

## 第2編 開発事業に関する指針

---

(開発ガイドライン)



## 第2編 開発事業に関する指針（条例第40条）

条例第40条 市長は、開発協議の基準として、開発事業に関する指針（以下「開発ガイドライン」という。）を定めるものとする。

条例第41条 開発事業者は、第22条第1項第1号及び第2号に規定する開発事業を行うときは、開発ガイドラインを遵守しなければならない。

2 地区計画等、建築協定及び地区まちづくり計画において、開発ガイドラインの基準と異なる内容が定められているときは、当該計画等で定められている基準を開発協議の基準とみなす。

指針第1条 綾部市まちづくり条例（平成28年条例第5号）第40条の開発事業に関する指針は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第33条第1項第1号から第8号まで及び第14号、同条第2項、同法施行令（昭和44年政令第158号）第23条の2及び第25条（第2号及び第3号を除く）から第28条まで並びに第29条、同法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第21条から第27条までに定めるもののほか、この指針に定めるところとする。

開発事業計画は、都市計画法第33条第1号から第8号まで、及び第14号と、これらに関する都市計画法施行令、都市計画法施行規則の規定、及び綾部市開発事業に関する指針の規定によるほか、関係する法令に合致するよう計画すること。

なお、本編において、法令名等の略称は特に注記がない限り以下のとおりとする。

法 都市計画法（昭和43年法律第100号）

令 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）

規則 都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）

条例 綾部市まちづくり条例（平成28年綾部市条例第5号）

指針 綾部市開発事業に関する指針（平成28年綾部市告示第42号）

### 2-1 総則

#### 用途地域等への適合

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、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第三十九条第一項の分区（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（建築基準法第四十九条第一項若しくは第二項、第四十九条の二若しくは第六十条の三第二項（これらの規定を同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）又は港湾法第四十条第一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 建築基準法第四十八条第十三項及び第六十八条の三第七項（同法第四十八条第十三項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第八十八条第二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

#### 地区計画への適合

法第33条第1項第5号 当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからホまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、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（いずれも第十二条の五第五項第一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九条第四項第一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

#### 周辺の事業計画との関連

指針第2条 開発事業計画は、開発事業区域の周辺に次の各号に掲げる工事計画等がある場合には、これを勘案して計画しなければならない。

（1）既設の公共施設又は公共施設の新設もしくは改廃等の計画

（2）法第29条の規定により許可された開発行為及び綾部市まちづくり条例により開発協定が締結された開発行為（従前の綾部市開発指導要綱（昭和48年綾部市告示第30号）により協議を行った開発行為を含む。）

（3）建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建築基準法」という。）第42条第1項第5号の規定により指定された道路

（4）その他、前各号に準ずるもの

2-2 公共施設等

法第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

道路

道路計画

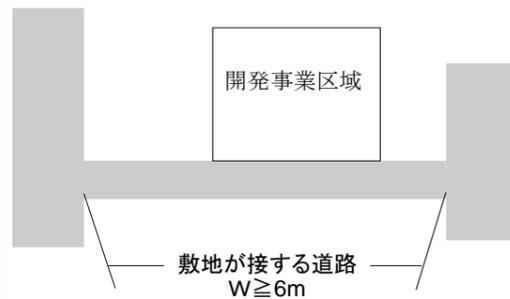
令第25条第1号 道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。

指針第3条 開発事業区域内の道路計画は、開発事業区域の規模に応じて通過交通発生量、交通施設計画、街区計画、他の公共施設との関連及び居住者、付近住民等の安全、利便を勘案してこの節の規定により定めなければならない。ただし、公共団体の管理に属するものとなる道路で、その構造がこの指針に定めのないものについては、道路構造令（昭和45年政令第320号）及び綾部市道の構造の基準に関する条例（平成25年綾部市条例第4号）に適合するものとするほか、道路管理者との協議により計画すること。

敷地が接する道路

指針第4条 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模に応じて、次項に定める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。

2 住宅の敷地又は住宅以外の建築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メートル以上、その他のものにあつては9メートル以上とする。ただし、開発事業区域の規模及び形状、開発事業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場合の規模及び構造の道路が配置されているときは、この限りでない。



○指針第4条ただし書きの基準

次のいずれかに該当する場合

- ① 開発区域が接する部分以外の部分は、周辺の状況により規定の幅員の確保が困難であり、かつ、当該道路が車両の通行に支障がない※道路であつて、都市計画上支障が無いと市長が認めた場合。

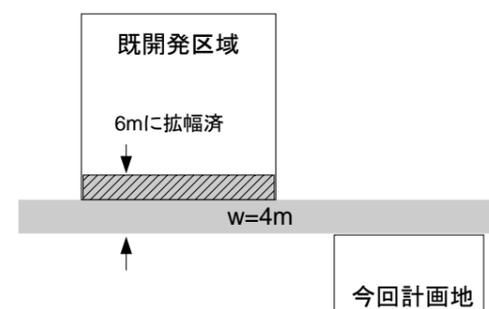
※車両の通行に支障が無い道路とは、次のいずれかであること。

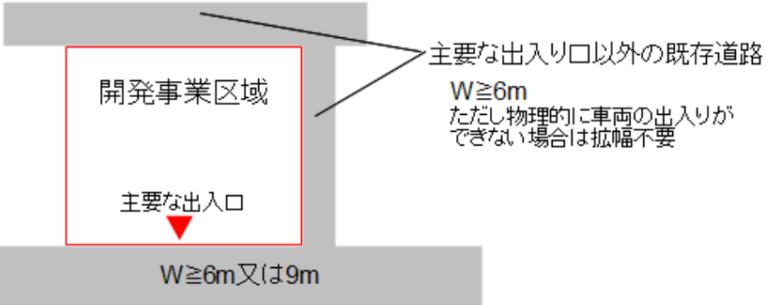
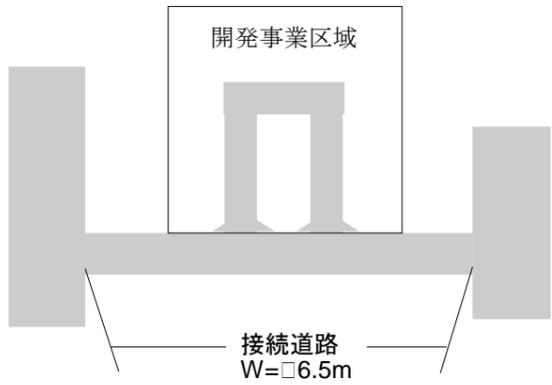
- (イ) 幅員4m以上
- (ロ) 開発事業区域の面積が1,000㎡未満である場合で、当該道路が建築基準法第42条第2項に規定する道路であるときは幅員3.5m以上

- ② 待避所等により通行への影響が少ないと考えられる場合で、道路管理者の同意が得られた場合（小区間に限る。）

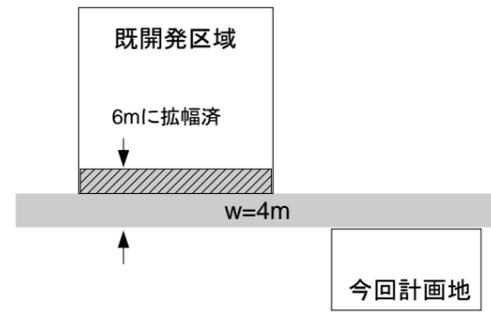
- ③ 開発区域が接する部分について、周辺の状況により、拡幅によって道路形状が変則になる場合等で道路管理者同意が得られた場合。

(例) 既開発での拡幅により、道路線形が変則になる場合



		<p>(例) 水路や道路構造物（ボックスカルバート、橋梁等）の関係で拡幅により、安全上問題が発生する場合</p> <p>④ 開発事業区域が2以上の既存道路に接している場合における主要な出入口以外の既存道路で、以下の基準のいずれかに適合し、道路管理者の同意が得られる場合。</p> <p>(ア) 主要な出入口以外の既存道路の接する部分の幅員が6メートル以上確保されていること。</p> <p>(イ) 主要な出入口以外の既存道路の交通量の増加が予測されないこと<sup>(注)</sup></p> <p>(注) 車止め等によって物理的に開発事業区域への車両の乗入を制限すること。 (制限の方法は、道路の管理者との協議による。)</p>  <p>⑤ 農業、林業、漁業の用に供する施設等を建築する目的で行う開発事業であって、都市計画上支障が無いと市長が認めた場合。</p> <p>※ 建築基準法の基準に適合する場合又は同法の許可が見込まれる場合に限る。</p> <p>※ ①、②については、店舗、工場、事業所等で交通量の増加、大型車の通行等が予想される場合には適用されない。</p> <p>※ ①から④についての道路幅員の緩和は、建築基準法に適合する範囲内で、京都府の「都市計画法開発許可申請の実務」に示す基準を原則とする。</p>
<p>接続道路</p>	<p>令第25条第4号 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員九メートル（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、六・五メートル）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。</p> <p>指針第5条 接続することとなる開発事業区域外道路の有効幅員が不足する場合は、開発の規模、通行する車両の種類等を考慮し、歩行者ならびに車両の通行に支障のないよう有効幅員を確保しなければならない。</p> <p>※ 幅員には開渠である側溝、水路は含まない。</p>	 <p>○令第25条第4号のやむを得ない場合の基準</p> <p>次のいずれかに該当する場合</p> <p>① 開発区域が接する部分以外の部分は、周辺の状況により規定の幅員の確保が困難であり、かつ、当該道路が車両の通行に支障がない道路であつて、都市計画上支障が無いと市長が認めた場合。</p> <p>※車両の通行に支障が無い道路とは、次のいずれかであること。</p> <p>(イ) 幅員4m以上</p> <p>(ロ) 開発事業区域の面積が1,000㎡未満である場合で、当該道路が、建築基準法第42条第2項に規定する道路である場合、幅員3.5m以上</p> <p>② 待避所等により通行への影響が少ないと考えられる場合で、道路管理者の同意が得られた場合（小区間に限る。）</p> <p>③ 開発区域が接する部分について、周辺の状況により、拡幅によって道路形状変則になる場合等で道路管理者同意が得られた場合。</p>

(例) 既開発での拡幅により、道路線形が変則になる場合



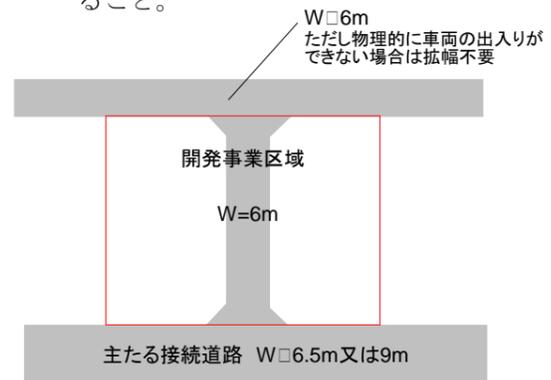
(例) 水路や道路構造物（ボックスカルバート、橋梁等）の関係で、拡幅により安全上問題が発生する場合

④ 開発事業区域の道路が2以上の既存道路に接している場合で1以上の道路の幅員が9メートル以上（主として住宅の建築の用に供するものは6.5メートル以上）確保される道路（以下「主たる接続道路」という。）以外の既存道路で、以下の基準のいずれかに適合し、道路管理者の同意が得られる場合。

(ア) 主たる接続道路以外の既存道路の開発事業区域に接する部分の幅員が6メートル以上確保されていること。

(イ) 主たる接続道路以外の既存道路の交通量の増加が予測されないこと。<sup>(注)</sup>

(注) 車止め等物理的に開発事業区域への車両の乗入を制限すること。



⑤ 農業、林業、漁業の用に供する施設等を建築する目的で行う開発事業であって、都市計画上支障が無いと市長が認めた場合。

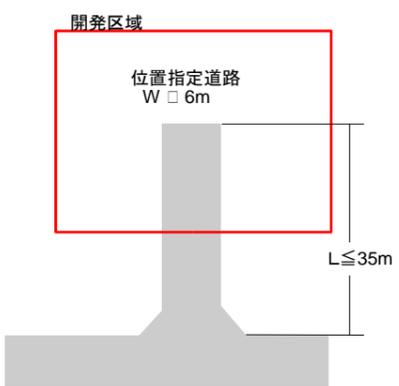
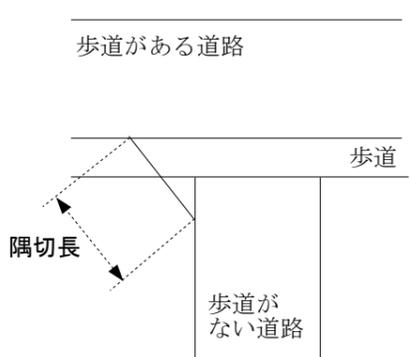
※ 建築基準法の基準に適合する場合又は同法の許可が見込まれる場合に限る。

※ ①、②については、店舗、工場、事業所等で交通量の増加、大型車の通行等が予想される場合には適用されない。

※ ①から④についての道路幅員の緩和は、建築基準法に適合する範囲内で、京都府の「都市計画法開発許可申請の実務」に示す基準を原則とする。

路面工法	<p>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。</p> <p>規則第24条第3号 道路の縦断勾配は、九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、十二パーセント以下とすることができる。</p> <p>指針第6条 道路はアスファルト舗装を原則とし、道路の種類、地域の条件によりコンクリート舗装、カラー舗装、排水性舗装、インターロッキングブロックその他特殊舗装を行う場合は、市長の指示によること。</p> <p>2 供用されている道路を拡幅改良し、又はこれに接続する場合は、市長の指示によるものとする。</p>	<p>1 構造等を決定するときの基準は、舗装設計施工指針、舗装設計便覧及び舗装施工便覧（公益社団法人日本道路協会）を適用する。</p> <p>2 構造等は、路床の設計CBRと設計交通量の区分に応じて、T A法により決定する。ただし、路床を設計CBRで評価できない場合及び路床の設計CBRが3未満の場合の工法の選定等については、市長と協議して定める。</p> <p>縦断勾配</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>縦断勾配が変位する箇所は、適切な縦断曲線を設けること。</li> <li>詳細な構造等は道路構造令によること。</li> </ul> <p>○令25条第3号ただし書きを適用する場合の基準</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>すべり止めの措置を行った舗装とすること</li> <li>9%を超える区間の延長は、30m以下とすること</li> <li>幅員9m以上の道路は、道路構造令による縦断勾配とすること</li> </ol> <p>○横断勾配</p> <table border="1" data-bbox="1171 893 1955 1077"> <tr> <td>車道（セメントコンクリート舗装又はアスファルト舗装）</td> <td>1.5～2.0%</td> </tr> <tr> <td>上記以外の車道</td> <td>3.0～5.0%</td> </tr> <tr> <td>歩道又は自転車道（排水性舗装部）</td> <td>1.0%以下</td> </tr> <tr> <td>上記以外の歩道又は車道</td> <td>2.0%</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">（道路構造令）</p>	車道（セメントコンクリート舗装又はアスファルト舗装）	1.5～2.0%	上記以外の車道	3.0～5.0%	歩道又は自転車道（排水性舗装部）	1.0%以下	上記以外の歩道又は車道	2.0%
車道（セメントコンクリート舗装又はアスファルト舗装）	1.5～2.0%									
上記以外の車道	3.0～5.0%									
歩道又は自転車道（排水性舗装部）	1.0%以下									
上記以外の歩道又は車道	2.0%									
道路側溝	<p>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。</p> <p>指針第7条 道路の側溝は次の各号により築造しなければならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>道路の両側には、雨水等を有効に排出するため必要なコンクリート製側溝を設けること。</li> <li>前号の側溝は、構造計算等により安全を確かめられたものとする。</li> <li>側溝の基礎は、良好な基礎地盤の上に設置するものとし、側溝形式に適した構造とすること。ただし、基礎工にかわるものがある場合はこの限りでない。</li> <li>築造する道路の路肩が、これに接する土地より高いときは特に路肩及び側溝の崩壊のおそれのない工法とすること。</li> <li>側溝に蓋を設ける場合は、車両の荷重に耐えるものでなければならない。ただし、側溝が歩道内となる場合は、この限りでない。</li> <li>側溝の流量計算、流末の接続については排水施設の基準</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>すべての道路は、雨水、散水等をすみやかに排水するための側溝、街渠、又は同等の効果が認められる排水施設が設置されること。</li> <li>排水施設は堅固で耐久力を有する構造とすること。</li> </ul>								

<p>階段状の道路</p>	<p><b>規則第24条第4号</b> 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。</p> <p><b>指針第8条</b> 道路を階段状とするときは、主として歩行者のためのもので、地形の状況によりやむを得ない場合で、市長が安全及び災害防止上支障がないと認めたもので次の各号によらなければならない。</p> <p>(1) コンクリートその他これに類するもので築造すること。</p> <p>(2) 階段の高さが3メートルをこえるものにあつては、高さ3メートル以内ごとに踏巾1.5メートル以上の踊り場を設けること。</p> <p>(3) 高さが1.5メートルをこえる階段には、その両側(出入口の部分を除く。)に耐久性のある材料で手摺を設けること。</p> <p>(4) 階段の蹴上寸法は15センチメートル以下、踏面寸法は30センチメートル以上とし、各段の蹴上、踏面寸法はそれぞれ一定とすること。</p>	<p><b>規則第24条第4号ただし書き適用の基準</b></p> <p>次のすべてに該当し、指針第8条の基準を満たす場合</p> <p>① 歩行者専用通路であること</p> <p>② 消防活動に支障を来さない箇所であること</p> <p>③ 蹴上15センチメートル以下、踏面30センチメートル以上として中間に手すりを設けなくてもよい構造であること(建築基準法施行令第25条第3項)</p> <p>④ 道路管理者の同意があること</p>
<p>転回広場</p>	<p><b>規則第24条第5号</b> 道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。</p> <p><b>指針第9条</b> 開発事業区域内の道路は、両端が他の道路(開発事業区域内の道路及び建築基準法第42条の規定による道路に限る。)に接続するものとしなければならない。ただし、次の各号の一に該当する場合で、市長が災害の防止及び通行の安全上支障がないと認めるものはこの限りでない。</p> <p>(1) 開発事業区域の面積が0.3ヘクタール未満の場合で、道路の行き止まり部分に半径6メートル以上の転回広場等が設けられているもの。</p> <p>(2) 開発事業区域の面積が0.1ヘクタール未満の場合で、袋路状となる道路の延長が35メートル以下であるもの。この場合において、道路の延長とは、袋地状でない道路と接続する交差点から当該袋路状となる道路の終端部までの延長とする。</p> <p>(3) 道路の行き止まり先の土地において、その道路の延長計画又は他の道路の計画があり、かつ、その計画が適切で施工確実と認められるもの。</p> <p>(4) その他隣接地の住宅造成作業のため、あらかじめ設けるよう市長が指示したもの。</p>	<p><b>規則第25条第5号ただし書き適用の基準</b></p> <p>次のいずれかに該当する場合</p> <p>(1) 開発区域の面積が0.3ヘクタール未満で、かつ、道路の行き止まり部分に転回広場が設けられているもの。</p> <div data-bbox="1218 1528 1606 1973" data-label="Diagram"> </div> <p>転回広場は原則半径6メートル以上とする。ただし、まちづくり上支障がないと認める場合はT型、ト型も容認する。</p> <p>○転回広場の例</p> <div data-bbox="1176 2047 1932 2433" data-label="Diagram"> </div> <p>※1 円弧及び円に外接する直線で構成される形状又は円に外接する直線のみで構成される形状は可。</p> <p>※2 「すみ切り」の基準に適合するようにすること。</p>

		<p>(2) 有効幅員が6メートルかつ延長（既存の袋地状道路に接する場合は、当該袋地状道路が他の道路に接するまでの部分の延長を含む）が35メートル以下のもの</p> 																									
<p>隅切り</p>	<p>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。</p> <p>指針第10条 開発区域内の道路が、同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する箇所は、その街角を等辺に切り取り、道路に含むものとし、そのすみ切り長（斜長）は、道路の幅員に応じ、次表に掲げる長さ以上としなければならない。ただし、屈曲により生じる街角の内角が135度以上で、通行の安全上支障がないと認められるものはこの限りでない。</p> <table border="1" data-bbox="336 1231 1102 1869"> <thead> <tr> <th>道路の幅員</th> <th>4 m以上 6 m未満</th> <th>6 m以上 9 m未満</th> <th>9 m以上 11m未満</th> <th>11m以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4 m以上 6 m未満</td> <td>4.0 3.0 2.0</td> <td>4.0 3.0 2.0</td> <td>4.0 3.0 2.0</td> <td>4.0 3.0 2.0</td> </tr> <tr> <td>6 m以上 9 m未満</td> <td>4.0 3.0 2.0</td> <td>5.0 4.0 3.0</td> <td>5.0 4.0 3.0</td> <td>5.0 4.0 3.0</td> </tr> <tr> <td>9 m以上 11m未満</td> <td>4.0 3.0 2.0</td> <td>5.0 4.0 3.0</td> <td>6.0 5.0 4.0</td> <td>6.0 5.0 4.0</td> </tr> <tr> <td>11m以上</td> <td>4.0 3.0 2.0</td> <td>5.0 4.0 3.0</td> <td>6.0 5.0 4.0</td> <td>8.0 6.0 5.0</td> </tr> </tbody> </table> <p>上段： <math>\theta \leq 60</math> 度  中段： <math>60 \text{ 度} &lt; \theta &lt; 120</math> 度  下段： <math>\theta \geq 120</math> 度  <math>\theta</math>：交差、接続又は屈曲により生じる街角の内角</p>	道路の幅員	4 m以上 6 m未満	6 m以上 9 m未満	9 m以上 11m未満	11m以上	4 m以上 6 m未満	4.0 3.0 2.0	4.0 3.0 2.0	4.0 3.0 2.0	4.0 3.0 2.0	6 m以上 9 m未満	4.0 3.0 2.0	5.0 4.0 3.0	5.0 4.0 3.0	5.0 4.0 3.0	9 m以上 11m未満	4.0 3.0 2.0	5.0 4.0 3.0	6.0 5.0 4.0	6.0 5.0 4.0	11m以上	4.0 3.0 2.0	5.0 4.0 3.0	6.0 5.0 4.0	8.0 6.0 5.0	<p>○歩道がある道路の隅切長</p> 
道路の幅員	4 m以上 6 m未満	6 m以上 9 m未満	9 m以上 11m未満	11m以上																							
4 m以上 6 m未満	4.0 3.0 2.0	4.0 3.0 2.0	4.0 3.0 2.0	4.0 3.0 2.0																							
6 m以上 9 m未満	4.0 3.0 2.0	5.0 4.0 3.0	5.0 4.0 3.0	5.0 4.0 3.0																							
9 m以上 11m未満	4.0 3.0 2.0	5.0 4.0 3.0	6.0 5.0 4.0	6.0 5.0 4.0																							
11m以上	4.0 3.0 2.0	5.0 4.0 3.0	6.0 5.0 4.0	8.0 6.0 5.0																							
<p>歩道</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>開発区域内の幅員9メートル以上の道路</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>歩車道が分離されていること</li> <li>歩道は縁石線や柵又は同等の効果があると認められる措置を講ずること。</li> <li>車道は幅員6メートル以上を確保すること</li> <li>少なくとも片側に2メートルの歩道（両側0.5mの路肩）を確保すること。</li> </ul>																									
<p>交通安全施設</p>		<p>施設の種類、設置場所、維持管理その他の事項は、市長と協議する。</p> <p>施設の構造緒元の技術基準は</p> <p>防護柵設置要綱</p> <p>道路照明施設設置基準</p> <p>視線誘導標識設置基準</p>																									

		道路反射鏡設置指針 道路標識設置基準 路面標示設置の手引き (公益社団法人日本道路協会) 等によるものとする。
--	--	---

**公園**

<p>令第25条第6号 開発区域の面積が〇・三ヘクタール以上五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三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。</p> <p>令第25条第7号 開発区域の面積が五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、面積が一箇所三百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三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。</p> <p>規則第21条 開発区域の面積が五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。</p> <p>(1) 公園の面積は1箇所300平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上であること</p> <p>(2) 開発区域が20ヘクタール未満の開発行為にあつては青の面積が1,000平方メートル以上の公園が1箇所以上、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為にあつてはその面積が1,000㎡以上の公園が2箇所以上であること。</p> <p>規則第25条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、公園に関するものは、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 面積が1,000㎡以上の公園にあつては、2以上の出入り口が配置されていること。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>指針第11条 公園を設置する場合には、綾部市移動等円滑化のために必要な特定道路の構造及び特定公園施設の設置の基準に関する条例（平成25年綾部市条例第8号）による基準に適合させるほか、次の各号によること。</p> <p>(1) 一の公園の面積は90㎡以上とすること。</p> <p>(2) 公園の敷地は、概ね3パーセント以下の勾配の平坦地であること。</p> <p>(3) 施設、植栽、遊具等の配置について、計画書を作成し、市長と協議すること。</p>	<p><b>○公園の設置基準</b></p> <p>→開発区域の面積<math>\geq 0.3\text{ha}</math>の場合、開発面積の3%        開発区域の面積<math>&lt; 0.3\text{ha}</math>の場合は設置義務なし。</p> <p>※ 90㎡以下の公園は認めない。</p> <p>※ 公園に設置する遊具は、すべり台、ブランコ、鉄棒を基本とし、市長と協議のうえ計画すること。</p>
---	---

**消防水利**

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（昭和二十三年法律第百八十六号）第二十条第一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。

指針第12条 消防水利は消防法（昭和23年法律第186号）第20条第一項の規定による勧告に係る基準に適合するものでなければならないほか、この節の規定及び市長との協議により計画すること。

指針第13条 防火水槽は原則として地下式とし、鉄筋コンクリート造等漏水の恐れのない構造とすること。

2 消防水利である池沼、河川等は常時使用し得るよう配慮し、危険防止のため耐久性の材料で防護柵を設けること

3 防火水槽及を設置した時は、消防法施行規則（平成19年総務省令第66号）第34条の2に定める標識を設置すること。

**開発行為に伴う消防水利の指導基準(綾部市消防本部)**

**配置**

開発区域の面積 $\geq 0.1ha$ の場合は、次表に適合するよう消防水利を配置する。

地 域	防火対象物から水利に至る距離
商業地域、近隣商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域	100m
上記以外の用途地域、特定沿道地区	120m
上記以外の区域（田園居住地区・都市計画区域外）	140m
全地域 貯水量が400 m <sup>3</sup> 又は取水可能量が毎分10 m <sup>3</sup> 以上で、かつ連続40分以上の給水能力を有し、取水できるように消防ポンプ自動車と同時に5台以上部署できる場合	140m

**種類**

消防水利の種類は次表のとおり

開発区域の面積	水利の種類
3,000平方メートル未満	消火栓（消火栓が第24条第2項に定める基準外の場合は防火水槽）
3,000平方メートル以上	消火栓及び防火水槽

**能力**

- 1 常時貯水量が40立方メートル以上または、取水可能水量が毎分1立方メートル以上で、かつ40分間の給水能力を持っていること。
- 2 消火栓は、呼称65ミリメートルの口径を有するもので、150ミリメートル以上の配水管に取り付けられていること。ただし、管網の一辺が180メートル以下となるよう配管されている場合は、75ミリメートル以上とすることができる。

**構造**

構造は、以下の各号によること。

- (1) 取水点は、消防ポンプ自動車が3メートル以内に接近し、容易に部署できること
- (2) 消防ポンプ自動車の吸水口から水利までの落差は4.5メートル以下であること
- (3) 取水部分の水深は0.5メートル以上とし、取水部分の広さは一辺が1メートル以上または、径が1メートル以上あること
- (4) 吸管投入口は、直径0.6メートル以上の円形であること
- (5) 防火水槽は地下式とし、構造は別に定めた基本設計に準ずること
- (6) 防火水槽を道路または公園に埋設するときは、その上盤が地面から1.5メートル以上の深さになるよう設置すること

防火水槽の漏水範囲は、水道水で満水にして72時間経過後に測定し減水量が48時間で0.1パーセント以下であること

**標識の設置**

防火水槽及を設置した時は、消防法施行規則（平成19年総務省令第66号）第34条の2に定める標識を設置すること。

2-3 排水計画

<p>排水計画</p>	<p>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（昭和三十三年法律第七十九号）第二条第一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。</p> <p>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</p> <p>指針第14条 排水施設は、その排除すべき雨水及び汚水（以下「排水」という。）その他の地表水を自然流下によつて排除できるように設けなければならない。</p>	<p>開発区域の規模、地形、予定建築物の用途、降雨量等から想定される雨水を有効に排水するために、その排水に必要な施設を指針第3章の規定により設置しなければならない。</p> <p>排水に必要な施設には、雨水流出抑制施設及び放流先の河川、水路、公共下水道雨水管渠等の施設を含むものとし、市長、放流先の施設管理者及び水利等の団体と協議の上、施工しなければならない。（一次放流先の排水同意が必要）</p>
<p>流量の算定</p>	<p>令第26条第1号 開発区域内の排水施設は、国土交通省令で定めるところにより、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降雨量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出することができるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。</p> <p>規則第22条第1項 令第二十六条第一号の排水施設の管渠の勾配及び断面積は、五年に一回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は付随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排出することができるように定めなければならない。</p> <p>指針第15条 排水計画の流量の算定は、次の各号に掲げる公式及び数値を用いて行うものとし、関係土地に湧水等がある場合には、実情に応じこれを加算して定めなければならない。</p> <p>(1) 雨水の計画流出量</p> $Q = 0.2778 \times f \times r \times A \times G$ <p>Qは計画流出量 m<sup>3</sup>/sec          rは降雨強度 20mm/15min=80mm/h          fは流出係数 0.8          Aは集水面積 km<sup>2</sup>          Gは土砂混入率 (1+0.1)ただし傾斜地のみ</p> <p>(2) 汚水の計画流出量</p> $Q_s = 1 / (864 \times 10^5) \times P \times q_s \times 2.0$ <p>Q<sub>s</sub>は計画排出量 m<sup>3</sup>/sec          Pは排水人口 人          q<sub>s</sub>は一人当たり計画汚水量 290ℓ/日以上（日平均汚水量）で、市長の指示する数値          （住宅地以外の場合は、予定建築物の用途又は規模に応じて想定される計画使用水量を勘案して算出すること）</p> <p>(3) 前項の排水の計画流出量に基づく計画流下量は、次に掲げるマンニングの公式及びその数値により定めなければならない。この場合において下水の流速は汚水管渠にあつては、毎秒0.6メートル以上3.0メートル以内、雨水管渠にあつては0.8メートル以上3.0メートル以内とし、各屈曲部には扉形人孔を設け、落差部には階段人孔を設ける等流水の円滑な流出を阻害しないよう留意しなければならない。</p> $Q = V \times WA$ $V = 1 / n \times R^{2/3} \times I^{1/2}$ $R = WA / WP$ <p>Qは下水の計画流下量 m<sup>3</sup>/sec          Vは流速 m/sec          nは粗度係数          WAは流水の断面積 m<sup>2</sup>          Iは勾配          Rは径深 m          WPは流水の潤辺長 m</p>	

放流河川、水路等

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することができるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。

指針第16条 開発事業に伴い流末排水を放流する河川、水路、下水道等（以下「河川等」という。）については、それぞれの管理者、水利権者等と協議を行い、公共用水域の水質の保全に関する法律（昭和33年法律第181号）等関係法令に適合していることを原則とし、次の各号に適合しているものであること。

- (1) 河川法による河川はその手続きを終え、許可があったのち施工すること。  
なお、普通河川、準用河川及び法定外公共物は、市と協議すること。
- (2) 河川への排水口の設置は、原則として1か所とすること。ただし、1か所に統合することができない場合はこの限りでない。
- (3) 放流先の排水能力が不足する場合は、河道改修を原則とするが、やむを得ない場合で、河川等の管理者と協議のうえ支障のないものは、開発事業区域内において遊水池その他の施設を設けることができる。
- (4) 遊水池その他の施設については、流入する排水は雨水のみとし、当該遊水池その他の施設について責任ある管理者が確定していること。
- (5) 内水水域で開発行為により内水量の増加、水位上昇および内水域の面積増加が見込まれる場合は、原則として付近関係者と意見調整をおこない、この影響を取り除くのに必要な排水ポンプ、その他の施設を配置すること。
- (6) 開発事業区域外に流域を持つ河川等の流量の算定にあたっては、開発事業区域内と同様の計算式を用いること。ただし、一級河川、二級河川はその管理者が決定する断面に従うことを原則とする。
- (7) 開発事業区域内の土砂が河川等に流入しないよう必要なか所に沈砂池を設けること。なお、沈砂池は掘込構造とし、雨水は沈砂池から溢流により河川等に放流するもので溢流部には計画流量の2割増の流量を排水する断面で、60センチメートル以上の余裕高をとり、周辺に安全上の措置を講じたものであること。

- (8) 溢流部断面の決定は次式により行うこと。  

$$Q=2/15 \times C \times \sqrt{2g} \times (2bo+3bu) \times Ho^{3/2}$$

Cは溢流計数 0.6  
gは 9.8m/SEC<sup>2</sup>  
boは断面上幅  
buは断面下幅  
Hoは水深

- (9) 河川水路の余裕高（H）は次によること。  
(ア) 一級河川、二級河川はH=60センチメートル以上  
(イ) 計画高水量

0.05 m <sup>3</sup> /sec 未満	H=5cm
0.05 m <sup>3</sup> /sec 以上 0.10 m <sup>3</sup> /sec 未満	H=10cm
0.10 m <sup>3</sup> /sec 以上 1.00 m <sup>3</sup> /sec 未満	H=20cm
1.00 m <sup>3</sup> /sec 以上 10.00 m <sup>3</sup> /sec 未満	H=30cm
10.00 m <sup>3</sup> /sec 以上 20.00 m <sup>3</sup> /sec 未満	H=40cm
20.00 m <sup>3</sup> /sec 以上 30.00 m <sup>3</sup> /sec 未満	H=50cm
30.00 m <sup>3</sup> /sec 以上 40.00 m <sup>3</sup> /sec 未満	H=60cm

- (10) マニング公式の粗度係数(n)は次の数値とすること。

側溝	n=0.015
コンクリート護岸で河床コンクリート張り	n=0.0225
ブロック護岸で河床コンクリート張り	n=0.025
護岸工施行	n=0.030

一次放流先と協議の結果、改修が必要となった場合で、一次放流先の断面が増える等、二次放流先以降に影響があるときは影響のある範囲まで協議、同意が必要。

水路の統合廃止若しくは、改良又は用水取水施設の改廃等については、農家組合、土地改良区及び水利団体等と協議し、当該水路又は用水取水施設の管理者の同意を得ること。

開発区域外に流域をもつ河川、水路、下水道等については、当該河川、水路、下水道等の管理者が決定する流量、構造及び断面等に従うこと。

<p>構造</p>	<p>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、暗渠によつて排出することができるように定められていること。</p> <p>規則第26条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、排水施設に関するものは、次に掲げるものとする。</p> <p>一 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。</p> <p>二 排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最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ことができる。</p> <p>三 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。</p> <p>四 管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあつては、その内径又は内法幅が、二十センチメートル以上のもの）であること。</p> <p>五 専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。</p> <p>イ 管渠の始まる箇所</p> <p>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。）。</p> <p>ハ 管渠の内径又は内法幅の百二十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</p> <p>六 ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべきます又はマンホールにあつては、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。</p> <p>七 ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべきますにあつては深さが十五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バートが設けられていること。</p>	
-----------	--	--

## 2-4 その他の施設

### 給水施設

<p>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に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。</p> <p>指針第17条 開発事業者は、開発事業区域内の給水計画及び開発事業区域に至る給配水施設を新設又は増設するときは、水道法（昭和32年法律第177号）、綾部市上水道給水条例（昭和44年綾部市条例第10号）及び綾部市簡易水道条例（昭和45年綾部市条例第19号）並びに各関係法令、要綱等の規定によるほか、施設管理者と協議するものとする。</p>
---

給配水施設を新設又は増設するときは、水道事業管理者と協議し所定の手続きを行った上承認を受けること。また、開発区域内の上水道施設等を市に移管するときは、綾部市上水道給水条例施行規程の規定により無償譲渡とし、移管の時期は市の上水道が給水を開始した時期となる。

【必要な経費の負担】

開発事業者は、開発区域内に給水するため必要となる上水道施設等について、設置に必要な経費のうち、開発事業区域外の工事については、経費の範囲内で市長が別に定める額を、開発事業区域内の工事については、全額を負担しなければならない。

**し尿処理施設**

指針第18条 開発事業者は、開発事業区域内におけるし尿処理については、事前に市長と協議し、次の各号のいずれかの方式によるものとする。  
 (1) 公共下水道又は農村集落排水施設（以下「下水道施設」という。）  
 (2) 合併処理浄化槽  
 (3) 汲取式  
 2 下水道施設を設置するときは、下水道法（昭和33年法律第79号）、浄化槽法（昭和58年法律第43号）、綾部市下水道条例（平成6年綾部市条例第20号）綾部市農業集落排水施設条例（平成7年綾部市条例第41号）の規定に基づくほか、市長と事前に協議し必要な工事を施工するものとする。この場合において、開発事業区域内又は隣接する道路に下水道施設が設けられていない場合は、汚水を下水道施設に流入させるために必要な施設を排水可能な地点まで設けなければならない。  
 3 水洗方式により処理する場合は、浄化槽法及び京都府浄化槽の設置に関する要綱の定める形式基準によるものとする。  
 4 汲取式により処理する場合は、市長と協議を行い必要な施設を設置しなければならない。

農業集落排水の供用区域であっても、処理施設の能力により接続できない場合があるので、計画する場合は事前に市と十分協議すること。

**ごみ処理**

<p>指針第19条 開発事業者は、開発事業区域内のごみ処理について、適切な措置を講じなければならない。</p>	<p>ごみ集積場を設置する場合は、利用戸数を15戸以上とし、用地を市に帰属することができる。                  また、開発区域周辺も含めた利用戸数が15戸以上となる場合においても、帰属の対象に出来る場合がある。（既設の集積所と統合し開発区域内に新設する場合など。）</p>
---	--

**公益施設**

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二十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。

指針第20条 公益施設の敷地の位置については、次表を参考として計画するものとする。

開発規模		集会所設置基準		保育所設置基準	
面積	住宅戸数	用地面積	建物面積	用地面積	建物面積
ヘクタール	戸	平方メートル	平方メートル	平方メートル	平方メートル
5.0～10.0	151～ 300	200	100		
10.0～15.0	301～ 450	320	160		
15.0～20.0	451～ 600	320	160		
20.0～25.0	601～ 750	440	220	800	(60人定員) 300
25.0～30.0	751～ 900	440	220	1,000	(70人定員) 350
30.0～35.0	901～1,050	440	220	1,200	(85人定員) 425
35.0～40.0	1,051～1,200	440	280	1,300	(95人定員) 575

**2-5 宅地の防災**

法第33条第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のとおりとする。

- (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。
- (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、おおむね三十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。

以下、本編において、特記のない事項は、宅地防災研究会編「宅地防災マニュアルの解説」を参照すること。

(1) 地盤の沈下等による災害の防止（軟弱な地盤）

- ・河川沿いの平野部や海岸沿いの平坦な土地、湖沼や、谷などの区域は、軟弱地盤が予想されるので地盤の沈下等を防止するために地盤の調査を実施すること
- ・地盤の調査には、標準貫入試験、スウェーデン式サウンディング試験、コーン貫入試験等がある

ア 地表面下10mまでの土層（宅地防災マニュアルより）

- ・以下のいずれかに該当する土層は軟弱地盤対策を検討すること
- ・有機質土・高有機質土
- ・粘性土
- ・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、1 k N以下の荷重で自沈する
- ・オランダ式2重管コーン貫入試験におけるコーン指数(qc)が400 k N/m<sup>2</sup>以下
- ・砂
- ・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
- ・オランダ式2重管コーン貫入試験におけるコーン指数(qc)が4000 k N/m<sup>2</sup>以下

イ 地盤の沈下等の防止するための工法

- ・宅地防災マニュアルを参照すること
- ・地盤の条件、土地利用計画、施工条件、環境条件等を踏まえること
- ・沈下計算、安定計算等を行い、隣接地も含めた造成上の問題点を検討すること

(2) 地表水が崖面を浸食、浸透することによる災害の防止

- ・崖の上端に続く地盤面は、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
- ・特別の事情とは、物理的ながけの反対方向に勾配をとることが不可能な場合をいい、その場合でもがけ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

(3) 地盤が滑ることによる災害の防止（切土の場合）

切土をした後の地盤に滑りやすい土質層があるときに、地層の構成が滑りを誘発しやすい状態で残される場合（砂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場合等）には、地盤・施工の条件により適切な工法を検討すること。

対策工法

- ・地すべり防止ぐい、グラウンドアンカーを打設し、すべり面の抵抗力を増加させる。
- ・すべりの原因となる層を砂層などの良質土と置き換える。
- ・すべりの原因となる地表水の浸透を防ぐために地盤を不透水性の材料で覆う。
- ・擁壁を設置する。

(4) 地盤の沈下・滑動等による災害の防止（盛土の場合）

- ・締め固めは、盛土の地表全体に及ぶように一定の盛土厚（30cm以下）ごとに締め固めを繰り返すこと。
- ・腹付け盛土を行う場合は、現地盤の表土を除去して、段切りを行う事。段切りの寸法は、原地盤が岩である場合も含めて高さ50cm、幅1m以上とすること。

(5) 土羽法面の構造（崖崩れによる災害の防止）

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。

規則第23条 切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルを超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メートルを超えるがけのがけ面は、擁壁で覆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、つぎの各号の一に該当するものがけ面については、この限りでない。

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

土質	軟岩 (風化の著しいものを除く)	風化の著しい岩	砂利、真砂土、関東ローム、 硬質粘土、その他
図1における角度	A	B	C

擁壁不要上限	60度	40度	35度
擁壁必要下限	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超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、その上下のがけを一体のものとみなす。

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

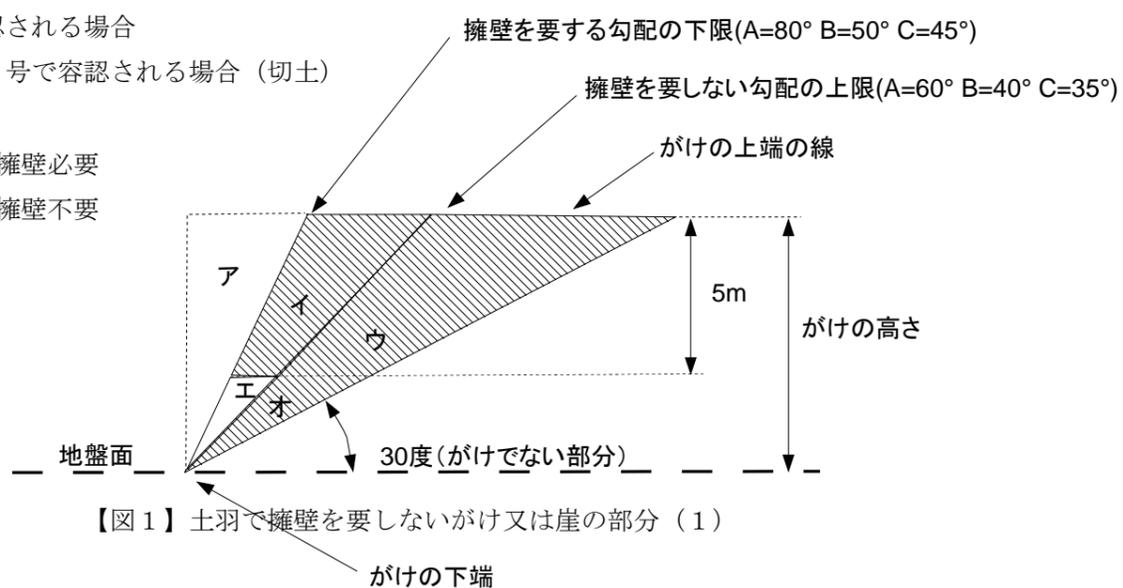
ア 崖面の保護

地表面が水平面に対し30度を超える角度を成す土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものは「がけ(崖)」とされる。崖面は、擁壁で覆う事を原則とする。

イ 土羽（擁壁で覆わない）で容認される場合

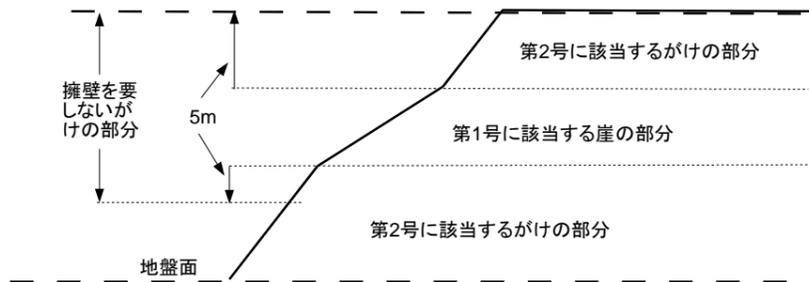
(ア) 規則第23条第1号、第2号で容認される場合（切土）

ア・エ＝ 擁壁必要  
イ・ウ・オ＝ 擁壁不要



【図1】土羽で擁壁を要しないがけ又は崖の部分（1）

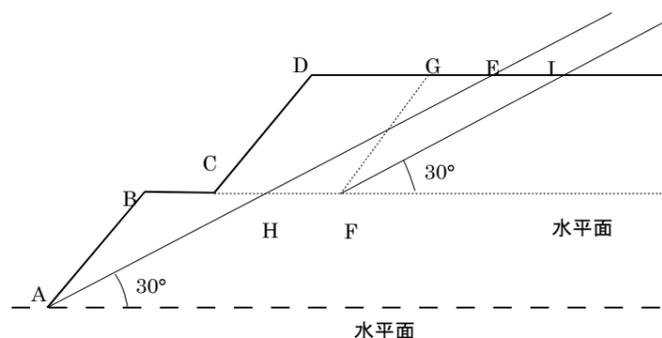
- ・ 第1号に規定するがけの部分の上下に第2号の本文の規定に該当するがけの部分がある場合（図2）  
（第1号に規定するがけの部分は存在せず、その上下のがけは連続しているものと考えるので、がけの上端から下方に垂直5m以内の部分は擁壁を要しない。）



【図2】擁壁を要しないがけ又はがけの部分

(イ) 一体のがけとみなされる場合（図3）

- ・ ABCDEで囲まれる部分は一体のがけとなる。
- ・ ABCFGEで囲まれる部分は一体のがけではない。  
（ABCH、FGEIは別々のがけとなる。）



【図3】一体のがけとみなされるがけ

(ウ) 土羽法面で注意を要すること

①切土法面の(崖面)の形状

- ・ 法高5mごとに幅2mの小段を設置すること。なお、法高とは開発行為によって生じるがけの高さであり、一体のがけとみなされるがけの最下端の水平面からの高さである。（下部に擁壁等を設ける場合は当該部分を含む。以下同じ。）

- ・法高15mを超える法面は、法高5mごとに幅2mの小段を設置し、法高15mごとに点検・補修用の小段（幅3m）を設置すること。
- ②盛土法面（崖面）の形状
- ・盛土法面の勾配は、30度（約1：1.8）以下とすること。
  - ・法高5mごとに幅2mの小段を設置すること。
  - ・法高9mを超える法面は、法高3mごとに幅2mの小段を設置し、法高15mごとに点検・補修用の小段（幅3m）を設置すること。

(エ) 盛土法面の安定性の検討

次のような場合は盛土法面の安定性の検討を行って勾配を決定すること。

- ・法高が15m以上の場合
- ・盛土が地山からの湧水の影響を受けやすい場合
- ・盛土箇所の原地盤が不安定な場合
- ・盛土が崩壊すると隣接物に重大な影響を与えるおそれがある場合
- ・腹付け盛土（勾配が15度以上の傾斜地盤上に行う盛土）の場合

(6) 擁壁の構造（崖崩れによる災害の防止）

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。

規則第23条 切土をした土地の部分に生ずる高さが二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一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二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
擁壁不要上限	60度	40度	35度
擁壁必要下限	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超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、その上下のがけを一体のものとみなす。

規則第27条 第二十三条第一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。

(1) 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。

(2) 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じる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。

擁壁の構造

規則第23条第1項の規定により設置する擁壁は、規則第27条の規定及び開発行為において設置する擁壁の構造指針によることとし、これらに規定がない事項は「宅地防災マニュアルの解説」を参照すること。

なお、規則第23条第1項の規定を適用されない「がけ面」に設置する擁壁（任意設置擁壁）は、建築用コンクリートブロック等、擁壁としての安全性に問題があるものを使用してはならない。

(適用されない擁壁)

公共施設管理者の設計基準により設計された擁壁（道路や公園の敷地のみを保護する擁壁（宅地の保護することを兼ねる擁壁は除く。）で、同管理者が管理する擁壁の場合。

## ○ 開発行為において擁壁の構造指針

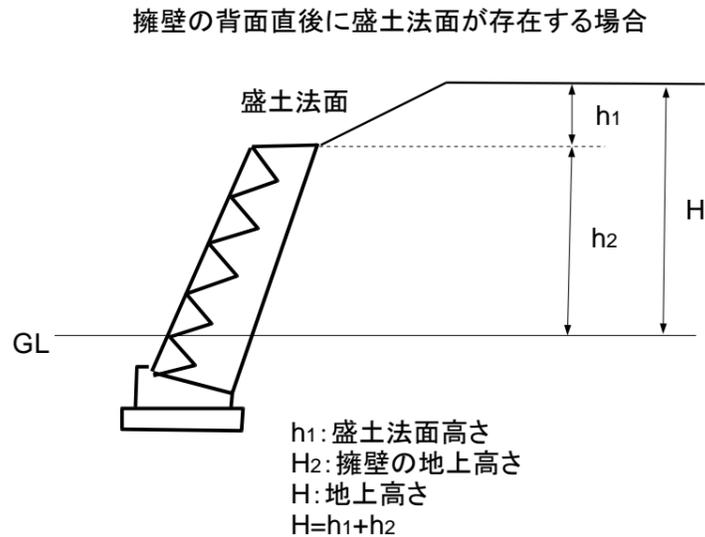
都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「規則」という。）第23条第1項の規定により設置する擁壁（義務設置擁壁。次項以下「擁壁」という。）は、規則第27条の規定及びこの指針によるほか、「[改訂版]宅地防災マニュアルの解説」（宅地防災研究会）を参照の上、適切に設計及び施工すること。ただし、道路や公園の敷地のみを保護する擁壁（宅地を保護することも兼ねる擁壁は除く。）で、それぞれ公共施設管理者の設計基準等に基

づき設計し、都市計画法（昭和43年法律第100号。）第32条第2項の規定による協議がなされた場合は、この限りでない。

また、規則第23条第1項の規定を適用されない「がけ面」に設置する擁壁（任意設置擁壁）には、建築用コンクリートブロック等、擁壁としての安全性に問題があるものを使用してはならない。

## 1 種類及び規模

- (1) 擁壁は、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積み造のいずれかとすること。ただし、宅地造成等規制法施行令（昭和37年政令第16号。以下政令という。）第14条の規定により特殊な材料又は工法による擁壁で、理論的にも実験的にも前述の擁壁と同等以上の効力があると国土交通大臣が認めるもの（大臣認定擁壁）についてはこの限りでない。
- (2) 地上高さ（練積み造については擁壁の背面直後に盛土法面が存在する場合は、その盛土法面高さも地上高さを含む。以下同じ。）が10メートルを超える擁壁は認めない。また、擁壁の地上高さ（ $h_2$ ）が5メートルを超える擁壁は練積み造とすることはできない。



## 2 構造

- (1) 鉄筋コンクリート造及び無筋コンクリート造擁壁は、常時、中地震時及び大地震時においてそれぞれ想定される外力に対して、次の性能を満足する構造とする。
  - ア 常時 常時荷重により、擁壁には転倒、滑動及び沈下が生じずクリープ変位も生じない。また、擁壁躯体にクリープ変形が生じない。
  - イ 中地震時 中地震時に想定される外力により、擁壁に有害な残留変形が生じない。
  - ウ 大地震時 大地震時に想定される外力により、擁壁には転倒、滑動及び沈下が生じず、また擁壁躯体にもせん断破壊あるいは曲げ破壊が生じない。
- (2) 練積み造擁壁は、政令第8条に定められた構造とする。この構造は経験的に決定されたものであり性能の照査は困難であるが、政令別表第四において想定されたがけの状況は、擁壁上端に続く地表面が水平で当該擁壁に作用する積荷重が1平方メートルにつき5キロニュートン（10キロニュートン $\div$ 2で換算。以下同じ。）程度のものであることから、載荷重がこれを超える場合には、練積み造とすることはできない。

## 3 要求性能の照査

鉄筋コンクリート造及び無筋コンクリート造擁壁は、要求性能を満足するために次の検討を行うこと。地上高さが2メートルを超える擁壁については、中地震時、大地震時の検討も行うこと。

- (1) 常時における検討
  - ア 擁壁全体の安定モーメントが転倒モーメントの1.5倍以上であること。
  - イ 擁壁底面における滑動抵抗力が滑動外力の1.5倍以上であること。
  - ウ 最大接地圧が、地盤の長期許容支持力（地盤の極限支持力の3分の1）以下であること。
  - エ 擁壁躯体の各部に作用する応力度が、材料の長期許容応力度以内に収まっていること。
- (2) 中地震時における検討
  - ア 擁壁躯体の各部に作用する応力度が、材料の短期許容応力度以内に収まっていること。
- (2) 大地震時における検討
  - ア 擁壁全体の安定モーメントが転倒モーメントの1.0倍以上であること。
  - イ 擁壁底面における滑動抵抗が滑動外力の1.0倍以上であること。
  - ウ 最大接地圧が、地盤の極限支持力以下であること。
  - エ 擁壁躯体の各部に作用する応力度が、材料の設計基準強度以内に収まっていること。

## 4 構造計算に必要な数値

- (1) 鉄筋コンクリート造及び無筋コンクリート造擁壁に作用する表面載荷重は、土地利用上想定される荷重とし、その数値は原則として1平方メートルにつき10キロニュートン以上とする。建築物及び工作物による表面載荷重は、「固定荷重」として常時及び地震時とも同じ値を用いること。
- (2) コンクリートの単位体積重量、設計基準強度及び長期許容応力度は、次表の数値を標準とする。

コンクリートの種類	鉄筋コンクリート	無筋コンクリート
単位体積重量 (1立方メートルにつき)	24キロニュートン	23キロニュートン
設計基準強度 (1平方メートルにつき)	24ニュートン	18ニュートン
許容圧縮応力度 (1平方メートルにつき)	長期：8ニュートン 短期：16ニュートン	長期：6ニュートン 短期：12ニュートン
許容せん断応力度 (1平方メートルにつき)	長期：0.73ニュートン 短期：1.46ニュートン	長期：0.6ニュートン 短期：1.2ニュートン

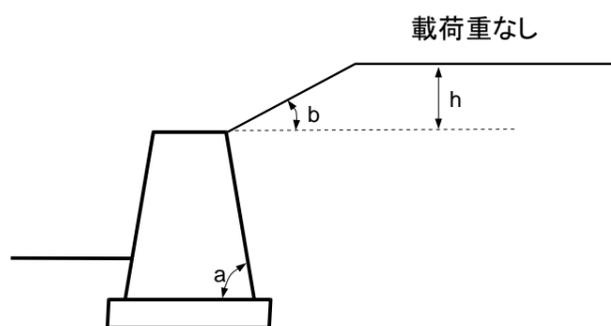
(3) 鋼材の許容応力度は、次表の数値を標準とする。

鋼材の種類	SD345	
	径28ミリメートル以下のもの	径28ミリメートルを超えるもの
短期許容引張応力度 (1平方メートルにつき)	345ニュートン	345ニュートン
長期許容引張応力度 (1平方メートルにつき)	215ニュートン	195ニュートン

(4) 背面土の単位体積重量は、突固め試験に基づくこと。背面土の内部摩擦角は、施工後の状態に締め固めた飽和土の供試体を用いた三軸圧縮試験あるいは直接せん断試験に基づくこと。背面土圧は主動土圧とし、その土圧係数は常時にあつてはクローンの土圧公式、ランキンの土圧公式又は試行くさび法を地震時にあつては物部・岡部公式又は試行くさび法を標準とする。なお、土質試験結果がなく、やむを得ない場合は背面土の土質に応じて次表の数値を用いることができる。ただし、この場合の常時主動土圧係数は背面土の勾配90度以下、余盛等の勾配及び高さをそれぞれ30度以下及び1メートル以下とし、かつ、擁壁の上端に続く地盤面等には載荷重がないものとして計算されているので、この条件に合致しないものについては、この数値を用いて土圧の計算をしてはならない。また、この常時主動土圧係数には1平方メートルにつき5キロニュートン程度の表面載荷重が含まれていることに留意すること。

背面土の土質	単位体積重量 (1立方メートルにつき)	常時主動土圧係数	内部摩擦角
岩砕、礫質土	18キロニュートン	0.35	35°
砂質土	17キロニュートン	0.40	30°
粘性土	16キロニュートン	0.50	24°

常時主動土圧係数に上表の数値を用いる場合の擁壁の条件



背面土の勾配： $a \square 90^\circ$   
 余盛等の勾配： $b \square 30^\circ$   
 余盛等の高さ： $h \square 1\text{m}$

(5) 擁壁底板と基礎地盤との摩擦係数 $\mu$ は、標準貫入試験、スウェーデン式サウンディング試験等の土質試験結果に基づき次式により算出する。ただし、これにより求めた摩擦係数は0.6を超えないこと。

$$\mu = \tan \phi \quad (\phi : \text{基礎地盤の内部摩擦角})$$

やむを得ない場合は、基礎地盤の土質に応じて次表の数値を用いることができる。

基礎地盤の土質	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	0.3

(6) 基礎地盤の許容支持力度(極限支持力度)は、平板載荷試験、標準貫入試験等の土質試験結果に基づくこと。

「基礎底面に生じる最大接地圧が常時及び大地震時に1平方メートルにつき100キロニュートン以下の場合」に限り、基礎地盤の土質に応じて次表の数値を用いることができる。

基礎地盤の土質	長期許容支持力度 (1平方メートルにつき)	極限支持力度 (1平方メートルにつき)
岩盤	1,000キロニュートン	長期許容支持力度のそれぞれの数値の3倍とする。
固結した砂	500キロニュートン	
土丹盤	300キロニュートン	
密実な礫層	300キロニュートン	
密実な砂質地盤	200キロニュートン	
砂質地盤	50キロニュートン	
堅い粘土質地盤	100キロニュートン	
粘土質地盤	20キロニュートン	

(7) 擁壁の安定性に関する検討は震度法によることとし、その際に用いる設計水平震度は次式により算出する。

$$k_h = \Delta_1 \times \Delta_2 \times \Delta_3 \times k_o$$

ここに、 $k_h$ ：設計水平震度

$\Delta_1$ ：地域別補正係数

$\Delta_2$ ：地盤別補正係数

$\Delta_3$ ：用途別補正係数

$k_o$ ：標準設計水平震度

ア 大地震時での標準設計水平震度は0.25、中地震時は0.20とする。

イ 地域別補正係数は京都府全域において1.0とする

ウ 地盤別補正係数は良好な洪積地盤又は岩盤では0.8、沖積地盤のうち軟弱地盤では1.2、これらいずれにも属さない洪積地盤又は沖積地盤は1.0とする。

エ 用途別地盤係数は1.0とするが、ゴルフ場、公園、緑地、運動場、墓地等で常に人が居住しない箇所に設置される擁壁においては、0.9とすることができる。

(8) 擁壁の転倒に関する検討においては転倒安全率の規定とともに、擁壁に作用する力の合力の作用点が底版中央からの偏心距離について次表を満足すること。

常時	(偏心距離) $\leq$ (擁壁底版幅) / 6
大地震時	(偏心距離) $\leq$ (擁壁底版幅) / 2

(9) 擁壁の滑動に関する検討において、擁壁前面の土による受動土圧はこれを考慮しないこと。

(10) 設計に用いる地震時荷重は、次の方法で検討した大きい方の荷重を使用すること。

ア 擁壁の自重等(自重+上載荷重)に起因する地震時慣性力に常時の土圧を加える方法

イ 地震時土圧による方法

## 5 その他

(1) 擁壁底版におけるすべり止めの「突起」については、基礎地盤が堅固な地盤(N値30以上の自然地盤)や岩盤で支持力が十分に期待できる場合において、滑動安全率のみが目標安全率を満足しない場合に限り設置を認める。設置にあたっては次の条件を満足すること。

ア 突起の幅及び高さは擁壁底版幅の10～15%の範囲内とする。

イ 突起の位置は擁壁の背面側(後方)とする。

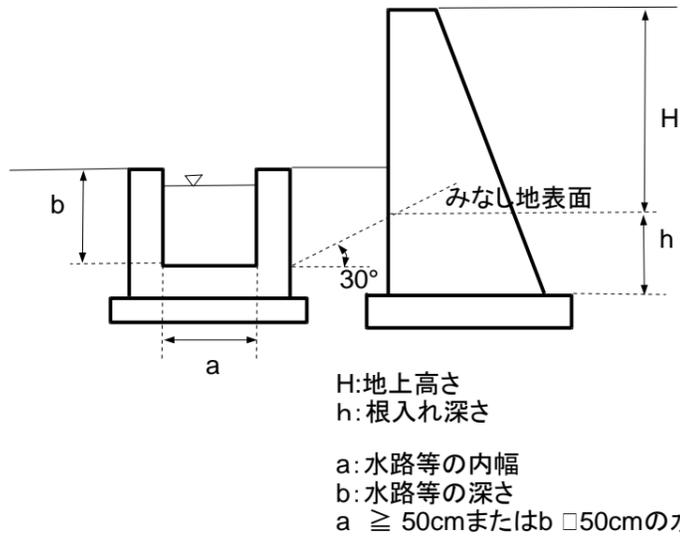
ウ 滑動に対する検討において、突起を設置しないでも常時の安全率1.0を確保できる底版幅とする。この場合、粘着力による抵抗は考慮できない。

エ 突起を設置する場合の滑動に対する検討は、「道路土工—擁壁工指針」(日本道路協会)P74を参照のこと。なお、ここで用いられる安全率は常時で1.5、中地震時で1.2、大地震時で1.0と読み替えること。

(2) 擁壁の根入れの深さ(練積み造擁壁にあつては地表面から基礎天端までの垂直距離、コンクリート造擁壁及び大臣認定擁壁にあつては地表面から擁壁底版までの垂直距離をいう。)は次表の数値とする。また、擁壁の前面に接して水路(内幅又は深さのいずれかが0.5メートル以上のものに限る。以下同じ。)等がある場合は、水路底を地表面とみなす。擁壁の前面に離れて水路等がある場合は、水路外壁で水路底の位置から仰角30度の勾配で引いた線と擁壁前面と交わる位置を地表面とみなす。

土質	根入れ深さ
岩、岩屑、砂利又は砂利まじり砂	35センチメートル以上かつ擁壁地上高さの
真砂土、硬質粘土その他これらに類するもの	15パーセント以上
その他の土質	45センチメートル以上かつ擁壁地上高さの 20パーセント以上

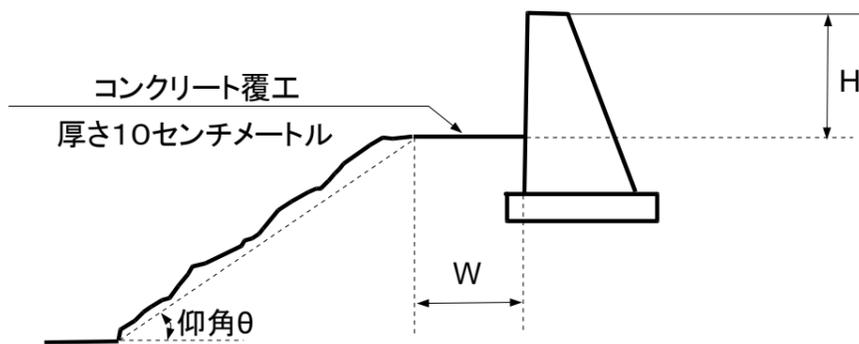
擁壁の前面に離れて水路等がある場合



(3) がけ斜面上に擁壁を設置する場合は、がけ斜面上の地表面において、がけ斜面の下端から「がけの土質に応じた仰角 $\theta$ 」の勾配で引いた線と交わる位置から擁壁の底版前端（練積み造擁壁にあっては基礎前端。次項以下「擁壁のつま先」という。）までの水平距離を「1.5メートル以上かつ擁壁の地上高さの40パーセント以上」を確保し、その部分は厚さ10センチメートルのコンクリートで覆うこと。「がけの土質に応じた仰角 $\theta$ 」は次表の数値とする。

背面土質	軟岩	風化の著しい岩	砂利、真砂土、硬質粘土 その他これらに類するもの	盛土又は腐食土
角度 $\theta$	60°	40°	35°	25°

がけ斜面上に擁壁を設置する場合

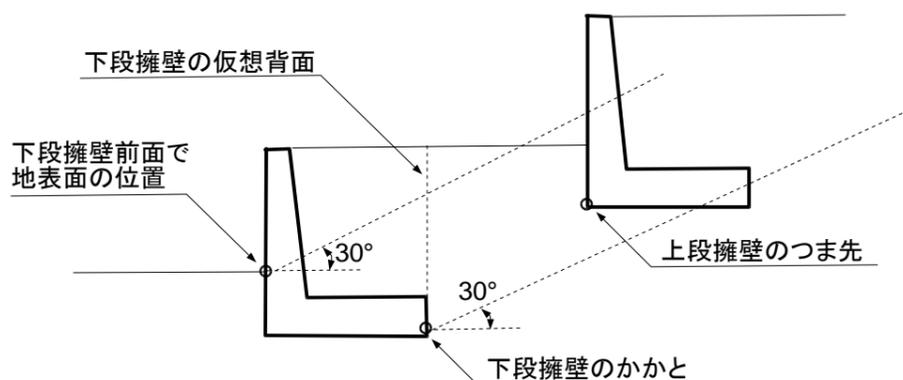


(4) 二段擁壁とは、上段擁壁のつま先が下段擁壁の底版後端で底版下面の位置（練積み造擁壁にあっては基礎後端で基礎底面の位置。以下「擁壁のかかと」という。）から仰角30度の勾配で引いた線より上側に位置する関係にある2つの擁壁をいう。

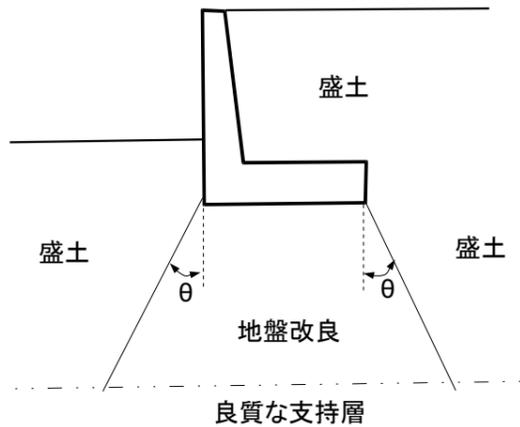
二段擁壁となる場合は、下段擁壁に設計以上の载荷重がかからないよう上段擁壁の根入れを深くする、基礎地盤を改良する、あるいは鉄筋コンクリート造擁壁の場合は杭基礎とする等の措置を講じるとともに、上段擁壁の基礎の支持力についても十分な安全を見込むこと。ただし上段擁壁のつま先が下段擁壁の仮想背面内側に位置する場合、または下段擁壁前面で地表面の位置から仰角30度の勾配で引いた線より上側に位置する場合、この二段擁壁の設置は認めない。

なお、二段擁壁とならない場合にはそれぞれ別個の擁壁として取り扱うが、下段擁壁の天端において、上段擁壁のつま先から下段擁壁のかかと（下段擁壁が練積み造擁壁にあっては擁壁上端）までの水平距離を「1.5メートル以上かつ上段擁壁の地上高さの40パーセント以上」確保すること。

二段擁壁となる場合  
(擁壁基礎の表示省略)



(5) 擁壁の基礎は直接基礎を原則とし、盛土上や軟弱地盤上には設置しないこと。また、直接基礎は良質な支持層上に設けることを原則とする。ただし、必要地耐力が期待できない場合、及び、土地利用上やむを得ず盛土地盤上に擁壁を設置する場合、擁壁の不同沈下を防止するため、良質な支持層まで杭基礎を施工するか若しくは下図により擁壁の底版下面（練積み造擁壁にあつては基礎下面）から良質な支持層までの地盤改良を施工すること。なお、杭基礎及び地盤改良の施工に当たっては、支持層の確認、適正な施工管理及び施工後の地耐力確認を必ず行うとともに、完了検査時にその資料を提出すること。



θ:30°以上かつ所定の地耐力が得られる範囲まで

(6) 擁壁の背面排水は、次の規定を満足する構造とすること。

ア 壁面の面積3平方メートルにつき1か所の割で水抜管を千鳥配置する。

イ 水抜管は塩化ビニル管その他これに類する材料を用い、内径7.5センチメートル以上とする。

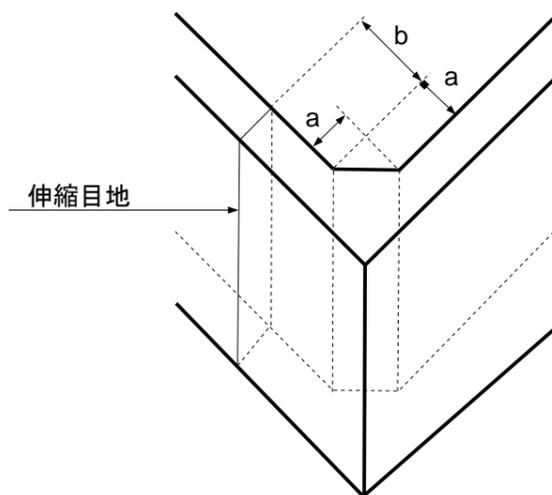
ウ 水抜管は排水方向に適切な勾配をとり、その入口には吸出し防止材を設置する。

エ コンクリート造擁壁の背面には、擁壁の天端下30センチメートルから最下段の水抜管位置まで厚さ30センチメートル以上の砂利等を擁壁全長に渡って投入し、透水層とする。透水層底面には、高さ5センチメートル以上の止水コンクリートを設置する。

オ エの「砂利等」に透水マットを用いて透水層とする場合は、地上高さが5メートル以下の擁壁に限って使用できるものとする。ただし、地上高さが3メートルを超える擁壁に透水マットを用いる場合には、最下段の水抜管位置に厚さ30センチメートル以上高さ50センチメートル以上の砂利又は碎石を透水マットの背面に擁壁全長に渡って設置すること。この場合も底面には高さ5センチメートル以上の止水コンクリートを設置する。

(7) 擁壁の屈曲する箇所は、隅角を挟む二等辺三角形の部分をコンクリートで補強すること。この場合の二等辺の一辺の長さは、擁壁の地上高さが3メートル以下で50センチメートル、3メートルを超えるものは60センチメートルとすること。なお、鉄筋コンクリート造擁壁にあつては、該当する高さの擁壁の横筋に準じて配筋すること。また、近傍に伸縮目地を設置する場合は、隅角補強部の両端から2メートル以上かつ擁壁の地上高さ以上隔離すること。

### 擁壁隅角部の補強



擁壁の地上高さが3m以下の時 : a = 50cm  
 擁壁の地上高さが3mを超える時 : a = 60cm  
 伸縮目地の位置 : bは2m以上かつ擁壁の地上高さ以上

(6) 出水による災害の防止

令第28条第7号 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恐れがあるときは、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、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

規則第22条 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。

2-6 その他

開発を行うのに適当でない土地	<p>法第33条第8号 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三十九条第一項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一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（平成十二年法律第五十七号）第九条第一項の土砂災害特別警戒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。</p>	
遺跡・文化財の保全	<p>指針第21条 開発事業者は、文化財並びに埋蔵文化財包蔵地及びその周辺において、開発行為を行う場合は、市教育委員会に事前に協議しなければならない。 2 前項又は、前項以外の地域で、開発行為に伴い埋蔵文化財等を発見した場合は、直ちに工事を中止し、市教育委員会に届出て、その指示を受けなければならない。</p>	
公害の防止	<p>指針第22条 開発事業者は、公害を未然に防止するため、公害関係法規等に定める環境基準を遵守しなければならない。 2 開発事業者は、開発行為に起因して公害を生じ、又は生ずる恐れがある場合は直ちに工事を中止し、公害防止対策を講ずるとともに、その原因の除却に努めなければならない。</p>	
市に帰属する施設の日常管理	<p>指針第23条 開発事業区域内に設置される公共公益施設等で市に帰属するもののうち、公園、ごみ集積場、避難通路等の日常管理については、地元自治会等又は開発事業者により行うものとし、市長と管理協定を締結すること。</p>	<p>○対象となる公共公益施設の例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公園・緑地（法面を含む）</li> <li>・ごみ集積所</li> <li>・通路（法定外公共物・避難通路等）</li> <li>・水路（市道側溝、都市下水路を除く）</li> </ul>
適用除外	<p>指針第24条 条例第22条第2号に定める建築行為の協議については、第2章及び都市計画法第33条第1項第1号、第2号、第4号、第6号、第8号及び第14号の規定は適用しない。</p>	<p>建築行為に係る協議の場合は、公共施設、給水、公益施設、開発を行うのに適当でない土地についての協議は行わない。 特に必要がある場合は、原則として個別に協議を行うこと。</p>
法令遵守	<p>指針第25条 開発事業者は、この指針及び関係法令等に適合するよう計画しなければならない。</p>	
	<p>開発事業を行う場合は、この指針による他、関係法令を熟知して計画し、各法令等に適合する計画とすること。</p>	