

第7節 給水施設（法第33条第1項第4号）

法第33条

四 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来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。

〈法令の解説及び審査基準〉

本号は、水道その他の給水施設についての基準を定めたものです。自己居住用住宅以外の実業行為の場合は、開発区域で想定される需要に支障がないような構造や能力で給水施設の設計が定められていることを規定しています。

本号は、政省令で技術的細目を定めていませんが、水道法等で定める基準を満たしていれば、本号が果たすべき目的が達成されることによるものです。給水施設の設計は、当該市町村の水道事業者との調整が重要になります。

第8節 地区計画等への適合（法第33条第1項第5号）

法第33条

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

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

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

ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画

ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第4項第2号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画

ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

〈法令の解説及び審査基準〉

本号は、地区計画等でイからホに該当するものが定められている土地で開発行為を行う場合、予定建築物の用途や開発行為に関する設計が地区計画等に定められた内容に即した設計となっていることを定めています。開発許可の段階で地区計画の内容をある程度実現することを目的としています。

本号でいう「即して定められていること」とは、開発行為の設計が、地区計画等の内容に一致している場合は当然に該当しますが、正確には一致していないものの、地区計画等の目的を達成するように定められている場合も含まれます。

松伏町では、「外前野地区」、「内前野地区」、「吉川松伏工業団地地区」、「大川戸砂田地区」に地区計画が定められています。

即して定められていること

第9節 公共公益施設（法第33条第1項第6号）

法第33条

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

政令第27条 主として住宅の建築の用に供する目的で行なう20ヘクタール以上の開発行為にあつては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。

〈法令の解説及び審査基準〉

1 概要

本号は、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す。本号の適用は、政令第27条に規定されており、主として住宅を建築する目的で行う20ヘクタール以上の開発行為のみを対象としています。

2 用途の配分が定められていること

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、予定建築物等の用に供される敷地が、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が図られるように、適切に配置されていることをいいます。なお、公益的施設については、用地が確保されていれば足り、開発者が施設を整備することまでは求めていません。

3 政令第27条

政令第27条は、開発区域の面積が20ヘクタール以上の場合の公益的諸施設の配置についての規定です。「その他の公益的施設」とは、行政施設（交番、郵便局、市の出張所等）、集会施設（集会所、公民館等）等が該当します。

後段のただし書は、誘致距離及び規模から考慮して既存のものが十分利用できる場合はこの限りではないとする緩和規定です。なお、既存の公益的施設が利用できるか否かは、松伏町公益的施設の管理者と十分に協議する必要があります。

その他の公益的施設

4 条例による強化

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

七 第27条の技術的細目に定められた制限の強化は、20ヘクタール未満の開発行為においてもごみ収集場その他の公益的施設が特に必要とされる場合に、当該公益的施設を配置すべき開発行為の規模について行うものであること。

政令第29条の2第7号は、地方公共団体が条例を定めることにより、ごみ収集場等の公益的施設が特に必要な場合、公益的施設を配置すべき開発区域の面積を20ヘクタール以上としているのを20ヘクタール未満の面積に引き下げることができる規定です。

強化の条例を定める際には、開発許可運用指針I-5-10(7)が参考になります。

第10節 切土・盛土・擁壁
第10節(1) 概要(法第33条第1項第7号)

法第33条

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

宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第3条第1項の宅地造成工事規制区域	津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域
開発行為に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第73条第1項に規定する特定開発行為（同条第4項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事
宅地造成等規制法第9条の規定に適合するものであること。	津波防災地域づくりに関する法律第75条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的助言に従い講じるものであること。

〈法令の解説及び審査基準〉

1 概要

本号は、開発区域内の土地が、地盤の沈下や崖崩れや出水のおそれがある土地の場合は、災害発生を防止するため安全上必要な措置が講ぜられるように設計することを規定しています。

また、開発区域内の土地が宅地造成等規制法第3条第1項の宅地造成工事規制区域に指定されている場合は、その指定地域における擁壁等の設計が同法第9条の基準に適合していることを規定しています。

平成18年の宅地造成等規制法改正の際、宅地防災を強化する観点から同法の基準が強化されたことに伴い、本号の基準も変更されました。その際、宅地造成等規制法、都市計画法、建築基準法の規制の合理化を図りました。これは、宅地造成等規制法第8条と建築基準法第88条第4項の規定により、開発許可の基準に適合している場合は、宅地造成等規制法の許可や建築基準法の擁壁の建築確認が不要とされているためです。

2 運用

本号では、地盤対策が必要であることを定めており、具体的な基準は政令、省令で規定しています。本県では、政省令の内容の判断については、宅地造成等規制法施行令第2章「宅地造成に関する技術基準」及び宅地造成等規制法の施行にあたっての留意事項について（改正：平成19年3月28日国都開第27号）の中に示されている「宅地防災マニュアル」を参考にし、判断します。なお、本号の規定に関する技術的細目を定めた政令及び省令は次のとおりです。

条文	基準の概要
政令第28条第1号	軟弱地盤に関する基準
政令第28条第2号	崖の上端に続く地盤面処理の基準
政令第28条第3号	切土した後の地盤の滑り防止に関する基準
政令第28条第4号	盛土した後の地盤の安定に関する基準
政令第28条第5号	著しく傾斜している土地に盛土を行った際の地盤の滑り防止に関する基準
政令第28条第6号	開発行為によって生じた崖面の保護についての基準
政令第28条第7号	切土・盛土した場合の地下水の排出に関する基準
省令第22条第2項	地下水の排水施設について管渠の勾配及び断面積を定める規定
省令第23条第1項	政令第28条第6号から委任を受けた擁壁の基準
省令第23条第2項	前項の適用にあたっての崖の範囲に関する基準
省令第23条第3項	第1項の規定の適用除外
省令第23条第4項	擁壁の設置義務のない崖の保護に関する基準
省令第27条	政令第29条の規定に基づく、擁壁の構造又は能力に関する技術的細目
省令第27条第1項第1号	擁壁の構造計算及び実験の原則
省令第27条第1項第2号	水抜穴の設置及び構造についての規定
省令第27条第2項	高さ2mを超える擁壁について建築基準法施行令の規定を準用する規定
政令第29条の2第1項第8号	政令第28条第2号から第6号の技術的細目の強化
省令第27条の4第5号	省令第27条の技術的細目の強化

3 松伏町における宅地造成等規制法による制限

松伏町では、平成27年4月現在、宅地造成等規制法第3条第1項に基づく宅地造成工事規制区域の指定はありません。

宅地造成工事規制区域

平成18年の宅地造成等規制法改正により、前述の宅地造成工事規制区域以外の土地であっても同法第20条に基づく一団の造成宅地で崩壊の危険がある箇所は、町等が造成宅地防災区域に指定し、宅地所有者等に対して勧告や改善命令が出せることになりました。このため、大規模な盛土造成を伴う開発行為は、地形・地質調査等を十分調査し、造成宅地防災区域に該当することにならないように設計、施工することが必要です。

造成宅地防災区域

4 津波防災地域づくりに関する法律による制限

松伏町では、平成27年4月現在、津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域の指定はありません。

津波災害特別警戒区域

第10節(2) 軟弱地盤対策(政令第28条第1号)

政令第28条

- 一 地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。

〈法令の解説及び審査基準〉

1 概要

本号は、軟弱地盤対策を行うことを規定しています。開発区域内の土地が軟弱である場合は、土の置換えや地盤改良、各種ドレーン工法による水抜き等の措置を講じ、地盤の沈下や開発区域外の地盤の隆起が生じないような設計とします。

2 軟弱地盤の判定

軟弱地盤とは、盛土や構造物の荷重により大きな沈下を生じ、盛土端部がすべり、地盤が側方に移動する等、地盤が著しい変動を起こすおそれがある土地です。また、地震時に液状化が発生するおそれのある砂質地盤も一種の軟弱地盤です。

河川沿いの平野部等軟弱地盤が想定される土地で開発を行うときは、地質調査等を実施して、軟弱地盤であるかどうかを判定し、対策工法の検討を行う必要があります。

また、判定の目安として、地表面下10mまでの地盤に次のような土層が存在する場合には、軟弱地盤である可能性が高くなります。

- ・有機質土、高有機質土
- ・粘性土で、標準貫入試験で得られるN値が2以下、スウェーデン式サウンディング試験において100kg以下の荷重で自沈するもの
- ・砂質土で、標準貫入試験で得られるN値が10以下、スウェーデン式サウンディング試験において半回転数(N_{sw})が50以下

3 軟弱地盤対策

対策の実施にあたっては、地盤条件、土地利用条件、施工条件、環境条件等を踏まえて、当該地盤の沈下量、沈下時間、安定計算を行い、総合的に検討して工法を決定する必要があります。具体的な工法は、宅地防災マニュアルが参考になりますが、

その工法の例は下記のとおりです。また、**開発許可申請時は、施工方法を記載した施工計画書等により本号に適合していることを確認します。**

表層処理工法：軟弱地盤上の地表水の排除、盛土内の水位低下、施工機械のトラフィカビリティの確保、軟弱地盤上の盛土又は構造物の支持力確保等を目的として用いる。

置換工法：盛土端部の安定を短期間に確保する場合、盛土層が薄く建物荷重や交通荷重による沈下が大きな問題となる場合等において、軟弱土を良質材に置換える工法。

押え盛土工法：盛土端部の安定確保及び側方地盤の変形の軽減を目的とする工法であり、用地に余裕がある場合及び施工時の変状に対する応急対策として用いる。

緩速載荷工法：盛土端部の安定確保及び側方地盤の変形の抑制を目的として、地盤の変形等を計測しながら盛土を施工する工法。

載荷重工法：圧密沈下を促進して残留沈下を軽減する目的で用いる工法。

バーチカル^①レーン工法：圧密沈下の促進及び地盤の強度増加を目的として用いる工法。

締固め工法：固め工法は、盛土端部の安定を図ることを目的とする工法であり、主にサンドコンパクションパイル工法が用いられている。

固結工法：盛土端部の安定確保又は構造物基礎地盤の改良を目的として用いる工法。

第10節(3) 崖上面の処理(政令第28条第2号)

政令第28条

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

〈法令の解説及び審査基準〉

1 概要

本号は、開発行為によって崖が生じた場合、崖の上端に続く地盤面の処理方法についての規定です。下図に示すように地盤を崖とは反対の方向に勾配を付けることにより、雨水その他の地表水による崖面浸食や雨水等の崖上端付近での浸透による崖面崩壊を防止することを目的としています。

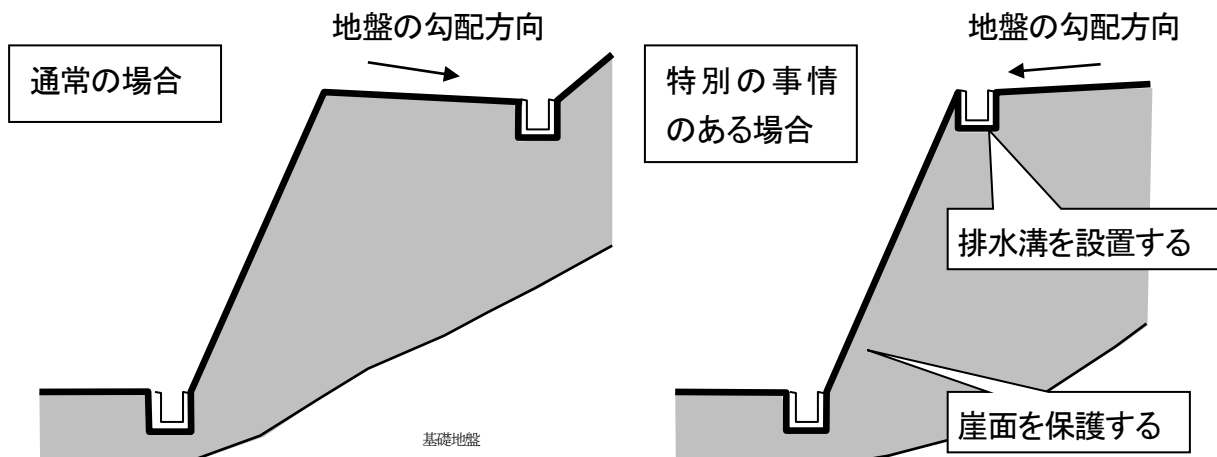
「崖」とは、地表面が水平面に対して30度を超える角度をなす土地で、硬岩盤(風化の著しいものを除く。)以外のものをいいます。なお、ここでいう「崖」には、擁壁で覆われる崖も含まれます。

2 特別の事情

本号では、原則として地盤を崖とは反対の方向に勾配を付けることとしていますが、開発区域の地理的条件等からやむを得ず崖方向に勾配をつけなければならない場合も考えられます。その場合は、崖面上端付近に堅固な排水溝を設置する等、崖面を保護するための設計となっている必要があります。崖方向に勾配を付けるには、地理的条件からやむを得なく、崖面保護対策が講じられている場合は、特別な事情があると判断します。

※条例による強化が可能です。(P. 166参照)

崖
※省令第16条第4項表中「造成計画平面図の明示すべき事項の欄」参照



第10節（4） 切土地盤の滑り防止（政令第28条第3号）

政令第28条

三 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留（次号において「地滑り抑止ぐい等」という。）の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。

〈法令の解説及び審査基準〉

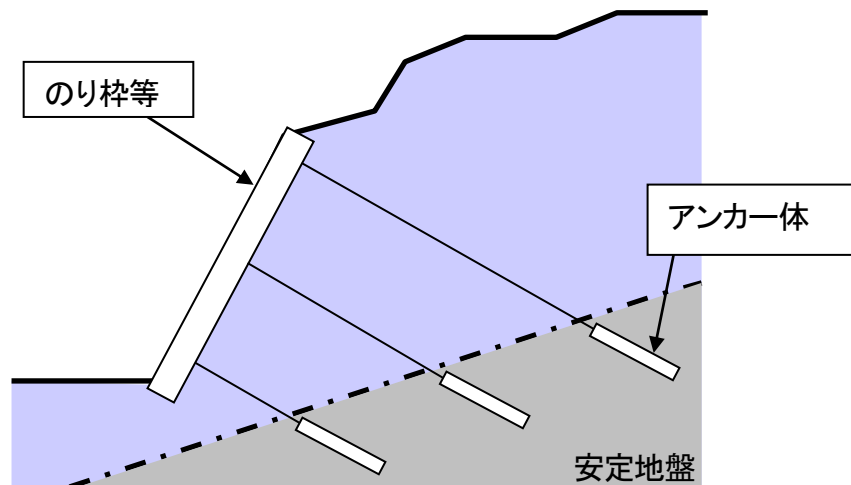
本号は、滑りやすい地盤の切土をする場合には、切土面の安定性を確保するために地滑り抑止ぐいやグラウンドアンカー等により滑動崩落に対する滑り面の抵抗力を増加させる措置を講ずることを規定しています。

「滑りやすい土質の層がある」とは、切土することにより、内部摩擦角が特に小さい等物理的に不安定な土質の層が露出する場合をいいます。

なお、グラウンドアンカーを設置する場合は、将来的な土地利用の変更や建築物の建て替え等により、その構造が影響を及ぼすおそれがあるため、アンカー体上部の土地利用状況の配慮が必要です。

※条例による強化が可能です。（P. 166 参照）

滑りやすい土質の層がある



第10節(5) 盛土地盤の安定に関する基準(政令第28条第4号)

政令第28条

四 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水浸透による緩み、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。

〈法令の解説及び審査基準〉

本号は、盛土した後の地盤の安定に関する基準です。盛土した地盤は一般に土粒子間の結合が緩く、雨水その他の地表水等の浸透が容易であり、地盤自体の圧縮性も大きいことから、沈下や崩壊が起りやすい状態にあります。そこで、ローラー等による締め固めを行い土粒子間の結合を強固にすることにより、地盤の圧縮性を少なくし地耐力を増加させるとともに、必要に応じて、くいや排水施設等を設置することを規定しています。

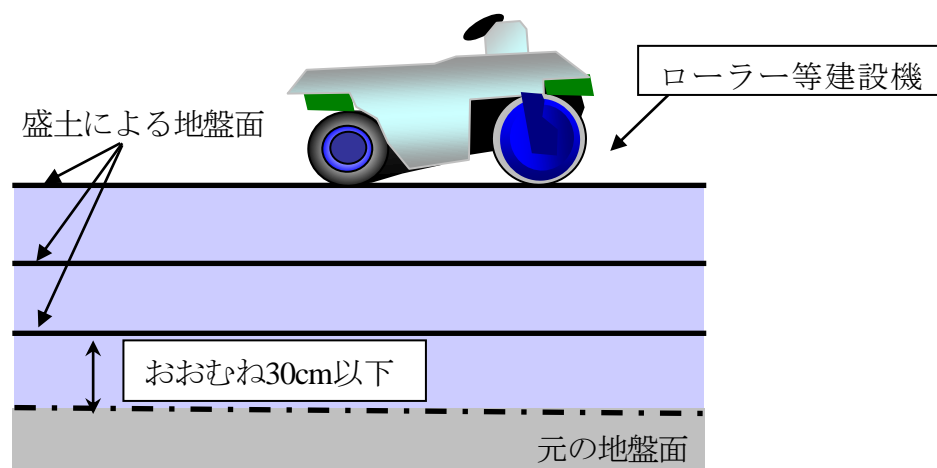
盛土を行う場合は、有機質土等を除いた良質土を使用し、おおむね30cm以下に敷き均しとローラーその他の建設機械を用いて締め固めるように設計、施工を行います。開発許可申請時は、施工方法を記載した施工計画書等により本号に適合していることを確認します。

また、盛土高や元地盤面の土質状況等により、造成地盤の崩壊や滑りのおそれがある場合は、地滑り抑止ぐいや雨水その他の地表水等を適切に排水する施設等を設置する必要があります。

※条例による強化が可能です。(P.166 参照)

※盛土の施工方法・審査方法については、P.493 『宅地防災マニュアル』「VI・6 盛り土の施工上の留意事項」参照

※地滑り抑止ぐいについては、前節参照



第10節(6) 盛土地盤の滑り防止(政令第28条第5号)

政令第28条

五 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。

〈法令の解説及び審査基準〉

本号は、著しく傾斜している土地に盛土を行った場合の滑り防止に関する基準です。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又は地震による震動等により、新旧地盤の接する面を滑り面とするすべりが起こりやすいので、段切り等を行い新旧地盤の接触面積を増加させる等、滑りに対する安全措置を講ずることを規定したものです。

なお、その他の措置としては、雑草等が茂っている地面に直接盛土をすると、植物が次第に腐食し新旧地盤の接する面に弱い層が形成され、滑りが起こりやすくなることから、盛土を行う前に雑草等を除去する措置等が考えられます。

「著しく傾斜している」とは、原地盤面が水平面に対して15度(約1:4)程度以上の角度をなす地盤のものをいいます。

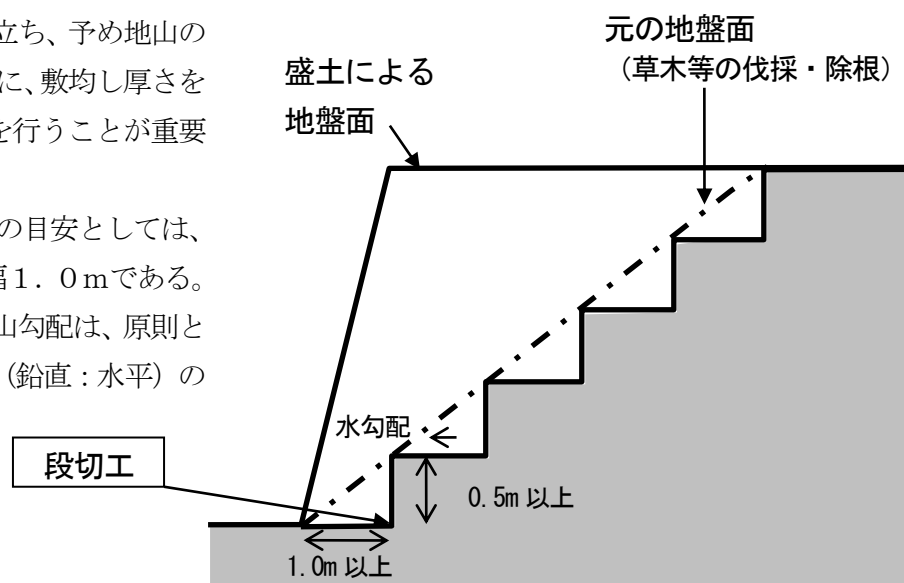
※条例による強化が可能です。(P.166 参照)

著しく傾斜している(※P.『宅地防災マニュアル』「VI・6 2」参照)

基礎地盤(地山)の勾配が1:4程度より急な場合は、盛土との密着を確実にするために、盛土の施工に先立ち、予め地山の段切りを実施するとともに、敷均し厚さを管理して、十分な締固めを行うことが重要である。

段切りの標準的な使用の目安としては、最少高さ0.5m、最少幅1.0mである。

また、段切りを行う地山勾配は、原則として1:0.5~1:4(鉛直:水平)の範囲とする。



第10節（7） 崖面の保護（政令第28条第6号）

政令第28条

六 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^{（省令第23条）}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。

（がけ面の保護）

省令第23条 切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルをこえるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2メートルをこえるがけのがけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するもののがけ面については、この限りでない。

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

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

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

2 前項の規定の適用については、小段等によ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。

（擁壁に関する技術的細目）

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

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

〈法令の解説及び審査基準〉

1 概要

本号では、開発行為によつて生じた崖面は、擁壁の設置等の措置によつて保護を図ることを規定しています。崖面の保護の具体的な方法は、省令第23条で規定しています。また、擁壁の構造等については、省令第27条で規定しています。

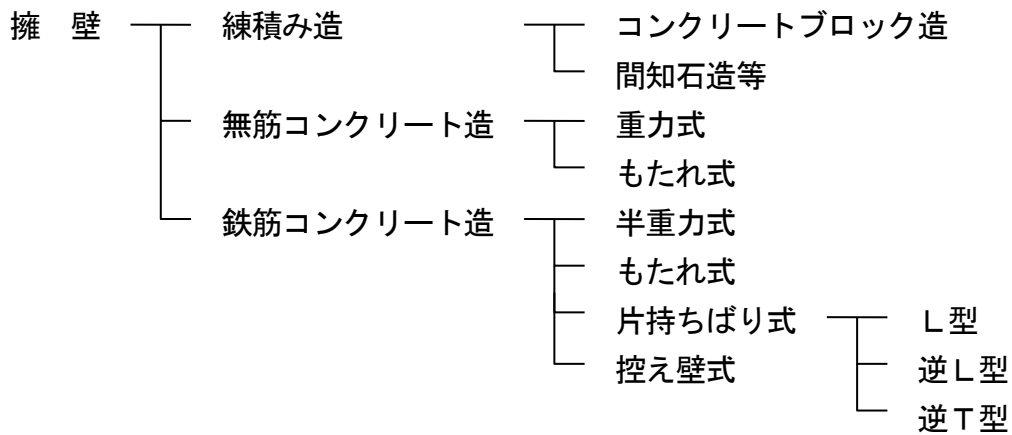
※条例による強化・緩和が可能です(P.166 参照)

2 擁壁

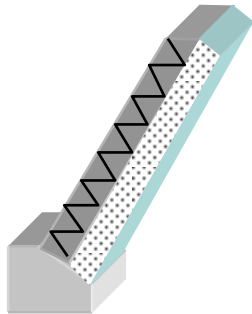
(1) 擁壁の種類

一般的に用いられる擁壁の種類は、次の表のとおりに大別されます。なお、建築用の軽量コンクリートブロックは、安定計算や構造に関しての安全性の検討をすることができないため、省令第23条第1項の規定により設置される擁壁（以下「義務擁壁」という。）として用いることはできません。

〈擁壁の種類〉



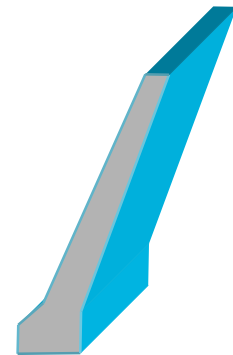
(イメージ図)



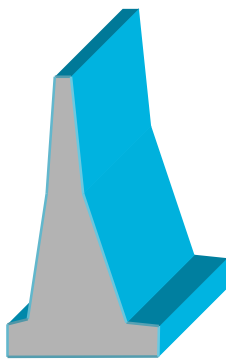
練積み造擁壁



重力式擁壁



もたれ式擁壁



半重力式擁壁



片持ちばり式擁壁
(逆L型)



控え壁式擁壁

(2) 擁壁の構造計算

擁壁の構造は、構造計算、実験等によって安全性が確かめられたものであることが必要です。

宅地造成等規制法施行令は、コンクリート造の擁壁は、理論的検討を行い得るため、これらについては構造計算によってその安全性を確保することとしています。

また、間知石その他の練積み造擁壁は、構造形式からは一種の重力式擁壁と見なすことができ、ある範囲内においては、構造耐力上の信頼性は鉄筋コンクリート造等の擁壁と同等と考えられるものの、理論上の安全性を検討することは困難なため、経験的な観点から構造について定めています。

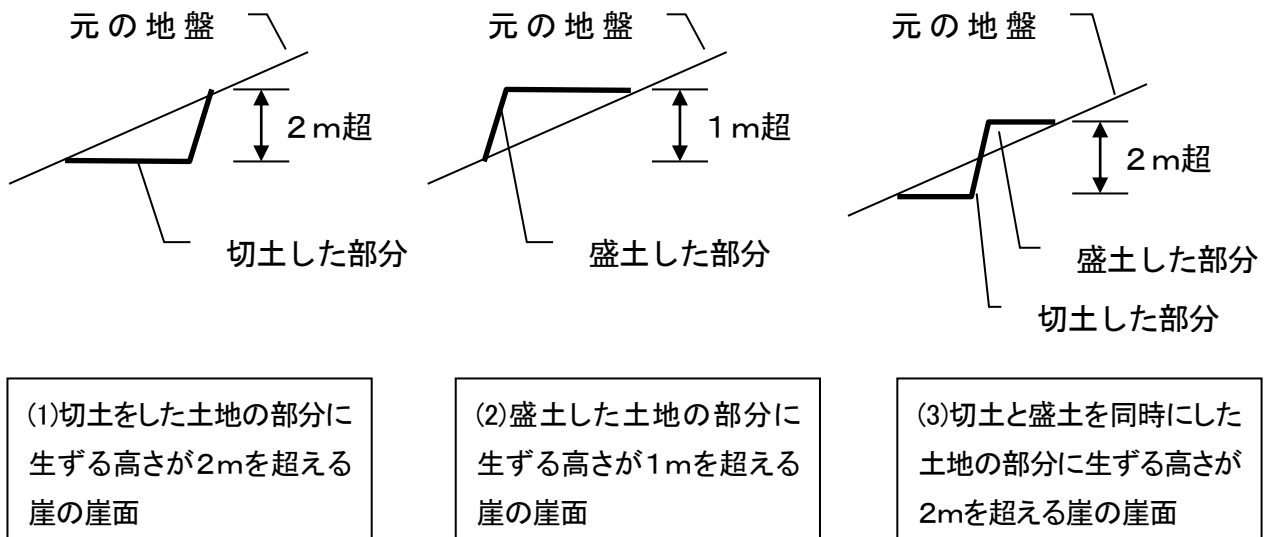
義務擁壁を設ける場合は、宅地造成等規制法施行令及び建築基準法施行令を準用し、設計に用いることとします。

擁壁は、大臣認定品以外、高さ1m以上のものについては構造計算が必要です。

3 義務擁壁の定義（省令第23条第1項）

第1項では、原則として擁壁で覆わなければならない崖を規定しています。これを図に示すと図-1のとおりです。

図-1 原則として擁壁で覆わなければならない崖面

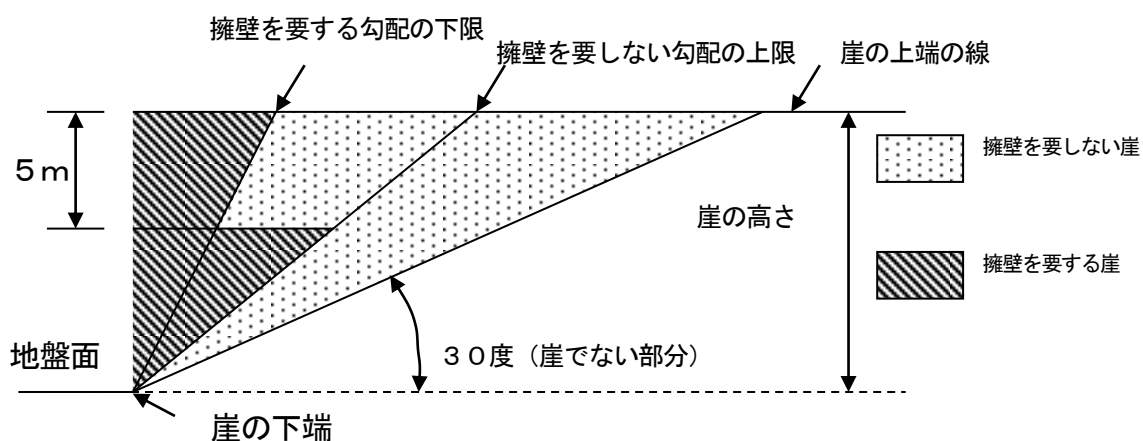


＜切土の場合の緩和規定＞

ただし書は、切土の場合の緩和規定で、切土をした土地の部分に生ずることとなる崖又は崖の部分の土質に応じ擁壁を設置しなくてもよい勾配又は高さが第1号及び第2号に規定されています。

ただし書の規定を図に示すと図-2のとおりです。

図-2 擁壁を要しない崖又は崖の部分（1）



第1項第1号は、切土の場合でそれぞれ土質に応じて、崖の勾配が規定の角度以下のものについては、擁壁を要しないとしています。これを図に示すと、図-3のとおりです。

図-3 擁壁を要しない崖又は崖の部分（2）

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
<p>60度以内</p>	<p>40度以内</p>	<p>35度以内</p>

第1項第2号は、切土の場合でそれぞれ土質に応じて、崖の

勾配が規定の範囲内にある場合は、崖の上端から垂直距離で5 m以内には擁壁を設けないでよいとしています。

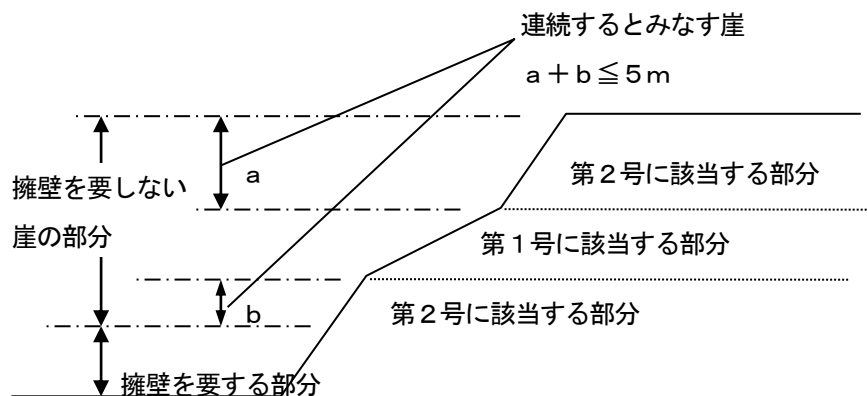
これを図に示すと、図-4のとおりです。

図-4 擁壁を要しない崖又は崖の部分（3）（崖の上端から5m以内）

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

また、「この場合において」以下は、第1号に規定する崖の部分の上下に第2号本文に規定する崖の部分があるときは、第1号に規定する崖の部分は存在せず、その上下の崖の部分は連続しているものとみなし、その崖の上端から下方に垂直距離5 m以内の部分は、擁壁の設置義務を解除したものです。これを図に示すと図-5のとおりです。

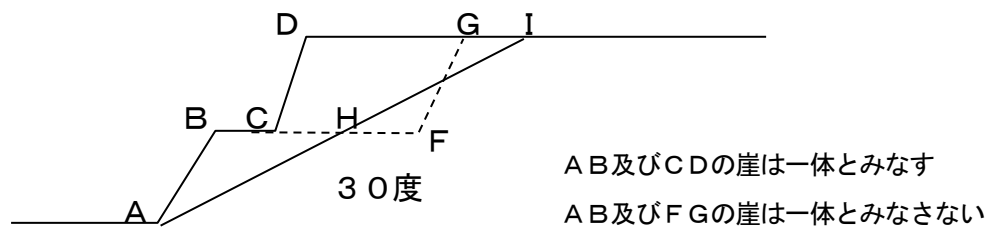
図-5 擁壁を要しない崖又は崖の部分（4）



4 一体とみなす崖の範囲（省令第23条第2項）

第2項は、第1項の規定を適用する崖の範囲を規定しています。小段等を含んで上下に分離されている場合は、下層の崖面下端を含み、かつ、水平面に対して30度の角度をなす面を想定し、その面に対して上層の崖面下端がその上方にある場合は、上下の崖は一体の崖とみなされます。これを図に示すと図-6のとおりです。

図-6 一体の崖とみなす崖



5 擁壁設置義務の適用除外（省令第23条第3項）

第3項は、第1項の規定の適用除外をした基準です。切土、盛土した場合を問わず、土質試験等、例えばボーリングを行い試料採取し試験を行う等、試験結果に基づく地盤の安定計算をした結果、崖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で、擁壁設置以外の他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ます。

6 擁壁設置義務のない崖の保護（省令第23条第4項）

第4項は、擁壁設置義務のない崖について、風化、地表水等の浸食から保護するため石張り、芝張り、モルタル吹付け等を行わなければならない旨を規定しています。

7 義務擁壁に関する技術的細目（省令第27条）

省令第27条は政令第23条第1項の規定により設置される擁壁の構造又は能力に関する技術的細目を定めています。

(1) 構造計算（省令第27条第1項第1号）

本号は、擁壁の構造計算、実験の原則を示したものです。擁壁は、土圧等によって破壊されないこと、転倒しないこと、基礎が滑らないこと、沈下しないことを構造計算や実験等によって確かめることを規定しています。地震時土圧も含めて、計算にあたっては、宅地造成等規制法施行令及び宅地防災マニュアル

ルを準用します。

(2) 水抜穴の設置（省令第27条第1項第2号）

本号では、擁壁には裏面の排水を良くするために水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所に砂利等の透水層が設けられていることを規定しています。ただし書は、空積造等の擁壁で裏面の水が有効に排水できる構造であれば水抜穴を設けなくてもよいとした規定です。

雨水、地下水によって擁壁の背面土の含水量が増加すると、背面土の単位体積重量が増加するとともに、土の粘着力が弱くなり強度が低下します。また、静水圧が加わることにもなり、結果として土圧、水圧が増大することによって擁壁が倒壊するおそれがあります。そのため、擁壁には雨水や地下水を排出することのできるように水抜穴を設けます。

水抜穴の配置は、壁面の面積3㎡以内ごとに少なくとも1個の内径が7.5cm以上の水抜穴が設けられていることを標準とします。（宅地造成等規制法施行令第10条）

8 建築基準法施行令の準用（省令第27条第2項）

第2項は、開発行為によって築造される擁壁で2mを超えるものは、建築基準法施行令第142条の規定を準用することを規定しているものです。

第23条第1項の規定により設置される擁壁以外の擁壁も含め、開発行為によって築造される擁壁で2mを超えるものは本項の適用を受けることとなります。

9 条例による強化

省令第27条の4

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

省令第27条の4第5号は、省令第27条の基準を強化することができることを規定しています。強化の条例を定める際は、開発許可運用指針I-5-10(15)が参考になります。

その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、省令第27条の規定のみでは開発行為に伴う崖崩れ又は土砂の流出

の防止の目的を達しがたいと認められる場合に行うものであることを規定しています。なお、許可権限がない場合は、条例の制定に当たって知事の同意が必要となります。

審査基準

1 擁壁の構造

擁壁の構造は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造又は間知石練積み造その他の練石積み造のものとしなければならない。

2 擁壁の構造計算及び構造

鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造計算は、宅地造成等規制法施行令第7条の規定を準用する。

また、間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は、宅地造成等規制法施行令第8条の規定を準用する。

3 その他の擁壁

現地の土質条件が認定条件に適合する場合は、宅地造成等規制法施行令第14条に基づく国土交通大臣が認定する擁壁を用いることもできる。認定条件に注意を払い、使用の際は、申請書に認定書の写しを添付すること。

(鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造)

宅地造成等規制法施行令第7条 前条の規定による設置する鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造は、構造計算によつて次の各号のいずれにも該当することを確かめたものでなければならない。

- 一 土圧、水圧及び自重（以下「土圧等」という。）によつて擁壁が破壊されないこと。
- 二 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。
- 三 土圧等によつて擁壁の基礎が滑らないこと。
- 四 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。

2 前項の構造計算は、次に定めるところによらなければならない。

- 一 土圧等によつて擁壁の各部に生ずる応力度が、擁壁の材料である鋼材又はコンクリートの許容応力度を超えないことを確かめること。
- 二 土圧等による擁壁の転倒モーメントが擁壁の安定モーメントの3分の2以下であることを確かめること。

三 土圧等による擁壁の基礎の滑り出す力が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の3分の2以下であることを確かめること。

四 土圧等によつ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を確かめること。ただし、基礎ぐいを用いた場合においては、土圧等によつて基礎ぐいに生ずる応力が基礎ぐいの許容支持力を超えないことを確かめること。

3 前項の構造計算に必要な数値は、次に定めるところによらなければならない。

一 土圧等については、実況に応じて計算された数値。ただし、盛土の場合の土圧については、盛土の土質に応じ別表第2の単位体積重量及び土圧係数を用いて計算された数値を用いることができる。

二 鋼材、コンクリート及び地盤の許容応力度並びに基礎ぐい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条中長期に生ずる力に対する許容応力度及び許容支持力に関する部分の例により計算された数値

三 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、実況に応じて計算された数値。ただし、その地盤の土質に応じ別表第3の摩擦係数を用いて計算された数値を用いることができる。

（練積み造の擁壁の構造）

宅地造成等規制法施行令第8条 第6条の規定による間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は、次に定めるところによらなければならない。

一 擁壁の勾配、高さ及び下端部分の厚さ（第1条第5項に規定する擁壁の前面の下端以下の擁壁の部分の厚さをいう。別表第4において同じ。）が、崖の土質に応じ別表第4に定める基準に適合し、かつ、擁壁の上端の厚さが、擁壁の設置される地盤の土質が、同表左欄の第1種又は第2種に該当するものであるときは40センチメートル以上、その他のものであるときは70センチメートル以上であること。

二 石材その他の組積材は、控え長さを30センチメートル以上とし、コンクリートを用いて一体の擁壁とし、かつ、その背面に栗石、砂利又は砂利混じり砂で有効に裏込めすること。

三 前二号に定めるところによつても、崖の状況等によりはらみ出しその他の破壊のおそれがあるときは、適当な間隔に鉄筋コンクリート造の控え壁を設ける等必要な措置を講ずること。

四 擁壁を岩盤に接着して設置する場合を除き、擁壁の前面の根入れの深さは、擁壁の設置される地盤の土質が、別表第4左欄の第1種又は第2種に該当するものであるときは擁壁の高さの100分の15（その値が35センチメートルに満たないときは、35センチメートル）以上、その他のものであるときは擁壁の高さの100分の20（その値が45センチメートルに満たないときは、45センチメートル）以上とし、かつ、擁壁には、一体の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造で、擁壁の滑り及び沈下に対して安全である基礎を設けること。

別表第2（第7条、第19条関係）

土質	単位体積重量 (1立方メートルにつき)	土圧係数
砂利又は砂	1.8トン	0.35
砂質土	1.7トン	0.40
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土	1.6トン	0.50

別表第3（第7条、第19条関係）

土質	摩擦係数
岩、岩屑、砂利又は砂	0.5
砂質土	0.4
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土（擁壁の基礎底面から少なくとも15センチメートルまでの深さの土を砂利又は砂に置き換えた場合に限る。）	0.3

別表第4（第8条関係）

土質	擁壁		
	勾配	高さ	下端部分の厚さ
第1種 岩、岩屑、砂利又は砂利混じり砂	70度を超え 75度以下	2メートル以下	40センチメートル以上
		2メートルを超え 3メートル以下	50センチメートル以上
	65度を超え 70度以下	2メートル以下	40センチメートル以上
		2メートルを超え 3メートル以下	45センチメートル以上
		3メートルを超え 4メートル以下	50センチメートル以上
	65度以下	3メートル以下	40センチメートル以上
		3メートルを超え 4メートル以下	45センチメートル以上
		4メートルを超え 5メートル以下	60センチメートル以上

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	70度を超え 75度以下	2メートル以下	50センチメートル以上		
			2メートルを超え 3メートル以下	70センチメートル以上		
		65度を超え 70度以下	2メートル以下	45センチメートル以上		
			2メートルを超え 3メートル以下	60センチメートル以上		
			3メートルを超え 4メートル以下	75センチメートル以上		
		65度以下	2メートル以下	40センチメートル以上		
			2メートルを超え 3メートル以下	50センチメートル以上		
			3メートルを超え 4メートル以下	65センチメートル以上		
			4メートルを超え 5メートル以下	80センチメートル以上		
		第 3 種	その他の土質	70度を超え 75度以下	2メートル以下	85センチメートル以上
					2メートルを超え 3メートル以下	90センチメートル以上
				65度を超え 70度以下	2メートル以下	75センチメートル以上
2メートルを超え 3メートル以下	85センチメートル以上					
3メートルを超え 4メートル以下	105センチメートル以上					
65度以下	2メートル以下			70センチメートル以上		
	2メートルを超え 3メートル以下			80センチメートル以上		
	3メートルを超え 4メートル以下			95センチメートル以上		
	4メートルを超え 5メートル以下			120センチメートル以上		

第10節(8) 地下水を排出する排水施設の設置(政令第28条第7号)

政令第28条

七 切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令^(省令第22条)で定める排水施設が設置されていること。

(排水施設の管渠の勾配及び断面積)

省令第22条

2 令第28条第7号の国土交通省令で定める排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設とする。

〈法令の解説及び審査基準〉

1 概要

本号は、切土・盛土の際に地下水の湧水や浸出により、崖の崩壊や地すべり等の発生のおそれがある場合、開発区域内の地下水を適切に排出するための施設設置に関する基準です。本号に基づく省令第22条第2項では、排水施設の管渠(暗渠と開渠)の勾配と断面積は、地下水を有効に排出できるように設計することを求めています。

2 排出する地下水量の算出

排水する地下水量は、一般的に、開発区域の上流側と下流側の2箇所以上に設置した観測井戸で地下水の流れ等を観測し、ダルシーの法則の式を用いて算出します。

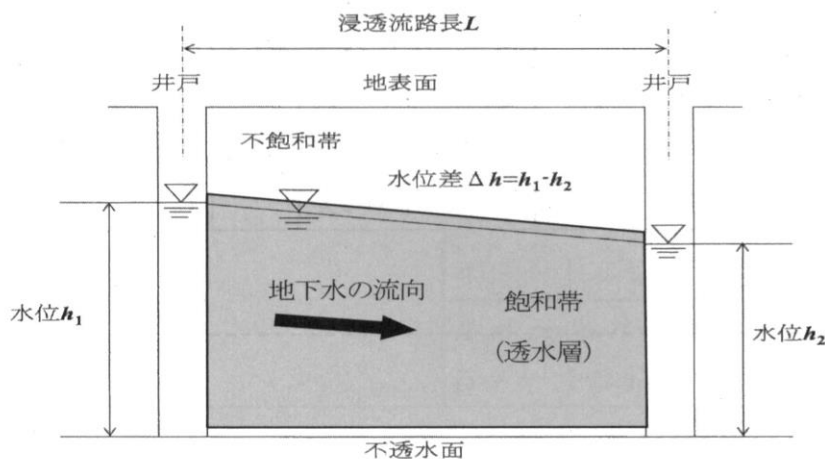
$$Q = k \times i \times A$$

Q : 地下水流量 (m³/秒)

k : 透水係数 (m/秒)

$i = \Delta h / L$: 動水勾配

A : 透水層の断面積 (m²)

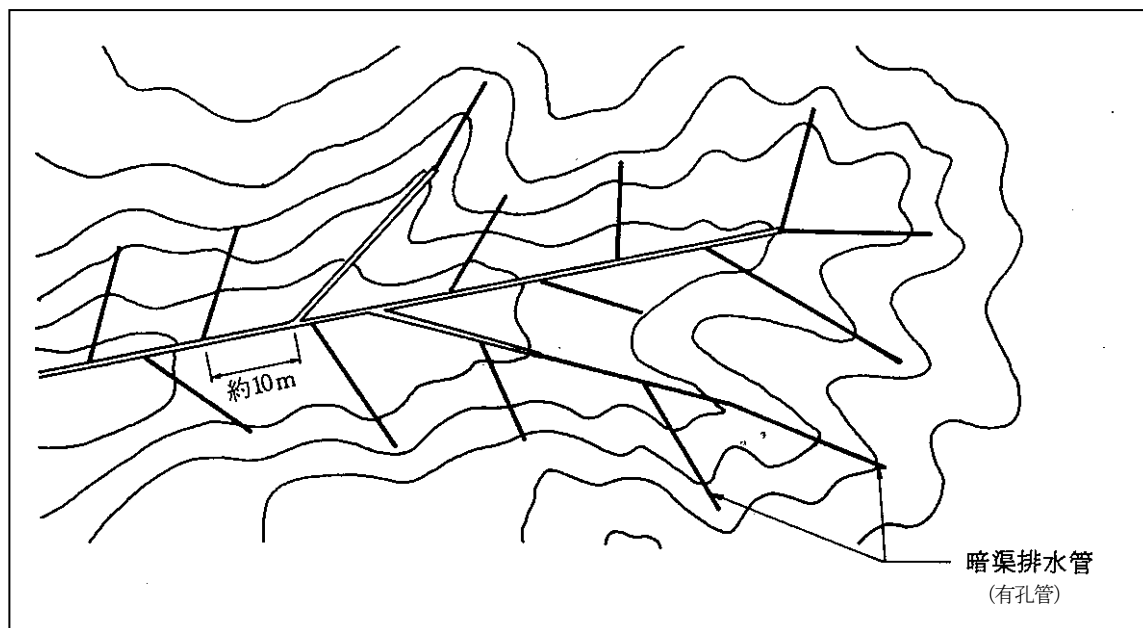


3 地下水を排出する管渠の設計

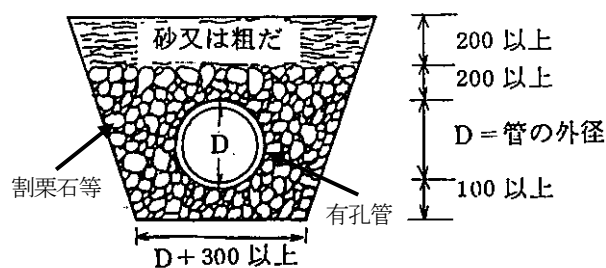
雨水及びその他の地表水とともに地下水を排出するため、切土及び盛土箇所の法尻及び小段には、開渠を設置し、縦排水溝等により流末処理を行うことを標準とします。

特に、谷戸、水路又は水田等で地表面に地下水が湧水している箇所に盛り土をする場合は、下図を参考に、有孔管による暗渠排水管を設置する必要があります。

また、管渠内の流速及び勾配、管渠の余裕に対する留意は、第1編第7章第6節(2)管渠の勾配・断面積で示した雨水に関する項目と同様とします。流速及び勾配は、最小0.8 m/秒、最大3.0 m/秒を満足するよう設計し、適切な余裕は、一般に計画地下水量に対して20%程度となるように設計します。



谷埋型盛土における暗渠排水管設置の例



暗渠排水管敷設標準図

第10節(9) 条例による強化(政令第29条の2第1項第8号)

政令第29条の2

八 第28条第2号から第6号までの技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、これらの規定のみによつては開発行為に伴う崖崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認められる場合に行うものであること。

〈法令の解説及び審査基準〉

本号は、多雨・多雪地帯等、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により政令第28条第2号から第6号の規定のみでは開発行為に伴う、崖崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認められる場合、条例により制限の強化ができることを規定しています。

強化の条例を定める際は開発許可運用指針I-5-10(8)が参考になります。

なお、許可権限がない場合は、条例の制定に当たって知事の同意が必要となります。

第11節 災害危険区域の除外（法第33条第1項第8号）

法第33条

八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第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8条第1項の土砂災害特別警戒区域その他政令（政令第23条の2）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。

（開発行為を行うのに適当でない区域）

政令第23条の2

法第33条第1項第8号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地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とする。

〈法令の解釈及び審査基準〉

本号は、原則として、非自己用の開発行為の場合、開発行為を行うのに適当でない区域を規定しています。

内容を整理すると以下の表のとおりです。

これらの区域は、それぞれの規制法によって必要な危険防止措置が定められていますが、開発許可制度においても、そのような区域の市街化を進展させる行為を抑止することを目的としています。

規定法律	区域名
建築基準法第39条第1項	「災害危険区域」
地すべり等防止法第3条第1項	「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第8条第1項	「土砂災害特別警戒区域」
急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項	「急傾斜地崩壊危険区域」

第12節 樹木の保存・表土の保全

第12節(1) 概要 (法第33条第1項第9号)

法第33条

九 政令^(政令第23条の3)で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

(樹木の保存等の措置が講ぜられるように設計が定められなければならない開発行為の規模)

政令第23条の3

法第33条第1項第9号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、0.3ヘクタール以上1ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

〈法令の解説及び審査基準〉

1 概要

法第33条第1項第9号は、樹木の保存、表土の保全についての基準です。政令で定める規模(1ヘクタール)以上の開発行為は、開発区域内の樹木の保存、表土の保全等の措置が講ぜられるように設計が定められていることを規定しています。

政令で定める開発区域の規模は、政令第23条の3で、技術的細目については政令第28条の2と省令第23条の2に規定されています。

2 規制規模の引き下げ(政令第23条の3)

政令第23条の3は、樹木の保存、表土の保全等の措置を講ずべき開発行為の最低規模を1ヘクタールと定めています。小規模な開発行為であれば、環境の保全に与える影響が比較的大きくないと判断されるためです。また、都道府県(指定都市等又は事務処理市町村)が条例を定めることにより0.3ヘクタールまで適用規模を下げられますが、埼玉県においては定めていません。

第12節(2) 樹木の保存・表土の保全の対象(政令第28条の2)

政令第28条の2 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第9号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 高さが10メートル以上の健全な樹木又は国土交通省令^(省令第23条の2)で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第33条第1項第2号イからニまで(これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
- 二 高さが1メートルを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が1000平方メートル以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分(道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。)について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

(樹木の集団の規模)

省令第23条の2 令第28条の2第1号の国土交通省令で定める規模は、高さが5メートルで、かつ、面積が300平方メートルとする。

〈法令の解説及び審査基準〉

1 概要

政令第28条の2は、第1号で保存すべき樹木の範囲について、第2号で保全すべき表土について規定しています。

なお、これらについては、地方公共団体が条例を定めることにより、基準の強化を行うことが可能です。

第1号では、高さ10m以上の健全な樹木と省令第23条の2で規定する以上の健全な樹木の集団については、原則として、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、保存の措置が講ぜられていることと規定されています。なお、省令で定める樹木の集団は、省令第23条の2で、樹高が5m以上で面積が300㎡以上の樹木の集団とされています。

第2号では、高さ1mを超える切土又は盛土が行われ、かつ、切土又は盛土する部分が1,000㎡以上である場合は、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と規定されています。

2 条例による強化

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

- 九 第28条の2第1号の技術的細目に定められた制限の強化は、保存の措置を講ずべき樹木又は樹木の集団の要件について、優れた自然的環境の保全のため特に必要があると認められる場合に行うものであること。
- 十 第28条の2第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置を講ずべき切土若しくは盛土の高さの最低限度又は切土若しくは盛土をする土地の面積の最低限度について行うものであること。

政令第29条の2第9号は、保存すべき樹木の要件と樹木の集団の要件を強化することができるとした規定です。強化の条例を定める際には、開発許可運用指針I-5-10(9)が参考になります。

政令第29条の2第10号は、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置を講ずべき切土、盛土の高さと面積について強化することができるとした規定です。強化の条例を定める際には、開発許可運用指針I-5-10(10)が参考になります。

なお、許可権限がない場合は、条例の制定に当たって知事の同意が必要となります。

第13節 緩衝帯

第13節(1) 緩衝帯の配置(法第33条第1項第10号)

法第33条

十 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

(環境の悪化の防止上必要な緩衝帯が配置されるように設計が定められなければならない開発行為の規模)

政令第23条の4 法第33条第1項第10号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

〈法令の解説及び審査基準〉

本号は、面積が1ヘクタール以上の開発行為の場合は、開発区域やその周辺の環境を保全するために、騒音、振動等による環境悪化を防止する上で必要な緑地帯等の緩衝帯を配置することとした規定です。

緩衝帯を設置すべき予定建築物や緩衝帯の幅員は、政令第28条の3と省令第23条の3で定めています。

第13節(2) 緩衝帯の幅員(政令第28条の3)

政令第28条の3 騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、4メートルから20メートルまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令^(省令第23条の3)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。

(緩衝帯の幅員)

省令第23条の3 令第28条の3の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、1ヘクタール以上1.5ヘクタール未満の場合にあつては4メートル、1.5ヘクタール以上5ヘクタール未満の場合にあつては5メートル、5ヘクタール以上15ヘクタール未満の場合あつては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。

〈法令の解説及び審査基準〉

1 概要

本条は、予定建築物等が、騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある開発行為の場合、開発区域の境界の内側に沿うように省令第23条の3で定める幅員以上の緩衝帯が配置される設計になっていることを規定しています。

なお、緩衝帯は、原則として緑地として樹木を植栽する等して、緩衝効果を高めるものとしています。また、緩衝帯として確保すべき区域を明らかにする必要があるので、緩衝帯の境界には、縁石や杭等を設置します。

2 ただし書

ただし書は、開発区域に隣接して公園、緑地、河川等の緩衝効果を有する公共施設がある場合、緩衝効果を有する公共施設の規模に応じて、緩衝帯の幅員を減らす、又は設置しなくてもよいとした緩和基準です。隣接する公園や植栽された道路の法面等の公共施設の幅員の2分の1を、緩衝帯として設置すべき幅員の中に算入することができます。

3 条例による強化

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

十一 第28条の3の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度について、20メートルを超えない範囲で国土交通省令^(省令第27条の3)で定める基準に従い行うものであること。

(令第29条の2第1項第11号の国土交通省令で定める基準)

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

政令第29条の2第1項第11号は、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度の強化に関する規定で、強化できる幅員の最低限度の上限は、省令第27条の3で定められています。省令第23条の3と省令第27条の3との関係をまとめると以下の表のとおりとなります。

条例を定める際には、開発許可運用指針I-5-10(11)が参考になります。

なお、許可権限がない場合は、条例の制定に当たって知事の同意が必要となります。

開発区域の面積 (ヘクタール)	緩衝帯の幅員	
	省令第23条の3	省令第27条の3 (条例による強化)
1.0以上 1.5未満	4m	6.5m
1.5以上 5.0未満	5m	8m
5.0以上 15.0未満	10m	15m
15.0以上 25.0未満	15m	20m
25.0以上	20m	

第14節 大規模開発の輸送施設（法第33条第1項第11号）

法第33条

十一 政令（政令第24条）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。

（輸送の便等からみて支障がないと認められなければならない開発行為の規模）

政令第24条 法第33条第1項第11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、40ヘクタールとする。

〈法令の解説及び審査基準〉

本号は、40ヘクタール以上の開発行為の場合は、道路、鉄道等の輸送施設の配置状況をみて支障がない設計になっていることを定めた規定です。開発行為により発生する輸送の量を考慮し、特に必要があると認められる場合には、開発区域内に鉄道施設の用に供する土地を確保する等の措置を講ずることとなります。

第15節 申請者の資力・信用（法第33条第1項第12号）

法第33条

十二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為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、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令^{（政令第24条の2）}で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

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

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

〈法令の解説及び審査基準〉

1 概要

本号は、開発行為を完了させるため、資力と信用を有する必要があることを規定しています。

本号の適用関係を整理すると以下の表のとおりになります。

面積・利用態様	1ヘクタール未満		1ヘクタール以上	
	自己用	非自己用	自己用	非自己用
予定建築物等				
住宅	×	○	×	○
住宅以外の建築物	×	○	○	○
特定工作物	×	○	○	○

○は基準に適合する必要あり。
×は基準なし。

2 資力・信用

「開発行為を行うために必要な資力がある」とは、開発行為を行う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をいいます。すなわち、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です。

開発行為を行うために必要な資力がある

「開発行為を行うために必要な信用がある」とは、開発行為を行う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といいます。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

開発行為を行うために必要な信用がある

いえません。

また、税金の滞納がある場合は、資力、信用が両方ともある
とはいえませんが、

第16節 工事施行者の能力（法第33条第1項第13号）

法第33条

十三 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為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、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令^{（政令第24条の3）}で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

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

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

〈法令の解説及び審査基準〉

1 概要

本号は、工事施行者が当該開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力に関する規定です。

本号の基準の対象となる開発行為を整理すると以下の表のとおりです。

面積・利用態様	1ヘクタール未満		1ヘクタール以上	
	自己用	非自己用	自己用	非自己用
予定建築物等				
住宅	×	○	×	○
住宅以外の建築物	×	○	○	○
特定工作物	×	○	○	○

○は基準に適合する必要あり。
×は基準なし。

2 能力

「開発行為を行うために必要な能力がある」とは、工事施行者が計画どおりに当該開発行為を行うための能力を有していることをいいます。この能力の有無については、工事の難易度を考慮し、過去の工事实績、技術者の数や建設機械の保有数等をもとに判断します。

開発行為を行うために必要な能力がある

第17節 関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）

法第33条

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

〈法令の解説及び審査基準〉

1 概要

本号は、開発行為を行う土地や開発行為に関する工事を行う土地又はそれらの土地に存する建築物等について、開発行為に関する工事の妨げとなる権利を有する者の相当数から同意を得る必要があることを規定しています。

開発行為や開発行為に関する工事の妨げとなる権利を有する者の同意がないままに許可を行うことは、無用の混乱を招くおそれがあります。そこで、開発行為の実現可能性の高いもののみを許可することとしたものです。

2 妨げとなる権利を有する者

「妨げとなる権利を有する者」とは、土地及び建物や工作物について権利を有している者をいいます。妨げとなる権利には、以下のものが考えられます。

妨げとなる権利を有する者

土地に関するの	所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等（土地が保全処分の対象となっている場合には、保全処分をした者も含まれます。）
建物や工作物に関するの	所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等

3 相当数の同意を得ていること

開発行為を行う者は、開発許可申請までには可能な限り関係権利者の同意を100%取得することが望ましいと考えられます。しかし、本号で相当数の同意としているのは、許可が得られるか不明の段階で全員の同意を得ることを要件とすることが、開発行為を行う者に対して過大な経済的負担を負わせるおそれがあるためです。なお、「相当数」については、目安を所有権及び借地権を有する者（人数）及び土地の総地籍（面積）のそれぞれ3分の2以上としています。

※開発許可運用指針 I - 5
- 9参照

4 権利を有する者の同意を得ていない土地

土地所有権者等の同意を得られないまま開発許可を受けた土地は、権利を有する者の同意を得なければ、そこで工事を行うことはできません。

開発許可は、許可を得なければ開発行為をしてはならないとした禁止状態を解除したものにすぎず、開発行為を行う者に新たに私法上の権利を与えるものではないからです。

第18節 最低敷地面積（法第33条第4項）

法第33条

4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令（政令第29条の3）で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。

5 （略）

6 指定都市等及び地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下この節において「事務処理市町村」という。）以外の市町村は、前3項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。

（条例で建築物の敷地面積の最低限度に関する基準を定める場合の基準）

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

〈法令の解説及び審査基準〉

1 概要

本項は、地方公共団体の判断で条例により、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、最低敷地規模の確保を開発許可の基準とすることができることとした規定です。

最低敷地規模の規制は、いわゆるミニ開発を防止し、日照、採光、通風等の環境を確保するとともに、景観の維持にもつながり、良好な市街地環境の形成又は保持を図る上で効果的な手法として、平成12年の法改正で技術基準に追加されました。一定の敷地規模を確保する必要性は、地域特性に大きく左右されるので、基準の運用を自治体の条例に委ねています。

2 条例制定主体

本項による最低敷地面積に関する条例は、すべての地方公共団体が定めることができます。都道府県、指定都市等、事務処理市町村等の開発許可権限を有する地方公共団体に限られず、それ以外の市町村においても定めることができます。これは、一定の敷地規模を確保する必要性が地域特性に大きく左右されるものなので、地域の実情を把握する地方公共団体

が基準を制定すべきとの考えによります。

なお、指定都市等や事務処理市町村以外の市町村が条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければなりません（法第33条第6項）。これは、指定都市等や事務処理市町村以外の市町村の区域では、開発許可を行うのは都道府県知事となるので、都道府県知事が知らないままに基準が設定されるのは不相当ですし、条例に適合しない開発許可を行ってしまう可能性が生じます。また、都道府県知事は都道府県内の許可権をもたないすべての市町村における開発許可を担当する立場から基準を設定して実務上支障がないかどうか判断する必要があるためです。

※指定都市等や事務処理市町村以外の市町村が条例を制定する場合の手続きについては、法第33条第6項参照

※また、県の同意手続については、平成15年4月23日付け開指第134号参照

3 条例制定の際の制限

自治体が本項に基づく条例を定める場合は、政令第29条の3により、原則200㎡を超えない範囲で、市街地の周辺その他の良好な自然環境を形成している地域では300㎡を超えない範囲で制限を行うこととされています。

※条例制定の際の制限については、政令第29条の3参照

最低敷地規模規制は、周辺環境との調和も念頭に置いた規制です。開発区域周辺の敷地の大部分が狭小な敷地である場合は、周辺の敷地に比べて過大な敷地規制を行うことは適当ではありません。

また、条例を制定する際には、区域、目的、予定建築物の用途のいずれかを限る必要があります。条例を定める地方公共団体の実情に応じて、適切な制限を行います。

松伏町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例

（法第33条第4項の規定による最低敷地面積）

第2条 市街化調整区域における開発行為を行う場合において、法第33条第4項の規定による予定建築物の最低敷地面積は、300平方メートルとする。ただし、法第34条第9号に掲げる開発行為その他良好な住居等の環境の形成又は保持のため支障がないと認める場合であって規則で定めるものについては、この限りでない。

松伏町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則

（条例第2条の規則で定める開発行為）

松伏町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成15年松伏条例第3号以下「条例」という。）第2条の規則で定める開発行為は、次に掲げるものとする。
（1）都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第13号に掲げる開発行為

- (2) 条例第5条第1項第4号及び第8号に掲げる開発行為
- (3) 平成15年6月1日において300平方メートルを超えない一団の土地で行う開発行為であって、その面積を減じないもの

〈町条例の解説〉

1 最低敷地規模の制限

松伏町の最低敷地規模の制限は、町条例第2条により規定されています。同条では、制限を行う区域を市街化調整区域に限っています。松伏町の市街化調整区域は、大河川や急峻な山地により分断されることなく道路等によって市街化区域と緊密に結ばれており、市街化区域と一体的に土地利用されています。また、のどかな田園地帯も多く残っており、いわば、都市と自然が融和した地域となっています。そのような環境を保持するため、本町では、市街化調整区域に限って最低敷地規模の制限を行うことにしています。

また、松伏町の市街化調整区域は、「市街地の周辺その他の良好な自然環境を形成している地域」となっていますので、その全域で、原則として最低敷地面積300㎡としています。

2 適用除外

松伏町では、市街化調整区域全域で最低敷地規模を300㎡と規定しています。しかし、開発行為の性質上の理由により最低敷地規模を定めることが適当でないものや開発区域周辺の敷地の状況から敷地規制を求めることは望ましくない場合があります。このような最低敷地規模制限を行うことが適当ではない場合を条例施行規則第1条に掲げ、最低敷地規模制限の適用除外にしています。

- (1) 区域区分の際に有していた権利に基づき既存権利の届出をした土地における開発行為（法第34条第13号）
- (2) 公共事業の施行により、従前のものを移転する開発行為（町条例第5条第1項第4号）や従前の敷地を必要な範囲で拡張する開発行為（町条例第5条第1項第8号）
- (3) 町条例により最低敷地基準が適用される際に区画として既に300㎡を満たしていない区画をその後変更することなく、そのまま1区画として利用する開発行為

※(3)の区画のとらえ方は、第1編第1章第1節で定義している区画と同様に考えます。不動産登記法による登記上の筆のみに影響を受けるものではありません。

最低敷地規模制限の適用除外

3 市町村条例との競合

市町村が条例を定める場合、県条例との競合が問題となります。その場合、市町村を包括する広域の地方公共団体として、県の条例が優先されることになってしまいます（地方自治法第2条第6項、第16項）。しかし、これでは、一定の敷地規模を確保する必要性が地域の自治体に委ねられている意味を失いかねません。そこで、**県条例第3条第2項では、最低敷地面積を定めた市町村として知事が指定した市町村の区域においては、県条例は適用しないものとしています。**

なお、市町村が条例で最低敷地面積を定める場合、市町村の区域の一部の区域について最低敷地面積を定めることができますが、市町村区域全域が県条例の適用外となることに留意する必要があります。

- 例1 市街化区域の開発行為に対してのみ市町村が条例を定めた場合
市町村全域県条例適用外
- 例2 調整区域の開発行為の一部に対して市町村が条例を定めた場合
市町村全域県条例適用外

※区画の定義については、
P.10「区画の変更」参照