

## 法第31条 設計者の資格

### (設計者の資格)

**法第31条** 前条の場合において、設計に係る設計図書（開発行為に関する工事のうち国土交通省令で定めるものを実施するため必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く。）及び仕様書をいう。）は、国土交通省令で定める資格を有する者の作成したものでなければならない。

国土交通省令で定める設計者の資格を表にする。

| 法 律 名                                                                                                   | 都市計画法（法第31条）                                 |                                                                                                  | 盛土規制法                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 資格                                                                                                      | 開発区域の面積が1ha以上20ha未満の開発行為に関する工事（省令第19条第1項第1号） | 開発区域の面積が20ha以上のもの                                                                                | 高さが5メートルを超える擁壁の設置、切土又は盛土をする土地の面積が1,500㎡を超える土地の排水施設の設置（法第13条第2項） |
| ア 大学（短期大学を除く）で右の課程を修めて卒業後、右の技術に関して、2年以上の実務の経験を有するもの                                                     | 土木、建築、都市計画、造園に関する課程<br>宅地開発に関する技術            | （省令第19条第1項第2号）                                                                                   | 土木、建築に関する課程<br>土木、建築に関する技術                                      |
| イ 短期大学（専門職大学の前期課程を含む）において右の修業年限3年の課程（夜間部は除く）を修めて卒業後（専門職大学の前期課程にあっては修了後）、右の技術に関して、3年以上の実務の経験を有する者        | 同 上                                          | 左記のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書を作成した経験を有する者その他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたもの | 同 上                                                             |
| ウ 上記の者を除き、短期大学（専門職大学の前期課程を含む）、高等専門学校、旧専門学校において、右の課程を修めて卒業後（専門職大学の前期課程にあっては修了後）、右の技術に関して、4年以上の実務の経験を有する者 | 同 上                                          |                                                                                                  | 同 上                                                             |
| エ 高等学校、旧中等学校において、右の課程を修めて卒業後、右の技術に関して7年以上の実務の経験を有する者                                                    | 同 上                                          |                                                                                                  | 同 上                                                             |

|                                                                                |                                                     |                                                                 |                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| オ 技術士法による第二次試験のうち右の部門に合格した者で、右の技術に関して、右の年数以上の実務の経験を有する者                        | 建設、水道、衛生工学の部門<br>宅地開発に関する技術 2 年以上                   |                                                                 | 技術部門を建設部門、農業部門（農業農村工学）、森林部門（森林土木）、水産部門（水産土木）とするもの<br>経験年数なし |
| カ 建築士法による一級建築士の資格を有するもので、右の技術に関して、右の年数以上の実務の経験を有する者                            | 宅地開発に関する技術 2 年以上                                    | （省令第19条第1項第2号）<br><br>左記のいずれ                                    | 経験年数なし                                                      |
| キ 大学（短期大学は除く）の大学院又は専攻科、旧大学の研究科に1年以上在学して、右に関する事項を専攻した後、右の技術に関して、1年以上の実務の経験を有する者 | 土木、建築、都市計画、造園に関する事項宅地開発に関する技術（昭和45年1月12日付建設省告示第38号） | かに該当する者で、開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書を作成した経験を有する者その他 | 土木、建築に関する課程<br>土木、建築に関する技術                                  |
| ク 右の技術に関して、右の年数上の実務経験を有する者で国土交通大臣が指定する講習を修了した者                                 | 宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を含む10年以上の実務経験               | 国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有する者その他                                       | 土木、建築に関する技術10年以上                                            |
| ケ 上記に掲げたもののほか、国土交通大臣が右に掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者                               | アからカまで及びク                                           | 国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたもの                                     | アからエまで                                                      |

## 法第32条 公共施設の管理者の同意等

### (公共施設の管理者の同意等)

**法第32条** 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。

3 前2項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前2項の協議を行うものとする。

### (開発行為を行うについて協議すべき者)

**政令第23条** 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、次に掲げる者（開発区域の面積が40ヘクタール未満の開発行為にあっては、第3号及び第4号に掲げる者を除く。）と協議しなければならない。

一 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者

二 当該開発区域を給水区域に含む水道法第3条第5項に規定する水道事業者

三 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第2条第1項第9号に規定する一般送配電事業者及び同項第11号の3に規定する配電事業者並びにガス事業法第2条第6項に規定する一般ガス導管事業者

四 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

## 1. 公共施設の管理者の同意

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係のある公共施設（既存の公共施設）の管理者と協議し、その同意を得なければならない。それは既存の公共施設の機能を損なわず、かつ変更が伴うときは適正にそれを行う必要があるからである。

### (1) 関係がある公共施設

ア 開発区域内にあるもの

イ 開発区域外に存する公共施設で開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなるもの、その他開発行為の実施に伴って影響を受けることとなるもの

### (2) 具体的な公共施設の管理者

ア 開発区域内の里道の変更、廃止等は関係する市町村の用地管理者

イ 開発区域内外の市町村道、県道の変更、廃止についてはそれぞれの道路管理者

ウ 開発区域内の下水の放流先の河川、用排水路の管理者及び水利権者（河川管理者、市町村、水利組合、土地改良区等）

エ 開発区域内の用排水路の付け替、拡幅、護岸工事等については、それぞれの用排水の管理者（市町村、水利組合、土地改良区）

オ 農業用水路の管理者の同意を必要とする場合は、当該水路と一体となって影響を受けることとなる揚水機場又はため池で、水路管理者と異なる者が管理するものがあるときは、水路管理者をあわせて揚水機場又はため池の管理者の同意も必要とする。

カ 公共施設の管理者とその土地の所有者が異なる場合には、管理者の同意を得ることは当然であるが用地の所有者の同意をも要すると解釈するのが適當である。ただし、

公共施設の管理者に用地の処分権限まで委任されていると考えられる場合は、当然土地所有者の同意を必要とせず、また法第40条の規定により従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されるときは同条の規定によって土地交換の特例が認められたものと解され、この場合には公共施設の管理者のみの同意をもって足りる。

## 2. 協議

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、当該開発行為又は当該開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者と協議しなければならない。また、開発区域の面積が20ha以上の開発許可を申請しようとする者は、上述の公共施設を管理することとなる者と協議するとともに、義務教育施設の設置義務者等（政令第23条）の公益施設の管理者とも事前に協議しなければならない。

### (1) 協議の相手方

開発行為に関する工事により設置される公共施設の管理者は、法第39条の規定によって原則としてその公共施設の存する市町村である。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき（例えば県道となる道路について道路法の規定によって県が管理者となることが定まっているとき）は、その管理者と協議することになる。また、これ以外に管理者を定めることができる（例えば社宅団地内の道路で事業主が管理するとき）が、この場合も原則的に管理者としての市町村との協議をすること。

政令第23条は大規模開発について協議すべき特例として義務教育施設の設置義務者などを規定している。

### (2) 協議の内容

協議は事業計画のうち関連のある部分について行われれば足りる。それぞれの協議の内容は次のとおりである。

ア 市町村（他の法律に基づく公共施設の管理者）との協議は、設置される公共施設の設計、管理、土地の帰属などについて行う。

イ 水道事業者との協議は、給水施設に関する設計、管材料費用負担などについて行う。

ウ 義務教育施設の設置義務者、一般送配電事業者、配電事業者、一般ガス導管事業者、鉄道事業者、軌道経営者との協議の規定を設けられた趣旨は、大規模な開発行為の施行が、これらの施設について新たな投資を必要とするなど施設の整備計画に影響をおよぼすこととなるので、これらの開発行為の施行に際してあらかじめ、開発行為の施行者とこれら施設の管理者との事前の話し合いを行い、施設の管理者が当該開発行為の施行に合わせて適時適切にこれらの施設の整備を行い得るようにする趣旨である。

協議の規定は、開発行為の実施と公共公益施設の整備との深い関連を有する点から、その調整を図ろうとするものであり、開発行為を行う者の整備すべき公共公益施設の範囲は、法第33条（開発許可の基準）並びにこの規定により政令省令に明確に規定されている。従って、協議の規定は開発行為を行う者に特別の負担を課する趣旨のものではない。なお、開発行為によって設置された公共施設は原則として法第36条第3項の完了公告の翌日から地元市町村が管理し、その土地は市町村に帰属することとなるが（法第39条、第40条参照）、この帰属については不動産登記法による登記が必要である。

## 法第33条 開発許可の技術基準

### (開発許可の基準)

**法第33条** 都道府県知事は、開発許可の申請があった場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

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

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、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

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

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、第二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。

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

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。

七 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。

|                                        |                                                                       |                                                            |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 盛土規制法（昭和36年法律第191号）第10条第1項の宅地造成等工事規制区域 | 盛土規制法第二十六条第一項の特定盛土等規制区域                                               | 津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域                          |
| 開発行為に関する工事                             | 開発行為（盛土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 | 津波防災地域づくりに関する法律第73条第1項に規定する特定開発行為（同条第4項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事 |

|                             |                            |                                                               |
|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------|
|                             | 関する工事                      |                                                               |
| 盛土規制法第 13 条の規定に適合するものであること。 | 盛土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 75 条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。 |

八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の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1項の浸水被害防止区域（次条第8号の2において「災害危険区域等」という。）その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

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。

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、第二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。

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。

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十二条第一項又は第三十条第一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の出水、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。

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十二条第一項又は第三十条第一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。

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。

- 2 前項各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、政令で定める。
- 3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによっては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。
- 4 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。
- 5 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。
- 6 指定都市等及び地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下この節において「事務処理市町村」という。）以外の市町村は、前3項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。
- 7 公有水面埋立法第22条第2項の告示があった埋立地において行う開発行為については、当該埋立地に関する同法第2条第1項の免許の条件において第1項各号に規定する事項（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める事項を含む。）に関する定めがあるときは、その定めをもって開発許可の基準とし、第1項各号に規定する基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）は、当該条件に抵触しない限度において適用する。
- 8 居住調整地域又は市街地再開発促進区域内における開発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。

開発行為の許可の基準は、法第33条の規定する技術基準及び法第34条に規定する市街化調整区域における許可基準から構成されている。法第33条は良好な市街地の形成を図り、宅地に一定の水準を保持させることを目的とした基準である。

市街化区域は、優先的かつ計画的に市街化の促進を図る区域であるから、この区域における開発行為は法第33条の基準に適合すれば、許可しなければならない。なお、市街化調整区域内の開発行為については、法第34条各号のいずれかに適合するとともに、法第33条の基準に適合しなければ許可されないこととなる。また、開発の目的に応じて適用基準を限定しており、表8－1のようになる。

表 8 - 1 法第33条開発許可基準と開発目的別適用条項

| 技 術 基 準          | 建 築 物                                                                                                           |      | 第一種特定工作物                                                                                     |      | 第二種特定工作物                                                                                     |      |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|                  | 自 己 用                                                                                                           | 非自己用 | 自 己 用                                                                                        | 非自己用 | 自 己 用                                                                                        | 非自己用 |
| 1. 用途地域適合        | ○                                                                                                               | ○    | ○                                                                                            | ○    | ○                                                                                            | ○    |
| 2. 道路等空地         | <div> <div>居住用 ×</div> <div>業務用 ○</div> </div>                                                                  | ○    | ○                                                                                            | ○    | ○                                                                                            | ○    |
| 3. 排水施設          | ○                                                                                                               | ○    | ○                                                                                            | ○    | ○                                                                                            | ○    |
| 4. 給水施設          | <div> <div>居住用 ×</div> <div>業務用 ○</div> </div>                                                                  | ○    | ○                                                                                            | ○    | ○                                                                                            | ○    |
| 5. 地区計画等         | ○                                                                                                               | ○    | ○                                                                                            | ○    | ○                                                                                            | ○    |
| 6. 公共公益施設        | 開発行為の目的<br>に照らし判断                                                                                               | ○    | 開発行為の目的<br>に照らし判断                                                                            | ○    | 開発行為の目的に照ら<br>し判断                                                                            |      |
| 7. 防災安全施設        | ○                                                                                                               | ○    | ○                                                                                            | ○    | ○                                                                                            | ○    |
| 8. 災害危険区域        | <div> <div>居住用 ×</div> <div>業務用 ○</div> </div>                                                                  | ○    | ○                                                                                            | ○    | ○                                                                                            | ○    |
| 9. 樹木・表土(1ha以上)  | ○                                                                                                               | ○    | ○                                                                                            | ○    | ○                                                                                            | ○    |
| 10. 緩衝帯(1ha以上)   | ○                                                                                                               | ○    | ○                                                                                            | ○    | ×→○                                                                                          | ○    |
| 11. 輸送施設(40ha以上) | ○                                                                                                               | ○    | ○                                                                                            | ○    | ○                                                                                            | ○    |
| 12. 資力・信用(1ha以上) | <div> <div>居住用 ×</div> <div>業務用小 ×</div> <div>業務用大 ○</div> <div>盛土規制法<br/>に基づく許<br/>可を要する<br/>工事 ○</div> </div> | ○    | <div> <div>小規模 ×</div> <div>大規模 ○</div> <div>盛土規制法<br/>に基づく許<br/>可を要する<br/>工事 ○</div> </div> | ○    | <div> <div>小規模 ×</div> <div>大規模 ○</div> <div>盛土規制法<br/>に基づく許<br/>可を要する工<br/>事 ○</div> </div> | ○    |
| 13. 工事施行者(1ha以上) | <div> <div>居住用 ×</div> <div>業務用小 ×</div> <div>業務用大 ○</div> <div>盛土規制法<br/>に基づく許<br/>可を要する<br/>工事 ○</div> </div> | ○    | <div> <div>小規模 ×</div> <div>大規模 ○</div> <div>盛土規制法<br/>に基づく許<br/>可を要する<br/>工事 ○</div> </div> | ○    | <div> <div>小規模 ×</div> <div>大規模 ○</div> <div>盛土規制法<br/>に基づく許<br/>可を要する工<br/>事 ○</div> </div> | ○    |
| 14. 権利者同意        | ○                                                                                                               | ○    | ○                                                                                            | ○    | ○                                                                                            | ○    |

○印は適用するもの

#### 1. 自己用開発行為

自己用開発行為とは、宅地分譲、工業団地造成又は貸倉庫等自己が使用しない業務用建築物の建築等を目的とする非自己用開発行為との区分であり、法第33条第13号に該当する事案のみをい

うものではない。

(1) 自己の居住の用に供する住宅

「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用する住宅をいう趣旨であるので、当然自然人に限られる。従って、次のものは、これに該当しない。

会社が従業員のために行う従業員宿舍（寮、社宅）の建設若しくは組合が組合員に譲渡する目的で行う住宅の建設、別荘の建設（生活の本拠として使用するものとは、認められない。）、賃貸住宅の建設（自己（施行主体）の居住ではない。）

(2) 自己の業務の用に供する建築物

ア ここにいう「自己」とは、自然人及び法人の双方をいう。

イ 「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、換言すれば、自己の業務を行うために直接かつ継続的に自己が使用することをいう。

ウ 次のものは「業務用建築物（営業資産）」であるが、「自己の業務の用に供する建築物」ではないので、該当しない。

分譲住宅、賃貸住宅の建設及び宅地分譲、貸事務所、貸店舗、貸工場、貸倉庫、貸車庫等これに対して、次のものは該当する。

ホテル、旅館、結婚式場、協同組合が設置する組合員の事業に関する共用施設、企業の従業員のための福利厚生施設（寮、社宅は(1)のとおり含まれない。）等

### 法第33条第1項第1号 用途地域との適合性

申請に係る開発区域内の土地について用途地域等が定められている場合は、予定建築物及び第一種特定工作物がこれに適合していること。

「適合している」とは、これらの地区における建築等の制限を受けない建築物等であること。

1. 「用途地域等」とは、法第8条第1項第1号の用途地域、同項第2号の特別用途地区、同項第2号の2の特定用途制限地域、同項第13号の流通業務地区及び港湾法第39条第1項の分区をいう。

2. 用途地域（法第41条、第42条、関連（市街化調整区域））には、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域をいい、建築物等の制限は、建築基準法第48条に定められている。

なお、特別用途地区における建築等の制限は、建築基準法第49条第1項又は第2項に定められている。また、特定用途制限地域における建築等の制限は建築基準法第49条の2に定められている。

3. 流通業務地区とは、法第8条第1項第13号に規定する流通業務地区で建築等の制限は、流通業務市街地の整備に関する法律第5条に定められている。

4. 分区は港湾法第39条第1項で指定され、分区内の建築物等の制限は港湾法第40条で定められている。

**(参考) 昭和55年7月25日都市部長通達**

準工業地域内におけるマンション建設を目的とした開発行為の取扱いについて

開発許可に当たっては、地域の住工混在の程度や実情に応じて、建築物の位置、緩衝緑地帯の設置等については、十分配慮されること。

ア 建築物の用途制限内容 表 9-1

| 用途地域内の建築物の用途制限<br>○ 建てられる用途<br>× 建てられない用途<br>①、②、③、④、▲、■ 面積、階数等の制限有り |                                                | 第一種低層住居専用地域           | 第二種低層住居専用地域 | 第一種中高層住居専用地域 | 第二種中高層住居専用地域 | 第一種住居地域 | 第二種住居地域 | 準住居地域 | 田園住居地域 | 近隣商業地域 | 商業地域 | 準工業地域 | 工業地域 | 工業専用地域 | 用途地域の指定のない区域 | 備考                                                                                                                                                   |                 |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------|-------------|--------------|--------------|---------|---------|-------|--------|--------|------|-------|------|--------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿                                                       |                                                | ○                     | ○           | ○            | ○            | ○       | ○       | ○     | ○      | ○      | ○    | ○     | ○    | ×      | ○            |                                                                                                                                                      |                 |
| 兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの                           |                                                | ○                     | ○           | ○            | ○            | ○       | ○       | ○     | ○      | ○      | ○    | ○     | ○    | ×      | ○            | 非住宅部分の用途制限有り                                                                                                                                         |                 |
| 店舗等                                                                  | 店舗等の床面積が150㎡以下のもの                              | ×                     | ①           | ②            | ③            | ○       | ○       | ○     | ①      | ○      | ○    | ○     | ○    | ④      | ○            | ① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下<br>② ①に加えて、飲食・物販店、損保代理店、銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下<br>③ 2階以下<br>④ 物販店、飲食店を除く<br>■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下 |                 |
|                                                                      | 店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの                      | ×                     | ×           | ②            | ③            | ○       | ○       | ○     | ■      | ○      | ○    | ○     | ○    | ④      | ○            |                                                                                                                                                      |                 |
|                                                                      | 店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの                    | ×                     | ×           | ×            | ③            | ○       | ○       | ○     | ×      | ○      | ○    | ○     | ○    | ④      | ○            |                                                                                                                                                      |                 |
|                                                                      | 店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの                  | ×                     | ×           | ×            | ×            | ○       | ○       | ○     | ×      | ○      | ○    | ○     | ○    | ④      | ○            |                                                                                                                                                      |                 |
|                                                                      | 店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの                           | ×                     | ×           | ×            | ×            | ×       | ○       | ○     | ×      | ○      | ○    | ○     | ○    | ④      | ○            |                                                                                                                                                      |                 |
|                                                                      | 店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの（大規模集客施設）                 | ×                     | ×           | ×            | ×            | ×       | ×       | ×     | ×      | ○      | ○    | ○     | ×    | ×      | ×            |                                                                                                                                                      |                 |
| 事務所等                                                                 | 事務所等の床面積が150㎡以下のもの                             | ×                     | ×           | ×            | ▲            | ○       | ○       | ○     | ×      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      | ○            | ▲ 2階以下                                                                                                                                               |                 |
|                                                                      | 事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの                     | ×                     | ×           | ×            | ▲            | ○       | ○       | ○     | ×      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      | ○            |                                                                                                                                                      |                 |
|                                                                      | 事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの                   | ×                     | ×           | ×            | ▲            | ○       | ○       | ○     | ×      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      | ○            |                                                                                                                                                      |                 |
|                                                                      | 事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの                 | ×                     | ×           | ×            | ○            | ○       | ○       | ×     | ○      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      | ○            |                                                                                                                                                      |                 |
|                                                                      | 事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの                          | ×                     | ×           | ×            | ×            | ○       | ○       | ×     | ○      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      | ○            |                                                                                                                                                      |                 |
| ホテル、旅館                                                               |                                                | ×                     | ×           | ×            | ▲            | ○       | ○       | ×     | ○      | ○      | ○    | ×     | ×    | ○      | ▲ 3,000㎡以下   |                                                                                                                                                      |                 |
| 遊戯施設・風俗施設                                                            | ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等             | ×                     | ×           | ×            | ×            | ▲       | ○       | ○     | ×      | ○      | ○    | ○     | ○    | ×      | ○            | ▲ 3,000㎡以下                                                                                                                                           |                 |
|                                                                      | カラオケボックス等                                      | ×                     | ×           | ×            | ×            | ×       | ▲       | ▲     | ×      | ○      | ○    | ○     | ▲    | ▲      | ▲            | ▲ 10,000㎡以下                                                                                                                                          |                 |
|                                                                      | 麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等                        | ×                     | ×           | ×            | ×            | ×       | ▲       | ▲     | ×      | ○      | ○    | ○     | ▲    | ×      | ▲            | ▲ 10,000㎡以下                                                                                                                                          |                 |
|                                                                      | 劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等                         | ×                     | ×           | ×            | ×            | ×       | ×       | ①     | ×      | ○      | ○    | ○     | ×    | ×      | ②            | ① 客席200㎡未満かつ10,000㎡以下<br>② 10,000㎡以下                                                                                                                 |                 |
|                                                                      | キャバレー、個室付浴場等                                   | ×                     | ×           | ×            | ×            | ×       | ×       | ×     | ×      | ×      | ○    | ▲     | ×    | ×      | ○            | ▲ 個室付き浴場等を除く                                                                                                                                         |                 |
| 公共施設・病院・学校等                                                          | 幼稚園、小学校、中学校、高等学校                               | ○                     | ○           | ○            | ○            | ○       | ○       | ○     | ○      | ○      | ○    | ○     | ×    | ×      | ○            |                                                                                                                                                      |                 |
|                                                                      | 大学、高等専門学校、専修学校等                                | ×                     | ×           | ○            | ○            | ○       | ○       | ×     | ○      | ○      | ○    | ○     | ×    | ×      | ○            |                                                                                                                                                      |                 |
|                                                                      | 図書館等                                           | ○                     | ○           | ○            | ○            | ○       | ○       | ○     | ○      | ○      | ○    | ○     | ○    | ×      | ○            |                                                                                                                                                      |                 |
|                                                                      | 巡査派出所、一定規模以下の郵便局等                              | ○                     | ○           | ○            | ○            | ○       | ○       | ○     | ○      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      | ○            |                                                                                                                                                      |                 |
|                                                                      | 神社、寺院、教会等                                      | ○                     | ○           | ○            | ○            | ○       | ○       | ○     | ○      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      | ○            |                                                                                                                                                      |                 |
|                                                                      | 病院                                             | ×                     | ×           | ○            | ○            | ○       | ○       | ×     | ○      | ○      | ○    | ○     | ×    | ×      | ○            |                                                                                                                                                      |                 |
|                                                                      | 公衆浴場、診療所、保育所等                                  | ○                     | ○           | ○            | ○            | ○       | ○       | ○     | ○      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      | ○            |                                                                                                                                                      |                 |
|                                                                      | 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等                              | ○                     | ○           | ○            | ○            | ○       | ○       | ○     | ○      | ○      | ○    | ○     | ○    | ×      | ○            |                                                                                                                                                      |                 |
|                                                                      | 老人福祉センター、児童厚生施設等                               | ▲                     | ▲           | ○            | ○            | ○       | ○       | ▲     | ○      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      | ○            | ▲ 600㎡以下                                                                                                                                             |                 |
|                                                                      | 自動車教習所                                         | ×                     | ×           | ×            | ×            | ▲       | ○       | ○     | ×      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      | ○            | ▲ 3,000㎡以下                                                                                                                                           |                 |
| 工場・倉庫等                                                               | 単独車庫（付属車庫を除く）                                  | ×                     | ×           | ▲            | ▲            | ▲       | ▲       | ○     | ×      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      | ○            | ▲ 300㎡ 2階以下                                                                                                                                          |                 |
|                                                                      | 建築物付属自動車車庫（①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限） | ①                     | ①           | ②            | ②            | ③       | ③       | ○     | ①      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      | ○            | ①600㎡以下 1階以下 ※1<br>②3,000㎡以下 2階以下 ※1<br>③2階以下                                                                                                        |                 |
|                                                                      | 倉庫業倉庫                                          | ×                     | ×           | ×            | ×            | ×       | ×       | ×     | ○      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      | ○            |                                                                                                                                                      |                 |
|                                                                      | 自家用倉庫                                          | ×                     | ×           | ×            | ①            | ②       | ○       | ○     | ■      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      | ○            | ①2階以下かつ1,500㎡以下<br>②3,000㎡以下<br>■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。                                                                                            |                 |
|                                                                      | 畜舎（15㎡を超えるもの）                                  | ×                     | ×           | ×            | ×            | ▲       | ○       | ○     | ×      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      | ○            | ▲ 3,000㎡以下                                                                                                                                           |                 |
|                                                                      | パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下  | ×                     | ▲           | ▲            | ▲            | ○       | ○       | ○     | ▲      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      | ○            | 原動機の制限あり ▲2階以下                                                                                                                                       |                 |
|                                                                      | 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場                       | ×                     | ×           | ×            | ×            | ①       | ①       | ①     | ■      | ②      | ②    | ○     | ○    | ○      | ○            | 原動機・作業内容の制限あり<br>作業場の床面積                                                                                                                             |                 |
|                                                                      | 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場                          | ×                     | ×           | ×            | ×            | ×       | ×       | ×     | ×      | ②      | ②    | ○     | ○    | ○      | ○            | ① 50㎡以下 ②150㎡以下<br>■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。                                                                                                        |                 |
|                                                                      | 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場                         | ×                     | ×           | ×            | ×            | ×       | ×       | ×     | ×      | ×      | ×    | ○     | ○    | ○      | ○            |                                                                                                                                                      |                 |
|                                                                      | 危険性が大きいか、または著しく環境を悪化させるおそれがある工場                | ×                     | ×           | ×            | ×            | ×       | ×       | ×     | ×      | ×      | ×    | ×     | ○    | ○      | ○            |                                                                                                                                                      |                 |
|                                                                      | 自動車修理工場                                        | ×                     | ×           | ×            | ×            | ①       | ①       | ②     | ×      | ③      | ③    | ○     | ○    | ○      | ○            | 作業場の床面積<br>①50㎡以下 ②150㎡以下<br>③300㎡以下<br>原動機の制限あり                                                                                                     |                 |
|                                                                      | 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量                        | 量が非常に少ない施設            | ×           | ×            | ×            | ①       | ②       | ○     | ○      | ×      | ○    | ○     | ○    | ○      | ○            | ○                                                                                                                                                    |                 |
|                                                                      |                                                | 量が少ない施設               | ×           | ×            | ×            | ×       | ×       | ×     | ×      | ×      | ○    | ○     | ○    | ○      | ○            | ○                                                                                                                                                    | ① 1,500㎡以下 2階以下 |
| 量がやや多い施設                                                             |                                                | ×                     | ×           | ×            | ×            | ×       | ×       | ×     | ×      | ×      | ×    | ○     | ○    | ○      | ○            | ② 3,000㎡以下                                                                                                                                           |                 |
| 量が多い施設                                                               |                                                | ×                     | ×           | ×            | ×            | ×       | ×       | ×     | ×      | ×      | ×    | ×     | ○    | ○      | ○            |                                                                                                                                                      |                 |
| 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等                                            |                                                | 都市計画区域内においては都市計画決定が必要 |             |              |              |         |         |       |        |        |      |       |      |        |              | 建築基準法第51条による                                                                                                                                         |                 |

注）本表は、建築基準法別表第二及び建築基準法第51条の概要であり、他法令等のすべての制限について掲載したものではありません。

※1 同一敷地内に工作物である自動車車庫がある場合にはその築造面積（①で50㎡、②で300㎡以下である場合には、その築造面積は算入しない）を合算する。

イ 工作物の制限内容  
表 9-2

| 分類          | 用途地域<br>建築物の用途                            |                                                                                                                                                       | 第1種<br>低層住<br>居専用<br>地域                                                                             | 第2種<br>低層住<br>居専用<br>地域 | 第1種<br>中高層<br>住居専<br>用地域 | 第2種<br>中高層<br>住居専<br>用地域 | 第1種<br>住居<br>地域 | 第2種<br>住居<br>地域 | 準住居<br>地域 | 田園<br>住居<br>地域 | 近隣<br>商業<br>地域 | 商業<br>地域 | 準工業<br>地域 | 工業<br>地域 | 工業<br>専用<br>地域 |
|-------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------|----------------|----------------|----------|-----------|----------|----------------|
|             |                                           |                                                                                                                                                       |                                                                                                     |                         |                          |                          |                 |                 |           |                |                |          |           |          |                |
| 工<br>作<br>物 | プラ<br>ント<br>類                             | 鉱物、岩石、土砂、コンクリート、ア<br>ルトコンクリート、硫黄、金属、が<br>ら、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の<br>粉碎で原動機を使用するもの                                                                            | ×                                                                                                   | ×                       | ×                        | ×                        | ×               | ×               | ×         | ×              | ×              | ×        | ○         | ○        | ○              |
|             |                                           | レディーミクストコンクリートの<br>製造又はセメントの袋詰で出<br>力の合計が 2.5kw を超える原動<br>機を使用するもの                                                                                    | ×                                                                                                   | ×                       | ×                        | ×                        | ×               | ×               | ×         | ×              | ×              | ×        | ○         | ○        | ○              |
|             |                                           | アスファルト、コールタール、<br>木タール、石油蒸留産物又はそ<br>の残りを原料とする製造                                                                                                       | ×                                                                                                   | ×                       | ×                        | ×                        | ×               | ×               | ×         | ×              | ×              | ×        | ×         | ○        | ○              |
|             | 自<br>動<br>車<br>庫<br>（<br>工<br>作<br>物<br>） | (一) 建<br>築物に<br>付属し<br>ない<br>独立の<br>自動車<br>車庫                                                                                                         | ●築造面積が 50 m <sup>2</sup> を<br>超えるもの                                                                 | ×                       | ×                        | ○                        | ○               | ○               | ○         |                |                |          |           |          |                |
|             |                                           |                                                                                                                                                       | ●築造面積が 300 m <sup>2</sup> を<br>超えるもの                                                                | ×                       | ×                        | ×                        | ×               | ×               | ×         |                |                |          |           |          |                |
|             |                                           | (二) 建<br>築物に<br>付属す<br>る自動<br>車庫<br>※1<br>※2                                                                                                          | ●築造面積が 50 m <sup>2</sup> を<br>超えるもので次の式<br>を満たすもの<br>C+B>(600 m <sup>2</sup> か A のい<br>ずれか小さい面積)    | ×                       | ×                        | ○                        | ○               | ○               | ○         | ○              | ×              | ○        | ○         | ○        | ○              |
|             |                                           |                                                                                                                                                       | ●築造面積が 300 m <sup>2</sup> を<br>超えるもので次の式<br>を満たすもの<br>C+B>(3,000 m <sup>2</sup> か A の<br>いずれか小さい面積) | ×                       | ×                        | ×                        | ×               | ○               | ○         |                |                |          |           |          |                |
|             |                                           |                                                                                                                                                       | ●築造面積が 300 m <sup>2</sup> を<br>超えるもので次の式<br>を満たすもの<br>C+B>A                                         | ×                       | ×                        | ×                        | ×               | ×               | ×         |                |                |          |           |          |                |
|             |                                           |                                                                                                                                                       |                                                                                                     |                         |                          |                          |                 |                 |           |                |                |          |           |          |                |
|             | サイ<br>ロ類                                  | 高さが 8m を超えるもので飼料、<br>肥料、セメントその他これらに<br>類するものを貯蔵するもの                                                                                                   | ×                                                                                                   | ×                       | ×                        | ○                        | ○               | ○               | ○         | ※3             | ○              | ○        | ○         | ○        | ○              |
|             | 昇<br>降<br>機<br>・<br>遊<br>戯<br>施<br>設      | (1) 乗用エレベーター、エスカ<br>レーターで観光用のもの<br>(2) ウォーターシュート、コー<br>スターその他これらに類す<br>る高架の遊戯施設<br>(3) メリーゴーラウンド、観覧車<br>、オクトパス、飛行塔その他<br>これらに類する回転運動をす<br>る原動機を使用する施設 | ×                                                                                                   | ×                       | ×                        | ○                        | ○               | ○               | ○         | ×              | ○              | ○        | ○         | ○        | ○              |
| 卸売<br>市場等   |                                           | 卸売市場、と畜場、火葬場、<br>ごみ焼却場                                                                                                                                | 都市計画区域内においては都市計画決定が必要（一定規模以上）                                                                       |                         |                          |                          |                 |                 |           |                |                |          |           |          |                |

※1 A：同一敷地内にある、建築物（自動車庫の用途に供する部分を除く）の延べ面積の合計

B：同一敷地内にある、建築物に付属する自動車庫の用途に供する建築物の部分の延べ面積の合計

C：自動車庫の用途に供する工作物の築造面積

※2 第1種・第2種低層住居専用地域、第1種・第2種中高層住居専用地域、第1種・第2種住居地域にある総合的設計による一団地の建築物に付属する自動車庫の用途に供する工作物については、別途規定されている。

※3 農作物又は農業の生産資材の貯蔵に供するものに限る。

### 法第 33 条第 1 項第 2 号 公共用地等の配置計画

良好な市街地の形成を図るため、公共用地等が効率的に配置されなければならないとされているが、配置計画に当たっての留意事項として表 10-1 の事項等が考えられる。

表 10-1

| 目 的       | 留意事項と関連施設                                          |
|-----------|----------------------------------------------------|
| 環 境 の 保 全 | 公園、緑地又は広場の適切な配置、緩衝緑地の設置<br>道路網と通過交通の排除<br>下水道施設の完備 |
| 災 害 の 防 止 | 道路の最小幅員と緊急車の通行確保<br>避難道路、避難広場の配置<br>消火栓、防火水槽の適切な配置 |
| 通 行 の 安 全 | 交通量に適した道路の配置及び道路構造<br>信号機、照明灯、ガードレール等の設置           |
| 事業活動の効率   | 集会所、公民館の設置<br>保育園、学校等の設置<br>ポスト、公衆電話等通信施設の設置       |

開発区域あるいはその周辺について道路、公園、下水道などに関する都市計画が定められている場合は、配置計画に当たって、設計が当該都市計画に適合していなければならない。

### 法第 33 条第 1 項第 2 号 街区および画地

#### 1. 街区

街区は、土地の利用目的、地形、日照等により決定すべきであるが、街区計画に当たっては次の事項に留意しなければならない。

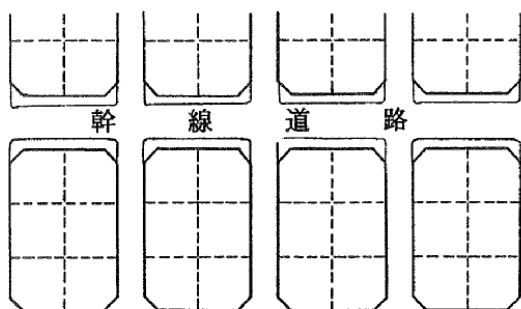
- (1) 街区の大きさは、長道が 80m～120m、短辺が 30m の長方形を標準とする。
- (2) 原則として街区は 6 m 以上の道路に接していること。

(ただし、小区間でその周辺の状況により通行上支障のない場合は、幅員 4.0m 以上の道路)

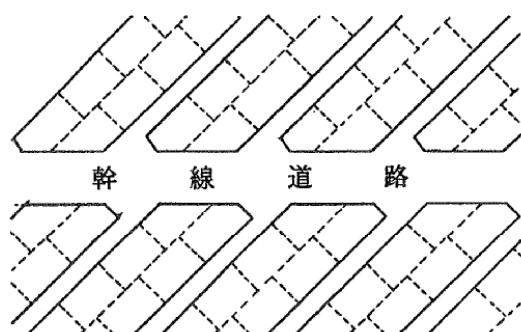
下図は街区の修正例

悪い例

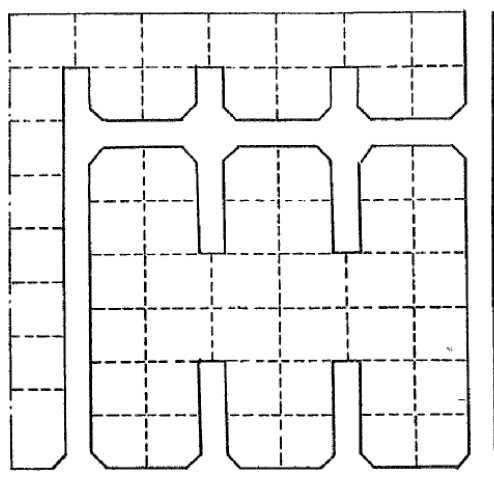
(1)



(2)

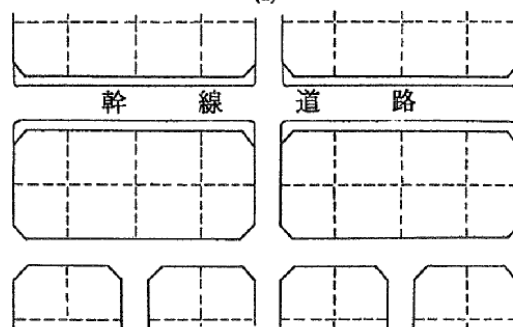


(3)

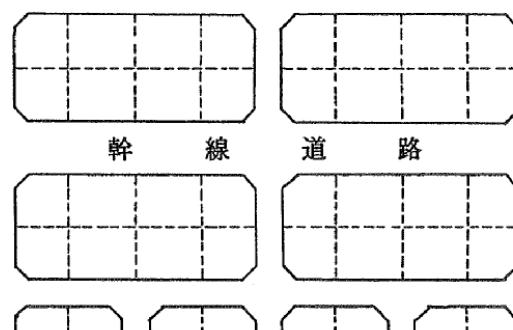


改正した例

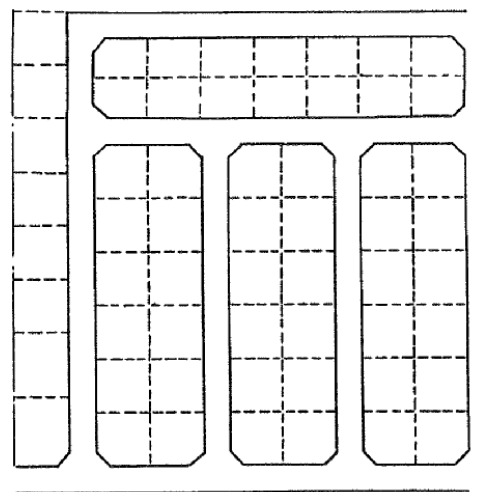
(1)'



(2)'



(3)'

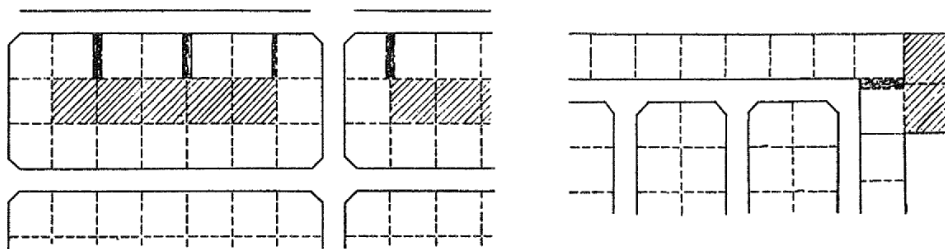


## 2. 画地

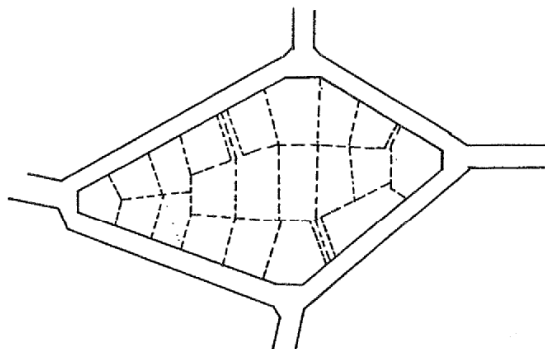
画地も街区と同様に土地の利用目的、日照、用途地域、空地地区の種別等により、その規模を決定するものとするが、画地計画に当たっては次のような留意事項が考えられる。

- (1) 一般の住宅地の場合、一画地の面積は 165 m<sup>2</sup>以上が望ましいが、原則として 150 m<sup>2</sup>以上とすること。
- (2) 不整画地が生じないこと。(一画地の面積が大きく、利用上支障のない場合は除く。)
- (3) 日照を考慮した画地割とし、画地の地盤高が道路より低くならないよう注意すること。
- (4) 高圧線下の画地は、極力宅地とならないように、線下の制限区域を十分考慮した安全な画地割にすること。
- (5) 画地は、災害時すみやかに避難できるよう計画すること。

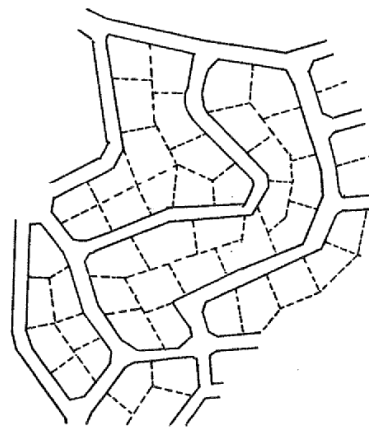
下図は画地として好ましくないものの例です。



直接道路に接していない斜線の画地

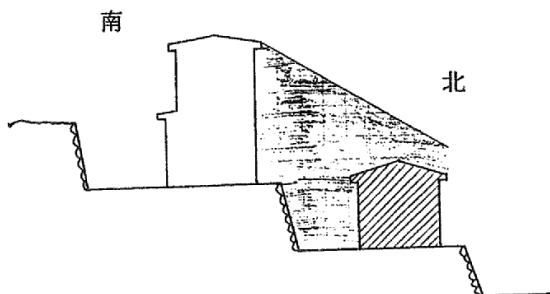


三角，不整形画地の多い例



北傾斜の日照の好ましくない例

4 時間日照が確保できるように道路、敷地の地盤高を考慮されたものであること。



## 法第 33 条第 1 項第 2 号 道路

(法第 33 条第 1 項各号を適用するについて必要な技術的細目)

**政令第 25 条** 法第 33 条第 2 項(法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。以下同じ。)に規定する技術的細目のうち、法第 33 条第 1 項第 2 号(法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

一 道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。

二 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、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って、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

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(主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。第 6 号及び第 7 号において同じ。)にあつては、予定建築物等の敷地から 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

(道路の幅員)

**省令第 20 条** 令第 25 条第 2 号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が 1,000 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)

**省令第 20 条の 2** 令第 25 条第 2 号ただし書の国土交通省令で定める道路は、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。

(道路に関する技術的細目)

**省令第 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、もっぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあつては、この限りでない。
- 五 道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路

|                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>用に供する目的で行う開発行為にあっては、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。</p> <p>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。</p> | <p>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。</p> <p>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。</p> <p>七 歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によって車道から分離されていること。</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 1. 調査（大規模開発及び知事が必要とした場合）

### (1) 現況調査

開発区域内外の現況調査は、マスタープラン作成の際、十分行われる。道路計画の前提としては、周辺の既存市街地との交通関連道路の系統として通過交通路線の配置、地区内としては地区内幹線とバス交通（バス停留所を含む）の関連等を開発区域の住宅要素と共に調査する必要がある。

開発区域が当該都市の都市計画と一致すべきは当然であるが、開発行為に当たって、それらの都市計画施設を十分調査する必要がある。

### (2) 交通調査

開発区域が造成され、そこで発生するであろう各種の動線（人の動線、車の動線等）とその質と量について、あらかじめ知ることは重要なことである。

車の発生交通量の推定は、近年、郊外部においては車の普及度が急上昇しており、問題となる。一般には、マスタープランにより、土地利用計画、建築計画、戸数、人口等が計画されれば、大体の発生交通量を推定する。

発生交通量の密度は中高層住宅地と低層住宅地、また商業地とでは異なり、交通の量と質について調査すること。

住宅開発の場合には、通勤交通がどのようなパターンになるか、商業センターで人と車の動線を分離した場合の車の動線をどうするかなど調査すること。

## 2. 道路計画、路線の決定

道路の配置については、将来の交通量、日照、災害時の避難等を考慮して決定するが、特に開発区域内に計画決定された都市計画街路がある場合には、その街路用地について事業主体と調整を図ること。

また、住宅地の場合には、通過交通量ができるだけ少なくなるものであること。

### 3. 幹線道路等の配置計画（20ha以上の開発、及び知事が必要とする場合）

政令第25条第3号では、市街化調整区域における幅員12m以上の道路の配置について規定している。市街化区域では、概ね500mの網目に幹線街路網が都市計画決定されているが、市街化調整区域では、原則として街路の都市計画決定はされていない。従って、市街化調整区域における開発行為にも、市街化区域と同等の水準を要求するものである。

なお、市街化区域といえども、区域により街路網の不十分な部分もあり、このような地区では当然この水準が要求される。

また、開発区域周辺に、既に幹線街路があり支障のないものについては、新たに設ける必要はない。

### 4. 道路の種類

道路は、管理形態から分類すると、公共団体が管理する公道と、一般私人が管理する私道に分けられる。

建築基準法第42条に道路の定義があり、ここでは公道と私道を含めた規定となっているが、これは建築物を建築する際、接道義務を果たすための「みなし規定」である。

一方、開発許可に係る道路は、法のたてまえから全て公共団体に移管される公道とすべきである。公道については、道路法に定める基準（道路構造令）が適用されることになるので、開発行為によって設置される道路は、原則として道路構造令を準用することとする。

#### (1) 主要幹線道路

主として地方生活圏及び大都市圏内の骨格となるとともに、高速自動車国道を補完して生活圏相互を連絡する道路をいう。

#### (2) 幹線道路

主として地方生活圏内の二次生活圏の骨格となるとともに、主要幹線道路を補完して、二次生活圏相互を連絡する道路をいう。

#### (3) 補助幹線道路

主として地方生活圏内の一次生活圏の骨格となるとともに、幹線道路を補完し一次生活圏相互を連絡する道路をいう。

都市部にあつては、近隣住区内の幹線となる道路をいう。

#### (4) 区画街路

沿道の直接利用を主目的とするもので、地先道路とも呼ばれる。幅員は6～12m程度である。

宅地造成の設計においては重要な部分であり、計画に当たっては地形を十分生かすように配置し、宅地の利用を最高度にするよう努力すべきである。従って、造成する宅地の規模使用方を想定し、その配置及び間隔を決め、その際、宅地の排水、日照等も良好なる状態となるよう心掛けることが大切である。

#### (5) その他街路

開発区域の性格により、市街地景観の造成上、防災上からの要請により規格以上の拡幅員道路を組み合わせること。また、ショッピングセンターなどの歩行者を主体とした地区の遊歩道、広場等を計画的に配置することも重要なことである。

大規模な住宅団地にあつては、今後「人と車の分離」を積極的に進める必要がある。

※ ここで用いた地方生活圏、一次生活圏及び二次生活圏の用語は、旧建設省地方生活圏構想（地域計画の主要課題昭和43年7月）において使用する用語の例によるもので、同構想によれば、これらは以下のように定義されている。

地方生活圏……ある程度の大きさをもった都市を中心として、いくつかの二次生活圏から構成される地域をいう。

二次生活圏……大きな買物ができる商店街、専門医をもつ病院、高等学校などかなり広範囲の利用圏をもつ都市を中心に、一次生活圏をいくつかその中に含む地域をいう。

一次生活圏……役場、診療所、中学校などの基礎的の公共施設が集まっていて、それらのサービスが及ぶ地域をいう。

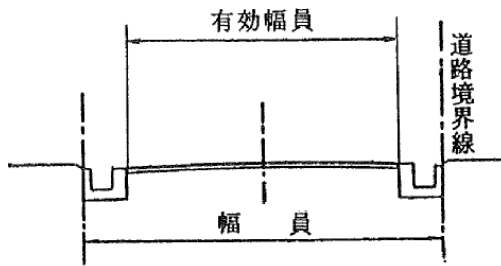
### 5. 道路の幅員と構成

道路の幅員とは、道路の附属施設である保護路肩や排水溝は道路幅員に含まない。

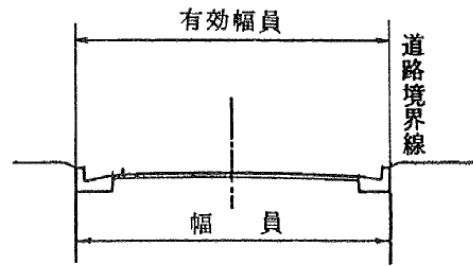
従来、道路幅員の定義について別の解釈も示されていたが、市町村管理を前提とする開発行為に係る道路は、道路法（道路構造令）の趣旨に沿うものとする。幅員構成に含まれる各部分の名称及び道路敷と道路幅員は、次に掲げる図12-1を標準とし、U字溝に蓋を設置する場合は、道路幅員に含め、設置しない場合は道路幅員より除外すること

図12-1 道路幅員

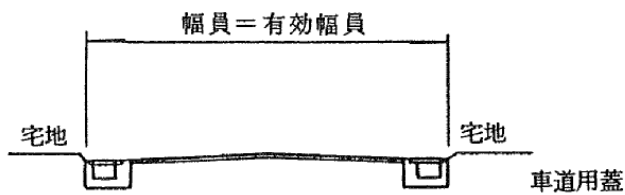
(a) U型側溝の場合



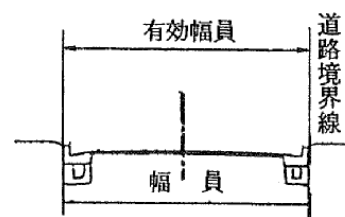
(b) L型側溝の場合



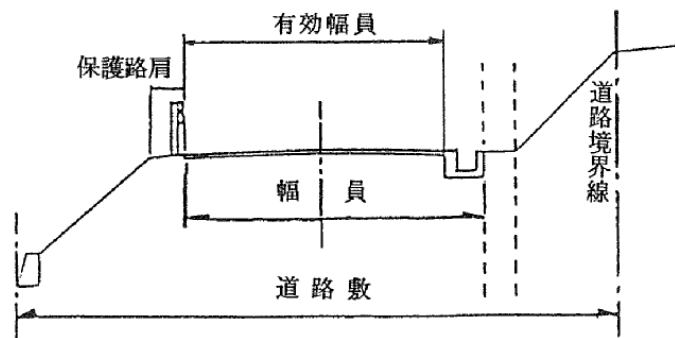
(c) U型側溝（蓋設置）築造の場合



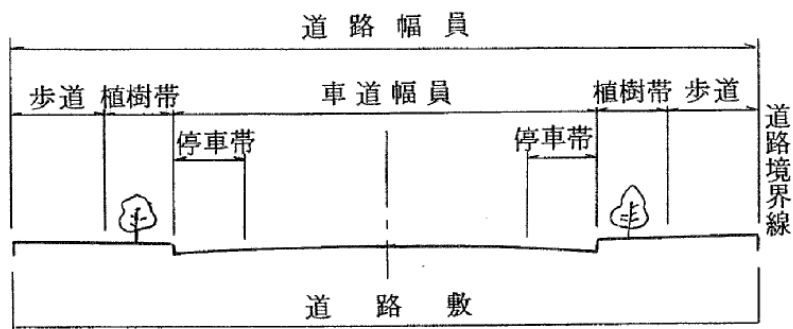
(C') LU型側溝の場合



(d) 防護柵を設ける場合



(e) 歩道を設ける場合



※ (d)の破線の境界線については、管理者と協議すること。

(1) 政令第25条第2号で予定建築物の用途、その敷地の規模等に応じて幅員6m以上12m以下で省令第20条で定める幅員〔住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地で1,000㎡未満のものにあつては6m、その他は9m（特殊なとき4m）〕以上の道路が計画敷地に接していることを規定している。

(2) 住宅地以外の開発行為も規制の対象となるので、当該地の土地利用に応じて、その前面道路の幅員を規定しようとするものである。なお、この基準は、都市計画街路が既に設定されていることを前提としており、開発計画に伴って新規に計画される道路の幅員構成を示したものと解する。すなわち、宅地利用と前面道路の関係において、

ア 住宅以外の建築物で、学校、病院、体育館等、特殊建築物（建築基準法第2条第2号）で自動車交通発生量が著しく大きい場合は12m

イ 特殊建築物 ア以外の場合で交通発生量が大きい場合は9m

ウ ア、イ以外の建築物、すなわち一般住宅地の場合は6m以上の幅員構成が適切である。

なお、第2号カッコ書の（小区間で通行上支障がない場合は4m以上）緩和規定の具体的適用については、一般の低層独立住宅地内において、かつ、小区間にのみ考慮しうるものと解することが適切である。

表12-1 道路の幅員

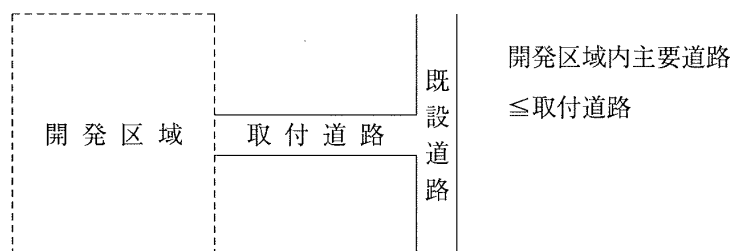
| 区 分           | 基 定 値  |
|---------------|--------|
| 住 宅 地         | 6.0m以上 |
| 住宅以外で1,000㎡未満 | 6.0m以上 |
| 住宅以外で1,000㎡以上 | 9.0m以上 |

## 6. 区域外道路との接続（政令第25条第3号・4号）

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。

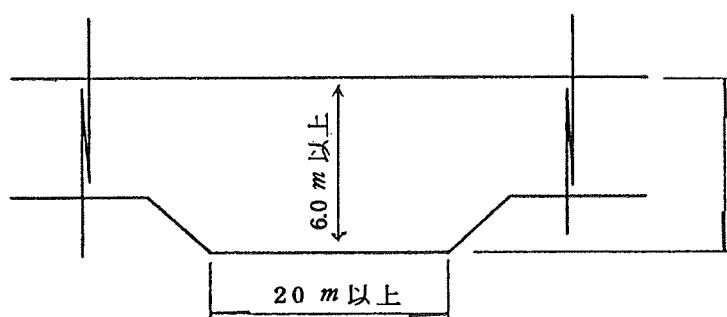
なお、接続される道路とは、開発区域外の既存の道路を指しているものであり、図12-2のような旗竿開発の場合に新設されることとなる取付道路を指しているものではない。取付道路の幅員は、開発区域内の主要な道路の幅員以上とすること。

図12-2 旗竿開発の場合



- (1) 主として住宅を目的とする開発行為にあつては、区域内の主要な道路は、幅員6.5m以上の道路に接続されること。
- (2) 主として住宅以外の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、区域内の主要な道路は、幅員9.0m以上の道路に接続されること。
- (3) 周辺の公共施設の整備の状況等により、やむを得ないと認められるときは、車両等の通行に支障をきたさない道路に接続することができるものとし、この場合、必要に応じて下記に定める車両の待避所を設置すること。
  - ア 待避所相互間の距離は300m以内であること。
  - イ 待避所の長さは20m以上とし、その区間の車道の幅員は6 m以上とすること。

待避所の長さ と 幅員



- (4) 待避所相互間の大部分が待避所から見通すことができること。

表12-2 道路の幅員

| 区 分                    | 基 定 値   |
|------------------------|---------|
| 住 宅 用 開 発              | 6.5m以上  |
| そ の 他 の 開 発            | 9.0m以上  |
| 市街化調整区域で開発面積が20ヘクタール以上 | 12.0m以上 |

## 7. 自己用開発行為により設置される道路

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の許可申請の審査に当たっては、法第33条第1項第2号に掲げる道路等公共空地に関する基準は審査の要件とされていないが、当該目的で行う開発行為にあつても当該開発行為又は開発行為に関する工事により設置される場合があるので、この場合において設置(拡幅を含む。)される道路にあつても、当然都市計画法による道路(開発行為等により設置される公共施設であり、建築基準法第42条第1項第2号の道路)として、処理すべきである。

また、開発行為等により設置する道路とした場合は、当該道路の管理者と管理及び帰属について法第32条の協議を行うこと。

#### (1) 幅員等

ア 自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為等により設置されるものについては、現在、本県において建築基準法の規定に基づく確認を行うにあたって用いている道路の取扱いに準じた幅員等とする。

イ 自己の業務の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為等により設置されるものについては、政令第25条第1号から第5号まで、省令第20条、第20条の2及び第24条の基準に準じた幅員及び構造とすること。

### 8. 歩道

開発区域内の幅員9m以上の道路、その他駅前広場に接続する道路、商店街における前面道路及び車両の交通が頻繁で歩行者の通行に危険を伴う恐れがあるとされる道路については、歩道を設けること。

(1) 歩道は、縁石、防護柵等によって分離する。

(2) 横断歩道箇所等進入部分については、歩行者の通行、車いすの乗り入れ等に支障をきたさないよう斜路等で摺付すること。

(3) 幅員は、原則として片側3.0m以上とすること。

### 9. 道路の構造（省令第24条第1号）

道路の構造は、路床をしっかりと固めてから路盤を決め、基層表層を施すこと。この構成については、仕上の方法により異なるが路床、路盤は、後日沈下の生じないように十分注意すること。（なお、設計施工に関する基準としては、「舗装の構造に関する技術基準・同解説」、「舗装設計施工指針」、「舗装施工便覧」を準用するものとする。ただし、特別な事情により、関係市町村との協議において施行するものについてはこの限りではない。）

#### (1) 設計上の留意事項

ア 主要道路の路面仕上げは、原則として、アスファルト舗装又はこれと同等以上の舗装仕上げとすること。

イ 区画街路及び細街路の路面仕上げは、簡易舗装以上とすること。（砂利敷等の場合、維持管理上支障が生じるので出来る限り避けること。）

### 10. 横断勾配（省令第24条第1号）

道路の横断勾配は、路面に降った雨水を側溝又は街渠に導くために必要である。その横断形状は、路面の排水に対して十分であるとともに、交通車両の走行に対し、安全かつ支障のないものでなければならない。

横断勾配は、路面の種類に応じ、表12-3に掲げる値を標準とすること。

表12－3 道路の横断勾配

| 区分 | 路面の種類                 | 横断勾配     |
|----|-----------------------|----------|
| 車道 | セメントコンクリート舗装、アスファルト舗装 | 1.5～2.0% |
|    | 上記以外の路面               | 3.0～5.0% |
| 歩道 | アスファルト舗装等             | 1.5%     |
|    | 透水性舗装等（バリアフリー法重点整備地区） | 1.0%以下   |

#### 11. 縦断勾配（省令第24条第3号）

道路の縦断勾配は9%以下とする。地形等によりやむを得ないと認められる場合には、小区間に限り12%以下とすることができる。なお、急勾配路面等については、下記の特殊処理を講ずること。

- (1) 開発区域内の主要な道路で縦断勾配が6%を超えるものについては、その勾配の区間及びその前後についてすべり止め等の処置を行うこと。
- (2) 縦断勾配が8%を超える道路は、その勾配に係る区間40mごとに排水施設に排水の流速を減ずるための必要な施設を設けなければならない。

#### 12. 階段道路（省令第24条第4号）

道路は階段状としてはならない。ただし、地形等その他やむを得ない理由により、階段道路となる場合は、次の各号に適合していなければならない。

- (1) 主要道路及び区画街路以外の細街路で通行避難の安全上支障がないと認められる場合。
- (2) 階段全体の高さが7m以下で、かつ、高さ4m以内ごとに踏巾1.5m以上の踊場が設けられていること。
- (3) 自転車用スロープが設けられていること。
- (4) 階段内の雨水を適切に排水できる処置が講じてあること。
- (5) 構造は、セメントコンクリート造等とし、踏面30cm以上、けあげ15cm以下であること。

#### 13. 袋路状の道路（省令第24条第5号）

道路は袋路状ではないこと。ただし、居住者の通行の用に供する道路で、通行上支障がないと認められ、下記のいずれかに該当している場合はこの限りではない。

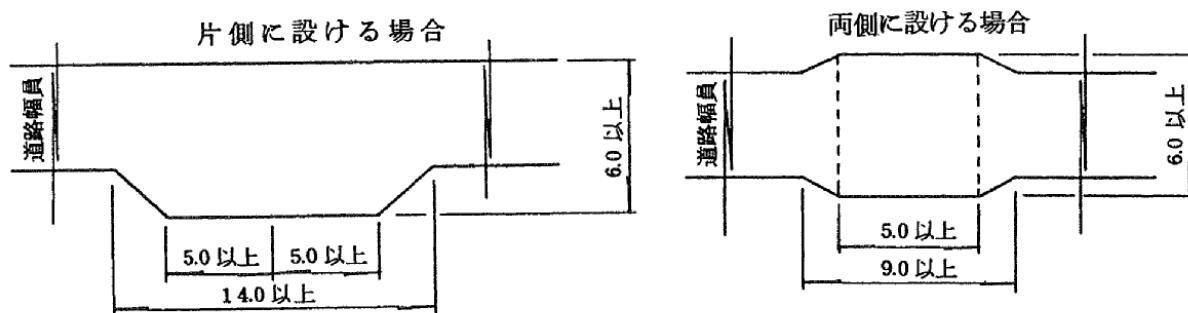
- (1) 袋路状の延長が35m以下の場合。（既存の幅員6m未満の袋路状道路に接続する道路にあつては、当該道路が他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。）
- (2) 当該道路について、他の道路（袋路状の道路を除く。）との接続が近い将来具体化されている場合。
- (3) 終端が、広場等で自動車の回転に支障がないものに接続している場合。
- (4) 袋路状の延長が35mを越える場合で、終端及び区間35m以内ごとに道路の中心線からの水平距離が2mを越える区域内において小型四輪自動車（道路運送車両法施行規則（表12－4）に規定する小型自動車で四輪のものをいう。）のうち、最大なものが2台以上停車することができるもので、かつ小型四輪自動車のうち最大なものが転回できる形状の転回広場が設けられている場合。

(5) 幅員が6.0m以上である場合。(終端にはできる限り回転広場を設けることが望ましい。)

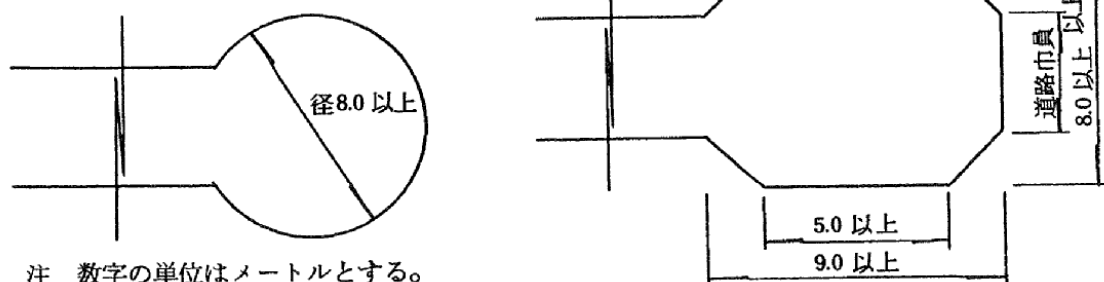
参考例

図12-3

(a) (中間部に設ける場合)



(b) (終端部に設けるもの)



注 数字の単位はメートルとする。

表12-4 道路運送車両法施行規則

| 自動車の種別 | 自動車の構造及び原動機                                                                                                                | 自動車の大きさ            |                    |                    |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|        |                                                                                                                            | 長さ                 | 幅                  | 高さ                 |
| 小型自動車  | 四輪以上の自動車及び被けん引自動車で自動車の大きさが右欄に該当するもののうち軽自動車、大型特殊自動車及び小型特殊自動車以外のもの（内燃機関（ジーゼル機関を除く。）を原動機とする自動車にあっては、その総排気量が2.00リットル以下のものに限る。） | 4.70<br>メートル<br>以下 | 1.70<br>メートル<br>以下 | 2.00<br>メートル<br>以下 |

## 14. 道路の交差及び隅切り（省令第24条第6号）

### (1) 道路の交差

交差点の交差角は直角に近いものとし、喰い違い交差としないこと。図12-4、図12-5の(a)のような場合、(b)のようにすること、又駅前広場などの特別の箇所を除き、同一箇所と同平面で5以上交差してはいけない。ただし、図12-6のような遮断道路の場合は、喰い違い交差としてもよい。

図12-4 交差角

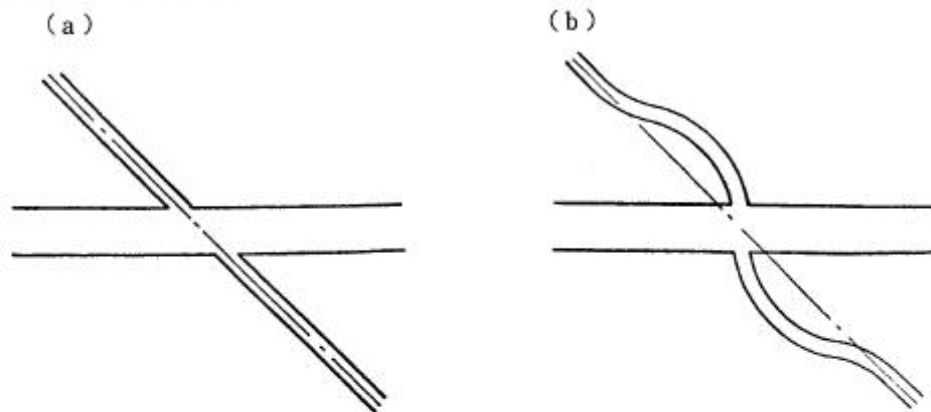


図12-5 くい違い交差

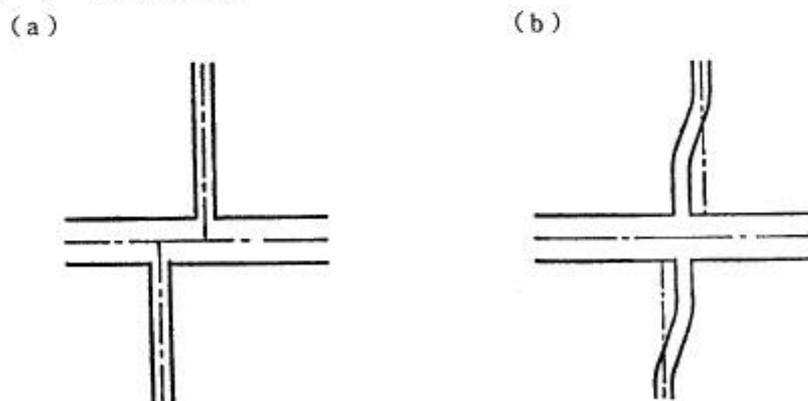
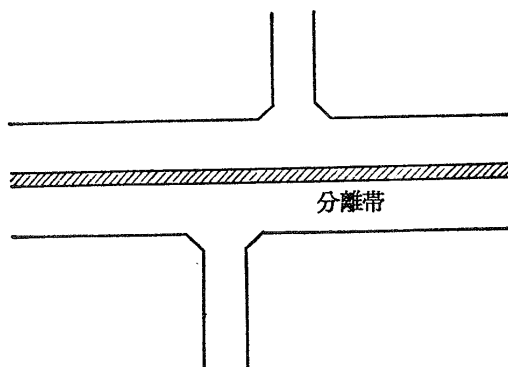


図12-6 遮断道路



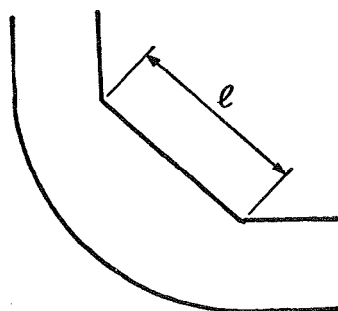
(2) 隅切り

道路が同一平面で交差し、又は屈折する場合は、その角地の隅切りをしなければならない（当該角地の隅を頂点とし、その底辺が表 12－5 に掲げる長さ以上となる二等辺三角形を当該角地から切り取ることをいう。）。

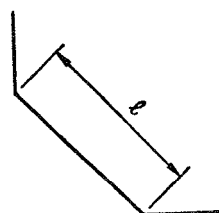
隅切りの方法を示すと図 12－7 となる。

図 12－7

(a) 歩道のある場合



(b) 歩道のない場合



$\ell$  : 表に示す隅切長

表12-5 隅切り長さ表

| 街路幅員<br>(メートル) | 交差角 |  | 4以上6未満    | 6以上8未満    | 8以上<br>10未満 | 10以上<br>12未満 | 12以上<br>15未満 | 15以上<br>20未満 | 20以上<br>30未満 | 30以上<br>40未満 | 40以上      |
|----------------|-----|--|-----------|-----------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------|
|                | (度) |  |           |           |             |              |              |              |              |              |           |
| 街路幅員<br>(メートル) |     |  | 120 90 60 | 120 90 60 | 120 90 60   | 120 90 60    | 120 90 60    | 120 90 60    | 120 90 60    | 120 90 60    | 120 90 60 |
| 40 以上          |     |  |           |           |             |              | 5 6 8        | 6 8 10       | 8 10 12      | 8 10 12      | 8 12 15   |
| 30 以上40未満      |     |  |           |           |             | 4 5 6        | 5 6 8        | 6 8 10       | 8 10 12      | 8 10 12      |           |
| 20 以上30未満      |     |  |           | 4 5 6     | 4 5 6       | 4 5 6        | 5 6 8        | 6 8 10       | 8 10 12      |              |           |
| 15 以上20未満      |     |  |           | 4 5 6     | 4 5 6       | 4 5 6        | 5 6 8        | 6 8 10       |              |              |           |
| 12 以上15未満      |     |  |           | 4 5 6     | 4 5 6       | 4 5 6        | 5 6 8        |              |              |              |           |
| 10 以上12未満      |     |  | 3 3 4     | 4 5 6     | 4 5 6       | 4 5 6        |              |              |              |              |           |
| 8 以上10未満       |     |  | 3 3 4     | 4 5 6     | 4 5 6       |              |              |              |              |              |           |
| 6 以上 8未満       |     |  | 3 3 4     | 4 5 6     |             |              |              |              |              |              |           |
| 4 以上 6未満       |     |  | 3 3 4     |           |             |              |              |              |              |              |           |

備考 数値は、二等辺三角形の底辺の長さ(単位メートル)とする。  
上記によりがたい場合道路構造令による。

## 15. 交通安全施設

道路が、がけ又は水路等に接している場合、あるいは屈曲節で必要と認められる場合は、ガードレール、カーブミラー、照明灯等適当な防護施設を設けなければならない。

### (1) 防護柵

屈曲、がけ、水路等が存するため、交通の危険を伴うおそれのある箇所には防護柵を設置すること。（なお、防護柵設置に当たっては「防護柵の設置基準・同解説」を準用するものとする。）

#### ア 種別、型式の選定

防護柵は、道路の種類、設置場所の状態に応じて性能を充分留意し選定するものとする。

#### イ 設置方法

車両防護用の防護柵は、路面からビーム中心までの高さは 60cm（歩行者等が混入する場合は、柵上端までの高さを 110cm）を標準とし、歩行者用防護柵にあつては、路面から柵上端までの高さは、110cm を標準とする。

### (2) 道路照明等

ア 道路の照明については、開発区域内の道路の交通事情を勘案し、必要に応じ次の事項を参考にして、照明灯を設置すること。

#### 設置場所

- (ア) 横断道路
- (イ) 幹線道路及び補助幹線道路の交差点
- (ウ) 道路の幅員が急激に変化する場所
- (エ) 延長 40m 以上の橋梁又は立体交差

#### イ 防犯灯

開発区域内の区画街路には必要に応じ防犯灯を設置すること。

#### ウ 道路標識及び区画線

道路標識、区画線及び道路標示の設置については、道路法第 45 条第 2 項及び道路交通法第 4 条第 5 項に規定されており、その様式は「道路標識、区画線及び道路標示に関する命令」に定められている。（なお、施工するに当たっては、道路標識設置基準・同解説を使用するものとする。）

#### エ その他

電柱、電話柱、街路灯、ごみ集積所等との設置については、当初より計画的に交通の支障のない位置（宅地内等）に設置することが望ましい。

**法第 33 条第 1 項第 2 号 公園、緑地又は広場**

(法第 33 条第 1 項各号を適用するについて必要な技術細目)

**政令第 25 条** 法第 33 条第 2 項（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第 33 条第 1 項第 2 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

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。

(公園等の設置基準)

**省令第 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)

**省令第 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。

## 1. 公園施設の効果

公園施設の存在は、居住者の精神的、肉体的健康の増進、空地として存在することによる災害の防止及び災害時の避難場所、景観機能を構成する要件等、多面的な効果をもたらすものである。

これらの効果を具体的にあげれば次のとおりである。

### (1) 存在効果

#### ア 心理的效果

居住者の自然や快適性に対する欲求の満足、緊張の緩和等

#### イ 環境衛生的効果

住宅地の気温調節、防塵、防風、防音等

#### ウ 防災効果

樹木と空地性による防火、延焼防止、緊急時の避難場所等

### (2) 利用効果

#### ア 遊戯施設による利用効果

ぶらんこ、すべり台、砂場等による健全な遊びを主体とする集団生活を通じて社会性と協調性の養成ならびに児童の交通事故防止対策としての効用等

#### イ 運動施設による利用効果

野球場、陸上競技場、水泳場等による体育の振興と青少年の心をスポーツに向けさせることによる青少年不良化防止対策としての効果

#### ウ 教養施設による利用効果

動物園、植物園で遊びながら動植物を観察することによる知識の普及向上等

#### エ 休養施設その他による利用効果

自然美、人工美を観賞しながらの園路による散歩、休憩所、ベンチ等による休息、展望台による全体的な風致の観賞等

## 2. 公園の設置計画

### (1) 公園の種類

公園はその機能及び目的により表 13－1 のとおり分類される。

表 13－1 公園の種類

| 種 別     |             | 区 別        | 機 能                                                                                   |
|---------|-------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 基幹公園    | 住区基幹<br>公 園 | 街区公園       | 主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする<br>0.25ha 程度の公園で 1 住区当たり 4 ヶ所を標準として設置する。                 |
|         |             | 近隣公園       | 主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で<br>1 住区当たり 1 ヶ所を 2ha を標準として設置する。                       |
|         |             | 地区公園       | 主として地区（4 住区）に居住する者の利用に供することを目的とす<br>る 4ha 程度の公園で 1 地区当たり 1 ヶ所を設置する。                   |
|         | 都市基幹<br>公 園 | 総合公園       | 都市住民全般の休息、散歩、遊戯、運動等、総合的な利用に供するこ<br>とを目的とする公園で、都市規模に応じ 1 ヶ所当たり 10～50ha を標<br>準として設置する。 |
| 特 殊 公 園 |             | 運動公園       | 都市住民全般の運動の用に供することを目的とする公園で、都市規模<br>に応じ 1 ヶ所当たり 15～75ha を標準として配置する。                    |
|         |             | 風致公園       | 主として風致を享受することを目的とする公園で、樹林地、水辺等の<br>自然条件に応じ適切に配置する。                                    |
|         |             | 動植物<br>公 園 | 動物園、植物園等特殊な利用に供される公園で都市規模に応じて適切<br>に配置する。                                             |
|         |             | 歴史公園       | 史跡、名勝、天然記念物等の文化財を広く一般に供することを目的と<br>する公園で文化財の立地に応じ適宜配置する。                              |
| 緑 地     |             | 墓 園        | その面積の 2/3 以上を園地とする景観の良好なかつ屋外レクリエー<br>ションの場として供される墓地を含む公園で、都市の必要に応じて設<br>けられる。         |
|         |             | 緩衝緑地       | 主として産業公害を防止することを目的として工業地と住宅地との<br>間に設けられる緑地で、工業地の規模に応じ必要な幅員を確保する。                     |
|         |             | 都市緑地       | 主として都市の自然的環境の保全並びに改善、都市の景観の向上を図<br>るために設けられている緑地であり、1 箇所当たり面積 0.1ha 以上を<br>標準として配置する。 |
|         |             | 緑 道        | 緊急時の避難路、生活環境の快適性と安全性を確保することを目的と<br>するもので実情に即した配置を行う。                                  |

(2) 公園の誘致距離

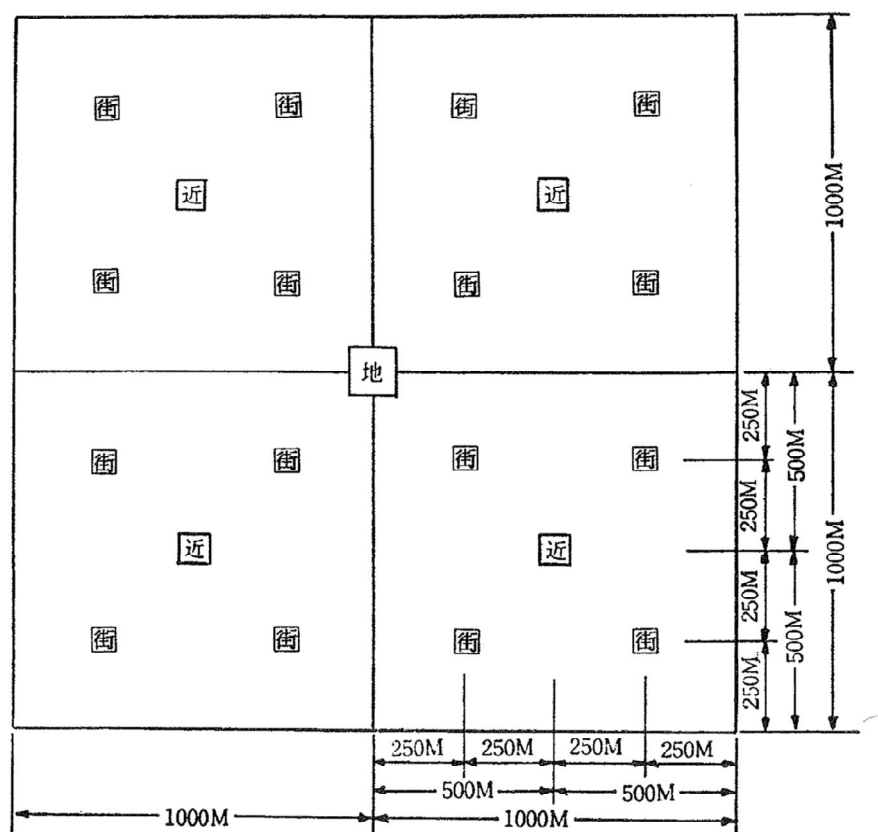
表 13－ 2 公園の構成および誘致距離

| 区 分  | 公園面積   | 誘致距離    | 備 考 |
|------|--------|---------|-----|
| 街区公園 | 0.25ha | 250 m   |     |
| 近隣公園 | 2.0ha  | 500 m   |     |
| 地区公園 | 4.0ha  | 1,000 m |     |

誘致距離とは各公園との距離ではなく、各敷地から公園に至るまでの距離である。

公園の種類に応じて配置計画をしてみると図 13－ 1 のようになるが、開発区域の地形等を勘案して標準の配置とするよう努めなければならない。

図 13－ 1 住区基幹公園の配置計画例



注 地：地区公園 近：近隣公園 街：街区公園

### 3. 公園面積

都市公園法では、都市計画区域内において市町村が設置する公園緑地に関し、種々規定しているが同法施行令では、公園面積の標準として、市町村住民 1 人当たり 10 m<sup>2</sup>以上とし、そのうち市街地には 1 人当たり 5 m<sup>2</sup>以上を確保するよう示している。

都市計画法では開発区域の面積の 3 % 以上を確保するよう規定している。

(1) 開発規模が 0.3ha 以上 5 ha 未満の場合

開発区域面積が 0.3ha 未満の場合、公園等の設置義務が免除されている。これは、仮に 3 %

確保したところで 90 m<sup>2</sup>未満となり、機能上不十分であり維持管理上からも問題が残るからである。

開発規模が 0.3ha 以上 5ha 未満の場合は、公園、緑地又は広場あわせて 3 %以上を確保することとしているが、公園の面積については規定していない。これは、前述のとおり公園としての機能上不十分な面積となるからである。しかし、開発規模が 1 ha 以上の場合は、300 m<sup>2</sup>以上の公園を 1 箇所設けるべきである。（主として第二種特定工作物の建設のように供する目的で行う開発行為を除く。）

(2) 開発面積が 5 ha 以上の場合（政令第 25 条第 7 号、省令第 21 条）

開発区域の面積が 5 ha 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）が設けられていなければならない。

ア 公園の面積は、1 箇所 300 m<sup>2</sup>以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の 3 %以上であること。

イ 開発区域の面積が 20ha 未満の開発行為にあつては、その面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上の公園が 1 個所以上、開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為にあつては、その面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上の公園が 2 個所以上であること。

(3) 公園等を設けなくともよい場合

政令第 25 条第 6 号では、開発規模が 0.3ha 以上 5ha 未満の場合に、公園、緑地又は広場を 3 %以上確保することとしているが、後段ただし書きで緩和規定を設けている。

ア 開発区域の周辺に既設の相当規模の公園等があり、各敷地から公園等までの誘致距離等を勘案し、居住者が支障なくその公園等を利用できる場合。

イ 事務所、工場等のように公園等の利用形態が住宅地と異なっており、かつ、建蔽率等建築基準法の規定により、建築計画上有効かつ十分な空地が確保され、防災、避難活動上支障がないと認められる場合。

これらに該当する場合は、あらかじめ事業者は公共施設の管理者となる市町村を通じて許可権者と協議の上、公園等の面積を減少し、あるいは削除することもできる。

#### 4. 公園設計上の留意事項

(1) 公園用地の選定

公園用地の選定に当たっては、配置計画に基づき公園の機能が有効に発揮できるように、下記事項に留意のうえ、位置、地形の土地を選定すること。

ア 公園他の形状は、有効に利用しうるものであること。

イ 緑地に供する土地は、原則としてがけ面を含まないものとする。

(2) 公園と宅地の隔離

公園は、その機能を十分に発揮するため、周囲が道路に囲まれていることが好ましいが、やむをえず宅地に接する場合は、防球フェンス、防備植樹等の設置等の措置を講ずること。

(3) その他の留意事項

ア 街区公園（プレイロットを含む）の配置は、誘致距離が適切であり、かつ、利用者が自動車等の交通の頻繁な道路を横断（平面的）しないで利用できること。

イ 高圧線下は原則として公園にしないこと。やむをえず線下を利用する場合には、高圧線の管理者と協議するのは勿論のこと、公園の 1/2 以上を線下としてはならない。

なお、線下の土地を公園とする場合の公園面積の算定に当たっては、線下の土地の 1/2 を公園とみなし、必要面積を確保すること。

### 高圧線下の公園面積算出例

A：必要とする公園面積

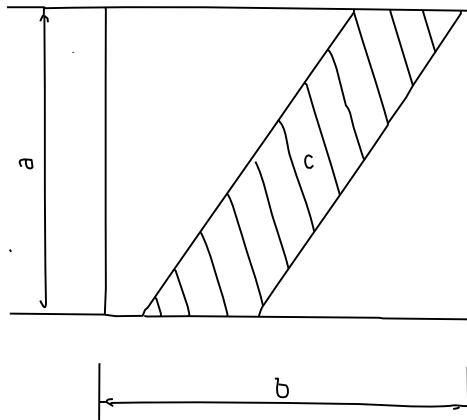
B：公園全体面積（ $a \times b$ ）

C：高圧線下面積

公園面積を 500 m<sup>2</sup> 必要とする場合で、高圧線下面積が 200 m<sup>2</sup> の場合の公園全体面積は次の通りとなる。

$$B = A + 1/2 C$$

$$B = 500 + 1/2 \times 200 = 600 \text{ m}^2$$



## 5. 公園の構造

### (1) 公園の出入口

省令第 25 条第 1 号で、1,000 m<sup>2</sup> 以上の公園は 2 箇所以上の出入口を設けることを規定しているが、これには 1 辺に 2 箇所設けるということではなく、最低 2 辺に出入口を設けることを規定したものである。

また、1,000 m<sup>2</sup> 未満の小規模な公園、広場で 1 辺しか道路に接しない場合であっても、2 箇所以上の出入口を設けることが好ましい。

出入口は、むやみに車両が進入しないよう柵を設ける等の措置を講じること。

### (2) 公園の外周

公園が幹線道路、鉄道、水路等に接する場合は、利用者の安全を図るために、柵、フェンス、植樹帯等を設けなければならない。

### (3) 公園の排水

公園の排水施設は、計画降雨量を有効に排出できる施設を設けること。また、運動に供する部分は表面水が部分的にたん水することのないよう施工精度について注意するべきであるが、完璧を期することは困難であるため表土は水はけのよい砂質土とすること。

## 6. 公園施設

### (1) 公園施設の種類

公園に設ける施設は都市公園法で表 13－3 のように示されている。(同法第 2 条及び同法施行令第 5 条)

表 13－3 公園施設の種類

| 区 分   | 施 設                                                                                                         |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 園路・広場 | 園路、広場                                                                                                       |
| 修景施設  | 植栽、芝生、花壇、いけがき、日陰たな、噴水、池、つき山、彫像、灯籠、石組、飛石等                                                                    |
| 休養施設  | 休憩所、ベンチ、野外卓、ピクニック場、キャンプ場等                                                                                   |
| 遊戯施設  | ぶらんこ、滑り台、シーソー、ジャングルジム、ラダー、砂場、徒渉池、野外ダンス場、舟遊場、魚釣場、メリーゴーランド、遊戯用電車等                                             |
| 運動施設  | 鉄棒、つり輪、野球場、陸上競技場、サッカー場、テニスコート、バスケットボール場、バレーボール場、ゴルフ場、ゲートボール場、水泳プール、スケート場、相撲場、弓場、乗馬場、観覧席、更衣室、シャワー、控室、運動用具倉庫等 |
| 教養施設  | 植物園、温室、分区園、動物園、動物舎、水族館、自然生態園、野鳥観察所、野外劇場、野外音楽堂、図書館、陳列館、天体観測施設、体験学習施設、記念碑、遺跡等                                 |
| 便益施設  | 駐車場、便所、水飲場、手洗場、売店、飲食店、宿泊施設、時計台等                                                                             |
| 管理施設  | 門、柵、管理事務所、詰所、倉庫、材料置場、苗畑、掲示板、標識、照明施設、ごみ処理場、くず箱、水道、井戸、暗渠、水門、護岸、擁壁等                                            |
| その他   | 展望台、集会所、備蓄倉庫等                                                                                               |

### (2) 公園施設

公園には、その公園の機能に適した公園施設（表 13－4）が設けられるよう計画されていること。ただし、市町村との協議によるものについてはこの限りでない。

表 13－4 公園施設

| 区 分  | 対 象      | 目 的         | 施 設                              |
|------|----------|-------------|----------------------------------|
| 街区公園 | 街区居住者    | 広 場<br>休 養  | 広場、植栽、遊戯施設、休養施設等                 |
| 近隣公園 | 近隣住区の居住者 | 休息遊戯<br>運 動 | 野球広場、コート、児童遊戯施設、芝生、花壇、便所、植栽、ベンチ等 |

## 法第 33 条第 1 項第 2 号 消防水利

(法第 33 条第 1 項各号を適用するについて必要な技術細目)

政令第 25 条 法第 33 条第 2 項（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第 33 条第 1 項第 2 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

ハ 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。

### 1. 消防水利施設

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。

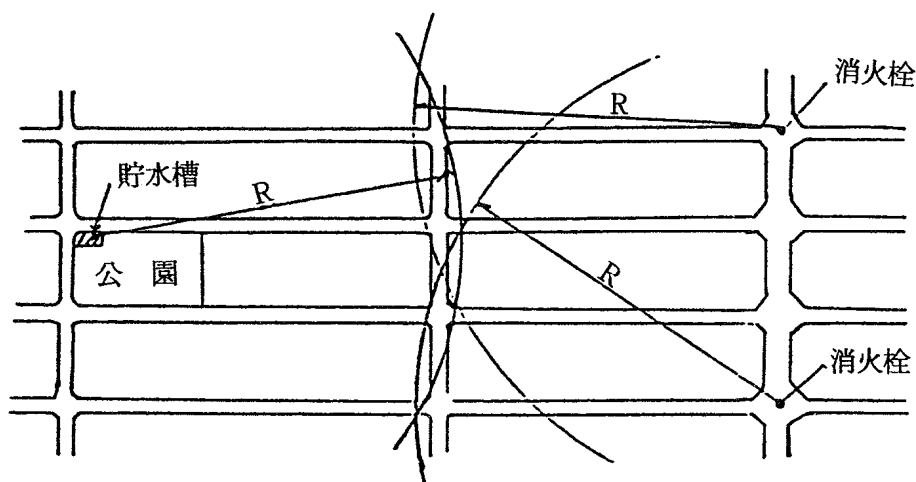
消防水利を例示すれば、次のとおりである。

|         |        |       |
|---------|--------|-------|
| ア 消火栓   | エ プール  | キ 海、湖 |
| イ 私設消火栓 | オ 河川溝等 | ク 井戸  |
| ウ 消火水槽  | カ 濠、池等 | ケ 下水道 |

### 2. 配置

通常の開発区域内に設置する消防水利は、貯水槽、消火栓がほとんどであるが、消火栓のみにならぬよう貯水槽と併用するよう配置すること。

図 14-1

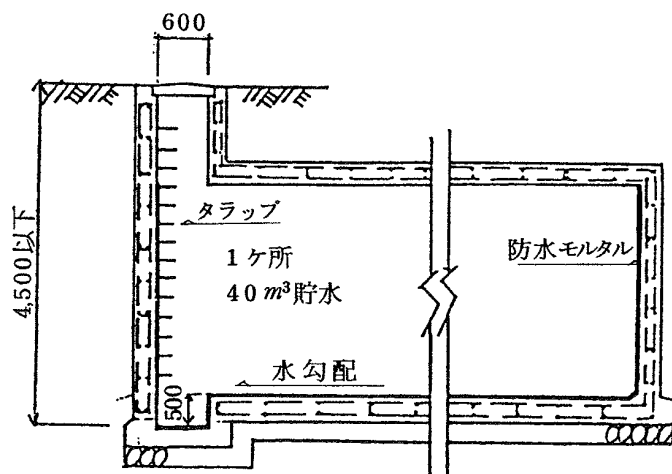


上図のように、各宅地(防火対象物)から規定の距離以内に消防水利が確保されていること。

また、消防水利は、常時部署できる位置であること。消火栓の場合は、原則として巾員 6 m 以上の道路、また、貯水槽の場合は、巾員 6 m 以上の道路に接する位置であること。この場合、公園、緑地等の用地に接している場合でもよい。

また、消防水利で無蓋の場合は、危険防止の柵等の防護施設を設けていること。

図14-2 地下埋設の例



- (1) 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1の消防水利に至る距離が表14-1に掲げる数以下となるよう設けなければならない。
- (2) 市街地又は準市街地以外の地域で、これに準ずる消防水利は、当該区域内の防火対象からの消防水利に至る距離が140m以下となるよう設けなければならない。  
ただし、消防水利の給水能力（消防水利の基準、第3条第1項に定める数量をいう。）の10倍以上の能力があり、かつ、取水のため同時に5台以上の消防ポンプ自動車が部署できるときは、当該水利の取水点から140m以内の部分には、その他水利を設けないことができる。
- (3) 前2項に定める配置は、消火栓のみに偏することのないよう考慮しなければならない。

表14-1

| 平均風速<br>用途地域                                    | 年間平均風速が<br>毎秒4メートル<br>未満のもの | 年間平均風速が<br>毎秒4メートル<br>以上のもの |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 近隣商業地域<br>商業地域<br>工業地域<br>工業専用地域<br>(メートル)      | 100                         | 80                          |
| その他の用途地<br>域及び用途地<br>域の定められて<br>いない地域<br>(メートル) | 120                         | 100                         |

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。

### 3. 給水能力

- (1) 常時貯水量が 40 m<sup>3</sup>又は取水可能量が毎分 1 m<sup>3</sup>以上で、かつ、連続 40 分以上給水能力を有すること。
- (2) 消火栓は、呼称 65 の口径を有するもので直径 150mm 以上の管に取付けること。ただし、管網の一辺が 180m以下となるよう配管されている場合は 75mm 以上とすることができる。
- (3) 私設消火栓の水源は、5 個の私設消火栓を同時に開弁したとき“(1)”に規定する給水能力を有するものでなければならない。

### 4. 消防水利の構造

宅地開発における消防水利は、主に消火栓、貯水槽であるが、構造については貯水槽の場合、下記に留意すること。

- (1) 貯水槽を設置する位置の地盤を十分調査し、必要に応じ杭打ち等の処置を講ずること。
- (2) 貯水槽で地盤下に埋設される場合等は、壁、床版等が土に接する場合等には壁厚等が大きくなることが多い。  
この場合に適切な配筋の位置の確保、コンクリートの伸縮等による障害の生じないようにダブル配筋を行うこと。
- (3) 貯水槽の内部は、防水モルタルぬり仕上げとし、混水防止の処理を施すこと。
- (4) 貯水槽の配筋は構造計算に基づき決定するが、一般に施工が粗雑な場合が多い(特に継手、定着等が設計と異なる場合)ので施工上注意すること。
- (5) 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。
  - ア 地盤面からの落差が 4.5m以下であること。
  - イ 吸管投入孔の直下の底面に深さ 0.5m以上の原則として、ます状の「ストレーナー入れ」を設けること。
  - ウ 消防ポンプ自動車が容易に部署できること。
  - エ 吸水投入孔のある場合は、その一辺が 0.6m以上又は直径 0.6m以上であること。

### 5. 標識の設置

消防水利施設には、見やすい場所に標識を設置すること。

### 6. 消防長等の協議

開発区域の所在する市町村の消防長又は消防署長(消防本部又は消防署が設置されていない市町村にあっては当該市町村長)と協議すること。

### 法第 33 条第 1 項第 3 号 排水施設

(法第 33 条第 1 項各号を適用するについて必要な技術細目)

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、暗渠によって排出することができるように定められていること。

(排水施設の管渠の勾配及び断面積)

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

(排水施設に関する技術的細目)

省令第 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、漏水を最小限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができる。

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っては、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

|  |                                                                                                                                                                                                                            |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>の清掃上適当な場所</p> <p>六 ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべきます又はマンホールにあっては、密閉することができるふたに限る。）が設けられていること。</p> <p>七 ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべきますにあっては深さが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ってはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 1. 排水計画

### (1) 下水量及び下水道規模の決め方

下水道の計画をへて、設計を進めるには先ずその目途となる下水量を定めることが必要である。なお、下水道の設計に当たっては、「下水道施設計画・設計指針と解説」「下水道指針」「下水道ハンドブック」を準用すること。

#### ア 計画年次

下水道施設が使用何年後に計画下水量に達する規模とするかを定める。この年次を計画年次という。

#### イ 計画人口

計画目標人口であって計画排水区域を対象にして、計画年次における下水道利用者を計画人口とする。住宅団地では、その団地の飽和人口を以って計画人口とする。

#### ウ 計画下水量

計画下水量は、計画排水区域を対象として、計画汚水量及び計画雨水量を計算しなくてはならない。ただし、地形上計画排水区域外より流入する面積のある場合は、その下水量は考慮しなくてはならない。

#### エ 計画汚水量

汚水は大別して家庭汚水、工場廃水及び地下水とがあり、家庭汚水量は通常1人当たりの水道使用量より計画年次における1人当たりの使用量を推定して、その水道使用量を即家庭汚水量と見なし、計画人口に乗じて算定する。

工場廃水量は、計画排水区域内に井戸及び河川等から専用水道により多量に用水を使用し、排出する工場については個々に排水量を調査し、将来の排水増を見込んで計画汚水量とする。地下水量は必要があれば家庭汚水の1人1日最大汚水量の20%以下にて計画する。

団地排水計画では、1家庭汚水量はおおむね表15-1によるが地域により定めがある場合は、それに準ずる。

表 15-1 家庭汚水量

|               |             |
|---------------|-------------|
| 1人1日平均汚水量     | 180 ℓ～250 ℓ |
| 1人1日最大汚水量     | 250 ℓ～350 ℓ |
| 1人時間最大汚水量（換算） | 500 ℓ～700 ℓ |

下水道施設の規模を定める計画汚水量の管渠ポンプ場は時間最大汚水量を以ってし、終末処理場は、日最大汚水量を以って計画するのが望ましい。

#### オ 計画雨水量

計画雨水量を算定するには、合理式と実験式があり、降雨強度及び流出係数を定め排水面積を乗じて算出する。

##### a 降雨強度

計画区域の近くに気象観測所のある場合は、その記録を基にし、ない場合は近くの都市の下水道計画の降雨強度を参考にして、5～10年に1回の降雨強度を選ぶ。

##### b 流出係数

流出係数は表 15－2 に示す値を標準とし、排水区域全体を加重平均して求めるものとする。

表 15－2 工種別基礎流出係数標準値

| 工 種 別    |   | 流出係数      | 工 種 別     |   | 流出係数      |
|----------|---|-----------|-----------|---|-----------|
| 屋        | 根 | 0.85～0.95 | 間         | 地 | 0.10～0.30 |
| 道        | 路 | 0.80～0.90 | 芝、樹木の多い公園 |   | 0.05～0.25 |
| その他の不透水面 |   | 0.75～0.85 | こう配のゆるい山地 |   | 0.20～0.40 |
| 水        | 面 | 1.00      | こう配の急な山地  |   | 0.40～0.60 |

##### c 雨水流出算定式

通常合理式を標準として算出する。

$$Q = (1/360) \times C \cdot I \cdot A$$

∴ Q : 計画雨水量 (m³/sec)

C : 流出係数

I : 降雨強度 (mm/h)

A : 排水面積 (ha)

雨水流出量は、地上に降った雨の一部はただちに地表を流れ出るであろうが、一部は低地にたまり停滞する。低地にたまった雨水が低地に満水となると流れ出る。降雨はその大部分は流出するであろうが、一部には地上に蒸発するもの、あるいは地下に浸透するものがある。そこで下水道計画では、降雨量のうちどれだけが流出するかという流出係数が問題となる。下水道でいう流出係数は、排水区域内に最大降雨量のあった時の1秒間に降った雨の最大量がこの降雨によって管渠を流出する1秒間の最大雨水量に対する比である故に降った雨が地表に停滞して流出量の時間的なずれのある程流出係数は小さくなる。よって流出係数を定めるには、道路、建物及び空地等の面積割合と、排水面積との総合的な関係から算出して決められるものである。本県においては、放流出等の状況が異なるなど、現状をふまえ個々に河川、水路管理者等が個別に基準を定めているものがあるので、これらとの調整を図る必要がある。

#### (2) 排水系統の選定

下水道を計画する場合に最も大切なことは、排水系統をどうするか、すなわち主要な幹線下水管の路線をどう選ぶかということである。それには地形を考慮して排水区域界をまず決めなくてはならない。排水区域界が決まれば、この地域の下水をできるだけ速やかに排除するよう幹線下水管の路線を地形的に選ぶのであるが、幹線下水管はその断面も大きく、また埋設位置が深くなり易いので、道路の幅員、土質等の施工の難易、河川あるいは鉄軌道の横断、又は地下障害物等を考慮する必要がある。

## 2. 排水施設

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、下水を有効、かつ、適切に排出し、かつ、その排水によって開発区域及び周辺の土地に溢水等による被害を起こさないような構造及び能力を有していなければならない。

なお、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。

### (1) 排水計画上の留意事項

ア 排水施設は、原則として自然流下により下水を排出できるよう設けること。

イ 排水は、原則として雨水と汚水を分流すること。

ウ 排水施設は、排水路、下水管渠等に接続されていること。

エ 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。

オ 雨水（処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として暗渠によって排水できるように定められていること。

### カ 汚水排水計画

(ア) 汚水の放流について当該区域外の河川、運河、水路及びその他の公共用水域に水質汚濁にかかる環境基準の指定のある場合は、各々の地域の実状に応じ環境基準が達成されなければならない。

(イ) 汚水処理施設の位置は、その周辺に対し騒音及び臭気について十分配慮された計画でなければならない。

キ 建築基準法等に適合した施設であること。

### (2) 管渠の流速

流速が小さければ、管渠内に汚物が停滞しやすくなり、また逆に流速が大きいと、管渠の損傷ばかりでなく、到達時間が短縮されるので下流地点での雨水の流集量を大きくするので、許容の範囲内におさめること。

設計に当たっては、できるかぎり理想的な流速内におさまるよう計画すること。

表 15－ 3 管渠の流速

| 区分         | 最小流速     | 最大流速     | 理想的な流速       |
|------------|----------|----------|--------------|
| 汚水の場合      | 0.6m/sec | 3.0m/sec | 1.0～1.8m/sec |
| 雨水の場合      | 0.8m/sec | 3.0m/sec | 1.0～1.8m/sec |
| 汚水、雨水合流の場合 | 0.8m/sec | 3.0m/sec | 1.0～1.8m/sec |

### (3) 管渠の管径

#### ア 管渠の最小管径

管径があまり小さいと、排水設備の取付および維持管理作業に不便を生ずるので公共施設となる管渠の内径は、表 15－ 4 以上とすること。

#### イ 管渠の余裕

「下水道施設計画・設計指針と解説」「下水道指針」「下水道ハンドブック」を準用すること。

表 15-4

| 区分         | 最小内径  |
|------------|-------|
| 汚水の場合      | 200mm |
| 雨水の場合      | 250mm |
| 汚水、雨水合流の場合 | 250mm |

(4) 管渠の埋設深さ

管渠等を道路に埋設する場合の土かぶりは、原則として 1.2m 以上とすること。その他の地下埋設物等により、やむをえず 1.2m 以下となる場合にあっては、保護工を施工すること。

(5) 排水施設の材質

暗渠である排水管は、ヒューム管、硬質塩化ビニール管及び強化プラスチック複合管とすることができる。

3. ます及び人孔（マンホール）

(1) 暗渠である構造の部分には、次に掲げる箇所にもす、又は、マンホールが設けられていること。

ア 公共の用に供する管渠の始まる箇所。

イ 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。ただし、管渠の清掃に支障のないときは、この限りではない。

ウ 管渠の長さがその内径、又は内のり幅の 120 倍をこえない範囲において、管渠の維持管理上必要な箇所。

エ 雨水を排除すべきますにあっては、15cm 以上の泥だめを設けること。その他のます、又は、マンホールにあっては、その接続する管渠の内径又は内のり幅に応じ、相当の幅のインバートが設けられていること。

(2) 人孔（マンホール）

人孔は、下水管渠の検査、清掃のために出入口及び換気等の目的で設け、形は一般に円筒形、隋円形であるが、円形管と矩形渠との接合連結するためには、人孔ではなく接続室を設けること。

下水管の接合のうちで段差の生ずる箇所にならず入孔を設け、段差 60cm 以上の場合には、副管付き人孔を設けること。（図 15-2）

ア 種類及び構造

(ア) 種類

マンホールの種類は管径に応じ、標準マンホール（表 15-5）とすることとするが、埋設物、管渠の構造等により特殊なものを必要とする場合には、特殊マンホール（表 15-6）とすること。

表 15-5 標準マンホール

| 呼び方     | 形状寸法               | 用 途                                      |
|---------|--------------------|------------------------------------------|
| 1号マンホール | 内径 90cm 円形         | 管の起点および600mm以下の管の中間点ならびに内径450mmまでの管の会合点。 |
| 2号マンホール | 内径 120cm 円形        | 内径900mm以下の管の中間点および内径600mm以下の管の会合点。       |
| 3号マンホール | 内径 150cm 円形        | 内径1,200mm以下の管の中間点および内径800mm以下の管の会合点。     |
| 4号マンホール | 内径 180cm 円形        | 内径1,500mm以下の管の中間点および内径900mm以下の管の会合点。     |
| 5号マンホール | 内のり(法)210×120cm 角形 | 内径1,800mm以下の管の中間点。                       |
| 6号マンホール | 内のり(法)260×120cm 角形 | 内径2,200mm以下の管の中間点。                       |
| 7号マンホール | 内のり(法)300×120cm 角形 | 内径2,400mm以下の管の中間点。                       |

表 15-6 特殊マンホール

| 呼び方          | 形状寸法               | 用 途                                                 |
|--------------|--------------------|-----------------------------------------------------|
| 特1号マンホール     | 内のり(法)60×90cm 角形   | 土かぶり特に少ない場合、他の埋設物等の関係等で1号マンホールが設置できない場合。            |
| 特2号マンホール     | 内のり(法)120×120cm 角形 | 内径1,000mm以下の管の中間点で、円形マンホールが設置できない場合。                |
| 特3号マンホール     | 内のり(法)140×120cm 角形 | 内径1,200mm以下の管の中間点で、円形マンホールが設置できない場合。                |
| 特4号マンホール     | 内のり(法)180×120cm 角形 | 内径1,500mm以下の管の中間点で、円形マンホールが設置できない場合。                |
| 現場打ち管渠用マンホール | 内 径 190、120cm 角形   | 長方形渠、馬てい(蹄)形渠等およびシールド工法による下水管渠の内間点。<br>ただし、Dは管渠の内幅。 |
|              | 内のり(法)D×120cm 角形   |                                                     |
| 副管付きマンホール    |                    | 管渠の段差が0.6m以上となる場合。                                  |

表 15-7 副管使用の例

| 本 管 径<br>(mm) | 副 管 径 (mm)  |             |
|---------------|-------------|-------------|
|               | 分 流 式 下 水 道 | 合 流 式 下 水 道 |
| 200           | 150         | 150         |
| 250           | 200         | 200         |
| 300           | 200         | 200         |
| 350           | 200         | 200         |
| 400           | 200         | 200         |
| 450           | 250         | 250         |
| 500           | 別途考慮        | 250         |
| 600           | 別途考慮        | 300         |
| 700以上         | 別途考慮        | 別途考慮        |
| 副 管 高         | 600～2,000   | 600～3,800   |

分流式下水道の雨水管渠のマンホールには、副管を使用しないのが通例である。

## イ 構造

### (ア) 礎体

マンホール壁体は、上部構造物と下部構造物とに分けられ、一般に上部は、日本工業規格に適合する鉄筋コンクリート二次製品の斜壁、腹壁等をもって組立、下部は、施工の都合上から現場打コンクリートをもって築造する。

### (イ) インバート

マンホール内の流れを円滑にして汚水が停滞しないようにマンホールの底部にはインバートを設けること。インバートはマンホールの上下流管の底部半円形とし流水の方向に勾配をつける。即ち中間マンホール或いは、管底接合におけるマンホールでも、流れの方向に 2cm 程度の落差をつけることが望ましい。

図 15-1 マンホールの標準断面図

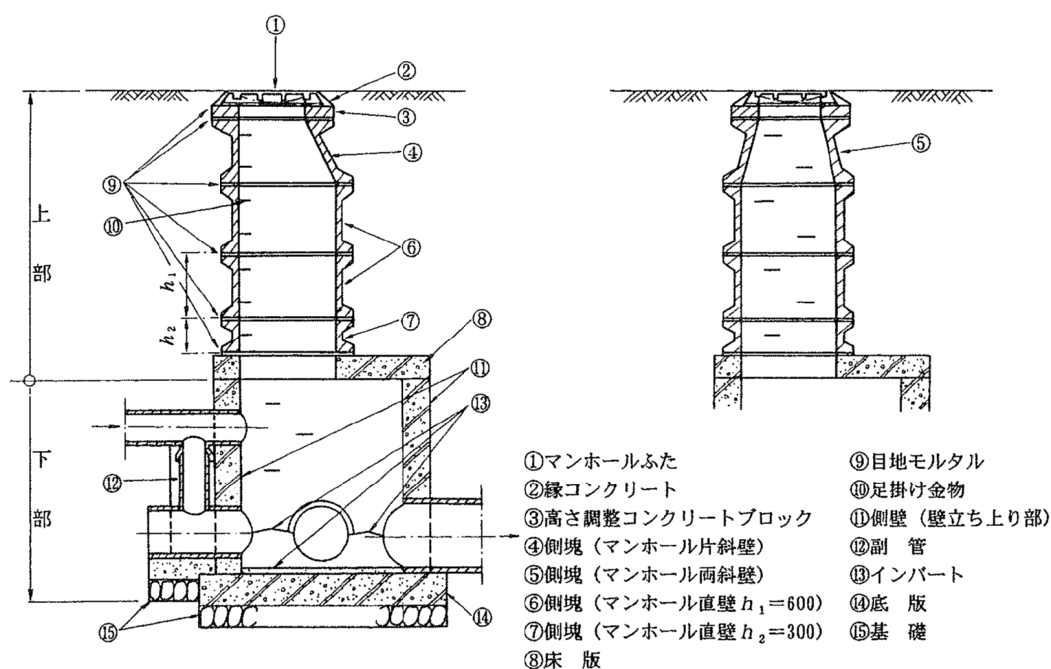


図 15-2 副管付きマンホールの例標準構造図

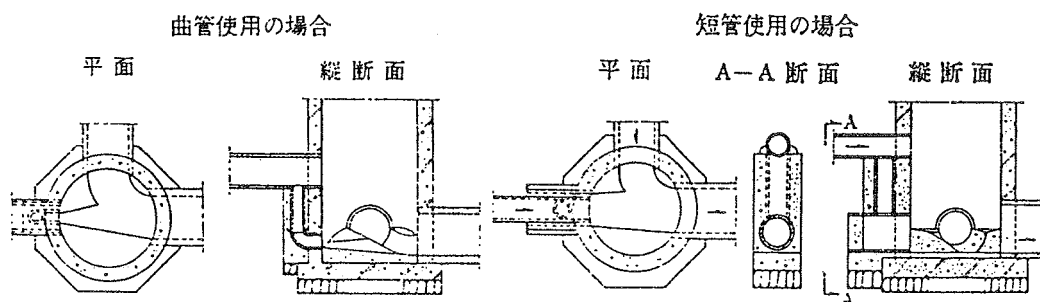
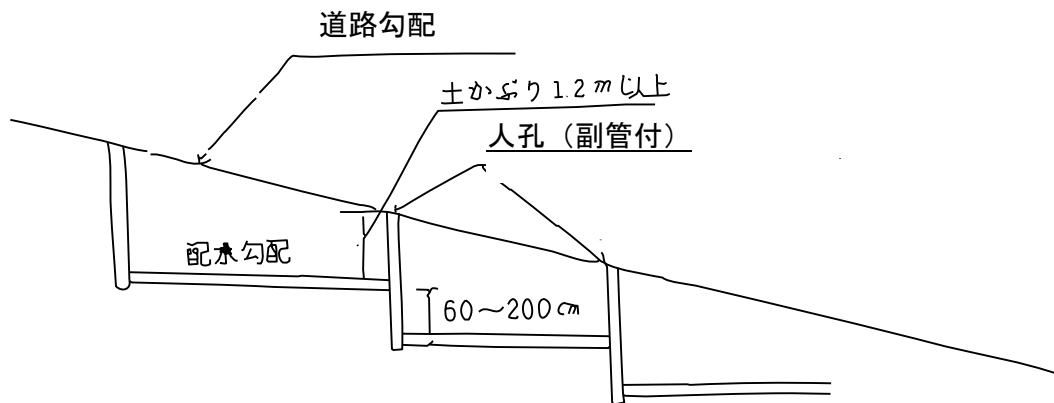


図 15－3 副管付人孔縦断面図



(3) 雨水ます及び汚水ます

ア 雨水ます

(ア) 位置及び配置

歩車道の区分のある場合は、その境界とし、歩車道の区分のない場合は、民有地との境界に設ける。

雨水ますの間隔は 20m～30m 以内とする。

(イ) 構造

円形及び角形のコンクリート製、鉄筋コンクリート製、またはプラスチック製とし、その大きさは内径又はのりを 30cm～50cm、深さ 80～100cm 程度とし、蓋は規格品により耐力の十分あると認められるもの。

雨水ますの底部には 15cm 以上の泥だまりを設けること。(表 15－8)

表 15－8 雨水ますの形状別用途

| 呼び方                             |                    | 形状寸法                       | 用 途                                      |
|---------------------------------|--------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| コン<br>ク<br>リ<br>ー<br>ト<br>製     | 1号雨水ます             | 内 径 50cm 円形                | L 形の場合に使用                                |
|                                 | 2号雨水ます             | 内のり 40×50cm 角形             | L 形上幅 250mm～300mm のものに使用                 |
|                                 | 3号雨水ます             | 内のり 50×50cm 角形             | L 形上幅 350mm のものに使用                       |
|                                 | 4号雨水ます             | 内のり 30×30cm 角形             | 内のり 300mm までの U 形等を使用                    |
|                                 | 5号雨水ます             | 内のり 45×45cm 角形             | 内のり 300mm を越えて 450mm までの U 形に使用          |
| プ<br>ラ<br>ス<br>チ<br>ッ<br>ク<br>製 | 硬質塩化ビニル製<br>雨 水 ます | 内 径 20cm 円形                | 取付け管内径 150mm 以下に使用                       |
|                                 | ポリプロピレン製<br>雨 水 ます | 内 径 30cm 円形<br>内 径 35cm 円形 | 取付け管内径 150mm 以下に使用<br>取付け管内径 150mm 以下に使用 |

## イ 汚水ます

### (ア) 位置及び配置

宅地と道路の境界付近に 1 戸に 1 箇所を設ける。

### (イ) 構造

円形及び角形のコンクリート製、鉄筋コンクリート製、またはプラスチック製とし、その大きさは内径または内のりを 30cm～70cm とし深さを 70cm～100cm 程度とする。

汚水ますの底部にはインバートをつける。(表 15－9)

表 15－9 汚水ますの形状別用途

| 呼び方                             |                     | 形状寸法                                         |  | 用 途                                                            |
|---------------------------------|---------------------|----------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------|
| コン<br>ク<br>リ<br>ー<br>ト<br>製     | 1 号汚水ます             | 内 径 30cm 円 形又は<br>内のり 30×30cm 角 形            |  | 取付け管内径 150mm 深さ 0.7m 未満に使用                                     |
|                                 | 2 号汚水ます             | 内 径 36cm 円 形又は<br>内のり 36×36cm 角 形            |  | 取付け管内径 150mm 深さ 0.7m 以上に使用                                     |
|                                 | 3 号汚水ます             | 内 径 50cm 円 形又は<br>内のり 50×50cm 角 形            |  | 取付け管内径 150mm 深さ 0.8m 以上に使用                                     |
|                                 | 4 号汚水ます             | 内 径 70cm 円 形又は<br>内のり 70×70cm 角 形            |  | 取付け管内径 200mm 深さ 1.1m 以上に使用                                     |
| プ<br>ラ<br>ス<br>チ<br>ッ<br>ク<br>製 | 硬質塩化ビニル製<br>汚水ます    | 内 径 20cm 円 形<br>内 径 30cm 円 形<br>内 径 30cm 円 形 |  | 取付け管内径 150mm 以下に使用<br>取付け管内径 150mm 以下に使用<br>取付け管内径 150mm 以下に使用 |
|                                 | ポリプロピレン製<br>汚 水 ま す | 内 径 30cm 円 形<br>内 径 35cm 円 形                 |  | 取付け管内径 150mm 以下に使用<br>取付け管内径 150mm 以下に使用                       |

## ウ 取付管

取付管の本管への取付位置は、本管に対して 60 度又は 90 度とする。

管径は内径 150mm 以上とする。

取付管の勾配は、原則として 10‰よりゆるやかにしてはならない。

## 4. 側溝（街渠）

側溝に普通用いられているのは、L 字溝と U 字溝とがあるが、歩車道の区分がある場合は、L 字溝を用い、その他の場合でも原則として L 字溝とする。

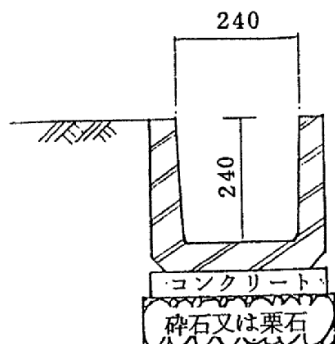
使用する製品は、工業規格品を用い、その大きさは、道路の幅員の大きさ、排水区域および勾配により決定されるが、通常 L 字溝の場合は 250mm 以上を、また U 字溝の場合は、240 mm 以上とする。

その他の側溝で、断面が大きいとき、路面排水のみのときの場合には、現場打の開渠にする場合もある。

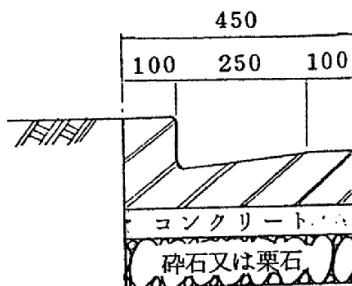
道路等の横断の箇所には、組合せ暗渠ブロック等を用いる。直接車輛等の荷重がかかるため、製品は工業規格品を用い、施工についても、基礎、補強コンクリート打等の特別の注意が必要である。(図 15－4)

図15-4 参考例

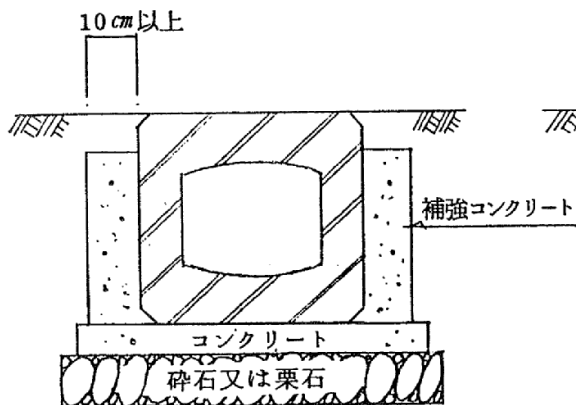
240 mm U字溝



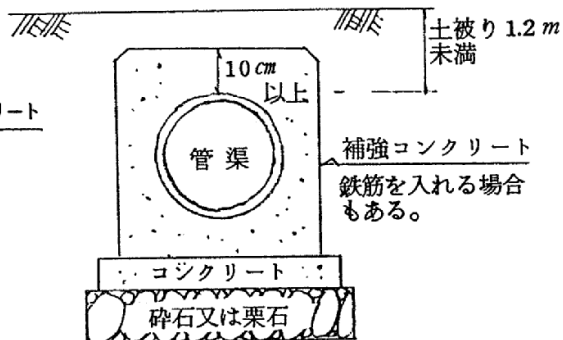
450 mm L字溝



組み合わせ暗渠



管渠の保護



### (1) 流量の計算例

#### ア 雨水量

通常用いられているものに、合理式及び実験式があるが、本県においては、合理式で計算する。

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

Q = 最大雨水流出量 (m<sup>3</sup>/sec)

I = 降雨強度 (mm/h)

C = 流出係数

A = 排水面積 (ha)

I (降雨強度) は次の式により算出する。

$$I = \frac{5,000}{t + 40} \quad t = 5 + \frac{\ell}{V} \text{ (普通 } 5 + \frac{\ell}{60} \text{)}$$

$\ell$  = 流達距離 m

C (流出係数) は、住宅地、農地、山林等の種別により異なるが、市街地においては、0.6～0.9 を用いる。

#### 雨水量の計算例

流達距離が300m, 流出係数0.8として

$$t = 5 + \frac{300}{60} = 10 \text{ 分}$$

$$I = \frac{5,000}{10 + 40} = 100 \text{ mm/時}$$

$$Q = 100 \times \frac{1}{360} \times 0.8 \times 1.0 = 0.223 \text{ m}^3/\text{秒}$$

#### イ 汚水量

##### (ア) 1人1日最大汚水量

1人1日最大汚水量は都市の上水道計画の1人1日最大給水量以上とする。(通常 250 ℓ～350 ℓ)

##### (イ) 地下水量

地下水量は、1人1日最大汚水量の20%程度として定める。

##### (ウ) 工場廃水量

都市の上水道を使用しているときは、その最大給水量とするが、井戸、河川水等を使用し、多量の廃水を排水する工場については、各々に廃水量を調査し、将来を十分考慮し決定する。

##### (エ) 計画1日最大汚水量

1人1日最大汚水量に計画人口を乗じ、必要に応じて地下水量と工場廃水量等を加算したもの。

##### (オ) 計画1日平均汚水量

計画1日最大汚水量の70%～80%を標準とする。

##### (カ) 計画時間最大汚水量

計画1日最大汚水量の1時間当たりの30%～50%増しを標準とする。

$$Q_s = \frac{p \cdot q}{86400} \cdot r \cdot A \cdots \cdots \text{m}^3/\text{秒}$$

$Q_s$  = 汚水の最大流出量

$p$  = 人口密度 人/ha

$q$  = 1人1日当り最大汚水量  $\text{m}^3/\text{日}$

$r$  = 時間的最大率

$A$  = 排水面積 ha

## ウ 計画排水断面の決定

### (ア) 管渠の設計

普通、次の公式（マンニングの式）により算定する。

マンニングの式

$$Q = A \cdot V$$

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

ここに、

Q：流量（ $\text{m}^3/\text{秒}$ ）

A：流水の断面積（ $\text{m}^2$ ）

V：流速（ $\text{m}/\text{秒}$ ）

n：粗度係数（=0.015）

R：径深（ $\text{m}$ ）（ $= \frac{A}{P}$ ）

P：流水の潤辺長（ $\text{m}$ ）

I：こう配（分数または小数）

上記の計算式により算出したもので管渠の大きさを決定するが、次の事項を注意する。

#### a 管渠内の汚物が停滞しないような流速がとれていること。

通常、雨水のみの場合は、 $0.8\text{m}/\text{sec} \sim 3.0\text{m}/\text{sec}$

汚水の場合は、 $0.6\text{m}/\text{sec} \sim 3.0\text{m}/\text{sec}$

#### b 管渠内の流速は上流より下流が流速を大きくすること。

流速が著しく大きいことは、管渠の損傷ばかりでなく、到達時間が短縮されるので、下流地点での雨水の流出量を大きくするので、許容の範囲内におさめること。

#### c 管渠の最小管径

管渠の最小管径は、雨水及び合流管渠においては、250mm、汚水の場合は200mm以上とすること。

### (イ) 側溝の設計（U字溝の場合）

普通、一般的な公式であるマンニング又はクッターの公式による。

(ウ) 柵渠の設計（鉄筋コンクリート組立柵渠）

普通、次の公式（クッターの公式）により算定する。

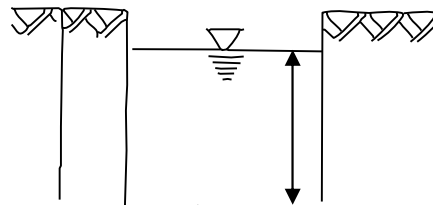
粗度係数は、底張りブロックを用いた場合  $n = 0.018$

底張りブロックを用いない場合  $n = 0.025$

$$Q = A \times V \quad (\text{記号は管渠の設計と同じ})$$

※  $A$  = 流水の断面積 ( $\text{m}^2$ )

$V$  = 流速 ( $\text{m/秒}$ )



（水深を 8 割で計算）

(エ) その他

上記のほか、ボックスカルバート、横断渠、重圧管等も流量計算に基づいて断面を決定すること。

## 5. 水質保全に関する指定水域

公共用水域の水質の保全に関する法律に基づき、指定水域として指定されている区域については関係法令及び条例等に適合する施設を設置すること。

## 6. 排水流末の敷地内処理（46.3 旧通知による）

法第 33 条第 1 項第 3 号の基準による排水流末の処理は、政令第 26 条第 2 号ならびに政令第 36 条第 1 項第 1 号イ（法第 43 条第 1 項の許可の基準）において、排水路その他の施設により、開発区域内又は敷地内の下水（雨水及び汚水）を有効に排出することとされており、ここにいう「その他の排水施設」は、当該開発区域内若しくは敷地内又は開発区域外若しくは敷地外に設置する地下浸透若しくは蒸発により流末処理を行う排水施設を含んでいるが、自己の居住の用に供する住宅の建築、又は開発区域（法第 43 条第 1 項の許可申請の場合にあっては、敷地）の面積が  $1,000 \text{ m}^2$  未満の自己の業務の用に供する建築物の建築を目的とするもので、排水流末を他の排水施設に接続することが困難であり、かつ、敷地内処理についても周辺に被害を生ずる恐れのないものについては敷地内処理により扱うこととし、その他の場合にあっては、原則として敷地内処理は認めないものとする。

なお、敷地内処理をする排水施設の設置に当たっては、当該排水施設と井戸との距離は  $5 \text{ m}$  以上（浄化槽からの放流水を処理する場合を除く。）で、その容量をおおむね  $4 \text{ m}^3$  以上とするとともに、有蓋とする等その構造上安全なものとしなければならない。

## 7. 雨水流出抑制施設

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、開発区域内の雨水を有効かつ適切に排出できるように、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なければならない。この場合において、放流先の排水能力等によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内に雨水流出抑制施設を設置することとする。

### (1) 雨水流出抑制施設

開発区域の面積が1ha未満の場合の取り扱いについては、旧通知（46.3）及び次の①、②によることとする。

- ① 放流先の排水能力、利水の状況その他の状況によりやむを得ないと認められるときは、雨水流出抑制施設を設置するものとする。
- ② 雨水流出抑制施設として浸透型施設・貯留浸透施設及びそれらを用いた併用施設を設置しようとするときは、その計画、調査、機能等について、河川管理者と協議することとする。

開発区域の面積が1ha以上の場合は雨水流出抑制施設を設置することとし、その取扱いについては、事業者が「千葉県における宅地開発等に伴う雨水排水・貯留浸透計画策定の手引」及び「千葉県における宅地開発等に伴う雨水排水・貯留浸透計画策定の手引の解説」（以下、両者を含め「手引」という。）及び関連する技術指針、技術基準等に基づき計画し、県土整備部河川整備課、土木事務所及び放流先の施設管理者（市町村、その他の水路管理者等）と事前に協議すること。（ただし、10ha未満の宅地開発事業については、県土整備部河川整備課との協議は不要。）

#### ア 調整池

調整池は、原則として自然調節方式（孔あきダム）とし、開発区域内の安全な位置に設置すること。

また、調整池が切土部、盛土部その他の人工改変地に設置される場合は、法面、擁壁等の近傍で宅地の安全性が損なわれるような場所に設置してはならない。

ただし、「宅地防災マニュアル」等の関連する技術指針等に基づき必要な調査と共に安全を確保するための必要な措置が講じられていると認められる場合は、この限りではない。

#### イ 浸透型施設及び貯留浸透施設

浸透型施設及び貯留浸透施設については、その設置区域（場所）及び構造等に充分留意すると共に、次の(ア)から(オ)において指定する区域（場所）に浸透型施設及び貯留浸透施設を設置してはならない。

- (ア) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域
- (イ) 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
- (ウ) 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
- (エ) 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項の急傾斜他崩壊危険区域

- (オ) 「宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針の解説」及び「宅地防災マニュアルの解説」に示されている「設置禁止区域」、「斜面近傍の浸透施設設置禁止場所の目安」の他、必要な調査及び対策が講じられているとは認められない盛土部、切土部等の人工改変地

ウ オンサイト貯留施設

オンサイト貯留施設については、土地利用の安全性の確保に留意すると共に「手引」及び「宅地防災マニュアルの解説」に示されている限界水深を超えないよう努めるものとし、最大水深は「防災調節池の多目的利用指針（案）」、「宅地防災マニュアルの解説」に示されている湛水水深を超えないものとする。

なお、オンサイト貯留施設と他の雨水流出抑制施設との併設についても同様とする。

(2) 利水計画

宅地開発により、水源の枯渇及び流出係数の変化に伴い、周辺並びに下流部分の利水に支障をきたすおそれのある場合は、担当部局及び当該利水団体と協議し、必要な貯留施設を設けなければならない。

(3) 雨水流出抑制施設の維持管理

ア 雨水流出抑制施設の維持管理については、「手引」の他、関連する技術指針等に基づき適切に行わなければならない。

イ 調整池は、原則として市町村管理とし、防護柵及び看板を設置するなど事故の防止に努めなければならない。

ウ 市町村が管理しない雨水流出抑制施設については、開発行為の申請者等と市町村及び放流先の管理者との間で管理協定を締結するなど、できる限りその機能を担保する手だてを講ずるものとする。

また、将来の雨水流出抑制施設の管理者が開発完了時点で不明な場合には、開発行為の申請者等と市町村及び放流先の管理者との間で管理協定を締結し、管理者が明らかになった時点で再度その管理者との間で協定を締結するものとする。

ただし、個人住宅の敷地内に設置されるような小規模な浸透ます等は除く。

エ オンサイト貯留施設及びオンサイトを併用する雨水流出抑制施設については、その水深を表示する看板等を設置するなど、事故の防止に努めなければならない。

(4) その他、雨水流出抑制施設の取扱いについて

本書における事項の外、雨水流出抑制施設の取扱いについては「手引」、「大規模宅地開発に伴う調整池技術基準（案）」、「防災調整池等技術基準（案）」、「宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針の解説」、「宅地防災マニュアルの解説」の他、関連する各指針、技術基準等に基づき取扱うこと。

参考 雨水排水計画検討手順 フロー図 (手引より)

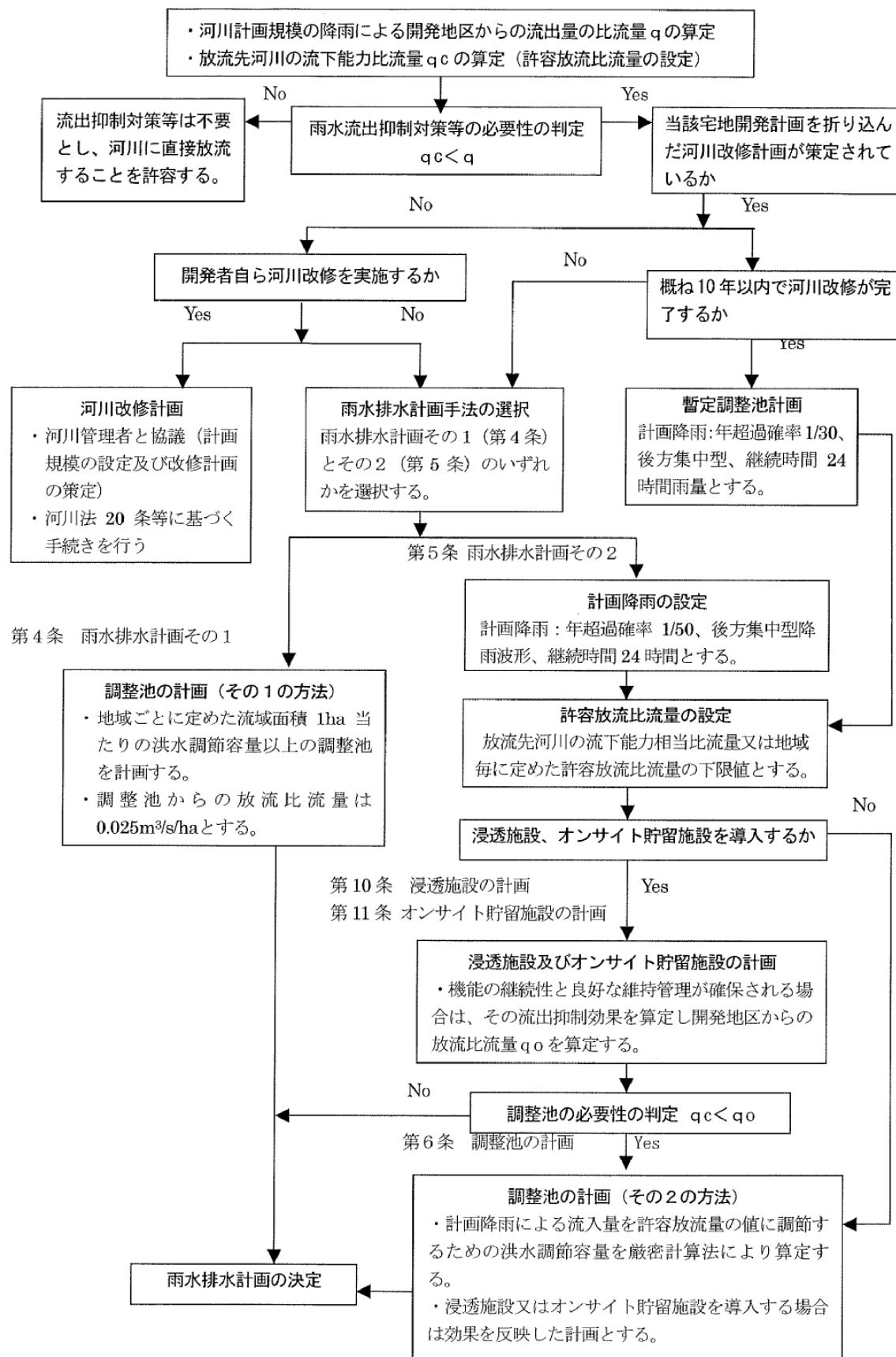


図 2-1 雨水排水計画策定検討手順

## 法第 33 条第 1 項第 4 号 給水施設

### 法第 33 条第 1 項

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

(法第 33 条 1 項第 2 号)

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

#### 1. 水道の分類

給水する水道に関しては、水道法、県条例による規制を受けるが分類については、次のとおりである。

| 種類    | 給水人口      | 内 容                      |
|-------|-----------|--------------------------|
| 簡易水道  | 5,000 人以下 | 一般に給水するもの<br>知事認可(水道法)   |
| 専用水道  | 101 人以上   | 簡易水道以外のもの<br>知事の確認(水道法)  |
| 小規模水道 | 50 人以上    | 水道法によらないもの<br>知事の確認(県条例) |

#### 2. 水道の規模(水量)

水道の計画を立て、設計を進めるには先ずその目的となる給水量を定めることが必要である。水源を探すにも 1 日幾 m<sup>3</sup>の水を取るためのものかはあらかじめ定めなければならない。水質改良の浄水方式もその水量と深い関係があり、送水・配水の施設は水量と直接関係がある。

##### (1) 計画年次(給水計画年次)

通水後何年まで所定の給水ができる規模に計画するかを定める。この年次を計画年次という。

##### (2) 計画給水人口

計画年次における給水区域内の予定水道利用者数をその水道の計画給水人口をいう。

##### (3) 計画給水量

計画年次における水道利用者即ち計画給水人口に給水する必要にして、十分な上水の量をいうが、上水の需要に季節的および 1 日のうちでも時間により給水量に著しい差がある。

水道の規模は、その水道の計画給水量が主要な要素である。

計画給水量＝1人1日当り最大給水量×計画給水人口

計画給水量は、実際に1人が使用する量そのままではなく給水区域内のあらゆる使用量に、公共用水漏水等の損失量を含めたものである。

団地給水計画においては、計画1人1日最大給水量は、250～350リットルである。

### 3. 水源の選び方

水源には公益水道と地下水（浅井戸、深井戸等）とがあるが、開発行為による給水の水源は原則として公益水道によるものとする。

やむをえず地下水を水源とする場合は試掘をして揚水試験を行い水量、水質、水位、地質、位置及び透水係数などの十分な資料をもとにして本井戸を設計すること。

試掘及び近くの現存する井戸に依存して試掘を省く場合でも次の事項を調査すること。

ア 最大揚水量（渇水期）

イ 水質（四季）

ウ 水位及び井戸の深さ

エ 構造（井戸の）及び建設年月

オ 豊水期及び渇水期と水位の最高、最低

カ 井戸建設当時の地質構造

キ 透水係数（揚水試験による）

※揚水試験

最大揚水量は、時期的に相当の変化があるから揚水試験は最渇水期に行わなければならない。揚水試験は普通1週間連続して揚水ポンプを運転し、水位の変化を調査すること。  
なお、表16－1に掲げる地区にあつては、それぞれに定める基準に適合すること。

表16－1 地下水採取規制一覧（井戸を設置しようとしている市町村役場あるいは県庁で確認のこと）

| 法令名                                        | 指 定 地 域                                                                                    | 許 可 基 準         |                       | 規 制 対 象                                                                                         |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            |                                                                                            | ストレーナー<br>の 位 置 | 吐出口断面積                |                                                                                                 |
| 工業用水法                                      | 市川市、浦安市、船橋市、<br>松戸市、習志野市、千葉市<br>(国道14号線と16号線以<br>西)、市原市(国道16号線以<br>西)、袖ヶ浦市(国道16号以<br>西)の地域 | 650m 以深         | 21 cm <sup>2</sup> 以下 | 工業用水<br>(工業とは製造業、[物品<br>の加工修理業を含む。]<br>電気供給業、ガス供給業<br>及び熱供給業をいう。)                               |
| 建築物用地<br>下水の採取<br>の規制に関<br>する法律（ビ<br>ル用水法） | 市川市、船橋市、浦安市、<br>松戸市、鎌ヶ谷市、習志野<br>市、千葉市（上水道給水区<br>域）、市原市（上水道給水区<br>域）                        | 650m 以深         | 21 cm <sup>2</sup> 以下 | 冷房用水、暖房用水、自<br>動車庫に設けられた洗<br>車設備水、水洗便所用水、<br>公衆浴場用水（浴室の床<br>面積の合計が150 m <sup>2</sup> 以上の<br>もの） |

|              |                                                                                  |         |                       |                                                                                                                          |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 県環境保全<br>条 例 | 市川市、浦安市、松戸市、船橋市、鎌ヶ谷市、習志野市、市原市、長柄町、袖ヶ浦市                                           | 650m 以深 | 21 cm <sup>3</sup> 以下 | 工業用水法、ビル用水法に規定される用水、水道用水、工業用水道用水、農業用水、鉱業用水、ゴルフ場（10ha 以上）における散水の用途。ただし、ビル用水法の指定地域にあってはビル用水また、工業用水法の指定地域にあっては、工業用水をそれぞれ除く。 |
|              | 木更津市、君津市、富津市、四街道市                                                                | 350m 以深 | 21 cm <sup>3</sup> 以下 |                                                                                                                          |
|              | 流山市、野田市、八千代市、柏市、我孫子市、佐倉市、成田市（旧大栄町を除く。）、白井市、印西市、栄町、酒々井町、富里市、八街市、山武市（旧山武町に限る。）、芝山町 | 250m 以深 | 21 cm <sup>3</sup> 以下 |                                                                                                                          |

#### 4. 配水施設

配水施設とは、浄水施設で浄化された浄水を送水施設によって配水区域内の所定の水圧で連続的に配給する施設であり、施設としては、配水池、配水塔、高架水槽、配水管、配水ポンプなどがある。給水量は時間的変化が著しいので、夜間の余剰水を貯溜してその調節を図るのが配水池、配水塔、高架水槽である。

#### 5. 給水施設

給水施設は、給水する水道事業者の施設基準、市町村等の定める水道条例などの関係規定に基づき、設計、施工するものとする。

(1) 簡易水道等を設ける場合の給水施設については、次の各項に基づいて計画しなければならない。

ア 導水施設の計画導水量は、計画取水量を基準とすること。

イ 浄水池の有効容量は、計画浄水量の1時間分以上とすること。

ウ 送水施設の計画送水量は、計画1日最大給水量を基準とすること。また、送水路は、管水路を原則とする。

エ 配水池の有効容量は、計画1日最大給水量の8～12時間分とすること。ただし、水道以外に消防水利が確保されている場合には1日最大給水量の6時間分でよい。

オ 配水管の計画配水量は、平時に対して計画時間最大給水量、火災時に対しては計画1日最大給水量と、消火用水量との合計とすること。

(2) 配水管の設計、施工に当たっては特に下記の各項に留意すること。

ア 配水管の最小動水圧は0.15Mpaを標準とすること。ただし、火災時における火点付近では、これ以下となるのもやむをえないが正圧であること。

イ 管路のあらゆる地点について、その有効水圧が平時火災時のいずれに対しても所定の動水圧を超え、かつ、給水区域内における水圧の分布ができるだけ均等となるようにすること。

ウ 平時、火災時の双方について水理計算を行い、有効水圧がそれぞれ所定の動水圧を超えるよう管径を計算し、両者のうち大なるほうをとること。

エ 配水管は行き止まり管を避け、網目式に配置すること。やむをえず行き止まり管となるときは、できるだけその末端に消火栓を設けること。

オ 給水区域が系統を異にする2以上の給水区域からなっている場合は、それらの境界付近の配水支管を相互に連絡し、可能な場合には本管相互に連絡すること。

カ 配水管の埋設深さ及び位置については、公道に布設する場合、道路管理者等の協議によること。

## 6. 水質に関する基準

水質基準に関する項目については「水質基準に関する省令」(厚生労働省令(平成15年5月30日第101号))を参照すること。

## 7. 水道管の種類

水道管は規格品を使用することを原則として、その選択に当たっては、給水水質、敷設場所の地質、受ける水圧、および埋設深さ等による外圧を考慮するほか、管の特質をよく勘案して最も適した管種を選定しなくてはならない。

### (1) 送、配水管

鋳鉄管、鋼管等が用いられる。

実際に作用する最大水圧に応じて、管種別に規格の定める圧力管を用いる。

### (2) 給水管

ライニング鋼管、鋼管、硬質塩化ビニール管等が用いられる。

## 法第 33 条第 1 項第 6 号 公共、公益的施設

|                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>法第 33 条第 1 項</b><br>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。 | <b>政令第 27 条</b> 主として住宅の建築の用に供する目的で行う 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。 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 1. 公共、公益的施設の基準

当該開発行為の目的に照らして、その利便の増進及び環境の保全とが図られるように公共公益施設及び予定建築物の用途の配分についての規定である。

(1) 「用途の配分が定められていること」とは、これらの施設及び建築物が本号の趣旨にそつて適正に配分されるような設計になっていることの意で、開発者が自ら整備すべき施設の範囲は、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地、排水施設、給水施設である。それ以外の公共公益施設は、それぞれの施設の設置予定者、あるいは施設の管理予定者と協議すること。

(2) 開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為で、主として住宅の建築の用に供する目的で行うものにあつては、次の公益的施設が適当な位置及び規模で配置されていなければならない。

- |        |                       |
|--------|-----------------------|
| ア 教育施設 | オ その他の公益的施設           |
| イ 医療施設 | ・ 行政施設（派出所・郵便局・市出張所等） |
| ウ 交通施設 | ・ 集会施設（集会所・公民館等）      |
| エ 購買施設 |                       |

ただし、誘致距離及び規模等を考慮して既存のものが十分利用できる場合はこの限りではない。

### 2. 電気・ガス・ごみ処理施設

#### (1) 電気施設

開発区域内の居住者の生活に支障のないよう電気を供給しなければならない。

開発区域に電気を供給するため、当該開発区域に変電、送電及び配電等の電気施設を設置する場合には、予定建築物に支障がなく、かつ道路の通行上支障のない位置にそれを設けるとともに電気事業者と協議すること。

#### (2) ガス施設

開発区域内の居住者の生活に支障のないようガス施設を設置してガスを供給しなければならない。

なおガス施設の設置に当たっては、予定建築物に対する安全を考慮して、その位置を定めるとともにガス工作物の技術上の基準を定める関係法令に適合していること。

#### (3) ごみ処理施設

容器及び容器的の設置場所等については、市町村の行うごみ収集に支障のないよう協議すること。

# 法第 33 条第 1 項第 7 号 造成工事

## 法第 33 条第 1 項

七 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。

|                                                         |                                                                                          |                                                                  |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）第 10 条第 1 項の宅地造成等工事規制区域 | 宅地造成及び特定盛土等規制法第 26 条第 1 項の特定盛土等規制区域                                                      | 津波防災地域づくりに関する法律第 72 条第 1 項の津波災害特別警戒区域                            |
| 開発行為に関する工事                                              | 開発行為（宅地造成及び特定盛土等規制法第 30 条第 1 項の政令で定める規模（同法第 32 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 | 津波防災地域づくりに関する法律第 73 条第 1 項に規定する特定開発行為（同条第 4 項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事 |
| 宅地造成及び特定盛土等規制法第 13 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 31 条の規定に適合するものであること。                                                     | 津波防災地域づくりに関する法律第 75 条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。    |

## (がけ面の保護)

省令第 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。

**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、

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

4 開発行為によって生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張りモルタルの吹付け等によって風化その他の侵食に対して保護しなければならない。

#### （擁壁に関する技術的細目）

**省令第 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、実験等によって次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。

イ 土圧、水压及び自重（以下この号において「土圧等」という。）によって擁壁が破壊されないこと。

ロ 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。

ハ 土圧等によって擁壁の基礎がすべらないこと。

ニ 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。

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 開発行為によっ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

|                           |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| 国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。 | の 8 の準用に関する部分を除く。) の規定を準用する。 |
|---------------------------|------------------------------|

※千葉県は全域（千葉市、船橋市及び柏市を除く。）が宅地造成等工事規制区域であり、盛土規制法に基づく許可を要する工事は、全て盛土規制法第 13 条の規定に適合しなければならない。この場合、以下の事項のほか、「千葉県宅地造成等の工事に関する許可審査基準」によるものとする。

## 1. 軟弱地盤の補強

政令第 28 条第 1 号は、地盤に関する規定である。

開発区域が田又は湿地帯等により地盤が軟弱の場合は、あらかじめ地質調査を行い、その結果に基づいて、造成計画を立てること。

宅地造成の場合は、施工する区域が相当広範囲のため経費に制約を受けること及び、開発目的が低層（平屋 2 階建程度）の場合が多いので、安易に処置される傾向があるが、後日地盤沈下が生じないように軟弱地盤に対する補強措置が講じられること。軟弱地盤の改良工法は、種々あるが地質調査によること。

また、開発区域の周辺に被害をあたえない工法によらねばならない。

### ○主な改良工法

開渠、暗渠排水層・水平排水孔・自然圧密・サンドドレーン・掘削による置換え・注入・水締め等がある。

地盤改良を施した場合又は盛土厚の大きい場合等には、開発工事の完了検査の実施前に当該開発区域の地盤調査（ボーリング及び載荷試験等）を行い地耐力が十分か確認すること。

開発区域が軟弱地盤な場合には開発許可申請書に地盤調査及び地盤改良方法等の図書を必ず添付すること。

なお工事完了検査時点で所定の沈下量に達しているかどうか確認すること。

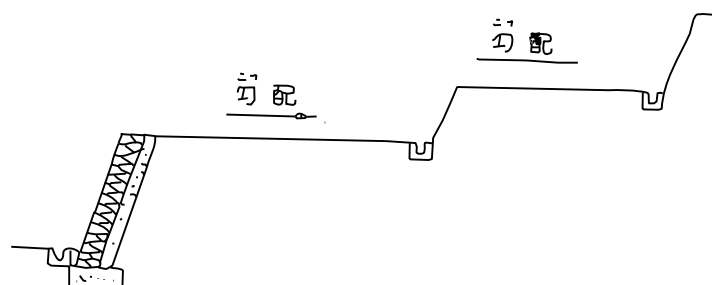
## 2. 法面の排水

政令第 28 条第 2 号は、崖（切土、盛土の法）の上端に続く地盤面の排水のための勾配に関する規定である。

法上端付近の地盤からの雨水その他の地表水が、法面を表流して侵食することや浸透することを防止するためには、法の上端に続く地盤面は、法の反対方向に、排水のための勾配をつけないといけない。（図 18－ 1 ）

また、法の反対に表流水を流すことができない場合は、豎排水をとって排水する等の措置を講ずる必要がある。

図 18－ 1 のりの上端に続く地盤面の水勾配

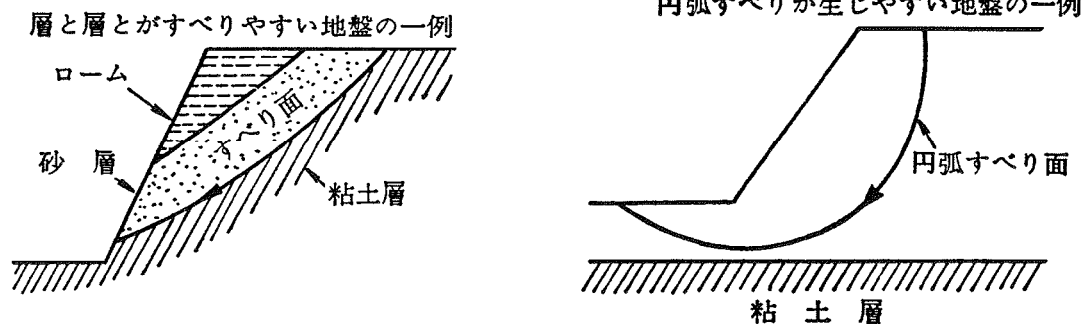


### 3. 切土のすべり対策

政令第 28 条第 3 号は、切土した後の地盤の滑りの防止に関する規定である。この滑りには、二つの場合が考えられる。(図 18-2) 一つは、地盤が異なる土質の層によって構成されているときの層と層との間の滑りであり、もう一つは、地盤が単一の土質による場合であっても周囲の状況によって生ずる円弧滑り等があげられる。すなわち、粘土層のような不透水性で、軟弱地盤が法面に傾斜しているとき、浸透水が粘土層上を流下し、軟弱化され、滑りを生ずる。

また円弧滑りは、法の基礎に、土丹、粘土層があるため水はけが悪く、含水量の増大による土の剪断力の低下、単位重量の増大となり滑りを生ずる。

図18-2



切土のすべり対策としては

(1) 抑止工法

杭打ちや地下擁壁によるすべり抵抗の増大

(2) 置換工法

すべりの原因となる層を砂層等の良質土と置換

(3) 法面保護工

法面を不透水の方法でおおう

等があり、地盤の条件及び施工の条件を考えあわせて、最善の方法を選ばなければならない。

### 4. 盛土の転圧

政令第 28 条第 4 号は、盛土の地盤の安定に関する規定である。地盤のゆるみ、沈下、崩壊を防ぐために締固め等の工事施工上の措置を講じなければならない。

(1) 土の締固め

締固めが盛土全体に及ぶように下から 20cm～30cm ごとに層状に締固めを繰り返す。まき出し厚を大にしても意味がない。

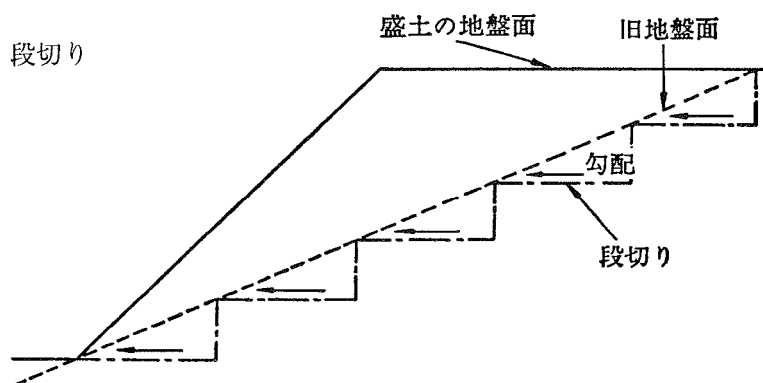
(2) 余盛

盛土をした後の地盤は日時がたつにつれ沈下することが考えられるため、そのようなときは、悪影響がないように、沈下に対してあらかじめ余盛をしておく必要がある。

### 5. 段切り

政令第 28 条第 5 号は、盛土をする前の地盤の盛土による地盤の接する面での滑りの防止に関する規定である。大きい法面又は、急勾配な斜面への盛土工事は、旧地盤面と盛土面とにすべり面が生じないように段切り等の処置を講ずること。(図 18-3)

図18-3 段切り



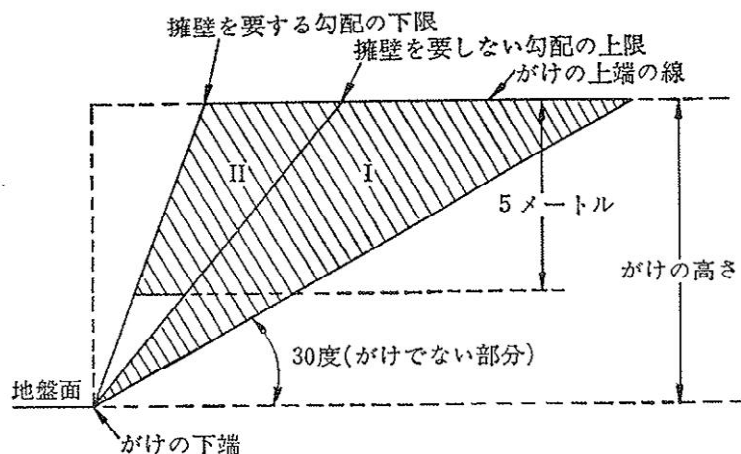
## 6. 擁壁の設置基準

省令第23条第1項は、擁壁の設置に関する規定である。

第1項本文の規定は、擁壁の設置義務であり、ただし書の規定は切土の場合における一種の緩和規定である。即ち切土をした土地の部分に生ずることとなるがけの部分の土質に応じ、擁壁を設置しなくてもよい勾配又は高さが第1項第1号及び第2号に規定されている。このうち第1号は、高さに関係なく擁壁を要しない勾配についての規定である。(図18-4) この場合において、以下の規定は、第1号の規定に該当するがけの部分の上下に第2号の本文の規定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し、そのがけの上端から下方に垂直距離5m以内の部分は、擁壁の設置義務を解除したものである。(図18-5)

なお、緩和規定の適用にあつては、土質調査を実施して決定すること。

図18-4 擁壁を要しないがけ又はがけの部分(1)



擁壁を要しないがけ又はがけの部分(2)

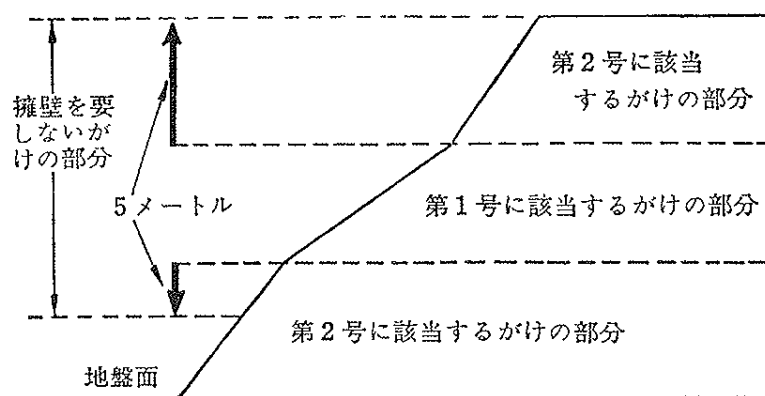
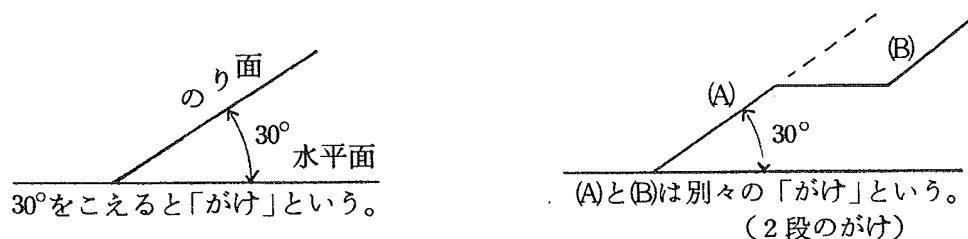


図 18- 5 擁壁の設置義務解除例

| 土質    | 軟 岩<br>(風化の著しいものを除く)                        | 風化の著しい岩                           | 砂利 真砂土<br>関東ローム硬質粘土<br>その他,これに類するもの |
|-------|---------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| 第1号がけ | ガケの<br>下端 $\frac{0.58}{1}$<br>$60^\circ$ 以下 | $\frac{1}{1.19}$<br>$40^\circ$ 以下 | $\frac{1}{1.43}$<br>$35^\circ$ 以下   |
| 第2号がけ | 崖の上端<br>$80^\circ$<br>$60^\circ$<br>5m      | $50^\circ$<br>$40^\circ$<br>5m    | $45^\circ$<br>$35^\circ$<br>5m      |

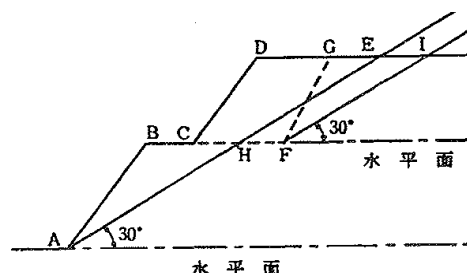
なお、がけとは水平面に対して 30 度をこえる角度をなす土地をいう。(図 18- 6)

図 18- 6



がけは、その途中に小段、道路、建築敷地等を含んで上下に分類されている場合が多い（図18－7）のような場合、A、B、C、D、Eで囲まれる部分は一体的ながけとみなされ、A、B、C、F、G、Eで囲まれる部分は一体的ながけとみなされず、A、B、C、H及びF、G、E、Iの別々のがけとみなされる。

図18－7



## 7. 擁壁の構造

擁壁の構造は、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。以下「盛土規制法施行令」という。）に規定されている技術基準を準用し、その設置する位置、地盤、背面の土圧等により安定計算した上で決定するが、住宅地の擁壁は外観にとらわれて構造を軽視する場合があるので、特に注意すること。

一般に用いられている構造は

ア 鉄筋コンクリート造

イ 無筋コンクリート造

ウ 間知石練積造

エ 間知コンクリートブロック練積造

オ 大谷石練積造（擁壁高が低い（1メートル以下）ものに限る。）

これらのうち、練積み造等の擁壁は、通常重力式擁壁に近いものとして、その構造（寸法）を決定するので擁壁全体が一体の固体となるように施工に当たっては十分配慮すること。

次に、練積み造の代表として、盛土規制法施行令第10条と、同令第17条の規定に基づく建設省の告示（昭和40年6月14日建設省告示第1485号）による擁壁の規定等を示す。

### 盛土規制法施行令第10条

第8条第1項第2号の間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は、次に定めるところによらなければならない。

- 一 擁壁の勾配、高さ及び下端部分の厚さ（第1条第4項に規定する擁壁の前面の下端以下の擁壁の部分の厚さをいう。別表第4において同じ。）が、崖の土質に応じ別表第4に定める基準に適合し、かつ、擁壁の上端の厚さが、擁壁の設置される地盤の土質が、同表上欄の第一種又は第二種に該当するものであるときは40センチメートル以上、その他のものであるときは70センチメートル以上であること。
- 二 石材その他の組積材は、控え長さを30センチメートル以上とし、コンクリートを用いて一体の擁壁とし、かつ、その背面に栗石、砂利又は砂利混じり砂で有効に裏込めすること。
- 三 前2号に定めるところによっても、崖の状況等によりはらみ出しその他の破壊のおそれがあるときは、適当な間隔に鉄筋コンクリート造の控え壁を設ける等必要な措置を講ずること。

四 擁壁を岩盤に接着して設置する場合を除き、擁壁の前面の根入れの深さは、擁壁の設置される地盤の土質が、別表第4上欄の第一種又は第二種に該当するものであるときは擁壁の高さの100分の15（その値が35センチメートルに満たないときは、35センチメートル）以上、その他のものであるときは擁壁の高さの100分の20（その値が45センチメートルに満たないときは、45センチメートル）以上とし、かつ、擁壁には、一体の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造で、擁壁の滑り及び沈下に対して安全である基礎を設けること。

別表第4（第10条、第30条関係）

| 土 質         |                                        | 擁                   |                 | 壁            |
|-------------|----------------------------------------|---------------------|-----------------|--------------|
|             |                                        | 勾 配                 | 高 さ             | 下端部分の厚さ      |
| 第<br>一<br>種 | 岩、岩屑、<br>砂利又は<br>砂利混じり砂                | 70度を<br>超え<br>75度以下 | 2メートル以下         | 40センチメートル以上  |
|             |                                        |                     | 2メートルを超え3メートル以下 | 50センチメートル以上  |
|             |                                        | 65度を<br>超え<br>70度以下 | 2メートル以下         | 40センチメートル以上  |
|             |                                        |                     | 2メートルを超え3メートル以下 | 45センチメートル以上  |
|             |                                        |                     | 3メートルを超え4メートル以下 | 50センチメートル以上  |
|             |                                        | 65度以下               | 3メートル以下         | 40センチメートル以上  |
|             |                                        |                     | 3メートルを超え4メートル以下 | 45センチメートル以上  |
|             |                                        |                     | 4メートルを超え5メートル以下 | 60センチメートル以上  |
| 土 質         |                                        | 擁                   |                 | 壁            |
|             |                                        | 勾 配                 | 高 さ             | 下端部分の厚さ      |
| 第<br>二<br>種 | 真砂土、<br>関東ローム、硬質<br>粘土その他これら<br>に類するもの | 70度を<br>超え<br>75度以下 | 2メートル以下         | 50センチメートル以上  |
|             |                                        |                     | 2メートルを超え3メートル以下 | 70センチメートル以上  |
|             |                                        | 65度を<br>超え<br>70度以下 | 2メートル以下         | 45センチメートル以上  |
|             |                                        |                     | 2メートルを超え3メートル以下 | 60センチメートル以上  |
|             |                                        | 65度以下               | 3メートルを超え4メートル以下 | 75センチメートル以上  |
|             |                                        |                     | 2メートル以下         | 40センチメートル以上  |
|             |                                        |                     | 2メートルを超え3メートル以下 | 50センチメートル以上  |
|             |                                        |                     | 3メートルを超え4メートル以下 | 65センチメートル以上  |
| 第<br>三<br>種 | その他の<br>土質                             | 70度を<br>超え<br>75度以下 | 2メートル以下         | 85センチメートル以上  |
|             |                                        |                     | 2メートルを超え3メートル以下 | 90センチメートル以上  |
|             |                                        | 65度を<br>超え<br>70度以下 | 2メートル以下         | 75センチメートル以上  |
|             |                                        |                     | 2メートルを超え3メートル以下 | 85センチメートル以上  |
|             |                                        |                     | 3メートルを超え4メートル以下 | 105センチメートル以上 |
|             |                                        | 65度以下               | 2メートル以下         | 70センチメートル以上  |
|             |                                        |                     | 2メートルを超え3メートル以下 | 80センチメートル以上  |
|             |                                        |                     | 3メートルを超え4メートル以下 | 95センチメートル以上  |
|             |                                        |                     | 4メートルを超え5メートル以下 | 120センチメートル以上 |

## 盛土規制法施行令第 10 条による練積み造擁壁を設計・施工するときの注意事項

- (1) 本擁壁は、鉄筋コンクリート造及び無筋コンクリート造の擁壁に比べ自立性に欠け、また理論上の安全確認が困難であることなどから設計に当たっては極力安全側に留意すること。特に基礎の設計には地耐力等が十分であるかどうか検討し、安全確認が困難な場合は他の工法など再検討すること。
- (2) 表の土質の区分は土の力学的性質によって分類されたもので、例示されていない土質においては、その内部摩擦角、粘着力等を例示されている土質と比較し、それが第何種の土質に該当するかを判別しなければならない。
- (3) 組積材は重量、強度、耐久性等において間知石等の石材と同等以上の効力を有するものであるので軽量、強度が劣るものは使用しないこと。また控の長さは 30cm 以上で胴込コンクリートと結合し、さらに裏込コンクリートと連続し、一体性を有していなければならない。
- (4) 表の基準は、擁壁上端に続く地盤線が水平で、擁壁に作用する載荷重は  $500\text{kg/m}^2$  程度であるので現地の状況がこれ以上である場合は、裏込コンクリートの厚さを増す等必要な措置を講じなければならない。

なお、擁壁の高さは 5m を越えてはならない、また擁壁の上端に続くがけがある場合は、この高さを含んだ断面形状とすること。
- (5) 裏込の栗石等の厚さは擁壁上端部は 30cm 以上とし、下端部は切土の場合 30cm 以上、盛土の場合 60cm 以上又は擁壁の高さの 100 分の 20 以上のいずれか大きい方の値とする。なおプラスチック製の透水層を設置する場合でも栗石等の裏込を省くことはできない。
- (6) 水抜穴は均一に配置する主旨でなく、湧水箇所や擁壁の下部に重点的に設ける等状況に応じた設計をし、結果として  $3\text{ m}^2$  に 1 箇所以上となるように配置すること。また排水方向に勾配をとること。
- (7) 組積方法は谷積を原則とする。
- (8) 擁壁の躯体と基礎の接する面は擁壁の法勾配と直角になるようにすること。根入れの深さは擁壁前面の地盤面から基礎の底面までを示すものであるが、設計に当たっては(1)の主旨により、地盤面から擁壁躯体の下端までを根入れ深さとみなすことが望ましい。

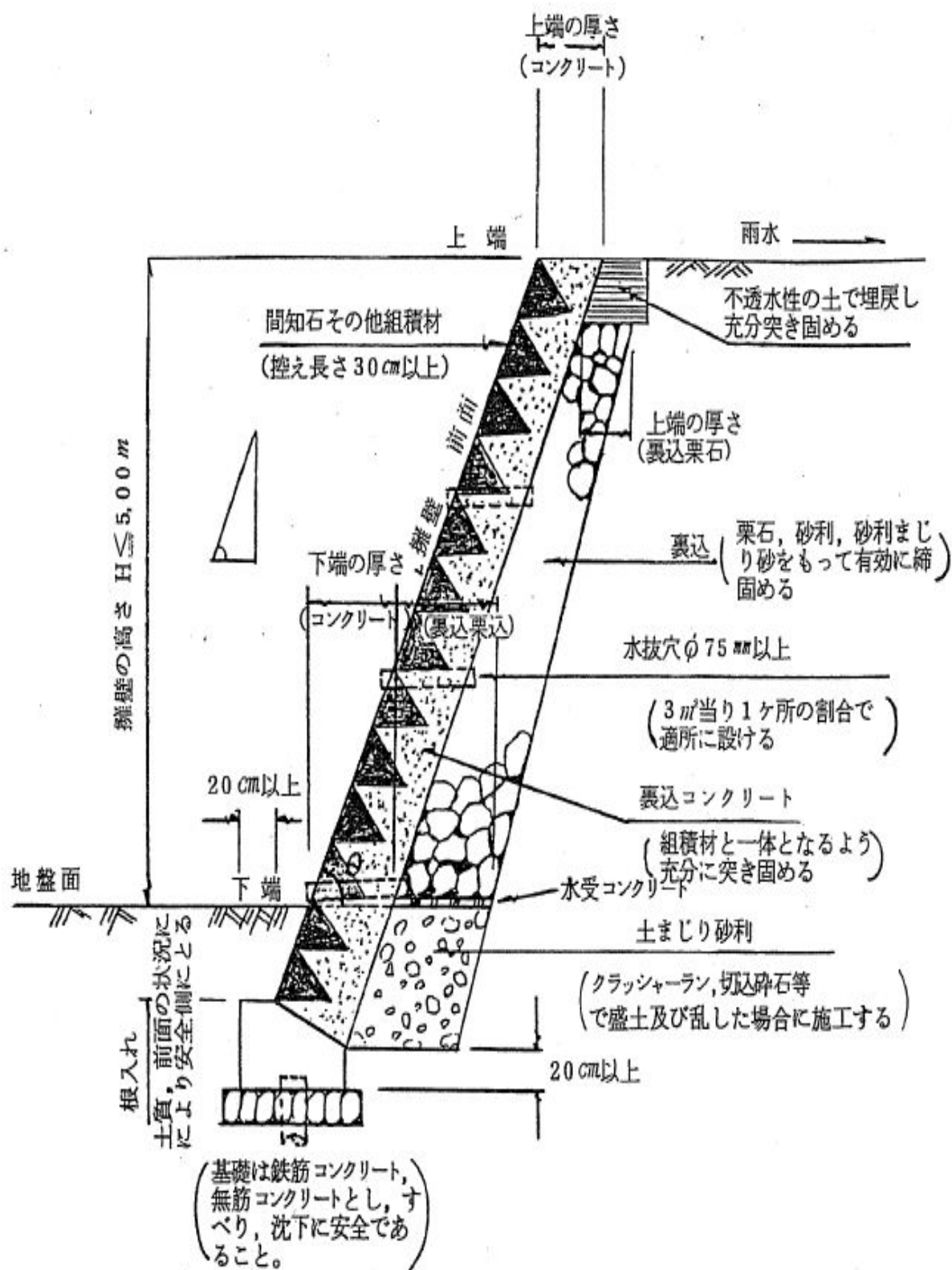
なお、擁壁の前面に側溝等がある場合は側溝底面を地盤面とみなすこと。
- (9) 義務設置の擁壁の構造は建築基準法施行令の技術基準にも適合していること。
- (10) その他、擁壁設置の一般的注意については公益社団法人日本建築士会連合会発行の「構造図集擁壁」を準用すること。

表18-1 練積み造擁壁構造一覧表（盛土規制法施行令第10条による擁壁）

| 擁壁     |                                                    | 土質           | 第 1 種                                                                      | 第 2 種                                                            | 第 3 種                                                            |
|--------|----------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
|        |                                                    |              | 岩, 岩屑, 砂利又は砂利まじり砂                                                          | 真砂土, 関東ローム, 硬質粘土その他これらに類するもの                                     | その他の土質                                                           |
| コンクリート | 上端                                                 |              | 厚さ 40 cm 以上                                                                | 厚さ 40 cm 以上                                                      | 厚さ 70 cm 以上                                                      |
|        | 下端                                                 |              | 下表のとおり                                                                     | 下表のとおり                                                           | 下表のとおり                                                           |
| 裏込栗石   | 上端                                                 |              | 厚さ 30 cm 以上                                                                |                                                                  |                                                                  |
|        | 下端                                                 |              | 60 cm 以上, 又は高さ(H)の2割以上のうちいずれか大きい値とする。ただしがけが切土によって生じた場合には30 cm 以上とすることができる。 |                                                                  |                                                                  |
| 勾配     | $\theta$<br>$\backslash$<br>$\nearrow$<br>$\theta$ | 70°<br>約 3 分 | <p>コンクリート下端厚を示す<br/>( )内は各々, 上位の高さにおける裏込栗石厚を示す<br/>(以下同様とする)</p>           | <p>コンクリート下端厚を示す<br/>( )内は各々, 上位の高さにおける裏込栗石厚を示す<br/>(以下同様とする)</p> | <p>コンクリート下端厚を示す<br/>( )内は各々, 上位の高さにおける裏込栗石厚を示す<br/>(以下同様とする)</p> |
|        |                                                    | 65°<br>約 4 分 | <p>コンクリート下端厚を示す<br/>( )内は各々, 上位の高さにおける裏込栗石厚を示す<br/>(以下同様とする)</p>           | <p>コンクリート下端厚を示す<br/>( )内は各々, 上位の高さにおける裏込栗石厚を示す<br/>(以下同様とする)</p> | <p>コンクリート下端厚を示す<br/>( )内は各々, 上位の高さにおける裏込栗石厚を示す<br/>(以下同様とする)</p> |
|        |                                                    | 60°<br>約 5 分 | <p>コンクリート下端厚を示す<br/>( )内は各々, 上位の高さにおける裏込栗石厚を示す<br/>(以下同様とする)</p>           | <p>コンクリート下端厚を示す<br/>( )内は各々, 上位の高さにおける裏込栗石厚を示す<br/>(以下同様とする)</p> | <p>コンクリート下端厚を示す<br/>( )内は各々, 上位の高さにおける裏込栗石厚を示す<br/>(以下同様とする)</p> |
| 根入れ    |                                                    |              | (35 cm 以上又は高さ(H)×15/100 以上) 大なる値                                           | 第 1 種に同じ                                                         | (45 cm 以上又は高さ(H)×20/100 以上) 大なる値                                 |

図 18-8

練積み造擁壁構造一般図（盛土規制法施行令第 10 条による擁壁）



○ 宅地造成等規制法施行令の規定に基づき胴込めにコンクリートを用いて充填するコンクリートブロック練積み造の擁壁の効力を認定（昭和40年6月14日 建設省告示第1485号）

宅地造成等規制法施行令（昭和37年政令第17号）第15条の規定に基づき、胴込めにコンクリートを用いて充填するコンクリートブロック練積み造の擁壁は、次の各号に定めるところによる場合においては同令第8条の規定による練積み造の擁壁と同等以上の効力があると認める。

1. コンクリートブロックの四週圧縮強度は、1平方センチメートルにつき180キログラム以上であること。
2. 胴込めに用いるコンクリートの四週圧縮強度は、1平方センチメートルにつき150キログラム以上であること。
3. コンクリートブロックに用いるコンクリートの比重は、2.3以上であり、かつ、擁壁に用いるコンクリートブロックの重量は、壁面1平方メートルにつき350キログラム以上であること。
4. コンクリートブロックは、相当数の使用実績を有し、かつ、構造耐力上支障のないものであり、その形状は、胴込めに用いるコンクリートによって擁壁全体が一体性を有する構造となるものであり、かつその施工が容易なものであること。
5. 擁壁の壁体曲げ強度は、1平方センチメートルにつき15キログラム以上であること。
6. 擁壁の勾配及び高さは、擁壁の背面土の内部摩擦角及びコンクリートブロックの控え長さに応じ、別表に定める基準に適合し、かつ、擁壁上端の水平面上の積荷重は、1平方メートルにつき500キログラムをこえていないこと。
7. 擁壁を岩盤に接着して設置する場合を除き、擁壁前面の根入れ深さは擁壁の高さの100分の20（その値が45センチメートルに満たないときは、45センチメートル）以上とし、かつ、擁壁には、一体の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造で擁壁のすべり及び沈下に対して安全である基礎を設けること。
8. 擁壁が曲面又は折面をなす部分で必要な箇所、擁壁の背面土又は擁壁が設置される地盤の土質が著しく変化する箇所等破壊のおそれのある箇所には、鉄筋コンクリート造の控え壁又は控え柱を設けること。
9. 擁壁の背面には、排水をよくするため、栗石、砂利等で有効に裏込めすること。

注）法改正により宅地造成等規制法施行令第15条は盛土規制法施行令第17条、宅地造成等規制法施行令第8条は盛土規制法施行令第10条に該当

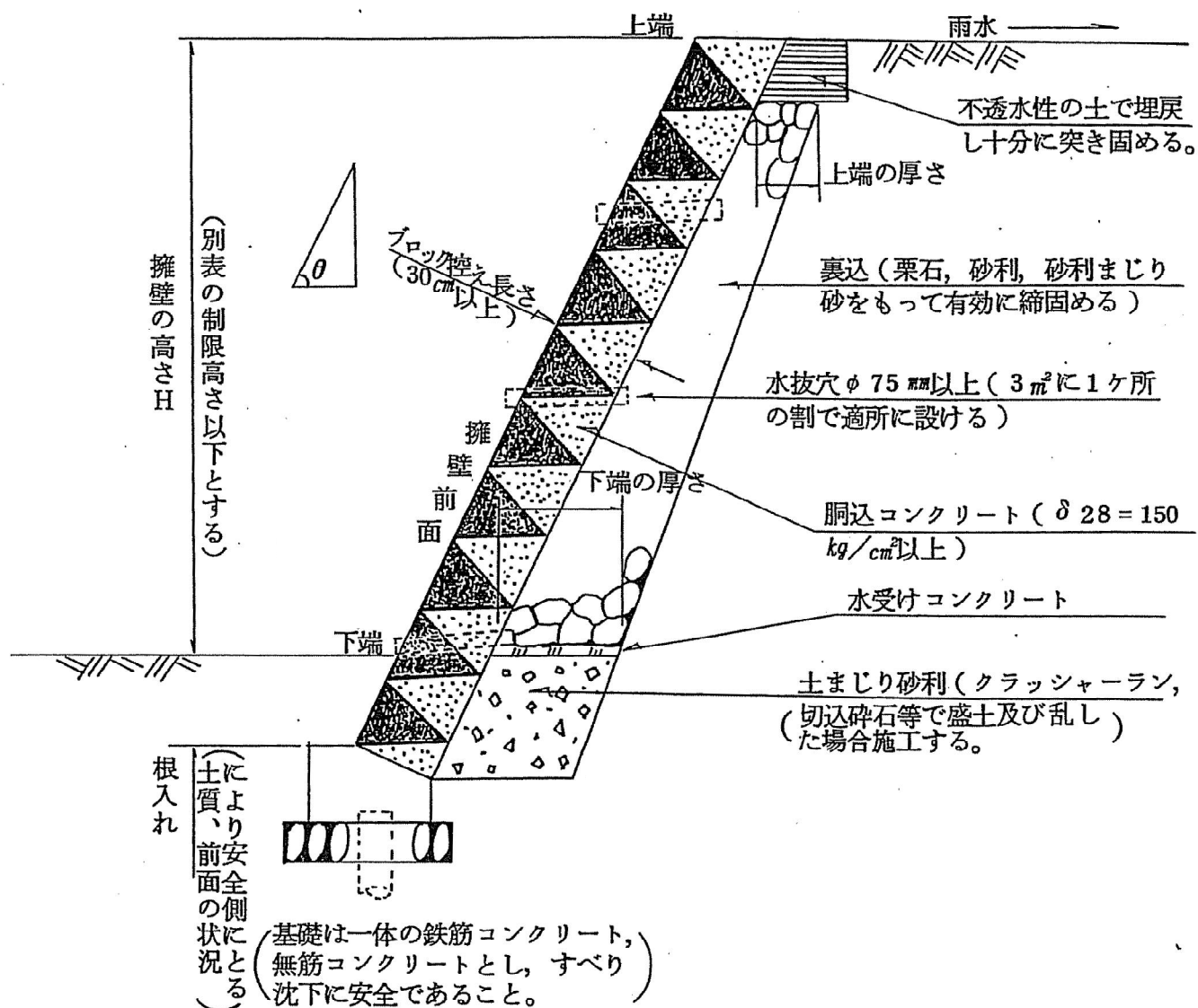
別 表

| 擁壁の背面土の内部<br>摩擦角 | コンクリートブロック<br>の控え長さ<br>(単位センチメートル) | 擁 壁        |            |
|------------------|------------------------------------|------------|------------|
|                  |                                    | 勾 配        | 高さ(単位メートル) |
| 20度以上30度未満       | 30以上35未満                           | 65度以上75度未満 | 1 以下       |
|                  |                                    | 65度未満      | 1.5 以下     |
|                  |                                    | 70度以上75度未満 | 1 以下       |
|                  | 35以上45未満                           | 65度以上70度未満 | 1.5 以下     |
|                  |                                    | 65度未満      | 2 以下       |
|                  |                                    | 70度以上75度未満 | 1.5 以下     |
|                  | 45以上                               | 65度以上70度未満 | 2 以下       |
|                  |                                    | 65度未満      | 2.5 以下     |
|                  |                                    | 70度以上75度未満 | 1.5 以下     |
| 30度以上40度未満       | 30以上35未満                           | 70度以上75度未満 | 1.5 以下     |
|                  |                                    | 65度以上70度未満 | 2 以下       |
|                  |                                    | 65度未満      | 3 以下       |
|                  | 35以上40未満                           | 70度以上75度未満 | 1.5 以下     |
|                  |                                    | 65度以上70度未満 | 2.5 以下     |
|                  |                                    | 65度未満      | 3.5 以下     |
|                  | 40以上45未満                           | 70度以上75度未満 | 2 以下       |
|                  |                                    | 65度以上70度未満 | 3 以下       |
|                  |                                    | 65度未満      | 4 以下       |
|                  | 45以上                               | 70度以上75度未満 | 2 以下       |
|                  |                                    | 65度以上70度未満 | 3 以下       |
|                  |                                    | 65度未満      | 4.5 以下     |
| 40度以上            | 30以上35未満                           | 70度以上75度未満 | 2 以下       |
|                  |                                    | 65度以上70度未満 | 3.5 以下     |
|                  |                                    | 65度未満      | 5 以下       |
|                  | 35以上40未満                           | 70度以上75度未満 | 2.5 以下     |
|                  |                                    | 65度以上70度未満 | 4.5 以下     |
|                  |                                    | 65度未満      | 5 以下       |
|                  | 40以上45未満                           | 70度以上75度未満 | 3 以下       |
|                  |                                    | 70度未満      | 5 以下       |
|                  | 45以上                               | 70度以上75度未満 | 3.5 以下     |
|                  |                                    | 70度未満      | 5 以下       |

表 18-3 練積み造擁壁構造一覧表（昭和40年建設省告示による擁壁）

| $\phi$<br>$\theta$ |                                            | 内 部 摩 擦 角                                                                                                                                                       |          |                                     |          |                        |          |
|--------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------|----------|------------------------|----------|
|                    |                                            | $20^{\circ} \leq \phi < 30^{\circ}$                                                                                                                             |          | $30^{\circ} \leq \phi < 40^{\circ}$ |          | $40^{\circ} \leq \phi$ |          |
| 裏込栗石               | 上端                                         | 厚 さ 30 cm 以上                                                                                                                                                    |          |                                     |          |                        |          |
|                    | 下端                                         | 60 cm以上, 又は高さ(H)の2割以上のうちいずれか大きい値とする。ただしがけが切土によって生じた場合には30 cm以上とすることができる。                                                                                        |          |                                     |          |                        |          |
| 擁 壁                |                                            | 控 え 長 さ                                                                                                                                                         | 高 さ (H)  | 控 え 長 さ                             | 高 さ (H)  | 控 え 長 さ                | 高 さ (H)  |
| 勾                  | 75°<br>V<br>$\theta$<br>IV<br>70°<br>(約3分) | cm以上 cm未満<br>30 ~ 35                                                                                                                                            | 1 m 以下   | cm以上 cm未満<br>30 ~ 35                | 1.5 m 以下 | cm以上 cm未満<br>30 ~ 35   | 2 m 以下   |
|                    |                                            | cm以上 cm未満<br>35 ~ 45                                                                                                                                            | 1 m 以下   | cm以上 cm未満<br>35 ~ 40                | 1.5 m 以下 | cm以上 cm未満<br>35 ~ 40   | 2.5 m 以下 |
|                    |                                            | 45 cm以上                                                                                                                                                         | 1.5 m 以下 | cm以上 cm未満<br>40 ~ 45                | 2 m 以下   | cm以上 cm未満<br>40 ~ 45   | 3 m 以下   |
|                    |                                            |                                                                                                                                                                 |          | 45 cm以上                             | 2 m 以下   | 45 cm以上                | 3.5 m 以下 |
|                    | 70°<br>V<br>$\theta$<br>IV<br>65°<br>(約4分) | cm以上 cm未満<br>30 ~ 35                                                                                                                                            | 1 m 以下   | cm以上 cm未満<br>30 ~ 35                | 2 m 以下   | cm以上 cm未満<br>30 ~ 35   | 3.5 m 以下 |
|                    |                                            | cm以上 cm未満<br>35 ~ 45                                                                                                                                            | 1.5 m 以下 | cm以上 cm未満<br>35 ~ 40                | 2.5 m 以下 | cm以上 cm未満<br>35 ~ 40   | 4.5 m 以下 |
|                    |                                            | 45 cm以上                                                                                                                                                         | 2 m 以下   | cm以上 cm未満<br>40 ~ 45                | 3 m 以下   | cm以上 cm未満<br>40 ~ 45   | 5 m 以下   |
|                    |                                            |                                                                                                                                                                 |          | 45 cm以上                             | 3 m 以下   | 45 cm以上                | 5 m 以下   |
| 配                  | 65°<br>V<br>$\theta$<br>(約5分)              | cm以上 cm未満<br>30 ~ 35                                                                                                                                            | 1.5 m 以下 | cm以上 cm未満<br>30 ~ 35                | 3 m 以下   | cm以上 cm未満<br>30 ~ 35   | 5 m 以下   |
|                    |                                            | cm以上 cm未満<br>35 ~ 45                                                                                                                                            | 2 m 以下   | cm以上 cm未満<br>35 ~ 40                | 3.5 m 以下 | cm以上 cm未満<br>35 ~ 40   | 5 m 以下   |
|                    |                                            | 45 cm以上                                                                                                                                                         | 2.5 m 以下 | cm以上 cm未満<br>40 ~ 45                | 4 m 以下   | cm以上 cm未満<br>40 ~ 45   | 5 m 以下   |
|                    |                                            |                                                                                                                                                                 |          | 45 cm以上                             | 4.5 m 以下 | 45 cm以上                | 5 m 以下   |
| 根 入 れ              |                                            | 45 cm以上, 又は高さ(H)の2割以上のうちいずれか大きい値とする。                                                                                                                            |          |                                     |          |                        |          |
| ブロック               |                                            | 胴込めにコンクリートを充填する練積ブロックで宅地造成等規制法(昭和40年告示)ブロックのコンクリート強度 コンクリートの比重 ブロックの壁面重量の規定に該当するもの。 $\delta$ 28=180 kg/cm <sup>2</sup> 以上, 2.3以上, 350 kg/m <sup>2</sup> 以上, その他 |          |                                     |          |                        |          |
| 組 積 法              |                                            | 谷積みを原則とする。                                                                                                                                                      |          |                                     |          |                        |          |

図 18-9 練積み造擁壁構造一般図（昭和40年建設省告示による擁壁）



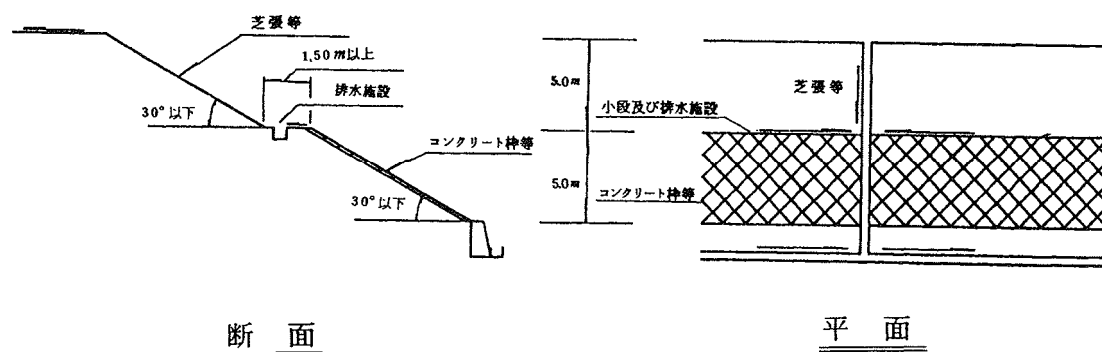
## 8. 法面

開発区域内には、大きい法面は設けないように設計すること。

地形等でやむを得ず生ずるときは、土質、日照、降雨等を考慮し、法の角度、法長、法の覆工法を決定すること。

特に、法面に直接雨水等が流出しないように処置を講ぜられていること。法高が5mを超える場合には小段（1.5m以上を標準とする）を設け、排水処置を講ずること。（図18-10）

図18-10 小段の設置例（切土の場合）



法令上でかけ面（30度以下の場合）とならぬ、ゆるやかな斜面でも法長が大きすぎる場合には、小段を設けるなど表面水の処理や土砂の流出防止等の施設を設けること。

### <その他法面の保護についての留意事項>

ア 法面保護工は、法面の安定を早急にはかるため、切土あるいは盛土がある程度まとまって完了したらすみやかに着手するものとする。

イ 橋梁等の構造物のがけなど雨及び日光のあたらない法面は、植生をさけ、石張り、コンクリートブロック張り等にする。

ウ 長大法面には、法枠工を併用すること。また、湧水のある法面には、排水工を行い、法枠工を用いること。

エ 法面が粘着性の少ない土質の場合は、洗掘又は表面のすべりが生じやすいので、植生を編さく工、法枠工を併用すること。

## 法第 33 条第 1 項第 8 号 防災対策

### 法第 33 条第 1 項

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 1 項の浸水被害防止区域（次条第八号の二において「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。

#### 1. 危険区域の除外に関する基準

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おいては、開発区域内に災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域又は急傾斜地崩壊区域内の土地を含まないこと。

ただし、次に掲げる場合は、「開発区域及びその周辺の状況等により支障がないと認められるとき」に該当するものとし、開発行為を例外的に許容するものとする。

- (1) 当該区域のうち、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当該区域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当該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) 予定建築物が災害危険区域を指定する条例による「建築の制限」に適合する場合（地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域又は土砂災害特別警戒区域が指定されている区域を含む場合を除く。）

「災害危険区域」建築基準法第 39 条第 1 項（県建築指導課担当）

「地すべり防止区域」地すべり等防止法第 3 条第 1 項（県森林課、耕地課、河川環境課担当）

「土砂災害特別警戒区域」土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 9 条第 1 項（県河川環境課担当）

「急傾斜崩壊危険区域」急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項（県河川環境課担当）

「浸水被害防止区域」特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項（県土整備部）

#### 2. 防災対策

宅地造成に際し、「防災」を軽視したため大災害の発生となった事例が見うけられる。

ここでいう防災とは主として造成工事に先だち又は、工事途中のことについて記しているが完成した宅地に起きる災害についても注意しなければならない。

一般に宅地造成での災害は、地形的には丘陵地、低湿地、季節的には、台風期、梅雨期の発生がほとんどである。

特に、周辺に鉄道敷、家屋、道路、水路、農地等がある場合には、土砂の流出等の災害には、万全の対策を講ずることが大切である。

## (1) 工事中等の災害

### ア．天候的分類

- (ア) 梅雨末期の集中豪雨（梅雨期のため長雨が続いた後で集中豪雨が重なると大きい被害が発生する。）
- (イ) 秋の台風時期における風雨（台風の発生時期の前は、比較的好天気が続くため、防災対策を忘れることが多い。）
- (ウ) 冬の乾燥期における山火事（雑草木、伐根を処理するために燃やす場合が見うけられるので、特に冬の乾燥期は山火事等の発生がないよう注意すること。）

### イ．工事的分類

- (ア) 整地工事を開始してもまだ排水施設が整備されない時、一般にこの例が多い。
- (イ) 擁壁工事の途中の場合も“ア”と同様に発生が多い。
- (ウ) 排水管、側溝等が一応整備されても街路が未整備の場合（マンホール、側溝等に流入しないで他に流出する。）
- (エ) 造成工事が完了して、家を建て始めてからの場合（造成計画と相違するような建築計画を行うと法面、汚排水等の災害発生となる。）

## (2) 施工時期の選択

宅地造成工事での起因は、ほとんどが「水」による場合である。だからこの「水」をいかに処理するかが問題である。

施工時期をできるだけ渇水期であるように計画し、集中豪雨、台風期等をさけるようにすること。

例えば、防災調整池、暗渠排水等低湿地の工事は冬の渇水期に施工し、春から梅雨期までに整地の準備工事、樹木の伐採、抜根、整地工事の一部までを、梅雨期は、植生工、梅雨期を過ぎてから整地工事を行い、台風期までには本工事の排水工を施工する（やむを得ぬ箇所は仮設排水を施し台風期に対処すること）、秋には仕上げ工事を行う工程が基本的な考え方である。

その開発する地域により天候の差異があるので、事前に十分調査する必要がある。

## (3) 防災態勢の確立

工事中の災害を防止するためには、あらゆる面で万全でなければならないが、開発者（造成主） 施行者、工事監理者等の相互間で連絡を密にし、予期しないときの防災態勢を確立していること。

特に台風時、豪雨時の場合は、開発区域内外を巡回し、災害の発生を未然に防ぐ態勢であること。

又、事前に関係官公庁及び関係機関と十分連絡調整すること。

## (4) 工事中断、中止の場合の措置

開発行為を工事途中で中断又は中止する場合には、工事中的の開発区域は、不安定（危険）な状況の場合が多いので、そのまま放置されても災害に対処できる状態に施工しておかねばならない。（開発区域内の旧道路、法面等の処理）

**法第 33 条第 1 項第 9 号 樹木の保存、表土の保全等**

|                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>法第 33 条第 1 項</b></p> <p>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 2 号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。</p> | <p>(法第 33 条第 1 項第 9 号の政令で定める規模)</p> <p><b>政令第 23 条の 3</b> 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。</p> <p><b>政令第 28 条の 2</b> 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。</p> <p>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えないと認められる場合は、この限りでない。</p> <p>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。</p> <p>(樹木の集団の規模)</p> <p><b>省令第 23 条の 2</b> 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。</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 1. 樹木の保存、表土の保全基準

1 ha 以上の開発行為に当たっては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的、開発区域の規模、形状及びその周辺の状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、予定建築物の用途、予定建築物等の敷地の規模及び配置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ていること。

## 2. 樹木の保存

高さが 10m 以上の健全な樹木又は高さが 5 m 以上の樹木の集団の規模が 300 m<sup>2</sup> 以上の健全な樹木の集団については、原則としてその存する土地は公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は、樹木の保存の措置が講ぜられることが望ましい。

(1) 「集団」とは、一団の樹林地で樹木が 10 m<sup>2</sup> 当たりおおむね 1 本以上の割合で存する場合を目処とする。

(2) 「原則として」とは、次のような場合は、保存対象樹木の保存措置を講じないことがやむを得ないという意味である。

ア 開発区域の全域にわたって、保存対象樹木が存する場合

土地利用計画上、公園、緑地等として利用計画が定められている部分のみ樹木の保存措置を講じる。

イ 公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合

ウ 南下り斜面に保存対象樹木がある場合

(3) 「保存の措置」とは、保存対象樹木又はその集団をそのまま存置しておくことを指しており、地区内での移植又は植樹を指しているのではない。係る措置を講じる場合、保存対象樹木又はその集団の存する土地のうち、少なくとも枝張りの垂直投影面下については切土又は盛土を行わないことが必要である。

(4) 省令第 23 条の 2 は、保存すべき樹木の集団の規模を 300 m<sup>2</sup> としているが、これは 1ha の 3 % であり、公園の最小規模と一致させている。このため保存する樹林地の面積が 300 m<sup>2</sup> に満たない場合は、これを公園の一部として保存すること。

## 3. 表土の保全

公園、緑地等、樹木を植栽することとなる土地の表面は、植物の生育に必要な土壌でなければならない。

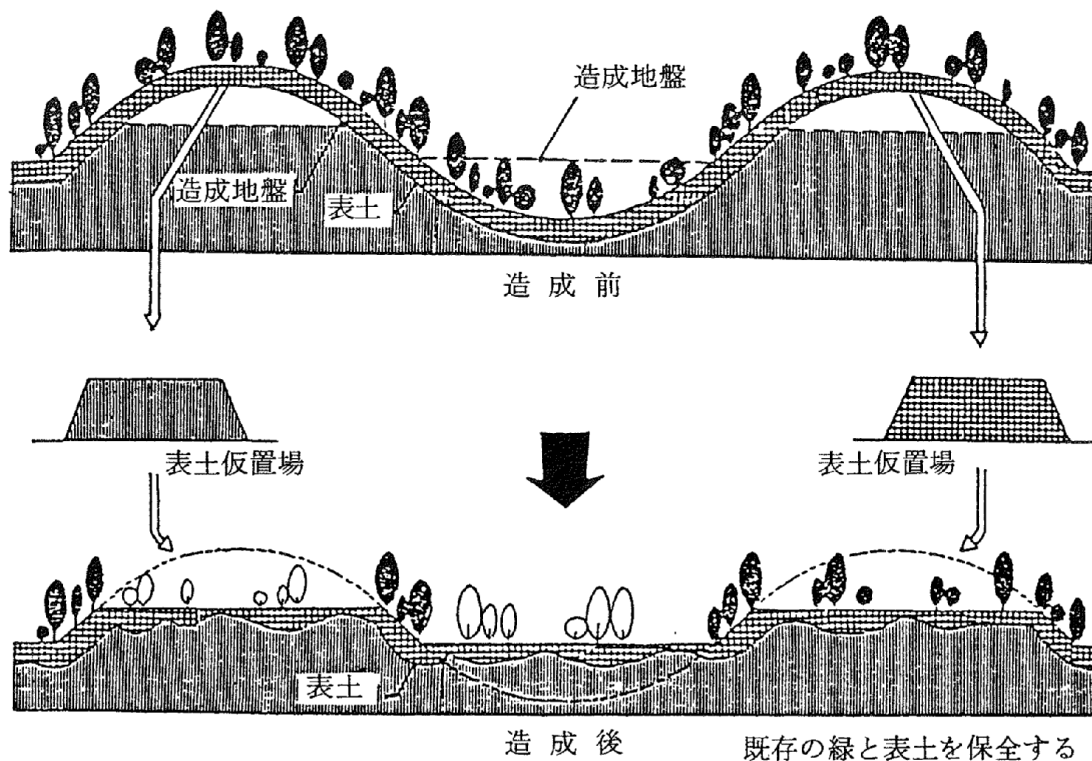
(1) 「表土」とは、植物の生育に不可欠な有機物質を含む表層土壌のことをいう。

(2) 「表土の復元」とは、開発区域内の表土を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了する段階で必要な部分に復元することをいう。

(3) 「客土」とは、開発区域外の表土を採掘し、その表土を開発区域内の必要な部分に覆うことをいう。

(4) 「土壌の改良」とは、土壌改良剤と肥料を与え、耕起することをいう。

図-1



#### 法第33条第1項第10号 緩衝緑地

##### 法第33条第1項

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。

##### (法第33条第1項第10号の政令で定める規模)

**政令第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。

**政令第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ってその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

|  |                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>(緩衝帯の幅員)</b></p> <p><b>省令第23条の3</b> 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。</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 1. 緩衝緑地の基準

緩衝緑地は、産業公害による周辺の環境悪化を緩和するもので法第33条第1項第10号で緩衝帯の設置について規定している。この基準は、騒音、振動等により周辺に環境悪化をもたらすおそれのある建築物等について、開発行為の段階から、環境保全の立場にたった規制を行うものである。

### 2. 適用の範囲

工場、第一種特定工作物の建設を目的とする1ha以上の開発を行う場合は、緩衝緑地を設けなければならない。

政令第28条の3では、「騒音、振動等をもたらすおそれのある建築物等」としているが、騒音源、振動源が開発行為の申請時点では、必ずしも具体的に把握することは困難であるため、工場では全て「騒音、振動等をもたらすおそれのあるもの」とする。

### 3. 緩衝帯の幅員

緩衝帯は、開発区域の境界の内側にそって設置され、その境界は縁石又は、境界杭等の施行によりあきらかにされていること。

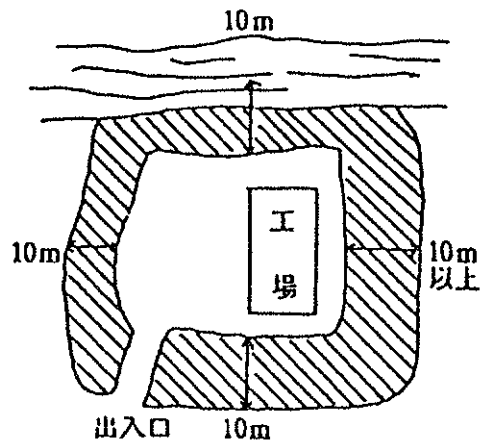
表 21－ 1

| 面 積          | 幅 員     |
|--------------|---------|
| 1～1.5ヘクタール未満 | 4メートル以上 |
| 1.5～5 "      | 5 "     |
| 5～15 "       | 10 "    |
| 15～25 "      | 15 "    |
| 25ヘクタール以上    | 20 "    |

### 4. 緩衝帯の設置条件の緩和

開発区域の周辺に公園、緑地、河川、池、沼、海、植樹のされた大規模な街路、法面等緩衝効果を有するものが存する場合には、その幅員の2分の1を緩衝帯の幅員に算入することができる。

図12-1



開発区域の面積— 10ヘクタール

 緩衝帯

(註) 出入口については、緩衝帯は不要である。

#### 法第33条第1項第11号 大規模開発における輸送施設に関する基準

##### 法第33条第1項

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。

開発区域の面積が40ha以上の開発行為（政令第24条）にあつては、輸送の便等から支障がないと認められること。

従つて、道路、鉄道による輸送の便を考慮し、必要と認められる場合は、当該開発区域内に駅舎等の鉄道施設用地その他の運輸施設用地の確保等が必要となる。

#### 法第33条第1項第12号 申請者の資力信用

##### 法第33条第1項

十二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（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十二条第一項又は第三十条第一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。

申請者に事業計画どおりに当該事業を完遂するための資金的能力があるか否か及び過去の事業実績等から判断して着実に許可条件等を遵守して当該事業を遂行していくことができるか否かを確認し、その事業が中断放置されることなく、適正に完遂されることを確保する。

資力信用についての判断は事業規模との関連により行うもので画一的な基準を設けることは困難であるから、千葉県開発行為等規制細則第7条第2項各号に掲げる書類を添付させるほか、

必要に応じて所要の書類の提出を求めることとする。

### 法第 33 条第 1 項第 13 号 工事施行者の工事完成能力

#### 法第 33 条第 1 項

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十二条第一項又は第三十条第一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。

工事施行者の能力の判断は、当該工事の難易度を考慮し、また過去の工事实績等を勘案して行うこととし、具体的には千葉県開発行為等規制細則第 7 条第 3 項各号に掲げる書類その他必要な書類を添付させることとする。

### 法第 33 条第 1 項第 14 号 関係権利者の同意

#### 法第 33 条第 1 項

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。

#### 1. 権利者の範囲

「妨げとなる権利を有する者」とは、土地の所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地が保全処分の対象となっている場合には、その保全処分をした者を含む。

また、工作物については、所有権、賃借権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地改良施設の管理者が含まれる。

なお、隣接土地の所有権者の同意書は、開発行為の施行上必要と認めた場合にのみ徴することが望ましく、また、その印鑑証明書についても同様とする。

#### 2. 相当数の同意

「相当数の同意」とは、次のアおよびイの双方の要件をみたしている場合をいう。

ア 開発行為等をしようとする区域内の妨げとなる権利を有するすべての者の 3 分の 2 以上の同意を得ており、かつ、これらの者のうち所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者のそれぞれの 3 分の 2 以上の同意を得ていること。

イ 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。

#### 3. 相当数の同意の効果

ア 相当数の同意をもって足りるとしたのは、許可が得られるかどうか不明の段階で全員の

同意を得ることを要件とするのは、申請者に対して過大の経済的負担をかけることとなるおそれがあるからである。

イ 土地所有者等の同意が得られないまま開発許可を得た土地については、当該開発許可を受けた者は開発許可を受けたことによってその土地について何らの私法上の権限を取得するものではないから、その当該土地について権利者の同意を得るまでは、工事を行うことができないことが当然である。

ウ 相当数の同意をもって許可を与えた場合には、着手時期の不確定または設計内容の変更等が予測され許可を与えた開発行為の内容が不確定となるので、運用においては申請者の審査期間内に全員の同意を得させることとする。

なお、同意を得られない場合には、別に疎明書を添付すること。

#### 4. 不同意者の所有する土地の取扱い

ア 不同意者の所有する土地の予定建築物及び敷地の規模等は、許可申請者が定めて申請する（従って、工事完了公告後は不同意者の土地についても規制される。）こととなる。

イ 工事完了公告以前において、不同意者がその土地に建築する場合にあっては、法第 37 条の規制を受けず、また法第 42 条の規制も受けないこととなるが、市街化調整区域内の事案にあっては、法第 43 条に適合する建築物以外の建築物は建築できない（法第 43 条第 1 項第 5 号、政令第 35 条第 1 号は、開発行為に関する工事完了後の土地をいうものと解する。）こととなる。