

9 公益的施設（法第33条第1項第6号）

【法律】

（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、その申請の手続き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。

六 当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによつては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。

【政令】

第二十七条 主として住宅の建築の用に供する目的で行なう二十ヘクタール以上の開発行為にあつては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。

（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

第二十九条の二 法第三十三条第三項（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

七 第二十七条の技術的細目に定められた制限の強化は、二十ヘクタール未満の開発行為においてもごみ収集場その他の公益的施設が特に必要とされる場合に、当該公益的施設を配置すべき開発行為の規模について行うものであること。

【開発条例】

(政令に定める技術的細目に係る制限の強化又は緩和)

第6条 法第33条第3項に規定する条例で定める同条第2項の政令で定める技術的細目において定められた制限の強化又は緩和は、次の各号に掲げる制限の区分に応じ、当該各号に定めるとおりとする。

- (4) 政令第27条に規定する公益的施設を配置すべき開発行為の規模 別表第3に定めるとおり

別表第3 (第6条関係)

政令第29条の2第1項第7号に定める基準に基づく制限の強化

公益的施設を配置すべき開発行為の規模 次の各号に掲げる公益的施設の区分に応じ、当該各号に定める開発行為の規模

- (1) 集会所 開発区域の面積が2ヘクタール又は計画戸数が100戸ごとに1箇所
- (2) ごみ収集場 開発区域の面積1,000平方メートル以上(規則で定める場合にあつては、規則で定める面積)につき1箇所以上(規則で定める場合を除く。)
- (3) その他の公益的施設 別に市長が定める規模

【開発規則】

(ごみ収集場の設置)

第8条 条例別表第3第2号に規定する開発区域の面積1,000平方メートル以上の基準を適用しない場合として規則で定める場合は、市長が開発区域周辺のごみ収集場の配置状況を勘案して同号の基準による必要がないと認める場合とし、この場合における規則で定める面積は、1,000平方メートル以上で市長が定める面積とする。

2 条例別表第3第2号に規定する開発区域の面積1,000平方メートル以上につき1箇所以上の基準を適用しない場合として規則で定める場合は、市長が大津市廃棄物の処理及び再利用の促進並びに環境の美化に関する規則(平成6年規則第45号)第12条第1項及び第2項に定める基準を勘案して同号の基準により難いと認める場合とする。

(1) ごみ集積場の整備

(a) ごみ集積場を整備すべき開発区域の規模

- ① 開発区域の面積1, 000㎡以上に1箇所以上とするが、市長がやむを得ないと認めた場合はこの限りではない。
- ② ①の規定に関わらず、開発区域の面積が1, 000㎡未満の場合であっても、市長が必要と認めるときは、ごみ集積場を設けなければならない。
- ③ 事業者は、ごみ集積場の整備にあたり、当該施設及び用地を市に無償で譲渡するものとする。

(b) 立地条件

- ① ごみ集積場は、開発区域内に設けるとともに、収集の安全性を考慮して行き止まり道路を避けるなど既存の道路に面した場所に設けるものとし、分譲宅地の開発の場合は、集積場の長辺が道路に面するよう計画すること。
ただし、1, 000㎡未満の開発事業については、周囲の状況などを考慮の上、位置及び規模等を市長と協議すること。また、共同住宅の場合は、市長と協議すること。
- ② ごみ集積場には、道路、河川、公園、空地その他明らかにごみ集積場以外の目的を持つ土地又は施設の構成部分とみなされる土地を含まないものとする。
- ③ ごみ集積場は、開発区域外の住宅地等から半径2m以上隔てた位置とすること。やむを得ない場合は、隣接する土地所有者に土地利用計画を十分説明の上、理解を得ること。
- ④ 交差点もしくは停止線から5m以内、バス停の前後10m以内に設置しない計画とすること。ただし、開発区域の形状等から、行き止まり道路を避けるために既存の道路に面する場所に設けるということができない等の場合については、ごみ集積場担当部局と道路管理者の協議により、適切な位置とすることができる。

(c) 規模及び形状

- ① ごみ集積場の規模は、表8-32に基づき算定される面積を有するものとする。共同住宅で建築物内に設ける場合、同表の戸数を上回る場合或いは単身向け（ワンルームマンション）の場合は、市長と協議すること。
- ② ごみ集積場の設置個所数については、計画戸数が20戸から30戸に対して1箇所設置すること。
- ③ ごみ集積場は、図8-17、18に示す構造とし、おおむね長方形で短辺が1m以上になるようにすること。著しく視距が損なわれる（交差点及び公園の入り口等に接するなど）場合を除いて、1.2mの建築用ブロック（6段積み）により三方を囲い、床面はコンクリートを打設のうえ、道路側溝へ排水ができるよう3～5%の水勾配をつけること。なお、公園に隣接してごみ集積場を設置する際は、公園の規定に則り視認性を考慮した上で、下部に建築用ブロック（3段積み）、上部にメッシュフェンス等を設置し、高さ1.2mを保ち三方の囲いを行うこと（公園管理者と要協議）。また、ブロック及び床面コンクリートは、鉄筋により縦横に配筋すること。

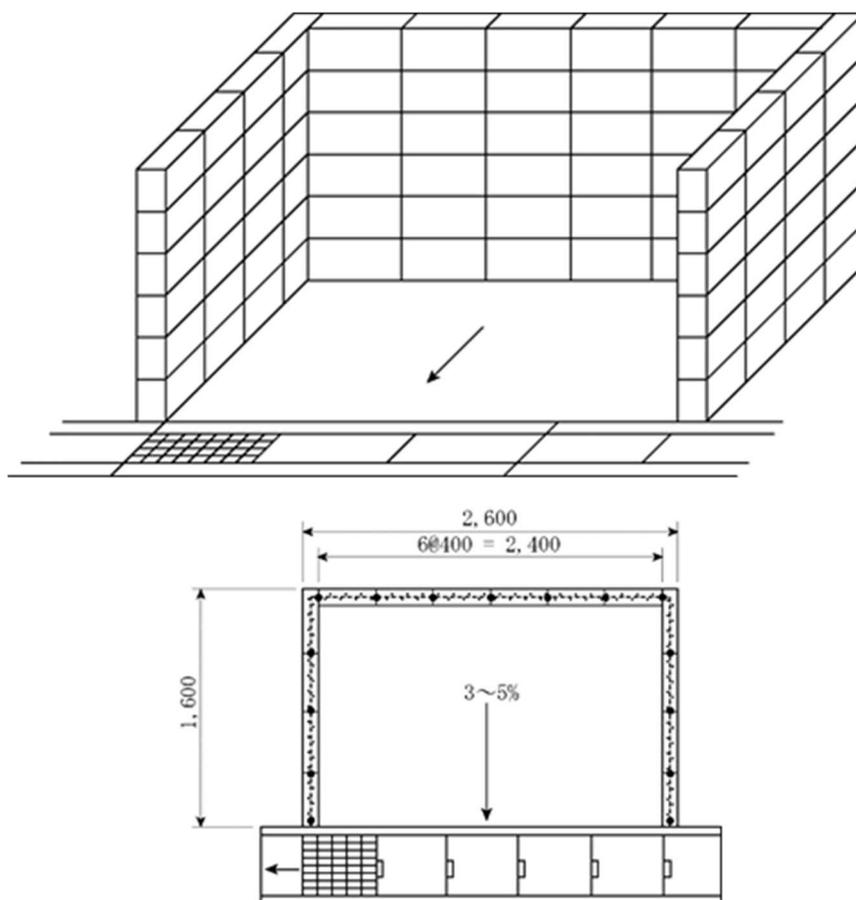
表 8-32 ごみ集積場の規模

区画戸数	算定面積	区画戸数	算定面積	区画戸数	算定面積
5戸	1.1㎡	14戸	3.0㎡	23戸	4.8㎡
6	1.3	15	3.2	24	5.0
7	1.5	16	3.4	25	5.3
8	1.7	17	3.6	26	5.5
9	1.9	18	3.8	27	5.7
10	2.1	19	4.0	28	5.9
11	2.3	20	4.2	29	6.1
12	2.5	21	4.4	30	6.3
13	2.8	22	4.6		

※算出根拠

○分譲宅地開発の場合（計画戸数が5戸から30戸まで） $0.5 \times 0.5 \times 0.5 \times 2 \times \text{戸数} \div 1.2$

○単身向け（ワンルームマンション）の場合 $0.4 \times 0.4 \times 0.4 \times 2 \times \text{戸数} \div 1.2$



建築ブロック等により三方を囲い、床面はコンクリートを打設の上、道路側溝へ排水ができるよう勾配はつける

※公園に隣接して設置する場合は、視認性を考慮し三方を囲むこと。

図 8-17 ごみ集積場

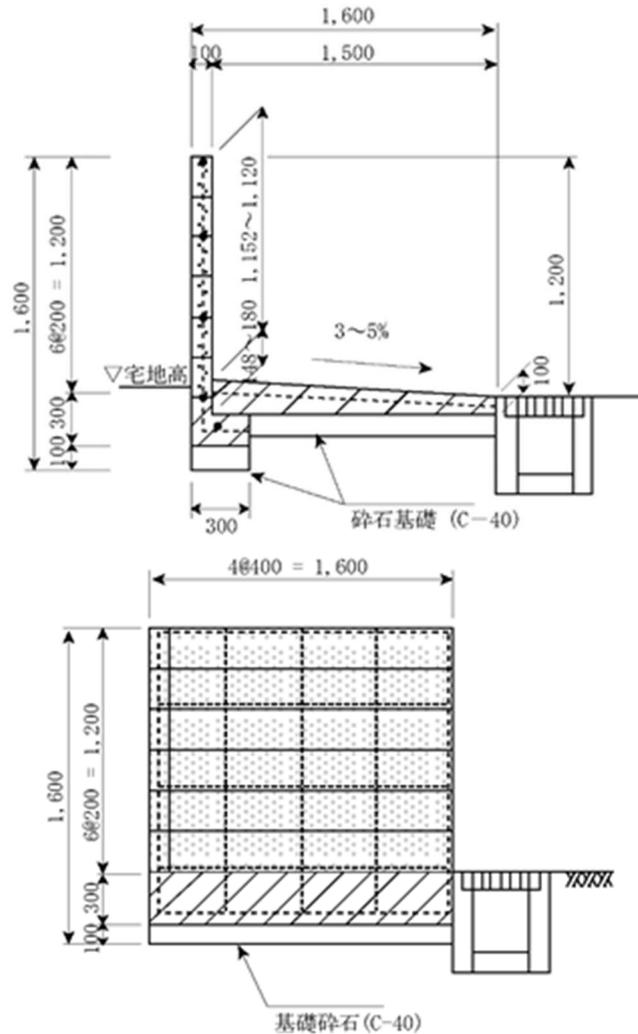


図8-18 ごみ集積場断面図

(2) バス停留所及び駅前広場の整備

開発区域内に新たにバス停留所及び駅前広場を整備すべき開発行為の規模は、開発区域の面積が10ha以上又は計画戸数が500戸以上の場合とする。ただし、周辺の状況により市長が必要ないと認めた場合はこの限りではない。

(3) 集会所等の用地の確保

- ① 事業者は、開発区域の規模及び周辺地域の状況に応じて、開発区域内に集会場、市民センター、保育所、児童クラブ、交番その他の公益的施設の設置を必要とする場合は、市長と協議の上、市長の指定する位置に当該施設の設置に必要な面積の用地を確保し、管理上支障のないよう造成して、市又は将来予定される施設の管理者に無償で譲渡するものとする。
- ② 前項の公益的施設の設置基準及び当該施設の設置に必要な用地の面積は、表8-33のとおりとする。

ただし、設置基準以下の規模であっても、市長が必要と認める場合は、当該用地を確保し市に無償で譲渡するものとし、設置基準以上の場合においては、当該施設用地の位置、面積、形状及び設置数について、市長と事業者が協議のうえ決定するものとする。

表 8-33 集会所等の設置基準及び用地の面積

施設の名称	設置基準	用地面積
集 会 所	開発区域面積 2 ha 又は計画戸数 1 0 0 戸以上に 1 箇所	2 0 0 m ² 以上
市民センター	開発区域面積 4 0 ha 又は計画戸数 2, 0 0 0 戸に 1 箇所	2, 5 0 0 m ² 以上
保 育 所 (認定こども園)	開発区域面積 4 0 ha 又は計画戸数 2, 0 0 0 戸に 1 箇所	1, 5 0 0 m ² 以上
児 童 ク ラ ブ	小学校新設時に 1 箇所	1, 0 0 0 m ² 以上
交 番	開発区域面積 4 0 ha 又は計画戸数 2, 0 0 0 戸に 1 箇所	4 0 0 m ² 以上
その他の公益的施設	その都度、協議により定める。	

- ③ 事業者は、前第 2 号の公益的施設については、ガス、水道、下水等の取り出し及び外周フェンスを設置するものとする。
- ④ 事業者は、大規模マンションを建設する場合において、敷地内に保育施設の整備の要否や整備規模について市と事前協議するものとし、市が必要と認めた場合は協力するものとする。
(厚生労働省・国土交通省「子育て安心プラン」(平成 2 9 年 6 月 2 日))

(4) 教育施設等の用地の確保

- ① 事業者は、開発区域の面積が 2 0 ha 以上又は計画戸数が 1, 0 0 0 戸以上の開発事業を行う場合において、市が当該区域内に小学校及び幼稚園の新設を必要とするときは、市長と協議の上、当該小学校及び幼稚園の新設に必要な面積の用地を開発区域内に確保し、市に譲渡するものとする。
- ② 事業者は、開発区域の面積が 9 0 ha 以上又は計画戸数が 5, 0 0 0 戸以上の開発事業を行う場合において、市が当該区域内に中学校の新設を必要とするときは、市長と協議の上、当該中学校の新設に必要な面積の用地を開発区域内に確保し、市に譲渡するものとする。
- ③ 事業者は、前 2 号に規定する規模に満たない開発事業であっても、地理的条件等により市長が特に小学校、中学校及び幼稚園(以下「学校等」という。)の新設が必要であると認める場合は、市長と協議の上、学校等の新設に必要な面積の用地を開発区域内に確保し、市に譲渡するものとする。
- ④ 事業者は、前 3 号の規定にかかわらず、市の事情により開発区域外に学校等の新設を必要とする場合、又は自己の事情により開発区域内の土地の提供が困難であり市長がやむを得ないと認める場合は、市長が指定する開発区域外の場所に、学校等の新設に必要な面積の土地を確保し、市に譲渡するものとする。
- ⑤ 前各項に規定する学校等新設用地の面積は、文部科学省が所管する幼稚園設置基準、小学校設置基準、中学校設置基準に則るものとする。

- ⑥ 前2項の規定にかかわらず、算出した面積に相違が発生した場合は、施設を所管する教育委員会とあらかじめ調整の上計画するものとする。
- ただし、市長が設置場所の地理的な条件その他の事情によりやむを得ないと認めるときは、この限りでない。
- ⑦ 事業者は、前各項の規定により学校等新設用地を市に譲渡する場合において、前項本文に該当するときは、前項本文の規定による面積から第5項を適用したときの面積を控除して得た面積に相当する分を、有償で譲渡するものとする。ただし、その価格は、事業者の買収価格又は不動産鑑定価格のいずれか安価な価格の2分の1を限度とする。
- ⑧ 事業者は、前条の規定により譲渡する用地については、市の指示に従い教育環境の良好な場所を選定し、管理上支障のないよう造成するものとする。
- ⑨ 事業者は、教育施設の周辺で開発事業を行うときは、当該施設を管理する教育機関とあらかじめ協議の上、当該教育施設の管理運営に支障のないよう計画するものとする。
- ⑩ 事業者は、計画戸数15戸以上の開発事業を行うときは、市立小学校、中学校及び幼稚園の児童、生徒等の収容能力について、あらかじめ教育委員会及び幼稚園、保育所の所管課と調整の上、開発事業を計画するものとする。

10 宅地の安全確保、宅地防災

宅地の安全確保、宅地防災については「盛土等防災マニュアル」及び「盛土等防災マニュアルの解説」に定めるもののほか、「大津市盛土規制法許可制度に関する基準」（令和7年4月制定 大津市）＜第4章 許可の基準＞等を参照のこと。

10-1 工事中の防災措置

(1) 防災措置の基本的事項

開発事業においては、一般に広範囲に亘って地形、植生状況等を改変するので、工事施工中のがけくずれ、土砂の流出等による災害を防止することが重要となる。従って、気象、地質、土質、周辺環境等を考慮して、必要な防災措置を講じるとともに、施工時期の選定、工程に関する配慮、防災体制の確立等を合わせた総合的な対策により、工事施工中の災害の発生を未然に防止すること。

(a) 事前調査

- ・ 気 象・・・年間降雨量、集中豪雨の発生実績、年間降雨パターン
- ・ 地 形・・・水系、集水面積、地すべり地形、崩壊跡地
- ・ 地 質・・・断層、崖すい、軟弱地盤、湧水、地下水、地層の傾斜
- ・ 周辺環境・・・民家、井戸水、河川、道路

(b) 工程計画

工程計画は、工事量、工種等その内容を十分把握したうえ、梅雨末期の集中豪雨や秋の台風時期における降雨によるがけくずれ・土砂の流出、冬の乾燥期における山火事の発生など、施工時期を考慮して災害発生防止について十分配慮すること。

(c) 防災計画平面図の作成

1 ha 以上の開発行為については、工事施工中の防災措置を示した防災計画平面図をあらかじめ作成しておくこと。

(d) 工事施工中の濁水流出防止対策

工事に伴う濁水流出は、放流先河川の水質、利水上影響を及ぼす場合があるので、必要に応じて、着手前にあらかじめ水質や濁度を測定しておくとともに、工事施工中においても汚濁水の測定、点検を行い、濁水が確認された場合には早急に対策を講ずること。

なお、濁水の問題が発生した場合は、事業者が責任を持って対応すること。

(e) 工事施工中の騒音・振動対策

建設機械による騒音・振動、土運搬による土砂飛散などは、工事現場周辺の生活環境に影響を及ぼすので、周辺の家屋、施設の有無、規模、密集度及び音源と家屋との距離などを事前に調査し検討すること。

(f) 防災体制の確立

工事着手にあたっては、ハード・ソフト両面にわたる防災体制を確立しておくこと。

(i) ハード面

- ・ 必要な資材を必要な箇所に配置

- ・ 必要な資材の点検・補給
 - ・ 土質、地形の特性把握及び流域面積、勾配の変化に伴う排水対策と日常管理
- (ii) ソフト面
- ・ 組織の確立（点検体制、情報収集体制、出動体制、災害復旧体制、連絡体制等）
 - ・ 防災責任者の設置
 - ・ 市が定める防災体制との連携
 - ・ 工事の経過報告
 - ・ 施行者の防災意識の自己啓発

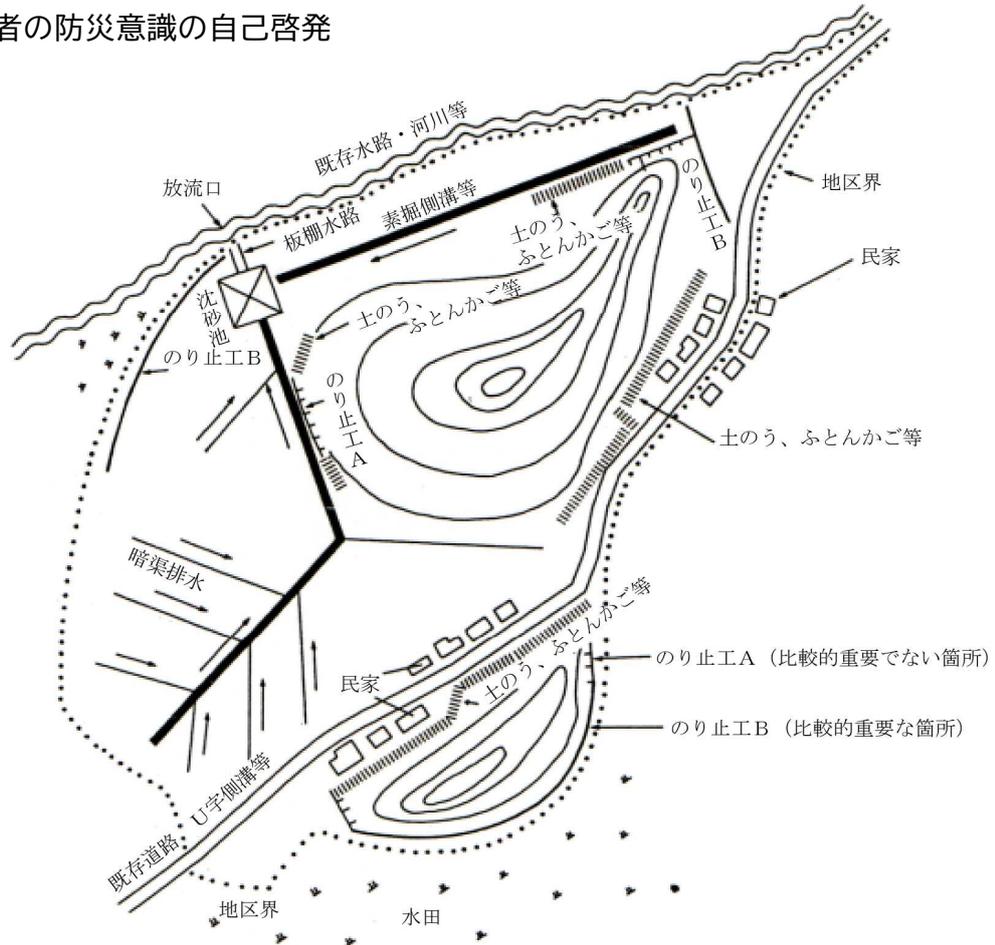


図 8 - 19 一般的な防止工の配置例

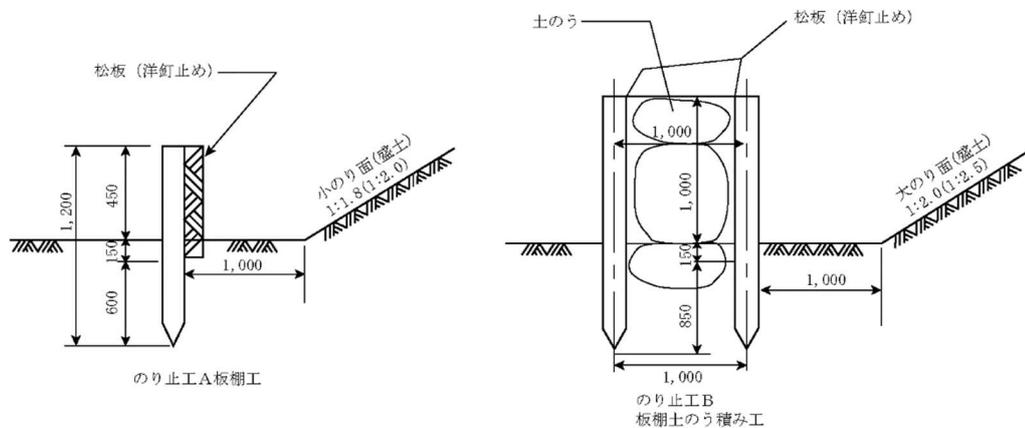


図 8 - 20 のり止工の構造例

(2) 仮設防災調整池

工事施工中においては、急激な出水・濁水及び土砂の流出が生じないように、周辺の状況、造成時期等を勘案して、必要な箇所に濁水等を一時的に滞留させるための施設を設置すること。

なお、調節容量は放流先河川の流下能力に応じ設計するものとし、降雨強度の算定にあたっては、開発行為の工期以上の確率年の降雨強度式により求めること。

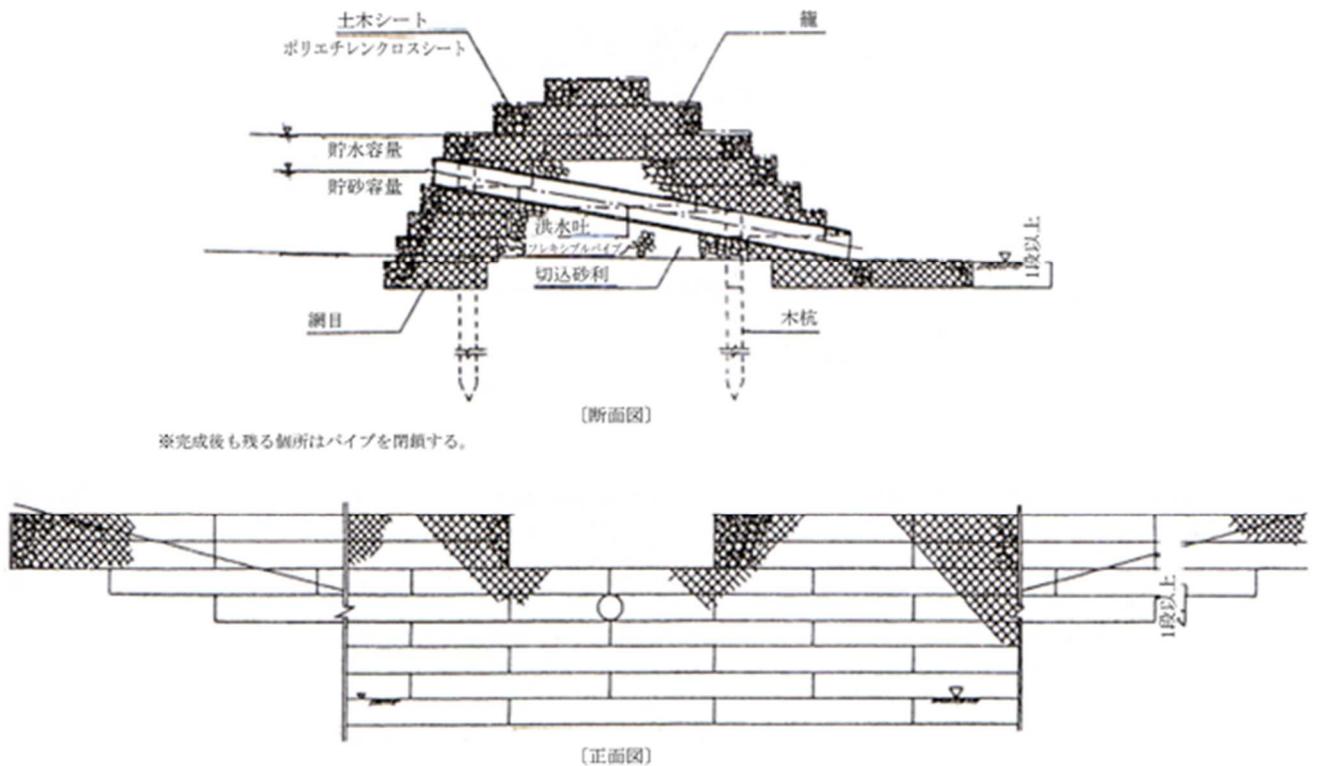


図8-21 小規模な仮の防災調整池の例

(3) 沈砂池

工事施工に伴う濁水、土砂の流出が生じないように、濁水等を一時的に滞留させ土砂を沈澱させる施設を設置すること。

(a) 沈砂池の構造

- ・ 構造は原則として掘込式とし、堅固なものとする。
- ・ 沈砂池には、土砂搬出のため底部まで自動車の乗り入れができる構造とする。
- ・ 沈砂池には、雨水調整機能を有する沈砂調整池とすることができる。

なお、兼用する場合には、双方の要件を具備した規模とすること。

(b) 推砂量の算定

推砂量は、表8-34により算出すること。

表8-34 推砂量

地 質	堆砂量 (m ³ /ha)
花 崗 岩 地 帯	550 ~ 700 m ³ /ha
火 山 噴 出 物 地 帯	700 ~ 1,000 m ³ /ha
第 3 紀 層 地 帯	500 ~ 600 m ³ /ha
破 碎 帯	1,200 ~ 1,500 m ³ /ha
そ の 他	250 ~ 400 m ³ /ha

- 注1 人工による裸地化並びに地形、地質の形態変化、自然環境が著しく変貌した場合の生産土砂量については既往資料がほとんどない。しかし、自然形態における災害時の土砂記録は実測されており、これを参考に上表を決定した。
- 2 これは、出水時一時に流出する最大洪水流砂量から算出したものである。
- 3 普通生産された土砂は、山腹面緩岸、河道に一時堆積し調整されるが、開発の性質上全量影響するとした。
- 4 平均年流送土砂量は、生産土砂量を基準数値としているため、これに含まれるものとした。
- 5 開発区域及びその周辺の地形、地盤の状況等を勘案して、防災上通常分以外に特に必要と認める場合は、その都度指示する。
- 6 流出土砂量の算定は、それぞれ施設の当該上流域の面積に、上表基準値を乗じて決めること。
- 7 基準値上限・下限のとり方は、開発区域内の規模、現況、地形及び植生の状況等によりその都度指示する。

(4) 土砂流出防止工

周辺状況等によっては、仮設防災池・沈砂池を設ける必要がない場合であっても、簡易な土砂止めとして、土砂流出防止工を設け、開発事業区域内の土砂を区域外へ流出させないようにすること。

(5) 仮排水工

工事施工中の排水については、開発区域外への濁水等を防止し、のり面の崩壊を防ぐため、開発区域内の適切な位置に仮排水工を設け、仮設調整池・沈砂池等へ速やかに導くこと。

(6) その他

開発行為が森林法第10条の2第1項の規定に基づく許可、又は同法第27条第1項の規定に基づく保安林指定の解除を要する場合には、別途森林法に基づく基準がある。その他の法令にも留意すること。

表8-35 土砂流出防止工の例

	略 図	留 意 事 項
板 柵 マ ツ ト 工		<ul style="list-style-type: none"> ・簡易で重量も軽いため、施工が簡単であり、軟弱な土などに対しても適用可能である。 ・沢部や用地境界沿に設置する。 ・流出土砂の粒径に応じて、土砂留めマットの種類を選定する。
板 柵 土 の う 積 工		<ul style="list-style-type: none"> ・板柵の中に土のうを積み、土砂流出を防止するものである。 中詰めの土のうの積み方などは、図面にとられることなく現場に応じて考慮する。 ・土砂止め工を通ってくる流水は素掘り側溝によって集水し、下流水路へ導く。 ・水を完全に止める場合には土のうの代わりに土砂埋めとする。 ・くい間隔などは現場状況に応じて定める。
ふ と ん か ご 工		<ul style="list-style-type: none"> ・細粒の土砂が流出する地区においては、土砂止め効果がないようなことも考えられるため、中詰めの材料を選定するか、他の土砂流出防止工を併用するなどの配慮が必要である。 ・軟弱層の場合には、中詰めの割栗石等の搬入困難、不等沈下の可能性など問題も多いため、適用する場合にはこれらを考慮して行う必要がある。 ・使用箇所によっては3段積みこだわらず、2段、1段積みとするなど、各種の形状を任意に適用する。

※ 参考図書

「盛土等防災マニュアルの解説（盛土等防災研究会編集）

第2巻第13章「工事施工中の防災措置」