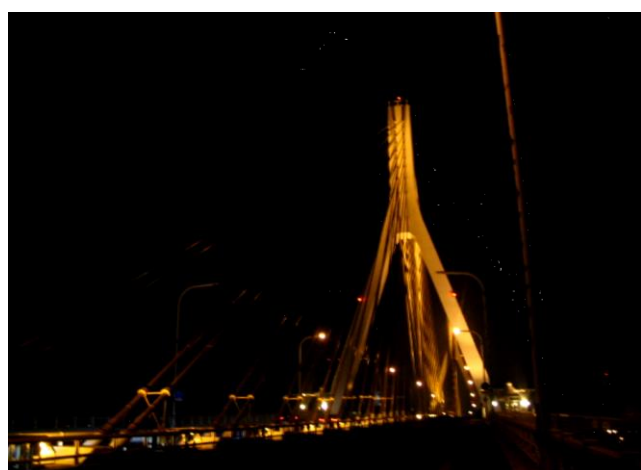




実務取扱集



令和 4 年 4 月

青森市都市整備部建築指導課

◆「開発許可制度の手引き編」

●総論編(用語の定義)

問1 都市計画法施行令第1条第1項第3号において、特定工作物として「危険物の貯蔵又は処理に供する工作物」が規定されていますが、これは住宅などの建築物に附属するもの(例えば、敷地内に設置する暖房機器の燃料タンク)も規制の対象となるのでしょうか。	・・・	1
問2 建築物の敷地について、駐車場を含むのでしょうか。	・・・	1
問3 宅地分譲を行う際は開発許可が必要でしょうか。	・・・	1
問4 メガソーラーパネルや電波塔など、人が住めないものは建築物に該当せず許可不要と考えて良いのでしょうか。	・・・	1

●開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発許可の適用

問5 開発区域が市街化区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域と市街化調整区域とにわたる場合については、その開発行為の面積にかかわらず、開発区域全体が許可を必要とされるということですが、この場合は市街化調整区域に係る立地基準が開発区域全体に適用されるのですか。	・・・	2
---	-----	---

●許可を要しない開発行為(法第29条各号共通事項)

問6 都市計画で用途地域が指定されているため用途地域上の規制に適合しない用途の建築物や、農地法上の農地転用規制のため農地転用許可が見込まれない用途の建築物についてはどのように取り扱えば良いのでしょうか。	・・・	2
---	-----	---

●許可を要しない開発行為(法第29条第1項第1号)

問7 開発区域が許可を必要とする規模未満で宅地分譲を行う場合であって道路を築造する場合、そのままでは当該道路は建築基準法上の道路となりません。建築基準法上の道路とするにはどうすればいいのですか。	・・・	2
問8 宅地分譲で一度開発許可を受けると、その後の開発行為は許可不要となるのですか。	・・・	3

●許可を要しない開発行為(法第29条第1項第2号関係)

問9 都市計画法第29条第1項第2号の取扱で、農業生産法人のことが記載されていますが、どういう法人を指すのでしょうか。	・・・	4
問10 農林漁業に従事する者の住居等を建築する場合、新規に従事する者については認められますか。	・・・	5
問11 都市計画法施行令第20条で「前各号に掲げるもののほか、建築面積が90平方メートル以内の建築物」と規定されていますが、この条項に適合する用途の建築物とはどのようなものがあるのでしょうか。	・・・	5

●許可を要しない開発行為(法第29条第1項第3号関係)

問12 都市計画法施行令第21条各号に規定する用途の建築物について、供するか否かをどのように確認すればいいのでしょうか。	・・・	5
--	-----	---

問13 都市計画法施行令第21条第22号に規定する「公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物」のように都市計画の決定又は特定行政庁の許可が必要なものについてはどの様に取り扱えばいいのでしょうか。	・・・	6
問14 効率的な行財政の運営等を目的として、民間事業者が建築物を建築し、それを地方公共団体が借受けして、さらに事業自体も委託契約等により民間事業者に行わせる場合都市計画法施行令第21条第26号に該当するのでしょうか。	・・・	6
問15 地方公共団体が建築物を建築し、その建築物の中で行われる事業を委託契約により民間事業者が行う場合は、都市計画法施行令第21条第26号に該当するのでしょうか。	・・・	6
問16 地方公共団体が建築し、民間の事業団体に賃貸し、地方公共団体がその建築物の中で直接事務又は事業を行わない場合、都市計画法施行令第21条第26号に該当するのでしょうか。	・・・	6
問17 都市計画法施行規則第17条の2において、「市役所」の中に「支所」は入りますか。	・・・	6
問18 法施行規則第17条の3に規定する「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」とはどういう場合を指すのですか。	・・・	6

●通常管理行為、軽易な行為(法第29条第1項第11号)

問19 容易に除去できる構造の建築物を「仮設建築物」として建築できますか。	・・・	7
問20 「仮設建築物」について存在期間の終期を決めないで建築することはできますか。	・・・	7
問21 以前仮設建築物として建築した建築物について存続期限が過ぎましたが、取壊すのはもったいないので、今後とも使用して行きたいと思っています。可能でしょうか。	・・・	7
問22 既存の建築物を、ある一定期間のみ使用することについては「仮設建築物」として認められますか。	・・・	7
問23 「車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為」について、主要用途の建築物の敷地と離れた場所で行うことはできますか。	・・・	7
問24 都市計画法上適法な建築物を建替える際に、農地法第4条又は同法第5条の許可が必要となった場合の取扱いはどうなりますか。	・・・	7

●開発許可と建築確認について

問25 都市計画法施行規則第60条証明を得るためには、どのような図書を添付して申請すれば良いのでしょうか。	・・・	8
問26 都市計画法施行規則第60条証明と「打ち合わせ記録」の違いはなんのでしょうか。	・・・	9

●開発許可の基準～技術基準(法第33条)～用途地域への適合

問27 開発許可申請における建築計画が、用途地域等の規定に適合しない場合は許可対象となるのでしょうか。	・・・	10
問28 開発許可申請における建築計画が、建築基準法第43条の接道義務解除の許可を必要とする場合はどのような取扱いとなりますか。	・・・	10

問29 開発許可申請における建築計画が、用途地域等以外の、例えば介護保険法に規定する介護事業所としての指定を必要する場合はどのような取扱いとなりますか。 ※建築基準法以外の土地利用の規制に関する法令及び営業の許認可等に関する法令についての設問	・・・	10
--	-----	----

●開発許可の基準～技術基準(法第33条)～道路

問30 開発区域に道路を新設する場合であって、その道路と接続する既存の区域外道路が道路法上の道路以外であるが、国、県又は市の道路維持担当部局が道路法上の道路に準じて管理しているものについての取扱いはどうなりますか。	・・・	10
問31 道路排水の放流先の水路又は河川等に溢水のおそれがある場合又は不衛生になるおそれがある場合には、事業者の責任において、これを整備することとされていますが、どこまで整備すればいいのでしょうか。	・・・	11
問32 道路排水の放流先について、私所有者が管理する水路等としても良いですか。	・・・	11
問33 公共施設として帰属の対象となる道路の排水の放流先について、適当な放流先がないので、調整池を築造し、貯留した水を地面に浸透させるものとして良いですか。 また側溝の構造を地面に浸透させるものとして良いですか。	・・・	11
問34 道路を新設して宅地分譲を行おうとする場合、都市計画法施行令第25条第2号では、住宅の建築を目的とした開発行為では接する道路の幅員を6メートル以上としています。青森市ではなぜ6.5メートル以上なのでしょう。	・・・	11
問35 縦断勾配については基本的に6パーセント以下としていますが、その理由をお知らせください。また「特別な事由」とはどういうことを指すのでしょうか。	・・・	11
問36 道路を新設する時に隅切りが設置されている必要がありますが、現場の工作物の設置状況等により隅切りの辺長が確保できない場合又はどうしても設置できない場合はどうすれば良いのでしょうか。	・・・	12

●開発許可の基準～技術基準(法第33条)～公園、広場及び緑地

問37 「緑地、広場又は公園として利用が困難である土地」とはどういう土地を指すのですか。	・・・	12
--	-----	----

●開発許可の基準～技術基準(法第33条)～排水施設

問38 放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない、とされていますが、どのように考えるべきでしょうか。	・・・	12
問39 排水施設について既製品を用いて設置しようと考えていますが、その場合どのようなものを使用すれば良いのでしょうか。	・・・	12
問40 浸透機能を有する排水施設の設置についてどのように考えるべきでしょうか。	・・・	12

●開発許可の基準～技術基準(法第33条)～給水施設

問41 建築物を建築しようとする区域は給水区域ではなく井戸を掘削して井戸水を使用することを計画しています。この場合留意することはありますか。	・・・	13
--	-----	----

●開発許可の基準～技術基準(法第33条)～地区計画への適合

問42 開発許可申請を行った際に、地区計画へ適合した形で許可を得ましたが、その後地区計画に適合しない形に計画変更した場合はどうなりますか。 . . . 13

●開発許可の基準～技術基準(法第33条)～防災工事

問43 切土に関する計画上の留意点としてどのようなものがありますか。 . . . 13

問44 切土に関する施工上の留意点としてどのようなものがありますか。 . . . 15

問45 盛土に関する計画上の留意点としてどのようなものがありますか。 . . . 16

問46 盛土に関する施工上の留意点としてどのようなものがありますか。 . . . 18

問47 都市計画法施行規則上「がけ」の記述が出てきますが、その定義を教えてください。 . . . 24

問48 都市計画法上擁壁を設置しない場合、「石張り、芝張り、モルタルの吹き付け等によって風化その他の浸食に対して保護しなければならない」とされていますが、具体的にはどのような工法があり、どのような現場で用いれば良いのですか。 . . . 25

問49 擁壁にはどんな構造がありますか。 . . . 27

問50 のり面排水施設については、どのような計画とすればよろしいでしょうか。 . . . 30

●開発許可の基準～技術基準(法第34条)～立地基準

問51 開発許可申請と建築許可申請の違いを教えてください。 . . . 32

問52 許可申請を行う場合、予定の開発区域内又は敷地に違反建築物がある場合、取扱いはどうなりますか。 . . . 32

問53 敷地の区分のために柵等を設置する場合に材料や規模について基準はあるのでしょうか。 . . . 32

問54 第二種特定工作物と第二種特定工作物以外の建築物を併せて建設するために行う開発行為は都市計画法第34条の立地基準が適用になりますか。 . . . 33

問55 都市計画法第34条第1号の趣旨に適合するものとして診療所の建築を計画するにあたり、例えば老人デイサービスセンターのように社会福祉事業に供する施設も併設する場合、どうなるのでしょうか。 . . . 33

問56 都市計画法第34条第2号で、温泉法に規定する温泉も許可対象となっていますが、この場合どのように手続きを行えばいいのでしょうか。 . . . 33

問57 都市計画法第34条第4号で、市街化調整区域以外で生産された農産物を処理、加工又は貯蔵するものを含んでも良いのですか。 . . . 33

問58 都市計画法第34条第9号で、飲食スペースを配置したコンビニエンスストアはドライブインとしての飲食店に含まれると考えて良いですか。 . . . 34

問59 都市計画法第34条12号に対応する青森市市街化調整区域に係る開発行為等の許可の基準に関する条例(以下「条例」という。)で「現在居住している住宅の過密、狭小、被災、立ち退き、借家である等社会通念に照らし新規に建築することがやむを得ない理由によるものであること」と定められていますが、具体的にどのように考えれば良いのでしょうか。 . . . 34

問60 既存集落や指定既存集落において居住年数が定められているものがありますが、この年数は現在も当該集落に住んでいて、基準に適合する必要があるのですか。	・・・	34
問61 都市計画法第34条12号に対応する条例に適合するものとして許可申請する場合に、住宅ローン等の関係から条例に適合しない同居者が許可申請者となることは可能ですか。	・・・	34
問62 都市計画法第34条12号に対応する条例に適合するものとして許可を受けた場合に、許可を受けた者と建築確認申請時の建築主が異なっても良いですか。	・・・	34
問63 都市計画法第34条12号に対応する条例に適合するものとして許可を受けた場合に、建築計画を変更しましたが、変更後の建築計画で建築確認申請を提出してもよろしいですか。	・・・	35
問64 「居住年数を要件としているものについては、その居住が法の規定に適合していることが必要です。」とはどういう意味でしょう。	・・・	35
問65 青森市開発審査会提案基準第2「既存事業所の拡張」において、都市計画法及び建築基準法上の手続を得ていませんが、この基準に当てはめて規模拡大することは可能ですか。	・・・	35
問66 青森市開発審査会提案基準第2「既存事業所の拡張」において、以前この要件に適合し許可を得たものについて、敷地の面積は従前と同じで位置や形状を変えて基準に適合させることは可能ですか。	・・・	35
問67 青森市開発審査会提案基準第3「市街化調整区域内事業所の社宅等」における留意事項(5)において「福利厚生施設を既存事業所の同一敷地内に建築しようとする場合は、その規模及び用途を勘案して既存建築物の附属建築物とする場合がある。」とはどういうことを指すのでしょうか。	・・・	35
問68 社会福祉施設、学校施設、医療施設について青森市開発審査会提案基準に定められていますが、都市計画法第34条第1号との関係においては、どのように考えれば良いのでしょうか。	・・・	36
問69 診療所や社会福祉施設に併設するものとして、居宅介護支援事業所の設置は認められますか。療養生活や介護に関する相談、介護保険申請の代行、ケアプランの作成等居宅介護支援事業所を併設することで利用者の利便性に貢献するものと考えます。	・・・	36
問70 自己用住宅の建替え又は増築で、既存の1.5倍以内の規模を超えて計画する場合、許可対象となりますか。	・・・	36

●許可を要する建築行為(法第43条)

問71 建築許可の申請時に、建築物の敷地を構成する土地について境界確定がされていることが必要でしょうか。また建築物の敷地に合わせて土地を分筆する必要はあるでしょうか。	・・・	36
---	-----	----

●開発許可の申請

問72 開発許可の申請時に、開発区域内の土地について境界確定がされていることが必要でしょうか。また開発区域に合わせて土地を分筆する必要はあるでしょうか。	・・・	37
問73 開発許可を得るにあたり、周辺住民に説明会を行うことを求めている自治体がありますが、同じく説明会を開く必要があるのでしょうか。	・・・	37

問 7 4 開発許可を得るにあたり、周辺住民が反対していますが、それを理由
に不許可処分とされることはあるのですか。 . . . 37

問 7 5 申請手数料はどちらで納付できますか。また許可後に納付することは
可能ですか。 . . . 37

●開発許可の変更(法第35条の2)について

問 7 6 当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更については新
たに開発許可を受けることが必要であるとされていますが、どのような場合に
新たに開発許可が必要となるのでしょうか。 . . . 37

問 7 7 都市計画法施行規則第 2 8 条の 4 において、軽微な変更として届出す
る事項の中で「設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更」がありま
すが、「開発区域の変更」とどうい違いがあるのでしょうか。 . . . 38

問 7 8 都市計画法施行規則第 2 8 条の 4 において、軽微な変更として届出す
る事項の中で「工事の着手予定年月日又は完了予定年月日の変更」がありま
すが、どの位の変更があれば、届出をすべきでしょうか。 . . . 38

●開発工事完了公告前の建築承認について(法第37条)

問 7 9 建築物の建築に関して工期短縮のために、都市計画法第 3 7 条の基準
における (2) ハ「自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築を宅地の造
成と同時に行う場合で、これを切り離して施工することが不適當な場合」に該
当するものとして、承認を得たいと考えていますが、可能でしょうか。 . . . 38

●公共施設の管理及び帰属について(法第40条)

問 8 0 法第 3 9 条及び同法第 4 0 条の規定により開発工事の完了公告後は市
に帰属されることとなっていますが、公共施設の移管に関して、市に対して金
銭負担を求めることができるのでしょうか。 . . . 38

●用途地域が定められていない土地の区域における建ぺい率等の指定について(法第41条)

問 8 1 法第 4 1 条の高さや建ぺい率の指定が行われるのは、どのような場合な
のですか。 . . . 38

●開発許可を受けた土地における建築等の制限について(法第42条)

問 8 2 農林漁業に供する建築物や農林漁業に従事する者の住宅など法上許可
不要とされている用途の建築物も許可が必要なのでしょうか。 . . . 39

問 8 3 都市計画法第 3 6 条の公告前に予定建築物等を変更しようとする場合
は、同法第 4 2 条の許可が必要なのでしょうか。 . . . 39

●地位の承継について(法第44条及び45条)

問 8 4 開発許可を受けた者の相続人その他の一般承継人であることを示すた
めにはどのような書面が必要でしょうか。 . . . 39

問 8 5 開発許可を受けた者から許可について地位を承継する予定ですが、開
発計画を変更する予定です。この場合都市計画法 4 5 条における特定承継の承
認申請の中で計画変更を行うことができますか。 . . . 39

●不服申立について(法第50条)

問86 開発行為に関する相談に行ったら、法上の許可はできないと言われ非常に不満です。不服申立はできますか。 . . . 39

●開発審査会について(法第78条)

問87 開発審査会附議に関して、毎月5日までの締め切りとなっていますが、図面作成等により、間に合うことができません。締切日をもっと遅い日に設定できませんか。 . . . 40

◆「市街化調整区域で許可を不要とする取扱いについて」編 ●市街化調整区域で許可を不要とする取扱いについて(総論)

問88 許可不要の取扱いができない場合、どういう取扱になるのですか。 . . . 40

問89 敷地の境界確認を行なった所、以前の建築確認時の敷地面積よりも増えました。このことから、その増加分も今回の建築計画(建替え、密着した増築又は附属建築物の建築)に反映させ、敷地面積を増やすことが可能ですか。 . . . 40

問90 敷地の境界確認を行った所、以前の建築確認時の敷地を構成する土地の地番が異なることが判明しました。この場合、建替え等ができないことになるのでしょうか。また建築確認時の土地について筆界未定の場合はどうなるのでしょうか。 . . . 40

問91 土地所有者の同意ですが、相続人が多岐に渡り、中には行方不明の者もあり全員の同意を得ることが出来ません。この場合建築できますか。 . . . 40

問92 敷地内にある既存建築物について、建築確認を得ていないものがありますが、その取扱いはどうなりますか。 . . . 41

問93 都市計画法上の許可では、関連する法令について各課に確認した事項を書面で添付していますが、許可不要の打ち合わせ記録の際も同様に添付しなければなりませんか。 . . . 41

問94 浄化槽の放流水を道路側溝等に放流する場合で、県道等は放流するのが難しいと聞いています。このような場合どうすれば良いのでしょうか。 . . . 41

●市街化調整区域で許可を不要とする取扱いについて(各論)/既存建築物の建替え

問95 既存建築物を建替えようと計画していますが、既存建築物について建築確認の手続をとった又は区域区分から存在することが確認できない場合、どういった取扱いになるのでしょうか。 . . . 41

問96 敷地における2以上の建物(適法に建てられたもの)を取壊して1つの建物として建替えすることは可能ですか。 . . . 41

問97 農林漁業に従事する者の住宅や分家住宅を建替えする場合に留意する点がありますか。 . . . 42

●市街化調整区域で許可を不要とする取扱いについて(各論)/農林漁業用住宅及び農林漁業用施設

問98 農林漁業を営んでいる世帯の住居の場合、同一敷地内に比較的規模の大きい農林漁業用倉庫等があったりしますが、その農林漁業用倉庫等の規模についても30㎡程度としなければなりませんか。 . . . 42

問99 農林漁業の用に供する建築物について、農林漁業を営む場所と隣接又は近接していることが要件となっていますが、「近接」とはどの位を指すのですか。 . . . 42

問100 農林漁業の用に供する建築物について、「生産量と比べて保管場所、作業場所が不足しているなど、新築する合理的な理由」が必要ですが、どのように考えれば良いのでしょうか。 . . . 42

問101 農業を営んでいる場合は農業委員会から耕作証明書を発行してもらうことができますが、林業及び漁業についてはどのように考えれば良いのでしょうか。 . . . 42

問102 農業を営む者の要件として、例えば農業であれば1000㎡以上の農地を耕作とありますが、どのように証明すれば良いのでしょうか。また、その農地は借地でも良いのでしょうか。 . . . 42

●市街化調整区域で許可を不要とする取扱いについて(各論)/公益上必要な建築物の新築

問103 「計画建築物が都市計画法施行令第21条各号のいずれかに該当する旨を証する書面」が必要とされていますが、どのような書面を指すのでしょうか。 . . . 43

●市街化調整区域で許可を不要とする取扱いについて(各論)/開発許可を受けた区域における当該許可に係る予定建築物の新築

問104 開発許可を受けた区域内で建築物の建替えを行う際は、「既存建築物の建替え」として取り扱えば良いのでしょうか。 . . . 43

問105 現在の建築物敷地について、当時の開発許可を受けた区域と比べて土地の地番及び面積に増減がある場合、そのような取扱いになりますか。 . . . 43

●市街化調整区域で許可を不要とする取扱いについて(各論)/通常の管理行為・軽易な行為

問106 仮設建築物については、どのような書類を添付する必要がありますか . . . 43

問107 附属建築物については、主要用途建築物の0.5倍以内であれば、規模の制限なく建築できると考えて良いですか。 . . . 44

実務取扱集

◆ 「開発許可制度の手引き」編

● 総論編（用語の定義）

問1 都市計画法施行令第1条第1項第3号において、特定工作物として「危険物の貯蔵又は処理に供する工作物」が規定されていますが、これは住宅などの建築物に附属するもの（例えば、敷地内に設置する暖房機器の燃料タンク）も規制の対象となるのでしょうか。

答 建築物に附属し、その建築物の利用と不可分な関係にある場合は規制の対象としませんが、建築物の利用とは別に特定工作物が利用される場合には規制の対象となります。

問2 建築物の敷地について、駐車場を含むのでしょうか。

答 建築物を利用する者が駐車する駐車場で、一体となって利用されるものは建築物の敷地に含まれます。

建築物が建っている土地と、かき、塀若しくは柵又は自然的地形により区分されており、相互に通行できない駐車場は、建築物の敷地には含みません。

問3 宅地分譲を行う際は開発許可が必要でしょうか。

答 宅地分譲とは、住宅又は事業用建物を建築しようとする不特定多数の者へ宅地を売却することですが、道路等公共施設の新設又は一定以上の切土若しくは盛土、地目の変更などの開発行為があり、且つ区域区分に応じて一定面積以上のものについては開発許可が必要となり、単なる分合筆を行うだけで開発行為がない場合は開発許可は不要となります。

問4 メガソーラーパネルや電波塔など、人が住めないものは建築物に該当せず許可不要と考えて良いでしょうか。

答 建築基準法第2条の規定により、「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塀、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、貯蔵層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」とされています。

相談物件が建築物に類するものかについては、具体的な構造を基に判断します。

●開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発許可の適用

問5 開発区域が市街化区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域と市街化調整区域とにわたる場合については、その開発行為の面積にかかわらず、開発区域全体が許可を必要とされるということですが、この場合は市街化調整区域に係る立地基準が開発区域全体に適用されるのですか。

答 適用されます。

●許可を要しない開発行為（法第29条各号共通事項）

問6 都市計画で用途地域が指定されているため用途地域上の規制に適合しない用途の建築物や、農地法上の農地転用規制のため農地転用許可が見込まれない用途の建築物についてはどのように取り扱えば良いのでしょうか。

答 都市計画法上で開発許可不要とされる建築物であっても、その用途が用途地域上の規制に適合しない場合は建築できないことから、開発許可権者は特定行政庁と連携して計画者にその旨を伝えることとなります（許可を得た場合を除く）。

特定行政庁から建築基準法第48条各項のただし書きの許可を得られる見込みのある場合、まずその許可を得るべき旨を指導することとなります。

このことは農地法その他の土地利用を規制する法令にもいえることであり、開発許可権者は各法令を所管する行政庁に事前確認及び連携して計画者にその旨を伝えることとなります。

●許可を要しない開発行為（法第29条第1項第1号）

問7 開発区域が許可を必要とする規模未満で宅地分譲を行う場合であって道路を築造する場合、そのままでは当該道路は建築基準法上の道路となりません。建築基準法上の道路とするにはどうすればいいのですか。

答 建築基準法第42条第1項第5号の規定により、道路の位置指定の申請を行うこととなります。

位置指定の申請をするためには「建築基準法施行令第144条の4」、「青森市建築基準法施行令第144条の4第2項の規定に基づく道に関する基準を定める条例」に規定する基準を満たす必要があります。

※位置指定の適用範囲は青森都市計画区域、浪岡都市計画区域及び青森準都市計画区域の全域であり、都市計画区域外は除かれます。

なお、一体的に開発行為を行う区域が許可を必要とする規模以上となる場合は、開発許可申請が必要となりますのでご注意ください。

建築基準法施行令（昭和二十五年十一月十六日政令第三百三十八号）

（道に関する基準）

第一百四十四条の四 法第四十二条第一項第五号の規定により政令で定める基準は、次の各号に掲げるものとする。

（中略）

2 地方公共団体は、その地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認める場合においては、条例で、区域を限り、前項各号に掲げる基準と異なる基準を定めることができる。

青森市建築基準法施行令第百四十四条の四第二項の規定に基づく道に関する基準を定める条例

(平成十七年四月一日条例第百九十七号)

(趣旨)

第一条 この条例は、建築基準法施行令(昭和二十五年政令第三百三十八号。以下「令」という。)第百四十四条の四第二項の規定に基づき、道に関する適用区域及び基準を定めるものとする。

(道に関する基準の適用区域)

第二条 令第百四十四条の四第二項の規定による道に関する基準の適用区域は、青森都市計画区域、浪岡都市計画区域及び青森準都市計画区域の全域とする。

(道に関する基準)

第三条 令第百四十四条の四第二項の規定により条例で定める同条第一項と異なる道の基準は、次に掲げるものとする。ただし、市長が周囲の状況によりやむを得ないと認め、又はその必要がないと認めた場合においては、この限りでない。

- 一 幅員が六・五メートル以上であること。
- 二 延長が三十メートルを超える袋路状道路(道路の一端のみが他の道路に接続したものをいう。)は、終端に自動車の転回広場を設けたものであること。
- 三 道が同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する箇所において、交差、接続又は屈曲により生ずる内角が六十度以下となる場合は、角地の隅角をはさむ辺を二等辺とする三角形の底辺が二メートル以上となる二等辺三角形の部分の部分を道に含むようにすみ切りを設けたものであること。
- 四 路面がアスファルト舗装であること。
- 五 縦断勾配が六パーセント以下であり、かつ、階段状でないものであること。
- 六 道及びこれに接する敷地内の排水に必要な側溝、街渠その他の施設を設けたものであり、他の排水施設と有効に連結してあること。

(委任)

第四条 この条例の施行について必要な事項は、市長が定める。

附 則

(施行期日)

この条例は、平成十七年四月一日から施行する。

附 則(平成一八年九月条例第八二号)

(施行期日)

この条例は、都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第五条の二第三項の規定に基づく青森準都市計画区域の指定の公告の日から施行する。

問 8 宅地分譲で一度開発許可を受けると、その後の開発行為は許可不要となるのですか。

答 開発許可を受けた後であっても、区域区分毎に定められている規模以上の開発行為は許可が必要で

●許可を要しない開発行爲（法第29条第1項第2号関係）

問9 都市計画法第29条第1項第2号の取扱で、農業生産法人のことが記載されていますが、どういう法人を指すのでしょうか。

答 農地法第2条第3項に規定する「農業生産法人」を指します。

※詳しくは農業委員会事務局までお問い合わせください。

【農地法（昭和二十七年七月十五日法律第二百二十九号）】

第二条

3 この法律で「農業生産法人」とは、農事組合法人、株式会社（公開会社（会社法（平成十七年法律第八十六号）第二条第五号に規定する公開会社をいう。）でないものに限る。以下同じ。）又は持分会社（同法第五百七十五条第一項に規定する持分会社をいう。以下同じ。）で、次に掲げる要件のすべてを満たしているものをいう。

一 その法人の主たる事業が農業（その行う農業に関連する事業であつて農畜産物を原料又は材料として使用する製造又は加工その他農林水産省令で定めるもの、農業と併せ行う林業及び農事組合法人にあつては農業と併せ行う農業協同組合法（昭和二十二年法律第百三十二号）第七十二条の八第一項第一号の事業を含む。以下この項において同じ。）であること。

二 その法人の組員、株主（自己の株式を保有している当該法人を除く。）又は社員（以下「構成員」という。）は、すべて、次に掲げる者のいずれかであること（株式会社にあつては、次に掲げる者の有する議決権の合計が総株主の議決権の四分の一以下であるもの（次に掲げる者の中に、その法人と連携して事業を実施することによりその法人の農業経営の改善に特に寄与する者として政令で定める者があるときは、次に掲げる者の有する議決権の合計が総株主の議決権の二分の一未満であり、かつ、次に掲げる者のうち当該政令で定める者以外の者の有する議決権の合計が総株主の議決権の四分の一以下であるもの）、持分会社にあつては、次に掲げる者の数が社員の総数の四分の一以下であるもの（次に掲げる者の中に、当該政令で定める者があるときは、次に掲げる者の数が社員の総数の二分の一未満であり、かつ、次に掲げる者のうち当該政令で定める者以外の者の数が社員の総数の四分の一以下であるもの）に限る。）。)

イ その法人に農地若しくは採草放牧地について所有権若しくは使用収益権（地上権、永小作権、使用貸借による権利又は賃借権をいう。以下同じ。）を移転した個人（その法人の構成員となる前にこれらの権利をその法人に移転した者のうち、その移転後農林水産省令で定める一定期間内に構成員となり、引き続き構成員となつている個人以外のものを除く。）又はその一般承継人（農林水産省令で定めるものに限る。）。)

ロ その法人に農地又は採草放牧地について使用収益権に基づく使用及び収益をさせている個人

ハ その法人に使用及び収益をさせるため農地又は採草放牧地について所有権の移転又は使用収益権の設定若しくは移転に関し第三条第一項の許可を申請している個人（当該申請に対する許可があり、近くその許可に係る農地又は採草放牧地についてその法人に所有権を移転し、又は使用収益権を設定し、若しくは移転することが確実に認められる個人を含む。）。)

ニ その法人の行う農業に常時従事する者（前項各号に掲げる事由により一時的にその法人の行う農業に常時従事することができない者で当該事由がなくなれば常時従事することとなると農業委員会が認めたもの及び農林水産省令で定める一定期間内にその法人の行う農業に常時従事することとなることが確実に認められる者を含む。以下「常時従事者」という。）。)

ホ その法人に農作業（農林水産省令で定めるものに限る。）の委託を行つている個人

ヘ その法人に農業経営基盤強化促進法（昭和五十五年法律第六十五号）第四条第二項第三号に掲げる事業に係る出資を行つた同法第八条第一項に規定する農地保有合理化法人

ト 地方公共団体、農業協同組合又は農業協同組合連合会

チ その法人からその法人の事業に係る物資の供給若しくは役務の提供を受ける者又はその法人の事業の円滑化に寄与する者であつて、政令で定めるもの

三 その法人の常時従事者たる構成員が理事等（農事組合法人にあつては理事、株式会社にあつては取締役、持分会社にあつては業務を執行する社員をいう。以下この号において同じ。）の数の過半を占め、かつ、その過半を占める理事等の過半数の者が、その法人の行う農業に必要な農作業に農林水産省令で定める日数以上従事すると認められるものであること。

4 法人の構成員につき常時従事者であるかどうかを判定すべき基準は、農林水産省令で定める。

問10 農林漁業に従事する者の住居等を建築する場合、新規に従事する者については認められますか。

答 新規に農林漁業に従事するという場合、確実に継続して行っていくかどうかを判断する必要があります。

本人の意思確認はもちろんのこと、農林漁業に従事するために必要な機械器具（トラクター、コンバイン又は漁船等）及び必要な土地（農地や林地等）及び必要な免許（漁業権等）を有しているか否かを確認し、判断することになります。

従事する形態としては、専業に限るものではありませんが、趣味で行う等生業として行うものでない場合は認められません。

なお農業については、農地法第3条の許可を得ていること又は新規就農に関して農林水産省等からの補助金の交付が得られていることは判断する材料の一つとなります。

問11 都市計画法施行令第20条で「前各号に掲げるもののほか、建築面積が90平方メートル以内の建築物」と規定されていますが、この条項に適合する用途の建築物とはどのようなものがあるのでしょうか。

答 都市計画法施行令第20条第1号から4号まで掲げる用途以外の建築物ということで包括的な意味合いを持ち、例えば、農林漁業に従事する者の作業休憩所が考えられますが、農林漁業以外の事業に供する用途の建築物はもちろん、農林漁業生産物の販売店舗、農林漁業に従事する者の住居若しくは寮及び法第34条第4号で許可対象とされる用途の建築物は除外されることに留意する必要があります。

●許可を要しない開発行為（法第29条第1項第3号関係）

問12 都市計画法施行令第21条各号に規定する用途の建築物について、供するか否かをどのように確認すればいいのでしょうか。

答 各法律を所管する行政庁に対して、計画建築物がその法律の規定に該当するか否か照会することとなります。

問 1 3 都市計画法施行令第 2 1 条第 2 2 号に規定する「公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物」のように都市計画の決定又は特定行政庁の許可が必要なものについてはどの様に取り扱えばいいのでしょうか。

答 都市計画の決定又は特定行政庁の許可が必要なものについては、都市計画の決定又は特定行政庁の許可後、法上許可不要であることを証明することとなります。

問 1 4 効率的な行財政の運営等を目的として、民間事業者が建築物を建築し、それを地方公共団体が借受けして、さらに事業自体も委託契約等により民間事業者に行わせる場合都市計画法施行令第 2 1 条第 2 6 号に該当するのでしょうか。

答 地方公共団体等が「設置する」又は「その他の直接その事務又は事業の用に供する」といえるかどうかについて、民間事業者との契約内容を個別に検討することとなります。

問 1 5 地方公共団体が建築物を建築し、その建築物の中で行われる事業を委託契約により民間事業者が行う場合は、都市計画法施行令第 2 1 条第 2 6 号に該当するのでしょうか。

答 その建築物の中で行う事業について、地方公共団体側が指揮及び監督をする場合は該当しません。

問 1 6 地方公共団体が建築し、民間の事業団体に賃貸し、地方公共団体がその建築物の中で直接事務又は事業を行わない場合、都市計画法施行令第 2 1 条第 2 6 号に該当するのでしょうか。

答 地方公共団体の条例に基づき設置し管理運営するものは該当します。

問 1 7 都市計画法施行規則第 1 7 条の 2 において、「市役所」の中に「支所」は入りますか。

答 一般的に「支所」は「市役所」の遠方に位置する区域における住民の便益を図るために、機能の一部（例えば住民票発行など）を分散させたものであることから、「市役所」の中に入ると考えられます。

※主として当該開発区域の周辺の地域に居住している者の利用に供するものと認められる場合、都市計画法施行令第 2 1 条第 2 6 号に該当となります。

問 1 8 法施行規則第 1 7 条の 3 に規定する「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」とはどういう場合を指すのですか。

答 2 4 時間監視等をする必要がある施設であって、その施設が市街化区域からかなり遠い位置にあり、その職務上どうしても職員をそこに常駐させなければならない場合等を指します。

●通常管理行為、軽易な行為（法第29条第1項第11号）

問19 容易に除去できる構造の建築物を「仮設建築物」として建築できますか。

答 「仮設建築物」とは容易に除去できるなどの「構造」を指すのではなく、「ある一定期間のみ存在するものとして暫定的に設置する建築物」を指すので、この場合建築できません。

問20 「仮設建築物」について存在期間の終期を決めないで建築することはできますか。

答 「仮設建築物」は、「ある一定期間のみ存在するものとして暫定的に設置する建築物」ですので終期を決める必要があります。

問21 以前仮設建築物として建築した建築物について存続期限が過ぎましたが、取壊すのもったいないので、今後とも使用して行きたいと思っています。可能でしょうか。

答 仮設建築物は、特定の目的の下に一定期間のみ存在することを認められた建築物ですので、存続期限を過ぎて存在することは認められません。

問22 既存の建築物を、ある一定期間のみ使用することについては「仮設建築物」として認められますか。

答 別途建築基準法の「建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合の制限の緩和」による許可を得ることで、都市計画法に規定する仮設建築物と同等とみなし、都市計画法上の許可手続は不要で、用途変更が可能となっております。

問23 「車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為」について、主要用途の建築物の敷地と離れた場所で行うことはできますか。

答 主要用途の建築物と同じ敷地の中で行う車庫又は物置等のための開発行為と解されるため、敷地を別にして離れた場所で行うことはできません。

問24 都市計画法上適法な建築物を建替える際に、農地法第4条又は同法第5条の許可が必要となった場合の取扱いはどうなりますか。

答 都市計画法第29条第1項第11号及び都市計画法第22条第4号に該当するものとして取扱います。

なお詳細な基準については、「市街化調整区域で許可を不要とする取扱いについて／既存建築物の建替え」を準用することになります。

●開発許可と建築確認について

問 2 5 都市計画法施行規則第 6 0 条証明を得るためには、どのような図書を添付して申請すれば良いのでしょうか。

答 どのような内容で証明を得たいのかによって異なります。
下表を参照してください。

区 分	添 付 す る 図 書
法第 2 9 条 (開 発許可) 関係	<p>(1) 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域、準都市計画区域を除く都市計画区域外の場合 (許可を得た場合を除く)</p> <p>(i) 開発行為自体がないため、許可不要であることの証明の場合 ⇒現況図 (現況の高さ、状態の記載必要)、土地利用計画図 (現況の高さ及び状態並びに計画の高さ、状態及び建物配置の記載が必要)、建物平面図、建物立面図、敷地求積図、建築概要書、建物求積図及びその他必要な図書</p> <p>(ii) 開発行為自体はあるが、面積が規模未満 (条例で規模を定めている場合は、その規模未満) であることを基にして、許可不要であることの証明の場合 (法第 2 9 条第 1 項第 1 号、同条第 2 項第 1 号) ⇒ (i) に開発区域の求積図を加える (敷地求積図と同じ場合は作成を省略できる)</p> <p>(iii) 開発行為自体はあるが、許可不要の用途等に該当することを基にして、その旨の証明の場合 ((法第 2 9 条第 1 項第 2 号から 1 1 号まで、同条第 2 項第 1 号及び 2 号)) ⇒ (i) に当該条項に該当する旨の図書を加える。</p> <p>(2) 市街化調整区域の場合 (許可を得た場合を除く) ※ 「許可不要の打ち合わせ記録」を準用して図書を添付します。</p> <p>(3) (1) 及び (2) に掲げる区域において許可を得た場合 (i) 法第 3 6 条第 3 項に規定する公告の後の場合 ⇒当該許可にかかる工事が完了し、計画建築物が当該許可に適合する旨を証する図書 ※建築計画が許可又は協議時と同じであれば、工事完了検査済証を建築計画申請又は計画通知時に添付することでも可能です。</p> <p>(ii) 法第 3 6 条第 3 項に規定する公告の前の場合 ⇒計画建築物が、当該許可及び法第 3 7 条の規定に適合する旨を証する図書 ※法第 3 7 条第 1 号 (工事用の仮設建築物又は特定工作物) 若しくは同条 2 号に適合するか又は承認を得る必要があります。 ※建築計画が許可又は協議時と同じであれば、開発許可書と承認書を建築計画申請又は計画通知時に添付することでも可能です。</p>
法第 3 5 条の 2 (計画変更許 可) 関係	<p>法第 3 5 条の 2 の規定により、許可を得た内容に適合する旨を証する図書 ※第 2 9 条 (開発許可) 関係の (3) も適用されます。</p>
法第 4 1 条 (建 築制限規定) 関 係	<p>(1) 法第 4 1 条第 2 項の規定に適合する場合 当該制限に適合する旨を証する図書</p>

	<p>(2) 法第41条第2項の規定に適合しない場合 法第41条第2項ただし書きの許可又は同法第34条の2第2項の協議の内容に適合する旨を証する図書</p> <p>※市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域であって用途地域等が定められていない区域、準都市計画区域であって用途地域等が定められていない区域、都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域に適用します。</p> <p>※建築計画が許可又は協議時と同じであれば、当該許可書又は協議成立書の各々写しを建築確認申請又は建築計画通知時に添付することでも可能です。</p>
法第42条(開発許可に係る予定建築物)関係	<p>(1) 開発許可に係る予定建築物である場合 当該許可に係る予定建築物であることを証する図書</p> <p>(2) 開発許可に係る予定建築物以外の建築物である場合 法第42条第1項ただし書きの許可又は同条第2項の協議の内容に適合する旨を証する図書</p> <p>※市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域であって用途地域等が定められていない区域、準都市計画区域であって用途地域等が定められていない区域、都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域に適用します。</p> <p>※建築計画が許可又は協議時と同じであれば、法第42条第1項ただし書きの許可書又は同条第2項の協議成立書の各々写しを建築確認申請又は建築計画通知時に添付することでも可能です。</p>
法第43条(市街化調整区域における建築行為及び用途変更)関係	<p>(1) 許可不要の用途等に該当することを基にして、その旨の証明の場合(法第29条第1項第2号及び同項第3号、都市計画法第43条第1項第1号から同項第5号まで) ※「許可不要の打ち合わせ記録」に準じて図書を添付します。</p> <p>(2) 許可を得た場合 法第43条第1項の許可又は同条第3項の協議の内容に適合する旨を証する図書</p> <p>※建築計画が許可又は協議時と同じであれば、法第43条第1項の許可書又は同条第3項の協議成立書の各々写しを建築確認申請又は建築計画通知時に添付することでも可能です。</p>
法第53条関係	<p>法第53条第1項の規定に適合していることを証する図書</p> <p>※建築計画が許可と同じであれば、法第53条の許可書の写しを建築確認申請又は建築計画通知時に添付することでも可能です。</p>

問26 都市計画法施行規則第60条証明と「打ち合わせ記録」の違いはなんですか。

答 都市計画法施行規則第60条証明(以下「60条証明」という。)は、建築主が建築基準法上の建築確認済証の交付を得るために、その求めによりその建築計画が都市計画法の規定に適合することを証明するものです。

「打ち合わせ記録」は基本的な性格は60条証明と同じですが、行政サービスの理由により、青森市の建築主事及び株式会社建築住宅センターに対しては、証明に替えて「メモ」的な

ものでも対応できるとしたものです。

以上により60条証明は市長が公に証明するものに対して、打ち合わせ記録は特定の行政庁向けに発行する書面という違いがあります。

なお建築基準法施行規則第1条の3では、都市計画法の各規定に適合する旨を証する書面として60条証明に限定されない内容となっています。

●開発許可の基準～技術基準（法第33条）～用途地域への適合

問27 開発許可申請における建築計画が、用途地域等の規定に適合しない場合は許可対象となるのでしょうか。

答 開発許可基準の一つなので、適合しない場合は許可できません。

このため開発許可申請前に、建築基準法等における所定の許可（例えば建築基準法第48条各項のただし書きの許可等）を得る必要があります。

問28 開発許可申請における建築計画が、建築基準法第43条の接道義務解除の許可を必要とする場合はどのような取扱いとなりますか。

答 開発許可を得たとしても、後の建築確認申請にあたり所定の許可が必要となることから、開発許可申請前に接道許可担当と十分に協議することが重要です。なお建築基準法第43条の接道義務解除の許可手続きにおいては、開発許可窓口での打ち合わせ記録を要します。

問29 開発許可申請における建築計画が、用途地域等以外の、例えば介護保険法に規定する介護事業所としての指定を必要とする場合はどのような取扱いとなりますか。
※建築基準法以外の土地利用の規制に関する法令及び営業の許認可等に関する法令についての設問

答 開発許可を得たとしても、後に所定の許可が必要となることから、開発許可申請前に所管する行政庁と十分に協議することが重要です。

特に予定建築物の用途と営業の許認可が密接に結び付いている場合は、その営業の許認可に関する事項が都市計画法第33条第1項第1号の規定の適用を受ける場合があります。

●開発許可の基準～技術基準（法第33条）～道路

問30 開発区域に道路を新設する場合であって、その道路と接続する既存の区域外道路が道路法上の道路以外であるが、国、県又は市の道路維持担当部局が道路法上の道路に準じて管理しているものについての取扱いはどうなりますか。

答 道路維持担当部局が、新設する道路と既存の区域外道路を一体で道路法上の道路とする予定であること又は一体で維持管理していく予定である場合は、既存の区域外道路を道路法上の道路とみなします。

問3 1 道路排水の放流先の水路又は河川等に溢水のおそれがある場合又は不衛生になるおそれがある場合には、事業者の責任において、これを整備することとされていますが、どこまで整備すればいいのでしょうか。

答 整備の範囲及び程度について、当該水路又は河川等の維持管理担当部局と個別に協議し、決定することとなります。

問3 2 道路排水の放流先について、私所有者が管理する水路等としても良いですか。

答 新設する道路が市に帰属される場合、後日その私所有者と排水の放流先を巡って、紛争になる可能性が高いこと及び実際に紛争になった事案があることから、認めることはできません。

問3 3 公共施設として帰属の対象となる道路の排水の放流先について、適当な放流先がないので、調整池を築造し、貯留した水を地面に浸透させるものとして良いですか。また側溝の構造を地面に浸透させるものとして良いですか。

答 道路排水の放流先としての調整池については、定期的に土砂を取り除き目詰まりを防ぐ必要があることや、積雪や草木の繁茂により浸透しなくなる可能性があること等により、維持管理上問題が多いため認めていません。

また側溝の構造を地面に浸透させるものについても、調整地と同じく浚渫が必要なことや短時間に大量の降雨があった時に溢水する可能性があり、利用上及び維持管理上問題が多いため認めていません。

問3 4 道路を新設して宅地分譲を行おうとする場合、都市計画法施行令第25条第2号では、住宅の建築を目的とした開発行為では接する道路の幅員を6メートル以上としています。青森市ではなぜ6.5メートル以上なのでしょう。

答 本市は国内でも有数の豪雪地帯であり、都市計画法施行令上「多雪地帯」にあたります。このことから本来は8メートル以上とすべきですが、既存道路との接続や除雪作業の効率化を考慮し、6メートルに、必要とされる堆雪部分50センチメートルを加え、6.5メートル以上としたものです。

問3 5 縦断勾配については基本的に6パーセント以下としていますが、その理由をお知らせください。また「特別な事由」とはどういうことを指すのでしょうか。

答 本市は冬期間において路面が凍結することが多々あることから車両のスリップ事故を防ぐために縦断勾配を6パーセント以下に設定しています。

「特別な事由」とは、周辺の地形等を考慮して6パーセントを超える縦断勾配としなければならないことを指します。

スリップ事故を防ぐ措置として、路面舗装材料に滑りにくい材料を混入したり、路面に溝切をする措置等をしていただくこととなります。

問36 道路を新設する時に隅切りが設置されている必要がありますが、現場の工作物の設置状況等により隅切りの辺長が確保できない場合又はどうしても設置できない場合はどうすれば良いでしょうか。

答 現場の工作物の設置状況等により、やむをえず隅切りの辺長が確保できない場合や隅切りが設置できない場合は、交差部分における見通しを確保する代替措置が必要となります。

●開発許可の基準～技術基準（法第33条）～公園、広場及び緑地

問37 「緑地、広場又は公園として利用が困難である土地」とはどのような土地を指すのですか。

答 道路に接しない土地、法面である土地、形状が著しく不整形（路地状の部分があるもの、奥行長大のもの、間口が長大であるもの又は鋭角部分の面積が大きいものその他の有効に利用できる部分の面積が少ないもの）である土地及び接する道路との高低差が相当程度ある土地を指します。

●開発許可の基準～技術基準（法第33条）～排水施設

問38 放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない、とされていますが、どのように考えるべきでしょうか。

答 開発区域内から流出する汚水及び雨水量と放流先の排水能力を勘案した際に、流出する汚水及び雨水量が上回る場合に、単位時間あたりの流出量を平均化させるために雨水調整池等の設置を認めることとしています。

設置すべきかどうかについては、まず放流先の排水能力を向上させるための改良工事を一定範囲に渡り行うことを検討し、それでも放流先の排水能力が足りない場合に、調整池等の設置を検討します。

計画にあたっては、五年に一回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を基にします。

なお調整池等については、その機能維持のために下部に堆積した土砂を定期的に取り除き、目詰まりを防いだり、繁茂した草木の伐採をする等維持管理が必要であり、その作業がし易いような設計にする必要があります。

※宅地分譲を目的とした開発行為においては、調整池を維持管理する主体が問題となるため、放流先の排水能力を向上させる改良工事を検討することとなります。

問39 排水施設について既製品を用いて設置しようと考えていますが、その場合どのようなものを使用すれば良いでしょうか。

答 日本工業規格に適合した型式の製品を使用してください。
特殊な事情によりこれによりがたい事情がある場合は、別途協議することとなります。

問40 浸透機能を有する排水施設の設置についてどのように考えるべきでしょうか。

答 原則的に開発区域内の下水は有効に排出されるべきであり、設置にあたっては溢水が起こら

ないように、放流先の排水能力を勘案しながら計画すべきとされています。

放流先の排水能力が非常に低いか又は放流先がない場合は、専ら雨水その他の地表水を排除するものに限り、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を持った排水施設を設置することができます。

設置すべきかどうかにあたっては、放流先がない場合又は、放流先の改良工事や一時的に貯留する調整池等の設置を検討してもなお放流先の排水能力に問題がある場合に検討します。

計画にあたっては、五年に一回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を基にします。

なお多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を持った排水施設については、一定年数で土砂等による目詰まりを起し、浸透機能が著しく低下することがあるため、一定年数で改めて設置し直すことを計画に盛り込むことが必要です。

●開発許可の基準～技術基準（法第33条）～給水施設

問41 建築物を建築しようとする区域は給水区域ではなく井戸を掘削して井戸水を使用することを計画しています。この場合留意することはありますか。

答 青森市公害防止条例（平成17年4月1日条例第215号。以下この問において「条例」という。）第30条の規定により、「指定地域内において、揚水設備により地下水を採取しようとする者は、市長の許可を受けなければならない。」とされていますので、指定地域内に存するか否か及び揚水設備の能力によって、許可が必要になることがあります。

※指定地域・・・地下水の採取により、地盤の沈下が著しく、又は著しくなるおそれがある地域であって、地盤の沈下を防止するため地下水の採取を規制する地域。市長が規則で定める（条例第23条）

※揚水設備・・・動力を用いて地下水を採取するための設備で、揚水機の吐出口の断面積（吐出口が二以上あるときは、その断面積の合計）が六平方センチメートル以上のものをいう（条例第2条第4項）。

許可申請にあたっては、設置する揚水設備及び揚水量が基準に適合し、他の水源確保が著しく困難であると認められる必要があります。

なお、指定地域内に存し、基準以下の揚水能力を持つ設備により地下水を採取する場合でも「青森市揚水設備以外の動力設備による地下水採取の届出に関する要綱」により地下水採取届出書及び地下水採取量報告書の提出が必要です。

●開発許可の基準～技術基準（法第33条）～地区計画への適合

問42 開発許可申請を行った際に、地区計画へ適合した形で許可を得ましたが、その後地区計画に適合しない形に計画変更した場合はどうなりますか。

答 開発許可を執り行うにあたっては、都市計画法第33条第1項第5号の規定に基づき、予定建築物の用途又は開発行為の設計が地区計画に適合する旨確認しているため、地区計画の内容に即して定める必要があります。

●開発許可の基準～技術基準（法第33条）～防災工事

問43 切土に関する計画上の留意点としてどのようなものがありますか。

答 都市計画法上の規定のほか、国土交通省で示している「宅地防災マニュアル」中「V 切土」

や社団法人日本道路協会「道路一切土工・斜面安定工指針」などを参考とします。

【国土交通省/宅地防災マニュアル】

V 切土

V・1 切土のり面の勾配

切土のり面の勾配は、のり高、のり面の土質等に応じて適切に設定するものとし、そのがけ面は、原則として擁壁で覆わなければならない。

ただし、次表に示すのり面は、擁壁の設置を要しない。

なお、次のような場合には、切土のり面の安定性の検討を十分に行った上で勾配を決定する必要がある。

- 1) のり高が特に大きい場合
- 2) のり面が、割れ目の多い岩、流れ盤、風化の速い岩、侵食に弱い土質、崩積土等である場合
- 3) のり面に湧水等が多い場合
- 4) のり面又はがけの上端面に雨水が浸透しやすい場合

のり高 のり面の土質	がけの上端からの垂直距離	
	①H ≤ 5 m	②H > 5 m
軟岩 (風化の著しいものは除く)	80度以下 (約1:0.2)	60度以下 (約1:0.6)
風化の著しい岩	50度以下 (約1:0.9)	40度以下 (約1:1.2)
砂利、まさ土、関東ローム、 硬質粘土、その他これらに 類するもの	45度以下 (約1:1.0)	35度以下 (約1:1.5)

V・2 切土のり面の安定性の検討

切土のり面の安定性の検討に当たっては、安定計算に必要な数値を土質試験等によりの確に求めることが困難な場合が多いので、一般に次の事項を総合的に検討した上で、のり面の安定性を確保するよう配慮する必要がある。

1) のり高が特に大きい場合

地山は一般に複雑な地層構成をなしていることが多いので、のり高が大きくなるに伴って不安定要因が増してくる。したがって、のり高が特に大きい場合には、地山の状況に応じて次の2)～7)の各項について検討を加え、できれば余裕のあるのり面勾配にする等、のり面の安定化を図るよう配慮する必要がある。

2) のり面が割れ目の多い岩又は流れ盤である場合

地山には、地質構造上、割れ目が発達していることが多く、切土した際にこれらの割れ目に沿って崩壊が発生しやすい。したがって、割れ目の発達程度、岩の破碎の度合、地層の傾斜等について調査・検討を行い、周辺の既設のり面の施工実績等も勘案の上、のり面の勾配を決定する必要がある。

特に、のり面が流れ盤の場合には、すべりに対して十分留意し、のり面の勾配を決定することが大切である。

3) のり面が風化の速い岩である場合

のり面が風化の速い岩である場合は、掘削時には硬く安定したのり面であっても、切土後の時間の経過とともに表層から風化が進み、崩壊が発生しやすくなるおそれがある。し

たがって、このような場合には、のり面保護工により風化を抑制する等の配慮が必要である。

4) のり面が侵食に弱い土質である場合砂質土からなるのり面は、表面流水による侵食に特に弱く、落石、崩壊及び土砂の流出が生じる場合が多いので、地山の固結度及び粒度に応じた適切なのり面勾配とするとともに、のり面全体の排水等に十分配慮する必要がある。

5) のり面が崩積土等である場合

崖すい等の固結度の低い崩積土からなる地山において、自然状態よりも急な勾配で切土をした場合には、のり面が不安定となって崩壊が発生するおそれがあるので、安定性の検討を十分にを行い、適切なのり面勾配を設定する必要がある。

6) のり面に湧水等が多い場合

湧水の多い箇所又は地下水位の高い箇所を切土する場合には、のり面が不安定になりやすいので、のり面勾配を緩くしたり、湧水の軽減及び地下水位の低下のためののり面排水工を検討する必要がある。

7) のり面又はがけの上端面に雨水が浸透しやすい場合

切土によるのり面又はがけの上端面に砂層、礫層等の透水性の高い地層又は破碎帯が露出するような場合には、切土後に雨水が浸透しやすくなり、崩壊の危険性が高くなるので、のり面を不透水性材料で覆う等の浸透防止対策を検討する必要がある。

V・3 切土のり面の形状

切土のり面の形状には、単一勾配ののり面及び土質により勾配を変化させたのり面があるが、その採用に当たっては、のり面の土質状況を十分に勘案し、適切な形状とする必要がある。

なお、のり高の大きい切土のり面では、のり高五m程度ごとに幅一～二mの小段を設けるのが一般的である。

問44 切土に関する施工上の留意点としてどのようなものがありますか。

答 都市計画法上の規定のほか、国土交通省で示している「宅地防災マニュアル」中「V4 切土の施工上の留意事項」や社団法人日本道路協会「道路一切土工・斜面安定工指針」を参考とします。

【国土交通省/宅地防災マニュアル】

V・4 切土の施工上の留意事項

切土の施工に当たっては、事前の調査のみでは地山の状況を十分に把握できないことが多いので、施工中における土質及び地下水の状況の変化には特に注意を払い、必要に応じてのり面勾配を変更する等、適切な対応を図るものとする。

なお、次のような場合には、施工中にすべり等が生じないように留意することが大切である。

- 1) 岩盤の上を風化土が覆っている場合
- 2) 小断層、急速に風化の進む岩及び浮石がある場合
- 3) 土質が層状に変化している場合
- 4) 湧水が多い場合
- 5) 表面はく離が生じやすい土質の場合

V・5 長大切土のり面の維持管理

開発事業に伴って生じる長大切土のり面は、将来にわたる安全性の確保に努め、維持管理を十分に行う必要がある。

問45 盛土に関する計画上の留意点としてどのようなものがありますか。

答 都市計画法上の規定のほか、国土交通省で示している「宅地防災マニュアル」中「VI 盛土」などを参考とします。

【国土交通省/宅地防災マニュアル】

VI 盛土

VI-1 原地盤の把握

盛土の設計に際しては、地形・地質調査等を行って盛土の基礎地盤の安定性を検討することが必要である。

特に、盛土の安定性に多大な影響を及ぼす軟弱地盤及び地下水位の状況については、入念に調査するとともに、これらの調査を通じて盛土のり面の安定性のみならず、基礎地盤を含めた盛土全体の安定性について検討することが必要である。

VI-2 盛土のり面の勾配

盛土のり面の勾配は、のり高、盛土材料の種類等に応じて適切に設定し、原則として三〇度以下とする。

なお、次のような場合には、盛土のり面の安定性の検討を十分に行った上で勾配を決定する必要がある。

- 1) のり高が特に大きい場合
- 2) 盛土が地山からの湧水の影響を受けやすい場合
- 3) 盛土箇所の原地盤が不安定な場合
- 4) 盛土が崩壊すると隣接物に重大な影響を与えるおそれがある場合
- 5) 腹付け盛土となる場合

VI-3 盛土のり面の安定性の検討

盛土のり面の安定性の検討に当たっては、次の各事項に十分留意する必要がある。ただし、安定計算の結果のみを重視してのり面勾配等を決定することは避け、近隣又は類似土質条件の施工実績、災害事例等を十分参照することが大切である。

1) 安定計算

盛土のり面の安定性については、円弧滑り面法により検討することを標準とする。また、円弧滑り面法のうち簡便式（スウェーデン式）によることを標準とするが、現地状況等に応じて他の適切な安定計算式を用いる。

2) 設計強度定数

安定計算に用いる粘着力（C）及び内部摩擦角（ ϕ ）の設定は、盛土に使用する土を用いて、現場含水比及び現場の締固め度に近い状態で供試体を作成し、せん断試験を行うことにより求めることを原則とする。

3) 間げき水圧

盛土の施工に際しては、透水層を設けるなどして、盛土内に間げき水圧が発生しないようにすることが原則である。

しかし、開発事業区域内における地下水位又は間げき水圧の推定は未知な点が多く、また、のり面の安全性に大きく影響するため、安定計算によって盛土のり面の安定性を検討する場合は、盛土の下部又は側方からの浸透水による水圧を間げき水圧（u）とし、必要

に応じて、雨水の浸透によって形成される地下水による間げき水圧及び盛土施工に伴って発生する過剰間げき水圧を考慮する。

また、これらの間げき水圧は、現地の実測によって求めることが望ましいが、困難な場合は他の適切な方法によって推定することも可能である。

4) 最小安全率

盛土のり面の安定に必要な最小安全率 (F_s) は、盛土施工直後において、 $F_s \geq 1.5$ であることを標準とする。

また、地震時の安定性を検討する場合の安全率は、大地震時に $F_s \geq 1.0$ とすることを標準とする。なお、大地震時の安定計算に必要な水平震度は、0.25 に建築基準法施行令第八十八条第一項に規定する Z の数値を乗じて得た数値とする。

VI・4 盛土のり面の形状

盛土のり面の形状は、気象、地盤条件、盛土材料、盛土の安定性、施工性、経済性、維持管理等を考慮して合理的に設計するものとする。

なお、のり高が小さい場合には、のり面の勾配を単一とし、のり高が大きい場合には、のり高五m程度ごとに幅一～二mの小段を設けるのが一般的である。

また、この場合、二つの小段にはさまれた部分は単一勾配とし、それぞれの小段上面の排水勾配は下段ののりと反対方向に下り勾配をつけて施工する。

VI・5 盛土全体の安定性の検討

盛土全体の安定性を検討する場合は、造成する盛土の規模が、次に該当する場合である。

1) 谷埋め型大規模盛土造成地

盛土をする土地の面積が三千平方メートル以上であり、かつ、盛土をすることにより、当該盛土をする土地の地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土の内部に侵入することが想定されるもの。

2) 腹付け型大規模盛土造成地

盛土をする前の地盤面が水平面に対し二十度以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが五メートル以上となるもの。

検討に当たっては、次の各事項に十分留意する必要がある。ただし、安定計算の結果のみを重視して盛土形状を決定することは避け、近隣又は類似土質条件の施工実績、災害事例等を十分参照することが大切である。

①安定計算

谷埋め型大規模盛土造成地の安定性については、二次元の分割法により検討することを標準とする。

腹付け型大規模盛土造成地の安定性については、二次元の分割法のうち簡便法により検討することを標準とする。

②設計強度定数

安定計算に用いる粘着力 (C) 及び内部摩擦角 (ϕ) の設定は、盛土に使用する土を用いて、現場含水比及び現場の締固め度に近い状態で供試体を作成し、せん断試験を行うことにより求めることを原則とする。

③間げき水圧

盛土の施工に際しては、地下水排除工を設けるなどして、盛土内に間げき水圧が発生しないようにすることが原則である。

しかし、開発事業区域内における地下水位又は間げき水圧の推定は未知な点が多く、また、盛土全体の安全性に大きく影響するため、安定計算によって盛土全体の安定性を検討する場合は、盛土の下部又は側方からの浸透水による水圧を間げき水圧 (u) とし、必要に応じて、雨水の浸透によって形成される地下水による間げき水圧及び盛土施工に伴って発生する過剰間げき水圧を考慮する。

また、これらの間げき水圧は、現地の実測によって求めることが望ましいが、困難な場合はほかの適切な方法によって推定することも可能である。

④最小安全率

盛土の安定については常時の安全性を確保するとともに、最小安全率（ F_s ）は、大地震時に $F_s \geq 1.0$ とすることを標準とする。なお、大地震時の安定計算に必要な水平震度は、0.25 に建築基準法施行令第八十八条第一項に規定する Z の数値を乗じて得た数値とする。

問 4 6 盛土に関する施工上の留意点としてどのようなものがありますか。

答 都市計画法上の規定のほか、国土交通省で示している「宅地防災マニュアル」中「VI・6 盛土の施工上の留意事項」などを参考とします。

【国土交通省/宅地防災マニュアル】

VI・6 盛土の施工上の留意事項

盛土の施工に当たっては、次の各事項に留意することが大切である。

1) 原地盤の処理

盛土の基礎となる原地盤の状態は、現場によって様々であるので、現地踏査、土質調査等によって原地盤の適切な把握を行うことが必要である。

調査の結果、軟弱地盤として対策工が必要な場合は、「IX 軟弱地盤対策」により適切に処理するものとし、普通地盤の場合には盛土完成後の有害な沈下を防ぎ、盛土と基礎地盤のなじみをよくしたり、初期の盛土作業を円滑にするために次のような原地盤の処理を行うものとする。

- ① 伐開除根を行う。
- ② 排水溝及びサンドマットを単独又はあわせて設置し排水を図る。
- ③ 極端な凹凸及び段差はできるだけ平坦にかき均す。

なお、既設の盛土に新しく腹付けして盛土を行う場合にも同様な配慮が必要であるほか、既設の盛土の安定に関しても十分な注意を払うことが必要である。

2) 傾斜地盤上の盛土勾配が一五度（約 1 : 4.0）程度以上の傾斜地盤上に盛土を行う場合には、盛土の滑動及び沈下が生じないように原地盤の表土を十分に除去するとともに、原則として段切りを行うことが必要である。

また、谷地形等で地下水位が高くなる箇所における傾斜地盤上の盛土では、勾配にかかわらず段切りを行うことが望ましい。

3) 盛土材料

盛土材料として、切土からの流用土又は付近の土取場からの採取土を使用する場合には、これらの現地発生材の性質を十分把握するとともに、次のような点を踏まえて適切な対策を行い、品質のよい盛土を築造する。

- ① 岩塊、玉石等を多量に含む材料は、盛土下部に用いる等、使用する場所に注意する。
- ② 頁岩、泥岩等のスレーキングしやすい材料は用いないことを原則とするが、やむを得ず使用する場合はその影響及び対策を十分検討する。
- ③ 腐植土、その他有害な物質を含まないようにする。
- ④ 高含水比粘性土については、5) に述べる含水量調節及び安定処理により入念に施工する。

⑤ 比較的細砂で粒径のそろった砂は、地下水が存在する場合に液状化するおそれがある

ので、十分な注意が必要である。

4) 敷均し

盛土の施工に当たっては、一回の敷均し厚さ（まき出し厚さ）をおおむね0.30m以下に設定し、均等かつ所定の厚さ以内に敷均す。

5) 含水量調節及び安定処理

盛土の締固めは、盛土材料の最適含水比付近で施工するのが望ましいので、実際の含水比がこれと著しく異なる場合には、バツ気又は散水を行って、その含水量を調節する。

また、盛土材料の品質によっては、盛土の締固めに先立ち、化学的な安定処理等を行う。

6) 締固め

盛土の締固めに当たっては、所定の品質の盛土を仕上げるために、盛土材料、工法等に応じた適切な締固めを行う。

特に切土と盛土の接合部は、地盤支持力が不連続になったり、盛土部に湧水、浸透水等が集まり盛土が軟化して完成後仕上げ面に段違いを生じたり、地震時には滑り面になるおそれもあることから、十分な締固めを行う必要がある。

7) 防災小堤

盛土施工中の造成面ののり肩には、造成面からのり面への地表水の流下を防止するために、必要に応じて、防災小堤を設置する。

VI・7 地下水排除工

地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生ずるおそれのある盛土の場合には、盛土内に地下水排除工を設置して地下水の上昇を防ぐことにより、盛土の安定を図るものとする。

VI・8 盛土内排水層

地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生ずるおそれのある盛土で盛土内に地下水排除工を設置する場合に、併せて盛土内に水平排水層を設置して地下水の上昇を防ぐとともに、降雨による浸透水を速やかに排除して、盛土の安定を図ることが大切である。

なお軟弱地盤に盛土をする場合は以下の事項に留意する必要があります。

【国土交通省/宅地防災マニュアル】

IX 軟弱地盤対策

IX・1 軟弱地盤の概念

軟弱地盤は、盛土及び構造物の荷重により大きな沈下を生じ、盛土端部がすべり、地盤が側方に移動する等の変形が著しく、開発事業において十分注意する必要がある地盤である。

なお、地震時に液状化が発生するおそれのある砂質地盤については一種の軟弱地盤と考えられ、必要に応じて別途検討するものとする。

IX・2 軟弱地盤の分布及び特徴

IX・2・1 軟弱地盤の分布

軟弱地盤は、一般に、河川沿いの平野部、海岸沿いの平坦な土地、湖沼、谷等に分布するが多い。

また、軟弱地盤は、地下水位が高く冠水等の障害が起りやすいので、土地利用状況からみると低平な水田又は荒地になっていることが多い。

IX・2・2 軟弱地盤の特徴

軟弱地盤を構成する土層は、ここ数千年の間に堆積したものが多い。

また、軟弱地盤はその地形的分布、土質等から、泥炭質地盤、粘土質地盤及び砂質地盤に大別することができる。

しかし、同質の地盤であっても、その土質の性状等の特徴は、軟弱地盤の生成された環境によって大きく異なるのが一般的である。

IX・3 軟弱地盤対策の検討手順

軟弱地盤の分布が予想される箇所で開発事業を行う場合、あるいは開発事業に伴う事前の調査ボーリングの結果から地層に粘土等の存在が明らかになった場合には、標準貫入試験、スウェーデン式サウンディング試験、コーン貫入試験等の調査を行って、軟弱地盤であるかどうかを判定する。

その結果、軟弱地盤と判定された場合には、さらに沈下量、沈下時間、安定性等について検討を行い、適切な対策を講じるものとする。

IX・4 軟弱地盤の判定に必要な調査

軟弱地盤の判定は、標準貫入試験、スウェーデン式サウンディング試験、コーン貫入試験等の結果に基づき行うものとする。

これらの試験等による判定が困難な場合には、必要に応じて土質試験を行い判定するものとする。

IX・5 軟弱地盤の判定の目安

軟弱地盤の判定の目安は、地表面下 10m までの地盤に次のような土層の存在が認められる場合とする。

1) 有機質土・高有機質土

2) 粘性土で、標準貫入試験で得られるN値が2以下、スウェーデン式サウンディング試験において 100kg 以下の荷重で自沈するもの、又はオランダ式二重管コーン貫入試験におけるコーン指数 (q_c) が 4 kg f/cm 以下のもの²

3) 砂質土で、標準貫入試験で得られるN値が 10 以下、スウェーデン式サウンディング試験において半回転数 (N_{sw}) が 50 以下のもの、又はオランダ式二重管コーン貫入試験におけるコーン指数 (q_c) が 40 kg f/cm 以下のもの²

なお、軟弱地盤の判定に当たって土質試験結果が得られている場合には、そのデータも参考にすること。

IX・6 軟弱地盤対策の検討

IX・6・1 軟弱地盤対策の基本的な考え方

軟弱地盤対策に当たっては、地盤の条件、土地利用計画、施工条件、環境条件等を踏まえて、沈下計算及び安定計算を行い、隣接地も含めた造成上の問題点を総合的に検討する。

その結果、盛土、構造物等に対する有害な影響がある場合は、対策工の検討を行うものとする。

IX・6・2 沈下量、沈下速度等の検討

軟弱地盤において開発事業を実施する場合には、圧密沈下が長期間にわたり、将来的に重大な影響を及ぼすおそれもあるので、盛土、構造物の荷重等による圧密沈下量及び圧密沈下速度を検討するとともに、許容残留沈下量を満足するのに要する時間を設計段階で把握しておく必要がある。

IX・6・3 許容残留沈下量

軟弱地盤において開発事業を実施する場合には、残留沈下によって家屋及び構造物に有害な影響を及ぼさないようにしなければならない。

許容残留沈下量の設定に当たっては、事業計画及び地盤条件を十分考慮し、家屋及び構

造物の構造、重要性及び工事費、宅地処分時期等を総合的に評価した上で適切な値を定める必要がある。

IX・6・4 沈下量の計算方法

盛土荷重による軟弱地盤の沈下量の計算には、通常、次の三つの方法が用いられている。

- 1) 間げき比 (e o) を主とした式
- 2) 圧縮指数 (c c) を使用した式
- 3) 体積圧縮係数 (m v) を使用した式

IX・6・5 沈下時間の計算方法

盛土荷重による軟弱地盤の沈下時間の計算は、一般に、次式に示す一次圧密解析法によって行われる。

$$t = D^2 / C_v \cdot T_v$$

ここに、

t : 任意の平均圧密度 (U) に達するのに要する時間 (日)

D : 圧密層の最大排水距離 (cm)

D = H / 2 (両面排水条件)、

D = H (片面排水条件)

H : 圧密層厚 (cm)

C_v : 圧密係数 (cm / 日 (圧密試験により求める) 2) 。

T_v : 平均圧密度 (U) に応じた時間係数 (通常は次表に示す値を用いる。)

U = 圧密層全体のある時間における沈下量の平均値 / 圧密層全体の全沈下量の平均値

U	0.10	0.20	0.30	0.40	0.50
T _v	0.008	0.031	0.071	0.126	0.197
0.60	0.70	0.80	0.90	0.95	1.00
0.287	0.403	0.567	0.848	1.128	∞

IX・6・6 沈下の検討における留意事項

沈下の検討に当たっては、次の各事項に留意する必要がある。

- 1) 計算値と現場における沈下との対応
- 2) 二次圧密等の長期沈下
- 3) 広域地盤沈下

IX・6・7 軟弱地盤上の盛土のり面付近の安定

軟弱地盤に盛土を行う場合には、施工中、施工直後及び完成後の将来にわたり、常にその安定性を確保しておくことが大切である。

IX・6・8 安定計算の方法

盛土端部の安定は、単一の円弧すべり面を想定した全応力法による計算に基づいて検討することを標準とする。

ただし、安定計算の結果のみを重視することなく、近隣又は類似土質条件の施工実績、災害事例等を十分参考にすることが大切である。

IX・6・9 安定計算における留意事項

盛土端部の安定計算に当たっては、次の各事項に留意する必要がある。

- 1) 軟弱層基盤の傾斜
- 2) 地盤強度の低下

- 3) テンションクラック
- 4) すべり面（臨界円）の位置
- 5) 盛土材の強度の評価

IX・6・10 軟弱地盤上の盛土端部の安全率

盛土端部の底部破壊については常時の安全性を確保するとともに、最小安全率（ F_s ）は、大地震時に $F_s \geq 1.0$ とすることを標準とする。

IX・6・11 盛土周辺地盤への影響検討

軟弱地盤上に盛土を行う際に、隣接地に家屋若しくは重要な構造物がある場合又は盛土端部の安定計算によって求められた安全率に十分な余裕のない場合には、周辺地盤への影響について詳細な検討を行うとともに、必要に応じて試験盛土により沈下及び側方変位の性状を把握して、適切な対策を講じることが大切である。

IX・7 軟弱地盤対策と土地利用計画等

軟弱地盤対策を検討する場合には、土地利用計画、各構造物の設計上の対応等を考慮するとともに、安全性、経済性、効果等を勘案して、適切な対策を選定する必要がある。

なお、その際には、開発事業の計画から設計、施工及び維持管理までの全般にわたる開発の流れを念頭において検討することが大切である。

IX・8 軟弱地盤対策工の選定

IX・8・1 対策工の選定の基本的な考え方

対策工の選定に当たっては、軟弱地盤の性状、土地利用計画、工期・工程、施工環境、経済性、施工実績等の諸条件を総合的に検討することが必要である。

IX・8・2 対策工の目的及び種類

対策工には、その目的によって、沈下対策を主とする工法、安定対策を主とする工法、沈下及び安定の両者に対して効果を期待する工法等がある。

IX・8・3 対策工の選定手順

対策工の選定に当たっては、まず、その必要性及び目的を明確にし、地盤、施工等に関する諸条件を考慮して、いくつかの対策工案を抽出する。

次に、それらの対策工について詳細な比較検討を行うとともに、総合的な判断に基づいて最適な工法を決定する。

IX・8・4 対策工の選定上の留意事項

対策工の選定に当たっては、次の諸条件を十分に考慮することが大切である。

- 1) 地盤条件（土質、軟弱層厚、成層状態、基盤の傾斜等）
- 2) 宅地条件（土地利用、施設配置、盛土厚等）
- 3) 施工条件（用地、工費、工期、材料、施工深度等）
- 4) 環境条件（周辺環境、隣接地への影響等）

IX・8・5 周辺への影響防止

軟弱地盤上の盛土の施工に伴う周辺環境への影響については、事前に十分な調査・検討を行い、いかなる場合においても周辺施設に重大な影響を及ぼすことのないよう万全の対策をとることが大切である。

IX・9 軟弱地盤対策の各工法の設計及び施工

IX・9・1 対策工の設計・施工上の留意事項

対策工の設計に当たっては、その特徴を十分理解するとともに、軟弱地盤の性質を的確に把握することが大切である。

また、施工に際しても、かく乱等により地盤の性状を著しく変化させ、設計時の条件と異なった状態とならないように十分留意する必要がある。

IX・9・2 各工法の目的及び特徴

IX・9・2・1 表層処理工法

表層処理工法は、軟弱地盤上の地表水の排除、盛土内の水位低下、施工機械のトラフィカビリティの確保、軟弱地盤上の盛土又は構造物の支持力確保等を目的として用いる。

IX・9・2・2 置換工法

置換工法は、盛土端部の安定を短期間に確保する場合、盛土層が薄く建物荷重や交通荷重による沈下が大きな問題となる場合等において、軟弱土を良質材に置換える工法である。

IX・9・2・3 押え盛土工法

押え盛土工法は、盛土端部の安定確保及び側方地盤の変形の軽減を目的とする工法であり、用地に余裕がある場合及び施工時の変状に対する応急対策として用いる。

IX・9・2・4 緩速載荷工法

緩速載荷工法は、盛土端部の安定確保及び側方地盤の変形の抑制を目的として、地盤の変形等を計測しながら盛土を施工する工法である。

IX・9・2・5 載荷重工法

載荷重工法は、圧密沈下を促進して残留沈下を軽減する目的で用いる工法である。

IX・9・2・6 バーチカルドレーン工法

バーチカルドレーン工法は、圧密沈下の促進及び地盤の強度増加を目的として用いる工法である。

IX・9・2・7 締固め工法

締固め工法は、盛土端部の安定を図ることを目的とする工法であり、主にサンドコンパクションパイル工法が用いられている。

IX・9・2・8 固結工法

固結工法は、盛土端部の安定確保又は構造物基礎地盤の改良を目的として用いる工法である。

IX・10 軟弱地盤における施工管理

IX・10・1 施工管理の基本的な考え方

軟弱地盤における工事の実施に当たっては、常に地盤の挙動を監視し、異常が発見された場合には、早急にその原因を究明して適切な対応を図るとともに、施工の推捗に応じて施工計画、工法及び設計の修正又は変更を行うことが大切である。

IX・10・2 施工管理の内容

軟弱地盤における施工管理では、軟弱地盤の性状、施工条件、工期等を十分勘案した施工計画を立て、現場計測を主体として地盤の安定及び沈下を管理することが大切である。

IX・10・3 計測管理の目的

計測管理は、軟弱地盤の沈下量、側方変位量、強度等の経時変化を測定し、その結果に基づき盛土の安定管理と沈下管理を行うことを目的とする。

IX・10・4 安定管理の留意事項

安定管理においては、盛土施工中、盛土の立上げ速度を適切に管理して、原地盤の著しい変形及びすべりを未然に防止し、常に安定した状態を保持することが大切である。

IX・10・5 沈下管理の留意事項

沈下管理においては、動態観測により得た実測沈下量に基づき、設計時に見込んだ沈下量を修正して盛土量を管理するとともに、施工後に継続して生じる沈下量を推定し、残留沈下量の適否を確認することが大切である。

IX・10・6 現場計測の方法

現場計測に当たっては、盛土の規模、工期、設計段階において予測された問題点等の諸条件を考慮して、計測項目、計器の種類及び配置、測定時間及び頻度等を決定することが大切である。

また、計測管理に役立つよう、測定結果を速やかに整理することも大切である。

IX・10・7 盛土工の施工管理及び施工上の留意事項

盛土工の施工管理は、盛土の品質管理試験によることを標準とし、また、盛土工の施工に当たっては、次の各事項に十分留意することが大切である。

- 1) 準備排水及び施工中の盛土面の排水
- 2) 盛土作業
- 3) 盛土端部の処理

IX・10・8 環境管理

工事中の環境管理は、施工管理と一体として行うとともに、次の各事項に留意して適切な処置を講じ、工事が円滑に進められるようにすることが大切である。

- 1) 盛土に伴う周辺地盤の変位
- 2) 建設機械による騒音・振動
- 3) 土砂流出による水質汚濁

IX・10・9 試験盛土の目的

試験盛土は、設計値と試験盛土による実測データとを比較し、実測データが設計時の考え方に適合しているか等を検討することにより、合理的な設計・施工方法を見出すことを主目的とする。

IX・10・10 試験盛土の方法

試験盛土の方法は、試験の目的、盛土の規模、軟弱層の特性、対策工の種類等によって異なり、一律に定められないが、盛土施工に伴う軟弱地盤の挙動及び土性の変化等を詳細に把握できる方法を用いることが大切である。

問47 都市計画法施行規則上「がけ」の記述が出てきますが、その定義を教えてください。

答 地表面が水平面に対して30度を超える角度を成す土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く）

以外のものを指します（法施行規則第16条第4項表中「造成計画図面」）。

なお青森県建築基準法施行条例第3条に規定する「がけ」も同様の定義となっています。

問48 都市計画法上擁壁を設置しない場合、「石張り、芝張り、モルタルの吹き付け等によって風化その他の浸食に対して保護しなければならない」とされていますが、具体的にはどのような工法があり、どのような現場で用いれば良いのですか。

答 工法の種類及び工法選択については、社団法人日本道路協会「道路土工 切土工・斜面安定工指針」第8章のり面保護工をご覧ください。

【社団法人 日本道路協会 「道路土工 切土工・斜面安定工指針」より抜粋】

（のり面工の種類と目的）

のり面保護工はのり面緑化工と構造物工に大きく分けられ、のり面緑化工はさらに植生工と、植生工の施行を補助するための構造物を設置する緑化基礎工に分けられます。

のり面緑化工には、植物をのり面に導入する植生工と植物の生育を補助する金網等の緑化基礎工があります。植生工によるのり面の崩落防止に関しては、植物の根系は比較的表層にとどまるため、深い場所でのすべりを直接防止する効果はありません。また、高架や橋梁のような構造物の下等の光や雨水の供給が少ない場所や、土壌の乏しい岩盤のり面あるいは強酸性土壌のり面等では、適切な植物の選定及び植生基盤の造成（強酸性対策等）を行わなければ植物の育成は困難であります。さらに植生工はのり面が安定していることが条件であり、侵食や表層崩落が起りやす土質やのり面勾配であったり、湧水等の不安定な要素が認められる場合は緑化基礎工や排水工の併用を検討するか、構造物のみによるのり面保護工を適用する必要があります。

構造物工のうち、擁壁工、地山補強工、杭工、グランドアンカー工等はある程度の土圧やすべり土塊の滑動に対する抑止力がありますが、これらを除く他ののり面保護工は、はじめから土圧や滑動力が働くような不安定な場所に設置できません。

またのり面に湧水がある場合は、のり面の洗掘を防止して安定を図るため、のり面保護工に加えてのり面排水工を併用する必要があります。

※のり面排水工については問45を参照のこと。

分類	工種		目的
のり面緑化工／植生工	播種工	種子散布工	浸食防止、凍上崩落抑制、植生による早期全面被覆
		客土吹付工	
		植生基材吹付工（厚層基材吹付工）	
	植生工	植生シート工	盛土で植生を筋状に成立させることによる浸食防止、植物の進入。定着の促進
		植生マット工	
		植生筋工	
植栽工	植生土のう工	植生基盤の設置による植物の早期生育 厚い生育基盤の長期間安定を確保	
	植生基材注工		
	張芝工	芝の全面貼り付けによる浸食防止、凍上崩落抑制、早期全面被覆	
	筋芝工	盛土で芝の筋状張り付けによる浸食防止、植物の進入。定着の促進	
	植栽工	樹木や草花による良好な景観の形成	

	苗木設置吹付工	早期全面被覆と樹木等の生育による良好な景観の形成
構 造 物 工	金網張工 繊維ネット張工	生育基盤の保持や流下水によるのり面表層部の剥落の防止
	柵工 じゃかご工	のり面表層部の浸食や湧水による土砂流出の抑制
	プレキャスト枠工	中詰の保持と浸食防止
	モルタル・コンクリート吹付工 石張工 ブロック張工	風化、浸食、表流水の浸透防止
	コンクリート張工 吹付枠工 現場打ちコンクリート枠工	のり面表層部の崩落防止、多少の土圧を受ける恐れのある箇所土留め、岩盤剥落防止
構 造 物 工	石積、ブロック積擁壁工 かご工 井桁組擁壁工 コンクリート擁壁工 連続長繊維補強土工	ある程度の土圧に対抗して崩落を防止
	地山補強土工 グラウンドアンカー工 杭工	すべり土塊の滑動力に対抗して崩落を防止

(基本的な考え方)

のり面保護工の選定にあたっては、のり面の長期的な安定確保を第一に考え、自然環境の保全、修景についても考慮します。のり面の岩質、土質、土壌硬度、p h等の地質・土壌条件。湧水や集水の状況、気温や降水量等の立地条件や植生等の周辺環境について把握し、のり面の規模やのり面勾配等を考慮するとともに、経済性、施工性、施工後の維持管理のことまで考慮して決定します。

(選定に当たっての注意事項)

(1) 植物の生育に適したのり面勾配

目標とする植物群落の形態や植物の導入方法にもよりますが、のり面勾配が軟岩や粘性土で1 : 1. 0 ~ 1. 2、砂や砂質土で1 : 1. 5より緩い場合には、一般的には安定勾配とされ植生工のみで対応可能ですが、湧水や浸食が予想される場合は簡易なりのり枠工や柵工との併用が必要です。

安定勾配が確保できない場合や、表層の不安定化が懸念される場合には地山補強土工等との併用が必要です。

岩盤以外ののり面で1 : 0. 8より急な場合は、植生工と緑化基礎工との併用ではのり面の浸食や崩落を防止することは困難である場合が多いので、まず構造物工の適用を検討し、可能ならば植生工の併用について検討します。

(2) 砂質土等の浸食されやすい土砂からなるのり面

砂質土等の浸食されやすい切土のり面では、一般的に植生工のみ適用する場合があります。しかし湧水や表流水による浸食の防止が必要な場合は、のり枠工や柵工等の緑化基礎工と植生工を併用する。湧水の処理はその程度に応じて、かご工、中詰めにぐり石を用いたのり枠工、柵工等を用いるが、地下排水溝を枝状に配置しておくとのり面保護工の背面の浸食防止に効果的です。また湧水の多少にかかわらずのり肩部及び各小段に排水施設を設けることが必要です。

(3) 湧水が多いのり面

湧水が多いのり面では、地下排水溝や水平排水孔等の地下排水施設を積極的に導入するとともに、のり面保護工としては井桁組擁壁、ふとんかご、じゃかご、中詰めにぐり石を用いたのり枠等の開放型の保護工を適用するのが良い。

(4) 小規模な落石の恐れのある岩盤のり面

落石の恐れのあるのり面のうち、礫混じり土砂や風化した軟岩等では小規模な落石が発生するので、植生工と併用して浮石を押さえる落石防止網を設置したり、路面への落石を防止する落石防護柵を設置する。割れ目が多く、湧水のない軟岩の場合、自然景観とは馴染まないが、モルタル・コンクリート吹付工が適している。その施工に当たっては、背面に流下水が生じないようにする必要がある。亀裂の多い硬岩よりなるのり面のはく離型落石に対しては落石予防工で抑え、のり面上部が急峻な場合は落石防護工も併せて行うことが望ましい。

(5) 寒冷地域ののり面

寒冷地域において、シルト分の多い土質ののり面では、凍上や凍結融解作用によって植生がはく離したり滑落することが多い。このような恐れのある場合は、のり面勾配をできるだけ緩くしたり、のり面排水工を行うことが望ましい。

(6) 硬い土からなるのり面

密実な砂質土（山中式土壌硬度計による土壌硬度が27mmを超えるもの）、硬い粘性土（土壌硬度が23mmを超えるもの）及び泥岩（土丹）のような硬いのり面に対して植物を導入する場合は、導入植物に適した土壌養分を有する材料で安定した植生基盤を造成できるのり面緑化工を採用する。

(7) 土壌酸度が問題となるのり面

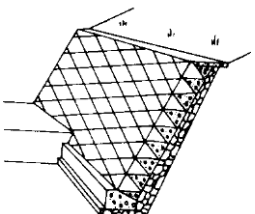
のり面の土壌のPHが当初から4以下である場合や、湖沼の底泥が隆起した古い地層等で、切土によって急に空気にさらされると短時間で極めて強い酸性に変わるような場合は、そのままでは植物の生育が困難である。そこで、植生工の基盤材にゼオライト、セメントや石灰等を混入して吸着や中和を図るか、さらにのり面の基岩に起因する強酸性水が植生基盤に滲出しないように排水対策やソイルセメント（半透水性）による遮水対策等を行った上で植生工を施工する必要がある。場合によっては植生工は行わず、ブロック張工等の密閉型の構造物工を採用する。

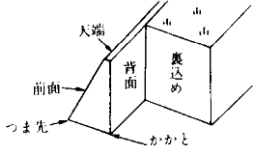
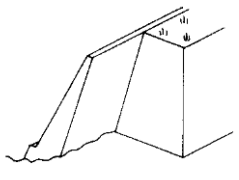
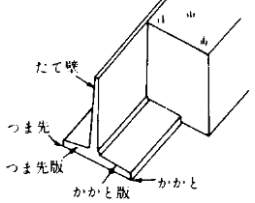
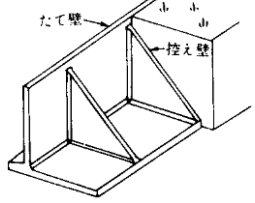
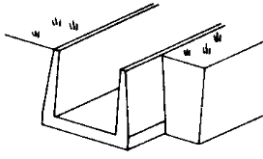
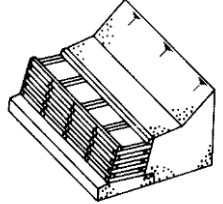
(8) 土質や湧水の状況が一樣でないのり面

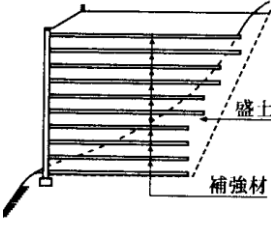
連続する一つののり面でも土質や湧水の状況が必ずしも一樣でない場合が多いので、それぞれの条件に適合した工種を選定しなければならない。その際には、排水工等の地山の処理をしたうえで、景観に配慮してなるべく類似した工法を採用するのが望ましい。

問49 擁壁にはどんな構造がありますか。

答 以下のような構造があります。

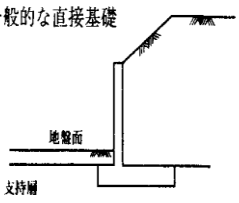
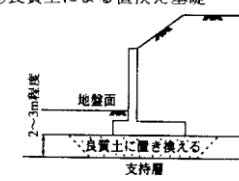
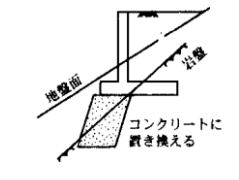
種類	特徴	採用上の留意点	備考
ブロック積 (石積) 擁壁	・のり面下部の小規模な崩壊の防止、のり面の保護に用いる。	・背面の地山が締まっている場合や背面土が良好であるなど土圧が小さい場合に用いる。 ・構造として比較的耐震性に劣る。	

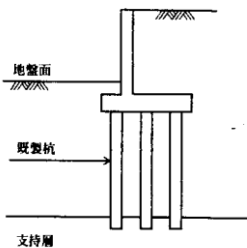
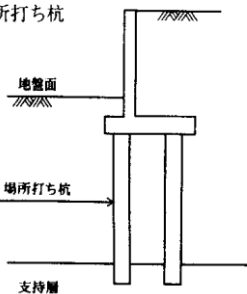
重力式擁壁	<ul style="list-style-type: none"> 自重によって水平荷重を支持し、躯体断面に引張応力が生じないような断面とすることを原則とする。 	<ul style="list-style-type: none"> 底版反力が大きいため支持地盤が良好な箇所に用いる。 杭基礎となる場合は適していない。 	
もたれ式擁壁	<ul style="list-style-type: none"> 地山あるいは裏込め土などに支えられながら自重によって土圧に抵抗する。 	<ul style="list-style-type: none"> 支持地盤は岩盤などの堅固なものが望ましい。 	
片持ばり式擁壁 (逆T型、L型、逆L型)	<ul style="list-style-type: none"> 水平荷重に対し、たて壁が片持ばりとして抵抗する。 かかと版上の土の重量を擁壁の安定に利用できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 杭基礎が必要な場合にも用いられる。 プレキャスト製品も多くある。 	
控え壁式擁壁	<ul style="list-style-type: none"> たて壁及び底版は控え壁で支持されるものと考えため、片持ばり式擁壁に比べ、高さが高くなる場合に有利である。 	<ul style="list-style-type: none"> 躯体の施工及び背面工の施工が難しい。 杭基礎が必要な場合にも用いられる。 	
U型擁壁	<ul style="list-style-type: none"> 側壁と定版が一体となっており、掘割道路などに用いられる。 側壁間にストラットを設ける場合がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 地下水位以下に適用する 경우가多く、水圧の影響を考慮したり浮き上がりに対する安定を検討する必要がある。 	
井げた組擁壁	<ul style="list-style-type: none"> プレキャストコンクリートなどの部材を井げた状に組み中詰め材を充填するもので、透水性に優れる。 部材及び中詰め材の重量により水平荷重に抵抗する。 	<ul style="list-style-type: none"> もたれ式擁壁に準じた設計を行う。 	

補強土擁壁	<ul style="list-style-type: none"> 補強材と土の摩擦やアンカープレートの土圧によって土を補強して壁体を形成するもので、さまざまな工法がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 補強効果を発揮するためある程度の変形が生じる。 比較的軟弱な地盤においても直接基礎とすることができる場合があるが全体安定などに対し、十分な検討が必要である。 	
-------	--	---	---

※その他の擁壁についても、地形・地質・土質・施工条件、周辺環境その他、各種の制約条件などに応じて適宜採用される。

基礎についての形式は以下のとおりである。

基礎形式	特徴	採用上の留意点
直接基礎 	<ul style="list-style-type: none"> 比較的浅い位置の良質な地盤に直接支持させるため地盤条件や他の外的要件が許せば最も確実で経済的な形式である。 	<ul style="list-style-type: none"> 支持層下に軟弱層がないこと。 施工中の排水処理が可能であること。 洗掘の恐れがない、あるいはその対策が可能であること。
置換え基礎 ①良質土による置換え基礎 	<ul style="list-style-type: none"> 支持地盤上の軟弱層を良質土に置換え、構造物の形状を小さくし、経済性を向上させる形式である。比較的小規模な構造物で採用される場合が多い。 上記と同様に、地盤改良による置換え基礎がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 置換え範囲や支持力の確認など安定性について十分な検討が必要である。 地盤改良の範囲や支持力の確認など、安定性について十分な検討が必要である。 支持層下に軟弱層がないこと。 施工中の排水処理が可能であること。 洗掘の恐れがない。あるいはその対策が可能であること。
②コンクリートによる置換え基礎 	<ul style="list-style-type: none"> 支持地盤の一部に不良箇所がある場合や斜面上に直接基礎を設ける場合などに採用される。 	<ul style="list-style-type: none"> 支持層が深い場合には、摩擦杭の検討も必要である。 製品により径や長さが限定される場合がある。 施工時に発生する騒音や振動などに注意する必要がある。 運搬・取扱いに注意する必要がある。

杭基礎		<ul style="list-style-type: none"> 杭種は、RC杭、PHC杭、鋼管杭などがある。 工法としては打撃工法、中堀り工法などがある。 支持層があまり深くなく、支持面の起伏も少なく、作用荷重が中位な場合は、RC杭及びPHC杭が適している。 支持層が深い、中間層に硬い層がある、支持面の起伏が大きい場合などは、鋼管杭が適している。 	<ul style="list-style-type: none"> 支持層が非常に深い場合は、摩擦杭の検討も必要である。 被圧地下水などの地下水の状態に注意する必要がある。 掘削高さ、中間層の状態により工法を選定する必要がある。 掘削土や廃泥水などの処理に注意を要する。
		<ul style="list-style-type: none"> 支持層が深い。中間層に硬い層がある。支持面の起伏が大きいまたは傾斜している。作用荷重が大きい場合などに適した工法である。また騒音や振動が問題となる場合に適している。 掘削工法としては、オールケーシング工法、リバース工法、アースドリル工法、深礎工法などがある。 	<ul style="list-style-type: none"> 支持層が非常に深い場合は、摩擦杭の検討も必要である。 被圧地下水などの地下水の状態に注意する必要がある。 掘削深さ、中間層の状態などにより工法を選定する必要がある。 掘削土や廃泥水の処理に注意を要する。

擁壁の構造形式の選定に当たっては、各種構造形式の特徴を十分理解した上で、設置箇所の地形、地質、土質、施工条件、周辺構造物や地震・豪雨などの自然災害による影響を総合的に検討し、適切に行わなければなりません。

特に擁壁の滑動、転倒、沈下などの変状の多くは基礎に起因しています。したがって、擁壁の構造の基礎形式の選定に当たっては、地形及び地盤条件、擁壁の構造形式、気象などの環境条件、施工条件などについて、十分な検討を行う必要があります。

問50 のり面排水施設については、どのような計画とすればよろしいでしょうか。

答 工法の種類及び工法選択については、国土交通省「宅地防災マニュアル及び社団法人日本道路協会「道路土工 切土工・斜面安定工指針」第7章のり面排水、をご覧ください。

【国土交通省/宅地防災マニュアル】

VII・6 のり面排水工の設計・施工上の留意事項

のり面排水工の設計・施工に当たっては、次の各事項に留意することが大切である。

- 1) 地下水及び湧水の状況を把握するために、事前に十分な調査を行うこと
- 2) のり面を流下する地表水は、のり肩及び小段に排水溝を設けて排除すること
- 3) 浸透水は、地下の排水施設により速やかに地表の排水溝に導き排除すること
- 4) のり面排水工の流末は、十分な排水能力のある排水施設に接続すること

のり面排水工においては、表流水を対象とするものと、地下水・湧水を対象とするものがあり、

目的及び排水計画をもとに適切な施設を選定し設計・施工を行う必要があります

	種類	目的	内容
表面排水工	のり肩排水溝	のり面内への表流水の流下を防ぐ	<ul style="list-style-type: none"> ・のり肩に沿って排水溝を設ける。 ・断面は、地形、傾斜、土質等を考慮し、多少余裕を持たせる。 ・コンクリート排水溝、鉄筋コンクリートU字溝、石張り排水溝等がある。 ・流量・延長が大きい場合は鉄筋コンクリートU字溝を用いるのが望ましい。 ・適切な位置に縦排水溝を設ける。
	小段排水溝	のり面内に生じる表流水・湧水等を縦排水溝へ導く	<ul style="list-style-type: none"> ・のり尻に接近（30センチ程度）させて設置 ・コンクリート排水溝、鉄筋コンクリートU字溝 ・周辺をソイルセメント等打設して周辺を固め水が周辺にまわらないようにする。
	縦排水溝	のり肩排水溝、小段排水溝の水をのり尻へ導く	<ul style="list-style-type: none"> ・のり面に沿って設ける水路。 ・鉄筋コンクリートU字溝、遠心力鉄筋コンクリート管、半円管、鉄筋コンクリート管、石張水路等 ・U字溝はソケット付が望ましく、継ぎ目のモルタルを完全にし、3m毎に滑り止めを設置する。 ・側面に勾配をつけ、張芝や石張りを施すのが望ましい。 ・他の水路と合流する箇所や流れの方向が急変するところは、まずを設け、泥だめを作り、流水の減勢を図る。まずには必ずふたを設ける。
地下排水工	地下排水溝	のり面内の地下水を排除する	<ul style="list-style-type: none"> ・人力掘削の場合は、底幅30センチの逆台形断面とし、掘削した溝の中にじゃかご、多孔質コンクリート管等を敷設する。 ・浸透水の多い箇所やいくつかの溝が合流する箇所には集水枘や溝の中に穴あき管を埋設するのが望ましい。
	じゃかご工	地下排水溝と併用してのり尻を補強する	<ul style="list-style-type: none"> ・湧水の多いのり面では地下排水溝等と併用し、のり尻部に敷き並べる。 ・かご目詰まりを起こす恐れがある場合は周囲を砂利等で保護する。 ・比較的小さいのり面では地下排水溝のかわりに埋設することもある。
	水平排水孔	湧水をのり面の外へ抜く	<ul style="list-style-type: none"> ・孔の長さは一般的に2m以上。 ・長大のり面が地下水により安定性が脅かされると考えられる場合には帯水層まで孔をあけ、水を抜く。この場合ボーリングにより孔を開け、ストレーナーを付けた管を挿入。削孔傾斜角は5度程度とし、上向きに帯水層をねらって削孔する。 ・排水孔の孔口はじゃかごやコンクリート壁で保護する。 ・目詰まりのため定期的な清掃が必要。

●開発許可の基準～技術基準（法第34条）～立地基準

問5 1 開発許可申請と建築許可申請の違いを教えてください。

答 建築行為をするにあたり開発行為がある場合には、開発許可（法第29条）申請となり、開発行為がなく建築行為だけの場合は建築許可（法第43条）申請となります。

なお既に開発許可を受けた区域内において、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物の新築等を行う場合は法第42条に規定する許可申請となりますが、ここで二次的な開発行為がある場合、開発許可申請の扱いとなります。

問5 2 許可申請を行う場合、予定の開発区域内又は敷地に違反建築物がある場合、取扱いはどうなりますか。

答 違反建築物を撤去等是正した後に許可申請を受付することになります。

問5 3 敷地の区分のために柵等を設置する場合に材料や規模について基準はあるのでしょうか。

答 地盤に固定し、容易に倒れる構造でなければ、特に材料は指定しません。地上部の高さについては、600ないし700mm以上としてください。

【平成16年3月31日付国道地環第93号 国土交通省 道路局長より各地方整備局長、北海道開発局長、沖縄総合事務局長、道路関係四公団総裁、理事長、各都道府県知事及び各政令指定市長宛て】

防護柵の設置基準の改定について

防護柵の設置基準については、平成10年11月5日付建設省道環発第29号により通知したところであるが、今般これを別添のとおり改定したので、通知する。

なお、この基準は平成16年4月1日以降に設置されるものに適用する。

（以下、都道府県知事あて）

貴管内道路管理者に対しても、この旨周知願いたい。

別添防護柵の設置基準

別添

防護柵の設置基準

第2章 車両用防護柵

（中略）

3. 構造および材料

（1）防護柵高さ

車両用防護柵の路面から防護柵上端までの高さは、原則として、0.6m以上1.0m以下

とする。

所要の性能を満たすためにやむを得ず 1.0mを超える高さとする場合は、車両衝突時における乗員頭部の安全性を確保できる構造としなければならない。

(以下略)

※700mmは東北地方整備局「土木工事標準設計図集」中「路側用ガードレール（標準型）」における地上部高さより。

問54 第二種特定工作物と第二種特定工作物以外の建築物を併せて建設するために行う開発行為は都市計画法第34条の立地基準が適用になりますか。

答 併せて建設する計画であれば、都市計画法第34条に規定する立地基準が適用されます。

問55 都市計画法第34条第1号の趣旨に適合するものとして診療所の建築を計画するにあたり、例えば老人デイサービスセンターのように社会福祉事業に供する施設も併設する場合、どうなるのでしょうか。

答 計画する診療所が都市計画法第34条第1号の趣旨に適合するか審査することはもちろんのこと、併設する社会福祉事業に供する施設も同号の趣旨に適合するか否か審査する必要があります。

問56 都市計画法第34条第2号で、温泉法に規定する温泉も許可対象となっていますが、この場合どのように手続きを行えばいいのでしょうか。

答 温泉法において、「温泉」とは「地中からゆう出する温水、鉱水及び水蒸気その他のガス（炭化水素を主成分とする天然ガスを除く。）で、別表に掲げる温度又は物質を有するものをいう。」と規定されていますので、地中よりゆう出する温水等が「温泉」にあたるかどうか、許可申請前に確認する必要があります。

具体的には、検査機関が発行した、地中よりゆう出する温水等が「温泉」にあたる旨を証する書面が必要です。

※温泉をゆう出させる目的で土地を掘削しようとする場合（温泉法第3条第1項、同法第14条の2、）さらに、温泉源からの温泉の採取を業として行おうとする者は、温泉の採取の場所ごとに、環境省令で定めるところにより、都道府県知事に申請してその許可を受ける必要があります。また公衆浴場法上の許可も必要です（公衆浴場法第2条第1項。「公衆浴場」の定義として「温湯、潮湯又は温泉その他を使用して、公衆を入浴させる施設」と規定されていることから）

問57 都市計画法第34条第4号で、市街化調整区域以外で生産された農産物を処理、加工又は貯蔵するものを含んでも良いのですか。

答 法令の趣旨からして認められません。

問 5 8 都市計画法第 3 4 条第 9 号で、飲食スペースを配置したコンビニエンスストアはドライブインとしての飲食店に含まれると考えて良いですか。

答 ドライブインは産業分類上の飲食店のみが該当し、その他の業務に供する部分を併設することは認められません。

問 5 9 都市計画法第 3 4 条 1 2 号に対応する青森市市街化調整区域に係る開発行為等の許可の基準に関する条例（以下「条例」という。）で「現在居住している住宅の過密、狭小、被災、立ち退き、借家である等社会通念に照らし新規に建築することがやむを得ない理由によるものであること」と定められていますが、具体的にどのように考えれば良いのでしょうか。

答 「過密、狭小」については、現に住んでいる家族の人数又は今後確実に増える家族の人数に対して住居の広さが不足する場合を指し、単身者など明らかに不足する状態でないと認められる場合は除きます。

「被災」については、自然災害や人為的な外部からの損害があったことを指します。

例示事項以外のやむを得ない理由としては、市街化調整区域に居住する親又は親族の介護のために居住する必要がある場合や、市街化調整区域内の事業所に勤務しており、その勤務形態からその近隣である当該住宅に居住する必要がある場合等が考えられます。

一方、単に土地が安いということや交通の便利が良いという主観的な理由は認められませんので注意が必要です。

また許可申請予定者が、既に居住用の建物を所有しその建物に居住している場合又は市街化区域に居住用の建物が建築可能な土地を所有している場合、当該市街化調整区域に住居を新たに建築する合理的理由を示す必要があります。

問 6 0 既存集落や指定既存集落において居住年数が定められているものがありますが、この年数は現在も当該集落に住んでいて、基準に適合する必要があるのですか。

答 過去に居住していた場合、過去と現在の居住の通算の場合又は継続して現在居住している場合のいずれでも可能です。

問 6 1 都市計画法第 3 4 条 1 2 号に対応する条例に適合するものとして許可申請する場合に、住宅ローン等の関係から条例に適合しない同居者が許可申請者となることは可能ですか。

答 条例では基準に適合する者からの申請と規定されていることから、適合しない者のみを申請者とした場合、不許可処分を取扱いとなります。

ただし基準に適合する同居者との共同で申請する場合はこの限りではありません。

問 6 2 都市計画法第 3 4 条 1 2 号に対応する条例に適合するものとして許可を受けた場合に、許可を受けた者と建築確認申請時の建築主が異なっても良いですか。

答 異なる場合（許可を受けた者とそれ以外の者とが共同で建築主になるものを除く）、法第 4 4

条の適用があるものを除き、新たに都市計画法上の許可が必要です。

問 6 3 都市計画法第 3 4 条 1 2 号に対応する条例に適合するものとして許可を受けた場合に、建築計画を変更しましたが、変更後の建築計画で建築確認申請を提出してもよろしいですか。

答 変更した場合、変更した計画での都市計画法上の許可又は都市計画法施行規則第 6 0 条に規定する証明書若しくは打ち合わせ記録を得る必要があります。

問 6 4 「居住年数を要件としているものについては、その居住が法の規定に適合していることが必要です。」とはどういう意味でしょうか。

答 違反建築物への居住又は居住用でない建物若しくは特定の人向けの居住用建物に許可なくして居住して経過した年数は含みませんので、区域区分前から存する居住用建物又は自己居住用として適法に手続が取られた建物に居住して経過した年数が要件となります。

問 6 5 青森市開発審査会提案基準第 2 「既存事業所の拡張」において、都市計画法及び建築基準法上の手続を得ていませんが、この基準に当てはめて規模拡大することは可能ですか。

答 違反建築物について、その規模拡大のために基準に当てはめることはできません。

問 6 6 青森市開発審査会提案基準第 2 「既存事業所の拡張」において、以前この要件に適合し許可を得たものについて、敷地の面積は従前と同じで位置や形状を変えて基準に適合させることは可能ですか。

答 以前に得た許可としては、従前の土地及び拡張する土地並びに建築物の規模等について基準に適合するかどうか勘案し、開発審査会に附議し、許可したものであるため、その時の敷地の面積を従前と同じくして位置や形状を変更することは、以前の許可等を否定することになります。

このため、再度この基準に当てはめて許可を得ようとする場合は、以前の許可時の形態を基にして基準に適合するかどうかを判断することになります。

問 6 7 青森市開発審査会提案基準第 3 「市街化調整区域内事業所の社宅等」における留意事項（5）において「福利厚生施設を既存事業所の同一敷地内に建築しようとする場合は、その規模及び用途を勘案して既存建築物の附属建築物とする場合がある。」とはどういうことを指すのでしょうか。

答 要件は以下のとおりです。

（イ）その用途、規模および機能からして、その敷地における主要な用途である既存建築物（以下「主要用途建築物」という。）と用途上不可分であること。

（ロ）主要用途建築物が、その利用状況も含め都市計画法および建築基準法の規定に適合していること。

- (ハ) 敷地は、拡張（初めて建築物を建てたときと比べて、敷地面積を30㎡以内で増加させる場合は可。ただし、この場合において別に制限があるものはその規模までとする。）がなく既存の敷地内で新築するものであること。
- (二) 延べ面積は主要用途建築物の延べ面積（初めて建築したときの規模を指す）の0.5倍以内の規模であること。

問68 社会福祉施設、学校施設、医療施設について青森市開発審査会提案基準に定められています。都市計画法第34条第1号との関係においては、どのように考えれば良いのでしょうか。

答 各々について、都市計画法第34条第1号に適合するもの以外は青森市開発審査会提案基準の該当基準に適合するか否か検討することとなります。

問69 診療所や社会福祉施設に併設するものとして、居宅介護支援事業所の設置は認められますか。療養生活や介護に関する相談、介護保険申請の代行、ケアプランの作成等居宅介護支援事業所を併設することで利用者の利便性に貢献するものと考えます。

答 居宅介護支援事業については、社会福祉法に規定する社会福祉事業に該当しないため、都市計画法第34条第1号もしくは青森市開発審査会提案基準第14「社会福祉施設」の基準に当てはめることはできません。

問70 自己用住宅の建替え又は増築で、既存の1.5倍以内の規模を超えて計画する場合、許可対象となりますか。

答 既存の自己用住宅の建替え又は増築について、1.5倍を超える規模又は280㎡を超える場合は、計画している居住用建築物に居住する予定の人数及び計画建築物の使用形態その他計画建築物を建築するにあたりやむを得ない理由を個別に審査し、許可対象とするか否かを検討します。

●許可を要する建築行為（法第43条）

問71 建築許可の申請時に、建築物の敷地を構成する土地について境界確定がされていることが必要でしょうか。また建築物の敷地に合わせて土地を分筆する必要はあるでしょうか。

答 境界確定については、以下の場合を除き、必ずしも必要としませんが、後日の権利関係の紛争を防ぐために境界確定を行うことが望ましいと言えます。

- (1) 開発区域内における土地の所在又は境界に関して明らかな疑義がある場合。
 - (2) 他法の事務取扱において、必要とする場合。
- 分筆についても他法の事務取扱で必要とする場合を除き、必ずしも必要としません。

●開発許可の申請

問 7 2 開発許可の申請時に、開発区域内の土地について境界確定がされていることが必要でしょうか。また開発区域に合わせて土地を分筆する必要はあるのでしょうか。

答 境界確定については以下の場合を除き、必ずしも必要としませんが、後日の権利関係の紛争を防ぐために、境界確定を行うことが望ましいと言えます。

- (1) 宅地分譲等の場合で、公共施設の新設、変更又は廃止があるもの。
- (2) 開発区域内における土地の所在に関して重大な疑義がある場合。
- (3) 他法の事務取扱において、必要とする場合。

分筆についても以下の場合を除き、必ずしも必要としません。

- (1) 宅地分譲等の場合で、公共施設の新設、変更又は廃止があるもの。
- (2) 他法の事務取扱で、必要とする場合。

問 7 3 開発許可を得るにあたり、周辺住民に説明会を行うことを求めている自治体がありますが、同じく説明会を開く必要があるのでしょうか。

答 他法で義務付けられている場合を除き、開発許可にあたって周辺住民への説明会は必ずしも必要ありません。

ただし説明を求められた場合は、任意に説明会を開催するなどして十分な理解を得ることが必要と考えられます。

問 7 4 開発許可を得るにあたり、周辺住民が反対していますが、それを理由に不許可処分とされることはあるのですか。

答 周辺住民の反対を理由に不許可処分とされることはありません。ただし開発事業者側でも周辺住民に対して十分な理解を得るように努力をすべきです。

問 7 5 申請手数料はどちらで納付できますか。また許可後に納付することは可能ですか。

答 許可申請時に建築指導課の窓口で納付する必要があります（青森市手数料条例（平成十七年四月一日条例第八十二号）第3条）

●開発許可の変更（法第35条の2）について

問 7 6 当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更については新たに開発許可を受けることが必要であるとされていますが、どのような場合に新たに開発許可が必要となるのでしょうか。

答 以下の事項のいずれかに該当する場合、必要となります。

- (1) 申請者が異なる場合（都市計画法第44条に該当する場合又は同法第45条に規定する開発許可に係る地位承継を承認された場合を除く）
- (2) 一宅地開発と宅地分譲開発との相互の変更の場合
- (3) 市街化調整区域における開発行為の場合であって、予定建築物に対応する都市計画法第34条における該当号又は青森市開発審査会提案基準における該当基準が異なるもの。

(4) 当初より変更後の計画で許可申請を行うことが明白であった場合

問 7 7 都市計画法施行規則第 28 条の 4 において、軽微な変更として届出する事項の中で「設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更」がありますが、「開発区域の変更」とどういふ違いがあるのでしょうか。

答 「予定建築物等の敷地」とは、「開発区域」のうち建築物等の敷地に供される部分を指し、公共施設等に供する土地を除きます。

※予定建築物等とは、開発区域内において予定される建築物又は特定工作物をいいます（都市計画法第 30 条第 1 項第 2 号）

よって開発区域の中で予定建築物等の敷地が変更になる場合は、都市計画法施行規則第 28 条の 4（軽微な変更）の適合があります（ただしイ又はロに該当する場合を除く）。

一方、開発区域と予定建築物等の敷地が同一である場合、予定建築物等の敷地の形状の変更は同時に「開発区域の位置、区域又は規模」の変更にあたるため、変更許可が必要となります。

問 7 8 都市計画法施行規則第 28 条の 4 において、軽微な変更として届出する事項の中で「工事の着手予定年月日又は完了予定年月日の変更」がありますが、どの位の変更があれば、届出をすべきでしょうか。

答 概ね 1 ヶ月の変更があれば、届出の必要があります。

●開発工事完了公告前の建築承認について（法第 37 条）

問 7 9 建築物の建築に関して工期短縮のために、都市計画法第 37 条の基準における（2）ハ「自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築を宅地の造成と同時に進行する場合、これを切り離して施工することが不適当な場合」に該当するものとして、承認を得たいと考えていますが、可能でしょうか。

答 工期短縮や経済的理由など主観的な理由ではなく、施工上の工法など客観的な理由が必要です。

●公共施設の管理及び帰属について（法第 40 条）

問 8 0 法第 39 条及び同法第 40 条の規定により開発工事の完了公告後は市に帰属されることとなっていますが、公共施設の移管に関して、市に対して金銭負担を求めることができるのでしょうか。

答 法第 40 条第 3 項に、都市計画施設である幅員 12 m 以上の道路等について、帰属に伴う費用の負担を求めることが出来るという趣旨からすると、同条第 3 項の場合を除いては市に対して金銭負担を求めることが出来ないと解されます。

●用途地域が定められていない土地の区域における建ぺい率等の指定について（法第 41 条）

問 8 1 法第 41 条の高さや建ぺい率の指定が行われるのは、どのような場合なのでしょうか。

答 隣接又は近接した場所に用途地域の指定があり、その場所との建物の連たん性から一体的な

区域と認められる場合、開発区域における地域の特性（自然環境や周辺の景観に配慮すべき場合や道路見通しを確保すべき場合など）から制限を定めるべき場合などを指します。

※用途地域が定められていない土地の区域に定められるので、市街化区域では指定されません（都市計画法第13条第1項第7号「市街化区域では、少なくとも用途地域を定めるものとし」より）。

●開発許可を受けた土地における建築等の制限について（法第42条）

問82 農林漁業に供する建築物や農林漁業に従事する者の住宅など法上許可不要とされている用途の建築物も許可が必要なのでしょうか。

答 法第42条では「当該開発許可に係る予定建築物等（「予定建築物等」は「開発区域内において予定される建築物又は特定工作物」を指す。都市計画法第30条第1項第2号。）以外の建築物」と規定していることから、農林漁業に供する建築物や農林漁業に従事する者の住宅など法上許可不要とされている用途の建築物も許可を要します。

問83 都市計画法第36条の公告前に予定建築物等を変更しようとする場合は、同法第42条の許可が必要なのでしょうか。

答 都市計画法第42条の許可ではなく、同法第35条の2（開発許可の変更の許可等）の許可が必要です。

※問76、77もご覧ください。

●地位の承継について（法第44条及び45条）

問84 開発許可を受けた者の相続人その他の一般承継人であることを示すためにはどのような書面が必要でしょうか。

答 相続人であれば、それを証する戸籍関係書類、法人であれば、合併後存続すること又は合併により新たに設立された法人であることを証する商業登記簿謄本（履歴事項証明書及び閉鎖事項証明書も含む）が必要です。

問85 開発許可を受けた者から許可について地位を承継する予定ですが、開発計画を変更する予定です。この場合都市計画法45条における特定承継の承認申請の中で計画変更を行うことができますか。

答 都市計画法第45条の趣旨は、特定承継に対する承認についての可否ですので、開発計画の変更については、別途法第35条の2に規定する許可又は届出の対応となります。

当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更については新たに開発許可を受けることが必要です。

●不服申立について（法第50条）

問86 開発行為に関する相談に行ったら、法上の許可はできないと言われ非常に不満です。不服申立はできますか。

答 不服申立は行政庁が行った処分に対して不服（不満）がある場合に、その救済を求めるために行うものです。

許可申請の前の相談に対する回答は処分性がないため、不服申立を行うことはできません。
※不服申立を行うためには、実際に法上の申請を行い、不許可処分等を得る必要があります。

●開発審査会について（法第78条）

問87 開発審査会附議に関して、毎月5日までの締め切りとなっていますが、図面作成等により、間に合うことができません。締切日をもっと遅い日に設定できませんか。

答 開発審査会の委員に事前に付議内容を提示し、検討してもらう日数及び内部の事務手続を考慮すると、締切日を遅い日に設定することは極めて困難です。

◆「市街化調整区域で許可を不要とする取扱いについて」編

●市街化調整区域で許可を不要とする取扱いについて（総論）

問88 許可不要の取扱いができない場合、どういう取扱いになるのですか。

答 許可を要することとなります。

※許可にあたっては、要件に適合する必要があります。

問89 敷地の境界確認を行なった所、以前の建築確認時の敷地面積よりも増えました。このことから、その増加分も今回の建築計画（建替え、密着した増築又は附属建築物の建築）に反映させ、敷地面積を増やすことが可能ですか。

答 境界と建築確認時の敷地は概念を別にするものです。境界を確認した結果敷地面積が増えたからといって、それを反映させることはできません（初めて建築物を建てたときの敷地面積を30㎡以内で増加させる場合を除く）。

問90 敷地の境界確認を行った所、以前の建築確認時の敷地を構成する土地の地番が異なることが判明しました。

この場合、建替え等ができないことになるのでしょうか。また建築確認時の土地について筆界未定の場合はどうなるのでしょうか。

答 敷地を構成する土地の地番が異なっても、その土地に関して建築物の建築を認める同意書があれば、建替え等は可能です。

筆界未定の場合は旧公図等で位置が確認でき、建築物の建築を認める同意書があれば同様の取扱いとなります。

問91 土地所有者の同意ですが、相続人が多岐に渡り、中には行方不明の者もあり全員の同意を得ることが出来ません。この場合建築できますか。

答 各々相続人からの同意を得るに当たって、手を尽くしても不明な場合は、計画建築物の建築主より、紛争が生じた際には自己の責任で対応する旨の誓約書を添付して申請することも可能

です。

ただし土地所有者が建築計画に反対している場合は、同意を得る必要があります。

問 9 2 敷地内にある既存建築物について、建築確認を得ていないものがありますが、その取扱いはどうなりますか。

答 主要用途建築物に対する附属建築物と認められる用途及び規模の建築物等で都市計画法上適法であると認められる場合を除き、撤去等は正をすることになります。

問 9 3 都市計画法上の許可では、関連する法令について各課に確認した事項を書面で添付していますが、許可不要の打ち合わせ記録の際も同様に添付しなければなりませんか。

答 申請者側で自主的に確認することとして書面の添付は求めていませんが、関連法令に関する確認事項が多岐に渡る等で特に必要と認める場合は添付してもらうことがあります。

問 9 4 浄化槽の放流水を道路側溝等に放流する場合で、県道等は放流するのが難しいと聞いています。このような場合どうすれば良いのでしょうか。

答 原則としては困難であるものの、現状からするとやむを得ないといった消極的なニュアンスで同意するなどにおいては、問題が生じた際に自己の責任で対応することを条件として放流することができるものと考えられます。

放流できない場合は、可能な地点まで排水管を敷設するか汲み取り式にする必要があります。

●市街化調整区域で許可を不要とする取扱いについて（各論）/既存建築物の建替え

問 9 5 既存建築物を建替えようと計画していますが、既存建築物について建築確認の手続をとった又は区域区分から存在することが確認できない場合、どういう取扱いになるのでしょうか。

答 自己用住宅であれば、農林漁業に従事する者の住宅又は条例の要件に適合する住宅の用途に適合する場合は許可を得て建築することになります。

また事業用の建築物である場合は、許可不要の用途の建築物又は都市計画法第 3 4 条各号のいずれかの建築物の用途に適合する場合は許可を得て建築することになります。

問 9 6 敷地における 2 以上の建物（適法に建てられたもの）を取壊して 1 つの建物として建替えすることは可能でしょうか。

答 可能です。規模は建替えしようとする建築物の規模の合計に対して 1.5 倍以内であることが必要です（その他に規模の制限がある場合、その制限も同時に満たす必要があります）。

問97 農林漁業に従事する者の住宅や分家住宅を建替える場合に留意する点がありますか。

答 農林漁業に従事する者の住宅や法の許可を受けて建築された分家住宅その他の一定の要件を満たした特定の者に対して住宅の建築を認めたものについては、属人性のある住宅として制限を受けることになります。

このため、建替える者もそれらの用に適合する者に限られ、その者以外の第三者が建替える場合は都市計画法上の許可が必要です。

なお法の許可を受けて建築された住宅（分家住宅等）については、許可を受けた者の相続人であれば、都市計画法第44条の規定を準用して建替えが可能です。

※都市計画法第44条の規定を準用して建替えされた住宅について、その後その者以外の第三者が利用する場合は、許可が必要です。

●市街化調整区域で許可を不要とする取扱いについて（各論）/農林漁業用住宅及び農林漁業用施設

問98 農林漁業を営んでいる世帯の住居の場合、同一敷地内に比較的規模の大きい農林漁業用倉庫等があったりしますが、その農林漁業用倉庫等の規模についても30㎡程度としなければなりませんか。

答 農林漁業を営んでいる者の住居の附属建築物の規模は、主要用途建築物の0.5倍以内の規模とすることができます。

それ以上の規模とする場合は、敷地を分けて法第29条第1項第2号の農林漁業に供する建築物とする必要があります。

問99 農林漁業の用に供する建築物について、農林漁業を営む場所と隣接又は近接していることが要件となっていますが、「近接」とはどの位を指すのですか。

答 概ね1km程度です。

問100 農林漁業の用に供する建築物について、「生産量と比べて保管場所、作業場所が不足しているなど、新築する合理的な理由」が必要ですが、どのように考えれば良いのでしょうか。

答 この要件の趣旨としては、農林漁業の用に供する建築物として建築され、継続してその目的で利用されることを確認するものです。

農林漁業に従事する者の生産量とその額、現状の保管場所や作業場所の位置、保管する容量及び作業スペースの規模等を個別具体的に勘案し、適合するか否かを判断することとなります。

問101 農業を営んでいる場合は農業委員会から耕作証明書を発行してもらうことができますが、林業及び漁業についてはどのように考えれば良いのでしょうか。

答 各々の業に従事しているものであって、林業については森林組合の組合員である旨を、漁業であれば漁業共同組合の組合員である旨の証明書を発行してもらうことが考えられます。

各々の業に営んでいることを証するものは上記に限りませんが、それ以外では公的機関が発行したものであることが必要です。

問102 農業を営む者の要件として、例えば農業であれば1000㎡以上の農地を耕作とありますが、どのように証明すれば良いのでしょうか。また、その農地は借地でも良いのでしょうか。

答 農地については資産証明書、もしくは固定資産税納税通知書付属の課税明細や耕作証明書等といった、位置と面積がわかる書面にて判断します。申請者が自ら農地の耕作に従事していれば、土地は借地でも問題ありませんが、その借地を耕作していることを証する書面（契約書等）が必要となります。

●市街化調整区域で許可を不要とする取扱いについて（各論）/公益上必要な建築物の新築

問103 「計画建築物が都市計画法施行令第21条各号のいずれかに該当する旨を証する書面」が必要とされていますが、どのような書面を指すのでしょうか。

答 各号に規定されている法令に関する逐条解説や所管する行政庁の見解が記されたものを指します。様式は特に定めておりません。

●市街化調整区域で許可を不要とする取扱いについて（各論）/開発許可を受けた区域における当該許可に係る予定建築物の新築

問104 開発許可を受けた区域内で建築物の建替えを行う際は、「既存建築物の建替え」として取り扱えば良いのでしょうか。

答 「既存建築物の建替え」として取り扱えるかどうかは、建替え後の用途及び規模について、開発許可を受けた区域における当該許可に係る予定建築物としての建築かどうかの判断によります。

問105 現在の建築物敷地について、当時の開発許可を受けた区域と比べて土地の地番及び面積に増減がある場合、そのような取扱いになりますか。

答 「開発区域」における建築物の建築ですので、その区域の範囲内での建築ということになります。

開発許可当時に比べて「開発区域」内の土地が売買により、建築物の敷地とできない場合はその部分を除外して建築物の敷地とすることを考慮します（一方、除外された土地は後日別の建築物の敷地とする場合に、従前の開発許可に関する制限を受けることになります）。

また境界確定により開発区域内に、開発許可を受けた時の土地以外の土地が存在することになった場合であって、建築物の敷地とする場合には、その土地の所有者からも同意を得る必要があります。

●市街化調整区域で許可を不要とする取扱いについて（各論）/通常の管理行為・軽易な行為

問106 仮設建築物については、どのような書類を添付する必要がありますか。

答 建築概要書等の他、「関係する許認可等の証明書および関係部局との打合せ事項を記した書類」として、仮設建築物に関して建築基準法上必要な場合における許可書、「その他必要と認められる書類」として、仮設建築物が存続する期間を示す書面が必要となります。

問 1 0 7 附属建築物については、主要用途建築物の 0.5 倍以内であれば、規模の制限なく建築できると考えて良いですか。

答 主要用途建築物を建築したときに受けた許可の条項等に対応する現在の規模等に関する基準にも適合する必要があります。