

# 富士市開発許可運用及び技術基準



令和 4 年 4 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。

なお、本基準内に定めた開発許可運用基準においては、蚕食的な宅地化による無秩序な市街地拡散の防止、並びに道路・排水施設等の不十分な不良市街地の抑制を図ること等を目的に許可を要しない小規模な開発行為にあっても都市計画法の趣旨及び理念を実現するため、その取扱いについて定めました。

# 目 次

第 1 章	開発許可運用基準	3
第 1 節	目 的	3
第 2 節	用語の定義と運用	3
第 3 節	都市計画法違反後の取扱い	18
参 考 資 料		20
第 2 章	開発許可指導基準	32
第 1 節	事前調査	32
第 2 節	行政指導の遵守	33
第 3 節	関係住民等への説明	33
第 4 節	開発区域の構成計画	34
第 5 節	公共施設	34
第 6 節	公益的施設	36
第 7 節	その他	36
第 3 章	開発許可技術基準	40
第 1 節	用途地域等への適合	41
第 2 節	公共空地の確保等	42
第 3 節	道路整備基準	43
第 4 節	公園等に関する整備基準	60
第 5 節	排水施設整備基準	62
第 6 節	消防施設整備基準	79
第 7 節	給配水施設整備基準	81
第 8 節	駐車施設設置基準	85
第 9 節	教育・集会施設等整備基準	87
第 10 節	公害防止	89
第 11 節	宅地防災基準	91
第 12 節	開発不適地の除外	106
第 13 節	樹木の保存、表土の保全	106
第 14 節	輸送の便	108
第 15 節	申請者の資力・信用	108
第 16 節	工事施行者の能力	109
第 17 節	妨げとなる権利者の同意	109
第 18 節	工事期間中の防災対策	110
第 4 章	雑 則	111

# 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

### 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】

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」

#### ア 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。

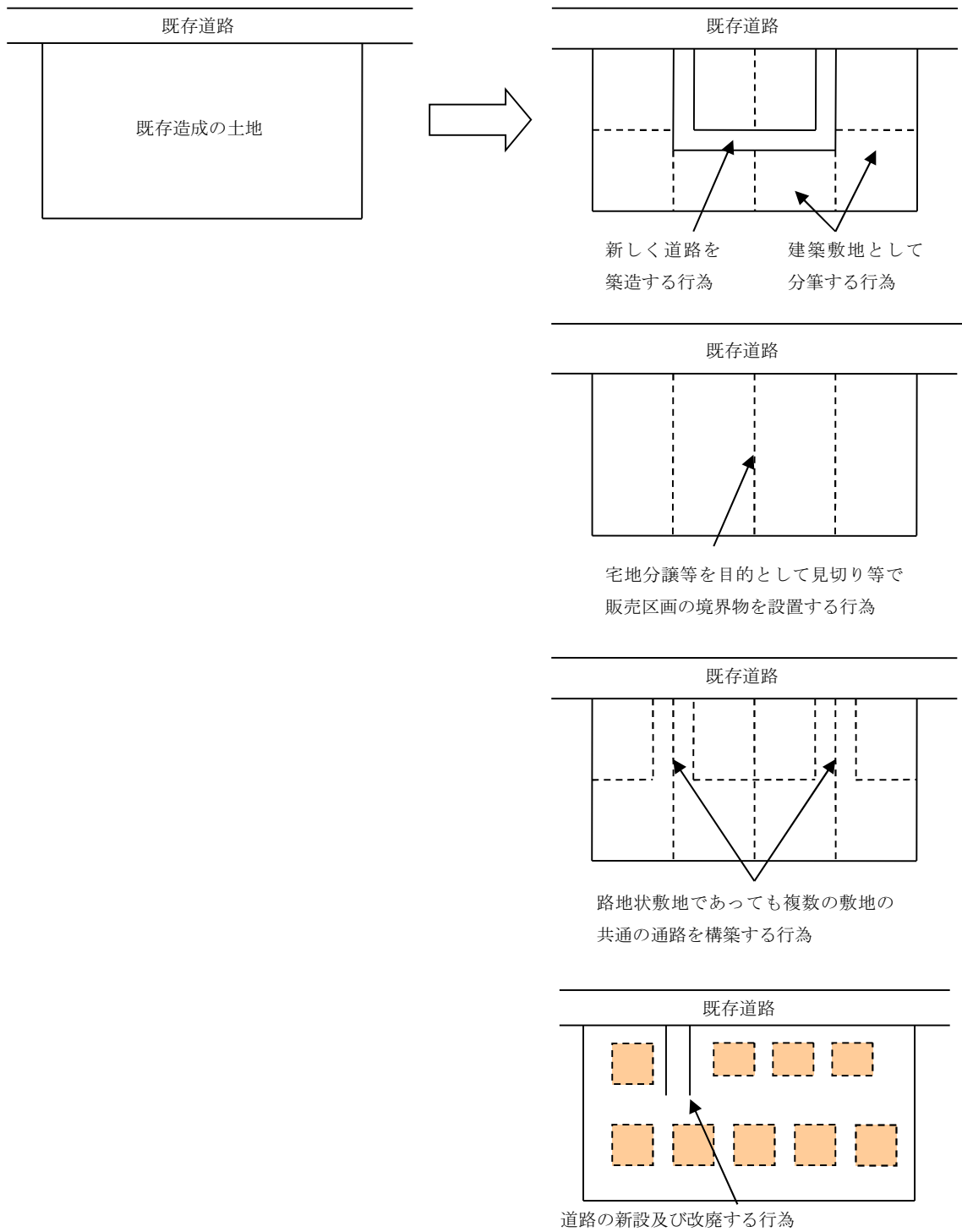
## (3) 許可を要する開発行為には該当しないものとして取り扱うことができる場合

次のいずれかに該当する行為は、形式上は区画の変更に該当し開発許可を要することになるが、実質的には開発許可を要するまでの行為ではないと考えられる場合があるので、当該土地の土地利用の状況及び区画の変更に至った事情を総合的に勘案し、許可を要する開発行為には当たらないものとして取り扱うことができるものとする。

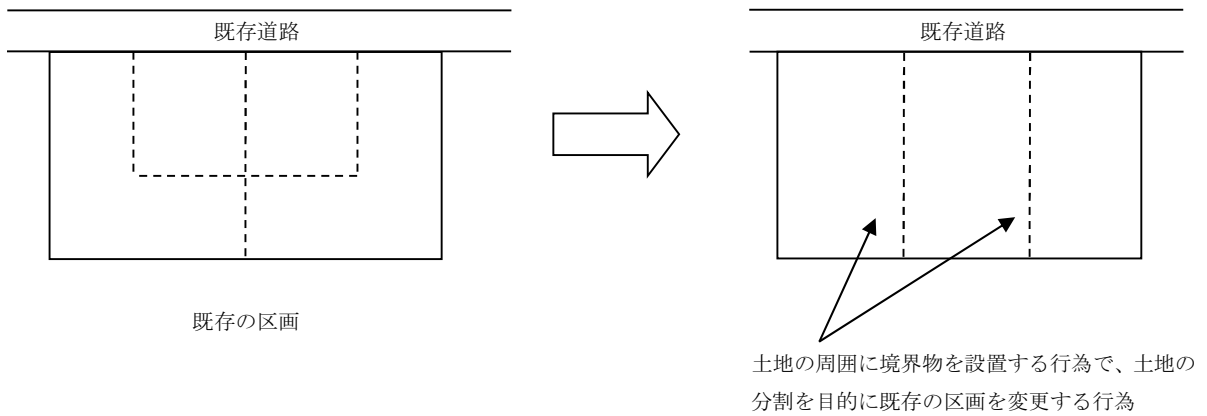
- ① 土地又は建築物の所有者が、土地の管理上のやむを得ない理由で、土地の周囲に境界物を設置する行為で、土地の分割を目的としていないもの
- ② 収用対象事業の施行に先立って行われる敷地の減少
- ③ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第2項の規定に基づき道路とみなされる場合の敷地の減少
- ④ 既存の宅地の中に介在している官地及び位置指定道路で、その本来の機能を失って久しいものの用途を廃止し、一体的に利用する行為
- ⑤ 適法な建築物が現存している（建築中を含む。）敷地の境界に、へい、かき、さく等を設置する行為
- ⑥ （旧）住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）に基づき完了した住宅団地内の宅地において、隣接する宅地の区画と一体的に利用して戸建て専用住宅を建築する行為（形質の変更を伴わないものに限る。）で、原則として関係する全ての区画の面積が縮小しないもの
- ⑦ 都市計画法に基づき開発許可を受けた住宅団地内の宅地において、隣接する宅地の区画と一体的に利用して戸建て専用住宅を建築する行為（形質の変更が伴わないものに限る。）で、原則として関係する全ての区画の面積が縮小しないもの
- ⑧ 市街化調整区域以外の土地であって原則として20年以上建築物の敷地として利用されてきた土地又は市街化調整区域の土地であって既存宅地の確認を受けた土地若しくは既存集落内の宅地の利用制度の対象となる土地を、見切り等で物理的に分割して1区画を200㎡以上とする場合であって、次の全ての要件を満たすもの

- i 概ね平坦な土地の分割であって開発許可を要する形質の変更を伴わないものであること。
- ii 原則として2つに分割するものであること。ただし、周辺の土地利用の状況が、建築物が建ち並んでいる市街地又は集落地であり、かつ、当該市街地等について宅地としての土地利用を前提とした道路及び排水路の整備が済んでいる場合には、この限りでない。
- iii 新たな道路（共通の通路を含む。）の築造や公共施設の移設等を伴わないものであること。
- iv 地盤の軟弱な土地、がけ崩れ若しくは出水のおそれが多い土地又は周辺で溢水等の被害が生じている土地ではないこと。
- v 分割後の全ての区画が、開発許可の技術基準を満たす道路（道路法（昭和27年法律第180号）の規定による道路に限る。）に概ね10m以上接し、かつ、当該道路の管理者との協議が済んでいること。
- vi 分割後の全ての区画が、水道その他の給水施設と接続可能なこと。
- vii 原則として1,000㎡未満の土地を分割する場合であること。ただし、1,000㎡以上の土地を分割する場合であって次の全ての要件を満たすときは、当該規定の対象にできるものとする。
  - ・海等に直接放流する場合や既存の調整池等が利用できる場合など、放流先の河川の流下能力上支障がないと認められ、かつ、放流先の河川の管理者との協議が済んでいること。
  - ・3,000㎡以上の土地を分割する場合は、近隣に開発許可の基準を満たす公園等が存し（分割する予定の土地に公園等を整備する場合を含む。）かつ、富士市の公園管理者との協議が済んでいること。
- viii 富士市の土地利用上支障がないこと。
- ix 開発許可権者との事前協議が整っていること。この場合は、原則として、開発行為予備審査の手続きによるものとする。

例1 許可を要する開発行為に該当する土地の分割

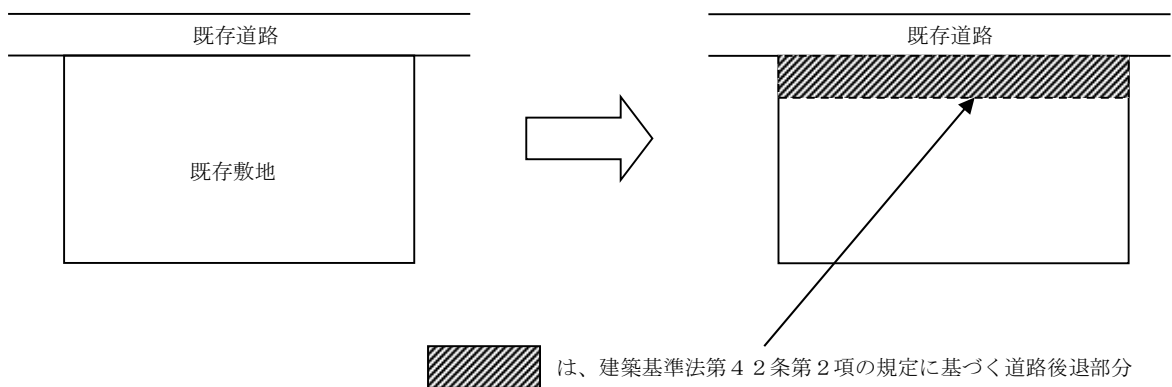


権利区画の変更を目的とした単なる分合筆に該当しない例



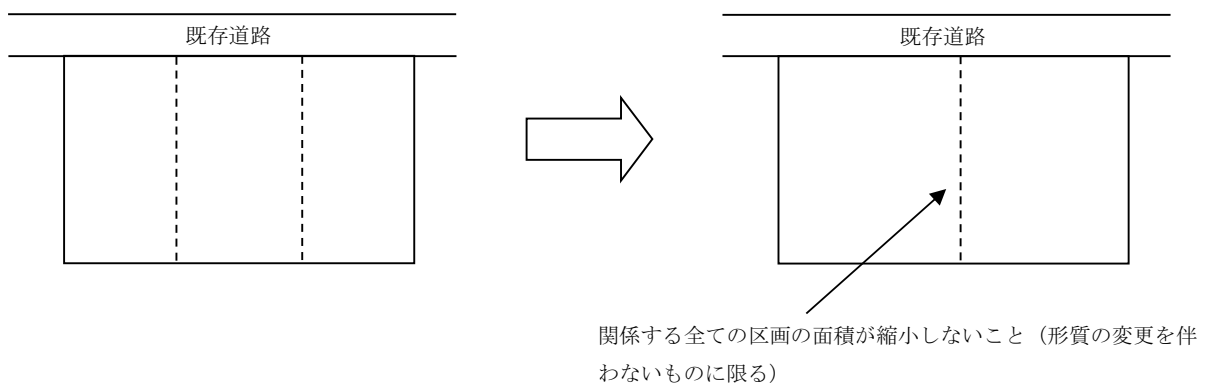
例2 許可を要する開発行為に該当しない土地の分割の代表例

(3) -③案件



(3) -⑥、⑦案件

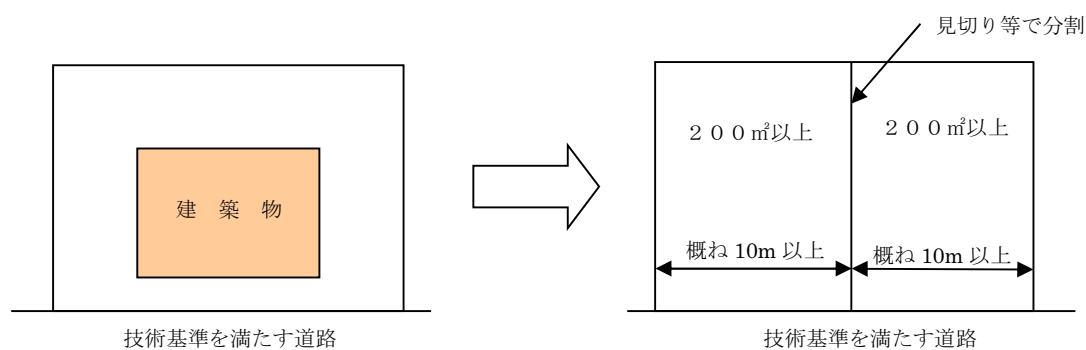
旧宅地造成事業に関する法律に基づき完了した住宅地団地内又は都市計画法に基づき開発許可を受けた住宅団地内の宅地





### (3) -⑧案件

建築物等の敷地として利用した土地において、見切り等で物理的に分割して1区画を200㎡以上とする場合



#### イ 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≧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㎡以上のもの。ただし、高さが概ね10cm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㎡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) 形状の変更に該当しないものとして取り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で、接する道路と高低差が生じない盛土、切土行為(遊水地として利用されていた土地は除く。)

## ウ 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)）以外の土地を宅地として利用することをいう。農地、森林、屋外駐車場及び露天資材置場等の雑種地、池沼等の「宅地以外の土地」を「宅地」として利用する行為は質の変更に該当するが、適法な既存建築物の敷地（跡地）や市街化調整区域内において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の高い土地は、原則宅地として差し支えない。

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) 許可を要する「質の変更」に該当しないものとして取り扱うことができる場合

- ① 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(当該換地処分公告がなされた時に、遊水池として利用されていた土地を除く。)
- ② 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の高い土地
- ③ 農業委員会から非農地証明（市街化区域内においては10年前から、市街化調整区域内においては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

## 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、一連性及び計画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。

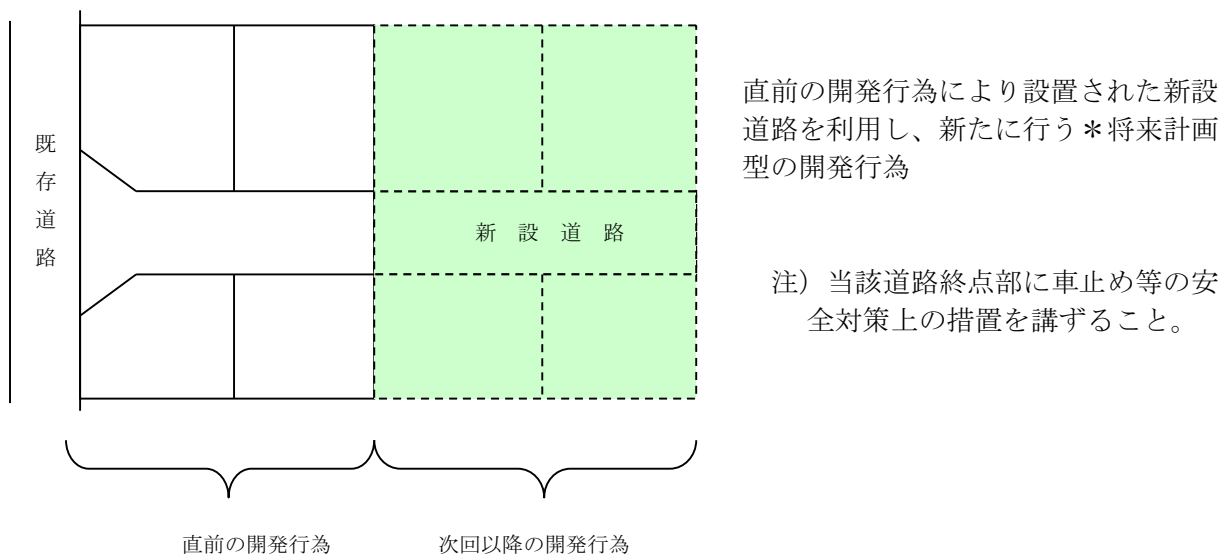
- (1) 建築物の敷地又は特定工作物の敷地
- (2) 当該開発行為との用途上不可分と認められる駐車場または資材置場等として(1)の敷地と一体的に利用される土地
- (3) 当該開発行為により新設される公共施設及び公益的施設の用に供される土地

- (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

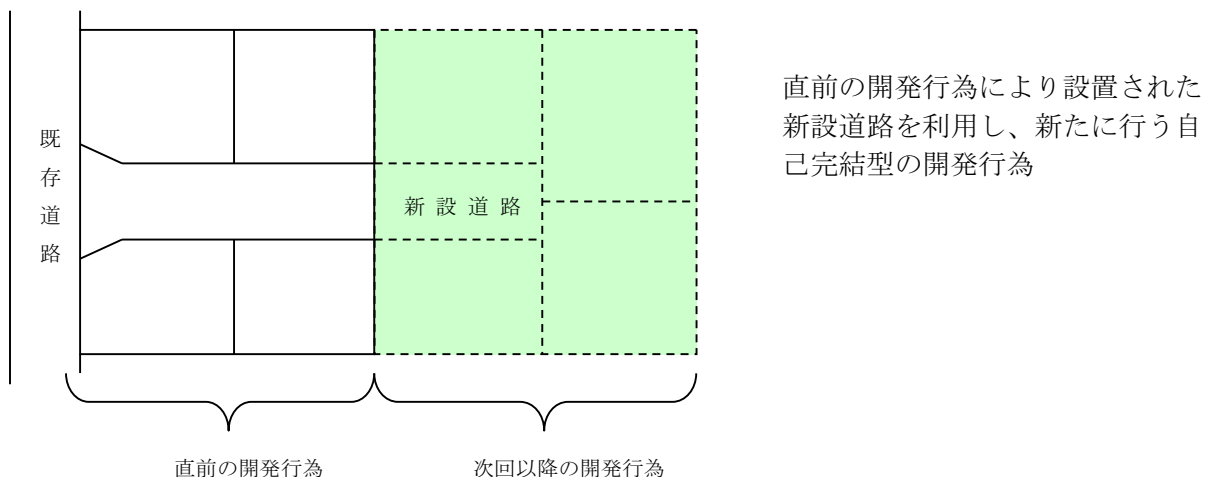
### 3 一体的又は段階的開発区域の判断基準

同一の造成主体又は異なる造成主体によって造成された複数の隣接する開発区域及び造成行為の区域において、その全体区域（\*図1、2）の一部又は全部に一連性及び計画性が認められ、かつ、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等、開発区域周辺の利用の態様等に照らし、安全対策上の措置を一体として捉えることが合理的である場合及び造成時期が近接している場合には、当該複数の開発区域及び造成行為の区域は一体のものとみなす。

（\*図1） 複数の隣接する開発区域の一体不可分性の例・・・①



複数の隣接する開発区域の一体不可分性の例・・・②



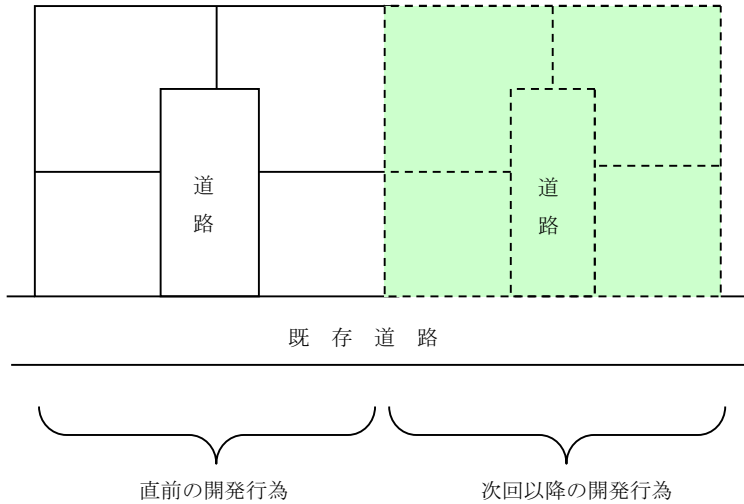
上記①②例の場合、次に行う開発行為に関しては、異なる造成主体であっても直前の開発行為で整備された公共施設を利用し、又は接続する開発行為は、同一の造成主体の範囲に含まれる。

\* 将来計画型開発行為とは、開発区域内に新設した道路が周辺の未利用地に接続しており、将来的

に開発区域が拡大すると予想される場合を指す。また、新設道路の施工にあたり、開発区域以外の区域に当該道路が接続する場合や延長が予定されている場合等においては、新設道路終点部に車止め等の安全対策上の措置を講ずる必要がある。

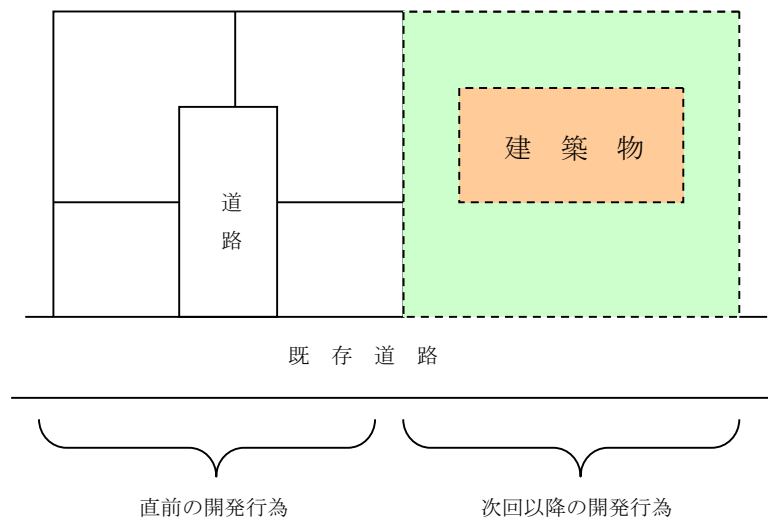
なお、上記②については、当初の将来計画型開発行為の次に行う開発行為により全体区域が自己完結型開発区域となる例である。

(※図2) 複数の隣接する開発区域の一体可分性の例・・・①



同一造成主体による直前の自己完結型の開発行為の隣接地に自己完結型の宅地分譲を行う場合

複数の隣接する開発区域の一体可分性の例・・・②



同一造成主体による直前の自己完結型の開発行為の隣接地に自己完結型の単体的な開発行為を行う場合

上記①②例の場合、直前の開発行為の隣接地において、既存道路を利用した同一造成主体が行う開発行為は、複数の開発区域が一体可分性の関係にあっても造成時期が近接している場合は、当該複数の開発区域は計画性のあるものとして一体のものみなす。

\* 自己完結型開発行為とは、既存道路を利用することで単体的な開発区域として成立する建築物又は新設道路が行き止まりとして築造された宅地分譲を指す。

## ア 造成主体の要件

同一の造成主体とみなされる範囲及び期間については、下記のとおりとする。

- (1) 同一の造成主体とみなす範囲は、原則として土地所有者、分譲（施工を含む。）業者のいずれかが同一の場合を指す。ただし、土地の分割等の状況から総合的に判断して、開発相談申請時の区域内における現土地所有者と隣接地の土地所有者とが、登記年月日を基準に6か月以内において同一の場合は、同一造成主体の範囲に含まれる場合がある。
- (2) 富士市開発許可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、当該開発行為により整備された道路等を利用し、又は接続して行う開発行為若しくは既存道路を利用して行う区画割を目的とした分譲行為（これに類する場合を含む。）等、当該開発行為との一体性及び計画性が認められる場合については、その残地対象面積が500㎡未満の場合にあっては2年、500㎡以上の場合にあっては3年を同一造成主体とみなす期間とする。
- (3) 上記（2）以外の場所においては、残地対象面積の如何に関わらず、同一造成主体とみなす期間は3年とする。

## イ 一連性及び計画性の要件

下記に掲げる区域においては、現在の道路及び排水施設等よりも都市計画法第33条技術基準又は富士市開発許可技術基準に照らして公共施設の整備等を図ることが将来的な市街地形成に当たって望ましいと判断されるため、当該複数の開発区域及び造成行為の区域については、一連性及び計画性があるものとして全体区域を一体のものとみなす。

- (1) 同一造成主体による直前の開発行為が完了してから隣接地において行う造成行為（区画形質の変更を含む）の区域
- (2) 開発区域周辺の隣接地において異なる造成主体による直前の開発行為で整備された道路等の公共施設を利用し、又は接続して行う開発区域

## ウ 安全対策上の措置の要件

以下のいずれかの要件に該当する場合においては、当該開発区域の周辺環境に支障をきたすおそれがあることから、全体区域を一体のものとみなす。

- ① 環境の保全上
  - ・良好な市街地の環境を確保する観点から、日照、通風、採光等の点で支障をきたすおそれがあること。
  - ・周辺住民の有効な利用が確保される位置及び規模の公園等が必要と予想されること。
- ② 災害の防止上
  - ・延焼をきたすおそれがあること。
  - ・避難活動上支障をきたすおそれがあること。
  - ・消防活動上支障をきたすおそれがあること（消防ポンプ車の進入時に支障をきたすおそれがあること、または消防水利が適切に確保されていない等）。
  - ・開発区域及び周辺の地域に溢水等による被害が生じるおそれがあること。

③ 通行の安全上

- ・通過交通が多く、かつ、一日の車両の交通量が増加すると予想されること。
- ・世帯数の増加又は不特定多数の施設利用者の増加に伴い、近隣住民の交通安全上支障をきたすおそれがあること。

④ 事業活動の効率上

- ・事業用の開発行為の場合に、事業活動の支障を生じる事態が予想されること。

エ 造成時期の要件 (\*図3)

- (1) 一体的開発行為と捉えられる造成時期については、当該開発区域の隣接地において行われる次に定める開発行為及び造成行為の時期を指す。

一体的開発に係る開発行為については、同一造成主体による直前の開発行為の完了から起算して2年以内に行われる造成行為（区画形質の変更を含む。）若しくは隣接地の異なる造成主体による直前の開発行為で整備された道路等の公共施設を利用し、又は接続して行われる2年以内の開発行為をいう。

- (2) 段階的開発行為と捉えられる造成時期については、当該開発区域の隣接地において行われる次に定める開発行為及び造成行為の時期を指し、残地対象規模に応じて判断することになる。

残地対象規模については、開発区域との一連性及び計画性の対象地となる各々の造成主体が所有する面積ごとで判断する。

段階的開発に係る開発行為については、同一造成主体による直前の開発行為の完了から起算して2年以上経過後に行われる造成行為（区画形質の変更を含む。）若しくは隣接地の異なる造成主体による直前の開発行為で整備された道路等の公共施設を利用し、又は接続して2年以上経過後に行う開発行為をいう。

ただし、次の要件に該当する場合は、段階的開発行為に該当しないものとして新たな開発行為とする。

- (ア) 富士市開発許可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、直前の開発行為が完了した日から起算して2年以上経過後に行う残地対象面積500㎡未満の小規模な開発行為の場合で、周辺環境に支障をきたすおそれがない場合

- (イ) 富士市開発許可技術基準を満たす道路幅員等の確保が困難な場所における許可を要しない小規模な開発行為が、当市の行政指導に従い、前記基準に基づいた土地利用計画を図る場合において、当該開発行為が完了した日から2年以上経過後に行う次回開発行為と前回開発区域とを合せて自己完結型の開発区域となる場合（別紙1）

- (ウ) 直前の開発行為が完了した日から起算して3年以上経過後に行う前記（ア）（イ）以外の開発行為で、直前の開発行為との一連性及び計画性が認められない場合又は周辺環境に支障をきたすおそれがない場合

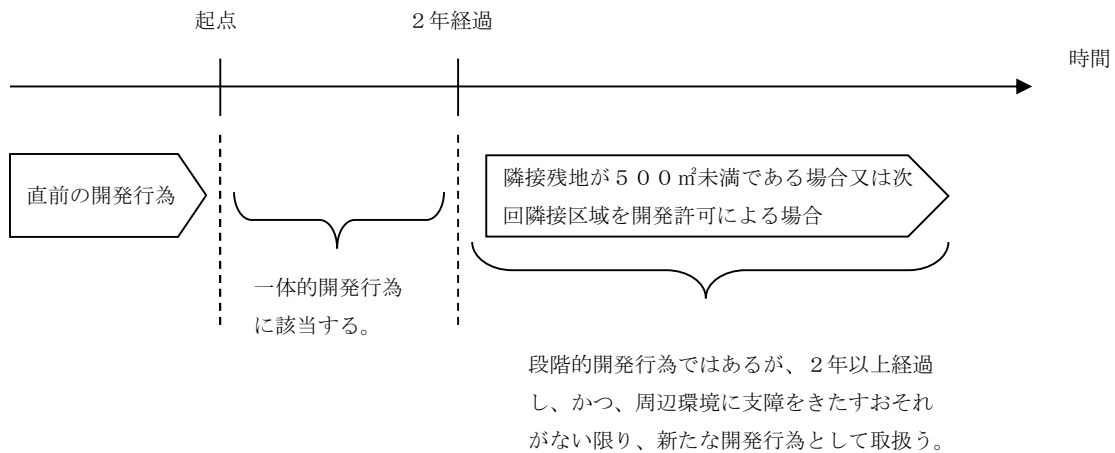
- (エ) 直前の開発行為の完了検査済証の交付を受けた日から起算して2年以上経過後に行う隣接区域を開発許可による場合で、周辺環境に支障をきたすおそれがない場合

また、直前の開発許可によって整備された道路等の公共施設を利用し、又は接続して行う新たな開発行為（開発許可によるものを除く。）であって、当該複数の開発区域全体で0.3ha以上又は0.5ha以上に達する場合、次回行う開発行為面積が500㎡未満であっても、完了検査済証

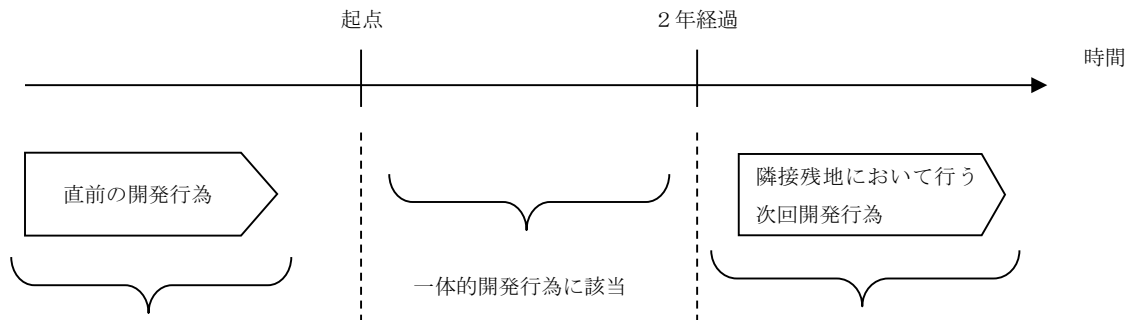
の交付を受けた日から起算して3年以内に行う場合は、全体区域を一体のものとみなし、法第33条技術基準及び富士市開発許可技術基準に基づく公共施設の整備等が必要となる。

(※図3) 一体的開発行為又は残地規模に応じた段階的開発行為に関する造成時期について

- ① 富士市開発許可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、直前の開発行為の完了の日から起算して2年以上経過後に行う残地対象面積500㎡未満の小規模な開発行為又は直前の開発行為の完了検査済証の交付を受けた日から起算して2年以上経過後に行う隣接区域を開発許可による場合で周辺環境に支障をきたすおそれがない場合



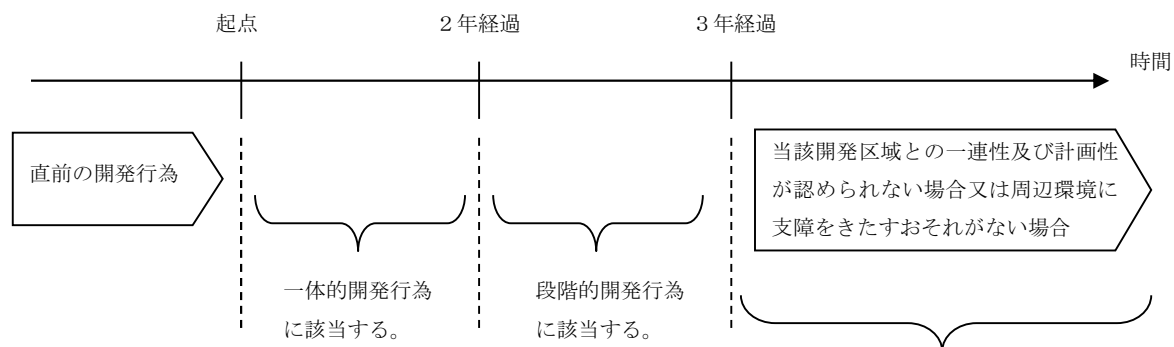
- ② 富士市開発許可技術基準を満たす道路幅員等の確保が困難な場所における許可を要しない小規模な開発行為が、当市の行政指導に従い、前記基準に基づいた土地利用計画を図る場合において、当該開発行為が完了した日から起算して2年以上経過後に行う次回開発行為と前回開発区域とを合せて自己完結型の開発区域となる場合



当該開発行為を行政指導に従って、富士市開発許可指導技術基準に基づいた土地利用計画を図る場合

当該開発行為の完了から2年以上経過後に行う開発行為で前回区域と合せて自己完結型の開発区域となる場合は新たな開発行為として取扱う。

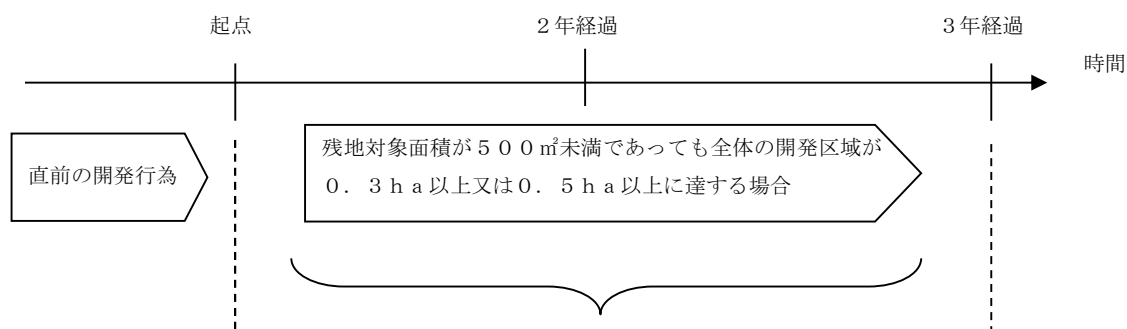
- ③ 直前の開発行為が完了した日から起算して3年以上経過後に行う隣接地の開発行為で、直前の開発行為との一連性及び計画性が認められない場合又は周辺環境に支障をきたすおそれがない場合



(\*注1) 新たな開発行為として取扱う

- (\*注1) 直前の開発行為が完了した日から起算して3年以上経過後においても、都市計画法第3条技術基準及び富士市開発許可技術基準を満たす道路幅員が確保されていない等、周辺環境が依然として改善されていない場合又は一連の開発行為が計画性のある段階的開発行為に該当する場合は、原則として直前の開発区域を含めて全体を開発許可の対象とする。

- ④ 直前の開発許可によって整備された道路等の公共施設を利用し、又は接続して行う新たな開発行為（開発許可によるものを除く。）により、全体の開発区域が0.3ha以上又は0.5ha以上に達する場合



直前の開発区域の完了検査済証の交付から起算して3年未満に行う次回開発行為（開発許可によるものを除く）については一体的開発行為に該当する。さらに、開発許可技術基準に基づく公共施設の整備等も必要となる。



(別紙1) 許可を要しない小規模な開発行為における整備指針

(富士市開発許可運用基準 抜粋)  
 富士市開発許可技術基準を満たす道路幅員等の確保が困難な場所における許可を要しない小規模な開発行為が、当市の行政指導に従い、前記基準に基づいた土地利用計画を図る場合において、当該開発行為の完了から2年以上経過後に行う次回開発行為と前回開発行為とを合わせて自己完結型開発区域となる場合は段階的開発行為には該当せず、新たな開発行為とする。

1 上記に定める運用基準の内容については、以下のとおりとする。

	整備事項
道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>「第3章 開発許可技術基準 第3節 道路整備基準」に基づいた道路構造にすること。</li> <li>行止まり道路の場合は6m以上、公道から公道へ接続する場合は5m以上とすること。</li> </ul>
区画面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>「第3章 開発許可技術基準 第2節 公共空地の確保等」に定める最低敷地面積を確保すること。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則として、宅地内浸透柵の設置及び透水性舗装とすること。</li> <li>開発区域の接する部分は住居系5m、非住居系6mにセットバックすること。</li> <li>緑化は原則10%以上を開発区域内に確保すること。</li> <li>各関係課の指示事項及び指導に従うこと。</li> </ul>

図1 単体的な開発区域で次回開発行為により自己完結型の開発区域となる場合  
 (次回開発区域により残地対象地 無)

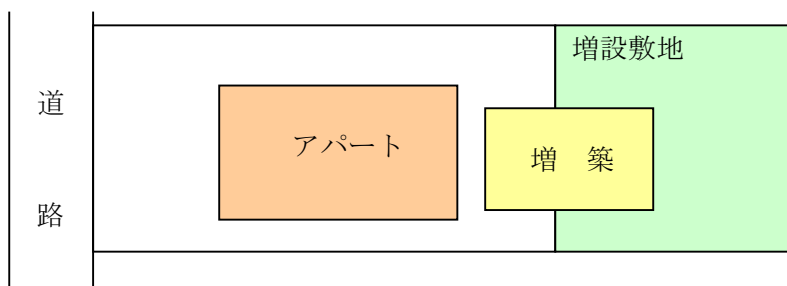
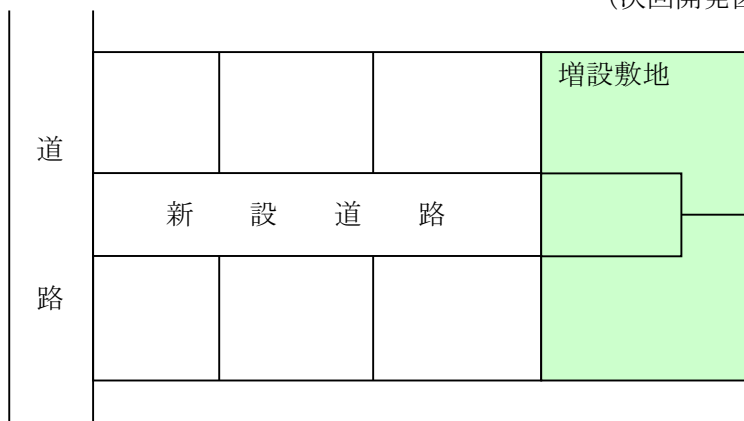


図2 面的な団地開発において次回開発行為により自己完結型の開発区域となる場合  
 (次回開発区域により残地対象地 無)



2 開発行為の完了後又は建築物の完了検査済証交付後に、工事完了写真を当課に提出すること。写真提出において、上記整備事項に基づいた土地利用計画でない場合は、上記運用基準は適用しない。

## 建築目的の判断基準

「主として建築物の建築または特定工作物の建設の用に供する目的」の判断に当たっては、区画割、区画街路、電気・ガス、上下水道等の処理施設、分譲価格等の状況、宣伝文書の文言等諸般の事由を総合的に見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。

また、当該開発区域に含めずに造成行為（区画形質の変更を含む。）を行う予定のない自己所有地として残す敷地（原則的に農地に限る。）については、故意に袋地状とすることなく、新設の道路又は既設の道路に接続させる必要がある。その他、農地造成の名目で造成計画地と同時期に造成する行為等（盛土や外周の擁壁及び見切り等の施工）は認められない。

農地については、ほぼ正方形に近い長方形とし、客観的に見て耕作できる状態（耕作台帳に記載されていること。）でなければ当該開発区域以外の残地対象地としての判断は行わない。

### ① 土地の区画割

宅地以外（農地は除く）の地目であっても土地が戸建て住宅等の建築に適した形状、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、宅地としての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。

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つてした許可、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つて、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。

【富士市の運用】

1 都市計画法違反後の措置

(1) 標識の設置

開発行為の停止及び建築行為の禁止の行政処分(命令)がされ、現地に標識(看板)が設置される(法第81条第3項及び第4項)。また、命令に従わず、暴行又は脅迫を加えて標識の設置を拒み又は妨げた者や標識を毀損した者は罰せられる(刑法第258条及び第95条)。

(2) 開発許可申請者の信用喪失

次のいずれかに該当する者(法人にあっては、違法行為が行われた際の法人の役員及び実質上の経営者並びに違法行為に関与した従業員を含む。)が行う都市計画法第29条に関する開

発許可申請に対しては、法第33条第1項第12号に基づき、自己の用に供するものの建築若しくは建設以外の開発行為にあっては、開発許可を受けることができない。

(ア) 法令等に違反し、行政処分を受けた者

(イ) 違法行為が行われた際に、違法行為に係る土地若しくは建築物を所有していた者又は当該土地若しくは当該建築物の管理責任を有していた者で、違法行為が行われたことにつき故意又は過失（違法行為が行われる以前から、行政処分を受けた者が当該土地又は当該建築物を占有又は利用している事実を知りながら必要な措置を講じなかった場合は、過失があるものとみなす。）があると認められる者

(ウ) 違法行為に関し、教唆、幫助その他これらに類する行為を行った者（開発許可申請者に対し、十分な説明責任を果たさず、結果、違法行為に至らしめた者を含む。）

### (3) 静岡県土地対策課等への報告

上記(2)に該当した者に対しては、速やかに静岡県土地対策課に報告するとともに、上記(1)に該当した場合はマスコミ等への情報提供も合わせて行うものとする。

### (4) 違法行為における原状回復

現地を農地や山林に復元又は周辺に流出した土砂や樹木を撤去するなど、違法行為が行われる以前の状態に原状回復する措置は、土地所有者の了解を得て違反者の責任で行うものとする。

原状回復の範囲内であれば開発許可を受ける必要はないが、原状回復の範囲を逸脱した場合には、違反の再犯につながるおそれがあるため、施工の際は十分に注意すること。

## 2 違法行為が行われた跡地利用

違法行為に関与していない善意・無過失の第三者（違反者はもとより、違反行為の設計者・工事施行者以外の者に限る。）が、開発許可を申請し、工事の完了検査済証の交付を受けた場合には、違法行為が行われた土地を宅地利用できる。

## 参 考 資 料

1	残地対象地に対する確認及び署名の必要性について .....	21
2	残地対象地に対する署名 雛形例.....	22
	・ 複数の開発区域における一連性及び計画性について（開発許可済地の場合）	
	・ 複数の開発区域における一連性及び計画性について（ミニ開発、宅建業者単独用の場合）	
	・ 直前の開発区域と合わせて自己完結型開発区域となる場合の取扱いについて	
	・ 残地対象地に対する注意事項について（宅地の一部を分割する場合）	
	・ 残地対象地に対する注意事項について（用地提供者及び新設道路に接続する隣地所有者）	
	・ 開発行為等に関する取扱いについて（宅地目的以外の土地における残地の取扱い）	
	・ 開発行為等に関する取扱いについて（宅地目的以外（農地法第3条）の取扱い）	
	・ 開発行為等に関する取扱いについて（宅地目的以外（農地法4・5条）の土地において 周辺残地がない場合）	
3	宅地分譲行為における注意事項について.....	30

## 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「2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取扱い、また「2年」以上経過後に行う次の開発行為においても一連性及び計画性がある場合若しくは周辺環境に支障をきたすおそれがある場合は、段階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・段階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・段階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う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・段階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連性及び計画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。

また、開発許可済地においても、都市計画法第33条第1項第2号（政令第25条第2号及び第4号）に規定する道路幅員が確保できない場所については、開発区域周辺の利用の態様等に照らし、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上または事業活動の効率上支障をきたすおそれがあるため、この場合も開発許可済地周辺の残地対象地に対して、上記確認及び署名をして頂く必要があります。

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1000㎡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連性及び計画性について

(開発許可済地の場合)

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状態とは」

- (1) 直前の開発行為の完了検査済証の交付から2年以上経過後に行う隣接区域を開発許可による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検査済証の交付から起算して3年以上経過後に行う開発行為で、直前の開発行為との一連性及び計画性が認められない場合、あるいは、周辺環境に支障をきたすおそれがない場合。

「本計画地（直前の開発許可済地）との一体性があると判断される状態とは」

- (1) 直前の開発許可によって整備された道路等の公共施設を利用または接続して行う新たな開発行為（開発許可によるものを除く）であって、当該複数の開発区域全体で3,000㎡以上または5,000㎡以上に達する場合、次回行う開発行為面積が500㎡未満であっても、完了検査済証の交付から3年以内に行う場合は、全体区域を一体のものとし、法33条技術基準及び富士市開発許可技術基準に基づく公共施設の整備等が必要となる。

なお、本計画地が宅地分譲目的である場合、反復継続した売買行為を行うことは他法令に抵触する可能性があるため、関係部署と協議が必要となる場合があります。

また、同一造成主体の範囲については、直前の開発行為との一連性及び計画性が認められる場合、隣接残地について所有権移転した場合であっても、同一造成主体とみなされることから、売買等で所有権移転を行った場合は譲受人に対しても十分な説明を行い、土地売買に伴うトラブルを未然に防止してください。

### 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。

\*開発行為を行う者（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 4. 求積図 5. 宅地分譲の場合は宅建業の免許の写し 6. 売買契約書の写し 7. 現況写真（全景がわかるもの）

## 複数の開発区域における一連性及び計画性について

(ミニ開発の場合、宅建業者単独用の場合)

市街化区域において面積1000㎡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（直前の開発行為）との一体性がないと判断される状態とは」

- (1) 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、直前の開発行為の完了から2年以上経過後に行う小規模な開発行為で、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から起算して3年以上経過後に行う前記以外の開発行為で、直前の開発行為との一連性及び計画性が認められない場合、あるいは、周辺環境に支障をきたすおそれがない場合。

- \* ここでいう小規模な開発行為とは、開発区域外に隣接する残地対象地（500㎡未満）における開発行為をさす。
- \* 直前の開発行為の完了については、道路位置指定による場合は、道路位置指定の公告日から、あるいは、建築物の建築が伴う場合は、建築物の完了検査済証の交付日から起算する。

なお、本計画地が宅地分譲目的である場合、反復継続した売買行為を行うことは他法令に抵触する可能性があるため、関係部署と協議が必要となる場合があります。

また、同一造成主体の範囲については、直前の開発行為との一連性及び計画性が認められる場合、隣接残地について所有権移転した場合であっても、同一造成主体とみなされることから、売買等で所有権移転を行った場合は譲受人に対しても十分な説明を行い、土地売買に伴うトラブルを未然に防止してください。

### 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。

\* 開発行為を行う者（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	4. 求積図	5. 宅地分譲の場合には宅建業の免許の写し	6. 売買契約書の写し	7. 現況写真（全景がわかるもの）	8. 開発許可不要案件及び開発許可・土地利用事業対象面積未満による相談事項
----------	------------------	------------	-------	--------	-----------------------	-------------	-------------------	---------------------------------------



## 直前の開発区域と合わせて自己完結型開発区域となる場合の取扱いについて

市街化区域において面積1000㎡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、全面道路の有効幅員が不足している等、法33条技術基準を満たすことが困難である場合、富士市開発許可技術基準に基づいた土地利用計画を図ることによって、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における今後の土地利用において特段の取扱いを行うこととします。

また、富士市開発許可技術基準に基づいた整備事項については、富士市開発許可運用基準内の別紙1を参照してください。

「本計画地と合わせて自己完結型開発区域と判断され、特段の取扱いとする状態とは」

- (1) 富士市開発許可技術基準を満たす道路幅員等の確保が困難な場所における許可を要しない小規模な開発行為が、当市の行政指導に従い、前記基準に基づいた土地利用計画を図る場合において、当該開発行為の完了から2年以上経過後に行う次の小規模な開発行為と前回開発行為とを合わせて自己完結型開発区域となる場合は段階的開発行為には該当しない。

また、後日、前記基準に基づいた土地利用計画を行った本計画地の工事完了写真を提出すること。

- \* 次回行う小規模な開発行為とは、直前の開発区域外に隣接する残地対象地（1000㎡未満）における開発行為をさし、前回と合わせることによって残地対象地が残らないものであること。
- \* 直前の開発行為の完了については、道路位置指定による場合は、道路位置指定の公告日から、あるいは、建築物の建築が伴う場合は、建築物の完了検査済証の交付日から起算する。

なお、本計画地が宅地分譲目的である場合、反復継続した売買行為を行うことは他法令に抵触する可能性があるため、関係部署と協議が必要となる場合があります。

また、同一造成主体の範囲については、直前の開発行為との一連性及び計画性が認められる場合、隣接残地について所有権移転した場合であっても、同一造成主体とみなされることから、売買等で所有権移転を行った場合は譲受人に対しても十分な説明を行い、土地売買に伴うトラブルを未然に防止してください。

### 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。

\*開発行為を行う者（所有者、分譲業者等）

住所

（自筆にて署名すること）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 4. 求積図 5. 宅地分譲の場合は宅建業の免許の写し 6. 売買契約書の写し 7. 現況写真（全景がわかるもの） 8. 開発許可不要案件及び開発許可・土地利用事業対象面積未満による相談事項

## 残地対象地に対する注意事項について

(宅地の一部を分割する場合について)

平成17年4月1日より県下全域で区画変更に関する明確化がなされたことから、宅地における2区画以上の分割（分合筆は除く）においても境界物を設置する行為は、区画変更に該当することとなりました。それに伴い、農地以外の土地については残地対象地とはなりにくくなるため、資材置場や駐車場名目で残地処理を行う場合には、やむを得ない理由等がなければ認められません。

また、現在、建物目的に使用している1000㎡以上の宅地の一部を分割し、1000㎡未満で単体的な開発行為や宅地分譲を行う場合、残地となる現在使用されている宅地や周辺隣接地において、将来的に分譲行為等に及べば全体区域で区画の変更に応じ、全体を開発区域に含めて開発許可を要することとなるので注意が必要です。

なお、同一造成主体の範囲については、直前の開発行為との一連性及び計画性が認められる場合は、隣接残地について所有権移転した場合であっても、同一造成主体とみなされることから、売買等で所有権移転を行った場合は、譲受人に対しても十分な説明を行い上記事項について周知徹底して下さい。

また、反復継続した売買行為は、他法令に抵触するおそれがあるため関係部署（静岡県不動産取引室）に確認する必要があります。

### 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、隣接地の自己所有地の表示

大字、小字、地番、地目、面積 を記載

年 月 日

本計画地の造成主体となる者（土地所有者、分譲業者等）の署名

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。

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 4. 求積図 5. 宅地分譲の場合には宅建業の免許の写し 6. 売買契約書の写し 7. 現況写真（全景がわかるもの）  
8. 開発許可不要案件及び開発許可・土地利用事業対象面積未満による相談事項

## 残地対象地に対する注意事項について

(用地提供者及び新設道路に接続する隣接所有者)

隣接所有者が、他者の行う宅地分譲等の計画で道路の隅切りのみを用地提供する場合や隣地境界を整形にするため用地の交換に協力する場合等については、用地提供者側の所有する土地の面積が用地提供部分を含めて1000㎡以上ある場合、あるいは、当該開発区域内に設けた新設道路を利用・接続する場合は、隣接所有者(用地提供者を含む)であっても当該開発行為に対する残地対象地となる場合がありますので注意して下さい。ただし、隣接所有者が既存道路を利用して許可を要する開発行為を行う場合は、今回の用地提供部分を開発区域面積から除くことができます。

なお、計画地主による当該開発区域に含まれない残地がある場合は、残地対象地となります。

「用地提供部分を含めて許可を要する開発行為に該当する場合とは」

- (1) 隅切り等または隣接境界を整形にするため用地提供をした隣接所有者が、当該開発行為の完了後にその他自己所有地を開発許可面積未滿で宅地化する場合(当該用地提供部分を含めると開発許可面積に達する場合に限る。)

「当該開発区域内に設けた新設道路を利用・接続する場合とは」

- (1) 当該開発行為の完了後に区域内の新設道路を利用・接続することによって成立する隣接所有者(用地提供者を含む)の開発行為においては、本計画地との一連性及び計画性が認められる。

なお、同一造成主体の範囲については、直前の開発行為との一連性及び計画性が認められる場合は、隣接残地対象地について所有権移転した場合であっても、同一造成主体とみなされることから、売買等で所有権移転を行った場合は、譲受人に対しても十分な説明を行い上記事項について周知徹底して下さい。

### 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(用地提供者及び本計画地主)

(大字、小字、地番、地目、残地対象地の合計面積を記載)

\* 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。

(用地提供者及び隣接所有者)

(計画地主及び宅地分譲業者)

住所  
氏名

住所  
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 4. 求積図 5. 宅地分譲の場合宅建業の免許の写し 6. 売買契約書の写し 7. 現況写真(全景がわかるもの)  
8. 開発許可不要案件及び開発許可・土地利用事業対象面積未滿による相談事項

## 開発行為等に関する取り扱いについて

(宅地目的以外（農地法第4・第5条）の土地における残地の取扱い）

今回、申請地：富士市〇〇字△△地番において、[ 資材置き場等、宅地目的以外の使用内容を記載 ] を転用目的とした農地法第 [ 4 or 5 ] 条の申請をされましたが、隣接地に所有する一団の土地を含めると開発許可を要する面積以上であるため、売買等で区画の変更が行われる場合や申請地を含め宅地以外の地目を宅地として利用する場合は、都市計画法第29条第1項の開発行為に該当し、全体区域で開発許可申請が必要になります。また、宅地以外の利用目的であっても、2000㎡以上を一体利用する場合は土地利用事業申請が必要となります。

なお、今回の申請地を転売後に宅地化された場合、同一造成主体とみなされる期間においては譲受人に対しても上記事項が承継されますので、売買等で利用目的を変更される場合は、当課と協議を行ってください。

### 記

\* 今回の申請地及び周辺隣接所有地の土地の地番、地目、地積を下記に記載すること。

(今回申請地)

富士市〇〇〇番地	地目	地積合計	㎡
----------	----	------	---

(隣接所有地)

富士市〇〇〇番地	地目	地積合計	㎡
----------	----	------	---

上記事項について確認しましたので、今後の土地利用においても行政指導に協力し、法令遵守いたします。

\* 今回、転売する場合は譲受人との連名にて署名すること（署名は自筆）

住 所  
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
4. 求積図
5. 現況写真（全景がわかるもの）
6. 開発許可不要案件及び開発許可・土地利用事業対象面積未満による相談事項

## 開発行為等に関する取り扱いについて

(宅地目的以外（農地法第3条）の取扱いについて)

今回、本申請地において、農地としての所有権移転を目的とした農地法第3条申請が提出されましたが、隣接地に譲渡人の所有地を含めると1000㎡以上となり、将来どちらか一方の農地を宅地化した場合には、当該隣接地に対して、直前の開発行為との一連性及び計画性が認められる場合は、残地対象地として捉えられる場合がありますのでご注意ください。

「直前の開発行為との一連性及び計画性が認められる場合とは」

\*農地としての所有権移転した直後に、許可を要しない開発面積で宅地化が計画された場合や故意に開発許可面積を逃れるために計画的な分割行為を行った場合等が考えられます。

### 記

(今回の農地法第3条 申請地)

富士市〇〇〇番地 地目 地積 m<sup>2</sup>

(譲渡人である隣接所有地)

富士市〇〇〇番地 地目 地積 m<sup>2</sup>

上記事項について確認しましたので、今後の土地利用においても行政指導に協力し、法令遵守いたします。

(自筆にて署名すること)

(譲 渡 人)

住 所  
氏 名

(譲 受 人)

住 所  
氏 名

#### \*添付書類一覧

1. 位置図 (1/2500程度)
2. 公図
3. 求積図
4. 現況写真 (全景がわかるもの)
5. 開発許可不要案件及び開発許可・土地利用事業対象面積未満による相談事項

## 開発行為等に関する取り扱いについて

(宅地目的以外（農地法第4・第5条）の土地において周辺残地がない場合)

1000㎡以上の土地において農地法第4または5条申請で資材置き場目的または駐車場等、宅地目的以外の申請を行った場合でも以下の例のように確認書の提出をお願いする場合がありますので注意が必要となります。

(所有権移転を行わず、元地主のまま使用した後に、その土地を宅地化する場合には、宅地化した時点の合計が1000㎡以上に達すれば開発許可が必要となるのはもちろんです)

なお、本申請地を分割転売する場合には、反復継続した売買行為が宅建業法に抵触するおそれがあるため関係部署（静岡県不動産取引室）に確認する必要があります。

例；1000㎡以上の宅地以外の土地を資材置場等、建物目的以外の利用目的で農地法第4または5条申請を行う場合の譲受人が宅建業者（これに類する者を含む）である場合、若しくはその土地を一括または分割で他者に売買等する場合など

### 【譲受人が宅建業者（これに類する者を含む）である場合】

今回、申請地：富士市〇〇字△△地番において、【資材置き場等、宅地目的以外の使用内容を記載】を転用目的とした農地法第5条の申請がなされましたが、本申請どおりの土地利用を図るとともに、万一、本申請地を分割等して転売する場合は、宅地分譲等を目的とした販売区画が許可を要する区画変更該当することとなりますので注意してください。

また、本申請地において本転用目的以外の利用を行う予定がある場合は事前に当課と協議を行ってください。

### 【元地主または譲受人が上記以外の者である場合】

今回、申請地：富士市〇〇字△△地番において、【資材置き場等、宅地目的以外の使用内容を記載】を転用目的とした農地法第【4 or 5】条の申請がなされましたが、今後、建物目的の利用を行う場合には、本申請地の面積が許可を要する開発面積以上であるため開発許可申請が改めて必要となります。

万一、本申請地を転売する場合は、分割行為については宅建業法に抵触するおそれがあるため注意が必要となります。

### 記

上記事項について確認しましたので、今後の土地利用においても行政指導に協力し、法令遵守いたします。

(今回申請地)

富士市〇〇〇番地 地目 地積 m<sup>2</sup>

年 月 日

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. 公図
3. 求積図
4. 現況写真 (全景がわかるもの)
5. 開発許可不要案件及び開発許可・土地利用事業対象面積未満による相談事項

## 宅地分譲行為における注意事項について

今般、許可を要する開発行為またはミニ開発行為による相談の中で、特に宅地分譲行為における土地取引について、当該開発行為に対する残地対象地を繰り返し宅地分譲行為に及ぶ事例が見受けられます。

繰り返し宅地分譲行為に及ぶことは、宅地建物取引業法（以下、宅建業法という。）に規定する無免許事業等の禁止（無免許営業）に抵触する可能性があることから、残地対象地に対して宅地分譲行為を行わない旨の確認をして頂いたにもかかわらずこの注意事項を順守しなかった場合は、静岡県庁の宅地建物取引業法担当室に対し情報提供を行うこととしています。

また、当該土地取引が無免許営業に該当するか否かは、静岡県くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課（TEL 054-221-3072）へ直接確認してください。

宅地建物取引業とは、次の①から④の行為を業として行うことをいいます。

- ① 宅地または建物の売買
- ② 宅地または建物の交換
- ③ 宅地または建物の売買、交換または賃借の代理
- ④ 宅地または建物の売買、交換または賃借の媒介

ここでいう「業」に該当するか否かは、下記の「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」を参考に諸要因を勘案して総合的に判断されます。

宅建業法上の「宅地」には、都市計画法第8条第1項第1号の用途地域内の土地であれば、建物の敷地に供される土地でなくても宅地に含まれます。ただし、道路、公園、河川、広場及び水路で公共施設の用に供せられている土地は除きます（宅地建物取引業法第2条第1号後段、同法施行令第1条）。

免許を受けずに宅地建物取引業を行った者は、無免許事業等の禁止に違反したとして（無免許営業）宅地建物取引業法第79条により3年以下の懲役若しくは300万円以下の罰金に処せられることがあります（懲役と罰金が併科されることがあります）。

また、免許を受けない者が行った取引を代理または媒介した宅地建物取引業者は、無免許営業ほう助の罪に問われるほか、免許を受けている国土交通大臣もしくは都道府県知事またはその業務を行った区域の都道府県知事から行政処分等を受けることがあります。

最後に注意して頂きたいのは、無免許営業に該当するか否かは残地対象地において行う宅地分譲行為だけではなく、許可を要する開発行為およびミニ開発行為による宅地分譲行為についても、取引の内容によっては無免許営業に該当する場合があります。

以上のことから、売主（免許を受けていない地主）に対して無免許事業の禁止（無免許営業）について十分な説明を行って頂き、土地取引における法令違反を未然に防止するよう周知して下さい。

### 記

#### 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（抜粋）

（平成13年1月6日国土交通省総動発第3号）

最終改正 平成31年3月15日国総動第128号

#### 第2条第1号関係

##### 1 建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地について

本号に規定する「宅地」すなわち「建物の敷地に供せられる土地」とは、現に建物の敷地に供せられている土地に限らず、広く建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地をいうものであり、その地目、現況の如何を問わないものとする。

## 第2条第2号関係

### 2 「宅地建物取引業」について

(1) 本号にいう「業として行なう」とは、宅地建物の取引を社会通念上事業の遂行とみることができる程度に行う状態を指すものであり、その判断は次の事項を参考に諸要因を勘案して総合的に行われるものとする。

#### (2) 判断基準

##### ① 取引の対象者

広く一般の者を対象に取引を行おうとするものは事業性が高く、取引の当事者に特定の関係が認められるものは事業性が低い。

(注) 特定の関係とは、親族間、隣接する土地所有者等の代替が容易でないものが該当する。

##### ② 取引の目的

利益を目的とするものは事業性が高く、特定の資金需要の充足を目的とするものは事業性が低い。

(注) 特定の資金需要の例としては、相続税の納税、住み替えに伴う既存住宅の処分等利益を得るために行うものではないものがある。

##### ③ 取引対象物件の取得経緯

転売するために取得した物件の取引は事業性が高く、相続又は自ら使用するために取得した物件の取引は事業性が低い。

(注) 自ら使用するために取得した物件とは、個人の居住用の住宅、事業者の事業所、工場、社宅等の宅地建物が該当する。

##### ④ 取引の態様

自ら購入者を募り一般消費者に直接販売しようとするものは事業性が高く、宅地建物取引業者に代理又は媒介を依頼して販売しようとするものは事業性が低い。

##### ⑤ 取引の反復継続性

反復継続的に取引を行おうとするものは事業性が高く、1回限りの取引として行おうとするものは事業性が低い。

(注) 反復継続性は、現在の状況のみならず、過去の行為並びに将来の行為の予定及びその蓋然性も含めて判断するものとする。また、1回の販売行為として行われるものであっても、区画割りして行う宅地の販売等複数の者に対して行われるものは反復継続的な取引に該当する。



## 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、開発行為により開発区域周辺に影響を及ぼすおそれのあるものについては、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、市長が必要と認める場合は、その経過書を提出しなければならない。

## 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。

- ア 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- イ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- ウ 予定建築物等の用途
- エ 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  
アからエ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8節 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っては、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には、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、事前に文化振興課と協議し、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

#### 法第33条の技術基準

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 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

### ① 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、会社が従業員宿舍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。

### ② 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

### ③ その他

上記の①、②に該当しないもの

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

## 第1節 用途地域等への適合

### 法33条第1項第1号

当法第33条第1項第1号次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。

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

### 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 基本事項

「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。

### ① 街区の形態等

ア 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。

イ 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。

ウ 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。

エ 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。

オ 戸建住宅以外の街区にあつては、隣棟間隔、駐車場、通路等を総合的に考慮した配置とする。

## 2 区画面積

住宅地域の区画の面積は、次表を標準とすること。

区 分		1区画の面積	備 考
市街化区域	第一種低層住居専用地域	200㎡以上	200㎡以上を6割以上（最小165㎡）とすること。
	第二種低層住居専用地域		
	上記以外の用途地域	165㎡以上	
市街化調整区域		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。

令第25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2号に関するものは、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、6メートル以上12メートル以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、4メートル）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であつて、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。
- 3 市街化調整区域における開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。第6号及び第7号において同じ。）にあつては、予定建築物等の敷地から250メートル以内の距離に幅員12メートル以上の道路が設けられていること。
- 4 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行なう開発行為にあつては、6.5メートル）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。
- 5 開発区域内の幅員9メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。

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1千平方メートル未満のものにあつては6メートル（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、8メートル）、その他のものにあつては9メートルとする。

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4メートル以上であること。

1 道路基本計画

道路等については、道路構造令、各種舗装要綱及び交通安全施設設置基準によること。

道路は公道から公道へと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 令第25条第2号

① 道路幅員について

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、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以下で規則第20条に定める幅員（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すること。

ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であつて、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で、かつ、次に掲げる

要件に該当するものについてはこの限りでない。

(一敷地の単体的開発行為における区域外道路)

ア 予定建築物等の用途及び敷地が、住宅又は居住の用（社会福祉施設及びそれに準ずる施設は除く。）に供する建築物の敷地にあつては、有効幅員4.0m以上、その他のものにあつては、有効幅員6.0m以上の道路に接続していること。

(面的な団地開発における区域内道路)

イ 開発区域内に築造する道路でやむを得ず行き止まりとする場合は、有効幅員6.0m以上、開発区域内の道路で接続道路となり得る公道から公道へ接続する場合は有効幅員5.0m以上を確保すること。

## ② その他

開発区域内の新設道路敷及び新設水路敷には、原則として電柱等を設置しないこと。

## 3 令第25条第4号

### ① 接続道路について

開発区域内の主要な道路は、開発区域外の有効幅員9m（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては6.5m）以上の道路に接続していること。

ただし、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、車両の通行に支障がない道路で、かつ、次に掲げる要件に該当するものについてはこの限りでない。

ア 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、有効幅員4.0m以上、それ以外の目的で行う開発行為にあつては、有効幅員6.0m以上とする。

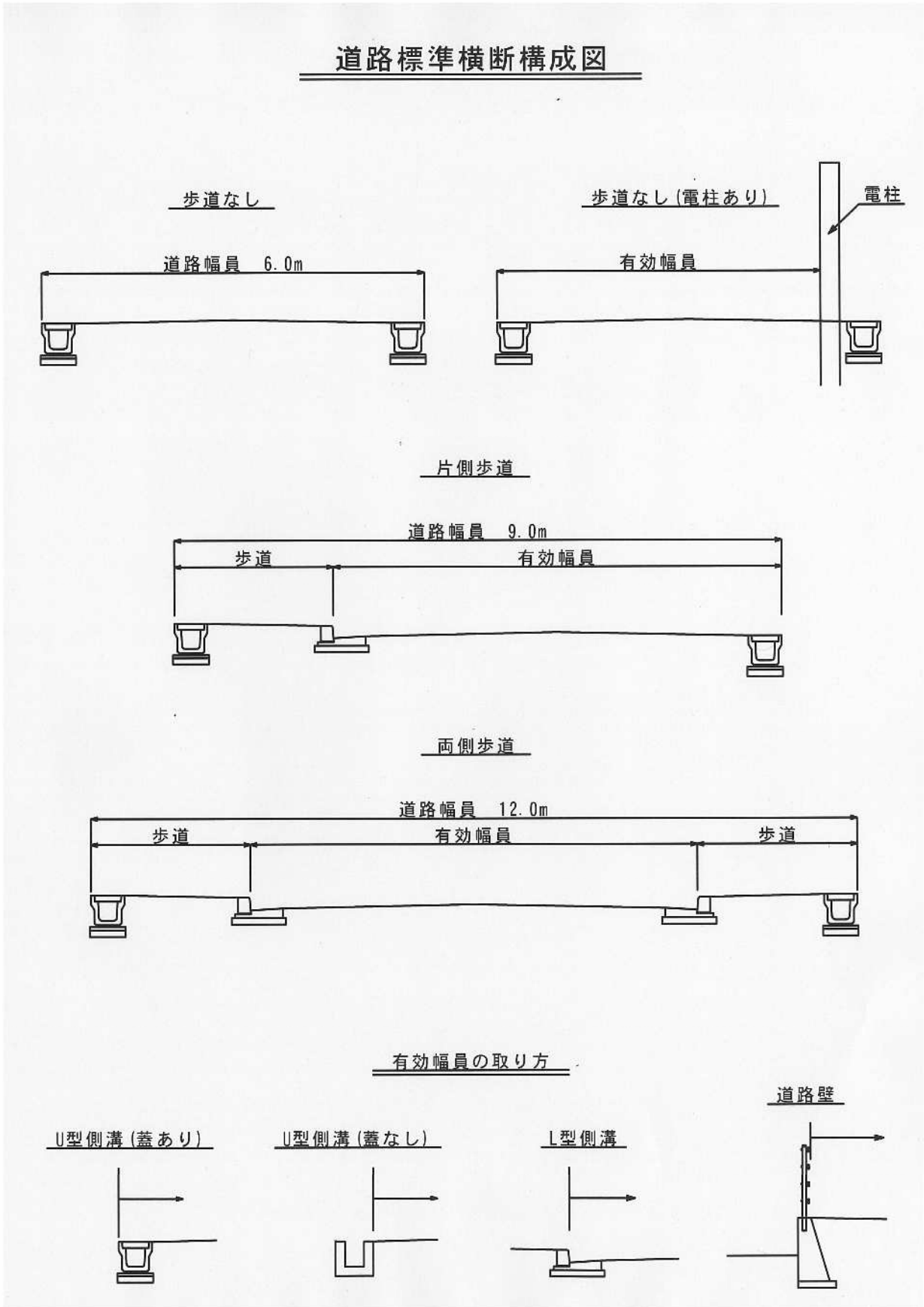
## 4 有効幅員

ア 開発区域内の新設道路及び出入口が接続する区域外道路の幅員において、当該開発区域が接する部分は、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、有効幅員5.0m以上、それ以外の目的で行う開発行為にあつては、有効幅員6.0m以上を確保することとし、出入口等を伴わないその他の開発区域と接する区域外道路の幅員については、道路管理部局と協議するものとする。

イ 開発区域外の道路幅員については、道路敷の幅員ではなく有効幅員とする。この場合において、L型側溝、コンクリート蓋等で車両通行上支障がない場合は、当該側溝等を有効幅員に含めるものとする。また、将来にわたって転落防止柵等の道路附属施設を設置する可能性がない場合若しくは道路部と隣地境界部とに段差がなく平坦な場合において、道路管理部局と協議の上、道路構造物を含めて有効幅員とすることができる。

なお、電柱、道路標識等の工作物が開発区域外の道路内に設置されている部分及びその外側の部分については、有効幅員に含めないものとする。ただし、電柱、道路標識等の存在によって部分的に必要な有効幅員が不足する場合、車両通行上支障がない限り、その区間を接続道路における有効幅員の対象としないことができる。

注) 道路の幅員構成については、次図を標準とする。



## 5 歩 道

### 令第25条第5号

開発区域内の幅員九メートル以上の道路は、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つて車道から分離されていること。

- ① 幅員9m以上の道路は、歩車道が分離されていなければならない。道路幅員は、道路標準横断構成図を標準とする。
- ② 歩道は、縁石又は、さく、その他これに類する工作物によつて車道から分離されていること。
- ③ 縁石によつて分離された歩道は、原則として車道面より高くすること。
- ④ 歩道のない道路が同一平面で交差し、もしくは接続する箇所又は、歩道のない道路の曲がり角は、適当な長さで隅切を取ること。
- ⑤ 縁石の施工は、歩道設置基準(バリアフリー構想)に適合させること。

## 6 道路舗装

### 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 道路は、安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とすること。
- ② 車道及び歩道は、原則として舗装すること。ただし、当該施設の管理者となるものと協議が成立したものについては、この限りでない。
- ③ 縦断勾配が6%以上の場合、滑り止め対策を講じること。
- ④ 道路の舗装に関しては、「アスファルト舗装要項」、「セメントコンクリート舗装要項」、(社)日本道路協会等に準拠すること。
- ⑤ 道路の横断勾配は、片勾配を付する場合を除き、路面の種類に応じ次表の値を標準とすること。

区 分	路面の種類	横断勾配
車 道	アスファルト舗装	1.5%~2.0%
	セメントコンクリート舗装	
歩 道	透水性舗装	1.0%

## 7 縦断勾配

### 規則第24条第3号

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

- ① 縦断勾配変化点には、所要の縦断曲線を設けること。
- ② 開発区域内で新設する幹線街路が、その他の道路と接続する場合は、幹線街路の縦断勾配を変化させないこと。
- 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。

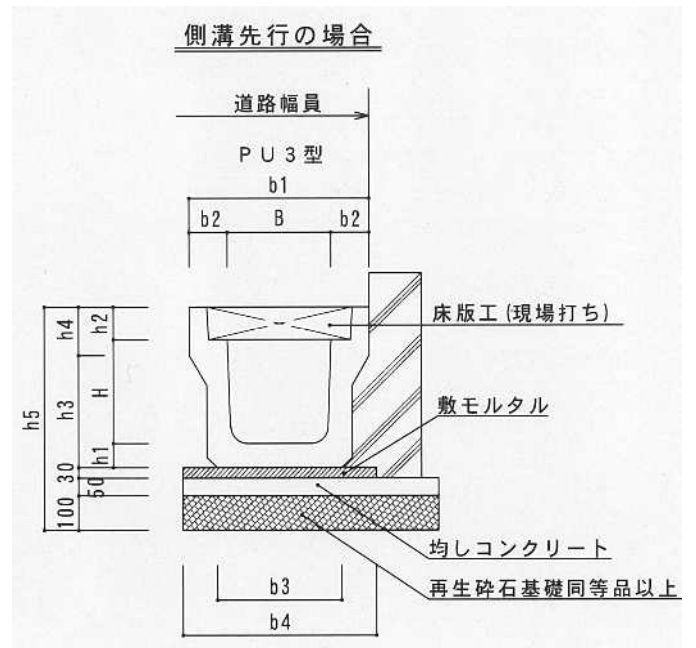
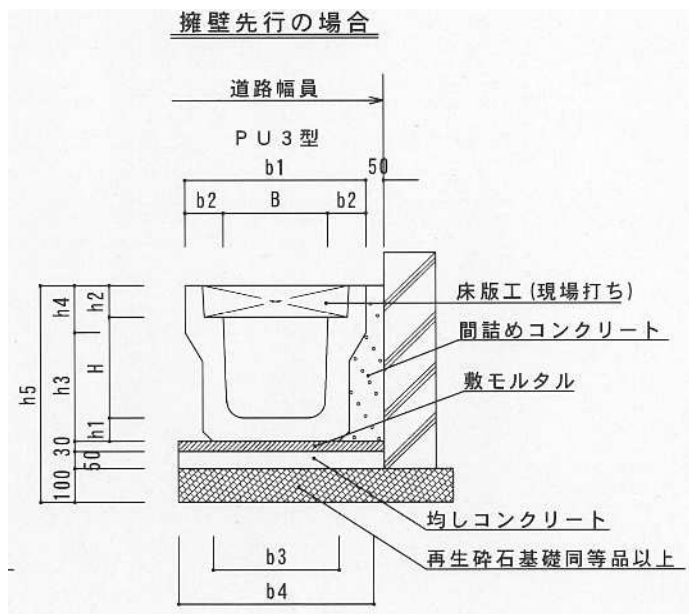
## 8 道路の排水施設基準

### 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。

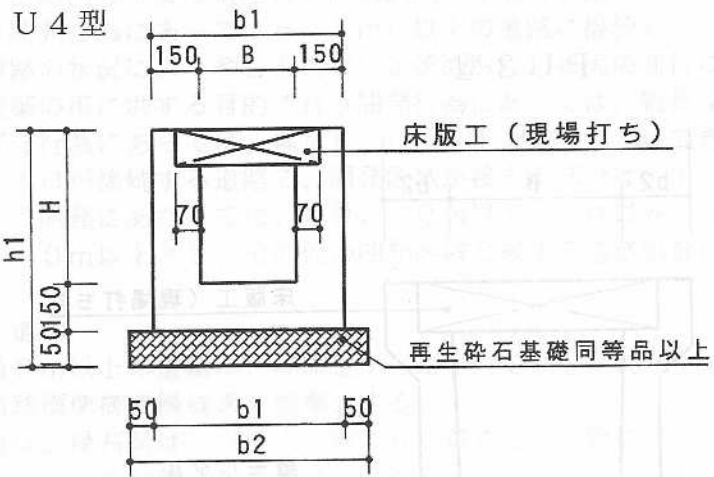
- ① 道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他の適当な施設が設けられていること。なお、側溝の構造は、次図を標準とすること。但し設計荷重は、横断部でT-25、縦断部でT-14以上とする。
- ② 軟弱地盤の基礎材は、割栗石同等品以上とし、仕上厚15cm以上とする。
- ③ 設計流速は、排水路の摩耗や土砂堆積が生じないように配慮することとし、標準で1.0～1.8m/s又、やむを得ない場合0.8～3.0m/sとする。
- ④ 既設の放流先が、1年確率以上の強雨強度の雨量を有効に排出できる能力を有している場合であっても、集中豪雨時の一時的集中排水時等で排水能力が不十分と認められる箇所がある場合は、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。
- ⑤ 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位置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。
- ⑥ 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。





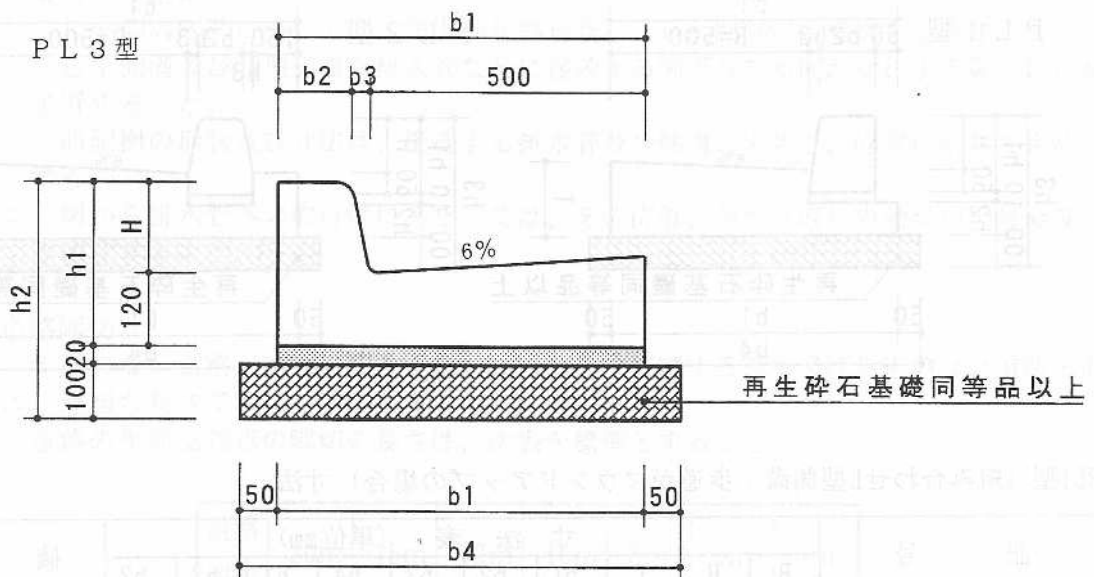
PU3型（道路用プレキャスト鉄筋コンクリートU型側溝）寸法・JIS A 5345

記号	寸法表 (単位mm)												側溝一箇 当たり重量 (kg)
	B	H	b1	b2	b3	b4	h1	h2	h3	h4	h5	L	
PU3-B300-H300	300	300	520	110	360	560	60	95	315	140	585	2000	390
PU3-B300-H400	300	400	520	110	330	530	65	95	420	140	690	2000	451
PU3-B300-H500	300	500	520	110	340	540	70	95	525	140	795	2000	556
PU3-B400-H400	400	400	630	115	430	630	70	110	440	140	710	2000	504
PU3-B400-H500	400	500	630	115	440	640	75	110	545	140	815	2000	611
PU3-B500-H500	500	500	750	125	540	740	80	125	550	155	835	2000	685
PU3-B500-H600	500	600	750	125	550	750	90	125	640	175	945	2000	837



U4型（現場打ちU型側溝）寸法

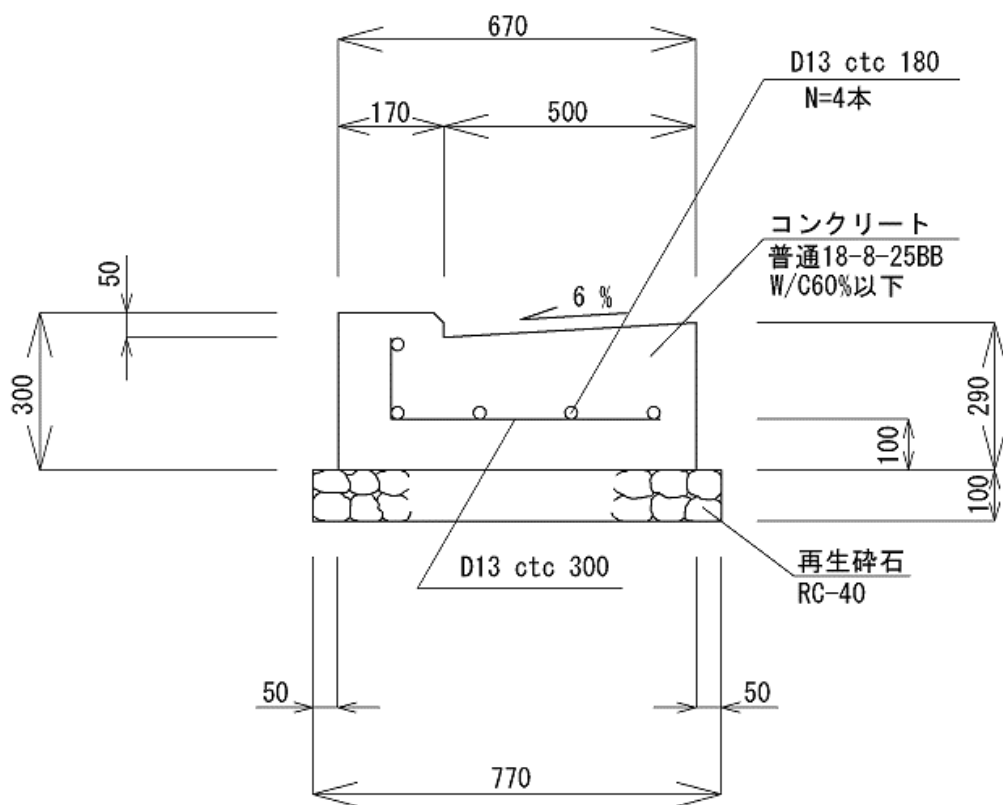
記号	寸法表（単位:mm）				
	B	H	b1	b2	h1
U4-300-H400	300	400	600	700	700
U4-300-H500	300	500	600	700	800
U4-400-H400	400	400	700	800	700
U4-400-H500	400	500	700	800	800
U4-500-H500	500	500	800	900	800



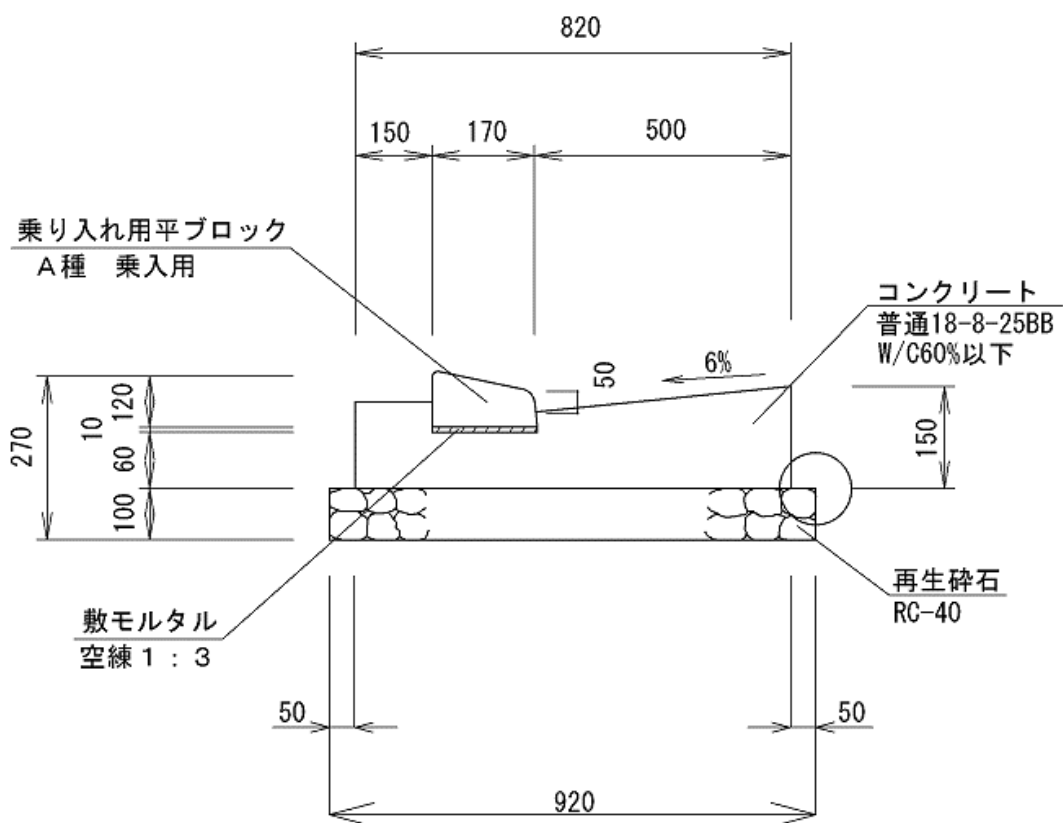
PL3型（プレキャスト鉄筋コンクリートL型側溝）寸法

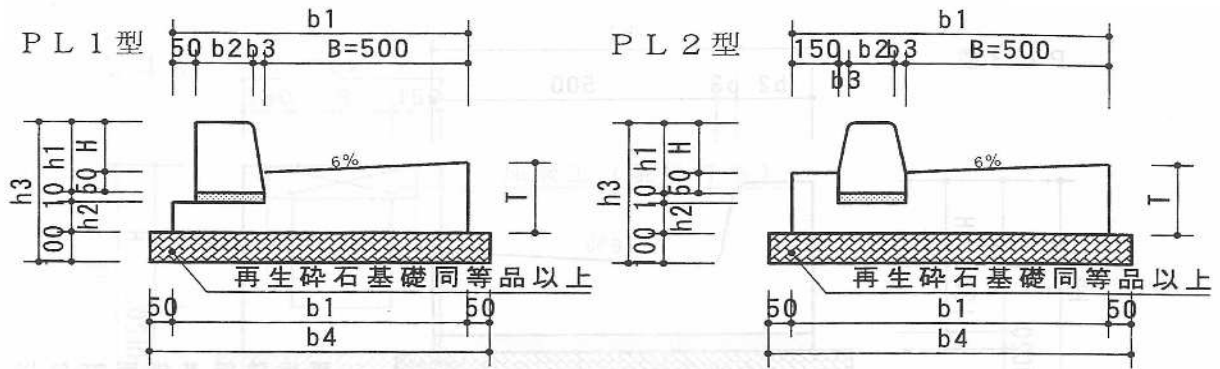
記号	寸法表（単位:mm）								
	B	H	b1	b2	b3	b4	h1	h2	L
PL3-B500-H150	500	150	665	150	15	765	270	390	600
PL3-B500-H200	500	200	700	180	20	800	320	440	600
PL3-B500-H250	500	250	705	180	25	805	370	490	600

一般住居(長屋・共同住宅は含まない)に供する乗入れ以外のL型側溝については補強することとし、その構造は下図を標準とする。



一般住居(長屋・共同住宅は含まない)に供する乗入れのL型側溝については下図を標準とする。





PL1型（組み合わせL型側溝：歩道がマウンドアップの場合）寸法

記号	寸法表 (mm)										適用
	B	H	T	b1	b2	b3	b4	h1	b2	b3	
PL1-B500-H150-T150	500	150	150	715	150	15	815	200	60	370	片面歩車 道境界ブ ロック (J IS) を使用
PL1-B500-H150-T200	500	150	200	715	150	15	815	200	110	420	
PL1-B500-H150-T250	500	150	250	715	150	15	815	200	160	470	
PL1-B500-H200-T150	500	200	150	750	180	20	850	250	60	420	
PL1-B500-H200-T200	500	200	200	750	180	20	850	250	110	470	
PL1-B500-H200-T250	500	200	250	750	180	20	850	250	160	520	
PL1-B500-H250-T150	500	250	150	755	180	25	855	300	60	470	
PL1-B500-H250-T200	500	250	200	755	180	25	855	300	110	520	
PL1-B500-H250-T250	500	250	250	755	180	25	855	300	160	570	

PL2型（組み合わせL型側溝：歩道がセミフラット・フラットの場合）寸法

記号	寸法表 (mm)										適用
	B	H	T	b1	b2	b3	b4	h1	b2	b3	
PL2-B500-H150-T150	500	150	150	830	150	15	930	200	60	370	両面歩車 道境界ブ ロック (J IS) を使用
PL2-B500-H150-T200	500	150	200	830	150	15	930	200	110	420	
PL2-B500-H150-T250	500	150	250	830	150	15	930	200	160	470	
PL2-B500-H200-T150	500	200	150	870	180	20	970	250	60	420	
PL2-B500-H200-T200	500	200	200	870	180	20	970	250	110	470	
PL2-B500-H200-T250	500	200	250	870	180	20	970	250	160	520	
PL2-B500-H250-T150	500	250	150	880	180	25	980	300	60	470	
PL2-B500-H250-T200	500	250	200	880	180	25	980	300	110	520	
PL2-B500-H250-T250	500	250	250	880	180	25	980	300	160	570	

9 道路隅切

規則第24条第6号

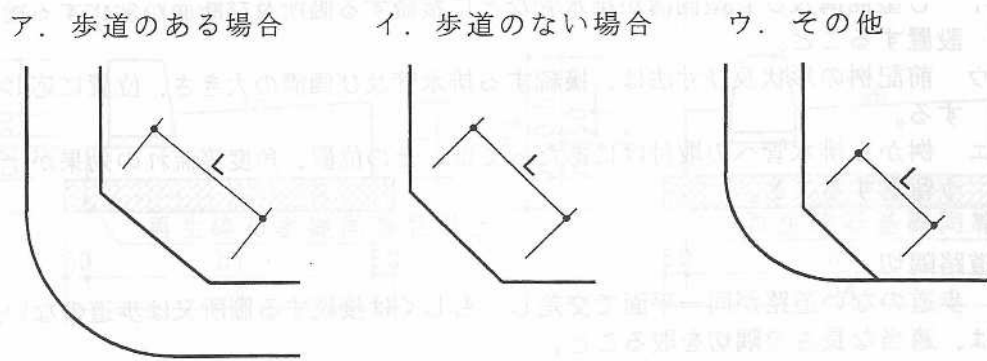
歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。

- ① 道路の平面交差点の隅切の長さは、「富士市開発行為公共施設施工基準」及び次表を標準とすること。

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)  
 中段 " 60° 以下  
 下段 " 120° 以上

- ② 隅切りの方法  
 隅切りの方法は次図を標準とする。



## 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 階段状道路

### 規則第24条第4号

道路は、階段状でないこと。ただし、もつぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあつては、この限りでない。

- ① ただし書の規定により階段を設置する場合は、次のすべてに適合させること。
- ア 階段の高さ3m以内ごとに有効幅員1.5m以上(直線部は道路管理者と協議の上1.2m以上にすることができる)の踊場を設け、全体の高さは、原則7m以下とすること。
  - イ 踏面は30cm以上とし、蹴上げは15cm以下とすること。
  - ウ 全体の高さが2mを超える階段の両側に、側壁又はこれに代わるものがない場合は、転落防止柵(高さ1.1m以上)を設けること。また、道路管理者と協議の上、必要に応じて手摺りを設置すること。

## 12 袋地状道路

### 規則第24条第5号

道路は、袋地状でないこと。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。

### 1 3 街路緑化

- ① 歩道を設置する道路に植樹帯を設ける場合の街路樹は次のとおりとする。
  - ア 街路樹は、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 樹種及び構造については、道路管理者と協議すること。

### 1 4 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以内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 車線分離標 (H800)  
ただし、地覆上に設置の場合はH650
    - 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、「日本道路協会編 防護柵設置要領」によること。
- ④ 防護柵等は、原則有効幅員内に設置しないこと。

### 1 5 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。
- ※ 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。

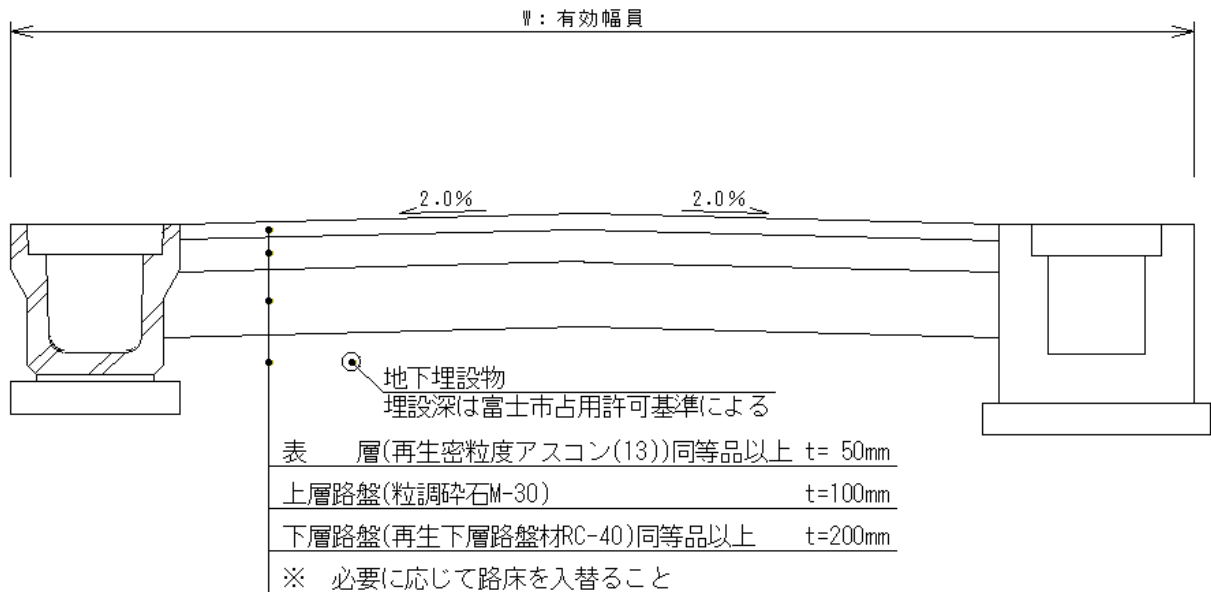
### 1 6 その他

別紙「富士市開発行為公共施設施工基準」に適合すること。

## 別 紙 【富士市開発行為公共施設施工基準】

### 1 道路構造

- ① 側溝は、両側に設置すること。ただし、当該開発区域周辺の状況に応じて道路管理者と協議の上、別段の取扱いとする。
- ② 道路は、原則としてアスファルト舗装とすること。
- ③ 道路の横断勾配は、2.0%を標準とすること。
- ④ 道路の縦断勾配は、9.0%以下であること。ただし、やむを得ない場合は、小区間に限り、12.0%以下とすること。



### 2 隅切り

- ① 両隅切りを設置し、隅切り長は原則として5.0mとする。ただし、当該開発区域の規模、形状及び周辺の状況に応じて道路管理者と協議の上別段の取扱いとする。
- ② 歩道部がある場合、道路管理者と協議の上形状を決めるものとする。

### 3 取合い道路

- ① 交差点取付部の縦断勾配は、できるだけ長い区間 ( $L \geq 10m$ ) を2.5%以下の緩勾配とする。
- ② 既設道路との取付部分の構造については、協議すること。
- ③ 規制が伴う交差点については、富士警察署と協議すること。

### 4 現場打コンクリート構造物

- ① 鉄筋はSD345以上を使用し、主筋及び配力筋は $\phi 13mm$ 以上を使用すること。
- ② 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。
- ③ 配筋検査を受けること。



## 5 道路壁工

- ① 新設道路または既設道路が民地より高くなる場合、道路壁を施工すること。また、「国土交通省制定土木構造物標準設計」、「擁壁工指針」によるものとする。施工は下記の通りとし、その他の道路壁を検討する場合は道路管理者と協議の上施工すること。
  - ア 見切壁
    - ・幅150を標準とし、高さ500未満とすること。
  - イ 重力擁壁
    - ・構造計算書を提出すること。
  - ウ L型擁壁
    - ・構造計算書を提出すること。
    - ・現場打ち擁壁の場合、配筋検査を受けること。
  - エ ブロック積擁壁
    - ・構造計算書を提出すること。
    - ・法長、及び注水試験を受けること。
- ※1 上記擁壁を施工する場合、伸縮目地(15m以内ごと、厚さ1cm)、および水抜き穴(擁壁の壁面積3㎡以内に1か所以上)を設けること。また、水抜き穴の重要性について民地所有者の理解を得ること。
- ※2 民地壁として施工をする場合においても上記と同様とし、将来道路に影響が起きないように管理をすることを所有者に説明すること。
- ② 高低差があり安全施設の設置が必要な場合、構造について道路管理者と協議の上設置すること。
- ③ のり面を設置する場合は、「のり面工・斜面安定工指針」、「切土工・斜面安定工指針」によるものとし、道路管理者と協議の上コンクリート処理等を行うこと。

## 6 側溝工

- ① 排水断面については、流量により決定する。
    - ア 現場打ち側溝
      - ・構造物の寸法については、本文(p. 49)のとおりとする。
      - ・横断部分の壁厚は20cmとする。
    - イ プレキャスト側溝
      - ・車道用側溝を施工すること。
    - ウ 暗渠工(管渠・函渠)
      - ・原則として10mに1箇所、管理口を設けること。
      - ・暗渠部はコンクリート二次製品を標準とするが、現場状況により10cm以上のコンクリート巻立てを行えば塩ビ管(VU管)での施工も構わない。
      - ・原則アスファルト舗装厚50mm以上を確保できれば暗渠部に直接舗装しても構わない。
      - ・路盤厚が100mm未満となる場合は、コンクリート巻立てもしくはアスファルト舗装を厚くし、路盤施工を行わないこと。
    - エ L型側溝
      - ・10m程度毎に街渠柵を設置すること。
      - ・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。
  - ② 溝蓋部(スリット蓋・床版・グレーチング・コンクリート蓋)は下記の通りとし、その他の蓋を検討する際は道路管理者と協議の上施工すること。
    - ア スリット蓋
      - ・縦断勾配0.5%以下の区間。
      - ・縦断勾配が概ね5.0%以上で、交差点等で対側の敷地に雨水の流入が懸念される場合。
      - ・横断勾配が2.0%を超える場合。
      - ・横断が片勾配となる道路の谷側。
      - ・交差点部等、道路管理者が必要と認める箇所。
- ※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の上床版にできる。

## イ 床版

- ・配筋については、主筋φ13mmの10cmピッチ、配力筋φ13mm4本以上、鉄筋の純被り3cm以上とする。
- ・床版厚は、溝幅により決定する。
- ・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。
- ・配筋検査を受けること。

## ウ 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、滑止付き、騒音防止タイプ(ゴム支承入り)とすること。
- ・原則として5mに1箇所(1.0m/枚)設置すること。ただし、前後をスリット蓋にする場合は、道路管理者と協議の上、10mに1箇所(1.0m/枚)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。

### 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。

## エ 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。
- ・排水管理道等、歩車道として供用しない箇所に限っては道路管理者と協議の上設置できる。

## ③ 集水枿及び管理口について

- ・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こと。
- ・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道路管理者と協議を行うこと。

## ④ 街渠枿について

- ・グレーチングは、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)で構わない。また、共に普通目滑り止めタイプとする。
- ・形状及び寸法は、接続する排水管及び側溝の大きさや位置に応じて定めるものとする。
- ・枿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発揮されるよう留意すること。

## 7 舗装工

- ① 舗装構成は、上記断面図本文(p. 55)を標準とする。
- ② 路床が軟弱な場合は、舗装構成について道路管理者と協議すること。
- ③ 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。
- ④ 路盤検査は、下記の表を標準とする。ただし、現場状況により、試験基準によりがたい場合は別途指示する。

工種	試験	規格値	試験基準	適用
下層路盤工	平板載荷試験	X3=19.0kN/cm <sup>2</sup> 以上 X6=18.0kN/cm <sup>2</sup> 以上 X10=17.5kN/cm <sup>2</sup> 以上	2,000m <sup>2</sup> までは3箇所とし、2,000m <sup>2</sup> を超える場合は1,000m <sup>2</sup> ごとに1箇所とする。	
	現場密度試験	X3=97.0%以上 X6=96.0%以上 X10=95.0%以上		
	路盤の厚さ	X3=-6 X6=-10 X10=-15		
上層路盤工	平板載荷試験	X3=25.0kN/cm <sup>2</sup> 以上 X6=23.5kN/cm <sup>2</sup> 以上 X10=23.0kN/cm <sup>2</sup> 以上	2,000m <sup>2</sup> までは3箇所とし、2,000m <sup>2</sup> を超える場合は1,000m <sup>2</sup> ごとに1箇所とする。	
	現場密度試験	X3=96.5%以上 X6=95.5%以上 X10=95.0%以上		
	路盤の厚さ (二段掘)	X3=-5 X6=-6 X10=-8		全層 上層
アスファルト 舗装工	合材の厚さ	X3~6=-2 X7~=-2	2,000m <sup>2</sup> までは3箇所とし、2,000m <sup>2</sup> を超える場合は1,000m <sup>2</sup> ごとに1箇所とする。	

## 8 通行路橋

- ① 床版厚は、溝幅により決定すること。
- ② 鉄筋量の構造計算書を添付すること。
- ③ 必要に応じて開口部0.6m以上の管理口を設けること。
- ④ 防護柵等の安全施設を道路管理者と協議の上設置すること。
- ⑤ 配筋検査を受けること。

## 9 排水管理道

- ① 原則として設置しないこと。ただし、地形等によりやむを得ない場合で、道路管理者と構造を協議したものにあってはこの限りではない。ただし書きの排水管理道を設置する場合は、以下のとおりとすること。
  - ア 有効幅員2.0m以上確保し、前後を門扉等で歩行者及び軽車両が誤進入できない構造とする。
  - イ 歩行者及び軽車両の通過が見込まれる場合は有効幅員を4.0m以上とし、嵩上げグレーチング以外の蓋は固定をすること。また、さく、車止め等の安全施設を設置すること。
  - ウ アスファルト舗装もしくはコンクリート舗装とし、舗装構成について協議を行うこと。

## 10 道路照明灯

- ① 交差点協議を伴う交差点、または防犯灯で対応でき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。

## 11 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。

## 12 かし担保

- 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補修工事を行うこと。
- 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補修工事を行うこと。

## 13 掘削の制限処置

- ① 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。
- ② 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。

## 14 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、市指定の資材置場への搬入もしくは適正な処分を行うこと。
- ② 倉庫、店舗等、開発行為区域外に別途用意された駐車場等の利用用地への至道路及びこれらの連絡路の整備についても区域外工事として整備の協議を行うこと。
- ③ この富士市開発行為公共施設施工基準に定めない事項について、道路管理者と協議を行い施工をすること。

## 第4節 公園等に関する整備基準

### 1 公園等の配置

#### 令第25条第6号

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

#### 令第25条第7号

開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあつては、国土交通省令で定めるところにより、面積が1箇所3百平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）が設けられていること。

#### 規則第21条（公園等の設置基準）

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

- 1 公園の面積は、1箇所3百平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上であること。
- 2 開発区域の面積が20ヘクタール未満の開発行為にあつてはその面積が1千平方メートル以上の公園が1箇所以上、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為にあつてはその面積が1千平方メートル以上の公園が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村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、「第4節 3 その他」にある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、公園管理担当部署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 m<sup>2</sup>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 公園の設置基準

### 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1千平方メートル以上の公園にあつては、2以上の出入口が配置されていること。
- 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1,000m<sup>2</sup>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、1,000m<sup>2</sup>未満の公園にあつては20%以上、1,000m<sup>2</sup>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、外周のいずれか一边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（緑化推進担当者）と協議すること。

## 第5節 排水施設整備基準

### 1 基本の計画

#### 法第33条第1項第3号

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

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

#### 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

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。

#### 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、又は附随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排出することができるように定めなければならない。

## 2 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、20センチメートル以上のもの）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15センチメートル以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあつてはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインパ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（合併処理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は課せられていない。

なお、家庭雑排水については、雨水と同程度以上に清浄なものと解するのは困難であるが、小規模な開発で周辺に公共の下水道がなく、区域内だけを暗渠とする意味が薄いような場合に限り、例外として、道路側溝等により排出されるものが認められる場合がある。

- ② 雨水排水施設は原則として開渠とし、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、自己の業務用等で溢水しても区域内だけで処理でき、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、排水施設の構造に関する規定である。設置された排水施設が、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、堅固で耐久力を有するものでなければならない。



### (3) 規則第26条第2号

本号は、排水施設の材料と漏水防止に関する規定である。排水施設の材料は、耐久性のある材料、すなわちコンクリート、れんが、陶器などで造られたものを使用し、漏水を最小限度とするために、つぎ目をカラー、ソケット等の構造とするなどの措置を必要とする。

### (4) 規則第26条第3号

本号は、公共の用に供する排水施設の設置箇所に関する規定である。開発行為により設置された公共施設である排水施設は、原則として工事完了公告の翌日において、当該施設の存する市町村に管理が引き継がれるものである。この場合、設置箇所が適切でないと後の維持管理上支障をきたす。そこで、排水施設のうち共同で使用されることとなる部分は、原則として、道路等の公共の用に供する空地に設置することにより、維持管理の適正を期そうとするものである。

### (5) 規則第26条第4号

本号は、管渠の勾配及び断面積に関する規定である。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に清掃上の観点と必要排水能力とから、その内径又は内のり幅を20cm以上としなければならないものとしている。なお、雨水管渠の最小管径は、25cm以上とすることが望ましい。

## 3 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

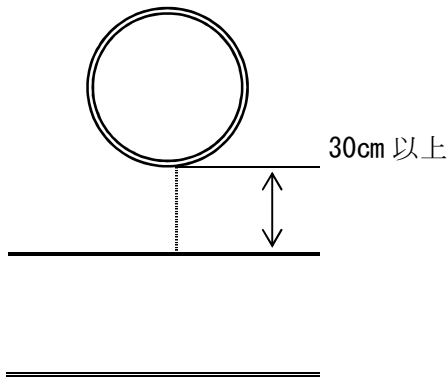
(1) 管きょの埋設位置については、管きょの埋設箇所の管理者（道路管理者、河川管理者、

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。

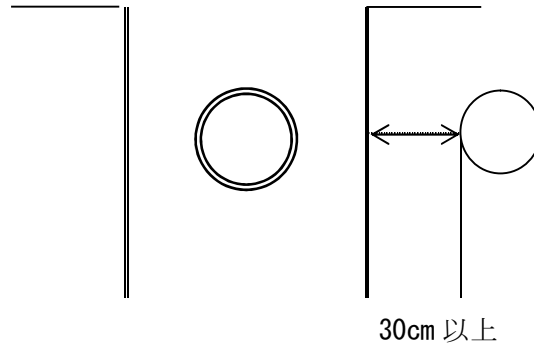
- (2) 管きよの土被りについては、道路構造に支障を与えないものとし、取付管、輪荷重、路盤厚、他の埋設物との関係、その他道路占用条件を考慮して適切に決定すること。

#### カ 管きよの離隔

- (1) 下水道管きよと他機関埋設物、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、下水道管きよ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。



交差する場合



平行する場合

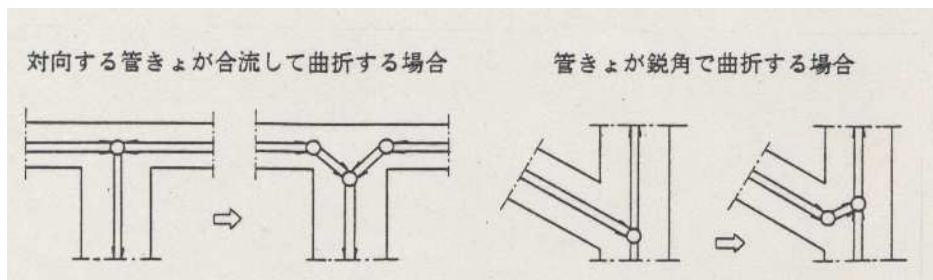
- (2) 無名水路及び改修後の普通河川の下越しは、水路構造物下端から30cm以上確保すること。また、改修前の普通河川の下越しは、水路構造物下端から50cm以上確保すること。

#### 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 管きょ工

##### (1) 管きょ工

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。  
（管きょ勾配はφ200mmの場合、3.0‰以上。）

##### (2) 基礎工

可とう性管きょ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 管きょ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 <sup>※1</sup>	高機能型 <sup>※1</sup>	デザインふた <sup>※1</sup>
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	▲ <sup>※2</sup>		○

※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

管きょ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。こと。  
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	300
小口径ホール	1.50超	

- (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。こと。  
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 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。

#### 4 雨水排水施設基準

##### 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。

〈参考〉雨水の排水施設を区分すると次のようになる。

河川	河川法の適用河川	1級河川	国土保全上、特に重要な河川とその水系に係わる河川で、国土交通大臣が管理する。
		2級河川	1級河川以外の水系で、都道府県知事が指定し、管理する。
		準用河川	1級、2級河川以外の水系で、市町村長が指定管理しているもの。2級河川に関する規定が準用される。
	上記以外	普通河川	河川法に基づく管理が行われない河川水路等で都道府県又は市町村が管理する。

##### ① 雨水の排水施設計画

ア 開発区域の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和33年法律第79号）第2条1号に規定する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も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。

イ 雨水流出量については、放流先管理者と協議を行うものとする。

ウ 放流先管理者と協議の結果、必要に応じ、必要な範囲で放流先の排水施設の新設、改修等を行うものとする。

##### ② 計画雨水量

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（ $\text{m}^3/\text{s}$ ）

C：流出係数

I：降雨強度（ $\text{mm}/\text{h}$ ）

A：排水面積（ $\text{ha}$ ）

③ 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。  
 「国土交通省 河川砂防技術基準（案）同解説（計画編）」

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

④ 計画排水量

ア 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。  
 「下水道施設計画設計指針と解説」

	汚水	雨水
標準	1.0～1.8m/s	
やむを得ない場合	0.6～3.0m/s	0.8～3.0m/s

※やむを得ない場合の取扱いについては、道路及び河川管理者と協議すること。

イ 排水量の算定

- (1) 排水施設の断面積は、汚水にあつては計画時間最大汚水量、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。
- (2) 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

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

$$Q=A \cdot V$$

V=流速 (m/s)
n=粗度係数
I=勾配
R=径深 (m) =A/P
A=流水の断面積
P=流水の周辺長
Q=流量 (m <sup>3</sup> /s)

ウ 粗度係数

流下能力の算定にあたっては、次表の値を標準とする。

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

⑤ 調整池設置基準

調整池はあくまで下流河川又は水路等の改修との関連で求められるものであるから、公共施設管理者と協議の上、調整池を設置することとなるが、一般的には下記によること。

- ア 原則として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は、直接放流することができる。
- イ 開発面積が原則として5,000㎡以上の規模にあつては、調整池を設置すること。
- ウ 5,000㎡未満であっても、必要に応じ設置すること。
- エ 調整池の洪水調整方式は、原則として自然放流方式とする。
- オ 1年確率以上の降雨強度以上の雨量を有効に排出できる場合は、洪水調整池を設けて放流量を放流先の無害流量まで調整して排出することができる。
- カ 開発区域又はその周辺若しくは下流の土地に湛水地域がある場合には、開発行為によりその周辺若しくは下流の土地又は河川に支障のないよう排水計画が立てられていること。
- キ 調整池を設置する場合において、下流の河川又は水路の流下能力が1年確率降雨量に対し、不足するときは、原則としてその不足部分を改修すること。

※ 開発面積50ha未満の開発行為において、調整池の設計に用いる確率年ごとの短時間降雨強度(継続時間30分)

(単位：mm/hr)

降雨強度確率年	旧富士市域	旧富士川町域	摘 要
1/1 確率	23	28	下流河川の許容放流量計算に使用
1/50 確率	104	122	調整池の容量計算に使用
1/100 確率	114	134	余水吐の断面計算に使用

⑥ 調整池容量の計算方法

開発区域からの雨水を排出するにあたり、放流先の河川等の管理者との協議により、一時雨水を貯留する調整池を設置する場合は、別記1に適合していること。

別記1 流量計算：調整池設計基準



## 1. 流量計算

ピーク流出量の算定は次式によるものとする。

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

f=流出係数（開発区域内は0.9を標準とする。）

r=到達時間内の1時間降雨強度（mm/h）

A=流域面積（ha）

## 2. 調整池設計基準

### (1) 計画基準

#### ア 調整池の洪水調節方式

調整池の洪水調節方式は、原則として自然放流方式とする。

#### イ 洪水のピーク流量はラショナル式によるものとし、次式により算定する。

$$Q=1/360 \cdot f \cdot r \cdot A \text{（前出参照）}$$

#### ウ 洪水到達時間

ラショナル式に用いる洪水到達時間、洪水時の雨水が流域から河道へはいるまでの時間（流入時間）と流量計算地点まで河道を流れ下る時間（流下時間）との和とする。

#### エ 流出係数

流出係数は、開発前の状態については、調整池の計画地点、流域の地被の状況、流域面積の大きさ等を考慮して適切な値をとるものとし、開発後の状態については、0.9を標準とする。

#### オ 計画対象降雨

調整池の洪水調節容量を算定するために用いる計画対象降雨については、⑤の表による降雨強度によって求めるものとする。

#### カ 洪水調節容量の算定方式

(ア) 施行区域の面積が50ha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1/50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。

$$V = (r_i \cdot f_1 - r_c / 2 \cdot f_2) \cdot \alpha \cdot t_i \cdot 60 \cdot A \cdot 1/360$$

V=必要調整容量（m<sup>3</sup>）

f<sub>1</sub>=施行後の流出係数（0.9を標準とする）

f<sub>2</sub>=施行前の流出係数（0.6を標準とする）

r<sub>i</sub>=1/50確率降雨強度（mm/h）

r<sub>c</sub>=下流無害流量に対する降雨強度

ti=継続時間(30分：30分以内は30分とする)

A =流域面積 (ha)

$\alpha$  =係数(開発面積が2ha未満は1、2ha以上は2とする)

〈参考〉旧富士市域において流域面積が10haのときの調整容量は、次のとおりである。

$$(f_1=0.9, f_2=0.6, r_c=23\text{mm/h}, r_i=104\text{mm/h})$$

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

(イ) (ア) 以外の大規模土地利用事業 (50ha以上) の場合

洪水規模が年超過確率1/50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。

a 計画降雨波形より調整池に流入するハイドログラフの算出

b 数種の放流施設を仮定して洪水調節数値計算を行い、下流許容放流量以下に調節し得る放流施設を求める。

## ⑦ 調整池の構造等

### ア 堤体

(1) 原則としてコンクリート構造とする。ただし掘込式の場合はこの限りでない。

(2) 掘込式調整池内の斜面勾配は、2割以上の緩やかな勾配とするものとする。ただし、コンクリートその他これに類するもので法面を被覆する場合には、この限りでない。

### イ 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となるが、一般的には以下によること。

(1) 余水吐の余裕高さは、原則として60cm以上とするが、平坦地に広く浅く貯留する計画の場合は、支障のない範囲で余裕高を30cm以上としてよい。

(2) 平坦地の掘込み式のコンクリート構造の調整池では貯留水深の2割かつ20cm以上とする。ただし、小規模で周辺の状況からして支障のない場合は10cm程度でも可。

(注) 駐車場兼用、公園兼用調整池においては、水深が15～50cm程度であるので、小規模な掘込み式で周辺の状況からみて溢水しても支障がなければ余裕高は5cmでも可としてよい。

### ウ 余水吐

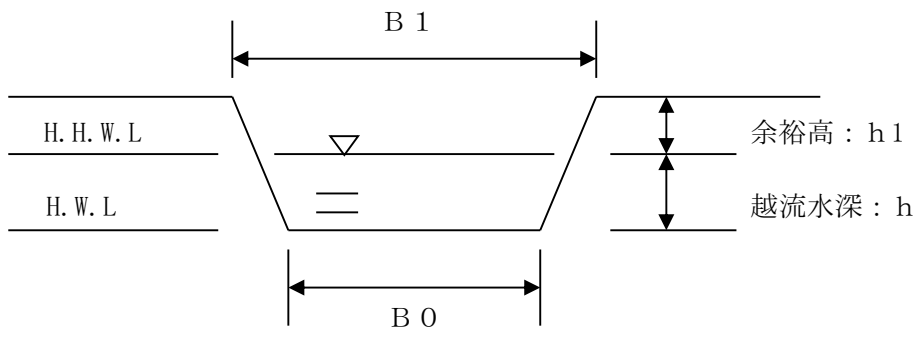
(1) 余水吐は、100年確率の降雨強度の1.5倍の計画洪水量を排出できるよう断面を決定すること。ただし、100年確率の降雨強度は、旧富士市域114mm/h、旧富士川町域134mm/h、継続時間30分とする。

(2) 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。

$$Q=1/360 \cdot f \cdot r \cdot A \cdot 1.5$$

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

Q: 計画洪水流量 (m<sup>3</sup>/s)  
 f: 流出係数 (0.9)  
 r: 1/100年確率降雨強度 (mm/hr)  
 降雨継続時間 (30分:30分以内は30分とする。)  
 A: 流域面積 (ha)  
 a: 越流係数 (0.6)  
 h: 越流水深 (m)  
 g: 重力加速度 (9.8m/s<sup>2</sup>)  
 B0: 水通長底幅 (m)  
 B1: 水通長上幅 (m)  
 h1: 余裕高 (m)

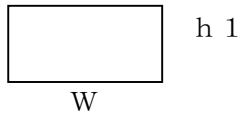


エ 放流口 (オリフィス)

放流口は、下流無害流量を排出できるよう断面を決定すること。

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

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



Q: 下流無害流量 (m/s)  
 f: 流出係数 (0.6)  
 r: 下流無害流量に対応した降雨強度 (mm/h)  
 A: 流域面積 (ha)  
 C: 0.6  
 a: 放流口断面積 (m<sup>2</sup>)  
 g: 重力加速度 (9.8m/s<sup>2</sup>)  
 h: H.W.L - L.W.L - 1/2 · h1 放流口の中心

- (1) 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。
- (2) 放流口の前面にはスクリーンを設置することとし、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が必要である。
- (3) 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。
- (4) 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。

#### オ 堆砂施設（泥溜り）

泥溜りの深さは15cm以上とし、土砂等が堆積した場合は清掃に努めること。

#### カ 放流管

- (1) 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。（水路工の場合は、8割水深以下とすること。）  
流量  $Q=A \cdot V \geq$  調整池よりの流出量（余水吐の流量）
- (2) 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となるが、原則として放流先施設の1/1対応の水位以上で放流するものとする。

#### キ 安全施設

- (1) 調整池の周囲には危険防止のため必要に応じ、注意看板、水位標識、フェンス等を設置すること。

#### ク その他

- (1) 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。
- (2) 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、地下水の進入するおそれのない場合はこの限りでない。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。
- (3) 盛土上に沈砂池、修景池、調整池等を設けることは防災上問題があり、原則として認めない。
- (4) 河川管理者が移管を受ける調整池の護岸は、民地の法留等との兼用工作物であってはならない。

### ⑧ 洪水調整池の多目的利用

#### ア 公園等兼用の場合

公園等（公園、緑地、広場）兼用調整池にあたっては、原則として帰属することとなるので公共施設の管理者と十分協議の上、施設を設計すること。

#### イ 駐車場兼用の場合

駐車場兼用調整池は、一般の調整池に代わるものであり将来に渡り調整機能を確保することができる場合に設置が可能である。なお、湛水頻度、貯留水深（最大15cmまで）はその利用形態により異なるので慎重な検討を要する。

（注）この規定は、事務所、工場等の従業員の車を自己の責任で調整池に駐車することまでも妨げるものではないので、駐車場の利用形態、構造等を考慮して支障ないと認められれば、1年1回程度の湛水頻度であれば、水深を15cm以上とすることができる。

#### ウ 地下調整池

調整池はオープンを原則とするが、市街化区域等で土地の高度利用を図るために、地下調整池を設置する場合がある。地下調整池は維持管理が困難で、公共施設として帰属されないなど問題点も多いので、設置にあたっては、放流先の公共施設管理者と十分協議すること。

⑨ 流出土砂対策

ア 地形、地質、下流域の状況等を勘案し、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。

イ 流出土砂を防止する場合の施設は、次のとおりとすること。

- (1) コンクリート堰堤
- (2) 沈砂池
- (3) その他

ウ 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年以上、その他は3年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。

エ 流出土砂の推定は、次表を標準とすること。

地表の状態	1ha当たりの流出度量 (m <sup>3</sup> /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

- (注) 1 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。  
 2 完全な排水施設を備えた芝生等は、林地に準ずる。  
 3 その他は、実態に応じて判断すること。  
 4 工事期間が4カ月以下の場合は、一様に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。

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。

キ 流出土砂の計算例

集水面積Aの林地である流域において、aの部分で工事により地表のかき起こしを行い、工事期間4カ月、工事後は草地にもどるものとする。bは林地よりそのまま草地になるものとする。

aの工事期間中産出土砂量

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

草地と林地との流出土砂量の差

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

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

$$5\text{年間では } (28+42) \cdot 5\text{年} = 350\text{m}^3$$

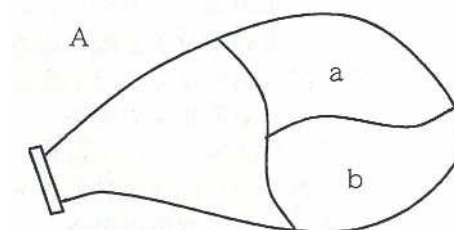
従って、(200+350=550m<sup>3</sup>)以上の土砂貯留施設を設ける必要がある。

$$A=10\text{ha} \quad (a \cdot b\text{を含む})$$

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

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

※この他に堰堤土工の残土分を見込むこと。



## ⑩ 浸透型施設

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。尚、浸透型施設は、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。

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」等によるが下記に留意すること。

### ア 適用範囲

周辺に放流先河川がない地域で開発行為を行う場合

### イ 設置禁止区域

- (1) 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おそれのある地域は浸透型施設設置区域から除外する。
- (2) 以下の土質については、設置可能区域から除外する。
  - ・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。）

### ウ 浸透能力調査

- (1) 資料調査
  - ・地形図、地質図等の既存資料
  - ・近接井戸による調査
- (2) 地盤調査
  - ・ボーリング調査、土質調査等
- (3) 浸透施設の設置可能範囲調査
  - ・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と共に、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
  - ・設置可能範囲を対象に、現地において注水試験を実施し、浸透能を測定する。

### エ 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」等によること。

### オ 維持管理

浸透型施設においては、ゴミ・土砂等の流入によって機能が低下する場合がありますので、維持及び管理については、河川管理者と協議すること。

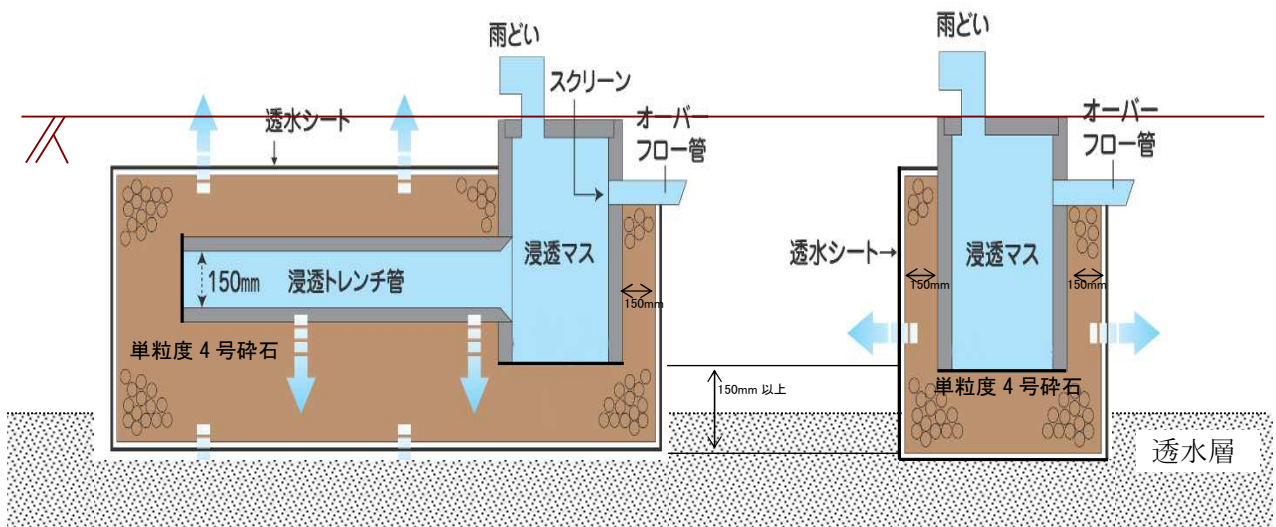
## ⑪ 雨水流出抑制対策

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、雨水浸透柵又は雨水貯留槽を設置すること。

■標準施工図

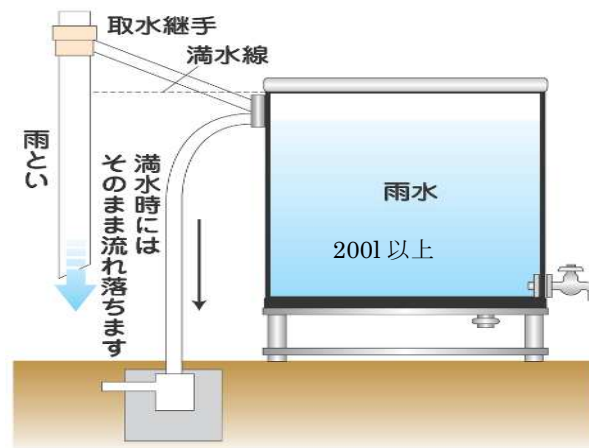
【A型(浸透桝+浸透トレンチ管)】

【B型(浸透桝単体)】



※砕石部の目詰まり防止のため、砕石周囲に透水シートを設置すること。

【雨水貯留槽】



⑫ 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っては、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っては、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っては、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っ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っ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。

## 第6節 消防施設整備基準

### 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40 $\text{m}^3$ 以上であること。ただし開発面積により20 $\text{m}^3$ 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上の管に原則として取り付けられていなければならない。ただし、管網の一辺が180m以下となるように配管されている場合は、75mm以上の管とすることができる。

### 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
1,000 $\text{m}^2$ 以上5,000 $\text{m}^2$ 未満	防火水槽20 $\text{m}^3$ 以上又は消火栓を設置すること
5,000 $\text{m}^2$ 以上	防火水槽40 $\text{m}^3$ 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	半径100m
	商業地域	
	工業地域	
	工業専用地域	
	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時は、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7節 給配水施設整備基準

### 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つては、水道その他の給水施設が、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

### 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なら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 m/m	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。）試験は通常の水圧（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0.75 MPaまで加圧し5分間放置する。その後0.75 MPa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0.4 MPa以上であれば合格とし、0.4 MPa未満であれば、そのまま計測を継続し24時間後の水圧が0.3 Mpa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。

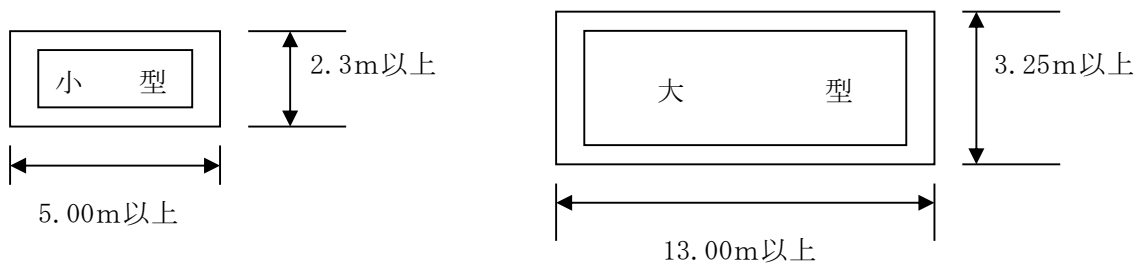
## 第8節 駐車施設設置基準

### 1 駐車施設設置基準

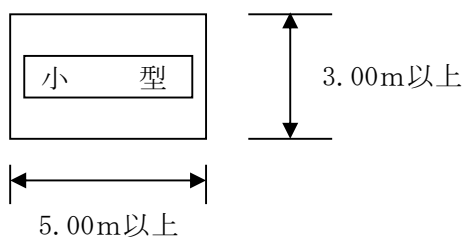
- ① 住宅建築を目的とした開発行為にあたっては、原則として計画戸数の駐車施設を開発区域内に確保すること。この場合において、事業者は、分譲等を行うにあたり、その敷地内に駐車施設を設ける等の内容を契約書に明記するなどの措置を講ずること。
- ② 店舗、事務所、工場、倉庫等を目的とした開発行為にあつては、原則としてその用途等に必要となる台数の駐車施設を開発区域内に確保すること。
- ③ 郊外型のパチンコ店については、原則として遊技台数の6割以上の駐車台数を確保すること。
- ④ 1台あたりの駐車ますは、駐車方法等実状により異なるが、原則として長さ5m以上、幅2.30m以上とすること。（次図参照）
- ⑤ 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、市長と協議すること。
- ⑥ 駐車場は原則として浸透式舗装を行い、駐車ます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。
- ⑦ 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。
- ⑧ 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。

#### (1) 駐車ますの標準

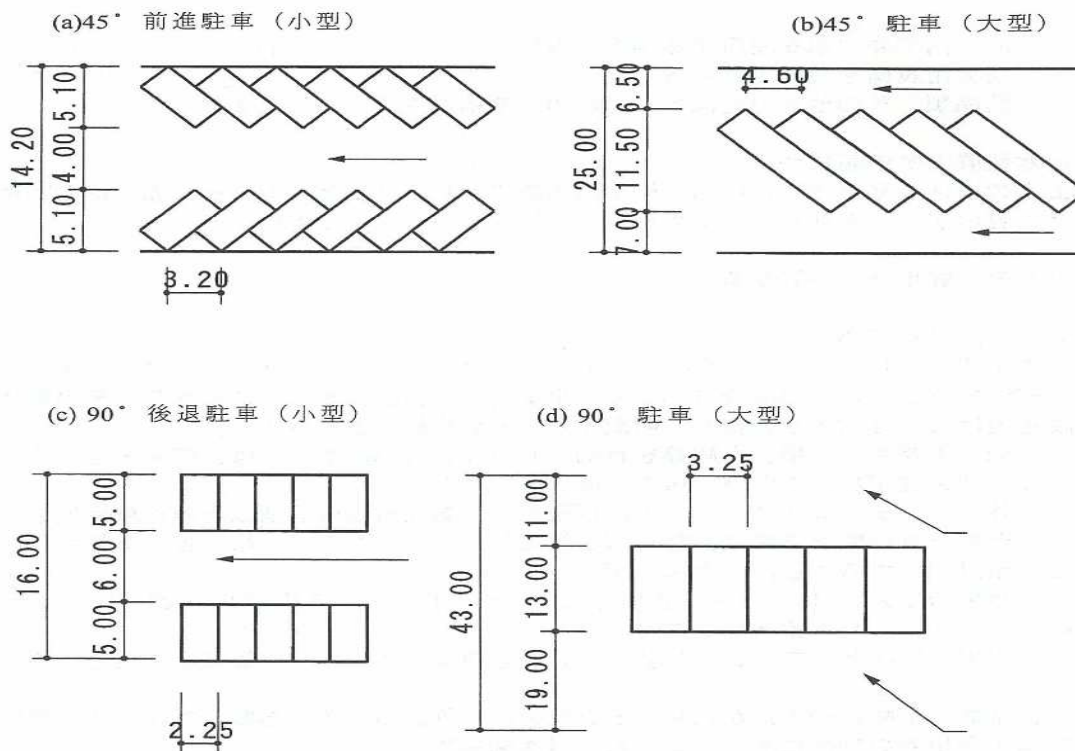
##### \* 健常者の利用スペース



##### \* 車椅子での利用スペース



(2) 駐車ますの配置



注) その他の駐車ますの配置については、「道路構造令」に準拠すること。

2 自転車等駐車施設設置基準

- ① 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。
- ② 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。

## 第9節 教育・集会施設等整備基準

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

- ① 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、下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 (地 区)
教育施設		幼稚園	小学校	中学校	高等学校
福祉施設		保育所 託児所			(社会福祉施設)
保 健		診療所(巡回)	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	
サービス施設		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・規模等を市長と協議すること。
- 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、市長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10節 公害防止

### 1 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

### 2 緩衝帯の設置

#### 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、1ヘクタールとする。

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

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

### 3 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。

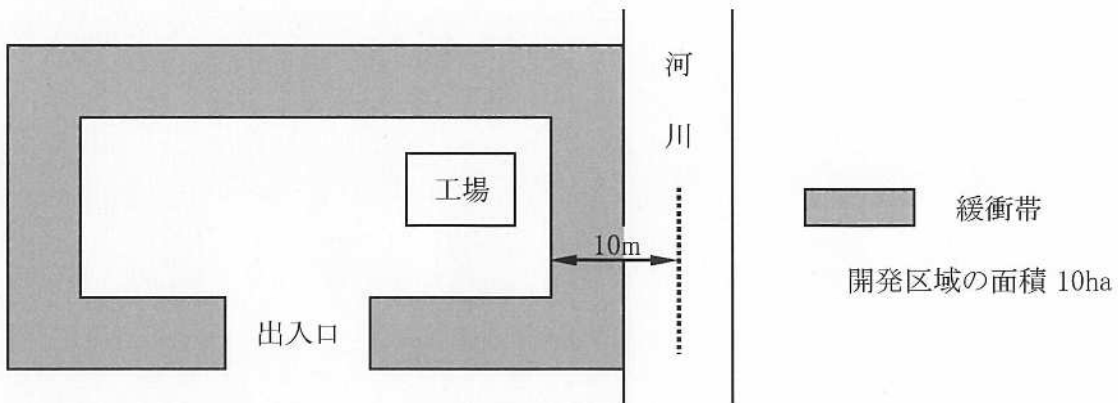
#### 〈説明〉

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。

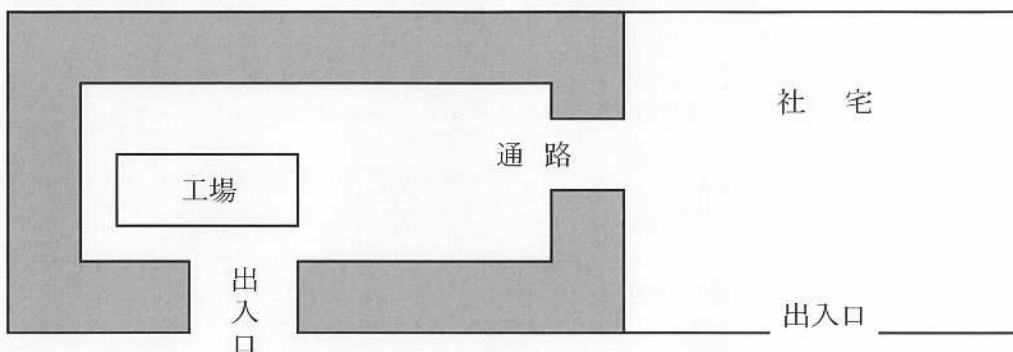
緩衝帯の幅員一覧表

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二分の一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。



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 開発行為によつて崖が生じる場合においては、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。
- 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30センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。
- 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 開発行為によつて生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。
- 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2メートルをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルをこえるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2メートルをこえるがけのがけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の1に該当するもの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5メートル以内の部分。この場合において、前号に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、同号に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。

- 2 前項の規定の適用については、小段等によつて上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。
- 3 第1項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。
- 4 開発行為によつて生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によつて風化その他の侵食に対して保護しなければならない。

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、実験等によつて次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。
    - イ 土圧、水圧及び自重（以下この号において「土圧等」という。）によつて擁壁が破壊されないこと。
    - ロ 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。
    - ハ 土圧等によつて擁壁の基礎がすべらないこと。
    - ニ 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。
  - 二 擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあつては、この限りでない。
- 2 開発行為によつて生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さ2メートルを超えるものについては、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第142条（同令第7章の8の準用に関する部分を除く。）の規定を準用する。

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。

## 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。

ここでは、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義務を課している。

## 2 がけの上端部に続く地盤面の処理

### 令第28条第2号

開発行為によつて崖が生じる場合においては、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。

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。

### 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

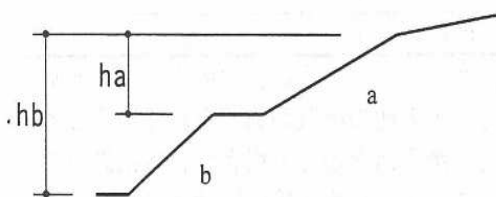
のり高の大きい切土のり面では、高さ5m程度ごとに幅1～2mの小段を設けること。

〈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する。



- ・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「宅地防災マニュアル V. 切土」を参照。

#### 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30センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。

##### 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。

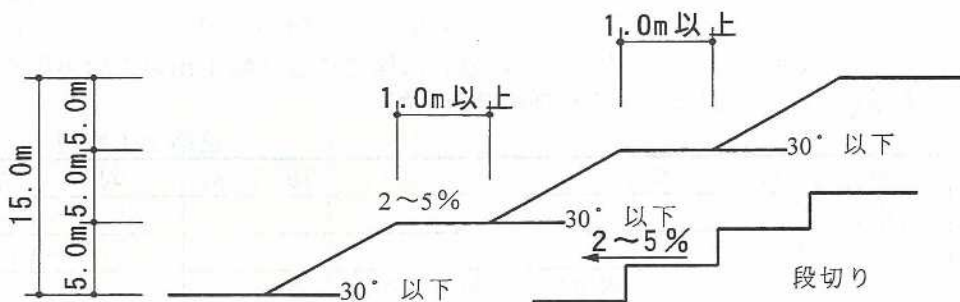
なお、その他の措置としては、雑草などが茂っている地盤に直接盛土すると、植物の腐食により新旧地盤の接する面に弱い地層ができることに留意し、雑草などの除去及び埋め戻しの壁体を築くなどの方法が考えられる。

##### (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には、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。 ( )の統一分類は代表的なものを参考に示す。
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	
岩塊(ずりを含む)	10m以下	1:1.5~1:1.8	
	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「宅地防災マニュアル IV. 盛土」を参照。



## 5 崖

### 令第28条第6号

開発行為によつて生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。

本号は、開発行為によつ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。

#### ① 「崖」の定義

開発行為によつて生じる「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。

#### ② 擁壁の形式

擁壁タイプの選定に当たっては、開発区域の法指定状況、設置個所の地形、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

#### ③ 各種擁壁の概要

種類	特徴・留意点	経済性
ブロック積擁壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・設計法が確立されてなく、経済的に断面が決定される</li> <li>・圧密沈下のある地盤には不適</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・他の形式に比較して経済的</li> </ul>
重力式擁壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎地盤の良い場合</li> <li>・くい基礎となる場合は不適</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高さが4m以上の場合は不経済</li> </ul>
もたれ式擁壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎地盤の堅固な場合</li> <li>・山岳道路の拡幅などに有利</li> <li>・主として切土部に用いられる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・比較的経済的である</li> </ul>
片持ばり式擁壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・普通の基礎地盤以上が望ましい</li> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・比較的経済的である</li> <li>・高さ5～7mの場合に最も経済的</li> </ul>
控え壁式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎地盤の良くない場合に有利</li> <li>・壁高7m以上の場合によく用いられる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・壁高が高い場合は経済的</li> </ul>

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

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

土 質	軟岩（風化の著しいものを除く）	風化の著しい岩	砂利、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5メートル以内の部分。この場合において、前号に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、同号に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。

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、擁壁でおおうべきことを規定している。

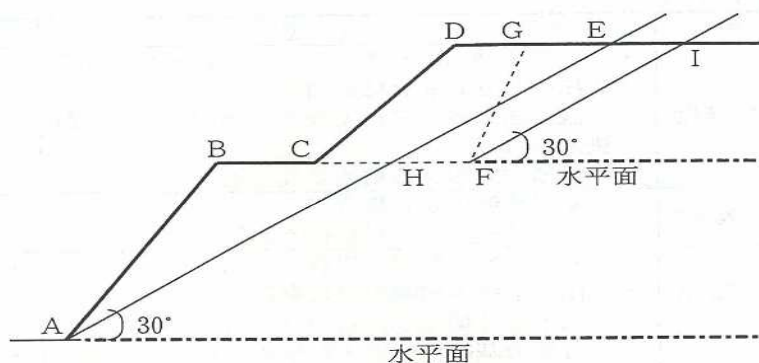
ただし書は、切土した場合における緩和規定で、切土した土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分の土質に応じて設置しなくてもよい勾配または高さが第1号及び第2号に規定されている。

(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) 擁壁を設置しないがけ面の保護

#### 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つて風化その他の侵食に対して保護しなければならない。

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り、のり砕工等が考えられる。

### (5) 擁壁に関する技術基準

#### ① 構造計算及び実験の原則

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

- イ 土圧、水圧及び自重(以下この号において「土圧等」という。)によつて擁壁が破壊されないこと。
- ロ 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。
- ハ 土圧等によつて擁壁の基礎がすべらないこと。
- ニ 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。

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つ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。

**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。

**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。

ア 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、基礎杭の許容応力を超えないこと。

イ 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。

ウ 水抜穴

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、必要に応じて、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。

エ 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。

#### オ 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、岩屑 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	
第三種	その他の土質	45cm以上かつ擁壁 高さの20/100以上

#### カ 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。

#### キ 最大摩擦係数

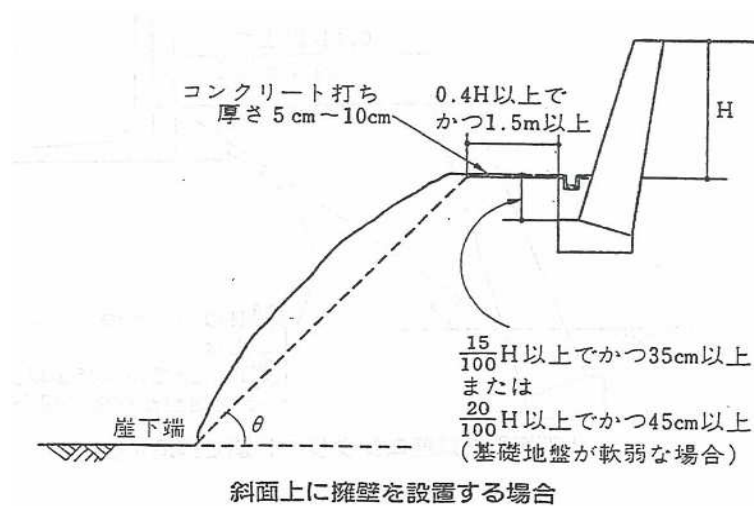
擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力については、実情に応じて計算された数値を用いるが、その地盤の土質に応じ、次表を標準とすること。

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

② 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。

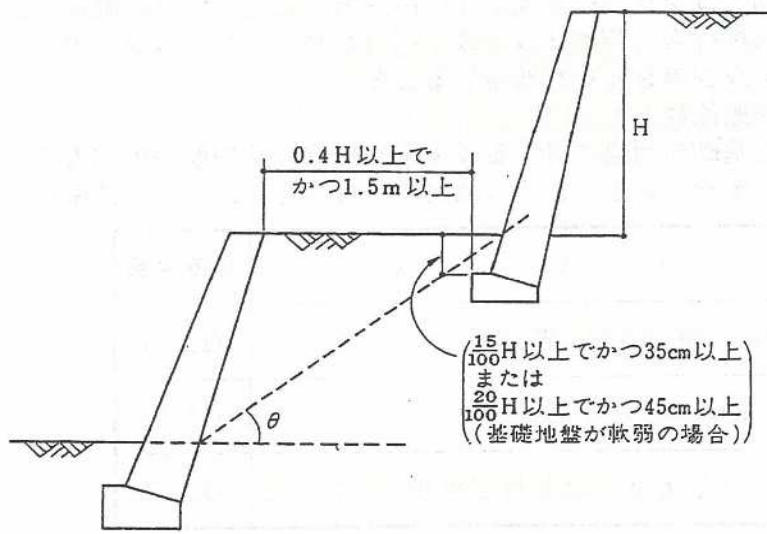
ア 斜面上に擁壁を設置する場合には、図のように擁壁基礎前端より擁壁の高さの0.4H以上で、かつ1.5m以上だけ土質に応じた勾配線より後退し、その部分はコンクリート打ち等により風化浸食のおそれのない状態にすること。



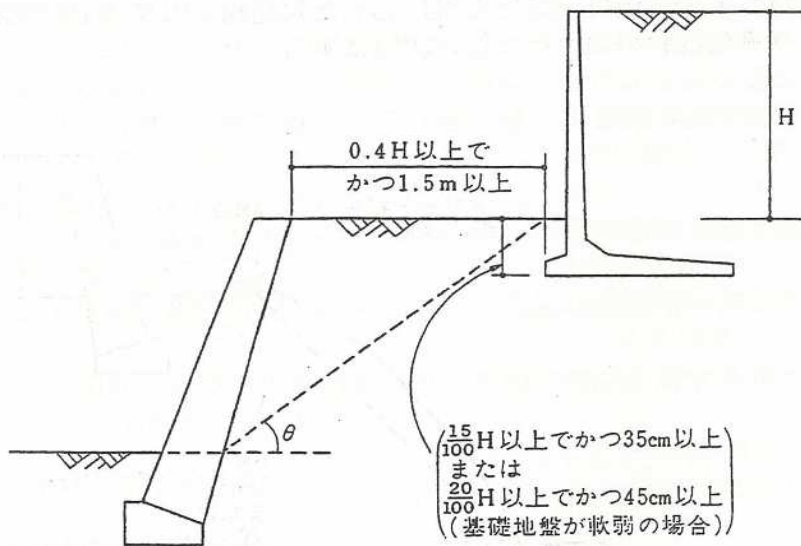
土質別角度 ( $\theta$ )

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( $\theta$ )	60°	40°	35°	25°

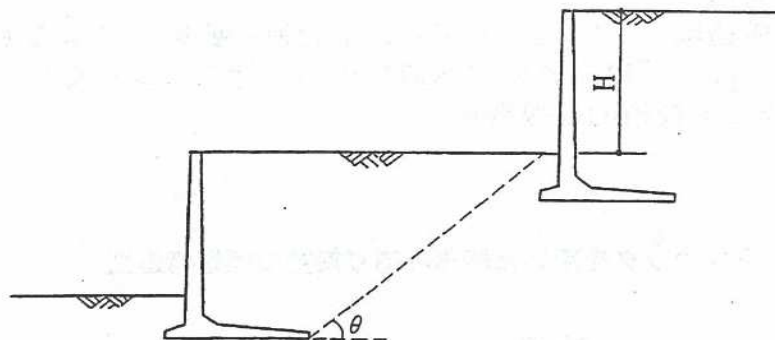
イ 図に示す擁壁で表の $\theta$ 角度内に入っていないものは、二段の擁壁とみなされるので一体の構造とする必要がある。なお、上部擁壁が表の $\theta$ 角度内に入っている場合は、別個の擁壁として扱うが、水平距離を $0.4H$ 以上かつ $1.5m$ 以上はなさなければならない。



上部擁壁を間知石積みで築造する場合

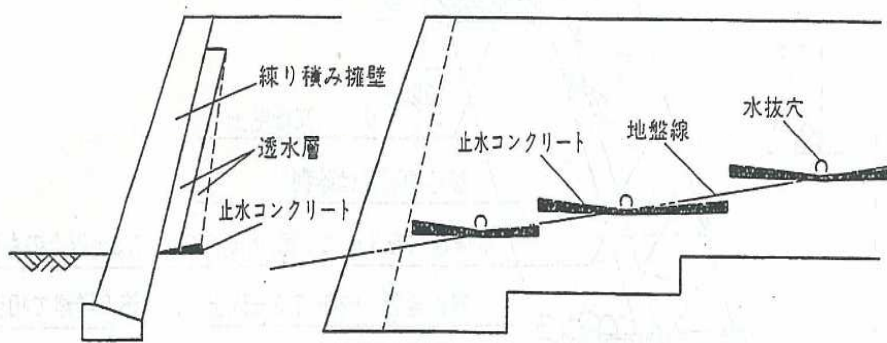


上部擁壁を鉄筋コンクリート造で築造する場合



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。

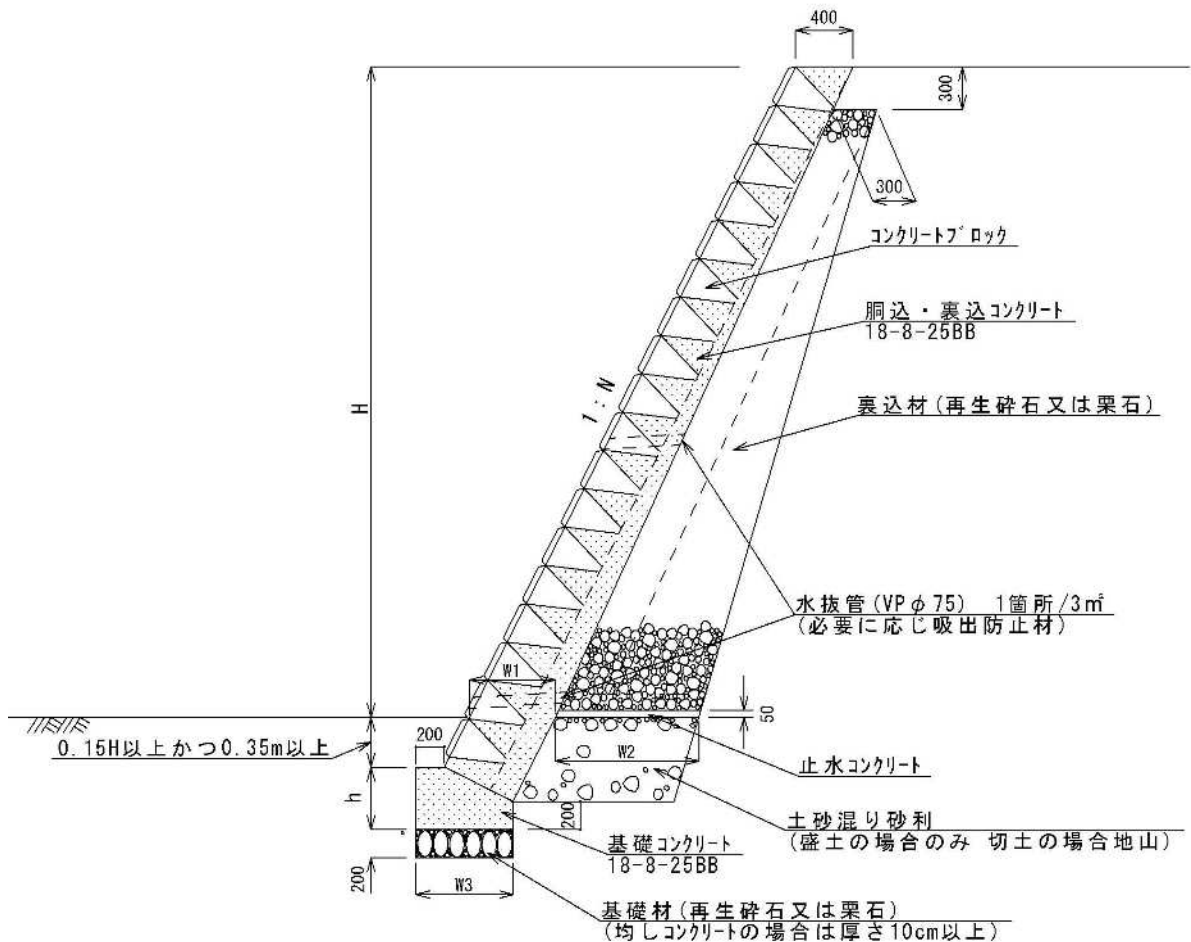
オ 斜面に沿って擁壁を設置する場合等において、擁壁正面における基礎底面端の線は、段切り等によりなるべく水平にするものとする。

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。



③ 練石積擁壁の構造

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、3m<sup>2</sup>に1箇所以上も受ける。また、砂等、微粒子の土砂が水抜き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き穴の裏側に使用し、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/m<sup>2</sup>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 機盤の勾配	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>1: 機盤の地上高さ</p>	<p>1: 機盤の地上高さ</p>	<p>d: 盛土の場合 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>1: 機盤の地上高さ</p>
65° を超え 70° 以下(約4分)	<p>根入れ、護込厚は上圖と同じ</p>	<p>根入れ、護込厚は上圖と同じ</p>	<p>根入れ、護込厚は上圖と同じ</p>
65° 以下(約5分)	<p>根入れ、護込厚は上圖と同じ</p>	<p>根入れ、護込厚は上圖と同じ</p>	<p>根入れ、護込厚は上圖と同じ</p>

6 その他

- ・雨水や土砂の流出入防止を考慮した構造とすること。
- ・開発区域外周や敷地を区切る構造物については、明確に境界を判別できる物理的形狀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。

## 第12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13節 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、1ヘクタールとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、0.3ヘクタール以上1ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

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相当となる場合。
  - 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1000㎡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うことをいう。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14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、40ヘクタールとする。

- 1 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15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、1ヘクタールとする。

- 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当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)宅地建物取引業の免許の写し
------	---

- 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16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、1ヘクタールとする。

- 1 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、過去の工事実績等を勘案して行うものとなる。

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)建設業許可証明書の写し (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
------	--

## 第17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。

#### 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、造成協力地
- 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  
同意書に押捺する印鑑については、印鑑証明書付の実印であること。
- 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の記名捺印と作成年月日を記入すること。

添 付 書 類	(1)同意書（実印で押印したもの）  (2)印鑑証明書
------------------	-----------------------------------

## 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、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18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

### <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り扱います。

#### 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。