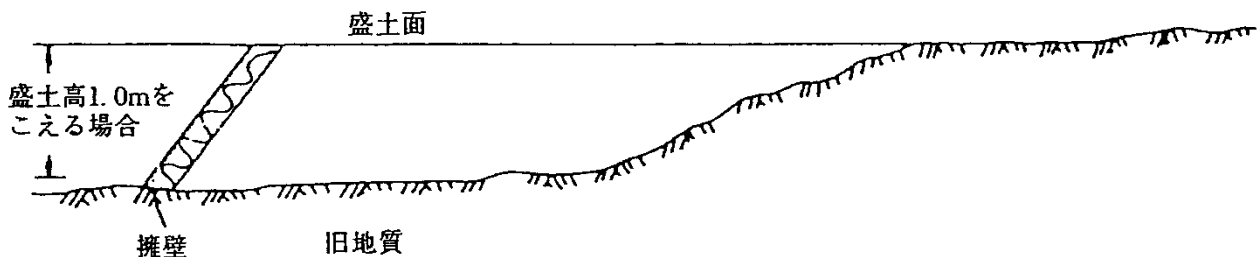
① 切土の場合

切土の高さが2.0mを超えるもの



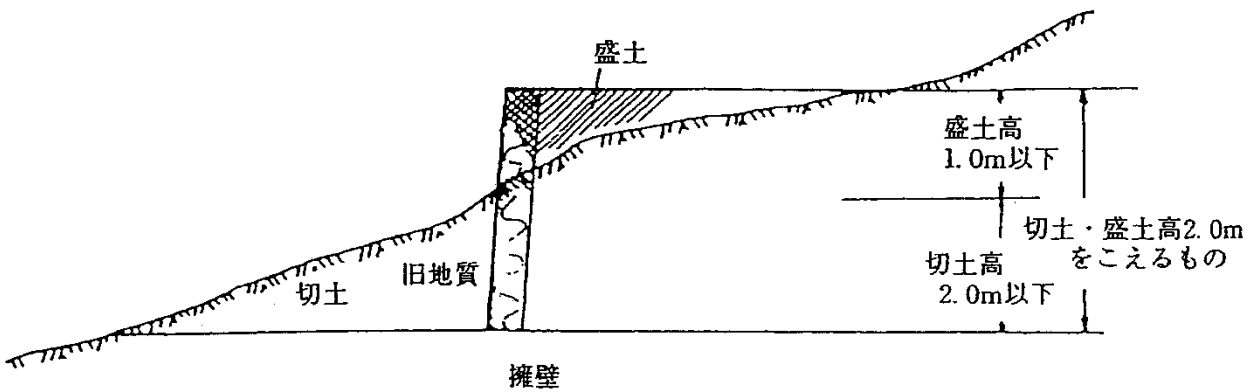
② 盛土の場合

盛土の高さが1.0mを超えるもの



③ 切土及び盛土を同時施行の場合

切土 2 m 以下、盛土高さが 1.0 m 以下であるが、その切土・盛土の高さが 2.0 m を超えるもの



1. 擁壁については、次の各号によることとします。

(1) 省令第 23 条第 1 項第 1 号の規定により設置する擁壁は、「宅地防災マニュアル及び道路土工指針」によるものとします。

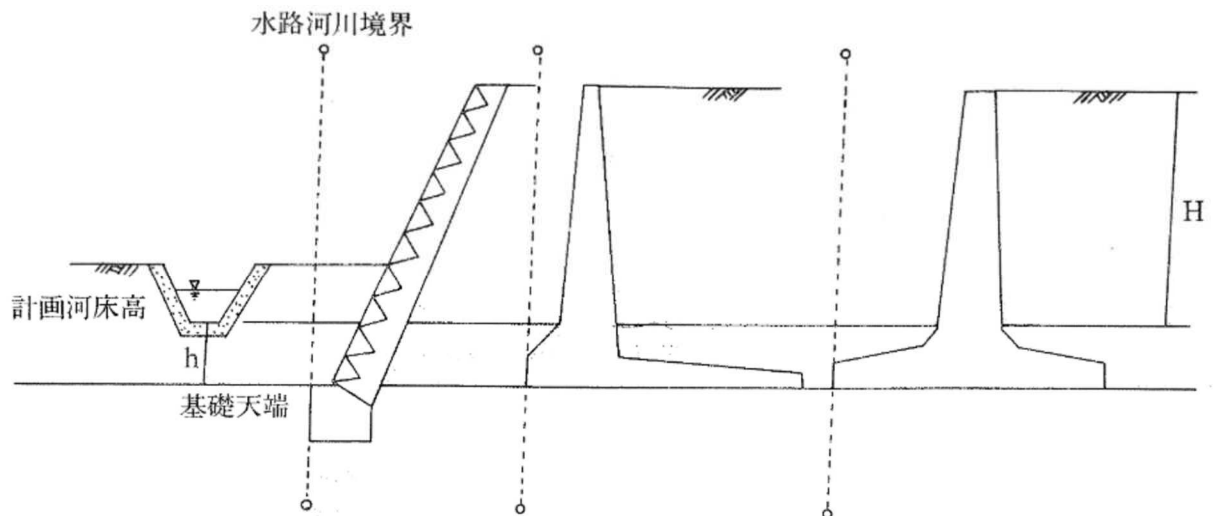
ただし、コンクリートブロック積・石積擁壁については、別記「コンクリートブロック積・石積擁壁の取扱い要領」によるものとします。

(2) 擁壁の根入深さは、岩着を除き地盤の土質が岩屑、砂利、砂利交り石等の場合は擁壁高の 15/100（その値が 35 cm 未満のときは、35 cm 以上）以上、その他の場合は擁壁高の 20/100（その値が 45 cm 未満のときは、45 cm 以上）以上とし、擁壁のすべり、転倒、沈下に対して、安全なものとなります。

ア 擁壁が水路、河川に接している場合

水路、河川に接して擁壁を設ける場合は、次の図のように、根入れ深さ (h) は河床から取るものとする。ただし、将来の改修計画がある場合は、その河床高さ (計画河床高) から取るものとする。

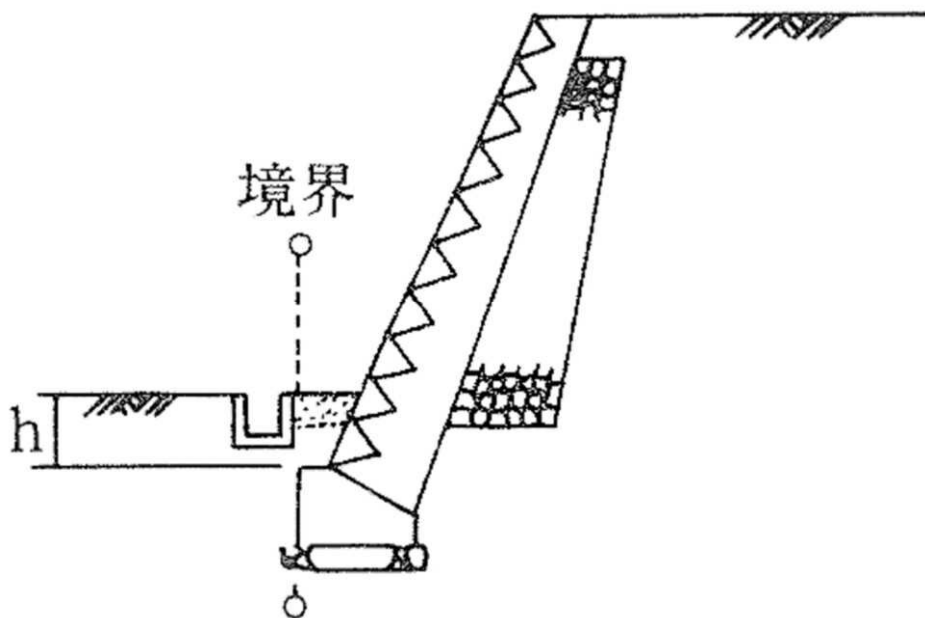
参考図-10



イ 擁壁(擁壁の形状に関わらず)前面にU型側溝を設ける場合

擁壁前面にプレキャストコンクリート製品のU型側溝を設ける場合は、次の図のように、根入れ深さ(h)は地表面から取るものとする。ただし、この取扱いはU型側溝のサイズが300×300mm程度までの場合に限る。これより大きい場合は、根入れ深さは河床から取るものとする。

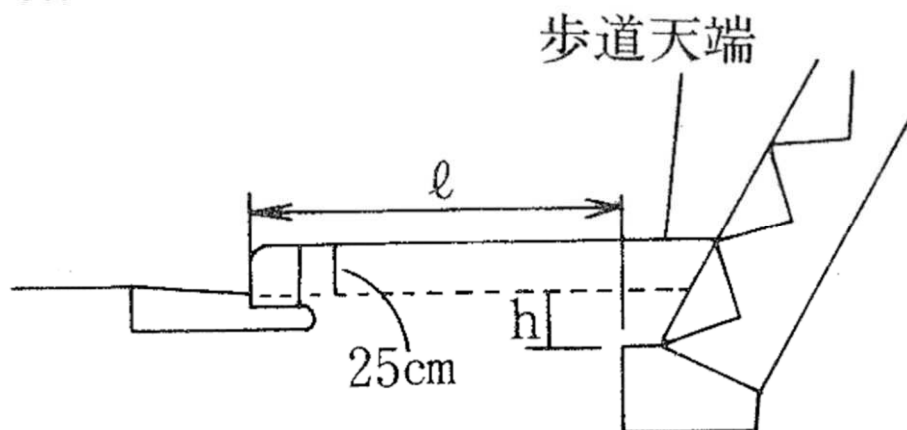
参考図-11



ウ 擁壁(擁壁の形状に関わらず)前面にL型側溝を設ける場合

擁壁前面にプレキャストコンクリート製品のL型側溝を設ける場合で、次の図のように、歩道の幅員( $\pm 0$ )が1.5メートル以内かつL型側溝のコーピング高が25センチメートル以上の場合は、根入れ深さ(h)を歩道の天端より25センチメートル下から取るものとする。

参考図-12



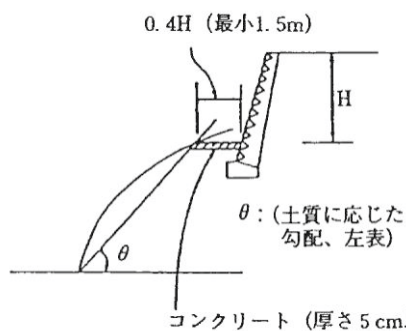
(3) 基礎については、現状にあった基礎工とします。

(4) 斜面上に設ける擁壁は、参考図-13のように斜面下端から、表-12に示す土質に応じた勾配線より擁壁高さの0.4倍(最小でも1.5m)以上後退した位置に設置するものとする。後退した部分は、コンクリート等により、風化浸食のおそれのない状態にすることとします。

表-12

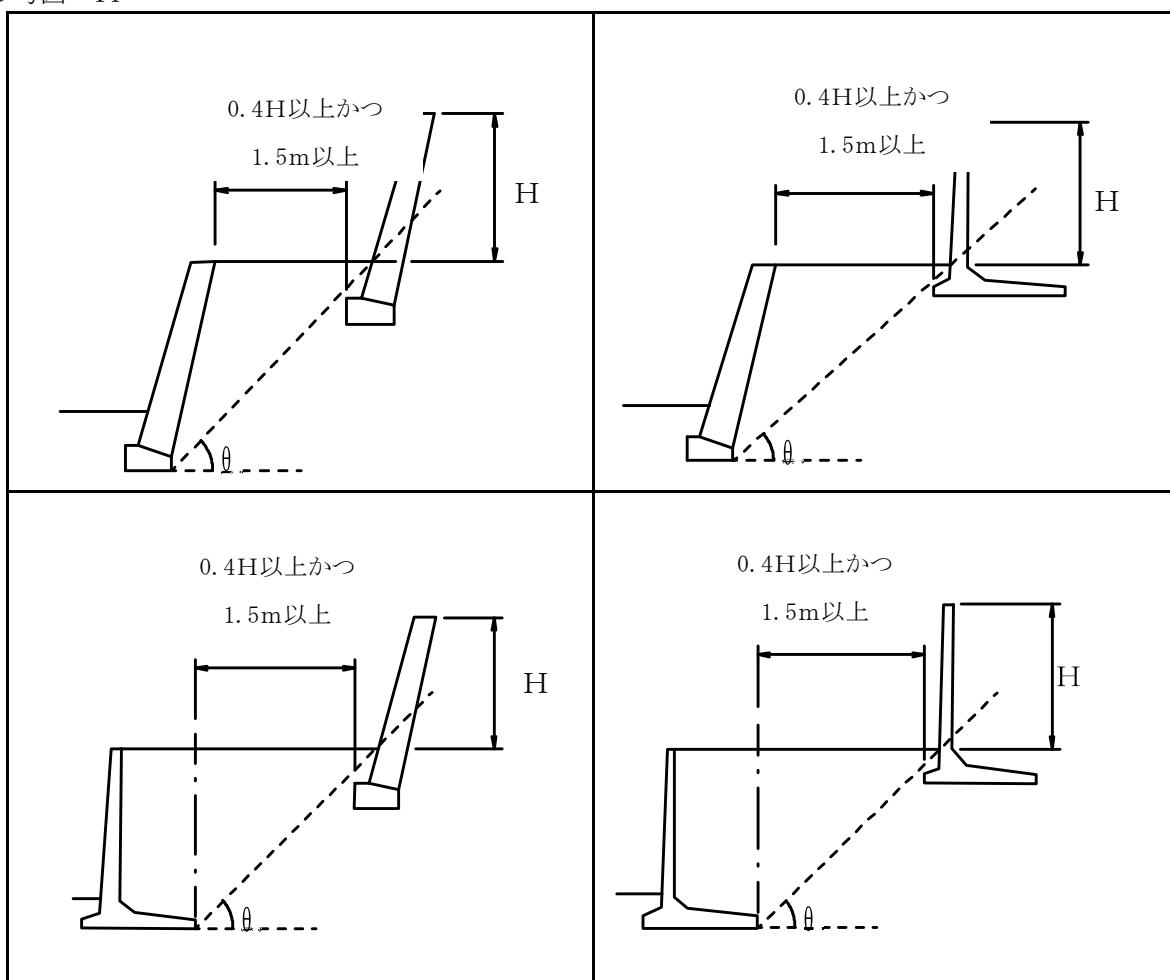
斜面の土質	勾配 ( $\theta$ )
軟岩 (風化の著しいものを除く。)	60度
風化の著しい岩	40度
砂利、真砂土、硬質粘土、その他	35度
盛土又は腐食土	25度

参考図-13



(5) 擁壁が上下2段にわたる場合、その上下関係は参考図-14によるものとする。角度 $\theta$ については、表-12の $\theta$ の表によります。

参考図-14



(6) 擁壁が長く連続する場合は、およそ20m以内毎に積分け、又は打込分けした縦の伸縮目地を設けること。

(7) コンクリートブロック (建築ブロック) を土留め擁壁として使用する場合はC種-150とし、4段積み以上 (根入1段を含む) については、320cm毎に控え擁壁を設置すること。また、コンクリートブロック (建築ブロック) 擁壁は、5段積みまでとする。

なお、開発道路の土留め擁壁については、コンクリートブロック (建築ブロック) を使用してはならない。

(注) 下側の擁壁が既存の場合で、その安全性が確認できないときは別途協議して下さい。

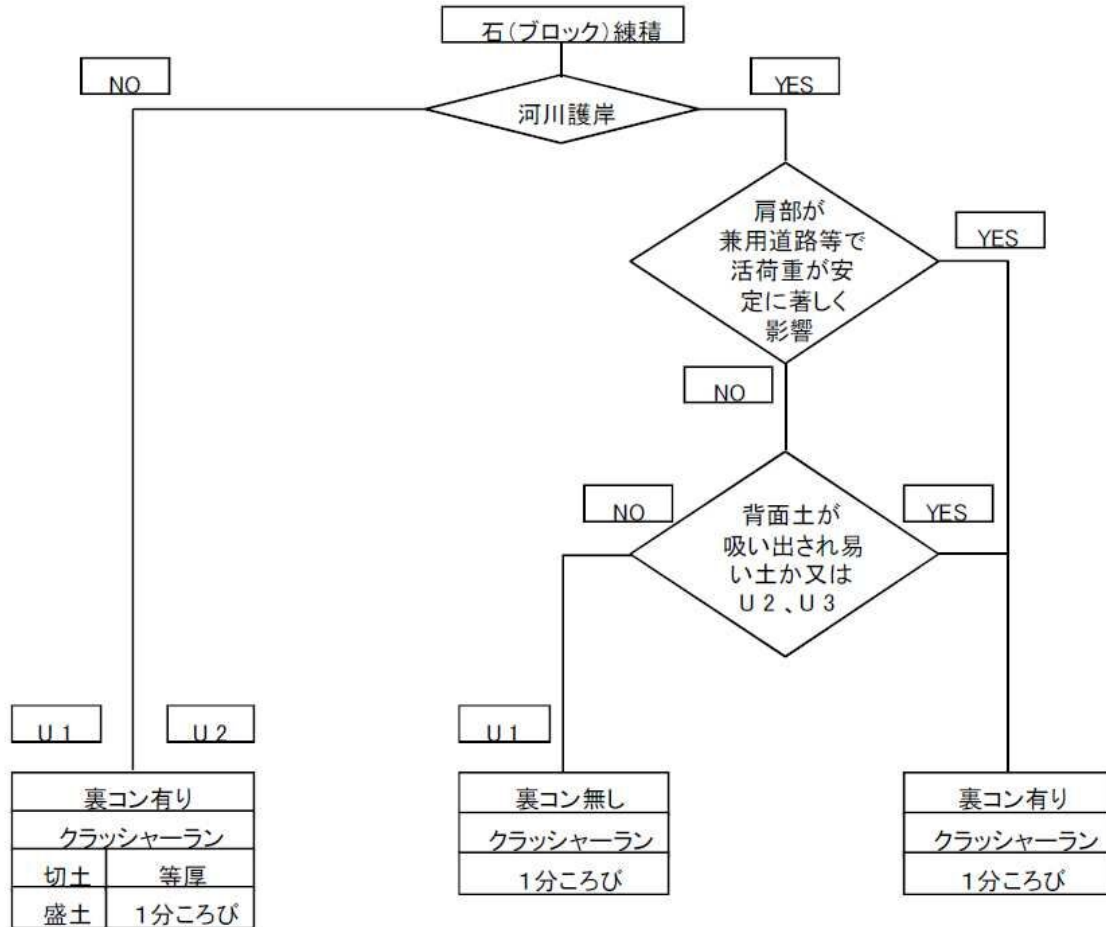
参考図書: 「宅地防災マニュアルの解説」

## 別記

### 『コンクリートブロック積・石積擁壁の取扱い要領』

#### (1) 工法選定

工事目的に応じ工法を選定するものとする。



(注) U1：背面土が良い土 U2：背面土が普通の土 U3：背面土が良くない土

※ただし、これは土の土圧係数で決定されるもので一般にレキ質土は良い土、砂質土は普通の土、粘性土は良くない土に分類するものとする。また、盛土部におけるブロック積擁壁の裏込め材は、擁壁の前面勾配を1：Nとした場合に、地山と接する面の傾斜が1：(N-0.1)となるよう設置する。

#### (2) 直高・法勾配・裏込コン厚・裏込材及び水抜材について

##### 1) 擁壁の直高について

① 石積、コンクリートブロック積擁壁の直高は、5.0mまでを原則とする。

ただし、河川及び道路盛土部については、5.0m～7.0mの範囲において、短い中抜け区間や短い取付区間に限り使用できる。

また、道路切土部の5.0m～7.0mの範囲については、道路土工指針によることとするが、背面土が良い場合のみ適用出来るものとし、土質や背後地の状況等を慎重に考慮し適用するものとする。

② 施工高さが変化する場合は、直近上位の高さに合った値を使用する。

##### 2) 法勾配について

① 河川工事の法勾配は、一連区間を統一して考えるものとし、施工箇所の直高だけで判断せず、上下流の状況も考慮して決定する。

### 3) 河川護岸の裏込コンクリートについて

- ① 裏込コンクリートは、原則として入れないものとする。ただし、次の場合はその限りではない。
    - イ 法勾配が1:0.5より急勾配(0.5を含む)のもので、護岸肩部が兼用道路等で輪荷重が護岸の安定に著しく影響する場合。
    - ロ 法勾配が1:0.5より急勾配(0.5を含む)のもので、護岸の背面土質材料が砂質等吸い出され易いもの及び軟弱地盤で護岸の安定上特に必要とされる場合。
- ※上記のイ、ロの場合の裏込コンクリートは以下のとおりとする。
- ・H(直高)が3.0m以下までは「10cm等厚」の裏込コンクリート
  - ・H(直高)が3.0mを超え5.0m以下までは「15cm等厚」の裏込コンクリート

### 4) 裏込材について

- ① 材料は再生クラッシャーラン(再C-40)を標準とする。

河川護岸については、護岸背面の土質によって上部厚を20~40cmと使い分け1分ころびで施工する。
- ② 河川護岸以外(盛土部)については、原則として上部厚30cmを基本とし、1分ころびで施工する。また、背面土質が良好な場合は上部厚を20cmとし、1分ころびで施工する。
- ③ 河川護岸以外(切土部)については、原則として上部厚30cmの等厚を基本とする。

ただし、背面土質が良好な場合は20cmの等厚とする。
- ④ 裏込材は、擁壁前面の地盤線程度まで設置すること。また、河川護岸や擁壁前面に水位がある場合は、支持地盤程度まで設置すること。

### 5) 水抜パイプ及び吸出防止材について

- ① 擁壁背面の排水には特に注意し、 $\phi 50$  mm程度の水抜孔を2.0~3.0 m<sup>2</sup>に1箇所設けるものとする。なお、水抜パイプには吸出防止のキャップ等を取り付ける。

表1 河川護岸

直 高 (m)		0~1.5	1.5~3.0	3.0~5.0	※ 5.0~7.0	
法 勾 配 (1:N)		1:0.3	1:0.4	1:0.5	※ 1:0.5	
控 長 (cm)		35	35	35	※ 35	
裏込コン厚	U1 (cm)	※ 0	※ 0	※ 0	※ 20	
	U2・U3 (cm)	※ 10	※ 10	※ 15		
裏込材	勾配 (1:N-0.1)		1:0.2	1:0.3	1:0.4	※ 1:0.4
	上部厚 (cm)	U1	20	20	20	※ 20
		U2	30	30	30	※ 30
		U3	40	40	40	※ 40

(注)表1 河川護岸の裏込コンクリートは、前頁3)イ、ロの場合にのみ施工する。

直高(m) 5.0~7.0については、短い中抜け区間や短い取付区間に限り使用出来る。

表2 河川護岸以外(盛土工の場合)

直 高 (m)		0~1.5	1.5~3.0	3.0~5.0	※ 5.0~7.0	
法 勾 配 (1:N)		1:0.3	1:0.4	1:0.5	※ 1:0.5	
控 長 (cm)		35	35	35	※ 35	
裏込コン厚	U1・U2 (cm)	10	10	15	※ 20	
裏込材	勾配 (1:N-0.1)		1:0.2	1:0.3	1:0.4	※ 1:0.4
	上部厚 (cm)	U1	20	20	20	※ 20
		U2	30	30	30	※ 30

(注)表2 直高(m) 5.0~7.0については、短い中抜け区間や短い取付区間に限り使用出来る。

表3 河川護岸以外(切土の場合)

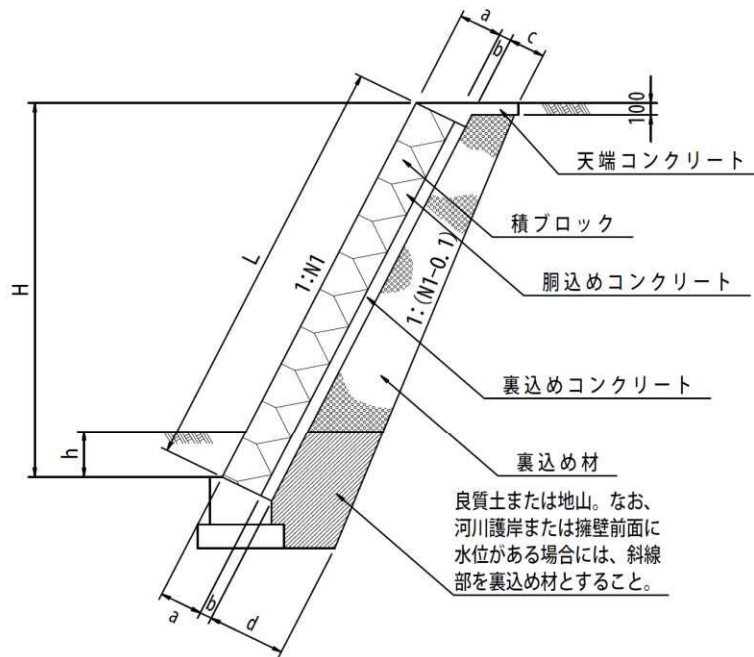
直 高 (m)		0~1.5	1.5~3.0	3.0~5.0	※ 5.0~7.0	
法 勾 配 (1:N)		1:0.3	1:0.3	1:0.4	※ 1:0.5	
控 長 (cm)		35	35	35	※ 35	
裏込コン厚	U1・U2 (cm)	10	10	15	※ 20	
裏込材	勾配 (1:N-0.1)		1:0.3	1:0.3	1:0.4	※ 1:0.5
	上部厚 (cm)	U1	20	20	20	※ 20
		U2	30	30	30	※ (30)
	下部厚 (cm)	U1	20	20	20	※ 20
		U2	30	30	30	※ (30)

(注)表3 5.0~7.0mの範囲については、背面土が良い「U1」の場合のみ適用出来る。

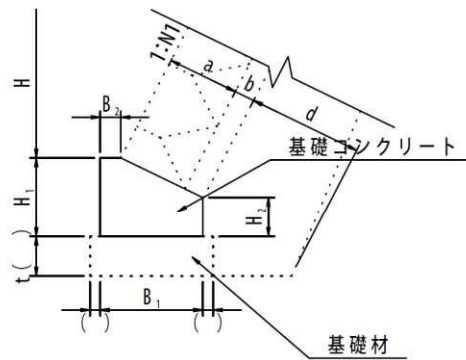
また、掘削時に良く締まっていたり、軟岩のような状態でも、水などの影響ですぐに状況が変化したり、急激に風化するものもあるため、慎重に土質を判断し、適用するものとし、また、合わせて背後地の状況もふまえて、慎重に適用するものとする。

背面土が普通の「U2」の場合は、短い中抜け区間や短い取付区間に限り使用出来る。

### 標準断面図



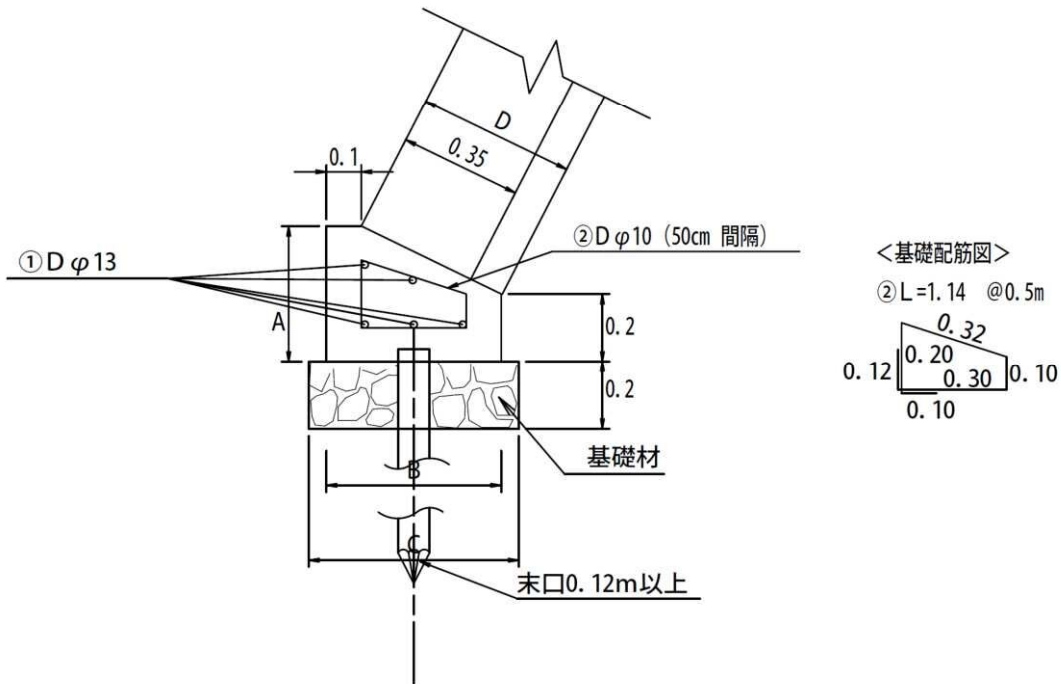
### 基礎



基礎寸法及び材料表

a	b	寸法表 (mm)				材料表 (1m 当り)	
		B1	B2	H1	H2	コンクリート (m <sup>3</sup> )	型枠 (m <sup>2</sup> )
(控長)	(裏込めコンクリート厚)						
350	0	430	100	250	100	0.083	0.350
	100	520	100	300	100	0.114	0.400
	150	550	100	350	100	0.136	0.450
	200	600	100	400	100	0.165	0.500

# 杭基礎



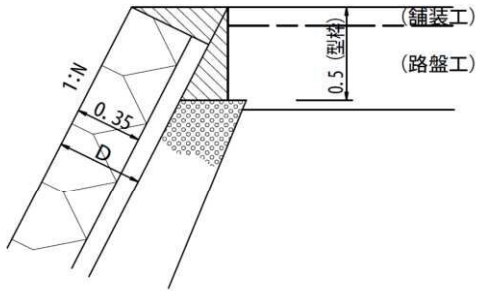
基礎寸法表及び材料表

勾配	寸法表 (cm)				材料表 (1m 当り)				
	控長 D	A	B	C	型枠 (m <sup>2</sup> )	コンク リート (m <sup>3</sup> )	鉄筋 (kg)		基礎 材 (m <sup>2</sup> )
							D13	D10	
1:0.3	35	30	43	53	0.50	0.11	4.97	1.27	0.53
	45	33	53	53	0.53	0.14	4.97	1.27	0.63
	50	34	58	68	0.54	0.16	4.97	1.27	0.68
1:0.4	35	33	43	53	0.53	0.12	4.97	1.27	0.53
	45	37	52	62	0.57	0.15	4.97	1.27	0.62
	50	39	56	66	0.59	0.17	4.97	1.27	0.66
1:0.5	35	36	41	51	0.56	0.12	4.97	1.27	0.51
	45	40	50	60	0.60	0.16	4.97	1.27	0.60
	50	42	55	65	0.62	0.18	4.97	1.27	0.65

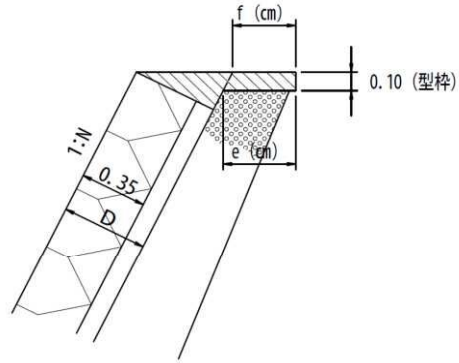
基礎杭材積表 (末口 12cm)			
杭長2m	杭長3m	杭長4m	杭長5m
0.029m <sup>3</sup>	0.043m <sup>3</sup>	0.058m <sup>3</sup>	0.072m <sup>3</sup>

## 天端コンクリート

### 舗装がある場合



### 舗装がない場合



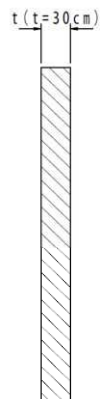
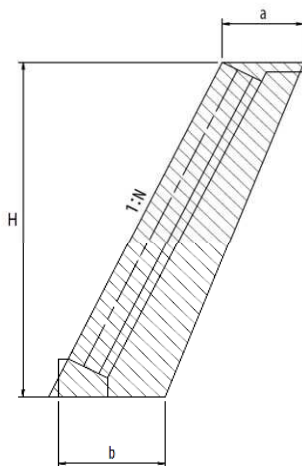
#### ●舗装がある場合

裏込コンクリート厚 (mm)	天端コンクリート(m <sup>3</sup> )		
	G=0.3	G=0.4	G=0.5
0	0.0558	0.0745	0.0931
100	0.0673	0.0905	0.1131
150	0.0750	0.1000	0.1250

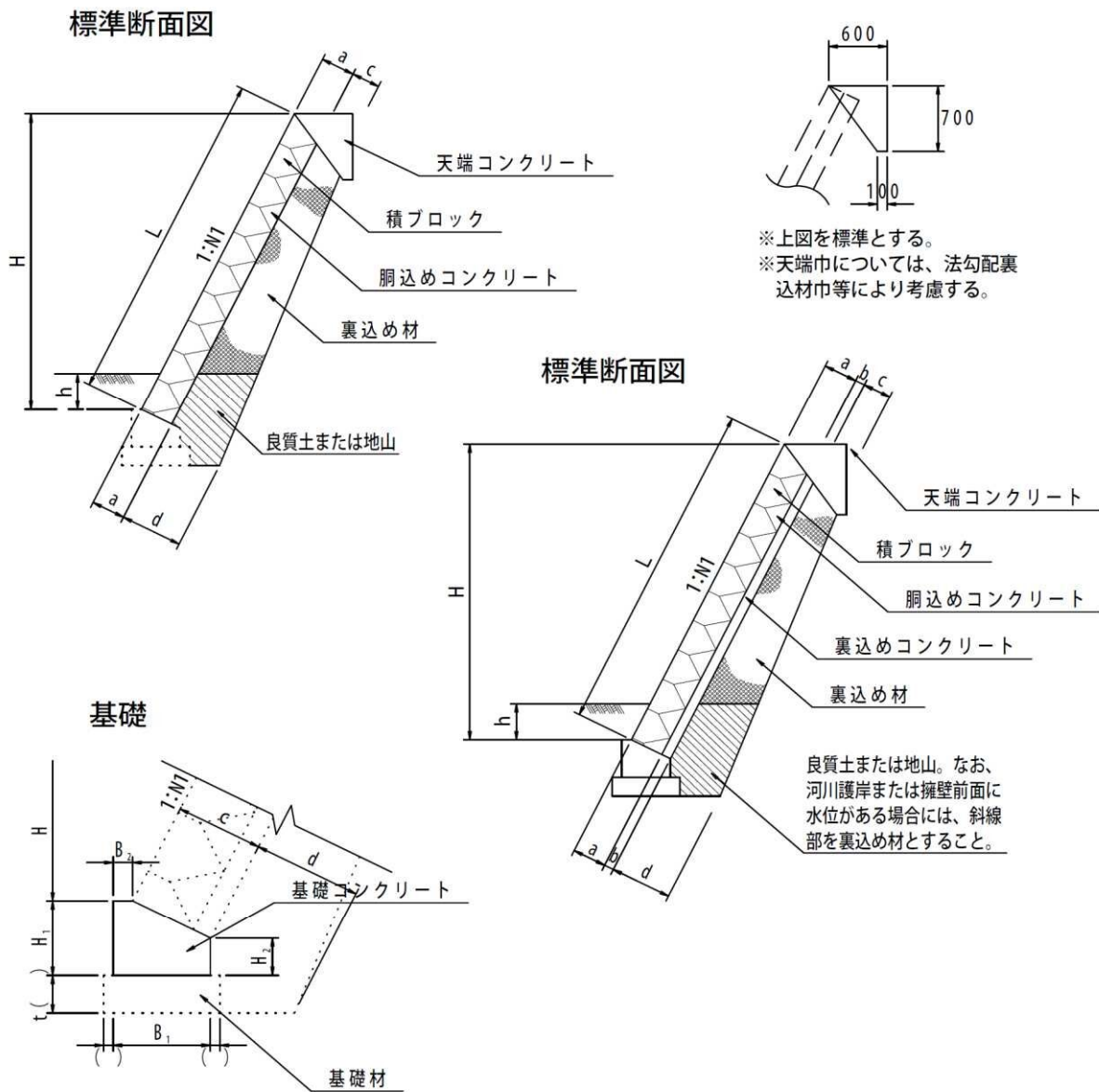
#### ●舗装がない場合

裏込材厚	裏込コンクリート厚 (mm)	天端コンクリート(m <sup>3</sup> )								
		G=0.3			G=0.4			G=0.5		
		e	f	V(m <sup>3</sup> )	e	f	V(m <sup>3</sup> )	e	f	V(m <sup>3</sup> )
20 cm	0			0.0408			0.0485			0.0551
	100	24	21	0.0528	26	22	0.0645	27	22	0.0751
	150			0.0600			0.0740			0.0870
30 cm	0			0.0508			0.0585			0.0671
	100	34	31	0.0628	36	32	0.0745	39	34	0.0871
	150			0.0700			0.0840			0.0990
40 cm	0			0.0618			0.0695			0.0781
	100	45	42	0.0738	47	43	0.0855	50	45	0.0921
	150			0.0810			0.0950			0.1100

### 小口止コンクリート



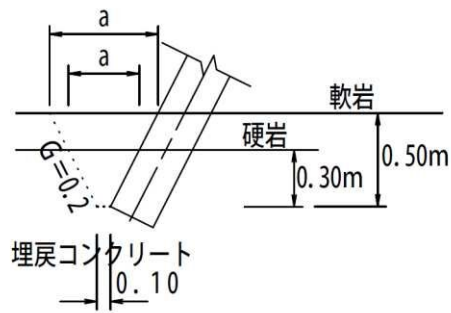
## 天端からの浸食破壊の場合（河川災害）



※ 河川の施設災害としては、河床洗掘及び護岸天端を水が流ることに伴う洗掘で被災することが多く、従来から河川天端コンクリートは肩止めコンクリートAに示す形状を用いている。但し、川裏水路等で流れの影響を考慮する必要がないような場所に用いるブロック積みの天端コンクリートは、標準設計に示されている天端コンクリートを用いてよい。

※ 適用については、急流河川であり被災原因が天端からの浸食破壊による場合とする。

### 岩盤切付



	法勾配 3分	法勾配 5分
軟岩	a=0.35m	a=0.45m
硬岩	a=0.25m	a=0.31m

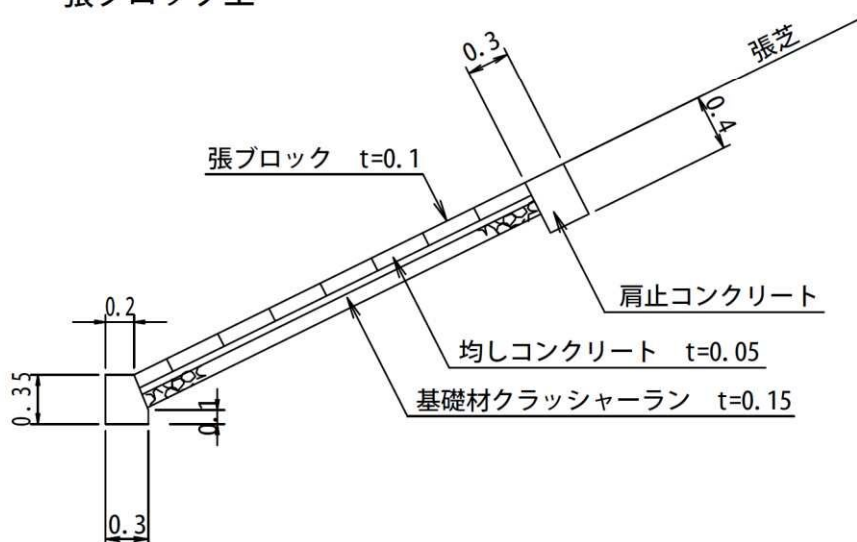
### 埋戻コンクリート量

(m当り)

	法勾配 3分	法勾配 5分
軟岩	0.11m <sup>3</sup>	0.13m <sup>3</sup>
硬岩	0.05m <sup>3</sup>	0.06m <sup>3</sup>

### 法覆工 (張ブロック工)

#### 張ブロック工



※均しコンクリート、基礎材厚さについては、土質、施工性を考慮し決定する。

## [ 8 ] 危険な区域の除外

### 法律 第33条第1項第8号

八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第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条第一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。

### 運用指針

I-5-7 第8号関係（開発行為を行うのに適当でない区域）

法第33条第1項第8号の基準は、災害の発生のおそれがあり開発行為を行うのに適当でない区域である建築基準法第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、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、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。以下「土砂災害防止法」という。）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（以下「開発不適区域」という。）について、市街化を進展させる行為を抑止しようとする趣旨とするものであり、その運用に際しては、次の事項に留意すべきである。

（1）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」は、開発不適区域における開発を例外的に許容する場合を規定している。本規定は、次に掲げる場合に適用することが考えられる。

- ① 開発不適区域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
- ② 開発区域の面積に占める開発不適区域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開発不適区域の利用を禁止し、又は制限する場合
- ③ 自己業務用の施設であつて、開発許可の申請者以外の利用者が想定されない場合
- ④ 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
- ⑤ ①から④までの場合と同等以上の安全性が確保されると認められる場合

（2）「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」は本号の適用を受け

ないが、開発不適区域において開発行為の許可の申請があった場合には、当該区域における災害の危険性について注意喚起を行う等、当該申請者が当該区域の状況を正確に理解した上で開発行為を行うか否かを判断できるよう、適切に情報提供を行うこと。

(3) 土砂災害防止法第4条第1項の基礎調査により土砂災害特別警戒区域に相当する土地の区域の範囲が明らかとなったものの、いまだ当該区域の指定が行われていない区域は本号の適用を受けないが、当該区域において開発行為（自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為を含む。（4）において同じ。）の許可の申請があった場合には、当該区域における土砂災害の危険性や将来における土砂災害特別警戒区域への指定見込み等について注意喚起を行う等、当該申請者が当該区域の状況を正確に理解した上で開発行為を行うか否かを判断できるよう、適切に情報提供を行うこと。

(4) その他本号の適用を受けない土砂災害防止法第7条第1項の土砂災害警戒区域、津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第53条第1項の津波災害警戒区域等災害の発生のおそれのある区域において開発行為の許可の申請があった場合には、当該区域における災害の危険性について、当該申請者に適切に情報提供を行うこと。

(5) (2) から (4) までにおける災害の危険性や開発不適区域の指定状況等の情報提供に当たっては、開発許可担当部局と防災担当部局が情報共有する体制を構築する等十分連携をとって適切な運用を行うこと。

(6) 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における水防法（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、浸水した場合に想定される水深がⅠ－6－10（5）③ロの水深以上となる土地の区域（洪水等が発生した場合に指定緊急避難場所等への確実な避難が可能な土地の区域を除く。）については、開発許可に際し、法第79条の条件を付すこと等により安全上及び避難上の対策の実施を求めるなど、災害リスクを軽減する観点から適切に対応することが望ましい。

## 1. 災害危険区域

### 建築基準法

（災害危険区域）

【第39条】 地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができる。

2 災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、前項の条例で定める。

### 佐賀県条例（建築基準法施行条例）

（災害危険区域の指定）

【第2条の2】 法第39条第1項の規定による災害危険区域は、次の各号に掲げる区域とする。

- 一 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項の規定に基づき指定された急傾斜地崩壊危険区域
- 二 前号の急傾斜地崩壊危険区域に隣接する区域で急傾斜地の崩壊による危険の著しい区域につき関係市町長の意見をきき知事が告示で指定する区域

三 前各号に定める区域を除くほか、津波、高潮、出水、地すべり等による危険の著しい区域につき関係市町長の意見をきき知事が告示で指定する区域

【第2条の3】 災害危険区域内においては、住居の用に供する建築物は、建築してはならない。ただし、災害防止上必要な措置を講ずることにより安全上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

2 災害危険区域内においては、居室を有する建築物（住居の用に供するものを除く。）を建築する場合は、主要構造部を鉄筋コンクリート造又はこれに準ずる構造とし、かつ、災害危険区域内における災害に対し安全な構造としなければならない。ただし、災害危険区域の状況等により当該建築物が被害を受けるおそれがない場合は、この限りでない。

3 前二項の規定は、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項の規定により指定された土砂災害特別警戒区域（以下「特別警戒区域」という。）については、適用しない。

## 2. 地すべり防止区域内の行為の制限

### 地すべり等防止法

（地すべり防止区域の指定）

【第3条】 主務大臣は、この法律の目的を達成するため必要があると認めるときは、関係都道府県知事の意見をきいて、地すべり区域（地すべりしている区域又は地すべりするおそれのきわめて大きい区域をいう。以下同じ。）及びこれに隣接する地域のうち地すべり区域の地すべりを助長し、若しくは誘発し、又は助長し、若しくは誘発するおそれのきわめて大きいもの（以下これらを「地すべり地域」と総称する。）であつて、公共の利害に密接な関連を有するものを地すべり防止区域として指定することができる。

（行為の制限）

【第18条】 地すべり防止区域内において、次の各号の一に該当する行為をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。

一 地下水を誘致し、又は停滞させる行為で地下水を増加させるもの、地下水の排水施設の機能を阻害する行為その他地下水の排除を阻害する行為（政令で定める軽微な行為を除く。）

二 地表水を放流し、又は停滞させる行為その他地表水のしん透を助長する行為（政令で定める軽微な行為を除く。）

三 のり切又は切土で政令で定めるもの

四 ため池、用排水路その他の地すべり防止施設以外の施設又は工作物で政令で定めるもの（以下「他の施設等」という。）の新築又は改良

五 前各号に掲げるもののほか、地すべりの防止を阻害し、又は地すべりを助長し、若しくは誘発する行為で政令で定めるもの

## 3. 土砂災害特別警戒区域内の特定開発行為の制限

### 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

（土砂災害特別警戒区域）

【第9条】 都道府県知事は、基本指針に基づき、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居室（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第

4号に規定する居室をいう。以下同じ。)を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域として政令で定める基準に該当するものを、土砂災害特別警戒区域(以下「特別警戒区域」という。)として指定することができる。

(特定開発行為の制限)

【第10条】 特定警戒区域内において、都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第12項に規定する開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物(当該区域が特別警戒区域の内外にわたる場合においては、特別警戒区域外において建築が予定されている建築物を除く。以下「予定建築物」という。)の用途が制限用途であるもの(以下「特定開発行為」という。)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。ただし、非常災害のために必要な応急措置として行う行為その他の政令で定める行為については、この限りでない。

2 前項の制限用途とは、予定建築物の用途で、住宅(自己の居住の用に供するものを除く。)並びに高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設(政令で定めるものに限る。)以外の用途でないものをいう。

#### 4. 浸水被害防止区域内の特定開発行為の制限

##### 特定都市河川浸水被害対策法

(浸水被害防止区域の指定等)

【第56条】 都道府県知事は、流域水害対策計画に定められた第4条第2項第12号に掲げる浸水被害防止区域の指定の方針に基づき、かつ、当該流域水害対策計画に定められた都市浸水想定を踏まえ、特定都市河川流域のうち、洪水又は雨水出水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で、一定の開発行為(都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第12項に規定する開発行為をいう。次条第1項において同じ。)及び一定の建築物(居室(建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第4号に規定する居室をいう。以下同じ。)を有するものに限る。以下同じ。)の建築(同法第2条第13号に規定する建築をいう。以下同じ。)又は用途の変更の制限をすべき土地の区域を、浸水被害防止区域として指定することができる。

(特定開発行為の制限)

【第57条】 浸水被害防止区域内において、開発行為のうち政令で定める土地の形質の変更を伴うものであって当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物(以下「予定建築物」という。)の用途が制限用途であるもの(以下「特定開発行為」という。)をする者は、あらかじめ、当該特定開発行為をする土地の区域に係る都道府県(当該土地の区域が指定都市等の区域内にある場合にあつては、当該指定都市等)の長(第59条から第65条までにおいて「都道府県知事等」という。)の許可を受けなければならない。

2 前項の制限用途とは、次に掲げる予定建築物の用途をいい、予定建築物の用途が定まっていない場合においては、当該予定建築物の用途は制限用途であるものとみなす。

一 住宅(自己の居住の用に供するものを除く。)

二 高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設(政令で定めるものに限る。)

三 前2号に掲げるもののほか、浸水被害防止区域内の区域のうち、洪水又は雨水出水の発生時における利用者の円滑かつ迅速な避難を確保することができないおそれ大きい区域として市町村の条例で定めるものごとに、当該市町村の条例で定める用途

## 5. 急傾斜地崩壊危険区域内の行為の制限

### 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律

(急傾斜地崩壊危険区域の指定)

【第3条】 都道府県知事は、この法律の目的を達成するために必要があると認めるときは、関係市町村長（特別区の長を含む。以下同じ。）の意見をきいて、崩壊するおそれのある急傾斜地で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずるおそれのあるもの及びこれに隣接する土地のうち、当該急傾斜地の崩壊が助長され、又は誘発されるおそれがないようにするため、第7条第1項各号に掲げる行為が行なわれることを制限する必要がある土地の区域を急傾斜地崩壊危険区域として指定することができる。

(行為の制限)

【第7条】 急傾斜地崩壊危険区域内においては、次の各号に掲げる行為は、都道府県知事の許可を受けなければ、してはならない。ただし、非常災害のために必要な応急措置として行う行為、当該急傾斜地崩壊危険区域の指定の際すでに着手している行為及び政令で定めるその他の行為については、この限りでない。

- 一 水を放流し、又は停滞させる行為その他水のしん透を助長する行為
- 二 ため池、用水路その他の急傾斜地崩壊防止施設以外の施設又は工作物の設置又は改造
- 三 のり切、切土、掘さく又は盛土
- 四 立木竹の伐採
- 五 木竹の滑下又は地引による搬出
- 六 土石の採取又は集積
- 七 前各号に掲げるもののほか、急傾斜地の崩壊を助長し、又は誘発するおそれのある行為で政令で定めるもの

## [9] 樹木保存、表土保全

### 法律 第33条第1項第9号

九 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二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、1ヘクタールとする。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、0.3ヘクタール以上1ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

(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10メートル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1メートル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平方メートル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5メートルで、かつ、面積が300平方メートルとする。

## 1. 樹木の保存

1 ha 以上の開発行為においては、高さが10m以上の健全な樹木並びに健全な樹木の集団については、保存の措置を講ずることとします。

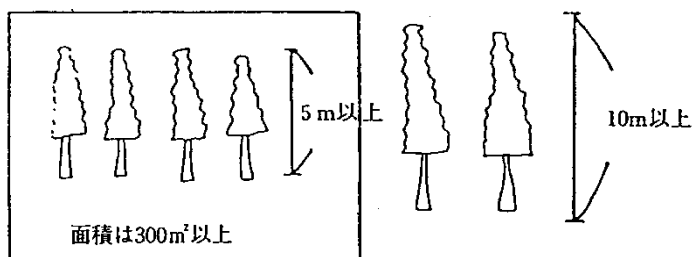
(1) 樹木の保存（開発区域の面積が10,000 m<sup>2</sup>以上）

- ア. 樹木の保存措置とは、地域内での移植又は植樹をさすものでない。
- イ. 保存対象樹木又は樹木の集団の状況を工事着手順に現況写真を撮っておくこと。
- ウ. 保存対象樹木又は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。
- エ. 保存対象樹木又は樹木の集団の土地の部分は原則として公園緑地等土地利用計画を定めて、保存

するよう考慮すること。

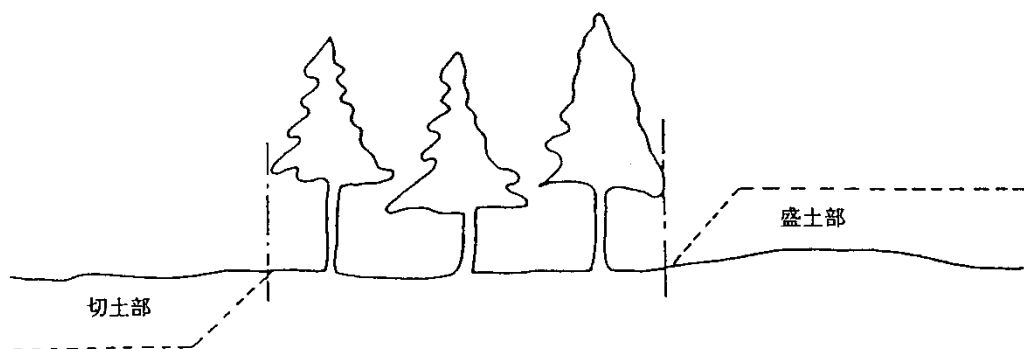
オ. 自己用の開発行為では公園、緑地の設置義務は少ないができるだけ隣棟間、空地、法面等の樹木の保存を図ること。

参考図-12 健全な樹木の集団



※ 5mの木を亜高木という。

参考図-13 対象樹木及び樹木の集団の保存例図



## 2. 表土の保全

表土とは通常（有機物質を含む）植物の生育に不可欠な「表層土壌」のことをいいます。（参考図-14 表土の概念図参照）。

(1) 表土の保全の対象は、切土・盛土の高さが1.0m以上行われ、かつ、その切土・盛土を行う部分の面積が1,000㎡（一団とならない合計面積も含む）以上の開発行為です。（参考図-15）。

(2) 表土の保全の方法は、次のような方法があります。

① 表土の復元を行うこと（参考図-16、17）

② 客土…開発区域以外の土地の表土を開発区域内で必要な部分を覆うこと。

この場合他区域の表土をはがすことになるので原則として地下室工事などで不用となる表土を用いるよう留意すること。

③ 土壌の改良…土壌改良剤と肥料を与え耕起すること。

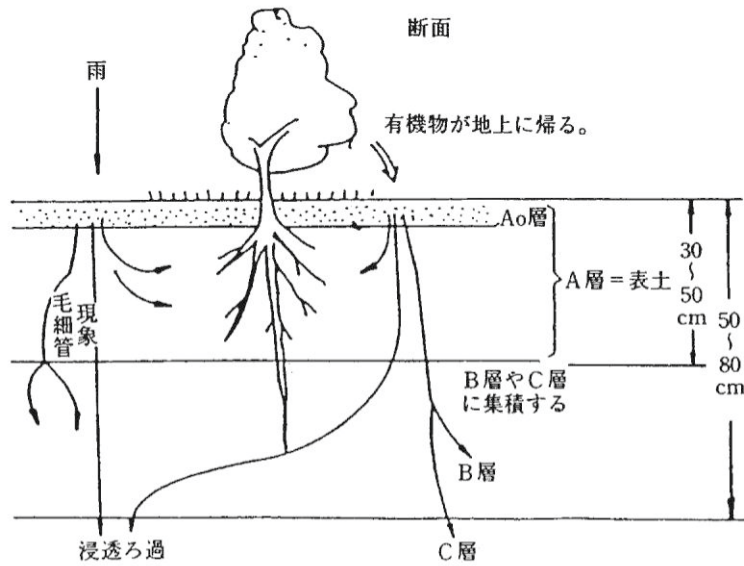
④ その他の措置…リッパーによる引掻き土壌膨軟にする。

…発破使用による土壌を膨軟にする。

…粘土均しを行い保水性の悪い土壌の改良をする。

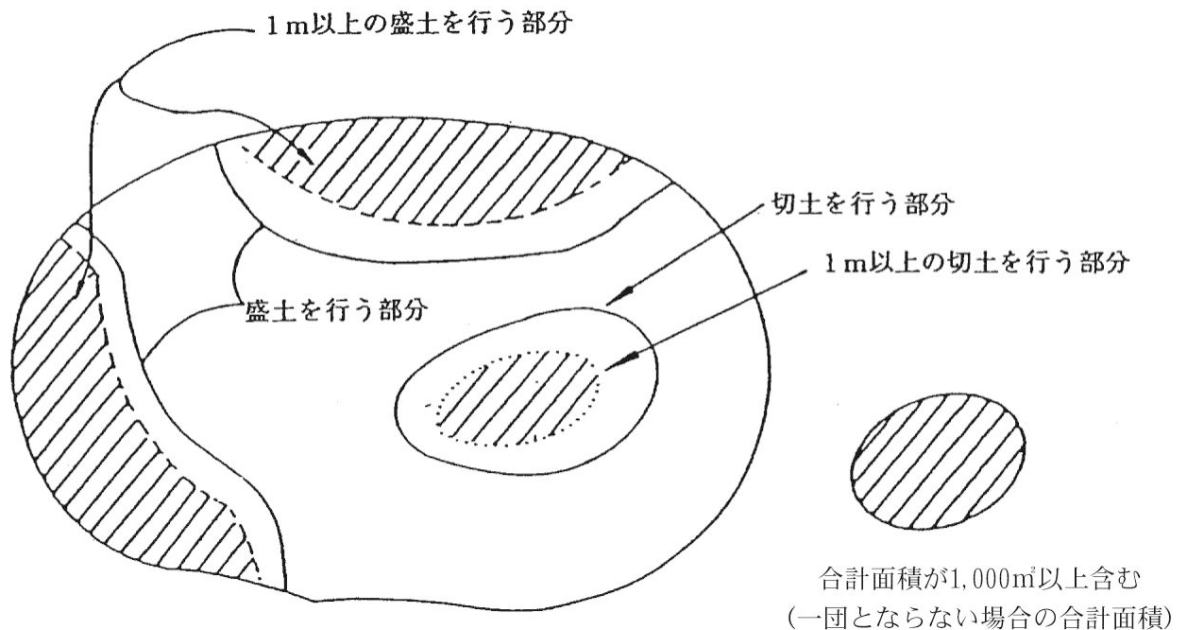
※注 表土の復元の措置が最善の措置であり客土・土壌の改良、その他の措置はやむを得ない場合の代替措置と考えられるものである。

参考図-14 表土の概念図

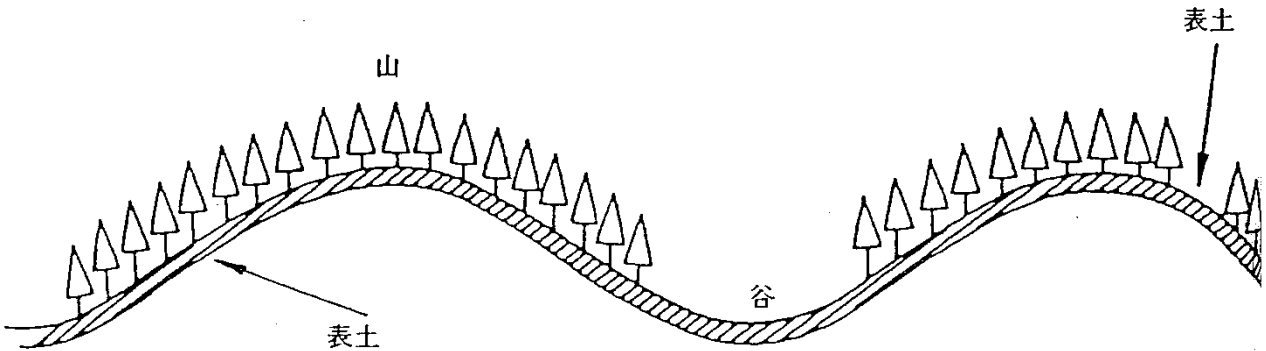


- Ao層 (有機物層) : 地表に堆積した有機物の層で、土壤の有機質の母材となるものである。
- A層 (溶脱層) : 下層のB層に比べて風化の程度が進んでおり、組織は膨軟であって有機質に富み、暗色ないし黒色を呈する。  
多くの土壤で下層土との境がはっきりしている。  
植物の根は主にこの部分から養分、水分を吸収し下層土には殆ど入ってゆかない。  
水の通過量が多いため土壤の可能性、無機成分、有機成分、粘土等が溶脱される層である。
- B層 (集積層) : A層の下につづき、A層から溶脱された可溶性成分、粘土等が集積する部分である。
- C層 (母材料) : 岩石が風化していない最下層の部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

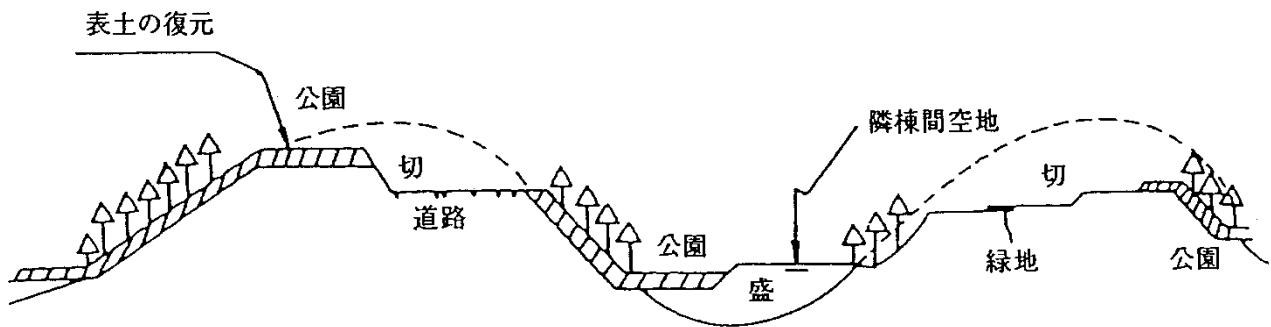
参考図-15 現況平面図



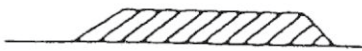
参考図-16 現況断面図



参考図-17 土地利用計画 (完成断面図)

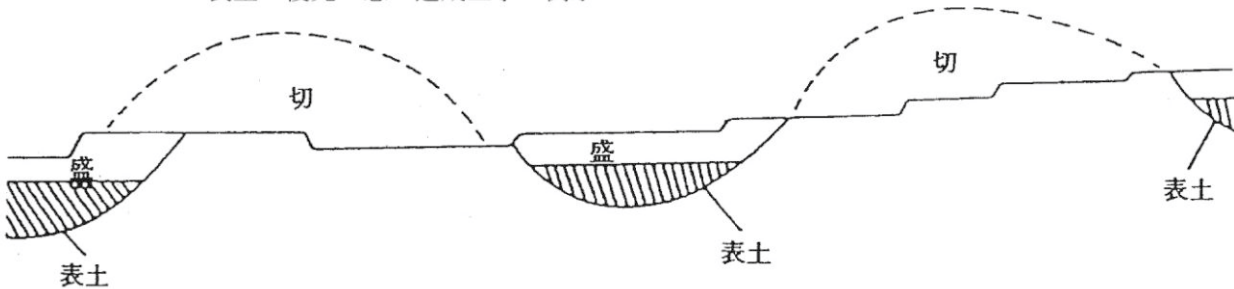


(注) 区域内の表土をまとめて保存して粗造成が終了する段階で必要部分に復元する厚さ 20 cm~40 cm 程度



工事中まとめて保存する (表土置場等定めて)

表土の復元の悪い造成工事の例示



### 3. 緑化の推進・みどりの保全

佐賀市みどりあふれるまちづくり条例・佐賀市みどりあふれるまちづくり条例施行規則 (抜粋)  
 佐賀市は、これまで北部の山々やその麓にたたずむ里山、南北を貫く嘉瀬川水系等に広がる田園空間を保全するとともに、四季の移ろいを感じる公園や街路樹等のみどりの空間づくり、市内を縦横に走る水網を活かした水辺空間の創出など、水とみどりが調和したまちづくりに取り組んできた。しかしながら、市街地の発展、社会経済情勢の変化に伴って、田園やクリークと共にあった樹木が減少し、自然的環境の衰退は著しいものとなっており、さらに、水源の保全にとって極めて重要な森林の育成と活用が新たな課題となっている。

今こそ、私たち一人ひとりが自然への畏敬と親しみの念を抱き、みどりの重要性を再認識し、積極的にみどりの創出と保全を図る行動を始めるときである。

私たちは、みどりが市民共有の財産であることを自覚し、かけがえのないみどりを将来の世代へと引き継いでいかなければならない。

#### 【佐賀すみどりあふれるまちづくり条例】

(公共施設の緑化)

第11条 市長は、市が設置し、又は管理する公共施設について、規則で定めるところにより緑化推進等に努めなければならない。

2 市長は、国、独立行政法人通則法(平成11年法律第103号)第2条第1項に規定する独立行政法人、国立大学法人法(平成15年法律第112号)第2条第1項に規定する国立大学法人(以下「国等」という。)及び他の地方公共団体に対し、これらの者が設置し、又は管理する公共施設について、規則で定めるところにより緑化推進等を図るよう求めることができる。

(民間施設の緑化)

第12条 次に掲げる行為を行おうとする者(国等及び地方公共団体を除く。)は、規則で定めるところにより作成した緑化計画を市長に提出しなければならない。

(1) 高さが15メートルを超える建築物若しくは地上の階数が4以上の建築物又は述べ面積が1,000平方メートルを超える建築物の建築

(2) 1,000平方メートル以上の敷地における都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第12項に規定する開発行為

(3) 1,000平方メートル以上の敷地における建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第1項又は第6条の2第1項の確認を受けて行う建築物の建築

(4) 1,000平方メートルを超える敷地における農地法(昭和27年法律第229号)第4条第1項又は第5条第1項の許可を受けて行う行為又は届出に係る行為

2 前項の規定は、次に掲げる行為については適用しない。

(1) 工場立地法(昭和34年法律第24号)第6条第1項の規定による届出に係る行為

(2) 風致地区内における建築等の規制に関する条例(昭和45年佐賀県条例第19号)第2条第1項又は佐賀市風致地区内における建築等の規制に関する条例(平成17年佐賀市条例第184号)第2条第1項の許可に係る行為

3 市長は、必要があると認めるときは、第1項の規定により緑化計画の提出を行った者に当該緑化計画の変更等を勧告することができる。

4 第1項の規定により緑化計画の提出を行った者は、当該緑化計画の実施を完了したときは、規則で定めるところにより市長にその旨を報告しなければならない。

#### 【佐賀すみどりあふれるまちづくり条例施行規則】

(公共施設の緑化基準)

第5条 条例第11条第1項の規定により緑化推進等に努める場合は、市長は、別表第1及び別表第2に定める緑化指針及び緑化基準によるものとする。

2 条例第11条第2項の規定による緑化推進等を図るよう求める場合は、市長は、別表第1及び別表第2に定める緑化指針及び緑化基準によるものとする。

(民間施設の緑化基準)

第6条 条例第12条第1項により作成する緑化計画は、緑化計画を作成する対象の行為(以下「緑化計

画対象行為」という。)に係る敷地において、次の各号に掲げる緑化が、当該各号に定める基準を満たすように作成するものとする。ただし、市長が特別な理由があると認める場合は、この限りでない。

- (1) 敷地の緑化 緑化を行う面積（以下「緑化面積」という。）が、別表第 3 の左欄に掲げる敷地面積（建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 2 条第 1 項第 1 号に規定する敷地面積をいう。以下同じ。）の区分に応じ同表の右欄に掲げる面積以上であること。
  - (2) 接道部の緑化 緑化を行う接道部の長さが、別表第 4 の左欄に掲げる施設等の区分に応じ同表の中欄に掲げる敷地面積の区分ごとに同表の右欄に掲げる割合を接道部の長さに乗じて得た長さ以上であること。
- 2 緑化計画は、緑化計画書によりこれを作成し、緑化計画対象行為に着手する日前 30 日までにその正副 2 通を市長に提出するものとする。
  - 3 条例第 12 条第 4 項の規定による報告は、緑化完了届を市長に提出して行うものとする。

別表第 1（第 5 条関係）

区 分	緑 化 指 針
共 通	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 地盤及び土壌に適した樹種を選択すること。</li> <li>2 樹木等を植栽する場所を確保し、緑化を行うこと。</li> <li>3 みどりの適切な維持管理を行うこと。</li> <li>4 樹木の剪定は、自然形を活かして計画的に行うこと。</li> <li>5 みどりを消失する必要があるときは、最小限の範囲にとどめること。</li> </ol>
河 川	治水上支障にならない範囲で、可能な限り多くの緑化を行うこと。
学 校	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 ブロック塀等により敷地の外周を囲っている場合は、改修等の際に壁面の位置を工夫することにより、その外側に樹木等を植栽した空間を創出するよう配慮すること。</li> <li>2 校門付近には、子供たちの思い出に残る樹木を植栽すること。</li> <li>3 花木の植栽、花壇の設置、芝生による被覆等個性のある緑化を行うこと。</li> </ol>
公 園	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 道路空間、水辺空間、公共建築物等との一体化、協調化を図った外周部の空間を確保し、緑化を行うこと。</li> <li>2 外周部に柵、フェンス等を設置する場合は、設置位置を後退することにより、その外側に樹木等を植栽した空間を創出するよう配慮すること。</li> <li>3 事故防止等のため外周部を囲わなければならない場合は、原則として生け垣による囲いとする。</li> <li>4 公園のシンボルとなるような樹木又は花木の植栽、花壇の設置、芝生による被覆等個性のある緑化を行うこと。</li> </ol>
道 路	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 同一の路線には、既存樹種を基本とした樹種の選定を行うこと。</li> <li>2 道路の端部の余裕地及び法面を活用した緑化を積極的に行うこと。</li> </ol>
庁舎その他の公共施設	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 道路空間、水辺空間、公共建築物等との一体化及び協調化を図った外周部の空間を確保し、緑化を行うこと。</li> <li>2 外周部に柵、フェンス等を設置する場合は、設置位置を後退することにより、その外側に樹木等を植栽した空間を創出するよう配慮すること。</li> <li>3 事故防止等のため外周部を囲わなければならない場合は、原則として生け垣による囲いとする。</li> <li>4 施設のシンボルとなるような樹木、花木の植栽、花壇の設置、芝生による被覆等個性のある緑化を行うこと。</li> <li>5 駐車場、屋上、ベランダ、壁面等についても、緑化を積極的に行うこと。</li> </ol>

別表第2（第5条関係）

区 分	緑 化 基 準
学 校	緑被率20%以上
公 園	1 街区公園については、緑被率30%以上 2 近隣公園、地区公園及び総合公園については、緑被率50%以上 3 都市緑地については、緑被率80%以上
道 路	1 歩道幅員3.5メートル以上の道路の新設は、状況に応じ街路樹又は植樹帯の設置による緑化を行うこと。 2 歩道幅員3.5メートル以上の既存の道路は、道路改良時等に状況に応じ街路樹又は植樹帯の設置による緑化を行うこと。 3 前2号以外の道路については、交通状況及び道路形態を考慮し、可能な範囲内の緑化を行うこと。
庁舎その他の公共施設	緑被率15%以上。ただし、小規模な団地等については、緑被率10%以上

備考 緑被率とは、敷地面積に対する緑被地面積の割合をいう。

別表第3（第6条関係）

緑化計画対象行為を行う敷地面積	緑 化 面 積
3,000平方メートル以上 10,000平方メートル未満	敷地面積に100分の3を乗じて得た面積
10,000平方メートル以上	敷地面積に100分の5を乗じて得た面積

別表第4（第6条関係）

緑化計画対象行為に係る施設等の区分	緑化計画対象行為を行う敷地面積	割 合
共同住宅、宿泊施設等	3,000平方メートル未満	10分の6
	3,000平方メートル以上	10分の7
事務所、店舗、工場等	3,000平方メートル未満	10分の5
	3,000平方メートル以上 10,000平方メートル未満	10分の6
	10,000平方メートル以上	10分の7
庁舎、学校等		10分の7
駐車場その他の施設等	10,000平方メートル未満	10分の6
	10,000平方メートル以上	10分の7

備考

- 1 区分の適用については、1階部分における主たる用途によるものとする。
- 2 接道部の植栽帯の幅員については、1メートルを標準とする。

## [10] 緩 衝 帯

### 法 律 第 33 条第 1 項第 10 号

十 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、1 ヘクタールとする。

【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、4 メートルから 20 メートル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、1 ヘクタール以上 1.5 ヘクタール未満の場合にあつては 4 メートル、1.5 ヘクタール以上 5 ヘクタール未満の場合にあつては 5 メートル、5 ヘクタール以上 15 ヘクタール未満の場合にあつては 10 メートル、15 ヘクタール以上 25 ヘクタール未満の場合にあつては 15 メートル、25 ヘクタール以上の場合にあつては 20 メートルとする。

### 運用指針

I-5-8 第 9 号、第 10 号関係 (環境への配慮義務)

- (1) 法第 33 条第 1 項第 9 号及び令第 28 条の 2 の基準は、当該開発行為の目的、開発区域内の土地の地形等を勘案し、樹木の保存については一定規模以上の樹木又は樹木の集団の存する土地を当該開発区域内に予定された公園、緑地、隣棟間空地、緩衝帯等のオープンスペースとして活用することにより面的に保存することを趣旨とするものであり、また、表土の保全等については植物の生育の確保上必要な表土の復元等の措置を講じさせることを趣旨とするものであるから、その運用に際しては、開発行為を行う者に設計上あるいは工事の施行上過重な負担を課することとならないよう留意することが望ましい。
- (2) 法第 33 条第 1 項第 9 号及び第 10 号並びに令第 28 条の 2 及び第 28 条の 3 の基準の運用に際しては、開発行為の目的が工場用地とするものである場合には、工場立地法 (昭和 34 年法律第 24 号) に基づく「工場立地に関する準則」の運用と齟齬をきたさないように十分配慮する必要がある。開発許可の基準の趣旨は、樹木若しくは樹木の集団の保存措置又は緑地帯その他の緩衝帯の配置に関し、同準則を上回って求めている趣旨ではないことに留意することが望ましい。

(3) 法第33条第1項第10号及び令第28条の3の基準は、開発許可の申請時点では必ずしも予定建築物等の敷地の配置や具体的な騒音源、震動源等を把握することができないことを踏まえ、あくまで開発行為の段階で騒音、振動等に対する環境の保全のための対策のための余地を残しておくことを趣旨とするものであるため、運用に際しては次の事項に留意することが望ましい。

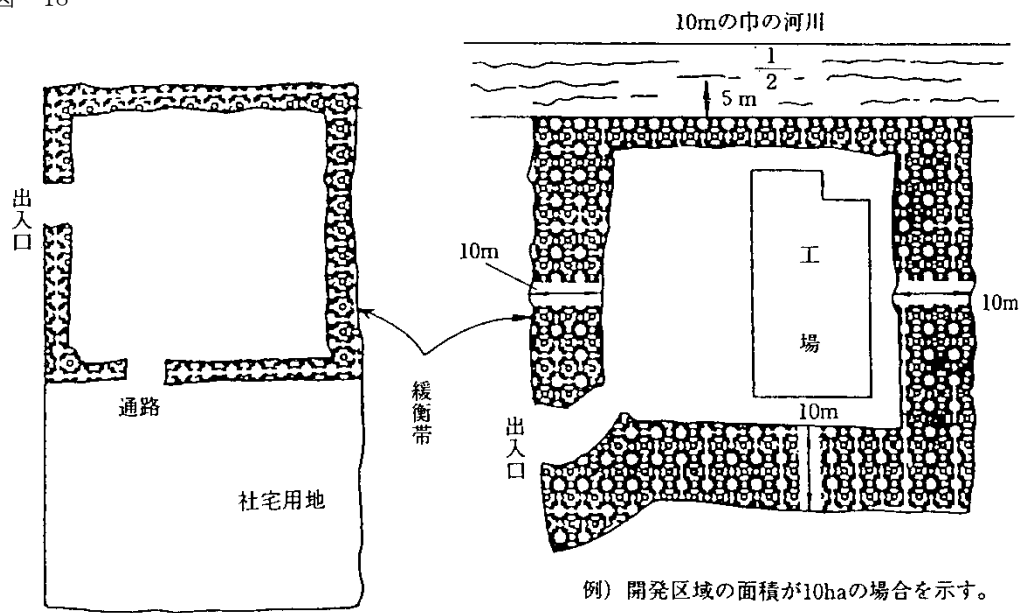
- ① 開発行為の目的が工場用地とするものであっても、開発許可の申請時点において予定建築物等の敷地の配置や具体的な騒音源、震動源等が明らかであり、工場立地法、騒音規制法（昭和43年法律第98号）、振動規制法（昭和51年法律第61号）その他の法令に基づく環境の保全のための規制に準拠した対策が講じられ、かつ、開発区域の周辺の状況等法第33条第1項第2号イからニまでに掲げる事項を勘案した結果として、緑地帯その他の緩衝帯の配置による「開発区域及びその周辺の地域における環境を保全」するための「騒音、振動等による環境の悪化の防止」が不要であると判断される場合もあり得ること。
  - ② また、緑地帯その他の緩衝帯は、環境の保全のための対策の余地を残すことを趣旨としていることから、開発行為完了後の具体的な施設整備においては、他の法令に基づく個別具体的な対策が優先されるものであり、必要に応じて、緑地帯その他の緩衝帯の配置についても柔軟に取り扱うことができること。
  - ③ ①及び②における運用に際しては、開発許可担当部局と環境担当部局、工場立地担当部局その他の関係部局が情報共有する体制を構築する等十分連携をとって適切な運用を行うこと。
- (4) 自然公園法等により指定される区域における開発行為については、安全上問題がない場合には、地域に生育する植物と同種の植物による緑化又は張芝、種子吹付等による緑化を行うこと及び雨水浸透への積極的な取組を申請者に対し周知するとともに、自然公園等担当部局と連携し、法の技術的基準に適合する限り自然公園法等における許可基準及び指導に沿った運用を行うことが望ましい。

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ありません。ここでいう予定建築物等は工場（動力等を用いる）を指し第1種特定工作物も該当します。

表-13 緩衝帯の幅員表

開発行為の規模	緩衝帯幅員
1ヘクタール以上1.5ヘクタール未満	4メートル
1.5ヘクタール以上5ヘクタール未満	5メートル
5ヘクタール以上15ヘクタール未満	10メートル
15ヘクタール以上25ヘクタール未満	15メートル
25ヘクタール以上	20メートル

開発区域外の公園、緑地、河川等に隣接する部分については、この限りではありません。



- ・ 緩衝効果を有するものがある場合はその幅員の  $1/2$  を緩衝帯に算入することができます。

例)  $10\text{m} \times 1/2 = 5\text{m}$  (川幅 5m を緩衝帯に算入)       $10\text{m} - 5\text{m} = 5\text{m}$

(注) 出入口等について緩衝帯は不要です。

## [11] 輸送施設の判断

### **法律** 第33条第1項第11号

十一 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、40ヘクタールとする。

## [12] 申請者の資力信用

### **法律** 第33条第1項第12号

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

### **政令**

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

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

### **運用指針**

#### I-5-9 第12号関係（申請者の資力・信用要件）

本号の規定による申請者の資力及び信用の有無の判断は、資金計画、過去の事業実績等を勘案して行うこととし、特に資金計画については、処分収入を過当に見積っていないかどうか留意することが望ましい。

本号の規定に基づき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、又は能力があるかを審査する書類については施行規則で定められている資金計画書のほか法人の登記事項証明書（個人申請の場合は住民票の写し若しくは個人番号カードの写し又はこれらに類するものであって氏名、性別、生年月日及び住所を証する書類）、役員の住民票の写し若しくは個人番号カードの写し又はこれらに類するものであって氏名、性別、生年月日及び住所を証する書類、事業経歴書、納税証明書に統一することとし、当該開発行為が適正に遂行されるものであるか否かの判断が非常に難しい場合以外その他の書類の要求は行わないことが望ましい。

申請者は、当該開発行為を行うために次の要件を満足すること。ただし、非自己用又は1ヘクタール以上の自己の業務用に限る。

- (1) 開発行為を完了させる資力を有すること。
- (2) 法人税又は所得税、法人市民税又は市民税及び事業税を滞納していないこと。
- (3) 都市計画法等の法律を遵守して開発行為を行うことについて、信用を有すること。

## [13] 工事施行者の能力

### **法律** 第33条第1項第13号

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（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、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。

### **政令**

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

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

### **運用指針**

#### I-5-10 第13号関係（工事施行者の能力）

本号の規定による工事施行者の能力の有無の判断は、当該工事の難易度、過去の事業実績等を勘案して行うことが望ましい。

また、本号の規定に基づき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か否かを審査する書類については、法人の登記事項証明書、事業経歴書、建設業の有効な許可があることを示す資料（国土交通省が提供する「建設業者・宅建業者等企業情報検索システム」を活用した資料等）に統一することとし、当該工事が適正に遂行されるものであるか否かの判断が非常に難しい場合以外その他の書類の要求は行わないとすることが望ましい

開発行為に関する工事を完成するために必要な施行能力を有し、かつ、工事の施行に必要な建設業法（土木事業等）の免許を受け、次の要件を満足すること。ただし、非自己用又は1ヘクタール以上の自己の業務用に限る。

- (1) 法人税又は所得税、法人市民税又は市民税及び事業税を滞納していないこと。

## [14] 関係権利者の同意

### 法律 第33条第1項第14号

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

#### 運用指針

##### I-5-11 第14号関係（関係権利者の同意）

本号において、開発許可基準として「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」が必要とされているが、運用に当たっては、下記事項に留意することが望ましい。

- (1) 「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」については、開発行為をしようとする土地又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にある土地等について所有権、地上権、抵当権等当該開発行為の施行の妨げとなる権利を有する者であること。なお、開発に伴う係争が生じる蓋然性が高いと認められる場合で、その未然防止の観点から、これらの権利を有しない開発区域の隣接地主並びに周辺住民等と調整を行わせることが望ましいと判断される場合においては、開発行為の内容の明確化、その円滑な推進等の観点から、必要かつ合理的な範囲で開発許可手続とは別に説明、調整を行うよう申請者に対し指導を行うことが望ましいが、同意書の添付までは義務付けないよう適切な運用に努めること。
- (2) 「相当数の同意」については、開発行為の事前協議の開始の段階において、開発区域内の関係権利者の同意を「相当数」を大幅に上回り求めることは、開発者に対し過大な負担となる可能性が高いので、事前協議と並行して関係権利者の同意の取得を求めるよう弾力的な運用に努めること。
- (3) 「相当数の同意を得ていること」に該当する場合とは、開発行為をしようとする土地及び開発行為に関する工事をしようとする土地のそれぞれについて、おおむね、①同項同号に規定する権利を有するすべての者の3分の2以上並びにこれらの者のうちの所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者のそれぞれの3分の2以上の同意を得ており、かつ、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以上である場合を指すものであること。
- (4) 同意書に添付する本人確認資料については、同意者の意思確認上必要な書類ではあるが、添付するものは同意書作成時のもので足り、同意者の真意、権原に疑義がある等特別な理由がない限り、新規のものへの取り直しを要求することは適当ではないこと

相当数の同意については、権利者の3分の2以上の同意があり、同意した者のうち所有権及び借地権を有する者のそれぞれ3分の2以上の同意が必要であり、かつ、同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積の合計が、土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上であることが要件とされていますが、許可後における紛争等を未然に防止するため、許可申請時までに「権利者」すべての同意が得られるようにしてください。

## [15] 条例による技術基準の強化又は緩和

### 法律 第33条第3項

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

### 政令

(条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準)

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

- 一 第25条第2号、第3号若しくは第5号から第7号まで、第27条、第28条第2号から第6号まで又は前3条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。
- 二 第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき道路の幅員の最低限度について、12メートル（小区間で通行上支障がない場合は、6メートル）を超えない範囲で行うものであること。
- 三 第25条第3号の技術的細目に定められた制限の強化は、開発区域の面積について行うものであること。
- 四 第25条第5号の技術的細目に定められた制限の強化は、歩車道を分離すべき道路の幅員の最低限度について、5.5メートルを下らない範囲で行うものであること。
- 五 第25条第6号の技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるところによるものであること。
  - イ 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において設置すべき施設の種類を、公園に限定すること。
  - ロ 設置すべき公園、緑地又は広場の数又は一箇所当たりの面積の最低限度を定めること。
  - ハ 設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度について、6パーセントを超えない範囲で、開発区域及びその周辺の状況並びに予定建築物等の用途を勘案して特に必要があると認められる場合に行うこと。
- 六 第25条第7号の技術的細目に定められた制限の強化は、国土交通省令で定めるところにより、設置すべき公園、緑地若しくは広場の数若しくは1箇所当たりの面積の最低限度又はそれらの面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度（6パーセントを超えない範囲に限る。）について行うものであること。
- 七 第27条の技術的細目に定められた制限の強化は、20ヘクタール未満の開発行為においてもごみ収集場その他の公益的施設が特に必要とされる場合に、当該公益的施設を配置すべき開発行為の規模について行うものであること。
- 八 第28条第2号から第6号までの技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、これらの規定のみによっては開発行為に伴う崖崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認められる場合に行うものであること。
- 九 第28条の2第1号の技術的細目に定められた制限の強化は、保存の措置を講ずべき樹木又は樹木の集団の要件について、優れた自然的環境の保全のため特に必要があると認められる場合に行うもの

であること。

十 第 28 条の 2 第 2 号の技術的細目に定められた制限の強化は、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置を講ずべき切土若しくは盛土の高さの最低限度又は切土若しくは盛土をする土地の面積の最低限度について行うものであること。

十一 第 28 条の 3 の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度について、20 メートルを超えない範囲で国土交通省令で定める基準に従い行うものであること。

十二 前条に規定する技術的細目の強化は、国土交通省令で定める基準に従い行うものであること。

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

一 第 25 条第 2 号又は第 6 号の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がない範囲で行うものであること。

二 第 25 条第 2 号の技術的細目に定められた制限の緩和は、既に市街地を形成している区域内で行われる開発行為において配置すべき道路の幅員の最低限度について、4 メートル（当該道路と一体的に機能する開発区域の周辺の道路の幅員が 4 メートルを超える場合には、当該幅員）を下らない範囲で行うものであること。

三 第 25 条第 6 号の技術的細目に定められた制限の緩和は、次に掲げるところによるものであること。

イ 開発区域の面積の最低限度について、1 ヘクタールを超えない範囲で行うこと。

ロ 地方公共団体その他の者が開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場の設置を予定している場合に行うこと。

## 省 令

（公園等の設置基準の強化）

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

一 設置すべき公園、緑地又は広場の数又は 1 箇所当たりの面積の最低限度を定めること。

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

2 第 21 条第 2 号の技術的細目に定められた制限の強化は、設置すべき公園、緑地又は広場の数又は 1 箇所当たりの面積の最低限度について行うものとする。

（令第 29 条の 2 第 1 項第 11 号の国土交通省令で定める基準）

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

（令第 29 条の 2 第 1 項第 12 号の国土交通省令で定める基準）

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

一 第 24 条、第 25 条第 2 号、第 26 条第 4 号又は第 27 条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

二 第 24 条の技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認められる場合に、同条各号に掲げる基準と異なる基準を定めるものであること。

と。

三 第 25 条第 2 号の技術的細目に定められた制限の強化は、公園の利用者の安全の確保を図るため必要があると認められる場合に、さく又はへの設置その他利用者の安全を図るための措置が講ぜられていることを要件とするものであること。

四 第 26 条第 4 号の技術的細目に定められた制限の強化は、公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分の内径又は内のり幅について行うものであること。

五 第 27 条の技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、同条各号の規定のみによっては開発行為に伴うがけ崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認められる場合に行うものであること。

## 運用指針

### I-5-12 技術基準の強化

まちづくりの将来像を示したマスタープランの内容の実現に向けて、地域の実情等を勘案しながら、技術基準を強化していくことが考えられる。なお、技術基準を強化する場合には、必要性の有無にかかわらず一律的な強化は行わないことや、官民連携が推進されている状況を踏まえて適切に公共施設や公益的施設の整備等に係る負担のあり方を検討することが重要である。

開発行為に伴い設置される公共施設についてはその適切な管理を確保することが重要であるが、特に、技術基準の強化により設置された公共施設については、民有地のまま管理される場合であっても、当該公共施設の土地について分筆を行わせて区域の明確化を図り、管理協定を締結する等その適切な管理が行われるようにすることが望ましい。また、開発許可権者と公共施設管理者が異なることが想定される場合には、技術基準の強化の内容及び管理方法について関係部局と十分調整を行うことが望ましい。

これまで宅地開発等指導要綱で行政指導を行っていた制限については、政省令で定める基準に照らしてその内容を十分検討し、基準に合致するものは速やかに法に基づく条例による強化基準として定めることが適当である。政省令の基準を超える宅地開発等指導要綱に基づき、法の開発許可にからめて行政指導を行うことは、法律の趣旨から逸脱するものであることに留意する必要がある。

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

#### (1) 令第 29 条の 2 第 1 項第 1 号及び施行規則第 27 条の 4 第 1 号関係

令第 29 条の 2 第 1 項第 1 号及び施行規則第 27 条の 4 第 1 号では、強化の対象を、令第 25 条第 2 号、第 3 号、第 5 号から第 7 号まで、第 27 条、第 28 条第 2 号から第 6 号まで、第 28 条の 2、第 28 条の 3（施行規則第 23 条の 3）又は第 29 条（施行規則第 24 条、第 25 条第 2 号、第 26 条第 4 号又は第 27 条）の技術的細目に定められた制限に限定しており、強化を行うことが不適切なもの、強化が見込まれないものについては対象外としている。また、横だしの強化については、施行規則第 24 条に定められた技術的細目に限り令第 29 条の委任の範囲内でできることとされており、それ以外の技術的細目については上乗せの強化についてのみ行えることとされている。

制限の強化は、「環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲」で行うこととされており、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが必要とされる特定の地域における、特定の開発行為について、制限の強化の対象とする項目及びその程度を限定して行う必要がある。従って、区域を限定せずに地方公共団体の行政区域全域を一律的に対象として制限を強化すること、制限の強化の対象とする開発行為の目的、規模等について限定せず一律的に制限を強化すること（特に小規模な開発行為についてまで一律に制限を強化すべきかは慎重に検討

を行うことが望ましい)、地方公共団体が自ら整備する以上の水準の公共施設等を求めること、開発事業者に著しい負担を求めることなどは法令の趣旨に反するものと考えられる。

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

(2) 令第29条の2第1項第2号関係（令第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

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

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

(3) 令第29条の2第1項第3号関係（令第25条第3号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

20ha以下の開発行為であっても令第25条第3号の制限を適用することを可能とするものであるが、市街化調整区域内の既存の12m道路の周辺における立地基準の弾力的な運用（例えば法第34条第11号、第12号等）と本号に基づく基準の強化とセットでの活用が考えられる。

(4) 令第29条の2第1項第4号関係（令第25条第5号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

通学路等においては片側一車線であっても歩車道分離を行うことが適当な場合もあるなど、自動車交通量及び歩行者交通量を勘案して、9m以下の幅員の道路についても歩車道分離を行わせることを可能とする趣旨である。

(5) 令第29条の2第1項第5号関係（令第25条第6号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

① 第5号イ

住宅系開発については公園に限定した施設整備を求めることを可能とする趣旨であるが、一律的に限定するのではなく、例外規定を設ける等保存すべき緑地等に配慮した条例制定を行うことが望ましい。

② 第5号ロ

ある程度まとまった規模の公園等を数箇所に整備させることを可能とする趣旨であり、設置すべき公園等の数や一箇所の面積については、開発行為の規模に応じて定めることが望ましい。

③ 第5号ハ

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

(6) 令第29条の2第1項第6号及び施行規則第27条の2関係（令第25条第7号及び施行規則第21条の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

① 施行規則第27条の2第1項第1号関係

ある程度まとまった規模の公園等を数箇所に整備させることを可能とする趣旨であり、設置すべき公園等の数や一箇所の面積については、開発行為の規模に応じて定めることが望ましい。

② 施行規則第27条の2第1項第2号関係

新市街地開発などで、良好な樹林地等自然環境を保全する必要がある場合や予定建築物の用途が中高層共同住宅である場合など3%を超える面積の公園等が特に必要な場合に限り、6%以内の公園等の設置を求めることができるという趣旨であるが、条例を定める際には、一律的に強化するの

ではなく、予定建築物等の用途や区域等を限り定めることが望ましい。なお、3%を超える公園等の設置を求める場合は、3%を超える部分について、そのすべてを公園に限定する必要はなく、予定建築物等の用途や周辺の状況等を勘案して緑地や広場でもよいこととする運用が可能である。

③ 施行規則第27条の2第2項関係

施行規則第21条第2号は、5ha以上の開発について大規模な公園の設置を求める規定であるが、設置すべき公園の箇所数及び1箇所あたりの面積の最低限度について、予定建築物の用途や開発区域の周辺の公園の整備状況等を勘案して強化を可能とする趣旨である。

(7) 令第29条の2第1項第7号関係（令第27条の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

本号は、もっぱら開発区域内の住民が利用するごみ収集場等開発区域内の住民の利便の増進を図る上で必要不可欠な身の回りの施設については、開発行為の規模にかかわらず設置を求めることを可能とする趣旨である。

「開発区域内の住民の利便の増進を図る上で必要不可欠な身の回りの施設」の範囲に何が含まれるかは、公益的施設の内容が多岐にわたるものであることから開発行為の規模・内容や地域の実情に応じ適切に判断することが望ましい。

(8) 令第29条の2第1項第8号関係（令第28条第2号から第6号までの技術的細目に定められた制限の強化の基準）

「その地方の気候の特殊性」については、例えば多雨・多雪地帯で通常の気候の地域に比べてがけ崩れ又は土砂の流出等の災害の発生頻度の高い区域、「その地方の風土又は地勢の特殊性」については、例えば傾斜の多い土地柄やもともと地盤が軟弱な地域で通常の土地柄の地域に比べてがけ崩れ又は土砂の流出等の災害の発生頻度の高い区域などが想定される。

(9) 令第29条の2第1項第9号関係（令第28条の2第1号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

「保存の措置を講ずべき樹木」については、地域の希少な樹木や県木等が考えられるが、「優れた自然環境の保全」が特に必要である区域に限定して強化を行うこととし、開発者に過度の負担とならないように留意することが望ましい。

(10) 令第29条の2第1項第10号関係（令第28条の2第2号の技術的細目において定められた制限の強化の基準）

花崗岩地域等表土が薄い地域等の特定の場所について1,000㎡以下の規模であっても表土を保全する必要がある場合などについて強化を可能とする趣旨である。

(11) 令第29条の2第1項第11号及び施行規則第27条の3（令第28条の3及び施行規則第23条の3の技術的細目において定められた制限の強化の基準）

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

(12) 施行規則第27条の4第2号関係（施行規則第24条の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

施行規則第24条の道路に関する技術的細目については、上乗せに限らず、横だしを含めて制限の強化を可能とするものである。「上乗せ」の例としては、例えば、水はけの悪い地域については、アスファルト舗装又はコンクリート舗装を義務付けること、積雪寒冷地については、交通の安全上縦断勾配を9%以下に引き下げること、「横だし」の例としては、多雪地域については除雪スペースを要求すること、高齢者や子供の多い地域において9%以上の縦断勾配を認める場合はすべり止め

を設けることなどが考えられるが、横だしを行う場合は、令第29条の委任の範囲内に限定されることに留意すること。

(13) 施行規則第27条の4第3号関係（施行規則第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

公園等が自動車交通量の激しい道路等に接する場合でなくとも、バイク、自転車等の進入を防ぐため、利用者の安全の確保を図るための措置を講ずる必要性がある場合が想定されるため、強化を可能としたものである。

(14) 施行規則第27条の4第4号関係（施行規則第26条第4号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

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

(15) 施行規則第27条の4第5号関係（施行規則第27条の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

「その地方の気候の特殊性」については、例えば多雨・多雪地帯で通常の気候の地域に比べてがけ崩れ又は土砂の流出等の災害の発生頻度の高い区域、「その地方の風土又は地勢の特殊性」については、例えば傾斜の多い土地柄やもともと地盤が軟弱な地域で通常の土地柄の地域に比べてがけ崩れ又は土砂の流出等の災害の発生頻度の高い区域などが想定される。

#### I-5-11 技術基準の緩和

技術基準を緩和する場合にあっては、開発行為の便宜を図るという観点ではなく、法律上の技術基準をそのまま適用することによる開発者の負担の大きさや緩和を行った場合の開発区域の周辺への影響などを勘案し、緩和したとしても良好な宅地水準を確保するという技術基準の趣旨が損なわれないか等について慎重に検討した上で、必要な場合にのみ限定的に行うことが望ましい。また、区域内に存する市町村とも十分に調整を行うとともに、次の事項に留意することが望ましい。

(1) 令第29条の2第2項第1号関係

令第25条第2号及び第6号以外の制限は、環境の保全上、災害の防止上不適切であるか、利便の増進を妨げるおそれ大きいことから緩和の対象とはされていない。

(2) 令第29条の2第2項第2号関係（令第25条第2号の技術的細目において定められた制限の緩和の基準）

現行の開発許可の技術基準において4m道路が認められるのは、小区間で通行上支障がない場合、既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為の場合に限られているが、既成市街地においては周辺に4m道路しか存在せず、また、公共団体による道路の拡幅も予定されていない場合があり、このような場合に、6m道路を整備させても道路ネットワークとして実質的な意味がないことから、緩和を可能とするものである。

(3) 令第29条の2第2項第3号関係（令第25条第6号の技術的細目において定められた制限の緩和の基準）

① 第3号イ

比較的小規模な公園等の設置を求めないことを可能とする趣旨であり、開発区域の面積の最低限度については、地域における公園等の整備の進捗、開発区域内に比較的小規模な公園等を設置する影響等、地域の実情等を勘案して定めることが望ましい。

② 第3号ロ

「設置を予定している場合」とは、主に地方公共団体による予算上の位置づけ、整備計画上の位置づけ、主に民間事業者による建築基準法に基づく総合設計制度等における位置づけ等様々な場合が想定されるが、開発区域内に比較的小規模な公園等を設置する効用と整備が遅れてもまとまった公園等が整備される効用とを考慮して基準を設けることが望ましい。例えば、緩和の対象となる区域、開発行為の規模、公園等の整備見込みの時期(開発工事完了後〇年以内に公園等の整備が見込まれる等)、整備が見込まれる公園等からの離隔距離を定める等の基準が考えられる。

## [16] 条例による最低敷地規模規制

### 法律 第33条第4項

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

### 政令

(条例で建築物の敷地面積の最低限度に関する基準を定める場合の基準)

【第29条の3】 法第33条第4項(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、建築物の敷地面積の最低限度が200平方メートル(市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、300平方メートル)を超えないこととする。

### 運用指針

#### I-5-14 最低敷地規模規制

いわゆるミニ開発を防止し、良好な環境を形成するため、新たに技術基準として追加されたものであるが、一定の敷地規模を確保する必要性は、地域特性に大きく左右されるものであるため、他の技術基準のように全国一律に義務付けることとはせず、基準の運用自体を条例に委ねたところである。また、最低敷地規模規制が財産権に対する制約となることから、その範囲を明確化させるため、区域、目的(自己用又は非自己用)、予定建築物の用途を限って定めることとされている。

制限の内容については、原則200㎡を超えないこととし、市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、200㎡を超え300㎡以下の規制を実施することも可能とされるものである。

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

## [17] 景観計画に定められた開発行為の制限

### 法律 第33条第5項

五 景観行政団体（景観法第7条第1項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第8条第2項第1号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第1項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。

### 政令

（景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を条例で開発許可の基準として定める場合の基準）

【第29条の4】 法第33条第5項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、次に掲げるものとする。

- 一 切土若しくは盛土によつて生じる法の高さの最高限度、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又は木竹の保全若しくは適切な植栽が行われる土地の面積の最低限度に関する制限を、良好な景観の形成を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。
  - 二 切土又は盛土によつて生じる法の高さの最高限度に関する制限は、区域、目的、開発区域の規模又は予定建築物等の用途を限り、開発区域内の土地の地形に応じ、1.5メートルを超える範囲で行うものであること。
  - 三 開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限は、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、300平方メートルを超えない範囲で行うものであること。
  - 四 木竹の保全又は適切な植栽が行われる土地の面積の最低限度に関する制限は、区域、目的、開発区域の規模又は予定建築物等の用途を限り、木竹の保全又は適切な植栽が行われる土地の面積の開発区域の面積に対する割合が60パーセントを超えない範囲で行うものであること。
- 2 前項第2号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

### 運用指針

#### I-5-15 良好な景観の形成に係る基準

（1）法第33条第5項の運用については、景観行政担当部局に対し、必要に応じて開発許可制度の概要、運用の状況、他の地方公共団体における景観に係る開発許可基準の追加を行う条例（以下「景観基準追加条例」という。）の制定状況等といった景観基準追加条例の制定に必要な情報の提供を実施する等、景観行政団体の良好な景観の形成に資する取組に対する積極的な支援を講じることが望ましい。

#### （2）都道府県知事への協議

市町村（指定都市、中核市、特例市及び全部事務処理市町村を除く。）である景観行政団体が景観基準追加条例を制定しようとする場合において、法第33条第6項の規定に基づく都道府県知事への協議があった場合には、当該景観行政団体が定めようとする開発許可の追加基準が開発許可事務の円滑な施行という観点から支障がないか否かを判断することとする。

景観行政団体、景観条例等が制定されている佐賀市において、景観計画区域に指定された区域では、建築や建設など景観にかかわる開発を行う場合に、設計や施工方法などを景観行政団体に届け出るなどの義務が生じます。

### (1) 景観形成地区内での開発行為等

佐賀市景観形成地区内（城内地区・柳町地区）で土地の形質の変更（高さが1.5mを超える法面又は擁壁を生じる切土又は盛土）を行う場合は事前に建築指導課景観係と協議してください。

### (2) 建築行為について

佐賀市全域で高さ15mを超え若しくは地上の階数が4階以上又は延べ面積500㎡を超える建築物を建築する場合は、建築指導課景観係と協議を行ってください。

## 景観行政団体の定義（景観法）

### 法律 第7条

この法律において「景観行政団体」とは、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市（以下この項及び第九十八条第一項において「指定都市」という。）の区域にあつては指定都市、同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市（以下この項及び第九十八条第一項において「中核市」という。）の区域にあつては中核市、その他の区域にあつては都道府県をいう。ただし、指定都市及び中核市以外の市町村であつて、第九十八条第一項の規定により第二章第一節から第四節まで、第四章及び第五章の規定に基づく事務（同条において「景観行政事務」という。）を処理する市町村の区域にあつては、当該市町村をいう。

景観行政団体は、景観計画の策定を行い、法により委任された条例を制定し、景観計画に基づく行為の規制などを実施するほか、景観協議会を設立・運営し景観形成に取り組むNPO法人や公益法人を景観整備機構として指定するなどを行います。

### (3) 佐賀市における景観行政の概要

佐賀市では、平成2年度に「佐賀市都市景観基本計画」を策定、平成4年度に「佐賀市都市景観条例」を制定し、良好な景観の形成を推進してきました。

しかしながら、自主条例による取組には限界があり、周辺と不調和な建築物等が見られるようになり、本市の魅力的な景観に支障が生じてきたため、平成17年度に「景観行政団体」となり、平成18年度に景観法の委任を受けた「佐賀市景観計画」を策定、平成23年度に景観法の委任を受けた「佐賀市景観条例」を制定し、市民が地域に対する誇りと愛着を持てる魅力ある地域の形成に資する良好な景観を実現するためのルールを定め、魅力的な景観への誘導を図っています。

また、良好な景観の形成において重要な要素の一つである屋外広告物についても、平成19年度に「佐賀市屋外広告物条例」を制定し、良好な景観の形成及び公衆に対する危害の防止を目的として規制誘導を行っています。

## [18] 公有水面の埋立

### **法律 第33条第7項**

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

## [19] 市街地再開発促進区域内における開発許可

### **法律 第33条第8項**

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

### **都市再開発法**

（開発行為の許可の基準の特例）

【第7条の8】 市街地再開発促進区域内における都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（第7条の4第1項の許可に係る建築物の建築又は建築基準法第59条第1項第2号若しくは第3号、第60条の2第1項第2号若しくは第3号若しくは第60条の3第1項第2号若しくは第3号に該当する建築物の建築に係るものを除く。）については、都市計画法第29条第1項第1号の規定は適用せず、同法第33条第1項中「基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）」とあるのは、「基準（第29条第1項第1号の政令で定める規模未満の開発行為にあつては第2号から第14号までに規定する基準、第29条第1項第1号の政令で定める規模以上の開発行為にあつては第2号（貯水施設に係る部分を除く。）に規定する基準を除き、第4項及び第5項の条例が定められているときは当該条例で定める制限を含む。）及び市街地再開発促進区域に関する都市計画」と読み替えて、同条の規定を適用する。

# 参 考 図 書

開発許可に関する技術的な基準は、『開発許可制度の手引き』によるものとし、本手引きに記載のないものについては以下の最新版の図書によるものとする。

- |   |               |
|---|---------------|
| 1. 宅地防災マニュアルの解説   | (株)ぎょうせい      |
| 2. 国土交通省制定 一土木構造物標準設計一  | (社)全日本建設技術協会  |
| 3. コンクリート標準示方書<br>(基本原則編)<br>(ダムコンクリート編)<br>(設計編、施工編)<br>(維持管理編、規準編)                  | (公社) 土木学会     |
| 4. 道路構造令の解説と運用  | (公社) 日本道路協会   |
| 5. 舗装設計施工指針   | (公社) 日本道路協会   |
| 6. 舗装設計便覧   | (公社) 日本道路協会   |
| 7. 道路土工要綱   | (公社) 日本道路協会   |
| 8. 道路土工構造物技術基準・同解説  | (公社) 日本道路協会   |
| 9. 道路土工一盛土工指針   | (公社) 日本道路協会   |
| 10. 道路土工一切土工・斜面安定工指針  | (公社) 日本道路協会   |
| 11. 道路土工一擁壁工指針  | (公社) 日本道路協会   |
| 12. 道路土工一軟弱地盤対策工指針  | (公社) 日本道路協会   |
| 13. 道路土工一カルバート工指針   | (公社) 日本道路協会   |
| 14. 防護柵の設置基準・同解説  | (公社) 日本道路協会   |
| 15. 車両用防護柵標準仕様・同解説  | (公社) 日本道路協会   |
| 16. 道路照明施設設置基準・同解説  | (公社) 日本道路協会   |
| 17. 道路反射鏡設置指針   | (公社) 日本道路協会   |
| 18. 視覚障害者誘導用ブロック設置指針・同解説  | (公社) 日本道路協会   |
| 19. 道路橋示方書・同解説<br>(I 共通編、II 鋼橋・鋼部材編)<br>(III コンクリート橋・コンクリート部材編)<br>(IV 下部構造編、V 耐震設計編) | (公社) 日本道路協会   |
| 20. 大規模開発における調整池の設計基準 (案)   | 佐賀県県土整備部河川砂防課 |
| 21. 佐賀県福祉のまちづくり条例 一施設整備マニュアル一   | 佐賀県県民環境部県民協働課 |
| 22. 下水道施設計画・設計指針と解説   | 日本下水道協会       |
| 23. 緑の県土づくり方針 一うるおいとやすらぎを感じる平坦地の緑づくりに向けて 一 佐賀県  |               |
| 24. 防災調節池等技術基準 (案)  | (社)日本河川協会     |
| 25. 佐賀市みどりあふれるまちづくり条例   | 佐賀市都市戦略部緑化推進課 |
| 26. 佐賀市景観計画   | 佐賀市都市戦略部建築指導課 |