

草津市開発事業の手引き

令和8年4月

草津市都市計画部開発調整課

草津市開発事業の手引き

< 収録項目 >

I 指針

1. 草津市開発事業の手続および基準等に関する指針

第1編 取扱い基準編

第2編 施設および技術基準編

II 条例・規則

1. 草津市開発行為の手続および基準等に関する条例

2. 草津市開発行為の手続および基準等に関する規則

III 要綱

1. 草津市特定開発行為等に関する指導要綱

2. 草津市中高層建築物に関する指導要綱

3. 草津市ワンルーム形式集合住宅に関する指導要綱

IV 申請書添付図面等作成要領

V 巻末資料（別表・別添）

VI 申請様式

草津市開発事業に関する手引き

条例・規則

法令に係る造成行為

<市街化区域>

・1,000㎡以上

(ただし、新たに道路を設置する開発行為については、500㎡以上)

<市街化調整区域>

・全ての規模が対象

要綱

法令に係らない造成行為および建築行為
= 特定開発行為等

特定開発行為 = 法令に係らない造成行為

・土地の形質の変更で区域の面積が500㎡以上のもの
(法第29条第1項の許可が必要な開発行為は除く。)

・建築物を伴わない500㎡以上の造成行為
例: 露天駐車場、露天資材置場など

特定建築行為 = 要綱の対象となる建築行為

・分譲一戸建て住宅で計画戸数が4戸以上のもの
・集合住宅で計画戸数が9戸以上のもの
・住宅以外の目的で建築延床面積300㎡以上のもの
・自己居住用以外の建築物で高さが10mを超えるもの

中高層建築物に関する指導要綱

・高さが12mを超える建築物または地下を除く階数が4以上の建築物を建築する場合に適用。

ワンルーム形式集合住宅に関する指導要綱

・ワンルーム形式の住戸の数が10戸以上の場合に適用。

指針

第1編 取扱い基準

・主に都市計画法および条例に関する開発許可制度全般に関すること、開発行為の許可手続き、市街化調整区域における開発許可基準(立地基準)等について規定。

第2編 施設および技術基準

・主に都市計画法第33条の開発許可基準(技術基準)に関する内容および施設に関する内容について規定

草津市開発事業の手引き詳細目次

I. 草津市開発事業の手続および基準等に関する指針

第1編 取扱い基準編

第1章 総 説

I 開発許可制度	- 1 -
1 開発許可制度の趣旨	- 1 -
2 開発許可制度の主な改正の経緯	- 1 -
3 滋賀県における開発許可制度	- 2 -
4 開発許可制度に関する根拠法令等	- 2 -
5 主な用語の定義	- 3 -
6 草津市における区域区分等	- 4 -

第2章 開 発 行 為

I 開発行為	- 8 -
1 開発行為	- 8 -
2 区画の変更	- 8 -
3 形質の変更	- 9 -
4 現況有姿分譲の開発行為の解釈について（参考）	- 10 -
II 開発行為の考え方（事例）	- 11 -
1 既存造成済の土地の分割	- 11 -
2 既存建築物の建替え（形質の変更がないもの）	- 11 -
3 既存建築物の敷地の増減	- 13 -
III 開発区域の考え方	- 16 -
1 開発行為に接続道路の築造が必要な場合	- 16 -
2 既存建築物の増築で敷地増を伴う場合	- 17 -
3 複数の開発者により複数の開発行為が行われる場合	- 17 -
4 同一の開発者により複数の開発行為が行われる場合	- 18 -
5 前記3、4のケースで時期がずれて行われる場合	- 18 -
6 分譲住宅、分譲宅地等の開発区域に隣接する「畑地の造成」の取扱い	- 18 -
7 区域をまたがる場合の取り扱いについて（政令第22条の3）	- 18 -
8 開発区域が異なった許可権者の所管区域にまたがる場合	- 19 -
IV 特定工作物の建設	- 20 -
1 特定工作物	- 20 -
2 第一種特定工作物の建設	- 21 -
V 建築物の建築	- 22 -
1 建築物	- 22 -
2 建築	- 22 -
VI 用途の変更	- 25 -
VII 「自己用」および「非自己用」の開発の考え方	- 29 -
1 「自己用」開発	- 29 -
2 「非自己用」開発	- 29 -

第3章 開発行為の許可

I 開発行為の許可（法第29条第1項及び第2項）	- 30 -
II 適用除外となる開発行為（法第29条第1項第1号～第11号）	- 31 -
II 適用除外となる開発行為（法第29条第1項第1号～第11号）	- 32 -
1 市街化調整区域内の農林漁業用施設または農林漁業を営む者の居住に供する建築物のための開発行為（法第29条第1項第2号）	- 32 -
2 公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為（法第29条第1項第3号）	- 37 -
3 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備	

事業の施行として行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 4 号、第 5 号、第 6 号、第 7 号、第 8 号）	- 44 -
4 公有水面埋立法により埋立した土地で工事竣工の告示がないものにおいて行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 9 号）	- 44 -
5 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 10 号）	- 45 -
6 通常の管理行為、軽易な行為（法第 29 条第 1 項第 11 号）	- 45 -
7 開発行為または建築に関する証明書等の交付（都市計画法施行規則第 60 条）	- 47 -
III 開発許可の特例（法第 34 条の 2）	- 50 -
1 開発許可の特例	- 50 -
2 特殊法人改革等に伴う国みなし等（参考）	- 50 -
IV 許可申請の手続（法第 30 条）	- 51 -
V 設計者の資格（法第 31 条）	- 51 -
VI 許可または不許可（法第 35 条、第 79 条）	- 52 -
1 許可または不許可の通知（法第 35 条）	- 52 -
2 許可の条件（法第 79 条）	- 52 -
VII 変更の許可等（法第 35 条の 2）	- 55 -
1 変更の許可	- 55 -
2 軽微な変更	- 55 -
VIII 工事完了検査（法第 36 条）	- 57 -
1 完了検査の時期	- 57 -
2 完了公告	- 57 -
3 検査の実施方法	- 57 -
IX 開発行為の廃止（法第 38 条）	- 59 -
X 許可の承継（法第 44 条、第 45 条）	- 59 -
1 一般承継人（法第 44 条）	- 59 -
2 特定承継人（法第 45 条）	- 60 -
X I 開発登録簿（法第 46 条、第 47 条）	- 60 -
1 開発登録簿の目的	- 60 -
2 登録の内容	- 60 -
3 登録簿の調製	- 61 -
4 開発登録簿の閲覧場所	- 61 -
第 4 章 開発許可基準	
I 開発許可の基準（法第 33 条）	- 64 -
1 許可基準の適用関係	- 64 -
2 道路等空地（法第 33 条第 1 項第 2 号）	- 65 -
3 事業遂行の能力（法第 33 条第 1 項第 12 号、第 13 号）	- 65 -
4 関係権利者の同意（法第 33 条第 1 項第 14 号）	- 65 -
5 その他	- 66 -
II 市街化調整区域の許可基準（法第 34 条）	- 67 -
1 「法第 34 条第 1 号」の許可基準	- 69 -
2 「法第 34 条第 2 号」の許可基準	- 72 -
3 「法第 34 条第 3 号」の許可基準	- 73 -
4 「法第 34 条第 4 号」の許可基準	- 73 -
5 「法第 34 条第 5 号」の許可基準	- 74 -
6 「法第 34 条第 6 号」の許可基準	- 74 -
7 「法第 34 条第 7 号」の許可基準	- 74 -
8 「法第 34 条第 8 号」の許可基準	- 75 -
8-2 「法第 34 条第 8 号の 2」の許可基準	- 76 -
9 「法第 34 条第 9 号」の許可基準	- 76 -
10 「法第 34 条第 10 号」の許可基準	- 78 -
11 「法第 34 条第 11 号」の許可基準	- 78 -

都市計画法第 34 条第 11 号に基づく開発行為等に関する取扱い基準	- 78 -
1. 一般区域	- 78 -
2. 特定区域（商業業務施設立地区域）	- 82 -
3. 特定区域（分譲住宅立地区域）	- 83 -
都市計画法第 34 条第 11 号に基づく開発行為等に関する技術基準	- 85 -
1. 一般区域	- 85 -
2. 特定区域（商業業務施設立地区域）	- 85 -
3. 特定区域（分譲住宅立地区域）	- 86 -
12 「法第 34 条第 12 号」の許可基準	- 87 -
13 「法第 34 条第 13 号」の許可基準	- 90 -
14 「法第 34 条第 14 号」の許可基準	- 91 -
提案基準 1 世帯の分化の過程で必要とする住宅について（開発許可、建築許可）	- 93 -
提案基準 2 収用対象事業等による移転について（開発許可、建築許可）	- 95 -
提案基準 3 社寺、仏閣および納骨堂について（開発許可、建築許可）	- 97 -
提案基準 4 既存集落における自己用住宅について（開発許可、建築許可）	- 99 -
提案基準 6 災害危険区域等に存する建築物等の移転について（開発許可、建築許可）	- 101 -
提案基準 7 レクリエーション施設を構成する建築物について（開発許可、建築許可）	- 103 -
提案基準 9 研究施設について（開発許可、建築許可）	- 105 -
提案基準 10 事業所の社宅、寮等について（開発許可、建築許可）	- 106 -
提案基準 12 大規模な「指定既存集落」における建築物について（開発許可、建築許可）	- 107 -
12-1 自己用住宅について	- 107 -
12-2 世帯の分化の過程で必要とする住宅について	- 109 -
提案基準 13 地域経済牽引事業の用に供する施設について（開発許可、建築許可）	- 111 -
提案基準 14-1 インターチェンジ周辺の大規模物流施設について（開発許可、建築許可）	- 113 -
提案基準 14-2 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律を活用する特定流通業務施設について（開発許可、建築許可）	- 115 -
提案基準 14-3 大規模な流通業務施設について（開発許可、建築許可）	- 117 -
提案基準 15 有料老人ホームについて（開発許可、建築許可）	- 122 -
提案基準 18 介護老人保健施設について（開発許可、建築許可）	- 124 -
提案基準 19 打席が建築物であるゴルフの打放し練習場について（開発許可、建築許可）	- 126 -
提案基準 20 既存集落における小規模な工場等について（開発許可、建築許可）	- 128 -
提案基準 21 既存集落における公営住宅について（開発許可、建築許可）	- 130 -
提案基準 22 産業廃棄物処理施設について（開発許可、建築許可）	- 131 -
22-1 アスファルト・コンクリート廃材、コンクリート廃材等の破碎施設について	- 131 -
22-2 産業廃棄物処理施設（その他の中間処理施設）について	- 133 -
提案基準 23 既存の土地利用を適正に行うための管理施設について（建築許可）	- 135 -
提案基準 24 既存の自己用住宅の増改築のための敷地拡大について（開発許可、建築許可）	- 137 -
提案基準 25 法に適合して建築された後相当期間適法に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更（建築許可）	- 138 -
提案基準 26 法に適合した建築物に相当期間居住している者のやむを得ない事情による用途変更（建築許可）	- 140 -
提案基準 27 既存団地における自己用住宅について（建築許可、開発許可）	- 142 -
提案基準 28 社会福祉施設について（開発許可、建築許可）	- 144 -
提案基準 29 医療施設について（開発許可、建築許可）	- 146 -
提案基準 30 学校施設について（開発許可、建築許可）	- 148 -
提案基準 31 地方公共団体等が開発し分譲を行った宅地の取扱いについて（建築許可）	- 149 -
提案基準 32 災害危険区域等により条例区域外となった敷地における建築について（建築許可、開発許可）	- 150 -
提案基準 33 既存建築物を活用した地域再生のための用途変更について（開発許可・建築許可）	- 152 -

提案基準 34 都市計画法に適合して建築された後相当期間適法に利用された敷地での住宅 の建築について（開発許可・建築許可）	- 154 -
第5章 建築等の制限	
I 工事完了公告前の建築制限等（法第37条）	- 156 -
II 建築物の形態制限（法第41条）	- 158 -
1 制限の趣旨	- 158 -
2 制限の内容	- 158 -
3 制限の効力	- 158 -
4 例外許可	- 158 -
III 予定建築物以外の建築等の制限（法第42条）	- 159 -
1 制限の趣旨	- 159 -
2 制限の効力	- 159 -
3 例外許可	- 159 -
4 その他	- 160 -
IV 市街化調整区域における建築等の制限（法第43条）	- 161 -
1 建築行為、建設行為の許可	- 161 -
2 許可の基準	- 163 -
第6章 公共施設の取り扱い	
I 公共施設の管理者の同意等（法第32条）	- 165 -
1 公共施設管理者の同意（従前からある公共施設の処理）	- 165 -
2 公共施設等を管理することとなる者との協議（新設される公共施設の処理）	- 166 -
II 公共施設の管理（法第39条）	- 167 -
III 公共施設の土地の帰属（法第40条）	- 168 -
1 土地の帰属	- 168 -
2 根幹的施設の費用負担	- 168 -
第7章 開発計画事前審査および他の法律	
I 開発計画事前審査	- 170 -
1 開発計画の事前審査	- 170 -
2 他の法律との関係	- 170 -
第8章 申請の手続き	
I 申請の手続き	- 173 -
1 開発計画事前審査の手続き	- 173 -
2 開発行為許可申請手続きの概要	- 174 -
3 開発行為の変更許可申請等（法第35条の2）（様式16）	- 175 -
4 開発行為軽微変更届	- 176 -
5 その他申請・届出等	- 176 -
6 建築許可申請・その他	- 177 -
第9章 その他	
I 不服申立て（法第50条、第51条、行政不服審査法）	- 179 -
1 不服申立て	- 179 -
2 手続き	- 180 -
3 審査請求と訴訟	- 182 -
4 不服申立ての特例	- 182 -
II 開発審査会（法第78条、滋賀県開発審査会条例）	- 182 -
1 開発審査会	- 182 -
2 開発審査会条例等	- 183 -
III 監督処分（法第81条、行政手続法、刑事訴訟法、行政代執行法）	- 185 -
1 監督処分の対象	- 185 -
2 監督処分の内容	- 185 -
3 聴聞または弁明の機会の付与	- 185 -

4	監督処分 of 公示	- 185 -
5	告発	- 185 -
6	代行および代執行	- 186 -
IV	罰則（法第 91 条、第 92 条、第 93 条、第 94 条、第 96 条）	- 187 -
V	許可申請手数料	- 188 -

第 2 編 施設および技術基準編

第 1 章 総 則

1	目 的	- 192 -
2	紛争の解決	- 192 -
3	事業計画	- 192 -
4	施設等の移管手続き	- 193 -
5	協定の締結	- 193 -
6	建築工事完了届出書の提出	- 193 -

第 2 章 住区構成等

1	住区構成に関する法規定	- 194 -
2	住 区	- 194 -
3	宅地区画	- 195 -

第 3 章 道 路

1	道路に関する法規定	- 197 -
2	道路の種類	- 199 -
3	道路の配置	- 199 -
4	道路の幅員	- 200 -
5	区域外既存道路との接道（政令第 25 条第 4 号）	- 204 -
6	道路の構造	- 208 -
7	橋 梁 等	- 216 -
8	交通安全施設等	- 218 -
9	舗装の構造	- 221 -
10	道路の構造物	- 221 -
11	道路の照明	- 222 -
12	道路標識等	- 222 -
13	道路の占有物件	- 222 -
14	道路の境界	- 222 -
15	材 料	- 222 -
16	品質管理等	- 222 -
17	既存道路の舗装復旧	- 223 -
18	交差点協議	- 223 -
19	道路の占有物件に伴う舗装本復旧	- 223 -
	透水性歩道舗装実施要領	- 224 -

第 4 章 排水施設に関する基準

1	排水施設に関する法規定	- 226 -
2	排水計画の基本（政令第 26 条第 1 号）	- 227 -
3	雨水排水施設の設計（省令第 22 条第 1 号）	- 228 -
4	放流先河川等の排水能力の検討	- 230 -
5	調整池の設置基準	- 233 -
6	排水施設の平面線形	- 235 -
7	排水施設の流速および勾配	- 236 -
8	ます等の設置	- 236 -
9	吐き口	- 236 -
10	排水施設等の断面	- 236 -

11	管渠の埋設深さおよび位置	- 237 -
12	水路の管理について	- 237 -
13	汚水排水施設の設計	- 237 -
14	その他	- 240 -
第5章 公園、緑地、広場に関する基準		
1	公園等に関する法規定	- 242 -
2	都市公園の種類	- 243 -
3	公園等の整備	- 244 -
4	公園等の立地条件	- 244 -
5	敷地の形状	- 244 -
6	公園等の境界	- 244 -
7	公園等の勾配等	- 244 -
8	公園等の配置	- 245 -
第6章 樹木の保存、表土の保全に関する基準		
1	樹木の保存、表土の保全に関する法規定	- 247 -
2	基準の適用範囲	- 247 -
3	樹木の保全	- 248 -
4	表土の保全	- 249 -
5	その他	- 250 -
第6章の2 景観に関する基準		
1	景観に関する法規定	- 251 -
2	景観法第16条第1項に基づく届出	- 252 -
3	周辺景観への配慮	- 252 -
4	屋外広告物の掲出に係る許可申請	- 252 -
第7章 緩衝帯に関する基準		
1	緩衝帯に関する法規定	- 253 -
2	基準の適用範囲（政令第23条の4）	- 253 -
3	緩衝帯の幅員	- 253 -
4	緩衝帯の構成	- 254 -
5	その他	- 254 -
第8章 消防水利、施設等に関する基準		
1	消防水利、消防水利施設	- 255 -
2	消防活動に必要な空地等	- 260 -
3	トランク付きエレベーター	- 262 -
4	オートロック管理システム	- 262 -
第9章 水道等給配水施設に関する基準		
1	水道施設に関する法規定	- 268 -
2	上水道施設	- 268 -
3	給配水施設の計画	- 268 -
4	給配水施設の設定	- 268 -
5	給配水施設の設計	- 268 -
6	施設の維持管理	- 270 -
7	その他	- 270 -
第10章 造成工事に関する基準		
1	造成工事に関する法規定	- 272 -
2	土工の基準	- 274 -
3	がけの定義（省令第16条第4項）	- 276 -
4	がけ面の排水（政令第28条第2項）	- 276 -
5	切土	- 276 -
6	盛土	- 279 -

7 軟弱地盤対策（政令第 28 条第 1 号）	- 283 -
8 のり面の保護（政令第 28 条第 6 号、省令第 23 条第 4 項）	- 286 -
9 擁壁工（省令第 23 条第 1 項、省令第 27 条）	- 286 -
第 11 章 工事施工中の防災措置に関する基準	
1 防災措置の基本的事項	- 308 -
2 工事期間中の仮設防災調整池	- 309 -
3 沈砂池	- 309 -
4 土砂流出防止工	- 311 -
5 仮排水工	- 311 -
6 その他	- 311 -
第 12 章 公益施設	
1 学校等新設用地	- 312 -
2 教育機関との調整	- 312 -
3 通学路の安全対策	- 312 -
4 その他の公益施設	- 312 -
5 清掃関係施設	- 314 -
6 駐車場	- 314 -
7 防犯施設	- 314 -
8 公共・公益施設の建替施行	- 314 -
第 13 章 環境保全	
1 基本的責務	- 315 -
2 新エネルギーの活用	- 315 -
3 自然地の保護	- 315 -
4 緑地の推進	- 315 -
5 建築協定	- 315 -
6 景観形成の推進	- 315 -
7 公害等の防止	- 316 -
8 災害防止および道路交通対策	- 316 -
9 農林水産業対策	- 316 -
10 福祉環境および安全対策	- 316 -
11 文化財の保護	- 317 -
別表第 1 学校等新設基準	- 318 -
別表第 2 駐車場施設設置基準	- 319 -
II. 条例・規則	
1. 草津市開発行為の手続および基準等に関する条例	- 327 -
2. 草津市開発行為の手続および基準等に関する規則	- 341 -
III. 要綱	
1. 草津市特定開発行為等に関する指導要綱	- 354 -
2. 草津市中高層建築物に関する指導要綱	- 360 -
3. 草津市ワンルーム形式集合住宅に関する指導要綱	- 364 -
IV. 申請書添付図面等作成要領	- 367 -
V. 巻末資料（別表・別添）	- 386 -
VI. 申請様式	- 398 -

I . 草津市開発事業の手続および 基準等に関する指針

第1編 取扱い基準編

第2編 施設および技術基準編

○指針の位置付け

「草津市開発事業の手続および基準等に関する指針」は、次の2つの基準から構成され、都市計画法および草津市開発行為の手続および基準等に関する条例（以下、「条例」という。）に関する審査基準ならびに指導要綱に関する審査基準の指針としています。

○指針の構成

第1編 取扱い基準 編

主に都市計画法および条例に関する開発許可制度全般に関することを記載したものです。具体的には、開発行為の許可手続き、市街化調整区域における開発許可基準（いわゆる立地基準）等を記載しています。

第2編 施設および技術基準 編

主に都市計画法第33条の開発許可基準（いわゆる技術基準）に関する内容および施設に関する内容について具体的に記載したものです。

なお、この技術基準において特に定めのないものについては、次の図書等を参考としてください。

宅地造成及び特定盛土等規制法、都市計画法施行令

盛土等防災マニュアルの解説（編集：盛土等防災研究会、発行：株式会社ぎょうせい）

○用語の定義

この指針における開発事業および区域とは、条例の対象とする事業および区域ならびに草津市特定開発行為等に関する指導要綱の対象とする事業および区域を言う。

第1編 取扱い基準編

第1章 総 説

I 開発許可制度

1 開発許可制度の趣旨

昭和 30 年代に始まる経済の発展や産業構造の変化等に伴って、産業や人口の都市部への集中が激しくなり、広範に都市化現象が進行しました。

そして、工場用地や住宅用地等の需要が高まり、都市部での地価騰貴等により、比較的安価な土地を求め、都市化が外へ外へと拡大していき、著しい土地利用の変貌をもたらす結果となりました。

これら都市化の流れや地価の動向から、いわゆる「バラ建ち」という単発的な開発が行われ、無秩序に市街地が拡散し、道路も排水施設もない不良市街地が形成されるといったスプロール現象が生じることとなりました。スプロール現象は、道路が不備なために円滑な交通が阻害され消防活動に支障が生じ、排水施設の不備により周辺に溢水の被害を及ぼす等、種々の弊害をもたらすこととなりました。

このような状況から、いわゆる線引き都市計画区域において、主に建築物の建築を目的として行う土地の区画形質の変更である開発行為について、市街化調整区域では原則禁止としてその区域区分を担保する目的で、市街化区域では一定の宅地水準等を確保する目的で都市計画法の開発許可制度が創設されました。

2 開発許可制度の主な改正の経緯

(1) 都市計画法公布（昭和 43 年 6 月 15 日法律第 100 号、昭和 44 年 6 月 14 日施行）

(2) 昭和 49 年 改正（昭和 49 年法律第 67 号、昭和 50 年 4 月 1 日施行）

ア. 開発許可制度の適用区域の拡大

「線引き都市計画区域」に加えて、「未線引き都市計画区域」をも適用区域とされた。

イ. 開発行為の適用範囲の拡大

「建築物の建築」に加えて、「工作物の建設」をも開発行為とされた。

ウ. 開発許可基準の改正

エ. 市街化調整区域における建築等の制限に関する適用除外事項の追加（法第 43 条第 1 項第 6 号）

オ. 市街化調整区域において開発審査会の議を経ないで許可することができる開発行為の追加（法第 34 条第 7 号及び第 8 号並びに令第 29 条の 2 及び第 29 条の 3）

(3) 昭和 55 年 改正（昭和 55 年法律第 35 条、昭和 56 年 4 月 25 日施行）

地区計画制度等が創設された。

(4) 昭和 58 年 改正（昭和 58 年政令第 102 号、昭和 58 年 7 月 1 日施行）

政令の一部改正で、市街化調整区域における大規模開発の規模要件について、都道府県の規則により 5 ha まで引き下げられる規定が追加された。

(5) 平成 4 年 改正（平成 4 年法律第 82 号、平成 5 年 6 月 25 日施行）

ア. 開発許可権限の全部の委任を受けた市（委任市）が、国および県と同じく、許可不要主体に追加された。

イ. 開発許可の技術基準が見直しされた。

ウ. 変更規定が整備され、軽微な変更に係る届出の規定が追加された。

エ. 開発許可の道路に関する技術基準が見直しされ、開発登録簿の記載事項の追加や監督処分の充実がなされた。

オ. 市町村のマスタープランが創設された。

(6) 平成 6 年 改正（平成 6 年法律第 49 号、平成 7 年 4 月 1 日施行）

中核市制度の創設により、中核市の長の行う事務が明記された。

(7) 平成 10 年 改正（平成 10 年法律第 79 号、平成 10 年 11 月 20 日施行）

市街化調整区域における地区計画の策定対象地域が拡大された。

(8) 平成 11 年 改正（平成 11 年法律第 87 号、平成 12 年 4 月 1 日施行）

地方分権推進法による機関委任事務制度が廃止された。

7. 開発許可事務等が自治事務となった。(都市計画の推進は、住民に最も身近な行政主体(市町村)が中心となって取り組める仕組みとなった。)
4. 特例市制度の創設により、開発許可事務等が特例市の事務となった。
9. 開発許可手数料に関する規定が削除され、地方公共団体の条例で定めることとなった。
- (9)平成12年改正(平成12年法律第73号、平成13年5月18日施行)
 7. 開発許可制度の適用区域が、都市計画区域外にも拡大された。(開発規模が1ha以上に適用)
 4. 既存宅地制度が廃止された。
 9. 市街化調整区域における「条例で定める区域指定」などが導入された。
- (10)平成18年改正(平成18年法律第46号、平成19年11月30日施行)
 7. 市街化調整区域の大規模開発行為(旧法第34条第10号イ)の許可基準が廃止された。
 4. 許可不要の「公益上必要な施設」から、学校、社会福祉施設、病院等が除外された。
 9. 国や県等(許可不要主体)が行う開発行為について、許可制(特例により協議)が導入された。
- (11)令和2年改正(令和2年法律第43号、令和4年4月1日施行)

頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける開発抑制、移転の促進、立地適正化計画と防災との連携強化など、安全なまちづくりのための総合的な対策が講じられた。

3 滋賀県における開発許可制度

滋賀県では、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る必要から、市街化区域と市街化調整区域とを区分した都市計画区域を定めています。この都市計画区域は、大津湖南(昭和45年決定)、彦根長浜(昭和46年決定)、近江八幡八日市(昭和48年決定)、甲賀広域(昭和48年決定)の4区域で、これらの都市計画の決定により開発許可制度の適用が始まりました。

そして、昭和49年の都市計画法の改正により、未線引き都市計画区域(平成13年に「非線引き都市計画区域」に名称変更)にも開発許可制度の適用が拡大されることとなり、さらに、平成12年の改正により、都市計画区域外での1ha以上の開発行為についても開発許可制度が適用されることとなりました。

また、平成15年度には県条例に基づき、市街化調整区域における「区域指定」や「団地認定」を行い、開発許可制度を運用しているところです。

4 開発許可制度に関する根拠法令等

開発許可制度に関する根拠法令等は、都市計画法、都市計画法施行令、都市計画法施行規則、滋賀県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例、滋賀県都市計画法施行細則等である。

(1)本書で引用する法令等の略語は、次のとおりとする。

法	……………	都市計画法
政令	……………	都市計画法施行令
省令	……………	都市計画法施行規則
県条例	……………	滋賀県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例
県細則	……………	滋賀県都市計画法施行細則

(2)都市計画法(抜粋)

都市計画法第4条	定 義
第7条	区域区分(市街化区域と市街化調整区域との区分)
第8条	地域地区
第11条	都市施設
第12条の5	地区計画
第18条	都道府県の都市計画の決定
第19条	市町村の都市計画の決定
第29条	開発行為の許可
第30条	許可申請の手続
第31条	設計者の資格
第32条	公共施設の管理者の同意等

第 33 条	開発許可の基準（都市計画区域内外に適用）
第 34 条	開発許可の基準（市街化調整区域のみ適用）
第 34 条の 2	開発許可の特例
第 35 条	許可または不許可の通知
第 35 条の 2	変更の許可等
第 36 条	工事完了の検査
第 37 条	建築制限等
第 38 条	開発行為の廃止
第 39 条	開発行為等により設置された公共施設の管理
第 40 条	公共施設の用に供する土地の帰属
第 41 条	建築物の建ぺい率等の指定
第 42 条	開発許可を受けた土地における建築等の制限
第 43 条	開発許可を受けた土地以外の土地における建築物等の制限
第 44 条	許可に基づく地位承継（一般承継）
第 45 条	許可に基づく地位承継（特定承継）
第 46 条	開発登録簿
第 47 条	開発登録簿
第 50 条	不服申立て（開発審査会への審査請求）
第 51 条	不服申立て
第 78 条	開発審査会
第 79 条	許可等の条件
第 80 条	報告、勧告、援助等
第 81 条	監督処分等
第 82 条	立入検査
第 86 条	都道府県知事の権限の委任
第 87 条の 3	大都市等の特例
第 88 条	政令への委任
第 91 条、第 92 条、第 93 条、第 94 条、第 96 条	罰則

5 主な用語の定義

(1) 開発行為（法第 4 条第 12 項）

「開発行為」とは、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で行う土地の区画形質の変更をいう。

(2) 公共施設（法第 4 条第 14 項、政令第 1 条の 2）

道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。

(3) 都市計画区域（法第 5 条）

市又は、人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量等の現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域で、都道府県が指定する区域をいう。

(4) 準都市計画区域（法第 5 条の 2）

都市計画区域外の区域のうち、都市計画区域に準ずる一定の区域で、都道府県が指定する区域をいう。

(5) 区域区分（法第 7 条第 1 項関連）

都市計画区域のうち、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めている区域を、「線引き都市計画区域」といい、区域区分の定めのない都市計画区域を「非線引き都市計画区域」という。

(6) 市街化区域（法第 7 条第 2 項）

すでに市街地を形成している区域、及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域をいう。

(7) 市街化調整区域（法第 7 条第 3 項）

市街化を抑制すべき区域をいう。

6 草津市における区域区分等

令和8年3月31日

行政区域（令和8年2月27日）	67.82 km ²	6,782ha
都市計画区域	48.65 km ²	4,865ha
市街化区域	20.57 km ²	2,057ha
市街化調整区域	28.09 km ²	2,809ha
都市計画区域決定		昭和45年4月22日
線引き決定		昭和45年7月15日
用途決定（街路法線等都市施設、風致地区再編）		昭和47年6月20日
地域地区見直し（滋賀医大、一専の壁面後退距離変更）		昭和49年11月8日
区域区分見直し（第1回）等（新浜町、橋岡町、湖都町（草津町） 編入）		昭和52年12月23日
地域地区見直し（平井、西渋川、矢倉）		昭和53年12月27日
区域区分見直し（第2回）等（新浜町逆線引き、特定保留指定）		昭和59年12月28日
地域地区見直し（木川、上笠）		昭和62年7月8日
地域地区見直し（草津駅西）		平成元年2月1日
区域区分見直し（新浜特定保留一部編入）		平成4年5月18日
区域区分見直し（第3回）等（編入：草津・木川、新浜南東部、 青地、山寺）用途変更（南部新駅（南草津駅）、一ツ池）		平成6年10月21日
用途地域細分化		平成8年6月5日
区域区分見直し等（南草津（野路西部特定保留解除））		平成11年5月21日
区域区分見直し（第4回）等（追分南・桜ヶ丘（追分丸尾）、野 路東（立命館大学等））		平成14年4月30日
地域地区見直し（草津駅西口）		平成15年8月29日
区域区分見直し等（木川）		平成16年4月30日
地域地区見直し（追分町（追分南三丁目）の一部他）		平成18年3月1日
地域地区見直し（野路西部の一部）		平成18年4月28日
地域地区見直し（新浜町、矢橋町の各一部用途廃止）		平成18年11月29日
地域地区見直し（野路町の一部）		平成19年5月30日
地域地区見直し（西大路、西渋川一丁目の各一部）		平成20年2月29日
地域地区見直し（上笠町、岡本町）		平成23年4月6日

<p>区域区分見直し（第5回）等（編入：新浜（イオン）、南笠、西矢倉（大池）、新浜（芋ヶ町）、山寺、青地 逆線：山寺、馬場（イオロ山）、青地、西矢倉、特定保留：南笠）残存している用途地域の廃止（矢橋・新浜）</p> <p>地域地区見直し（野村三丁目の一部）</p> <p>区域区分見直し等（南笠特定保留区域解除）</p> <p>地域地区見直し（矢橋町の一部、南笠町の一部、野路町の一部）</p> <p>地域地区見直し（西大路町の一部、野村三丁目の一部）</p> <p>地域地区見直し（南草津二丁目の一部）</p> <p>地域地区見直し（南笠町の一部）</p> <p>区域区分見直し（第6回）等（編入：駒井沢、川原、下笠、矢橋、木川、西矢倉 逆線：山寺）</p> <p>区域区分見直し（一斉随時）（編入：駒井沢町の一部、川原町の一部、青地町の一部、山寺町の一部、岡本町の一部、追分七丁目の一部、追分八丁目の一部、追分南一丁目の一部、追分南三丁目の一部、追分南四丁目の一部、追分南五丁目の一部、追分南六丁目の一部、追分南七丁目の一部）</p> <p>地域地区見直し（西大路町の一部、大路二丁目の一部、若竹町の一部、野路五丁目の一部、木川町の一部）</p>		<p>平成24年3月28日</p> <p>平成27年10月14日</p> <p>平成28年1月29日</p> <p>平成30年12月25日</p> <p>令和2年2月21日</p> <p>令和2年5月29日</p> <p>令和3年3月30日</p> <p>令和8年2月27日</p> <p>令和8年3月31日</p>
---	--	--

用途地域内の建物の用途制限概要

※下表は参考。計画の際には特定行政庁に必ず建築の可否を確認すること。

(内は建物が建てられるもの)

	第一種 低層住居 専用地域	第二種 低層住居専 用地域	第一種 中高層住居 専用地域	第二種 中高層住居 専用地域	第一種 住居地域	第二種 住居地域	準住居 地域	田園 住居 地域	近隣 商業 地域	商業 地域	準工業 地域	工業 地域	工業 専用 地域
商業 施設										個室付浴場			
										キャバレー、ダンスホール等			
							客席200㎡未満			劇場、映画館、演芸場等			
							10,000㎡以下			麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・ 車券発売所等	10,000㎡以 下		
							10,000㎡以下			カラオケボックス 等		10,000㎡以下	
						3,000㎡以下				ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等			
						3,000㎡以下				ホテル、旅館			
					④1,500㎡以下	3,000㎡以下				事務所 等			
		①50㎡以下	②150㎡以下	③500㎡以下	④1,500㎡以下	3,000㎡以下	10,000㎡以下		②150㎡以下 ⑦500㎡以下	店舗、飲食店 等		10,000㎡以 下	⑤10,000㎡ 以下
					④1,500㎡以下	3,000㎡以下	10,000㎡以下			展示場		10,000㎡以下	
公共 施設	病院、大学、高等専門学校、専修学校 等												
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校												
	図書館、博物館 等												
	神社、寺院、教会 等												
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局												
	公衆浴場、診療所、保育所 等												
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム 等												
住宅	600㎡以下						老人福祉センター、児童厚生施設 等						600㎡以下
	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿												
工場 倉庫 等	⑥ 兼用住宅 ⑥												
	300㎡以下、2階以下						単独車庫（付属車庫を除く）						
	600㎡以下、1階以下		3,000㎡以下、2階以下			2階以下		600㎡以下、 1階以下		建築物付属自動車車庫			
	倉庫車庫						畜舎（15㎡を超えるもの）						
	2階以下						2階以下		パン屋、米屋、菓子屋など（作業床面積50㎡以下、原動機の制限有）				
	50㎡以下						⑧		150㎡以下		工場A		
									150㎡以下		工場B		
											工場C		
											工場D		
					50㎡以下		150㎡以下		300㎡以下		自動車修理工場		
					1,500㎡以下		3,000㎡以下		危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない				
	危険物の貯蔵・処理の量が少ない施設												
	// やや多い施設												
// 多い施設													
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場 等（都市計画区域内においては都市計画決定が必要）													

(注) ①兼用住宅で、床面積の2分の1以上を居住の用に供する日用品販売店、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗

②日用品販売店舗、喫茶店、理髪店等のサービス業店舗のみ。2階以下。

③②に加えて、物品販売店舗、飲食店、銀行の支店、損保代理店等のサービス業店舗のみ。2階以下。

④2階以下。

⑤物品販売店舗、飲食店は建築禁止。

⑥非住宅部分が店舗・事務所等で、床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの

⑦農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下

⑧農産物を生産、集積、処理および貯蔵するものに限る。（著しく騒音を発生するものを除く。）

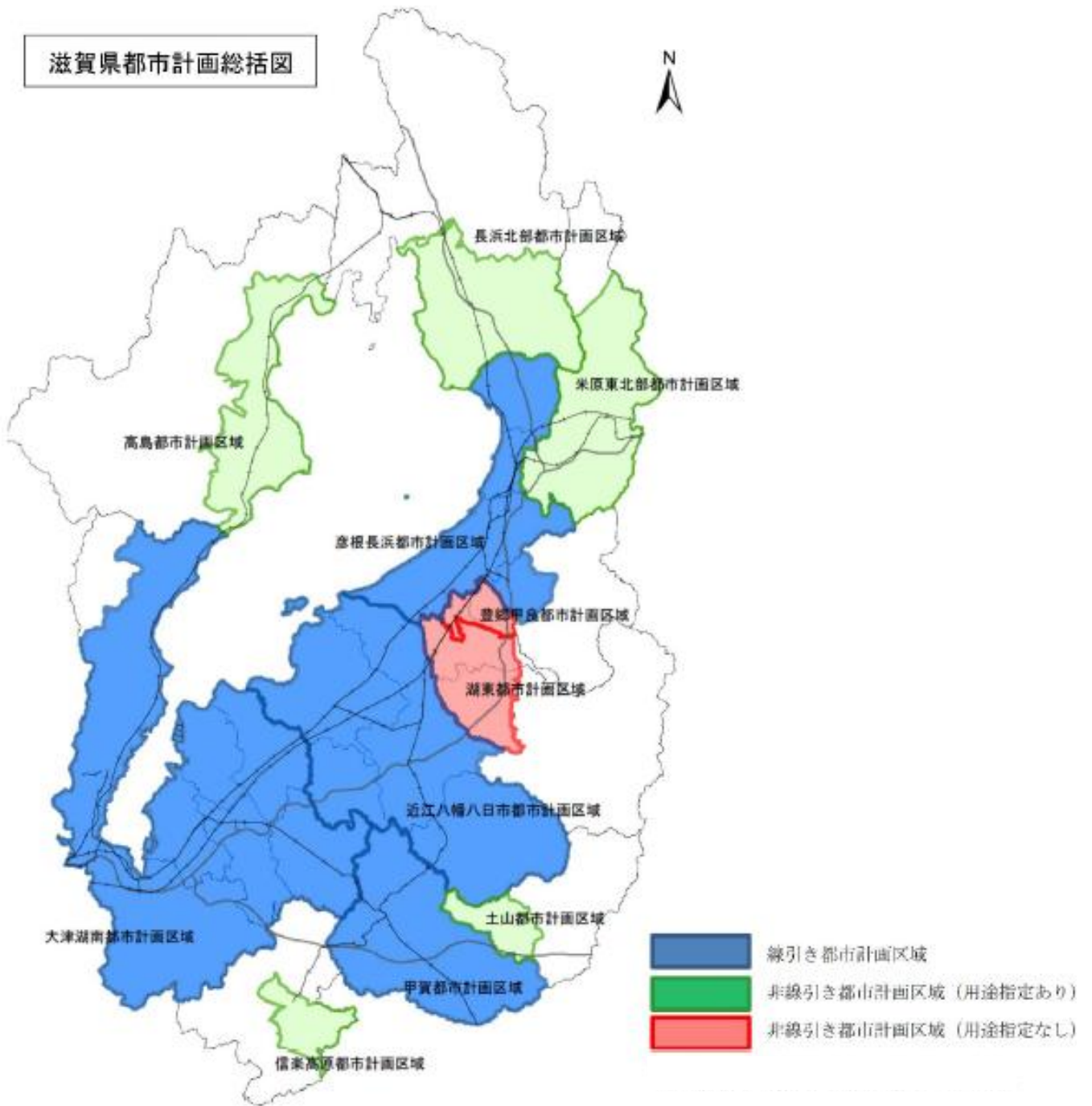
工場A 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場

工場B 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場

工場C 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場

工場D 危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場

滋賀県都市計画総括図



第2章 開 発 行 為

I 開発行為

1 開発行為

開発行為とは「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で行う土地の区画形質の変更」をいい、一般的に下記のいずれかの行為に該当するものをいう。

- (1) 区画の変更を行うこと。
- (2) 形質の変更を行うこと。
- (3) 区画および形質の変更を同時に行うこと。

次のような場合は開発行為に該当しない。

ア 区画形質の変更はあるが、建築物を建築せず、かつ特定工作物をも建設しない場合
(露天駐車場、資材置場の造成等)

イ 第二種特定工作物(後述)に該当しない1ha未満の運動・レジャー施設、墓園の造成
(ただし、市街化調整区域で附属建築物を併設する場合は、法第43条の建築制限をうける。)

[注意事項]

「主として建築物の建築の用に供する目的」との判断は、基本的には当事者の意思をもって判断することとなるが、関係者の一連の行為全体について、客観的、総合的に判断(行為の時間的連続性、行為者の同一性、行為者間の相互関係、地理的条件等)して建築物の建築等を目的とすると認められる場合は「開発行為」として取扱い指導する。(「Ⅲ開発区域の考え方」を参照)

2 区画の変更

区画とは「土地利用形態としての建築区画」であって、独立した物件としての境界を明確にしうるものをいい、次のような場合は区画の変更に該当する。

- (1) 道路を新しく築造して建築区画の分割を行うこと。(道路位置指定は区画の変更とみなす。)

ただし次のような場合は、区画の変更に該当しないものとして取り扱う。

ア 単なる土地の分合筆(権利区画の変更)

イ 既存建築物を除却し、その敷地において新たに建築区画を変更する場合

[注意事項]

建築物の建築に際し、切土、盛土等の造成工事を伴わず、かつ、従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除去、設置が行われるにとどまるもので公共施設の整備の必要がないと認められるものについては、建築行為と不可分一体のものであり、開発許可に該当しないものとして取り扱うこと。

なお、市街化調整区域では建築物自体には、法第43条の建築制限をうける。

3 形質の変更

形質の変更とは、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で行う「切土、盛土および整地」をいい、次のような場合が該当する。

- (1) 建築物（特定工作物の建設を含む）の建築を目的として、土地を切土、盛土するとき。（形体の変更）
- (2) 都市計画区域の決定（線引き）後、開発行為に該当しない運動場、資材置場、露天駐車場等で造成された土地に利用目的を変更して建築物を建築するとき。（性質の変更）

ただし次のような場合は、形質の変更に該当しないものとして取り扱う。

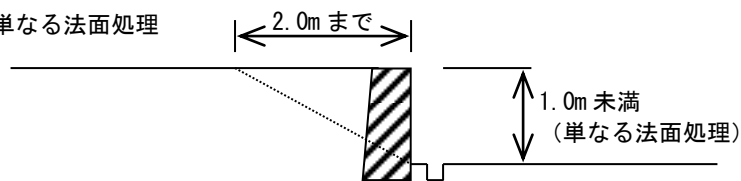
- ア 建築物等の建築自体と密接不可分な一体の工事（基礎工のための掘削等）
- イ 土砂の搬出入のない地均し程度の行為（現況地盤高から $H=0.5\text{m}$ 以内）
- ウ 線引き前に造成され、宅地と同等と考えられる土地に利用目的を変更して建築物を建築するとき。

宅地と同等と考えられる土地とは下記のいずれかに該当するものをいう。

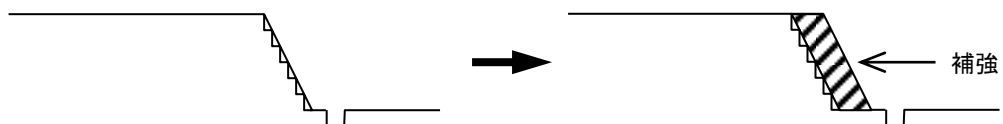
記

- 1 土地の登記事項証明書上の地目が線引き前から宅地であったもの
- 2 以下の資料を総合的に勘案したうえで、当該土地の現況が宅地であった蓋然性が極めて高いと認められる場合
 - (ア) 農地法による農地転用許可書、農業委員会の諸証明
 - (イ) 公的機関の証明（区長の証明は該当しない。）
 - (ウ) 線引きされた当時の航空写真
- エ 上記の外「通常の管理行為」として下図のような場合。

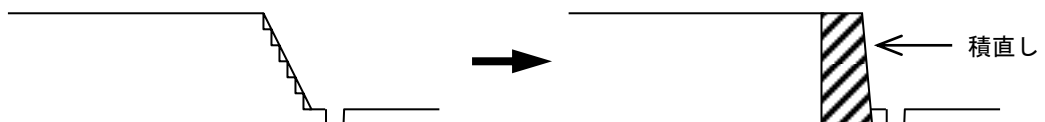
例1 1m未満の単なる法面処理



例2 補強



例3 積み直し



4 現況有姿分譲の開発行為の解釈について（参考）

「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称して土地の区画形質の変更を行いながら「建築不可」の文言を入れることにより、目的において法の適用の可否が問題となる場合があるが、「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」の判断に当たっては、区画割、区画街路等の状況、宣伝文書の文言等諸般の事由を総合的にみて客観的に判断すべきものであり、宣伝文書中に「建築不可」の文言があっても、総合的にみて「建築目的」と客観的に判断し得るものであれば、開発行為に当たるものと解して差し支えない。

「建築目的」の判断に当たっては、次の「建築目的の判断基準」も参考になると考えられる。

「建築目的の判断基準」

(1) 土地の区画割

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。

(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) 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。

(5) 利便施設

上下水道、電気供給施設等の整備がされ、若しくは近い将来整備されるような説明がなされ、又は附近に購売施設、学校その他の公共施設があり、生活上不便をきたさないような説明がなされていること。

(6) 交通関係

交通関係が通勤等に便利であるとの説明がなされていること。

(7) 附近の状況

附近で宅地開発、団地建設等が行われている、団地等がある、工場等の職場がある等の説明がなされていること。

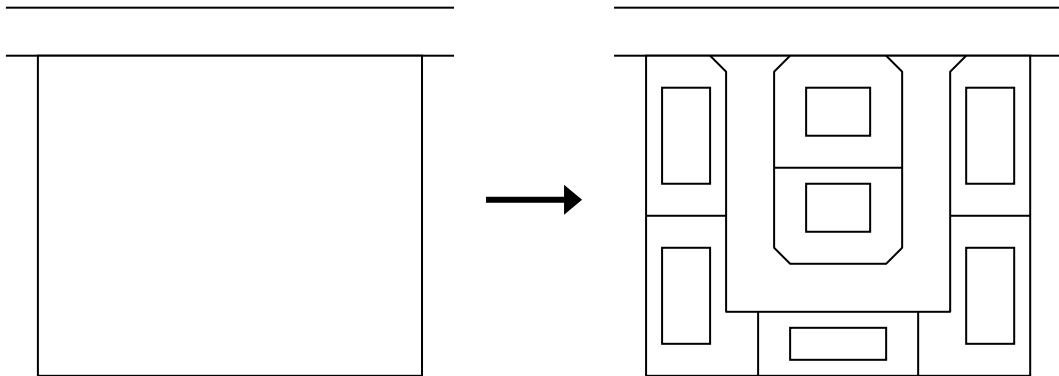
(8) 名称

対象地に住宅団地と誤認するような名称が附されていること。

II 開発行為の考え方（事例）

1 既存造成済の土地の分割

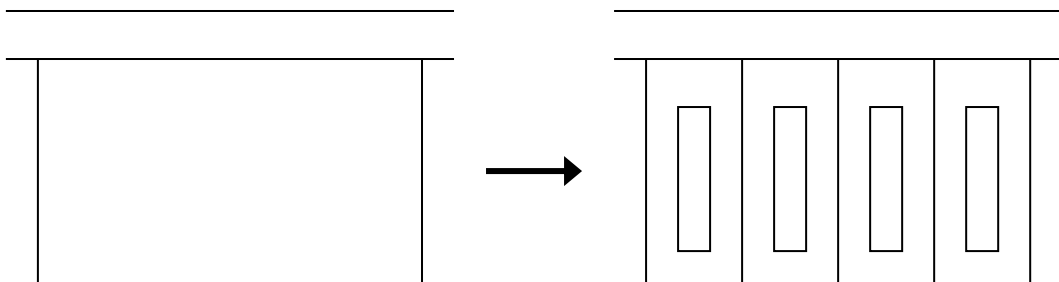
(1) 道路を新しく築造して建築区画の分割を行う場合



区画の変更であり、形質の変更のあるなしに関わらず、開発行為に該当する。

なお、道路位置指定は、道路の築造工事が無い場合であっても、現時点で区画の変更があるものと見なすことができ、開発行為に該当する。

(2) 単に複数の建築区画に分割する場合



区画の変更でない（権利区画の変更）ので、形質の変更がない限り開発行為に該当しない。

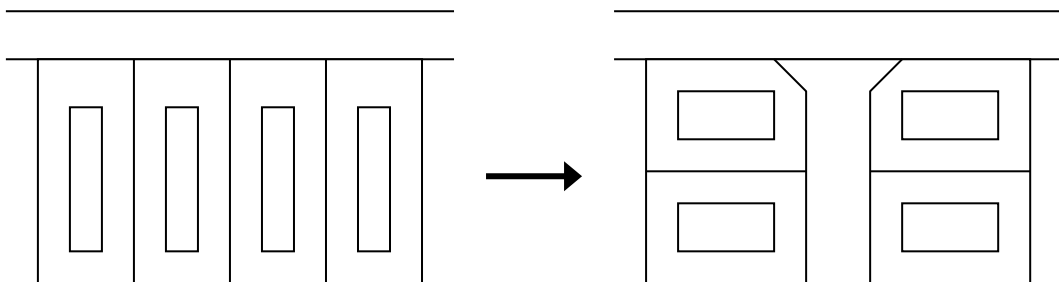
【市街化調整区域では】

建築物は新築として取扱い、法第43条の建築制限をうける。

2 既存建築物の建替え（形質の変更がないもの）

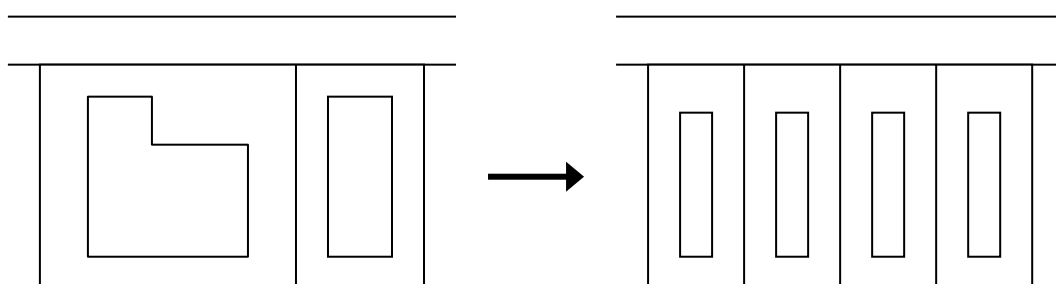
(1) 建築区画の変更を伴う場合

ア 道路を築造する場合



区画の変更であり、開発行為に該当する。

イ 区画数が増える場合

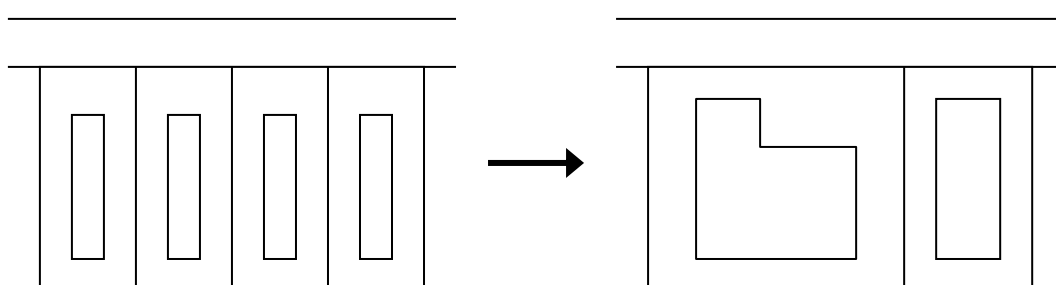


除却した既存建物の敷地において行う建築区画の変更は、区画の変更と考えないので開発行為に該当しない。

【市街化調整区域では】

建築物は、新築として取扱い法第43条の建築制限をうける。

ウ 区画数が同じか、減る場合

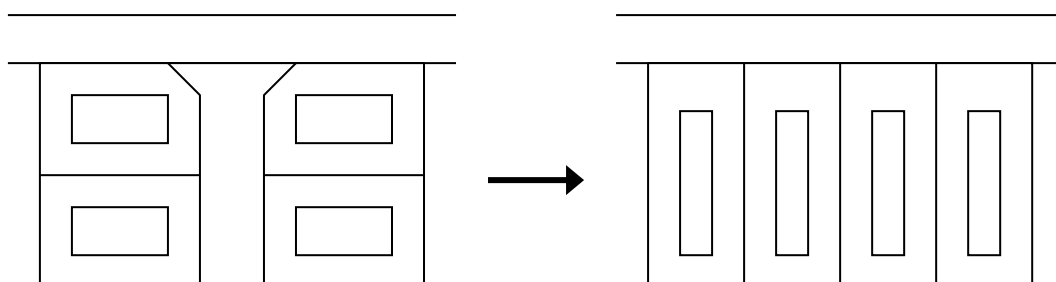


イの場合と同じく、区画の変更と考えないので、開発行為に該当しない。

【市街化調整区域では】

建築物は、新築として取扱い法第43条の建築制限をうける。

エ 道路を撤去する場合

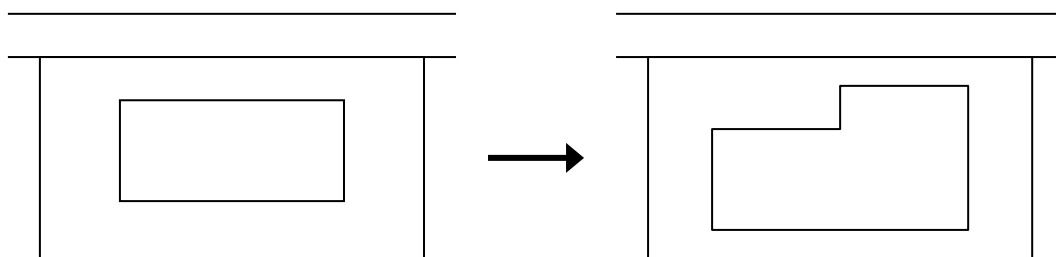


建築基準法上、問題がなければ、イ、ウと同じ扱いとし、区画の変更と考えず、開発行為に該当しない。

【市街化調整区域では】

建築物は、新築として取扱い法第43条の建築制限をうける。

(2) 建築区画の変更がない場合



区画の変更がないので明らかに開発行為に該当しない。

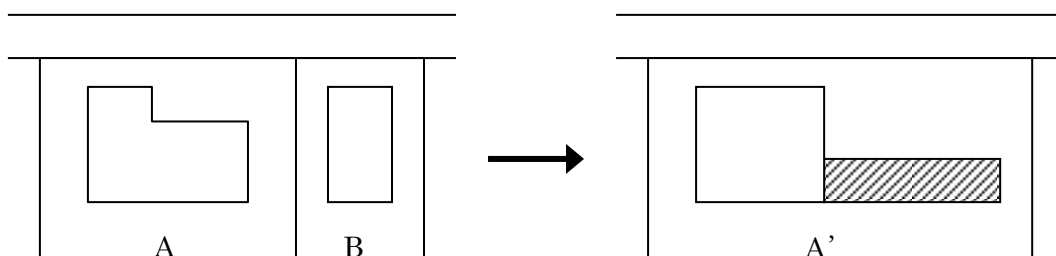
【市街化調整区域では】

建築物の取扱い（増築、改築、用途変更）については、表2-1に基づくこと。

3 既存建築物の敷地の増減

(1) 既存建築物と用途上不可分の建築物を増築する場合

ア Bの土地がすでに建築物のある宅地の場合（形質の変更がないもの）

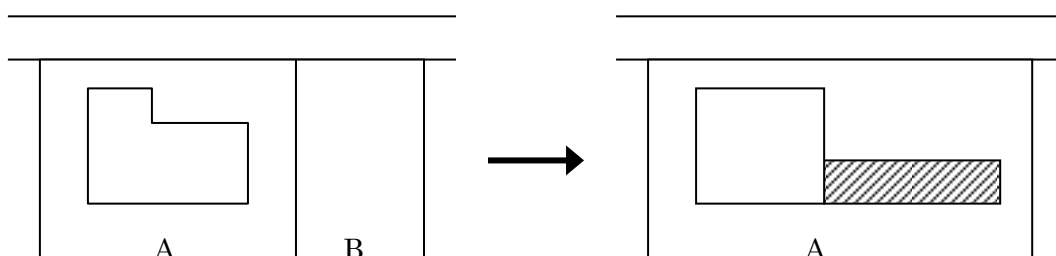


除却した既存建築物の敷地において行う建築区画の変更と同じであり、区画の変更とは考えず、開発行為に該当しない。

【市街化調整区域では】

敷地増を伴う建築物の増築・改築・用途変更については、表2-2に基づくこと。なお、A、Bの用途が異なる場合、A、B共に線引き前の建築物であり、かつA'がA、Bどちらかの用途であれば用途変更として扱わない。

イ Bの土地には建築物はないが、線引き前（非線引区域は法施行前）より「宅地」である場合（形質の変更がないもの）



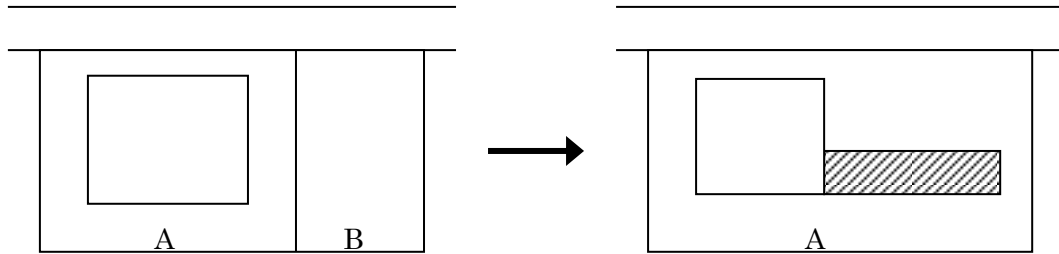
一般的には、区画の変更にみえるが、Bが線引き前より宅地であれば、すでに建築物のある宅地と同様に扱い、区画の変更と考えず、開発行為に該当しないものとする。

なお、Bが線引き前より「宅地」であることは、登記事項証明書等で判断すること。

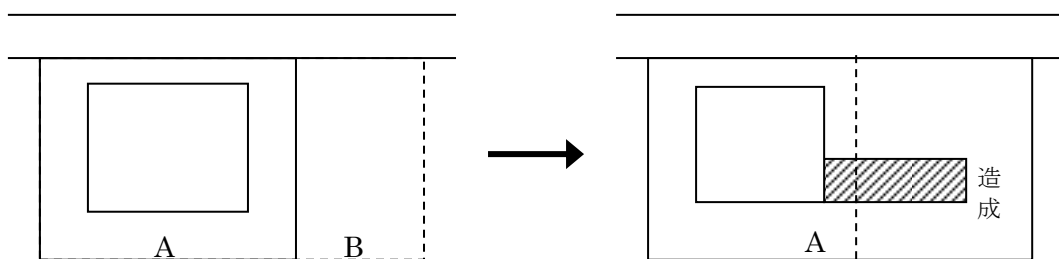
【市街化調整区域では】

敷地増を伴う建築物の増築・改築・用途変更については、表2-2に基づくこと。

ウ Bの土地が線引き後（非線引区域は法施行後）の造成地である場合



Bの土地を「形質の変更のある土地」と考えるので、下図の場合と同じとなり建築を目的とした区画形質の変更として、開発行為に該当する。

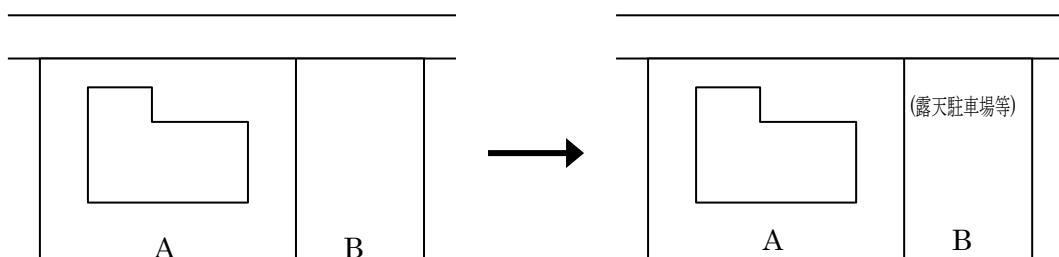


「注意事項」

市街化区域で増加敷地が1,000㎡未満または、非線引区域で増加敷地が3,000㎡未満または、都市計画区域外で増加敷地が10,000㎡未満の場合は許可不要。

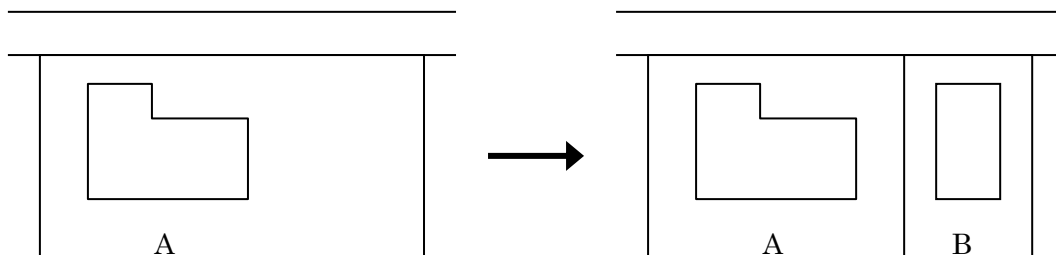
ただし、既存敷地と併せて区画形質の変更をする場合はその敷地で判断のこと。

(2) 既存建築物の敷地増で、建築物の建築が伴わない場合



Bの土地に「形質の変更があるかないかに関わらず」客観的にみて明らかに建築物の建築に供さないと認められる場合（露天駐車場等）は、開発行為に該当しない。

(3) 既存建築物の敷地減で建築物の建築が伴う場合（形質の変更のないもの）



除却した既存建築物の敷地において行う建築区画の変更と同じであり、区画の変更とは考えず、開発行為に該当しない。

【市街化調整区域では】

Bの土地の建築物は新築として取扱い、法第43条の建築制限をうける。

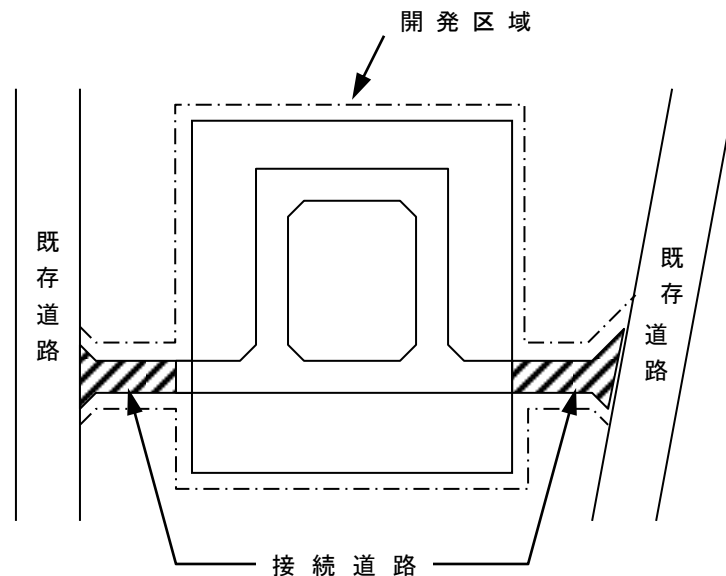
Ⅲ 開発区域の考え方

開発区域とは開発行為をする土地の区域をいう。(法第4条第13項)

1 開発行為に接続道路の築造が必要な場合

開発行為に接続道路が必要な場合は、接続道路も含めて開発区域とする。

その理由は、接続道路の築造がなければその開発行為が根本的に成り立たないことならびに接続道路を開発区域に入れることにより開発許可による公共施設とし、その維持管理に関する責任の帰属を明確にすることにある。



(1) 水路・里道（法定外公共物）等の取り扱いについて

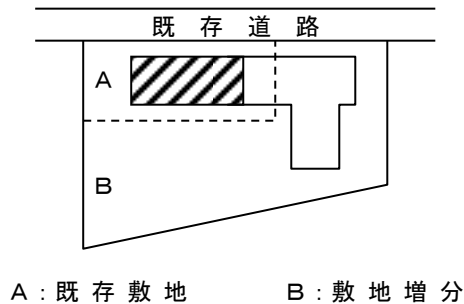
開発区域の接道部分に隣接する法定外公共物(国から市町が譲与をうけた道路、河川等で道路法や河川法その他の公共物の管理に関する法律の適用または準用を受けないものをいう。)については原則含める。

ただし、一敷地開発についてはこの限りでない。この場合水路が進入口と交差するときは、普通河川占用等の他法令の処理がなされていること。接道となる道路と開発区域の間にある里道や開発区域を分断するような里道は、払下げ、または付け替等を行い、適切に処理すること。

(2) 雨水排水経路について

開発区域から排水施設のみが放流先河川まで設置される場合、原則として含める。

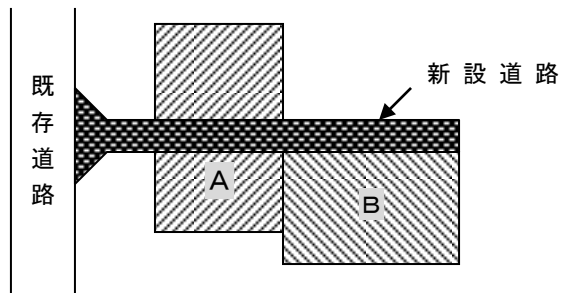
2 既存建築物の増築で敷地増を伴う場合



- (1) Aの敷地に形質の変更、構造物の変更等がある場合
A + Bの敷地を開発区域とする。
- (2) Aの敷地に形質の変更、構造物の変更等がない場合
Bの敷地を開発区域とする。

3 複数の開発者により複数の開発行為が行われる場合

(1)



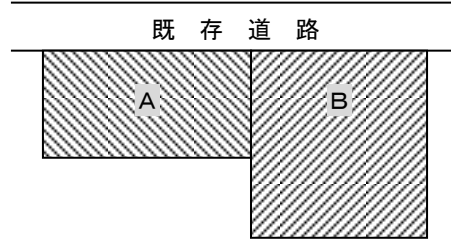
新設道路をA、B共同で築造している場合、AとBが距離的に離れている場合も一つの開発行為とし、A + Bの敷地を開発区域とする。

(2)



- ア 工事施工者が同じで一体に開発行為が行われる場合、一つの開発行為とし、A + Bの敷地を開発区域とする。
- イ A、Bの開発者が、それぞれの土地について異なる土地利用目的をもって、異なる工事施工者で開発行為を行う場合はそれぞれの敷地を開発区域とする。

4 同一の開発者により複数の開発行為が行われる場合



開発行為の目的が異なる場合であっても、同時期に施工される場合は一つの開発行為とし、A+Bの敷地を開発区域とする。

※同一の開発者とは、複数の開発行為に係る開発事業者、土地所有者、工事施工者（下請け含む）のいずれかが同一である場合（所在地が同一または役員が重複している法人、またはグループ企業等である場合、その他、個人、法人を問わず客観的に判断して同一性（関連性）があると認められる場合を含む）を言う。

5 前記3、4のケースで時期がずれて行われる場合

前の開発行為完了前に次の開発行為に着手したときは一つの行為として考える。

開発行為の完了とは、次のいずれかとする。

- (1) 開発許可に関する工事完了公告
- (2) 建築物の完了検査申請書の提出または仮使用認定
- (3) 道路位置指定の公告

6 分譲住宅、分譲宅地等の開発区域に隣接する「畑地の造成」の取扱い

分譲住宅、分譲宅地等の開発行為の道路に接し、農地を畑地にする場合で一体に造成するとき、その畑地が将来宅地に変更される可能性があるとは判断できるときは、開発区域に含めるものとする。

7 区域をまたがる場合の取り扱いについて（政令第22条の3）

(1) 法第29条第1項第1号の規定（規模未満開発）については、開発区域が、市街化区域、非線引都市計画区域、準都市計画区域または都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にわたる場合においては、法第29条第1項第1号の規定は、次に掲げる要件のいずれにも該当する開発行為について適用する。

ア 開発区域の面積の合計が、1 ha未満であること。

イ 開発区域の面積の合計が、開発区域にかかるそれぞれの区域について許可を要しないこととされる規模のうち最も大きい規模未満であること。

ウ 市街化区域における開発区域の面積が、1,000㎡未満であること。

エ 非線引都市計画区域における開発区域の面積が、3,000㎡未満であること。

オ 準都市計画区域における開発区域の面積が、3,000㎡未満であること。

- (2) 法第29条第2項の規定は、開発区域が、市街化区域、非線引都市計画区域または準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合においては、同条同項の規定は、当該開発区域の面積の合計が1 ha以上である開発行為について適用する。

8 開発区域が異なった許可権者の所管区域にまたがる場合

許可等権者は、滋賀県、中核市（大津市）、事務処理市（草津市、彦根市、守山市、米原市、長浜市、近江八幡市、東近江市、甲賀市、湖南市、栗東市、野洲市、および高島市）があり、一つの開発行為の区域が、二以上の許可等権者の事務にまたがる場合は以下のとおりとする。

- (1) 中核市長とその他の者の事務となる場合は、行為の属する区域を所管する各々の許可等権者において処理するものとする。なお、地方自治法に基づき権限を移譲した場合は、移譲を受けた者とする。
- (2) 中核市長以外の者の二以上の者の事務となる場合は、行為全体の規模、用途で許可の要否を判断し、行為の属する区域を各々の許可等権者において処理するものとする。

申請者は各々の許可等権者への申請を要し、申請書は同じ内容（ただし、申請先は所管区域の許可等権者宛、申請する開発区域等は各々の許可等権者の所管区域に係る分とする。）のものとする。

IV 特定工作物の建設

1 特定工作物

(1) 第一種特定工作物

ア コンクリートプラント

- ・ 建築基準法別表第2（ぬ）項第3号13の2に定められている「レディーミクストコンクリートの製造またはセメントの袋詰で出力の合計が2.5kWを超える原動機を使用するもの」の用途に供する工作物

イ アスファルトプラント

- ・ 建築基準法別表第2（る）項第1号21に定められている「アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造」の用途に供する工作物

ウ クラッシャープラント

- ・ 建築基準法別表第2（ぬ）項第3号13に定められている「鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの」の用途に供する工作物

エ 危険物の貯蔵または処理に供する工作物

- ・ 建築基準法施行令第116条第1項の表の危険物品の種類欄に掲げる数量を超える危険物を貯蔵または処理するものをいう。
- ・ タンク、貯蔵槽等で地上または地下に固定されたものをいう。
- ・ 危険物の利用目的が同一敷地内における工場製品の生産、植物園や温室の暖房等に使用される場合のように、その用途が他の目的のためにあるときは、第一種特定工作物に該当しない。
- ・ 〈第一種特定工作物に含まれる附属建築物〉

管理事務所、便所

(2) 第二種特定工作物

ア ゴルフコース

- ・ 1ha以上の規模のもの（ミニゴルフ、グランドゴルフ、パターゴルフ含む）
- ・ 附属建築物……クラブハウス、コース管理施設、便所

イ 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、その他の運動・レジャー施設で1ha以上の規模のもの

- ・ その他の運動・レジャー施設……サーキット場、打席が建築物でないゴルフの打放し練習場等
- ・ 附属建築物……管理事務所、更衣室、器具庫、観覧席、ダックアウト、休憩所、食堂、便所

ウ 墓園で1ha以上の規模のもの

- ・ 附属建築物……管理事務所、休憩所、便所

<第二種特定工作物に該当しないもの>

- (ア) 博物館法に規定する施設
- (イ) 社会福祉事業法による児童遊園等の社会福祉施設、子供の国協会のこどもの国
- (ウ) 林間歩道、樹林園、林間キャンプ場、林間駐車場等の森林の有する保健機能の増進のための施設
- (エ) マリーナ、キャンプ場、ピクニック緑地、サイクリング道路、スキー場（人工スキー場を除く。）、モトクロス場等

2 第一種特定工作物の建設

- (1) 新設
前記にしめす第一種特定工作物を新たに設置すること。
- (2) 増設（許可不要）
 - ・ 既存特定工作物の規模（作業能力）の増加で、同一敷地内において特定工作物を新設すること。
 - ・ 増設規模（作業能力）が従前に比べて100%以下をいい、これに該当しないものは「新設」として取扱う。
- (3) 改築（許可不要）
 - ・ 特定工作物の全部、一部を除却、または滅失した後、引き続き同一敷地内において建設すること。
 - ・ 改築規模（作業能力）が従前に比べて200%以下をいい、これに該当しないものは「新設」として取扱う。

V 建築物の建築

1 建築物

建築物とは、建築基準法第2条第1号に規定する建築物をいい、次のようなものおよび建築設備が該当する。

- (1) 土地に定着する工作物のうち、屋根および柱もしくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）
- (2) 観覧のための工作物（競技場のスタンド等）
- (3) 地下もしくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫、その他それらに類する施設

2 建築

建築とは、建築物の新築、増築、改築に分類され、次のとおりとする。

(1) 新築

既存建築物のない敷地において新たに建築物を建築すること。

(2) 増築

既存建築物の床面積の増加で同一棟、別棟を問わず同一敷地内において、用途上不可分の建築物を建築すること。

なお、用途上可分な建築物はそれぞれ別敷地をもつものとする。（例えば既存の工場敷地内に従業員寮を建築する場合は、増築でなく工場敷地の中の新たな敷地に寮が新築されるものとして取扱う。）

(3) 改築

建築物の全部もしくは一部を除却し、または滅失した後、引き続き同一敷地内において従前と同一用途の建築物を建築すること。

【注意事項】

用途変更：建築物の増築、改築により従前の建築物の用途を変えること。または、内装、外装、設備等を変えることにより従前の建築物の用途を変えること。（用途および用途変更の詳細については、表2-3 建築物の用途分類を参照）

既存建築物：線引き前に建築された建築物に限らず、線引き後に適法に建築された建築物も含む。

建築物の取扱い（増築、改築、用途変更）に関しては、次に掲げる表2-1、表2-2および表2-3に基づき判断すること。

なお、表2-1、表2-2および表2-3は、後述する「第5章 建築等の制限 IV市街化調整区域における建築等の制限（法第43条）」とも関連している。

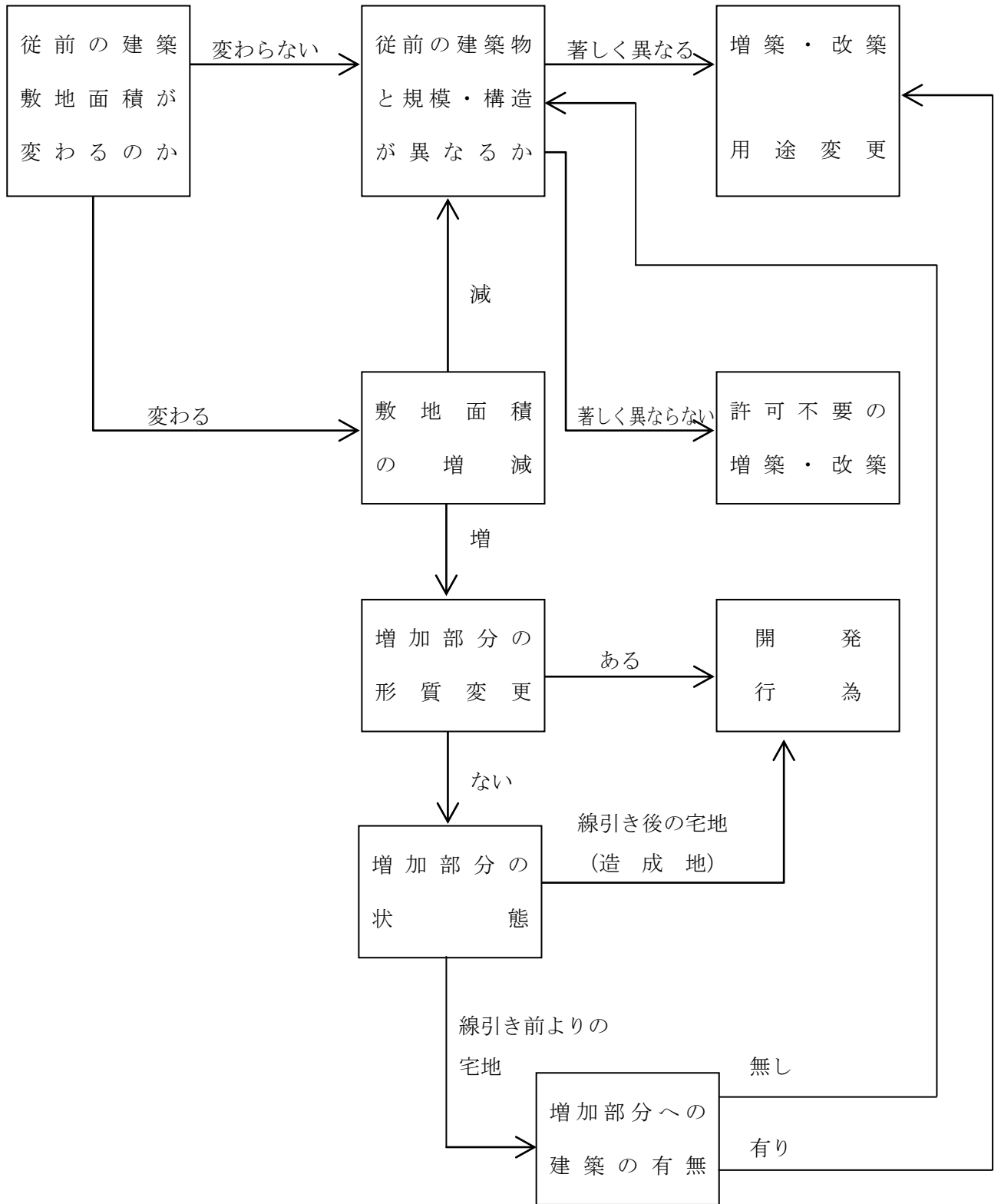
表2-1 市街化調整区域における建築物の新築、改築、増築、用途変更の区分

建築行為の種類		新築・改築等の別	法第43条許可		政令第36条第1項第3号ホの取扱い	
			許可を要しないもの	許可を要するもの	一般	自己用一戸建専用住宅
1	既存建築物のない敷地に新たに建築物を建築する。	新築	法第29条第1項第2号、第3号 法第43条第1項各号	政令第36条第1項第3号イ、ロ、ハ、ニ、ホ	開発審査会に附議	開発審査会に附議
2	既存建築物のある敷地に用途上可分な建築物を建築する。	新築	同上	同上	開発審査会に附議	開発審査会に附議
3	既存建築物を増築、改築およびその他の行為により用途を変える。	用途変更	同上	同上	開発審査会に附議	開発審査会に附議
4	既存建築物の全部若しくは一部を除去し、または滅失した後、引き続き同一敷地内において、従前と同一用途の建築物を建築する。 A 規模：床面積の合計が従前の2倍以下 構造：階数が従前の2倍以下	改築	同上	同上	開発審査会に附議	許可不要
						同上
5	既存建築物の床面積の増加で、同一棟、別棟を問わず、同一敷地内において用途上不可分の建築物を建築する。 B 規模：床面積の合計が従前の2倍以下 構造：階数が従前の2倍以下	増築	同上	政令第36条第1項第3号イ、ロ、ハ、ニ、ホ	開発審査会に附議	許可不要
						同上

注1 線引き後の建築物で建築規模面積に制限のあるもの（法第34条第1号）については、規模・構造が2倍以下であっても規模面積までしか認められない。

注2 既存宅地確認後に建築された増築・改築は上表の基準に準ずる。なお、自己用建築物については、平成12年度改正の法附則第6条による経過措置を参照すること。

表 2-2 増築、改築、用途変更に関するフロー図



注：敷地規模面積に制限があるもの（法第34条第1号や専用住宅など）については、規模面積までしか認められない。

VI 用途の変更

下記用途分類表のア欄の上下間およびイ欄の上下間の変更（例示欄の上下間の変更）を用途変更として取扱う。

（例、小・中学校→幼稚園＝用途変更とする、小・中学校→高等学校＝用途変更としない）

なお、特定工作物はその機能からみて用途の変更はなく、すべて「新設」として取扱う。

表 2-3 建築物の用途分類 区分は（イ）欄で行う

区 分		例 示
ア	イ	
住 宅	住 宅 (A)	一戸建専用住宅
	〃 (B)	長屋建専用住宅（ただし、長屋建専用住宅 → 一戸建専用住宅へは用途変更として取り扱わない）
	〃 (C)	共同住宅
	〃 (D)	寄宿舍、寮
	併 用 住 宅	住宅以外の部分が、この表のア欄の上下間およびイ欄の上下間の変更も用途変更として取り扱う。 （例：文房具店併用住宅 → 自転車修理店併用住宅へも用途変更として取り扱う）
公 益 施 設	文 教 施 設 (A)	小・中学校、高等学校、義務教育学校
	〃 (B)	幼稚園、保育所、認定こども園
	〃 (C)	大学、各種学校、専修学校
	社 会 教 育 施 設	図書館、博物館、公民館
	医 療 施 設	病院、診療所、医院 ※【注意事項】参照
	社 会 福 祉 施 設	特別養護・養護・軽費老人ホーム、託児所 ※【注意事項】参照
	公 共 施 設 (A)	市役所出張所、地方公共団体庁舎
	〃 (B)	地方公共団体以外の各種団体の庁舎 （例：社会福祉法人〇〇社会福祉協議会事務所）
	宗 教 施 設	神社、寺院
	交 通 施 設 (A)	鉄道施設、自動車ターミナル、港湾施設
	〃 (B)	駐車場、車庫
公 共 事 業 施 設	電気事業施設、ガス事業施設、水道事業施設	
通 信 施 設		

商業施設等	日用品店舗 日用品修理加工店舗 日用品サービス店舗 物品販売店舗 飲食店 事務所 飲 楽 施 設 (A) " (B) " (C) " (D) " (E) 宿 泊 施 設 (A) " (B) 倉 庫 運 動 施 設 観 光 施 設 研 究 所 駐車場 (建築物)・車庫	文房具店、食料品店、薬局、雑貨店、呉服衣料店、履物店 履物等修理店、自転車修理店、農機具修理店 理容店、美容店、クリーニング店、公衆浴場 マージャン屋、パチンコ店、射的場 劇場、映画館 待合、料理店 キャバレー、舞踏場 特殊浴場 ホテル、旅館 保養所 競技場、水泳場、スケート場、ボーリング場 展望台、休憩所
農林漁業施設	農林漁業施設 (A) " (B) " (C)	政令第 20 条の建築物 農林水産物貯蔵施設 農林水産物処理加工施設
鉱工業施設	鉱 業 施 設 火薬類製造貯蔵所 工 場 (A) 工 場 (B)	日本標準産業分類 (大分類) 建設業の全部 日本標準産業分類 (大分類) 製造業の全部
特殊都市施設	卸 売 市 場 と 畜 場 汚 物 処 理 場 ご み 焼 却 場 火 葬 場	

注意事項

- ① 市街化調整区域において、法34条第14号もしくは政令第36条第1項第3号ホに該当するものとして許可された属人性のあるもの等については、その申請者が譲渡により変わることは用途の変更にあたるので注意すること。

例 農家住宅（線引後） → 一般住宅
収用移転建築物 → 一般建築物
分化住宅 → 一般住宅

*建築物の使い方（用途）は同じでも、使用者が変わることにより用途の変更にあたる。

- ② 市街化調整区域においては、文教施設および医療施設のうち、法第34条第14号に該当するもの（旧第29条第1号第3号該当により建設されたものを含む。以下、同様とする）の変更、若しくは法第34条第14号に該当するものへの変更は、用途変更_ニ該当する。

例 診療所（法第34条第1号） → 病院（法第34条第14号）

- ③ 市街化調整区域においては、社会福祉施設のうち、法第34条第14号に該当するものの変更、若しくは法第34条第14号に該当するものへの変更は、用途変更_ニ該当する。

- ④ 市街化調整区域においては、法第34条第1号に該当するものから同号に該当するものへの変更のうち、公益上必要な建築物にあつては「根拠法令」の枠外への変更（「表4-2 法令第34条第1号の対象とする公益施設」参照）の場合、日常生活に必要な施設にあつては「種別」の枠外への変更（「表4-3 法第34条第1号の対象とする業種一覧表」参照）の場合は、用途変更_ニ該当する。ただし、文教施設（B）に該当する幼稚園、保育所、認定こども園の間での用途変更であれば、用途変更_ニは該当しない。

例 老人デイサービスセンター（法第34条第14号） → 養護老人ホーム（法第34条第14号）

- ⑤ 市街化調整区域においては、用途を変更して、省令第17条の2該当の庁舎とする場合は、用途変更_ニ該当する。

【参考】 許可不要の増築・改築・用途変更

既存建築物の区分		許可不要の増築・改築・用途変更の要件			参考		
		用途変更後または改築後の用途	増築・改築後の延べ面積	敷地の範囲 注)1	相続	譲渡	
許可を受けた建築物	法 34 条 1 号～10 号に該当する建築物		法 34 条の該当号の用途の範囲内 (立地基準を含む)	1. 許可要件に上限が明記されている場合 許可要件の範囲内 2. 許可要件に明記されていない場合 (1)開発許可を受けた場合 制限なし (2)建築許可を受けた既存建築物が専用住宅以外の場合、直近の建築確認時点もしくは、基準時の 2 倍以内 (3)自己用一戸建専用住宅の場合、 制限なし	許可時点の敷地内 (通常の管理行為、軽易な行為を除く)	○	○
	法 34 条 11 号に該当する一戸建住宅		自己居住の用に供する一戸建住宅			○	○
	法 34 条 12 号に該当する一戸建住宅	属人性を有するもの 条例別表第 1 項～第 3 項	自己居住の用に供する一戸建住宅			○	×
		条例別表第 4 項	自己居住の用に供する一戸建住宅			○	○
	法 34 条 13 号に該当する建築物 注)2		表 2 - 3 で既存建築物の用途が属している区分イの用途の範囲内			○	○
	法 34 条 14 号		予定建築物の範囲内			○	×
	旧法第 34 条 10 号イ		予定建築物の範囲内			○	注)5
許可を受けない建築物	既存宅地上の建築物		表 2 - 3 で既存建築物の用途が属している区分イの用途の範囲内	(1)既存建築物が専用住宅以外の場合直近の建築確認時点もしくは、基準時の 2 倍以内 (2)既存建築物が専用住宅の場合、 制限なし	直近の建築確認時点または基準時点の敷地内 (通常の管理行為、軽易な行為を除く)	○	○
	線引き前の建築物					○	○
	農林漁業用住宅		農林漁業用住宅	制限なし	制限なし	○	○
	法 29 条第 1 項第 3 号～11 号に該当する建築物 注)4		左記の建築物			○	○

※ 参考欄中、○印は許可を要しないもの、×印は許可を要するものを示す。

注)1：隣接する線引き前よりの宅地の増加については許可不要、しかし、敷地面積に制限があるもの（法第 34 条第 1 号、専用住宅等）については規模面積までしか認められない。

注)2：既存建築物は、線引き後 5 年以内に開発行為が完了（完了公告済のもの）しているか、建築工事が完了し建物が現存するもの

注)3：ただし増改築の場合、確認申請（都市計画法施行規則第 60 条に基づく適合証明）時に農業委員会の発行する農業者である旨の証明書、あるいは林業者、漁業者である証明書を添付すること。

注)4：旧法 29 条第 1 項第 4 号および社会福祉施設、医療施設、学校等の建築物については、線引き前の建築物に準ずる。

注)5：法第 34 条第 14 号の参考欄にある譲渡については、属人性によって別途協議とする。

Ⅶ 「自己用」および「非自己用」の開発の考え方

1 「自己用」開発

(1) 自己の居住の用に供する住宅

「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い、当然、自然人に限られる。

〈該当しないもの〉

- 別荘の建設（生活の本拠とは考えられないため）
- 賃貸住宅の建設

(2) 自己の業務の用に供する建築物または特定工作物

「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をいう。

〈該当するもの〉

- ホテル、旅館、結婚式場
- 会社が自ら建設する自社工場および自社用の福利厚生施設（寮および社宅は含まれない。）
- 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
- 保険組合、共済組合の行う宿舍施設、レクリエーション施設
- モータープール（管理事務所のあるもの）
- ゴルフコース、レジャー施設
- 学校法人の建設する学校
- 宗教法人の建設する社寺、仏閣

2 「非自己用」開発

「非自己用」の場合とは、会社、組合および個人が分譲のために宅地造成を行う場合等のように、他人に譲渡または使用させることの目的で行う開発行為をいう。

〈該当するもの〉

- 分譲、賃貸のための住宅の建設および宅地分譲
- 貸事務所、貸工場、貸倉庫、貸コンクリートプラント等
- 分譲、賃貸のための店舗
- 分譲、賃貸のための墓園の造成
- 会社が従業員のために行う寮、社宅の建設
- 組合が組合員に譲渡するための社宅の建設
- 別荘の建設
- 公営住宅の建設

第3章 開発行為の許可

I 開発行為の許可（法第29条第1項及び第2項）

市街化区域、市街化調整区域、これらの区域区分が定められていない非線引都市計画区域または準都市計画区域および都市計画区域以外で開発行為をしようとする者は、行為の着手前に都道府県知事又は指定市等の長の許可を受けなければならない。

〈許可が必要な開発規模〉

ア 市街化区域

1,000㎡以上が対象（但し、新たに道路を設置する開発行為については、500㎡以上が対象）

イ 市街化調整区域

全ての規模が対象

ウ 非線引都市計画区域、準都市計画区域

3,000㎡以上が対象

エ 都市計画区域外

10,000㎡以上が対象

開発行為の制限概念図

図3-1 線引都市計画区域の場合

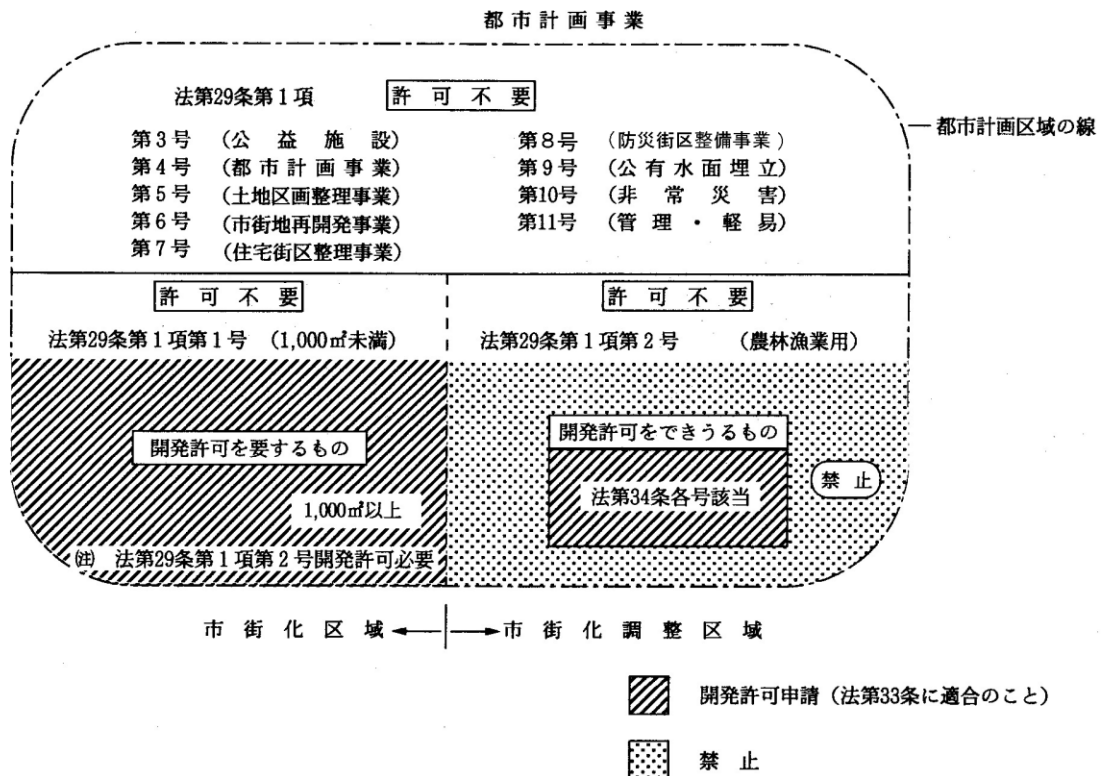


図3-2 非線引都市計画区域の場合

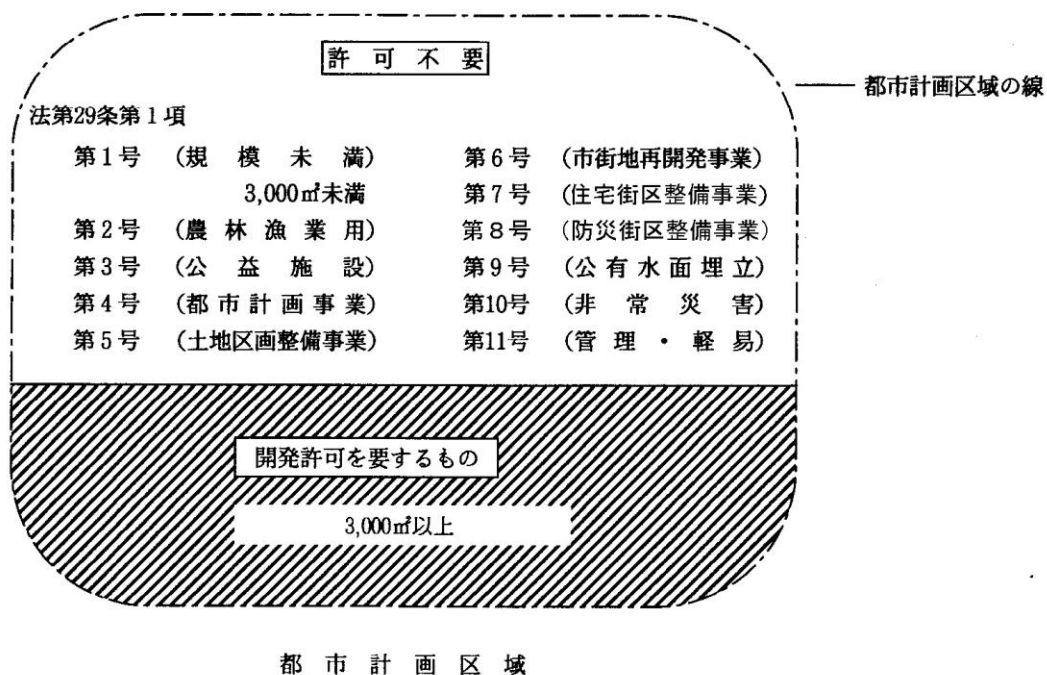
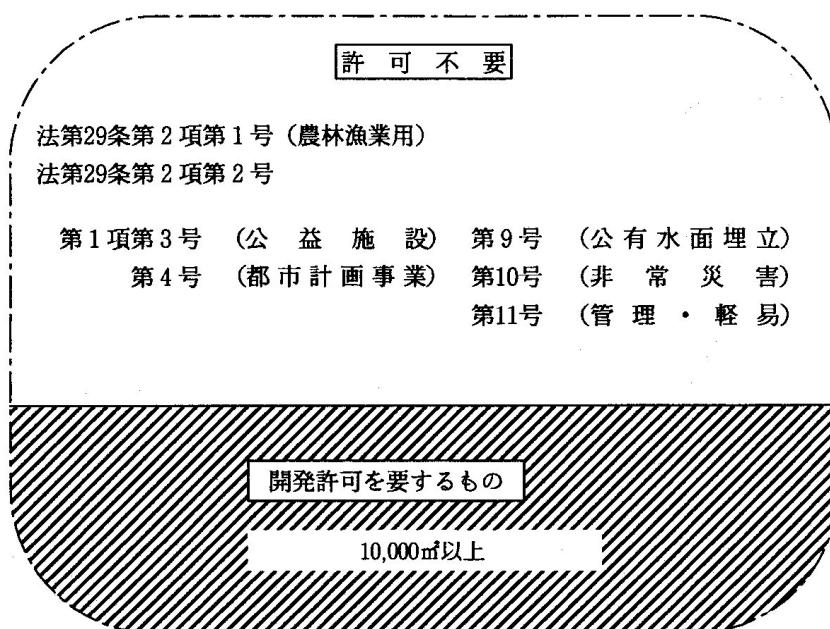


図3-3 都市計画区域外



II 適用除外となる開発行為（法第29条第1項第1号～第11号）

ア 市街化区域

法第29条第1項第1号（1,000㎡未満）、第3号～第11号に該当するもの

イ 市街化調整区域

法第29条第1項第2号～第11号に該当するもの

ウ 非線引都市計画区域

法第29条第1項第1号（3,000㎡未満）～第11号に該当するもの

エ 都市計画区域外

10,000㎡未満の開発行為

法第29条第2項第1号に該当するもの

法第29条第1項第3号～第5号および第9号～第11号に該当するもの

1 市街化調整区域内の農林漁業用施設または農林漁業を営む者の居住に供する建築物のための開発行為（法第29条第1項第2号）

(1) 農林漁業の用に供する政令で定める建築物

本号でいう農林漁業とは、日本標準産業分類のうち、A－農業、林業、B－漁業の範囲とし、季節的なものであっても該当するものとするが、家庭菜園等生業としないものは該当しない。

ア 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工受精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設、農作業舎、魚類蓄養施設、米麦乾燥調整施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚荷さばき施設、その他これらに類する農産物、林産物および水産物の生産または集荷の用に供する建築物

イ 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設、物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設、その他これらに類する農業、林業または漁業の生産資材の貯蔵または保管の用に供する建築物

ウ 家畜診療の用に供する建築物（ペット対象のものは含まない。）

エ 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物または索道の用に供する建築物

オ 前各号に掲げるもののほか、建築面積が90㎡以内の建築物

[注意事項]

① 農業の用に供する上記に該当する建築物のための開発行為であって、次の者が行う行為について適用除外（開発許可不要）とする。

- ・ 農業者（注 農業者の自己用住宅とは要件が異なる。）
- ・ 任意組織（実行組合、生産組合、管理組合等）
- ・ 農業協同組合法による農業協同組合、同連合会
- ・ 農業協同組合法による農事組合法人（1号法人、2号法人）

- ・ 土地改良法による土地改良区
 - ・ 農業保険法（旧農業災害補償法）による共済組合、同連合会
 - ・ 農地法第2条第3項で定義されている農地所有適格法人たる農事組合法人、株式会社（公開会社でないものに限る）または持分会社（2号法人）
 - ・ 農業経営基盤強化促進法第12条による認定農業者
- ② 林業の用に供する上記に該当する建築物のための開発行為であって、次の者が行う行為について適用除外（開発許可不要）とする。
- ・ 林業者
 - ・ 任意組織（山林組合、生産組合、造林組合、協会、振興会等）
 - ・ 森林組合法による森林組合、同連合会および生産森林組合
 - ・ 中小企業等協同組合法による協同組合、同連合会
- ③ 漁業の用に供する上記に該当する建築物のための開発行為であって、次の者が行う行為について適用除外（開発許可不要）とする。
- ・ 漁業者
 - ・ 水産業協同組合法による漁業協同組合、同連合会、漁業生産組合
- ④ 次の開発行為については法第34条第4号の規定に該当するものとして許可することができる。
- ・ 農林漁業の用に供する建築物で、上記ア～エに該当しないものに係る開発行為
 - ・ 農林漁業の用に供する建築物で、上記①～③に該当しない者が行う開発行為
- ⑤ 農業用集出荷施設の取扱いについては、以下のとおりとする。
- ・ 農業者自らが、生産した農作物を出荷まで保管する農業用集出荷施設については、法第29条第1項第2号に該当するものとする。
 - ・ 上記以外の農業用集出荷施設については、法第34条第4号に該当するものとする。
- ※ ただし、農業者自らが、生産した農作物を出荷まで保管する施設であっても、野菜のカットなどの加工作業が発生する場合には法第34条第4号に該当する。

ア 「農業者の自己用住宅の取扱い」

農業者の農家住宅の取扱いについては、次の通知文による。

（注：「5. 確認申請時の取扱い」は、「5. 都市計画法施行規則第60条に基づく適合証明申請時の取扱い」に読み替える。）

市街化調整区域内における農家住宅について

（昭和58年1月12日滋農政第27号・滋住第50号）

（平成11年2月26日滋農政第168号・滋住第425号）

（平成22年4月1日滋農政第200号・滋住第364号）

（平成28年4月1日滋農政第150号・滋住第304号最終改正）

市街化調整区域内における農家住宅の取扱いについては、「市街化調整区域内における農家住宅および

分家住宅について」（昭和50年4月11日付け滋農政第514号、滋住第1085号農林土木両部長通知）に基づいて処理願ってきたところではありますが、同通知に定める取扱基準は必ずしも実情にそぐわず、また統一のとれた事務の取扱を期すことが困難な現状にあるので、今般、下記のとおり農家住宅の取扱いを定めましたから、今後の事務処理について遺憾のないよう願います。

なお、上記「昭和50年4月11日付け滋農政第514号・滋住第1085号農林土木両部長通知」は廃止します。

記

第1 都市計画法第29条第1項第2号に定めるもののうち、農業者の農家住宅の取扱い

1 農家住宅の定義

農家住宅とは、農業者（2の農業者の基準に該当する者をいう。）が自己の居住の用に供するための建築する住宅をいう。

2 農業者の基準

農業者（農業の業務を営む者）の内、次のいずれかに該当する者とする。

- (1) 過去3年以上10アール以上の農地を自ら耕作している者
- (2) 農業の業務に従事する日数が年間180日以上または農業従事による所得が年間所得の過半数以上の者
- (3) 農地所有適格法人の構成員で、その法人の業務に必要な農作業に年間60日以上従事している者
- (4) 農地所有適格法人の構成員で、その法人に10アール以上の農地について所有権もしくは使用収益権を移転し、または使用収益権に基づく使用および収益をさせている者（農地利用集積円滑化団体または農地中間管理機構を通じて権利の設定移転を行っている場合を含む。）
- (5) 農業者（ただし、(2)および(3)を除く。以下同じ）の子で次のすべての要件に該当する者

ア 現在農業に従事し、将来相続等により農地の所有権または貸借権を取得し、農業を営むことが確実な者

イ 現在から過去に遡って10年以上連続して、農業者と生計を一にしている者（ただし、農地法第2条第2項各号に掲げる事由により一時生計を異にしても期間は連続しているものとみなす。なお、この間の期間は算入しない。）

ウ 他産業に従事している者にあつては、通常の通勤圏に現に通勤している者

エ 法定相続により所有権を取得する農地が10アール以上となる者

3 農家住宅の建築候補地の選定

候補地の選定については、自己または親の所有する土地に指向させることとし、原則として現住居の存する大字の集落内およびその周辺とする。

4 農地転用許可申請の取扱い

ア 申請書の記載

申請の転用事由欄に農業者である旨を記載させるとともに、農業者の基準（１）、（５）に該当する申請については、下記の資料を添付させること。

(ア) 農業者の基準（１）に該当する場合

- a 建築予定地の市町村内で基準を満たさない場合は、経営農地のある市町農業委員会が発行する農業者である旨の証明書
- b 現住居地以外の土地に農家住宅を新築する場合には、現住所の処分方法、利用計画を明らかにした書面

(イ) 農業者の基準（５）に該当する場合

- a 戸籍謄本
- b 相続関係図
- c 固定資産評価証明書
- d 住民票記載事項証明書（過去10年以上農業者と生計を一にしていることが確認できるもの）
- e 農業を営む旨の誓約書または営農計画書
- f 他産業に従事している者については在籍証明書
- g その他必要と思われる書類

イ 農業委員会における処理

許可申請に対する審査票等において、農業者の基準の該当項目等を付記すること。資格にあつては、過去３年間の農地台帳等および、所管農業委員会の発行する農業者証明書で確認すること。

5 都市計画法施行規則第60条の規定に基づく適合証明書の取扱い

- (1) 農地転用を伴う場合は、農地転用許可書の写しを添付させること。
- (2) 農地転用を伴わない場合は、土地の登記事項証明書および農業委員会の発行する農業者である旨の証明書を添付させること。

6 その他の留意事項

- (1) 建築の必要度について、現状の住宅現況ならびに新築後の現住居の利用の方途を検討調査し、旧住宅の利用等を明確にすること。
- (2) 農家住宅について、建築後直ちに農業者の基準に該当しないと判断される場合（例：自己所有農地を転用することにより、耕作面積が10アール未満になる場合）は、農家住宅に該当しないものとする。
- (3) 以下の2点について、取扱いの明確化を行う。
 - ① 農業者の基準（５）に該当していた者が、相続等により、引き続き農業経営者となった場合は、10アール以上の農地を自ら耕作している期間が3年未満であっても基準（１）の該当者とする。この場合農業委員会は、相続等の直前までは基準（５）に該当していたことを確認するものとし、詳細は別に定める。
 - ② 過去において、農業者の基準（５）により証明を受けた者が建築した住宅を増築する場合には、第1の2（５）イは適用しないこととし、第1の4ア（イ）dの添付は求めないこととする。

第2 農業者の資格証明の取扱い

1 資格証明書

資格証明書は、申請者が市長あてに、都市計画法施行規則第60条に基づく適合証明書を申請するために必要な書類である。

2 資格証明機関

農業委員会が行うものとする。

3 資格証明書交付簿の備付け

農業委員会が資格証明書を交付した場合は、交付簿に記載し処理経過を明確にするとともに、次の農業委員会に交付状況を報告するものとする。

第3 その他留意事項

1 農業委員会は農地転用許可申請の受理または資格証明書の交付に当たっては、必要に応じて補完書類を添付させ厳正な審査を行うものとする。

2 住宅状況等の調査は、現地調査および農業委員、公的な役職員等の意見聴取によるものとする。

イ 「林業者の自己用住宅の取扱い」

(ア) 林業者の住宅の定義

林業者住宅とは、林業者が自己の居住の用に供するため建築する住宅をいう。

(イ) 林業者の基準

林業者とは、林業を自ら営む者で、次のいずれかに該当するものをいう。

- a 過去5年以上、10アール以上の山林を所有し、自ら育林の業務を営んでいる者
- b 林業の業務に従事する日数が年間90日以上、または、林業従事による所得が年間所得の過半以上の者

(ウ) 林業者住宅の建築候補地の選定

候補地の選定については、山林を所有する市町村にあって、自己の所有する土地に指向させることとする。ただし、自己所有地が当該市町村にない場合、立地条件および生活環境上等から判断して、やむをえないと認められるものについてはこの限りでない。

(エ) 林業者の資格証明について

- a 所属する森林組合等の代表者の証明書（様式は問わない。）
- b 所得証明書（林業の所得を証する書面）
- c 過去5年間の就業日数等の確認できる書類
- d その他必要と思われる書類

(オ) その他留意事項

現住居地以外の土地に新築する場合には、現住居の処分方法あるいは、利用計画を明確にすること。

ウ 「漁業者の自己用住宅の取扱い」

(ア) 漁業者住宅の定義

漁業者住宅とは、漁業者が自己の居住の用に供するため建築する住宅をいう。

(イ) 漁業者の基準

漁業者とは、漁業を自ら営む者で、次のいずれかに該当するものをいう。

- a 自ら漁業を営む者であること。（漁業者のために水産動植物の採捕もしくは、養殖に従事する従業員は含まない。）
- b 漁業生産物の販売額が年間30万円以上の者であること。

(ウ) 漁業者住宅の建築候補地の選定

候補地の選定については、業務（漁業）に支障とならない基地（漁港）周辺の自己の所有する土地に指向させることとする。ただし、基地周辺に自己所有地のない場合、立地条件、生活環境上等等から判断してやむをえないと認められるものについては、この限りでない。

(エ) 漁業者の資格証明について

- a 所属する漁業組合の代表者の証明書（書式は問わない。）
- b 所得証明書（漁業の所得を証する書面）
- c その他（船舶、漁具、漁区、就業日数等確認できる書類）

(オ) その他留意事項

現住居地以外の土地に新築する場合には、現住居の処分方法あるいは、利用計画を明確にすること。

[注意事項]

本号は市街化調整区域の規定であり、市街化区域では規模が1,000㎡以上あれば、許可が必要となる。

（例 市街化区域での農業者が1,200㎡の農業用施設を建築するための開発行為）

2 公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為（法第29条第1項第3号）

都市において、公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものの建築の用に供する目的で行う開発行為は、開発許可の適用除外とされている。

表3-1 法第29条第1項第3号に定める公益施設

×印は該当しない例

法令号	公益施設	根拠法令	設置者	具体例	備考
法第29条	3 駅舎、その他の鉄道施設である建築物	鉄道事業法	免許を受けた者	○ 駅舎、検査場、車庫、信号所、発電所、変電所、保線係員詰所、操車場、荷貨物集積所、修理工場、車輛製造・組立工場、プラットフォーム × 民衆駅、バス施設	
		軌道法	許可を受けた者		
	図書館	図書館法第2条第1項	地方公共団体 日本赤十字社 一般社団法人 一般財団法人	× 学校に附属する図書館又は図書室	
	公民館	社会教育法第20条	市町村 一般社団法人 一般財団法人	○ 公民館 × 集落設置の集会所、地区、町内会が設置する公民館	法第34条第1号該当
	変電所	電気事業法		○ 電力会社が設置するもの × 企業独自のもの	
政令第21条	1 道路、一般自動車道、専用自動車道を構成する建築物	道路法第2条第1項 道路運送法第2条第8項	道路管理者	○ 道路管理者の設ける駐車場、料金徴収所 × サービスエリア内の売店	
	2 河川を構成する建築物	河川法第3条	河川管理者	河川管理施設—河川管理事務所、ダム、水門、せき等	
	3 公園施設である建築物	都市公園法第2条第2項 施行令第5条	公園管理者	休憩所、野営場、野球場、運動場、プール、植物園、音楽堂、売店、軽飲食店、管理事務所等	
	4 鉄道事業法の鉄道事業もしくは索道軌道法の軌道もしくは無軌条電車の用に供する建築物	鉄道事業法第2条第1項 同条第5項 軌道法	大臣許可を受けた者	鉄道事業若しくは索道事業で一般の需要に応ずるものの建築物 軌道若しくは無軌条電車の停車場、信号所、車庫、詰所、車両等の修理場、機械等の保管倉庫	

法令号	公益施設	根拠法令	設置者	具体例	備考	
政 令 第 21 条	5	石油パイプライン事業法に規定する建築物	石油パイプライン事業法		石油輸送施設、タンク、圧送機	
	6	一般乗合旅客自動車運送事業、若しくは一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送をするものに限る）の用に供する建築物	道路運送法第3条第1号イ 貨物自動車運送事業法第2条第6項	大臣免許を受けた者	○ 車庫、整備工場、バス停留所、貨物積下し場、待合所、営業所、荷扱い所、休憩・睡眠施設 × 貸切バスの車庫等	近畿運輸局に施設の確認が必要
		一般自動車ターミナルを構成する建築物	自動車ターミナル法第2条第5項	大臣免許を受けた者	○ 一般路線自動車ターミナル、管理事務所 × 一般貸切旅客、特別積合せ運送をしないもの、寮、福利厚生施設	
	7	港湾施設である建築物	港湾法第2条第5項	港湾管理者	荷さばき施設、旅客施設（旅客乗降場、待合所、手荷物取扱所）、保管施設（倉庫、危険物置場、貯油施設）、港湾厚生施設（船舶乗組員、労務者のための休泊所、診療所）	
		漁港施設である建築物	港漁場整備法第3条	地方公共団体、大臣許可を受けた水産業協同組合	漁船漁具施設、補給施設（給油施設）、漁獲物の処理、保蔵および加工施設、船舶修理施設、船員厚生施設（宿泊所、診療所）	
	8	海岸保全施設である建築物	海岸法第2条第1項	海岸管理者	海岸保全区域内にある海水の侵入又は海水による浸食防止施設—堤防、突堤等、管理施設	
	9	公共用飛行場に建築される飛行場の機能確保もしくは飛行場利用者の利便確保に必要なもの、又は航空保安施設で公共の用に供する建築物	航空法第2条第5項	大臣許可を受けた者	格納庫、整備工場、ターミナル（乗降場、送迎デッキ、待合所、切符売場、食堂）、航空保安施設、修理工場、管理事務所、燃料貯蔵施設	

法令号	公益施設	根拠法令	設置者	具体例	備考
政 令 第 21 条	10 気象、海象、地象、洪水の観測、通報のための建築物	気象業務法		測候所、地震観測所、気象台、天文台、予報・警報施設	建築主体は公共団体
	11 日本郵便株式会社が設置する「郵便の業務」の用に供する施設である建築物	日本郵便株式会社法 第4条第1項第1号	日本郵便株式会社		郵便局株式会社が設置する「郵便の業務」の用に供する施設である建築物 ×
	12 認定電気通信事業者がその事業の用に供する建築物	電気通信事業法 第120条第1項	大臣認定を受けた認定電気通信事業者	認定電気通信事業施設	
	13 放送事業の用に供する放送設備である建築物	放送法	放送事業者	放送局、無線局、通信施設、送信補助施設	
	14 電気事業の用に供する電気工作物を設置する施設である建築物	電気事業法 第2条第1項第16号	大臣許可を受けた電気事業者	○ 一般電気事業（一般の需要に応じて電気供給する）および卸電気事業（一般電気事業者への供給）のための発電所、変電、送電、配電所 × 事務所・サービスステーション、特定規模電気事業用電気工作物等（法2条第1項第7号）	
	ガス事業の用に供するガス工作物を設置する施設である建築物	ガス事業法 第2条第13項 （同条第1項（一般ガス事業）、同条第3項（簡易ガス事業）に限る）	大臣許可を受けたガス事業者、簡易ガス事業者	○ 一般ガス事業および簡易ガス事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製設備、配送、圧送、制圧設備 × 事務所、サービスステーション、大口ガス事業のための施設	
	15 水道事業もしくは水道用水供給事業の用に供する水道施設である建築物	水道法 第3条第2項、第4項、第8項	大臣認可を受けた水道事業者、水道用水供給事業者	○ 一般需要者に対する供給、水道事業者への用水供給のための取水、貯水、浄水、導水、送水、配水施設 × 事務所	

法令号	公益施設	根拠法令	設置者	具体例	備考
政令第21条	工業用水道施設である建築物	工業用水道事業法第2条第6項	地方公共団体、大臣許可を受けた工業用水道事業者	○ 一般需要者に対する供給、水道事業者への用水供給のための取水、貯水、浄水、導水、送水、配水施設 × 事務所	
	公共下水道、流域下水道もしくは都市下水路の用に供する施設である建築物	下水道法第2条第3号から第5号	大臣認可を受けた地方公共団体	終末処理場、ポンプ場、汚水処理施設、下水処理施設、放水施設	
16	水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物		水害予防組合	水防用倉庫	
17	図書館の用に供する施設である建築物	図書館法第2条第1項	地方公共団体、日本赤十字社、一般社団法人、一般財団法人	図書館	
	博物館の用に供する施設である建築物	博物館法第2条第1項	登録を受けた者	地方公共団体、日本赤十字社、民法法人、宗教法人および日本放送協会が設置する博物館	
18	公民館の用に供する施設である建築物	社会教育法第20条	市町村 一般社団法人 一般財団法人	○公民館	法第34条第1号該当
				× 集落設置の集会所、地区、町内会が設置する公民館	
19	公共職業能力開発施設ならびに職業能力開発総合大学校である建築物	職業能力開発促進法第15条の7第3項、同法第27条第1項	国、地方公共団体、独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構	○ 職業能力開発校、職業能力開発短期大学校、職業能力開発大学校、職業能力開発促進センター、障害者職業能力開発校 ○ 職業能力開発総合大学校 × 事業内職業訓練所（共同作業訓練所）	
20	火葬場である建築物	墓地、埋葬等に関する法律第2条第7項	知事許可を受けた者	○ 火葬場（位置について建築基準法第51条の制限がある） × 墓地、ペット霊園処理場	
21	と畜場である建築物	と畜場法第3条第2項	知事許可を受けた者	とさつ解体施設	

法令号	公益施設	根拠法令	設置者	具体例	備考
政 令 第 21 条	21 化製場・死亡獣畜取扱場である建築物	化製場等に関する法律第1条第2項、第3項	知事認可を受けた者	○ 化製場 ○ 死亡獣畜取扱場 × 魚介類および鳥類の処理場	
	22 公衆便所、し尿処理施設もしくはごみ処理施設である建築物	廃棄物の処理及び清掃に関する法律		○ 市町村が設置する公衆便所、一般廃棄物処理施設（し尿処理施設またはごみ処理施設） × 産業廃棄物処理施設	
	浄化槽である建築物	浄化槽法第2条第1号		浄化槽	
	23 卸売市場の用に供する施設である建築物	卸売市場法第2条第3項	中央卸売市場－大臣許可を受けた者	中央卸売市場	
		卸売市場法第2条第4項	地方卸売市場－知事許可を受けた者	地方卸売市場	
	地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物		地方公共団体		
24 公園事業、都道府県立自然公園の建築物	自然公園法第2条第6号、第4号		国立、国定公園の保護または利用に関する事業 県立自然公園のこれに相当する事業 (宿舎、避難小屋、休憩所、案内所、公衆便所、救急施設、博物館、水族館、動物園等)		
25 住宅地区改良事業により建築される建築物	住宅地区改良法第2条第1項	市町	改良地区の整備および住宅の建設	改良地区は都市計画決定。なお、改良地区外は許可要	
26 国、都道府県等、市町村、市町村参加の一部事務組合若しくは広域連合または市町村設置の地方開発事業団が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は	地方自治法 消防法 浄化槽法		○ 不特定多数の者の利用に供するため、市町村が条例に基づき設置し、市町村が管理運営する建築物（研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂、義務教育共同給食センター、消防水利施設、農林漁業集落排水事業の用に供する施設、農村環境改善センター、働く婦人の家、交番、駐在所）		

法令号	公益施設	根拠法令	設置者	具体例	備考
政 令 第 21 条	26 事業の用に供する建築物			× 公営住宅、競輪場、学校、専修学校、各種学校、家庭的保育事業、小規模保育事業、事務所内保育事業、乳児等通園支援事業、社会福祉事業又は更生保護事業の用に供する建物、病院、診療所、助産所、庁舎、宿舎（職務上常駐を必要とする職員の宿舎等で宿舎と勤務地との位置関係が合理的に説明できるものを除く）	
	27 国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が業務の用に供する施設である建築物	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法第16条第1項第1号	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構	量子科学技術研究開発機構がその業務の用に供する施設である建築物	
	28 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が業務の用に供する施設である建築物	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法第17条第1項第1号から第3号	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構	日本原子力研究開発機構がその業務の用に供する施設である建築物	
	29 独立行政法人水資源機構が設置する水資源開発施設である建築物	独立行政法人水資源機構法第2条第2項	独立行政法人水資源機構	ダム、水位調節施設等水源の開発施設	
	30 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が業務の用に供する施設である建築物	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法第18条第1項第1号から第4号	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構	宇宙航空研究開発機構がその業務の用に供する施設である建築物	
	31 国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が業務の用に供する施設である建築物	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法第15条第1項第1号 非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律第11条第3号	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構		
国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構					

3 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第4号、第5号、第6号、第7号、第8号）

法第29条第1項各号はそれぞれ都市計画法、土地区画整合法、都市再開発法、大都市地域における住宅および住宅地の供給の促進に関する特別措置法および密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律において都市計画上の整合が図られ、施行においても十分な監督のもとに行われるので適用除外とされた。

(1) 土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業については、

ア 地方公共団体、公団等の施行するもの

法第29条第1項第4号該当として施行される都市計画事業

イ 個人施行および組合施行のもの

法第29条第1項第5号、第6号、第7号、第8号のいずれかに該当する各事業

[注意事項]

① 市街化調整区域内で、個人施行者、土地区画整理組合および区画整理会社の土地区画整理事業として行われる開発行為は第34条各号の一に該当しなければ認可されない。

② 法第29条第1項第5号、第6号、第7号および第8号の規定により適用除外となるのは、土地区画整理事業等そのものとして行う開発行為であるので、事業の完了後に土地の所有者等が別個に開発行為（2次造成等）を行う場合は、開発許可を要する。

事業完了後とは、換地処分公告後とする。換地処分後の宅地以外の土地の場合について、開発行為に該当するものについては、開発許可が必要である。

なお、換地処分公告までは、土地区画整合法で対応するものとする。

4 公有水面埋立法により埋立した土地で工事竣工の告示がないものにおいて行う開発行為（法第29条第1項第9号）

本号は公有水面埋立法第23条の規定によって、同法第22条第2項の告示がなされるまでの間、埋立地の使用について都道府県知事の許可を受けるべきものとされているので適用除外とされた。

[参 考]

○ 公有水面埋立法第22条（竣功認可の手續）

第1項： 埋立の免許を受けたる者は埋立に関する工事竣功したるときは遅滞なく都道府県知事に竣功認可を申請すべし。

第2項： 都道府県知事、前項の竣功認可を為したるときに遅滞なく其の旨を告示し、且つ地元市町村長に第11条又は第13条の2第2項の規定に依り告示したる事項及び免許条件の記載したる書面並関係図書の写を送付すべし。

○ 公有水面埋立法第23条（竣功認可の告示前の埋立地の使用）埋立の免許を受けたる者は、前条第2項の告示の日前に於て埋立地を使用することを得、但し、埋立地に埋立に関する工事に非ざる工作物を設置せむとするときは、命令を以て指定する場合を除くの外、都道府県知事の許可を受くべし。

5 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為（法第29条第1項第10号）

本号は、応急措置として早急に行う必要がある場合であって、やむを得ないと認められるので適用除外とされた。

6 通常の管理行為、軽易な行為（法第29条第1項第11号）

(1) 仮設建築物等の建築の用に供する目的で行う開発行為（政令第22条第1号）

ア 仮設建築物

(ア) 建築基準法第85条第2項にいう工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場その他これらに類する仮設建築物をいう。

ただし、当該工事期間中のみ使用する仮設建築物

(イ) 建築基準法第85条第6項にいう仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗その他これらに類する仮設建築物をいう。

ただし、1年以内の期間または特定行政庁が必要と認める期間について建築基準法第85条第6項の許可が必要である仮設建築物

(ウ) 建築基準法第85条第7項にいう国際的な規模の会議又は競技会に用に供する仮設建築物をいう。

ただし、1年を超えて使用する特別の必要があることについて建築基準法第85条第7項の許可が必要である仮設建築物

イ 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物

上記仮設建築物に準じ取扱うものとする。

ただし、当該事業の工事期間中のみ使用する仮設建築物に限る。

(2) 車庫、物置等の附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為（政令第22条第2号）

ア 附属建築物

既存建築物の補助的意味をもち、用途上不可分な建築物をいう。

(ア) 車庫

(イ) 物置

(ウ) 専用住宅の離れ

イ 附属建築物の規模

延床面積は50㎡以内とする。

（ただし、既存建築物の規模とのバランスを考慮して適切な規模とする。）

ウ 開発行為の位置および敷地規模

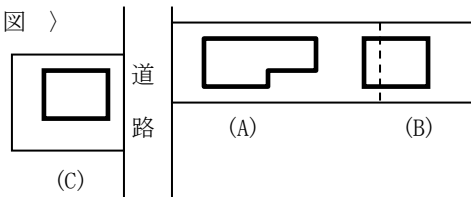
(ア) 位置

既存建築物の敷地に接続していること。（ただし、車庫、物置については、土地利用上の実情あるいは敷地規模等に照し、適切に判断すること。）

(イ) 敷地規模

100㎡以内とする。

〈 例 図 〉



- A : 既設建築物の敷地
- B : 附属建築物(増築)の敷地
 - ・敷地規模は 100 ㎡以内
 - ・別棟とし延床面積は 50 ㎡以内
- C : 附属建築物が車庫・物置である敷地

(3) 建築物の増築または特定工作物の増設で、当該増築に係る床面積の合計が10㎡以内であるものの用に供する目的で行う開発行為（政令第22条第3号）

本号は、建築基準法による確認の手続も要しないような小規模な行為であるので、適用除外とされた。

ア 開発行為の位置および敷地規模

(ア) 位置

既存建築物の敷地に接続していること。

(イ) 敷地規模

30㎡以内

(4) 建築物の改築で用途の変更を伴わないものまたは特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為（政令第22条第4号）

本号は従前の敷地において、従前の建築物等とほぼ同一の規模、構造の建築物等を建築するものであるため、用途の変更を伴わない改築は、従前の利用形態が変わるものでないというところから適用除外とされた。

ア 開発行為の敷地規模

従前の敷地規模を原則とするが、敷地増は30㎡以内とする。

イ 建築物等の改築

第2章のIV、V参照

(5) 建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10㎡以内であるものの用に供する目的で行う開発行為（政令第22条第5号）

建築基準法による確認の手続も要しないような小規模な行為であるので適用除外とされた。

ア 開発行為の位置および敷地規模

(ア) 位置

既存建築物の敷地に接続していること。

(イ) 敷地規模

30㎡以内とする。

(6) 市街化調整区域内居住者の自営する日常生活物品の販売店舗等で延床面積50㎡以内のもの用に供する目的で行う開発行為で、その敷地規模が100㎡以内であるもの（政令第22条第6号）

本号は、法第34条第1号に規定する開発行為のうち、さらに開発行為の主体、立地、業種および規模を限定して適用除外とされた。

ア 開発行為の主体

(ア) 当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住している者が自営する者に限る。

(イ) 単に住民登録をしているだけでなく、生活の根拠を有している者に限る。

ただし、貸店舗等は該当しない。

イ 立地

既存集落の区域（旧法第34条第10号イの開発行為に係る区域を除く。）または社会通念上これに隣接すると認められる区域に限る。

ウ 業種 「日本標準産業分類」参照

「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業務に限る。

ただし、法第34条第1号にいう「その他これらに類するもの」の規定がないので理容業、美容業の「物品」にかかわらない個人サービス業等は該当しない。

エ 規模

(ア) 建築物の規模

a 延床面積が50㎡以内とする。

ただし、線引後において、同一敷地内に2以上の建築物を新築する場合または増築する場合、その延床面積の合計が50㎡以内とする。

b 本号に該当する業務の部分が床面積の50%以上であること。

(イ) 敷地規模

100㎡以内とする。

7 開発行為または建築に関する証明書等の交付（都市計画法施行規則第60条）

建築基準法第6条第1項または第6条の2第1項の規定による建築確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第29条第1項、同条第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項または第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を市長に求めることができる。交付申請は「都市計画法の規定に適合する建築物等であることの証明申請書」（別添様式参照）により、申請するものとする。

※畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律第3条第1項の認定を受けようとする者で、その計画が法第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を求める場合は、別途ご相談ください。

「都市計画法に適合することを証する書面」の取扱いについて

特定行政庁「草津市」内での都市計画法に適合することを証する書面の必要な敷地の規模、およびその書面については以下のとおりである。

【市街化区域】(1,000㎡以上の敷地に限る)

①新築の場合

- (1)都市計画法第29条又は第35条の2第1項の規定に基づく許可証の写し
- (2)(1)以外については、都市計画法施行規則第60条の規定に基づく証明書

②新築以外の場合

- (1)都市計画法第29条又は第35条の2第1項の規定に基づく許可証の写し(1,000㎡以上の敷地増の場合に限る)
- (2)(1)以外については、都市計画法施行規則第60条の規定に基づく証明書

【市街化調整区域】(全ての敷地)

①新築の場合

- (1)都市計画法第29条、第35条の2第1項、第42条又は第43条の規定に基づく許可証の写し
- (2)(1)以外については、都市計画法施行規則第60条の規定に基づく証明書

②新築以外の場合

都市計画法施行規則第60条の規定に基づく証明書

【添付図書等】

1.申請書(様式36)

書式による。土地の申請面積は現況実測面積を記入(少数点以下2位まで記入)するものとし、道路後退が必要な敷地の場合は後退後面積も明記
建築面積は対象となる建築の延べ床面積のみを記入

2.委任状(両者押印)

申請手続きを第三者に委任する場合は、委任状を添付
なお、受任者の住所、氏名、電話番号を記入

3.建築物敷地調書(様式37)

敷地、建築物の変遷を全て記入

4.位置図(縮尺1/2,500以上)

方位 申請地の敷地明示

5.現況図(縮尺1/500以上)

方位 申請地の敷地赤色明示 土地の地番、地目、所有者、地形(高低差)
除却予定及び既存建物の建築確認番号、日付明示

6.横断図(縮尺1/100以上)

申請地の敷地境界赤色明示 構造物明示
区画形質の変更の有無に伴う明示

7.土地利用計画平面図(縮尺1/500以上)

申請地の敷地境界赤色明示 敷地が接する道路名、種別、有効幅員
接道長さ(路地状敷地の場合は奥行)
予定建築物の形状、規模(建築面積、床面積、最高高さ)、用途(建物別で既存も含む)
建築確認経過等を明示 区画形質の変更の有無に伴う明示

8.求積図(縮尺 1/500 以上)

- 従前の面積と異なる場合 : 座標による求積または三斜法による求積 (測点
が判断できる写真を添付)
従前の面積と異なる場合 : 座標による求積または三斜法による求積

9.建物平面図・立面図・建築面積および床面積算定表

- 建築確認申請と同一のもの
各室の用途 建物規模(建築面積、床面積、建ぺい率、容積率、計算式、最高高さ)
建物規模については算定根拠 (表) を添付

10.土地の登記事項証明書原本・公図に申請地番を着色したもの(申請時点: 3ヶ月以内) 許可時、または線引き前から現在までの分合筆の有無が判断できるもの

11.現況写真

- 既存建築物、申請区域が判断できるもの、申請区域を赤線で明記

12.建築確認申請書の写しまたは建築計画概要書 (過去の直近のもの)

- 申請地が建築敷地となっていることの確認のため

13.その他必要図書

- ①法第 29 条第 1 項第 2 号(農家住宅等)の場合は、※農業者証明等が必要です。
- ②線引き以前(昭和 45 年 7 月 14 日)の建築物の増築・改築の場合は、建築確認済書証明ある
いは、線引き以前に存在していたことを証する資料。
- ③旧 43-1-6 既存宅地確認、34-9 届出通知書(増築・改築に限る)の写し、または、その区域
が判断できる資料および建築確認済書証明を添付すること。
- ④法第 29 条第 1 項第 3 号(公益施設)の場合、各関係部署への照会をするため、別途、位置図、
土地利用計画平面図、建物平面図・立面図が必要です。
個別法令の許認可等の写し。(資格書、医師免許等の写し)
- ⑤市長が特に必要とする書類。(公図、農地転用許可、建築基準法第 12 条報告書の写し等。)

※ 農業者証明等

- ① 農家住宅の場合 (農家住宅の敷地内に建てる農業用施設も含む) は、農業委員会が発行
する農業者証明 (一年以内、原本)、農業用施設 (農業用倉庫等) の場合は、農業委員会
が発行する耕作証明 (一年以内、原本) を添付すること。
- ② 林業者及び、漁業者等の施設の取り扱いについては、開発調整課に問い合わせください。

留意事項

次の事項について、建築確認担当(建築基準法)と事前に協議を整えてください。

- ① 都市計画法施行規則第 60 条の証明が必要か否かについて
- ② 建築基準法(用途制限・接道要件・既存建物等)に適合について
- ③ 申請者が連名となる場合の例について
(例)・申請者の内一人は、農業者資格者であるが、農業資格を有しない子と同居する場
合等 (親子関係等のわかる住民票等の添付要)
・夫婦による建築確認の申請をする場合等

Ⅲ 開発許可の特例（法第34条の2）

1 開発許可の特例

本条に基づく協議は、法第33条及び第34条の基準にもとづいて行い、当該国の機関又は都道府県等と市長と協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなす。また、協議が成立した開発行為については、許可を受けたものと同様の規定（工事完了の検査）が適用される。

- ① 国
- ② 都道府県
- ③ 指定都市
- ④ 中核市
- ⑤ 特例市
- ⑥ 都道府県知事の権限の属する事務の全部を処理することとされた市町
- ⑦ 都道府県、指定都市、中核市、特例市若しくは上記⑥の市町がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合、全部事務組合、役場事務組合若しくは港務局
- ⑧ 都道府県、指定都市、中核市、特例市若しくは上記⑥の市町が設置団体である地方開発事業団
- ⑨ 国、都道府県、指定都市、中核市、特例市若しくは上記⑥の市町が設置する住宅供給公社、土地開発公社

2 特殊法人改革等に伴う国みなし等（参考）

特殊法人改革等に伴う国みなし等の一覧（平成28年4月1日 時点）

名 称	設 立 期 日	み な し 規 定				
		都 市 計 画 法				宅 造 法 第 11 条
		第 34 条 の 2	第 35 条 の 2	第 42 条	第 43 条	
(独) 空港周辺整備機構	H15. 7. 1	○	○	○	○	×
(独) 鉄道建設・運輸施設整備支援機構	H15. 10. 1	○	○	○	○	×
国立研究法人森林総合研究所※	H28. 4. 1	×	×	○	×	×
日本下水道事業団	H15. 10. 1	○	○	×	○	×
国立大学法人	H16. 4. 1	×	×	○	×	○
(独) 国立高等専門学校機構	H16. 4. 1	×	×	○	×	○
(独) 都市再生機構	H16. 7. 1	○	○	○	○	○

○：「国みなし」を受けるもの ×：「国みなし」を受けないもの

※独立行政法人 森林総合研究所法附則第13条第5項に規定する承継事務を行う場合に限る。

IV 許可申請の手続（法第30条）

都市計画法第29条第1項または第2項の許可申請の手続については、省令および第8章「申請の手続き」参照。

V 設計者の資格（法第31条）

開発行為の設計については、開発行為に関する工事のうち、周辺に大きな影響を与える恐れがあり、設計について専門的な能力を要すると考えられる1ha以上の設計について次表の資格が必要である。

有資格者の設計によらなければならない工事の規模	設 計 者 の 資 格
開発規模 1 ha以上20ha未満	イ 大学（短大を除く）を卒業後2年以上の実務経験者 ロ 昼間3年制短大卒業後、3年以上の実務経験者 ハ 短大、高専または旧専門学校卒業後、4年以上の実務経験者 ニ 高校または旧中学校卒業後、7年以上の実務経験者 ホ 技術士法による本試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で2年以上の実務経験者 ヘ 1級建築士で、2年以上の実務経験者 ト 土木、建築、都市計画または造園に関する10年以上の実務経験者（宅地開発に関する7年以上の実務経験者）で国土交通大臣の認定する講習を修了した者 チ その他国土交通大臣の認める者 大学の大学院または専攻科（旧大学令による大学の大学院または研究科）で1年以上在学した後、1年以上の実務経験者
開 発 規 模 20 ha 以 上	前号のいずれかに該当する者で、20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書を作成した経験者 国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有する者と認める者

【備 考】

- ① 学校の修了課程は、正規の土木、建築、都市計画または造園に関する課程を修めて卒業した者
- ② 宅地開発に関する技術の経験とは、宅地造成工事の設計図書の作成または宅地造成工事の監理が該当する。
- ③ 国土交通大臣が定める部門とは、建設部門、水道部門、衛生工学部門と定められている。

VI 許可または不許可（法第35条、第79条）

1 許可または不許可の通知（法第35条）

市長は開発許可の申請があったときは、遅滞なく許可または不許可の処分を行わなければならない。相当の期間の経過後も処分を行わない場合には、不作為の不服申立ての対象となる。

処分は必ず文書で申請者に通知しなければならない。書面によらない処分は無効である。

また、不許可の処分をするときは、何故不許可になったかを容易に判断できるように、その理由を具体的に明示しなければならない。

2 許可の条件（法第79条）

(1) 都市計画上必要な条件

市長は許可に際して、法第41条の制限の指定および法第79条により都市計画上必要な条件を附することができる。

(2) 防災上の措置

宅地造成に伴う災害は、工事施工中に多いことに鑑み、開発行為の適正な施行を確保するため次のような条件を附することができる。

ア 工事施工の時期および方法の制限

- (例) ・ 雨期をさけること
- ・ 着手場所の順序の制限
 - ・ 公共施設整備の順序の制限
 - ・ 工事管理者の設置

イ 工事施工中の防災措置

- (例) ・ 仮排水路の設置
- ・ 一時遊水施設および時期の指定

(3) 開発行為の廃止にともなう措置

法第38条の開発行為の廃止にともなう災害の防止および工事によってそこなわれた公共施設の機能を回復するため、必要な条件を附することができる。

ア 事業が途中で廃止される場合に、当然整備されるべきであった施設の不備によって発生することが予想される災害防止についての必要な措置。

イ 既存の公共施設を廃止し、あるいは、それによって必要な工事を行った場合等で、その事業が完成しないで途中で事業を廃止した場合に、そこなわれた公共施設の機能回復についての必要な措置。

(4) 本市の許可条件

本条に基づき一定の許可条件（別紙）を附している。これはすべての開発行為に該当する一般許可条件であって、都市計画上および防災上支障をきたす恐れのあるものは、そのつど別途許可条件を附け許可している。

- (例) ゴルフ場等の大規模な場合：「防災工事を先行し完了確認後、本工事に着手すること。（確認とは、関係機関の現地立会を求め防災施設の検査を受けること。）」

一 般 許 可 条 件

(着手届の提出)

- 1 この許可に基づく工事に着手する時は工事着手届出書(様式19)に位置図・工程表・標識掲示写真を添付し、市長に提出すること。

(開発行為許可標識の掲示)

- 2 開発行為許可標識を、工事に着手した日から都市計画法第36条第3項の規定による公告の日まで、工事現場の見やすい場所に掲示すること。また、標識を掲示したところを撮影した写真を提出すること。

(防災措置等)

- 3 工事施工中は、火災および災害による被害の防止のため、適切な措置を講ずるとともに工事関係者に周知徹底させること。なお、天候その他により災害の発生が予想される場合は、地区内を巡回する等警備体制を定め防災に努めること。また、火災および災害が発生したときは、直ちに市長に届け出るほか、自らの責任において速やかに復旧対策を実施すること。
- 4 工事施工中は、事故防止のため必要な標識(工事標識、バリケード、保安赤色注意灯、保安ロープ等)を設置すること。また、労働安全衛生法等の関係諸法令を遵守し、労働災害防止のため適正に安全管理を行うこと。

(公共施設の機能保全)

- 5 従前からある公共施設の廃止、付替等の工事施工に当っては、仮工事、部分施工等の手段により、交通、水利、排水等の機能停止や公害を生じないように配慮し施工すること。

(工事廃止に伴う措置)

- 6 この開発行為を中止しまたは廃止する場合は、工事によって損なわれた公共施設の機能をすみやかに回復すること。

(報告等)

- 7 工事施工中、当初設計の予想と著しく異なる土質や地盤の場合には、その状況および対策について遅延なく報告すること。
- 8 擁壁等の構造物の設計に当たっては、土質試験、地耐力試験を行い、その結果を検討し資料を添付して報告すること。また、擁壁の裏込土については、設計条件に基づく内部摩擦角以上の土を使用すること。なお、宅地部分についても同様のこと。

(工事の施工状況の記録)

- 9 工事施工に当たっては、工事着手前・完了の写真(同一方向)および、次に揚げる工事の当該部分の位置、構造寸法、設計条件、基礎地盤の支持力等が設計図書に適合していることを確認できる施工状況の写真、土質試験結果等の資料を整備し、完了届時に提示すること。

工事の種類	報告事項
擁壁工事	1 鉄筋コンクリート造の擁壁の基礎および配筋の施工状況 2 練積造の擁壁の壁体の厚さおよび胴込コンクリート並びに裏込栗石の厚さの状況 3 擁壁の基礎幅の施工状況 4 擁壁の基礎地盤の支持力・土質の確認および地盤改良の状況 5 既設の構造物については、構造図に示す形状、寸法、配筋等の状況 6 擁壁の埋戻土・盛土の土質の確認 7 品質を確認できる試験結果等
盛土工事	1 急斜面に盛土する場合における盛土前の段切りその他の措置の状況 2 暗渠排水管の施設の施工状況 3 層の厚さ 30cm ごとに建設機械を用いて締め固めの施工状況 4 品質を確認できる試験結果等
道路工事	1 舗装工における路盤工、基層工および表層工の厚さの状況 2 品質を確認できる試験結果等
貯水施設工事	1 根切りを完了したときの状況 2 躯体の配筋の状況 3 品質を確認できる試験結果等
上記以外の工事	1 作業内容が確認できる施工状況 2 品質を確認できる試験結果等

(完了届の提出)

- 10 この許可に基づく工事を完了したときは、速やかに工事完了届出書（様式20）を市長に提出すること。また、公共施設がある場合は、公共施設工事完了届出書（様式21）を提出すること。

(罰 則)

- 11 この許可を受けるまでに工事の着手、または許可を受けた土地においては、工事完了検査を受け、完了公告があるまでに建築物を建築した場合は、いずれも罰則に処せられる。

(所有権移転等)

- 12 この許可が、草津市開発行為の手続および基準等に関する条例第 10 条第 1 項第 1 号に基づく場合には、工事完了届出書を提出するまでに所有権移転登記を完了すること。また、工事完了届出書と同時に全部事項証明書の原本を提出すること。

(その他)

- 13 上記のほか、この許可に基づく工事の施工については、法令や条例、規則および草津市開発事業の手続および基準等に関する指針等を遵守するとともに工事施工に当たって疑義が生じたときは、係員の指示を受けること。
- 14 許可工事等により生じた災害、苦情等はすみやかに許可を受けた者が解決すること。
- 15 変更許可申請、完了届等は所定の様式に基づき作成のこと。
- 16 事業者は、当該施設管理者が定める協定書（様式46、47等）を工事完了検査後速やかに締結するものとする。
- 17 この許可に基づく工事の完了検査時までには、許可図書のデータを PDF で提出すること。

(法41条の制限の指定例)

18 予定建築物の形態は、次の各号のいずれにも該当するものであること。

- (1) 建ぺい率は60%以下であること
- (2) 容積率は100%以下であること
- (3) 高さは10m以下であること
- (4) 1 mの壁面後退をすること

Ⅶ 変更の許可等（法第35条の2）

1 変更の許可

開発許可を受けた者は、法第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、市長の許可を受けなければならない。

適用対象となるのは、開発許可後から完了公告までの間である。

当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更が行われる場合には、新たな開発許可が必要となる。

(1) 法第30条第1項に掲げる事項（変更する場合は、変更の許可を要するもの）

- ア 開発区域（工区を分けたときは、開発区域および工区）の位置、区域および規模
- イ 予定建築物等の用途
- ウ 開発行為に関する設計
- エ 工事施工者の変更（工事施工者を審査しなければならない規模のもの）
- オ その他

(2) 予定建築物等の敷地の形状の変更で次に掲げるもの。（変更の許可を要するもの）

- ア 予定建築物等の敷地の規模の1/10以上の増減を伴うもの。
- イ 住宅以外の建築物等の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000㎡以上のもの。

(3) 「自己用」から「非自己用」または「非自己用」から「自己用」への変更について

「自己用」開発で許可を受けて途中で「非自己用」開発（またはその逆）に変更する場合は、変更の許可に該当せず従前の工事の廃止と新たな許可申請を要するものとして取扱う。

- ア 「非自己用」開発から「自己用」開発へ変更する場合は、事前審査は必要としない。
- イ 「自己用」開発から「非自己用」開発へ変更する場合は、事前審査を必要とする。

2 軽微な変更

開発許可の変更は原則的に「変更の許可」の対象となるが、次に掲げる「軽微な変更」に該当するものは、開発許可を受けた者が、軽微な変更後に遅滞なく、その旨を市長に届け出ることによって「変更の許可」の対象から除かれる。

- (1) 予定建築物等の敷地の形状の変更で前記1(2)を除く。
 軽微な変更は、あくまでも予定建築物等の敷地の形状変更を対象とするものであり、開発区域の増減を伴うものは変更許可が必要となる。
- (2) 工事施工者の変更
 ただし、非自己用開発および自己業務用開発(1ha以上)については、工事施工者の氏名もしくは名称または住所の変更に限り軽微な変更とする。
- (3) 工事の着手予定年月日および工事の完了予定年月日の変更
 当初許可に係る完了予定年月日から6か月以内の工期延伸については、届出を省略することができる。
- (4) その他
 ア 当初申請の工法で、施工延長、施工位置等の変更が軽微と判断される場合。なお、軽微な変更の判断は、個別に行う。
 イ 許可を受けた工法で、新たな技術審査を必要とせず、材料を同等品以上に変更する場合。

届出を必要とする場合において、その他の変更事項により変更許可を要する場合は、当該届出を省略し、代わりに当該変更許可申請に届出内容を含めて申請することとする。

[例 示]

擁壁の変更	大臣認定	→ 大臣認定 (他のメーカー)	: 届 出
	大臣認定	→ 大臣認定外	: 変更許可
	大臣認定外	→ 大臣認定	: 届 出
	大臣認定外	→ 大臣認定外 (他のメーカー)	: 変更許可
	重力式擁壁	→ L型擁壁 (大臣認定)	: 変更許可
	L型擁壁 (大臣認定)	→ 重力式擁壁	: 変更許可

擁壁の基礎部の変更

直接基礎	→ 他工種 (地盤改良、置換工法、基礎杭設置等)	: 変更許可
地盤改良	→ 地盤改良 (固化材添加量の変更)	: 届出
地盤改良	→ 他工種 (直接基礎、置換工法、基礎杭設置等)	: 変更許可
地盤改良	→ 地盤改良 (改良厚さ、改良範囲の変更)	: 変更許可
基礎杭設置	→ 他工種 (直接基礎、地盤改良等)	: 変更許可

など、審査を要するかどうかで判断するものとする。

Ⅷ 工事完了検査（法第36条）

1 完了検査の時期

開発許可を受けた工事が下記の段階に達したとき、許可を受けた者は工事完了届出書（様式20）を提出して検査を受けなければならない。

- （1） 開発区域全部の工事を完了したとき。
- （2） 工区を分けて許可を受けたときは、工区の工事を完了したとき。
- （3） 公共施設の工事を完了したとき。

それぞれの完了部分が設計ならびに許可に附した条件に適合しているか否かの検査を行う。この場合、排水管の埋設工事、水道の配管工事など埋設部分の施工については、工事中の施工確認状況写真や工事施工写真の提示を求めることができる。

水道についての工事完了検査については、水道法またはこれに準ずる条例の適用を受ける水道について、当該法令による検査をすることとなっているものは、これによる検査を受けることによって本条の完了検査を受けたものとする。

2 完了公告

完了検査に合格すれば、すみやかに検査済証を交付するとともに、当該工事が完了した旨を公告する。

工事完了に伴う各種の法律効果（建築制限等の解除、公共施設の管理について草津市への引継ぎ、土地の帰属など）は、検査でなく公告があつて初めて生じることとなる。

3 検査の実施方法

開発許可の設計図書どおりその内容が適合しているかどうかを確認するものであり、実施に当たっては「滋賀県建設工事検査要領」および下記を基準として実施する。

〔開発許可工事完了検査の要領〕

- ① 市長は、当該申請地の申請者、設計者、工事施工者の立会を求め実施する。
- ② 検査は目視および検測により行い、埋設物等については、工事施工写真等により判断する。工事施工写真により設計図書どおりの施工ができているかどうか判断できないものについては、次により掘削や抜き確認などを指示及び要求することができる。
 - a 掘削は石積、ブロック積、コンクリート擁壁、柵工等の法止構造物を対象として掘削間隔は50mから100m毎に全高の2分の1の深さまで裏側を掘削し、躯体の厚さ、裏込栗石厚さを測定し、裏込コンクリートの打設状態、水抜パイプの設置状況等を確認する。
 - b 鉄筋使用の構造物において写真により確認困難な場合は一部解体し確認する。
 - c 擁壁、ブロック積、石積等の根入れを確認する。
- ③ ブロック積、石積等において腹のせり出し、沈下及び天端工の亀裂等、施工完了後に異常がないか確認する。

- ④ 擁壁等においても傾き(伸縮目地箇所をチェック)がないか、亀裂が入っていないか確認する。
- ⑤ 土羽の法面勾配測定や法面保護工の確認をする。
- ⑥ 法面の地下水の湧水による漏れ出し、雨水による洗掘状態を確認する。
- ⑦ 宅地面(計画設計高)と宅地面、道路面、田面、水路底との落差を任意に測定し出来形が設計図書と合致しているか確認する。
- ⑧ 舗装は、道路延長500m以内は2か所、500m以上は300m以内に1か所以上コアを採取し、厚さを測定する。
- ⑨ 任意の街区を抽出し、区画数および区画面積を確認する。
- ⑩ 開発区域の位置、面積、形態が設計図書と合致するか確認する。
- ⑪ 汚水排水管の漏水を点検する。
- ⑫ 凍結コンクリートに注意する。
- ⑬ 防災施設(調整池等)および外周施設を確認する。
- ⑭ 掘削や抜取りによる検査の結果、適正でない場合は確認寸法を撮影する。
- ⑮ 検査の結果、指示事項の手直しおよび補強工事については安全性、現地の状況等を十分検討し工法を決定すること。
- ⑯ 官民境界を受けた位置においては、境界杭やプレート等での境界明示を確認する。

【注意事項】

- ① 上記事項の現地確認において、写真により明らかに寸法等が判断できる場合は、掘削抜き取り等の作業は必要としない。
- ② 検査職員より是正すべき事項を指摘された場合は、その処置結果について報告書を提出すること。

【提出書類】

- ・ 工事完了届出書(様式20)
- ・ 工事完了検査のチェックシート
- ・ 位置図
- ・ 分譲宅地にあつては確定測量図
- ・ 工事着工前および完了後の全景写真(同一方向)
- ・ 工事の位置、構造寸法が設計図書に適合していることを確認できる施工状況の写真
- ・ 公共施設の帰属登記必要書類
- ・ 法第34条第11号に基づく許可にあつては所有権移転後の土地登記事項証明書
- ・ 開発許可図書の図面データ(PDFファイル形式でCD-Rに保存したもの)
- ・ 擁壁等の構造物にかかる土質試験、地耐力試験結果(工事完了届出書提出時に提出のこと。)

IX 開発行為の廃止（法第38条）

許可を受けた開発行為に関する工事を廃止するときは、「開発行為に関する工事の廃止の届出書」（様式23）を市長に提出しなければならない。

開発行為の廃止は、既に許可を受けた開発区域の全部について廃止することをいう。開発区域の一部を廃止しようとするときは、残りの部分の設計内容を変更するか、しないかにかかわらず法第35条の2の規定による変更許可申請により処理する。

なお、工事をむやみに途中で廃止されると、その周辺の地域に溢水等の被害を及ぼしたり公共施設の機能を阻害したりする恐れがあるので、許可基準として、事業者の資力信用、工事施工者の工事能力を審査して工事の完成を期するとともに、許可の条件として万一廃止した場合に必要な措置を要求することができることになっている。

- 【提出書類】 ・ 開発行為に関する工事の廃止の届出書（様式23）
- ・ 廃止理由書
 - ・ 廃止時の現況図（未着手の場合は不要）
 - ・ 廃止時の写真
 - ・ 廃止に伴う今後の措置計画書（特に災害防止計画を示す図書の添付を要するが未着手の場合は不要）

X 許可の承継（法第44条、第45条）

1 一般承継人（法第44条）

- (1) 一般承継人とは、相続人のほか、合併後存続する法人または合併により設立された法人を指す。
- (2) 一般承継人は、被承継人の有していた当該許可に基づく地位を当然引き継ぐ。
- (3) 許可に基づく地位とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の全てをいい、次のような事項がある。

ア 適法に開発行為または第43条第1項の建築または建設を行い得る権能

イ 公共施設の管理者等との協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能

ウ 法第40条第3項の費用の負担を求め得る権能

エ 工事完了、工事廃止の届出の義務

- (4) 一般承継のあったときは、その旨を市長に届出なければならない。
- (5) 一般承継人に事業を継続する意志のないときは、前記（4）の届出とともに工事の廃止届を提出しなければならない。

この場合、廃止に伴う許可の条件は当然履行しなければならない。

- 【提出書類】 ・ 地位承継届出書（様式24）
- ・ 承継の原因を証する書面

2 特定承継人（法第45条）

- (1) 特定承継人とは、開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権等工事を施行する権原を取得した者である。
- (2) 一般承継人と異なり、特定承継人は市長の承認を得て地位を承継することができる。
- (3) 承認の判断は、適法に工事施工の権原を引き継いでいるかどうか、当初の許可どおりの行為を完了する能力を有しているかどうか等による。
- (4) 承認を与えない場合は、当初に許可を受けた者から廃止届を提出させる。

- 【提出書類】
- ・地位承継承認申請書（様式25）
 - ・承継の原因を証する書面（所有権、その他の権原を取得した書類）
 - ・承継者の資力および信用等に関する書類（自己居住用および1ha未満の自己業務用を除く。）
 - ・事業経歴書および法人にあつては法人の登記事項証明書
 - ・他法令において地位を承継された書面（道路の占用、排水路に関する占用等）
 - ・開発区域の権利者の同意
 - ・周辺への説明の資料

X I 開発登録簿（法第46条、第47条）

1 開発登録簿の目的

開発許可制度では、開発行為を規制するとともに、建築行為または建設行為（法第37条、第41条、第42条）、用途の変更（法第42条）を規制することになっており、このため開発登録簿を備えることによって次の目的を達しようとするものである。

- (1) 一般の第三者に対して制限の内容を知らしめ、違反行為の防止を図ると同時に一般の第三者が土地の取得に際し、不測の損害をこうむることのないようにその保護を図るため。
- (2) 建築基準法の確認に際して、開発許可との連携等の目的を果たすため。

2 登録の内容

開発登録簿は調書および省令第16条第4項の土地利用計画図から成り、次の内容を登録する。

- (1) 開発許可年月日
- (2) 予定建築物等の用途、敷地の規模
- (3) 公共施設の種類、位置および区域
- (4) その他開発許可の内容（許可該当条項）
- (5) 法第35条の2の規定に基づく変更の許可等の内容
- (6) 法第41条第1項の制限の内容
- (7) 法第44条および第45条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名

- (8) 土地の所在（開発区域に含まれる地域、地番）
- (9) 検査年月日、完了年月日および完了公告日
- (10) 法第41条第2項ただし書きもしくは法第42条第1項ただし書きの許可および法第42条第2項の協議成立の内容
- (11) 法第81条第1項の規定による処分により法第47条第1項各号に掲げる事項について変動を生じた内容

3 登録簿の調製

開発登録簿は、開発許可をした時に作製し、以後登録内容に追加もしくは変更を生じたつど調製し、常にその時点で最新の内容を正確に保存し、閲覧に供しなければならない。調製を要する時期として下記のような時点がある。

- (1) 開発許可をしたとき。（作製）
- (2) 変更許可をしたとき。
- (3) 軽微な変更届を受理したとき。
- (4) 監督処分をしたとき。（処分にに基づき登録内容に変動が生じた場合は勿論、変動のない場合も処分の経過を登録する。）
- (5) 許可を受けた者の変更のあったとき。（地位承継）
- (6) 法第41条第2項ただし書き、第42条第1項ただし書きの許可等を与えたとき。
- (7) 工事完了のとき。
- (8) 廃止届のあったとき。（閉鎖）

4 開発登録簿の閲覧場所

許可権者は、開発登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所を設け、登録簿の閲覧および写しの交付事務を行う。

開発登録簿の写しの交付事務については条例で定める手数料が必要である。

草津市開発登録簿の閲覧等に関する規則

平成 10 年 4 月 1 日
規則第 8 号

（趣旨）

第 1 条 この規則は、都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号）第 38 条第 2 項の規定に基づき、草津市開発登録簿（以下「登録簿」という。）の閲覧および登録簿の写しの交付について、必要な事項を定めるものとする。

（閲覧所の場所）

第 2 条 登録簿閲覧所（以下「閲覧所」という。）の場所は、草津市役所都市計画部開発調整課とする。

（閲覧時間）

第 3 条 登録簿の閲覧時間は、午前 9 時 00 分から午後 4 時 45 分までとする。

（閲覧所の休日）

第4条 閲覧所の休日は、草津市の休日を定める条例(平成2年草津市条例第2号)第1条第1項各号に規定する日とする。

(臨時休日等)

第5条 登録簿の整理その他必要がある場合は、臨時に休日を設け、または閲覧時間を変更するものとし、その旨を閲覧所に掲示する。

(閲覧料)

第6条 登録簿の閲覧は、無料とする。

(閲覧の申込み)

第7条 登録簿を閲覧しようとする者は、閲覧簿に必要な事項を記入のうえ、係員に届け出なければならない。

(閲覧上の注意)

第8条 閲覧者は、登録簿を指示された場所で閲覧し、外部に持ち出してはならない。

2 閲覧者は、係員の指示に従い、登録簿を丁重に取り扱わなければならない。

(閲覧の停止等)

第9条 閲覧者が次の各号のいずれかに該当する場合は、登録簿の閲覧を停止し、または禁止する。

(1) この規則に違反し、または係員の指示に従わないとき。

(2) 登録簿を汚損し、もしくはき損し、またはそれらのおそれがあると認められるとき。

(3) 他人に迷惑を及ぼし、またはそのおそれがあると認められるとき。

(登録簿の写しの交付)

第10条 登録簿の写しの交付を受けようとする者は、開発登録簿謄本交付申請書(別記様式)を市長に提出しなければならない。

付 則

この規則は、公布の日から施行する。

付 則(平成11年3月15日規則第5号)

1 この規則は、平成11年4月1日から施行する。

2 この規則の施行の際現にある関係規則に規定する様式による用紙は、当分の間、所要の調整を加えて、これを使用することができる。

付 則(平成18年3月31日規則第23号)抄

1 この規則は、平成18年4月1日から施行する。

付 則(平成21年4月1日規則第8号)抄

1 この規則は、平成21年4月1日から施行する。

付 則(平成30年3月2日規則第12号)

(施行期日)

1 この規則は、平成30年4月1日から施行する。

(様式に関する経過措置)

2 この規則の施行の際現にあるこの規則による改正前の草津市開発登録簿の閲覧等に関する規則の様式による用紙は、当分の間、所要の調整を加えて、これを使用することができる。

付 則(令和3年3月23日規則第71号)

(施行期日)

1 この規則は、令和3年4月1日から施行する。

(様式に関する経過措置)

2 この規則の施行の際現にあるこの規則による改正前の草津市開発登録簿の閲覧等に関する規則の様式による用紙は、当分の間、所要の調整を加えて、これを使用することができる。

別記様式(第10条関係)

開発登録簿謄本交付申請書

年 月 日

草津市長

宛

住所

氏名

連絡先

開発許可年月日	年 月 日
開発許可番号	第 号
謄本交付申請枚数	通
使用目的	

第 4 章 開発許可基準

I 開発許可の基準（法第33条）

本条は、良好な市街地の形成を図るため宅地に一定の水準を保たせることをねらいとした、いわゆる技術基準であり、法第29条各項の規定により市長の許可が必要となるすべての開発行為に対して適用される。（「草津市開発事業の手続および基準等に関する指針（第2編施設および技術基準編）」参照）

1 許可基準の適用関係

表 4-1 開発行為の種類別の適用基準（○印適用、×印適用除外）

技術基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
	非自己用	自己用	非自己用	自己用	非自己用	自己用
1 用途地域適合	○	○	○	○	○	○
2 道路等空地	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
3 排水施設	○	○	○	○	○	○
4 給水施設	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
5 地区計画等	○	○	○	○	○	○
6 公共公益施設	○	開発行為の 目的に照らし判断	○	開発行為の 目的に照らし判断	開発行為の 目的に照らし判断	開発行為の 目的に照らし判断
7 防災安全施設	○	○	○	○	○	○
8 災害危険区域等の除外	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
9 樹木・表土	○	○	○	○	○	○
10 緩衝帯	○	○	○	○	○	○
11 輸送施設	○	○	○	○	○	○
12 資力・信用	○	居住用 × 業務用小 × 業務用大 ○	○	小規模 × 大規模 ○	○	小規模 × 大規模 ○
13 工事施行者	○	居住用 × 業務用小 × 業務用大 ○	○	小規模 × 大規模 ○	○	小規模 × 大規模 ○
14 権利者同意	○	○	○	○	○	○

[注意事項] ①道路等空地：第二種特定工作物については、政令第25条第3号に基づく道路の設置および政令第25条第6号、第7号に基づく公園等の設置は適用除外

②樹木・表土：政令第23条の3に基づき1ha以上の規模について適用

③緩衝帯：政令第23条の4に基づき1ha以上の規模について適用

④輸送施設：政令第24条に基づき40ha以上の規模について適用

⑤資力・信用および工事施行者

：業務用小および小規模とは、開発面積が1ha未満の規模をいう

業務用大および大規模とは、開発面積が1ha以上の規模をいう

⑥法第33条第1項第1号～第10号は「草津市開発事業の手続および基準等に関する指針（第2編施設および技術基準編）」を参照のこと

2 道路等空地（法第33条第1項第2号）

（1）自己居住用開発と道路基準

自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とした開発行為については、本号の規定の対象とならないが、都市計画区域においては、その敷地（開発区域）が建築基準法に基づく道路に接しなければ許可できない。

（2）都市計画決定された公共施設

開発区域内に道路、公園等その他の公共施設が都市計画決定されている場合には、それらの施設の整備を妨げることをしないよう当該部分の空地の確保が原則条件となる。ただし、法第53条の規定による市長の許可が得られる場合はこの限りでない。

3 事業遂行の能力（法第33条第1項第12号、第13号）

（1）申請者の能力

第12号では、申請者に当該開発行為を完成させるために必要な資力および信用があることが要求されている。すなわち、事業計画どおりに事業を遂行するために必要な資金調達能力や、過去の事業実績などから判断して、申請者が許可条件を遵守して誠実に開発行為を完遂できるかどうかを確認することとする。

資力信用については、事業の規模との関連で相対的に定まるもので画一的にその基準を定めることはできないので、所要の書類の添付を求めて判断することとする。

（2）工事施行者の能力

第13号では、工事施行者に設計どおり工事を完成させるため必要な能力があることが要求されている。施行者の能力については、個々の申請内容によって工事の難易を考え、また、過去の工事実績などを勘案して、不良な工事施行者を除外するようにすべきであり、法人の登記事項証明書、事業経歴書、建設業の許可証明書等の書類の添付を求めて、判断することとする。

4 関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）

開発行為を行おうとする土地または土地にある工作物、建築物について所有権などの権利を有している者の同意を得なければ、実質上計画どおりの工事が行えないことは明白である。

（1）権利者の範囲

本号において「妨げとなる権利を有する者」とは、土地については所有権、永小作権、地役権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権（所有権移転請求権等）などを有する者のほか、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（裁判官）を含む。また工作物（建築物を含む）については所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権（所有権移転請求権等）などを有する者のほか、土地改良施設がある場合にはその管理者が含まれる。

（2）相当数の同意

本号において「相当数の同意」を得ることで足りることとしているのは、許可が得られるか

どうか不明の段階で全員の同意を必要とすることは、申請者に対して過大の経済的危険負担をかける恐れがあるからである。

(開発許可制度運用指針 令和7年3月 I-5-1 1 参照)

ただし本市では、開発許可申請に先立ち開発計画について事前審査制度を取り入れていることから、原則として開発許可を受けるまでに開発区域内の土地の全ての権利者の同意を得ることを許可要件としている。

5 その他

(1) 防災関連施設の先行整備

山地等で段差が生じる造成地は1ha以上、田畑等の平坦地は5ha以上の宅地造成工事を行う場合は、道路河川等関係法令の許可に基づく施設、外周工作物 沈砂池および流末水路等の防災施設を完了した後において造成工事を行うこととする。

(2) 分譲住宅、分譲宅地の開発許可申請者は、宅地建物取引業法に抵触しないように留意すること。

(3) 一戸建分譲住宅敷地面積の最低基準

各区画の敷地面積の最低限度は、標準敷地面積の欄に定める面積とする。ただし、開発区域の形状や区画割の関係から、標準敷地面積の欄に定める面積を全区画において確保できない場合、一区画に限り敷地面積の最低限度は、最小敷地面積の欄に定める面積とする。

なお、地区計画により定められた敷地面積があるため留意すること。

工事完了公告後における区画数および区画面積の変更は給排水計画等の計画との整合が図れないため、原則として認めない。

一区画の面積 (単位：㎡)

用途地域	標準敷地面積	最小敷地面積
第1種低層住居専用地域	165	150
第2種低層住居専用地域		
第1種中高層住居専用地域	150	135
第2種中高層住居専用地域		
第1種住居地域		
第2種住居地域 (準工業地域、工業地域)		
近隣商業地域 商業地域	135	120

II 市街化調整区域の許可基準（法第34条）

本条は、法第33条に加えて、市街化調整区域において行う開発行為について、その立地性を規制する面から定められた許可基準である。（但し、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について本条の規定は適用されない。）

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるので、その開発行為は、①「スプロール対策上支障のないもの」、②「スプロール対策上支障があるがこれを容認すべき特別の必要性の認められるもの」といった見地から限定されている。したがって以下の法第34条各号に該当するものでなければ許可は受けられない。

（法第34条に基づく許可基準の概要）

第1号 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

第2号 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物または第一種特定工作物の建築または建設の用に供する目的で行う開発行為

第3号 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為（但し当該政令未制定）

第4号 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農作物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

第5号 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成5年法律第72号）第9条第1項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第2号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従って行う開発行為

第6号 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

第7号 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物または第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

第8号 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域で建築又は建設することが不適当なものとして政令で定め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（政令第29条の6）

第8号の2

市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為（政令第29条の9）

第9号 前各号に規定する建築物または第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為（政令第29条の8）

第10号 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

第11号 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、市条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として市条例で定めるものに該当しないもの（政令第29条の9）

第12号 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、市条例で区域、目的又は予定建築物の用途を限り定められたもの（政令第29条の10）

第13号 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6ヶ月に国土交通省令で定める事項を市長に届けた者が、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）（政令第30条、省令第28条）

第14号 前各号に掲げるもののほか、市長があらかじめ開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為

1 「法第34条第1号」の許可基準

表(表4-2, 4-3)に掲げるもののうち、主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物またはこれらの者の日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等の店舗および事業場を対象とする。(なお、政令第22条第6号に該当するものは、法第29条第1項第11号の規定により開発許可が不要となるが、当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住している者が自ら当該業務を営むために行うものを対象とし、法第34条第1号の「これらに類する建築物」は含まない。)

なお、法第34条第1号の対象とする公益施設については、巻末別表の表4-2を参照のこと。

I 公益上必要な建築物

【許可要件】

- ① 主として申請地周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とするものに限る。
- ② 社会福祉施設については、当該市町の社会福祉部局と調整がとれたものであること。また、単に居宅系の事業のみを目的とした事務所を設置し、事業を実施するために職員を派遣するもの等は除く。
- ③ 地元自治会等周辺住民に対して事業計画内容が周知され、理解が得られるものであること。
- ④ 住宅併用は認めない。(ただし、医療施設は除く)
- ⑤ 営業(資格)に関して必要な他法令の許可等を得ているか、得られることが確実であること。
- ⑥ 敷地の規模、建築物の規模については、適正な規模の範囲内とする。(当該市町が妥当と認める規模)
- ⑦ 予定建築物等の用途については、自己業務用に限る。

【必要書類】

- ・ 開発説明書(申請に係る建築物が当該地において必要であることの説明)
- ・ 立地およびその規模についての市担当部局の意見書
- ・ 地元自治会等への周知・理解に係る書面
- ・ 建物配置図、各階平面図、建物立面図(S=1/100~1/500)
- ・ 業務内容(作業内容等)説明書
- ・ 申請人の資格、免許等の書面
- ・ その他市長が必要と認める書類

※社会福祉法に基づく複合施設(一棟に複合の用途を兼ねた建築物に限る。)の取扱いについては、次による。

- (1) 一棟の建築物の全てにおいて、各々の用途部分が法第34条第1号に該当する施設がある場合は、法第34条第1号に該当する施設とする。
- (2) 一棟の建築物の全てにおいて、各々の用途部分が法第34条第14号(提案基準28)に該当する施設がある場合は、法第34条第14号に該当する施設とする。
- (3) 一棟の建築物の全てにおいて、各々の用途部分が法第34条第1号と第14号(提案基準28)に該当する施設がある場合は、法第34条第14号に該当する施設とする。
- (4) 一棟の建築物の全てにおいて、各々の用途部分が法第34条第1号または第14号(提案基準28)に該当する施設とその他の施設との複合建築物は、本文案件としての許可が必要。

II 日常生活のための店舗等

表4-3 法第34条第1号の対象とする業種一覧表（日本標準産業分類：令和5年6月改訂）

下記の表に該当する業種であり、かつ周辺の市街化調整区域に居住している者の日常生活のために必要なものに限る。なお、本表に該当する業種であっても、開発区域周辺の状況、立地の可能性、店舗の規模等の状況を個別に審査するため、必ずしも許可をうけられるものではないことに留意のこと。

種別	日本標準産業分類項目		
	中分類	小分類	
小売業	56 各種商品小売業	563 コンビニエンスストア	
		564 ドラッグストア	
		565 ホームセンター	
		569 その他の各種商品小売業	
	57 織物・衣服・身の回り品小売業	571 呉服・服地・寝具小売業	
		572 男子服小売業	
		573 婦人・子供服小売業	
		574 靴・履物小売業	
		579 その他の織物・衣服・身の回り品小売業	
	58 飲食料品小売業	581 各種食料品小売業	
		582 野菜・果実小売業	
		583 食肉小売業	
		584 鮮魚小売業	
		585 酒小売業	
		586 菓子・パン小売業	
		589 その他の飲食料品小売業	
	59 機械器具小売業	591 自動車小売業	
		592 自転車小売業	
		593 機械器具小売業（自動車、自転車を除く）	
	60 その他の小売業	601 家具・建具・畳小売業	
		602 じゅう器小売業	
		603 医薬品・化粧品小売業	
		604 農耕用品小売業	
		605 燃料小売店	
		606 書籍・文房具小売業	
		607 スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業	
		608 写真機・時計・眼鏡小売業	
		609 他に分類されない小売業（たばこ・喫煙具専門小売業、花・植木小売業、中古品小売業、建築材料小売業に限る）	
		飲食業	76 飲食店
	762 専門料理店		
763 そば・うどん店			
764 すし店			
767 喫茶店			
769 その他の飲食店			
77 持ち帰り・配達飲食サービス	772 配達飲食サービス業（仕出し料理、弁当屋に限る。但し、持ち帰り弁当屋は、該当しない）		

種 別	日 本 標 準 産 業 分 類 項 目	
	中 分 類	小 分 類
サービス業	78 洗濯・理容・美容・浴場業	781 洗濯業（洗濯業、クリーニング業、洗濯物取次業に限る）
		782 理容業
		783 美容業
		784 一般公衆浴場業
		789 その他の洗濯・理容・美容・浴場業（洗張業・染物業に限る）
	79 その他の生活関連サービス業	793 衣服裁縫修理業
		794 物品預り業
		799 他に分類されない生活関連サービス業（食品貸加工業、写真プリント、現像・焼付業、古綿打直し業に限る）
教育・学習支援業	82 その他の教育、学習支援業	823 学習塾
		824 教養・技能教授業
医 療 業	83 医療業	835 施術業（療術業は除く）
修 理 業	89 自動車整備業	891 自動車整備業（自動車一般整備業に限る）
		90 機械等修理業
		901 機械修理業（一般機械修理業に限る）
		902 電気機械器具修理業
		903 表具業
		909 その他の修理業
給 油 所	ガソリンスタンド、自動車用液化ガススタンド、水素スタンド（高圧ガス保安法第1項に基づく圧縮水素スタンドに限る）	
そ の 他	銀行、郵便局、土地改良区事務所、農林水産業協同組合事務所、農林漁村生活改善施設、農林業生活改善施設、土地改良事務所等、法に基づかない公民館（集会所）、老人憩いの家、地域の自治活動に必要な建築物	

【許可要件】

- ① 申請地周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とするものに限る。
- ② 地元自治会等周辺住民に対して事業計画内容が周知され、理解が得られるものであること。
- ③ 営業(資格)に関して必要な他法令の許可等を得ているか、得られることが確実であること。
- ④ 居住・宿泊機能の併設は認めない。
- ⑤ 敷地の規模、建築物の規模は表4-4のとおりとする。

※ 予定建築物等の用途については、自己業務用に限る。（申請地は借地可）

表4-4 敷地の規模、建築物の規模

種 別	小 分 類	敷地の規模	建築物の規模 (延床面積)
小 売 業		500 m ² 以内	200 m ² 以内 (倉庫も面積に含み 20%以内)
飲 食 業		500 m ² 以内	200 m ² 以内 (倉庫も面積に含み 20%以内)
サービ業		500 m ² 以内	200 m ² 以内 (倉庫も面積に含み 20%以内)
教育・学習支援業		500 m ² 以内	200 m ² 以内 (倉庫も面積に含み 20%以内)
医 療 業		500 m ² 以内	200 m ² 以内 (倉庫も面積に含み 20%以内)
修 理 業	自動車整備業 機械修理業 ※	1,000 m ² 以内	500 m ² 以内 (倉庫も面積に含む)
	上記以外の修理業	500 m ² 以内	200 m ² 以内 (倉庫も面積に含む)
給 油 所		1,500 m ² 以内	500 m ² 以内 (キャノピー、倉庫も店舗面積に含む)
そ の 他		2,000 m ² 以内	必要最小限

※ 自動車小売業または農機具小売業とそれぞれの修理業の併設については可能であり、敷地、建築物の規模については、小売業、修理業のそれぞれの範囲内とする。

【必要書類】

- ・ 開発説明書 (申請に係る建築物が当該地において居住者の日常生活上必要であることの説明)
- ・ 地元自治会等への周知・理解に係る書面 (様式38 説明会経過書)
- ・ 建物配置図、各階平面図、建物立面図店舗施設配置図 (S=1/100~1/500)
- ・ 業務内容 (商品名、作業内容等) 説明書
- ・ 申請人の資格、免許等および商取引業者との関係書面
- ・ その他市長が必要と認める書類

2 「法第34条第2号」の許可基準

(1) 鉱物資源の有効な利用上必要な建築物または第一種特定工作物

ア 日本標準産業分類C-鉱業に属する事業 (金属鉱業、石炭・亜炭鉱業、原油・天然ガス鉱業、非金属鉱業等) に係る施設

イ 当該市街化調整区域において産出する原料を50%以上使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業、アスファルトコンクリート製造業等の施設

なお、日本標準産業分類E-製造業に属する鉄鋼業、非鉄金属製造業、石油精製業、コークス製造業等に係る施設は該当しない。

(2) 観光資源の有効な利用上必要な建築物または第一種特定工作物

ア 当該観光資源の観賞のための展望台、その他利用上必要な施設

イ 観光価値を維持するために必要な施設

ウ 観光のための宿泊施設 (山小屋) または休憩施設 (あずま屋)

エ その他これらに類する施設で、社会的・客観的に判断して必要と認められる施設

なお、立地すべき範囲については草津市における観光計画等で範囲を限定し、それに基づく草津市の観光施策上有効かつ適正なものであること。

(3) その他の資源の有効な利用上必要な建築物または第一種特定工作物

ア 取水、導水、利水または浄化のために必要な施設

イ 当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要性のあるもの

(例) 酒造業、ミネラルウォーター等

なお、温泉利用施設および水を洗浄水、冷却用水として利用する工場等は該当しない。

【許可要件】

- ① 本号の「資源」とは当該市街化調整区域内に存在（産出）する資源に限定される。
 - ② 申請地は原則として資源発生地であること。
 - ③ 地元自治会等周辺住民に対して事業計画内容が周知され、理解が得られるものであること。
- ※ 予定建築物等の用途については、自己業務用に限る。

【必要書類】

- ・ 開発説明書（資源の有効利用上、当該地での立地が必要であることの説明、利用目的、利用方法、利用対象規模等を記入のこと。）
- ・ 資源の埋蔵分布等の状況を示す図面（ $S=1/2, 500$ ）（同種の施設がある場合は、その分布を記入のこと。）
- ・ 施設の配置図、平面図（ $S=1/100\sim 1/500$ ）
- ・ 申請人の職業、資格、免許等関係書面
- ・ その他市長が必要と認める書類

3 「法第34条第3号」の許可基準

温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する施設が対象とされるが、本号に基づく政令が制定されていないことから事実上運用はない。

4 「法第34条第4号」の許可基準

(1) 農林漁業の用に供する建築物で、法第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のもの
政令第20条第1号から第5号に掲げる建築物以外の農林漁業の用に供する建築物

(2) 農林水産物の処理、貯蔵、集出荷または加工に必要な建築物または第一種特定工作物
当該市街化調整区域における農林水産物を対象とする、畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰・果物かん詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、製穀・製粉業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、農林水産物貯蔵用の倉庫業等

【許可要件】

- ① 建築物またはその中の機械工作物が直接、農業、林業または漁業の用に供されるもの、もしくは、市街化調整区域の当地で生産される農林水産物を50%以上使用して、その処理、貯蔵、加工を産地においてすみやかに行う必要性があるものに限る。
- ② 当該建築物における小売も認めるが、その売場面積は全体の50%未満かつ200㎡以内に限る。

③ 予定建築物等の用途については、自己業務用に限る。

【必要書類】

- ・ 開発説明書（利用目的、利用方法、利用対象、規模等を記入のこと。）
- ・ 生産地との関係、取引量等に関する書面
- ・ 建物の配置図、各階平面図（ $S=1/100\sim 1/500$ ）
- ・ その他市長が必要と認める書類

5 「法第34条第5号」の許可基準

対象となる具体的な施設は、地域特産物展示販売施設、農林業体験実習施設等である。

【許可要件】

① 特定農山村法第8条第6項の規定により、あらかじめ知事の承認を受けて草津市により作成・公告された所有権移転等促進計画に従って行われる農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。

※ 予定建築物等の用途については、自己業務用に限る。

6 「法第34条第6号」の許可基準

中小企業の振興を図るため、県が国または独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する「中小企業の事業の共同化に寄与する事業」又は「工場、店舗等の集積化に寄与する事業」が対象となる。（例）中小企業団地

【許可要件】

本来、市街化区域の工業地域等に対応すべきであるが、県の当該助成事業所管部局と事前に充分協議がなされ、市街化調整区域での立地が真にやむを得ない場合にのみ例外的に取り扱うものとする。

【必要書類】

- ・ 開発説明書（事業の概要を説明する書類）
- ・ 県国等からの一体助成を受けることを証する書面
- ・ 中小企業の共同化または集団化に寄与することの証明書
- ・ 全体計画図（ $S=1/500$ ）
- ・ 建物配置図、平面図（ $S=1/100\sim 1/500$ ）
- ・ その他市長が必要と認める書類

7 「法第34条第7号」の許可基準

(1) 市街化調整区域内において現に操業(営業)している既存工場と密接な関連を有する事業場

ア 既存工場に自己の生産物の50%以上を原料または部品として納入する事業場

イ 自己の事業の原料または部品の50%以上を既存工場から購入する事業場

(例) 経営者の異なる下請(協力)関係の工場、同一経営者による一貫作業の一部をなす工場

【上記（１）に係る許可要件】

- ① 当該地での立地が、事業活動の効率化を図るために特に必要であると認められるものに限る。
なお、「事業活動の効率化」とは、作業工程もしくは輸送等の効率化または公害防除、環境整備等の質的改善であり、事業の量的拡大を伴っても差し支えない。
- ② 敷地および建築物の規模は、原則として既存工場と同一までとし、事業計画の内容から判断して過大でないこと。
- ③ 生活環境の保全上支障がなく、公害関係諸法令に照らし、関係機関が支障がないと認め、当該区域の雇用促進等、地域の振興に寄与すると認められるものであり、草津市の土地利用と調整がとれた場所であること。

(2) 地場産業であって、地域の特性と密接な関係を有する工場（新設および増築）

【上記（２）に係る許可要件】

- ① 申請地は原料の購入、製品の集配等で企業相互間の利便を増進していると認められる区域内であること。
- ② 地域振興のためにやむを得ないと市長が認めたものであること。

※上記（１）、（２）共に、予定建築物等の用途については自己業務用に限る。

【必要書類】

- ・ 開発説明書（当該申請地での立地により事業活動の効率化が図られることを具体的に説明するとともに業務内容等も具体的に記載のこと）
- ・ 既存工場に関する調書（業種、業態、工程、原料、製品名）
- ・ 申請工場に関する調書（業種、業態、工程、原料、製品名）
- ・ 両工場間の取引高および全体との比率調書
- ・ 原材料、製品等に関する輸送計画
- ・ 周辺状況図（既存工場、申請工場の位置）（S=1/2, 500）
- ・ 移転の場合、跡地処分方法の説明書類
- ・ 建物配置図、各階平面図（S=1/100~1/500）
- ・ 地元町内会長等との協議書および市担当部局の意見書
- ・ その他市長が必要と認める書類

8 「法第34条第8号」の許可基準

政令で定める危険物の貯蔵または処理に供する、政令で定める建築物または第一種特定工作物

【許可要件】

- ① 「火薬類取締法第2条第1項の火薬類（政令第29条の6第1項）」を貯蔵または処理の用に供する「火薬類取締法第12条第1項に規定する火薬庫（政令第29条の6第2項）」である建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供するものに限る。

※ 予定建築物等の用途については、自己業務用に限る。

【必要書類】

- ・ 開発説明書（当該申請地の選定に関する説明）
- ・ 「火薬類取締法第2条第1項の火薬類」であることを証する書面
- ・ 「火薬類取締法第12条第1項に規定する火薬庫」であることを証する書面
- ・ その他市長が必要と認める書類

8-2 「法第34条第8号の2」の許可基準

市街化調整区域内の災害危険区域等に現に存する建築物の移転によって建築される建築物であって、既存建築物と規模・用途が変わらないもの。

【許可要件】

- ① 対象となる行為は、市街化調整区域内の災害危険区域等に現に存する建築物の移転にかかる行為であって、既存建築物と同規模・同用途のものを建築する場合のみ、例外的に取り扱うものとする。
- ② 移転先の敷地は、同一の市街化調整区域内に限るものとし、災害レッドゾーン外の敷地とする。
- ③ 移転後の既存建築物等は、原則として使用しないものとする。
- ④ その他、市長がやむを得ないと認める場合。

【必要書類】

- ・ 開発説明書（建築物の概要を説明する書類）
- ・ 既存敷地の利用計画書
- ・ 今回敷地の選定理由書
- ・ 全体計画図（S=1/500）
- ・ 建物配置図、平面図（S=1/100～1/500）
- ・ その他市長が必要と認める書類

※この許可基準において、災害レッドゾーンとは、以下の5つの区域を指す。

- ・ 災害危険区域（建築基準法）
- ・ 地すべり防止区域（地すべり等防止法）
- ・ 土砂災害警戒区域（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）
- ・ 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）
- ・ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法）

9 「法第34条第9号」の許可基準

- (1) 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所または給油所等である建築物または第一種特定工作物（政令第29条の8第1号）

ア 道路管理施設

道路管理者が、道路の維持、修繕、その他の管理を行うために設置する施設

イ 休憩所

下記の施設のうち、自動車の運転者が立ち寄って休憩ができる施設

- ・ドライブイン
- ・食堂
- ・レストラン
- ・喫茶店
- ・その他これらに類する飲食店
- ・沿道サービス型コンビニエンスストア（以下「コンビニ」という）

ウ 給油所

- ・ガソリンスタンド
- ・自動車用液化石油ガススタンド

【上記（１）に係る共通の許可要件】

- ① 車道が２車線以上かつ車道幅員６ｍ以上の道路（国道、県道、市道）に接道していること。
- ② 管理人室は認められるが、住宅併設は認めない。
- ③ 宿泊可能な施設あるいは風俗営業法の適用を受ける施設またはそれらと類似するものは該当しない。

【上記（１）イ休憩所のうちコンビニ以外の施設に係る許可要件】

- ④ 客席数の１／２以上の駐車スペースを設けること。
- ⑤ 小売業を併設する場合、売場の延べ床面積の合計は２００㎡以内とする。

【上記（１）イ休憩所のうちコンビニに係る許可要件】

- ⑥ 日本標準産業分類（令和５年６月改訂）の「５６３１ コンビニエンスストア」に分類される施設であること。
- ⑦ 運転者等が駐車して休憩ができるよう駐車スペースを確保すること。
- ⑧ 営業時間中、無料で自由に利用できるトイレを設置するとともに、そのことを道路利用者等に判りやすく明示する屋外看板（例：トイレマークを表示するなど）を設置すること。
- ⑨ 売場（トイレを含まない）の延べ床面積は２００㎡以内とする。
建築物は１棟で、売場に付属する施設は、トイレ、事務室、保管室、休憩スペースとし、建築物の延べ床面積の合計は２５０㎡未満とする。

（２）火薬類取締法第２条第１項の火薬類の製造所である建築物（政令第２９条の８第２号）

【上記（２）に係る許可要件】

- ① 火薬類取締法で保安距離等の規制があり、市街化区域での立地が不相当と認められるものに限る。

※上記（１）、（２）共に、予定建築物等の用途については自己業務用に限る。（申請地は借地可）

【上記（１）、（２）共通の必要書類】

- ・ 開発説明書(申請に係る予定建築物が当該地において必要となる説明、業務内容等も記入のこと。)
- ・ 建物配置図、各階平面図 (S=1/100~1/500)
- ・ 屋外看板の計画図 (コンビニのみ)
- ・ 申請人の資格・免許等および商取引業者との関係書面
- ・ その他市長が必要と認める書類

10 「法第34条第10号」の許可基準

【許可要件】

地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域における、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する開発行為であること。

11 「法第34条第11号」の許可基準

市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、市条例で指定した土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物の用途が市条例の規定に適合するもの。

【許可要件】

次の「都市計画法第34条第11号に基づく開発行為等に関する取扱い基準」および「都市計画法第34条第11号に基づく開発許可等に関する技術基準」による。

都市計画法第34条第11号に基づく開発行為等に関する取扱い基準

この基準は、都市計画法第34条第11号に基づく開発許可、および同法施行令第36条第1項第3号ロに基づく建築許可の取扱い基準について、必要な事項を定めるものとする。

I 都市計画法第34条第11号の許可基準

この基準は、草津市開発行為の手続および基準等に関する条例（以下「市条例」という。）で指定した区域内の土地であって、予定建築物の用途が市条例で定めた用途に適合するものに適用する。なお、この定めのない事項については草津市が別途定める「草津市開発事業の手続および基準等に関する指針」によるものとする。

1. 一般区域

【許可要件】

(1) 申請地は、市条例第10条第1項第1号に定める区域内の土地であること。

上記の区域とは、平成16年6月1日における市街化調整区域内で存在していたと認められる建築物の敷地相互間の距離が50m以内で50以上の建築物（※1）が連たんしている土地の区域および当該土地の区域内の任意の建築物の敷地からの距離が50m以内に有効宅地部分（※2）の全部または一部が位置する土地の区域であること。

ただし、平成16年6月1日時点の市街化区域内に存する建築物を含む場合は、市街化調整区域内に敷地相互間の距離が50m以内で20以上の建築物が連たんしている土地の区域および当該土地の区域内の任意の建築物の敷地からの距離が50m以内に有効宅地の全部または一部が位置す

る土地の区域であること。

※1「50以上の建築物」の考え方

- 1)平成16年6月1日時点の市街化区域内に存する建築物を含む場合は、市街化調整区域内に20以上の建築物が存すること。
- 2)事務所、店舗、工場、銀行、農協、N T T、自治会館、集会所、倉庫等、直接居住の用に供さないものについては数に算入しない。
- 3)次の公益施設に限り数に算入する。(病院、診療所、小学校および中学校、幼稚園、保育所、公民館、コミュニティ防災センター、交番および駐在所、グループホーム、デイサービスセンター)

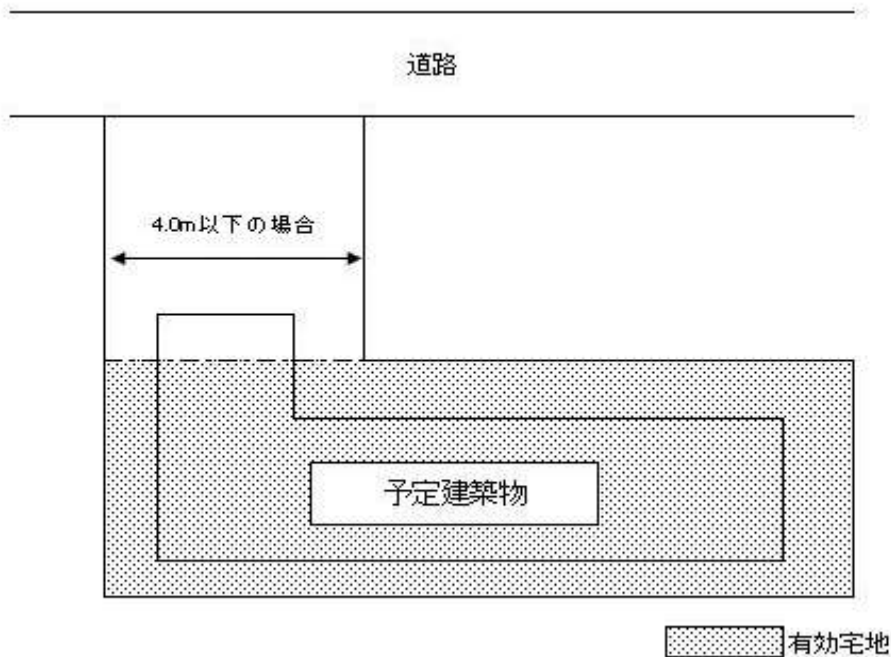
※2「有効宅地部分」の考え方

- 1)路地状敷地部分(※3)が4.0mを超える場合は、予定建築物の外壁までを有効宅地部分とみなす。
- 2)路地状敷地部分が6.0m以上確保されている場合は有効宅地部分とみなす。
- 3)建築基準法第42条第2項道路による道路後退部分については、有効宅地を含めない。
- 4)上記のほか、例4に示すように、6m×6mの正方形が確保できない場合は有効宅地としてみなさない。ただし、平成16年6月1日以後に有効宅地を市条例で定める区域内に含めるように分合筆されていると認められない場合はこの限りではない。

※3 路地状敷地部分とは、有効宅地部分を除く部分をいう。

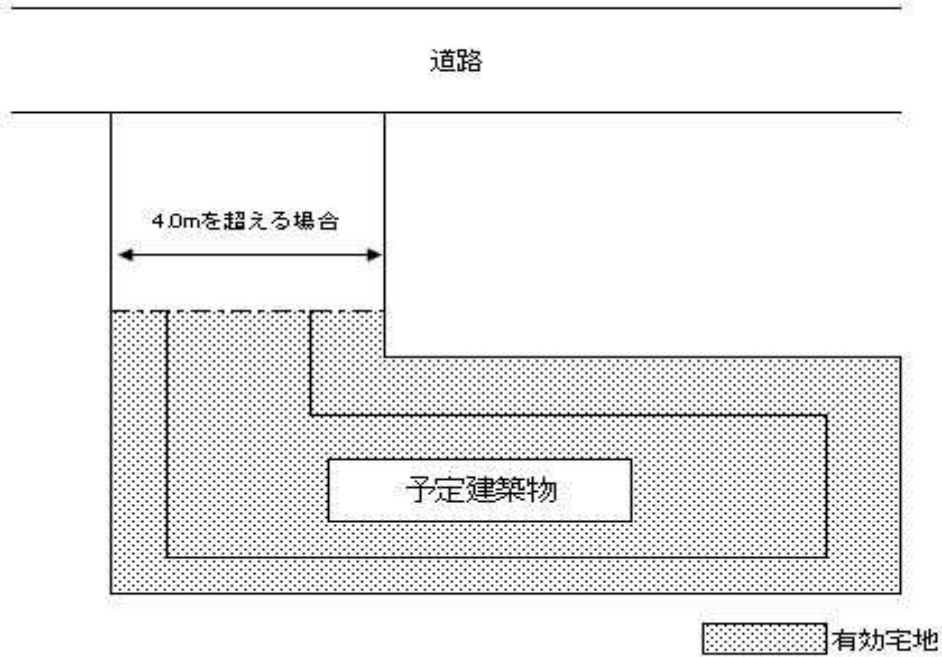
(参考例図)

例1



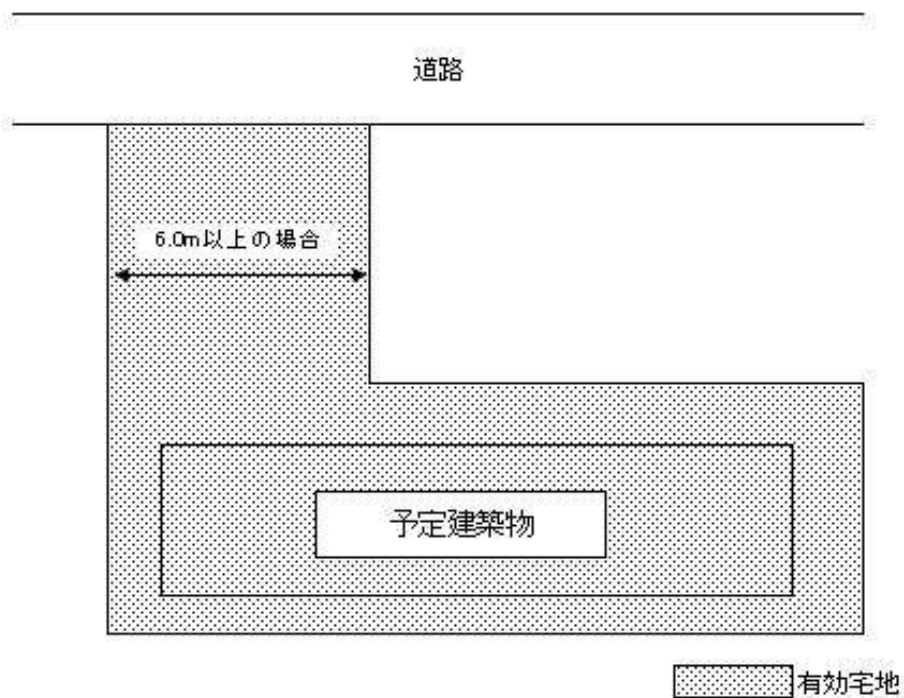
○例1のように4.0m以下の専用通路は有効宅地とみなさない。

例2



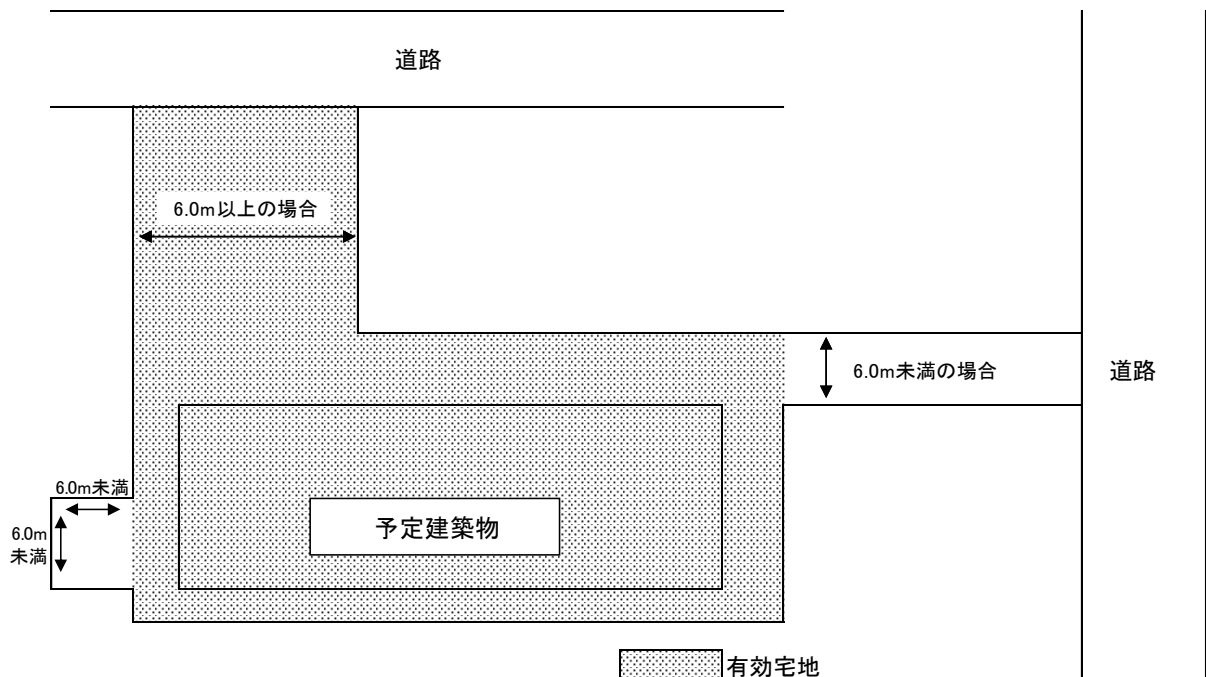
○例2のように4.0mを超える路地状敷地の場合は、予定建築物の外壁までを有効宅地とみなす。

例3



○例3のように路地状敷地幅員が6.0m以上確保されていれば有効宅地とみなす。

例4



○例4のように路地状敷地幅員が6.0m以上確保されていれば有効宅地とみなすが、

路地上敷地幅員が6.0m未満の部分については、有効宅地とみなさない。

- (2) 申請地は、開発許可申請時点において申請者が登記上の所有権を有する者（相続により所有権を取得する見込みである場合は、この限りでない。）であって、申請者以外の者と共有しているものでないこと。また、申請者が、売買、贈与により取得される土地については、開発許可申請時点において、申請者が登記上の所有権者でない場合は、開発工事完了届提出までに所有権移転登記を完了し、当該登記事項証明書を提出することをもって足りるものとする。
- (3) 予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する一戸建住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（イ）項第2号に掲げるものを含む。）以外の用途は認めない。
- (4) 申請者は、自己の用に供する住宅を必要とするものに限る。
- (5) 住宅に事務所、店舗等の用途を兼ねるものについては、自ら事業を行うものに限る。なお、住宅分に加え、駐車場設置基準に基づき駐車台数の検討が必要となる。
- (6) 敷地面積は、路地状敷地部分を含み500㎡以下とし、有効宅地部分の面積が165㎡以上で、かつ有効宅地部分の全部または一部が市条例で定める区域内に含まれること。
- (7) 平成16年6月1日において土地登記事項証明書記載の地積が165㎡未満の土地については、隣地土地利用が見込めない場合等で市長が認める場合は、前号のうち敷地面積規模に関する要件を適用しないものとする。
- (8) 開発による道路の新設は認めない。ただし、既存道路の拡幅整備、ならびに建築基準法第42条第2項に基づく道路後退部分の整備についてはこれを妨げるものではない。なお、敷地は建築基準法に基づく道路に接しているものとし、建築基準法第42条第1項各号に規定する道路については、建築基準法上の道路として認められた日から5年以上経過した道路とする。また、建築基準法第43条第2項各号による接道は認めない。
- (9) 原則として、法第45条に基づく特定承継はできないものとする。
- (10) 申請地が当該開発許可以外の目的で造成が行われた土地を含む場合、造成完了後1年間は開発事業事前審査申請および法第42条第1項ただし書許可手続きはできないものとする。また、申請地が当該開発許可の目的で造成された土地であっても、法第36条第3項の公告後、1年間は法第42条第1項ただし書許可手続きはできないものとする。
- (11) 申請地の宅地造成については、平面利用を原則とする。
- (12) 申請地については建築基準法上の接道箇所から出入ができる土地利用計画とすること。

- (13) 申請地の雨水排水については、相続等により将来、所有権を取得する土地の場合を除き、原則、公共水路へ直接排水する計画とすること。
- (14) 条例第10条第1項第1号の区域においては計画的な市街地を図るため、条例第10条第1項第3号による開発を優先するものとする。
- (15) 申請地は政令第29条の9に掲げる区域を含まないこと。

【必要書類】

- ・申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、自己の居住（自らの生活の本拠として利用することをいう。）の用に供する住宅を必要とする理由、現在居住している住宅の自借家の別、当該市街化調整区域において建築する理由、兼用の有無を明記し、兼用がある場合はその用途と業務内容を詳しく記入のこと、建築物の着工、完了の予定年月日、現住居の許可後の取扱い方法、他法令に適合していること等を漏れなく記入のこと。）
- ・申請地の登記事項証明書の原本（3ヶ月以内のもの）
- ・申請地の所有権等の権利にかかる書類（売買契約書、相続確約書等）
- ・住民票（申請地に住む住人全員・続柄のわかるもの）の原本（3ヶ月以内のもの）
- ・建築図面（平面図、立面図等）
- ・位置図（縮尺1/2500以上）
- ・市条例で定める区域の土地であることを証する書面（50m以内で50以上の建築物が連たんしていること、および任意の敷地から50m以内であることがわかる図書（縮尺・作成者明記のこと））
- ・その他市長が必要と認める書類

2. 特定区域（商業業務施設立地区域）

【許可要件】

- (1) 申請地は市条例第10条第1項第2号に定める区域内の土地であること。
上記の区域とは、次のいずれにも該当する土地の区域とする。
 - 1) 都市計画道路大津湖南幹線の中心線から100m以内の区域であること。
 - 2) 幅員が9m以上の道路が整備されているかまたは整備される土地の区域であること。
 - 3) 次の区域を含まないこと。
 - ア 主要地方道栗東志那中線以北の中心線から100m以内の区域。
 - イ 都市計画法第8条第1項第1号の規定による用途地域が定められた区域。
 - ウ 南山田町、御倉町および新浜町の区域
- (2) 予定建築物の用途は、次に掲げる用途のいずれかに該当する自己用または非自己用建築物であること。（①～⑬内の変更であれば、用途変更許可不要。ただし、草津市特定開発行為等に関する指導要綱などの適用を除外するものではない。）
 - ①事務所
 - ②日用品の販売を主たる目的とする店舗、食堂、喫茶店
 - ③理容店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装店、貸本屋その他これらに類するもの
 - ④洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電化器具店その他これらに類するもの
 - ⑤パン屋、米屋、豆腐店、菓子屋その他これらに類するもの
 - ⑥学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの
 - ⑦公衆浴場
 - ⑧物品販売業を営む店舗、飲食店
 - ⑨銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するもの
 - ⑩ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場
 - ⑪マージャン屋、パチンコ屋、射的場
 - ⑫カラオケボックスその他これらに類するもの
 - ⑬劇場、映画館、演芸場又は観覧場のうち客席の部分の床面積の合計が200㎡以下のもの
- (3) 予定建築物の敷地面積は、500㎡を超えるものとし、かつ、その用途に供する部分の床面積の合計が、10,000㎡以下とする。
- (4) 予定建築物の形態は、都市計画法第41条第1項の規定を適用し、次の各号のいずれにも該当す

るものであること。

- ①高さは12m以下、かつ地上3階建て以下であること。
- ②1.5mの壁面後退をすること。
- ③北側斜線（5m+∠1.25）に適合するものであること。
- (5) 開発区域の面積は、原則として1ha以上とし、整形な形状とすること。
- (6) 開発区域の位置は、原則として都市計画道路大津湖南幹線から商業業務施設立地区域の終端までを含むこと。地形等によりこれに抛りがたい場合は上記当該幹線道路に接し区域を設定するか、既存の開発地に隣接して設定すること。
- (7) 開発区域の面積が1ha未満の開発は、1haの開発に必要なとなる公共施設の整備を行い、かつ市長が周辺の土地利用の状況、公共施設の整備状況等を勘案し支障ないと判断する場合に認めるものとする。
- (8) 開発区域には都市計画法第41条第1項の制限を課すものとする。
- (9) 開発行為により設置される公共施設の帰属については、都市計画法第32条協議に基づき行うこと。
- (10) 申請地は政令第29条の9に掲げる区域を含まないこと。

【必要書類】

- ・申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、申請地の選定理由、他法令に適合していることを記述すること）
- ・予定建築物が市条例の指定用途、形態制限に適合していることを説明する図書
- ・土地の利用に関する権利を証する書面
- ・都市計画道路大津湖南幹線の中心線から100m以内の範囲に開発区域が存することがわかる図書
- ・緑化計画図（植栽および緩衝帯の配植図）
- ・建築図面（平面図、立面図等）
- ・法第41条制限区域図（土地所在図に制限区域を着色したもの）
- ・開発許可の場合下記の図書を提出すること
 - ①資金計画書（様式9、様式10）
 - ②設計者資格調書（様式11）
 - ③申請者資力信用調書（様式12）
 - ④工事施行者の工事能力調書（様式13）
- ・その他市長が必要と認める書類

3. 特定区域（分譲住宅立地区域）

【許可要件】

- (1) 申請地は市条例第10条第1項第3号に定める区域内の土地であること。
上記の区域とは次のいずれにも該当すると認められる土地の区域であって、都市計画区域における市街化の状況等からみて当該土地の区域内において開発行為を行うことが都市計画区域における計画的な市街化を図る上に支障がないと認められるものとして市長が告示をした区域とする。
 - 1) 50戸連たん区域の全部または一部を含んでいること。
 - 2) 規則で定める主要な道路が隣接して現に存し、または前号に適合する土地を介して近接して現に存していること。
 - 3) 市街化区域に隣接していること。
 - 4) 市街化区域に接している部分を除く部分が、道路または河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより区分されていること。

○草津市開発行為の手続および基準等に関する条例第10条第1項第3号に規定する土地の区域を次のとおり制定する。

- ① 平井町、平井三丁目、川原一丁目、川原三丁目地先であって、主要地方道栗東志那中線以南かつ市道上笠川原駒井沢線以東で市街化区域までの区域（商業業務施設立地区域を除く）
- ② 上笠一丁目地先であって、市道上笠川原駒井沢線以東、市街化区域までの区域

- (2) 予定建築物の用途は一戸建の専用住宅（非自己用）であること。
※ 建築主（建築確認申請上の建築主を含む）は申請者であること。
- (3) 敷地面積は、路地状敷地部分を含み 500 m²以下とし、有効宅地部分の面積が 165 m²以上であること。
- (4) 予定建築物の形態は、都市計画法第41条第1項の規定を適用し、次の各号のいずれにも該当するものであること。
- ① 建ぺい率は60%以下であること。
 - ② 容積率は100%以下であること。
 - ③ 高さは10m以下であること。
 - ④ 1 mの壁面後退をすること。
 - ⑤ 北側斜線（5 m + ∠1.25）に適合するものであること。
- (5) 開発区域の面積は、原則として1 ha以上とし、整形な形状とすること。ただし、市長が特に認めた場合はその限りでない。
- (6) 開発区域の面積が1 ha未満の開発は、1 haの開発に必要となる公共施設の整備を行い、かつ市長が周辺の土地利用の状況、公共施設の整備状況等を勘案し支障ないと判断する場合に認めるものとする。
- (7) 事業者は、開発区域内の土地について、都市緑地法（昭和48年法律第72号）第45条または第54条の規定に基づく緑地協定の締結を検討するものとする。
- (8) 開発区域には都市計画法第41条第1項の制限を課すものとする。
- (9) 開発行為により設置される公共施設の帰属については、都市計画法第32条協議に基づきおこなうこと。
- (10) 申請地は政令第29条の9に掲げる区域を含まないこと。

【必要書類】

- ・ 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、申請地の選定理由を記述すること、他法令に適合していることを記述すること）
- ・ 法第41条制限区域図（土地所在図に制限区域を着色したもの）
- ・ 開発許可の場合下記の図書を提出すること
 - ① 資金計画書（様式9、様式10）
 - ② 設計者資格調書（様式11）
 - ③ 申請者資力信用調書（様式12）
 - ④ 工事施行者の工事能力調書（様式13）
- ・ その他市長が必要と認める書類

都市計画法第34条第11号に基づく開発行為等に関する技術基準

この基準は、都市計画法第34条第11号に基づく開発許可および同法施行令第36条第1項第3号ロに基づく開発許可の技術的基準について、必要な事項を定めるものとする。

I 都市計画法第34条第11号の許可基準

この基準は、草津市開発行為の手続および基準等に関する条例（以下「市条例」という。）で指定した区域内の土地であって、予定建築物の用途が市条例で定めた用途に適合するものに適用する。なお、この定めのない事項については草津市が別途定める「草津市開発事業の手続および基準等に関する指針」によるものとする。

1. 一般区域

市条例第10条第1項第1号に定める土地の区域における開発行為等は次に定める基準に適合すること。

（公共施設等の整備）

1 公共施設等の整備については、次の各号に定める基準に適合すること。

(1) 道路

当該開発行為による道路の新設は認めない。なお、建築基準法第42条第1項各号に規定する道路については、建築基準法上の道路として認められた日から5年以上経過した道路とする。ただし、既存道路の拡幅整備、ならびに建築基準法第42条第2項に基づく道路後退部分の整備についてはこれを妨げるものではない。また、敷地は建築基準法に基づく道路に接していること。ただし、建築基準法第43条第2項各号による接道は認めない。

(2) 排水施設

雨水排水施設の設計にあたっては、当該区域ならびにその周辺にいつ水等の被害を生じないように設計すること。また、汚水については、原則公共下水道に排水するものとし、開発者において公共下水道へ接続整備すること。

(3) 給水施設

給水施設の設計にあたっては当該区域およびその周辺において想定される給水の需要に支障をきたさないよう設計すること。

(4) その他

草津用水土地改良区所有の送水管が埋設されている部分及び両側1mの区域（以下「送水管周辺地」という。）において建築物等の建築をしてはならない。

2. 特定区域（商業業務施設立地区域）

市条例第10条第1項第2号に定める土地の区域における開発行為等は次に定める基準に適合すること。

（公共施設等の整備）

1 公共施設等の整備については、次の各号に定める基準に適合すること。

(1) 道路

申請地内には都市計画道路大津湖南幹線から後背地に至る幅員9m以上の道路を設置すること。当該開発道路の配置について、開発区域内に市の定める道路網計画がある場合は、その位置に道路を配するものとし、計画がない場合でも道路網計画に定めた道路位置から概ね100m以内の位置に当該開発道路を設置し、市に帰属すること。ただし、予定建築物の形態、および地形上、これに拠ることが困難な場合は、同等以上の機能を確保することで、別途協議できるものとする。

(2) 公園・緑地

申請地のうち、都市計画道路大津湖南幹線に接する部分には幅1m以上の植栽帯（※）を設置すること。ただし、植栽の配置に当たっては見通しの確保を考慮すること。また、当該立地区域の終端には幅2m以上の緩衝帯としての植栽帯を設置すること。これらの緑地を含めて開発区域全体の面積の3%以上の緑地を設けるものとする。

※植栽帯における植栽とは、高木、中木、低木をいう。

(3) 流域治水対策および排水施設

流域治水対策に適合するよう滋賀県と協議し設計すること。なお、雨水排水施設の設計にあたっては、当該区域ならびにその周辺にいつ水等の被害を生じないように設計すること。また、汚水排水については公共下水道に接続すること。

(4) 給水施設

給水施設の設計にあたっては当該区域およびその周辺において想定される給水の需要に支障をきたさないよう設計すること。

(5) その他

ア 草津用水土地改良区所有の送水管については、その上及び付近は、道路等その他公共施設とし、市に帰属すること。但し、公共施設として整備することが困難な場合は、協議のうえ当該送水管周辺地（協議により送水管を移設することとなった場合は、移設後の送水管周辺地）に草津用水土地改良区名義の地上権の権利を設定することをもって帰属に代えることができる。

イ 都市計画決定されている土地には、その定められた用途以外の施設を設置してはならない。また、都市計画法に規定する都市施設についてもこれに準ずる。

3. 特定区域（分譲住宅立地区域）

市条例第10条第1項第3号に定める土地の区域における開発行為等は次に定める基準に適合すること。

(公共施設等の整備)

1 公共施設等の整備については、次の各号に定める基準に適合すること。

(1) 道路

ア 申請地は幅員6m以上の建築基準法に基づく既存道路に、2方向（原則2路線）接すること。ただし、幹線道路を設置し、市長が防災上、交通処理上支障がないと認めた場合はその限りでない。なお、接続先の道路は、交通分散が円滑に図れる第一交差点まで、有効幅員が6m以上の道路とする。

イ 申請地内の道路は袋路状道路としてはならない。ただし、転回広場および避難通路が設けられ、市長が防災上、交通処理上支障がないと認めた場合はこの限りでない。

ウ 当該立地区域の連続的な土地利用を促進するために、隣接未利用地に対し、開発区域外周線の概ね100mに1ヶ所以上の延伸用道路を設置すること。また、近接する既存道路への接続については、開発区域周辺の状況を勘案し市長と協議の上決定すること。

エ 申請地内に市の道路網計画がある場合はその位置に開発道路を配置すること。また、計画がない場合でも道路網計画に定めた道路位置から概ね100m以内の位置に開発道路を設置すること。また、これらの開発道路は市に帰属すること。

オ 主要な開発道路が接続すべき既存道路が指定区域に存在せず、市長がやむを得ないと認める場合は当該立地区域を越えて開発道路の築造を行うことができるものとする。

(2) 公園・緑地

5ha未満の開発については公園を1箇所以上設け市に帰属するものとする。公園1箇所の面積は300㎡以上、かつ、公園等の合計面積は開発区域全体の面積の3%以上とする。

(3) 流域治水対策および排水施設

流域治水対策に適合するよう滋賀県と協議し設計すること。なお、雨水排水施設の設計にあたっては、当該区域ならびにその周辺にいつ水等の被害を生じないように設計すること。また、汚水排水については公共下水道に接続すること。

(4) 給水施設

給水施設の設計にあたっては当該区域およびその周辺において想定される給水の需要に支障をきたさないよう設計すること。

(5) 集会所

集会所用地は、公園に隣接する位置に設置し、市に帰属すること。

設置基準：計画戸数50戸に対し1箇所設置するものとする。ただし、計画戸数が50戸に満たない場合や、開発区域が1ha未満の場合であっても1箇所設置するものとする。

用地面積：集会所用地の面積は1箇所につき200㎡以上とする。ただし、設置基準を越える場合は、計画戸数1戸あたり、用地面積に4㎡以上を加算するものとする。

(6)その他

- ア 送水管周辺地については、その上及び付近は、道路等その他公共施設とし、市に帰属すること。
イ 都市計画決定されている土地には、その定められた用途以外の施設を設置してはならない。また都市計画法に規定する都市施設についてもこれに準ずる。

12 「法第34条第12号」の許可基準

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難または著しく不相当と認められる開発行為として、市条例で区域、目的又は、予定建築物等の用途を限り定められたもの。

(1) 条例別表第5第1項（世帯の分化に伴う自己用住宅）

【許可要件】

- ① 申請者は、申請地周辺の市街化調整区域に10年以上継続して居住している者（現に居住をしている住宅を所有している者に限る。）と同居または同居していた3親等以内の親族である者に限る。
（これらの配偶者も申請者となることができる。）
- ② 申請地は所有しているか、相続等により承継することが確実な土地であること。
- ③ 申請地は、居住している者の居住している町、またはその隣接している町（条例制定した平成15年4月1日時点）（行政界をまたぐことは可能）であること。
- ④ 予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する一戸建専用住宅であること。
- ⑤ 敷地面積は、路地状通路部分のみによって道路に接する敷地の路地状通路部分その他建築敷地に適しない土地を除き、500㎡以下とする。
- ⑥ 婚姻等による別世帯の構成、転勤等による転入等に伴い、新たに自己の居住の用に供する住宅を必要とする者に限る。
- ⑦ 政令第29条の10に掲げる土地の区域を含まない土地であること。

【必要書類】

- ・ 開発理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、申請人の現状、実家の将来、別世帯を構成する必要性、申請地決定の理由を記述すること。）
- ・ 分化調書（様式32）
- ・ 申請地の登記事項証明書の原本（3ヶ月以内のもの）
- ・ 固定資産評価証明書（10年以上継続して居住している者が所有する土地、建物のすべてを記載したもの。なお、市街化区域に土地を有する場合は、当該住宅の建築が困難である理由を開発理由書に記述のこと。）
- ・ 家族構成および申請者と申請日の10年以前からの現居住所有者との続柄が確認できる図表
- ・ 婚姻の場合は、相手の証明書（住民票記載事項証明等）
- ・ 転勤やUターンの場合は、その旨の申立書
- ・ 住民票（家族全員・続柄のわかるもの。申請日の10年以前から当該区域に継続して居住している

ことが確認できるもの)の原本(3ヶ月以内のもの)

- ・ 申請地を相続等で譲渡する場合はその旨の確約書
- ・ 位置図(1/2,500)(実家と申請地の距離を記入すること。)
- ・ 建築図面(平面図、立面図等)
- ・ その他市長が必要と認める書類

(2) 条例別表第5第2項(借家からの転居に伴う自己用住宅)

【許可要件】

- ① 申請者は、申請地周辺の市街化調整区域に10年以上借家に継続して居住している者で、借家からの転居により、新たに自己の用に供する住宅を必要とする者に限る。
- ② 申請地は、自ら所有しているか相続等により承継することが確実な土地であること。
- ③ 申請地は、居住している者の居住地またはその周辺であること。
- ④ 予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する一戸建専用住宅であること。
- ⑤ 敷地面積は、路地状通路部分のみによって道路に接する敷地の路地状通路部分その他建築敷地に適しない土地を除き、500㎡以下とする。
- ⑥ 政令第29条の10に掲げる土地の区域を含まない土地であること。

【必要書類】

- ・ 開発理由書(申請者の住所、氏名を記入したもので、申請人の現状、申請地決定の理由を記述すること。)
- ・ 賃貸契約書の写しにより借家であることが確認できるもの
- ・ 申請地の登記事項証明書の原本(3ヶ月以内のもの)
- ・ 住民票(家族全員・続柄のわかるもの。申請日の10年以前から当該区域に継続して居住していることが確認できるもの)の原本(3ヶ月以内のもの)
- ・ 相続等で譲渡する場合はその旨の確約書
- ・ 位置図(1/2,500)(現住居と申請地の距離を記入すること)
- ・ 建築図面(平面図、立面図等)
- ・ その他市長が必要と認める書類

(3) 条例別表第5第3項(収用移転に伴う自己用住宅)

【許可要件】

- ① 申請者は、市街化調整区域に存する自己の居住の用に供する専用住宅を所有し、居住する者で、土地収用法第3条の各号に掲げるものに関する事業の施行により、除却、移転する必要がある者、それに代わるものを建築する必要がある者に限る。
- ② 申請地は、居住している者の居住地またはその周辺であること。
- ③ 予定建築物の用途等は、自己の居住の用に供する一戸建専用住宅であること。

- ④ 敷地面積は、路地状通路部分のみによって道路に接する敷地の路地状通路部分その他建築敷地に適しない土地を除き、500㎡（移転し、または除却する住宅の存する土地の1.5倍に相当する面積が500㎡を超える場合にあっては、当該1.5倍に相当する面積）以下とする。
- ⑤ 政令第29条の10に掲げる土地の区域を含まない土地であること。

【必要書類】

- ・ 開発理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、収用対象となる事業、移転の必要性および移転時期を記述すること。）
- ・ 収用対象事業に係る旨の証明書または土地および家屋の売買契約書
- ・ 収用移転事業に係るものの移転調書
- ・ 申請地の登記事項証明書の原本（3ヶ月以内のもの）
- ・ 現在地および申請地の写真
- ・ 位置図（1/2, 500） なお、現在地と申請地の距離を記入すること
- ・ 建築図面（平面図、立面図等）
- ・ その他市長が必要と認める書類

（4）条例別表第5第4項（認定既存住宅団地における自己用住宅）

【許可要件】

- ① 申請地は、条例別表第5第4項により市長があらかじめ認めた一団の土地の区域内の土地であること。
- ② 申請地は、自ら所有しているか相続等により承継することが確実な土地であること。
- ③ 申請者は、自己の居住の用に供する住宅が必要である者に限る。
- ④ 予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する一戸建専用住宅であること。
- ⑤ 敷地面積は、路地状通路部分のみによって道路に接する敷地の路地状通路部分その他建築敷地に適しない土地を除き、500㎡以下とする。
- ⑥ 次のいずれかに該当する軽易な開発行為である場合に限る。
 - ・ 単にのり面処理を目的とした擁壁等を設置する場合
 - ・ 土地の形質を変更する開発行為であって、切土または盛土の高さが1 m未満であり、かつ、土砂の搬出入を伴わないもの
- ⑦ 政令第29条の10に掲げる土地の区域を含まない土地であること。

【必要書類】

- ・ 開発理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、自己の居住（自らの生活の本拠として利用することをいう。）の用に供する住宅を必要とする理由、現在居住している住宅の自借家の別、当該市街化調整区域において建築する理由、建築物の着工、完了の予定年月日、現住居の許可後の取り扱い方法等を漏れなく記入のこと。）
- ・ 申請地の登記事項証明書の原本（3ヶ月以内のもの）
- ・ 住民票（家族全員・続柄のわかるもの）の原本（3ヶ月以内のもの）

- ・ 位置図（1/2,500）
- ・ 建築図面（平面図、立面図等）
- ・ その他市長が必要と認める書類

※ 団地認定図については、開発調整課で確認すること。

13 「法第34条第13号」の許可基準

【許可要件】（次の各要件のすべてに該当すること）

- ① 自己の居住または業務の用に供する建築物の建築または自己の業務の用に供する第一種特定工
作物を建設する目的であること。
- ② 市街化調整区域に指定される前に、土地の権利または土地の利用に関する所有権以外の権利を有
していた者であること。
- ③ 市街化調整区域に指定された日から6か月以内に、①②の旨を市長に届け出た者であること。
- ④ 市街化調整区域に指定された日から5年以内に開発行為が完了すること。

（注1）「自己の居住または業務の用に供する」について

- ・ 自己用の解釈は「第2章 開発行為Ⅶ「自己用」および「非自己用」の開発の考え方」を参照
のこと。
- ・ 「自己の居住」から「自己の業務」への自己用の目的変更については開発行為が完了するまで
は認めるものとする。

（注2）「土地の権利または土地の利用に関する所有権以外の権利」について

- ・ 地上権、賃借権が該当する。（抵当権、先取特権、地役権等は該当しない。）
- ・ 権利の取得（設定）は市街化調整区域に指定される前にされていること。（土地登記事項証明
書、土地売買の正式契約書によって判定）
- ・ 農地の場合は農地法第5条の規定による農地転用許可を市街化調整区域に指定された日以前に
受けていること。

（1）届出について

ア 市街化調整区域に指定された日から6か月以内に市長に書面をもって届出なければならない。

イ 届出事項

- （ア）届出者の職業（法人の場合は業務内容）（なお、自己の居住の用に供する目的の場合は除く）
- （イ）土地の所在、地番、地目および地積（農地の場合は農地転用許可番号および日付を記入のこと）
- （ウ）届出者が権利を有していた目的
- （エ）届出者が有していた権利の種類および内容

ウ 添付書類

- ・ 既存権を有していたこと（区域決定前に）を証する書類・・・登記事項証明書、所有権以外の権利
を有していたことを証する書類、農地転用許可証等
- ・ 申請者の職業（法人にあっては業務の内容）に関する書類・・・自己の居住用の場合は除く。

- ・その他市長が必要と認める書類

エ 届出書は届出事項を記入されていれば受理すべきものとされ、届出の事項についての審査は許可申請の際行うことになっているが、申請者には届出が受理されたことによって、本条第13号に該当するものと考えられることが普通であるので、届出を受理する際に本号に該当するか審査を行うものとする。

(2) 地位の承継について

ア 一般承継人（相続人、合併後存続する法人、合併により新たに設立された法人）に限り、地位の承継をしうる。（届出の承継および許可の承継が該当する。）

イ 自己用住宅に限り、被承継人（届出者）が生存中であっても将来相続人（法定相続人）になりうるものは法第44条に基づく許可の承継を認めるものとする。

ウ 法第34条第13号該当の開発行為が完了後に当該完了公告済の土地が転売された場合、購入者は自己用であって当該許可に係る予定建築物と同一の用途のものに限り建築することができる。（この場合には都市計画法上の手続きは必要ない。）

14 「法第34条第14号」の許可基準

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難または著しく不相当と認められるもので、開発審査会の議を経たもの。ただし、予定建築物等の用途については、提案基準21、31を除き、自己業務用または自己居住用に限るものとする。

原則として本号に該当するものは次の提案基準による。

- ・提案基準1 「世帯の分化の過程で必要とする住宅について」（開発許可、建築許可）
- ・提案基準2 「収用対象事業等による移転について」（開発許可、建築許可）
- ・提案基準3 「社寺、仏閣および納骨堂について」（開発許可、建築許可）
- ・提案基準4 「既存集落における自己用住宅について」（開発許可、建築許可）
- ~~・提案基準5-1~~（平成16年3月31日に失効、廃止済）
- ~~・提案基準5-2~~（平成16年3月31日に失効、廃止済）
- ・提案基準6 「災害危険区域等に存する建築物の移転について」（開発許可、建築許可）
- ・提案基準7 「レクリエーション施設を構成する建築物について」（開発許可、建築許可）
- ~~・提案基準8~~（平成16年3月31日に失効、廃止済）
- ・提案基準9 「研究施設について」（開発許可、建築許可）
- ・提案基準10 「事業所の社宅、寮等について」（開発許可、建築許可）
- ~~・提案基準11~~（平成14年3月31日に失効、廃止済）
- ・提案基準12 「大規模な「指定既存集落」における建築物について」（開発許可、建築許可）

12-1 自己用住宅について

12-2 世帯の分化の過程で必要とする住宅について

- ・提案基準13 「地域経済牽引事業の用に供する施設について」（開発許可、建築許可）
 - ~~13-1~~（平成30年7月31日に失効、廃止済）
- ・提案基準14-1 インターチェンジ周辺の大規模物流施設について（開発許可、建築許可）
- ・提案基準14-2 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律を活用する特定流通業務施設について（開発許可、建築許可）
- ・提案基準14-3 「大規模な流通業務施設について」（開発許可、建築許可）
- ・提案基準15 「有料老人ホームについて」（開発許可、建築許可）
- ~~・提案基準16~~（平成18年4月19日に失効、廃止済）
- ~~・提案基準17~~
 - ~~17-1~~（平成16年3月31日に失効、廃止済）
 - ~~17-2~~（平成16年3月31日に失効、廃止済）
- ・提案基準18 「介護老人保健施設について」（開発許可、建築許可）
- ・提案基準19 「打席が建築物であるゴルフの打放し練習場について」（開発許可、建築許可）
- ・提案基準20 「既存集落における小規模な工場等について」（開発許可、建築許可）
- ・提案基準21 「既存集落における公営住宅について」（開発許可、建築許可）
- ・提案基準22 「産業廃棄物処理施設について」（開発許可、建築許可）
 - 22-1 アスファルト・コンクリート廃材、コンクリート廃材等の破碎施設について
 - 22-2 産業廃棄物処理施設（その他の中間処理施設）について
- ・提案基準23 「既存の土地利用を適正に行うための管理施設について」（建築許可）
- ・提案基準24 「既存の自己用住宅の増改築のための敷地拡大について」（開発許可、建築許可）
- ・提案基準25 「法に適合して建築された後相当期間適法に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更」（建築許可）
- ・提案基準26 「法に適合した建築物に相当期間居住している者のやむを得ない事情による用途変更」（建築許可）
- ・提案基準27 「既存団地における自己用住宅について」（建築許可、開発許可）
- ・提案基準28 「社会福祉施設について」（建築許可、開発許可）
- ・提案基準29 「医療施設について」（建築許可、開発許可）
- ・提案基準30 「学校施設について」（建築許可、開発許可）
- ・提案基準31 「地方公共団体等が開発し分譲を行った宅地の取扱いについて」（建築許可）
- ・提案基準32 災害危険区域等により条例区域外となった敷地における建築について（建築許可、開発許可）
- ・提案基準33 既存建築物を活用した地域再生のための用途変更について（開発許可・建築許可）
- ・提案基準34 都市計画法に適合して建築された後相当期間適法に利用された敷地での住宅の建築について（開発許可・建築許可）

提案基準 1 世帯の分化の過程で必要とする住宅について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における居住者の子等が、その世帯の分化の過程で必要とする住宅に係る開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に建築することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうけるものは、申請日の10年以前から当該区域に自己の土地を保有しつつ継続して居住している者（以下「親等」という。）が、その世帯の通常の分化発展の過程で必要とする住宅に限る。

（申請者）

- 2 申請者は、市街化調整区域に居住する親等の親族のうち、子、孫、兄弟、姉妹、甥および姪のいずれかで、親等と同居している者、または以前に同居していた者とする。

なお、これらの者の配偶者も申請者となることができる。

（申請地）

- 3 申請地は、申請日の10年以前より親等が保有していた土地で申請者が相続または贈与で取得した土地、あるいは将来相続または贈与で取得することが確実である土地とする。ただし、親等が保有していた土地が農用地区域である場合、あるいは立地条件、生活環境上等から不適地または建築が困難である場合は、親等が交換分合により取得した土地でも対象とする。

（立地）

- 4 申請地は、親等が居住する集落内、またはその周辺において行うこと。

（用途）

- 5 申請に係る建築物は、原則として自己の居住のための一戸建専用住宅であること。

（規模）

- 6 敷地の規模は、原則として500㎡以内とする。

（その他）

- 7 申請理由には、結婚、転勤、住宅困窮、Uターンによる定住およびその他独立して世帯を構成する合理的事情があること。

（付則）

この基準は、昭和58年2月1日より施行する。

（付則）

この基準は、平成6年12月21日より施行する。

（付則）

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

(付 記)

上記提案基準に該当するものについては、「事後報告基準1」として取扱う。

(付 則)

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

(必 要 書 類)

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、申請人の現状、実家の将来、世帯の分化の必要性、申請地決定の理由および申請地を相続または贈与で取得する旨の説明を記述すること。）
- 2 世帯の分化に係る調書（様式32）
- 3 申請地登記事項証明書（親等が申請日の10年以前より保有していることが確認できるもの）
- 4 申請地決定の理由書（親等の所有する土地の位置図を添付し、申請地以外の親等の所有する土地の状況について説明のこと。）
- 5 固定資産評価証明書（親等の所有する土地、建物のすべてを記載したもの）
- 6 家族構成および申請者と申請日の10年以前からの申請地所有者との続柄が確認できる図表
- 7 住民票（家族全員・続柄のわかるもの。申請日の10年以前から当該区域に継続して居住していることが確認できるもの）
- 8 親等が申請地を相続または贈与で譲渡する旨の確約書
- 9 申請地を交換により取得する場合は、交換に係る書類（申請地が農地の場合は、農地法第3条および第5条申請書の写し）
- 10 位置図（1/2, 500）
なお、1/2, 500には実家と申請地の距離を記入すること。
- 11 建築図面（平面図、立面図等）
- 12 その他知事、市長が必要と認める書類

提案基準 2 収用対象事業等による移転について（開発許可、建築許可）

収用対象事業等の施行により市街化調整区域に移転する建築物の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に建築することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうける事業は、土地収用法第3条の各号の一に該当する事業およびこれに準ずるものをいう。（以下「収用対象事業」という。）

この基準の適用を受ける建築物は、収用対象事業の施行により、除却、移転しなければならない建築物で、市街化調整区域内に立地することが必要かつやむをえないと認められるものに限る。

（移転の必要性）

- 2 市街化調整区域への移転の必要性は、次の各号のいずれかに該当していること。
 - (1) 日常生活の状況、事業の様態から判断して現在地と一体とみなされる地域に立地せざるを得ない事由があり、市街化区域内に土地を取得することが極めて困難である場合
 - (2) 申請日の10年以前より、当該区域内に土地を所有しており、市街化区域内に土地を取得することが極めて困難である場合
 - (3) 起業者があつた土地である場合

（申請者）

- 3 申請者は、収用対象事業により、建築物等の収用を受ける者とする。

（立地）

- 4 他法令の著しい規制がなく、市の土地利用計画と調整のとれた場所であること。

なお、できる限り現在地周辺または既存集落周辺とする。

（用途）

- 5 移転後の用途は従前のものと同一であり、周辺に被害を及ぼす恐れのないものとする。

（規模）

- 6 敷地および建築物等の規模は、原則として従前とほぼ同一とする。規模を拡大する場合、従前の1.5倍（自己用住宅の敷地規模については、500㎡に満たない場合は500㎡）までとする。

なお、知事、市長がやむをえないと認めたものについては、この限りでない。

（付則）

この基準は、昭和58年2月1日より施行する。

（付則）

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

(付 則)

この基準は、平成11年4月21日より施行する。

(付 記)

- 1 上記提案基準に該当するもののうち、土地収用法第3条の各号の一に該当する事業で、市街化調整区域から市街化調整区域に移転する建築物については、「事後報告基準2」として取扱う。
- 2 上記提案基準に該当するもののうち、土地収用法第3条の各号の一に該当する事業で、市街化調整区域以外から市街化調整区域に移転するもので、その敷地面積が3,000㎡未満のものについては、「事後報告基準2」として取扱う。

(付 則)

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

(付 則)

この基準は、平成11年4月21日より施行する。

(必 要 書 類)

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、収用対象となる事業、市街化調整区域への移転の必要性および移転時期等を記述すること。）
- 2 申請地登記事項証明書
- 3 収用対象事業に係る旨の証明書または土地および家屋の売買契約書
- 4 収用対象事業に係るものの移転調書
- 5 現在地および申請地の写真
- 6 位置図（1/2,500） なお、現在地と申請地の距離を記入すること。
- 7 建築図面（平面図、立面図等）
- 8 その他知事、市長が必要と認める書類

提案基準 3 社寺、仏閣および納骨堂について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における社寺、仏閣および納骨堂に係る開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に建築することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用を受けるものは、当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設であること。

なお、対象地域外から宗教団体等が設置するものは除く。

（施設）

- 2 該当する施設としては、地域的性格の強い鎮守の社、庚申堂、地藏堂および従前より活動する地元の寺院等を対象とする。

また、これらに付属する社務所、寺務所および庫裡等で規模、構造および設計が宗教活動上の必要に照らして適切なものも対象に含む。

なお、宿泊施設および休憩施設は、原則として含まないものとする。

（申請者）

- 3 宗教法人法第2条に定める宗教団体および部落町内会等地域的な団体とする。

（立地）

- 4 信者の分布等に照らしてふさわしいところで、市の土地利用計画と調整のとれた場所であること。

（付則）

この基準は、昭和58年2月1日より施行する。

（付記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡未満の場合については、「事後報告書基準3」として取扱う。

（付則）

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

(必要書類)

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、当該施設が市街化調整区域に必要である旨の説明等を記述すること。）
- 2 申請地登記事項証明書
- 3 宗教法人の登記事項証明書
- 4 信者の嘆願書等があれば提出すること
- 5 各建築物の用途を詳細に記述した書面
- 6 資金計画に関する書類
- 7 位置図（1/2,500）
- 8 信者の分布を記入した位置図（1/25,000あるいは1/10,000）
- 9 土地利用計画図および建物配置図
- 10 建築図面（平面図、立面図等）
- 11 その他知事、市長が必要と認める書類

提案基準 4 既存集落における自己用住宅について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域の既存集落における自己用住宅の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に建築することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用を受けるものは、申請日の10年以前から、当該区域の既存集落内に土地を所有していた者が、現に必要性のある自己用住宅を建築する場合に限る。

（申請者）

- 2 申請者は、次の各号のいずれかに該当して、真に住宅を必要としている者に限る。
 - (1) 現住居が社宅あるいは借家等の場合
 - (2) 現住居の規模が、家族構成等から判断して狭小過密である場合
 - (3) 結婚による等、世帯を分離する合理的事情が存し、世帯分離することが確実な場合
 - (4) 退職、転勤等により現住居を立ち退かなければならない場合
 - (5) 疾病等の理由により転地のやむをえない場合
 - (6) その他知事、市長がやむをえないと認めた場合

（申請地）

- 3 申請地は、次の各号のいずれかに該当していること。
 - (1) 土地登記事項証明書上、申請者が申請日の10年以前から所有している土地であること。
 - (2) 土地登記事項証明書上、申請者が申請日の10年以前から所有していた者より相続または贈与により取得した土地、あるいは将来相続または贈与で取得することが確実である土地であること。

（立地）

- 4 おおむね50m以内の間隔で、50以上の建築物が連たんして、一体的な日常生活圏を構成している地域

（用途）

- 5 申請に係る建築物は、原則として自己の居住のための一戸建て専用住宅であること。

（規模）

- 6 敷地の規模は、原則として500㎡以内とする。

（付則）

この基準は、昭和58年2月1日より施行する。

（付則）

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

（付記）

上記提案基準に該当するものについては、「事後報告基準4」として取扱う。

(付 則)

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

(付 則)

この基準は、平成16年4月1日より施行する。

(必 要 書 類)

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、現住宅の利用状況、住宅の必要性および申請地決定の理由等を記述すること。）
- 2 申請地登記事項証明書（申請地の10年以前より保有していることが確認できるもの）
- 3 家族構成および申請者と申請地所有者との続柄が確認できる図表
- 4 住民票（家族全員・続柄のわかるもの）
- 5 借家の場合、賃貸契約書の写しおよび建物登記事項証明書
- 6 狭小過密である場合、現住居の間取り図および写真
- 7 結婚の場合、相手の証明書
- 8 位置図（1/2, 500）
- 9 建築図面（平面図、立面図等）
- 10 その他知事、市長が必要と認める書類

提案基準 6 災害危険区域等に存する建築物等の移転について（開発許可、建築許可）

建築基準法第39条第1項の災害危険区域等に存する建築物が市街化調整区域に移転するものの開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に建築することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうけるものは、次の各号のいずれかに該当していること。
 - (1) がけ地近接等危険住宅移転事業として行う移転
 - (2) 地すべり等防止法第24条第3項の規定による承認を得た関連事業計画に基づく移転
 - (3) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第9条第3項の勧告に基づく移転
 - (4) 建築基準法第10条第1項の勧告および同条第2項または第3項の命令に基づく移転
 - (5) 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26条第1項の規定に基づく特別警戒区域指定における勧告による移転
 - (6) その他条例、要綱または特定の行政機関の指示に基づく上記(1)～(5)と同等と認められる移転
(移転の必要性)
- 2 市街化調整区域への移転の必要性は、次の各号のいずれかに該当していること。
 - (1) 日常生活の状況、事業の様態から判断して現在地と一体とみなされる地域に立地せざるをえない事由があり、市街化区域内に土地を取得することが極めて困難である場合
 - (2) 申請日の10年以前より、当該区域内に土地を所有しており、市街化区域内に土地を取得することが極めて困難である場合

（立地）

- 3 他法令の著しい規制がなく、市の土地利用計画と調整のとれた場所であること。
なお、できる限り現在地周辺または既存集落周辺とする。

（用途）

- 4 移転後の用途は、従前のものと同一であり、周辺に被害を及ぼす恐れのないものとする。

（規模）

- 5 敷地の規模は、原則として従前とほぼ同一とする。

（付則）

この基準は、昭和58年2月1日より施行する。

（付記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡未満のものについては、「事後報告基準6」として取扱う。

（付則）

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

(付 則)

この基準は、平成18年4月20日より施行する。

(必 要 書 類)

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、災害の危険性がある旨の説明、市街化調整区域への移転の必要性および移転時期を記述すること。）
- 2 申請地登記事項証明書
- 3 移転の適用を受けることを証する書類
- 4 災害危険区域等に存するものの移転調書
- 5 現在地および申請地の写真
- 6 位置図（1/2,500） なお、現在地と申請地の距離を記入すること。
- 7 建設図面（平面図、立面図等）
- 8 その他知事、市長が必要と認める書類

提案基準 7 レクリエーション施設を構成する建築物について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する建築物を建築する場合は、下記の要件に該当してやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用を受けるものは、次の各号のいずれかに該当していること。
 - (1) 第二種特定工作物に該当しない1 ha未満の運動・レジャー施設および墓園等であって、管理上および利用上必要最小限不可欠な建築物（以下「併設建築物」という。）
 - (2) キャンプ場およびスキー場等第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設であって、管理上および利用上必要最小限不可欠な建築物（以下「併設建築物」という。）
 - (3) 市街化調整区域に関する都市計画が決定された日以前から存する第二種特定工作物の利用増進上、宿泊機能が必要不可欠であり、かつ周辺の状況から判断して、当該工作物の敷地内に建築することに合理的理由がある宿泊施設である建築物
 - (4) 市街化調整区域に関する都市計画が決定された日以降に開発許可を受けて設けられた第二種特定工作物、または新たに開発許可を受けて設けようとする第二種特定工作物の利用増進上、宿泊機能が必要不可欠であり、かつ周辺の状況から判断して、当該工作物の敷地内に建築することに合理的理由がある宿泊施設である建築物

新規の第二種特定工作物の立地の場合、第二種特定工作物そのものも審査対象とする。

（注） 上記(1)(2)(3)は建築許可、(4)は開発許可で取扱う。

（立地）

- 2 周辺の環境に適合し、自然公園法その他の法令に適合した場所であること。

（用途）

- 3 申請にかかる「併設建築物」は、一般的に次のようなものが該当する。
 - (1) ゴルフ場……………クラブハウス、コース管理施設、便所
 - (2) テニスコート……………クラブハウス、観覧席、便所
 - (3) 野球場、陸上競技場および
その他運動施設……………管理事務所、更衣室、器具庫、観覧席、ダックアウト、
休憩所、食堂、売店、便所
 - (4) 遊園地、動物園、その他
レジャー施設……………遊園施設、観覧施設、管理事務所、休憩所、食堂、売店、
便所
 - (5) 墓園……………管理事務所、休憩所、便所

(6) マリーナ、ピクニック広場、
フィールドアスレチック、スキー場……管理事務所、休憩所、便所

(7) キャンプ場……管理事務所、バンガロー、便所

(規模および構造)

4 予定建築物の規模は、必要最小限なものとする。

予定建築物の構造は、周辺の自然環境に調和した簡素なもので、用途の変更が容易でないこと。

1-(3)および(4)に係る宿泊施設の建築延べ面積は、当該第二種特定工作物の敷地面積の5%以下とする。

(付 則)

この基準は、昭和58年2月1日より施行する。

(付 則)

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

(付 記)

上記提案基準に該当するもののうち、レクリエーション施設の敷地面積が3,000㎡未満のものについては、「事後報告基準7」として取扱う。

(付 則)

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

(必要書類)

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、当該施設を市街化調整区域に立地しなければならない理由および施設内に併設建築物を必要とする旨の説明を記述すること。）
- 2 申請地登記事項証明書
- 3 必要とする他法令の許可書の写し（同時許可になる場合申請書の写し）
- 4 資金計画に関する書類
- 5 現況写真
- 6 位置図（1/2, 500）
- 7 土地利用計画図
- 8 建築図面（平面図、立面図等）
- 9 その他知事、市長が必要と認める書類

提案基準 9 研究施設について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における研究施設の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して、市街化調整区域に建築することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

1 この基準の適用をうけるものは、研究対象が市街化調整区域に存在すること等の理由により当該市街化調整区域に建築することがやむをえないと認められる研究施設で次のいずれかに該当していること。

(1) 研究対象が、あくまで当該市街化調整区域に存在し、その周辺で研究する必要性のあるもの

(2) 研究対象が、自然的または環境上特別の条件を必要とするもので、当該土地でのみそれを満足できうるもの

（立地）

2 周辺の環境に適合し、自然公園法その他法令に適合した場所であること。

（用途）

3 申請に係る建築物は、研究を目的としたものであること。

なお、管理上および利用上必要最小限不可欠な建築物は含むものとする。

（付則）

この基準は、昭和58年2月1日より施行する。

（付記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡未満のものについては、「事後報告基準9」として取扱う。

（付則）

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

（必要書類）

1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、研究対象、研究施設の詳細および当該市街化調整区域に立地しなければならない理由を具体的に記述すること。）

2 申請地登記事項証明書

3 必要とする他法令の許可書の写し（同時許可になる場合は申請書の写し）

4 資金計画に関する書類

5 現況写真

6 位置図（1/2,500）

7 土地利用計画図

8 建築図面（平面図、立面図等）

9 その他知事、市長が必要と認める書類

提案基準10 事業所の社宅、寮等について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域に存する事業所の社宅、寮等にかかる開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して、市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうけるものは、法第34条各号の規定による開発許可を受けた事業所または申請日の10年以前から当該市街化調整区域に存する事業所において、業務に従事する者の社宅、寮等で、事業所が市街化区域から相当の距離があり、通勤困難等の特別の事情があること。

（立地）

- 2 申請地は当該事業所と同一の敷地か、隣接または近隣の土地であること。

（規模）

- 3 施設の規模は、従事者等から判断して過大でないこと。

（付則）

この基準は、昭和62年4月1日より施行する。

（付則）

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

（付記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡未満のものについては、「事後報告基準10」として取扱う。

（付則）

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

（必要書類）

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、事業所の操業状況、従事者の状況および現在社宅、寮を必要とする理由を具体的に記述すること。また、必要とする施設の規模についても記述すること。）
- 2 現事業所に関する開発許可、建築確認等の写し
- 3 申請地登記事項証明書
- 4 現況写真
- 5 位置図（1/2, 500）
- 6 現存する事業所を含めた土地利用計画図
- 7 建築図面（平面図、立面図等）
- 8 その他知事、市長が必要と認める書類

提案基準12 大規模な「指定既存集落」における建築物について（開発許可、建築許可）

12-1 自己用住宅について

市街化調整区域の「指定既存集落」における自己用住宅の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域の「指定既存集落」に建築することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうけるものは、申請日の10年以前から、当該「指定既存集落」に生活の本拠を有する者、もしくは収用対象事業による建築物の移転等の事情により当該「指定既存集落」に生活の本拠を有することとなった者が、現に必要性のある自己用住宅を建築する場合に限る。

（申請者）

- 2 申請者は、次の各号のいずれかに該当して、真に住宅を必要としている者に限る。
 - (1) 現住居が社宅あるいは借家等の場合
 - (2) 現住居の規模が、家族構成等から判断して狭小過密である場合
 - (3) 結婚による等、世帯を分離する合理的事情が存し、世帯分離することが確実な場合
 - (4) その他知事、市長がやむをえないと認めた場合

（立地）

- 3 独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な「指定既存集落」に該当する区域であること。

（用途）

- 4 申請に係る建築物は、原則として自己の居住のための一戸建専用住宅であること。

（規模）

- 5 敷地の規模は、原則として500㎡以内とする。

（付則）

この基準は、昭和62年4月1日より施行する。

（付則）

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

（付記）

上記提案基準に該当するものについては、「事後報告基準12-1」として取扱う。

（付則）

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

(必要書類)

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、住宅を必要としている状況、現住居の取扱い、住宅の必要性および申請地決定の理由等を記述すること。）
- 2 申請地登記事項証明書
- 3 「指定既存集落」に生活の本拠を有していることの書面（家族全員）
- 4 狭小過密である場合、現住居の間取り図および写真
- 5 結婚の場合、相手の証明書
- 6 借家の場合、賃貸契約書の写しおよび建物登記事項証明書
- 7 位置図（1/50,000あるいは1/25,000および1/2,500）
- 8 建物図面（平面図、立面図等）
- 9 その他知事、市長が必要と認める書類

(注意事項)

本市においては、指定既存集落はありません。

12-2 世帯の分化の過程で必要とする住宅について

市街化調整区域の「指定既存集落」における居住者の子等が、その世帯の分化の過程で必要とする住宅に係る開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域の「指定既存集落」に建築することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

(適用範囲)

- 1 この基準の適用をうけるものは、申請日の10年以前から、当該「指定既存集落」に生活の本拠を有するもの（以下「親等」という。）もしくは収用対象事業による建築物の移転等の事情により当該「指定既存集落」に生活の本拠を有することとなった親等が、その世帯の通常の分化発展の過程で必要とする住宅に限る。

(申請者)

- 2 申請者は、当該「指定既存集落」に生活の本拠を有する親等の親族のうち子、孫、兄弟、姉妹、甥および姪のいずれかで、親等と同居している者、または同居していた者。

なお、これらの者の配偶者も申請者となることができる。

(申請地)

- 3 申請地は、親等が保有していた土地で申請者が相続または贈与で取得した土地、あるいは将来相続または贈与で取得することが確実である土地とする。（農地については、親等が相当期間保有していること。）ただし、親等が保有していた土地が農用地区域である場合、あるいは立地条件、生活環境上から不適地または建築が困難である場合は、親等が交換分合により取得する土地でも対象とする。

(立地)

- 4 独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な「指定既存集落」に該当する区域であること。

(用途)

- 5 申請に係る建築物は、原則として自己の居住のための一戸建専用住宅であること。

(規模)

- 6 敷地の規模は、原則として500㎡以内とする。

(その他)

- 7 申請理由には、結婚、転勤、住宅困難、Uターンによる定住およびその他独立して世帯を構成する合理的事情があること。

(付則)

この基準は、昭和62年4月1日より施行する。

(付則)

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

(付 記)

上記提案基準に該当するものについては、「事後報告基準12-2」として取扱う。

(付 則)

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

(必 要 書 類)

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、申請人の現状、実家の将来、世帯の分化の必要性、申請地決定の理由および申請地を相続または贈与で取得する旨の説明を記述すること。）
- 2 世帯の分化に係る調書
- 3 申請地登記事項証明書（親等が保有していることが確認できるもの）
- 4 申請地決定の理由書（親等の所有する土地の位置図を添付し、申請地以外の親等の所有する土地の状況について説明すること。）
- 5 固定資産評価証明書（親等の所有する土地、建物のすべてを記載したもの）
- 6 家族構成および申請者と申請地所有者との続柄が確認できる図表
- 7 住民票（家族全員・続柄のわかるもの）
- 8 親等が申請地を相続または贈与で譲渡する旨の確約書
- 9 申請地を交換により取得する場合は、交換に係る書類（申請地が農地の場合は、農地法第3条および第5条申請書の写し）
- 10 位置図（1/2,500） なお、実家と申請地の距離を記入すること。
- 11 建築図面（平面図、立面図等）
- 12 その他知事、市長が必要と認める書類

(注意事項)

本市においては、指定既存集落はありません。

提案基準13 地域経済牽引事業の用に供する施設について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における地域経済牽引事業の用に供する施設の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうけるものは、当該市街化区域内に適切な土地がないと認められ、かつ地形・環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案し、市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められる場合に限る。

（立地）

- 2 地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（以下、地域未来投資促進法という。）第11条第2項第1号に基づく土地利用調整区域内に限る。
- 3 地域未来投資促進法第13条第4項もしくは第7項に基づく承認を得た「地域経済牽引事業計画」に基づく土地であること。

（用途）

- 4 地域未来投資促進法第13条第4項もしくは第7項に基づく承認を得た「地域経済牽引事業計画」に基づく施設であること。

【参考】同法第3条に基づく基本方針では該当する施設として「下記のものが考えられる。」とされている。

○市街化調整区域における地域経済牽引事業の用に供する施設

周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当であって、地域経済牽引事業の効果を発揮する上で次のような立地を得られることが特に必要であると認められる以下のものが考えられる。

i) 流通の結節点

高速自動車国道、鉄道の貨物駅、港湾、漁港、空港その他の物資の流通を結節する機能を有する社会資本等の近傍に立地する食品関連物流施設、植物工場、生体材料の研究施設及び工場

ii) 原料調達地又は密接な関係のある既存施設の近傍

医薬品又は食品の原料又は材料として使用される農林水産物等の生産地等及び現に試験研究の用に供されている試験研究施設等の近傍に立地する研究施設及び工場

（規模）

- 5 地域未来投資促進法第13条第4項もしくは第7項に基づく承認を得た「地域経済牽引事業計画」に基づく施設の規模、土地の面積であること。

(付 則)

この基準は、平成29年11月29日より施行する。

(必 要 書 類)

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発の必要性を具体的に記述すること。）
- 2 申請工場等に関する調書（事業概要等詳細に記述すること。）
- 3 地域未来投資促進法第4条第2項に基づく重点促進区域および同法第11条第2項に基づく土地利用調整区域内であることが判る書類
- 4 地域未来投資促進法第13条に基づく「地域経済牽引事業計画」の写し
- 5 申請地登記事項証明書
- 6 法人等の登記事項証明書
- 7 資金計画に関する書類
- 8 位置図（1/50,000あるいは1/25,000および1/2,500）
- 9 土地利用計画図
- 10 その他知事、市長が必要と認める書類

提案基準14-1 インターチェンジ周辺の大規模物流施設について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における物流拠点の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうけるものは、当該市街化区域に物流拠点の立地に当たって適地がなく、滋賀県都市計画基本方針に適合し、市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められる大規模物流施設に限る。

（立地）

- 2 立地について、下記の要件すべてに該当するものであること。
 - (1) 高速自動車国道等のインターチェンジ（スマートインターチェンジを含む）出入口で一般道路と接する地点より1 km以内にあり、かつ、幅員9.0メートル以上の道路に接していること。
（運行経路についてもその区域内にあること）
 - (2) 当該市町の土地利用計画と調整と整合のとれた場所であること。
 - (3) 農用地区域等積極的に保全すべき区域を除いた区域であること。
 - (4) 住居系の用途地域に隣接していないこと。
 - (5) 周辺に住宅・学校・病院・公園等がないこと。

（開発計画）

- 3 申請に係る計画内容は、次のすべての要件に該当しなければならない。
 - (1) 申請地は、2ヘクタール未満であること。
 - (2) 周辺地域に対する騒音、振動等の影響を防止するため、開発面積の15%以上の緩衝帯が開発区域内の外周部に適切に配置されていること。
 - (3) 予定建築物の建ぺい率は60%以下、容積率は200%以下であること。

（用途）

- 4 用途は大規模物流施設であって、以下のいずれかに該当するものであること。
 - ア 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設のうち、地方運輸局長等が積載重量5トン以上の大型貨物車がおおむね一日平均延べ20回以上発着すると認定したものであること。
 - イ 倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫のうち、地方運輸局長等が積載重量5トン以上の大型貨物車がおおむね一日平均延べ20回以上発着すると認定したものであること。

(付 則)

この基準は、令和5年4月1日より施行する。

(必 要 書 類)

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発の必要性を具体的に記述すること。）
- 2 申請施設等に関する調書（事業概要等詳細に記述すること。）
- 3 市長（担当所管課）の意見書
- 4 申請地登記事項証明書
- 5 法人等の登記事項証明書
- 6 資金計画に関する書類
- 7 位置図（1/50,000あるいは1/25,000および1/2,500）
- 8 土地利用計画図
- 9 その他市長が必要と認める書類

提案基準14-2 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律を活用する特定流通業務施設について
(開発許可、建築許可)

市街化調整区域における特定流通業務施設の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

(適用範囲)

- 1 この基準の適用をうけるものは、当該市街化区域に特定流通業務施設の立地に当たって適地がないと認められるもの、または交通機能を阻害しあるいは居住環境を悪化させる恐れのある等のため市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められる特定流通業務施設に限る。

(立地)

- 2 申請に係る土地は、次の要件に該当しなければならない。

(1) 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（以下、物流総合効率化法という）第5条第2項に規定する「認定総合効率化計画」に基づく土地であること。

(用途)

- 3 物流総合効率化法第5条第2項に規定する「認定総合効率化計画」に基づく施設であること。

(規模)

- 4 物流総合効率化法第5条第2項に規定する「認定総合効率化計画」に基づく施設の規模、土地の面積であること。

【参考】同法第5条第2項に規定する「認定総合効率化計画」では下記の認定基準を満たすことが必要とされている。(R4.4.1時点)

○流通業務総合効率化事業の認定基準(抜粋)

- ・ 2以上の者（法人格が別の者）が連携すること。
- ・ 流通業務（輸送、保管、荷捌き及び流通加工）を一体的に実施すること。
- ・ 施設整備に係る関連法令の許可等の見通しがついていること。
- ・ 高速自動車国道のIC等の周辺5kmの区域内であること。
- ・ その他、国土交通省の定める認定基準に適合していること。

(付記)

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡未満のものについては、「事後報告基準14-2」として取扱う。

(付則)

この基準は、令和4年4月1日より施行する。

(必要書類)

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発の必要性を具体的に記述すること。）
- 2 物流総合効率化法第4条第1項に基づく「総合効率化計画」の認定通知書の写しまたは同法第5条第1項に基づく「総合効率化計画」の変更認定通知書の写し。
- 3 市長（担当所管課）の意見書（土地利用計画と調整がとれた場所である旨）
- 4 申請地登記事項証明書
- 5 法人等の登記事項証明書
- 6 位置図（1/50,000あるいは1/25,000および1/2,500）
- 7 土地利用計画図
- 8 その他市長が必要と認める書類

提案基準14-3 大規模な流通業務施設について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における大規模な流通業務施設の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうけるものは、当該市街化区域に大規模な流通業務施設の立地に当たって適地がないと認められるもの、または交通機能を阻害しあるいは居住環境を悪化させる恐れのある等のため市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められる大規模な流通業務施設に限る。

（立地）

- 2 四車線以上の国道、県道等の沿線または高速自動車国道等のインターチェンジ周辺等において、知事が指定した区域に限る。
- 3 当該市町の土地利用計画と調整のとれた場所であること。

（用途）

- 4 大規模な流通業務施設とは、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同法同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設のうち、地方運輸局長等が積載重量5トン以上の大型自動車がおおむね一日平均延べ20回以上発着すると認定したものであること。
 - (2) 倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫のうち、地方運輸局長等が積載重量5トン以上の大型自動車がおおむね一日平均延べ20回以上発着すると認定したものであること。

（付則）

この基準は、昭和62年4月1日より施行する。

（付則）

この基準は、平成4年12月17日より施行する。

（付則）

この基準は、平成11年4月21日より施行する。

（付記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡未満のものについては、「事後報告基準14」として取扱う。

（付則）

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

(付 則)

この基準は、平成11年4月21日より施行する。

(付 則)

この基準は、平成13年2月19日より施行する。

(付 則)

この基準は、平成20年4月1日より施行する。

(付 則)

この基準は、令和5年4月1日より改正後の提案基準14-1へ移行する。

ただし、令和10年3月31日までは当基準に基づく許可を行うことができることとする。

(必 要 書 類)

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発の必要性を具体的に記述すること。）
- 2 申請施設等に関する調書（事業概要等詳細に記述すること。）
- 3 市長（担当所管課）の意見書
- 4 申請地登記事項証明書
- 5 法人等の登記事項証明書
- 6 資金計画に関する書類
- 7 位置図（1/50,000あるいは1/25,000および1/2,500）
- 8 土地利用計画図
- 9 その他市長が必要と認める書類

四車線以上の国道、県道等の沿道または高速自動車国道等のインターチェンジ周辺等における区域の指定

(指定基準)

指定する区域は、次に掲げるいずれかの区域であって、優良農地を含まず、将来において住居系の土地利用が想定されていない区域とする。

ア 四車線以上の国道、県道等の沿線

イ 高速自動車国道等のインターチェンジからおおむね2kmの区域

ウ 四車線以上で計画され、暫定二車線で供用開始している道路であって次のいずれかに該当する道路の沿道

(ア) 四車線以上の用地買収が終了し、近い将来に四車線の整備が予定されている道路

(イ) 四車線以上で土地収用法に基づく事業の認定を得ている道路

「大規模な流通業務施設の立地に係る幹線道路の沿道等の指定」

1 四車線以上の国道、県道等（四車線以上で計画され、暫定二車線で供用開始している道路を含む）

番号	指定に係る市町名	指定路線名	指定区間		備考
			起点	終点	
1	長浜市	主要地方道 中山東上坂線	市道春近西上坂線との交点	国道365号との交点	平成5年4月1日指定 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域は除く。
2	甲賀市 (旧水口町)	国道1号	市道新城中畑幹線との交点	国道307号(日野水口有料道路)との交点	平成5年4月1日指定 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域は除く。
3	米原市 (旧近江町)	国道8号	一級河川土川との交点	長浜市との行政界	平成5年4月1日指定 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域は除く。
4	野洲市 (旧中主町)	大津湖南幹線	野洲市八夫地先	野洲市比留田地先	平成8年6月1日指定 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域は除く。

2 高速自動車国道等のインターチェンジ

番号	指定に係る市町名	指定路線名	指定インターチェンジの名称	備考
1	栗東市	中央自動車道西宮線 (名神高速道路)	栗東インターチェンジ	平成5年4月1日指定 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域は除く。
2	竜王町	中央自動車道西宮線 (名神高速道路)	竜王インターチェンジ	平成11年4月21日指定 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域は除く。
3	米原市 (旧近江町)	北陸自動車道	米原インターチェンジ	平成11年4月21日指定 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域は除く。
4	長浜市	北陸自動車道	長浜インターチェンジ	平成13年2月19日指定 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域は除く。
5	東近江市	中央自動車道西宮線 (名神高速道路)	八日市インターチェンジ	平成20年4月1日指定 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域は除く。

※旧米原町の米原インターチェンジについては、平成5年に指定、平成28年に当該地域が非線引き都市計画区域に変更により削除。

市街化調整区域における大規模な流通業務施設の取扱い基準

(趣 旨)

- 1 この基準は、都市計画法第34条第14号（提案基準14）の規定の運用として、昭和61年8月2日付け建設省経民発第33号・34号通達および平成2年11月30日付け建設省経民発第54号通達および平成10年7月1日付け建設省経民発第40号通達に基づき、知事が指定した区域において行う市街化調整区域における大規模な流通業務施設の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(施 設)

- 2 大規模な流通業務施設とは、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設のうち、地方運輸局長等が積載重量5トン以上の大型貨物車がおおむね一日平均延べ20回以上発着すると認定したものであること。
 - (2) 倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫のうち、地方運輸局長等が積載重量5トン以上の大型貨物車がおおむね一日平均延べ20回以上発着すると認定したものであること。

(立 地)

- 3 申請に係る土地は、次の要件に該当しなければならない。
 - (1) 沿道指定における場合は、当該指定道路に接していること。
ただし、地形等の理由によりやむを得ない場合は、当該指定道路と直接出入りできるよう計画されていること。
 - (2) インターチェンジ指定における場合は、高速自動車国道等のインターチェンジの出入口で一般道路と接する地点よりおおむね2km以内（運行経路についてもその区域内にあること）にあり、かつ、原則として9.0メートル以上の道路に接していること。
 - (3) 市町の土地利用計画、周辺環境等において支障とならないこと。
 - (4) 農用地区域等積極的に保全すべき区域を除いた区域であること。
 - (5) 住居系の用途地域に隣接していないこと。

(開発計画)

- 4 申請に係る計画内容は、次のすべての要件に該当しなければならない。
 - (1) 申請地は、5ヘクタール未満であること。
 - (2) 周辺地域に対する騒音、振動等の影響を防止するため、開発面積の15%以上の緩衝帯が開発区域内の外周部に適切に配置されていること。
 - (3) 予定建築物の建ぺい率は60%以下、容積率は200%以下であること。

提案基準15 有料老人ホームについて（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における有料老人ホームの開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうけるものは、老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームのうち、次のいずれにも該当して市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められるものに限る。
 - (1) 当該有料老人ホームの設置および運営は、厚生労働省の策定する有料老人ホームの設置運営標準指導指針における基準に適合していること。
 - (2) 当該有料老人ホームに係る権利関係は、利用権方式または賃貸方式のものであり、分譲方式でないこと。
 - (3) 当該有料老人ホームの立地については、市長が承認を与えたものであること。
 - (4) 当該有料老人ホームは、原則として市街化調整区域に存する医療介護機能と密接に連携しつつ立地する必要があり、かつ入居一時金および利用料に関する国の基準に従い適正な料金設定がなされている場合であること。

（立地）

- 2 市の土地利用計画と調整のとれた場所であること。

（付則）

この基準は、昭和62年4月1日より施行する。

（付則）

この基準は、平成11年1月4日より施行する

（付記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡未満のものについては、「事後報告基準15」として取扱う。

（付則）

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

（付則）

この基準は、平成11年1月4日より施行する。

(必要書類)

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発の必要性および概要等を具体的に記述すること。）
- 2 県老人福祉所管課の証明書
- 3 立地について市長（担当所管課）の承認書または意見書（土地利用計画と調整がとれた場所である旨等）
- 4 申請地登記事項証明書
- 5 位置図（1/2, 500）
- 6 土地利用計画図
- 7 建築図面（平面図、立面図等）
- 8 その他知事、市長が必要と認める書類

提案基準18 介護老人保健施設について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における介護老人保健施設の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうけるものは、介護保険法第8条第28項に規定する介護老人保健施設で、介護老人保健施設の開発許可の見込みが確実であり、市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められるものに限る。

ただし、社会福祉法第2条第3項第10号に規定する第二種社会福祉事業の用に供されるものは除く。

（立地）

- 2 市の土地利用計画と調整のとれた場所で、かつ介護老人保健施設の人員、施設および設備並びに運営に関する基準（平成11年厚生省令第40号）第30条に規定する協力病院が近隣に所在する場所であること。

（規模）

- 3 地域の要介護老人数等を踏まえて、見込まれるその地域の利用を考慮した規模のものであること。

（付則）

この基準は、平成7年4月26日より施行する。

（付記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡未満のものについては「事後報告基準18」とする。

（付則）

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

（付則）

この基準は、平成15年3月17日より施行する。

（付則）

この基準は、平成28年4月1日より施行する。

（付則）

この基準は、令和4年4月1日より施行する。

(必要書類)

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発等の必要性および概要等を記述すること。）
- 2 県介護老人保健施設主管課の確認書
- 3 立地について市長（担当所管課）の意見書（土地利用計画と調整がとれた場所である旨等）
- 4 申請地決定の理由と規模算定の概要書（地域の要介護老人数等とその地域の利用の見込み、協力病院の位置等について図面等の説明資料を用い、記述すること。）
- 5 申請地登記事項証明書
- 6 位置図（1/2, 500）
- 7 土地利用計画図
- 8 建築図面（平面図、立面図等）
- 9 その他知事、市長が必要と認める書類（事業計画の地元町内会等への説明、協議経過を表す書類等）

提案基準19 打席が建築物であるゴルフの打放し練習場について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における打席が建築物であるゴルフの打放し練習場の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうけるものは、打席が建築物であるゴルフの打放し練習場で、その規模、形状等から市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められるものに限る。

（立地）

- 2 申請地は、周辺の環境に適合し、市の土地利用計画と調整のとれた場所であること。

（用途）

- 3 申請地に係る建築物は、一般的には次のものが該当する。なお、建築物の用途は、管理上および利用上必要不可欠な用途であること。

打席（建築物）、クラブハウス、便所、練習場管理施設等

（規模および構造）

- 4 土地利用計画、建築物の規模および構造は、次のいずれにも該当していること。

- (1) 開発計画の土地利用計画は、周辺の環境に調和したものであること。
- (2) 予定建築物の規模は、管理上および利用上必要最小限であること。
- (3) 予定建築物の構造は、用途の変更が容易でない構造であること。

また、予定建築物の形態等は、周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。

（付則）

この基準は、平成7年4月26日より施行する。

（付記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡未満のものについては「事後報告基準19」とする。

（付則）

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

(必要書類)

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、当該施設を市街化調整区域に立地しなければならない理由および開発の概要等を具体的に記述すること。）
- 2 資金計画に関する書類
- 3 立地について市長（担当所管課）の意見書（土地利用計画と調整がとれた場所である旨等）
- 4 土地利用計画および予定建築物の規模算定の概要書
- 5 周辺の自然環境への配慮および開発区域の植栽、緑化計画書
- 6 位置図（1/2, 500）
- 7 土地利用計画図
- 8 建築図面等（平面図、立面図等）
- 9 その他知事、市長が必要と認める書類（事業計画の地元町内会等への説明、協議経過を表す書類等）

提案基準20 既存集落における小規模な工場等について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域の既存集落における小規模な工場等の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域の既存集落に建築することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうけるものは、申請日の10年以前から、当該区域の既存集落内に生活の本拠を有する者、もしくは収用対象事業による建築物の移転等の事情により当該既存集落に生活の本拠を有することになった者が、事情により自己の生計を維持するために必要性のある小規模な工場等を建築する場合に限る。

（申請者）

- 2 申請者は、自己の業務の用に供する建築物において事業を営む必要がある者等に限る。

（申請地）

- 3 申請地は、次の各号のいずれかに該当していること。
 - (1) 土地登記事項証明書上、申請者が申請日の10年以前から所有している土地であること。
 - (2) 土地登記事項証明書上、申請者が申請日の10年以前から所有していた者より相続により取得した土地、あるいは将来相続または贈与で取得することが確実である土地であること。

（立地）

- 4 おおむね50m以内の間隔で、50以上の建築物が連たんして、一体的な日常生活圏を構成している地域

（用途）

- 5 申請に係る建築物は、次の各号のいずれかに該当し、周辺の土地利用と調整がとれ、生活環境の保全上著しく支障のないものであること。
 - (1) 工場
 - (2) 作業場
 - (3) 事務所

（規模）

- 6 敷地の規模は、原則として1,000㎡以内とする。

（付則）

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

（付記）

上記提案基準に該当するものについては、「事後報告基準20」として取扱う。

(付 則)

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

(必 要 書 類)

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、事業を営む必要性および計画の概要等を記述すること。）
- 2 申請地登記事項証明書（申請日の10年以前より保有していることが確認できるもの）
- 3 既存集落に申請日の10年以前より生活の本拠を有していることの書面
- 4 申請人の経歴書等
- 5 地元町内会長等との協議書および市長（担当所管課）の意見書（土地利用計画と調整がとれた場所である旨）
- 6 公害関係諸法令の届出に係る受理書
- 7 関係機関の協議書
- 8 資金計画に関する書面
- 9 位置図（1/2, 500）
- 10 土地利用計画図
- 11 建築図面（平面図、立面図等）
- 12 その他知事、市長が必要と認める書類

提案基準21 既存集落における公営住宅について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域の既存集落における公営住宅の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域の既存集落に建築することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうけるものは、公営住宅法第2条第2号に規定する公営住宅の建設事業として行うものであり、主として当該既存集落およびその周辺の地域に居住している者を入居の対象としていること。

（申請者）

- 2 申請者は、当該事業を施行する地方公共団体の長であること。

（事業計画）

- 3 当該事業の計画は、公営住宅主管課の承認を了したものであること。

（立地）

- 4 おおむね50m以内の間隔で、50以上の建築物が連たんしていて、一体的な日常生活圏を構成している地域

（付則）

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

（付記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡未満のものについては、「事後報告基準21」として取扱う。

（付則）

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

（必要書類）

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、事業の必要性、現在までの事業の経過および概要等を記述すること。）
- 2 事業の承認を証する書面
- 3 位置図(1/2,500)
- 4 土地利用計画図
- 5 その他知事、市長が必要と認める書類

提案基準22 産業廃棄物処理施設について（開発許可、建築許可）

22-1 アスファルト・コンクリート廃材、コンクリート廃材等の破砕施設について

市街化調整区域におけるアスファルト・コンクリート廃材、コンクリート廃材等の破砕施設の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうけるものは、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）（以下「廃掃法」という。）第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設および同法第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設以外で産業廃棄物中間処理業の許可の範囲で行われる施設のうち、次のいずれにも該当して市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められるものに限る。
 - (1) 都市計画法第4条第11項で定義する第一種特定工作物に該当する施設であること。
 - (2) 廃掃法第15条の許可を受ける見込みのある施設および産業廃棄物処理施設の許可を要しないものであって、産業廃棄物中間処理業の許可の範囲内で行われることが認められる見込みの施設であること。
 - (3) 事業計画において、処理量の過半が当該都市計画区域において発生する廃材であること。

（申請者）

- 2 申請者は、廃掃法第14条で規定する産業廃棄物処理業の許可を得た者、または許可を受ける見込みのある者。

（立地）

- 3 市の土地利用計画と調整がとれた場所であること。
- 4 周辺に住宅、学校、病院、公園等がないこと。
- 5 他法令の規制により、立地について困難な状況にないこと。

（規模）

- 6 敷地の規模は、原則として5,000㎡以内とする。

（その他）

- 7 周辺地域の生活環境の保全および増進に配慮すること。
- 8 騒音、粉塵、振動等に対する環境保全対策が講じられていること。
- 9 建築物は、廃掃法に定める産業廃棄物の処理等の基準に適合するもので、処理施設、保管施設、管理事務所および便所とする。

（付則）

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

(付 記)

上記提案基準に該当するものについては、「事後報告基準22-1」として取扱う。

(付 則)

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

(附 則)

この基準は、平成18年4月20日より施行する。

(必 要 書 類)

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発の必要性および概要等を具体的に記述すること。）
- 2 県産業廃棄物主管課の証明書
- 3 立地について市長（担当所管課）の意見書（土地利用計画と調整がとれた場所である旨等）
- 4 申請地登記事項証明書
- 5 位置図（1/2, 500）
- 6 土地利用計画図
- 7 建築図面（平面図、立面図等）
- 8 その他知事、市長が必要と認める書類

22-2 産業廃棄物処理施設（その他の中間処理施設）について

市街化調整区域における産業廃棄物処理施設（その他の中間処理施設）の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

なお、処理施設が都市計画法第4条第11項で定義する第一種特定工作物に該当する場合は、提案基準22-1で取扱うものである。

記

（適用範囲）

1 この基準の適用をうけるものは、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）（以下「廃掃法」という。）第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設および同法第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設以外で産業廃棄物中間処理業の許可の範囲で行われる施設のうち、次のいずれにも該当して市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められるものに限る。

(1) 廃掃法第15条の許可を受ける見込みのある施設および産業廃棄物処理施設の許可を要しないものであって、産業廃棄物中間処理業の許可の範囲内で行われることが認められる見込みの施設であること。

(2) 事業計画において、処理量の過半が当該都市計画区域において発生する廃材であること。

（申請者）

2 申請者は、廃掃法第14条で規定する産業廃棄物処理業の許可を得た者、または許可を受ける見込みのある者。

（立地）

3 市の土地利用計画と調整がとれた場所であること。

4 周辺に住宅、学校、病院、公園等がないこと。

5 他法令の規制により、立地について困難な状況にないこと。

（用途）

6 建築物は、廃掃法に定める産業廃棄物の処理等の基準に適合するもので処理施設、保管施設、管理事務所および便所等とする。

（規模）

7 敷地の規模は、原則として5,000㎡以内とする。

（その他）

8 周辺地域の生活環境の保全および増進に配慮すること。

9 騒音、粉塵、振動、悪臭、煤塵等に対する環境保全対策が講じられていること。

10 建築基準法第51条に規定する「その他政令で定める処理施設」に該当するときは、特定行政庁が都市計画地方審議会の議を経てその敷地の位置が都市計画上支障ないものと認めたものに限る。

(付 則)

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

(付 記)

上記提案基準に該当するものについては、「事後報告基準22-2」として取扱う。

(付 則)

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

(付 則)

この基準は、平成18年4月20日より施行する。

(必 要 書 類)

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発の必要性および概要等を具体的に記述すること。）
- 2 県産業廃棄物主管課の証明書
- 3 立地について市長（担当所管課）の意見書（土地利用計画と調整がとれた場所である旨等）
- 4 申請地登記事項証明書
- 5 位置図（1/2, 500）
- 6 土地利用計画図
- 7 建築図面（平面図、立面図等）
- 8 その他知事、市長が必要と認める書類

提案基準23 既存の土地利用を適正に行うための管理施設について（建築許可）

市街化調整区域における既存の土地利用を適正に行うための最低限必要な管理施設にかかる建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に建築することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうけるものは、現存する駐車場、資材置場等において、その土地利用を適正に行うための最低限必要な管理施設を市街化調整区域に建築することがやむをえないと認められるものに限る。

（立地）

- 2 当該施設を設置するうえで、他法令の規定がある場合は、これに適合していること。

（用途）

- 3 駐車場、資材置場等を管理するための料金ハウスもしくは従業員のための更衣室等で宿泊施設を含まないものであること。
- 4 営業所、事務所またはこれらに類するものでないこと。

（規模）

- 5 建築物の規模は、原則として50㎡以内の必要最低限な延床面積とする。

（その他）

- 6 申請理由には、建築物の必要性と規模の妥当性を明記のこと。

（付則）

この基準は、平成11年1月4日より施行する。

（付記）

上記提案基準に該当するものは、「事後報告基準23」として取扱う。

（付則）

この基準は、平成11年1月4日より施行する。

(必要書類)

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、建築の必要性および規模の妥当性等を具体的に記述すること。）
- 2 立地について市長（担当所管課）の意見書（土地利用計画と調整がとれた場所である旨等）
- 3 申請地登記事項証明書
- 4 位置図（1/2, 500）
- 5 土地利用計画図
- 6 建築図面（平面図、立面図等）
- 7 申請地の現況写真
- 8 必要とする他法令の許可書の写し
- 9 その他知事、市長が必要と認める書類

提案基準24 既存の自己用住宅の増改築のための敷地拡大について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における既存の自己用住宅の増改築のための敷地拡大における開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して建築することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうけるものは、市街化調整区域に存する自己用住宅において、増改築のための敷地拡大がやむをえないと認められるものに限る。

（申請者）

- 2 申請者は、増改築しようとする既存の自己用住宅に、適法に居住している者とする。

（立地）

- 3 他法令の規制により、立地について困難な状況にないこと。

（規模）

- 4 敷地の規模は、既存敷地と増加敷地を合わせて、原則として500㎡以内とする。

（その他）

- 5 申請理由には、増改築の必要性を明記のこと。

（付則）

この基準は、平成11年1月4日より施行する。

（付記）

上記提案基準に該当するものは、「事後報告基準24」として取扱う。

（付則）

この基準は、平成11年1月4日より施行する。

（必要書類）

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、増改築の必要性等を具体的に記述すること。）
- 2 申請地および現住地の登記事項証明書
- 3 住民票（家族全員・続柄のわかるもの）
- 4 位置図（1/2,500）
- 5 土地利用計画図（既存建築物との位置関係の明記されたもの）
- 6 求積図（既存敷地と増加敷地の明記されたもの）
- 7 建築図面（平面図、立面図等）
- 8 その他知事、市長が必要と認める書類

提案基準25 法に適合して建築された後相当期間適法に利用された建築物のやむを得ない事情
による用途変更（建築許可）

市街化調整区域において、市街化調整区域に関する都市計画の決定日以後に、都市計画法に適合して建築された後相当期間適法に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更については、下記の要件に該当する場合について取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうけるものは、市街化調整区域に存する、都市計画法に適合して建築された後相当期間適法に利用された建築物の社会通念上、やむを得ない事情による用途変更に限る。

（申請者）

- 2 申請者は、次の各号のいずれかに該当して、真に住宅を必要としている者に限る。

- (1) 現住居が社宅あるいは借家等の場合
- (2) 現住居の規模が、家族構成から判断して狭小過密である場合
- (3) 結婚により世帯分離することが確実な場合
- (4) 退職、転勤等により現住居を立ち退かなければならない場合
- (5) 疾病等の理由により転地のやむを得ない場合
- (6) その他知事、市長がやむを得ないと認めた場合

（申請地）

- 3 申請地は、都市計画法に適合して建築された後、原則として10年以上（譲渡人の死亡、失踪、破産、または負債に伴う競売に該当するものを除く。）適法に利用されたものであること。

（用途）

- 4 申請にかかる建築物は、原則として自己の居住のための一戸建専用住宅であること。

（譲渡人）

- 5 譲渡人は、次の各号のいずれかに該当し、真にやむを得ない事情を有するものであること。

- (1) 死亡・失踪
- (2) 破産・競売・負債整理
- (3) 遠隔地への転職・転勤
- (4) その他知事、市長がやむを得ないと認めた場合

（付則）

この基準は、平成11年4月21日より施行する。

（付記）

上記提案基準に該当するものは、「事後報告基準25」として取扱う。

(付 則)

この基準を適用するにあたり、法第29条に基づく開発許可を受けて建築された建築物にあつては、法第42条第1項ただし書き許可とする。

この基準は、平成11年4月21日より施行する。

(付 則)

この基準は、平成12年12月15日より施行する。

(必 要 書 類)

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、住宅を必要としている状況、住宅の必要性、申請地決定の理由等を具体的に記述すること。）
- 2 譲渡理由書（譲渡者は氏名を記入し、譲渡しなければならない理由を具体的に記述すること。）
- 3 住民票（家族全員・続柄のわかるもの）
- 4 狭小過密である場合、現住居の間取り図および写真
- 5 結婚の場合、相手の証明書
- 6 借家の場合、賃貸契約書の写しおよび建物登記事項証明書
- 7 申請地登記事項証明書
- 8 位置図（1/50,000あるいは1/25,000および1/2,500）
- 9 土地利用計画図
- 10 求積図
- 11 建築図面（平面図、立面図等）
- 12 適法であることが確認できる書面
- 13 その他知事、市長が必要と認める書類

提案基準26 法に適合した建築物に相当期間居住している者のやむを得ない事情による
用途変更（建築許可）

市街化調整区域において、市街化調整区域に関する都市計画の決定日以後に、都市計画法に適合して建築された建築物に、相当期間居住している者のやむを得ない事情による用途変更については、下記の要件に該当する場合について取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうけるものは、市街化調整区域に存する都市計画法に適合して建築された当該建築物に相当期間居住している者の建築物で、居住者の財産権、生活権保護の観点から必要と認められる用途変更に限る。

（申請者）

- 2 申請者は、現在居住している住居を、継続して10年以上利用している者。

（申請地）

- 3 申請地は、法に適合して建築されたもので、前記2の申請者が原則として10年以上適正に利用しているものであること。

（用途）

- 4 申請にかかる建築物は、原則として自己の居住のための一戸建専用住宅であること。

（付則）

この基準は、平成11年4月21日より施行する。

（付記）

上記提案基準に該当するものは、「事後報告基準26」として取扱う。

（付則）

この基準を適用するにあたり、法第29条に基づく開発許可を受けて建築された建築物にあつては、法第42条第1項ただし書き許可とする。

この基準は、平成11年4月21日より施行する。

（付則）

この基準は、平成21年5月28日より施行する。

(必要書類)

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、用途変更の必要性等を具体的に記述すること。）
- 2 申請地登記事項証明書
- 3 住民票（家族全員・続柄のわかるもの）
- 4 所有権等を有することを証する書面
- 5 位置図（1/2,500）
- 6 敷地現況図
- 7 求積図
- 8 建築図面（平面図、立面図等）
- 9 建築確認通知書の写し
- 10 敷地現況写真
- 11 その他知事、市長が必要と認める書類

提案基準27 既存団地における自己用住宅について（建築許可、開発許可）

市街化調整区域の既存団地における自己用住宅の建築許可等については、下記の要件に該当して市街化調整区域に建築することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうけるものは、市街化調整区域に関する都市計画が決定された日（以下「決定日」という。）以前に建築物の建築を目的として造成されている一団の土地の区域において現に必要性のある自己用住宅を建築する場合に限る。

（申請者）

- 2 申請者は、次の各号のいずれかに該当する者に限る。
 - (1) 現住居が社宅あるいは借家等の場合
 - (2) 現住居の規模が、家族構成等から判断して狭小過密である場合
 - (3) 結婚による等、世帯を分離する合理的事情が存し、世帯分離することが確実な場合
 - (4) 退職、転勤等により現住居を立ち退かなければならない場合
 - (5) 疾病等の理由により転地のやむをえない場合
 - (6) その他知事、市長がやむをえないと認めた場合

（申請地・許可区分）

- 3 決定日以前より宅地であった土地（旧法第43条第1項第6号口の基準で判断）で、開発行為が伴わないこと。（建築許可として取扱う。）

ただし、下記7の軽易な開発行為が必要な場合は、開発許可として取扱う。

また、申請者がその土地の所有権または土地の利用に関するその他の権利を有していること。

（立地）

- 4 申請地は、決定日前に建築物の建築を目的として造成されている一団の土地の区域で、市が都市計画法第34条第11号の規定による区域指定および同条第12号の規定による既存団地の認定（以下、「区域指定等」という。）の運用を図ったが、区域指定等できないこととなった区域にあって、市長が指定した団地内に存すること。

（用途）

- 5 申請に係る建築物は、原則として自己の居住のための一戸建て専用住宅であること。

（規模）

- 6 敷地の規模は、原則として500㎡以内とし、その他知事、市長がやむをえないと認めたものについてはこの限りでない。

(軽易な開発行為)

7 軽易な開発行為とは、次のいずれかに該当する場合をいう。

(1) 建築にあたり単に法面処理として構造物を設置する場合

(2) 建築にあたり敷地の形質変更をする場合（切土、盛土がそれぞれ1m未満であり、土砂の搬出入のないもの）

(その他)

8 申請地については、他法令の規制を受けず、市の土地利用計画に整合しており、市長が支障ないものと認めた土地であること。

(附 則)

この基準は、平成16年4月1日より施行する。

(付 記)

上記提案基準に該当するものについては、「事後報告基準27」として取扱う。

(必要書類)

1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、現住宅の利用状況、住宅の必要性および申請地決定の理由等を記述すること。）

2 申請地登記事項証明書

3 家族構成および申請者と申請地所有者との続柄が確認できる図表

4 住民票（家族全員・続柄のわかるもの）

5 借家の場合、賃貸契約書の写しおよび建物登記事項証明書

6 狭小過密である場合、現住居の間取り図および写真

7 結婚の場合、相手の証明書

8 位置図（1/2, 500）

9 建築図面（平面図、立面図等）

10 その他知事、市長が必要と認める書類

(注意事項)

市長が指定した団地については、開発調整課で確認すること。

提案基準28 社会福祉施設について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における社会福祉施設の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうけるものは、社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設（ただし、当該事業の用に供する施設であっても、単に事務所等のみを配置するものを除く）で巻末別表の表4-5法第34条第14号の対象とする公益施設の社会福祉施設に掲げる施設（複合施設を含む）のうち、次のいずれにも該当して市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められるものに限る。
 - (1) 当該社会福祉施設の設置および運営は、国の定める基準に適合するもの。
 - (2) その位置、規模からみて周辺の市街化を促進するおそれがないもの。

（立地）

- 2 市の土地利用計画と調整のとれた場所で、かつ福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整をとれたもののうち次のいずれかに該当するものに限る。
 - (1) 近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設それぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合。
 - (2) 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合。
 - (3) 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合。
 - (4) 現に存在する施設において、新たに当該事業等を行うもので、その立地について市の所管部局との調整が図られている場合。

（付則）

この基準は、平成19年11月30日より施行する。

（付則）

この基準は、平成28年4月1日より施行する。

（付記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡未満のものについては「事後報告基準28」とする。

(必要書類)

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発等の必要性および概要等を記述すること。）
- 2 県社会福祉施設主管課の確認書
- 3 立地について市長（担当所管課）の意見書（土地利用計画と調整がとれた場所である旨等）
- 4 申請地決定の理由と規模算定の概要書（協力病院の位置等について図面等の説明資料を用い、記述すること。）
- 5 申請地登記事項証明書
- 6 位置図（1/2, 500）
- 7 土地利用計画図
- 8 建築図面（平面図、立面図等）
- 9 その他知事、市長が必要と認める書類（事業計画の地元町内会等への説明、協議経過を表す書類等）

提案基準29 医療施設について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における医療施設の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

1 この基準の適用をうけるものは、医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設で巻末別表の表4－5法第34条第14号の対象とする公益施設の医療施設に掲げる施設のうち、次のいずれにも該当して市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められるものに限る。

(1) 当該医療施設の設置および運営は、国の定める基準に適合する優良なもの。

(2) その位置、規模からみて周辺の市街化を促進するおそれがないもの。

（立地）

2 市の土地利用計画と調整のとれた場所で、かつ医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整をとれたもののうち次のいずれかに該当するものに限る。

(1) 救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合。

(2) 当該医療施設の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合。

(3) 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合。

（付則）

この基準は、平成19年11月30日より施行する。

（付則）

この基準は、平成28年4月1日より施行する。

（付記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡未満のものについては「事後報告基準29」とする。

(必要書類)

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発等の必要性および概要等を記述すること。）
- 2 県医療施設主管課の確認書
- 3 立地について市長（担当所管課）の意見書（土地利用計画と調整がとれた場所である旨等）
- 4 申請地決定の理由と規模算定の概要書
- 5 申請地登記事項証明書
- 6 位置図（1/2, 500）
- 7 土地利用計画図
- 8 建築図面（平面図、立面図等）
- 9 その他知事、市長が必要と認める書類（事業計画の地元町内会等への説明、協議経過を表す書類等）

提案基準30 学校施設について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における学校施設の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうけるものは、学校教育法による学校（大学、専修学校および各種学校を除く）の用に供する施設で巻末別表の表4－5法第34条第14号の対象とする公益施設の学校施設に掲げる施設のうち、その位置、規模からみて周辺の市街化を促進するおそれがないもの。

（立地）

- 2 市の土地利用計画と調整のとれた場所で、かつ文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整をとれたもののうち、教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるもの。

（付則）

この基準は、平成19年11月30日より施行する。

（付記）

この基準は、平成28年4月1日より施行する。

（付記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡未満のものについては「事後報告基準30」とする。

（必要書類）

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発等の必要性および概要等を記述すること。）
- 2 教育委員会主管課の確認書
- 3 立地について市長（担当所管課）の意見書
- 4 申請地決定の理由と規模算定の概要書
- 5 申請地登記事項証明書
- 6 位置図（1/2,500）
- 7 土地利用計画図
- 8 建築図面（平面図、立面図等）
- 9 その他知事、市長が必要と認める書類（事業計画の地元町内会等への説明、協議経過を表す書類等）

提案基準31 地方公共団体等が開発し分譲を行った宅地の取扱いについて（建築許可）

市街化調整区域において、地方公共団体等が開発した分譲宅地(住宅団地、工業団地)で、平成19年11月30日以降に建築物の新築を行う場合の取扱いについては、下記の要件に該当する場合について取扱うものとする。

記

（適用範囲）

1 この基準の適用をうけるものは、市街化調整区域において、地方公共団体等が分譲を目的として開発した宅地であって、平成19年11月29日以前に着工したものに限る。

（用途）

2 申請にかかる建築物は、地方公共団体等が当初に開発目的とした用途であること。

ただし、開発目的が住宅団地については、原則として自己の居住のための一戸建て専用住宅であること。

（付則）

この基準は、平成19年11月30日より施行する。

（付記）

1 上記提案基準に該当するものは、「事後報告基準31」として取扱う。

2 地方公共団体等とは、滋賀県、滋賀県知事の権限の属する事務の全部を処理することとされた市町、滋賀県若しくは滋賀県知事の権限の属する事務の全部を処理することとされた市町が設置団体である地方開発事業団、又は滋賀県若しくは滋賀県知事の権限の属する事務の全部を処理することとされた市町が設置する住宅供給公社、土地開発公社を言う。

（必要書類）

- 1 当該地が地方公共団体等の開発した分譲宅地であることを証する書類
- 2 当該地の当初の開発目的を証する書類
- 3 位置図（1/2, 500）
- 4 土地利用計画図
- 5 求積図
- 6 建築図面（平面図、立面図等）
- 7 敷地現況写真
- 8 その他知事、市長が必要と認める書類

提案基準32 災害危険区域等により条例区域外となった敷地における建築について（建築許可、開発許可）

市街化調整区域において、令和4年4月1日施行の改正都市計画法および都市計画法施行令に伴う条例改正により法第34条第11号または第12号の区域外とされた敷地での開発許可、建築許可については、下記の要件に該当する場合であって市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

1 この基準の適用をうけるものは、市街化調整区域において、令和4年4月1日施行の改正都市計画法および都市計画法施行令に伴う条例改正により法第34条第11号または第12号の区域外とされた敷地であって、区域外とされた要因となる危険区域に対して安全上および避難上の対策の実施がなされ、安全性が確保されていることが確認できるものに限る。

（申請者）

2 申請地周辺に親族が住んでいる等、申請地に居住することにやむを得ないと認められる理由があること。（災害リスクの高いエリアに住まなければならない理由があること。）

（用途）

3 法第34条第11号区域または第12号区域の基準のうち、各市・県の条例で定める用途に適合していること。

（規模）

4 法第34条第11号区域または第12号区域の基準のうち、各市・県の条例で定める規模に適合していること。

（その他）

5 法第34条第11号区域または第12号区域の基準のうち、各市・県の条例で定める用途・規模を除く各基準に適合していること。

6 安全上の対策および計画は、災害リスクに応じた予定建築物の配置、構造、対策工事等を総合的に勘案したうえで、適切に実施すること。

7 安全上の対策および計画は、災害時の安全性確保だけでなく、避難時の安全性も確保すること。

8 災害時に救援対応する災害時対策部局と調整が取れた計画であること。

9 許可権者は、必要に応じて、法第41条の制限の指定および法第79条の規定に基づき、次のような条件を附すこと。

【例示】

- ・耐水化建築ガイドラインに準拠した建物構造であること。
- ・浸水想定に対する一時退避場所（屋上等の避難空間）から救助ボート等への脱出（避難）に資する縄ばしご等を配備し、適正に管理すること。

・土砂災害により作用すると想定される衝撃に対して、居室の安全性が確保された建物構造等であること。

(付 則)

この基準は、令和4年4月1日より施行する。

(付 則)

この基準は、令和6年4月1日より施行する。

(必要書類)

- 1 申請理由書（当該申請地への立地がやむを得ないことがわかるよう具体的に記載のこと。）
- 2 当該地が区域外とされた要因である災害危険区域等に対して安全性を確保できているまたは確保されることを示す書類
- 3 災害時対策部局との協議録等
- 4 位置図（1/50,000あるいは1/25,000および1/2,500）
- 5 土地利用計画図
- 6 求積図
- 7 建築図面（平面図、立面図等）
- 8 敷地現況写真
- 9 その他知事、市長が必要と認める書類

提案基準33 既存建築物を活用した地域再生のための用途変更について（開発許可・建築許可）

市街化調整区域において、都市計画法に適合して建築された後相当期間適法に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更については、下記の要件に該当する場合について取扱うものとする。

記

（適用範囲）

1 この基準の適用をうけるものは、市街化調整区域に存する、都市計画法に適合して建築された後相当期間適法に利用された建築物を活用した用途変更であって、次のいずれにも該当するものに限る。

- (1) 当該既存建築物の存する地域における地域再生に資するものであること。
- (2) 当該地域再生の活動が、当該市町の行政計画（都市計画マスタープラン、地域振興、観光振興等）と整合していること。
- (3) 既存建築物は空き家状態（現に利用されていない状態）にあること。
- (4) 新たに公共施設整備の負担を伴わないこと。
- (5) 敷地増設、区画分割は認めない。
- (6) 古民家等の既存建築物を地域資源として活用する場合、古民家等の既存建築物については改築を行わず、既存建築物が適切に保全されるようにすること。

また、古民家等の既存建築物については許可取得後の改築についても、これを認めない。

2 都市計画法の許可を受けて建築された場合は、当初許可を受けた者が当該建築物の利用を継続できなくなる事情が次のいずれかに該当するもの。

- (1) 死亡・失踪
- (2) 破産・競売・負債整理
- (3) 遠隔地への転職・転勤
- (4) その他知事がやむを得ないと認めた場合

（申請地）

3 申請地は、都市計画法に適合して建築された後、原則として10年以上（譲渡人の死亡、失踪、破産、または負債に伴う競売に該当するものを除く。）適正に利用されたものであること。

ただし、市町の空き家バンクに登録されている空き家であって、都市計画法に適合して建築された建築物にあつてはこの限りではない。

（申請者）

4 申請者は、次の各号のいずれかに該当する者であること。

- (1) 既存建築物の所有者
※ 賃貸住宅として利用する場合は所有者個人からの申請とし、申請時点で10年以上所有している等、賃貸を目的として取得されたものでないことが明らかであるものに限る。
- (2) 既存建築物を取得することにより当該建築物に居住する予定の者

(用 途)

5 変更後の用途については、下記項目すべてに該当するものに限る。

(1) 地域再生に資するもので、次のいずれかに該当するもの。

(ア) 観光振興のために必要な宿泊・飲食等の提供の用に供する施設

ただし、市街化調整区域に現に存在する古民家等を地域資源として、観光振興のために活用する場合に限る。

(イ) 既存集落の維持のために必要な一戸建専用住宅。(賃貸住宅を含む)

(2) 既設の道路や上下水道への著しい負荷を生じないもの。

(3) 変更後の用途について、他法令の許可等必要な場合は、当該許可等の取得等が確実なもの。

(付 則)

この基準は、令和5年4月1日より施行する。

(必 要 書 類)

- 1 申請理由書(申請者の住所、氏名を記入したもので、開発等の必要性および概要等を記述すること。)
- 2 立地について市長(担当所管課)の意見書(地域再生に資する建築物であることを明記すること。)
- 3 地元自治会との協議録(当該建築物が空き家であることを確認すること)
- 4 他法令の許可書または許可が確実であることを示す書類(他法令の許可等が必要な場合のみ)
- 5 権利者の承諾書(申請者と建築物所有者または敷地所有者が異なる場合のみ)
- 6 申請地登記事項証明書
- 7 既存建築物登記事項証明書
- 8 位置図(1/50,000あるいは1/25,000および1/2,500)
- 9 土地利用計画図
- 10 建築図面(平面図、立面図等)
- 11 その他市長が必要と認める書類

提案基準34 都市計画法に適合して建築された後相当期間適法に利用された敷地での住宅の建築 について（開発許可・建築許可）

市街化調整区域において、都市計画法に適合して建築された後相当期間適法に利用された建築物が、やむを得ない事情により除却された敷地への住宅の建築については、下記の要件に該当する場合について取扱うものとする。

記

（適用範囲）

1 この基準の適用をうけるものは、市街化調整区域に存する、都市計画法に適合して建築された後、相当期間適法に利用された後、線引き後にやむを得ない事情により建築物が除却された敷地への建築であって、当該市町の行政計画（都市計画マスタープラン等）と整合しているものに限る。

また、敷地増設、区画分割は認めない。

2 都市計画法の許可を受けて建築された場合は、当初許可を受けた者が当該住宅への居住を継続できなくなる事情が次のいずれかに該当するものに限る。

(1) 死亡・失踪

(2) 破産・競売・負債整理

(3) 遠隔地への転職・転勤

(4) その他知事がやむを得ないと認めた場合

（申請地）

3 申請地は、次のいずれかに該当する場合に限る。

(1) 申請地は、都市計画法に適合して建築された後、原則として10年以上（譲渡人の死亡、失踪、破産、または負債に伴う競売に該当するものを除く。）適正に利用された後、以下のいずれかの理由により、やむを得ず除却されたものであること。

(ア) 建築物の老朽化

(イ) 自然災害による被害

(ウ) その他知事がやむを得ないと認めた場合

(2) 申請地は、都市計画法に適合して建築された後、当該市町が、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第2項に定める「特定空家」の条件に該当すると判断した建築物が除却されたものであること。

（用途）

4 用途については、自己居住用一戸建専用住宅に限る。（賃貸住宅は認めない）

（付則）

この基準は、令和5年4月1日より施行する。

(必要書類)

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発等の必要性および概要等を記述すること。）
- 2 立地について市長（担当所管課）の意見書
- 3 申請地登記事項証明書
- 4 建築物の除却された経緯がわかる書類
- 5 既存建築物登記事項証明書
- 6 位置図（1/50,000あるいは1/25,000および1/2,500）
- 7 土地利用計画図
- 8 建築図面（平面図、立面図等）
- 9 その他市長が必要と認める書類（事業計画の地元区等への説明、協議経過を表す書類等）

第5章 建築等の制限

I 工事完了公告前の建築制限等（法第37条）

本条は、開発区域内の土地で、工事完了公告までの間において行われる建築または建設の制限に関して定めた規定である。すなわち、工事完了公告があるまでの間に原則として建築または建設を禁止することによって、開発行為が許可どおりに行われることを担保し、スプロール弊害の防止を図ろうとする趣旨の規定である。

ただし、次に該当する場合はこの限りでない。

- 1 当該開発行為の施行のための工事用の仮設建築物の建築または特定工作物の建設
- 2 法第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者（開発区域内の土地または建築物に関する権利を有している者でその開発行為に同意していない者）が自己の権利を有する土地に権限の行使として建築または建設する場合
- 3 市長が支障がないものとして認められるケースは次のものが考えられるが、開発行為の進捗状況等により災害の発生の恐れがなく、公共施設に支障をきたさないことが前提である。

(1) 自己の居住または業務の用に供する建築物にあつては下記のいずれかに該当する場合

ア 土地収用法第3条各号に規定する事業の施工により移転または除去した建築物を建築する場合

イ 既存建築物が下記のいずれかの法律に基づいて指定されている区域内にあり、災害防止上従前の建築物を除去または立退きにより緊急に建築する必要がある場合

(ア) 建築基準法第39条第1項の災害危険区域

(イ) 同法第40条の規定に基づく建築基準条例で建築の制限をしている区域

(ウ) 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域

(エ) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域

(オ) 土砂災害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7条第1項の土砂災害警戒区域

(カ) 特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項の浸水被害防止区域

(キ) 水防法第15条第1項第4号の浸水想定区域（想定浸水深が3.0m以上となる区域）等

ウ 自己の専用住宅にあつては開発面積が500㎡以下であり建築物を災害復旧時において緊急に建築する事由がある場合

(2) 特定工作物に係る開発許可に際しては当該開発行為と特定工作物の建設を一体的に行うことが合理的と認められる場合

(3) 官公署、地区センターその他の公益的施設を先行的に建設する場合

(4) 地方公共団体等が行う建築物で緊急を要する事由がある場合

この運用に当たっては具体的かつ慎重に検討されるべきであり、また、開発区域内の公共施

設等の主要な施設および防災工事は完了している事が当然に要求される。また、相当以上の開発規模を有する開発行為で建築物等の建築または建設を急ぐ場合は「工区」を設定し、「工区」毎に完了届を提出することが望ましい。

- (5) 建築物の建築工事と宅地造成工事と切離して行うことが工事の施工上著しく不相当と認められる場合（ただし、原則として宅地地盤より上部については、建築物の基礎（地下室含む）とする。）

(注) 本条の適用を受ける場合、開発区域内の公共施設等の主要な施設および防災工事を完了していなければならない。

II 建築物の形態制限（法第41条）

1 制限の趣旨

市街化調整区域は、当分の間、市街化を抑制すべき区域とされており、用途地域等を原則として定めないこととされている。従って、用途地域の定められていない区域での建築基準法での規制では、将来の計画的な市街化を図るうえに支障をきたすことが予測されるので、本条の制限を課すことによって、市街化調整区域の将来を見通した建築物の形態に関する計画の担保を図ろうとするものである。

2 制限の内容

本条によって指定される制限の内容は次のようなものである。

- (1) 建ぺい率 建築基準法第53条
- (2) 高さ 建築基準法第55条、第56条
- (3) 壁面線の位置 建築基準法第47条
- (4) 外壁の後退距離 建築基準法第54条
- (5) 容積率 建築基準法第52条
- (6) その他建築物の敷地、構造、設備に関する制限

建築基準法第61条、第62条の防火地域、準防火地域内の構造制限、浄化槽に関する基準など。

本条により制限を定める場合とは、その地域に用途地域等を定める必要のある場合であり、想定される用途地域（並びに用途地域を前提として定められる地域地区を含む。）に関する建築物の敷地、構造および設備に関する制限を定めることとする。

3 制限の効力

- (1) 本条の制限は、開発登録簿に登録することによって一般に公知できることになっており特に別途公布の必要はない。
- (2) 本条制限の課せられた区域が市街化区域に編入されたときは、その時に指定された用途地域等に応じて形態に関する地域、地区等が総合的に定められ、本条制限の必要性がなくなることがあり、その場合は登録簿のその記載を抹消する。

(注) 登録簿のその記載が抹消されなければ、指定された地域地区による制限と合わせて働くことになるので注意すること。

- (3) この制限は、その土地に付されたものであるから、開発許可を受けたものだけでなく、その土地における開発許可を受ける必要のない建築行為に対してすべて適用される。

4 例外許可

本条第2項のただし書の許可の運用については、前述のとおり、本条の制限の用途地域等を指定したのと同様の効果をもたらすことを期待している趣旨にかんがみ、建築基準法第53条（建ぺい率）、第55条（第一種低層住居専用地域等内における建築物の高さの限度）、第56条（建築物の各部分の高さ）等に規定する制限の例外の運用に準じた取扱いのもとに、環境の保全に留意すること。

（開発許可制度運用指針 平成13年5月2日付け国総民第9号 国土交通省総合政策局長通知参照）

Ⅲ 予定建築物以外の建築等の制限（法第42条）

1 制限の趣旨

開発許可の申請に際しては、将来その開発区域に建築または建設する予定の建築物または特定工作物を申請させ、その建築物または特定工作物がそれぞれの許可基準に適合することによって許可が与えられる。従って、予定建築物等以外の建築物等が無制限に建築または建設されることになると、開発許可制度の規制の効果が失われるので、原則としてこれを認めないこととしたものである。

ただし、その土地に用途地域等が定められた区域については、建築基準法などにより、用途が制限されているので本条適用除外となっている。

2 制限の効力

(1) 本条制限は、法第41条制限と同様開発登録簿に登録することによって一般に知らしめる。

(2) 本条制限は、開発許可を受けた者に限らず、当該開発区域において新築、新設、改築または用途の変更を行おうとするすべての者に適用される。

ただし、特定工作物については、その態様から用途の変更はなく、本条においても変更の制限はない。

なお、本条制限はその土地（建築物等の敷地）に付されたものであるが、従前の建築物等と用途を一にする増築または増設と判断されるものについては制限がない。

従って、本条ただし書の規定による許可を受けたのち、増築または増設が行われる場合には許可を要しない。（これは建築基準法第48条および第49条の用途地域制限は、建築物の「建築」および「用途変更」を制限しており、ただし書の許可を受けた後も増築するたびに許可を要するのと異なっている。）

(3) 本条制限は、法第41条の制限と異なり、その土地に用途地域が指定された場合には建築物および第一種特定工作物で建築基準法第88条第2項の政令で指定する工作物に該当するものにあつてはこの限りではない。

なお、この場合には開発登録簿を修正する必要がある。

3 例外許可

市街化調整区域内について、本条ただし書許可の取扱いは次による。

(1) 法第34条各号に該当するものとして個別に許可を受けた土地においては、次に該当する場合（参照：平成28年12月28日 開発許可制度運用指針）

ア 許可申請にかかる建築物が、法第29条第1項第2号（農林漁業用施設および従事者住宅）または第3号（公益的施設）に規定する建築物である場合

イ 当該申請が法第43条第1項第1号から第3号まで、または第5号に該当する場合

ウ 許可申請に係る建築物または特定工作物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物または特定工作物でその用途と法第33条第1項第2号（道路等空地）、第3号（排水施設）お

よび第4号（給水施設）に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物等の用途がこれに適合するか、又は建築基準法第48条（用途地域等）の規定に準じて例外許可ができるものと認められるものである場合

(2) 許可申請に係る建築物または特定工作物がその用途と法第33条第1項第2号（道路等空地）、第3号（排水施設）および第4号（給水施設）に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、政令第36条第1項第3号ホに基づく許可を受けた場合

(3) 旧法第34条第10号イに該当するものとして許可を受けた土地は、既に市街地を形成しているか、または近い将来に市街地となろうとするいわば市街化区域と同様であると考えられるので、前述(1)または(2)の場合かつ次のいずれにも該当する場合にのみ許可することができる。

(ア) 当該区域に想定された用途地域の制限（建ぺい率、高さ、壁面の位置、容積率およびその他建築物の敷地、構造、設備に関する制限）に適合する場合

(イ) 許可申請にかかる建築物は、その周辺の地域における環境の保全上、支障がないと認められるものであって、地元住民の理解がえられる場合

4 その他

(1) 国が行う行為については、当該国の機関と開発許可権者との協議が成立することをもって、許可があったものとみなされる。

(2) 建築基準法第6条および第6条の2（同法第88条第1項または第2項において準用する場合を含む。）の規定による確認を受けようとする場合は、申請に係る計画が本条の規定に適合していることを証する書面を申請書に添付しなければならない。（建築基準法施行規則第1条の3第1項の表二の(76)項から(81)項、第3条第5項、都市計画法施行規則第60条参照）

(3) 開発許可を受けた目的以外の用途変更については、法第36条第3項の公告後、1年間は申請できないものとする。

IV 市街化調整区域における建築等の制限（法第43条）

1 建築行為、建設行為の許可

市街化調整区域のうち、開発許可を受けた開発区域以外の土地で行われる建築物の新築、改築、用途の変更および第一種特定工作物の新設について法第29条および第42条と同様スプロール防止の趣旨から制限を行うものである。

(1) 制限を受ける行為（第2章、建築物の建築および表2-1参照）

ア 建築物の新築

イ 建築物の改築で規模、構造が著しく異なるもの

ウ 建築物の用途変更

エ 第一種特定工作物の新設

オ その他次のような行為は制限をうける。

(ア) 既存特定工作物の区域内で附属建築物以外のものを建築するとき。

(イ) 線引き前にできた特定工作物の区域内で附属建築物を建築するとき。

(ウ) 1ha未満の運動・レジャー施設および墓園に附属建築物または建築物を建築するとき。

(エ) 線引き前よりある露天駐車場、資材置場等に建築物を建築するとき。

(2) 制限をうけない行為

ア 法第43条第1項、ただし書による制限をうけない行為については、下表のとおりとする。

表5-1

根拠条文	適用対象外建築・建設	建築物	第1種特定工作物	備考
法第43条第1項本文	法第29条第1項第2号の農林漁業用施設、従事者住宅	○	×	法第29条第1項第2号
	法第29条第1項第3号の公益的施設	○	×	法第29条第1項第3号
法第43条第1項1号	都市計画事業として行うもの	○	○	
法第43条第1項2号	非常災害時の応急措置として行うもの	○	○	
法第43条第1項3号	仮設建築物	○	×	
法第43条第1項4号	都市計画事業として行った開発行為の区域内におけるもの	○	○	政令第34条第1項第1号 (法第29条第1項第4号 ～第9号参照)
	土地区画整理事業	○	○	
	市街地再開発事業	○	○	
	住宅街区整備事業	○	○	
	防災街区整備事業	○	○	
	公有水面埋立事業であって、まだ竣工認可の告示がないものにおいて行った開発行為の区域内におけるもの	○	○	
	(旧)住宅地造成事業法の認可を受けた開発行為の区域内におけるもの	○	○	政令第34条第1項第2号
法第43条第1項5号 (通常の管理行為)	既存建築物の敷地内における附属建築物	○	×	政令第35条第1項第1号
	改築または用途の変更で10㎡以内	○	×	政令第35条第1項第2号
	市街化調整区域内居住者の自営する日常生活用品の販売店舗等で延べ面積50㎡以内のもの(50%以上業務用)	○	×	政令第35条第1項第3号
	土木工事のための一時的に使用される第1種特定工作物	×	○	政令第35条第1項第4号

イ その他制限をうけない行為

(ア) 建築物の改築、増築で規模、構造が従前とほぼ同一のもの（床面積が従前の2倍以下、階数が従前の2倍以下）

(イ) 自己用一戸建専用住宅の改築、増築

〔注意事項〕

法第43条第1項第4号に掲げる土地の区域内における新築、改築または用途の変更については、行為の主体が誰であっても制限対象外となる。

2 許可の基準

(1) 技術基準

市街化調整区域における建築または建設の許可に際しては、既に宅地となっている土地（農地以外は地目でなく事実上）における行為であるので次の2つの基準に適合することを要件としている。

ア 排水施設が降水量、敷地の規模、用途、放流先の状況などからみて、敷地内下水を有効に排水するように配置されていること。なお、その排水によって周辺の土地に出水等の被害を及ぼさないこと。

イ 地盤改良、擁壁又は排水施設の設置等安全上必要な措置がとられていること。（用途変更の場合は除く。）

ウ 地区計画又は集落地区計画の区域内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。

〔注意事項〕

既に宅地になっても登記事項証明書が農地の場合、「形質変更のある土地と考える」ので法第29条の開発許可で取扱うものとする。

ただし、線引き前から宅地化されていたことが明らかである場合は、それを証明する物をもって、建築許可として取り扱って差し支えない。

(2) 立地基準

市街化調整区域における建築または建設の許可は、開発行為の許可と同じく真にやむを得ないもののみが許可を受けられることとされ、次の要件に該当するもののみ許可できることとなる。許可要件は、政令第36条第1項第1号から第3号に規定するところであり、政令第36条第1項第3号は法第34条に掲げる市街化調整区域における開発行為の許可基準（立地基準）の要件と同じである。

ア 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物または第一種特定工作物（政令第36条第1項第3号イ、立地・用途・規模・構造等の基準は法第34条の許可基準参照）

イ 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において、新築、改築する建築物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの（政令第36条第1項第3号ロ）

ウ 市街化を促進するおそれがなく、かつ市街化区域内において行うことが困難または不適當と認められる建築物の新築、改築もしくは用途変更又は第一種特定工作物の新設として、市の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの（政令第36条第1項第3号ハ、法第34条第12号参照）

エ 市街化調整区域に指定された際、自己の居住または業務の用に供する目的で土地を所有し、または土地の利用の権利を有していた者が、区域指定から6か月以内にその旨届出、その目的に従って5年以内にその土地に建築または建設し、完了するもの（政令第36条第1項第3号ニ、法第34条第13号参照）

オ 市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で建築または建設することが困難または不適當と認められるもの（政令第36条第1項第3号ホ、法第34条第14号参照）

また、許可にあたってはあらかじめ開発審査会の議を経なければならない。（政令第36条第1項第3号ホ）

第6章 公共施設の取り扱い

I 公共施設の管理者の同意等（法第32条）

本条は、開発許可を申請する者が、あらかじめ、公共施設の管理者の同意を得る等の手続をとるべき旨を定めたものであり、開発行為の円滑な施行、公共施設の管理の適正等を期すための規定である。公共施設については第1章 I - 5 - (2) を参照のこと。

1 公共施設管理者の同意（従前からある公共施設の処理）

開発許可を申請する者は、開発行為に関係ある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。開発行為に関係する公共施設とは、開発区域内にあるもののほか開発区域外にあって、開発行為の実施にともなって変更または廃止されることとなる公共施設も含まれる。具体的な公共施設の管理者を例示すると次表の通りである。

表 6 - 1 公共施設の管理者

公共施設に係る行為	管 理 者
開発区域内外の市道、県道、国道の変更および廃止	それぞれの道路管理者
開発区域内外の河川（河川法の適用（準用を含む。）を受けるもの）の付替え、拡幅、改修、廃止	それぞれの河川管理者
開発区域内外の法定外公共物等（道路法、河川法の適用（準用を含む。）を受けないもの）の付替え、拡幅、改修、廃止	原則として市 （ただし、県道、一級河川、砂防施設は県の各地方機関）
放流先開発区域内外の農業用排水路等の付け替え、拡幅、改修、廃止	市、土地改良区、揚水機場または、ため池の管理者等

2 公共施設等を管理することとなる者との協議（新設される公共施設の処理）

開発許可を申請する者は、あらかじめ、開発行為または開発行為に関する工事により新たに設置される公共施設を管理することとなる者（原則として草津市）、その他次表による者と協議しなければならない。具体的な公共施設等を例示すると次表のとおりである。

表6-2 協議の相手方および協議事項

区 分	開発規模	相 手 方	協 議 事 項
新たに設置される 公 共 施 設	—	市	設置される公共施設の設計、管理、土地の帰属・費用の負担等
	—	国・県 他の法律による管理者 (道路法、河川法等)	同 上
防 災 調 整 池	—	市、下流河川管理者	同 上
義 務 教 育 施 設	開発区域 20ha以上	義務教育施設の設置義務者 (市)	教育施設用地の配分、用地の費用負担等
水 道	同 上	水道管理者	給水施設に関する設計、管材料、費用負担等
一般電気・一般ガス、 鉄 道 ・ 軌 道 施 設	開発区域 40ha以上	一般電気・一般ガス事業者、鉄 道事業者、軌道施設経営者	当該施設の整備について

Ⅱ 公共施設の管理（法第39条）

- 1 本条では、開発行為を行う場合に一定水準の公共施設の整備を義務づけたことに関連して、設置された公共施設が適正に管理されることが必要であり、そのため個々の施設について管理能力のある管理者を特定することとし、次の場合を除いて原則として草津市の管理と定めたものである。
 - (1) 他の法律に基づく管理者が別にあるとき。

他の法律による管理者が別にあるときは、例えば、県道となる道路について道路法の規定により県が管理者となることが当然に定まるような場合で次のようなものがある。

 - ア 道路法による道路管理者（※道路法の認定、区域の指定を必要とする。）
 - イ 河川法による河川管理者
 - ウ 土地改良法による施設管理者（土地改良区等）
 - (2) 法第32条の協議によって別に管理者を定めたとき。
 - ア 法第32条の協議により開発者自らが管理する場合、一般に宅地（住宅）分譲を行うような場合には、特別な施設を除いて開発者自らの管理は期待できないものとする。

管理者の特定に当たっては、管理者の管理能力ならびに永続性について十分な審査を行うべきであり、あくまで公共的な管理システムとするように注意する必要がある。
 - イ 都市計画施設を開発区域に含む場合、法第40条第3項の費用負担とからんで市、県または国などに管理を特定することがある。
- 2 法第32条の協議が整わない公共施設についても、法律上は草津市が管理することとなる。

しかし、協議が整わない場合には円滑に管理を引継ぐことは困難であり、多くの問題が生じる恐れがあるので、事前にできる限り協議を整えておくことが望ましい。
- 3 本条による管理権は、道路法、河川法その他いわゆる公物管理法に基づく場合の管理権とは異なり、その実質は、所有権等の権原に基づく管理権と同様である。従って道路法の道路となるためには、特に同法による指定、認定等の行為を必要とする。公物管理法の対象とならない公共施設について管理権を行使するためには、別途管理権行使の根拠となる権限を取得する必要がある。

Ⅲ 公共施設の土地の帰属（法第40条）

1 土地の帰属

（1）従前の公共施設に代えて新たに公共施設を設置する場合

開発行為または開発行為に関する工事により、従前の公共施設を廃止してこれに代わる新たな公共施設を設置する場合は、法第36条の完了公告の翌日において次のように帰属する。

（ア）従前の公共施設の土地で国または地方公共団体の所有地は、開発許可を受けた者の所有

（イ）代替施設として新たに設置された公共施設の土地は、国または地方公共団体の所有

ア このような土地の権利の変動は、契約による譲渡または交換によって行うべきであるが、本法が公共的な施設を整備すべき義務を課したことと関連して、代替的な機能を有する公共的な施設を設置される場合には、その敷地と従前の公共施設の敷地が当然に交換されるものとして整理することが事務処理上便宜であると考えられるので、国有財産法および地方公共団体の財産の処分に関する法令についての特例として定められた規定である。

イ この規定は、従前の公共施設の用地が国または地方公共団体の所有にかかる場合にのみ適用される。従前の公共施設用地が私有地である場合は当然事業主が買収するなどによって必要な権原を取得すべきである。この場合にも設置される公共施設は、原則として公共団体の管理とすべきである。

ウ 「開発許可を受けた者」とは、複数事業者の場合はそれぞれの事業者すべてと考える。この場合は代替施設用地の提供との関連もあり、事業計画の中で帰属すべき事業者を決定しておくべきである。

エ 「従前の公共施設に代えて」とは、機能的にみて従前の施設に代わる機能を果たすもので、その構造、規模等が同一であることを要せず、従前の公共施設が複数であっても、それらを単数の公共施設にまとめて整備する場合もある。また、新旧が等価であることを要しない。

（2）新設の公共施設用地の帰属

前記（1）に定めるほか、開発行為および開発行為に関する工事により新たに設置された公共施設の用地は、法第36条の完了公告の翌日において法第39条の規定により定められた当該施設の管理者に帰属する。

ア 原則として草津市

イ 他法令による管理者があるときはその管理者（国または地方公共団体の機関が管理者となる場合には、国または地方公共団体とする。）

ウ 協議によって管理者を特定したときはその管理者、あるいは事業主自らが管理する場合は事業主に帰属する。

（3）帰属手続

公共施設の用に供する土地の帰属手続については、工事完了の届出と平行して遅滞なく行わせること。

新たに帰属することとなる公共施設に対する所有権移転の嘱託登記に必要な書類は、開発者が公共施設の検査済証発行までに各施設管理者に提出すること。

なお、提出なき場合や公共施設の検査が未完の場合は、開発行為の検査済証を交付しないこととする。

※ 嘱託登記に必要な書類：登記嘱託書、登記承諾書、印鑑登録証明書、資格証明書等

2 根幹的施設の費用負担

開発行為の許可に際しては、法第33条の基準によって、公共の用に供する空地に関する都市計画が定めている場合にはその計画に適合することが必要である。

市街化区域は、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、主要な公共施設は国または地方公共団体の負担において整備すべきであるとされている。この趣旨から、開発者が都市計画で定められている根幹的施設を整備し、本条の規定によって国または地方公共団体に帰属することとなる場合には、その土地の取得に要する費用の負担を国または地方公共団体に求めることができる。

（1）請求できる者は、完了公告の日その土地を所有していた者

- (2) 請求先は、その土地の帰属することとなる国または地方公共団体である。
- (3) 請求の対象となる施設は、市街化区域内における都市計画施設である幹線街路および次に掲げるものである。
- ア 都市計画施設である幅員12m以上の道路、公園、緑地、広場、下水道（管渠を除く）、運河および水路
 - イ 河川
- (4) 請求期限は、完了公告の日から起算して3か月以内で、次に掲げる書類を提出する。
- ア 次の事項を記載した書面
 - ① 費用負担を求めようとする者の住所、氏名
 - ② 負担を求めようとする額
 - ③ 負担を求めようとする土地の完了公告の日における所在、地番、地目および面積
 - ④ 負担を求めようとする土地の取得に要すべき費用の額および積算基礎
 - イ 請求者が完了公告の日はその土地を所有していたことを証する書面（登記事項証明書）
 - ウ 当該土地の位置および区域を明示する図面
- (5) 請求額は用地取得費の全部または一部とされている。
- 費用の負担額は、具体的には協議によって定めるべきものであり、法第33条によって当然開発者の負担すべきものとされる施設の内容などを勘案して決定されるものである。

第 7 章 開発計画事前審査および他の法律

I 開発計画事前審査

1 開発計画の事前審査

本市では、条例第 4 条第 1 項に基づき、法第 30 条第 1 項の申請書（開発行為許可申請書）を提出する前に、「開発計画の事前審査」を行っている。

「開発計画の事前審査」は、草津市開発事業事前審査会において、申請された開発行為の計画が関係法令および条例に定める基準等に適合しているかを事前に審査し、その可否の判定や必要な手続き等を確認調整し、事前審査の申請者へ審査意見を通知する制度である。

通知を受けた事業者は、当該審査意見に基づき市及び関係機関と協議し、その内容を整理反映して必要な手続きを終えた後に、開発許可申請を行うこととなる。

なお、開発行為の規模が 10,000㎡以上の場合には、上記の事前審査を受ける前に、条例第 5 条に基づき、市長と計画内容について協議しなければならない。

また、10,000㎡以上の土地利用にあたっては「滋賀県土地利用に関する指導要綱」に定める開発事業計画書等を知事あてに届出すること。

	草津市（但し、県等が所管するものは市の照会により県等各所管部署が審査する。）
市街化区域	1,000㎡以上（新たに道路を設置する場合は500㎡以上）
市街化調整区域	全て

2 他の法律との関係

(1) 建築基準法

開発許可を受けた開発行為により設置された道路は、建築基準法上の道路となるので別途、同法に基づく道路の位置指定を受ける必要はない。

また、同法の確認を要する建築物の建築またはコンクリートプラント、アスファルトプラントもしくはクラッシャープラントの建設が、次のいずれかの承認または許可および確認を必要とする場合は確認申請書に許可および確認を受けたことを証する書面の写しを添付しなければならない。

ア 敷地の造成が開発許可を要するものであった場合は当該許可の開発許可（法第 29 条第 1 項および第 2 項）

イ 建ぺい率等の制限が定められた場合の特例許可（法第 41 条）

ウ 予定建築物等以外の建築等許可（法第 42 条）

エ 市街化調整区域での建築物等の建築等許可および既存宅地の確認（法第 43 条）

(2) 農地法

農地法による農地転用許可と同時許可となる。（市街化調整区域）

(3) 森林法

森林法第 10 条の 2 第 1 項に基づく開発許可については同時許可となる。

(4) 国土利用計画法

国土利用計画法第 23 条第 1 項の規定により

○市街化区域……………2,000㎡以上

○市街化区域以外の都市計画区域……………5,000㎡以上

○その他の区域……………10,000㎡以上

の土地について、土地売買等の契約を締結した買主は、契約を締結した日から 2 週間以内（市町で受理された日が届出した日となる。）に、当該土地の所在する市町土地取引担当課へ届け出なければならない。

ただし、知事が「地価が急激に上昇し、また上昇するおそれがあり、これによって適正かつ合

理的な土地利用の確保が困難となるおそれがあると認められる区域」を監視区域として指定した場合や、「地価が一定期間内に社会的経済事情の変動に照らして相当な程度を超えて上昇し、または上昇するおそれがあり、これによって適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれがある区域」を注視区域として指定した場合は、一定面積以上の土地取引について、事前に届出なければならない。

なお、許可、届出等の問い合わせ先は滋賀県総合企画部県民活動生活課とする。

(5) 盛土規制法

都市計画法第29条第1項または第2項に基づく許可を受けることを要しない（盛土規制法第15条第2項）。

(6) その他の法律

道路法、河川法、自然公園法、砂防法、草津市法定外公共物管理条例その他開発行為に関する他の法律の規制については都市計画法の許可申請とは別途に許認可申請を行い、あらかじめ許認可を得、許認可書の写しを開発許可申請に添付すること。

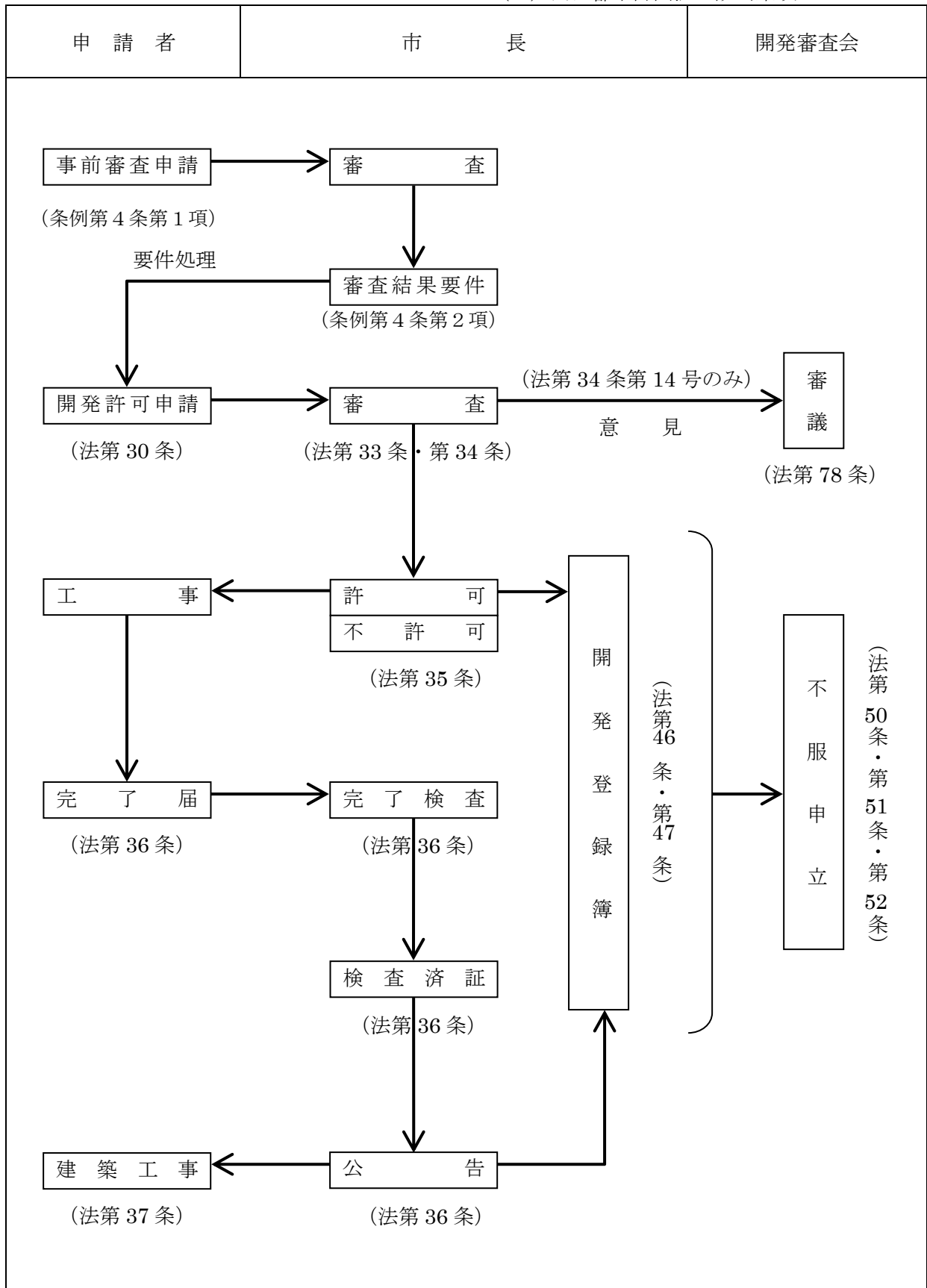
(7) 開発行為のフローチャートは次表のとおりである。

(8) 国土調査法

事業者は、開発事業の測量において、平成26年3月12日付け国土籍第306号にて発出された通知に基づき、国土調査法第19条第5項に規定する指定を積極的に受けるよう努めるものとする。

開発行為のフローチャート

() 内は都市計画法の該当条項



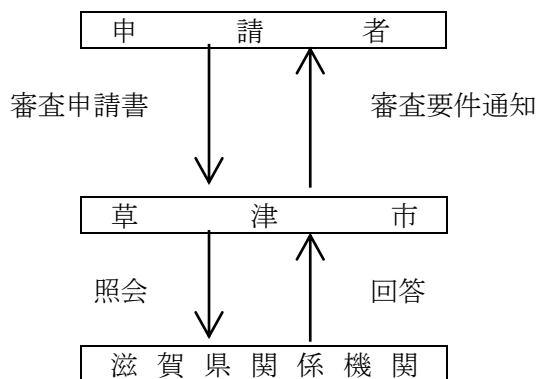
第8章 申請の手続き

I 申請の手続き

1 開発計画事前審査の手続き

図8-1 開発計画事前審査フローチャート

市街化区域 : 1,000㎡以上（新たに道路を設置する場合は、500㎡以上）
市街化調整区域 : 面積規模によらず全て



草津市における開発許可の権限は草津市長となっているため、草津市内の開発に関する計画事前審査は草津市都市計画部開発調整課となる。

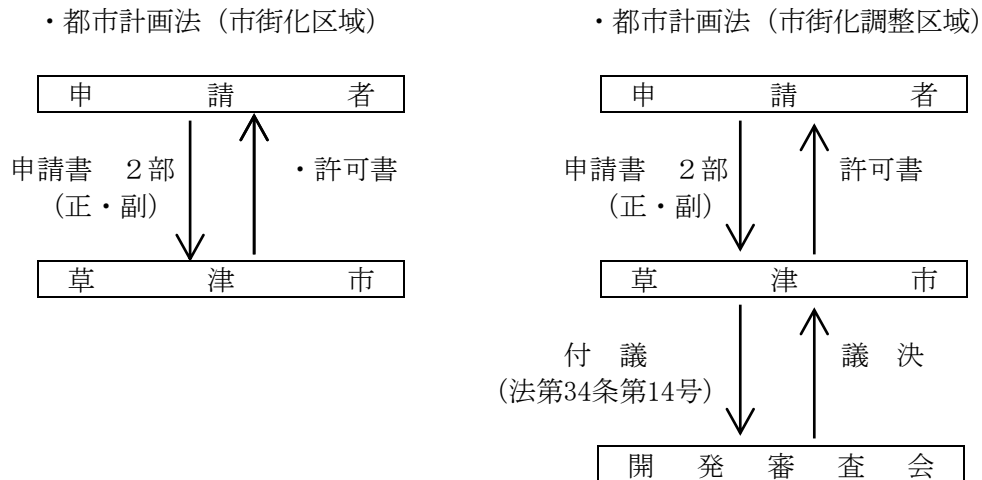
- ・必要な書類 … 許可申請書作成要領参照

2 開発行為許可申請手続きの概要

開発許可申請は、次の要領により提出すること。

(注) 建築基準法の手続きは除く。

図8-2 許可申請から許可までのフロー図



・提出先 草津市開発調整課へ提出すること。

・提出部数

2部提出すること。

・申請に必要な図書類

許可申請書の作成要領参照

・申請手数料

許可申請手数料参照

3 開発行為の変更許可申請等（法第35条の2）（様式16）

開発行為の変更を行う場合は許可を要する。

図 書 名 称	区域変更はなく 設計の変更のみ	区 域 の 増 加		区域の縮小に 伴い設計の変更 を行う場合
		設計の変更を 行 う 場 合	土地の編入に起 因する設計の変更	
開発行為変更 許可申請書	○	○	○	○
設計説明書	○	○	○	○
公共施設の管理 者に関する書類	○	○	○	○
32条の変更 同意書	○	○	○	○
資金計画書	×	○	○	×
権利者の施行 同意書	×	○ 増加した 土地のみ	○ 増加した 土地のみ	×
登記事項証明書	×	同 上	同 上	×
公図	×	同 上	同 上	×

(必要…………… ○ 必要なし…………… ×)

(1) 変更許可申請図書作成要領

ア 申請書、設計説明書等の記入については、次の要領とすること。

- 〔 変更後……………赤書きとすること。
- 〔 変更前……………青または黒書きとすること。変わらない箇所については青または黒書きとすること。

イ 変更理由書は変更内容を簡条書に記載し、申請書の次に添付すること。

ウ 変更により他法令の許可等が必要な場合は許可書の写し等を添付のこと。

エ 変更設計図は、変更図面のみを添付し、要領は下記のとおりとすること。

- 〔 変更後……………赤書き
- 〔 変更前……………黄書き
- 〔 変更無……………青または黒書きとすること。

オ 構造図においては、廃工は黄色で「×」印、新規は赤色で「新規」と明示のこと。

カ 排水関係の変更の場合は、新規に水理計算書を添付のこと。

キ 土地利用計画図は必ず添付すること。図面上に変更が無い場合は変更概要を簡条書きすること。

4 開発行為軽微変更届

(1) 開発行為変更届出書 (様式18)

予定建築物等の敷地の変更、構造物の施行延長、施行位置等の変更届(軽微なもののみ)については、変更設計図を添付すること。

土地利用計画図は必ず添付すること。図面上に変更が無い場合は変更概要を簡条書きすること。

工事の着工予定年月日または工事の完了予定年月日の変更届については、変更工程表を添付すること。

5 その他申請・届出等

(1) 工事着手届(様式19)

法第29条の規定による許可を受けたものは、工事に着手後、直ちに工事着手届を市長に提出すること。

(2) 工事完了届出書(様式20)

工事が完了(工区に分けた場合は工区別)した場合は工事完了届出書を提出して完了検査を受けること。

検査の結果、開発許可の内容に適合している場合は検査済証を交付する。

ア 完了届出書作成要領

(ア) 宅地分譲については確定求積図

(イ) 写真

- ・着工前、工事施工中および完了の写真を必ず添付すること。写真は対比が出来るよう同じ位置から撮影すること。
- ・撮影地点および方向を平面図(造成平面図)に記入し、写真と対照が可能であるよう記号を示すこと。
- ・撮影については黒板、スタッフ等により、写真にて寸法等を確認できるようにすること。
- ・構造物においては、延長30m毎に撮影のこと。
- ・石積、ブロック積、擁壁等の裏込栗石、コンクリート厚は、底部と中段とを上記に示すように30m毎に撮影のこと。
- ・コンクリート厚の場合は型枠組立時、脱型時に撮影のこと。
- ・鉄筋組み立ては、配筋後、コンクリート打設前にスタッフ等寸法が確認できうるものを使用し撮影のこと。
- ・石積み、ブロック積、擁壁等の根入れは、埋め戻し前にスタッフ等を使用し、全高を確認できる撮影方法とすること。
- ・全景写真の撮影にあたっては、撮影方向を確認できる既設物を入れること。

(3) 公共施設工事完了届出書(様式21) 必要部数

公共施設の工事が完了した場合に提出して完了検査を受けること。

届出書には完成図(当該届出による公共施設の位置および形状)ならびに工事写真を添付すること。

検査の結果、開発許可の内容に適合している場合は検査済証を交付する。

(4) 開発行為に関する工事の廃止の届出書(様式23) 2部

許可を受けた開発行為を廃止する場合は廃止の届出を行うこと。

届出には廃止した事由、廃止した時点における現況図、写真および廃止に伴う今後の措置、特に災害防止計画を示す図書を添付すること。

(5) 地位承継届出書(様式24) 2部

法第44条に基づく地位の承継は届出をすること。

届出書には承継の原因を証する書面を提出すること。

- (6) 地位承継承認申請書（様式25） 2部
法第45条に基づく地位の承継は承継承認の申請を行うこと。
地位承継の添付書類
ア 承継の原因を証する書面（所有権、その他権原を取得した書類）
イ 申請者資力信用調書（許可申請書の作成要領参照）

6 建築許可申請・その他

- (1) 建築物特例許可申請書（様式26）
法第41条第2項ただし書きの規定による建築の許可を申請すること。
ア 都市計画法に適合する旨の建築物敷地調書（様式37）
イ 建築物概要書（様式31）
ウ 付近見取図（方位、敷地の位置および敷地の周辺の公共施設を明示のこと。）
エ 敷地現況図および配置図（敷地の境界および建築物の位置を明示のこと。）
オ 建物平面図（当該許可申請が建築物の高さに係る場合には立面図を含む。）
カ 求積図
キ 公図（申請区域を着色すること。）
ク 登記事項証明書（3ヶ月以内のものとする。）
ケ その他市長が必要と認める書類
- (2) 予定建築物以外の建築等許可申請書（様式27）
法第42条第1項ただし書きの規定による建築の許可を申請すること。
添付書類は法第43条の許可申請に準ずる。
- (3) 建築物の新築、改築または用途の変更許可申請書（様式29）
法第43条第1項の規定による許可を申請すること。
法第34条第11号、第12号については建築許可申請図作成要領の表8-1、表8-2を参照のこと。
ア 省令第34条第2項に定める図書
・付近見取り図（位置図）…方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設
・敷地現況図
(1) 建築物の新築若しくは改築または第一種特定工作物の新設の場合
敷地の境界、建築物の位置または第一種工作物の位置、がけおよび擁壁の位置ならびに排水施設の位置、種類、水の流れ方向、吐き口の位置および放流先の名称
(2) 建築物の用途の変更の場合
敷地の境界、建築物の位置ならびに排水施設の位置、種類、水の流れ方向、吐き口の位置および放流先の名称
イ 都市計画法に適合する旨の建築物敷地調書（様式37）
ウ 建築物概要書（様式31）
エ 土地利用計画図
オ 建築物の平面図（面積算定表（建ぺい率、容積率および計算式記入））
建築物の立面図
カ その他市長が必要と認める書類
○委任状（申請者および代理人押印）
○理由書
○登記事項証明書（分合筆が行われている場合は、線引き時から現在までの経過が判る登記事項証明書を添付すること。抵当に入っている場合は抵当権者の同意書を添付すること。）
○建築確認申請書の写しまたは概要書（過去の直近のもの）
○公図（申請区域を着色すること。）

- 現況写真（申請区域赤線、道路幅員明記）
- 求積図（座標による求積を原則とする）
- 横断図（境界、側溝等を記入のこと）
- 流末排水経路図
- 配置図 等

第9章 その他

I 不服申立て（法第50条、第51条、行政不服審査法）

（不服申立て）

第50条 第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書若しくは第43条第1項の規定に基づく処分若しくはその不作為又はこれらの規定に違反した者に対する第81条第1項の規定に基づく監督処分についての審査請求は、開発審査会に対してするものとする。この場合において、不作為についての審査請求は、開発審査会に代えて、当該不作為に係る都道府県知事に対してすることもできる。

2 開発審査会は、前項前段の規定による審査請求がされた場合においては、当該審査請求がされた日（行政不服審査法（平成26年法律第68号）第23条の規定により不備を補正すべきことを命じた場合にあつては、当該不備が補正された日）から2月以内に、裁決をしなければならない。

3 開発審査会は、前項の裁決を行う場合においては、行政不服審査法第24条の規定により当該審査請求を却下する場合を除き、あらかじめ、審査請求人、処分をした行政庁その他の関係人又はこれらの者の代理人の出頭を求めて、公開による口頭審理を行わなければならない。

4 第1項前段の規定による審査請求については、行政不服審査法第31条の規定は適用せず、前項の口頭審理については、同法第9条第3項の規定により読み替えられた同法第31条第2項から第5項までの規定を準用する。

第51条 第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第42条第1項ただし書又は第43条第1項の規定による処分に不服がある者は、その不服の理由が鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものであるときは、公害等調整委員会に裁定の申請をすることができる。この場合においては、審査請求をすることができない。

2 行政不服審査法第22条の規定は、前項に規定する処分につき、処分をした行政庁が誤つて審査請求又は再調査の請求をすることができる旨を教示した場合に準用する。

1 不服申立て

（1）不服申立ての種類

不服申立ては、行政庁の「処分」または「不作為」について行うものであって、「審査請求」または「異議申立て」とされている。

「審査請求」は開発審査会や上位機関の長等（「処分庁」や「不作為庁」以外）に対して行い、「異議申立て」は、処分をした行政庁（「処分庁」という。）または「不作為に係る行政庁（「不作為庁」という。）に対して行うこととされている。

（2）処分についての不服申立て

「処分」とは、行政処分（許可、認可等）のほか公権力の行使にあたる事実上の行為を含む。

(ア) 下記に掲げる許可または不許可等の処分に対する審査請求は、滋賀県開発審査会に行うことができる。（法第50条第1項）

ア 法第29条第1項若しくは第2項（開発許可）

イ 法第35条の2第1項（変更の許可）

ウ 法第41条第2項ただし書き（形態制限の例外許可）

エ 法第42条第1項ただし書き（予定建築物等制限の許可）

オ 法第43条第1項（市街化調整区域内建築物等の許可）

カ これらの規定に違反した者に対する法第81条第1項の規定に基づく監督処分

(イ) 下記に掲げる承認または不承認の処分に対する不服申立ては、行政不服審査法に規定されている一般則に基づき、開発許可権者に行うことができる。（行政不服審査法第6条第1号）

ア 法第37条第1項に規定する承認、不承認

イ 法第45条に規定する承認、不承認

（3）不作為についての不服申立て

「不作為」とは、行政庁が法令に基づく申請に対し、相当の期間内に何らかの処分その他公権力

の行使にあたる行為をなすべきにもかかわらず、これをしないことをいう。

「審査請求」の相手方は、前記（２）の（ア）のア～オの規定にかかる不作為については滋賀県開発審査会に対してであり、それ以外は不作為庁に対しての「異議申立て」である。

２ 手続き

（１）不服申立人

不服申立てをすることができるのは、処分により不利益を被る個人もしくは法人（当該処分の対象者はもちろん、不利益を受ける第３者も含む。）および不作為にかかる処分その他の行為を申請した個人もしくは法人である。

法人でない社団または財団で代表者または管理人の定めがあるものは、その名で不服申し立てをすることができる。

多数人が共同して不服申立てをしようとするときは、３人をこえない総代を互選することができ、共同不服申立人が総代を互選しない場合において必要があるときは、審査庁は総代の互選を命じることができる。

また、代理人によって不服申立てができ、代理人は各自、不服申立人のために、当該不服申立てに関する一切の行為をすることができる。

（不服申立ての取下げだけは特別の委任を必要とする。）

（２）書 面

不服申立て（審査請求）は、審査請求書を正副２通、提出しなければならない。

ア 処分についての審査請求書には、次の事項を記載しなければならない。

（ア）審査請求人の氏名および年令または名称ならびに住所

（イ）審査請求に係る処分

（ウ）審査請求に係る処分があったことを知った年月日

（エ）審査請求の趣旨および理由

（オ）処分庁の教示の有無およびその内容

（カ）審査請求の年月日

（キ）審査請求人が

法人のとき …………… 代表者

社団または財団のとき …………… 代表者または管理人

総代を互選したとき …………… 総代

代理人によって審査請求するときの住所および氏名 …… 代理人

（ク）審査請求人（代表者、管理人、総代、代理人）の押印

イ 不作為についての審査請求書には、次の事項を記載しなければならない。

（ア）審査請求人の氏名および年令または名称ならびに住所

（イ）当該不作為にかかる処分その他の行為についての申請の内容および年月日

（ウ）審査請求の年月日

（エ）前記ア（キ）と同じ

（オ）前記ア（ク）と同じ

ウ 審査請求が不適法であって補正を要するものであるときには、審査庁は相当の期間を定めて補正を命じなければならない。

（３）審査請求と裁決

ア 請求期限

処分についての審査請求は、天災その他やむを得ないときを除いて、処分のあったことを知った日の翌日から起算して３か月以内にしなければならない。また処分のあった日の翌日から起算して１年を経過したときは請求することができない。（ただし、正当な理由があるときは、期間後であっても認められる場合がある。）請求書を郵送したときの期間の計算については、郵送に要した日数は算入しない。

不作為についての審査請求については、当然期限を定めていない本法の規定から、不作為に該当するか否かの判断を要する。

イ 弁明書および反論書

審査庁は、審査請求を受理したときは、請求書の副本を処分庁に送付し、相当の期間を定めて弁明書（2通）の提出を求めることができ、弁明書が提出されたときは、その副本を審査請求人に送付しなければならない。

ウ 審理

開発審査会は、審査請求の裁決を行う場合には、あらかじめ審査請求人、処分庁その他の関係人またはこれらの者の代理人の出頭を求めて、公開による口頭審理を行わなければならない。

その他の場合には、審査請求の審理は原則として書面による。ただし、請求人または参加人の申し立てがあった場合には、審査庁は、申立人に口頭で意見を述べる機会を与えなければならない。

処分についての審査請求には、利害関係人は、審査庁の許可を得て参加人として審査請求に参加することができる。審査庁は、必要ときは利害関係人に対し、参加人として参加を求めることができる。

審理に当たっては、審査請求人または参加人による証拠書類または証拠物の提出ならびに申立てまたは職権による参考人の陳述または鑑定、物件の提出または留置ならびに必要な場所の検証などを行うことができる。また、審査庁は、必要と認めれば、その庁の職員に、請求人の意見の陳述を聞かせたり、参考人の陳述を聞かせたり、場所の検証などを行わせることができる。

エ 裁決

滋賀県開発審査会は、審査請求を受理したときは、受理した日から2か月以内に裁決をしなければならない。その他の審査庁は特に期限の規定はない。

(ア) 処分についての審査請求の裁決は次による。

- a 審査請求が法定の期間経過後にされたものであるときなど不適法であるときは、裁決で請求を却下する。（不適法であるときは、受理前にその旨説得することが望ましい。）
- b 審査請求の理由のないときは、裁決で、請求を棄却する。
- c 処分（事実行為を除く）についての審査請求に理由があるときは、裁決で当該処分の全部または一部を取消す。
- d 事実行為についての審査請求に理由があるときは、審査庁は処分庁に対し当該事実行為の全部または一部を撤回すべきことを命ずるとともに、裁決でその旨を宣言する。
- e 処分が違法または不当であるが、これを取り消し撤廃することにより公の利益に著しい障害を生ずる場合、請求人の損害の程度、損害の賠償、または防止の程度および方法その他一切の事情を考慮したうえ、処分の取消し、または撤回することが公共の福祉に適合しないと考えられるときは棄却することができる。

この場合には、裁決で処分の違法、または不当である旨を宣言しなければならない。

(イ) 不作為についての審査請求の裁決は次による。

- a 審査請求が不適當のときは、裁決で却下する。
- b 審査請求に理由がないときは、裁決で棄却する。
- c 審査請求に理由があるときは、不作為庁に対しすみやかに申請に対する何らかの行為をすべきことを命ずるとともに、裁決でその旨を宣言する。

(4) 不作為庁への審査請求と決定

不作為についての審査請求があったときは、不作為庁は次の措置をとる。

ア 不作為についての審査請求が不適當であるときは、不作為庁は、決定で当該審査請求を却下する。

イ アの場合を除いて、不作為庁は、不作為についての審査請求があった日の翌日から起算して20日以内に、申請に対して何らかの行為をするか、または書面で不作為の理由を示さなければならない。

3 審査請求と訴訟

法第50条第1項に規定する処分（本章Ⅰ－1－(2)ア～カ）の取り消しの訴えは、当該処分の審査請求に対する滋賀県開発審査会の裁決を経た後でなければ提起することができない。

上記以外の処分の取消しの訴えはこの限りでない。

なお、法第51条の規定によって公害等調整委員会に裁定を申請することができる事項に関する訴えについても、この限りでない。

4 不服申立ての特例

法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第42条第1項ただし書き若しくは第43条第1項の規定による許可、不許可の処分に関し、鉱業、採石業または砂利採取業との調整に関する事項を理由として行われる不服申立てについては、その理由の当否の判断をこれら鉱業等に関する調整の専門機関である公害等調整委員会が行うことが適当であると考えられるので、同委員会に対して裁定の申請をすべきであるとしている。

具体的には、例えば市街化調整区域内において鉱業権者から法第34条第2号に該当するとして開発許可申請があったとき、鉱物資源の有効利用上その必要がないとして不許可処分をした場合に、当該鉱業を営むについて必要不可欠であるとして審査請求を行う場合などが考えられる。

Ⅱ 開発審査会（法第78条、滋賀県開発審査会条例）

1 開発審査会

開発審査会の処理すべき事務は次のとおりである。

- (1) 法第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決
- (2) 市街化調整区域における許可に関する議決
 - ア 法第34条第14号に該当する開発行為の許可
 - イ 政令第36条第1項第3号ホに該当する建築または建設の許可
- (3) 市街化調整区域における土地区画整理事業の知事認可の際の議決

【参考】

土地区画整理事業法に基づく市街化調整区域内の個人施行または組合施行の区画整理事業について

土地区画整理事業として行われる都市計画法第4条第12項に規定する開発行為は第34条各号の一に該当しなければ認可されない。（土地区画整理事業法第9条第2項、第21条第2項）

【注意事項】

開発区域の変更（拡大、縮小）または事業内容の変更による大幅な公共施設の変更、居住人口の増減等は、開発審査会の議を経たうえで変更許可をする。

2 開発審査会条例等

(1) 滋賀県開発審査会条例

昭和45年3月31日
滋賀県条例第23号

滋賀県開発審査会条例をここに公布する。

滋賀県開発審査会条例

(設置)

第1条 都市計画法(昭和43年法律第100号)第78条第1項および地方自治法(昭和22年法律第67号)第138条の4第3項の規定に基づき、知事の附属機関として滋賀県開発審査会(以下「審査会」という。)を置く。
(平15条例77・全改)

(所掌事務)

第2条 審査会は、都市計画法第78条第1項に定める事項を行うほか、知事の諮問に応じ、滋賀県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14年滋賀県条例第50号)第2条第1項の指定区域の指定またはその変更に関する事項その他開発行為等の規制に関する重要事項について調査審議する。
(平15条例77・追加)

(組織)

第3条 審査会は、委員7人をもつて組織する。
(平12条例75・追加、平15条例77・旧第1条の2繰下)

(委員)

第4条 審査会の委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
2 委員は、再任されることができる。
(平15条例77・旧第2条繰下)

(会長)

第5条 審査会に会長を置き、委員の互選によつてこれを定める。
2 会長は、会務を総理する。
3 会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。
(平15条例77・旧第3条繰下)

(会議)

第6条 審査会の会議は、会長(会長に事故があるときは、その職務を代理する者。以下この条において同じ。)が招集する。
2 審査会は、会長のほか、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができない。
3 審査会の議事は、出席した委員の過半数をもつて決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。
(平12条例75・一部改正、平15条例77・旧第4条繰下・一部改正)

(委員でない者の出席)

第7条 審査会において必要があると認めるときは、会議に、利害関係人または学識経験のある者の出席を求め、必要な説明または意見を聞くことができる。
(平15条例77・旧第5条繰下)

(庶務)

第8条 審査会の庶務は、土木交通部において処理する。
(平13条例2・一部改正、平15条例77・旧第6条繰下)

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が審査会に諮つて定める。
(平15条例77・旧第7条繰下・一部改正)

付 則

- 1 この条例は、昭和45年4月1日から施行する。
- 2 滋賀県特別職の職員の給与等に関する条例(昭和28年滋賀県条例第10号)の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

付 則(平成12年条例第75号)

この条例は、平成12年4月1日から施行する。

付 則(平成13年条例第2号)抄

(施行期日)

1 この条例は、平成13年4月1日から施行する。

付 則(平成15年条例第77号)

この条例は、公布の日から施行する。

(2) 滋賀県開発審査会傍聴規則 (抜 粋)

滋賀県開発審査会傍聴規則を次のように制定する。

昭和45年11月24日

滋賀県開発審査会長

滋賀県開発審査会規則第1号

滋賀県開発審査会傍聴規則

第1条 審査会の公開による口答審理の傍聴に関しては、法令に定めるもののほかこの規則に定めるところによる。

第2条 口答審理を傍聴しようとする者は、住所、氏名および職業を関係の係員に申し出て傍聴人名簿(別記様式)に記載しなければならない。

第3条 審査会の会長は、傍聴人の人数等を制限することがある。

第4条 次の各号に掲げる者は、傍聴することができない。

- (1) 兇器その他危険なものを持っている者
- (2) 酒気を帯びている者
- (3) 口答審理を妨害するおそれがあると認められる者
- (4) その他整理上必要があると認められる者

第5条 傍聴人は、いかなる事由があっても、口答審理の席に入ることができない。

第6条 傍聴人が傍聴席にあるときは、静粛をたもち、なお、次に掲げる事項を守らなければならない。

- (1) 帽子、外とう等を着用しないこと。
- (2) 飲食、喫煙または私語をしないこと。
- (3) 委員の言論に対し賛否を表明しないこと。
- (4) みだりに席を離れはいかないこと。
- (5) けんそうにわたり口答審理の妨害となるような行為をしないこと。
- (7) 他人に迷惑をかけまたは不体裁な行為をしないこと。

第7条 審査会の会長は、傍聴人がこの規則に違反したときは退場を命ずることができる。

2 退場を命ぜられた傍聴人は、すみやかに退場しなければならない。

付 則

この規則は、昭和45年11月24日から施行する。

Ⅲ 監督処分（法第81条、行政手続法、刑事訴訟法、行政代執行法）

1 監督処分の対象

市長は、次の各号に掲げる者に対して、都市計画上必要な限度において、是正違反のための措置をとることを命ずることができる。

- (1) この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定に違反した者
- (2) 法令等の規定に基づく処分に違反した者
- (3) 違反の事実を知って当該違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借その他により当該違反に係る土地もしくは工作物等を使用する権利を取得した者
- (4) 法令等の規定に違反した工事の注文主若しくは請負人（下請人を含む。）又は工事をしている者、工事をした者
- (5) 法令等の規定に基づく処分に違反した工事の注文主、請負人（下請人を含む。）又は工事をしている者、工事をした者
- (6) この法律の規定による許可、許可又は承認に付した条件に違反している者
- (7) 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、承認または確認を受けた者

2 監督処分の内容

命じようとする処分の内容は、違反是正の必要度に応じて次の例の中から適切なものを選ぶ。

- | | | |
|------------------------------|-------|--------------------------------------|
| (1) 許可、承認、確認 | _____ | 取 消
変 更
効力停止
条件変更
新条件の附与 |
| (2) 工事その他の行為 | _____ | 停 止 |
| (3) 建築物その他工作物
(相当の期限を定めて) | _____ | 改 築
移 転
除 却 |
| (4) その他違反是正のため必要な措置 | _____ | 使用禁止
改善命令 |

3 聴聞または弁明の機会の付与

都市計画法の違反者等に対し、処分または必要な措置を命じようとするときは、あらかじめ草津市行政手続条例第12条の規定により、意見陳述（聴聞または弁明の機会の給付）のための手続きを執らなければならない。この聴聞等については「草津市聴聞等に関する規則（平成6年草津市規則第36号）」に基づき行うものとする。ただし、緊急やむを得ないときは、この限りでない。

4 監督処分の公示

監督処分をした場合は、違反建築物等の現地に命令処分をした旨の標識を設置するとともに、命令処分をした旨を草津市公報に登載するものとする。

標識の設置は、命令に係る土地または工作物等も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、前述の土地または敷地の所有者、管理者または占有者は、当該標識の設置を拒みまたは妨げてはならない。

5 告発

違反建築行為等が、著しく公益に反し、かつ、当該行為に係る違反者等に対して罰則を適用する必要がある場合は、刑事訴訟法第239条第2項（昭和23年法律第131号）の規定により告発を行うものとする。

6 代行および代執行

(1) 代行

法第81条の規定によって必要な措置を命じようとするときは、どうしても被処分者を把握できないときは、市長は自らその措置を行い、またはその命じた者もしくは委任した者に行わせることができる。

この場合には、

ア 当該措置を行うこと（相手の期限を定めて）

イ その期限までに行わないときは、市長またはその命じた者もしくは委任したものがその措置を行うこと

措置を行う場合、公告し、かつ、公告の日から10日間その措置を行おうとする土地の付近その他適当な場所にその旨を掲示しなければならない。代行に要した費用は後で相手方に徴収できる。

(2) 代執行

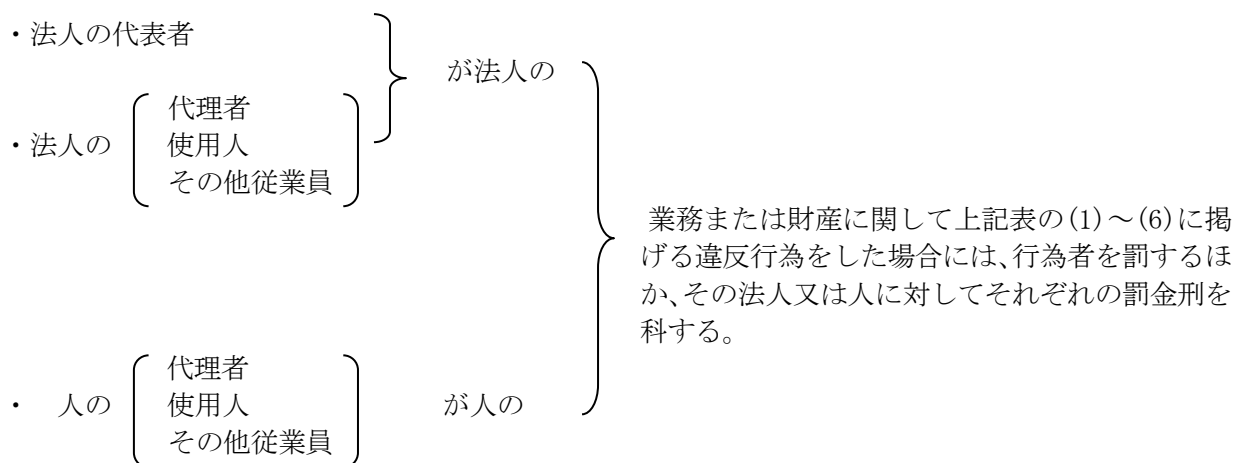
本条の措置を命じられた者が、命令を履行しない場合には「行政代執行法」の規定により、他の手段によってはその履行を確保する事が困難であり、かつ、放置することが著しく公益に反すると認められるときは、市長は自らその行為を行い、又は第三者に行わせることができる。この場合には、その費用を業者から徴収することができる。

IV 罰則（法第91条、第92条、第93条、第94条、第96条）

表 9 - 1 開発制限に関する罰則規定

条	刑	違反内容
第91条	1年以下の拘禁刑 又は50万円以下の罰金	(1) 市長の命令に違反した者(第81条第1項)
第92条	50万円以下の罰金	(2) 無許可で開発行為を行った者(第29条第1項若しくは、第2項、第35条の2第1項) (3) 建築制限等に違反して建築物を建築又は特定工作物を建設した者(第37条、第41条第2項、第42条第1項、第43条第1項) (4) 建築制限に違反して用途を変更した者(第42条第1項、第43条第1項)
第93条	20万円以下の罰金	(5) 報告もしくは資料の提出を拒否、又は虚偽の報告若しくは資料を提出した者(第80条第1項) (6) 立入検査を拒み、妨げ又は忌避した者(第82条第1項)
第96条	20万円以下の罰金	(7) 変更届、廃止届をしなかった者、又は虚偽の届出をした者(法第35条の2第3項、法第38条)

第94条の説明について



V 許可申請手数料

開発行為の許可申請その他本法に基づく申請手数料をまとめると、下表のとおりである。

開発許可申請手数料（令和8年4月1日改正）

号	申請内容		手数料			
1	法第29条第1項または第2項の開発行為の許可申請の審査	開発行為の許可申請手数料	開発区域の面積(ha)	自己の居住のための開発行為	自己の業務のための開発行為	非自己用のための開発行為
			0.1未満	8,900円	13,000円	89,000円
			0.1以上 0.3 "	22,000円	31,000円	130,000円
			0.3 " 0.6 "	45,000円	67,000円	200,000円
			0.6 " 1.0 "	89,000円	120,000円	270,000円
			1.0 " 3.0 "	130,000円	210,000円	400,000円
			3.0 " 6.0 "	180,000円	280,000円	530,000円
			6.0 " 10.0 "	220,000円	350,000円	680,000円
			10.0 "	310,000円	490,000円	900,000円
2	法第35条の2の開発行為の変更許可申請の審査	開発行為の変更許可申請手数料(変更許可申請1件につき、右に掲げる額を合算した額。ただし、その額が90万円をこえるときは、その手数料の額は90万円)	(ア) 開発行為に関する設計の変更(イのみに該当する場合を除く)については、開発区域の面積(イに規定する変更を伴う場合)の開発区域の面積、開発区域の縮小を伴う場合にあつては縮小後の開発区域の面積)に応じ前号に規定する額に1/10を乗じて得た金額	既に許可を受けた区域に変更なく設計変更を行うとき(アに該当)	前号規定額 × 1/10	
			(イ) 新たな土地の開発区域への編入に係る法第30条第1項第1号から第4号までに掲げる事項の変更については、新たに編入される開発区域の面積に応じ前号に規定する金額	区域の縮小に伴い設計の変更を行うとき(アに該当)	縮小後の面積に応ずる前号規定額 × 1/10	
			(ウ) その他	設計変更の理由が新たな土地の編入に起因するとき(イに該当)	増面積に応ずる前号規定額	
				区域の増加に伴いかつ、設計の変更を行うとき(アおよびイに該当)	(変更前の区域面積Bに応じ前号規定額×1/10) + (増面積に応じ前号規定額)	
				(ア)および(イ)以外の変更を行うこと	10,000円	

号	申請内容		手数料	
3	法第41条第2項ただし書きの許可申請の審査	市街化調整区域内等における建築物の特例許可申請手数料	47,000円	
4	法第42条第1項ただし書きの許可申請の審査	予定建築物等以外の建築等許可申請手数料	27,000円	
5	法第43条の建築等許可申請の審査	開発許可を受けない市街化調整区域内の土地における建築等許可申請手数料	開発区域の面積 (ha)	
		0.1未満	6,700円	
		0.1以上 0.3 "	18,000円	
		0.3 " 0.6 "	38,000円	
		0.6 " 1.0 "	67,000円	
1.0 "	94,000円			
6	法第45条の地位承継の承認申請の審査	地位承継の承認申請手数料	承認申請をする者の行おうとする開発行為	
			自己の居住のためのもおよび自己の業務のためのもであって開発区域の面積が1 ha未満のもの	1,800円
			自己の業務のためのもであって開発区域の面積が1 ha以上のもの	2,800円
			非自己用のもの	18,000円
7	法第47条の登録簿の写しの交付	開発登録簿の写しの交付手数料	用紙1枚	430円
8	施行規則第60条の証明の審査	開発行為又は建築に関する証明書の交付の申請に対する審査の手数料	1件につき	4,000円

※変更の取扱いについては注意事項参照

変更の取扱い注意事項

(1) 「その他」の変更について

- ア 予定建築物等の用途の変更
- イ 工事施行者の変更
- ウ 工区の変更

(注) 軽微な変更該当する届出に係るものは除く。

- (2) 「自己用」から「非自己用」開発、「非自己用」から「自己用」開発への変更について
「自己用」開発で許可を受けて途中で「非自己用」開発（またはその逆）に変更する場合は、設計の変更該当せず従前の工事の廃止と新たな許可申請として扱う。

ア「非自己用」開発 → 「自己用」開発
事前審査はなし
イ「自己用」開発 → 「非自己用」開発
事前審査は必要

- (3) 開発登録簿の写しの交付

登録簿の写し交付手数料は用紙1枚につき430円の規定であるから、調書1枚、図面1枚を必要とするときは2枚で860円となる。

(変更許可申請手数料計算例)

例1 開発区域の面積がAhaで開発許可を受けた後、単に設計変更する場合

〈 Ahaに対する規定額×1/10 〉

例2 開発区域の面積がAhaで開発許可を受けた後、Bhaの面積の縮小に伴い設計変更をする場合

〈 (A-B) haに対する規定額×1/10 〉

例3 開発区域の面積がAhaで開発許可を受けた後、設計変更の理由が新たな土地の編入に起因して、Bhaの面積が増加した場合

〈 Bhaに対する規定額 〉

例4 開発区域の面積がAhaで開発許可を受けた後、設計変更を伴いBhaの面積が増加した場合

〈 (Ahaに対する規定額×1/10) + (Bhaに対する規定額) 〉

例5 例1および例2の場合で「その他」の変更が伴う場合

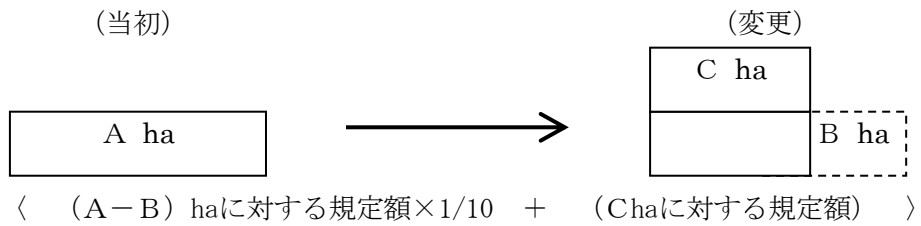
〈 (例1および例2の手数料) + 10,000円 〉

例6 例3および例4の場合で「その他」の変更が伴う場合

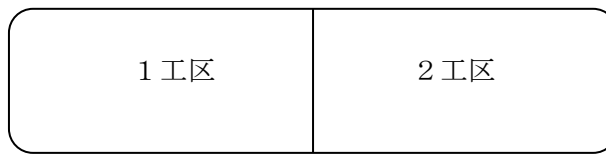
〈 例3および例4の手数料と同じ 〉

(注) 増加面積に対する規定額に含まれている。

例7 開発区域の面積がAhaで開発許可を受けた後、Bhaの面積の縮小およびChaの面積の増加に伴い設計変更をする場合



例8 開発区域で工区分けをしている開発許可について、1工区工事完了の公告後で、2工区のみ変更を行う場合



(2工区の区域に変更がなく設計変更を行うとき)
2工区の面積の規定額 × 1/10

(2工区の区域の減少に伴い設計変更を行うとき)
2工区の減少後の面積に応じる規定額 × 1/10

第2編 施設および技術基準編

第1章 総 則

1 目 的

この基準は、無秩序な市街化を防止し、開発区域およびその周辺の地域における災害を防止するとともに、良好な市街化を確保することにより、災害に強く、「環境とひとにやさしいまち・都市」づくりのため、健全かつ計画的な発展と周辺地域の環境と歴史に調和した整備を図ることを目的とする。

2 紛争の解決

事業者は、開発事業により地域住民との間に紛争が生じないように努めるとともに、紛争が生じた場合は、誠意をもって自らの責任において解決に努めなければならない。

3 事業計画

(1) 事業者は、良好な環境を確保するため、周辺地域の環境との整合性を考慮するとともに、街区構成、宅地区画等について、この基準に基づき開発事業に係る計画および設計をするものとする。

(2) 工業地域での住居系の開発事業は認めない。ただし、市長が特に認めた場合は、この限りではない。

(注) 市長が特に認める場合とは、以下のとおりとする。

① 工業地域について、住居系開発を行う場合は戸数にかかわらず、「工業地域内の住居系開発について」の伺書を市長に提出し、開発地周辺の土地利用、草津市都市計画マスタープラン、および環境面から支障のないものについてのみ認める。

② 社宅については工場等の工業系の従業員用のものについてのみ認める。ただし、開発地と同一の工業地域内で、工場等の近隣および隣接での立地しか認めない。

(3) 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は、次表に掲げる数値以上とする。ただし、地区計画により定められた敷地面積があるため留意すること。

1 戸建住宅の1区画面積

用途地域	標準敷地面積 (㎡)	最小敷地面積 (㎡)
第1種低層住居専用地域	165	150
第2種低層住居専用地域		
第1種中高層住居専用地域	150	135
第2種中高層住居専用地域		
第1種住居地域		
第2種住居地域		
準工業地域		
工業地域	135	120
近隣商業地域		
商業地域		

備考

各区画の敷地面積の最低限度は、標準敷地面積の欄に定める面積とする。ただし、開発区域の形状や区画割の関係から、標準敷地面積の欄に定める面積を全区画において確保できない場合、一区画に限り敷地面積の最低限度は、最小敷地面積の欄に定める面積とする。

- (4) 草津市立地適正化計画（都市再生特別措置法第 88 条第 1 項、第 108 条第 1 項、第 108 条の 2 第 1 項の規定）に係る届出を行うこと。

4 施設等の移管手続き

事業者は、市長との協議に基づき各施設管理者に移管することを決定した施設等について、市長の指示を受けて、所有権の移転手続きをとらなければならない。

- (1) 前項の規定による管理移管の手続きが完了するまでの間は、事業者が施設等の管理責任を負うものとする。
- (2) 事業者は、当該施設管理者が定める協定書（様式 47、様式 47-1、様式 48）を締結しなければならない。
- (3) 事業者は、市に所有権移転その他管理移管をする用地の境界を明示するため、市規格の境界標識を設置するものとする。
- (4) 事業者は、市長または関係機関との協議に基づき設置した施設等で市長以外の機関または団体等に移管するものがある場合は、移管を証明する書類を市長に提出するものとする。

5 協定の締結

- (1) 事業者は、市長と開発事業協定書（様式 46）を締結するものとする。
- (2) 事業者は、当該施設管理者が定める協定書（様式 47、様式 47-1、様式 48）を工事完了検査後速やかに締結するものとする。

6 建築工事完了届出書の提出

事業者は、建築行為を伴う開発事業の場合で、当該建築物に係る工事が完了したときは、建築工事完了届出書（様式 66）を市長あてに提出しなければならない。

なお、一戸建て住宅に関してはこの限りでない。

第2章 住区構成等

1 住区構成に関する法規定

法第33条第1項

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環境における環境の保全とが図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。

2 住 区

宅地開発区域内の住区の基準は、表2-1に掲げるとおりとする。

表2-1 住 区 構 成 と 施 設 配 置

近隣住区数			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)	7,000～10,000 (近隣住区)	14,000～20,000	28,000～40,000
			(地 区)		
教育施設		幼稚園、認定こども園	小 学 校	中 学 校	高 等 学 校
福祉施設		保育所・託児所、認定こども園			(社会福祉施設)
保 健		診療所(巡回)	診療所(各科)		病院(入院施設)・保健所
保 安	防火水槽(消火栓)	警察派出所(巡回)	巡 査 駐 在 所 消防(救急)派出所		警 察 署 消 防 署
集会施設	集 会 所	集 会 場			地域まちづくりセンター
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		共 同 浴 場	新 聞 集 配 所	銀 行	映画館娯楽施設

(注) 隣保区 幼児の行動範囲と成人の近隣融和範囲を中心とした最小単位の住宅地のまとまりをいう

分 区 児童の生活領域と主婦の日常生活圏でまとめられる単位をいう

近隣地区 小学校区を単位としたまとまりをいう

3 宅地区画

宅地区画の設計計画については、次の各号に掲げる事項を標準として考慮するものとする。

- (1) 1戸建住宅の標準的な街区にあつては、長辺がおおむね 80～120m、短辺が 25～50mとすること。(図2-1)
- (2) 集合住宅は、街区の最大面積を 6 ha 以下とし、長辺短辺とも 250mを超えないこと。
- (3) 1宅地の画地形状は、ほぼ正方形に近いものとし、短辺に対する長辺の割合を 1倍～1.5倍までとすること。
- (4) 工事完了後の宅地区画および面積の変更は認めない。
- (5) 宅地と道路との高低差が 1 m 以下の場合には、土羽処理とすることができるものとし、それらの高低差が 1 m を超える場合は、すべて構造物を設け土羽処理は認めないものであること。なお、宅地と宅地との高低差が生じる場合については、構造物を設けることを原則とする。
- (6) 画地は、道路に 2 m 以上接し、かつその接する道路の計画中心高より高くすること。
- (7) 宅地と宅地または宅地と道路の高低差は 2 m 以下とすること。また、各宅地内の土砂等が前面道路に直接流出しない対策を講じること。
- (8) 幹線道路 (12m以上) と区画道路との間の宅地は、原則として一列配置とし、幹線道路から宅地の出入口は設けないこと。(図2-2)
- (9) 開発区域の予定建築物の配置および宅地区画の設計については、日照、通風、騒音公害対策等も十分考慮し計画すること。
- (10) 宅地の計画高さは、開発区域周辺の地形などの土地条件を十分に把握し設定すること。なお、開発区域が、浸水履歴を有する場所である場合や浸水想定区域図・浸水マップ等の浸水区域に含まれている場合は、浸水深さも考慮して宅地の計画高さを設定することが望ましい。
- (11) 「草津市建築物の浸水対策に関する条例」に基づき計画するように努めること。
- (12) 開発行為により、宅地と宅地または宅地と道路の間に「がけ」が生じる場合は、その「がけ」の反対方向に雨水等が流れるよう勾配がとられていること。(図2-3)

図2-1 街区の構成詳細図

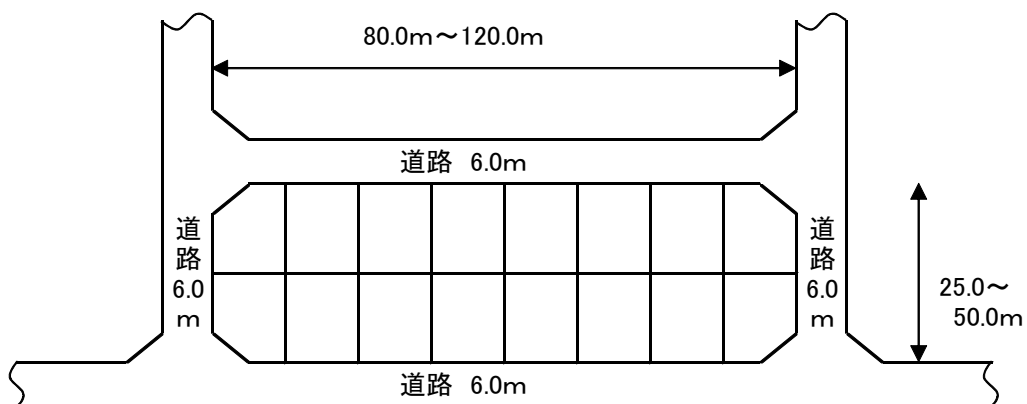


図 2 - 2 宅地の配置

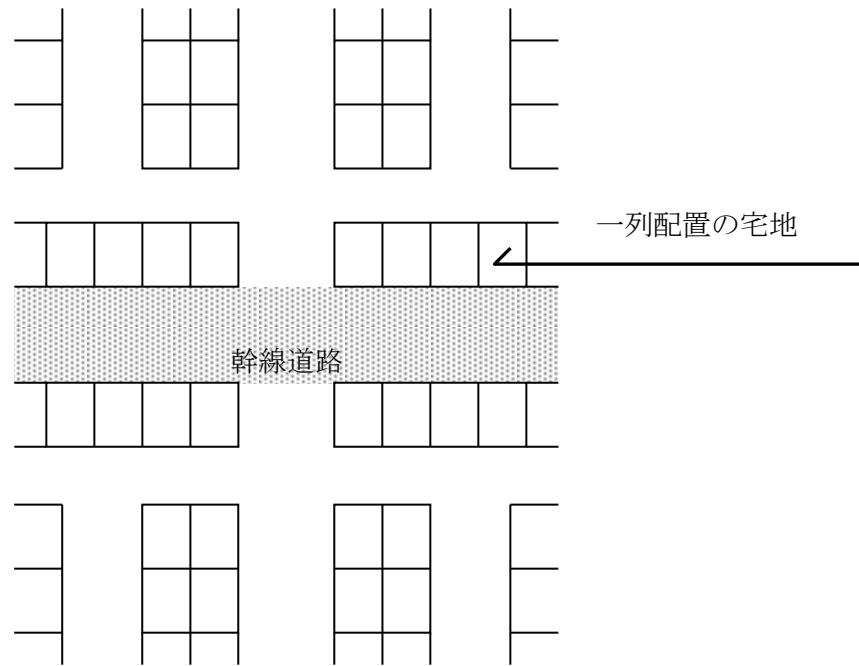
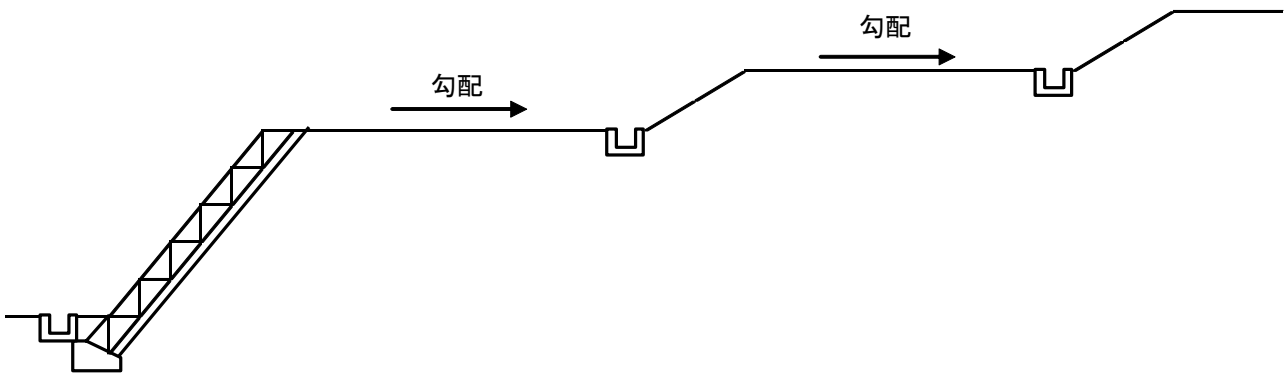


図 2 - 3 がけ面の排水



第3章 道 路

1 道路に関する法規定

法第33条第1項

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以外の開発行為にあっては、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、通行の安全上また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形状及び地盤の性質

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

政令第25条 法第33条第2項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第33条第1項第2号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一 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。

二 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って、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りではない。

三 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。）にあっては、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。

四 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う開発行為にあっては、6.5メートル）以上の道路（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。

五 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。

省令第 20 条 令第 25 条第 2 号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が 1,000 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。

省令第 20 条の 2 令第 25 条第 2 号ただし書き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。

- 一 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。
- 二 幅員が 4メートル以上であること。

省令第 24 条 令第 29 条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 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。
- 二 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。
- 三 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。
- 四 道路は、階段状でないこと。ただし、もっぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあつては、この限りではない。
- 五 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。
- 六 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。
- 七 歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によって車道から分離されていること。

〈道路に関する条例・規則〉

草津市が管理する市道の構造の技術的基準等を定める条例

草津市が管理する市道の構造の技術的基準を定める規則

草津市が管理する市道に設ける道路標識の寸法を定める規則

草津市高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に基づく移動等円滑化のために必要な市道の構造に関する基準を定める規則

2 道路の種類

(1) 開発許可で認められる道路の種類

開発区域が接道できる道路の種類を下表に示す。(建築基準法第 42 条、第 43 条を準用)

表 3-1 既存道路の種類

道路の種類	自己居住用	自己業務用	非自己用
道路法による道路(建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号)	○	○	○
建築基準法第 42 条第 1 項第 2~5 号に規定する道路	○	○	○
建築基準法第 42 条第 2 項に規定する道路	○	×	×
建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号に基づく認定または第 2 号に基づく許可を取得した道等	△ (※)	×	×

(※) 法第 34 条第 11 号の規定に基づく開発区域の接道は認めない。

(2) 開発行為により設置される道路の種類を下表に示す。

表 3-2 道路の種類

道路の区分		標準設計速度 (km/h)	摘要
幹線道路	幹線道路 (幅員 18 m 以上)	60	自動車の通行量が著しく、区域外への集約的役割を有する道路
	地区幹線道路 (幅員 12 m 以上)	50	開発区域の骨格となるもので、近隣住区を形成する街路及び住区内の主要道路
	補助幹線道路 (幅員 9 m 以上)	40	開発区域の近隣分区、隣保区を形成し地区幹線道路に連絡する道路
区画道路 (幅員 6 m 以上)		20	開発区域の区画を形成し、区画の敷地に接するよう配置する道路
歩道、歩行者自転車専用道路 (幅員 2 ~ 4 m)			歩行者及び自転車の通行の専用となる道路

(注) 1) 幹線道路の幅員には歩道の幅員を含む。(ただし、車道幅員は 6.0m 以上とすること)

2) 開発区域内に河川、雨水幹線、鉄道、自動車専用道路等がある場合は、市長及び関係管理者と協議のうえ、その両側に側道または管理用道路を設けるものとする。

3 道路の配置

(1) 道路配置計画の基本 (政令第 25 条第 1 号)

開発区域内の主たる道路は、開発区域内の交通を支障なく処理できるとともに、都市計画において定められた道路に適合して計画されなければならない。また、開発に伴い発生する交通によって、開発区域外の道路の機能を損なうことなく、周辺の道路と一体となって機能が有効に発揮されるよう計画する必要がある。

市道路網計画等がある場合は、これに適合するよう計画し、市長と用地の提供等について協議のうえ整備するものとする。市長が開発区域外への接続道路を特に必要と認めた場合においても、市長と用地の提供等について協議のうえ整備するものとする。

なお、道路計画に当たっては必要に応じ道路管理者および所轄警察署と十分協議を行うこと。

(2) 調 査

道路配置計画等に当たっては、あらかじめ次の事項の調査を行うこと。

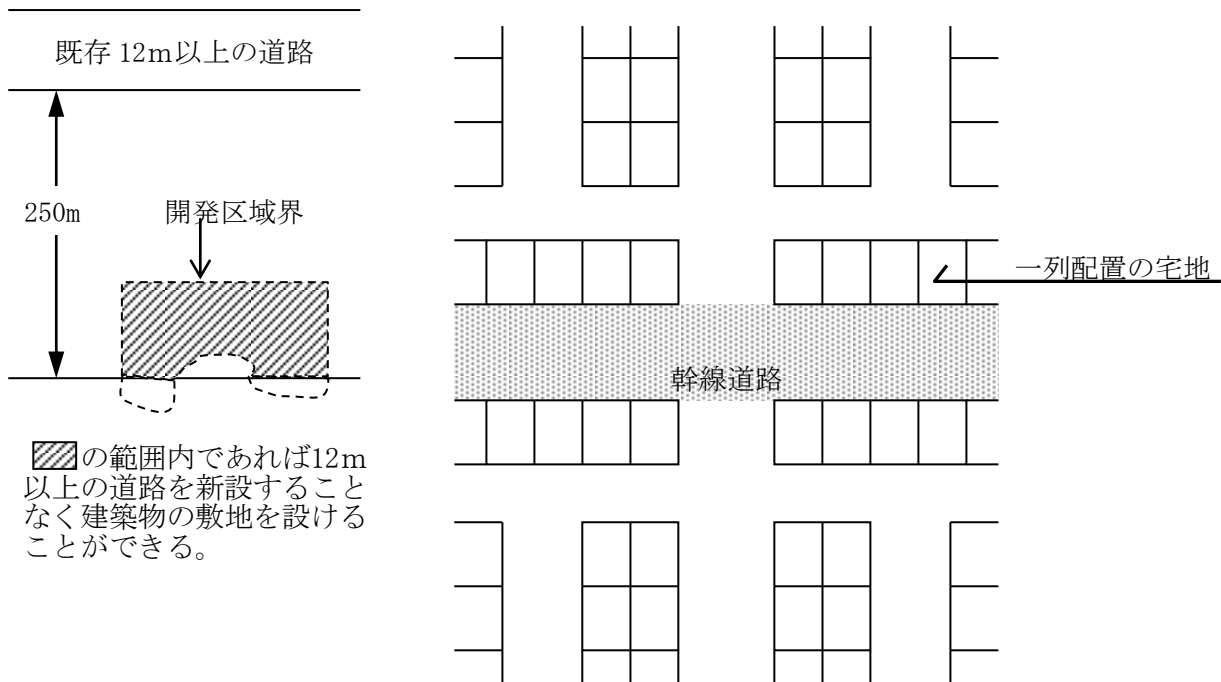
- ア 開発区域周辺にある既存の道路あるいは計画中の道路の路線名、幅員、利用状況等
- イ 道路の境界および管理者
- ウ 開発に伴う発生交通量
- エ 開発区域外の地形

(3) 幹線道路の配置等（政令第25条第3号）

開発区域の面積が20ha以上の開発行為にあつては、予想建築物等の敷地から250m以内の距離に幅員12m以上の道路が設けられていること。

幹線道路と区画道路の間の宅地は一列配置を原則とし、幹線道路から宅地の出入り口は設けないこと。

図3-1 幹線道路の配置



4 道路の幅員

(1) 道路幅員のとらえ方

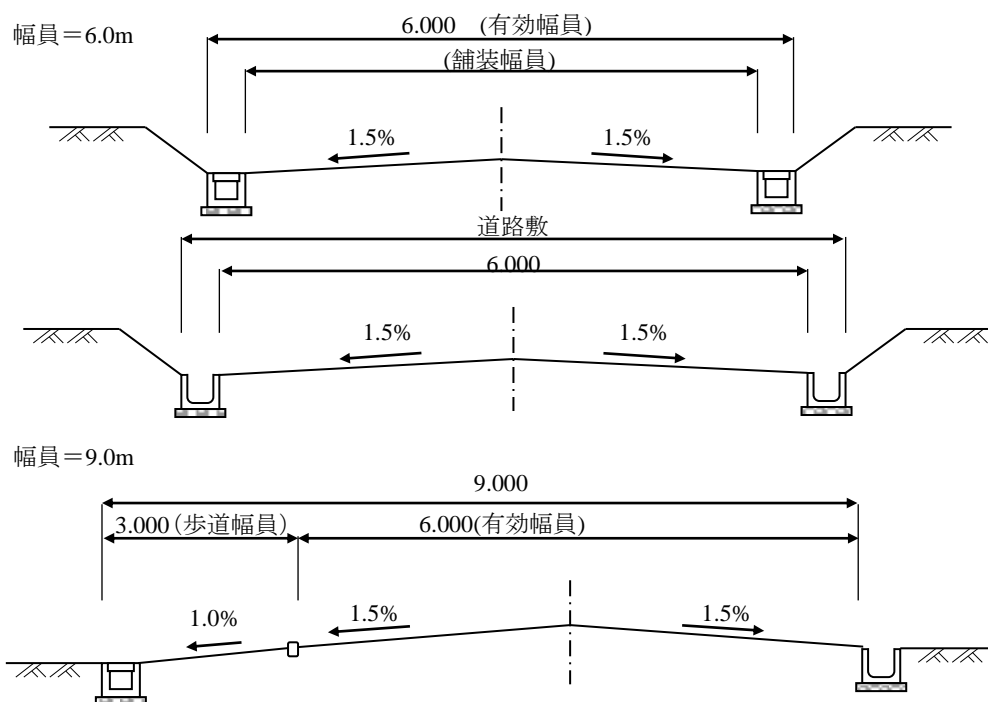
ア 有効幅員

有効幅員とは、車両の通行上支障のない部分の幅をいい、側溝に蓋を設ける場合には、側溝の幅も有効幅員に含まれる。

なお、有効幅員内への電柱、防護柵ならびに消火栓器具格納箱、標識柱等の建て込みは認めない。

また、既存道路であつて、歩行者等の通行安全上の観点から設置されたラバーポールやデリネーター等の視線誘導標については、有効幅員内に含めても差し支えない。ただし、消防車や救急車等の緊急車両と一般車両とのすれ違いが可能であるように設置されている場合に限る。

図3-2 有効幅員のとらえ方



※1 歩道幅員は、縁石や防護柵等で車道から区画されている部分の幅をいい、蓋無しの側溝および法面部は含めない。

なお、歩道幅員内に設置されている電柱、防護柵、照明灯、標識、植栽帯等については、歩道幅員に含めても差し支えない。

※2 道路の幅員の算出方法

開発許可における道路幅員（敷地が接する道路および区域外既存道路の幅員）の算出方法は、有効幅員と歩道幅員の合計とする。

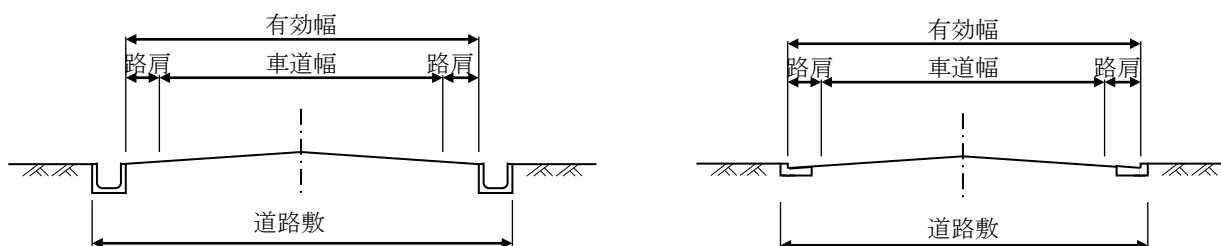
イ 道路各部の名称

幅員構成の各部の名称を下図に示す。

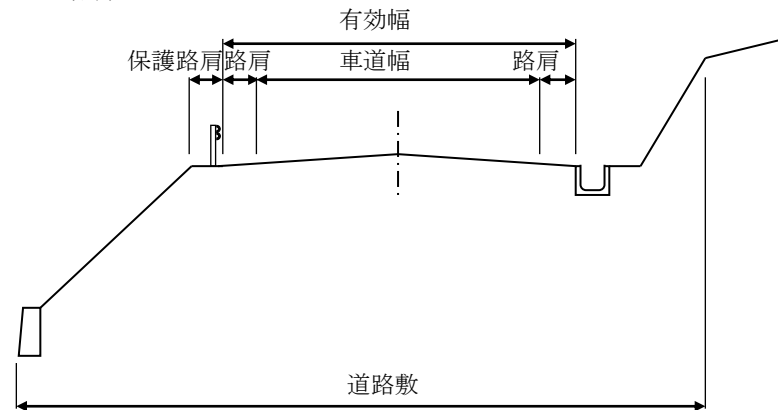
図3-3 道路各部の名称

(a) U型側溝の場合

(b) L型側溝の場合



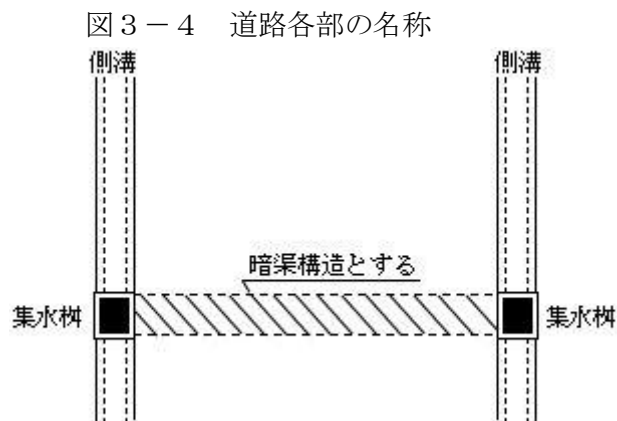
(c) 防護柵を設ける場合



(注) 道路の幅員とは、上記の図に示す有効幅員であり、蓋無しの側溝、防護柵等は幅員に含めないものとする。

ウ 道路の側溝について

- 1) 側溝を現場打ちで施工する場合は、国土交通省制定土木構造物標準設計（平成12年9月改訂 社団法人全日本建設技術協会）に準拠した構造とすること。
- 2) 道路横断側溝は、暗渠構造(φ300 mm以上)とし、鉄筋コンクリート製で所定の耐荷重を有すること。ただし、理由がある場合については、三面張水路とし、蓋はグレーチング（受枠付、ボルト固定式、T-25、ボルト穴キャップ、細目、すべり止めタイプ、防音型）とすること。なお、集水桝については、グレーチング（受枠付、ボルト固定式、T-25、ボルト穴キャップ、細目、すべり止めタイプ、防音型）とすること。



- 3) 全面を蓋で覆う場合は、5mに1か所グレーチング（T-25、細目、すべり止めタイプ、防音型）を設けること。また、グレーチングを除く箇所には、コンクリート蓋（T-25、防音型）を設けること。
- 4) 伸縮目地は、10mに1か所設けること。
- 5) 住宅地の出入口箇所には、4m分のグレーチング（T-25、細目、すべり止めタイプ、防音型）を設置すること。住宅地以外の土地の出入口や出入が頻繁な住宅地の出入口は、横断用の側溝かつグレーチング（受枠付、ボルト固定式、T-25、ボルト穴キャップ、細目、すべり止めタイプ、防音型）とすること。
- 6) 側溝蓋を一部現場打ちコンクリートにする場合、規定の配筋を行い、かぶりは30mm以上とすること。

7) 側溝の改修（グレーチングに変更）の場合は、既設側溝（現場打かつ壁厚 150 mm以上に限る）を 200 mm程度はつり、D13 mm（SD345）の差し筋L=20 cmを 50 cm間隔程度に配置の上グレーチング蓋（受枠付、ボルト固定式、T-25、ボルト穴キャップ、細目、すべり止めタイプ、防音型）とすること。

8) 側溝勾配は、流速が 0.8~3.0m/s となるよう設計のこと。（1/300 以上とすること）

9) 構造物のコンクリート指定強度は、次のとおりとすること。

基礎コンクリート	$\delta 28 \geq 18\text{N}/\text{mm}^2$ 以上
無筋コンクリート	$\delta 28 \geq 18\text{N}/\text{mm}^2$ 以上
鉄筋コンクリート	$\delta 28 \geq 24\text{N}/\text{mm}^2$ 以上

10) 側溝は維持管理が可能な寸法・断面を有することとし、以下を目安とする。ただし、必要な流下能力を確保できる断面であることとする。

側溝天端から水路底までの高さ	側溝内幅
700mmまで	300mm以上
700mmを超える	400mm以上
1000mmを超える	500mm以上

11) 今後の維持管理のため、10 区画以上の開発事業においては、グレーチング上げ、ボルトレンチを竣工検査時目的物と併せ、次のとおり収めること。

10 区画以上 30 区画未満	グレーチング上げ 2組	ボルトレンチ 1本
30 区画以上 100 区画未満	グレーチング上げ 3組	ボルトレンチ 2本
100 区画以上	グレーチング上げ 4組	ボルトレンチ 3本

エ 集水枡について

1) 集水枡は維持管理が可能な寸法・断面を有することとし、以下を目安とする。

枡天端から枡底までの高さ	集水枡内幅（矩形の場合は短辺長）
700mmまで	400mm以上
700mmを超える	500mm以上
1000mmを超える	800mm以上

※同時に接続側溝内幅より10cm程度大きいものであること。

ただし、枡天端から枡底までの高さが700mmを超えず、枡からの流出入が1方向かつ維持管理上支障がないと認められる場合は、プレキャスト側溝の内幅に対応した内幅のプレキャスト集水枡とすることができる。

2) 内幅500mm×500mmを超える集水枡の鋼製グレーチング蓋については、人力による維持管理が可能な重量となるように分割または、ヒンジ開閉タイプとすること。

オ 側溝蓋について

側溝蓋については、集水機能を有し、かつバリアフリー基準に適合したものを設置すること。

側溝蓋を製作する場合は、構造計算を行い協議の上、製作すること。

カ 暗渠工について

暗渠工およびボックスカルバートについては、国土交通省制定土木構造物標準設計（平成 12 年 9 月改訂 社団法人全日本建設技術協会）に準拠すること。

キ 側溝等基礎について

道路側溝等の基礎については、下表に準拠すること。下表に掲げる製品以外のものを使用する場合は、別途協議すること。

（単位：mm）

種類	張出幅	基礎材	均しコンクリート厚	敷モルタル厚	例示
側溝	50	150	100	-	可変側溝
横断管	100	200	100	30	重圧管 台付管
集水枿	50	150	100	-	プレキャスト製品
				※	内壁高 $H \leq 1,000$
	50	200	100	-	プレキャスト製品
				※	内壁高 $H > 1,000$
	50	150	-	-	現場打
					内壁高 $H \leq 1,000$
	50	200	-	-	現場打
					内壁高 $H > 1,000$

※底版の無いプレキャスト製品の場合は、50 mm以上のインバートコンクリートを施工すること。

ク 側溝への接続について

道路側溝への雨水排水の接続口径については 150 mm以上とし、側溝の側壁のハンチを外した適切な位置に接続すること。

ただし、接続先の側溝断面の大きさを考慮した適切な口径とすること。

ケ 街渠枿の位置について

街渠枿が乗り入れ部に位置する場合は、適切な位置に街渠枿を移設すること。

なお、専用住宅の乗り入れの場合は、道路管理者と協議のこと。

5 区域外既存道路との接道（政令第 25 条第 4 号）

- (1) 開発区域内の主要道路は、下表に掲げる規定値以上の幅員を有する開発区域外の既存の道路に接続しなければならない。ただし、開発区域の周辺の道路状況により車両の通行に支障がない場合は、特例値以上の幅員を用いることができる。

既存道路への接続は 2 箇所（原則 2 路線）以上設けるものとする。ただし、開発区域面積

が1ha未満の場合に限り、開発区域が2路線以上の既存道路に接していない場合など、2路線以上の開発区域外の道路への接続が困難な場合、視距が確保できる安全な間隔で、2箇所（1路線）接続とすることができる。

なお、開発区域の形状、開発区域の周辺の土地の地形および利用の形態に照らして、これによることが著しく困難であるなど、やむを得ない特段の理由がある場合、または幹線道路を設ける場合はこの限りではない。

表3-3 接続先道路の幅員 (単位:m)

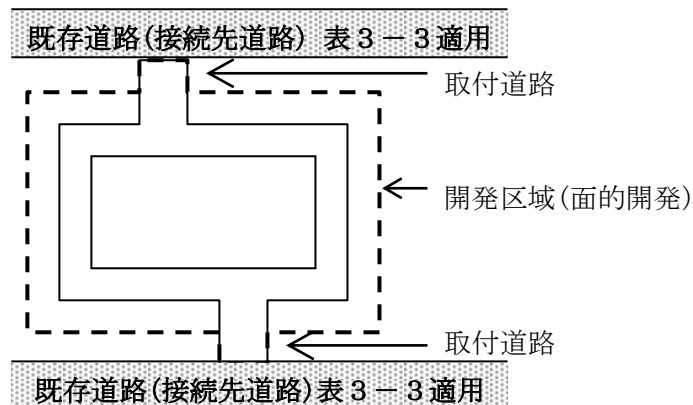
用途	敷地の規模	規定値	特例値
住宅地開発	1.0ha未満	6.5	4.0
	1.0ha以上	6.5	6.0
住宅地以外の開発	0.5ha未満	9.0	4.0
	0.5ha以上	9.0	6.0

(注) 1 特例値以上の幅員（有効幅員）を採用できる条件とは、開発の目的、開発区域の規模、形状、周辺の地形、周辺の土地利用、道路計画等から勘案して、環境の保全上、防災上、通行の安全上支障がなく開発区域から円滑な交通分散が可能と判断できる場合とする。

なお、特例値が採用できる場合であっても、開発区域が0.1ha以上の場合は、道路に接する区域は、6.0m以上（政令第25条第2号の最小幅員以上とする）に道路用地としてセットバックすること。

2 道路交通法の規定に基づく一方通行の道路においては、幅員を4.0m以上とする。
(公安委員会との協議を行うこと。)

図3-5 接続道路



3 接続先の道路幅員が、表3-3に定める幅員に満たない場合は、接続先道路の改良を行うものとする。

4 接続先の道路幅員が、表3-3に定める幅員以上であっても、当該道路の整備改良が必要と認められた場合は、整備改良について市長と協議するものとする。

5 前2項に基づき改良された道路施設については、市への無償提供を市長と協議するものとする。

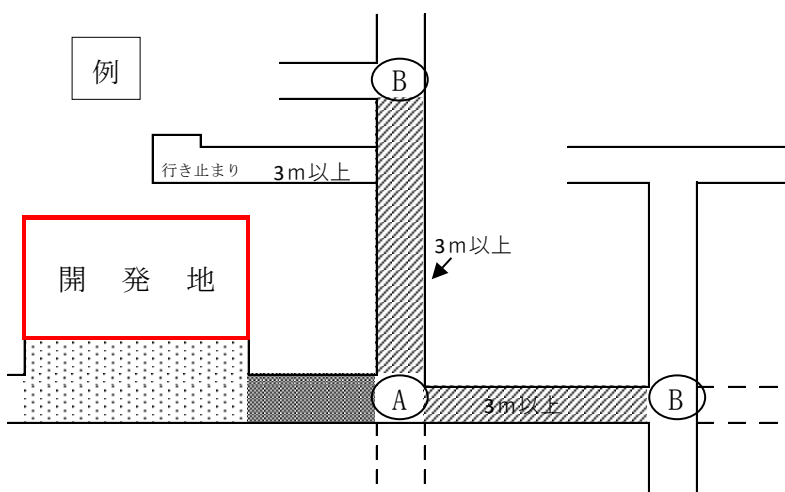
6 公道からの乗り入れ

駐車場が公道に接する場合、道路管理者と駐車場の形態、駐車の方法等について、事前協議を行い決定すること。駐車場の進入口は、1路線1箇所を原則とし、進入路の幅員は6m以下で他の部分からは車両が進入できないようにすること。なお、公道に対して複数の車室が並んで直接面しているような配置（いわゆる串刺し駐車）は認めない。自己用住宅の場合は原則1画地1箇所とし、4.0m以下とすること。複数の専用通路が並ぶ場合は、安全面から各戸の車両出入口を明確化するとともに、他の車両が進入できないようにすること。

7 駐輪場の配置

駐輪場が公道に接する場合、公道に対して複数の車室が並んで直接面しているような配置（いわゆる串刺し駐車）は認めない。

8 円滑に交通分散が可能な道路は参考として以下に例を示す。



Ⓐ ・既存道路（開発地から交差点Aまでの道）を除き、有効幅員3.0m以上の道が2方向以上ある交差点を示す。

Ⓑ ・交差点Aから有効幅員3.0m以上の道でつながった交差点を示す。
・行き止まりではない道が2方向以上ある交差点を示す。

表 3 - 3 または表 3 - 5 適用

表 3 - 3 適用

有効幅員 3.0m以上

※開発地の面積が住宅地で1.0ha以上（住宅地以外で0.5ha以上）の場合は、交差点Aより幹線道路まで表3-3適用に定める幅員とする。

※交差点とは、十字路、丁字路その他二以上の道路が交わる場合における当該2以上の道路の交わる部分をいう。（道路交通法第2条第5項より）

※A-B間やBより先の道路について、安全が確保できない恐れがあると市が判断する場合などは別途協議によるものとする。

(2) 敷地が接する道路の幅員（政令第25条第2号、省令第20条、省令第20条の2）

予定建築物等の敷地が接する道路の幅員は、表3-4に掲げる規定値以上とすること。

ア 開発区域内に道路を新設する場合

表3-4 開発区域内の道路幅員

用途	道路種別	開 発 面 積				
		0.1ha未満	0.1~0.5ha未満	0.5~5.0ha未満	5.0~20.0ha未満	20.0ha以上
住宅地の 開 発	歩行者道路	1.5m以上	1.5m以上	1.5m以上	1.5m以上	1.5以上
	自転車道路	4.0m以下	4.0m以下	4.0m以下	4.0m以下	4.0m以下
	区画道路	6.0m以上	6.0m以上	6.0m以上	6.0m以上	6.0m以上
	幹線道路		9.0m以上	9.0m以上	9.0m以上	12.0m以上
住宅地以 外の開発	区画道路	6.0m以上	6.0m以上	6.0m以上	9.0m以上	12.0m以上
	幹線道路		9.0m以上	9.0m以上	12.0m以上	

- (注) 1 住宅以外の建築物等の一敷地の規模が 1,000 m²以上の場合には、その敷地が接することとなる道路の幅員は9m以上とする。
- 2 小区間（最大延長 35.0m）で通行上支障がなく、周辺の状況等を勘案して事情やむを得ないと認められる場合は、4.0m以上とすることができる。ただし、道路の幅員が 4.0mの袋路状道路は認められない。
- 3 開発区域内に都市計画道路がある場合は、その都度定める。
- 4 歩道幅員 3.5m以上については、植樹帯または植樹柵を設置する。
- 5 開発区域周辺の開発状況等により市長が特に必要であると認めた場合は、周辺の開発が予想される区域を合わせた面積を対象としてこの基準を適用する。

イ 開発区域内に道路を新設しない場合（既存道路に接する一敷地開発の場合）

表3-5 既存道路の幅員（単位：m）

用途	敷地の規模	規定値	特例値
住宅地開発	1.0ha未満	6.0	4.0
	1.0ha以上	6.0	—
住宅地以外 の開発	0.1ha未満	6.0	4.0
	0.1ha以上0.5ha未満	9.0	6.0
	0.5ha以上	9.0	6.0
第2種特定工作物		9.0	6.0

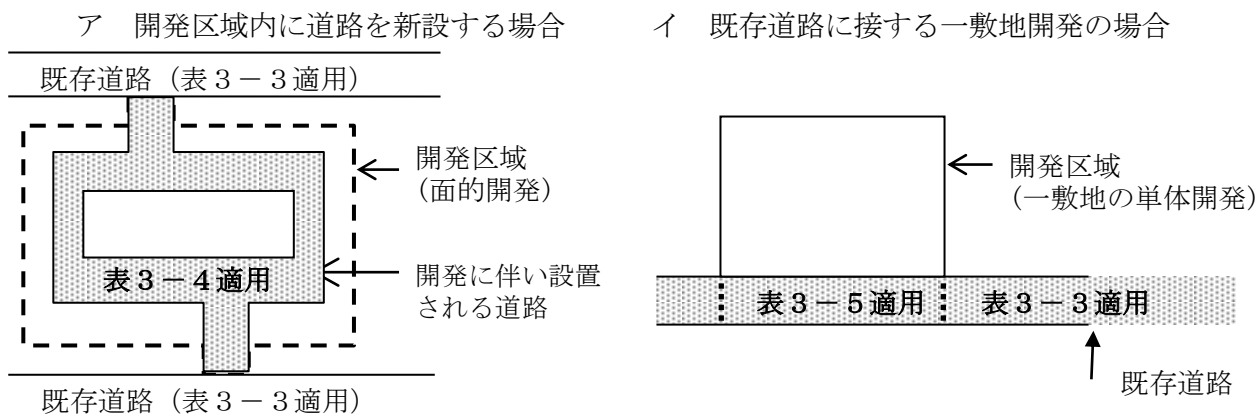
- (注) 1 特例値以上の幅員を採用できる場合とは、開発の目的、開発区域の規模、形状、周辺の地形、周辺の土地利用、道路計画等から勘案して、環境の保全上、防災上、通行の安全上支障がない場合とする。

なお、特例値が採用された場合であっても、道路に接する区域は、6.0m以上（政令第25条第2号の最小幅員以上とする）に道路用地としてセットバックすること。ただし、0.1ha未満は除く。

- 2 住宅地以外での開発であっても、ショッピングセンター、トラックターミナル等、大量の発生交通量が生じる予定建築物等を目的とした開発行為には、特例値を採用できない。

- 3 道路交通規制法の規定に基づく一方通行の道路においては、幅員 4.0m以上とする。
- 4 自己用住宅の場合は除く。

図 3-6 道路の幅員



(3) その他の道路として上記ア、イにかかる道路以外で敷地が建築基準法第42条第2項道路に接続する場合は、「草津市道路後退に関する指導要綱」に基づく協議を行うこと。

6 道路の構造

(1) 設計

道路の設計は、この基準に定めるもののほか、道路構造令等に準ずるものとする。

(2) 道路の幅員構成

- 1) 道路の幅員は、設置する道路の車道、中央帯、停車帯、路肩、歩道等の区分により構成するものとする。
- 2) 幅員の決定は、幅員構成要素の規定値によるものとする。

(3) 道路の設計速度

道路の設計速度は、表 3-6 に掲げる数値を基準とする。

表 3-6 標準設計速度

道路区分	標準設計速度
幹線道路	40 km~60 km/h
区画道路	20 km/h

(4) 横断勾配

道路の横断勾配は、片勾配を附する場合を除き、路面の種類に応じ、表3-7に掲げる値を基準とする。

表3-7 標準横断勾配

区分	路面の種類	横断勾配 (%)	
		片側1車線の場合	片側2車線の場合
車道	セメント舗装、アスファルト舗装	1.5	2.0
歩道	路面の種類を問わず	1.0	

(5) 縦断計画

ア 縦断勾配 (省令第24条第3号)

道路の縦断勾配は、表3-8に掲げる規定値以下とする。ただし、地形の状況等によりやむを得ない場合は、特例値以下とすることができる。

表3-8 縦断勾配

道路の区分	縦断勾配 (%)		備考
	既定値	特例値	
幹線道路	5.0	8.0	V=60 km/h
地区幹線道路	6.0	9.0	V=50 km/h
補助幹線道路	7.0	10.0	V=40 km/h
区画道路	9.0	12.0	V=20 km/h

縦断勾配の特例値における制限長

地形の状況等によりやむを得ない場合において、規定値をこえた縦断勾配を用いるときの制限長は表3-9に掲げるとおりとする。

表3-9 特例値における制限長

縦断勾配	制限長 (m)			
	幹線道路	地区幹線道路	補助幹線道路	区画道路
5%をこえ6%以下	500			
6%をこえ7%以下	400	500		
7%をこえ8%以下	300	400	400	
8%をこえ9%以下		300	300	
9%をこえ10%以下			200	100
10%をこえ12%以下				50

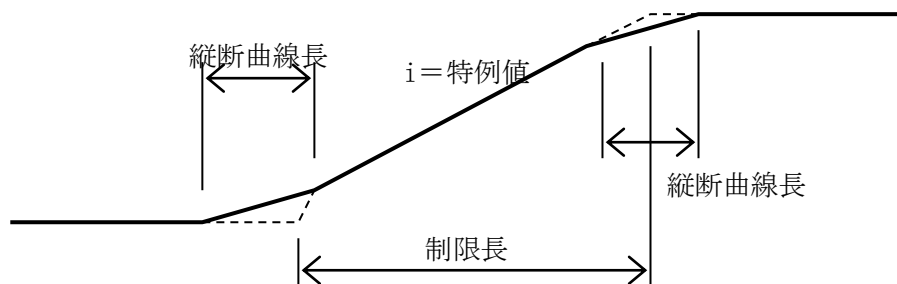
イ 縦断曲線

道路の縦断勾配が変移する箇所には、表3-10に掲げる値以上の縦断曲線を設けるものとする。また、縦断曲線の長さは、下表の右欄に掲げる値以上とする。

表3-10 縦断曲線半径及び曲線長

	縦断曲線半径 (m)		縦断曲線長 (m)	備 考
	凸形曲線	凹形曲線		
幹線道路	1,400	1,000	50	V=60 km/h
地区幹線道路	800	700	40	V=50 km/h
補助幹線道路	450	450	35	V=40 km/h
区画道路	—	—	—	

図3-7 縦断計画



(6) 平面曲線

ア 曲線半径

1) 道路の曲線半径は、表3-11に掲げる既定値以上とする。ただし、地形の状況等によりやむを得ない場合は、特例値まで縮小することができる。

表3-11 曲線半径

道路の区分	曲線半径 (m)	
	既定値	特例値
幹線道路	150	120
地区幹線道路	100	80
補助幹線道路	60	50
区画道路	—	—

2) 曲線部には、適切な長さの直線区間を設けること。

(注) 市長が必要と認めた場合は、その都度指示する。

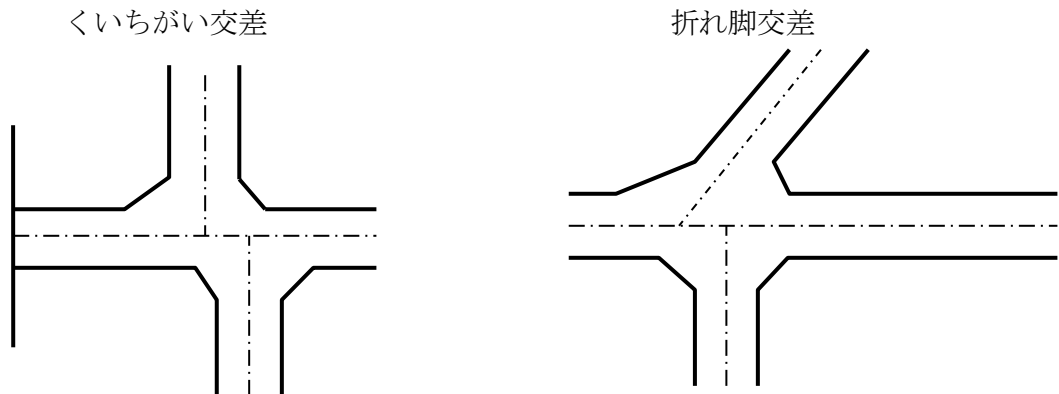
(7) 平面交差

ア 枝数、交差角及び形状

交差点における安全性と交通容量を確保するため、次の事項を満たさなければならない。ただし、開発規模および区域の周辺の状況により、車両の通行に支障がない場合で道路管理者と協議し、市長がやむを得ないと認めた場合はこの限りでない。

- 1) 交差点の枝数は4以下としなければならない。
- 2) 交差点は直角または直角に近い角度とする。
- 3) 原則として、くいちがい交差（接続道路が近接するもの）や折れ脚交差としてはならない。
- 4) 交差点間隔は十分大きくとらなければならない。
- 5) 接続道路と接続先道路の取付部には、接続先道路の交通量、幅員、地形の状況等勘案して適切な長さの屈折車線（停留車線）を設けるものとする。

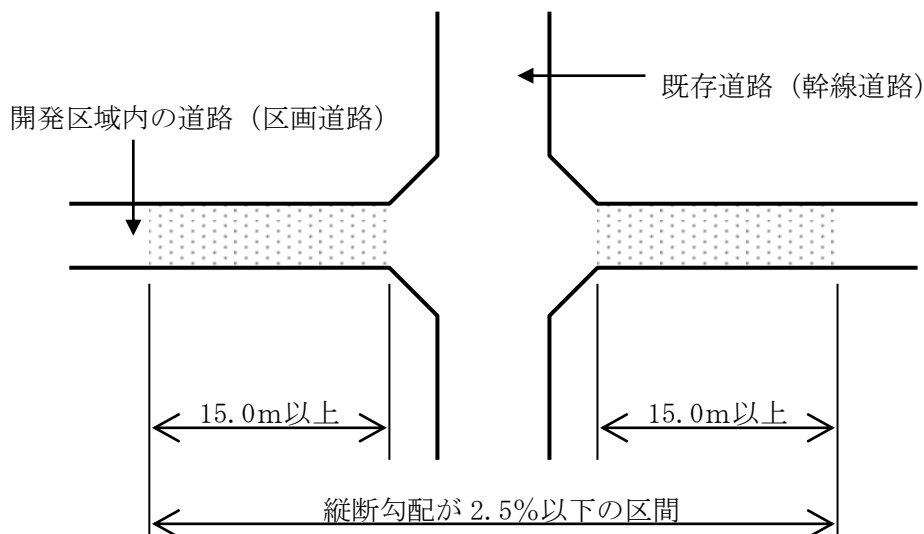
図3-8 平面交差



イ 縦断勾配

既存道路と開発区域内の道路が交差する場合には、開発区域内の道路に、開発区域内の幹線道路と区画道路が交差する場合には区画道路に、15m以上の区間が2.5%以下の緩勾配区間が設けられていること。ただし、地形的条件等でやむを得ない場合であっても6.0m以上の区間が2.5%以下であること。

図3-9 交差点付近の縦断勾配図



(8) 隅切り (省令第24条第6号)

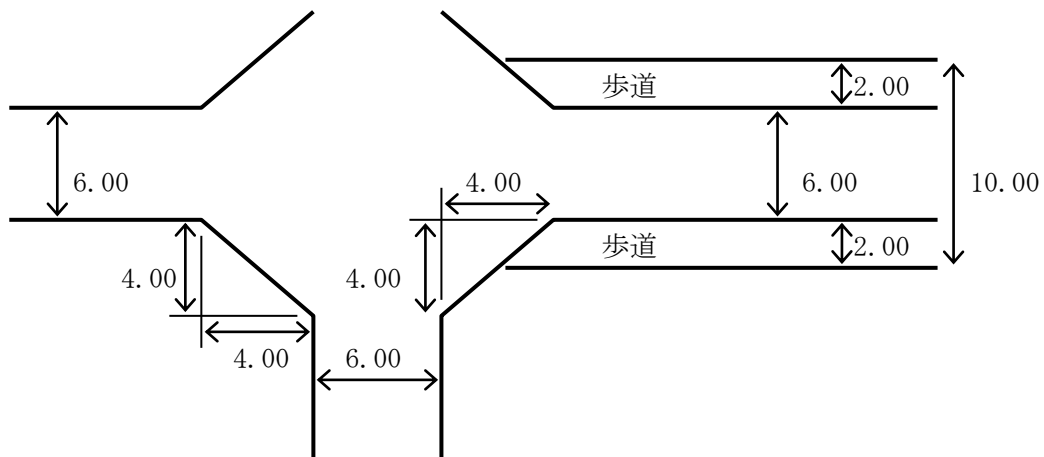
交差点における隅切りの長さは、交差する道路の幅員、交差角に応じて表3-12に示す値以上とすること。ただし、既存道路との交差点は道路管理者および公安委員会と協議し定めるものとする。

表3-12 隅切り長

幅員	6.0m以上	9.0m以上	12.0m以上	16.0m以上	18.0m以上	20.0m以上	25.0m以上
25.0m以上	4 m	4 m	5 m	5 m	5 m	6 m	8 m
20.0m以上	4 m	4 m	5 m	5 m	5 m	6 m	
18.0m以上	4 m	4 m	5 m	5 m	5 m		
16.0m以上	4 m	4 m	5 m	5 m			
12.0m以上	4 m	4 m	5 m				
9.0m以上	4 m	4 m					
6.0m以上	4 m						
4.0m以上	3 m						

交差点 ; 120° 以上の場合 (表3-12の値) -1.0m
 交差点 ; 60° 以下の場合 (表3-12の値) +2.0m

図3-10 隅切り設置図



(9) 袋路状道路 (省令第24条第5号)

ア 設置基準

開発区域内の道路は袋路状でないこと。ただし、次に掲げるいずれかに該当する場合はこの限りではない。

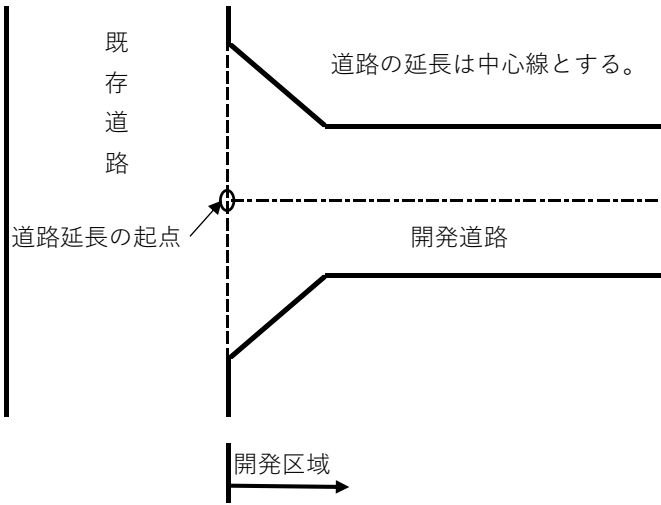
- 1) 当該道路の延長もしくは当該道路と他の道路との接続が1年以内に予定されている場合。
- 2) 転回広場および避難通路が設けられている場合。ただし、既存道路も含めて避難できる箇所からの延長が35m以下の場合は、避難通路を設置する必要はない。

イ 転回広場の形状

転回広場は、以下に掲げる形状を基準とし、転回広場内に電柱、防護柵等の建込は認めない。

図 3-11 避難通路の有無に関する延長の起点の考え方

【既存道路と開発道路の幅員が同じ場合】



【既存道路の幅員が開発道路より狭い場合】

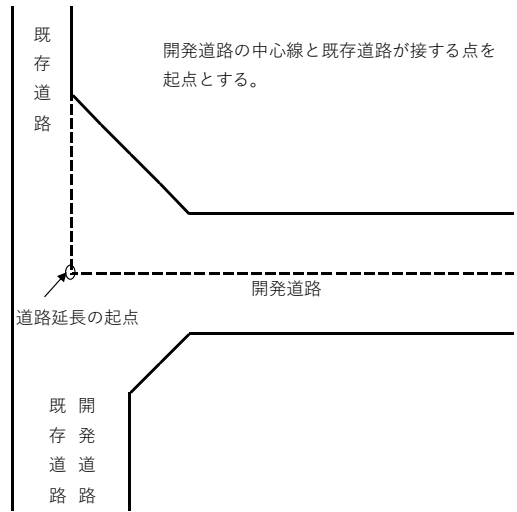
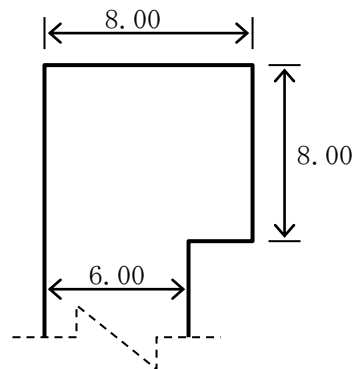
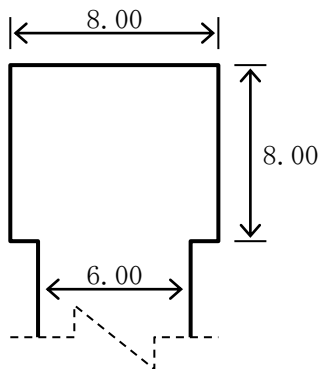
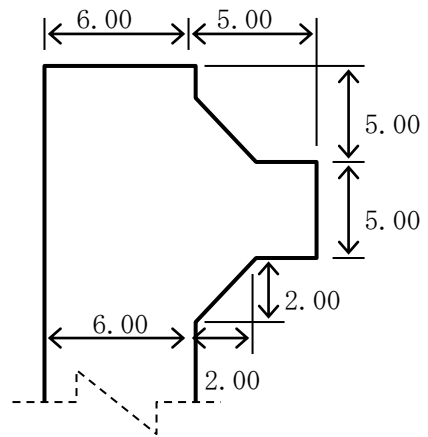
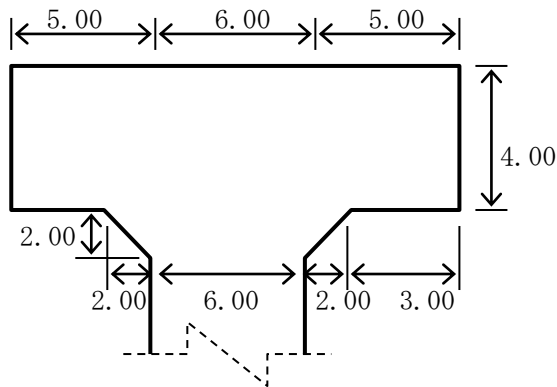


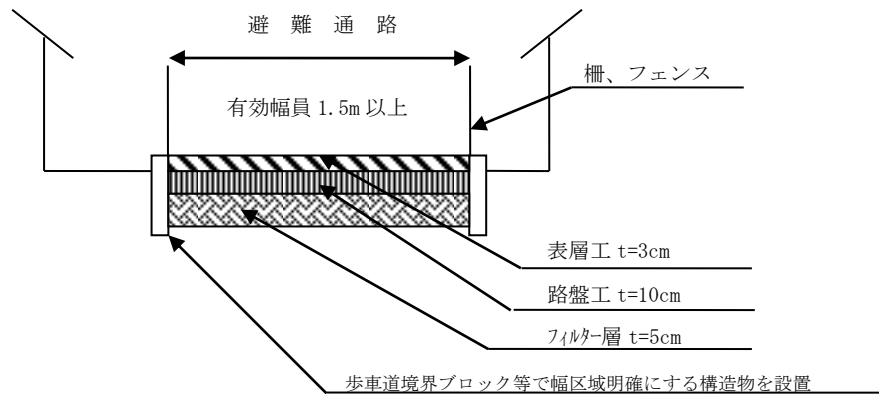
図 3-12 転回広場の形状



ウ 避難通路（歩道）の形状等

- 1) 避難通路（歩道）の有効幅員は、1.5m以上とする。
- 2) 避難通路は行き止まり道路の先端または転回広場から、周囲の公道または通行できる公共空地（公が所有する公園や緑地など）まで避難できる位置に配置しなければならない。（原則、水路等は認めない）
- 3) 避難通路は、開発道路（転回広場は除く）に併設ではなく、別の経路を確保し、配置しなければならない。
- 4) 前2項の規定に関わらず、開発区域の形状、開発区域の周辺の土地の地形および利用の形態に照らして、これによることが著しく困難であるなどやむを得ない特段の理由がある場合は、開発区域内の転回広場の先端から 35m以内の位置に避難通路を配置することができるものとする。
- 5) 避難通路内の雨水を適切に排除できるよう、縦断・横断方向の勾配を必ず設けるものとし、必要であれば排水構造物を設けること。

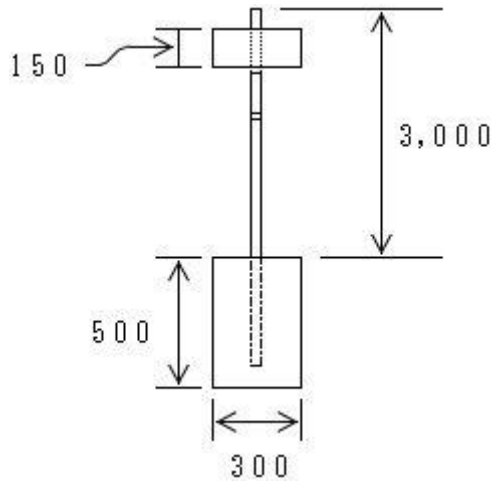
図 3 - 13 避難通路の標準的構造（図）



舗装の種別	フィルター層	路 盤 工	表 層 工
透水性舗装	砂 5 cm	クラッシャーラン (RC-30) 10 cm	開粒度アスファルトコンクリート 3 cm

- その他
- 1) 避難通路の路面に黄色で避難通路と明示する。
 - 2) 避難通路の入り口部分に「避難通路」と看板を設置する。
字の色は緑色で書く（看板寸法 30 cm×15 cm）
単柱のφ60.5×3.5m、亜鉛メッキ静電粉体塗装
 - 3) 避難通路の延長及び高低差によって構造は検討する。また、避難通路の安全対策について、水路等が隣接し、高低差がある避難通路については、フェンスや転落防止柵などの安全対策を講じなければならない。
 - 4) 避難通路に接する宅地側の境界ブロックやフェンス等を設置する場合は、低く見通しが良いものを設置する。

図 3-14 〔看板図〕



(10) 歩 道

歩道の設置基準および構造は下記によるものとする。このほか、歩道の設置等に関しては「草津市が管理する市道の構造の技術的基準を定める規則」および「草津市高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に基づく移動等円滑化のために必要な市道の構造に関する基準を定める規則」の趣旨に鑑み、高齢者、障害者、幼児等すべての市民が安全で快適に利用できる生活環境の整備に配慮すること。

(滋賀県歩道整備マニュアル)

ア 歩道の設置基準

幅員 9 m 以上の道路は、縁石または柵その他これに類する工作物によって歩車道が分離されていること。なお、運転者に車道端を明示するとともに車両の歩道等への逸脱を防止するために、縁石等の工作物は反射材付きのものとする。

イ 構造形式

- 1) 歩道および自転車歩行者道には、1%を標準として横断勾配を付けること。
- 2) 歩道等（縁石を除く。）の車道（街渠部の歩道側端部）に対する高さの標準は、4 cm とすること。
- 3) 歩道等の形式は、セミフラット形式を原則とする。車道（街渠部の車道側端部）に対する歩道等の高さは 1 cm 程度確保する。
- 4) 縦断勾配は 5% 以下とする。ただし、地形の状況その他特別の理由によりやむを得ない場合は、8% 以下とすることができる。
- 5) 歩道等の舗装は、雨水を地下に円滑に浸透させることができる構造とすること。ただし、道路の構造、気象状況その他の理由によりやむを得ない場合は、この限りではない。
- 6) 歩道等の舗装は、平たんで、滑りにくく、かつ、水はけの良い仕上げがなされたものとする。

ウ 歩道は、原則として道路両側に設置するものとする。ただし、市長がやむを得ないと認めた場合は、この限りではない。

エ 幹線道路および地区幹線道路に築造される歩道の宅地出入口の切り下げは行わないこと。

オ 歩道における安全かつ円滑な通行の確保について（車両乗入れ部）

1) 車両乗入れ部は、原則として次に掲げる①から⑨までの場所以外に設けるものとする。

ただし、民家等にその家屋所有者の自家用車が入り出す場合であって、自動車の出入りの回数が少なく、交通安全上特に支障がないと認められる場合には、②から④及び⑥は適用しないことができるものとする。

① 横断歩道および前後 5 m 以内の部分

② トンネル、洞門等の前後各 50m 以内の部分

③ バス停留所、路面電車の停留所（ただし停留所を表示する標柱または表示板のみの場合は、その位置から各 10m 以内の部分）

④ 地下道、地下鉄の出入口および横断歩道橋の昇降口から 5 m 以内の部分

⑤ 交差点（総幅員 7 m 以上の道路の交差する交差点を言う。）および交差点の側溝または道路の曲がり角から 5 m 以内の部分。ただし、T 字型交差点のつきあたりの部分を除く。

⑥ バス停車帯の部分

⑦ 橋の部分

⑧ 横断防止柵、ガードレールおよび駒止めの設置されている部分。ただし、交通安全上特に支障がないと認められる区間を除く。

⑨ 交通信号機、道路照明灯の移転を必要とする箇所。ただし、道路管理者および占有者が移転を認めた場合は除く。

7 橋 梁 等

道路を築造するに際して、水路・河川等を横過する場合には、橋梁、カルバート等強固な工作物を設けなければならない。

(1) 橋 梁

橋梁の調査、設計、構造ならびに施工に関しては、「道路構造令」および「道路橋示方書」（社団法人日本道路協会）によるものとする。

ア 調 査

1) 地盤の調査

2) 河相、利水状況などの調査

3) 耐震設計のための調査

4) 施工条件の調査

イ 設計一般

1) 設計荷重

設計荷重は、A活荷重を原則とする。ただし、想定される車両の通行がなくやむを得ないと認められる場合は、実態に合う荷重とすることができる。

2) 地覆等

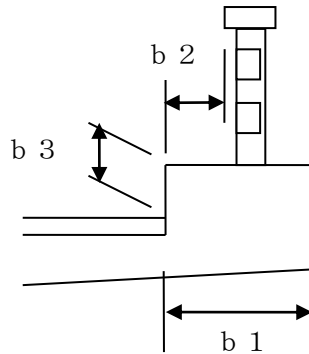
橋梁の幅員方向の両側には、視線誘導および橋面外へ逸脱することを防ぐため地覆等を設けること。なお、地覆は、道路の有効幅員に含まないこと。

地覆の形状寸法は、表 3-13 に掲げる寸法を標準とする。

表 3-13 地 覆 の 形 状 寸 法

寸 法	車 両 に 接 す る 地 覆	歩 道 に 接 す る 地 覆
b 1	600 mm	400 mm
b 2	250 mm	—
b 3	250 mm	100 mm

図 3-15 地 覆 寸 法



3) 橋 台

橋台を設置する箇所は、ボーリング等の地盤調査を行い、直接基礎または、杭基礎等により良質な支持層に支持されていること。

ウ この規定は、その他水路等の架設物等についても準用する。

(2) カルバート

カルバートの調査、設計、施工に関しては、「道路土工・カルバート・仮設構造物工指針」（社団法人日本道路協会）によるものとする。

ア 調 査

カルバートの設計および施工に必要な資料を得るために以下の種類の調査を行うこと。

- 1) 地盤の調査
- 2) 河相、利水状況などの調査
- 3) 施工条件の調査

イ 設計一般

1) 荷 重

設計に用いる荷重は、鉛直土圧、水平土圧、活荷重を考慮すること。また、荷重は左右対称と考え、施工時に偏圧を受ける場合は、設計に考慮しなければならない。

2) 基 礎

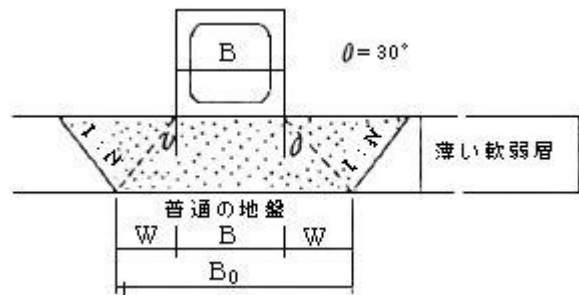
カルバートの基礎は直接基礎を標準とするが、水路カルバート等で地盤が軟弱な場合は置換基礎、地盤改良基礎または杭基礎とすること。

- a 置換基礎、地盤改良基礎

軟弱層が地表近くでかつ厚さが薄い（2m程度）場合や、部分的に軟弱層がある場合、それを除去して良質な材料で置き換えるか、地盤改良を行うものとする。

なお、置き換え材はクラッシュランまたは岩砕と同等以上とする。

図3-16 置換基礎、地盤改良基礎



8 交通安全施設等

(1) 防護柵

開発区域内において、道路が、がけ面または河川等に接している場合、または屈曲している箇所ならびに歩行者、通行車両および住民の安全のため必要とする箇所等については、防護柵を設けること。なお、防護柵は有効幅員内に設置しないこと。

ア 種別の適用条件

種別およびその適用方法を表3-14に示す。

表3-14 種別の適用条件

種別	適用する道路および場所
路側用	S 道路の種類に関係なく鉄道、新幹線等と交差または近接する道路の区間
	A 高速自動車国道 自動車専用道路 特に主要な一般国道
	B 主要な一般国道 主要な地方道 都市内の主要道路
	C その他の道路
歩道用	Ap 特に主要な一般国道
	Bp 主要な一般国道 主要な地方道 都市内の主要道路
	Cp その他の道路
	P 歩行者の横断防止のために必要な区間、歩行者自転車等の路外への転落を防ぐために必要な区間

イ 設置場所

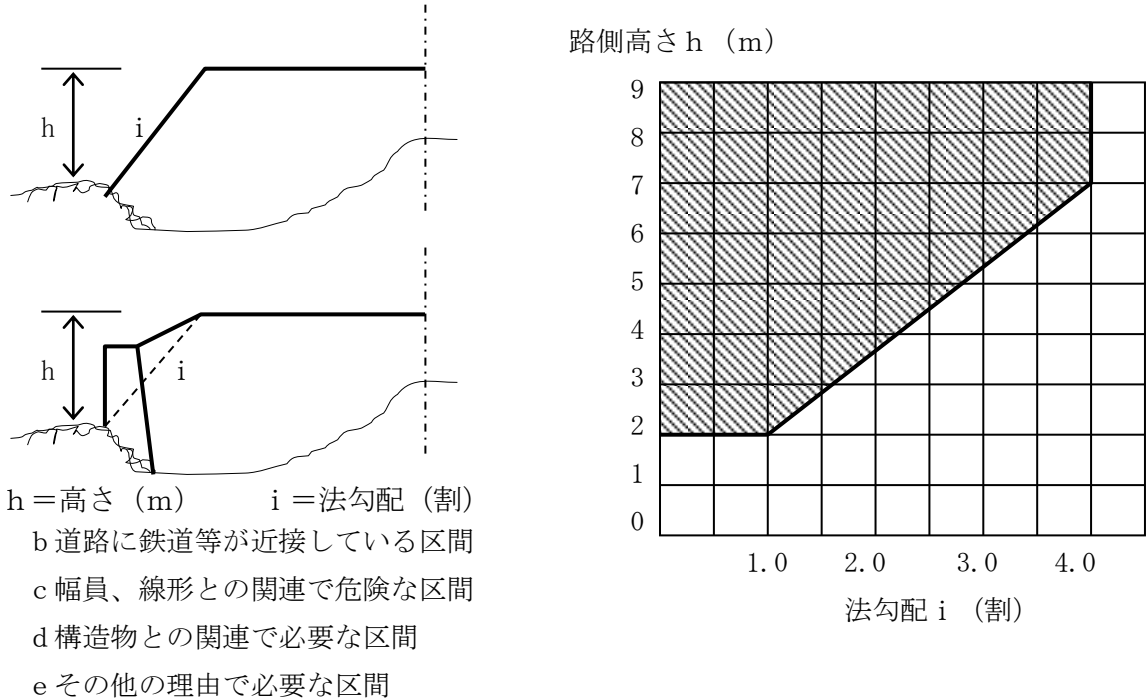
1) 路側に設置する場合

a 路側が危険な区間

路肩がのり面となっている場合には、法勾配 i と路側高さ h （従来地盤から路面までの垂

直高さをいう。)が図3-17に示す斜線範囲内にある区間。

図3-17 法勾配と路側高さの関係



2) 歩道等に設置する場合

a 歩車道境界部

- a) 車両の路外逸脱を防止し、歩行者等を車両より保護するために必要な区間
- b) 歩行者の危険度の高い区間 (曲線部、下り勾配、交差点部等)

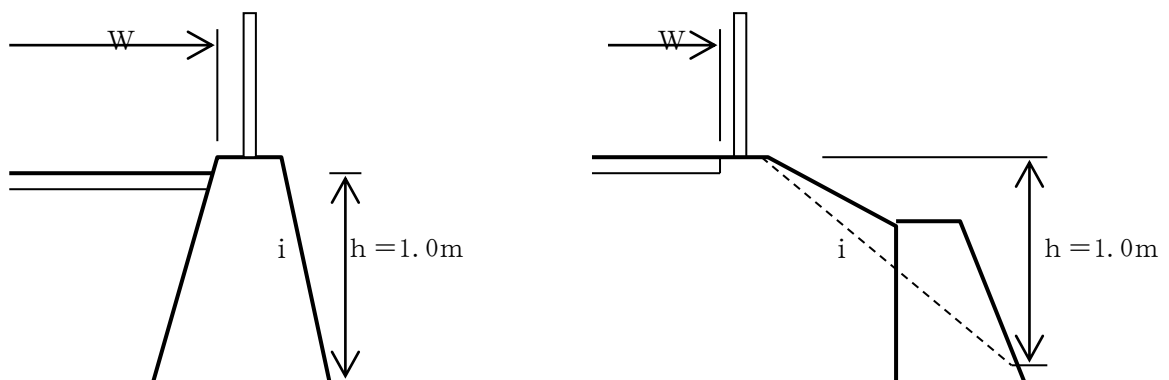
b 路外部

- a) 張り出し歩車道等の区間
- b) 在来地盤から路面までの垂直高さが下記に示す値以上の区間

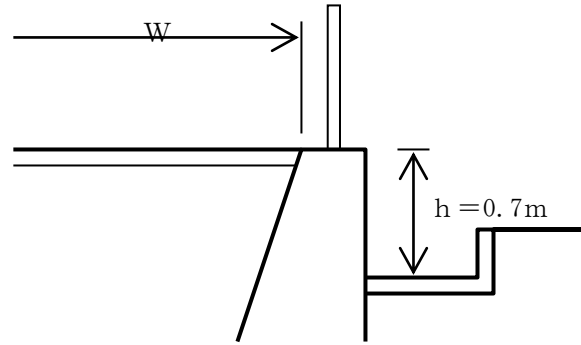
図3-18 防護柵設置箇所

a. 擁壁等の場合 ($i \leq 1$ 割の場合)

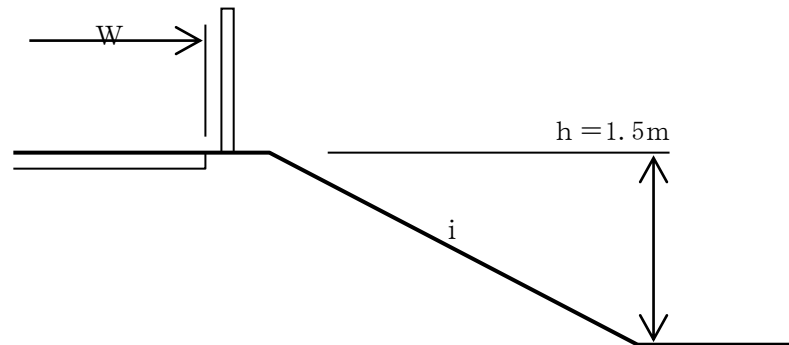
・ 田畑荒地等



・水路側溝



b. 法面の場合 ($i > 1$ 割の場合)



c) 湖沼、河川、水路等に接近した区間で、特に必要と認められる区間

d) その他道路条件、沿道条件、交通条件等から特に必要と認められる区間

(2) その他の交通安全施設

道路の状況および開発区域の周辺の状況により、道路管理者および所轄警察署と協議のうえ必要に応じて、道路標識、路面標示、カーブミラー、カラー舗装（グリーンベルト）等を設置すること。

カラー舗装（グリーンベルト）の設置については、道路側溝からの控えを5cm確保し、現地形状に合わせて極力幅を大きく設けるものとするが、最大幅は30cmとする。なお、仕様については塗布式2層仕上とし、色はグリーン（日本塗料工業会標準色 色標 42-50L相当）を標準とする。

カーブミラーの設置については、通行に支障のない道路有効幅員外とし、設置する用地について確保すること。なお、やむを得ず民地電柱に添架する場合は、電柱施設管理者および土地所有者の承諾を得、承諾書を書面にて提出すること。カーブミラーの設置をする場合、管理用シールを貼るとともに、カーブミラー調書と写真データを提出すること。

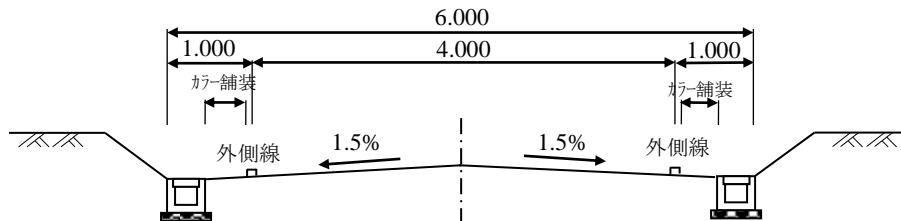
幅員18m以上の道路には、立体横断歩道施設を設置すること。ただし、市長が周辺の状況から勘案して必要でないと認めた場合は、この限りでない。

駐車場出入口については、開発区域内に停止線、止まれ等の路面標示その他の安全対策を講じること。

(3) 道路標準断面図

6 m道路の標準断面図を下図に示す。

図 3-19 標準断面図



9 舗装の構造

(1) 道路の路面舗装は、アスファルト舗装を原則とし、「舗装設計便覧」(社団法人日本道路協会)に準拠するものとし、道路管理者(予定者)と協議を行うこととする。

- 1) 舗装構成については、路床の設計CBRと設計交通量の区分に応じて決定する。
- 2) 幹線道路の舗装構成については、その都度指示する。
- 3) 路床の設計CBRが20以上となる場合は、その都度指示する。
- 4) 路床土のCBRが3未満の場合は、安全処理や置換工法により路床の改良を行うものとする。
- 5) 表層工は、密粒度アスファルトコンクリートとすること。
- 6) 基層工は、粗粒度アスファルトコンクリートとすること。
- 7) すべり止め工を必要とする場合は、構造等別途協議すること。

(2) 自転車、歩行者専用道路および歩道の舗装構造は、表3-15に掲げる数値を基準とする。ただし、車両乗り入れ部には透水性舗装を実施せず、車道と同等の舗装構造とする。

表 3-15

舗装の種別	フィルター層	路盤工	表層工
透水性舗装	砂5cm	クラッシャーラン(RC-30)10cm	開粒度アスファルトコンクリート3cm

後述「透水性歩道舗装実施要領」を参照のこと。

- (3) 下流排水路への影響を考慮して、透水性舗装を積極的に取り入れること。
- (4) その他開発事業に関する工事等により、在来舗装道路を掘削する場合は、道路管理者の定める基準により路面を復旧すること。市道復旧幅は、最低でも1.5mとすること。

10 道路の構造物

道路構造は、コンクリート、鉄筋コンクリート、練石積等の永久構造物で擁護し、その構造物は、道路用地内に設置するものとする。

11 道路の照明

自動車の走行及び歩行者の安全上必要とする箇所には、市長と協議し、道路の照明施設を設置するものとする。

12 道路標識等

道路幅員 6.0m以上の道路には、区画線および道路標識を設置するものとする。この場合の設置基準は、「道路標識、区画線および道路標示に関する命令」(昭和 35 年総理府・建設省令第 3 号)等によるものとする。

13 道路の占有物件

道路に占有物件を設ける場合、地下埋設物の土かぶりは原則として、1.2m以上とする。

14 道路の境界

道路用地の境界を特に明示する必要な箇所には、草津市規格の境界石標または境界明示板を設置するものとする。境界明示板の規格は、ステンレス (35×35×2)、角矢印、矢印 (赤色)、草津市 (黒色)、1 穴、専用アンカーピン 1 本付とする。

15 材 料

道路施設等に使用するコンクリート・コンクリート二次製品鋼材等は、日本工業規格品または同等品以上とし、材料の承諾を受け使用するものとする。

16 品質管理等

道路を新たに築造する場合、該当する下記の品質管理等を竣工時に提出するものとし、設計図面においても記載するものとする。

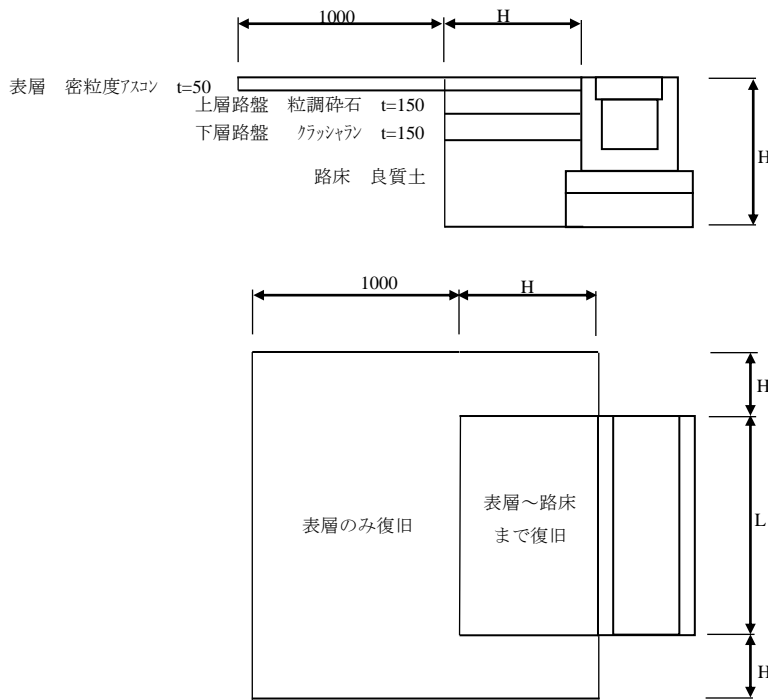
- ・ C B R 試験 (路床)
- ・ 現場密度試験 (下層路盤)
- ・ 現場密度試験 (上層路盤)
- ・ 現場密度試験 (アスファルト舗装)
- ・ 温度測定 (アスファルト舗装初期転圧前)
- ・ アスファルト乳剤散布量試験
- ・ 区画線テストピース
- ・ 道路側溝出来形図

17 既存道路の舗装復旧

既存の道路において、道路構造物を新設または改良するにあたり、掘削する場合は、掘削深と同幅分について、表層～路床まで復旧するものとする。また、表層については、さらに外側1m幅で復旧するものとする。上記内容の標準図を下図に示す。

ただし、既設道路の舗装本復旧範囲について、「道路の掘削ならびに復旧実施要領（草津市建設部土木管理課）」の規定を満たすものとし、かつ影響範囲から舗装絶縁線までの距離が1.2m未満の場合は、その舗装絶縁線までとする。

図3-20 復旧標準図



18 交差点協議

道路を新たに築造し、国道・県道に新たに交差点が設置される場合、道路法第95条の2第1項の規定に基づく手続きの有無について、各道路管理者に確認し、必要と判断された場合は手続きを行うこと。また、道路法第95条の2第1項の規定に基づく公安委員会からの意見を遵守した道路計画を行うものとする。

19 道路の占有物件に伴う舗装本復旧

連たんする開発行為等に伴う建築において、上下水道施設等の道路の占有物件が連続する場合は、原則、舗装の継目が発生しないよう、連たんする敷地の延長全てにおいて舗装本復旧を実施することとする。

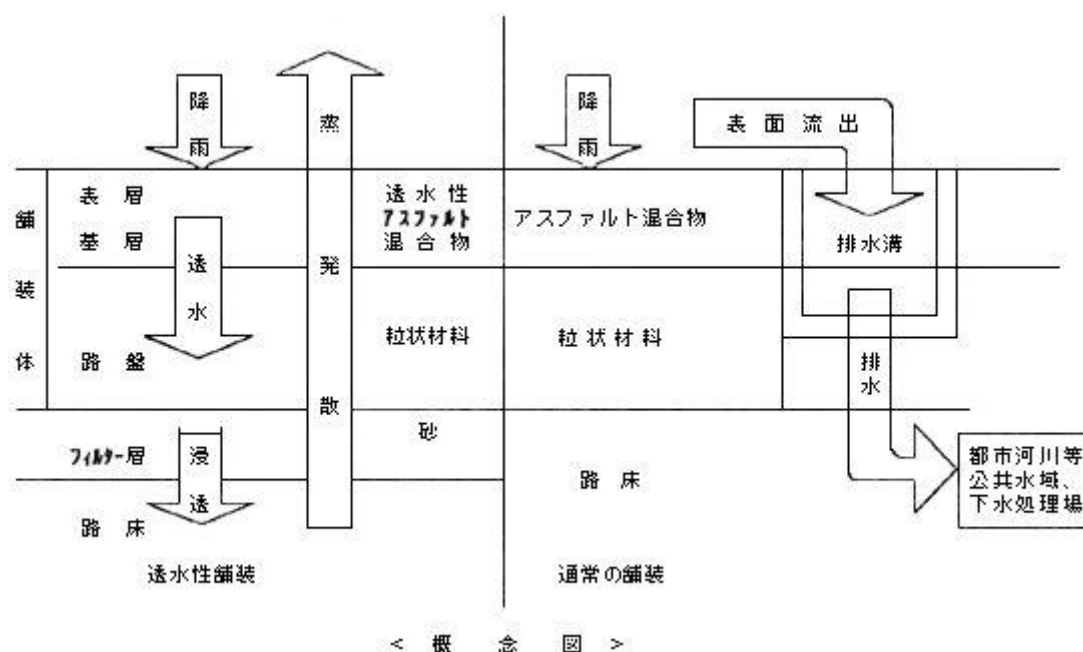
透水性歩道舗装実施要領

1 目的

透水性舗装とは、舗装体内の連続した空隙を利用し、雨水を路床へ浸透させ地中へ還元する機能を有する舗装であり、次のような利点がある。

- ・ 樹木等の生育環境の改善
- ・ 歩行性の向上
- ・ 排水施設、河川等への負担の軽減

以上のように、「ひとと自然にやさしい舗装」であることから、歩道における透水性舗装の運用を定めるものである。



2 適用範囲

- (1) 本要領に記載なき事項については、従来の歩道舗装に準ずるものとする。
- (2) 車両乗入部には透水性舗装は実施しない。
- (3) 道路法第 32 条に該当する歩道部分にかかる道路法第 22 条に基づく原因者工事、同法第 24 条に基づく道路管理者以外の者が行う工事、同法第 32 条および第 35 条に基づく占用工事（ただし、個人の出入口を設置する工事や横断方向の占用工事等小規模なものは除く。）にも適用するものとする。

3 舗装構成

- (1) 舗装構成 — 表層、路盤、フィルター層から成る
- (2) 舗装材料 — 表 層：開粒度アスコン (13)
路 盤：RC-30
フィルター層：砂

(3) 舗装厚	—	表	層：3 cm
		路	盤：10 cm
		フィルター層：5 cm	

(4) プライムコートは、雨水の透水を阻害するので設けない。

(5) フィルター層は、雨水が路床へ浸透する際のフィルター機能と路床土の路盤への進入を防止するためのものであるので必ず設けること。また、舗装厚には含めない。

＜従来 の 舗 装＞	
表 層 (細粒度 A S)	3 cm
路 盤 (R C - 30)	10 cm
路 床	

＜透 水 性 舗 装＞	
表 層 (開粒度 A S)	3 cm
路 盤 (R C - 30)	10 cm
フィルター層 (砂)	5 cm
路 床	

プライムコートは 設 け な い

第4章 排水施設に関する基準

1 排水施設に関する法規定

法第33条第1項

三 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、その排出によって開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

政令第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（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 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。

二 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水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。

三 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。）以上の下水は、原則として、暗渠によって排水できるように定められていること。

主として住宅の建築の用に供する目的で行う20ヘクタール以上の開発行為であつては、終末処理施設を有する下水道その他の排水管渠に汚水を放流する場合を除き、終末処理施設が設けられていること。

省令第22条 令第26条第1号の排水施設の管渠の勾配及び断面積は、5年に1回の確率で想定される降雨強度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水することができるように定めなければならない。

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。

省令第26条 令第29条の規定により定める技術細目のうち、排水施設に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。
- 二 排水施設は、コンクリート、レンガその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最小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してすることができる。
- 三 公共の用に供する排水施設は、道路その他の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。
- 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、20センチメートル以上のもの）であること。
- 五 専ら下水を排水施設のうち暗渠である構造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、（管渠の清掃に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箇所
- 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。
- 七 ます又はマンホールには、専ら雨水を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留めが、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。

2 排水計画の基本（政令第 26 条第 1 号）

排水施設の規模は、開発区域の規模、降雨強度、集水面積、地形、土地利用等により想定される汚水及び雨水を、安全に排除できるようにさだめられていること。

(1) 雨水排水計画

- 1) 事業者は、開発区域内に都市計画決定された公共下水道の雨水排水計画その他市の雨水排水計画がある場合は、これらに適合するよう計画するものとする。
- 2) 事業者は、開発区域を含む集水区域全体の流量を積算し、河川等の管理者と協議を行い、技術基準により雨水排水施設の整備をしなければならない。
- 3) 開発事業における流域の変更は、原則として認めない。ただし、河川等の管理者がやむを得ないと認めた場合は、変更することができる。この場合において、変更によって流末河川および排水路の改修を必要とするときは、事業者の負担においてこれを行うものとし、環境に配慮した整備に努めなければならない。
- 4) 事業者は、開発区域内の排水路および放流河川等の能力を十分考慮し、施設の整備をしなければならない。この場合において、河川等の管理者が排水能力の限界を超えるおそれがあると

判断した場合は、事業者の負担において当該河川等を排水可能地点まで改修しなければならない。

- 5) 前項の規定にかかわらず、同項の河川等をその管理者が整備する場合は、事業者は、管理者が必要と認める範囲内で用地の提供および事業費の負担をするものとする。
- 6) 事業者は、開発区域内の地形その他の状況により降雨時において下流に被害を与えるおそれがある場合には、当該開発区域内に調整施設を設け、流水緩和の措置を講じ、工事完了後施設の帰属が明らかになるまでの間、自己の責任において管理しなければならない。
- 7) 開発区域内の雨水排水施設は、開発区域の土地利用、降雨量、周辺の地形等から算定される雨水を安全に流下できる断面積及び勾配を確保し、河川その他の公共の排水路に接続していること。

(2) 汚水排水計画

- 1) 事業者は、開発区域が市の公共下水道処理区域（下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）第 2 条第 8 号に規定する区域をいう。以下同じ。）内または公共下水道処理可能区域内で市長と協議した区域にあっては、当該開発区域内において市の下水道計画ならびに技術基準に適合する污水管、汚水ます、人孔（以下「污水处理施設」という。）を事業者の負担により設置しなければならない。
- 2) 公共下水道計画の処理区分界を超えた処理区域の変更は、原則として認めない。
- 3) 開発区域が第 1 項の区域に該当しない場合においては、公共下水道の供用開始時期および浄化施設の経済的投資効果等を勘案し、市長と協議のうえで公共下水道への接続または浄化施設を設置しなければならない。
- 4) 事業者が、公共下水道工事を施行する場合は、その設計および監督管理については、下水道法施行令（昭和 34 年政令第 147 号）第 15 条に規定する資格を有する者に行わせなければならない。
- 5) 事業者は、公共下水道工事完了検査合格後でなければ污水を流下してはならない。
- 6) 予定建築物の用途、敷地の規模等から想定される生活污水量、または事業に起因しもしくは附随する污水量及び地下水量から算定した計画汚水量を適切に流下できる断面積および勾配を確保し、公共下水道その他の終末処理施設のある下水道に接続していること。

3 雨水排水施設の設計（省令第 22 条第 1 号）

開発区域内に設ける雨水排水施設は、5 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を安全に流下できる勾配および断面積であること。なお、雨水排水計画区域内にあっては、市長と十分協議すること。

(1) 計画雨水量

計画雨水量は以下の式により算定する。

$$Q = \frac{1}{360} \times f \times r \times A$$

ここに、Q；計画流量（m³/s）

r；降雨強度＝120 mm/hr

f；流出係数＝0.9（ただし、開発区域内の地表の状況に応じ適切な係数とすることができる）

A；集水面積（ha）

(2) 排水施設の設計

排水施設の断面および勾配は以下の式によるところとするが、断面の決定にあたっては、余裕を見込んでおこない、原則として表 4-2-1 に掲げる余裕高を考慮した断面を、その排水施設の許容通水量として計算すること。

$$Q = A \times V$$

ここに、Q；通水量（m³/s）

A；通水断面積（m²）

V；平均流速（m/s）

平均流速はマンニングの公式により求める。

$$V = \frac{1}{n} \times R^{2/3} \times i^{1/2}$$

ここに、V；平均流速（m/s）

R；A/P：径深（m）[A；通水断面積、P；潤辺長]

i；水面勾配

n；粗度係数（表 4-1 による）

表 4-1 粗 度 係 数

コンクリート三面張	0.015～0.02	天然河川（直線部）	0.035
ブロック石積	0.03	〃（わん局部）	0.04～0.05
コンクリート管渠	0.013	緩流	0.04～0.05
塩化ビニル管	0.010	コンクリート 2 次製品	0.013

(注) 硬質塩化ビニル管渠、塩化プラスチック複合管渠は、n；粗度係数＝0.01 とする。

自由勾配可変側溝は、n；粗度係数＝0.015 とする。

鉄筋コンクリート組立柵渠 A形は n；粗度係数＝0.025 とする。

〃 B形は n；粗度係数＝0.022 とする。

(3) 雨水排水施設の構造（省令第 26 条第 1 号、第 2 号）

開発区域内に設ける排水施設は堅固であり、耐水性に優れ、水密性の高い構造でなければならない。

ア 排水路

排水路は必要な断面を確保し、コンクリート造を原則とする。

なお、道路側溝等の公共施設となる場合には、最小断面を幅 30 cm、高さ 30 cm とする。

イ 集水枡

1) 集水枡設置箇所

集水枡は以下に掲げる箇所に設けること。

- ・排水路（排水管）の会合箇所
- ・排水路の断面が変化する箇所
- ・排水路の屈曲部

2) 集水枡の構造

集水枡の寸法は、接続する排水路（排水管）の断面より 10 cm程度大きい寸法とし、泥溜めは 15 cm以上確保すること。

なお、集水枡が公共施設となり、集水枡の深さが 1 mをこえる場合は、維持管理上必要な内寸法を確保するとともに、足掛金具を設置すること。また、蓋はグレーチング（受枠付、ボルト固定式、T-25、ボルト穴キャップ、細目、滑り止めタイプ、防音型）とし、人が維持管理可能な重量となるように必要に応じて分割すること。

また、宅地内の集水枡については、極力透水性の構造とすること。

4 放流先河川等の排水能力の検討

開発区域内の雨水排水を放流する河川等が、河川の規模、河川の集水域、集水域内の土地利用等を勘案して、流下能力を有するか検討しなければならない。

なお、開発事業区域面積の大きさにかかわらず、河川等に流下能力がなく、開発事業区域周辺および下流区域に溢水等の被害が生ずる恐れがある場合は、河川改修または調整池の設置等適切な措置を行うこと。

(1) 開発区域の面積が 1 ha 以上の場合

「開発に伴う雨水排水計画基準（案）」（平成 14 年 4 月滋賀県河港課作成）の基準に基づいて、滋賀県流域政策局河港事業室広域河川政策係との協議によるものとする。

ただし、県管理一級河川以外の河川については、各管理者との協議によるものとする。

(2) 開発区域の面積が 1 ha 未満の場合

「開発に伴う雨水排水計画基準（案）」（平成 14 年 4 月滋賀県河港課作成）の基準に基づいて、河川管理者との協議によるものとする。この基準のうち下流能力の調査を要する流末排水河川の区間は、以下によるものとする。

ただし、放流先が一級河川に関わる場合は、次に示す手法を適用せず、県河川管理者との協議を行うものとする。

なお、河川及び流域の状況を考慮して、河川管理者が別途指示することができる。

ア 開発区域の面積が 5,000 m²以上 1 ha 未満の場合は、開発区域から開発面積の 30 倍の流域を有する地点までを基本とする。

イ 開発区域の面積が 5,000 m²未満の場合は、開発区域の一次放流河川及び下流における明らかなネック箇所と判断できる地点を基本とする。

ウ 開発面積によらず開発区域周辺および下流区域に溢水等の被害が生ずる恐れがある場合は、全流域を考慮した検討を基本とする。

(3) 降雨強度の算定

降雨強度は以下の式により算定する。

$$r = a / (\sqrt{t} - b)$$

ここに、a、b；表4-2に掲げる定数

t；到達時間

ア) 到達時間

到達時間は、雨水が流域最遠端より河道へ入る時間(t2；流入時間)と河道を流れて検討時点に達するまでの時間(t1；流下時間)の和とする。

$$t = t_1 + t_2 = L / (W \times 60) + t_2$$

ここに、t；到達時間(min)

t1；流下時間(min)

t2；流入時間(min)

L；河道延長(m)

W；河道の平均流速(m/s)

イ) 確率年

確率年は河川の規模等により下表の確率年を用いること。

1) 年超過確率と降雨強度 r の算定

$$r = a / (\sqrt{t} - b) \text{ (mm/hr)}$$

ここに t：洪水到達時間(min)

表4-2 河川別による算定数値表

河川の種類		年超過確率	a	b	洪水到達時間 t
都市下水路・雨水幹線・雨水支線		1/10	383.4	0.1246	草津市公共下水道事業計画における「雨水計画」により t ≥ 7 min とする。 下記(2)のとおり(ただし、t ≥ 5 min とする。)
河川法準用河川		1/10	383.4	0.1246	
法定外水路		1/10	383.4	0.1246	
一級河川	流域面積 5 km ² 以上	1/50	638.0	0.3590	
	流域面積 5 km ² 未満	1/30	523.7	0.4547	
	上記を基本とし、流域等の状況を勘案し河川管理者が指示する。	1/10	383.4	0.1246	

注) 下水道事業雨水排水計画区域は、都市下水路・雨水幹線・雨水支線によるものとし、算定数値については草津市公共下水道計画による。

2) 洪水到達時間 t の算定 (対象を上表の準用河川、普通河川、1級河川とする。

なお、下水道事業雨水排水計画区域は現場調査により算定する。)

$t = t_a + t_b$ ここに t_a : 流下時間 (min)

t_b : 流入時間 (min)

$$t_a = \frac{L}{W \times 60}$$

I	1/100 以上	1/100 ~ 1/200	1/200 以下
W	3.5	3.0	2.1

ここに L : 河道延長 (m)

W : 河道の平均流速 (m/s)

I : 流路勾配

t _b	残流域	2 km ² 以上	30min (特に急斜面区域は 20min)
		2 km ² 未満	$30 \cdot \sqrt{A} / \sqrt{2}$

ここに A : 残流域の面積 (km²)

注1) 残流域が2 km²になるように河道延長を算定すること。ただし、残流域2 km²を除いた流域面積が極端に小さくなる場合は、河道の形態等から適宜河道延長を設定し、流入時間 t_b は2 km²未満の式により算定すること。

注2) 流下能力の検討において算出される流速と下記のW (河道の平均流速) とに大差がある場合には、適宜、W (河道の平均流速) を見直すこと。

注3) 河道に貯水池等がある場合、貯水区域は除外してL (河道延長) を算定すること。

3) 流出係数 f の設定

流域形態	流出係数 f
密集市街地 (開発地)	0.9
一般市街地	0.8
畑・原野	0.6
水田	0.7
山地	0.7

注) 複数の流域形態を有する場合は、加重平均により、流出係数を求める。

$$f = \frac{f_1 A_1 + f_2 A_2 + \dots + f_n A_n}{A_1 + A_2 + \dots + A_n}$$

ここに A_n : 流出形態 n の流域面積

f_n : 流域形態 n の流出係数

4) 計画高水流量の算定

ダム等洪水調節施設のない河川は、合理式により計画高水流量を算定する。

$$Q_p = \frac{1}{3.6} f \cdot r \cdot A$$

ここに Q_p : 計画高水流量 (m^3/s)

A : 流域面積 (km^2)

f : 流出係数

r : 降雨強度 (mm/hr)

注) 下水道(雨水)事業計画区域の取扱い

上記にかかわらず、最新の下水道の基準に基づき、算出される計画雨水流出量をもって計画高水流量とすること。

5) 余裕高

放流先河川および既存水路等の流下能力の検討にあたっては、余裕を見込んで行い、原則として表4-2-1に掲げる余裕高を考慮した断面を、その排水施設の許容通水量として計画すること。

表4-2-1 余裕高

水路断面	余裕高
円形暗渠	満流で断面を決定する(ただし、公共下水道は除く)
長方形渠	$H \times 0.1$
開渠(側溝を含む)	$H \times 0.2$

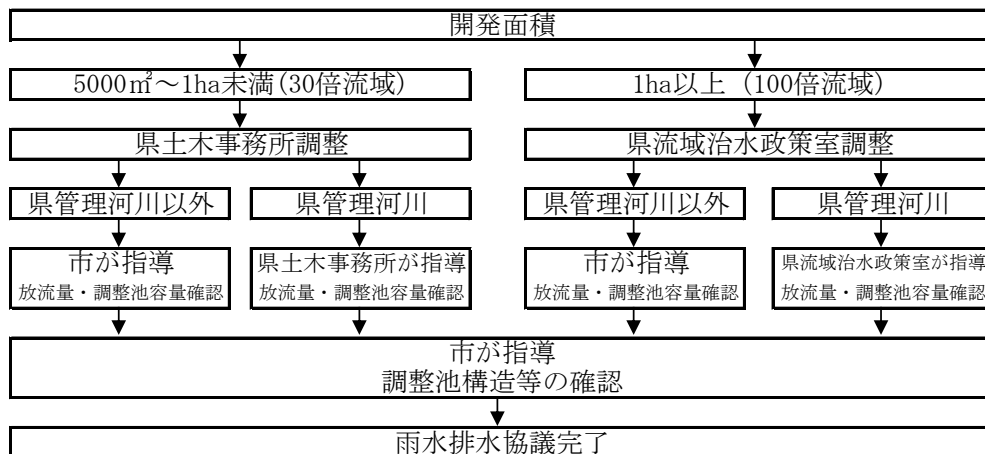
5 調整池の設置基準

(1) 調整池等を設置する場合の基準

調整池等を設置する場合の基準は、「開発に伴う雨水排水計画基準(案)」(平成14年4月滋賀県河港課作成)、「1ha未満の小規模な開発に伴う雨水排水計画基準(案)」(平成21年12月滋賀県河港課作成)、「防災調整池等技術基準(案)」(社団法人日本河川協会発行)及び別途管理者が定める設置基準等によるものとする。

調整池の設置については、表4-3に掲げるフローに従い計画するものとする。

表 4-3 調整池の設置フロー



(注 1) 調整池はオープンを原則とする。ただし、開発区域の面積が 1ha を越える場合で、やむをえない場合は、別途協議により許可する場合がある。

(注 2) 調整池は、暫定・恒久とも公共施設として、市に帰属することを原則とする。

(注 3) 調整池の流末水路について、管理者との協議を行うこと。

(注 4) 調整池を設置する場合は、協定書を検査までに締結すること。

(2) 調整池等の多目的利用

調整池の多目的利用については、「開発に伴う雨水排水計画基準（案）」（平成 14 年 4 月滋賀県河港課作成）によるものとする。

(3) 調整池施設

調整池はオープン、自然流下方式を原則とする。ただし、開発区域の面積が 1 ha を超える場合で、地形条件、土地利用の制限によりできない場合は事由を整理し管理者との協議により許可することがある。

ポンプ排水方式の調整池は、その貯留容量のうち年超過確率 1/10 相当分以上を自然流下可能な構造とする。

調整池は維持管理が容易にできるように公道に接した位置に作業スペース及び開口部を設けるとともに、調整池構造物の外周部に 1.0m 以上用地を確保し、調整池管理用施設として河川管理者に帰属するものとする。調整池の構造についてはコンクリート造で内部での小型機械作業が可能な構造とし、浚渫等の維持管理用の昇降施設を設けるものとする。また、供用開始後の悪臭・害虫の発生を抑制するため、平時の不要な水の滞水を防ぐ流路を設ける等の対策を講じたものとする。

調整池施設に関するその他の構造細目は、管理者が提示する項目を具備することとする。なお、一般的な構造基準は巻末別添 1 によるが、市と協議の上で決定すること。

調整池の構造体が宅地の土留めを兼ねている場合、宅地の荷重による土圧に耐えうる構造となるよう、検討すること。

(4) 排水方式

排水方式については自然流下方式とする。なお、開発区域の面積が1haを超える場合で、ポンプ排水方式を採用する場合でも流末河川への放流は、余水吐室を設けてそこまでポンプにて揚水し、オリフィスから自然放流とする。

(5) 調整池の帰属

開発の協議を行い暫定・恒久調整池ともすべて公共施設として完成後、市に帰属するものとする。調整池帰属後の維持管理については、表4-4に掲げるフローの示すとおりとする。

恒久のポンプ排水方式の場合、別途定めるガイドラインに基づいて認めるものとする。

暫定のポンプ排水方式の場合、流末排水河川の改修が完了するまで維持管理を開発者が行うものとする。

また、いずれの場合でも協定書を検査までに締結するものとする。

表4-4 調整池の設置基準 (管理区分)



(注1) 調整池はオープン为原则とする。ただし、開発区域の面積が1haを越える場合で、やむをえない場合は、別途協議により許可する場合がある。

(注2) 地下式調整池の設置場所は、公園用地内とする。

(6) 調整池の占用

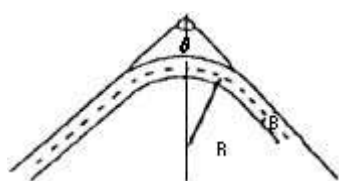
調整池の敷地内には電柱等の占用は認めない。

6 排水施設の平面線形

(1) 排水施設の法線決定は、その地域の地形に合わせた位置に配置し、曲線は、できる限り少なくし極力直線とする。

(2) 排水施設の平面線形が、排水施設の法線決定上やむを得ず曲線となる場合は、図4-1のとおりとする。

図 4 - 1



$$R/B > 5.0 \quad \theta > 60$$

7 排水施設の流速および勾配

- (1) 流速は、下流ほど漸増させ最小毎秒 0.8m、最大 3.0m の範囲内で定めるものとする。なお、河床に防護工を施工した場合にあっては、毎秒 4 m とすることができる。
- (2) 勾配は、下流に行くほど漸次緩くするものとする。なお、流速が毎秒 3.0m を超える場合は、適宜落差工を設けて底床部を段状とし、流速を減少させること。
- (3) 排水溝（道路側溝を含む。）は、流水勾配を 0.3% 以上となるよう底床部勾配を定めること。

8 ます等の設置

- (1) 排水路等の末端および中間接続位置には、集水柵または接続ますを設置するものとする。
- (2) 管渠排水施設には、次に基づいてマンホールを設置するものとする。
 - ① マンホールは、管渠の終点、管渠の方向、勾配または管径の変化する箇所および管渠が合流、接続する箇所に設置する。
 - ② マンホールの中心間隔は、表 4 - 5 を原則とする。

表 4 - 5 マンホールの管渠径別最大間隔

管渠径 (mm)	600 以下	1,000 以下	1,500 以下	1,650 以上
最大間隔 (m)	75	100	150	200

- ③ マンホールの大きさは、接続管渠の大きさに適合したものであること。
- ④ マンホールの蓋は、草津市下水道用マンホールふた性能規定書の仕様に準拠すること。

9 吐き口

吐き口の位置および構造は、放流先の排水施設等の管理者の指示を受けて、定めるものとする。

10 排水施設等の断面

ア 用水、排水施設等の断面および計画流出量は、余裕を加算して定めるものとする。ただし、次の一項に該当する場合は、この限りでない。

- (1) 既に当該水路の上流を施工済であり、かつその下流部においてこの基準を適用することにより断面が小さくなる区間。
- (2) 既に施工済である同一断面の区間内。
- (3) その他、市長と協議し、やむを得ないと認められたもの。

イ 排水施設等の最小断面は、次によるものとする。

(1) 排水溝（道路側溝および道路横断溝を含む）等は、幅 30 cm、高さ 30 cm以上とする。ただし、宅地の一定区域内の排水を受けもつU字溝は、この限りでない。

ウ 公共施設を除く宅地等の排水施設の流末の断面は、宅地等面積に基づく水理計算により決定するものとする。

11 管渠の埋設深さおよび位置

(1) 管渠の位置および埋設深さは、関係する管理者と協議して定めるものとする。

(2) 河川、軌道敷等の交差については、各管理者および市長と協議し、「さや管」にて管渠の防護を行うものとする。

12 水路の管理について

工事竣工後には、完成図（CAD（DWG）データおよび PDF データ）を CD-R にて提出する。なお、水路施設管理者より別途提出物を求められた場合は、その指示に従うものとする。

13 汚水排水施設の設計

予定建築物の用途、敷地の規模等から想定される計画汚水量を流下できる構造とし、当該排水施設に関する都市計画が定められている場合には、設計がこれに適合していること。なお、都市計画が定められていない場合であっても、周辺下水と一体となって将来の公共下水道として利用できるよう配置となるよう市長と十分協議すること。

(1) 計画汚水量

ア 住宅団地の場合の計画汚水量は、一人 1 日当たり最大汚水量に計画人口を乗じ、必要に応じて地下水量、その他を加算すること。

なお、一人 1 日当たり最大汚水量は、その地域の下水道計画の一人 1 日当たり最大使用水量とし、市長と十分協議すること。

イ 住宅地以外の場合は、予定建築物の用途または規模に応じ、想定される使用水量を勘案すること。

(2) 汚水排水施設（下水道施設）の構造（政令第 26 条第 3 号、省令第 26 条第 4 号、第 5 号、第 6 号）

1) 設計計画等

(1) 下水排除は、分流式とする。

(2) 汚水管渠および下水道施設は、耐震対策を十分考慮した構造とし、下水道法（昭和 35 年法律第 79 号）および関係法令に定めるもののほか、「下水道施設計画・設計指針と解説 2019 年版」（社団法人日本下水道協会）に準拠して計画し、その設計図書を提出する。

(3) 汚水量は、次により計算し、その計算書を提出する。

- | | |
|-----------------|------------|
| ① 一人 1 日最大汚水量 | 750 l/人日 |
| ② 一人 1 日平均汚水量 | 550 l/人日 |
| ③ 一人 1 日時間最大汚水量 | 1,080 l/人日 |

2) 流速および勾配

- (1) 汚水管渠は、計画汚水量に対し、流速を毎秒 0.6m以上とし、最大流速を毎秒 3.0m以下とする。なお、理想的な流速は 1.0m/s~1.8m/s 程度である。
- (2) 流速は、下流に行くに従って流速を漸増させる。
- (3) 汚水幹線以外の面整備管渠は、管径を問わず 0.4%以上の勾配を基本とし、これによりがたい場合は、市長と協議のこと。

3) 最小管径

- (1) 汚水管渠はφ200 mmを標準とする。ただし、計画汚水量により、φ150 mmも使用可能とするが、事前に市長と協議のこと。
- (2) 取付管はφ150 mmを標準とする。ただし、本管径がφ150 mmの場合は、φ100 mmとする。

4) 管渠の土被り

原則として 1.2m以上とする。

5) 設計水深等

不明水等の流入に対する安全度を見込み、最大汚水量に対し水深および流量比が表 4-6 に掲げる数値以下となること。

表 4-6

管 径	水深比 (%)	流量比 (%)	余裕率 (%)
φ 600 mm以下	50	50	100
φ 700 以上 1,650 mm以下	60~50	67~50	50~100
φ 1,650 mm以上	68~60	80~67	25~500

6) マンホール等

- (1) 起点、方向、勾配、管径の変化地点および合流箇所に設置する。
- (2) マンホール内の落差 0.6m 以上の場合は、副管付とする。
- (3) マンホールは、管渠の直線部においても管渠径によって、表 4-7 に掲げる値の範囲内の間隔に設ける。

表 4-7 マンホールの管渠径別最大間隔

管渠径 (mm)	600 以下	1,000 以下	1,500 以下	1,650 以上
最大間隔 (m)	75	100	150	200

- (4) マンホール基礎の形状は、開発地に適合したものとし、壁立上り部は、組立マンホールまたは現場打ちコンクリートとする。ただし、現場状況に応じて、小口径人孔 (φ300 mm) の設置も可能とするが、事前に市長と協議のこと。
- (5) マンホール鉄蓋の形式は草津市下水道用マンホールふた性能規定書の仕様に準拠すること。

7) 管渠の接合

管渠の接合は、原則として管頂接合とする。

8) マンホールの形状等

マンホールの大きさは、表4-8を標準とする。

表4-8 標準コンクリート製組立マンホールの形状別用途

呼び径		用 途
第1号マンホール	内径 90 cm円形	管の起点および内径φ500 mm以下の管の中間ならびに内径φ400 mmまでの管の会合点
第2号マンホール	内径 120 cm円形	内径φ800 mm以下の管の中間点および内径φ500 mm以下の管の会合点
第3号マンホール	内径 150 cm円形	内径φ1100 mm以下の管の中間点および内径φ700 mm以下の管の会合点
第4号マンホール	内径 180 cm円形	内径φ1200 mm以下の管の中間点および内径φ800 mm以下の管の会合点

9) 公共汚水柵の形状等

(1) 公共汚水柵の大きさは、表4-9を標準とする。

表4-9 公共汚水柵の形状別用途

呼び径	形状寸法	深さ (頂部から底までの距離)
塩ビ汚水柵	内径 20 cm円形	2.0m以下の場合
0号人孔汚水柵	内径 75 cm円形	2.0mを超える場合

(2) 公共汚水柵は起点人孔以外は、本管から支管取りとするが、やむを得ない場合は別途協議とする

10) 宅内排水設備等

- (1) 宅地内排水設備は、汚水と雨水を別々の管路系統で排除する。
- (2) 宅地内排水設備は、下水道排水設備指針と解説に合わせて草津市指定下水道工事店で設計施工を行なう。
- (3) 宅内排水設備において、屋内排水設備の便所排水、台所排水、雑排水は別系統として屋外排水設備へ接続すること。
- (4) 台所排水系統については、分離柵を設置する。
- (5) 下水道法ならびに草津市下水道条例に定められた基準に適合する下水を排除する。
- (6) その他排水系統は台所排水系統が接続してある分離柵に接続しないこと。

11) 管理および引き継ぎ等

- (1) 公共下水道の排水区に含まれるようになり、引き継ぎができる時点で汚水処理施設より上流部の汚水管渠を引き継ぐ。
- (2) 引き継ぎまでの間の維持管理は、開発者において開発者の負担のもとに維持管理すること。
- (3) 下水道使用料は、使用を開始した時点からこれらを草津市下水道条例に基づき徴収する。
- (4) 公共下水道事業受益者負担金を開発面積に応じて賦課する。(ただし、管路整備を行った場合は減免する。)

12) 下水道施設の耐震対策

- (1) 下水道施設の耐震対策については、第4章排水施設に関する基準第14項第5号の雨水幹線施設等の耐震対策を準用する。

13) その他

- (1) その他の事項については、下水道法、下水道施行令、その他関係法令および「下水道施設計画・設計指針と解説」に準拠するものとし、詳細については市長の指示に従うものとする。
- (2) 制限行為許可申請を行い、許可（他課の許可含む）後に、工事着手を行うものとする。
- (3) 申請時における添付書類は、流量計算書（必要に応じて）、排水施設平面図（建築物内外の宅地内排水設備計画図を作成すること）、区割り平面図、縦断図（距離、地盤高、管底高、勾配、土被り等記載）、登記事項証明書、求積図および構造図（柵、マンホール、管基礎工その他詳細図）とする。
- (4) 工事竣工後、完成図（CAD〔JWW または DWG〕またはPDFデータ）、製本（A3版）および草津市様式汚水柵設置調書を提出する。なお、市長より別途提出物をもとめられた場合は、その指示に従うものとする。
- (5) 工事完了後は竣工図書を添えて完了の報告をし、下水道施設の確認検査を受けること。
- (6) 確認検査後は仮復旧状況を常に管理し、本復旧後、直ちに移管申請手続きをすること。

(3) 汚水処理施設（政令第26条第4号）

主として住宅の建築の用に供する目的で行う20ha以上の開発行為にあつては、終末処理施設を有する下水道その他の排水管渠に汚水を放流する場合を除き、終末処理施設が設けられていること。

なお、20ha未滿の開発行為に関する汚水処理施設の設置および処理排水の水質基準については草津市環境政策課と協議すること。

14 その他

- (1) 開発地内および近隣する水路や流末水路の改修を行う場合、開渠を原則とすること。また、管理用通路等、河川管理者が必要と認める敷地等については、管理者と協議のうえ張りコンクリート（必要に応じてアスファルト舗装）を施工しなければならない。このコンクリート施工に際しては、10m毎に1箇所割合で伸縮目地（エラストイト等）を施すこと。
- (2) 駐車場の舗装については、極力透水性の舗装構造とすること。
- (3) 雨水幹線の改修または新設に当たり、基礎地盤の調査および現位置計測・試験を行うこと。
- (4) 雨水幹線等において次の場所は安全防護施設を設置すること。
 - ① 市道に隣接し、路面までの垂直高さが第3章図3-18に示す値以上の開水路
 - ② 住宅に隣接し、または団地等の住宅の密集した区域内にあり、路面までの垂直高さが第3章図3-18に示す値の以上の開水路
 - ③ その他、特に必要と認められる場所
- (5) 雨水幹線等施設の耐震対策
 - ① 地下水位が常時あるいは一時的に高くなることが予想される場合など、埋戻し土に液状化が

生じる恐れのある場合には、埋戻し部の液状化対策を行うこと。

- ② 埋戻し部の具体的な液状化対策としては、地盤の特性、施工条件等の現地特性を勘案して、道路管理者と調整の上、以下のいずれかの対策を参考に行うこと。

ア 埋戻し土の締固め

埋戻し土の締固め度が90%程度以上であれば、一般的に浮き上等の被害が発生しにくい。埋戻し土の締固めに関しては、最適含水比に近い状態にしたうえで、タンパ等による念入りの転圧を行い、現場測定での締固め度が90%程度以上に保たれるように施工管理を行う。なお、周辺地盤が軟弱な粘性土では、締固めが90%以上で液状化した実験結果があること、また、火山灰等特殊な土での埋戻しにおいても、同様のおそれがあることから、本方法の採用にあたっては、地盤の特性、施工条件等、現場の特性に留意する必要がある。

イ 砕石による埋戻し

砕石の材料としては、「道路橋示方書（平成14年3月）」において、液状化判定を行う必要があるとされる土質の粒度の上限値を参考として、平均粒径（D50）が10mm以上かつ10%粒径（D10）が1mm以上の砕石を用いるのが適当と考えられる。締固め度90%程度以上を確保する。なお、周辺地盤が砂質土の場合には、吸い出しによる路面沈下の可能性があるので注意する。

ウ 埋戻し土の固化

埋戻し土の固化により液状化の防止を図る。発生土にセメントあるいはセメント系固化剤を添加させて固化させる。セメント添加量は、一軸圧縮強度（28日強度）100kPa～200kPaとなる量を目安とし、現場強度として50kPa～100kPaを確保する。

- (6) 開発地に隣接する市道や里道等の排水が適切に処理できるよう計画すること。

第5章 公園、緑地、広場に関する基準

1 公園等に関する法規定

政令第25条 法第33条第2項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、同条第1項第2号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下同じ。）に関するものは、次に掲げるものとする。

六 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。

七 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。

省令第21条 開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為であつては、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。

一 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。

二 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1,000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平方メートル以上の公園が2箇所以上であること。

省令第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。

一 面積が1,000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。

二 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。

三 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。

四 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。

2 都市公園の種類

都市公園は、その機能及び目的により表5-1のように分類される。

表5-1 公園の種類

種類	種別	機能
住区基幹公園	街区公園	主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、誘致距離 250mの範囲内で、1箇所当たり面積 0.25ha を標準として配置する。
	近隣公園	主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、近隣住区当たり 1箇所を誘致距離 500mの範囲内で、1箇所当たり面積 2ha を標準として配置する。
	地区公園	主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、1地区あたり 1箇所を誘致距離 1kmの範囲内で、1箇所当たり面積 4ha を標準として配置する。都市計画区域外の一定の町村における特定地区公園（カンントリーパーク）は、面積 4ha 以上を標準とする。
都市基幹公園	総合公園	都市住民全般の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園で都市規模に応じ、1箇所当たり面積 10～50ha を標準として配置する。
	運動公園	都市住民全般の主として運動の用に供することを目的とする公園で都市規模に応じ、1箇所当たり面積 15～75ha を標準として配置する。
大規模公園	広域公園	主として一の市町村の区域を越える広域のレクリエーション需要を充足することを目的とする公園で、地方生活圈等広域的なブロック単位ごとに1箇所当たり面積 50ha 以上を標準として配置する。
	レクリエーション都市	大都市その他の都市圏域から発生する多様かつ選択性に富んだ広域レクリエーション需要を充足することを目的とし、総合的な都市計画に基づき、自然環境の良好な地域を主体に、大規模な公園を核として各種のレクリエーション施設が配置される一団の地域であり、大都市圏その他の都市圏域から容易に到達可能な場所に、全体規模 1,000ha を標準として配置する。
国営公園		主として一の都府県の区域を超えるような広域的な利用に供することを目的として、国が設置する大規模な公園にあつては、1箇所当たり面積おおむね 300ha 以上を標準として配置する。国家的な記念事業等として設置するものにあつては、その設置目的にふさわしい内容を有するように配置する。
緩衝緑地等	特殊公園	風致公園、動植物公園、歴史公園、墓園等特殊な公園で、その目的に即し配置する。
	緩衝緑地	大気汚染、騒音、振動、悪臭等の公害防止、緩和若しくはコンビナート地帯等の災害の防止を図ることを目的とする緑地で、公害、災害発生源地域と住居地域、商業地域等を分離遮断することが必要な位置について公害、災害の状況に応じ配置する。
	都市緑地	主として都市の自然的環境の保全並びに改善、都市の景観の向上を図るために設けられている緑地であり、1箇所当たり面積 0.1ha 以上を標準として配置する。但し、既成市街地等において良好な樹林地等がある場合、あるいは植樹により都市に緑を増加又は回復させ都市環境の改善を図るために緑地を設ける場合にあつてはその規模を 0.05ha 以上とする。（都市計画決定を行わずに借地により整備し都市公園として配置するものを含む。）
	緑道	災害時における避難路の確保、都市生活の安全性及び快適性の確保等を図ることを目的として、近隣住区又は近隣住区相互を連絡するように設けられる植樹帯及び歩行者路又は自転車路を主体とする緑地で幅員 10～20m を標準として、公園、学校、ショッピングセンター、駅前広場等を相互に結ぶように配置する。

なお、公園とは休息、観賞、散歩、遊戯、運動、その他のレクリエーションのように供する目的で設置されるもの、緑地とは、樹林地、草地、水辺等良好な自然環境を形成するものをいう。

3 公園等の整備

- (1) 事業者は、開発区域内に都市計画決定された公園または緑地がある場合は、これに適合するよう計画するものとする。
- (2) 事業者は、開発区域が 0.3ha 以上の場合は、開発区域内に公園、緑地または広場（以下「公園等」という。）の用地として、開発区域の 3% に相当する面積（150 m² に満たない場合は 150 m²）以上を確保し、技術基準により整備するものとする。この場合において、当該公園等の市への無償提供および管理については、市長と事業者が協議して定めるものとする。
- (3) 事業者は、0.3ha 未満の開発事業の場合は、開発区域の面積の 3% に相当する面積以上を緑地として整備し、自ら適正な管理を行うものとする。
- (4) 公園等の位置および施設は、技術基準により市長と協議のうえ決定しなければならない。
- (5) 公園の配置
公園は、その利用者が有効に利用できるように、誘致距離を考慮して適切に配置すること。
なお、都市公園の設置基準を参考として表 5-2 に示す。

表 5-2 公園の誘致距離

区 分	面 積	誘致距離
街 区 公 園	0.25ha 以上	250m 以下
近 隣 公 園	2.00ha 以上	500m 以下
地 区 公 園	4.00ha 以上	1,000m 以下

4 公園等の立地条件

- (1) 公園等は、原則として公道に接し、利用者の利便に配慮して計画するものとする。
- (2) 公園等は、自動車通行の著しい道路に面しないよう配慮するものとする。
- (3) 公園等は、低湿地、急斜面、法面、高圧送電線下、その他利用に障害及び危険となる場所は避けるものとする。
- (4) 公園等には道路、河川、空地その他明らかに公園以外の目的を持つ土地または施設の構成部分とみなされる土地を原則として含まないこと。

5 敷地の形状

公園等の敷地の形状は、原則としておおむね正方形または長方形で、その長辺が短辺の 2 倍以内とすること。

6 公園等の境界

公園等の敷地の境界を特に明示する必要がある箇所には、草津市規格の境界石標または境界明示板を設置するものとする。

7 公園等の勾配等

- (1) 公園等は、平坦な地形とし、広場、遊戯施設等が配置できる勾配とする。なお、公園出入口は、原則として階段状としないものとする。

- (2) 公園等の整地勾配は、おおむね1%とし、平坦に真砂土を敷き均し、転圧後の仕上げ厚さを10cm以上とすること。また、雑草が発生しないよう、必要な箇所に防草シート等の敷設などの措置を講じること。
- (3) 公園等の外に土砂が雨水等により流出しないよう、必要な箇所に、縁石土間打ち等を施すこと。
- (4) 公園等の植栽については、道路や住居等からも見通しが確保できるよう高木と低木をバランスよく配置すること。また、樹木の成長を考慮し隣地等に影響をおよぼすことのないよう、配置計画を行うこと。公園等には、周辺および公園等施設への影響を考慮し、低木を1本以上植栽すること。配植に当たっては、防犯等の観点より公園等内の見通しを確保すること。

8 公園等の配置

(1) 公園の施設

ア さく、へい

公園利用者の安全の確保を図るため、さく又はへい等の措置が講ぜられ、道路、河川、他の敷地から分離されていること。

イ 出入口（省令第25条第1号）

1) 出入口の数

公園の面積に応じて、表5-3に掲げる値以上の出入口を設けること。

表5-3 出入口の数

公園面積	出入口の数
150㎡～1,000㎡未満	1箇所以上
1,000㎡以上	2箇所以上

2) 出入口の位置

出入口は、道路に対して設けること。ただし、公共施設用地に対して設ける場合はこの限りではない。

3) 出入口の構造

出入口の構造に関しては、「だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例」の趣旨に鑑み、幼児、高齢者、障害者等すべての市民が安全で快適に利用できる生活環境の整備に配慮すること。

ウ 排水施設

公園等の敷地内の排水施設は、地形および整地の状況を勘案して、雨水等を有効に排出するため、暗渠、集水枿、管渠およびU字溝等を周囲に設置し、より快適な排水路等に接続するものとする。

エ その他の施設

公園等には、表5-4に掲げる施設を、市長と協議のうえ設けるものとする。なお、遊具については「都市公園における遊具の安全確保に関する指針（改訂第3版）」（令和6年6月国土交通省策定）、「都市公園における遊具の安全確保に関する指針（別編：子どもが利用する可能性のある健康器具系施設）」（令和6年6月国土交通省策定）および「遊具の安全に関する規準 JPFA-SP-S:2024」（令和6年4月一般社団法人日本公園施設業協会策定）に基づき施工すること。

表5-4 施設

種 別	施 設
街 区 公 園	広場、植栽、遊戯施設、便所、門、外周柵、園名板、散水栓、立水栓、その他
近 隣 公 園	園路、広場、植栽、日影だな、休憩所、ベンチ、遊戯施設、テニスコート、野外劇場、便所、水飲場、門、外周柵、標識及び園名板、照明施設、散水栓、その他
地 区 公 園	園路、広場、植栽、日影だな、つき山、休憩所、ベンチ、野外卓、遊戯施設、野球場、テニスコート、野外劇場、駐車場、便所、水飲場、門、外周柵、標識及び園名板、照明施設、散水栓、その他
緑地および広場	広場、植栽、日影だな、水流、つき山、休憩所、ベンチ、その他

オ 公園等の工事竣工後、植栽位置（植栽数量、植栽樹種）、公園施設配置、給排水電気設備平面、丈量図、公園施設構造等のデータ（PDF および CAD（DWG））を保存した DVD-R を提出するものとする。

第6章 樹木の保存、表土の保全に関する基準

1 樹木の保存、表土の保全に関する法規定

法第33条第1項

九 政令で定める規模以上の開発行為であつては、開発区域及びその周辺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。

政令第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。

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1,000平方メートル以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽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。

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。

2 基準の適用範囲

開発区域の面積が1ha以上の開発行為にあつては、環境を保全するため、開発区域に存する樹木、表土を保全しなければならない。

ただし、開発行為の目的、開発区域の規模、形状、周辺の状況、土地の地形、予定建築物等の用途、敷地の規模、配置等と樹木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。

3 樹木の保全

(1) 保全対象樹木等

開発区域内において保存の対象となる樹木等を以下に掲げる。

ア 高さが10m以上の健全な樹木

なお、「健全な樹木」とは、以下に掲げる各項により判断する。

- ・枯れていないこと。
- ・病気（松食虫、落葉病等）がないこと。
- ・主な枝が折れていない等樹容がすぐれていること。

イ 高さが5m以上の樹木の集団の規模が300㎡以上のもの。

なお、「集団」とは、一団の樹林地で、5m以上の樹木が1本/10㎡以上の割合で存在する場合をいう。

(2) 保存方法

ア 調査

開発区域内に山林、原野等がある場合には、樹木の態様について木立調査を行うこと。

イ 保存計画

保存対象樹木又はその集団の存する土地をそのまま存置し、公園又は緑地として配置すること。ただし、対象となる土地すべてを公園、緑地とするのではなく、公園、緑地等の配置設計において適切に考慮すること。

ウ 保存方法

保存対象樹木又はその集団の存する土地の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。

(3) 「適用基準のただし書」の運用について

開発区域の規模、用途、周辺の状況等を勘案して、次項に掲げる場合には、保存の措置を講じる必要はない。

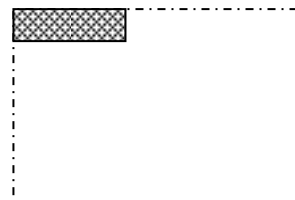
ア 開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存する場合

図6-1

(a) 現況



(b) 保存計画

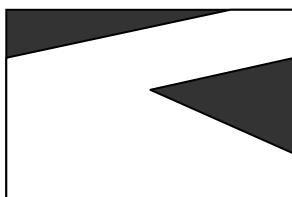


(土地利用計画)

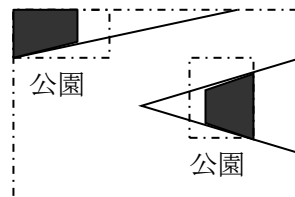
イ 開発区域の全域ではないが、公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合

図6-2

(a) 現況



(b) 保存計画



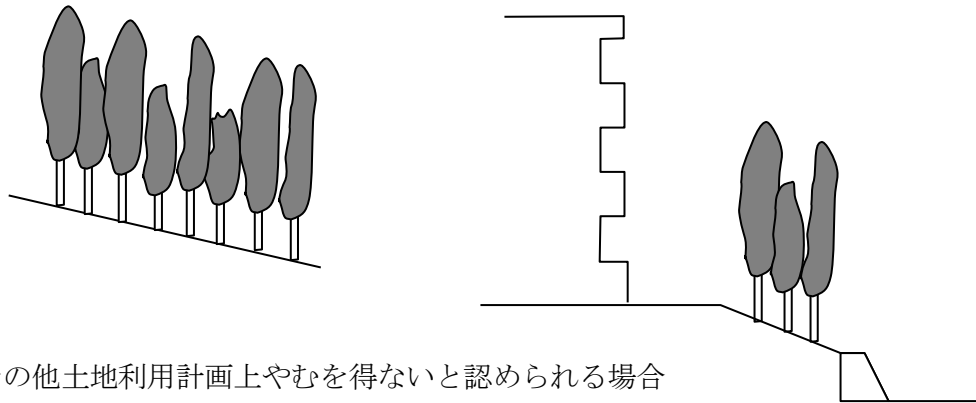
(土地利用計画)

ウ 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合

図6-3

(a) 現況

(b) 保存計画

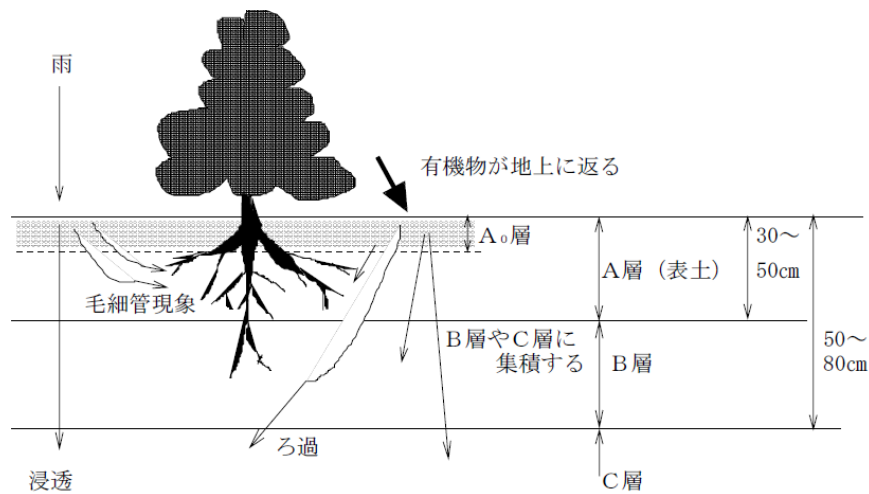


エ その他土地利用計画上やむを得ないと認められる場合

4 表土の保全

「表土」とは、植物の生育にかけがえない有機物質を含む表層土壌をいう。

図6-4 表土断面図



注 A0層（有機物層）：地表に堆積した有機物の層で、土壌の有機質の母材となるものである。

A層（容脱層）：下層のB層にくらべて風化の程度が進んでおり、組織膨軟であって有機質に富み、暗色ないし黒色を呈する。多くの土壌で下層土との境がはっきりしている。植物の根はこの部分から養分、水分を吸収し下層土には殆ど入っていない。水の通過量が多いため土壌の可溶性、無機成分、有機成分、粘土等が容脱される層である。

B層（集積層）：A層の下につづき、A層から容脱された可溶性成分、粘土等が集積する部分である。

C層（母材層）：岩石が風化していない最下層の部分である。

(1) 表土の保全対象となる規模

高さが1 mを超える切土又は盛土が行われ、かつ開発区域内でその面積の合計が1,000 m²以上の場合には、表土を保全するための措置が講じられていること。

(2) 表土の保全方法

表土の保全方法には、次のような方法がある。

ア 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30～50 cm程度とする。

イ 客土

開発区域外の土地の表土を採取し、その表土を開発区域内の必要な部分におおふことをいう。この場合、他地区の表土をはがすことになるので、原則として、採取場所を慎重に選ばなければならない。

ウ 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。土壌改良剤には、有機質系（泥炭、パルプ、塵芥、糞尿等の加工物）、無機質系（特殊鉱物の加工物）及び合成高分子系（ウレタン等の加工物）があり、地中停滞水、固結土等の改良に用いる。

肥料には、石灰質、ケイ酸質、苦土、無機質、リン酸質等がある。

また、土壌改良剤と兼ねたものもある。

エ その他の方法

表土の復元又は郡客土等の措置を講じてもおお植物の生育を確保することが困難であるような土質の場合には、その他の措置として次のような措置をあわせて講ずるものとする。

- 1) リッパーによる引掻き土壌を膨軟にする。
- 2) 発破使用によるフカンで土壌を膨軟にする。（深さ1 m程度、間隔2 m程度防爆幕使用等）
- 3) 粘土均しにより保水性の悪い土壌を改良する。

(3) 表土の保全箇所

一般に表土の保全措置を行うのが適当と考えられるのは、公園、緑地、コモンガーデン、隣棟間空地、緑地帯等である。

5 その他

(1) 森林法第10条の2第1項に基づき開発行為をする場合は、県知事の許可が必要である。

同法第27条第1項の規定に基づき保安林指定の解除を申請する場合は、県知事に申請する必要がある。なお、森林法第25条第1項に基づき指定する保安林内で開発行為をする場合は、同法第34条第1項及び、同法第34条第2項に基づく許可が必要である。

(2) 森林法第5条第1項に基づき指定する区域で、開発行為に伴い伐採を行う場合、同法第

10条の8第1項に基づく伐採届の提出が必要である。

第6章の2 景観に関する基準

1 景観に関する法規定

法第33条第5項

景観行政団体（景観法第7条第1項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第8条第2項第1号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第1項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。

（景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を条例で開発許可の基準として定める場合の基準）

政令第29条の4 法第33条第5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、次に掲げるものとする。

- 一 切土若しくは盛土によって生じる法の高さの最高限度、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又は木竹の保全若しくは適切な植栽が行われる土地の面積の最低限度に関する制限を、良好な景観の形成を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。
- 二 切土又は盛土によって生じる法の高さの最高限度に関する制限は、区域、目的、開発区域の規模又は予定建築物等の用途を限り、開発区域内の土地の地形に応じ、1.5メートルを超える範囲で行うものであること。
- 三 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は、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、300平方メートルを超えない範囲で行うものであること。
- 四 木竹の保全又は適切な植栽が行われる土地の面積の最低限度に関する制限は、区域、目的、開発区域の規模又は予定建築物等の用途を限り、木竹の保全又は適切な植栽が行われる土地の面積の開発区域の面積に対する割合が60パーセントを超えない範囲で行うものであること。

2 前項第2号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

景観に関する法令

景観法第16条第1項

景観計画区域内において、次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令（第四号に掲げる行為にあつては、景観行政団体の条例。以下この条において同じ。）で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を景観行政団体の長に届け出なければならない。

- 一 建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更（以下「建築等」という。）
- 二 工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更（以下「建設等」という。）
- 三 都市計画法第四条第十二項に規定する開発行為その他政令で定める行為
- 四 前三号に掲げるもののほか、良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれのある行為として景観

計画に従い景観行政団体の条例で定める行為

2 景観法第16条第1項に基づく届出

草津市景観条例に規定する大規模建築物等に該当する建築物および工作物を建築する場合は、景観法第16条第1項に基づく届出を、工事着手の30日前までに行うこと。

3 周辺景観への配慮

建築物や工作物については、草津市景観計画に定める景観形成基準に適合させるとともに、地域の景観特性に配慮し、周辺景観に調和させること。

また、敷地の緑化措置については、以下に該当する場合は、原則として敷地面積の10%以上の緑化が必要となることから、その旨明示した資料を作成すること。ただし、都市計画法第8条に規定する用途地域内にあつてはこの限りでない。

- (1) 草津市景観計画に定める景観形成重点地区内において建築物の建築または工作物の建設をする場合で、その対象となる土地が琵琶湖岸景観形成重点地区にあつては0.3ha以上のもの、伝統的沿道景観重点地区にあつては1.0ha以上のもの。この場合にあつては、原則として敷地面積の20%以上を緑化すること。
- (2) 草津市景観計画に定める景観形成重点地区以外の区域において、草津市景観条例に規定する大規模建築物等に該当する建築物または工作物を建築する場合で、その対象となる土地が0.3ha以上のもの。この場合にあつては、原則として敷地面積の10%以上を緑化すること。

4 屋外広告物の掲出に係る許可申請

屋外広告物を掲出する場合は、草津市屋外広告物条例に基づき許可申請を行うこと。

なお、工事現場を覆う防音シート等に記載されたイラスト、社名等も広告物に該当するため、上記と同様に許可申請をすること。

第7章 緩衝帯に関する基準

1 緩衝帯に関する法規定

法第33条第1項

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。

政令第23条の4 法第33条第1項第10号の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

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築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建設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ついてその内側に配置されなければならない。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。

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。

2 基準の適用範囲（政令第23条の4）

工場、第一種特定工作物等、騒音・振動等による環境の悪化をもたらす恐れがある施設の建築等を目的とする1ha以上の開発を行う場合は、緩衝帯を設けなければならない。

なお、騒音・振動等とは、開発区域の予定建築物等から発生するものであって、区域外から発生するものではない。

3 緩衝帯の幅員

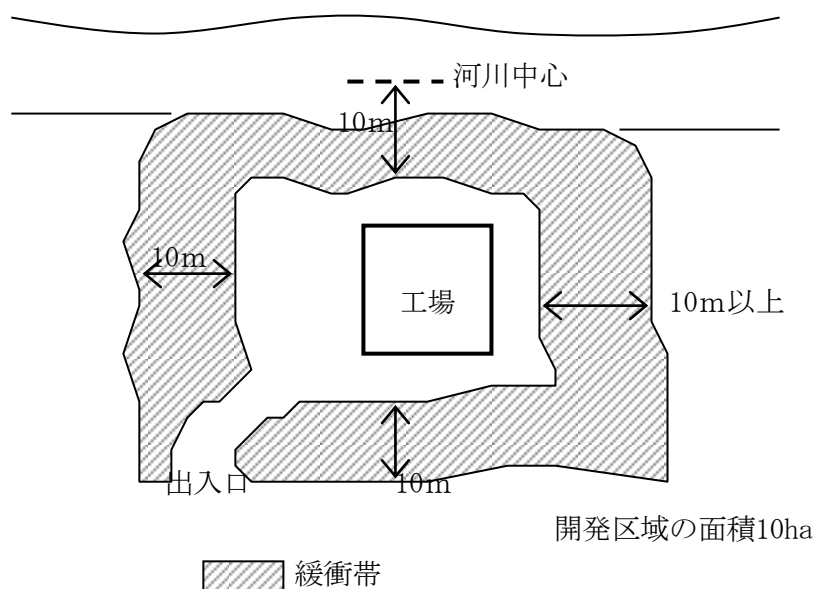
緩衝帯の幅員は、開発区域の規模に応じて表7-1に示す幅員以上とする。

ただし、開発区域の周辺に公園、緑地、河川等、緩衝効果を有するものが存在する場合には、その幅員の1/2を緩衝帯の幅員に算入することができる。

表7-1 緩衝帯の幅員

開発区域の面積		緩衝帯の幅員
1.0ha 以上	1.5ha 未満	4.0m以上
1.5ha 以上	5.0ha 未満	5.0m以上
5.0ha 以上	15.0ha 未満	10.0m以上
15.0ha 以上	25.0ha 未満	15.0m以上
25.0ha 以上		20.0m以上

図7-1 緩衝帯配置図



(注) 出入口については、緩衝帯は不要である。

4 緩衝帯の構成

緩衝帯は、開発区域の境界の内側に沿って設置されるが公共用地ではなく、工場等の敷地の一部となるので、その区域を明らかにしておく必要がある。その方法としては下記に示すものとする。

- (1) 緩衝帯の境界に縁石又は境界柵を設置する。
- (2) 緩衝帯を嵩上げ（30 cm程度）し、地形に変化をつける。

5 その他

開発行為が森林法第10条の2第1項の規定に基づく許可、または同法第27条第1項の規定に基づく保安林の指定の解除を要する場合には、別途森林法に基づく基準がある。

第8章 消防水利、施設等に関する基準

1 消防水利、消防水利施設

消防水利、消防水利施設の設置について協議すること。

(1) 消防水利に関する法規定

都市計画法施行令 第25条第1項第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かか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。

消防に関する法令

消防法第20条 [消防水利の基準及び水利施設の設置等の義務]

第1項 消防に必要な水利の基準は、消防庁がこれを勧告する。

第2項 消防に必要な水利施設は、当該市町村がこれを設置し、維持し及び管理するものとする。

但し、水道については、当該水道の管理者が、これを設置し、維持し及び管理するものとする。

(2) 基準の適用範囲

① 消防活動上有効な消防水利が確保できない場合

② 専用住宅以外の建築物で、地上階数が4以上または高さが12mを超える建築物を建築しようとする場合。

③ 専用住宅以外の建築物で、エレベーターまたはオートロック管理システムを設置しようとする場合（オートロック管理システムについては、共同住宅の共用部分に限る。）

(3) 消防水利の種類

消防水利とは次に例示するもので消防法により指定されたものをいう。ただし、この基準に定める消防水利は、水利基準に基づく防火水槽及び消火栓を原則とする。

ア 消火栓

イ 私設消火栓

ウ 防火水槽

エ プール

オ 河川・溝等

カ 濠・池等

キ 海・湖

ク 井戸

ケ 下水道

(4) 消防水利の必要能力

ア 消防水利は、常時貯水量が40 m³以上または取水可能水量が毎分1 m³以上で、かつ、連続40分以上の給水能力を有するものとする。

イ 消火栓は、65 mmの口径を有するもので、管径150 mm以上の配管で設置すること。ただし、管網の一辺が180 m以下となるように配管できているときは、75 mm以上とすることができる。

ウ 私設消火栓の水源は、5個の私設消火栓を同時に開弁したとき、前記アに規定する給水能力を有するものとする。

(5) 消防水利、消防水利施設の設置基準

ア 消防水利は、「表8-1」に掲げる用途地域に応じた半径の円で開発区域のすべてを包含するように設置するものとする。ただし、建物の新築、増築または改築を行う場合で、開発区域の形状および用途の変更を伴わない場合については、前段の「開発区域のすべて」を「新築、増築または改築しようとする建築物」と読み替え適用するものとする。

表8-1 消防水利配置の基準

用途地域	配置の基準
近隣商業、商業、工業、工業専用地域	半径100m以下
その他の用途地域、未指定地域	半径120m以下

(注) 1 消火栓のみに片寄ることのないように考慮しなければならない。

- 2 活動障害(河川、線路または高速道路)が存在する場合は歩行距離について考慮しなければならない。
- イ 開発目的が分譲開発(住宅を目的とした分譲開発をいう。以下この基準において同じ。)である場合にはアの包含に加えて、初期消火を主眼とした消火栓を設置するものとし、その場合の管径は75mm以上で、アにより設置する消火栓を含めて半径60m以下で開発地のすべてを包含するものとする。
- ウ 防火水槽は、「表8-2」に掲げる基準に従い設置するものとする。

表8-2 防火水槽の設置基準

造成面積等	設置の基準
3ha未満	消防水利が地形および給水事情等で消防活動が有効でない場合は、最小限1基を設置すること。
3ha以上	1基を設置し、さらに3haごとに1基を追加設置する。設置場所は、消防活動上有効な配置を考慮しなければならない。

- (注) 1 草津市の開発指導基準に則るものとする。
- 2 地域の水利事情及び将来のブロック開発等を鑑みて協議しなければならない。
- 3 開発目的が分譲開発であって、集会所または公園、緑地等の計画がされた場合には、開発面積に関わらず別途協議しなければならない。
- 4 消防法施行令第29条の規定に基づき連結送水管を設置する防火対象物にあつては、防火水槽を設置するものとする。ただし、当該送水口から半径60m以内に公設防火水槽または基準消火栓が存在する場合は、当該水利をもって替えることができるものとする。
- 5 消防法に基づく消防用設備等にかかる水源と併用する場合は、本章(4)アに示す必要能力に、当該消防設備等に要する水量を加算するものとする。

(6) 消防水利の構造等

消防水利の構造等は、次の各号に掲げる基準によるものとする。

ア 消火栓の基準 (参考: 図1・2)

- (ア) 枠は鉄筋コンクリート製、鋼鉄製、鋳鉄製またはこれらと同等以上のものであること。
- (イ) 消火栓蓋と放口および開閉バルブとの距離は30cm以内とすること。
- (ウ) 消火栓蓋は、丸型、鍵無しのものとする。
- (エ) 消火栓蓋枠の周囲には、幅15cmの黄色焼付塗装を施工すること。
- (オ) 分譲開発地に設置する消火栓には、「表8-3」に示す標識を設置するものとする。
設置場所は消火栓から5m以内とする。ただし、周囲の状況により見やすい位置に設ける場合は別途協議により決定するものとする。

表8-3 消火栓標識

種別	形式等
支柱	丸ポール埋込型、新建植575型車道用又は歩道用
標識板	丸ポール埋込型は片面用又は両面用(視認性による)。新建植575型は両面用
文字	消火栓

- (カ) 分譲開発に伴い設置する消火栓には、据え置き型ホース格納箱、固定式ホース格納箱または、湖南消防式移動式消火栓器具箱のいずれかに「表8-4」に掲げる消火栓器具一式を収納して設置し、用地の帰属及び管理については、草津市と協議するものとする。

この場合、設置場所は消火栓から5m以内に設けるものとする。ただし、周囲の状況により見やすい位置に設ける場合は別途協議により決定するものとする。

表8-4 消火栓器具一式

消火栓器具の内訳	基準数
筒先(可変ノズル、背負いバンド付き)	1本
ホース(65mm×20m)	3本
スタンドパイプ	1本
開閉キー	1本

- (注) 1 ホースの本数については、開発地の障害物、その他の状況により追加設置について別途協議すること。

2 「開閉キー」については、既設消火栓の蓋の使用型式に対応できる「開閉キー」を設置するものとする。

3 消火栓に設定した際「スタンドパイプ」と「開閉キー」とが干渉しないように相互の長さを考慮すること。

(キ) 既設消火栓に対する付帯施設の設置

分譲開発地において、開発地を消火栓標識または消火栓器具格納箱若しくはその両方が未設置の既設消火栓で、初期消火を主眼とした60m包含する場合に設置する付帯設備は次のとおりとし、設置数及び設置場所は別途協議により決定するものとする。

① 既設消火栓から開発地までの距離が5m以内の場合は、消火栓標識及び消火栓器具格納箱（器具一式を含む）を開発地内に設置する。

② 既設消火栓から開発地までの距離が5mより離れる場合は、消火栓器具格納箱（器具一式を含む）を開発地内の有効な位置に設置する。

イ 防火水槽の基準（参考：図3・4）

(ア) 公設の防火水槽

防火水槽の構造は、消防水利の基準第6条（消防水利の構造）および消防防災施設整備費補助金交付要綱（平成14年4月1日消防消第69号）（耐震性貯水槽）ならびに耐震性貯水槽の設計手引き及び管理マニュアルによるものとする。

(イ) 私設の防火水槽

公設の防火水槽の構造と同様の技術基準とするが、私設防火水槽については、維持管理義務者を明確にし、常に適正な状況に管理するものとする。

(ウ) 防火水槽の構造

① 貯水量は、常時40m³以上を有すること。

② 消防自動車容易（2m以内）に部署できるものであり、かつ取水部分の水深が50cm以上であること。

③ 地盤面から取水部底面までの落差は、4.5m以下であること。

④ 吸管投入孔の直下に、所要水量のすべてを有効に吸い上げられるよう集水ピットを設けること。その深さは50cm以上とし、幅は一辺が60cm以上または直径が60cm以上とすること。

⑤ 吸管投入孔は丸型を原則とし、内径60cm以上とすること。なお、投入孔は2箇所設けるとともに鉄蓋については別に指定する材質のものとする。

⑥ 公園に設置する場合は、都市公園法（昭和31年法律第79号）の規定により、公園管理者の占用許可が得られる構造のものとする。

⑦ 安全対策および保守点検のため、吸管投入孔の開口部から作業員が容易に水槽底に降りられるようタラップ（足掛け金物ービニール被覆ダクタイル鋳鉄製）を設置すること。

また、転落防止対策を講ずること。

⑧ 公園等で防火水槽の周囲にフェンスを設ける場合は、吸管投入孔直近のフェンス開口部（内開き）を投入孔と同数設けること。

⑨ 給水管、排水管および採水口等の設置については、別途協議すること。

⑩ 主要構造部分の材質、強度等については、「消防防災施設整備費補助金交付要綱」に合致したものとする。

⑪ 二次製品の防火水槽は、財団法人日本消防設備安全センターの認定を受けたものであること。

⑫ 維持管理は、その所有者、管理者または占有者が行うものとする。

（注）上記のほか、消防庁告示に基づき基準等の改正があった場合、当該基準の適用を受けることとなるときは、改正後の基準によらなければならないものとする。

(エ) 給水管

① 管径40mm以下とし、自動給水装置（ボールタップ方式）若しくは手動式バルブを設けること。ただし、給水管と同等以上の消火栓が直近（20m以内）にある場合、または設置できる場合はこの限りでない。

② 開閉バルブは、地盤面から40cm以内とする。

③ 止水栓蓋枠の周囲には、幅15cmの黄色焼付塗装を施工すること。

ただし、公園等に設置し周囲に塗装を施すことが困難な場合は蓋本体を塗装すること。

(オ) 排水管

- ① 管径は、給水管以上の配管を設置すること。
- ② 排水管の設置位置は、給水管より低い位置にあること。

(カ) 鉄蓋

- ① 草津市または所轄消防署長が指定するもので、J I S G 5502 規定球状黒鉛鋳鉄品と同等以上のものとし、蓋 (F C D 700)、受け枠 (F C D 600) とともに基準に適合しているものであること。(蓋、受け枠と併せて 70 kg 以上のものをいう。)
- ② 鉄蓋には、取手およびこじり穴を付けること。
- ③ 蓋枠の周囲には、幅 15 cm の黄色焼付塗装を施工すること。
ただし、公園等に設置し周囲に塗装を施すことが困難な場合は蓋本体を塗装すること。

(キ) 採水口

① 設置

防火水槽の構造等により採水口を設ける場合は 2 個以上設けるものとし、1 個ごとに単独配管とすること。

② 材質

- a 採水口の配管 (以下「採水管」という。) は、管径 100 mm 以上の鋼管とし錆止め等の措置を講ずること。
- b パッキンゴムの材質は、良質の黒色合成ゴム製品で耐摩耗性に富み、耐候性が強く容易に変質および亀裂を生じないものであること。

(ク) 構造

- ① 採水口は、呼称寸法 75 mm のメネジとし、消防用ネジ式結合金具の結合部寸法に適合し壁体に固定させるか、単口スタンド型とし「採水口」である旨の標示をすること。
- ② 採水口の取り付け位置は、原則として地盤面から 0.5m 以上 1 m 以下とし、かつ、消防自動車の吸管 (10m) 1 本で吸水できる位置に設けること。採水口相互間は、0.5m 以上 1 m 以内 (壁型の採水口は 0.5m 以内) の離隔距離をとること。
また、植え込み等による活動障害となるものが存在しないこと。
- ③ 採水管の延長は、採水口配管口径算定表 (所轄消防署で保管) のとおり換算値合計 6.6m 未満とし、集水ピットの底から 20 cm の距離をとること。
- ④ 採水管の下部には、ストレーナーを設置しないこと。
- ⑤ 採水管には、振動止めとなるサポート等を設置すること。ただし、二次製品については、二次製品製造業者と協議のうえ設置すること。(原則として躯体には穴を開けない。)
- ⑥ 採水口を設置する場合は、採水管と同径以上相当の地上へ通じる通気管及び直径 60 cm 以上の点検口を設けること。なお、孔ありの鉄蓋であっても通気管を設置すること。
- ⑦ 消防用設備の送水口を設置する建築物に採水口を設置する場合は、原則として送水口と区分したうえ隣接して設置すること。
- ⑧ 立ち上がりの採水口および送水口を車両の往来のある場所に設置する場合は、保護枠等を設置すること。

(ケ) 区画を有する防火水槽

地中張り貯水槽等で区画を有する防火水槽を設置する場合は、通気口、人通口、通水口 (連通管) 等の必要な施工を行うこと。

ウ 防火水槽標識 (参考: 図 3)

防火水槽には、「表 8-5」に示す標識を設置するものとする。

設置場所は防火水槽から 5m 以内とする。ただし、周囲の状況により見やすい位置に設ける場合は別途協議により決定するものとする。なお、詳細にあつては、別途協議すること。

表8-5 防火水槽標識

種別	形式等
支柱	丸ポール埋込型、新建植575型車道用又は歩道用
標識板	575型全面反射型又は両面用
文字	防火水槽 ※貯水量が40m ³ 以外の場合は、標識に貯水量を明示すること。

(7) 消防水利、消防水利施設事務手続き必要事項

工事着手前に開発協議確認書（湖南広域消防局 開発指導基準 様式第2号）又は市条例等に定める開発協議確認に関する指定様式に次の必要書類を添付し、2部提出するものとする。また、工事が完了したときは、速やかに報告するとともに検査を受けなければならない。

なお、検査手順については「表8-6」「開発行為に伴う消防関係検査内容等一覧」のとおりとする。

表8-6

開発行為に伴う消防関係検査内容等一覧

湖南広域消防局

※協議確認書交付後の検査の流れをまとめたものです。検査を受ける場合は必ず連絡ください。不明な点がある場合はお問い合わせ下さい。

	消火栓	防火水槽		活動空地	エレベーター	オートロック
		二次製品	地中張り・現場打ち			
事前提出書類 (協議確認書添付)	・土地利用計画図等への消火栓の図示 ・布設管径の明示	・全体図（給排水管含む） ・型式認定書	・全体図（給排水管含む） ・配筋図面 ・配筋使用料計算書 ・容量計算書	・平面図への活動空地の図示		・解錠ボタン設置場所の図示
中間検査		本体据付後実施 (埋め戻し前)	・鉄筋施工後 ・水槽完成後			
完成検査前	・消火栓枠周囲15cm黄色焼付塗装 ・器具格納箱据付（ホルト固定） ・標識設置	・マンホール周囲15cm黄色焼付塗装 ・手動給水の場合は止水栓枠周囲も15cm黄色焼付塗装 ・標識設置 ・採水管設置の場合は採水口設置 ・現場打ちはコンクリート試験表提出		・ポイントもしくはゼブラ焼付塗装（12×6m） ・ポイントの場合は標識設置 ・進入路の隅切り		
完成検査	消火栓、標識、格納箱、器具一式の検査 ※管轄市役所上下水道課へ検査を連絡してください。	・水張り検査（満水後72時間検査） ・満水検査（水張り検査後、48時間検査） ※水張りが完了すれば、管轄消防署に連絡し、水張り検査を受けてください。		原則、はしご車の乗り入れによる検査	・寸法検査 ・トランク付きの場合は機能検査および1階操作盤「トランク付き」の表示検査	・設置場所（高さ）検査 ・機能検査（作動試験）
その他		・事前提出書類が揃っていない場合は一切の検査が実施できません。書類提出後に検査予約を受けてください。 ・地中張り・現場打ちの中間検査は合計2回実施します。		・耐荷重は進入路を含めて25トン必要です。 ・進入路の勾配は1/10（10%）以内です。 ・活動空地の勾配は1/20（5%）以内です。	・トランクの鍵は統一キーです。	・自動火災報知設備の設置義務の建物は自動火災報知設備連動開錠方式と解錠ボタンの併せた機能が必要です。 ・管理人常駐の建物については遠隔解錠方式としてください。

ア 消火栓

(ア) 付近見取図

(イ) 配置図（消防水利等の位置を記載したもの。）

イ 防火水槽

(ア) 付近見取図

(イ) 配置図（消防水利等の位置を記載したもの。）

(ウ) 防火水槽構造図（給排水計画図を含む。）

(エ) 工事進捗状況写真（工事施工中のものを含む。）

(オ) その他（二次製品であれば型式認定書および仕様のカタログを添付のこと。）

ウ 消防活動空地

(ア) 配置図（消防活動空地、標識等の位置、寸法を記載したもの。）

(イ) 代替措置とする場合の施設等配置図

エ エレベーター、オートロック

配置図（エレベーター寸法、構造等を記載したもの。）

(8) 認可および検査

認可および検査は、次のとおりとする。

ア 図面審査

位置・構造等に係る必要書類を提出し、認可を受けること。

イ 防火水槽中間検査（躯体検査）

- (ア) 財団法人日本消防設備安全センター認定製品
埋め戻し前に認定番号および配管等施行状況について検査を行う。
- (イ) 財団法人日本消防設備安全センター認定製品以外の防火水槽
配筋、配管、躯体等必要と認めるものについて検査を行う。

ウ 防火水槽漏水検査

漏水検査は、満水完了から 72 時間以上経過後に測定し、さらに 48 時間経過後測定した結果、漏水がなければ合格とする。

エ 防火水槽完了検査

防火水槽設置に係る全ての工事が完了した後に行う。

オ 消火栓設置完了検査

消火栓設置の位置が申請図面のとおり適合しているか、消火栓器具、標識が規格のとおりであるかについて行う。

カ 検査済証の交付

完了検査を行なった結果、協議のとおり施工されていると認めた場合、開発者からの交付依頼があれば管轄署の消防署長は「消防施設等検査済証」を交付するものとする。

2 消防活動に必要な空地等

中高層建築物等に対する消防活動に必要な空地等の確保。

- (1) はしご付き消防ポンプ自動車または屈折はしご付き消防ポンプ自動車（以下「はしご車等」という。）が、中高層建築物の火災等において消防活動等を行なうために必要な建築物の周囲に空地を設置する対象物は次の各号いずれかに該当する場合とする。

中高層建築物・・・地上階数が 4 以上または高さが 12m を超える建築物

- (2) 消防活動に必要な空地等の構造等（参考：図 5）

ア 空地は、次に掲げる位置に設けるものとし、詳細については、消防署と別途協議すること。

- (ア) 建築物の避難上有効な開口部、ベランダ等のある側面に面していること。
- (イ) 空地は建物外壁面に添って間隔 40m 以内ごとに 1 箇所設けること。
- (ウ) はしご車等の活動に必要な空間部分には、操作上支障となる架空電線等の障害物がないこと。

イ 空地の構造は、次の各号に掲げる基準によるものとする。

- (ア) 空地の地盤面は、平坦で強度ははしご車等の車両総重量 25 t、最大ジャッキ荷重 9 t に耐える強度を有する構造のものであること。
- (イ) 空地の路面は、平坦であり、はしご車等の車両がすべり、めり込み現象等を起こさない堅固な強度を有する構造のものであること。
- (ウ) 空地が全体的に傾斜している場合は、5%以下の勾配であること。

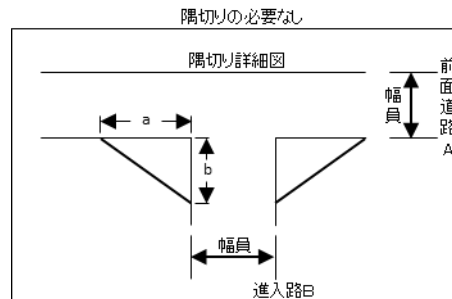
ウ はしご車等の進入に伴う道路または通路（以下「進入路」という。）の幅員等については、次に定めるところにより進入口を確保すること。

- (ア) 進入路の幅員は、4 m 以上として、前面道路と進入路が同一平面で直角に交差し、接続している場合は「表 8-7」に定める数値以上の幅の隅切りをしなければならない。
- (イ) 進入路は、10%以下の勾配とすること。
- (ウ) 進入路には、4 m 以上の必要な空間を確保するとともに、植樹、アーチ、渡り廊下、空中架線等のはしご車等の通行に支障となるものが存在しないこと。
- (エ) 進入路の地盤構造は、はしご車等車両総重量 25 t の荷重に耐える強度を有する構造のものであること。

表 8-7

(単位:m)

前面道路A 進入路B	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
4	a×b	7×9	5×8	4×7	3×6	2×5	1.5×4	1×3	0.5×2	0.5×1
	10×10									
5	9×7	6×6	4×5	3×4	2×3	1×2	0.5×4			
6	8×5	5×4	3×3	2×2	1×1					
7	7×4	4×3	2×2	1×1						
8	6×3	3×2	1×1							
9	5×2	2×1								
10	4×1.5	1×0.5								
11	3×1									
12	2×0.5									
13	1×0.5									



(注) 1 道路の交差角度が90度以外の場合は、別途協議により「表8-7」の数値を増減することができる。

2 「表8-7」によりがたい場合は、別途協議しその指示によること。

エ 建築物の構造、敷地ならびに周囲の状況から空地が確保できない、または有効でない場合は、次に掲げるいずれかの基準を満たすことにより、消防活動空地の代替措置とすることができる。

(ア) 非常用エレベーターの設置

(イ) スプリンクラー設備の設置

(ウ) 2以上の直通階段の設置

① 2以上の直通階段のうち1の直通階段は、建築基準法施行令第123条に定める屋内避難階段、屋外避難階段または特別避難階段（以下「避難階段等」という。）とすること。

② 避難階段等を常時施錠する場合には、消防隊が容易に進入できるよう処置を講ずること。

③ 建築物の構造等の理由により2以上の直通階段を確保できない場合は、1の避難階段等を確保した上で、3階以上の階に下階から開放可能な上下開放式ハッチ（70 cm×70 cm）を設置することにより、1の直通階段とみなすことができる。

オ はしご車等の部署位置に必要な空地の広さおよび位置は、次のとおりとする。

(ア) 空地の広さと表示

空地の広さは、幅6 m、長さ12m以上とし、その空地内には斜線を引き、中央に「消防隊専用」と黄色で焼付塗装すること。ただし、建築物の意匠等により、黄色による焼付塗装が好ましくない場合は、ポイント標示および標識に替えることができる。

標識は、車両の進入経路から容易に視認できるものとし、支柱または壁面に取り付けること。

建築物周囲の通路等を消防活動空地とする場合は、斜線標示等は不要とし、標識を40m以内ごとに設置すること。

(注) ポイント標示・・・塗布幅15 cmで一辺が60 cmの黄色焼付塗装とする。

(斜線標示の塗布幅も同様とする。)

(イ) 空地の位置

空地の位置は、はしご車等の据え付け方向に応じて原則として次の方法によるものとし、詳細については別途協議すること。

① はしご車等を横向き（建物外壁面に平行）に据え付ける場合

非常用進入口又は避難上有効な開口部の直下（バルコニーを有するものにあつては、当該バルコニーの先端の直下をいう。）から2 m離れた位置に、長辺の一边が建物と平行になるように設けること。

② はしご車等を縦向き（建物外壁面と直角）に据え付ける場合

非常用進入口又は避難上有効な開口部の直下（バルコニーを有するものにあつては、当該バルコニーの先端の直下をいう。）に短辺の一边が建物と平行になるように設けること。

(3) 認可および検査

認可および検査は、次のとおりとする。

ア 図面審査

位置・構造等に係る必要書類を提出し、認可を受けること。

イ 検査

空地の位置・強度・標示が申請図面のとおり適合しているかについて検査を行う。

ウ 検査済証の交付

完了検査を行なった結果、協議のとおり施工されていると認めた場合、開発者からの交付依頼があれば管轄署の消防署長は「消防施設等検査済証」を交付するものとする。

3 トランク付きエレベーター

建築物にエレベーターを設置する場合は、次に掲げる基準に従い設置するものとする。

(1) エレベーターの構造等

ア 奥行き2m以上を確保すること。

イ トランク付きの場合には、外部から容易に視認できるよう地上に通じる階の視認しやすい場所にステッカー等で標示すること。

ウ トランクキーはメーカーを問わず「統一キー」とすること。

(2) 認可および検査

ア 図面審査

位置・構造等に係る必要書類を提出し、認可を受けること。

イ 検査

申請図面・協議確認のとおり適合しているかについて検査を行う。

ウ 検査済証の交付

完了検査を行なった結果、協議のとおり施工されていると認めた場合、開発者からの交付依頼があれば管轄署の消防署長は「消防施設等検査済証」を交付するものとする。

4 オートロック管理システム

オートロック管理システムを採用する防火対象物は、次に掲げる基準に従い設置するものとする。

(1) オートロック管理システムの構造等

ア 解錠押切ボタンは、床面からの高さ2.5m以下かつ一般人の届かない天井等に取り付けることとする。ただし、設置場所が困難な場合については、別途協議するものとする。

イ 解錠は、原則として自動火災報知設備連動開錠方式と解錠押切ボタンを併せた機能とする。

ウ 停電時に解錠可能な対策を講じるものとする。

エ 常時管理人室等に管理する者がいる場合は、遠隔解錠方式とすることができる。

(2) 認可および検査

ア 図面審査

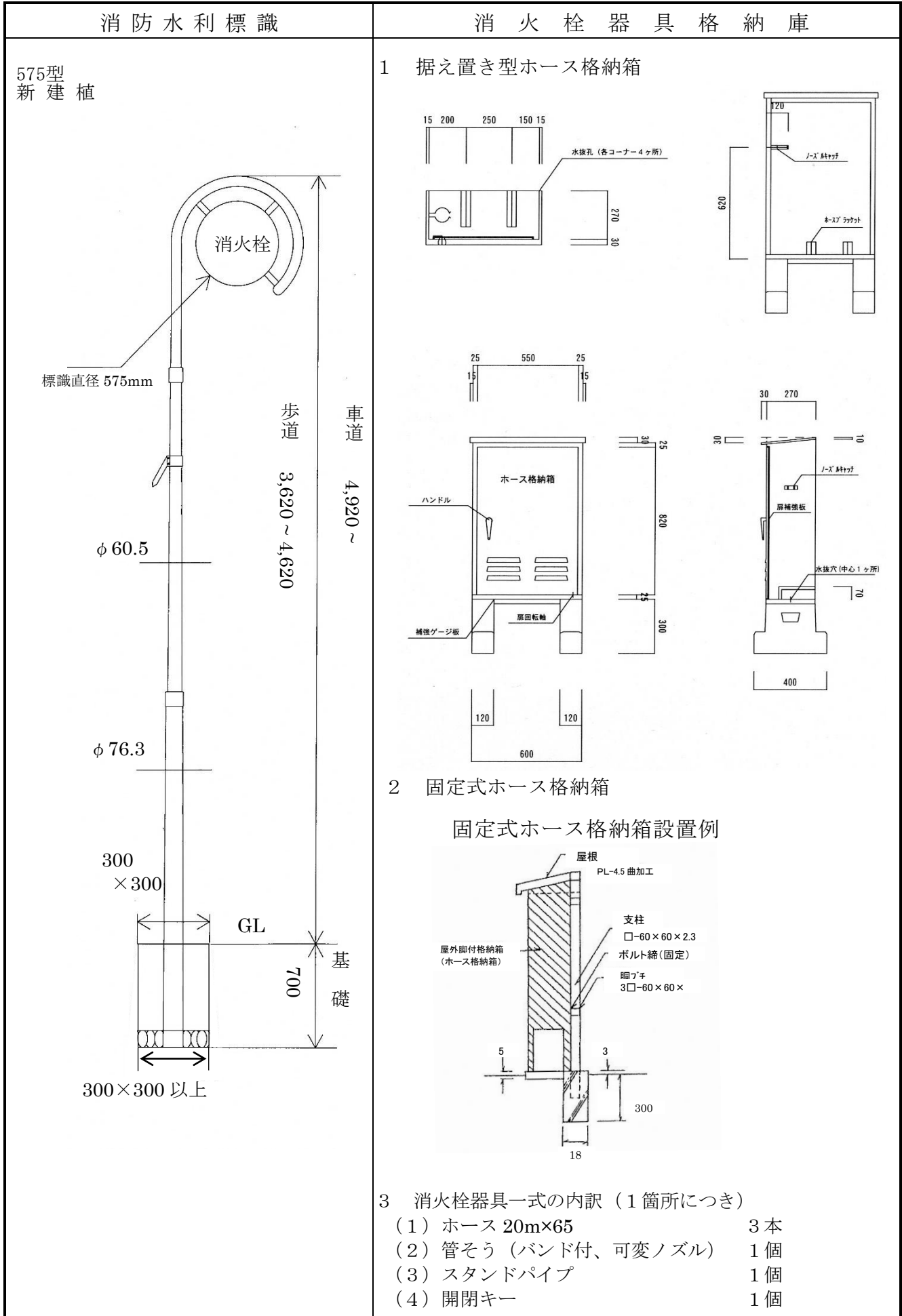
位置・構造等に係る必要書類を提出し、認可を受けること。

イ 検査

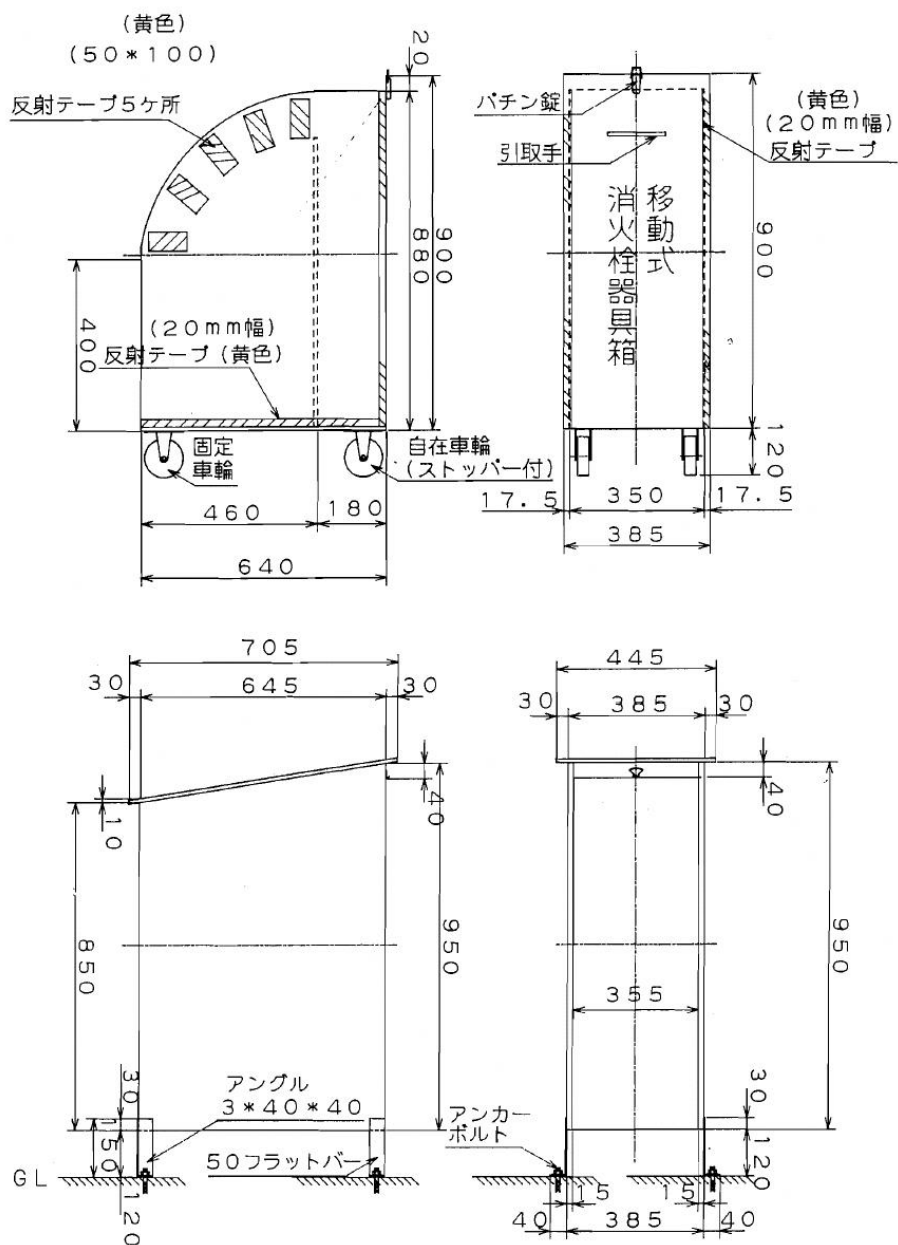
申請図面・協議確認のとおり適合しているかについて検査を行う。

ウ 検査済証の交付

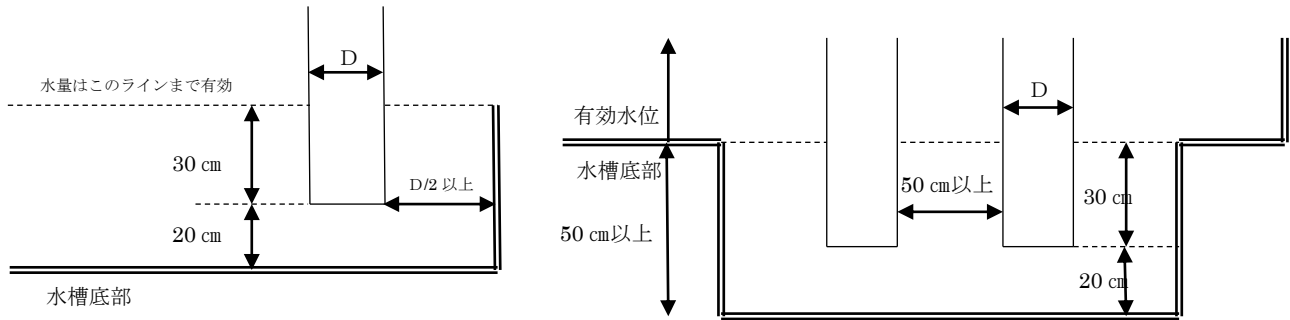
完了検査を行なった結果、協議のとおり施工されていると認めた場合、開発者からの交付依頼があれば管轄署の消防署長は「消防施設等検査済証」を交付するものとする。



湖南消防式移動式消火栓器具箱

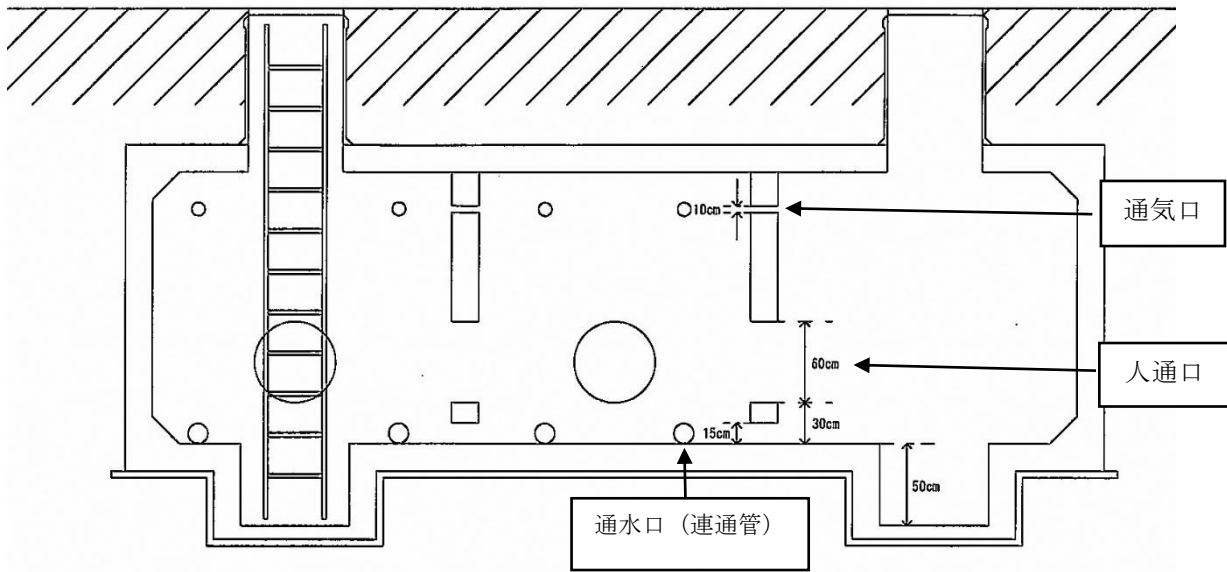


採水管の基準

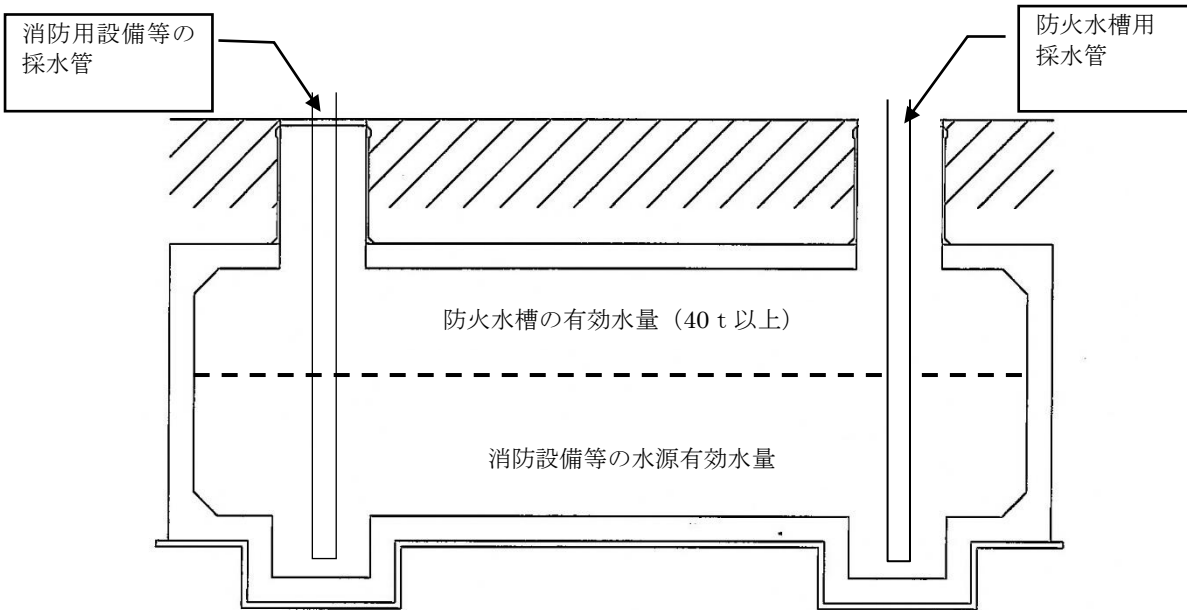


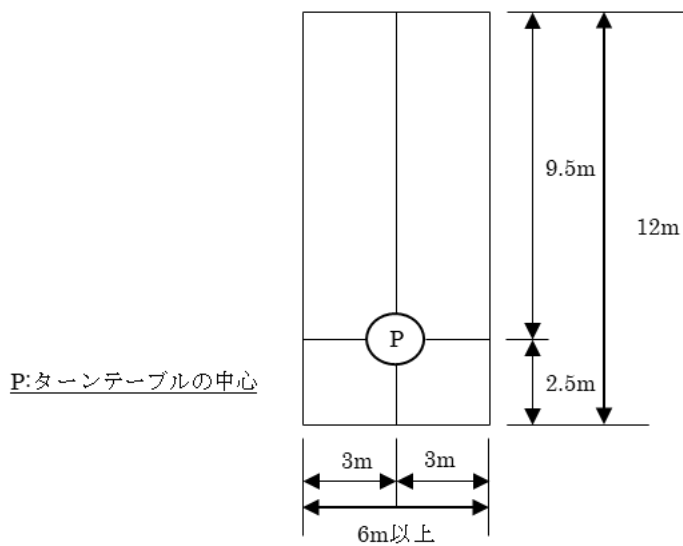
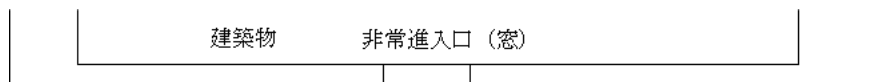
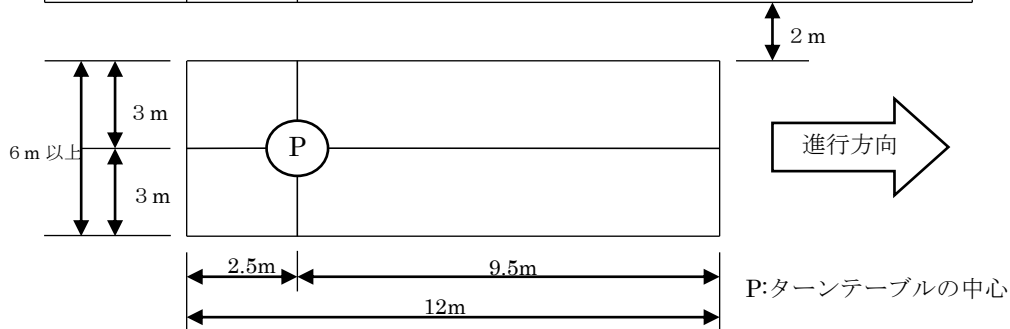
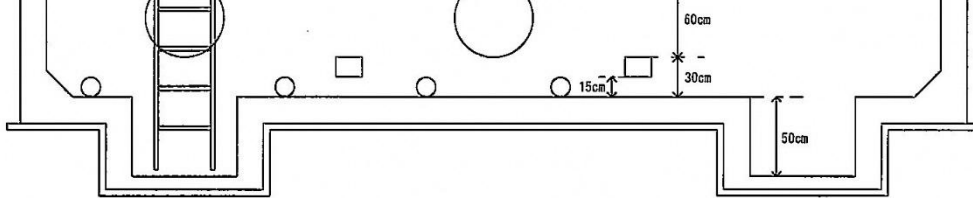
- 注：1. 通気管を設ける場合はD以上とすること。
 2. ピット内に設ける採水管の位置はピットの中央とすること。
 3. 二次製品使用の場合は、ピットを設置しなければ容量（40 m³）が確保できない。
 4. 採水管に逆止弁を設ける場合は、点検ワイヤーを指導すること。

地中張り貯水槽



消防用設備等と併用する場合

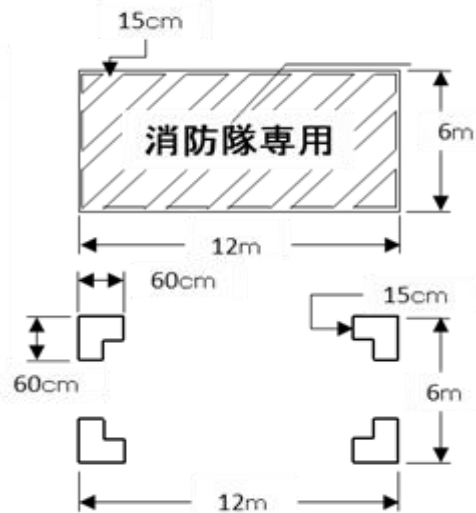




「ハシゴ車停止場所」標示



はしご車部署位置標示



第9章 水道等給配水施設に関する基準

1 水道施設に関する法規定

法令第33条第1号

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っては、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。

2 上水道施設

- (1) 事業者は、開発事業に伴って市の上水道施設から給水を受けようとする場合は、市長と協議のうえ供給施設を施工し、設置される上水道施設等に要する経費は事業者負担とする。
- (2) 事業者は、上水道施設の工事をする場合は、水道法（昭和32年法律第177号）および草津市上水道事業給水条例（昭和37年草津市条例第20条）その他関係法令等の定めるところにより、市長と協議し、施行しなければならない。
- (3) 事業者は、開発区域内に給水するため独自の上水道施設を設置する場合は、施設の内容について市長と協議し、施行しなければならない。

3 給配水施設の計画

開発区域内における給配水施設の規模並びに配置の決定は、当該開発区域の規模、地形および予定建築物の用途により定めなければならない。

なお、住宅市街地の開発にあたっては、開発区域の規模、予定建築物等の配置計画に基づいて設定することとなる計画戸数、人口並びに人口密度により定めなければならない。

4 給配水施設の設定

法第33条第1項第4号の基準については、市長と協議を行い、かつ市長の施設した配水管から給水を受ける場合には協議が整っていることをもって基準に適合しているものとする。なお、その他水道法に基づく水道事業の基準に適合したものでなければならない。

5 給配水施設の設計

給配水施設の設計は、次の事項を勘案して、当該開発区域について想定される需用に支障をきたさない構造能力とし、日本水道協会水道施設設計指針および草津市上水道設計指針および草津市給水装置工事施工基準等に適合するものとする。

- (1) 開発区域の規模、形状、周辺状況
(需用総量、管配置、引込点、配水施設等)
- (2) 区域内地形、地盤の性質
(配水施設の位置、配管材料、構造等)
- (3) 予定建築物の用途

(需用量)

(4) 予定建築物の敷地の規模および配置

需用量、敷地規模、建築規模および配管設計を勘案して計画し、次のアからサまでの項目を遵守すること。

ア 50 mm以上のメーターを設置する場合は、遠隔メーターが必要となるため、設置位置等について協議すること。

イ 貯水槽容量の算定については、1家族を3人(1LDKの場合は2人)とし、1人あたり1日の使用給水量は250ℓを標準として次式により算出すること。

$$3(2)人 \times 250 \text{ ℓ} \times \text{戸数} \times 1/2 = \text{貯水槽容量}$$

ただし、ワンルームマンションの場合は、1人/戸の使用水量は300ℓを標準として算出すること。

その他の用途の建築物については、別途協議を行うこと。

ウ 水道管の道路占用について、道路が私道であるときは、私道の所有者から土地使用承諾書を徴取し、市道等の公共の道路であるときは、事前に道路管理者の了解を得るとともに、その旨を市長に報告すること。

エ 給水装置工事の外部、内部を問わず草津市指定給水装置工事事業者により施工すること。また、開発者において配水管布設を行う場合は、草津市布設工事監督者の配置基準および資格基準ならびに水道技術管理者の資格基準に関する条例(平成24年4月1日施行)第3条の資格を有する者を配置し、草津市建設工事等指名業者簿に登録された業者(水道施設工事部門)により施工すること。

オ 給配水に必要な費用(委託設計料を含む。)等は、すべて開発者の負担とすること。

カ 必要水量が明確になった時点において、貯水槽は使用水量の最大を計画して、市長と協議を行ったうえで、給配水申請のこと。

キ 給配水施設工事申込申請から工事着手までに相当の時間を要するため、早期に余裕をもって市長と協議調整すること。

ク 既設給水管を使用し、または配水管より分岐給水し、メーターおよび分岐位置については協議のうえ決定すること。

ケ アからクまでの項目により求めた必要給水量および必要口径については、市長と協議のうえ決定すること。

コ 既設の給水管については、本管部分で分水止めするとともに、旧管については、撤去すること。

サ 配水管および継手材料については、草津市上水道設計指針に基づく設計・施工とし離脱防止金具を使用すること。

シ 開発において施工される配水施設については、本市の検査合格後、市に寄付すること。なお、配水施設を私権の伴う道路に布設する場合は一般地上権設定すること。

(5) 申請地に必要な給水量を算定し、近隣の水压状況を調査ならびに水理計算の上、給配水管の布設計画を策定すること。

(6) 水理計算の上、開発地及び周辺に十分な給水が確保できない場合は、開発者の負担で既設配水管の増径を行うこと。

(7) 申請地前面道路に配水管が布設されていない場合は、開発者の負担で配水管を布設すること。

(8) 本市において先行投資により布設された配水管から受益をうける区域内で分岐給水される場合は、先行投資事業費の一部負担をすること。

(9) 給水装置の耐震対策を検討のこと。

- (10) 貯水槽については、耐震対策として基礎構造への固定および貯水槽出口の配管に緊急遮断弁の設置を検討のこと。

6 施設の維持管理

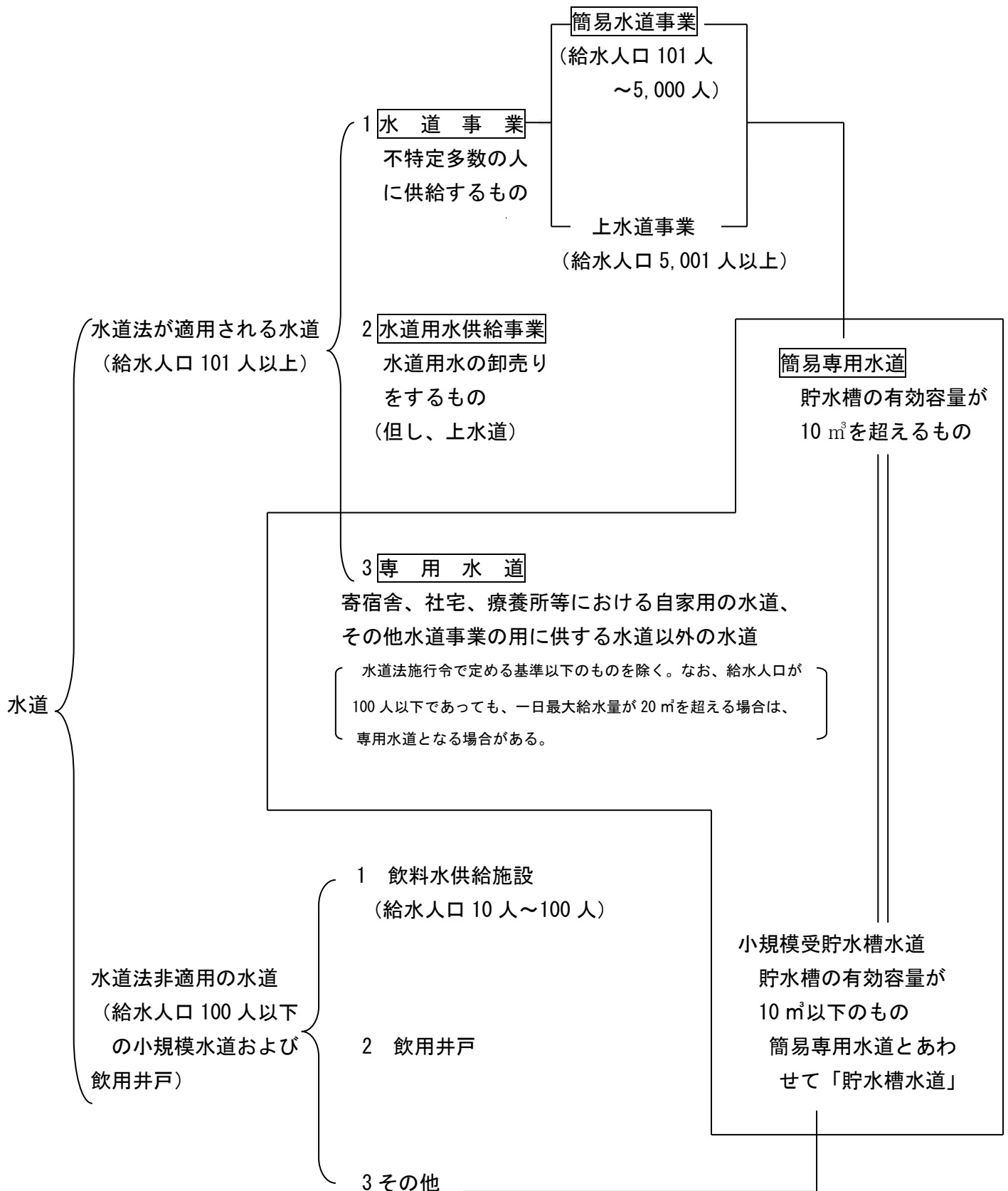
- (1) 貯水槽の維持管理については、貯水槽水道管理責任者（緊急連絡体制の取れる業者）を選定し、昼夜間を問わず貯水槽水道管理責任者が対応すること。給水装置工事申請時には貯水槽水道の設置届を提出すること。
- (2) メーターの設置については、検針ならびに交換の作業が円滑に行なえるよう特に配慮し、その後の保守管理についても留意のこと（メーターは境界から1 m以内とする。）。また、駐車場および外構工事（ブロック塀、植栽等）において、メーター等の維持管理に支障が生じないよう留意すること。
- (3) 容量10 tを超える貯水槽を設置する場合、水道法に規定する簡易専用水道として規制されるので、設置届等諸手続きを要することを了知すること。
- (4) 容量10 t以下の貯水槽を設置する場合、本市に設置届等諸手続きを要することを了知すること。また、水道法施行規則（昭和32年厚生省令第45号）第55条に掲げる管理基準に準じて管理すること。
- (5) 高置水槽についても、上記(3)(4)と同様に手続きすること。

7 その他

- (1) 水道使用者は、別に定める区分図に規定する専用水道、簡易専用水道、小規模貯水槽水道に該当する場合は、法令に定めるそれぞれの手続きや維持管理を行うこと。
- (2) 貯水槽以降の設備に使用する給水用具等については、給水器具からの水の汚染を防止する等の観点から、貯水槽以降の給水器具等についても水道法施行令第6条に規定する給水装置の構造および材質の基準に準じて施工のこと。なお、建築基準法施行令第129条の2の4の規定に基づく給水、排水その他の配管設備の設置および構造とすること。
- (3) 共同住宅の場合、工事完了後共同住宅届（代理人、管理人選定届、入居者異動届等）を提出すること。
- (4) 水道直結型スプリンクラーの設置については貯水槽および消火水槽以下に設置するものとし、直圧部分には設置しないこと。またスプリンクラーの系統内の水が飲料水に逆流しないように逆止弁を設置し、系統内の末端は、ドレーン等で排水できるようにすること。スプリンクラーの作動に必要な水压については、設置者（管理者）が確保し、適正に管理すること。正常に作動しなかった場合において、市は責めを負わない旨を了承のこと。

区分図

()は水道法上の用語)



第10章 造成工事に関する基準

1 造成工事に関する法規定

法第33条第1項

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宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第10条第1項の宅地造成工事規制区域内の土地であるときは、当該土地における開発行為に関する工事の計画が、同法第13条の規定に適合していること。

政令第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（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 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。
- 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。
- 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め（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。
- 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。
- 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。
- 六 開発行為によって生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタル吹付けその他の措置が講ぜられていること。
- 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、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

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っ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。

十二 前条に規定する技術的細目の強化は、国土交通省令で定める基準に従い行うものであること。

(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、小段等によって上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。

3 第1項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果、がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。

4 開発行為によって生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によって風化その他の侵食に対して保護しなければならない。

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

イ 土圧、水圧及び自重（以下この号において「土圧等」という。）によって擁壁が破壊されないこと。

ロ 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。

ハ 土圧等によって擁壁の基礎がすべらないこと。

ニ 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。

二 擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。

ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあつては、この限りでない。

2 開発行為によって生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さ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。

(令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準)

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っ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。

2 土工の基準

(1) 調査

土工工事を伴う開発行為を行う場合には、土工工事の種別に応じて、以下に示す調査のうち必要な項目の調査を行うこと。

表10-1 土木の設計・施工に必要な土質調査

(1/2)

調査目的	調査事項	a. 野外調査及び実験		b. 室内試験	
		調査試験項目	方法	試験項目	方法
1. 土取り場の選定(盛土材料調査)	(1) 土量の把握	土質縦横断図の作成	弾性波探査、機械ボーリング又はサウンディング		
	(2) 土取り場材料の良否の判定	代表的な試料の採取	機械ボーリング、オーガーボーリングによる試料の採取、テストピットの掘削 露頭での試料の採取など	採取試料の分類	(1) 自然含水比の測定 (JIS A 1203) (2) 比重試験 (JIS A 1202) (3) 粒度試験 (JIS A 1204) (4) コンシステンシー試験 (JIS A 1205, 1206)
	(3) 施工の難易ならびに施工機械の選定	施工機械のトラフィカビリティの判定	コーン貫入試験による地山の強さの測定	試料の締固めの特性 締固めた土のトラフィカビリティの判定	土の突き固め試験 (JIS A 1210) 締固めた試料についてコーン貫入試験による強さの測定
		現場における締固め施工法の検討(必要に応じて実施)	現場での試験施工(締固め試験施工)		

表10-1 土木の設計・施工に必要な土質調査

(2/2)

調査目的	調査事項	a. 野外調査及び試験		b. 室内試験	
		調査試験項目	方法	試験項目	方法
2. 切土	(1) 地層の構成状態の調査 (2) 施工の難易ならびに施工方法の判定	地質縦横断図の作成 (岩あるいは土の層の成層状態)	(1) 弾性波探査 (2) 機械ボーリングあるいはオーガーボーリング		
		試料の採取	機械ボーリングまたはオーガーボーリング	採取試験の分類	1. に準ずる (土の場合)
3. のり面の安定	(1) 盛土のり面の安定 (盛土材料が不良な場合で盛土が特に高い場合など) (2) 切土のり面の安定	代表的な試料の採取	オーガーボーリング又はテストピットの掘削	採取試料の分類 せん断強さの判定	1. に準ずる 一軸圧縮試験 (JIS A 1216) 三軸圧縮試験あるいは直接せん断試験
		付近の切土のり面の観察、試験的な切土 (切土の場合)			
4. 盛土基礎の対策 (軟弱地盤)	(1) 盛土の安全性の検討 (2) 沈下の推定 (3) 対策工法の選定	土質縦横断図の作成	(1) 機械ボーリング、サウンディング (スクリーウエイト貫入試験、標準貫入試験など) (2) ベーン試験		
		乱さない試料の採取	シンウォールサンプラー、フォイルサンプラーによる試料の採取	採取試料の分類 地盤のせん断強さの判定	(1) 自然含水比の測定 (JIS A 1203) (2) 湿潤密度の測定 (3) 比重試験 (JIS A 1202) (4) 粒度試験 (JIS A 1204) (5) コンシステンシー試験 (JIS A 1205, 1206) (6) 有機物含有量試験 一軸圧縮試験 (JIS A 1216) 三軸圧縮試験 圧密試験 (JIS A 1217)
5. 排水の設計	地下水位の調査	現場の地下水の調査	ボーリング孔内の水位の観測 井戸、地表水の調査		
	土の透水性の判定	現場透水試験による透水係数の測定	現場透水試験	採取試料による透水系の測定	透水試験 (JIA 1218)

3 がけの定義（省令第16条第4項）

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

4 がけ面の排水（政令第28条第2項）

開発によってがけが生じる場合においては、がけの上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、そのがけ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。

5 切 土

(1) 切土の安定（政令第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、地滑り抑止ぐいまたはグラウンドアンカーその他土留めの設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。

(2) 切土のり面の勾配（省令第23条第1項）

切土のり面の勾配は、のり高、のり面の土質等に応じて適切に設定するものとし、そのがけ面は、原則として擁壁で覆わなければならない。（この場合の擁壁を「義務設置の擁壁」という。）

ただし、表10-2、表10-3に示すのり面は、擁壁の設置を要しない。

なお、擁壁の設置を要しない場合であっても、がけに近接して建築物を建築する場合には「滋賀県建築基準条例」第2条の適用を受けるので注意すること。

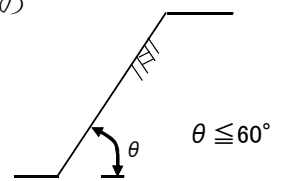
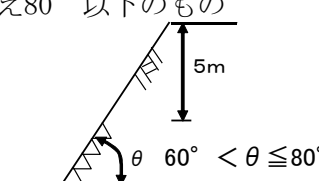
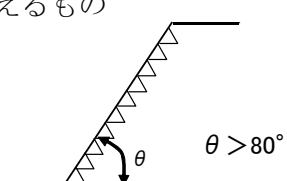
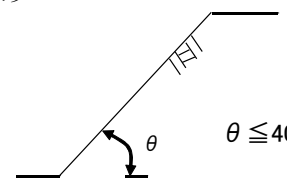
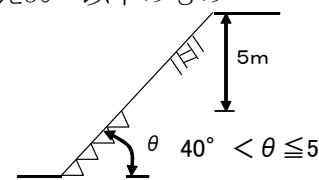
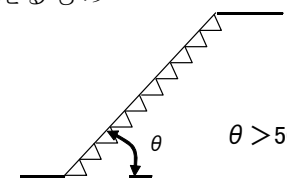
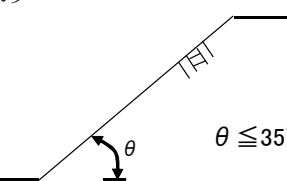
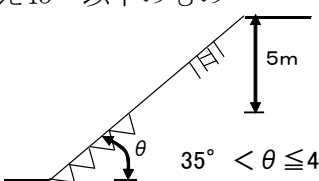
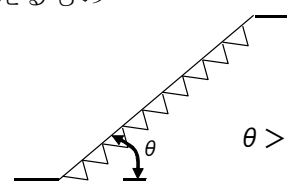
表10-2 切土のり面の勾配(擁壁を設置しない場合)

のり高 のり面の土質	①H ≤ 5 m (がけの上端からの垂直距離)	②H > 5 m (がけの上端からの垂直距離)
軟岩 (風化の著しいものは除く)	80° (約1:0.2) 以下	60° (約1:0.6) 以下
風化の著しい岩	50° (約1:0.9) 以下	40° (約1:1.2) 以下
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	45° (約1:1.0) 以下	35° (約1:1.5) 以下
上記以外の土質(岩層、腐植土(黒土)、埋土、その他これらに類するもの)	30° (約1:1.8) 以下	30° (約1:1.8) 以下

なお、次のような場合には、切土のり面の安全性の検討を十分に行った上で勾配を決定する必要がある。

- ・のり高が特に大きい場合。
- ・のり面が、割れ目の多い岩、流れ盤、風化の速い岩、浸食に弱い土質、崩積土等である場合。
- ・のり面に湧水等が多い場合。
- ・のり面及びがけの上端面に雨水が浸透しやすい場合。

表10-3 切土の場合で擁壁を要しないがけまたはがけの部分

区分 土質	(A) 擁壁不要	(B) がけの上端から垂直距離 5mまで擁壁不要	(C) 擁壁を要する
軟岩 (風化の著しいものを除く)	がけ面の角度が 60° 以下のもの  $\theta \leq 60^\circ$	がけ面の角度が 60° を超え 80° 以下のもの  $60^\circ < \theta \leq 80^\circ$	がけ面の角度が 80° を超えるもの  $\theta > 80^\circ$
風化の著しい岩	がけ面の角度が 40° 以下のもの  $\theta \leq 40^\circ$	がけ面の角度が 40° を超え 50° 以下のもの  $40^\circ < \theta \leq 50^\circ$	がけ面の角度が 50° を超えるもの  $\theta > 50^\circ$
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	がけ面の角度が 35° 以下のもの  $\theta \leq 35^\circ$	がけ面の角度が 35° を超え 45° 以下のもの  $35^\circ < \theta \leq 45^\circ$	がけ面の角度が 45° を超えるもの  $\theta > 45^\circ$

(3) 切土のり面の安定性の検討（政令第28条第3号）

切土のり面の安定性の検討に当たっては、安定計算に必要な数値を土質試験等により適確に求めることが困難な場合が多いので、一般に次の各号に掲げる事項を総合的に検討したうえで、のり面の安定性を確保するよう配慮しなければならない。

- ア のり高が特に大きい場合。
- イ のり面が割れ目の多い岩や流れ盤である場合。
- ウ のり面が風化の速い岩である場合。
- エ のり面が浸食に弱い土質である場合。
- オ のり面が崩積土等であること。
- カ のり面に湧水等が多い場合。
- キ のり面及びがけの上端に雨水が浸透しやすい場合。

(4) 切土のり面の形状

切土のり面の形状には、単一勾配のり面と、土質により勾配を変化させたのり面とがあるが、採用にあたっては、のり面の土質状況を十分に勘案して適切な形状とすること。

なお、のり高の大きい切土のり面では、直高3.0～5.0mごとに幅1.5m以上の小段を設けるとともに、小段には排水溝を設け、延長20m程度の間隔で縦排水溝を設けること。

また、切土のり面ののり肩付近は浸食を受けやすく、植生も定着しにくいことから、のり肩を丸くするいわゆるラウンディングを行うこと。

図10-1 切土の小段

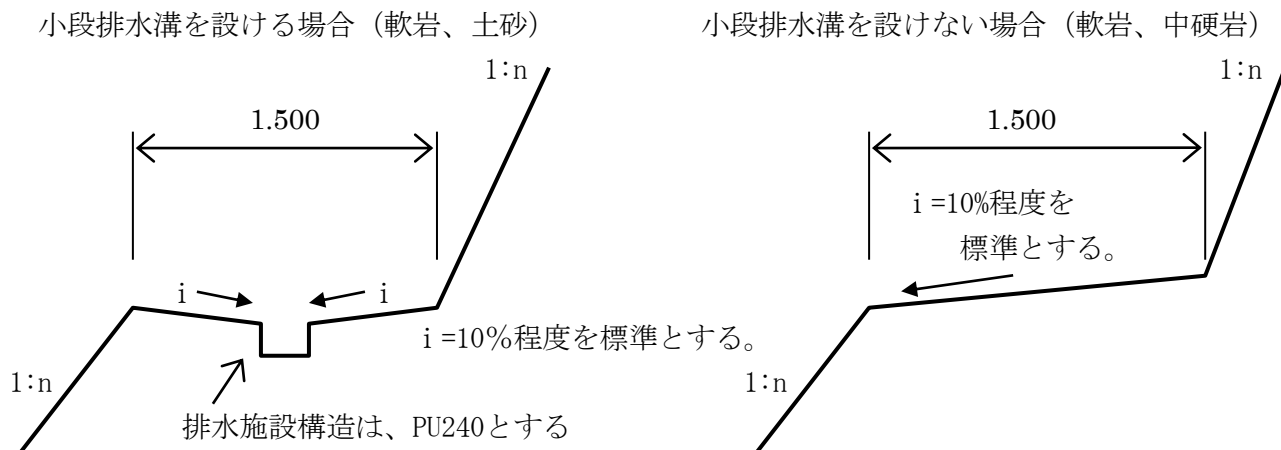


図10-2 地山状態とのり面形状

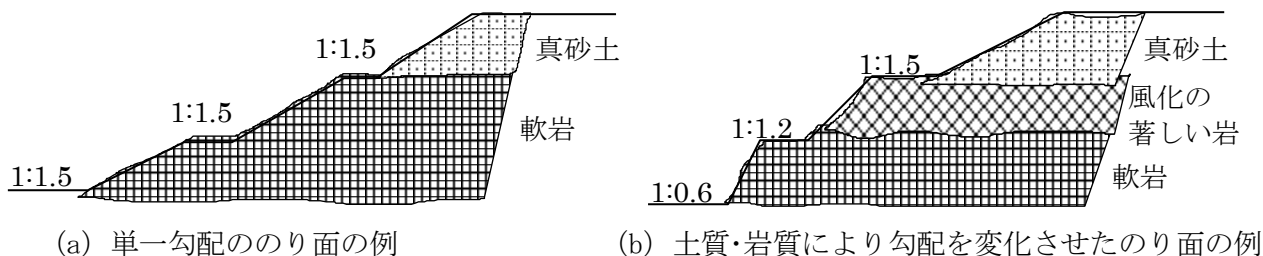
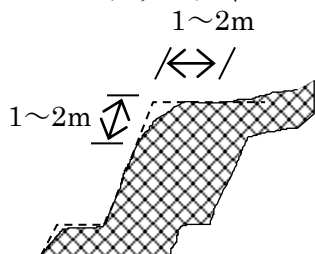


図10-3 ラウンディングの図



(5) 切土の施工上の留意事項

切土の施工にあたっては、事前の調査のみでは地山の状況を十分に把握できないことが多いので、施工中における土質や地下水の状況の変化には特に注意を払い、必要に応じてのり面勾配を変更するなど、適切な対応を図るものとする。

なお、次のような場合には、施工中にすべり等か生じないように留意することが大切である。

- ア 岩盤の上を風化土が覆ってる場合。
- イ 小断層、急速に風化の進む岩及び浮石がある場合。
- ウ 土質が層状に変化している場合。
- エ 湧水が多い場合。
- オ 表面はく離の生じやすい土質の場合。

6 盛土

(1) 原地盤の把握

盛土の設計施工にあたっては、地形・地質調査等を行って盛土の基礎地盤の安定性を検討することが必要である。このため、原則として、地盤調査により原地盤の状況を把握し、軟弱地盤か否かの判断を行うこと。特に、盛土の安定性に多大な影響を及ぼす軟弱地盤及び地下水位の状況については、入念に調査するとともに、これらの調査を通じて盛土のり面の安定性のみならず、基礎地盤を含めた盛土全体の安定性について検討すること。

(2) 盛土のり面の勾配

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(1 : 1.8)以下とすること。

なお、次のような場合には、盛土のり面の安定性の検討を行ったうえで勾配を決定すること。

①高盛土(高さ15m超の盛土)の場合

②盛土が地山からの流水、湧水及び地下水の影響を受けやすい場合

③盛土箇所の原地盤が軟弱地盤や地すべり地等の場合

④隣接物に重大な影響を与える場合(高さ10m超となる場合に限る)

⑤腹付け盛土となる場合

- ・安定性の検討方法：円弧すべり面法を標準とする。
- ・最小安全率(Fs)：常時1.0以上、地震時1.0以上とする。
- ・溪流等における盛土については、別途、対策を検討すること。

【盛土_技術的基準 第1章 「8. 溪流等における盛土」参照】

(3) 盛土のり面の安定性の検討

盛土のり面の安定性の検討にあたっては、近隣又は類似土質条件の施工実績、災害事例等を参照し、次の各事項に十分留意し検討すること。

ア 安定計算

盛土のり面の安定性については、円弧滑り面法により検討することを標準とする。

また、円弧滑り面法のうち簡便式(スウェーデン式)によることを標準とするが、現地状況等に応じて他の適切な安定計算式を用いる。

イ 設計強度定数

安定計算に用いる粘着力(C)及び内部摩擦角(ϕ)の設定は、盛土に使用する土を用いて、現場含水比及び現場の締固め度に近い状態で供試体を作成し、せん断試験を行うことにより求めることを原則とする。

ウ 間げき水圧

盛土の施工に際しては、透水層を設けるなどして、盛土内に間げき水圧が発生しないようにすることが原則であるが、安定計算では、盛土の下部又は側方からの浸透水によ

る水圧を間げき水圧（ u ）とし、必要に応じて、雨水の浸透によって形成される地下水による間げき水圧及び盛土施工に伴って発生する過剰間げき水圧を考慮する。

また、これらの間げき水圧は、現地の実測によって求めることが望ましいが、困難な場合は、ほかの適切な方法により推定することも可能である。

エ 最小安全率

盛土のり面の安定に必要な最小安全率（ F_s ）は、盛土施工直後において、 $F_s \geq 1.5$ であることを標準とする。

また、地震時の安定性を検討する場合の安全率は、大地震時に $F_s \geq 1.0$ とすることを標準とする。なお、大地震時の安定計算に必要な水平震度は、0.25に建築基準法施行令第88条第1項に規定する Z の数値を乗じて得た数値とする。

(4) 盛土全体の安定性の検討

造成する盛土の規模が、次に該当する場合は、盛土全体の安定性を検討すること。

① 谷埋め型大規模盛土造成地

盛土をする土地の面積が $3,000\text{m}^2$ 以上であり、かつ、盛土をすることにより、当該盛土をする土地の地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土の内部に進入することが想定されるもの。

② 腹付け型大規模盛土造成地

盛土をする前の地盤面が水平面に対し 20 度以上の角度をなし、かつ盛土の高さが 5m 以上となるもの。

検討にあたっては、安定計算の結果のみを重視して盛土形状を決定することは避け、近隣又は類似土質条件の施工実績、災害事例等を参照し、次の各事項に十分留意し検討すること。

ア 安定計算

谷埋め型大規模盛土造成地の安定性については、二次元の分割法により検討することを標準とする。腹付け型大規模盛土造成地の安定性については、二次元の分割法のうち簡便法により検討することを標準とする。

イ 設計強度定数

安定計算に用いる粘着力（ C ）及び内部摩擦角（ ϕ ）の設定は、盛土に使用する土を用いて、現場含水比及び現場の締固め度に近い状態で供試体を作成し、せん断試験を行うことにより求めることを原則とする。

ウ 間げき水圧

盛土の施工に際しては、地下水排除工を設けるなどして、盛土内に間げき水圧が発生しないようにすることが原則であるが、安定計算では、盛土の下部又は側方からの浸透水による水圧を間げき水圧（ u ）とし、必要に応じて、雨水の浸透によって形成される地下水による間げき水圧及び盛土施工に伴って発生する過剰間げき水圧を考慮する。

また、これらの間げき水圧は、現地の実測によって求めることが望ましいが、困難な

場合は、ほかの適切な方法により推定することも可能である。

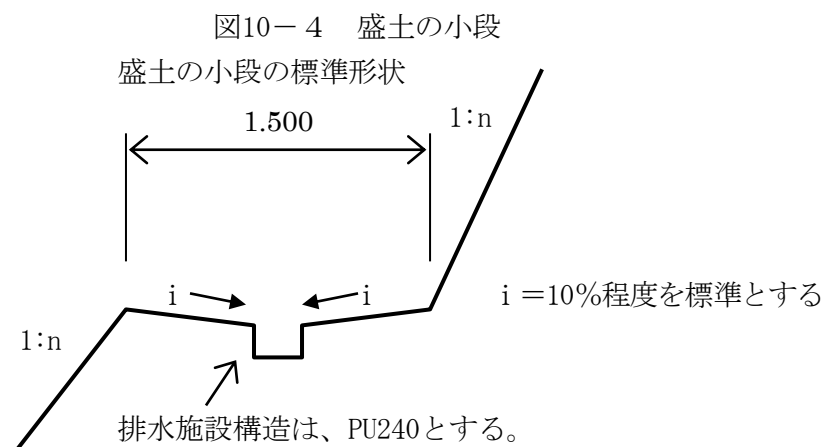
エ 最小安全率

盛土の安定については、常時の安全性を確保するとともに、最小安全率（ F_s ）は、大地震時に $F_s \geq 1.0$ とすることを標準とする。なお、大地震時の安定計算に必要な水平震度は、0.25に建築基準法施行令第88条第1項に規定するZの数値を乗じて得た数値とする。

(5) 盛土のり面の形状

盛土のり面の形状は、気象、地盤条件、盛土材料、盛土の安定性、施工性、経済性、維持管理等を考慮して合理的に設計するものとする。

なお、のり高が小さい場合には、のり面勾配を単一とし、のり高が大きい場合には、直高3.0～5.0mごとに幅1.5m以上の小段を設けるとともに、小段には排水溝を設け、延長20m程度の間隔で縦排水溝を設けること。



(6) 盛土の施工上の留意事項

盛土の施工にあたっては、次の各事項に留意することが大切である。

ア 原地盤の処理

盛土の施工にあたっては、盛土にゆるみや有害な沈下又は崩壊を生じさせないために、また、初期の盛土作業を円滑にするために、原地盤の処理を適切に行うこと。

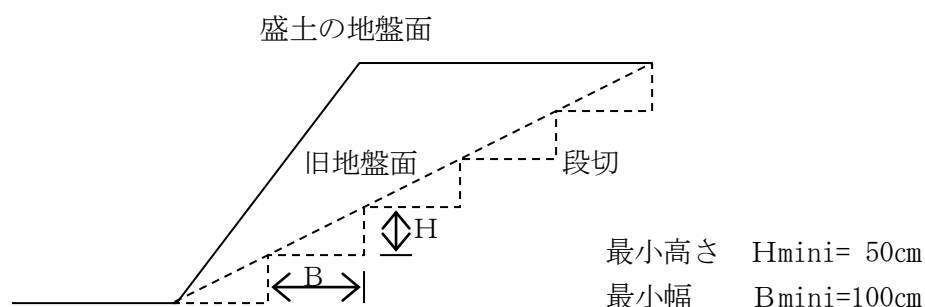
- ①伐採除根を行う。
- ②排水溝及びサンドマットを単独又はあわせて設置し、排水を図る。
- ③極端な凹凸及び段差はできるだけ平坦にかき均す。

なお、既設の盛土に新しく腹付けして盛土を行う場合にも同様な配慮が必要であるほか、既設の盛土の安定に関しても十分な注意を払うこと。

イ 傾斜地盤上の盛土

勾配が15度（約1:4.0）程度以上の傾斜地盤上に盛土を行う場合には、盛土の滑動及び沈下が生じないように、原地盤の表土を除去するとともに、段切りを行う。

図10-5 段切り



ウ 盛土材料

盛土材料として、切土からの流用土や付近の土取場からの採取土を使用する場合には、これらの現地発生材の性質を十分把握するとともに、次のような点を踏まえて適切な施工を行い、品質のよい盛土を築造すること。

- 岩塊、玉石等を多量に含む材料は、盛土下部に用いるなど、使用する場所に注意すること。
- 頁岩、泥岩等に対しては、スレーキング現象による影響を十分検討しておくこと。
- 腐食土その他有害物質を含まないようにすること。
- 高含水比粘性土については、オ に述べる含水量調節及び安定処理により入念に施工すること。
- 比較的細砂で粒径のそろった砂は、地下水が存在する場合に液状化のおそれがあるので十分に注意すること。

エ 敷均し

盛土の施工にあたっては、1回の敷均し厚さ（まき出し厚さ）をおおむね0.30m以下に設定し、均等かつ所定の厚さ以内に敷均すこと。

オ 含水量調節及び安定処理

盛土の締固めは、盛土材料の最適含水比付近で施工するのが望ましいので、実際の含水比がこれと著しく異なる場合には、バツ気又は散水を行って、その含水量を調節すること。また、盛土材料の品質によっては、盛土の締固めに先立ち、化学的な安定処理などを行うこと。

カ 締固め

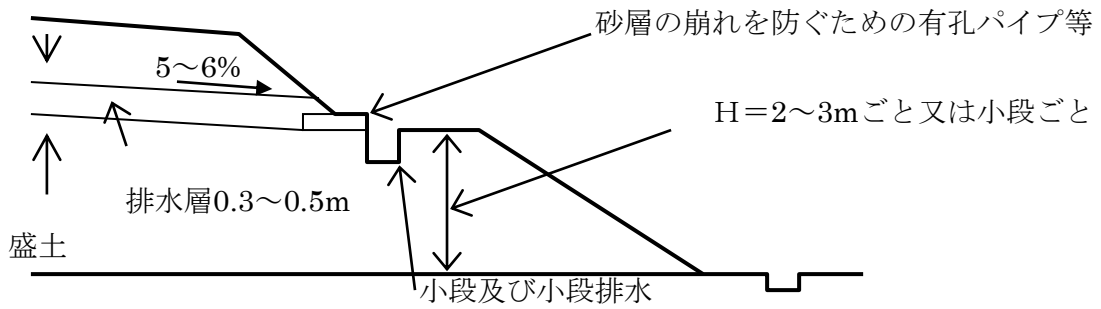
盛土の締固めにあたっては、所定の品質の盛土を仕上げるために、盛土材料・工法等に応じた適切な締固めを行うこと。

特に、切土と盛土の接合部は、地盤支持力が不連続になったり、盛土部に湧水、浸透水が集まり盛土が軟化して完成後仕上げ面に段違いを生じたり、地震時には滑り面になるおそれもあることから、十分な締固めを行うこと。

キ 排水対策

盛土の崩壊は、浸透水及び湧水により生じる場合が多いので、必要に応じてフィルター層や地下排水工などを設け、それらを適切に処理すること。特に高盛土については、確実にすること。

図10-6 水平排水層の例



7 軟弱地盤対策（政令第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、土の置き換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。

(1) 軟弱地盤の判定

本基準においては、軟弱地盤の判定の目安を、地表面下10mまでの地盤に次のような土層の存在が認められる場合とする。

ア 有機質土・高有機質土

イ 粘性土で、標準貫入試験で得られるN値が2以下あるいはスクリーウエイト貫入試験において100kg以下の荷重で自沈するもの。

ウ 砂で、標準貫入試験で得られるN値が10以下あるいはスクリーウエイト貫入試験において半回転数(N_{sw})が50以下のもの

なお、軟弱地盤の判定にあたって土質試験結果が得られている場合には、そのデータも参考にすること。

(2) 軟弱地盤対策工

ア 対策工の選定

対策工の選定にあたっては、軟弱地盤の性状、土地利用計画、工期・工程、施工環境、経済性や施工実績などの諸条件を総合的に検討して、適切な工法を選ぶ必要がある。

イ 対策工の種類

対策工には、その目的によって、沈下対策を主とする工法、安定対策を主とする工法、あるいは沈下及び安定の両者に対して効果を期待する工法などがある。

表10-4 軟弱対策工の目的と効果

対策工の目的	対 策 工 の 効 果	区分
沈 下 対 策	圧密沈下の促進：地盤の沈下を促進して、有害な残留沈下量を少なくする。	A
	全沈下量の減少：地盤の沈下そのものを少なくする。	B
安 定 対 策	せん断変形の抑制：盛土によって周辺の地盤が膨れ上がったり側方移動したりすることを抑制する。	C
	強度低下の抑制：地盤の強度が盛土などの荷重によって低下することを抑制し、安定を図る。	D
	強度増加の促進：地盤の強度を増加させることによって、安定を図る。	E
	すべり抵抗の増加：盛土形状を変えたり地盤の一部を置き換えることによって、すべり抵抗を増加し安定を図る。	F

表10-5 軟弱地盤対策工の種類と効果

(1/2)

工 法		工 法 の 説 明	工法の効果
表層処理工法	敷設材工法	基礎地盤の表層にジオテキスタイル（化学製品の布や網）あるいは鉄鋼、そだなどを敷広げたり、基礎地盤の表面を石灰やセメントで処理したり、排水溝を設けて改良したりして、軟弱地盤処理工や盛土工の機械施工を容易にする。 サンドマットの場合、圧密排水の排水層を形成することが上記の工法と違っていて、バーチカルドレーン工法など圧密排水に関する工法が採用されている場合はたいてい併用される。	C
	表層混合処理工法		D
	表層排水工法		E
	サンドマット工法		F
置換工法	掘削置換工法	軟弱層の一部又は全部を除去し、良質材で置き換える工法である。置き換えによってせん断抵抗が付与され安全率が増加し、沈下も置き換えた分だけ小さくなる。 掘削して置き換えるか、盛土の重さで押出して置き換えるかで名称が分かれる。 地震による液状化防止のために、液状化のしにくい砕石で置き換えすることがある。	B
	強制置換工法		C
			F
押え盛土工法	押え盛土工法	盛土の側方に押え盛土をしたり、のり面勾配を緩くしたりして、滑りに抵抗するモーメントを増加させて盛土のすべり破壊を防止する。 盛土の側面が急に高くはならないので、側方も流動も小さくなる。圧密によって強度が増加した後、押え盛土を除去することもある。	C
	緩斜面工法		F
盛土補強土工法	盛土補強土工法	盛土中に鋼製ネット、帯鋼又はジオテキスタイルなどを設置し、地盤の側方流動及びすべり破壊を抑制する。	C
			F
荷重軽減工法	軽量盛土工法	盛土本体の重量を軽減し、原地盤へ与える盛土の影響を少なくする工法で、盛土材として、発泡剤（ポリスチレン）、軽石、スラグなどが使用される。	B
			D
緩速載荷工法	漸増載荷工法	盛土の施工に時間をかけてゆっくり仕上げる。圧密による強度増加が期待できるので、短時間に盛土した場合に安定が保たれない場合でも、安全に盛土できることになる。盛土の仕上がりを漸増していくか、一度盛土を休止して地盤の強度が増加してからまた仕上げるなどといった載荷のやり方で、名称が分かれる。 バーチカルドレーンなどの他の工法と併用されることが多い。	C
	段階載荷工法		D
載荷重工法	盛土荷重載荷工法	盛土や構造物の計画されている地盤にあらかじめ荷重をかけて沈下を促進した後、あらためて計画された構造物を造り、構造物の沈下を軽減させる。載荷重としては盛土が一般的であるが水や大気圧、あるいはウェルポイントで地下水を低下させることによって増加した有効応力を利用する工法などもある。	A
	大気圧載荷工法		C
	地下水低下工法		E
バーチカルドレーン工法	サンドドレーン工法	地盤中に適当な間隔で鉛直方向に砂柱やガードボードなどを設置し、水平方向の圧密排水距離を短縮し、圧密沈下を促進し、併せて強度増加を図る。 工法としては、砂柱を袋やケーシングで包むもの、カードボードのかわりにロープを使うものなど各種のものがあ、施工法も鋼管を打込んだり、振動で押込んだ後砂柱を造るものや、ウォータージェットでせん孔して砂柱を造るものなど各種のものがある。	A
	袋詰めサンドドレーン工法		C
	ペーパードレーン工法		E

表10-5 軟弱地盤対策工の種類と効果

(2/2)

工 法		工 法 の 説 明	工法の効果
締 固 め 工 法	サンドコンパクションパイル工法	地盤に締固めた砂ぐいを造り、軟弱層を締固めるとともに砂ぐいの支持力によって安定を増し、沈下量を減ずる。施工法として打込みによるもの、振動によるもの、また、砂の代わりに砕石を使用するものなど各種のものがある。	A B C F
	バイブロフローテーション工法	ゆるい砂質地盤中に棒状の振動機を入れ、振動部付近に水を与えながら、振動と注水の効果で地盤を締固める。その際、振動部の付近には砂又は棒を投入して、砂ぐいを形成し、ゆるい砂質土層を締まった砂質土層に改良する。	B C F
	ロッドコンパクション工法	ゆるい砂質地盤の締固めを目的として開発されたもので、棒状の振動体に上下振動を与えながら地盤中に貫入し、締固めを行いながら引き抜くものである。 地盤に上下振動を与えて締固めるため、土の重量が有効に利用できる。	B F
	重錘落下締固め工法	地盤上に重錘を落下させて地盤を締固めするとともに、発生する過剰水を排水させて、せん断強さの増加を図る。振動・騒音が発生するため、環境条件・施工条件について事前の検討を要するが改良効果が施行後直ちに確認できる。	B C
固 結 工 法	深層混合処理工法	軟弱地盤の地表から、かなりの深さまでの区間を、セメント又は石灰などの安定材と原地盤の土とを混合し、柱体状または全面的に地盤を改良して強度を増加し、沈下及びすべり破壊を阻止する工法である。施工機械には、かくはん翼式と噴射式のものがある。	B C F
	石灰パイル工法	生石灰で地盤中に柱を造り、その吸水による脱水や化学的結合によって地盤を固結させ、地盤の強度を上げることによって安定を増すと同時に、沈下を減少させる工法である。	B F
	薬液注入工法	地盤中に薬液を注入して透水性の減少、あるいは原地盤強度を増大させる工法である。	

「道路土工—軟弱地盤対策工法」（（社）日本道路協会 昭和61年11月、一部加筆修正）

注) 表10-5には対策工法によって得られる効果を表10-4に示した記号を用いて併記し、主として期待できる効果には□印を付して、他の二次的な効果と区別している。

8 のり面の保護（政令第28条第6号、省令第23条第4項）

開発により生じるがけ面、のり面が擁壁で覆われない場合は、そのがけ面、のり面が風化やその他浸食等により不安定にならないよう、植生工や構造物によるのり面保護工などで、がけ面を保護しなければならない。

なお、のり面保護工の種類を以下に示す。

表10-6 のり面保護工の種類

保護工の分類	工 種	目 的 ・ 特 徴	摘 要	
植 生 工	種子吹付工 客土吹付工 植生マット工 張芝工	雨水浸食防止、全面植生（緑化） 凍上崩落防止のためのネットを併用 することがある。	盛土の浅い崩壊 切土の浅い崩壊	
	植生筋工 筋芝工	盛土の浸食防止、部分植生	切土の浅い崩壊	
	植生盤工 植生袋工 植生穴工	不良土、硬質土のり面の浸食防止、 部分客土植生	切土の浅い崩壊	
	構 造 物 に よ る の り 面 保 護 工	密閉型 〔降雨の浸透 を許さない もの〕	モルタル吹付工 コンクリート吹付工 石張工・ブロック張工 コンクリートブロック 枠工	風化、浸食防止 (中詰めが栗石（凍結）やブロック 張り)
		開放型 〔降雨の浸 透を許す もの〕	コンクリートブロック 枠工・編棚工 のり面蛇籠工	(中詰めが土砂や栗石の空詰) のり表層部の浸食や湧水による流出 の抑制
		抗土圧型 〔ある程度 の土圧に 対抗でき るもの〕	コンクリート張力 現場打ちコンクリート枠 工 のり面アンカー工	のり表層部の崩落防止、多少の土圧 を受ける恐れのある箇所の土留め、 岩盤剥落防止
			切土の浅い崩壊 切土又は盛土の 浅い崩壊 切土又は盛土の 浅い崩壊 切土の深い崩壊 切土の深く広範 囲に及ぶ崩壊	

9 擁 壁 工 （省令第23条第1項、省令第27条）

(1) 適用範囲

本節は、都市計画法及び宅地造成及び特定盛土等規制法に基づいて設置される擁壁の技術基準を規定し、設置される擁壁の構造については、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造又は間知石積み造その他練積み造のものとする。

ただし、下記のものについては、本節の適用を除外する。

- ・ 宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第17条による国土交通大臣の認定を受けたもので、認定された設計条件で擁壁が設置されている場合。
- ・ 設置される擁壁が、道路等の公共管理施設の一部となる場合。

表10-7 擁壁の種類別添付資料

擁壁の種類		安定計算	構造図	カタログ	宅造認定証	土質試験結果
現場打擁壁	重力式擁壁	○	○			○
	もたれ擁壁	○	○			○
	片持梁式擁壁	○	○			○
プレキャスト擁壁	大臣認定のプレキャスト擁壁 (注1)		○	○	○	○
	大臣認定のプレキャスト擁壁で認定以外の条件で使用	○	○	○		○
	大臣認定以外のプレキャスト擁壁	○	○	○		○
ブロック積	宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第10条に規定するブロック積		○			○
	大臣認定のブロック積		○	○	○	○
	大臣認定のブロック積で認定以外の条件で使用	○	○	○		○
	大臣認定以外のブロック積	○	○			○

注1 大臣認定擁壁とは、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第17条による国土交通大臣の認定を受けたものをいう。

(2) 擁壁の設置箇所（省令第23条）

ア 開発事業において、下記のような「がけ」が生じた場合には、がけ面の崩壊を防ぐために、そのがけ面を擁壁で覆わなければならない。

- ・切土をした土地の部分に生ずる高さが2mをこえる「がけ」
- ・盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mをこえる「がけ」
- ・切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2mをこえる「がけ」

注) 「がけ」とは、地表面が水平面に対し30°をこえる角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。ただし、以下に掲げる場合はこの限りではない。

- ・本節5(2)表10-2「切土のり面の勾配」に掲げる場合。
- ・土質試験等に基づき地盤の安定計算を行った結果、がけの安全を保つために擁壁が必要ないことが確かめられた場合。
- ・擁壁の設置に代えてその他の措置が講ぜられた場合。

イ 擁壁設置場の留意点

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こと。

設置する場合の一般的注意事項を次に示す。

(ア) 斜面上に擁壁を設置する場合には、次図のように擁壁基礎前端より擁壁の高さ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。

図10-7 斜面上に擁壁を設置する場合

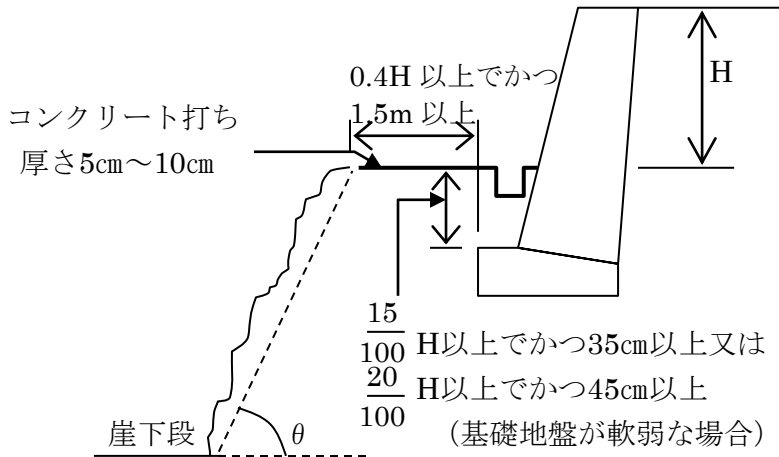


表10-8 土質別角度 (θ)

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

(イ) 次図に示す擁壁配置で上部の擁壁基礎前端が表10-8の θ の角度内に入っていないものは、二段積みの擁壁とみなされるので、一体の構造として取り扱う必要がある。

なお、上部擁壁が表10-8の θ 角度内に内っている場合は、別個の擁壁として扱う。

図10-8 上部擁壁を練積み造で築造する場合

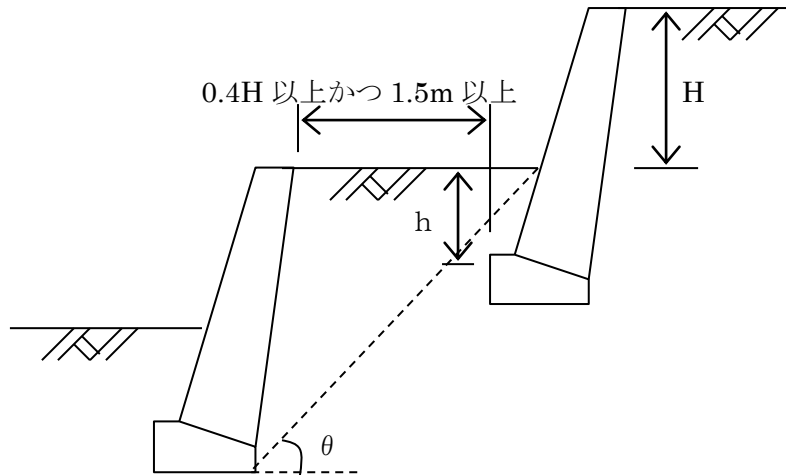


図10-9 上部擁壁を鉄筋コンクリート造で築造する場合

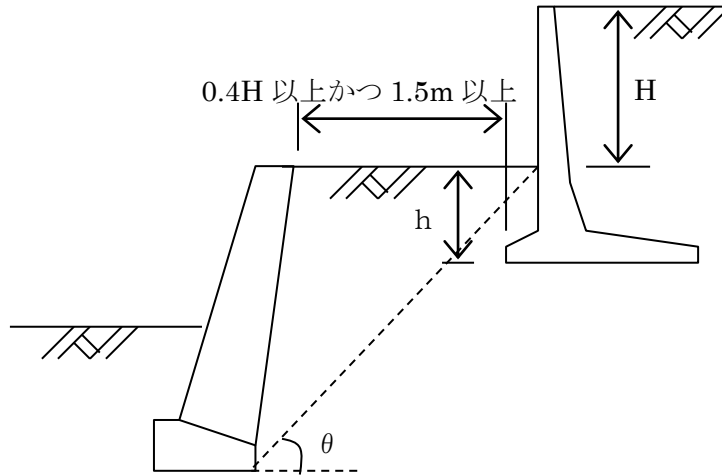
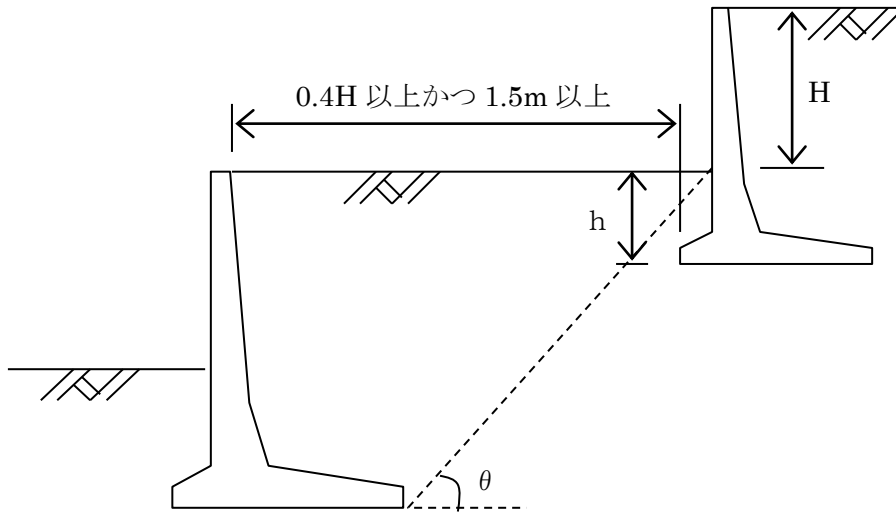


図10-10 上部擁壁、下部擁壁とも鉄筋コンクリート造で築造する場合



(3) 擁壁の種類

開発事業において一般に用いられる擁壁は、材料及び形状により次図に示すように無筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、練積み造に大別される。

図10-11

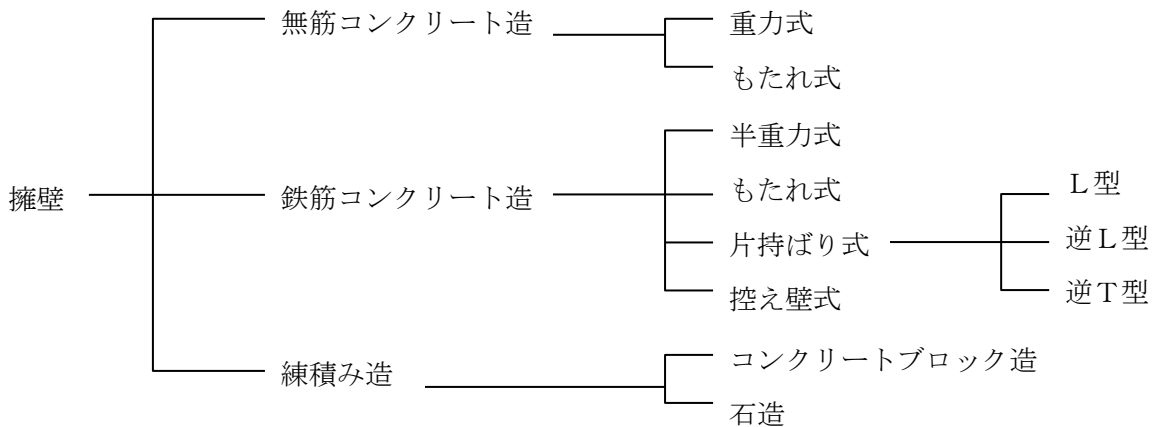
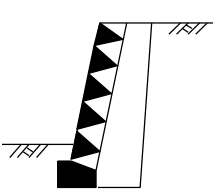
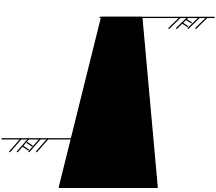
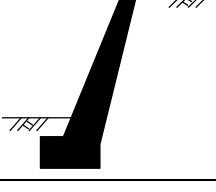
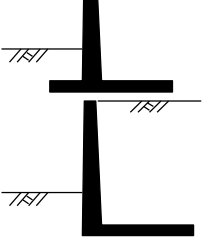
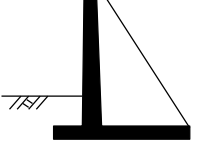


表10-9 各種擁壁の概要

種 類	形 状	特 徴	採用上の留意点	経 済 性
ブロック積 (石積) 擁壁		<ul style="list-style-type: none"> のり面勾配、のり長及び平面線形などを自由に变化させることができる 	<ul style="list-style-type: none"> のり面の保護 土圧の小さい場合（背面の地山が締まっている場合や背面上が良好な場合など） 	<ul style="list-style-type: none"> 他の形式に比較して経済的
重力式擁壁		<ul style="list-style-type: none"> コンクリート擁壁の中では施工が最も容易 	<ul style="list-style-type: none"> 基礎地盤の良い場合（底面反力が大きい） くい基礎となる場合は不適 	<ul style="list-style-type: none"> 高さの低い場合は経済的 高さが4m程度以上の場合は不経済となる。
もたれ式擁壁		<ul style="list-style-type: none"> 山岳道路の拡幅などに有利 自立しないので施工上注意を要する 	<ul style="list-style-type: none"> 基礎地盤の堅固な場合 	<ul style="list-style-type: none"> 比較的経済的である
片持ち式擁壁 逆T型 L型		<ul style="list-style-type: none"> かかと版上の土の重量を擁壁の安定に利用できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 普通の基礎地盤以上が望ましい 基礎地盤のよくない場合に用いられる例はある（底面反力は比較的小さい） 	<ul style="list-style-type: none"> 比較的経済的である
控え壁式擁壁		<ul style="list-style-type: none"> く体のコンクリート量は片持ちばり式擁壁に比べ少なくなることもあるが施工に難点がある 	<ul style="list-style-type: none"> 基礎地盤のよくない場合に用いられる例はある（底面反力は比較的小さい） 	<ul style="list-style-type: none"> 高さ、基礎の条件によって経済性が左右される

(4) 設計一般（省令第27条第1号）

擁壁の構造は、構造計算、実験等によって以下の各事項すべてに該当することが確かめられたものであること。

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

ア 荷重条件

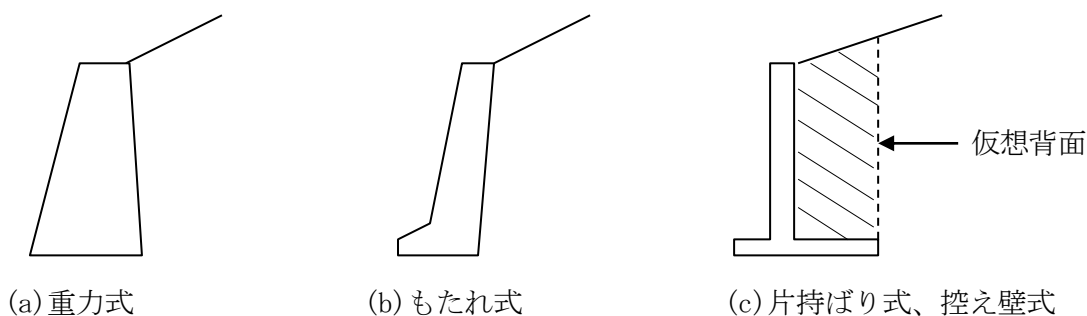
擁壁の設計に用いる荷重は、擁壁の設置箇所の状況等に応じて必要な荷重を適切に設定しなければならない。一般に、擁壁に作用する荷重は、擁壁の自重、載荷重、土圧、水圧および地震荷重等である。

擁壁の全高が、5mを越える場合には、中・大地震の検討も行うこと。

(7) 自重

擁壁の安定計算に用いる自重は、擁壁く体の重量のほか、片持ばり式の場合には、基礎底版上土の重量を含めたものとする。

図10-12 擁壁の自重



a 鉄筋コンクリート及び無筋コンクリートの単位体積重量は、次の値を基準とする。

表10-10 コンクリートの単位体積重量

材 質	単位体積重量 (kN/m ³)
無筋コンクリート	23.0
鉄筋コンクリート	24.0

表10-11 土の単位体積重量

土 質	単位体積重量 (kN/m ³)
砂 利、砂	18
砂 質 土	17
シルト、粘土	16

(イ) 載荷重

設計に用いる載荷重は、土地利用上想定される荷重とし、以下に示す荷重以上とする。

自動車活荷重 $q = 10\text{kN/m}^2$

建築物等 $q = 5\text{kN/m}^2$ (実情に応じた適切な積載荷重とする。)

(ウ) 土 圧

a 土圧の作用面

土圧の作用面は、重力式擁壁及びもたれ式擁壁については、く体コンクリート背面とする。また、片持ばり式擁壁及び控え壁式擁壁については、部材計算は、く体コンクリート背面、安定計算においては、かかとを通る鉛直な仮想背面とする。

b 盛土部擁壁に作用する土圧

(a) 土質定数

土質計算に用いる土の内部摩擦角等は、土質試験によって決定すること。なお、土質試験を行わない場合は下表の数値を用いてもよい。この場合、土質を設定した根拠を明示すること。

表10-12 土質定数

土 質	内部摩擦角 (°)
砂 利、砂	30
砂 質 土	25
シルト、粘土	20

(b) 盛土部擁壁に作用する土圧の算定

盛土部に設置する擁壁に作用する土圧の算定についてはクーロンの土圧公式もしくは、試行くさび法により求められた土圧を用い安定計算を行うこととする。

① クーロンの土圧公式

クーロンの土圧は以下の式により求められる。

$$P_A = \frac{1}{2} \cdot K_A \cdot \gamma \cdot H^2$$

$$K_A = \frac{1}{\cos^2 \alpha \cdot \cos(\alpha + \delta) \cdot \left[1 + \sqrt{\frac{\sin(\phi + \delta) \cdot \sin(\phi - \beta)}{\cos(\alpha + \delta) \cdot \cos(\alpha - \beta)}} \right]^2}$$

ただし、 $\phi < \beta$ なる場合は $\sin(\phi - \beta) = 0$ とする。

ここに、

- P_A : 主働土圧合力 (t/m)
- K_A : 主働土圧係数
- γ : 裏込め土の単位体積重量 (t/m³)
- H : 構造計算上の擁壁の高さ (m)
- ϕ : 裏込め土の内部摩擦角
- δ : 壁面摩擦角 (表10-13による)
- α : 壁背面と鉛直面のなす角
- β : 裏込め地表面と水平面のなす角

である。

主働土圧合力の作用位置は底版下面より $H/3$ とすること。

また、 P_A の水平成分 P_H 及び鉛直成分 P_V は次式で与えられる。

$$P_H = P_A \cdot \cos(\alpha + \delta)$$

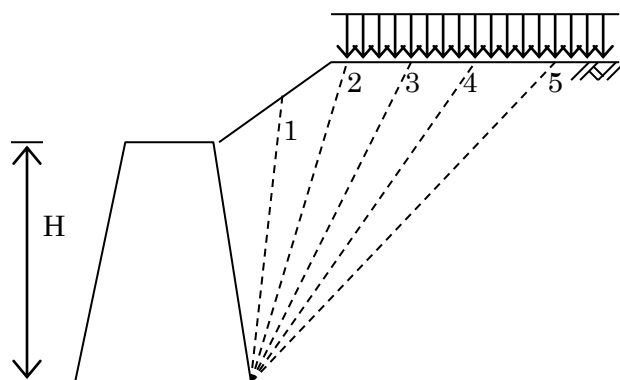
$$P_V = P_A \cdot \sin(\alpha + \delta)$$

② 試行くさび法

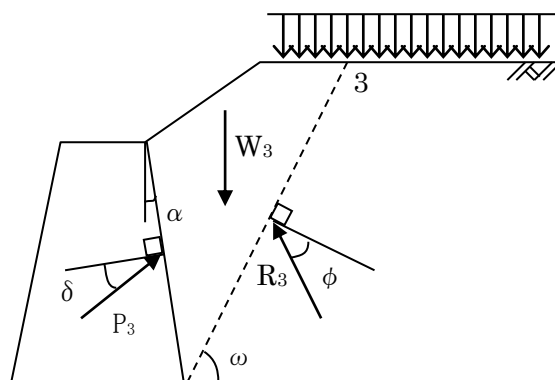
試行くさび法は、図10-13に示すように裏込め土中に擁壁のかかとを通る任意の平面すべり面を仮定し、それぞれのすべり面において土くさびに対する力のつり合いから土圧を求め、そのうちの最大値を主働土圧合力 P_A とする土圧算定法である。

図10-13 試行くさび法

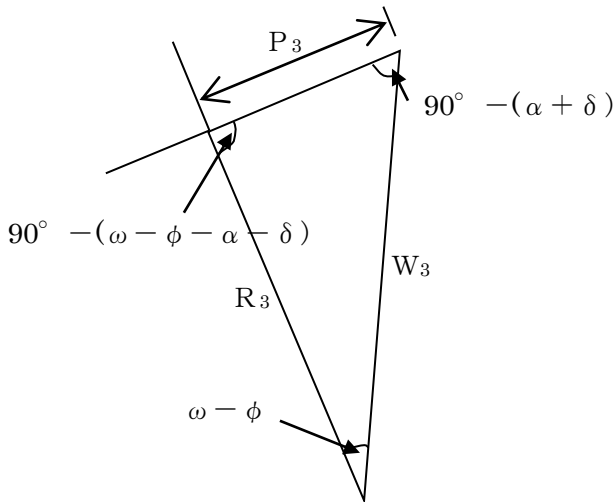
(a) 試行くさび法



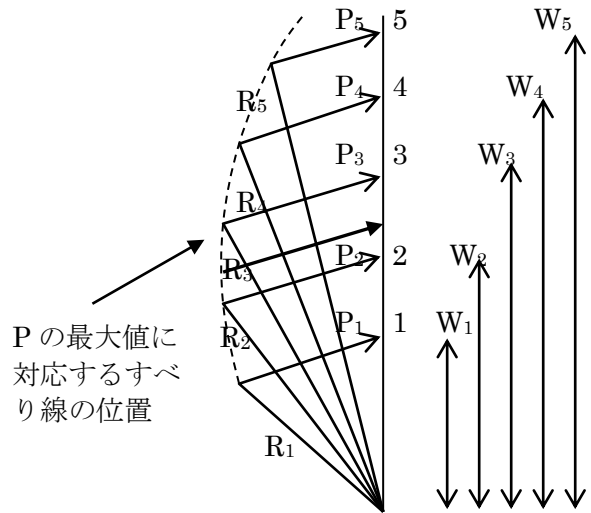
(b) 仮定されたくさび (すべり線位置3)



(c)連力図



(c)連力図の重ね合わせ



W_3 : 大きさと方向概知

P_3, R_3 : 方向のみ概知

$$P_3 = \frac{W_3 \cdot \sin(\omega - \phi)}{\cos(\omega - \phi - \alpha - \delta)}$$

ここに、 H : 土圧計算に用いる壁高 (仮想背面を考える場合はその高さ)

W : 土くさびの重量 (載荷重を含む)

R : すべり面に作用する反力

P : 土圧合力

α : 壁背面と鉛直面のなす角

ϕ : 裏込め土の内部摩擦角

$+$: 壁面摩擦角 ($\beta > \phi$ のときは $\delta = \phi$ とする)

ω : 仮定したすべり線と水平線のなす角

である。

主働土圧合力の作用位置は底版下面より $H/3$ とすること。

また、 P_A の水平成分 P_H 及び鉛直成分 P_V は次式で与えられる。

$$P_H = P_A \cdot \cos(\alpha + \delta)$$

$$P_V = P_A \cdot \sin(\alpha + \delta)$$

③ 壁面摩擦角

クーロンの土圧公式及び試行くさび法に用いる壁面摩擦角は、下表に示す値とする。

表10-13 壁面摩擦角

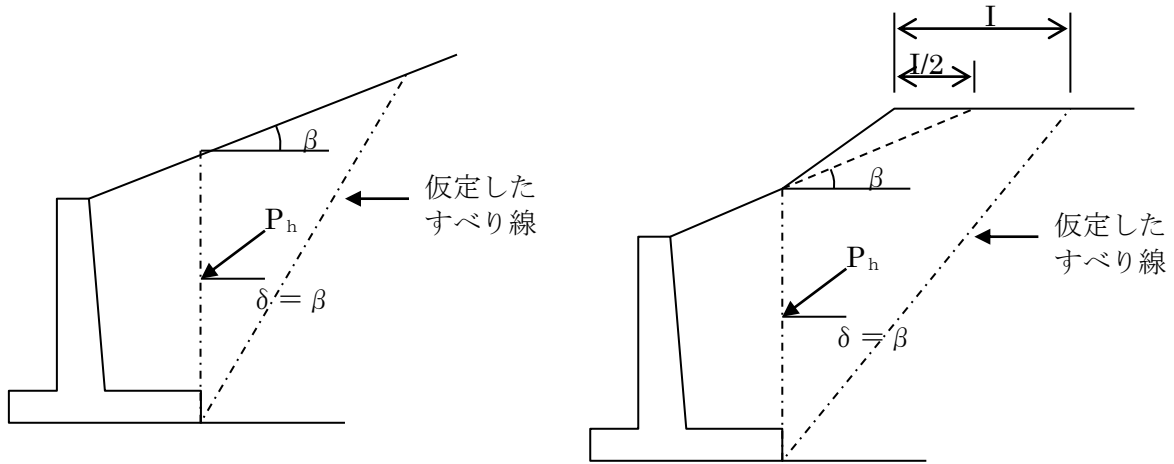
擁壁の種類	計算の種類	摩擦角の種類	壁面摩擦角
重力式 もたれ式	安定計算 部材計算	土とコンクリート	$2\phi/3$
片持ばり式 控え壁式	安定計算 部材計算	土と土 土とコンクリート	β (図10-14による) 注) $2\phi/3$

注1) ただし、 $\beta \geq \phi$ のときは $\delta = \phi$ とする。 ϕ : 土の内部摩擦角

注2) 擁壁背面に石油系素材の透水マットを使用した場合には、壁面摩擦角を $\phi/2$ とする。

注3) 地震時においては、透水マットの有無にかかわらず、 $\phi/2$ とする。

図10-14 β の設定方法



c 切土部擁壁に作用する土圧

切土部擁壁とは、擁壁の背後に切土面など裏込め土とは異質の境界面が接近している場合の擁壁である。この場合、擁壁に作用する土圧の大きさが、この境界面の存在によって影響を受け、通常の盛土部の場合とは異なってくることがある。切土面自体が安定していると判断される場合には、裏込め土のみによる土圧を考慮すればよいが、この場合通常の盛土部擁壁における土圧に比較して、切土面の位置や勾配、切土面の粗度、排水状態などによって大きくなることもあるので注意を要する。切土面が不安定で地山からの影響を考慮する必要がある場合には、切土面を含んだ全体について土圧を検討する必要がある。

イ 安定に関する検討

(ア) 転倒に対する安定性

擁壁の底版下面には、擁壁自重、載荷重及び土圧などによる荷重が作用する。底版下面における地盤反力は、これら荷重合力の作用位置により異なる。図10-15において、つま先から合力Rの作用点までの距離dは次式によること。

$$d = \frac{\sum M_r - \sum M_o}{\sum V} = \frac{W \cdot a + P_v \cdot b - P_H \cdot h}{W + P_v}$$

- $\sum M_r$: つま先まわりの抵抗モーメント (t m)
- $\sum M_o$: つま先まわりの転倒モーメント (t m)
- $\sum V$: 底版下面における全鉛直荷重 (t m)
- W : 自重 (t m)
- P_v : 土圧合力の鉛直成分 (t m)
- P_H : 土圧合力の水平成分 (t m)
- a : つま先とWの重心との水平距離 (m)
- b : つま先と P_v の作用点との水平距離 (m)
- h : 底版下面と P_H の作用点との鉛直距離 (m)

合力Rの作用点の底版中央からの偏心距離eは次式によること。

$$e = \frac{B}{2} - d \quad B: \text{擁壁の底版幅 (m)}$$

転倒に対する安定条件として、合力Rの作用位置は底版幅Bの中央1/3以内でなければならない。すなわち偏心距離eは次式を満足しなければならない。

$$|e| \leq \frac{B}{6}$$

(イ) 基礎地盤の支持力に対する安定性

地盤反力度 $q_1 \cdot q_2$ は、次式により求めること。

$$q_1 = \frac{\Sigma V}{B} \left[1 + \frac{6e}{B} \right] = \frac{P_v + W}{B} \left[1 + \frac{6e}{B} \right]$$

$$q_2 = \frac{\Sigma V}{B} \left[1 - \frac{6e}{B} \right] = \frac{P_v + W}{B} \left[1 - \frac{6e}{B} \right]$$

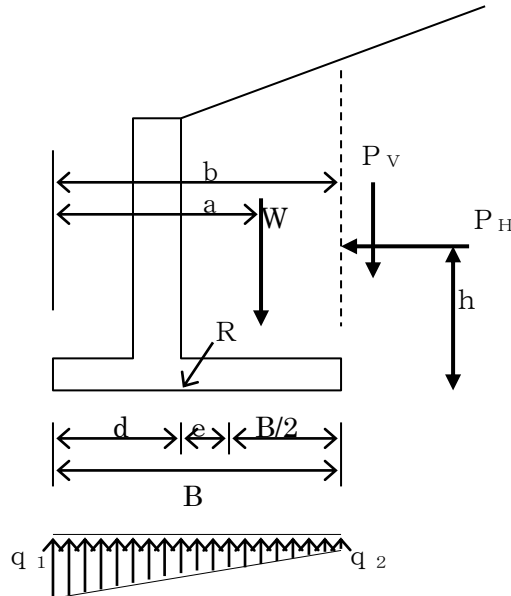
この q_1 及び q_2 は次式を満足しなければならない。

$$\left. \begin{array}{l} q_1 \\ q_2 \end{array} \right\} \leq q_a$$

q_a : 地盤の許容支持力度 kN/m^2

地盤調査や原位置載荷試験により決定すること。

図10-15 地盤反力度の求め方



(ウ) 滑動に対する安定性

擁壁を底版下面に沿ってすべらせようとする力は土圧の水平分力であり、これに抵抗する力は底版下面と基礎地盤の間に生じるせん断抵抗力である。擁壁前面の土による受働土圧も抵抗力として考えられるが、長期にわたる確実性が期待できないことが多いので、無視して設計する。滑動に対する安全率は次式を満足しなければならない。

$$F_s = \frac{\text{滑動に対する抵抗力}}{\text{滑動力}} = \frac{\Sigma V \cdot \mu}{\Sigma H}$$

$$= \frac{(W + P_v) \cdot \mu}{P_H} \geq 1.5$$

ΣV : 底版下面における全鉛直荷重 (N/m)

ΣH : 底版下面における全水平荷重 (N/m)

W : 自重 (N/m)

P_V : 土圧合力の鉛直成分 (N/m)

P_H : 土圧合力の水平成分 (N/m)

μ : 擁壁底版と基礎地盤の間の摩擦係数 (μ = tan φ_B)

現場打ちコンクリートの場合は φ_B = φ (基礎地盤の内部摩擦角)

現場打ちでない場合 φ_B = $\frac{2}{3}$ φ とする。※注1

ただし、基礎地盤が土の場合 μ³の値は0.6を越えないものとする。

なお、μは土質試験を行い上記式により決定することを基本とするが、土質試験を行わない場合は次表の係数とする。

注1 : プレキャストコンクリート擁壁は、基礎コンクリートおよび敷きモルタルが良質な材料で適切に施工されている場合には、φ_B = φとしてよい。

表10-14 摩擦係数

基礎地盤の土質	摩擦係数 μ	備 考
岩、岩屑、砂利、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	擁壁の基礎底面から少なくとも15cmまでの深さの土を砂利又は砂に置き換えた場合に限る。

ウ く体の設計

(ア) 許容応力度

く体の設計に用いる許容応力度を以下に示す。

a コンクリート

(a) 許容曲げ応力度は次式による。

$$\sigma_{ca} \leq \frac{\sigma_{ck}}{3} \quad (\text{鉄筋コンクリート})$$

$$\sigma_{ca} \leq \frac{\sigma_{ck}}{4} \quad \text{かつ} 5.5\text{N/mm}^2 \text{以下 (無筋コンクリート)}$$

$$\sigma_{cat} \leq \frac{\sigma_{ck}}{80} \quad \text{かつ} 0.3\text{N/mm}^2 \text{以下 (無筋コンクリート)}$$

ここに、σ_{ca} : 許容曲げ圧縮応力度

σ_{cat} : 許容曲げ引張応力度

σ_{ck} : コンクリートの設計基準強度

(b) 許容付着応力度は表10-15に示す値とする。

表10-15 コンクリートの許容付着応力度

N/mm²

コンクリートの設計基準強度 (σ _{ck})	21	24	27	30
鉄筋の種類				
丸 鋼	0.7	0.8	0.85	0.9
異 形 棒 鋼	1.4	1.6	1.7	1.8

(c) 許容せん断応力は表10-16に示す値とする。

表10-16 コンクリートの許容せん断応力度 N/mm^2

コンクリートの設計基準強度 (σ_{ck})		18 ^{注)}	21	24	27	30
せん断	コンクリートのみでせん断を負担する場合 (τ_{a1})	0.30	0.36	0.39	0.42	0.45
	斜引張鉄筋と協同して負担する場合 (τ_{a2})	—	1.6	1.7	1.8	1.9

注) 無筋コンクリートによるもの

b 鉄筋の許容応力度

(a) 鉄筋の許容応力度は、直径32mm以下の鉄筋に対して表10-17に示す値とする。

表10-17 鉄筋の許容応力度 N/mm^2

応力度、部材の種類		鉄筋の種類	S R 235	S D 295	S D 345
引張 応力 度	荷重の組合わせに衝突荷重ある いは地震の影響を含まない 場合	1) 一般の部材	140	180	180
		2) 水中あるいは地下水 位以下に設ける部材	140	160	160
	3) 荷重の組合わせに衝突荷重ある いは地震の影響を含ま む場合の許容応力度の基準値		140	180	200
	4) 鉄筋の重ね継手長あるいは定着長を算出する場合		140	180	200
	5) 床版など自動車の輪荷重の影響を強く受ける場合		140	140	140
	6) 圧縮応力度		140	180	200

注) 擁壁、函渠、橋台、橋脚などの下部構造に使用する鉄筋の材質は、SD345とする。

(b) ガス圧接継手の許容応力度は十分な管理を行う場合、母材の許容応力度と同等としてよい。

(i) く体の設計

各部材に発生するモーメント及びせん断力により擁壁が破壊しないこと。

a 無筋コンクリート

任意の断面について、コンクリートの応力度 σ_c 及びコンクリートせん断応力度 τ_c が以下の式を満足するよう設計すること。

$$\sigma_c = \frac{M}{Z} \leq \sigma_{cat}$$

$$\tau_c = \frac{S}{A} \leq \tau_{ca}$$

ここに M : 任意の断面に作用する外力による単位幅当たりの曲げモーメント

Z : 任意の断面における単位幅当たりの断面係数 (cm^3/m)

σ_{cat} : コンクリートの許容曲げ引張応力度

S : 任意の断面に作用する外力による単位幅当たりのせん断力

A : 任意の断面の単位幅当たりの断面積 (m^2/m)

τ_{ca} : コンクリートの許容せん断応力度

b 鉄筋コンクリート

任意の断面について、以下の式で応力度を計算し、これらが許容応力度以下であることを確認すること。

コンクリートの圧縮応力度に対して

$$\sigma_c = \frac{2M}{k \cdot j \cdot b \cdot d^2} < \sigma_{ca}$$

鉄筋の引張り応力度に関して

$$\sigma_s = \frac{M}{A_s \cdot j \cdot d} < \sigma_{sa}$$

コンクリートのせん断応力度に関して

$$\tau_c = \frac{S}{b \cdot j \cdot d} < \tau_{ca}$$

σ_c : コンクリートの曲げ圧縮応力度 (N/mm²)

σ_{ca} : コンクリートの許容曲げ圧縮応力度 (N/mm²)

σ_s : 鉄筋の引張り応力度 (N/mm²)

σ_{sa} : 鉄筋の許容引張り応力度 (N/mm²)

τ_c : コンクリートのせん断応力度 (N/mm²)

τ_{ca} : コンクリートの許容せん断応力度 (N/mm²)

A_s : 鉄筋量 (cm²)

d : 部材断面の有効高 (cm)

k : 鉄筋コンクリートに関する係数

$$k = \sqrt{2n \cdot p + (n \cdot p)^2} - n \cdot p$$

$$\text{ただし、 } p = \frac{A_s}{b \cdot d} \quad n = 15$$

$$j : j = 1 - \frac{K}{3}$$

b : 単位幅 (cm) M , A_s を1m当たりで計算するときは $b = 100\text{cm}$ とすること。

(5) 石積・ブロック積工

本基準に基づき設置される石積・ブロック積工の基準を以下に示す。

ア 材料等

- ・石材、その他の組積材は控え長が30cm以上であること。
- ・胴込コンクリート、裏込コンクリート、基礎コンクリート等は、4週強度18N/mm²以上を使用する事。

イ 石積・ブロック積工の構造

(ア) 盛土に設置する場合

- a 背面フラットの場合 (載荷重 $q = 5\text{kN/m}^2$ 以下)

図10-16 練積み造擁壁の構造

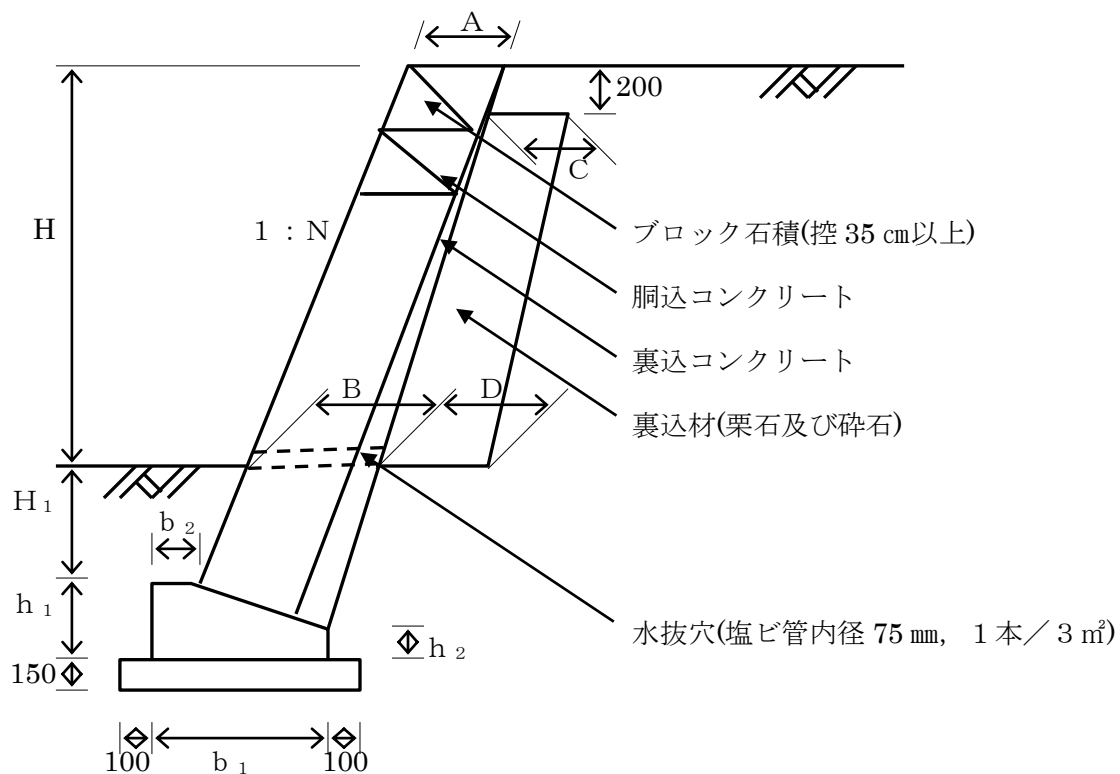
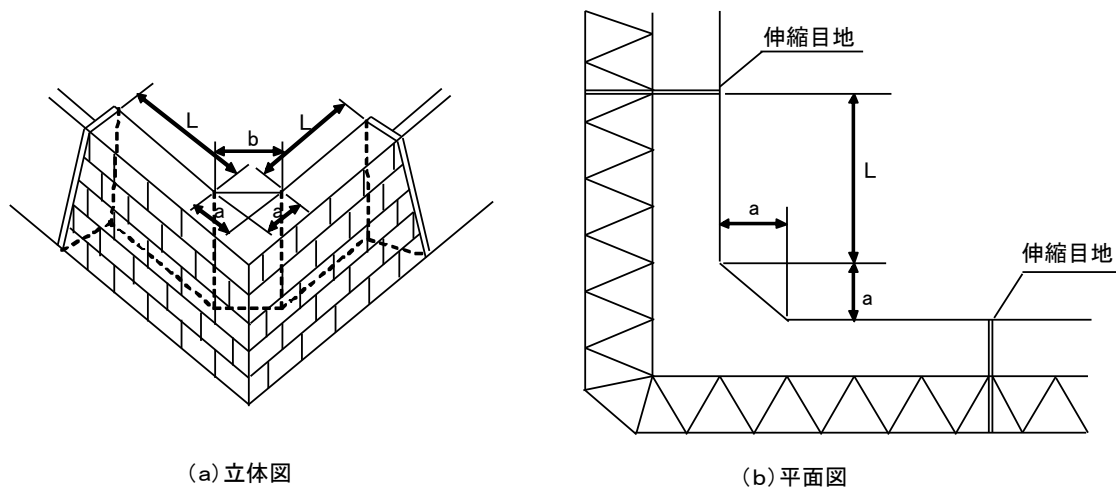


図10-17 隅角部の補強方法及び伸縮継目の位置



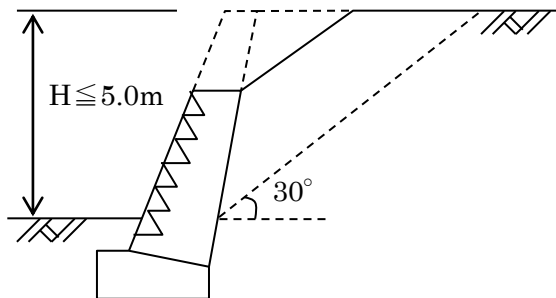
- ・ 擁壁の高さが3.0m以下のとき $a = 50\text{cm}$
- ・ 擁壁の高さが3.0mを超えるとき $a = 60\text{cm}$
- ・ 伸縮目地の位置 L は2.0m以上でかつ擁壁の高さ程度とする

表10-18 練積み造擁壁の構造

土質	擁壁	勾配	高さ (H)	根入 (H1)	天幅 (A)	底幅 (B)	栗上幅 (C)	栗下幅 (D)	基礎高 (h1)	基礎高 (h2)	基礎幅 (b1)	基礎幅 (b2)		
<ul style="list-style-type: none"> ・岩 ・岩層 ・砂利又は砂利交じり砂 		(1 : 0.3) 70° ~75°	2.0m以下	0.35	0.40	0.40	0.30	0.40	0.25	0.15	0.50	0.10		
			2.0~3.0	0.45	0.40	0.50	0.30	0.40	0.30	0.15	0.60	0.10		
		(1 : 0.4) 65° ~70°	2.0以下	0.35	0.40	0.40	0.30	0.40	0.30	0.15	0.50	0.15		
			2.0~3.0	0.45	0.40	0.45	0.30	0.40	0.30	0.15	0.55	0.15		
			3.0~4.0	0.60	0.40	0.50	0.30	0.50	0.40	0.20	0.60	0.15		
		(1 : 0.5) 65°	2.0以下	0.35	0.40	0.40	0.30	0.40	0.30	0.15	0.50	0.15		
			2.0~3.0	0.45	0.40	0.40	0.30	0.40	0.30	0.15	0.50	0.15		
			3.0~4.0	0.60	0.40	0.45	0.30	0.50	0.40	0.20	0.60	0.20		
			4.0~5.0	0.75	0.40	0.60	0.30	0.60	0.50	0.20	0.80	0.25		
		<ul style="list-style-type: none"> ・真砂土 ・硬質粘土 ・関東ローム ・その他これらに類するもの 		(1 : 0.3) 70° ~75°	2.0以下	0.35	0.40	0.50	0.30	0.40	0.30	0.15	0.60	0.10
					2.0~3.0	0.45	0.40	0.70	0.30	0.40	0.40	0.15	0.95	0.15
				(1 : 0.4) 65° ~70°	2.以下	0.35	0.40	0.45	0.30	0.40	0.30	0.15	0.55	0.15
2.0~3.0	0.45				0.40	0.60	0.30	0.40	0.40	0.15	0.75	0.15		
3.0~4.0	0.60				0.40	0.75	0.30	0.50	0.50	0.20	1.00	0.20		
(1 : 0.5) 65°	2.0以下			0.35	0.40	0.40	0.30	0.40	0.30	0.15	0.50	0.15		
	2.0~3.0			0.45	0.40	0.50	0.30	0.40	0.40	0.15	0.65	0.20		
	3.0~4.0			0.60	0.40	0.65	0.30	0.50	0.50	0.20	0.85	0.25		
	4.0~5.0			0.75	0.40	0.80	0.30	0.60	0.60	0.20	1.10	0.30		
<ul style="list-style-type: none"> ・その他の土質 				(1 : 0.3) 70° ~75°	2.0以下	0.45	0.70	0.85	0.30	0.40	0.40	0.15	1.05	0.15
					2.0~3.0	0.60	0.70	0.90	0.30	0.40	0.45	0.15	1.15	0.15
				(1 : 0.4) 65° ~70°	2.0以下	0.45	0.70	0.75	0.30	0.40	0.45	0.15	0.90	0.20
		2.0~3.0	0.60		0.70	0.85	0.30	0.40	0.50	0.15	1.05	0.20		
		3.0~4.0	0.80		0.70	1.05	0.30	0.50	0.65	0.20	1.35	0.25		
		(1 : 0.5) 65°	2.0以下	0.45	0.70	0.70	0.30	0.40	0.45	0.15	0.80	0.25		
			2.0~3.0	0.60	0.70	0.80	0.30	0.40	0.50	0.15	0.95	0.25		
			3.0~4.0	0.80	0.70	0.95	0.30	0.50	0.65	0.20	1.25	0.35		
			4.0~5.0	1.00	0.70	1.20	0.30	0.60	0.80	0.20	1.60	0.40		

- b 盛土部で背後に斜面がある場合は、次図の30°勾配線が、地盤線と交差した点までの垂直高さを擁壁高さと仮定し、擁壁はその高さに応じた構造とすること。

図10-18



- (イ) 切土部に設置する場合

切土部に設置するブロック積工の構造厚は盛土部と同等とし、裏込材は、30cmの等厚とすること。

なお、背後に斜面がある場合は、表10-3に適合すること。

- (6) 重力式擁壁

条件に応じた構造安定計算を行うこと。なお、擁壁の全高が5mを超える場合には、中・大地震の検討を行うこと。

重力式擁壁の設計・施工上の留意点

- ア 基礎について

- (7) 基礎材の標準寸法

表10-19 基礎材の標準寸法 単位：mm

擁壁の見え高H	厚さ	幅
$H < 500$	150	擁壁底版幅+200 (片側につき+100)
$500 \leq H < 1,000$	150	
$1,000 \leq H < 1,500$	150	
$1,500 \leq H < 2,000$	150	
$2,000 \leq H < 2,500$	200	
$2,500 \leq H < 3,000$	200	

- (イ) 基礎材は、栗石、砕石等とし、ランマー等により十分に突き固め、所定の高さに平坦に仕上げること。

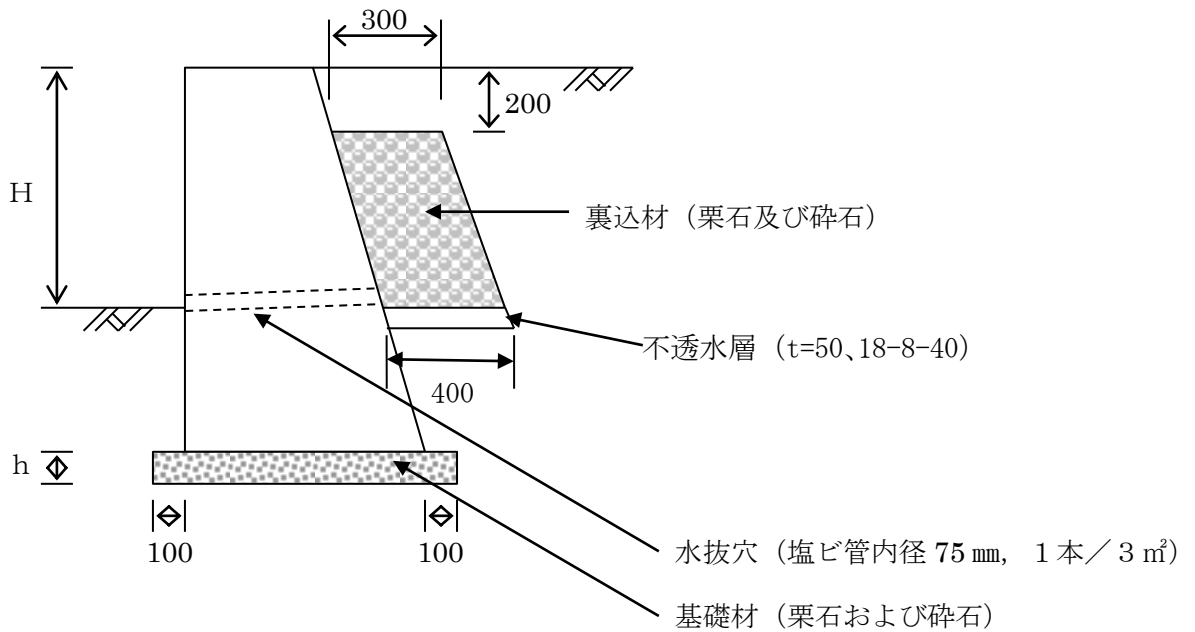
- イ 裏込材および水抜穴について

- (7) 裏込材および水抜穴の有無

表10-20 基礎材の標準寸法 単位：mm

擁壁の見え高H	裏込材	水抜穴
$H < 500$	—	—
$500 \leq H < 1,000$	—	要
$1,000 \leq H < 1,500$	要	要
$1,500 \leq H < 2,000$	要	要
$2,000 \leq H < 2,500$	要	要
$2,500 \leq H < 3,000$	要	要

図10-19 重力式擁壁標準図



(7) 鉄筋コンクリート擁壁

条件に応じた構造安定計算を行うこと。なお、擁壁の全高が5mを超える場合には、中・大地震の検討を行うこと。

鉄筋コンクリート造擁壁の設計・施工上の留意事項

ア く体を用いるコンクリートは、4週強度 $24\text{N}/\text{mm}^2$ 以上とすること。

イ 鉄筋の継手長は、鉄筋の直径の35倍以上とすること。

ウ 鉄筋の配置間隔は、主鉄筋、配力鉄筋とも30cm以下とすること。

エ コンクリートは、均質で十分な強度を有するよう打設、打継ぎ、養生等を適切に行うこと。

オ 裏込材および水抜穴について

(ア) 裏込材および水抜穴の有無

表10-21 基礎材の標準寸法 単位：mm

擁壁の見え高H	裏込材	水抜穴
$H < 500$	—	—
$500 \leq H < 1,000$	—	要
$1,000 \leq H < 1,500$	要	要
$1,500 \leq H < 2,000$	要	要
$2,000 \leq H < 2,500$	要	要
$2,500 \leq H < 3,000$	要	要

(8) プレキャスト擁壁

条件に応じた構造安定計算を行うこと。なお、擁壁の見え高が2mを超える場合には、中・大地震の検討を行うこと。

プレキャスト擁壁の設計・施工上の留意事項

ア 基礎について

(ア) 基礎材の標準寸法

表10-22 基礎材の標準寸法

厚さ	10cm
幅	擁壁底版幅+20cm

(イ) 基礎材は、栗石、砕石等とし、ランマー等により十分に突き固め、所定の高さに平坦に仕上げること。

イ 基礎コンクリート

(イ) 基礎コンクリートの標準寸法

表10-23 基礎コンクリートの標準寸法

厚さ	10cm
幅	擁壁底版幅+20cm

(イ) 基礎コンクリートの設計基準強度は $F_c=18\text{N}/\text{mm}^2$ 以上とする。

(ウ) 基礎コンクリートは、所定厚まで敷き均し、コテ等で表面仕上げを行うこと。

なお、コンクリートは適切な養生を行うこと。

ウ 敷きモルタル

基礎コンクリート上面と擁壁底面との間には、間隙が生じないように厚さ2cm程度の半練りモルタル（配合比1：3）を施工すること。

エ 裏込材および水抜穴について

(イ) 裏込材および水抜穴の有無

表10-24 基礎材の標準寸法 単位：mm

擁壁の見え高H	裏込材	水抜穴
$H < 500$	—	—
$500 \leq H < 1,000$	—	要
$1,000 \leq H < 1,500$	要	要
$1,500 \leq H < 2,000$	要	要
$2,000 \leq H < 2,500$	要	要
$2,500 \leq H < 3,000$	要	要

オ 端数処理等

プレキャスト擁壁の単体の製品規格は、延長 $L=2.00\text{m}$ となっているものが多い。

このため、擁壁の設置延長により規格品を設置できない箇所が生じる。また屈曲箇所においても擁壁を設置できない場合がある。

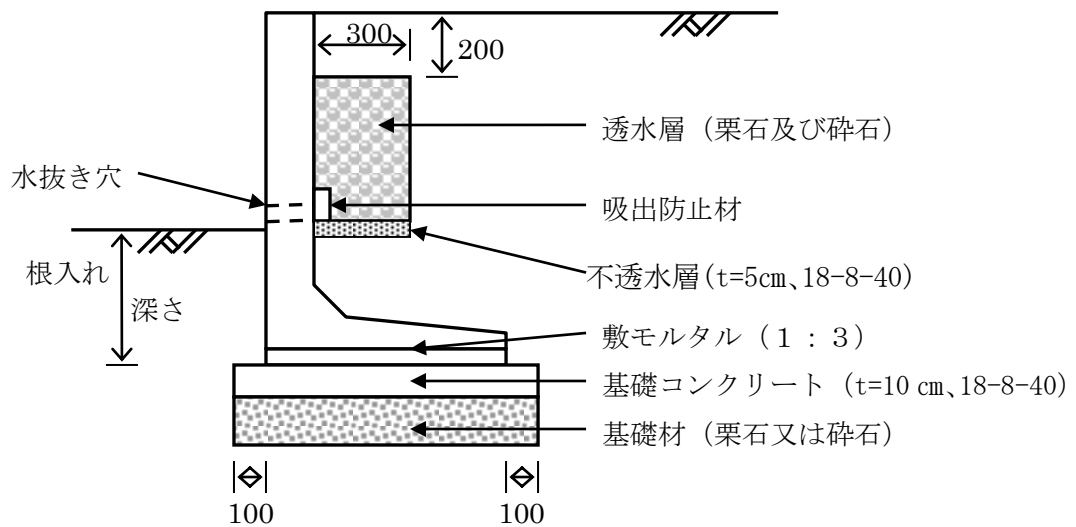
このような場合、以下のいずれかの方法で端数の処理を行うこと。

① メーカーに発注し、端数処理用のプレキャスト擁壁を製造させる。

② 本節による重力式擁壁または鉄筋コンクリート擁壁を用いる。

また、屈曲箇所については擁壁の隅角部については参照のこと。

図10-20 プレキャスト擁壁標準断面図



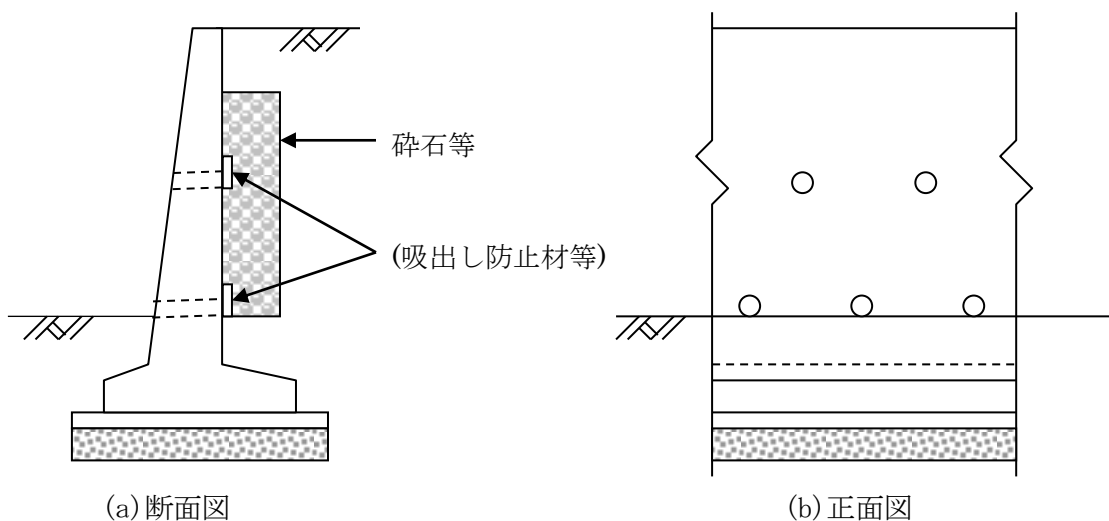
(9) 細部構造

ア 排水工 (省令第27条第2号)

擁壁は、その裏面の排水をよくするため、下記に掲げる事項を満足する構造とすること。

- ・擁壁には、3 m²に1箇所の割で内径75mm以上の水抜き穴を設けること。ただし、二次製品で排水機能が満足する場合は、この限りではない。
- ・水抜き穴は硬質塩化ビニール管を用いること。
- ・水抜き穴の周辺その他必要な場合に透水層を設けること。
- ・水抜き穴から砂利、砂、背面土等が流出しないよう、吸出防止材を設けること。
- ・プレキャスト擁壁は水抜き穴があらかじめ工場で底版より一定の高さで開いているため地盤面より下方にならないよう設計時において注意すること。
- ・止水コンクリートは、壁面前面の地盤面よりやや高い位置に設けること。

図10-21 水抜き穴の配置



イ 根入れ

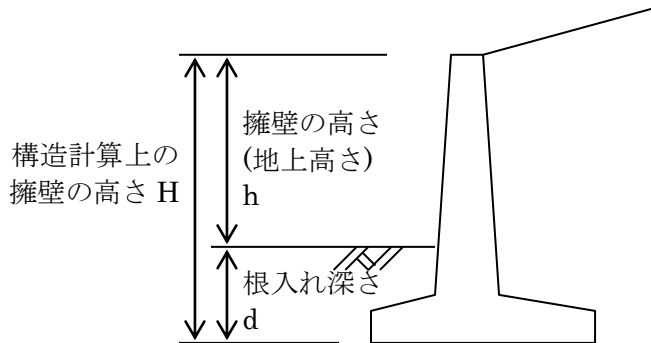
(ア) 擁壁・プレキャスト擁壁の根入れは、次表によること。

表10-25 擁壁の根入れ

土 質	根 入 れ d
岩、岩屑、砂利、砂	35cm以上かつ0.15h以上
砂 質 土	
シルト、粘土質又はそれらを多量に含む土	45cm以上かつ0.20h以上

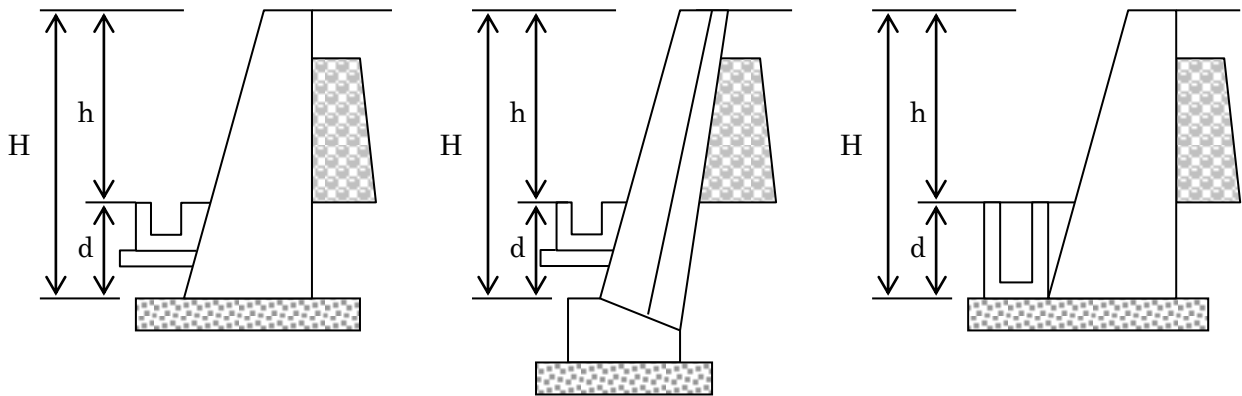
ただし、h=50cm未満は25cm以上とする。

図10-22 擁壁の根入れ



(イ) 道路側溝等に接して設ける擁壁の根入れは、道路面を基準とする。

図10-23 排水構造物がある場合の根入れ



道路側溝等の深さが表10-22に掲げる根入れより小さい場合 (根入れ深さはd)

道路側溝等の深さが表10-22に掲げる根入れより大きい場合 (根入れ深さはd)

(イ) 河川における根入れは、管理者との協議により決定すること。

ウ 擁壁の隅角部について

擁壁の折れ点は原則現場打ち擁壁とし、構造は下記の表のとおりとする。

表 10-26 現場打ち L 型擁壁の隅角部処理

折れ角 θ	擁壁全高	折れ点から 伸縮目地までの長さ $L+a$	ハンチの有無
$0^\circ \leq \theta \leq 120^\circ$	2.0m 以下	ハンチ+2.0m 以上	有
	2.0m を超える	ハンチ+擁壁全高以上	
$120^\circ < \theta < 180^\circ$	全ての高さ	1.0m 以上 (全長 2.0m 以上)	無

※擁壁全高が 3.0m 以下の場合 $a=50$ cm
3.0m を超えるとき $a=60$ cm

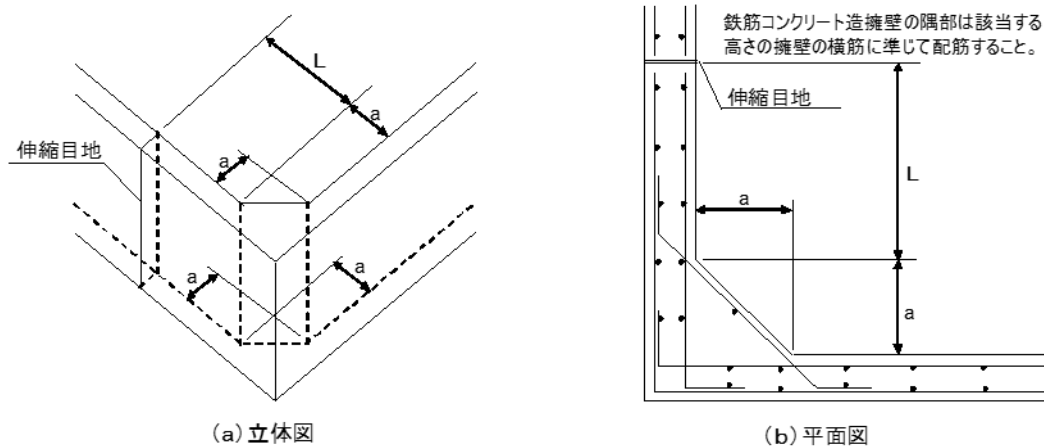
※ 180° (直線部)での端数処理として現場打ち擁壁を用いる場合は、擁壁の高さに関わらず 1.0m 以上の延長を確保するものとする。

表 10-27 重力式擁壁の隅角部処理

折れ角 θ	擁壁全高	折れ点から 伸縮目地までの長さ $L+a$	ハンチの有無
$0^\circ \leq \theta \leq 120^\circ$	2.0m 以下	2.0 以上	無
	2.0m を超える	擁壁全高以上	
$120^\circ < \theta < 180^\circ$	全ての高さ	1.0m 以上 (全長 2.0m 以上)	無

※ 180° (直線部)での端数処理として現場打ち擁壁を用いる場合は、擁壁の高さに関わらず 1.0m 以上の延長を確保するものとする。

図 10-24 隅角部の補強方法及び伸縮目地の位置

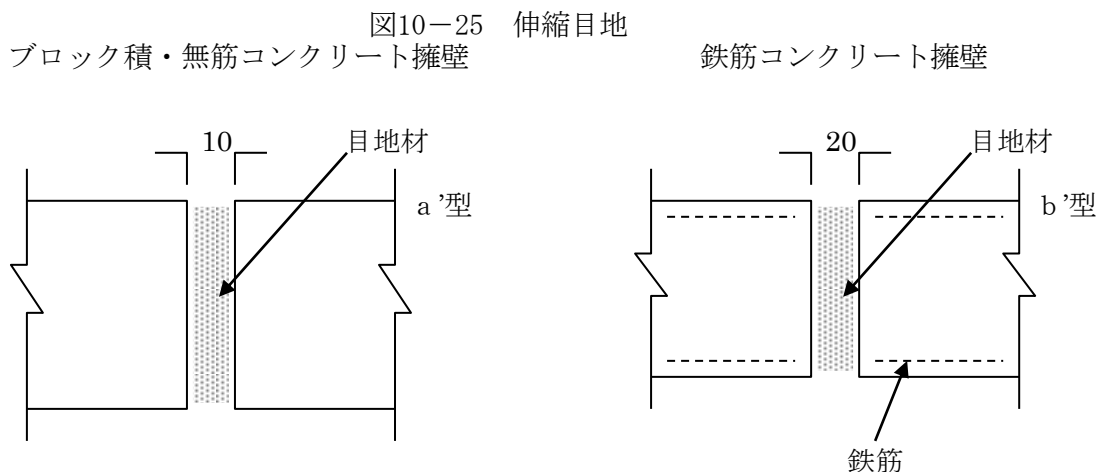


エ 伸縮目地

(ア) 擁壁の目地は、下表に示す標準間隔内に設けること。

表10-28 目地の標準間隔

種 別	伸縮目地
ブロック積・無筋コンクリート擁壁	10.0 (m)
鉄筋コンクリート擁壁	20.0 (m)



オ 透水マットの使用基準

裏込材（栗石及び目潰材、碎石）の代わりに擁壁用透水マットを使用する場合は、以下の基準を満足すること。

(ア) 透水マットを使用できる擁壁

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、透水層として使用することができるものとする。ただし、高さが3mを越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以上の砂利又は採石の透水層を全長にわたって設置すること。

(イ) 上記の他、擁壁用透水マット技術マニュアル（社団法人全国宅地擁壁技術協会）に準拠すること。

(ウ) 構造計算時の壁面摩擦角について注意すること。表10-13参照

(10) その他

開発行為が森林法第10条の2第1項の規定に基づく許可、又は同法第27条第1項の規定に基づく保安林指定の解除を要する場合には、別途森林法に基づく基準がある。

第11章 工事施工中の防災措置に関する基準

1 防災措置の基本的事項

開発事業においては、一般に広範囲に亘って地形、植生状況等を改変するので、工事施工中の崖崩れ、土砂の流出等による災害を防止することが重要となる。従って、気象、地形、地質、周辺環境等を考慮して、必要な防災措置を講じるとともに、施工時期の選定、工程に関する配慮、防災体制の確立等を合わせた総合的な対策により、工事施工中の災害の発生を未然に防止することが大切である。

(1) 事前調査

- ア 気 象・・・年間降雨量、集中豪雨の発生実績、年間降雨パターン
- イ 地 形・・・水系、集水面積、地すべり地形、崩壊跡地
- ウ 地 質・・・断層、崖すい、軟弱地盤、湧水、地下水、地層の傾斜
- エ 周辺環境・・・民家、井戸水、河川、道路

(2) 工程計画

工程計画は、工事量、工種等その内容を十分把握したうえ、梅雨末期の集中豪雨や秋の台風時期における降雨による崖崩れ・土砂の流出、冬の乾燥期における山火事の発生など、施工時期を考慮して災害発生防止について十分配慮すること。

(3) 防災計画平面図の作成

1 ha以上の開発行為については、工事施工中の防災措置を示した防災計画平面図をあらかじめ作成しておくこと。

(4) 工事施工中の濁水流出防止対策

工事に伴う濁水流出は、放流先河川の水質、利水上影響を及ぼす場合があるので、必要に応じて、着手前にあらかじめ水質や濁度を測定しておくとともに、工事施工中においても汚濁水の測定、点検を行い、濁水が確認された場合には早急に対策を講ずること。

(5) 工事施工中の騒音・振動対策

建築機械による騒音・振動、土運搬による土砂飛散などは工事現場周辺の生活環境に影響を及ぼすので、周辺の家屋、施設の有無、規模、密集度および音源と家屋との距離などを事前に調査し検討すること。

(6) 防災体制の確立

工事着手にあたっては、ハード・ソフト両面にわたる防災体制を確立しておくことが大切である。

ア ハード面

- (ア) 必要な資材を必要な箇所に配置
- (イ) 必要な資材の点検・補給
- (ウ) 土質、地形把握および流域面積、勾配の変化に伴う排水対策と日常管理

イ ソフト面

- (ア) 組織の確立(点検体制、情報収集体制、出動体制、災害復旧体制、連絡体制等)
- (イ) 防災責任者の設置
- (ウ) 市が定める防災体制との連携
- (エ) 工事の経過報告
- (オ) 施工者の防災意識の啓発

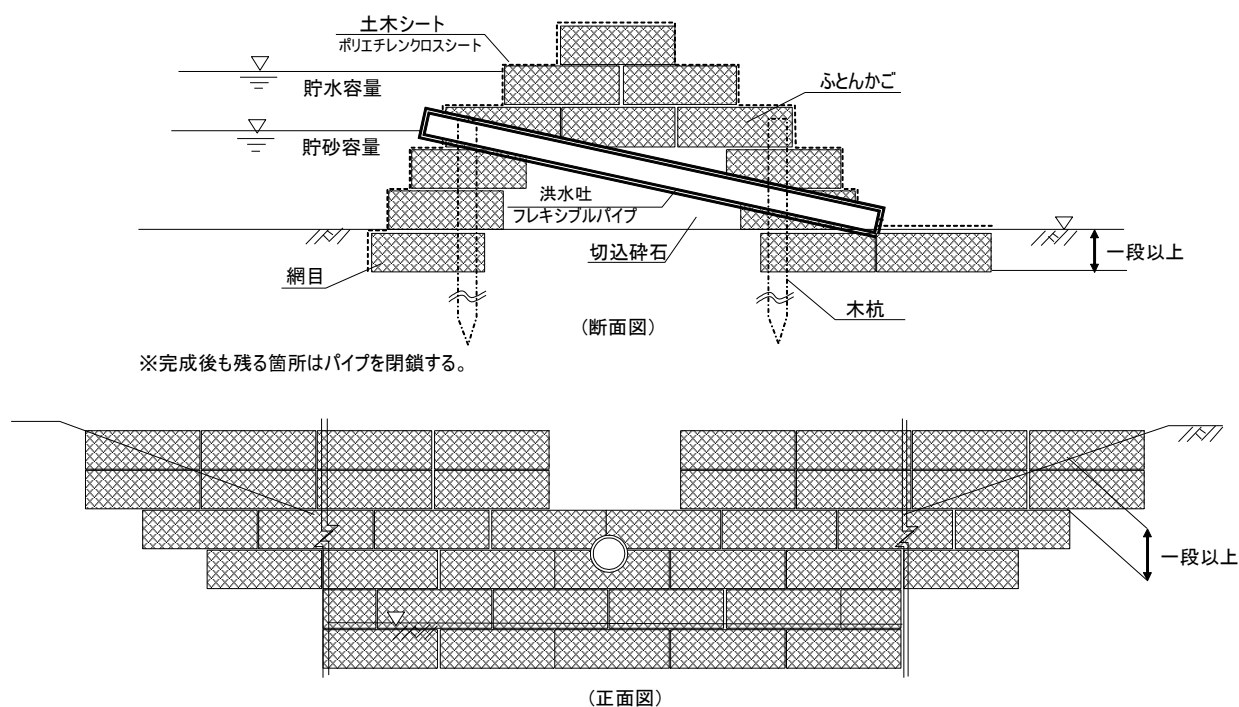
2 工事期間中の仮設防災調整池

工事施工中においては、急激な出水・濁水及び土砂の流出が生じないように、周辺の状況、造成時期等を勘案して、必要な箇所に濁水等を一時的に滞留させるための施設を設置すること。

なお、施設は、放流先河川等の流下能力に応じ設計するものとする。

施設を設置する場合の基準は、「開発に伴う雨水排水計画基準(案)」(平成14年4月滋賀県土木交通部河港課作成)によるものとする。

図11—1 小規模な仮の防災調整池の例



3 沈砂池

工事施工に伴う濁水、土砂の流出が生じないように、濁水等を一時的に滞留させ土砂を沈澱させる施設を設置すること。

(1) 沈砂池の構造

- ・構造は原則として堀込式とし、堅固なものとする。
- ・沈砂池には、土砂搬出のため底部まで自動車の乗り入れができる構造とすること。
- ・沈砂池には雨水調整機能を有する沈砂調整池とすることができる。

なお、兼用する場合には、双方の要件を具備した規模とすること。

(2) 堆砂量の算定

堆砂量は以下の表により算出すること。

表11-1 推砂量

地質	生産量(年)
花崗岩地帯	550～700m ³ /ha
火山噴出物地帯	700～1,000m ³ /ha
第3紀層地帯	500～600m ³ /ha
破砕帯	1,200～1,500m ³ /ha
その他	250～400m ³ /ha

- (注)・人工による裸地化並びに地形、地質の形態変化、自然環境が著しく変貌した場合の生産土砂量については既往資料が殆んどない。しかし、自然形態における災害時の土砂記録は実測されており、これを参考にし上表を決定した。
- ・これは、出水時一時に流出する最大洪水流砂量から算出したものである。
 - ・普通生産された土砂は、山腹面緩岸、河道に一時堆積し調節されるが、開発の性質上全量影響するとした。
 - ・平均年流出土砂量は、生産土砂量を基準数値としているため、これに包含されるものとした。
 - ・開発区域及びその周辺の地形、地盤の状況等を勘案して、防災上通常分以外に特に必要と認める場合は、その都度指示する。
 - ・流出土砂量の算定は、それぞれ施設の当該上流域の面積に、上表基準値を乗じて決めること。
 - ・基準値上限・下限のとり方は、開発区域内の規模、現況、地形および植生の状況等によりその都度指示する。

4 土砂流出防止工

周辺状況等によっては、仮設防災池・沈砂池を設ける必要がない場合であっても、簡易な土砂止めとして、土砂流出防止工を設け、開発事業区域内の土砂を区域外へ流出させないようにすること。

表11—2 土砂流出防止工の例

	板柵マット工	板柵土のう積工	ふとんかご工
略 図			
留意 事項	<ul style="list-style-type: none"> ・簡易で重量も軽いため、施工が簡単であり、軟弱な土などに対しても適用可能である。 ・沢部や用地境界沿いに設置する。 ・流出土砂の粒径に応じて、土砂留めマットの種類を選定する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・板柵の中に土のうを積み、土砂流出を防止するものである。中詰めの土のうの積み方などは、図面にとられることなく現場に応じて考慮する。 ・土砂止め工を通ってくる流水は素堀側溝によって集水し、下流水路へ導く。 ・水を完全に止める場合には土のうの代わりに土砂埋めとする。 ・くい間隔などは現場状況に応じて定める。 	<ul style="list-style-type: none"> ・粗粒の土砂が流出する地区においては、土砂止め効果がないようなことも考えられるため、中詰めの材料を選定するか、他の土砂流出防止工を併用するなどの配慮が必要である。 ・軟弱層の場合には、中詰めの割栗石等の搬入困難、不等沈下の可能性など問題も多いため、適用する場合にはこれらを考慮して行なう必要がある。 ・使用箇所によっては3段積みこだわらず、2段、1段積みとするなど、各種の形状を任意に適用する。

5 仮排水工

工事施工中の排水については、開発区域外への濁水等を防止し、のり面の崩壊を防ぐため、開発区域内の適切な位置に仮排水工を設け、仮設調整池・沈砂池等へ速やかに導くこと。

6 その他

開発行為が森林法第10条の2第1項の規定に基づく許可、または同法第27条第1項の規定に基づく保安林指定の解除を要する場合には、別途森林法に基づく基準がある。

第12章 公益施設

1 学校等新設用地

- (1) 事業者は、市長が開発規模および周辺地域の状況等を勘案して、幼稚園、小学校および中学校（以下「学校等」という。）の新設が必要と認めたときは、学校等の新設に必要な面積の用地を開発区域内に確保し、用地等の費用負担については市長と協議するものとする。
- (2) 学校等の新設基準は、おおむね次の表に掲げるとおりとする。

学校等	施設基準	用地面積
幼稚園	開発区域面積 40ha または計画戸数 1,500 に 1 箇所	別表第1の規定に より算定した面積
小学校	開発区域面積 40ha または計画戸数 1,500 に 1 箇所	
中学校	開発区域面積 80ha または計画戸数 3,000 に 1 箇所	

- (3) 事業者は、第1項の規定にかかわらず、市の事情により開発区域外の場所に学校等の新設を必要とする場合または事業者の事情により開発区域内の土地の提供が困難であり市長がやむを得ないと認める場合は、市長が指定する開発区域外の場所に学校等の新設に必要な面積の土地を確保し、用地等の費用負担については市長と協議するものとする。

2 教育機関との調整

- (1) 事業者は、教育施設の周辺で開発事業を行う場合は、当該施設を管理する教育機関とあらかじめ通学路の安全対策等について協議しなければならない。
- (2) 事業者は、計画戸数が14以上の開発事業を行う場合は、学校等の児童、生徒等の収容能力についてあらかじめ教育委員会と協議するものとする。
- (3) 事業者は、開発事業の施工によって教育環境に影響を与えないように対策を講じなければならない。

3 通学路の安全対策

- (1) 事業者は、学校等の通学路に面する区域で開発事業を行う場合は、あらかじめ教育委員会と協議するものとする。
- (2) 事業者は、学校等の通学路の安全対策に配慮した開発事業の計画となるよう、必要な措置を講じるとともに、施工中の事故防止に万全を期するものとする。

4 その他の公益施設

- (1) 事業者は、市長が開発規模および周辺地域の状況等を勘案し、開発区域内に地域まちづくりセン

ター、集会所その他公益施設の設置を必要と認めたときは、これらの施設の設置に必要な面積の用地を確保し、管理に支障のないよう整地造成して市または将来予定される施設の管理者と用地等の費用負担について協議するものとする。

(2) 前項に規定する公益施設の新設基準は、次の表に掲げるとおりとする。

公益施設の名称	設置基準	用地面積(平方メートル)	用地の形状
地域まちづくりセンター	開発区域面積 40ha または	1,700	正方形またはこれに近い長方形で、施設建設に支障とならない形状。
警察官派出所	計画戸数 1,500 に 1 箇所	300	
保育所		2,500	
集会所	計画戸数 50 以上に 1 箇所設置することを基本とする。また、計画戸数が 50 に満たない場合であっても開発区域面積が 1 ha を超える場合は 1 箇所設置するものとする。ただし、集会場がある近隣の町内会に加入する場合はこの限りではない。なお、分譲住宅と共同住宅を同時に計画する場合は、足し合わせて数えないものとする。	200 以上 (設置基準を超える面積の算定) 計画戸数 1 あたり用地面積に 4 m ² 以上を加算	

注 集会所は、公園に隣接する位置に設置すること。

(3) 事業者は、計画戸数が 30 以上の集合住宅の建築を目的とする場合は、前 2 項の規定にかかわらず、市長と協議のうえ、当該集合住宅内またはその周辺に次式により算定した床面積以上の集会室を確保し、管理するものとする。ただし、ワンルームの場合はこの限りでない。

また、計画戸数が 50 以上の集合住宅の建築を目的とする場合は、前 2 項の設置基準にも該当するが、この場合は、集会所の設置を求めない。

$$20 \text{ m}^2 + (1 \text{ m}^2 \times \text{戸数})$$

(4) 集会室は独立した部屋とし、稼働間仕切り等でのロビーやエントランス、ラウンジ等の共用スペースとの兼用は不可とする。

(5) 集会室を分割しての設置は不可とする。(ただし、連続した部屋における稼働式間仕切りによるものにあつては可とする。)

(6) 集会所用地は平坦地とすること。

(7) 事業者は、集会所用地に集会所を建築する場合、建築前に市長と建物の計画内容について協議し、工事完了公告後に集会所を建築することができる。

(8) 事業者は、前 7 項の規定により集会所を建築する場合は、市長と建築に関する協定書を締結しなければならない。

5 清掃関係施設

- (1) 事業者は、草津市ごみ集積所の基準等に関する要綱(平成29年草津市告示第108号)に基づき、開発事業をする場合、市長と協議し、道路に面し、かつ、ごみの収集作業に適した箇所に、ごみ集積所を設置するものとする。
- (2) 事業者が、前項に規定するごみ集積所を設置する場合は、ごみが犬猫および鳥獣に荒らされないよう、屋根付きの網かご等を設置する等、その防止措置を講じなければならない。
- (3) 中高層建築物を建築する事業者は、第1項に規定するごみ集積所を設置する場合は、その集積所を管理する清潔保持担当者を市へ報告するものとする。

6 駐車場

- (1) 事業者は、開発事業の目的が分譲住宅の場合にあつては、1区画1住宅ごとに自動車、自転車、バイク等が収容できる駐車場を、開発事業の目的がその他の場合にあつては、別表第2の駐車場施設設置基準に定める駐車場を開発区域内に確保するものとする。
- (2) 事業者は、開発事業を行うに当たり、市の土地利用計画等と整合し、交通等の利便上支障が無いと市長が判断した場合は、前項の規定にかかわらず、別に定める基準に基づき確保すべき駐車場の一部を開発区域外に確保することができる。
- (3) 隣接地を借地として駐車場に充てる場合は開発区域に編入し、施行同意を得られる場合は認めるものとする。

7 防犯施設

- (1) 事業者は、開発事業を行う場合は、歩行者等の通行の安全および防犯上必要とする箇所に、市長と協議のうえ防犯灯を設置するものとする。
- (2) 前項の規定により設置した防犯灯の管理および帰属については、事前に市長と協議のうえ決定するものとする。
- (3) 専用住宅、兼用住宅以外を建築する事業者は、防犯設備について、警察署の指導・助言を受け、たうえ、市長と協議し、駐車場および駐輪場周辺に、次のとおり防犯上必要な措置を講ずるものとする。
 - (ア) 駐車場および駐輪場周辺の照明設備を充実すること。
 - (イ) 駐車場および駐輪場周辺に向けた防犯カメラの設置に努めること。この場合において、「防犯カメラの運用に関する方針」(平成16年12月14日付滋安ま県第12号)を遵守すること。

8 公共・公益施設の建替施行

- (1) 市長は、大規模な開発事業等で特に必要と認める場合は、公共・公益施設の建替施行をさせることができる。

第13章 環境保全

1 基本的責務

事業者は、開発事業により自然環境、生活環境および文化環境の保全に支障をきたすことのないよう、草津市の良好な環境保全条例（昭和 53 年草津市条例第 26 号）その他関係法令を遵守し、必要な措置を講じなければならない。また、草津市環境にやさしい開発行為等推進要綱（平成 10 年草津市告示第 84 号）に基づき、環境に配慮した開発行為等となるよう努めなければならない。

2 新エネルギーの活用

事業者は、積極的に新エネルギーの活用を図り、環境への負荷の軽減に努めなければならない。

3 自然地の保護

- (1) 事業者は、開発区域内に山林等緑地がある場合は、市長の指導を受け、開発区域およびその周辺の地域における環境を保全するため、良好な樹林地を緑地または公園として保存し、整備するよう計画するものとする。
- (2) 事業者は、開発区域が自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）に規定する公園、都市計画法に規定する風致地区、森林法（昭和 26 年法律第 249 号）に規定する保安林、草津市の良好な環境保全条例に規定する自然環境保全地区等自然地の保全を目的とした指定地域内およびこれらに隣接する地域にある場合は、市長および関係機関の指導を受け、特に開発事業により生じた法面には樹木の植栽等により、風致を損わないようにしなければならない。

4 緑地の推進

- (1) 事業者は、良好な環境の保全を図るため、第 3 次草津市みどりの基本計画（令和 3 年 9 月策定）に基づき、技術基準により、開発区域内およびこれに関連する区域の緑化に努めなければならない。
- (2) 事業者は、市長が必要と認める場合は、開発区域内の土地について都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）に基づく緑地協定を締結するものとする。

5 建築協定

事業者は、開発事業の目的が住宅地の場合は、住宅地としての良好な環境の確保を図るため、建築基準法第 69 条または第 76 条の 3 の規定に基づく建築協定の締結に努めなければならない。

6 景観形成の推進

事業者は、良好な景観の保全および創出を図るため、草津市景観計画（平成 24 年 10 月 1 日施行）に基づき開発区域内およびこれに関連する区域の景観形成に努めなければならない。

7 公害等の防止

- (1) 事業者は、開発事業の目的が工場等の場合は、工場等の事業内容、予定建築物の規模、作業工程等を報告し、公害防止に係る事項について、市長と協議しなければならない。
- (2) 事業者は、開発事業に伴い発生する汚濁水、騒音、振動、粉じん等の防止対策および地下水を利用する場合等の対策について、あらかじめ市長および関係機関と協議し、必要な措置を講じなければならない。
- (3) 事業者は、関係事業に伴い発生するテレビ等の電波障害および電波伝搬路の障害を未然に防止するため、あらかじめ関係機関と協議を行い、必要な措置を講じなければならない。

8 災害防止および道路交通対策

- (1) 事業者は、工事に伴う近隣住民および家屋等の災害防止に万全を期さなければならない。
- (2) 事業者は、開発事業を行う場合においては、工事に伴う資材等の搬入出について歩行者、通行車両、周辺家屋等の安全を図るため、事前に交通安全および道路汚損防止を目的とした運搬計画を作成し、その経路周辺の住民に十分説明を行うとともに、道路管理者および所轄警察署長その他関係機関と協議のうえ、その指示に従い工事に着手するものとする。
 - ① 開発面積が 1,000 m²以上の開発行為については、工事着手前に運搬計画を作成し、経路周辺の住民への説明した経過および関係部署への協議経過等を併せて、道路管理者へ提出するものとする。
 - ② 経路周辺の住民とは、開発工事に伴う車両が通過する道路（開発事業区域から幹線道路（国道、県道、都市計画道路）に接続するまでの間に限る。）に接する地区の町内会長等とする。

9 農林水産業対策

- (1) 事業者は、開発事業により排水等でかんがい用水に支障を及ぼし、または水質の汚染等により農林水産業に悪影響を与えるおそれがある場合は、これらを未然に防止するため市長および関係機関と協議のうえ必要な措置を講じなければならない。
- (2) 事業者は、開発の予定地が農地法の適用を受ける土地である場合は、農業委員会と協議しなければならない。
- (3) 事業者は、開発の予定地が農業振興地域の整備に関する法律の適用を受ける土地である場合は、農林水産課と協議しなければならない。
- (4) 事業者は、開発の予定地で伐採を行う場合、土砂の流出や崩壊等が発生しないよう未然に防止するため、市長および関係機関と協議のうえ必要な措置を講じなければならない。

10 福祉環境および安全対策

- (1) 事業者は、開発事業を行う場合は、福祉環境対策についてだれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例（平成6年滋賀県条例第42号）および草津市の良好な環境保全条例に基づき、事前に市長および関係機関と協議のうえ必要な措置を講じなければならない。
- (2) 事業者は、草津市建築物の浸水対策に関する条例（平成18年草津市条例第27号）に基づき、事前に市長と協議のうえ必要な措置を講じるよう努めなければならない。
- (3) 事業者は、開発事業の目的が共同住宅の場合にあっては、草津市犯罪のない安全なまちづくり

条例（平成 19 年草津市条例第 3 号）に基づき、事前に市長と協議のうえ必要な措置を講じるよう努めなければならない。

11 文化財の保護

- (1) 事業者は、文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）第 93 条第 1 項に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地において開発事業を行おうとする場合は、あらかじめ教育委員会と協議しなければならない。
- (2) 事業者は、埋蔵文化財包蔵地以外で埋蔵文化財が包蔵されているおそれのある土地において開発事業を行う場合についても、事前に教育委員会と協議しなければならない。
- (3) 事業者は、国、県または市の指定した有形文化財および史跡名勝天然記念物が所在する土地およびその周辺地において開発事業を行う場合は、その指定文化財およびその指定文化財と一体となった文化財環境の保全に努めるものとする。
- (4) 事業者は、教育委員会と協議の結果、文化財保護法、草津市文化財保護条例（昭和 53 年草津市条例第 8 号）および草津市埋蔵文化財調査保護要綱（平成 12 年草津市教育委員会告示第 6 号）に基づく埋蔵文化財調査および保存等が必要となった場合には、これに協力しなければならない。この場合において、教育委員会は、これらの調査、保存等に要する経費を事業者に求めることができるものとする。
- (5) 事業者は、前項で規定した土地以外の土地における開発事業に際して、埋蔵文化財を発見したときは、直ちに工事を中止し、速やかに教育委員会に届出を行い、調査、保存等の措置について教育委員会の指導を受け、これに協力しなければならない。

別表第1 学校等新設基準

(第12章 公益施設 1 学校等新設用地(2)関係)

(単位：㎡)

区分 学級数	校 地			内 訳					
	幼稚園	小学校	中学校	屋 外 運 動 場			校 舎 敷 地		
	幼稚園	小学校	中学校	幼稚園	小学校	中学校	幼稚園	小学校	中学校
1	930	6,600	8,300	330	3,600	4,800	600	3,000	3,500
2	1,300	7,100	8,800	360	3,600	4,800	940	3,500	4,000
3	1,670	7,600	10,800	400	3,600	4,800	1,370	4,000	6,000
6	2,780	10,400	13,600	640	4,500	6,200	2,140	5,900	7,400
9	3,890	12,900	17,900	880	5,600	7,800	3,010	7,300	10,100
12	5,000	16,100	20,900	1,120	6,700	8,900	3,880	9,400	12,000
15	—	19,200	24,100	—	7,800	9,700	—	11,400	14,400
18	—	21,500	26,300	—	8,600	10,500	—	12,900	15,800
21	—	23,300	29,400	—	9,100	11,300	—	14,200	18,100
24	—	25,200	31,600	—	9,600	12,100	—	15,600	19,500
27	—	27,800	34,000	—	10,200	12,900	—	17,600	21,000
30	—	29,700	36,200	—	10,700	13,700	—	19,000	22,500

備 考 学級数の算定は、次の基準による。

(1) 計画戸数1戸当たりの幼児、児童および生徒数

幼稚園 0.08人 小学校 0.45人 中学校 0.22人

(2) 1学級の編制人数

幼稚園 35人 小学校 35人 中学校 40人

別表第2 駐車場施設設置基準

(第12章 公益施設 6 駐車場(1)関係)

建物の用途	自動車駐車場	自転車・バイク駐車場	備考
集合住宅 (ファミリータイプ)	計画戸数の100%以上の台数 (商業地域・近隣商業地域は80%)	計画戸数の100%以上の台数	
集合住宅 (ワンルームタイプ) ※1	計画戸数の50%以上の台数 (商業地域・近隣商業地域は40%)	計画戸数の100%以上の台数 (うち、バイク駐車場は計画戸数の50%以上の台数)	
店舗	大規模小売店舗立地法(平成10年法律第91号)の対象となる店舗については、産業構造審議会流通部会等による「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針」によるものとする。大規模小売店舗立地法の対象とならない店舗については、1台+売場面積/20㎡または上記指針で算定した台数を基に協議して定めるものとする。	必要相当分	物販店 ・スーパー ・コンビニ ・本屋 ・ドラッグストア等
飲食店	1台+客席面積/7㎡	必要相当分	
診療所及び理美容院	1台+(待合室面積/1㎡+営業席数)×0.3	必要相当分	
銀行	2台+待合室面積/3㎡×0.3	必要相当分	
事務室	(1) 自社用 事務室面積/8㎡×0.5 (2) テナント用 事務室面積/8㎡×0.3	必要相当分	
その他の用途	別途協議による	必要相当分	・工場 ・倉庫 ・カラオケ ・パチンコ ・ホテル等

※ いずれも小数点以下の端数は、切り上げとする。

※ 用途地域が他の地域にまたがる場合の台数の算出については、用途区域割合に応じて按分することとする。

※ 「草津市自転車等駐車秩序の確立に関する条例(平成5年条例第25号)」第8条に定める自転車等放置禁止区域における開発事業については、原則として店舗等建築延床面積(売場面積等)20㎡につき1台分以上の自転車・バイク駐車場を確保し、設置場所は店舗入口付近を基本とする。

※1 ワンルームタイプの定義については、草津市ワンルーム形式集合住宅に関する指導要綱参照。

車いす使用者駐車区画設置基準

- (1) 多数の者の利用に供する駐車場の全駐車台数が 200 以下の場合にあっては、当該駐車台数に 50 分の 1 を乗じて得た数以上、全駐車台数が 200 を超える場合にあっては当該駐車台数に 100 分の 1 を乗じて得た数に 2 を加えた数以上の車いす使用者駐車区画を設けること。
- (2) 車いす使用者駐車区画は、次に定める構造とすること。
- ア 幅は、350 cm 以上とすること。
 - イ 車いす使用者駐車区画またはその付近に障害者のための国際シンボルマークその他車いす使用者駐車区画である旨を見やすい方法により表示すること。
 - ウ 車いす使用者駐車区画は、当該駐車施設を利用する者の利便性を考慮し、適切な位置に設置すること。

草津市の駐車場施設設置に係る特例基準

1 商業地域、近隣商業地域内

- (1) 集合住宅の場合……交通の利便性・立地条件等で例外措置として、確保すべき駐車台数の 50% 以内の範囲で敷地外に求めることができる。
- (2) 住宅以外の場合……国土交通省の標準駐車場条例（床面積 150 m²～450 m²に 1 台 下表参照）の基準に基づき算出した駐車台数を敷地内に確保することが困難な場合は、敷地外に求めることができる。

2 前項の敷地外で駐車場を設置できる範囲は、開発地域の中心から半径 500m 以内の区域とする。

ただし、駅の中心部から半径 500m の範囲内で開発事業を行う場合は駅の中心部から 1 km 以内の区域で確保することができる。

3 前々項の用途が他の用途にまたがる場合は過半な方を主として計画するものとする。

4 敷地外に駐車場を設置する場合、敷地外駐車場設置誓約書（様式 78）を添付してください。

また、建築工事完了届出書の提出の際に、誓約書のとおり敷地外に駐車場を設置したことが分かる書類（契約書等）を添付してください。

標準駐車場条例（抜粋）

		商業地域もしくは近隣商業地域		
用途 人口規模	百貨店その他の店舗の用途に供する部分	事務所の用途に供する部分	特定用途（百貨店その他の店舗および事務所を除く）に供する部分	非特定用途に供する部分
おおむね 50 万人未満の都市	150 m ²	200 m ²	200 m ²	450 m ²

駐車場の指導運用について

【目的】 集合住宅等で敷地内に確保する駐車計画について、指導運用を取り決める。

- I. 車路の幅員は、5.5m以上とし、一方通行の車路にあつては3.5m以上とする。
- II. 小型車（普通車）の駐車ますの寸法としては、5.0m×2.25m以上を確保すること。
- III. 詰めこみ状況の駐車計画は、認めない。
- IV. 駐車ますは、原則小型車（普通車）が止められるよう計画するものとするが、やむを得ず土地利用の関係から軽自動車しか止められない場合は、3.5m×1.8m以上を確保し必要最低限の台数に務めるものとする。
- V. 望ましい駐車場の計画は、別添駐車配置参考図の通りであり極力参考にすること。

自動車駐車場

自動車駐車場の駐車区画と車路は、設計車両に応じて無理のない駐車および発進が可能となるよう、その寸法と配置を定めるものとする。

自動車駐車場はその機能からみて駐車区画と車路に分けて考えることができる。駐車区画は駐車と乗客の乗り降りのための場所であり、最小単位としての駐車ますから成り立つ。車路はランプ等の接続路に続いて、自動車を駐車区画へ導くとともに、駐車するための回転や後退等の運動の場を与えるものである。これらの部分の幾何構造を定める大きな要素は設計車両と駐車方式である。

自動車駐車場諸元の標準値

駐車の方法、駐車ますの配置に応じた車路幅、単位駐車幅、および1台当たりの駐車所要面積の標準を表9—6に示す。この標準にしたがって配置すると図9—12のとおりになる。

表9—6 自動車駐車場諸元の標準値

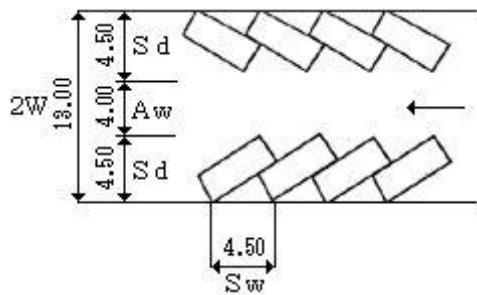
車種	駐車角度(度)	駐車方式	車路幅 Aw(m) (上段 Aw ₁ 下段 Aw ₂)	道路に直 角方向の 駐車幅 Sd(m)	車路に平 行方向の 駐車幅 Sw(m)	単位駐車 幅 W(m)	1台当た りの駐車 所要面積 A(m ²)	図9—12 における 対照記号
小型車	30	前進駐車	4.00	4.50	4.50	6.50	29.3	(a)
	45° 交差	前進駐車	4.00	5.10	3.20	7.10	22.8	(b)
		前進駐車	4.00	4.30	3.20	6.30	20.2	(c), (d)
	60	前進駐車	5.00	5.45	2.60	7.95	20.7	(e)
	60	後退駐車	4.50	5.45	2.60	7.70	20.0	(f)
	90	前進駐車	9.50	5.00	2.25	9.75	21.9	(g)
	90	後退駐車	6.00	5.00	2.25	8.00	18.0	(h)
	大型車	*30 {	前進駐車	4.00	9.30	6.50	19.30	125.5
前進発車			6.00					
*45 {		前進駐車	7.00	11.50	4.60	25.00	115.0	(j)
		前進発車	6.50					
*60 {		前進駐車	11.00	12.90	3.75	31.40	117.8	(k)
		前進発車	7.50					
*90 {		前進駐車	19.00	13.00	3.25	43.00	139.8	(l)
		前進発車	11.00					
		後退駐車	6.00					
前進発車								
大型特殊	平行	後退駐車 前進発車	6.00	3.50	25.00	6.50	162.5	(n)

(注) 前進駐車・前進発車の場合：W=Aw₁+Aw₂+Sd、A=W×Sw

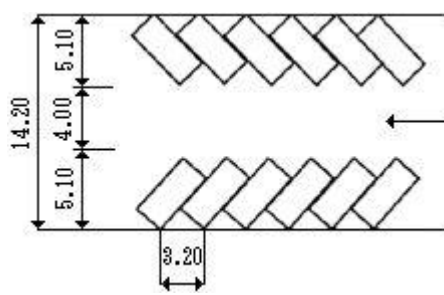
その他の場合：W=(Aw/2)+Sd、A=W×Sw

* 印は、駐車ますが車路の方向に1列のみ設置される場合の値

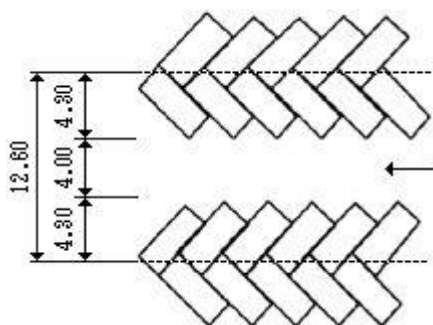
(a) 30° 前進駐車(小型)



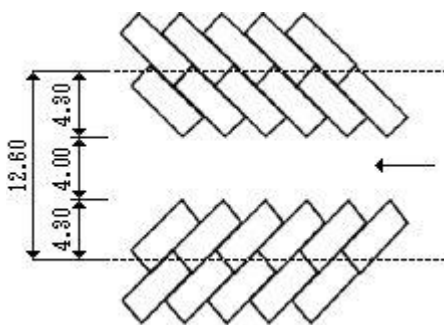
(b) 45° 前進駐車(小型)



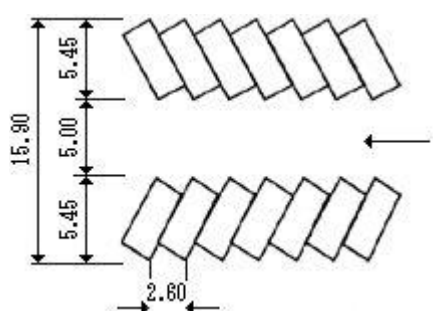
(c) 45° 交差駐車 A型(小型)



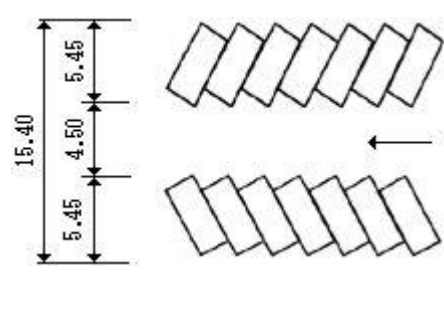
(d) 45° 交差駐車 B型(小型)



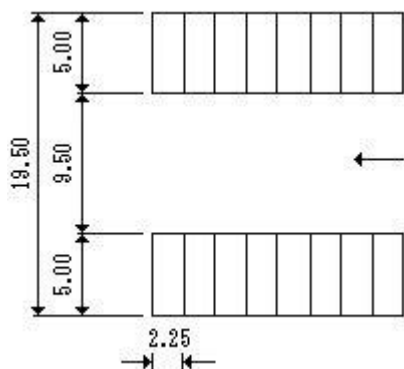
(e) 60° 前進駐車(小型)



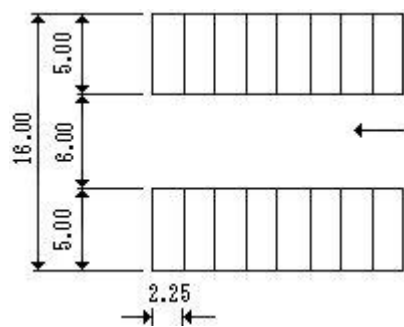
(f) 60° 後退駐車(小型)



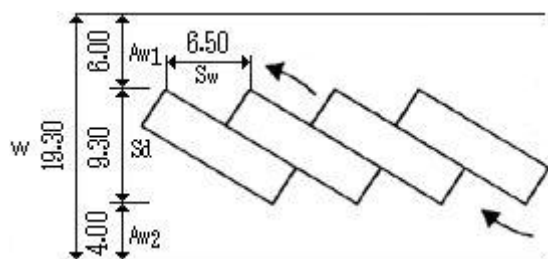
(g) 90° 前進駐車(小型)



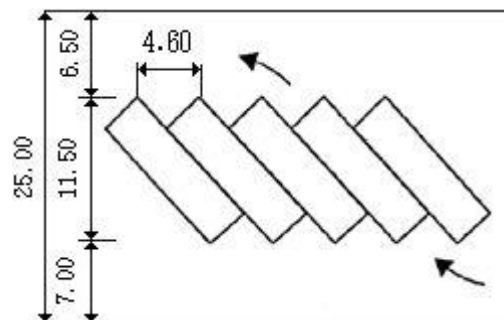
(h) 90° 後退駐車(小型)



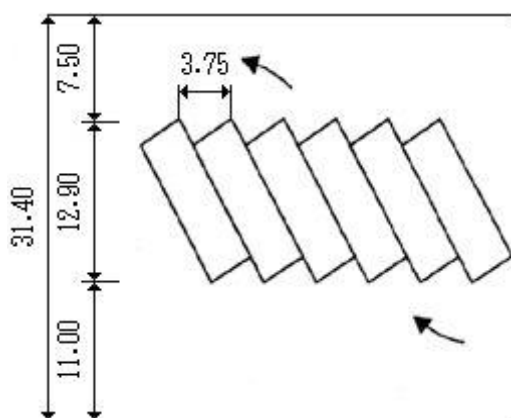
(i)★ 30° 駐車(大型)



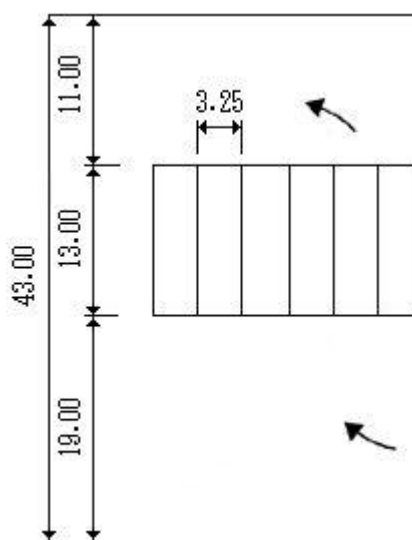
(j)★ 45° 駐車(大型)



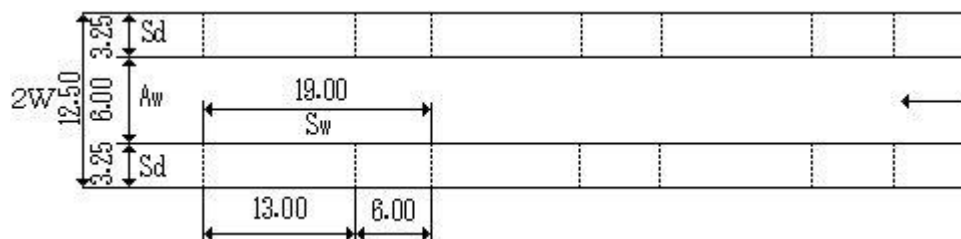
(k)★ 60° 駐車(大型)



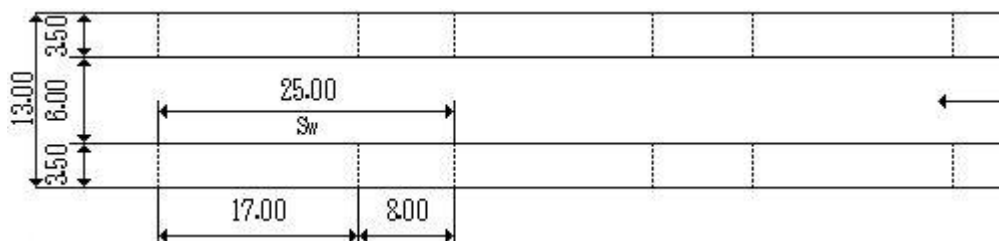
(l)★ 90° 駐車(大型)



(m) 平行駐車(大型)



(n) 平行駐車(大型特殊)



(單位 : m)

自転車・バイク駐車場

自転車・バイク駐車場の駐車区画と通路は、円滑な出入りができるように、その寸法、配置等を定めるものとする。

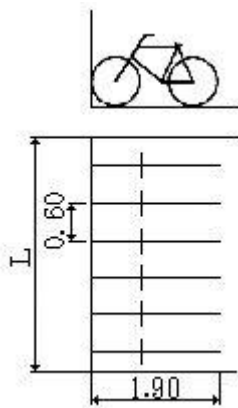
自転車・バイク駐車場はその機能からみて、駐車区画と通路に分けて考えることができる。駐車区画は駐車の場所であり、通路は道路等に接続して、自転車を駐車区画へ導くための部分である。なお、自転車・バイク駐車場には、駐車区画および通路のほか、必要に応じ上屋、自転車置台、案内板等を設置するものとする。

(1) 駐車区画の大きさ

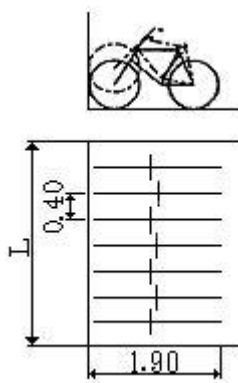
自転車の駐車方式を図9-13に、駐車区画の駐車方式別1台あたり所要面積を表9-7に示す。なお、バイク用の駐車区画は図9-13①によるものとし、1台あたりの幅員は0.70mとする。

図9-13 自転車の駐車方法(単位：m)

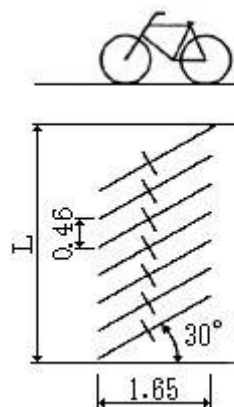
① 低配列：片側一列



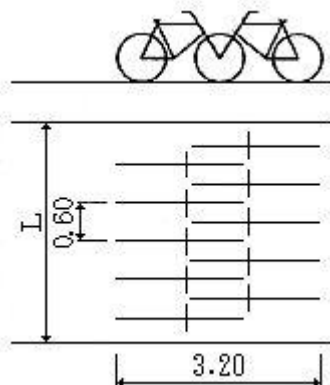
③ 高低配列：片側一列



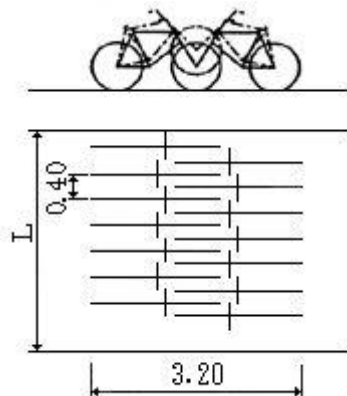
⑤ 斜配列：片側一列 30°



② 低配列：両側一列



④ 高低配列：両側一列



⑥ 斜配列：片側一列 45°

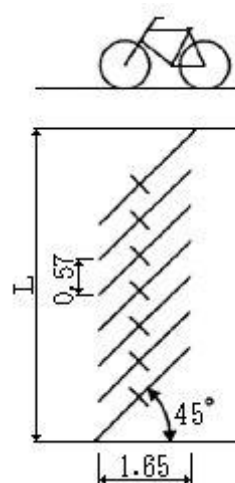


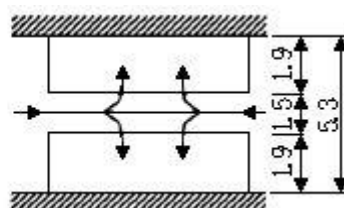
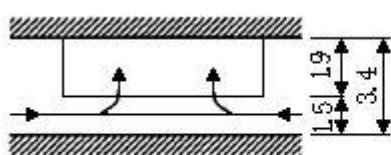
表 9—7 自転車・バイク駐車区画の1台あたり
所要面積標準値 (単位: m²)

配 列	片側一列	両側一列
低 配 列	1.14 (バイクの場合は 1.33)	0.98
高低配列 90°	0.78	0.69
斜 配 列 30°	0.80	
45°	0.82	

(2) 収容方式

a. 主線通路式……一般に用地が長方形の場合用いる

① 片側収容



② 両側収容

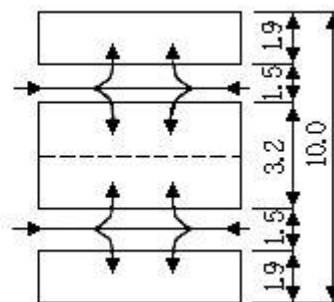
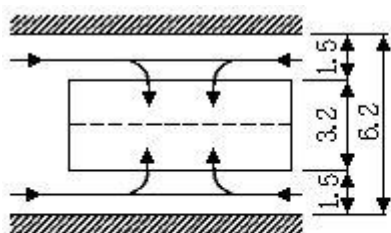


図 9—14 駐車区画への収容方法 (主線通路式) (単位: m)

b. 主線、支線通路式……一般に用地が正方形の場合用いる

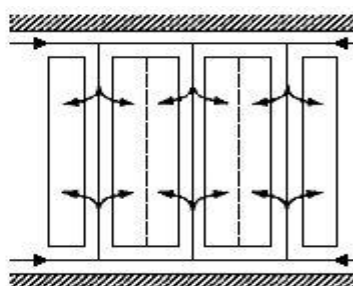
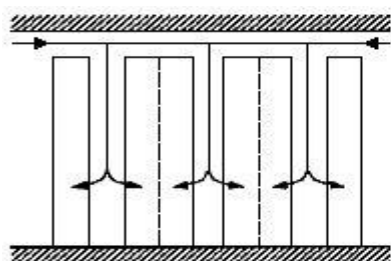


図 9—15 駐車区画への収容方法 (主線、支線通路式)

参考文献

社団法人 日本道路協会発行「道路構造令の解説と運用」より

Ⅱ． 条 例 ・ 規 則

- 1． 草津市開発行為の手続および基準等に関する条例
(平成24年草津市条例第7号)
- 2． 草津市開発行為の手続および基準等に関する規則
(平成24年草津市規則第39号)

1. 草津市開発行為の手続および基準等に関する条例

(平成24年草津市条例第7号)

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、開発行為に関する手続その他必要な事項を定めることにより、本市の特性に応じたまちづくりを推進し、良好な環境の確保と調和のとれた土地利用および秩序ある都市の形成を図り、もって健康で文化的な都市を実現することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号の定めるところによる。

- (1) 開発行為 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条第1項の許可が必要な開発行為をいう。
- (2) 事業者 開発行為を行う者をいう。
- (3) 大規模開発事業 開発行為の規模が1ヘクタール以上の開発行為をいう。
- (4) 住宅開発事業 住宅（自己の居住の用に供する住宅を除く。）の建築の用に供する目的で行う開発行為をいう。
- (5) 自己居住用住宅開発事業 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をいう。
- (6) 工事施工者 事業者から開発行為に関する工事を請け負った者またはその者とその工事に関して下請契約を締結した者をいう。
- (7) 町内会等 地縁に基づき形成された組織で、次に掲げる要件のいずれにも該当するものをいう。
 - ア 一定の区域の住民相互の連絡、環境の整備、集会施設の維持管理等良好な地域社会の維持および形成に資する地域的な共同活動を行うことを目的として活動を行っていること。
 - イ その区域に住所を有するすべての個人が構成員となることができること。
 - ウ 規約を定めていること。

(開発行為の適用範囲)

第3条 一団の土地または隣接した土地において同時にまたは引き続き行われる開発行為が次の各号のいずれにも該当する場合は、一の開発行為とみなす。

- (1) 全体として一体的な土地の利用または造成が見込まれる場合
- (2) 先行する開発行為について法第36条第3項の公告がされた日から1年以内に後続する開発行為が行われる場合
- (3) 先行する開発行為と後続する開発行為の間に事業者の関連性が認められる場合

第2章 開発行為の手続

(事前審査申請)

第4条 事業者は、法第30条第1項の申請書を提出する前に、開発行為の計画（以下「開発計画」という。）の内容を記載した開発事業事前審査申請書（以下「事前審査申請書」という。）を市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、事前審査申請書が提出されたときは、開発計画の内容が法令および次章の基準等に適合しているかを審査したうえで、当該事前審査申請書を提出した事業者に対して意見を通知しなければならない。
- 3 事業者は、前項の意見に基づき市および関係機関と協議し、協議を了したことの確認書を市長に提出しなければならない。
- 4 事業者は、前項の確認書を市長に提出した日以後でなければ、開発行為に着手してはならない。

(大規模開発事業の手続の特例)

第5条 事業者は、大規模開発事業を行うときは、事前審査申請書を提出する前に、市長と開発計画の内容を協議しなければならない。

(関係者への周知説明)

第6条 事業者（自己居住用住宅開発事業を行う事業者を除く。以下この条において同じ。）は、市長に事前審査申請書を提出後速やかに、開発行為を行う予定の土地の外部から見やすい場所に、当該事前審査申請書の内容および工事予定期間を表示した標識を設置しなければならない。

- 2 事業者は、前項の標識を設置したときは、速やかに標識設置届を提出しなければならない。
- 3 事業者は、前項の標識設置届を提出した日の翌日から起算して14日を経過した日以後に、開発計画、施工計画、公害および災害の防止計画等（第5項において「開発計画等」という。）について、次に掲げる者に対して、説明会の開催その他の適切な方法により説明しなければならない。
 - (1) 開発区域に隣接する土地の所有者および住民
 - (2) 開発区域の周辺に存する町内会等の代表

- 4 事業者は、前項の説明を行ったときは、速やかにその内容を市長に報告しなければならない。
- 5 事業者は、開発行為によって住環境に影響を受け、または受けるおそれがある住民が当該開発行為について説明を求めたときは、開発計画等について理解と協力が得られるよう説明を行わなければならない。

第3章 開発行為の基準

第1節 都市計画法の規定に基づく基準

(政令第19条第1項ただし書の条例で定める開発行為の規模)

- 第7条 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第19条第1項ただし書の規定により条例で定める開発行為の規模は、500平方メートルとする。
- 2 前項の規定は、市街化区域における開発行為であって道路を設置する場合に限り適用する。

(法第33条第3項の条例で定める制限の強化または緩和)

- 第8条 法第33条第3項の規定により、次の各号に掲げる技術的細目において定められた制限を当該各号で定めるとおり強化し、または緩和する。
- (1) 政令第25条第2号で定める配置すべき道路の幅員 別表第1のとおり
 - (2) 政令第25条第6号で定める開発区域に設けられる公園、緑地または広場（以下「公園等」という。）の種類および1箇所当たりの面積の最低限度ならびに同条第7号で定める開発区域に設けられる公園等の数および1箇所当たりの面積の最低限度 別表第2のとおり
 - (3) 政令第27条で定める公益的施設を配置すべき開発行為の規模 次のアまたはイに掲げる公益的施設の区分に応じ、当該アまたはイに掲げる開発行為の規模
ア 集会所 開発行為の規模が1ヘクタールを超えるものまたは計画戸数が50を超えるもの
イ ごみ収集場 開発行為の規模が500平方メートルを超えるもの

(法第33条第4項の条例で定める敷地面積の最低限度)

- 第9条 法第33条第4項に規定する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は、建築物の用途が住宅である場合に限り、別表第3のとおりとする。

(法第34条第11号の条例で指定する土地の区域)

- 第10条 法第34条第11号で規定する条例で指定する土地の区域は、次に掲げる土地の区

域とする。

- (1) 規則で定める建築物の敷地相互間の距離が50メートル以内で50以上の建築物（市街化区域に存するものを含む。）が連たんしている土地の区域（以下「50戸連たん区域」という。）および当該土地の区域内の任意の建築物の敷地からの距離が50メートル以内にその全部または一部が位置する土地の区域
 - (2) 規則で定める広域幹線道路の中心線から100メートル以内の区域にあり、規則で定める主要な道路が整備されているかまたは整備される土地の区域であって、規則で定める除外する土地の区域を含まない土地の区域
 - (3) 次のいずれにも該当すると認められる土地の区域であって、市街化区域における市街化の状況等からみて当該土地の区域内において開発行為を行うことが都市計画区域における計画的な市街化を図るうえに支障がないと認められるものとして市長が告示するもの
 - ア 50戸連たん区域の全部または一部を含んでいること。
 - イ 規則で定める主要な道路が隣接して現に存し、または前号に適合する土地を介して近接して現に存していること。
 - ウ 市街化区域に隣接していること。
 - エ 市街化区域に接している部分を除く部分が、道路または河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより区分されていること。
- 2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる土地の区域は法第34条第11号で規定する条例で指定する土地の区域から除外する。
- (1) 政令第29条の9各号に掲げる土地の区域
 - (2) 都市計画区域における計画的な市街化を図るうえに支障があるものとして規則で定める土地の区域
 - (3) 排水路その他の排水施設が、当該区域内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該区域およびその周辺の地域にいつ水等による被害が生じないような構造および能力で適当に配置されていると認められない土地の区域
 - (4) 水道その他の給水施設が、当該区域およびその周辺の地域について想定される給水の需要に支障を来すおそれのないような構造および能力で適当に配置されていると認められない土地の区域
- 3 第1項各号に掲げる土地の区域における開発行為の規模は、規則で定める。

（環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途）

第11条 法第34条第11号に規定する開発区域およびその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定める予定建築物等の用途は、次の各号の区分に応じ当該各号に定める建築物以外の用途とする。

- (1) 前条第1項第1号に定める土地の区域 主として自己の居住の用に供する建築

物であつて、次のいずれかに該当する建築物

ア 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第1号に規定する住宅で戸建てのもの

イ 建築基準法別表第2（い）項第2号に規定する住宅で戸建てのもの

(2) 前条第1項第2号に定める土地の区域 商業、業務系の用に供する建築物であつて、別表第4に掲げる用途のいずれかに該当する建築物

(3) 前条第1項第3号に定める土地の区域 自己の居住の用に供する建築物以外の建築物であつて、建築基準法別表第2（い）項第1号に規定する住宅で戸建てのもの

（他法令による開発の制限）

第12条 前2条の規定にかかわらず、開発区域内の土地が農地法（昭和27年法律第229号）その他の法令の規定による開発行為を制限されるものであるときは、それに従うものとする。

（法第34条第12号の条例で定める開発行為）

第13条 法第34条第12号に規定する条例で区域、目的または予定建築物等の用途を限り定める開発行為は、政令第29条の9各号に掲げる土地の区域を含まない土地の区域における別表第5に掲げる開発行為とする。

（政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物等）

第14条 政令第36条第1項第3号ハに規定する条例で区域、目的または用途を限り定める建築物または第1種特定工作物は、第13条に規定する開発行為に係る予定建築物の要件に該当する建築物とする。

第2節 公共公益施設の整備基準

（道路の整備）

第15条 事業者（自己居住用住宅開発事業を行う者を除く。以下この条において同じ。）は、開発区域内に都市計画において定められた道路があるときは、当該道路の計画に適合するよう開発行為を計画しなければならない。

2 事業者は、開発区域内において道路を整備する必要があるときは、市長と協議のうえ当該道路を適正に配置し整備しなければならない。

3 事業者は、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路の機能が有効に発揮されるように、当該道路と接続する道路（次項において「接続道路」という。）を、市長と協議のうえ整備しなければならない。

4 事業者は、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上および事業活動の効率上支障がないように、規則で定める基準に従い、開発区域内の道路、接続道路および開発区域に接する道路ならびに交通安全施設を整備しなければならない。

(雨水排水施設の整備)

第16条 事業者は、規則で定める基準に従い、開発区域を含む集水区域全体の流量を勘案して、法第33条第1項第3号に規定する排水施設（雨水を排水する施設に限る。）を、河川管理者と協議のうえ事業者の負担により整備しなければならない。

(汚水排水施設の整備)

第17条 事業者は、開発区域が市の公共下水道全体区域（下水道法（昭和33年法律第79号）第2条の2第2項第2号の区域をいう。）内にあるときは、規則で定める基準に従い、開発区域内で排出される汚水の流量を勘案して、法第33条第1項第3号に規定する排水施設（汚水を排水する施設に限る。）を市長と協議のうえ事業者の負担により整備しなければならない。

(公園等の整備)

第18条 事業者（自己居住用住宅開発事業を行う者を除く。）は、開発区域の面積が3,000平方メートル以上の開発行為を行うときは、規則で定める位置、立地条件および敷地形状についての基準に従い、当該開発区域に公園等を整備しなければならない。

(集会施設等の整備)

第19条 住宅開発事業を行う事業者は、規則で定める基準に従い、開発規模および周辺地域の状況に応じて、地域的な共同活動を行うための集会施設等を設置するために必要な用地を開発区域内に確保しなければならない。

(ごみ収集場の設置)

第20条 住宅開発事業を行う事業者は、開発区域内で排出されるごみの量を勘案して、市長と協議のうえごみ収集場を設置しなければならない。

(消防水利の整備)

第21条 事業者は、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するように、所轄消防署長と協議のうえ消防水利を設置しなければならない。

第4章 環境保全

(景観)

第22条 事業者は、草津市景観条例（平成24年草津市条例第8号）の趣旨および目的を理解し、周辺景観に配慮した開発行為となるよう努めなければならない。

2 事業者は、景観法（平成16年法律第110号）第8条第1項の規定に基づき定められた景観計画区域内で開発行為を行うときは、同項に規定する景観計画の景観形成基準に適合するよう努めなければならない。

(文化財の保護)

第23条 事業者は、文化財保護法（昭和25年法律第214号）第93条第1項に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地において開発行為を行おうとするときは、あらかじめ教育委員会と協議しなければならない。

(緑地協定)

第24条 事業者は、第10条第1項第3号に規定する土地の区域で開発行為を行うときは、当該開発区域内において、都市緑地法（昭和48年法律第72号）第45条第1項または第54条第1項に規定する緑地協定が締結されるよう努めなければならない。

第5章 町内会等

(町内会等)

第25条 住宅開発事業を行う事業者は、開発区域内に建設される住宅に入居を予定している者（次項において「入居予定者」という。）に対して、町内会等へ加入または町内会等を設立するために必要な支援を行わなければならない。

2 住宅開発事業を行う事業者は、入居予定者に対して、入居前に町内会等への加入または町内会等の設立について規則で定める事項を適切な方法により説明しなければならない。

3 住宅開発事業を行う事業者は、法第36条第3項の公告がされた日の翌日から6月以内に、第1項の規定により行った支援および前項の規定により行った説明の状況を市長に報告しなければならない。

第6章 雑則

(報告の聴取)

第26条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、事業者または工事施工者に対し、開発行為に係る工事その他の行為の状況について報告を求めることができる。

(立入調査)

第27条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、職員を開発区域内に立ち入らせ、開発行為に係る工事その他の行為の状況を調査させることができる。

- 2 前項の規定により立入調査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。
- 3 第1項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(勧告)

第28条 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、期限を定めて、改善その他必要な措置を講ずべき旨の勧告を行うことができる。

- (1) 第4条第1項の事前審査申請書を提出しないとき、または虚偽の事前審査申請書を提出したとき。
- (2) 第4条第4項の規定に違反して開発行為に着手したとき。
- (3) 第6条第1項の標識を設置しないとき。
- (4) 第6条第4項の規定による報告を行わないとき、または虚偽の報告をしたとき。
- (5) 第25条第3項の規定による報告を行わないとき、または虚偽の報告をしたとき。

(命令)

第29条 市長は、事業者が前条の規定による勧告（前条第5号に係るものを除く。）に従わないときは、当該事業者または工事施工者に対し、開発行為に係る工事その他の行為を停止し、中止し、または相当の期限を定めて違反を是正するために必要な措置を講ずることを命ずることができる。

(公表)

第30条 市長は、事業者または工事施工者が次の各号のいずれかに該当するときは、その旨および当該事業者または当該工事施工者の氏名または名称を公表することができる。

- (1) 第26条の規定による報告を正当な理由なく行わず、または虚偽の報告をしたとき。

- (2) 第27条の規定による立入調査を正当な理由なく拒み、妨げ、または忌避したとき。
- (3) 第28条の規定による勧告に従わないとき。
- 2 市長は、前項の規定により公表しようとするときは、あらかじめ公表されるべき者に、その理由を通知し、意見を述べる機会および有利な証拠の提出の機会を与えなければならない。

(委任)

第31条 この条例の施行に関し、必要な事項は規則で定める。

第7章 罰則

(罰則)

第32条 第29条の命令に違反した者は、5万円以下の過料に処する。

(両罰規定)

第33条 市長は、法人の代表者または法人もしくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人または人の業務に関して前条の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人または人に対しても同条の規定による過料を科する。

付 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成24年10月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正後の草津市開発行為の手続および基準等に関する条例の規定は、この条例の施行の日以後に提出された事前審査申請書に係る開発行為について適用する。

付 則

(施行期日)

- 1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正後の草津市開発行為の手続および基準等に関する条例の規定は、この条例の施行の日以後に提出された事前審査申請書に係る開発行為について適用し、同日前に提出された事前審査申請書に係る開発行為については、なお従前の例による。

別表第1（第8条第1号関係）

事業	道路種別	開発面積				
		0.1ヘクタール未満	0.1ヘクタール以上 0.5ヘクタール未満	0.5ヘクタール以上 5.0ヘクタール未満	5.0ヘクタール以上 20.0ヘクタール未満	20.0ヘクタール以上
住宅開発事業	区画道路	6.0メートル以上	6.0メートル以上	6.0メートル以上	6.0メートル以上	6.0メートル以上
	幹線道路	—	9.0メートル以上	9.0メートル以上	9.0メートル以上	12.0メートル以上
住宅開発事業以外の開発事業	区画道路	6.0メートル以上	6.0メートル以上	6.0メートル以上	9.0メートル以上	12.0メートル以上
	幹線道路	—	9.0メートル以上	9.0メートル以上	12.0メートル以上	—

備考

- 1 政令第25条第2号で定める配置すべき道路の幅員は、区画道路の項を適用する。ただし、開発区域の位置、面積および用途を勘案して市長が特に必要と認めるときは、幹線道路の項を適用する。
- 2 通行上支障がないと市長が認めるときは、小区間（最大延長35.0メートル）に限り前項の幅員を4.0メートル以上とする。

別表第2（第8条第2号関係）

- 1 0.3ヘクタール以上5.0ヘクタール未満の住宅開発事業

開発区域の面積	公園等の種類	面積の最低限度
0.3ヘクタール以上1.0ヘクタール未満	公園に限定する。	公園1箇所当たりの面積を150平方メートル以上とし、かつ、公園の面積の合計を開発区域の面積の3パーセント以上とする。
1.0ヘクタール以上5.0ヘクタール未満	公園に限定する。	公園1箇所当たりの面積を300平方メートル以上とし、かつ、公園の面積の合計を開発区域の面積の3パーセント以上とする。

2 5.0ヘクタール以上の住宅開発事業

開発区域の面積	公園の数および面積の最低限度
5.0ヘクタール以上20.0ヘクタール未満	面積が1,000平方メートル以上の公園を1箇所以上および300平方メートル以上の公園を1箇所以上とし、かつ、公園の面積の合計を開発区域の面積の3パーセント以上とする。
20.0ヘクタール以上30.0ヘクタール未満	面積が2,500平方メートル以上の公園を1箇所以上、1,000平方メートル以上の公園を1箇所以上および300平方メートル以上の公園を1箇所以上とし、かつ、公園の面積の合計を開発区域の面積の3パーセント以上とする。
30.0ヘクタール以上60.0ヘクタール未満	面積が2,500平方メートル以上の公園を2箇所以上、1,000平方メートル以上の公園を2箇所以上および300平方メートル以上の公園を1箇所以上とし、かつ、公園の面積の合計を開発区域の面積の3パーセント以上とする。
60.0ヘクタール以上	面積が必要とされる公園の面積の合計の2分の1以上の公園を1箇所、2,500平方メートル以上の公園を2箇所以上、1,000平方メートル以上の公園を2箇所以上および300平方メートル以上の公園を1箇所以上とし、かつ、公園の面積の合計を開発区域の面積の3パーセント以上とする。

3 住宅開発事業以外の開発事業（自己居住用住宅開発事業を除く。）

開発区域の面積	公園の数および面積の最低限度
0.3ヘクタール以上5.0ヘクタール未満	公園等の面積の合計を開発区域の面積の3パーセント以上とする。
5.0ヘクタール以上	第2項の表を準用する。この場合において、同表中「公園」とあるのは「公園等」と読み替えるものとする。

別表第3（第9条関係）

用途地域	標準敷地面積 (平方メートル)	最小敷地面積 (平方メートル)
第1種低層住居専用地域	165	150
第1種中高層住居専用地域	150	135
第2種中高層住居専用地域		
第1種住居地域		
第2種住居地域		
準工業地域		
工業地域	135	120
近隣商業地域		
商業地域		

備考 各区画の敷地面積の最低限度は、標準敷地面積の欄に定める面積とする。ただし、開発区域の形状や区画割の関係から標準敷地面積の欄に定める面積を全区画において確保できないときは、一区画に限り、敷地面積の最低限度は、最小敷地面積の欄に定める面積とする。

別表第4（第11条第2号関係）

- 1 事務所
- 2 日用品の販売を主たる目的とする店舗、食堂または喫茶店
- 3 理容店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装店、貸本屋その他これらに類するもの
- 4 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電化器具店その他これらに類するもの
- 5 パン屋、米屋、豆腐店、菓子屋その他これらに類するもの
- 6 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの
- 7 公衆浴場
- 8 物品販売業を営む店舗または飲食店
- 9 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するもの
- 10 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場またはバッティング練習場
- 11 マージャン屋、パチンコ屋または射的場
- 12 カラオケボックスその他これらに類するもの
- 13 劇場、映画館、演芸場または観覧場のうち客席の部分の床面積の合計が200平方メートル以下のもの

別表第5（第13条関係）

- 1 開発区域周辺の市街化調整区域内に、10年以上継続して居住している者（現に居住している住宅を所有する者に限る。）と同居し、または同居していた3親等内の親族が、婚姻等による別世帯の構成、転勤等による転入等に伴い、新たに自己の居住の用に供する住宅を必要とし、かつ、市街化区域における当該住宅の建築が困難であると認められる場合に、当該居住地またはその周辺の地域における土地（自ら所有し、または相続等により承継することが確実であると認められる土地に限る。）に当該住宅を建築することを目的として行う開発行為（規則で定める規模を超えないものに限る。）
- 2 開発区域周辺の市街化調整区域内に、10年以上継続して居住している者が、借家からの転居に伴い、新たに自己の居住の用に供する住宅を必要とし、かつ、市街化区域における建築が困難であると認められる場合に、当該居住地またはその周辺の地域における土地（自ら所有し、または相続等により承継することが確実であると認められる土地に限る。）に当該住宅を建築することを目的として行う開発行為（規則で定める規模を超えないものに限る。）
- 3 土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に掲げるものに関する事業の施行により、市街化調整区域に存する自己の居住の用に供する住宅を移転し、または除却する必要がある場合に、当該住宅を所有する者が、当該住宅の存する土地の周辺の地域に、従前と同一の用途および同程度の規模で当該住宅に代わるものを建築することを目的として行う開発行為（規則で定める規模を超えないものに限る。）
- 4 法第7条第1項に規定する市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、または当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された日前に建築物の建築を目的として造成されている一団の土地の区域であつて、次の各号のいずれにも該当するものにおいて、自ら所有し、または相続等により承継することが確実であると認められる土地に自己の居住の用に供する住宅を建築することを目的として行う開発行為（規則で定めるものに限る。）
 - (1) 道路および排水施設が次のいずれにも該当するよう配置されている土地の区域
 - ア 主要な道路が、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がないような規模で適当に配置されており、かつ、当該区域外の相当規模の道路と接続している土地の区域
 - イ 排水路その他の排水施設が、当該区域内の下水を有効に排水するとともに、その排出によって当該区域およびその周辺の地域にいつ水等による被害が生じないような構造および能力で適当に配置されている土地の区域

- (2) おおむね50以上の建築物が連たんし、一体的な日常生活圏を構成している土地の区域
- (3) 当該土地において当該開発行為を行うことが、市における土地利用に関する計画に照らし支障がないと市長が認める土地の区域

2. 草津市開発行為の手続および基準等に関する規則

(平成 24 年草津市規則第 39 号)

第 1 章 総則

(趣旨)

第 1 条 この規則は、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。)、都市計画法施行令(昭和 44 年政令第 158 号。以下「政令」という。)、都市計画法施行規則(昭和 44 年建設省令第 49 号。以下「省令」という。)および草津市開発行為の手続および基準等に関する条例(平成 24 年草津市条例第 7 号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この規則において使用する用語は、法、政令、省令および条例において使用する用語の例による。

(開発行為の適用範囲)

第 3 条 条例第 3 条第 2 号に規定する後続する開発行為が行われる場合とは、条例第 4 条第 1 項の事前審査申請書(別記様式第 1 号)または第 5 条の開発行為事前協議書(別記様式第 2 号)が提出されることをいう。

第 2 章 開発行為の手続

(事前審査申請)

第 4 条 条例第 4 条第 1 項の事前審査申請書を提出しようとする者は、省令第 16 条第 2 項の設計図ならびに省令第 17 条第 1 項第 1 号および第 3 号の図書のほか、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 開発事業概要書(別記様式第 3 号)
- (2) 開発区域の土地の公図の写し
- (3) 開発区域の土地の登記事項証明書
- (4) 開発区域の土地の求積図
- (5) 排水流域図および流量計算
- (6) 現況写真
- (7) その他市長が必要と認める図書

(大規模開発事業の手続きの特例)

第 5 条 条例第 5 条の協議を行おうとする者は、開発行為事前協議書を省令第 17 条第 1 項第 1 号の図書のほか、次に掲げる図書を添付して提出しなければならない。

- (1) 開発事業概要書
- (2) 土地利用計画図

- (3) 横断図
- (4) その他市長が必要と認める図書

(関係者への周知説明)

第6条 条例第6条第1項の標識は、別記様式第4号によるものとする。

2 条例第6条第2項の標識設置届は、別記様式第5号によるものとする。

3 条例第6条第4項の報告は、説明会経過書（別記様式第6号）により行うものとする。

(開発行為許可申請書の添付図書等)

第7条 法第29条の規定による開発行為の許可(以下「開発許可」という。)を受けようとする者は、法第30条第1項に規定する開発行為許可申請書を、同条第2項に規定する書面および図書のほか次に掲げる図書を添付して提出しなければならない。

- (1) 設計者の資格調書(別記様式第7号)
- (2) 申請者の資力信用調書(別記様式第8号)
- (3) 工事施工者の工事能力調書(別記様式第9号)
- (4) 開発区域の土地の公図の写し
- (5) 開発区域の土地の登記事項証明書
- (6) 開発区域の土地の求積図
- (7) 排水流域図および流量計算
- (8) 現況写真
- (9) その他市長が必要と認める図書

2 前項第2号の申請者の資力信用調書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。ただし、開発行為が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または住宅以外の建築物も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もしくは建設の用に供する目的で行う開発行為(開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。)である場合にあっては、この限りでない。

- (1) 直前2事業年度分の法人税または所得税および県税(事業税、県民税)ならびに市町村税、固定資産税の納税証明書
- (2) 法人の場合にあっては法人の登記事項証明書、個人の場合にあっては住民票記載事項証明書
- (3) 法人の場合にあっては直前事業年度の財務諸表または決算書等および事業経歴書

3 第1項第3号の工事施工者の工事能力調書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。ただし、開発行為が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または住宅以外の建築物も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もしくは建設の用に供する目的で行う開発行為(開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。)である場合にあっては、この限りでない。

- (1) 工事施工者の建設業者登録証明書
- (2) 建設業者の登録を受けていない場合にあっては、法人の登記事項証明書および事業経歴書

4 法第29条の規定による許可は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める様式により行うものとする。

- (1) 法第 29 条第 1 項の許可 別記様式第 10 号
- (2) 法第 29 条第 2 項の許可 別記様式第 11 号

(開発行為協議書の添付図書等)

第 8 条 法第 34 条の 2 第 1 項の協議(以下「開発協議」という。)を求めようとする者は、開発行為協議書(別記様式第 12 号)を、法第 30 条第 2 項に規定する書面および図書のほか、前条第 1 項第 4 号から第 9 号までに掲げる図書を添付して提出しなければならない。

2 市長は、開発協議が成立したときは開発行為協議成立通知書(別記様式第 13 号)により通知するものとする。

(設計図書等)

第 9 条 省令第 16 条第 2 項の設計説明書は、別記様式第 14 号により作成し、公共施設一覧表(別記様式第 15 号)を添付しなければならない。

2 省令第 17 条第 1 項第 3 号の書類は、開発区域内権利者一覧表(別記様式第 16 号)および開発行為施行同意書(別記様式第 17 号)とする。

3 省令第 17 条第 1 項第 4 号の書類は、設計者の資格調書とし、当該設計者が省令第 19 条第 1 号の資格を証する書類を添付しなければならない。

(既存の権利者の届出)

第 10 条 法第 34 条第 13 号の規定による届出は、都市計画法第 34 条第 13 号の規定による届出書(別記様式第 18 号)により行うものとする。

(開発行為変更許可申請書等)

第 11 条 開発許可を受けた者は、当該開発許可に係る事項を変更しようとするときは、開発行為変更許可申請書(別記様式第 19 号)を、次に掲げる図書を添付して提出しなければならない。

(1) 開発許可に係る事項を変更しようとする理由を記載した書類

(2) 第 7 条第 1 項各号の図書のうち当該変更に係るもの

2 開発許可を受けた者は、当該開発許可に係る事項について法第 35 条の 2 第 1 項ただし書の軽微な変更をしようとするときは、開発行為変更届出書(別記様式第 20 号)を提出しなければならない。

3 法第 35 条の 2 第 1 項の許可は、開発行為変更許可書(別記様式第 21 号)により行うものとする。

(開発行為変更協議書等)

第 12 条 開発協議が成立した者は、当該開発協議に係る事項を変更しようとするときは、開発行為変更協議書(別記様式第 22 号)を、次に掲げる図書を添付して提出しなければならない。

(1) 開発協議に係る事項を変更しようとする理由を記載した書類

(2) 第 7 条第 1 項第 4 号から第 9 号までに掲げる図書のうち当該変更に係るもの

2 開発協議が成立した者は、当該開発協議に係る事項について法第 35 条の 2 第 1 項ただし書の軽微な変更をしようとするときは、開発行為変更届出書を提出しなければならない。

3 市長は、法第 35 条の 2 第 4 項において準用する法第 34 条の 2 第 1 項の協議が成立したとき

は、開発行為変更協議成立通知書（別記様式第 23 号）により通知するものとする。

（工事の着手届）

第 13 条 開発許可を受けた者は、当該開発行為に関する工事に着手後速やかに工事着手届（別記様式第 24 号）を、次に掲げる図書を添付して、市長に提出しなければならない。

- (1) 開発区域位置図
- (2) 工事工程表
- (3) 開発行為許可標識を工事現場に掲示したところを撮影した写真
- (4) 緊急連絡体制表

（開発行為許可標識の掲示）

第 14 条 開発許可を受けた者は、都市計画法による開発行為許可標識（別記様式第 25 号。以下「開発行為許可標識」という。）を、当該開発行為に関する工事に着手した日から法第 36 条第 3 項の公告の日まで、工事現場の見やすい場所に掲示しなければならない。

（工事完了の届出）

第 15 条 法第 36 条第 1 項の規定による届出をしようとする者は、省令第 29 条の工事完了届出書または公共施設工事完了届出書を、次に掲げる図書を添付して、市長に提出しなければならない。

- (1) 確定丈量図（縮尺 500 分の 1 以上のもの）
- (2) 工事の施行状況が確認できる写真
- (3) その他市長が必要と認めた図書

（工事完了公告以前の建築承認申請）

第 16 条 法第 37 条第 1 号の規定による承認を受けようとする者は、工事完了公告以前の建築等承認申請書（別記様式第 26 号）を、次に掲げる図書を添付して、市長に提出しなければならない。

- (1) 理由書
- (2) 計画平面図（縮尺 500 分の 1 以上のもの）
- (3) 建築物の配置図、平面図および立面図（縮尺 200 分の 1 以上のもの）
- (4) 断面図（縮尺 100 分の 1 以上のもの）
- (5) 現況写真

（工事完了公告以前の建築物の建築または特定工作物の建設承認）

第 17 条 法第 37 条第 1 号の規定による承認は、別記様式第 27 号により行うものとする。

（工事の廃止の届出）

第 18 条 法第 38 条の規定による届出をしようとする者は、省令第 32 条の届出書を、次に掲げる図書を添付して、市長に提出しなければならない。

- (1) 工事の廃止の理由書
- (2) 工事の廃止に係る地域を明示した図面（縮尺 200 分の 1 以上のもの）

- (3) 既に着手している工事を廃止する場合にあつては、廃止に伴う措置を記載した図書および廃止したときの土地の現況図(縮尺 500 分の 1 以上のもの)

(市街化調整区域内における建築物の特例許可の申請)

第 19 条 法第 41 条第 2 項ただし書の許可を受けようとする者は、建築物特例許可申請書(別記様式第 28 号)を、次に掲げる図書を添付して、市長に提出しなければならない。

- (1) 建築物概要書(別記様式第 29 号)
- (2) 付近見取図(方位、敷地の位置および敷地の周辺の公共施設を明示すること。)
- (3) 敷地現況図および配置図(敷地の境界および建築物の位置を明示すること。)
- (4) 建築物平面図(当該許可申請が建築物の高さに係る場合には立面図を含む。)
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

(建築物特例許可)

第 20 条 法第 41 条第 2 項ただし書の許可は、建築物特例許可書(別記様式第 30 号)により行うものとする。

(予定建築物等以外の建築等の許可等の申請)

第 21 条 法第 42 条第 1 項ただし書の許可を受けようとする者は、予定建築物等以外の建築等許可申請書(別記様式第 31 号)を、第 11 条第 1 項各号に掲げる図書を添付して、市長に提出しなければならない。

2 法第 42 条第 2 項の協議を求めようとする者は、予定建築物等以外の建築等協議書(別記様式第 32 号)を、第 11 条第 1 項各号に掲げる図書を添付して、市長に提出しなければならない。

(予定建築物等以外の建築物の建築または特定工作物の新設許可等)

第 22 条 法第 42 条の規定による許可等は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める様式により行うものとする。

- (1) 法第 42 条第 1 項ただし書の許可 別記様式第 33 号
- (2) 法第 42 条第 2 項の協議が成立したことの通知 別記様式第 34 号

(建築物の新築等の許可等)

第 23 条 法第 43 条第 1 項の許可を受けようとする者は、省令第 34 条第 1 項の建築物の新築、改築もしくは用途の変更または第一種特定工作物の新設許可申請書を、同条第 2 項に定める図面のほか、次に掲げる図書を添付して、市長に提出しなければならない。

- (1) 建築物概要書
- (2) 建築物平面図
- (3) 前 2 号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

2 法第 43 条第 3 項の協議を求めようとする者は、建築物の新築、改築または用途の変更等協議書(別記様式第 35 号)を、省令第 34 条第 2 項の図面のほか、前項各号に掲げる図書を添付して、市長に提出しなければならない。

(法第 43 条の規定による許可等)

第 24 条 法第 43 条の規定による許可等は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める様式により行うものとする。

- (1) 法第 43 条第 1 項の許可 別記様式第 36 号
- (2) 法第 43 条第 3 項の協議が成立したことの通知 別記様式第 37 号

(地位の承継の届出)

第 25 条 法第 44 条の規定による地位の承継をした者は、遅滞なく地位承継届出書(別記様式第 38 号)を、戸籍謄本(法人の場合にあっては、法人の登記事項証明書)その他承継の事実を証する書面を添付して、市長に提出しなければならない。

(地位の承継の承認申請)

第 26 条 法第 45 条の規定による地位の承継の承認を受けようとする者は、地位承継承認申請書(別記様式第 39 号)を、次に掲げる書類を添付して、市長に提出しなければならない。

- (1) 土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得したことを証する書類
- (2) 省令第 16 条第 5 項の資金計画書
- (3) 申請者の資力信用調書

(地位承継の承認書)

第 27 条 法第 45 条の承認は、地位承継承認書(別記様式第 40 号)によるものとする。

(開発登録簿)

第 28 条 省令第 36 条第 1 項の開発登録簿は、別記様式第 41 号によるものとする。

(適合証明)

第 29 条 省令第 60 条に規定する証明書の交付を受けようとする者は、都市計画法の規定に適合する建築物等であることの証明申請書(別記様式第 42 号)を市長に提出しなければならない。

第 3 章 開発行為の基準

第 1 節 都市計画法の規定に基づく基準

(区域内道路)

第 30 条 条例別表第 1 備考 2 に規定する通行上支障がない道路とは、開発区域内の道路(開発区域内の外周道路を除く。)間を結ぶ道路で当該道路のみに面して住宅が建築されていないものをいう。

(建築物の敷地)

第 31 条 条例第 10 条第 1 項第 1 号の規則で定める建築物の敷地は、平成 16 年 6 月 1 日において現に存すると認められる建築物の敷地とする。

2 前項の建築物は、居住の用に供する建築物および次に掲げる公益施設に限る。

- (1) 病院
- (2) 診療所
- (3) 小学校および中学校
- (4) 幼稚園
- (5) 保育所
- (6) 公民館
- (7) コミュニティ防災センター
- (8) 交番および駐在所
- (9) グループホーム
- (10) デイサービスセンター

(除外する土地の区域)

第 32 条 条例第 10 条第 1 項第 2 号の規則で定める除外する土地の区域は、同号の規則で定める広域幹線道路のうち主要地方道栗東志那中線以北の部分の中心線から 100 メートル以内の区域、法第 8 条第 1 項第 1 号の規定による用途地域が定められた土地の区域、南山田町、御倉町および新浜町とする。

2 条例第 10 条第 2 項第 2 号の規則で定める土地の区域は、次に掲げるものとする。

- (1) 大津湖南都市計画で特定保留とされた区域
- (2) 法第 12 条の 5 第 1 項の土地の区域
- (3) 集落地域整備法(昭和 62 年法律第 63 号)第 5 条第 1 項の規定による集落地区計画の区域
- (4) 法第 7 条第 1 項に規定する区域区分を定める都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、または当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された日前に建築物の建築を目的として造成されている一団の土地の区域であって市長が告示する区域

(広域幹線道路等)

第 33 条 条例第 10 条第 1 項第 2 号の規則で定める広域幹線道路は、都市計画道路大津湖南幹線とする。

2 条例第 10 条第 1 項第 2 号に規定の規則で定める主要な道路は、幅員が 9 メートル以上の道路であって市長が認めるものとする。

3 条例第 10 条第 1 項第 3 号イの規則で定める主要な道路は、幅員が 9 メートル以上の道路とする。

(開発行為の規模等)

第 34 条 条例第 10 条第 1 項第 1 号の土地の区域において認められる開発行為の規模は、開発に係る面積が 165 平方メートル以上 500 平方メートル以下のものとする。ただし、市長が特に認める場合はこの限りでない。

2 条例第 10 条第 1 項第 2 号の土地の区域において認められる開発行為の規模は、開発に係る面積が原則として 1 ヘクタール以上のものであって予定建築物の敷地面積が 500 平方メートルを超えるものとし、かつ、その用途に供する部分の床面積の合計が、10,000 平方メートル

以下とする。

- 3 条例第 10 条第 1 項第 3 号の土地の区域において認められる開発行為の規模は、開発に係る面積が原則として 1 ヘクタール以上のものであって予定建築物の敷地面積が 165 平方メートル以上のものとする。
- 4 条例別表第 5 第 1 項および第 2 項に規定する規則で定める開発行為の規模は、路地状通路部分のみによって道路に接する敷地の路地状通路部分その他建築敷地に適しない土地(以下「路地状通路部分等」という。)を除き、500 平方メートルとする。
- 5 条例別表第 5 第 3 項に規定する規則で定める開発行為の規模は、路地状通路部分等を除き、500 平方メートル(移転し、または、除却する住宅の存する土地の 1.5 倍に相当する面積が 500 平方メートルを超える場合にあっては、当該 1.5 倍に相当する面積)とする。
- 6 条例別表第 5 第 4 項に規定する規則で定める開発行為は、その規模が路地状通路部分等を除き 500 平方メートル以下である開発行為であって、次のいずれかに該当するものとする。
 - (1) 単にのり面処理を目的とした擁壁等を設置する開発行為
 - (2) 土地の形質を変更する開発行為であって、切土または盛土の高さが 1 メートル未満であり、かつ、土砂の搬出入を伴わないもの

第 2 節 公共公益施設の整備基準

(道路)

第 35 条 条例第 15 条第 4 項の基準は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 開発区域内の道路は、開発区域外の道路に 2 箇所以上接続していること(ただし、防災上、交通処理上支障がないと市長が認めた場合はこの限りでない。)
- (2) 開発区域内の道路が、袋路状でないこと。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。
 - ア 当該道路または当該道路の延長と他の道路との接続が 1 年以内に予定されている場合
 - イ 当該道路の先端に転回広場および避難通路(幅員が 1.5 メートル以上で、かつ、公道その他避難に支障がないと認められる公共空地に接続するように設けられているものに限る。)が設けられていること。ただし、既存道路も含めて避難できる箇所からの延長が 35 メートル以下の場合、避難通路については、この限りではない。
- (3) 接続先道路の幅員および開発区域に接する道路の幅員が別表のとおりであること。
- (4) 道路標識、路面表示、カーブミラーその他の交通安全施設を設置する場合は、当該設置について道路管理者および所轄警察署長と協議されていること。

(雨水排水施設)

第 36 条 条例第 16 条の基準は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 開発区域内の排水施設(雨水を排水する施設に限る。以下、この条において同じ。)が、当該排水施設が存在する排水区(草津市公共下水道事業計画により定められたものをいう。)内で接続していること。ただし、河川等の管理者が特に必要と認める場合はこの限りでない。
- (2) 開発区域内の排水施設が、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の雨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また

は河川（以下「河川等」という。）に接続していること。ただし、放流先の排出能力によりやむを得ないときは、河川管理者と協議のうえ事業者の負担において放流先の河川等を改修することおよび開発区域内において一時雨水を貯留する遊水地その他の適当な施設を設けることを妨げない。

（汚水排水施設）

第 37 条 条例第 17 条の基準は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 開発区域内の排水施設（汚水を排水する施設に限る。以下、この条において同じ。）が、当該排水施設が存在する処理分区（草津市公共下水道事業計画に定められたものをいう。）内で接続していること。ただし、市長が特に必要と認める場合はこの限りでない。
- (2) 開発区域内の排水施設が、草津市公共下水道事業計画に基づき適切に整備されていること。
- (3) 放流先の流下能力によりやむを得ないときは、市長と協議のうえ事業者の負担により管路を改修すること。

（公園）

第 38 条 条例第 18 条の基準は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 開発区域の中心部に配置されていること。ただし、市長が中心部に設置することが不適切であると認めるときは、この限りではない。
- (2) 利用者および管理者の出入りができるよう公道に接していること。
- (3) 交通量が多い道路に面していないこと。
- (4) 公共空地から見通しが良い場所に立地していること。
- (5) 広場、遊戯施設等が配置できる平坦な地形であること。
- (6) 長方形またはこれに近い四角形等で、その長辺が短辺のおおむね 2 倍以内であること。

（集会施設等）

第 39 条 条例第 19 条の基準は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 確保する集会所等の用地の面積が、200 平方メートル以上（開発区域の面積が 1 ヘクタールを超える場合または計画戸数が 50 戸を超える場合は、50 戸を超える部分について計画戸数 1 戸あたり 4 平方メートルを加算するものとする。）であること。
- (2) 確保する集会所等の用地の形状が、正方形またはこれに近い長方形であること。ただし、市長が特に必要と認める場合はこの限りでない。
- (3) 確保する集会所等の用地が、公園用地に隣接する位置に設置されていること。ただし、市長が特に必要と認める場合はこの限りでない。
- (4) 確保する集会所等の用地が、公園用地と一体利用できるようにされていること。ただし、市長が特に必要と認める場合は、この限りでない。

第 4 章 町内会等

（町内会等）

第 40 条 住宅開発事業を行う事業者が町内会等への加入を説明する場合の規則で定める事項は、次に掲げるものとする。

- (1) 町内会等への加入手続および方法
 - (2) 町内会等の活動内容
 - (3) 町内会等の会費
- 2 住宅開発事業を行う事業者が町内会等の設立を説明する場合の規則で定める事項は、次に掲げるものとする。
- (1) 町内会等の設立の手続および方法
 - (2) 町内会等の役割
- 3 条例第 25 条第 3 項の報告は、支援および説明状況報告書（別記様式第 43 号）により行うものとする。

第 5 章 雑則

（身分証明書）

第 41 条 法第 82 条第 2 項の身分を示す証明書は、別記様式第 44 号によるものとする。

2 条例第 27 条第 2 項の身分を示す証明書は、別記様式第 45 号によるものとする。

（勧告の方法）

第 42 条 条例第 28 条の勧告は、条例違反是正勧告書（別記様式第 46 号）により行うものとする。

（命令の方法）

第 43 条 条例第 29 条の規定による命令は、条例違反是正命令通知書（別記様式第 47 号）により行うものとする。

（公表の方法）

第 44 条 条例第 30 条第 1 項の公表は、告示により行うものとする。

（申請書の提出部数）

第 45 条 法、政令、省令、条例およびこの規則により市長に提出する書類の提出部数は 2 部とする。ただし、第 13 条の工事着手届、第 15 条の工事完了届出書、第 18 条の工事の廃止の届出書および第 25 条の地位承継届出書の提出部数は、1 部とする。

（雑則）

第 46 条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める指針による。

付 則

（施行期日）

1 この規則は、平成 24 年 10 月 1 日から施行する。

（経過措置）

2 改正後の草津市開発行為の手続および基準等に関する規則の規定は、この規則の施行の日以後に提出された事前審査申請書に係る開発行為について適用する。

付 則

(施行期日)

- 1 この規則は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正後の草津市開発行為の手続および基準等に関する規則の規定は、この規則の施行の日以後に提出された事前審査申請書に係る開発行為について適用し、同日前に提出された事前審査申請書に係る開発行為については、なお、従前の規定による。

付 則

(施行期日)

- 1 この規則は、平成27年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正後の草津市開発行為の手続および基準等に関する規則の規定は、この規則の施行の日以後に提出された事前審査申請書に係る開発行為について適用し、同日前に提出された事前審査申請書に係る開発行為については、なお、従前の規定による。

付 則

(施行期日)

- 1 この規則は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正後の草津市開発行為の手続および基準等に関する規則の規定は、この規則の施行の日以後に提出された事前審査申請書に係る開発行為について適用し、同日前に提出された事前審査申請書に係る開発行為については、なお、従前の規定による。

付 則

(施行期日)

- 1 この規則は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正後の草津市開発行為の手続および基準等に関する規則の規定は、この規則の施行の日以後に提出された事前審査申請書に係る開発行為について適用し、同日前に提出された事前審査申請書に係る開発行為については、なお、従前の規定による。

付 則

(施行期日)

この規則は、平成30年 3 月 1 日から施行する。

付 則

(施行期日)

- 1 この規則は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正後の草津市開発行為の手続および基準等に関する規則の規定は、この規則の施行の日以後に提出された事前審査申請書に係る開発行為について適用し、同日前に提出された事前審査申請書に係る開発行為については、なお、従前の規定による。

付 則

(施行期日)

- 1 この規則は、令和2年2月6日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正後の草津市開発行為の手続および基準等に関する規則の規定は、この規則の施行の日以後に提出された事前審査申請書に係る開発行為について適用し、同日前に提出された事前審査申請書に係る開発行為については、なお、従前の規定による。

付 則

(施行期日)

- 1 この規則は、令和3年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正後の草津市開発行為の手続および基準等に関する規則の規定は、この規則の施行の日以後に提出された事前審査申請書に係る開発行為について適用し、同日前に提出された事前審査申請書に係る開発行為については、なお、従前の規定による。

付 則

(施行期日)

- 1 この規則は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正後の草津市開発行為の手続および基準等に関する規則の規定は、この規則の施行の日以後に提出された事前審査申請書に係る開発行為について適用し、同日前に提出された事前審査申請書に係る開発行為については、なお、従前の規定による。

付 則

(施行期日)

- 1 この規則は、令和7年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正後の草津市開発行為の手続および基準等に関する規則の規定は、この規則の施行の日以後に提出される事前審査申請書に係る開発行為について適用し、同日前に提出された事前審査申請書に係る開発行為については、なお従前の例による。

別表（第 35 条第 3 号関係）

1 接続先道路の幅員

用途	開発面積	規定値	特例値
住宅開発事業	1.0 ヘクタール未満	6.5 メートル	4.0 メートル
	1.0 ヘクタール以上	6.5 メートル	6.0 メートル
住宅開発事業以外の 開発事業	0.5 ヘクタール未満	9.0 メートル	4.0 メートル
	0.5 ヘクタール以上	9.0 メートル	6.0 メートル

2 開発区域に接する道路の幅員

用途	開発面積	規定値	特例値
住宅開発事業	1.0 ヘクタール未満	6.0 メートル	4.0 メートル
	1.0 ヘクタール以上	6.0 メートル	—
住宅開発事業以外の 開発事業（第 2 種特定 工作物を目的とした 開発事業を除く。）	0.1 ヘクタール未満	6.0 メートル	4.0 メートル
	0.1 ヘクタール以上 0.5 ヘクタール未満	9.0 メートル	4.0 メートル
	0.5 ヘクタール以上	9.0 メートル	6.0 メートル
第 2 種特定工作物を 目的とした開発事業		9.0 メートル	6.0 メートル

備考

接続先道路の幅員および開発区域に接する道路の幅員は、規定値の欄を適用する。ただし、開発区域の位置、面積および用途を勘案して通行の安全上支障がないと市長が認めるときは、特例値の欄を適用する。

Ⅲ. 要綱

1. 草津市特定開発行為等に関する指導要綱
(平成 24 年草津市告示第 219 号)

2. 草津市中高層建築物に関する指導要綱
(平成 5 年草津市告示第 107 号)

3. 草津市ワンルーム形式集合住宅に関する指導要綱
(平成 5 年草津市告示第 110 号)

1. 草津市特定開発行為等に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、市内において行われる開発行為等について一定の基準を定め、事業者の積極的な協力を得て、良好な環境の確保と調和のとれた土地利用および秩序ある都市の形成を図り、もって健康で文化的な都市の実現を期することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において使用する用語は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。）および草津市開発行為の手続および基準等に関する条例（平成24年草津市条例第7号。以下「条例」という。）において使用する用語の例による。

2 この要綱は、次に掲げる行為（以下「特定開発行為等」という。）に適用する。

(1) 土地の形質の変更で、その区域の面積が500平方メートル以上のもの。ただし、法第29条第1項の許可が必要な開発行為は除く。（以下「特定開発行為」という。）

(2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の建築物（以下「建築物」という。）を建築する行為で次のいずれかに該当するもの（以下「特定建築行為」という。）をいう。

ア 戸数が4以上の分譲一戸建住宅（分譲宅地を含む）を建築する行為

イ 戸数が9以上の集合住宅を建築する行為（増改築の結果、戸数の増減にかかわらず計画戸数が9以上となる集合住宅の増築行為または改築行為を含む。）

ウ 高さが10メートルを超える建築物を建築する行為（建築物の高さが従前より低くなる増築行為または改築行為は除く。）

エ 延床面積300平方メートル以上の住宅以外の建築物を建築する行為。ただし、次に掲げる行為を除く。

(ア) 増築に係る延床面積が現存建築物の延床面積の5分の1を超えない範囲での増築行為

(イ) 改築により増加する延床面積が現存建築物の延床面積の5分の1を超えない範囲での改築行為で用途の変更を伴わないもの

3 前2項の規定にかかわらず、次の特定開発行為等については、この要綱を適用しない。

(1) 市が行う特定開発行為等

(2) その他市長が適用の必要がないと認める特定開発行為等

(特定開発行為等の適用範囲)

第3条 一団の土地または隣接した土地において同時にまたは引き続き行われる特定開発行為等が次の各号のいずれにも該当する場合は、一の特定開発行為等とみなす。

- (1) 全体として一体的な土地の利用または造成が見込まれる場合
- (2) 先行する特定開発行為等について、特定開発行為については第6条第4項の特定開発行為等に関する工事の検査済書が交付された時点から、特定建築行為については建築基準法第6条第1項および第6条の2第1項の確認の申請等が提出された時点から、1年以内に後続する特定開発行為等が行われる場合
- (3) 先行する特定開発行為等との間に事業者の関連性が認められる場合

(協議申請等)

第4条 特定開発行為等を行う者（以下「事業者」という。）は、都市計画法、建築基準法、農地法（昭和27年法律第229号）等の規定による許認可等の申請等の手続をする前に、特定開発行為等の計画の内容を記載した特定開発行為等協議書（別記様式第1号）を市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、特定開発行為等協議書が提出されたときは、特定開発行為等の計画の内容が法令等の基準等に適合しているかを審査したうえで、当該特定開発行為等協議書を提出した事業者に対して意見を通知しなければならない。ただし、法令等の基準等に明らかに適合していない特定開発行為等協議書が提出された場合はこの限りでない。
- 3 事業者は、前項の意見に基づき市および関係機関と協議し、協議を了したことの確認書を市長に提出しなければならない。
- 4 市長は、前項の協議を了した確認書の提出があったときは、協議終了通知書（別記様式2号）により協議が了した旨を事業者に通知するものとする。
- 5 前各項の規定は、特定開発行為等を変更する場合について準用する。

(関係者への周知説明)

第5条 事業者（自己の居住の用に供する住宅を建築する者を除く。以下この条において同じ。）は、市長に特定開発行為等協議書を提出後速やかに、特定開発行為等を行う予定の土地の外部から見やすい場所に、当該特定開発行為等協議書の内容および工事予定期間を表示した標識（別記様式第3号）を設置しなければならない。

- 2 事業者は、前項の標識を設置したときは、速やかに特定開発行為等標識設置届（別記様式第4号）を提出しなければならない。
- 3 事業者は、前項の特定開発行為等標識設置届を提出した日の翌日から起算して14日を経過した日以後に、特定開発行為等の計画、施工計画、公害および災害の防止計画等（以下「特定開発行為等の計画等」という。）について、次に掲げる者に対して、説明会の開催その他の適切な方法により説明しなければならない。

- (1) 特定開発行為等が行われる土地の区域（以下「特定開発区域」という。）に隣接する土地の所有者および住民
 - (2) 特定開発区域の周辺に存する町内会等の代表
- 4 事業者は、前項の説明を行ったときは、速やかにその内容を記載した説明会経過書（別記様式第5号）により市長に報告しなければならない。
 - 5 事業者は、特定開発行為等によって住環境に影響を受け、または受けるおそれがある住民が当該特定開発行為等について説明を求めたときは、特定開発行為等の計画等について理解と協力が得られるよう説明を行わなければならない。

（工事の着手および完了検査）

- 第6条 事業者は、特定開発行為に係る工事に着手するときは、工事着手届（別記様式第6号）を市長に提出しなければならない。ただし、市長が必要ないと認める特定開発行為についてはこの限りでない。
- 2 事業者は、特定開発行為等に係る工事を完了したときは、工事完了届出書（別記様式第7号）を市長に提出し、検査を受けなければならない。ただし、市長が必要ないと認める特定開発行為等についてはこの限りでない。
 - 3 事業者は、特定開発行為等に係る工事完了後、市に移管することとなっている公共施設・公益施設またはこれらの建設用地がある場合は、あらかじめ公共・公益施設等引継書（別記様式第8号）を市長に提出して移管のための検査を受けなければならない。
 - 4 市長は、第2項の工事完了届出書の提出があった場合において、当該特定開発行為等が事前に協議した内容に適合していると認めるときは、特定開発行為等に関する工事の検査済証（別記様式第9号）を交付するものとする。

（特定開発行為等の基準）

- 第7条 特定開発行為等の基準については、市長が別に定める指針によるものとする。

（町内会等）

- 第8条 住宅（自己の居住の用に供する住宅を除く。）の用に供する目的で行う特定建築行為（以下「特定住宅建築行為」という。）を行う事業者は、特定開発区域内に建設される住宅に入居を予定している者に対して、町内会等へ加入または町内会等を設立するために必要な支援を行わなければならない。
- 2 特定住宅建築行為を行う事業者は、前項の町内会等への加入について次に掲げる事項を適切な方法により説明しなければならない。
 - (1) 町内会等への加入手続および方法
 - (2) 町内会等の活動内容

(3) 町内会等の会費

3 特定住宅建築行為を行う事業者は、第1項の町内会等を設立について次に掲げる事項を適切な方法により説明しなければならない。

(1) 町内会等の設立の手續および方法

(2) 町内会等の役割

4 特定住宅建築行為を行う事業者は、第1項の規定により行った支援および前項の規定により行った説明内容について、支援および説明状況報告書（別記様式第10号）により市長に報告しなければならない。

(雑則)

第9条 この要綱の施行に関し、必要な事項は市長が別に定める。

付 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成24年10月1日から施行する。

(経過措置)

2 改正後の草津市特定開発行為等に関する指導要綱の規定は、施行日以後に特定開発行為等協議書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に改正前の草津市開発事業に関する指導要綱の規定に基づいて提出された開発事業事前審査申請書については、なお従前の例による。

付 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成26年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 改正後の草津市特定開発行為等に関する指導要綱の規定は、施行日以後に特定開発行為等協議書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に改正前の草津市特定開発行為等に関する指導要綱の規定に基づいて提出された特定開発行為等については、なお、従前の例による。

付 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成27年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 改正後の草津市特定開発行為等に関する指導要綱の規定は、施行日以後に特定開発行為等協議書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に提出された特定開発行為等については、なお従前の例による。

付 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正後の草津市特定開発行為等に関する指導要綱の規定は、施行日以後に特定開発行為等協議書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に提出された特定開発行為等については、なお従前の例による。

付 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成29年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正後の草津市特定開発行為等に関する指導要綱の規定は、施行日以後に特定開発行為等協議書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に提出された特定開発行為等については、なお従前の例による。

付 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、令和元年9月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正後の草津市特定開発行為等に関する指導要綱の規定は、施行日以後に特定開発行為等協議書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に提出された特定開発行為等については、なお従前の例による。

付 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正後の草津市特定開発行為等に関する指導要綱の規定は、施行日以後に特定開発行為等協議書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に提出された特定開発行為等については、なお従前の例による。

付 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正後の草津市特定開発行為等に関する指導要綱の規定は、施行日以後に特定開発行為等協議書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に提出された特定開発行為等については、なお従前の例による。

(施行期日)

- 1 この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正後の草津市特定開発行為等に関する指導要綱の規定は、施行日以後に特定開発行為等協議書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に提出された特定開発行為等については、なお従前の例による。

(施行期日)

- 1 この要綱は、令和7年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正後の草津市特定開発行為等に関する指導要綱の規定は、施行日以後に特定開発行為等協議書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に提出された特定開発行為等については、なお従前の例による。

付 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、令和8年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正後の草津市特定開発行為等に関する指導要綱の規定は、施行日以後に特定開発行為等協議書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に提出された特定開発行為等については、なお従前の例による。

草津市特定開発行為等に関する指導要綱運用基準

[第5条第3項]

関係者への周知方法について地元町内会長の判断により個別の説明も可とする。なお、説明すべき対象者の範囲は、地元町内会長および隣地土地所有者とする。

2. 草津市中高層建築物に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、本市における中高層建築物の建築に係る計画の事前公開等に関し、必要な事項を定め、建築主等の協力を求めることにより、中高層建築物の建築に伴う近隣関係住民との紛争を未然に防止し、あわせて良好な生活環境および地域社会の形成に資することを目的とする。

(適用範囲)

第2条 この要綱は、本市の区域内において行う、高さが12メートルを超える建築物または地下を除く階数が4以上の建築物（以下「中高層建築物」という。）を建築する場合について適用する。

2 前項の規定にかかわらず、次の中高層建築物の建築については、この要綱を適用しない。

(1) 市が行う中高層建築物の建築

(2) その他市長が適用の必要がないと認める中高層建築物の建築

3 第1項の規定する建築物の高さについては、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第6号に定める基準によるものとする。

(建築計画の説明等)

第3条 建築主、設計者、工事施工者および管理者（以下「建築主等」という。）は、中高層建築物を建築しようとするときは、次に掲げるところにより、地域住民に対して理解と協力が得られるよう事前に説明および協議（以下「説明等」という。）を行わなければならない。

(1) 説明等を行わなければならない者は、当該建築により影響を受けるおそれのある近隣住民（土地の所有者を含む。）で、次に掲げるものとする。

ア 当該中高層建築物の外壁から当該中高層建築物の高さのおおむね2倍に相当する距離の範囲内にある建築物の所有者および居住者ならびに土地の所有者

イ 前項に掲げる区域の属する地元町内会長

ウ その他市長が必要と認める者

- (2) 説明等を行わなければならない事項は、次に掲げるとおりとする。
- ア 計画建築物の用途、規模、構造
 - イ 日影、電波障害等の影響
 - ウ 工事による危害防止方法および公害防止対策
 - エ 工事の施工方法および工事期間
 - オ その他工事に起因して影響の予想されるもの
- 2 建築主等は、前項の規定により説明をしたときは、その内容を説明会経過書（別記様式第1号）により市長に報告しなければならない。
- 3 建築主等は、近隣住民との間で工事協定書を締結したときは、その写しを市長に提出するものとする。

（中高層建築物計画書の提出）

第4条 建築主等は、中高層建築物を建築しようとするときは、事前に中高層建築物計画書（別記様式第2号。以下「計画書」という。）を、次に掲げる図書を添えて、市長に提出しなければならない。

- (1) 計画建築物の位置図、配置図、平面図、立面図および断面図
- (2) 電波障害予想範囲図および対策計画書
- (3) 近隣地域住民等への説明会経過書
- (4) 建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第1条の3第1項に掲げる日影図
- (5) 土地利用計画図および緑化計画図
- (6) その他市長が必要とするもの

（標識の設置）

第5条 建築主等は、中高層建築物の建築を計画したときは、建築確認申請書または計画通知書（以下「確認通知書」という。）を建築主事等に提出しようとする60日前までに、建築予定敷地内の見やすい場所に、建築計画の概要を示す標識（別記様式第3号）を設置しなければならない。

- 2 建築主等は、前項の規定により標識を設置したときは、速やかに中高層建築物標識設置届（別記様式第4号）により、市長にその旨を届出なければならない。

（環境保全の対策）

第6条 建築主等は、建築予定周辺地域の環境が向上するよう、緑地計画等について積極的に協力し、周辺の環境の悪化を防止し、または回復を図るための対策について、関係者と協議するものとする。

(建築工事中の公害防止)

第7条 建築主等は、建築工事の施工に伴う騒音、振動その他生活環境に著しい支障が生じるおそれのある場合は、その被害を受けるおそれのある者とあらかじめ協議し、必要な措置を講じなければならない。

(細目)

第8条 この要綱に定めのない事項については、市長が別に定める。

付 則

- 1 この要綱は、平成5年12月1日から施行する。
- 2 この要綱は、この要綱の施行の日以後に開発事前協議書の提出のある開発事業について適用し、同日前に開発事前協議書の提出のあった開発事業については、なお従前の例による。

付 則

- 1 この要綱は、平成8年7月1日から施行する。
- 2 この要綱は、この要綱の施行の日以後に開発事前協議書の提出のある開発事業について適用し、同日前に開発事前協議書の提出のあった開発事業については、なお従前の例による。ただし、同日1年前に開発事前協議書の提出のあった開発事業についてはこの要綱を適用する。

付 則

この要綱は、平成11年4月1日から施行する。

付 則

この要綱は、平成24年10月1日から施行する。

付 則

- 1 この要綱は、平成29年4月1日から施行する。
- 2 改正後の草津市中高層建築物に関する指導要綱の規定は、施行日以後に中高層建築物計画書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に提出された特定開発行為等については、なお従前の例による。

付 則

- 1 この要綱は、平成30年4月1日から施行する。
- 2 改正後の草津市中高層建築物に関する指導要綱の規定は、施行日以後に中高層建築物計画書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に提出された特定開発行為等については、なお従前の例による。

付 則

- 1 この要綱は、令和3年4月1日から施行する。
- 2 改正後の草津市中高層建築物に関する指導要綱の規定は、施行日以後に中高層建築物計画書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に提出された特定開発行為等については、なお従前の例による。

付 則

- 1 この要綱は、令和4年4月1日から施行する。
- 2 改正後の草津市中高層建築物に関する指導要綱の規定は、施行日以後に中高層建築物計画書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に提出された特定開発行為等については、なお従前の例による。

(施行期日)

- 1 この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正後の草津市中高層建築物に関する指導要綱の規定は、施行日以後に中高層建築物計画書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に提出された特定開発行為等については、なお従前の例による。

(施行期日)

この要綱は、令和7年4月1日から施行する。

3. 草津市ワンルーム形式集合住宅に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、ワンルーム形式集合住宅（以下「ワンルーム」という。）の建築の計画および管理に関し、必要な事項を定め、建築主等の協力を求めることにより、ワンルーム形式集合住宅の建築に伴う近隣関係住民との紛争を未然に防止し、あわせて良好な生活環境および地域社会の形成に資することを目的とする。

(定義および適用範囲)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号の定めるところによる。

- (1) ワンルーム形式集合住宅 ワンルーム形式の住戸で構成される部分を有する共同住宅および長屋住宅をいう。
 - (2) ワンルーム形式の住戸 主として1の居室で構成され、専用床面積(ベランダ、バルコニー、パイプスペース等の面積は除く。)が原則40平方メートル以下の住戸をいう。
- 2 この要綱は、本市の区域内で建築されるワンルーム形式の住戸の数が10以上のワンルーム形式集合住宅について適用する。この場合において、管理人室はワンルーム形式の住戸の数には含めないものとする。

(建築計画の届出)

第3条 建築主、設計者、工事施工者および管理者（以下「建築主等」という。）は、ワンルーム形式集合住宅を建築しようとするときは、ワンルーム形式集合住宅建築計画書（別記様式第1号）を市長に提出しなければならない。

(建築に関する基準)

第4条 建築主等は、ワンルーム形式集合住宅の建築については、次に掲げるところにより行うものとする。

- (1) ワンルーム形式の住戸の床面積を1戸あたり原則25平方メートル以上とすること。
- (2) ワンルーム形式の住戸の数が30以上の場合は、管理人室を設置し、管理人の表示を見やすい場所に掲げること。
- (3) 緑化および駐車場施設の整備については、別に定める指針の設置基準に基づき、整備すること。
- (4) ごみ収集場は、開発敷地内に設置すること。ただし、施設の位置、規模等につ

いては、市長と協議すること。

(管理に関する基準)

第5条 建築主等は、次に掲げる基準に適合するよう、ワンルーム形式集合住宅を管理しなければならない。

(1) ワンルーム形式の住戸の数が30以上の場合は、管理人を置き、30未満の場合は、自ら管理を行い、または管理を委託して、適切な対応が図れるよう努めること。

(2) 次に掲げる事項を記載した表示板(別記様式第2号)を、建築物の出入口の見やすい場所に設置すること。

ア ワンルーム形式集合住宅の名称、所在地および戸数

イ 管理人の氏名および連絡先

(3) 次に掲げる事項を定めた管理規約等を作成し、入居者に遵守させること。

ア ごみの指定日および指定場所以外の搬出の禁止

イ 自動車等の迷惑駐車 of 禁止

ウ 騒音、振動等により迷惑行為の禁止

エ その他近隣住民等に迷惑を及ぼす行為の禁止

オ 自治会活動への積極的な参加

(細目)

第6条 この要綱に定めのない事項については、市長が別に定める。

付 則

1 この要綱は、平成5年12月1日から施行する。

2 この要綱は、この要綱の施行の日以後に開発事前協議書の提出のある開発事業について適用し、同日前に開発事前協議書の提出のあった開発事業については、なお従前の例による。

付 則

1 この要綱は、平成8年7月1日から施行する。

2 この要綱は、この要綱の施行の日以後に開発事前協議書の提出のある開発事業について適用し、同日前に開発事前協議書の提出のあった開発事業については、なお従前の例による。ただし、同日1年前に開発事業事前協議書の提出があった開発事業については要綱を適用する。

付 則

この要綱は、平成11年4月1日から施行する。

付 則

この要綱は、平成24年10月1日から施行する。

付 則

- 1 この要綱は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 改正後の草津市ワンルーム形式集合住宅に関する指導要綱の規定は、施行日以後にワンルーム形式集合住宅建築計画書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に提出された特定開発行為等については、なお従前の例による。

付 則

- 1 この要綱は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 改正後の草津市ワンルーム形式集合住宅に関する指導要綱の規定は、施行日以後にワンルーム形式集合住宅建築計画書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に提出された特定開発行為等については、なお従前の例による。

付 則

- 1 この要綱は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 改正後の草津市ワンルーム形式集合住宅に関する指導要綱の規定は、施行日以後にワンルーム形式集合住宅建築計画書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に提出された特定開発行為等については、なお従前の例による。

付 則

- 1 この要綱は、令和 7 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 改正後の草津市ワンルーム形式集合住宅に関する指導要綱の規定は、施行日以後にワンルーム形式集合住宅建築計画書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に提出された特定開発行為等については、なお従前の例による。

IV. 申請書添付図面等作成要領

開発事業事前申請書・開発許可申請書・特定開発行為等協議書添付図面等作成要領
(兼申請時チェックリスト)

(1) 申請書類

事前申請	許可申請	特定開発	添付順序	名 称	様式等	明 記 事 項
○	○	○	1	申請書または協議書	(事前申請) ・様式 1 (許可申請) ・様式 2 (要綱協議) ・様式 69	<input type="checkbox"/> 本チェックリストを添付のうえ提出のこと。 <input type="checkbox"/> 開発区域に含まれる区域の名称欄には地名、地番を記入のこと。(土地登記簿に記載のとおりとする。)(筆数が多い場合は、〇〇番 外〇〇筆とし、別紙添付) <input type="checkbox"/> 予定建築物の用途欄に、具体的に記入のこと。 <input type="checkbox"/> 開発面積は、実測面積を記載すること。(小数点 3 位以下を切り捨てて、小数点 2 位まで記載) <input type="checkbox"/> 関係法令 (道路法、農地法等) <input type="checkbox"/> 工事施工者 (許可申請時においては、本申請時まで決定) <input type="checkbox"/> 事前申請と本申請で面積や筆が異なる時はその理由
○	○	○	2	開発事業概要書	・様式 3	<input type="checkbox"/> 詳細に記入 (対象外の項目には斜線) <input type="checkbox"/> 市街化調整区域における露天駐車場、露天資材置場にかかる申請書については、別途理由書を添付すること。
○	○	○	3	開発区域位置図	1/2, 500 以上	<input type="checkbox"/> 方位 <input type="checkbox"/> 開発区域とその位置 <input type="checkbox"/> 開発区域周辺の都市施設 <input type="checkbox"/> 既存の公共施設、公益施設 <input type="checkbox"/> 開発区域は、赤色に着色のこと。 <input type="checkbox"/> 用途区域界を明示すること。
○	○	○	4	委任状	・任意様式	<input type="checkbox"/> 原本 (申請者および代理人押印) <input type="checkbox"/> 原則として、検査済証の受領まで委任すること。 <input type="checkbox"/> 手続きを第三者に委任する場合は添付すること。
	○	○	5	開発事業協定書	・様式 46	<input type="checkbox"/> 法人の場合は、代表者名まで記載すること。
	○	○	6	開発事業標識設置届	(許可申請) ・様式 42 (要綱協議) ・様式 71	<input type="checkbox"/> 自己居住用開発は不要。 <input type="checkbox"/> 標識の記載内容と設置箇所周辺の状況がわかる写真を添付 (近景、遠景両方)
○	○		7	法第 34 条各号に該当する図書		<input type="checkbox"/> 市街化調整区域における開発行為は、立地基準 (法第 34 条各号) に適合する必要がある為、第 4 章開発許可基準の【必要書類】を参照し、必要書類を添付すること。

事前申請	許可申請	特定開発	添付順序	名称	様式等	明記事項
	○		8	設計説明書	・様式5 ・様式6	<input type="checkbox"/> 自己居住用開発は不要 <input type="checkbox"/> 設計説明書には下記の内容を記載すること。記載欄が不足する場合は、別紙にて添付すること。 <input type="checkbox"/> 「設計の方針」では、開発行為の目的、当該区域を選定した理由、開発区域設定の考え方、住区・街区の構成と公益的施設の整備の方針および計画上注意した事項をできるだけ詳細に説明すること。 <input type="checkbox"/> 「開発区域内の土地の現況」では、土地の地目、その面積及びそれらの割合ならびに開発行為の妨げとなる建築物等を記載すること。 <input type="checkbox"/> 「土地利用計画」では、住宅用地、道路、その他公共の用に供する用地等の面積及びその割合を説明すること。 <input type="checkbox"/> 「公共施設の整備計画」では、公共施設の規模、構造等について記載すること。また、公共施設の管理者となるべき者および公共施設の用に供する土地の帰属に関することも記載すること。
	○		9	法第32条の同意書および協議書	・様式7 ・様式8	<input type="checkbox"/> 協議事項を詳細に記載したものであること。 <input type="checkbox"/> 協議内容により図面が必要な場合は、図面を添付すること。
	○		10	資金計画書	・様式9 ・様式10	<input type="checkbox"/> 自己居住用および自己業務用（1ha未満）の開発は不要。 <input type="checkbox"/> 工事費のうち整地工事費は伐開、暗渠排水、切土盛土、敷地の整形、張芝、擁壁等について算定すること。 <input type="checkbox"/> 道路工事費は路盤工、側溝、舗装等について算定すること。 <input type="checkbox"/> 排水工事費は公共の用に供する排水施設敷地、排水溝、遊水池について算定すること。 <input type="checkbox"/> 附帯工事費は、仮設工事費、道路復旧費等工事に関連して算定すること。
	○		11	設計者資格調書	・様式11	<input type="checkbox"/> 開発区域1ha未満の場合は不要。 （ただし、連絡先を明確にすること） <input type="checkbox"/> 卒業証明書又は免許証の写しを添付すること。
	○		12	申請者資力信用調書	・様式12	<input type="checkbox"/> 自己居住用および自己業務用（1ha未満）の開発は不要。 <input type="checkbox"/> 納税証明書の原本（直前2年分の法人税または所得税、および県税（事業税、県民税）ならびに市町村税（固定資産税、市町村民税）で完納がわかるもの）。 <input type="checkbox"/> 法人の登記事項証明書の原本（3ヶ月以内）（個人の場合は、住民票記載事項証明書）。 <input type="checkbox"/> 法人は、直前事業年度の決算報告書、事業経歴書を添付すること。 <input type="checkbox"/> 借家または借地のため、固定資産税を納付していない場合は、借家または借地の契約書を添付すること。

事前申請	許可申請	特定開発	添付順序	名 称	様式等	明 記 事 項
	○		13	工事施行者の工事能力調書	・様式 13	<input type="checkbox"/> 自己居住用および自己業務用（1 ha 未満）の開発は不要。 <input type="checkbox"/> 建設業許可証明書添付すること。 （直営施行の場合等は、登記事項証明書、事業経歴書添付すること。）
	○	○	14	協議完了状況一覧表	・様式 76	<input type="checkbox"/> 協議課名、処理年月日を記入のこと。 <input type="checkbox"/> 協議事項および指示事項がなくても協議課名を明記し、協議終了日欄に「協議完了の必要なし」と明記すること。 <input type="checkbox"/> 開発調整課欄作成のこと。
	○	○	15	事前審査要件処理結果図書等	・協議書、同意書 ・許認可書の写し	<input type="checkbox"/> 「開発事業事前審査結果について（通知）」の写しを添付すること。 <input type="checkbox"/> 処理結果図書の添付順序は「開発事業事前審査結果について（通知）」の順序と同一とすること。 <input type="checkbox"/> 開発行為に関係する他法令（道路法、河川法、草津市法定外公共物管理条例等）の許認可書の写しを添付すること。
	○	○	16	説明会経過書	（許可申請） ・様式 38, 39, 40 （要綱協議） ・様式 72, 73, 74 （中高層） ・様式 50, 51, 52	<input type="checkbox"/> 申請者および確認者が記名押印すること。 <input type="checkbox"/> 袋とじて割印すること。 <input type="checkbox"/> 説明会経過書として同一のものを2部作成し、1部は町内会長に提出すること。 <input type="checkbox"/> 説明会および個別説明の際に使用した資料を添付すること。 <input type="checkbox"/> 個別説明の際の不在者への対応については、概ね2週間ほどの回答期限を設けた資料をポストインし、その資料を添付すること。（期限後においても随時対応はすること。）
○	○	○	17	公図		<input type="checkbox"/> 開発区域内を緑色で着色のこと。 <input type="checkbox"/> 地番、地目、所有者名を記すこと。 <input type="checkbox"/> 隣接地においても上記と同様のこと。 <input type="checkbox"/> 法定外公共物（里道を赤色・水路を青色）に着色のこと。 <input type="checkbox"/> 公図の調査年月日（3ヶ月以内）および調査者記名のこと。
○	○	○	18	開発区域内権利者一覧表	・様式 14	<input type="checkbox"/> 開発許可申請者名義の土地の場合も記載のこと。 <input type="checkbox"/> 抵当権者等、その他の権利も記載のこと。
	○	○	19	開発行為施行同意書	（開発） ・様式 15 （特定開発） ・様式 59	<input type="checkbox"/> 開発許可申請者名義の土地の場合は不要。 <input type="checkbox"/> 上記の一覧表と同一順序であること。 <input type="checkbox"/> 抵当権等その他の権利がある場合は権利者の同意書も添付すること。
○	○	○	20	排水同意書	・任意様式	<input type="checkbox"/> 開発区域の排水先が民地の場合は同意書を添付すること。 <input type="checkbox"/> 官地に排水できない理由を書面にて説明すること。
○	○	○	21	土地の登記事項証明書	・開発区域のもの	<input type="checkbox"/> 開発区域内権利者一覧表と同一順序に添付すること。 <input type="checkbox"/> 登記事項証明書は申請時点（3ヶ月以内のもの）の原本を添付すること。

事前申請	許可申請	特定開発	添付順序	名 称	様式等	明 記 事 項
○	○	○	22	擁壁等構造安定計算書		<input type="checkbox"/> 技術基準に基づくこと。 <input type="checkbox"/> 構造図と整合のこと。
○	○	○	23	水理計算書		<input type="checkbox"/> 排水流域図（開発区域内）の水理計算書 <input type="checkbox"/> 雨水排水流域図（開発区域外）の水理計算 <input type="checkbox"/> 技術基準に基づくこと。
○	○	○	24	排水流域図（開発区域内）	1/10,000以上	<input type="checkbox"/> 開発区域内の流域界 <input type="checkbox"/> 排水経路 <input type="checkbox"/> 系路別ブロック <input type="checkbox"/> 各ブロックは色分けのこと。 <input type="checkbox"/> ブロック毎に面積、流出量を明示のこと。 <input type="checkbox"/> 各ブロック別の記号は、水理計算書の記号と同一のこと。
○	○	○	25	雨水・排水流域図（開発区域外）	・添付図として適切な縮尺を採用すること	<input type="checkbox"/> 雨水排水計画の対象となる地点の流域界を明示すること。 <input type="checkbox"/> 河川、水路の位置は、青線で着色のこと。 <input type="checkbox"/> 流域の形態ごとに区域を着色のこと。また、水理計算書の記号と対照が可能なものであること。 開 発 区 域－赤色 密集市街地－桃色 一般市街地－橙色 畑・田園－黄色 水 田－水色 山 地－緑色 <input type="checkbox"/> 図中に、流域の形態ごとの流域面積一覧表を明示すること。 <input type="checkbox"/> 必要に応じて、河川・水路等の流路延長等を明示すること。 <input type="checkbox"/> 自己居住用開発の場合は不要。
○	○	○	26	調整池流域図		<input type="checkbox"/> 排水流域図（開発区域内）と兼用することも可。 <input type="checkbox"/> 調整池に流入しない直接放流の流域がある場合は、その区域および面積を明示すること。
○	○	○	27	工程表		<input type="checkbox"/> 開発工事と建築工事それぞれの工程がわかるもの添付。
○	○	○	28	現況写真	・開発区域周辺部 ・河川、水路、道路	<input type="checkbox"/> 出来る限り上部から撮影し、開発区域界を赤線で明示すること。 <input type="checkbox"/> 一連写真で撮影のこと。撮影位置図を添付すること。 <input type="checkbox"/> 対象物をあまり小さくしないこと。 <input type="checkbox"/> カラー写真であること。 <input type="checkbox"/> 河川、水路、道路等はスタッフ等を使用し、断面、幅員等の現況が判断できるように撮影し、幅員について明示のこと。
○	○	○	29	申請図の図面リスト		<input type="checkbox"/> 図面には通し番号を付け、リストにすること。

(2) 申請図等 ※図中の標高は、T.P（東京湾中等潮位）で表示のこと。

事前申請	許可申請	特定開発	添付順序	名称	明記事項	縮尺	作成要領
○	○	○	1	現況図	<input type="checkbox"/> 方位 <input type="checkbox"/> 地形 <input type="checkbox"/> 開発区域境界線 <input type="checkbox"/> 土地の地番、地目、所有者名、形状（高低差等） <input type="checkbox"/> 隣接地においても上記と同様のこと。 <input type="checkbox"/> 令第28条の2第1号に規定する樹木の集団および同条第2号に規定する切土または盛土を行う部分の表土の状況	1/500以上	<input type="checkbox"/> 水路等は青色に着色のこと。 <input type="checkbox"/> 境界は確定されたもので赤色にて示すこと。 <input type="checkbox"/> 道路、河川名および現況幅員等を明記すること。 <input type="checkbox"/> 建築基準法上の道路種別、道路の幅員、道路中心線、道路後退線、道路後退範囲内の工作物等を明記すること。 <input type="checkbox"/> 建築基準法上の道路と建築基準法上の法定外の道路について色分けをすること。 <input type="checkbox"/> 官民境界確定線を明示し、確定日および番号を明記すること。 <input type="checkbox"/> 境界構造物がある場合は明記すること（隣接地を含む）。 <input type="checkbox"/> 既設擁壁が指導要綱で設置している場合は協議番号、開発許可で設置している場合は許可番号を明記すること。
○	○	○	2	土地利用計画図	<input type="checkbox"/> 方位 <input type="checkbox"/> 開発区域の面積 <input type="checkbox"/> 開発区域の境界 <input type="checkbox"/> 公共施設の位置、形状 <input type="checkbox"/> 予定建築物の形状、規模（階数、最高の高さ、延床面積、建築面積、用途） <input type="checkbox"/> 擁壁の位置、種類、高さ（全高、見え高、根入れ）および延長 <input type="checkbox"/> 公益的施設の位置、形状 <input type="checkbox"/> 宅地（一区画）面積 <input type="checkbox"/> 専用通路を設ける場合は有効宅地面積、専用通路面積 <input type="checkbox"/> 専用通路の延長および幅員 <input type="checkbox"/> 開発区域内道路の幅員 <input type="checkbox"/> 開発区域が接する道路の道路名、道路幅員 <input type="checkbox"/> 開発区域外既存道路の道路名、道路幅員 <input type="checkbox"/> 道路法第24条工事区域 <input type="checkbox"/> 用途区域界 <input type="checkbox"/> 雨水および汚水の排水系統 <input type="checkbox"/> 排水管の管種・管径・勾配 <input type="checkbox"/> 流末排水量 （次ページにつづく）	1/500以上	<input type="checkbox"/> 開発区域は赤で明示すること。 <input type="checkbox"/> 施設区分別に薄く着色のこと。 宅地—黄色 道路—茶色 公園—黄緑色 水路・調整池—青色 公益用地—赤色 緑地—緑色 <input type="checkbox"/> 建築基準法上の道路種別、道路中心線、道路後退線、側溝・縁石等の道路後退線を明示する工作物、道路後退部の舗装計画等を明記すること。 <input type="checkbox"/> 建築基準法の有効接道長さ、専用通路長さ・幅員を明記すること。 <input type="checkbox"/> 建築基準法上の道路と建築基準法上の法定外の道路について色分けをすること <input type="checkbox"/> 官民境界確定線を明示し、確定日および番号を明記すること。 <input type="checkbox"/> 境界構造物を明記すること。 <input type="checkbox"/> 既設構造物を利用する場合、その旨明示のこと。 <input type="checkbox"/> 30 cmを超える土留めは擁壁の設置を行うこと。 <input type="checkbox"/> 隣地に排水が流れないような対策を行うこと。

事前申請	許可申請	特定開発	添付順序	名称	明記事項	縮尺	作成要領
○	○	○	2	土地利用計画図(つづき)	<input type="checkbox"/> 集水柵の位置、寸法、深さ <input type="checkbox"/> 河川名、水路名およびその流向 <input type="checkbox"/> 樹木または樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置および形状 <input type="checkbox"/> 凡例 <input type="checkbox"/> 駐車場、駐輪場の配置計画、寸法 <input type="checkbox"/> 隅切寸法 <input type="checkbox"/> 進入路の位置、形状、幅員		
○	○	○	3	造成計画平面図	<input type="checkbox"/> 方位 <input type="checkbox"/> 開発区域の境界 <input type="checkbox"/> 切土または盛土をする土地の部分 <input type="checkbox"/> 擁壁の位置、種類、高さ(全高、見え高、根入れ)および延長 <input type="checkbox"/> 法面(がけを含む)の位置および形状 <input type="checkbox"/> 道路の中心線、延長、幅員、勾配および交差点の計画高 <input type="checkbox"/> 道路法第24条工事区域 <input type="checkbox"/> 遊水池(調整池)の位置および形状 <input type="checkbox"/> 予定建築物等の敷地の形状および計画高	1/500以上	<input type="checkbox"/> 開発区域界は赤で明示すること。 <input type="checkbox"/> 切盛土部別に薄く着色のこと。 切土部－黄色 盛土部－赤色 <input type="checkbox"/> 各構造物には、構造図と対照可能な記号明記のこと。 <input type="checkbox"/> 現況地盤線は細線、計画線は太線にて記すこと。 <input type="checkbox"/> 既設構造物を利用する場合、その旨明示のこと。 <input type="checkbox"/> 官民境界確定線を明示し、確定日および番号を明記すること。
○	○	○	4	造成計画断面図	<input type="checkbox"/> 開発区域の境界 <input type="checkbox"/> 切土または盛土をする前後の地盤面 <input type="checkbox"/> 計画前後の地盤高 <input type="checkbox"/> 切土、盛土の着色 <input type="checkbox"/> 構造物明示 <input type="checkbox"/> 予定建築物等の位置 <input type="checkbox"/> 官民境界確定線 <input type="checkbox"/> 掘削ライン <input type="checkbox"/> 擁壁の種類、全高、見え高、根入れ(既設・新設) <input type="checkbox"/> 転圧方法 <input type="checkbox"/> 盛土の土質条件	1/100以上	<input type="checkbox"/> 断面は20m間隔であること。 <input type="checkbox"/> 断面の変化点では、上記に加えて明示すること。 <input type="checkbox"/> 現況地盤線は細線、計画線は太線にて記すこと。 <input type="checkbox"/> 切土部は黄色、盛土部は赤色で薄く着色のこと。 <input type="checkbox"/> 官民境界の確定日および番号を明示すること <input type="checkbox"/> 法勾配、法長明記のこと。 <input type="checkbox"/> 断面は断片的でなく、全体を表すこと。 <input type="checkbox"/> 構造物が既設の場合は、その旨明示のこと。 <input type="checkbox"/> 道路中心線、道路後退線、側溝・縁石等の道路後退線を明示する工作物、道路後退部の舗装計画等を明記すること。

事前申請	許可申請	特定開発	添付順序	名称	明記事項	縮尺	作成要領
○	○	○	5	雨水排水計画平面図	<input type="checkbox"/> 方位 <input type="checkbox"/> 開発区域の境界 <input type="checkbox"/> 排水区域の区域界 <input type="checkbox"/> 遊水池（調整池）の位置および形状 <input type="checkbox"/> 都市計画に定められた排水施設の位置、形状および名称 <input type="checkbox"/> 道路側溝その他の排水施設の位置 <input type="checkbox"/> 集水樹の位置、寸法、深さ <input type="checkbox"/> 水の流れの方向 <input type="checkbox"/> 開発区域外の放流位置 <input type="checkbox"/> 放流先河川および水路の名称、位置および形状 <input type="checkbox"/> 排水管の管種、管径、勾配 <input type="checkbox"/> 流末排水量 <input type="checkbox"/> 予定建築物等の敷地の形状および計画高 <input type="checkbox"/> 道路、公園その他の公共施設の敷地の計画高 <input type="checkbox"/> 法面（がけを含む。）および擁壁の位置および形状	1/500以上	<input type="checkbox"/> 開発区域界は赤で明示すること。 <input type="checkbox"/> 各構造物には、構造図と対照可能な記号明記のこと。 <input type="checkbox"/> 道路中心線、道路後退線、側溝・縁石等の道路後退線を明示する工作物、道路後退部の舗装計画等を明記すること。 <input type="checkbox"/> 排水先は官地であることを確認すること。
○	○	○	6	汚水排水計画平面図	<input type="checkbox"/> 方位 <input type="checkbox"/> 開発区域の境界 <input type="checkbox"/> 公共下水道本管の位置、管種、管径（区域内外ともに明記） <input type="checkbox"/> 本管計画に伴う縦断図 <input type="checkbox"/> 取付管の管種、管径 <input type="checkbox"/> 予定建築物等の敷地の形状および計画高 <input type="checkbox"/> 人孔の位置および管体延長（区域内・区域外分けて明記）	1/500以上	<input type="checkbox"/> 開発区域界は赤で明示すること。 <input type="checkbox"/> 各構造物には、構造図と対照可能な記号明記のこと。 <input type="checkbox"/> 道路中心線、道路後退線、側溝・縁石等の道路後退線を明示する工作物、道路後退部の舗装計画等を明記すること。
○	○	○	7	給水計画図	<input type="checkbox"/> 方位 <input type="checkbox"/> 開発区域の境界 <input type="checkbox"/> 水道本管の位置、管種、管径（区域内外ともに明記） <input type="checkbox"/> 給水管の管種、管径 <input type="checkbox"/> 給水方式 <input type="checkbox"/> 消火栓の位置 <input type="checkbox"/> 予定建築物等の敷地の形状	1/500以上	<input type="checkbox"/> 自己居住用の開発は不要 <input type="checkbox"/> 開発区域界は赤色で明示すること。 <input type="checkbox"/> 道路中心線、道路後退線、側溝・縁石等の道路後退線を明示する工作物、道路後退部の舗装計画等を明記すること。

事前申請	許可申請	特定開発	添付順序	名称	明記事項	縮尺	作成要領
○	○	○	8	緑地計画図	<input type="checkbox"/> 緑地計画による配植図 <input type="checkbox"/> 緑地面積の明示	1/500以上	<input type="checkbox"/> 自己居住用、露天資材置場、露天駐車場の開発は不要 <input type="checkbox"/> 緑色で着色
○	○		9	がけの断面図	<input type="checkbox"/> がけの高さ、勾配および土質(土質の種類が二以上であるときは、それぞれの土質および地層の厚さ) <input type="checkbox"/> 切土または盛土の計画地盤高と現況地盤高 <input type="checkbox"/> 小段の位置および幅 <input type="checkbox"/> 石張、張芝、モルタルの吹付けの方法	1/50以上	<input type="checkbox"/> 切土をした土地の部分に生ずる高さが2mをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生じる高さが1mをこえるがけ、または、切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2mをこえるがけについて作成すること。 <input type="checkbox"/> 擁壁でおおわれるがけ面については、土質に関する事項を示すことは要しない。
○	○	○	10	構造図	【擁壁】 <input type="checkbox"/> 擁壁の寸法 <input type="checkbox"/> 擁壁の材料の種類および方法 <input type="checkbox"/> 裏込めコンクリートの寸法 <input type="checkbox"/> 透水層・不透水層の位置および寸法 <input type="checkbox"/> 擁壁を設置する前後の地盤面 <input type="checkbox"/> 地盤改良や基礎杭等の位置、材料および寸法 <input type="checkbox"/> 鉄筋の位置、径および間隔 <input type="checkbox"/> かぶり厚さ <input type="checkbox"/> 水抜穴の位置 <input type="checkbox"/> 隅角部処理方法 <input type="checkbox"/> 擁壁の設計条件 【排水施設】 <input type="checkbox"/> 雨水排水等の泥だめの深さ <input type="checkbox"/> 放流部・集水柵の断面 <input type="checkbox"/> 放流管の管種、管径、勾配	1/50以上	<input type="checkbox"/> 擁壁の設計条件については、下記を明示のこと。 上載荷重 コンクリートの単位体積重量(鉄筋、無筋) 土の単位体積重量 土の内部摩擦角 摩擦係数 擁壁背面の形状 土質 必要地耐力 <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート擁壁の配筋図を添付のこと。 <input type="checkbox"/> 既設の場合も図示のこと。 <input type="checkbox"/> 他図(平面図、断面図)との併記は認めない。 <input type="checkbox"/> 構造図の枚数が多い場合は、系統別(排水施設、擁壁)に記載のこと。 <input type="checkbox"/> 各構造物の記号は、造成計画平面図の記号と対照可能なものとする。こと。 <input type="checkbox"/> その他 開発行為に伴う構造物の寸法 <input type="checkbox"/> 既設擁壁が指導要綱で設置している場合、協議番号および検査済証日付を明記すること。

事前申請	許可申請	特定開発	添付順序	名称	明記事項	縮尺	作成要領
○	○	○	11	擁壁展開図	<input type="checkbox"/> 各擁壁ごとの延長、全高、見え高、根入れ <input type="checkbox"/> 擁壁折れ点の折れ角 <input type="checkbox"/> 擁壁折れ点から現場打擁壁端部までの延長 <input type="checkbox"/> 擁壁天端高 <input type="checkbox"/> 擁壁前面および背面の地盤高 <input type="checkbox"/> 擁壁基礎（敷モルタル、基礎コンクリート、基礎碎石） <input type="checkbox"/> 地盤改良を行う際の記載内容は作成要領を参照	1/100以上	<input type="checkbox"/> 各構築物の記号は、造成計画平面図の記号と対照可能なものとする。 <input type="checkbox"/> 地盤改良を行う際は下記内容を明記 <ul style="list-style-type: none"> ・改良の種類（表層改良、柱状改良、置換えなど） ・改良範囲（深さ、幅、径、本数など） ・改良材の添加量
○	○	○	12	雨水排水施設計画図	<input type="checkbox"/> 平面図 <input type="checkbox"/> 排水計画縦断図 <input type="checkbox"/> 施設構造図（オリフィス、余水吐、放流管）		<input type="checkbox"/> 調整池平面図には、下記諸元を明示のこと。 貯水容量（ m^3 ） 堆砂容量（ m^3 ） 調整池の天端高さ 調整池の HHWL 調整池の HWL 調整池底高さ オリフィス敷高 オリフィス寸法 余水吐の越流幅、越流推進構造 <input type="checkbox"/> 排水計画縦断図には、排水先河川の横断図（HWL）を併記すること。 <input type="checkbox"/> 道路中心線、道路後退線、側溝・縁石等の道路後退線を明示する工作物、道路後退部の舗装計画等を明記すること。
○	○		13	道路計画縦断図・横断図	<input type="checkbox"/> 幅員 <input type="checkbox"/> 縦断勾配 <input type="checkbox"/> 車道、歩道の別		<input type="checkbox"/> 省令第 24 条各号（道路に関する技術細目）の内容がわかるものを作成のこと。
○	○		14	防災工事計画平面図	<input type="checkbox"/> 方位 <input type="checkbox"/> 等高線 <input type="checkbox"/> 計画道路線 <input type="checkbox"/> 段切位置 <input type="checkbox"/> 防災施設の位置、形状、寸法、名称 <input type="checkbox"/> 運土計画 <input type="checkbox"/> 工事中の雨水排水系路 <input type="checkbox"/> 防災施設の設置時期および期間	1/1,000～1/500以上	<input type="checkbox"/> 1 ha 以上で山地の造成について添付すること。 <input type="checkbox"/> 5 ha 以上で田畑等の造成について添付すること。

事前申請	許可申請	特定開発	添付順序	名称	明記事項	縮尺	作成要領
○	○		15	防災施設構造図	□防災工事において、設置される施設の詳細	1/50以上	□上記と同様
○	○	○	16	求積図	□開発区域全体求積 □宅地別求積 □公共公益施設用地、道路の求積	1/500以上	□求積表は出来る限り同一図面に記載のこと。 □外周長（辺長）を記入すること。 □座標による求積を原則とする。 □専用通路と有効宅地は分けて記載
	○	○	17	電波障害予測図	□机上検討書		□草津市中高層建築物に関する指導要綱に該当する場合作成のこと
	○	○	18	日影図			□草津市中高層建築物に関する指導要綱に該当する場合作成のこと
○	○	○	19	建築物の平面図・立面図・面積算定表等	□建築面積および延べ床面積の面積算定表 □建ぺい率、容積率および算定式	1/100以上	□配置図、各階平面図および四方向の立面図 □立面図・断面図には建築物の高さを明記 □ワンルーム形式集合住宅の場合は、専用床面積も記載すること。

【注意事項】

1. 設計図の添付順序1～3. 5～8については、縮尺1/500以上で、かつ、同一縮尺とすること。
2. 設計図（位置図含む）にはこれを作成した者の氏名を明記すること。
3. 図面番号ならびに図面枚数を表示すること。
4. 図面番号と整合した図面目録を添付すること。
5. 添付図面の他図との併記はしないこと。
6. 必要がある場合はカタログを添付すること。
7. 申請者名、図面名称等は図面表右下に表記のこと。
8. 項目ごとにインデックスを添付すること。
9. 「都市計画法第32条による協議について（様式7）」の添付図書についても、上表の要領で作成すること。
10. その他、市長が必要と認める資料、図書等について随時提出すること。

建築許可申請図書作成要領

表 8-1 建築許可申請図書作成要領 (法第 34 条第 11 号の一般区域、同条第 12 号 (条例別表第 5 第 4 項))

添付 順序	名称	記 入 要 領
1	許可申請書 (様式 29)	○ 4 許可該当条項および理由欄には、次により記入すること。 指定区域；政令第 36 条第 1 項第 3 号ロ 認定団地；政令第 36 条第 1 項第 3 号ハ ○ 6 その他必要な事項欄には、申請者、代理者の連絡先（電話番号）を記入のこと。
2	建築物概要書 (様式 31)	○面積は小数点以下 2 位まで記入のこと。 (土地の面積は 3 位を切り捨て、建築関係の面積は 3 位切り上げとする)
3	建築物敷地調書 (様式 37)	○敷地、建築物の変遷を全て記入すること。
4	委任状	○申請手続きを第三者に委任する場合は、委任状を添付すること。(両者押印)
5	理由書	○申請者の住所、氏名を記入すること。 ○次の事項を漏れなく記入すること。 ・自己の居住（自らの生活の本拠として利用することをいう。）の用に供する住宅を必要とする理由 ・現在居住している住宅の自借家の別 ・当該市街化調整区域において建築する理由 ・建築物の着工・完了予定年月日 ・現住居の許可後の取扱い方法 ・指定区域において兼用の用途がある場合は、その用途と業務内容（詳しく記入のこと。)
6	理由書の内容説明 および証明資料	○住民票（家族全員・続柄のわかるもの）の原本（3ヶ月以内のもの） ただし、本籍の記載は不要。
7	申請地の登記事項証明書および公図	○線引き後に分合筆が行われている場合は、線引き時から現在までの経過が判る登記事項証明書の原本（3ヶ月以内のもの）を添付すること。 (必要がある場合、線引き時前後の航空写真を添付すること。) ○抵当に入っている場合は抵当権者の同意書を添付すること。(取得時のローンの場合は不要) ○申請区域を明示すること。
8	建築確認申請書の写し または建築計画概要書	○過去の直近のもの ※申請地が建築敷地になっていることの確認のため
9	申請地の 売買契約書等	○申請者に土地の所有権がない場合は、次のいずれかを添付すること。 ・売買契約書（所有権移転仮登記とローン証明もあわせて添付すること） ・相続により承継する場合は、贈与が確実であることを証する書面
10	申請地の現況写真	○全景、隣接部の詳細 ・申請区域赤線 ・道路幅員
11	位置図	○1/2,500～1/25,000 の縮尺で周囲の状況（国道、主要地方道、鉄道、河川等が判断できるもの）
12	敷地現況図	○境界、建物の位置、排水処理施設が記入されているもの。 (縮尺 1/50～1/100)
13	土地利用計画図	○境界、敷地面積、予定建築物の形状、規模、用途、排水処理施設が記入されているもの。 (縮尺 1/50～1/100)
14	求積図	○現況図と併用してもよい。 ○座標による求積を原則とする。
15	横断図	○境界、側溝等を記入のこと。(2 方向及び変化点) ○切土、盛土が発生する場合は、土量計算書を添付のこと。
16	建築物の平面図・立面 図・面積算定表	○建築面積および延べ床面積を記入のこと。 ○建ぺい率、容積率および算定式を記入のこと。
17	流末排水経路図	○敷地内および敷地外の最寄りの排水施設について記入のこと。(位置図との併用不可) 降水量、放流先の状況等からみて、敷地内下水を有効に排出するとともに、その排出により敷地および周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造および能力で配置されていることが確認できるものであること。

※ 1 公図、各平面図の申請地は明示（赤囲み）し、作成のこと。

※ 2 書類作成については、開発事業事前申請書等添付図面作成要領を参考のこと。

表8-2 建築許可申請図作成要領（法第34条第12号（条例別表第5第1項、第2項、第3項））

添付 順序	名称	記入要領
1	許可申請書 (様式29)	○4 許可該当条項および理由欄には、政令第36条第1項第3号ハと記入すること。 ○6 その他必要な事項欄には、申請者、代理者の連絡先（電話番号）を記入のこと。
2	建築物概要書 (様式31)	○面積は小数点以下2位まで記入のこと。 (土地の面積は3位を切り捨て、建築関係の面積は3位切り上げとする)
3	建築物敷地調書 (様式37)	○敷地、建築物の変遷を全て記入すること。
4	委任状	○申請手続きを第三者に委任する場合は、委任状を添付すること。(両者押印)
5	理由書	○申請者の住所、氏名を記入すること。 ○次の事項を漏れなく記入すること。 ・住宅困窮の状況を明確に記入のこと。 ・自己の居住（自らの生活の本拠として利用することをいう。）の用に供する住宅を必要とする理由 ・現在居住している住居の規模、家族構成、および自借家の別 ・当該市街化調整区域に土地を求めた理由 ・建築物の着工・完了予定年月日 ・現住居の許可後の取扱い方法
6	理由書の内容説明 および証明資料	○自借家証明等（賃貸借契約書の写（ない場合は家主証明）、土地建物登記事項証明書（公営住宅については不要） ○結婚で独立する場合は、相手の証明書 ○現住居の間取り図、写真（狭小過密の場合のみ） ○住民票（家族全員・続柄のわかるもの）の原本（3ヶ月以内のもの） ただし、本籍の記載は不要。
7	申請地の登記事項証明書および公図	○線引き後に分合筆が行われている場合は、線引き時から現在までの経過が判る登記事項証明書の原本（3ヶ月以内のもの）を添付すること。 (必要がある場合、線引き時前後の航空写真を添付すること。) ○抵当に入っている場合は抵当権者の同意書を添付のこと。 (取得時のローンの場合は不要) ○申請区域を明示すること。
8	建築確認申請書の写し または建築計画概要書	○過去の直近のもの ※申請地が建築敷地になっていることの確認のため
9	申請地の売買 契約書等	○申請者に土地の所有権がない場合は、次のいずれかを添付すること。 なお、その内容については、各許可要件により判断すること。 ・売買契約書（所有権移転仮登記とローン証明もあわせて添付すること。） ・相続・贈与の場合でも可の場合、将来相続または贈与で取得すること確実であることを証する書面（相続の証明書）。
10	申請地の現況写真	○全景、隣接部の詳細 ・申請区域赤線 ・道路幅員
11	位置図	○1/2,500～1/25,000の縮尺で周囲の状況（国道、主要地方道、鉄道、河川等が判段できるもの）
12	敷地現況図	○境界、建物の位置、排水処理施設が記入されているもの。 (縮尺1/50～1/100)
13	土地利用計画図	○境界、敷地面積、予定建築物の形状、規模、用途、排水処理施設が記入されているもの。(縮尺1/50～1/100)
14	求積図	○現況図と併用してもよい。 ○座標による求積を原則とする。
15	横断図	○境界、側溝等を記入のこと。(2方向及び変化点) ○切土、盛土が発生する場合は、土量計算書を添付のこと。
16	建築物の平面図・立面図・ 面積算定表	○建築面積および延べ床面積を記入のこと。 ○建ぺい率、容積率および算定式を記入のこと。
17	流末排水経路図	○敷地内および敷地外の最寄りの排水施設について記入のこと。(位置図との併用不可) 降水量、放流先の状況等からみて、敷地内下水を有効に排出するとともに、その排出により敷地および周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造および能力で配置されていることが確認できるものであること。

※1 公図、各平面図の申請地は明示（赤囲み）し、作成のこと。

※2 書類作成については、開発事業事前申請書等添付図面作成要領を参考のこと。

開発事業に係る主管課一覧表

主管課	場所	所管する事項
危機管理課	1階	・防犯灯の設置、防犯カメラの設置に関する事項
まちづくり協働課	2階	・町内会への加入促進、公益施設（地域まちづくりセンター、集会所）に関する事項
環境政策課	1階	・公害対策、電波障害に関する事項
資源循環推進課	草津市立クリーンセンター内	・ごみ集積所の設置および収集に関する事項
農林水産課	4階	・農業振興地域および森林伐採等に関する事項 ・農業用水利および圃場整備に関する事項
都市計画課	4階	・都市計画に関する事項 ・景観法に関する事項 ・風致地区に関する事項 ・屋外広告物に関する事項 ・草津市宿場街道景観形成事業に関すること
交通政策課	5階	・交通安全等に関する事項
公園緑地課	5階	・公園、緑地、緑地協定に関する事項
開発調整課	4階	・開発行為許可申請に関する事項 ・開発事業に関する指導要綱による協議に関すること ・滋賀県土地利用に関する指導要綱第5条第1項に関すること
建築政策課	4階	・建築確認申請、建築協定および道路位置指定に関する事項 ・だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例に関する事項 ・建築基準法に基づく許可および認定に関する事項
土木管理課	5階	・道路法の許可、承認に関する事項、 避難通路 ・法定外公共物（里道・水路）の許可、承認、用途廃止等に関する事項
給排水課	2階	・上水道、公共下水道、宅地内排水設備に関する事項
上下水道施設課	2階	・浄化槽設置に関する事項
教育総務課	6階	・児童、生徒および教育施設に関する事項
学校教育課	6階	・通学路および通学区域に関する事項
歴史文化財課	6階	・埋蔵文化財の保護に関する事項
農業委員会事務局	4階	・農地の転用に関する事項
西消防署・南消防署	庁外	・消防水利施設および消防活動空地の設置に関する事項
道路課	5階	・開発道路に関する事項 ・市道路網計画に関する事項
河川課	5階	・雨水排水施設（調整池含む）に関する事項
総務課	3階	・市有財産等の財産に関する事項
商工観光労政課	4階	・工場立地法および工場設置協議に関する事項 ・大規模小売店舗立地法に基づく届出
介護保険課	1階	・老人福祉法および介護保険法に関する事項
障害福祉課	1階	・障害者総合支援法に関する事項 ・だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例に関する事項
幼児施設課 (さわやか保健センター内)	2階	・保育所、幼稚園、認定こども園に関する事項
県・管理調整課	庁外	・県道、一級河川に関する事項
県・草津保健所	庁外	・保健衛生に関する事項
県・環境事務所	庁外	・環境対策に関する事項
国・国道事務所	庁外	・国道に関する事項

〈開発事業事前審査申請書および特定開発行為等協議書の必要提出部数について〉

☆都市計画法第 29 条該当物件の場合

1 市街化区域内で行われる敷地面積 1,000 m²以上の開発行為および新たに道路を設置する場合の敷地面積 500 m²以上の開発行為ならびに、市街化調整区域内で行われる開発行為（都市計画法第 34 条該当）における提出部数については以下のとおりです。

- (1) 提出部数：市用 19 部 ：国・県用 1 部 合計 20 部
※ 警察署への提出分は上記提出部数には含まない。警察署との協議時に直接、警察署に提出してください。

2 注意事項

- (1) 提出部数については、上記のほか開発内容に応じて他の関係部署との協議が必要となることから、別途提出部数が必要になる場合があります。
（開発事前審査申請書添付図書 1 参照）
（開発事前審査申請書添付図書 2 参照）
(2) 提出期限：随時受付しております。

☆草津市特定開発行為等に関する指導要綱該当物件の場合

1 建築物が伴う開発事業における提出部数については以下のとおりです。

- (1) 提出部数：市用 19 部
※ 警察署への提出分は上記提出部数には含まない。警察署との協議時に直接、警察署に提出してください。

2 建築物が伴わない開発事業における提出部数については以下のとおりです。

- (1) 提出部数：市用 12 部
※ 警察署への提出分は上記提出部数には含まない。警察署との協議時に直接、警察署に提出してください。

3 注意事項

- (1) 事業内容に応じて提出部数が変わる場合があります。
（特定開発行為等協議書添付図書 1 参照）
（特定開発行為等協議書添付図書 3 参照）
(2) 提出期限：随時受付しております。

☆関係機関との調整内容等の紹介

（開発事業に係る主管課一覧表参照）

<草津市・消防署・草津用土地利用改良区> 開発事前審査申請書・特定開発行為等協議書添付図書1 (開発許可または建築物を伴う要綱協議)

	開発事業事前審査申請書	委任状	開発事業概要書	位置図	公園	権利者一覧表	開発事業施行同意書	登記事項証明書	現況写真	現況図	土地利用計画図	造成計画平面図	雨水排水計画平面図	汚水排水計画平面図	給水計画平面図	緑化計画図	造成計画断面図	構造図	求積図	排水流域図	道路、河川(水路)詳細図、縦横断面図	電波障害予測図、日影図	建築計画図
1	危機管理課 *注1	○	○	○	○				○	○	○	○			○			△	○		△		
2	まちづくり協働課	○	○	○	△					△	○	△	△				△	△	△				
3	環境政策課	○	○	○					△	○	○	△										△	○
4	資源循環推進課 *注1	○	○	○					○	○	○							△	△				○
5	農林水産課	○	○	○	○	○			○	○	○	○	○						○	○			
6	都市計画課	○	○	○					○	○	○					○			○				○
7	交通政策課 *注1	○	○	○							○												○
8	公園緑地課	○	○	○					○	○	○					○		△	○				○
9	開発調整課	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○
10	建築政策課	○	○	○	○				○	○	○		○	○	○		○		○			△	○
11	土木管理課	○	○	○	○	○			○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○		○
12	道路課 *注2	○	○	○	○				○	○	○	○	○	○	○		○	○		○	○		○
13	河川課 *注1	○	○	○	○				○	○	○	○	○	○	○		○	○		○	○		○
14	給排水課(下水道担当) *注3	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○				○	○	○	○		○
15	給排水課(上水道担当) *注3	○	○	○	○	○		○	○	○	○				○	○	○	○	○	○	○		○
16	教育総務課 *注4	○	○	○					○	○	○												○
17	学校教育課	○	○	○					○	○	○												○
18	歴史文化財課	○	○	○					○	○	○						○						○
19	農業委員会事務局 *注5	○	○	○		○		○	○	○	○	○	○	○			○						○
20	西消防署・南消防署 *注1	○	○	○					○	○	○	○			○	○							○
21	草津用土地利用改良区	○	○	○	○	○			○	○	○	○	○							○	○		
22	総務課 *注6	○	○	○	○	○		○	○	○	○												○
23	商工観光労政課 *注7	○	○	○					○	○	○												○

特記事項

- ・△の危機管理課の構造図は防火水槽、消火栓器具庫およびそれらにかかる標識類がある場合に必要とする。
- ・△のまちづくり協働課の添付図書は、集会所用地または集会場（地域まちづくりセンター）に関わる開発の場合に必要とする。
- ・△の環境政策課の写真および造成計画平面図は、隣接地に自然環境保全地区や保護樹木がある場合に必要とする。
- ・△の環境政策課・開発調整課の電波障害予測図は中高層建築物に該当する場合に必要とし、開発調整課・建築政策課の日影図は中高層建築物に該当する場合に必要とする。
- ・△の資源循環推進課の構造図は、ごみ集積所がある場合に必要とする。（32条協議の際は求積図が必要。）
- ・△の公園緑地課の構造図は公園等を設置し、帰属する場合に必要とする。
- ・*注1 危機管理課・資源循環推進課・交通政策課・河川課・西消防署・南消防署は開発目的が専用住宅である場合は申請書類不要
- ・*注2 道路課については、開発区域内に道路の新設がない場合は申請書類不要。
- ・*注3 給排水課については、汚水給水計画が無い場合においても申請書類を必要とする。また、下水道本管整備を伴うものについては、縦横断面図を添付のこと。
- ・*注4 教育施設に隣接する開発の場合は、教育総務課分はすべての図書等を必要とする。
- ・*注5 農業委員会事務局については、登記地目または現況が「田・畑」以外の場合は申請書類不要
- ・*注6 市有財産等の財産に係る開発については、総務課分を作成すること。
- ・*注7 工場開発については、商工観光労政課分を作成すること。
- ・給水計画が公共上水道でない場合は給水計画平面図を必要とする。
- ・水理計算書、構造計算書は、必要に応じて添付のこと。
- ・土地区画整理事業区域内の開発については、仮換地図を添付すること。
- ・汚水排水計画平面図には、宅地内排水設備の計画を家屋内外の設備とも作成すること。
- ・草津駅周辺エリア未来ビジョンにて指定する区域、または地区計画（生活拠点形成型）については、都市地域戦略課分（教育総務課の添付図書と同様の書類）を作成すること。
- ・概ね50戸以上または1ha以上の開発協議（要綱協議含む）については、幼児施設課分、子ども・若者政策課分（事前審査申請書・開発事業概要書・位置図）を作成し、幼児施設課、子ども・若者政策課へ通知すること。

<関係機関>

開発事前審査申請書添付図書2 (開発許可)

		開発事業 事前審査 申請書	開発 事業 概要書	位置図	公 図	権 利 者 一 覧 表	現況写真	現 況 図	土 地 利 用 計 画 図	造 成 計 画 平 面 図	排 水 計 画 平 面 図	造 成 計 画 断 面 図	建 築 計 画 図
1	県・管理調整課	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○
2	県・草津保健所 *注1	○	○	○				○	○				○
3	県・環境事務所 *注2	○	○	○			○	○	○	○	○	○	
4	国道事務所 *注3	○	○	○	○			○	○	○	○	○	
5	県・住宅課 *注4	○	○	○			○	○	○	○		○	
特記事項		<ul style="list-style-type: none"> ・*注1 保健衛生にかかる開発許可の場合のみ ・*注2 10,000㎡未満の開発許可の場合のみ（専用住宅の場合は不要） ・*注3 国道への接道にかかる開発許可の場合のみ ・*注4 県・住宅課については上記の書類についてメールでのデータ送付のみ（開発許可および要綱協議）（紙書類は不要） ・必要に応じて、その他添付図書を求めるものとする。 											

<草津市・草津用水土地改良区> 特定開発行為等協議書添付図書3 (建築物のない土地利用の要綱協議)

		開 発 事 業 概 要 書	委 任 状	位 置 図	公 図	権 利 者 一 覧 表	開 発 事 業 施 行 同 意 書	登 記 事 項 証 明 書	現 況 写 真	現 況 図	土 地 利 用 計 画 図	造 成 計 画 平 面 図	排 水 計 画 平 面 図	造 成 計 画 断 面 図	構 造 図	求 積 図	排 水 流 域 図	道 路・河 川 (水 路) 詳 細 図 縦 横 断 面 図
1	環境政策課	○		○					△	○	○	△						
2	資源循環推進課	○		○					○	○	○							
3	農林水産課	○		○	○	○			○	○	○	○	○	○			○	
4	都市計画課	○		○					○	○	○					○		
5	開発調整課*注1	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6	土木管理課	○		○	○	○			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
7	河川課	○		○	○				○	○	○	○	○	○	○		○	○
8	給排水課(下水道担当)*注2	○		○					○	○	○		○					
9	給排水課(上水道担当)*注2	○		○					○	○	○		○					
10	教育総務課	○		○						○	○							
11	学校教育課	○		○						○	○							
12	歴史文化財課	○		○						○	○	○		○				
13	農業委員会事務局 *注3	○		○		○		○	○	○	○	○	○	○				
14	草津用水土地改良区	○		○	○	○			○	○	○	○	○	○			○	
15	総務課 *注4	○		○	○	○		○	○	○	○							
特 記 事 項		<ul style="list-style-type: none"> ・△で環境政策課は隣接地に自然環境保全地区や保護樹木がある場合は現況写真及び造成計画平面図を必要とする。 ・*注1 市街化調整区域での資材置き場および駐車場については、理由書を添付すること。 ・*注2 給排水課については汚水給水計画が無い場合においても申請書を必要とする。 ・*注3 農業委員会事務局については登記地目または現況が「田・畑」以外の場合は申請書類不要 ・*注4 総務課については市有財産等の財産に関する開発以外の場合は申請書類不要 																

V. 卷末資料（別表・別添）

別表 4-2 法第 34 条第 1 号の対象とする公益施設

法令	公益施設	根拠法令	具 体 例
	学校施設	学校教育法第 1 条	小学校、中学校、義務教育学校、幼稚園
政 令 第 29 条 の 5	社会福祉施設	児童福祉法 第 6 条の 2 の 2	<p>児童発達支援事業 放課後等デイサービス事業 居宅訪問型児童発達支援（既に同法に基づく事業の用に供する施設の立地があり、かつ、当該施設を拠点として実施するものに限る。） 保育所等訪問支援事業（既に同法に基づく事業の用に供する施設の立地があり、かつ、当該施設を拠点として実施するものに限る。） 障害児相談支援事業（既に同法に基づく事業の用に供する施設の立地があり、かつ、当該施設を拠点として実施するものに限る。） 放課後児童健全育成事業（滋賀県放課後児童健全育成事業実施要綱に適合するもので、実施主体が、市町（条例による委任を含む）又は、社会福祉法人、若しくは、市町の関係部局との調整が図られているものに限る。） 子育て短期支援事業（市町が実施（委託を含む）、または補助する事業に限る。） 地域子育て支援拠点事業 家庭的保育事業 小規模保育事業 事業所内保育事業 「子育て支援事業」の用に供する建築物（市町が実施（委託を含む）、または補助する事業に限る。） 保育所 児童家庭支援センター</p>
	社会福祉法 第 2 条第 2 項 （第 1 種社会福祉事業）および第 3 項 （第 2 種社会福祉事業）である建築物	<p>第 2 項 第 3 項 第 4 項 第 5 項 第 6 項 第 6 条の 3 第 2 項 第 3 項 第 6 項 第 9 項 第 10 項 第 12 項 第 21 条の 9 第 39 条 第 44 条の 2 第 1 項</p>	
		就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律 第 3 条 第 2 条第 7 項	<p>認定こども園の用に供する建築物 （市町の所管部局と調整が図られ、同法第 3 条の県知事の認定を受けられるものに限る。） 幼保連携型認定こども園</p>

法令	公益施設	根拠法令	具 体 例
		介護保険法 第8条 第14項 第15項 第16項 第17項 第18項 第19項 第20項 第21項 第22項 第23項 第8条の2 第12項 第13項 第14項 第15項	地域密着型サービス 定期巡回・随時対応型訪問介護看護（同法に基づく施設の立地が可能であり、やむを得ず当該施設に附属して設けられるものに限る） 夜間対応型訪問介護（同法に基づく施設の立地が可能であり、やむを得ず当該施設に附属して設けられるものに限る。） 地域密着型通所介護 認知症対応型通所介護 小規模多機能型居宅介護 認知症対応型共同生活介護(※グループホーム) 地域密着型特定施設入居者生活介護 地域密着型介護老人福祉施設 複合型サービス（看護小規模多機能型居宅介護） 地域密着型介護予防サービス 介護予防認知症対応型通所介護 介護予防小規模多機能型居宅介護 介護予防認知症対応型共同生活介護(※グループホーム)
政 令 第 29 条 の 5	社会福祉施設	障害者総合支援法 第5条第1項	「障害福祉サービス」（のぞみの園、児童福祉施設において行われる施設障害福祉サービスを除く。）のうち以下のものを行う事業所。 生活介護 自立訓練 就労移行支援 就労継続支援 地域活動支援センター
	社会福祉法 第2条第2項 （第1種社会福祉事業）および第3項 （第2種社会福祉事業）である建築物	第7項 第12項 第13項 第14項 第27項	
	医療施設である建築物	隣保事業 医療法 第1条の5第2項 第2条	隣保館 診療所 助産所 （注）診療所・助産所共に、住宅併用の場合は30%以上の医療施設を必要

【注意事項】 ※グループホームについては施設に対する建設費の補助等があり、事業の継続性があるものと判断できるものに限る。

別表４－５ 法第34条第14号の対象とする公益施設

公益施設	根拠法令	具 体 例
社会福祉施設	生活保護法第38条	救護施設、更生施設、医療保護施設、授産施設、宿泊提供施設
	児童福祉法 ・第7条第1項	・助産施設、乳児院、母子生活支援施設、児童厚生施設、児童養護施設、障害児入所施設、児童心理治療施設、児童自立支援施設
	社会福祉法第2条第2項(第1種社会福祉事業)第3項(第2種社会福祉事業)および更生保護事業法第2条第1項(更生保護事業)である建築物	・児童発達支援事業 ・放課後等デイサービス事業 ・保育所等訪問支援事業 ・障害児相談支援事業(同法に基づく単独立地が可能な施設があり、やむを得ず当該施設に附属して設けられるものに限る。) ・子育て短期支援事業(同法規則第1条の4により厚生労働大臣が定める施設で実施されるものに限る。)
	老人福祉法 ・第5条の2第2項 ・ 〃 第3項 ・ 〃 第4項 ・第5条の3	「老人居宅生活支援事業」を行う事業のうち以下のもの ・老人居宅介護等事業(同法に基づく施設の立地が可能であり、やむを得ず当該施設に附属して設けられるものに限る。) ・老人デイサービス事業 ・老人短期入所事業 ・「老人福祉施設」を行う事業 老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター、老人介護支援センター
	障害者総合支援法 ・第5条第6項,第7項,第8項,第10項,第12項,第13項,第14項,第17項 ・第5条第11項,第28項 ・第5条第1項	・療養介護、生活介護、短期入所(ショートステイ)、施設入所支援、自立訓練、就労移行支援、就労継続支援、共同生活援助(グループホーム)(グループホームについては建設補助があるものに限る。) ・障害者支援施設、福祉ホーム ・上記以外の障害福祉サービス事業、一般相談支援事業、特定相談支援事業および移動支援事業で、同法に基づく単独立地が可能な施設があり、やむを得ず当該施設に附属して設けられるもの。
	売春防止法第36条	婦人保護施設
	母子及び父子並びに寡婦福祉法 ・第38条 ・第39条第2項 第3項	・母子・父子福祉施設 ・母子・父子福祉センター ・母子・父子休養ホーム
	身体障害者福祉法 ・第4条の2第1項 ・第4条の2第2項 ・第4条の2第3項 ・第5条 ・第11条	・身体障害者生活訓練等事業 ・手話通訳事業(同法に基づく単独立地が可能な施設があり、やむを得ず当該施設に附属して設けられるものに限る。) ・介助犬訓練事業、聴導犬訓練事業 身体障害者福祉センター、補装具製作施設、盲導犬訓練施設、視聴覚障害者情報提供施設(同法第29条の厚生労働大臣が定める基準に適合するものに限る。) ・身体障害者更生相談所
	知的障害者福祉法第12条	知的障害者更生相談所
	更生保護事業法第2条	更生保護施設

公益施設	根拠法令	具 体 例
医療施設	医療法 ・第1条の5第1項 ・ 〃 第2項 ・第2条 第1項	・病院 ・診療所 ・助産所
学校施設	学校教育法第1条	小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、 高等専門学校、特別支援学校、幼稚園

令和元年 10 月 1 日

草津市調整池・ポンプ標準設置基準（内規・改正 11）

草津市建設部河川課

1. 目的

当該設置基準は、「草津市開発事業の手引き」にある「調整池の設置基準」を補完するもので、開発事業等において草津市内に設置される調整池及び機械式（ポンプ）施設の基準を定め、適正な維持管理が出来るようにするものである。

2. 総則

（優先順位）

- 1) 調整池の設計においては、下記参考文献および模式図とするが、別途指示がある場合は、指示を優先するものとする。

（根拠文献）

- 2) 地下式調整池の構造計算については、「下水道施設計画・設計指針と解説」、「下水道施設の耐震対策指針と解説」、「プレキャスト式雨水地下貯留施設技術マニュアル」を参照すること。

（参考資料）

- 3) オープン式調整池の安定計算及び設計荷重については、兵庫県土木部「重要調整池に関する構造マニュアル」を準用とするが、使用する値は最新のものを使用する。
また、構造設計は、各種ケース（常時設計、耐震設計、液状化対策等）について検討するものとする。

3. 計画

（流下方式）

- 1) 調整池はオープン、自然流下方式を原則とする。ただし、開発区域の面積が 1 ha を越える場合で、年超過確率 1/10 を越える貯留容量を有する調整池については、地形条件、土地利用の制限によりできない事由を整理し管理者との協議により、地下式、ポンプ方式を許可することがある。

(流下方法)

- 2) ポンプ排水方式の調整池は、その貯留容量のうち年超過確率 1 /10 相当分以上を自然流下可能な構造とする。

ポンプ排水方式を採用する場合でも流末河川への放流は、余水吐室等を設けてそこまでポンプにて揚水し、オリフィスから自然放流とする。

ポンプ排水方式の調整池は、年超過確率 1/10 以上の貯留槽とその残容量を有する槽の 2 池方式とし、ポンプの台数は 2 台以上とする。

ただし、やむを得ない事由により特に管理者が認める場合にのみ 1 池方式で計画することができるが、この場合、年超過確率 1 /10 以上の貯留容量は、放流流末水路の天端高又はオリフィスの上底高の高い方の位置より上方に容量を確保し、ポンプの台数は 3 台以上（主ポンプ 2 台以上と補助ポンプ 1 台）とする。

ポンプピットの深さは、揚程等にポンプの大きさによるが、おおむね 80 cm 以上を設けること。また、ポンプピット上部は、ポンプの搬出入が可能な構造とする。

(余水吐)

- 3) 余水吐の設計は、「開発に伴う雨水排水計画基準（案）」（平成 14 年 4 月滋賀県河港課）の基準に基づいて計画するものとする。なお、市が指導する年超過確率 1/10 の貯留容量を有する調整池の対象とする流量は、年超過確率 1/30 計画高水流量の 1.2 倍とできるものとする。

(搬入路)

- 4) 調整池内部への機械の搬入路は、調整池の貯水容量おおむね 2,000 m³ 以上の場合に、公道に接した箇所に車両が進入可能な構造で、調整池内部の底部に降りることができる幅 2.0m 程度の斜路を計画するものとする。

(流下能力)

- 5) 調整池の検査の際、事前にオリフィスの大きさを実測し、調整池の容量確認をした計算書を事前に検査書類として提出すること。なお、オリフィスのプラス誤差は認めない。

(品質管理)

- 6) 図面には、構造計算に使用した土質や資材（製品や鉄筋、コンクリート等の種類）、地盤支持力などの計画諸元や施工における留意事項をすべて明示すること。

4. 構造

(池の天端高さ・内空高さ)

- 1) 調整池の基本は、雨水を調整する貯留室、ポンプ室、余水吐室を個別に設置するか、もしくは仕切壁等を設けるものとする。

調整池の天端高は調整池HHWL+60 cmとする。ただし、余水吐を1/100で計画した時は、HHWL+30 cmとすることができる。

なお、地下式の場合はHHWL+30 cmとする。

ただし、地下式調整池の内空高さの最小は、維持管理上を考慮し、2.0 mとする。

(施設配置)

- 2) 調整池は維持管理上、支障が無いように公道に接した位置に、作業スペース、作業通路を設置するものとし、地下式の場合は点検口及び作業用吸気口、排気口としての開口部も設けること。

調整池構造物の外周部に、調整池構造物から（構造物を含まず）1.0 m以上用地を確保し、張りコンクリート（厚み10 cm以上、10m毎に伸縮目地を設けること）を施工し、調整池管理用施設として河川管理者に帰属するものとする。

調整池の構造についてはコンクリート造りで内部での小型機械作業が可能な構造とする。

水溜りによる虫・悪臭の発生を抑制、堆砂除去を容易とするため、池内に溝または水路を宅地から離れた経路で設置する。

点検口を設置する場合の蓋は、鋳鉄製・ロック式φ600 mm以上を標準とし、小型機械の搬入口については、一般人による開閉が不可能で車両や人が落下しない構造とする。

調整池内の維持管理作業に必要な安全設備を設置すること。なお、点検口には、昇降用のはしごを設置する。余水吐・オリフィスに近づくことのできる昇降用梯子を設けること。

また、貯留容量が小規模で管理用の斜路を設けない場合は、入口から調整池内に昇降用梯子について設置すること。

さらに、内高3.0m以上の場合は、リアガードを設けること。ただし、内高4.0m以上の場合は、階段併用型を検討すること。

(流出：オリフィス・スクリーン)

- 3) オリフィスの形は、正方形とする。

オリフィスの敷高は、計画堆砂位以上とする。

オリフィスの最小径は閉塞を考慮して原則的に5 cm以上とする。

流入部におけるスクリーンの必要面積は、オリフィス断面積の20倍以上とし、通過流速が、0.6m/s以下となるように設計する。

また、スクリーンの部材間隔は、オリフィス口径の2/3程度とし、オリフィスの断面よりも大きくならないものとする。材質はステンレス製とする。

計画堆砂部に、維持管理用のドレンを河川管理者の許可を得て設置するものとする。なお、ドレンには容易に操作できる金属製ゲートを設置すること。

排水路との取付水路について、原則開水路とし、やむを得ず暗渠となる場合は、自由水面を有し内径は1.0m以上とする。

(流入構造)

- 4) 調整池への流入底高は、調整池のHWLより上方から自然落下で流入させるものとする。

なお、水音や跳水対策、洗掘の防止を行うために、流入部はコンクリート造りのスロープ構造を原則とするが、設置不可能と管理者が判断する場合にかぎり、調整池の外側に副管方式を許可する場合がある。この場合、副管の管底が土砂で埋没しないように留意し、口径は必要口径となるが、最低φ300 mm以上とする。

(打継目)

- 5) 現場打ち調整池の伸縮継手の構造は、目地材・ジョイントバー・止水板等を設置、及び施工目地を適正に配置するものとする。

(堆砂管理)

- 6) 調整池には、量水標を設置すること。なお、設置位置は計画堆砂上面を0とし、HHWLまでとする。

(侵入防止)

- 7) フェンスは、河川管理者とその他の管理者が管理する施設とが、共有の施設とならないように計画すること。

なお、フェンスの構造については高さ1.8m+忍び返し付き（修景色ダークブラウン仕上げ）とし、忍び返しについては有刺鉄線でないものとする。

5. 維持管理

(移管)

- 1) 調整池の引取りについては、工事完了検査で協定書締結を以って市に移管となるが、設置後の不具合により改良の可能性があるため、瑕疵担保期間を2年とし、2年後に維持管理にかかる検査を行う。

(浚渫時期)

- 2) 設計堆砂量は5年に1度の浚渫計画とし、虫や悪臭が発生する可能性があるため、移管後に市は前年度上半期に浚渫量を確認し、次年度予算に浚渫除去費用を計上すること。

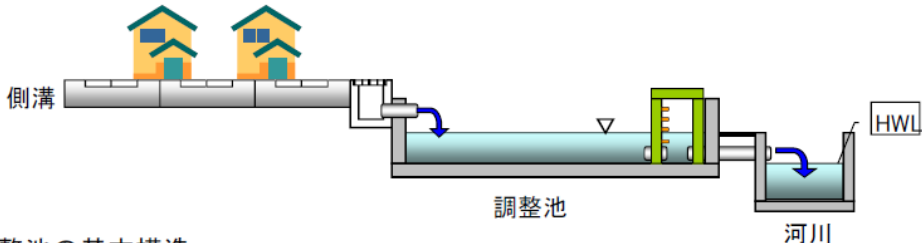
<参考文献>

1. 「開発に伴う雨水排水計画基準（案）」（平成14年4月滋賀県河港課）
2. 「防災調節池等技術基準（案）解説と設計実例」
・・・社団法人 日本河川協会
3. 「下水道施設計画・設計指針と解説」・・・社団法人 日本下水道協会
4. 「下水道施設の耐震対策指針と解説」・・・社団法人 日本下水道協会
5. 「プレキャスト式雨水地下貯留施設技術マニュアル 2011年」
・・・(財) 下水道新技術推進機構
6. 「重要調整池に関する構造マニュアル」・・・兵庫県 土木部
7. 「流域貯留施設等技術指針（案）」・・・(社) 雨水貯留浸透技術協会

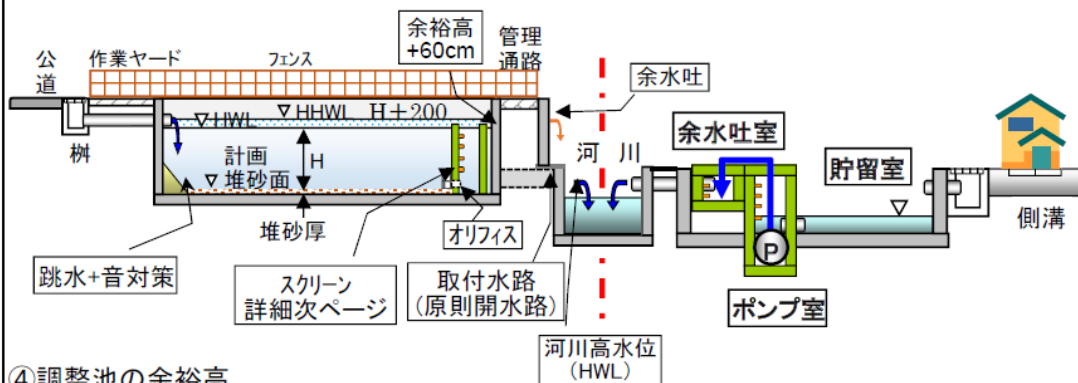
○開発に伴う調整池 模式図

調整池

②オープン構造／自然流下方式



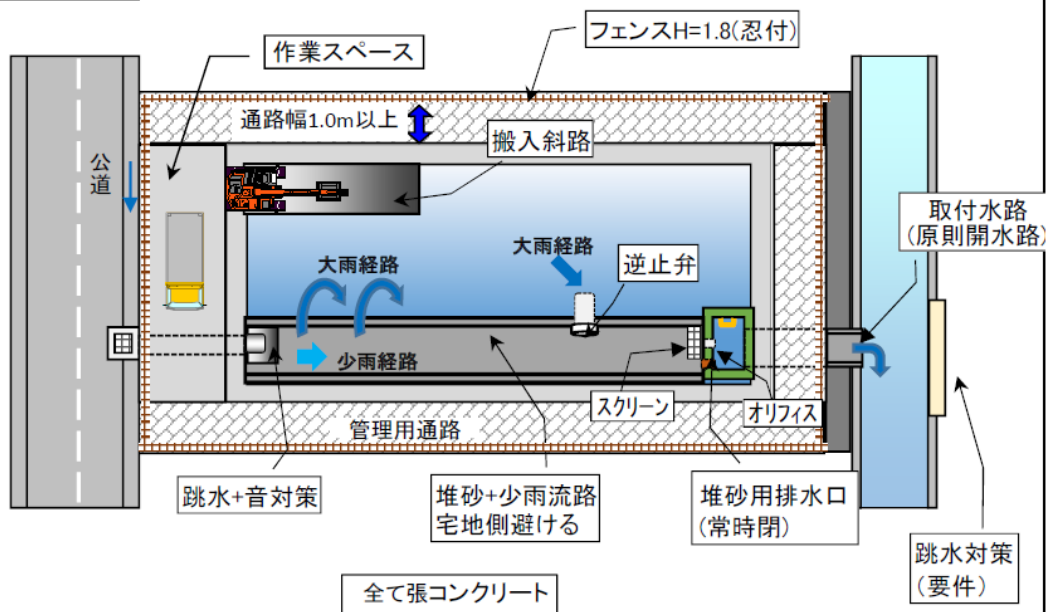
③調整池の基本構造



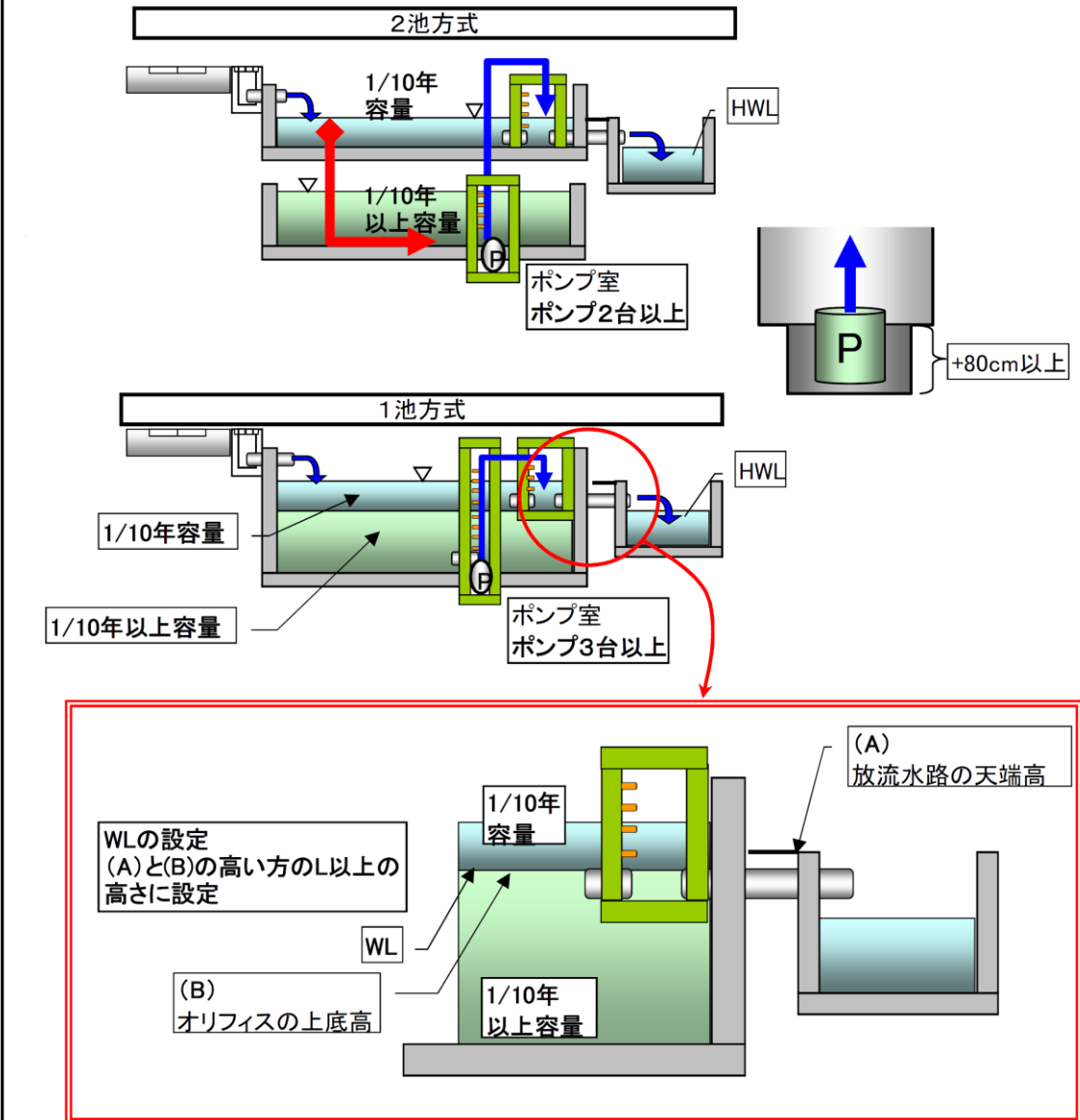
④調整池の余裕高



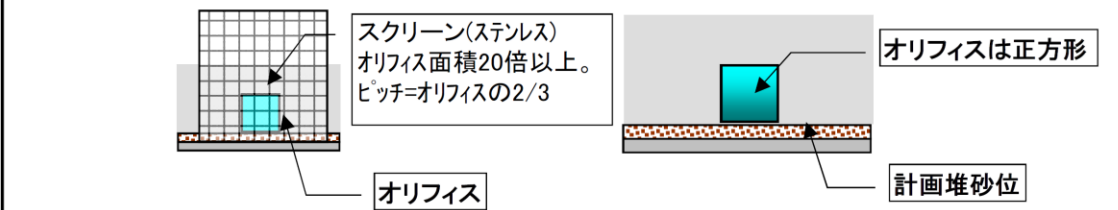
⑤施設平面図 例



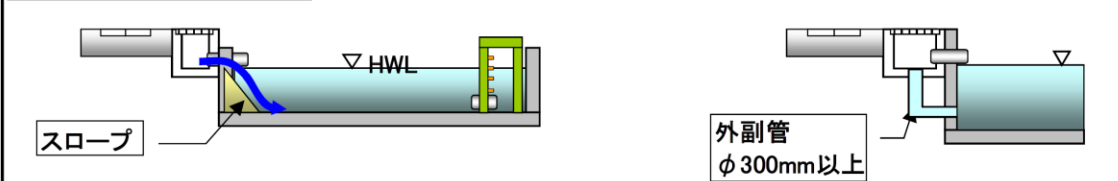
⑥2池方式／1池方式



⑦流出形状



⑧流入管底高／洗掘防止



草津市開発事業の手引き

平成 24 年 10 月	制定	「草津市開発事業の手引き」
平成 26 年 4 月	改定	「草津市開発事業の手引き」
平成 27 年 4 月	改定	「草津市開発事業の手引き」
平成 28 年 4 月	改定	「草津市開発事業の手引き」
平成 29 年 4 月	改定	「草津市開発事業の手引き」
平成 30 年 4 月	改定	「草津市開発事業の手引き」
平成 31 年 4 月	改定	「草津市開発事業の手引き」
令和 2 年 4 月	改定	「草津市開発事業の手引き」
令和 3 年 4 月	改定	「草津市開発事業の手引き」
令和 4 年 4 月	改定	「草津市開発事業の手引き」
令和 5 年 4 月	改定	「草津市開発事業の手引き」
令和 6 年 4 月	改定	「草津市開発事業の手引き」
令和 6 年 9 月	改定	「草津市開発事業の手引き」
令和 7 年 4 月	改定	「草津市開発事業の手引き」
令和 8 年 4 月	改定	「草津市開発事業の手引き」

編集・発行

草津市都市計画部開発調整課

〒525-8588 草津市草津三丁目 13 番 30 号

電話 (077)561-2376
