

糸魚川市開発指導技術基準

平成 18 年 3 月 1 日改正

糸魚川市都市整備課

目 次

1	根拠法令	1
2	基準の運用	1
3	用途地域等への適合	1
4	人にやさしいまちづくり	1
5	公共空地に関する基準	
	(1)道路に関する基準	1
	(2)公園及び緑地に関する基準	9
6	消防水利に関する基準	11
7	排水施設に関する基準	12
8	給水施設に関する基準	16
9	公共公益施設等の配分	17
10	宅地の防災	17
11	災害危険区域等の除外	20
12	植物の生育の確保に関する基準	20
13	騒音、振動等の防止に関する基準	21
14	輸送施設の判断	22
15	事業遂行の能力	22
16	関係権利者の同意	23

糸魚川市開発指導技術基準

この基準は、糸魚川市において行う開発行為について、技術的な基準を示すものである。

1 根拠法令

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 33 条

同法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）第 23 条、第 23 条の 2、第 23 条の 3、第 23 条の 4、第 24 条、第 24 条の 2、第 24 条の 3、第 25 条、第 26 条、第 27 条、第 28 条、第 28 条の 2、第 28 条の 3、第 29 条

同法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号）第 20 条、第 20 条の 2、第 21 条、第 22 条、第 23 条、第 23 条の 2、第 23 条の 3、第 24 条、第 25 条、第 26 条、第 27 条

2 基準の運用

糸魚川市において行う開発行為に関する協議は、前 1 の法令及び、糸魚川市開発指導要綱（平成 17 年糸魚川市告示第 104 号）に定めるもののほか、この技術基準によるものとする。

3 用途地域等への適合

開発行為を行う土地について用途地域等が定められている場合には、予定建築物の用途がこれに適合していなければならない。

用途地域に適合しているか否かは、建築の際に改めて確認される場所であるが、基本的な事項であるので、開発行為の許可申請前にあらかじめチェックしておくものである。

4 人にやさしいまちづくり

開発行為により整備される公共施設等は、新潟県福祉のまちづくり条例（平成 15 年条例第 50 号）に適合していなければならない。

5 公共空地に関する基準

(1) 道路に関する基準

道路は、区域外の既存道路及び都市計画道路の機能を阻害せず、かつ、次の基準に適合し、配置されなければならない。

ア 設計の基準

(ア) 都市計画に適合すること。

(イ) 開発区域外の道路と一体となって機能を発揮すること。したがって、開発区域個々で配置及び設計するにとどまらず、区域周辺との関連を重視した道路を計画すること。必要に応じて、公安委員会と協議を行うものとする。

イ 道路の配置計画

(ア) 街区の大きさは、予定建築物の用途並びに敷地の規模及び配置を考慮して定めるものとし、街区の長辺及び短辺は表 1 を標準とする。

表 1 街区の大きさ

辺 \ 区域	住居地域又はこれに準ずる地域	商業地域又はこれに準ずる地域	工業地域又はこれに準ずる地域
長 辺	100m～150m	80m～120m	120m～180m
短 辺	30m～50m	30m～50m	—

(イ) 設置する道路の幅員は有効幅員(後述)とし、開発区域の規模に応じて、表 2 に掲げるものとする。

表 2 開発区域の規模による道路の幅員

開発規模 (ha) \ 道路種別	1.0 未満	1.0 以上 3.0 未満	3.0 以上 5.0 未満	5.0 以上 10.0 未満	10.0 以上
一般区画道路 (第 4 種 4 級相当)	6m 以上	6m 以上	6m 以上	6m 以上	6m 以上
補助幹線道路 注 1 (第 4 種 3 級相当)		8m 以上	10.5m 以上	10.5m 以上	10.5m 以上
幹線道路 注 2 (第 4 種 2 級相当)				14m 以上	14m 以上

注 1 補助幹線道路とは、主におおむね 3 ヘクタール以上の開発区域に設ける主要な道路をいう。

注 2 幹線道路とは、主におおむね 10 ヘクタール以上の開発区域に設ける主要な道路で、当該開発区域及び周辺地域の幹線道路と予想される道路をいう。

(ウ) 区画道路の幅員は、表 3 に掲げる法の規定数値以上のものとする。ただし、街区内の区画道路のうち、両端を主要な区画道路に接続し、他からの流入のない区画道路(図 1)の場合で、環境の保全、災害の防止及び通行の安全上支障がない場合においては、緩和数値まで縮小することができる。

(エ) 幅員 10m 以上の補助幹線道路は、歩道及び車道が分離されていること。

(オ) 道路には電柱等を建てないこと。

表 3 区画道路の幅員

種別 \ 幅員	法の規定数値	緩和数値
主として住宅の建築を目的とするもの	6.0m	5.0m
上記以外のもの	9.0m	7.0m

図1 幅員縮小可能な場合

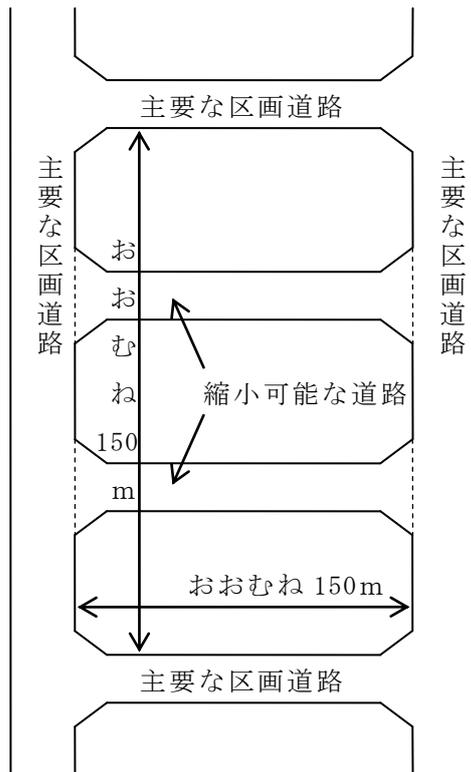
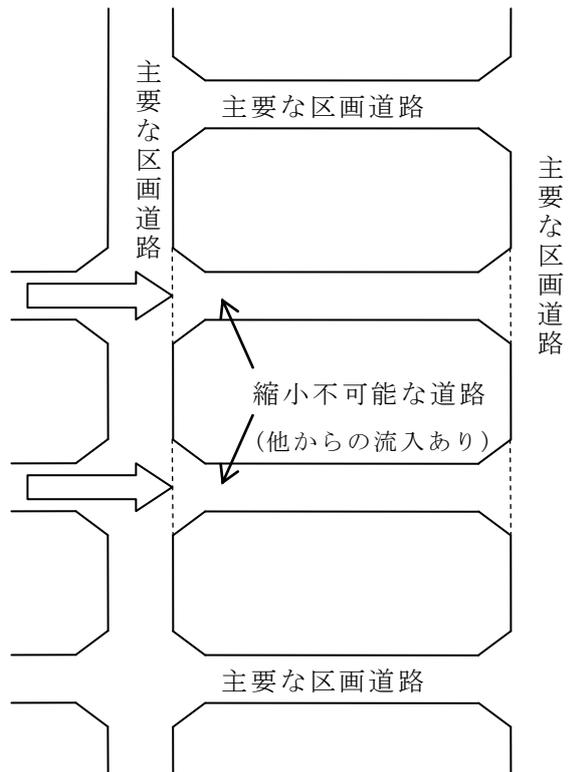


図2 幅員縮小不可能な場合



ウ 接続道路

(ア) 開発区域内の主要道路は、開発行為の目的によって、表4に掲げる法の規定数値以上の幅員を有する区域外の道路に接続しなければならない。ただし、開発区域の面積が1.0ヘクタール未満で、形状、周辺の状況及び車両の通行に支障がない場合には、緩和数値まで縮小することができる。

表4 接続道路の幅員

別	幅員	法の規定数値	緩和数値
主として住宅の建築を目的とするもの		6.5m	6.0m
上記以外のもの		9.0m	7.0m

※ 接続道路の幅員が上記の表の値に不足する場合は、開発区域の接する道路を図3の要領で、幅員を満足する道路までの間を、上記表の数値まで拡幅すること。ただし、周辺の土地利用状況、災害の防止及び通行の安全上支障がないと判断され市長がやむを得ないと認めたとき又は開発面積が3,000平方メートル未満の場合は、図4の要領とすることができる。

※ 幅員を満足する道路等とは、都市計画法による規定数値以上の幅員を有する道路をいうが、道路周辺の状況、現在の幅員及び道路の種別を考慮し、市長がやむを得ないと認めたときは、この限りでない。

図3 接続道路の拡幅

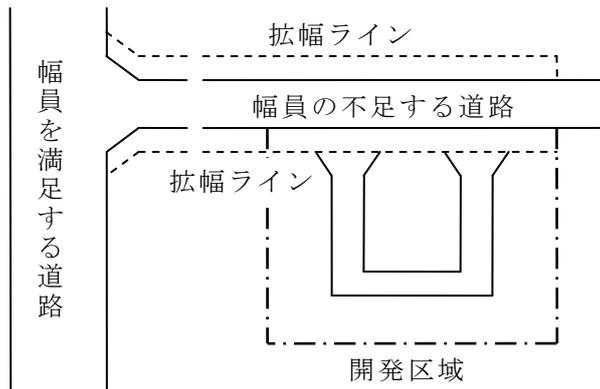
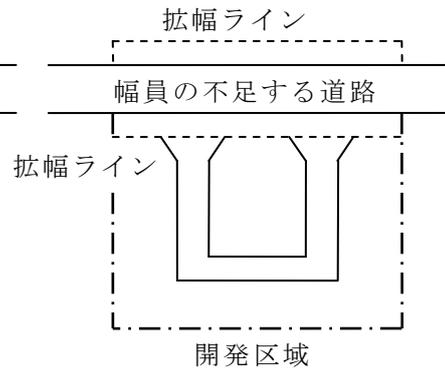


図4 接続道路の拡幅
(やむを得ない場合)

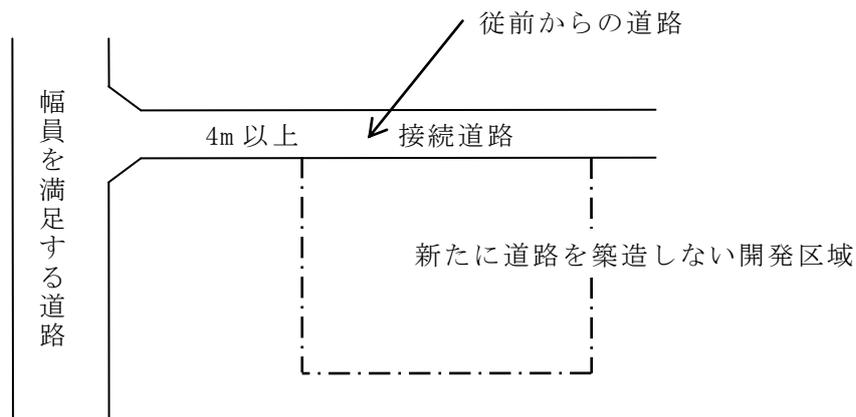


※拡幅は、両側又は片側の別は問わない。

(イ) 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の接続道路は、開発区域の規模及び形状並びに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、上記(ア)によることが著しく困難と認められ、環境の保全、災害の防止、通行の安全及び事業活動の効率上支障がないと認められる場合は、下記によることができる。(図5参照)

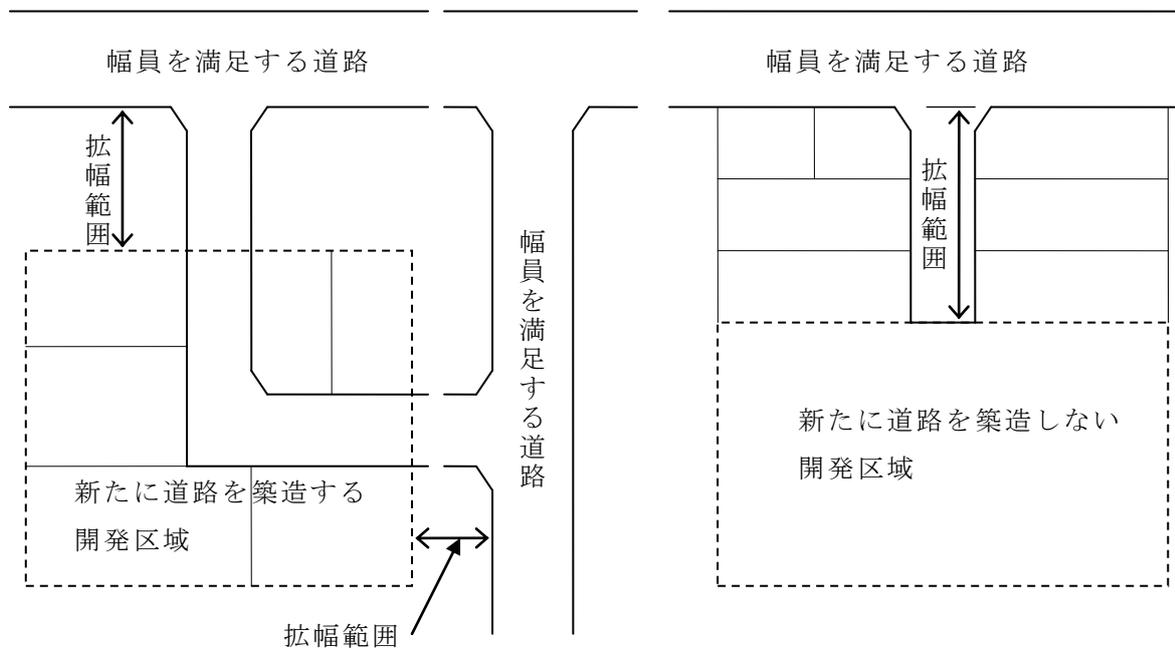
- ・ 幅員は4.0メートル以上であること。ただし、当該道路が接続する道路は、上記(ア)に規定する幅員を満足する道路であること。
- ・ 従前より当該開発区域が接する道路であること。

図5 新たに道路を築造しない
開発行為の接続道路



- (ウ) 旗竿形状の道路に接続する開発の場合は、当該開発区域の形状及び面積並びに予定建築物等の用途により、上記(ア)又は(イ)の内容により決定する。(図6参照)

図6 旗竿形状の接続道路の取扱い



エ 転回広場

開発面積が3,000平方メートル以上となる開発行為において、区画道路は袋路状とならないこと。ただし、次に掲げるいずれかに該当し、災害の防止及び通行の安全上支障がない場合には、袋路状とすることができる。

- (ア) 当該道路の延長又は当該道路が、近い将来確実に他の道路との接続が予定されている場合
- (イ) 開発区域の形状及び周辺の道路状況から通り抜けが困難であり、かつ、次のいずれかに該当する場合
- a 築造する道路幅員が6.0メートル以上であり、かつ、図7又は図8に示す転回広場が設置されている場合
 - b 築造する道路の幅員が6.0メートル以上であり、かつ、延長が30メートル以下で、その道路にのみ接続する宅地が2区画以下である場合(図9参照)

図7 転回広場の設置基準

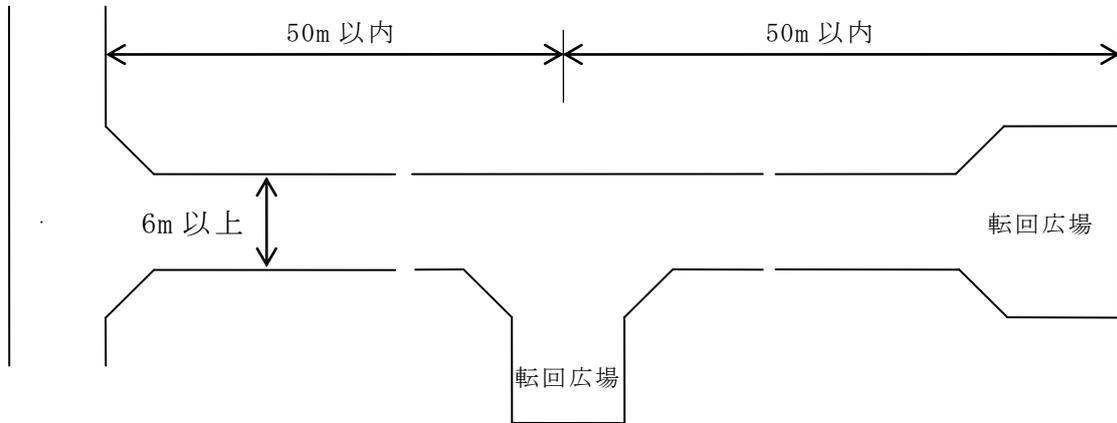


図8 転回広場の形状

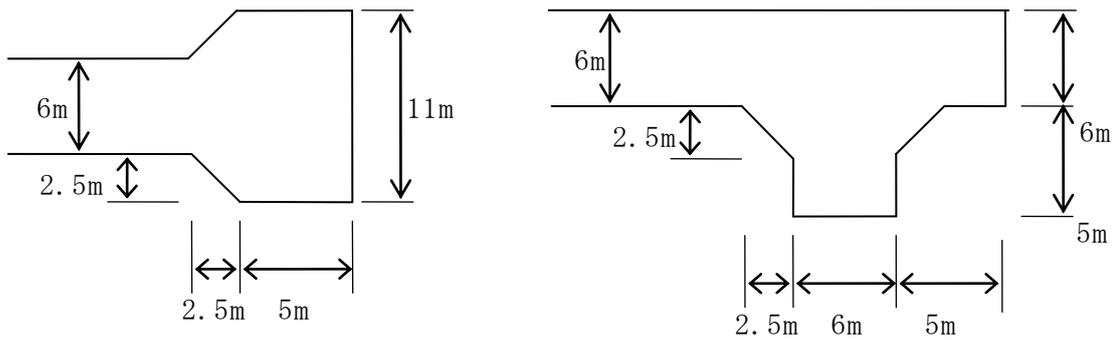
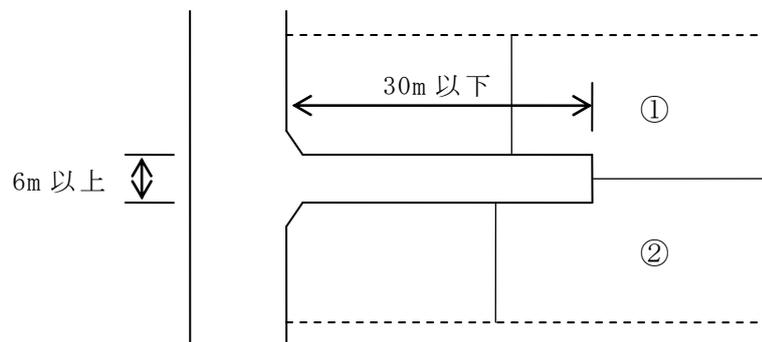


図9 転回広場不要の例



開発面積が 3,000 平方メートル未満の開発行為については、道路位置指定の技術基準を遵守すること。

オ 道路の構造

道路の構造は、都市計画法第 33 条第 1 項第 2 号の基準によるほか、次の基準に適合しなければならない。

- (ア) 道路は、安全で円滑な交通に支障を及ぼさない構造であること。
- (イ) 道路の横断勾配は、1.5～2.0 パーセントを標準とする。
- (ウ) 道路の縦断勾配は、6.0 パーセント以下とする。ただし地形等の状況によりやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。また、他の道路と交差する道路は、原則として 2.5 パーセント以下の緩勾配で、一般区画道路にあっては 10 メートル以上、幹線及び補助幹線道路にあっては 15 メートル以上の区間を交差部分に設けるものとする。
- (エ) 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を設け、縦断勾配は 0.5 パーセント以上を基本とすること。
- (オ) 側溝の構造は落ち蓋式 U300 以上とし、道路横断は暗渠とする。
- (カ) 道路舗装は、アスファルト、コンクリートその他同等以上のもので舗装すること。
- (キ) 舗装における路盤及び舗装構成は、舗装設計施工指針、舗装施工便覧及び舗装マニュアル(新潟県)によること。
- (ク) 道路の平面交差では、次の表 5 による隅切りをしなければならない。

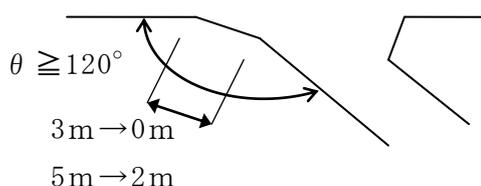
表 5 隅切り基準

幅員	9m 以上	9 未満 ~8 以上	8 未満 ~6 以上	6 未満 ~4 以上
9m 以上				
9~8		5.0m	5.0m	3.0m
8~6		5.0m	3.0m	3.0m
6~4		3.0m	3.0m	3.0m

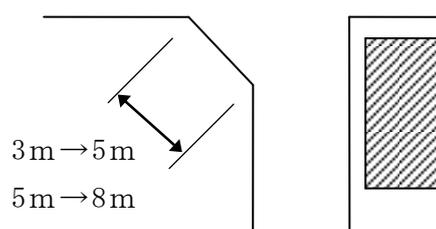
- ・ 交差角が 120 度以上の場合、上表の 3.0 メートルは不要とし、5.0 メートルは 2.0 メートルとする。
- ・ やむを得ず片側隅切りとする場合、上表の 3.0 メートルは 5.0 メートル、5.0 メートルは 8.0 メートルとする。
- ・ 歩道のある道路の交差点では、車道幅員、歩道幅員及び自動車の軌跡等を考慮し形状を定める。

図 10 特殊な隅切り

(1) 交差角が 120° 以上の場合



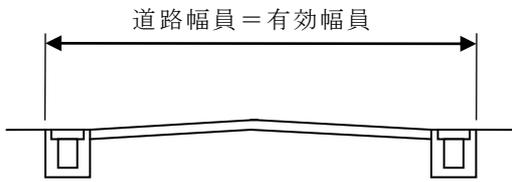
(2) 片側隅切りの場合



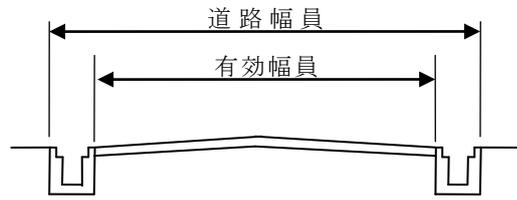
- (ケ) 道路の幅員は次に掲げる図 11 を標準とする。

図 1 1 道路幅員の基準

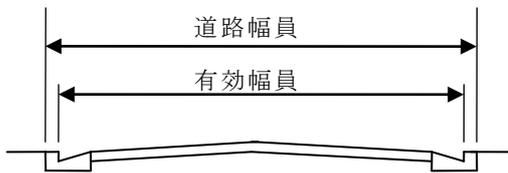
U型側溝(蓋設置)の場合



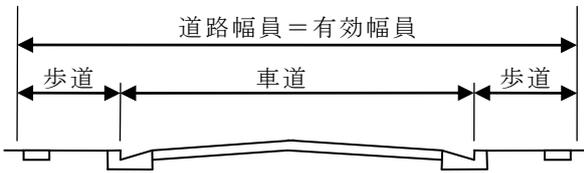
U型側溝(蓋なし)の場合



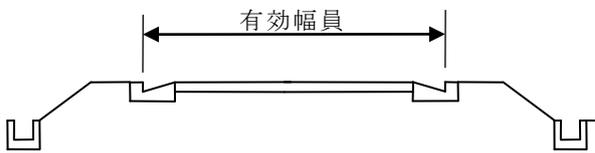
L型側溝の場合



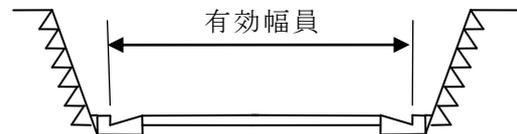
歩車道分離の場合



盛土の場合



切土の場合



(コ) この基準に定めのないものについては、道路構造令に準拠する。

(2)公園及び緑地に関する基準

公園等は、利用者の有効な利用が確保されるような位置に、正方形、長方形その他の著しい狭長屈曲のない形状で、次の基準により設置しなければならない。

ア 公園等の配置

開発行為に伴う公園、緑地及び広場は、次表の基準によって設置する。

表 6 公園等の設置基準

開発区域の面積	公園等の総面積	設置内容	備考
0.3ha 以上～ 1.0ha 未満	開発面積の3%以上	公園、緑地、広場のいずれかを1か所設置	極力1か所を150㎡とし、計画人口1人当たり3㎡を確保すること。
1.0ha 以上～ 5.0ha 未満		公園、緑地、広場のいずれかを1か所300㎡以上とし、1か所以上設置	公園等は、極力まとまった形で設置すること。
5.0ha 以上～ 20.0ha 未満		公園は1か所300㎡以上とし、1,000㎡以上の公園を1か所以上設置	計画人口1人当たり3㎡を確保すること。
20.0ha 以上		公園は1か所300㎡以上とし、1,000㎡以上の公園を2か所以上設置	

注 公園、緑地及び広場の定義

- ・公園とは、積極的な利用を意図しているものとし、休憩施設、遊具、便益施設及び管理施設などが設置されたものとする。
- ・緑地とは、消極的な保存を意図するものとし、植栽等での修景施設が整備されている程度のものとする。
- ・広場とは、次のいずれかに該当するものをいう。
 - ① 外来者用駐車場（ただし、当該用途に供する面積の50パーセントを上限とする。）
 - ② 広場として造られたところ
 - ③ 未利用地（ただし、当該面積のうち30パーセントを上限とする。）

イ 公園等の設置省略

自己の業務用の開発行為において、支障なく利用できる状態で表7に示された公園に隣接又は近接している場合で、市長が緑化の計画上支障がなくやむを得ないと認めたときは、都市計画法施行令第25条第6号に規定する公園、緑地又は広場の設置を省略することができる。

表7 公園等の設置省略

開発区域の面積	隣接する公園	近接する公園
0.5ha 未満	幼児公園 (300 m ² 以上)	街区公園 (2,500 m ² 以上) が 150m 以内に接する場合
0.5ha 以上 1.0ha 未満	—	街区公園 (2,500 m ² 以上) が 130m 以内に接する場合

ウ 公園又は緑地を広場にできる場合

自己の業務用の開発行為でありその敷地が一で下記に該当する場合は、都市計画法施行令第25条第6号に規定する公園、緑地又は広場の設置を広場の設置とすることができる。

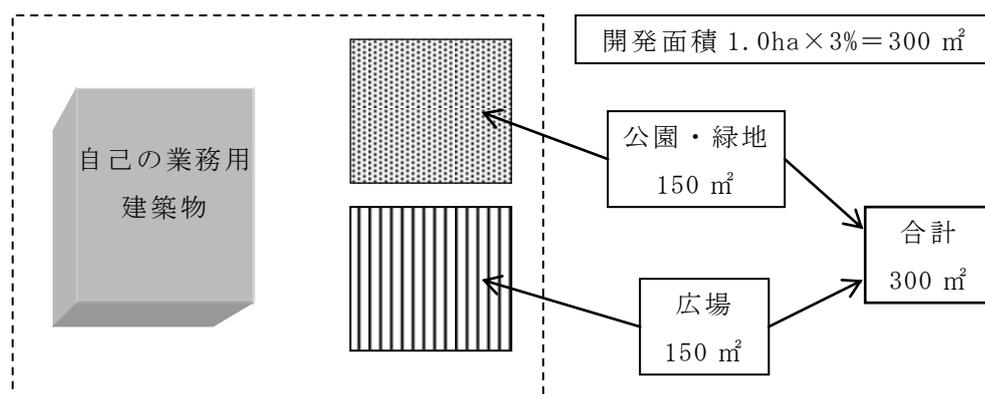
(ア) 1.0ヘクタール未満の開発行為であって、周辺に緑地が十分にあり、公園又は緑地を設ける必要がないと判断できる場合。

エ 公園又は緑地の面積を減ずることができる場合

自己の業務用の開発行為でありその敷地が一で下記に該当する場合は、都市計画法施行令第25条第6号に規定する公園又は緑地の面積を減じ広場とすることができる。

(ア) 1.0ヘクタール以上5.0ヘクタール未満の開発行為の場合は、公園緑地の面積が開発区域に応じた都市計画法施行令第25条第6号に規定する必要面積の50パーセント以上の場合(この場合は、公園又は緑地の面積と広場の面積の合計が開発区域に応じた同令第25条第6号に規定する必要面積以上であること)。

図12 公園・緑地の面積を減じる例
(開発面積が1.0haの場合)



< 図の解釈 >

公園・緑地・広場の必要面積 = 1.0ha × 3% = 300 m²

必要面積 300 m² の 50% 以上となる 150 m² を公園(緑地)とした場合、表6の規定値 300 m² にかかわらず、残りの必要面積 150 m² は、広場とすることができる。

オ 公園の技術基準

- (ア) 公園は、原則として周囲が道路によって囲まれるよう配置する。
- (イ) 公園には雨水等を有効に排水するための適当な施設を設ける。
- (ウ) 公園の面積が 500 平方メートル以上の公園には、2 か所以上の出入口を設ける。
- (エ) 公園には強固で安全な外柵を設けなければならない。また、高さは地上から 1 メートル以上とする。出入口には車止めを設ける。

カ 公園の一般的設置の注意事項

- (ア) 児童公園等の設置は、誘致距離が適切であり、かつ、利用者が自動車交通の頻繁な道路を横断（平面的）しないで利用できるようにする。
- (イ) 高圧線下は、原則として公園としない。やむを得ない場合において、線下を利用するときは、線下の外側に相当な幅を確保する。
- (ウ) 公園の形状は有効に利用し得る形状を保つ。

6 消防水利に関する基準

消防に必要な水利が十分でない場合に設置する貯水施設は、消防法（昭和 23 年法律第 186 号）第 20 条第 1 項の規定に基づく消防庁勧告の消防水利の基準（昭和 39 年消防庁告示第 7 号）に従わなければならない。

(1) 消防水利

消火栓、私設消火栓、防火水槽、プール、河川、池、海、井戸及び下水道等の水利をいう。

(2) 消防水利の能力、配置及び構造

消防水利の能力、配置及び構造については、糸魚川市消防本部消防長と協議し、必要な措置を講じたものとしなければならない。

7 排水施設に関する基準

(1) 開発区域内下水の排水

排水施設の設計は、開発区域内の下水（汚水及び雨水）を有効に排水しなければならない。

開発区域内の雨水のほか、周辺地形の状況から考えて周辺区域の雨水を処理しなければならない場合には、あわせて考えなければならない。また汚水は、予定建築物等の用途及び敷地の規模などから想定される生活又は事業に起因する排水を算定した計画汚水量とする。なお、当該排水施設に関する都市計画が定められている場合には、これに適合していなければならない。

(2) 開発区域外排水施設との接続

ア 開発区域外排水施設は、前記排水量を有効かつ適切に処理できる次の施設に接続しなければならない。

(ア) 下水道（汚水のみ。）

(イ) 排水路その他の排水施設（汚水及び雨水。ただし、下水道処理区域内は、雨水のみ。）

(ウ) 河川その他の公共の水域（汚水及び雨水。ただし、下水道処理区域内は、雨水のみ。）

イ 開発区域の下水を既存の排水路などに排出することによって、放流先の排水能力を超越すると、下流区域の溢水及び冠水等の被害を生じる原因となる。このような被害を防止するため、下記の措置を行わなければならない。

(ア) 排水能力を増加するための改修工事の実施

(イ) 他の排水能力のある放流先に排水するなどの新たな排水システムを設置すること。このとき、河川そのものの排水能力がなく、他に接続し得る排水路がない場合には、一時雨水を貯留する調整池等を設置することを原則とする（面積にかかわらず全開発行為等を対象とする。）。

(ウ) 上記(イ)に該当し、貯留施設等を計画する際は、当該区域の開発前の流出係数と開発後の流出係数の差分に相当する排水量を貯留できる能力を確保すること。

(エ) 排水能力のある放流先に排水する場合であっても、開発後の流出係数が、公共下水道事業計画で設定されている当該地区の流出係数を超える場合は、超える分に相当する貯留施設等を設置すること。

(3) 終末処理施設

開発行為の規模が 20 ヘクタール以上で主として住宅団地を開発する場合には、終末処理施設を有する下水道その他の排水管渠に汚水を放流する場合を除き、終末処理施設を設置すること。ただし、近い将来、確実に公共下水道が設置される計画がある場合に限り必ずしも処理施設を必要としない。

(4)計画下水道量

ア 計画雨水量

計画雨水量は、次の合理式により算出するものとする。

合理式方法

$$Q = \frac{1}{360} C \cdot I \cdot A \quad , \quad I = \frac{a}{t + b}$$

Q：計画雨水量(m³/秒)

C：流出係数

I：降雨強度(mm/時)

t：流達時間(分)

※流達時間＝流入時間(7分)＋流下時間

A：排水面積(ha)

※定数 a、b は表 8 によること。

表 8

地域	a	b
能生	5148	39
糸魚川	4823	36
青海	5144	39

※開発区域の流出係数は、表 9 によること。

表 9 流出係数

工種別	係数	地域別	係数
屋根	0.85～0.95 (0.90)	間地	0.10～0.30 (0.20)
道路	0.80～0.90 (0.85)	芝・樹木の多い公園	0.05～0.25 (0.15)
その他の不透面	0.75～0.85 (0.80)	勾配の緩い山地	0.20～0.40 (0.30)
水面	1.00 (－)	勾配の急な山地	0.40～0.60 (0.50)

注 ()内数値は、標準範囲内における中間値を示している。

※公共下水道事業計画で定められている排水区別流出係数は、担当職員に確認すること。

イ 計画汚水量

単位面積当たりの汚水量を算定し、これにその排水面積を乗じて算出する。
污水管渠の基準となる汚水量は、

$$\begin{aligned} & \text{1ha 当たり汚水量 (ℓ/秒)} \\ & = \frac{\text{1人1日時間最大汚水量 (ℓ)}}{86,400} \times \text{人口密度 (人/ha)} \end{aligned}$$

とする。

(5)排水施設の構造

ア 雨水以外の下水は、原則として暗渠とすること。

イ 排水施設は次のようなものとする。

(ア) 外圧、地盤沈下及び移動に対して堅固であること。

(イ) 崖地又は多量の盛土地などでの設置は避けること。

(ウ) コンクリート又は塩ビ管等耐水性の高い材料を使用すること。

(エ) 継ぎ手のカラー及びソケット等の漏水防止を十分に行うこと。

ウ 公共の用に供する排水施設の位置は、道路その他排水施設の維持管理上支障のない場所とすること。

エ 暗渠の内法幅又は幅径は 20 センチメートル以上とすること。

オ ます又はマンホールの設置箇所は、次のとおりとすること。

(ア) 管渠の始点

(イ) 直線部分は管径の 120 倍以内ごと

(ウ) 下水流路の方向、勾配及び断面の変更点

カ ます又はマンホールの構造は、次のとおりとすること。

(ア) 雨水ますには深さ 15 センチメートル以上の泥溜を設ける。

(イ) その他のます又はマンホールにはインバートを設ける。

キ 排水施設で開渠となるものには、必要により転落防止用の安全柵を取り付けること。

(6)流量計算

排水管渠の流量は、次式を標準とし算定する。

(マンニングの公式)

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

$$Q = A \cdot V$$

V : 流速 (m/sec)

n : 粗度係数

I : 勾配

Q : 流量 (m³/sec)

R : 径深 = A / P (m)

A : 流水の断面積 (m²)

P : 流水の潤辺長 (m)

表 10 粗度係数

管 種	粗度係数
現場打ちコンクリート	0.015
陶管、ヒューム管等の工場製品	0.013
塩化ビニル管、強化プラスチック管	0.010

※ 雨水排水路の余裕については、開渠で 8 割水深、矩形渠で 9 割水深、円形管で 10 割水深とする。

(7)基礎工

下水管渠を埋設する場合の基礎工は、管が沈下するのを防止し、かつ、外圧により押しつぶされないよう保護又は管の接合作業を容易にするために施工されるものである。この場合において、埋設地盤の土質の状況、管の種類及び湧水の有無等を考慮して基礎工を必要とする場合は、適当な工法を選ばなければならない。

(8)マンホール

ア マンホールの位置

マンホールの位置は、規則第 26 条の規定に従って設置し、雨水管以外の排水管を段差 60 センチメートル以上の階段接合をもって接合する場合は、副管付マンホールとすること。

イ 内径

マンホールは、管渠径に応じて内径 90 センチメートル以上とし、かつ、上部に内径 60 センチメートル以上の鋳鉄製の蓋を設けること。

ウ ステップ

マンホールには、内部に 30 センチメートル間隔で必要によりステップを取り付けること。

(9)調整池等の設置

ア 調整池等の設置

調整池等の容量は、河川、排水路の雨水等の流出特性曲線を想定し、下流の

下水流入量並びに放流先の許容放流量及び浸透量より貯留能力を算定する。

イ 排除方式

調整池を設ける場合は、原則として分流式とすること。

ウ 位置

調整池等の位置は、周囲の地形を勘案して災害の発生のおそれのないような位置に設けること。

エ 構造

調整池の壁面は、しがら工等浸透性のあるものとして、土圧等に耐えられる堅固なものとする。

オ 保安施設

遊水池及び浸透池等の周囲には危険防止柵等を設ける。

8 給水施設に関する基準

(1) 給水施設の設計

給水施設の設計は、次の事項を勘案して「当該開発区域」について想定される需要に支障を来たさない構造能力があれば十分である。

ア 開発区域の規模、形状及び周辺状況（需要総量、管配置、引込み点及び配水施設など）

イ 区域内地形及び地盤の性質（配水施設の位置、配管材料及び構造など）

ウ 予定建築物の用途（需要量）

エ 予定建築物の敷地の規模及び配置（需要量—敷地規模及び建築規模並びに配管設計）

オ 井戸水を利用の際は、周辺の既存井戸の状況を調査し、影響を与えないよう取水を行うこと。

(2) 設計の判断

給水施設の設計が、前(1)の基準に適合しているか否かの判断は次による。

ア 開発区域の大小を問わず、当該開発区域を給水区域に含む水道事業者との協議が行われていること。

イ 簡易水道を計画布設するには、簡易水道事業として厚生労働大臣の認可を受けなければならない。（水道事業の認可は、計画給水人口5万人以下の場合には、認可権は県知事に委任されている。）

9 公共公益施設等の配分

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て、必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他公共施設が、それぞれの機能に応じて居住者の有効利用が確保されるような位置及び規模で配置されなければならない。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。また、それらの施設については、施設の用に供する用地を確保することとどまるもので、当該施設の整備を義務付けるものではない。

10 宅地の防災

地盤の軟弱な土地並びにがけ崩れ及び出水のおそれのある土地で開発行為をするときは、地盤の安全及びがけの保護などの防災措置が適切に講じられていなければならない。また、原則として開発区域内には、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域を含まないものでなければならない。

(1) 地盤

ア がけが生じる場合には、がけの上端に続く地盤面は、特別の事情のない限りがけと反対側に勾配を取ることを。

イ 切土をする場合には、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杭打ち、土の置き換えその他の措置を取ることを。

ウ 著しく傾斜している土地での盛土のときは、盛土前の地盤と盛土との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を取ることを。

エ 地盤が軟弱なときは、土の置換え又は水抜き等の措置を取ることを。

オ 盛土のときは、盛土をした後の地盤に雨水その他の地表水の浸透による緩み、沈下又は崩壊が生じないように、締固めその他の措置を取ることを。

カ がけ面の保護

図 1 3 ガケ上端の排水

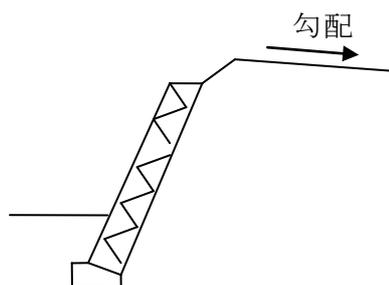
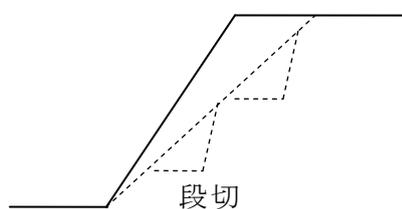


図 1 4 ガケの段切り



「がけ」とは、地表面が水平面に対して 30 度を超える角度をなす土地で、硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。

(2)擁壁の設置

ア 下記のがけ面については、原則として擁壁を設置すること。

- (ア) 切土をした土地の部分に生ずる高さ2メートルを超えるがけのがけ面
- (イ) 盛土をした土地の部分に生ずる高さ1メートルを超えるがけのがけ面
- (ウ) 切土と盛土をした土地の部分に生ずる高さ2メートルを超えるがけのがけ面

イ 切土及び盛土をした土地の部分に生ずるがけ面は擁壁で覆わなければならない。ただし、切土の部分に生ずるがけの部分で、次の各号のいずれかに該当するものについてはこの限りでない。

- (ア) 土質が表11の左欄に該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄以下のもの
- (イ) 土質が表11の左欄に該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度を超え、同表の右欄の角度以下のもので、その上端から5メートル以内の部分。この場合において、前アに該当するがけの部分より上下に分離されたがけの部分がある場合には、同号に該当するがけの部分は存在せず、上下のがけの部分は連続しているものとみなす。

表11 擁壁に関するがけの勾配と土質

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
A 軽岩 (風化の著しいものを除く。)	60°	80°
B 風化の著しい岩	40°	50°
C 砂利、真砂利、関東ローム硬質粘土その他これに類するもの	35°	45°

図15 がけの勾配と擁壁

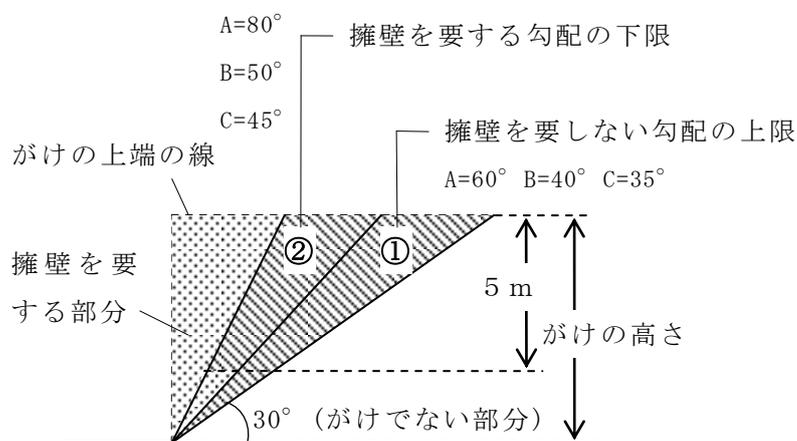
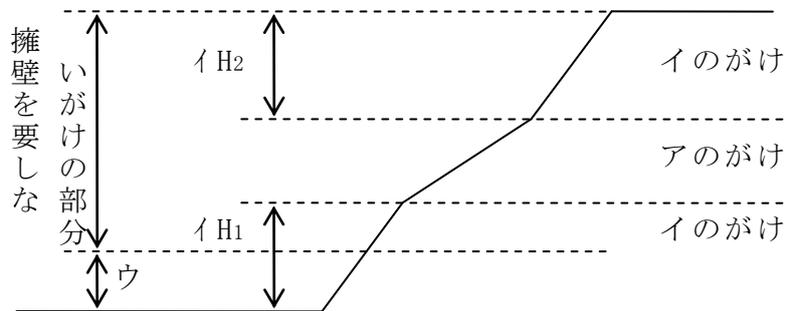


図 1 6 上下に分離されたがけの場合

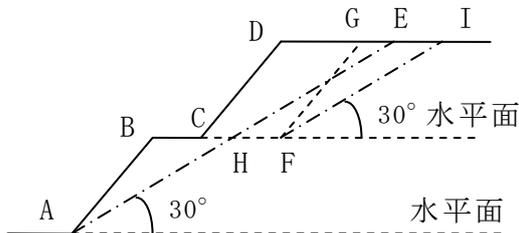
この場合は(イ H₁+イ H₂)のがけ面となり、
アのがけは存在しないものとする。



$$\text{擁壁を要する部分(ウ)} = \text{イ H}_1 + \text{イ H}_2 - 5 \text{ m}$$

ウ 前項の規定の適用については、小段等により上下に分離されたがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し 30 度の角度をなす上方に上層のがけ面の下段があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。

図 1 7 小段を有するがけ



- ABCDE で囲まれる部分は 1 対のがけとみなす。
- ABCFGE で囲まれる部分のがけは、ABCH のがけと FGEI の別々のがけとみなされる。

エ 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ないと認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で擁壁の設置にかえて他の措置が講ぜられた場合は、適用しない。

オ 擁壁で覆われないがけ面は、石張り、芝張り又は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。

(3) 擁壁の構造

擁壁の構造は、構造計算及び実験等によって次のア～エまでに該当するものであること。

- ア 土圧、水圧及び自重(「土圧等」という)によって破壊しないこと。
- イ 土圧等によって転倒しないこと。
- ウ 土圧等によって基礎が滑らないこと。
- エ 土圧等によって沈下しないこと。

(4) 水抜き穴の設置

水抜き穴は、擁壁面 3 平方メートル以内に管径 7.5 センチメートル以上の管を設置する。

(5) 建築基準法の準用

開発行為によって生ずる 2 メートル以上の擁壁については、建築基準法施行令第 142 条の規定を準用する(同令第 7 章の 2 の準用に関する部分を除く。)

(6) 宅地防災マニュアルの準用

この基準に定めるもののほか、国土交通省「宅地防災マニュアル」を準用する。

11 災害危険区域等の除外

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築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又は建設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、次の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ないと認められるときは、この限りでない。

(1) 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域

(2) 地すべり等防止法第 3 条第 1 項の地すべり防止区域

(3) 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 項の急傾斜地崩壊危険区域

12 植物の生育の確保に関する基準

1 ヘクタール以上の開発行為については、開発行為の目的及び都市計画法第 33 条第 2 号イ号からニ号までに掲げる事項を勘案して、開発区域及び周辺の地域における植物の育成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じられるように設計が定められていること。

(1) 樹木の保存

ア 保存すべき樹木

高さが 10 メートル以上の健全なる樹木及び高さが 5 メートル以上かつ面積が 300 平方メートル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、当該樹木の集団の保存の措置が講じられていること。

イ 保存の措置

保存の措置とは、保存対象樹木又はその集団をそのまま存置しておくことであり、地区内での移植又は植樹を指しているものではない。

(2)表土の保全

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が必要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、客土及び土壌の改良等の措置が講じられていること。

ア 表土 通常(有機物質を含む)植物の生育にかけがえのない表層土壌のこと(表土の厚さは、約20センチメートル～50センチメートルである。)

イ 表土の復元 開発区域内の表土を造成工事中にまとめて保全し、粗造成が終了する段階で必要な部分に復元すること(厚さは20センチメートル～40センチメートル)。

ウ 客土 開発区域外の土地の表土を採掘し、その表土を開発区域内の必要な部分に覆うこと。

エ 土壌の改良 土壌改良剤と肥料を与え、耕起すること。

オ その他の措置 リッパーによる引っかき発破使用によるフカシ粘土均しのこと。

カ 保全の部分 表土の保全を行う部分は高さが1メートル以上の切土又は盛土を行う部分であり、植栽の可能性がないところは除外されていること。

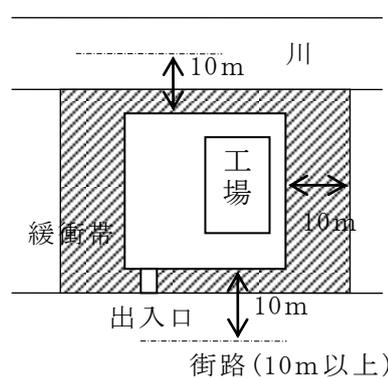
13 騒音、振動等の防止に関する基準

開発面積が1ヘクタール以上で、騒音及び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開发行為については、開発区域及び周辺の環境を保全するため次表の緩衝帯を設置すること。

表 1 2 緩衝帯の幅

開发行為の規模		緩衝帯の幅員
1.0ha 以上	1.5ha 未満	4m 以上
1.5ha 以上	5.0ha 未満	5m 以上
5.0ha 以上	15.0ha 未満	10m 以上
15.0ha 以上	25.0ha 未満	15m 以上
25.0ha 以上		20m 以上

図 1 8 緩衝帯の取り方



(例)開発区域の面積10haの場合

ア 騒音、振動等をもたらすおそれのある建築物等とは、一般的に工場をいう。第1種特定工作物は、これに該当する。

イ 開発区域の周辺に公園、緑地及び河川等緩衝効果を有するものが存在する場合には、緩衝帯の設置条件が緩和される。また、池、沼、海、植樹のされた大規模な街路(10メートル以上)又は法面等がある場合には、その幅員の2分の1を緩衝帯に算入することができる。

ウ 緩衝帯は公共用地ではなく、工場等の敷地の一部となるので、縁石を設置し、

又は境界杭を打設するなどして、その区域を明確にしておく必要がある。

14 輸送施設の判断

開発区域の規模が40ヘクタール以上の開発行為の許可にあたっては、その区域の中に居住することとなる者の通勤及び通学などの輸送に支障がないか否かの判断を必要とする。

特に大規模開発については、開発区域から鉄軌道駅までの輸送及び鉄軌道の輸送能力についての審査を行う。

都市計画法施行令第23条の規定により、40ヘクタール以上の開発許可申請に際しては、開発行為に係る鉄軌道経営者との協議を必要とし、この協議の経過を参考とするとともに、許可をしようとする時には、あらかじめ陸運局長との協議をすることとする。

また、40ヘクタール未満の開発行為であっても、6,000人以上の人口増をもたらすと認められるものについて許可しようとするときは、陸運支局長が必要に応じて鉄軌道施設等の配置上の観点から意見を述べ得るよう、あらかじめ陸運支局長に通知する。

15 事業遂行の能力

自己の居住の用に供する住宅の建築目的で行う開発行為及び自己の業務の用に供する建築若しくは建設目的で行う開発行為(1ヘクタール未満)以外の実施行為においては、申請者の資力及び信用並びに工事施行者の能力を示す書類を添付すること。ただし、開発面積が3,000平方メートル未満の開発については、この限りでない。

(1)申請者の資力及び信用を示す書類

- ア 資金計画書(処分収入を過当に見積らないこと。)
- イ 法人の登録簿謄本(個人申請の場合は住民票)
- ウ 事業経歴書
- エ 納税証明書

(2)工事施行者の能力を示す書類

- ア 法人の登記簿謄本
- イ 事業経歴書
- ウ 建設業の許可証明書

16 関係権利者の同意

開発行為を行おうとする土地若しくは当該開発行為に関する工事を行お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また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。ただし、開発面積が3,000平方メートル未満の開発については、この限りでない。

(1)権利者の範囲

「妨げとなる権利」とは、土地、工作物及び建築物の所有権をいい、土地については、永小作権、地役権、貸借権、質権、抵当権及び先取特権などをいう（土地が保全処分の対象となっている場合には、その保全処分をした者(裁判官)の権利を含む。）。

(2)相当数の同意

開発行為を行おうとする土地及び開発行為に関する工事を行おうとする土地のそれぞれについて、都市計画法第33条第14号に掲げる権利を有するすべての者の3分の2以上並びにこれらの者のうちの、所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者の、それぞれ3分の2以上の同意を得ており、かつ、同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積の合計が、土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上である場合を指す。

(3)関係権利者の同意の有無と開発行為

土地所有者等の同意が得られないまま開発許可を得た土地については、当該開発者は開発行為の許可を受けたからといって、当該土地について何らの私法上の権限を取得するものではないから、当該土地について権利者の同意を得なければ工事を行うことができない。したがって、開発許可を得たからといって、当該同意を与えていない権利者の権利は、何ら侵害されることはない。

(4)関係権利者の同意の審査

同意の有無については、本申請において審査されるべきものであるが、本来は、関係権利者すべての者の同意がされていることが望ましく、同意の状況を事前に審査するため、都市計画法第32条の協議の申請を要する開発行為にあつては、協議の申請に、関係権利者の同意の有無に関する書類を添付すること。なお、同法第29条の本申請までには、関係権利者のすべての同意を得るように努めること（後日のトラブル防止のため）。