

富士市開発許可運用及び技術基準



令和 6 年 5 月

富士市 都市整備部 建築土地対策課

はじめに

昭和43年に公布された都市計画法に基づく開発許可制度は、社会経済状況の変化等を踏まえ適宜制度改正が行われ、平成12年5月には、地域が主体となって地域ごとの課題に的確に対応しうる柔軟性と透明性を備えた制度となるよう改正されました。

また、平成13年4月に特例市への移行に伴い、開発許可事務の権限委譲がなされたことにより、開発許可の立地基準及び技術基準の強化・緩和等が、自治体の自主的な判断で行いやすくなり、本市では、地域の実情に応じた制度の運用を図るとともに、よりわかりやすい制度とするため、関係部署等の協力を得て、平成13年12月に「富士市開発許可指導技術基準」を制定し、ここに開発許可業務の一元的な審査が確立されました。

本基準においては、先に制定された「富士市開発許可指導技術基準」に最新の技術基準の見直しや新たに運用基準等を盛り込み、開発許可業務に携わる方々の手引書として活用いただけるよう再編集しました。

目 次

第1章 開発許可運用基準	5
第1節 目 的	5
第2節 用語の定義と運用	5
第1 開発行為	5
第2 開発区域	14
1 開発区域の定義	14
2 開発区域の対象となる土地	14
3 開発区域の一体性の判断基準	15
4 法第 29 条の開発許可を受けた開発区域における完了公告後の内容変更について	16
第3節 都市計画法違反後の取扱い	16
参 考 資 料	17
第2章 開発許可指導基準	21
第1節 事前調査	21
第2節 行政指導の遵守	22
第3節 関係住民等への説明	22
第4節 開発区域の構成計画	23
第5節 公共施設	24
第6節 公益的施設	26
第7節 そ の 他	26
第3章 開発許可技術基準	30
開発許可の技術基準（法第 33 条）	30
（1）技術基準の適用区分	30
（2）開発行為の目的	31
（3）共通事項	31
第1節 用途地域等への適合	32
第2節 道路、公園等の空地	33
第1 基本的事項	33
1 概要	33
2 街区の形態等	34
3 宅地の面積	34
第2 道路等に関する基準	35
1 道路基本計画	35
2 道路幅員と配置	36
3 道路幅員等に関する本市基準	37
4 道路の構造	41
（1）舗装・横断勾配	41
（2）道路の排水施設基準	41
（3）縦断勾配	42
（4）階段状道路の禁止	43
（5）袋地状道路	43
（6）街角のすみ切り	44
（7）歩 道	45
（8）道路標識、安全施設等の設置	48
（9）防護柵等の設置	49
（10）車両出入口	50
（11）街路緑化	50
（12）駐車施設設置基準	51

(13) その他.....	53
第3 公園等に関する基準.....	64
1 公園等の配置.....	64
(1) 公園、緑地、広場の定義.....	64
(2) 令第25条第6号ただし書の運用.....	65
2 公園等の施設計画.....	66
3 その他.....	66
第4 消防水利に関する基準.....	67
1 消防水利.....	67
2 消防活動用空地.....	68
第3節 排水施設.....	70
第1 基本的事項.....	70
1 排水施設の基本計画.....	70
2 排水施設の構造等.....	71
第2 公共下水道施設基準.....	73
第3 雨水排水施設.....	78
1 雨水排水施設計画の基本.....	78
2 計画雨水量.....	79
3 計画排水量.....	81
第4 雨水貯留施設.....	82
1 調整池設置基準.....	82
2 下流域に対する調整池からの許容放流量の検討.....	82
3 調整池容量の算定方法.....	84
4 調整池の構造等.....	85
第5 流出土砂対策.....	89
1 施設の構造.....	89
第6 浸透型施設.....	90
1 浸透型施設の計画.....	90
2 浸透能力の調査.....	90
3 浸透型施設の浸透量の算定.....	90
4 維持管理計画.....	90
第7 雨水流出抑制対策.....	91
1 雨水流出抑制の計画.....	91
2 雨水浸透施設の設置.....	91
3 雨水貯留施設の設置.....	91
第4節 給水施設.....	92
1 事前協議.....	92
2 宅地造成地内の給水設備.....	92
3 配水管、給水管の種類.....	92
4 配水管の埋設方法.....	93
5 配水管、給水管の水圧試験.....	93
6 埋設管の事前調査.....	93
7 建物計画給水量.....	93
8 給水時付近に与える影響の防止.....	93
9 受水槽以下装置の維持管理について.....	94
10 特殊用途配管の分離.....	94
11 給水装置工事申請について.....	94
第5節 地区計画等への適合.....	95
第6節 公共・公益施設等の配分.....	96
1 教育・集会施設等整備基準.....	96
2 ごみ処理施設基準.....	97

第7節 宅地の安全性.....	98
第1 地盤.....	100
第2 がけの上端部に続く地盤面の処理.....	100
第3 切土.....	101
1 切土後の地盤の滑り防止措置.....	101
2 小段の設置とのり面の勾配.....	101
第4 盛土.....	102
1 令第28条第4号（締固め等の措置）.....	102
2 令第28条第5号（段切等の措置）.....	102
3 盛土に係る設計の指針.....	103
第5 崖.....	104
1 擁壁を要するがけ・要しないがけ.....	104
2 一体のがけとみなすもの・みなさないもの.....	105
3 擁壁設置義務の解除(適用除外).....	105
4 がけのがけ面の保護.....	105
第6 擁壁に関する技術基準.....	106
1 擁壁の形式.....	106
2 設計方針.....	106
3 設計条件.....	107
4 構造細目.....	108
5 がけ等上に設置する擁壁の位置.....	110
6 練石積擁壁の構造.....	113
第8節 開発不適地の除外.....	115
第9節 環境への配慮義務.....	116
第1 樹木の保存、表土の保全.....	116
1 計画の基本.....	116
2 樹木の保存.....	116
3 表土の保全.....	117
第2 緩衝帯.....	118
1 法第33条第1項第10号の趣旨.....	118
第10節 輸送の便.....	120
第11節 申請者の資力・信用.....	120
第12節 工事施行者の能力.....	121
第13節 妨げとなる権利者の同意.....	122
第1 妨げとなる権利者の範囲等.....	122
第2 相当数の同意について.....	122
第14節 工事期間中の防災対策.....	123
第4章 雑 則.....	124

第1章 開発許可運用基準

第1節 目的

この富士市開発許可運用及び技術基準は、都市計画法（昭和43年法律第100号）、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）都市計画法施行規則（昭和44年国土交通省令第49号）の施行に関し、富士市において特に必要と認めた事項を定めたものである。

第2節 用語の定義と運用

第1 開発行為

法第4条第12項

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

【富士市の運用】

開発行為を行う土地の面積の合計が市街化区域の場合1,000㎡以上、市街化調整区域の場合500㎡以上（500㎡未満のものについては、法第43条第1項の建築許可で取扱う）、都市計画区域外の場合10,000㎡以上のものは開発許可を要する。

法第29条の規制の対象となる「開発行為」とは、法第4条第12項において定義されているが、一定の開発行為が行われた場合には、従前とは異なった規模ないし密度における土地利用が行われることから、これを許可に係らしめることによって、宅地に一定水準を保たせ、良好な市街地の形成を図るものであり、その運用にあたっては、例えば、単に一定規模以上の切土又は盛土を伴わないことのみをもって「形質」のみならず「区画」の変更にも当たらないとするようなことは、法の趣旨を逸脱するものであることに留意すべきである。

1 「主として建築物（特定工作物）の建築（建設）の用に供する」

敷地全体について、機能的な面から判断して、その利用目的が、建築物（特定工作物）に係るものであるか否かによって、判断する。

したがって、区画形質の変更を行う土地の一部に建築物が建築される場合であっても、建築物の機能が土地全体の利用態様からみて、付随的なものと認められる場合には、開発行為に該当しない。

例えば、屋外駐車場の付随施設としての料金徴収所（建築物）を建築したとしても、「主として建築物の建築の用に供する」には該当しない。

2 「供する目的」

土地の区画形質の変更を行う主たる目的が、建築物（特定工作物）を建築（建設）することにあることを意味する。

<留意点>

屋外駐車場や露天資材置場を建設するための造成は、開発行為に当たらず規制の対象にはならない。しかし、屋外駐車場等として相当の期間使用した後、建築物等の建築等をしようとする段階で規制の対象となる。

3 「区画形質の変更」

I 区画の変更

(1) 「区画」及び「区画の変更」の定義

都市計画法上の「区画」とは、土地の利用の形態としての区画、すなわち、道路（複数の敷地の共通の通路を含む。以下同じ。）、擁壁、フェンス、生垣、見切り等の物理的な境界物による「境界」をいう。

都市計画法上の「区画の変更」とは、道路の築造若しくは廃止又は見切り等の設置、除去若しくは移転により、境界を変更することをいう。単なる分合筆を目的とした、いわゆる権利区画の変更は、区画の変更に該当しない。

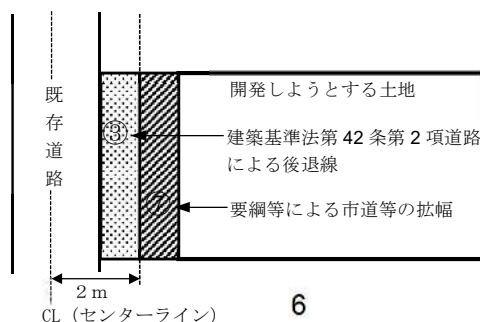
(2) 区画の変更に該当するもので、特に留意すべき場合

次のように土地の権利区画と物理的な境界が異なる場合には、物理的な境界によって判断することになるので留意すること。

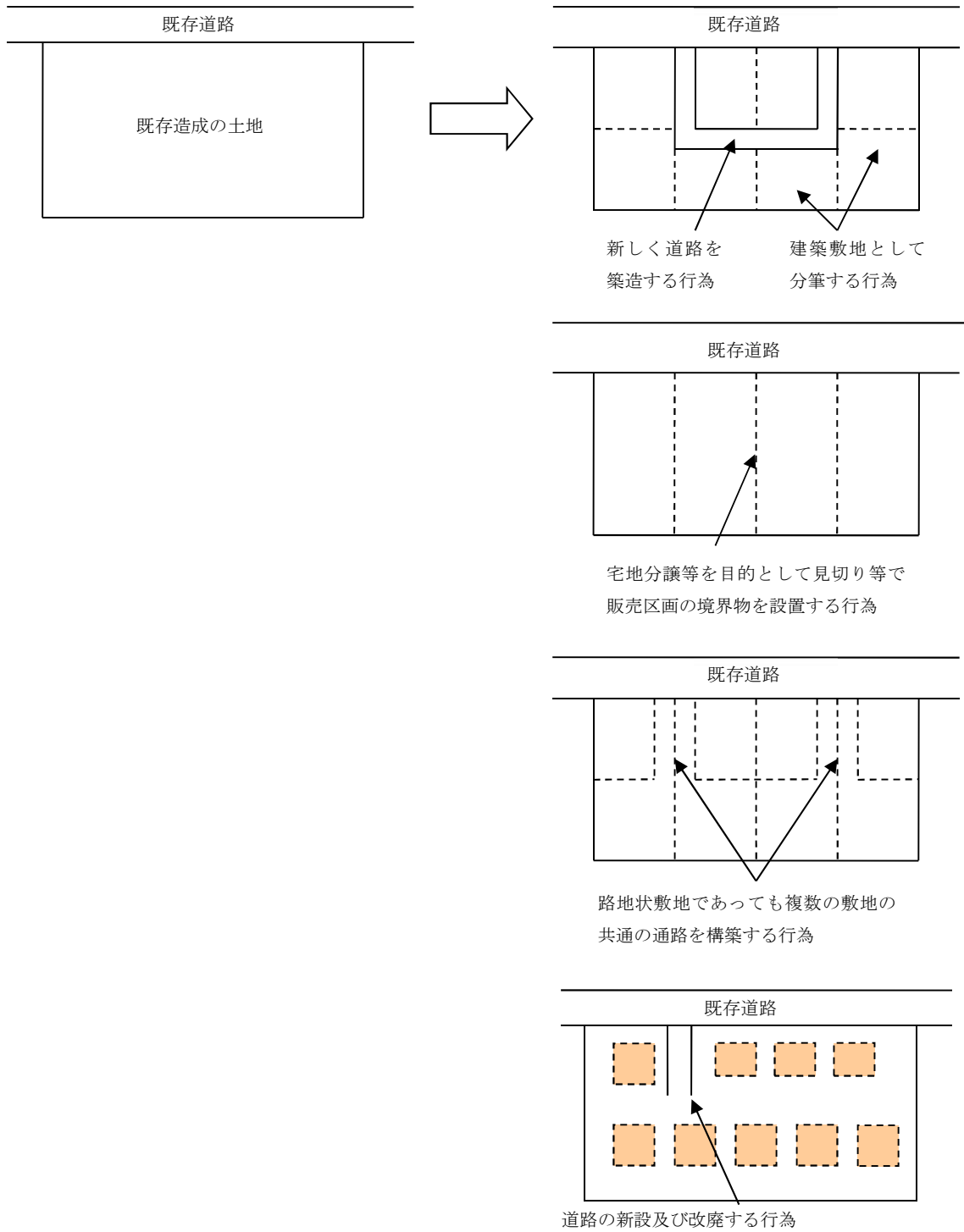
- ① 土地の権利者の状況にかかわらず、宅地分譲（これに類する場合を含む。）を目的として見切り等で販売区画の境界物を設置する行為は、区画の変更に該当する。
- ② いわゆる路地状敷地のように、土地の権利上（公図上）は建築物の敷地が旗竿状になっていたとしても、宅地分譲（これに類する場合を含む。）にあたって（分譲中はもとより分譲の前後を問わない。）、道路（複数の敷地の共通の通路を含む。以下同じ。）を築造する行為（既存の道路を拡幅する場合等を含む。）は、区画の変更に該当する。
- ③ 位置指定道路を指定、又は廃止する行為は、区画の変更に該当する。

(3) 「区画の変更」に該当しないものとして取扱うことができる場合

- ① 土地又は建築物の所有者が、土地の管理上のやむを得ない理由で、土地の周囲に境界物を設置する行為で、土地の分割を目的としていないもの。
- ② 収用対象事業の施行に先立って行われる敷地の減少。
- ③ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条第 2 項の規定に基づき道路とみなされる場合の敷地の減少。
- ④ 既存の宅地の中に介在している官地及び位置指定道路で、その本来の機能を失って久しいものの用途を廃止し、一体的に利用する行為。
- ⑤ 適法な建築物が現存している（建築中を含む。）敷地の境界に、へい、かき、さく等を設置する行為。
- ⑥ 従来の敷地の境界の変更であって、公園、緑地、広場、道路、下水道の整備の必要がないと認められる場合。具体的には（別一 1）「単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為の取扱いに係る運用基準」による。
- ⑦ 条例や要綱等により、既存の建築基準法第 42 条の道路の境界線を越えてセットバックして、道路や道路状空地等として整備する場合。



例1 許可を要する開発行為に該当する土地の分割



「単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為の取扱いに係る運用基準」

既成市街地や土地区画整理事業等の計画的な開発が行われた区域における二次的な開発行為は、既に当該開発区域の周辺において一定の水準の公共施設が整備されている場合も多いことから、開発許可制度運用指針においては、「建築物の建築に際し、切土、盛土等の造成工事を伴わず、かつ、従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置が行われるにとどまるもので公共施設の整備がないと認められるものについては、建築行為と不可分一体のものであり、開発行為に該当しないものとして取扱うこと」とされている。そこで、この運用については、以下のとおり具体的な基準を定めるものとする。

1 「従来の敷地」に係る取扱い

(1) 「従来の敷地」とは、次の土地をいう。

ア 現に建築物が存する土地（仮設建築物及び違反建築物の敷地は除く。）

イ 土地登記簿の地目（10年以上前の受付）が「宅地」である土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地

ウ 従前、建築物（仮設建築物及び違反建築物の敷地は除く）の敷地として利用されていた土地（山林や農地として転用したものを除く。）

エ 建築物の敷地又は特定工作物の用地として造成された土地（緑地、未利用地等は除く。）で、次のいずれかに該当する土地

(ア) 都市計画法に基づく開発行為の許可を受け、工事の完了公告がなされ相当期間経過した土地

(イ) 旧住宅地造成事業に関する法律によって認可を受け、工事の完了公告がなされた土地

(ウ) 土地区画整理法に基づく認可を受け、換地処分公告がなされた土地

(エ) 都市計画法第 29 条第 1 項第 4 号、第 6 号、第 7 号、第 8 号若しくは第 9 号又は都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成 18 年法律第 46 号）第 1 条の規定による改正前の都市計画法第 29 条第 1 項第 4 号に該当する開発行為が終了した土地

(2) 「従来の敷地」の内、エの(ア)、(イ)、(ウ)又は(エ)は、「宅地化済団地」という。

2 「公共施設の整備の必要がないと認められるもの」に係る取扱い

(1) 「公共施設」のうち、道路、河川、水路、下水道について新設、拡幅整備、又は付替えないものをいう。（法第 4 条第 14 項、令第 1 条の 2）

(2) 「必要がないと認められるもの」との判断については、技術的助言（再開発型開発行為に関する道路及び公園等の基準の運用）のほか、都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）第 81 条 2 項 2 号に規定する都市の居住者の居住を誘導すべき区域（以下、「居住誘導区域」という。）内において公共施設管理者との十分な調整を踏まえ、都市計画法（以下、「法」という。）第 33 条の規定を準用して行うものとするが、原則としてそれぞれ次の基準を満たしているものをいう。

ア 公園、緑地及び広場について

自己の居住の用に供する建築物を建築する場合を除き、当該敷地の面積が 3,000 m²以上のものについては、当該敷地が宅地化済団地に存し、かつ当該団地内に面積の合計が当該団地面積の 3%以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。あるいは、当該敷地の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する等当該敷地の周辺の状況並びに予定建築物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こと。

イ 道路について

自己の居住の用に供する建築物を建築する場合を除き、当該敷地が接する道路の幅員が富士市開発許可運用及び技術基準 第3章 開発許可技術基準（以下、「技術基準」という。）（第2道路等に関する基準 3道路幅員等に関する本市基準）に定める有効幅員以上であること。ただし、当該建築物の建築により交通量の著しい増加がない場合や、現況幅員4m以上の道路に接し、道路整備が不要と認められる場合は、この限りでない。

2以上の道路が接する予定建築物の敷地等において、次のいずれにも該当する道路については、整備が必要ないものとすることができる。

- ①上記の道路の基準を満足する道路が1以上あること。
- ②当該既設道路の境界線に沿って塀を築造する等、当該既設道路に接する全ての敷地から明らかに車両が進入できないと認められ、かつ、既に当該敷地側において建築基準法第42条第2項の規定に基づく、道路後退幅員が整備済みであること。

ウ 汚水処理施設について

当該敷地が下水道法による公共下水道の供用開始の公示がなされている処理区域内に存していること、又は、処理区域外において、当該公共下水道への流入の許可を公共下水道管理者から得ていること。ただし、当該敷地が宅地化済団地に存し、当該建築物から排出される汚水に対して既存下水道の改善の必要がないと認められる場合、又は宅地化済団地以外に存し、当該建築物から排出される汚水に対して既存又は敷地内に新設する合併浄化槽で対応し既存下水道の改善の必要がないと認められる場合は、この限りでない。

※汚水とは、生活若しくは事業（耕作の事業を除く。）に起因し、又は付随する廃水をいう。（下水道法第2条第1号）

エ 雨水処理施設について

当該敷地から排出される雨水に対して有効な排出先があること。ただし、敷地面積の合計が調整池設置基準数値以上の場合は、既存排水路等の改善の必要がないと認められること、もしくは、敷地内に有効な雨水貯留型施設があること。

3 「敷地形状」に係る取扱い

分割及び統合後の全ての区画の敷地形状は、原則整形であること。ただし、やむを得ず路地状敷地等不整形とする場合は、技術基準を満たすような形状とすること。

4 本運用基準の適用範囲

次のいずれかに該当する場合に適用する。

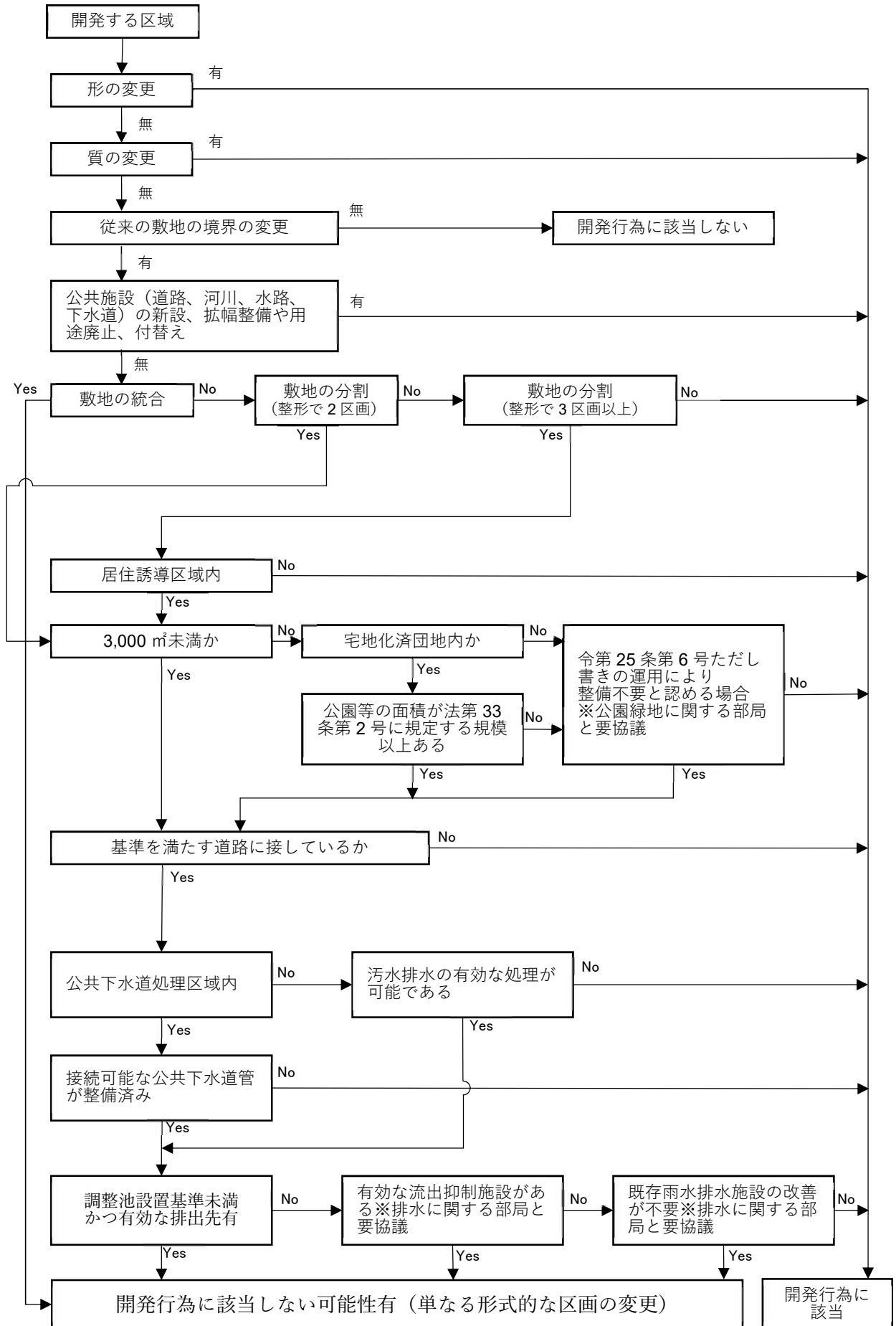
- (1) 2つ以上の区画を統合する場合
ただし、2「公共施設の整備の必要がないと認められるもの」に係る取扱い及び3「敷地形状」に係る取扱いについては開発部局と協議すること。
- (2) 1つの敷地を2分割する場合
- (3) 居住誘導区域内の敷地において、3つ以上の区画に分割する場合

運用基準については、(別-1)の「単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為の取扱いに係る運用基準」に基づく開発行為の判定フローを参考にして慎重に取扱う（原則、事前相談依頼書にて対応する）ものとする。

共通事項

- a. 公共施設の管理者との調整を並行して行うこと。
- b. 当該敷地とは、区画の変更の対象となる敷地全体をいう。
- c. 残地のある計画は対象外とする。ただし、開発部局と協議が整った場合はこの限りでない。
- d. 市街化調整区域においては、「開発行為に該当しない可能性有」との判定になったとしても、別途法第43条第1項の許可等を要することとなる。

「単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為の取扱いに係る運用基準」に基づく開発行為の判断フロー



II 形の変更

(1) 「形の変更」の定義

都市計画法上における「形の変更」とは、形状の変更をいう。
形状の変更とは、切土、盛土、整地等の物理的な行為を加えることをいう。

(2) 都市計画区域内における形状の変更に該当するものとして許可を要する開発行為として捉える数値基準

- ① 盛土をした土地の部分の高さが 0.5m を超えるもの (0.5m < 盛土の高さ)
- ② 切土をした土地の部分の高さが 1m を超えるもの (1m < 切土の高さ)
- ③ 切土及び盛土を同時にする場合における盛土であって、当該盛土をした土地の部分の高さが 0.5m 以下 (0.5m \geq 盛土の高さ) で、かつ、当該切土及び盛土をした土地の部分の高さの合計が 1m を超えるもの (1m < 切土 + 盛土の高さ)
- ④ 前記のいずれにも該当しない切土又は盛土であって、当該切土又は盛土をする土地の面積が 500 m² 以上のもの。ただし、高さが概ね 30 cm 未満における不陸整正はこの限りでない。

上記①～③については、開発区域内において造成行為を行う場合、一部分においても数値基準を超える切土又は盛土を行えば許可を要する開発行為に該当する。

上記④については、開発区域内において造成行為を行う場合、切土又は盛土を行う土地の面積が 500 m² 以上である場合は、上記①～③の数値基準未満であっても原則として許可を要する開発行為に該当する。

(3) 「形の変更」に該当しないものとして取扱うことができる場合

- ① 当市における行政指導に協力して調整池（その排水路を含む。）を設置するために行う一体不可分な土地の掘削等
- ② 建築物の建築と一体不可分の工事と認められる基礎打ち、根切り等の行為
- ③ 法面の保護を目的とした造成行為又は擁壁の築造替え等を目的とした擁壁工事と一体不可分の工事と認められる基礎打ち、根切り等の行為（開発行為によって生じたがけ面の保護を除く。）
- ④ 土地区画整理法第 103 条第 4 項に規定する換地処分公告がなされた土地における盛土、切土行為（遊水地として利用されていた土地は除く。）
- ⑤ 既存構造物を取り壊し、同位置、同地盤高で新たに擁壁を設置する行為
- ⑥ 車両等の進入を目的としたスロープ（必要最小限の形状に限る。）を設置する行為

Ⅲ 質の変更

(1) 「質の変更」の定義

「質の変更」とは、「性質の変更」を指し、宅地（地目(*1)）以外の土地を宅地、特定工作物以外の敷地を特定工作物の敷地とする行為をいう。

また、小規模な敷地における(*2)わずかな質の変更は公共施設の整備の必要性及び周辺への影響が小さいことから、許可を要する開発行為としてとらえる必要性は低いものと考えられる。

(*1) 地目は登記地目で判断する。

(*2) わずかな「質の変更」における数値基準については、500㎡未満とする。

(2) 都市計画区域内における「質の変更」に該当するものとして許可を要する開発行為として捉える数値基準

許可を要する面積規模において、宅地以外の土地を宅地とする行為でその面積が500㎡以上のもの。

(3) 「質の変更」に該当しないものとして取扱うことができる場合

- ① 現に建築物の敷地として概ね10年以上利用されている土地又はかつて建築物の敷地として概ね10年以上利用されていた土地（建築物を除去した後、山林・農地など他の用途に転用したものを除く）。ただし、建築物は適法に建てられたものであり、公的に証明できるものに限る。
- ② 開発許可を受け開発行為が完了した土地、土地区画整理法による土地区画整理事業により仮換地の指定若しくは換地処分が行われた土地、(旧)住宅地造成事業が完了した土地、港湾法による臨港地区又は国、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社等により公共施設等が適正に配置された住宅団地内の土地（以下「新法区画整理済地等」という。）
- ③ 市街化調整区域内における既存宅地の確認を受けた土地又は線引き前から宅地としての蓋然性がいぜんの高い土地
- ④ 農業委員会から非農地証明（線引き前から継続して宅地であることの証明）が得られた土地

4 菜園分譲、現況有姿分譲、整地整備等における建築目的の判断基準

「菜園分譲」「現況有姿分譲」等と称して、売買を行う場合については、敷地の形状、区画街路、擁壁の設置状況、電気・ガス・上下水道等の施設の整備状況、販売価格等の状況、宣伝文書の文言等諸般の事由を総合的にみて客観的に判断すべきものであり、宣伝文書中に「建築不可」「駐車場」等の文言があったとしても「建築目的」と客観的に判断し得る敷地形状であれば、開発行為に該当する。

その際、「建築目的」の判断に当たっては、次に定める事項を参考とする。

- (1) 敷地の形状（区画割など）
宅地以外（農地は除く）の地目であっても土地が建築物に適した形状、面積に分割されていること。また、建築目的とした転用が容易に行える状態にあること。
ただし、駐車場等の使用目的であることが明確である場合は当課と協議すること。
- (2) 区画街路
区画街路が整備され、又はその整備が予定され、宅地として利用が可能となっていること。
- (3) 擁壁
住宅等の建設を可能とする擁壁が設置され、又は、その設置が予定されていること。
- (4) 土地の造成
建築物等の建築に適した山砂利等を敷き、盛土等の造成行為がなされていること。
- (5) 販売価格
近隣の土地と比較してより宅地の価格に近いものといえること。
- (6) 利便施設
上下水道、電気供給施設等が整備され、若しくは近い将来整備されるような説明がなされていること。
- (7) 広告等宣伝文書
宣伝文書中に「建築不可等」の文言があったとしても、チラシ・広告等に他の分譲地と同様にその敷地が記載されていること。
- (8) 宅建業者により宅地分譲敷地として売買契約が締結された土地
宅地分譲等を行う目的で宅建業者が購入した敷地については、将来的に建築物の敷地となること。

第2 開発区域

法第4条第13項

この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

【富士市の運用】

1 開発区域の定義

開発区域とは、開発行為をする土地の区域をいうが、複数の開発区域及び造成行為の区域について、一体性があるものとみなされる場合には、当該開発区域及び造成行為の区域についても一体の開発区域とみなす。

2 開発区域の対象となる土地

開発区域の対象となる土地は、次のとおりとする。

- (1) 建築物の敷地又は特定工作物の敷地
- (2) 当該開発行為との用途上不可分と認められる駐車場または資材置場等として(1)の敷地と一体的に利用される土地
- (3) 当該開発行為により新設される公共施設及び公益的施設の用に供される土地
- (4) 当該開発行為により既存の道路を拡幅する場合の拡幅される土地
- (5) 排水施設及びその設置に伴う工事のために必要とされる土地
- (6) 当該開発行為に関連して行われる道路及び水路等の付け替え、廃止及び払下げが行われる土地
- (7) 開発行為に一体性が認められる土地

3 開発区域の一体性の判断基準

隣接地を開発する場合において一体の開発行為（以下「一体開発」という。）として取扱うのは、事業施行時期が近接している場合で、かつ、開発事業者若しくは土地所有者（以下「開発事業者等」という。）が実質的に同一である、又は、公共施設の一体性がある開発とし、以下により判断するものとする。

(1) 一体性の判断期間について

先行する開発行為等の完了の日の翌日から後発の開発行為等の開始の日までを開発行為の一体性の判断期間とし、期間内に開発行為等（建築物の建築を伴わない敷地の拡張等を含む）を行う場合は、原則一体開発として取扱う。

一体性の判断期間は、3年間とする。ただし、以下のいずれかに該当し、かつ周辺環境に支障をきたす恐れがない場合は、一体性の判断期間を2年間とする。

- ① 技術基準を満たす道路幅員の確保が困難な場所でかつ残地対象地が500㎡未満の場合
- ② 先行する開発行為、後発の開発行為がそれぞれ法29条の開発許可に基づく開発行為の場合

なお、後発の開発地が居住誘導区域内の場合は、一体性の判断期間を2年間とし、上記①、②のいずれかに該当する場合は1年間とする。

(2) 開発行為等の完了日について

- ▶ 開発行為の許可については都市計画法に基づく開発の完了公告日
- ▶ 道路位置指定については建築基準法に基づく道路位置指定の公告日又は指定日
- ▶ 建築物の完了については建築基準法に基づく検査済証の交付日又は建築物の登記日
- ▶ 上記以外の場合は、客観的に開発事業が完了したと判断できる日

(3) 開発行為等の開始日について

- ▶ 開発許可が必要な開発行為については、開発行為予備審査申請書の提出日
- ▶ 開発許可が不要の開発行為については、農地転用等各種行政手続による書類の提出日
- ▶ 上記以外の場合は、客観的に開発行為が開始したと判断できる日

(4) 開発事業者等について

開発事業者等が実質的に同一である場合は、先行する開発区域を含めて一体開発として取扱う。以下のいずれかに該当する場合は、実質的に同一であると判断する。

- ▶ 開発事業者は先行する開発行為等と後発の開発行為等で異なるが、土地利用上や分譲販売方法等にて一体として認められる場合
- ▶ 土地所有者については、先行する開発行為等の敷地と隣接地（後発の開発地）の土地所有者を隣接地の開発行為等の開始日から3年（※）遡って適用し、先行する開発行為等と同一であると判断した場合。ただし、相続による所有権の変更や、やむを得ないと判断した場合はこの限りでない。

※居住誘導区域は2年遡って適用する

(5) 公共施設について

先行する開発行為や道路位置指定等で整備された公共施設（道路、排水施設等）と接続、又は共用する等、公共施設に一体性があると判断できる場合は、先行する開発区域を含めて一体開発として取扱う。

ただし、当該開発行為から相当期間前に建築済みの建築物が存する敷地に対しての公共施設の接続についてはこの限りでない。

(6) その他

開発事業者等の同一性及び公共施設の一体性のいずれも有しない場合は、一体開発として取扱わない。ただし、工事施行者が実質的に開発事業者として一連の開発行為を行うことも想定されるので、一体性の判断には留意する必要がある。そこで、工事施行者、土地利用目的についても補完的要素として考慮し、総合的に判断して一体性があると認められる場合は、一体開発として扱う。

4 法第 29 条の開発許可を受けた開発区域における完了公告後の内容変更について

市街化区域内において、完了公告後に予定建築物以外の建築物の建築、区画の変更若しくは形の変更又は開発行為に関する設計の変更に当たる行為を許容すると、予定建築物の用途に応じ都市計画法の開発許可の技術基準に係らしめている法の趣旨を無にすることに鑑み、認められない。

ただし、相当期間経過した場合や協議が整った場合はこの限りでない。

第 3 節 都市計画法違反後の取扱い

1 監督処分等

法第81条

国土交通大臣、都道府県知事又は指定都市等の長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、都市計画上必要な限度において、この法律の規定によってした許可、認可若しくは承認(都市計画の決定又は変更に係るものを除く。以下この条において同じ。)を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件(以下この条において「工作物等」という。)の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

- 1号 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者又は当該違反の事実を知って、当該違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借その他により当該違反に係る土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者
- 2号 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人(請負工事の下請人を含む。)又は請負契約によらないで自らその工事をしている者若しくはした者
- 3号 この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者
- 4号 詐欺その他不正な手段により、この法律の規定による許可、認可又は承認を受けた者

2 前項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなくて当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、国土交通大臣、都道府県知事又は指定都市等の長は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、国土交通大臣、都道府県知事若しくは指定都市等の長又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

3 国土交通大臣、都道府県知事又は指定都市等の長は、第一項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

4 前項の標識は、第一項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地内に設置することができる。この場合においては、同項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

参 考 資 料

残地対象地に対する確認及び署名の必要性について 18

残地対象地に対する署名 雛形例..... 19・20

- ・複数の開発区域における一体性について（許可を要する開発行為の場合）
- ・複数の開発区域における体性について（ミニ開発の場合）

残地対象地に対する確認及び署名の必要性について

当市においては、従来から直前の開発行為が完了した時点から「3年」以内における隣接地を宅地化及び造成する行為は、一体的開発行為に該当するものとして運用しています。

また、開発行為をする一団の土地において同時期に一体的な宅地化及び造成行為を行わない土地については、残地対象地に対する確認及び署名をお願いしています。

残地対象地については、一体的開発を行う予定のない開発区域周辺の隣接地が対象となります。

上記確認及び署名をお願いしている理由としては、都市計画法にいう法理念を実現するため、蚕食的な宅地化による無秩序な市街地拡散を防止し、かつ、道路・排水施設等が不十分な不良市街地が形成されるといふスプロール現象を抑制し、良好な市街地形成を図るとともに、一体的開発行為に該当することになる開発者負担の軽減を図ることも目的としています。

つまり、都市計画法上「期間」の概念がないため、複数の開発行為の造成時期が近接している場合は、当該複数の開発区域との間に一体性が認められれば全体区域を開発許可対象とすることになり、開発者に多大な負担を強いることになってしまいます。

以上のことから、開発区域が無限に広がる危険性を避けることで開発者の負担を軽減し、また道路・排水施設の整備が遅れている場所における不良市街地を抑制する効果が期待されますので、今後においても残地対象地に対する確認及び署名を活用していくことに対し、皆様のご理解とご協力をお願いします。

(参 考)

1 都市計画法第33条第1項第2号（施行令第25条第2号）における予定建築物等の敷地が接することとなる道路の最小幅員について

① 最小幅員6mの意味

自動車交通を考えると、電柱、側溝等の道路構造物を含めた場合の必要最小限の幅員であり、消防活動等に際し消防車が他の車両とすれ違い可能な幅員である。

② 住宅以外の建築物または第一種特定工作物の敷地で1,000㎡以上のものが9m以上とされた意味

この程度の規模以上のものになれば、大型車等による頻繁な交通も予想されるため、自動車交通の利便を考えると同時に、歩行者の安全を確保する意味で令第25条第5号の規定により歩車道分離が確保される最低幅員の9mにあわせたものである。

2 都市計画法第33条第1項第2号（施行令第25条第4号）における開発区域外の道路となる最小幅員について

接続される開発区域外の道路幅員は、当該開発行為による交通量の増大に対応できるよう、住宅地の場合は6.5m、その他の場合は9mとしている意味：住宅地の場合は、その発生する交通量、交通の種類が限られているので、最大車幅のバスの通行を考えたとき、現行の道路運送車両法に基づく自動車の保安基準に規定されている最大車幅の車両（バス等）のすれ違いをも一応満足するものであり、また市街地に設けられている一般国道、県道及び市町村道のほとんどが含まれることとなる道路構造令の第4種の道路の最小幅員とも符合するものである。

複数の開発区域における一体性について

(許可を要する開発行為の場合)

今回、あなたの土地利用計画にあたり、本計画地に隣接している自己の未利用地やその他周辺の未利用地(残地対象地)における今後の土地利用において、本計画地との一体性が認められる場合には、改めて全体区域を開発区域と捉え、開発許可申請が新たに必要となる場合がありますので、ご理解のほどお願いします。

「本計画地(直前の開発許可済地)との一体性がない」と判断される場合とは

- (1) 直前の開発行為の完了公告日の翌日から起算して3年以上経過後に行う開発行為の場合で周辺環境に支障をきたすおそれがない場合
- (2) 直前の開発行為の完了公告日の翌日から起算して2年以上経過後に行う開発許可による開発行為の場合で周辺環境に支障をきたすおそれがない場合

※一体性がないと判断される時点で残地対象地が居住誘導区域内に存する場合は、(1)の3年を2年、(2)の2年を1年として扱う。

記

1. 本計画地の土地の表示(大字、小字、地番、地目、面積、開発する合計面積を記載)

2. 残地対象地となる土地の表示(大字、小字、地番、地目、残地対象面積の合計を記載)

上記事項について確認し、都市計画法以外の他法令においても法令遵守致します。

* 開発行為の関係者(所有者、分譲業者等)
住所
(自筆にて署名) 氏名

* 添付書類一覧

1. 位置図(1/2500程度)
2. 土地利用計画図
3. 公図写し(地目・権利者情報含む)
4. 求積図
5. 宅地分譲の場合は宅建業の免許の写し
6. 現況写真(全景がわかるもの)
7. 参考資料(残地対象地が居住誘導区域内の場合はそれを証する書類(ふじタウンマップの写し等)等)

複数の開発区域における一体性について

(ミニ開発の場合)

市街化区域において面積 1,000 m²以上の土地で行う開発行為については、原則、都市計画法第 29 条第 1 項の規定による開発許可が必要となります。

今回、あなたの土地利用計画にあたり、本計画地に隣接している自己の未利用地やその他周辺の未利用地（残地対象地）における今後の土地利用において、本計画地との一体性が認められる場合には、全体区域を開発区域と捉え、開発許可申請が新たに必要となる場合がありますので、ご理解のほどお願いします。

「本計画地（直前のミニ開発）との一体性がない」と判断される場合とは

- (1) 直前のミニ開発の完了の翌日から起算して 3 年以上経過後に行う開発行為の場合で、周辺環境に支障をきたすおそれがない場合
- (2) 技術基準を満たす道路幅員等の確保が困難な場所において、直前のミニ開発の完了の翌日から起算して 2 年以上経過後に行う 500 m²未満の開発行為で周辺に残地が存在せず、周辺環境に支障をきたすおそれがない場合

「直前のミニ開発の完了」とは

- ▶道路位置指定については建築基準法に基づく道路位置指定の公告日又は指定日
- ▶建築物の完了については建築基準法に基づく検査済証の交付日又は建築物の登記日

※一体性がないと判断される時点で残地対象地が居住誘導区域内に存する場合は、(1) の 3 年を 2 年、(2) の 2 年を 1 年として扱う。

記

1. 本計画地の土地の表示（大字、小字、地番、地目、面積、開発する合計面積を記載）

2. 残地対象地となる土地の表示（大字、小字、地番、地目、残地対象面積の合計を記載）

上記事項について確認し、都市計画法以外の他法令においても法令遵守致します。

* 開発行為の関係者（所有者、分譲業者等）

住所

（自筆にて署名）氏名

* 添付書類一覧

1. 位置図（1/2500 程度）
2. 土地利用計画図
3. 公図写し（地目・権利者情報含む）
4. 求積図
5. 宅地分譲の場合は宅建業の免許の写し
6. 現況写真（全景がわかるもの）
7. 参考資料（残地対象地が居住誘導区域内の場合はそれを証する書類（ふじタウンマップの写し等）等）

第2章 開発許可指導基準

第1節 事前調査

開発行為の許可を申請しようとする者は、開発計画の立案に先行して開発区域内及びその周辺に関して、次に掲げる事項について事前に調査を行うこと。

1 基礎的調査事項

- ① 権利関係等の調査
- ② 地形及び地盤の性質等の調査
- ③ 埋蔵文化財又は保護文化財等の調査
- ④ 風向、日照等の自然的条件及び植生調査（植生調査については必要に応じて実施すること。）

2 都市計画等に関する事項

- ① 市街化区域、市街化調整区域の区域及び用途地域、国立公園等の地域地区並びに地区計画等の確認
- ② 都市施設（道路、公園、緑地、河川、下水道等の施設）及び市街地開発事業等その他都市計画に関する事項の把握
- ③ 建築協定等の調査

3 道路に関する事項

- ① 道路管理者に関する調査（国道、県道、市道等）
- ② 現道の位置、幅員、形状及び利用状況等の調査
- ③ 道路境界の査定状況等の調査
- ④ 開発区域外の接続道路の規模、構造及び能力の調査
- ⑤ 道路改修計画の調査
- ⑥ 市管理以外の道路に関する調査

4 排水施設に関する事項

- ① 現況の排水施設（河川、水路、下水道等）の位置、規模、構造及び能力の調査
- ② 河川、排水路、側溝、下水道、その他排水施設用地の査定状況等の調査
- ③ 雨水の集水区域及び状況の把握
- ④ 公共下水道計画の調査
- ⑤ 河川改修計画の調査

5 公園施設に関する事項

- ① 公園等の種別（街区公園、近隣公園その他都市公園の利用区分による種別）配置、規模及び整備状況の調査
- ② 公園等の利用状況及び利用距離の把握

6 公益的施設に関する事項

- ① 教育施設、医療機関、官公庁及びサービス施設の配置の状況の確認
- ② 電気、ガス、ゴミ集積所等の整備状況及び供給処理能力の調査
- ③ バス、鉄道等の輸送機関の調査
- ④ 前①から③までの施設等の規模及び利用状況の把握

7 給水施設に関する事項

- ① 給水施設の位置、形状及び寸法の調査
- ② 給水区域、給水人口、給水量及び利用状況の調査

8 消防施設に関する事項

- ① 消防水利（防火水槽、消火栓、プール、河川、池、海、井戸等）の位置及び能力の調査

9 農地に関する事項

- ① 農地法（昭和27年法律第229号）に基づく手続き等の調査
- ② 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）が適用されている地域の有無についての確認
- ③ 土地改良法（昭和24年法律第195号）に基づく土地改良事業の施行区域の調査

10 森林法（昭和26年法律第249号）に関する事項

- ① 保安林指定区域及び造林補助対象区域の調査
- ② 特別鳥獣保護区域の確認

11 その他の調査事項

- ① 工場立地法（昭和34年法律第24号）の適用の有無の調査
- ② 砂防法（明治30年法律第29号）に基づく砂防指定区域の調査
- ③ 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）に基づく急傾斜地崩壊危険区域の調査
- ④ 建築基準法（昭和25年法律第201号）及び静岡県建築基準条例（昭和48年静岡県条例第17号）に基づく災害危険区域、がけ接近、日照、接道等の調査
- ⑤ 河川法（昭和39年法律第167号）に基づく河川保全区域の調査
- ⑥ 海岸法（昭和31年法律第101号）に基づく海岸保全区域の調査
- ⑦ 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）等環境関係法令及び静岡県生活環境の保全等に関する条例（平成10年静岡県条例第44号）に基づく特定施設の有無の調査
- ⑧ 風営法（昭和23年法律第122号）に基づく環境調査
- ⑨ 大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）に基づく環境調査
- ⑩ 土砂災害防止法（平成12年法律第57号）に基づく特別警戒区域の調査
- ⑪ その他関係法令等に関する調査

第2節 行政指導の遵守

事業者は、開発行為の計画、設計、施工等その全過程において、関係法令の定めるところに従うほかこの基準等を遵守し、市長の指示に従って施行しなければならない。

第3節 関係住民等への説明

事業者は、関係住民又は関係権利者等に対し事業計画について十分な説明をし、その経過書を提出しなければならない。また、開発完了後も説明不十分の問い合わせ等については、親切丁寧な説明を行い理解を得ること。

第4節 開発区域の構成計画

1 土地利用計画

- ① 事業者は、当該申請に係る開発区域内の土地について、用途地域、特別業務地区、特別用途制限地域、特定用途誘導地区、流通業務地区、地区計画又は港湾法第39条第1項の分区が定められているときは、予定建築物等の用途をこれに適合させること。
- ② 事業者は、当該申請に係る開発区域内の土地について、地区計画等（地区計画又は集落地区計画にあっては、当該土地について地区整備計画又は集落地区整備計画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ること。
- ③ 事業者は、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を定めること。
- ④ 事業者は、予定建築物等の敷地、道路、公園、広場、緑地その他公共施設用地及び公益的施設用地等について、この基準に基づき、かつ、周辺の状況を十分に勘案して土地利用計画を定めなければならない。なお、住宅地を開発するにあたっては、環境衛生、利便性、健全なコミュニティの形成等を勘案して計画しなければならない。

2 開発区域の決定

- ① 事業者は、開発区域内に建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域、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89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及び急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域等、開発行為を行うのに適当でない区域の土地を含まないこと。
- ② 事業者は、原則として道路、河川、水路等の公共施設その他土地の範囲を明確に判別できる物理的形狀をもって、開発区域を決定しなければならない。なお、開発区域内に都市計画決定された公共施設の用に供する土地を含む場合は、これに適合させるか又は避けて定めなければならない。
- ③ 事業者は、開発行為又は建築に係る土地及びその隣地の土地の所有関係、利用の現況、地形その他の状況により、これらの土地を一団の土地として一体的に開発すべきと認められるときは、当該一団の土地を開発区域としなければならない。

第5節 公共施設

1 公共施設の配置及び設計

事業者は、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、開発区域外の適当な規模の道路に接続するように設計を定めること。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。

- ① 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- ② 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- ③ 予定建築物等の用途
- ④ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

2 公共施設管理者の同意

- ① 事業者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得、かつ、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。
- ② 事業者は、20ha以上の開発にあつては、あらかじめ、次のアからエに掲げる者と協議しなければならない。ただし、開発区域の面積が40ha未満の開発行為にあつては、次のウ、エに掲げる者を除く。
 - ア 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。
 - イ 当該開発区域を給水区域に含む水道法（昭和32年法律第177号）第3条第5項に規定する水道事業者。
 - ウ 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第2号に規定する一般電気事業者及びガス事業法（昭和29年法律第51号）第2条第2項に規定する一般ガス事業者。
 - エ 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。
- ③ 事業者は、公共施設を新たに設置し、又は改良する場合には、あらかじめ当該管理者と協議しなければならない。なお、開発区域内に都市計画決定された公共施設がある場合には、予定される当該管理者と協議しなければならない。

3 公共施設の管理及び土地の帰属

事業者は、開発区域内に公共施設を設置するとき及び当該開発行為により開発区域周辺の公共施設を整備しなければならない場合には、事業者の負担において施行するものとし、事業完了後、当該用地及び施設については、原則市に帰属するものとする。

4 瑕疵担保

開発行為による工事及び開発行為に関する工事において、市に帰属や移管する公共公益施設の瑕疵担保期間は、開発行為の完了公告日の翌日から2年間とし、瑕疵による施設の破損等が確認された場合は、施設管理者と協議の上、事業者の負担において修繕等を行うこと。ただし、その瑕疵が事業者の故意又は重大な過失による場合は、その期間は10年間とする。

5 道 路

事業者は、道路を新設し、又は改良する場合には、都市計画に定められている場合を除き、将来の交通量を勘案して計画しなければならない。

6 公園・緑地・広場

事業者は、公園等を設置する場合には、その機能が十分に発揮され良好な環境の保全、住民の利便の向上が図られるよう、適切な位置に計画しなければならない。

7 下 水 道

- ① 事業者は、公共下水道供用開始公示区域内において開発をする場合には、市長の指示に従い当該公共下水道に接続しなければならない。
- ② 事業者は、前の①以外の区域において開発をする場合には、関係機関と協議しなければならない。

8 排水施設

- ① 事業者は、排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案し、その排水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を定めること。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、設計をこれに適合させること。

ア 当該地域における降水量

イ 「第2章 第5節 1 公共施設の配置及び設計」(以下「公共施設の配置及び設計」という。)の①から④に掲げる事項及び放流先の状況

- ② 事業者は、開発区域及びその周辺の土地の地形、地盤、地質、土地利用等を勘案して流出量を算定し、これを河川その他の排水路等へ有効に排除できるよう計画しなければならない。

9 消防水利

事業者は、開発により必要となる消防水利を計画しなければならない。

第6節 公益的施設

1 給水施設

- ① 事業者は、水道その他の給水施設が、「公共施設の配置及び設計」のアからエ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きた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を定めること。この場合において、当該給水区域に関する都市計画が定められているときは、設計をこれに適合させること。
- ② 事業者は、開発区域内に水道施設（上水道、簡易水道及び専用水道等の施設をいう。以下同じ。）を設置する場合又は水道施設を利用しようとする場合は、関係機関と協議しなければならない。

2 駐車施設

- ① 事業者は、駐車施設を設置する場合、原則として平面駐車とすること。なお、やむを得ず立体駐車施設とする場合は、市長と協議すること。
- ② 事業者は、駐車施設を設置する場合は「第3章 第2節 第2道路等に関する基準 4道路の構造 (12) 駐車施設設置基準」に基づき、駐車施設を設置すること。

第7節 その他

1 交通対策

- ① 事業者は、20ha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ようにすること。
- ② 事業者は、開発行為の工事の期間中における交通対策について、関係機関と協議しなければならない。
- ③ 事業者は、開発区域内にバスの乗入れを必要とする場合又は既設のバス路線を利用する必要がある場合は、関係機関と協議のうえ必要な施設を整備しなければならない。

2 環境保全

- ① 事業者は、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、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、配置されるよう設計を定めること。
- ② 事業者は、市街地の良好な環境を確保するため、「富士市緑化基準」に基づき、公園等管理担当部局に緑化計画書を提出し、樹木等の植栽計画を立てその緑化を図るとともに、良好な維持管理に努めなければならない。
- ③ 事業者は、開発行為の事業計画において、地下水の利用計画がある場合は関係機関と協議しなければならない。
- ④ 事業者は、開発行為の事業計画にあたっては、「富士市公害防止対策に関する指導方針」及び「富士市卸電気事業に係るばい煙発生施設の窒素酸化物対策指導指針」を遵守して環境の保全に努めなければならない。
- ⑤ 事業者は、開発行為の事業計画にあたっては、自然環境の保全に努めなければならない。なお、計画段階で施行区域内に貴重な動植物の生息・生育環境があることが確認され、開発により影響を与えることが予想される場合は、あらかじめ、関係機関と協議しなければならない。

- ⑥ 事業者は、開発行為の事業計画にあたっては、地球温暖化対策の推進に関する法律に基づき、温室効果ガスの排出抑制のための措置を講ずるよう努めなければならない。
- ⑦ 事業者は、開発行為の事業計画にあたっては、国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）に基づき、物品を購入し、もしくは借り受け、又は役務の提供を受ける場合には、できる限り環境物品を選択するよう努めなければならない。

3 廃棄物の処理方法

- ① 事業者は、工事の施工に伴って発生する廃棄物は自ら適正に処理すること。なお、処理を委託する場合は、許可を有する業者に委託しなければならない。
- ② 事業者は、開発行為の目的が宅地分譲・共同住宅の場合には、ごみの集積場所や規模等について、地元町内会や廃棄物対策課（環境クリーンセンター含む）と協議しなければならない。なお、集積場所の新設・移設にあつては交通状況、収集効率を勘案すること。
- ③ 事業者は、開発行為の目的が店舗・事務所・工場等の事業活動である場合は発生する廃棄物は自ら適正に処理すること。なお、処理を委託する場合は、許可を有する業者に委託しなければならない。

4 宅地防災

事業者は、開発区域内の土地が、地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれが多い土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講ぜられるように設計を定めること。

5 文化財の保護

- ① 事業者は、開発行為の事業計画にあたっては、開発区域内及びその周辺地域に存在する文化財等に与える影響に十分に配慮し、その保護に努めなければならない。
- ② 事業者は、開発区域内における埋蔵文化財について、事前に文化財課と協議し、試掘及びこれらに準ずる方法によってその存否を調査し、埋蔵文化財の存在が確認された場合は、その取扱いについて速やかに静岡県教育委員会と協議しなければならない。
- ③ 事業者は、開発行為において埋蔵文化財を発見した場合、速やかに工事を中断し、かつ、その現状を変更することなく、その取扱いについて静岡県教育委員会と協議しなければならない。

6 防災等の措置

- ① 事業者は、工事の施工にあたり、周辺地域に排水もしくは利水に伴う溢水等の被害又は土砂くずれ等の被害を及ぼさないよう適切な措置を講じなければならない。
- ② 事業者は、工事を休止し、又は廃止をしようとする場合は、既に施工された工事によって周辺地域に溢水等の被害を及ぼさないよう適切な措置を講じなければならない。
- ③ 事業者は、開発行為にあたり、工事期間中の騒音、振動等について十分注意し、関係法令を遵守のうえ関係者と協議しなければならない。
- ④ 事業者は、工事の施工にあたり、事故の未然防止のため、労働安全衛生法等の関係法令を遵守しなければならない。

7 中高層建築物

事業者は、予定建築物が、「富士市中高層建築物の建築に関する指導要領」に規定する中高層建築物である場合には、同要領に基づき、あらかじめ、市長と協議しなければならない。

8 建築協定

事業者は、住宅地の良好な環境の維持増進を図るため、建築協定の積極的な活用に努めなければならない。

9 都市景観の保全

- ① 事業者は、事業の実施にあたっては、周辺景観に配慮し、都市景観の形成について必要な配慮をしなければならない。
- ② 事業者は、開発行為が、富士市景観条例（平成21年富士市条例第29号）に規定する大規模建築物等の新築等の行為又は富士・愛鷹山ろく地域の土地利用事業に該当する場合には、条例に基づき、あらかじめ市長に届け出なければならない。
- ③ 事業者は、開発区域内に屋外広告物を提出する場合には、富士市屋外広告物条例（平成23年富士市条例第8号）の規定に基づき、許可が必要な場合には許可を受けなければならない。

10 防犯対策

事業者は、開発行為を伴う事業計画において、自ら犯罪発生防止に努めるとともに、地域（市または町内会等）の行う防犯対策に協力するよう努めなければならない。

11 管理の明確化

事業者は、集合住宅（長屋、共同住宅に限る）の建築が完了するまでに、管理者掲示板を外部から容易に確認できる位置に掲示しなければならない。

管 理 者 掲 示 板 の 例

管 理 者 連 絡 先	
集合住宅の所在	富士市
集合住宅の名称	
管理者の氏名（名称）	
管理者の連絡先	
（管理者が法人の場合 担当者の氏名及び連絡先）	

- ※ 寸法は任意とするが、容易に確認できる大きさとする。
- ※ 材質は、風雨に耐えうるものとする。
- ※ 破損、文字の消失及び内容の変更があった場合には、速やかに修復等すること。

第3章 開発許可技術基準

開発許可の技術基準（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、次に掲げる基準に適合しており、かつ、その申請の手続きがこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

（1）技術基準の適用区分

法第33条第1項の各号の基準は、開発行為の目的等により次の通り適用する。

技術基準	開発行為の目的		建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
	自己用	その他	自己用	その他	自己用	その他	自己用	その他
1号 用途地域等への適合	○	○	○	○	○	○	○	○
2号 道路、公園等の空地	居住用× 業務用○	○	○	○	○	○	○	○
3号 排水施設	○	○	○	○	○	○	○	○
4号 給水施設	居住用× 業務用○	○	○	○	○	○	○	○
5号 地区計画等への適合	○	○	○	○	○	○	○	○
6号 公共公益施設等	○	○	○	○	○	○	○	○
7号 地盤の安全等	○	○	○	○	○	○	○	○
8号 開発不適地の除外	居住用× 業務用○	○	○	○	○	○	○	○
9号 樹木・表土の保全 (1ha以上)	○	○	○	○	○	○	○	○
10号 緩衝帯(1ha以上)	○	○	○	○	○	○	○	○
11号 輸送の便(40ha以上)	○	○	○	○	○	○	○	○
12号 申請者の資力・信用	居住用× 業務用小× 業務用大○	○	業務用小× 業務用大○	○	業務用小× 業務用大○	○	業務用小× 業務用大○	○
13号 工事施行者の能力	居住用× 業務用小× 業務用大○	○	業務用小× 業務用大○	○	業務用小× 業務用大○	○	業務用小× 業務用大○	○
14号 権利者の同意	○	○	○	○	○	○	○	○

(注) 業務用大とは規模が1ha以上、業務用小とは規模が1ha未満

(2) 開発行為の目的

・自己の居住用

「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ことをいう趣旨であるので、当然自然人に限られることとなり、会社が従業員宿舎の建設のために行う開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のために行う開発行為は、これに該当しない。

・自己の業務用

「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、又、文理上この場合は住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建築又は宅地の造成のための開発行為は該当しないことはもちろん、貸事務所、貸店舗等も該当しない。これに対し、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等は該当する。

(例) 工場、店舗、ホテル、旅館、結婚式場、従業員の福利厚生施設、学校法人が建設する学校、モータープール、野球場、遊園地、動物園、ゴルフコース等

・その他（非自己用）

上記に該当しないもの

(例) 宅地分譲、賃貸住宅、建売住宅、寮、社宅、寄宿舎、貸店舗、貸事務所、貸倉庫、別荘、墓園等

(3) 共通事項

- ・開発区域周囲や敷地を区切る構造物については、雨水や土砂の流出入防止する観点や明確に境界を判別できる物理的の形状であることが求められるため、明示・定着性を重視し、原則現場打コンクリートとすること。
- ・開発区域周囲について車両等の出入りの無い部分は、道路面及び区域内外の宅盤から 15 c m以上構造物を立ち上げ、物理的に車両の出入りができないようにすること。道路の交差点部分は道路管理者と協議し構造を決定すること。
- ・1つの開発区域内に複数の土地利用や建築敷地を計画する場合については、原則それぞれにおいて技術基準（調整池、緑地等）を満たすよう計画すること。

第1節 用途地域等への適合

法33条第1項第1号

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

- イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第49条第1項若しくは第2項、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を含む。）

本号は、開発行為が行われる場合において、予定建築物等が建築基準法による用途規制を受ける場合は、その用途がその用途規制に適合しているべきであるとする規定である。

用途規制への適合については建築行為等の際に改めて確認されるが、開発行為の段階であらかじめチェックしておこうとするものであり、本号により、建築基準法とは別個の観点から用途規制を行おうとする趣旨ではない。従って、建築基準法の用途規制に適合する範囲において、本号にいう用途規制等に適合すると解する。

第2節 道路、公園等の空地

第1 基本的事項

法33条第1項第2号

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

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

1 概要

本号は、開発許可段階で、予定建築物等の敷地の周辺に、予定建築物等の用途、敷地の規模、配置等に応じて、所要の道路、公園等の便民施設を確保しようとする趣旨である。

「予定建築物の敷地」は、建築基準法上の「敷地」の概念と同じもので、一の建築物又は用途不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地を意味している。なお、建築基準法にいう総合的設計による一団の計画の場合は全体が一の敷地となる。

土地利用計画図には予定建築物等の敷地の形状を明示すること（規則第16条）とされているが、敷地の取り方によっては、建築基準法上必要とされる接続道路の幅員が異なる場合もあるため、事前に建築指導部局と十分に協議・調整を行い、敷地の形状を決定する必要がある。

※公共の用に供する空地に関する都市計画との適合性（行政事例）

設計が都市計画に適合とは、開発行為の設計が、都市計画の実現を妨げるものでないことはもちろんのこと、技術的に可能であり、かつ、施行者に不当な負担とならない範囲において、できる限り都市計画の内容を実現すべきことを要求している趣旨である。従って、次の点に留意されたい。

- ① 開発区域と都市計画施設の区域が重複し、当該重複部分の開発区域に占める比率（以下「都市計画施設率」という。）が低い場合等においては、都市計画施設の実現を妨げるものがないよう開発区域に都市計画施設の区域を確保させる等の措置が必要である。
- ② 都市計画施設率が高く、都市計画において定められた設計と同一になるよう開発行為の設計を変更させることが当該開発行為の施行者に不当な負担となると考えられる場合で、法第40条第3項により国又は地方公共団体が都市計画施設である主要な公共施設の用に供する土地の取得費を負担する場合又は法第56条の規定により都道府県知事が都市計画事業予定地内の土地の買取りを行う場合においては、①に準じて取扱って差し支えないが、土地の取得費の負担又は土地の買取りを行わない場合においては、当該開発行為に必要な公共空地を都市計画施設の区域内に確保するとともに、それ以外の都市計画施設の区域においては法第54条の許可基準に該当することをもって都市計画に適合したものと解すべきである。
- ③ 都市計画施設率が非常に高い場合で法第56条により都道府県知事が都市計画事業予定地内の土地の買取りを行わない場合においては、当該開発許可に係る建築行為が法第54条の許可基準に該当することをもって、都市計画に適合するものと解さざるを得ない。

2 街区の形態等

- ① 街区の構成は、予定建築物の用途並びに敷地の規模、配置を考慮し、なるべく日照を阻害しない配置とすること。
- ② 住宅地における街区の長辺及び短辺は、それぞれ80m以上120m以下及び、30m以上50m以下を標準とする。
- ③ 街区を形成する宅地の形状は、ほぼ正方形に近い長方形が望ましく、南北方向の辺を長くし、短辺と長辺の割合を2倍程度までとすること。
- ④ 街区を形成する宅地の配列は1街区2列とし、努めて路地状敷地を設定しないこと。やむを得ず路地状敷地を設置する必要がある場合は、その路地状部分の幅員は3.0m以上とし、宅地の路地状（通路）部分を除いた面積が最低敷地面積の9割以上確保されるよう配置すること。
- ⑤ 戸建住宅以外の街区にあっては、隣棟間隔、駐車場、通路等を総合的に考慮した配置とする。

3 宅地の面積

戸建住宅地の街区を形成する宅地の面積は、次表を標準とする。

区 分		1区画の面積
市街化区域	居住誘導区域	最低敷地が定められている場合：最低敷地以上 最低敷地が定められていない場合：135㎡以上
	居住誘導区域外	最低敷地が定められている場合：最低敷地以上 最低敷地が定められていない場合：165㎡以上
市街化調整区域・都市計画区域外		200㎡以上

※条例等により最低敷地面積が定められている場合はこれに従うこと。

第2 道路等に関する基準

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、同条第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。以下同じ。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 1 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。
- 2 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6m以上12m以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、4m）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であって、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。
- 3 市街化調整区域における開発区域の面積が20ha以上の開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。第6号及び第7号において同じ。）にあつては、予定建築物等の敷地から250m以内の距離に幅員12m以上の道路が設けられていること。
- 4 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9m（主として住宅の建築の用に供する目的で行なう開発行為にあつては、6.5m）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。
- 5 開発区域内の幅員9m以上の道路は、歩車道が分離されていること。

規則第20条

令第25条第2号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1,000㎡未満のものにあつては6m（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、8m）、その他のものにあつては9mとする。

規則第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。

- 1 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。
- 2 幅員が4m以上であること。

1 道路基本計画

道路構造については、道路構造令（昭和45年政令第320号）及び富士市が定める条例及び規則（平成25年3月29日）によること。

- ・富士市が管理する市道の構造の技術的基準等を定める条例（条例第25号）
- ・富士市が管理する市道の構造の技術的基準を定める規則（規則第29号）
- ・富士市が管理する市道に設ける道路標識の寸法を定める規則（規則第30号）
- ・富士市移動等円滑化のために必要な市道の構造に関する基準を定める規則（規則第31号）

道路は公道から公道への通り抜けを原則とする。ただし、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、かつ開発区域の周辺の道路状況によりやむを得ないと認められる場合にはこの限りでない。

2 道路幅員と配置

開発区域周辺の既存道路及び開発区域内に新設される道路の幅員と配置は、令第25条第2号から第5号までと規則第20条及び第20条の2に定められている。

建築物の敷地が接する道路(令第25条第2号)及び開発区域内の主要な道路が接続する既存の道路(令第25条第4号)は、開発規模、予定建築物の用途、予定建築物等の敷地の規模に応じ、設計すること。

なお、「道路幅員」は、交通の用に供される幅員(有効幅員)とし、L型側溝、コンクリート蓋等を設け車両通行上支障がない場合は当該側溝を幅員に含めるが、電柱、道路標識等の工作物が設置されている部分及びその外側の部分は、幅員に含めない。

(1) 予定建築物等の敷地が接する道路 (令第25条第2号)

① 道路幅員

令第25条第2号は、予定建築物等の敷地が接することとなる道路の最小幅員を規定している。予定建築物の敷地と開発区域との関係は、予定建築物等の敷地と開発区域が同一である場合(図1-1)や分譲宅地のように開発区域の中に複数の予定建築物等の敷地がある場合(図1-2)がある。この予定建築物等の敷地それぞれが、規定の幅員の道路に接していなければならない。その道路幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1,000㎡未満のものにあっては6m以上(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っては、8m)、その他のものにあっては9m以上と規定されている。ただし、次に掲げる基準に該当する場合は、規定の幅員を緩和することができる。

② 通行上支障がない小区間の道路 (令第25条第2号括弧書き)

小区間で通行上支障がなく、地形その他特別の事情によりやむを得ないと認められる場合は「4m以上の道路」とすることができる。

③ 一敷地の単体的な開発行為における敷地が接する道路 (令第25条第2号ただし書き)

既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為(図1-1の場合)で、周辺に既に建物が建ち並んでいるなど、道路整備が著しく困難であり、予定建築物の用途及び規模等により周辺の道路状況から車両の通行に支障のないことが認められる場合は、4m以上の道路とすることができる。

(2) 接続される開発区域外の道路 (令第25条第4号)

① 道路幅員

令第25条第4号は、開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の既存道路について規定している。(次頁の図-1、図-2の至る道路)

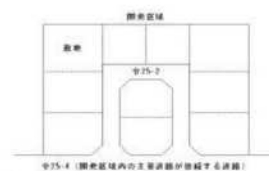
開発区域内が交通発生源となることから、区域外の接続する道路もこの交通量に十分対応できるものでなければ、開発区域内の道路の機能が低下するばかりでなく、周辺区域の環境の悪化を促すおそれもあることから、接続道路の幅員についても基準を定めている。当該道路の幅員は、主として住宅の建築の用に供する目的で行なう開発行為にあっては6.5m以上、その他にあっては9m以上である。

しかし、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。

(図1-1)
開発区域外の既存道路に直接接して行われる
単体的な開発行為



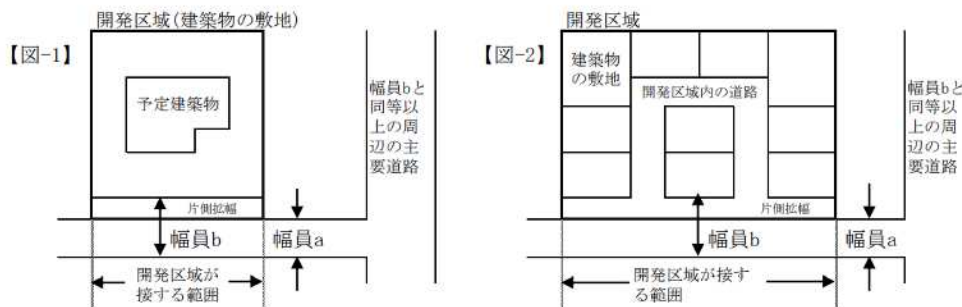
(図1-2)
開発区域内に道路を新設し複数の敷地を配置
する開発行為



3 道路幅員等に関する本市基準

2の基準を踏まえ、それぞれの開発行為の目的及び規模によるただし書き等の緩和を含めた本市の道路幅員の基準は、以下のとおりとする。それから、市街化調整区域の場合は法第34条各号の立地基準に接道要件を規定している場合があり、又、静岡県建築基準条例（昭和48年条例第17号）で、建築物の延床面積等により、敷地が道路に接する長さ等が規定されているので、留意すること。

(1) 開発区域に接する既存の道路幅員 令25-(2)、令25-(4)



▶住居系の用に供する開発行為

住居系	道路幅員	
	開発区域が接する範囲外 至 開発区域が接する範囲 (有効幅員 a)	開発区域が接する範囲 (有効幅員 b)
	4m以上	5m以上

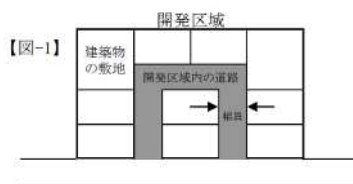
予定建築物 一戸建専用住宅、共同住宅、長屋等 ・ 自己用住宅（開発行為の目的: 自己の居住用）を除く

▶住居系以外の用に供する開発行為

住居系以外	道路幅員	
	開発区域が接する範囲外 至 開発区域が接する範囲 (有効幅員 a)	開発区域が接する範囲 (有効幅員 b)
	6m以上	6m以上

予定建築物 店舗、事務所、倉庫、工場、医療施設、社会福祉施設、流通業務施設、〇〇併用住宅、寄宿舍等

(2) 開発区域内の道路の幅員(開発区域内の建築物の敷地が接する道路) 令 25-(2)/省令 20



▶住居系の用に供する開発行為

住居系	道路幅員	
	通り抜け	行き止まり
	5m以上	6m以上

予定建築物 一戸建専用住宅、共同住宅、長屋等 ・ 自己用住宅（開発行為の目的: 自己の居住用）を除く

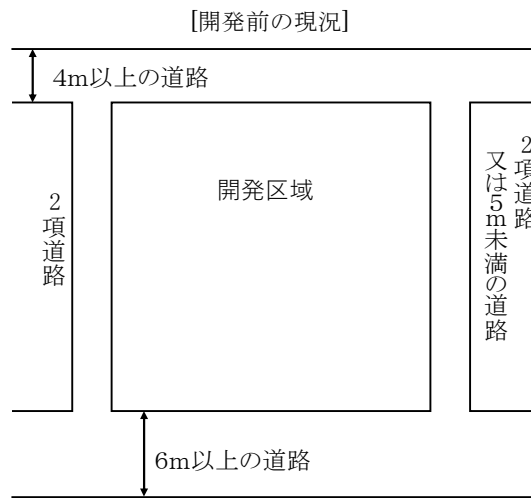
▶住居系以外の用に供する開発行為

住居系以外	道路幅員	
	通り抜け	行き止まり
	6m以上	6m以上

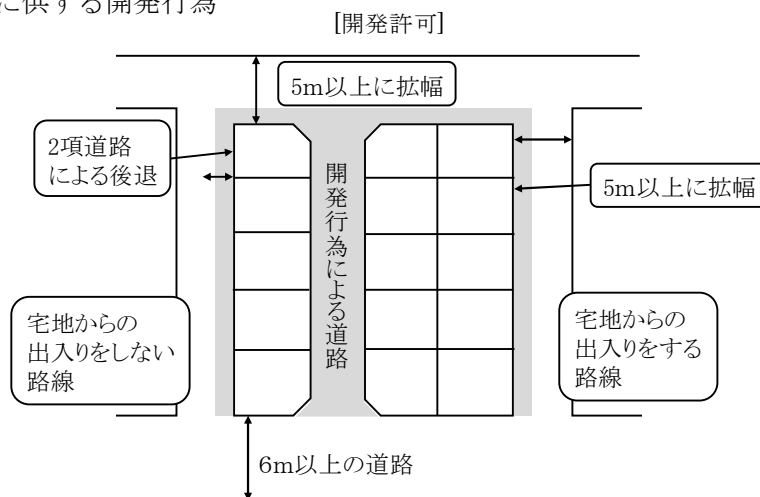
予定建築物 店舗、事務所、倉庫、工場、医療施設、社会福祉施設、流通業務施設、〇〇併用住宅、寄宿舍等

(3) 開発区域に接する既存の道路が複数ある場合の取扱い

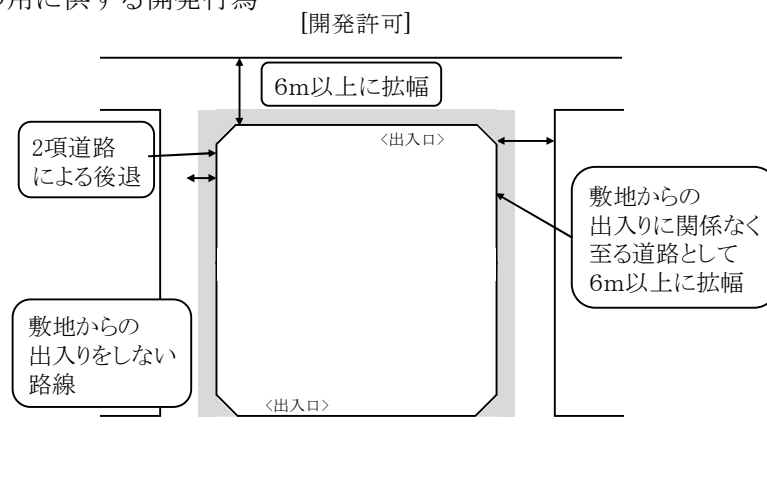
都計法の趣旨からすると、開発区域に接している既存の道路は全て対象になると思料するが、出入口が接続しない区域外道路の幅員については、建築基準法でのセットバックを除き、道路管理者と協議すること。



▶住居系の用に供する開発行為



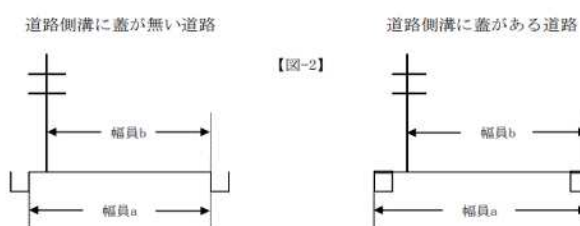
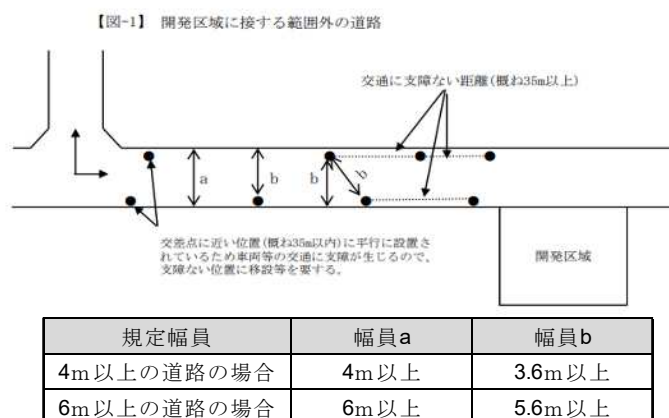
▶住居系以外の用に供する開発行為



(4) 電柱等の工作物により部分的に規定幅員（有効幅員）に満たない既存道路の取扱い

道路内の電柱等の工作物により（連続したガードレール等を除く）一部規定幅員を満たさない道路で次に掲げる道路に該当する場合（①かつ②又は①かつ③）は規定幅員を満たすものとする。

- ① 規定幅員を確保できないやむを得ない理由（（ア）又は（イ））が認められること。（道路の公共性が低いと判断した場合はこの限りでない）
 - （ア）道路の両端に建築物が連たんしており、道路の区域外に移設が困難と認められる場合
 - （イ）当該工作物の機能、構造等から移設が困難と認められる場合
- ② 規定の幅員が 4m 以上の道路の場合で、電柱等を除く道路幅員 a が有効幅員で 4m 以上あり、かつ、電柱等のある部分の有効幅員 b が 3.6m 以上ある道路で待避所の設置又は電柱の位置により車両等の通行に支障がない場合。
- ③ 規定の幅員が 6m 以上の道路の場合で、電柱等を除く道路幅員 a が有効幅員で 6m 以上あり、かつ、電柱等のある部分の有効幅員 b が 5.6m 以上ある道路で待避所の設置又は電柱の位置により車両等の通行に支障がない場合



(5) 開発許可における開発区域が接道できる道路に関する留意事項

<開発行為の目的が宅地分譲の場合>

開発区域が接する道路は、原則道路法（昭和 27 年法律第 180 号）による（認定）道路とする。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

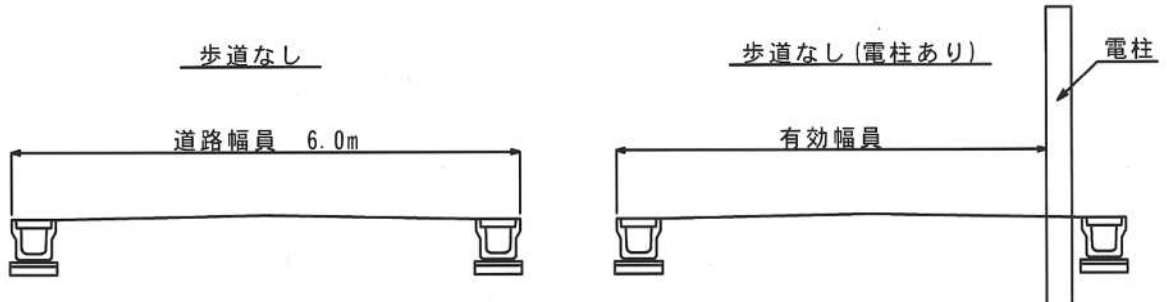
- ・当該開発行為完了後に当該道路管理者と開発区域が接する道路について認定予定の協議が整っている場合、なお、この協議については開発行為予備審査依頼書提出前に完了しておくこと
- ・建築基準法第 42 条第 1 項第 4 号の指定を受け、かつ現況の道路幅員が技術基準を満たす場合

<開発行為の目的が宅地分譲以外の場合>

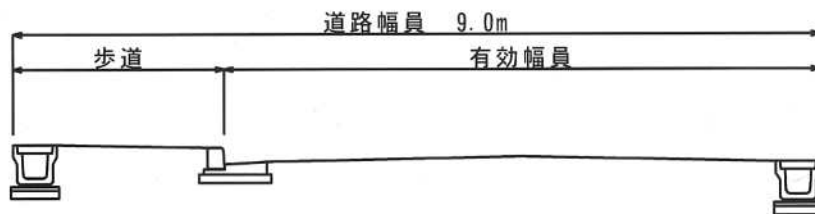
開発区域に接する道路で行政が管理する道路以外（私道）の場合、当該管理者と接続について協議をし、協議が整ったことを証する書類を開発許可申請書類として提出すること。

注) 道路の幅員構成については、次図を標準とする。

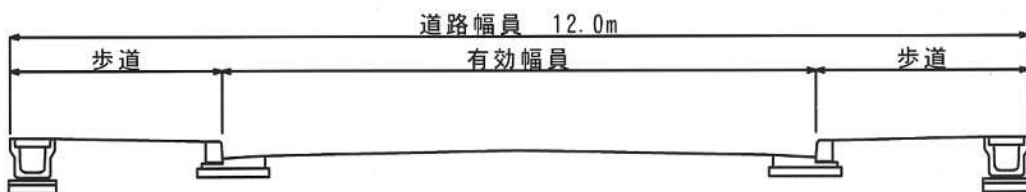
道路標準横断構成図



片側歩道

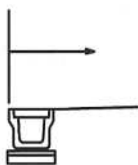


両側歩道

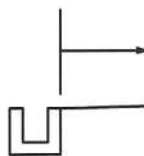


有効幅員の取り方

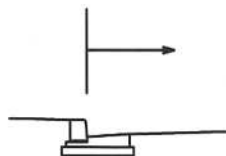
U型側溝(蓋あり)



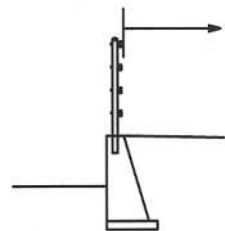
U型側溝(蓋なし)



L型側溝



道路壁



4 道路の構造

(1) 舗装・横断勾配

規則第24条第1号

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。

- ① 原則として、アスファルト舗装又はセメントコンクリート舗装とすること。
- ② 雨水等により路面に水たまりができるのを防ぐため、横断勾配を附さなければならない。車道及び路肩の横断勾配は、片勾配を附する場合を除き、路面の種類に応じて、下表の右欄に掲げる値を標準とする。なお、歩道の横断勾配は2.0%を標準とする。(歩道の透水性舗装1.0%)

路面の種類	横断勾配
セメントコンクリート舗装	1.5%以上～2.0%以下
アスファルト舗装	
その他(砂利道等)	3.0%以上～5.0%以下

- ③ 道路舗装の設計・施工に際しては、「アスファルト舗装要綱」、「セメントコンクリート舗装要綱」、「簡易舗装要綱」(社)日本舗装協会)等に準ずること。

(2) 道路の排水施設基準

規則第24条第2号

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。

- ① 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。既設側溝・水路への接続は、本線の流れを阻害しない合流とすること。
- ② 設計流速は、排水路の摩耗や土砂堆積が生じないように配慮することとし、標準で1.0～1.8m/s又、やむを得ない場合0.8～3.0m/sとする。(第3節 第3 3計画排水量 ①設計流速より)
- ③ 既設の放流先が、1年確率以上の強雨強度の雨量を有効に排出できる能力を有している場合であっても、集中豪雨時の一時的集中排水時等で排水能力が不十分と認められる箇所がある場合は、放流先管理者と協議の上必要に応じ可能な範囲で排水施設の新設、改修を行うこと。
- ④ 集水柵について以下のとおりとする。
 - ア U型側溝と排水管等、接続する箇所及び断面が変化する箇所には集水柵を設置すること。
 - イ 形状および寸法は、接続する排水管及び側溝の大きさや合流角度に応じたサイズとし、雨水等の流れの効果が十分発揮されるよう留意すること。
 - ウ 集水柵の河床高は、下流側の河床高に合わせ泥溜は原則設置しないこと。
- ⑤ 街渠柵について以下の通りにする。
 - ア L型側溝区間については、側溝の起終点及び10m程度の間隔で街渠柵を設置すること。
 - イ 街渠柵がなく直接排水管が設置されている箇所を改修する場合は、改修にあわせて街渠柵を設置すること。
 - ウ 新規車両乗入れ計画箇所に既設街渠柵がある場合、道路管理者と協議すること。

(3) 縦断勾配

規則第24条第3号

道路の縦断勾配は、9%以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、12%以下とすることができる。

- ① ただし書は、地形等から考えやむを得ない場合には、小区間に限り12%以下とすることができる旨の緩和規定であるが、想定される交通の質及び量を考慮し、特に消防自動車等の車両交通の安全上支障のない範囲内であること。
- ② 縦断勾配9%を超える場合はすべり止め対策を講じること。（富士市道路の位置の指定基準から準用）
- ③ 交差点取付け部の縦断勾配は、交通を安全かつ円滑に流すために、沿道条件の許すかぎりできるだけ長い区間を2.5%以下の緩勾配とすること。なお、自転車走行の場合については、3%が許容範囲であり、最急勾配でも5%が限度であると考えられる。

【参考】 交差点取付け部の緩勾配区間長の最小値(道路構造令の解説と運用)

道路区分		最小区間長
3種	4種	(m)
第1級、第2級	第1級	40
第3級	第2級	35
第4級	第3級	15
第5級	—	10
—	第4級	6

※3種（市街地を形成している以外の地方部）500台/日未満で5級道
4種（市街地を形成している地域）500台/日未満で4級道

(4) 階段状道路の禁止

規則第24条第4号

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。

ただし書の規定による階段を設ける場合は、原則として次に掲げる構造とすること。なお、建築基準法施行令第23～25条を参考とすること。

- ア 階段の踏み面は30cm以上とし、蹴上げ15cmとすること。
- イ 階段の高さ3m以内ごとに踏幅1.5m以上の踊場を設け、全体の高さはなるべく7m以下とすること。
- ウ 階段、踊場には、転落防止柵（標準1.1m）、手すりを設けること。

【参考】 道路構造令の解説と運用

歩行者専用道路の最急縦断勾配は、歩行者の安全性、快適性を勘案して5%を限度とする。また、地形上その他の理由によりやむを得ない場合は、階段にすることができる。その場合の勾配は1/2以下とし、また幼児でも昇降可能なようにき上げ寸法16cm以下、踏み面寸法26cm以上とすべきである。また車いす、乳母車等が多く、必要があるところでは階段に並行して斜路を設けるのが望ましい。

【参考】 自転車道等の設計基準について（昭和49年3月5日建設省都街発第13号・道企発第12号）縦断勾配が5%を超え25%以下の斜路又は斜路付階段において、高さが3mを超える場合には、高さ3m以内ごとに水平区間を設けなければならない。水平区間の長さは2m以上とするものとする。

(5) 袋地状道路

規則第24条第5号

道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。

- ① 行き止まり等の新設道路を施工するにあたり、道路管理者と協議の上、新設道路終点部に車止め等による安全対策上の措置を講じること。

(6) 街角のすみ切り

規則第24条第6号

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。

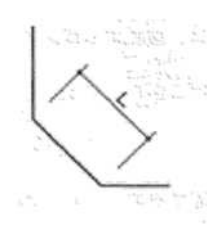
道路の交差部には、一定の視距を確保するため街角をすみ切りしなければならない。すみ切りする長さについては、一般的な場合としては、次表に示す数値を参考とすること。

なお、同一幅員のものであっても、道路の形状、想定される交通の種類、量等によって当然異なり得るものである。

また、田畑等のため現況においては一定の視距が確保される場合であっても、将来にわたって担保されるものではないので、このような場合においても、街角をすみ切りするものとする。

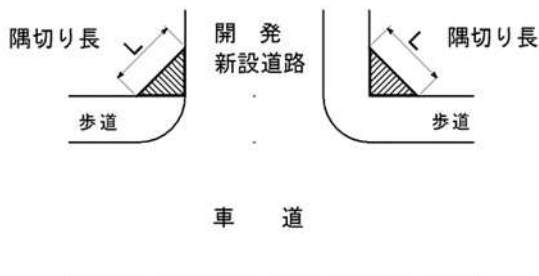
街角のすみ切り長 単位：m

道路幅員	20m	15m	12m	10m	8m	6m
20m	10	8	6	5	5	5
	12	10	8	6	6	6
	8	6	5	4	4	4
15m	8	8	6	5	5	5
	10	10	8	6	6	6
	6	6	5	4	4	4
12m	6	6	6	5	5	5
	8	8	8	6	6	6
	5	5	5	4	4	4
10m	5	5	5	5	5	5
	6	6	6	6	6	6
	4	4	4	4	4	4
8m	5	5	5	5	5	5
	6	6	6	6	6	6
	4	4	4	4	4	4
6m	5	5	5	5	5	5
	6	6	6	6	6	6
	4	4	4	4	4	4



上段 交叉角 90° 前後 (単位:m)
 中断 // 60° 以下
 下段 // 120° 以上

参考：歩道を有する場合の隅切りは、道路構造令を参考とする。



【参考】道路構造令解説と運用 (社)日本道路協会 H27.6
 P487表4-14 隅切り長の標準値

(単位:m)

級別	第1級	第2級	第3級	第4級
第1級	12	10	5	3
第2級		10	5	3
第3級			5	3
第4級				3

(7) 歩 道

令第25条第5号

開発区域内の幅員9m以上の道路は、歩車道が分離されていること。

規則第24条第7号

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。

- ① 開発区域内の幅員9m以上の道路に歩道を設ける趣旨は、標準型としては、車道幅員6m、片側歩道2m、路肩各側0.5mを想定し、歩行者の安全を図るものである。
歩車道の幅員の組合せは、その道路の性格、機能、即ち、それぞれの開発地の人及び車の流れ等の状況に応じて、実務上は道路構造令で示される構造標準を参考として、道路管理者と協議の上決定されることになる。
- ② 区画道路であっても、通園、通学路となる場合は、歩道を設けるよう配慮すること。
- ③ 路上施設を設ける自転車歩行者道及び歩道については、下表に掲げる幅員に、並木を設ける場合にあっては1.5m、その他の場合にあっては0.5mを加えるものとする。

区 分	自転車歩行者道	歩 道
歩行者の交通量が多い道路	4.0m	3.5m
その他の道路	3.0m	2.0m

【参考】 道路構造令の解説と運用

山間部で、当該道路の自動車交通量が多い第3種の道路であっても、民家、施設等の立地がなく、集落等の連絡経路でもないような箇所は、歩行者等の動線が想定されず、歩道等を設置する必要性は低い。

また、自動車交通の少ない、第3種第5級および第4種第4級道路のような生活道路では、一般に歩道等の設置の必要性は低い。しかし、当該道路が通学路等、安全に関して特別な配慮を要するような道路であれば、片側のみであっても歩道等を設置する方がよい。

「歩道等の設計要領」県土木部道路保全室（H12.3）

第2節 歩道部の構造

歩道等の構造は、縁石、防護柵、その他これに類する工作物により車道部から分離するものとし、その形式は歩道面を車道面又は縁石との関係において以下の形式に分類される。

歩道等の形式決定に当たっては歩道等の幅員、沿道からの出入り等を勘案して選択するものとするが、原則としてセミフラット形式としている。

1 歩道等の形式別特徴

形式種別	利 点	問 題 点
マウントアップ	<ol style="list-style-type: none"> 1. 雨天時には、排水面では快適な歩行性が確保できる。 2. 地形条件により制約をうける狭小幅員歩道等に有利である。（従来の橋梁・トンネル部等） 3. 視覚障害者にとって、歩道部を認識しやすい。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 車両等の出入口や切り下げにより快適性が損なわれる。 2. 歩道部へ不法駐車（片輪駐車）を招きやすい。 3. 個人設置の縞鋼板乗入口等に対する路肩管理が難しい

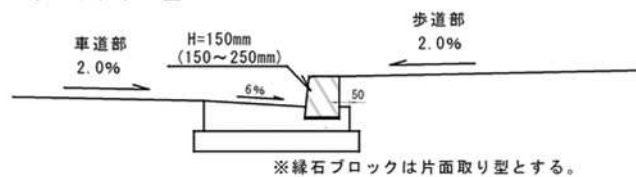
形式種別	利 点	問 題 点
セミフラット	1. 車両等の出入口や切り下げ箇所において、すりつけ勾配がとりやすい。 2. 路肩管理が容易である。 3. 歩道部に不法駐車がされにくい。 4. 自転車・車椅子利用者が車道部側への歩道部逸脱を防ぎやすい。 5. 雨天時には、排水面で快適な歩行性が確保できる。 6. 視覚障害者にとっては、歩道部認識しやすい。	
フラット	1. 車両等の出入口の間隔が短い箇所では、特に歩道等の平坦性が連続的に確保できる。	1. 車両等の出入口の間隔が短い箇所では、縁石の連続確保が困難になる。 2. 歩車道路面の排水を歩道部で受ける構造から雨天時の快適歩行性が損なわれる。 3. 交差点隅切部では歩車道の区分が不明確となりやすい。 4. 特に視覚障害者にとって歩車道境界が不明確となる問題がある。

2 歩道部の形式

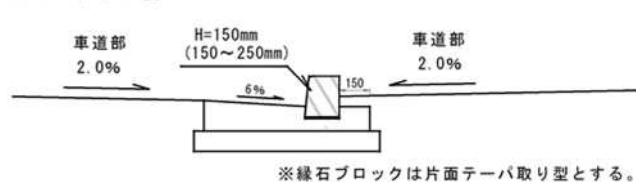
1) 縁石で区画された歩道等の形式

- ① 縁石を設置する場合には、その高さは、歩行者及び自転車の安全な通行を確保するとともに、沿道の状況等に配慮して15cmを標準とする。
 ただし、当該歩道等を設置する一定区間において車両乗り入れ部を設けない場合又は交通安全対策上必要な場合には20cmまで、橋又はトンネルの区間においては、当該構造物を保全するため25cmまで高くすることができる。
- ② 上記の規定において、さく、植樹帯又は並木が連続している等歩行者及び自転車の安全な通行が確保されている場合であって、雨水の適切な誘導等が確保できる場合には、必要に応じ5cmまで低くすることができる。
- ③ 植樹帯を設置する場合、歩道は2.0m以上、自転車歩行者道は3.0m以上の有効幅員を確保するものとする。なお、その際、植樹帯の幅員は、1.5mを標準とする。

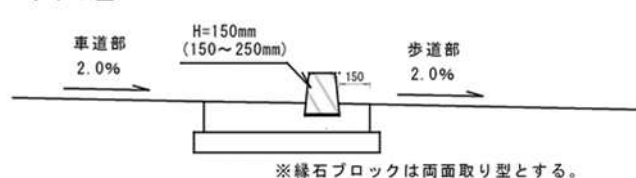
a) マウントアップ型



b) セミフラット型



c) フラット型



1 建築物に関する整備基準

(5) 敷地内の通路

ア 表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げること。

イ 段がある部分は、次に掲げるものとする。

(ア) 手すりを設けること。

(イ) 踏面の端部とその周囲の部分との色の明度の差が大きいこと等により段を容易に識別できるものとする。

(ウ) 段鼻の突き出しがないこと等によりつまずきにくい構造とすること。

ウ 傾斜路は、次に掲げるものとする。

(ア) 勾配が12分の1を超え、又は高さが16cmを超え、かつ、勾配が20分の1を超える傾斜がある部分には、手すりを設けること。

(イ) その前後の通路との色の明度の差が大きいこと等によりその存在を容易に識別できるものとする。

3 道路に関する整備基準

(1) 歩道

ア 表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げること。

イ 幅員は、200cm以上とすること。

ウ 勾配は車いす使用者の通行に支障のないものとする。

エ 巻き込み部分及び横断歩道と接する部分には、車いす使用者が通過する際に支障となる段を設けないこと。

オ 旅客施設と視覚障害者の利用の多い施設と結ぶ歩道その他の視覚障害者の歩行が多い歩道には、必要に応じて視覚障害者誘導用ブロックを敷設すること。

カ 横断歩道、バスの停留所等に接する歩道には、必要に応じて歩行者等の滞留の用に供する部分を設けること。

(2) 横断歩道橋及び地下横断歩道橋

階段及び傾斜路には、手すりを設けること。

(8) 道路標識、安全施設等の設置

- ① 交通事故防止及び交通の円滑化を図るため、道路管理者等と協議の上、道路標識、路面表示、案内標識（この先通り抜けできません等の看板）、区画線等を設置すること。
 - ② 新設道路、既存道路における道路屈曲部、又は交差点等の見通しの悪い箇所にはカーブミラー等の安全施設を設置すること。また、「注意」標示は板ではなく必ずシールタイプとすること。
 - ③ 道路が部分的に拡幅された箇所、又は将来延長されることが予想される袋路状の道路等の終端には、危険を防止するため、視線誘導標等を設置すること。
 - ④ 夜間等、遠方からでも視認できるよう、案内看板の板面、およびカーブミラーの注意シールは、カプセルレンズ仕様とすること。
 - ⑤ 接触防止のため、必要に応じて支柱等に反射テープ等の安全対策を講じること。
 - ⑥ 案内標識およびカーブミラーを新設もしくは改修を行った場合、台帳を作成し提出すること。
 - ⑦ 道路標識、安全施設等の道路附属施設の基礎は、“S50年7月15日 道企発第52号 通達”“「道路標識設置基準・同解説(社)日本道路協会S62年1月」の付録1に示される「道路標識の設計積算例」” “「道路標識ハンドブック（全国道路標識・表示業協会、2012年度版（H25年2月）」を、遵守されたい。
- ※ 設置にあたっては、設置個所の地元町内および背後地等の関係者と協議を行い、了承を得た上で設置をすること。了承が得られない場合は設置の必要はないが、移管後2年以内に了承が得られた場合には事業者の責任において設置すること。また、開発区域内に建てられた住居、店舗等によって隣接道路にカーブミラー等の安全対策が新たに必要になった場合も同様とする。

(9) 防護柵等の設置

- ① 道路環境が次のアからカに該当する場合は、道路管理者と協議の上、安全施設を設置すること。
 - ア 車両が路外に逸脱した場合に、乗員の安全が確保できない区間、又はこれに基づき重大な事故が発生するおそれのある区間。
 - イ 道路が池、河川、水路等に接近している区間、又は道路が鉄道もしくは他の道路と5m未満に接近して並行する区間。
 - ウ 下り勾配が4%を超え、かつ、曲線半径が200m以下の道路で、必要と認められる区間。
 - エ 道路が部分的に拡幅された箇所又は、将来延長されることが予想される袋路状の道路の終端。
 - オ 河川、水路等に通行路橋を架ける場合。
 - カ 路面の高さが隣接地より一定の高さを超える区間は、次のⅠからⅢの構造物とすること。
 - Ⅰ 高さ0.5m以上1.0m未満 道路縁石鋸又は車線分離標
 - Ⅱ 高さ1.0m以上2.0m未満 転落防止柵(H1100/縦格子)
ただし、交差点部等においては道路管理者と協議の上、4段式にすることができる。
 - Ⅲ 高さ2.0m以上 転落防止柵およびガードレール(兼用タイプが望ましい)
※高さは目安とし、現場状況に応じて協議を行うものとする。
- ② 落石崩土等により、道路の構造に損傷を与えるおそれのある箇所には、擁壁、張ブロック、モルタル吹付、落石防止柵又は、落石防止網等の適切な法面保護工を行うこと。
- ③ 防護柵等の構造及び設置方法については、「防護柵の設置基準・同解説 (社)日本道路協会」に準ずる。
- ④ 防護柵等は、原則有効幅員内に設置しないこと。

(10) 車両出入口

① 乗入れ幅は次のとおりとする。

車 両		乗り入れ幅 (斜乗入)
軽 車 両 用		6m以内
中 車 両 用	商店等で車両の乗り入れが多い施設	8m以内 (7m以内)
重 車 両 用	給油所、駐車場、大型車両等の出入りが多い工場、その他これらに類する施設	12m以内 (8m以内)

※ 「軽車両用」とは乗用車、小型貨物車

「中車両用」とは普通貨物自動車用 (6.5t以下)

「重車両用」とは大型、中型貨物自動車用 (6.5tを超えるもの)

【 参 考 】 通行路橋幅 (河川占用に関する基準)

車 両		乗り入れ幅
軽 車 両 用		4m以内
中 車 両 用	店舗・駐車場等	6m以内
重 車 両 用	大型車両の通行	8m以内

※ 8m超の場合、前面道路幅員、交通量を検討し、軌跡図・理由書を添付することにより10mまで認めるものとする。

(11) 街路緑化

① 歩道に植樹帯を設ける場合の街路樹は次のとおりとする。

ア 中高木は、樹高3m以上のものとし、樹間は8mを基準とすること。

イ 低木は、樹高30cm以上のもので、㎡当たり3~4本を標準とする。

ウ 樹種については、街路樹管理者と協議すること。

(12) 駐車施設設置基準

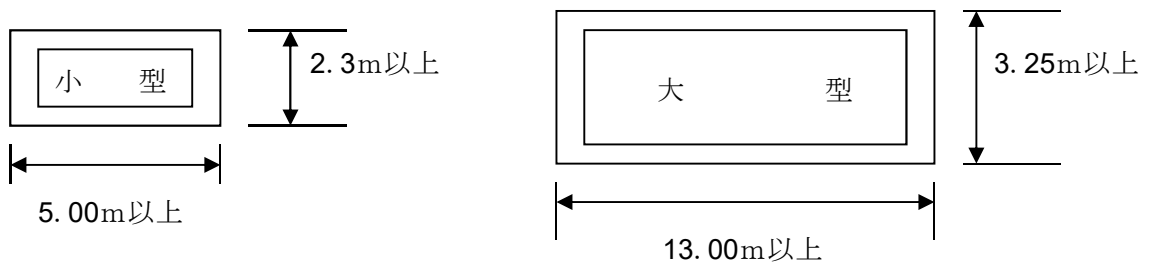
① 駐車施設設置基準

駐車場の設置に関する基準は、原則として駐車場法施行令（昭和32年政令340号）第7条第1項から第5項及び第8条から第15条を準用する。

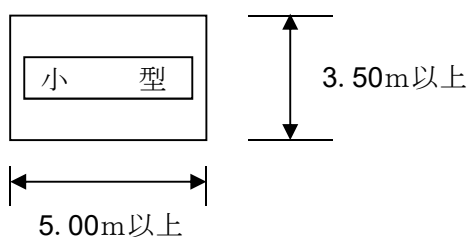
- ア 1台あたりの駐車スペースは、駐車方法等実状により異なるが、原則として長さ5m以上、幅2.3m以上とすること。（次図参照）
- イ 駐車場の出入口は、1～2箇所とし、個別に出入りする構造としないこと。及び、このことについては、道路管理者と協議すること。
- ウ 駐車場は原則として浸透式舗装を行い、駐車スペースは溶着式白線又はこれと同等のものをもって表示すること。
- エ 住宅建築を目的とした開発行為にあたっては、原則として計画戸数の駐車施設を開発区域内に確保すること。この場合において、事業者は、分譲等を行うにあたり、その敷地内に駐車施設を設ける等の内容を契約書に明記するなどの措置を講ずること。
- オ 店舗、事務所、工場、倉庫等を目的とした開発行為にあたっては、原則としてその用途等に必要となる台数の駐車施設を開発区域内に確保すること。
- カ 郊外型パチンコ店については、原則として遊技台数の6割以上の駐車台数を確保すること。
- キ 日常的に不特定多数が利用する施設の駐車施設は原則次図により設計し、その利用態様に応じ、車椅子利用者の利用に配慮すること。
- ク 静岡県建築基準条例第47条及び第48条の規定による出入口の後退及び角地の制限を受ける場合があるので留意すること。

【駐車スペースの標準】

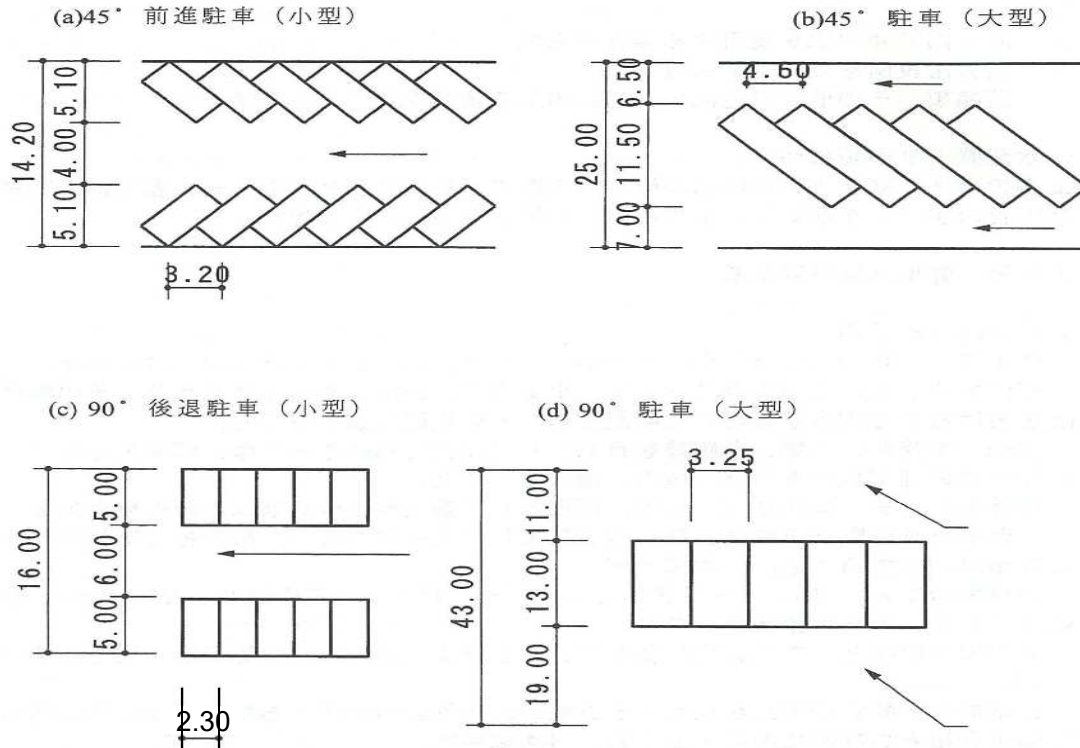
* 健常者の利用スペース



* 車椅子での利用スペース



【駐車ますの配置（参考）】



② 自転車等駐車施設設置基準

- ア 共同住宅等については、計画戸数1戸につき1台以上の自転車等駐車施設を確保すること。
- イ 店舗、事務所等については、次表によること。

建築物の用途	建築物の規模	自転車等駐車施設
百貨店・ スーパーマーケット	店舗面積が200㎡ を超えるもの	新築に係る店舗面積が20㎡毎に1台以上 (1台に満たない端数は切り上げる)
銀行・金融機関	店舗面積が200㎡ を超えるもの	新築に係る店舗面積が25㎡毎に1台以上 (1台に満たない端数は切り上げる)
書店・楽器・塾・ 遊技場	店舗面積が200㎡ を超えるもの	新築に係る店舗面積が10㎡毎に1台以上 (1台に満たない端数は切り上げる)
映画館・パチンコ店	店舗面積が200㎡ を超えるもの	定員数の3割以上

(注) 建築物の用途のうち、遊技場からパチンコ店を除く。

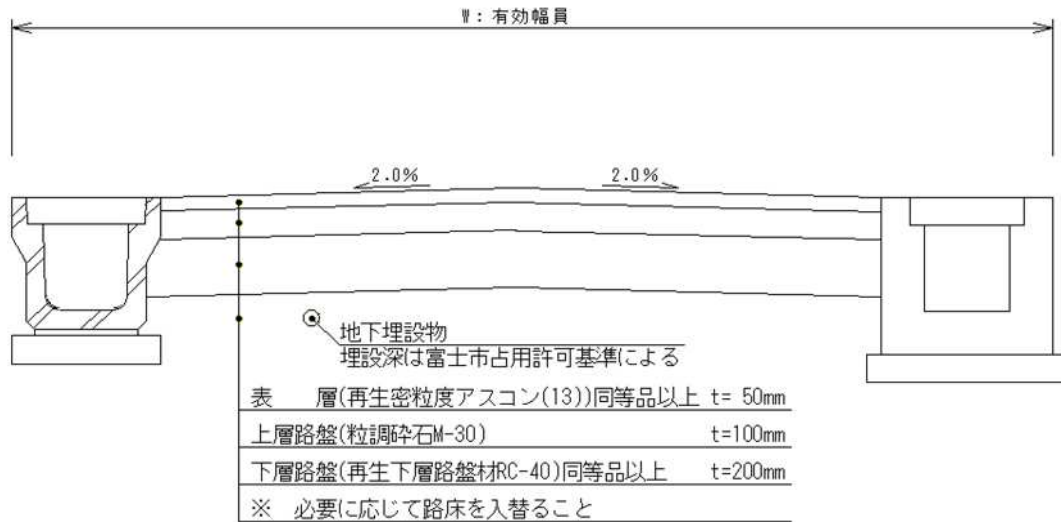
(13) その他

別紙【富士市道路に関する施工基準】に適合すること。

1 道路構造

(1) 舗装

- ① 道路は、原則アスファルト舗装とする。
- ② 舗装構成は、下記断面図参照。
- ③ 路床が軟弱な場合は、路床改良又は路床入替について選択すること。
- ④ 官地後退部は、道路管理者と協議の上アスファルトもしくはコンクリート舗装をすること。
- ⑤ 路盤検査は、静岡県土木工事施工管理基準により行うこと。
- ⑥ 開発区域内の新設道路の舗装には、水溜まりを造らないこと。



※開発区域外の市道の舗装復旧については、「富士市道路占用工事に伴う路面復旧基準」によること。

歩道の乗入れ舗装

乗入れ区分	アスファルト舗装
標準 歩道舗装	
軽車両用 乗用車・小型貨物 一般 4.0m 最大 6.0m以内 (平ブロックのみでの幅) 一般住宅	<p>(乗用車だけの住宅で最低幅の場合は路盤t=10cmとすることができる)</p> <p>※車両総重量3.5t未満、または最大積載量2.0t未満の自動車の乗入れ</p>
中車両用 普通貨物(6.5t)以下 一般 6.0m 最大 8.0m以内 斜め 7.0m以内 (平ブロックのみでの幅) (街工場、宅配集配所、商店、長屋 共同住宅、大型以外の駐車場等)	<p>※車両総重量11t未満、または最大積載量6.5t未満の自動車の乗入れ</p>
重車両用 普通貨物(6.5t)以上 一般 8.0m 最大 12.0m以内 斜め 8.0m以内 (平ブロックのみでの幅) 大型車両及びトレーラーが入りする (工場、倉庫、給油所、コンビニ等)	<p>※車両総重量11t以上、または最大積載量6.5t以上の自動車の乗入れ</p>

※静岡県土木工事施工管理基準①参照

工種	測定項目	規格値			測定基準	適用		
		個々の測定値		測定値の平均 \sqrt{Xn}				
		2,000㎡以上	2,000㎡未満					
下層路盤工	平板 載荷	$\bar{x}_3=19.0\text{kN}/\text{cm}^2$ 以上		$\bar{x}_3=19.0\text{kN}/\text{cm}^2$ 以上	2,000㎡までは3個とし、2,000㎡を超える場合は、1,000㎡ごとに1個加算とする。			
		$\bar{x}_6=18.0\text{kN}/\text{cm}^2$ 以上		$\bar{x}_6=18.0\text{kN}/\text{cm}^2$ 以上				
		$\bar{x}_{10}=17.5\text{kN}/\text{cm}^2$ 以上		$\bar{x}_{10}=17.5\text{kN}/\text{cm}^2$ 以上				
	現場 密粒度	車道	最大乾燥密度の93%以上		$\bar{x}_3=97.0\%$ 以上	2,000㎡までは3個とし、2,000㎡を超える場合は、1,000㎡ごとに1個加算とする。 300㎡以下は省略できる。	品質管理基準-18	
					$\bar{x}_4\sim\bar{x}_6=96.0\%$ 以上 $\bar{x}_7\sim=95.0\%$ 以上			
		歩道	最大乾燥密度の88%以上		$\bar{x}_3=90\%$ 以上 $\bar{x}_4\sim\bar{x}_6=89.5\%$ 以上 $\bar{x}_7\sim=89\%$ 以上			
厚さ	-45	-45	$\bar{x}_3\sim\bar{x}_6$		-10	2,000㎡までは3個とし、2,000㎡を超える場合は、1,000㎡ごとに1個加算とする。	出来形管理基準-66	
					$\bar{x}_7\sim$			-15
上層路盤工	平板 載荷	$\bar{x}_3=25.0\text{kN}/\text{cm}^2$ 以上		$\bar{x}_3=25.0\text{kN}/\text{cm}^2$ 以上	2,000㎡までは3個とし、2,000㎡を超える場合は、1,000㎡ごとに1個加算とする。			
		$\bar{x}_6=23.5\text{kN}/\text{cm}^2$ 以上		$\bar{x}_6=23.5\text{kN}/\text{cm}^2$ 以上				
		$\bar{x}_{10}=23.0\text{kN}/\text{cm}^2$ 以上		$\bar{x}_{10}=23.0\text{kN}/\text{cm}^2$ 以上				
	現場 密粒度	車道	最大乾燥密度の93%以上		$\bar{x}_3=96.5\%$ 以上	2,000㎡までは3個とし、2,000㎡を超える場合は、1,000㎡ごとに1個加算とする。 300㎡以下は省略できる。	品質管理基準-22	
					$\bar{x}_4\sim\bar{x}_6=95.5\%$ 以上 $\bar{x}_7\sim=95.0\%$ 以上			
		歩道	最大乾燥密度の88%以上		$\bar{x}_3=90\%$ 以上 $\bar{x}_4\sim\bar{x}_6=89.5\%$ 以上 $\bar{x}_7\sim=89\%$ 以上			
厚さ	-25	-30	$\bar{x}_3\sim\bar{x}_6$		-6	2,000㎡までは3個とし、2,000㎡を超える場合は、1,000㎡ごとに1個加算とする。	出来形管理基準-66	
					$\bar{x}_7\sim$			-8
As 舗装	厚さ	-7	-9	$\bar{x}_3\sim\bar{x}_6$		-2	2,000㎡までは3個とし、2,000㎡を超える場合は、1,000㎡ごとに1個加算とする。	出来形管理基準-67
						$\bar{x}_7\sim$		

(2) 排水施設

- ① 開発区域内新設道路の側溝は両側に設置すること。また、接続道路に水溜りを造らないために側溝整備等の検討をすること。
- ② 流量計算を行い、排水施設の通水断面を決定すること。
※第3節 排水施設基準参照 降雨強度(三島)1/5、設計U型側溝は0.8h、管は0.702Dで安全率は、1.00を超えること。
- ③ 排水施設の大きさは、維持管理を考慮し、側溝300×300mm・管渠φ300mm以上とする。(φ300重圧管で土被りが確保出来ない場合は、別途協議すること。)
- ④ 流れを阻害する壁厚の段差(PUと現打ち柵)は擦付ける。又は柵内にインバート設置。

(3) 既設道路への新設道路取合い

- ① 規制が伴う交差点については、公安委員会等と協議すること。

(4) 道路照明灯

- ① 道路照明灯設置箇所は、交差点協議が必要な交差点、または防犯灯では明るさが足りない交差点について、道路管理者と協議の上設置すること。
※設置の際には、LED道路・トンネル照明導入ガイドライン(案)(国土交通省)「道路照明施設設置基準・同解説」(社)日本道路協会を参考。

(5) 通行路橋

- ① 河川に設置出来る通行路橋の条件を、河川管理者に確認すること。
- ② 国土交通省「橋、高架の道路等の技術基準」（道路橋示方書）を遵守し、構造計算を行い、提出すること。
- ③ 通行路橋に管理柵（グレーチング）が必要か、河川管理者に確認すること。
- ④ 道路の構造の（9）防護柵等の設置 ①オにより防護柵を設置すること。
- ⑤ 現場打ち鉄筋構造物の場合は配筋検査を受けること。

2 道路壁工

道路壁は、「国土交通省制定土木構造物標準設計」、「(社)日本道路協会道路土工擁壁工指針」の「11節 宅地防災基準」とすること。

その他の道路壁を検討する場合は下記の通りとすること。

(1) 見切壁

- ① 幅150mmを標準とし、高さは500mm程度までとし、土止めとしない箇所とする。
注：舗装止めの見切壁は、面取りをするとAs舗装の剥離となるので、原則面取りをしない。
ただし、欠け防止としては、極力小さな面とする。

(2) 重力式擁壁

- ① 構造計算書を提出すること。

(3) L型擁壁

- ① 構造計算書を提出すること。
- ② 鉄筋はSD345以上を使用し、主筋及び配力筋はD13mm以上を使用すること。
- ③ 現場打ち擁壁の場合、配筋検査を受けること。

(4) ブロック積擁壁

- ① 構造計算書を提出すること。
- ② 法長、及び注水試験を受けること。

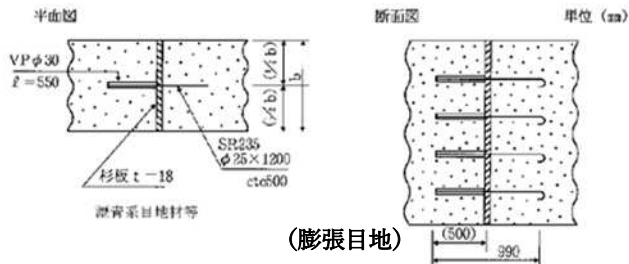
(5) 現場打コンクリート配合

- ① コンクリート配合は「静岡県土木工事施工管理基準 レディーミクストコンクリート取扱基準」に準じて設計を行うこと。

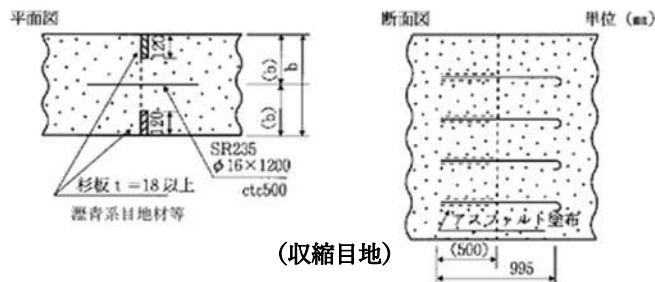
(6) 目地及び水抜き孔

- ① 道路壁工を施工する場合、「静岡県 土木工事共通仕様書」共通編3-6-7打継目参照。伸縮目地(瀝青系目地材厚さ1cm、施工間隔10m程度)、および水抜き孔(擁壁の壁面積3㎡以内に1ヶ以上)を設けること。
- ② 公共物の水抜き孔の重要性について民地所有者の理解を得ること。(民地所有者の理解が得られない場合は、水処理方法を別方法により処理すること)また、民地壁の水抜き孔は、将来道路に影響が起きないように維持管理をすることを所有者に説明すること。

参考 膨張目地間隔は、無筋コンクリート擁壁10m程度、鉄筋コンクリート擁壁20m程度



無筋コンクリート擁壁の収縮目地の構造は、幅12cm程度の目地板を表・裏に入れる。なお、スリップバーとして鉄筋(φ16mm*1.2m)を、50cm間隔に水平に設置する。収縮目地間隔は、無筋コンクリート擁壁5m程度、鉄筋コンクリート擁壁10m程度



(7) のり面工

- ① のり面を設置する場合は、「道路土工のり面工・斜面安定工指針」、「道路土工一切土工・斜面安定工指針」、「道路土工盛土工指針」(社)日本道路協会によるものとし、道路管理者と協議の上施工を行うこと。

(8) その他

- ① 公共構造物及び民間構造物について、官民境界を越えて一連構造は将来的な維持管理に問題を発生する原因となるため、エラストイト等により分離構造とすること。

3 側溝工

(1) 現場打ち側溝

- ① 縦断側溝は、参考図面U4型参照。
- ② 横断側溝は、U4型側溝の壁厚は20cmとする。

(2) プレキャスト側溝

- ① 縦断側溝は、車道用側溝（JIS又は道路管理者の承諾を得た製品）を施工すること。
- ② 横断部には、あご欠け防止付き。（受枠縞鋼板等）
- ③ 最上流部は雨水を受けるグレーチングを設置すること。

(3) 暗渠工(管渠・函渠)

- ① 原則として10mに1箇所、管理口を設けること。
- ② 暗渠部はコンクリート二次製品（重圧管・横断暗渠等）又は現場打ち（国土交通省パイプカルバート：360°固定基礎（ヒューム管第1種以上、鉄筋360°巻））を標準とする。その他の暗渠管（VU管等）については、強度計算（T-25）が成り立つこと。（計算書提出）
- ③ 原則、構造物の保護のためにアスファルト舗装厚50mm以上を被せること。

(4) L型側溝

- ① 6%の勾配を標準とするが、端部等で段差や水溜りが発生しないように擦付けること。

(5) 溝蓋

- ① スリット蓋
 - ・縦断勾配（急・緩い）や横断勾配（片勾配）により雨水排水処理を必要とする箇所に設置。
 - ・交差点部等、道路管理者が必要と認める箇所。
 - ・スリット蓋は、滑り止め加工をしてあること。
 - ・スリット蓋は、接着材又は早強モルタルにて固定すること。
 - ・最上流部は、雨水を受けるグレーチングを設置すること。
※範囲が短い区間や側溝屈折部等の場合には道路管理者と協議上、現場打ち床版や現場打ちスリットフォームに出来る。
- ② 現場打ち床版
 - ・鉄筋はSD345以上を使用し、主筋及び配力筋はD13mm以上を使用すること。
 - ・配筋については、主筋D13mmの10cmピッチ、配力筋D13mm4本以上、鉄筋と型枠の被り厚は、埋め型枠等を使用する場合は、3cm以上の近い値とし、木型枠使用では3cmとする。（埋め型枠の剥離防止のために、グレーチング前後を木製型枠施工とする。）
 - ・溝幅600mm以上については、鉄筋量の構造計算書を添付すること。
 - ・床版の表面は、滑り止め仕上とする。（ハケ又はホウキ仕上）
 - ・鉄筋組立は、静岡県土木工事共通仕様書に準ずる。
 - ・配筋検査を受けること。
 - ・最上流部は、雨水を受けるグレーチングを設置すること。

③ グレーチング

I 共通事項

- ・原則車道部は普通目、歩道部は細目とし、滑止付き、騒音防止タイプ（ゴム支承入り）とすること。
- ・グレーチングを固定する場合、ダブルナット（ナットのゆるみ防止機能付き）、滑止付き、騒音防止タイプ（ゴム支承入り）とすること。
- ・グレーチングの設置間隔は、5m以下に1箇所（1.0m/箇所）設置すること。ただし、スリット蓋 or スリットフォームにする場合は、道路管理者と協議の上、10m以下に1箇所（1.0m/箇所）とすることができる。
- ・集水枿及び管理口は歩車道問わず固定式とすること。
- ・重いグレーチングは、分割構造にすること。

II 個別事項

i 現場打ち側溝(車道部)

- ・縦断部はT-14荷重固定式、横断部はT-25荷重固定式とすること。

ii 現場打ち側溝(歩道部)

- ・縦断部はT-2荷重固定式、車両乗入れ部はT-25荷重固定式とすること。

iii プレキャスト側溝(車道部)

- ・縦断部はT-14荷重嵩上げタイプ、横断部はT-25荷重固定式とすること。

iv プレキャスト側溝(歩道部)

- ・縦断部はT-2荷重嵩上げタイプ、車両乗入れ部はT-25荷重固定式とすること。

v L型側溝の街渠枿

- ・車輛乗入部についてはダブルナット固定式(T-25荷重)とするが、車輛乗入部以外は110度開閉式(T-14荷重)でもよい。

上記、グレーチングの設置まとめ

設置場所の条件	グレーチングの種類	
車道上 路側にある側溝	車道部 普通目 滑り止め付・騒音防止タイプ（ゴム支承入り）	
縦断側溝タイプ	プレキャスト側溝	現場打ち側溝
	嵩上げタイプ（T-14）	Wナット固定式（T-14）
車道上	車道部 普通目	
横断側溝及び路側乗入れ部	滑り止め付・騒音防止タイプ（ゴム支承入り）	
横断側溝タイプ	Wナット固定式（T-25）	
床版の種類	スリット床板	現場打ち床板
グレーチング設置間隔	協議1ヶ（1m）/10m以内	1ヶ（1m）/5m以内
集水枿・管理孔の種類	二次製品	現場打ち
集水枿・管理口	車道部 普通目	
	滑り止め付・騒音防止タイプ（ゴム支承入り）	
	Wナット固定式（T-25）	
L型等の街渠枿	乗入部	基本乗入部以外へ移設
街渠枿	普通目・滑り止め付	
	騒音防止タイプ（ゴム支承入り）	
	Wナット固定式（T-25）	110度開閉式（T-14）

設置場所の条件	グレーチングの種類	
歩道上 歩道にある側溝	歩道部 細目 滑り止め付・騒音防止タイプ（ゴム支承入り）	
縦断側溝タイプ	プレキャスト側溝	現場打ち側溝
	嵩上げタイプ（T-2）	Wナット固定式（T-2）
歩道上	歩道部 細目	
車両乗入れ部	滑り止め付・騒音防止タイプ（ゴム支承入り）	
横断側溝タイプ	Wナット固定式（T-25）	
床版の種類	スリット床板	現場打ち床板
グレーチング設置間隔	協議1ヶ（1m）/10m以内	1ヶ（1m）/5m以内
集水枿・管理孔の種類	二次製品	現場打ち
集水枿・管理口	車道部 細目	
	滑り止め付・騒音防止タイプ（ゴム支承入り）	
	Wナット固定式（T-25）	

④ コンクリート蓋

- ・歩道等、車両（軽車両含む）の通行がない場所以外は原則認めない。

(6) 集水枳及び管理口

- ① 泥溜めは原則設置せず、雨水が滞留しない構造および最低限の大きさとする事。
(雨水等の流れの効果が十分發揮される方法としてインバート設置も検討したい)
- ② 集水枳と管渠の接続については、原則、管渠を集水枳内壁まで出し接続すること。また、集水枳の上部には用心鉄筋(クラックによる崩壊防止鉄筋)を入れること。
- ③ 天端から河床まで概ね1.0mを超える場合は管理口を0.6m以上とし、ステップ設置の必要性について河川管理者と協議を行うこと。

(7) 街渠枳

- ① 新規車両乗入れ箇所に既設街渠枳がある場合、乗入箇所の前後に移設すること。
- ② 枳から排水管への取付けにあたっては、その位置、および角度等流れの効果が十分發揮されるよう留意すること。

4 道路側溝の排水について

排水路だけの施設は原則、設置しないこと。ただし、地形により自然排水ができない場合などやむを得ない場合で、道路管理者と協議し承諾を得られたものにあつては、この限りではない。

※ただし書きの排水路施設を設置する場合には、維持管理ができる幅(1m以上)を確保し、門扉等の進入防止施設を設置すること。その他、構造等については、道路管理者の指示に従うこと。

5 事務手続き

- ① 都市計画法第32条に規定する協議を行うこと。
- ② 道路法第24条に規定する工事等を行う場合は、事前に道路管理者の承認を受けること。
- ③ 道路法第32条に規定する占用等を行う場合は、事前に道路管理者の許可を受けること。
- ④ 工事着手前に材料承認願いを提出し、承認を得ること。又、変更の場合は事前に協議し、変更材料承認願いを提出し、承認を得ること。
 - ・材料承認願いは、公共物として移管される構造物の材料。
 - ・都市計画法第32条協議図面と異なる材料は、協議してから材料承認願いを提出すること。

6 瑕疵担保

- ① 移管後、2年を経過するまでの間に通常利用において道路構造物(排水構造物、安全施設、舗装等)に破損等が確認された場合には、道路管理者の協議に応じて修繕工事を行うこと。
- ② 移管後10年を経過するまでの間に故意、又は重大な過失が確認された場合には、道路管理者の協議に応じて修繕工事を行うこと。

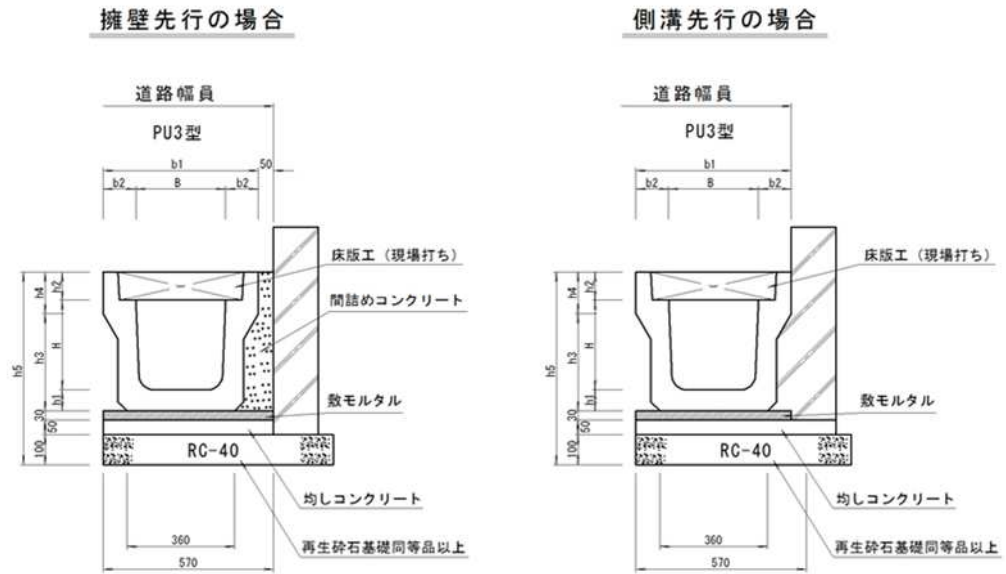
7 掘削の制限処置

舗装工事を実施した場所については、完了後5年(移管を受けた場所については移管後5年)が経過しない限り掘削を行わないこと。ただし、道路管理者が必要と認めた場合はこの限りではない。ただし書きの規定により掘削を行う場合は、原則路面の全面を復旧すること。

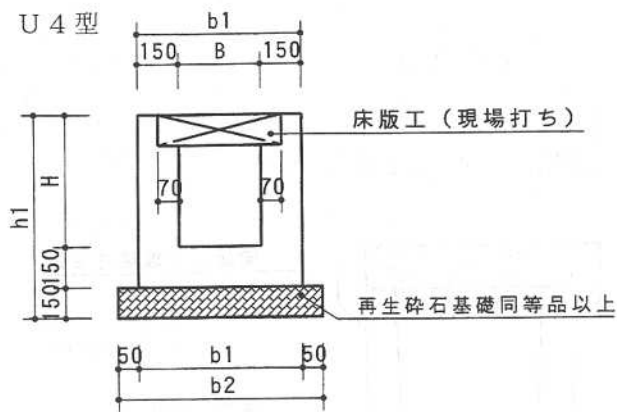
8 その他

- ① 安全施設等、既存の道路施設を撤去する場合、道路管理者と協議の上、指定資材置場への搬入もしくは適正な処分を行うこと。
- ② 道路に関する基準及び別紙【富士市道路に関する施工基準】のうち、道路管理者又は道路管理者となるべき者との協議において、公共施設の管理上必要があると別の定めをした場合、又は公共施設の管理上支障がないとした場合は管理者の示す基準によることができる。

【参考図面】



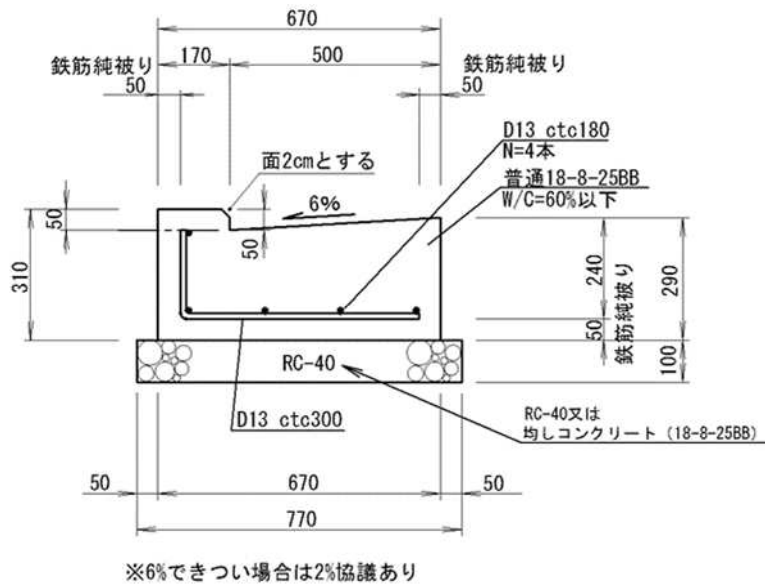
PU3型の寸法はJIS A 5345参照



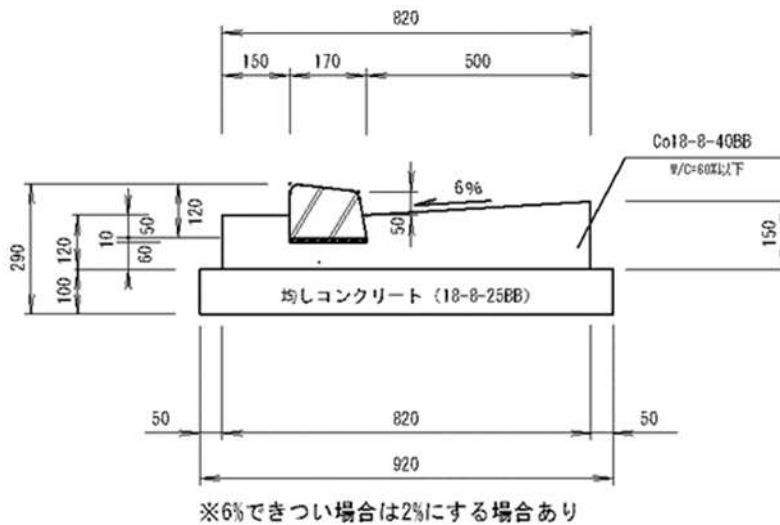
U4型（現場打ちU型側溝工）寸法

記号	寸法表（単位:mm）				
	B	H	b1	b2	h1
U4-300-H400	300	400	600	700	700
U4-300-H500	300	500	600	700	800
U4-400-H400	400	400	700		700
U4-400-H500	400	500	700	800	800
U4-500-H500	500	500	800	900	800

一般住居(長屋・共同住宅以外)以外の乗入れのL型側溝については補強すること。
その構造は下図を標準とする。



一般住居(長屋・共同住宅以外)の乗入れのL型側溝については下図を標準とする。



※道路土工要領路面排水工の設計より「輪荷重が直接作用した場合には破損しやすいので、側溝の下は堅固な基礎とし必要に応じてコンクリートによる基礎工を行う」。これにより、RC-40ではなく均しコンクリートを施工すること。

第3 公園等に関する基準

1 公園等の配置

令第25条第6号

開発区域の面積が0.3ha以上5ha未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の3%以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

令第25条第7号

開発区域の面積が5ha以上の開発行為にあつては、国土交通省令で定めるところにより、面積が1箇所300㎡以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3%以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）が設けられていること。

規則第21条（公園等の設置基準）

開発区域の面積が5ha以上の開発行為にあつては、次に定めるところにより、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場。以下この条において同じ。）を設けなければならない。

- 1 公園の面積は、1箇所300㎡以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3%以上であること。
- 2 開発区域の面積が20ha未満の開発行為にあつてはその面積が1,000㎡以上の公園が1箇所以上、開発区域の面積が20ha以上の開発行為にあつてはその面積が1,000㎡以上の公園が2箇所以上であること。

令第25条第6号及び第7号の「公園、緑地又は広場」は、環境の保全、災害の防止、開発区域内の利用者のために必要とされるものである。ただし、ゴルフコース等の第二種特定工作物については、その本質が空地的、緑地的、平面的土地利用であることを鑑み、令第25条第6号及び第7号については適用しない。

（1）公園、緑地、広場の定義

- ① 公園、緑地、広場（以下「公園等」という。）の一般的な定義は次の通りであるが、公園等の公共空地の位置付けは、管理者となるべき市との法第32条の協議の中で決定される。

ア 公園

主として住民の戸外における休息、観賞、遊戯運動、その他のレクリエーション及び非常時における避難の用に供するために設ける。原則として平坦地であり、整形な公共空地をいう。公園として有効に利用できる土地の勾配としては15度程度までと考えられ、公園面積の半分以上は平坦地であること。

イ 緑地

都市における自然地の保全、都市環境の整備若しくは改善、災害の防止、地域相互の緩衝、緊急時における避難または主として歩行者の快適な通行の用に供するために設ける公共空地で、土地の傾斜が30度を超えないものとする。

ウ 広場

主として、集会、行事等住民相互の交流、都市美の増進、または都市の象徴若しくは記念の用に供することを目的として設ける公共空地をいい、車止め等の措置を講じて一般車両等の進入ができないこと。

- ② 開発行為に伴い確保することが必要となる公園等は、公共施設として位置付けされるもの（法第4条第14項・令第1条の2）で、その用地は原則として市町に帰属するものである。ただし、公共施設として位置付けられない残置森林、がけ面の緑地等については、公園等と区分して取扱われる。なお、令第25条第6号でいう3%以上の公園、緑地又は広場については、富士市緑化基準の緑化率とは別に、土地利用計画平面図に位置及び規模を記載すること。

（2）令第25条第6号ただし書の運用

同条第6号ただし書きの運用にあたり、「開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場等が存する場合」とは、次のいずれかに該当する場合であり、公園設置の有無については、みどりの課（公園管理担当）と協議し決めるものとする。

- ① 供用した都市公園（住区基幹公園 1,000 m²以上）、また、同程度の広場等（市管理）の端部から公園誘致圏域（直線距離 250m）に当該開発区域が全て含まれる場合。
ただし、開発区域と上記施設の間は、高速道路、河川、鉄道その他利用者の通行を分断するものにより、妨げられることなく利用できる状態にあること。
- ② 土地区画整理事業、また、開発許可等により公園が適正に確保された面的な整備事業の区域内において行う二次的な開発行為の場合。

※ただし書きの運用は、富士市緑化基準を緩和するものではない。

2 公園等の施設計画

規則第25条(公園に関する技術的細目)

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。

- 1 面積が1,000㎡以上の公園にあつては、2以上の出入口が配置されていること。
- 2 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへいの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。
- 3 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。
- 4 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 公園の施設の構造又は能力に関して必要な技術細目は、次に掲げるものとする。

- ア 公園の出入口は、車いす等が進入できるよう配慮すること。
- イ 面積が1,000㎡以上の公園にあつては、2以上の道路に接し、出入口の幅員は3m以上としたうえ、車止め等の措置を講ずること。
- ウ 植栽樹種及び遊戯施設は、別途市長と協議すること。
- エ 公園の植栽面積は、1,000㎡未満の公園にあつては20%以上、1,000㎡以上の公園にあつては30%以上とすること。
- オ 園路及び広場は、幼児等の利用に支障のないよう十分に転圧し、敷砂(5cm以上)等の措置を講ずること。
- カ 敷地内には、ごみ集積所を設置しないこと。

② 公園は、半径250mの範囲内に1箇所、かつ、開発区域全域がいくつかの半径250m円で覆われるよう配置するものとし、外周のいずれか一辺が公道に面すること。ただし、300㎡未満の公園にあつては、原則として幹線道路に面しないよう配置すること。

③ 災害時の避難場所となるよう平坦で安全な場所に配置すること。

3 その他

開発区域内(住宅地等の分譲を除く。)における植栽率及び緑化率については、別に定める「富士市緑化基準」によること。なお、詳細については、みどりの課(緑化推進担当)と協議すること。

第4 消防水利に関する基準

法第33条第1第2号

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

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

令第25条第8号

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

1 消防水利

開発区域内で、消防に必要な水利施設を設ける場合は、消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定により、消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）によるほか、次の基準により設置するものとし、設置にあたっては、事前に消防長と協議しなければならない。

① 消防水利の種別及び給水能力

- ア 設置する消防水利は、防火水槽又は消火栓を原則とする。
- イ 防火水槽は、常時貯水量が40m³以上であること。ただし開発面積により20m³以上とすることができる。
- ウ 消火栓は、呼称65mmの口径を有するもので、直径150mm上の管に取り付けられていなければならない。ただし、管網の一边が180m以下となるように配管されている場合は、管網の管の直径を75mm以上とすることができる。
- エ 前項の規定にかかわらず、解析及び実測により、取水可能水量が毎分1m³以上であると認められるときは、管の直径を75mm以上とすることができる。この場合において、消火栓の位置その他の消防水利の状況を勘案し、地域の実情に応じた消火活動に必要な水量の供給に支障のないように留意しなければならない。

② 消防水利の設置基準

ア 開発面積等による設置基準は次のとおりとする。

開発面積等	水利施設
1,000m ² 以上5,000m ² 未満	防火水槽20m ³ 以上又は消火栓を設置すること
5,000m ² 以上	防火水槽40m ³ 以上又は消火栓を設置すること

イ 既設水利がある場合の緩和

開発区域周辺に防火水槽又は消火栓がある場合は、③の消防水利の配置に定める距離まで有効とする。

ウ その他

開発行為の内容が広い空地を必要とする場合（ゴルフ場・墓地・リゾート関連施設・産業廃棄物処理場等）の消防水利の設置方法は、消防長と協議するものとする。

③ 消防水利の配置

ア 消防水利の基準第4条に定める市街地又は準市街地（以下「市街地等」という。）には、消防水利（既設の指定消防水利を含む。）を開発区域の各部分から一つの消防水利に至る距離が、次の表に掲げる数値以下となるように配置しなければならない。ただし、開発区域と消防水利の間に鉄道・河川・崖等が位置している場合は、事前に消防長と協議すること。

用途地域		距離
市街地等	近隣商業地域 商業地域 工業地域 工業専用地域	半径100m
	上記以外の用途地域	半径120m
	市街地等以外の地域	半径140m

イ 開発区域内に消防水利が複数必要となるときは、消火栓のみに偏ることのないように設置すること。

④ 消防水利の構造

ア 消火栓は、原則として地下式とし、富士市上下水道部が採用している規格のものであること。
イ 防火水槽は、消防施設強化促進法（昭和28年法律第87号）の規定に基づき、国が行う補助の対象となる消防施設の基準額（昭和29年総理府告示第487号）第3条防火水槽の規模に基づくものであること。又、マンホールの蓋は、富士市消防本部の標準型を使用すること。なお、中間検査、水張り検査を受けること。

⑤ 消防水利の標識等

ア 消火栓・防火水槽の蓋の外周囲には幅0.15mの黄色の溶融塗装で標示すること。
イ 防火水槽には、当該水槽から5m以内の位置（道路状況などにより困難な場合を除く。）に標識を設置すること。

2 消防活動用空地

次の①、②、③の条件を満たす開発区域外の既存の道路と建設計画建物（地上4階以上、又は地盤面からの高さが20m以上のものに限る）との間隔が5mを越える場合は、次の基準により消防活動用空地を確保すること。

① 消防活動用空地面積

はしご車架ていのため、建設計画建物の外壁面から概ね5m以内に、はしご車が接近できるよう幅6m、長さ12m以上の消防活動用空地を確保すること。

② 消防活動用空地の位置

消防活動用空地及びその周辺の上空には、はしご車の伸長及び旋回に支障となる工作物、架空電線、樹木等を設けないこと。また、建物に安全性の高い手すり等を設けること。

③ 消防活動用空地の構造

空地の構造は、総重量25tのはしご車の通行等に耐える地盤支持力（溝蓋等含む）を有するものであること。又、消防活動用空地の縦、横勾配は7度（12.27%）以下とすること。

④ 消防活動用空地の標識、標示等

消防活動用空地には、見やすい位置にその旨の標識及び標示等を行うこと。なお、方法については、事前に消防長と協議しなければならない。

⑤ 消防活動用空地への進入路

開発区域外の既存の道路から消防活動用空地までの間に設ける進入路は、はしご車の進入が容易にできるものとし、その構造は2③の消防活動用空地の構造に準じるものとする。

第3節 排水施設

第1 基本的事項

1 排水施設の基本計画

第33条第1項第3号

排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1項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

（注）前号イ 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

【参考】

下水道法第2条第1号

下水 生活若しくは事業（耕作の事業を除く。）に起因し、若しくは付随する廃水（以下「汚水」という。）又は雨水をいう。

本号は、排水施設についての基準を定めている。本号を適用するについて必要な技術的細目は、令第26条並びに規則第22条及び第26条に規定されている。

「当該排水施設について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。」の意義については、第3章・第2節・1概要「公共の用に供する空地に関する都市計画との適合性（行政実例）」を参照すること。

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号に関するものは、次に掲げるものとする。

1 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。

規則第22条（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

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。

令第26条第1号及び規則第22条は、雨水及び汚水について算定した計画下水量を基に、開発区域内の排水施設の管渠の勾配並びに断面を定める旨の規定である。

2 排水施設の構造等

令第26条第3号

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

規則第26条（排水施設に関する技術的細目）

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。

- 1 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。
- 2 排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最少限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとする事ができる。
- 3 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。
- 4 管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあつては、その内径又は内法幅が、20cm以上のもの）であること。
- 5 専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。
 - イ 管渠の始まる箇所
 - ロ 下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所（管渠の清掃上支障がない箇所を除く。）
 - ハ 管渠の内径又は内法幅の120倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な場所
- 6 ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべきます又はマンホールにあつては、密閉することができるふたに限る。）が設けられていること。
- 7 ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべきますにあつては深さが15cm以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあつてはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。

（1）令第26条第3号

- ① 本号は、雨水以外の下水は原則として暗渠により排出する旨規定している。ただし、処理された汚水（合併浄化槽の排水を含む。）及び工場排水等で衛生上問題のないものは、暗渠による排出を義務付けられていないことから、放流先の施設管理者と協議により、これらを雨水と同様に排出できるものとする。
- ② 雨水排水施設は、管理上から開渠とすることが望ましいが、自己管理施設、または、移管先の管理者からの同意が得られた場合については、暗渠とすることができるものとする。
- ③ 雨水排水施設の通水断面については、土砂等の堆積による通水断面の縮小を考慮して、2割程度の余裕を見込んで断面を決定すること。ただし、自己利用で溢水しても開発区域内のみで処理でき、周辺に悪影響が及ばないと判断される場合はこの限りではない。

（2）規則第26条第1号

本号は、排水施設が、外圧、地盤の不等沈下等により機能を損なうことがないように、堅固で耐久力を有しなければならない旨を規定している。

(3) 規則第26条第2号

本号は、排水施設の材料は、耐久性のあるコンクリート、れんが、陶器等で造られたものを使用し、漏水を最小限とするため、継目をカラー、ソケット等の構造とする等の措置を講ずべき旨を規定している。ただし書きの規定は、平成16年の特定都市河川浸水被害対策法の施行に伴い設けられたものであり、特定都市河川流域の内外を問わず、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に限り、地すべり等により関連する排水施設や擁壁等の機能が損なわれないよう十分留意した上で、多孔管等の浸透機能を付加することを可能としたものである。

なお、公共に管理を移管する施設における材料については、移管先となる管理者の同意を得るものとする。

(4) 規則第26条第3号

開発行為等により設置された公共の用に供する排水施設は、原則として工事完了公告の日の翌日に市町の管理に引き継がれるものであることから、その維持管理に支障のないよう、道路等の公共の用に供する空地に設置することにより維持管理の安全を期そうとするものである。

(5) 規則第26条第4号

公共の用に供する排水施設のうち「暗渠」である構造のものの内径又は内のり幅は、主として清掃上及び排水能力の観点から20 c m以上としなければならないと規定している。

なお、本市における雨水管渠の最小管径は、自己管理施設の場合は25 c m以上とするのが望ましく、公共施設として移管する場合には、原則30 c m以上とするが、移管先の管理者と協議のうえ管径を決定するものとする。

第2 公共下水道施設基準

① 総論

公共下水道供用開始区域内の開発行為は、有効な排水計画を行い、公共下水道へ接続すること。ただし、下水道法事業計画区域内の開発行為は供用されていなくても協議の対象とする。

公共下水道供用開始区域内の開発行為で、分譲宅地造成事業等により、道路が施行され本市に移管される場合は、都市計画法第32条の規定に基づき協議を行うものとする。また、下水道法事業計画区域内の未供用区域の開発行為に伴い、下水道施設の設置を行う場合も都市計画法第32条に規定する協議を行うものとする。

② 設計の基本的な考え方

ア 排除方式及び設計資料

排除方式は分流式とすること。また、『下水道施設計画・設計指針と解説 2019年版 公益社団法人日本下水道協会』及び『富士市下水道設計要領』に基づいた設計とすること。

イ 計画下水量

汚水管きょにあつては計画時間最大汚水量とする。

なお、住宅地以外の用途についての計画汚水量は、別途協議のうえそれぞれの用途に応じた排水量を算定すること。

ウ 流下能力の算定式

自然流下での算定には、マンニング (manning) 式を用いること。

エ 流速と勾配

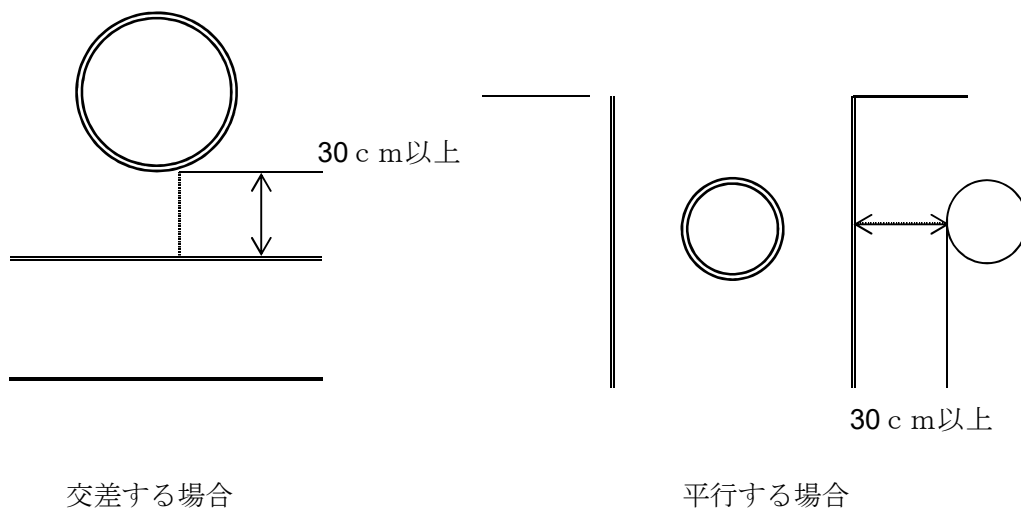
流速が最小0.6m/s、最大3.0m/sとなるよう、管勾配を設定すること。

オ 埋設位置及び土被り

- (1) 管きょの埋設位置については、管きょの埋設箇所の管理者（道路管理者、河川管理者、軌道事業者等）、必要に応じ地下埋設物管理者と協議の上決定すること。
- (2) 管きょの土被りについては、道路構造に支障を与えないものとし、取付管、輪荷重、路盤厚、他の埋設物との関係、その他道路占用条件を考慮して適切に決定すること。

カ 管きょの離隔

- (1) 下水道管きょと他機関埋設物、側溝等が交差する場合の離隔は、30cm以上確保すること。また、下水道管きょと他機関埋設物が平行するときは、掘削面から他機関埋設物外面までの離隔を30cm以上確保すること。



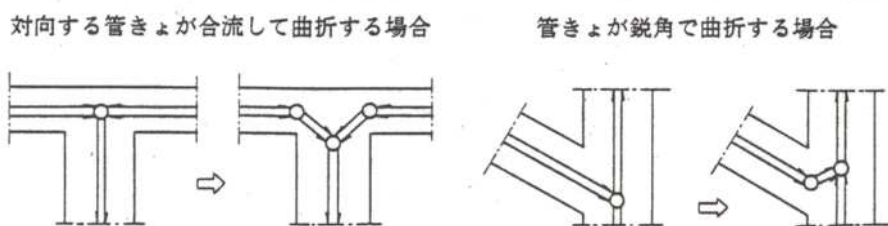
- (2) 無名水路及び改修後の普通河川の下越しは、水路構造物下端から30cm以上確保すること。
また、改修前の普通河川の下越しは、水路構造物下端から50cm以上確保すること。

キ 管きよの接合

管きよの接合方法は、管頂接合または段差接合を原則とすること。

- (1) 地表勾配が急な場合等は、管きよ内の流速を調整するとともに、下流側の土被りを確保するため、また、上流側の掘削深さを減ずるため、段差接合を検討すること。
- (2) 対向する管きよが合流して曲折する場合及び管きよが鋭角で曲折する場合、流水の停滞に対する配慮が必要であり、理想的には2段階で曲折することが望ましい。ただし、道路状況等によりこれらの対応が困難な場合には、マンホールの形状及び設置箇所、マンホール内のインバートなどで対処することを検討すること。

管きよが曲折する場合



ク その他

将来、開発区域外で上流部からの流入が予定される場合は上流部の流入について十分検討し、下流部の縦断及び管径を決定すること。

③ 設計基準

ア 土工

(1) 掘削工

掘削工法は、現場条件、安全確保について検討し各工法の適否を整理し安全かつ合理的で諸条件を満足する工法を選択すること。

(2) 土留め工

土留工は、掘削深さ、掘削期間、土質条件、地下水位状況、周辺環境条件及び施行条件等を総合的に勘案して、安全な工法を採用すること。

(3) 埋戻し材

埋戻し材料は、アスファルト舗装要項、道路土工施工指針に規定する品質及び施工性を満足し、「静岡県土木工事施工管理基準 盛土材料取扱基準」によるものとする。

イ 管きよ工

(1) 管きよ工

基本的に使用管種・管径はφ200mmVU管（硬質塩化ビニル管）とすること。
(管きよ勾配はφ200mmの場合、3.0%以上。)

(2) 基礎工

可とう性管きよの基礎は自由支承の砂基礎(再生材)を原則とするが、現場の土質条件・荷

重条件を考慮して検討すること。

ウ マンホール設置工

- (1) マンホール
 - a 管きよの直線部のマンホール最大間隔は（φ200mmVU管）75mとすること。
 - b 基本的には1号人孔とすること。
 - c マンホールは、原則として組立マンホールとすること。
- (2) マンホールふた
 - a マンホールふたは、マンホールの設置場所によりその種類を決定すること。
マンホールふた設置基準

適用箇所	耐荷重	マンホールふたの種類		
		次世代型 ^{※1}	高機能型 ^{※1}	デザインふた ^{※1}
車道幅員5.5m以上または N4交通以上の車道部	T-25	○	-	-
上記以外の車道部	T-14	○		-
歩道	T-14	▲ ^{※2}		○

※1: 特殊環境下では「防食性」「転落防止性」の特殊付加性能の追加を行うこと。

※2: 坂道や普通貨物自動車以上の乗入れが想定される箇所では次世代型または高機能型の設置を検討する。

- b ちょう番が下流側になるように設置することを原則とする。

- (3) インバート

管きよの接合や会合の状況に応じたインバートを設置すること。インバート高さは管径の1/2を目安とすること。
- (4) 足掛金物

腐食に耐える材質で、表面は滑りにくいものを使用すること。流出入管きよの位置を考慮して設置し、設置間隔は30cmとすること。
- (5) 副管

副管は、上下流の管底差が0.6m以上の場合に設けること。（本管φ200mmの場合には副管φ150mmとする。）
- (6) 継手
 - a 管きよの継手は、水密性、耐久性及び耐震性のあるものとする。
 - b マンホール等の剛性の高い構造物と管きよを接続する場合には、可とう性の継手を用いることを原則とすること。
 - c 既設管きよへの接続については協議を行うこと。

エ 汚水ます・取付管設置工

- (1) 汚水ます
 - a 汚水ますについては計画造成地内の将来建築計画を十分考慮し、位置及び深さについて検討すること。また、道路境界となるところから1m以内に設置すること。
 - b 硬質塩化ビニル製ますを標準とすること。
 - c 設置方法については『ドロップ』『クロス』の2タイプがあり、使用については下水道本管の土被り、宅地盤の高さ等現場状況を考慮しタイプを決定すること。なお、汚水ますについては深さ及びインバートタイプを平面図に記載すること。

汚水ますの種類

ます名	ます深 (m)	内径 (mm)
1号汚水ます	0.70	200
2号汚水ます	0.85	
3号汚水ます	0.95	
4号汚水ます	1.05	
5号汚水ます	1.20	
6号汚水ます	1.50	
小口径ホール	1.50超	300

(2) ます蓋

- a 汚水ます蓋については設置場所により、車両の乗り入れが想定される場所「T-8」と車両の乗り入れがない場所「T-2」の2種類を標準とすること。なお、輪荷重の種類を平面図に記載すること。
- b 富士市章入り蓋とすること。

(3) 取付管

- a φ150mm硬質塩化ビニル管を標準とすること。
- b 布設方向は、本管に対して直角かつ直線的なものとする。
- c 本管の取付け部は、本管に対して60度または90度とすること。
- d 接続間隔は1m以上(中心間距離)とすること。また、マンホール管口から1m以上離れた位置に設置すること。
- e 勾配は10%以上とし、本管の中心線より上方に取り付けること。
- f 本管と取付管の接合部には、支管を用いること

④ 設計図書

提出すべき主要な図面は下記の通りである。

図面名	縮尺
位置図	1/2,500
計画平面図	1/500
平面図	1/500
縦断面図	縦1/100、横1/500
横断面図	1/100
標準横断面図	1/50～1/100
構造図	1/10～1/100
公図写	1/600

* 平面図に、位置図及び下水道施設の凡例を記入すること。

⑤ 協議・申請

- ア 既設公共下水道管への接続がある場合、公共下水道管理者との協議・承諾後、占用基準に基づいて道路・河川占用を提出すること。（東京電力・静岡ガス・NTTについて証明書を添付すること。）
- イ 開発行為許可後、材料承認申請書を提出すること。また、富士市施工負担分の工事費がある場合には『工事見積内訳書』（数量計算書を添付すること。）を提出し、負担分については契約後着手すること。
- ウ 材料承認後、市監督員の材料検収を受け、同時に現場にて施工について協議すること。
- エ 工事完成後、検査依頼書により公共下水道管路の工事検査を受けること。
（土木工事施工管理基準に基づく現場管理を行うこと。）

⑥ 処理施設基準

- ア 施行区域内のし尿及び生活雑排水の処理水は、地下浸透放流は行わないこと。
- イ 公共下水道予定処理区域内にあつては、公共下水道の事業計画によること。
- ウ 宅地分譲の開発で、公共下水道予定処理区域外にあつては、公共下水道事業計画との調整を図り、各区画に小型合併処理浄化槽を設置すること。
- エ 集合住宅（マンション・共同住宅等）の開発で、公共下水道予定処理区域外にあつては、公共下水道事業計画との調整を図り、合併処理浄化槽を設置すること。
- オ 工場（生産施設を有する建物）の開発で、公共下水道予定処理区域外にあつて工場分譲等を行う場合は、公共下水道事業計画との調整を図り、各区画に合併処理浄化槽を設置すること。また、公共下水道予定処理区域外にあつて工場分譲等を行わない場合は、合併処理浄化槽を設置すること。
- カ 倉庫・作業所（生産施設を有しない建物）及び店舗・事務所等の開発で、公共下水道予定処理区域外にあつては、公共下水道事業計画との調整を図り、合併処理浄化槽を設置すること。
- キ 設置する処理施設は、処理対象人員に応じ標準活性汚泥方式等それぞれ関係法令の規定に適合したものとすること。
- ク 事業者は、開発によって設置される処理施設の管理及びその体制等について、あらかじめ市長と協議すること。

⑦ その他

- ア 周辺関係者について工事の承諾を得ること。
- イ 予期せぬ地下埋設物等の障害があった場合、必ず市監督員に報告すること。

第3 雨水排水施設

1 雨水排水施設計画の基本

第33条第1項第3号

排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1項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

(注)前号 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

【参考】

下水道法第2条第1号

下水 生活若しくは事業（耕作の事業を除く。）に起因し、若しくは付随する廃水（以下「汚水」という。）又は雨水をいう。

本号は、排水施設についての基準を定めている。本号を適用するについて必要な技術的細目は、以下のように規定されている。

「当該排水施設について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。」の意義については、第3章・第2節・第1・1概要「公共の用に供する空地に関する都市計画との適合性（行政実例）」を参照すること。

令第26条第1号

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。

規則第22条第1項

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以上の降雨強度を用いて算定した計画雨水量並びに生活または事業に起因し、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。

令第26条第1号及び規則第22条は、雨水及び汚水について算定した計画下水量を基に、開発区域内の排水施設の管渠の勾配並びに断面を定める旨の規定である。これに基づきそれぞれの項目の検討を行うものとする。

2 計画雨水量

計画雨水量は、開発区域の規模、地形等を勘案して、降雨強度、流出係数を定めて算定する。

① 算定方法

計画雨水量は次式により算定する。

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

Q：計画雨水量 (m ³ /s)
C：流出係数
I：降雨強度 (mm/h)
A：排水面積 (ha)

② 流出係数

放流先の流下能力を検討する際の流出係数の値については、一般的に次表を標準値とする。
なお、開発区域からの流出係数については、0.9を標準とする。

密集市街地	0.9
一般市街地	0.8
畑・原野	0.6
水田	0.7
山地	0.7

「国土交通省 河川砂防技術基準（案）同解説（計画編）より」

③ 降雨強度

本市における、開発区域内の排水施設の管渠の勾配及び断面積を設計するために用いる降雨強度は、以下のいずれかにより算出する。

ア 調整池の設計に用いる、降雨継続時間30分、50年確率降雨強度

開発区域	富士川以東	富士川以西
降雨強度	104mm/h	122mm/h

イ 到達時間（＝降雨継続時間）から、以下の式を用いて算出した5年確率降雨強度

開発区域	富士川以東	富士川以西
降雨強度式	$r=810.1/(t^{0.6}+3.7194)$	$r=630.4/(t^{0.5}+2.1353)$

(注) 到達時間＝流入時間（t1）＋流下時間（t2）

流入時間 t1：水路までの流入時間（通常5～10分 標準は7分とする）

流下時間 t2：開発区域の上流端から下流端まで流下するのに掛かる時間

$$t2=L/60/V$$

L；計画流路の延長 V；洪水流出速度 (m/s)

洪水流出速度については、クラークヘンの式で用いる以下の表によること。

排水施設勾配	1/100以上	1/100～1/200	1/200以下
V (m/s)	3.5	3.0	2.1

(参考) 降雨継続時間と降雨強度

	開発区域	富士川以東	富士川以西
降雨 継続 時間	5分	128mm/h	144mm/h
	7分	117mm/h	132mm/h
	10分	105mm/h	119mm/h
	15分	92mm/h	105mm/h
	20分	83mm/h	96mm/h
	30分	71mm/h	83mm/h

ウ 放流先の施設管理者が、別途定める降雨強度

3 計画排水量

排水施設の排水量の設計及び算定は次の通りとする。

① 設計流速

設計流速は排水路の摩耗や土砂堆積が生じないように配慮することとし、次表を標準とする。ただし、やむを得ない場合の取扱いについては、放流先の施設管理者から同意を得ること。

	標準	やむを得ない場合
流速	1.0～1.8m/s	0.8～3.0m/s

(下水道施設計画・設計指針と解説より)

② 排水量の算定

ア 排水施設の断面積は、雨水にあつては計画雨水量を有効に排出できるものであること。

イ 排水施設の流量は、マンニングの式を用いて算出すること。

<マンニング式>

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

V=流速 (m/s)

n=粗度係数

I=勾配

$$Q=A \cdot V$$

R=径深 (m) =A/P

A=流水の断面積 (m²)

P=流水の周辺長 (m)

Q=流量 (m³/s)

流下能力の算定にあたって、粗度係数は、次表の値を標準とする。表にない素材のものを利用する場合は、放流先管理者等と必ず協議すること。

<代表的な構造における粗度係数>

暫定素掘河道	0.035
護岸のある一般河道	0.030
三面張水路	0.025
河川トンネル	0.023
コンクリート人工水路	0.020
現場打コンクリート側溝 (可変側溝含む)	0.015
コンクリート二次製品	0.013
塩化ビニル管、強化プラスチック複合管	0.010

(国交省 河川砂防基準 計画編 および 道路土工要綱 参照)

第4 雨水貯留施設

1 調整池設置基準

令第26条第2号

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。

原則として、1,000㎡以上の開発行為にあつては、放流先の排水能力についての検討を行うとともに、調整池を設置することとし、調整池の設置にあつては、放流先の公共施設管理者と協議のうえ、その同意を得るものとする。

ただし、以下のいずれかに該当し、かつ放流先の公共施設管理者と協議し、設置しないことについての同意が得られた場合は、調整池を設けずに雨水を開発区域外に直接放流することができるものとする。

- ア 放流先が、50年確率以上の降雨強度の雨量を有効に排出できる場合。ただし、周辺に与える影響が大きい場合や、形質変更により流出量が著しく増加する場合は、この限りではない。
- イ 開発行為を行う区域が、土地区画整理事業等の別事業により調整が行われた区域内にすべて含まれる場合。
- ウ 開発面積が3,000㎡未満で、かつ、宅地分譲のみを行う場合。

2 下流域に対する調整池からの許容放流量の検討

開発区域に調整池を設置する場合には、放流先の流下能力について照査を行い、放流先の公共施設管理者との放流量の協議を行うものとする。

また、1年確率降雨強度以上の雨量に対応した流下能力を有さない場合は、放流先の施設管理者と協議のうえ、不足区間の改修を行うものとする。

なお、1年確率降雨強度の流下能力の判定については、以下の方法による照査も併せて行うものとする。

① 開発前放流量

開発区域からの開発前放流量 Q_1 、開発区域外から開発区域への流入量（区域外流入量） Q_b については、次式により算出するものとする。

$$Q_1 = 1/360 \cdot f_1 \cdot r_1 \cdot A$$

$$Q_b = 1/360 \cdot f_1 \cdot r_1 \cdot B$$

Q_1 : 開発前放流量 (m ³ /s)
Q_b : 区域外流入量 (m ³ /s)
f_1 : 開発前流出係数(標準: 0.6)
r_1 : 降雨強度 (mm/h)
A : 開発面積 (ha)
B : 区域外流域面積 (ha)

<1年確率降雨（降雨継続時間30分）>

開発区域	富士川以東	富士川以西
1/1降雨強度 (r 1)	23mm/h	28mm/h

② 開発後の直接放流量の算定

開発地域において、開発後に調整池への集水ができない面積に伴う放流量（直接放流量）Q 2は以下により算定する。

$$Q 2 = 1/360 \cdot f 2 \cdot r 2 \cdot A 2$$

Q 2 : 開発後放流量 (m ³ /s)
f 2 : 流出係数 (標準 : 0.9)
r 2 : 降雨強度 (mm/h)
A 2 : 直接放流面積 (ha)

<直接放流量を算定する際の降雨強度（降雨継続時間30分）>

開発区域	富士川以東	富士川以西
1/50降雨強度 (r 2)	104mm/h	122mm/h

③ 開発後の放流量の算定

開発地域からの許容放流量Qは、開発前放流量Q 1と区域外流入量Q bの和から、直接放流量Q 2を引いたものとする。

なお、区域外流入については、地区内に影響を与えずに下流へ通過させる場合は、対象としないものとする。

$$Q = Q 1 + Q b - Q 2$$

④ 判別

開発区域より下流部の流下能力については、開発後の放流量Qを問題なく流せる必要があることから、下流域の断面変化点ごとに流下能力を検討するものとする。

なお、1年確率以上の降雨強度の雨量を有効に排出できる能力を有しているかについての判別方法として、許容放流量に対応した降雨強度 r cを以下の式にて算出し、r c < r 1となった場合は、排出できる能力を有しているとしてもよい。

$$r c = 360 \cdot Q / ((A + B - A 2) \cdot f 1)$$

3 調整池容量の算定方法

① 開発面積50 h a 未満の場合

施行区域の面積が50 h a 未満で到達時間が30分以内の場合、洪水規模が年超過確率で50分の1以下のすべての洪水について、施行後における洪水のピーク流量の値を調整池下流の流下能力の値まで調整するとした場合の調整池の調整容量は、次式で求めるものとする。

$$V = (r_2 \cdot f_2 - r_c / 2 \cdot f_1) \cdot \alpha \cdot t_i \cdot A \cdot 1/360$$

V : 必要調整容量 (m³)

f₁ : 施行前の流出係数 (0.6とする)

f₂ : 施行後の流出係数 (0.9を標準とする)

r₂ : 1/50確率降雨強度 (mm/h)

r_c : 下流無害流量に対する降雨強度

t_i : 継続時間 (秒) (30分とする)

A : 開発面積 (ha)

α : 係数

〔標準は、2とする。ただし、開発面積が2ha未満で、放流先管理者の同意を得た場合は、1とすることができる。〕

〈参考〉 富士川以東地域において流域面積が10haのときの必要調整容量

f₁=0.6 f₂=0.9 r_c=23mm/h、r₂=104mm/h

$$V = (r_2 \cdot f_2 - r_c / 2 \cdot f_1) \cdot \alpha \cdot t_i \cdot A \cdot 1/360$$

$$V = (104 \cdot 0.9 - 23 / 2 \cdot 0.6) \cdot 2 \cdot (30 \cdot 60) \cdot 10 \cdot 1/360 \\ = 8,670 \text{ m}^3$$

② ①以外の大規模土地利用事業 (50 h a 以上) の場合

洪水規模が年超過確率50分の1以下のすべての洪水について、施行後における洪水のピーク流量の値を調整池下流の値まで調節するとした場合の調整容量の算定は、以下の手順によるものとする。

- ア 計画降雨波形 (後方集中型降雨波形) より調整池に流入するハイドログラフを算出する。
- イ 数種の放流施設を仮定して洪水調整数値計算を行い、下流許容放流量以下に調整し得る放流施設を求める。

4 調整池の構造等

調整池の構造については、以下のことについて協議を行い、放流先の施設管理者の同意を得ることとする。

① 堤体等

堤体等については、以下の通りとする。

- ア 市に帰属する単独調整池については、原則オープン構造とするとともに、コンクリート構造、もしくは、底面と2割以上の緩やかな勾配の法面をコンクリートまたはこれに類するもので被覆した堀込式のものとする。また、底面には標準として0.3%の勾配を設け、放流口への集水を適切に行うこと。ただし、貯留面積が5,000m³を超える調整池の底面については、帰属先管理者との協議により、被覆を行わないことができる。これ以外の構造とする場合については、帰属先管理者から同意を得ること。
- イ 調整池には危険防止のため必要に応じ、注意看板、水位標識、フェンス等の安全施設を設置すること。
- ウ 調整池には、維持管理のため進入路、階段等を設置すること。
- エ 調整池に設置する石積、擁壁等には水抜管を設けること。ただし、背後から雨水、地下水の進入する恐れのない場合はこの限りでない。また、水抜管の設置にあたっては、堤体材料等の微粒子が吸い出されないよう、吸出し防止材を水抜きパイプ背面に施工しておくこと。また、調整池に貯留した雨水が水抜管を通して堤体に逆流することを防ぐため、水抜管に逆止弁を設置すること。

② 余裕高

風波高、地震波高、不測の障害等による洪水吐き放流能力の低下等に対する余裕を確保するため、調整池の型式、形状やスクリーン、洪水吐等の構造及び溢水した場合に周辺に与える影響等を考慮して余裕高を決定すること。

- ア 調整池の余裕高さは、余水吐の余裕高と同様とし、標準を60cm以上とする。ただし、周辺の状況からして支障のない場合には、余裕高を30cm以上とすることができるものとする。
- イ 開発面積2ha未満に伴う調整池で周辺の状況からして支障のない場合には、余裕高を貯留水深の2割以上かつ20cm以上とすることができる。
- ウ 開発面積5,000m³未満に伴う調整池で溢水しても開発区域外への影響がない場合には、余裕高を10cm以上とすることができる。
- エ 駐車場兼用調整池、緑地兼用調整池においては、溢水しても開発区域外への影響がない場合に限り、余裕高は5cm以上とすることができる。

③ 余水吐

ア 余水吐は、100年確率の降雨強度の1.5倍の計画洪水量を排出できるよう断面を決定すること。ただし、100年確率の降雨強度継続時間は、30分としてもよい。

<余水吐からの放流量を算定する際の100年確率降雨（降雨継続時間30分）>

開発区域	富士川以東	富士川以西
1/100降雨強度（ r_3 ）	114mm/h	134mm/h

イ 流入水路口周辺は、流れが集中し洗掘される危険が大きいため、流速に耐え、洗掘や、法崩れを防止するために、石積あるいは、コンクリートブロック張等により保護すること。

ウ 余水吐の検討は、以下の式にて算出する。

<余水吐の流量>

$$Q_3 = 1/360 \cdot f_2 \cdot r_3 \cdot A \cdot 1.5$$

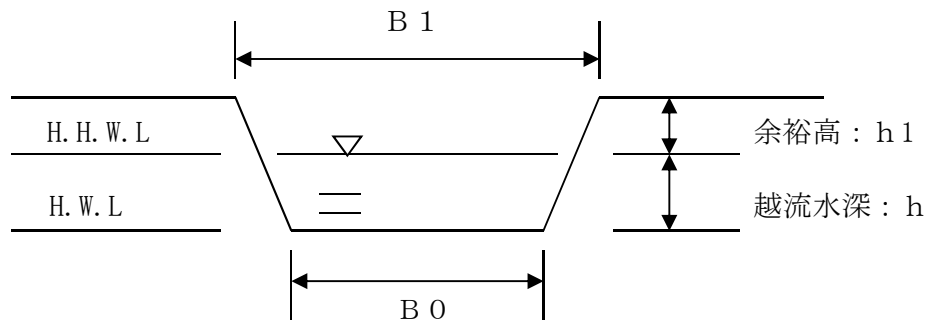
Q_3 : 計画洪水流量 (m^3/s)
 f_2 : 流出係数 (0.9)
 r_3 : 1/100年確率降雨強度 (mm/h)
 A : 開発面積 (ha)

<余水吐断面の算定>

$$Q_3 = 2/15 \cdot a \cdot h \cdot \sqrt{2gh} \cdot (3B_0 + 2B_1)$$

Q_3 : 計画洪水流量 (m^3/s)
 a : 越流係数 (0.6)
 h : 越流水深 (m)
 g : 重力加速度 ($9.8m/s^2$)
 B_0 : 水通長底幅 (m)
 B_1 : 水通長上幅 (m)
 h_1 : 余裕高 (m)

<余水吐き模式図>



④ 放流口（オリフィス）

放流口は、下流無害流量を排出できるよう以下の式により断面を算出し決定すること。

<放流口の断面の決定>

$$Q = C \cdot a \cdot \sqrt{2 \cdot g \cdot h}$$

Q : 下流無害流量 (m/s)
C : :0.6
a : 放流口断面積 (㎡)
g : 重力加速度 (9.8m/s ²)
h : 放流口中心までの水深

なお、放流口を決定する際は、以下のことに留意すること。

- ア 調整池の水深が浅く、かつ目詰まりのおそれがない場合は放流口の最小径は5cmとしてよい。
- イ 放流管の流水断面積は、原則として最大値が管路断面積の3/4以下となるよう設計すること。または、放流管を水路形状とする場合は、8割水深以下とすること。
- ウ 放流口の位置については、放流先の公共施設管理者と協議して決定すること。なお、放流先からの逆流などを防止するため、接続位置は、原則として放流先施設の1/1対応の水位以上とすること。
- エ 放流口の前面には、スクリーンを設置すること。その表面積は、放流口の断面積の少なくとも20倍以上とし、その形状は多面体を標準とする。また、スクリーンの網目は5cm以上とするが、放流口が小さい場合はその径の2/3程度とする。
(注)監視の目が届かない調整池、水深が深く異物の除去が困難な位置にオリフィスがあるような調整池では、スクリーンは表面積を大きく、また余水吐の上端まで達するような縦型スクリーンを採用するなどの工夫を行うこと。
- オ オリフィス板、スクリーンの材質はステンレス製を標準とすること。
- カ 調整池からの最小放流量は、時間降雨強度15mm以上又は24時間程度で空になる放流量を確保すること。

⑤ その他

- ア 開発区域からの調整池への土砂流入対策として、放流口前に深さ15cm以上の堆砂施設（泥溜り）を設置すること。ただし、市に移管する調整池については、管理者の同意により設置しないことができるものとする。
- イ 調整池を市に帰属する場合は、泥溜まり等に堆積した土砂を帰属前に撤去すること。
- ウ 調整池の施工は、他の施設に先立って行うこととする。ただし、解体等の理由により計画地への施工を行うことができない場合には、仮設施設等の代替施設による対応等を行うなどの対策を計画し、放流先の管理者等から同意を得ること。
- エ 市に帰属する単独調整池の護岸は、民地の法留等との兼用工作物としないこと。
- オ 公園等の市に帰属する公園公共施設内に調整池を設置することは、原則不可とする。ただし、それぞれの施設の帰属先管理者から同意を受けた場合はこの限りではない。
- カ 市に帰属せず、開発者が管理を行う調整池についても、維持管理の面から、原則オープン構造とすることが望ましいが、敷地の多目的利用を行うなどの理由で、地下貯留式などの構造を希望する場合は、河川管理者、および、放流先の施設管理者から同意を得ること。
- キ 土採取等の土砂流入が想定される場合は、土砂流出対策を行うものとするが、調整池と兼用する場合については、別項に定める推定流出土砂量に基づくを算定を行い、5年以上の土砂量を調整容量に見込むこと。
- ク 調整池を盛土上に設置することは、防災上の懸念から、設置位置として認めない。

第5 流出土砂対策

1 施設の構造

- ① 地形、地質、下流域の状況等を勘察し、必要に応じ造成工事によって生ずる流出土砂を防止する措置を講ずること。流出土砂については、できるだけ各部分で抑止するようにし、人家その他公共的施設の近くでは5年分以上、その他は3年分以上の土砂貯留施設を設けること。ただし、調整池兼用の場合は、5年以上の土砂流出を見込むことし、以下の表を用いて流出土砂量を算定すること。

地表の状態	1ha当たりの流出土量 (m ³ /年)	厚さ (mm)
裸地、荒廃地等	200~400	20~40
皆伐地、草地等	15	1.5
択伐地	2	0.2
普通の林地	1	0.1

流出土砂量を算定する際は、以下の項目に留意すること

- ア 工事によりかき起こした箇所及び盛土、捨土部は、裸地に準ずること。
- イ 完全な排水施設を備えた芝生等は、林地に準ずること。
- ウ その他は、実態に応じて判断すること。
- エ 工事期間が4カ月以内の場合の流出土量については、期間を4カ月として計算すること。
- オ 土捨場における捨土の表面は、崩壊、流出等の起こらないよう盛土の表面を安全に維持する施設（植生工、水路工等）を設けること。
- カ 砂防施設の施工は、他の施設の施工に先立って行うこととし、施工にあたっては、処理中の土砂が降雨に際して水を含むなどして、土石流等を発生しないよう特に土の置き場所、雨水の処理等に留意する。

<参考>流出土砂の計算例

集水面積Aの林地において、aとbの伐採を行い、bはそのまま草地とするが、aの部分で工事期間4カ月の地表のかき起こしを行って草地に戻す場合

$$A = 10 \text{ ha}$$

$$a = 2 \text{ ha}$$

$$b = 3 \text{ ha}$$

$$\text{その他} = 5 \text{ ha}$$

※この他に堰堤土工の残土分を見込む。

工事期間中の流出土量：V₁

$$V_1 = 2 \text{ ha} \cdot 300 \text{ m}^3 \cdot 4 \text{ ヶ月} / 12 \text{ ヶ月} = 200 \text{ m}^3$$

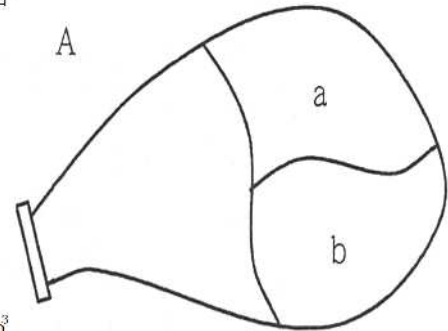
林地から草地に変更することに伴う流出土砂量

$$a \text{ において} \quad 2 \text{ ha} \cdot (15 - 1) = 28 \text{ m}^3 / \text{年}$$

$$b \text{ において} \quad 3 \text{ ha} \cdot (15 - 1) = 42 \text{ m}^3 / \text{年}$$

$$5 \text{ 年間の流出土量} \quad V_2 = (28 + 42) \cdot 5 \text{ 年} = 350 \text{ m}^3$$

$$\text{流出土砂対策施設の必要容量} \quad V = V_1 + V_2 = 550 \text{ m}^3$$



第6 浸透型施設

1 浸透型施設の計画

浸透型施設は、長期的観点から機能低下等維持管理面と水理上の浸透能力の評価等技術面での不明確な要素があるが、周辺に放流河川がない地域で開発行為を行う場合には、地形、地質等の特性や現地における浸透能力等を十分調査した上で、河川管理者と協議が成立すれば、支障のない範囲で導入することができる。

なお、浸透型施設は、原則として、調整池の代替施設としてではなく、補完並びに調整池より放流する部分において設置できるものとする。浸透型施設を導入するにあたっては、「宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針」「浸透型流出抑制施設の現地浸透能力調査マニュアル試案」等によるが、以下の点や（2）以降に留意すること。

- ① 周辺に放流先河川がないなど、浸透施設以外の対応ができない箇所で開発行為を行う場合や下流域への雨水流出を、極力抑制する必要がある場合であること。
- ② 急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区、または地下への雨水を浸透させることによって法面の安全性が損なわれる恐れのある地域でないこと。

2 浸透能力の調査

下流域に放流先がないことに伴い浸透施設を設置する際には、以下の浸透能力調査を実施して設置が可能であるか確認すること。

① 資料調査

- ア 地形図、地質図等の既存資料
- イ 近接井戸による調査

② 地盤調査

- ア ボーリング調査、土質調査等

（注）調査の結果、以下の土質が確認された場合については、設置できないものとする。

- ・透水係数が 10^{-5} cm/sec以下である場合
- ・空気間隙率が10%以下で土が良く締め固まった状態
- ・粒度分布において粘土の占める割合が40%以上（ただし、関東ローム層は除く。）

③ 浸透施設の設置可能範囲調査

- ア 開発区域の地形、地質、地下水位等から地盤の浸透可能範囲を検討する。
- イ 防災上の観点から斜面等の地形について調査し、浸透施設の設置可能範囲を設定する。

④ 現地浸透試験

- ア 設置可能範囲における現地注水試験を実施し、浸透能力を測定する。

3 浸透型施設の浸透量の算定

「浸透型流出抑制施設の現地浸透能力調査マニュアル試案」等を参考に算定すること。

4 維持管理計画

浸透型施設は、ゴミ・土砂等の流入により浸透能力が低下する恐れがあることから、適切な維持管理を行う必要があるため、維持管理計画について河川管理者と協議すること。

第7 雨水流出抑制対策

1 雨水流出抑制の計画

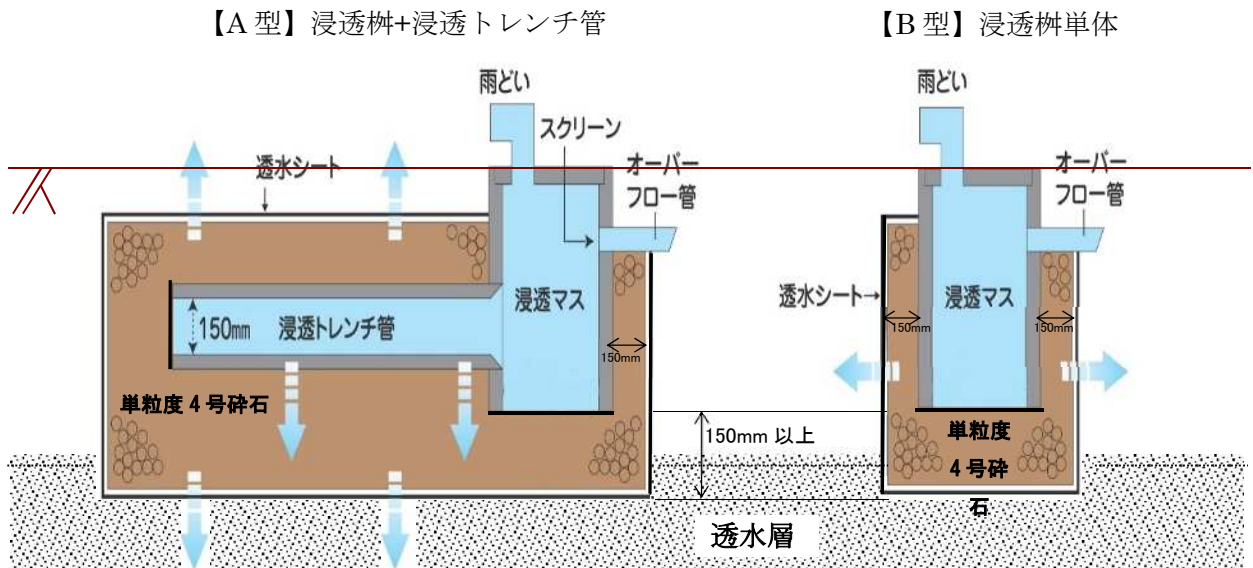
開発にあたっては、雨水の流出抑制及び地下水の涵養を図るため、雨水浸透枳、及び、雨水貯留槽の設置を検討し、配置計画について協議すること。

なお、分譲地においては、原則として1宅地につき1箇所以上の雨水浸透枳を設置すること。

2 雨水浸透施設の設置

開発にあたって設置する雨水浸透枳については、以下のいずれかの標準施工図に準拠するものとする。また、計画する際には、構造図を提出し河川管理者の確認を得るとともに、開発行為の完了の際に、浸透状況の確認を受けること。

■標準施工図

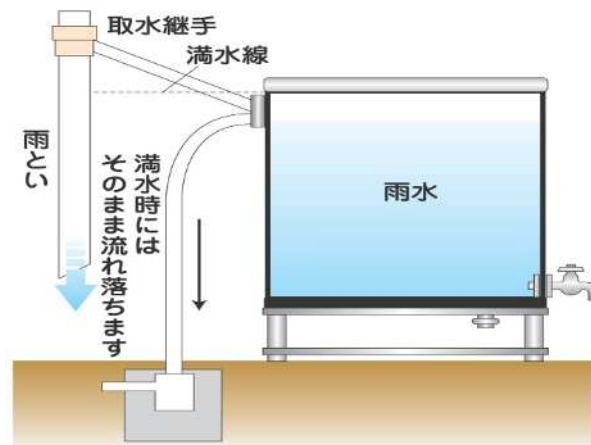


※碎石部の目詰まり防止のため、浸透枳下部及び碎石周囲に透水シートを設置すること。

3 雨水貯留施設の設置

開発にあたって設置する雨水貯留施設については、設置方法や構造に対して具体的な指定を行わないため、以下の標準施工図を参考にするとともに、設置した際は、設置基数や貯留容量等について、河川管理者に報告すること。

【雨水貯留槽】



第4節 給水施設

法第33条第1項第4号

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

法第33条第2号参照

- 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 事前協議

- ① 開発区域内に水道施設を設置する場合は、計画の初期段階において、規模、建築物の用途、敷地の立地条件に応じて適切な給水量を確保するため水道事業管理者と協議を行うこと。
- ② 開発区域内に設置される配水管及び給水管の維持管理又は配水管（配水支管）等の施設物件の寄贈に関する件について協議を行うこと。

2 宅地造成地内の給水設備

- ① 宅地造成地に布設する配水管、又は配水支管の分岐は幹線の配水管以上としないようにすること。
- ② 造成地内の道路に埋設する配水管は、進入路付近に仕切弁を設け管末には排泥弁を設置すること。
- ③ 分譲地内には道路と民地の1m以内に（量水器を設置する目的で、検針に支障とならない位置）開閉防止伸縮止水栓と量水器筐を設置する。（給水装置工事に関する取扱基準指導要綱を参照）

3 配水管、給水管の種類

配水管、給水管の種類は次表を標準とすること。

	口径 mm	管 種	仕切弁の種類
配水本管（公道内）	～Φ40	ポリエチレン管1種2層管	埋設 10Kゲートバルブ
	Φ50	HPPE（水道配水用ポリエチレン管）	
	Φ75～100	HPPE（水道配水用ポリエチレン管） DCIP（ダクタイル鋳鉄管NS形・GX形）	FCD内面エポキシライニング
配水本管（公道内）	Φ150～	DCIP（ダクタイル鋳鉄管NS形・GX形）	FCD内面エポキシライニング
給水管（配水本管からメーターまで）	Φ20～50	ポリエチレン管1種2層管	埋設 10Kゲートバルブ
給水管（メーター以降）	Φ20～50	耐衝撃性硬質塩化ビニール管（HIVP） 内外面ライニング鋼管（VD、PD） ポリエチレン管1種2層管	埋設 10Kゲートバルブ

4 配水管の埋設方法

- ① 富士市道路占用許可基準に準ずること、又浅埋にて施工する場合は水道事業管理者と事前協議すること。
- ② 埋戻しの方法については、国、県、市の道路管理者の道路復旧基準を適用し協議の内容に相違なきよう正確に施工することとし、竣工後は工事の記録写真を各占用管理者に提出すること。

5 配水管、給水管の水圧試験

- ① ダクタイル鋳鉄管の水圧試験の方法は、試験水圧と加圧時間、（管内に満水で充水した後、一昼夜程度経過した後に試験を行う。）試験は通常試験水圧（0.5MPa）を6時間以上かけて許容数値は（0.05MPa）を原則とする。
- ② 水道配水用ポリエチレン管の水圧試験は、満水後0.75MPaまで加圧し5分間放置する。その後0.75MPaまで再加圧し、すぐに0.5MPaまで減圧し、計測を開始する。1時間後の水圧が0.4MPa以上であれば合格とし、0.4MPa未満であれば、そのまま計測を継続し24時間後の水圧が0.3MPa以上であれば合格とする。
- ③ 水圧測定については、水圧計に記録用紙をセットして行い、実施については上下水道部職員の立会いのもとで行うこと。（測定記録用紙は上下水道部に提出すること。）
- ④ 給水管の水圧検査は水圧測定用計器を使用し、各系統の管末を封じ充水が安定した後、1.75MPa（PP管は1.0MPa）で2分間かけるものとするが、布設延長が長距離の場合はこの限りでない。

6 埋設管の事前調査

- ① 配水管、送水管、導水管等が埋設されている箇所があるので十分な調査を行うこと。
- ② 道路には配水管以外の他用途管が埋設されているため、各占用関係者に確認し、その調査実態を工事申請時に提出すること。

7 建物計画給水量

- ① 共同住宅、事務所、店舗、工場、その他受水槽を必要とする建物については、「給水装置工事取扱基準指導要綱」を参考とするか、水道事業管理者と協議を行って受水槽の規模等を決定すること。
- ② 防火水槽を必要とする店舗及び倉庫等は、消防本部と協議のうえ給水量を決定しその内容を水道事業者へ報告すること。

8 給水時付近に与える影響の防止

- ① 一時的に多量の水を使用することを目的とした給水装置を設置する場合など当該装置により付近の給水状況に影響が生ずるおそれのある場合は受水槽を設置する。（給水装置工事に関する取扱基準指導要綱を参照）
- ② 夜間その他一定の時間に多量に給水することにより付近の給水状況に影響を与えると思われるときは、定流量弁の設置など所定の時間に開閉できる処置を講ずること。

9 受水槽以下装置の維持管理について

- ① 受水槽を設置した場合、水質の保持等注意が必要となるので次の事項を理解のうえ使用するよう所有者に通知すること。

ア 受水槽に給水された以降の水の管理について

受水槽に給水された以降の水は上下水道部の管理の対象外となり、法律上もこの管理に関する責任は一切、受水槽以下装置の所有者、又は使用者が負うことになっているので定期的な管理を充分に行ってください。

イ 受水槽以下装置維持管理上の注意事項

- (1) 受水槽を新設、改造した場合は使用前に自主的な水質検査を行い安全性について確認してください。
- (2) 定期的に水質検査及び受水槽の点検、清掃、補修等を行って下さい。
- (3) 受水槽の周囲は常に清潔に保ち、汚水や雨水などが流入しないよう注意して下さい。

ウ 受水槽以下装置の工事を行う場合

受水槽以下装置の改造、修繕などを行う時は富士市指定給水装置工事事業者に依頼してください。

- エ 受水槽には満水異常警報装置を設置するなどして不測の事態に対応できる措置を講じてください。

10 特殊用途配管の分離

水質汚染の恐れがある次のような配管系統と水道水の系統は色別、又は表示など明確に分離すること。

ア 施設内で井戸水を使用する場合の系統

イ 消火用設備を設置する系統

ウ 薬品類、その他水が逆流する恐れのある器具を設置する系統

11 給水装置工事申請について

工事の申込は富士市指定給水装置工事事業者が行うこととする。その際には各関係機関で協議した内容のすべてを通知し、工事申込に支障とならないよう配慮すること。

第5節 地区計画等への適合

法第33条第1項第5号

当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからホまでに掲げる地区計画の区分に応じて、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

本号は、地区計画等が定められている地域において開発行為が行われる場合において、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が、当該地区計画等の内容に即して定められている旨の規定である。

「即して定められている」とは、開発行為の設計等が当該地区計画等の内容に正確に一致している場合のほか、正確には一致していないが地区計画等の目的が達成されるよう定められていると認められる場合を含む趣旨である。

第6節 公共・公益施設等の配分

1 教育・集会施設等整備基準

法第33条第1項第6号

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

令第27条

主として住宅の建築の用に供する目的で行なう20ha以上の開発行為にあつては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。

- ① 第6号は、公共施設、公益的施設及び予定建築物等の用途の配分についての規定である。「用途の配分が定められていること」とは、公共施設、公益的施設及び予定建築物等の用に供される敷地が、本号の趣旨に沿って適切に配分されるような設計になっていることをいい、開発者がこれらの施設を自ら整備すべき旨を定めたものではない。開発者が自ら整備すべき公共施設の範囲は、法第33条第1項第2号から第4号までに規定されているので、それ以外の公共施設や公共的施設は、それぞれの施設の管理予定者と協議した上で、その用地として確保しておけば足りる。
- ② 令第27条は、主として住宅の建築の用に供する目的で行う20ha以上の開発行為については、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（行政施設（派出所、郵便局、市町村支所・出張所等）、集会施設（集会所、公民館等））が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なければならない旨を規定している。「配置されなければならない」とは、開発者が自ら整備する旨を定めたものではなく、用地として確保するとの意である。
- 令第27条ただし書きは、誘致距離及び規模から判断して、既存のものが十分利用できる場合はこの限りでないとする旨の緩和規定である。
- なお、一般の住宅団地の場合は、次表が一応の標準として参考となる。

住区構成と施設配置

近隣住区域			1	2	3
戸 数	50～150	500～1,000	2,000～2,500	4,000～5,000	8,000～10,000
人 口	200～600 (隣保区)	2,000～4,000 (分区)	8,000～10,000 (近隣住区)	16,000～20,000 (地 区)	32,000～40,000 (区)
教育施設		幼稚園	小学校	中学校	高等学校
福祉施設		保育所 託児所			(社会福祉施設)
保 健		診療所(巡回)	病院(各科)		病院(入院施設) 保健所
保 安	防火水槽 (防火栓)	駐在所 (巡回)	交番 消防(救急)派出所		警察署、消防署
集会施設	集会室	集会場			公民館
文化施設				図書館	
管理施設		管理事務所		市・区役所出張所	
通信施設		ポスト、公衆電話	郵便局、電話交換所		
商業施設		日用品店舗		専門店、スーパーマーケット	
サ-ビス施設		共同浴場	新聞集配所	銀行	映画館、 娯楽施設等

2 ごみ処理施設基準

- ① 宅地分譲の開発で、ごみ集積所を設置する場合は、あらかじめ設置場所・規模等を地元町内会及び廃棄物対策課と協議すること。
- ② 集合住宅（マンション・共同住宅等）の開発で、ごみ処理施設・ごみ集積所については、地元町内会及び廃棄物対策課との協議に基づき必要に応じて設置すること。
- ③ 工場・倉庫等及び店舗・事務所等の開発で事業活動に伴い発生するごみ（廃棄物）等については、自らの責任において適正に処理することとし、その処理方法を明確にすること。

第7節 宅地の安全性

法第33条1項第7号

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。

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号に関するものは、次に掲げるものとする。

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね30cm以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。
- 5 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。
- 6 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。
- 7 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のあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令で定められる排水施設が設置されていること。

規則第23条第1項（がけ面の保護）

切土をした土地の部分に生ずる高さが2mをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mをこえるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2mをこえるがけのがけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の1に該当するものがけ面については、この限りでない。

- (1) 土質が次の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの

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

- (2) 土質が前号の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ同表の下欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離5m以内の部分。この場合において、前号に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、同号に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。

- 2 前項の規定の適用については、小段等によって上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。
- 3 第1項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。
- 4 開発行為によ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。

規則第27条（擁壁に関する技術的細目）

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、水圧及び自重（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2mを超えるものについては、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第142条（同令第7章の8の準用に関する部分を除く。）の規定を準用する。

法第33条第1項第7号は、宅地の安全性を確保するための規定である。本号の適用については必要な技術的細目は、令第28条に規定されている。なお、関連法令（建築基準法、宅地造成及び特定盛土等規制法、津波防災地域づくりに関する法律）の規定に留意するとともに、「盛土等防災マニュアル」（旧「宅地防災マニュアル」）等を参考とすること。

第1 地盤

令第28条第1号

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。

一般に、軟弱地盤とは、沖積平野、沼沢地、台地や丘陵地間の谷部等に堆積している地層のうち、柔らかく圧縮性に富む粘性土や植物成分主体の泥炭からなる高有機質土等で構成されている地盤をいい、河川沿いの平野部や海岸沿いの平坦部、湖沼や谷等の区域において開発行為を行うときは、軟弱地盤が予想されるので、標準貫入試験等の試験を行い、開発区域内の地盤沈下はもとより、区域外にも及ぶことがある圧密による被害を防止するため、土の置換え、各種のドレーン工法による水抜き等の対策工法を講じる必要がある。

第2 がけの上端部に続く地盤面の処理

令第28条第2号

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。

本号の趣旨は、雨水その他の地表水が崖面を表流し、これを侵食すること(この場合、崖面に降った雨水についてはやむを得ない。)及び崖の上端部付近で雨水その他の地表水が崖地盤へ浸透することを防止することにある。そこで、崖の上端に続く地盤面は崖の反対方向に水勾配をとらなければならないと規定している。なお、物理的のがけの反対方向に勾配をとることが不可能な「特別な事情」がある場合においても、崖方向に勾配をとり、崖の上端で地表水を一箇所に集め、堅溝を設ける等の措置をとることによって地表水を崖下へ流下させる等、地表水による崖面の侵食、崖地盤への浸透を防止する措置を講ずる必要がある。

第3 切土

1 切土後の地盤の滑り防止措置

令第28条第3号

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。

本号は、切土した後の地盤の滑り防止に関する規定である。「滑りやすい土質の層がある」とは、切土することにより、安息角が特に小さい場合等物理的に不安定な土質が露出する場合、例えば破層の直下に崖面と類似した方向に傾斜した粘土層があるなど地層の構成が滑りを誘発しやすい状態で残される場合が考えられる。

このような場合は、地滑り抑止ぐいやグラウンドアンカーを設置し、それらの横抵抗を利用しての滑り面の抵抗力を増加させたり、粘土層などの滑りの原因となる層を砂層などの良質土と置換えるいわゆる土の置換を行う等の安全措置を講ずべきである。

2 小段の設置とのり面の勾配

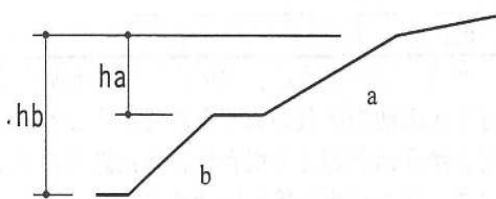
のり高の大きい切土のり面では、高さ5m程度ごとに幅1~2mの小段を設けること。

〈参考〉地山の土質に対する標準のり面勾配

「道路土工要綱」

地山の土質		切土高	勾配
硬岩			1:0.3~1:0.8
軟岩			1:0.5~1:1.2
砂	密実でない粒度分布の悪いもの		1:1.5~
砂質土	密実なもの	5m以下	1:0.8~1:1.0
		5~10m	1:1.0~1:1.2
	密実でないもの	5m以下	1:1.0~1:1.2
		5~10m	1:1.2~1:1.5
砂利又は 岩塊まじり砂質土	密実なもの又は 粒度分布の良いもの	10m以下	1:0.8~1:1.0
		10~15m	1:1.0~1:1.2
	密実でないもの又は 粒度分布の悪いもの	10m以下	1:1.0~1:1.2
		10~15m	1:1.2~1:1.5
粘性土		10m以下	1:0.8~1:1.2
岩塊又は 玉石まじり粘性土		5m以下	1:1.0~1:1.2
		5~10m	1:1.2~1:1.5

(注) 1) 土質構成などにより、単一勾配としないときの切土高および勾配の考え方は下図のようになる。



- ・勾配は小段を含めない。
- ・勾配に対する切土高は当該切土のり面から上部の全切土高とする。

- 2) シルトは粘性土に入れる。
- 3) 上表以外の土質は別途考慮する。
- 4) のり面の植生工を計画する場合には緑化に適したのり面勾配も考慮する。

※なお、①切土のり面の勾配 ②切土のり面の安定性の検討 ③切土のり面の形状 ④切土の施工上の留意事項 ⑤長大切土のり面の維持管理 についての詳細は「盛土等防災マニュアル(旧「宅地防災マニュアル」) VI. 切土」を参照。

第4 盛土

令第28条第4号

盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね30cm以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。

令第28条第5号

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。

1 令第28条第4号(締め固め等の措置)

本号は、盛土の地盤の安定に関する規定である。一般に、盛土した地盤は土粒子間の結合がゆるい状態にあるため、雨水その他の地表水又は地下水の浸透が容易であり、また、地盤自体の圧縮性も大きいことから、沈下や崩壊又は滑りが生じやすい。そこで、地盤の圧縮性を少なくし、地耐力を増加させるために、ローラーなど建設機械による締め固めを行うことを規定している。

なお、締め固めは、盛土の地盤全体に及ぶように一定の盛土厚(30cm以下)ごとに締め固めをくりかえし、盛土の安定を図る必要がある。

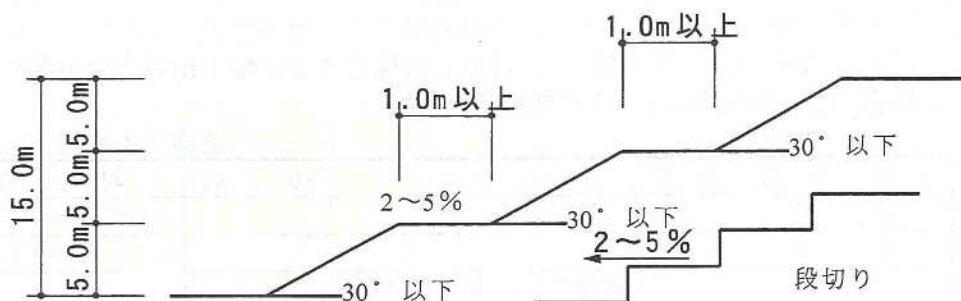
2 令第28条第5号(段切等の措置)

本号は、盛土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。著しく傾斜している土地に盛土を行った場合、雨水その他の地表水の浸透及び地震などによる震動により、新旧地盤が接する面が滑り面となった滑りがおこりやすい。そこで、段切りを行い新旧地盤の接触面積を増加させるなど、滑りに対する安全措置を講ずる旨を規定したものである。

なお、その他の措置としては、雑草などが茂っている地盤に直接盛土すると、植物の腐食により新旧地盤の接する面に弱い地層ができることに留意し、雑草などの除去及び埋め戻しの壁体を築くなどの方法が考えられる。

3 盛土に係る設計の指針

- ① 盛土のり面の勾配は、のり高や盛土材料の種類等に応じて適切に設定し、原則として30度以下とすること。
- ② のり高が特に大きい場合(15m以上の高盛土)や、盛土が崩壊すると隣接物に重大な影響を与える場合等においては、円弧すべりに対する安全性を検討すること。
- ③ のり高が大きい場合には、のり高5m程度ごとに幅1~2mの小段を設けること。
- ④ 傾斜した地盤に盛土をするときは、高さ50cm、幅1m程度以上で段切りを行い、排水のため2~5%の横断勾配をとること。ただし、地盤高の差が5m未満で現地盤の勾配が15度(約1:4)未満の場合は、この限りでない。
- ⑤ 盛土によって生じる20m以上の長大なのり面には、原則としてのり長の1/3以上は、擁壁工、のり枠工等の永久構造物を設置すること。
- ⑥ 溪流を埋め立てる場合には、本線、支線を問わず在来の溪床に必ず暗渠工を設けること。暗渠工は、樹枝上に埋設し、完全に地下水の排除ができるように計画すること。支溪がない場合又は支溪の間隔が長い場合には、20m以下の間隔で集水暗渠を設けること。
暗渠工における幹線部分の管径は30cm以上とし、支線の部分は15cm以上とすること。



〈参考〉 盛土材料及び盛土高に対する標準のり面勾配

「道路土工要綱」

盛土材料	盛土高	勾配	適用
粘度のよい砂(SW)、砂利及び砂	5m以下	1:1.5~1:1.8	基礎地盤の支持力が十分にあり、浸水の影響のない盛土に適用する。
利まじり砂(GM)(GC)(GW)(GP)	5~15m	1:1.8~1:2.0	
粘度の悪い砂(SP)	10m以下	1:1.8~1:2.0	()の統一分類は代表的なものを参考に示す。
岩塊(ずりを含む)	10~20m	1:1.8~1:2.0	
砂質土(SM)(SC)、硬い粘質土、硬い粘土(洪積層の硬い粘質土、粘土、関東ロームなど)	5m以下	1:1.5~1:1.8	
	5~10m	1:1.8~1:2.0	
やわらかい粘性土(VH2)	5m以下	1:1.8~1:2.0	

※①原地盤の把握 ②盛土のり面の勾配 ③盛土のり面の安定性の検討 ④盛土のり面の形状
⑤盛土全体の安全性の検討 ⑥盛土の施工上の留意事項 ⑦地下水排除工 ⑧盛土内排水層
についての詳細は「盛土等防災マニュアル(旧「宅地防災マニュアル」) V.盛土」を参照。

第5 崖

令第28条第6号

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。

本号は、開発行為によって生じた崖面の保護についての規定である。具体的な保護の方法については、規則第23条で規定している。

「崖」の定義

開発行為によって生じる「崖」とは、地表面が水平面に対し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。）以外のものをいい「がけ面」とはその地表面をいう。

1 擁壁を要するがけ・要しないがけ

規則第23条第1項

切土をした土地の部分に生ずる高さが2mをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mをこえるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2mをこえるがけのがけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の1に該当するものがけ面については、この限りでない。

一 土質が次の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの

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

二 土質が前号の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ同表の下欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離5m以内の部分。この場合において、前号に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、同号に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。

本項は、切土または盛土に係る一定の高さを超えるがけについては、擁壁でおおすべきことを規定している。

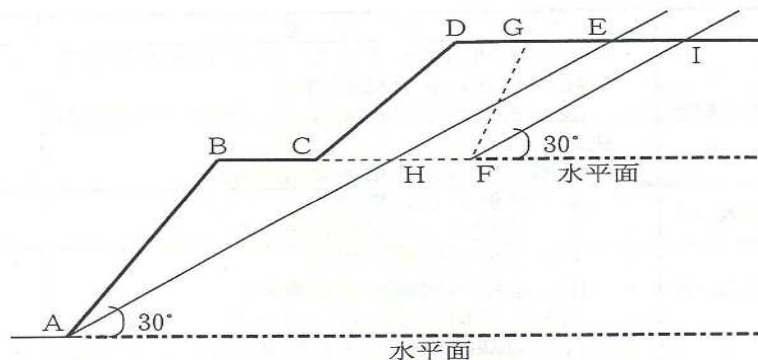
ただし書は、切土した場合における緩和規定で、切土した土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分の土質に応じて設置しなくてもよい勾配または高さが第1号及び第2号に規定されている。

2 一体のがけとみなすもの・みなさないもの

規則第23条第2項

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。

本項は、前項にあたってのがけの範囲に関する規定である。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離されたがけがある場合が多い。このような場合は、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面を想定し、その面に対して上層のがけ面の下端がその上方にあるときは、その上下のがけは一体のがけとみなされる。



- ・ 一体のがけ：A, B, C, D, Eで囲まれる部分
- ・ 上下独立のがけ：A, B, C, H, F, G, E, Iで囲まれる部分

3 擁壁設置義務の解除(適用除外)

規則第23条第3項

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。

本項は、擁壁の設置についての第1項の規定の適用除外をした規定である。すなわち、切土の場合であるか盛土の場合であるかを問わず、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及び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以外の保護工が行われている場合については、擁壁の設置義務は解除されている。

「災害の防止上支障がないと認められる土地」とは、地盤自体が安定していることはもとより、未利用地等で周囲に対する影響が少ない所といった立地条件、土地利用状況等を考慮して判断される必要がある。「擁壁の設置に代えて講ぜられる他の措置」には、石積工、板柵工、筋工及び鋼矢板・コンクリート矢板工等が考えられる。

4 がけのがけ面の保護

規則第23条第4項

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。

本項は、擁壁の設置義務のないがけのがけ面についても、風化、地表水による侵食から保護するための保護工を行わなければならない旨を規定している。本項に規定されている保護工以外のものとしては、芝以外の植物による緑化工、コンクリートブロック張工、のり砕工等が考えられる。

第6 擁壁に関する技術基準

1 擁壁の形式

擁壁のタイプ選定に当たっては、開発区域の関係法令による指定の状況、設置箇所の地形、地質、土質、地下水等の自然条件、施工条件、周辺の状況及び擁壁の高さ等を十分に調査し、高さに応じた適切な材料及び形状のものを選定する。参考となる基準には以下のものがある。

- ① 国土交通省制定土木構造物標準設計
- ② 道路土工・擁壁工・カルバート・仮設構造物工指針
- ③ 道路橋示方書
- ④ 建築基礎構造設計指針

各種擁壁の概要

種 類	形 状	特 徴	経 済
ブロック積擁壁		<ul style="list-style-type: none"> ・背面の地山が締まっている、背面が良好等土圧の小さい場合に適用 ・設計法が確立されておらず、経験的に断面が決定される。 ・圧密沈下のある地盤には不適 	<ul style="list-style-type: none"> ・他の形式に比較して経済的
重力式擁壁		<ul style="list-style-type: none"> ・基礎地盤の良い場合 ・くい基礎となる場合は不適 	<ul style="list-style-type: none"> ・高さが4m以上の場合は不経済
もたれ式擁壁		<ul style="list-style-type: none"> ・基礎地盤の堅固な場合 ・山岳道路の拉幅等に有利 ・主として切土部に用いられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・比較的経済的
片持ばり式擁壁 (逆T型、L型)		<ul style="list-style-type: none"> ・普通の基礎地盤以上が望ましい。 ・L型は壁面に土地境界が近接して、つま先版が設置できない場合に用いられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・比較的経済的 ・高さが5~7mの場合が最も経済的
控え壁式		<ul style="list-style-type: none"> ・基礎地盤の良くない場合に有利 ・壁高7m以上の場合によく用いられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・壁高が高い場合は経済的

2 設計方針

規則第23条第1項の規定により設置する擁壁については、次に定めるところによらなければならない。

規則第27条第1項第1号(擁壁に関する技術的細目)

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。

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、水圧及び自重(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。

本号は、擁壁の構造計算及び実験の原則を示したものであり、擁壁の安全を害する破壊、転倒、すべり及び沈下が生じないことを構造計算及び実験等によって確かめることを義務づけている。通常、土圧とは、地盤を構成する土の圧力をいうが、本条ではその土の圧力のほかに、水圧、自重、建築物若しくは積雪等の積載荷重を含めたものをいう。なお、コンクリート製品擁壁の使用は、宅地造成規制法施行令第14条に基づく大臣認定を受けたものとし、現場における地耐力等の検討を行ったものとする。また、間知石積みのように容易に構造計算ができないものについては実験を主体としてその安全を確認することが考えられる。

擁壁の構造計算は、次によること。

- ① 土圧等によって擁壁の各部に生ずる応力度が、擁壁の材料である鉄筋又はコンクリートの許容応力度を超えないこと。

- ② 土圧等による擁壁の基礎転倒モーメントが、擁壁の安定モーメントの2/3以下であること。
- ③ 土圧等による擁壁の基礎の滑り出す力が、基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力、その他の抵抗力の2/3以下であること。
- ④ 土圧等によって擁壁の地盤に生ずる応力度が、当該地盤の許容応力度を超えないこと。ただし、基礎杭を用いた場合においては、土圧等によって基礎杭に生ずる応力が、基礎杭の許容応力度を超えないこと。

3 設計条件

設計にあたって用いる鉄筋・コンクリート等の許容応力度及び各種の土質係数等は、宅地造成及び特定盛土等規制法、建築基準法及び道路土工指針等に拠ること。

(1) 単位体積重量

構造計算に必要な単位体積重量及び土圧係数の数値は、土質に応じ次表を標準とすること。

土 質	単位堆積重量 (m^3 当たり)	土圧係数
砂利、砂、碎石、礫	1,800kg	0.35
砂質土	1,700kg	0.40
シルト、粘土、又はそれらを多量に含む土	1,600kg	0.50

(注) 鉄筋、コンクリート及び地盤の許容応力度並びに基礎杭の許容支持力については、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第90条（表-1を除く。）、第91条、第93条及び第94条を準用すること。

(2) 擁壁部材（鋼材・コンクリート）の許容応力度

鋼材・コンクリートの許容応力度について、宅地造成等規制法施行令第7条第3項第2号においては、建築基準法施行令第90条（表1を除く。）及び第91条中、長期に生ずる許容応力度に関する部分の例によることと定められている。

(3) 地盤の許容応力度

地盤の許容応力度の求め方には、支持力理論によって求められる方法と、土質調査や原位置載荷試験を行って求める方法がある。宅地造成等規制法施行令第7条第3項第2号では、建築基準法施行令第93条及び第94条に基づいて定めた値を採用することとなっており、都市計画法の開発許可にあっても、地盤の許容応力度（又は許容支持応力度）は、地盤調査結果に基づいて算出するのが原則であるが、簡単な工事の場合は建築基準法施行令第93条の表に示す値を使用することができる。

(4) 摩擦係数

擁壁底版と基礎地盤との摩擦係数は、土質試験により実況が把握された場合には、 $\mu = \tan \phi$ （基礎地盤の内部摩擦角）とする。ただし、基礎地盤が土の場合、 $\tan \phi$ の値が0.6を超えないものとする。なお、土質試験がなされていない場合には、宅地造成等規制法施行令第7条第3項第3号ただし書に規定する別表第3の数値を用いることができる。

土 質	摩擦係数
砂利、砂、碎石、礫	0.5
砂質土	0.4
シルト、粘土、又はそれらを多量に含む土	0.3

4 構造細目

規則第27条第2項

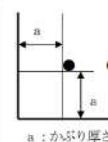
開発行為によって生ずるがけのがけ面を覆うよう壁で高さが2mを超えるものについては、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第142条(同令第7章の4の準用に関する部分を除く。)の規定を準用する。

本項は、高さ2mを超える擁壁について建築基準法施行令の規定の準用を規定したものである。本項は、規則第23条第1項の規定に基づき設置されることとなる義務擁壁はもちろん、これによらないで設けられる任意擁壁を含め、高さ2mを超える擁壁に適用となる。

(1) 配筋

- ア 鉄筋の最大配置間隔は、主鉄筋で30cm以下、配力鉄筋・用心鉄筋は40cm以下とすること。
- イ 鉄筋の末端は、かぎ状に折り曲げて、コンクリートから抜け出ないように定着しなければならない(建築基準法施行令第73条第1項)。主筋の継手の重ね長さは、継手を構造部材における引張力の最も小さい部分に設ける場合にあつては、主筋の径(径の異なる主筋をつなぐ場合にあつては、細い主筋の径。以下この条において同じ。)の25倍以上とし、継手を引張力の最も小さい部分以外の部分に設ける場合にあつては、主筋の径の40倍以上としなければならない。
- ウ 鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さ(建築基準法施行令第79条)鉛直壁で4cm以上、底版で6cm以上とすること。

区 分	かぶり厚さ
耐力壁以外の壁又は床	2cm以上
耐力壁、柱又ははり	3cm以上
直接土に接する壁、柱、床若しくははり 又は布基礎の立上り部分	4cm以上
基礎(布基礎の立上り部分を除く。)	6cm以上(捨コンクリートの部分を除く。)



(2) 水抜き

規則第27条第1項第2号

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。

本号は、水抜穴の設置及び構造についての規定である。集中豪雨時における擁壁の倒壊は、水圧の増大により起こることが多い。それを防ぐため、擁壁には背面土中に浸透した雨水、地下水等を有効に排出することのできる水抜穴を設けるとともに、その機能が十分発揮されるために透水層を設けるよう規定している。水抜穴の入口には、透水層の砂利、砂などが水抜穴から水と一緒に流れ出さないよう、適当な大きさの碎石、栗石等をおくことも必要である。

擁壁の水抜穴(内径7.5cm以上)は、擁壁の壁面積3㎡以内に1箇所以上設け、擁壁の裏面には砂利等の透水層を設けるとともに、必要に応じ、吸出防止材を擁壁裏へ打ち付けること。なお、配置は、平行配置を避け、千鳥配置を採用し、水抜穴は排水方向に適当な勾配をとること。

(3) 透水マット

透水マットは、高さが5m以下の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁に限り、透水層として使用できるものとする。ただし、高さが3mを超える擁壁に透水マットを用いる場合には、下部水抜穴の位置に、厚さ30cm以上、高さ50cm以上の砂利又は碎石の透水層を擁壁の全長にわたって設置すること。

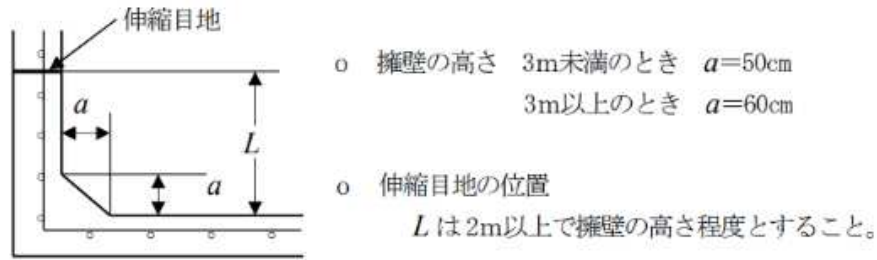
- ① 練積造や空積造の擁壁には、用いることができない。
- ② 透水マットは、凍結・凍上のおそれの少ない地域に限り、透水層として使用することができる。
- ③ 透水マットは、擁壁の天端より30～50cm下がった位置から最下部又は止水コンクリート面まで前面に貼り付けるものとし、控え壁の両側にも透水マットを貼り付けること。
- ④ 透水マットが水抜穴を通して人為的に損傷を受けることのないよう、透水マットを擁壁

の裏面に貼り付ける前に、透水マット保護用のネット又は治具等を水抜穴裏面に取り付けること。

(注) 裏込に碎石等を入れると目的は水抜きだけでなく、荷重の軽減を図るためでもある。試算によると27%荷重が軽減することができるという報告もあり、重要構造物では透水マットより碎石を用いることが望ましい。

(4) 隅角部の補強

擁壁の屈曲する箇所は、隅角をはさむ二等辺三角形の部分を鉄筋及びコンクリートで補強すること。二等辺の一辺の長さは、擁壁の高さ3m未満で50cm、3mを超えるものは60cmとする。



(注) 鉄筋コンクリート擁壁の隅部は、該当する高さの横筋に準じて配筋すること。

(5) 伸縮目地

擁壁には、延長10~20m程度の範囲ごとに伸縮目地（厚さ1cm）を設け、特に、地盤の変化する箇所(切盛界等)、擁壁の高さが著しく異なる箇所及び擁壁の構造方法を異にする箇所には必要に応じて設けること。

- (1) コンクリート擁壁では10m程度以下、鉄筋コンクリート擁壁では20m程度以下の間隔で伸縮目地を設けること。
- (2) ブロック積は10m程度以下の間隔で伸縮目地を設けること。

(6) 根入れ

擁壁の基礎は、地盤面から下表の数値以上の根入れを確保すること。

土質		根入れ深さ
第一種	岩、岩層 砂利又は砂 砂利混じり砂	35cm以上かつ擁壁 高さの15/100以上
第二種	真砂土、関東ローム 硬質粘土その他これ らに類するもの	45cm以上かつ擁壁 高さの20/100以上
第三種	その他の土質	

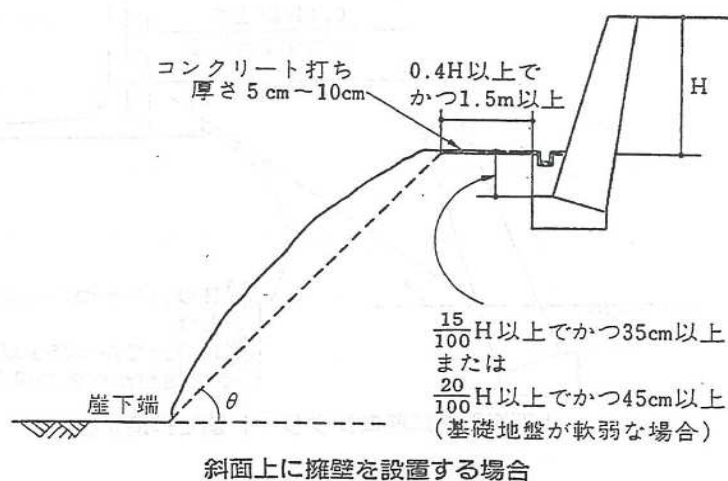
水路沿いの根入れ

三面水路（二次製品）の場合で、将来計画がない場合は底を合わせることでよい。

5 がけ等上に設置する擁壁の位置

がけや擁壁に近接して、その上部に新たな擁壁を設置する場合は、下部に有害な影響を与えないよう設置位置について十分配慮する。設置する場合の一般的注意事項を下記に示す。

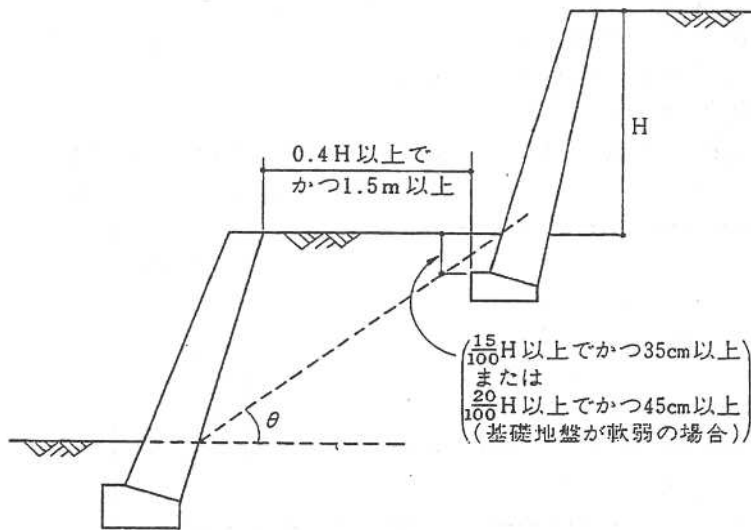
- ア 斜面上に擁壁を設置する場合には、図のように擁壁基礎前端より擁壁の高さの0.4H以上で、かつ1.5m以上だけ土質に応じた勾配線より後退し、その部分はコンクリート打ち等により風化浸食のおそれのない状態にすること。



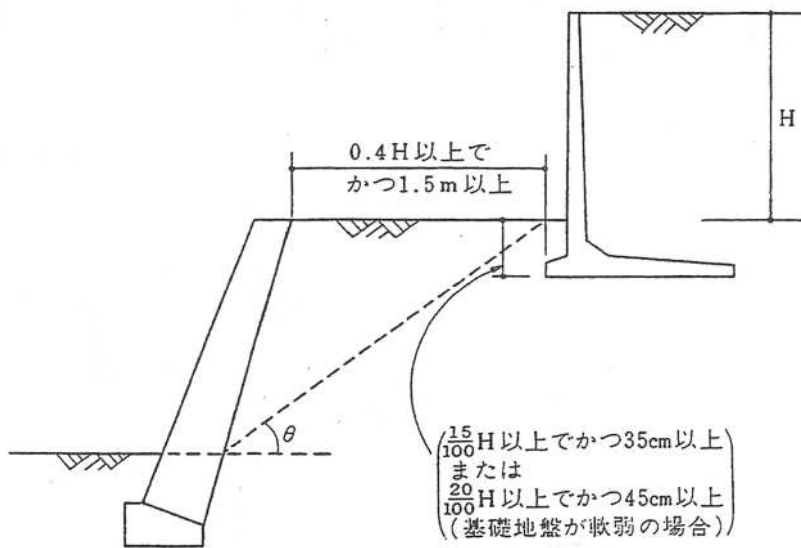
土質別角度 (θ)

背面土質	軟岩 (風化の著しいものを除く)	風化の著しい岩	砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土、その他これらに類するもの	盛土または腐蝕土
角度(θ)	60°	40°	35°	25°

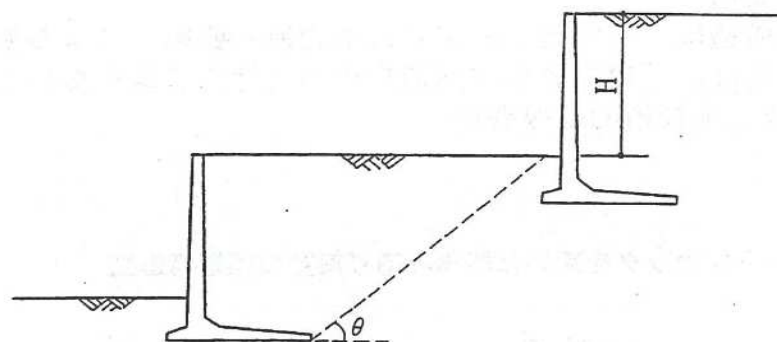
イ 図に示す擁壁で表の θ 角度内に入っていないものは、二段の擁壁とみなされるので一体の構造とする必要がある。なお、上部擁壁が表の θ 角度内に入っている場合は、別個の擁壁として扱うが、水平距離を $0.4H$ 以上かつ $1.5m$ 以上はなさなければならない。



上部擁壁を間知石積みで築造する場合

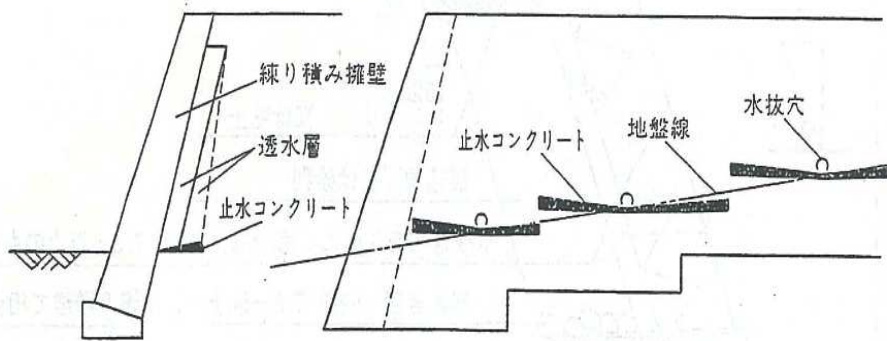


上部擁壁を鉄筋コンクリート造で築造する場合



上部擁壁、下部擁壁とも鉄筋コンクリート造で築造する場合

ウ 止水コンクリートについては図のように施工すること。

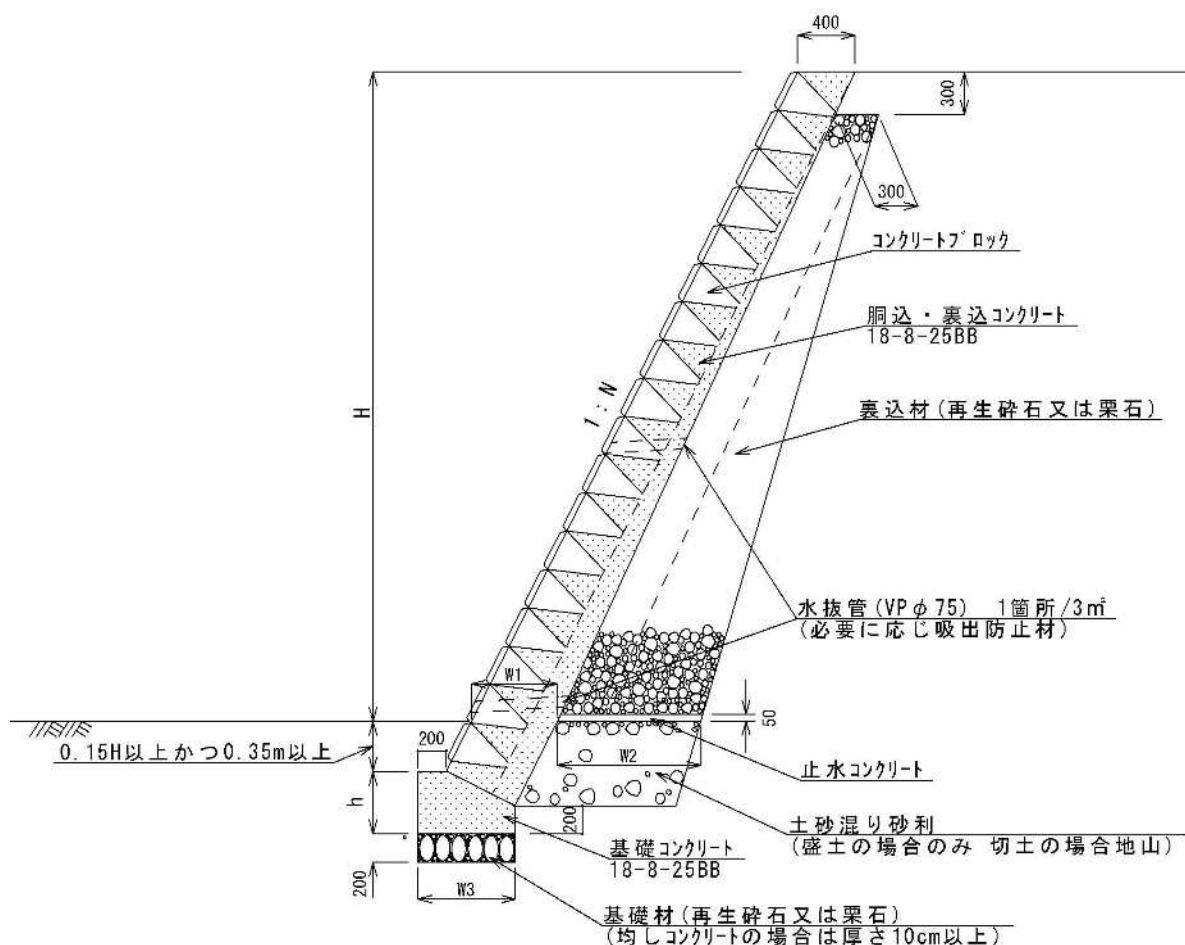


エ 高さの異なる一連の擁壁は、一番高い擁壁の角度に合わせ施工すること。

オ 斜面に沿って擁壁を設置する場合等において、擁壁正面における基礎底面端の線は、段切り等によりなるべく水平にするものとする。

カ 水路、河川等に接して設ける擁壁は、河床からの根入れ深さについて十分に安全性を検討する。

ブロック積擁壁標準構造図



※ W1, W2, W3については、土質や擁壁高さ(H)によって異なる。

注意事項

- (1) 各部の寸法は、標準構造図によるほか、背面土の種別に応じて各寸法表によって決める。ただし、基礎寸法表は、基礎の地盤が第1種又は第2種に適用し、第3種の場合は、安全を確かめてから基礎の構造、寸法を決める。
- (2) 組積材の控長さは、30cm以上とする。
- (3) 水抜き孔は、耐水性のある材料を使用し、内径7.5cm以上のものを、3m²に1箇所以上も受ける。また、砂等、微粒子の土砂が水抜穴を通じて流出するおそれのある場合には、必要に応じて吸出防止材等を水抜穴の裏側に使用し、流出防止対策を図る必要がある。
- (4) 湧水等のある箇所には、裏込材に沿って孔あき管を設け、擁壁背面の湧水等を擁壁全面に有効に排水できる構造にすること。
- (5) 地業に割栗石又は栗石を使用する場合は、その空隙を砂又は砂利で埋め、突き固める。
- (6) 当該擁壁に作用する積載荷重は、木造2階建て相当の積荷重(5kN/m²程度)を想定している。
- (7) 練石積擁壁の構造は、「宅地造成工事技術的指導要領」によるものとする。ただし、道路構造物については、「国土交通省制定土木構造物標準設計」によるものとし、道路擁壁としてブロック積みを設計する場合には、道路管理者と協議すること。

寸法図

がけの土質 掘削配	第1種 岩、岩層、砂利又は砂利交じり砂	第2種 真砂土、関東ローム、硬質粘土 その他これらに類するもの	第3種 その他の土質
70° を超え75° 以下(約3分)	<p>d: 土の場合 80cm以上もしくはhの20%のいずれか大きい方 切土の場合 30cm以上</p> <p>0.15hかつ≧0.35m</p> <p>f: 修整の桁上高さ</p>	<p>d: 土の場合 90cm以上もしくはhの20%のいずれか大きい方 切土の場合 30cm以上</p> <p>0.15hかつ≧0.35m</p> <p>f: 修整の桁上高さ</p>	<p>d: 土の場合 60cm以上もしくはhの20%のいずれか大きい方 切土の場合 30cm以上</p> <p>h: 修整の桁上高さ</p>
65° を超え70° 以下(約4分)	<p>根入れ、露出厚は上製と同じ</p>	<p>根入れ、露出厚は上製と同じ</p>	<p>根入れ、露出厚は上製と同じ</p>
65° 以下(約5分)	<p>根入れ、露出厚は上製と同じ</p>	<p>根入れ、露出厚は上製と同じ</p>	<p>根入れ、露出厚は上製と同じ</p>

第8節 開発不適地の除外

法第33条第1項第8号

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

令第23条の2（法第33条第1項第8号の政令で定める区域）

法第33条第1項第8号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和四十四年法律第五十七号）第三条第一項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第二十九条の七及び第二十九条の九第三号において同じ。）とする。

法33条第1項第8号は、原則として開発区域内に災害危険区域等（建築基準法による災害危険区域、地すべり等防止法による地すべり防止区域、土砂災害防止法による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による浸水被害防止区域）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んではならないことを規定している。

これらの区域については、それぞれの規制法により必要な危険防止措置が定められているが、開発許可制度においてもそうした区域において市街化を進展させる行為を抑止しようとする趣旨である。

したがって、災害危険区域等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での開発行為は原則として許可しないものである。しかし、第33条第1項第8号ただし書において、「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」は例外的に許可し得るものとされていることから、当該各規制法の所管部局と十分調整が取られている場合（敷地の安全性が確保されるものに限り、建築物により災害防止対策を講ずるものを除く。）は、弾力的に対処するものとする。

第9節 環境への配慮義務

法令基準の遵守

大気汚染、水質汚濁、騒音、振動、悪臭等については、法令で定められた特定施設を設置する場合及び建設作業を実施する場合は期日までに届出を行い、法令等の基準を遵守すると共に富士市公害防止対策指導方針等（第2章第7節2環境保全④）の基準を満足すること。又、特定施設の設置場所に留意すること。（例）空調機の室外機

第1 樹木の保存、表土の保全

1 計画の基本

法第33条第1項第9号

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

（参考）第2号イからニ

- 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

令第23条の3（法第33条第1項第9号の政令で定める規模）

法第33条第1項第9号の政令で定める規模は、1haとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、0.3ha以上1ha未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

法第33条第9号は、1ha以上の開発行為について、樹木の保存・表土の保全等に規定することにより、自然環境の保護を図り、もって、良好な都市環境を確保しようとするものである。

2 樹木の保存

高さが10m以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模（高さが5mで、かつ面積が300㎡）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。

① 「健全な樹木」

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

② 「樹木の集団」とは一団の樹林地で概ね10㎡あたり樹木が1本以上の割合で存する場合をいう。

③ 「保存の措置」とは次による。

- ア 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、地域内での移植又は植樹ではない。
- イ 保存対象樹木又はその集団の存する土地は、少なくとも枝張りの垂直投影面下については、切土又は盛土を行わないこと。

- ④ 「当該樹木又は樹木の保存の措置を講じなくてもよい場合」とは、次の場合に限る。
- 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。
 - イ 開発区域の全域ではないが、公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合。
 - ウ 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木があり、公園等として活用できる土地が他にある場合。
 - エ 土地利用計画上、公園等の位置が著しく不適當となる場合。
 - オ その土地利用計画上やむを得ないと認められる場合。

3 表土の保全

高さが1mを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が1,000㎡以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

「表土」とは、通常、植物（有機物質を含む）の生育にかけがえのない表層土壌のことをいい、保全方法（その他の必要な措置を含む。）には、次のような方法がある。

- ① 表土の復元
開発区域内の表土を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了する段階で必要な部分に復元することをいう。厚さは20～40cm程度とする。
- ② 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おおふことをいう。この場合、他区域の表土をはがすことになるので、原則として、地下室工事などで不要となる表土を用いること。
- ③ 土壌の改良
土壌改良剤と肥料を与え、耕起することをいう。

第2 緩衝帯

法第33条第1項第10号

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

令第23条の4(法第33条第1項第10号の政令で定める規模)

法第33条第1項第10号の政令で定める規模は、1haとする。

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、4mから20mまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそつてその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる

規則第23条の3(緩衝帯の幅員)

令第28条の3の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、1ha以上1.5ha未満の場合にあつては4m、1.5ha以上5ha未満の場合にあつては5m、5ha以上15ha未満の場合にあつては10m、15ha以上25ha未満の場合にあつては15m、25ha以上の場合にあつては20mとする。

1 法第33条第1項第10号の趣旨

本号は、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、環境の保全の立場から規制を行うものである。

緩衝帯の設置により、騒音、振動等の環境障害のすべてを防止しようとする趣旨ではなく、予定建築物等の騒音源、振動源等が開発許可の申請時点では必ずしも具体的に把握することができないという開発許可制度の規制方法からして、具体的な騒音、振動等の環境障害に関しては、別途本来の公害規制法（騒音規制法、水質汚濁防止法等）を期待するものであり、開発行為の段階で騒音、振動等に対する公害対策のための余地を残しておくことが本号のねらいである。

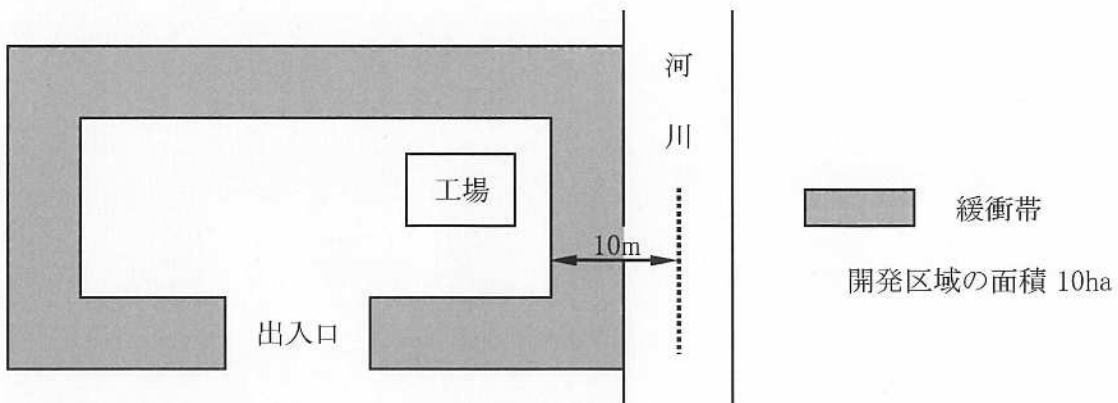
〈説明〉

令第28条の3のただし書きの規定により、「緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないこと」とする場合には、公園、緑地、河川、池、沼、海、法面等の緩衝効果を有するものの幅の1/2を緩衝帯の幅員に算入して幅員を定めるものとする。

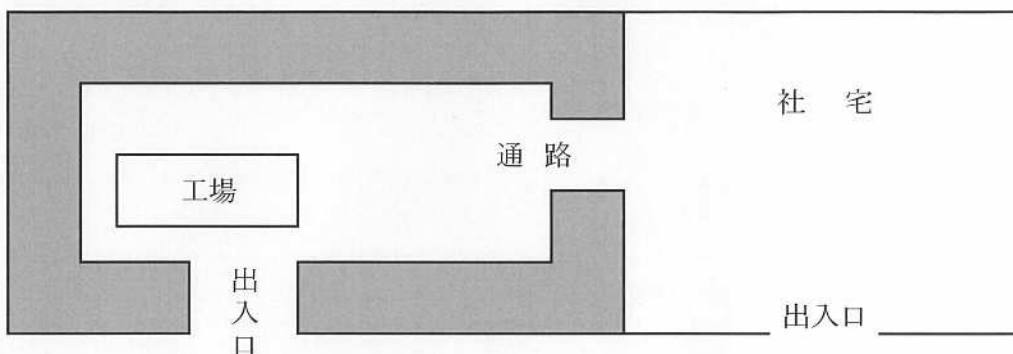
緩衝帯の幅員一覧表

開発面積 (ha)	幅員 (m)
1.0以上 1.5未満	4
1.5以上 5.0未満	5
5.0以上15.0未満	10
15.0以上25.0未満	15
25.0以上	20

- ① 「騒音、振動等」とは、開発区域内の予定建築物から発生するものを指し、騒音、振動の他に煤煙、悪臭が含まれると考えられるが、日照の悪化、ビル風の発生による環境の悪化は含まれない。
- ② 「騒音、振動等をもたらすおそれのある建築物等」とは、一般的に工場を指す。
- ③ 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、コンクリート杭、縁石ブロック等を設置して、その区域を明らかにすること。
- ④ 緩衝帯においては、守衛所を除き建築物、駐車場等を設置しないこと。
- ⑤ 令第28条の3ただし書で、公園、緑地、河川等の外、緩衝帯の効果を有するものは、池、沼、海、植樹のされた大規模な街路、法面である。これらについては、原則としてその幅員の2分の1を緩衝帯の幅員に算入することができるものとするが、将来にわたりその存続が保証されるもの（公物管理法により管理されるもの等）に限られる。



- ⑥ 開発区域内に2以上の用途が混在する場合は、用途を分割すること。



第10節 輸送の便

法第33条第1項第11号

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

令第24条（法第33条第1項第11号の政令で定める開発行為の規模）

法第33条第1項第11号の政令で定める規模は、40haとする。

広域的な輸送の便の考慮を規定しており、40ha以上の開発行為にあつては、道路、鉄道による輸送の便を考慮し、特に必要があると認められる場合には、当該開発区域内に鉄道施設の用の供する土地を確保するなどの措置を講ずることが必要となる。

第11節 申請者の資力・信用

法第33条第1項第12号

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、がけ崩れ、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。

令第24条の2（法第33条第1項第12号の政令で定める規模）

法第33条第1項第12号の政令で定める規模は、1haとする。

- 1 申請者に該当事業を完遂するための資力的能力があるか及び誠実に許可条件等を遵守して該事業を遂行していくことができるかを確認して、中断、放置されることなく、適正に完了されることを確保しようとするものである。

「開発行為を行うために必要な資力がある」とは、申請者が計画どおりに当該開発行為を完遂するための資力を有していることであり、開発許可申請時において、開発行為を完遂することができる事業費を算出し、それに見合う資金の裏付けが必要となる。

「開発行為を行うために必要な信用がある」とは、申請者が開発行為を行うに当たっての信用を有していることであり、過去の開発許可制度における処分歴や違反是正指導に従わない常習歴がある場合等はただちに信用があるとはいえない。また、税金の滞納がある場合は、資力、信用が両方ともないとみなす。

添付書類	(1) 申請者が、法人の場合は法人の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）、個人の場合は住民票（それぞれ原本で、申請日より3か月以内のもの） (2) 前年度に係る法人税又は前年に係る所得税の納税証明書（その1、その3）の原本 (3) 財務諸表（直前の事業年度のもの） (4) 資金計画における自己資金借入金に対する貯金残高証明書、融資証明書等 (5) 宅地分譲の場合は宅地建物取引業の免許の写し（注）
------	---

（注）宅地分譲に係る開発行為の許可申請者は、一括して、当該分譲地を宅地建物取引業者に売却する場合を除き、宅地建物取引業者でなければならない。

- 2 開発行為が適正に遂行されるか否かの判断を行うことが、これらの書類だけでは非常に困難である場合は、役員の履歴書、資産の状況を示す書類等必要な書類の提出を求めることがある。
具体的には、事業を中断せざるを得なくなった場合においても、最低制限、変更を加えた公共施

設の機能の回復や災害防止のための措置を講じるために要する資力及び信用を有しているか否かが判断の基準となる。

第 1 2 節 工事施行者の能力

法第 33 条 第 1 項 第 13 号

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、がけ崩れ、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。

令第 24 条 の 3（法第 33 条 第 1 項 第 13 号 の 政 令 で 定 め る 規 模）

法第 33 条 第 1 項 第 13 号 の 政 令 で 定 め る 規 模 は、1ha とす る。

工事施行者に当該事業に関するすべての工事を完成させるために必要な能力の判断を行うものである。また、不適格な工事施行者を除外して当該工事中の災害防止及び公共施設等への被害の防止を行うものである。

その判断については、具体的事例により差異はあるが、当該工事の難易度を考慮して、建設業の許可の確認、過去の工事实績等を勘案して行うものとなる。

添 付 書 類	<p>(1) 申請者が、法人の場合は法人の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）、個人の場合は住民票（それぞれ原本で、申請日より 3 か月以内のもの）</p> <p>(2) 建設業許可証明書の写し</p> <p>(3) 前年度に係る法人税又は前年に係る所得税の納税証明書（その 1、その 3）の原本</p>
------------------	--

第13節 妨げとなる権利者の同意

法第33条第1項第14号

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

第1 妨げとなる権利者の範囲等

- ① 土地の区域の範囲
開発区域内の土地
開発行為に関連して、開発区域外の幹線道路との接続道路等の工事を開発区域外で行う場合があり、当該工事をしようとする土地
- ② 権利の客体
土地、建築物その他の工作物
- ③ 権利の種別
土地については所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取得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、質権、抵当権、先取得権を有する者のほか、土地改良施設がある場合にはその管理者が含まれる。
- ④ 登記上の権利者が死亡している場合の処理
ア 相続が終了している場合は、相続人に相続登記をさせ、相続人を権利者として同意書を提出すること。
イ 相続が終了していない場合は、相続権を有するすべての者を戸籍により確認し、その者すべてを権利者とし、同意書を提出すること。
- ⑤ 印鑑証明について
権利者の記載を記名で行う場合は、印鑑証明書付の実印で押印すること。
- ⑥ 公図、全部事項証明書（登記簿謄本）について
全部事項証明書（登記簿謄本）許可申請受理日から3箇月以内のものに限る。
公図については作成者と作成年月日を記入すること。

添
付
書
類

- (1)同意書（権利者の記載を記名で行う場合は、実印で押印したもの）
- (2)本人確認資料（権利者の記載を記名で行う場合は、印鑑証明書）

第2 相当数の同意について

「相当数の同意を得ていること」に該当する場合とは、開発行為をしようとする土地及び開発行為に関する工事をしようとする土地のそれぞれについて、妨げとなる権利を有するすべての者の2/3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賃借権を有するすべての者のそれぞれ2/3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総地積との合計の2/3以上であることをいう。

開発許可を受けた者は、それによって、当該開発行為の予定区域内の土地について何らの私法上の権限を与えられるものでなく、申請の段階で妨げとなる権利を有する者の全員の同意を得ること

を要件とするのは、開発行為の申請者の過大な負担を与えるおそれがあるので、権利者の相当数の同意としたものである。

しかしながら、開発区域内の土地について権利者の全員の同意を得なければ工事に着手できないことはいうまでもなく、開発許可を受けた者は、都市計画法上の法的地位を得たことは事実であり、現実には、この法的地位が当該土地の所有権等にあたかも対抗しうるかのように理解されたり、使用されたりすることもある。また、当該同意を与えていない所有権者等とのトラブルに及ぶ場合もある。

また、すべての同意を得られないまま許可を受けたものの、残りの同意が得られないことから事業が中断等することにより問題を残すケースも予想される。

したがって、原則として許可に当たっては妨げとなる権利を有する者全員の同意を要することとする。

第14節 工事期間中の防災対策

1 造成工事中の処置

造成工事においては、集中豪雨、台風、通常の降雨等によって災害発生の危険が多く、特に整地工事においては、排水施設の不完備、表土の露出、芝の未活着又は擁壁の未築造のため、がけ崩れ、土砂流出等の災害が発生しやすい状態になるので、工事の進捗状況に応じ、次に掲げる防災対策を行うこと。

- ① 気象の変化に注意し、台風、集中豪雨等による災害防止策を講ずること。
- ② 災害発生に備えて、連絡組織系統図を現場の見やすい場所に掲げておくこと。
- ③ 災害発生の危険が生じた場合、関係機関に連絡し、指示を受けるとともに全力をあげて災害を防止すること。

2 交通・公害等の措置

開発事業者は、使用する道路の指定、交通規制、安全対策、清掃対策及び使用する道路や開発区域周辺の砂じん飛散、騒音、振動等の対策について、あらかじめ、関係機関と協議のうえ、対策計画書及び措置を講じた関係図書を提出すること。

第4章 雑 則

この基準に定めのない事項については、市長と協議すること。

付 則

平成19年	4月1日	施行
平成22年	4月1日	改定
平成23年	2月1日	改定
平成24年	10月1日	改定
平成25年	4月1日	改定
平成26年	4月1日	改定
平成26年	9月1日	改定
平成27年	4月1日	改定
平成29年	4月1日	改定
平成30年	4月1日	改定
令和 2年	4月1日	改定
令和 2年	9月1日	改定
令和 3年	4月1日	改定
令和 4年	4月1日	改定
令和 6年	4月1日	改定
令和 6年	5月1日	改定

<参考> 開発行為に関する工事の検査について

開発行為に関する工事の検査については、原則として次のとおり取扱います。

1 富士市が管理者となる公共施設等の工事の検査

都市計画法第32条の協議による工事及び同法第32条の協議により富士市に管理・帰属することとなる公共施設等の工事の検査については、原則として「富士市建設工事検査規定」（昭和63年3月14日訓令乙第2号）、「富士市建設工事検査実施要領」、「静岡県建設工事検査要領」（昭和60年静岡県訓令乙第5号）及び別添の富士市開発行為公共施設施工基準の舗装工検査要領に準じて実施します。

2 富士市以外が管理者となる公共施設等の工事の検査

都市計画法第32条の協議による工事及び同法第32条の協議により富士市以外に管理・帰属することとなる公共施設等の工事の検査については、原則として富士市以外の管理者の指示により実施します。

3 その他の開発行為に関する工事の検査

上記以外の開発行為に関する工事の検査については、原則として「静岡県開発行為に関する工事検査要領」に準じて実施します。