

## 第2章 開発許可の基準等

## 第2章 開発許可の基準等

### 第1節 開発計画に関する予備調査

事業者は、開発計画に先行して、開発区域内又はその周辺の基礎的資料として、次に掲げる事項について予備的調査を行うこと。

#### 第1 基礎的な調査事項

- 1 地形及び周辺土地利用状況の調査
- 2 地質、地盤調査及び土質調査
- 3 崖面の保護等の防災施設の調査
- 4 埋蔵文化財又は保護文化財等の調査
- 5 風向、日照条件等の自然的条件及び植生調査

#### 第2 都市計画等に関する事項

- 1 市街化区域及び市街化調整区域の区域区分並びに用途地域等の地域地区の確認
- 2 道路、公園等、下水道、河川等の都市計画、宅地造成等工事規制区域、特定盛土等規制区域、風致地区、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、浸水被害防止区域に関する事項の把握
- 3 建築基準法関係についての調査

#### 第3 道路に関する事項

- 1 現道（国道、県道、市町村道等）について、その位置及び利用状況等の調査及び確認並びに事前打合せ
- 2 道路の境界査定並びに道路の用地及び施設の交換、廃止、帰属等について管理者との打合せ
- 3 隣接地所有者、既設道路利用者の意見等に関する聴取
- 4 進入路と接続道路の規模、構造及び能力の調査

#### 第4 排水施設に関する事項

- 1 河川、水路、下水道、農業水路、その他用排水施設について、その位置及び利用状況等の調査並びに確認
- 2 用排水施設用地の境界の確認並びにこれら施設の用地及び施設の交換、廃止、帰属等について管理者との打合せ
- 3 雨水の集水区域及び流出状況の把握
- 4 流入位置及び直下流における水質調査
- 5 既存排水施設等の規模、構造及び能力の調査並びに当該施設の計画内容との調査
- 6 接続が予想される公共下水道の施設及び規模の調査並びに当該施設の管理者との打合せ

#### 第5 公園等の公共の用に供する空地に関する事項

- 1 公園等の種別（街区公園、近隣公園、その他都市公園の利用区分による種別）、配置、規模及び整備状況の調査
- 2 公園等の利用状況及び利用距離の把握

#### 第6 公益的施設に関する事項

- 1 教育施設、医療機関、官公庁及びサービス施設の配置の状況の確認
- 2 電気、都市ガス、塵芥焼却場等の整備状況及び供給処理能力の調査
- 3 バス、鉄道等の輸送機関の調査

#### 4 1から3までの施設等の規模及び利用状況の把握

### 第7 水道施設に関する事項

- 1 水道施設の位置、形状及び寸法の調査
- 2 水道施設の給水区域、給水入口、給水量及び利用状況の調査

### 第8 消防施設に関する事項

消防水利として指定されている消火栓、私設消火栓、私設水槽、プール、河川、溝、池、湖、井戸、下水道等の位置と能力の調査

### 第9 関係法令等

開発計画に際して、次の法令等のほか第3節技術基準の各項目に掲げる法令等に関してあらかじめ調査し手続きに遺漏のないようにすること。

- ・都市計画法（昭和43年法律第100号）、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）、盛岡市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例（平成17年盛岡市条例第26号）、盛岡市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例施行規則（平成21年盛岡市告示第7号）、盛岡市開発指導要綱（平成17年盛岡市告示第463号）
- ・宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和37年政令第16号）、宅地造成及び特定盛土等規制法施行規則（昭和37年建設省令第3号）、盛岡市宅地造成等規制法施行細則（平成12年盛岡市規則第53号）
- ・建築基準法（昭和25年法律第201号）、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）、建築基準法施行条例（平成12年岩手県条例第37号）、盛岡市建築基準法施行細則（昭和48年盛岡市規則第9号）
- ・農地法（昭和27年法律第229号）、農地法施行令（昭和27年政令第445号）、農地法施行規則（昭和27年農林省令第79号）
- ・農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）、農業振興地域の整備に関する法律施行令（昭和44年政令第254号）、農業振興地域の整備に関する法律施行規則（昭和44年農林省令第45号）
- ・森林法（昭和26年法律第249号）、森林法施行令（昭和26年政令第276号）、森林法施行規則（昭和26農林省令第54号）
- ・地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）、地すべり等防止法施行令（昭和33年政令第112号）、地すべり等防止法施行規則（昭和33年建設省令第1号）
- ・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律施行令（昭和44年政令第206号）、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律施行規則（昭和44年建設省令第48号）
- ・土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）、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施行令（平成13年政令第84号）、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施行規則（平成13年国土交通省令第71号）
- ・特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）、特定都市河川浸水被害対策法施行令（平成16年政令第168号）、特定都市河川浸水被害対策法施行規則（平成16年国土交通省令第64号）
- ・文化財保護法（昭和25年法律第214号）、文化財保護法施行令（昭和50年政令第267号）
- ・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）、建設工事に係る資材の

再資源化等に関する法律施行令（平成12年政令第 495号）、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律施行規則（平成14年国土交通省、環境省令第 1号）

- ・景観法（平成16年法律第 110号）、景観法施行令（平成16年政令第 398号）、景観法施行規則（平成16年国土交通省令第 100号）、盛岡市景観条例（平成21年盛岡市条例第13号）、盛岡市景観規則（平成21年盛岡市規則第44号）
- ・地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）、地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律施行令（平成20年政令第 337号）、地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律施行規則（平成20年文部科学省、国土交通省令第 1号）
- ・エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和54年法律第49号）、エネルギーの使用の合理化に関する法律施行令（昭和54年政令第 267号）、エネルギーの使用の合理化に関する法律施行規則（昭和54年通商産業省令第74号）
- ・駐車場法（昭和32年法律第 106号）、駐車場法施行令（昭和32年政令第 340号）、駐車場法施行規則（平成12年運輸省、建設省令第12号）、盛岡市駐車場条例（昭和46年盛岡市条例第36号）、盛岡市駐車場条例施行規則（昭和46年盛岡市規則第35号）
- ・騒音規制法（昭和43年法律第98号）、騒音規制法施行令（昭和43年政令第 324号）、騒音規制法施行規則（昭和46年外厚生省、農林省、通商産業省、運輸省、建設省令第 1号）
- ・振動規制法（昭和51年法律第64号）、振動規制法施行令（昭和51年政令第 280号）、振動規制法施行規則（昭和51年総理府令第58号）
- ・大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）、大気汚染防止法施行令（昭和43年政令第 329号）、大気汚染防止法施行規則（昭和46年厚生省、通商産業省令第 1号）
- ・土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）、土壌汚染対策法（平成14年政令第 335号）、土壌汚染対策法施行規則（平成14年省令第29号）
- ・大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）、大規模小売店舗立地法施行令（平成10年政令第 327号）、大規模小売店舗立地法施行規則（平成11年通商産業省令第62号）
- ・屋外広告物法（昭和24年法律第 189号）、屋外広告物法施行規則（平成16年国土交通省令第 102号）、盛岡市屋外広告物条例（平成19年盛岡市条例第68号）、盛岡市屋外広告物条例施行規則（平成20年盛岡市規則第20号）
- ・岩手県環境影響評価条例（平成10年岩手県条例第42号）、岩手県環境影響評価条例施行規則（平成11年岩手県規則第 9号）
- ・盛岡市風致地区内における建築等の規制に関する条例（平成26年盛岡市条例第26号）、盛岡市風致地区内における建築等の規制に関する条例施行規則（平成26年盛岡市規則第32号）
- ・循環型地域社会の形成に関する条例（平成14年岩手県条例第73号）、循環型地域社会の形成に関する条例施行規則（平成15年岩手県規則第22号）
- ・盛岡市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全に関する条例（平成14年盛岡市条例第39号）、盛岡市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全に関する条例施行規則（平成15年盛岡市規則第 6号）
- ・盛岡市自然環境及び歴史的環境保全条例（昭和46年盛岡市条例第50号）、盛岡市自然環境及び歴史的環境保全条例施行規則（昭和47年盛岡市規則第30号）
- ・都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）、都市再生特別措置法施行令（平成14年政令第 190号）、都市再生特別措置法施行規則（平成14年国土交通省令第66号）

## 第2節 開発許可等の基準

開発許可の申請があった場合、当該開発行為が以下の基準に適合しており、申請の手続きが都市計画法の規定に違反していないと認めるときは許可をしなければならない。

なお、この基準の適用については、開発行為の目的等により表2-1のとおり区分されている。

表2-1 許可基準の適用

(○適用、×不適用)

許可基準	建築物		第一種特定工作物 (コンクリートプラント等)		第二種特定工作物 (ゴルフコース等)		
	非自己 用	自己用	非自己 用	自己用	非自己 用	自己用	
第3節技術基準	第1 基本的事項 (1 災害危険区域等の除外)	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
	第1 基本的事項 (2 地区計画等)	○	○	○	○	○	○
	第1 基本的事項 (3(1) 公共施設等の配分等)	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	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
	第1 基本的事項 (3(2) 予定建築物の用途)	○	○	○	○	○	○
	第2 道路	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
	第3 公園等	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
	第4 消防水利	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
	第5 排水施設	○	○	○	○	○	○
	第6 給水施設	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
	第7 公益的施設	住宅 20ha以上○ 20ha未満× その他×	住宅 20ha以上○ 20ha未満× その他×	×	×	×	×
	第8 宅地の防災	○	○	○	○	○	○
第9 樹木の保存及び表土の保全	○	○	○	○	○	○	
第10 緩衝帯	○	○	○	○	○	○	
第4節その他の基準	第1 輸送施設	○	○	○	○	○	○
	第2 申請者の資力及び信用 注1	○	居住用× 業務用 1ha未満× 1ha以上○	○	1ha未満× 1ha以上○	○	1ha未満× 1ha以上○
	第3 工事施行者の能力 注1	○	居住用× 業務用 1ha未満× 1ha以上○	○	1ha未満× 1ha以上○	○	1ha未満× 1ha以上○
	第4 関係権利者の同意	○	○	○	○	○	○
第5節 市街化調整区域における基準	○	○	○	○	×	×	

(注1) 開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要する場合は、面積、自己・非自己の別によらず適用

(注2) 「自己用」には、「自己の居住の用に供するもの」と「自己の業務の用に供するもの」の2種類があり、具体的には次のとおり規定されている。

### 1 自己の居住用

- ・ 開発行為の主体である自然人が自らの生活の本拠として使用するものであること。

- ・ 会社が従業員宿舎の建設のために行うもの、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建築のために行うもの等は自己の居住用に該当しない。
- ・ 土地の所有者が共同で、又は第三者に対する委託・委任・請負等でそれぞれの居住の用に供する住宅の建築のために行うものも自己の居住用に該当しない。

## 2 自己の業務用

- ・ 当該建築物又は特定工作物内において、開発行為の主体が継続的に自己の業務に係る経済活動を行うこと。
- ・ ホテル、旅館、結婚式場、企業の従業員のための福利厚生施設等は、自己の業務用に該当する。
- ・ 分譲又は賃貸のための住宅の建築又は宅地の造成のための開発行為は、自己の業務用に該当しない。
- ・ 貸事務所、貸店舗、貸倉庫等も、自己の業務用に該当しない。
- ・ 第二種特定工作物である墓園で、区画の所有権を分譲するもの、永代供養料又は永代管理料等という形態で運営されるものは、自己の業務用に該当しない。
- ・ 自己の業務用の建築物に係る開発区域内に、寮、社宅等（当該部分が著しく小さい場合を除く。）自己用以外の建築物を併設する場合は、自己の業務用に該当しない。
- ・ 共同で、又は第三者に対する委任・委託・請負等で行うものは、自己の業務用に該当しない。

### 第3節 技術基準

#### 第1 基本的事項（法第33条第1項第1号、同第2号、同第5号、同第6号、同第8号及び令第23条の2関係）

##### 1 災害危険区域等の除外

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に災害危険区域（建築基準法第39条第1項）、地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）、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第3条第1項）、土砂災害特別警戒区域（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第9条第1項）及び浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項）の土地を含んではならない。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

##### 2 地区計画等

都市計画法第12条の4第1項各号に掲げる地区計画、防災街区整備地区計画、歴史的風致維持向上地区計画、沿道地区計画又は集落地区計画が定められている地域においては、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が、当該計画の内容に即して定められていなければならない。

##### 3 公共施設、公益施設及び予定建築物の配分等

(1) 開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように、公共施設、学校その他の公益施設及び予定建築物の用途の配分が定められていなければならない。

(2) 開発区域内の土地について、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区が定められているときは、予定建築物の用途がこれに適合していなければならない。

(3) 主として自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とするものを除き、道路、公園、広場、消防の用に供する貯水施設の用に供する空地が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置されていなければならない。また、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なければならない。

ア 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

イ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ウ 予定建築物等の用途

エ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

##### (4) 住区の構成

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、表2-2住区の構成を参考に、適正な規模の道路、公園、排水施設等の公共施設及び公益的施設を配置して良好な居住環境を構成するよう設計すること。

表2-2 住区の構成

計画単位	隣保区	分区	近隣住区	地区	地区
近隣住区数			1	2	4
戸数	50~150	500~1,000	2,000~2,500	4,000~5,000	8,000~10,000
人口	200~600	2,000~4,000	7,000~10,000	14,000~20,000	28,000~40,000

(5) 街区の規模

戸建ての住宅の街区は、住区の状況を考慮して配置し、その規模は次により定めること。

ア 1街区の長辺は、120 ~180 m、短辺は30~50m程度を標準とすること。

イ 南北方向の街区は、東西方向の街区に比して短辺を小さくすること。

(6) 画地の規模

戸建住宅の一画地は、165 ~300 m<sup>2</sup>程度の規模を有するものを標準とし、過小宅地とならないようにするとともに、狭小又は細長な画地割とならないよう配慮すること。



## 第2 道路（法第33条第1項第2号、令第25条第1号から第5号、規則第20条及び同第20条の2関係）

### 1 道路の区分

道路の計画にあたっては、都市計画において定められた道路及び開発区域外の機能を阻害することなく、かつ、開発区域内外の道路機能が有効に発揮されるよう、発生集中交通量及び交通施設等の交通計画を勘案して、次に掲げる道路区分（図2—1道路の区分参照）により設計するものとする。

#### (1) 接続道路

接続道路とは、進入路又は開発区域内の主要な道路が接続することとなる開発区域外の道路をいう。なお、接続道路は、一般国道、県道、市道等とする。

#### (2) 進入路

進入路とは、接続道路から建築物等の建築等を予定している地域に至る区間の道路をいう。

なお、開発区域外となる進入路は、一般国道、県道及び市道等とする。

#### (3) 幹線道路

幹線道路とは、接続道路又は進入路からの交通を地区幹線道路へ導き、地区幹線道路からの交通を効率良く、安全に接続道路又は進入路に誘導する道路をいう。

#### (4) 地区幹線道路

地区幹線道路とは、幹線道路からの交通を区画道路へ導き、区画道路からの交通を集め、効率良く、安全に幹線道路に誘導する道路をいう。

#### (5) 区画道路

区画道路とは、開発区域の街区構成の基本となり、もっぱら個々の敷地への出入りを主目的とする道路で、通過交通を排除したものをいう。

#### (6) 細街路

細街路とは、開発区域内において地形その他特別の事情により、やむを得ないと認められる小区間の道路をいう。

#### (7) 自転車歩行者専用道路

自転車歩行者専用道路とは、もっぱら自転車及び歩行者の通行の用に供する道路をいう。

ただし、自転車歩行者専用道路は、予定建築物の敷地が接する必要がある道路には含まれない。

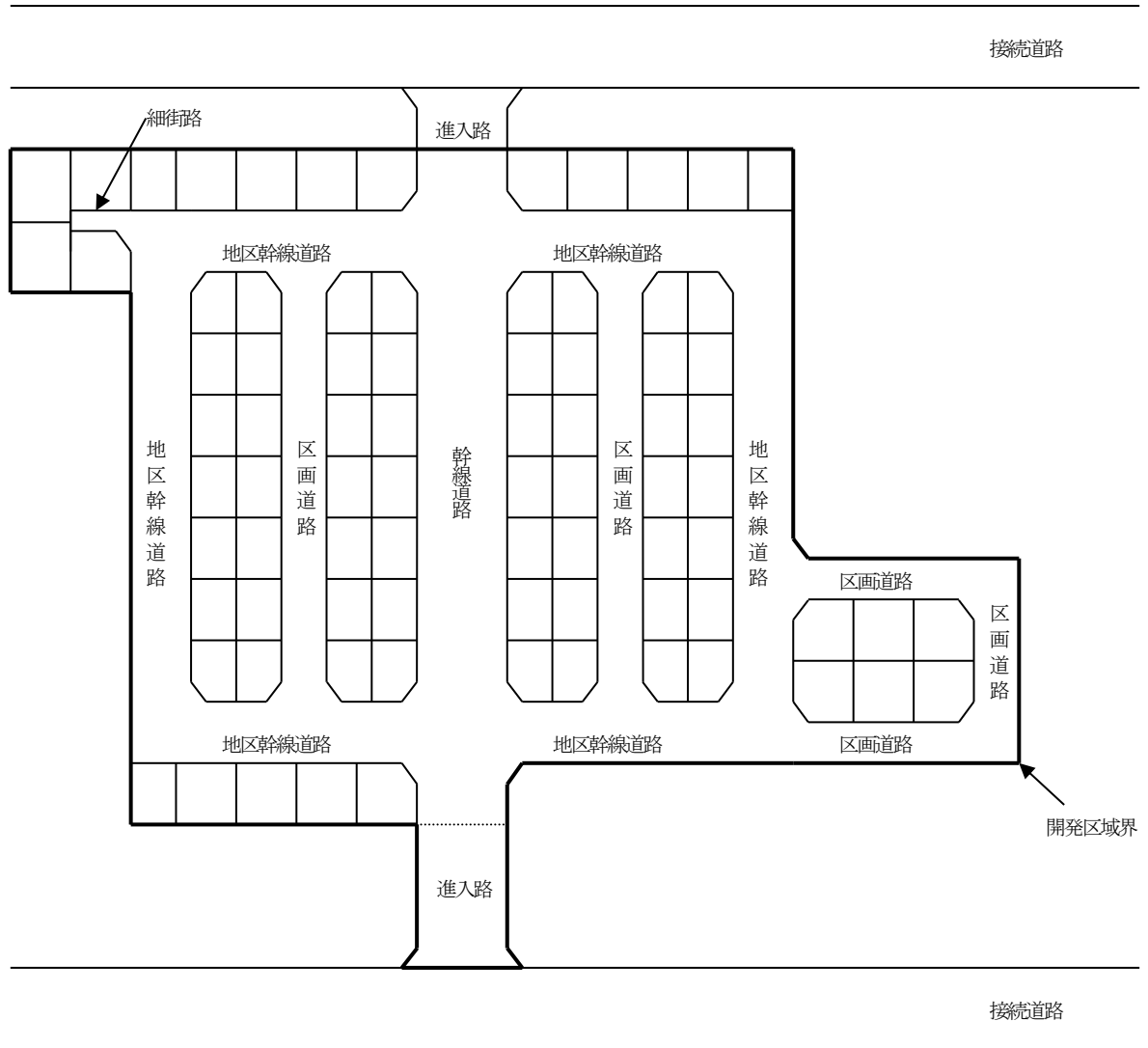


図2-1 道路の区分

## 2 道路の幅員

### (1) 接続道路及び敷地が接する道路の幅員

開発規模、予定建築物の用途、予定建築物等の敷地の規模に応じ、接続道路（令第25条第4号）及び敷地が接する道路（令第25条第2号、幹線道路、地区幹線道路、区画道路、細街路）の幅員は、表2-3 接続道路及び敷地が接する道路の幅員により定めなければならない。なお、道路幅員は障害物等を除いた有効幅員とする。

表2-3 接続道路及び敷地が接する道路の幅員

予定建築物	道路	接続道路	敷地が接する道路 ※2	
			敷地の規模 1,000㎡未満	敷地の規模 1,000㎡以上
住宅 ※1		6.5m以上	6.0m以上	
住宅以外		9.0m以上	6.0m以上	9.0m以上

※1 住宅とは、一戸建専用住宅、共同住宅、寄宿舎、長屋、下宿及び建築基準法施行令第130条の3に規定する兼用住宅をいう（以下同じ）。

※2 敷地が接する道路は、小区間で通行上支障がなく、地形その他特別の事情によりやむを得ないと認められる場合は幅員を4.0m以上とすることができる。なお、小区間とは、その利用が当該道路に面する2～3程度の敷地の居住者等に限られる場合で、延長は35m未満とする。

### (2) 一敷地の単体的な開発行為における敷地が接する道路の幅員（令第25条第2号ただし書）

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、上記(1)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の場合には、上記(1)にかかわらず4m以上とすることができる。

なお、これらの具体的な判断は次の例による。

ア 「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であると認められる場合」について

- (ア) 開発区域の規模が概ね1ha以下であること。
- (イ) 開発区域が扁平であること。
- (ウ) 開発区域の既存道路への接続部分の間口が狭小であること。
- (エ) 開発区域の周辺に崖や河川等が存在していること。
- (オ) 既存道路沿いに建築物が連担していること。（拡幅に際して用地確保が困難なこと。）

イ 「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の場合」について

- (ア) 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。
- (イ) 良好な市街地形成を確保する観点から、日照、通風、採光等の点で支障がないこと。
- (ウ) 延焼の恐れがないこと。
- (エ) 避難活動上支障がないこと。
- (オ) 消防活動上支障がないこと。
- (カ) 通過交通が少なく、かつ、一日あたりの車両の交通量も少ないこと。

- (キ) 歩行者の数が少ないこと。
- (ク) 予定建築物の用途が、多数の車両の出入りが見込まれるものではないこと。
- (ケ) 予定建築物の用途が業務の用に供するものの場合、その事業活動に支障を生じないこと。
- (注) アについては、開発区域の規模等の各事項全てについて総合的に判断し、イについては全ての条件を満たすこと。

(3) 進入路の幅員及び方向

進入路を設ける場合は、表2-4 進入路の幅員及び方向によること。なお、道路幅員は障害物等を除いた有効幅員とする。

表2-4 進入路の幅員及び方向

予定建築物		開発面積	1 ha未満		1 ha以上	
		幅員・方向	幅員	方向	幅員	方向
住宅			6.0m以上	1以上	6.0m以上	2以上
住宅以外	集客施設 ※		9.0m以上	1以上	9.0m以上	2以上
	その他		6.0m以上	1以上	6.0m以上	2以上

※ 集客施設とは、劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物をいう。

ただし、開発区域周辺の土地利用状況及び交通状況を勘案し、上記を適用することが困難又は著しく不適当であると認められる場合は、次のとおりとすることができる。

ア 予定建築物が集客施設以外で開発面積が1 ha未満の場合、幅員を4.0m以上とすること。

イ 予定建築物が集客施設で開発面積が1 ha未満の場合、幅員を6.0m以上とすること。

ウ 予定建築物が集客施設以外で開発面積が1 ha以上の場合、1方向のみ幅員を4.0m以上とすること。

エ 予定建築物が集客施設で開発面積が1 ha以上の場合、1方向のみ幅員を6.0m以上とすること。

なお、上記のただし書の適用にあたっては、次に掲げる事項を総合的に判断し決定するものとする。

- ・ 進入路が、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、拡幅整備を行うことに多大な期間を要すること。
- ・ 前記(2) 「一敷地の単体的な開発行為における敷地が接する道路の幅員」に掲げる各項目。
- ・ 上記ただし書きア、ウにあつては、進入路のうち6 m未満の部分 300m毎に待避所があること。
- ・ 上記ただし書きア、ウにあつては、進入路における現況交通量が1,500台/日未満であること。

#### (4) 道路の幅員

本基準における道路及び歩道の幅員は、図2-1道路の幅員を標準とする。

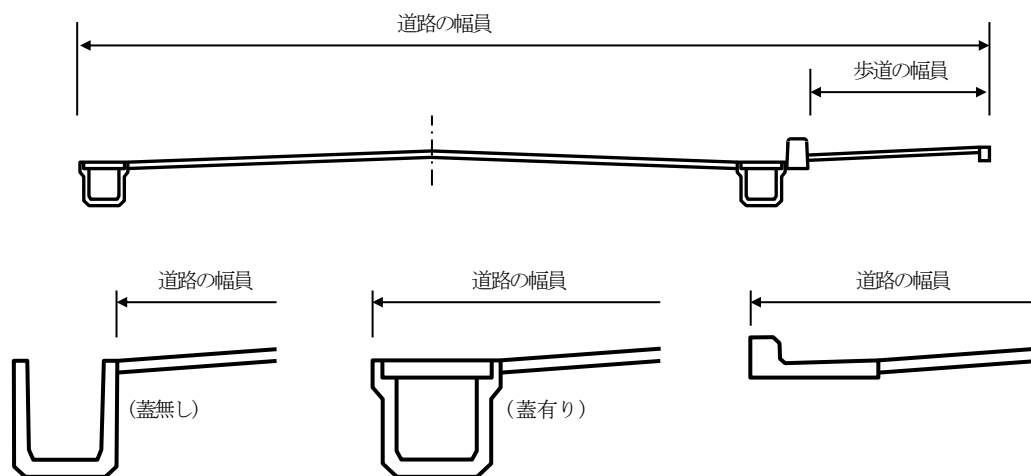


図2-1 道路の幅員

#### (5) 道路の敷地

道路の敷地は、図2-2道路の敷地を標準とし協議により決定する。

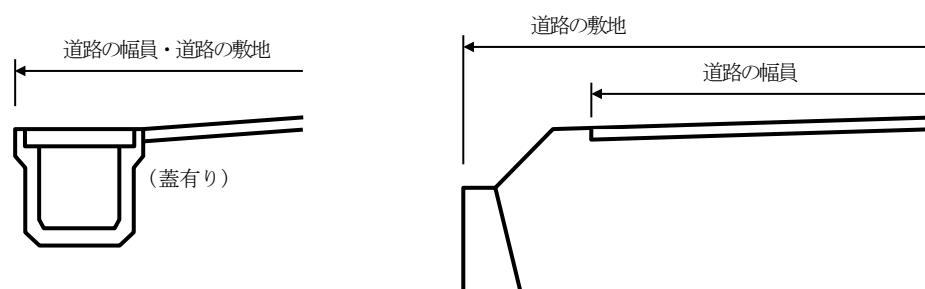


図2-2 道路の敷地

### 3 歩道の設置と幅員

開発区域内の幅員 9.0m以上の道路は、歩車道が分離されていなければならない。

なお、歩道の幅員は 2.0m以上とし、自転車歩行者専用道路の幅員は 3.0m以上とすること。

### 4 市街化調整区域における道路の配置

市街化調整区域における開発区域の面積が20ha以上の開発行為にあつては、予定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なければならない。

### 5 道路の構造

#### (1) アスファルト舗装の設計

開発行為により設ける道路は、原則として表2-5舗装構成により舗装すること。

表2-5 舗装構成

種別	表層	路盤	
		上層路盤	下層路盤
車道	別途定めるAs合材 5cm以上	M-40 15cm以上	C-40 15cm以上
歩道	細粒度As13F 3cm以上	C-40 25cm以上 (凍上抑制層を含む)	

※ 再生材の利用を可とする。

(2) 道路の横断勾配

ア 車道 (アスファルト舗装、コンクリート舗装) は、1.5%以上2.0%以下とすること。

イ 歩道は、2.0%とすること。

(3) 道路の排水

道路には雨水等を有効に排水するため必要な側溝、街渠その他の適当な施設を設けなければならない。

(4) 道路の縦断勾配

道路の縦断勾配は、9%以下でなければならない。ただし、地形等によりやむを得ないと認められた場合は小区間に限り12%以下とすることができる。なお、幹線道路においては6%以下とすること。

(5) 道路内に設ける階段の制限

道路は階段状としてはならない。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ない。なお、道路を階段状とする場合には、次に掲げる事項に適合するものであること。

ア 階段は、全体の高さが7m以下で、かつ、高さ3m以内ごとに踏巾 1.5m以上の踊場を有すること。

イ 幅員は、有効幅員で2m以上であること。

ウ 踏面は30cm以上とし、けあげは15cm以下とすること。

エ 階段の踏面には、標準で1.5%の横断勾配が付されていること。

オ 階段には手摺りを設け、上端に車止めを設けること。

カ 階段は、原則としてセメントコンクリート構造であること。

キ 道路との接続部には転回広場を設けること。

(6) 袋路状道路の制限

道路は、袋路状としてはならない。ただし、次に該当する場合は、この限りでない。なお、道路の終端は自転車歩行者専用道路によって、公園等若しくは道路に接続することが望ましい。

ア 車道幅員が8m以上の場合

イ 車道幅員が6m以上8m未満の場合

(ア) 延長が35m未満の場合

(イ) 終端が公園、広場等で自動車の転回に支障がないものに接続している場合

(ロ) 終端に転回広場を設けている場合

(ハ) 延長が35m以内ごとに転回広場を設けている場合

ウ 車道幅員が4m以上6m未満の場合

延長が35m未満の場合

エ 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、近い将来具体的に予定されている場合又は避難道路等で避難上及び車両の通行上支障がない場合

(注) 延長とは、既存の幅員8m未満の袋路状道路に接続する道路にあつては、当該袋路が他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。

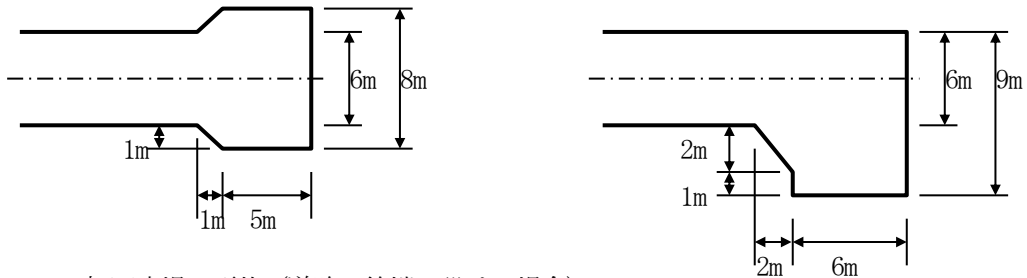


図2-3 転回広場の形状（道路の終端に設ける場合）

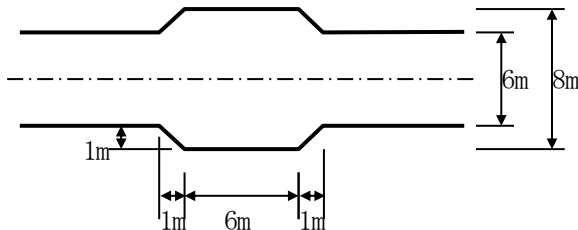


図2-4 転回広場の形状（道路の中間に設ける場合）

### (7) 道路の隅切り長

道路の交差は、できる限り直角に近い角度で交差させることとする。また、交差部には隅切りを設置し、その大きさは相互道路の級別により、表2-6隅切り長の標準値に定める値を標準とすること。

表2-6 隅切り長の標準値 (単位：m)

級別	1級	2級	3級	4級
1級	12	10	5	3
2級		10	5	3
3級			5	3
4級				3

※ 級は、道路構造令第3条に定める区分による。

### (8) 歩道等における段差及び勾配等

#### ア 歩道等の一般的構造

##### (ア) 歩道等の構造の原則

歩道等の整備にあたっては、道路構造令の規定によるとともに、歩行者及び自転車の安全かつ円滑な通行の確保、自動車交通に起因する弊害の軽減、沿道住民の居住環境の向上、良好な

都市環境の形成又は公共公益施設の収容のために十分機能する構造とすること。

(イ) 縁石で区画された歩道等の形式

- a 歩道等は、セミフラット形式を標準とする。ただし、バス停留所等に接する場合においては、この限りでない。
- b 縁石を設置する場合には、その高さは、歩行者及び自転車の安全な通行を確保するとともに、沿道の状況等に配慮して15cmを標準とする。ただし、当該歩道等を設置する一定区間において車両乗入れ部を設けない場合又は交通安全対策上必要な場合には20cmまで、橋又はトンネルの区間においては、当該構造物を保全するために25cmまで高くすることができる。
- c 上記の規定において、さく、植樹帯又は並木が連続している等歩行者及び自転車の安全な通行が確保されている場合であって、雨水の適切な誘導等が確保できる場合には、必要に応じ縁石の高さは5cmまで低くすることができる。
- d 歩道等面の高さは、当該地域の地形、気象、沿道の状況及び交通安全施設の設置状況等を考慮し、雨水の適切な誘導を勘案して決定するものとする。

(ロ) 歩行環境の確保

- a 歩道等面に設ける勾配は、地形の状況その他の特別の理由によりやむを得ない場合を除き、車いす等の安全な通行を考慮して、下記を標準とする。
    - (a) 縦断勾配 5%以下（ただし、沿道の状況等によりやむを得ない場合には8%以下）
    - (b) 横断勾配 2%
  - b バス停車帯又はバス停留所に接する歩道等においては、乗降する車いすの利便性を考慮して、必要に応じ歩道等面の高さの調整等必要な措置を講ずるよう努めるものとする。
- (イ) 分離帯において車道境界に縁石を設ける場合には、その高さは25cm以下とする。

イ 横断歩道箇所等における車道とのすりつけ部

(ア) 適用の範囲

この基準は、マウントアップ形式及びセミフラット形式の歩道等において、次に示す箇所を設ける場合に適用する。

- a 歩道等の巻込み部における歩道等と車道とのすりつけ部
- b 横断歩道箇所における歩道等と車道とのすりつけ部
- c 横断歩道箇所における分離帯と車道とのすりつけ部

(イ) 車道とのすりつけ部の構造

- a 歩道等の巻込み部における歩道等と車道とのすりつけ部及び横断歩道箇所における歩道等と車道とのすりつけ部については、次の構造を標準とする。
  - (a) すりつけ部の縦断勾配  
すりつけ部の縦断勾配は、車いす等の安全な通行を考慮して5%以下とする。ただし、路面凍結や積雪の状況を勘案して、歩行者及び自転車の安全な通行に支障をきたす恐れがある場合を除き、沿道の状況等によりやむを得ない場合には、8%以下とする。
  - (b) 水平区間  
    - (a) の縦断勾配と段差との間には、水平区間を設けることとし、その値は1.5m程度とする。ただし、やむを得ない場合には、この限りでない。
  - (c) 車道との段差  
歩道等と車道との段差は、視覚障害者の安全な通行を考慮して2cmとする。



- b 横断歩道箇所における分離帯は、車道と同一の高さとする。ただし、歩行者及び自転車の横断の安全を確保するために分離帯で滞留させる必要がある場合には、その段差は2cmとする。

(ウ) その他留意事項

a 排水施設

歩道等面が低いために強雨時に水の溜まる恐れがある箇所では、雨水ますを追加する等排水に十分配慮するものとする。

b 交通安全対策

歩道等の巻込み部又は交差点の歩道屈曲部において自動車の乗上げを防止するために、主要道路の車道に面してさく若しくは低木の植込みを設置する、又は縁石を高くする等必要な措置を講ずるよう配慮するものとする。

c 歩道等と民地とのすりつけ

車道とのすりつけによって歩道等と民地との高低差が生じ、歩行者又は自転車の通行に支障をきたす場合には、当該歩道等における民地側のすりつけ等の処置を行うよう配慮するものとする。

ウ 車両乗入れ部

(ア) 適用範囲

この基準は、マウントアップ形式、セミフラット形式及びフラット形式の歩道等において、車両乗入れ部を設ける場合に適用する。

a 車両乗入れ部は、原則として次に掲げる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出入りする場合であって、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、(b)から(d)は適用しないことが出来るものとする。また、(g)、(h)については、道路管理者及び公安委員会が移設を認め開発者が移設する場合はこの限りではない。

(a) 横断歩道及びその側端から前後5m以内の部分

(b) トンネルの前後50m以内の部分

(c) バス停留所を表示する表示柱又は標示板の位置から前後10m以内の部分及びバス停車帯

(d) 地下道及び横断歩道橋の昇降口から5m以内の部分

(e) 交差点及びその側端又は道路の曲がり角から5m以内の部分

(f) 橋の部分

(g) 横断防止柵、ガードレール及び車止めの設置されている部分

(h) 交通信号機、道路照明灯、カーブミラー等の設置されている部分

(i) その他道路の交通及び構造に支障のある部分

(イ) 車両乗入れ部の構造

a 植樹帯等の幅員内ですりつけを行う構造

(a) 植樹帯等(路上施設帯を含む。)がある場合には、当該歩道等の幅員内での連続的な平坦性を確保するために、当該植樹帯等の幅員内ですりつけを行い、植樹帯等以外の幅員内には、すりつけのための縦断勾配、横断勾配又は段差を設けないものとする。この場合には、以下の構造を標準とする。

(b) (a) のすりつけ部の横断勾配は、15%以下とする。ただし、特殊縁石(歩道等の切下げ

量を少なくすることができる形状をもつ縁石)を用いる場合には10%以下とする。

(c) 歩車道境界の段差は、歩行者及び自転車の安全な通行等を考慮して5 cm以下とする。

b 歩道等内においてすりつけを行う構造

(a) 植樹帯等がない場合又は植樹帯等があってもaの構造がとれない場合には、ア(ウ) a (b)に基づき歩道等の平坦部分を確保し、残りの幅員ですりつけを行うものとする。この場合には、以下の構造を標準とする。

(b) (a) のすりつけ部の横断勾配は、15%以下とする。ただし、特殊縁石を用いる場合には10%以下とする。

(c) 歩車道境界の段差は、歩行者及び自転車の安全な通行等を考慮して5 cm以下とする。

c 歩道等の全面切下げを行う構造

(a) 歩道等の幅員が狭くa又はbの構造によりすりつけができない場合には、車道と歩道等、歩道等と民地の高低差を考慮し、車両乗入れ部を全面切下げで縦断勾配によりすりつけるものとする。この場合には、以下の構造を標準とする。

(b) (a) のすりつけ部の縦断勾配は、5%以下とする。ただし、路面凍結や積雪の状況を勘案して、歩行者又は自転車の安全な通行に支障をきたす恐れがある場合を除き、沿道の状況によりやむを得ない場合には、8%以下とする。

(c) 歩車道境界の段差は、歩行者及び自転車の安全な通行等を考慮して5 cm以下とする。

(ウ) その他留意事項

a 排水施設

歩道等面が低いために強雨時に水の溜る恐れがある箇所では、雨水ますを追加する等排水に十分配慮するものとする。

b 交通安全対策

車両乗入れ部から車両乗入れ部以外の歩道等への車両の進入を防止し、歩行者及び自転車の安全かつ円滑な通行を確保するために、必要に応じさく等の施設により交通安全対策を実施するよう配慮するものとする。

c 歩道等と民地とのすりつけ

車道とのすりつけによって歩道等と民地との高低差が生じ、歩行者又は自転車の通行に支障をきたす場合には、当該歩道等における民地側のすりつけ等の処置を行うよう配慮するものとする。

(9) 防護施設及び交通安全施設等

開発行為により設けられる道路が次に該当する場合は、防護施設及び交通安全施設等を設置するものとする。

ア 道路が、がけ面又は河川等に接している箇所

イ 道路が屈折している箇所

ウ 歩行者、通行車輛及び住民の安全のために必要な箇所

(10) 橋梁

橋梁は、その設計に用いる設計自動車荷重を250kNとし、当該橋における大型の自動車の交通の状況を勘案して、安全な交通を確保することができる構造とするものとする。

ただし、橋の機能等特別な事情がある場合は、別途協議のうえ設計荷重及び構造を決定するものとする。

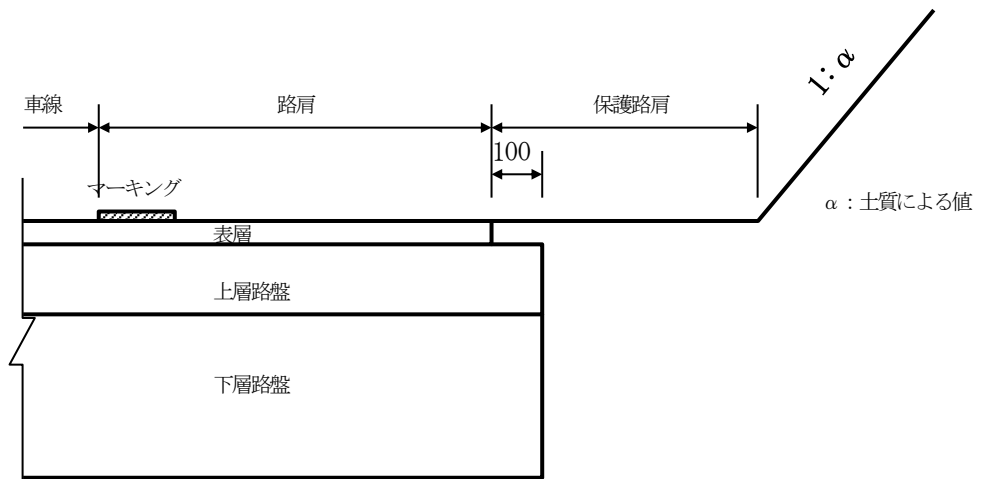
(11)その他

道路の構造は、前項によるもののほか参考図Ⅰ－１－１から図Ⅴ－３により定めること。

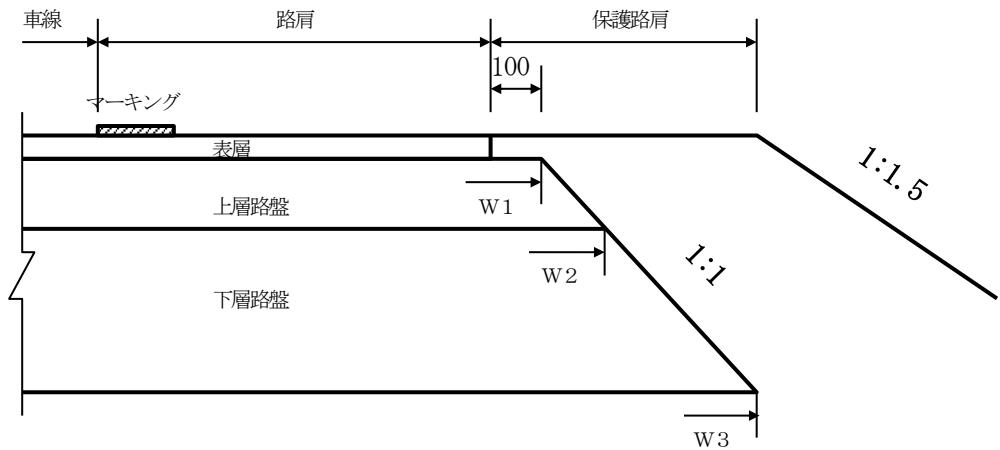
[参考一準拠する法令等]

- ・道路法（昭和27年法律第 180号）
- ・道路法施行令（昭和27年政令第 479号）
- ・道路法施行規則（昭和27年建設省令第25号）
- ・道路構造令（昭和45年政令第 320号）
- ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）
- ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成18年政令第 379号）
- ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行規則（平成18年国土交通省令第 110号）
- ・移動等円滑化のために必要な道路の構造に関する基準を定める省令（平成18年国土交通省令第 116号）
- ・ひとにやさしいまちづくり条例（平成 7 年岩手県条例第41号）
- ・ひとにやさしいまちづくり条例施行規則（平成 7 年岩手県規則第97号）
- ・舗装の構造に関する技術基準・同解説（公益社団法人日本道路協会）
- ・舗装設計施工指針（〃）
- ・舗装施工便覧（〃）
- ・舗装設計便覧（〃）
- ・道路土工指針（〃）
- ・防護柵の設置基準・同解説（〃）
- ・道路照明施設設置基準解説（〃）
- ・立体横断施設技術基準（〃）
- ・道路橋示方書・同解説（〃）
- ・盛岡市道路の構造の一般的技術的基準を定める条例（平成24年条例第42号）
- ・盛岡市移動等円滑化のために必要な特定道路の構造に関する基準を定める条例（平成24年条例第43号）

【参考図】

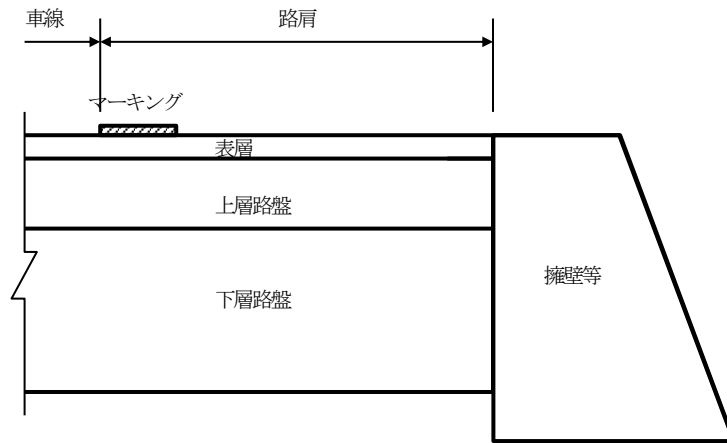


参考図 I-1-1 路肩舗装構造 (標準構造一切土部) 単位: mm

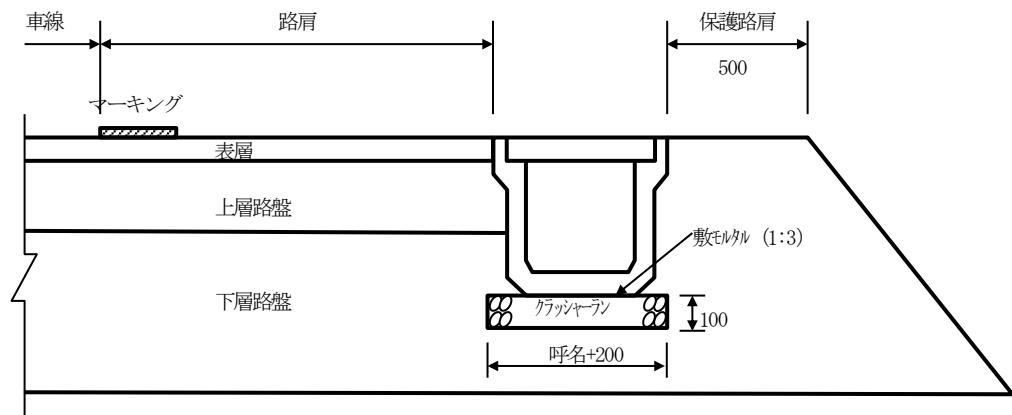


- (注) 1 表層厚及び上層路盤厚は車道部に合わせること。  
 2 表層は路肩まで舗装のこと。  
 3 路盤の施工管理については、W1、W2、W3それぞれの幅とすること。

参考図 I-1-2 路肩舗装構造 (標準構造一盛土部) 単位: mm



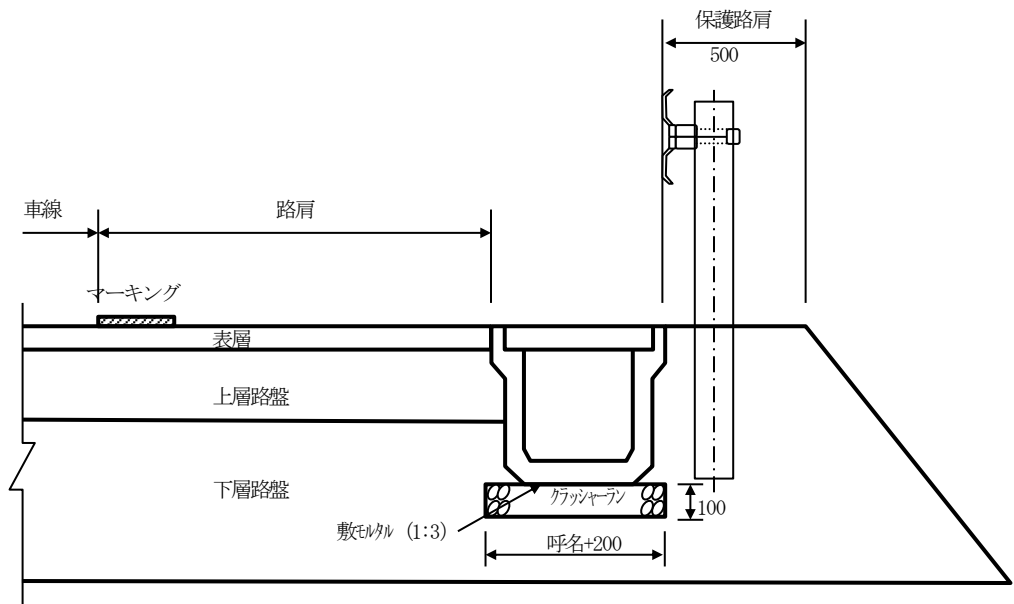
参考図 I-1-3 路肩舗装構造 (標準構造—路側に構造物がある場合)



(注) 1 敷モルタルの厚さは30mmとする。

参考図 I-2-1 路肩舗装構造 (路肩の外に排水構造物を設けた構造—防護柵のない道路)

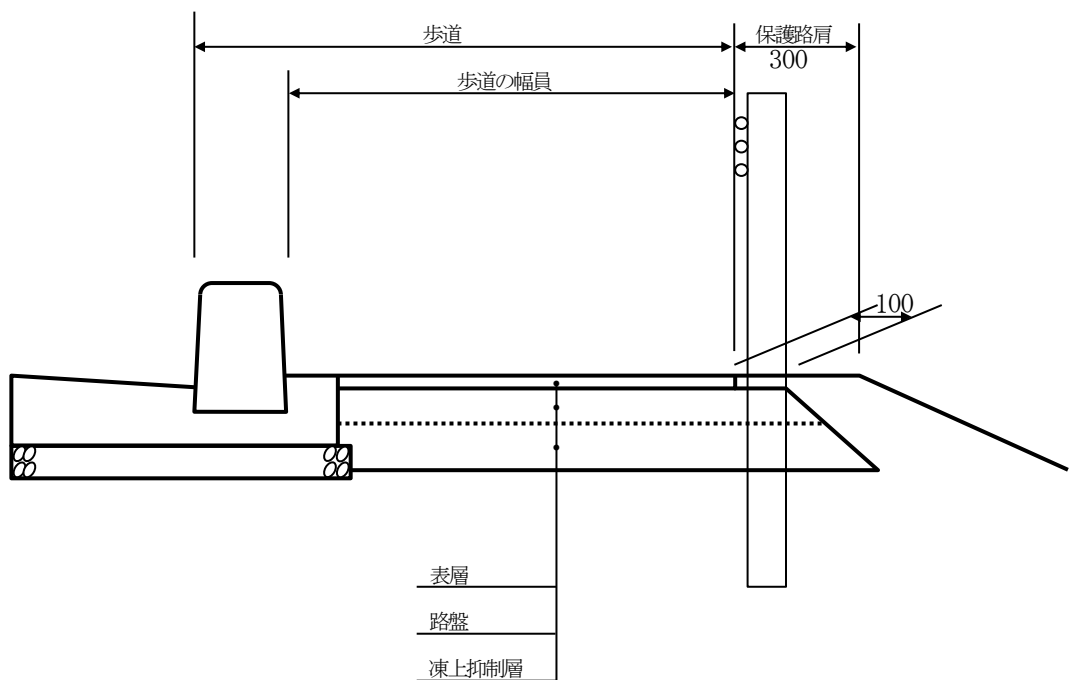
単位：mm



(注) 1 敷モルタルの厚さは30mmとする。

参考図 I-2-2 路肩舗装構造 (路肩の外に排水構造物を設けた構造—防護柵がある道路)

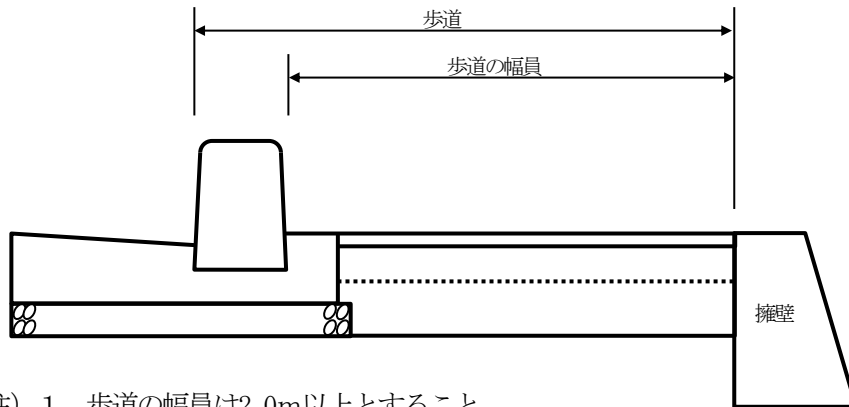
単位：mm



(注) 1 歩道の幅員は2.0m以上とすること。

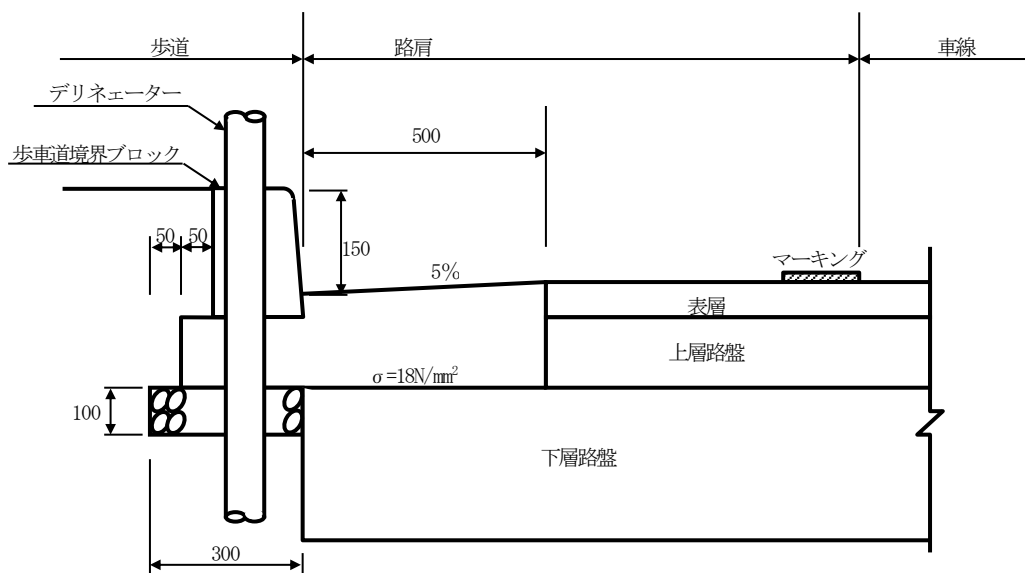
2 マウントアップタイプの場合の歩道の幅員は、歩車道境界ブロックの前面からとすること。

参考図 II-1 歩道舗装構造 (保護路肩がある場合) 単位：mm

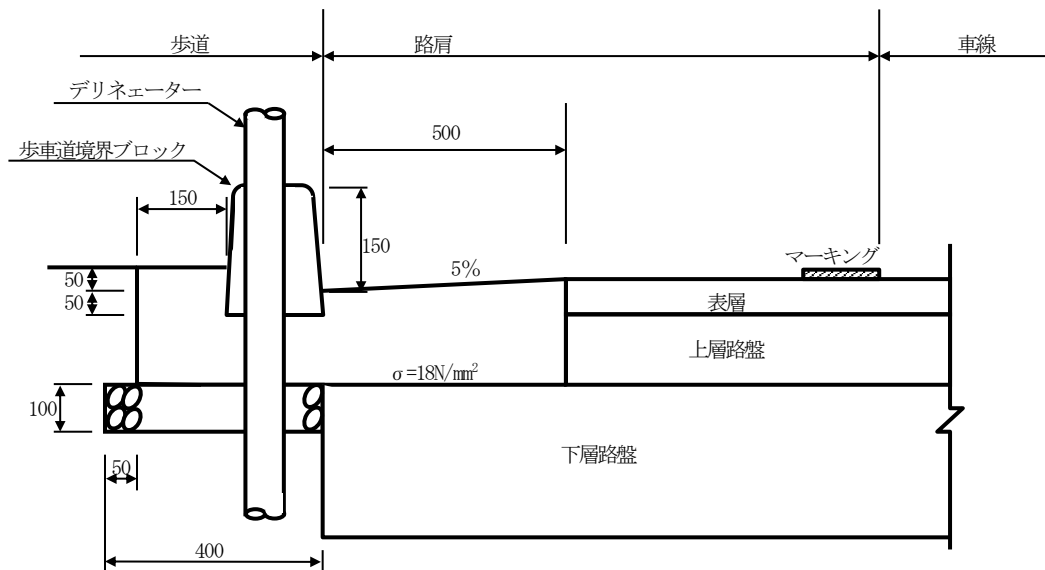


- (注) 1 歩道の幅員は2.0m以上とすること。  
 2 マウントアップタイプの場合の歩道の幅員は、歩車道境界ブロックの前面からとすること。

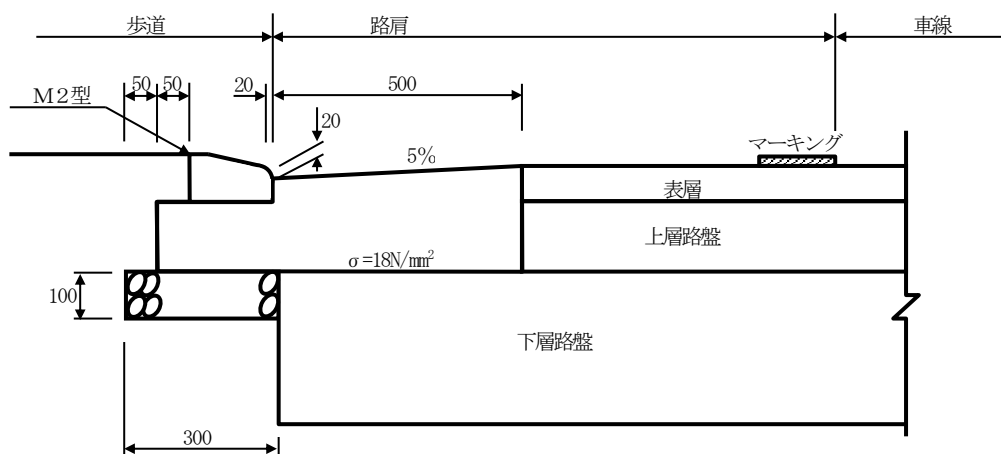
参考図 II-2 歩道舗装構造 (路側に構造物がある場合)



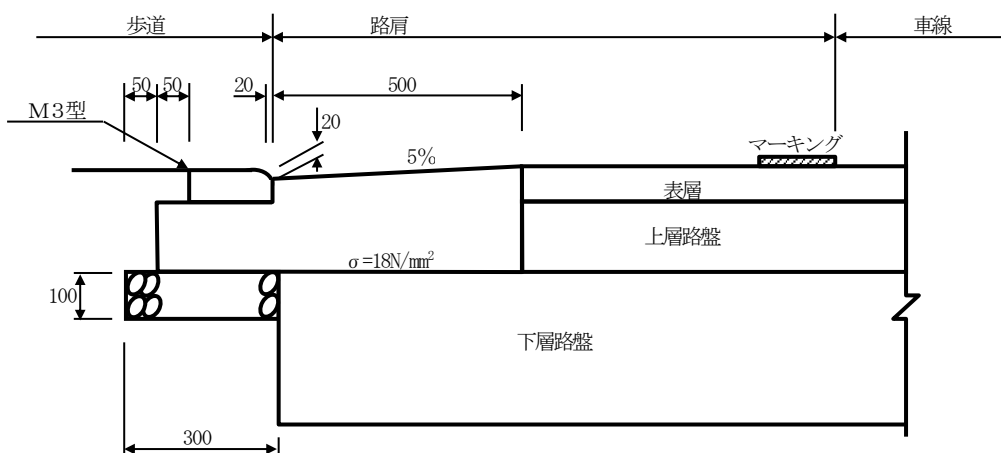
参考図 III-1 現場打ちL型側溝構造 (マウントアップタイプ) 単位: mm



参考図 III-2 現場打ちL型側溝構造（セミフラットタイプ）単位：mm

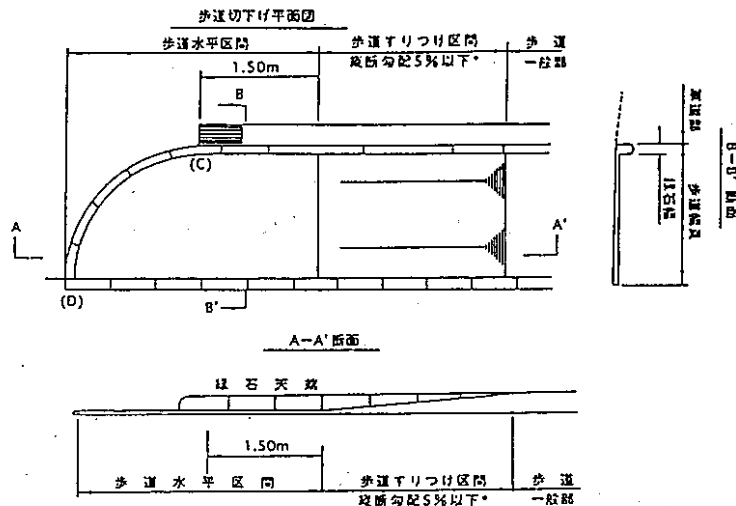


参考図 III-3 現場打ちL型側溝構造（車輛乗入部）単位：mm



参考図 III-4 現場打ちL型側溝構造（横断歩道部）単位：mm

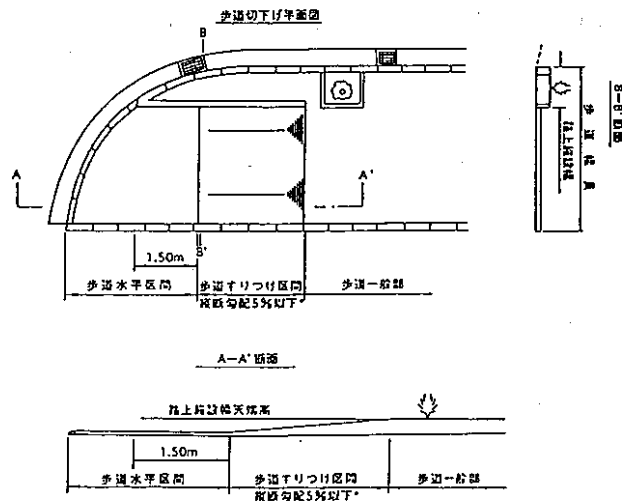




- (注) 1 歩道水平区間については、巻込開始(C) からすりつけ区間との間に1.5 m程度設けることが望ましい。このように設けられない場合には、巻込終点(D)から1.5 m以上設ける。
- (注) 2 縁石は両面加工した特殊ブロックを使うなど、歩行者等の安全な通行が確保されるよう配慮する。

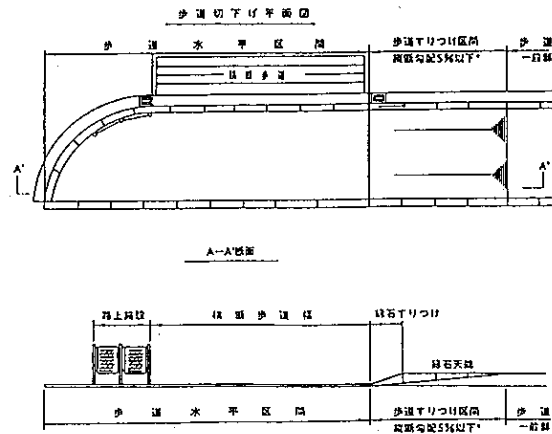
※ 路面凍結や積雪の状況を考慮して、歩行者及び自転車の安全な通行に支障をきたす恐れがある場合を除き、沿道の状況によりやむを得ない場合には、8%以下とする。

参考図 IV-1 歩道の車道とのすり付け構造 (歩道等の巻込部一步道等の幅員が狭い場合)

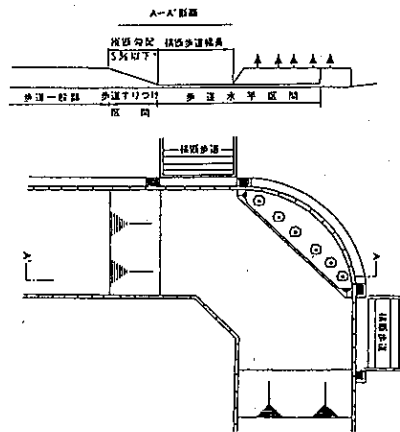


- (注) 路面凍結や積雪の状況を考慮して、歩行者及び自転車の安全な通行に支障をきたす恐れがある場合を除き、沿道の状況によりやむを得ない場合には、8%以下とする。

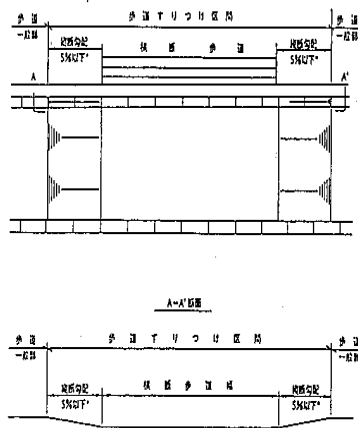
参考図 IV-2 歩道の車道とのすり付け構造 (歩道等の巻込部一步道等の幅員が広い場合)



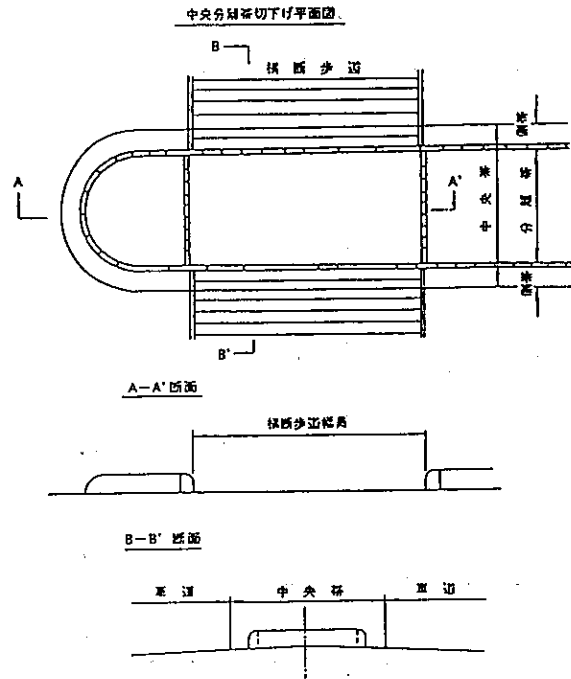
(注) 路面凍結や積雪の状況を考慮して、歩行者及び自転車の安全な通行に支障をきたす恐れがある場合を除き、沿道の状況によりやむを得ない場合には、8%以下とする。  
 参考図 IV-3 歩道の車道とのすり付け構造 (横断歩道箇所)



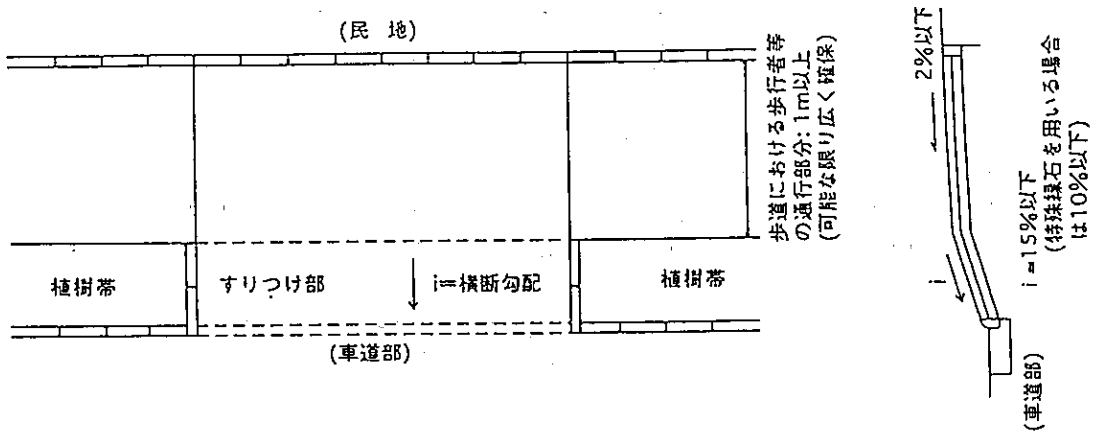
(注) 路面凍結や積雪の状況を考慮して、歩行者及び自転車の安全な通行に支障をきたす恐れがある場合を除き、沿道の状況によりやむを得ない場合には、8%以下とする。  
 参考図 IV-4 歩道の車道とのすり付け構造 (横断歩道箇所—交差点に横断歩道がある場合)



(注) 路面凍結や積雪の状況を考慮して、歩行者及び自転車の安全な通行に支障をきたす恐れがある場合を除き、沿道の状況によりやむを得ない場合には、8%以下とする。  
 参考図 IV-5 歩道の車道とのすり付け構造 (横断歩道箇所—交差点部以外に横断歩道がある場合)

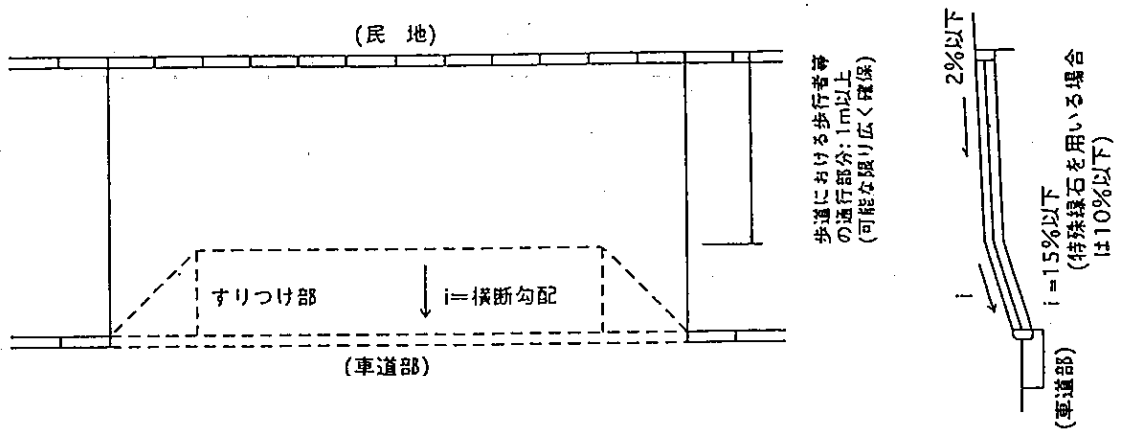


参考図 IV-6 歩道の車道とのすり付け構造 (横断歩道箇所—中央分離帯がある場合)

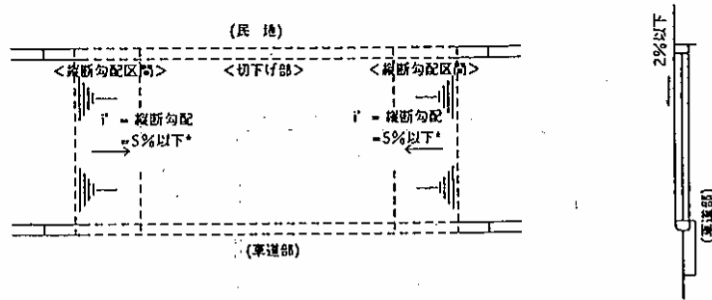


(注) 車輛の安全な通行に支障をきたすことのないよう、必要に応じ隅切り等を行う。

参考図 V-1 歩道の車輛乗入構造 (植樹帯等の幅員内ですり付けする場合)



参考図 V-2 歩道の車輛乗入構造 (歩道内ですり付けする場合)



(注) 路面凍結や積雪の状況を考慮して、歩行者及び自転車の安全な通行に支障をきたす恐れがある場合を除き、沿道の状況によりやむを得ない場合には、8%以下とする。

参考図 V-3 歩道の車輛乗入構造 (歩道等全面切下げする場合)

### 第3 公園等（法第33条第1項第2号、令第25条第6号、同第7号、規則第21条及び同第25条関係）

#### 1 公園等の配置

(1) 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とするもの以外の開発行為にあつては、公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）が、開発区域の規模、形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模及び配置を勘案して、開発区域内の居住者等の利用上支障がないような規模及び構造で適当に配置されなければならない。

(2) 公園等は、表2-7公園等の種類と面積により設けなければならない。

表2-7 公園等の種類と面積

開発区域の規模	設置する公園等の種類	開発区域の規模に対する公園等の合計面積の割合	公園等の面積
0.3ha以上5ha未満	公園、緑地又は広場 ※1	3%以上	※2
5ha以上20ha未満	公園（予定建築物等の用途が住宅以外の場合は公園、緑地又は広場）	同上	1箇所300㎡以上、かつ、1,000㎡以上の公園が1箇所以上
20ha以上	同上	同上	1箇所300㎡以上、かつ、1,000㎡以上の公園が2箇所以上

※1 予定建築物等の用途が住宅の場合は、公園を設置すること。

※2 公園等は、1箇所又は2箇所程度にまとめて設置することが望ましく、1箇所当たりの面積は、防災上、避難活動上の見地から150㎡以上とすること。

ただし、開発区域の規模が0.3ha以上5ha未満であり、開発区域の周辺に相当規模の公園等が存する場合、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。

(3) 上記のただし書きは、次に該当する場合等に適用できるものとする。

ア 当該開発行為で設置しなければならない公園等に相当する既存の公園等が存し、面積的にも誘致距離の点からも当該開発区域内の居住者が支障なく利用できる状況にある場合。

イ 土地区画整理事業等が完了した区域内又は現に施行している区域内で行う開発行為の場合。

(4) 公園は、表2-8公園の種類別と標準誘致距離により配置すること。

表2-8 公園の種類別と標準誘致距離

種別	目的	面積	標準誘致距離
街区公園	主として街区内に居住する者の利用に供する。	2,500㎡未満	250m
近隣公園	主として近隣に居住する者の利用に供する。	20,000㎡	500m
その他の公園	上記に掲げるもの以外の者の利用に供する。	利用目的等による	利用目的等による

- (5) 公園等は、当該開発区域内の居住者の利便性、防災面、維持管理面等から、少なくとも敷地の1辺が道路に接するように配置すること。
- (6) 公園等は、防犯上、道路等からの見通しが確保できる場所に配置すること。

## 2 公園等の整備

公園等は、下記により整備すること。

### (1) 公園等の形状及び勾配

公園等の形状及び勾配は、その公園等が担うべき機能が十分に発揮できるよう設定すること。また、公園にあっては、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できるよう設定しなければならない。

### (2) 公園等の施設

ア 公園等には、その公園等が担うべき機能に応じて、適当な公園施設を選定の上整備するものとし、各公園施設の設置にあたっては、道路等からの見通しが確保できるように配慮するものとする。

イ 公園等の敷地の周囲には、利用者の安全の確保及び管理のためフェンス又はへい等を設置すること。なお、フェンスを設置する場合は、1.2m以上の高さとする。

#### ウ 出入口

(ア) 公園等の出入口は、出来るだけ2箇所以上設置することとし、面積が、1,000㎡以上の公園にあっては、2箇所以上の出入口を設けなければならない。

(イ) 公園の出入口には、車止めを設置すること。

(ウ) 公園の出入口のうち少なくとも1箇所は、管理用車両等が出入りできる構造とすること。

(エ) 公園の出入口付近には、園名板を設置すること。

#### エ 雨水

(ア) 公園には、雨水等を有効に排出するために適当な施設を設けなければならない。

(イ) 園内は適正な水勾配（おおむね1%以内）を設け、雨水が滞留しないような措置を講ずること。また、ほこり等が飛散することのないような措置を講ずること。

オ 市に帰属される公園等の敷地の境界には、本市規格の境界杭等を設置すること。

[参考—準拠する法令等]

- ・都市公園法（昭和31年法律第79号）
- ・都市公園法施行令（昭和31年政令第290号）
- ・都市公園法施行規則（昭和31年建設省令第30号）
- ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）
- ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成18年政令第379号）
- ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行規則（平成18年国土交通省令第110号）
- ・移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める省令（平成18年国土交通省令第115号）
- ・盛岡市移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める条例（平成24年条例第48号）
- ・ひとにやさしいまちづくり条例（平成7年岩手県条例第41号）
- ・ひとにやさしいまちづくり条例施行規則（平成7年岩手県規則第97号）

- ・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）
- ・遊具の安全に関する規準（一般社団法人日本公園施設業協会）

#### 第4 消防水利（法第33条第1項第2号及び令第25条第8号関係）

##### 1 消防水利

消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合において設置する消防水利は、当該基準に適合していなければならない。

[参考—消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）]

第1条 この基準は、市町村の消防に必要な水利について定めるものとする。

第2条 この基準において、消防水利とは、消防法（昭和23年法律第186号）第20条第2項に規定する消防に必要な水利施設及び同法第21条第1項の規定により消防水利として指定されたものをいう。

2 前項の消防水利を例示すれば、次のとおりである。

- |           |           |         |
|-----------|-----------|---------|
| (1) 消火栓   | (5) 河川、溝等 | (9) 下水道 |
| (2) 私設消火栓 | (6) 濠、池等  |         |
| (3) 防火水そう | (7) 海、湖   |         |
| (4) プール   | (8) 井戸    |         |

第3条 消防水利は、常時貯水量が40立方メートル以上又は取水可能水量が毎分1立方メートル以上で、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。

2 消火栓は、呼称65の口径を有するもので、直径150ミリメートル以上の管に取り付けられていなければならない。ただし、管網の一端が180メートル以下となるように配管されている場合は、75ミリメートル以上とすることができる。

3 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、第1項に規定する給水能力を有するものでなければならない。

第4条 消防水利は、市街地（消防力の整備指針（平成12年消防庁告示第1号）第2条第1号に規定する市街地をいう。以下本条において同じ。）又は準市街地（消防力の整備指針第2条第2号に規定する準市街地をいう。以下本条において同じ。）の防火対象物から一の消防水利に至る距離が、別表に掲げる数値以下となるように設けなければならない。

2 市街地又は準市街地以外の地域で、これに準ずる地域の消防水利は、当該地域内の防火対象物から一の消防水利に至る距離が、140メートル以下となるように設けなければならない。

3 前2項の規定に基づき配置する消防水利は、消火栓のみに偏することのないように考慮しなければならない。

4 第1項及び第2項の規定に基づき消防水利を配置するに当たっては、大規模な地震が発生した場合の火災に備え、耐震性を有するものを、地域の実情に応じて、計画的に配置するものとする。

第5条 消防水利が、指定水量（第3条第1項に定める数量をいう。）の10倍以上の能力があり、かつ、取水のため同時に5台以上の消防ポンプ自動車部署できるときは、当該水利の取水点から140メートル以内の部分には、その他の水利を設けないことができる。

第6条 消防水利は、次の各号に適合するものでなければならない。

- (1) 地盤面からの落差が4.5メートル以下であること。
- (2) 取水部分の水深が0.5メートル以上であること。
- (3) 消防ポンプ自動車が容易に部署できること。
- (4) 吸管投入孔のある場合は、その一端が0.6メートル以上又は直径が0.6メートル以上であること。



と。

第7条 消防水利は、常時使用しうるように管理されていなければならない。

別表（第4条関係）

用途地域	平均風速	年間平均風速が4メートル毎秒未満のもの	年間平均風速が4メートル毎秒以上のもの
近隣商業地域、商業地域、工業地域、工業専用地域 (メートル)		100	80
その他の用途地域及び用途地域の定められていない地域 (メートル)		120	100

備考 用途地域区分は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定するところによる。

## 2 その他

- (1) 現場打ち防火水そうの設計図書は、原則として盛岡地区広域消防組合作成のものに準ずること。
- (2) 二次製品防火水そうは、(財)日本消防設備安全センターの型式認定製品であること。
- (3) 現場打ち防火水そうの中間検査は、基礎工（床堀、栗石、基礎コンクリート）及び配筋工（底版、側版、頂版）を行うものとする。
- (4) 二次製品防火水そうの中間検査は、基礎工（床堀、栗石、基礎コンクリート）及び部材認定確認を行うものとする。
- (5) 完成検査は、入水前（内寸、防水、標識等）及び入水後（漏水検査）に行うものとする。

[参考—準拠する法令等]

- ・消防法（昭和23年法律第186号）
- ・消防法施行令（昭和36年政令第37号）
- ・消防法施行規則（昭和36年自治省令第6号）
- ・危険物の規制に関する政令（昭和34年政令第306号）
- ・危険物の規制に関する規則（昭和34年総理府令第55号）
- ・消防力の整備指針（平成12年消防庁告示第1号）

## 第5 排水施設（法第33条第1項第3号、令第26条、規則第22条及び同第26条関係）

### 1 排水施設の計画

開発区域内の排水施設は、開発区域及びその周辺の状況並びに土地の地形、地盤の性質、開発区域の規模、予定建築物の用途及び降水量等から想定される汚水及び雨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なければならない。

#### (1) 放流先

開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況、その他の状況を勘案して、河川その他公共の用に供している排水施設に接続することとし、当該施設の管理者と協議して定めなければならない。

なお、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調節池等を設けることができる。

#### (2) 排出方法

排水は自然流下とし、雨水（処理された汚水その他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として暗渠によって排水できるように定められなければならない。

### 2 計画流量

下水道を対象とする合理式方法を用いる。

#### (1) 雨水量の算出

##### ア 合理式

$$Q = 1 / 360 \cdot C I A \quad I = a / (t + b) \quad (\text{タルボット式})$$

Q：計画雨水量（ $\text{m}^3/\text{sec}$ ）

C：流出係数

I：降雨強度（ $\text{mm}/\text{hr}$ ）

A：排水面積（ $\text{ha}$ ）

t：降雨継続時間（ $\text{min}$ ）

##### イ 流出係数C

ピーク流出係数が用いられているが、合理式の中で最も不明確な値である。

流出係数は、土地利用計画に応じ、表2-9地表面の種類別基礎流出係数又は表2-10用途地域の種類別平均流出係数により適切な値を設定するものとする。雨水量を算定するにあたり、開発区域外の区域についても考慮する必要がある場合は、公共下水道計画区域内（当該区域に流入する区域を含む）においては表2-11公共下水道計画流出係数の値を用いることとし、それ以外の区域においては表2-10の値を用いることとする。

表2-9 地表面の種類別基礎流出係数

地表面の種類		流出係数	標準的な値
路面	舗砂	0.70 ~ 0.95	0.90
	利装道	0.30 ~ 0.70	0.60
路肩、のり面 など	細粒土	0.40 ~ 0.65	0.60
	粗粒土	0.10 ~ 0.30	0.20
	硬岩	0.70 ~ 0.85	0.80
	軟岩	0.50 ~ 0.75	0.70
砂質土の芝生	こう配0~2%	0.05 ~ 0.10	0.10
	〃 2~7%	0.10 ~ 0.15	0.15
	〃 7%以上	0.15 ~ 0.20	0.20
粘性土の芝生	こう配0~2%	0.13 ~ 0.17	0.15
	〃 2~7%	0.18 ~ 0.22	0.20
	〃 7%以上	0.25 ~ 0.35	0.30
屋根 間地 芝、樹林の多い公園 こう配の緩い山地 こう配の急な山地		0.75 ~ 0.95	0.90
		0.20 ~ 0.40	0.30
		0.10 ~ 0.25	0.20
		0.20 ~ 0.40	0.30
		0.40 ~ 0.60	0.50
田、水面 畑		0.70 ~ 0.80	0.75
		0.10 ~ 0.30	0.20

表2-10 用途地域の種類別平均流出係数

用途地域の種類		流出係数	標準的な値
商業地域	下町	0.70 ~ 0.95	0.90
	下町の近接区域	0.50 ~ 0.70	0.60
工業地域	あまり密集していない地域	0.50 ~ 0.80	0.70
	密集している地域	0.60 ~ 0.90	0.80
住宅地域	間地の少ない住宅区域	0.65 ~ 0.80	0.75
	アパート区域	0.50 ~ 0.70	0.60
	間地庭園の多い住宅区域	0.30 ~ 0.50	0.40
緑地、その他	公園・墓地	0.10 ~ 0.25	0.20
	競技場	0.20 ~ 0.35	0.30
	鉄道操車場	0.20 ~ 0.40	0.30
	田畑・林など	0.10 ~ 0.30	0.20

表2-11 公共下水道計画流出係数

区 域	流出係数	適 用
公共下水道計画区域	0.70	盛岡駅前地区及び盛岡駅西地区
	0.60	〃
	0.50	その他の排水区
流入区域	0.30	平地
	0.20	山地

ウ 流達時間 t

下水道計画においては、流達時間は管渠上流端に排水区域最遠点から流集してくる流入時間  $t_1$  と管渠内流下時間  $t_2$  とを合計したものとして考える。

(ア) 流入時間  $t_1$

流入時間は排水区域の形状や面積の大小、地表面勾配、地被の状態、地表面流下距離、不浸透面の割合と粗度、凹み貯留容積、先行降雨量、降雨強度の大小など、多くの要因によって定まるものであり、今後の研究に待つべきものが多い。一般にわが国で用いられている流入時間は表 2-12 のとおりである。

表 2-12 流入時間の標準値

人口密度が大きい地区：5分	幹線：5分
人口密度が小さい地区：10分	枝線：7～10分
平均：7分	

(イ) 流下時間  $t_2$

雨水流出量を求めようとする地点で、それから上流の側溝、管渠などの最長延長をそれらの平均流速で割ったもので近似される。

平均流速は Manning 式で求める。

$$v = 1/n \cdot R^{2/3} I^{1/2} \quad R = A/P$$

v : 平均流速 (m/sec)

n : 粗度係数 (sec/m<sup>1/3</sup>)

R : 径深 (m)

I : 水面こう配

A : 排水断面積 (m<sup>2</sup>)

P : 潤辺長 (m)

表2-13 マニングの粗度係数

水路の形式	水路の状況	nの範囲	nの標準値
カルバート	現場打ちコンクリート		0.015
	コンクリート管		0.013
	コルゲートメタル管(1形)		0.024
	〃 (2形)		0.033
	〃 (へービング有)		0.012
	塩化ビニル管		0.010
ライニングした水路	コンクリート 2次製品		0.013
	鋼、塗装なし、平滑	0.011~0.014	0.012
	モルタル	0.011~0.015	0.013
	木、かんな仕上げ	0.012~0.018	0.015
	コンクリート、コテ仕上げ	0.011~0.015	0.015
	コンクリート、底面砂利	0.015~0.020	0.017
	石積み、モルタル目地	0.017~0.030	0.025
	空石積み	0.023~0.035	0.032
ライニングなし水路	アスファルト、平滑	0.013	0.013
	土、直線、等断面水路	0.016~0.025	0.022
	土、直線水路、雑草あり	0.022~0.033	0.027
	砂利、直線水路	0.022~0.030	0.025
自然水路	岩盤直線水路	0.025~0.040	0.035
	整正断面水路	0.025~0.033	0.030
	非常に不整形な断面、雑草、立木多し	0.075~0.150	0.100

$$t_2 = L / \alpha v$$

$t_2$  : 流下時間 (sec)

L : 管渠の延長 (m)

v : マニング式による平均流速 (m/s)

$\alpha$  : ピーク流量の伝播速度の補正係数 (表2-14 伝播速度の補正係数参照)

表2-14 伝播速度の補正係数

断面形状	水深	補正係数	備考
正方形	8割	1.25	マニングの式を用い、クライツ・セドンの理論式より横流入がないものとして数値計算をしたもの (n=一定)
	5割	1.33	
	2割	1.48	
円形	8割	1.03	
	5割	1.33	
	2割	1.42	

エ 降雨強度式 I

盛岡市における下水道計画のための標準降雨強度式は次のとおりである。

$$I = 2775 / (t + 15) \quad \text{確率年 8年}$$

[参 考]

河川を対象とする合理式は、一般に次式で示される。

$$Q = 1 / 3.6 \cdot F r A$$

Q : ピーク流量 (m<sup>3</sup>/sec)、F : 流出係数、r : 洪水到達時間中の平均雨量強度 (mm/hr)、  
A : 流域面積 (km<sup>2</sup>)。

(ア) 流出係数F 一般河川では次式が用いられる。

$$F = \text{総流出量} / \text{総雨量}$$

河川の流出係数は、表2-15日本河川の流出係数の値のとおりであり、将来の流域開発などを考慮して、0.7以上が用いられ、0.5以下は採用されないのが通常である。なお開発地区については0.9を標準とする。

表2-15 日本河川の流出係数の値

急峻な山地	0.75~0.90
三紀層山岳	0.70~0.80
起伏のある土地および樹林	0.50~0.75
平坦な耕地	0.45~0.60
かんがいの中の水田	0.70~0.80
山地河川	0.75~0.85
平地小河川	0.45~0.75
流域の半ば以上が平地である大河川	0.50~0.75

(イ) 洪水到達時間 t

河川の場合は、この到達時間は下水道の場合に比べて厳密性を欠いているが、一般にわが国では次の2式が用いられている。

a ルチーハの式 (ドイツのバイエルン地方で使いならされている、山地河川の式)

$$t = L / w$$

$$w_1 = 72 (H / L)^{0.6} \quad (\text{km/hr})$$

$$w_2 = 20 (h / l)^{0.6} \quad (\text{m/sec})$$

t : 洪水到達時間 (hr)、w : 洪水到達速度 (km/hr、m/sec)、L、l : 常時河谷をなす最上流点より推定しようとする水平距離 (km、m)、H、hは同上の落差 (km、m) である。

b クラーヘンの式

$$t = L / W$$

W : 洪水到達速度 (表2-16による。)

表2-16 洪水到達速度

H/L	1/100以上	1/100~1/200	1/200以下
W (m/s)	3.5	3.0	2.1

この方法を用いる場合の注意事項としては、L、Hを計算する場合は分水嶺でなく、常時河谷をなす最上流点である。また、こう配急変点で上下流にわけて、到達時間を合算する方法がとられる。

(ウ) 降雨強度 I

盛岡市の降雨強度曲線は次のとおりであり、リターンペリオドは協議により決定する。

表2-17 降雨強度式と降雨強度算定結果 (クリーブランド式)

(単位: mm/hr)

再現期間	降雨強度式(Cleveland式)	標準自乗誤差	降雨継続時間(t)						
			10分	30分	60分	120分	180分	240分	300分
3年	$I_3 = 448.64 / (t^{0.63} + 1.689)$	0.1	75.3	43.9	30.2	20.3	16.0	13.5	11.8
5年	$I_5 = 471.75 / (t^{0.61} + 1.355)$	0.2	86.9	50.6	34.9	23.7	18.8	15.9	14.0
10年	$I_{10} = 480.02 / (t^{0.58} + 0.934)$	0.5	101.4	59.1	41.1	28.2	22.6	19.2	17.0
20年	$I_{20} = 478.02 / (t^{0.55} + 0.617)$	0.8	114.8	67.2	47.2	32.9	26.5	22.8	20.2
30年	$I_{30} = 494.90 / (t^{0.54} + 0.586)$	1.1	122.1	72.1	51.0	35.7	28.9	24.9	22.1
50年	$I_{50} = 522.10 / (t^{0.53} + 0.598)$	1.4	131.0	78.4	55.8	39.4	32.1	27.7	24.7
100年	$I_{100} = 505.25 / (t^{0.50} + 0.365)$	1.9	143.3	86.5	62.3	44.6	36.7	31.9	28.6

(2) 汚水量の算出の考え方は次によることとする。

基礎家庭汚水量 250ℓ/人・日

家庭分の (日平均汚水量) / (日最大汚水量) = 0.75

家庭分の (時間最大汚水量) / (日最大汚水量) = 1.50

地下水量 日最大汚水量の10%~20%

営業排水は、土地利用の実態及び将来の推定に基づいて算定する。また、工業排水は、実測値を得ることが困難な場合は、排水量原単位に基づき推定する。

なお、表2-18 計画汚水量を参考として掲げる。

表2-18 計画汚水量

予定建築物 計画汚水量	住宅地の場合 (ℓ/人・日)			工業排水含 (工業排水100ℓ/日とした場合) (ℓ/人・日)		
	汚水量	地下水(10% の場合)	計画汚水量	汚水量	地下水(10% の場合)	計画汚水量
日平均汚水量	250	35	285	330	45	375
日最大汚水量	335	35	370	440	45	485
時間最大汚水量	500	35	535	660	45	705

3 排水施設の流下量

(1) 流下量の計算

流下量の計算は、次の Manning 式を使用するものとする。

$$Q = A \cdot V$$

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

Q : 流下量 (m<sup>3</sup>/sec)

A : 流下の断面積

V : 流速 (m/sec)

n : 粗度係数

R : 径深

I : 勾配

#### (2) 排水施設等の断面積

管渠等の断面積は、管渠等の流下量が計画流出量より大となるように定めなければならない。

なお、開渠の断面の決定においては土砂、堆積等を考慮し、水深に対して20%の余裕をみること。

#### (3) 管渠の流速及び勾配

流速は、原則として雨水管の場合は 0.8m/sec以上3.0m/sec以下とし、污水管の場合は 0.6m/sec以上 3.0m/sec以下とするが、両者とも出来る限り 1.0～ 1.8m/secが望ましい。地表勾配がきつくと管渠の勾配が急になり、最大流速が3.0m/secを越すような結果になるときは適当な間隔に段差を設けて勾配を緩くし、流速を3.0m/sec以下とする。

### 4 排水施設の設置

#### (1) 排水施設の設置場所

公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置すること。

#### (2) 暗渠の埋設位置及び深さ

暗渠となる排水施設を道路となるべき部分に埋設する場合は、その埋設位置及び深さは道路を管理することとなる者との協議により定めること。

#### (3) ます又はマンホールの位置及び配置

ます又はマンホールは、次に掲げる事項を考慮して設計すること。

ア ます又はマンホールは、維持管理上必要な箇所、管渠の起点及び方向又は勾配が著しく変化する箇所、管渠径等の変化する箇所、段差の生じる箇所、管渠の会合する箇所に必要に応じて設けること。

イ ます又はマンホールは、管渠の直線部においても管渠の長さがその内径又は内のり幅の 120 倍を超えない範囲において維持管理上必要な箇所に設けなければならない。

### 5 排水施設の種類及び構造

#### (1) 管渠の種類

下水管渠は、厚肉陶管、鉄筋コンクリート管、遠心力鉄筋コンクリート管（ヒューム管）、下水道用硬質塩ビ管及びボックスカルバート等とし、内径又は内のり幅は20cm以上で、将来の維持管理などを充分考慮して、それぞれの特徴を生かして合理的に選択しなければならない。

また、コンクリート基礎については、道路土工指針によること。

#### (2) ます又はマンホールの構造

雨水ますの底部には深さ15cm以上の泥溜めを、また、マンホール及び污水ますの底部にはインバートを設けなければならない。

ます又はマンホールには、ふたが設けられていなければならない。ただし、污水排水のます又はマンホールは、密閉することができるものに限る。

### 6 防災調節池等



宅地開発に伴い、恒久的な施設として堤高の低いダム（高さ15m未満）による調節池を築造する場合は、公益社団法人日本河川協会「防災調節池技術基準（案）」により設計すること。

大規模な宅地開発に伴い、ダムによる調整池を築造する場合で、調整池の存置を暫定的な期間にわたるものとする場合は、公益社団法人日本河川協会「大規模宅地開発に伴う調整池技術基準（案）」により設計すること。

## 7 浸透施設

近年、施設の計画規模を上回る降雨が頻発する状況において、浸水被害を出来る限り軽減させるため貯留浸透に積極的に取り組むことが望ましい。

浸透施設を設置する場合は、「宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針の解説」（社団法人日本宅地開発協会）又は「雨水浸透施設技術指針（案）」（公益社団法人雨水貯留浸透技術協会）により設計すること。

なお、開発区域内の公共施設である道路側溝に浸透側溝を採用する場合は、法第32条の規定により、当該公共施設を管理することとなる者との調整が図られている必要がある。

[参考一準拠する法令等]

- ・下水道法（昭和33年法律第79号）
- ・下水道法施行令（昭和34年政令第147号）
- ・下水道法施行規則（昭和42年建設省令第37号）
- ・河川法（昭和39年法律第167号）
- ・河川法施行令（昭和40年政令第14号）
- ・河川法施行規則（昭和40年建設省令第7号）
- ・防災調節池等技術基準（案）解説と設計実例（公益社団法人日本河川協会）
- ・下水道雨水調整池技術基準（案）（公益社団法人日本下水道協会）
- ・下水道施設計画・設計指針と解説（公益社団法人日本下水道協会）
- ・流域貯留施設等技術指針（案）（公益社団法人雨水貯留浸透技術協会）
- ・雨水浸透施設技術指針（案）調査・計画編（公益社団法人雨水貯留浸透技術協会）
- ・雨水浸透施設技術指針（案）構造・施工・維持管理編（公益社団法人雨水貯留浸透技術協会）
- ・水理公式集（公益社団法人土木学会）

## 第6 給水施設（法第33条第1項第4号関係）

### 1 給水施設の計画

水道その他の給水施設は、次に掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障をきたさないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められなければならない。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なければならない。

- (1) 開発区域の規模形状及び周辺の状況
- (2) 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- (3) 予定建築物の用途
- (4) 予定建築物の敷地の規模及び配置

### 2 給水施設の設定

- (1) 水道事業者からの給水を受けようとする場合には、開発区域を給水区域に含む水道事業者と協議を行い、その結果協議が整ったものでなければならない。
- (2) (1) 以外の場合で給水人口が100人を超える場合又は供給能力が20立方メートルを超える場合は専用水道の取扱いを受けるので、その工事に着手する前に当該工事の設計が水道法に定められている施設基準に適合するものであることについて市長の確認を受けなければならない。
- (3) (1) 及び(2) に該当しないものを給水施設として設定する場合は、水質検査を受けて飲料水として適当であることを確認するなど必要な措置を講ずること。

[参考—準拠する法令等]

- ・水道法（昭和32年法律第177号）
- ・水道法施行令（昭和32年政令第336号）
- ・水道法施行規則（昭和32年厚生省令第45号）
- ・盛岡市水道事業給水条例（昭和35年盛岡市条例第14号）
- ・水道施設設計指針（公益社団法人日本水道協会）

## 第7 公益的施設（法第33条第1項第6号及び令第27条関係）

### 1 施設配置計画

主として住宅の建築の用に供する目的で行なう20ha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 教育施設

教育施設を管理することとなる者と協議したうえで、文部科学省が定める設置基準に基づき用地を確保するものとする。ただし、開発区域周辺の状況により、管理することとなる者が必要がないと認める場合は、この限りでない。

### 3 購買サービス施設

購買サービス施設の店舗数及び業種は、開発区域内の予定戸数及び開発区域周辺の店舗等の状況を考慮して適切に定めるものとする。

### 4 保健施設

保健施設の配置は、下記を標準とする。

- (1) おおむね1分区以上の規模では内科、外科を中心として歯科、小児科などの主要科を含めた医療施設を計画するものとする。
- (2) 1住区以上の規模では、総合的な診療所あるいは病院を設置するものとする。

### 5 福祉施設

福祉施設の配置は、下記を標準とする。

- (1) 保育所及び児童厚生施設の設置にあつては、通勤のための動線を考慮するとともに、幼児公園、診療所と関連をもたせて計画するものとする。なお、計画収容乳幼児は入居予定者を想定して定めるものとする。
- (2) 保育所及び児童厚生施設の規模は、厚生労働省の定める児童福祉施設最低基準（昭和23年厚生省令第63号）に適合するように定めるものとする。

**第8 宅地の防災**（法第33条第1項第7号、令第28条、規則第23条及び同第27条、宅地造成及び特定盛土等規制法第13条、令第6条から第20条まで、規則第11条関係）

1 地盤の措置

開発区域内の土地が、地盤の軟弱な土地、崖崩れ又は出水のおそれが多い土地その他これらに類する土地であるときは、次のような地盤の改良、擁壁の設置又は排水施設の設置等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なければならない。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なければならない。

- (1) 開発区域内の地盤が軟弱である場合には、地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。
- (2) 開発行為によって崖が生じる場合には、崖の上端に続く地盤面は、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とられていること。なお、崖とは、地表面が水平面に対し30°を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。
- (3) 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。
- (4) 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね30cm以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。
- (5) 盛土材料及び盛土高に対するのり面の標準勾配を表2-19盛土材料及び盛土高に対するのり面標準勾配に示す。ここに示す条件以外の盛土を行う場合は、土質試験等によりのり面の安定を検討すること。

表2-19 盛土材料及び盛土高に対するのり面標準勾配

盛土材料	盛土(m)	こう配	摘要
粒度の良い砂 SW	0～5	1：1.8	基礎地盤の支持力が十分にあり、浸水の影響のない盛土に摘要する。
礫および細粒分混り礫 GM, GC, CW, GP	5～15	1：1.8～1：2.0	
粒度の悪い砂 SP	0～10	1：1.8～1：2.0	
岩塊（くずを含む）	0～10	1：1.8	
	10～20	1：1.8～1：2.0	
砂質土 SM、SC	0～5	1：1.8	
硬い粘質土、硬粘質土（洪積属の硬い粘質土、粘土、関東ロームなど）	5～10	1：1.8～1：2.0	
火山灰質粘性土 VH <sub>2</sub>	0～5	1：1.8～1：2.0	

- (6) 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。

(7) 切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、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よう排水施設が設置されていること。

## 2 崖面及びのり面

### (1) 崖面の措置

開発行為によって生じる崖面は、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタル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。

### (2) 従前の崖についての措置

開発区域内の土地が、高さ2mを超える従前の崖の上に接する土地（崖の下端からの水平距離が崖の高さの2倍以内の土地をいう。）若しくは従前の崖の下に接する土地（崖の上端からの水平距離が崖の高さの2倍以内の土地をいう。）にある場合は、擁壁の設置等安全上支障がないように必要な措置を講じなければならない。

### (3) のり面の措置

のり高の大きい切土及び盛土のり面では、のり高5m毎に幅1～2mの小段を設けるとともに、のり面小段排水溝を設置すること。また、高さが2mを超える法面の排水が直接区域外に流出する場合には、法尻に排水溝を設置すること。

のり面は、雨水による侵食等を防止するため、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置を行うこと。

## 3 擁壁の設置

### (1) 擁壁の設置

切土をした土地の部分に生ずる高さが2mを超える崖、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mを超える崖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2mを超える崖の崖面は、擁壁で覆わなければならない。このとき、小段等によって上下に分離された崖がある場合において、下層の崖面の下端を含み、かつ、水平面に対し $30^\circ$ の角度をなす面の上方に上層の崖面の下端があるときは、その上下を一体の崖面とみなす。

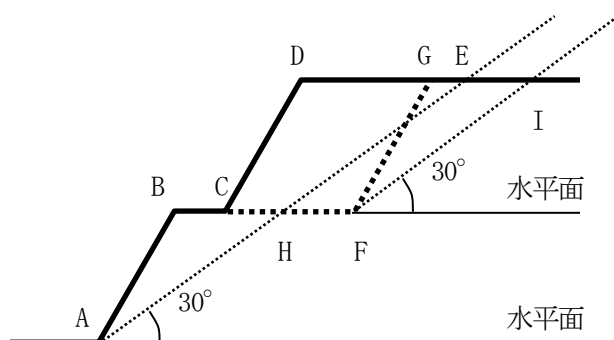


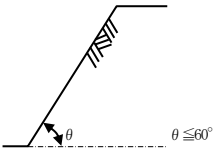
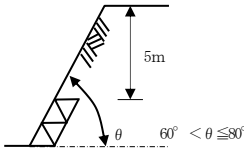
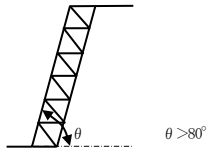
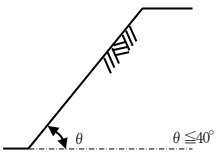
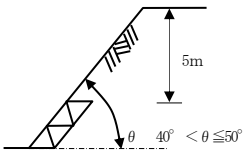
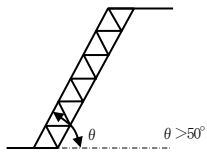
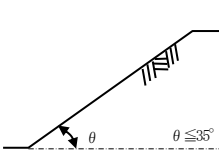
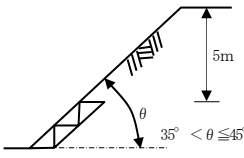
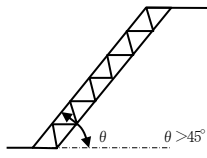
図2-5 一体の崖面

(注) この図でABCDIで囲まれる部分是一体の崖とみなされ、ABFGIで囲まれる部分は一体の崖とみなされず、それぞれABF及びFGIの別々の崖とみなされる。

ただし、切土の場合、表2-20切土の場合の擁壁設置の要否の(A)及び(B)に該当するものについては、擁壁の設置を行わないことが出来る。また、切土盛土に関わらず、土質試験その他の調査又は試験に基づき地盤の安定計算をした結果崖の安定を保つために擁壁の設置が必要でないこと

が確かめられた崖面についても擁壁の設置を行わないことができる。

表 2-20 切土の場合の擁壁設置の要否

区分 土質	擁壁不要(A)	崖の上端からの垂直距離 5mまで擁壁不要(B)	擁壁を要する(C)
軟岩（風化の著しい物を除く）	 $\theta \leq 60^\circ$	 $60^\circ < \theta \leq 80^\circ$	 $\theta > 80^\circ$
風化の著しい岩	 $\theta \leq 40^\circ$	 $40^\circ < \theta \leq 50^\circ$	 $\theta > 50^\circ$
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	 $\theta \leq 35^\circ$	 $35^\circ < \theta \leq 45^\circ$	 $\theta > 45^\circ$

(注) 1 この表は、切土崖に適用されるものであり、盛土又は切土と盛土を同時にした土地の部分に生ずる崖については適用しない。

2 区分 (A) の崖の部分により上下に分離された崖の部分があるときは、区分 (A) に該当する崖の部分は存在せず、その上下の崖の部分は連続しているものとみなす。

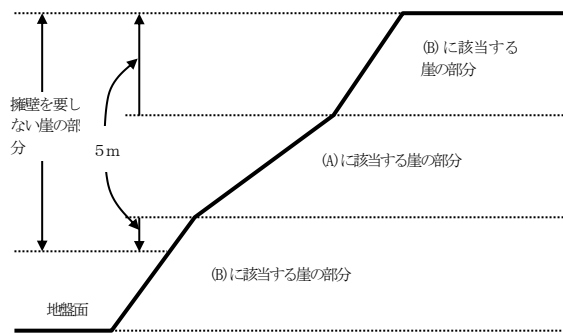


図 2-6 連続した崖

(2) 擁壁各部の名称

擁壁各部の名称は次のとおりであり、擁壁高、根入れ及び擁壁厚等は、図2-7 擁壁各部の名称のとおりとする。

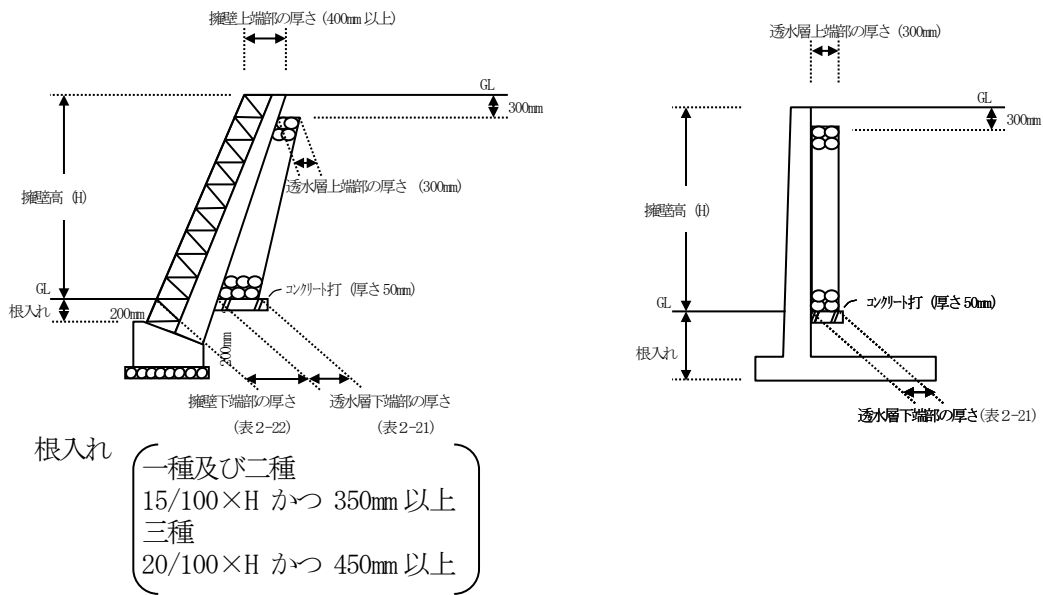


図2-7 擁壁各部の名称

(3) 擁壁の構造

設置する擁壁は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造又は間知石練積み造その他の練積み造のものとする。

ア 擁壁の設計条件

擁壁は、宅地造成及び特定盛土等規制法の規定に基づき設計することを原則とする。

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令で想定する擁壁の設計条件は次のとおりであり、この条件以外の場合は別途安定計算を行うこと。

- (7) 地盤面上の荷重量  $5 \text{ kN/m}^2$  (又は余盛30cm以下) であること。ただし、大型自動車が走行すると予想される場合は、 $10 \text{ kN/m}^2$  とすること。
- (イ) 積ブロック形式以外の擁壁では、擁壁背面傾斜角  $10^\circ$  以下であること。

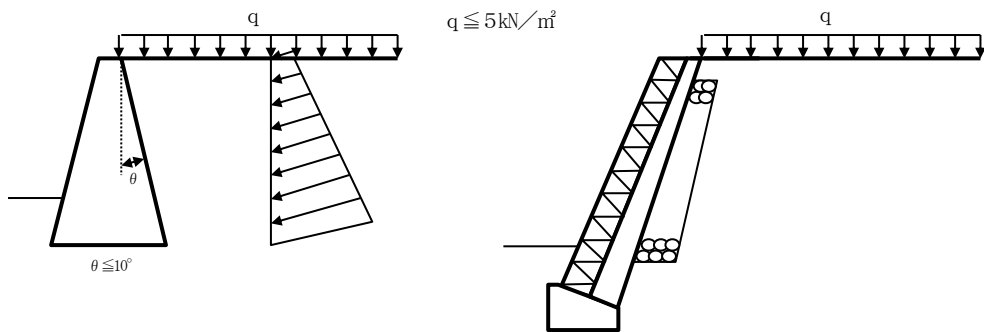
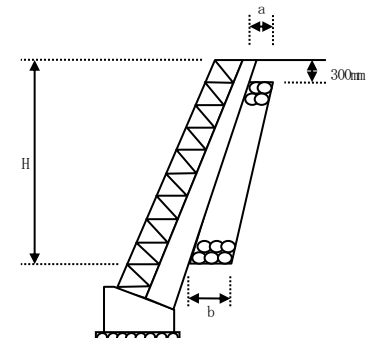


図2-8 宅地造成及び特定盛土等規制法施行令に規定する擁壁

イ 透水層

透水層は次表のとおりとする。

表2-21 透水層

切土・盛土の別	透 水 層 の 厚 さ		備 考
	上 端(a)	下 端(b)	
切土部	30cm	30cm	
盛土部	30cm	擁壁の高さの100分の20（その値が60cmに満たないときは60cm）以上	 <p>ただし、L型擁壁等の場合は、盛土部であっても下端の厚さ（b）を30cmとすることが出来る。</p>

ウ 擁壁の水抜穴及び止水コンクリート

擁壁の水抜穴は、壁面の面積3㎡以内毎に少なくとも1箇所の割合で内径が7.5cm以上の陶管その他これに類する耐水材料を用い設置すること。また、透水層の下面に厚さ5cm以上の止水コンクリートを設けるものとする。

エ 伸縮継目

伸縮継目は、原則として擁壁長さ20m以内ごとに1箇所設け、特に地盤の変化する箇所、擁壁高さが著しく異なる箇所、擁壁の構造・工法を異にする箇所に有効に伸縮継目を設け、基礎部分まで切断すること。

(4) 練積造の擁壁

練積み造の擁壁は、高さ5m以下とし、表2-22練積造の擁壁を標準として設計する。また、石材その他の組積材は控え長さを30cm以上とし、コンクリートを用いて一体の擁壁とし、かつ、その背面に栗石、砂利又は砂利混じりの砂で有効に裏込めしなければならない。また、擁壁には一体の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造で擁壁の滑り及び沈下に対して安全である基礎を設けるものとする。



表 2-22 練積造の擁壁

土 質		擁 壁		
		勾 配	高 さ	下端部の厚さ
一 種	岩、岩屑、砂利又は砂利混じり砂	70° を超え75° 以下	2 m以下	40cm以上
			2 mを超え 3 m以下	50cm以上
		65° を超え70° 以下	2 m以下	40cm以上
			2 mを超え 3 m以下	45cm以上
			3 mを超え 4 m以下	50cm以上
		65° 以下	3 m以下	40cm以上
3 mを超え 4 m以下	45cm以上			
二 種	砂質土、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	70° を超え75° 以下	2 m以下	50cm以上
			2 mを超え 3 m以下	70cm以上
		65° を超え70° 以下	2 m以下	45cm以上
			2 mを超え 3 m以下	60cm以上
			3 mを超え 4 m以下	75cm以上
		65° 以下	2 m以下	40cm以上
			2 mを超え 3 m以下	50cm以上
			3 mを超え 4 m以下	65cm以上
			4 mを超え 5 m以下	80cm以上
		三 種	その他の土質	70° を超え75° 以下
2 mを超え 3 m以下	90cm以上			
65° を超え70° 以下	2 m以下			75cm以上
	2 mを超え 3 m以下			85cm以上
	3 mを超え 4 m以下			105cm以上
65° 以下	2 m以下			70cm以上
	2 mを超え 3 m以下			80cm以上
	3 mを超え 4 m以下			95cm以上
		4 mを超え 5 m以下	120cm以上	

上端幅 { 一種及び二種にあつては40cm以上  
三種にあつては70cm以上

(5) 鉄筋コンクリート造等又は無筋コンクリート造の擁壁の構造

ア 擁壁の構造は、構造計算によって次の(ア)から(エ)まで該当することが確かめられたものでなければならぬ。

(ア) 土圧、水圧、及び自重 (以下、「土圧等」という。) によって擁壁が破壊されないこと。

(イ) 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。

- (ウ) 土圧等によって擁壁の基礎が滑らないこと。  
 (エ) 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。  
 イ アの構造計算に必要な数値は、次の(ア)～(ウ)に定めるところによらなければならない。  
 (ア) 土圧等については、実況に応じて計算された数値。ただし、盛土の場合の土圧については、盛土の土質に応じ、表2-23土質ごとの単位体積重量及び土圧係数を用いて計算された数値を用いることができる。

表2-23 土質ごとの単位体積重量及び土圧係数

土 質	単位体積重量 (kN/m <sup>3</sup> )	土圧係数
砂利又は砂	18	0.35
砂質土	17	0.40
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土	16	0.50

- (イ) 擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力については、実況に応じて計算された数値。ただし、その地盤の土質に応じ表2-24土質ごとの摩擦係数を用いて計算された数値を用いることができる。

表2-24 土質ごとの摩擦係数

土 質	摩擦係数
岩、岩屑、砂利又は砂	0.5
砂質土	0.4
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土（擁壁の基礎底面から少なくとも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。）	0.3

- (ウ) 鋼材、コンクリート及び地盤の許容応力度並びに基礎ぐいの許容支持力については、建築基準法施行令第90条、第91条、第93条及び第94条中長期に生ずる力に対する許容応力度及び許容支持力に関する部分の例により計算された数値。

a 鋼材等の許容応力度は、表2-25 鋼材の許容応力度によらなければならない。

表2-25 鋼材の許容応力度

許容応力度種類		長期に生ずる力に対する許容応力度 (N/mm <sup>2</sup> )			短期に生ずる力に対する許容応力度 (N/mm <sup>2</sup> )		
		圧縮	引張り		圧縮	引張り	
			せん断補強以外に用いる場合	せん断補強に用いる場合		せん断補強以外に用いる場合	せん断補強に用いる場合
丸鋼		F/1.5 (当該数値が155を超える場合には、155)	F/1.5 (当該数値がF/1.5を超える場合には、155)	F/1.5 (当該数値が195を超える場合には、195)	F	F	F (当該数値が295を超える場合には、295)
異形鉄筋	径28mm以下のもの	F/1.5 (当該数値が215を超える場合には、215)	F/1.5 (当該数値が215を超える場合には、215)	F/1.5 (当該数値が195を超える場合には、195)	F	F	F (当該数値が390を超える場合には、390)
	径28mmを超えるもの	F/1.5 (当該数値が195を超える場合には、195)	F/1.5 (当該数値が195を超える場合には、195)	F/1.5 (当該数値が195を超える場合には、195)	F	F	F (当該数値が390を超える場合には、390)
鉄線の径が4mm以上の溶接金網		—	F/1.5	F/1.5	—	F (ただし、床版に用いる場合に限る。)	F
この表において、Fは、基準強度 (N/mm <sup>2</sup> ) を表すものとする。							

b コンクリートの許容応力度

コンクリートの許容応力度は、表2-26 コンクリートの許容応力度の数値によらなければならない。

表2-26 コンクリートの許容応力度

長期に生ずる力に対する許容応力度 (N/mm <sup>2</sup> )				短期に生ずる力に対する許容応力度 (N/mm <sup>2</sup> )			
圧縮	引張り	せん断	付着	圧縮	引張り	せん断	付着
F/3	F/30 (Fが21を超えるコンクリートについて、国土交通大臣がこれと異なる数値を定めた場合は、その定めた数値)		0.7 (軽量骨材を使用するものにあつては、0.6)	長期に生ずる力に対する圧縮、引張り、せん断又は付着の許容応力度のそれぞれの数値の2倍 (Fが21を超えるコンクリートの引張り及びせん断について、国土交通大臣がこれと異なる数値を定めた場合は、その定めた数値) とする。			
この表において、Fは、設計基準強度 (N/mm <sup>2</sup> ) を表すものとする。							

c 地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力

地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力は、地盤調査を行い、その結果に基づいて定めなければならない。ただし、表2-27 地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力に掲げる地盤の許容応力度については、地盤の種類に応じて、それぞれの数値によることができる。

表2-27 地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力

地 盤	長期に生ずる力に対する 許容応力度 (kN/m <sup>2</sup> )	短期に生ずる力に対する 許容応力度 (kN/m <sup>2</sup> )
岩 盤	1,000	長期に生ずる力に対する許容応力度のそれぞれの数値の2倍とする。
固結した砂	500	
土 丹 盤	300	
密実な礫層	300	
密実な砂質地盤	200	
砂 質 地 盤	50	
堅い粘土質地盤	100	
粘 土 質 地 盤	20	
堅いローム層	100	
ロ ー ム 層	50	

(6) 国土交通大臣認定擁壁の扱い

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第17条に基づく認定を受けた擁壁を使用する場合は、構造計算、応力計算を省略して良い。ただし、認定を受けた設計条件に適合する土質であることを証する書類を提出すること。

[参考—準拠する法令等]

- 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第 191号）
- 宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和37年政令第16号）
- 宅地造成及び特定盛土等規制法施行規則（昭和37年建設省令第 3号）
- 盛岡市宅地造成等規制法施行細則（平成12年盛岡市規則第53号）
- 宅地防災マニュアルの解説（株式会社ぎょうせい）
- 建築基準法（昭和25年法律第 201号）
- 建築基準法施行令（昭和25年政令第 338号）
- 建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）

## 第9 樹木の保存及び表土の保全（法第33条第1項第9号、令第28条の2及び規則第23条の2関係）

開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的等を勘案して、開発区域における植物の育成の確保に必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるよう設計が定められなければならない。

### 1 樹木の保存の計画

(1) 健全な樹木又は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、保存の措置を講ずること。ただし、開発行為の目的、開発区域の周辺の状況等及び樹木又は樹木の集団の位置を勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りではない。

### (2) 樹木の保存の範囲

樹木の保存については表2-28の範囲で行うものとする。

表2-28 樹木の保存

開発区域の面積	樹木の保存	
	1 ha 以上	健全な樹木
健全な樹木の集団		高さ5m 面積 300㎡以上

### (3) 樹木の保存の措置

ア 保存対象樹木又は樹木の集団をそのまま存置しなければならない。

イ 保存対象樹木又は樹木の集団の存する土地は、図2-9 樹木の保存のとおり、少なくとも枝ぶりの垂直投影下については、原則として、切土又は盛土は行ってはならない。

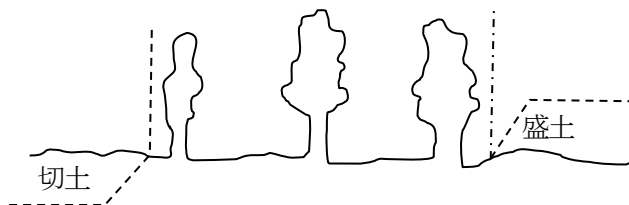


図2-9 樹木の保存

### 2 表土の保全の計画

(1) 表2-29表土の保全に該当する開発行為の場合は、切土、盛土する部分について、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられるよう設計が定められなければならない。ただし、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は除く。

表2-29 表土の保全

開発区域の面積	切土、盛土の高さ	切土、盛土の面積
1 ha以上	1 m以上	1,000㎡以上

### (2) 表土の保全の方法

#### 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、必要な部分を復元する。表土の厚さの標準は、20~40cm程度とする。

イ 客土

開発区域外の土地を採掘し、その表土を開発区域内の必要部分におおおう。開発区域外の表土は、原則として、地下室工事などで不要となる表土を用いること。

ウ 土壌の改良

土壌改良剤と肥料を与え耕起する。

エ その他

(ア) リッパーによる引掻き・・・・・・・・土壌を膨軟にする。

(イ) 発破使用によるフカシ・・・・・・・・ //

(ウ) 粘土均し・・・・・・・・保水性の悪い土壌の改良

(3) 表土の保全の手順

ア 盛土、切土する区域について、表土の厚さの確認をする。

イ 区域内の採取量と復元量との調整を図る。

ウ 造成工事の工程内における表土の復元の工程を定める。

エ 造成工事開始し、表土の復元を行う。

**第10 緩衝帯**（法第33条第1項第10号、令第28条の3及び規則第23条の3関係）

1 開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれのある予定建築物の建築の用に供する目的で行う開発計画にあつては、法第33条第1項第2号で求められる公共用地である公園等とは別に、緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界に沿って、その内側に配置されるよう設計が定められていなければならない。ただし、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。また、出入口については、緩衝帯は不要である。

2 緩衝帯の幅員

緩衝帯の幅員は、表2-30 緩衝帯の幅員により配置しなければならない。

表2-30

緩衝帯の幅員

開発区域面積		緩衝帯の幅員
1.0 ha以上	1.5 ha未満	4m以上
1.5	5.0	5
5.0	15.0	10
15.0	25.0	15
25.0		20

3 緩衝帯の措置

- (1) 緩衝帯として確保した用地については、原則として植栽等の措置を行うものとする。
- (2) 緩衝帯として確保した用地については、区域を境界石等で明確にするものとする。



## 第4節 その他の基準

### 第1 輸送施設 (法第33条第1項第11号及び令第24条)

40ha以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められなければならない。

### 第2 申請者の資力及び信用 (法第33条第1項第12号及び令第24条の2)

- 1 自己の居住用建築物又は1ha未満の自己業務用建築物若しくは特定工作物を目的とするもの以外の実施行為を行う場合、又は開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要する場合は、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用がなければならない。
- 2 その判断は、資金計画・過去の事業実績等を勘案して行い、特に資金計画については、処分収入を過当に見積もってはならない（工区分けを伴わない開発行為にあつては、工事完了後に発生する宅地処分収入を収入項目に計上することは通常認められない）。

### 第3 工事施行者の能力 (法第33条第1項第13号及び令第24条の3)

- 1 自己の居住用建築物又は1ha未満の自己業務用建築物若しくは特定工作物を目的とするもの以外の実施行為を行う場合、又は開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要する場合は、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力がなければならない。
- 2 その判断は、当該工事の難易度、過去の事業実績等を勘案して行い、

### 第4 関係権利者の同意 (法第33条第1項第14号)

- 1 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物について、当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の同意を得なければならない。
- 2 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、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権を有する者及び保全処分者をいい、工作物については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権を有する者及び土地改良施設管理者をいう。
- 3 土地所有者等の同意を得られないまま開発許可を得た土地については、当該開発者は何らかの私法上の権限を取得するものではないことから、当該土地について権利者の同意を得なければ工事を行うことができないことはいふまでもない。

なお、申請には、次に掲げるすべてにおいて、それぞれ最低 2/3の同意を得ること。

- (1) 権利を有するすべての者
  - (2) 所有権を有するすべての者
  - (3) 借地権を有するすべての者
  - (4) 土地の総地積と借地地積との合計地積
- 4 建築基準法による位置指定道路が開発区域に編入される場合又は開発行為に関する工事により改廃される場合は、当該位置指定道路に所有権、借地権、地役権等民法上の権利を有している者は対象に含まれるが、単に接道義務を満足しているという事実上の利益を受けているのみの者はこれに含まれない。

- 5 鉱業権者が実際に当該鉱物の掘採、取得をする場合には、改めて当該鉱物の存する部分の土地について、所有権その他の権限を取得する必要があり、したがって、鉱業権のみでは対象に含まれない。

## 第5節 市街化調整区域における基準（法第34条）

当市の市街化調整区域における開発行為については、第3節及び第4節の基準のほか、さらに加えて次のいずれかに該当するものでなければ許可されない。

- 1 日常サービス店舗等の建築を目的とするもの
- 2 鉱物資源、観光資源等の有効利用
- 3 温度、湿度、空気等特別の条件
- 4 農林漁業用建築物又は生産物の処理、貯蔵、加工
- 5 特定農山村地域における基盤整備
- 6 中小企業の共同化、集団化
- 7 既存工場との密接な関連
- 8 火薬庫
- 8-2 市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域内に存するものの移転
- 9 市街化区域内では不適當なもの（沿道サービス施設、火薬類取締法による火薬類製造所）
- 10 地区計画又は集落地区計画の区域内のもの
- 11 市街化区域に隣接等する区域内における条例で定める一定のもの
- 12 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれのないものとして条例により定められたもの
- 13 既存権利
- 14 市民農園施設
- 15 沿道法に基づく開発行為
- 16 歴史的風致維持向上計画に即して行われる開発行為
- 17 六次産業化法に基づく開発行為
- 18 農山漁村活性化法に基づく開発行為
- 19 盛岡市開発審査会の議を経たもの

### 第1 日常サービス店舗等の建築を目的とするもの（第1号）

主として当該開発区域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必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物（以下「店舗等」という。）及び公共公益上必要な建築物（以下「公共公益施設」という。）の建築の用に供することを目的とする開発行為で、次のすべての要件を具備すること。

- 1 一体の日常生活圏を構成する既存集落（改正前都市計画法第34条第10号イに基づき許可を受けた開発行為に係る区域を除く。）の区域又は社会通念上これに隣接すると認められる区域内であること。
- 2 敷地をすべて含み、当該敷地の中心から半径 250m以内に50棟以上の建築物が存すること。ただし、現在居住していない居宅、物置、車庫等の附属建築物、農作業小屋、倉庫これらに類する用途に供する建築物、市街化区域及び改正前都市計画法第34条第10号イの規定に基づき開発された区域に存する建築物は棟数に含めないものとする。

また、集合住宅等にあつては戸数にかかわらず1棟と見なすものとする。

なお、鉄道、4車線以上の道路、河川・崖地の地形・地物により、当該地を中心とすることが困難な場合は、当該地を含んで半径 250m以内に50棟以上とすることができる。

- 3 敷地面積及び延べ床面積が、当該既存集落の規模及び予定建築物の種類を勘案して、適切な規模であること。原則として敷地面積 1,000㎡以下、延べ床面積 200㎡以下とすること。ただし、6につい

ては、施設の設置に必要な最低限の面積に限るものとする。

- 4 店舗等で住居と兼用する建築物（以下「兼用住宅」という。）の建築を目的とする場合は、住居部分の床面積は延べ床面積の50%以下とすること。ただし、業態によりやむを得ないと認められる場合には住居部分の床面積を 100㎡以下とすること。

なお、公共公益施設については、兼用住宅としないこと。

- 5 予定建築物が店舗等の場合には、次に掲げるいずれかであること。

- (1) 日常生活に必要な物品の小売業又は修理業を営むもの
- (2) 理容業又は美容業を営むもの
- (3) 主として周辺の居住者の需要に応ずると認められるガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド及び自動車用水素スタンド
- (4) 農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設
- (5) はり、きゅう、あん摩等の施設
- (6) 主として周辺の居住者の需要に応ずると認められる自動車修理工場
- (7) 主として周辺の居住者の需要に応ずると認められ、同一状況の土地において通常存在すると認められる金融機関出張所（日本標準産業分類のうち、銀行業、協同組織金融業、郵便貯金取扱機関及び政府関係金融機関の出張所に限る。）
- (8) 飲食店（日本標準産業分類のうち、食堂、レストラン、日本料理店、中華料理店、ラーメン店、焼肉店、その他の専門料理店、そば・うどん店、すし店、喫茶店及びその他の飲食店に限る。）

- 6 予定建築物が公共公益施設である場合には、次の要件を満たすものであること。

- (1) 診療所

ア 医療法第1条の5第2項に規定する診療所又は第2条に規定する助産所であること。

イ 当該開発区域周辺の住民の利用に供する診療所であって、広域的な範囲から通院する診療所でないこと。

- (2) 社会福祉施設等

ア 社会福祉法に規定する社会福祉事業に該当する事業の用等に供するもののうち次に掲げる施設であること。

(ア) 児童福祉法に規定する助産施設、保育所、児童厚生施設、放課後児童健全育成事業の用に供する建築物

(イ) 老人福祉法に規定する老人デイサービス事業の用に供する建築物

(ウ) 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成17年法律第123号）に規定する地域活動支援センターの用に供する建築物

(エ) 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（平成18年法律第77号）第3条、第16条又は第17条の規定に基づき盛岡市長が認定する施設（以下「認定こども園」という。）の用に供する建築物

イ 当該開発区域周辺の住民が通所により利用する施設であること。

- (3) 学校

ア 学校教育法に規定する幼稚園（認定こども園を構成するものを含む）、小学校及び中学校の校舎であって、直接授業の用に供する施設であること。

イ 一体の日常生活圏を構成する既存集落（改正前都市計画法第34条第10号イの開発行為に係る区域を除く。）の区域又は社会通念上これに隣接すると認められる区域内（市街化調整区域に限

る。)に居住する幼児、児童及び生徒を対象とする学区制を適用するものであること。

## 第2 鉱物資源、観光資源等の有効利用 (第2号)

市街化調整区域に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築等の用に供することを目的とする開発行為で、次の要件のいずれかを具備すること。

- 1 鉱物の採鉱・選鉱その他品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの、すなわち、日本標準産業分類C一鉱業、採石業、砂利採取業に属する事業に係るものであること。
- 2 当該市街化調整区域において産出する原料を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、碎石製造業、コンクリートブロック製造業等に属する事業に係るもので、資源の産地の近傍に立地するものであること。
- 3 当該観光資源の鑑賞のため展望台その他の利用上必要な施設、観光価値を維持するため必要な施設、宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要と認められるものであること。
- 4 取水、導水、利水又は浄化のために必要な施設又は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が認められる工場に係るものであること。

## 第3 温度、湿度、空気等特別の条件 (第3号)

政令未制定のため適用なし。

## 第4 農林漁業用建築物又は生産物の処理、貯蔵、加工 (第4号)

農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で、許可を要しないもの以外の開発行為又は当該市街化調整区域内において生産される農産物、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ものの建築等の用に供する開発行為を目的とするものであること。

なお、該当する建築物等としては、畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・精粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業、肥料製造業等の用に供するものであること。

## 第5 特定農山村地域における基盤整備 (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)の規定に基づく所有権移転等促進計画に定める内容に従って行うものであること。

## 第6 中小企業の共同化、集団化 (第6号)

中小企業の振興の重要性から、原則的には市街化区域で行うべきではあるがどうしてもやむを得ない場合に認めるもので、次の要件をすべて具備するものであること。

- 1 盛岡市が立地の必要性を認めたものであること。
- 2 独立行政法人中小企業基盤整備機構及び岩手県により、中小企業高度化事業の適用事業として認定され、融資の貸付決定がなされる見込みであること。

## 第7 既存工場との密接な関連 (第7号)

市街化調整区域内の既存の工場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又は第

一種特定工作物の建築等を目的とする開発行為で、次の要件をすべて具備するものであること。

- 1 自己の生産物の原料又は部品の50%以上を依存し、あるいは自己の生産物の50%以上を原料又は部品として納入する等、具体的な事業活動に着目して、生産、組立て、出荷等の各工程に関して一体不可分の関係にあること。人的関連や資本的関連の一体性を言うものではない。
- 2 これらの事業活動の効率化（質的改善又は量的拡大のいずれか一以上）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と認められること。ただし、質的改善を伴わない場合は、既存工場と敷地が隣接又は近接していて、敷地拡張後の面積が従前の2倍以下であることを要する。

## 第8 火薬庫（第8号）

火薬類取締法による火薬庫の建築等を目的とした開発行為であること。

### 第8-2 市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域内に存するものの移転（第8号の2）

市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域（以下「開発不適区域」という。）内に存する建築物又は第一種特定工作物（以下「従前建築物等」という。）が市街化調整区域内の開発不適区域外に移転する場合において、従前建築物等に代わるべき移転後の建築物等（以下「代替建築物等」という。）に係る開発行為であって、次の要件を具備するもの。

- 1 従前建築物等が、盛岡広域都市計画区域内の市街化調整区域のうち、次に掲げる開発不適区域のいずれかに存すること。
  - (1) 災害危険区域
  - (2) 地すべり防止区域
  - (3) 急傾斜地崩壊危険区域
  - (4) 土砂災害特別警戒区域
  - (5) 浸水被害防止区域
- 2 代替建築物等が従前建築物等と同一の用途、構造であり、延床面積（用途が2以上であるものについてはそれぞれの用途別床面積）が従前の1.5倍以下であること。
- 3 代替建築物等の建築等に伴い、従前建築物等が確実に除却される見込みであること。
- 4 申請者と従前建築物等の所有権を有する者が異なる場合、従前建築物等の所有者の同意が得られたものであること。
- 5 代替建築物等の位置が、その用途又は地域の土地利用に照らし適切なものであること。
- 6 代替建築物等の敷地が、農業振興地域の農用地区域外であること。
- 7 地域の土地利用と調整のとれたものであること。
- 8 敷地の規模が従前の1.5倍以下であること。
- 9 予定建築物が周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。
- 10 市街化区域内に代替適地を保有（所有又は借地）していないこと。
- 11 従前建築物等と同一の盛岡広域都市計画区域内の市街化調整区域において行われるものであること。また、行政区界をまたぐ移転の場合、県都市計画課に移転計画書が提出され支障ない旨確認を受けたものであること。
- 12 従前建築物等が都市計画法、建築基準法、農地法等関係法令に違反していないものであること。

## 第9 市街化区域内では不適当なもの（第9号）

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で、次の要件のいずれかに該当する建築物等の用に供する開発行為であること。

### 1 沿道サービス施設であること

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沿道サービス施設で、次の要件を具備すること。

#### (1) 次のいずれかの建築物等であること。

ア 高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するもの。

イ 自動車の運転者の休憩のための施設（いわゆるドライブイン、日本標準産業分類によるコンビニエンスストア）で、他の用途と兼ねないもの。

ウ ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド、自動車用天然ガススタンド、自動車用水素スタンド、自動車用充電スタンド又はこれらに類する燃料補給施設であるもの。

#### (2) ドライブインにあつては、次の要件を具備すること。

ア 市街化区域からの距離が500m以上であること。

イ 開発規模に応じた適切な規模の駐車場を有すること。

#### (3) コンビニエンスストアにあつては、次の要件を具備すること。

ア 市街化区域からの距離が 500m以上であること。

イ 開発規模に応じた適切な規模の駐車場を有すること。

ウ 敷地面積は、原則として 1,000㎡以上とすること。

エ 延べ床面積は、原則として 250㎡未満とすること。

#### (4) ガソリンスタンド等にあつては、自動車の整備のための施設を併設する場合、延べ床面積（キャノピーを除く。）の過半を超えないこと。

#### (5) 次のいずれかの道路の沿道であること。

ア 国道

イ 県道（原則として主要地方道。ただし、次の2つの要件を具備する一般県道を含む。）

(イ) 飛地市街化区域を結ぶ県道であること。

(イ) 観光・レクリエーション施設等に通じる主要な県道であること。

ウ 4車線以上で歩車道の区分がされている都市計画道路（整備済みのものに限る）

### 2 火薬類取締法による火薬の製造所であること。

## 第10 地区計画又は集落地区計画の区域内のもの（第10号）

地区計画の区域又は集落地域整備法に基づく集落地区計画の区域内において行われるもので、次の要件をすべて具備するものであること。

### 1 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内で行われるものであること。

### 2 開発行為の内容のすべてが、地区計画又は集落地区計画の内容に整合するものであること。この場合、開発行為の設計や予定建築物の用途が地区計画又は地区集落計画の内容に整合するだけでなく、開発行為の内容が全体として地区計画又は集落地区計画の趣旨（方針の内容等）に照らして適切であること。

## 第11 市街化区域に隣接等する区域内における条例で定める一定のもの（第11号）

市街化調整区域の既存集落のコミュニティ維持や地域の活性化を図ることを目的として行われるもので、盛岡市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例（平成17年条例第26号。以下「条例」という）に定めるもののほか、次の要件をすべて具備するものであること。

- 1 条例第2条第1号及び第2号に該当する区域として市長が定める区域内に存すること。
- 2 条例第2条第3号に規定する雨水は、既存の排水施設に排出又は敷地内浸透により処理できること。
- 3 条例第3条に規定する予定建築物の敷地の面積は、通路の用に供する部分を除いた面積とすること。
- 4 予定建築物の敷地は原則として幅員4メートル以上の道路に4メートル以上接していること。
- 5 予定建築物の階数は2以下とし、地階を有しないこと。
- 6 予定建築物の建ぺい率は10分の4以下、容積率は10分の8以下とすること。
- 7 原則として既存の公共施設等の利用が可能であり、新たに公共施設等の整備が伴わないこと。
- 8 他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。
- 9 原則として、申請者及び居住予定者が、自己居住用の建築物及び市街化区域に建築可能な土地を有していないこと。

## 第12 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれのないものとして条例により定められたもの（第12号）

- 1 予定建築物が、条例第4条第1号に掲げる建築物（以下「分家住宅」という。）、第4条第2号に掲げる建築物（以下「収用対象事業」という。）のいずれかに該当するものであること。
- 2 分家住宅については、条例で定めるもののほか、次の要件を満足するものとする。
  - (1) 階数については2以下とし、地階を有しないこと。
  - (2) 他の法令による許認可が必要な場合には、その許認可等が受けられるものであること。
  - (3) 過去において同様の許可を受けていないこと。
- 3 収用対象事業については、条例で定めるもののほか、次の要件を満足するものとする。
  - (1) 延床面積（用途が2以上であるものについてはそれぞれの用途別床面積）が従前の1.5倍以下であること。
  - (2) 代替建築物の位置が、その用途、地域の土地利用に照らし適切なものであること。
  - (3) 代替建築物の敷地が、農業振興地域の農用地区域外であること。
  - (4) 地域の土地利用と調整のとれたものであること。
  - (5) 敷地の規模が従前の1.5倍以下であること。
  - (6) 予定建築物が周辺の土地利用、環境と調和のとれたものであること。
  - (7) 市街化区域内に代替適地を保有（所有又は借地）していないこと。
  - (8) 盛岡市都市計画課とあらかじめ調整したうえで、起業者においてあつせんした土地で行う開発行為であること。
  - (9) 従前の建築物が都市計画法、建築基準法、農地法等関係法令に違反していないものであること。

## 第13 既存権利（第13号）

市街化調整区域に関する都市計画が決定又は変更された際、自己用の建築物又は第一種特定工作物を建築し、又は建築する目的で土地又はその利用に関する権利（既存権利）を有していた者で、当該



決定又は変更の日から起算して6月以内に市長に届け出た者が、当該目的に従って行うもので、次の要件を具備するものであること。

- 1 開発行為を行う者が、市街化調整区域に関する都市計画が決定又は変更された日の前日以前から土地又は土地の利用に関する権利を有していたこと（相続を含む）。
- 2 次のいずれかに該当する自己用の目的であること。
  - (1) 開発行為を行う自然人が自らの生活の本拠として使用する「自己の居住用」であること。
  - (2) 当該建築物又は特定工作物内において、開発行為を施行する主体が継続的に自己の業務に係る経済活動を行う「自己の業務用」であること。
- 3 当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6ヶ月以内に国土交通省令で定める事項を市長に届出したものであること（相続人その他の一般承継人に限り承継しうる。）。
- 4 当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年以内に開発行為を完了したもの（法第43条第1項に規定するものにあつては、許可を受けたもの）であること。
- 5 農地法第5条による農地転用許可を受けなければならない場合には当該都市計画の決定又は変更の前にこれを受けていること。
- 6 許可申請書に、上記1、2及び5に該当することを証する書類が添付されていること。

#### **第14 市民農園施設**（市民農園整備促進法第12条）

市民農園整備促進法に基づいて整備される市民農園における市民農園施設を目的とするもので、許可を要するもの（第1章第3節第2に該当しないもの）。

#### **第15 沿道法に基づく開発行為**（幹線道路の沿道の整備に関する法律第10条の7第1項）

幹線道路の沿道の整備に関する法律に基づく沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従って行われる開発行為。

#### **第16 歴史的風致維持向上計画に即して行われる開発行為**（地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第28条）

地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律に基づき認定された歴史的風致維持向上計画の内容に即して行われる開発行為。

#### **第17 六次産業化法に基づく開発行為**（地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律第14条）

地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律に基づき認定された総合化事業計画に従って行われる農林水産物等の販売施設に係る開発行為。

#### **第18 農山漁村活性化法に基づく開発行為**（農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律第13条）

農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律に基づく活性化計画に従って行われる、農産漁業振興等施設の建築の用に供する目的で行う開発行為。

#### **第19 盛岡市開発審査会の議を経たもの**（第14号）

この条項に該当するためには、共通審査基準の全部及び個別審査基準の1から22までのいずれかの基準をいずれも満たすものとする。

#### 共通審査基準

- (1) 原則として、申請者及び居住予定者が建物を有しておらず、かつ、市街化区域に土地を有していないこと。
- (2) 当該許可申請地が優良農地を含まないものであること。
- (3) 他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。
- (4) 原則として、自己の居住の用に供する住宅にあっては、その敷地が500平方メートル以下（通路状部分を除く。）であって、階数が2階以下で、かつ、地階を有しないこと。

#### 個別審査基準

##### 1 社寺仏閣及び納骨堂

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の設置を目的とする開発行為であって、次の要件のいずれかに該当するもの

- (1) 既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物であること。
- (2) 宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに附属する社務所、くり等で、次の要件を具備しているものであること。

ア 当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布その他に照らし、特に当該地域に立地する合理的事情が存するものであること（主として市街化区域の住民を対象とするものは該当しない。）。

イ 当該集落の信者を対象とするものであって、広域にわたる信者を対象とする宗教活動でないこと。

ウ 規模、構造、設計等が儀式、教化育成の必要に照らしふさわしいものであること。

エ 宿泊及び休憩施設を含まないものであること。ただし、社務所等と兼用される小規模な休憩施設であるものは除く

##### 2 研究施設

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設することがやむを得ないと認められる研究施設に係る開発行為。

##### 3 事業所と一体の従業員住宅・寮

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住宅、寮等で次の要件を具備するものに係る開発行為。

- (1) 法第34条第1号から第14号までの規定による許可を受けて建築した事業所又は従前から当該市街化調整区域に存する事業所に附属するものであること。
- (2) 当該事業所と一体的に立地する場合又は既存集落若しくは既存集落に隣接又は近隣する地域に立地する場合のいずれかであること。
- (3) 事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案して適切な規模であること。
- (4) 従業員住宅・寮を建築することに相当の合理性があること。

##### 4 土地区画整理事業地区内の建築物

土地区画整理事業の施行された土地の区域内において必要となる建築物のための開発行為であるこ

と。

## 5 地区集会所等

地区集会所その他の法第29条第1項第3号に掲げる建築物に準ずる施設である建築物で、次の要件を具備するもの

- (1) 地区集会所、集落青年館、地区公民館（社会教育法による公民館を除く。）等準公益的な施設であること。
- (2) 町内会、自治会等の自治組織において運営され、適正な管理が行われるものであること。
- (3) レジャー的な施設その他の目的の建築物と併用されるものでないこと。

## 6 敷地拡大又は用途変更を伴う既存建築物の建替等

市街化調整区域に関する都市計画の決定、変更前から市街化調整区域に存する建築物又は市街化調整区域に編入後に適法に許可等を得て建築された建築物の敷地拡大を伴う建替又は用途変更を伴う建替及び既存建築物の建替に係る開発行為で、次に該当するもの。

- (1) 敷地の拡大を伴う場合には、敷地の形状、規模、家族構成等から当該敷地の拡張がやむを得ないと認められるものであること。
- (2) 用途の変更を伴う場合（賃貸住宅への用途変更を除く。）には、新たな建築物の用途が、変更前の建築物の用途等を勘案して、新たな市街化を促進するおそれがなく、かつ、周辺の環境への影響が少ないものであること。
- (3) 予定建築物の規模が家族構成や利用形態等を考慮し、適切な規模であること。
- (4) 規模構造・設備が従前のものに比較して過大でなく、かつ周辺の土地利用の状況等からみて適切なものであること。
- (5) 用途変更を伴う建替の場合（適法に許可を受けた自己用住宅から賃貸住宅への用途変更を除く。）は、既存の建築物についておおむね10年以上（破産、競売及び生計維持者等の死亡等に伴う譲渡等の真にやむを得ない事情を有すると認められる場合を除く。）適正に利用されたものであって、次のいずれかに該当するものであること。

ア 用途変更を行おうとする建築物が住宅の場合にあつては、住宅の建築後に新たに発生した負債（当該住宅を維持することが困難と認められるものに限る。）の返済に係る譲渡、通勤不可能な遠隔地への転出を伴う転職等

イ 用途変更を行おうとする建築物が住宅以外の場合にあつては、社会経済情勢の変動に伴う転廃業等

- (6) 市街化調整区域に編入後に適法に許可等を得て建築された建築物の増改築の場合であつて、法第34条第1号に規定する建築物（日常サービス店舗）又は法第34条第14号（大規模な既存集落における建築物に係る開発行為）において小規模な工場等として許可を受けたものについては、拡大後の敷地の上限を1,000㎡とする。

- (7) 賃貸住宅への用途変更の場合は次の要件を具備するものであること。

ア 従前の建築物の敷地内で行われるものであること。

イ 新たな建築物の用途が一戸建の賃貸住宅であること。

ウ 従前の建築物が、適法に許可等を得て建築された自己の居住の用に供するための一户建住宅（併用住宅を含む。）であること。

エ 盛岡市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例（平成17年条例第26号）第2条に基づき市長が定める区域に含まれないこと。

オ 当該許可申請地が、市街化区域からおおむね1キロメートル以内に存するものであること。

カ 当該許可申請地を含む半径 150メートル以内又は当該地を含む5ヘクタール以下の区域（この場合、隣棟間隔 100メートル未満であり、かつ、道路及び建築物の敷地をすべて含んで30メートル以上の幅の区域で連続することを要する。）内に50棟以上の建築物が存すること。ただし、物置、車庫等の附属建築物、農作業小屋、倉庫その他これらに類する用途に供する建築物は棟数に含めないものとするが、市街化区域の建築物は日常生活圏を一体にする場合は、戸数に含めて差し支えないものとする。

また、集合住宅等にあつては、戸数にかかわらず1棟と見なすものとする。

キ 盛岡広域都市計画区域マスタープラン及び盛岡市都市計画マスタープラン並びに地域振興等に関する盛岡市の方針・計画等と整合していること。

#### 7 災害危険区域等に存する建築物の移転

建築物が建築基準法第39条第1項の災害危険区域等に存し、移転しなければならない場合に、これに代わるべきものとして適切な規模、位置等により建築される建築物に係る開発行為であつて、次の要件を具備するもの。

(1) 次のいずれかの移転であること。

ア 建築基準法による災害危険区域からの移転

イ かけ地近接危険住宅移転事業として行う移転

ウ 地すべり等防止法による承認を得た関連事業計画に基づく移転

エ 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転

オ 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による勧告に基づく移転

カ その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づくア～オと同等と認められる移転

(2) 従前と同一の用途又は構造であり、延床面積（用途が2以上であるものについてはそれぞれの用途別床面積）が従前の1.5倍以下であること。

(3) 代替建築物の位置が、その用途、地域の土地利用に照らし適切なものであること。

(4) 地域の土地利用と調整のとれたものであること。

(5) 敷地の規模が従前の1.5倍以下であること。

(6) 予定建築物が周辺の土地利用、環境と調和のとれたものであること。

(7) 盛岡市都市計画課とあらかじめ調整したうえで起業者においてあつせんした土地であること。

(8) 従前の建築物が市街化区域内に存する場合は、さらに次の要件のいずれかに該当するものであること。

ア 従前の敷地の周辺が密集市街地等で、市街化区域内に適地がないこと。

イ 従前から代替用地としてではなく当該土地を所有していること。

(9) 従前の建築物が都市計画法、建築基準法、農地法等関係法令に違反していないものであること。

#### 8 レクリエーション施設

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施設を構成するための開発行為で、次のいずれかに該当するもの。

(1) キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動、レジャー施設の管理上又は利用上必要最小限不可欠な施設である建築物で、次の要件を具備するもの。

ア 当該キャンプ場等の施設自体が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合した内容のものであること。

イ 管理棟、バンガロー等必要最小限の施設である建築物であって、周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。

ウ 用途の変更が容易なものでないこと。

エ 自然公園法その他の法令に適合していること。

(2) 第二種特定工作物の利用増進上必要不可欠な宿泊施設である建築物で次の要件を具備するもの

ア 利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。

イ 市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であり、周辺の状況等から判断して当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性があること。

## 9 大規模な既存集落

独立して一体的な日常生活圏を構成している大規模な既存集落であって、市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度にある集落における開発行為で次の要件をすべて具備するもの。

(1) 市長が別に定める次のいずれかの大規模既存集落の区域内（以下「集落」という。この要件において同じ。）において建築するものであること。

ア 太田地区

イ 飯岡十文字地区

ウ 飯岡地区

エ 生出地区

オ 巻堀地区

(2) 宅地的土地利用が連続した土地であること。（隣棟間隔が50m以下の場合をいう。）

(3) 次のいずれかに該当する建築物であること。

ア 自己用住宅で次の要件を具備するもの。

(ア) 許可申請者が、市街化調整区域の決定又は変更前から当該集落に生活の本拠を有する者であること。

なお、収用対象事業による移転等により市街化調整区域の決定又は変更後に当該集落に生活の本拠を有することとなった者を含む。

(イ) 申請者が現在居住している住居について、過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情がある場合、停年、退職、卒業等の事情がある場合等、社会通念に照らし、新規に住宅を建築することがやむを得ないと認められる者であること。

(ウ) 予定建築物の用途が自己の居住のための一戸建専用住宅であること。

イ 分家住宅で次の要件を具備するもの。

(ア) いわゆる本家たる世帯が次の要件を具備していること。

a 市街化調整区域の決定又は変更前から当該集落に生活の本拠を有すること。

なお、収用対象事業による移転等による市街化調整区域の決定又は変更後に当該集落に生活の本拠を有することとなった者を含む。

b 原則として市街化区域に土地を所有していないこと。

なお、市街化区域に土地を所有している場合は、当該土地において分家のための住宅の建築が困難又は著しく不適當である旨が客観的に明らかでない限り認められない。

(イ) 申請者が次の要件を具備していること。

a 本家たる世帯の世帯主からみて次のいずれかに該当する者であること。

(a) 六親等以内の血族（娘むこ予定者も娘と一体として含む。）

- (b) 配偶者
- (c) 三親等以内の姻族
- b 現に又は過去に、本家たる世帯と住居及び生計が相当期間同一の世帯構成員であること又はあったこと。
- c 現在居住している住居について、過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情がある場合、停年、退職、卒業等の事情がある場合等、社会通念に照らし、新規に住居を建築することがやむを得ないと認められる者であること。
- (ウ) 予定建築物の用途が自己の居住の用に供するための一戸建専用住宅であること。
- (エ) 過去において同様の申請が行われていないこと。
- ウ 小規模な工場等で次の要件を具備するもの
  - (ア) 許可申請者が、市街化調整区域の決定又は変更前から当該集落に生活の本拠を有する者であること。
 

なお、収用対象事業による移転等により市街化調整区域の決定又は変更後に当該集落に生活の本拠を有することとなった者を含む。
  - (イ) 工場、事務所又は店舗である建築物であって、周辺の土地利用と調和のとれたものであること。
  - (ロ) 敷地規模が 1,000㎡以下であること。
  - (ハ) 店舗の場合、延床面積が 500㎡以下であること。
  - (ニ) 停年、退職等の事情がある場合等、社会通念に照らし、自己の生計を維持するために新規に事業を営むことがやむを得ないと認められること。
  - (ホ) 自己の業務の用に供する建築物であること。
  - (ヘ) 経営形態、運営管理上の観点から当該集落において建築することがやむを得ないと認められること。

#### 10 地域振興のための工場等

地域の振興を図るために必要がありやむを得ないと認められる工場等で次の要件を具備するもの。

- (1) 盛岡市域のうち、別に市長が定める区域内であること。
- (2) 医薬品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同附属装置製造業、電子応用装置製造業、電子計測器製造業、電子機器用・通信機器用部品製造業、医療用機械器具・医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業等の技術先端型業種及び盛岡市工業振興ビジョンにおいてリーディング産業に位置付けられた食料品製造業、金属製品製造業、情報サービス業等の工場又は研究所（研究棟、管理棟、医療棟等の施設）であること。
- (3) その立地が周辺の地域における土地利用と調和のとれたものであること。
- (4) 開発区域面積が5ヘクタール未満であること。
- (5) 市街化区域内に適地がないと認められること。
- (6) 次の事項にみられるように地形、環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会的条件を総合的に勘案してやむを得ないと認められること。

ア 開発区域周辺の労働力を必要とする場合

イ 清浄な空気、水、景観、自然緑地等の優れた自然環境を必要とする場合

ウ 空港、高速道路のインターチェンジ等に隣近接することが必要な場合

#### 11 特定流通業務施設

流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第85号。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記載された物流総合効率化法第2条第3号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、次の要件を具備するもの。

- (1) 貨物自動車運送事業法第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及び倉庫業法（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条第1項に規定する倉庫であること。
- (2) 物流総合効率化法第4条第10項に基づく知事からの意見聴取において、当該特定流通業務施設が周辺の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相当と認められるものとの意見があった施設であること。

## 12 管理施設等

許可不要の施設に併設される簡易な管理施設等であって、現状の土地利用方法を勘案して既存の土地利用を適正に行うため最低限必要なものであり、その開発がやむを得ないと認められるもの。

## 13 申請なき既存宅地

市街化区域に隣接又は近接する区域であって、次の要件を具備するものに係る開発行為

- (1) 当該許可申請地が、盛岡市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例（平成17年条例第26号）第2条に基づき市長が定める区域に含まれていること。
- (2) 予定建築物が自己の居住の用に供する建築物又は小規模な自己の業務の用に供する建築物であること。

- (3) 当該許可申請地が、市街化調整区域内となった際既に宅地であった土地であり、かつ、建築物の建築等に際し開発行為を伴わないもので、次のいずれかに該当するものをいう。ただし、市街化調整区域に編入された日以降に課税地目が農地とされたもの、市街化調整区域編入後に農地的利用がされたもの、市街化調整区域編入後に造成等が行われたものについては、現在の登記地目にかかわらず、宅地として認めないものとする。

ア 土地の登記事項証明書において、原因日付が市街化調整区域となった日の前日以前に地目が宅地とされ、市街化調整区域編入後においても農地的利用がされていなかったものであること。

イ 市街化調整区域となった日の前日以前から宅地として利用することに公法上の制約がないこと。

ウ 市街化調整区域となった日の前日以前に、農地転用許可、道路位置指定、宅地造成及び特定盛土等規制法による許可など、建築物の建築を目的として法令に基づく許可等を受け、宅地造成された土地であること。

エ 市街化調整区域となった当時の航空写真、公的機関等の証明、市街化調整区域となった時点後許可申請時に至るまでの土地利用の経過及び土地の現況を総合的に勘案して、当時の土地の現況が宅地であったことの蓋然性が極めて高い土地であること。

- (4) 予定建築物の用途、規模等について、当該集落の土地利用の現況及び隣接又は近接する直近の市街化区域の用途地域と整合が図られるものであること。
- (5) 当該許可申請地が、盛岡市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例（平成17年条例第26号）第2条第4号アからエまでに掲げる区域に含まれないこと。
- (6) 一つの建築物の敷地としては過大であり、いわゆる旗竿開発等の不整形な土地利用を防止するため、数個の宅地に区分する必要がある場合における区画の変更及び公共施設の整備であること。この場合、新たな切盛土等を伴わないものであること。

#### 14 優良田園住宅

市が定める東部中山間地域の集落に関する「地域づくり計画」の認定を受けた区域において優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成10年法律第41号）第3条第1項の規定により定めた「盛岡市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」に基づく優良田園住宅の認定を受けたもの。

#### 15 産地直売施設

市街化調整区域内で当該区域周辺において農業を営んでいる農業者が、自己の生産物（自ら生産したものを加工したものを含む。）を販売する施設に係る開発行為で、次に掲げる要件をすべて具備するもの

- (1) 当該開発区域の周辺の市街化調整区域において農業に従事している農業者（農業委員会の農家基本台帳に記載されている農業者をいう。以下同じ）又は複数の農業者により構成される組合・団体（以下「農業者組合等」という。）であること。ただし、農業協同組合及び営利法人が出資する農業者組合等は対象としない。
- (2) 予定建築物の用途・構造は、許可を受けた農業者が自ら生産した農作物を直接販売する施設（以下「産直施設」という。）で、階数が1であること。（地下室は認めない。）
- (3) 当該施設の用に供する土地（通路状部分を除き、敷地に含まれない駐車場部分を含む。）の面積が500㎡以下であること。
- (4) 申請者たる農業者（農業者組合等にあつては、当該農業者組合等を構成する農業者）が所有する農地であること。
- (5) 予定建築物の規模は、100㎡以下とする。ただし、同一敷地に2以上の建築物を新築する場合はその床面積の合計とする。
- (6) 申請者たる農業者（農業者組合等にあつては、当該農業者組合等を構成する農業者）が市街化区域内に土地を有していないこと。
- (7) 当該販売施設において販売するものは、主として、自己の生産する農畜産物又は自己の生産する農畜産物を原料若しくは材料として製造若しくは加工されたものであること。
- (8) 営業を止めた際には速やかに除却すること。
- (9) 産直施設の設置は1農業者あたり1施設に限るものとする。

#### 16 やむを得ない事情に基づくもの

条例第4条各号に掲げる開発行為のうち、真にやむを得ない事情により当該開発行為の要件の一部を満たせないもので市街化を促進するおそれのないもの

#### 17 有料老人ホーム

老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する有料老人ホームのうち、設置及び運営が優良なものに係る開発行為で、次の要件を具備するもの

- (1) 盛岡市有料老人ホーム設置運営指導指針における基準等が適用される場合にあつては、同基準に適合し、かつ、住宅部局及び福祉部局と十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が図られていることが確実と判断されるものであること。
- (2) 利用権方式又は賃貸方式のものであること。
- (3) 市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要があるのか、入居一時金及び利用料に関する国の基準に従った適正な料金設定のため不可避であるのかなど、施設の機能、運営上の観点から総合的に判断して市街化区域に立地することが困難又は不相当と認められること。



- (4) 市の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。
- (5) 原則として既存の公共施設等の利用が可能であり、新たに公共施設等の整備が伴わないこと。

#### 18 介護老人保健施設

介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第28項に規定する介護老人保健施設に係る開発行為で、次の要件を具備するもの

- (1) 設置及び運営が盛岡市介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準を定める条例（平成24年条例第67号）の定める基準に適合するものであること。
- (2) その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。
- (3) 市の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。
- (4) 原則として既存の公共施設等の利用が可能であり、新たに公共施設等の整備が伴わないこと。
- (5) 近隣（概ね1km以内）に協力する病院又は診療所（介護老人保健施設の人員、施設及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条第1項に規定する協力病院をいう。）が現に存在する場合等その立地がやむを得ないと認められるものであること。

#### 19 社会福祉施設等

社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設、更生保護事業法（平成7年法律第86号）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又は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（平成18年法律第77号）第3条の規定に基づき岩手県知事又は盛岡市長が認定する施設（以下「認定こども園」という。）に係る開発行為で次の要件を具備するもの

- (1) 設置及び運営が国、県又は市の定める基準に適合するものであること。
- (2) その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。
- (3) 市の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。
- (4) 次のいずれかの場合に該当するものであること。

ア 近隣（概ね1km以内）に協力する病院又は診療所、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施設の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。

イ 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。

- (5) 原則として既存の公共施設等の利用が可能であり、新たに公共施設等の整備が伴わないこと。

#### 20 医療施設

医療法（昭和23年法律第205号）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（以下「医療施設」という。）に係る開発行為で次の要件を具備するもの

- (1) 設置及び運営が国の定める基準に適合するものであること。
- (2) その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。
- (3) 県及び市の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。
- (4) 次のいずれかに該当するものであること。

ア 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。

イ 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。

ウ 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。

(5) 原則として既存の公共施設等の利用が可能であり、新たに公共施設等の整備が伴わないこと。

## 21 教育施設

学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校（認定こども園を構成する幼稚園を含む）、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校に係る開発行為で次の要件を具備するもの

(1) その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。

(2) 当該開発区域を含む文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

(3) 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であること。

(4) 原則として既存の公共施設等の利用が可能であり、新たに公共施設等の整備が伴わないこと。

## 22 その他支障のないもの

その他、市街化を促進するおそれがないと認められる開発行為。

## 第6節 建築許可等の基準

### 第1 開発許可を受けた区域における建築制限解除基準

#### 1 完了公告前の建築（法第37条）

開発許可を受けた区域においては、次のいずれかに該当するものに限り、当該開発行為に関する工事の完了公告前に建築等を行うことができる。

- (1) 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物であること。
- (2) 当該開発行為の関係権利者で当該開発行為に同意していない者が、その権利の行使として建築等を行うものであること。
- (3) 市長が次のいずれかに該当するものとして支障がないと認めたものであること。
  - ア 官公署、地区センターその他の公益施設を先行的に建設するものであること。
  - イ 既存の建築物等を開発区域内に移転し改築するものであること。
  - ウ 次の要件を具備するもので、その必要最小限の部分であること。
    - (ア) 原則として自己用の開発行為であること。
    - (イ) 建築物と擁壁や排水施設等が近接しており、開発行為の完了後に建築等が行われることによって擁壁や排水施設等が損壊するおそれがある場合、地下室等の壁面や建築物の基礎が土留擁壁を兼ねている等構造上開発行為と一体の建築工事である場合その他開発行為と切り離して施行することが不適当なものであること。
    - (ウ) 開発行為に関する工事が適正に進行しており、開発行為が許可どおり行われることが確実と認められること。
  - エ 次の要件を具備するもので、原則として概ね造成地盤高から下の部分
    - (ア) 原則として自己用の開発行為であること。
    - (イ) 建築物の基礎工を宅地の造成と同時に行う場合その他開発行為と一体的に施工することが合理的なものであること。

#### 2 形態制限の緩和（法第41条第2項ただし書）

法第41条第1項の規定により、当該開発区域内の土地について、建築物の敷地面積に対する建築面積の割合、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた場合は、次の事項に該当するものに限り、当該制限を超えて建築することができる。

##### (1) 容積率

建築物の延べ床面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合はその延べ床面積の合計）の敷地面積に対する割合については、次のいずれかに該当するもので、市長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものについて、その許可の範囲内において、定められた限度を超えるものとするすることができる。

ア 同一敷地内の建築物の機械室その他これに類する部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合におけるその敷地内の建築物

イ その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物

##### (2) 建ぺい率

建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合はその建築面積の合計）の敷地面積に対する割合については、次のいずれかに該当するものについて、それぞれの範囲内において定められた限度を超えるものとするすることができる。

ア 街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地内の建築物で定められた割合に1/10を加えた割

合を限度とするもの（街区の角にある敷地等の定義は、盛岡市建築基準法施行細則（昭和48年盛岡市規則第9号）の規定を準用する）。

イ 次のいずれかに該当するもの（これらには定められた限度を適用しない。）

（ア） 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの

（イ） 公園、広場、道路、川その他これらに類するもののうちにある建築物で安全上、防火上及び衛生上支障がないもの

(3) 外壁の後退距離

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離については、定められた限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は定められた限度を超えるものとすることができる。

ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。

イ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。

(4) 建築物の高さ

建築物の高さについては、次のいずれかに該当するものとして市長の許可を受けたものに限り、定められた限度を超えるものとするすることができる。

ア その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物であつて、低層住宅に係る良好な住宅の環境を害するおそれがないもの

イ 学校その他の建築物であつてその用途によってやむを得ないもの

ウ その敷地内に、10/10から(2)により定められた建ぺい率の限度割合を減じた値に1/10を加えた値以上の空地を有し、かつ、その敷地面積が1,500㎡以上、高さが12m以下である建築物で、低層住宅に係る良好な住宅の環境を害するおそれがないもの

(5) 建築物の各部分の高さ等

建築物の各部分の高さ及び日影による中高層の建築物の高さについては、前面道路又は隣地との関係による建築基準法施行令第131条の2から第135条の12までの緩和規定に該当する場合は、当該緩和規定を適用することができる。

3 予定建築物以外の建築等（法第42条）

開発許可を受けた区域においては、開発行為に関する完了公告があつた後は、次のいずれかに該当するものに限り、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物の新築等を行い、また、建築物を改築し又はその用途を変更して予定建築物以外の建築物とすることができる。この場合、用途変更とは利用形態上の変更（業種の変更等）に限るものではなく、分家住宅から一般住宅への変更等の利用主体の変更も含むものとする。

(1) 国又は都道府県等については、市長との協議が成立することをもって、本条第1項の許可があつたものとみなされる。（法第42条第2項）

(2) 市街化調整区域において次のいずれかに該当するもので、市長が当該開発区域における利便の増進上若しくは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ないと認めて許可したもの。

ア 農林漁業用のもの、農林漁業者の居住の用に供するもの又は公益上必要なもの（第1章第3節第2及び同第3参照）

イ 都市計画事業として行うもの（第1章第3節第4参照）

ウ 非常災害のため必要な応急措置として行うもの（第1章第3節第10参照）

- エ 仮設建築物（第1章第3節第11参照）
- オ 通常の管理行為、軽易な行為等であるもの（第1章第3節第11参照）
- カ 次に掲げる建築物でその用途が第3節の道路、公園等広場、消防水利、排水施設及び給水施設に関する技術基準を勘案して支障がないと認められ、かつ、開発許可にあたって形態制限を加えたものにあつてはその際の想定用途地域に適合するもの
- (ア) 日常サービス店舗等（第5節第1参照）
  - (イ) 鉱物、観光資源等の有効利用を図るもの（同第2参照）
  - (ロ) 農林漁業用建築物又は生産物の処理・貯蔵・加工を目的とするもの（同第4参照）
  - (ハ) 特定農山村地域における農林漁業等の活性化を目的とするもの（同第5参照）
  - (ニ) 中小企業の共同化、集団化を目的とするもの（同第6参照）
  - (ホ) 既存工場と密接な関連のある事業の用に供するもの（同第7参照）
  - (ヘ) 火薬類取締法による火薬庫又は火薬類の製造所であるもの（同第8及び同第9の2参照）
  - (ヘ) 沿道サービス施設（同第9の1参照）
  - (コ) 地区計画又は集落地区計画の区域内において行われるもの（同第10参照）
  - (ク) 市街化区域に隣接等する区域内における条例で定める一定のもの（同第11参照）
  - (ケ) 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれのないものとして条例により定められたもの（同第12及び第6節第2の2（12）参照）
  - (セ) 市民農園整備促進法による市民農園施設（第5節第14参照）
  - (ソ) 幹線道路の沿道の整備に関する法律によるもの（同第15参照）
  - (セ) 歴史的風致維持向上計画に即して行われるもの（同第16参照）
  - (ソ) 第六次産業化法による農林水産物等の販売施設（同第17参照）
  - (タ) 農山漁村活性化法による農林漁業振興等施設（同第18参照）
- キ 相当期間適正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又は用途変更を伴う増改築で次の要件を具備するもの
- (ア) 自己の居住又は事業の用に供するものであること。ただし、(イ)に該当する場合を除く。
  - (イ) 従前の建築物の敷地の範囲内で行われるものであること。
  - (ロ) 新たな建築物の用途が、変更前の建築物の用途等を勘案して、新たな市街化を促進するおそれがなく、かつ、周辺の環境への影響が少ないものであること。ただし、(イ)に該当する場合を除く。
  - (ハ) 従前の建築物についておおむね10年以上（破産、競売及び生計維持者等の死亡等に伴う譲渡等の真にやむを得ない事情を有すると認められる場合を除く。）適正に利用されたものであつて、次のいずれかに該当するものであること。ただし、適法に許可を受けた自己用住宅から賃貸住宅への用途変更を除く。
    - a 用途変更を行おうとする建築物が住宅の場合にあつては、住宅の建築後に新たに発生した負債（当該住宅を維持することが困難と認められるものに限る。）の返済に係る譲渡、通勤不可能な遠隔地への転出を伴う転職等
    - b 用途変更を行おうとする建築物が住宅以外の場合にあつては、社会経済情勢の変動に伴う転廃業等
  - (ニ) 賃貸住宅への用途変更の場合は次の要件を具備するものであること。
    - a 新たな建築物の用途が一戸建の賃貸住宅であること。

- b 従前の建築物が、適法に許可等を得て建築された自己の居住の用に供するための一戸建住宅（併用住宅を含む。）であること。
  - c 盛岡市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例（平成17年条例第26号）第2条に基づき市長が定める区域に含まれないこと。
  - d 当該許可申請地が、市街化区域からおおむね1キロメートル以内に存するものであること。
  - e 当該許可申請地を含む半径150メートル以内又は当該地を含む5ヘクタール以下の区域（この場合、隣棟間隔100メートル未満であり、かつ、道路及び建築物の敷地をすべて含んで30メートル以上の幅の区域で連続することを要する。）内に50棟以上の建築物が存すること。ただし、物置、車庫等の附属建築物、農作業小屋、倉庫その他これらに類する用途に供する建築物は棟数に含めないものとするが、市街化区域の建築物は日常生活圏を一体にする場合は、戸数に含めて差し支えないものとする。  
また、集合住宅等にあつては、戸数にかかわらず1棟と見なすものとする。
  - f 盛岡広域都市計画区域マスタープラン及び盛岡市都市計画マスタープラン並びに地域振興等に関する盛岡市の方針・計画等と整合していること。
- (ハ) 原則として、申請者及び居住予定者が建物を有しておらず、かつ市街化区域に土地を有していないこと。

## 第2 市街化調整区域の開発許可を受けた土地以外の土地における建築許可の基準（法第43条）

盛岡市の市街化調整区域における、開発許可を受けた開発区域以外の区域での建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設は、第1章第4節に掲げるものを除き、次の基準に該当するものとして市長の許可を得たものに限り行うことができる。

### 1 技術基準

許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次の基準に適合していなければならない。

- (1) 開発行為を伴わないものであること。
- (2) 排水施設が第3節第5の基準に適合する構造及び能力で配置されていること。
- (3) 用途の変更の場合を除き、第3節第8の基準に適合する構造等で地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講ぜられていること。

### 2 建築物の用途等の基準

許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途等が次のいずれかに該当しなければならない。

- (1) 日常サービス店舗等の建築を目的とするもの（第5節第1に該当するものをいう。）
- (2) 鉱物資源、観光資源等の有効利用（同第2に該当するものをいう。）
- (3) 温度、湿度、空気等特別の条件（政令未制定のため適用なし。）
- (4) 農林漁業用建築物又は生産物の処理、貯蔵、加工（同第4に該当するものをいう。）
- (5) 特定農山村地域における基盤整備（同第5に該当するものをいう。）
- (6) 中小企業の共同化、集団化（同第6に該当するものをいう。）
- (7) 既存工場との密接な関連（同第7に該当するものをいう。）
- (8) 火薬庫（同第8に該当するものをいう。）
- (8-2) 市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域内に存するものの移転（同第8-2に該当するものをいう。）
- (9) 市街化区域内では不適当なもの（沿道サービス施設、火薬類取締法による火薬類製造所）（同第

9に該当するものをいう。)

(10) 地区計画又は集落地区計画の区域内のもの(同第10に該当するものをいう。)

(11) 市街化区域に隣接等する区域内における条例で定める一定のもの(同第11に該当するものをいう。)

(12) 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれのないものとして条例により定められたもの

ア 予定建築物が、条例第5条第1号において準用する第4条第1号に掲げる建築物(以下「分家住宅」という。)、第4条第2号に掲げる建築物(以下「収用対象事業」という。)及び第5条第2号に掲げる建築物(以下「既存建築物の1.5倍を超える建替え」という。)のいずれかに該当するものであること。

イ 分家住宅については、条例で定めるもののほか、次の要件を具備すること。

(ア) 階数については2以下とし、地階を有しないこと。

(イ) 他の法令による許認可が必要な場合には、その許認可等が受けられるものであること。

(ウ) 過去において同様の許可を受けていないこと。

ウ 収用対象事業については、条例で定めるもののほか、次の要件を具備すること。

(ア) 延床面積(用途が2以上であるものについてはそれぞれの用途別床面積)が従前の1.5倍以下であること。

(イ) 代替建築物の位置が、その用途、地域の土地利用に照らし適切なものであること。

(ウ) 代替建築物の敷地が、農業振興地域の農用地区域外であること。

(エ) 地域の土地利用と調整のとれたものであること。

(オ) 敷地の規模が従前の1.5倍以下であること。

(カ) 予定建築物が周辺の土地利用、環境と調和のとれたものであること。

(キ) 市街化区域内に代替適地を保有(所有又は借地)していないこと。

(ク) 盛岡市都市計画課とあらかじめ調整したうえで、起業者においてあつせんした土地で行う開発行為であること。

(ケ) 従前の建築物が都市計画法、建築基準法、農地法等関係法令に違反していないものであること。

エ 既存建築物の1.5倍を超える建替えについては、条例で定めるもののほか、次の要件を具備すること。

(ア) 市街化調整区域に関する都市計画の決定、変更の日前から市街化調整区域に存する建築物又は市街化調整区域編入後に許可等を得て適法に建築された建築物の増改築であつて、当該都市計画の決定又は変更の日存した床面積又は許可を受けた床面積(以下「基準面積」という。)の1.5倍を超える増改築を行うものであること。基準面積の1.5倍を超えない増改築については、許可を必要としない。

(イ) 自己の居住の用に供する建築物(併用住宅)以外の場合は、建ぺい率60%、容積率200%以下であること。

(ウ) 規模構造・設備が従前のものに比較して過大ではなく、かつ周辺の土地利用の状況等から見て適切なものであること。

(エ) 他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可が受けられるものであること。

(13) 既存権利(同第13に該当するものをいう。)

(14) 市民農園施設(同第14に該当するものをいう。)

- (15) 沿道法に基づくもの（同第15に該当するものをいう。）
- (16) 歴史的風致維持向上計画に基づくもの（同第16に該当するものをいう。）
- (17) 第六次産業化法に基づくもの（同第17に該当するものをいう。）
- (18) 農山漁村活性化法に基づくもの（同第18に該当するものをいう。）
- (19) 盛岡市開発審査会の議を経たもの

この条項に該当するためには、共通審査基準の全部及び個別審査基準のアからハまでのいずれかの基準をいずれも満たすものとする。

#### 共通審査基準

- ア 原則として、申請者及び居住予定者が建物を有しておらず、かつ、市街化区域に土地を有していないこと。
- イ 当該許可申請地が優良農地を含まないものであること。
- ウ 他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。
- エ 原則として、自己の居住の用に供する住宅にあっては、その敷地が 500平方メートル以下（通路状部分を除く）であって、階数が2階以下かつ地階を有しないこと。

#### 個別審査基準

- ア 社寺仏閣及び納骨堂（同第19の1に該当するものをいう。）
- イ 研究施設（同2に該当するものをいう。）
- ウ 事業所と一体の従業員住宅・寮（同3に該当するものをいう。）
- エ 土地区画整理事業地区内の建築物（同4に該当するものをいう。）
- オ 届出なき既存権利

法第34条第13号に該当する者であって、都市計画法施行令第30条に規定する期間を経過し、又は法第34条第13号に規定する届出を行わなかった者が行う建築行為で、次の要件を具備するもの  
 (ア) 建築行為を行う者が、市街化調整区域に関する都市計画が決定又は変更された日の前日以前から土地又は土地の利用に関する権利を有していたこと（相続により所有することとなった場合を含む。）。

- (イ) 自らの生活の本拠として使用する自己の居住の用に供する建築物又は小規模な自己の業務の用に供する建築物であること。
- (ウ) 市街化区域からおおむね4 km以内の地域に存する土地であること。
- (エ) 農地法第5条による農地転用許可を受けなければならない場合には当該都市計画の決定又は変更の前にこれを受けていること。
- (オ) 市街化調整区域となった時点で適法に宅地として利用することができる土地であること。
- (カ) 申請者が他の土地を購入する資力がなく、ただし、自己の業務の用に供する場合は、この限りではない。

#### カ 既造成土地

既造成土地（市街化調整区域に編入された土地の区域であって、当該都市計画の決定又は変更の日において宅地造成中又は宅地造成が終了していた土地であり、次に掲げる要件を具備する土地をいう。）において、当該土地の所有権又は土地利用に関する所有権以外の権利を開発者から取得した者（(エ)による既造成土地として取り扱う旨の通知を受けた開発者を含む。）が、市街化



調整区域となった日から5年以内に行う自己の居住の用に供する建築物又は小規模な自己の業務の用に供する建築物に係る建築行為であること。

- (ア) 原則として、都市計画の決定又は変更の日において開発が概成した土地であり、かつ開発することについて、農地法第5条（昭和27年法律第229号）による農地転用許可、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）による宅地造成に関する工事の許可若しくは届出等他法令の許可等が必要なものについては、これらの許可等がなされた土地であること。
- (イ) 開発者が当該都市計画の決定又は変更の日以前から所有していた土地であること。
- (ロ) 必要な公共施設等が、法第33条の規定による技術基準と同程度に整備される良好な宅地であること。ただし、現地の状況等を勘案し、やむを得ないと判断される場合は、次に掲げるものに限り、緩和措置を講ずることができるものとする。
  - a 道路については、建築基準法に規定する道路の基準を最低限とするものであること。
  - b 家庭雑排水等については、道路側溝等を利用して流末処理をするのが原則であるが、地下浸透式で処理されるものもやむを得ないものであること。
  - c 公園、緑地については、できる限り技術基準に基づいて確保させるものとし、やむを得ない場合は、緩和できるものであること。
- (ハ) 都市計画の変更の日から2週間を経過する日までに市長に申告し、既造成土地として取り扱う旨の通知を受けた土地であること。

#### キ 5年経過後の既造成土地

カに規定する既造成土地（知事に申告し、既造成土地として取り扱う旨の通知を受けた土地を含む。）であって、次の要件を具備する土地において、市街化調整区域となった日から5年を経過した日以後に行う自らの生活の本拠として使用する自己の居住用又は小規模な自己の業務用に供する建築物の建築行為。

- (ア) 市街化区域からおおむね4キロメートル以内の地域に存する土地であること。
- (イ) 盛岡市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例（平成17年条例第26号）第2条第4号アからエまでに掲げる区域に含まれないこと。

ク 地区集会所等（同5に該当するものをいう。）

ケ 敷地拡大又は用途変更を伴う既存建築物の建替（同6に該当するものをいう。）

コ 災害危険区域等に存する建築物の移転（同7に該当するものをいう。）

サ レクリエーション施設（同8に該当するものをいう。）

シ 大規模な既存集落（同9に該当するものをいう。）

ス 地域振興のための工場等（同10に該当するものをいう。）

セ 特定流通業務施設（同11に該当するものをいう。）

ソ 管理施設等（同12に該当するものをいう。）

タ やむを得ない事情による用途変更

相当期間適正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であって、申請に係る建築物が次の要件を具備するものであること。

- (ア) 自己の居住又は事業の用に供するものであること。ただし、(イ)に該当する場合を除く。
- (イ) 新たな建築物の用途が、変更前の建築物の用途等を勘案して、新たな市街化を促進するおそれがなく、かつ、周辺環境への影響が少ないものであること。ただし、(イ)に該当する場合を除く。

- (ウ) 従前の建築物についておおむね10年以上（破産、競売及び生計維持者等の死亡等に伴う譲渡等の真にやむを得ない事情を有すると認められる場合を除く。）適正に利用されたものであって、次のいずれかに該当するものであること。ただし、適法に許可を受けた自己用住宅から賃貸住宅への用途変更を除く。
- a 用途変更を行おうとする建築物が住宅の場合にあっては、住宅の建築後に新たに発生した負債（当該住宅を維持することが困難と認められるものに限る。）の返済に係る譲渡、通勤不可能な遠隔地への転出を伴う転職等
  - b 用途変更を行おうとする建築物が住宅以外の場合にあっては、社会経済情勢の変動に伴う転廃業等
- (エ) 賃貸住宅への用途変更の場合は次の要件を具備するものであること。
- a 従前の建築物の敷地内で行われるものであること。
  - b 新たな建築物の用途が一戸建の賃貸住宅であること。
  - c 従前の建築物が、適法に許可等を得て建築された自己の居住の用に供するための一户建住宅（併用住宅を含む。）であること。
  - d 盛岡市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例（平成17年条例第26号）第2条に基づき市長が定める区域に含まれないこと。
  - e 当該許可申請地が、市街化区域からおおむね1キロメートル以内に存するものであること。
  - f 当該許可申請地を含む半径 150メートル以内又は当該地を含む5ヘクタール以下の区域（この場合、隣棟間隔 100メートル未満であり、かつ、道路及び建築物の敷地をすべて含んで30メートル以上の幅の区域で連続することを要する。）内に50棟以上の建築物が存すること。ただし、物置、車庫等の附属建築物、農作業小屋、倉庫その他これらに類する用途に供する建築物は棟数に含めないものとするが、市街化区域の建築物は日常生活圏を一体にする場合は、戸数に含めて差し支えないものとする。  
また、集合住宅等にあっては、戸数にかかわらず1棟と見なすものとする。
  - g 盛岡広域都市計画区域マスタープラン及び盛岡市都市計画マスタープラン並びに地域振興等に関する盛岡市の方針・計画等と整合していること。
- チ 申請なき既存宅地（同13に該当するものをいう。ただし、(6)を除く。）
- ツ 優良田園住宅（同14に該当するものをいう。）
- テ 産地直売施設（同15に該当するものをいう。）
- ト やむを得ない事情に基づくもの  
条例第5条各号に掲げる建築行為のうち、真にやむを得ない事情により当該建築行為の要件の一部を満たせないもので市街化を促進するおそれのないもの
- ナ 有料老人ホーム（同17に該当するものをいう。）
- ニ 介護老人保健施設（同18に該当するものをいう。）
- ヌ 社会福祉施設等（同19に該当するものをいう。）
- ネ 医療施設（同20に該当するものをいう。）
- ノ 教育施設（同21に該当するものをいう。）
- ハ その他支障のないもの  
その他、市街化を促進するおそれがないと認められる建築行為