

都市計画法に基づく

開発許可等事務の手引き

【本編】【資料編】【取扱い編】



2018年12月
2020年 3月改訂
2022年11月改訂
2023年 4月改訂
2023年 5月改訂
2023年10月改訂
2024年 4月改訂

藤沢市計画建築部開発業務課



目次

【本編】

第1章 開発許可制度の概要

- | | | |
|---|------------------|------|
| 1 | 開発許可制度の趣旨 | 本1-1 |
| 2 | 藤沢市における開発許可制度の施行 | 本1-1 |
| 3 | 開発許可制度等の変遷 | 本1-2 |
| 4 | 凡例 | 本1-3 |

第2章 用語の解説と運用

本2-1

第3章 開発行為について

- | | | |
|---|--------------------------|------|
| 1 | 開発行為（法第4条第12項） | 本3-1 |
| 2 | 開発行為における「自己用」・「自己用外」について | 本3-3 |

第4章 開発行為の手続きについて

- | | | |
|----|-------------------------|-------|
| 1 | 開発行為の許可（法第29条） | 本4-1 |
| 2 | 開発許可手続きの流れ | 本4-6 |
| 3 | 公共施設の管理者の同意・協議（法第32条） | 本4-7 |
| 4 | 公共施設の管理及び帰属（法第39条、第40条） | 本4-10 |
| 5 | 工事着手の届出（県細則第9条） | 本4-10 |
| 6 | 開発行為の変更（法第35条の2） | 本4-10 |
| 7 | 工事完了の届出と検査（法第36条） | 本4-10 |
| 8 | 工事完了公告前の建築制限（法第37条） | 本4-10 |
| 9 | 開発行為の廃止の届出（法第38条） | 本4-10 |
| 10 | 開発許可の特例（法第34条の2） | 本4-11 |

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） | 本5-1 |
| 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） | 本5-3 |
| I | 道路に関する審査基準（法第33条第2号） | 本5-4 |
| II | 公園等に関する審査基準（法第33条第2号） | 本5-19 |
| III | 消防水利に関する審査基準（法第33条第2号） | 本5-22 |
| IV | 排水施設に関する審査基準（法第33条第3号） | 本5-25 |
| V | 遊水池等に関する審査基準（法第33条第3号） | 本5-28 |
| VI | 給水施設に関する審査基準（法第33条第4号） | 本5-30 |
| VII | 公益的施設の配分に関する審査基準（法第33条第6号） | 本5-30 |
| 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） | 本5-30 |
| 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） | 本5-31 |
| 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） | 本5-31 |
| 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） | 本5-31 |
| XII | 住宅の敷地面積の最低限度（法第33条第4項） | 本5-31 |
| XIII | 建築制限解除に関する審査基準（法第37条） | 本5-32 |

第6章 市街化調整区域における立地基準等

1 市街化調整区域における立地基準（法第34条）	本6-1
2 都市計画法に基づく市街化調整区域に関する審査基準	本6-4
I-1 法34条第1号に関する運用基準（日用品店舗等に係る基準）	本6-5
I-2 法34条第1号に関する運用基準（公益上必要な建築物に係る基準）	本6-9
II 法34条第2号に関する運用基準	本6-12
III 法34条第3号に関する運用基準	本6-12
IV 法34条第4号に関する運用基準	本6-13
V 法34条第5号に関する運用基準	本6-13
VI 法34条第6号に関する運用基準	本6-13
VII 法34条第7号に関する運用基準	本6-13
VIII 法34条第8号に関する運用基準	本6-13
IX 法34条第9号に関する運用基準	本6-14
X 法34条第12号の規定による「都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例」に関する審査基準	本6-15
XI 法34条第13号に関する運用基準	本6-36
XII 法34条第14号に関する運用基準 提案基準1~24	本6-36
提案基準1 市街化調整区域内に存する事業所のための従業員宿舍	本6-38
提案基準2 市街化区域内に存する事業所のための従業員宿舍	本6-39
提案基準3 農家の二男・三男が分家する場合の住宅等	本6-40
提案基準4 法第29条第1項第3号に規定する公益上必要な建築物に類する建築物	本6-44
提案基準6 収用対象事業の施行により立ち退く場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物	本6-45
提案基準9 建築物の建替え等	本6-47
提案基準10 第2種特定工作物以外の運動・レジャー施設である工作物及び墓園に必要不可欠な建築物	本6-48
提案基準11 研究施設	本6-49
提案基準13 既得権を有するもの	本6-50
提案基準14 社寺仏閣及び納骨堂等	本6-51
提案基準15 ゴルフ練習場	本6-52
提案基準17 法第34条第13号に規定する届出の有効期間の経過するもの	本6-53
提案基準18 既存宅地	本6-54
提案基準19 介護老人保健施設	本6-58
提案基準20 建築物の用途変更	本6-59
提案基準21 附属建築物として最低限必要な管理棟	本6-60
提案基準23 都市拠点「健康と文化の森」の形成に資する施設	本6-61
提案基準24 藤沢市東京圏国家戦略特別区域における農家レストラン	本6-65
XIII 第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為の審査基準	本6-66

第7章 開発許可を受けた土地における形態制限及び用途規制

1 形態制限（法第41条）	本7-1
2 用途制限（法第42条）	本7-2

第8章 市街化調整区域における建築行為等の制限

1 市街化調整区域における建築行為等の許可（法第43条）	本8-1
2 宅地確認制度について	本8-2

第9章 地位の承継

- | | | |
|---|-----------------------|------|
| 1 | 一般承継（法第44条、県細則第16条） | 本9-1 |
| 2 | 特定承継（法第45条、県細則第16条の2） | 本9-1 |

第10章 開発登録簿等

- | | | |
|---|-------------------|-------|
| 1 | 開発登録簿（法第46条、第47条） | 本10-1 |
| 2 | 規則60条証明（省令第60条） | 本10-1 |

【資料編】**第1章 開発許可関係例規集**

- | | | |
|---|---|-------|
| 1 | 都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例
（法第34条第12号） | 資1-1 |
| 2 | 都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則（神奈川県） | 資1-5 |
| 3 | 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
（抜粋）（第44条～第46条） | 資1-32 |
| 4 | 定期借地権を活用した開発行為により設置される道路の
取扱い基準 | 資1-35 |
| 5 | 藤沢市開発登録簿閲覧規則 | 資1-36 |
| 6 | 藤沢市手数料条例（抜粋） | 資1-37 |
| 7 | 開発許可等の標準処理期間 | 資1-38 |
| 8 | 都市計画法第34条の2第1項及び第43条第3項に基づく国の機
関等との協議に係る取扱指針 | 資1-39 |

第2章 申請・届出等の様式（一覧）

- | | | |
|---|--------------|------|
| 1 | 申請等の添付図書 | 資2-1 |
| 2 | 工事完了届出書の添付図書 | 資2-4 |

第3章 その他

- | | | |
|---|-------------------------------|------|
| 1 | 工事完了届出書の記入上の注意事項 | 資3-1 |
| 2 | 開発行為の工事施行に関する注意事項 | 資3-2 |
| 3 | 開発許可におけるRC造擁壁工事の工事写真及び提出物について | 資3-4 |
| 4 | （参考）神奈川県開発審査会提案基準一覧表（経過状況を含む） | 資3-5 |

【取扱い編】**第1章 開発許可に関する取扱い**

- | | | |
|---|---|-------|
| 1 | 主な区画の変更の判断の取扱い | 扱1-1 |
| 2 | 公共事業による区画の変更に関する取扱い | 扱1-3 |
| 3 | 土地区画整理事業区域内における開発行為の「形」及び「質」の
変更の取扱い | 扱1-5 |
| 4 | 単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する
行為の取扱い | 扱1-7 |
| 5 | 開発行為等に関する一連性の判断の取扱い
・周知報告書（様式） | 扱1-10 |
| 6 | 山林現況分譲等における開発行為の取扱い | 扱1-15 |

7	都市計画法施行令第25条第6号ただし書の取扱い	扱1-16
8	変更許可・届出内容の取扱い（指針と解説）	扱1-17
9	建築基準法第42条第2項道路に接する開発行為に係る取扱い	扱1-21
10	接続道路の現況幅員の取扱い	扱1-22
11	既存の袋状道路に接続する場合の取扱い	扱1-23
12	開発区域が2以上の道路に接する場合の取扱い	扱1-25
13	開発区域外の未利用地における道路整備（拡幅）の取扱い	扱1-27
14	開発区域の隣地に存する「安全性が確認できない擁壁」の取扱い	扱1-29
15	都市計画法33条第1項第8号ただし書きの取扱い	扱1-31
第2章 市街化調整区域に関する取扱い		
1	市街化調整区域における開発区域内の公共用地等の取扱い	扱2-1
2	市街化調整区域内に設ける農畜産物の直売所に係る取扱い	扱2-2
3	法34条第1号に規定する公益上必要な建築物の手続きフロー	扱2-3
第3章 構造物に関する取扱い		
1	神奈川県八市開発許可研究協議会による鉄筋コンクリート造擁壁 取扱基準集	扱3-1
2	コンクリートブロック造擁壁の指導指針	扱3-104

【本編】

第1章 開発許可制度の概要

1 開発許可制度の趣旨

昭和30年代に始まる我が国の経済の高度成長とそれに伴う産業構造の高度化は、全国的に産業と人口の激しい都市集中をもたらし、広範な都市化現象を引き起こした。特に大都市周辺部においては、旺盛な宅地需要が生じ、開発に適さない地域においても、いわゆる「バラ建ち」のような単発的開発が行われ、農地、山林等が蚕食的に宅地化されることによる無秩序な市街地拡散現象—いわゆるスプロール現象—が生じ、不良市街地の形成、公害の発生、公共投資の非効率化、農業の荒廃といった種々の弊害が生じる結果となった。

このスプロール現象の弊害を除去し、都市住民に健康で文化的な都市生活を保障し、機能的な都市活動を確保するためには、公共の利益のため一定の制限の下に置くのが合理的であるという基本理念に基づき総合的な土地利用計画を確立して、その実現を図ることが求められてきた。こうした社会的、時代的な要請を受けて、都市計画法の大幅な改正（昭和43年6月15日公布 法律第100号）が行われ、開発を秩序づけて市街地の拡大に計画的な方向を与えるため、都市地域を市街化区域と市街化調整区域とに区分し、段階的かつ計画的に市街化を図っていくこととされた。

そして、この制度を担保するものとして設けられたものが開発許可制度である。すなわち、開発許可制度とは都市計画区域において、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更（開発行為）を都道府県知事の許可の対象にして、これにより開発行為に対して、一定の水準を保たせるとともに、市街化調整区域内にあっては一定のものを除き、開発行為及び建築物を建築すること（建築行為）をも規制して、都市の健全な発展と秩序ある整備を図ろうとするものである。

2 藤沢市における開発許可制度の施行

藤沢市は、神奈川県の中南部に位置し、周囲は6市1町（横浜市、鎌倉市、茅ヶ崎市、大和市、綾瀬市、海老名市、寒川町）に囲まれ、南は相模湾に面し、おおむね平坦な地形をしている。

市域の面積は、69.56平方キロメートルで、東京からほぼ50キロメートルの距離に位置し、国道1号等の幹線道路及び鉄道網（JR東海道本線、小田急江ノ島線、江ノ島電鉄線、湘南モノレール、横浜市営地下鉄ブルーライン、相模鉄道いずみ野線など）が充実していることから、昭和30年代後半からの産業経済の発展に伴い、急激な宅地開発が促進された。

昭和44年6月14日に新都市計画法が施行され、神奈川県では昭和45年6月10日に都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する線引きを行い（神奈川県告示第495号）、この日から開発行為等を行う場合には事前に知事の許可を必要とする開発許可制度が発足した。（【本編】第1章 3 開発許可制度等の変遷参照）

なお、事務処理市である藤沢市の区域における開発許可等の事務は、同時に神奈川県が藤沢市にその権限を移譲している。

3 開発許可制度等の変遷

施行年月日	内 容
S44. 6. 14	都市計画法施行 (S43. 6. 15 公布)
S44. 10. 1	「神奈川県開発審査会条例」公布・施行
S45. 5. 30	神奈川県「都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則」公布・施行
S45. 6. 10	<ul style="list-style-type: none"> ・神奈川県内に市街化区域と市街化調整区域が定められ、都市計画法による開発許可制度が発足 ・神奈川県から開発許可事務等の委任を受ける
S45. 6. 24	「藤沢市開発登録簿閲覧規則」公布・施行
S45. 8. 20	「神奈川県開発審査会提案基準」制定
S47. 7. 25	「神奈川県開発審査会包括承認基準」制定
S49. 4. 1	県央地区 11 市 3 町 (当時 10 市 4 町) について、開発行為規制規模引下げ
S50. 4. 1	都市計画法一部改正施行 (S49. 6. 1 公布) (特定工作物、未線引区域内の開発許可、既存宅地確認制度の新設等)
S56. 4. 25	都市計画法一部改正施行 (S55. 5. 1 公布) (地区計画制度の創設等)
S58. 7. 1	都市計画法施行令一部改正施行 (S58. 5. 13 公布) (市街化調整区域内の大規模開発の規模要件に係る特例)
S63. 4. 1	市街化調整区域内の大規模開発の規模要件を 5ha とする
H5. 6. 25	都市計画法一部改正施行 (H4. 6. 26 公布) (自己業務用への道路基準等の適用)
H10. 11. 20	都市計画法一部改正施行 (H10. 5. 29 公布) (法第 34 条第 10 号 (旧第 8 号の 2) に地区計画を導入)
H12. 4. 1	都市計画法が機関委任事務から自治事務へ移行
H13. 5. 18	都市計画法一部改正施行 (H12. 5. 19 公布) (法第 33 条に基づく技術基準の弾力化、(法第 34 条第 11 号 (旧第 8 号の 3) 及び第 12 号 (旧第 8 号の 4) の創設、既存宅地確認制度の許可制移行、都市計画区域外における開発許可制度の導入)
H14. 4. 1	都市計画法第 34 条第 12 号 (旧第 8 号の 4) に基づく 「藤沢市都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例」施行 (H13. 12. 26 公布条例第 18 号)
H15. 4. 1	「都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例」の一部改正 (H15. 2. 28 公布条例第 26 号) (法第 34 条第 10 号イの開発区域の面積を 5ha とする開発行為等)
H16. 12. 17	景観法の施行に伴う都市計画法の一部改正法が施行 (H16. 6. 18 公布) (景観行政団体は政令で定める技術基準を条例化できる。)
H19. 11. 30	都市計画法一部改正 (H18. 5. 31 公布) (社会福祉施設、医療施設、学校、庁舎等に係る開発行為について開発許可への対象化、旧法第 34 条第 10 号イの廃止等)
H19. 11. 30	「都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例」の一部改正 (H19. 3. 8 公布条例第 45 号) (法改正に伴う改正、旧法第 34 条第 10 号イの廃止により第 4 条削除等)
H20. 2. 7	「都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例」の一部改正 (H19. 9. 28 公布条例第 16 号) (健康と文化の森地区に係る地区計画区域内の開発行為に係る予定建築物用途を

	定める)
H23. 4. 1	「都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例」の一部改正 (H22. 12. 17 公布条例第 21 号) (第 3 条第 5 号の予定建築物の用途に専用住宅、長屋及び共同住宅を追加等)
H26. 8. 1	都市計画法一部改正 (H26. 5. 21 公布) (開発許可の基準への特定用途誘導地区、居住調整地域の追加)
H28. 10. 1	「都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例」の一部改正 (H28. 9. 26 公布条例第 9 号) (第 3 条第 5 号、第 4 条第 3 号の専用住宅、長屋及び共同住宅の開発区域の面積を緩和、第 3 条第 2 号次世代分家の血縁関係の変更等)
H29. 6. 16	「都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例」の一部改正 (H29. 6. 16 公布条例第 3 号) (H28. 11. 1 に健康と文化の森地区に係る地区計画区域を市街化区域編入したことにより第 3 条第 6 号削除)
R4. 4. 1	都市計画法の一部改正 (R2. 6. 10 公布) (災害レッドゾーンにおける開発の原則禁止に自己業務用施設を追加及び、市街化調整区域の浸水ハザードエリア等における開発許可の厳格化)

4 凡例

この手引きにおいては、次の略称を用います。

- 法・・・・・・・・都市計画法（昭和 43 年 6 月 15 日法律第 100 号）
- 政令・・・・・・・・都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）
- 省令・・・・・・・・都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号）
- 条例・・・・・・・・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
（平成 20 年藤沢市条例第 19 号）
- 県細則・・・・・・・・都市計画に基づく開発行為等の規制に関する細則
（昭和 45 年神奈川県規則第 62 号）

また、宅地造成等規制法の一部を改正する法律（令和4年法律第55号）の施行に伴い、改正前の宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号。）第3条第1項の規定により指定されている宅地造成工事規制区域の区域内における宅地造成に関する工事等の規制については、この法律の施行の日から起算して二年を経過する日、又はこの法律による改正後の宅地造成及び特定盛土等規制法第10条第4項の公示がされるまでは、この法律の附則第2条第1項及び第2項の規定によりなお従前の例によることとされています。

そのため、この手引き内で使用されている用語を次のとおり読み替えてください。

- 宅地造成等規制法・・・・・・・・改正前の宅地造成等規制法
- 宅地造成工事規制区域・・・・・・・・改正前の宅地造成等規制法第 3 条第 1 項の規定により指定されている宅地造成工事規制区域

第2章 用語の解説と運用

1 都市計画区域

次のいずれかに該当する区域として、指定された区域をいう。

- (1) 市又は町村（人口、就業者数その他政令で定める要件に該当するもの）の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他についての現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し及び保全する必要がある区域
- (2) 首都圏整備法等による都市開発区域その他新たに住居都市、工業都市その他の都市として開発し及び保全をする必要がある区域

(法第4条第2項)

2 線引き（区域区分）

都市計画区域について、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域に区分することをいう。

(法第7条第1項)

3 市街化区域

次のいずれかに該当する区域をいう。

- (1) 都市計画区域のうち、すでに市街地を形成している区域
- (2) 都市計画区域のうち、当該都市計画決定後おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

(法第7条第2項)

4 市街化調整区域

都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域をいう。

(法第7条第3項)

5 市街化調整区域に関する都市計画の決定の日

本市においては、次のいずれかに該当する日をいう。

- (1) 市街化区域及び市街化調整区域が定められ、開発許可制度が発足した昭和45年6月10日
- (2) (1)の日以降で、当該都市計画の変更により新たに市街化調整区域となった日

(法第7条第1項)

6 建築物

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは扉、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

(法第4条第10項)

(建築基準法第2条第1号)

7 仮設建築物

次のいずれかに該当する建築物をいう。

- (1) 短期間に除去しなければならない建築物で建築基準法第85条の許可を受けられるもの
- (2) 工事を施工するために現場に設ける事務所、資材倉庫等の建築物
(法第29条第1項第11号、政令第22条第1号)
(建築基準法第85条)

8 建築

- (1) 建築
建築物を新築し、増築し、改築し又は移転することをいう。
- (2) 新築
新たな建築物の建築で増築、改築又は移転に該当しない建築をいう。
- (3) 増築
既存の建築物の床面積を増加させることをいい、次のいずれにも該当するものをいう。
 - ア 従前と同一の敷地において建築されるものであること。
 - イ 既存の建築物と用途上不可分の建築物の建築であること。
 - ウ 延べ面積が従前の1.5倍を超えないもの又は増築後の延べ面積が300平方メートル以下の小規模なもの
 - エ 増築部分が最高高さ10メートル以下のもの

取扱方針

- (ア) イについては、用途の変更を伴う場合であっても、次の場合には増築として取り扱う。
 - a 市街化区域においては、用途地域に適合していること。
 - b 市街化調整区域においては、用途変更の許可が不要なものか又は許可を得られる見込みのものであること。
- (イ) エについては、10メートルを超える場合であっても、増築部分（既存部分はないものとみなす。）が、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、建築基準法別表第四の一の項（は）欄に掲げる平均地盤面からの高さの水平面（当該建築物の敷地内の部分を除く。）に敷地境界線からの水平距離が5メートルを超える範囲において、同表の一の項（に）欄（一）の号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのない場合（同法第56条の2第3項を準用しても差し支えない。）は、増築として取り扱う。
- (4) 改築
建築物の全部若しくは一部を除去し、同一用途で建て直すこと、又は、災害によって滅失した建築物と用途の異なる建築物を建築することをいう。

取扱方針

改築のうち次のいずれにも該当するものは、法第42条第1項ただし書の許可及び法第43条第1項の許可は不要なものとして取り扱うものとする。

- (ア) 従前と同一の敷地において建築されるものであること。
- (イ) 規模・構造については次のいずれにも該当するものであること。
 - ア 延べ面積が従前の1.5倍を超えないもの。ただし、計画建築物の延べ面積が300平方メートル以下の小規模建築物にあつては、従前の1.5倍を超えても差し支えない。
 - イ 改築部分が最高高さ10メートル以下のもの。ただし、10メートルを超える場合であっても、改築部分（既存部分はないものとみなす。）が、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、建築基準法別表第四の一

の項（は）欄に掲げる平均地盤面からの高さの水平面（当該建築物の敷地内の部分を除く。）に敷地境界線からの水平距離が5メートルを超える範囲において、同表の一の項（に）欄（一）の号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのない場合（同法第56条の2第3項を準用しても差し支えない。）は、10メートルを超えても差し支えない。

(5) 建替え

改築のうち、(4)の取扱方針に基づき、法第42条第1項ただし書の許可及び法第43条第1項の許可は不要として取り扱うもの以外の改築をいう。

(6) 移転

同一敷地内で建築物を解体しないで別の位置に移すことをいう。

(法第4条第10項)
(建築基準法第2条第13号)

9 用途の変更

次のいずれかに該当するものをいう。

なお、開発許可を受けた土地においては、建築物の用途を変更する場合は法第42条第1項ただし書の許可を要し、それ以外の土地に存する建築物の用途を変更する場合は法第43条第1項の許可を要する。これらの用途変更（以下「許可を要する用途変更」と総称する。）の許可基準は法第34条各号による。

(1) 建築物の使用目的の変更

取扱方針

(ア) 「建築物の使用目的」の判断に当たっては、開発許可等を受けたものにあつては予定建築物の用途、それ以外の場合にあつては建築物の使用状況から判断される用途と比較して、行為者の主観的な目的のみで判断することなく、社会通念上行為者の目的を表すと思われるもの（営業の広告など）を含め、総合的に判断するものとする。

(イ) 兼用住宅を住宅以外の部分の用途を廃止することにより専用住宅とする場合は、その兼用住宅が、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前に存することが建築確認通知書等により確認できるもの、又は専用住宅の建築が認められている規定（既存宅地、農家分家、増築・改築）に基づき都市計画法の許可を受けたことが確認できるものについて、用途の変更の許可を不要とする。

(ウ) 法第34条第1号に該当すると認めて許可を受けて建築された日常生活上必要な店舗等の他業種への変更については、再度用途の変更の許可を必要とするものとする。

(エ) 法第29条第1項第2号による農業の用に供する施設並びに法第34条による工場等の業態の変更（許可基準であった取扱品の変更等）についても、用途の変更の許可を必要とするものとする。

(2) 市街化調整区域において建築された、農林漁業者用住宅、農家等分家住宅、法第34条第13号の届出に基づく自己用建物など建築主の属性に基づいて許可不要とされ、又は許可された建築物の所有権の他人への譲渡。ここで「他人」とは、推定相続人以外の者をいう。

取扱方針

法第34条第13号の届出に基づき、又は提案基準⑧（昭和46年廃止前のもの）・⑬・⑰に基づき、法第29条、法第42条第1項ただし書の許可又は法第43条第1項の許可を得た自己用建物の場合は、建築後10年を経過したときは、用途の変更の許可は不要とするものとする。

(法第42条第1項、法第43条第1項、政令第22条、政令第35条)

10 特定工作物

(1) 第一種特定工作物

コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント又は危険物の貯蔵若しくは処理に供する工作物をいう。

(2) 第二種特定工作物

ゴルフコース又はミニゴルフコース、打席が建築物でない打放しゴルフ練習場、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット場その他の運動・レジャー施設及び墓園、ペット霊園でその規模が1ヘクタール以上のもの。

(法第4条第11項、政令第1条)

(建築基準法別表第二、同施行令第116条第1項)

11 敷地

一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地をいう。

(建築基準法施行令第1条第1号)

12 開発区域

開発行為をする土地の区域をいう。

(法第4条第13項)

取扱方針

複数の開発行為が、同時に又は連続して行われる場合、それぞれ一つの開発区域があり、それぞれの開発区域について、規制規模以上か否かを判断するのが、許可行政の通常の状態である。

しかし、都市計画法に基づく開発許可制度においては、開発区域の面積が一定規模以上の開発行為について許可制としていることから、許可を要しない規模の開発行為を同時に又は連続して行い、一体的な土地利用を行う等制度の趣旨にそぐわない宅地開発が、まみられる。

このことから、たとえ表面上2以上の開発行為として行う開発行為であっても、別記(【**取扱い編**】第1章 5 開発行為等に関する一連性の取扱い)に該当する場合には、1個の開発行為と取り扱ったうえでその開発区域を決定するものとする。したがって、合計した開発区域の面積が規制規模以上か否かを判断した上で、開発許可制度を適用することにより、良好な宅地の形成をはかるものとする。

13 公共施設

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

(法第4条第14項、政令第1条の2)

14 「おおむね」規定について

取扱方針

この「開発許可等事務の手引き」の記載にある「おおむね」を冠した数値規定は、これら数値に硬い拘束性を認めることは周辺地域の実情等を反映しないこととなる場合が想定されることから、「おおむね」を冠しているものである。

運用に当たっては、考慮すべき特段の事情が存する場合に限り、その20パーセントに当たる数値を加えたものを上限、減じたものを下限とした範囲内の数値として取り扱って差し支えない。

第3章 開発行為について

1 開発行為について（法第4条第12項）

主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で、土地の区画形質の変更を行うことをいう。

「土地の区画形質の変更」とは、次のいずれかに該当する行為をいう。

(1) 区画の変更

従来の敷地の境界の変更を行うことをいう。

取扱方針

次の場合は、区画の変更には該当しない。

- (ア) 分合筆等単なる権利区画の変更
- (イ) 宅地等の分割又は統合を伴わないものであって、建築基準法第42条第2項の規定による道路（以下「2項道路」という。）のみなし境界線までの後退に係る敷地の境界の変更
- (ウ) 従来の敷地の境界の変更であって、公共施設のうち公園、緑地、広場、道路、下水道の整備の必要がないと認められる場合。具体的には（【取扱い編】第1章4 単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為の取扱い）による

(2) 形の変更

土地に切土、盛土又は一体の切盛土を行うもので、次のいずれかに該当する行為をいう。

- ア 高さ2メートルを超える切土又は高さ1メートルを超える盛土を行うもの
- イ 一体の切盛土で高さ2メートルを超えるもの
- ウ 市街化区域において、30センチメートルを超える切土又は盛土を行う土地の面積の合計が500平方メートル以上となるもの
- エ 市街化調整区域内において、30センチメートルを超える切土、盛土又は一体の切盛土を行うもの

取扱方針

敷地内の地盤高さの変更を行わない場合は、次のいずれかに該当するものについては「切土、盛土又は一体の切盛土」として扱わない。

- (ア) 建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為
- (イ) 2項道路の後退にかかるもの
- (ウ) 道路からのアプローチとしての局部的なスロープ、階段又は駐車場の設置に係るもの（高さ2メートル以下、幅6メートル以下のものに限る。）
- (エ) 既存擁壁を同じ位置で同一の構造で造りかえるもの

(3) 質の変更

農地や山林等宅地以外の土地を建築物の敷地又は特定工作物の用地とするものをいう。

取扱方針

ここで、「宅地以外の土地」とは、次のいずれかに該当する土地以外の土地をいう。

- (ア) 現に建築物が存する土地（仮設建築物及び違反建築物の敷地は除く。）
- (イ) 土地登記簿の地目（5年以上前の受付）が「宅地」である土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地
- (ウ) 固定資産課税台帳の現況地目が、5年以上前から「宅地」である土地で、現

- 在、農地や山林として利用されていない土地
- (エ) 従前、建築物の敷地として利用されていた土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地（5年以上前に建築物を除去した土地は除く）
- (オ) 建築物の敷地又は特定工作物の用地として造成された土地（緑地、未利用地等は除く。）で、次のいずれかに該当する土地
- a 都市計画法に基づく開発行為の許可を受け、工事の完了公告がなされた土地
 - b 旧住宅地造成事業に関する法律によって認可を受け、工事の完了公告がなされた土地
 - c 土地区画整理法に基づく認可を受け、換地処分の公告がなされた土地又は仮換地の指定がなされた土地
 - d 都市計画法第29条第1項第4号、第6号、第7号、第8号若しくは第9号又は都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号）第1条の規定による改正前の都市計画法第29条第1項第4号に該当する開発行為が終了した土地
 - e 宅地造成等規制法に基づく許可を受け、工事完了の検査済証の交付がなされた土地
 - f 建築基準法に基づく道路位置指定が行われた際道路と一体に造成された土地
（法第4条第12項、宅地造成等規制法）

第4章 開発行為の手続きについて

1 開発行為の許可（法第29条）

(1) 次に掲げる開発行為はあらかじめ市長の許可を要する。

(表 4-1)

項目	区域	都市計画区域	
		市街化区域	市街化調整区域
1	建築物を建築する目的で行う開発行為	開発区域が 500 m ² 以上の場合 (法第 29 条第 1 項第 1 号、政令第 19 条第 2 項第 1 号)	面積による除外規定はなし
2	第一種特定工作物を建設する目的で行う開発行為		
3	第二種特定工作物を建設する目的で行う開発行為	開発区域が 1 ヘクタール以上の場合 (法第 4 条第 11 号、政令第 1 条第 2 項)	

※藤沢市において非線引都市計画区域及び都市計画区域外はない。

(2) 上記にかかわらず次に掲げる開発行為については、許可を受けることを要しない。

(表 4-2)

区域 項目	市街化区域	市街化調整区域
	1	
2	公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない建築物のための開発行為（表 4-3 参照）（法第 29 条第 1 項第 3 号、政令第 21 条）	
3	都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業及び公有水面埋立事業の施行として行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 4 号から第 9 号）	
4	非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 10 号）	
5	通常管理行為、軽易な行為として次の目的で行う行為（法第 29 条第 1 項第 11 号、政令第 22 条） (1) 仮設建築物の建築、土木事業等に一時的に使用する第一種特定工作物の建設 (2) 車庫、物置等の付属建築物の建築 (3) 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該部分の延べ面積又は築造面積が 10 m ² 以内であるもの (4) 建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築をするもの。 (5) 用途の変更を伴う改築で、その延べ面積が 10 m ² 以内であるもの (6) 市街化調整区域内で居住する者の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等を行う店舗等で延べ面積が 50 m ² 以内（かつ業務用部分が過半であること）で開発区域の面積が 100 m ² 以内のものであり市街化調整区域に居住する者が自ら営むもの（注2）	

(注1)

(1) 「農業を営む者」については、農林業センサス規則（(昭和44年6月20日農林省令第39号)最終改正：令和5年10月1日農林水産省令第53号）の定義による。

(参考：建設省計画局宅地開発課長回答（昭和45年11月20日建設省神計宅開発第12号）)

農林業センサス規則（昭和44年6月20日農林省令第39号）

（最終改正：令和5年10月1日農林水産省令第53号）

(定義)

第二条 この省令で「農業」とは、耕種、養畜(養きん及び養ほうを含む。)又は養蚕の事業をいう。

2 この省令で「農林業経営体」とは、次の各号のいずれかに該当する事業を行う者をいう。

一 経営耕地面積が三十アール以上の規模の農業

二 農作物の作付面積又は栽培面積、家畜の飼養頭羽数又は出荷羽数その他の事業の規模が別表で定める規模以上の農業

三 権原に基づいて育林又は伐採(立木竹のみを譲り受けてする伐採を除く。)を行うことができる山林(以下「保有山林」という。)の面積が三ヘクタール以上の規模の林業(育林又は伐採を適切に実施するものに限る。)

四 農作業の受託の事業

五 委託を受けて行う育林若しくは素材生産又は立木を購入して行う素材生産の事業

3 この省令で「農家」とは、次の各号のいずれかに該当する農業を行う世帯をいう。

一 経営耕地面積が十アール以上の規模の農業

二 調査期日(第四条に規定する調査期日をいう。)前一年間における農業生産物の総販売額が十五万円以上の規模の農業

4 (略)

5 この省令で「林家」とは、保有山林の面積が一ヘクタール以上の世帯をいう。

(以下略)

(2) 「農業に従事する者」の運用については次による。(昭和47年11月1日施行、運用基準)

ア 法第29条第1項第2号にいう「農業を営む者」に雇用されている者であること。ただし、現に会社勤務等専ら他の業務に従事していることが明らかな場合は除く。

イ 上記アに該当しない者で、明らかに農業に従事すると認められる場合等については、「農業に従事する者」に該当するものとして取り扱う。

(3) (1)と(2)の取扱いについては次の事項に留意すること。

ア 農業を営む者の耕作面積の確認は、農業委員会が発行する所有経営面積証明書による。

イ 現住地から移す場合は、現住家屋を除去するか、又は当該家屋に農業を営む者若しくは農業従事者が居住することを確認すること。

(4) 「漁業又は林業を営む者」については次により取り扱うこと。

ア この場合において漁業又は林業を営む者は、それぞれ協同組合の発行する当該業務を営む者である旨の証明書等を添付させること。

イ 現住地から移す場合は、現住家屋を除去するか、又は当該家屋に林業、漁業を営む者、若しくは林業、漁業従事者が居住することを確認すること。

(注2) 「市街化調整区域内居住者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等を行う店舗等」については、法第34条第1号の運用基準の第1項及び第2項に準じて判断すること。なお、ここでいう店舗等は、業種が理容業、美容業等の「物品」にかかわらないサービス業等であるものは含まないこととする。

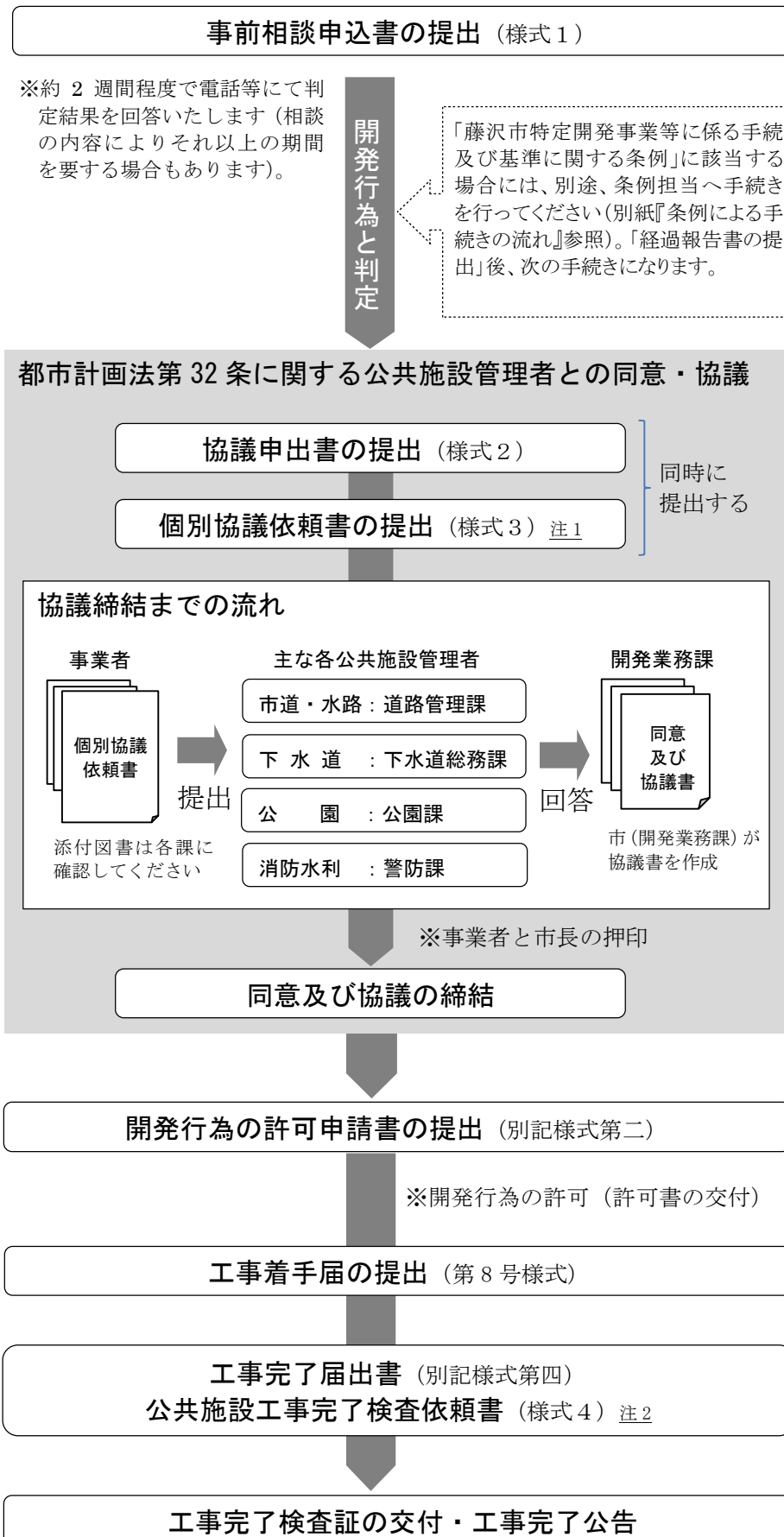
(表 4-3) 公益上必要な建築物 (政令第 21 条)

号	根拠法等	対象	例示
1	道路法	道路を構成する建築物	
	道路運送法	一般自動車道、専用自動車道（一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法に基づく一般貨物自動車運送事業）を構成する建築物	
2	河川法	河川を構成する建築物	
3	都市公園法	公園施設	休養施設（休憩所等）、遊戯施設、運動施設（野球場、陸上競技場、水泳プール等）、教養施設（植物園、動物園、野外劇場等）、便益施設（売店、駐車場、便所等）、管理施設（管理事務所等）等
4	鉄道事業法	鉄道事業、索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する建築物	
	軌道法	軌道又は無軌条電車の用に供する建築物	
5	石油パイプライン事業法	事業用施設	
6	道路運送法	一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期的に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）の用に供する建築物	
	貨物自動車運送事業法	一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する建築物	
	自動車ターミナル法	一般自動車ターミナルを構成する建築物	
7	港湾法	港湾施設	臨港交通施設、航行補助施設、荷さばき施設、旅客施設、保管施設、船舶役務用施設、港湾公害防止施設、廃棄物処理施設、港湾環境整備施設、港湾厚生施設、港湾管理施設等
	漁港漁場整備法	漁港施設	輸送施設、航行補助施設、漁船漁具保全施設、補給施設、増殖及び養殖用施設、漁獲物の処理保蔵加工施設（漁港内に限る。）、厚生施設、管理施設等
8	海岸法	海岸保全施設	
9	航空法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの又は当該飛行場を利用する者の利便を確保するために必要なもの ・ 航空保安施設で公共の用に供するもの 	
10	気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供す		

号	根拠法等	対象	例示
	る建築物		
11	日本郵便株式会社法	日本郵便株式会社が設置する郵便の業務の用に供する建築物	
12	電気通信事業法	認定電気通信事業の用に供する建築物	
13	放送法	放送事業の用に供する放送設備である建築物	
14	電気事業法	電気事業用に供する電気工作物を設置する建築物（特定規模電気事業の用に供するもの以外のもの）	
	ガス事業法	ガス工作物を設置する建築物（一般ガス事業及び簡易ガス事業の用に供するもの）	
15	水道法	水道事業、水道用水供給事業の用に供する水道施設である建築物	取水施設、貯水施設、導水施設、浄水施設、送水施設、配水施設
	工業用水道事業法	工業用水道施設である建築物	
	下水道法	公共下水道、流域下水道又は都市下水路の用に供する建築物	
16	水害予防組合が水防の用に供する建築物		
17	図書館法	図書館の用に供する建築物	
	博物館法	博物館の用に供する建築物	
18	社会教育法	公民館の用に供する建築物	
19	職業能力開発促進法	<ul style="list-style-type: none"> ・国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する公共職業能力開発施設である建築物 ・国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発総合大学校 	
20	墓地、埋葬等に関する法律	火葬場である建築物	
21	と畜場法	と畜場である建築物	
	化製場等に関する法律	<ul style="list-style-type: none"> ・化製場である建築物 ・死亡獣畜取扱場である建築物 	
22	廃棄物の処理及び清掃に関する法律	<ul style="list-style-type: none"> ・公衆便所 ・し尿処理施設である建築物 ・ごみ処理施設である建築物 	
	浄化槽法	浄化槽である建築物	
23	卸売市場法	<ul style="list-style-type: none"> ・中央卸売市場又は地方卸売市場の用に供する建築物 ・地方公共団体が設置する市場の用に供する建築物 	
24	自然公園法	公園事業又は都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物	
25	住宅地区改良法	住宅地区改良事業により建築される建築物	

号	根拠法等	対象	例示
		国、都道府県等、市町村、市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合又は市町村が設置団体である地方開発事業団が設置する研究所、試験所その他直接その事務又は事業の用に供する建築物で、 <u>下欄に掲げる建築物以外のもの</u>	
	イ 学校教育法	学校、専修学校、各種学校の用に供する建築物	
	ロ 児童福祉法、 社会福祉法、 更正保護事業法	<ul style="list-style-type: none"> ・児童福祉事業の用に供する建築物 ・社会福祉事業の用に供する建築物 ・更正保護事業の用に供する建築物 	
26	ハ 医療法	病院、診療所又は助産所の用に供する建築物	
	ニ 多数の者の利用の用に供する庁舎	<ul style="list-style-type: none"> ・国の本府省又は本府省の外局の本庁舎 ・国の地方支分部局の本庁舎 ・都道府県庁、支庁若しくは地方事務所、市役所又は町村役場の本庁舎 ・警視庁又は道府県警察本部の本庁舎 	
	ホ 宿舍	職務上、常駐を必要とする職員又は職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のための宿舍を除いたもの	
27	独立行政法人原子力研究開発機構法	独立行政法人日本原子力研究開発機構が業務の用に供する建築物	
28	独立行政法人水資源機構法	独立行政法人水資源機構が設置する水資源開発施設である建築物	
29	独立行政法人宇宙航空研究開発機構法	独立行政法人宇宙航空研究開発機構が業務の用に供する建築物	
30	独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法 非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律	独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が業務の用に供する建築物	

2 開発許可手続きの流れ



- ・開発行為に該当するか否か、または、条例の手続きを要するか否かを判定するため、「事前相談」を提出してください。
- ※各様式は、市のホームページからダウンロードできます。

ホーム > まちづくり・環境 > 建築・開発 > 開発行為 > 各種申請書等のダウンロード

- ・「協議申出書」は開発業務課へ1部提出してください。
- ・「個別協議依頼書」は、開発業務課にて割印(注1)をうけてから、各公共施設管理者へ2部提出してください。
- なお、公共施設管理者が本市以外の場合は、当該管理者へ協議方法を確認してください。

- ・各公共施設管理者の協議終了後、市(開発業務課)が、「同意及び協議書」を作成します。作成後、事業者へ連絡しますので、「公共施設の新旧対照図」を2部ご持参ください。「同意及び協議書」に、事業者及び市長双方の押印により、法第32条の同意及び協議締結となります。

- ・法第29条に基づく「開発行為の許可申請」は、開発業務課で内容確認の後、納付書を作成いたします。
- ・開発許可の申請手数料は、市役所本庁舎2階の銀行窓口(9時～16時)での収納となりますので、時間に余裕をもって手続きしてください。
- ・工事着手後、直ちに「工事着手届」を1部提出してください。

- ・工事を完了したときは「工事完了届出書」を1部提出してください。
- ・「完了検査依頼書」は、開発業務課にて割印(注2)をうけてから、各公共施設管理者へ1部提出してください。

3 公共施設の管理者の同意・協議（法第32条）

(1) 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。同意を得たことを証する書面を申請書に添付しなければならない。なお、公共施設とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。
(法第32条第1項)

(2) 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者等（表4-4）と協議し、その旨を示す書面を申請書に添付しなければならない。
(法第32条第2項)

(表4-4) 協議を要する者の一覧表

協議事項		協議事項	備考
1	新たに設置される公共施設について	市公共施設を管理することとなる者（法第32条第2項）	
2	義務教育について	市当該教育施設の設置義務者（政令第23条第1号）	開発区域の面積が20ヘクタール以上であるとき
3	水道について	神奈川県企業庁等当該区域を給水区域に含む水道事業者（政令第23条第2号）	20ヘクタール未満でも水道局事務所と協議を必要とする地域もある
4	電気について	東京電力等当該区域を供給区域に含む一般電気事業者（政令第23条第3号）	開発区域の面積が40ヘクタール以上であるとき
5	ガスについて	東京ガス等当該区域を供給区域に含む一般ガス事業者（政令第23条第3号）	
6	鉄道について	鉄道事業者及び軌道経営者（政令第23条第4号）	

同意・協議書の様式については（例－1）参考。

同意・協議書の様式以外については（例－2）（例－3）参照。

(例-1)

都市計画法第32条の規定に基づく公共施設に関する同意及び協議書

_____を甲、_____を乙とし、当事者間に都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第32条の規定に基づき、公共施設に関する同意及び協議が成立したので、次のとおり締結する。

開発区域

開発区域に含まれる地域の名称_____

開発区域の面積_____平方メートル

事業概要（事業内容・区画数・予定建築物等）

この協議の成立を証するため、協議書2通を作成し、当事者が記名押印のうえ、各自1通を保有する。

_____年____月____日

甲_____印

乙_____印

協議事項

公共施設の名称	新設 付替えの別	管理者	摘要

(例-2)

開発行為の施行に関する協定書

〇〇市（以下「甲」という。）と、〇〇株式会社社長〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、〇〇市〇〇字〇〇番地において乙が行う開発行為に附帯する事項について、協議の上、次のとおり協定を締結した。

- 1 工事の施行に伴い、公共施設を破損し、又はその機能を損じた場合は、乙の責任においてこれを速やかに補修するものとする。
- 2 開発行為を廃止し、又は相当期間工事を中断する場合、従前の公共施設の機能が損なわれているときは、乙は責任をもってこれを速やかに復旧するものとする。
- 3 甲に帰属し、又は甲が管理することとなる公共施設については、必要と認めるとき及び工事完了時において甲の検査を受けるものとする。
- 4 乙は、甲に帰属することとなる公共施設の用に供する土地の所有権移転登記等の手続に必要な図書を当該開発行為の完了時まで、甲に提出するものとする。
- 5 工事中の災害防止については、乙の責任において万全の措置を講ずるものとする。
- 6 乙は、工事に伴う機資材の搬出入等にあたって交通の安全に十分留意するものとする。
- 7
- 8
- 9 この協定に定めのない事項については、必要の都度甲、乙協議して定めるものとする。
この協定締結の証として、本書2通を作成し、甲、乙記名押印の上、各その1通を保有する。

_____年____月____日

甲_____印

乙_____印

(例-3)

私道・私管の協議について

都市計画法第32条の規定に基づく公共施設に関する同意及び協議書

土地所有者_____を甲、事業主_____を乙とし、当事者間に都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第32条の規定に基づき、公共施設に関する同意及び協議が成立したので、次のとおり締結する。

開発区域

開発区域に含まれる地域の名称_____

開発区域の面積_____平方メートル

事業概要（事業内容・区画数・予定建築物等）

道路

甲及び乙は、開発区域に接続する乙所有地の○側道路について次の記載内容に同意する。また、協議した事業計画とおりに同意する。

新設道路面積○○㎡（公共施設の新旧対照図□□）

拡幅道路面積○○㎡（公共施設の新旧対照図□□）

合計道路面積○○㎡

- ・○側道路（境界確定済）について確認済みである。
- ・○側道路の通行及び使用に同意する。
- ・境界杭を撤去した場合、○側道路凹凸が発生した場合は、復旧するものとする。
- ・○側道路を第三者に譲渡する場合には、上記について継承する。

下水道

甲が所有する既存排水設備に、乙の行う開発行為により設置される下水道（排水施設）を接続することについて、協議した事業計画とおりに同意する。

この協議書に定めのない事項については、その都度、甲・乙協議して定める。

この協議の成立を証するため、協議書2通を作成し、当事者が記名押印のうえ、各自1通を保有する。

_____年__月__日

甲_____印

乙_____印

協議事項

公共施設の名称	新設	管理者	摘要

4 公共施設の管理及び帰属（法第39条、法第40条）

開発行為によって設置された公共施設は、道路法等他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は法第32条の協議により特別の定めをしたとき以外は、工事完了公告の日の翌日から藤沢市が管理することとなる。

また、それらの公共施設の敷地は、開発許可を受けた者がみずから管理するものを除き、工事完了公告の日の翌日にその公共施設の管理者に帰属する。

ただし、道路の付替え等従前の公共施設の代替として新たな公共施設が設置されることとなる場合は、従前の公共施設の敷地で国又は地方公共団体が所有するものは、公告の日の翌日に許可を受けた者に帰属し、新たな公共施設の敷地はそれぞれ国又は地方公共団体に帰属する。

5 工事着手の届出（県細則第9条）

開発許可を受けた者は、当該工事に着手したときは直ちに工事着手届により市長に届出なければならない。

6 開発行為の変更（法第35条の2）

開発区域、開発行為に関する設計、その他開発許可を受けた内容を変更するときは、開発行為の変更許可を受けなければならないが、変更許可を受けた後でなければ当該変更に係る工事を行ってはならない。

ただし、変更の内容が省令で定める軽微な変更である場合には、変更の届け出をもって足りる。

具体的には（【取扱い編】第1章 8 変更許可・届出内容の取扱い（指針と解説））による。

7 工事完了の届出と検査（法第36条）

開発許可を受けた者は、当該工事が完了したときには市長に届出なければならない。この場合、市長は完了検査を行い開発許可の内容に適合していると認めたときは、検査済証を交付するとともに、工事完了公告を行う。

8 工事完了公告前の建築制限（法第37条）

開発許可を受けた開発区域内の土地では工事完了公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次に該当する場合には建築等が認められる。

- (1) 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき、その他市長が支障がないと認めたとき。
- (2) 法第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

9 開発行為の廃止の届出（法第38条）

開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく市長に届け出なければならない。

10 開発許可の特例（法第34条の2）

国、都道府県又は市町村等が行う開発行為（法第34条の2第1項の規定に基づくものに限る。）については、当該開発行為の申請者と開発許可権者との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなす。この場合、法第32条、法第41条、法第47条が準用されるほか、他の開発行為と同様、法第36条、法第37条及び法第38条等の規定が適用される。

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 特定工作物		第二種 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 (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×	○	○	○	○	○
			業務用○					
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×	○	○	○	○	○
			業務用○					
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	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	×	○	×	○	×	○

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 特定工作物		第二種 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	
	除外	区域、急傾斜地崩壊危険区域が含まれていないこと。							
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 × 業務用小 × 業務用大 ○	○	小規模 × 大規模 ○	○	小規模 × 大規模 ○	○	○
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 × 業務用小 × 業務用大 ○	○	小規模 × 大規模 ○	○	小規模 × 大規模 ○	○	○
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

(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、開発区域内の土地の全部又は一部が宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事規制区域内の土地であるときは、当該土地における開発行為に関する工事の計画が同法第9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）

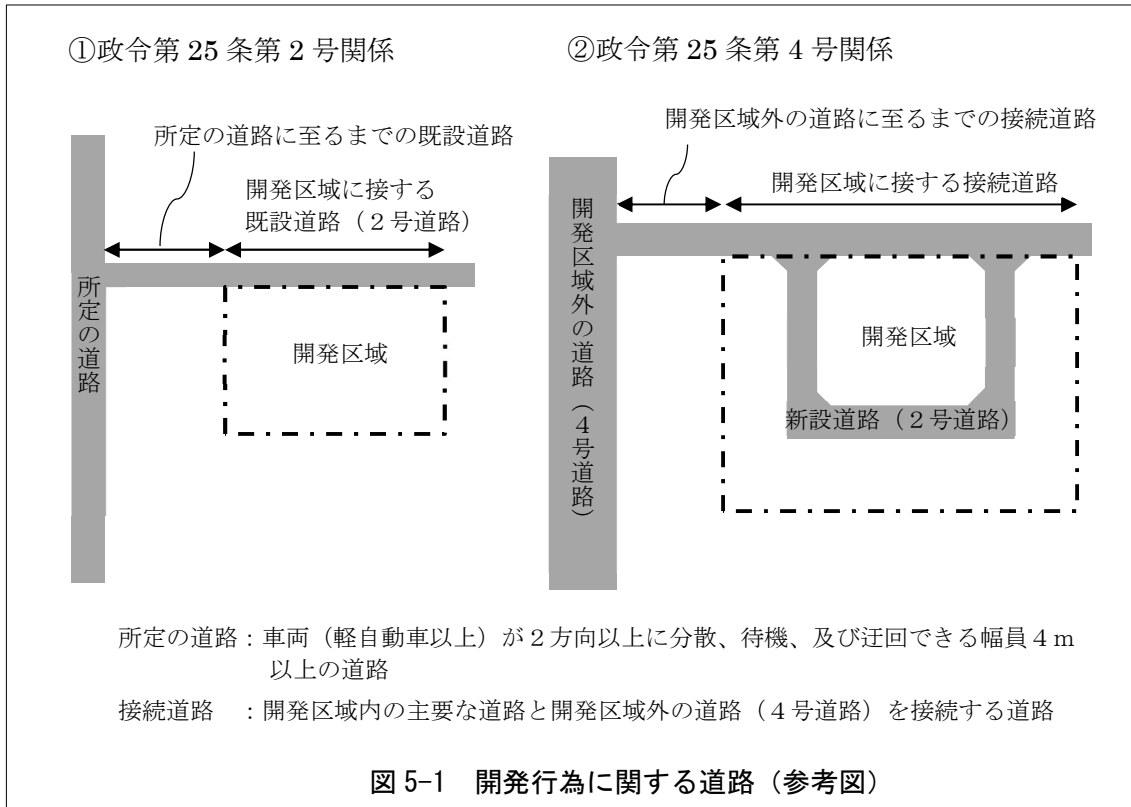
法第33条各号	基準	施行・改訂日
2号	I 道路に関する審査基準	1996年4月1日施行 2000年4月1日改訂 2000年8月1日改訂 2002年4月1日改訂 2017年10月1日改訂 2020年3月26日改訂
2号	II 公園等に関する審査基準	1994年10月1日施行 2018年4月1日改訂
2号	III 消防水利に関する審査基準	1994年10月1日施行 2003年4月1日改訂 2015年7月1日改訂
3号	IV 排水施設に関する審査基準	1994年10月1日施行 2018年11月1日改訂
3号	V 遊水池等に関する審査基準	1994年10月1日施行
4号	VI 給水施設に関する審査基準	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13号	X 申請者の資力及び信用に関する審査基準・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条第4項	XII 住宅の敷地面積の最低限度（強化基準）「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。



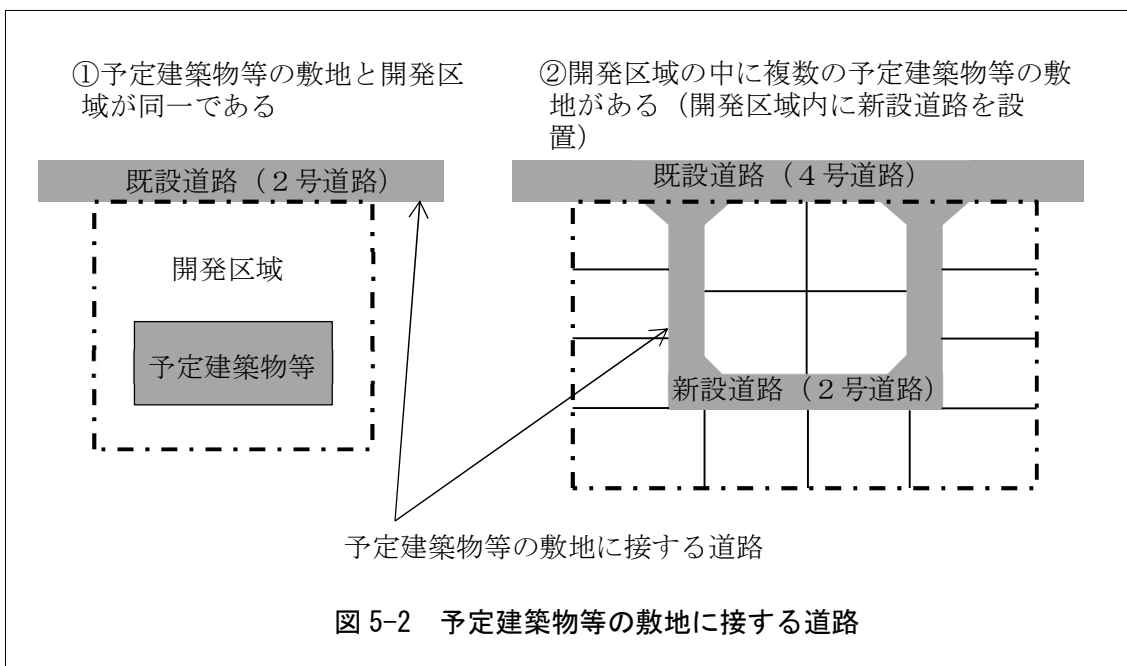
2. 予定建築物等の敷地に接する道路（政令第25条第2号：2号道路）

(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ず、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 ² 未満	
③第一種特定工作物で1,000 m ² 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
		70m以下	4.5m以上
階数が3以上の共同住宅	1,000㎡未満	70mを超え100m以下	5.0m以上
		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 ² 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 ² 以上 1ha 未満	有効幅員 4.0m以上※2	

※1 開発区域の規模等が 1,000 m²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 m²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 m²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		開発区域に接する既設道路の整備幅員	所定の道路に至るまでの既設道路の幅員
階数が2以下の共同住宅又は一戸建ての住宅	1,000 m ² 未満	一方後退 4.0m以上	有効幅員 1.8m以上※1
	1,000 m ² 以上 2,000 m ² 未満	一方後退 4.5m以上	
	2,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	一方後退 5.0m以上	
	3,000 m ² 以上 1ha 未満	一方後退 6.0m以上	
階数が3以上の共同住宅	1,000 m ² 未満	一方後退 4.0m以上	有効幅員 1.8m以上※1
	1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	一方後退 5.0m以上	
	3,000 m ² 以上 1ha 未満	一方後退 6.0m以上	

※1 開発区域の規模等が1,000 m²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 m²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 既設道路の整備幅員	所定の道路に至るまでの 既設道路の幅員
1,000 m ² 未満	一方後退 4.5m以上	有効幅員 1.8m以上※1
1,000 m ² 以上 2,000 m ² 未満	一方後退 5.0m以上	有効幅員 4.0m以上
2,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	一方後退 6.0m以上	
3,000 m ² 以上 1ha 未満	一方後退 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 既設道路の整備幅員	所定の道路に至るまでの 既設道路の幅員
1,000 m ² 未満	一方後退 4.0m以上	有効幅員 1.8m以上※1
1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	一方後退 5.0m以上 ※2※3	有効幅員 4.0m以上
3,000 m ² 以上 1ha 未満	一方後退 6.0m以上 ※3	

※2 1,000 m²以上 3,000 m²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

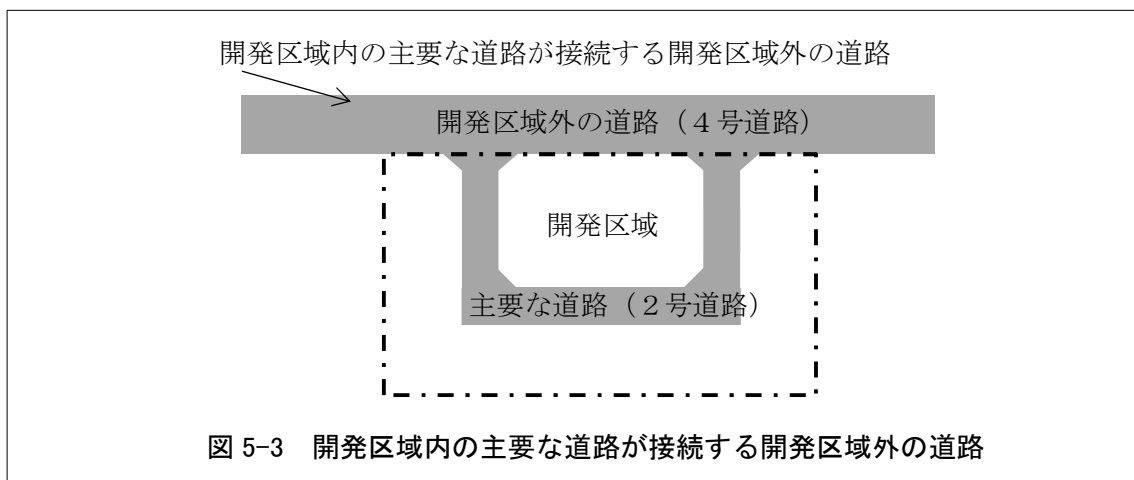


図 5-3 開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路

(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 ² 未満	一方後退 4.0m以上	有効幅員 1.8m以上※1
1,000 m ² 以上 2,000 m ² 未満	一方後退 4.5m以上	有効幅員 4.0m以上
2,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	一方後退 5.0m以上	
3,000 m ² 以上 1ha 未満	一方後退 6.0m以上	

※1 開発区域の規模等が1,000 m²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 m²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 ² 未満	一方後退 4.5m以上	有効幅員 1.8m以上※1
1,000 m ² 以上 2,000 m ² 未満	一方後退 5.0m以上	有効幅員 4.0m以上
2,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	一方後退 6.0m以上	
3,000 m ² 以上 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）。

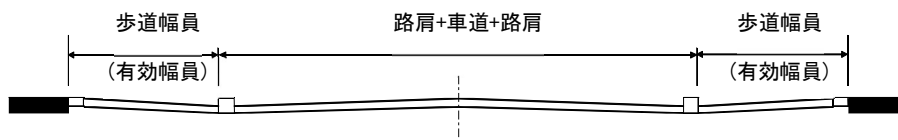


図5-4 歩車道の構成（断面例）

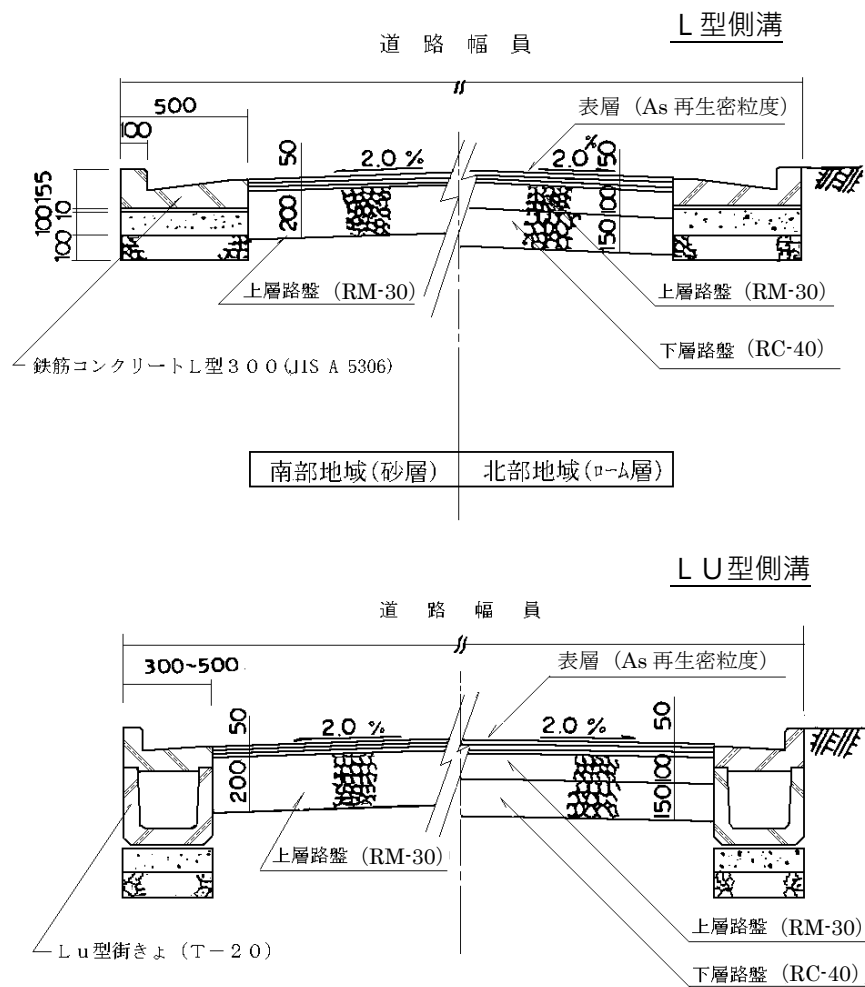
5. 道路構造及び横断勾配（法第33条第1項第2号、省令第24条第1号、条例第44条2号ア）

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。



※車両乗入部は、L型の切り下げタイプを使用のこと。

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、雨水浸透柵（概ね20m毎）を設けること。
 - ②雨水浸透柵の底部には、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雨水柵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。
- ※ 雨水浸透柵の設置において、宅地造成工事規制区域等、浸透柵の設置が望ましくない区域については、道路管理者等と別途協議によるものとする。
- (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柵（概ね10m毎）を設けること。
 - ②終端には集水柵又は浸透柵を設置し、既存の道路排水施設に接続すること。
 - ③集水柵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に浸透施設（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。）

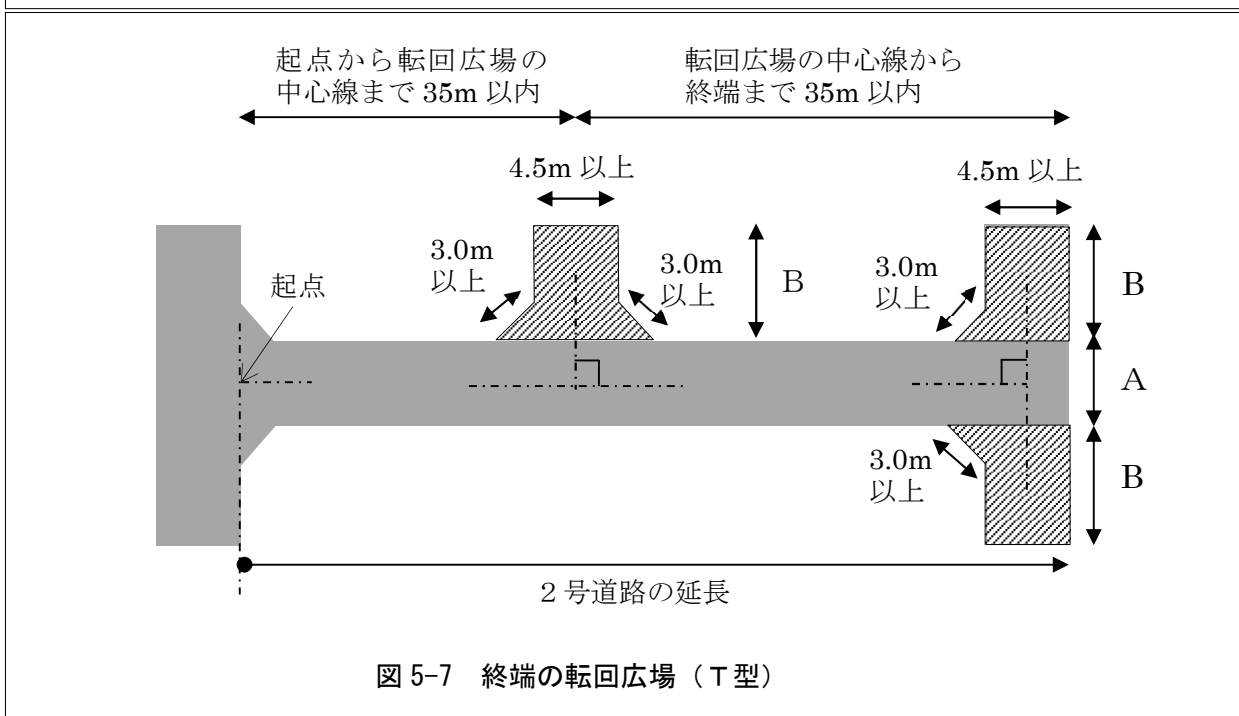
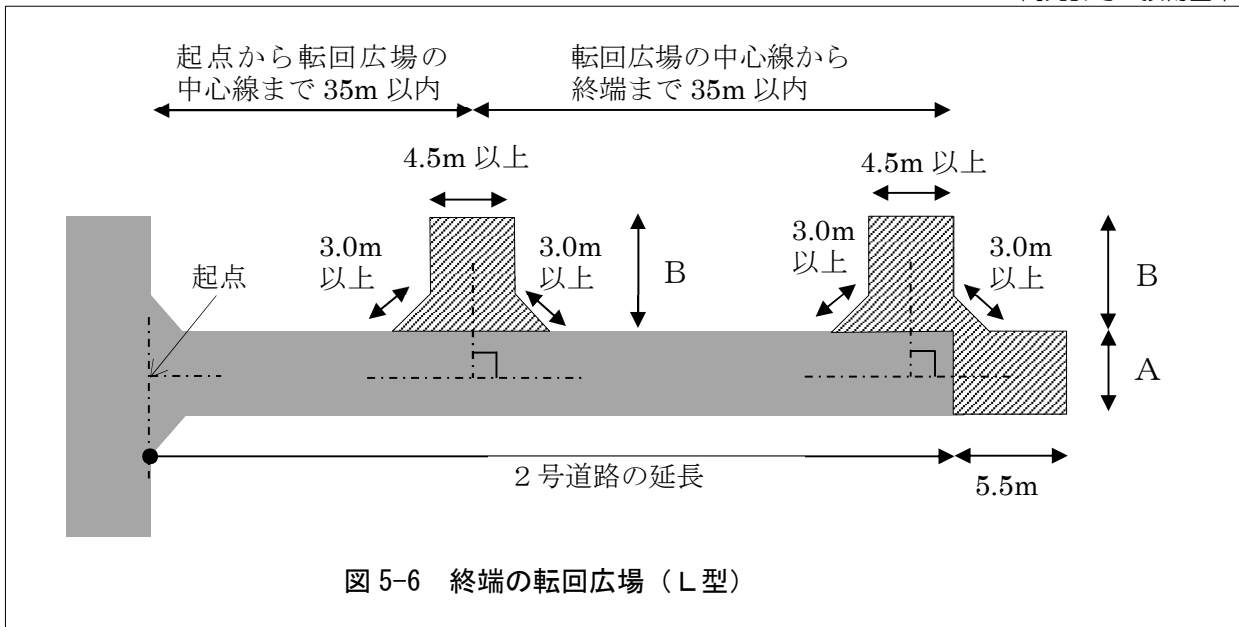
(2) 転回広場の形状は、次のいずれにも該当するものであること。

- 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ぬ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 A	4.5m	5.0m	5.5m	6.0m
転回広場の奥行き B	5.5m	5.0m以上 5.5m以下	4.5m以上 5.5m以下	4.0m以上 5.5m以下



※ 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。

アの規定にかかわらず、地形の状況その他やむを得ない状況により、当該道路の両端に街角の切取りを行うことができないときは、当該道路の片端に街角の切取りの長さが4.5m以上の構造とすることができる。

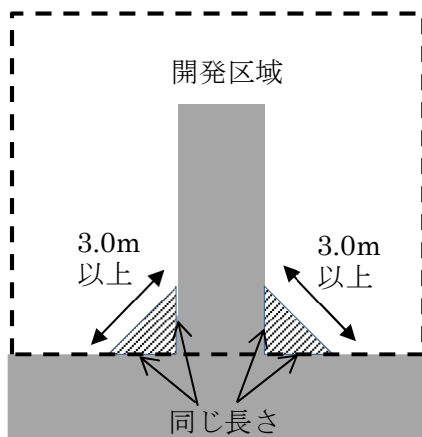
街角の切取りの形状は、底辺の長さが3m（片側の場合は4.5m）の二等辺三角形とする。なお、道路の幅、形状、想定される交通の種類、量等により適切な長さを確保する必要があるため、原則として、表5-2-13に基づく長さを確保すること。

表 5-2-13 隅切り長 (単位：m)

道路幅員	4	6	8	10	12	15	20	30	40
4	3 4	3 4	3 4	3 4	3 3	3 3	3 3	3 3	3 3
6	3 4	3 4	3 4	3 4	3 4	3 4	3 4	3 3	3 3
8	3 4	3 4	3 4	3 4	3 4	3 4	3 4	3 3	3 3
10	3 4	3 4	3 4	3 4	3 4	3 4	3 4	3 4	3 3
12	3 3	3 4	3 4	3 4	4 5	4 5	4 5	4 5	4 5
15	3 3	3 4	3 4	3 4	4 5	5 6	5 6	5 6	5 6
20	3 3	3 4	3 4	3 4	4 5	5 6	5 6	5 6	5 6
30	3 3	3 3	3 3	3 4	4 5	5 6	5 6	8 10	8 10
40	3 3	3 3	3 3	3 3	4 5	5 6	5 6	8 10	8 10

上段：交差角90度前後 下段：交差角60度以下

(例1) 幅員4mの道路が交差角90度前後で接続する場合



(例2) 幅員4mの道路が交差角60度以下で接続する場合

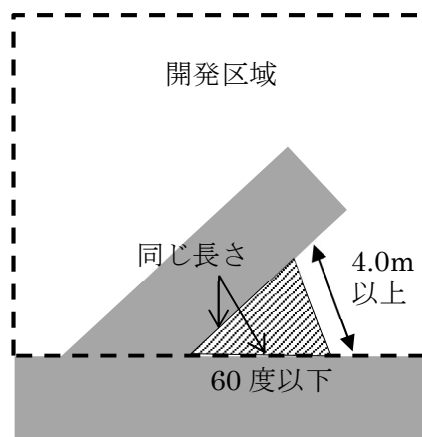


図 5-8 隅切りの形状

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種類は、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、公園景観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

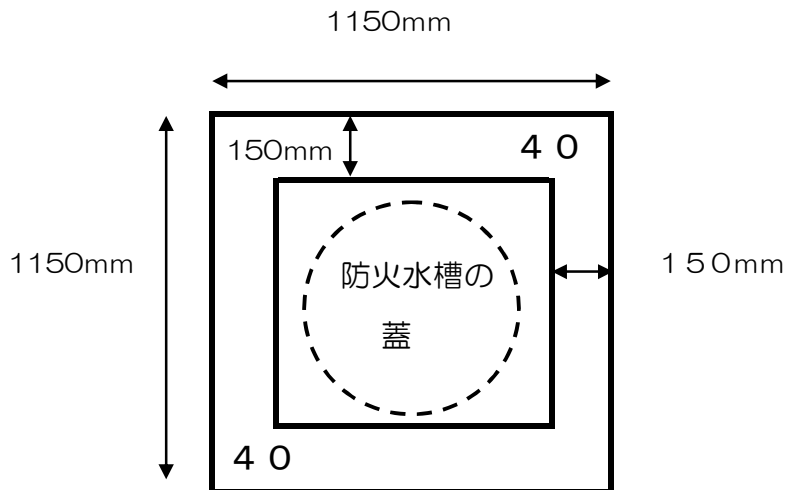
- (1) 事業区域が500㎡以上3,000㎡未満のものは、消火栓又は防火水槽を設置すること。
- (2) 事業区域が3,000㎡以上のものは、防火水槽を設置すること。

2 消防水利の整備基準

- (1) 常時貯水量が40㎡以上又は取水可能水量が毎分1㎡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140m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㎡）から事業区域が140m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120m（ただし、商業地域及び工業地域にあっては100m）の円で包含する数とする。
ただし、既存の消火栓（直径100mm以上）から事業区域が120m（ただし、商業地域及び工業地域にあっては100m）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㎡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4.5m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、4.5m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0.5m以上とする。
- (6) 吸管投入孔は、直径が0.6m以上とする。
- (7) 標識は、吸管投入孔より5m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。



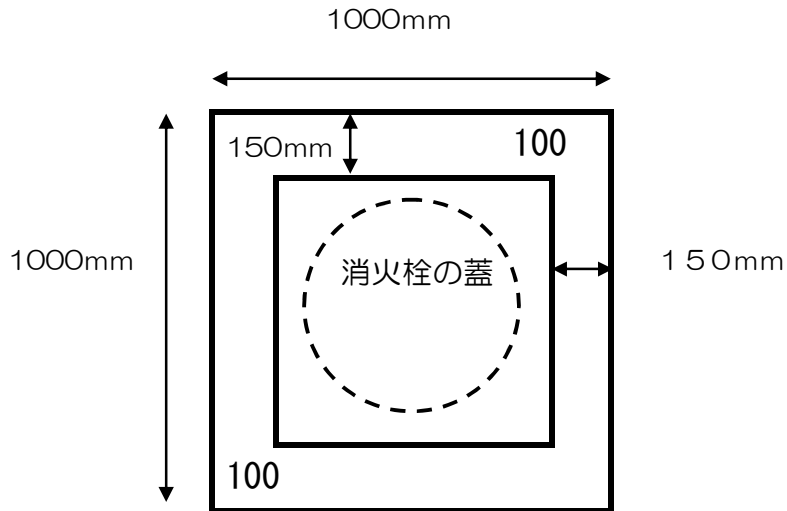
- ・焼付塗装幅は、150mmとし、厚みは2mmとする。
- ・焼付後2箇所のアラビア数字で次のとおり口径等を刻印する。
防火水槽（例）40m³⇒40
- ・材質は溶解式路面表示材
- ・夜間反射ガラスビーズ混入
- ・色は黄色

(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1m³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箇所の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、 大庭、 片瀬の一部、 鵜沼南部の一部、 辻堂南部の一部 を除く全域	江の島、 大庭、 片瀬の一部、 鵜沼南部の一部、 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		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	100				
	◎800 ~ 1000	70				
	◎1100~1500	50				
	◎1650~1800	40				
◎2000 以上	30					
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 200mm とし、雨水管及び合流管の最小管径は、 250mm 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

雨水ます及び汚水管きよ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（m³/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

項目	施行面積		
	0.1ha 以上 0.3ha 未満	0.3ha 以上 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_p：許容放水量（m³/sec）
c：流入による損失係数（0.6）
a：放流孔断面積（m²）
g：重力加速度（9.8m/sec²）
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 $1.5 \text{ m}^3/\text{年}/\text{ha}$ 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
藤沢市鶴沼石上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、宅地造成等規制法施行令第6条から第10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、神奈川県八市開発許可研究協議会「鉄筋コンクリート造擁壁取扱基準集」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、宅地造成等規制法施行令第6条から第10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	<ol style="list-style-type: none"> （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。 （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。） （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。 （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。 （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。
2	<ol style="list-style-type: none"> （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。 （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。 （3） その他特に必要があると認められる理由のあるもの。

（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）

第6章 市街化調整区域における立地基準等

1 市街化調整区域における立地基準（法第34条）

市街化調整区域は、農林漁業的土地利用に重点がおかれ、市街化を抑制すべき区域であるので、法第33条の技術基準に適合するほか、法第34条に定める次のような立地上の許可基準に適合するものでなければならない。

ただし、第二種特定工作物の建設のための開発行為については、法第34条の規定は適用されない。

（表6-1）

号数	法第34条の条文要旨	基準の内容	審査基準
1	主として当該開発区域周辺において居住している者の利用に供する公共公益施設又は日常必需品店舗	<ol style="list-style-type: none"> 1 公共公益施設については、学校施設、社会福祉施設、医療施設であること。 2 店舗については日常生活上必要なものであること。 3 対象は、周辺の市街化調整区域内に居住する者が主たるサービス対象である公共公益施設又は店舗に限られる。 	<p>I-1 法34条第1号に関する運用基準（日用品店舗等に係る基準）</p> <p>I-2（公益上必要な建築物に係る基準）</p>
2	鉱物資源、観光資源の有効な利用上必要な建築物等	<ol style="list-style-type: none"> 1 市街化調整区域内に存する鉱物資源の採掘選鉱及びこれと密接不可分な加工のための施設であること。 2 市街化調整区域内に存する観光資源の有効な利用上必要な展望台、宿泊、休憩施設であること。 3 水資源の利用のための取水、導水、利水施設であること。 	<p>II 法第34条第2号に関する運用基準（観光資源の有効な利用上必要な建築物等に係る基準）</p>
3	温度等、特別な条件で政令で定めるもの	（政令で定めていないので該当なし）	<p>III 法第34条第3号に関する運用基準（温度、湿度、空気等についての特別な条件を必要とする建築物等に係る基準）</p>
4	農産物、林産物、水産物の処理、貯蔵、加工のための建築物等	<ol style="list-style-type: none"> 1 当該市街化調整区域における生産物の処理、貯蔵、加工のための施設であること。 2 野菜かん詰、果実かん詰、農産保存食料品製造業、精穀、精粉業等 	<p>IV 法第34条第4号に関する運用基準（農産物、林産物、水産物の処理、貯蔵、加工のための建築物等に係る基準）</p>

号数	法第34条の条文要旨	基準の内容	審査基準
5	特定農山村地域における農林等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律に従って行う開発行為	特定農山村地域における農林等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律第2条第3項第2号の農林業等活性化基盤施設であること	V 法第34条第5号に関する運用基準
6	中小企業の共同化又は集団化のための建築物	都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業のための施設であること	VI 法第34条第6号に関する運用基準
7	市街化調整区域に現存する工場と密接に関連する施設	市街化調整区域内の既存工場と密接な関連を有するもので、事業の効率化を図るため市街化調整区域に建築することが必要なもの。「密接な関連を有する」とは、自己の生産物の原料又は部品の50パーセント以上を依存するか又は納入している等のもの	VII 法第34条第7号に関する運用基準 (市街化調整区域内の既存工場と密接に関連する施設に係る基準)
8	危険物の貯蔵又は処理に供する施設で市街化区域において建設することが不適当なもの	火薬類取締法第12条に規定する火薬庫であること。	VIII 法第34条第8号に関する運用基準 (危険物の貯蔵又は処理に供する建築物等)
9	沿道サービス施設	1 道路の円滑な交通を確保するための道路管理施設、給油所等 2 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物	IX 法第34条第9号に関する運用基準 (沿道施設である給油所等に係る基準)
10	地区計画又は集落地区計画に適合する建築物	地区計画又は集落地区計画の区域内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物	—
11	市が条例で指定した、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物が連たんしている地域内で行う開発行為	(条例化の予定がないため該当なし)	—

号数	法第34条の条文要旨	基準の内容	審査基準
12	開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為	開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。 (開発審査会提案基準の旧包括基準)	X 法第34条第12号の規程による「都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例」に関する審査基準
13	市街化調整区域となる前より土地の権利を有していた者が建築する自己用の住宅又は自己の業務用の建築物	1 市街化調整区域となった日より6箇月以内に届け出したもの 2 線引き前より自己用の住宅、又は業務用の建物を建てる目的で土地を有していた等、権利のあった者 3 農地の場合は、既に農地転用許可済であること。 4 自らの生活の本拠として居住する住宅又は継続的に自己の業務にかかる経済活動を行う建築物であること。	XI 法第34条第13号に関する運用基準 (届出による権利の行使)
14	開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当なもの	開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。(注1)	XII 法第34条第14号に関する運用基準 提案基準1~24

(注1) 特定の公共公益施設に係る開発審査会提案基準を設けていないため、原則として、当該施設については法第34条第14号の許可の対象としていない。

ただし、各施設の設置に係る根拠法令を所管する市の担当部局(以下、「市所管課」という。)から、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、開発許可制度運用指針で示す基準に合致していること及び市の施策に基づき当該施設が市街化調整区域に立地する必要があることが示された場合に限り、市所管課と協議を行い、取扱指針等を定めた上で、開発審査会に例外的に付議を行っている。

(その他)

XIII 第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為の審査基準

2 都市計画法に基づく市街化調整区域に関する審査基準 (法 34 条 立地基準)

○施行・改正歴

施行・改正日
1994年(平成6)10月1日制定
1995年(平成7)12月1日一部改正
1996年(平成8)6月1日一部改正
1999年(平成11)6月1日一部改正
2000年(平成12)4月1日一部改正
2000年(平成12)8月1日一部改正
2001年(平成13)5月18日一部改正
2002年(平成14)4月1日一部改正
2003年(平成15)4月1日一部改正
2003年(平成15)6月1日一部改正
2004年(平成16)4月1日一部改正
2004年(平成16)7月1日一部改正
2004年(平成16)8月6日一部改正
2007年(平成19)11月30日一部改正
2008年(平成20)2月7日一部改正
2008年(平成20)4月1日一部改正
2011年(平成23)4月1日一部改正
2012年(平成24)11月1日一部改正
2014年(平成26)1月1日一部改正
2014年(平成26)4月1日一部改正
2014年(平成26)7月1日一部改正
2014年(平成26)10月22日一部改正
2015年(平成27)7月1日一部改正
2016年(平成28)10月1日一部改正
2017年(平成29)4月1日一部改正
2017年(平成29)6月16日一部改正

I-1 法第34条第1号に関する運用基準 (日用品店舗等に係る基準)

法第34条第1号に規定する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等（以下「店舗等」という。）とは、次の各項に該当するものとする。

- 1 店舗等の業種は、表6-2の小分類に掲げるものとする。なお、小売業及び飲食店の業種の判定は、当該小売業及び飲食店における主要な販売品目により行うものとする。
- 2 申請地は、既存集落内又はその周辺にあり、申請地を中心とした半径500メートルの円(中心点は申請地内の任意の1点とする。)の内側(以下「区域内」という。)において次の各要件に適合すること。
 - (1) 店舗等の業種に応じ、区域内におおむね表6-2に掲げる対象顧客数を有すること。その場合に、必要な対象顧客数の2分の1以上を市街化調整区域内に有すること。

なお、対象顧客数とは、区域内に存する住宅戸数(市街化調整区域外に存する住宅戸数は、その8割を対象顧客数として換算するものとする。)をいい、区域内の対象顧客数の算定は、図6-1に掲げる対象顧客数算定式により行うものとする。
 - (2) 区域内に学校、病院、工場等がある場合には、当該施設利用者の当該店舗等を利用する度合が特に高いと認められるものについては、その度合に応じて対象顧客数として取り扱うことができるものとする。

なお、対象顧客数として取り扱うことのできる範囲は、当該施設利用者の1割以下とし、かつ区域内にこれらの施設が複数ある場合でも、表6-2に掲げる対象顧客数の1割を上限とする。
- 3 申請地は、既存集落の現況道路幅員4メートル以上の主要道路（主要道路とは、2方向に通抜けが可能な道路であり、袋路状の道路は含まれない。）に敷地外周の7分の1以上が接していること。
- 4 建築物の規模等は、次の各要件に適合すること。
 - (1) 建築物の延べ面積はおおむね200平方メートル以下とすること。
 - (2) 建築物の敷地面積はおおむね150平方メートル以上かつ400平方メートル以下とすること。
 - (3) 建築物は2階建以下かつ高さ10メートル以下とすること。
- 5 店舗等に住宅を併設する場合には、店舗等の部分が原則として建築物全体の50パーセント以上あり、当該建築物の建築が次のいずれかに該当すること。また、店舗等に住宅を併設しないで宿直室等当該店舗を管理するための施設を併設する場合には、その部分の延べ面積は25平方メートル未満とすること。
 - (1) 既存住宅の増築、改築等と併せて行われるもの
 - (2) 既存宅地において行われるもの
 - (3) その他、市街化調整区域の中で住宅の建築が認められているもの

- 6 店舗等の経営等については、次の各要件に適合すること。
 - (1) 店舗等の経営は、申請者が行うこと。また、店舗等の開業に際し、法令による資格免許等を必要とする場合には、申請者がその資格免許等を取得しているか又は取得する見込みのあること。

ただし、申請者と有資格者とが共同で経営する場合又はこれに準ずる場合等有資格者が経営上継続的に店舗の運営に参加することが確実である場合は、この限りでない。
 - (3) 申請地は、原則として申請者の所有地とする。ただし、相当の期間借地できることが確実である場合は、この限りでない。
- 7 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

表 6-2 日常生活上必要な店舗等の業種等

日常生活上必要な店舗等の業種			対象顧客戸数	資格免許等	備考
分類	中分類	小分類			
小売業	織物・衣服・身の回り品小売業	呉服・服地・寝具小売業 男子服小売業 婦人・子供服小売業 靴・履物小売業	200 戸		(571) (572) (573) (574)
	飲食料品小売業	各種食料品小売業 野菜・果実小売業 食肉小売業 鮮魚小売業 酒小売業 菓子・パン小売業 コンビニエンスストア 牛乳小売業 飲料小売業 米穀類小売業 豆腐・かまぼこ等加工食品小売業 乾物小売業	150 戸	税務署長の販売免許(酒税法第9条) 県知事の営業許可(食品衛生法第52条) 県知事の営業許可(食品衛生法第52条) 県知事の営業登録(主要食糧の需給及び価格の安定に関する法律)	(581) (582) (583) (584) (585) (586) (563) (5891) (5892) (5895) (5896) (5897)
	機械器具小売業	二輪自動車小売業 (原動機付自転車を含む) 自転車小売業 機械器具小売業 (自動車、自転車を除く)	500 戸		(5914) (592) (593)
	その他の小売業	金物小売業 荒物小売業 陶磁器・ガラス器小売業	250 戸		(6021) (6022) (6023)
		医薬品・化粧品小売業 農耕用品小売業 燃料小売業 書籍・文房具小売業	200 戸	県知事の開業許可(薬事法第4条)[薬剤師免許] 経済産業大臣の登録(揮発油等の品質の確保等に関する法律第3条)	(603) (604) (605) (606)
		スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業 写真機・時計・眼鏡小売業 花・植木小売業	500 戸		(607) (608) (6092)
宿泊業、飲食サービス業	飲食店	食堂、レストラン 専門料理店 (料亭を除く) そば・うどん店 すし店 喫茶店	300 戸	県知事の営業許可(食品衛生法第52条) 必要に応じ調理師免許(調理師法第3条)	(761) (762) (763) (764) (767)
生活関連サービス業、娯楽業	洗濯・理容・美容・浴場業	普通洗濯業 理容業 美容業	300 戸	県知事への届出(クリーニング業法第5条)[クリーニング師免許] 県知事への届出(理容師法第11条)[理容師免許] 県知事への届出(美容師法第11条)[美容師免許]	(7811) (782) (783)
	その他の生活関連サービス業	衣服裁縫修理業	500 戸		(793)
サービス業(他に分類されないもの)	自動車整備業	自動車整備業	500 戸	地方運輸局長の認証(道路運送車両法第78条)検査主任者の同意書	(891)
	その他の修理業	かじ業 (農業用器具修理業等)	500 戸		(9094)
医療、福祉	医療業	あん摩マッサージ指圧師等の施術所	300 戸	あん摩マッサージ指圧師免許、はり師免許、きゅう師免許、柔道整復師免許	(8351)

※ 備考欄に掲げる () 内の数字は、日本標準産業分類による分類番号である。

図 6-1 対象顧客数算定式

※ 対象顧客数算定式： $T = A - B - C$

T = 区域内の対象顧客数

A = 区域内の住宅戸数

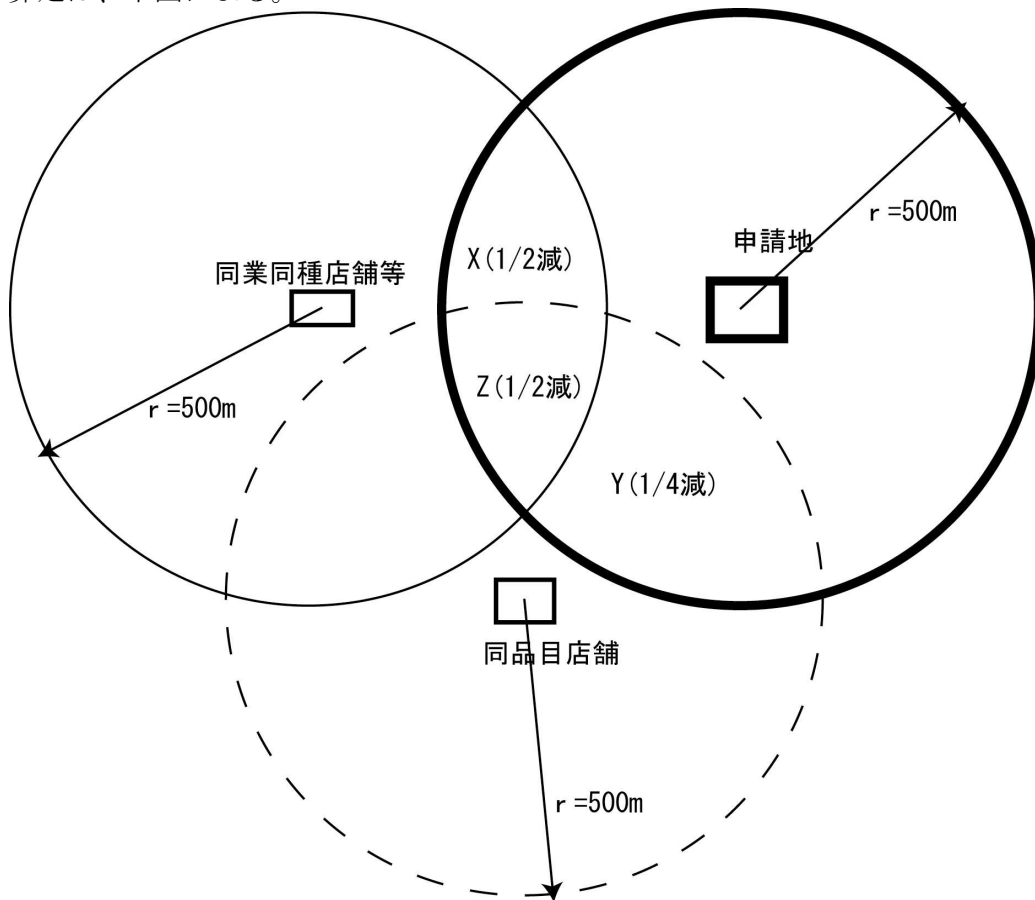
B = Aのうち高速道路、鉄道、河川等で地形的に分断され、明らかに商圈外であると認められる住宅戸数

C = 同業同種店舗等及び同品目店舗による影響住宅戸数

同業同種店舗等 = 別表第1の同一小分類に属する店舗等

同品目店舗 = 同業同種店舗以外で、申請店舗の主要な販売品目と同一の品目を取り扱っている店舗

※ Cの算定は、下図による。



$$\left[\begin{array}{l} X \text{ 部分の住宅戸数} \times 1/2 \\ C = Y \text{ 部分の住宅戸数} \times 1/4 \text{ の合計} \\ Z \text{ (重複)部分の住宅戸数} \times 1/2 \end{array} \right]$$

I-2 法第34条第1号に関する運用基準 (公益上必要な建築物に係る基準)

法第34条第1号に規定する「主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物」(以下「特定の公共公益施設」という。)について、次のとおりとする。

第1条 特定の公共公益施設については、次の各項に適合すること。

- 1 法第34条第1号に基づく政令に定める公益上必要な建築物に該当するものうち、次に掲げる施設をいう。
 - 一. 学校教育法第1条に規定する学校のうち、幼稚園(認定こども園を実施する施設に限る。)、小学校、中学校であること。
 - 二. 社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業のうち表6-3に掲げる社会福祉施設であること。
 - 三. 医療法第1条の5第2項に規定する診療所であること。
- 2 申請する建築物は、本市の施策の観点から支障がないと認められるものであり、事前に関係部局と調整が行われたものであること。
- 3 事業者は、次に掲げる公共・公益性が明らかであるもの。
 - 一. 学校法人
 - 二. 社会福祉法人
 - 三. 医療法人
 - 四. 社団法人
 - 五. 財団法人
 - 六. 特定非営利活動法人
 - 七. その他、市長が公共・公益性が明らかであると認めたもの。
- 4 申請地は、既存集落内又はその周辺にあり、原則として主たる施設利用者が周辺市街化調整区域内に居住する者であること。
- 5 申請地は、既存集落の現況道路幅員4メートル以上の主要道路(主要道路とは、2方向に通抜け可能な道路であり、袋路状の道路は含まれない。)に敷地外周の7分の1以上が接していること。
- 6 申請地は、公共下水道に接続することが可能であること。なお、当該建築物から排出される汚水について合併浄化槽で対応し、既存下水道の改善の必要がないと認められる場合は、この限りでない。
- 7 申請地は、事業者の所有地又は相当期間(30年以上の借地権設定等)の借地であること。
- 8 施設運営は事業者が行うこと。また、法令による資格免許等を必要とする場合には、事業者がその資格免許等を取得していること。
- 9 申請地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。
- 10 建築物の最高高さは、10メートル以下であること。ただし、建築基準法第56条の2第1項が適用される場合において、同法別表第四第4項(ろ)欄イ(に)欄(一)の号に規定する時間以上日影となる部分を生じさせることのないものであるときは、この限りでない。
- 11 申請地の敷地面積は表6-4のとおりとすること。

第2条 市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に建築された建築物について、本市が所管する前条第1項に該当する特定の公共公益施設を前条第3項各号に規定するいずれかの事業者に移管するため建築等を行う場合は、前条第4項を除く各項に該当し、かつ次の各号にも該当すること。

- 一. 予定建築物は、従前の建築物と用途が異なること。
- 二. 予定建築物の延べ床面積は、従前の1.5倍を超えないこと。

附則

- 1 この基準は、平成21年7月1日から施行する。

附則

- 1 この基準の一部改正については、平成23年4月1日から施行する。

附則

- 1 この基準の一部改正については、平成24年11月1日から施行する。

附則

- 1 この基準の一部改正については、平成26年1月1日から施行する。

表 6-3 社会福祉法に基づく公益上必要な建築物の一覧表

根拠法令		施設名称
児童福祉法	第39条	保育所（藤沢市立保育所の運営移管等に伴う施設に限る。）
	第6条の2の2	障がい児通所支援事業の用に供する施設
	第6条の3 第40条	放課後児童健全育成事業の用に供する施設 児童更正施設（児童遊園・児童館等）
老人福祉法	第5条の2 介護保険法第8条	小規模多機能型居宅介護事業の用に供する施設
	第5条の3 第20条の2の2	老人デイサービスセンター
	第5条の2 介護保険法第8条	認知症対応型老人共同生活援助事業の用に供する施設 （認知症対応型共同生活介護（グループホーム））
	第5条の3 第20条の3	老人短期入所施設
	第5条の3 第20条の5 介護保険法第8条	特別養護老人ホーム（入所定員29人以下のもの）
障がい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	第5条	障がい福祉サービス事業所（生活介護、短期入所、自立訓練、就労移行支援及び就労継続支援に限る。）
		共同生活介護事業の用に供する施設（ケアホーム）
		共同生活援助事業の用に供する施設（グループホーム）
		地域活動支援センター

表 6-4 施設毎の最大敷地面積

根拠法令	施設名称	最大敷地面積
学校教育法	幼稚園	規定無し
	小学校	ただし、事業計画に照らし適切な規模であること
	中学校	ただし、事業計画に照らし適切な規模であること
児童福祉法	障がい児通所支援事業の用に供する施設	400㎡
	保育所	規定無し ただし、事業計画に照らし適切な規模であること
	その他の施設	1,000㎡
老人福祉法	全ての施設	2,000㎡
障がい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	全ての施設	400㎡
医療法	診療所（19床以下）	400㎡

II 法第34条第2号に関する運用基準 (観光資源の有効な利用上必要な建築物等に係る基準)

市街化調整区域内における観光資源の有効な利用上必要な建築物に係る開発行為等に関する法第34条第2号の規定の運用基準は、申請の内容が次の各項に該当するものであることとする。

- 1 利用対象となる観光資源が温泉又は神社、仏閣、史跡若しくは海水浴場等で多数人が集中する等観光価値を有するものであること。
- 2 申請建築物が当該観光資源の鑑賞のため直接必要な施設（展望台等）、観光価値を維持するために必要な施設、宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設であること。
- 3 申請建築物が市の「観光振興計画」等に基づき、当該市長が観光資源の有効な利用上必要がある場合に、次の事項についてあらかじめ市長と協議し適合するものであること。
 - (1) 観光資源の内容
 - (2) 観光開発計画を推進するため必要な建築物の用途
 - (3) 前号の建築物の建築を必要とする区域
- 4 申請建築物が周辺の自然環境と調和するものであること。
- 5 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可を受けられるものであること。
- 6 平成11年6月1日以前に定められた「取扱基準」については、当該市長が新たな「取扱基準」を定めるまでの期間に限り、当該市長が定めた「取扱基準」として取扱うことができるものとする。

*都市計画法による開発許可制度事務の施行について（S44. 12. 4 第117号）の記二の4の(2)のイ、ハ

イ 「鉱物資源の有効な利用上必要な建築物」には鉱物の採掘、選鉱、その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工ならびに地質調査、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D-工業に属する事業及び当該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、砕石製造業等に属する事業に係る建築物が該当し、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は該当しない。

ハ 「その他の資源」には、水が含まれるので、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設は、本号により許可すること。なお、当該水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、原則として本号には該当しないが、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あると認められるものは、本号に該当するものとしてさしつかえない。

III 法第34条第3号に関する運用基準 (温度、湿度、空気等についての特別な条件を必要とする建築物等に係る基準)

原則として法令どおりとする。

本号に基づく政令が未制定であるので本号により許可するものはない。

IV 法第34条第4号に関する運用基準

(農産物、林産物、水産物の処理、貯蔵、加工のための建築物等に係る基準)

原則として法令どおりとする。

農林水産物の処理、加工等については、主として当該市街化調整区域において生産される農林水産物を産地において速やかに行う必要があると認められるもの。

V 法第34条第5号に関する運用基準

原則として法令どおりとする。

VI 法第34条第6号に関する運用基準

原則として法令どおりとする。

VII 法第34条第7号に関する運用基準

(市街化調整区域内の既存工場と密接に関連する施設に係る基準)

法第34条第7号に規定する市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工業施設(以下「既存工場」という。)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等で、これらの事業活動の効率化を図るため、市街化調整区域内において建築等をすることが必要なものとは、次の各項に該当するものをいう。

- 1 既存工場に対して自己の生産物の5割以上を原料又は部品として納入しており、かつ、それが既存工場の生産物の原料又は部品の5割以上を占めていること。又は、既存工場に対して自己の生産物の原料又は部品の5割以上を依存しており、かつ、それが既存工場の生産物の5割以上を占めていること。
- 2 上記1の関連が過去3年以上継続しており、かつ、今後も継続される計画であること。
- 3 事業相互の輸送等における効率化が図られる計画であること。
- 4 立地については、次の各要件に適合すること。
 - (1) 申請建築物等の敷地面積及び延べ面積は、既存工場を上回るものでないこと。
 - (2) 申請建築物等は、既存工場から1.5キロメートル以内に立地すること。
 - (3) 申請地は、幅員6メートル以上の道路に敷地外周の7分の1以上が接していること。
 - (4) 敷地内に緩衝緑地として敷地面積の10%以上の緑化がなされていること。
- 5 申請建築物等の市街化調整区域への立地に関し、既存工場が要望をしていること。
- 6 農地転用の許可等関係法令に適合するものであること。また、特定保留フレーム内の開発行為等にあたっては、その整備手法及び目的に合致すること。

VIII 法第34条第8号に関する運用基準

(危険物の貯蔵又は処理に供する建築物等)

原則として法令どおりとする。

IX 法第34条第9号に関する運用基準 (沿道施設である給油所等に係る基準)

市街化調整区域内における給油所等に係る開発行為等に関する「都市計画法第34条第9号」の規定の運用基準は、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

- 1 当該申請に係る建築物の用途が、ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド、自動車用天然ガス燃料供給施設、水素スタンド又は自動車用充電設備施設で、沿道サービス上必要と認められるものであること。
- 2 サービスの対象とする道路は、一般国道、県道、県道に準ずる道路（道路法第7条参照）と認められる市町村道等の主として自動車交通の用に供する道路であって、その車道幅員が6メートル以上のものであること。
- 3 建築物の敷地が、サービスの対象とする道路に敷地外周の7分の1以上が接していること。
- 4 当該施設の計画が、当該施設の利用上、車両及び歩行者の通行に支障のないよう交通安全について適切な配慮がなされているものであること。
- 5 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

審査上の留意点

給油所等は用途に応じて、次の許可を受けたもの又は届出したものであること。

- ・ガソリンスタンド：消防法第11条に基づく許可
- ・自動車用液化石油ガススタンド：高圧ガス保安法第5条に基づく許可又は届出
- ・自動車用天然ガス燃料供給施設：高圧ガス保安法第5条に基づく許可又は届出
- ・水素スタンド：高圧ガス保安法第5条に基づく許可又は届出

なお、許可については許可証の写し、届出については副本表紙の写しにて確認すること。

X 法第34条第12号の規定による「都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例」に関する審査基準

審査基準―共通の事項

- (1) 許可に際しては、都市計画法（以下「法」という。）、都市計画法施行令（以下「施行令」という。）、都市計画法施行細則、都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則、神奈川県開発許可事務処理要項、「市街化調整区域内の都市計画法第29条及び法第43条に基づく許可等に係る建築物の形態制限」が適用される。
 - (2) この条例の基準に該当する場合は、法第42条第1項但し書き許可を行なうことができる。（開発審査会の議は不要）
 - (3) 開発許可等を受けようとする土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。
 - (4) この審査基準では、開発行為等を行おうとする者を「申請者」という。
 - (5) この条例は、都市計画法による開発許可の基準等を定めているので、この条例に基づく都市計画法による処分、行政指導、届出に関しては行政手続法が適用になる。
- (※参考処分、行政指導、届出に関する根拠となる規定が条例又は規則に置かれているものは藤沢市行政手続条例が適用になる。)

条例―（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 線引き 法第7条第1項に規定する市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張されたことをいう。
- (2) 専用住宅《1》 一戸建ての住宅であって居住の用途以外の用途に供する部分がないものをいう。
- (3) 兼用住宅 一戸建ての住宅であって建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（イ）項第2号に該当するものをいう。
- (4) 予定建築物 開発区域内において予定される建築物をいう。

審査基準―第2条

- (1) 専用住宅の定義において、附属の車庫や物置については「居住の用途」とみなす。

条例一（法第34条第12号の規定による開発許可の基準）

第3条 法第34条第12号の規定により、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として条例で定めるものは、次に掲げるものとする。

(1) 市街化調整区域において、当該市街化調整区域に係る線引きの日前から土地を所有している者

（当該線引きの際に当該市街化調整区域内の土地を所有していた者の直系血族であつて当該線引きの日以後に当該土地を相続又は贈与により承継した者を含み、農家《1》（農林業センサス規則（昭和44年農林省令第39号）第2条第3項に規定する農家をいう。以下同じ。）に属する者に限る。以下「農家に属する土地所有者」《2》という。）の親族《3》（農家に属する土地所有者と住居及び生計を一にしていたことがある者《4》に限る。）が、当該市街化調整区域において自己の居住の用に供する住宅を新たに必要とするやむを得ない理由があり《5》《6》、当該市街化調整区域内の当該土地（以下「対象土地」という。）のうち集落内又は集落に近接する区域にある土地《7》において、自己の居住の用に供する専用住宅（敷地面積が150平方メートル以上400平方メートル以下であるものに限る。）を建築することを目的として行う開発行為

審査基準一第3条第1号（いわゆる農家分家）

(1) 「農家」は農林業センサス規則に規定する農家をいう。

※1 農林業センサス規則（昭和44年6月20日農林省令第39号）最終改正：平成18年3月29日農林水産省令第19号

（定義）

第二条 この省令で「農業」とは、耕種、養畜（養きん及び養ほうを含む。）又は養蚕の事業をいう。

2 この省令で「農林業経営体」とは、次の各号のいずれかに該当する事業を行う者をいう。

一 経営耕地面積が30アール以上の規模の農業

二 農作物の作付面積又は栽培面積、家畜の飼養頭羽数又は出荷羽数その他の事業の規模が別表で定める規模以上の農業

三 権原に基づいて育林又は伐採（立木竹のみを譲り受けてする伐採を除く。）を行うことができる山林（以下「保有山林」という。）の面積が3ヘクタール以上の規模の林業（育林又は伐採を適切に実施するものに限る。）

四 農作業の受託の事業

五 委託を受けて行う育林若しくは素材生産又は立木を購入して行う素材生産の事業

3 この省令で「農家」とは、次の各号のいずれかに該当する農業を行う世帯をいう。

一 経営耕地面積が10アール以上の規模の農業

二 調査期日（第4条の規定による調査期日をいう。以下同じ。）前1年間における農業生産物の総販売額が15万円以上の規模の農業

※2 農業の範囲は原則として日本標準産業分類によるA－農業の範囲とする。

※3 この場合において小作地、借入地も経営耕地とみなす。

(2) ア 農家に属する土地所有者の経営耕地面積が、贈与等を行うことにより10

アール未満になり、農家要件を欠くこととなる場合は原則として本基準は適用されない。

イ 農家に属する土地所有者が市街化区域に居住している場合も本基準の適用を妨げない。

(3) 「親族」とは民法に規定する親族をいう。

※1 民法(明治31年6月21日法律第9号)最終改正:平成18年6月21日法律第78号

「民法」第四編親族第1章総則

第725条 左に掲げる者は、これを親族とする。

- 1 六親等内の血族
- 2 配偶者
- 3 三親等内の姻族

※2 直系血族の範囲は別紙

(4) 「住居及び生計を一にしたことがある者」とは、現に同居している者を含み、結婚・就職、就学等の理由で従前、世帯から転出した者をいう。

※ 同居等については、住民票記載事実及び農家の除籍者を含めた戸籍謄本、住民票等により確認すること。

(5) 申請者は、独立して生計を営むことができ、建設資金を確保できる見込みが確実であると認められる者であること。

※1 原則として申請者は結婚していること。また、申請者が婚約中の場合、次の資料の提出を求めて判断すること。

- ・理由書(結婚する前に住宅を建築しなければならない具体的理由を明記)
- ・両人が結婚する旨の仲人等の証明
- ・式場申込書又は領収書
- ・婚約者の戸籍謄本及び住民票

※2 申請者が独身者である場合は、経済的に自立しており、農家に属する土地所有者の世帯と同居することが困難であることの具体的な理由が明確であること。

(6) ア 申請者が自ら生活の本拠とする住宅であり、申請者及びその世帯構成員(申請者が独身者である場合は、その婚約者を含む。)が他に自己の居住の用に供するに適当な自己名義の住宅を所有していないこと。

イ 農家に属する者、申請者及びその世帯構成員(申請者が独身者である場合は、その婚約者を含む。)が市街化区域に自己の居住の用に供する住宅建設に適当な土地を所有していないこと。

※1 所有する土地が既に建築物の敷地や長期にわたって正式な契約済の土地である場合は住宅の適地ではないが、主に家庭菜園、駐車場などに利用されている土地は住宅に適すると判断する。

※2 市街化区域内土地所有の有無の審査に当たり、固定資産物件一覧において都市計画税の課税がされている土地は市街化区域に存する土地と判断する。

(7) ア 対象土地は、申請者が線引きの日前から土地を所有する者から相続、贈与または使用貸借があったものであり、その事実が生じた時点で対象土地となる。なお、使用貸借にあっては推定相続人の場合に限る。

イ 土地が交換農地の取扱いに基づいた農業委員会あっせんの交換農地又は公共事業のため公共団体等のあっせんにより代替取得した土地である場合は、その交換又はあっせんにより失った土地の所有権が継続しているものとして取り扱うことができる。

- ※1 対象土地には、農家に属する土地所有者の世帯構成員と申請者以外の者の権利が設定されていないこと。また、対象土地に抵当権、差押、所有権移転仮登記等の権利が設定されていないこと。
 - ※2 対象土地が建築基準法に基づく敷地と道路の関係（同法第43条）を満たしていないため必要最小限の専用通路を設ける場合、当該専用通路部分の土地に関しては基準に適合しているとみなすことができる。
 - ※3 「贈与された土地」については、本申請時に贈与証書【参考様式1参照】（収入印紙及び実印のあるもの）の提出を求め（原本は許可書に、写しを申請書にそれぞれ添付）、その記載事実により確認すること。
 - ※4 「使用貸借した土地」については、本申請時に土地使用貸借契約書【参考様式2参照】（実印のあるもの）の写し及び申請者を除く推定相続人全員から承諾書【参考様式3参照】（実印のあるもの）の提出を求める。ただし、やむを得ない事情により承諾書を提出させることが困難な場合はこの限りでない。
- (8) 申請時において申請者（申請者が婚約中の場合、申請者と婚約者）と面接を行い、審査基準の内容について聴き取り調査を行うこと。

条例一（法第34条第12号の規定による開発許可の基準）

- (2) 前号に該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者《1》（以下「農家を離れた者」という。）と住居及び生計を一にしていたことがある者《2》（農家を離れた者の1親等の血族に限る。）が、市街化調整区域において自己の居住の用に供する住宅を新たに必要とするやむを得ない理由《3》《4》があり、対象土地のうち集落内又は集落に近接する区域にある土地《5》（農家を離れた者が承継したものに限る。）において、自己の居住の用に供する専用住宅（敷地面積が150平方メートル以上400平方メートル以下であるものに限る。）を建築することを目的として行う開発行為

審査基準一第3条第2号（いわゆる次世代分家）

- (1) 附則2、3による経過措置として、条例の施行日前に神奈川県開発審査会提案
- ※ 基準③により許可を受けた者で条例第3条第1号に掲げる基準に該当する場合、条例第3条第2号の許可対象になる。
 - ※ 開発許可等を受けないで相続、贈与等を行なった場合は、条例第3条第2号の許可対象にならない。
- (2) 「住居及び生計を一にしていたことがある者」とは、現に同居している者を含み、結婚・就職、就学等の理由で従前、世帯から転出した者をいう。
- ※ 同居等については、住民票記載事実及び除籍者を含めた戸籍謄本、住民票等により確認すること。
- (3) 申請者は、独立して生計を営むことができ、建設資金を確保できる見込みが確実であると認められる者であること。
- ※1 原則として申請者は結婚していること。また、申請者が婚約中の場合、次の資料の提出を求めて判断すること。
 - ・理由書（結婚する前に住宅を建築しなければならない具体的理由を明記）
 - ・両人が結婚する旨の仲人等の証明
 - ・式場申込書又は領収書
 - ・婚約者の戸籍謄本及び住民票
 - ※2 申請者が独身者である場合は、経済的に自立しており、農家を離れた者の世帯に属する者と同居することが困難であることの具体的な理由が明確であること。
- (4) ア 申請者が自ら生活の本拠とする住宅であり、申請者及びその世帯構成員（申請者が独身者である場合は、その婚約者を含む。）が他に自己の居住の用に供するに適当な自己名義の住宅を所有していないこと。
- イ 農家を離れた者の世帯に属する者、申請者及びその世帯構成員（申請者が独身者である場合は、その婚約者を含む。）が市街化区域に自己の居住の用に供する住宅建設に適当な土地を所有していないこと。
- ※1 所有する土地が既に建築物の敷地や長期にわたって正式な契約済の土地である場合は住宅の適地ではないが、主に家庭菜園、駐車場などに利用されている土地は住宅に適すると判断する。
 - ※2 市街化区域内土地所有の有無の審査に当たり、固定資産物件一覧において都市計画税の課税がされている土地は市街化区域に存する土地と判断する。
- (5) ア 対象土地は、線引きの日以後に農家を離れた者が農家に属する土地所有者から相続した土地、贈与をうけた土地、又は使用貸借した土地のうち所有権の移転がなされた土地で、申請者が農家を離れた者から相続した土地又はその者へ贈与された土地、又は農家を離れた者と使用貸借した土地であること。なお、

使用貸借にあつては推定相続人の場合に限る。

イ 土地が交換農地の取扱いに基づいた農業委員会あつせんの交換農地又は公共事業のため公共団体等のあつせんにより代替取得した土地である場合は、その交換又はあつせんにより失った土地の所有権が継続しているものとして取り扱うことができる。

ウ 農家に属する土地所有者から直接に相続した土地、贈与された土地、使用貸借した土地は含まない。

※1 対象土地のうち農家を離れた者が承継した土地には、原則として農家を離れた者の世帯に属する者と申請者以外の者の権利が設定されていないこと。また、対象土地に抵当権、差押、所有権移転仮登記等の権利が設定されていないこと。

※2 対象土地のうち農家を離れた者が承継した土地が建築基準法に基づく敷地と道路の関係（同法第43条）を満たしていないため必要最小限の専用通路を設ける場合、当該専用通路部分の土地に関しては基準に適合しているとみなすことができる。

※3 「贈与された土地」については、本申請時に贈与証書【参考様式1参照】（収入印紙及び実印のあるもの）の提出を求め（原本は許可書に、写しを申請書にそれぞれ添付）、その記載事実により確認すること。

※4 「使用貸借した土地」については、本申請時に土地使用貸借契約書【参考様式2参照】（実印のあるもの）の写し及び申請者を除く推定相続人全員から承諾書【参考様式3参照】（実印のあるもの）の提出を求める。ただし、やむを得ない事情により承諾書を提出させることが困難な場合はこの限りでない。

(6) 申請時において申請者（申請者が婚約中の場合、申請者と婚約者）と面接を行い、審査基準の内容について聴き取り調査を行うこと。

条例一（法第34条第12号の規定による開発許可の基準）

- (3) 土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に掲げる事業の施行に伴い、当該事業を施行する者（以下「事業施行者」という。）の要請《1》に基づき、建築物（専用住宅、兼用住宅、長屋、共同住宅又は地区集会所（地方自治法（昭和22年法律第67号）第260条の2第1項に規定する地縁による団体の集会の用に供する建築物をいう。以下同じ。）に限る。）を移転し、又は除却して当該建築物と同一の用途の建築物を建築する必要がある場合《2》（移転し、又は除却する建築物（以下「対象建築物」という。）の敷地（以下「対象敷地」という。）が市街化区域内にあっては、市街化区域内の土地に建築することにより、経済活動又は社会生活における利益又は利便を著しく損なうこととなると認められる場合に限る。）《3》に、対象敷地を中心とした半径5キロメートルの円で囲まれる区域その他対象敷地と一体的な日常生活圏を構成していると認められる区域《4》内の土地であって事業施行者があつせんしたもの《1》において、敷地面積及び延べ面積が対象建築物と同程度の建築物《5》であつて、次のアからウまでのいずれかに該当するものを建築することを目的として行う開発行為
- ア 専用住宅
 - イ 兼用住宅又は地区集会所であつて、敷地が幅員4メートル以上の道路《6》に接しているもの
 - ウ 長屋又は共同住宅であつて、次の(ア)及び(イ)いずれにも該当するもの
 - (ア)敷地が幅員4メートル以上の道路《6》に接していること。
 - (イ)予定戸数が対象建築物の戸数以下であること。

審査基準一第3条第3号（収用移転）

- (1) 当該事業施行者が事前相談を行い、対象建築物の所有者が開発許可等の申請を行なうことを原則とする。
- (2) 敷地及び建物の一部が収用対象となる場合には、残った敷地又は建物の範囲内で対応できないことが明確であること。
- ※1 敷地のみが収用される場合は原則として認めない。
 - ※2 「残った敷地又は建物の範囲内で対応できないことが明確である」とは、次の場合を含む。
 - a 借地であつて地主に返還する場合
 - b 当該事業の事業主体が一括取得する場合
 - c 残地で従前規模の建築物が建築できない場合
 - d その他残地の形状等により止むを得ないと判断される場合
 - ※3 「対象敷地」には対象建物の敷地のほか2項道路の後退部分及び隣接して一体不可分に利用されていると判断される敷地を含み、その代替地には道路等帰属される公共公益施設は含まない。
- (3) 「経済活動又は社会生活における利益又は利便を著しく損なうことになると認められるときに限る。」の確認については、選定結果報告書【参考様式4参照】の提出によりやむを得ない状況が明確であること。
- (4) 「その他対象敷地と一体的な日常生活圏を構成していると認められる区域」とは次のいずれかの区域をいう。
- ア 対象敷地のある市町村の区域、及び隣接する市町村の区域
 - イ 掲げるいずれかの区域
平塚市、茅ヶ崎市、秦野市、伊勢原市、寒川町、大磯町、二宮町、相模原市、厚木市、大和市、海老名市、座間市、綾瀬市、愛川町及び清川村の区域

(5)「敷地面積及び延べ面積が対象建築物と同程度の建築物」とは、敷地面積が対象敷地の面積の1.5倍の面積以下であり、かつ、延べ面積が対象建築物の延べ面積の1.5倍の面積以下であること。

ただし、建物用途が専用住宅又は兼用住宅であって、特に既存の延べ面積等が過小なものである場合は、敷地面積が300平方メートルまでとし、延べ面積が200平方メートルまでとすることができる。

※「敷地面積が、対象敷地の面積の1.5倍の面積以下」であることについての具体的取扱いは次による。

ア(2)の※2 a又はbの場合は、敷地全体の1.5倍以内とする。

イ(2)の※2 c又はdの場合は、収用される土地の1.5倍と残地と同面積を合算した面積以内とする。

(6)「幅員4メートル以上の道路」とは、現況幅員が4メートル以上確保されている既存の道路をいう。

条例一（法第34条第12号の規定による開発許可の基準）

(4) 専用住宅又は兼用住宅（以下「専用住宅等」という。）であって、当該専用住宅等の敷地《2》の存する市街化調整区域に係る線引きの日前からあるもの《3》又は当該線引きの日以後に法第3章第1節の規定による許可を受けて建築されたもの《4》を増築し《5》、又は改築《6》する目的で行う開発行為で《1》予定建築物が次のア及びイのいずれにも該当するもの。

ア 増築し、又は改築する前の建築物と同じ用途であること。

イ 敷地面積の増加を伴わないこと。ただし、自己の居住の用に供するものである場合において、増加後の敷地面積が300平方メートル未満であるときは、この限りでない。

審査基準一第3条第4号（増築・改築）

(1) 本基準の適用対象は原則として従前と同一の敷地で増築・改築（建替え）をする場合又は災害によって滅失した建築物と用途の異なる建築物を建築する場合であること。

(2) 当該専用住宅等の敷地が建築基準法に基づく敷地と道路の関係（同法第43条）を満たしていないため必要最小限の専用通路を設ける場合、「当該専用住宅等の敷地」には当該専用通路部分の土地も含めて取扱うことができる。

(3) 市街化調整区域に係る線引きの日前から存する当該専用住宅等については、建築基準法に基づく建築確認通知書等により建築年次を確認すること。

(4) 宅地確認を受けて建築されたものについては附則4により「許可を受けたものとみなす。

(5) 増築とは、既存の建築物の床面積を増加させることをいい、次の要件のいずれにも該当するものをいう。

ア 既存の建築物と同一の敷地内で建築されるものであること。

イ 既存の建築物と用途上不可分の建築物の建築であること。

ウ 延べ面積が従前の1.5倍を超えないもの、または増築後の延べ面積が300平方メートル以下の小規模なもの。

エ 3階以下かつ最高高さ10メートル以下のもの。

オ 用途の変更を伴う場合は市街化調整区域においては、許可を得られる見込みであること。

(6) 改築とは、建築物の全部又は一部を除去し、同一用途で建て直すことをいう。ただし、改築のうち次の要件のいずれにも該当するものは、法第42条第1項ただし書及び法第43条第1項本文に基づく建築許可が不要として取り扱う。

ア 従前の建築物と同一の敷地内において建築されるものであること。

イ 延べ面積が従前の1.5倍を超えないもの。ただし、計画建築物の延べ面積が300平方メートル以下の小規模建築物にあつてはこの限りではない。

ウ 3階以下かつ最高高さ10メートル以下のもの。

(7) 確認済証等により従前の敷地の形状及び面積が明らかである場合で、従前の敷地を測量した結果、確認済証等に記載された敷地面積と異なり、その要因が測量誤差と認められる場合は、測量による面積を従前の敷地面積として取り扱う。

(8) 道路拡幅事業等のやむを得ない場合を除き、従前の敷地の減少を伴わないこと。

条例一（法第34条第12号の規定による開発許可の基準）

(5) 半径100メートルの円で囲まれる区域においておおむね《1》100（市街化区域に近接する地域《2》にあっては、おおむね50）以上の建築物《3》が存する地域又はおおむね100（市街化区域に近接する地域にあっては、おおむね50）以上の建築物が敷地相互間の間隔が50メートル（開発行為を行おうとする土地と当該土地に最も近い建築物の敷地との間隔にあっては、25メートル）以内で連たん《4》する地域内に存する土地であって、当該土地の存する市街化調整区域に係る線引きの日前から宅地であることが明らかであると認められるもの《5》において行う次のア又はイに掲げる開発行為。ただし、区画の変更を伴う場合にあっては、予定建築物の敷地面積は、150平方メートル以上でなければならない。

ア 次のいずれかに該当するものを建築することを目的として行う開発行為（開発区域の面積が3,000平方メートル未満であるものに限る。）

(ア) 専用住宅

(イ) 長屋又は共同住宅であって、次のいずれにも該当するもの

a 敷地が幅員4メートル以上の道路に接していること又は開発行為等により敷地が幅員4メートル以上の道路に接することが明らかであると認められること。

b 各戸の床面積(バルコニーの床面積を除く。)が50平方メートル以上であること。

c 樹木等の保全又は適切な植栽が行われる土地の面積の開発区域の面積に対する割合が、100分の10以上であると認められること。

d 開発区域内に、予定戸数以上の区画数の駐車場が確保されていること。

イ 建築基準法別表第2(ろ)項に掲げる建築物(専用住宅、長屋及び共同住宅を除く。)を建築することを目的として行う開発行為（開発区域の面積が1,000平方メートル未満であるものに限る。）

審査基準一第3条第5号（既存宅地）

(1) 本基準の適用にあたっては、当該行為が市の都市計画、農業振興地域整備計画等の実現に支障を及ぼさないものであること。

(2) 「おおむね」を冠した建築物の数値規定の運用に当たっては、地形・地物で囲まれている既存集落等、考慮すべき特段の事情が存する場合に限り、その20パーセントに当たる数値を加えたものを上限、減じたものを下限とした範囲の数値とするものとする。

(3) 「市街化区域に近接する地域」とは、申請地が市街化区域から1キロメートルを超えない距離にある場合とする。

(4) 建築物の数の算定において、手続き履歴の不明な建築物や違反建築物と認定されている建築物は除くこととし、共同住宅又は長屋については、当該共同住宅又は長屋の戸数の2分の1に該当する数があるものとみなす。

(5) 「連たん」については、高速道路や鉄道、河川等によって明らかに分断されていないこと。

(6) 「当該土地のある市街化調整区域に係る線引きの日前から宅地であることが明らかであると認められるもの」とは申請地が、市街化調整区域に係る線引きの日前から、次のいずれかに該当する土地であり、その後現在に至るまで継続して当該要件に該当していること、又は過去に条例第3条第5号(第4条第3号)、開発審査会提案基準⑱に基づき許可を受けた宅地若しくは旧法第43条第1項第6号に基づき確認を受けた宅地(建築物を建築した土地に限る。)であること。

- ア 土地登記簿における地目が宅地の土地
- イ 固定資産課税台帳が宅地として評価されている土地
- ウ 宅地造成等規制法の許可を受けて造成した土地
- エ 建築基準法に基づく道路位置指定の申請をして道路と一体に造成した土地
- オ 建築基準法に基づく工作物の確認を受けて造成した土地
- カ 建築物を建てる目的で農地転用許可を受けて、建築物を建築した土地
- キ 建築確認を受けて、建築物を建築した土地
- ク その他建築物の敷地であることが明らかであると認められる土地

- ※1 アの土地登記簿により宅地として判断する場合に、登記日付が昭和50年4月1日(旧既存宅地確認制度施行日)以降である遡りされた登記についてはアに該当しないものとする。
- ※2 イの固定資産(土地)課税台帳及びカの農地転用許可証明書により宅地として判断する場合は次による。
 - ・「固定資産(土地)課税台帳」・・・・・・・・昭和46年1月1日又は当該地が市街化調整区域に編入された翌年の1月1日の固定資産(土地)課税台帳から現年度作成の固定資産(土地)課税台帳まで継続して宅地として評価されているかどうかを確認する。
 - ・「農地転用許可証明書」・・・・・・・・線引き以前に転用目的が住宅敷地・宅地として許可を受けたものか確認するとともに現地調査を行い、転用目的と同じ建築物を建築した土地か否かを判断する。
- ※3 ウ、エ及びオの「造成した土地」は、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日に造成工事に着手していたものを含むものとする。
- ※4 カ、キの「建築物を建築した土地」は、現在建築物(当該法令による手続きをおこなった計画と同一のものをいう。)があるものとする。なお、ここでいう建築物には、都市計画法に適合して当該建築物の建替えをおこなったものを含む。
- ※5 クにいう「その他建築物の敷地であったことが明らかであると認められる土地」の審査は次により行うこと。なお、ここでいう建築物には、専ら農作物を育成する施設は該当しないものとする。
 - ・昭和44年及び昭和48年撮影の航空写真により、当該地が市街化調整区域に関する都市計画の決定の日の際の建築物の有無を確認する。その判定にあたっては、周辺建物形状との十分な比較検討を行うとともに、必要に応じ他の公的な書類と併せ慎重に審査する。昭和48年撮影の航空写真に建築物が写っていない場合や現況の土地利用で建築物がない場合は、宅地として継続性が無いものとして取り扱う。
 - ・線引きの際の敷地の範囲は、農地、山林等宅地以外の土地と判断される部分にあっては一体の敷地に含まないこととし、住居・家屋やその附属建築物、井戸等住居と一体である施設の配置状況及び生け垣等敷地周囲の明確な区画の有無などを当時の航空写真などにより確認の上判断する。
- ※6 「その後現在に至るまで継続して当該要件に該当している」の審査は次により行うこと。なお、継続性に関しては慎重に審査の上特段の反証が見当たらなければ継続して宅地であったとして差し支えない。
 - ・線引きの日前から審査基準(1)アに該当する土地については、現在に至るまで土地登記簿における地目が宅地であること。
 - ・線引きの日前から審査基準(1)イに該当する土地については、現在に至るまで課税評価地目が宅地であること。

- ・線引きの日前から審査基準（1）ウ、エ及びオに該当する土地については、現在に至るまで土地利用が転換されていないこと。
- ・線引きの日前から審査基準（1）カに該当する土地については、現在に至るまで建築物が存していること。
- ・線引きの日前から審査基準（1）キに該当する土地については、現在に至るまで建築物が存していること。
- ・線引きの日前から審査基準（1）クに該当する土地については、建築物（仮設建築物や違反建築物は除く）が存しており、現在に至るまで建築物の敷地として利用されていること。なお、現在に至るまでの土地利用が農地、山林等宅地以外の土地利用に転換している場合は、継続性がないものとして取り扱うこと。

※7 当該開発区域内において、開発に伴い必要とされる道路部分が市町村の管理に属することが確実な場合は、当該道路の土地については、基準に該当しない土地も含むものとする。

- (7) 「幅員4メートル以上の道路」は開発区域から所定の道路までに一定区間が幅員4メートル以上であること。また、「開発行為等により敷地が4メートル以上の道路に接することが明らかであると認められること。」とは、当該開発行為で拡幅を行うもの及び関連する工事で拡幅を予定しており、その実施については法第32条の同意協議により確実なものをいう。
- (8) 樹木の保全、適切な植栽とは、神奈川県が定める「みどりの協定実施要綱」に基づく緑化基準に定義された内容並びに割合の算定されたものをいう。

条例一（政令第36条第1項第3号ハの規定による法第43条第1項の許可の基準）

第4条 政令第36条第1項第3号ハの規定により、建築物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物として条例で定めるものは、次に掲げるものとする。

- (1) 前条第1号から第3号までのいずれかの開発行為に係る予定建築物の要件に該当する建築物
- (2) 前条第4号に規定する予定建築物の要件に該当する建築物（改築に係るものに限る。）
- (3) 前条第5号の開発行為に係る予定建築物の要件に該当する建築物（同号ア（ア）又は（イ）に該当するものにあつては敷地面積が3,000平方メートル未満であるものに限り、同号イに規定する建築物にあつては敷地面積が1,000平方メートル未満であるものに限る。）

開発行為について規定している第3条の各号を建築行為について準用する規定で、「開発区域」を「敷地」と読み替える。

条例一附則

附 則

- 1 この条例は、平成14年4月1日から施行する。
- 2 この条例の施行の日（以下「施行日」という。）前に都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号）第1条の規定による改正前の法第34条第10号ロに該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者は、当該許可に係る開発行為が第3条第1号に定める基準に該当する場合における同条第2号の規定の適用については、同条第1号に該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者とみなす。
- 3 施行日前に政令第36条第1項第3号ホに該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者は、当該許可に係る建築物（新築に係るものに限る。）が第3条第1号の開発行為に係る予定建築物の要件に該当する場合における同条第2号の規定の適用については、同条第1号に該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者とみなす。
- 4 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）による改正前の法第43条第1項第6号ロの規定（都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律附則第6条第1項の規定によりなおその効力を有することとされる場合を含む。）により確認を受けて建築された建築物は、第3条第4号の規定の適用については、法第3章第1節の規定による許可を受けて建築されたものとみなす。

附則（平成15年条例第26号）

この条例は、平成15年4月1日から施行する。

附則（平成19年条例第45号）

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

附則（平成19年条例第16号）

この条例は、藤沢都市計画文化の森地区地区計画に係る都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第1項の規定による告示があった日から施行する。

附則（平成22年条例第21号）

- 1 この条例は、平成23年4月1日より施行する。
- 2 改正後の第3条第5号並びに第4条第1号及び第3号の規定は、この条例の施行の日以後にされる都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項の許可及び同法第43条第1項の許可（以下「開発許可等」という。）の申請について適用し、同日前にされた開発許可等の申請については、なお従前の例による。

附則(平成28年条例第9号)

- 1 この条例は、平成28年10月1日から施行する。
- 2 改正後の第3条第2号及び同5号並びに第4条第3号の規定は、この条例の施行の日以後にされる都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条第1項の許可及び同法第43条第1項の許可(以下「開発許可等」という。)の申請について適用し、同日前にされた開発許可等の申請については、なお従前の例による。

附則(平成29年条例第3号)

この条例は、公布の日から施行する。

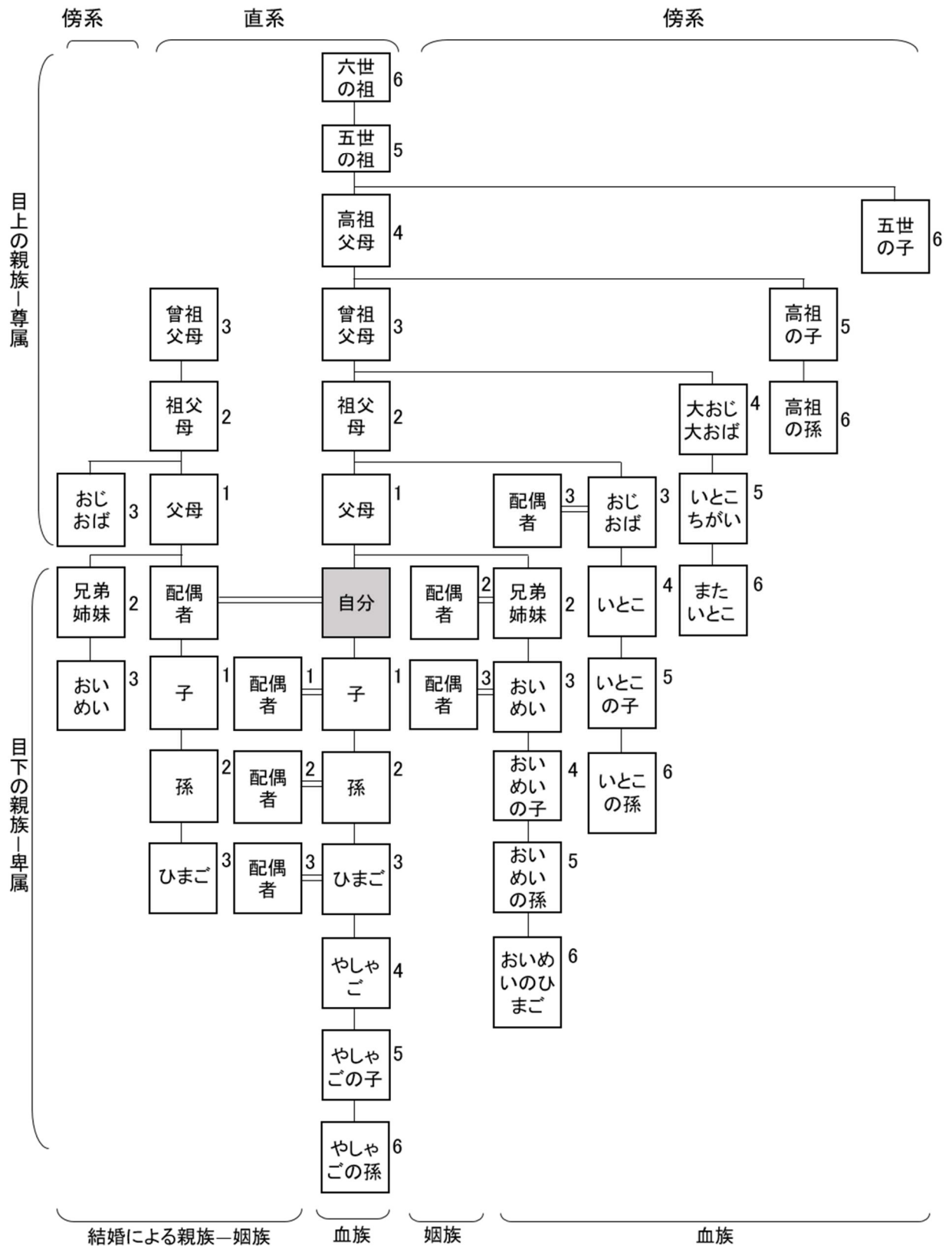
附則2は経過措置として、条例の施行日前に法による開発許可を受けて条例第3条第1号に掲げる基準に該当する場合も、条例第3条第2号の対象になることを規定している。

附則3は経過措置として、条例の施行日前に施行令による建築許可を受けて条例第3条第1号に掲げる基準に該当する場合も、条例第3条第2号の対象になることを規定している。

附則4は経過措置として、宅地確認を受けて建築されたものについては法第3章第1節の規定による許可を受けて建築されたものとして条例第3条第4項の対象になることを規定している。

附則（平成19年条例第16号）は、健康と文化の森地区の一部の土地が市街化区域に編入されたので、条例3条6号を削除する必要があるための条例改正である。なお、公布の日は、平成29年6月16日である。

※民法725条に定める親族の範囲に該当する者は下記の図を参考のこと。(数字は親等を示す)



【参考様式1】

収入印紙
貼付欄

贈与証書

年 月 日

(甲) 贈与者住所

氏名

実印

(乙) 受贈者住所

氏名

実印

甲は、次の不動産について _____ 年 月 日、乙に無償にて贈与し、乙はこれを
受贈したことを証します。

— 不動産の表示 —

土地の所在 藤沢市

地番

地目

面積 平方メートル

【参考様式2】

土地使用貸借契約書

貸主_____を甲、借主_____を乙とし、甲乙間において次のとおり土地使用貸借契約を締結する。

(使用貸借契約の成立)

第1条 甲はその所有する後記の土地を、以下の約定で乙に無償で貸し渡し、乙はこれを借り受ける。

(使用目的)

第2条 乙は本件土地を自己の居住のための専用住宅の敷地として、甲からその土地を相続するまでの間使用できるものとする。

(制限事項)

第3条 乙は本件土地を前条の目的以外に使用しない。

2 乙は名義、形式のいかんを問わず、本件土地を第三者に使用させたり、或いは本契約に基づく権利を第三者に譲渡してはならない。

(明渡義務等)

第4条 前条の規定によるほか、本契約に違反したときは、甲は何ら催告することなく直ちに本契約を解除し、乙に本件土地の明渡しを求めることができる。

本契約の成立を証するため本書2通を作成し、当事者が記名押印の上各自1通を保有する。

年 月 日

甲（貸主）住所

氏名

実印

乙（借主）住所

氏名

実印

—土地の表示—

土地の所在 藤沢市

地番

地目

面積

平方メートル

【参考様式3】

承諾書

1 申請者

住所

氏名

2 土地の表示

所在地 藤沢市

面積

平方メートル

3 土地の所有者

住所

氏名

今般、申請者_____が上記土地を、_____である_____から使用貸借により借受け、自己の居住のための専用住宅を新築するため、開発（建築）行為許可申請することを承諾します。また、将来相続が発生した場合、申請者が本件土地を相続することについて一切異議なく承諾します。

年 月 日

1 承諾した者

住所

氏名

実印

2 申請者との関係 申請者の_____

【参考様式4】

選定結果報告書

年 月 日

藤沢市長 ○○ ○○

(事業者)

(公印省略)

市街化区域内における収用対象事業の施行により立ち退くことについて、構外再築に係る移転地の選定結果は次のとおりです。

1 収用対象事業の概要

(1) 事業者

(2) 事業名

(3) 事業計画及び事業年度

(4) 収用地の現況

(5) 残地がある場合の取扱い等

(6) 対象者

2 市街化区域内移転候補地検討状況

	物件A	物件B	物件C	物件D	物件E
所在地					
用途地域					
地目					
敷地面積					
候補地の 状況					
土地価格					
調整結果					

3 市街化区域内に移転できない理由

XI 法第34条第13号に関する運用基準 (届出による権利の行使)

原則として法令どおりとする。

XII 法第34条第14号に関する運用基準 提案基準1～24

この提案基準は、藤沢市長（神奈川県規則第62号で藤沢市に委任されています。）に対し、市街化調整区域における都市計画法（以下「法」という。）第29条、第42条及び第43条の申請があった場合に、法第34条第14号又は都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに該当するものであって、許可相当として開発審査会に付議するときの基準を示したものであり、同時に行政手続法第5条に規定する審査基準としての性質を有するものです。

提案基準が行政手続法第5条に規定する審査基準である以上、「行政庁」とは、処分権限を有するものをいい、藤沢市行政手続条例第4条の規定により、法第29条、第42条及び第43条の許可権者である藤沢市長は、各審査基準を定めることとなります。

なお、許可に際しては、開発審査会の議を経なければならず、開発審査会の意見如何によってはこの審査会基準を満たしていても許可できないことがあります。

藤沢市の提案基準については、提案基準1～4、6、9～11、13～15及び17～21、提案基準23（都市拠点「健康と文化の森」の形成に資する施設）及び提案基準24（藤沢市東京圏国家戦略特別区域における農家レストラン）を設定します。

「審査上の留意点」は、「基準の内容」の審査に当たって、担当職員に対し、審査のポイント、基準適合の確認方法などについて指導した内部規則ですが、行政の透明性、公平性等を図るため記載しました。

(藤沢市) 神奈川県開発審査会提案基準一覧表 (経過状況を含む)

	提案基準項目	施行年月日
1	市街化調整区域内に存する事業所のための従業員宿舎	H6. 10. 1 制定
2	市街化区域内に存する事業所のための従業員宿舎	H6. 10. 1 制定
3	農家の二男・三男が分家する場合の住宅等	H6. 10. 1 制定
4	法第 29 条第 1 項第 3 号に規定する公益上必要な建築物に類する建築物	H6. 10. 1 制定
5	(廃止)	—
6	収用対象事業の施行により立ち退く場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物	H6. 10. 1 制定
7	(廃止)	—
8	(廃止)	—
9	建築物の建替え等	H6. 10. 1 制定
10	第 2 種特定工作物以外の運動・レジャー施設である工作物及び墓園に必要不可欠な建築物	H6. 10. 1 制定
11	研究施設	H6. 10. 1 制定
12	(廃止)	—
13	既得権を有するもの	H6. 10. 1 制定
14	社寺仏閣及び納骨堂等	H6. 10. 1 制定
15	ゴルフ練習場	H6. 10. 1 制定
16	(廃止)	—
17	法第 34 条第 13 号に規定する届出の有効期間の経過するもの	H6. 10. 1 制定
18	既存宅地	H6. 10. 1 制定
19	介護老人保健施設	H6. 10. 1 制定
20	建築物の用途変更	H11. 6. 1 制定
21	附属建築物として最低限必要な管理棟	H11. 6. 1 制定
22	(廃止)	—
23	都市拠点「健康と文化の森」の形成に資する施設	H26. 10. 22 制定
24	藤沢市東京圏国家戦略特別区域における農家レストラン	H29. 4. 1 制定

(注) 藤沢市提案基準施行以前は、神奈川県開発審査会の提案基準によるもの。(次ページ参照)

提案基準 1 市街化調整区域内に存する事業所のための従業員宿舎

市街化調整区域内に存する事業所の従業員のための従業員宿舎を市街化調整区域に建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 当該事業所は、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から存するもの、法第 29 条第 2 号若しくは第 3 号に該当するもの又は法第 34 条各号（旧第 10 号イを除く。）の規定により許可を受けたものであること。
- 2 当該従業員宿舎の土地は、当該事業所の敷地からおおむね 2 キロメートル以内であること。
- 3 当該事業所の事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案し、当該従業員宿舎が必要であると認められ、かつ、従業員宿舎の規模が適切であると認められるものであること。
- 4 当該従業員宿舎は、当該事業所を経営する者が建築主となって従業員に利用させるためのものであること。
- 5 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

審査上の留意点

- (1) 開発許可等の申請時に基準 3 の内容が判断できる資料の提出を求めること。
- (2) 自宅を所有している者は原則として、当該従業員宿舎に入居することはできない。ただし、遠距離通勤のため通勤が困難な者等やむを得ないと認められる場合は、この限りでない。（別途、入居理由書の提出を求め判断する。）
- (3) 事業附属寄宿舍規程（昭和 22 年 10 月 31 日労働省令第 7 号）の適用を受ける従業員宿舎については、この規程に適合していること。

提案基準 2 市街化区域内に存する事業所のための従業員宿舎

市街化区域内に存する事業所の従業員のための従業員宿舎を市街化調整区域に建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 市街化調整区域に関する都市計画の決定の前日から存する事業所のための従業員宿舎の土地として、当該事業所を営業者が同日前に当該土地の所有権を取得したものであること。
- 2 当該従業員宿舎は、当該事業所の存する市街化区域に隣接する市街化調整区域内にあること。
- 3 当該従業員宿舎の土地は、当該事業所の敷地からおおむね2キロメートル以内であること。
- 4 当該事業所の事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案し、当該従業員宿舎が必要であると認められ、かつ、従業員宿舎の規模が適切であると認められるものであること。
- 5 当該従業員宿舎は、当該事業所を営業者が建築主となって従業員に利用させるためのものであること。
- 6 当該土地が農地であるときは、市街化調整区域に関する都市計画の決定の前日に農地転用の許可を受けていること。

審査上の留意点

- (1) 基準1については、一般的に土地売買契約書及び農地転用許可の転用目的等により確認する。
- (2) 開発許可等の申請時に基準4の内容が判断できる資料の提出を求めること。
- (3) 自宅を所有している者は原則として、当該従業員宿舎に入居することはできない。ただし、遠距離通勤のため通勤が困難な者等やむを得ないと認められる場合は、この限りでない。(別途、入居理由書の提出を求め判断する。)
- (4) 事業附属寄宿舍規程(昭和22年10月31日労働省令第7号)の適用を受ける従業員宿舎については、この規程に適合していること。

提案基準3 農家の二・三男が分家する場合の住宅等

市街化調整区域内に農家等世帯の構成員が、当該世帯の通常の分化発展の過程で必要となる住宅を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 農家等世帯の構成員である者が、分家をする必要があること。
- 2 当該建築物を建築しようとする土地は、既存の集落内又はその周辺にあること。
- 3 当該土地は、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の前日から本家である世帯が所有していた土地で、分家をする者が相続した土地、その者へ贈与された土地又は本家と使用貸借した土地であること。この場合において、当該土地が、当該市街化調整区域に関する都市計画決定の前日から本家である世帯が所有していた土地と、交換農地の取扱いに基づいた農業委員会あっせんの交換により取得した土地、任意の交換により取得した土地（農業振興地域の整備に関する法律第6条の規定により指定された農業振興地域内の農地であって、農業委員会の証明があるものに限る。）又は公共事業のため公共団体等のあっせんにより代替取得した土地であるときは、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の前日から本家である世帯が所有していた土地とみなす。
- 4 当該敷地の面積は、原則として150平方メートル以上が確保されていること。また、特にやむを得ない場合を除き敷地面積は400平方メートル以下であること。
- 5 本家である世帯及び分家をする者が、市街化区域に分家する適当な土地を所有していないこと。
- 6 分家をする者は、農家等世帯の構成員であり、現に本家である世帯に同居している者、又は結婚・就職、就学等の理由で従前、世帯から転出した者（民法第725条に定める親族の範囲に該当する者（農家等世帯主からみて、6親等内の血族、3親等内の姻族に限る。））であること。また、独立して生計を営むことができ、建設資金を確保できる見込みが確実であると認められる者であること。
- 7 分家する者が自ら生活の本拠とする住宅であり、他に自己名義の住宅を所有していないこと。
- 8 生活上その他やむを得ず住宅以外の用途を兼用する場合は、主たる用途が住宅であり、かつ、自らが直接使用するもので、原則として法第34条第1号の用途のものであること。
- 9 当該土地には、原則として本家である世帯及び分家をする者以外の者の権利が設定されていないこと。
- 10 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。
- 11 農家の世帯の構成員が分家する場合は、本家である世帯構成員の1名以上が「農業を営む者」であること。
- 12 農家以外の世帯の構成員が分家をする場合は、基準1から10に該当し、かつ、本家である世帯が市街化調整区域に関する都市計画の決定の前日から引き続き当該市街化調整区域に居住している者であること。

審査上の留意点

- (1) 農業の範囲は原則として日本標準産業分類によるA―農業の範囲とする。また、

「農業を営む者」の範囲は、建設省神計画局宅地開発課長回答（昭和45年11月20日建設省計宅開発第12号）により取扱うこと。

※ ただし、(回答)2.の収入については、申請時点での農業センサスによること。

- (2) 建築物を建築しようとする土地が建築基準法に基づく敷地と道路の関係（同法第43条）を満たしていないため必要最小限の専用通路を設ける場合、当該専用通路部分の土地に関しては基準の内容3に適合しているとみなすことができる。なお、本家である世帯及び申請者が他に分家する適当な土地を有している場合は、当該適地に計画するよう指導すること。
- (3) 基準3の「贈与された土地」については、本申請時に贈与証書【参考様式1参照】（収入印紙及び実印のあるもの）の提出を求め（原本は許可書に、写しを申請書にそれぞれ添付）、その記載事実により確認すること。
- (4) 基準3の「使用貸借した土地」が適用されるのは推定相続人に限り、本申請時に土地使用貸借契約書【参考様式2参照】（実印のあるもの）の写し及び分家する者を除く推定相続人全員から承諾書【参考様式3参照】（実印のあるもの）の提出を求める。ただし、やむを得ない事情により承諾書を提出させることが困難な場合はこの限りでない。
- (5) 基準5の「市街化区域に分家する適当な土地を有していない」とは、所有する土地が既に建築物の敷地や長期にわたって正式な契約済の土地をいい、主に家庭菜園、駐車場などの土地は原則として含まない。
- (6) 分家する土地に抵当権、差押、所有権移転仮登記等の権利が設定されていないこと。
- (7) 本家が分家住宅のために農地を贈与すると10アール未満の耕作面積になり、農家要件に該当しない場合は原則として農家以外の構成員が分家する場合の基準を適用する。なお、小作地、借入地も耕作面積に算入する。
- (8) 土地名寄せ帳により市街化区域内土地所有の有無の審査に当たり、都市計画税の課税がされている土地は市街化区域に存する土地と判断する。
- (9) 基準6の「現に本家である世帯に同居している者」、「従前、世帯から転出した者」に該当するかどうかは、申請者の住民票記載事実及び本家の除籍者を含めた戸籍謄本、住民票等により確認すること。
- (10) 原則として申請者は結婚していること。また、申請者が婚約中の場合、次の資料の提出を求めて判断すること。
 - ア 理由書（結婚する前に住宅を建築しなければならない具体的理由を明記）
 - イ 両人が結婚する旨の仲人等の証明
 - ウ 式場申込書又は領収書
 - エ 婚約者の戸籍謄本及び住民票独身者の分家については、分家したい者が経済的に自立しており、本家と同居することが困難であることの具体的な理由が明確であること。
- (11) 基準7の「他に自己名義の住宅を所有していないこと」の「自己名義」には、分家後の世帯構成員のものも含む。
- (12) 基準8の「主たる用途が住宅である」とは住居部分の面積が当該建築物の延べ面積の2分の1以上であることをいう。
- (13) 基準にいう分家（提案基準3の基準の内容に適合しているものとして許可を受けたもの又は藤沢市都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例（平成14年条例第18号）の基準の内容に適合しているものとして許可を受けたものに限る。）を本家として行う分家（以下、「次世代分家」という。）の立地は、次の事項及び次の事項に係る「基準の内容」以外の「基準の内容」及び他の「審査上の留意点」を満たす場合のみ認めるものとする。

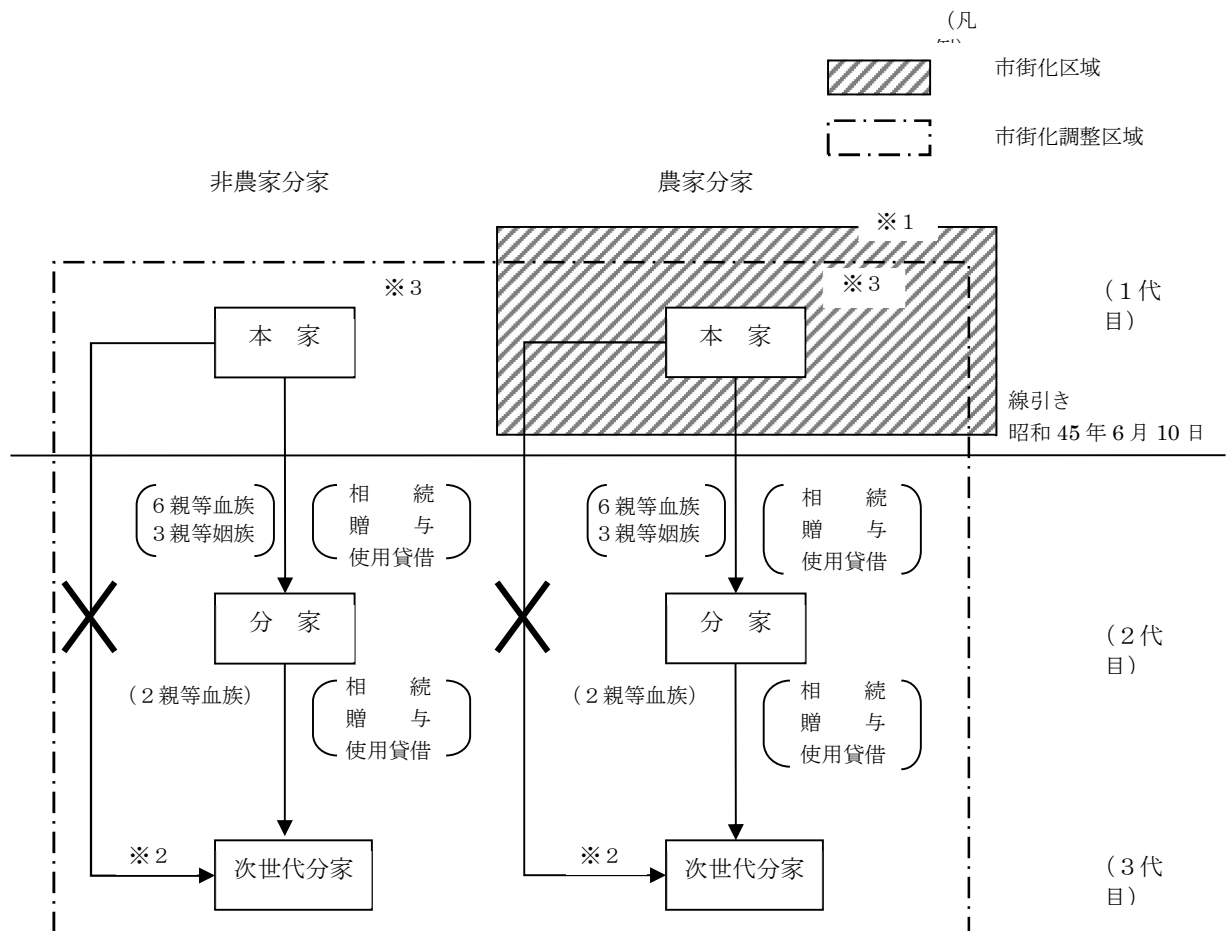
ア 次世代分家に係る土地は、基準3のうち、「当該土地は、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から本家である世帯が所有していた土地で、分家をする者が相続した土地、その者へ贈与された土地又は本家と使用貸借した土地であること。」を「当該土地は、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から本家である世帯が所有し、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に、分家が相続した土地、贈与を受けた土地又は使用貸借した土地のうち、所有権の移転がなされた土地で、次世代分家をする者が相続した土地、その者へ贈与された土地又は分家と使用貸借した土地であること。」と読み替えるものとする。

イ 次世代分家ができる者は、基準6のうち「6親等内の血族、3親等内の姻族」とあるものを、「2親等内の血族」と読み替えるものとする。

ウ 非農家の次世代分家については、基準12のうち、「(略)、かつ、本家である世帯が市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から当該市街化調整区域に居住している者であること。」を「(略)、かつ、分家世帯が市街化調整区域に継続して居住している者であること。ただし、都市計画の変更により分家世帯が市街化区域に編入替えになった場合はこの限りでない。」と読み替えてこれを満足すること。

- (14) 申請時において申請者（申請者が婚約中の場合、申請者と婚約者）と面接を行い、基準、審査上の留意点について聴き取り調査を行うこと。

※農家等分家取扱の概念図



※1 農家分家については、本家が居住する土地の区域区分は問わない。

※2 次世代分家の土地には、本家から直接に相続した土地、贈与した土地、使用貸借した土地は含まない。

- ※3 相続により本家を継いだ世帯は、それが線引き後になされた場合にあっては基準3にいう本家とみなす。
- ※4 当該本文中の【参考様式1】、【参考様式2】、【参考様式3】及び親族の図については、【本編】第6章 2 X 法34条第12号の規定による「都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例」に関する審査基準を参照)

提案基準4 法第29条第1項第3号に規定する公益上必要な建築物に類する建築物

法第29条第1項第3号に規定する公益上必要な建築物に類する建築物（以下「類する建築物」という。）を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 「類する建築物」とは、建設省通達（昭和57年7月16日計民発第28、31号）で示す「地区集会所、集落青年館、公民館等」又は障害者地域作業所をいう。
- 2 「地区集会所等」は次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 当該建築物を利用する者が主に市街化調整区域の居住者である等、当該市街化調整区域に設置することが合理的であること。ただし、地元市町村長から要望がある場合はこの限りでない。
 - (2) 当該建築物の設置は、市町村又は公共的団体が行うもので公益性の顕著なものであること。
- 3 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

審査上の留意点

- (1) 「地区集会所等」は、町内会、自治会等自治組織による適正な管理運営が行われるものであること。

提案基準6 収用対象事業の施行により立ち退く場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物

収用対象事業の施行により、当該収用に係る建築物を市街化調整区域に移さなければならない場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 土地収用法第3条各号に規定する事業の施行により、建築物を除去し、代替地に移す場合であり、当該事業の事業主体から要請があること。
- 2 代替地は、原則として当該事業の事業主体が開発許可処分庁と調整の上あつせんした土地であり、かつ、次のいずれかに該当する県内区域内に存すること。
 - (1) 当該収用に係る敷地の存する市町村の区域又は当該収用に係る敷地を中心としたおおむね半径5キロメートル以内の区域であること。
 - (2) 当該収用に係る敷地の存する市町村の区域に隣接する市町村の区域であること。
 - (3) 当該収用に係る敷地の存する市町村が含まれる地域生活圏内であること。
- 3 代替地の面積及び代替地に移す建築物の延べ面積は、原則として既存の1.5倍を超えないこととする。なお、専用住宅又は兼用住宅（第2種低層住居専用地域内に建築可能なもの）で特に既存の延べ面積等が過小なものについては、敷地面積300平方メートル以下、延べ面積200平方メートル以下とする。
- 4 代替地に移す建築物は、原則として従前の用途と同じものであること。なお、代替地に移す建築物が長屋又は共同住宅の場合、その戸数は当該収用に係るものの戸数以下であること。
- 5 当該収用に係る敷地が市街化区域にあるものについては、市街化区域内の他の土地に移すことができない理由が明確であること。
- 6 敷地及び建物の一部が収用対象となる場合には、残った敷地又は建物の範囲内で対応することができないことが明確であること。
- 7 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

審査上の留意点

- (1) 「収用に係る敷地」には収用対象建物の敷地のほか2項道路の後退部分及び隣接して一体不可分に利用されていると判断される敷地を含み、代替地には道路等帰属される公共公益施設は含まない。
- (2) 基準2にいう「地域生活圏」とは、次表の「該当地区」をいう。

圏 域 名	該 当 地 区
三浦半島都市圏	横須賀三浦地区 (横須賀市、鎌倉市、逗子市、三浦市、葉山町)
湘南都市圏 県央都市圏	湘南地区、県央地区 (平塚市、藤沢市、茅ヶ崎市、秦野市、伊勢原市、寒川町、大磯町、二宮町、相模原市、厚木市、大和市、海老名市、座間市、綾瀬市、愛川町、清川村)
県西都市圏	足柄上地区、西湘地区 (小田原市、南足柄市、中井町、大井町、松田町、山北町、開成町、箱根町、真鶴町、湯河原町)

- (3) 基準3の「原則として既存の1.5倍を超えないこと」の土地面積についての具体的取扱いは次による。
- ア (8)のア及びイの場合は、敷地全体の1.5倍以内とする。
 - イ (8)のウ及びエの場合は、収用される土地の1.5倍と残地と同面積を合算した面積以内とする。
- (4) 事前相談は当該事業主体から受けること。
- (5) 敷地のみでの収用は原則として認めない。
- (6) 申請者は原則として収用に係る建築物の所有者とする。
- (7) 基準5の「他の土地に移すことができない理由が明確であること」の確認については、選定結果報告書【参考様式4参照】の提出によりやむを得ない状況が明確であること。
- (8) 基準6の「残った敷地又は建物の範囲内で対応できないことが明確である」とは、次の場合をいう。
- ア 借地であって地主に返還する場合
 - イ 当該事業の事業主体が一括取得する場合
 - ウ 残地で従前規模の建築物が建築できない場合
 - エ その他残地の形状等によりやむを得ないと判断される場合
- (9) 工場、作業所、事業所等のうち周辺環境に影響を及ぼすおそれのある建築物の代替地については、次による。
- ア 原則として、当該建築物が立地できる用途地域に近接していること。
 - イ 当該敷地の前面道路の幅員は9メートル以上（周辺状況によりやむを得ない場合は6メートル以上）とする。
 - ウ 汚水については、公共下水道への接続又は合併処理槽設置（原則として放流先に接続すること。）等により適切になされること。また、雨水についても、放流先への接続又は敷地内処理により適切になされること。

（注：【参考様式4】は、【本編】第6章 2 X 法第34条第12号の規定による「都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例」に関する審査基準を参照）

提案基準 9 建築物の建替え等

市街化調整区域において、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に都市計画法に適合して建築され、かつ現在も適法に使用されている建築物を建て直す場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 原則、従前と同一の敷地で建替え又は災害によって滅失した建築物と用途の異なる建築物を建築するものであること。
- 2 建替え等に際し従前の敷地に新たに敷地増を伴う場合は、次の各号のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 従前から存する建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅若しくは兼用住宅（第2種低層住居専用地域内に建築可能なもの）又は平成19年11月30日前に建築された特定の公共公益施設であること。なお、ここでいう「特定の公共公益施設」とは、都市計画法施行令第21条第26号イからホに掲げる施設であること。
 - (2) 増加後の敷地面積は、自己の居住の用に供する専用住宅又は兼用住宅については300平方メートル未満、特定の公共公益施設については従前の建築物の延べ面積を確保するために最小限必要となる敷地面積であること。
- 3 敷地増に係る土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

審査上の留意点

- (1) 建替え等には、建替えのほか、増築及び建築許可不要の改築も含む。
- (2) 建替え等に係る建築物については、都市計画法に基づく許可書又は都市計画法施行規則第60条に基づく証明書等により適法な建築物であることを確認すること。ただし、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から存する建築物については、建築基準法に基づく建築確認通知書等により建築年次を確認すること。
- (3) 従前の敷地が建築基準法に基づく敷地と道路の関係（同法第43条）を満たしていないため必要最小限の専用通路を設ける場合、基準1の「従前と同一の敷地」には当該専用通路部分の土地も含めて取扱うことができる。
- (4) 基準2(1)の「第2種低層住居専用地域内に建築可能なもの」の規定は、従前から存する建築物が提案基準3「農家の二・三男が分家する場合の住宅等」に基づき許可を受けた兼用住宅の場合は適用しない。
- (5) 基準2(1)の「平成19年11月30日前に建築された特定の公共公益施設」については、平成19年11月30日前に建築行為に着手していた特定の公共公益施設を含むものとする。
- (6) 基準2(1)の「特定の公共公益施設」については、各施設の県又は市町村の許認可等担当部局において、事業の実施が確実である旨の意見書等が出されるものであること。また、基準1において、特定の公共公益施設を建築する場合もこれと同様とする。
- (7) 基準2(2)の「従前の建築物の延べ面積を確保するために最小限必要となる敷地面積」とは、建築基準法による容積率の範囲内では従前の建築物の延べ面積が確保できない場合に、その不足分を補うために必要となる最小限の敷地面積をいう。

提案基準 10 第2種特定工作物以外の運動・レジャー施設である工作物及び墓園に必要な建築物

市街化調整区域に存し、又は建設する第2種特定工作物以外の運動・レジャー施設である工作物又は墓園（以下「施設」という。）に必要な建築物を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 当該建築物の用途は、当該施設と密接な関連を有するものであって、当該施設の利用上直接的に付随し、必要不可欠と認められること。
- 2 当該建築物は、原則として当該施設の区域内にあること。ただし、当該施設の利用方法及び当該土地の状況を勘案して、やむを得ないと認められる場合は、これに隣接する土地を含む。
- 3 当該建築物の敷地面積は、原則として当該施設面積の4パーセント以内であること。
- 4 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

審査上の留意点

- (1) 開発区域は、当該建築物の敷地及び公共施設用地（道路等）とする。
- (2) 基準1の「当該建築物の用途は、当該施設と密接な関連を有するものであって」については、当該施設を設置するにあたり、他法令の許可が必要な場合、その法令の許可が受けられるものであること。
- (3) 墓園には、ペット霊園も含むものとする。

提案基準 11 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研究施設を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 研究対象は、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 研究対象が、当該市街化調整区域に存在し、かつ当該土地において研究する必要性があること。
 - (2) 研究対象が、自然的又は環境上特別の条件を必要とするもので、当該土地が、当該特別の条件を満たすところであること。
- 2 研究施設の目的、研究内容等を勘案して立地上、当該土地の周辺に影響を及ぼすおそれのない状況の地域であること。
- 3 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

提案基準 13 既得権を有するもの

自己の居住の用に供する住宅を建築する目的で、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から有していた土地について、特にやむを得ないと認められる事由のため、所定の期間内に法第 34 条第 13 号の規定に基づく届出ができなかったものに係る提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から、自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で当該土地を有していた者で、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 国外に居住又は旅行中若しくは滞在中であった者
 - (2) 県外の区域に居住又は旅行中若しくは滞在中であった者のうち、転勤、立退き、過密狭小、疾病等の理由により現在居住している住宅を退去するため、新たに住宅を必要とする者
 - (3) その他特にやむを得ないと認められる事情があるもので、次のいずれかに該当するもの。
 - ア 宅地造成等規制法に基づく許可を受けた土地であること。
 - イ 建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号に基づく位置の指定を受けた道路に接する土地であること。
 - ウ 建築基準法第 6 条に基づく建築確認を受けた土地であること。
 - エ すでに建築物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあるものと認められる土地であること。
- 2 当該申請地が、既存の集落内又は、その周辺にある等市街化の動向からみて支障ないと認められる地域にあること。

審査上の留意点

基準 1 については、法 34 条第 13 号の規定が既得権の救済であり、この制度を知り得ない状態又は知り得た状態であるが誤った解釈をするもやむを得ないと思われる者で、自己の所有する住宅を持たない者又は、立ち退かざるを得ない者であること。

提案基準 14 社寺仏閣及び納骨堂等

市街化調整区域に社寺仏閣、納骨堂等を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 当該申請に係る建築物の建築は、原則として宗教法人法第2条に定める宗教団体が行うものであること。なお、2(2)に定める建築物については、集落、町内会等地域的な公共団体を含む。
- 2 当該建築物が、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 本殿、拝殿、本堂、会堂等宗教的教義を広め、儀式行事を行い、及び信者を教化育成することを目的とするものであること。ただし、宗教法人等が行う公益事業その他の事業の用に供する建築物及び参拝者等のための宿泊施設は含まない。
 - (2) 当該開発区域の周辺地域における住民の信仰の対象として歴史的に深いつながりがあったもの、又は当該市街化調整区域に居住する者の信仰のうえから宗教的儀式を行うため若しくは信者を教化育成するために建築される社・庚申堂、地藏堂等の建築物であること。
- 3 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

審査上の留意点

- (1) 基準2の信者については、当該市街化調整区域内に居住することを原則とするが、その区域境界より市街化区域へおおむね1キロメートルまでは考慮することができる。
- (2) 当該建築物には、庫裏、社務所、法事等を行うための休憩施設、その他宗教上必要な附属施設を含むものとする。
- (3) 基準2(1)の「(略)儀式行事を行い、及び信者を教化育成する(略)」及び基準2(2)の「(略)当該市街化調整区域に居住する者の信仰のうえから(略)信者を教化育成するために建築される(略)」の扱いは次による。
 - ア 宗教活動の実績について
当該地域社会の宗教活動の実績に基づき設置される宗教活動上の施設を対象としたものであり、新たな拠点としてこれから宗教活動を行うものは対象としない。
 - イ 当該地域社会とのつながりについて
社寺仏閣のすべてを認めるといってでなく、当該市街化調整区域を中心とした地域社会の日常の宗教的生活に関連した施設を対象とする。

提案基準 15 ゴルフ練習場

市街化調整区域内に打放しのゴルフ練習場を建設する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 開発区域の位置、規模等が、自然環境の保全及び当該開発区域を含む市町における土地利用等からみて支障とならないものであること。
- 2 開発区域の規模は、おおむね面積1ヘクタール以上、長さ（打席からの飛距離）150メートル程度を標準とする。ただし、周辺の状況によりやむを得ないと認められるものについてはこの限りでない。
- 3 開発区域は住宅等の密集している地域内になく、かつ、これらの地域に影響のないよう適当な距離が確保されており、当該施設について危険防止の措置を講じたものであること。
- 4 周辺道路等の施設に支障がないよう適当な駐車場を設置することとし、全打席の1.1倍以上の駐車台数を開発区域内に確保すること。
- 5 開発区域内の予定建築物は、当該施設の利用上必要と認められる建築物であること。
- 6 クラブハウスの延べ面積は1,500平方メートル以下とし、かつ、1打席当たり5平方メートル以下とすること。
- 7 クラブハウス及び打席の高さは、10メートル以下とすること。
- 8 打席の幅は2.6メートル以上、奥行きは3.5メートル以上、高さは有効3.5メートル以上及び通路幅は3メートル以上とすること。
- 9 クラブハウス内に練習の効果を上げるため、機器等を利用したコーナーを設ける場合は、その利用形態が独立したのではなく自己診断、矯正及び技術習得のため打放し練習場を補完する機能として位置づけられるものであること。
- 10 開発区域においては、植栽等緑化計画が適切になされているものであり、開発区域内に山林等自然緑地が含まれている場合には、これらの保全を図るよう設計されているものであること。
- 11 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

審査上の留意点

- (1) クラブハウスとは、当該施設の利用増進上及び管理上必要とする室を有する建築物をいう。
- (2) 基準2の「長さ（打席からの飛距離）150メートル程度を標準とする」とは、各打席から直角方向への飛距離が150メートル以上確保されていること。
- (3) 当該敷地への取付け道路については、施設の規模、交通事情等を勘案し車両等の通行上支障ないものであること。

提案基準 17 法第 34 条第 13 号に規定する届出の有効期間の経過するもの

法第 34 条第 13 号に規定する届出を行った者が、その届出の有効期間内に建築行為等が完了できなかった土地に建築物を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 法第 34 条第 13 号の規定に適合する届出がされていること。
- 2 自己の所有する住宅を持たない者又は立ち退かざるを得ない者等で、法第 34 条第 13 号の届出をした者が経済事情等相当の理由により、期間内に建築できなかったものであること。
- 3 当該建築物の用途が、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 自己の居住の用に供するための住宅
 - (2) 建築基準法に規定する第 2 種低層住居専用地域内に建築することができる建築物
 - (3) その他周辺の環境を著しく悪化させるおそれがないと認められる建築物

提案基準 18 既存宅地

既存宅地に係る提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 当該行為が市の都市計画、農業振興地域整備計画等の実現に支障を及ぼさないものであること。
- 2 申請地が次に掲げる（１）から（４）のいずれかに該当するものであること。
 - （１）申請地が市街化区域からおおむね１キロメートルを超えない距離にあつて、おおむね３ヘクタールの面積（半径１００メートルの円）内に、おおむね５０以上の建築物が存する地域内にあること。
 - （２）申請地が市街化区域からおおむね１キロメートルを超えない距離にあつて、おおむね５０以上の建築物のそれぞれの敷地が５０メートル以内の間隔で連続して存する地域内にあること。
 - （３）申請地がおおむね３ヘクタールの面積（半径１００メートルの円）内に、おおむね１００以上の建築物が存する地域内にあること。
 - （４）申請地がおおむね１００以上の建築物のそれぞれの敷地が５０メートル以内の間隔で連続して存する地域内にあること。
 - （５）（２）及び（４）においては、当該申請地と最も近い既存建築物の敷地との間隔が２５メートル以内とし、その他既存建築物の敷地相互間の間隔が５０メートル以内で連たんして集落を形成していること。この場合、高速道路、鉄道、河川等によって明らかに分断されていないこと。ただし、当該申請地が集落を形成する建築物の敷地の一つである場合は、当該申請地と最も近い既存建築物の敷地との間隔は５０メートル以内とし、連たんには当該申請地を含めることができるものとする。
- 3 申請地が、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前において、次のいずれかに該当する土地であり、その後現在に至るまで継続して当該要件に該当していること、又は過去に開発審査会提案基準 18 等の許可を受けた宅地であること。
 - （１）土地登記簿における地目が宅地とされていた土地
 - （２）固定資産課税台帳が宅地として評価されていた土地
 - （３）宅地造成等規制法の許可を受けて造成した土地
 - （４）建築基準法に基づく道路位置指定の申請をして造成した土地
 - （５）建築基準法に基づく工作物の確認を受けて造成した土地
 - （６）建築物を建てる目的で農地転用許可を受けて、建築物を建築した土地
 - （７）建築確認を受けて、建築物を建築した土地
 - （８）その他建築物の敷地であることが明らかであると認められる土地
- 4 区画の分割、統合又は分割統合を行う場合は、１宅地は１５０平方メートル以上とすること。
- 5 当該建築物が、次のいずれかに該当するものであること。
 - （１）自己の居住の用に供するための住宅
 - （２）建築基準法に規定する第２種低層住居専用地域内に建築することができる建築物
 - （３）その他、周辺の環境を著しく悪化させるおそれがないと認められる建築物
- 6 区域の面積が、３、０００平方メートル以下のものに係る共同住宅、長屋及び学生寮については、以下の基準にも適合すること。
 - （１）既存の前面道路は、幅員４メートル以上であること。ただし、当該区域か

ら所定の道路までの一定区間を4メートル以上に拡幅した場合はこの限りでない。

(2) 1戸当たりの住居専用面積（バルコニーを除く）は、共同住宅及び長屋については50平方メートル以上、学生寮については16平方メートル以上29平方メートル未満とする。

(3) 区域内には、敷地面積の10パーセント以上の植樹地を確保すること。なお、ここでいう植樹地とは、「神奈川県みどりの協定実施要綱」に基づく緑化協定に定義された内容を指し、植樹地の割合の算定に当たってはみどりの協定実施要綱の定めるところによる。

(4) 駐車場は、1戸当たり1台以上を区域内に確保すること。ただし、学生寮についてはその台数の半分以下を駐輪場とすることができる。

(5) 学生寮については、上記のほか次のすべてに該当するものとする。

ア 特定の大学の学生を対象としたもので、徒歩又は軽易な乗物で通学可能な距離にあること。

イ 申請者と大学との協定書を添付すること。

ウ 建築された建物に「大学生向けの寮」である旨の表示をすること。

7 区域の面積が、3,000平方メートルを超える場合については、以下の基準にも適合すること。

(1) その区域の面積は、原則として5ヘクタール未満とする。

(2) 以下の立地基準に適合していること。

ア 当該行為が、周辺の地域における公共施設整備に寄与するものであること。

イ 区域内に自然公園の区域、地すべり防止区域等環境保全又は災害防止の必要な区域が含まれる場合は、環境保全又は災害防止を優先する土地利用計画であること。

(3) 以下の整備基準に適合していること。

ア 申請地内において、区画の分割、統合又は分割統合を行う場合、1つの敷地面積は専用通路部分を除き150平方メートル以上であること。

イ 区域内には、1ヘクタール未満の区域面積においては敷地面積の20パーセント以上、1ヘクタール以上の区域面積においては敷地面積の30パーセント以上のそれぞれの植樹地を確保すること。なお、ここでいう植樹地とは、神奈川県みどりの協定実施要綱に基づく緑化基準に定義された内容を指し、植樹地の割合の算定に当たってはみどりの協定実施要綱の定めるところによる。ただし、戸建て住宅を目的とする行為で区域面積が1ヘクタール未満のものにあっては、植樹地の割合を10パーセント以上とすることができる。

(4) 区域内の主要な道路は、区域外の幅員9メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行う行為にあっては、6.5メートル）以上の道路に接続させること。ただし、周辺の状況によりやむを得ないと認められ、かつ、行為の目的を勘案して車両の通行に支障がないと認められるときは、その幅員を以下の表の左欄に掲げる区域の面積の区分毎に同表の右欄に定める幅員以上とすることができる。

区域の面積	道路幅員
1ヘクタール未満	4.5メートル
1ヘクタール以上3ヘクタール未満	5.0メートル
3ヘクタール以上	6.0メートル

(5) 共同住宅、長屋については、駐車場を1戸当たり1台以上を区域内に確保

すること。

(6) 排水施設は、原則として既設の下水道に接続すること。

8 農地転用が必要な場合は、その許可を受けられるものであること。

審査上の留意点

- (1) 基準2の「建築物の数」の算定において、共同住宅又は長屋については、当該共同住宅又は長屋の戸数の2分の1に該当する数があるものとみなす。
- (2) 登記日付が昭和50年4月1日(旧既存宅地確認制度施行日)以降である遡りされた登記については基準3(1)に該当しないものとする。
- (3) 固定資産(土地)課税台帳及び農地転用許可証明書により宅地として判断する場合は次による。
 - ア 固定資産(土地)課税台帳
昭和46年1月1日又は当該地が市街化調整区域に編入された翌年の1月1日の固定資産(土地)課税台帳から現年度作成の固定資産(土地)課税台帳まで継続して宅地として評価されているかどうかを確認する。
 - イ 農地転用許可証明書
市街化調整区域に関する都市計画の決定の日(以下、「線引きの日」という。)前に転用目的が住宅敷地・宅地として許可を受けたものか確認するとともに現地調査等を行い、転用目的と同じ建築物を建築した土地か否かを判断する。
- (4) 基準3にいう「造成した土地」は、線引きの日前に造成工事に着手していたものを含むものとする。
- (5) 基準3にいう「建築物を建築した土地」は、現在、建築物(当該法令による手続きをおこなった計画と同一のものをいう。)があるものとする。なお、ここでいう建築物には、都市計画法に適合して当該建築物の建替えをおこなったものを含む。
- (6) 基準3(8)にいう「その他建築物の敷地であることが明らかであると認められる土地」の審査は次により行うこと。なお、ここでいう建築物には、専ら農作物を育成する施設は該当しないものとする。
 - ア 昭和44年及び昭和48年撮影の航空写真により、当該地が線引きの日の際の建築物の有無を確認する。その判定にあたっては、周辺建物形状との十分な比較検討を行なうとともに、必要に応じ他の公的な書類と併せ慎重に審査する。昭和48年撮影の航空写真に建築物が写っていない場合や、現況の土地利用で建築物がない場合は宅地として継続性が無いものとして取り扱う。
 - イ 線引きの際の敷地の範囲は、農地、山林等宅地以外の土地と判断される部分にあつては一体の敷地に含まないこととし、住居・家屋やその付属建築物、井戸等住居と一体である施設の配置状況及び生け垣等敷地周囲の明確な区画の有無などを当時の航空写真などにより確認の上判断する。
- (7) 基準3にいう「開発審査会提案基準18等の許可を受けた宅地」とは、藤沢市都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例(平成14年条例第18号)第3条第5号若しくは第4条第3号、又は開発審査会提案基準18に基づき許可を受けた宅地若しくは旧法第43条第1項第6号に基づき確認を受けた宅地(建築物を建築した土地に限る。)を含むものとし、公共施設等宅地以外の土地は含まないこととする。
- (8) 基準3にいう「その後現在に至るまで継続して当該要件に該当している」の審査は次により行うこと。なお、継続性に関しては慎重に審査の上特段の反証が見当たらなければ継続して宅地であったとして差し支えない。

- ア 線引きの日前から基準3（1）に該当する土地については、現在に至るまで土地登記簿における地目が宅地であること。
- イ 線引きの日前から基準3（2）に該当する土地については、現在に至るまで課税評価地目が宅地であること。
- ウ 線引きの日前から基準3（3）、（4）及び（5）に該当する土地については、現在に至るまで土地利用が転換されていないこと。
- エ 線引きの日前から基準3（6）に該当する土地については、現在に至るまで建築物が存していること。
- オ 線引きの日前から基準3（7）に該当する土地については、現在に至るまで建築物が存していること。
- カ 線引きの日前から基準3（8）に該当する土地については、建築物（仮設建築物や違反建築物は除く）が存しており、現在に至るまで建築物の敷地として利用されていること。なお、現在に至るまでの土地利用が農地、山林等宅地以外の土地利用に転用されている場合は、継続性がないものとして取り扱うこと。
- (9) 当該開発区域内において、開発に伴い必要とされる公共施設の土地の部分が市町村の管理に属することが確実な場合は、当該公共施設の土地については、基準3各号に該当しない土地も含むものとする。ただし、開発区域が3,000平方メートル以下の場合においては、開発による道路に限り適用し、かつ、市町村の管理に属することが確実であること。
- (10) 基準5（1）の「自己の居住の用に供するための住宅」については、申請者の住民票・借家建物謄本、土地賃貸借契約書等により検討すること。
- (11) 基準5（3）の「その他、周辺の環境を著しく悪化させるおそれがないと認められる建築物」については、周辺の土地利用の現況及び隣接、近接する市街化区域の用途地域を勘案し慎重に検討すること。
- (12) 基準6（1）の「所定の道路」とは、車両（軽自動車以上）が2方向以上に分散、待機及び迂回ができる幅員4メートル以上の道路をいう。

提案基準 19 介護老人保健施設

市街化調整区域に介護保険法に基づく介護老人保健施設を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 介護保険法に規定する協力病院が近隣に所在すること。
- 2 関係市町村が当該施設の建築を要請しているものであること。
- 3 当該施設の規模は、協力病院の十分な支援が受けられるものであること。
- 4 当該申請に係る建築物は介護保険法第94条規定により開設許可が確実に受けられるものであること。
- 5 当該施設は、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 市街化区域に隣接し、又は近接して計画されるものであること。
 - (2) 既存集落内又は既存集落に隣接し、又は近接しているものであること。
- 6 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

審査上の留意点

- (1) 介護老人保健施設の主管課は、福祉部地域共生社会推進室

提案基準 20 建築物の用途変更

市街化調整区域において、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物について法第 42 条及び第 43 条に基づき用途変更を行う場合の提案基準は、申請の内容が次の各項のいずれかに該当するものとする。

基準の内容

- 1 建築物の使用目的を変更する場合は、次のすべてを満たすこと。
 - (1) 申請者は当該建築物に現在居住又は利用している者であること。
 - (2) 申請者は当該建築物に 10 年以上の居住又は利用実績があること。
 - (3) 建築物の使用目的の変更は、表 1 の用途の系列項用途の項内の変更であること。
 - (4) 市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物にあつては、申請者が表 2 の 2 から 4 までのいずれかの理由に該当する者であること。
- 2 建築物を建築しようとする者の属性に基づき、法第 29 条、第 42 条及び第 43 条の許可が不要とされ、又は許可を得て、建築した自己居住用住宅等について、その者(相続人を含む。)が、民法第 887 条から第 890 条までの規定による相続人以外の者に所有権を譲渡する場合は、次のすべてを満たすこと。
 - (1) 申請者は当該建築物に現在居住している者であること。
 - (2) 申請者は表 2 の 1 から 4 までのいずれかの理由に該当する者であること。
- 3 建築物を建築しようとする者の属性に基づき、法第 29 条、第 42 条及び第 43 条の許可が不要とされ、又は許可を得て、建築した自己居住用住宅等について、基準 2 以外の者で現在居住している者が、当該建築物の建替え等を行うために用途変更の手続きを要する場合は、次のすべてを満たすこと。
 - (1) 申請する建築物は平成 11 年 4 月 1 日以前に建築されていること。
 - (2) 申請する建築物は建築後 20 年以上経過していること。
 - (3) 申請者は当該建築物に 5 年前から現在に至るまで居住している者であること。
 - (4) 申請者が表 2 の 2 から 4 までのいずれかの理由に該当する者であること。

表 1

用途の系列	用途	例
住宅系	集合住宅	長屋、共同住宅、寄宿舍(寮)、下宿
	兼用住宅	事務所兼用、店舗兼用、塾兼用、教室兼用、作業所兼用、アトリエ兼用、工房兼用
商業系	事務所	事務所、自動車販売店
	倉庫	一般倉庫、農林漁業用倉庫

表 2

1	農林漁業従事者としての資格を喪失した者であること。
2	生計維持者の死亡、破産宣告、負債の返済等経済的理由が明確であること。
3	転勤、転地療養、離婚等家庭的理由が明確であること。
4	その他、真にやむを得ない理由が明確であること。

審査上の留意点

- (1) 本基準は、都市計画法に違反して建築された建築物は対象としない。

提案基準 21 付属建築物として最低限必要な管理棟

市街化調整区域に存する、又は新たに設置する駐車場、資材置場、及び産業廃棄物の処理施設等（以下「施設」という。）を適正に利用するために最低限必要な管理棟を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 管理棟の用途は、当該施設で作業する労働者のための最低限必要なものであること。
- 2 管理棟の位置は、当該施設内に建築するものであること。
- 3 管理棟の敷地の規模は、次によるものであること。
 - (1) 駐車場・資材置場に係るものは、その面積が2,000平方メートル以上の場合に限りおおむね30平方メートル以下であること。
 - (2) 産業廃棄物の処理施設等に係るものは、その面積が5,000平方メートル未満の場合はおおむね60平方メートル以下、5,000平方メートル以上の場合はおおむね80平方メートル以下であること。
 - (3) 専用通路を必要とする場合は、当該専用通路部分の面積は含まないものとする。
管理棟の最高の高さは、10メートルを限度とすること。
- 4 管理棟の敷地は、9メートル以上（周辺の状況によりやむを得ない場合は6メートル以上）の幅員を有する道路に接していること。
- 5 産業廃棄物の処理施設等は、「市街化調整区域における産業廃棄物の処理施設等の設置に係る取扱指針」（神奈川県・平成11年5月1日施行）に適合するものであること。
- 6 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

審査上の留意点

- (1) 駐車場・資材置場の管理棟においては、営業活動、事業活動を行わないものであること。
- (2) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に基づく許可を平成11年4月30日以前に受けた既存の処理施設等の敷地に接続する道路は、小区間で通行上支障のない場合は基準5中「周辺状況によりやむを得ない場合は6メートル以上」とあるのは「周辺状況に(略)は4メートル以上」と読み替えるものとする。
- (3) 産業廃棄物の処理施設等の主管課は、神奈川県環境農政局環境部資源循環推進課

提案基準 23 都市拠点「健康と文化の森」の形成に資する施設

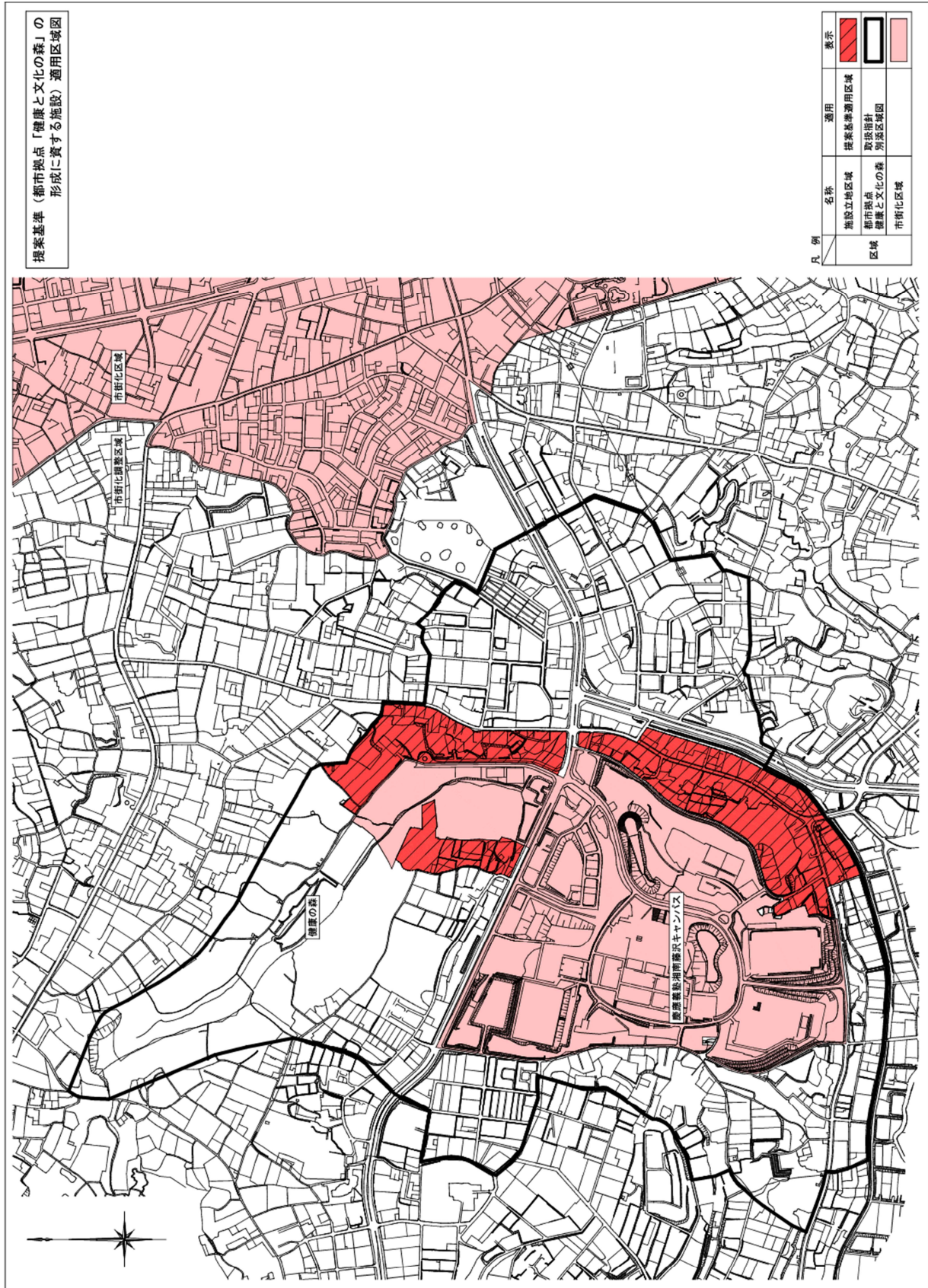
藤沢市の都市拠点「健康と文化の森」において当該都市拠点形成に資する施設を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 申請地は、都市拠点「健康と文化の森」の中核をなす慶應義塾大学湘南藤沢キャンパスの周辺で、別図に定める区域内にあること。
- 2 当該施設は、慶應義塾大学湘南藤沢キャンパスに設置された大学若しくは大学院と共同し、又は連携して行う活動であつて、研究活動、健康医療に関する事業活動又は産学連携による新事業創出に資する事業活動に関するものを行うものであること。
- 3 当該施設が藤沢市の都市マスタープランその他の土地利用に関連する計画等に整合し、実現に支障を及ぼさないものであること。
- 4 申請者は、慶應義塾又は慶應義塾と施設の設置及び運営に関し協定した者であること。
- 5 都市拠点「健康と文化の森」の形成に資する施設の設置に関する取扱指針に適合するものであること。
- 6 敷地面積は150平方メートル以上とし、開発区域の面積は5ヘクタール未満であること。
- 7 緑地については、次の表の左欄に掲げる敷地面積の区分に応じ、それぞれ同表右欄に定める割合以上を確保すること。

敷地面積	緑地の割合
1,000平方メートル未満	10パーセント
1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満	15パーセント
3,000平方メートル以上1ヘクタール未満	20パーセント
1ヘクタール以上	25パーセント

- 8 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。



都市拠点「健康と文化の森」の形成に資する施設の設置に関する取扱指針

第1 目的

この取扱指針は、都市マスタープラン（都市計画法（昭和43年法律第100号）第18条の2に規定する市町村の都市計画に関する基本的な方針）その他の土地利用に関する計画等の実現を図るため、産業政策面においては新たな産業創出に資する環境整備、都市政策面においては新たな活力創造を目指す都市拠点「健康と文化の森」（別添区域図参照）の形成を重要施策としていることから、都市計画法第7条に規定する市街化調整区域（以下単に「市街化調整区域」という。）に位置する都市拠点「健康と文化の森」の形成に資する施設の適切な設置の誘導を図ることを目的とする。

第2 用語の定義

本取扱指針において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 都市拠点「健康と文化の森」藤沢市の西北部地域の市街化調整区域に存する慶應義塾大学湘南藤沢キャンパスを中心として、学術・研究機能、産学の共同開発・連携活動機能、高度医療研究機能等の集積を推進し、都市機能の充実を図る地区をいう。
- (2) 知的資源 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する大学における高度な研究成果、技術（発案段階で発展途上の内容を含む。）及びこれらを継続的に生み出す知識等をいう。
- (3) 研究活動 知的資源を活用して行う研究開発又は知的資源の発展に資する試験・研究をいう。

第3 適用の範囲

この取扱指針は、都市拠点「健康と文化の森」において、慶應義塾の高度な知的資源を活用する研究活動、健康医療に関する事業活動又は産学連携による新事業創出に資する事業活動を行う施設（以下「施設」という。）を設置する場合に適用する。

第4 立地基準

次の各号のいずれにも該当すること。

- (1) 都市拠点「健康と文化の森」のうち、公共施設がおおむね整備され、又は整備される見込みのある地域であること。
- (2) 農業振興地域整備計画の実現に支障がない地域であること。

第5 事業の主体

事業主体は、慶應義塾又は慶應義塾と施設の設置及び運営に関し協定した者とする。

第6 関係機関との連絡調整

市長は、施設の設置に関する相談があつた場合には、関係法令に留意し、関係部局との連絡調整を図る。

附 則

この取扱指針は、平成16年8月6日から施行する。

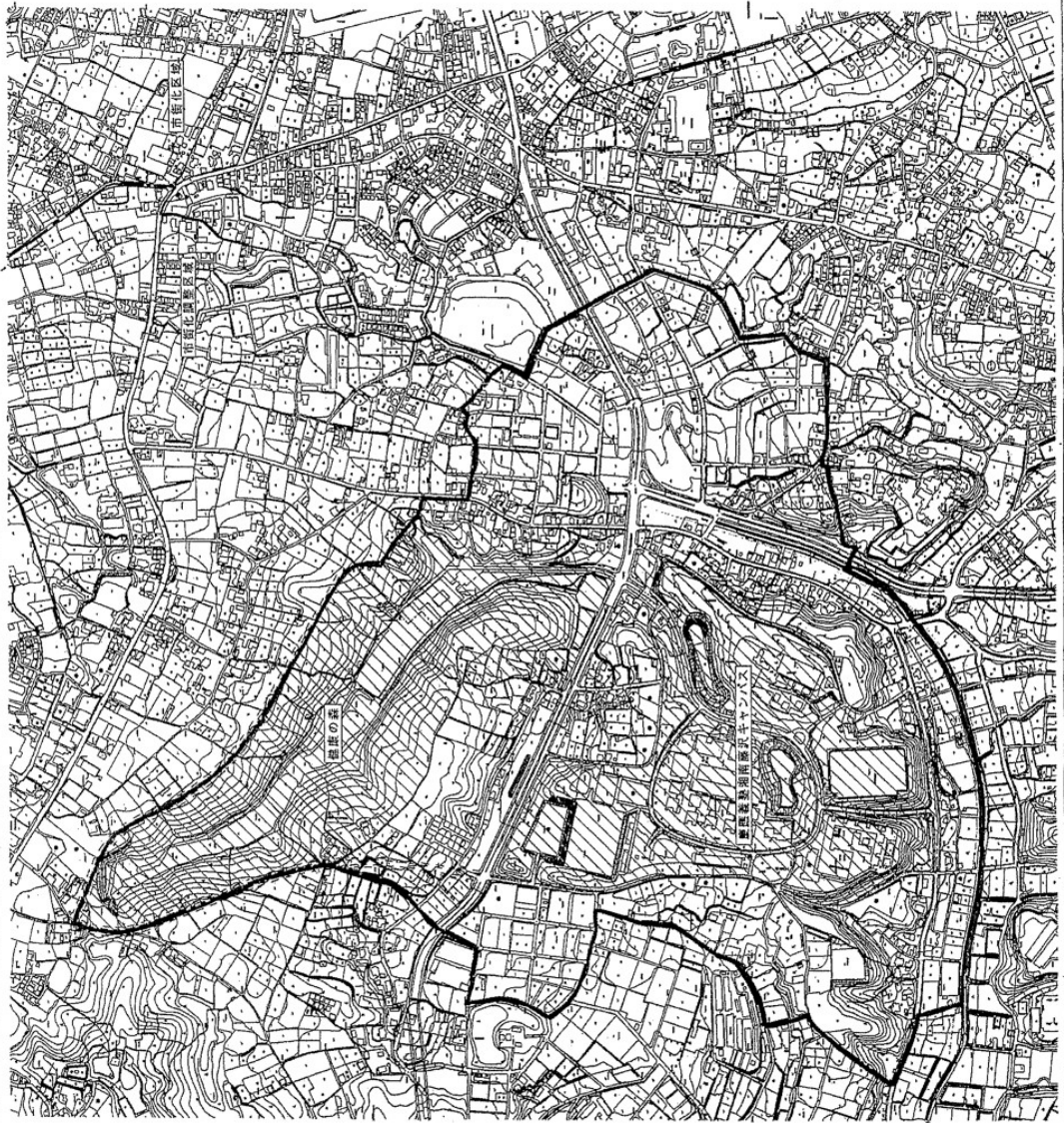
附 則

この取扱指針の一部改正は、平成26年4月1日から施行する。

附 則

この取扱指針の一部改正は、平成26年10月22日から施行する。

取扱指針
都市拠点「健康と文化の森」区域図
縮尺 1/8,000



凡例	名称	適用	表示
区域	都市拠点 「健康と文化の森」	取扱指針 高度地区	
	処理施設	東京大学SFC 健康の森	

提案基準 24 藤沢市東京圏国家戦略特別区域における農家レストラン

<p>市街化調整区域に「農家レストラン」を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。</p>
<p>基準の内容</p>
<ol style="list-style-type: none">1 「農家レストラン」は、「藤沢市東京圏国家戦略特別区域における農家レストラン設置要綱」により市長の認定（以下「農家レストラン認定」という。）を受けたものであること。2 申請地の開発区域面積（事業面積）は、2000 平方メートル未満とする。3 申請地は、現況道路幅員 6 メートル以上の主要道路（主要道路とは、車両が 2 方向に通り抜け可能な道路であり、袋路状の道路は含まれない。）に敷地外周の 7 分の 1 以上接すること。4 建築物の規模等は、次の各要件に適合すること。<ol style="list-style-type: none">（1）建築物の延べ面積は、おおむね 300 平方メートル以下とすること。（2）建築物は、2 階建以下かつ高さ 10 メートル以下とすること。5 藤沢都市計画の観点において支障がないものであること。6 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

審査上の留意点

- （1） 農家レストラン認定の主管課は、経済部農業水産課である。
- （2） 農家レストラン認定後、開発行為等に関する事前相談申込書を受けるものとする。
- （3） 基準 1 については、「藤沢市東京圏国家戦略特別区域における農家レストラン設置要綱」の「別紙様式 2 設置認定書」の写しの提出を求めること。
- （4） 「藤沢市東京圏国家戦略特別区域における農家レストラン設置要綱」により建築物等（看板など屋外広告物を含む）は、形態意匠などが地域の景観に調和したものとし、適切な維持管理を行うこと。
- （5） その他、各種法令、条例等に適合する見込みの計画であること。（必要に応じて関係各課と事前調整等すること。）

XIII 第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為の審査基準

市街化調整区域における第二種特定工作物の立地等については、神奈川県土地利用調整条例（平成8年神奈川県条例第10号）第6条に基づく審査指針の内容を準用する。

第7章 開発許可を受けた土地における形態制限及び用途規制

1 形態制限（法第41条）

市街化調整区域等の用途地域が定められていない土地の区域内では、用途地域の形態制限に準じて、開発許可に際して建ぺい率、建築物の最高高さ、壁面の位置その他に関して制限を定めることがある。

本市では、平成16年4月1日より建築基準法に基づく「用途地域の指定のない区域における建築形態制限」により建築物の形態が制限されており、それ以前に定められた法第41条の制限を撤回している。

市街化調整区域内の開発許可等に係る建築物の形態制限

平成8年6月1日施行

平成11年6月1日一部改正

平成16年4月1日一部改正

平成23年4月1日一部改正

市街化調整区域内の都市計画法第29条、第42条及び第43条に基づく許可に係る建築物の最高高さ（建築基準法第55条第1項に基づく建築物の高さの算出方法による）は、10メートルを限度とする。

ただし、建築物が、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、建築基準法別表第四の一の項（は）欄に掲げる平均地盤面からの高さの水平面（当該建築物の敷地内の部分を除く。）に敷地境界線からの水平距離が5メートルを超える範囲において、同表の一の項（に）欄（一）の号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのない場合（同法第56条の2第3項を準用しても差し支えない。）は、この限りでない。

都市計画法第41条の制限に係る事務手続

平成10年10月1日施行

平成16年2月9日一部改正

- 1 都市計画法第41条の制限（以下「41条制限」という。）の撤回は、市街化区域編入に伴う用途地域等の決定又は変更（以下「編入制限」という。）及び建築基準法による建築物の白地地域等の形態制限（以下「白地地域等の形態制限」という。）の指定に伴い、41条制限に替わる制限が定められる場合に行うこと。
- 2 編入制限に伴う撤回は、用途地域等の係る都市計画決定（変更）の告示日と同日付で行うこと。
- 3 編入制限に伴う撤回をした場合は、都市計画法第46条の規定に基づき調整された開発登録簿調書内の「都市計画法第41条の規定による制限の内容」欄（以下「内容欄」という。）に「平成年月日、都市計画法第41条制限を撤回した。」旨の記載を行うこと。
- 4 白地地域等の形態制限に伴う撤回をした場合は、内容欄に「平成16年3月31日限り、都市計画法第41条制限のうち、容積率、建ぺい率に係る制限を撤回した。」旨の記載を行うこと。
- 5 1から3の取扱以前に、市街化区域に編入された地域については、実務に支障がない限り41条制限の撤回は編入時に行われたものとして、運用して支障のないこと。ただし、事務処理上の手続は未完となっているため、適切な時期に事務処理を完結させることが好ましい。

2 用途制限（法第42条）

開発許可を受けた区域内においては、用途地域等の指定があり、それに適合しているもの、又は特に市長の許可を得たもの以外は、開発許可に係る予定建築物等以外の建築物を建築することは制限されている。

本市においては、次により取り扱う。

- (1) 予定建築物以外の建築物の建築には、使用目的の変更のほか、敷地の数の増減も含むものとする。
- (2) 法第42条第1項ただし書の許可にあたり、法第34条第14号に該当するものとして許可する場合は開発審査会の議を経た後に許可するものとする。

法第42条第1項ただし書に基づく許可に関する審査基準

本条第1項ただし書の許可又は第2項の協議は、次のいずれかに該当する場合を基準として行うものとする。

- イ 許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物である場合
- ロ 当該申請が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に規定する場合
- ハ 許可申請に係る建築物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物でその用途と第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準を勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第49条又は第50条の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合

第8章 市街化調整区域における建築行為等の制限

1 市街化調整区域における建築行為等の許可（法第43条）

(1) 市街化調整区域においては、次に掲げる建築行為等はあらかじめ市長の許可を要する。

- ア 建築物を新築又は改築する場合
- イ 既存建築物の用途変更する場合又は、用途変更を伴う増改築をする場合
- ウ 第一種特定工作物を新設する場合

(2) 上記にかかわらず、次に掲げる建築行為等（表8-1）については許可を受けることを要しない。

(表8-1)

項目	許可不要の建築行為
1	(1) 農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業従事者の住宅の建築（法第29条第1項第2号該当） (2) 公益上必要な建築物の建築（法第29条第1項第3号該当）
2	都市計画事業の施行として行う建築物の建築又は第一種特定工作物の建設
3	非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の建築又は第一種特定工作物の建設
4	仮設建築物の新築（建築基準法第85条の許可を受けられるもの）
5	次の開発行為が行われた区域内での建築物の建築又は第一種特定工作物の建設 (1) 法第29条により開発許可を受け開発行為を行った土地 (2) 旧住宅地造成事業に関する認可を受け開発行為を行った土地 (3) 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区事業及び公有水面埋立法により開発行為を行った土地
6	通常の管理行為、軽易な行為で次のようなもの (1) 既存建築物の敷地内で行う車庫、物置その他附属建築物の建築 (2) 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10平方メートル以内のもの (3) 市街化調整区域内居住者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等を行う店舗、事業場等で延べ面積が50平方メートル以内のもの（業務用部分が過半であること）の新築で、当該市街化調整区域に居住する者が自ら営むもの（注1） (4) 土木事業等に一時的に使用するための第一種特定工作物

(注1) 「市街化調整区域内居住者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等を行う店舗等」については、「法第34条第1号に関する運用基準」（日用品店舗等に係る基準）の第1項及び第2項に準じて判断する。なお、ここでいう店舗等は、業種が理容業、美容業等の「物品」にかかわらないサービス業等であるものは含まないこととする。

(3) 建築許可の基準（令第36条第1項）

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であるので、建築を行う場合においては次に示す基準に適合しているものでなければならない。

法第43条第1項各号列記以外の部分に基づく許可に関する審査基準

市長が許可する基準は、当該許可申請に係る建築物又は第一種特定工作物が政令第36条各号に該当する場合とし、次のとおりとする。

(政令第36条関係)

- 1 イ及びロに関する審査基準は、開発許可の審査基準（法第33条関係）を準用する。
- 2 藤沢市においては、集落地区計画の区域に該当する区域はないので、審査の対象外とする。
- 3 イ及びニについては法令どおりの内容で審査基準に適合するもの。
ロについては、該当するものがないので審査の対象外とする。
ハについては、別に定める「都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例」に関する審査基準に適合するもの。
ホについては、開発許可の審査基準のうち市街化を促進する恐れがないと認められ、市街化区域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の審査基準（法第34条第14号関係）を準用するものとする。

(政令第34条関係)

法令どおりとする。

(政令第35条関係)

第1号から4号までは法令どおりとする。

ただし、第3号の日常必需品店舗類の判断については、開発許可の審査基準（法第34条第1号関係）を準用する。

(第6章 市街化調整区域内における立地基準等 参照)

(4) 建築行為の特例（法第43条第3項）

国又は都道府県等が行う法第43条第1項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と市長との協議が成立することをもって、同項の許可があったものとみなす規定である。

2 宅地確認制度について

(1) 宅地確認制度の廃止について

宅地確認制度（旧都市計画法第43条第1項第6号）とは、市街化区域と同じような生活圏を構成する一定規模以上の集落内にあることや市街化調整区域とされた時点で既に宅地であったことなどの条件を満足している土地においては、そのことを確認することによって建築行為を認める制度をいい、平成12年の法改正（平成13年5月18日施行）に伴い廃止された。

(2) 許可制への移行について

宅地確認制度は廃止されたが、宅地確認の要件を備えた土地については、都市計画法第43条の建築許可を受けることにより建築行為が可能となる許可制へと移行した。

なお、「宅地確認」を受けた土地においては、法律の施行日から5年以内に限り、自己の居住又は自己の業務の用に供する建築物（申請者と建築物の使用者が同一である場合をいい、共同住宅、分譲住宅、貸事務所等は該当しない）は、経過措置として建築することができたが、平成18年5月17日をもって経過措置は終了した。

第9章 地位の承継

1 一般承継（法第44条、県細則第16条）

開発許可又は建築許可を受けた者の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継するときは、その旨を市長に届出なければならない。

なお、一般承継人とは次のものをいう。

- (1) 相続人
- (2) 合併後存続する法人（吸収合併の場合）
- (3) 合併により新たに設置された法人（新設合併の場合）

2 特定承継（法第45条、県細則第16条の2）

開発許可を受けた者の特定承継人（開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者）は、市長の承認を受けて開発許可に基づく地位を承継することができる。

第10章 開発登録簿等

1 開発登録簿（法第46条、第47条）

市長は開発許可をしたときは、開発行為の利害関係人、善意の第三者等の権利利益の保護、開発行為と建築基準法による建築主事の確認との連携等の目的を果たすため、開発登録簿を調製し、保管しなければならない。

なお、開発登録簿の内容は、開発許可（変更許可、変更の届出）年月日、予定建築物等の用途、公共施設の種類、法第41条第2項ただし書又は法第42条第1項ただし書の規定による許可等を記載した調書及び土地利用計画図とする。開発登録簿は、開発登録簿閲覧所において、公衆の閲覧に供する。また、請求があったときはその写しを交付する。

2 規則60条証明（省令第60条）

建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項又は第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を市長に求めることができる。

（当該行為が宅地にかかる造成工事が法第4条第12項でいう開発行為に該当しない場合は対象外とする。）

【資料編】

第1章 開発許可関係例規集

1 都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例（法第34条第12号）

平成13年12月26日
（藤沢市）条例第18号

（趣旨）

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第12号の規定による開発行為の許可の基準及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第36条第1項第3号ハの規定による法第43条第1項の建築等の許可の基準を定めるものとする。

（平成15条例26・平成19条例45・一部改正）

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 線引き 法第7条第1項に規定する市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張されたことをいう。
- (2) 専用住宅 一戸建ての住宅であつて居住の用途以外の用途に供する部分がないものをいう。
- (3) 兼用住宅 一戸建ての住宅であつて建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（イ）項第2号に該当するものをいう。
- (4) 予定建築物 開発区域内において予定される建築物をいう。

（法第34条第12号の規定による開発許可の基準）

第3条 法第34条第12号の規定により、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として条例で定めるものは、次に掲げるものとする。

- (1) 市街化調整区域において、当該市街化調整区域に係る線引きの日前から土地を所有している者（当該線引きの際に当該市街化調整区域内の土地を所有していた者の直系血族であつて当該線引きの日以後に当該土地を相続又は贈与により承継した者を含み、農家（農林業センサス規則（昭和44年農林省令第39号）第2条第3項に規定する農家をいう。以下同じ。）に属する者に限る。以下「農家に属する土地所有者」という。）の親族（農家に属する土地所有者と住居及び生計を一にしていたことがある者に限る。）が、当該市街化調整区域において自己の居住の用に供する住宅を新たに必要とするやむを得ない理由があり、当該市街化調整区域内の当該土地（以下「対象土地」という。）のうち集落内又は集落に近接する区域にある土地において、自己の居住の用に供する専用住宅（敷地面積が150平方メートル以上400平方メートル以下であるものに限る。）を建築することを目的として行う開発行為
- (2) 前号に該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者（以下「農家を離れた者」という。）と住居及び生計を一にしていたことがある者（農家を離れた者の1親等の血族に限る。）が、市街化調整区域において自己の居住の用に供する住宅を新たに必要とするやむを得ない理由があり、対象土地のうち集落内又は集落に近接する区域にある土地（農家を離れた者が承継したのものに限る。）において、自己の居住の用に供する専用住宅（敷地面積が150平方メートル以上400平方メートル以下であるものに限る。）を建築することを目的として行う開発行為
- (3) 土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に掲げる事業の施行に伴い、当

該事業を施行する者(以下「事業施行者」という。)の要請に基づき、建築物(専用住宅、兼用住宅、長屋、共同住宅又は地区集会所(地方自治法(昭和22年法律第67号)第260条の2第1項に規定する地縁による団体の集会の用に供する建築物をいう。以下同じ。))を移転し、又は除却して当該建築物と同一の用途の建築物を建築する必要がある場合(移転し、又は除却する建築物(以下「対象建築物」という。))の敷地(以下「対象敷地」という。))が市街化区域内にある場合にあつては、市街化区域内の土地に建築することにより、経済活動又は社会生活における利益又は利便を著しく損なうこととなると認められる場合に限る。)に、対象敷地を中心とした半径5メートルの円で囲まれる区域その他対象敷地と一体的な日常生活圏を構成していると認められる区域内の土地であつて事業施行者があつせんしたものにおいて、敷地面積及び延べ面積が対象建築物と同程度の建築物であつて、次のアからウまでのいずれかに該当するものを建築することを目的として行う開発行為

ア 専用住宅

イ 兼用住宅又は地区集会所であつて、敷地が幅員4メートル以上の道路に接しているもの

ウ 長屋又は共同住宅であつて、次の(ア)及び(イ)のいずれにも該当するもの

(ア) 敷地が幅員4メートル以上の道路に接していること。

(イ) 予定戸数が対象建築物の戸数以下であること。

(4) 専用住宅又は兼用住宅(以下「専用住宅等」という。)であつて、当該専用住宅等の敷地の存する市街化調整区域に係る線引きの日前からあるもの又は当該線引きの日以後に法第3章第1節の規定による許可を受けて建築されたものを増築し、又は改築する目的で行う開発行為で予定建築物が次のア及びイのいずれにも該当するもの

ア 増築し、又は改築する前の建築物と同じ用途であること。

イ 敷地面積の増加を伴わないこと。ただし、自己の居住の用に供するものである場合において、増加後の敷地面積が300平方メートル未満であるときは、この限りでない。

(5) 半径100メートルの円で囲まれる区域においておおむね100(市街化区域に近接する地域にあつてはおおむね50)以上の建築物が存する地域又はおおむね100(市街化区域に近接する地域にあつては、おおむね50)以上の建築物が敷地相互間の間隔が50メートル(開発行為を行おうとする土地と当該土地に最も近い建築物の敷地との間隔にあつては、25メートル)以内で連たんする地域内に存する土地であつて、当該土地の存する市街化調整区域に係る線引きの日前から宅地であることが明らかであると認められるものにおいて行う次のア又はイに掲げる開発行為。ただし、当該開発行為が区画の変更を伴う場合にあつては、予定建築物の敷地面積は、150平方メートル以上でなければならない。

ア 次の(ア)又は(イ)のいずれかに該当するものを建築することを目的として行う開発行為(開発区域の面積が3,000平方メートル未満であるものに限る。)

(ア) 専用住宅

(イ) 長屋又は共同住宅であつて、次のaからdまでのいずれにも該当するもの

a 敷地が幅員4メートル以上の道路に接していること又は開発行為等により敷地が幅員4メートル以上の道路に接することが明らかであると認められること。

b 各戸の床面積(バルコニーの床面積を除く。)が50平方メートル以上であること。

c 樹木等の保全又は適切な植栽が行われる土地の面積の開発区域の面積に対する割合が、100分の10以上であると認められること。

d 開発区域内に、予定戸数以上の区画数の駐車場が確保されていること。

イ 建築基準法別表第2(ろ)項に掲げる建築物(専用住宅、長屋及び共同住宅を除く。)を建築することを目的として行う開発行為(開発区域の面積が1,000平方メートル未満であるものに限る。)

(平成19条例45・平成19条例16・平成22条例21・平成28条例9・平成29条例3・一部改正)

(政令第36条第1項第3号ハの規定による法第43条第1項の許可の基準)

第4条 政令第36条第1項第3号ハの規定により、建築物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる建築物として条例で定めるものは、次に掲げるものとする。

- (1) 前条第1号から第3号までのいずれかの開発行為に係る予定建築物の要件に該当する建築物
- (2) 前条第4号に規定する予定建築物の要件に該当する建築物(改築に係るものに限る。)
- (3) 前条第5号の開発行為に係る予定建築物の要件に該当する建築物(同号ア(ア)又は(イ)に該当するものにあつては敷地面積が3,000平方メートル未満であるものに限る。、同号イに規定する建築物にあつては敷地面積が1,000平方メートル未満であるものに限る。)

(平成15条例26・旧第4条繰下・一部改正、平成19条例45・旧第5条繰上・一部改正、平成19条例16・平成22条例21・平成28条例9・平成29条例3・一部改正)

附 則

1 この条例は、平成14年4月1日から施行する。

2 この条例の施行の日(以下「施行日」という。)前に都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律(平成18年法律第46号)第1条の規定による改正前の法第34条第10号ロに該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者は、当該許可に係る開発行為が第3条第1号に定める基準に該当する場合における同条第2号の規定の適用については、同条第1号に該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者とみなす。

(平成19条例45・一部改正)

3 施行日前に政令第36条第1項第3号ホに該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者は、当該許可に係る建築物(新築に係るものに限る。)が第3条第1号の開発行為に係る予定建築物の要件に該当する場合における同条第2号の規定の適用については、同条第1号に該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者とみなす。

4 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(平成12年法律第73号)による改正前の法第43条第1項第6号ロの規定(都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律附則第6条第1項の規定によりなおその効力を有することとされる場合を含む。)により確認を受けて建築された建築物は、第3条第4号の規定の適用については、法第3章第1節の規定による許可を受けて建築された建築物とみなす。

附 則(平成15年条例第26号)

この条例は、平成15年4月1日から施行する。

附 則(平成19年条例第45号)

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

附 則(平成19年条例第16号)

この条例は、藤沢都市計画文化の森地区地区計画に係る都市計画法(昭和43年法律第100号)第20条第1項の規定による告示があつた日から施行する。

附 則(平成22年条例第21号)

- 1 この条例は、平成23年4月1日から施行する。
- 2 改正後の第3条第5号並びに第4条第1号及び第3号の規定は、この条例の施行の日以後にされる都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条第1項の許可及び同法第43条第1項の許可(以下「開発許可等」という。)の申請について適用し、同日前にされた開発許可等の申請については、なお従前の例による。

附 則(平成28年条例第9号)

- 1 この条例は、平成28年10月1日から施行する。
- 2 改正後の第3条第2号及び第5号並びに第4条第3号の規定は、この条例の施行の日以後にされる都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条第1項の許可及び同法第43条第1項の許可(以下「開発許可等」という。)の申請について適用し、同日前にされた開発許可等の申請については、なお従前の例による。

附 則(平成29年条例第3号)

この条例は、公布の日から施行する。

2 都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則（神奈川県）

（昭和45年5月30日神奈川県規則第62号）

（趣旨）

第1条 都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定に基づく開発行為等の規制に関する手続等については、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）及び都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）に定めるもののほか、この規則の定めるところによる。

（事務の委任）

第2条 都市計画法（以下「法」という。）、都市計画法施行令（以下「政令」という。）及び都市計画法施行規則（以下「省令」という。）の規定に基づく知事の権限に属する事務のうち、土木事務所所管区域内において行われる開発行為等の規制に関する次に掲げる事務（鎌倉市、藤沢市及び秦野市の区域内において行われるものを除く。）は、土木事務所長に委任する。この場合において、開発行為等が行われる区域をその所管区域に含む土木事務所が2以上あるときは、当該開発行為等が行われる区域を最も広くその所管区域に含む土木事務所長の長に委任する。

- （1） 法第29条の規定により開発行為を許可すること。
- （2） 法第34条第13号の規定により既存の権利者の届出を受理すること。
- （3） 法第34条第14号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の規定により開発審査会の議を経ること。
- （4） 法第34条の2第1項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の規定により国の機関又は都道府県等と協議すること。
- （5） 法第35条の2第1項の規定により開発行為の変更を許可すること。
- （6） 法第35条の2第3項の規定により開発行為の軽微な変更の届出を受理すること。
- （7） 法第36条第1項の規定により工事の完了の届出を受理すること。
- （8） 法第36条第2項の規定により工事を検査し、及び検査済証を交付すること。
- （9） 法第36条第3項の規定により工事が完了した旨を公告すること。
- （10） 法第37条第1号の規定により建築制限等を緩和すること。
- （11） 法第38条の規定により開発行為に関する工事の廃止の届出を受理すること。
- （12） 法第41条第1項（法第34条の2第2項及び法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の規定により建築物の建蔽率等を指定すること。
- （13） 法第41条第2項ただし書（法第34条の2第2項及び法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）、法第42条第1項ただし書及び法第43条第1項の規定により建築等を許可すること。
- （14） 法第42条第2項の規定により国の機関と協議すること。
- （15） 法第43条第3項の規定により国の機関又は都道府県等と協議すること。
- （16） 法第45条の規定により許可に基づく地位の承継を承認すること。
- （17） 法第46条の規定により登録簿を調製し、及び保管すること。
- （18） 法第47条第1項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）から第5項まで（法第34条の2第2項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により登録簿に登録し、付記し、及び修正を加え、並びに登録簿を閲覧に供するように保管し、及びその写しを交付すること。
- （19） 法第80条第1項の規定により報告及び資料の提出を求め、並びに勧告及び助言をすること。
- （20） 法第81条第1項の規定により許可の取消し等の監督処分をすること。
- （21） 法第81条第3項の規定により同条第1項の規定による命令をした旨を公示すること。
- （22） 法第82条第1項の規定により土地に立ち入り、当該土地等を検査すること。
- （23） 政令第36条第1項第3号ホの規定により開発審査会の議を経ること。
- （24） 省令第37条の規定により登録簿を閉鎖すること。
- （25） 省令第60条第1項の規定により書面（法第53条第1項の規定に適合していることを証する書面を除く。）を交付すること。

一部改正〔昭和46年規則31号・102号・47年34号・50年37号・52年45号・57年13号・61年9号・62年16号・63年4号・42号・平成元年55号・3年7号・5年40号・69号・6年154号・8年45号・9年77号・12年107号・142号・13年16号・89号・121号・14年9号・15年30号・17年38号・19年114号・24年63号・31年24号・令和4年53号〕

(設計説明書の様式等)

第3条 省令第16条第2項に規定する設計説明書は、第1号様式によるもの及び実測図に基づく開発区域内の公共施設の新旧対照図とする。

(開発行為の施行等の同意書の様式)

第4条 省令第17条第1項第3号に規定する同意を得たことを証する書類は、第2号様式とする。

(設計者の資格に関する申告書の様式)

第5条 省令第17条第1項第4号に規定する資格を有する者であることを証する書類は、第3号様式とする。

(開発行為許可申請書の添付図書)

第6条 法第30条第1項の申請書には、次に掲げる図書を添えなければならない。ただし、申請に係る開発行為が、主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為である場合には第6号及び第7号に掲げる書類を、主として住宅以外の建築物又は特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為(開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。)である場合には第3号、第4号、第6号及び第7号に掲げる書類を、その他の開発行為である場合には第3号及び第4号に掲げる書類を添えることを要しない。

- (1) 当該開発区域の土地の登記事項証明書又はこれに代わるもの
- (2) 当該開発区域内の土地の公図の写し
- (3) 設計概要書(第4号様式)
- (4) 実測図に基づく開発区域内の公共施設の新旧対照図
- (5) 土地利用面積表
- (6) 申請者の資力及び信用に関する申告書(第5号様式)
- (7) 工事施行者の能力に関する申告書(第6号様式)
- (8) その他土木事務所長(鎌倉市、藤沢市及び秦野市の区域内においては知事。以下同じ。)が必要と認める書類

一部改正〔昭和50年規則37号・平成5年40号・69号・9年77号・12年107号・142号・13年16号・14年9号・15年30号・17年38号〕

(法第34条第13号の規定による届出)

第7条 法第34条第13号の規定による届出は、都市計画法第34条第13号の規定による届出書(第7号様式)により行うものとする。

一部改正〔平成5年規則69号・19年114号〕

(開発行為変更許可申請書の様式等)

第8条 法第35条の2第2項に規定する申請書は、第7号様式の2とする。

2 前項の申請書には、次に掲げる図書を添えなければならない。

- (1) 第6条各号に掲げる図書のうち、開発行為の変更に伴いその内容が変更となるもの
- (2) その他土木事務所長が必要と認める図書

追加〔平成5年規則69号〕、一部改正〔平成9年規則77号〕

(開発行為の変更届出)

第8条の2 法第35条の2第3項の規定による届出は、開発行為変更届出書(第7号様式の3)により行うものとする。

2 前項の届出書には、次に掲げる図書を添えなければならない。

(1) 省令第28条の4第1号に規定する予定建築物等の敷地の形状の変更にあつては、その内容を明示した図面

- (2) その他土木事務所長が必要と認める図書

追加〔平成5年規則69号〕、一部改正〔平成9年規則77号〕

(建築制限解除の承認の申請)

第8条の3 法第37条第1号の規定により承認を受けようとする者は、建築制限解除承認申請書(第7号様式の4)に次に掲げる図書を添えて土木事務所長に申請しなければならない。

- (1) 概要説明書(第7号様式の5)
- (2) 土地利用計画図(当該解除申請に係る建築物の位置を明示したもの)
- (3) 案内図
- (4) 配置図
- (5) 建築物平面図
- (6) その他土木事務所長が必要と認める書類

追加〔平成12年規則107号〕、一部改正〔令和4年規則53号〕

(工事着手の届出)

第9条 法第29条の許可(以下「開発許可」という。)を受けた者は、当該開発許可に係る工事に着手したときは、直ちに工事着手届(第8号様式)により土木事務所長に届け出なければならない。一部改正〔平成5年規則40号・69号・9年77号・31年24号〕

(工事完了届出書等の添付図書)

第10条 省令第29条の工事完了届出書及び公共施設工事完了届出書には、工事完了図又は公共施設工事完了図のほか、次に掲げる図書を添えなければならない。ただし、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にあつては、次に掲げる図書を添えることを要しない。

- (1) 当該開発区域内の土地の公図の写し
- (2) 当該開発区域内の土地の地番目録

2 前項の工事完了図及び公共施設工事完了図は、次の表に定めるところにより作成したものでなければならない。

図面の種類	明示すべき事項	縮尺
工事完了図	開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状	500分の1以上
公共施設工事完了図	当該公共施設の位置及び形状	500分の1以上

一部改正〔昭和50年規則37号〕

(工事完了公告の方法)

第11条 省令第31条に規定する工事の完了の公告は、神奈川県公報に登載することにより行なうものとする。

一部改正〔昭和46年規則102号・47年34号・57年13号・61年9号・62年16号・63年4号・平成元年55号・3年7号・12年107号〕

(開発行為に関する工事の廃止の届出書の添付図書)

第12条 省令第32条の届出書には、次に掲げる事項を記載した図書を添えなければならない。

- (1) 開発行為に関する工事の廃止の理由及び廃止に伴う措置
- (2) 廃止時における当該土地の状況

(市街化調整区域内における建築物の特例許可の申請)

第13条 法第41条第2項ただし書(法第34条の2第2項及び法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の規定により許可を受けようとする者は、建築物特例許可申請書(第9号様式)に次に掲げる図書を添えて土木事務所長に申請しなければならない。

- (1) 建築物等概要書(第10号様式)
- (2) 付近見取図(方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設を明示すること。)
- (3) 敷地現況図(敷地の境界及び建築物の位置を明示すること。)
- (4) 建築物平面図
- (5) 建築物立面図(許可の申請が建築物の高さに係る場合に限る。)
- (6) その他土木事務所長が必要と認める書類

一部改正〔昭和50年規則37号・平成5年40号・69号・9年77号・19年114号〕

(予定建築物等以外の建築等の許可の申請)

第14条 法第42条第1項ただし書の規定により許可を受けようとする者は、予定建築物等以外の建築等許可申請書(第11号様式)に前条各号に掲げる図書を添えて土木事務所長に申請しなければならない。

一部改正〔昭和50年規則37号・平成5年40号・9年77号〕

(建築物等の新築等の許可申請書の添付図書)

第15条 省令第34条第1項の申請書には、第13条第1号、第4号及び第5号に掲げる図書のほか、次に掲げる図書を添えなければならない。

- (1) 当該敷地に係る土地の登記事項証明書
- (2) 当該敷地に係る土地の公図の写し
- (3) その他土木事務所長が必要と認める書類

全部改正〔昭和50年規則37号〕、一部改正〔平成5年規則40号・9年77号・17年38号〕
(許可に基づく地位の承継の届出)

第16条 法第44条の規定により被承継人が有していた地位を承継した者は、遅滞なく地位承継届(第12号様式)に当該許可に基づく地位を承継したことを証する書類を添えて土木事務所に届け出なければならない。

一部改正〔平成5年規則40号・9年77号〕

(許可に基づく地位の承継の承認申請)

第16条の2 法第45条の規定により承認を受けようとする者は、開発許可承認申請書(第12号様式の2)に次に掲げる図書を添えて土木事務所に申請しなければならない。

- (1) 申請者の資力及び信用に関する申告書(第5号様式)
- (2) 権原を取得したことを証する書類
- (3) 工事の施行状況に関する書類
- (4) 開発区域位置図
- (5) その他土木事務所が必要と認める書類

追加〔平成12年規則107号〕

(開発登録簿の調書の様式)

第17条 省令第36条第1項に規定する開発登録簿の調書は、第13号様式とする。

(工事施行状況の報告書の提出等)

第18条 法第29条又は法第35条の2第1項の許可を受けた開発行為及び法第35条の2第3項の届出に係る開発行為に関する工事の施行者は、当該開発行為に関する工事を完了したときは、速やかに次の表の左欄に掲げる工事の種類に応じ、当該右欄に掲げる報告事項について、その位置及び施行状況を明らかにした写真その他の資料による報告書を土木事務所に提出しなければならない。

工事の種類	報告事項
表土の保全工事	保全の状況
擁壁工事	1 鉄筋コンクリート造の擁壁の基礎ぐいの耐力並びに基礎及び壁体の配筋 2 練積み造の擁壁の壁体の厚さ又は組積材及び裏込めコンクリートの厚さ 3 擁壁の水抜き穴及びその周辺
切土又は盛土工事	1 急傾斜面に盛土をする場合における盛土前の段切りその他の措置 2 切土又は盛土をする場合における排水施設の状況 3 切土をする場合における地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留(以下「地滑り抑止ぐい等」という。)の設置、土の置換えその他の措置 4 盛土をする場合における締固めの状況及び地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置
道路工事	道路を舗装する場合における舗装工事開始前の当該道路の状況
貯水施設工事	1 根切りを完了したときの状況 2 底版又は床版の配筋
土木事務所長が指定する工事	土木事務所長が必要と認め、指定する工程

2 前項の工事施行者は、同項の表に掲げる工事のうち、土木事務所長が指定する工事については、その指定した工程に達する日の2日前までにその工程に達する旨を土木事務所長に届け出なければならない。

一部改正〔昭和50年規則37号・平成5年40号・69号・9年77号・19年114号・24年63号〕

(開発許可済等の標識の掲示)

第19条 開発許可を受けた者は、当該開発区域の主要な取付道路の付近その他の工事現場の見やすい場所に、開発許可済の標識(第14号様式)を土木事務所長が指示する期間掲示しておかなければならない。

2 法第43条第1項の許可(以下「建築等許可」という。)を受けた者は、当該許可に係る建築等の工事現場の見やすい場所に、建築等許可済の標識(第14号様式の2)を当該工事が完了するまでの期間掲示しておかなければならない。

一部改正〔昭和50年規則37号・平成5年40号・69号・9年77号・31年24号〕

(開発行為又は建築等に関する証明書の交付の申請)

第20条 省令第60条第1項の規定により建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第1項(同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。)又は第6条の2第1項(同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。)の規定による確認済証の交付を受けようとする者が、その計画が法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条又は第43条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を求めようとするときは、開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書(第15号様式)に当該計画が法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条又は第43条第1項の規定に適合していることを証するため土木事務所長が必要と認める書類を添えて土木事務所長に申請しなければならない。

一部改正〔昭和50年規則37号・平成5年40号・69号・9年77号・12年107号・13年89号・令和4年53号〕

(身分証明書の様式)

第21条 法第82条第2項に規定する身分を示す証明書は、第16号様式とする。

(開発行為許可申請書等の提出部数)

第22条 法第30条第1項及び第35条の2第2項、省令第34条第1項並びに第8条の2第1項、第8条の3、第13条、第14条及び第16条の2の申請書、届出書及びその添付図書の提出部数は、それぞれ正本1部及び副本2部とする。ただし、施行地区をその区域に含む市町が2以上あるときは、副本の部数は、当該市町の数に1を加えた数とする。

一部改正〔昭和50年規則37号・57年13号・平成5年69号・8年10号・12年107号・13年89号〕

附 則

1 この規則は、公布の日から施行する。

一部改正〔昭和50年規則37号〕

2 本則(第1条、第2条第1項第2号、第3号、第12号(法第43条第1項の規定により建築等を許可する部分に限る。))、第14号及び第18号から第22号まで、第2条の2から第2条の4まで、第7条、第15条、第15条の2、第19条第2項、第20条、第21条から第23条まで並びに第25条を除く。)の規定は、法附則第4項の場合について準用する。

追加〔昭和50年規則37号〕、一部改正〔昭和63年規則4号・平成5年64号・69号〕

附 則(昭和46年2月12日規則第9号)

この規則は、昭和46年3月1日から施行する。

附 則(昭和46年3月31日規則第31号)

1 この規則は、昭和46年4月1日から施行する。

2 この規則施行前になされた申請、届出その他の手続でこの規則施行の際まだ処理がなされていないもの又はその処理が継続中のものについては、なお従前の例による。

附 則(昭和46年9月17日規則第102号)

この規則は、昭和46年10月1日から施行する。

附 則(昭和46年10月15日規則第110号)

この規則は、昭和46年11月1日から施行する。

附 則(昭和47年3月24日規則第34号)

この規則は、昭和47年4月1日から施行する。

附 則(昭和49年3月8日規則第11号)

この規則は、昭和49年4月1日から施行する。

附 則(昭和50年4月1日規則第37号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(昭和51年10月19日規則第84号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(昭和52年5月16日規則第45号)

1 この規則は、公布の日から施行する。

2 第18条、第21条、第23条及び第39条に規定する各規則のこれらの規定による改正前の規定に定める様式に基づいて調製した用紙は、なお当分の間、所要の調整をして使用することができる。

附 則(昭和53年10月24日規則第80号)

この規則は、昭和53年11月1日から施行する。

附 則(昭和57年3月30日規則第13号)

1 この規則は、昭和57年4月1日から施行する。ただし、第2条の2の改正規定は、同年10月1日から施行する。

2 この規則の施行の際現に知事又は神奈川県横須賀三浦地区行政センター所長に対して行われている申請その他の行為で、この規則の施行の日以後鎌倉市長が行うこととなる事務に係るものは、この規則の施行の日以後においては、鎌倉市長に対して行われた申請その他の行為とみなす。

附 則(昭和61年3月11日規則第9号)

1 この規則は、昭和61年4月1日から施行する。

2 この規則の施行の際現に知事、神奈川県湘南地区行政センター所長又は神奈川県西湘地区行政センター所長に対して行われている申請その他の行為で、この規則の施行の日以後小田原市長又は茅ヶ崎市長が行うこととなる事務に係るものは、この規則の施行の日以後においては、それぞれ小田原市長又は茅ヶ崎市長に対して行われた申請その他の行為とみなす。

附 則(昭和62年3月20日規則第16号)

1 この規則は、昭和62年4月1日から施行する。
2 この規則の施行の際現に知事又は神奈川県湘南地区行政センター所長に対して行われている申請その他の行為で、この規則の施行の日以後平塚市長が行うこととなる事務に係るものは、この規則の施行の日以後においては、平塚市長に対して行われた申請その他の行為とみなす。

3 前項に規定するものを除き、この規則の施行前に行われた申請その他の行為で、この規則の施行の際まだその処理がされていないものについては、なお従前の例による。

附 則（昭和63年2月23日規則第4号）

1 この規則は、昭和63年4月1日から施行する。

2 この規則の施行の際現に知事又は神奈川県中央地区行政センター所長に対して行われている申請その他の行為で、この規則の施行の日以後厚木市長が行うこととなる事務に係るものは、この規則の施行の日以後においては、厚木市長に対して行われた申請その他の行為とみなす。

附 則（昭和63年6月7日規則第42号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成元年3月31日規則第55号）

1 この規則は、平成元年4月1日から施行する。

2 この規則の施行の際現に知事又は神奈川県中央地区行政センター所長に対して行われている申請その他の行為で、この規則の施行の日以後大和市長が行うこととなる事務に係るものは、この規則の施行の日以後においては、大和市長に対して行われた申請その他の行為とみなす。

附 則（平成3年3月1日規則第7号）

1 この規則は、平成3年4月1日から施行する。

2 この規則の施行の際改正前の都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則の規定（中略）に基づき現に知事又は神奈川県湘南地区行政センター所長に対して行われている申請その他の行為で、この規則の施行の日以後秦野市長が行うこととなる事務に係るものは、この規則の施行の日以後においては、秦野市長に対して行われた申請その他の行為とみなす。

附 則（平成5年3月31日規則第40号）

1 この規則は、平成5年4月1日から施行する。

2 この規則の施行の際現に知事に対して行われている申請その他の行為でこの規則の施行の日以後地区行政センター所長が行うこととなる事務に係るものは、この規則の施行の日以後においては、地区行政センター所長に対して行われた申請その他の行為とみなす。

3 改正前の様式に基づいて作成した用紙は、なお当分の間、必要な調整をして使用することができる。

附 則（平成5年5月28日規則第64号）

この規則は、平成5年6月25日から施行する。

附 則（平成5年6月25日規則第69号）

（施行期日）

1 この規則は、公布の日から施行する。

（経過措置）

2 この規則の施行の日（以下「施行日」という。）前に地区行政センター所長の許可を受けた横須賀市、鎌倉市、藤沢市又は小田原市の区域内において行われる宅地造成に関する工事等についての第1条の規定による改正後の神奈川県宅地造成等規制法施行細則（以下「改正後の宅地造成規則」という。）第1条第1項第1号から第3号まで、第7号及び第8号に掲げる事務は、改正後の宅地造成規則第1条第1項の規定にかかわらず、当分の間、当該地区行政センター所長が行うものとする。

3 この規則の施行の際現に地区行政センター所長に対して行われている横須賀市、鎌倉市、藤沢市又は小田原市の区域内において行われる宅地造成に関する工事等に係る申請その他の行為で、施行日以後改正後の宅地造成規則第1条第1項の規定により横須賀市長、鎌倉市長、藤沢市長又は小田原市長が行うこととなる事務に係るものは、施行日以後においては、それぞれ横須賀市長、鎌倉市長、藤沢市長又は小田原市長に対して行われた申請その他の行為とみなす。

4 施行日前に地区行政センター所長の許可を受けた横須賀市、平塚市、鎌倉市、藤沢市、小田原市、茅ヶ崎市、相模原市、秦野市、厚木市又は大和市の区域内において行われる開発行為等についての第2条の規定による改正後の都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則（以下「改正後の開発行為の規制に関する規則」という。）第2条第1項第4号から第10号まで、第12号（都市計画法第41条第2項ただし書の規定により建築等を許可する部分に限る。）、第15号から第21号までに掲げる事務は、改正後の開発行為の規制に関する規則第2条第1項の規定にかかわらず、当分の間、当該地区行政センター所長が行うものとする。

5 この規則の施行の際現に地区行政センター所長に対して行われている横須賀市、平塚市、鎌倉市、藤沢市、小田原市、茅ヶ崎市、相模原市、秦野市、厚木市又は大和市の区域内において行われる開発行為等に係る申請その他の行為で、施行日以後改正後の開発行為の規制に関する規則第2条第1項の規定により横須賀市長、平塚市長、鎌倉市長、藤沢市長、小田原市長、茅ヶ崎市長、相模原市長、秦野市長、厚木市長又は大和市長が行うこととなる事務に係るものは、施行日以後においては、それぞれ横須賀市長、平塚市長、鎌倉市長、藤沢市長、小田原市長、茅ヶ崎市長、相模原市長、秦野市長、厚木市長又は大和市長に対して行われた申請その他の行為とみなす。

6 改正前の様式に基づいて作成した用紙は、なお当分の間、必要な調整をして使用することができる。

附 則（平成6年9月30日規則第154号）

この規則は、平成6年10月1日から施行する。

附 則（平成7年3月31日規則第58号）

1 この規則は、平成7年4月1日から施行する。

2 この規則による改正前の各規則に定める様式に基づいて作成した用紙は、なお当分の間、必要な調整をして使用することができる。

附 則（平成8年3月19日規則第10号）

この規則は、平成8年4月1日から施行する。

附 則（平成8年3月29日規則第45号）

この規則は、平成8年4月1日から施行する。

附 則（平成9年3月31日規則第77号）

（施行期日）

1 この規則は、平成9年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 この規則の施行前に第1条から第4条までに規定する各規則のこれらの規定による改正前の規定によりなされた申請その他の

手続又は行為のうちこの規則の施行の日以後において土木事務所長が行うこととなる事務に係るもので、この規則の施行の際まだその処理がなされていないものは、この規則の施行の日以後においては、土木事務所長に対してなされた申請その他の手続又は行為とみなす。

3 第3条の規定による改正前の都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則に定める様式に基づいて作成した用紙は、なお当分の間、必要な調整をして使用することができる。

附 則（平成12年3月31日規則第107号）

1 この規則は、平成12年4月1日から施行する。

2 改正前の様式に基づいて作成した用紙は、なお当分の間、必要な調整をして使用することができる。

附 則（平成12年10月31日規則第142号）

この規則は、平成12年11月1日から施行する。

附 則（平成12年12月19日規則第153号）

この規則は、平成13年1月6日から施行する。

附 則（平成13年3月23日規則第16号）

この規則は、平成13年4月1日から施行する。

附 則（平成13年5月15日規則第89号）

1 この規則は、平成13年5月18日から施行する。

2 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）附則第6条第2項に規定する確認に関する事務（鎌倉市、藤沢市、茅ヶ崎市、相模原市、秦野市及び厚木市の区域内において行われるものを除く。）は、土木事務所長に委任する。

附 則（平成13年10月19日規則第121号）

1 この規則は、公布の日から施行する。

2 この規則による改正前の各規則に定める様式に基づいて作成した用紙は、なお当分の間、必要な調整をして使用することができる。

附 則（平成14年2月22日規則第9号）

この規則は、平成14年4月1日から施行する。

附 則（平成15年3月20日規則第30号）

この規則は、平成15年4月1日から施行する。ただし、第16号様式（裏）の改正規定は、公布の日から施行する。

附 則（平成17年3月25日規則第38号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成19年11月30日規則第114号）

1 この規則は、公布の日から施行する。

2 改正前の様式に基づいて作成した用紙は、なお当分の間、必要な調整をして使用することができる。

附 則（平成24年5月11日規則第63号）

1 この規則は、平成24年6月1日から施行する。ただし、第2条に1号を加える改正規定及び第3号様式の改正規定は、公布の日から施行する。

2 第2条に1号を加える改正規定の施行の日前に知事に対してなされた都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第60条の規定による書面の交付の申請（鎌倉市、藤沢市及び秦野市の区域内において行われたものを除く。）で、第2条に1号を加える改正規定の施行の際まだその処理がなされていないものは、同日以後においては、土木事務所長に対してなされた申請とみなす。

3 改正後の第18条第1項の規定は、この規則の施行の日以後に都市計画法（昭和43年法律第100号）第30条第1項に規定する申請を行い、同法第29条の許可を受けた開発行為（当該許可を受けた後に同法第35条の2第1項の許可を受けたもの及び同法第35条の2第3項に規定する届出に係るものを含む。）に関する工事の施行者について適用する。

附 則（平成31年3月29日規則第24号）

1 この規則は、公布の日から施行する。ただし、第2条の改正規定（「建ぺい率」を「建蔽率」に改める部分を除く。）は、平成31年4月1日から施行する。

2 改正前の様式に基づいて作成した用紙は、なお当分の間、必要な調整をして使用することができる。

附 則（令和元年6月25日規則第15号）

この規則は、令和元年7月1日から施行する。

附 則（令和3年9月28日規則第80号）

1 この規則は、公布の日から施行する。

2 この規則による改正前の各規則に定める様式に基づいて作成した用紙は、なお当分の間、必要な調整をして使用することができる。

附 則（令和4年8月9日規則第53号）

（施行期日）

1 この規則は、公布の日から施行する。

（経過措置）

2 改正前の様式に基づいて作成した用紙は、なお当分の間、必要な調整をして使用することができる。

（事務処理の特例に関する条例に基づき市町村が処理する事務の範囲を定める規則の一部改正）

3 事務処理の特例に関する条例に基づき市町村が処理する事務の範囲を定める規則（平成12年神奈川県規則第39号）の一部を次のように改正する。

（次のよう略）

第1号様式（第3条関係）（用紙 日本産業規格A4縦長型）

第1号様式（第3条関係）（用紙 日本工業規格 A4縦長型）
設 計 説 明 書

設計の方針								
工区計画	工区の名称		工 区 面 積		着手予定年月日		完了予定年月日	
			m ²					
開土発地区域内の現況	区域区分 <input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input type="checkbox"/> その他の区域	地域地区	用 途 地 域			その他の地域地区		
区	地目別の概要		宅 地	農 地	山 林	公共施設用地	その他	計
		面 積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
		比 率	%	%	%	%	%	100 %
土地利用計画			宅地等用地	公共施設用地	公益的施設用地	その他の用地	計	
	面 積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
	比 率	%	%	%	%	%	100 %	
街区の設計計画	街 区 数	街区	最大街区面積	m ²	街区最長辺長	m		
	最大区画面積	m ²	最小区画面積	m ²	平均区画面積	m ²		
	予定建築物等の用途				そ の 他	計		
	区 画 数 (戸数)							
公共施設用地の内訳			道路用地	公園用地	排水施設用地	その他の用地	計	
	面 積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
	開発区域の面積に対する比率	%	%	%	%	%	%	
公益的施設用地の内訳	名 称				その他の用地	計		
	面 積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
	開発区域の面積に対する比率	%	%	%	%	%	%	

- 備考1 設計の方針の欄には、当該開発行為の目的、開発計画の設計に関して特に留意したこと等を記入してください。
- 2 区画数欄には、予定建築物の用途が住宅の場合は、住宅の戸数を括弧書きで記入してください。
- 3 公益的施設用地の内訳の欄には、小学校、保育所、診療所、日用品の店舗等を記入してください。

第1号様式付表1 (第3条関係) (用紙 日本工業規格A4縦長型)

従前の公共施設一覧表						従前の公共施設の有無		有	無
従前の公共施設の名称	新旧対照図に付した番号	廃止、付替え、拡幅等の別	概要			管理者の名称	所有者の名称	摘要	
			幅員(管径)	延長	面積				
			m	m	m ²				

- 備考 1 従前の公共施設の名称は、道路、公園等の種別ごとに記入してください。
2 同一物件に権利者が2人以上ある場合は、摘要の欄にその旨を記入してください。

第1号様式付表2 (第3条関係) (用紙 日本工業規格A4縦長型)

新設する公共施設一覧表						新設する公共施設の有無		有	無
新設する公共施設の名称	新旧対照図に付した番号	概要			管理者となるべき者の名称	所有者となるべき者の名称	摘要		
		幅員(管径)	延長	面積					
		m	m	m ²					

- 備考 1 新設する公共施設の名称は、道路、公園等の種別ごとに記入してください。
2 概要の欄の道路の幅員については有効幅員を、道路の面積については道路敷の面積を記入してください。
3 同一物件に権利者が2人以上ある場合は、摘要の欄にその旨を記入してください。
4 拡幅の場合は、従前の公共施設の番号、幅員等を摘要の欄に記入してください。

第1号様式付表3 (第3条関係) (用紙 日本工業規格A4縦長型)

付替えに係る公共施設一覧表					付替えに係る公共施設の 有無	有 無
従前の公共施設			付替えに係る公共施設		付替え後における 従前の公共施設用 地の帰属	摘 要
名 称	新旧対 照図に 付した 番号	土地所有者 の名称	名 称	新旧対 照図に 付した 番号		

備考 1 都市計画法第40条第1項の規定により公共施設の付替えをする場合に記入してください。
2 付替えに係る公共施設の欄には、従前の公共施設に対応する新設の公共施設の名称及び番号を記入してください。

第2号様式 (第4条関係) (用紙 日本工業規格A4縦長型)

開発行為の施行等の同意書

年 月 日

開発者 住 所
氏 名 殿

権利者 住 所
氏 名 ④
電話番号

私が権利を有する次の物件について開発行為及び開発行為に関する工事を行うことに同意します。
なお、当該物件が公共施設の用に供する土地となる場合があつても異議ありません。

物件の種類	所在及び地番	面積	権利の種類	摘要
		m ²		

第2号様式付表（第4条関係）（用紙 日本工業規格A4縦長型）

開発区域内権利者一覧表

物件の 種 類	所在及び地番	地 目	面 積 m ²	権利の種 別	権 利 者 の 氏 名	同意の 有 無	摘 要

- 備考
- 1 物件の種類欄には、土地、建物等の種別を記入してください。
 - 2 権利の種別欄には、所有権、抵当権等の別を記入してください。
 - 3 同意の有無欄には、その旨を記入し、協議中の場合はその経過を示す説明書を添えてください。
 - 4 同一物件に権利者が2人以上ある場合は、摘要欄にその旨を記入してください。

第3号様式(第5条関係)(用紙 日本産業規格A4縦長型)

設計者の資格に関する申告書

年 月 日

神奈川県知事 殿
(神奈川県 土木事務所長)

設計者 住所

氏名

年 月 日生

電話番号

次のとおり都市計画法第31条に規定する設計者の資格について申告します。

建 築 士 の 法 定 資 格	資格内容		取得年月日		登録又は合格の番号	
	<input type="checkbox"/> 1級建築士 <input type="checkbox"/> 技術士(部門) <input type="checkbox"/> その他()		年 月 日			
学 歴	学校の名称		学部及び学科		所在地	
実 務 経 歴	勤務先	所在地	職名	在職期間(合計年月)		
				年 月 から 年 月 まで		
				年 月 から 年 月 まで		
				年 月 から 年 月 まで		
設 計 経 歴	事業主体	工事施行者	工事施行場所	面積	許認可の番号及び年月日	
				m ²	第 号 年 月 日	
					第 号 年 月 日	
					第 号 年 月 日	
					第 号 年 月 日	
都市計画法施行規則第19条の該当資格				<input type="checkbox"/> 第1号 <input type="checkbox"/> 第2号	イロハニホヘトチ	

- 備考 1 学歴の欄には、設計者の資格に関係のある学歴を記入してください。
 2 実務経歴及び設計経歴の欄には、宅地開発に関する経歴のみを記入してください。
 3 都市計画法施行規則第19条に規定する資格を有することを証する書類を添えてください。

第4号様式（第6条関係）（用紙 日本工業規格A4縦長型）
設 計 概 要 書

設計の方針									
工区計画		工区の名称		工区面積		着手予定年月日		完了予定年月日	
				㎡					
開発区域内の土地の現況	区域区分	<input type="checkbox"/> 市街化区域		地域地区	用途地域			その他の地域地区	
		<input type="checkbox"/> 市街化調整区域							
	<input type="checkbox"/> その他の区域								
	地目別の概要			宅地	農地	山林	公共施設用地	その他	合計
面積		㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡		
比率		%	%	%	%	%	100%		
土地利用計画		宅地等用地		公共施設用地				その他の用地	合計
				道路用地	排水施設用地	その他の用地	小計		
	面積		㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
	比率		%	%	%	%	%	%	100%
公共施設一覧表									
従前、新設の別	公共施設の名 称	新旧対照図に付した番号	廃止、替 付、替 え、拡 幅等の 別	概 要			管理者 の名称	所有者 の名称	摘 要
				幅員 (管径)	延長	面積			
				m	m	㎡			

- 備考 1 設計の方針の欄には、当該開発行為の目的、開発計画の設計に関して特に留意したこと等を記入してください。
- 2 公共施設の所有者と管理者が異なる場合は、摘要の欄に所有者の名称を記入してください。
- 3 概要の欄の道路の幅員については有効幅員を、道路の面積については道路敷の面積を記入してください。

第5号様式(第6条、第16条の2関係)(用紙 日本産業規格A4縦長型)

申請者の資力及び信用に関する申告書

年 月 日

神奈川県知事
(神奈川県 土木事務所長) 殿

申請者 住所
氏名
電話番号

都市計画法第33条第1項第12号に規定する必要な資力及び信用について次のとおり申告します。

設立年月日	年 月 日	資本金	千円			
法令による登録等						
従業員数	人(うち土木建築関係技術者 人)					
前年度事業量	千円	資産総額	千円			
前年度又は前年の納税額	法人税又は所得税 千円		事業税 千円			
主たる取引金融機関						
工事監理者の住所及び氏名						
役員略歴	職名	氏名	年齢	在社年数	資格、免許、学歴その他	
			歳	年		
宅地造成経歴	工事の名称	工事施行者	工事施行場所	面積 ㎡	許認可の年月日及び番号	着工及び完了の年月
					第 年 月 日号	年 月 着工 年 月 完了
					第 年 月 日号	年 月 着工 年 月 完了
					第 年 月 日号	年 月 着工 年 月 完了
					第 年 月 日号	年 月 着工 年 月 完了

- 備考 1 法令による登録等の欄には、宅地建物取引業法による宅地建物取引業者の免許、建築士法による建築士事務所の登録、建設業法による建設業者の登録等について記入してください。
- 2 次に掲げる書類を添えてください。
- (1) 前年度に係る法人税及び事業税の納税証明書又は前年に係る所得税の納税証明書
 - (2) 法人の登記事項証明書(個人の場合は、履歴書)
 - (3) 財務諸表(直前の事業年度のもの)

第6号様式(第6条関係)(用紙 日本産業規格A4縦長型)

工事施行者の能力に関する申告書

年 月 日

神奈川県知事
(神奈川県 土木事務所長) 殿

申請者 住 所
氏 名
電話番号
工事施行者 住 所
氏 名
電話番号

都市計画法第33条第1項第13号に規定する必要な能力について次のとおり申告します。

設 立 年 月 日	年 月 日	資 本 金	千 円			
法令による登録等						
従 業 員 数	事 務	技 術	労 務	計		
	人	人	人	人		
前年度又は前年の納税額	法人税又は所得税		千 円	事業税	千 円	
主たる取引金融機関						
建設業法第26条による主任技術者の住所及び氏名						
技 術 者 略 歴	職 名	氏 名	年 齢	在社年数	資格、免許、学歴その他	
			歳	年		
宅 等 地 造 成 工 事 歴	注 文 主 の 氏 名	元 請、下 請 の 別	工 事 施 行 場 所	面 積	許 認 可 年 月 日	完 了 年 月
				m ²	年 月 日	年 月
					年 月 日	年 月
					年 月 日	年 月
					年 月 日	年 月

- 備考 1 法令による登録等の欄には、建設業法による建設業者の登録、建築士法による建築士事務所の登録等について記入してください。
- 2 次に掲げる書類を添えてください。
- (1) 前年度に係る法人税及び事業税の納税証明書又は前年に係る所得税の納税証明書
 - (2) 法人の登記事項証明書（個人の場合は、履歴書）
 - (3) 事業経歴書

第7号様式(第7条関係)(用紙 日本産業規格A4縦長型)

都市計画法第34条第13号の規定による届出書

年 月 日

神 奈 川 県 知 事
(神奈川県 土木事務所長) 殿

届出者 住 所
氏 名
電話番号

都市計画法第34条第13号の規定により、次のとおり土地（土地の利用に関する所有権以外）の権利について届け出ます。

1	職 業 (法人の場合は、業 務内容)	
土 地	2 所在及び地番	
	3 地 目	農地転用の許可(届出) の年月日及び番号 年 月 日 第 号
	4 地 積	m ²
5	権利を有していた 目的	
6	権利の種類及び内 容	所有権 所有権以外の権利 ()
7	その他必要事項	
※ 処 理 欄		

備考 ※印の欄には、記入しないでください。

第7号様式の2(第8条関係)(用紙 日本産業規格A4縦長型)

開発行為変更許可申請書

都市計画法第35条の2第1項の規定により、次のとおり開発行為の変更の許可を申請します。

年 月 日

神奈川県知事 殿
(神奈川県 土木事務所長)

申請者 住 所
氏 名
電話番号

開発行為の変更の概要	開発区域に含まれる地域の名称	
	開発区域の面積	㎡
	予定建築物等の用途	
	工事施行者の住所及び氏名	
	自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの及びその他のものの別	
	法第35条の2第4項において準用する法第34条の該当号及び該当する理由	
その他必要な事項		
開発許可の許可年月日及び番号	年 月 日 第 号	
変更の理由		
※ 受付の年月日及び番号	年 月 日 第 号	
※ 変更の許可に付した条件		
※ 変更の許可の許可年月日及び番号	年 月 日 第 号	
※ 手数料欄		

- 備考 1 ※印の欄には、記入しないでください。
 2 法第35条の2第4項において準用する法第34条の該当号及び該当する理由の欄には、申請に係る開発行為の変更が市街化調整区域内において行われる場合に記入してください。
 3 その他必要な事項の欄には、開発行為の変更を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を必要とする場合には、その手続の状況を記入してください。
 4 開発行為の変更の概要（その他必要な事項を除く。）の欄については、変更前及び変更後の内容がわかるように対照させて記入してください。

第7号様式の3(第8条の2関係)(用紙 日本産業規格A4縦長型)

開 発 行 為 変 更 届 出 書

年 月 日

神 奈 川 県 知 事 殿
(神奈川県 土木事務所)

届出者 住 所
氏 名
電話番号

都市計画法第35条の2第3項の規定により、次のとおり開発行為の許可事項の軽微な変更をしたので、届け出ます。

- 1 変更に係る事項
- 2 変更の理由
- 3 開発許可の許可年月日及び番号

年 月 日 第 号

備考 変更に係る事項については、変更前及び変更後の内容がわかるように対照させて記入してください。

第7号様式の5(第8条の3関係)(用紙 日本産業規格A4縦長型)

概 要 説 明 書

建築主 住 所 [法人にあつては、所在地、]
氏 名 [名称及び代表者の氏名]

開発行為に関する工事が完了する以前に、建築行為を行う理由					
使用開始 予定年月日	年 月 日				
敷地の地名地番					
主要用途		構 造			
敷地面積	平方メートル	建 設 率	パーセント		
建築面積	平方メートル				
延べ面積	平方メートル	最高の高さ	メートル		
建築物棟別概要 (一つの敷地に2棟以上建築する場合のみ記入して下さい。)					
棟 番 号	用 途	構 造	建 築 面 積	延 べ 面 積	最高の高さ
			平方メートル	平方メートル	メートル

備考 この用紙は区画ごとに別紙としてください。

第8号様式(第9条関係)(用紙 日本産業規格A4縦長型)

工 事 着 手 届

年 月 日

神 奈 川 県 知 事
(神奈川県 土木事務所長) 殿

届出者 住 所 (法人にあつては、所
在地、名称及び代表
者)の氏名
氏 名

電話番号

次のとおり開発行為に関する工事に着手したので、届け出ます。

開発許可の年月日及び 番号	年 月 日 第 号
開発区域に含まれる地 域の名称	
工事着手年月日	年 月 日
工 事 施 行 者	住 所 電話番号
	氏 名
工 事 監 理 者	住 所 電話番号
	氏 名
	連 絡 場 所 電話番号
	資 格 、 免 許 等
※ 処 理 欄	

備考 ※印の欄には、記入しないでください。

第9号様式(第13条関係)(用紙 日本産業規格A4縦長型)

建築物特例許可申請書

年 月 日

神奈川県知事
(神奈川県 土木事務所長) 殿

申請者 住 所
氏 名
電話番号

都市計画法第41条第2項ただし書（第34条の2第2項及び第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の規定により、次のとおり建築物の許可を申請します。

1	開発許可（協議）の年月日及び番号	年 月 日 第 号
2	定められた制限の内容	
3	建築物の用途	
4	建築物を建築しようとする土地の所在及び地番	
5	許可を受ける具体的内容	
6	申請の内容	
※	受付の年月日及び番号	年 月 日 第 号
※	許可に付した条件	
※	許可の年月日及び番号	年 月 日 第 号
※		※ 手数料欄

備考 ※印の欄には、記入しないでください。

第11号様式(第14条関係)(用紙 日本産業規格A4縦長型)

予定建築物等以外の建築等許可申請書

年 月 日

神奈川県知事
(神奈川県 土木事務所長) 殿

申請者 住 所
氏 名
電話番号

都市計画法第42条第1項ただし書の規定により、次のとおり予定建築物等以外の建築物(特定工作物)の新築(新設、への改築、への用途の変更)の許可を申請します。

1	開発許可の年月日及び番号	年 月 日 第 号
2	予定建築物の用途	
3	土地の所在及び地番	
4	新築(新設)、改築又は用途の変更後の建築物等の用途	
5	都市計画法第34条(第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の該当する号及び理由	
6	新築(新設)、改築又は用途の変更の理由	
※	受付の年月日及び番号	年 月 日 第 号
※	許可に付した条件	
※	許可の年月日及び番号	年 月 日 第 号
※		※ 手数料欄

備考 ※印の欄には、記入しないでください。

第12号様式の2(第16条の2関係)(用紙 日本産業規格A4縦長型)

開発許可承継承認申請書

都市計画法第45条の規定により開発許可に基づく地位の承継の承認を申請します。 <p style="text-align: right;">年 月 日</p> 神奈川県知事 (神奈川県 土木事務所長) 殿 申請者 住 所 [法人にあつては、所在地、] 氏 名 [名称及び代表者の氏名] 電話番号		※手数料欄
1 開発許可番号	年 月 日 第 号	
2 開発区域に含まれる地域の名称		
3 被承継人住所氏名		
4 自己の居住又は自己の業務の用に供するものその他のものの別		
5 工事を施行する権原の取得年月日	年 月 日	
6 工事着手予定年月日	年 月 日	
7 工事完了予定年月日	年 月 日	
8 工事の現況		
※受付番号	年 月 日 第 号	
※承認番号	年 月 日 第 号	
※		

- 備考 1 ※印のある欄は記入しないでください。
 2 次の図書を添付してください。
 (1) 申請者の資力・信用に関する書類
 (2) 工事を施行する権原を取得したことを証する書類
 (3) 工事の施行状況に関する書類
 (4) 開発区域位置図

第13号様式(第17条関係)(用紙 日本産業規格A4縦長型)

開 発 登 録 簿

No.

(調書)

市町名		番号	
-----	--	----	--

開発許可 (協議)	許可(協議)番号	第	号	許可を受けた者 (協議をした者)	住所	
	許可(協議)年月日	年	月		日	氏名
承継	承認番号	第	号	承継人	住所	
	承認年月日	年	月		日	氏名
当初許可 (協議)	開発区域に含まれる地域の名称					
	開発区域の総面積			m ²	工区面積	
	工区数		工区			
	予定建築物の用途					区域・地域等
変更の許可 (協議)	都市計画法第41条の規定による制限の内容					
	工事施行者	住所			氏名	
変更の届出	変更の許可(協議)番号		変更の許可(協議)年月日		変更の内容	
工事完了検	変更の届出年月日		届出の内容			
備考	工区名	検査済証番号	検査済証交付年月日	工事完了公告年月日	摘要(公共施設の場合は、その名称)	
備考 都市計画法第41条第2項ただし書(同法第34条の2第2項又は同法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)若しくは同法第42条第1項ただし書の規定による許可又は同条第2項の規定による協議を行った場合には、許可年月日、許可番号等を備考欄に記入すること。						

第14号様式(都市計画法による開発許可済の標識)(第19条関係)

60cm以上	
都市計画法による開発許可済の標識	
許可の年月日及び番号	年 月 日 第 号
許可した者	
許可を受けた者の住所及び氏名	電話 ()
工事施行者の住所及び氏名	電話 ()
開発区域に含まれる地域の名称	
予定建築物の用途	
工事監理者の氏名	
工事予定期間	年 月 日から 年 月 日まで
検査済証交付年月日及び検査済証番号	年 月 日 第 号
備考 この開発行為について、詳細な内容を知りたい方は、 に 備えてある開発登録簿をごらんください。	

※この標識は、開発許可の届出が完了した後に設置する。

第15号様式(第20条関係)(用紙 日本産業規格A4縦長型)

開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書

年 月 日

神奈川県知事 殿
(神奈川県 土木事務所長)

申請者 住 所
氏 名
電話番号

建築基準法第6条第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）又は第6条の2第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）の規定による確認を申請したいので、次のことについて都市計画法の規定に適合している旨の証明書の交付を申請します。

建築物等に 関する 事項	敷地の所在及び地番					
	区域区分	<input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input type="checkbox"/> その他の区域	用途地域			
	開発許可等の年月日及び番号	年 月 日	第 号 ()	年 月 日	第 号 ()	
	都市計画法第41条による制限の内容					
	建築（建設）計画の概要	開発行為	有 無	開発区域の面積 m ²		
		用 途		敷地面積	m ²	
工事の種別			建築面積 (禁造面積)	m ²		
その他必要事項						
※						

- 備考 1 建築確認申請書の写しを添えてください。
2 ※印の欄には、記入しないでください。

第16号様式(第21条関係)(表)(用紙 縦6.0センチメートル 横8.5センチメートル)

の同意書の様式)

第 号

身 分 証 明 書

所 属

職

氏 名

年 月 日生

上記の者は、都市計画法第82条第1項の規定により立入検査をすることができる者であることを証明する。

年 月 日

神 奈 川 県 知 事
(神奈川県 土木事務所長) 印

(裏)

都 市 計 画 法 (抜粋)

第82条 国土交通大臣、都道府県知事若しくは市町村長又はその命じた者若しくは委任した者は、前条の規定による権限を行うため必要がある場合においては、当該土地に立ち入り、当該土地若しくは当該土地にある物件又は当該土地において行われている工事の状況を検査することができる。

2 前項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。

3 前項に規定する証明書は、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

4 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

3 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（抜粋）

平成20年12月26日
（藤沢市）条例第19号

第4章 都市計画法に基づく開発許可の基準

（道路に関する技術的細目の制限の強化）

第44条 法第33条第3項の規定による道路に関する技術的細目において定められた制限の強化については、次のとおりとする。

(1) 予定建築物(用途が住宅であるものに限る。)の敷地に接するように配置されている開発区域内の道路の延長が100メートル以下の小区間で通行上支障がない場合における当該道路の幅員の最低限度は、別表第7の左欄及び中欄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、それぞれ同表の右欄に定める道路の幅員(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の右欄に定める値を超える場合には、当該幅員)とする。

(2) 道路の構造は、次のとおりとする。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。

ア 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。

イ 縦断勾配が9パーセントを超える道路は、滑止めの措置が講じられた舗装とする。

(3) 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3メートル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3メートル以上である場合は、この限りでない。

イ アの規定にかかわらず、地形の状況その他やむを得ない状況により、当該道路の両端に街角の切取りを行うことができないときは、当該道路の片端に街角の切取りの長さが4.5メートル以上の構造とすることができる。

（公園に関する技術的細目の制限の強化）

第45条 法第33条第3項の規定による公園に関する技術的細目において定められた制限の強化については、次のとおりとする。

(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種類は、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

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。

(3)公園の利用者の安全の確保を図るために必要な措置は、出入口に車止め又は利用者が公園から飛び出すことを防止する柵及び公園の外周(出入口に係る部分を除く。)に柵を設置することとする。ただし、公園の利用者の安全上支障がないと市長が認める場合にあつては、この限りでない。

(住宅の敷地面積の最低限度)

第46条 法第33条第4項に規定する予定される建築物の用途は、住宅とし、当該建築物の敷地面積の最低限度は、別表第8の左欄に掲げる用途地域等の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定めるとおりとする。

2 前項の建築物の敷地が別表第8の左欄に掲げる区分のうち2以上の区分に該当する場合においては、その敷地の部分のうち最大面積を有する部分に該当する区分にその敷地のすべてが存するものとして、同項の規定を適用する。

別表第7（第44条関係）

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平方メートル未満	70メートル以下	4.5メートル
		70メートルを超え100メートル以下	5メートル
	2,000平方メートル以上 3,000平方メートル未満	100メートル以下	5メートル
階数が3以上の共同住宅	1,000平方メートル未満	70メートル以下	4.5メートル
		70メートルを超え100メートル以下	5メートル
	1,000平方メートル以上 3,000平方メートル未満	100メートル以下	5メートル

別表第8（第46条関係）

用途地域等	宅地規模
風致地区（法第8条第1項第7号に規定する風致地区をいう。以下同じ。）に指定されている地区外の第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域	120平方メートル
風致地区に指定されている地区内の第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域	130平方メートル
第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域以外の市街化区域で1,000平方メートル未満	100平方メートル
第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域以外の市街化区域で1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満	110平方メートル
第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域以外の市街化区域で3,000平方メートル以上	120平方メートル

4 定期借地権を活用した開発行為により設置される道路の取扱い基準

(平成10年4月1日施行) (神奈川県)

第1 (趣旨)

この基準は、平成9年3月28日付け建設省経民発第13号「定期借地権を活用した開発行為等により設置された道路の取扱い基準案について」に基づき、昭和57年7月16日付け建設省経民発第30号、同33号に定める取扱いに係わらず開発行為により設置される道路をやむを得ず私道とすることができる場合の取扱基準として定めたものである。

第2 (定義)

この取扱い基準による用語は、都市計画法に規定する用語のほか、次の各号のとおりとする。

- (1) 「定期借地権」とは、借地借家法(平成3年法律第90号)第22条に規定する定期借地権をいう。
- (2) 「私道」とは、都市計画法第32条の規定による公共施設等の同意及び協議において、新設される道路のうちその用に供する土地の帰属・管理が国縣市町以外となる場合の道路をいう。

第3 (適用基準)

この基準は、次の各号に該当する開発行為について適用する。

- (1) 当該開発行為は、定期借地権を活用した開発行為でありかつ新設道路(既存道路の拡幅は除く。)について開発許可申請者から私道として取り扱うよう要望があるもの。
- (2) 当該開発区域の面積は、3,000平方メートル未満であること。
- (3) 当該開発許可に係る予定建築物の用途及び規模は、第1種又は第2種低層住居専用地域に建築できるものであること。

第4 (私道等設置基準)

私道とすることができる道路は、次の各号に該当する道路とする。

- (1) 当該道路は、都市計画法第33条に規定する技術基準に基づき築造されるものであること。
- (2) 当該道路は、沿道宅地へのサービス以外の目的の通過交通が生じないものであって、かつ当該開発区域外の土地における建築物の建築等に利用されるおそれがない形状・形態のものであること。
- (3) 当該道路に設置される排水・水道・ガス施設等は、当該開発区域のみを対象として設置されるものであること。

5 藤沢市開発登録簿閲覧規則

昭和45年6月24日
(藤沢市)規則第18号

(目的)

第1条 この規則は、都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第38条第2項の規定に基づき、開発登録簿の閲覧等について、必要な事項を定めることを目的とする。

(開発登録簿閲覧所の設置)

第2条 開発登録簿閲覧所(以下「閲覧所」という。)は、開発行為の許可事務主管課及び建築確認事務主管課内に置く。

(閲覧時間等)

第3条 閲覧所における閲覧時間は、藤沢市の休日を定める条例(平成元年藤沢市条例第24号)に規定する市の休日以外の日の午前8時45分から午後5時までとする。

2 市長は、開発登録簿(以下「登録簿」という。)の整理等のため必要があると認めるときは、前項の市の休日以外の日を登録簿を閲覧に供しない日とし、又は同項の閲覧時間を変更することができる。この場合において、市長は、あらかじめその旨を閲覧所に掲示するものとする。

(閲覧等の手続)

第4条 登録簿を閲覧し、又はその写しの交付を請求しようとする者は、別に定める開発登録簿閲覧等申請書に必要な事項を記入し、市長の承認を受けなければならない。

(証明書自動交付機による閲覧等)

第5条 前条の規定にかかわらず、市長は、証明書自動交付機を操作させる方法により、閲覧及び写しの交付の手続をさせることができる。

(閲覧上の注意)

第6条 第4条の規定により閲覧の承認を受けた者及び前条の規定により閲覧及び写しの交付の手続をしようとする者は、担当職員の指示に従い、登録簿を閲覧しなければならない。

(閲覧の停止等)

第7条 市長は、次の各号に掲げる一つに該当する者の閲覧を停止し、若しくは禁止し、又は写しの交付の請求を拒否することができる。

- (1) 前条の規定に違反した者
- (2) 登録簿を汚損し、若しくは破損した者又はそのおそれがあると認められる者
- (3) 他人に迷惑を及ぼした者又はそのおそれがあると認められる者

附則(略)

6 藤沢市手数料条例（抜粋）

平成12年3月30日
（藤沢市）条例第48号

（手数料の額等）

第2条 次の各号に掲げる事務の手数は、当該各号に定める額とする。

（3）別表第3に掲げる開発行為等に関する事務の手数は、同表に定める額

別表第3（第2条関係）

開発行為等に関する事務の手数は

1 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下この表において「法」という。）による事務の手数は（別表第3 略）

開発行為許可申請手数料 H9年4月1日～

開発行為	自己用		自己用以外
	居住用	非住宅	
0.1ha 未満	8,600 円	13,000 円	86,000 円
0.1ha 以上、0.3ha 未満	22,000 円	30,000 円	130,000 円
0.3ha 以上、0.6ha 未満	43,000 円	65,000 円	190,000 円
0.6ha 以上、1.0ha 未満	86,000 円	120,000 円	260,000 円
1.0ha 以上、3.0ha 未満	130,000 円	200,000 円	390,000 円
3.0ha 以上、6.0ha 未満	170,000 円	270,000 円	510,000 円
6.0ha 以上、10.0ha 未満	220,000 円	340,000 円	660,000 円
10.0ha 以上	300,000 円	480,000 円	870,000 円
法45条（特定承継）	1ha 未満	1,700 円	1,700 円
	1ha 以上		2,700 円
設計変更	手数料×10分の1 円		
編入及び設計変更	合算額の上限 870,000 円		
その他変更	10,000 円		

建築等許可申請手数料 H9年4月1日～

0.1ha 未満	6,900 円
0.1ha 以上、0.3ha 未満	18,000 円
0.3ha 以上、0.6ha 未満	39,000 円
0.6ha 以上、1.0ha 未満	69,000 円
1.0ha 以上	97,000 円
42条建築許可	26,000 円

開発登録簿の写しの交付手数料

1 枚	470 円
-----	-------

7 開発許可等の標準処理期間

(藤沢市)

標準処理期間は、行政手続法第6条に規定されており、「行政庁」は、処分をするまでに通常要すべき標準的な期間を定めるよう努め、藤沢市行政手続条例第5条の規定により、法第29条、第42条及び第43条等の許可権者である藤沢市長は、各標準的な期間を定めることとなります。

標準処理期間とは、申請が受理されてから処分されるまでの通常要する標準的な期間で、次のとおりとする。

行政処分名	都市計画法根拠条文	標準処理期間 (日数)
開発行為の許可	第29条 (5ha未満)	45
	(5ha以上)	60
開発行為の変更許可	第35条の2第1項	30
制限解除の承認	第37条	14
定められた建ぺい率等の制限を超えたる建築物の許可	第41条第2項	21
予定建築物等以外の建築等の許可	第42条第1項	21
市街化調整区域内における建築行為等の許可	第43条第1項	45
許可に基づく地位の継承の承認	第45条	14

(注)

上記の期間には、次の期間は含まない。

- (1) 申請書の不備等の理由により申請を補正するために必要とする日数（申請者が審査に必要な新たな書類、資料等を添付するために必要とする日数を含む。）
- (2) 申請者が自ら申請内容を変更するために必要とする日数
- (3) 土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日並びに1月2日、同月3日及び12月29日から同月31日までの期間
- (4) 神奈川県開発審査会へ付議するために必要とする日数

8 都市計画法第34条の2第1項及び第43条第3項に基づく国の機関等との協議に係る取扱指針

(藤沢市) (2018年11月1日一部改正)

- 1 都市計画法（以下「法」という。）第34条の2第1項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）及び第43条第3項に基づく国の機関等との協議に係る取扱いについては、関係法令等に定めるところによるほか、この指針によるものとする。
- 2 法第34条の2第1項の規定による協議及び法第35条の2第4項において準用する法第34条の2第1項の規定による協議について
 - (1) 協議の申出
 - ア 法第34条の2第1項の規定による協議をしようとする者から開発行為協議申出書（様式10）、法第35条の2第4項において準用する法第34条の2第1項の規定による協議をしようとする者から開発行為変更協議申出書（様式11）の提出を求めるものとする。
 - イ 各申出書及び(2)の添付書類の提出部数は、それぞれ正本1部及び副本1部とする。
 - (2) 添付書類
 - (1)の開発行為協議申出書には、法第30条第2項及び都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則（神奈川県）（以下「細則」という。）第6条に規定する図書を、開発行為変更協議申出書には当該図書のうち当該変更に伴いその内容が変更されるものの添付を求めるものとする。
 - (3) 協議内容
 - ア 協議は、法第33条及び第34条の基準にかんがみて行うものとする。
 - イ 法第34条第14号に該当する開発行為に関しては、神奈川県開発審査会の議を経るものとする。
 - (4) 協議の成立
 - 協議内容が適当と認められたときは、申出者に対して開発行為同意書（様式12）又は開発行為変更同意書（様式13）を交付するものとする。
- 3 法第43条第3項の規定による協議について
 - (1) 協議の申出
 - ア 協議をしようとする者から、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協議申出書（様式14）の提出を求めるものとする。
 - イ 申出書及び(2)の添付書類の提出部数は、それぞれ正本1部及び副本1部とする。
 - (2) 添付書類
 - (1)の協議申出書には、細則第15条に規定する図書の添付を求めるものとする。
 - (3) 協議内容
 - ア 協議は、都市計画法施行令（以下「政令」という。）第36条の基準にかんがみて行うものとする。
 - イ 政令第36条第1項第3号ホに該当する建築行為に関しては、神奈川県開発審査会の議を経るものとする。
 - (4) 協議の成立
 - 協議内容が適当と認められたときは、申出者に対して建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設協議同意書（様式15）を交付するものとする。
- 4 協議成立後の取扱い
 - 2又は3の協議成立後の各手続においては、必要に応じ、細則の規定を準用するものとする。

5 その他

2及び3の協議に関し、この取扱指針に定めのない事項については、市長が申出者と協議の上、決定するものとする。

(様式10)

開発行為協議申出書

都市計画法第34条の2第1項の規定により、次のとおり開発行為の協議を申し出ます。

年 月 日

藤沢市長

様

協議申出者 住 所
氏 名
電話番号 印

開 発 行 為 の 概 要	1	開発区域に含まれる地域の名称	
	2	開発区域の面積	平方メートル
	3	予定建築物等の用途	
	4	工事施行者の住所及び氏名	
	5	工事着手予定年月日	
	6	工事完了予定年月日	
	7	法第34条の該当号及び該当する理由	
	8	その他必要な事項	
※ 受付の年月日及び番号			年 月 日 第 号
※ 同意に付した条件			
※ 同意年月日及び番号			年 月 日 第 号

- 備考
- ※印のある欄には、記入しないでください。
 - 「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、申出に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記入してください。
 - 「その他必要な事項」の欄には、農地法その他の法令による許可、許可等を必要とする場合には、その手続の状況を記入してください。

(様式 11)

開発行為変更協議申出書

都市計画法第35条の2第4項において準用する同法第34条の2第1項の規定により、次のとおり開発行為の変更の協議を申し出ます。

年 月 日

藤沢市長

様

協議申出者 住 所
氏 名
電話番号

印

開発行為の変更の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 予定建築物等の用途	
	4 工事施行者の住所及び氏名	
	5 法第34条の該当号及び該当する理由	
	6 その他必要な事項	
開発行為の同意年月日及び番号		年 月 日 第 号
変更の理由		
※ 受付の年月日及び番号		年 月 日 第 号
※ 同意に付した条件		
※ 同意年月日及び番号		年 月 日 第 号

- 備考
- ※印のある欄には、記入しないでください。
 - 「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、申出に係る開発行為の変更が市街化調整区域内において行われる場合に記入してください。
 - 「その他必要な事項」の欄には、開発行為の変更を行うことについて、農地法その他の法令による許可、許可等を必要とする場合には、その手続の状況を記入してください。
 - 「開発行為の変更の概要（その他必要な事項を除く。）」の欄については、変更前及び変更後の内容がわかるように対照させて記入してください。

(様式 12)

開発行為同意書

指令開業第 一 号
年 (令和 年) 月 日

〇〇 様

藤沢市長
〇〇 印

年 月 日付け (第〇〇号) で申出のあった次の開発行為については、都市計画法 (昭和43年法律第100号) 第34条の2第1項に基づき、次の (条件及び制限) を付して同意します。

- 1 開発区域に含まれる地域の名称
藤沢市
- 2 開発区域の面積
平方メートル

(条件及び制限)

(様式 13)

開発行為変更同意書

指令開業第 一 号
年 (令和 年) 月 日

〇〇 様

藤沢市長
〇〇 印

年 月 日付け (第〇〇号) で申出のあった次の開発行為については、都市計画法 (昭和43年法律第100号) 第35条の2第4項において準用する同法第34条の2第1項に基づき、次の (条件及び制限) を付して同意します。

- 1 開発区域に含まれる地域の名称
藤沢市
- 2 開発区域の面積
平方メートル

(条件及び制限)

(様式 14)

建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定
工作物の新設協議申出書

都市計画法第 43 条第 3 項の規定により、(建築物、第一種特定工作物) の(新築、改築、用途の変更、
新設) の協議を申し出ます。

年 月 日

藤沢市長

様

協議申出者 住 所
氏 名
電話番号

印

1 建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積	
2 建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途	
3 改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途	
4 建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設をしようとする第一種特定工作物が法第 34 条第 1 号から第 10 号まで又は政令第 36 条第 1 項第 3 号ロからホのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記載及びその理由	
5 その他必要な事項	
※ 受付の年月日及び番号	年 月 日 第 号
※ 同意に付した条件	
※ 同意年月日及び番号	年 月 日 第 号

備考 1 ※印のある欄には、記入しないでください。

2 「その他必要な事項」の欄には、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をすることについて、他の法令による許可、許可等を要する場合には、その手続きの状況を記入してください。

(様式 15)

建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定
工作物の新設協議同意書

指令開業第 一 号
年 (令和 年) 月 日

〇〇 様

藤沢市長
〇〇 印

年 月 日付け(第 号)で申出のあった次の(建築物、第一種特定工作物)の(新築、改築、用途の変更、新設)については、都市計画法(昭和43年法律第100号)第43条第3項に基づき、次の(条件及び制限)を付して同意します。

- 1 建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在地

藤沢市

- 2 1の敷地面積
平方メートル

(条件及び制限)

第2章 申請・届出等の様式（一覧）

1 申請等の添付図書

分類	様式名称	様式番号			備考	配布方法※		
		法様式	県様式	市様式				
事前相談	開発行為等に関する事前相談申込書			様式 1	二面	○	△	
	農家等分家に係る事前相談書			任意様式	二面		△	
	農家住宅及び農業用倉庫に係る事前相談書			任意様式			△	
	市街化調整区域内の届出住宅に関する事前相談申込書			任意様式		○	△	
	周知報告書			任意様式	二面	○	△	
	(参考)開発行為等に関する事前相談申込書の添付図書一覧						○	△
同意・協議 (法32条)	当初協議	開発行為に伴う協議申出書			様式 2	二面	○	
		公共施設管理者個別協議依頼書			様式 3		○	
		承認書			様式 5		○	
		委任状			様式 6		○	
	変更関係	開発行為に伴う変更協議申出書			様式 7	二面	○	
		開発行為に伴う協議名義人変更届			様式 8		○	
		関係管理主管課等との相談記録簿			任意様式		○	△
	その他	開発行為に伴う協議申出及び公共施設管理者との協議（取下げ・取止め届）			様式 9		○	
	開発許可 (法29条関係)	当初許可関係	開発行為許可申請書	別記様式第二			<省令> 第16条関係	○
設計説明書（自己業務用・自己用外の場合）				第1号様式		<県細則> 第3条関係	○	
設計概要書（自己居住用の場合）				第4号様式		<県細則> 第6条関係	○	
従前の公共施設一覧表				第1号様式 付表1		<県細則> 第3条関係	○	
新設する公共施設一覧表				第1号様式 付表2		<県細則> 第3条関係	○	
付替えに係る公共施設一覧表				第1号様式 付表3		<県細則> 第3条関係	○	
開発区域内権利者一覧表				第2号様式		<県細則>	○	

分類	様式名称	様式番号			備考	配布方法※		
		法様式	県様式	市様式				
			付表		第4条関係			
	開発行為の施行等の同意書		第2号様式		<県細則> 第4条関係	○		
開発許可（法29条関係）	資金計画書（その1） （その2）	別記様式第三			<省令> 第16条関係	○		
	申請者の資力及び信用に関する申告書		第5号様式		<県細則> 第6条、第16条の2関係	○		
	工事施行者の能力に関する申告書		第6号様式		<県細則> 第6条関係	○		
	設計者の資格に関する申告書		第3号様式		<県細則> 第5条関係	○		
	(参考) 開発行為の添付図書一覧（市街化区域用） <自己居住用・自己業務・自己用外>						○	△
	変更関係	開発行為変更許可申請書		第7号様式の2		<県細則> 第8条関係	○	
		開発行為変更届出書		第7号様式の3		<県細則> 第8条の2関係	○	
	着手・完了関係	工事着手届		第8号様式		<県細則> 第9条関係	○	
		工事完了届出書	別記様式第四			<省令> 第29条関係	○	
		公共施設工事完了検査依頼書			様式4		○	
		(参考) 工事完了届出書に添付する図書一覧						○
	法37条	建築制限解除承認申請書		第7号様式の4		<県細則> 第8条の3関係	○	
		概要説明書		第7号様式の5		<県細則> 第8条の3関係	○	
	法44・45	地位承継届		第12号様式		<県細則> 第16条関係	○	
		開発許可承継承認申請書		第12号様式の2		<県細則> 第16条の2関係	○	
		(参考) 特定継承の添付図書について						
	その他	開発行為に関する工事の廃止の届出書	別記様式第八			<省令> 第32条関係	○	
		開発行為許可申請の取下げ届			任意様式			△
	法34	協議	開発行為協議申出書			様式10		
			開発行為変更協議申出書			様式11		

分類	様式名称	様式番号			備考	配布方法※	
		法様式	県様式	市様式			
	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協議申出書			様式 14			
60条証	開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書		第 15 号様式		<県細則> 第 20 条関係	○	
	(参考) 都市計画法施行規則第 60 条証明必要添付書類						
建築許可 (法 42 条・法 43 条)	<法 43 条> 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許可申請書	別記様式第九			<省令> 第 34 条関係	○	
	<法 42 条ただし書> 予定建築物等以外の建築等許可申請書		第 11 号様式		<県細則> 第 14 条関係	○	
	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許可の（取下げ・取止め）届			任意様式			△
	予定建築物等以外の建築等許可申請の（取下げ・取止め）届			任意様式			△
農家分家関係	農家等の二・三男等の分家申告書			任意様式	提案基準③農家分家関係		△
	土地使用貸借契約書			参考様式 2	<市条例審査基準>提案基準③農家分家関係		△
	承諾書			参考様式 3	〃		△
	贈与証書			参考様式 1	〃		△
	資金及び返済計画表			任意様式	〃		△
	選定結果報告書			参考様式 4	<市条例審査基準>提案基準⑥収用移転関係		△
	建築物に関する新旧対照表			任意様式	収用移転関係、提案基準⑨建替え関係		△

※ ○印ホームページからダウンロード △印窓口配布

○申請・届出等の様式については、藤沢市ホームページからダウンロードができます。
<https://www.city.fujisawa.kanagawa.jp/kaihatsu/machizukuri/kenchiku/kaihatsu/toshi.html>
 ホーム > まちづくり・環境 > 建築・開発 > 開発行為 > 各種申請書等のダウンロード または > 都市計画法に基づく申請等に関する書式のダウンロード

2 工事完了届出書の添付図書

開発行為の工事完了届出書に添付する図書については、次のとおりとする。

- 1 案内図（方位、敷地の位置及び敷地周辺の公共施設を明示する。）
- 2 求積図（周り間の記入されているもの）
- 3 工事完了図（許可申請時と同じ縮尺）
開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状
- 4 擁壁に関する図書（擁壁の設置が伴わない場合には、関係図書を除くことができる）
 - (1) 擁壁平面図（許可申請時と同じ縮尺）
 - (2) 擁壁展開図（許可申請時と同じ縮尺）
 - (3) 地耐力に関する報告書（試験結果報告及び写真）
- 5 工事写真
- 6 分合筆があった場合の追加添付資料
 - (1) 土地の地番目録
 - (2) 土地の公図の写し（法務局発行のもの）
 - ※ インターネットで取得したものについては、表示年月日が記されているものに設計者の押印がされたもの。
 - (3) 地積測量図

注1) 関係各課の検査については、各々添付図書が異なるため、個別に担当課へ相談すること。

注2) 「工事完了した開発区域又は工区に含まれる地域の名称」については(【資料編】**第3章1** 工事完了届出書の記入上の注意事項)参照。

第3章 その他

1 工事完了届出書の記入上の注意事項

「工事完了した開発区域又は工区に含まれる地域の名称」については、許可時と完了時の名称を記載する。

記入例) 藤沢市藤沢1丁目〇〇番〇外 (許可時)

藤沢市藤沢1丁目〇〇番〇ほか△筆 (完了時)

完了時の名称については、次のとおりとする。

1 主な考え方

(1) 原則、若い地番を先に表示することとするが、道路等公共施設が設置されている場合は、公共施設地番を先に表示する。

→公図区画の永続性のある地番を優先表示することで、開発行為場所の特定がしやすい。

(2) 造成協力地等、従的地番は代表地番にしない。

筆の一部がすべて造成協力地等である場合は、この限りでない。

→造成協力地は、本来、開発行為に適さない。

(3) 水路や法定外公共物は、最後に表示する。

2 通常が表示

(1) 全部の筆が一筆の場合： 〇〇〇〇番〇

(2) 全部の筆が複数ある場合： 〇〇〇〇番〇ほか〇筆

(3) 一部の筆が一筆の場合： △△△△番△の一部

(4) 一部の筆が複数ある場合： △△△△番△ほか△筆の各一部

3 特殊ケースの表示

(1) 全部の筆が一筆と一部の筆が一筆の場合

〇〇〇〇番〇、及び△△△△番△の一部

(2) 全部の筆が一筆と一部の筆が複数の場合

〇〇〇〇番〇、及び△△△△番△ほか△筆の各一部

(3) 全部の筆が複数と一部の筆が一筆の場合

〇〇〇〇番〇ほか〇筆、及び△△△△番△の一部

(4) 全部の筆が複数と一部の筆が複数の場合

〇〇〇〇番〇ほか〇筆、及び△△△△番△ほか△筆の各一部

(5) 水路や法定外公共物がある場合

〇〇〇〇番〇ほか〇筆、及び藤沢市□□号水路の一部

△△△△番△ほか△筆及び法定外公共物の各一部

〇〇〇〇番〇ほか〇筆、△△△△番△ほか△筆の各一部、及び藤沢市□□号水路の一部

(6) 土地区画整理地内の場合 (底地番と換地地番を表示)

〇〇〇〇番〇ほか〇筆 (藤沢土地区画整理事業□□街区□□画地)

2 開発行為の工事施行に関する注意事項

許可を受けた開発行為の工事施行に際しては、次の点に注意をすること。

1. 都市計画法第32条に基づく協議締結事項の正確な履行について
公共施設の整備については、締結された協議事項が履行されることにより、整備が完了されたと認められる。
現場の状況等により、正確な履行が困難なことが確認できた際は、速やかに報告・協議を行なうこと。
2. 都市計画法第33条に基づく許可基準について
許可基準に基づき審査を受けた事項について、又は、許可条件により指定を受けた事項について、正確に施行すること。また、現場の状況等により設計どおりに施行できないために当初許可申請の内容を変更する場合は、**変更許可を受けること。**
次の事項については特に注意をすること。
 - (1) 擁壁の築造等について
ア 中間検査を受検すること。
許可条件により中間検査（擁壁の種類ごとに床付け及び配筋検査）が必要とされるものは、事前に日程調整を行い、開発業務課職員の立ち会い確認を受けること。日程調整の結果、やむを得ず中間検査が受けられない場合は、開発業務課の承認を得て写真管理を行い、完了検査時に当該写真の提出をすること。
なお、擁壁の設置面における地耐力については、試験結果報告及び試験状況写真を工事完了届に添付すること。（中間検査を受検した箇所についても、工事完了届出書の提出時に写真を提出すること。）
イ ハンチや水抜き孔の設置について許可基準に適合していること。
ウ 設計どおりに伸縮目地が設置されていること。
エ 設計どおりの裏込め材を使用していること。
オ 当初設計に無い地盤改良や杭地業が行われていないこと。
 - (2) 道路について
ア L型側溝等の道路構造物が宅地に越境していないこと。
イ 許可基準に適合した有効幅員が確保されていること。
ウ 着手前に道路法に基づく必要な手続きを別に行うこと。
 - (3) 下水道について
着手前に藤沢市下水道条例に基づく必要な手続きを別に行うこと。
3. 測量公差による面積の軽微な変更について
土地の分筆等に伴い、測量公差が生じ、敷地の規模（面積）が当初の10%未満の変更が生じた場合は、**開発行為変更届出書を提出すること。**
なお、敷地の規模（面積）が当初の10%以上の変更が生じた際は、軽微な変更とは認められず、**開発行為の変更許可が必要となる。**
4. 工事着手（完了）予定年月日の変更について
当初許可申請書に記載された工事着手（完了）予定年月日までに開発行為の工事着手（完了）しない際は、**開発行為変更届出書を提出すること。**

5. その他について

その他、都市計画法第32条に基づく協議又は当初許可申請のとおり開発行為の工事が施行できない場合は、速やかに開発業務課に報告し、対応について協議をすること。この場合、必要に応じて変更の協議締結及び開発行為の変更許可手続きを行うこと。これらの手続きが完了し、適正に工事がおこなわれたことを確認するまでは、開発行為の検査済証は交付できないので注意すること。

なお、本注意事項に記載されていることのほか、「都市計画法に基づく開発許可等事務の手引き」に記載されている、都市計画法第35条の2の取扱指針及びその解説も併せて参照すること。

6. 検査実施日について

各種検査は、祝祭日を除く、火・水・木曜日に行うこととする。検査日時は担当者へ連絡のうえ調整すること。

なお、検査日時は状況により希望に添えない場合もあるため、担当者に事前に確認すること。

3 開発許可におけるRC造擁壁工事の工事写真及び提出物について

開発許可におけるRC造擁壁工事の工事写真及び提出物については、次のとおりとする。

1 擁壁工事の写真撮影リスト

適切に工事が行われたかを確認するものであるため、次に掲げる事項については必ず撮影し、開発許可の工事完了届出書の提出時に添付すること（該当写真がなく、施工状態が確認できない場合は擁壁の造り直しとなる場合があるので注意すること）。

- (1) 開発許可済の標識の掲示状況
- (2) 工事着手前及び工事完了後の全景
- (3) 床付出来型、検尺
- (4) 擁壁の基礎の地耐力の確認状況
- (5) 基礎底版砕石の厚さ、全長及び転圧状況
- (6) 均しコンクリートの厚さ及び打設状況
- (7) 鉄筋コンクリート造の擁壁の配筋の状況(鉄筋の径、ピッチ、継手長さ等)
縦壁：主筋・トップ筋・配力筋・コーナー補強
底版：主筋・トップ筋・配力筋・ハンチ筋
- (8) 鉄筋コンクリート造の擁壁の鉄筋のかぶり、型枠の施工状況
- (9) 擁壁躯体コンクリートの打設状況
縦壁、底版
- (10) 擁壁躯体の出来型、検尺
縦壁：全高、厚さ、コーナー補強の形状
底版：全長、厚さ、つま先・かかとの形状、ハンチの形状
- (11) 水抜き穴の設置状況（3㎡あたり1箇所）
- (12) 止水コンクリートの設置状況
- (13) 栗石・砕石又は透水マットの敷設状況
- (14) 背面土の締固めの状況(概ね30cmごとの建設機械での締め固め状況)

2 注意事項

- (1) 写真は、次に掲げる事項を記載した小黒板を被写体と共に撮影すること。
①撮影年月日 ②工事名 ③工事施工場所 ④擁壁タイプ
⑤設計寸法 ⑥実測寸法 ⑦略図 ⑧工事施工者
- (2) 構造物の寸法測定写真は、全て箱尺等の測定器具を用い、構造物等の寸法を明確に読み取ることが出来るようにすること。また、断片的な撮影だけでなく、広範囲の撮影もすること。
- (3) 完了後、見えなくなる部分、測定できなくなる部分については、必ず測定及び撮影すること。
- (4) 構造物は、その構造タイプ毎及び設置箇所毎に撮影すること。
- (5) 基礎地盤が設計地耐力以上であることがわかる試験結果報告及び試験状況写真を提出すること(平板載荷試験による確認を標準とするが、設計地耐力が120kN以下の擁壁についてはコーンペネトロメーターによる試験も可とする)。
- (6) 中間検査を受検した箇所についても、完了届出書の提出時に写真を提出すること。

(参考) 神奈川県開発審査会提案基準一覧表 (経過状況を含む)

提案基準	提案基準項目	施行年月日	備考
1	市街化調整区域内に存する事業所のための従業員宿舍	S45. 8. 20	H 7. 11. 13一部改正 H11. 6. 1一部改正 H23. 4. 1一部改正
2	市街化区域内に存する事業所のための従業員宿舍	S45. 8. 20	S50. 4. 15一部改正 H 7. 11. 13一部改正 H11. 6. 1一部改正 H23. 4. 1一部改正
3	農家の二・三男が分家する場合の住宅等	S45. 8. 20	S49. 10. 8一部改正 S57. 11. 1一部改正 S63. 12. 20一部改正 H 7. 11. 13一部改正 H10. 4. 1一部改正 H11. 6. 1一部改正 H14. 4. 1一部改正 H16. 8. 1一部改正 H19. 11. 30一部改正 H23. 4. 1一部改正
③-2	農家の二・三男が分家する場合の住宅等の用途変更	S60. 6. 1	H 7. 11. 13一部改正 H11. 6. 1 廃止
4	法第29条第1項第3号に規定する公益上必要な建築物に類する建築物	S45. 8. 20	S63. 12. 20一部改正 H 7. 11. 13一部改正 H11. 6. 1一部改正 H25. 4. 1一部改正
⑤	区域区分決定以前の農地の転用許可に係る開発行為 (⑤A・⑤B)	S45. 10. 15	S46. 9. 9 廃止
6	収用対象事業の施行により立ち退く場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物	S45. 10. 15	S57. 11. 1一部改正 S63. 12. 20一部改正 H 7. 11. 13一部改正 H 9. 4. 1一部改正 H11. 6. 1一部改正 H14. 4. 1一部改正
⑦	ガソリンスタンド及び自動車液化石油ガススタンドに係る開発行為	S46. 3. 10	S52. 2. 23 廃止
⑧	法第34条第13号届出のできなかつたものに係る開発行為	S46. 4. 30 S46. 7. 20	S46. 12. 9 廃止
9	建築物の建替え等	S46. 4. 30	S57. 11. 1一部改正 S60. 11. 6一部改正 H 7. 11. 13一部改正 H11. 6. 1一部改正 H14. 4. 1一部改正 H19. 11. 30一部改正 H23. 4. 1一部改正
10	第2種特定工作物以外の運動・レジャー施設である工作物及び墓園に必要不可欠な建築物	S46. 4. 30	H 7. 11. 13一部改正 H11. 6. 1一部改正 H24. 6. 1一部改正
11	研究施設	S46. 9. 9	H 7. 11. 13一部改正
⑫	ドライブイン等の沿道サービス施設に係るもの	S46. 9. 9	S52. 2. 23 廃止

提案基準	提案基準項目	施行年月日	備考
13	既得権を有するもの	S47. 6. 9	S50. 4. 15一部改正 H 7. 11. 13一部改正 H11. 6. 1一部改正 H14. 4. 1一部改正 H23. 4. 1一部改正
14	社寺仏閣、納骨堂等	S47. 7. 25	H 7. 11. 13一部改正 H11. 6. 1一部改正 H19. 11. 30 一部改正
15	ゴルフ練習場	S47. 12. 25	H 2. 10. 1一部改正 H 7. 11. 13一部改正
⑩	市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している地域内における既存宅地に係るもの	S49. 10. 8	S50. 4. 15 廃止
17	法第34条第13号に規定する届出の有効期間の経過するもの	S50. 4. 15	H 7. 11. 13一部改正 H11. 6. 1一部改正 H14. 4. 1一部改正
18	既存宅地	S50. 4. 15	S50. 9. 10一部改正 S51. 3. 29一部改正 S56. 4. 7一部改正 S57. 11. 1一部改正 H 2. 3. 1一部改正 H 2. 10. 1一部改正 H 7. 11. 13一部改正 H11. 6. 1一部改正 H13. 4. 1一部改正 H13. 5. 18一部改正 H14. 4. 1一部改正 H23. 4. 1一部改正
19	介護老人保健施設	H 1. 4. 1	H 7. 11. 13一部改正 H11. 6. 1一部改正 H12. 6. 1一部改正
20	建築物の用途変更	H11. 6. 1	H17. 10. 1一部改正
21	附属建築物として最低限必要な管理棟	H11. 6. 1	
⑪	自動車解体業の施設として、最低限必要な建築物	H16. 7. 1	H21. 6. 30 廃止
23	幹線道路の沿道等における特定流通業務施設	H19. 7. 1	
24	小規模農産物直売施設	H22. 11. 1	
25	国・県等が行った宅地造成地で建築するもの	H23. 4. 1	
26	大規模開発（旧法第34条10号イ）による宅地造成地で二次的開発するもの	H23. 4. 1	
27	工業系特定保留区域における工場、研究所等	H26. 4. 1	
28	高速道路等のインターチェンジ周辺における工場	H28. 11. 1	

(注) 包括承認基準は平成14年3月31日の条例制定をもって廃止した。

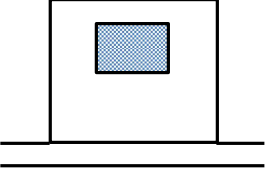
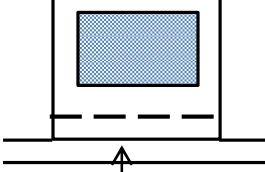
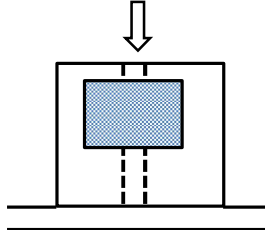
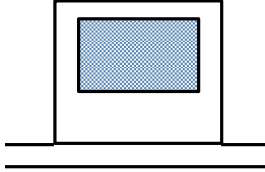
【取扱い編】 第1章 開発許可に関する取扱い

1 主な区画の変更の判断の取扱い

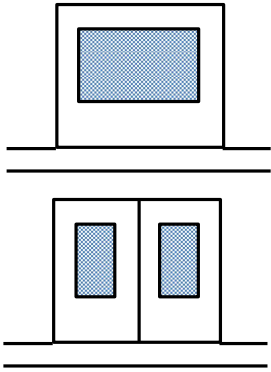
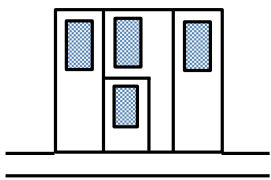
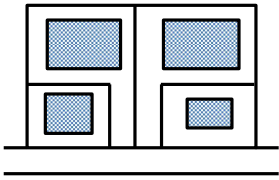
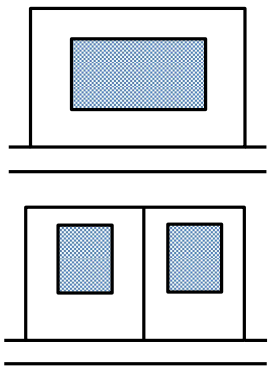
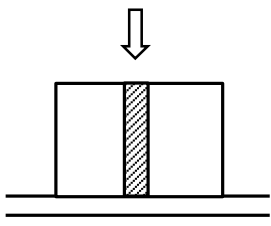
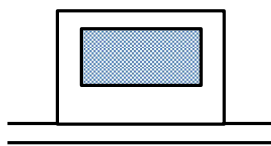
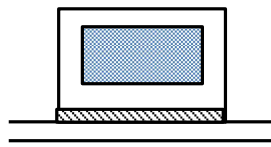
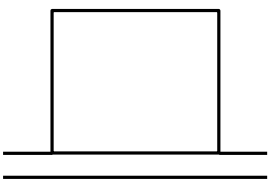
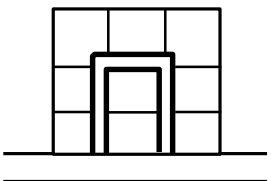
施行日 2024年（令和6年）4月1日

区画の変更については、「本編 第3章 1 開発行為について」に記載のほか、次の計画の内容により判断するものとする。

1. 区画の変更に該当しない。(NO.1 及び 2)

NO	現況	計画	内容
1		<p>建替え</p>  <p>建築基準法第42条第2項に基づく中心後退</p>	<p>建替えに伴い、建築基準法第42条第2項の規定に基づく道路後退により、敷地の境界が変わるもの</p>
2	<p>公共施設（形態なし）</p> 	<p>建替え</p> 	<p>公共施設（道路、水路等）の機能がなく、従来から敷地として利用していた土地を含み、建替えを行うもの</p> <p>※ただし、公共施設の管理者と協議を行い、払い下げが可能であるものに限る。</p>

2. 区画の変更に該当する。(NO. 3~6)

NO	現況	計画	内容
3			<p>現況の土地利用を変更し建築行為を行うもの</p> <p>※「単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為の取扱い」に該当するものは、区画の変更はないものと扱う。</p>
4			<p>現況の土地利用を変更し建築行為を行うもの</p> <p>※「単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為の取扱い」に該当するものは、区画の変更はないものと扱う。</p>
5	<p>公共施設（形態あり）</p> 	<p>公共施設を廃止</p>  <p>公共施設を付け替え</p> 	<p>公共施設（道路、水路等）を廃止、あるいは、付け替えを行い、建築行為を行うもの</p>
6		<p>新設道路を築造</p> 	<p>公共施設（道路）を新設するもの</p>

2 公共事業による区画の変更に関する取扱い

施行日 2024年（令和6年）4月1日

1. 主旨

公共事業などにより従来の敷地の境界線が変更となった後、その敷地において建築行為等を行う場合の区画の変更については、この指針により取扱うものとする。

2. 用語の定義

(1) 公共事業

公的機関による道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、水路及び消防の用に供する貯水施設の整備を行うことをいう。

(2) 区画の変更

従来の敷地の境界を変更することをいう。

3. 取扱指針

別添「公共事業等（道路整備事業）により区画が変更した場合の取扱い」（別紙1）参照。

(1) ケース1（都市計画道路）及びケース2（公的機関による道路拡幅事業）

公共事業による区画の変更であるため、区画の変更はないものとして取扱う。

(2) ケース3（隅切り後退）

道路隅切り部分を公共施設として本市へ寄付を行ったことによる区画の変更であるため、区画の変更はないものとして取扱う。

(3) ケース4（中心後退）

区画の変更には該当しない。

(4) ケース5（一方後退）

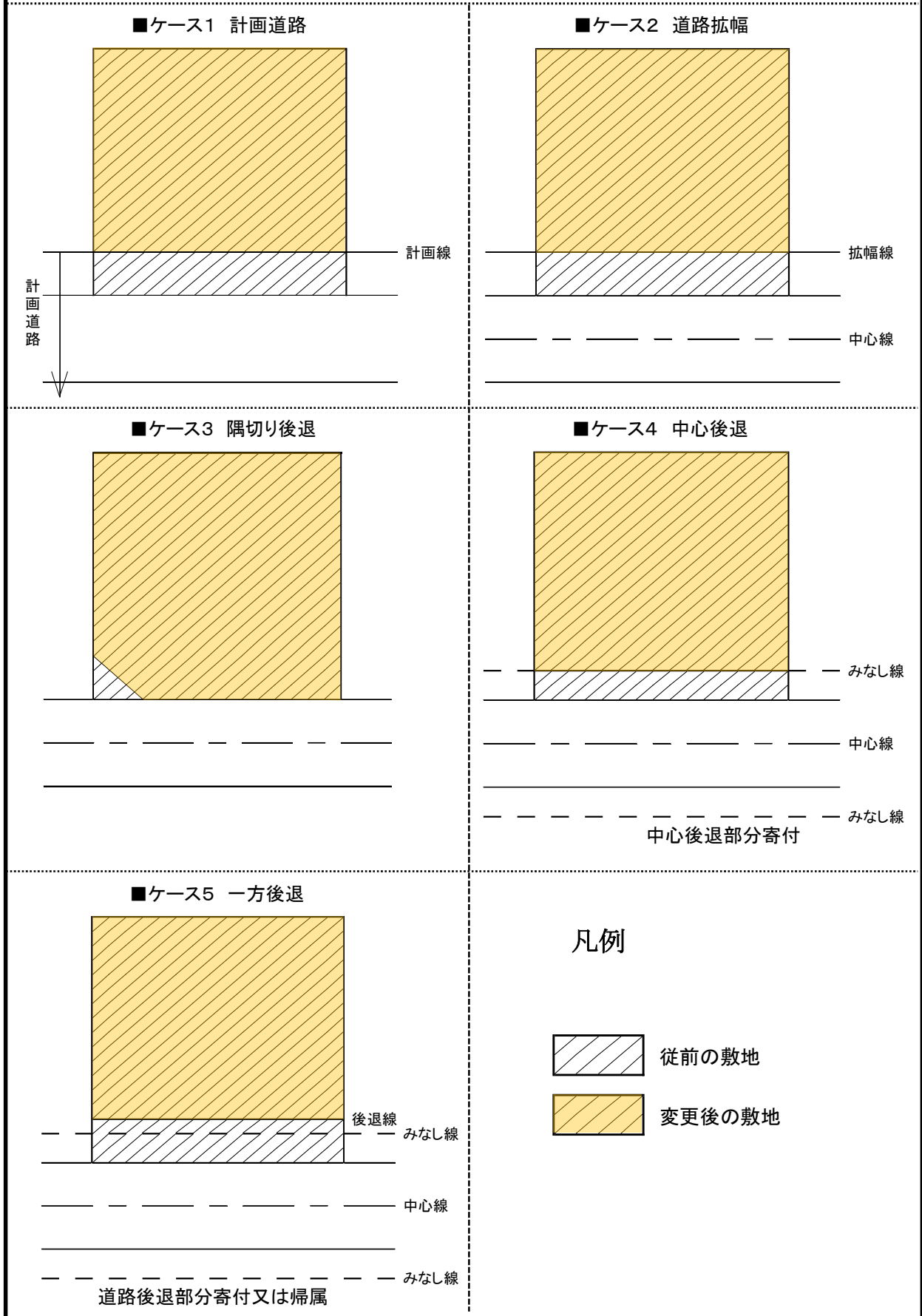
道路一方後退部分を公共施設として本市へ寄付等を行ったことによる区画の変更であり、道路法の道路として認定を受けている場合には、区画の変更はないものとして取扱う。

ただし、建築物の建築を目的とした後退及び自己の都合による後退と判断される場合はこの限りではない。

4. その他

本指針により区画の変更がないとして取扱う場合において、従前、開発許可を受けている敷地については、必要に応じて開発登録簿にその内容を付記するものとする。

公共事業等（道路整備事業）により区画が変更した場合 の取扱い（別紙1）



3 土地区画整理事業区域内における開発行為の「形」及び「質」の変更の取扱い

施行日 2024年（令和6年）4月1日

本取扱いは、土地区画整理事業区域内における、【本編】第3章 1 の「開発行為について」において（2）形の変更及び（3）質の変更について、次のとおり「取扱方針」を追加するものである。

（2）形の変更 取扱方針

《5》 既存擁壁を同じ位置で造りかえるもの（同じ位置で間知ブロックからRC擁壁、又はRC擁壁から間知ブロックの築造替え等を行った際の切土及び盛土を含める。また型枠コンクリートブロックについても同様とする。）【図－1】

《6》 現況地盤を変えず法面地にRC擁壁、又は間知ブロックを築造した場合に生じる、法面地と擁壁の間にできる切土、盛土又は一体の切盛土【図－2】

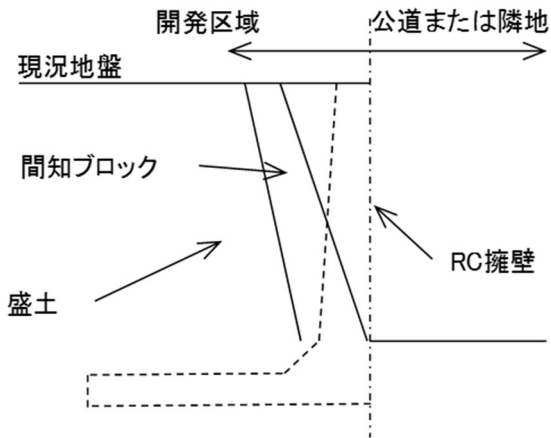
《7》 現況地盤を変えず公共空間等を創出するために行う切土、盛土又は一体の切盛土（公共性や公益性の高い等のやむを得ない理由がある場合（例：街角部の見通しや歩行空間の確保）に限る。）【図－3】

これらについては、すでに土地区画整理法に基づく許可を受け、換地処分の公告がなされた土地及び仮換地指定を受けて公共施設整備済みの土地について取扱うものとする。

（3）質の変更 取扱方針

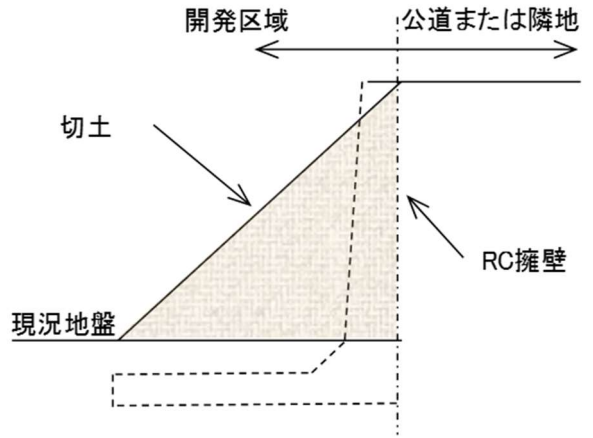
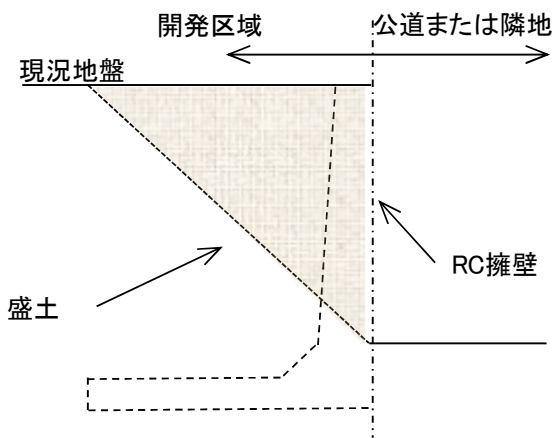
施工中及び施工済みの土地区画整理事業区域内における質の変更は、本来の事業が宅地増進を図る目的で公共施設整備を実施していることから、質の変更は問わない方針であるため、生産緑地に指定されている場合であっても同様に取扱うこととする。

【図—1】

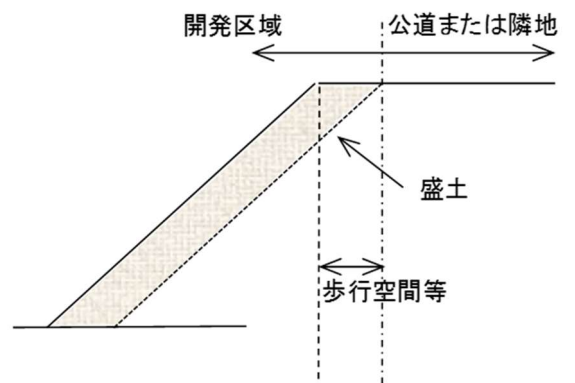
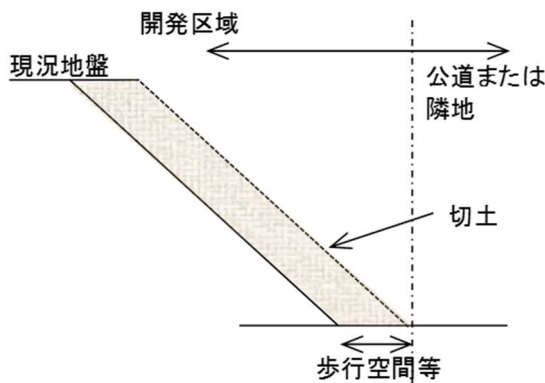
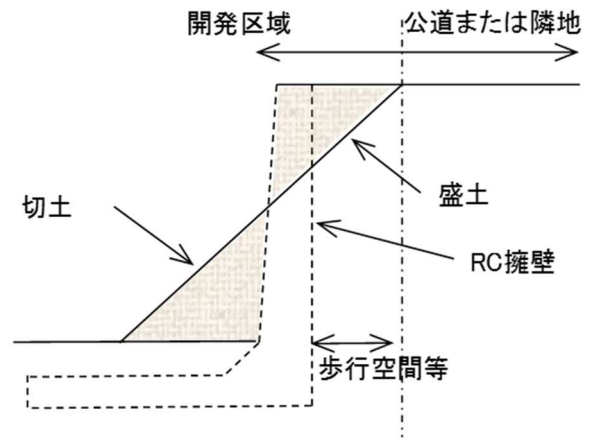
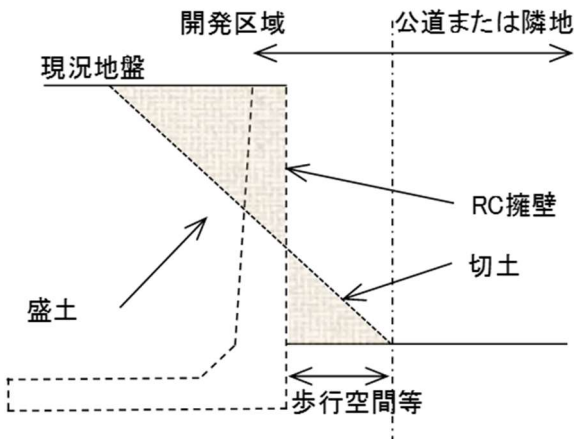


※現況地盤とは、土地区画整理法で認可を受け、換地処分の公告がなされた土地の現況地盤高又は仮換地指定を受けて公共施設整備済みの土地の土地区画整理事業上の計画地盤をいう。

【図—2】



【図—3】



4 単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為の取扱い

施行日 2024年（令和6年）4月1日

本市における開発許可制度は、無秩序な市街化の防止と都市の秩序ある整備に大きく寄与してきたところであるが、既に開発許可を受けた区域や土地区画整理事業等の計画的な開発が行われた区域における二次的な開発行為については、既に当該開発区域の周辺において一定の水準の公共施設が整備されている場合も多いことから、開発許可制度運用指針においては、建築物の建築に際し、切土、盛土等の造成工事を伴わず、かつ、従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置が行われるにとどまるもので公共施設の整備がないと認められるものについては、建築行為と不可分一体のものであり、開発行為に該当しないものとして取扱うものとされている。そこで、この運用については、次のとおり具体的な取扱いを定めるものとする。

1 「公共施設の整備の必要がないと認められるもの」に係る取扱い

「公共施設の整備の必要がないと認められるもの」との判断については、公共施設管理者との十分な調整を踏まえ、都市計画法（以下、「法」という。）第33条の規定を準用して行うものとするが、原則としてそれぞれ次に掲げる基準を全て満たしているものをいう。

- (1) 「公共施設」のうち、道路、公園、下水道、緑地又は広場について新設、拡張整備や用途廃止又は付替えの必要がないもの。
- (2) 次のアからウに記載する基準の全てに適合しているもの。

ア 公園、緑地及び広場について

自己の居住の用に供する建築物を建築する場合を除き、当該敷地の面積が3,000平方メートル以上のものについては、当該敷地が整備済団地に存し、かつ、当該団地内に面積の合計が「公園等に関する審査基準（法第33条第2号）」に規定する規模以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。あるいは、当該敷地の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する等当該敷地の周辺の状況並びに予定建築物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こと。

イ 道路について

自己の居住の用に供する建築物を建築する場合を除き、当該敷地が接する道路の幅員が4メートル以上あり、かつ、所定の道路に至るまでの区間、4メートル以上の幅員を有する道路があること。なお、当該敷地が建築基準法第42条第2項の規定に基づく道路に接する場合、道路の幅員については、みなし境界線を超える自己の都合による後退と判断される部分は含まないものとする。

ただし、敷地面積の合計が1,000平方メートル未満であり、当該敷地に接する道路の幅員が4メートル以上ある場合は、所定の道路に至るまでの区間、4メートル以上の幅員を有する道路は不要とする。

※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道路については、整備が必要ないものとすることができる。

- ①上記の道路の基準を満足する道路が1以上あること。
- ②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、かつ、既に当該敷地側において建築基準法第42条第2項の規定に基づく、道路後退幅員が整備済みであること。

※所定の道路とは、車両（軽自動車以上）が2方向以上に分散、待機及び迂回ができる幅員4メートル以上の道路をいう。

ウ 下水道について

1) 汚水処理施設

当該敷地が下水道法（昭和三十三年法律第七十九号）第2条第8号に規定する処理区域（以下、処理区域という。）の内に存しており、かつ、当該敷地に至るまで接続可能な公共下水管が整備済みであること。ただし、当該敷地が市街化調整区域に存し、既存又は敷地内に新設する合併浄化槽の有効な排出先が有る場合は、この限りではない。

※汚水とは、生活若しくは事業（耕作の事業を除く。）に起因し、又は付随する廃水をいう。（下水道法第2条第1号）

※有効な排出先とは、汚水本管、私設排水管のほか、前面道路の側溝もしくは隣接する水路で管理者が接続を認めるものをいう。

2) 雨水処理施設

当該敷地から排出される雨水に対して既存下水道の改善の必要がないと認められること、若しくは、敷地内に雨水貯留施設又は雨水浸透施設が設置済みであること。ただし、敷地面積の合計が3,000平方メートル未満である場合は、この限りではない。

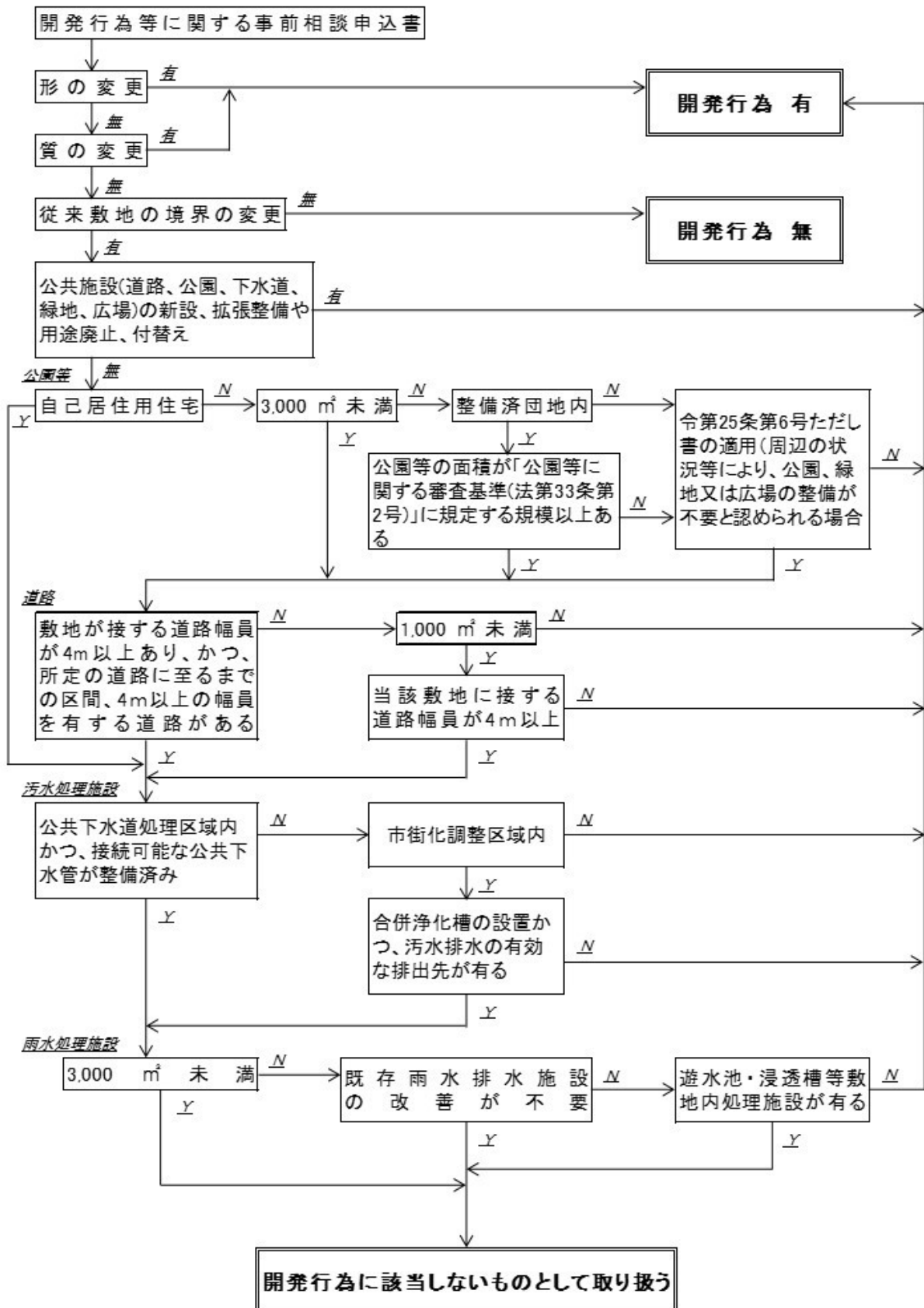
- 2 本取扱いについては、（別図）の「単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為の取扱い」に基づく開発行為の判定フローを参考にして慎重に取扱うものとする。

（注 共通事項）

- ・ 公共施設の管理者との調整を並行して行うこととする。
- ・ 従来の敷地とは【本編】3章 1「開発行為について（都市計画法第4条第12項）」（3）質の変更の取扱方針に掲げる（ア）、（イ）、（ウ）、（エ）及び（オ）の土地をいう。
- ・ 整備済団地とは、従来の敷地のうち、上記に掲げる（オ）のa、b、c及びdをいう。
- ・ 当該敷地とは、区画の変更の対象となる敷地全体をいう。
- ・ 市街化調整区域においては、「開発行為に該当しない」との判定になったとしても、別途法第43条第1項の許可を要することとなる。ただし、当初許可が法第29条に基づく開発許可で完了公告がなされたものは法第42条第1項ただし書の許可による。

(別図)

「単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為の取扱い」に基づく開発行為の判断フロー



(注意: 開発行為に該当するか否かについては「開発行為等に係る事前相談申込書」により判断します。)

5 開発行為等に関する一連性の判断の取扱い

施行日 2023年（令和5年）4月1日

見かけ上複数の開発行為等（開発行為及び建築行為のことをいう。以下同じ。）が、同時に又は一連性を有する期間内に行われる場合であって、次の1から3のいずれかに該当するものは、開発行為等の一連性を有するものとして、一体の開発行為等と判断する。

一体の開発行為等について

- 1 一団の土地（一の建築物の敷地であった等一体的利用がされていた土地又は所有者が同一であった土地をいう。以下同じ。）を分割して見かけ上複数の開発行為等（予定されている開発行為等を含む。以下同じ。）を行うものであって、申請者、設計者又は工事施工者のいずれかに同一性がある場合
- 2 開発行為等を行う事業区域が隣接するものであって、申請者、設計者又は工事施工者のいずれかに同一性がある場合
- 3 連続して行われる開発行為等であって、先行する開発行為等によって築造された公共施設を共用して土地利用するもの（図1）、又は造成行為（土地に対しその地盤面の形状を変更することをいう。以下同じ。）を行う範囲が重複する場合（図2）

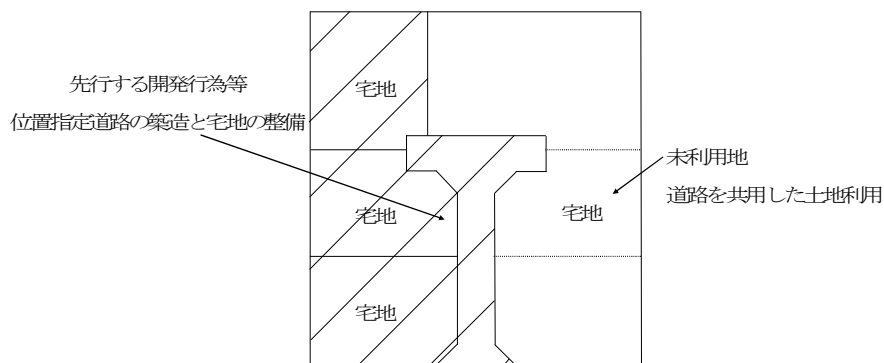


図1 公共施設を共用した土地利用の例

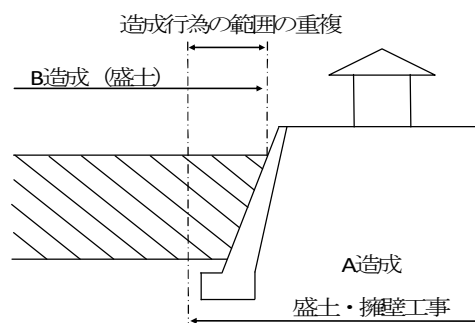


図2 造成行為を行う範囲が重複する例

一連性を有する期間について

一連性を有する期間とは、次に示すものをいう。

- 1 先行する行為が建築基準法に基づく建築確認を受けたものであるときは次のいずれかに該当するもの
 - (1) 予定していた全ての建築物の検査済証交付から1年が経過するまでの期間
 - (2) 予定していた建築物の半数を占める最後の建築物の検査済証交付から2年が経過するまでの期間
- 2 先行する行為が建築基準法に基づく道路位置指定を受けたものであるときは次のいずれかに該当するもの
 - (1) 道路位置指定の完了公告がなされ、予定していた全ての建築物の検査済証交付から1年が経過するまでの期間
 - (2) 道路位置指定の完了公告から2年が経過するまでの期間
- 3 先行する行為が宅地造成規制法に基づく宅地造成に関する工事の許可を受けたものであるときは次のいずれかに該当するもの
 - (1) 宅地造成規制法に基づく工事の検査済証が交付され、予定していた全ての建築物の検査済証交付後から1年が経過するまでの期間
 - (2) 宅地造成規制法に基づく工事の検査済証交付から2年が経過するまでの期間
- 4 先行する行為が都市計画法に基づく開発許可を受けたものであるときは次のいずれかに該当するもの
 - (1) 開発行為の工事完了公告がなされ、予定していた全ての建築物の検査済証が交付されるまでの期間
 - (2) 開発行為の工事完了公告から1年が経過するまでの期間

申請者に係る同一性の判断について

申請者に同一性があると判断する場合とは、次に示すことをいう。

- (1) 申請行為がある場合はその申請者が同一である場合
- (2) 申請行為がない場合は当該事業を主体的に行う事業者が同一である場合

設計者に係る同一性の判断について

設計者に同一性があると判断する場合とは、開発行為等に係る公共公益施設、造成、区画の計画等を設計する者が同一であるものをいう。

工事施工者に係る同一性の判断について

工事施工者に同一性があると判断する場合とは、開発行為等に係る公共公益施設又は造成の工事を施工する者が同一であるものをいう。

同一性の判断について

申請者・設計者・工事施工者に同一性があると判断する場合とは、法人等の所在地、役員構成又は組織構成等から客観的にみて同一と認められるものを含む。

公共公益施設について

公共公益施設とは、道路及び下水道等都市計画法第4条第14号に規定する施設のほか、給水施設のことをいう。

開発行為等に関する一連性の判断の取扱いの運用について

- (1) 一連性の有無の判断については、「開発行為等に関する事前相談申込書」の提出を受け、慎重に判断する。

- (2) 一団の土地で行われる開発行為等によって、当該事業区域の周辺に生じる建築計画のない土地（以下、「未利用地」という。）がある場合、未利用地の土地所有者等（将来、土地を取得することとなる者を含む。以下同じ。）に対し、一連性の判断の取扱いについて周知すること。また、周知したことを証する書類として藤沢市の指定する書式（「周知報告書」という。以下同じ。）に周知人及び土地所有者等が記名及び押印又は署名（自署）のうえ、開発行為等に関する事前相談申込書に添付すること。
- (3) 宅地利用が可能な土地は開発区域に含めること。ただし、未利用地となる一団の区画の面積が200㎡以上である場合、又は既に建築物の存する土地である場合は除く。
なお、開発区域に含めた未利用地における建築行為については、開発行為の工事完了公告から1年が経過するまでの期間は、当該開発行為との一連性を有するものとして取扱う。
- (4) 一団の土地を分割する開発行為等において、未利用地によって開発行為等の区域を区分した場合でも一連性があると判断された場合は一体の開発行為等として取扱う。（図3）
- (5) 建築行為を目的としない造成と称して先行して造成行為を行い、完了後に建築物を建築する場合若しくは特定工作物を建設する場合については、先行する造成行為が完了したと認められる時点から1年経過したもの、又は完了後に宅地以外の土地に一定期間利用されたと認められるものを除き、一連性のある開発行為等として取扱う。
- (6) 先行する開発行為等が一連性を有する期間内であって、これに隣接する土地において先行する開発行為等と関連のある土地利用を目的とした造成行為（専用駐車場の整備等）を行う場合は、全体を一体の開発行為等として取扱う。（図4）
- (7) 従前所有者が同一であった土地が相続により分割され、それぞれの所有者（相続人）が異なる場合については、一団の土地とはみなさないものとして取扱う。
ただし、上記の分割された土地が「一体の開発行為等について」の基準2に該当する場合は一体の開発行為等として取扱う。

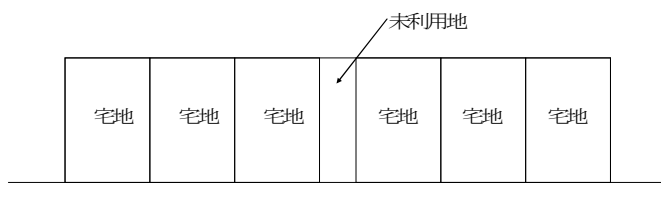


図3 未利用地による一団の土地の分割

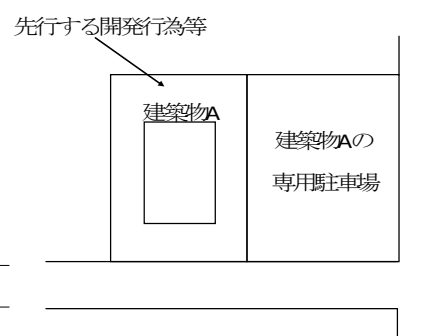


図4 隣接地を土地利用する場合

周知報告書（様式）

（第一面）

周 知 報 告 書

事業施行者	住 所 氏 名
土地所有者	住 所 氏 名
土地所有者が所有している 土地の地番及び面積	藤沢市 m ²
申請地番及び申請区域面積	藤沢市 m ²
申請建物用途	
未利用地の土地利用計画が ある場合、具体的に記入	未利用地面積 m ²

<開発行為等の一連性を有する期間とは>

- 1 先行する行為が建築基準法に基づく建築確認を受けたものであるときは次のいずれかに該当するもの
 - (1) 予定していた全ての建築物の検査済証交付から1年が経過するまでの期間
 - (2) 予定していた建築物の半数を占める最後の建築物の検査済証交付から2年が経過するまでの期間
- 2 先行する行為が建築基準法に基づく道路位置指定を受けたものであるときは次のいずれかに該当するもの
 - (1) 道路位置指定の完了公告がなされ、予定していた全ての建築物の検査済証交付から1年が経過するまでの期間
 - (2) 道路位置指定の完了公告から2年が経過するまでの期間
- 3 先行する行為が宅地造成規制法に基づく宅地造成に関する工事の許可を受けたものであるときは次のいずれかに該当するもの
 - (1) 宅地造成規制法に基づく工事の検査済証が交付され、予定していた全ての建築物の検査済証交付後から1年が経過するまでの期間
 - (2) 宅地造成規制法に基づく工事の検査済証交付から2年が経過するまでの期間
- 4 先行する行為が都市計画法に基づく開発許可を受けたものであるときは次のいずれかに該当するもの
 - (1) 開発行為の工事完了公告がなされ、予定していた全ての建築物の検査済証が交付されるまでの期間
 - (2) 開発行為の工事完了公告から1年が経過するまでの期間

(第二面)

開発行為等に関する一連性の判断の取扱い、開発行為等の一連性を有する期間（第一面参照）及び下記注意事項について、隣接する未利用地の所有者に周知しました。

_____年 月 日

周知した者 住 所 _____

氏 名 _____ 印

説明を受けた 住 所 _____
土地所有者

氏 名 _____ 印

※氏名の箇所には、記名及び押印又は署名（自署）をしてください。

＜開発行為等の一連性の判断の取扱いに伴う注意事項＞

- 1 周知報告書については、「開発行為等に関する事前相談申込書」に添付して提出してください。
- 2 開発行為等の一連性については、「開発行為等に関する一連性の判断の取扱い」を参照してください。
- 3 周知報告書の提出により、未利用地を除いた事業面積で開発行為に関する判断をします。このため、開発行為等の一連性を有する期間内に未利用地にて開発行為等を行う場合は、今回事業を行う土地と一体の開発行為等と判断します。
- 4 未利用地について、所有権が移転した場合にも開発行為等に関する一連性の判断の取扱いが適用されるので、説明を受けた内容を新たな土地所有者に十分説明し、承継してください。

6 山林現況分譲等における開発行為の取扱い

施行日 2024年（令和6年）4月1日

都市計画法第4条第12項によれば、『「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。』と定義されているが、「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称して土地の区画形質の変更を行いながら、都市計画法の適用を逃れている事例も見受けられるため、以下の基準に従い、総合的かつ客観的に判断した上で、開発行為の有無の判定を行うものとする。

なお、原則として当該土地分譲が次の基準1及び基準2に加えて、基準3から基準8までのうちの2項目以上に該当する場合には、当該土地分譲は「建築目的」が有ると判断するものとする。

(1) 「土地の区画割」について

- ア 戸建て住宅等の建築に適した区画割の判断は、1の区画の形状が4辺形で面積がおおむね100㎡以上のものであること。
- イ 分譲地の現地で区画割がなわ張り等で表示されているもの及び公図上で戸建て住宅等の建築に適した分合筆があらかじめ行われているものは、区画割がなされているものと見なす。

(2) 「区画街路」について

- ア 土地の各区画に接し、人車の通行に有効な幅員おおむね4m以上の道（建築基準法第42条第2項に規定する道路を含む。）があるものは、区画街路が整備されているものとして扱う。
- イ 分譲地の現地で、なわ張り等で道路位置が表示されているもの、チラシ等の宣伝物のイラスト等で道路が描かれているもの及び公図上で道路相当部分が明示されているものは、整備が予定されているものとみなす。

(3) 「擁壁」について

- ア 擁壁工事が行われているものは、すべてこの項目に該当するものとして扱う。
- イ チラシ等の宣伝物のイラスト等で擁壁が描かれているものは、整備が予定されているものとみなす。

(4) 「販売価格」について

- ア 周辺宅地の売買実例価格のおおむね3分の1を超えるものは、この項目に該当するものとして扱う。
- イ 適当な売買実例がない場合は、周辺宅地の「固定資産税台帳登録価格」（市町村固定資産税担当部局所掌）を著しく超えるか否かをもって判断するものとする。

(5) 「利便施設」について

利便施設についての説明がなされているかの判断は、チラシ等の宣伝物の宣伝文句、イラスト等によって行うものとする。

(6) 「交通関係」について

基準（5）と同様に扱うものとする。

(7) 「附近の状況」について

基準（5）及び基準（6）と同様に扱うものとする。

(8) 「名称」について

「〇〇ランド」「〇〇台」「〇〇ヒル」「〇〇苑」等のネーミングがなされているものは、すべてこの項目に該当するものとする。

7 都市計画法施行令第25条第6号ただし書の取扱い

施行日 2024年（令和6年）4月1日

都市計画法施行令第25条第6号ただし書きの取扱い
(都市計画法施行令第25条第6号ただし書きの適用により公園の設置を不要と判断する取扱い)

「都市計画法施行令第25条第6号ただし書き」の運用における、「開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合」とは、次のいずれかに該当する場合に適用する。

- 1 当該開発区域から最も近い距離（直線距離）に存する相当規模の都市公園（住区基幹公園）の端部（公園の出入り口等、現にオープンスペースとして効力のある箇所）から誘致距離とする半径250メートルの円を図上で描いた際に、当該開発区域の過半が円内に収まる場合。
ただし、この場合、開発区域と公園の間は、高速道路、河川、鉄道その他利用者の通行を分断するものにより、妨げられることなく利用できる状態にあること。
- 2 当該開発区域が、土地区画整理事業又は開発許可により面的な整備事業が施行された区域内の土地等、公園等が周辺において既に適正に確保された土地の二次的な開発行為。
- 3 その他の理由により、市長が公園の設置を不要と判断する場合。

都市計画法施行令第25条第6号ただし書きの取扱い
(都市計画法施行令第25条第6号ただし書きの適用により緑地又は広場の設置を不要と判断する取扱い)

緑地又は広場については、公園の設置を不要と判断する基準と同様に扱う。

8 変更許可・届出内容の取扱い（指針と解説）

施行日 2024年（令和6年）4月1日

1 変更許可（法第35条の2第1項）

開発許可を受けたものは、次に掲げる事項を変更する場合には、法第35条の2第1項の規定により、事前に変更許可手続きを行うこと。

(1) 開発区域の位置、区域、規模

法令等	内容	解説
法30条 1項1号	① 開発区域の変更	「開発区域の変更」は、等面積ではあるが区域を変更する場合も変更許可に該当する。
	② 工区数の変更	
	③ 工区の区域変更	「工区の区域変更」は、開発区域の拡大縮小等の変更と同様
	④ 区画数の変更	

(2) 予定建築物の用途

法令等	内容	解説
法30条 1項2号	① 予定建築物の用途変更 ② 自己用、自己用外等の別の変更	変更後の技術審査項目が変更前と同一または減少する場合は「変更許可」として取り扱い、変更後の技術審査項目が変更前に追加される場合は、「新たな開発許可」として取扱う。 例1：専用住宅（自己居住用）→専用住宅（自己用外）＝新たな開発許可 例2：共同住宅（自己用外）→専用住宅（自己用外）＝変更許可 例3：共同住宅（自己用外）→専用住宅（自己居住用）＝変更許可

(3) 開発行為に関する設計

法令等	内容	解説
法30条 1項3号	原則として、開発行為に関する設計の変更のうち、法第33条に規定される技術に関する再審査を必要とするものは、変更許可の対象とする。	
	① 公共施設 法第32条に規定される同意、協議の変更	公共施設として、法第32条に規定される同意協議に変更がある場合も変更許可を要する。 例1：市管理→自主（事業者）管理
	ア. 道路 ・道路の位置、形状、構造及び幅員の変更	① 「道路の形状」とは、道路線型及び勾配を示す。 ② 「道路形状」とは道路構造の変更は、表面舗装のみの仕様変更は対象としない。 ③ 雨水桝の位置、数量及び構造の変更は、原則として変更許可の対象とする。
	イ. 法に規定される義務設置公	「義務設置公園」とは、法に規定される義務設置の公園、広場及び緑地である。

	<p>園、広場及び緑地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園、広場及び緑地の位置、形状及び規模の変更 	
	<p>ウ. 排水施設等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・排水路の位置、構造及び能力の変更 ・公共枿の新設、増減設及び廃止 	<p>①本管の位置（埋設深さを含む）、構造及び能力の変更並びに人孔の新設、増減設及び廃止については変更許可の対象とする。</p> <p>②雨水枿、汚水枿及び取付管の数量の変更については変更許可の対象とし、位置又は延長の変更については軽微な変更の対象とする。</p>
	<p>エ. 消防水利施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・消防水利施設の位置、構造及び能力の変更 	<p>「消防水利施設」とは、公共施設としての貯水施設のみならず消火栓等も含むものとする。</p>
	<p>オ. 法第32条の協議対象かつ、市へ帰属される施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該施設の位置、形状及び規模の変更 	<p>「法第32条の協議対象かつ、市へ帰属される施設」とは、法に規定されない義務設置の施設以外であっても、法第32条の協議対象かつ、市へ帰属される施設をいう。</p>
	<p>②法第33条に規定される技術審査を要する公共施設以外の施設等</p>	<p>公共施設以外であっても、法に規定される技術審査を要する施設等は変更許可の対象とする。</p>
	<p>ア. 給水施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・給水施設の構造及び能力の変更 	<p>①「自己居住用」の場合は変更許可を要しない。</p> <p>②給水施設の位置の変更は軽微な変更の対象とする。</p>
	<p>イ. 樹木の保存、表土の保全</p> <ul style="list-style-type: none"> ・保存、保全する位置、形状及び規模の変更 	<p>開発区域の規模が1.0ヘクタール以上の場合のみとする。</p>
	<p>ウ. 緩衝帯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緩衝帯の位置、形状及び規模の変更 	
	<p>③敷地の形状</p> <ul style="list-style-type: none"> ・造成計画地盤面高の変更 	<p>地盤高の変更とは、30センチメートルを超える変更の場合をいう。</p>

	<p>④擁壁 ・擁壁の新設、当初許可を受けた擁壁の高さ、長さ、構造及び工法等の変更</p>	<p>①切土及び盛土の変更に伴い高さ1.0メートルを超える擁壁が新たに設置される場合。 ②当初許可を受けた擁壁の変更（高さ1.0メートルを超えるものに限る）。 ・擁壁の高さについては、許可を受けた擁壁の頭切の範囲が変更となる場合は軽微な変更として扱う。 ・擁壁の長さについては、明らかに施工誤差と市長が認めるものは除く。 ・擁壁の構造については、躯体の厚みや形状、配筋等の変更を対象とする。 ・擁壁の工法については、間知積擁壁を鉄筋コンクリート擁壁とする等の変更を扱う。なお、透水層の変更も変更許可の対象とするが、神奈川県八市開発許可研究協議会「鉄筋コンクリート造擁壁取扱基準集」における標準構造図による擁壁の場合は軽微な変更として扱う。 ③再度技術審査を必要とする擁壁への変更。 例1：地耐力の再審査を必要とする擁壁の変更。 例2：上部擁壁高さの変更によって下部擁壁への載加重の影響等を再度審査しなければならない場合。</p>
	<p>⑤法面 ・法面勾配の変更</p>	<p>勾配が30度を超え、高さ1.0メートルを超える法面を対象とする。</p>
	<p>⑥地盤改良 ・地盤改良の工法の変更</p>	<p>①地盤改良の工法自体の変更のほか、位置、範囲の変更を含む。 ②新たに地盤改良を行う計画とする場合も変更許可の対象とする。</p>

(4) 工事施行者

法令等	内容	解説
法30条 1項4号	工事施工者の変更で、軽微な変更届けで扱える変更以外の変更	自己用外または1.0ヘクタール以上の自己業務用の開発行為の場合は変更許可の対象とする。 ただし、工事施行者自体に変更はなく、単にその氏名、名称又は住所が変更となる場合は、軽微な変更として扱う。

(5) 法第34条の該当号の別

法令等	内容	解説
法30条 1項5号 省令15条 1項3号	法第34条の該当号及びその理由の変更	

(6) 資金計画

法令等	内容	解説
法30条	資金計画の変更	自己用外または1.0ヘクタール以上の自己業務用の開

1項5号 省令15条 1項4号		発行為の場合は変更許可の対象とする。
-----------------------	--	--------------------

- ・当初許可が開発審査会への附議によるものは、変更許可に際し再度審査会への附議を要する場合がある。

2 軽微な変更（法第35条の2第3項）

開発許可を受けたものは、法第35条の2第3項に掲げるもののほか、変更許可に該当しない変更については原則として軽微な変更に該当するものとし（必要な手続きを事前に市に確認する）、速やかに開発行為変更届書により変更手続きを行うこと。

法令等	項目	変更内容
省令28条の4 1号	①予定建築物等の敷地の形状の変更	敷地の変更で次に掲げるもの ①敷地の規模の1/10未満の増減 ②住宅以外の建築物及び第1種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当初の敷地の規模が1,000平方メートル未満かつ、変更後の敷地の規模も1,000平方メートル未満のもの。または、当初から敷地の規模が1,000平方メートル以上のもの。
同条2号	②工事施行者	① 開発区域面積1.0ヘクタール未満、かつ、自己居住用又は自己業務用の開発行為の工事施行者の変更 ② 自己用外の開発行為で、工事施行者の氏名、名称又は住所のみの変更
同条3号	③工事着手又は完了日	工事着手予定年月日又は完了予定年月日の変更

- ・申請者に関する事項を変更する場合、申請者の同一性が失われない変更として、次の各号に該当する場合については、軽微な変更の対象とする（法第44条又は第45条による許可に基づく地位の承継に該当するものを除く）。

(1) 開発事業者が法人以外である場合

ア 改姓または改名による氏名の変更

イ 住所の変更

(2) 開発事業者が法人である場合

ア 名称変更によるもの

イ 法人の代表者の氏名の変更

ウ 法人の主たる事務所の所在地の変更

(3) 電話番号の変更

(4) 印の変更

3 変更許可、軽微な変更届に該当しないものの取扱い

上記に掲げる項目以外の取扱いについては、必要な措置を市長の判断において講じることとする。

4 取扱いの時期

原則として、変更がなされるその都度行うものとする。

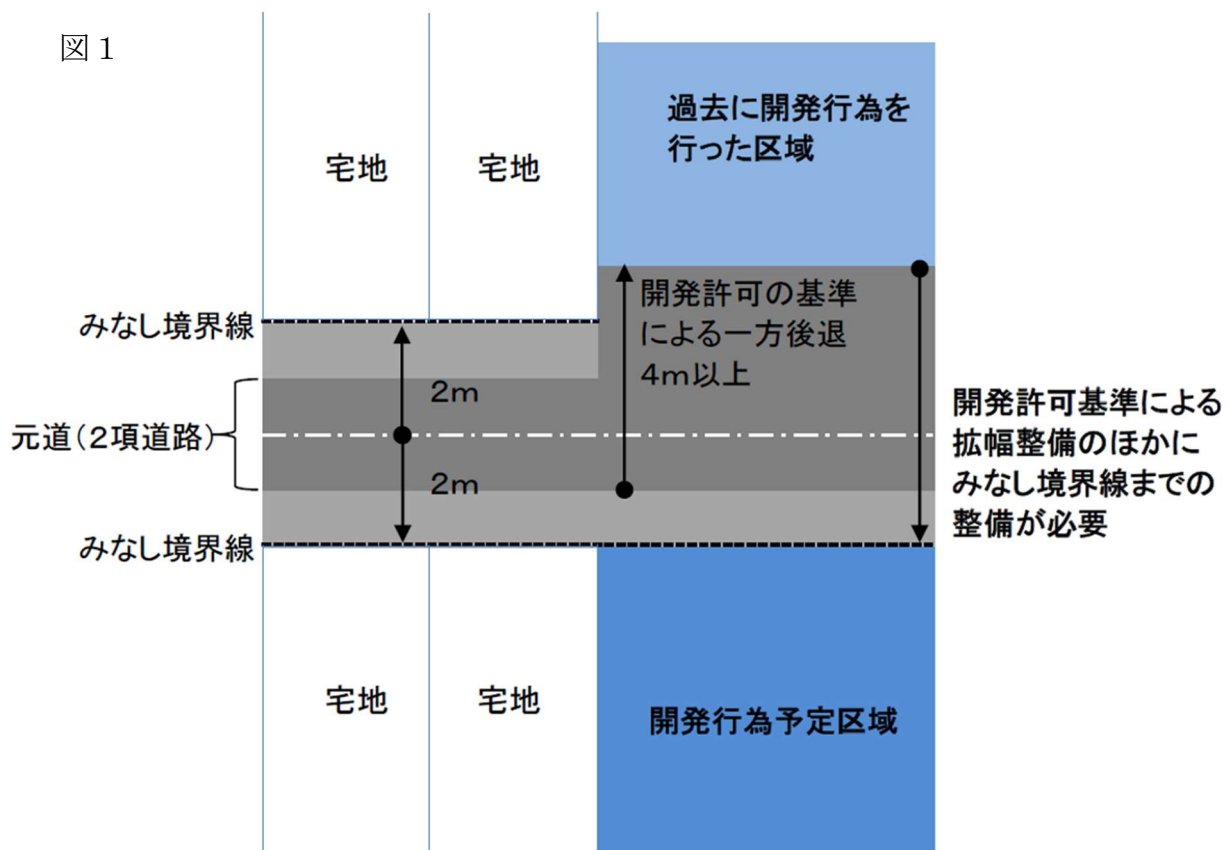
9 建築基準法第42条第2項道路に接する開発行為に係る取扱い

施行日 2014年(平成26年)9月1日
一部改訂 2023年(令和5年)10月1日

建築基準法第42条第2項に規定する道路に面して建築物を建築する場合の道路の後退方法については、平成25年4月1日付けで「建築基準法第42条第2項道路の後退に係る取扱い」(担当は計画建築部建築指導課。)が変更されたことにより、道路の対面が都市計画法第29条による開発行為によって4m以上に拡幅整備された道路においても、建築物を建築する際はみなし境界線まで後退することが義務となった。

このことから、都市計画法に基づく開発行為を行う場合の道路の後退方法は次のとおり取扱うものとする。

- 1 建築基準法第42条第2項に規定する道路に面して開発行為を行う場合は、都市計画法施行令第25条第2号又は同条第4号の規定に適合するための拡幅整備のほかに、みなし境界線までの拡幅整備を開発行為において行うこと(図1)。ただし、平成25年3月31日までに完了公告された開発行為により、予定する開発行為の許可基準に適合した幅員が確保されている場合は適用しない。
- 2 前項のただし書による場合についても、みなし境界線までの拡幅整備に努めること。
- 3 前2項により拡幅整備した道路部分は、開発行為の工事完了公告後、藤沢市に帰属すること。



10 接続道路の現況幅員の取扱い

施行日 2024年（令和6年）4月1日

藤沢市道路審査基準において、都市計画法施行令第25条第2号ただし書の道路（開発区域面積1ha未満に限る。）並びに同第25条第4号の道路（開発区域面積5ha未満に限る。）開発区域から所定の道路まで区間（以下、接続道路という。）「現況4m以上の道路幅員」を求めている。

この「現況4m以上の道路幅員」については、現況の有効幅員が4m以上であることは勿論であるが、かつ、道路認定幅員又は道路査定幅員であると解釈し、運用を凶ってきたところである。このため、建築基準法第42条第2項による道路後退については、狭隘道路整備事業によって藤沢市へ道路寄付されているものは道路査定幅員として取扱えるが、いわゆる自主後退については、経過は不明であるが、現在は単なる民地扱いとし、現況道路幅員には含まれないものとしている。

しかしながら、狭隘道路整備事業による後退部分と自主後退部分は、管理形態は違えど建築基準法による道路後退には変わりなく、現況が道路形態として整備済みであれば道路幅員として取扱うことが藤沢市道路審査基準の当初の趣旨であるため、接続道路の現況幅員の定義を次のとおりとする。

【接続道路の現況幅員の定義】

- 1 建築基準法第42条第1項による道路は、その位置が確定され、かつ、有効幅員が4m以上であること。
- 2 建築基準法第42条第2項による道路は、従来の道路中心線が特定され、かつ、みなし後退部分が道路形状に整備されているもの。

ただし、藤沢市狭隘道路整備事業によるもの以外、いわゆる自主後退については、事業者自らが調査により範囲特定し、書面報告により認められたものに限るものとする。

1 1 既存の袋路状道路に接続する場合の取扱い

施行日 2023年（令和5年）4月1日

藤沢市道路審査基準（以下審査基準という。）では、開発区域内の道路を、袋路状道路とするには、道路の幅員が4.5m以上であることとし、既存の道路幅員6.0m未満の袋路状道路に接続する場合は、開発区域内に設ける袋路状道路の起点に既存の袋路状道路の延長距離を含むことと規定している。

しかし、藤沢市内において、既設道路の有効幅員が4.0m未満であるもの、又は延長が35mを超える袋路状の道路が存在しており、審査基準を適用することが困難な状況にある。

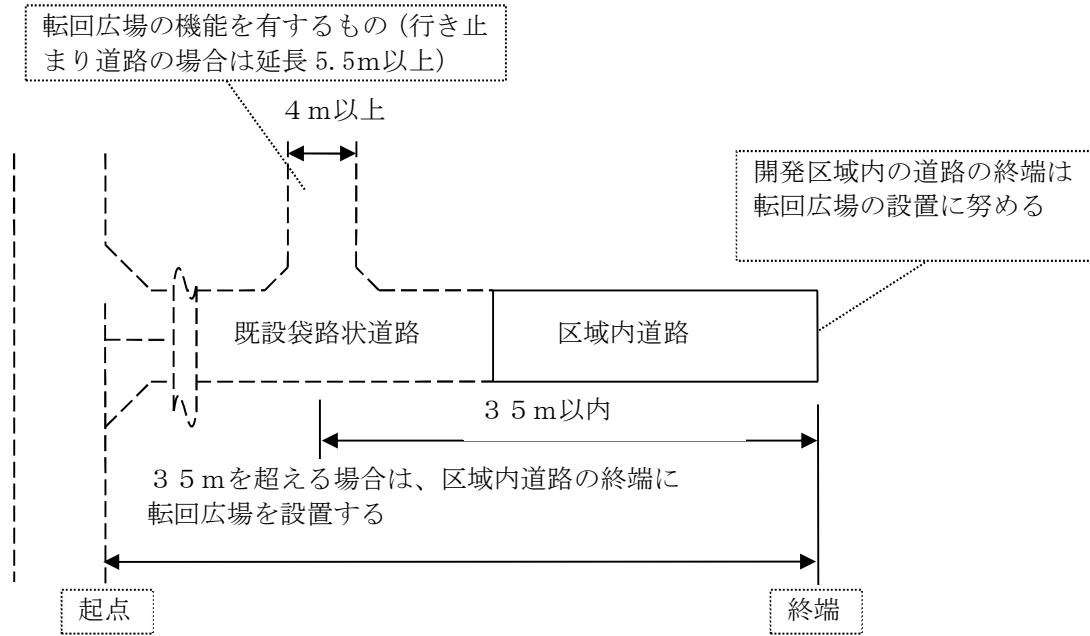
このため市街化区域においては、開発区域内の道路の延長の起点を、通り抜け道路又は転回広場の機能を有するものから扱えるものとし、その取扱いは次の運用基準によるものとする。

1. 開発区域内の道路と既設袋路状道路の起点、又は既設袋路状道路（いずれも道路幅員6.0m未満のものをいう。）にある転回広場の機能を有するものから、開発区域内の道路の終端までの距離が35m以内のときは、開発区域内の道路においては、転回広場の設置は不要である。（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。）ただし、既設袋路状道路の起点から開発区域内の道路の終端までの距離が35mを超える場合は、開発区域内の道路の終端において、転回広場を設置すること。（別図1）
2. 開発区域内の道路と既設袋路状道路にある転回広場の機能を有するものから開発区域内の道路の終端までの距離が35mを超えるとときは、開発区域内の道路の終端及び既設袋路状道路の転回広場の機能を有するものから、35m以内ごとに転回広場を設けるものとする。（別図2）
3. 開発区域内の道路と既設通り抜け道路又は既設袋路状道路の起点から開発区域内の道路の終端までの延長は、既設袋路状道路の幅員に応じて別表に規定する延長までとする。

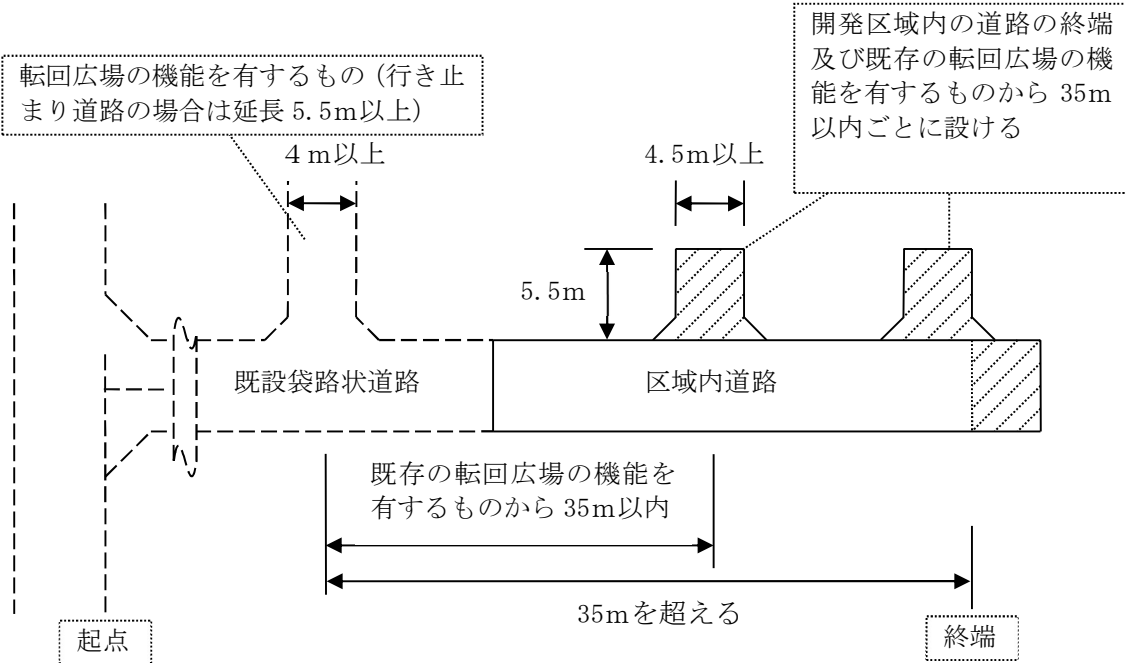
別表

既存袋路状道路の幅員	4.0m未満	4.0m以上
開発区域内の道路の終端までの延長	70m以下	100m以下

(別図1)



(別図2)



注). 転回広場の機能を有するものとは、審査基準で定める転回広場又は有効幅員 4.0m 以上で延長が 5.5m 以上の建築基準法で定められた道路とする。

1 2 開発区域が2以上の道路に接する場合の取扱い

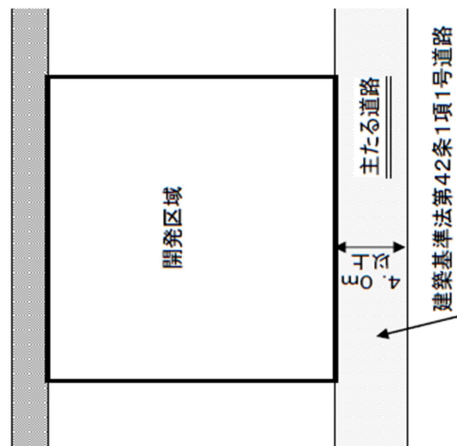
施行日 2023年（令和5年）4月1日

開発区域内の道路が接続する開発区域外の既存道路（以下「接続する道路」という。）又は開発区域に接する既存道路（以下「接する道路」という。）は、建築基準法第42条第1項に定める道路でなければならない。

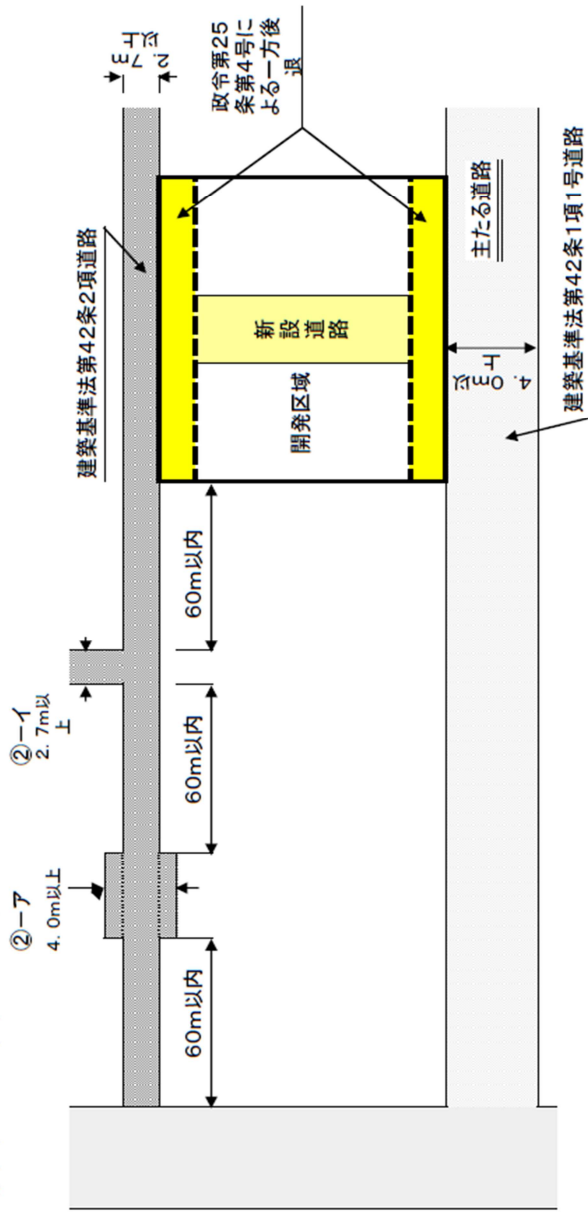
1. 開発区域が2以上の道路に接する場合の基準については、次のとおりとする。
 - (1) 開発区域が2以上の道路に接する場合については、当該開発区域に接する道路のうち、幅員が大きい数値の道路を「主たる道路」として取扱う。
 - (2) 開発区域の面積規模は、「主たる道路」の幅員により判断する。
 - (3) 「接続する道路」である「主たる道路」の拡幅整備については、藤沢市道路審査基準による。
2. 開発区域が2以上の道路に接する場合において、開発区域面積が1,000平方メートル以上1ヘクタール未満であり、かつ、開発区域内に道路を設ける場合の「接続する道路」の基準は、次のとおりとする。（都市計画法施行令第25条第4号関係）
 - (1) 開発区域は、「本編 第5章 2 I 道路に関する審査基準3-(2)」に規定する道路に接していなければならない。
 - (2) 開発区域が2以上の道路に接する場合で、かつ、所定の道路から開発区域に至る主たる道路以外の道路が建築基準法第42条第2項に規定する道路の場合は、次に掲げる基準を満たすことにより、建築基準法第42条第2項に規定する道路を「接続する道路」とすることが出来る。
 - ① 建築物が建ち並んでいる等拡幅が困難と認められる場合
 - ② 2.7メートル以上の幅員を有する道路であり、かつ、その区間の延長が60メートル以内ごとに次のア又はイのいずれかの道路が確保されているもの
 - ア 車両のすれ違いが可能な幅員4メートル以上の道路空間
 - イ 幅員2.7メートル以上の道路と交差し、車両の待避が可能な交差点
 - ③ 開発区域内に新たに設ける道路が主たる道路へも接続されていること
3. 前述2-(2)の適用により「接続する道路」とした場合において、その路線が次に掲げる基準を満たすことにより、同路線での「開発区域に接する道路」の拡幅整備は「本編 第5章 2 I 道路に関する審査基準3-(2)」の規定によらず、有効幅員で
 4. 0m以上後退した地点までとすることが出来る。
 - (1) 当該開発行為の区域が市街化調整区域内であること。
 - (2) 当該開発行為の土地利用計画において、同路線への出入りがないこと。
 - (3) 周辺の土地利用状況を勘案し、交通等に支障のないこと。

補足図例

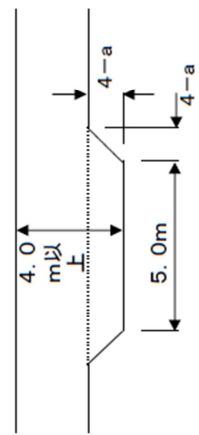
(図1) 1-(1)について



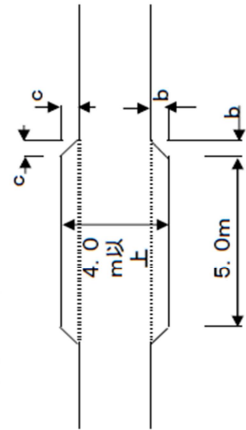
(図2) 2-(2)について



片側後退の場合



両側後退の場合



(図3) ②-ア

1.3 開発区域外の未利用地における道路整備（拡幅）の取扱い

施行日 2023年（令和5年）10月1日

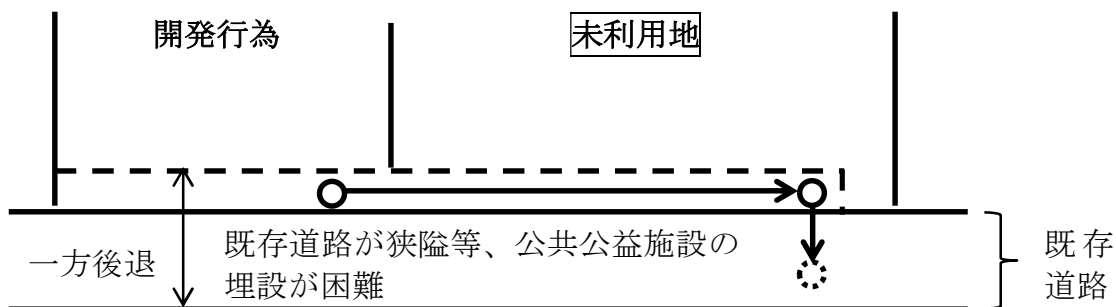
開発区域外の未利用地（以下「未利用地」という。）に接する既存道路の拡幅については、次のとおり取扱うものとする。

（取扱方針）

未利用地は、建築行為等がないことを前提として開発区域から除かれていることから、未利用地に接する既存道路については、未利用地の規模や道路拡幅部分の帰属（寄付）の有無にかかわらず開発行為等と一体的に行う道路拡幅を認めないものとする。

ただし、(1)(2)のように周囲の状況等により拡幅がやむを得ないと認められる場合については、この限りではない。

(1) 既存道路の幅員が狭く地下埋設物が輻輳している状況で、未利用地に接する道路を拡幅しなければ、公共公益施設が埋設できない場合。

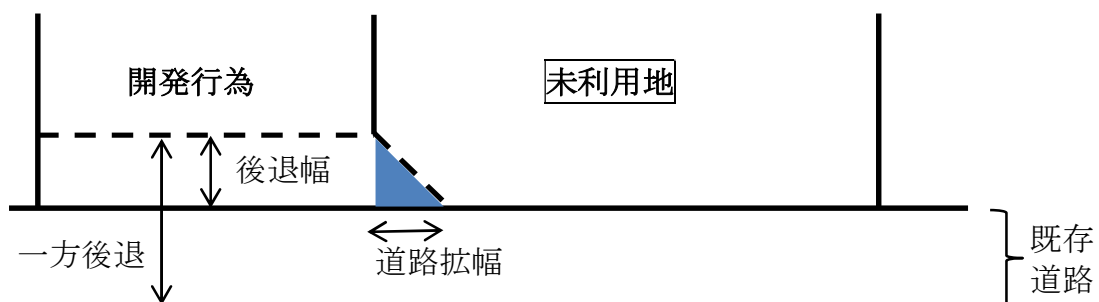


※ 地下埋設物の埋設状況は、各施設の埋設台帳、試掘結果及び現地状況等（マンホールの配置状況等）により判断するものとする。

※ 道路拡幅の範囲は、公共公益施設の埋設に必要な最小限とする。

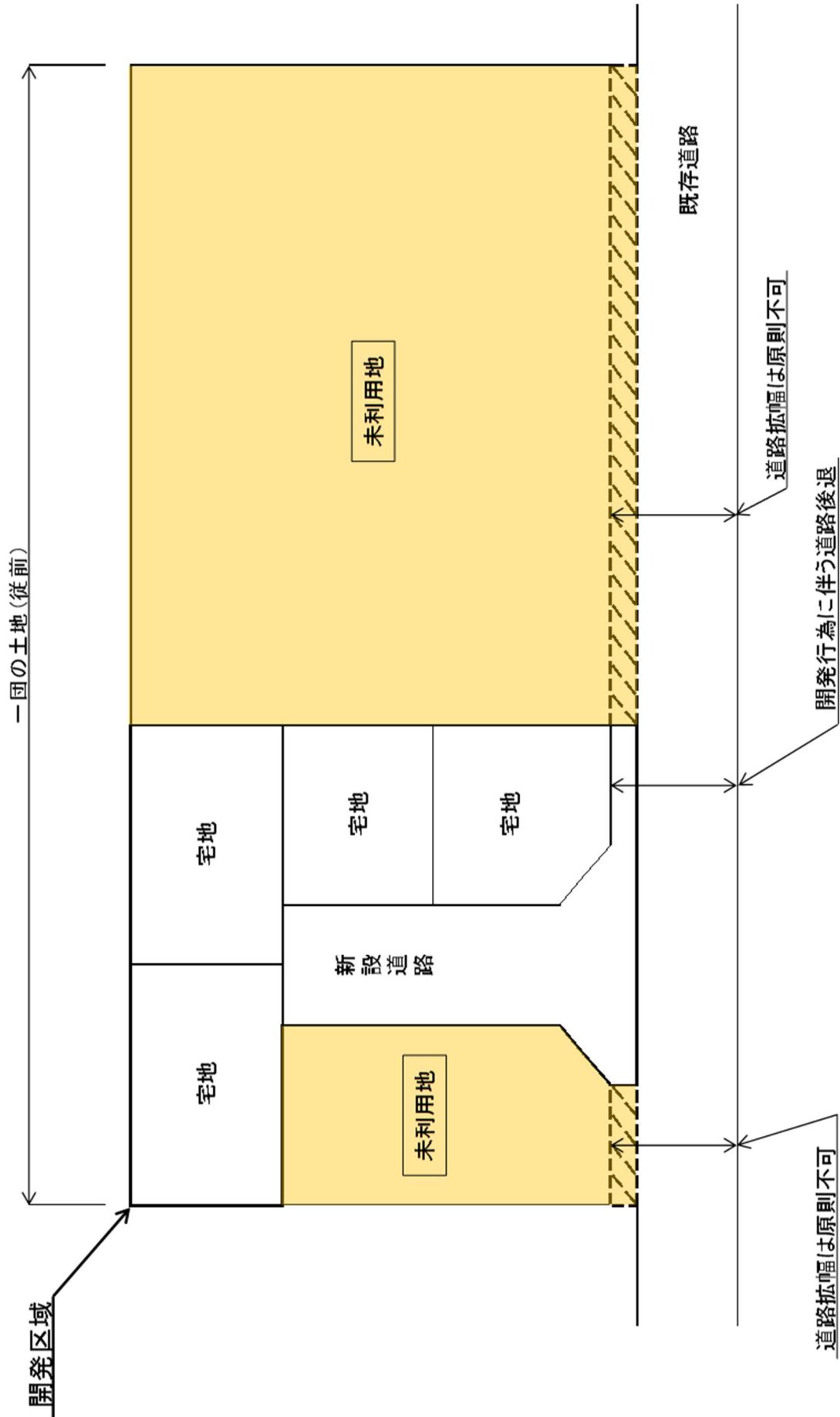
※ 公共公益施設とは、都市計画法第4条第14号に規定する下水道等施設のほか、給水施設のことをいう。

(2) 開発行為に伴い道路後退を行う場合において、道路拡幅部分と既存道路との擦り付け範囲において、通行の安全上必要と認められる場合。



※ 道路拡幅の範囲は、通行の安全上必要な後退幅の5倍までとする。

別図



1.4 開発区域の隣地に存する「安全性の確認ができない擁壁」の取扱い

施行日 2024年（令和6年）4月1日

開発許可を要する宅地造成において、開発区域の隣地に「安全性の確認ができない擁壁」が存する場合の対応は、都市計画法第33条第1項第7号「地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため」の規定により、開発区域内だけではなく、開発区域外に存する崖（安全性の確認できない擁壁を含む）においても、開発区域内の土地の安全性の確保を求めるものと解し、対応策を次のとおりとする。

1. 隣地の崖に対して宅地の安全性を確保するため、擁壁を設置する。
2. 隣地の崖に都市計画法施行規則第23条が適用される場合、同条3項による「災害の防止上支障がないと認められる土地※」には、隣地の崖への対応を落石防護柵等でも可とする。

※「災害の防止上支障がないと認められる土地」の解説
がけの規模、地盤自体が安定していること、未利用地等で周囲に対する影響が少ない所等の立地条件や土地利用の状況も勘案した上で判断する。

<参照条文>

都市計画法

(開発許可の基準)

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準(第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。)に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一～六 略

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

表 略

八～十四 略

2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

都市計画法施行令

第二十八条 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第七号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

一～五 略

六 開発行為によつて生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。

七 略

都市計画法施行規則

第二十三条 切土をした土地の部分に生ずる高さが二メートルをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが一メートルをこえるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが二メートルをこえるがけのがけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するものががけ面については、この限りでない。

一～二 略

2 略

3 第一項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。

4 略

15 都市計画法第33条第1項第8号ただし書きの取扱い

施行日 2023年（令和5年）4月1日

本市においては、令和3年5月25日に「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基づく土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）（以下、「土砂災害特別警戒区域」という。）」が指定された。都市計画法第33条第1項第8号の規定により、土砂災害特別警戒区域は、原則、開発区域に含めることはできないが、都市計画法第33条第1項第8号ただし書きに規定する「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」が適用される場合は、例外的に開発区域に含めることができるものとなっている。

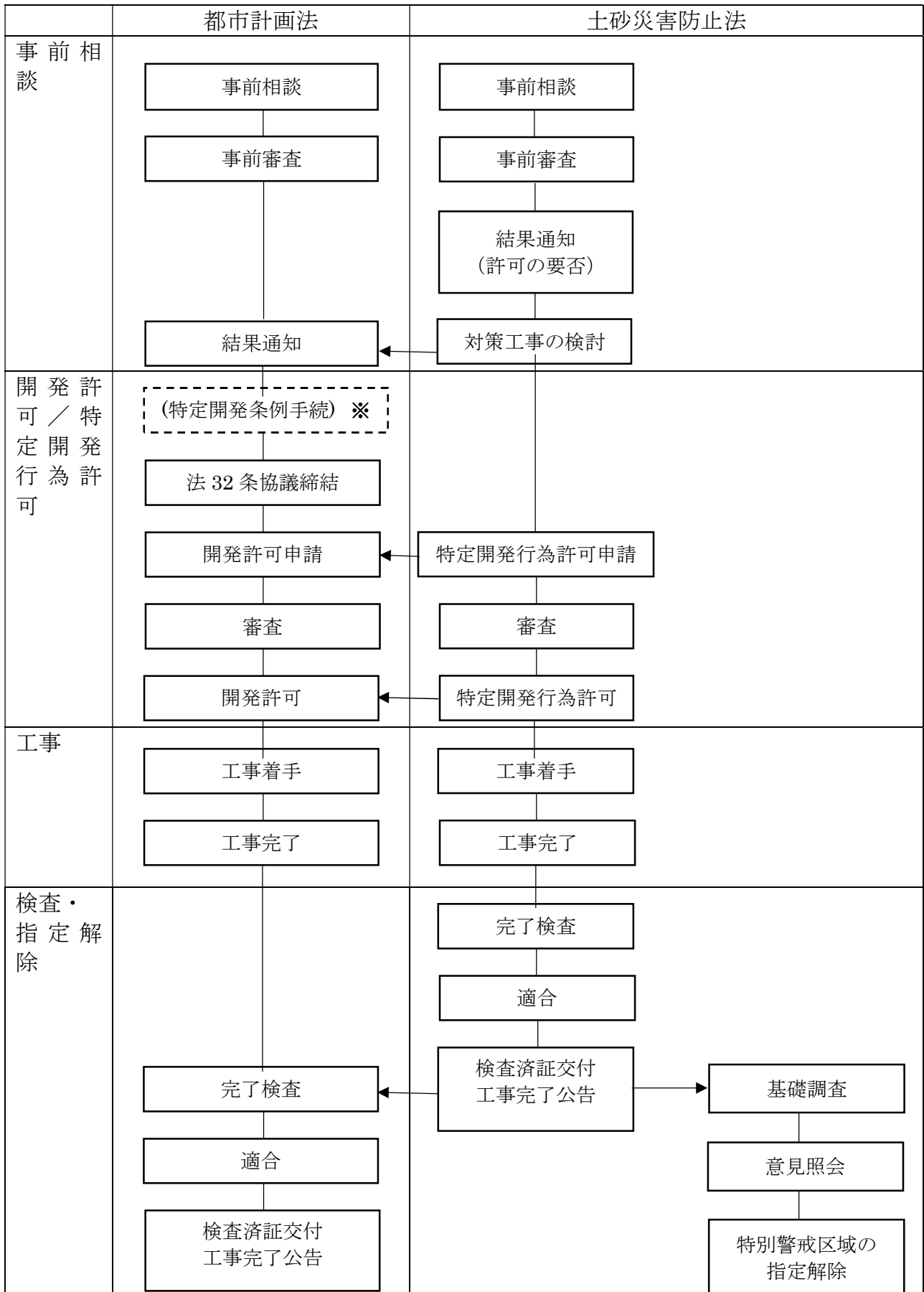
国土交通省においては、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律による都市計画法の一部改正に関する安全なまちづくりのための開発許可制度の見直しについて（技術的助言）」（令和3年4月1日付国都計第176号。以下、「技術的助言」という。）のなかで、開発許可に関する都市計画法第33条第1項第8号ただし書きについての運用が示されている。

そこで、本市における都市計画法第33条第1項第8号ただし書きの適用については、国土交通省による技術的助言の考え方にに基づき、次のとおり取扱いを定め運用していくものとする。

（取扱方針）

本取扱いは、事業区域に土砂災害特別警戒区域を含む開発行為で、土砂災害防止法に基づく特定開発行為（以下、「特定開発行為」という。）と都市計画法に基づく開発行為（以下、「開発行為」という。）を同時に行う場合にのみ適用するものとする。前述の開発行為においては、都市計画法第33条第1項第8号ただし書きに規定する「開発区域及びその周辺の状況等により支障がないと認められるとき」について、次のとおり取扱うこととする。

1. 特定開発行為と開発行為を同時に行う場合、開発行為の許可に先行して特定開発行為の許可を得ることにより、国土交通省による技術的助言のⅡ－2－ホに該当するものとして、都市計画法第33条第1項第8号ただし書きを適用できるものとする。
2. 開発行為および特定開発行為に関する手続きについては、別紙のとおりとする。



※都市計画法の手続きとは異なりますが、「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」手続きの開始を示すものです。

第2章 市街化調整区域に関する取扱い

1 市街化調整区域における開発区域内の公共用地等の取扱い

施行日 2023年（令和5年）4月1日

市街化調整区域で行う宅地開発において、従前の敷地の範囲内に公団上道路敷・水路敷及び堤(青地)の無地番地、又は、神奈川県及び藤沢市が所有する公共用地(以下、「公共用地等」という。)が存する場合は、次のとおり取扱うものとする。

1. 取扱指針

- (1) 従前の敷地の範囲内に公共用地等が存していて取得時効により取得した場合
既存宅地要件があるものとして取扱う。
- (2) 従前の敷地の範囲内に公共用地等が存していて取得時効以外により取得した場合
次の条件に全て合致するときに限り、既存宅地要件があるものとして取扱う。
ア 線引き前より、垣根や柵、塀などに囲われた従前の敷地内であることが明らかであること。
イ 取得時から現在に至るまで登記地目が宅地であること。
- (3) 従前の敷地の範囲内に公共用地等が存していて取得をしない場合
共用地として取扱う。ただし、開発区域内に新たな公共施設用地の計画があり、その面積が従前の公共用地等と同面積以上で都市計画法第32条に基づく協議において管理者と付け替えに伴う協議が整った場合に限り、付け替えを行えるものとする。
- (4) 従前の敷地の範囲に隣接して公共用地等が存している場合
従前の敷地の範囲内に神奈川県または藤沢市が行う道路整備計画があり、この区域を含み開発区域としてその公共用地等管理者から同意を得て開発行為を行う場合、この道路整備計画に必要な面積と同面積以上で都市計画法第32条に基づく協議において管理者と付け替えに伴う協議が整った場合に限り、付け替えを行えるものとする。

2. その他

1. (4) 以外の従前の敷地の範囲に隣接して公共用地等が存している場合については、この取扱指針の適用はないものとする。

3. 定義

- (1) 従前の敷地の範囲：線引き時点から現在に至るまで既存建築物の敷地としていた範囲をいい、建築確認及び昭和44年及び昭和48年撮影の航空写真から既存建築物の敷地として明確なもの。
- (2) 取得時効：民法第162条に基づき所有権を取得したもの。

2 市街化調整区域内に設ける農畜産物の直売所に係る取扱い

施行日 2019年（令和元年）7月1日
一部改訂 2023年（令和5年）10月1日

次に掲げるすべての要件に適合する市街化調整区域内に設ける農畜産物の直売所は、都市計画法第29条第1項第11号の規定により都市計画法施行令第22条第6号で定める建築物及び都市計画法第43条第1項第5号の規定により都市計画法施行令第35条第3号で定める建築物に該当するものとし、開発行為の許可又は建築行為の許可を要しないものとして運用する。

（対象施設及び要件）

1. 対象となる施設は、次に掲げるすべての要件に適合するものであること。
 - (1) 対象となる建築物は、農畜産物の直売所（以下「直売所」という。）とする。
 - (2) 直売所を営む者は、市街化調整区域内に居住し、かつ、農業経営基盤強化促進法（昭和55年法律第65号）第12条第1項に規定する農業経営改善計画の認定を受けた者であること。
 - (3) 直売所は、原則として直売所を営む者自らが生産した農畜産物を自らが販売する施設であること。
 - (4) 直売所で販売する農畜産物については、農業水産課と協議し、本市の農業施策の観点から支障がないと判断されているものであること。

（立地要件）

2. 直売所の敷地は、既存集落内又はその周辺にあり、次に掲げるすべての要件に適合するものであること。
 - (1) 直売所の敷地は、原則として直売所を営む者が所有する土地であること。
 - (2) 直売所の敷地は、100平方メートル以内であること。
 - (3) 直売所の敷地を中心とした半径500メートルの区域に50以上の世帯が存在すること。
 - (4) 直売所の敷地が農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号。以下「農振法」という。）第8条第2項第1号に規定する農用地区域であるときは、農振法の規定に適合すること。
 - (5) 直売所の敷地が農地であるときは、農地転用の許可を受けられるものであること。

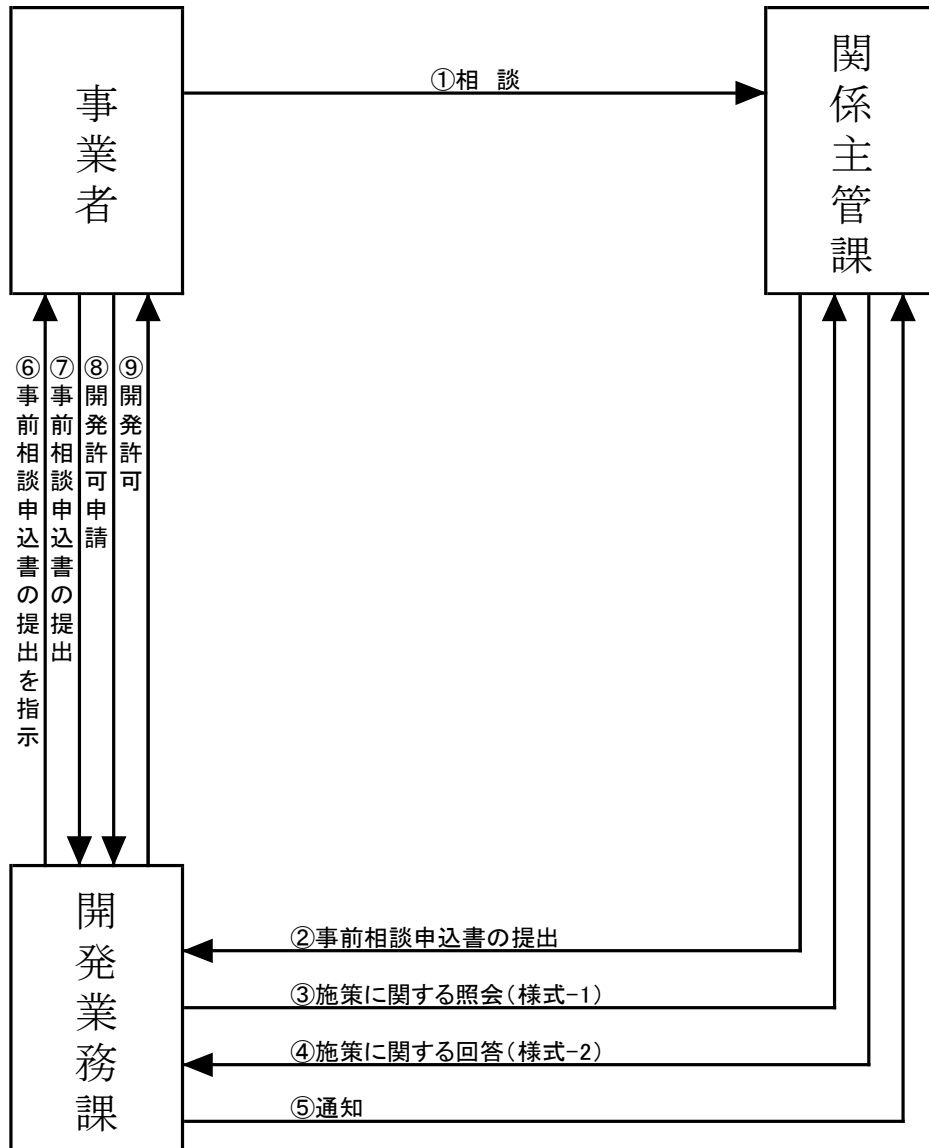
（直売所の規模等）

3. 直売所の規模等は、次に掲げるすべての要件に適合するものであること。
 - (1) 直売所は平屋建てであること。
 - (2) 直売所は新築とし、延べ面積は、50平方メートル以内であること。
 - (3) 直売所の管理上必要なもの（便所、洗い場等）を併設する場合においては、その面積を直売所の延べ面積に含めるものとし、直売所の販売に供する部分の延べ面積は、全体の延べ面積の50パーセント以上であること。

3 「都市計画法第34条第1項第1号に規定する公益上必要な建築物」の 手続きフロー

施行日 2023年（令和5年）10月1日

都市計画法第34条第1項第1号に規定する公益上必要な建築物は、関係主管課が、市の施策の観点から必要であると判断した計画について進めるものであり、その手続きは次のフローによるものとする。



第3章 構造物に関する取扱い

- 1 神奈川県八市開発許可研究協議会による鉄筋コンクリート造擁壁
取扱基準集

鉄筋コンクリート造擁壁取扱基準集

2014年

神奈川県八市開発許可研究協議会

はじめに

宅地開発の技術基準は各地で発生した震災をきっかけに見直され、平成18年には宅地造成等規制法等が改正されました。この改正で、新規宅地造成に係る耐震性を確保するための技術基準が法令上明確となり、またこのことをふまえ平成19年には「宅地防災マニュアル」が宅地耐震技術基準の追加を軸に改定されました。

この「宅地防災マニュアル（第二次改訂版）」は、宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事及び都市計画法に基づく開発行為の許可等に当たっての防災措置に関する基本的な考え方や具体的手法を体系的にまとめたものであり、各行政庁においてはこの「宅地防災マニュアル（第二次改訂版）」を運用して、指導、許認可を行なってきた経過があります。

一方で、平成19年の建築基準法の建築確認・検査の厳格化を趣旨とした改正を受け、特に神奈川県内の一部の行政庁では、近年懸念される東海地震をはじめとする大規模地震対策の一環として、開発許可申請及び確認申請に際し、2mを超える擁壁について地震時の検討を義務付けることになりました。

こうした状況を踏まえ、神奈川県内の八市で構成する開発許可研究協議会では、地震時の検討を含む基準の統一化、及び標準構造図を作成し、許認可事務の迅速化や設計者の負担軽減を図ることのできる共通した構造基準の策定が必要と考え、「宅地防災マニュアル（第二次改訂版）」に準拠する基準の作成を目標に、検討を重ねてきました。

本冊子は、その成果として、擁壁の一般基準、鉄筋コンクリート造擁壁の標準構造図及び構造計算例を取りまとめたものになっています。

基準策定の趣旨をご理解いただき、本冊子を安全な宅地の供給に活用されますようお願いしております。

目次

第1章 擁壁の基準		ページ
第1節 基本事項		
1	擁壁の高さ	1
2	支持地盤	1
3	土圧	1
4	構造体の設計	1
5	伸縮継目	2
6	隅角部の補強	2
7	水抜穴	3
8	透水層	3
9	コンクリート	3
10	鉄筋	4
11	突起	4
12	根入れの深さ	4
第2節 計画		
1	斜面上の擁壁	5
2	二段擁壁	5
3	水路沿いの擁壁	7
4	斜面に沿って擁壁を設置する場合の基礎	7
5	上部に斜面がある場合の擁壁の構造	8
6	地盤改良の注意事項	8
7	排水	8
第3節 設計条件		
1	荷重条件	9
2	壁面摩擦角	9
3	前面受働土圧	9
4	照査のための検討事項	10
参考図書等		
第2章 資料集		
第1節 鉄筋コンクリート造擁壁標準構造図		
1	注意事項	11
2	鉄筋コンクリート造擁壁の種類	12
3	標準構造図	13
第2節 鉄筋コンクリート造擁壁構造計算例		71

第1章 擁壁の基準

第1章 擁壁の基準

第1節 基本事項

1 擁壁の高さ

鉄筋コンクリート造擁壁の高さは、原則として5m以下とすること。

2 支持地盤

設計に用いる地盤の支持力、摩擦係数などは原則として土質調査を行い決定すること。ただし、支持地盤が以下の土質の地山である事が確かめられた場合には、土質試験を行わなくとも、表-1の定数を用いてよい。なお、支持力の算定について「神奈川県構造関連取扱い基準集2004年」により算出すること。

表-1 支持地盤の土質定数

土質	粘着力 (KN/m ²)	土の内部摩擦角 (°)
粘性土	20	20
砂質土	0	30

3 土圧

設計に用いる土圧係数は原則として土質調査を行い決定すること。ただし、裏込め土が以下の土質である事が確かめられた場合には、土質試験を行わなくとも、表-2の定数を用いてよい。

表-2 裏込め土の土質定数

土質	粘着力 (KN/m ²)	土の内部摩擦角 (°)	単位体積重量 (KN/m ³)
粘性土	0	20	16
砂質土	0	30	17

4 構造体の設計

構造体の設計にあたっては、以下によること。

- (1) 片持ちばりの元端厚さは、部材長さの10分の1以上、かつ、15cm以上とすること。
- (2) 片持ちばりであっても、配力筋を配筋すること。また、配力筋の鉄筋量は主鉄筋の鉄筋量の6分の1以上確保すること。
- (3) 主筋及び配力筋の径は13mm以上とし、間隔は30cm以下とすること。
- (4) 縦壁及び基礎スラブの元端は、複配筋とすること。(ただし、擁壁高さ1m以下のものは除く。)
- (5) 縦壁と基礎スラブの交差部分には、原則として縦壁の厚さ程度のハンチをつけること。

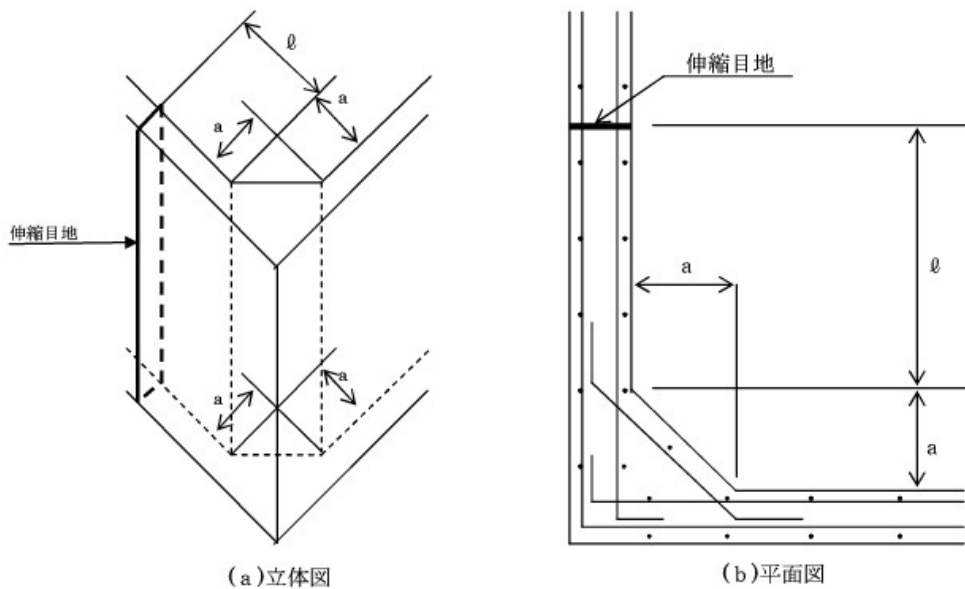
5 伸縮継目

伸縮継目は次の各箇所にて、基礎部分まで分断すること。なお、擁壁の屈曲部においては、伸縮継目の位置を隅角部から2mかつ擁壁の高さ分だけ避けて設置すること。また、伸縮継目の目地材は、瀝青質板等を使用すること。（図—1参照）

- (1) 擁壁長さ20m以内ごと
- (2) 地盤の変化する箇所
- (3) 擁壁の高さが著しく異なる箇所
- (4) 擁壁の材料・構法が異なる箇所

6 隅角部の補強

擁壁の屈曲する箇所は、隅角をはさむ二等辺三角形の部分を鉄筋及びコンクリートで補強する。二等辺三角形の一边の長さは、擁壁の高さ3m以下で50cm、3mを超えるものは60cmとする。なお、隅角部補強筋は、縦壁の配筋と同径、同ピッチとすること。（図—1参照）



図—1 隅角部の補強方法及び伸縮継目の位置

○擁壁の高さ3.0m以下のとき

a = 50 cm

○擁壁の高さ3.0mを超えるとき

a = 60 cm

○伸縮継目の位置

ℓ = 2.0mを超え、かつ擁壁の高さ程度

7 水抜穴

水抜穴は、図-2を参照し、次の事項に注意し施工すること。

- (1) 水抜穴は、擁壁の下部表面近く及び湧水等のある箇所に特に重点的に設けること。
- (2) 水抜穴は、壁面の面積3㎡以内ごとに少なくとも1個の内径が75mm以上の塩化ビニール管その他これに類する耐水性の材料を用いて設けること。
- (3) 水抜穴は排水方向に適切な勾配をとること。
- (4) 水抜穴の入口には、水抜穴から裏込め材、背面土等が流出しないよう、吸い出し防止材等を設置すること。
- (5) 地盤面下の壁面で地下水の流路に当たっている壁面がある場合には、有効に水抜穴を設けて地下水を排出すること。
- (6) 水抜き穴は千鳥配置とすること。また、最下段の水抜き穴直下に止水コンクリート(厚さ5～10cm程度)を配置すること。

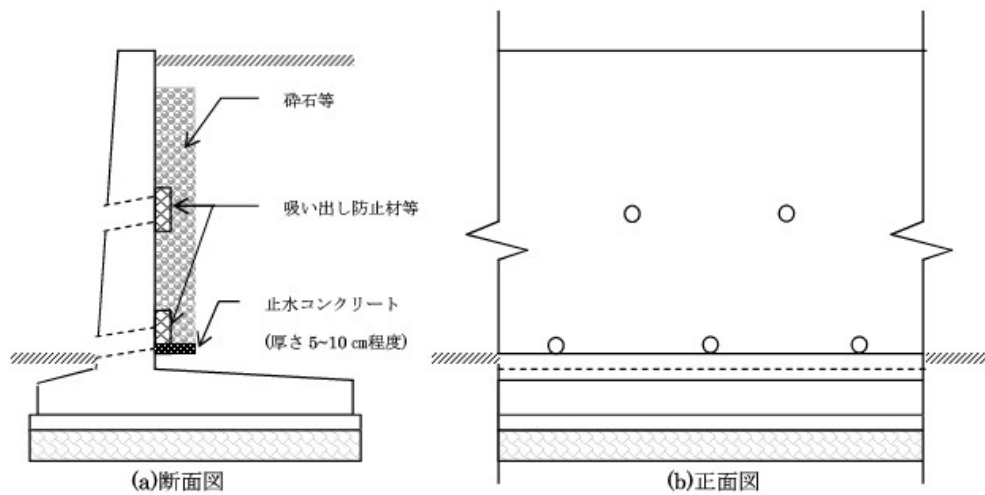


図-2 水抜穴の配置図

8 透水層

- (1) 擁壁裏面の浸透水、湧水等の排水を容易にするために、透水層を設けること。なお、透水層は擁壁の裏面全体に設けること。
- (2) 砕石等を用いる場合、透水層の厚さは30cm以上とすること。

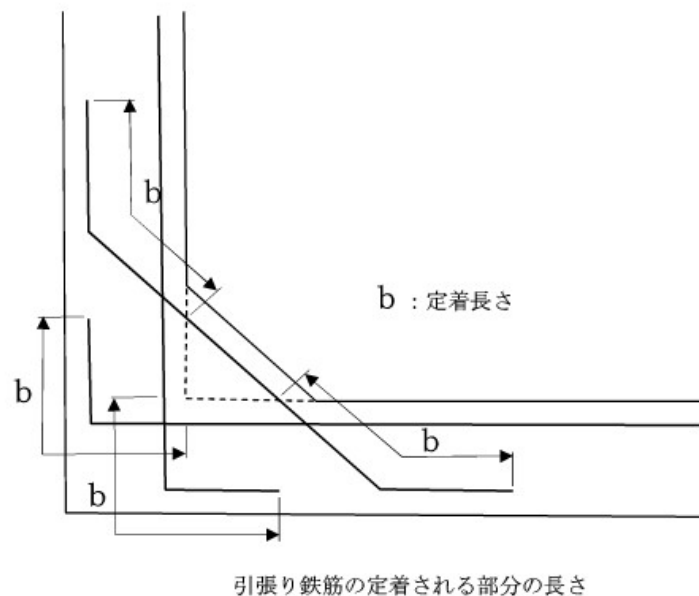
擁壁の裏面の透水層については、一般に、砕石等が用いられているが、石油系素材の「透水マット」を使用する場合は、「擁壁用透水マット協会」の認定品とし、「擁壁用透水マット技術マニュアル」により適正に使用すること。

9 コンクリート

コンクリートの四週圧縮強度は、 18 N/mm^2 以上とすること。

1 0 鉄筋

- (1) 鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚は、土に接する部分は6 cm以上（基礎にあつては捨てコンクリートの部分を除いて6 cm以上）とし、その他の部分は4 cm以上にすること。
- (2) 鉄筋は、原則として、JIS G 3112に適合したもので、構造計算に基づき鉄筋量を決定すること。
- (3) 主鉄筋の継手は構造部材における引張力の最も小さい部分に設け、継手の重ね長さは溶接する場合を除き主鉄筋径（径の異なる主鉄筋をつなぐ場合には、細い主鉄筋の径）の4 0倍以上とすること。
- (4) 引張り鉄筋の定着される部分の長さは、主鉄筋に溶接する場合を除き、その径の4 0倍以上とすること。



1 1 突起

- (1) 突起の高さは底版幅の1 0～1 5 %の範囲とすること。
- (2) 底版幅は、突起なしでも滑動に対する安全率1. 0を確保できる幅とすること。
- (3) 突起の位置は、擁壁背面側（後方）に設けること。
- (4) 突起を用いる場合は原則として硬質地盤（堅固な地盤や岩盤）の場合とすること。
- (5) 突起を設置する場合は地盤を乱さないように掘削すること。

1 2 根入れの深さ

根入れの深さは、基礎底版が地表に出ないように、また排水施設などの構造物より十分な余裕をみて設定しなければならない。原則として3 5 cm以上かつ擁壁高さの1 5 / 1 0 0以上確保する。なお、隣接する既存の擁壁等の構造物に影響を及ぼすおそれがある時は、根入れ深さを検討し、土留め工等適切な防護措置を講じたうえで、施工しなければならない。

第2節 計画

1 斜面上の擁壁

斜面上に擁壁を設置する場合は、図-3の擁壁基礎前端より擁壁の地上高さの0.4倍以上かつ1.5m以上だけ表-1の土質に応じた勾配線(θ)より後退し、その部分は、コンクリート打ち等により風化浸食防止対策を施す範囲

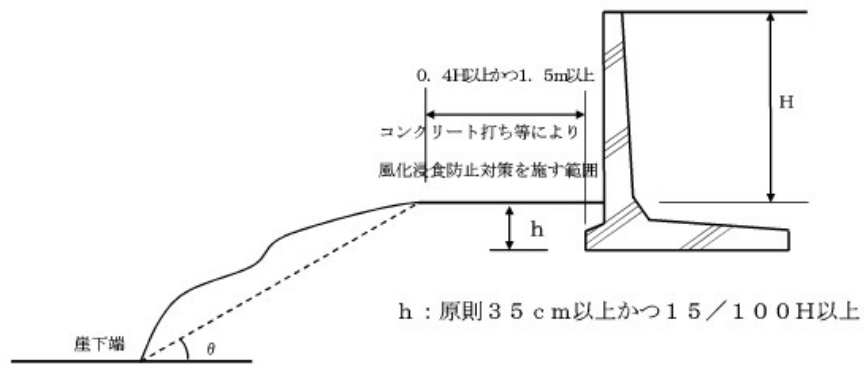


図-3

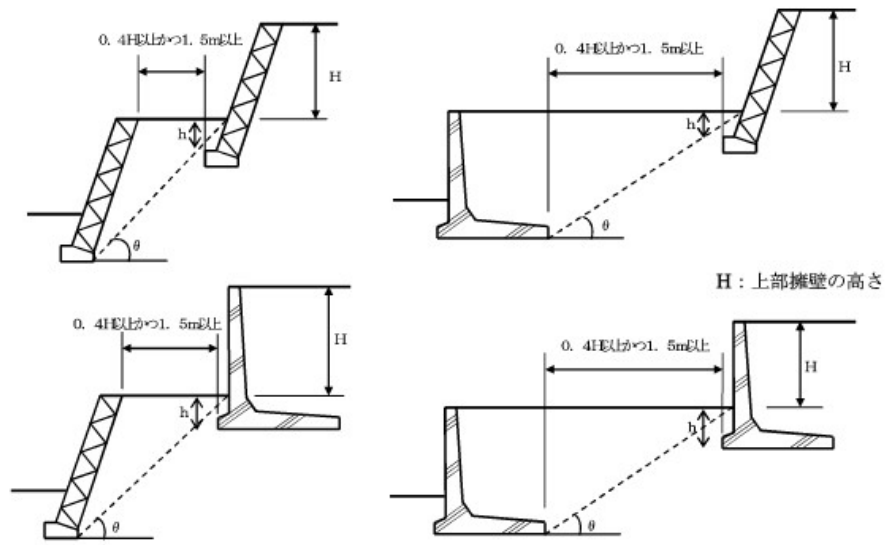
表-1 土質別角度 (θ)

背面土質	軟岩(風化の著しいものを除く)	風化の著しい岩	砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	盛土又は腐植土
角度 (θ)	60°	40°	35°	25°

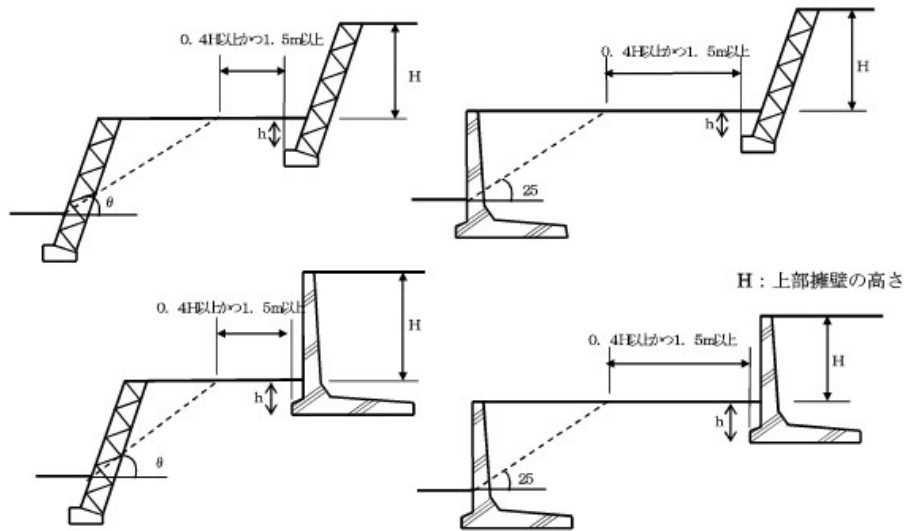
2 二段擁壁

上下に近接する各擁壁の位置関係は、上部・下部擁壁を同時に新設または、下部擁壁のみを新設する場合は図-4に、上部擁壁を新設し下部擁壁の構造が法の基準に適合していることが確認できない場合は図-5によること。また、各図における角度 θ は表-1によること。

ただし、下段の擁壁に設計以上の積載荷重がかからないように上部擁壁の根入れを深くする。または、基礎地盤を改良する。あるいはRC擁壁の場合は杭基礎とするなどの措置を講じた場合は、この限りではない。



図一4 上下同時もしくは下部のみ新設する場合



図一5 下部擁壁構造が不明で上部を新設する場合

3 水路沿いの擁壁

水路、河川に接して擁壁を設ける場合は、図-6を参考に根入れ深さは河床（計画河床）からとすること。

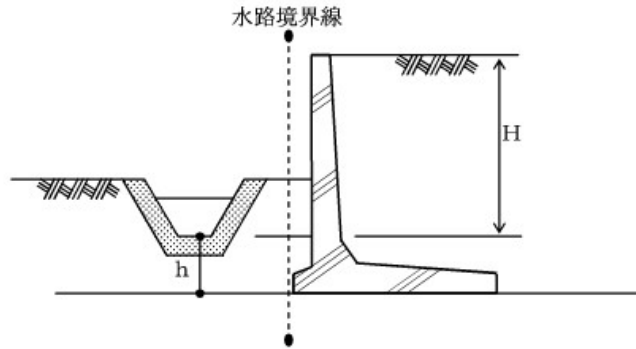


図-6

4 斜面に沿って擁壁を設置する場合の基礎

斜面に沿って擁壁を設置する場合は、図-7を参考に擁壁の基礎は段切りをして水平にすること。

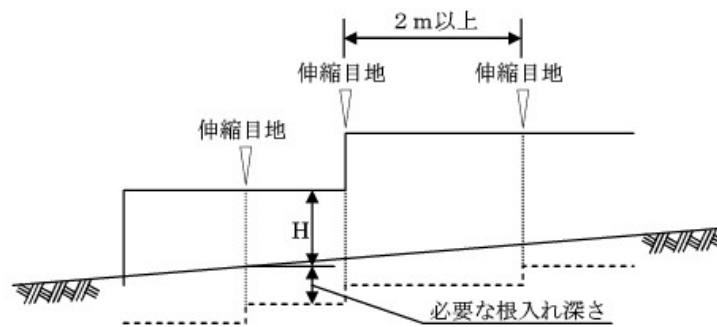
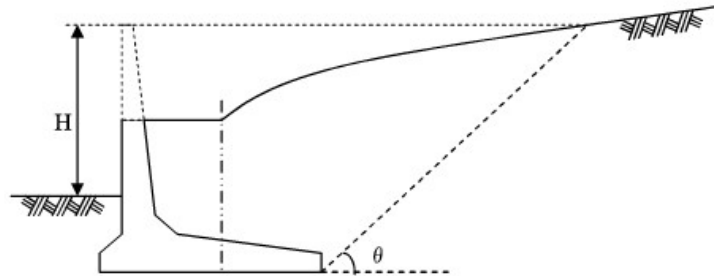


図-7

5 上部に斜面がある場合の擁壁の構造

擁壁上部に斜面がある場合は、図一8を参考に土質に応じた勾配線（表一1）が斜面と交差した点までの垂直高さを擁壁の高さと仮定し、擁壁はその高さに応じた構造とすること。



図一8

6 地盤改良の注意事項

申請区域境に擁壁を設置し地盤改良する場合は、実質的必要範囲が隣地に越境しないように擁壁を後退させるか、実質的必要範囲を開発区域に含めること。

7 排水

- (1) 壁下排水は、自然流下により排除できるように排水施設を設置する様努めること。
- (2) 宅地造成を行う土地は、雨水（地表水）をがけと反対方向に流れるように勾配（地表面勾配）を取る様努めること。
- (3) その他、地表水が集中する場所や他への影響を及ぼすこととなる場所には適切に排水施設を配置する様努めること。

第3節 設計条件

1 荷重条件

(1) 積載荷重

擁壁の設置箇所の実状に応じて、建築物、工作物、積雪などによる積載荷重を考慮すること。少なくとも木造二階建て程度の上載荷重として10KN/m²を見込むのが一般的である。

(2) 地震時荷重

擁壁自体の自重に起因する地震時慣性力と裏込め土の地震時土圧を考慮する。ただし、設計に用いる地震時荷重は、地震時土圧による荷重、又は擁壁の自重に起因する地震時慣性力に常時の土圧を加えた荷重のうち大きい方とすること。

(3) フェンス荷重

実状に応じて適切なフェンス荷重を考慮する。なお、一般的には、擁壁天端より高さ1.1mの位置にPf=1KN/m程度の水平荷重を作用させること。

2 壁面摩擦角

安定計算を行う場合の外力の作用位置と壁面摩擦角の関係は、外力の作用位置により表-2の値とすること。

なお、縦壁部材の応力を照査する場合の壁面摩擦角は、外力の作用位置を躯体背面とした値とすること。

表-3 作用位置と壁面摩擦角のまとめ

外力の作用位置		常時	地震時
躯体背面	碎石	2φ/3	φ/2
	透水マット	φ/2	φ/2
鉛直仮想背面		地表面勾配β 地表面が水平の場合 β=0	$\tan \delta = \frac{\sin \phi \cdot \sin (\theta + \Delta - \beta)}{1 - \sin \phi \cdot \cos (\theta + \Delta - \beta)}$ ここに、 $\sin \Delta = \frac{\sin (\beta + \theta)}{\sin \phi}$ φ：土の内部摩擦角 θ：地震時合成角 (=tan ⁻¹ Kh) Kh：設計水平震度 β：地表面勾配 ただし、β+θ≧φの場合は、δ=φとする。

3 前面受働土圧

前面受働土圧は原則安定計算において考慮しないこと。ただし、擁壁の形状、地形条件の制約等により、やむを得ず前面土の受働土圧を考慮する場合は、基礎の根入れを深くするなどの対応を検討すること。

4 照査のための検討事項

(1) 常時における検討

- ア 擁壁全体の安定モーメントが転倒モーメントの1.5倍以上であること。
- イ 荷重の合力の作用位置は、底面の中心より底版幅の6分の1以内であること。
- ウ 擁壁底面における滑動抵抗力が滑動外力の1.5倍以上であること。
- エ 最大接地圧が、地盤の長期許容支持力度以下であること。
- オ 擁壁躯体の各部に作用する応力度が、材料の長期許容応力度以内に収まっていること。

(2) 中地震時における検討（設計水平震度 $K_h=0.20$ 、設計鉛直震度 $K_v=0.0$ ）

- ア 擁壁躯体の各部に作用する応力度が、材料の短期許容応力度以内に収まっていること。

(3) 大地震時における検討（設計水平震度 $K_h=0.25$ 、設計鉛直震度 $K_v=0.0$ ）

- ア 擁壁全体の安定モーメントが転倒モーメントの1.0倍以上であること。
- イ 荷重の合力の作用位置は、底面の中心より底版幅の2分の1以内であること。
- ウ 擁壁底面における滑動抵抗力が滑動外力の1.0倍以上であること。
- エ 最大接地圧が、地盤の極限支持力度以下であること。
- オ 擁壁躯体の各部に作用する応力が、終局耐力（設計基準強度及び強度）以内に収まっていること。

表一4 安全率等のまとめ

B：底版幅

	常時	中地震時	大地震時
転倒	1.5	—	1.0
合力の作用位置	B/6以内	—	B/2以内
滑動	1.5	—	1.0
支持力	3.0	—	1.0
部材応力	長期許容応力度	短期許容応力度	終局応力* (設計基準強度及び基準強度)

※終局応力とは、曲げ、せん断、付着割裂等の終局耐力をいう

鉄筋コンクリート造等擁壁の設計において、高さが2mを超える擁壁については中地震・大地震の検討も行うものとする。ここでいう部材の終局耐力は擁壁が構成されている材料に応じた終局耐力とする。一般に鉄筋コンクリート部材においては、「建築基礎構造設計指針」、「鉄筋コンクリート構造計算基準・同解説」（日本建築学会）に示されている算定式により求めてよい。

《参考図書等》

- 「宅地防災マニュアルの解説」[第二次改訂版]宅地防災研究会
- 横浜市「宅地造成の手引き」（平成20年4月改訂版）
- 横須賀市「宅地造成の手引き」（平成20年6月改訂版）

第2章 資料集

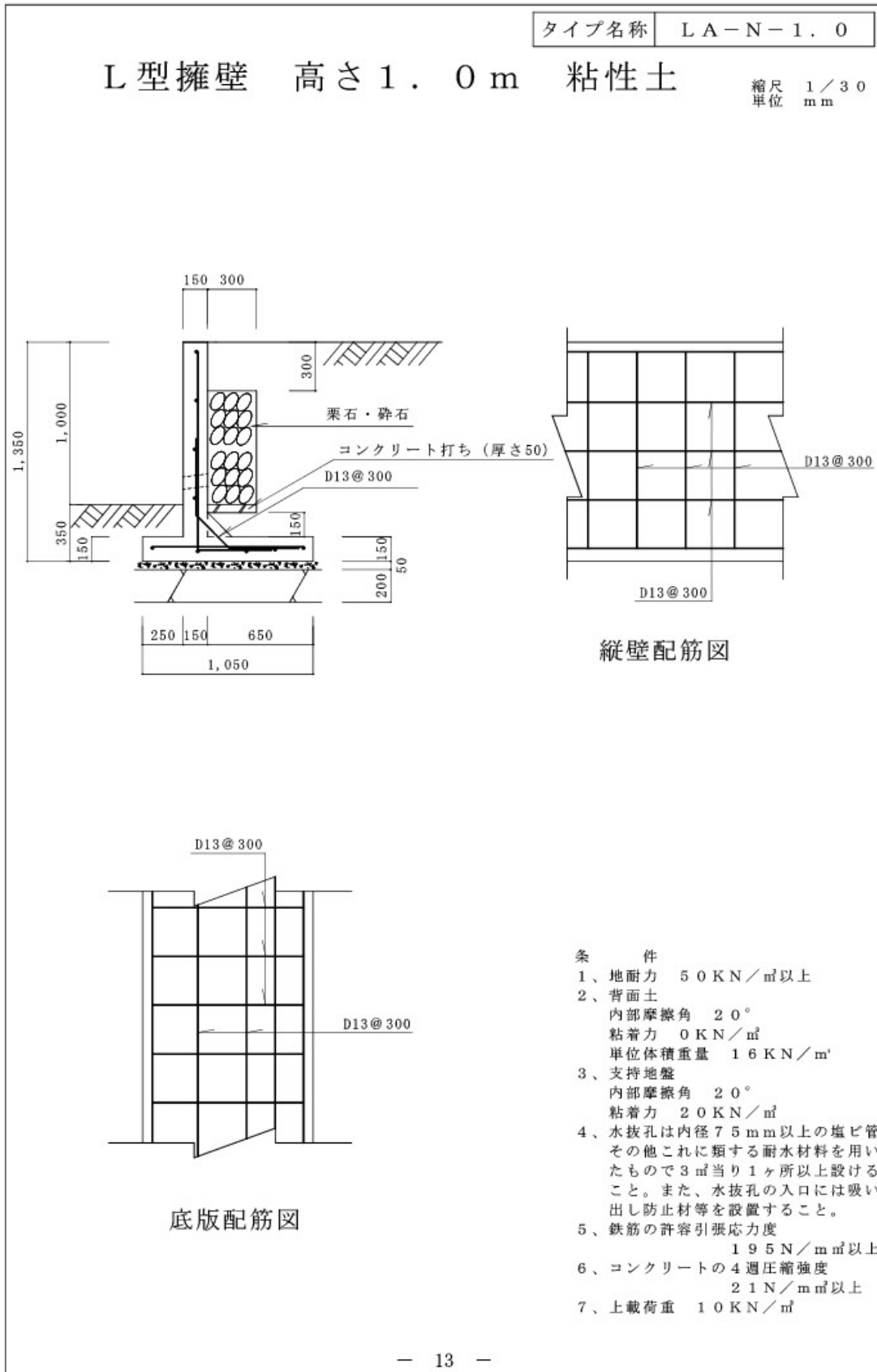
第1節 鉄筋コンクリート造擁壁標準構造図

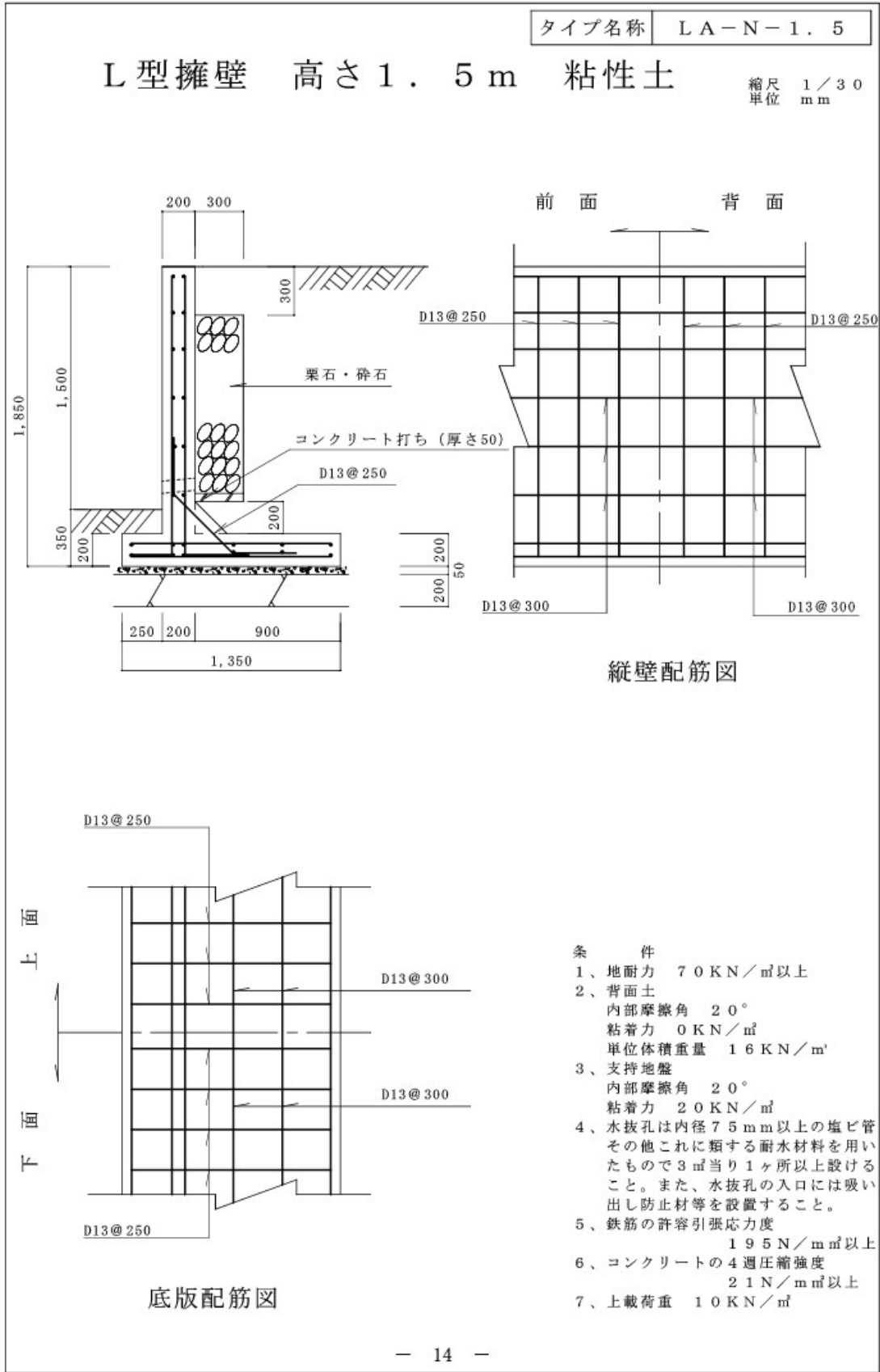
1 標準構造図を使用するにあたり注意事項

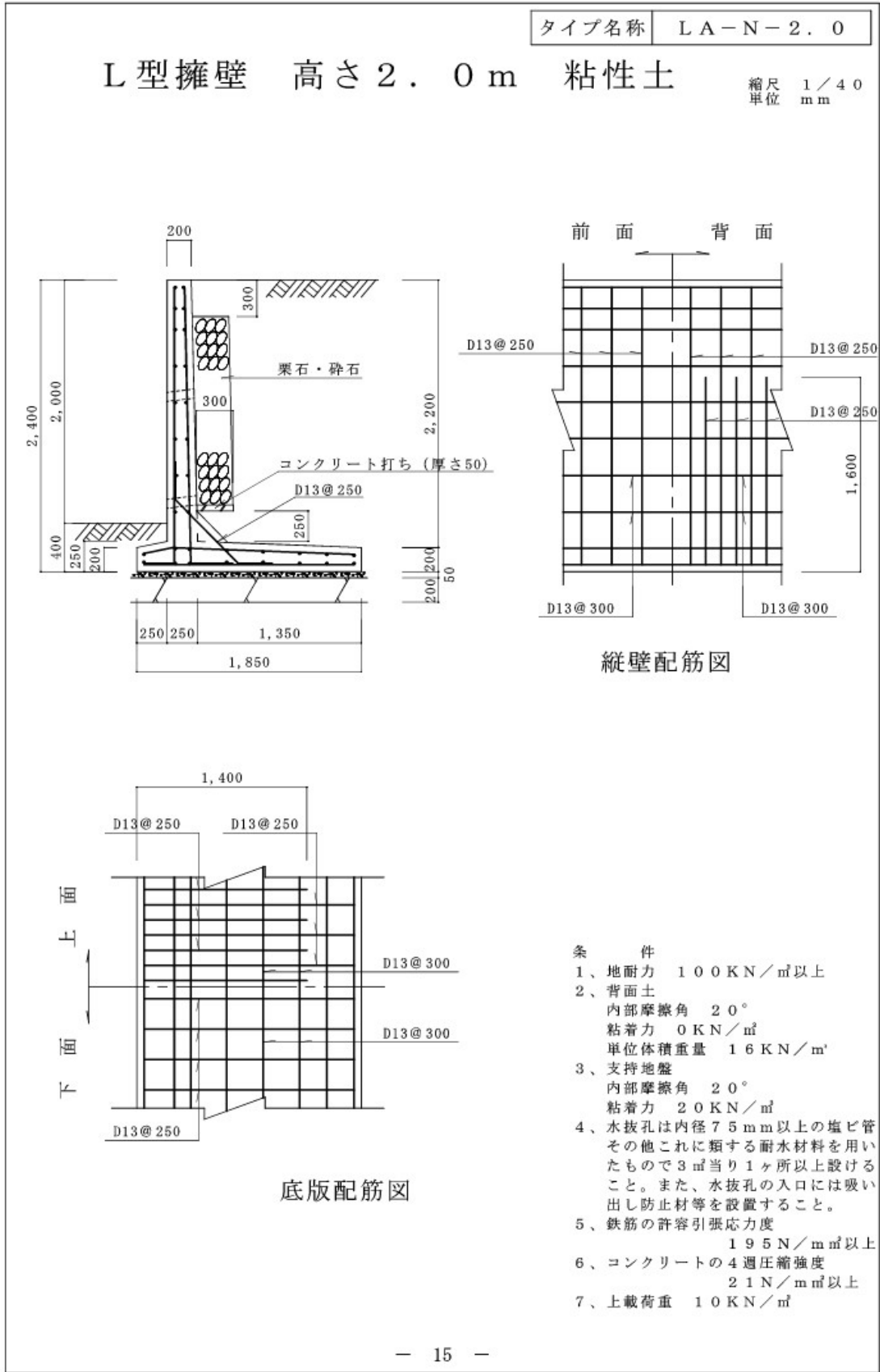
- (1) 安定計算の土圧作用位置は、縦壁の背面として計算をしています。この方法は、縦壁背面の地表面が水平な場合のみに用いられるため、地表面に法形状で斜面を築造する計画には使用できません。
- (2) フェンス荷重は2.0m以上のタイプに、擁壁天端より1.1mの位置に1.0kN/mの水平荷重を見込んで計算していますが、2.0m未満のタイプに擁壁縦壁にフェンスを直接設ける場合、及び2.0m以上でも上記の条件に適合しない水平荷重のフェンスを設ける計画には使用できません。
- (3) 逆L砂質土タイプは構造計算において地震時に受働土圧を考慮しています。使用する場合は擁壁前面土が乱されていないこと、確実に受働土圧を考慮できる形状であり、かつ、将来にわたりその形状が維持できるものであることが条件となります。詳細は築造地の市と協議すること。
また、開発許可申請等の際は、土地利用計画図にもその旨記載のこと。
- (4) 地上高さ3.0m以上のタイプにおける設計条件において、支持地盤の粘着力を30kN/m²としている擁壁については、土質試験を行い粘着力の確認すること。

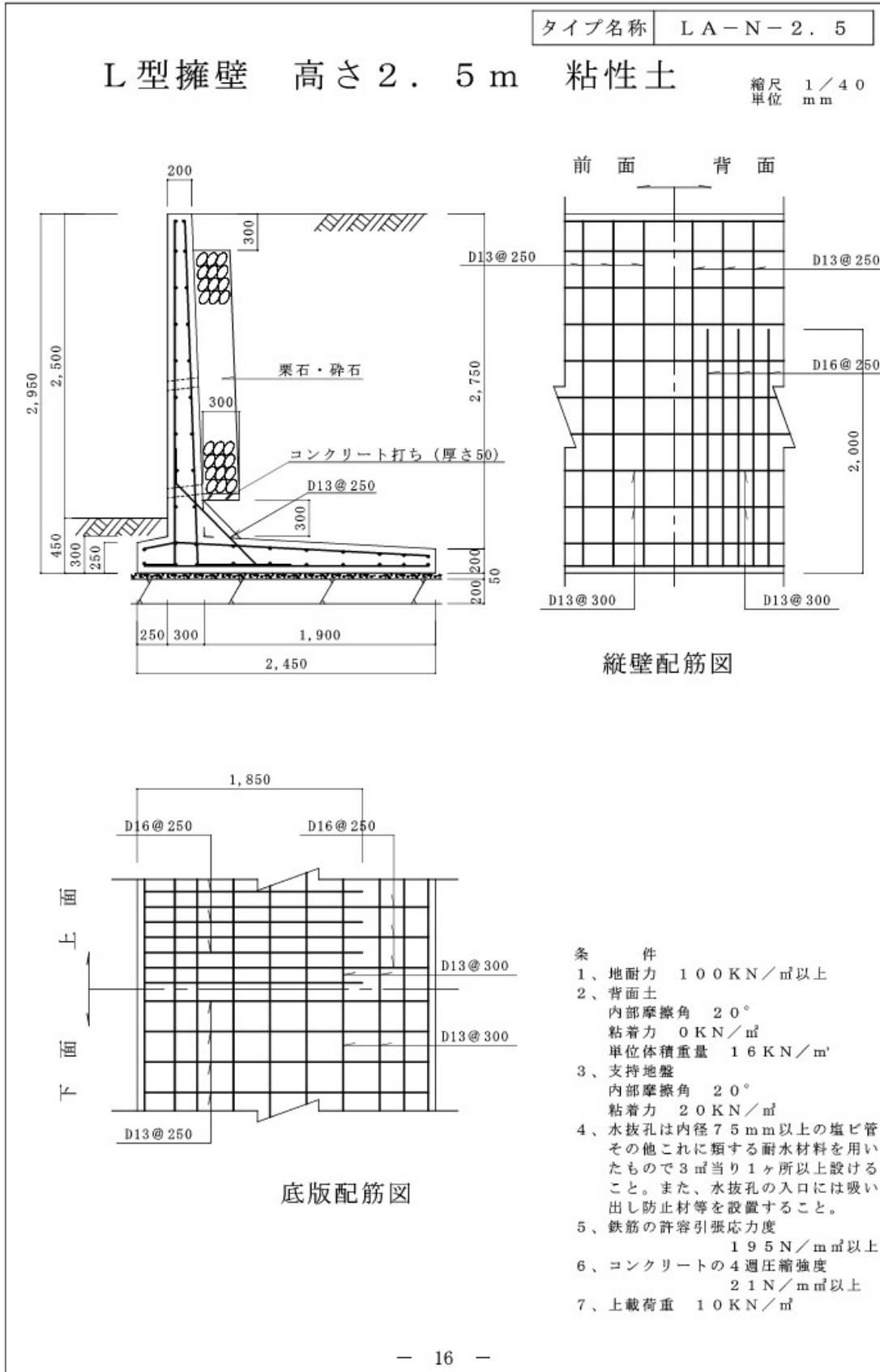
2 鉄筋コンクリート造擁壁の種類

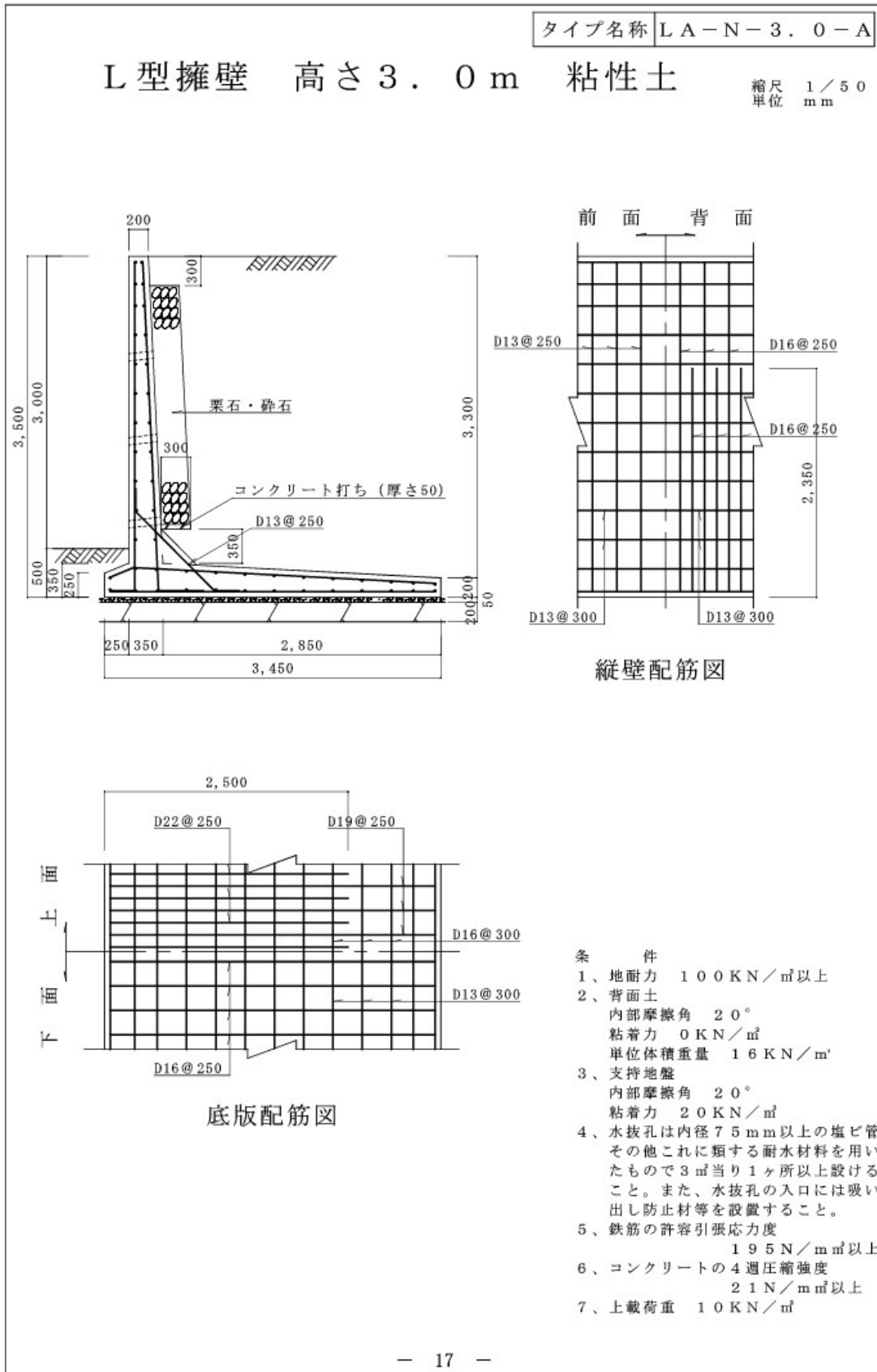
構造形式	土質	支持地盤の粘着力	地上高 (m)	地耐力 KN/m ²	タイプ名称	ページ
L A 型 鉄筋コンクリート 擁壁 (つま先有)	粘性土 (N)	C=20	1.0	50	LA-N-1.0	13
			1.5	70	LA-N-1.5	14
			2.0	100	LA-N-2.0	15
			2.5	100	LA-N-2.5	16
			3.0	100	LA-N-3.0-A	17
		3.0	130	LA-N-3.0-B	18	
		3.5	140	LA-N-3.5	19	
		4.0	160	LA-N-4.0	20	
		4.5	170	LA-N-4.5	21	
		5.0	190	LA-N-5.0	22	
	砂質土 (S)	C=0	1.0	50	LA-S-1.0	23
			1.5	70	LA-S-1.5	24
			2.0	100	LA-S-2.0	25
			2.5	100	LA-S-2.5	26
			3.0	100	LA-S-3.0-A	27
			3.0	140	LA-S-3.0-B	28
			3.5	150	LA-S-3.5	29
			4.0	180	LA-S-4.0	30
			4.5	200	LA-S-4.5	31
			5.0	200	LA-S-5.0	32
L B 型 鉄筋コンクリート 擁壁 (つま先無)	粘性土 (N)	C=20	1.0	70	LB-N-1.0	33
			1.5	90	LB-N-1.5	34
			2.0	100	LB-N-2.0	35
			2.5	120	LB-N-2.5	36
			3.0	120	LB-N-3.0-A	37
		3.0	140	LB-N-3.0-B	38	
		3.5	150	LB-N-3.5	39	
		4.0	180	LB-N-4.0	40	
		4.5	190	LB-N-4.5	41	
		5.0	200	LB-N-5.0	42	
	砂質土 (S)	C=0	1.0	70	LB-S-1.0	43
			1.5	90	LB-S-1.5	44
			2.0	100	LB-S-2.0	45
			2.5	120	LB-S-2.5	46
			3.0	120	LB-S-3.0-A	47
			3.0	150	LB-S-3.0-B	48
			3.5	150	LB-S-3.5	49
			4.0	170	LB-S-4.0	50
			4.5	200	LB-S-4.5	51
			5.0	200	LB-S-5.0	52
逆 L 型 鉄筋コンクリート 擁壁	粘性土 (N)	C=20	1.0	50	逆L-N-1.0	53
			1.5	50	逆L-N-1.5	54
			2.0	60	逆L-N-2.0	55
			2.5	60	逆L-N-2.5	56
			3.0	60	逆L-N-3.0	57
			3.5	60	逆L-N-3.5	58
			4.0	60	逆L-N-4.0	59
			4.5	60	逆L-N-4.5	60
			5.0	60	逆L-N-5.0	61
			砂質土 (S)	C=0	1.0	50
	1.5	50			逆L-S-1.5	63
	2.0	50			逆L-S-2.0	64
	2.5	50			逆L-S-2.5	65
	3.0	50			逆L-S-3.0	66
	3.5	50			逆L-S-3.5	67
	4.0	50			逆L-S-4.0	68
	4.5	60			逆L-S-4.5	69
	5.0	60			逆L-S-5.0	70







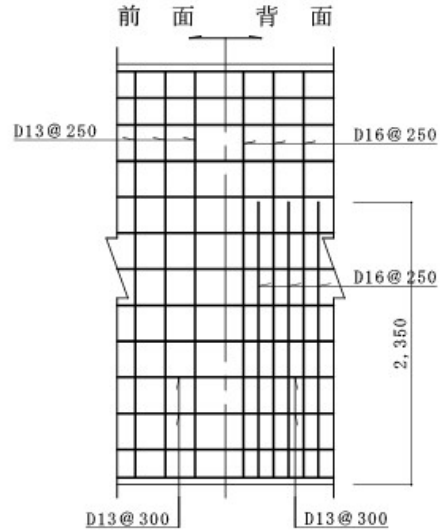
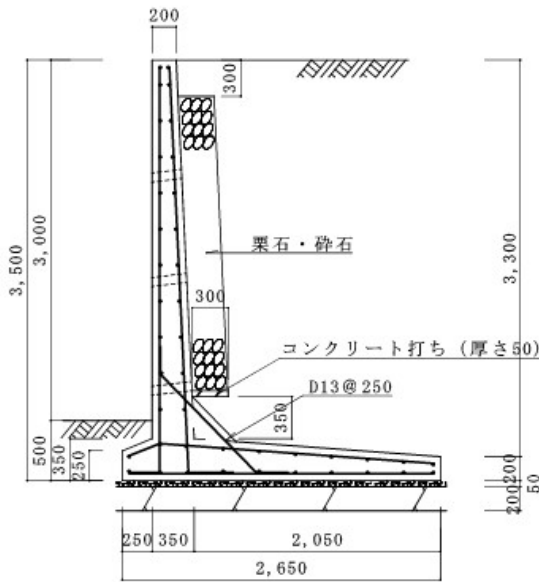




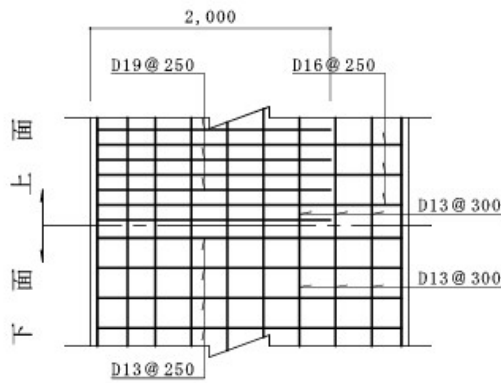
タイプ名称 LA-N-3.0-B

L型擁壁 高さ3.0m 粘性土

縮尺 1/50
 単位 mm



縦壁配筋図



底版配筋図

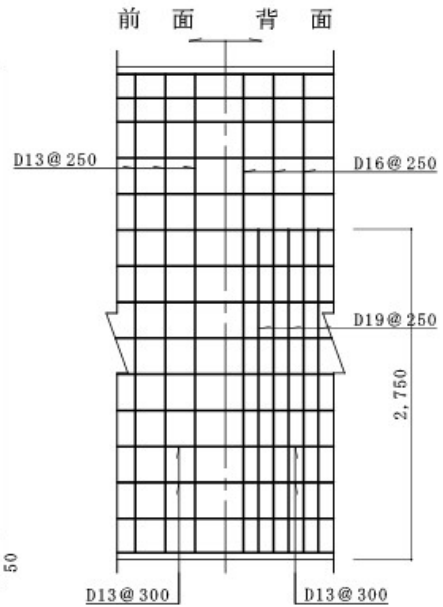
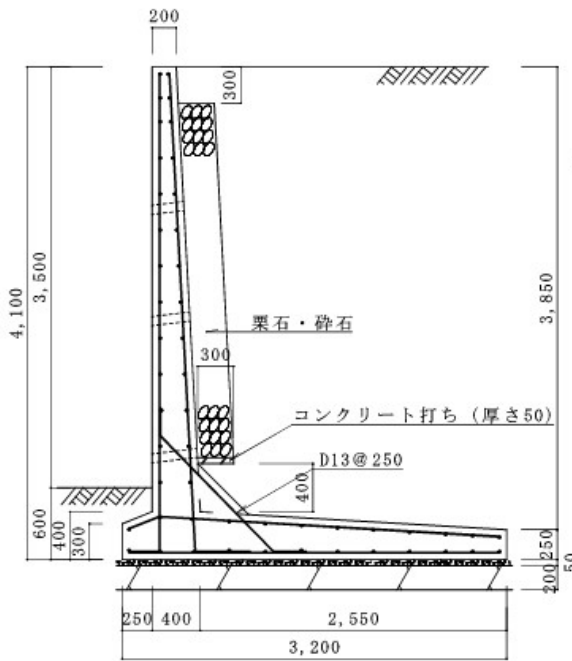
条 件

- 1、地耐力 130 KN/m²以上
- 2、背面土
 内部摩擦角 20°
 粘着力 0 KN/m²
 単位体積重量 16 KN/m³
- 3、支持地盤
 内部摩擦角 20°
 粘着力 30 KN/m²
- 4、水抜孔は内径75mm以上の塩ビ管
 その他これに類する耐水材料を用いた
 もので3㎡当り1ヶ所以上設ける
 こと。また、水抜孔の入口には吸い
 出し防止材等を設置すること。
- 5、鉄筋の許容引張応力度
 195 N/mm²以上
- 6、コンクリートの4週圧縮強度
 21 N/mm²以上
- 7、上載荷重 10 KN/m²

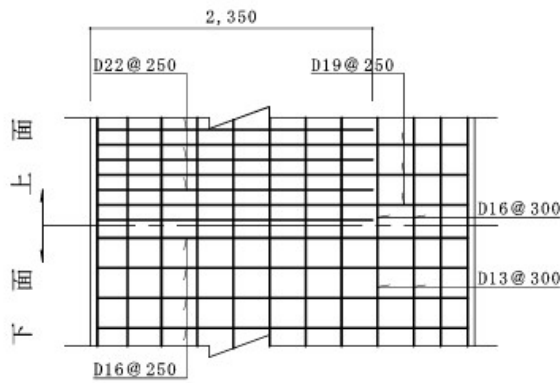
タイプ名称 LA-N-3.5

L型擁壁 高さ3.5m 粘性土

縮尺 1/50
 単位 mm



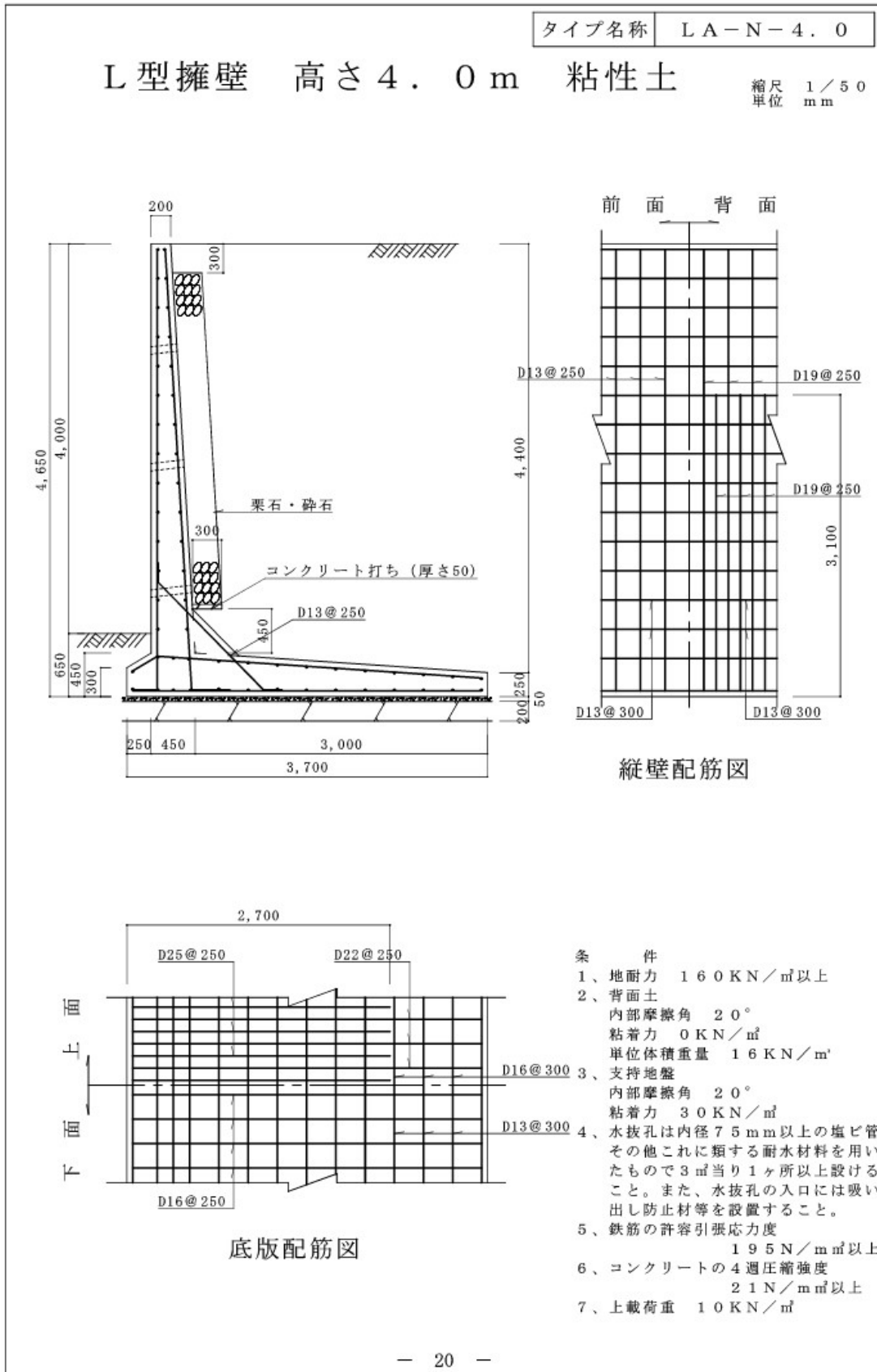
縦壁配筋図



底板配筋図

条 件

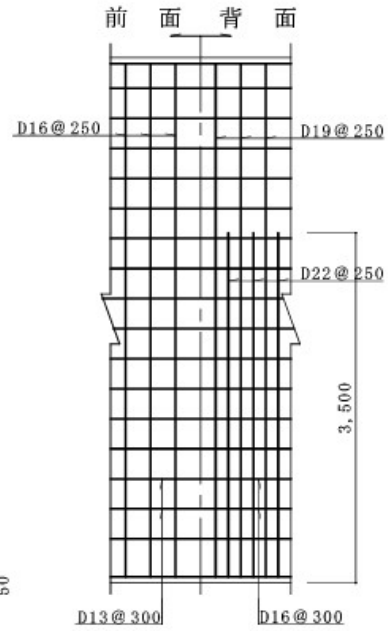
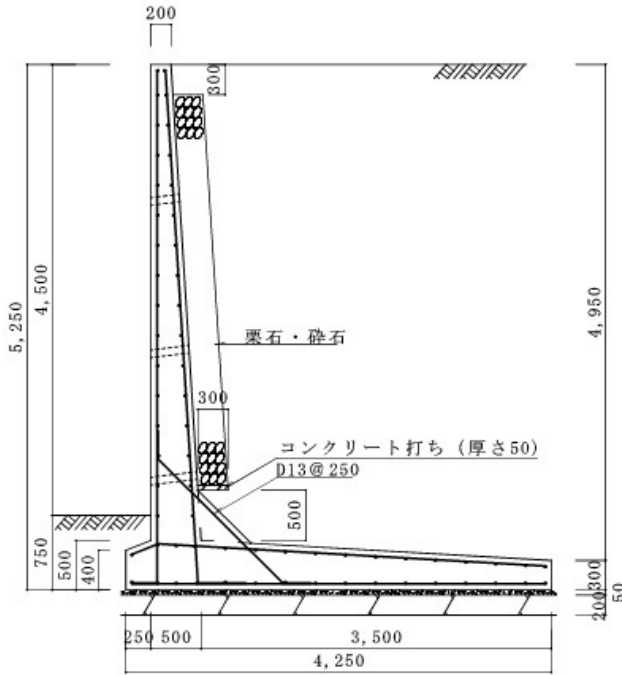
- 1、地耐力 140 KN/m²以上
- 2、背面土
 内部摩擦角 20°
 粘着力 0 KN/m²
 単位体積重量 16 KN/m³
- 3、支持地盤
 内部摩擦角 20°
 粘着力 30 KN/m²
- 4、水抜孔は内径75mm以上の塩ビ管
 その他これに類する耐水材料を用いたもので3㎡当り1ヶ所以上設けること。また、水抜孔の入口には吸出し防止材等を設置すること。
- 5、鉄筋の許容引張応力度
 195 N/mm²以上
- 6、コンクリートの4週圧縮強度
 21 N/mm²以上
- 7、上載荷重 10 KN/m²



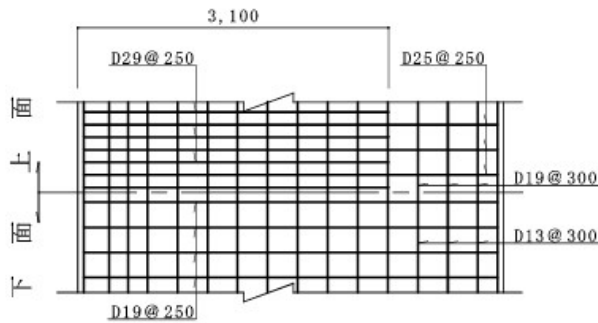
タイプ名称 LA-N-4.5

L型擁壁 高さ4.5m 粘性土

縮尺 1/60
 単位 mm



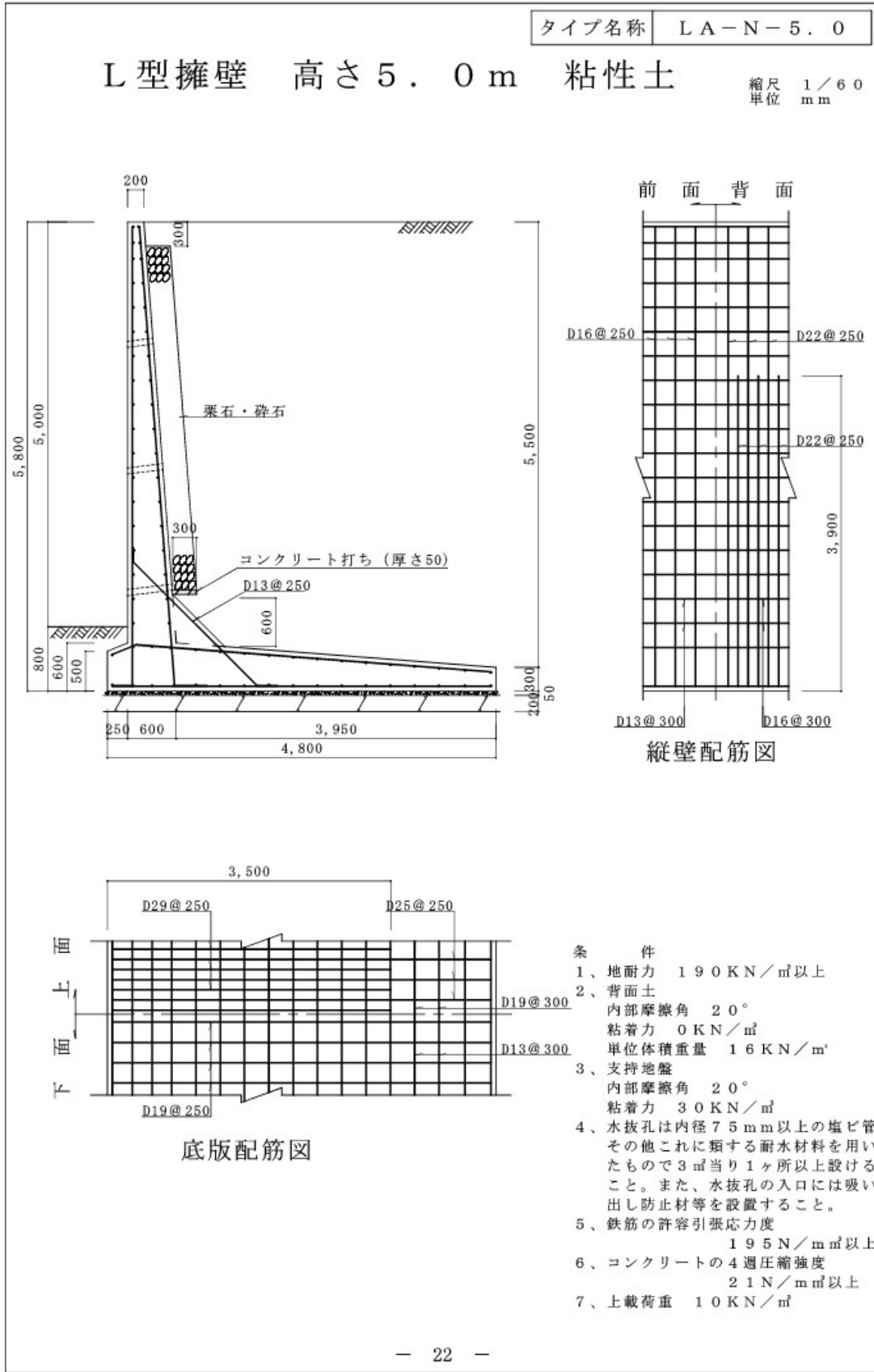
縦壁配筋図



底版配筋図

条件

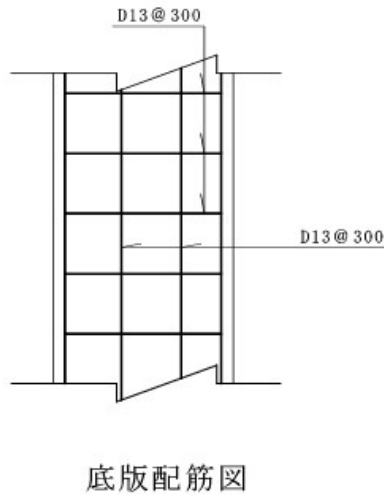
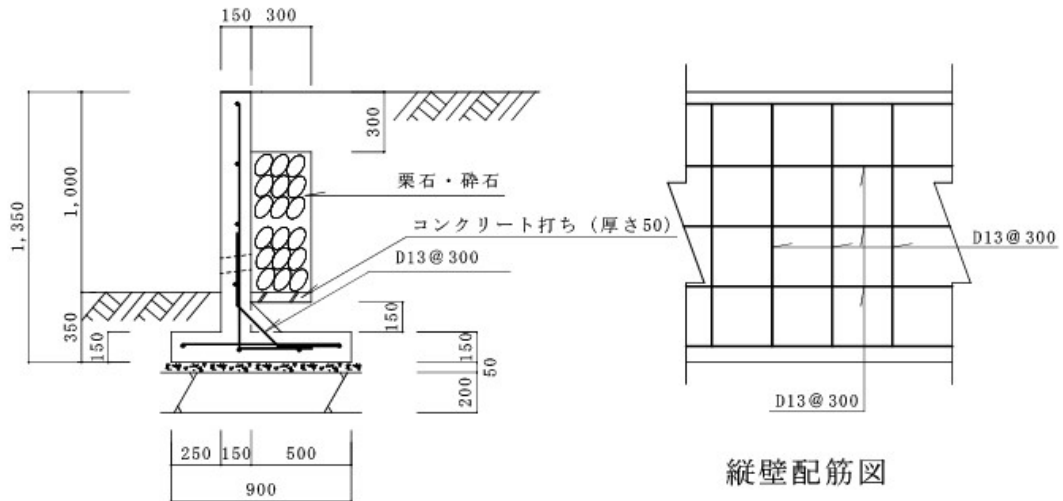
- 1、地耐力 170 KN/m²以上
- 2、背面土
 内部摩擦角 20°
 粘着力 0 KN/m²
 単位体積重量 16 KN/m³
- 3、支持地盤
 内部摩擦角 20°
 粘着力 30 KN/m²
- 4、水抜孔は内径75mm以上の塩ビ管
 その他これに類する耐水材料を用いた
 もので3㎡当り1ヶ所以上設けること。
 また、水抜孔の入口には吸出し防止材等
 を設置すること。
- 5、鉄筋の許容引張応力度
 195 N/mm²以上
- 6、コンクリートの4週圧縮強度
 21 N/mm²以上
- 7、上載荷重 10 KN/m²



タイプ名称 LA-S-1.0

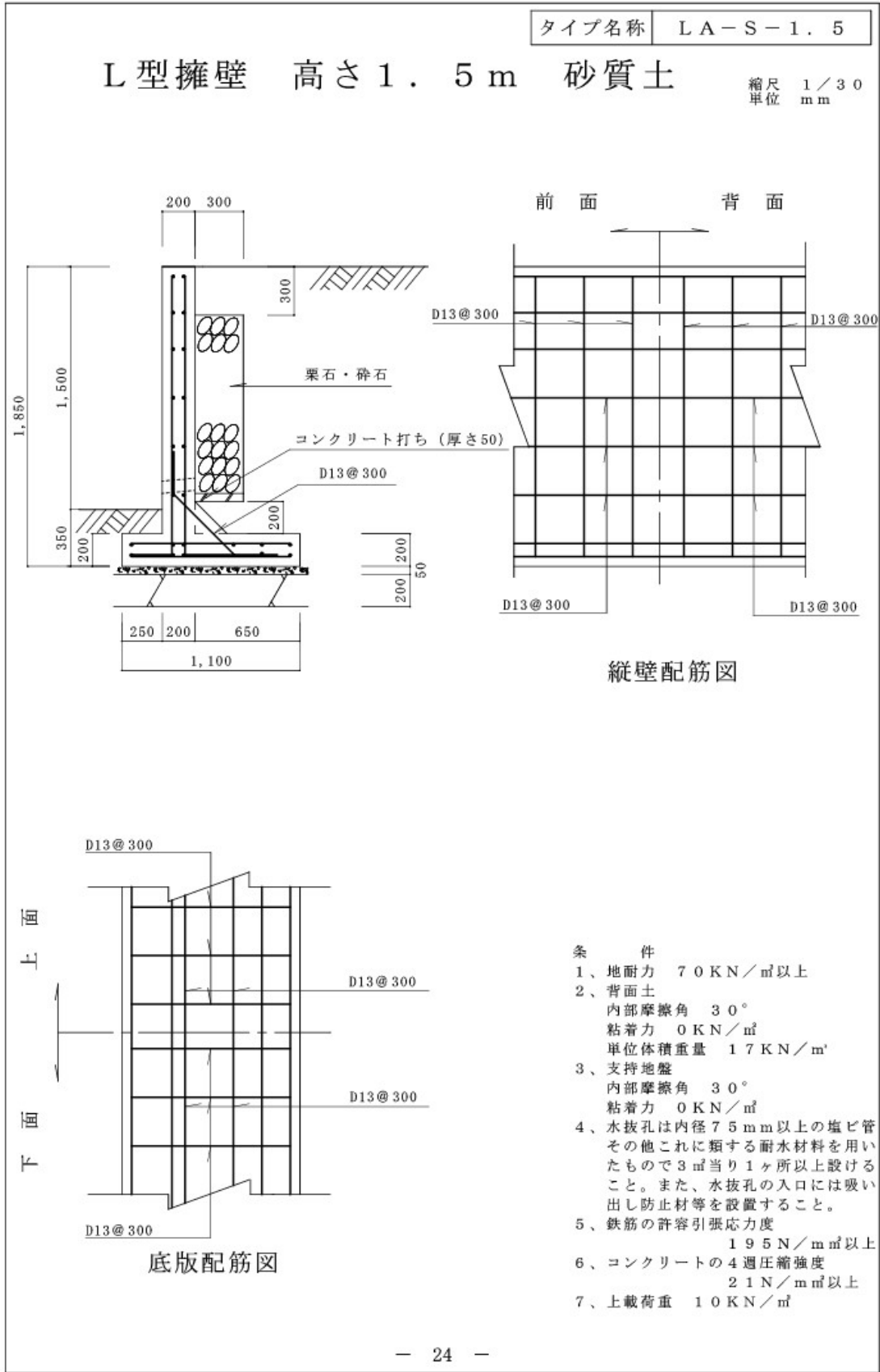
L型擁壁 高さ1.0m 砂質土

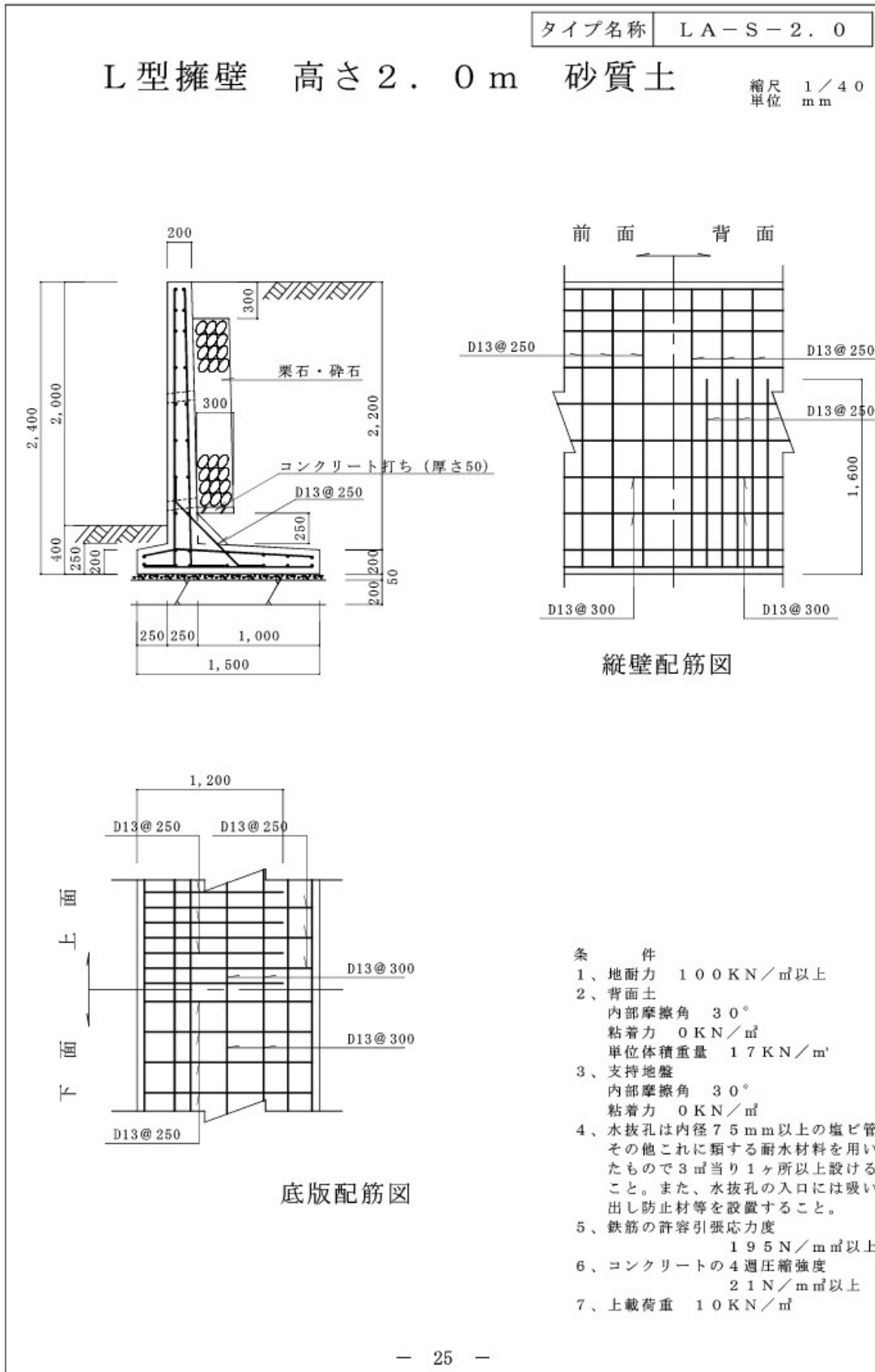
縮尺 1/30
 単位 mm

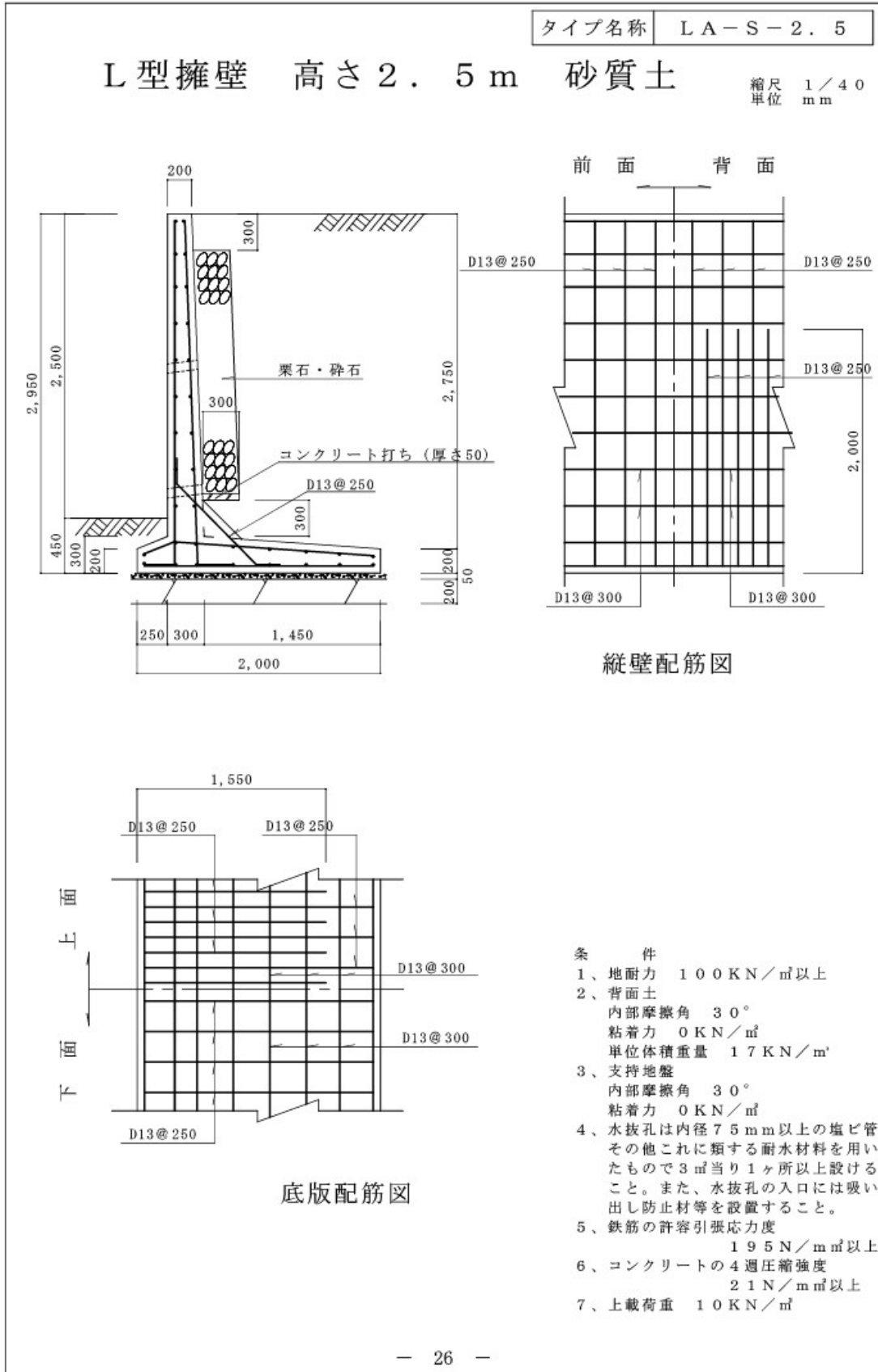


条 件

- 1、地耐力 50 KN/m²以上
- 2、背面土
 内部摩擦角 30°
 粘着力 0 KN/m²
 単位体積重量 17 KN/m³
- 3、支持地盤
 内部摩擦角 30°
 粘着力 0 KN/m²
- 4、水抜孔は内径75mm以上の塩ビ管
 その他これに類する耐水材料を用いた
 もので3㎡当り1ヶ所以上設ける
 こと。また、水抜孔の入口には吸い
 出し防止材等を設置すること。
- 5、鉄筋の許容引張応力度
 195 N/mm²以上
- 6、コンクリートの4週圧縮強度
 21 N/mm²以上
- 7、上載荷重 10 KN/m²



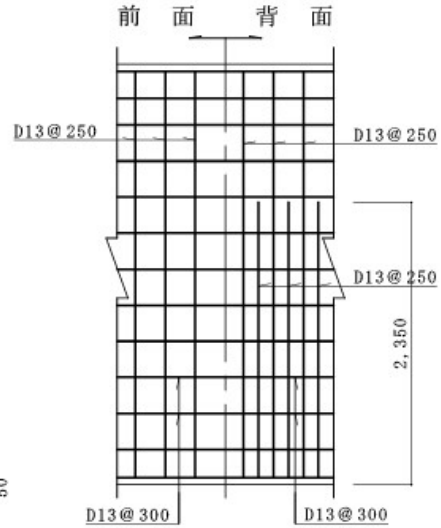
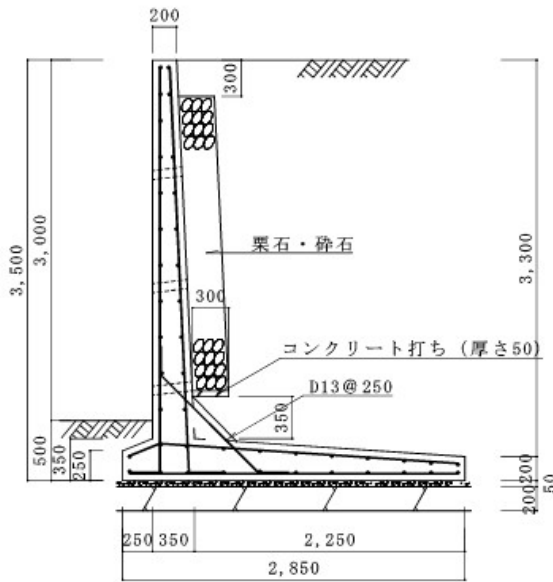




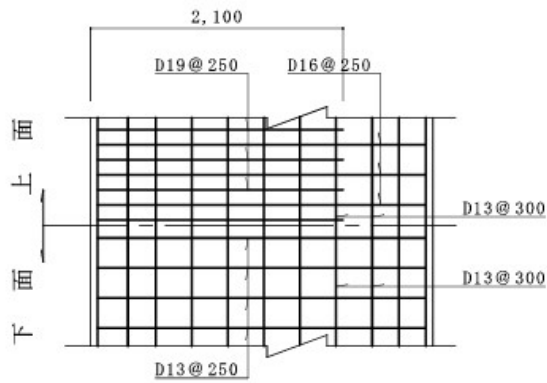
タイプ名称 LA-S-3.0-A

L型擁壁 高さ3.0m 砂質土

縮尺 1/50
 単位 mm



縦壁配筋図



底版配筋図

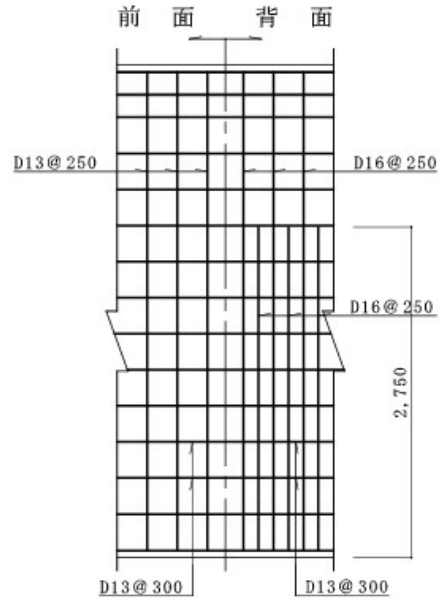
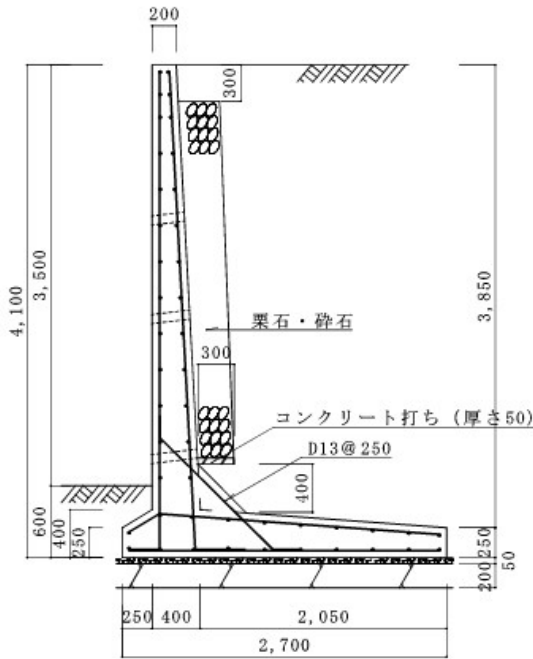
条 件

- 1、地耐力 100 KN/m²以上
- 2、背面土
 内部摩擦角 30°
 粘着力 0 KN/m²
 単位体積重量 17 KN/m³
- 3、支持地盤
 内部摩擦角 30°
 粘着力 0 KN/m²
- 4、水抜孔は内径75mm以上の塩ビ管
 その他これに類する耐水材料を用いた
 もので3㎡当り1ヶ所以上設ける
 こと。また、水抜孔の入口には吸い
 出し防止材等を設置すること。
- 5、鉄筋の許容引張応力度
 195 N/mm²以上
- 6、コンクリートの4週圧縮強度
 21 N/mm²以上
- 7、上載荷重 10 KN/m²

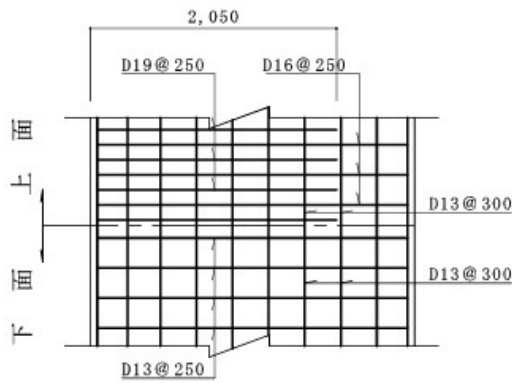
タイプ名称 LA-S-3.5

L型擁壁 高さ3.5m 砂質土

縮尺 1/50
 単位 mm



縦壁配筋図



底版配筋図

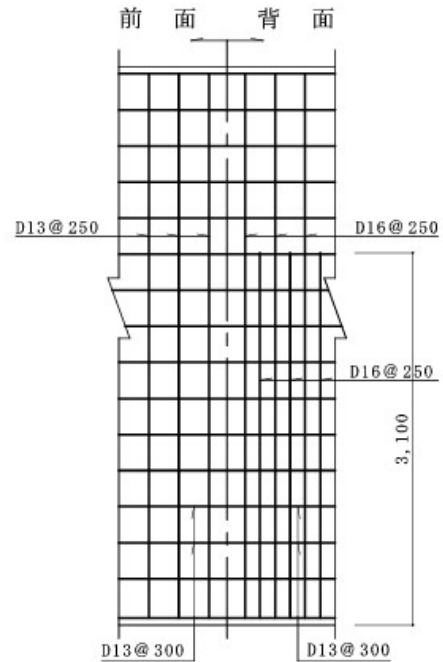
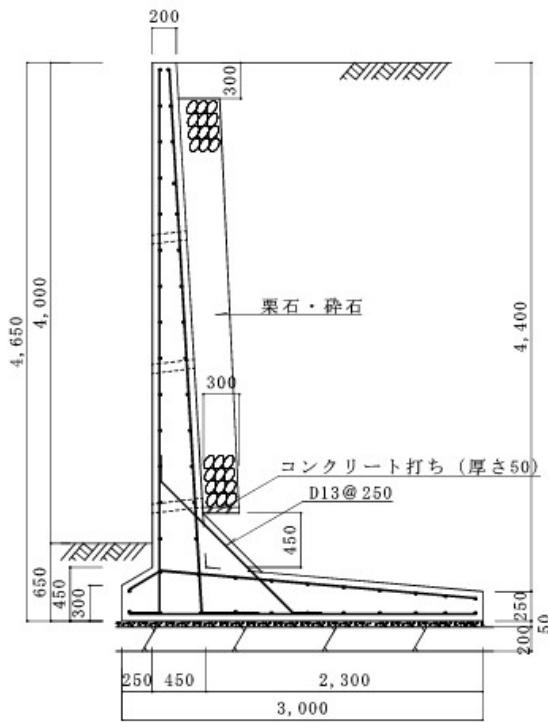
条 件

- 1、地耐力 150 KN/m²以上
- 2、背面土
 内部摩擦角 30°
 粘着力 0 KN/m²
 単位体積重量 17 KN/m³
- 3、支持地盤
 内部摩擦角 30°
 粘着力 0 KN/m²
- 4、水抜孔は内径75 mm以上の塩ビ管
 その他これに類する耐水材料を用いた
 もので3 m²当り1ヶ所以上設ける
 こと。また、水抜孔の入口には吸い
 出し防止材等を設置すること。
- 5、鉄筋の許容引張応力度
 195 N/mm²以上
- 6、コンクリートの4週圧縮強度
 21 N/mm²以上
- 7、上載荷重 10 KN/m²

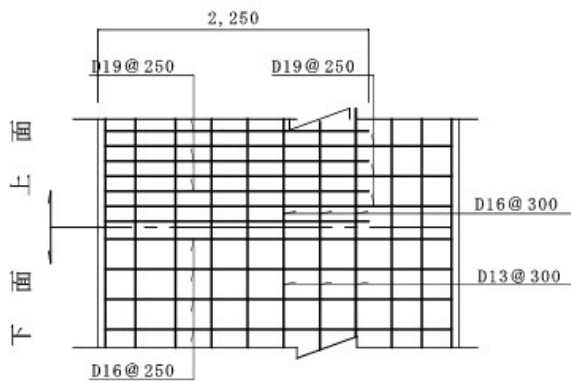
タイプ名称 LA-S-4.0

L型擁壁 高さ4.0m 砂質土

縮尺 1/50
 単位 mm



縦壁配筋図



底板配筋図

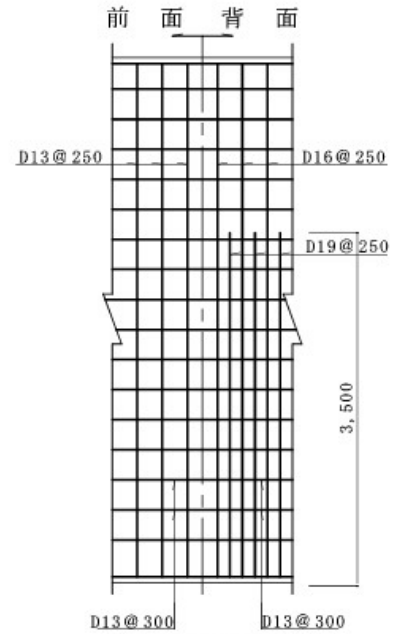
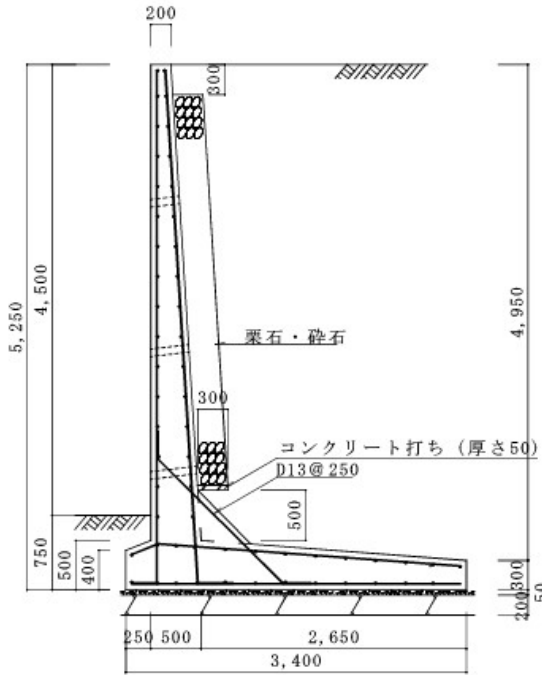
条 件

- 1、地耐力 180 KN/m²以上
- 2、背面土
 内部摩擦角 30°
 粘着力 0 KN/m²
 単位体積重量 17 KN/m³
- 3、支持地盤
 内部摩擦角 30°
 粘着力 0 KN/m²
- 4、水抜孔は内径75mm以上の塩ビ管
 その他これに類する耐水材料を用いた
 もので3㎡当り1ヶ所以上設ける
 こと。また、水抜孔の入口には吸い
 出し防止材等を設置すること。
- 5、鉄筋の許容引張応力度
 195 N/mm²以上
- 6、コンクリートの4週圧縮強度
 21 N/mm²以上
- 7、上載荷重 10 KN/m²

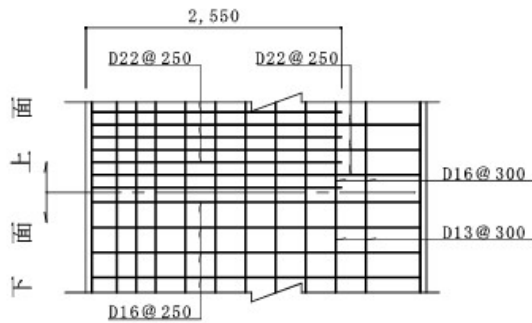
タイプ名称 LA-S-4.5

L型擁壁 高さ4.5m 砂質土

縮尺 1/60
 単位 mm



縦壁配筋図



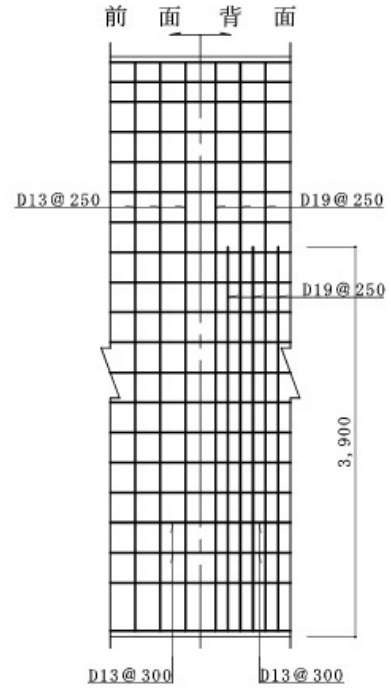
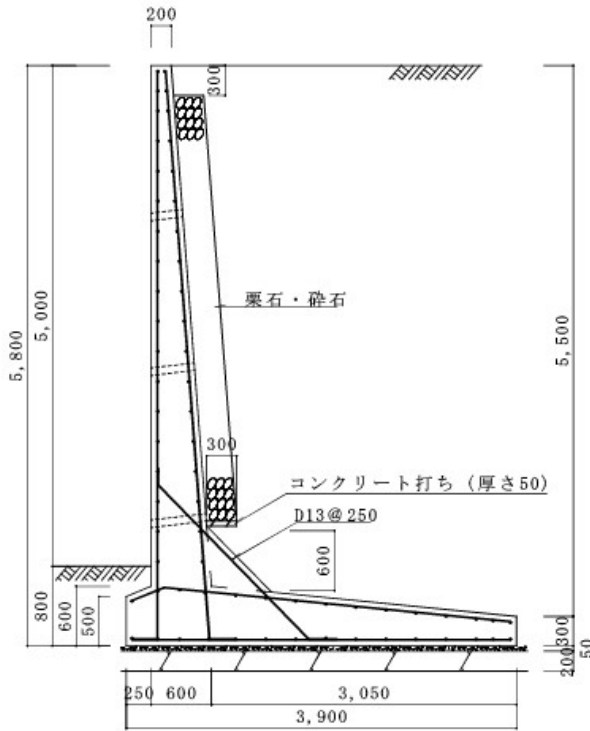
底版配筋図

- 条件
- 1、地耐力 200 KN/m²以上
 - 2、背面土
 内部摩擦角 30°
 粘着力 0 KN/m²
 単位体積重量 17 KN/m³
 - 3、支持地盤
 内部摩擦角 30°
 粘着力 0 KN/m²
 - 4、水抜孔は内径75mm以上の塩ビ管
 その他これに類する耐水材料を用いた
 もので3㎡当り1ヶ所以上設けること。
 また、水抜孔の入口には吸出し防止材等
 を設置すること。
 - 5、鉄筋の許容引張応力度
 195 N/mm²以上
 - 6、コンクリートの4週圧縮強度
 21 N/mm²以上
 - 7、上載荷重 10 KN/m²

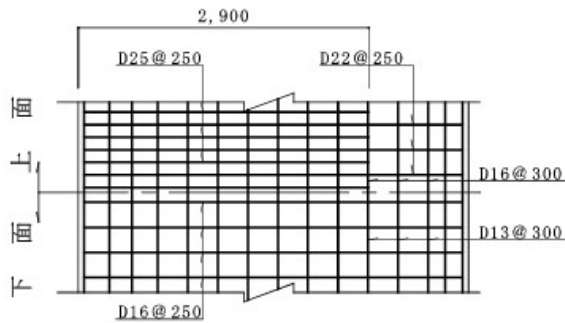
タイプ名称 LA-S-5.0

L型擁壁 高さ5.0m 砂質土

縮尺 1/60
 単位 mm



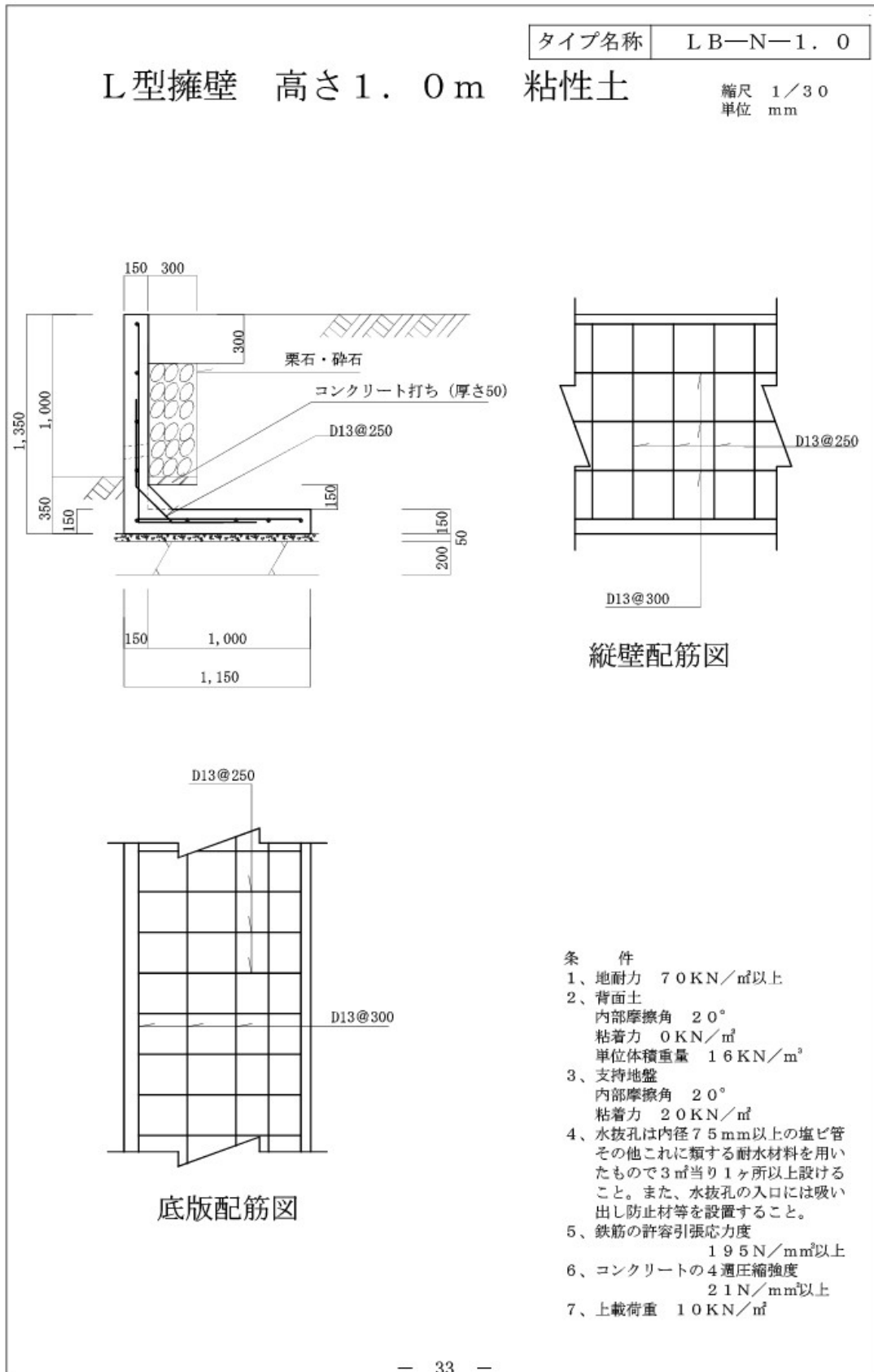
縦壁配筋図

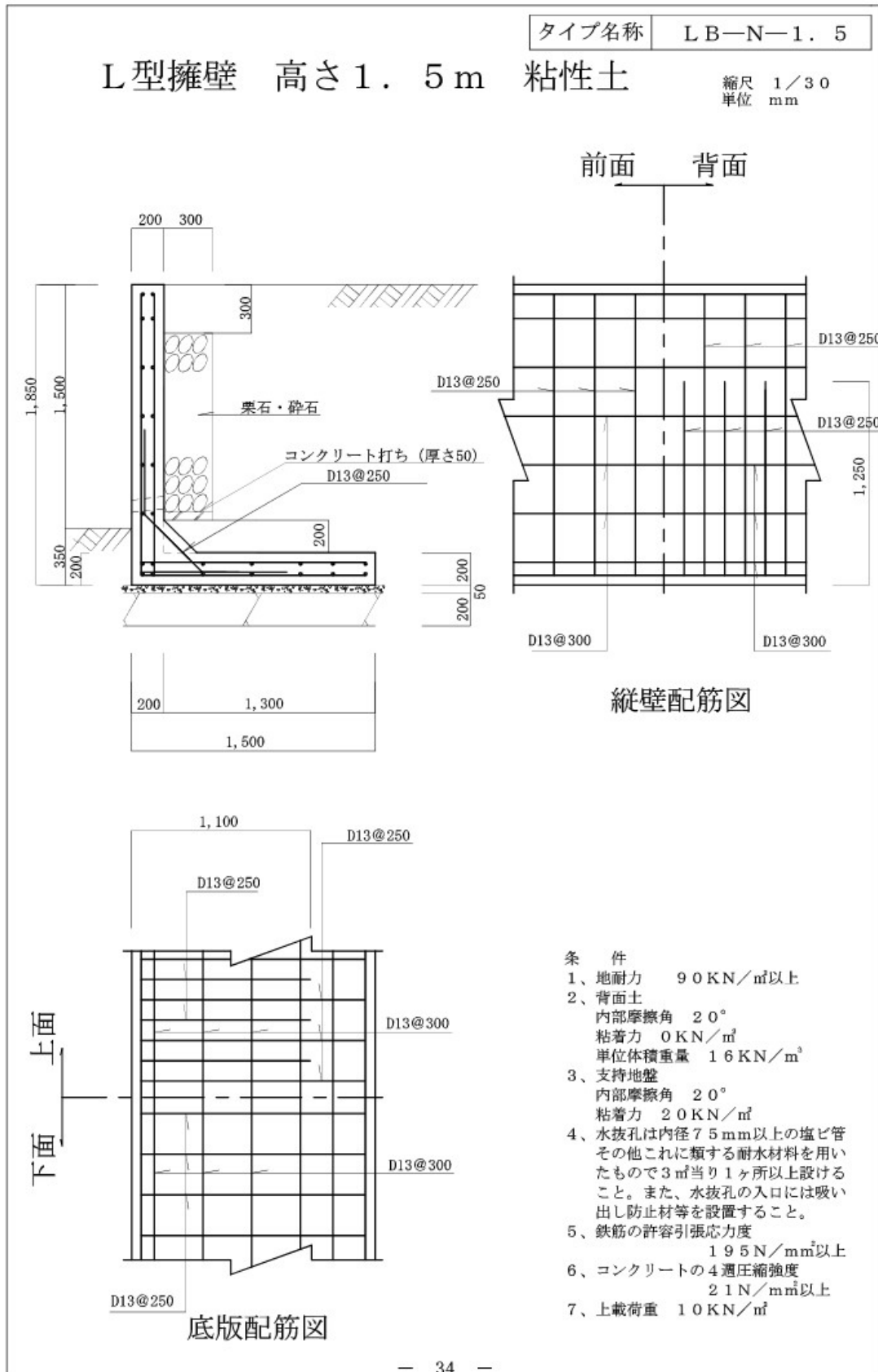


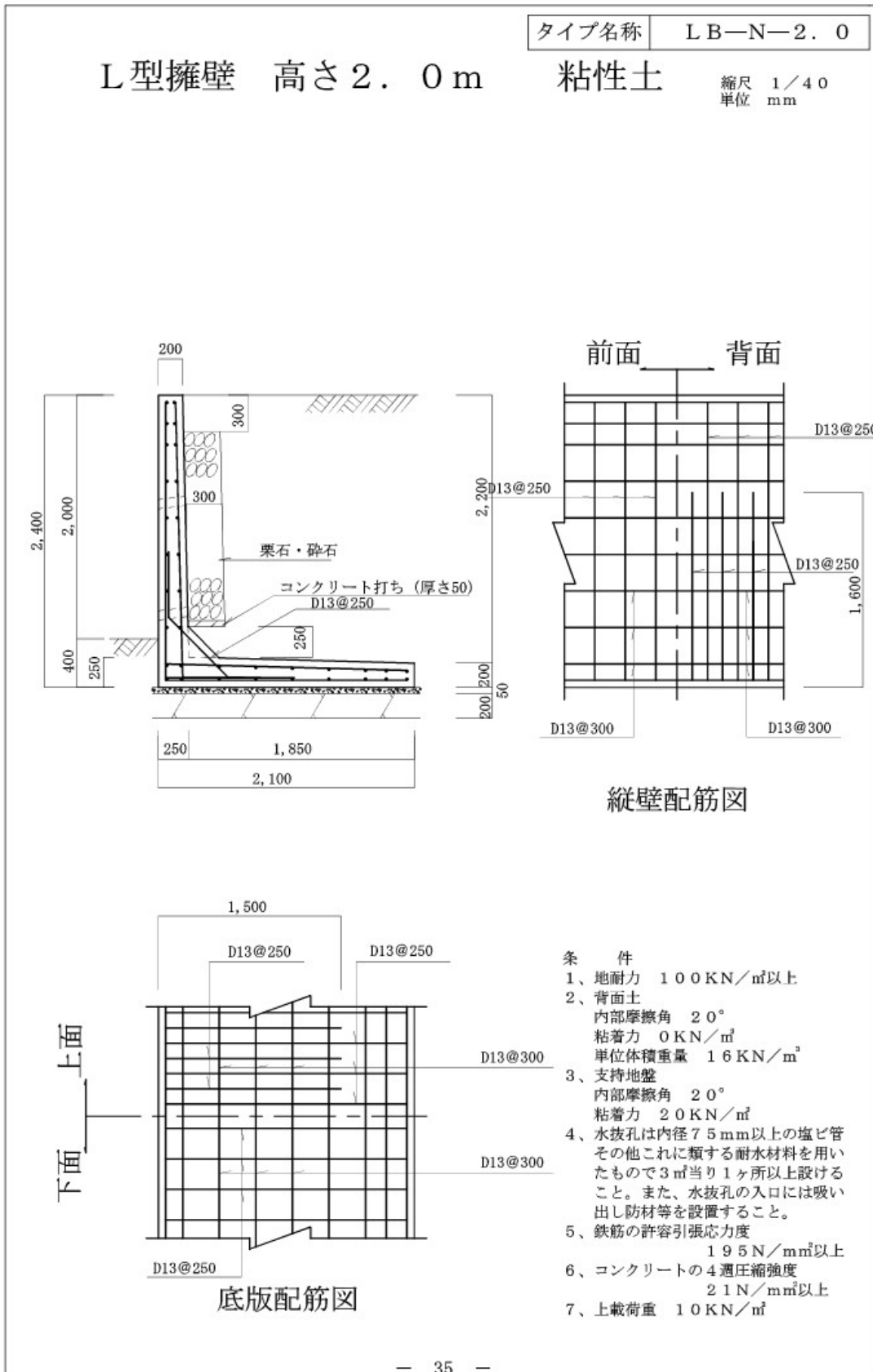
底版配筋図

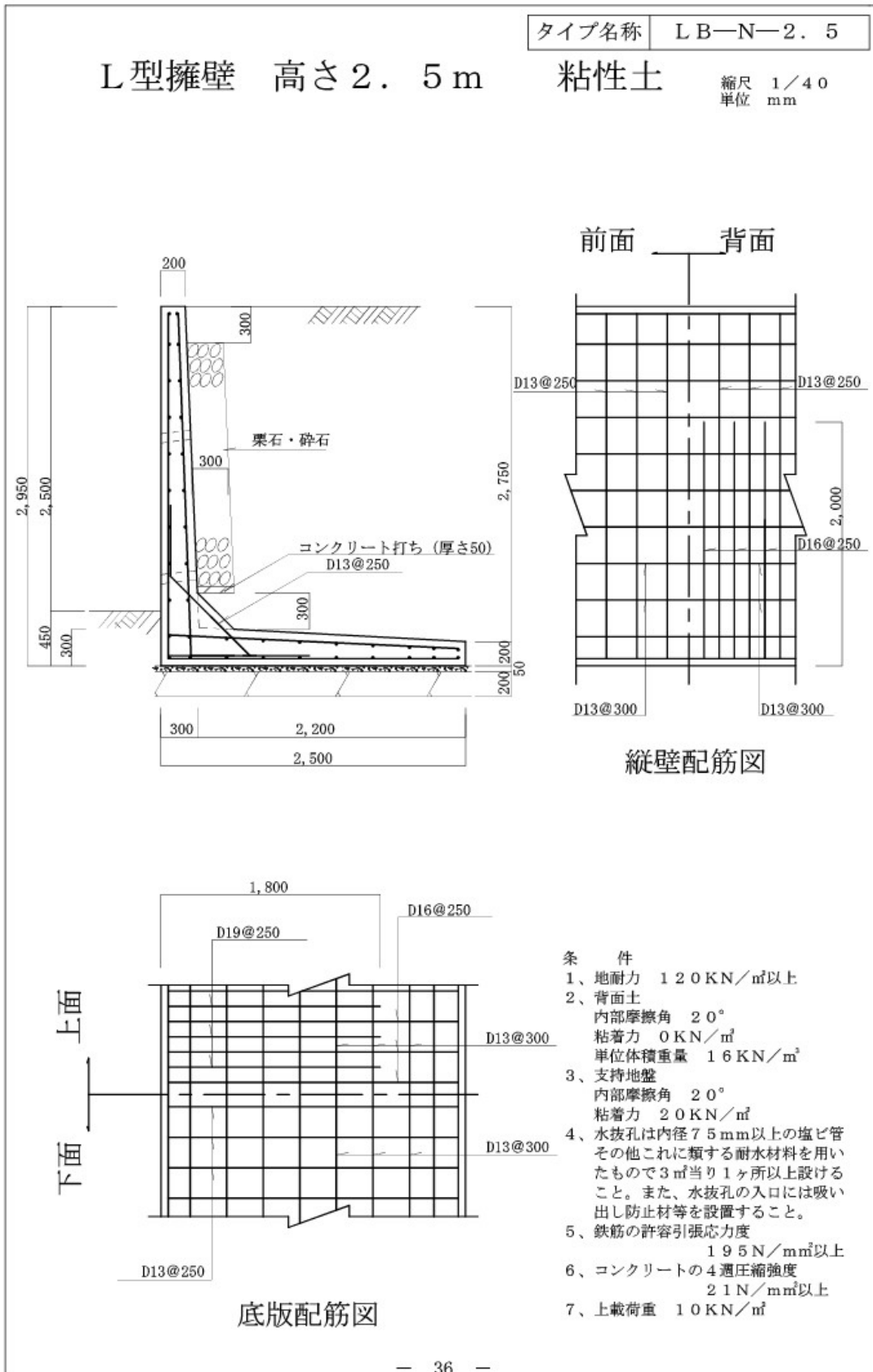
条 件

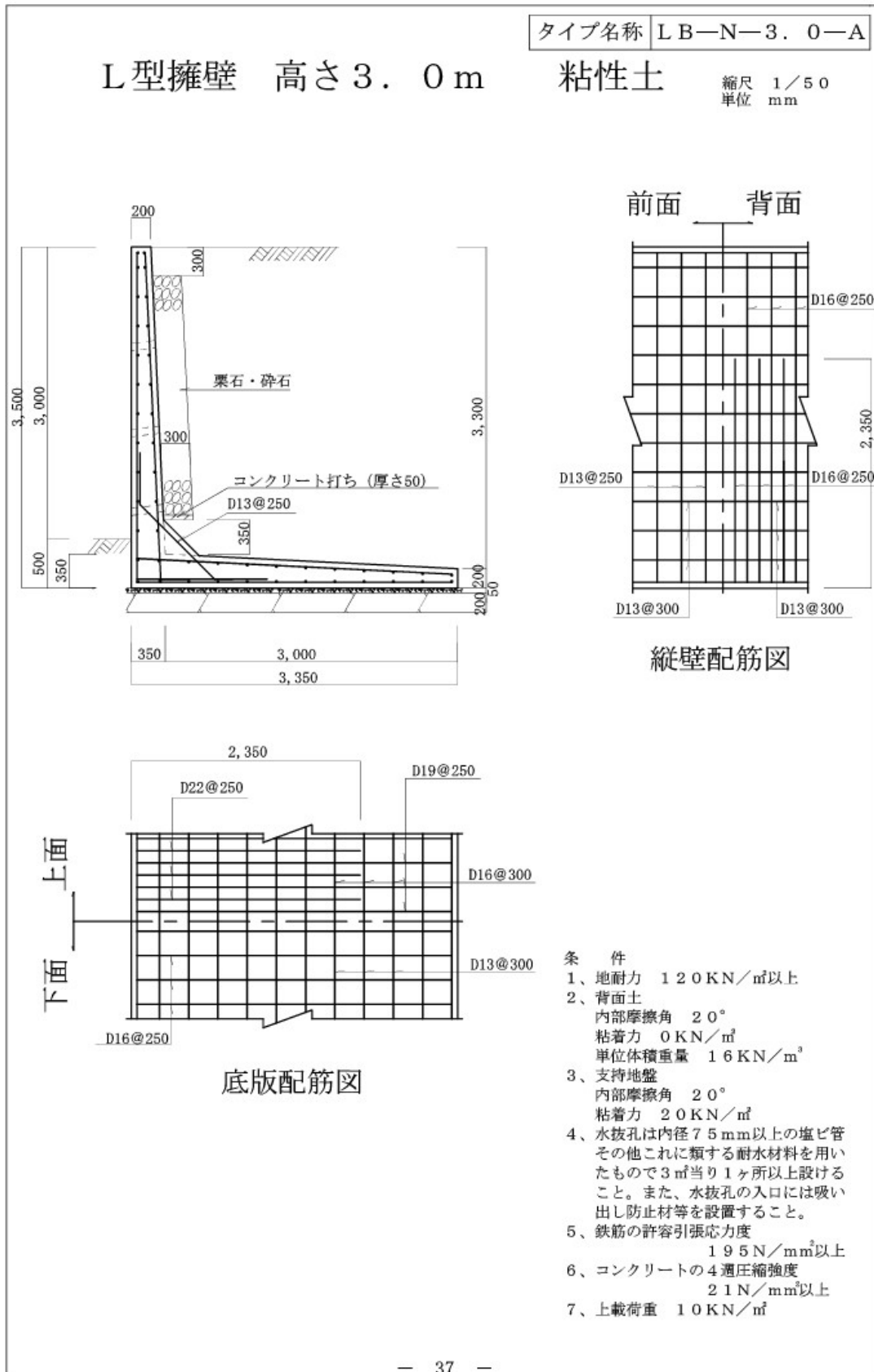
- 1、地耐力 200 KN/m²以上
- 2、背面土
 内部摩擦角 30°
 粘着力 0 KN/m²
 単位体積重量 17 KN/m³
- 3、支持地盤
 内部摩擦角 30°
 粘着力 0 KN/m²
- 4、水抜孔は内径75 mm以上の塩ビ管
 その他これに類する耐水材料を用いた
 もので3 m²当り1ヶ所以上設ける
 こと。また、水抜孔の入口には吸い
 出し防止材等を設置すること。
- 5、鉄筋の許容引張応力度
 195 N/mm²以上
- 6、コンクリートの4週圧縮強度
 21 N/mm²以上
- 7、上載荷重 10 KN/m²

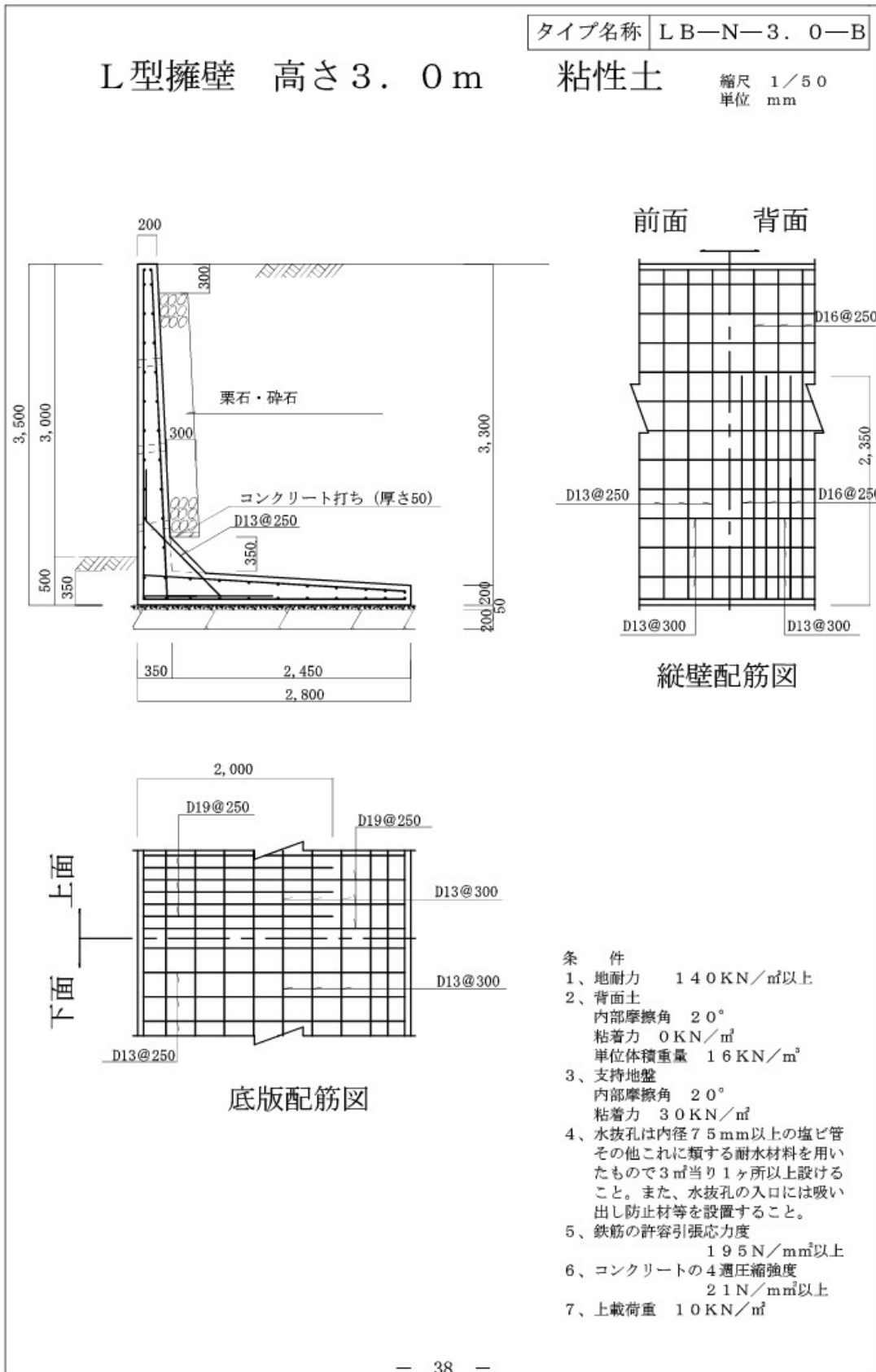




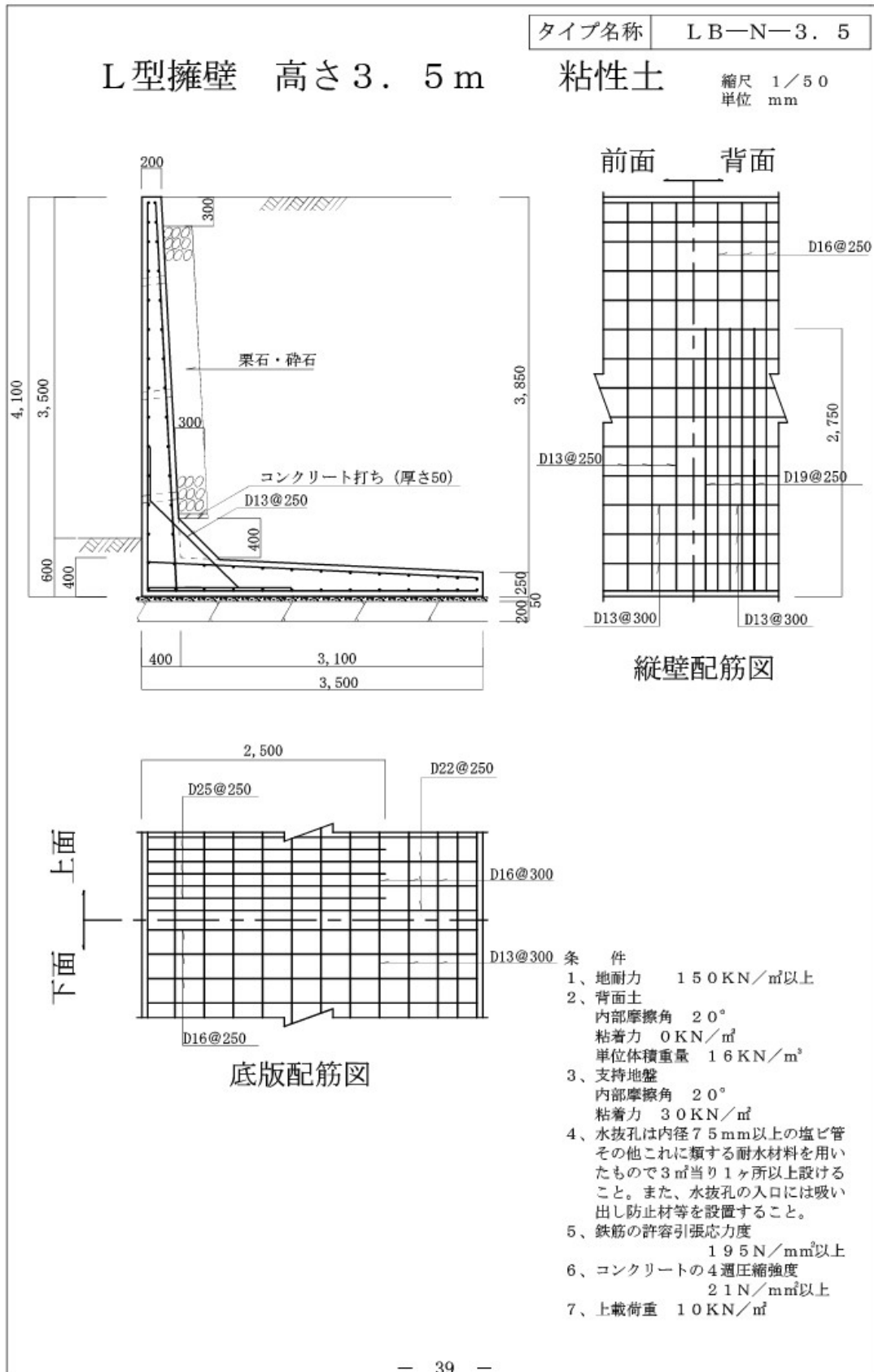


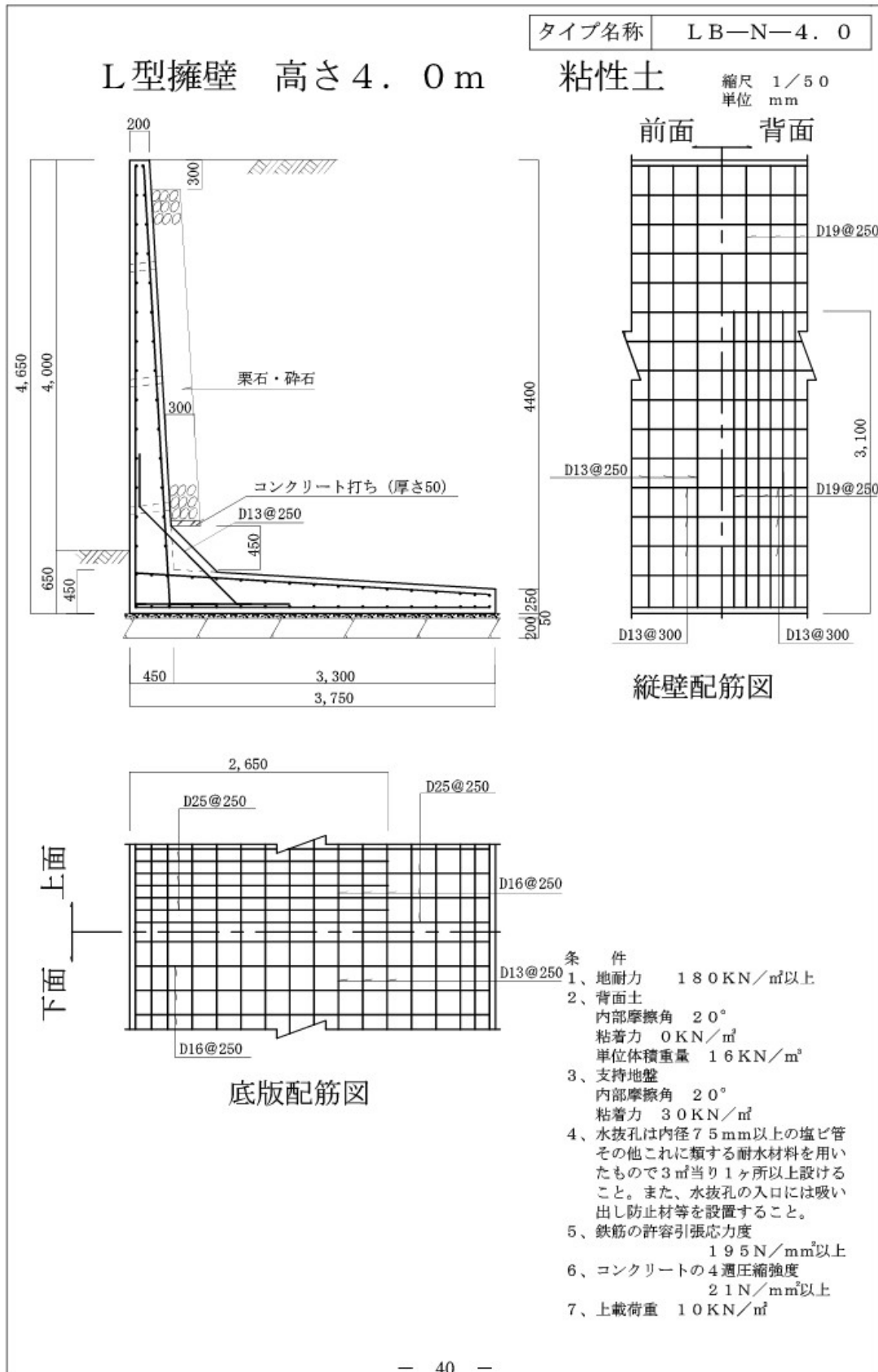


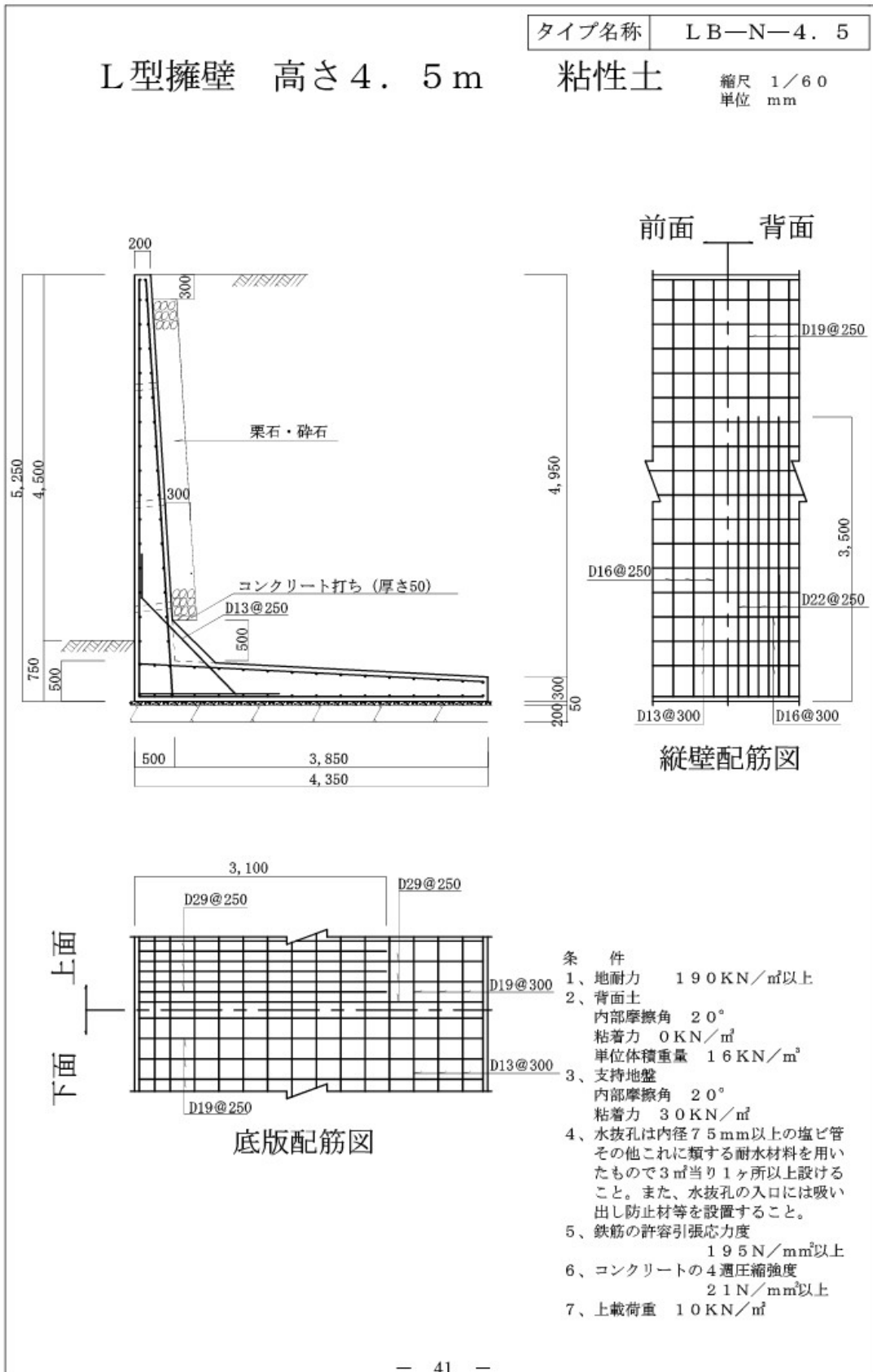


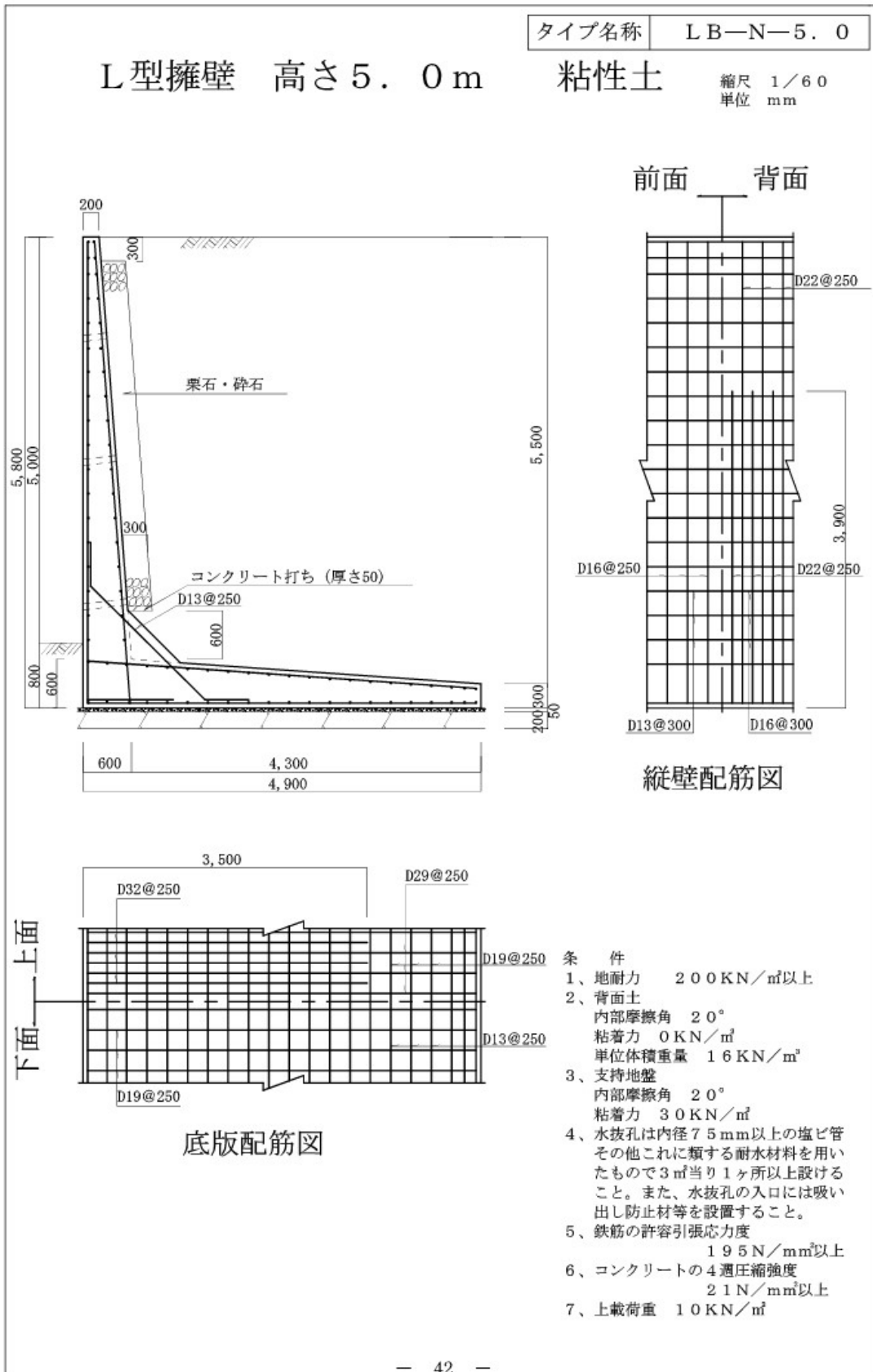


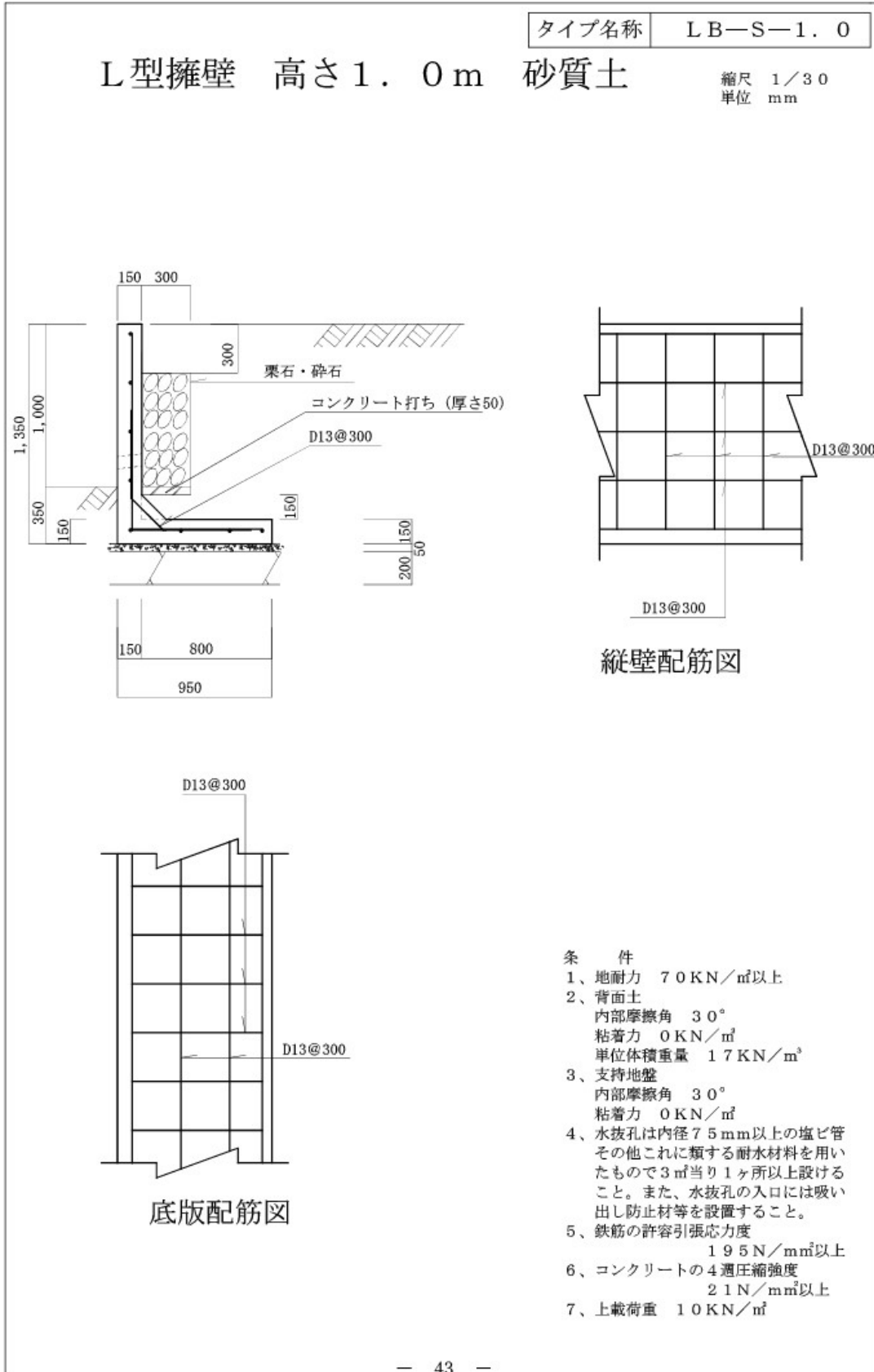
— 38 —

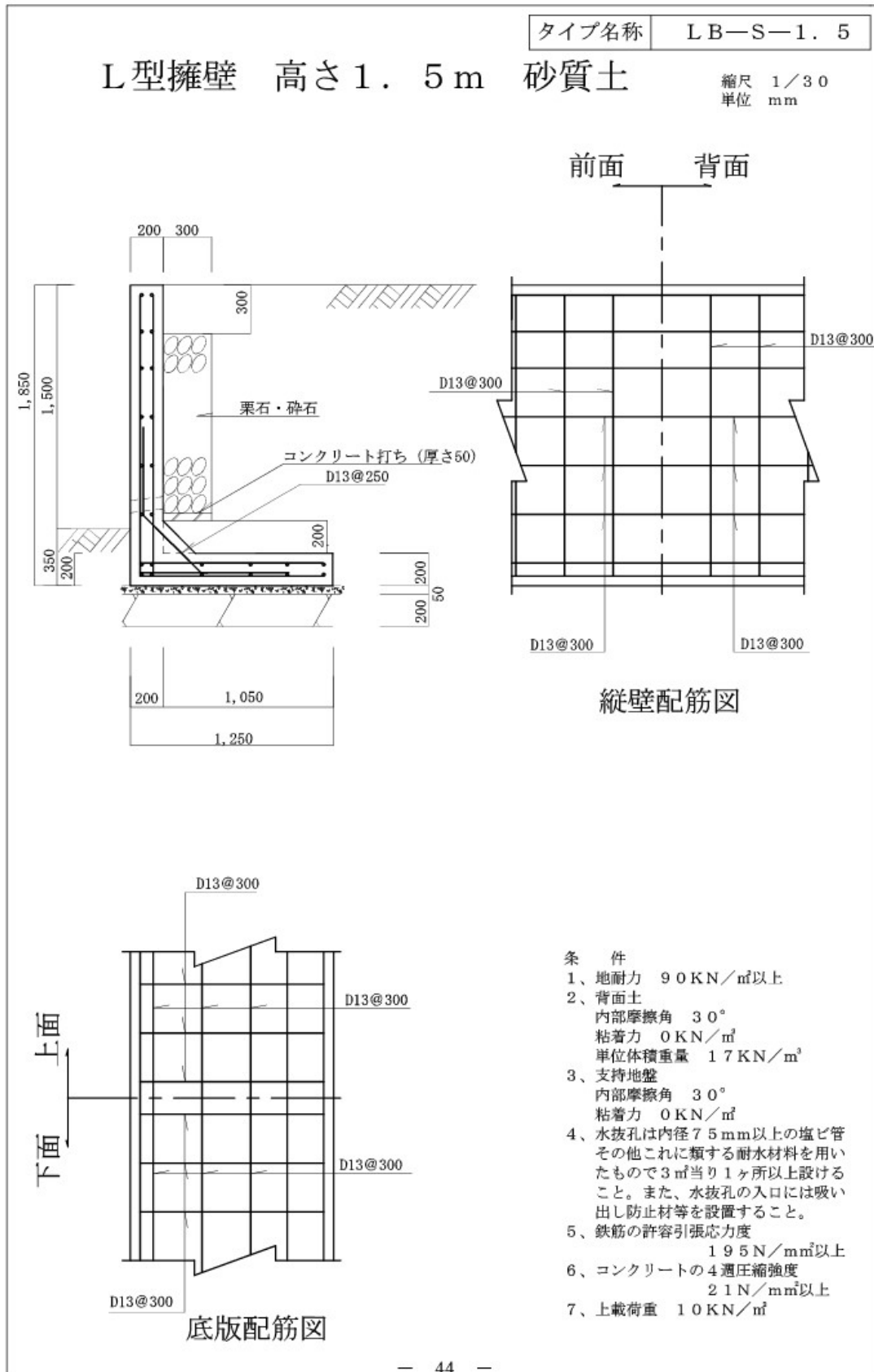










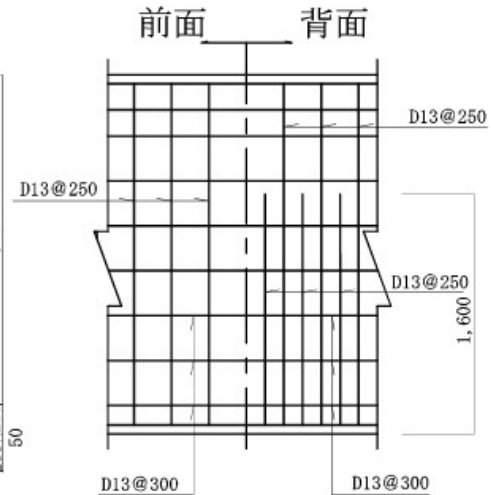
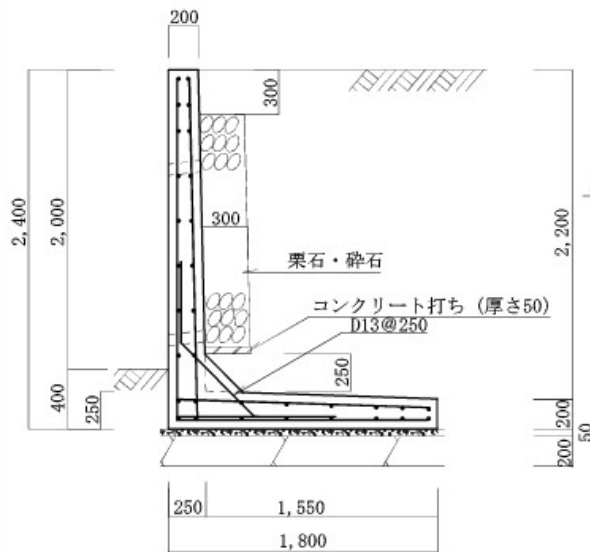


L型擁壁 高さ2.0m

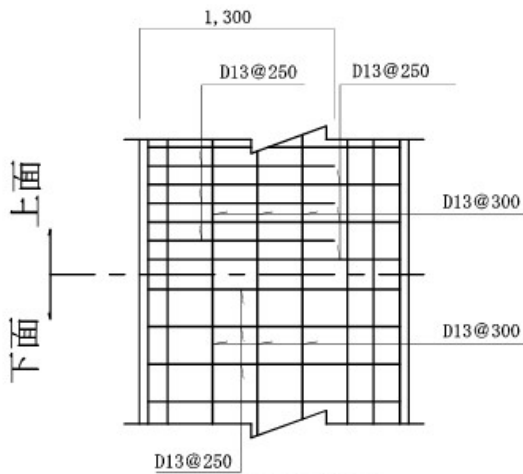
タイプ名称 LB-S-2.0

砂質土

縮尺 1/40
 単位 mm



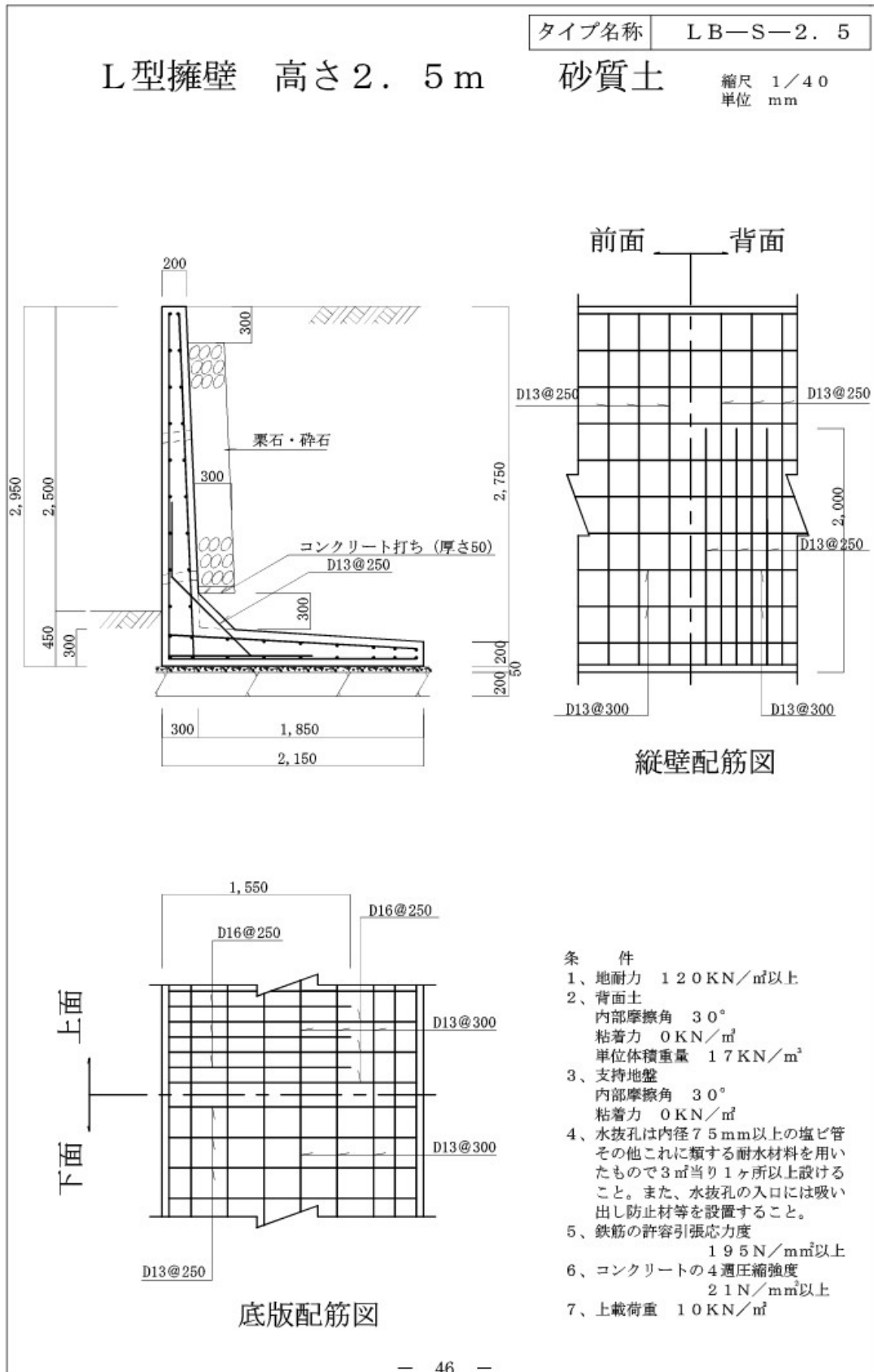
縦壁配筋図

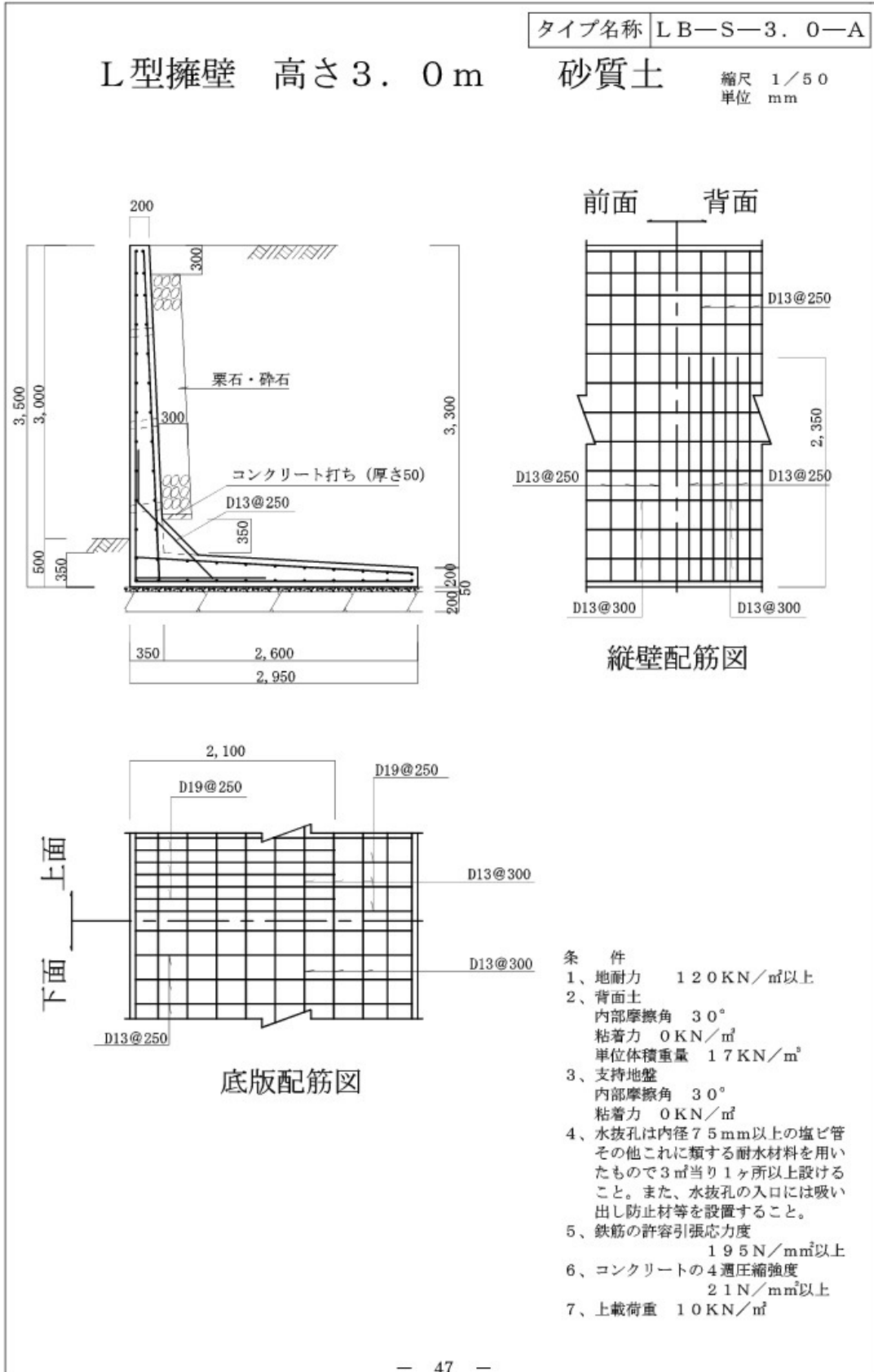


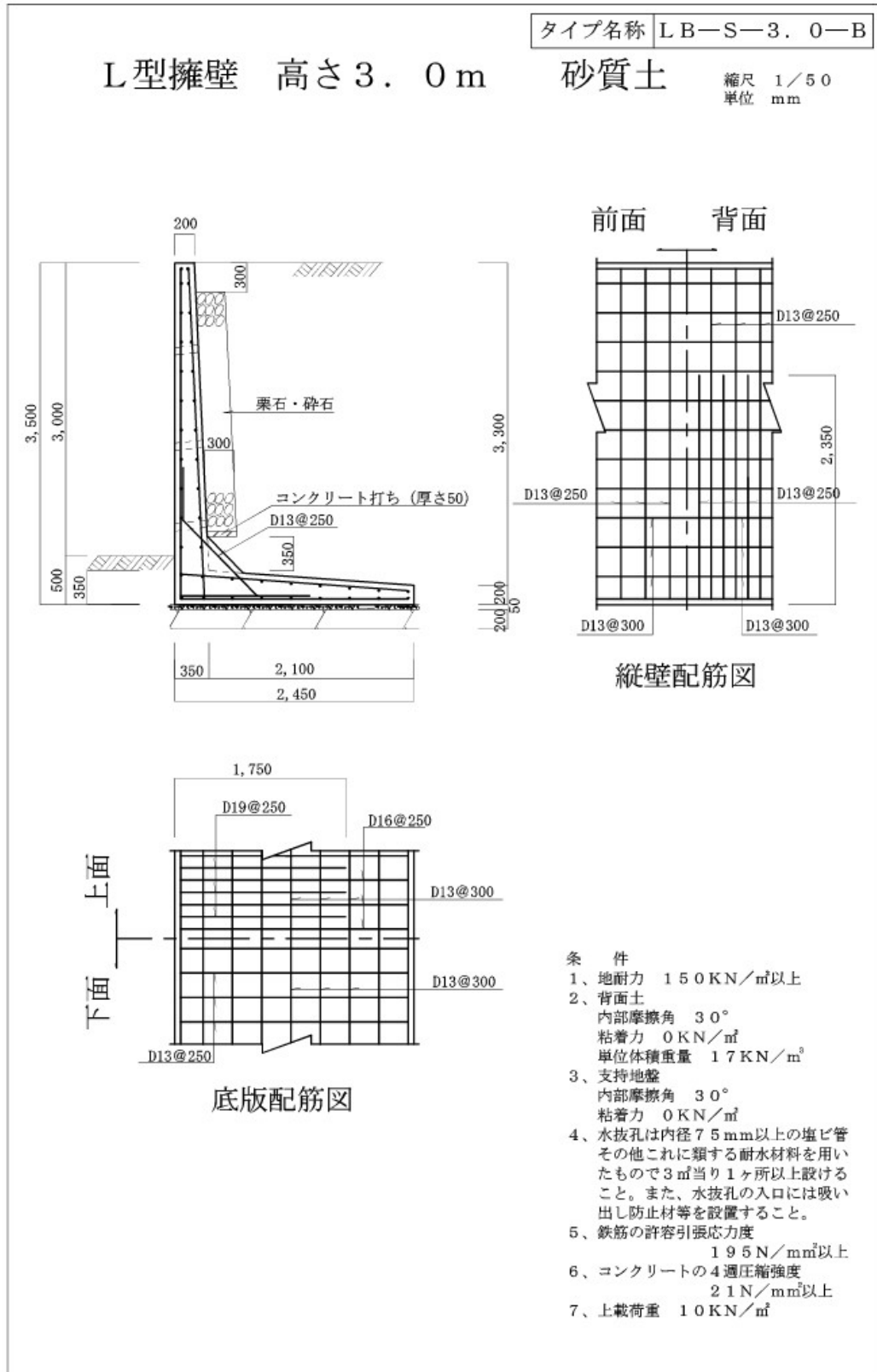
底版配筋図

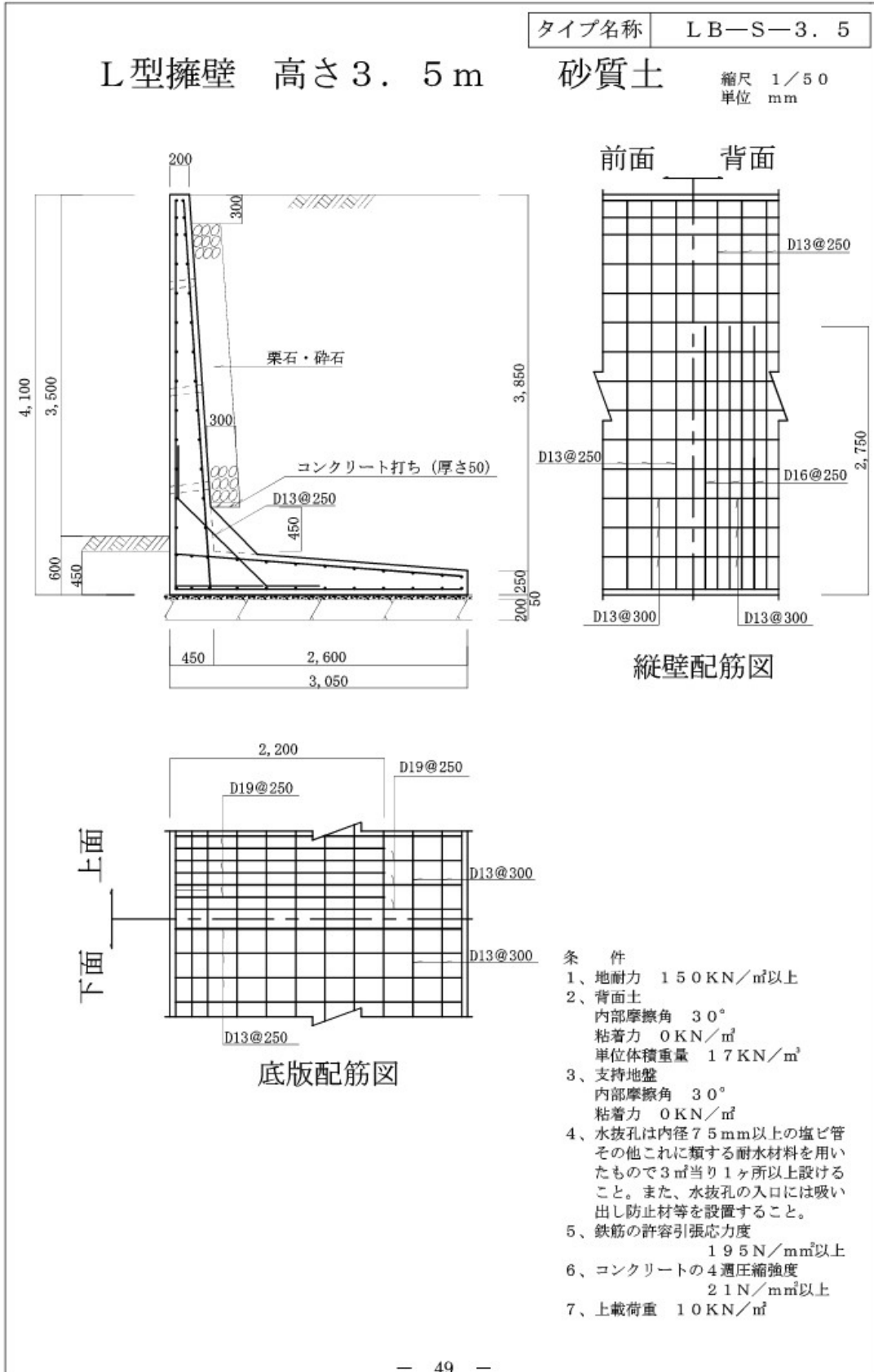
条 件

- 1、地耐力 100KN/m²以上
- 2、背面土
 内部摩擦角 30°
 粘着力 0KN/m²
 単位体積重量 17KN/m³
- 3、支持地盤
 内部摩擦角 30°
 粘着力 0KN/m²
- 4、水抜孔は内径75mm以上の塩ビ管
 その他これに類する耐水材料を用いた
 もので3㎡当り1ヶ所以上設ける
 こと。また、水抜孔の入口には吸い
 出し防止材等を設置すること。
- 5、鉄筋の許容引張応力度
 195N/mm²以上
- 6、コンクリートの4週圧縮強度
 21N/mm²以上
- 7、上載荷重 10KN/m²

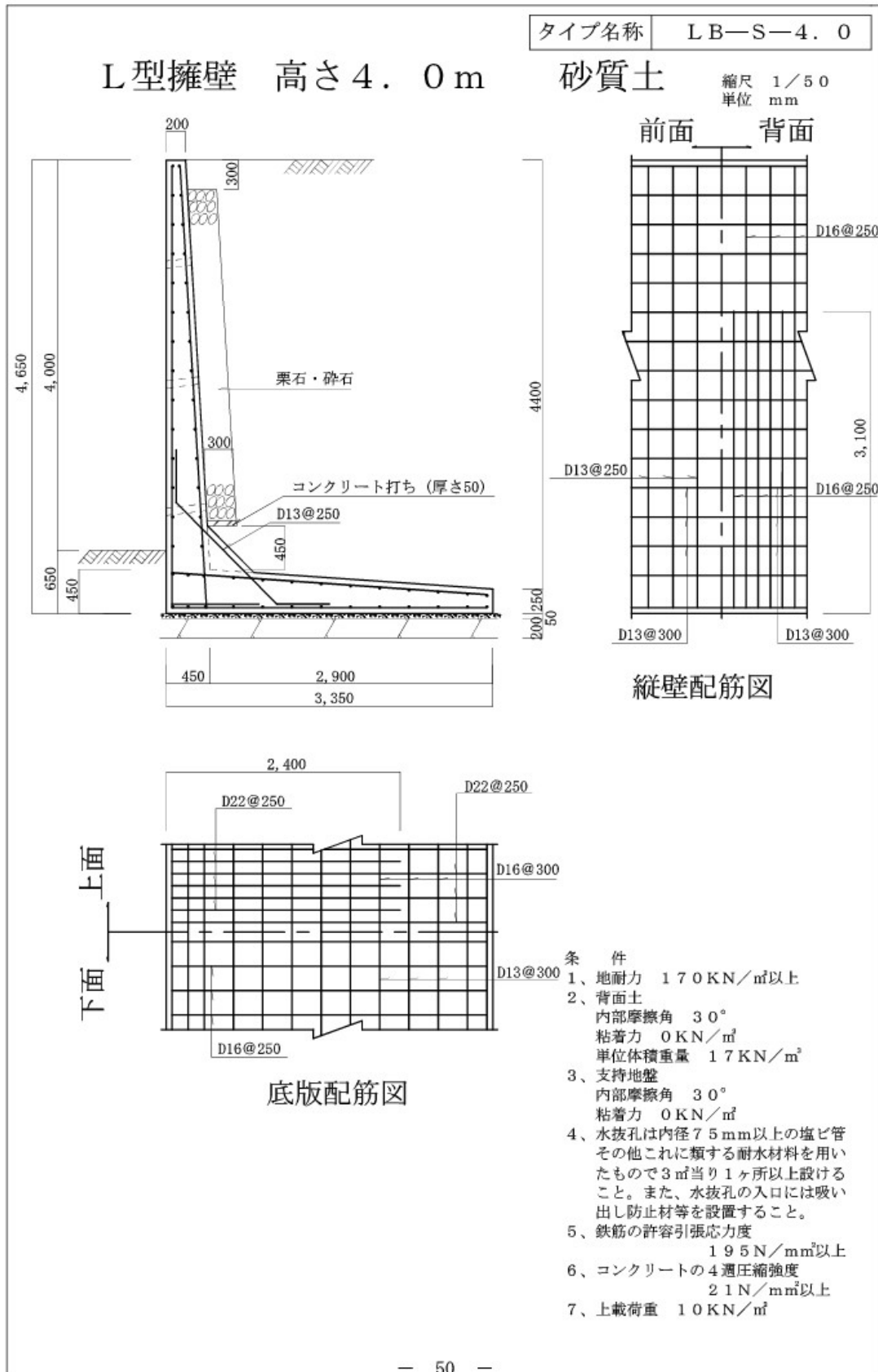


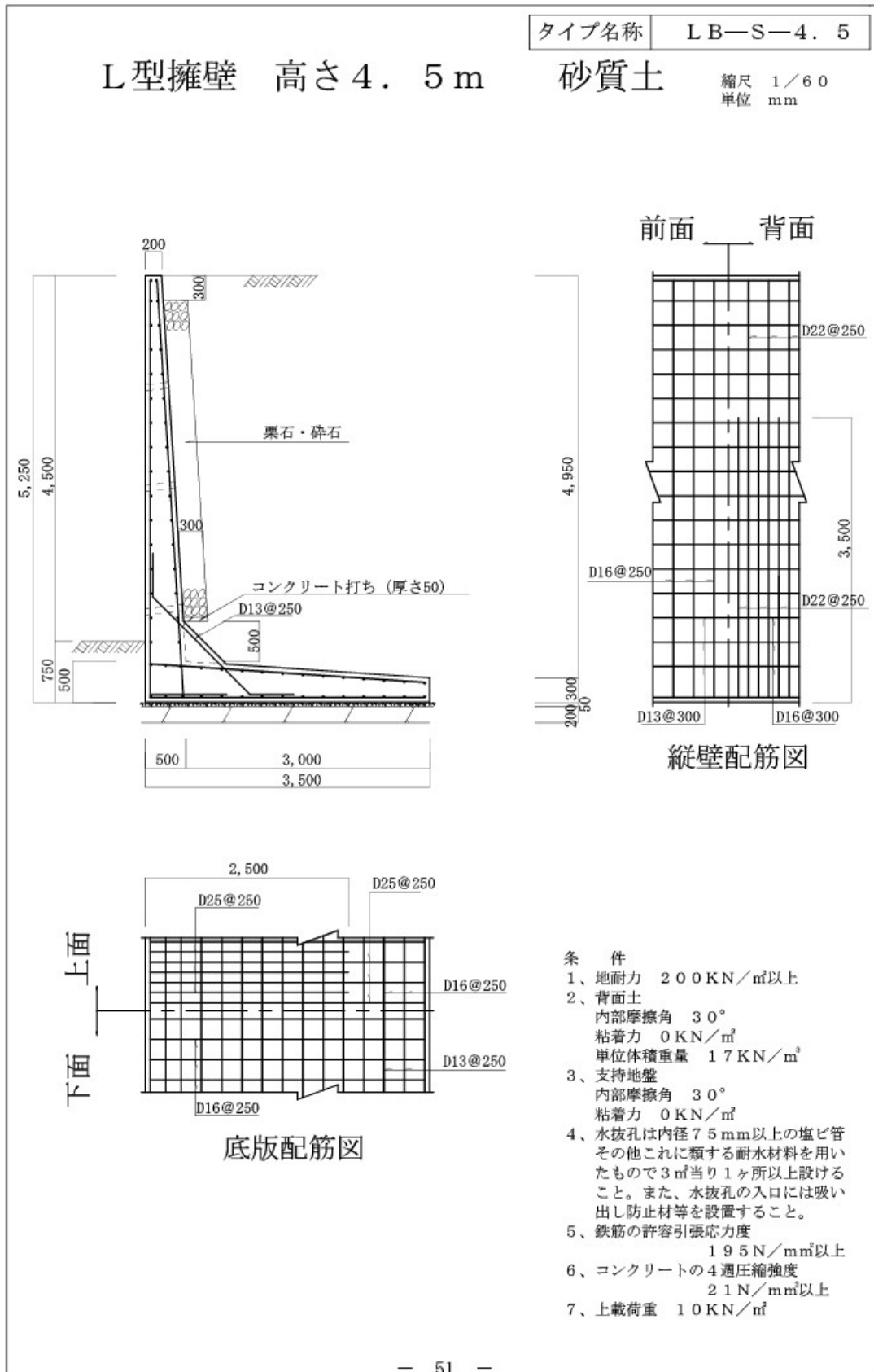


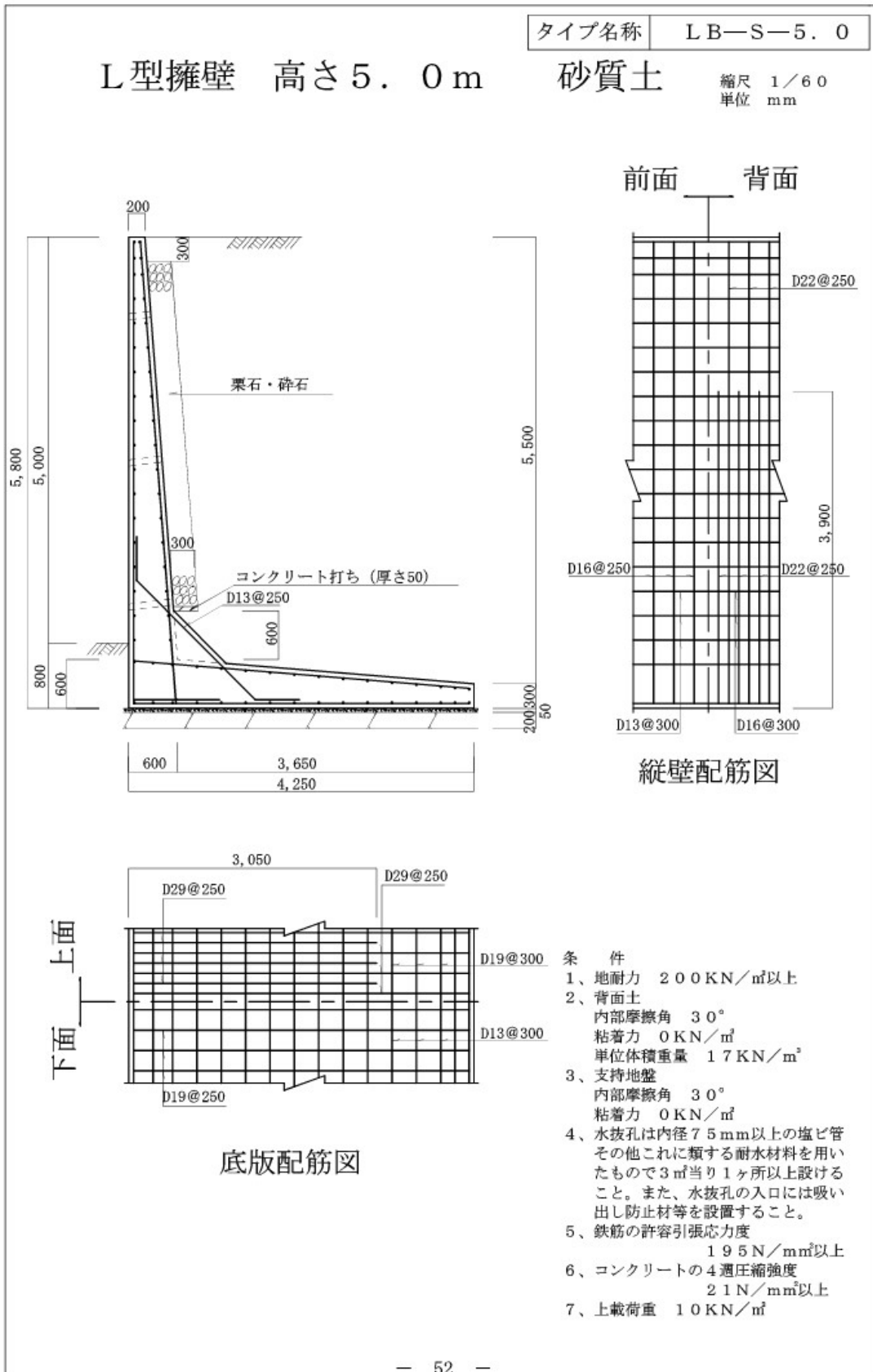




— 49 —



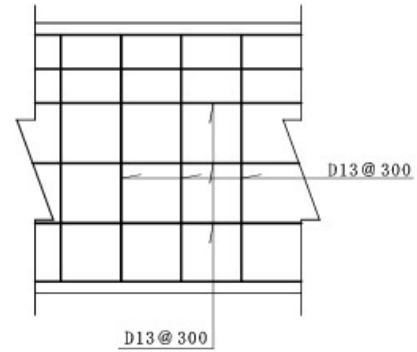
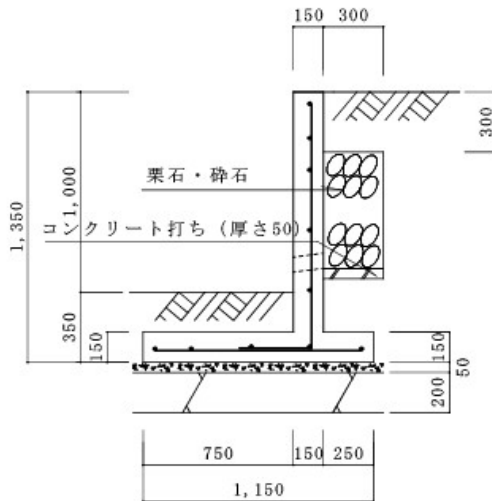




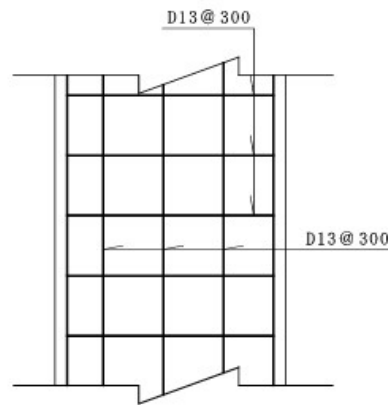
タイプ名称 逆L-N-1.0

逆L型擁壁 高さ1.0m 粘性土

縮尺 1/30
 単位 mm



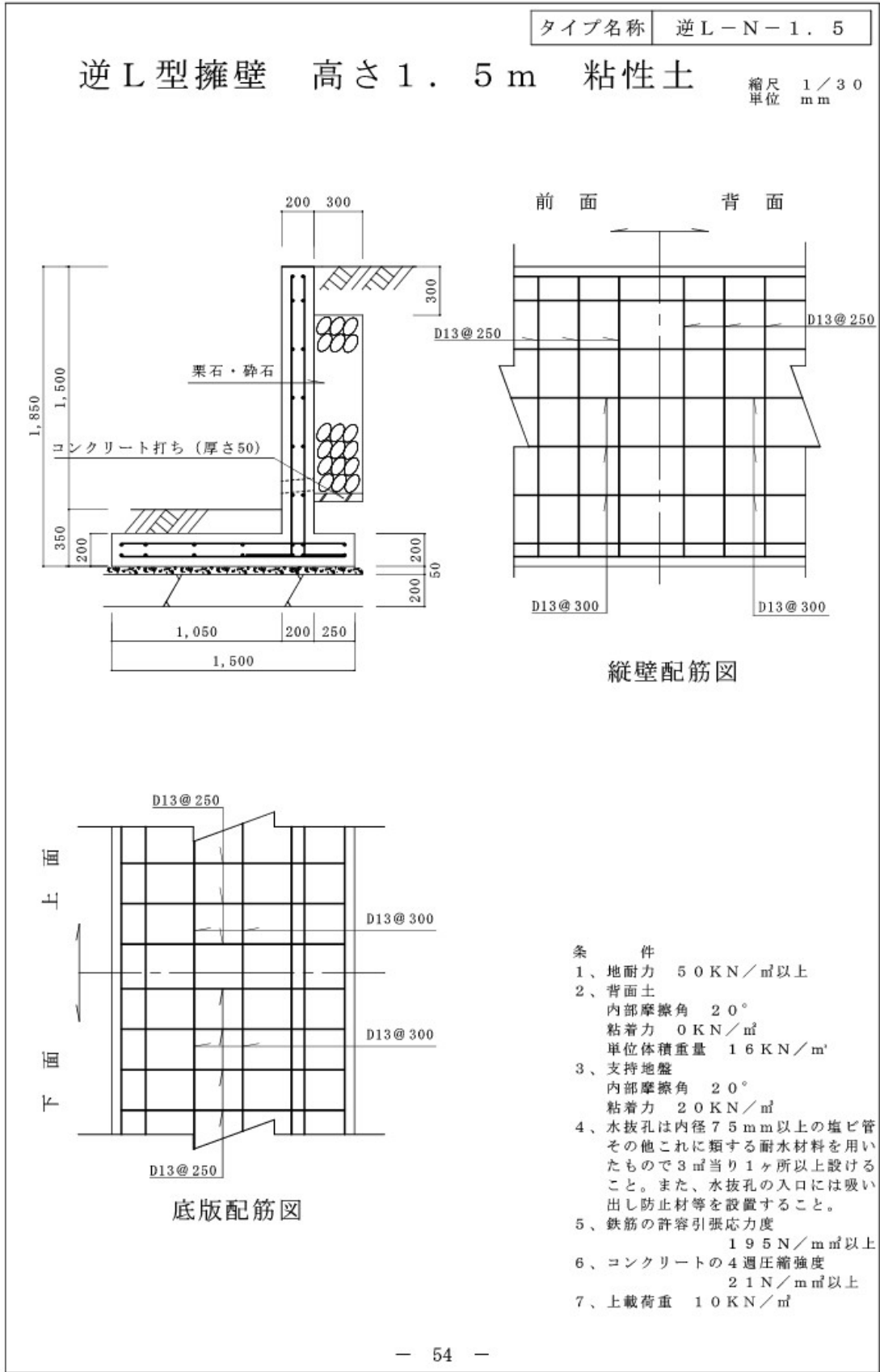
縦壁配筋図



底版配筋図

条 件

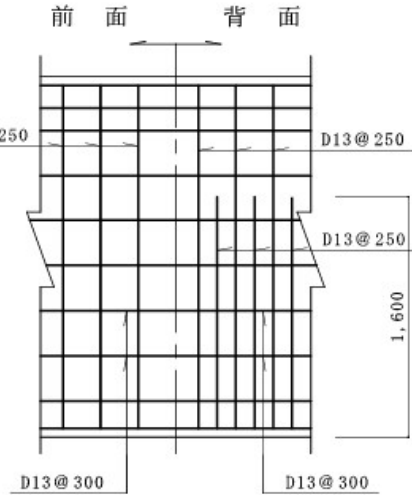
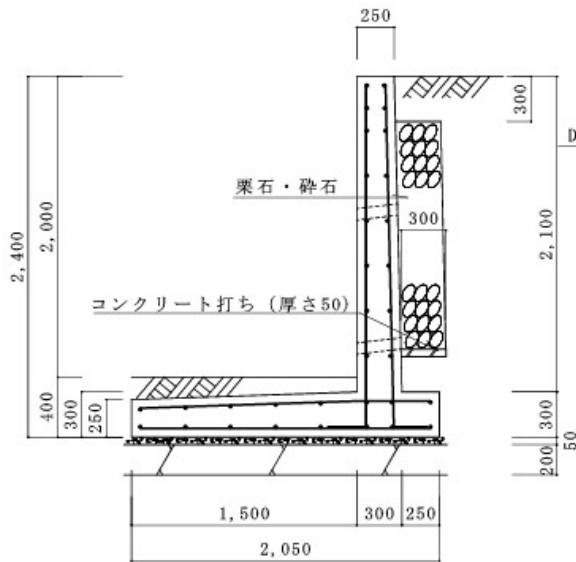
- 1、地耐力 50 KN/m²以上
- 2、背面土
 内部摩擦角 20°
 粘着力 0 KN/m²
 単位体積重量 16 KN/m³
- 3、支持地盤
 内部摩擦角 20°
 粘着力 20 KN/m²
- 4、水抜孔は内径75mm以上の塩ビ管
 その他これに類する耐水材料を用いた
 もので3㎡当り1ヶ所以上設けること。
 また、水抜孔の入口には吸出し防止材等
 を設置すること。
- 5、鉄筋の許容引張応力度
 195 N/mm²以上
- 6、コンクリートの4週圧縮強度
 21 N/mm²以上
- 7、上載荷重 10 KN/m²



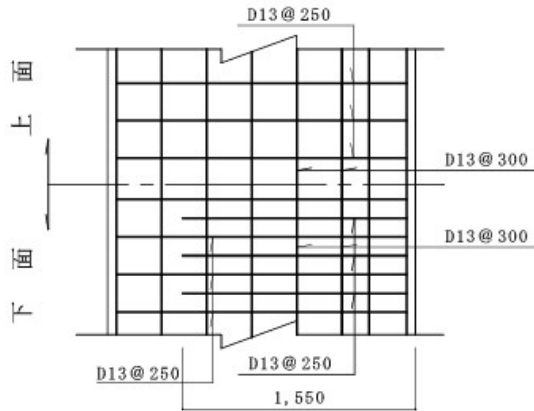
タイプ名称 逆L-N-2.0

逆L型擁壁 高さ2.0m 粘性土

縮尺 1/40
 単位 mm



縦壁配筋図



底板配筋図

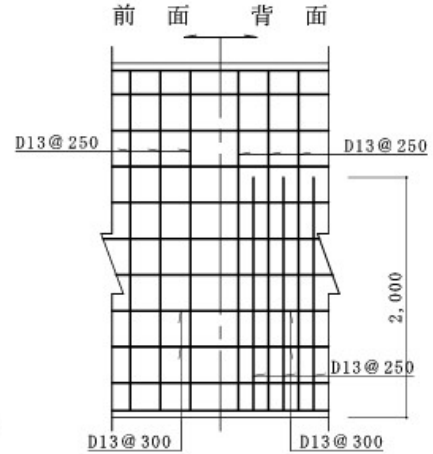
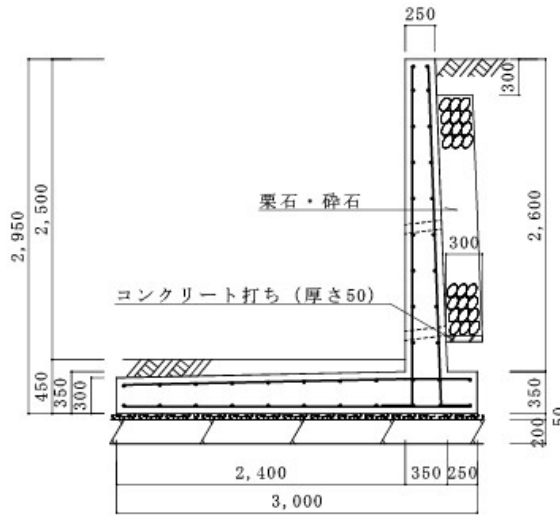
条 件

- 1、地耐力 60 KN/m²以上
- 2、背面土
 内部摩擦角 20°
 粘着力 0 KN/m²
 単位体積重量 16 KN/m³
- 3、支持地盤
 内部摩擦角 20°
 粘着力 20 KN/m²
- 4、水抜孔は内径75mm以上の塩ビ管
 その他これに類する耐水材料を用いた
 もので3㎡当り1ヶ所以上設けること。
 また、水抜孔の入口には吸い出し防止材等
 を設置すること。
- 5、鉄筋の許容引張応力度
 195 N/mm²以上
- 6、コンクリートの4週圧縮強度
 21 N/mm²以上
- 7、上載荷重 10 KN/m²

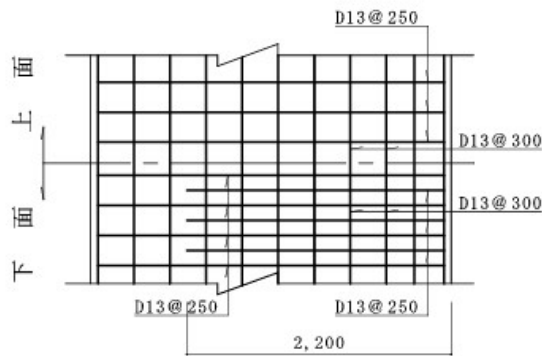
タイプ名称 逆L-N-2.5

逆L型擁壁 高さ2.5m 粘性土

縮尺 1/50
 単位 mm



縦壁配筋図



底版配筋図

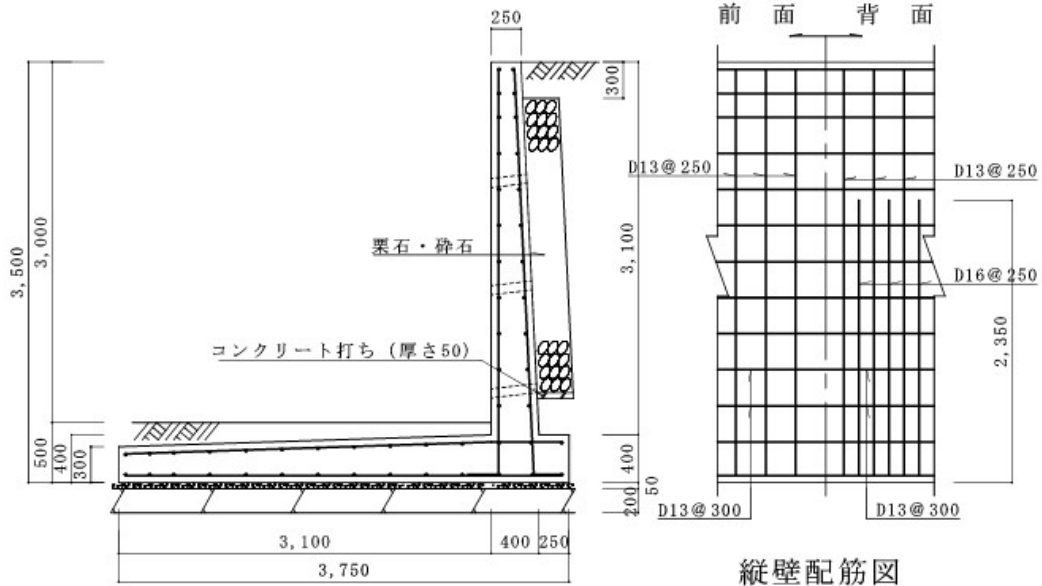
条 件

- 1、地耐力 60 KN/m²以上
- 2、背面土
 内部摩擦角 20°
 粘着力 0 KN/m²
 単位体積重量 16 KN/m³
- 3、支持地盤
 内部摩擦角 20°
 粘着力 20 KN/m²
- 4、水抜孔は内径75mm以上の塩ビ管
 その他これに類する耐水材料を用いた
 もので3㎡当り1ヶ所以上設ける
 こと。また、水抜孔の入口には吸い
 出し防止材等を設置すること。
- 5、鉄筋の許容引張応力度
 195 N/mm²以上
- 6、コンクリートの4週圧縮強度
 21 N/mm²以上
- 7、上載荷重 10 KN/m²

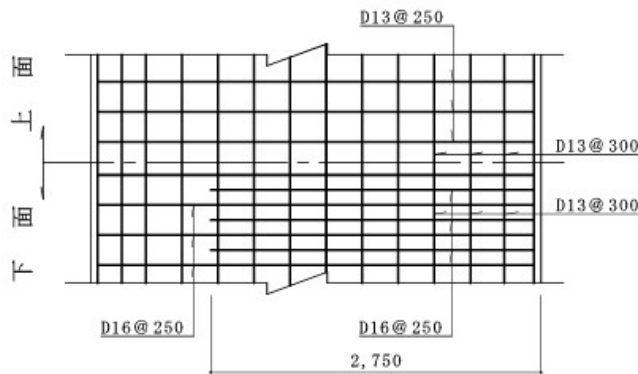
タイプ名称 逆L-N-3.0

逆L型擁壁 高さ3.0m 粘性土

縮尺 1/50
 単位 mm



縦壁配筋図



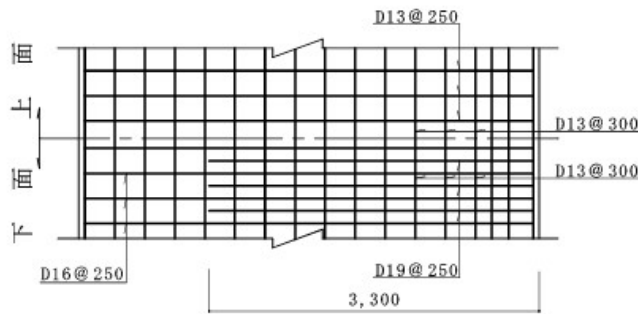
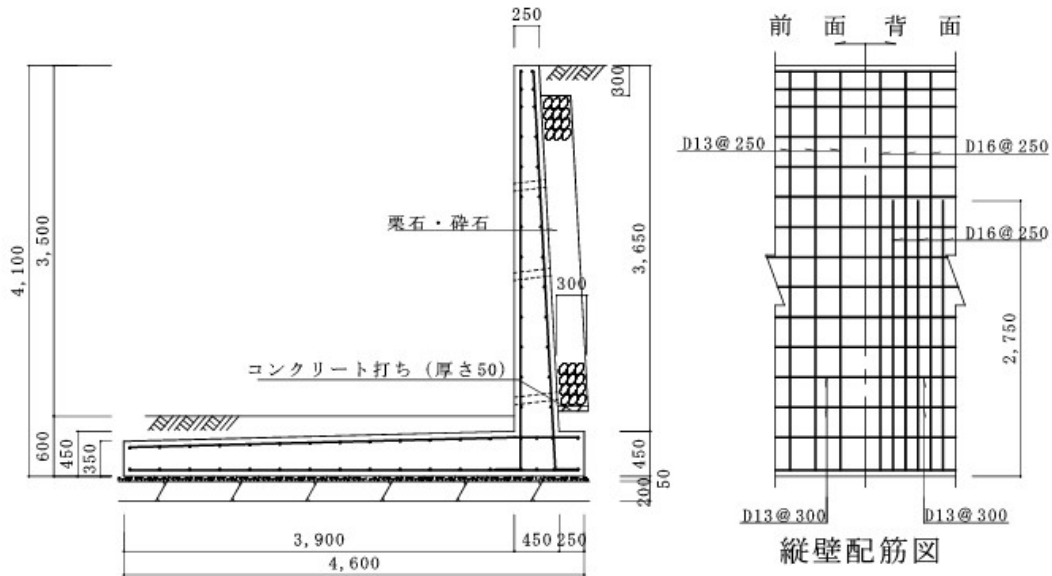
底版配筋図

- 条件
- 1、地耐力 60 KN/m²以上
 - 2、背面土
 内部摩擦角 20°
 粘着力 0 KN/m²
 単位体積重量 16 KN/m³
 - 3、支持地盤
 内部摩擦角 20°
 粘着力 20 KN/m²
 - 4、水抜孔は内径75mm以上の塩ビ管
 その他これに類する耐水材料を用いた
 もので3㎡当り1ヶ所以上設ける
 こと。また、水抜孔の入口には吸い
 出し防止材等を設置すること。
 - 5、鉄筋の許容引張応力度
 195 N/mm²以上
 - 6、コンクリートの4週圧縮強度
 21 N/mm²以上
 - 7、上載荷重 10 KN/m²

タイプ名称 逆L-N-3.5

逆L型擁壁 高さ3.5m 粘性土

縮尺 1/60
 単位 mm



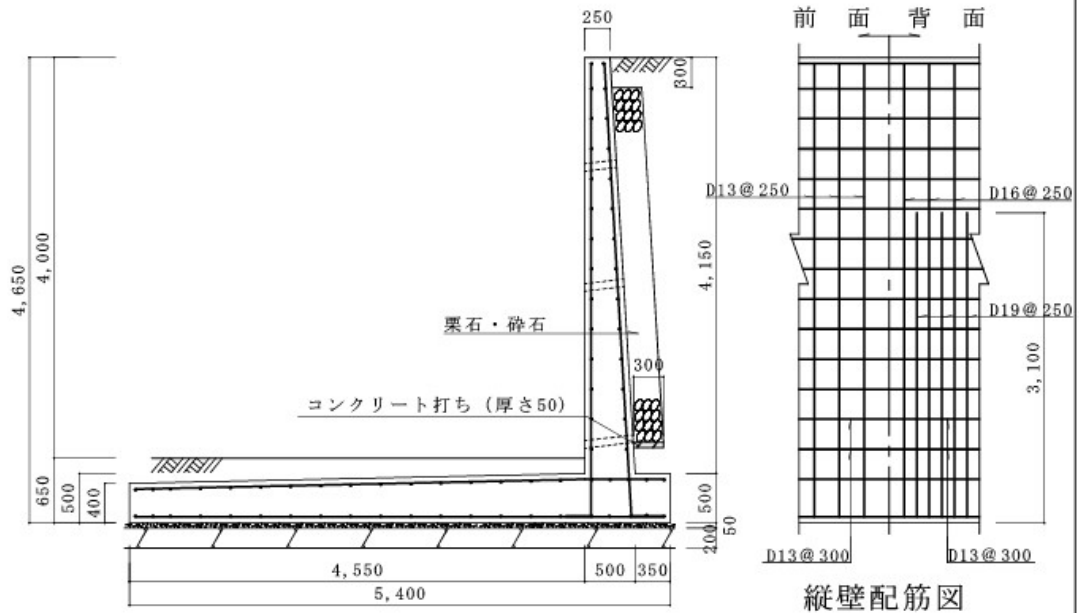
底板配筋図

- 条件
- 1、地耐力 60 KN/m²以上
 - 2、背面土
 内部摩擦角 20°
 粘着力 0 KN/m²
 単位体積重量 16 KN/m³
 - 3、支持地盤
 内部摩擦角 20°
 粘着力 20 KN/m²
 - 4、水抜孔は内径75mm以上の塩ビ管
 その他これに類する耐水材料を用いたもので3㎡当り1ヶ所以上設けること。また、水抜孔の入口には吸い出し防止材等を設置すること。
 - 5、鉄筋の許容引張応力度
 195 N/mm²以上
 - 6、コンクリートの4週圧縮強度
 21 N/mm²以上
 - 7、上載荷重 10 KN/m²

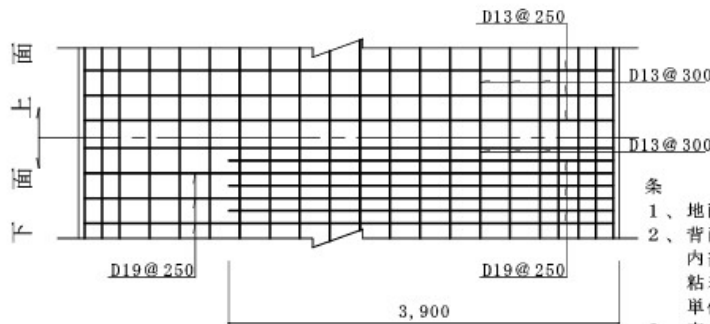
タイプ名称 逆L-N-4.0

逆L型擁壁 高さ4.0m 粘性土

縮尺 1/60
 単位 mm



縦壁配筋図



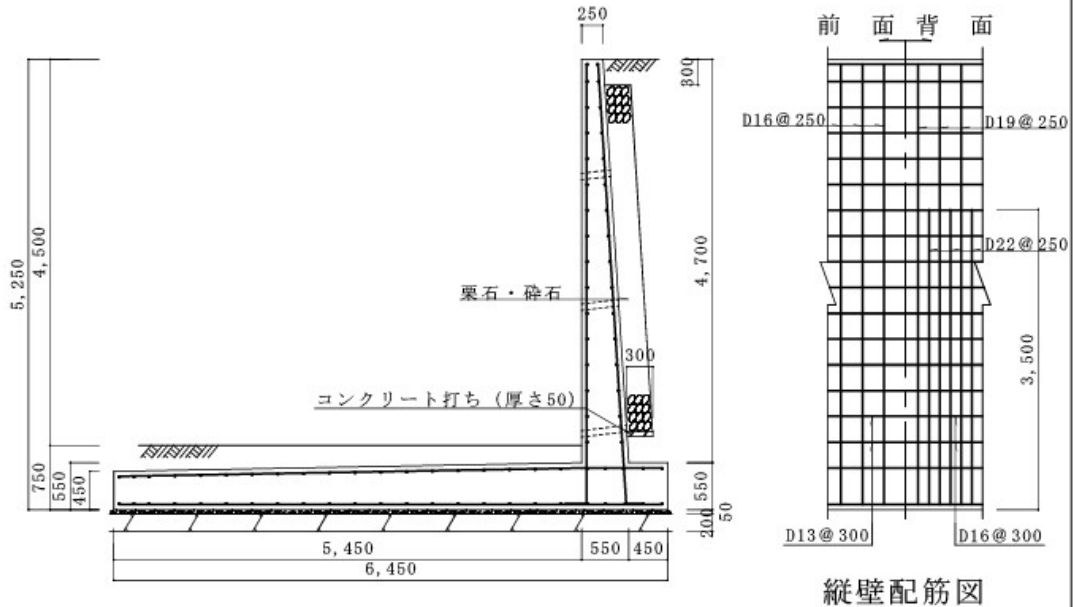
底版配筋図

- 条 件
- 1、地耐力 60 KN/m²以上
 - 2、背面土
 内部摩擦角 20°
 粘着力 0 KN/m²
 単位体積重量 16 KN/m³
 - 3、支持地盤
 内部摩擦角 20°
 粘着力 20 KN/m²
 - 4、水抜孔は内径75mm以上の塩ビ管
 その他これに類する耐水材料を用いた
 もので3㎡当り1ヶ所以上設ける
 こと。また、水抜孔の入口には吸い
 出し防止材等を設置すること。
 - 5、鉄筋の許容引張応力度
 195 N/mm²以上
 - 6、コンクリートの4週圧縮強度
 21 N/mm²以上
 - 7、上載荷重 10 KN/m²

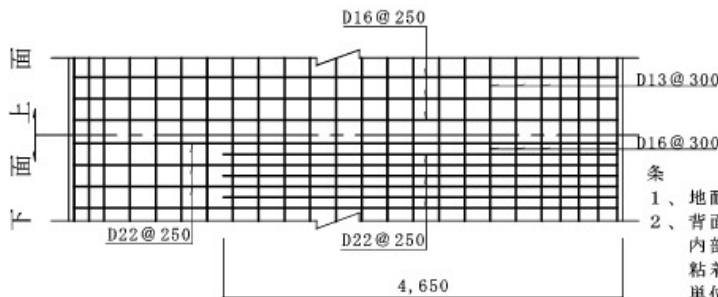
タイプ名称 逆L-N-4.5

逆L型擁壁 高さ4.5m 粘性土

縮尺 1/70
 単位 mm



縦壁配筋図



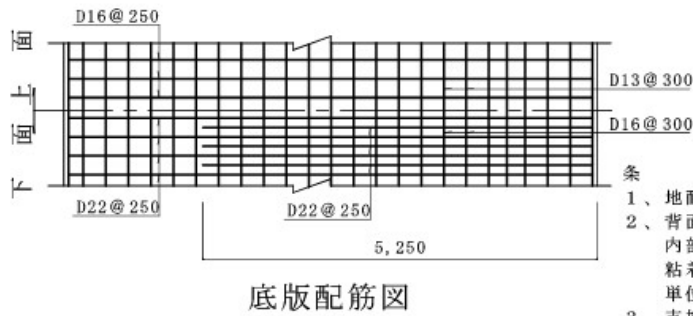
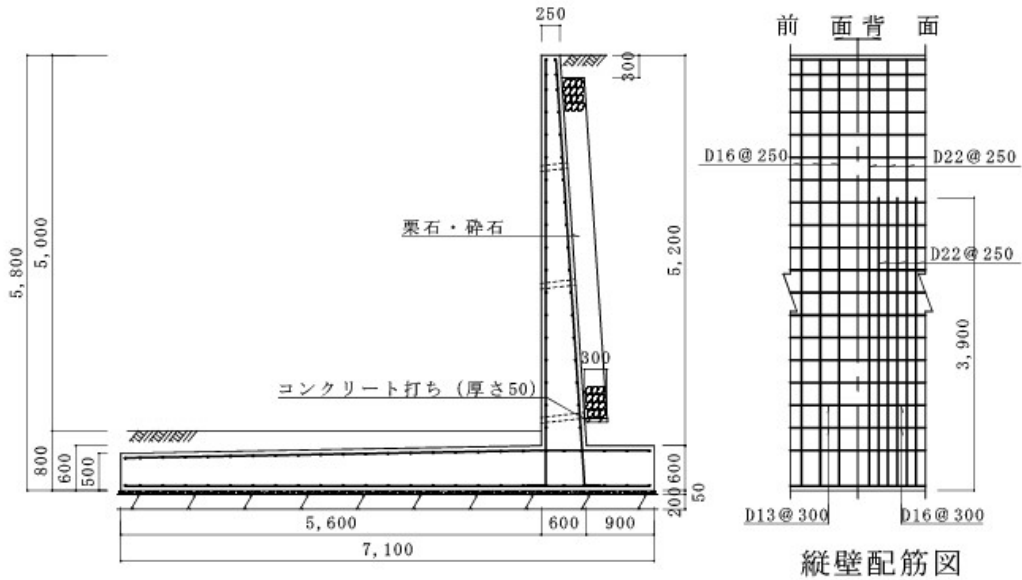
底版配筋図

- 条 件
- 1、地耐力 60 KN/m²以上
 - 2、背面土
 内部摩擦角 20°
 粘着力 0 KN/m²
 単位体積重量 16 KN/m³
 - 3、支持地盤
 内部摩擦角 20°
 粘着力 20 KN/m²
 - 4、水抜孔は内径75mm以上の塩ビ管
 その他これに類する耐水材料を用いた
 もので3㎡当り1ヶ所以上設ける
 こと。また、水抜孔の入口には吸い
 出し防止材等を設置すること。
 - 5、鉄筋の許容引張応力度
 195 N/mm²以上
 - 6、コンクリートの4週圧縮強度
 21 N/mm²以上
 - 7、上載荷重 10 KN/m²

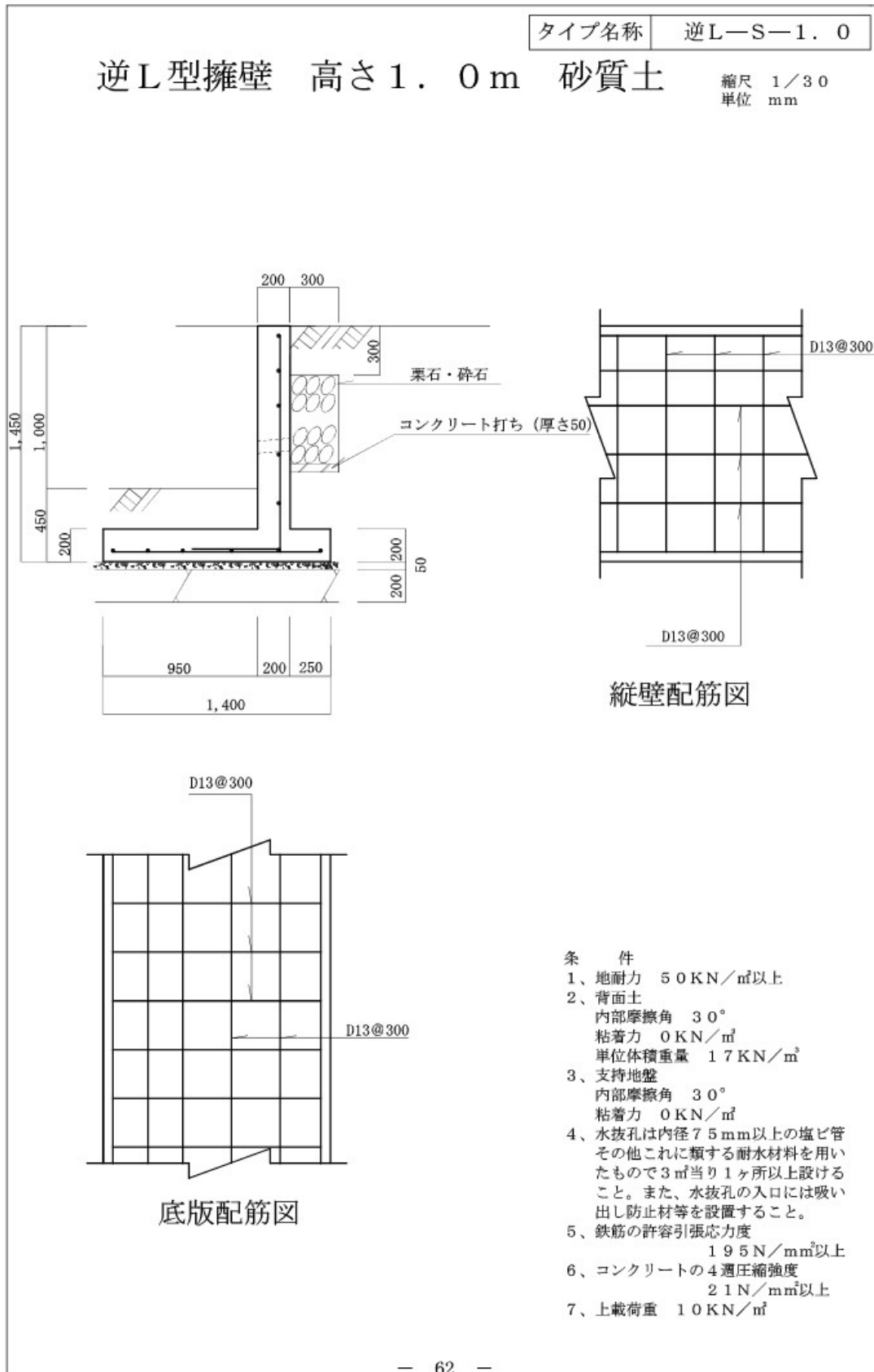
タイプ名称 逆L-N-5.0

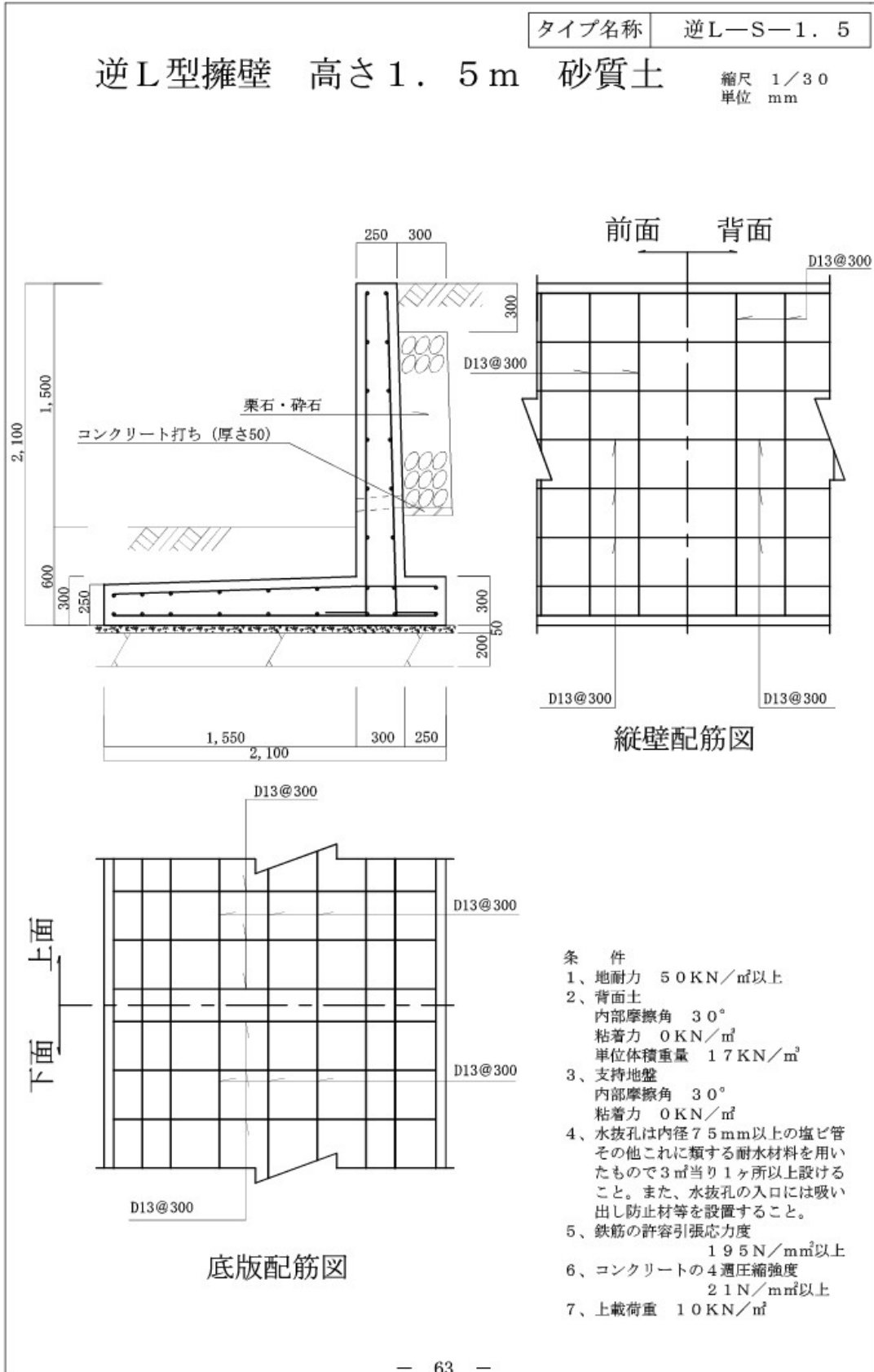
逆L型擁壁 高さ5.0m 粘性土

縮尺 1/80
 単位 mm



- 条 件
- 1、地耐力 60 KN/m²以上
 - 2、背面土
 内部摩擦角 20°
 粘着力 0 KN/m²
 単位体積重量 16 KN/m³
 - 3、支持地盤
 内部摩擦角 20°
 粘着力 20 KN/m²
 - 4、水抜孔は内径75mm以上の塩ビ管
 その他これに類する耐水材料を用いた
 もので3㎡当り1ヶ所以上設ける
 こと。また、水抜孔の入口には吸い
 出し防止材等を設置すること。
 - 5、鉄筋の許容引張応力度
 195 N/mm²以上
 - 6、コンクリートの4週圧縮強度
 21 N/mm²以上
 - 7、上載荷重 10 KN/m²



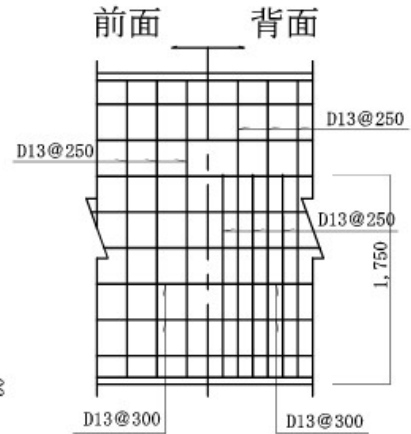
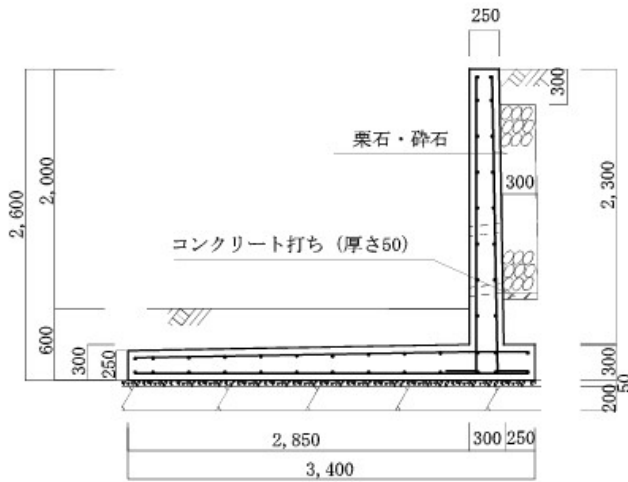


タイプ名称 逆L—S—2. 0

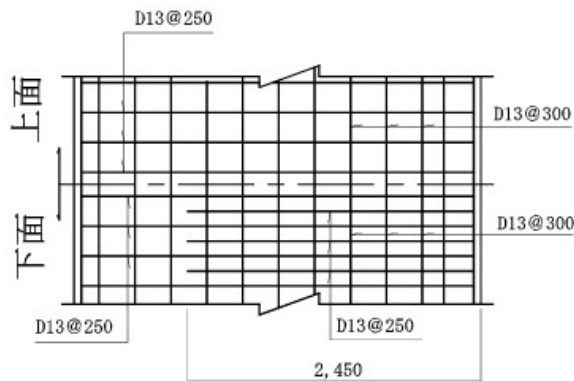
逆L型擁壁 高さ2. 0m

砂質土

縮尺 1/50
 単位 mm



縦壁配筋図



底版配筋図

条 件

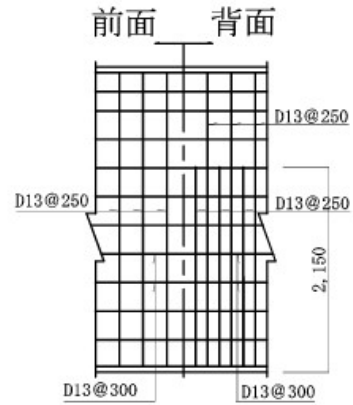
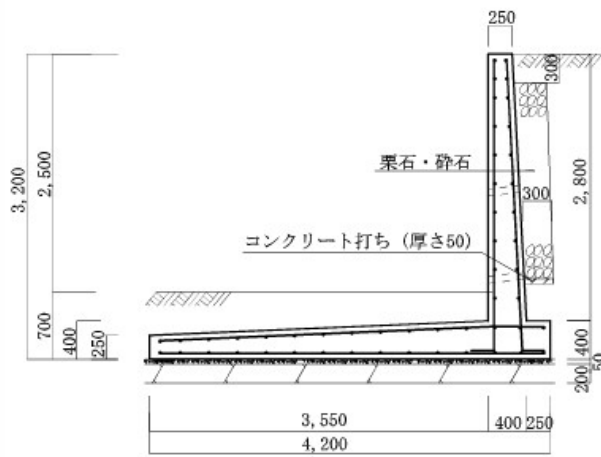
- 1、地耐力 50 KN/m²以上
- 2、背面上
 内部摩擦角 30°
 粘着力 0 KN/m²
 単位体積重量 17 KN/m³
- 3、支持地盤
 内部摩擦角 30°
 粘着力 0 KN/m²
- 4、水抜孔は内径75 mm以上の塩ビ管
 その他これに類する耐水材料を用いた
 もので3 m²当り1ヶ所以上設ける
 こと。また、水抜孔の入口には吸い
 出し防止材等を設置すること。
- 5、鉄筋の許容引張応力度
 195 N/mm²以上
- 6、コンクリートの4週圧縮強度
 21 N/mm²以上
- 7、上載荷重 10 KN/m²

タイプ名称 逆L—S—2. 5

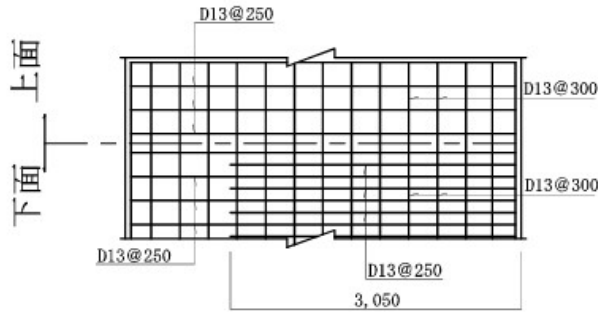
逆L型擁壁 高さ2. 5 m

砂質土

縮尺 1/60
 単位 mm



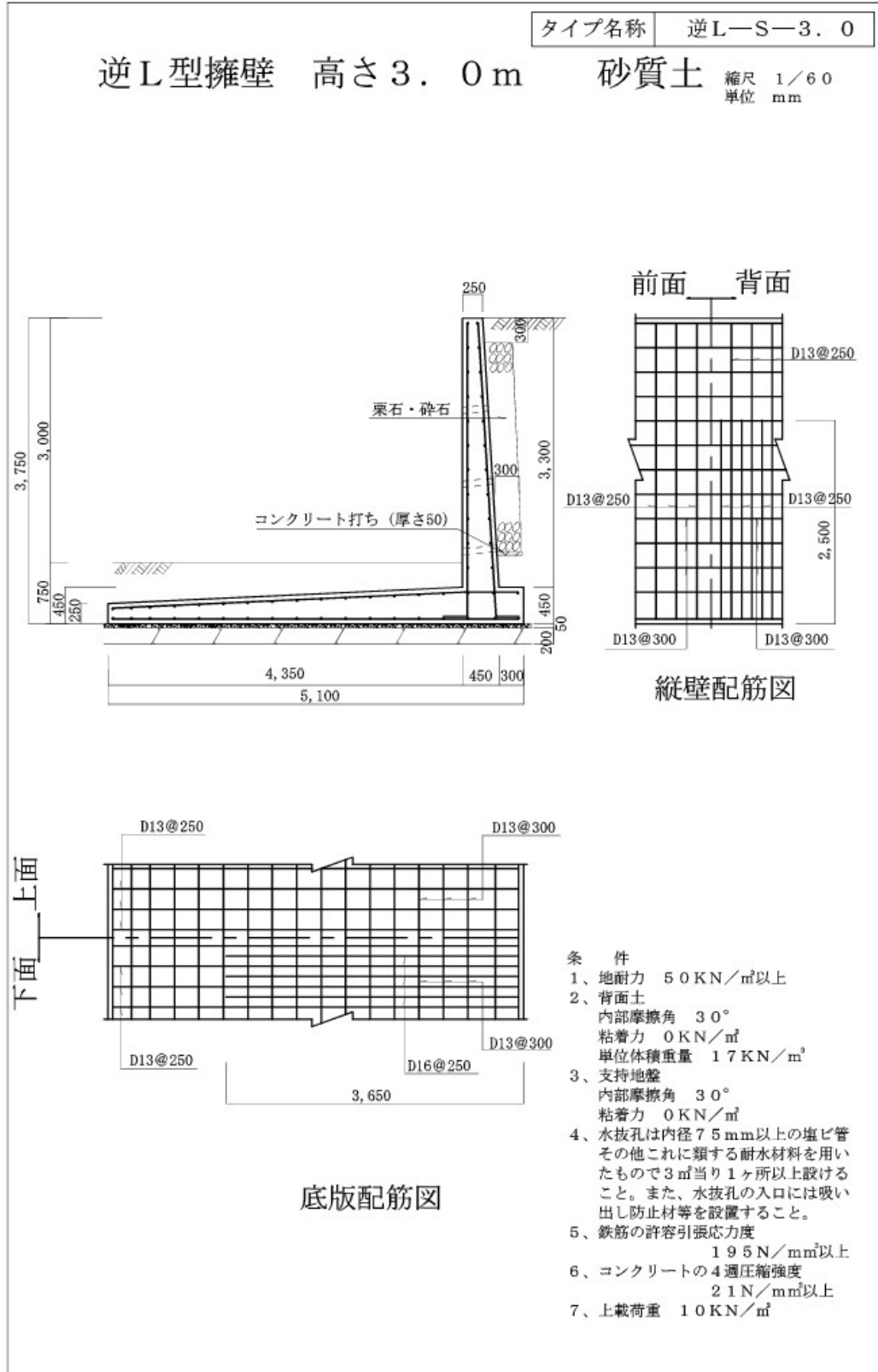
縦壁配筋図

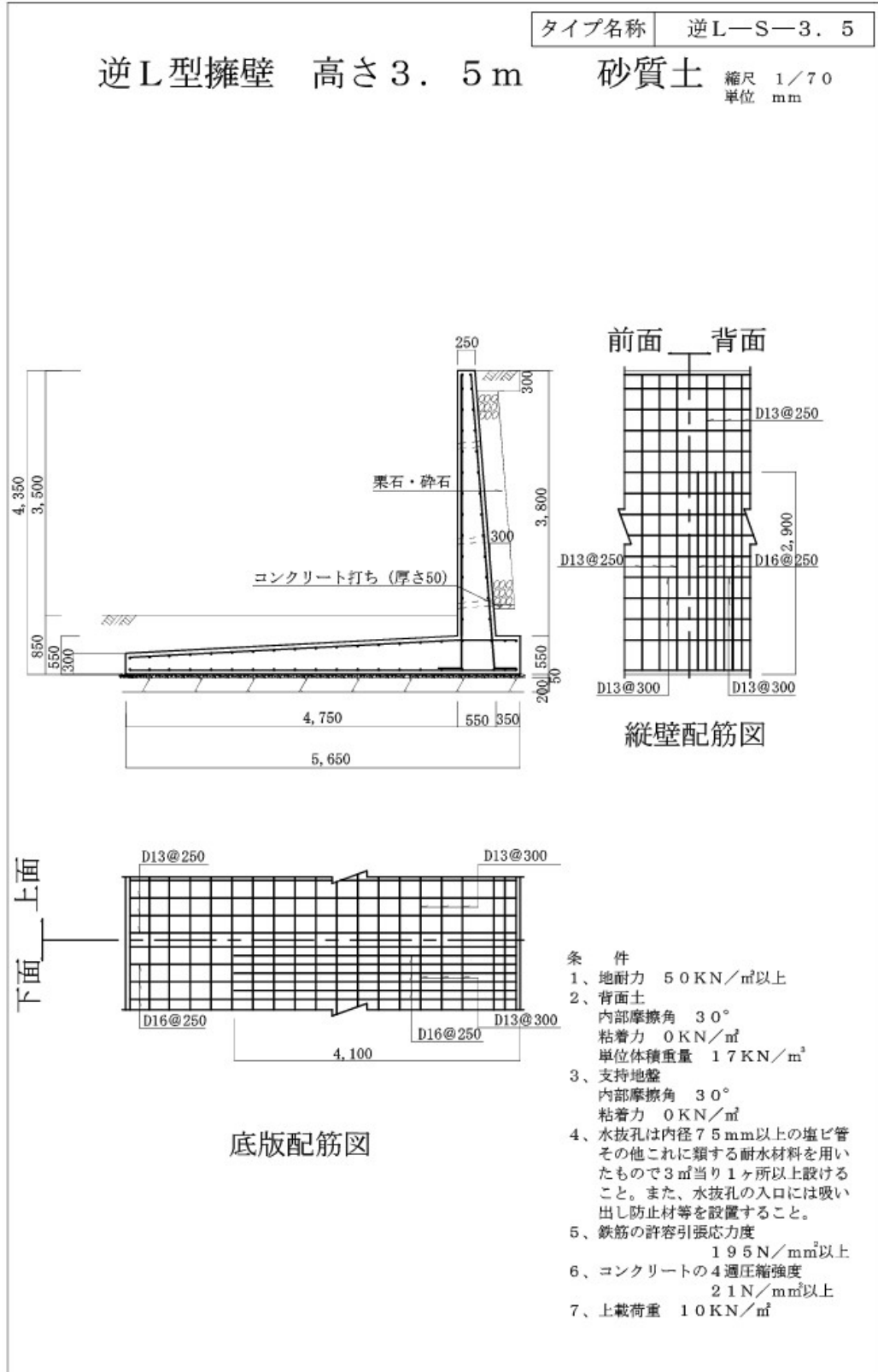


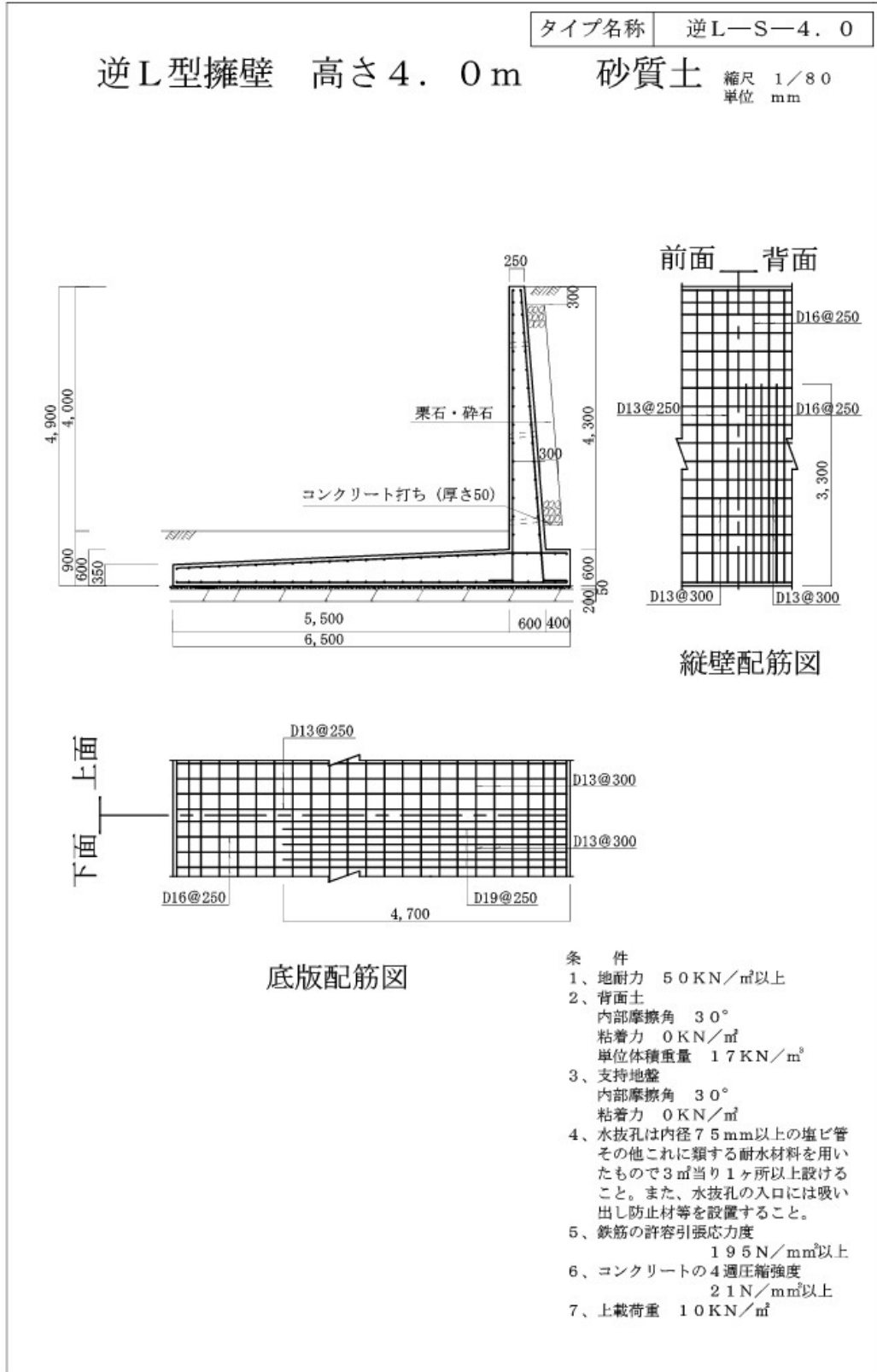
底版配筋図

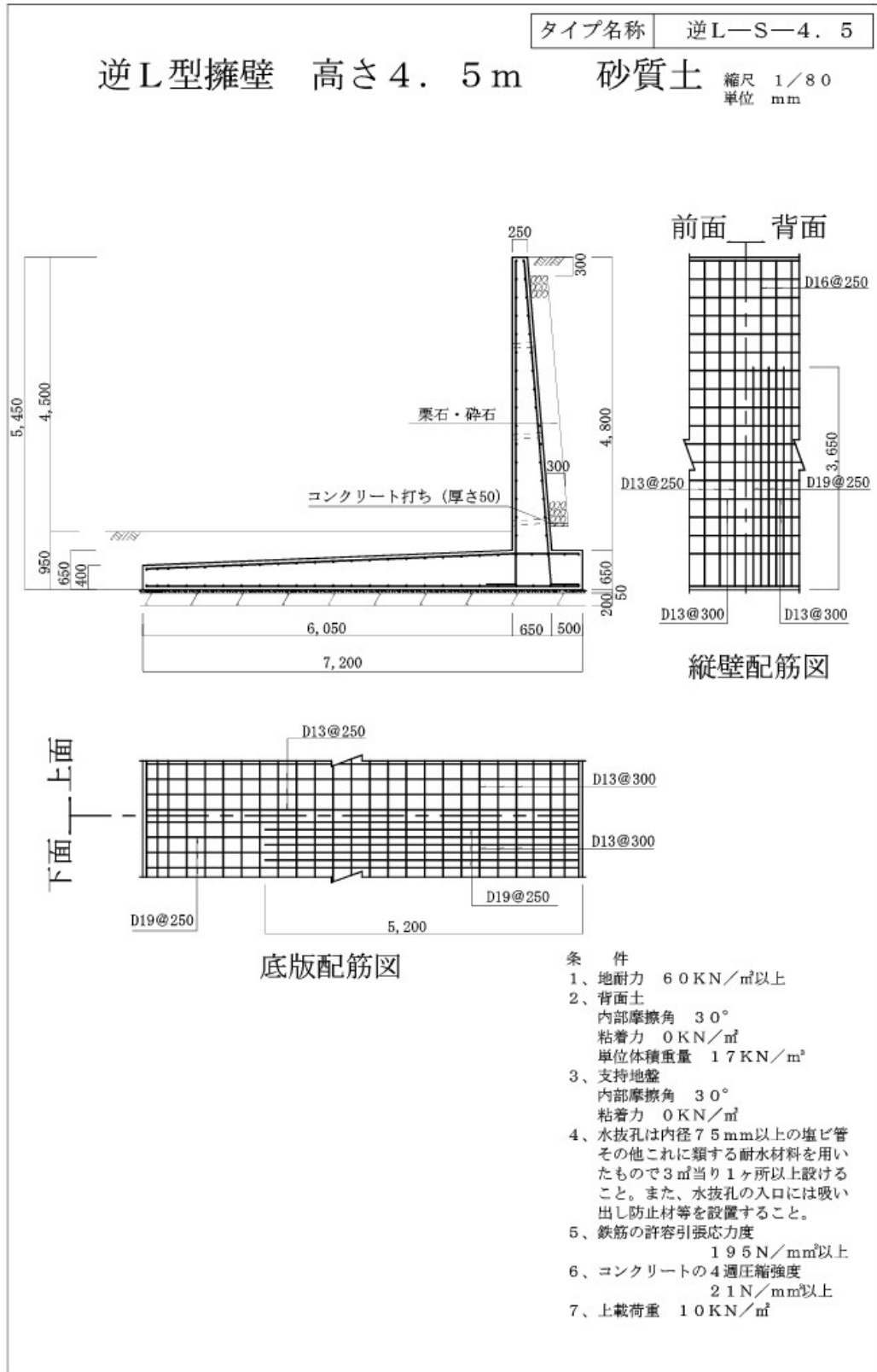
条 件

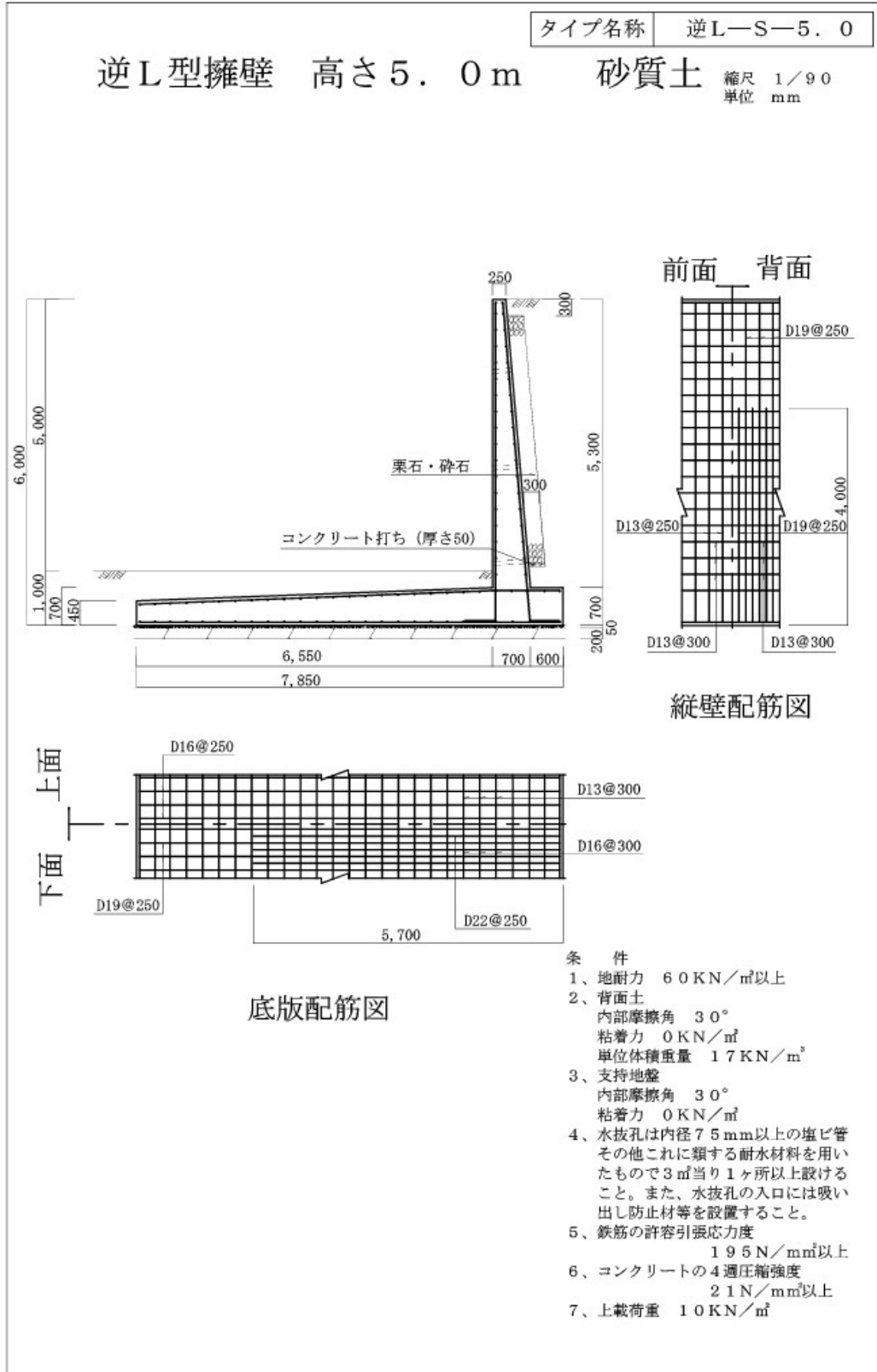
- 1、地耐力 50 KN/m²以上
- 2、背面土
 内部摩擦角 30°
 粘着力 0 KN/m²
 単位体積重量 17 KN/m³
- 3、支持地盤
 内部摩擦角 30°
 粘着力 0 KN/m²
- 4、水抜孔は内径75 mm以上の塩ビ管
 その他これに類する耐水材料を用いた
 もので3 m²当り1ヶ所以上設ける
 こと。また、水抜孔の入口には吸い
 出し防止材等を設置すること。
- 5、鉄筋の許容引張応力度
 195 N/mm²以上
- 6、コンクリートの4週圧縮強度
 21 N/mm²以上
- 7、上載荷重 10 KN/m²











第2節 鉄筋コンクリート造擁壁構造計算例

L型擁壁 高さ3.0m 粘性土
(LA-N-3.0-A)

構造計算例

鉄筋コンクリート造擁壁の構造計算例

1 常時

1-1 設計条件

(1) 擁壁の型式及び高さ

型式:片持梁式鉄筋コンクリート造L型擁壁

擁壁の高さ: $H' = 3.00\text{m}$

擁壁の全高: $H = 3.50\text{m}$

(2) 外力

土圧の作用面は縦壁背面とする。

上載荷重 : $q = 10\text{kN/m}^2$

フェンス荷重(水平力) : 1kN/m

(3) 背面土

土質の種類 : 関東ローム

土の単位体積重量 : $\gamma_s = 16.0\text{ kN/m}^3$

内部摩擦角 : $\phi = 20.0$

粘着力 : $C = 0\text{ kN/m}^2$

壁背面と土との摩擦角 : $\delta = 10.00$ (透水マット使用時)
 (透水マット: $\phi/2$ 、碎石: $2\phi/3$)

壁背面と鉛直面とのなす角度: $\theta = 2.73$

地表面と水平面とのなす角度: $\alpha = 0.00$

※角度の単位「°」の表記は省略(以下全て同様)

(4) 土圧(常時)

クーロンの土圧式による。

(5) 支持地盤

土質の種類 : 関東ローム

内部摩擦角 : $\phi = 20.0$

粘着力 : $C = 20.0\text{ kN/m}^2$

許容地耐力 : $f_e = 100\text{ kN/m}^2$

底面の摩擦係数 : $\mu = \tan 20.0 = 0.364$

(6) 材料の許容応力度(常時)

コンクリート設計基準強度 : $\sigma_{28} = 21\text{ N/mm}^2$

コンクリートの圧縮応力度 : $\sigma_{ca} = 7.0\text{ N/mm}^2$

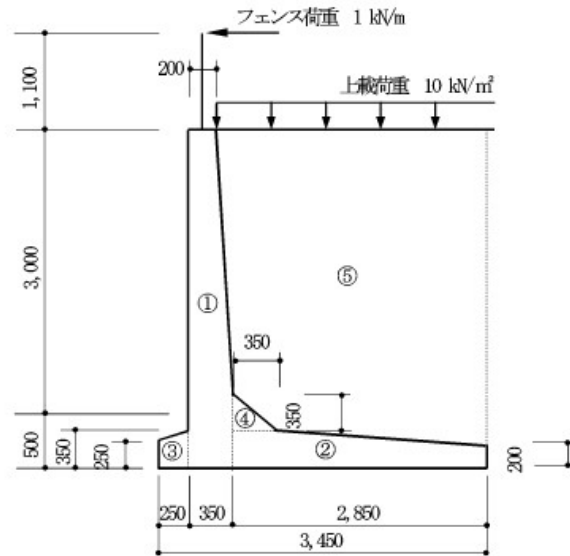
コンクリートのせん断応力度 : $\tau_{ca} = 0.7\text{ N/mm}^2$

鉄筋(SD295)の引張応力度 : $\sigma_{sa} = 195.0\text{ N/mm}^2$

(7) 単位体積重量

鉄筋コンクリート : $\gamma_c = 24.0\text{ kN/m}^3$

1-2 擁壁断面の形状・寸法及び荷重の計算（常時）



地表面と水平面とのなす角度 $\alpha = 0.00$
 壁背面と鉛直面とのなす角度 $\theta = 2.73$
 擁壁全高さ $H = 3.50\text{m}$

(1) 自重

区分	面積A (m ²)	単位重量 γ (kN/m ³)	重量 W (kN/m)	重心距離(m)		モーメント(kN・m/m)	
				x	y	W・x	W・y
① たて壁	$3.150 \times (0.200 + 0.350) / 2 + 0.350 \times 0.350 = 0.989$	24.0	23.736	0.395	—	9.376	—
② かかと版	$2.850 \times (0.350 + 0.200) / 2 = 0.784$	24.0	18.816	1.895	—	35.656	—
③ つま先版	$0.250 \times (0.350 + 0.250) / 2 = 0.075$	24.0	1.800	0.132	—	0.238	—
④ ハンチ	$0.350 \times 0.350 / 2 = 0.061$	24.0	1.464	0.717	—	1.050	—
⑤ 背面土	$3.150 \times (2.850 + 3.000) / 2 + 2.850 \times 0.150 / 2 - 0.061 = 9.367$	16.0	149.872	2.012	—	301.542	—
⑥ 法面土							
⑦ 前面土							
合計 Σ		—	195.688	—	—	347.862	—

重心 $x = \Sigma W \cdot x / \Sigma W = 347.862 / 195.688 = 1.778\text{m}$

(2) 上載荷重

背面上載荷重 $\cdots W = 10.00 \times 3.000 = 30.000\text{kN/m}$

- (3) 擁壁に及ぼす土圧
 ア 主働土圧係数 (K_A)

$$K_A = \frac{\cos^2(\phi - \theta)}{\cos^2 \theta \cdot \cos(\theta + \delta) \left\{ 1 + \sqrt{\frac{\sin(\phi + \delta) \cdot \sin(\phi - \alpha)}{\cos(\theta + \delta) \cdot \cos(\theta - \alpha)}} \right\}^2}$$

$$= \frac{\cos^2(20.00 - 2.73)}{\cos^2 2.73 \cdot \cos(2.73 + 10.00) \left\{ 1 + \sqrt{\frac{\sin(20.00 + 10.00) \cdot \sin(20.00 - 0.00)}{\cos(2.73 + 10.00) \cdot \cos(2.73 - 0.00)}} \right\}^2}$$

$$= 0.465$$

- イ 背面土による土圧

$$PA = 1/2 \cdot K_A \cdot \gamma_s \cdot H^2 = 1/2 \times 0.465 \times 16.0 \times 3.500^2 = 45.570 \text{ kN/m}$$

$$PAX = PA \cdot \cos(\delta + \theta) = PA \cdot \cos(10.00 + 2.73)$$

$$= 45.570 \times 0.975 = 44.431 \text{ kN/m}$$

- ウ 背面上載荷重による土圧

$$\Delta PA = K_A \cdot q \cdot H = 0.465 \times 10.0 \times 3.500 = 16.275 \text{ kN/m}$$

$$\Delta PAX = \Delta PA \cdot \cos(\delta + \theta) = \Delta PA \cdot \cos(10.00 + 2.73) = 16.275 \times 0.975 = 15.868 \text{ kN/m}$$

- エ 作用点の位置

$$PAX : y = H/3 = 3.500/3 = 1.167 \text{ m}$$

$$\Delta PAX : y = H/2 = 3.500/2 = 1.750 \text{ m}$$

- (4) 荷重の集計

荷重の種類	鉛直力 V (kN/m)	水平力 H (kN/m)	作用点(m)		モーメント(kN・m/m)	
			x	y	V・x	H・y
自重(W)	195.688	—	1.778	—	347.862*	—
土圧(PA)	—	44.431	—	1.167	—	51.851
土圧(ΔPA)	—	15.868	—	1.750	—	27.769
背面上載荷重	30.000	—	1.950	—	58.500	—
前面上載荷重						
フェンス荷重	—	1.000	—	4.600	—	4.600
合計 Σ	225.688	61.299	—	—	406.362	84.220

*自重(W)のモーメント V・x は 1-2 (1) 自重の表中 モーメント W・x の合計による。

1-3 安定性の検討(常時)

(1) 転倒に対する検討

抵抗モーメント $M_r = \Sigma V \cdot x = 406.362 \text{ kNm/m}$

転倒モーメント $M_o = \Sigma H \cdot y = 84.220 \text{ kNm/m}$

合力の作用位置 $d = (M_r - M_o) / \Sigma V = (406.362 - 84.220) / 225.688 = 1.427 \text{ m}$

偏心距離 $e = (B/2) - d = (3.450/2) - 1.427 = 0.298 \text{ m}$

$< B/6 = 3.450/6 = 0.575 \text{ m} \therefore \text{O.K}$

転倒安全率 $F = M_r / M_o = 406.362 / 84.220 = 4.825 > 1.5 \therefore \text{O.K}$

(2) 地盤支持力(接地圧)に対する検討

接地圧 (σ)

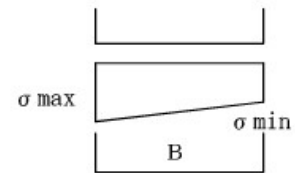
$\sigma = (\Sigma V / B) \cdot \{1 \pm (6e / B)\}$

$= (225.688 / 3.450) \times \{1 \pm (6 \times 0.298 / 3.450)\}$

$\sigma_{\max} = 99.320 \text{ kN/m}^2 < 100.0 \text{ kN/m}^2 \therefore \text{O.K}$

$\sigma_{\min} = 31.514 \text{ kN/m}^2$

※最小接地圧 (σ_{\min}) は中立軸までの距離の比から算出しています。



(3) 滑り出しに対する検討

水平力の総和 $\Sigma H = 61.299 \text{ kN/m}$

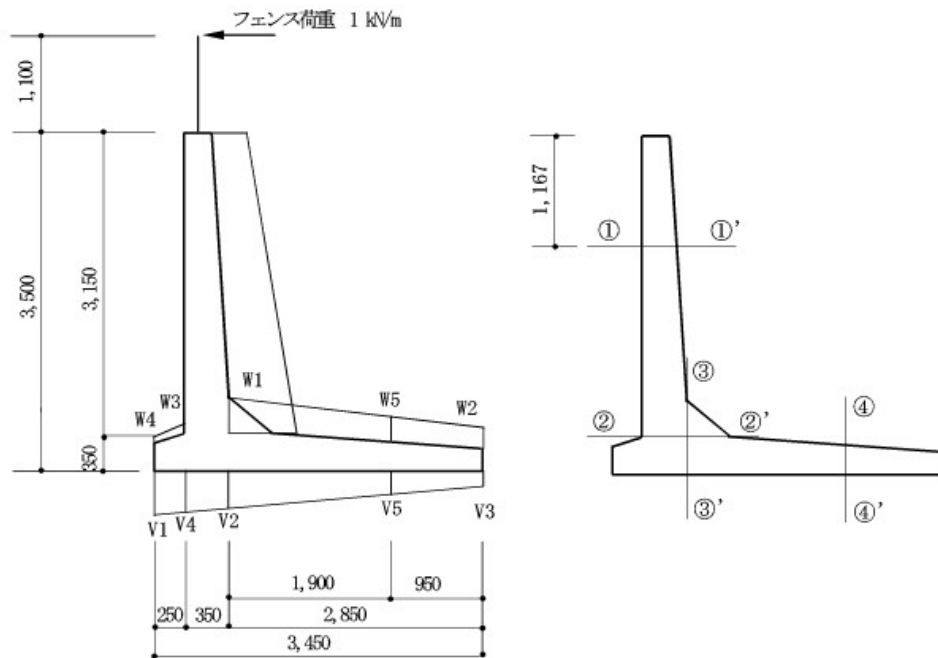
滑動に対する抵抗力 $R_H = C \cdot B + \Sigma V \cdot \mu$

$= 20.0 \times 3.450 + 225.688 \times 0.364$

$= 151.150 \text{ kN/m}$

滑動安全率 $F = R_H / \Sigma H = 151.150 / 61.299 = 2.466 > 1.5 \therefore \text{O.K}$

1-4 断面の検討 (常時)



中立軸までの距離

$$X_n = (B/2) \cdot [1 + \{B/(6e)\}] = (3,450/2) \times [1 + \{3,450/(6 \times 0.298)\}] = 5.053\text{m}$$

$$V_1 = 99.320\text{kN/m}^2 \quad V_4 = 94.406\text{kN/m}^2 \quad V_2 = 87.527\text{kN/m}^2 \quad V_5 = 50.181\text{kN/m}^2$$

$$V_3 = 31.508\text{kN/m}^2$$

$$W_1 = (3,150 \times 16.0) + (0.350 \times 24.0) + 10.00 = 68,800\text{kN/m}^2$$

$$W_5 = (3,250 \times 16.0) + (0.250 \times 24.0) + 10.00 = 68,000\text{kN/m}^2$$

$$W_2 = (3,300 \times 16.0) + (0.200 \times 24.0) + 10.00 = 67,600\text{kN/m}^2$$

$$W_3 = (0.350 \times 24.0) + 0.00 = 8.400\text{kN/m}^2$$

$$W_4 = (0.250 \times 24.0) + 0.00 = 6.000\text{kN/m}^2$$

(1) たて壁 (全高さの2/3部分) ①-①'

$$PAX=1/2 \cdot K_A \cdot \gamma_s \cdot H^2 \cdot \cos(10.00+2.73)$$

$$=1/2 \times 0.465 \times 16.0 \times 1.167^2 \times 0.975=4.940 \text{ kN/m}$$

$$\Delta PAX=K_A \cdot q \cdot H \cdot \cos(10.00+2.73)=0.465 \times 10.0 \times 1.167 \times 0.975=5.291 \text{ kN/m}$$

フェンス荷重 $H=1 \text{ kN/m}$

$$M=PAX \cdot h + \Delta PAX \cdot h + H \cdot y$$

$$=\{4.940 \times (1.167/3) + 5.291 \times (1.167/2) + 1.000 \times 2.267\} \times 10^5=727596 \text{ Ncm/m}$$

$$S=PAX + \Delta PAX + H=(4.940 + 5.291 + 1.000) \times 10^3=11231 \text{ N/m}$$

$$D=25.556 \text{ cm} \quad c=6 \text{ cm} \quad d'=6+1.6/2=6.8 \text{ cm}$$

※D16を仮定(断面積 $s=1.986 \text{ cm}^2$ 周長 5.0 cm)

$$d=D-d'=18.756 \text{ cm} \quad j_s=d \times 7/8=16.412 \text{ cm}$$

延長1m当たりの必要鉄筋量

許容引張応力度 $f_t=19500 \text{ N/cm}^2$ 許容付着応力度 $f_a=140.00 \text{ N/cm}^2$

$$\text{面積 } a_t=M/(f_t \cdot j_s)=727596/(19500 \times 16.412)=2.273 \text{ cm}^2/\text{m}$$

$$\text{周長 } \phi=S/(f_a \cdot j_s)=11231/(140.00 \times 16.412)=4.888 \text{ cm/m}$$

$$\text{ピッチ } 1000 \times 1.986/2.273=873.74 \text{ mm} @ \quad \dots \text{面積から}$$

$$1000 \times 5.0/4.888=1022.91 \text{ mm} @ \quad \dots \text{周長から}$$

採用鉄筋ピッチ D16-250@ とする。

$$A_s=1.986 \times 1000/250=7.944 \text{ cm}^2/\text{m} > 2.273 \text{ cm}^2/\text{m} \quad \therefore \text{O.K}$$

$$\text{この時 周長 } 5.0 \text{ cm} \times 1000/250=20.0 \text{ cm/m} > 4.888 \text{ cm/m} \quad \therefore \text{O.K}$$

$$n=15 \quad b=100 \text{ cm}$$

$$p=A_s/(b \cdot d)=794.400/(1000 \times 187.56)=0.00424$$

$$k=\{2n \cdot p + (n \cdot p)^2\}^{1/2} - n \cdot p$$

$$=\{2 \times 15 \times 0.00424 + (15 \times 0.00424)^2\}^{1/2} - 15 \times 0.00424=0.299$$

$$j_z=1 - (k/3)=1 - (0.299/3)=0.900$$

・コンクリートの曲げ圧縮応力度

$$\sigma_c=2M/(k \cdot j_z \cdot b \cdot d^2)$$

$$=2 \times 7275960/(0.299 \times 0.900 \times 1000 \times 187.56^2)=1.537 \text{ N/mm}^2$$

$$< \sigma_{ca}=7.0 \text{ N/mm}^2 \quad \therefore \text{O.K}$$

・鉄筋の引張応力度

$$\sigma_s=M/(A_s \cdot j_z \cdot d)=7275960/(794.400 \times 0.900 \times 187.56)=54.259 \text{ N/mm}^2$$

$$< \sigma_{sa}=195 \text{ N/mm}^2 \quad \therefore \text{O.K}$$

・コンクリートのせん断応力度

$$\tau_c=S/(b \cdot j_z \cdot d)=11231/(1000 \times 0.900 \times 187.56)=0.067 \text{ N/mm}^2$$

$$< \tau_{ca}=0.7 \text{ N/mm}^2 \quad \therefore \text{O.K}$$

(2) たて壁 (固定部) ②-②'

$$PAX=1/2 \cdot K_A \cdot \gamma_s \cdot H^2 \cdot \cos(10.00+2.73)$$

$$=1/2 \times 0.465 \times 16.0 \times 3.150^2 \times 0.975=35.989 \text{ kN/m}$$

$$\Delta PAX=K_A \cdot q \cdot H \cdot \cos(10.00+2.73)$$

$$=0.465 \times 10.0 \times 3.150 \times 0.975=14.281 \text{ kN/m}$$

フェンス荷重 $H=1 \text{ kN/m}$

$$M=PAX \cdot h + \Delta PAX \cdot h + H \cdot y$$

$$=\{35.989 \times (3.150/3) + 14.281 \times (3.150/2) + 1.000 \times 4.250\} \times 10^5$$

$$=6453103 \text{ Ncm/m}$$

$$S=PAX+\Delta PAX+H=(35.989+14.281+1.000)\times 10^3=51270\text{N/m}$$

$$D=35.00\text{cm} \quad c=6\text{cm} \quad d'=6+1.6/2=6.8\text{cm}$$

※D16を仮定(断面積 $s=1.986\text{cm}^2$ 周長 5.0cm)

$$d=D-d'=28.20\text{cm} \quad j_1=d\times 7/8=24.675\text{cm}$$

延長1m当たりの必要鉄筋量

$$\text{許容引張応力度 } f_t=19500\text{N/cm}^2 \quad \text{許容付着応力度 } f_a=140.00\text{N/cm}^2$$

$$\text{面積 } a_t=M/(f_t\cdot j_1)=6453103/(19500\times 24.675)=13.411\text{cm}^2/\text{m}$$

$$\text{周長 } \phi=S/(f_a\cdot j_1)=51270/(140.00\times 24.675)=14.842\text{cm/m}$$

$$\text{ピッチ } 1000\times 1.986/13.411=148.09\text{mm@} \quad \dots \text{面積から}$$

$$1000\times 5.0/14.842=336.88\text{mm@} \quad \dots \text{周長から}$$

採用鉄筋ピッチ D16-125@ とする。

$$A_s=1.986\times 1000/125=15.888\text{cm}^2/\text{m} > 13.411\text{cm}^2/\text{m} \quad \therefore \text{O.K}$$

$$\text{この時 周長 } 5.0\text{cm}\times 1000/125=40.0\text{cm/m} > 14.842\text{cm/m} \quad \therefore \text{O.K}$$

$$n=15 \quad b=100\text{cm}$$

$$p=A_s/(b\cdot d)=1588.800/(1000\times 282.00)=0.00563$$

$$k=\{2n\cdot p+(n\cdot p)^2\}^{1/2}-n\cdot p$$

$$=\{2\times 15\times 0.00563+(15\times 0.00563)^2\}^{1/2}-15\times 0.00563=0.335$$

$$j_2=1-(k/3)=1-(0.335/3)=0.888$$

・コンクリートの曲げ圧縮応力度

$$\sigma_c=2M/(k\cdot j_2\cdot b\cdot d^2)$$

$$=2\times 64531030/(0.335\times 0.888\times 1000\times 282.00^2)=5.456\text{N/mm}^2$$

$$< \sigma_{ca}=7.0\text{N/mm}^2 \quad \therefore \text{O.K}$$

・鉄筋の引張応力度

$$\sigma_s=M/(A_s\cdot j_2\cdot d)=64531030/(1588.800\times 0.888\times 282.00)=162.195\text{N/mm}^2$$

$$< \sigma_{sa}=195\text{N/mm}^2 \quad \therefore \text{O.K}$$

・コンクリートのせん断応力度

$$\tau_c=S/(b\cdot j_2\cdot d)=51270/(1000\times 0.888\times 282.00)=0.205\text{N/mm}^2$$

$$< \tau_{ca}=0.7\text{N/mm}^2 \quad \therefore \text{O.K}$$

(3) かかと版(固定部) ③-③'

$$M_1=(W_1+2\cdot W_2)\cdot B^2/6=(68.800+2\times 67.600)\times 2.850^2/6=276.165\text{kNm/m}$$

$$S_1=(W_1+W_2)\cdot B/2=(68.800+67.600)\times 2.850/2=194.370\text{kN/m}$$

$$M_2=(V_2+2\cdot V_3)\cdot B^2/6=(87.527+2\times 31.508)\times 2.850^2/6=203.798\text{kNm/m}$$

$$S_2=(V_2+V_3)\cdot B/2=(87.527+31.508)\times 2.850/2=169.625\text{kN/m}$$

$$M=|M_1-M_2|=|276.165-203.798|\times 10^5=7236700\text{Ncm/m}$$

$$S=|S_1-S_2|=|194.370-169.625|\times 10^3=24745\text{N/m}$$

$$D=35.00\text{cm} \quad c=6\text{cm} \quad d'=6+2.2/2=7.1\text{cm}$$

※D19, D22を仮定(断面積 $s=3.368\text{cm}^2$ 周長 6.5cm)

$$d=D-d'=27.90\text{cm} \quad j_1=d\times 7/8=24.413\text{cm}$$

延長1m当たりの必要鉄筋量

$$\text{許容引張応力度 } f_t=19500\text{N/cm}^2 \quad \text{許容付着応力度 } f_a=140.00\text{N/cm}^2$$

$$\text{面積 } a_t=M/(f_t\cdot j_1)=7236700/(19500\times 24.413)=15.201\text{cm}^2/\text{m}$$

$$\text{周長 } \phi=S/(f_a\cdot j_1)=24745/(140.00\times 24.413)=7.240\text{cm/m}$$

$$\text{ピッチ } 1000\times 3.368/15.201=221.56\text{mm@} \quad \dots \text{面積から}$$

$$1000\times 6.5/7.240=897.79\text{mm@} \quad \dots \text{周長から}$$

採用鉄筋ピッチ D19, D22-125@ とする。

$$A_s = 3.368 \times 1000 / 125 = 26.944 \text{ cm}^2/\text{m} > 15.201 \text{ cm}^2/\text{m} \quad \therefore \text{O.K}$$

$$\text{この時 周長 } 6.5 \text{ cm} \times 1000 / 125 = 52.0 \text{ cm/m} > 7.240 \text{ cm/m} \quad \therefore \text{O.K}$$

$$n = 15 \quad b = 100 \text{ cm}$$

$$p = A_s / (b \cdot d) = 2694.400 / (1000 \times 279.00) = 0.00966$$

$$k = \{2n \cdot p + (n \cdot p)^2\}^{1/2} - n \cdot p$$

$$= \{2 \times 15 \times 0.00966 + (15 \times 0.00966)^2\}^{1/2} - 15 \times 0.00966 = 0.413$$

$$j_z = 1 - (k/3) = 1 - (0.413/3) = 0.862$$

・コンクリートの曲げ圧縮応力度

$$\sigma_c = 2M / (k \cdot j_z \cdot b \cdot d^2)$$

$$= 2 \times 72367000 / (0.413 \times 0.862 \times 1000 \times 279.00^2) = 5.223 \text{ N/mm}^2$$

$$< \sigma_{ca} = 7.0 \text{ N/mm}^2 \quad \therefore \text{O.K}$$

・鉄筋の引張応力度

$$\sigma_s = M / (A_s \cdot j_z \cdot d) = 72367000 / (2694.4 \times 0.862 \times 279.00) = 111.678 \text{ N/mm}^2$$

$$< \sigma_{sa} = 195 \text{ N/mm}^2 \quad \therefore \text{O.K}$$

・コンクリートのせん断応力度

$$\tau_c = S / (b \cdot j_z \cdot d) = 24745 / (1000 \times 0.862 \times 279.00) = 0.103 \text{ N/mm}^2$$

$$< \tau_{ca} = 0.7 \text{ N/mm}^2 \quad \therefore \text{O.K}$$

(4) かかと版 (かかと版幅の 2/3 部分) ④-④'

$$M_1 = (W_5 + 2 \cdot W_2) \cdot (B/3)^2 / 6 = (68.000 + 2 \times 67.600) \times 0.950^2 / 6 = 30.565 \text{ kNm/m}$$

$$S_1 = (W_5 + W_2) \cdot (B/3) / 2 = (68.000 + 67.600) \times 0.950 / 2 = 64.410 \text{ kN/m}$$

$$M_2 = (V_5 + 2 \cdot V_3) \cdot (B/3)^2 / 6 = (50.181 + 2 \times 31.508) \times 0.950^2 / 6 = 17.027 \text{ kNm/m}$$

$$S_2 = (V_5 + V_3) \cdot (B/3) / 2 = (50.181 + 31.508) \times 0.950 / 2 = 38.802 \text{ kN/m}$$

$$M = |M_1 - M_2| = |30.565 - 17.027| \times 10^5 = 1353800 \text{ Ncm/m}$$

$$S = |S_1 - S_2| = |64.410 - 38.802| \times 10^3 = 25608 \text{ N/m}$$

$$D = 25.00 \text{ cm} \quad c = 6 \text{ cm} \quad d' = 6 + 1.9/2 = 6.95 \text{ cm}$$

※D19を仮定(断面積 $s=2.865 \text{ cm}^2$ 周長 6.0cm)

$$d = D - d' = 18.05 \text{ cm} \quad j_i = d \times 7/8 = 15.794 \text{ cm}$$

延長 1 m 当たりの必要鉄筋量

$$\text{許容引張応力度 } f_t = 19500 \text{ N/cm}^2 \quad \text{許容付着応力度 } f_a = 140.00 \text{ N/cm}^2$$

$$\text{面積 } a_t = M / (f_t \cdot j_i) = 1353800 / (19500 \times 15.794) = 4.396 \text{ cm}^2/\text{m}$$

$$\text{周長 } \phi = S / (f_a \cdot j_i) = 25608 / (140.00 \times 15.794) = 11.581 \text{ cm/m}$$

$$\text{ピッチ } 1000 \times 2.865 / 4.396 = 651.73 \text{ mm} @ \quad \dots \text{面積から}$$

$$1000 \times 6.0 / 11.581 = 518.09 \text{ mm} @ \quad \dots \text{周長から}$$

採用鉄筋ピッチ D19-250@ とする。

$$A_s = 2.865 \times 1000 / 250 = 11.46 \text{ cm}^2/\text{m} > 4.396 \text{ cm}^2/\text{m} \quad \therefore \text{O.K}$$

$$\text{この時 周長 } 6.0 \text{ cm} \times 1000 / 250 = 24.00 \text{ cm/m} > 11.581 \text{ cm/m} \quad \therefore \text{O.K}$$

$$n = 15 \quad b = 100 \text{ cm}$$

$$p = A_s / (b \cdot d) = 1146.000 / (1000 \times 180.50) = 0.00635$$

$$k = \{2n \cdot p + (n \cdot p)^2\}^{1/2} - n \cdot p$$

$$= \{2 \times 15 \times 0.00635 + (15 \times 0.00635)^2\}^{1/2} - 15 \times 0.00635 = 0.351$$

$$j_z = 1 - (k/3) = 1 - (0.351/3) = 0.883$$

・コンクリートの曲げ圧縮応力度

$$\sigma_c = 2M / (k \cdot j_z \cdot b \cdot d^2)$$

$$=2 \times 13538000 / (0.351 \times 0.883 \times 1000 \times 180.50^2) = 2.681 \text{ N/mm}^2$$

$$\langle \sigma_{ca} = 7.0 \text{ N/mm}^2 \therefore \text{O.K.}$$

・鉄筋の引張応力度

$$\sigma_s = M / (A_s \cdot j_2 \cdot d) = 13538000 / (1146.000 \times 0.883 \times 180.50) = 74.119 \text{ N/mm}^2$$

$$\langle \sigma_{sa} = 195 \text{ N/mm}^2 \therefore \text{O.K.}$$

・コンクリートのせん断応力度

$$\tau_c = S / (b \cdot j_2 \cdot d) = 25608 / (1000 \times 0.883 \times 180.50) = 0.161 \text{ N/mm}^2$$

$$\langle \tau_{ca} = 0.7 \text{ N/mm}^2 \therefore \text{O.K.}$$

(5) つま先版 (固定部)

$$M1 = (W3 + 2 \cdot W4) \cdot B0^2 / 6 = (8.400 + 2 \times 6.000) \times 0.250^2 / 6 = 0.213 \text{ kNm/m}$$

$$S1 = (W3 + W4) \cdot B0 / 2 = (8.400 + 6.000) \times 0.250 / 2 = 1.800 \text{ kN/m}$$

$$M2 = (V4 + 2 \cdot V1) \cdot B0^2 / 6 = (94.406 + 2 \times 99.320) \times 0.250^2 / 6 = 3.053 \text{ kNm/m}$$

$$S2 = (V4 + V1) \cdot B0 / 2 = (94.406 + 99.320) \times 0.250 / 2 = 24.216 \text{ kN/m}$$

$$M = |M1 - M2| = |0.213 - 3.053| \times 10^3 = 284000 \text{ Ncm/m}$$

$$S = |S1 - S2| = |1.800 - 24.216| \times 10^3 = 22416 \text{ N/m}$$

$$D = 35.00 \text{ cm} \quad c = 6 \text{ cm} \quad d' = 6 + 1.6 / 2 = 6.8 \text{ cm}$$

※D16を仮定(断面積 $s=1.986 \text{ cm}^2$ 周長 5.0cm)

$$d = D - d' = 28.2 \text{ cm} \quad j_1 = d \times 7/8 = 24.675 \text{ cm}$$

延長 1 m 当たりの必要鉄筋量

許容引張応力度 $f_t = 19500 \text{ N/cm}^2$ 許容付着応力度 $f_a = 140.00 \text{ N/cm}^2$

$$\text{面積 } a_t = M / (f_t \cdot j_1) = 284000 / (19500 \times 24.675) = 0.590 \text{ cm}^2/\text{m}$$

$$\text{周長 } \phi = S / (f_a \cdot j_1) = 22416 / (140.00 \times 24.675) = 6.489 \text{ cm/m}$$

$$\text{ピッチ } 1000 \times 1.986 / 0.590 = 3366.10 \text{ mm} @ \quad \dots \text{面積から}$$

$$1000 \times 5.0 / 6.489 = 770.53 \text{ mm} @ \quad \dots \text{周長から}$$

採用鉄筋ピッチ D16-250@ とする。

$$A_s = 1.986 \times 1000 / 250 = 7.944 \text{ cm}^2/\text{m} > 0.590 \text{ cm}^2/\text{m} \therefore \text{O.K.}$$

$$\text{この時 周長 } 5.0 \text{ cm} \times 1000 / 250 = 20.00 \text{ cm/m} > 6.489 \text{ cm/m} \therefore \text{O.K.}$$

$$n = 15 \quad b = 100 \text{ cm}$$

$$p = A_s / (b \cdot d) = 794.4 / (1000 \times 282.0) = 0.00282$$

$$k = \{2n \cdot p + (n \cdot p)^2\}^{1/2} - n \cdot p$$

$$= \{2 \times 15 \times 0.00282 + (15 \times 0.00282)^2\}^{1/2} - 15 \times 0.00282 = 0.252$$

$$j_2 = 1 - (k/3) = 1 - (0.252/3) = 0.916$$

・コンクリートの曲げ圧縮応力度

$$\sigma_c = 2M / (k \cdot j_2 \cdot b \cdot d^2)$$

$$= 2 \times 2840000 / (0.252 \times 0.916 \times 1000 \times 282.0^2) = 0.309 \text{ N/mm}^2$$

$$\langle \sigma_{ca} = 7.0 \text{ N/mm}^2 \therefore \text{O.K.}$$

・鉄筋の引張応力度

$$\sigma_s = M / (A_s \cdot j_2 \cdot d) = 2840000 / (794.400 \times 0.916 \times 282.00) = 13.840 \text{ N/mm}^2$$

$$\langle \sigma_{sa} = 195 \text{ N/mm}^2 \therefore \text{O.K.}$$

・コンクリートのせん断応力度

$$\tau_c = S / (b \cdot j_2 \cdot d) = 22416 / (1000 \times 0.916 \times 282.00) = 0.087 \text{ N/mm}^2$$

$$\langle \tau_{ca} = 0.7 \text{ N/mm}^2 \therefore \text{O.K.}$$

2 大地震時（水平力＝慣性力＋常時土圧）

大地震時において転倒・滑動・支持力度が安全率 1.0 以上、合力の作用位置が $B/2$ 以内であり、かつ部材応力度が設計基準強度以下であることを照査する。

2-1 設計条件

(1) 外力

上載荷重 : $q = 10 \text{ kN/m}^2$

(2) 背面土

土質の種類 : 関東ローム
 土の単位体積重量 : $\gamma_s = 16.0 \text{ kN/m}^3$
 内部摩擦角 : $\phi = 20.0$
 粘着力 : $C = 0 \text{ kN/m}^2$
 壁背面と土との摩擦角 : $\delta = 10.00$
 壁背面と鉛直面とのなす角度 : $\theta = 2.73$
 地表面と水平面とのなす角度 : $\alpha = 0.00$

(3) 土圧（大地震時）

クーロンの土圧式による。（水平震度 $K_h = 0.25$ ）

(4) 支持地盤

土質の種類 : 関東ローム
 内部摩擦角 : $\phi = 20.0$
 粘着力 : $C = 20.0 \text{ kN/m}^2$
 許容地耐力 : $f_e = 300 \text{ kN/m}^2$
 底面の摩擦係数 : $\mu = \tan 20.0 = 0.364$

(5) 材料の許容応力度（大地震時）

コンクリート設計基準強度 : $\sigma_{28} = 21 \text{ N/mm}^2$
 コンクリートの圧縮応力度 : $\sigma_{ca} = 21.0 \text{ N/mm}^2$
 コンクリートのせん断応力度 : $\tau_{ca} = 2.1 \text{ N/mm}^2$
 鉄筋（SD295）の引張応力度 : $\sigma_{sa} = 295.0 \text{ N/mm}^2$

(6) 単位体積重量

鉄筋コンクリート : $\gamma_c = 24.0 \text{ kN/m}^3$

2-2 荷重の計算

(1) 自重

区分	面積A (m ²)	単位重量 γ (kN/m ³)	重量 W (kN/m)	重心距離(m)		モーメント(kN・m/m)	
				x	y	W・x	W・y
① たて壁	$3.150 \times (0.200 + 0.350) / 2 + 0.350 \times 0.350 = 0.989$	24.0	23.736	0.395	1.583	9.376	37.574
② かかと版	$2.850 \times (0.350 + 0.200) / 2 = 0.784$	24.0	18.816	1.895	0.141	35.656	2.653
③ つま先版	$0.250 \times (0.350 + 0.250) / 2 = 0.075$	24.0	1.800	0.132	0.151	0.238	0.272
④ ハンチ	$0.350 \times 0.350 / 2 = 0.061$	24.0	1.464	0.717	0.467	1.050	0.684
⑤ 背面土	$3.150 \times (2.850 + 3.000) / 2 + 2.850 \times 0.150 / 2 - 0.061 = 9.367$	16.0	149.872	2.012	1.901	301.542	284.907
⑥ 法面土							
⑦ 前面土							
合計 Σ		—	195.688	—	—	347.862	326.090

重心 x = $\Sigma W \cdot x / \Sigma W = 347.862 / 195.688 = 1.778\text{m}$

重心 y = $\Sigma W \cdot y / \Sigma W = 326.090 / 195.688 = 1.666\text{m}$

(2) 上載荷重

背面上載荷重 $\cdots W = 10.00 \times 3.000 = 30.000\text{kN/m}$

(3) 擁壁に及ぼす土圧

ア 主動土圧係数

$$K_a = \frac{\cos^2(\phi - \theta)}{\cos^2 \theta \cdot \cos(\theta + \delta) \left\{ 1 + \sqrt{\frac{\sin(\phi + \delta) \cdot \sin(\phi - \alpha)}{\cos(\theta + \delta) \cdot \cos(\theta - \alpha)}} \right\}^2}$$

$$= \frac{\cos^2(20.00 - 2.73)}{\cos^2 2.73 \cdot \cos(2.73 + 10.00) \left\{ 1 + \sqrt{\frac{\sin(20.00 + 10.00) \cdot \sin(20.00 - 0.00)}{\cos(2.73 + 10.00) \cdot \cos(2.73 - 0.00)}} \right\}^2}$$

$$= 0.465$$

イ 背面土による土圧

$PA = 1/2 \cdot K_a \cdot \gamma_s \cdot H^2 = 1/2 \times 0.465 \times 16.0 \times 3.500^2 = 45.570\text{kN/m}$

$PAX = PA \cdot \cos(\delta + \theta) = PA \cdot \cos(10.00 + 2.73) = 45.570 \times 0.975 = 44.431\text{kN/m}$

ウ 背面上載荷重による土圧

$\Delta PA = K_a \cdot q \cdot H = 0.465 \times 10.0 \times 3.500 = 16.275\text{kN/m}$

$\Delta PAX = \Delta PA \cdot \cos(\delta + \theta) = \Delta PA \cdot \cos(10.00 + 2.73) = 16.275 \times 0.975 = 15.868\text{kN/m}$

エ 作用点の位置

$PAX : y = H/3 = 3.500/3 = 1.167\text{m}$

$\Delta PAX : y = H/2 = 3.500/2 = 1.750\text{m}$

(4) 荷重の集計 (大地震時)

安定性の検討に用いる地震時荷重は「地震時土圧による荷重」と「擁壁の自重に起因する地震時慣性力に常時の土圧を加えた荷重」のうち大きい方を採用する。

(水平力=慣性力+常時土圧)

荷重の種類	鉛直力 V (kN/m)	水平力 H (kN/m)	作用点 (m)		モーメント(kN・m/m)	
			x	y	V・x	H・y
自重(W)	195.688	48.922	1.778	1.666	347.862※	81.504
土圧(PA)	—	44.431	—	1.167	—	51.851
土圧(ΔPA)	—	15.868	—	1.750	—	27.769
背面上載荷重	30.0000	7.500	1.950	3.500	58.500	26.250
前面上載荷重						
合計Σ	225.688	116.721	—	—	406.362	187.374

※自重(W)のモーメントV・xは2-2(1)自重の表中 モーメントW・xの合計による。

2-3 安定性の検討 (大地震時)

(1) 転倒に対する検討

抵抗モーメント $M_r = \Sigma V \cdot x = 406.362 \text{ kNm/m}$

転倒モーメント $M_o = \Sigma H \cdot y = 187.374 \text{ kNm/m}$

合力の作用位置 $d = (M_r - M_o) / \Sigma V = (406.362 - 187.374) / 225.688 = 0.970 \text{ m}$

偏心距離 $e = (B/2) - d = (3.450/2) - 0.970 = 0.755 \text{ m}$

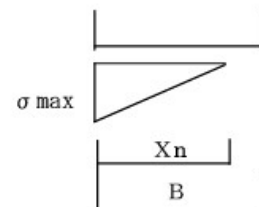
$< B/2 = 3.450/2 = 1.725 \text{ m} \therefore \text{O.K}$

転倒安全率 $F = M_r / M_o = 406.362 / 187.374 = 2.169 > 1.0 \therefore \text{O.K}$

(2) 地盤支持力(接地圧)に対する検討

最大接地圧

$$\begin{aligned} \sigma_{\max} &= (\Sigma V / B) \cdot [2 / \{3 \times (1/2 - e/B)\}] \\ &= (225.688 / 3.450) \times [2 / \{3 \times (1/2 - 0.755/3.450)\}] \\ &= 155.112 \text{ kN/m}^2 < 300.0 \text{ kN/m}^2 \therefore \text{O.K} \end{aligned}$$



(3) 滑り出しに対する検討

水平力の総和 $\Sigma H = 116.721 \text{ kN/m}$

$X_n = 3 \{ (B/2) - e \} = 3 \{ (3.450/2) - 0.755 \} = 2.910 \text{ m}$

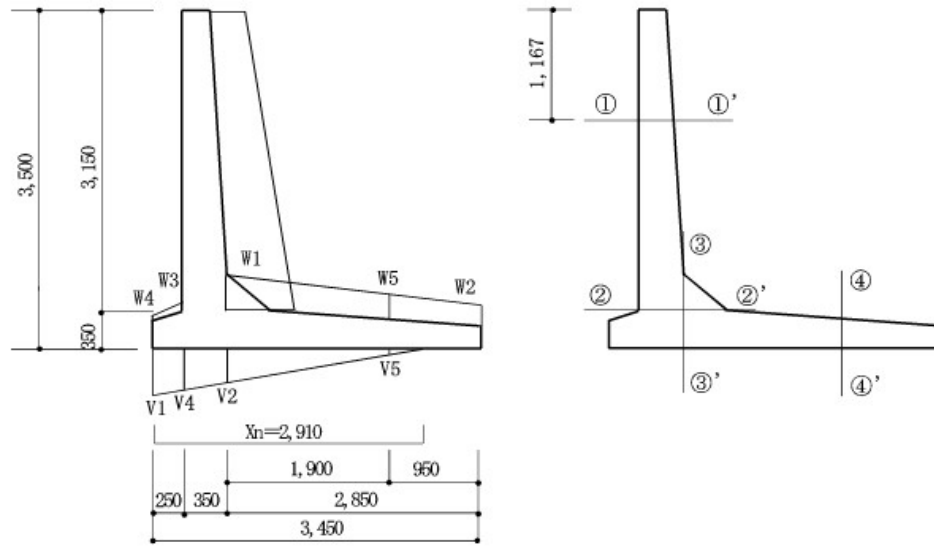
滑動に対する抵抗力 $R_H = C \cdot B + \Sigma V \cdot \mu$ (浮き上がりがある場合 $B \rightarrow X_n$)

$$= 20.0 \times 2.910 + 225.688 \times 0.364$$

$$= 140.350 \text{ kN/m}$$

滑動安全率 $F = R_H / \Sigma H = 140.350 / 116.721 = 1.202 > 1.0 \therefore \text{O.K}$

2-4 断面の検討（大地震時）



中立軸までの距離

$$\begin{aligned}
 V1 &= 155.112 \text{ kN/m}^2 & V4 &= 141.786 \text{ kN/m}^2 & V2 &= 123.130 \text{ kN/m}^2 & V5 &= 21.854 \text{ kN/m}^2 \\
 W1 &= (3.150 \times 16.0) + (0.350 \times 24.0) + 10.00 = 68.800 \text{ kN/m}^2 \\
 W5 &= (3.250 \times 16.0) + (0.250 \times 24.0) + 10.00 = 68.000 \text{ kN/m}^2 \\
 W2 &= (3.300 \times 16.0) + (0.200 \times 24.0) + 10.00 = 67.600 \text{ kN/m}^2 \\
 W3 &= (0.350 \times 24.0) + 0.00 = 8.400 \text{ kN/m}^2 \\
 W4 &= (0.250 \times 24.0) + 0.00 = 6.000 \text{ kN/m}^2
 \end{aligned}$$

(1) たて壁 (全高さの2/3部分) ①-①'

$$PAX=1/2 \cdot K_A \cdot \gamma_s \cdot H^2 \cdot \cos(10.00+2.73)$$

$$=1/2 \times 0.465 \times 16.0 \times 1.167^2 \times 0.975=4.940 \text{ kN/m}$$

$$\Delta PAX=K_A \cdot q \cdot H \cdot \cos(10.00+2.73)=0.465 \times 10.0 \times 1.167 \times 0.975=5.291 \text{ kN/m}$$

$$\text{たて壁重量 } W=6.378 \text{ kN/m}$$

$$M=PAX \cdot h + \Delta PAX \cdot h + W \cdot Kh \cdot y$$

$$=\{4.940 \times (1.167/3) + 5.291 \times (1.167/2) + 6.378 \times 0.25 \times 0.560\} \times 10^5$$

$$=590188 \text{ Ncm/m}$$

$$S=PAX + \Delta PAX + W \cdot Kh = (4.940 + 5.291 + 6.378 \times 0.25) \times 10^3 = 11826 \text{ N/m}$$

$$D=25.556 \text{ m} \quad c=6 \text{ cm} \quad d'=6+1.6/2=6.8 \text{ cm}$$

※D16を仮定(断面積 $s=1.986 \text{ cm}^2$ 周長 5.0cm)

$$d=D-d'=18.756 \text{ m} \quad j_i=d \times 7/8=16.412 \text{ cm}$$

延長1m当たりの必要鉄筋量

許容引張応力度 $f_t=29500 \text{ N/cm}^2$ 許容付着応力度 $f_a=210.00 \text{ N/cm}^2$

$$\text{面積 } a_t=M/(f_t \cdot j_i)=590188/(29500 \times 16.412)=1.219 \text{ cm}^2/\text{m}$$

$$\text{周長 } \phi=S/(f_a \cdot j_i)=11826/(210.00 \times 16.412)=3.431 \text{ cm/m}$$

$$\text{ピッチ } 1000 \times 1.986/1.219=1629.20 \text{ mm} @ \quad \dots \text{面積から}$$

$$1000 \times 5.0/3.431=1457.30 \text{ mm} @ \quad \dots \text{周長から}$$

採用鉄筋ピッチ D16-250@ とする。

$$A_s=1.986 \times 1000/250=7.944 \text{ cm}^2/\text{m} > 1.219 \text{ cm}^2/\text{m} \quad \therefore \text{O.K}$$

$$\text{この時 周長 } 5.0 \text{ cm} \times 1000/250=20.0 \text{ cm/m} > 3.431 \text{ cm/m} \quad \therefore \text{O.K}$$

$$n=15 \quad b=100 \text{ cm}$$

$$p=A_s/(b \cdot d)=794.400/(1000 \times 187.56)=0.00424$$

$$k=\{2n \cdot p + (n \cdot p)^2\}^{1/2} - n \cdot p$$

$$=\{2 \times 15 \times 0.00424 + (15 \times 0.00424)^2\}^{1/2} - 15 \times 0.00424=0.299$$

$$j_z=1 - (k/3)=1 - (0.299/3)=0.900$$

・コンクリートの曲げ圧縮応力度

$$\sigma_c=2M/(k \cdot j_z \cdot b \cdot d^2)$$

$$=2 \times 5901880 / (0.299 \times 0.900 \times 1000 \times 187.56^2)=1.247 \text{ N/mm}^2$$

$$< \sigma_{ca}=21.0 \text{ N/mm}^2 \quad \therefore \text{O.K}$$

・鉄筋の引張応力度

$$\sigma_s=M/(A_s \cdot j_z \cdot d)=5901880 / (794.400 \times 0.900 \times 187.56)=44.012 \text{ N/mm}^2$$

$$< \sigma_{sa}=295 \text{ N/mm}^2 \quad \therefore \text{O.K}$$

・コンクリートのせん断応力度

$$\tau_c=S/(b \cdot j_z \cdot d)=11826 / (1000 \times 0.900 \times 187.56)=0.070 \text{ N/mm}^2$$

$$< \tau_{ca}=2.1 \text{ N/mm}^2 \quad \therefore \text{O.K}$$

(2) たて壁 (固定部) ②-②'

$$PAX=1/2 \cdot K_A \cdot \gamma_s \cdot H^2 \cdot \cos(10.00+2.73)$$

$$=1/2 \times 0.465 \times 16.0 \times 3.150^2 \times 0.975=35.989 \text{ kN/m}$$

$$\Delta PAX=K_A \cdot q \cdot H \cdot \cos(10.00+2.73)$$

$$=0.465 \times 10.0 \times 3.150 \times 0.975=14.281 \text{ kN/m}$$

$$\text{たて壁重量 } W=22.260 \text{ kN/m}$$

$$M=PAX \cdot h + \Delta PAX \cdot h + W \cdot Kh \cdot y$$

$$=\{35.989 \times (3.150/3) + 14.281 \times (3.150/2) + 22.260 \times 0.25 \times 1.345\} \times 10^5$$

$=6776595\text{Ncm/m}$
 $S=\text{PAX}+\Delta\text{PAX}+\text{W}\cdot\text{Kh}=(35.989+14.281+22.260\times 0.25)\times 10^3=55835\text{N/m}$
 $D=35.00\text{cm}$ $c=6\text{cm}$ $d'=6+1.6/2=6.8\text{cm}$
 ※D16を仮定(断面積 $s=1.986\text{cm}^2$ 周長 5.0cm)
 $d=D-d'=28.20\text{cm}$ $j_i=d\times 7/8=24.675\text{cm}$
 延長1m当たりの必要鉄筋量
 許容引張応力度 $f_t=29500\text{N/cm}^2$ 許容付着応力度 $f_a=210.00\text{N/cm}^2$
 面積 $a_t=M/(f_t\cdot j_i)=6776595/(29500\times 24.675)=9.310\text{cm}^2/\text{m}$
 周長 $\phi=S/(f_a\cdot j_i)=55835/(210.00\times 24.675)=10.775\text{cm/m}$
 ピッチ $1000\times 1.986/9.310=213.32\text{mm}@$. . . 面積から
 $1000\times 5.0/10.775=464.04\text{mm}@$. . . 周長から
採用鉄筋ピッチ D16-125@ とする。
 $A_s=1.986\times 1000/125=15.888\text{cm}^2/\text{m} >9.310\text{cm}^2/\text{m} \therefore \text{O.K}$
 この時 周長 $5.0\text{cm}\times 1000/125=40.0\text{cm/m} >10.775\text{cm/m} \therefore \text{O.K}$
 $n=15$ $b=100\text{cm}$
 $p=A_s/(b\cdot d)=1588.800/(1000\times 282.00)=0.00563$
 $k=\{2n\cdot p+(n\cdot p)^2\}^{1/2}-n\cdot p$
 $=\{2\times 15\times 0.00563+(15\times 0.00563)^2\}^{1/2}-15\times 0.00563=0.335$
 $j_z=1-(k/3)=1-(0.335/3)=0.888$
 ・コンクリートの曲げ圧縮応力度
 $\sigma_c=2M/(k\cdot j_z\cdot b\cdot d^2)$
 $=2\times 67765950/(0.335\times 0.888\times 1000\times 282.00^2)=5.729\text{N/mm}^2$
 $<\sigma_{ca}=21.0\text{N/mm}^2 \therefore \text{O.K}$
 ・鉄筋の引張応力度
 $\sigma_s=M/(A_s\cdot j_z\cdot d)=67765950/(1588.800\times 0.888\times 282.00)=170.326\text{N/mm}^2$
 $<\sigma_{sa}=295\text{N/mm}^2 \therefore \text{O.K}$
 ・コンクリートのせん断応力度
 $\tau_c=S/(b\cdot j_z\cdot d)=55835/(1000\times 0.888\times 282.00)=0.223\text{N/mm}^2$
 $<\tau_{ca}=2.1\text{N/mm}^2 \therefore \text{O.K}$

(3) かかと版(固定部) ③-③'

$M_1=(W_1+2\cdot W_2)\cdot B^2/6=(68.800+2\times 67.600)\times 2.850^2/6=276.165\text{kNm/m}$
 $S_1=(W_1+W_2)\cdot B/2=(68.800+67.600)\times 2.850/2=194.370\text{kN/m}$
 $M_2=V_2\cdot B_i^2/6=123.130\times 2.310^2/6=109.506\text{kNm/m}$
 $S_2=V_2\cdot B_i/2=123.130\times 2.310/2=142.215\text{kN/m}$
 $M=|M_1-M_2|=|276.165-109.506|\times 10^3=16665900\text{Ncm/m}$
 $S=|S_1-S_2|=|194.370-142.215|\times 10^3=52155\text{N/m}$
 $D=35.00\text{cm}$ $c=6\text{cm}$ $d'=6+2.2/2=7.1\text{cm}$
 ※D19, D22を仮定(断面積 $s=3.368\text{cm}^2$ 周長 6.5cm)
 $d=D-d'=27.90\text{cm}$ $j_i=d\times 7/8=24.413\text{cm}$
 延長1m当たりの必要鉄筋量
 許容引張応力度 $f_t=29500\text{N/cm}^2$ 許容付着応力度 $f_a=210.00\text{N/cm}^2$
 面積 $a_t=M/(f_t\cdot j_i)=16665900/(29500\times 24.413)=23.141\text{cm}^2/\text{m}$
 周長 $\phi=S/(f_a\cdot j_i)=52155/(210.00\times 24.413)=10.173\text{cm/m}$
 ピッチ $1000\times 3.368/23.141=145.543\text{mm}@$. . . 面積から

$1000 \times 6.5 / 10.173 = 638.95 \text{mm} @$ ・ ・ ・ 周長から
採用鉄筋ピッチ D19, D22-125@ とする。
 $A_s = 3.368 \times 1000 / 125 = 26.944 \text{cm}^2 / \text{m} > 23.141 \text{cm}^2 / \text{m} \therefore \text{O.K}$
 この時 周長 $6.5 \text{cm} \times 1000 / 125 = 52.0 \text{cm} / \text{m} > 10.173 \text{cm} / \text{m} \therefore \text{O.K}$
 $n = 15 \quad b = 100 \text{cm}$
 $p = A_s / (b \cdot d) = 2694.400 / (1000 \times 279.00) = 0.00966$
 $k = \{2n \cdot p + (n \cdot p)^2\}^{1/2} - n \cdot p$
 $= \{2 \times 15 \times 0.00966 + (15 \times 0.00966)^2\}^{1/2} - 15 \times 0.00966 = 0.413$
 $j_z = 1 - (k/3) = 1 - (0.413/3) = 0.862$
 ・ コンクリートの曲げ圧縮応力度
 $\sigma_c = 2M / (k \cdot j_z \cdot b \cdot d^2)$
 $= 2 \times 166659000 / (0.413 \times 0.862 \times 1000 \times 279.00^2) = 12.028 \text{N} / \text{mm}^2$
 $\langle \sigma_{ca} = 21.0 \text{N} / \text{mm}^2 \therefore \text{O.K}$
 ・ 鉄筋の引張応力度
 $\sigma_s = M / (A_s \cdot j_z \cdot d) = 166659000 / (2694.400 \times 0.862 \times 279.00) = 257.191 \text{N} / \text{mm}^2$
 $\langle \sigma_{sa} = 295 \text{N} / \text{mm}^2 \therefore \text{O.K}$
 ・ コンクリートのせん断応力度
 $\tau_c = S / (b \cdot j_z \cdot d) = 52155 / (1000 \times 0.862 \times 279.00) = 0.217 \text{N} / \text{mm}^2$
 $\langle \tau_{ca} = 2.1 \text{N} / \text{mm}^2 \therefore \text{O.K}$

(4) かかと版 (かかと版幅の 2 / 3 部分) ④-④'
 $M_1 = (W_5 + 2 \cdot W_2) \cdot (B/3)^2 / 6 = (68.000 + 2 \times 67.600) \times 0.950^2 / 6 = 30.565 \text{kNm} / \text{m}$
 $S_1 = (W_5 + W_2) \cdot (B/3) / 2 = (68.000 + 67.600) \times 0.950 / 2 = 64.410 \text{kN} / \text{m}$
 $M_2 = V_5 \cdot B_2^2 / 6 = 21.854 \times 0.410^2 / 6 = 0.612 \text{kNm} / \text{m}$
 $S_2 = V_5 \cdot B_2 / 2 = 21.854 \times 0.410 / 2 = 4.480 \text{kN} / \text{m}$
 $M = |M_1 - M_2| = |30.565 - 0.612| \times 10^5 = 2995300 \text{Ncm} / \text{m}$
 $S = |S_1 - S_2| = |64.410 - 4.480| \times 10^3 = 59930 \text{N} / \text{m}$
 $D = 25.00 \text{cm} \quad c = 6 \text{cm} \quad d' = 6 + 1.9 / 2 = 6.95 \text{cm}$
 ※D19を仮定 (断面積 $s = 2.865 \text{cm}^2$ 周長 6.0cm)
 $d = D - d' = 18.05 \text{cm} \quad j_i = d \times 7/8 = 15.794 \text{cm}$
 延長 1 m 当たりの必要鉄筋量
 許容引張応力度 $f_t = 29500 \text{N} / \text{cm}^2$ 許容付着応力度 $f_a = 210.00 \text{N} / \text{cm}^2$
 面積 $a_t = M / (f_t \cdot j_i) = 2995300 / (29500 \times 15.794) = 6.429 \text{cm}^2 / \text{m}$
 周長 $\phi = S / (f_a \cdot j_i) = 59930 / (210.00 \times 15.794) = 18.069 \text{cm} / \text{m}$
 ピッチ $1000 \times 2.865 / 6.429 = 445.64 \text{mm} @$ ・ ・ ・ 面積から
 $1000 \times 6.0 / 18.069 = 332.06 \text{mm} @$ ・ ・ ・ 周長から
採用鉄筋ピッチ D19-250@ とする。

$A_s = 2.865 \times 1000 / 250 = 11.460 \text{cm}^2 / \text{m} > 6.429 \text{cm}^2 / \text{m} \therefore \text{O.K}$
 この時 周長 $6.0 \text{cm} \times 1000 / 250 = 24.0 \text{cm} / \text{m} > 18.069 \text{cm} / \text{m} \therefore \text{O.K}$
 $n = 15 \quad b = 100 \text{cm}$
 $p = A_s / (b \cdot d) = 1146.000 / (1000 \times 180.50) = 0.00635$
 $k = \{2n \cdot p + (n \cdot p)^2\}^{1/2} - n \cdot p$
 $= \{2 \times 15 \times 0.00635 + (15 \times 0.00635)^2\}^{1/2} - 15 \times 0.00635 = 0.351$
 $j_z = 1 - (k/3) = 1 - (0.351/3) = 0.883$
 ・ コンクリートの曲げ圧縮応力度

$$\sigma_c = 2M / (k \cdot j_2 \cdot b \cdot d^2) = 2 \times 29953000 / (0.351 \times 0.883 \times 1000 \times 180.50^2) = 5.933 \text{ N/mm}^2$$

$$\langle \sigma_{ca} = 21.0 \text{ N/mm}^2 \therefore \text{O.K.}$$

・鉄筋の引張応力度

$$\sigma_s = M / (A_s \cdot j_2 \cdot d) = 29953000 / (1146.000 \times 0.883 \times 180.50) = 163.990 \text{ N/mm}^2$$

$$\langle \sigma_{sa} = 295 \text{ N/mm}^2 \therefore \text{O.K.}$$

・コンクリートのせん断応力度

$$\tau_c = S / (b \cdot j_2 \cdot d) = 59930 / (1000 \times 0.883 \times 180.50) = 0.376 \text{ N/mm}^2$$

$$\langle \tau_{ca} = 2.1 \text{ N/mm}^2 \therefore \text{O.K.}$$

(5) つま先版 (固定部) ⑤-⑤'

$$M1 = (W3 + 2 \cdot W4) \cdot B0^2 / 6 = (8.400 + 2 \times 6.000) \times 0.250^2 / 6 = 0.213 \text{ kNm/m}$$

$$S1 = (W3 + W4) \cdot B0 / 2 = (8.400 + 6.000) \times 0.250 / 2 = 1.800 \text{ kN/m}$$

$$M2 = (V4 + 2 \cdot V1) \cdot B0^2 / 6 = (141.786 + 2 \times 155.112) \times 0.250^2 / 6 = 4.708 \text{ kNm/m}$$

$$S2 = (V4 + V1) \cdot B0 / 2 = (141.786 + 155.112) \times 0.250 / 2 = 37.112 \text{ kN/m}$$

$$M = |M1 - M2| = |0.213 - 4.708| \times 10^3 = 449500 \text{ Ncm/m}$$

$$S = |S1 - S2| = |1.800 - 37.112| \times 10^3 = 35312 \text{ N/m}$$

$$D = 35.00 \text{ cm} \quad c = 6 \text{ cm} \quad d' = 6 + 1.6/2 = 6.8 \text{ cm}$$

※D16を仮定 (断面積 $s = 1.986 \text{ cm}^2$ 周長 5.0 cm)

$$d = D - d' = 28.20 \text{ cm} \quad j_1 = d \times 7/8 = 24.675 \text{ cm}$$

延長 1 m 当たりの必要鉄筋量

$$\text{許容引張応力度 } f_t = 29500 \text{ N/cm}^2 \quad \text{許容付着応力度 } f_a = 210.00 \text{ N/cm}^2$$

$$\text{面積 } a_t = M / (f_t \cdot j_1) = 449500 / (29500 \times 24.675) = 0.618 \text{ cm}^2/\text{m}$$

$$\text{周長 } \phi = S / (f_a \cdot j_1) = 35312 / (210.00 \times 24.675) = 6.815 \text{ cm/m}$$

$$\text{ピッチ } 1000 \times 1.986 / 0.618 = 3213.59 \text{ mm} @ \quad \dots \text{面積から}$$

$$1000 \times 5.0 / 6.815 = 733.68 \text{ mm} @ \quad \dots \text{周長から}$$

採用鉄筋ピッチ D16-250@ とする。

$$A_s = 1.986 \times 1000 / 250 = 7.944 \text{ cm}^2/\text{m} > 0.618 \text{ cm}^2/\text{m} \therefore \text{O.K.}$$

$$\text{この時 周長 } 5.0 \text{ cm} \times 1000 / 250 = 20.0 \text{ cm/m} > 6.815 \text{ cm/m} \therefore \text{O.K.}$$

$$n = 15 \quad b = 100 \text{ cm}$$

$$p = A_s / (b \cdot d) = 794.40 / (1000 \times 282.0) = 0.00282$$

$$k = \{2n \cdot p + (n \cdot p)^2\}^{1/2} - n \cdot p$$

$$= \{2 \times 15 \times 0.00282 + (15 \times 0.00282)^2\}^{1/2} - 15 \times 0.00282 = 0.252$$

$$j_2 = 1 - (k/3) = 1 - (0.252/3) = 0.916$$

・コンクリートの曲げ圧縮応力度

$$\sigma_c = 2M / (k \cdot j_2 \cdot b \cdot d^2) = 2 \times 4495000 / (0.252 \times 0.916 \times 1000 \times 282.00^2) = 0.490 \text{ N/mm}^2$$

$$\langle \sigma_{ca} = 21.0 \text{ N/mm}^2 \therefore \text{O.K.}$$

・鉄筋の引張応力度

$$\sigma_s = M / (A_s \cdot j_2 \cdot d) = 4495000 / (794.40 \times 0.916 \times 282.00) = 21.905 \text{ N/mm}^2$$

$$\langle \sigma_{sa} = 295 \text{ N/mm}^2 \therefore \text{O.K.}$$

・コンクリートのせん断応力度

$$\tau_c = S / (b \cdot j_2 \cdot d) = 35312 / (1000 \times 0.916 \times 282.00) = 0.137 \text{ N/mm}^2$$

$$\langle \tau_{ca} = 2.1 \text{ N/mm}^2 \therefore \text{O.K.}$$

3 大地震時（水平力＝地震時土圧）

3-1 荷重の計算

(1) 擁壁に及ぼす土圧（岡部・物部式）

水平震度 $K_h=0.25$ 鉛直震度 $K_v=0.00$

地震合成角 $\theta k=\tan^{-1}\{K_h/(1-K_v)\}=\tan^{-1}\{0.25/(1-0.00)\}=14.04$

ア 地震時主働土圧係数 (K_A)

$$K_A = \frac{(1-K_v) \cdot \cos^2(\phi - \theta - \theta k)}{\cos \theta k \cdot \cos^2 \theta \cdot \cos(\delta + \theta + \theta k) \cdot \left\{ 1 + \sqrt{\frac{\sin(\phi - \alpha - \theta k) \cdot \sin(\phi + \delta)}{\cos(\delta + \theta + \theta k) \cdot \cos(\theta - \alpha)}} \right\}^2}$$

$$= \frac{(1-0.00) \cdot \cos^2(20.00-2.73-14.04)}{\cos 14.04 \cdot \cos^2 2.73 \cdot \cos(10.00+2.73+14.04) \cdot \left\{ 1 + \sqrt{\frac{\sin(20.00-0.00-14.04) \cdot \sin(20.00+10.00)}{\cos(10.00+2.73+14.04) \cdot \cos(2.73-0.00)}} \right\}^2}$$

$$= 0.748$$

イ 背面土による土圧

$PA=1/2 \cdot K_A \cdot \gamma_s \cdot H^2=1/2 \times 0.748 \times 16.0 \times 3.500^2=73.304\text{kN/m}$

$PAX=PA \cdot \cos(\delta + \theta)=PA \cdot \cos(10.00+2.73)=73.304 \times 0.975=71.471\text{kN/m}$

ウ 背面上載荷重による土圧

$\Delta PA=K_A \cdot q \cdot H=0.748 \times 10.0 \times 3.500=26.180\text{kN/m}$

$\Delta PAX=\Delta PA \cdot \cos(\delta + \theta)=\Delta PA \cdot \cos(10.00+2.73)=26.180 \times 0.975=25.526\text{kN/m}$

エ 作用点の位置

$PAX : y=H/3=3.500/3=1.167\text{m}$

$\Delta PAX : y=H/2=3.500/2=1.750\text{m}$

(2) 荷重の集計（大地震時）

（水平力＝地震時土圧）

荷重の種類	鉛直力 V (kN/m)	水平力 H (kN/m)	作用点(m)		モーメント(kN・m/m)	
			x	y	V・x	H・y
自重(W)	195.688	—	1.778	—	347.862※	—
土圧(PA)	—	71.471	—	1.167	—	83.407
土圧(ΔPA)	—	25.526	—	1.750	—	44.671
背面上載荷重	30.0000	—	1.950	—	58.5000	—
前面上載荷重						
合計 Σ	225.688	96.997	—	—	406.362	128.078

※自重(W)のモーメントV・xは2-2(1)自重の表中 モーメントW・xの合計による。

3-2 安定性の検討 (大地震時)

(1) 転倒に対する検討

抵抗モーメント $M_r = \Sigma V \cdot x = 406.362 \text{ kNm/m}$

転倒モーメント $M_o = \Sigma H \cdot y = 128.078 \text{ kNm/m}$

合力の作用位置 $d = (M_r - M_o) / \Sigma V = (406.362 - 128.078) / 225.688 = 1.233 \text{ m}$

偏心距離 $e = (B/2) - d = (3.450/2) - 1.233 = 0.492 \text{ m}$

$< B/2 = 3.450/2 = 1.725 \text{ m} \therefore \text{O.K}$

転倒安全率 $F = M_r / M_o = 406.362 / 128.078 = 3.173 > 1.0 \therefore \text{O.K}$

(2) 地盤支持力(接地圧)に対する検討

接地圧 (σ)

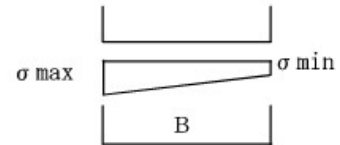
$\sigma = (\Sigma V / B) \cdot \{1 \pm (6e / B)\}$

$= (225.688 / 3.450) \times \{1 \pm (6 \times 0.492 / 3.450)\}$

$\sigma_{\max} = 121.391 \text{ kN/m}^2 < 300.0 \text{ kN/m}^2 \therefore \text{O.K}$

$\sigma_{\min} = 9.443 \text{ kN/m}^2$

※最小接地圧 (σ_{\min}) は中立軸までの距離の比から算出しています。



(3) 滑り出しに対する検討

水平力の総和 $\Sigma H = 96.997 \text{ kN/m}$

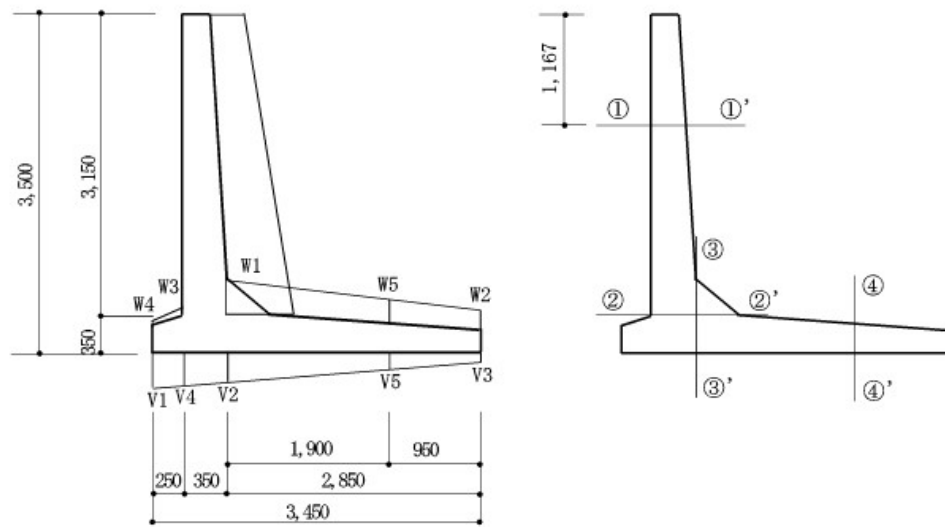
滑動に対する抵抗力 $R_H = C \cdot B + \Sigma V \cdot \mu$

$= 20.0 \times 3.450 + 225.688 \times 0.364$

$= 151.150 \text{ kN/m}$

滑動安全率 $F = R_H / \Sigma H = 151.150 / 96.997 = 1.558 > 1.0 \therefore \text{O.K}$

3-3 断面の検討（大地震時）



中立軸までの距離

$$X_n = (B/2) \cdot \{1 + (B/6e)\} = (3.450/2) \times \{1 + (3.450 / (6 \times 0.492))\} = 3.741\text{m}$$

$$V1 = 121.391\text{kN/m}^2 \quad V4 = 113.279\text{kN/m}^2 \quad V2 = 101.922\text{kN/m}^2 \quad V5 = 40.269\text{kN/m}^2 \quad V3 = 9.443\text{kN/m}^2$$

$$W1 = (3.150 \times 16.0) + (0.350 \times 24.0) + 10.00 = 68.800\text{kN/m}^2$$

$$W5 = (3.250 \times 16.0) + (0.250 \times 24.0) + 10.00 = 68.000\text{kN/m}^2$$

$$W2 = (3.300 \times 16.0) + (0.200 \times 24.0) + 10.00 = 67.600\text{kN/m}^2$$

$$W3 = (0.350 \times 24.0) + 0.00 = 8.400\text{kN/m}^2$$

$$W4 = (0.250 \times 24.0) + 0.00 = 6.000\text{kN/m}^2$$

(1) たて壁 (全高さの2/3部分) ①-①'

$$PAX = 1/2 \cdot K_A \cdot \gamma_s \cdot H^2 \cdot \cos(10.00 + 2.73)$$

$$= 1/2 \times 0.748 \times 16.0 \times 1.167^2 \times 0.975 = 7.946 \text{ kN/m}$$

$$\Delta PAX = K_A \cdot q \cdot H \cdot \cos(10.00 + 2.73) = 0.748 \times 10.0 \times 1.167 \times 0.975 = 8.511 \text{ kN/m}$$

$$M = PAX \cdot h + \Delta PAX \cdot h = \{7.946 \times (1.167/3) + 8.511 \times (1.167/2)\} \times 10^5 = 805716 \text{ Ncm/m}$$

$$S = PAX + \Delta PAX = (7.946 + 8.511) \times 10^3 = 16457 \text{ N/m}$$

$$D = 25.556 \text{ cm} \quad c = 6 \text{ cm} \quad d' = 6 + 1.6/2 = 6.8 \text{ cm}$$

※D16を仮定(断面積 $s=1.986 \text{ cm}^2$ 周長 5.0cm)

$$d = D - d' = 18.756 \text{ cm} \quad j_i = d \times 7/8 = 16.412 \text{ cm}$$

延長1m当たりの必要鉄筋量

$$\text{許容引張応力度 } f_t = 29500 \text{ N/cm}^2 \quad \text{許容付着応力度 } f_a = 210.00 \text{ N/cm}^2$$

$$\text{面積 } a_t = M / (f_t \cdot j_i) = 805716 / (29500 \times 16.412) = 1.664 \text{ cm}^2/\text{m}$$

$$\text{周長 } \phi = S / (f_a \cdot j_i) = 16457 / (210.00 \times 16.412) = 4.775 \text{ cm/m}$$

$$\text{ピッチ } 1000 \times 1.986 / 1.664 = 1193.51 \text{ mm} @ \quad \dots \text{面積から}$$

$$1000 \times 5.0 / 4.775 = 1047.12 \text{ mm} @ \quad \dots \text{周長から}$$

採用鉄筋ピッチ D16-250@ とする。

$$A_s = 1.986 \times 1000 / 250 = 7.944 \text{ cm}^2/\text{m} > 1.664 \text{ cm}^2/\text{m} \quad \therefore \text{O.K}$$

$$\text{この時 周長 } 5.0 \text{ cm} \times 1000 / 250 = 20.0 \text{ cm/m} > 4.775 \text{ cm/m} \quad \therefore \text{O.K}$$

$$n = 15 \quad b = 100 \text{ cm}$$

$$p = A_s / (b \cdot d) = 794.400 / (1000 \times 187.56) = 0.00424$$

$$k = \{2n \cdot p + (n \cdot p)^2\}^{1/2} - n \cdot p$$

$$= \{2 \times 15 \times 0.00424 + (15 \times 0.00424)^2\}^{1/2} - 15 \times 0.00424 = 0.299$$

$$j_z = 1 - (k/3) = 1 - (0.299/3) = 0.900$$

・コンクリートの曲げ圧縮応力度

$$\sigma_c = 2M / (k \cdot j_z \cdot b \cdot d^2)$$

$$= 2 \times 805716 / (0.299 \times 0.900 \times 1000 \times 187.56^2) = 1.702 \text{ N/mm}^2$$

$$< \sigma_{ca} = 21.0 \text{ N/mm}^2 \quad \therefore \text{O.K}$$

・鉄筋の引張応力度

$$\sigma_s = M / (A_s \cdot j_z \cdot d) = 805716 / (794.400 \times 0.900 \times 187.56) = 60.084 \text{ N/mm}^2$$

$$< \sigma_{sa} = 295 \text{ N/mm}^2 \quad \therefore \text{O.K}$$

・コンクリートのせん断応力度

$$\tau_c = S / (b \cdot j_z \cdot d) = 16457 / (1000 \times 0.900 \times 187.56) = 0.097 \text{ N/mm}^2$$

$$< \tau_{ca} = 2.1 \text{ N/mm}^2 \quad \therefore \text{O.K}$$

(2) たて壁 (固定部) ②-②'

$$PAX = 1/2 \cdot K_A \cdot \gamma_s \cdot H^2 \cdot \cos(10.00 + 2.73)$$

$$= 1/2 \times 0.748 \times 16.0 \times 3.150^2 \times 0.975 = 57.892 \text{ kN/m}$$

$$\Delta PAX = K_A \cdot q \cdot H \cdot \cos(10.00 + 2.73) = 0.748 \times 10.0 \times 3.150 \times 0.975 = 22.973 \text{ kN/m}$$

$$M = PAX \cdot h + \Delta PAX \cdot h$$

$$= \{57.892 \times (3.150/3) + 22.973 \times (3.150/2)\} \times 10^5 = 9696908 \text{ Ncm/m}$$

$$S = PAX + \Delta PAX = (57.892 + 22.973) \times 10^3 = 80865 \text{ N/m}$$

$$D = 35.00 \text{ cm} \quad c = 6 \text{ cm} \quad d' = 6 + 1.6/2 = 6.8 \text{ cm}$$

※D16を仮定(断面積 $s=1.986 \text{ cm}^2$ 周長 5.0cm)

$$d = D - d' = 28.20 \text{ cm} \quad j_i = d \times 7/8 = 24.675 \text{ cm}$$

延長1m当たりの必要鉄筋量

$$\text{許容引張応力度 } f_t = 29500 \text{ N/cm}^2 \quad \text{許容付着応力度 } f_a = 210.00 \text{ N/cm}^2$$

面積 $a_t = M / (f_t \cdot j_1) = 9696908 / (29500 \times 24.675) = 13.322 \text{ cm}^2/\text{m}$

周長 $\phi = S / (f_a \cdot j_1) = 80865 / (210.00 \times 24.675) = 15.606 \text{ cm}/\text{m}$

ピッチ $1000 \times 1.986 / 13.322 = 149.08 \text{ mm} @ \dots$ 面積から

$1000 \times 5.0 / 15.606 = 320.39 \text{ mm} @ \dots$ 周長から

採用鉄筋ピッチ D16-125@ とする。

$A_s = 1.986 \times 1000 / 125 = 15.888 \text{ cm}^2/\text{m} > 13.322 \text{ cm}^2/\text{m} \therefore \text{O.K}$

この時 周長 $5.0 \text{ cm} \times 1000 / 125 = 40.0 \text{ cm}/\text{m} > 15.606 \text{ cm}/\text{m} \therefore \text{O.K}$

$n = 15 \quad b = 100 \text{ cm}$

$p = A_s / (b \cdot d) = 1588.800 / (1000 \times 282.00) = 0.00563$

$k = \{2n \cdot p + (n \cdot p)^2\}^{1/2} - n \cdot p$

$= \{2 \times 15 \times 0.00563 + (15 \times 0.00563)^2\}^{1/2} - 15 \times 0.00563 = 0.335$

$j_2 = 1 - (k/3) = 1 - (0.335/3) = 0.888$

・コンクリートの曲げ圧縮応力度

$\sigma_c = 2M / (k \cdot j_2 \cdot b \cdot d^2)$

$= 2 \times 96969080 / (0.335 \times 0.888 \times 1000 \times 282.00^2) = 8.198 \text{ N}/\text{mm}^2$

$< \sigma_{ca} = 21.0 \text{ N}/\text{mm}^2 \therefore \text{O.K}$

・鉄筋の引張応力度

$\sigma_s = M / (A_s \cdot j_2 \cdot d) = 96969080 / (1588.800 \times 0.888 \times 282.00) = 243.726 \text{ N}/\text{mm}^2$

$< \sigma_{sa} = 295 \text{ N}/\text{mm}^2 \therefore \text{O.K}$

・コンクリートのせん断応力度

$\tau_c = S / (b \cdot j_2 \cdot d) = 80865 / (1000 \times 0.888 \times 282.00) = 0.323 \text{ N}/\text{mm}^2$

$< \tau_{ca} = 2.1 \text{ N}/\text{mm}^2 \therefore \text{O.K}$

(3) かかと版 (固定部) ③-③'

$M_1 = (W_1 + 2 \cdot W_2) \cdot B^2 / 6 = (68.800 + 2 \times 67.600) \times 2.850^2 / 6 = 276.165 \text{ kNm}/\text{m}$

$S_1 = (W_1 + W_2) \cdot B / 2 = (68.800 + 67.600) \times 2.850 / 2 = 194.370 \text{ kN}/\text{m}$

$M_2 = (V_2 + 2 \cdot V_3) \cdot B^2 / 6 = (101.922 + 2 \times 9.443) \times 2.850^2 / 6 = 163.544 \text{ kNm}/\text{m}$

$S_2 = (V_2 + V_3) \cdot B / 2 = (101.922 + 9.443) \times 2.850 / 2 = 158.695 \text{ kN}/\text{m}$

$M = |M_1 - M_2| = |276.165 - 163.544| \times 10^5 = 11262100 \text{ Ncm}/\text{m}$

$S = |S_1 - S_2| = |194.370 - 158.695| \times 10^3 = 35675 \text{ N}/\text{m}$

$D = 35.00 \text{ cm} \quad c = 6 \text{ cm} \quad d' = 6 + 2 \cdot 2 / 2 = 7.1 \text{ cm}$

※D19, D22を仮定 (断面積 $s = 3.368 \text{ cm}^2$ 周長 6.5 cm)

$d = D - d' = 27.90 \text{ cm} \quad j_1 = d \times 7/8 = 24.413 \text{ cm}$

延長 1 m 当たりの必要鉄筋量

許容引張応力度 $f_t = 29500 \text{ N}/\text{cm}^2$ 許容付着応力度 $f_a = 210.00 \text{ N}/\text{cm}^2$

面積 $a_t = M / (f_t \cdot j_1) = 11262100 / (29500 \times 24.413) = 15.638 \text{ cm}^2/\text{m}$

周長 $\phi = S / (f_a \cdot j_1) = 35675 / (210.00 \times 24.413) = 6.959 \text{ cm}/\text{m}$

ピッチ $1000 \times 3.368 / 15.638 = 215.37 \text{ mm} @ \dots$ 面積から

$1000 \times 6.5 / 6.959 = 934.04 \text{ mm} @ \dots$ 周長から

採用鉄筋ピッチ D19, D22-125@ とする。

$A_s = 3.368 \times 1000 / 125 = 26.944 \text{ cm}^2/\text{m} > 15.638 \text{ cm}^2/\text{m} \therefore \text{O.K}$

この時 周長 $6.5 \text{ cm} \times 1000 / 125 = 52.0 \text{ cm}/\text{m} > 6.959 \text{ cm}/\text{m} \therefore \text{O.K}$

$n = 15 \quad b = 100 \text{ cm}$

$p = A_s / (b \cdot d) = 2694.400 / (1000 \times 279.00) = 0.00966$

$k = \{2n \cdot p + (n \cdot p)^2\}^{1/2} - n \cdot p$

$= \{2 \times 15 \times 0.00966 + (15 \times 0.00966)^2\}^{1/2} - 15 \times 0.00966 = 0.413$

$$j_2 = 1 - (k/3) = 1 - (0.413/3) = 0.862$$

・コンクリートの曲げ圧縮応力度

$$\sigma_c = 2M / (k \cdot j_2 \cdot b \cdot d^2) \\ = 2 \times 112621000 / (0.413 \times 0.862 \times 1000 \times 279.00^2) = 8.128 \text{ N/mm}^2 \\ < \sigma_{ca} = 21.0 \text{ N/mm}^2 \therefore \text{O.K}$$

・鉄筋の引張応力度

$$\sigma_s = M / (A_s \cdot j_2 \cdot d) = 112621000 / (2694.400 \times 0.862 \times 279.00) = 173.798 \text{ N/mm}^2 \\ < \sigma_{sa} = 295 \text{ N/mm}^2 \therefore \text{O.K}$$

・コンクリートのせん断応力度

$$\tau_c = S / (b \cdot j_2 \cdot d) = 35675 / (1000 \times 0.862 \times 279.00) = 0.148 \text{ N/mm}^2 \\ < \tau_{ca} = 2.1 \text{ N/mm}^2 \therefore \text{O.K}$$

(4) かかとと版 (かかとと版幅の2/3部分) ④-④'

$$M_1 = (W_5 + 2 \cdot W_2) \cdot (B/3)^2 / 6 = (68.000 + 2 \times 67.600) \times 0.950^2 / 6 = 30.565 \text{ kNm/m}$$

$$S_1 = (W_5 + W_2) \cdot (B/3) / 2 = (68.000 + 67.600) \times 0.950 / 2 = 64.410 \text{ kN/m}$$

$$M_2 = (V_5 + 2 \cdot V_3) \cdot (B/3)^2 / 6 = (40.269 + 2 \times 9.443) \times 0.950^2 / 6 = 8.898 \text{ kNm/m}$$

$$S_2 = (V_5 + V_3) \cdot (B/3) / 2 = (40.269 + 9.443) \times 0.950 / 2 = 23.613 \text{ kN/m}$$

$$M = |M_1 - M_2| = |30.565 - 8.898| \times 10^5 = 2166700 \text{ Ncm/m}$$

$$S = |S_1 - S_2| = |64.410 - 23.613| \times 10^3 = 40797 \text{ N/m}$$

$$D = 25.00 \text{ cm} \quad c = 6 \text{ cm} \quad d' = 6 + 1.9/2 = 6.95 \text{ cm}$$

※D19を仮定(断面積 $s=2.865 \text{ cm}^2$ 周長 6.0cm)

$$d = D - d' = 18.05 \text{ cm} \quad j_1 = d \times 7/8 = 15.794 \text{ cm}$$

延長 1 m 当たりの必要鉄筋量

許容引張応力度 $f_t = 29500 \text{ N/cm}^2$ 許容付着応力度 $f_a = 210.00 \text{ N/cm}^2$

$$\text{面積 } a_t = M / (f_t \cdot j_1) = 2166700 / (29500 \times 15.794) = 4.650 \text{ cm}^2/\text{m}$$

$$\text{周長 } \phi = S / (f_a \cdot j_1) = 40797 / (210.00 \times 15.794) = 12.300 \text{ cm/m}$$

$$\text{ピッチ } 1000 \times 2.865 / 4.650 = 616.13 \text{ mm} @ \quad \dots \text{面積から}$$

$$1000 \times 6.0 / 12.300 = 487.80 \text{ mm} @ \quad \dots \text{周長から}$$

採用鉄筋ピッチ D19-250@ とする。

$$A_s = 2.865 \times 1000 / 250 = 11.46 \text{ cm}^2/\text{m} > 4.650 \text{ cm}^2/\text{m} \therefore \text{O.K}$$

$$\text{この時 周長 } 6.0 \text{ cm} \times 1000 / 250 = 24.0 \text{ cm/m} > 12.300 \text{ cm/m} \therefore \text{O.K}$$

$$n = 15 \quad b = 100 \text{ cm}$$

$$p = A_s / (b \cdot d) = 11.46 \cdot 1000 / (1000 \times 180.50) = 0.00635$$

$$k = \{2n \cdot p + (n \cdot p)^2\}^{1/2} - n \cdot p$$

$$= \{2 \times 15 \times 0.00635 + (15 \times 0.00635)^2\}^{1/2} - 15 \times 0.00635 = 0.351$$

$$j_2 = 1 - (k/3) = 1 - (0.351/3) = 0.883$$

・コンクリートの曲げ圧縮応力度

$$\sigma_c = 2M / (k \cdot j_2 \cdot b \cdot d^2) \\ = 2 \times 21667000 / (0.351 \times 0.883 \times 1000 \times 180.50^2) = 4.291 \text{ N/mm}^2 \\ < \sigma_{ca} = 21.0 \text{ N/mm}^2 \therefore \text{O.K}$$

・鉄筋の引張応力度

$$\sigma_s = M / (A_s \cdot j_2 \cdot d) = 21667000 / (1146.400 \times 0.883 \times 180.50) = 118.584 \text{ N/mm}^2 \\ < \sigma_{sa} = 295 \text{ N/mm}^2 \therefore \text{O.K}$$

・コンクリートのせん断応力度

$$\tau_c = S / (b \cdot j_2 \cdot d) = 40797 / (1000 \times 0.883 \times 180.50) = 0.256 \text{ N/mm}^2 \\ < \tau_{ca} = 2.1 \text{ N/mm}^2 \therefore \text{O.K}$$

(5) つま先版(固定部) ⑤-⑤'

$$M1 = (W3 + 2 \cdot W4) \cdot B0^2 / 6 = (8.400 + 2 \times 6.000) \times 0.250^2 / 6 = 0.213 \text{ kNm/m}$$

$$S1 = (W3 + W4) \cdot B0 / 2 = (8.400 + 6.000) \times 0.250 / 2 = 1.800 \text{ kN/m}$$

$$M2 = (V4 + 2 \cdot V1) \cdot B0^2 / 6 = (113.279 + 2 \times 121.391) \times 0.250^2 / 6 = 3.709 \text{ kNm/m}$$

$$S2 = (V4 + V1) \cdot B0 / 2 = (113.279 + 121.391) \times 0.250 / 2 = 29.334 \text{ kN/m}$$

$$M = |M1 - M2| = |0.213 - 3.709| \times 10^3 = 349600 \text{ Ncm/m}$$

$$S = |S1 - S2| = |1.800 - 29.334| \times 10^3 = 27534 \text{ N/m}$$

$$D = 35.00 \text{ cm} \quad c = 6 \text{ cm} \quad d' = 6 + 1.6 / 2 = 6.8 \text{ cm}$$

※D16を仮定(断面積 $s=1.986 \text{ cm}^2$ 周長 5.0 cm)

$$d = D - d' = 28.20 \text{ cm} \quad j_1 = d \times 7/8 = 24.675 \text{ cm}$$

延長 1 m 当たりの必要鉄筋量

$$\text{許容引張応力度 } f_t = 29500 \text{ N/cm}^2 \quad \text{許容付着応力度 } f_a = 210.00 \text{ N/cm}^2$$

$$\text{面積 } a_t = M / (f_t \cdot j_1) = 349600 / (29500 \times 24.675) = 0.480 \text{ cm}^2/\text{m}$$

$$\text{周長 } \phi = S / (f_a \cdot j_1) = 27534 / (210.00 \times 24.675) = 5.314 \text{ cm/m}$$

$$\text{ピッチ } 1000 \times 1.986 / 0.480 = 4137.50 \text{ mm} @ \quad \dots \text{面積から}$$

$$1000 \times 5.0 / 5.314 = 940.91 \text{ mm} @ \quad \dots \text{周長から}$$

採用鉄筋ピッチ D16-250@ とする。

$$A_s = 1.986 \times 1000 / 250 = 7.944 \text{ cm}^2/\text{m} > 0.480 \text{ cm}^2/\text{m} \quad \therefore \text{O.K}$$

$$\text{この時 周長 } 5.0 \text{ cm} \times 1000 / 250 = 20.0 \text{ cm/m} > 5.314 \text{ cm/m} \quad \therefore \text{O.K}$$

$$n = 15 \quad b = 100 \text{ cm}$$

$$p = A_s / (b \cdot d) = 794.400 / (1000 \times 282.00) = 0.00282$$

$$k = \{2n \cdot p + (n \cdot p)^2\}^{1/2} - n \cdot p$$

$$= \{2 \times 15 \times 0.00282 + (15 \times 0.00282)^2\}^{1/2} - 15 \times 0.00282 = 0.252$$

$$j_2 = 1 - (k/3) = 1 - (0.252/3) = 0.916$$

・コンクリートの曲げ圧縮応力度

$$\sigma_c = 2M / (k \cdot j_2 \cdot b \cdot d^2) = 2 \times 3496000 / (0.252 \times 0.916 \times 1000 \times 282.00^2) = 0.381 \text{ N/mm}^2$$

$$< \sigma_{ca} = 21.0 \text{ N/mm}^2 \quad \therefore \text{O.K}$$

・鉄筋の引張応力度

$$\sigma_s = M / (A_s \cdot j_2 \cdot d) = 3496000 / (794.400 \times 0.916 \times 282.00) = 17.037 \text{ N/mm}^2$$

$$< \sigma_{sa} = 295 \text{ N/mm}^2 \quad \therefore \text{O.K}$$

・コンクリートのせん断応力度

$$\tau_c = S / (b \cdot j_2 \cdot d) = 27534 / (1000 \times 0.916 \times 282.00) = 0.107 \text{ N/mm}^2$$

$$< \tau_{ca} = 2.1 \text{ N/mm}^2 \quad \therefore \text{O.K}$$

4 中地震時

中地震時において、部材応力度が短期強度以下であることを照査する。

その計算方法は大地震時と同様とする。

4-1 設計条件

(1) 水平震度 $K_h = 0.2$

(2) 材料の許容応力度(中地震時)

コンクリート設計基準強度 : $\sigma_{28} = 21 \text{ N/mm}^2$

コンクリートの圧縮応力度 : $\sigma_{ca} = 14.0 \text{ N/mm}^2$

コンクリートのせん断応力度 : $\tau_{ca} = 1.05 \text{ N/mm}^2$

鉄筋(SD295)の引張応力度 : $\sigma_{sa} = 295.0 \text{ N/mm}^2$

2010年8月1日 施行

2014年1月1日 改定

「鉄筋コンクリート造擁壁取扱基準集」及び構造計算の運用について

2010年7月16日

2012年10月1日一部改正

本基準集については、開発許可審査の迅速化を目的に各市共通使用可能な成果作製に当たっていたもので、擁壁の基準および標準構造図によって構成されております。

擁壁の基準については、 $H=2.0\text{m}$ 超に地震時計算を行うこととなっております。

また、標準構造図は土質別（粘性土並びに砂質土）にL型タイプ、T型タイプ、逆L型タイプについて $H=1.0\sim 5.0\text{m}$ まで 0.5m ピッチで作製しております。これは、構造計算にて安定（転倒・滑動・地盤反力）及び断面を検証しており、また、 $H=2.5\text{m}$ 以上については大地震時並びに中地震時の検証もなされております。

これまでの本市の開発許可等の擁壁構造に関する審査については、通常は構造図及び構造計算書により、その安定ならびに断面を確認しており、建築（工作物）確認と同様に $H=5.0\text{m}$ 超の場合に中地震時計算を行っております。

上記を踏まえ、本市における本基準集の運用方法をつぎのとおりとします。

運用方法

- ①本基準集は開発行為許可（都市計画法）及び宅地造成に関する許可（宅造法）についてのみ使用する。
 - ②本標準構造図を許可申請に使用の場合、構造計算は不要とする。
 - ③本標準構造図以外の標準構造図（横浜市、川崎市、神奈川県仕様の鉄筋コンクリート造擁壁）を使用する際は改めて構造計算を必要とする。
 - ④構造計算を行う場合、同基準を使用する。ただし、本市においては、建築確認との整合する必要性から、 $H=2.0\text{m}$ を超えるものは中地震時、 $H=5.0\text{m}$ を超えるものは大地震時の構造計算にて適合すること。また、躯体上部フェンスがあらかじめ計画されているものについては、荷重（ $H=2.0\text{m}$ 以上）を考慮した構造計算にて適合することとする。
 - ⑤運用方法一部改正（下線部）の開始日は2012年10月1日とする。
- なお、中地震時の照査に係る安全率等については次表のとおりです。

	中地震時
転倒	1.2
合力の作用位置	B/3 以内 (B:底版幅)
滑動	1.2
支持力	1.5
部材応力	短期許容応力度

2 コンクリートブロック造擁壁の指導指針

コンクリートブロック造擁壁の指導指針

平成7年11月1日初版

平成30年12月1日訂正

担当課 藤沢市計画建築部開発業務課

藤沢市内において築造するコンクリートブロック造擁壁の技術指導指針を次のように定める。

(適用の範囲)

第1条 開発行為の区域内、宅地造成工事規制区域内に適用するものとする。ただし急傾斜地崩壊危険区域を除くものとする。

(コンクリートブロック造擁壁の種別)

第2条 コンクリートブロック構造は、建築基準法施行令・第4節の2・補強コンクリートブロック造に定義する組積構造とする。

(コンクリートブロック造擁壁の高さの限界)

第3条 コンクリートブロック造擁壁の高さについては、高さ600ミリメートル以下とする。高さは別図のとおりとする。(高さ200ミリメートル以下はこの指導指針を適用しないものとする)

(使用する材料の規格)

第4条 コンクリートブロックのうち、厚さは150ミリメートル以上とし、規格はB種以上とする。コンクリートブロックの組積方法は別図のとおりとする。

(コンクリートの強度)

第5条 コンクリートの強度については、 210 kg/cm^2 以上とする。

(目地モルタル)

第6条 目地モルタルの調合については、セメント=2に対し砂1以上の割合とする。

(基礎コンクリートの厚さ、幅)

第7条 基礎コンクリートの厚さについては150ミリメートル以上とし、幅については擁壁の高さの10分の7以上とし、かつ基礎の最小の幅は、300ミリメートル以上とする。基礎コンクリートの厚さ、幅については別図のとおりとする。

(鉄筋)

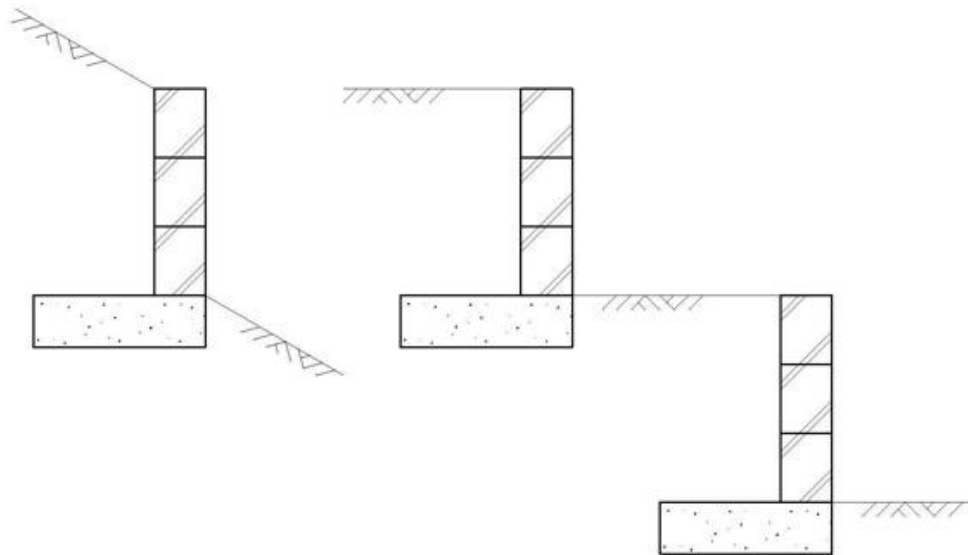
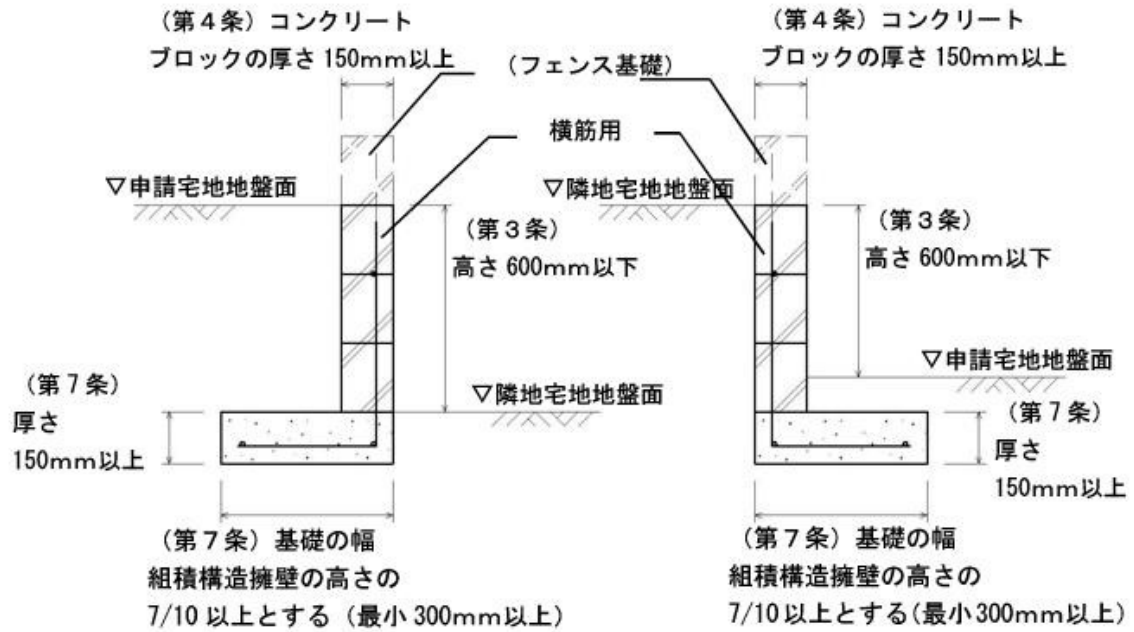
第8条 コンクリートブロック造擁壁及び基礎コンクリートに挿入する鉄筋の径(太さ)は10ミリメートル以上とし、異形鉄筋を用いるものとし、縦筋は800ミリメートル間隔以下とする。また、配筋方法については別図のとおりとする。

(斜面地、段差等の規制)

第9条 コンクリートブロック造擁壁は斜面地又はコンクリートブロック造擁壁の上部及び下部に段差等(土羽)がある場合は、このコンクリートブロック造擁壁の指導指針を採用することができない。(他の構造の検討をする。)概要は別図のとおりです。

第10条 この指導指針に基づいて築造したコンクリートブロック造擁壁の上部に塀等設置する場合は、金属性のフェンス又は非金属性のフェンス等を設置してください。

コンクリートブロック造擁壁の指導指針の第3条, 第4条, 第7条, 第8条, 第9条の別図



(第9条) 斜面又は段差等は認めない