

## 第5章 開発許可の技術基準等

### 1 開発許可の技術基準（法第33条）

開発許可の技術基準については、良好な市街地の形成を図るため、開発区域に一定水準を保たせることを目的とした基準であり、自己用、自己用外で適用条文が異なる。開発許可を受けるには本条の基準に適合する必要がある。

（表5-1）

| 各号         | 許可基準                   | 許可基準の概要                                                        | 項目別適用条文  |      |              |      |              |      |
|------------|------------------------|----------------------------------------------------------------|----------|------|--------------|------|--------------|------|
|            |                        |                                                                | 建築物      |      | 第一種<br>特定工作物 |      | 第二種<br>特定工作物 |      |
|            |                        |                                                                | 自己用      | 自己用外 | 自己用          | 自己用外 | 自己用          | 自己用外 |
| 1号         | 予定建築物の用途の用途地域への適合      | 当該用途地域等に予定建築物の用途が適合していること。                                     | ○        | ○    | ○            | ○    | ○            | ○    |
| 2号<br>（注1） | 道路、公園、広場等公共空地の規模、構造、配置 | 道路、公園、広場等の公共空地が適当に配置されていること。                                   | 居住用<br>× | ○    | ○            | ○    | ○            | ○    |
|            |                        |                                                                | 業務用<br>○ |      |              |      |              |      |
| 3号         | 排水施設の構造・能力・配置          | 排水施設が下水を有効に排出するとともに、開発区域及び周辺に溢水が生じない構造及び能力で配置されていること。          | ○        | ○    | ○            | ○    | ○            | ○    |
| 4号         | 給水施設の構造・能力・配置          | 給水施設が給水需要に支障を来さない規模及び構造で配置されていること。                             | 居住用<br>× | ○    | ○            | ○    | ○            | ○    |
|            |                        |                                                                | 業務用<br>○ |      |              |      |              |      |
| 5号         | 地区計画等への適合              | 地区計画等が定められている場合はこの計画に適合していること。                                 | ○        | ○    | ○            | ○    | ○            | ○    |
| 6号         | 公共施設、公益的施設、予定建築物の用途の配分 | 周辺の環境の保全及び開発区域の利便が図られるよう配分されていること。                             | △        | ○    | △            | ○    | △            | △    |
| 7号         | 軟弱地盤等の防災、安全措置          | 軟弱地盤、がけ崩れ、出水等のおそれのある土地は地盤改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上の措置がなされていること。（注2） | ○        | ○    | ○            | ○    | ○            | ○    |
| 8号         | 災害危険区域等の除外             | 原則として、開発区域内に災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域が含まれていないこと。   | 居住用<br>× | ○    | ○            | ○    | ○            | ○    |
|            |                        |                                                                | 業務用<br>○ |      |              |      |              |      |

| 各号  | 許可基準        | 許可基準の概要                                                     | 項目別適用条文                              |      |                       |      |                       |      |
|-----|-------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------|-----------------------|------|-----------------------|------|
|     |             |                                                             | 建築物                                  |      | 第一種<br>特定工作物          |      | 第二種<br>特定工作物          |      |
|     |             |                                                             | 自己用                                  | 自己用外 | 自己用                   | 自己用外 | 自己用                   | 自己用外 |
| 9号  | 樹木の保存等の措置   | 開発区域の面積が1ヘクタール以上のものに適用される。植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全等を行うこと。    | ○                                    | ○    | ○                     | ○    | ○                     | ○    |
| 10号 | 緩衝帯の配置      | 開発区域の面積が1ヘクタール以上のものに適用される。騒音、振動等の環境悪化の防止上必要な緑地帯等の緩衝帯を設けること。 | ○                                    | ○    | ○                     | ○    | ○                     | ○    |
| 11号 | 道路、鉄道等の輸送施設 | 開発区域の面積が40ヘクタール以上のものに適用される。輸送便等からみて支障のないこと。                 | ○                                    | ○    | ○                     | ○    | ○                     | ○    |
| 12号 | 申請者の資力      | 申請者に、当該工事に必要な資力と信用があること。                                    | 居住用<br>×※<br>業務用小<br>×※<br>業務用大<br>○ | ○    | 小規模<br>×※<br>大規模<br>○ | ○    | 小規模<br>×※<br>大規模<br>○ | ○    |
| 13号 | 工事施行者の能力    | 工事施行者に、当該工事を完了させる能力があること。                                   | 居住用<br>×※<br>業務用小<br>×※<br>業務用大<br>○ | ○    | 小規模<br>×※<br>大規模<br>○ | ○    | 小規模<br>×※<br>大規模<br>○ | ○    |
| 14号 | 関係権利者の同意    | 開発行為に関する工事の円滑な施行を期するため、原則として全ての権利者の同意を得ること。                 | ○                                    | ○    | ○                     | ○    | ○                     | ○    |

(凡例) ○：適用する      ×：適用しない      △：開発行為の目的に照らし判断  
業務用大及び大規模：1ha以上、業務用小及び小規模：1ha未満  
※：盛土規制法第15条第2項（第34条第2項）のみなし規定が適用となる場合は、開発行為の目的・規模に関わらず適用する。

(注1) 「条例第44条から第46条まで」を満たすものであること。  
景観法第7条第1項に規定する景観行政団体が法第33条第5項に基づく制限を条例で定めた場合は、当該条例による基準を適用する。

(注2) この場合において、開発区域内の土地が盛等規制法に基づく宅地造成等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必要がある。

## 2 都市計画法に基づく開発許可に関する審査基準（法第33条 技術基準）

1994年（平成6年）4月1日制定

○施行・改訂歴 （表5-2）

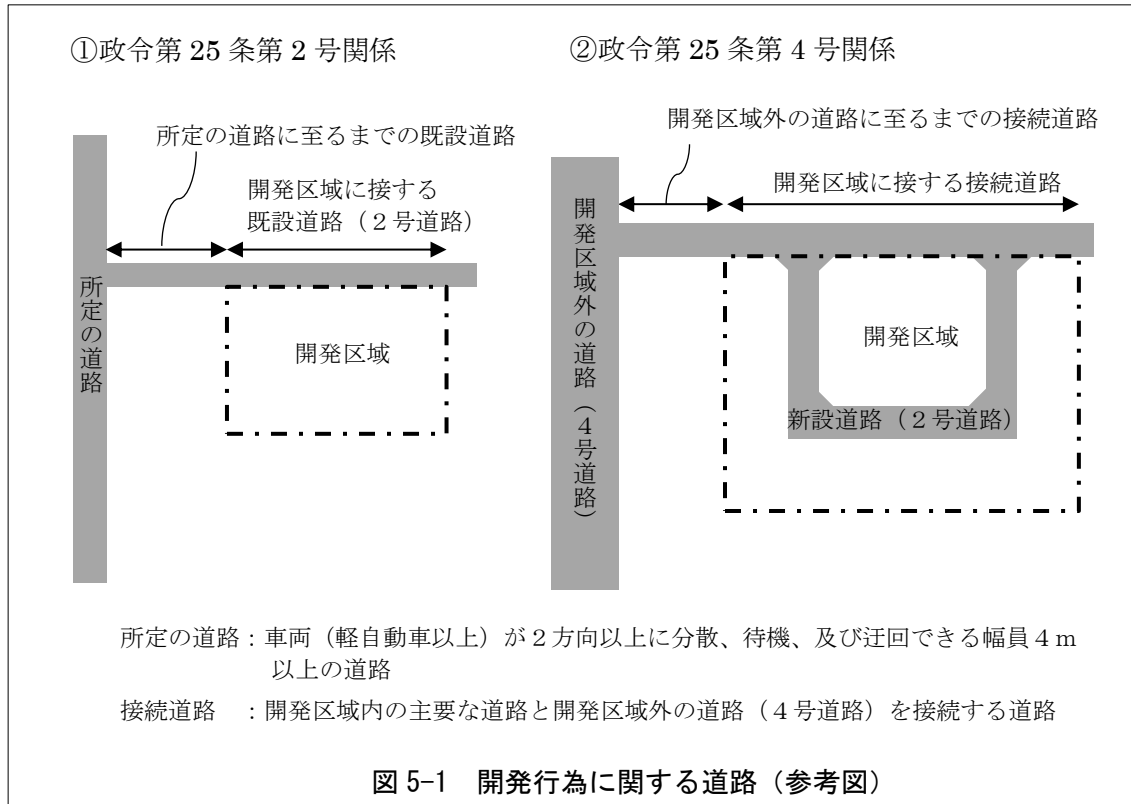
| 法第33条<br>各号  | 基 準                                                           | 施行・改訂日                                                                                   |
|--------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2号           | I 道路に関する審査基準                                                  | 1996年4月1日施行<br>2000年4月1日改訂<br>2000年8月1日改訂<br>2002年4月1日改訂<br>2017年10月1日改訂<br>2020年3月26日改訂 |
| 2号           | II 公園等に関する審査基準                                                | 1994年10月1日施行<br>2018年4月1日改訂                                                              |
| 2号           | III 消防水利に関する審査基準                                              | 1994年10月1日施行<br>2003年4月1日改訂<br>2015年7月1日改訂                                               |
| 3号           | IV 排水施設に関する審査基準                                               | 1994年10月1日施行<br>2018年11月1日改訂                                                             |
| 3号           | V 遊水池等に関する審査基準                                                | 1994年10月1日施行                                                                             |
| 4号           | VI 給水施設に関する審査基準                                               | 1994年10月1日施行                                                                             |
| 6号           | VII 公益的施設の配分に関する審査基準                                          | 1994年10月1日施行                                                                             |
| 7号           | VIII 開発区域の防災及び安全に関する審査基準                                      | 2015年7月1日施行                                                                              |
| 9号           | IX 自然環境等の保全及び育成に関する審査基準                                       | 1994年10月1日施行                                                                             |
| 12号及び<br>13号 | X 申請者の資力及び信用に関する審査基準・<br>工事施行者の工事施行能力に関する審査基準                 | 1994年10月1日施行                                                                             |
| 14号          | XI 開発区域の権利者の同意に関する審査基準                                        | 1994年10月1日施行                                                                             |
|              | 基 準                                                           | 施行・改訂日                                                                                   |
| 法第33条<br>第4項 | XII 住宅の敷地面積の最低限度<br>（強化基準）「藤沢市特定開発事業等に係る手続及<br>び基準に関する条例第46条」 | 2008年12月26日施行                                                                            |
|              | 基 準                                                           | 施行・改訂日                                                                                   |
| 法第37条        | XIII 建築制限解除に関する審査基準                                           | 1994年10月1日施行                                                                             |

## I 道路に関する審査基準（法第 33 条第 2 号）

### 1. 道路の全般的基準（政令第 25 条第 1 号）

道路については、次の事項に留意して設計すること。

- (1) 開発区域内に設置する道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外にある既設道路の機能を阻害するものでないこと。また、これら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こと。
- (2) 道路の構造については、この審査基準に定めるもののほか、道路法その他関係法令等の基準に準じて計画すること。



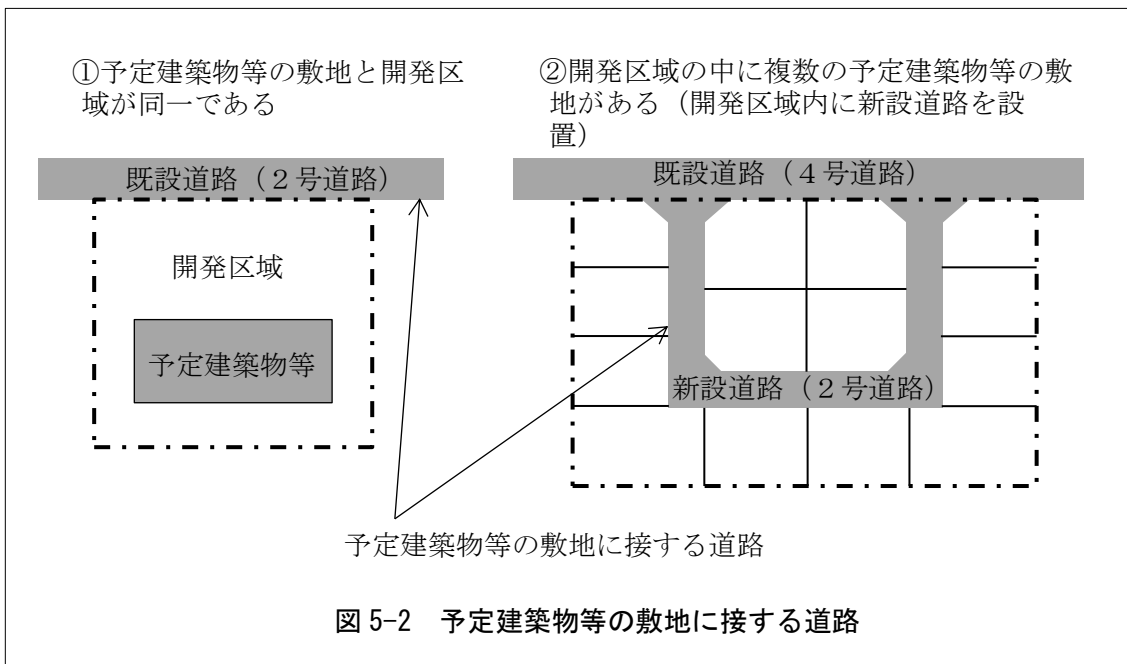
## 2. 予定建築物等の敷地に接する道路（政令第 25 条第 2 号：2号道路）

### (1) 予定建築物等の敷地に接する道路（政令第 25 条第 2 号）

政令第 25 条第 2 号では、「予定建築物等の敷地に接する道路」（以下「2号道路」という。）の幅員（L型側溝を含む有効幅員をいう。ただし、法面等通行上有効でない部分を除く。以下同じ。）を規定している。

予定建築物等の敷地と開発区域との関係は、次の①又は②となる。

- ① 予定建築物等の敷地と開発区域が同一である。
- ② 開発区域の中に複数の予定建築物等の敷地がある。



この予定建築物等の敷地のそれぞれが、2号道路に接していなければならない、この場合の幅員は省令第 20 条により次のとおりとする。

表 5-2-1 省令第 20 条（2号道路）

| 予定建築物等の用途、敷地の規模                    | 接する道路の幅員 |
|------------------------------------|----------|
| ①住宅の敷地                             | 6.0m以上   |
| ②住宅以外の建築物で 1,000 m <sup>2</sup> 未満 |          |
| ③第一種特定工作物で 1,000 m <sup>2</sup> 未満 |          |
| ④上記①②③以外                           | 9.0m以上   |

- ※ 建築物の建築又は附属建築物のある特定工作物の建設の用に供する目的で行われる開発行為において、開発区域に接する道路は、建築基準法第 42 条に規定する道路であること。
- ※ 2 以上の道路が接する予定建築物の敷地等において、次のいずれにも該当する既設道路には、政令第 25 条第 2 号を適用しないこととする（この場合においても、建築基準法第 42 条第 2 項による道路後退幅員を確保する）。
  - a 政令第 25 条第 2 号の規定を満足する道路が他にあること。
  - b 当該既設道路の境界線に沿って塀を築造する等、当該既設道路に接する全ての敷地から明らかに車両が進入できないと認められること。
  - c 当該既設道路に主要な道路が接続しないこと。

## (2) 開発区域内に新設道路を設置する場合の道路

(政令第25条第2号括弧書：小区間道路)

開発区域内に新設道路（2号道路）を設置する場合、省令第20条に規定する幅員（表5-2-1参照）以上の道路を配置するものとする。ただし、政令第25条第2号括弧書に規定されている「小区間で通行上支障がない場合」として、次に該当する場合はこの限りではない。

- ① 予定建築物等の敷地が新設道路に接する場合は、当該道路が表5-2-2及び表5-2-3に掲げる予定建築物、開発区域の規模等及び道路の延長の区分に応じた新設道路幅員（当該道路と一体的に機能する開発区域の周辺の道路の幅員が同表右欄に定める値を超える場合には、当該幅員）で整備されること。
- ② 予定建築物等の敷地が既設道路に接する場合は、当該道路が表5-2-4に掲げる開発区域の規模等及び道路の延長の区分に応じた既設道路幅員が整備され、かつ、表中に掲げる道路に接すること。

表5-2-2（予定建築物等が住宅）（条例第44条、別表第7関係）

| 開発区域の規模等             |                  | 道路の延長        | 道路の幅員  |
|----------------------|------------------|--------------|--------|
| 階数が2以下の共同住宅又は一戸建ての住宅 | 2,000㎡未満         | 70m以下        | 4.5m以上 |
|                      |                  | 70mを超え100m以下 | 5.0m以上 |
|                      | 2,000㎡以上3,000㎡未満 | 100m以下       | 5.0m以上 |
| 階数が3以上の共同住宅          | 1,000㎡未満         | 70m以下        | 4.5m以上 |
|                      |                  | 70mを超え100m以下 | 5.0m以上 |
|                      | 1,000㎡以上3,000㎡未満 | 100m以下       | 5.0m以上 |

※ 3,000㎡以上については表5-2-1省令第20条（2号道路）を参照

※ 長屋は共同住宅と同様に扱う（以下、別表において同じ）。

表5-2-3（予定建築物等が住宅以外）

| 開発区域の規模等         | 道路の延長  | 道路の幅員  |
|------------------|--------|--------|
| 1,000㎡未満         | 70m以下  | 4.5m以上 |
| 1,000㎡以上2,000㎡未満 | 100m以下 | 5.0m以上 |
| 2,000㎡以上3,000㎡未満 | 100m以下 | 6.0m以上 |

※ 3,000㎡以上については表5-2-1省令第20条（2号道路）を参照

表 5-2-4（全ての予定建築物等）

| 開発区域の規模等                          | 既設道路の延長       |                            |
|-----------------------------------|---------------|----------------------------|
|                                   | 100m以下        | 100mを超える                   |
| 1,000 m <sup>2</sup> 未満           | 一方後退 4.0m以上※1 | 表 5-2-1 省令第 20 条（2号道路）に準ずる |
| 1,000 m <sup>2</sup> 以上<br>1ha 未満 | 有効幅員 4.0m以上※2 |                            |

※1 開発区域の規模等が 1,000 m<sup>2</sup>未満の場合は、開発区域に接する既設道路の幅員を有効幅員 4 m に拡張することにより、既設道路の有効幅員が 4 m であるものとみなす。なお、この場合においても開発区域の規模等が 500 m<sup>2</sup>以上となる開発区域に接する既設道路は、車両通行可能な建築基準法の道路で、所定の道路に至るまでの有効幅員が 1.8m 以上であること。

※2 開発区域の規模等が 1,000 m<sup>2</sup>以上となる開発区域に接する既設道路は、車両通行可能な建築基準法の道路で、所定の道路に至るまでの有効幅員が 4 m 以上であること。

なお、新設道路の築造後も周辺の建築物が建築基準法（建ぺい率、容積率、道路斜線）の規定に適合するよう計画すること。

(3) 開発区域に既設道路が接する場合の道路(政令第25条第2号ただし書)

開発区域内に新設道路がなく、既設道路を2号道路として行う開発行為については、次のいずれかに該当する場合は政令第25条第2号ただし書を適用する。なお、同ただし書の規定は、予定建築物が多数の車両の出入りが見込まれる施設（デパート、トラックターミナル等の大規模な商業、流通業務施設等）については適用しない。

- ① 開発区域内に敷地の分割がある場合は、表5-2-5及び表5-2-6に掲げる開発区域の規模等に応じた既設道路幅員が整備され、かつ、所定の道路までの有効幅員を確保していること。
- ② 一敷地の単体的な開発行為である場合は、表5-2-7に掲げる開発区域の規模等に応じた既設道路幅員が整備され、かつ、所定の道路までの有効幅員を確保していること。

表5-2-5（予定建築物等が住宅）

| 開発区域の規模等             |                                                    | 開発区域に接する<br>既設道路の整備幅員 | 所定の道路に至るまでの<br>既設道路の幅員 |
|----------------------|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| 階数が2以下の共同住宅又は一戸建ての住宅 | 1,000 m <sup>2</sup> 未満                            | 一方後退<br>4.0m以上        | 有効幅員 1.8m以上※1          |
|                      | 1,000 m <sup>2</sup> 以上<br>2,000 m <sup>2</sup> 未満 | 一方後退<br>4.5m以上        | 有効幅員 4.0m以上            |
|                      | 2,000 m <sup>2</sup> 以上<br>3,000 m <sup>2</sup> 未満 | 一方後退<br>5.0m以上        |                        |
|                      | 3,000 m <sup>2</sup> 以上<br>1ha 未満                  | 一方後退<br>6.0m以上        |                        |
| 階数が3以上の共同住宅          | 1,000 m <sup>2</sup> 未満                            | 一方後退<br>4.0m以上        | 有効幅員 1.8m以上※1          |
|                      | 1,000 m <sup>2</sup> 以上<br>3,000 m <sup>2</sup> 未満 | 一方後退<br>5.0m以上        | 有効幅員 4.0m以上            |
|                      | 3,000 m <sup>2</sup> 以上<br>1ha 未満                  | 一方後退<br>6.0m以上        |                        |

- ※1 開発区域の規模等が1,000 m<sup>2</sup>未満の場合は、開発区域に接する既設道路の幅員を有効幅員4mに拡幅することにより、既設道路の有効幅員が4mであるものとみなす。なお、この場合においても開発区域の規模等が500 m<sup>2</sup>以上となる開発区域に接する既設道路は、車両通行可能な建築基準法の道路で、所定の道路に至るまでの有効幅員が1.8m以上であること。(表5-2-6、表5-2-7において同じ)。

表 5-2-6（予定建築物等が住宅以外）

| 開発区域の規模等                                           | 開発区域に接する<br>既設道路の整備幅員 | 所定の道路に至るまでの<br>既設道路の幅員 |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| 1,000 m <sup>2</sup> 未満                            | 一方後退<br>4.5m以上        | 有効幅員 1.8m以上※1          |
| 1,000 m <sup>2</sup> 以上<br>2,000 m <sup>2</sup> 未満 | 一方後退<br>5.0m以上        | 有効幅員 4.0m以上            |
| 2,000 m <sup>2</sup> 以上<br>3,000 m <sup>2</sup> 未満 | 一方後退<br>6.0m以上        |                        |
| 3,000 m <sup>2</sup> 以上<br>1ha 未満                  | 一方後退<br>9.0m以上        |                        |

表 5-2-7（一敷地の単体的な開発行為）

| 開発区域の規模等                                           | 開発区域に接する<br>既設道路の整備幅員 | 所定の道路に至るまでの<br>既設道路の幅員 |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| 1,000 m <sup>2</sup> 未満                            | 一方後退 4.0m以上           | 有効幅員 1.8m以上※1          |
| 1,000 m <sup>2</sup> 以上<br>3,000 m <sup>2</sup> 未満 | 一方後退 5.0m以上<br>※2※3   | 有効幅員 4.0m以上            |
| 3,000 m <sup>2</sup> 以上<br>1ha 未満                  | 一方後退 6.0m以上<br>※3     |                        |

※2 1,000 m<sup>2</sup>以上 3,000 m<sup>2</sup>未満の場合、規定の整備幅員を含め、幅員 6 m 以上を通行可能な道路状に整備すること。

※3 開発区域が前面道路に接する部分の長さが整備幅員に満たない場合は、その接する部分を含んだ延長を整備幅員以上に整備すること。

3. 主要な道路が接続する道路（政令第 25 条第 4 号）

(1) 主要な道路が接続する開発区域外の道路（政令第 25 条第 4 号）

政令第 25 条第 4 号では、「開発区域内の主要な道路（新設道路）が接続する開発区域外の道路」（以下「4 号道路」という。）について規定している。

4 号道路は、車両が 2 方向以上の分散、待機及び迂回できる道路で、その幅員は、主として住宅の建築の用に供する目的で行なう開発行為にあつては 6.5m 以上、その他にあつては 9.0m 以上とする。

表 5-2-8 政令第 25 条第 4 号（4 号道路）

| 開発行為の種別                  | 4 号道路の幅員 |
|--------------------------|----------|
| 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為 | 6.5m 以上  |
| その他の開発行為                 | 9.0m 以上  |

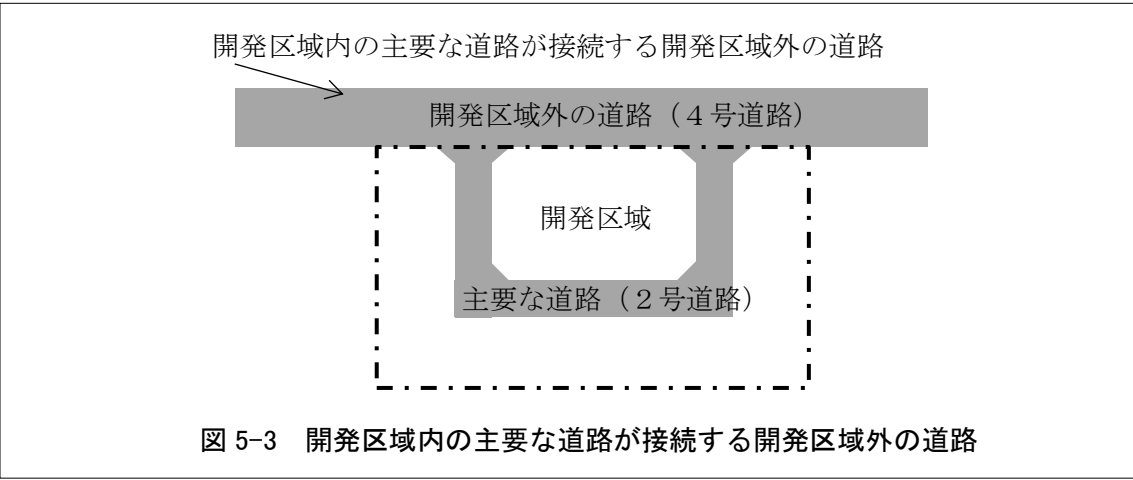


図 5-3 開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路

(2) 主要な道路と開発区域外の道路を接続する道路（政令第25条第4号括弧書）

開発区域内の道路を表5-2-8に定める道路に接続することが困難な場合は、開発区域内の主要な道路と開発区域外の道路を接続する道路（以下「接続道路」という。）は、表5-2-9及び表5-2-10に掲げる予定建築物の用途、開発区域の規模等に応じ、表中の幅員以上の幅員を有するものでなければならず、かつ、同表に掲げる開発の規模等に応じて、開発区域に接する既設道路を拡幅整備するものとする。

なお、予定建築物が多数の車両の出入りが見込まれる施設（デパート、トラックターミナル等の大規模な商業、流通業務施設等）には適用しない。

表5-2-9（予定建築物等が住宅）

| 開発区域の規模等                                           | 開発区域に接する接続道路の拡幅幅員 | 開発区域外の道路に至るまでの接続道路の幅員 |
|----------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|
| 1,000 m <sup>2</sup> 未満                            | 一方後退 4.0m以上       | 有効幅員 1.8m以上※1         |
| 1,000 m <sup>2</sup> 以上<br>2,000 m <sup>2</sup> 未満 | 一方後退 4.5m以上       | 有効幅員 4.0m以上           |
| 2,000 m <sup>2</sup> 以上<br>3,000 m <sup>2</sup> 未満 | 一方後退 5.0m以上       |                       |
| 3,000 m <sup>2</sup> 以上<br>1ha 未満                  | 一方後退 6.0m以上       |                       |

※1 開発区域の規模等が 1,000 m<sup>2</sup>未満の場合は、開発区域に接する既設道路の幅員を有効幅員 4 mに拡幅することにより、既設道路の有効幅員が 4 mであるものとみなす。なお、この場合においても開発区域の規模等が 500 m<sup>2</sup>以上となる開発区域に接する既設道路は、車両通行可能な建築基準法の道路で、開発区域外の道路に至るまでの有効幅員が 1.8m 以上であること。（表5-2-10において同じ）。

表5-2-10（予定建築物等が住宅以外）

| 開発区域の規模等                                           | 開発区域に接する接続道路の拡幅幅員 | 開発区域外の道路に至るまでの接続道路の幅員 |
|----------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|
| 1,000 m <sup>2</sup> 未満                            | 一方後退 4.5m以上       | 有効幅員 1.8m以上※1         |
| 1,000 m <sup>2</sup> 以上<br>2,000 m <sup>2</sup> 未満 | 一方後退 5.0m以上       | 有効幅員 4.0m以上           |
| 2,000 m <sup>2</sup> 以上<br>3,000 m <sup>2</sup> 未満 | 一方後退 6.0m以上       |                       |
| 3,000 m <sup>2</sup> 以上<br>1ha 未満                  | 一方後退 9.0m以上       |                       |

#### 4. 歩車道分離（政令第25条第5号、省令第24条第7号）

政令第25条第5号において、「開発区域内の幅員9m以上の道路は、歩車道が分離されていること」としており、また、省令第24条第7号では「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」ことが規定されている。

幅員9m以上の道路については、有効幅員が2.0m以上となる歩道を設置し、歩道と車道は縁石等により分離すること。また、歩道は車椅子、乳母車及び高齢者等が容易に利用できるよう歩道ごとに両端を切り下げる構造とすること。

※歩道幅員（有効幅員）は、歩道の形式や路上施設により幅員加算の場合があり、幅員構成については別途協議による（道路構造令の解説と運用第11条等を参照）。

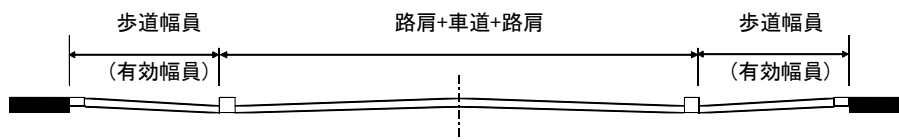


図 5-4 歩車道の構成（断面例）

#### 5. 道路構造及び横断勾配（法第33条第1項第2号、省令第24条第1号、条例第44条2号ア）

省令第24条第1号において、「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」が規定されている。

##### (1) 道路の構造

開発区域内に設置する道路は、アスファルト・コンクリート又はセメント・コンクリートによる舗装とする。ただし、安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさないと市長が認めるときは、この限りでない。

なお、避難通路については、アスファルト・コンクリート舗装、セメント・コンクリート舗装又はこれに準じたものとする。

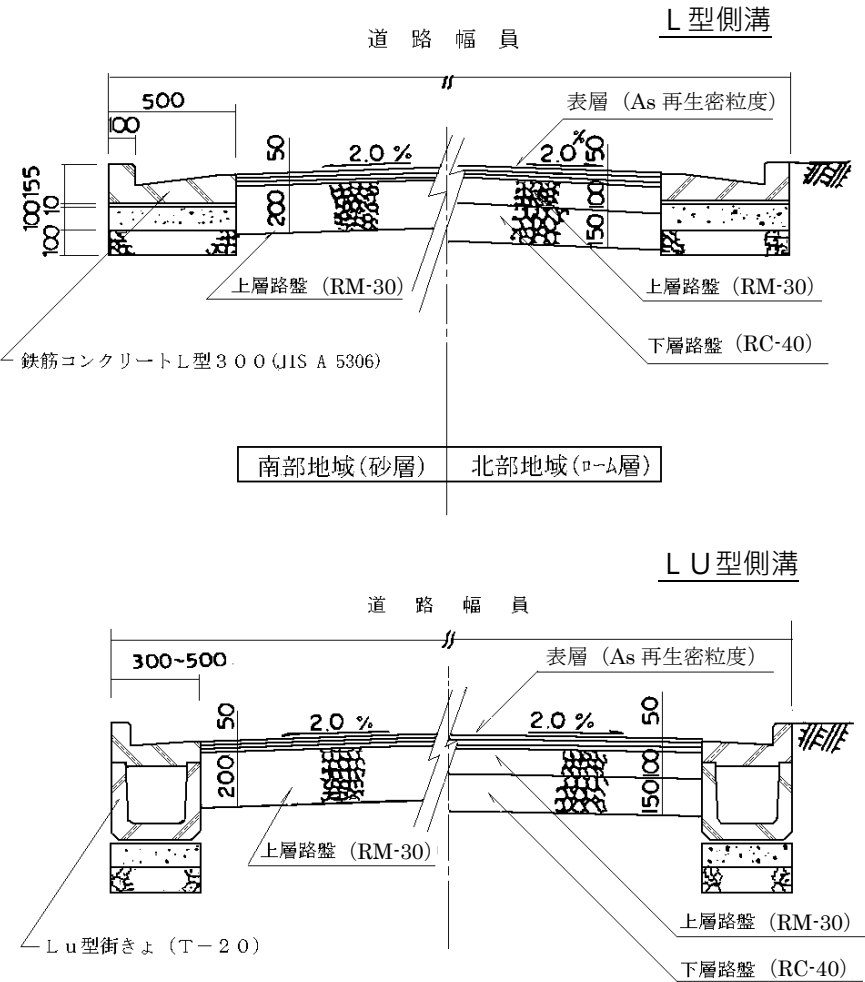


図 5-5 道路標準断面図

(2) 道路の横断勾配

道路の横断勾配は、片勾配を付ける場合を除き、次のとおりとする。

表 5-2-11

| 区分 | 勾配                     |
|----|------------------------|
| 車道 | 1.5～2.0%               |
| 歩道 | 2.0%（透水性舗装の場合は 1.0%以下） |

※ 片勾配となる場合等は、道路管理者等と別途協議によるものとする。

(3) 車両の出入り口

開発区域内の歩道に車両の出入り口を設ける場合は、藤沢市車両出入り口設置基準によること。

(4) 橋梁

橋梁の設計は、A活荷重で行うこと。ただし、大型車の交通量が多い場合等、必要があると認められる場合は、B活荷重とすること。

(5) 防護施設

落石、崩土等により交通に支障を及ぼす又は道路の構造に損傷を与える恐れがあると認める箇所には、適切な法面保護工として、擁壁その他落石防止柵等を設けること。

(6) 交通安全施設

交通事故の防止を図るため必要な安全施設等、その他これらに類する施設を設けること。

(7) 電柱

開発区域に設置する道路又は開発区域に接する道路に、既設の電柱等がある場合には、宅地内に移設すること。また、電柱等は道路内に建柱してはならない。

## 6. 道路の雨水排水（省令第24条第2号）

---

雨水を有効に排出する排水施設は、次のとおりとする。

- (1) 道路の排水施設は、開発区域から接続可能な下水道管が整備されている場合はL型側溝によるものとし、開発区域から接続可能な下水道管が整備されておらず、開発区域に接する既存の道路排水施設に接続する場合はLU型側溝で行うこと。
- (2) L型側溝による場合は、次のいずれにも該当すること。
  - ①道路の幅員及び勾配等を考慮して、雨水浸透枳（概ね20m毎）を設けること。
  - ②雨水浸透枳の底部には、管内への土砂流入を防止するため、取付管底より15cmの砂溜を設けること。
  - ③雨水枳と本管との取付管は管径150mm以上とし、本管との接続にあたっては、可とう性支管を使用すること。
  - ④取付管は硬質塩化ビニール管を使用すること。
- (3) LU型側溝による場合は、次のいずれにも該当すること。
  - ①道路の幅員及び勾配等を考慮し雨水浸透枳（概ね10m毎）を設けること。
  - ②終端には集水枳又は浸透枳を設置し、既存の道路排水施設に接続すること。
  - ③集水枳と既存の道路排水施設との取付管は管径150mm以上とすること。
  - ④取付管は硬質塩化ビニール管を使用すること。
  - ⑤LU側溝の屈折部は、維持管理用にグレーチング蓋を設置すること。

なお、排水可能な下水道及び道路排水施設がない場合は、周辺に溢水等による被害が生じないよう浸透施設（有孔管を用いたLO側溝等）を設置する等の措置を講ずること。

また、道路勾配等の状況に応じて、横断グレーチング側溝を設置すること。

## 7. 道路の縦断勾配（省令第24条第3号、条例第44条第2号イ）

---

道路の縦断勾配は、原則として9%以下とすること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、滑止めの措置が講じられた舗装とし、12%以下とすること。

## 8. 階段状道路（省令第24条第4号）

---

開発区域内の道路は、原則として階段状でないこと。ただし、歩行者専用の通路で、通行の安全上支障がないものであり、次に掲げる全てに該当する場合は階段状道路とすることができる。

- ① 開発区域内の全ての予定建築物等の敷地が、車両の通行上支障がない道路から利用可能な計画であること。
- ② 構造はコンクリート等の耐久材料とし、幅員は4.0m以上、踏面30cm以上、蹴上16cm以下、蹴込みは2cm以下とし、高さ3.0m以内毎に踏幅1.2m以上の踊場を設置すること。
- ③ 手摺りを連続（階段の終始点は30cm以上水平に延長）して設け、滑り降り防止（突起物の設置等）の措置を行う。なお、終始点の手摺りの端部は下方又は壁面方向に曲げて設置すること。
- ④ 自転車用スロープ（降車手押し用、幅員1.0m以上、2箇所の場合は0.5m以上）を設置すること。
- ⑤ 階段道路の起終点と道路との接続は、踏幅1.2m以上の平坦部を確保すること。
- ⑥ 階段道路の起終点には、車止めを設置すること。

## 9. 袋路状道路（省令第24条第5号）

開発区域内の道路の形態を袋路状としてはならない。ただし、開発区域の形状又は開発区域の周辺の状況により、やむを得ず通り抜けとすることができない場合で、次に該当する場合においては、この限りでない。

(1) 避難上及び車両の通行上支障がないものとして、次のいずれかに該当するものであること。なお、開発区域の規模等が1ha以上である場合は、適切な位置に幅員2.0m以上の避難通路を設置すること。

- ① 道路の幅員が4.5m以上で、道路の延長（既存の道路幅員6m未満の袋路状道路に接続する場合は、既存の袋路状道路の起点からの延長を含む。）が35mを超える場合であって、かつ、終端及び35m以内ごとに自動車の転回広場が設けられている場合。
- ② 道路の幅員が4.5m以上で、道路の延長（既存の道路幅員6m未満の袋路状道路に接続する場合は、既存の袋路状道路の起点からの延長を含む。）が35m以下の場合。（道路の終端においては、転回広場の設置に努めるものとする。）
- ③ 道路の幅員が6m以上の場合。（道路の終端においては、転回広場の設置に努めるものとする。）

(2) 転回広場の形状は、次のいずれにも該当するものであること。

- ① 転回広場の形状は、図5-6及び図5-7に示すものであること。なお、規定された長さを超えるものは、転回広場ではなく2号道路の延長として扱う。
- ② 転回広場の奥行きは、表5-2-12に掲げる新設道路の幅員に応じた表中の長さであること。
- ③ 転回広場の幅員は、新設道路の幅員と同一とする。ただし、道路延長経路にあたらな部分については幅員4.5m以上とすることができる。
- ④ 隅切り長については「10. 街角の切取り」に準ずるものとする。

※ 当該基準で築造された転回広場は、予定建築物等の敷地に接する2号道路とみなす。

表 5-2-12 新設道路幅員と転回広場延長の相関表

| 新設道路の幅員<br>A  | 4.5m | 5.0m             | 5.5m             | 6.0m             |
|---------------|------|------------------|------------------|------------------|
| 転回広場の奥行き<br>B | 5.5m | 5.0m以上<br>5.5m以下 | 4.5m以上<br>5.5m以下 | 4.0m以上<br>5.5m以下 |

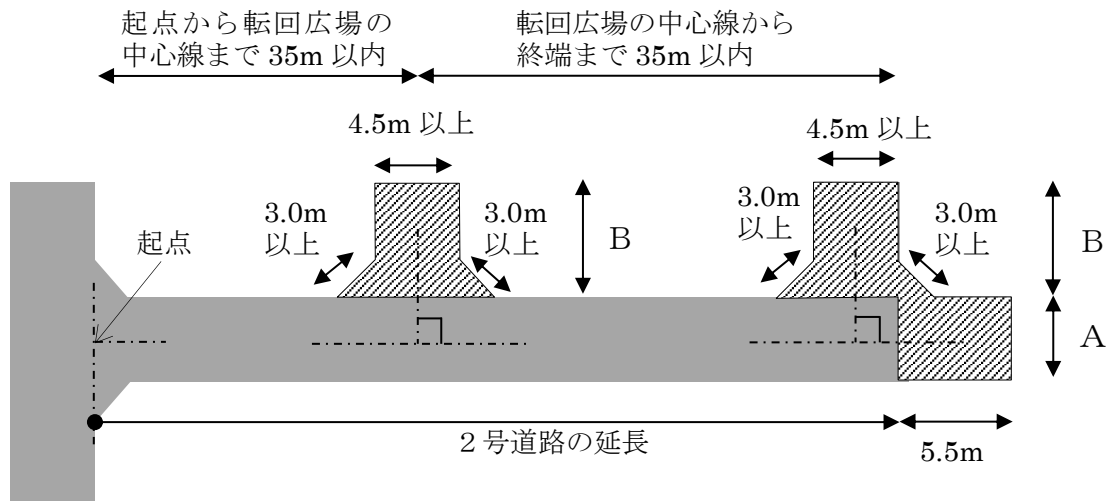


図 5-6 終端の転回広場（L型）

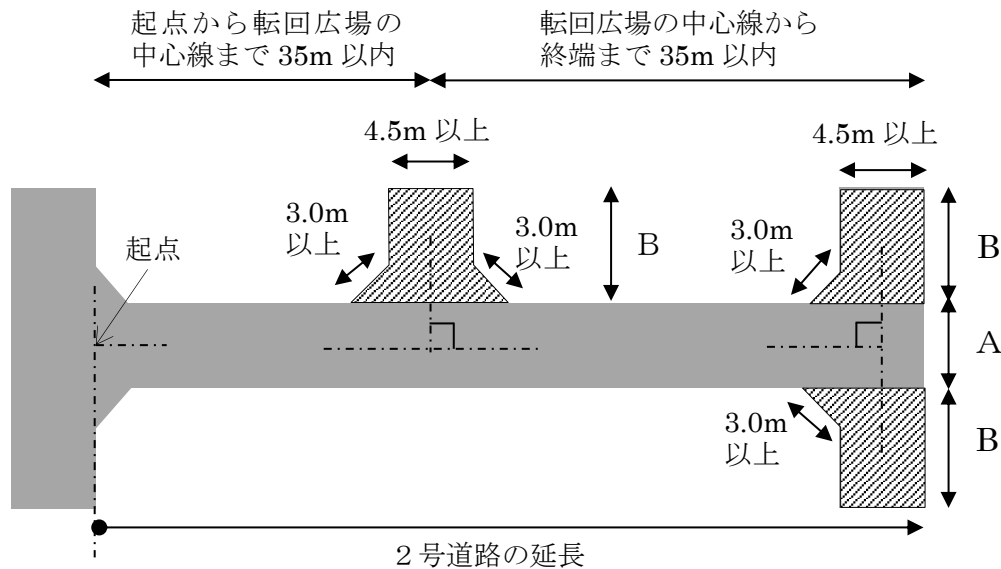


図 5-7 終端の転回広場（T型）

※ 既設道路が幅員 6 m 未満の袋路状道路である場合は、既設の袋路状道路の起点から転回広場及び転回広場から次の転回広場までの距離がそれぞれ 35m 以内となるよう表 5-2-12 に規定する転回広場（既設道路部分については転回機能を有する道路を含む）を設置すること。ただし、周辺に既に建築物が建ち並んでいるなど、転回広場の整備が著しく困難であるとみとめられる場合は、開発区域内の最も接続道路に近い位置に上記に規定する転回広場を設置すること。この場合において、当該転回広場からさらに道路を延長する場合は図 5-6 及び図 5-7 に従い、規定の転回広場及び終端広場を設置すること。

## 10. 街角の切取り（省令第 24 条第 6 号、条例第 44 条第 3 号）

道路の街角の切取りは、次のとおりとする。

ア 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曲がり角は、当該道路の両端が街角の切取りの長さが 3m 以上である構造とする。ただし、当該道路の交差角が 120 度以上であり、かつ、その交差部分から直近の屈曲部までの長さが 3m 以上である場合は、この限りでない。



## Ⅱ 公園等に関する審査基準（法第 33 条第 2 号）

### 1. 公園等の配置（政令第 25 条第 6 号及び第 7 号、条例第 45 条）

- (1) 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、次に定めるとおりとする。
- ア 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において設置すべき施設の種類の、公園とする。
  - イ 開発区域の面積が 0.3 ヘクタール以上 2 ヘクタール未満の開発行為にあつては、設置すべき公園、緑地又は広場の数は、1 とする。
  - ウ 開発区域の面積が 2 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、設置すべき公園、緑地又は広場の 1 箇所当たりの面積の最低限度は、1,000 平方メートルとする。
  - エ 設置すべき公園の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度は、共同住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては 6 パーセント、一戸建ての住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては 5 パーセントとする。
  - オ 設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度は、住宅以外の建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては 5 パーセントとする。
- (2) 開発区域の面積が 5 ヘクタール以上の開発行為にあつては、次に定めるとおりとする。
- ア 設置すべき公園、緑地又は広場の 1 箇所当たりの面積の最低限度は、1,000 平方メートルとする。
  - イ 設置すべき公園の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度は、共同住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては 6 パーセント、一戸建ての住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては 5 パーセントとする。
  - ウ 設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度は、住宅以外の建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては 5 パーセントとする。

### 2. 公園の出入口及び安全確保（政令第 29 条、省令第 25 条第 1 号及び第 2 号）

- (1) 公園には、原則として 2 箇所以上の出入口を設置し、出入口には車止めを設置するものとする。また、車止めは南京錠により、取り外し可能な構造のものとする。ただし、明らかに車等の通行が不可である場合は取り外しが出来ない構造でもよいものとする。
- (2) 公園には、公園の境界明示及び利用者の危険防止のため、出入口以外の敷地外周に柵やメッシュフェンスを設置するものとする。横断防止を目的とする場合は高さ 0.9 メートル、転落防止を目的とする場合は高さ 1.2 メートル以上とする。擁壁等の天端に転落防止柵を設置する際は、「羽根出し」を設けるものとする。

### 3. 公園の形状及び勾配（政令第29条、省令第25条第3号）

---

- (1) 公園の形状は、公園施設の有効的な配置、災害時の避難場所及び防犯の観点より、道路から見通しの良い公園形状とし、平坦かつ正形又は矩形とする。
- (2) 公園の最小幅は、最大幅の3分の1以上とし、かつ、最小幅（道路交差における角切り部は含まず）は10メートル以上とする。
- (3) 公園内の造成については、施設計画に適した土質の確保に努め、雨水や土砂が道路や隣接地に流出しない形状とする。
- (4) 公園の敷地は、公園利用者の安全、維持・管理及び災害防止上、必要に応じて擁壁や土留め、芝張り、その他緑化工法等により、十分な保護を図るものとする。なお、公園内の構造物（擁壁・階段等）は、高さが2メートル以下、法面は30度勾配未満とし、遊水池機能を兼ねた堀割式の公園にはしないものとする。
- (5) 園路の縦断勾配は原則として5パーセント以下（やむを得ないと市長が認める場合は8パーセント以下）とする。
- (6) 園路の横断勾配は1パーセント以下（やむを得ないと市長が認める場合は2パーセント以下）とする。
- (7) 公園内に広場を設ける場合の素材は、芝生もしくはダスト舗装を基本とし、広場表面の排水勾配は0.5パーセントを標準とする。
- (8) 公園内に階段を設置する場合は、踏面35センチメートル以上、蹴上15センチメートル以内とする。

### 4. 公園の排水施設（政令第29条、省令第25条第4号）

---

- (1) ダスト広場を設ける場合は、縁石等で広場を区切り、地下に適切な間隔で暗渠設備（有孔管）を設け、集水桝等へ接続するものとする。
- (2) 公園内の植栽帯、園路及び広場等の区切りは、公園用ブロック等を使用し、出入口等から土砂や雨水の流出がない構造とする。
- (3) 集水桝、U型側溝を設置する場合は、雨水排水管にて、自然流下の上で公園外の公共下水道へ接続を行うものとする（浸透型も同様）。なお、雨水排水設備は事前に下水道管理者と十分協議を行うものとする。
- (4) 雨水排水管の口径は、150ミリメートル以上とする。

### 5. その他の技術的細目（法第33条第1項）

---

- (1) 公園は、主として住民の戸外における休息、鑑賞、運動、その他のレクリエーション及び非常時における避難の用に供するために整備するものとし、開発区域又は開発区域周辺の土地利用状況を勘案し、開発区域外の住民も利用しやすい位置に公園を配置する（原則として開発区域の中央の位置に配置するものとする）。
- (2) 公園は、2面以上道路（道路法に基づく道路で幅員が4メートル以上のもの）に接するものとする。なお、2面以上道路に接することが不可能な場合には、道路に15メートル以上接するものとする。また、交通量の多い幹線道路に面しないこと。
- (3) 園路の構造は、公園景觀に配慮した素材を用いるものとする（平板ブロック、インターロッキングブロック、脱色系As等）。
- (4) 1,500平方メートルを超える公園については、運動のできる独立した広場を設置するものとする。
- (5) 運動広場に関しては、芝生やダスト舗装で仕上げるものとする。

- (6) 公園の規模を考慮する中で、周遊可能な園路(遊歩道)の設置を行うものとする。  
(7) 公園内における植栽面積については、公園面積の30パーセント以上を確保し、次に掲げる本数を参考に計画するものとする。

表 5-2-14 (公園面積100平方メートル当たり)

| 区分 | 樹 高                 | 本数  |
|----|---------------------|-----|
| 高木 | 2.5メートル以上           | 2本  |
| 中木 | 1.5メートル以上 2.5メートル未満 | 1本  |
| 低木 | 0.5メートル以上 1.5メートル未満 | 50本 |

(注：生垣の中木本数は上表に含まれない)

- (8) 公園と住宅等の敷地が接する箇所は、緩衝緑地として生垣植栽を行うことを原則とする。  
(9) 植栽帯の標準幅員は2メートルとし、公園の施設配置等に応じて整備を行うものとする。  
(10) 公園の敷地内に既存樹木が存する場合は、保存するよう努めるものとする。やむを得ず伐採を行う際は、原則として抜根も行い適切に処分を行うものとする。  
(11) 公園の出入口部周辺は、見通しを確保できる植栽計画を行うものとする。  
(12) 隣地に近接する植栽は、樹木の生長速度を考慮した植栽計画を行うものとする。  
(13) 公園の出入口のうち、少なくとも1箇所については、車いす等の利用及び管理用車両が進入できる構造とする。また、その際の出入口の段差は2センチメートル以下とする。  
(14) 管理用車両(2～4トン・トラック程度)が進入できる構造の出入口は、有効幅員3メートル以上とする。  
(15) 公園の出入口は、道路以外に対して設けてはならない。ただし、公共施設用地(市管理地)に対して設ける場合はこの限りではない。  
(16) 公園の出入口周辺は、公園景観等に配慮し、インターロッキングブロック舗装及び平板舗装等を用いるものとする。  
(17) 照明灯は、1灯以上を設置し、園内の最低照度が0.5ルクス以上となるものとする。なお、柱及び灯具は、LED照明とし、分電盤にて自動調光が可能なものとする。電気ケーブルは地下埋設とし、埋設箇所については埋設テープを布設するものとする。また、照明灯の灯数については、照度分布図に基づき決定するものとする。  
(18) 公園施設については、ユニバーサルデザイン対応とするよう努めるものとする。  
(19) 市に帰属する公園については、公園管理者の基準に準じて計画するものとする。  
(20) 公園施設及び構造の詳細については、都市公園法等関係法令のほか次の図書等を参考にするものとする。

- ア 都市公園技術標準解説書((社)日本公園緑地協会)  
イ 造園施工管理技術編((社)日本公園緑地協会)  
ウ 都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン(国土交通省)  
エ みんなのバリアフリーまちづくり整備ガイドブック(神奈川県)  
オ ユニバーサルデザインによるみんなのための公園づくり(社)日本公園緑地協会  
カ 都市公園における遊具の安全確保に関する指針(国土交通省)  
キ 遊具の安全に関する基準((社)日本公園施設業協会)  
ク 排水設備ハンドブック(藤沢市)  
ケ 電気設備に関する技術基準を定める省令(経済産業省)

### Ⅲ 消防水利に関する審査基準（法第33条第2号）

#### 1 条件

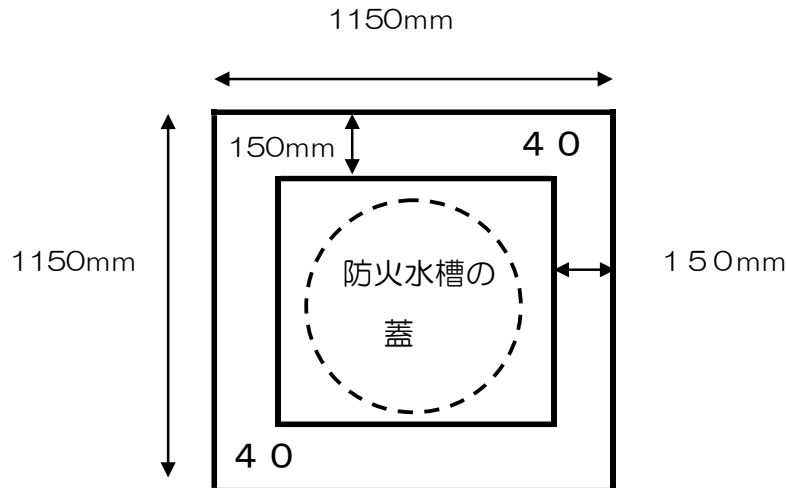
- (1) 事業区域が $500\text{ m}^2$ 以上 $3,000\text{ m}^2$ 未満のものは、消火栓又は防火水槽を設置すること。
- (2) 事業区域が $3,000\text{ m}^2$ 以上のものは、防火水槽を設置すること。

#### 2 消防水利の整備基準

- (1) 常時貯水量が $40\text{ m}^3$ 以上又は取水可能水量が毎分 $1\text{ m}^3$ 以上で、かつ、連続で40分以上の給水能力を有するものでなければならない。
- (2) 消防水利は、原則として幅員4m以上の公道又は通路に面した場所（消火栓は道路上）に設置するものとし、消防ポンプ自動車が容易に取水でき、消防活動上支障がないこと。
- (3) 消防水利の数は、次のとおりとする。
  - ア 防火水槽  
設置数は、事業区域を半径 $140\text{ m}$ の円で包含する数とする。  
ただし、既存の防火水槽（有効水量 $40\text{ m}^3$ ）から事業区域が $140\text{ m}$ 以下の距離にある区域は、除くことができる。
  - イ 消火栓  
設置数は、事業区域を半径 $120\text{ m}$ （ただし、商業地域及び工業地域にあっては $100\text{ m}$ ）の円で包含する数とする。  
ただし、既存の消火栓（直径 $100\text{ mm}$ 以上）から事業区域が $120\text{ m}$ （ただし、商業地域及び工業地域にあっては $100\text{ m}$ ）以下の距離にある区域は、除くことができる。
- (4) 事業区域周辺に、既存の消防水利が整備されている場合で、当該既存消防水利の円の有効範囲に当該事業区域が全て含まれている場合は、新たな消防水利の設置は必要ないものとする。ただし、崖及び河川又は鉄道軌道等により当該既存消防水利による消火活動に支障があると認める場合は除く。
- (5) 防火水槽を設置する場合は、消防法令に基づく消防用水と併用できる。ただし、開発事業者が当該消防用水を公共施設と認識し、消防隊が常時使用できるよう承諾した場合に限る。

#### 3 防火水槽の設置基準

- (1) 消防水利として設置する防火水槽は、常時貯水量 $40\text{ m}^3$ 以上とする。
- (2) 設置位置は、原則として、道路境界線から防火水槽の吸管投入孔の中心まで $4.5\text{ m}$ 以内となる位置とする。
- (3) 構造は、現場打ち鉄筋コンクリート又は二次製品のものとする。
- (4) 地盤面からの落差は、 $4.5\text{ m}$ 以下とする。
- (5) 取水部分に水深があるものについては、水深が $0.5\text{ m}$ 以上とする。
- (6) 吸管投入孔は、直径が $0.6\text{ m}$ 以上とする。
- (7) 標識は、吸管投入孔より $5\text{ m}$ 以内の位置で、消防本部が指定するものを設置する。
- (8) 蓋は藤沢市消防本部が指定するものを設置する。
- (9) 吸管投入孔周辺に、次の図のとおり路面焼付塗装標示を施すものとする。

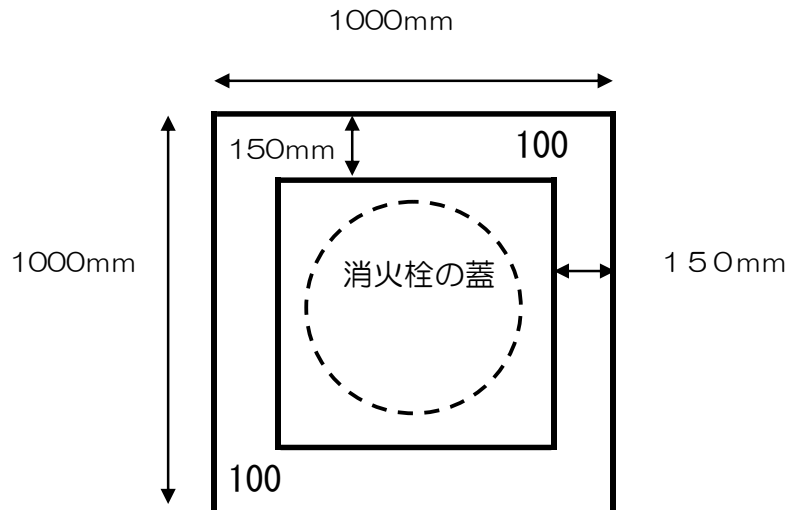


- ・焼付塗装幅は、150mmとし、厚みは2mmとする。
- ・焼付後2箇所にアラビア数字で次のとおり口径等を刻印する。  
防火水槽（例）40m<sup>3</sup>⇒40
- ・材質は溶解式路面表示材
- ・夜間反射ガラスビーズ混入
- ・色は黄色

- (10) 吸管投入孔の高さは、原則として消防ポンプ自動車が部署する地盤面と同じ高さ（±50cm）とする。
- (11) 導水管を設置する防火水槽の採水口位置は、原則として道路境界線又は敷地内通路から4.5m以内とし、導水装置の基準に関しては、「藤沢市特定開発事業等に係る手続き及び基準に関する条例の手引き」によること。

#### 4 消火栓の設置基準

- (1) 消火栓を設置する場合は、水道局に移管される直径100mm以上の配管上に設けること。
- (2) 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の取水可能量が毎分1m<sup>3</sup>以上で、かつ、連続40分以上の給水能力を有するものでなければならない。
- (3) 蓋は神奈川県企業庁が指定するものを設置する。
- (4) 消火栓周辺に、次の図のとおり路面焼付塗装標示を施すものとする。



- ・焼付塗装幅は、150mmとし、厚みは2mmとする。
- ・焼付後2箇所にアラビア数字で次のとおり口径等を刻印する。  
消火栓（例）100mm⇒100
- ・材質は溶解式路面表示材
- ・夜間反射ガラスビーズ混入
- ・色は黄色

## 5 防火水槽の帰属

原則として、藤沢市に帰属される公有地内（公園、公共用地、防火水槽占用地等）に設置する。

ただし、防火水槽及び設置用地の維持管理に関する誓約書又は消防水利指定承諾書を提出したときはこの限りでない。

## Ⅳ 排水施設に関する審査基準（法第33条第3号）

### 1 排水施設の計画

#### （1）集水区域

集水区域は、当該開発区域及びその周辺の地形、地質、その他の状況を充分考慮し、下水道管理者が定める下水道事業計画との整合を図り決定すること。

#### （2）放流先

当該開発区域の排水施設の放流先は、公共下水道、排水路その他排水施設又は河川等の公共施設に接続するものとし、当該施設の管理者と協議し同意を得なければならない。

#### （3）排水方式

##### ア 排除方式

下水の排除方式は、合流式と分流式とがあり、処理区及び排水区に応じて表 5-2-15 に掲げる排除方式を採用すること。

表 5-2-15 処理区及び排水区別下水排除方式

| 排除方式 |       | 排水区                                                   |                                              |
|------|-------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|      |       | 合 流 式                                                 | 分 流 式                                        |
| 処理区  | 南部    | 江の島、<br>大庭、<br>片瀬の一部、<br>鵜沼南部の一部、<br>辻堂南部の一部<br>を除く全域 | 江の島、<br>大庭、<br>片瀬の一部、<br>鵜沼南部の一部、<br>辻堂南部の一部 |
|      | 東部    |                                                       | 全域                                           |
|      | 相模川流域 |                                                       | 全域                                           |

##### イ 遊水池設置に伴う宅地内排水

合流式の区域内であっても開発区域内に遊水池を設置する場合には、雨水と汚水をそれぞれ別系統で取付ますに接続すること。

#### （4）管きよの断面と余裕

管きよの断面は、円形を標準とし、計画下水量に基づいて表 5-2-16 に掲げる余裕を見込んで決定する。

表 5-2-16 管きよの断面決定及び余裕率 (%)

| 種別   | 分流式       |        |      | 合流式 |       | 計画断面積 |
|------|-----------|--------|------|-----|-------|-------|
|      | 污水管       |        | 雨水管  | 合流管 | 残留污水管 |       |
| 円形管  | mm        | mm     | 計画流量 | 20  | 計画流量  | 満管    |
|      | ◎200      | ～ 700  |      |     |       |       |
|      | ◎800      | ～ 1000 |      |     |       |       |
|      | ◎1100     | ～1500  |      |     |       |       |
|      | ◎1650     | ～1800  |      |     |       |       |
|      | ◎2000     | 以上     |      |     |       |       |
| 矩形渠  | 円形管断面に準じる |        | 計画流量 | 20  | 計画流量  | 9割水深  |
| U形溝  | —         |        | 計画流量 | —   | —     | 9割水深  |
| 台形水路 | —         |        | 計画流量 | —   | —     | 8割水深  |
| 柵渠   | —         |        | 計画流量 | —   | —     | 8割水深  |

(5) 管きよの流速及び勾配

流速は、一般に下流に行くに従い漸増させ、勾配は下流に行くに従い次第に緩くなるようにし、次の各項を考慮して定める。

ア 污水管の流速

計画下水量に対して、 $1.0\sim 1.8\text{m}/\text{sec}$  が理想的であるが、地表勾配等、やむを得ないときは最小で  $0.6\text{m}/\text{sec}$ 、最大で  $3.0\text{m}/\text{sec}$  とすることができる。

イ 雨水管きよ、合流管きよの流速

計画下水量に対して、 $1.0\sim 1.8\text{m}/\text{sec}$  が理想的であるが、地表勾配等、やむを得ないときは最小で  $0.8\text{m}/\text{sec}$ 、最大で  $3.0\text{m}/\text{sec}$  とすることができる。

(6) 最小管径

污水管の最小管径を  $200\text{mm}$  とし、雨水管及び合流管の最小管径は、 $250\text{mm}$  とする。

(7) 管きよの種類

管きよの材質は硬質塩化ビニル管を標準とする。ただし、硬質塩化ビニル管が内圧及び外圧に対して十分耐えることができず構造に支障をきたす場合は、鉄筋コンクリート管等を使用することができる。

なお、管きよの選定は、「藤沢市下水道設計標準図」によるものとする。ただし、市に帰属しない場合は市章を明示しないこと。

その他雨水排水については、当該地域の地形、地質並びに排水状況、道路状況に応じて矩形渠、柵渠、LU 型側溝等を使用するが、その決定には市と協議の上決めるものとする。

(8) 管きよの接合

管きよの接合方法は、管頂接合を標準とする。また、地表勾配が急な場合には、管径の変化の有無に係わらず地表勾配に応じて適宜段差接合とする。

(9) 管きよの基礎

管種並びに地質に応じて砂基礎、コンクリート基礎、杭基礎を使用する。

基礎の選定は、「藤沢市下水道設計標準図」により決定し、特に地質が軟弱な場合は、必要に応じて検討を行い決定するものとする。

(10) 管きよの布設深さ及び位置

公共施設となる管きよは、公道等公有地に布設するものとし、占用位置及び土被りについては、施設管理者と協議するものとする。(通常の土被りは、1.2メートル以上)

(11) マンホール（人孔）の配置

マンホール（人孔）は、管きよの始まる箇所、管きよの方向、勾配または管径の変化する箇所、管きよの合流する箇所及び段差接合の箇所に設ける。また、「藤沢市下水道設計標準図」によるものとする。

(12) マンホール（人孔）の構造及び種別

マンホール（人孔）の構造及び種別は、「藤沢市下水道設計標準図」によるものとする。ただし、市に帰属しない場合は市章を明示しないこと。

(13) 道路の雨水ます（街渠ます）の配置及び位置

「道路に関する審査基準」によるものとする。

(14) 公共ますの配置及び位置

公共ますは、汚水管きよ及び雨水管きよに接続するもので、官民境界線に接する民地側に設置を原則とする。

ますの個数は、原則として1区画1個とする。

ただし、除害施設を設置しなければならない事業場、工場等に起因して排除される下水の公共ますは、市長と協議により決定すること。

(15) 公共ますの構造及び種類

雨水ます及び汚水ますの構造並びに種類は、「藤沢市下水道設計標準図」によるものとし、原則として車道用を用いること。ただし、市に帰属しない場合は市章を明示しないこと。

(16) 取付管の配置等

取付管の布設方向は、「藤沢市下水道設計標準図」によるものとし、取付管の勾配は10%以上の勾配とする。

2 計画下水量の算定及び排水施設の流下能力については、排水設備ハンドブックに示す。

3 下水道管理者が別に定めている場合はこの限りではない。

## V 遊水池等に関する審査基準（法第33条第3号）

### 1 遊水池等の設置

開発行為については、施行区域外への雨水流出を抑制するため、遊水池を設置すること。

### 2 遊水池等の計画

- (1) 原則として、地形、構造上雨水を集水できる最適な位置を選定すること。
- (2) 雨量規模は、下流河道等の改修規模にかかわらず、充分安全なものとする。
- (3) 洪水調整方式は、自然放流方式（孔あきダム）を原則とする。

- (4) 流出量の洪水ピーク流量は、ラショナル方式によること。

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

Q：洪水のピーク流量（m<sup>3</sup>/sec）

f：流出係数

r：降雨強度（mm/hr）

A：集水面積（ha）

- (5) 流出係数は、開発前後の流域の状態について把握し、流域の地被の状況・土地利用等を考慮した数値を用いること。

表 5-2-17

| 流域の状態    | 流出係数 |
|----------|------|
| 開発前（自然地） | 0.3  |
| 開発後      | 0.9  |

- (6) 洪水調整容量の算定に用いる計画対象降雨強度は50mm/hrとして、降雨波形は連続矩形降雨分布とする。

表 5-2-18

| 施行面積<br>項目 | 0.1ha 以上<br>0.3ha 未満 | 0.3ha 以上<br>0.5ha 未満 | 0.5ha 以上 |
|------------|----------------------|----------------------|----------|
| 降雨強度       | 50mm/hr              | 50mm/hr              | 50mm/hr  |
| 継続時間       | 1.0hr                | 1.3hr                | 2.0hr    |
| 容量         | 300t/ha              | 400t/ha              | 600t/ha  |

ただし、神奈川県（以下「県」という。）管理の河川に直接放流するものについては、別途県と協議すること。

- (7) オリフィスの放流口は、遊水池の計画水深を仮定し、許容放水量より放水口径を決定すること。また、オリフィスの放流口は、円形の完全オリフィスとする。なお、オリフィスの最小口径はφ45mmとする。

$$Q_p = c \times a \times \sqrt{2gH}$$

Q<sub>p</sub>：許容放水量（m<sup>3</sup>/sec）

c：流入による損失係数（0.6）

a：放流孔断面積（m<sup>2</sup>）

g：重力加速度（9.8m/sec<sup>2</sup>）

H：計画高水位からオリフィス中心までの水深（m）

- (8) 遊水池には、排水区域の地質、土地利用及び開発の状況に応じて、所要の滞砂量を見込むものとし、設計堆積土砂量については、流域面積  $1.5 \text{ m}^3/\text{年/ha}$  を標準とすること。

### 3 構造等の基準

- (1) 計画高水位以上の余裕高は、原則として、0.3 m以上とすること。
- (2) 流入管の敷高は、原則として、計画高水位として、流入口には遊水池の損傷を防護するために減勢工や保護工等を施すこと。
- (3) 放流管は、放流管設計流量を安全に処理できるものとし、次の各号に掲げる内容を満たす構造とすること。
- ア オリフィス部は、土砂等が直接流入しない配置及び構造とし、流木、塵介等により閉塞しないようにスクリーンを設置すること。
  - イ 放流管には、ゲート、バルブなどの水位、流量を人為的に調整する装置を設置しないこと。
  - ウ 初期降雨及び小雨に対処するため、遊水池の底には排水溝を設けること。
  - エ オリフィスは、自然放流とするが自然放流が不可能な水位以下の遊水池に対しては、自然放流が可能な高さにて、オリフィスを設置しポンプ排水とすること。

### 4 付帯施設

- (1) 遊水池の周辺には、維持管理の可能な通路を設けること。
- (2) 遊水池の維持管理にあたり、水位標・安全柵・説明板等を設けること。
- (3) 大規模な遊水池については、自己雨量計・自己水位計等を設置すること。

### 5 維持管理

- (1) 維持管理については、設置者または居住者が行うこと。
- (2) 設置者は、維持管理を明確にするための、管理体制報告書を提出すること。

## VI 給水施設に関する審査基準（法第 33 条第 4 号）

法第 33 条第 1 項第 4 号に規定する給水施設は、次の要件を満たすものであること。

法第 33 条第 1 項第 4 号の規定に基づく給水施設は、神奈川県企業庁との協議に基づき設計すること。

協議先 藤沢水道営業所  
藤沢市鵜沼石上 2－6－1  
電話 0466－27－1211（代表）

## VII 公益的施設の配分に関する審査基準（法第 33 条第 6 号）

法第 33 条第 1 項第 6 号の規定に基づく公益的施設の配分の標準は、幼稚園、小学校及び中学校等学校の教育施設、診療所病院等保健医療施設、保育所等社会福祉施設、日用品店舗等購買施設、集会所等社会教育施設並びにバス停留所等の交通施設を有効に配分するものとする。

また、必要に応じて警察官派出所、消防出張所、市役所等の出張所、郵便局等についても考慮を加えるものとする。

## VIII 開発区域の防災及び安全に関する審査基準（法第 33 条第 7 号）

法第 33 条第 1 項第 7 号の規定に適合するものは、次のすべての要件を満たすものであること。

- （１） 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講ずべき地盤の改良又は排水施設の設置その他安全上必要な措置については、法第 33 条並びにこれに基づく規定によるほか、「開発許可制度運用指針」及び「盛土等防災マニュアル」に準拠した設計を行うこと。
- （２） 擁壁の構造は、盛土規制法施行令第 8 条から第 12 条までに定める基準に適合するよう設計すること。また、擁壁の構造別に次のように取り扱うこととする。  
なお、土圧 1 メートル以下の擁壁については、開発許可申請書への構造計算書の添付は不要とする。

ア 鉄筋コンクリート造擁壁については、「鉄筋コンクリート造擁壁取扱基準集【八市型共通擁壁】」の基準を適用する。なお、この基準集の標準設計にあるものと条件及び設計が合致すると認められるものについては、開発許可申請書への構造計算書の添付は不要とする。

イ 練積み造等の擁壁については、国又は神奈川県内の公共団体が、盛土規制法施行令第 8 条から第 12 条までの規定による擁壁と同等以上の効力があると認めるものとする。

## **IX 自然環境等の保全及び育成に関する審査基準（法第 33 条第 9 号）**

法第 33 条第 1 項第 9 号の規定に適合するものは、次のすべての要件を満たすものであること。

- (1) 開発区域内の樹木、表土等の自然環境は、極力保全するよう努めること。
- (2) 開発区域内に文化財が存する場合は、関係機関との調整を図るとともに、必要な措置を講じること。

## **X 申請者の資力及び信用に関する審査基準（法第 33 条第 12 号）・工事施行者の工事施行能力に関する審査基準（法第 33 条第 13 号）**

※都市計画法による開発許可制度事務の執行上留意すべき事項について（S45. 4. 8 第 91 号）の記三 資力及び信用又は能力の判断について

法第 33 条第 1 項第 12 号の規定による申請者の資力及び信用又は能力の有無の判断は、資金計画、過去の事業実績等を勘案して行うこととし、とくに資金計画については、処分収入を適当に見積もっていないかどうかに留意すること。

なお、申請者の資力及び信用又は能力の有無の判断上必要がある場合は、役員の履歴書、資産状況を示す書類、過去の事業実績等を勘案して行うこと。

法第 33 条第 1 項第 13 号による工事施行者の能力の有無の判断は、当該工事の難易度、過去の事業実績等を勘案して行うこと。

## **XI 開発区域の権利者の同意に関する審査基準（法第 33 条第 14 号）**

法第 33 条第 1 項第 14 号に定める開発区域内の土地または工作物の権利者の同意は、全員の同意を得ることを原則とする。

## **XII 住宅の敷地面積の最低限度（法第 33 条第 4 項）**

法第 33 条第 4 項の規定により定め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に関する制限は、藤沢市特定開発事業等に係る手続及び基準に関する条例の第 46 条に定める。

### XIII 建築制限解除に関する審査基準（法第 37 条）

法第 37 条第 1 号の規定に基づく建築制限の解除は、次の（１）または（２）に適合していなければ承認してはならない。

この場合において、当該開発区域または工区の開発行為に関する工事の完了公告があるまでは、原則として当該建築物の使用を制限するものとする。

- （１） 自己の居住または自己の業務の用に供する目的で開発許可を受けた者が当該目的で建築する場合は、当該開発行為に関して市町村等公共団体に帰属すべき公共施設がほぼ完了し、かつ、表 5-2-19 の 1 の項（３）、（４）及び（５）に適合していること。
- （２） （１）以外の目的で開発許可を受けた区域に建築する場合は、表 5-2-19 の 1 の項のすべてに適合し、かつ、２の項のいずれかに該当していること。

表 5-2-19

|   |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | <p>（１） 開発行為に関する工事が相当進んでおり、完了する期日が明確となっているもの。</p> <p>（２） 公共施設がほぼ完了していること。（２の項(1)に該当する場合は、当該公共施設は除く。）</p> <p>（３） 開発行為に関する工事を完成させるに障害とならないものであること。</p> <p>（４） 当該申請に係る建築物の敷地が、政令第28条で定める基準に適合する措置が講ぜられていること。</p> <p>（５） 当該建築行為のため、開発区域及びその周辺の地域に災害が生じないこと。</p> |
| 2 | <p>（１） 開発行為に関する工事の完了前に建築工事を行わないと道路等公共施設が著しく破壊されるおそれのあるもの。</p> <p>（２） 収用対象事業の施行により、移転または除却するために必要となったもの。</p> <p>（３） その他特に必要があると認められる理由のあるもの。</p>                                                                                                            |

（建築制限解除承認申請）

法第37条第 1 号後段の規定に基づく建築制限の解除に関する審査は、次の要領によるものとする。

- （１） 当該開発区域の開発許可を受けた者は、建築制限解除承認申請書（第 7 号様式の 4）により行うものとする。
- （２） 建築制限解除承認申請書は、正本 1 部、副本 1 部に次のアからクまでに掲げる図書を添付し、市長に提出するものとする。
  - ア 概要説明書（第 7 号様式の 5）
  - イ 委任状
  - ウ 土地利用計画図（当該解除申請にかかる建築物の位置を示したもの）
  - エ 案内図
  - オ 配置図
  - カ 建築物平面図
  - キ 工程表
  - ク その他市長が必要とする書類（現況写真、建築物立面図、断面図等）