

第Ⅲ章 仙台市開発指導要綱に 関する技術基準

第三章 仙台市開発指導要綱に関する技術基準

1 技術基準の総則

1-1 開発計画に関する予備的調査

開発行為者は、開発計画に先行して開発区域内又はその周辺の基礎的資料とし、次の各項に掲げる事項について予備的調査を行わなければならない。

(1) 基礎的な調査事項

- ア 地形、地質、地盤調査及び土質調査
- イ がい面の保護等の防災施設の調査
- ウ 埋蔵文化財及び指定・登録文化財等の調査
- エ 風向、日照条件等の自然的条件及び植生調査
- オ 関係法令等による規制等（自然環境保全地域、宅地造成工事規制区域等）

(2) 都市計画に関する事項

- ア 市街化区域、市街化調整区域、用途地域、都市計画施設、地区計画等の確認
- イ 風致地区、下水道等の都市計画の把握
- ウ 建築基準法関係の調査

(3) 道路に関する事項

- ア 現道（国道、県道、市道等）について、その位置及び利用状況等（幅員、交通量、通学路利用の有無等）の調査並びに確認
- イ 道路の境界明示、道路用地及び公共施設の交換、廃止、帰属等の調査
- ウ 隣接地所有者及び既設道路利用者の意見等の調査
- エ 接続道路及び既設道路の規模並びに構造能力の調査
- オ 市管理以外の道路の調査

(4) 排水施設に関する事項

- ア 河川、下水道、農業用水路、その他排水施設は、その位置、利用状況等の調査及び確認
- イ 河川、その他排水施設用地の境界明示、これら施設の用地及び施設の交換、廃止、帰属等の調査
- ウ 雨水の集水区域及び流出状況の調査
- エ 流入位置及び直下流における水質調査
- オ 既存排水施設等の規模、構造、能力の調査及び当該施設の計画内容の確認
- カ 接続が予想される公共下水道の施設及び規模の調査並びに当該施設の確認

(5) 公園等に関する事項

- ア 公園等の種類（近隣公園、地区公園等の利用区分による種類）、配置、規模及び整備状況の調査

イ 公園等の利用状況及び利用距離の調査

(6) 公益的施設に関する事項

ア 教育施設，医療，保健・福祉施設及び行政管理施設の設置状況，電気，都市ガス，塵芥焼却場等の整備状況並びにバス，鉄道等の輸送機関の調査

イ これらの施設の規模及び利用状況の調査

(7) 給水施設に関する事項

給水施設の位置，形状，内径寸法及び利用状況並びに消火栓等の位置の調査

(8) 土質調査に関する事項

土質調査の種類等は次表に掲げる事項を標準とするが，開発区域の規模，地形，予定建築物等の規模等に応じて，必要な調査を選択して行う。

調査及び試験方法

区 分	目 的	調 査 ・ 試 験 方 法
予 備 調 査	地盤の概略調査	(1) 既存の資料収集・判読 (2) 現地調査 (3) 簡単なサウンディング・オーガーボーリング
本 調 査	設 計 資 料 地 盤 精 査	(1) ボーリング，下記土質試験を主目的とするサンプリング (2) サウンディング ア スウェーデン式サウンディング試験 イ ベーン試験 ウ 二重管式円すい貫入試験 エ 標準貫入試験 (3) 土質試験 ア 自然含水比の測定 イ 比重試験 ウ 粒度試験 エ コンシステンシー試験 オ 透水試験 カ 突き固め試験 キ 一軸圧縮試験 ク 三軸圧縮試験 ケ 直接せん断試験 コ 圧密試験
模 型 ， 実 物 実 験 等	設計の適否の 判定施行指針	(1) 载荷試験 (2) 沈下，傾斜，歪み，土圧，密度の測定 (3) 間隙水圧，流線網，地下水等の測定

ア 盛土，埋戻し，裏込め等の材料として利用する土及び建築物の基礎等，切取の斜面を構成する地盤として土の工学的性質を把握するため，工事前に必要と思われる土質調査及び土質試験を実施すること。

イ 土質調査のためボーリング調査を行う地点は，250m～300m間隔に1ヶ所を標準とするが，その他大規模な建築物・工作物の建設予定地及び長大法面の部分についても同様の調査を行うこと。

(9) 測量に関する事項

ア 宅地造成のための測量は、次に掲げる各測量を行うこと。

測量区分及び目的

区 分	目 的	方 法
基準点測量	開発区域周辺における測量の精度を確保し、後続作業の基準となる点を開発区域内の要所に設定する。	三角測量
境界測量	境界の位置を確定し、地図上に開発区域を表現する。	三角測量 多角測量 平板測量 写真測量
地形測量	開発区域及び周囲の地形の状況を詳細に図上に表現し、これをもとにして実施設計を行う。	平板測量 写真測量 水準測量
画地測量	図上で行われた設計を現地に復元する。	三角測量 多角測量 平板測量

イ 上記の各測量のほか、必要に応じて細部測量を行うこと。

(10) 開発行為に伴う埋蔵文化財の発掘調査に関する事項

発掘調査は、文化財保護法第93条第1項に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地及びそれに近接する外側の土地（隣接地）の中の必要な範囲を対象とする。土木工事その他埋蔵文化財の調査以外の目的で埋蔵文化財包蔵地ないしその隣接地を発掘（掘削工事等）しようとする場合には、教育委員会と協議し、必要な場合に発掘調査を行う。発掘調査は、原則として、予備調査、本発掘調査、資料整理、報告書作成の順に行う。発掘調査の種別及び種別ごとの内容は、次表のとおりとする。なお、原則として、経費は開発事業者に負担を求める。（詳細については「埋蔵文化財発掘調査要綱」参照）

発掘調査の手順、種別及びその内容

種 別	内 容	
予 備 調 査	分 布 調 査	包蔵地及びその外側の必要な範囲において、地表面の埋蔵文化財の有無を確認する調査をいう。
	試 掘 調 査	包蔵地の外側の必要な範囲において、地下の埋蔵文化財の有無を確認する調査をいう。
	確 認 調 査	包蔵地において、その範囲、種類、時代区分、埋蔵文化財の残存状況等を正確に把握するために行う調査をいう。
	そ の 他 の 調 査	分布調査、試掘調査及び確認調査を行うために必要な調査をいう。
本発掘調査	予備調査の結果等に基づき、遺構、遺構以外の埋蔵文化財（以下、「遺物」という。）、地層等の全てを発掘調査することをいう。	
資料整理	予備調査及び本発掘調査における写真及び図面の整理、遺物の計測、接合及び鑑定、保存処理、自然科学分析並びに整理等をいう。	
報告書作成	予備調査、本発掘調査及び資料整理の結果に基づき、当該発掘調査に係る一切の記録を報告書としてまとめることをいう。	

(11) 土壌汚染対策に関する事項

公園等の公共施設若しくは学校，卸売市場等の公益的施設又はこれらに準ずる施設を設置する場合は，当該地の地歴調査等を行い，土壌汚染のおそれの把握に努めること。

(12) 前各号の予備的調査について市長が必要と認めるときは，その調査資料を提出すること。

1－2 開発区域及び住区の構成

(1) 土地利用計画

開発区域には，その開発区域の規模及び状況に応じて宅地のほかに，公共施設及び公益施設用地を配置すること。

(2) 住区の構成

開発区域の構成は，住区を中心とし，開発区域の規模及びその周辺の実情に応じて機能的に計画すること。

(3) 街区の規模

戸建住宅の街区は，住区の状況を考慮して配置し，その規模は，次の各号に掲げる事項に該当しなければならない。

ア 1街区の長辺は，80メートルから120メートル，短辺は25メートルから35メートルを標準とすること。

イ 1街区は，10画地から20画地で構成すること。

(4) 画地

画地の形状は，ほぼ正方形に近い長方形とし，戸建住宅の1画地は165平方メートルから230平方メートルを標準とすること。

2 開発許可の技術基準（法第33条）

開発許可の基準（いわゆる技術基準）は、良好な市街地の形成を図るため宅地に一定の水準を保たせようとするをねらいとした基準である。当該開発行為の目的によりそれぞれ必要な基準のみが適用される。

技術的基準の適用区分（○印適用，×印不適用）

技術基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
	一般	自己用	一般	自己用	一般	自己用
1 用途地域等の適合	○	○	○	○	○	○
2 道路等空地	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
3 排水施設	○	○	○	○	○	○
4 給水施設	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
5 地区計画等の適合	○	○	○	○	○	○
6 公共公益施設	○	開発行為の目的 に照らし判断	○	開発行為の目的 に照らし判断	開発行為の目的 に照らし判断	開発行為の目的 に照らし判断
7 防災安全施設	○	○	○	○	○	○
8 災害危険区域	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
9 樹木・表土	○	○	○	○	○	○
10 緩衝帯	○	○	○	○	○	○
11 輸送施設	○	○	○	○	○	○
12 資力・信用	○	居住用× 業務用小× 業務用大○	○	小規模× 大規模○	○	小規模× 大規模○
13 工事施行者	○	居住用× 業務用小× 業務用大○	○	小規模× 大規模○	○	小規模× 大規模○
14 権利者同意	○	○	○	○	○	○

- 「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用する住宅をいう趣旨であるので、当然自然人に限られることとなり、会社が従業員宿舍の建設のために行う開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のために行う開発行為は、これに該当しない。
- 「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、また、文理上この場合は住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為は該当しないことはもちろん、貸事務所、貸店舗等も該当しないが、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等は、これに該当する。
- 法第34条の2に規定する協議に当たっては、開発許可制度の趣旨を踏まえ、原則として法第33条（同条第1項第12号及び13号を除く）の基準を準用する。

2-1 用途地域等の適合

1 法第33条第1項第1号（用途地域等の適合）

法第33条（開発許可の基準）

一 次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。

イ 当該申請に係る開発区域の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第49条第1項若しくは第2項、第49条の2、第60条の2の2第4項若しくは第60条の3第3項（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）又は港湾法第40条第1項の条例による用途の制限を含む。）

ロ 当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合 建築基準法第48条第14項及び第68条の3第7項（同法第48条第14項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

用途地域等が指定されている地域において開発行為が行われる場合に、予定建築物等が建築基準法による用途規制を受けるものであるときは、その用途がこれに適合しているべき旨の規定である。

用途地域等との適合については建築等の際に改めて確認されるが、その時点での混乱を避ける意味で、開発行為の段階であらかじめチェックしておこうとするものである。

建築基準法第48条に基づく特定行政庁の許可を受けた場合については、どのような取扱いをすべきかが文理上明確ではないが、本号の立法趣旨からみてこれらの規制も含め、建築基準法による用途規制への適合をあらかじめ審査することを求める趣旨と解すべきである。従って、例えば、工業専用地域における住宅団地等を建設するための開発行為は、建築基準法第48条第13項ただし書に基づき特定行政庁の許可を受けることにより、建築基準法の用途規制に適合する限りにおいて本号にいう用途地域等に適合すると解する。なお、建築基準法による用途地域内の建築物の用途制限については、次表「用途地域内の建築物の制限」を参照すること。

用途地域内の建築物の制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考	
□ (白抜き) ⇒ 建てられる用途 × ⇒ 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり															
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿													×		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの													×	非住宅部分の用途制限あり	
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③								④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く	
	店舗等の床面積が150㎡を超え500㎡以下のもの	×	×	②	③								④		
	店舗等の床面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの	×	×	×	③								④		
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	×	×	×	×								④		
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	×						④		
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×					×	×		
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲									▲ 2階以下	
	事務所等の床面積が150㎡を超え500㎡以下のもの	×	×	×	▲										
	事務所等の床面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲										
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	×	×	×	×										
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×									
ホテル、旅館	×	×	×	×	▲							×	×	▲ 3,000㎡以下	
遊技場・風俗施設等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パティング練習場等	×	×	×	×	▲							×	▲ 3,000㎡以下	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲				▲	▲	▲ 10,000㎡以下	
	マージャン屋、ばちんこ屋、射的場等	×	×	×	×	×	★	★				▲	×	▲ 10,000㎡以下	
	勝馬投票券発売所、場外車券売場等	×	×	×	×	×	▲	▲				▲	×	▲ 10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	×	▲				×	×	▲ 客席200㎡未満	
キャバレー等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×			▲	×	×	▲ 個室付浴場等を除く	
劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所等に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの		×	×	×	×	×	×	×				×	×		
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校												×	×	
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×										×	×	
	図書館等													×	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等														
	神社、寺院、教会等														
	病院	×	×										×	×	
	公衆浴場、診療所、保育所等														
	老人ホーム、福祉ホーム等													×	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲												▲ 600㎡以下
	自動車教習所	×	×	×	×	▲									▲ 3,000㎡以下
自動車庫	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲							▲ 300㎡以下 2階以下	
	建築物附属自動車庫。①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③								①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
		※一団地の敷地内について別に制限あり													
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×								
	畜舎（15mを超えるもの）	×	×	×	×	▲									▲ 3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲										原動機の制限あり ▲ 2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがない工場	×	×	×	×	①	①	①	②	②					原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②				
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×				
	危険性が大きいおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×			
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	③	③					作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②									
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×								①1,500㎡以下 2階以下
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×					②3,000㎡以下
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×				
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	都市計画区域内においては都市計画決定が必要														

(注) 本表は、建築基準法別表第二概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。
 *：宮城県「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例」により、当該地域の全域が風俗営業の許可に係る営業制限地域の指定がなされています。

2-2 道路、公園等の公共空地の確保

2-2-1 道路に関する基準

1 法第33条第1項第2号（道路に関する基準）

法第33条（開発許可の基準）

二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

- イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状態
- ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- ハ 予定建築物等の用途
- ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

法第33条第1項第2号における「設計がこれに適合していること」とは、当該開発行為の設計が、これらの都市計画の実現を妨げるものでないことはもちろんのこと、技術的に可能であり、かつ、施行者に不当な負担とならない範囲において、できる限り都市計画の内容を実現すべきことを要求している趣旨である。

2 令第25条第1号（開発区域内の道路の配置）

令第25条（法第33条第1項各号を適用するについて必要な技術的細目）

一 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の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。

令第25条第1号における「道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること」とは、開発区域内の道路及び取付道路は、発生交通量、居住者の動線等を考慮し、開発区域の規模、形状、予定建築物の用途及び周辺の状態等を勘案して、次に掲げる道路が適正に設計されていることをいう。

(1) 住区幹線道路（標準幅員 16メートル）

開発区域の骨格となるもので、近隣住区を形成する道路及び住区内の主要道路。

(2) 区画幹線道路（標準幅員 9～12メートル）

近隣住区内の交通の用に供し、幹線道路相互間を連絡する道路。

(3) 区画道路（標準幅員 6メートル）

開発区域の区画を形成させ、画地の交通の用に供する道路。

(4) 歩行者専用道路・緑道・自転車専用道路。

もっぱら歩行者、自転車の通行の用に供する道路。ただし、予定建築物の敷地が接する必要がある道路には含まれない。なお、詳細については道路構造令により歩行者・自転車・自動車の交通量から決定すること。

3 令第25条第2号（敷地が接する道路の幅員）

令第25条（法第33条第1項各号を適用するについて必要な技術的細目）

二 予定建築物等の用途，予定建築物等の敷地の規模等に応じて，6メートル以上12メートル以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は，4メートル）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし，開発区域の規模及び形状，開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして，これによることが著しく困難と認められる場合であつて，環境の保全上，災害の防止上，通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは，この限りでない。

規則第20条（道路の幅員）

令第25条第2号の国土交通省令で定める道路の幅員は，住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1,000平方メートル未満のものにあつては6メートル（多雪地域で，積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては，8メートル），その他のものにあつては9メートルとする。

規則第20条の2（令第25条第2号ただし書の規則で定める道路）

令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路は，次に掲げる要件に該当するものとする。

- 一 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。
- 二 幅員が4メートル以上であること。

(1) 令第25条第2号における「敷地が接する道路」とは，開発区域内の道路はもちろんのこと，建築物等の敷地が開発区域内の道路と接することなく直接開発区域外の道路と接する場合の既存道路も該当する。

なお，「開発区域外の道路」とは，当該予定建築物の敷地の前面のみならず，開発区域外の主要な道路に至るまでの道路をいう。

自己用住宅以外の開発行爲にあつては，予定建築物等の用途，敷地の規模等に応じて，表1に示す幅員以上の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていなければならない。ただし，次項(2)又は(3)に該当する場合は，この限りでない。

表1 敷地が接する道路の幅員*

予定建築物等	敷地の規模	道路の幅員
住宅	規模にかかわらず	6.0m以上
住宅以外の建築物 第一種特定工作物	1,000㎡未満	
		1,000㎡以上

※道路の幅員とは，原則，道路区域の幅員により取り扱うものとするが，道路区域に法面や擁壁等を含む場合は，別途，協議によるものとする。（後掲「5 令第25条第4号」においても同様の扱いとする。）

(2) 令第25条第2号における「小区間で通行上支障がない場合」とは，もっぱら当該道路に面する敷地の居住者等に利用が限られている場合をいう。この場合，表2の道路幅員とすることができる。

表 2 開発区域内の道路の幅員（通行上支障がない場合）

開発区域の規模 \ 予定建築物の用途	住宅	住宅以外
0.3 ha 未満	5.0m 以上	6.0m 以上
0.3 ha 以上～0.6 ha 未満	5.5m 以上	
0.6 ha 以上	6.0m 以上	

また、次のいずれにも該当するときは道路幅員を4メートル以上とすることができる。
 （「図1」参照）

- ア 予定建築物の用途が戸建住宅
- イ 既存の道路に接続する袋路状区画道路
- ウ 袋路状区画道路で延長が35メートル以下
- エ 袋路状区画道路に面する敷地が4宅地以内

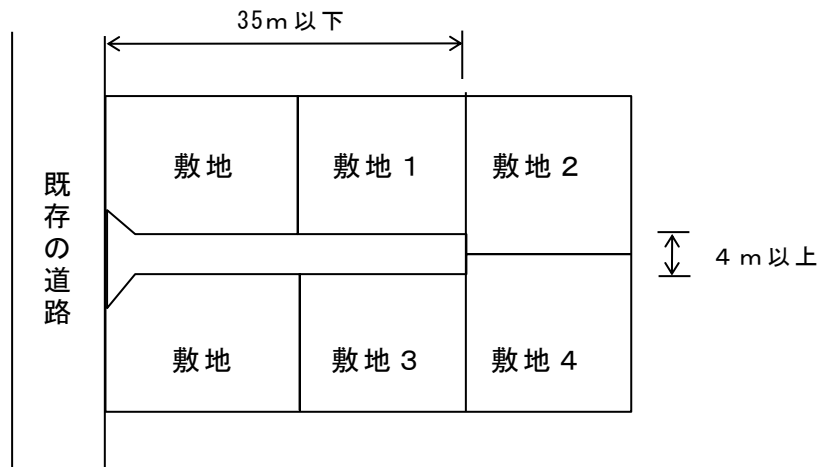


図 1 「小区間で通行上支障がない場合（開発区域内の道路）の緩和」の取り扱い

- (3) 令第25条第2号における「ただし書の道路」とは、開発区域内の各敷地が開発区域外の既存道路に接するように計画されている単体的な開発行為の場合で、予定建築物等の用途が多数の車両及び大型車両の出入りが見込まれず、本来の所定の幅員まで既存道路を拡幅することが困難で、消防ポンプ車等の乗り入れなど災害防止上の支障がないと認められる既存の道路をいう。このような既存道路が配置されている場合、表3の道路幅員とすることができる。（「図2」参照）
- ただし、デパート、トラックターミナル等の大規模商業施設、大規模流通業務施設等は、通常、該当しない。

表 3 開発区域が接する既存道路の幅員（単体的開発行為の場合）

開発区域の規模 \ 予定建築物の用途	住宅	住宅以外
0.3 ha 未満	4.0m 以上	4.0m 以上
0.3 ha 以上～1.0 ha 未満	5.0m 以上	5.0m 以上
1.0 ha 以上	6.0m 以上	6.0m 以上

(4) 敷地が接する既存道路の区間について、住宅にあつては道路の中心線より 3.0 メートル、住宅以外にあつては敷地の規模が 1,000m² 未満の場合は 3.0 メートル、1,000m² 以上の場合は 4.5 メートル後退し、その後退部分の敷地を原則として既存道路の管理者に帰属すること。（「図 2」参照）

ただし、下記のいずれかに該当する場合は、原則として敷地の後退は不要とする。

ア 敷地が接する既存道路が、過去に開発行為や土地区画整理事業などで整備された場合

イ 開発区域から既存道路への車両の出入りが見込まれないものとして、(ア)から(ウ)の全てを満たす場合

(ア) 既存道路が、建築基準法第 4 2 条第 1 項第 2 号から第 5 号に規定する道路であること。

(イ) 敷地と既存道路の間にフェンス等の物理的障壁があり、車両が出入りできないこと。

(ウ) 敷地が当該既存道路以外の道路に接し、その幅員が表 1，表 2 又は表 3 を満たすこと。

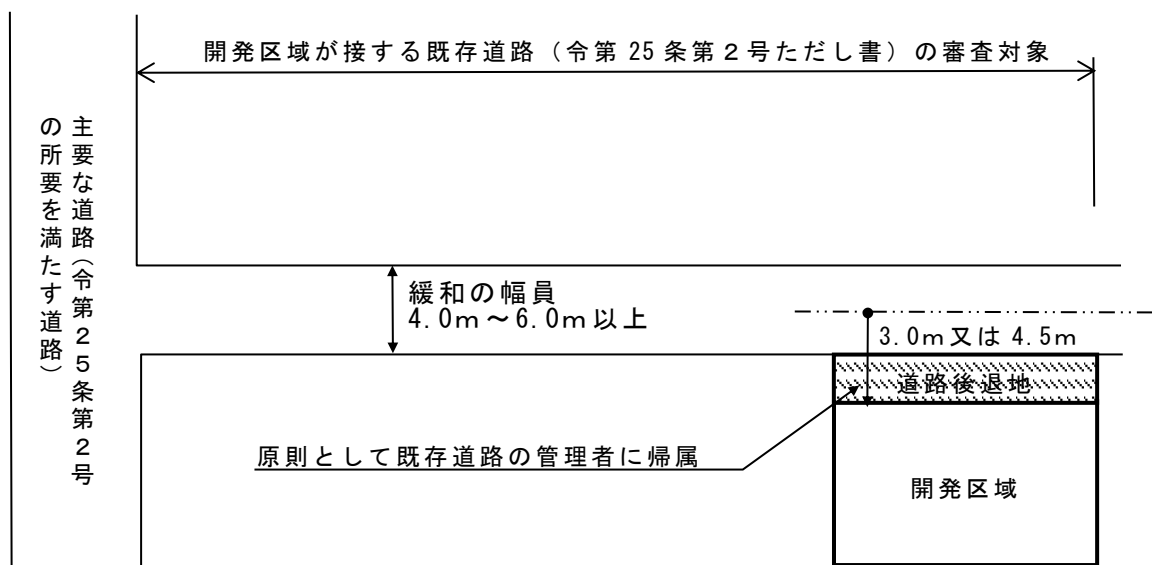


図 2 「単体的開発行為の既存道路の緩和」の取り扱い

4 規則第24条第5号（道路に関する技術的細目）

規則第24条第5号

五 道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。

道路形態

開発区域内の道路は袋路状（Pの字状道路を含む）としてはならないこと。ただし、次に掲げる要件のいずれにも該当する場合は、この限りでない。

- (1) 袋路状の道路の延長はおおむね120メートル以下であること。120メートルを超える場合は、終端部が避難用通路、公園等災害時に避難することが可能な公共施設（他の道路等に接続している場合に限る。）に接続していること。（「図3」参照）

※図3から図5は道路幅員が6m以上の場合の例であり、道路幅員が6m未満で道路延長が35mを超える場合は別途、転回広場が必要となる。

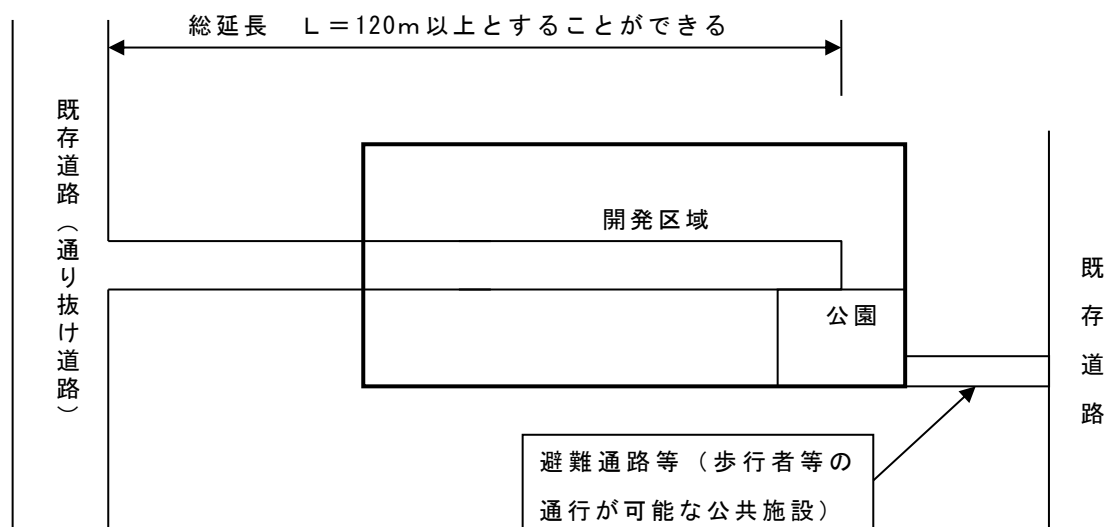


図3 「袋路状道路」の取り扱い1
（終端部に避難が可能な公共施設を設けた場合）

なお、袋路状の既存道路に接続する場合の延長は、既存道路の延長を含めた総延長とする。（「図4」参照）

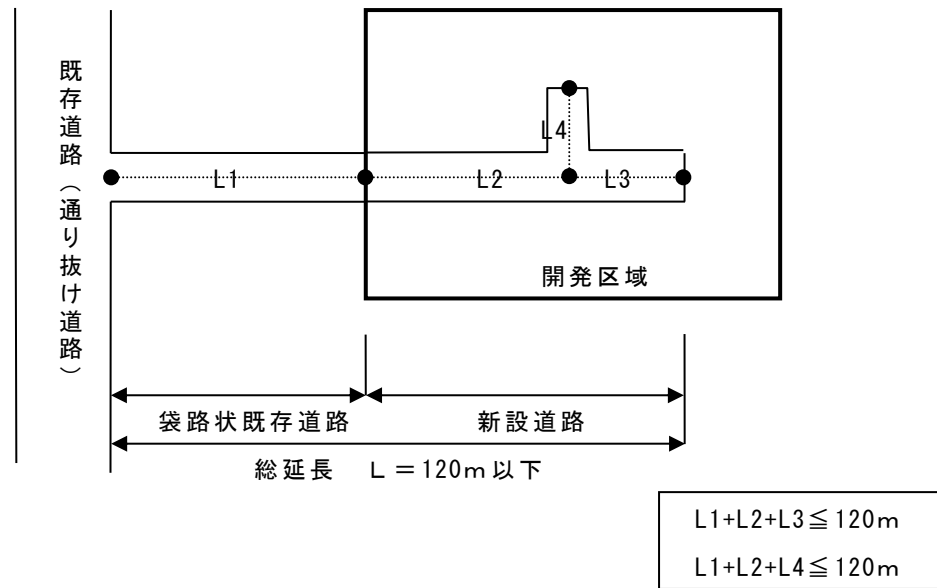


図4 「袋路状道路」の取り扱い2

また、Pの字状道路の場合の延長には、Pの字のうち口の字部分を転回広場とみなし、延長に含まないものとする。（「図5」参照）

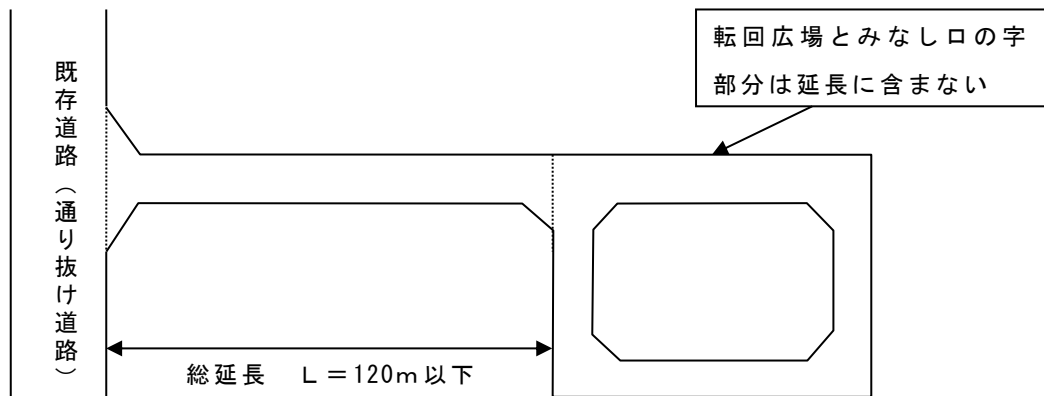


図5 「袋路状道路」の取り扱い3
(Pの字状道路)

- (2) 開発区域内に計画される行き止まり道路の路線延長は、災害時の避難を考慮し、120m以下とする。ただし、新たに計画される行き止まり道路が、既存建築物の接道要件を満たす路線の場合は、この限りでない。（参考）街区の規模として、1街区の長辺が80～120mを標準としている

- (3) 道路の幅員は6メートル以上であること。幅員が4メートル以上6メートル未満の場合は、道路の延長が35メートル以下、若しくは終端及び35メートル以内ごとに自動車の転回広場を設けること。(自動車の転回広場「図6」参照)

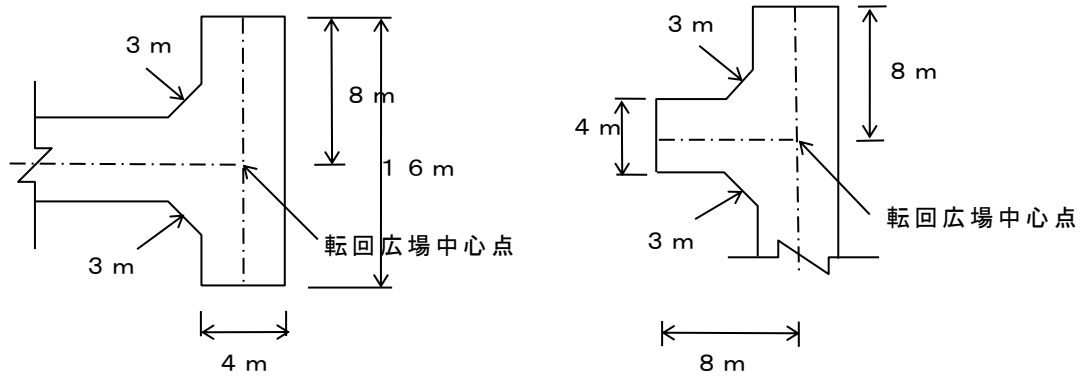


図6-1 「転回広場（終端部）」

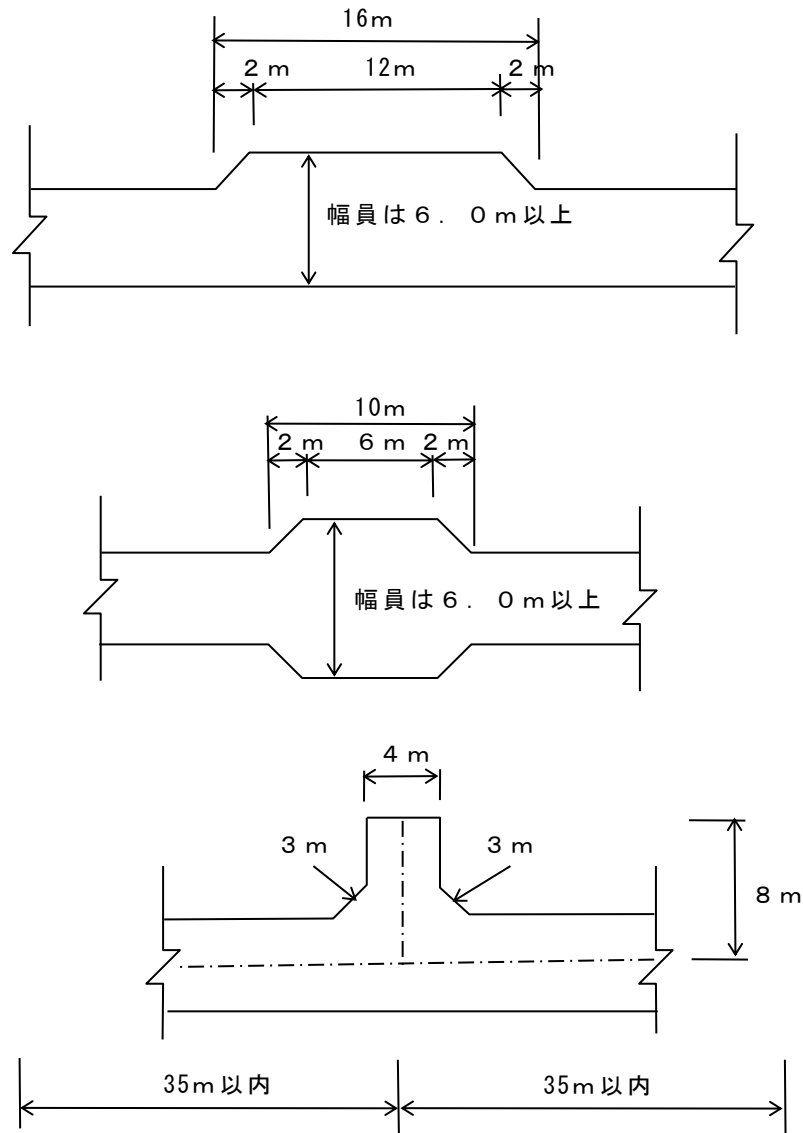


図6-2 「転回広場（中間部）」

5 令第25条第4号（接続先道路の幅員）

令第25条（法第33条第1項各号を適用するについて必要な技術的細目）

四 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員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開発行為にあつては、6.5メートル）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。

- (1) 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の表4に示す幅員以上の道路に接続しなければならない。ただし、次項(2)に該当する場合は、この限りでない。
 なお、「接続先道路」とは、開発区域内の主要な道路が接続する部分から開発区域外の主要な道路に至るまでの道路をいう。

表4 接続先道路の幅員

開発行為の目的	道路の幅員
主として住宅の建築	6.5m以上
その他	9.0m以上

- (2) 令第25条4号における「車両の通行に支障がない道路」とは、予定建築物等の用途が多数の車両及び大型車両の出入りが見込まれず、本来の所定の幅員まで既存道路を拡幅することが困難で、消防ポンプ車等の乗り入れなど災害防止上の支障がないと認められる既存の道路をいう。このような既存道路が配置されている場合、表5の道路幅員とすることができる。（「図7」参照）

ただし、デパート、トラックターミナル等の大規模商業施設、大規模流通業務施設等は、通常、該当しない。

表5 車両の通行に支障がない道路の幅員

開発区域の規模	予定建築物の用途	
	住宅	住宅以外
0.3 ha 未満	4.0m以上	4.0m以上
0.3 ha 以上～1.0 ha 未満	5.0m以上	5.0m以上
1.0 ha 以上	6.0m以上	6.0m以上

- (3) 敷地が接する既存道路の区間について、住宅にあつては道路の中心線より3.25メートル、住宅以外にあつては4.5メートル後退し、その後退部分の敷地を原則として既存道路の管理者に帰属すること。（「図7」参照）

ただし、下記のいずれかに該当する場合は、原則として敷地の後退は不要とする。

ア 敷地が接する既存道路が、過去に開発行為や土地区画整理事業などで整備

された場合

イ 開発区域から既存道路への車両の出入りが見込まれないものとして、(ア)から(ウ)の全てを満たす場合

(ア) 既存道路が、建築基準法第42条第1項第2号から第5号に規定する道路であること。

(イ) 開発区域内の道路が既存道路に接続しないこと、又は開発区域内の道路と既存道路の間に高低差やフェンス等の物理的障壁があり、車両が出入りできないこと。

(ウ) 敷地が当該既存道路以外の道路に接し、その幅員が表1、表2又は表3を満たすこと。

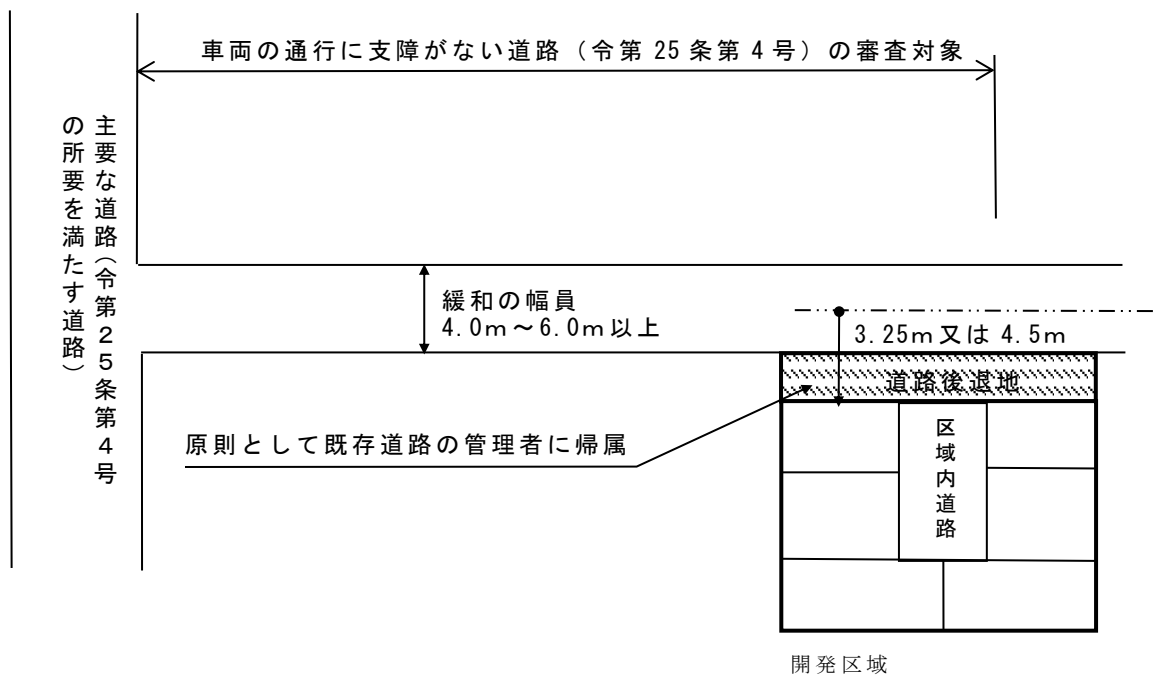


図7 「接続先道路の幅員」の取り扱い

6 令第25条第3号（市街化調整区域での計画）

令第25条（法第33条第1項各号を適用するについて必要な技術的細目）

三 市街化調整区域における開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為（主として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を除く。第6号及び第7号において同じ。）にあつては、予定建築物等の敷地から250メートル以内の距離に幅員12メートル以上の道路が設けられていること。

市街化調整区域における幅員12メートル以上の道路の設置基準であり、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に適用され、すべての各建築物の敷地から250メートル以内の距離に幅員12メートル以上の道路が設けられている必要がある。なお、開発区域外に既にそれに適合する道路があれば、新たに設ける必要はない。

7 令第25条第5号（歩車道分離）

令第25条（法第33条第1項各号を適用するについて必要な技術的細目）

五 開発区域内の幅員9メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。

規則第24条第7号（道路に関する技術的細目）

七 歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によつて車道から分離されていること。

開発区域内の幅員9メートル以上の道路は、歩車道を分離するものとし、歩道の規格は道路構造令及び仙台市歩道等設計基準によること。

※歩道等の設計にあつては、「図8」歩道等設計基準抜粋を参照すること。

8 規則第24条第1号（道路に関する技術的細目）

規則第24条第1号

一 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。

(1) 道路の構造

道路の規格は道路構造令によること。

ア 道路舗装

(ア) 開発区域内の道路（取付道路等を含む）はアスファルト舗装を原則とし、「舗装設計施工指針」「舗装設計便覧」および「道路設計マニュアル（仙台市建設局道路部）」によること。

※ 標準舗装構成については、「表6」を参照すること。

(イ) 舗装の設計にあつては、必ず土質調査により設計CBRを求め、その資料に基づき舗装構成を決定し事前に協議すること。その後構成を変更する場合にも同様に協議すること。

(ウ) 舗装の表層は、「図9」に示すアスファルト混合物選定フローを参照すること。

イ 橋梁

橋梁を設置する場合は、「道路橋示方書」等に基づき別途協議すること。

(2) 横断勾配

道路の横断勾配は、片勾配を附する場合を除き、車道にあつては 1.5 パーセント以上とし、歩道又は自転車等にあつては 2.0 パーセント以下とすること。なお、詳細にあつては道路構造令及び仙台市歩道等設計基準によること。

9 規則第 24 条第 2 号（道路に関する技術的細目）

規則第 24 条第 2 号

二 道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他の適当な施設が設けられていること。

道路の排水施設

(1) 路面排水

ア 道路に布設される側溝は L 型側溝を原則とし、「図 10」に定めるものを標準とすること。ただし、雨水渠が整備されていない場合は暗渠側溝及び U 型側溝にすることができるが、道路の排水を妨げないよう原則として 0.5 パーセント以上の縦断勾配を確保すること。

イ L 型街渠柵は 20 メートル以内の間隔で設置すること。

ウ 開発区域内の排水処理は末端排水路まで調査し、下流について流量がオーバーする場合は、改良工事を行うこと。

(2) 暗渠側溝及び U 型側溝

ア 暗渠側溝及び U 型側溝は「図 12」に定めるものを標準とし、計画雨水量が標準暗渠側溝及び U 型側溝の排水能力を超える場合は、計画雨水量を処理することができる能力を有する暗渠側溝及び U 型側溝を布設すること。

なお、前項アただし書きに示す縦断勾配が 0.5 パーセント未満となる場合は、自由勾配側溝を布設し勾配を確保すること。

イ 内のり 450 ミリメートル以上の U 型側溝を布設した場合は、車道幅員外とすること。

ウ 道路等に設置する雨水柵の間隔は原則 20m 以内とし、雨水柵及び集水柵の蓋はグレーチング蓋とし、蓋は蝶番又は鎖にて民地下流側の壁に柵本体と連結すること。また、歩行者が通行する箇所は細目グレーチング蓋を使用すること。

エ U 型側溝の蓋は、10 メートルにつき 1 枚程度のグレーチング蓋を配置すること。

(3) 横断側溝

ア 道路横断排水溝は巻立ヒューム管（プレキャスト）とし、接続柵は現場打柵を原則とすること。ただし、現場条件等により、これらによる施工が困難な場合は、別途協議すること。

イ U 型側溝の道路横断部については「図 13」の中から、現場に適した施工方法を選択すること。

10 規則第24条第3号（道路に関する技術的細目）

規則第24条第3号

三 道路の縦断勾配は、9パーセント以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、12パーセント以下とすることができる。

道路の縦断勾配及び縦断曲線

(1) 縦断勾配

道路の縦断勾配は、「表7」に掲げる値を標準とすること。ただし、地形の状況等によりやむを得ない場合には、12パーセント以下とすることができる。

(2) 縦断曲線

縦断勾配の変化点には、道路構造令に基づき規定の縦断曲線を設けること。なお、縦断勾配の標準制限長については「表7」を参照すること。

11 規則第24条第4号（道路に関する技術的細目）

規則第24条第4号

四 道路は、階段状でないこと。ただし、もっぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあつては、この限りでない。

道路の形態

(1) 道路は階段状でないこと。ただし、もっぱら歩行者の通行の用に供する道路で歩行者の通行の安全上支障がなく、かつ、消防活動の機能を低下させない位置に設置するものであれば、階段状とすることができること。階段の設置については、次の各号によること。

ア 幅は有効で2.0メートル以上とすること。

イ 高さが3.0メートルを超えるときは、3.0メートル以内ごとに長さ1.5メートル以上の踊場を設けること。

ウ 階段はコンクリート造りとすること。

エ 手すりは二段式を標準とすること。

12 規則第24条第6号（道路に関する技術的細目）

規則第24条第6号

六 歩道のない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まがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。

平面交差及び接続

(1) 道路の平面交差は直角又は直角に近い角度にすること。

(2) 同一箇所における交差脚数は4以下にすること。

(3) 著しい屈曲部には、道路を接続しないこと。

(4) 道路と道路の平面交差点や道路のまがりかどは、適当な長さで隅角部を切り取り、一定の視距を確保する。また、歩道のある既存道路との接続部分にも、視距を確保するために原則として隅角部を設けることとする。その際、歩道を乗り入れ構造とするか巻き込み構造とするかは道路管理者との協議により決定

すること。

なお、街角せん除は、両側を原則とし、その街角せん除長は「表 8」に掲げる値を標準とする。

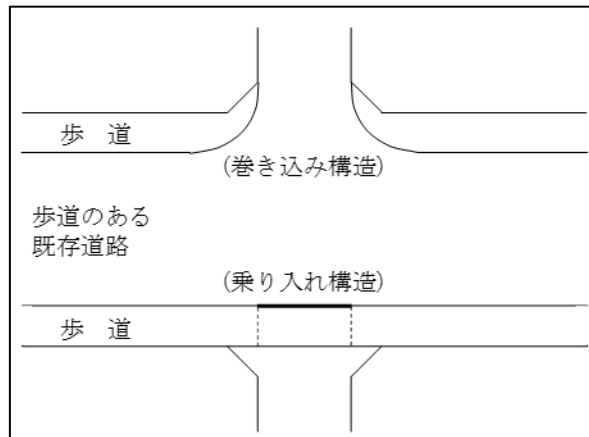
ただし、次に掲げる要件のすべてに該当する場合は、片側とすることができる。

ア 街角せん除長は「表 8」に掲げる値の 1.5 倍以上であること。

イ 既存道路との接続部分であること。

ウ 開発区域の形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等によりやむを得ないと認められるものであること。

エ 車両及び歩行者の通行の安全上、支障がないと認められるものであること。



(5) 歩道のない道路のまがりかどは、隅角部を切り取り適当な見通しができる構造とすることとし、街角せん除長は「表 8」に掲げる値を標準とする。

13 その他の構造等

(1) 道路の附属施設

ア 乗合バスのルートにあたる道路には安全かつ円滑な交通を確保し、あわせて道路交通の機能を増進するためバス停車帯を設けなければならない。その基準は「図 14」を参照すること。

イ 防護施設等の構造、設置方法については、日本道路協会の防護柵の設置基準・同解説によること。

ウ 照明施設の設置については日本道路協会の道路照明施設設置基準・同解説及び仙台市道路照明施設設置基準・同解説と運用によること。

エ 道路標識等の設置については、次の各号によること。

(ア) 交通事故防止、交通の円滑化を図るため、道路管理者及び交通管理者と協議のうえ、道路標識、路面表示、区画線等を設置すること。

(イ) 道路屈曲部又は T 字路等、見通しの悪い箇所には、カーブミラー等を設置すること。

(ウ) 必要に応じて危険防止のため、デリニエーター（視線誘導標）等を設置すること。

オ 歩道等の緑化については、次の各号によること。

(ア) 街路樹等の植栽にあつては、仙台市街路樹マニュアルによること。

(イ) 樹種等の選定にあつては、別途協議すること。

(2) 占用物等

ア 道路占用物件については、仙台市道路占用許可基準によること。

イ 道路法施行規則第4条の4の2における技術上困難であると認められる場所を除き、原則として無電柱化を図ること。

ウ 道路法施行規則第4条の4の2における技術上困難であると認められる場所に該当する場合の電力柱、電話柱等を建柱する場所は、法敷(法敷のない道路にあつては、路端寄り)に設けること。ただし、歩道のある道路にあつては、歩道内の車道寄りに設けることができる。

(3) 道路境界標

ア 道路敷地と民地との境界を明示するため境界標を変化点ごとに設置すること。境界標はコンクリート杭の埋設(根巻き)を原則とし、杭の埋設が不可能な箇所に限り道路管理者と協議にて仙台市名プレート等を設置することできる。

なお、杭の地上部分の高さにあつては、歩行者等の支障とならないよう調整を図ること。その構造は「図15」によること。

ただし、現場条件等により、その構造による施工が困難な場合は、別途協議すること。

イ 道路台帳整備等で設置した境界杭・鋸が支障となる際は、工事着手前に道路管理者(所管の区役所建設部道路課、宮城総合支所道路課、秋保総合支所建設課等)並びに隣接所有者と立ち会うこと。また、境界杭・鋸を再現する際にも関係者が立ち会うこと。

(4) 道路の設計に関する関係図書

道路法、同法施行令及び同法施行規則並びに仙台市長が定める次の基準等に基づき設計を行うこと。

- ・ 仙台市ひとにやさしいまちづくり条例
- ・ 仙台市歩道等設計基準(仙台市建設局道路部)
- ・ 仙台市視覚障害者誘導用ブロック設置基準(仙台市建設局道路部)
- ・ ベンチ又はその上屋の設置基準(仙台市建設局道路部)
- ・ 仙台市道路照明施設設置基準(仙台市建設局道路部)
- ・ 仙台市道路案内標識設置基準(仙台市建設局道路部)
- ・ 公道と私道が交差する箇所のカーブミラー設置基準(仙台市建設局道路部)
- ・ 道路台帳基準点移転要領(仙台市建設局道路部)
- ・ 道路構造物標準設計図集(仙台市建設局道路部)
- ・ 道路設計マニュアル(仙台市建設局道路部)

「仙台市歩道等設計基準抜粋」

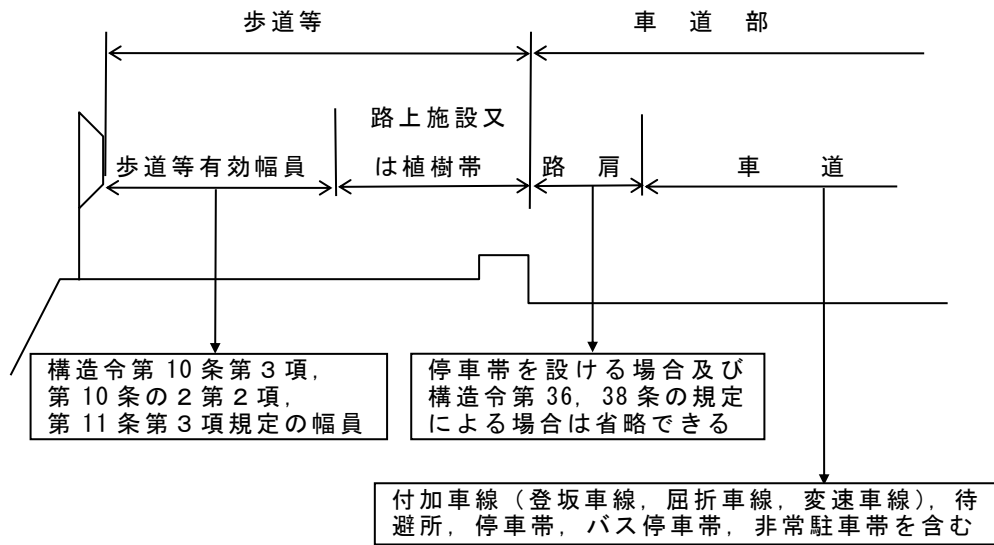


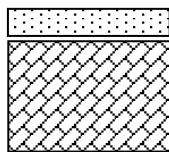
図8 横断面の構成の名称

(5) 歩道の舗装構造等については、次表を原則とする。

形式	舗装材	L型側溝	歩車道境界ブロック	地先境界ブロック
セミフラット型	アスファルト舗装又は透水性アスファルト舗装	H = 15 cm (特L 250 A)	—————	120×120
フラット型	アスファルト舗装	—————	H B (C) (180×300)	

標準的な舗装構造

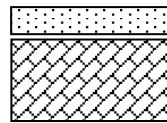
透水性舗装



表層（開粒 AS 3 cm）

路盤（クラッシャーラン 15 cm）

非透水性舗装



表層（細粒 AS 3 cm）

路盤（クラッシャーラン 10 cm）

(6) 自転車歩行者道及び歩道の横断勾配は下表のとおりとする。

	勾配の向き	舗装材	勾配
セミフラット型	歩車道境界側へ	透水性舗装	1%以下
		非透水性舗装	2%以下
フラット型	官民境界側へ		

(7) 車両乗り入れ部の利用形態による種類

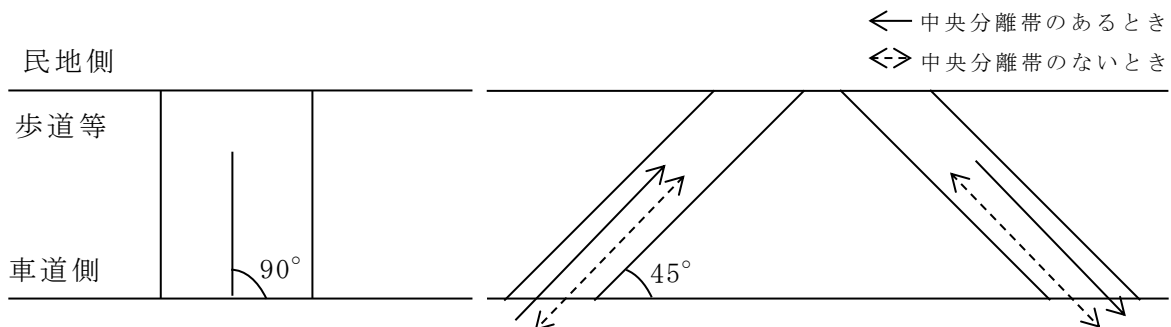
車両乗り入れ部は、民地の利用形態により次のような種類とする。

- ア 第1種・・・乗用車及び小型貨物自動車（2 t 以下のもの）が乗り入れするもの。
- イ 第2種・・・普通貨物自動車（2 t を超え 6.5 t 以下のもの）等が乗り入れするもの。
- ウ 第3種・・・大型及び中型貨物自動車（6.5 t を超えるもの）等が乗り入れするもの。

(8) 車両乗り入れ部の形状による種類

車両乗り入れ部は、乗り入れする形状により次のような種類とする。

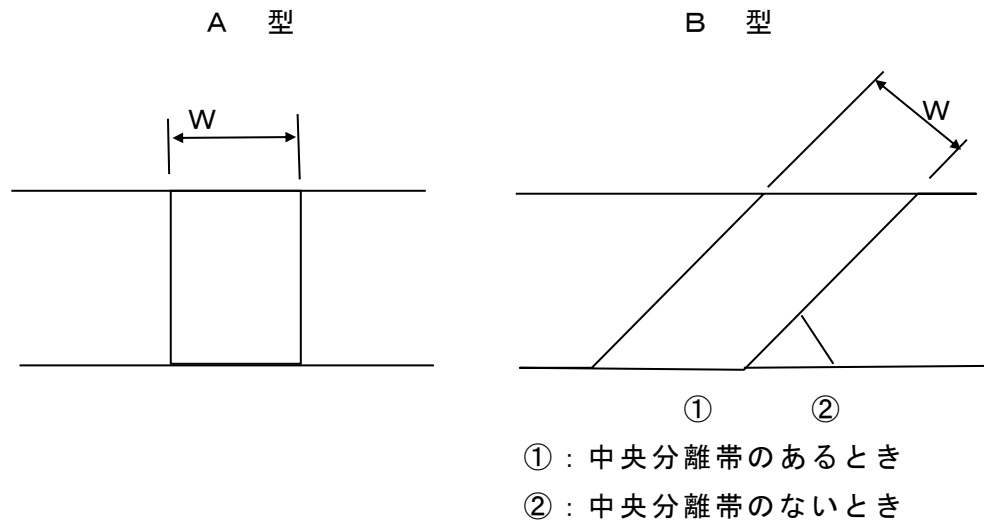
- ア A型……車両乗り入れ部と歩道等が直角に交差し、当該箇所より車両が出入することになるもの。
- イ B型……車両乗り入れ部と歩道等が45°に交差し、2箇所を設けることにより、中央分離帯がある場合は出入別に、又中央分離帯がない場合は方向別に、それぞれ専用通路となるもの。



(9) 車両乗り入れ部の幅員

車両乗り入れ部の幅員は、(8)に掲げる種類により、次によるものとする。ただし、トレーラー又は特殊な車両等の利用する路外施設にあってはこの限りではない。なお、歩道を新設または改築する場合において下記基準によることが不合理であると判断される場合にはこの基準によらないことができるものとする。

- ア 第1種においてA型は4 m以下とすること。
- イ 第2種においてA型は8 m以下、B型は7 m以下とすること。
- ウ 第3種においてA型は12 m以下、B型は8 m以下とすること。



(10) 車両乗り入れ部の形状

ア セミフラット型の車両乗り入れ部

セミフラット型の車両乗り入れ部は平坦部の横断勾配をその前後の横断勾配と同一とし、すりつける縁石の個数は左右それぞれ2個とする。

(ア) 歩道等の高さと同様の高さが5 cm以下の場合にはF型とする。

(イ) やむを得ず歩道等の高さと同様の高さが5 cmより大きくなる場合は、I型とする。また、平坦部の幅員が2 m以上確保できない場合にはII型とする。

イ フラット型の車両乗り入れ部

フラット型の車両乗り入れ部は、(9)に掲げる車両乗り入れ部の幅員を確保し、左右それぞれ1個の縁石ですりつけるものとする。

ウ マウントアップ型の車両乗り入れ部

やむを得ずマウントアップ型の車両乗り入れ部を設置する場合にはセミフラット型の車両乗り入れ部に準じるものとする。

(11) 車両乗り入れ部の補強

ア 舗装の補強

車両乗り入れ部の舗装構造は、次の値を標準とする。

区 分	構 成	規 格	第 1 種	第 2 種	第 3 種
アスファルト 舗 装	表 層	開粒または細粒 AS	5 cm	5 cm	5 cm
	中間層	粗粒 AS	——	5 cm	10 cm
	路 盤	クラッシャーラン 40 以下	25 cm	25 cm	30 cm

注) 表層は車両乗り入れ部前後の規格と同一のものを使用すること。


イ ブロックの補強

車両乗り入れ部のブロック（L型側溝，暗渠側溝，U型側溝，歩車道ブロック，地先境界ブロック）の基礎部分の補強は，次の値を標準とし，構造は道路構造物標準設計図集によるものとする。

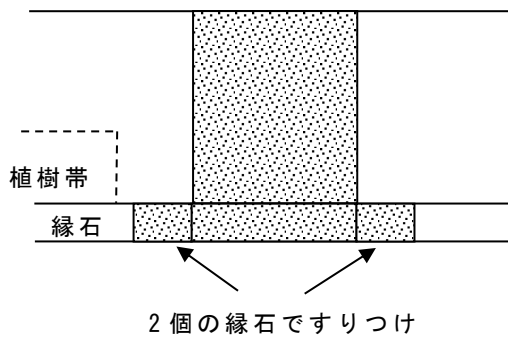
材 料 名	規 格	第 1 種，第 2 種	第 3 種
コンクリート	18N / mm ²	10 cm	15 cm
基礎碎石		10 cm	10 cm

ウ 補強の範囲

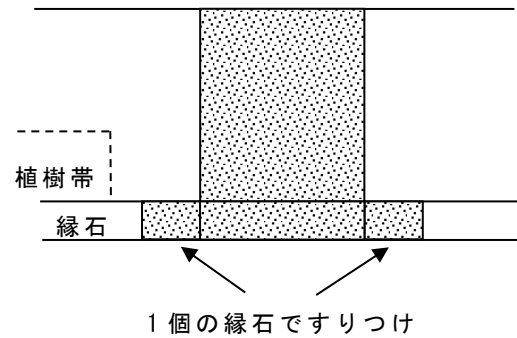
舗装及びブロック類の補強の範囲は，乗り入れ口の幅員の範囲とするものとする。ただし，すりつけ部分があるものについては，その部分を補強の範囲に含めるものとする。

 補強の範囲

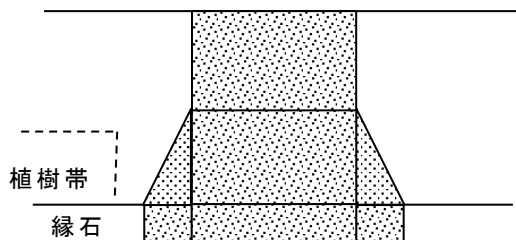
F 型



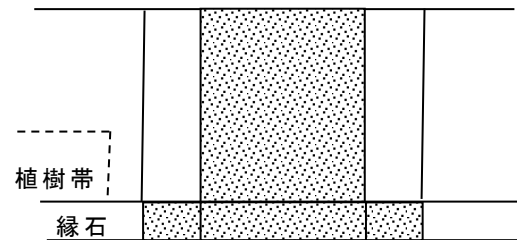
フラット型



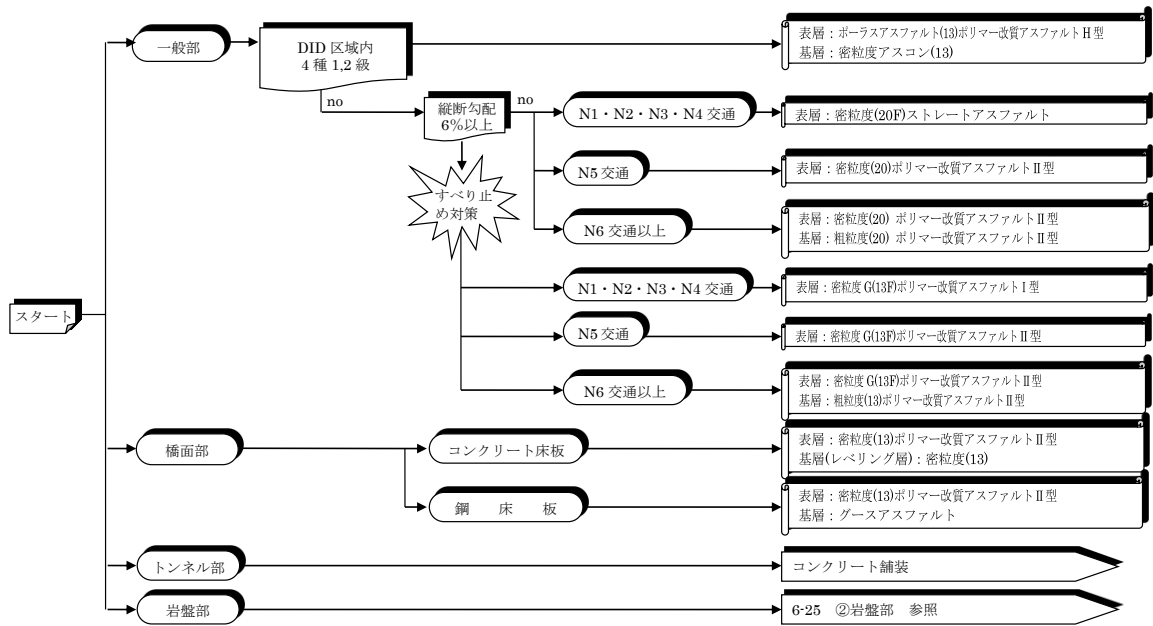
I 型



II 型



「道路設計マニュアル抜粋」



- 注) 1 合材は再生合材を基本とするが、改質型については新材を用いるものとする。
 2 騒音対策が必要な路線は、表層にポーラスアスファルト(13)ポリマー改質H型を使用することができる。
 3 骨材の粒径の選定は上記フローを基本とするが、それぞれの特長を踏まえた上で、現場条件に応じて適宜判断するものとする。
 (耐水性やひび割れに対する抵抗性を重視する場合は、20mmの適用の検討を行うこと。(舗装施工便覧 P.94 より))

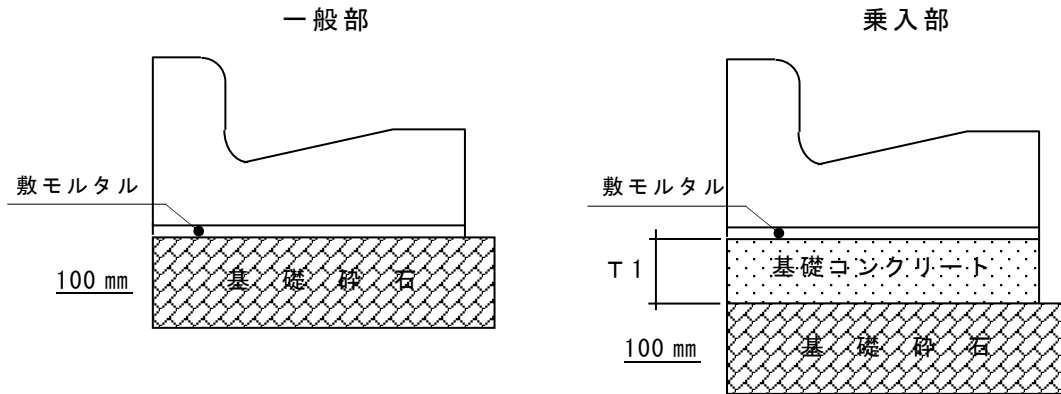
図9 アスファルト混合物選定フロー

表6 アスファルト舗装断面の例 (設計期間 20年, 一般部, 信頼度 90%, CBR3~4)

(単位: mm)

交通区分 設計CBR	N ₃	N ₄	N ₅	N ₆
3	密粒度AS 50 AS安定処理 50 クラッシャーラン 320	密粒度AS 50 AS安定処理 60 クラッシャーラン 450	密粒度AS 50 AS安定処理 80 クラッシャーラン 710	密粒度AS 50 粗粒度AS 70 AS安定処理 100 クラッシャーラン 760
目標 T _A (設計 T _A)	17 (17.0)	21 (21.0)	29 (29.1)	39 (39.0)
4	密粒度AS 50 AS安定処理 50 クラッシャーラン 240	密粒度AS 50 AS安定処理 60 クラッシャーラン 410	密粒度AS 50 AS安定処理 80 クラッシャーラン 590	密粒度AS 50 粗粒度AS 70 AS安定処理 100 クラッシャーラン 640
目標 T _A (設計 T _A)	15 (15.0)	20 (20.0)	26 (26.1)	36 (36.0)

「道路構造物標準設計図集抜粋」（図集以外の補足あり）



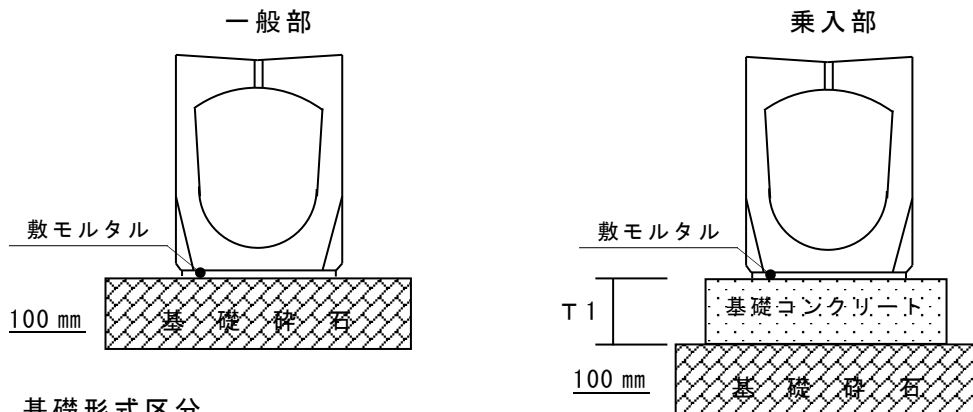
基礎形式区分

	車道乗入部 第1・2種	車道乗入部 第3種
T1: 基礎コンクリート厚	100 mm	150 mm

（適用条件）一般部において側溝上を車両が頻繁に走行することが想定される場合は、必要に応じて基礎コンクリートの設置を検討すること。

（※補足）なお、排水構造物の基礎形状については、区の道路管理者と協議すること。

図10 L型側溝（プレキャスト鉄筋コンクリート JIS A 5372 又は特殊L型）L 250B（歩道なし，幅員 6m未満），L 300（歩道なし，幅員 6m以上）又は 特L 250A（歩道あり）



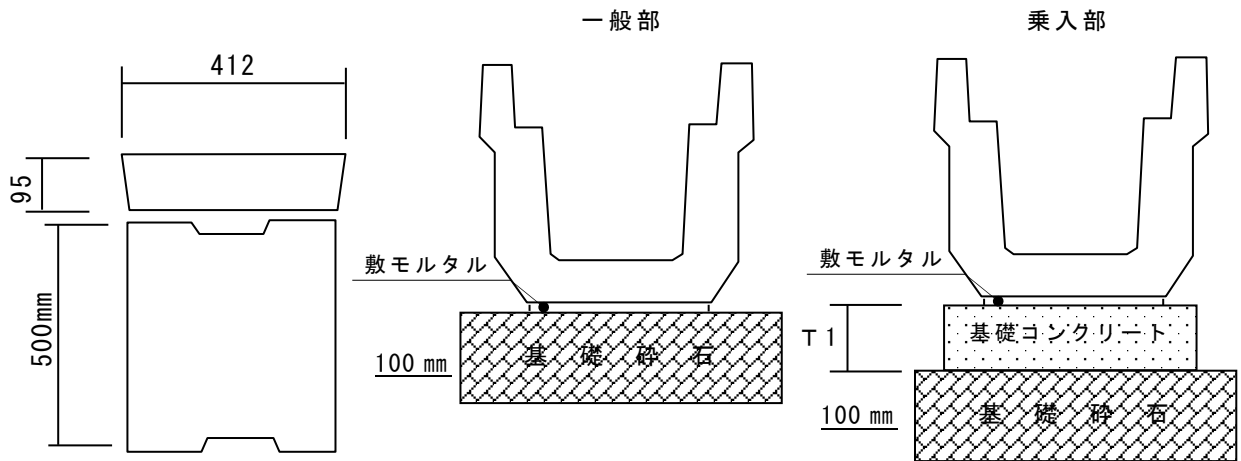
基礎形式区分

	車道乗入部 第1・2種	車道乗入部 第3種
T1: 基礎コンクリート厚	100 mm	150 mm

（適用条件）一般部において側溝上を車両が頻繁に走行することが想定される場合は、必要に応じて基礎コンクリートの設置を検討すること。

（※補足）なお、排水構造物の基礎形状については、区の道路管理者と協議すること。

図11 暗渠側溝（プレキャスト）皿型側溝 Aタイプ 300×300



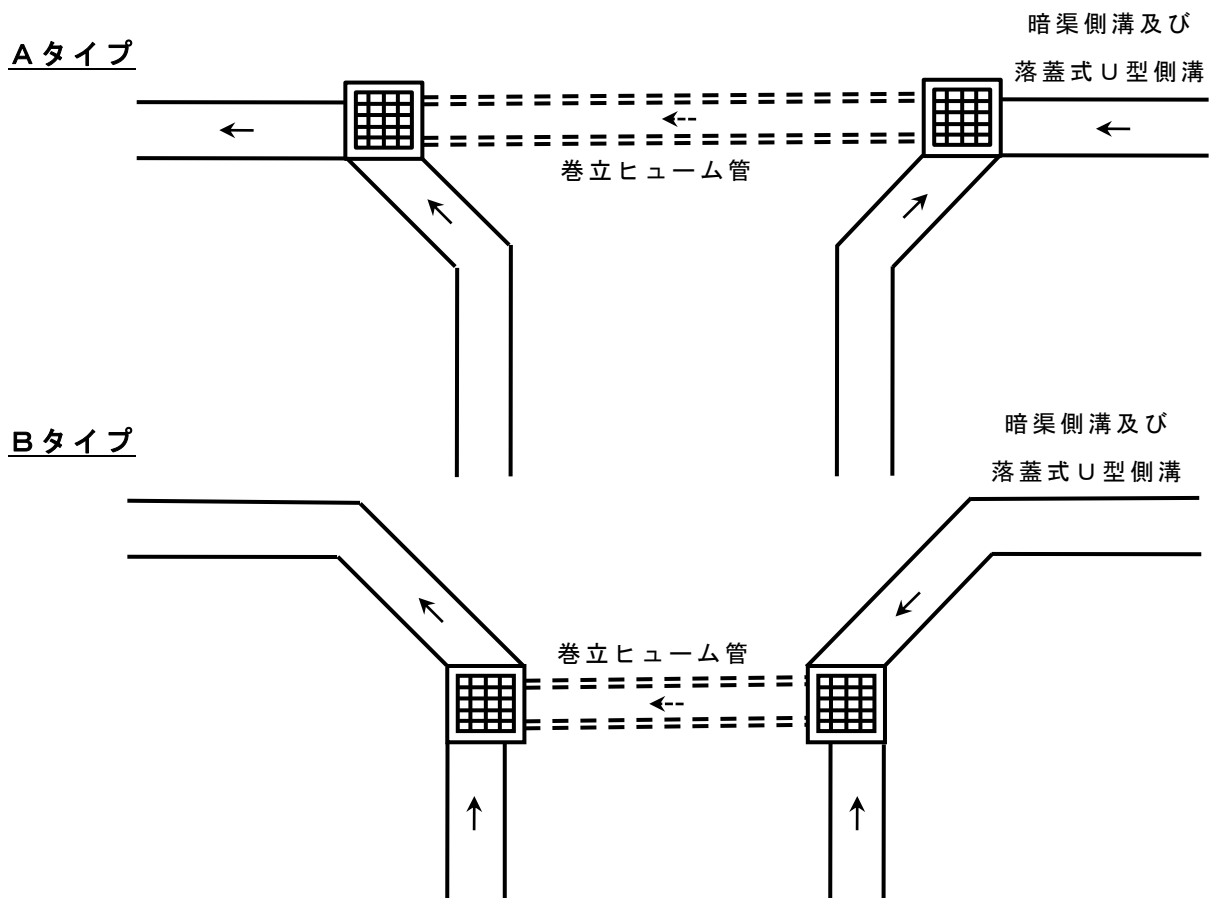
基礎形式区分

	車道乗入部 第1・2種	車道乗入部 第3種
T1: 基礎コンクリート厚	100 mm	150 mm

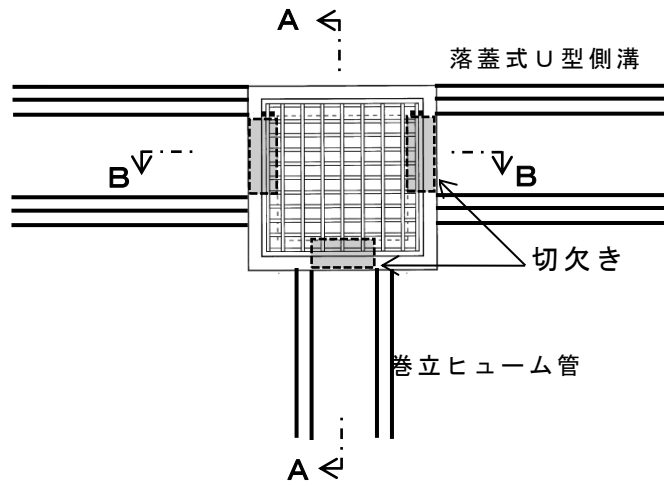
(適用条件) 一般部において側溝上を車両が頻繁に走行することが想定される場合は、必要に応じて基礎コンクリートの設置を検討すること。

(※補足) なお、排水構造物の基礎形状については、区の道路管理者と協議すること。

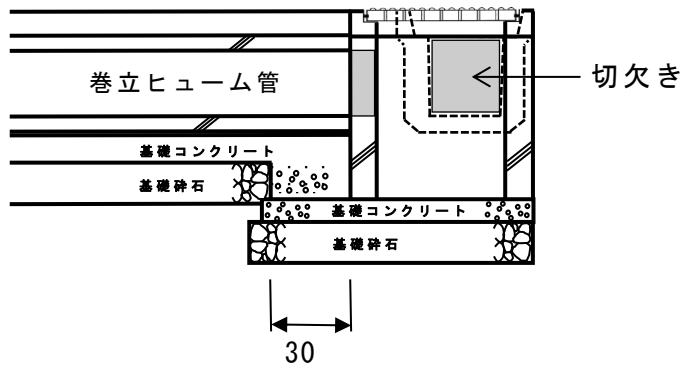
図 12 落蓋式U型側溝(JIS A 5372) 3種 U-300A



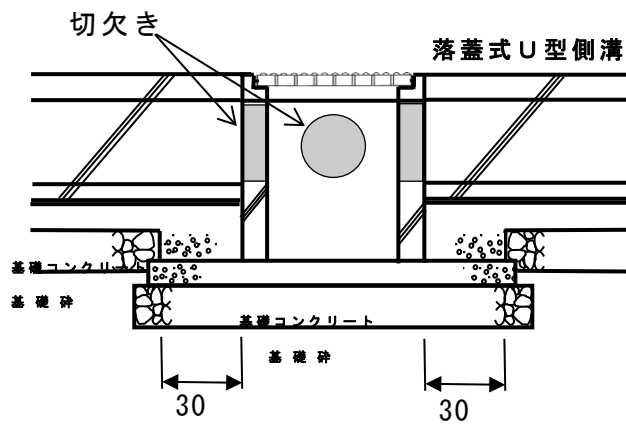
(※補足) 図 13 (道路横断 施工参考図)



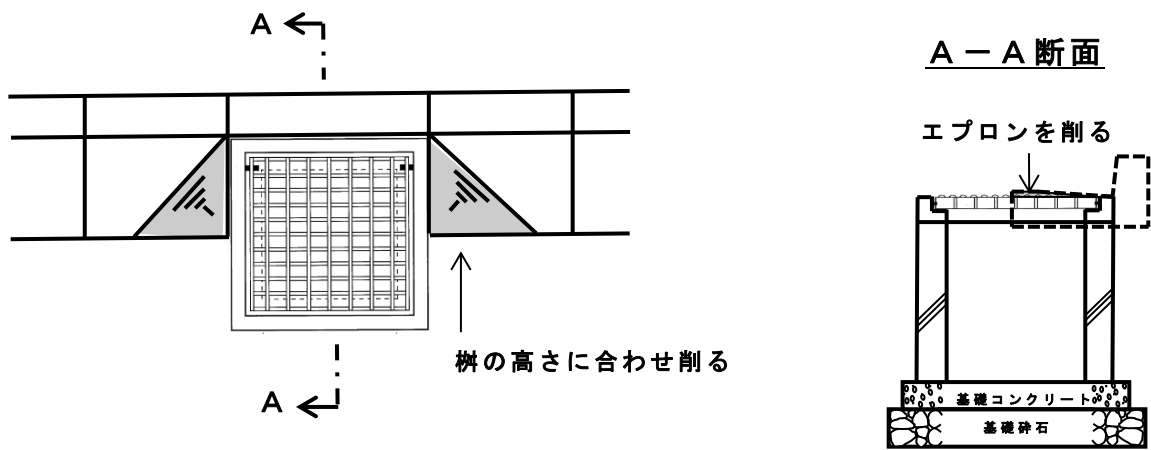
A - A 断面



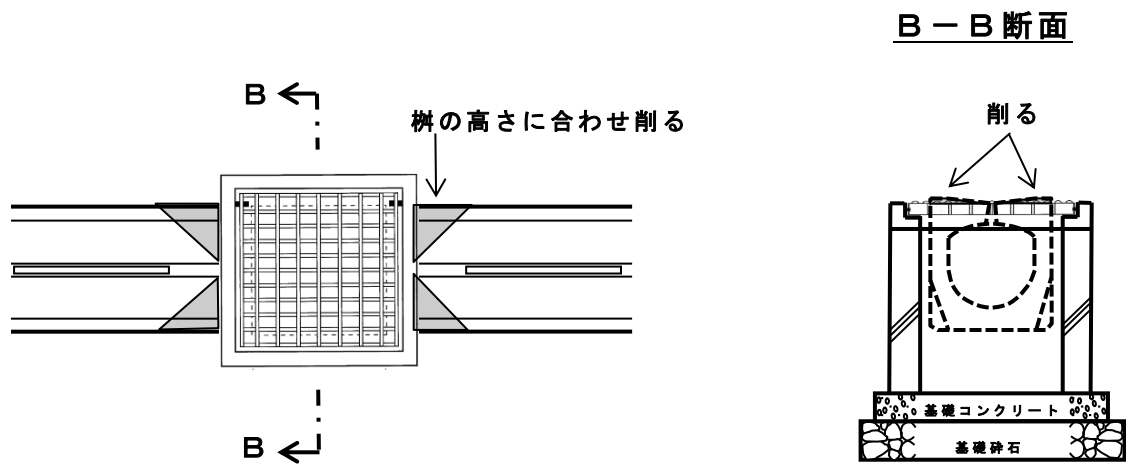
B - B 断面



(※補足) 参考図 プレキャスト樹接続例：落蓋式U型側溝，巻立ヒューム管



(※補足) 参考図 プレキャスト樹接続例：L型側溝



(※補足) 参考図 プレキャスト樹接続例：暗渠側溝

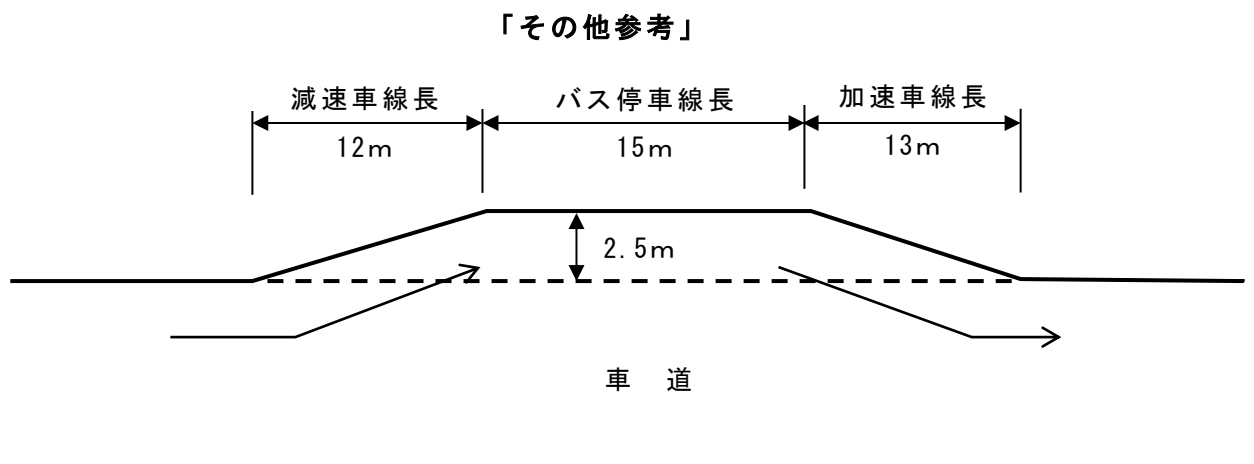
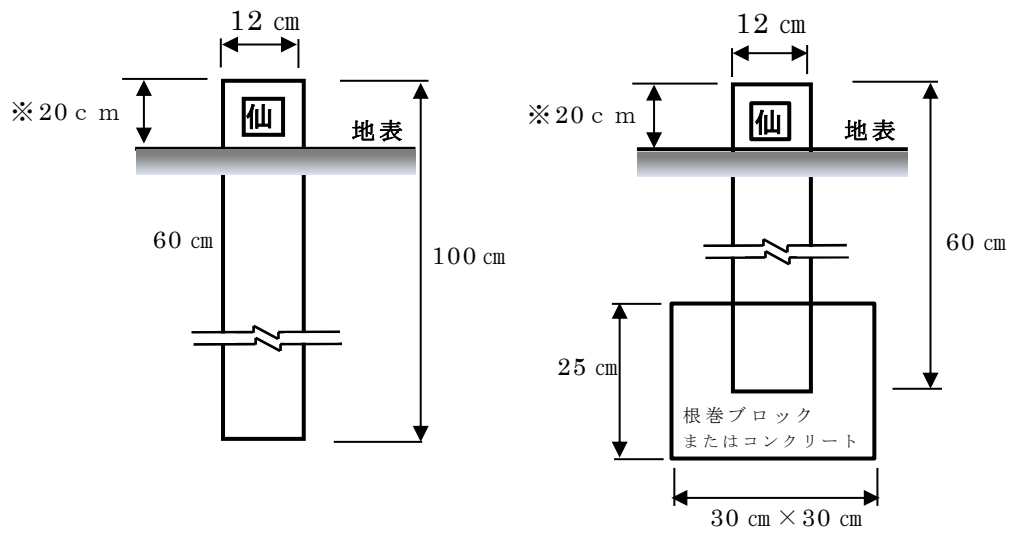


図 14 (バス停車帯の形状)



※市街地においては突出しないことができる。

仙台市名プレート（5 cm × 5 cm）

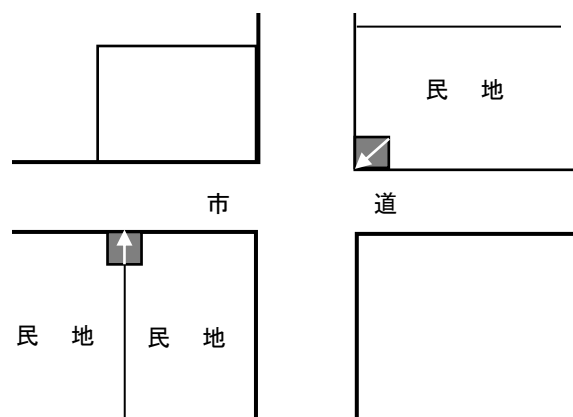
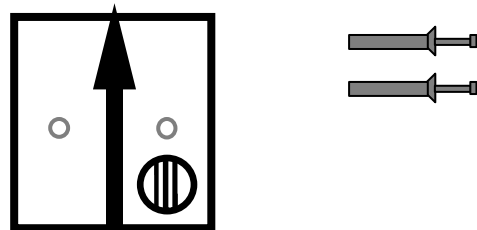


図 15 境界杭（コンクリート杭）

表 7

道路の縦断勾配		縦断勾配の標準制限長	
区 分	縦断勾配	縦断勾配	制限長
住区幹線	6%以下	6%を超え 7%以下	230m
区画幹線	7%以下	7%を超え 8%以下	170m
区画街路	9%以下	8%を超え 9%以下	130m
		9%を超え 10%以下	80m
		10%を超え 12%以下	50m

表 8

街角せん除長 (単位：m)

	40m	30m	20m	16m	12m	9 m	6 m	4 m
40m	12 15 8	10 12 8	※	※	※	※	※	※
30m	10 12 8	10 12 8	10 12 8	8 10 6	6 8 5	5 6 4	※	※
20m	10 12 8	10 12 8	10 12 8	8 10 6	6 8 5	5 6 4	5 6 4	※
16m	8 10 6	8 10 6	8 10 6	8 10 6	6 8 5	5 6 4	5 6 4	※
12m	6 8 5	6 8 5	6 8 5	6 8 5	6 8 5	5 6 4	5 6 4	※
9 m	※	※	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
6 m	※	※	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
4 m	※	※	※	※	※	3 4 2	3 4 2	3 4 2

注) 道路幅員が表の中間の値の場合は、上位の値を採用する。

上段 交差角 90° 前後 (60° を超え 105° 以下)

中断 交差角 60° 以下

下段 交差角 120° 以下 (105° を超え 120° 以下)

※ 道路管理者と個別に協議するものとする。

2-2-2 公園等に関する基準

1 法第33条第1項第2号（公園等に関する基準）

法第33条（開発許可の基準）

— 法文省略 —

2 令第25条第6号，第7号（配置及び規模）

令第25条（法第33条第1項各号を適用するについて必要な技術的細目）

六 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，開発区域に，面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上の公園，緑地又は広場が設けられていること。ただし，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，予定建築物等の用途が住宅以外のものであり，かつ，その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は，この限りでない。

七 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，国土交通省令で定めるところにより，面積が1箇所300平方メートル以上であり，かつ，その面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は，公園，緑地又は広場）が設けられていること。

規則第21条（公園等の設置基準）

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，次に定めるところにより，その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は，公園，緑地又は広場。以下この条において同じ。）を設けなければならない。

一 公園の面積は，1箇所300平方メートル以上であり，かつ，その面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上であること。

二 開発区域の面積が20ヘクタール未満の開発行為にあつてはその面積が1,000平方メートル以上の公園が1箇所以上，開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為にあつてはその面積が1,000平方メートル以上の公園が2箇所以上であること。

(1) 公園等の設置

ア 公園の有効面積

公園として有効に利用できない次に掲げる土地を含む場合は，当該土地の面積を除外して，必要な面積を確保すること。

(ア) 地表面が水平面に対して26度34分(2割)を超える角度をなす造成法面

(イ) 高さが1.5m以上の擁壁（天端を除く。）及び公園の外周に設けられる擁壁の下端の土地

(ウ) 幅が10メートル未満の土地

イ 公園等の適用除外（政令第25条第6号ただし書）

開発区域の面積が5ヘクタール未満であり，かつ，土地区画整理事業，新住宅市街地開発事業又は法による開発許可によって，面的な整備事業が施行され公園等が適正に確保された土地の二次的な開発行為，自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とした開発行為，総合設計等に基づく公開空地等の確保が確実な開発行為等の場合は，公園等を設置しないことができる。

(2) 計画及び配置

ア 公園の計画にあつては、地域居住者の利便（他の公園、緑道、歩道、学校、その他の施設との関連）と景観を十分見極め、災害防止及び避難活動に適するよう、急傾斜地崩壊、土石流、地滑り等土砂災害の恐れがある個所は避け、計画すること。

イ 公園の配置にあつては、利用者の有効な利用が確保されるよう表1の必要な公園の種類、標準規模、標準誘致距離を考慮し、既存の公園も考慮しながら、街区公園または近隣公園もしくはその両方を配置し、開発区域全体が公園の標準誘致距離内におおむね含まれること。なお、地区公園を必要に応じて配置すること。

1,000平方メートル未満の公園にあつては、原則として住区幹線道路に面しない位置に配置すること。なお、公園の周囲は表2による割合を満たすこととし、特別の事情がない限り公益施設用地に隣接して配置すること。

表1

公園の種類		標準規模	標準誘致距離
街区公園	主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とし、街区内に居住する者が容易に利用することができるように配置	2,500 m ²	250m
近隣公園	主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とし、近隣に居住する者が容易に利用することができるように配置	20,000 m ²	500m
地区公園	主として徒歩圏域内に居住する者の利用に供することを目的とし、徒歩圏域内に居住する者が容易に利用することができるように配置	40,000 m ²	1,000m

表2

公園の規模	公園の外周部分のうち道路等に接する部分の割合
300 m ² 未満	外周の4分の1以上
300 m ² 以上 1,000 m ² 未満	外周の2分の1以上
1,000 m ² 以上	外周の2分の1以上を道路に接し、かつ外周の4分の3が公共・公益施設に接することを標準とする

(3) 公園の施設

要綱第 20 条第 3 項に規定する市長が定める基準には、表 3 によること。ただし本市が帰属を受けないときには、植栽を中心とした整備とすることができる。

表 3

公園の規模	公園の施設
300 m ² 未満	外柵，園名板，車止め，遊具，ベンチ，植栽，その他
300 m ² 以上 1,000 m ² 未満	外柵，園名板，車止め，照明灯，遊具，ベンチ，植栽，その他
1,000 m ² 以上	外柵，園名板，車止め，照明灯，水飲栓，遊具，ベンチ，休養施設（あずまや又はシェルター），植栽，制札板，その他

既存の公園に接続して公園を整備するとき、公園の施設は別途協議とする

また、既存の公園と表 1 に示す「標準誘致距離」が重なって公園を整備するとき、協議のうえ、遊具を別の施設に置き換えることができる

3 規則第 25 条（公園に関する技術的細目）

規則第 25 条

令第 29 条の規定により定める技術的細目のうち、公園に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 面積が 1,000 平方メートル以上の公園にあつては、2 以上の出入口が配置されていること。
- 二 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。
- 三 公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。
- 四 公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

(4) 施設に関する技術的細目

公園の整備にあつては仙台市ひとにやさしいまちづくり条例に規定する整備基準及び、都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン（以下、「ガイドライン」）に適合すること。

また、それ以外にあつては、表 4 によること。

表 4

整備項目	整備基準
出入口	<ul style="list-style-type: none"> 面積が 300 平方メートル未満にあつては 1 箇所以上、また、300 平方メートル以上にあつては 2 箇所以上の出入口を設けること。出入口は、すべて道路に面すること。
広 場	<ul style="list-style-type: none"> 幼児等の利用に支障のないよう十分に整地すること。 表面は、芝・敷砂（敷厚 10 センチメートル以上）等の措置を講ずること。
形 状	<ul style="list-style-type: none"> 長辺が短辺の 2 倍以下の矩形を標準とし、広場、遊戯施設、植栽、その他の公園施設が、有効に配置できる形状とすること。 周囲は、できる限り民地と接しないようにすること。
構 造	<ul style="list-style-type: none"> 敷地の周囲及び幼児等の利用に危険な箇所には、外柵及び危険防止柵（堅固で耐久力のあるもの）を設置すること。なお、外柵の基礎は、原則として布基礎（コンクリート）とすること。 敷地内の雨水等が有効に排出できるよう適切な施設を設けること。 公園等の敷地外からの雨水等の流入及び通過がないようにすること。また、敷地内からの排水は、公共の排水施設に接続すること。 利用者が立ち入ることができる、公園内の造成法面は極力少なくすることとし、その勾配は 18 度 26 分（約 3 割）以上としないこと。
植 栽	<ul style="list-style-type: none"> 植栽地は、良好な表土を一時的に保存して使用するか若しくは良質土を客土（厚さ 0.5 メートル以上）及び適量の土壌改良材を使用すること。 植栽地の面積は、公園の面積が 1,000 平方メートル未満にあつては面積の 20 パーセント以上、1,000 平方メートル以上にあつては 30 パーセント以上を確保すること。 植栽樹木の規格及び量については次を標準とする。高木にあつては高さ 3.0 メートル以上を植栽面積 100 平方メートルに対して 5 本以上、高木以外にあつては高さ 0.4 メートル以上を植栽面積 100 平方メートルに対して 100 本以上の割合で植栽すること。ただし、300 平方メートル未満の公園にあつては高木について 2.0 メートル以上の中木とすることができる。 樹種は地域の植生、公園の形態等を考慮して別途協議すること。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 照明灯の配線は、地下ケーブルとし、土被りは 0.6 メートル以上とすること。 帰属の対象となる公園等の敷地と民地との境界を明示するための境界標を变化点ごとに設置すること。境界標はコンクリート杭の埋設（根巻き）を原則として公園敷地内に設置すること。杭の埋設が不可能な箇所に関り、協議の上仙台市名プレート等を設置することできる。 遊具は「遊具の安全に関する規準 JPFA-SP-S:2024」（一般社団法人日本公園施設業協会）に適合すること

(5) その他

施設の引渡し後、施工上の瑕疵が 1 年以内に見つかった場合には、市は補修を請求すること並びに瑕疵による損害が生じた際には、その賠償を併せて請求することができるものとする。

2-2-3 樹林地を対象とする開発行為に係る緑地に関する基準

要綱第21条に規定する緑地にあつては、開発区域のうち5割以上に健全な樹木の集団が存在するものを対象とし、次の掲げる事項によるものとする。

(1) 樹林地の保全

緑地に存在する樹林地については、極力樹木の集団を保全するものとする。

(2) 植栽の基準

人工緑地がある場合は、芝等によるグラウンドカバーを行ったうえで植栽すること。植栽は、高さ3メートル以上の高木を100平方メートル当たり10本または、高さ3メートル以上の高木を100平方メートルあたり5本、0.4メートル以上の中低木を100平方メートルあたり100本の割合を標準として植栽すること。もしくは現況の樹林を参考とし植栽密度とすることができる。なお森林法第10条の2に規定する林地開発にかかる緑地の場合には森林法第10条の2第4項に基づく許可条件によるものとする。

(3) 植樹等

樹種は地域の植生、緑地の形態等を考慮し、植栽時期も含め、別途協議すること。

(4) 管理用通路

緑地内には幅員2m以上の管理用通路を設け公道に接続させるとともに、接続部には管理車両駐車場所の確保及び危険防止のため車止め等の措置を講ずること。

(5) 緑地の最小幅

緑地は幅を10.0m以上とする。

(6) 雨水排水

緑地の雨水排水が隣接地に流れ込まないように側溝等を設け、公共の排水路に接続すること。

(7) 危険防止

ア 擁壁に接続するもので、その擁壁の高さが5メートル以上あり、かつ、緑地の日常的利用が予想される場合においては、防護柵を設けること。

イ その他転落の危険のあるもの又は植生に影響があるごみ投棄のおそれのある箇所にあつては、防護柵を設けること。

ウ 急傾斜地、土石流、地滑り等の土砂災害により、隣接地域に被害が生じる恐れがある場合には、抑止・抑制工等の対策を行うこと。

(8) 境界石標の設置

緑地とその他の土地との境界には境界標（コンクリート製 12×12×60 センチメートル根巻き仕上げ）を設置すること。杭の埋設が不可能な箇所に限り、協議の上仙台市名プレート等を設置することができる。

2-2-4 消防水利に関する基準

1 法第33条第1項第2号（消防水利に関する基準）

法第33条（開発許可の基準）

－法文省略－

2 令第25条第8号（配置及び規模）

令第25条（法第33条第1項各号を適用するについて必要な技術的細目）

八 消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。

(1) 消防水利

消防水利とは、消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）第2条第2項に掲げる消火栓及び防火水槽とする。

(2) 消火栓設置の基準

消火栓は、消防水利の基準第4条第1項及び同条第2項の規定に基づき設置すること。

(3) 防火水槽設置の基準

ア 防火水槽は、次の各号のいずれかに該当する場合に設置すること。

(ア) 開発区域の面積が3.0ヘクタールを超えるとき。

(イ) 開発区域内における建築物の計画戸数が、100戸を超えるとき。

(ウ) 開発区域の面積が1.5ヘクタール以上又は計画戸数が50戸以上の場合で隣接する既存開発区域の面積又は計画戸数それぞれ合算して前(イ)号に該当し、かつ、地形上当該既存区域と連たんし、一体の宅地を構成しているとき。

(4) 防火水槽の増設

前項第(ア)号の場合において本市が必要と認める場合、3.0ヘクタールを超えるごとに、さらに1基以上の防火水槽を増設すること。

(5) 防火水槽の構造等の基準

防火水槽の構造等の基準は、消防局長が別に定めるものとする。

(6) はしご自動車（以下「はしご車」という。）の進入路等の確保

開発区域に予定されている建築物の階数が4階以上の場合は、当該建築物に、はしご車が容易に接近できる幅員6.0メートル以上の進入路及び架ていすることができる幅員6.0メートル以上、長さ14メートル以上の部署位置を設けること。

この場合において、進入路及び部署位置は、はしご車の荷重25トンに耐えられること。

(7) 進入路等の確保の基準

はしご車の進入路及び部署位置の確保基準は、消防局長が別に定めるものとする。

- (8) 消防水利標識の設置
消防水利には、消防局長が別に定める標識を設置すること。

- (9) 基準の細目
この章における基準の実施に必要な細目は、消防局長が別に定める。

消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）

第3条（消防水利の給水能力）

消防水利は、常時貯水量が40立方メートル以上又は取水可能水量が毎分1立方メートル以上で、かつ、連続40分以上の給水能力を有するものでなければならない。

- 2 消火栓は、呼称65の口径を有するもので、直径150ミリメートル以上の管に取り付けられていなければならない。ただし、管網の一边が180メートル以下となるように配管されている場合は、75ミリメートル以上とすることができる。
- 3 私設消火栓の水源は、5個の私施設消火栓を同時に開弁したとき、第1項に規定する給水能力を有するものでなければならない。

第4条（消防水利の配置）

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

別表

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

- 2 市街地又は準市街地以外の地域で、これに準ずる地域の消防水利は、当該地域内の防火対象物から一の消防水利に至る距離が、140メートル以下となるように設けなければならない。
- 3 前2項の規定に基づき配置する消防水利は、消火栓のみに偏することのないように考慮しなければならない。
- 4 第1項及び第2項の規定に基づき消防水利を配置するに当たっては、大規模な地震が発生した場合の火災に備え、耐震性を有するものを、地域の実情に応じて、計画的に配置するものとする。

第5条（消防水利配置の特例）

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

第6条（消防水利の構造）

消防水利は、次の各号に適合するものでなければならない。

- 一 地盤面からの落差が4.5メートル以下であること。
- 二 取水部分の水深が0.5メートル以上であること。
- 三 消防ポンプ自動車が容易に部署できること。
- 四 吸管投入孔のある場合は、その一边が0.6メートル以上又は直径が0.6メートル以上であること。

第7条（消防水利の管理）

消防水利は、常時使用しうるように管理されていなければならない。

2-3 排水施設

2-3-1 下水道施設

1 法第33条第1項第3号（排水施設に関する基準）

法第33条（開発許可の基準）

三 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつて開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

二 （略）

- | | |
|---|--------------------|
| イ | 開発区域の規模、形状及び周辺の状況 |
| ロ | 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質 |
| ハ | 予定建築物等の用途 |
| ニ | 予定建築物等の敷地の規模及び配置 |

(1) 排水計画

排水計画は、次の各号に掲げる事項によるものとする。

ア 開発区域の自然的及び地形的条件を十分に勘案し、関連する流域を含め総合的に計画すること。

イ 排水計画にあたり、建設局下水道調整課に備え付けの下水道資産管理図、同縦断図等を調査のうえ計画立案を行うこと。

ウ 放流先となる既設の河川水路、湖沼、下水道施設等の規模、形態、経路、流下能力等の調査掌握を十分に行ない、場合によっては改修整備を含めた施設管理者との協議及び放流同意を得ること。

エ 開発区域の排水計画に関連して、公共下水道計画が定められている場合は、これに適合する計画とすること。

オ 次の基準に基づき適切な計画排水量を算出すること。

(ア) 汚水の排水計画にあたっては、次により計画汚水量を算出し、給水計画と比較のうえ、最大のものを採用すること。

$$V = v \times s$$

V : 計画汚水量 (m³/sec)

v : 1 ha あたりの計画汚水量 (m³/sec・ha)

(詳細については、建設局下水道計画課にて確認すること。)

s : 計画面積 (ha)

(イ) 雨水の排水計画にあたっては、原則として次により計画雨水量を算出し流量計算を行うこと。なお、福室排水区、福田町排水区、霞目排水区、原町東部排水区、貯留施設（防災調整池等）の出し入れ計算はクリーブランド式、その他の排水区（広瀬川排水区等）はタルボット式を使用する。

（タルボット式使用時）

$$Q = \frac{1}{360} \times \frac{4,700}{t + 30} \times C \times A$$

（クリーブランド式使用時）

$$Q = \frac{1}{360} \times \frac{400}{t^{0.5} + 0.1} \times C \times A$$

Q : 計画雨水量 (m³/sec)

C : 下水道施設計画設計指針に基づく、下記の流出係数等を用い都市計画上の用途、周辺の地形、当該土地利用等を総合的に考慮し定めること。

表1 工種別基礎流出係数の標準値

工種別	流出係数	工種別	流出係数
屋根	0.85 ~ 0.95	間地	0.10 ~ 0.30
道路	0.80 ~ 0.90	芝、樹木の多い公園	0.05 ~ 0.25
その他の不透面	0.75 ~ 0.85	こう配の緩い山地	0.20 ~ 0.40
水面	1.00	こう配の急な山地	0.40 ~ 0.60

※工種別基礎流出係数の標準値については、原則中間値を用いること。

表2 用途別総括流出係数の標準値

敷地内に間地が非常に少ない商業地域及び類似の住宅地域	0.80
浸透面の野外作業場などの間地を若干もつ工場地域及び庭が若干ある住宅地域	0.65
都市公団団地等の中層住宅団地及び1戸建て住宅の多い地域	0.50
庭園を多く持つ高級住宅地や畑地などが比較的残る郊外地域	0.35

注) 出典：[改定八版]開発許可制度の解説(監修 国土交通省総合政策局民間宅地指導室)

A : 集水面積 (ha)

t : 流達時間 (分) = 流入時間 + 流下時間

流入時間とは、降雨が末端管渠に流入するまでの時間であり、7分として算出すること。

流下時間とは、末端管渠から計画地点まで雨水が流下してくる時間であり、

$$\frac{\text{管渠等延長 (m)}}{\text{管内流速 (m/sec)}} \times \frac{1}{60} \quad \text{として算出すること。}$$

2 令第26条第1号(排水施設の設計)

令第26条(法第33条第2項各号を適用するについて必要な技術的細目)

- 一 開発区域内の排水施設は、国土交通省令で定めるところにより、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出することができるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。
- 二 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、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。
- 三 雨水(処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。)以外の下水は、原則として、暗渠によつて排出することができるように定められていること。

規則第22条(排水施設の管渠の勾配及び断面積)

令第26条第1号の排水施設の管渠の勾配及び断面積は、5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は付随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排出することができるように定めなければならない。

(1) 排水施設計画

排水施設計画は、次の各号に掲げる事項によるものとする。

- ア 原則として雨水(といの水・路面排水等)と汚水(水道水・井戸水等の使用水)を別系統で流す分流方式で計画すること。ただし、放流先が合流式公共下水道で、雨水を放流する適切な排水路等がない場合は合流式とすることができる。
- イ 管路計画は、地形地質・道路幅員・地下埋設物・既存水路等を考慮し、排水を公共下水道の管渠又は水路等まで最短距離をもって流下させること。
- ウ 管渠等の流下能力は次の基準に基づいて算出し、前1項により算出した計画排水量を支障なく排出できるものとする。こと。
 - (ア) 流下能力の計画はマンニングの公式を用いること。

$$Q = A \times V$$
$$V = \frac{1}{n} \times R^{2/3} \times I^{1/2}$$

ただし

Q : 流下量(流下能力 m^3/sec)

V : 流速(m/sec)

n : 粗度係数(ヒューム管等コンクリート製品及び陶管の場合
0.013)
(硬質塩化ビニール管及び強化プラスチック複合管の場合
0.010)

I : 勾配[分数又は小数]

R : 径深 = A/P (m)

A : 流水断面積(m^2)

P : 流水潤辺長(m)

- (イ) 流水断面積 A (m^2) は、円形管で内径の 10 割、矩形渠で内法の 9 割、開渠は内法の 8 割水深を標準として算出すること。なお、分流式の污水管渠（円形管）については、計画時間最大汚水量に対して表 3 の余裕率を見込み流水断面を算出すること。また、雨水管渠及び合流管渠においても多少の余裕率を見込むことが望ましい。

表 3 污水管渠に対する余裕率

口 径 (mm)	200 ~ 600
余裕率 (%)	100

- (ウ) 流速 V (m/sec) は、污水管渠にあつては最小 0.6 (m/sec) 最大 3.0 (m/sec) を原則とする。また、雨水（合流式も含む）にあつては最小 0.8 (m/sec) 最大 3.0 (m/sec) を原則とすること。
- (エ) 污水の場合、勾配 I は、原則として管径 250 mm で 5% 以上を確保する。ただし、やむを得ない場合は、管径 250 mm で 3% 以上とすること。また、最上流スパンは 10% 以上を確保することを原則とする。
- エ 円形本管（卵形管を含む）の最小管径は、原則として 250 mm とする。ただし、汚水は計画排水量等により 200 mm とすることができることから、「開発行為事前協議（下水道施設）申請の手引き」を参照すること。
- オ 本管の埋設深さは、「仙台市道路占用許可基準」で定める土被りを確保するものとする。
- カ 2 本の本管管渠がマンホール内において合流する場合は、原則として上流管と下流管の段差を 3 cm ~ 15 cm を確保すること。
- キ マンホールは、本管の始まる場所、本管の方向、勾配及び管径の変化する場合、本管の合流接続する場所並びに段差を生ずる場所及び維持管理上必要な場所に設置すること。ただし、道路の曲線部においてマンホール間隔が著しく小さくなる場合には、リブ付硬質塩化ビニル管を用いてマンホールを省略することができる。曲管の使用については、下記の基準による。
- (ア) 1 スパンにおける曲管の使用は 2 箇所以内とし、S 字配管は不可とする。
- (イ) 1 曲点での曲がり角度は 30 度以内、かつ 1 スパンにおける累計曲がり角度は、 60 度以内とする。
- (ウ) 曲管の前後には、直管を使用する。（将来の取付部設置に対応するため）
- (エ) 縦断方向に曲管は使用しない。（勾配の急激な変化を避けるため。）
- (オ) 曲管は切断及び支管の取付けを行わない。
- (カ) 曲管使用時のマンホール最大間隔は、管径 150 mm で 30 m、管径 200 ~ 600 mm で 80 m を標準とする。
- (キ) 竣工図の作成については、曲管使用部の拡大図（オフセット含）を別途引継ぐこと。

ク マンホールの設置間隔は、仙台市公共下水道計画区域において、表4のとおりとすること。

表4 マンホールの管渠径別最大間隔

管渠径 (mm)	200以上 600以下	1,000以下	1,500以下	1,650以下
最大間隔 (m)	80	100	150	200

ケ 副管は原則として汚水、合流管渠の段差がマンホール部において60cm以上の場合は、原則として内副管を設置する(副管内径は「仙台市下水道施設構造等標準図」による)。段差が15cm~60cmの場合、汚物の堆積や騒音等が生じる恐れがあるため本管の勾配を大きく取り、段差を少なく計画する。なお、雨水管渠には基本的に副管を設置しないが、中間スラブより高い位置に流入管がある等、現場条件によっては設置を検討すること。中間スラブと流入管きよは、30cm程度の離隔を確保することが望ましい。

コ マンホールの使用基準は「仙台市下水道施設構造等標準図」によるものとする。また、組立マンホールの使用にあたっては仙台市型のものとする。

サ 宅地内の汚水柵及び雨水柵は、原則として各戸(各区画)にそれぞれ1個設置すること。

シ 道路等に設置する雨水柵の間隔は、原則として20m以内とすること。また、道路の交差箇所に設置するL型溝用の柵は、交差変化点から1.0m以上外側に設置すること。ただし、U型溝に設置する柵はこの限りでない。

ス 取付管の布設方向は、本管に対して直角かつ直線的に接続することを原則とする。ただし、地形的及び地下埋設物等の関係により不可能な場合は、直管及び曲管(30°以下)を併用し円滑に接続することとし、本管の取付部は、本管に対して90度とする。

セ 取付管の最小管径は150mmとし、勾配は20‰以上とすること。

ソ 吐口の位置及び方向は、放流水域の平水量、水位、流速、水質、利水状況、周辺環境及び受入れ能力(質・量)を調査し、河川管理者、水利権者、漁業権者及び仙台市と協議して決定すること。自然流下方式で計画することを原則とし、伏越し及びポンプ施設は設置しないこと。やむを得ず設置する場合は別途に本市と協議すること。

3 規則第26条（排水施設に関する技術的細目）

規則第26条

令第29条の規定により定める技術的細目のうち、排水施設に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。
- 二 排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最少限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとする事ができる。
- 三 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。
- 四 管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあっては、その内径又は内法幅が、20センチメートル以上のもの）であること。
- 五 専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。
 - イ 管渠の始まる箇所
 - ロ 下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所（管渠の清掃上支障がない箇所を除く。）
 - ハ 管渠の内径又は内法幅の120倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な箇所。
- 六 ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべきます又はマンホールにあっては、密閉することができるふたに限る。）が設けられていること。
- 七 ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべきますにあっては深さが15センチメートル以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあってはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じ、相当の幅のインバートが設けられていること。

排水施設の構造及び施工方法

(1) 排水施設の規格、構造及び施工方法は、次の各号に掲げる事項によるものとする。

- ア 使用する管渠の種類、規格及び採用基準は次によること。
 - (ア) 管渠の断面は、原則として円形、または矩形とすること。
 - (イ) 管種は、原則として遠心力鉄筋コンクリート管（ソケット継手管）、下水道用硬質塩化ビニル管（ゴム輪）、下水道用リブ付き硬質塩化ビニル管（ゴム輪）及び下水道用強化プラスチック複合管（ゴム輪）等を使用すること。
 - (ウ) (ア)、(イ)以外の管渠を使用する場合は本市と協議すること。
 - (エ) 管渠はJ I S規格又はJ S W A S規格に適合したものを使用するものとし、規格に定めのない製品は、本市と協議のうえ類似規格品と同等以上のものを使用すること。（J S W A S規格：日本下水道協会規格）
- イ 本管の基礎構造は、計算土圧に耐えるよう設定すること。土圧計算方法については、本市と協議すること。
- ウ 本管に取付管を接合する場合は、可とう支管を用いて接合すること。また、本管の穴あけはホールソーで行うこと。
- エ 本管の接合は、漏水を生じないように十分に配慮して行うこと。
- オ 埋設管の埋戻しは、管渠、その他の構造物に損傷を与えないよう、管頂上

30cm までは人力及びタンパ等で行い、転圧は 30 cm（道路下は 20cm）間隔に行うこと。また、「仙台市道路占用許可基準」により、砂の使用は管基礎の厚みである 10cm までとし、これより上層部は再生砕石等を使用すること。

カ 構造及び埋戻方法は「仙台市下水道施設構造等標準図」及び「仙台市建設局下水道土木工事共通仕様書」によること。

(2) マンホールの構造及び施工方法は、次に掲げる事項によるものとする。

ア 鉄蓋（受枠）と斜壁はボルトにて緊結すること。また、鉄蓋と斜壁の間に高さ 25cm（厚 5 cm×1，厚 10cm×2）の調整ブロックを設置すること。ただし、5 cm 以下の微調整は、早強性高流動無収縮モルタルで行うこと。また、鉄蓋は、路面と平行に施工すること。

イ 転落防止用はしごは、次のいずれかに該当する場合に設置する。

(ア) マンホール深 2.0m 以上

(イ) 流出管径 ϕ 300mm 以上（矩形渠の場合は、断面積換算で決定する。）

ウ 内部には耐蝕性のある足掛金物を 30cm 間隔で取付けること。

エ 下部には管渠の大きさに応じたインバートを設置すること。なお、副管が設置されている場合においても、インバートの仕上げは本管径とすること。詳細は「仙台市下水道施設構造等標準図」を参照すること。

オ マンホール鉄蓋の使用基準は次によること。

(ア) マンホール蓋を設置する場合は、原則として以下の使用区分とする。

a T-25 の使用区分

車道幅員 5.5m 以上の道路及びバス路線

ただし、車道幅員 5.5m 未満であっても、一方通行などで大型車両の通行があり、交通量の多い道路及び拡幅計画道路を含むこととする。

b T-14 の使用区分

歩道又は車道幅員 5.5m 未満の道路

(イ) マンホールの鉄蓋は原則仙台市章の入ったものを使用し、個人管理となる場合は仙台市章のないものを使用すること。

カ 管渠との接続部は、原則として可とう性継手を使用することとし、可とう性継手は、拡張バンド型を標準とする。

キ マンホールの構造は「仙台市下水道施設構造等標準図」によること。

(3) 汚水柵、雨水柵、雨水浸透柵の構造及び施工方法は、次に掲げる事項によるものとする。

ア 宅地内に設置する最終柵の構造及び施工方法は次によること。

(ア) 汚水柵の蓋は、「汚水専用」表示のあるものを使用すること。

(イ) 雨水柵は、15cm 以上の泥溜めを設け、蓋は「雨水専用」表示のあるものを使用すること。

- (ウ) 柵は、原則として官民境界より 1 m 以内に設置すること。また、原則として、植樹している場所、重車両が乗り入れる場所には設置しないこと。
 - (エ) 雨水浸透柵の蓋は「雨水浸透」表示のあるものを使用すること。
 - (オ) 雨水浸透柵は、原則として官民境界より民有地側 1.5m 以内に設置すること。また、建築物から原則として 1.0m 以上かつ、掘削深に相当する離隔を確保すること。
 - (カ) 宅地内に設置する最終柵は、原則として道路の高さよりも 2.0cm 程度高い位置に設置すること。
 - (キ) 硬質塩化ビニル製柵の適用範囲は次の通りとすること。
 - a 分流汚水に適用する。
 - b 立上り径は $\phi 300\text{mm}$ とする。
 - c 柵深は 900mm までとする。
 - d 構造は 90 度三方向合流形及び流入受口取付形とする。
なお、適用外の場合はコンクリート製柵とする。
 - (ク) 硬質塩化ビニル製柵の蓋は「仙台市下水道施設構造等標準図」によるものとし、駐車スペースに柵を設置する場合、鋳鉄製防護蓋を設置すること。
- イ 道路等に設置する雨水柵の構造及び施工方法は次によるものとする。
- (ア) 道路勾配が急な場所には、大型柵を設置すること。
 - (イ) 柵には 15cm 以上の泥溜めを設けること。
 - (ウ) 柵の形式、構造及び施工方法は「仙台市下水道施設構造等標準図」及び「道路構造物標準設計図集」によること。
 - (エ) 合流地域に設置する道路集水柵は、防臭型二連柵を使用すること。
- (4) 取付管の構造及び施工方法は、次に掲げる事項によるものとする。
- ア 取付管に使用する管渠等の種類、規格及び採用基準は 3-(1)-アに準ずること。
 - イ 取付管を本管に接続する場合は、原則として 90° 可とう支管を使用すること。
この場合、接続部が自在構造等のものは使用しないこと。
 - ウ 開発区域内に既設の取付管がある場合は、当該すべての取付管を使用若しくは管理できるよう保存すること。ただし、やむを得ない事情により使用しない取付管が生ずる場合は、それを撤去し支管部でキャップ止めを行い、コンクリートで防護すること。
 - エ 施工は本管側より行い、埋戻し土の転圧は原則として 30 cm (道路下では 20cm) 間隔に行うこと。
 - オ 取付管の間隔は 1.0m 以上とする。
- (5) 吐口の構造及び施工方法は次によるものとする。

ア 放流水面に異常高水位の発生が予想される場合は、フラップゲート又は逆流防止弁等を設置すること。

イ 構造の詳細及び施工方法は本市と協議すること。

(6) 排水施設を個人管理の排水施設として計画する場合は、「仙台市下水道排水設備設計指針」によること。

4 令第28条第7号（地下水の排出）

令第28条（法第33条第1項各号を適用するについて必要な技術的細目）

七 切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

規則第22条第2項（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

令第28条第7号の国土交通省令で定める排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設とする。

地下水の排出に関する基準は、宅地造成等規制法施行令第13条の規定に係る基準を準用するものとする。

2 - 3 - 2 河川・水路

1 河川等の改修

(1) 開発行為に伴い、河川及び水路（以下「河川等」という。）への流出量の増加が予想される場合は、次の各号に基づき河川等の改修を行うものとする。

ア 増加する流出量は次の基準により算出するものとする。

(ア) 増加量の算出は次式によること。

$$\Delta Q = \frac{1}{360} \times I \times (C_2 \times A_2 - C_1 \times A_1)$$

ΔQ : 増加する流出量 (m³/sec)

C_1 : 開発前の流出係数

C_2 : 開発後の流出係数

A_1 : 開発前の流域面積 (ha)

A_2 : 開発後の流域面積 (ha)

I : 降雨到達時間内の平均降雨強度 (mm/hr)

(イ) 流出係数 (C_1 , C_2) は表 1 を基準として定めるものとする。

表 1 流出係数の基準値

土 地 利 用	流 出 係 数	備 考
密集市街地	0.9	
一般市街地	0.8	密集度に応じて 0.80 ~ 0.85 も採用
畑・原野	0.6	
水 田	0.7	場合により 0.60 ~ 0.70 も採用
山 地	0.7	場合により 0.70 ~ 0.75 も採用 急峻な山の場合は 0.70 ~ 0.80 も採用

(ウ) 降雨強度 (I) は、当該河川等の計算流量を算定した降雨強度式により算出すること。

イ 河川等の流下能力は次の基準により算出するものとする。

(ア) 流下能力は次式（マニング式）により算出すること。

$$V = \frac{1}{n} \times R^{2/3} \times i^{1/2}$$

$$Q = A \times V$$

- Q : 流下量 (流下能力 m^3/sec)
 V : 流速 (m/sec)
 n : 粗度係数
 i : 勾配 [分数又は小数]
 R : 径深 (m) = A/P
 A : 流水断面積 (m^2)
 P : 流水潤辺長 (m)

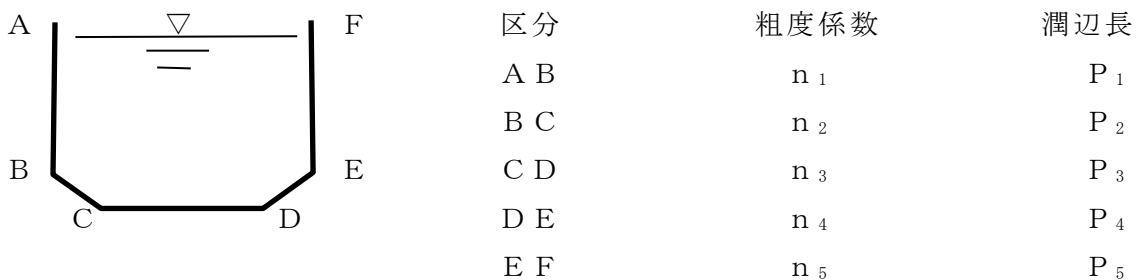
(イ) 粗度係数 (n) は表 2 を基準にして定めるものとする。

表 2 粗度係数 (n)

河川や水路の状況		マンニングの n の範囲
人工水路・改修河川	コンクリート人工水路	0.014 ~ 0.020
	スパイラル半管水路	0.021 ~ 0.030
	両岸石張小水路	0.025 (平均値)
	岩盤堀放し	0.035 ~ 0.050
	岩盤整正	0.025 ~ 0.040
	粘土性河床, 洗堀のない程度の流速	0.016 ~ 0.022
	砂質ローム, 粘土質ローム	0.020 (平均値)
	ドラグライン堀浚渫, 雑草少	0.025 ~ 0.033
自然河川	平野の小流路 (雑草なし)	0.025 ~ 0.033
	平野の小流路 (雑草, 灌木有)	0.030 ~ 0.040
	平野の小流路 (雑草多, 礫河床)	0.040 ~ 0.055
	山地流路 (砂利, 玉石)	0.030 ~ 0.050
	山地流路 (粘土, 大玉石)	0.040 以上
	大流路 (粘土, 砂質床, 蛇行少)	0.018 ~ 0.035
大流路 (礫河床)	0.025 ~ 0.040	

(ウ) 河川等の断面各部における粗度係数が異なる場合は, 次式により全体として粗度係数を算出すること。

$$n_i = \left\{ \frac{P_1 \times n_1^{1.5} + P_2 \times n_2^{1.5} + P_3 \times n_3^{1.5} + P_4 \times n_4^{1.5} + P_5 \times n_5^{1.5}}{P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5} \right\}^{2/3}$$



ウ 次の場合は、河川等の改修を行うこと。ただし、調整池を設置し流出量の抑制を行う場合は、この限りではない。

$$\Delta Q > Q - q$$

ΔQ : 開発行為に伴い増加する流出量 (m³/sec)

q : 放流地点における開発前の流出量 (m³/sec)

Q : 放流地点下流域の最小断面における流下能力 (m³/sec)

エ 河川等の改修は、次の基準に基づいて行うものとする。

(ア) 改修は、 $\Delta Q < Q_1 - q$ となるよう断面、勾配等について計画すること。

Q_1 : 改修後の流下能力 (m³/sec)

(イ) 計画流速は原則として最小 0.8m/sec、最大 3.0m/sec とすること。ただし、三面張の構造で計画する場合は、最大 4.0m/sec とすることができる。

(ウ) 改修は、当該河川等の改修計画がある場合には、それに適合したものとすること。

(エ) 河川改修の構造及び詳細については、「建設省河川砂防技術基準」(案)によること。

オ 河川等の改修は河川管理者、水利権者、漁業権者及び仙台市と協議して行うこと。

2-3-3 雨水流出抑制施設

1 防災調整池の設置

開発行為に伴う土地の形質の変更(土地の形状を変更する行為で雨水の流出の増加を伴うもの)の面積が1ヘクタール以上の場合は、「宮城県防災調整池設置指導要綱(宮城県土木部)」に基づき、河川管理者及び仙台市下水道管理者と協議を行い、必要な処置を講じること。設置に係る構造及び技術基準等については、「防災調整池等技術基準(案)解説と設計事例(公益社団法人日本河川協会)」によるものとする。

2 雨水貯留浸透施設

1ヘクタール未満の開発行為等において、放流先の下水道、排水路その他の排水施設の排水能力が少なく、新設される排水施設からの放流が困難な場合に、雨水貯留浸透施設を設置することとする。また、放流先の排水能力がある場合においても、都市化の進展に伴う浸透能力の減少を補い、水循環・地下水涵養対策として、雨水貯留浸透施設等の設置を行うこととする。

なお、設置にあたっては、「開発行為事前協議(下水道施設)申請の手引き」を参照すること。

3 特定都市河川流域における雨水流出抑制のための対策工事について

特定都市河川流域内における1,000m²以上の事業規模の開発行為等について、雨水浸透阻害行為に該当する行為は、流域内への雨水流出量抑制のため、対策工事(雨水を貯留または浸透させるための施設の設置)について協議すること。

なお、設置にあたっては、「特定都市河川浸水被害対策法における雨水浸透阻害行為の許可申請の手引き」を参照すること。

2-3-4 農業用施設

- 1 農業用水路、河川等（以下「水路」という。）に雨水、し尿処理水、家庭雑排水、工場排水（以下「汚水」という。）を放流する場合は、管理者及び水利権者と協議のうえ、許可及び同意を得なければならない。
- 2 原則かんがい用水路に汚水を放流しないこと。ただし、周辺に適切な排水先が無くやむを得ない場合は、かんがい用水としての水質が確保されるよう必要な措置又は施設を設置すること。
- 3 開発区域内外の農業用施設の改修及び設置については、管理者及び水利権者と協議のうえ、許可及び同意を得なければならない。
 - (1) 農業用施設の改修及び設置にあつては、次の各号に掲げる事項によるものとする。
 - ア 開発区域内の水路に汚水を放流する場合は、三面張とする。汚水を放流しない場合は両岸を護岸すること。
 - イ 水路には、管理に必要な敷地を確保すること。
 - ウ 開発区域に隣接する水路に汚水を放流する場合に、対岸が開発する見通しがあるときに限り水路の中心まで改修すること。また、対岸が開発する見通しのないときは水路の状況によりアと同じ取扱いとすること。
 - エ 農業用施設を設ける場合は、関係者と協議のうえ、財産の所有権や維持管理を明確にすること。
 - オ 水路の状況に応じて、土砂の崩壊を防止するための護岸や安全を確保するための防護柵等を整備すること。
 - カ 水路に雨水を放流する場合は、原則として排水路に放流すること。
 - キ 水路に雨水を放流する場合は、流出量の増加が予測されるときには水路の通水断面を確保すること。増加する流出量の算定基準については、土地改良事業計画設計基準（農水省農林振興局）によること。
 - ク 進入路として、水路に橋梁、暗渠を新設する場合は、通水断面を計算し、維持管理の容易な構造にすること。
 - ケ 農道については、土地改良事業計画設計基準（農水省農林振興局）によること。
- 4 水路の構造については、次の各号に掲げる事項によるものとする。
 - (1) 水路を計画する場合は、土地改良事業計画設計基準（農水省農林振興局）によること。
 - (2) 水路の断面は原則として、用水路は用水の最大流量により、排水路は計画排水量により検討すること。

(3) 護岸の構造は図1によること。

水路のコンクリートは規模により0.10mないし0.15mの厚さとする。床張りコンクリートの上流部には洗掘防止施設を設けること。

(4) 取水堰の形式は、河川管理者との協議によること。

ア 流量計算は「マンニングの平均流速公式」を用いて計算すること。

イ 水路の余裕高の計算は次式によること。

$$F b = 0.05 \times d + h v + (0.05 \sim 0.15)$$

F b : 余裕高 (m)

d : 計画最大流量に対する水深 (m)

h v : 速度水頭 (m)

ウ 用水路に雨水を流入させる場合の最小余裕高は0.10メートルとすること。

ランニング頂からの盛土高は原則として0.30メートル以上を標準とし、

(ア) $F b >$ 盛土高 (原則として30cm以上) ならば盛土余裕高 = $F b$

(イ) $F b <$ 盛土高 (原則として30cm以上) ならば盛土余裕高 = 30cm
の $F b$ か盛土余裕高 (原則として30cm以上) の大きい方とすること。

エ 暗渠の余裕高の計算は次式によること。

(ア) 管型・組合せ暗渠の余裕高 (単位: mm)

F : 余裕高 (mm)

D : 内径 (mm)

d : 計画最大流量に対する水深 (mm)

管 径 (D)	余裕高 (F)
300 ~ 500	D / 2
600 ~ 1,350	300
1,500 ~ 2,000	D / 5

(イ) ボックスカルバートの余裕高 (単位: m)

$$F b = 0.07 \times d + h v + \alpha$$

F b : 余裕高 (m)

d : 計画最大流量に対する水深 (m)

h v : 速度水頭 (m)

α : 0.05~0.15 (=0.10) (m)

5 ため池流域を開発する場合は、次に掲げる事項によるものとする。

(1) 既存又は新設のため池を雨水調整池として兼用する場合、水質及びかんがい用水を確保すること。また維持管理について明確にすること。

(2) 開発によりかんがい用水の枯渇を招くおそれのある場合は、かんがい用水の確保ができる施設を設けること。

(3) 開発によりため池に土砂が流入するおそれがある場合は、土砂流出防止施設を設けること。

(4) 開発により流域の変貌が原因で流出率が変わるので、必要水量が確保できるよう適切な方法を講ずること。

6 ため池施設の構造については、次に掲げる事項によるものとする。

(1) ため池を改修する場合は、土地改良事業標準設計（農水省構造改善局）によるものとする。ただし、小規模なため池については、現況余水吐の能力と流域変貌による増加流出量を加味して改修すること。

(2) 設計流出量の計算は「下水道施設」計画雨水量を準用すること。

(3) 余水吐の能力は、設計流出量の 1.2 倍以上の異常流出に対しても安全を保つことができる能力であること。

(4) 堤体の設計は次式によること。

$$\text{ア 余裕高} = 0.05 \times H + 1.0 \text{ m}$$

H : 基礎地盤から計画最高水位までの高さ (m)

$$\text{イ 堤頂幅} = 0.2 \times H + 2.0 \text{ m} \geq 3.0 \text{ m}$$

H : 堤高 (m)

ウ 斜面勾配は、上流側は 2.0 ないし 3.0 割、下流側は、2.0 ないし 2.5 割とし、堤高 10 メートル以下の場合でも 1.5 割以下の勾配としてはならない。

(5) 余水吐の流越水深は、0.3 メートルないし 0.8 メートルとし、流越堰の流量公式は原則として次式によること。

$$Q = C \times L \times H^{3/2}$$

Q : 流量 (m³/sec)

L : 堰の有効長 (m)

H : 堰頂の総水頭 (m)

C : 流量係数は、次式によること。

$$C d = 2.200 - 0.0416 \times (H d / P)^{0.990}$$

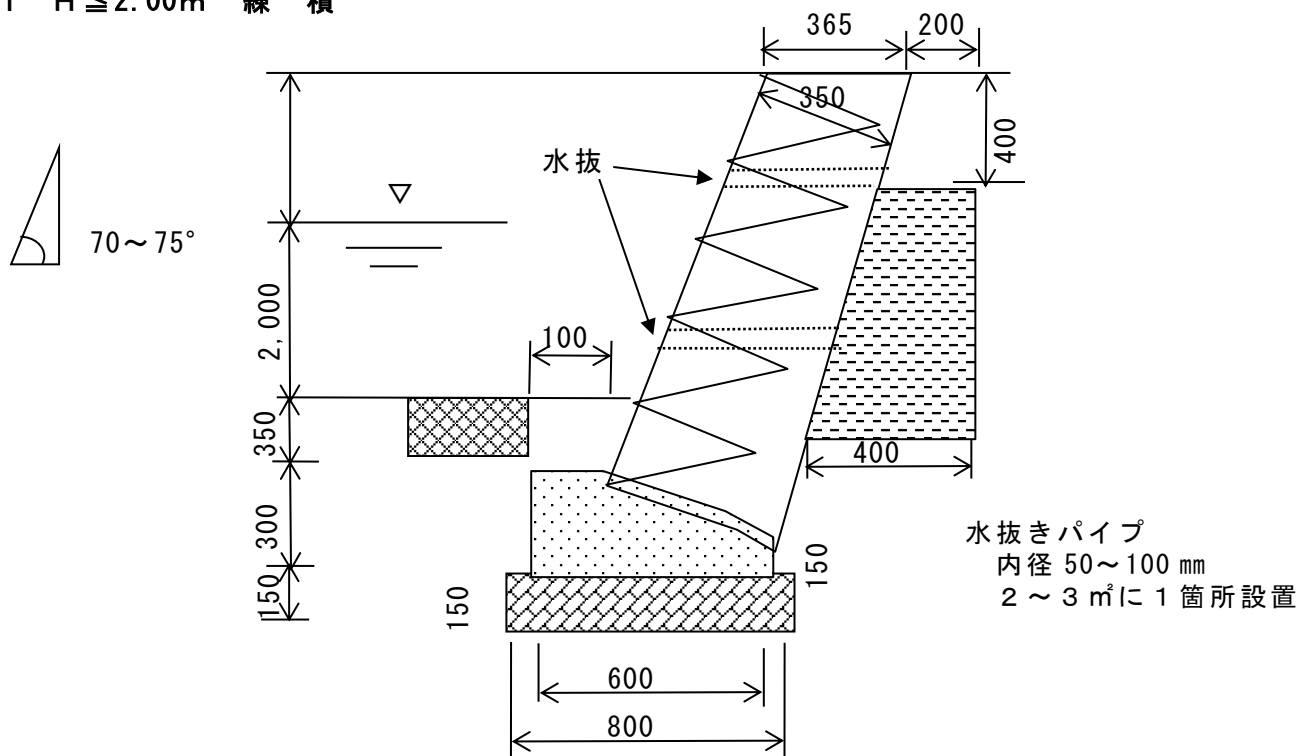
H d : 設計水頭 (m)

P : 堰高 (m)

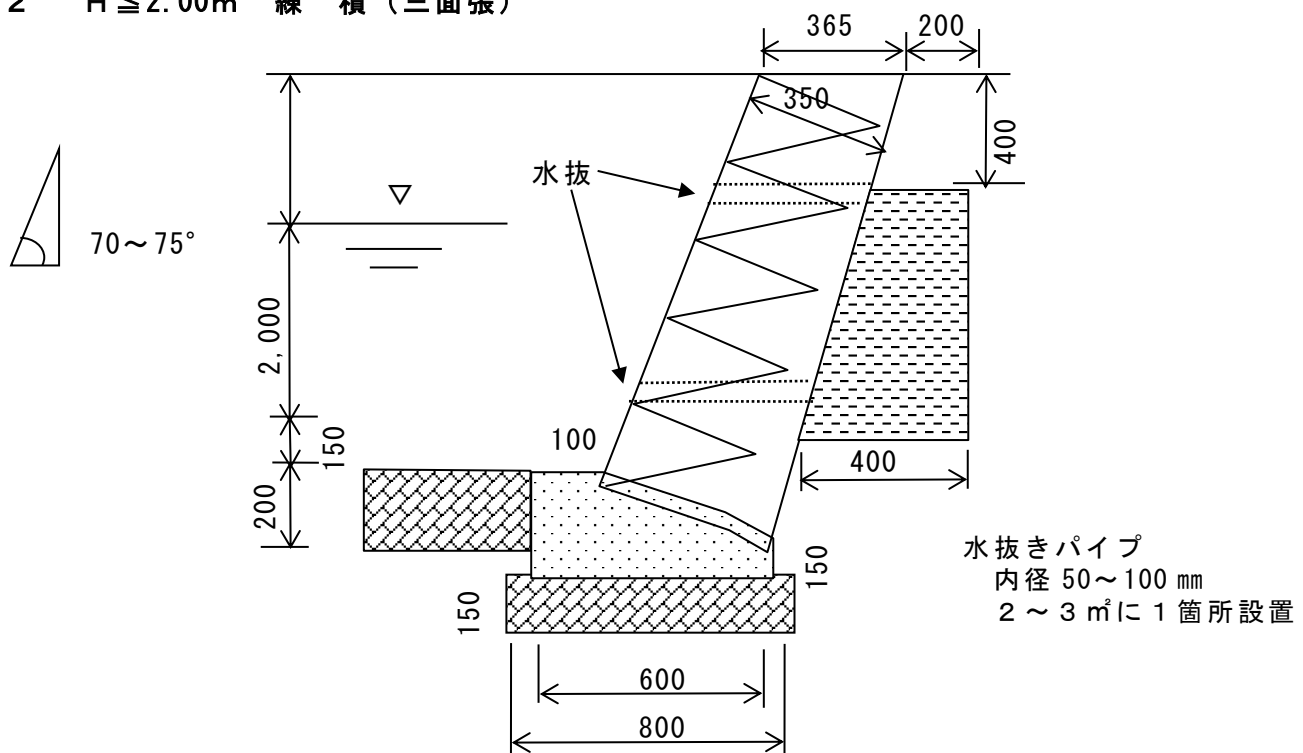
C d : 設計水頭における流量係数

(6) 余水吐末端放水路の取り付けは、安全な位置で必要な構造を備えること。

1 H ≤ 2.00m 練積



2 H ≤ 2.00m 練積 (三面張)



- (1) 護岸の基礎は土質調査結果により設計すること。
- (2) ブロック積は裏抜き型枠を使用すること。

図 1 護岸標準断面図

2-4 給水施設

1 法第33条第1項第4号（給水施設に関する基準）

法第33条（開発許可の基準）

四 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

二 （略）

- イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- ハ 予定建築物等の用途
- ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

開発区域を含む給水区域の水道事業者の水道によって給水を行うようになっている場合には、当該水道事業において本号の基準と同様の施設設計が行なわれるので、その設計をもって基準に適合しているとみるべきである。また、開発区域内に新たに水道を布設する場合であつて、これが水道法又はこれに準じて定められている条例の適用を受けるときは、これと同様の趣旨から、これらの法令による認可等を行う権限を有する者からの認可等を受けうる見通しがあることをもって基準に適合しているとみるべきである。

水道施設設計については、「水道法第5条第4項」の規定に基づき「水道施設の技術的基準を定める省令」に適合しなければならない。

施設整備の具体的な指針は、水道施設設計指針、水道施設耐震工法指針・解説（日本水道協会）によるほか、水道事業者との協議によること。

2-5 地区計画等の適合

1 法第33条第1項第5号（地区計画等の適合）

法第33条（開発許可の基準）

五 当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからホまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからホまでに定める事項が定められているものに限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第12条の5第5項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画

ロ 防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画

ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画

ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第4項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画

ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

地区計画等が定められている区域内における土地の区画形質の変更、建築物の建築等の行為については、原則として、届出・勧告制をとることにより、その計画の実現を担保している（ただし、建築基準法第68条の2参照）。しかし、当該土地の区画形質の変更について開発許可が必要な場合は、これらの届出・勧告制度の適用除外とする代わりに開発許可基準に地区計画等に関する基準を設けて、開発許可の段階で地区計画等の計画内容をある程度実現しようとするものである。この場合に「即して定められている」とは、開発行為の設計等が当該地区計画等の内容に正確に一致している場合のほか、正確には一致していないが地区計画等の目的が達成されるよう定められていると認められる場合を含む趣旨である。

なお、開発許可を受けた土地の区域内であっても、建築物の建築等を行う際には、改めて届出・勧告制度の対象となる（都市計画法第58条の2等）。

2-6 公共施設，公益的施設

2-6-1 公共公益的施設

1 法第33条第1項第6号（公共施設，公益的施設に関する基準）

第33条（開発許可の基準）

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。

令第27条（法第33条第1項各号を適用するについて必要な技術的細目）

主として住宅の建築の用に供する目的で行う20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。

- (1) 「用途の配分が定められていること」とは，公共施設，公益的施設及び建築物等の用に供される敷地が，本号の趣旨に沿って適切に配分されるような設計となっていることの意であつて，開発者がこれらの施設を自ら整備すべき旨を定めたものではない。開発者が自ら整備すべき公共施設の範囲は，第2号から第4号までに規定されているのであるから，それ以外の公共施設や公益的施設は，それぞれの施設の管理予定者と協議のうえでその用地として確保しておけば足りることとなる。
- (2) 「配置されていなければならない」とは，開発者が自ら整備すべき旨を定めたものではなく，用地として確保する意である。
- (3) 「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」とは，誘致距離及び規模から考え既存のものが充分利用できる場合は，この限りではないとする旨の緩和規定である。

2-6-2 ごみ集積施設

1 設置数及び面積

(1) 生活ごみのうち、粗大ごみ、臨時ごみを除いた家庭ごみ、プラスチック資源、缶・びん・ペットボトル・廃乾電池類、紙類（以下「生活ごみ等」という。）の集積施設を設置する場合の設置数及び面積は以下のとおりとする。

ア 戸建住宅の生活ごみ等の集積施設は、原則として 10 戸につき 1 箇所設けるものとする。

イ 共同住宅の生活ごみ等の集積施設は、1 箇所以上設置すること。

ウ 戸建住宅及び共同住宅の生活ごみ等の集積施設の必要面積は、建築戸数の 1 戸につき 0.14 平方メートルとする。

(2) 事業ごみの集積施設の設置は以下のとおりとする。

ア 集積施設はごみの集積施設及び再生利用等に供する資源物の保管施設を、建物 1 棟につき原則として各々 1 箇所を設置すること。

イ 集積施設的面積は事業ごみ等を十分に収納し、分別の区分ごとに適切な保管ができる面積とし、別途協議して定めること。ただし、その建築物が大規模小売店舗立地法（平成 10 年法律第 91 号）第 2 条第 2 項に規定する大規模小売店舗である場合は、同法第 4 条第 1 項に規定する「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針」に従い行うこと。

2 設置場所

(1) ごみ集積施設の設置場所は、原則として公道に接し、次の各号に掲げる条件を充たす場所に設置するものとする。

ア 収集車両が道路交通法の規定に従い、安全に収集作業ができる場所とすること。

イ 見通しの悪い場所を避けた位置であること。

ウ 歩道のある道路に面して設置する場合には、ごみ集積施設の前面の歩道に植栽及びガードレール等がなく、収集作業が容易に行える場所であること。また、植栽やガードレール等がある場合は、撤去など必要な措置を講ずること。

エ ごみ集積施設の前面には電柱や支線、交通標識等、収集作業の障害となるものがないこと。

オ ごみ集積施設の前面に側溝がある場合には、収集作業に支障のないよう側溝に蓋がある場所とすること。また、蓋がない場合には蓋を取り付けること。

(2) ごみ集積施設を公道に接することができない場合は、次の各号に掲げる条件を充たす場所に設置するものとする。

ア 収集車両が前進で進入し、通り抜けられるよう十分な幅と高さ（4.0 メートル以上）があること。また、前進のまま通り抜けられない場合は転回可能な場所があること。

イ 収集車両の進入経路の舗装・地下配管・マンホール等については、収集車両

の重量に耐えられる構造であること。

ウ 収集車両が収集作業する位置には、他の車両等が駐車をしないような防止策を講じること。

エ 道路からの出入口を歩行者等の通行の少ない場所に設けるよう努めるとともに、収集車両が出入りする際の事故防止のために、カーブミラー等の必要な施設を設けるよう努めること。

3 構造

(1) ごみ集積施設の構造は、原則として次の各号に掲げる条件を充たすものとする。

ア 前面の開口部の幅は、1.0メートル以上とすること。ただし、戸建住宅のごみ集積施設は1.4メートル以上とする。

イ 奥行き（内法）長さは、開口部の幅を超えないものとする。

ウ 指定袋の散乱及びごみが飛散しないように、高さがおおむね1.0メートルの囲い等を設置すること。

エ ごみ集積施設の開口部には段差が生じないようにすること。また、床は雨水、汚水が停留及び浸透することがないようにすること。

オ ごみ集積施設内には、ごみの排出及び収集作業に障害となる工作物を設けないこと。（洗浄用の給排水設備を除く。）

カ ごみの分別、排出方法等を表示できる表示板を設置すること。

キ 鳥獣対策や美観対策上で構造物等を設置する場合は、別途協議すること。

(2) 戸建住宅の集積施設の構造は、(1)に掲げるほかに次の各号に掲げる事項によるものとする。

ア 囲いの構造は、コンクリート造りとし、厚さが10センチメートル以上とすること。

イ 床は、コンクリート造りとし、道路面に対して100分の1の勾配をとること。

ウ 鉄筋の直径は10ミリメートル以上で40センチメートル間隔に配筋し、有効な定着長さを直径の40倍以上とすること。

エ 前面道路が傾斜している場合は、段差を生じさせないものとする。

オ 構造物が接する場合は、目地材で分離すること。

カ 構造物に塗装を施さないこと。

キ 表示板は、高さ50センチメートル×幅60センチメートルとし、材質はステンレス板でボルト留めとすること。

ク 擁壁面と一体になる集積施設は設置しないこと。

(3) ごみ集積施設を屋内に設置する場合は、換気、採光の設備及び清潔を保持するための洗浄用給排水設備を必要に応じて設置することができる。

(4) 反転式コンテナ・ボックス使用の場合（事業ごみに限る。）の集積施設の構造は、次の各号に掲げる事項によるものとする。

ア 反転式コンテナ・ボックスの運搬経路及び収集作業箇所は、舗装し、作業に支障を生ずるような勾配や段差は作らないこと。

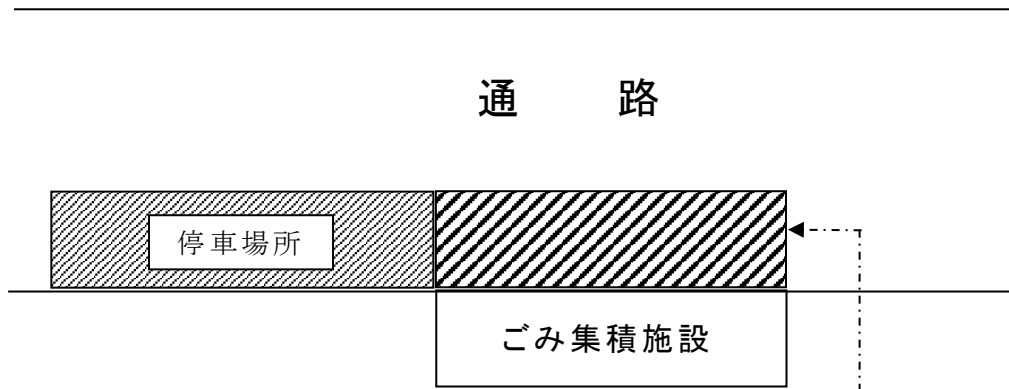
- イ 構内で作業ができる場所に設置すること。
 - ウ その他 3-(1) エ オ に準ずること。
- (5) 大型コンテナを使用し屋内に設置する場合（事業ごみに限る。）の集積施設の構造は、次の各号に掲げる事項によるものとする。
- ア 天井の高さは、ごみ収集車が 4 t 車の場合にあっては 4メートル以上、2 t 車の場合にあっては、3.5メートル以上確保すること。
 - イ 奥行きは、ごみ収集車が 4 t 車の場合にあっては、11.4メートル以上、2 t 車の場合にあっては 10メートル以上確保すること。
 - ウ 出入口におけるごみ収集車の直角旋回のため、出入口の前方に、4 t 車の場合にあっては、5.5メートル以上、2 t 車の場合にあっては 4.4メートル以上のスペースを確保すること。
- (6) その他の排出方法による場合
- 自動貯留排出機等（事業ごみに限る。）を使用する場合は、別に定める自動貯留排出機設置の事前協議指針に従い別途協議すること。また、その他の排出方法による場合も別途協議すること。

4 境界標

- (1) 道路敷地及び民地との境界を明示するため境界標を変化点ごとに設置すること。
- 境界標は仙台市が明記されているコンクリート杭の埋設（根巻き）を原則とし、杭の埋設が不可能な箇所に限り環境局長と協議にて仙台市名プレート等を設置することができる。仙台市名プレートの固定は、アンカーボルト 2 本を使用すること。
- なお、杭の位置及び高さについては、歩行者等の支障とならないか等、調整を図ること。

5 施設設置基準等

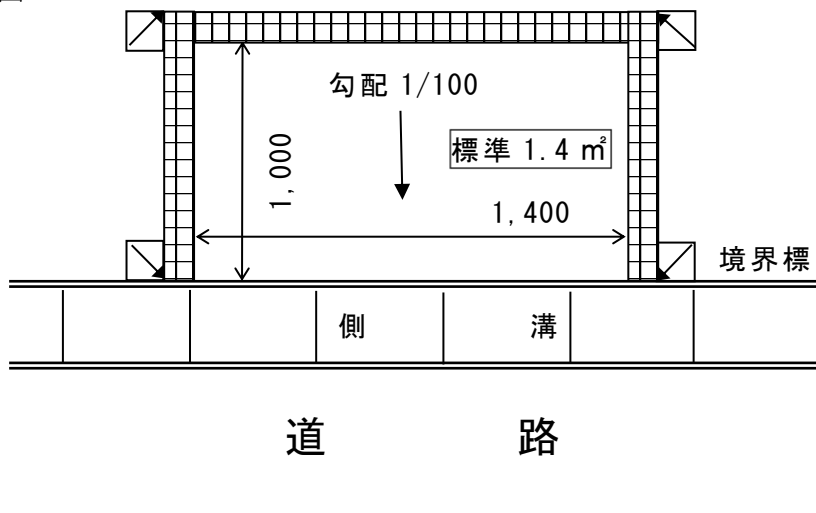
- (1) 設置にあたっては、「ごみ集積施設の設置等に関する指導要綱」「ごみ集積施設設置基準」を参照すること。



ごみ集積施設が直接道路に接していない場合には、駐車禁止等の表示をすること。

図1 ごみ集積施設の位置図 (共同住宅敷地内の場合)

平面図



正面図

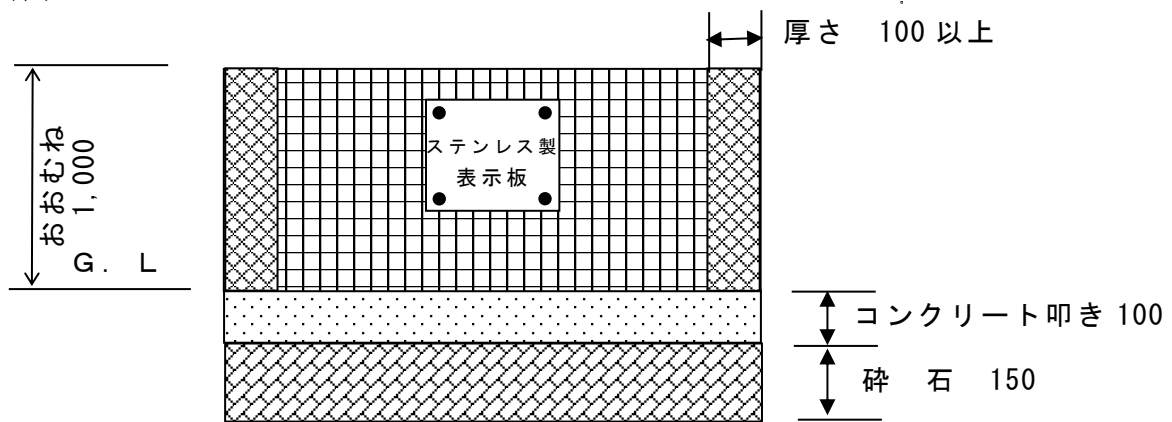
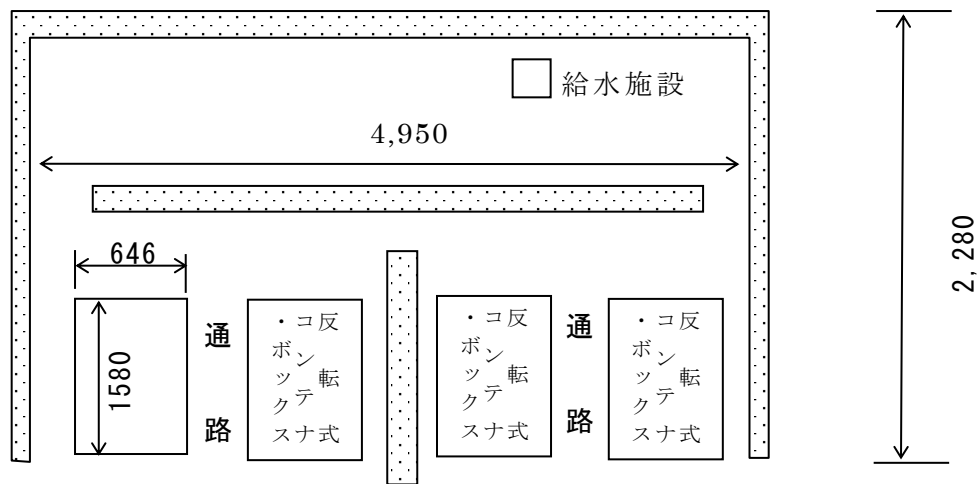
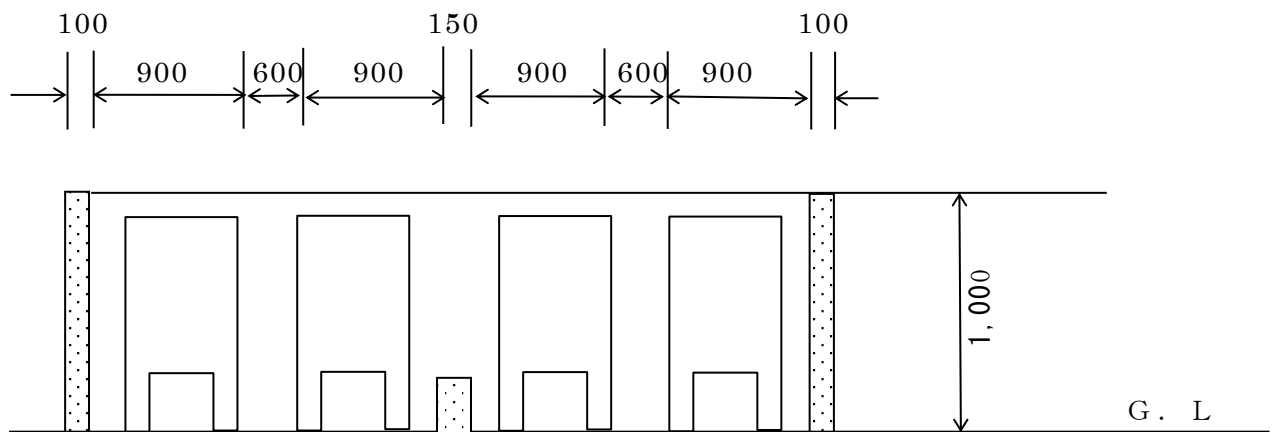


図2 標準仕様 (建築戸数 10 戸の場合) [単位 : mm]

平面図



正面図



側面図

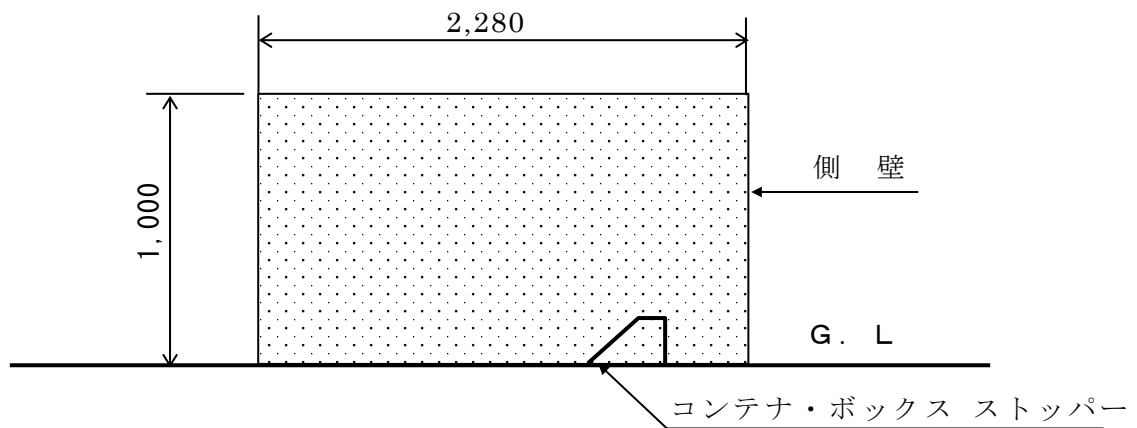


図3 反転式コンテナ・ボックス仕様 (事業ごみに限る) [単位: mm]

2-7 防災, 安全措置

2-7-1 宅地の防災に関する基準

1 法第33条第1項第7号(宅地の防災に関する基準)

法第33条(開発許可の基準)

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。

宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)第3条第1項の宅地造成工事規制区域	津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域
開発行為に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第73条第1項に規定する特定開発行為(同条第4項各号に掲げる行為を除く。)に関する工事
宅地造成等規制法第9条の規定に適合するものであること。	津波防災地域づくりに関する法律第75条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。

2 令第28条第1号(地盤に関する基準)

令第28条(法第33条第1項各号を適用するについて必要な技術的細目)

法第33条第2項に規定する技術的細目のうち, 同条第1項第7号(法第35条の2第4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 地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように, 土の置換え, 水抜きその他の措置が講ぜられていること。

地盤の判断は, 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断が困難な場合には, 必要に応じて土質試験を行い判断するものとする。

3 令第28条第2号(崖の上端に続く地盤面)

令第28条(法第33条第1項各号を適用するについて必要な技術的細目)

- 二 開発行為によつて崖が生じる場合においては, 崖の上端に続く地盤面には, 特別の事情がない限り, その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。

物理的に崖の反対方向に勾配をとることが不可能な「特別の事情」がある場合にも, 崖方向に勾配をとり, 崖の上端で地表水を1箇所に集め, 堅溝を設ける等の措置をとることによって地表水を崖下へ流下させるなど地表水による崖面の侵食, 崖地盤への浸透を防止する措置を講ずる必要がある。

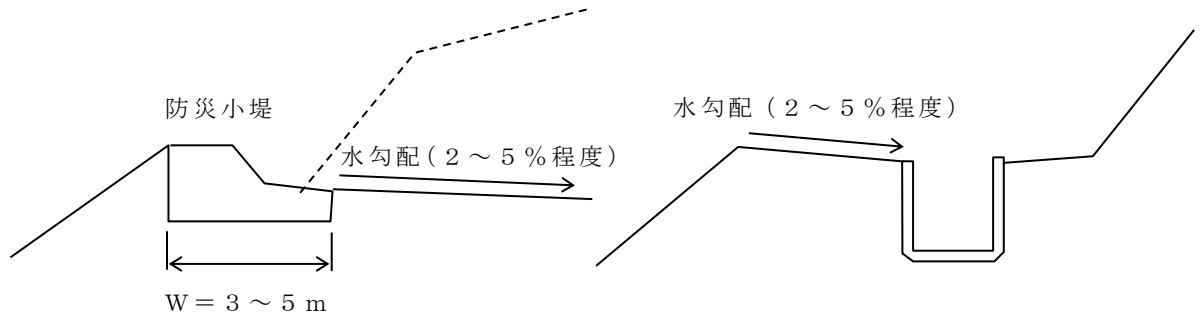


図1 崖地盤への浸透防止例

4 令第28条第3号（切土）

令第28条（法第33条第1項各号を適用するについて必要な技術的細目）

三 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り防止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留（次号において「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が講ぜられていること。

切土に関する基準は、宅地造成等規制法施行令第5条第2号の規定に係る基準を準用するものとする。

5 令第28条第4号、第5号（盛土）

令第28条（法第33条第1項各号を適用するについて必要な技術的細目）

四 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね30センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。

五 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。

盛土に関する基準は、宅地造成等規制法施行令第5条第3号及び第4号の規定に係る基準を準用するものとする。

6 令第28条第6号・規則第23条（崖面の保護）

令第28条（法第33条第1項各号を適用するについて必要な技術的細目）

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。

規則第23条（がけ面の保護）

切土をした土地の部分に生ずる高さが2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1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2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のがけ面については、この限りでない。

一 土質が次の表の左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの

土 質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限
軟岩（風化の著しいものを除く。）	60 度	80 度
風 化 の 著 し い 岩	40 度	50 度
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	35 度	45 度

二 土質が前号の表の左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ同表の右欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離 5メートル以内の部分。この場合において、前号に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、同号に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。

2 前項の規定の適用については、小段等によって上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し 30 度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとしてみなす。

3 第 1 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 開発行為によって生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹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。

1 規則第 2 3 条第 1 項の説明図

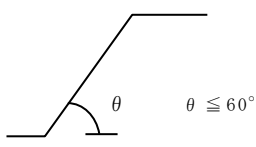
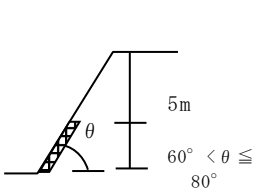
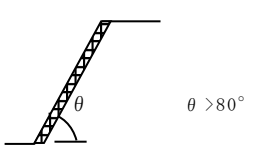
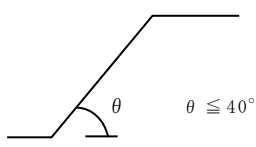
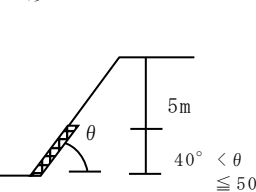
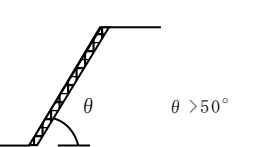
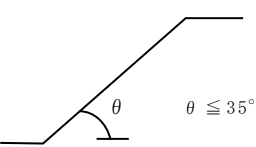
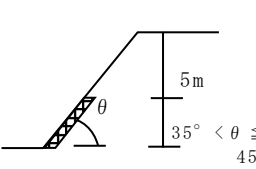
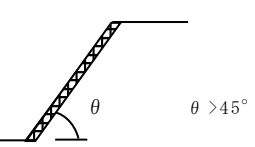
区 分 土 質	(A) 擁 壁 不 要	(B) がけの上端から垂直 距離 5 m まで擁壁不要	(C) 擁 壁 を 要 す る
軟 岩（風化の著 しいものを除く。）	がけ面の角度が 60 度以下のもの  $\theta \leq 60^\circ$	がけ面の角度が 60 度 を超え 80 度以下のもの  $60^\circ < \theta \leq 80^\circ$	がけ面の角度が 80 度を超えるもの  $\theta > 80^\circ$
風 化 の 著 し い 岩	がけ面の角度が 40 度以下のもの  $\theta \leq 40^\circ$	がけ面の角度が 40 度 を超え 50 度以下のもの  $40^\circ < \theta \leq 50^\circ$	がけ面の角度が 50 度を超えるもの  $\theta > 50^\circ$
砂利，真砂土，関東 ローム，硬質粘土 その他これらに類 するもの	がけ面の角度が 35 度以下のもの  $\theta \leq 35^\circ$	がけ面の角度が 35 度 を超え 45 度以下のもの  $35^\circ < \theta \leq 45^\circ$	がけ面の角度が 45 度を超えるもの  $\theta > 45^\circ$

図 2 切土の場合で擁壁を要しないがけ又はがけの部分

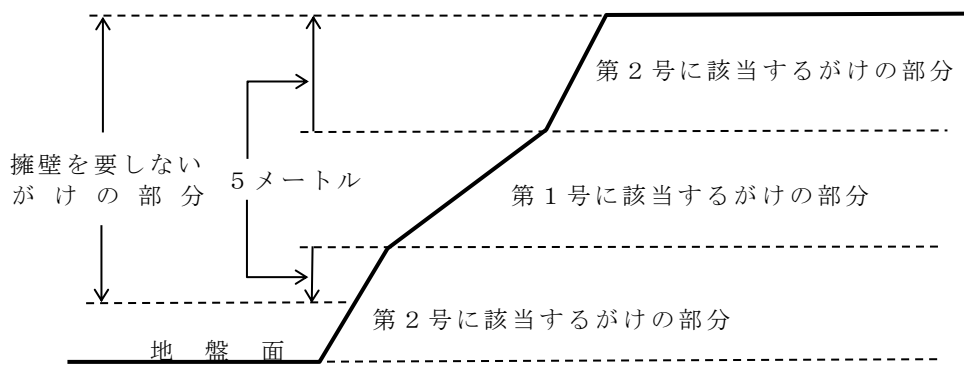


図3 擁壁を要しないがけ又はがけの部分

2 規則第23条第2項の説明図

図中ABCDEで囲まれる部分は一体のがけとみなされ、ABFGEで囲まれる部分は一体のがけとみなされず、それぞれABCH及びFGEIの別々のがけとみなされる。

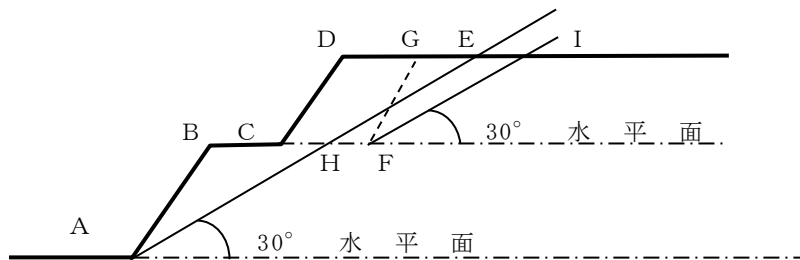


図4 一体とみなすがけ又はみなさないがけ

3 原則として、上段ののり面はその下段ののり面よりも勾配を緩くするものとし、のり面勾配の変化点には、小段を設けるものとする。

4 規則第23条第3項における「災害の防止上支障がないと認められる土地」とは、地盤自体が安定していることはもとより、未利用地等で周囲に対する影響が少ない所といった立地条件、土地利用の状況も当然考慮されよう。また、がけの規模についても同様に限定されるものと解される。

5 規則第23条第4項におけるがけ面及びのり面保護については、次に掲げる事項によるものとする。

のり面保護工の種類としては、のり面緑化工、構造物工及びのり面排水工があるので、次の表1を参照とすること。この場合土質、気候、美観及び経済性を考慮して、最も適当と思われる工法を選ぶこと。

6 宅地造成工事規制区域外のがけの安全措置に関する基準

開発区域内の土地の全部又は一部が、宅地造成等規制法（昭和36年法律第191

号) 第3条第1項の宅地造成工事規制区域外にある場合においては、その土地が地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれの多い土地、その他これらに類する土地であるときは、切土にあつては当該切土をした土地の部分の高さが2メートルを超えるがけを生ずることとなる場合、盛土にあつては当該盛土をした部分の高さが1メートルを超えるがけを生ずることとなる場合は、都市計画法施行令第28条、宅地造成等規制法施行令第4条から第8条まで、第10条から第15条までの規定による技術基準に従い擁壁の設置、地盤の安全、がけの保護等防災措置が講ぜられていなければならない。

表1 のり面保護工の種類と特徴

分類	工 法	目 的	
のり面緑化工 (植生工)	種子吹付工 客土吹付工 植生基材吹付工 (厚層基材吹付工) 植生シート工 植生マット工	侵食防止、凍上崩落抑制、植生による早期全面被覆	
	植生筋工	盛土で植生を筋状に成立させることによる侵食防止、植物の侵入・定着の促進	
	植生土のう工 植生基材注入工	植生基盤の設置による植物の早期育成 厚い生育基盤の長期間安定を確保	
	植栽工	張芝工	芝の全面張り付けによる浸食防止
		筋芝工	盛土で芝の筋状張り付けによる浸食防止、植物の侵入・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環境の形成	
	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はく落の防止
		柵 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防止
		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の土留め、岩盤はく落防止	
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壊を防止
のり面排水工	の り 肩 排 水 溝	のり面の表面排水
	縦 排 水 溝	
	小 段 排 水 溝	
	地 下 排 水 溝	のり面の地下排水
	水 平 排 水 孔	
水 平 排 水 層		

7 宅地の敷地に関する基準

(1) 建築基準法第19条（敷地の衛生及び安全）

- 第19条 建築物の敷地は、これに接する道の境より高くなければならず、建築物の地盤面は、これに接する周囲の土地より高くなければならない。ただし、敷地内の排水に支障がない場合又は建築物の用途により防湿の必要がない場合においては、この限りでない。
- 2 湿潤な土地、出水のおそれの多い土地又はごみその他これに類する物で埋め立てられた土地に建築物を建築する場合においては、盛土、地盤の改良その他衛生上又は安全上必要な措置を講じなければならない。
- 3 建築物の敷地には、雨水及び汚水を排出し、又は処理するための適当な下水管、下水溝又はためますその他これらに類する施設をしなければならない。
- 4 建築物ががけ崩れ等による被害を受けるおそれのある場合においては、擁壁の設置その他安全上適当な措置を講じなければならない。

(2) 宮城県建築基準条例第5条（崖付近の建築物）

- 第5条 高さが2メートルを超える崖（地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地をいう。以下同じ。）の下端からの水平距離が、崖の高さの2倍以内の土地の区域（第3条第1項第1号の区域を除く。）に居室を有する建築物を建築する場合においては、安全上支障がない擁壁又は擁壁の類を設けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合においては、この限りでない。
- 一 崖の形状又は土質により崖崩れのおそれがない場合
- 二 崖又は崖の上に建築物を建築する場合において、当該建築物が崖崩れに対して安全であり、かつ、崖の安全性に影響を及ぼさない場合
- 三 崖の下に建築物を建築する場合において、当該建築物の構造耐力上主要な部分（崖崩れによる被害を受けるおそれのない部分を除く。）が鉄筋コンクリート造若しくはこれに類する構造であり、又は当該建築物が崖から相当の距離に位置し、若しくは崖との間に崖崩れに対して有効な防護壁があり、崖崩れに対して安全である場合
- 2 崖に又は崖に近接して建築物を建築する場合においては、地表水等を有効に排水することができる排水施設を設ける等崖への流水及び浸水を防止するための適当な措置を講じなければならない。
- 第3条第1項第1号（災害危険区域の指定）
- 一 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域内で急傾斜地の崩壊による危険の著しい区域として知事が指定する区域

(3) 宮城県建築基準条例第6条(角地を有する敷地の建築制限)

第6条 都市計画区域又は準都市計画区域内のそれぞれ幅員が六メートル未満の道路の交わる角地を有する敷地においては、次に掲げる建築物(以下「指定建築物」という。), 階数が三以上である建築物若しくは法第四十三条第三項第三号に規定する建築物又はこれらの建築物の敷地を造成するための擁壁は、当該角地の隅角を挟む辺の長さ二メートルの二等辺三角形の部分に、又はその部分に突き出して建築し、又は築造してはならない。ただし、角地の隅角が百二十度以上である場合においては、この限りでない。

- 一 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場
- 二 病院、診療所、ホテル、旅館、簡易宿所、下宿、共同住宅、寄宿舎又は児童福祉施設等
- 三 学校、体育館、博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場又はスポーツの練習場
- 四 物品販売業を営む店舗(百貨店及びマーケットを含む。)又は食品衛生法施行令(昭和二十八年政令第二百二十九号)第三十五条第一号に規定する飲食店営業(旅館営業を除く。)の用途に供する店舗で、これらの店舗の床面積の合計が百平方メートルを超えるもの
- 五 展示場、展覧会場、遊技場、ダンスホール又は公衆浴場
- 六 倉庫でその用途に供する部分の床面積の合計が五十平方メートルを超えるもの
- 七 自動車車庫でその用途に供する部分の床面積(建築物の屋上を自動車車庫の用途に供する場合は、当該用途に供する部分の面積を含む。第十一条第一項並びに第十二条第一項及び第二項において同じ。)の合計が五十平方メートルを超えるもの
- 八 工場で作業場の床面積の合計が五十平方メートルを超えるもの、映画スタジオ又はテレビスタジオ

第43条第3項

三 政令で定める窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物
建築基準法施行令

(窓その他の開口部を有しない居室等)

第116条の2 法第35条(法第87条第3項において準用する場合を含む。第127条において同じ。)の規定により政令で定める窓その他の開口部を有しない居室は、次の各号に該当する窓その他の開口部を有しない居室とする。

- 一 面積(第20条の規定より計算した採光に有効な部分の面積に限る。)の合計が、当該居室の床面積の20分の1以上のもの
 - 二 開放できる部分(天井又は天井から下方80センチメートル以内の距離にある部分に限る。)の面積の合計が、当該居室の床面積の50分の1以上のもの
- 2 ふすま、障子その他随時開放することができるもので仕切られた2室は、前項の規定の適用については、1室とみなす。

(窓その他の開口部を有しない居室)

第144条の5 法第43条第3項第3号の規定により政令で定める窓その他の開口部を有しない居室は、第116条の2に規定するものとする。

2-7-2 擁壁

1 規則第27条（擁壁に関する技術的細目）

規則第27条

第23条第1項の規定により設置される擁壁については、次に定めるところによらなければならない。

- 一 擁壁の構造は、構造計算、実験等によつて次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。
 - イ 土圧、水圧及び自重（以下この号において「土圧等」という。）によつて擁壁が破壊されないこと。
 - ロ 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。
 - ハ 土圧等によつて擁壁の基礎がすべらないこと。
 - ニ 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。
 - 二 擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあつては、この限りでない。
- 2 開発行為によつて生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが2メートルを超えるものについては、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第142条（同令第7章の8の準用に関する部分を除く。）の規定を準用する。

- (1) 第1号は、擁壁の安全を害する破壊、転倒、すべり及び沈下が生じないことを、構造計算及び実験等によつて確かめることを義務づけている。通常、土圧とは、地盤を構成する土の圧力をいうが、本条ではその土の圧力のほかに、水圧、自重、建築物若しくは積雪等の積載荷重を含めたものをいう。
- (2) 第2号は、集中豪雨時における擁壁の倒壊は、水圧の増大により起こることが多い。それを防ぐために擁壁には、背面土中に浸透した雨水、地下水等を有効に排水することのできる水抜穴を設けるとともに、その機能が十分発揮されるよう透水層を設けるよう規定している。水抜穴の入口には、透水層の砂利、砂などが水抜穴から水といっしょに流れ出さないよう、適当な大きさの碎石、栗石等をおくことも必要である。
- (3) 第2項は、高さ2メートルを超える擁壁について建築基準法施行令の規定を準用したものである。この規定は、規則第23条第1項の規定に基づき設置されることとなる義務擁壁はもちろんのこと、これによらないで設けられることとなる任意擁壁も含めて各々2メートルを超えるものについて適用となる規定である。「建築基準法施行令第142条（同令第7章の8準用に関する部分を除く）」の内容としては、
 - ア 鉄筋コンクリート造、石造その他これらに類する腐らない材料を用いた構造とすること。
 - イ 石造の擁壁は、裏込めにコンクリートを用い、石と石とを十分に結合すること。
 - ウ 擁壁の裏面の排水をよくするために水抜穴を設け、擁壁の裏面で水抜穴の

周辺に砂利等を詰めること。

上記のほか、同法施行令第3章に規定されている構造設計の原則、木ぐいの基準、構造耐力上主要な部分等のささえ、コンクリートの材料、鉄筋の定着、コンクリートの強度、コンクリートの養生、鉄筋のかぶり厚さがある。

※ 鉄筋コンクリート造等擁壁の構造計算については、本市における宅地造成等規制法施行令第7条に関する許可基準を適用する。

2-7-3 工事中の防災措置

1 工事中の防災措置

(1) 防災措置

ア 工事中の防災を図るため現場の状況に応じ下記の調査等を随時実施し，調査結果に基づいて必要な対策を講じること。

(ア) 沈下，傾斜，ひずみ，密度，含水比，土圧の測定

(イ) 間隙水圧，地下水位等の測定

(ウ) K値，CBR試験

イ 造成工事中は，湧水箇所及び法面に暗渠，仮設排水渠を設置するとともに，要所に泥溜を設け又必要に応じ板柵，そだ柵，蛇かご，土のう等を適切に配置し，土砂の流出の防止，流出雨水量の軽減を図ること。

ウ 防災調整池の工事，低湿地における暗渠排水等の工事及び本格的整地工事は集中豪雨，台風期を避け，できる限り渇水期に行うこと。

2 その他防災工事については，宅地防災マニュアルの解説「Ⅱ巻第ⅩⅦ章工事施工中の防災措置」を参照とすること。

参考文献 [第三次改訂版] 宅地防災マニュアルの解説

令和4年2月25日発行

編集 宅地防災研究会

発行 ㈱ぎょうせい

2-8 災害危険区域等の除外

1 法第33条第1項第8号（災害危険区域等の除外）

法第33条（開発許可の基準）

八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域（次条第8号の2において「災害危険区域等」という。）その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

令第23条の2（開発行為を行うのに適当でない区域）

法第33条第1項第8号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第29条の7及び第29条の9第3号において同じ。）とする。

(1) 基準の趣旨

法第33条第1項第8号は、下記に示す区域（以下、災害レッドゾーンという。）内における開発を規制（原則禁止）するものである。

<災害レッドゾーン>

- ・ 災害危険区域（建築基準法）
- ・ 地すべり防止区域（地すべり等防止法）
- ・ 土砂災害特別警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）
- ・ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法）
- ・ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律）

災害レッドゾーンに関する建築基準法、土砂災害防止法等の個別法の規制は、比較的小規模なものを含めた建築物の建築等について、災害の種類に応じて対象用途を限定し、建築等の制限を行うものである。

一方、法第33条第1項第8号の開発規制は、都市計画の目的である良好な市街地の形成、宅地の安全性確保を目的として、一定規模以上の宅地の造成等に対し、災害の危険性が高いエリアにおける市街地の形成を防止するため規制を行うものである。

(2) 規制される開発行為と除外規定

規制される開発行為は、自己用の戸建住宅の建築を目的とした開発行為以外のすべてである。

なお、本号ただし書きは、災害危険区域等における開発を例外的に許容する場合を規定しており、技術的助言（令和3年4月1日国都計第176号）において以下のとおり定めている。

本規定は、次に掲げる場合に適用することが考えられる。

- イ 災害危険区域等のうちその指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合
- ロ 開発区域の面積に占める災害危険区域等の面積の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により災害危険区域等の利用を禁止し、又は制限する場合
- ハ 自己業務用の施設であって、開発許可の申請者以外の利用者が想定されない場合
- ニ 災害危険区域を指定する条例による建築の制限に適合する場合
- ホ イからニまでの場合と同等以上の安全性が確保されると認められる場合

2-9 樹木の保存、表土の保全

1 法第33条第1項第9号（樹木の保存、表土の保全）

法第33条（開発許可の基準）

九 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

二 （略）

- イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- ハ 予定建築物等の用途
- ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

令第23条の3（樹木の保存等の措置が講ぜられるように設計が定められなければならない開発行為の規模）

法第33条第1項第9号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、0.3ヘクタール以上1ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

令第28条の2（法第33条第2項各号を適用するについて必要な技術的細目）

一 高さが10メートル以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第33条第1項第2号イからニまで（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

二 高さ1メートルを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が1,000平方メートル以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

規則第23条の2（樹木の集団の規模）

令第28条の2第1号の国土交通省令で定める規模は、高さが5メートルで、かつ、面積が300平方メートルとする。

(1) この基準の趣旨は、その他の基準と異なり、自然環境の保護を図ることによって、良好な都市環境を確保しようとするものであるが、環境保全の態様は開発行為を行う前の開発区域の状況により大きく支配されるので、必ずしもあらゆる開発行為において、同一水準の樹木の保存又は表土の保全を担保しようとするものではない。

(2) 「健全な樹木」とは、次により判断する。

ア 枯れていないこと。

イ 病気（松食虫、落葉病等）がないこと。

ウ 主要な枝が折れていない等樹容が優れていること。

(3) 「集団」とは、一団の樹林地でおおむね10平方メートル当たり樹木が1本以

上の割合で存する場合を目途とする。

(4) 「樹木又はその集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等」とは、必ずしも健全な樹木又はその他の集団の存する土地をすべて公園、緑地とするのではなく、公園、緑地の配置計画において、樹木の位置を考慮することにある。

(5) 「保存の措置」とは、保存対象樹木又はその集団をそのまま存置しておくことで、地区内での移植又は植樹をさしているものではない。保存対象樹木又はその集団の存する土地は少なくとも枝張りの垂直投下影面下については、切土又は盛土を行わないことが必要である。

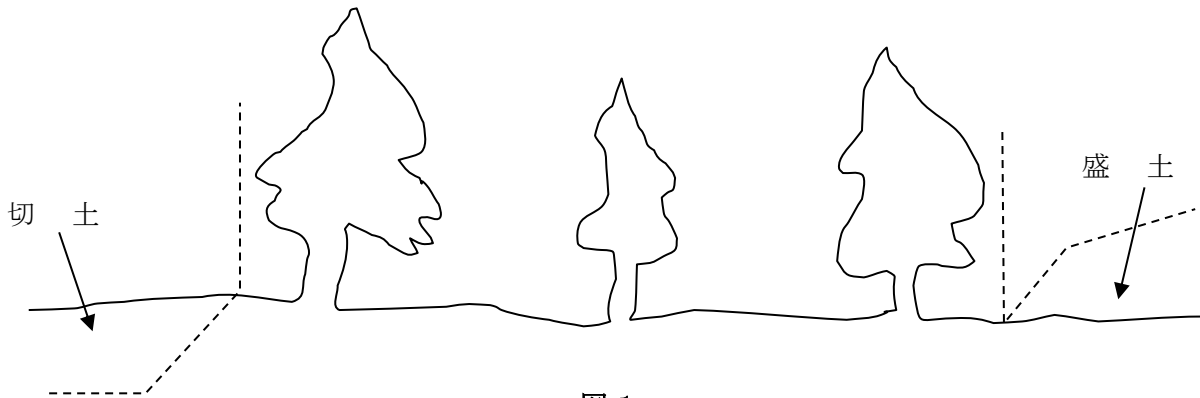


図 1

(6) 令第 28 条の 2 第 1 号ただし書では、保存対象樹木の保存措置を講じないことがやむを得ないと認められるのは、次のような場合である。ただし、これらの場合でも、必要以上の樹木の伐採は避けるべきである。

ア 開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存する場合

公園、緑地等として土地利用計画上定められている土地の部分の樹木は保存措置を講じる必要があるが、それ以外の対象樹木は、保存措置を講じなくても差し支えない。

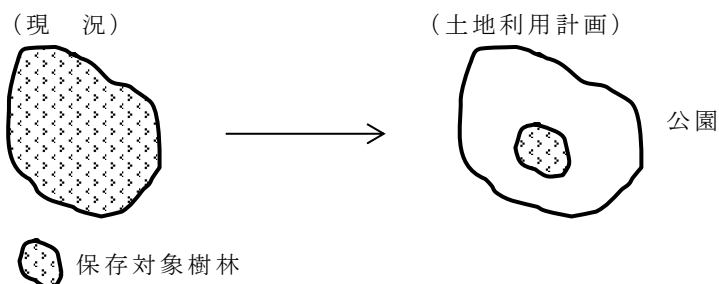


図 2

イ 発区域の全域ではないが、公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合

原則的に樹木の濃い土地の部分を公園、緑地等として活用し、保存措置を講じる。それ以外の樹木は、保存措置を講じなくとも差し支えない。

また、土地利用計画上、公園等の位置が著しく不適となる場合（例、開発区域の周辺部で利用上不便な場合等）においても同様である。

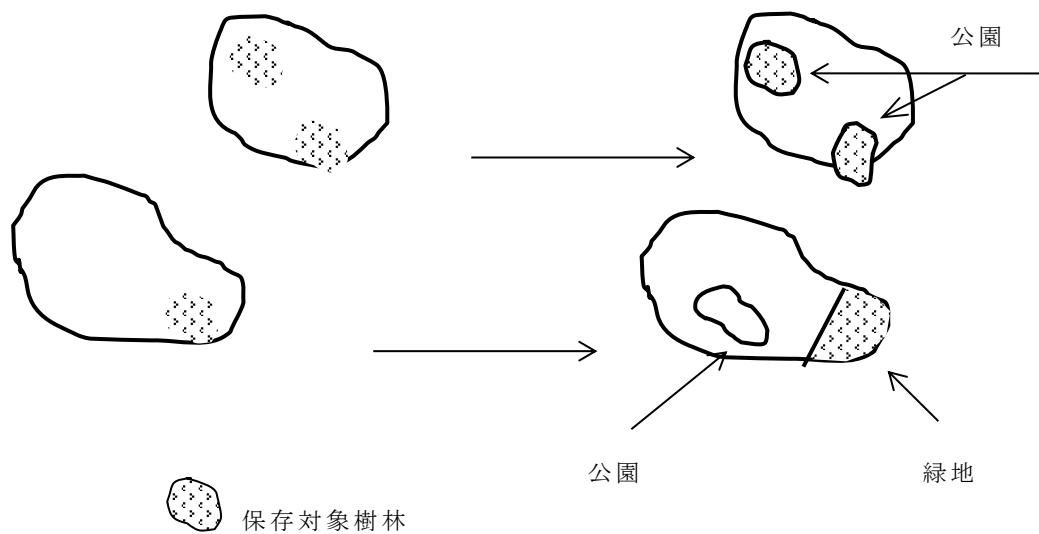


図 3

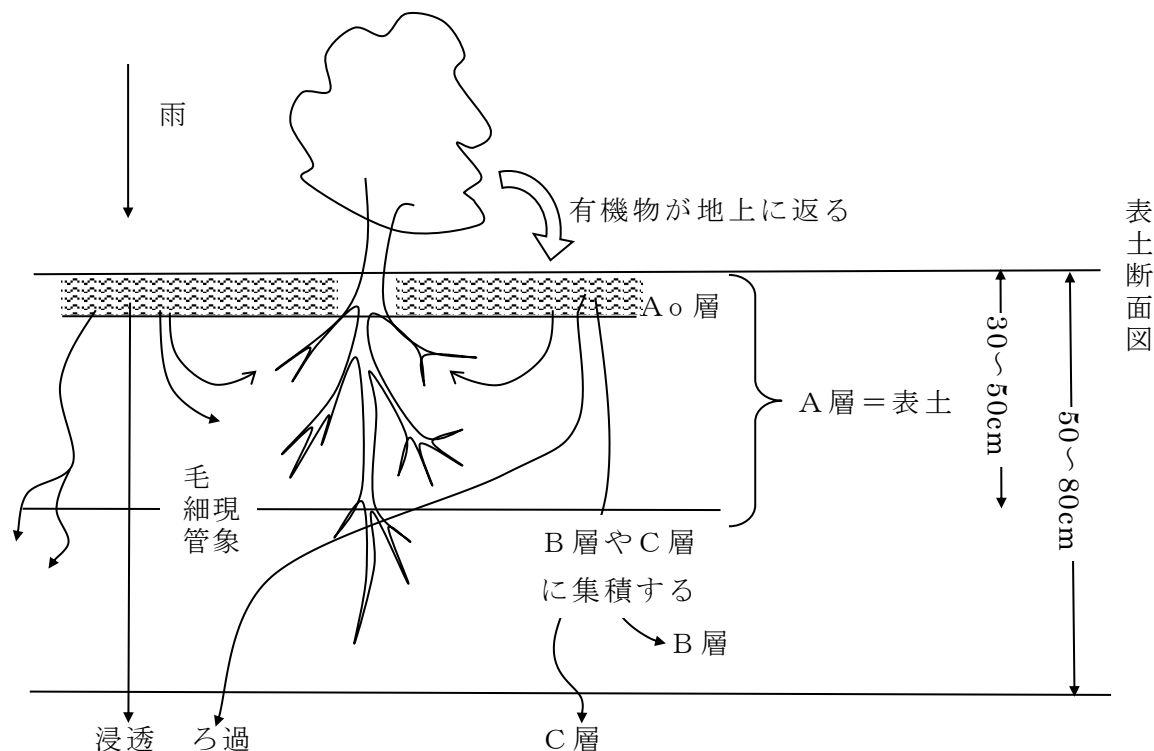
ウ 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合

南下り斜面は、一般的に宅地としての利用が最も望ましい部分であり、公園等として活用できる土地が他にある場合、樹木の保存措置を講ずる公園等として活用しなくとも差し支えない。

エ その他土地利用計画上やむを得ないと認められる場合

自己用の開発行為では、公園、緑地の設置義務が無い場合、隣棟間空地、緩衝帯、法面等としての樹木の活用が図られるべきである。しかし、緩衝帯を除いて、これらは、土地利用計画上その規模等に関する基準はなく、現況図及び造成計画平面図、同断面図等により設計の適否を把握することが必要となる。

- (7) 「表土」とは、通常、植物の生育にかけがえのない有機物質を含む表層土壌のことをいう。



- A₀層（有機物層）：地表に蓄積した有機物の層で、土壌の有機質の母材となるものである。
- A層（溶脱層）：下層のB層にくらべて風化の程度が進んでおり、組織は膨軟であって有機質に富み、暗色ないし黒色を呈する。多くの土壌で下層土との境がはっきりしている。植物の根は主にこの部分から養分、水分を吸収し下層土には殆んど入ってゆかない。水の通過量が多いため土壌の可溶性、無機成分、有機成分、粘土等が溶脱される層である。
- B層（集積層）：A層の下につづき、A層から溶脱された可溶性成分、粘土等が集積する部分である。
- C層（母材層）：岩石が風化していない最下層の部分である。

2-10 緩衝帯

2-10-1 緩衝帯

1 法第33条第1項第10号（緩衝帯の配置に関する基準）

法第33条（開発許可の基準）

十 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

二 （略）

- イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- ハ 予定建築物等の用途
- ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

令第23条の4（環境の悪化の防止上必要な緩衝帯が配置されるように設計が定められなければならない開発行為の規模）

法第33条第1項第10号（法第35の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

令第28条の3

騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、4メートルから20メートルまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそつてその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

規則第23条の3（緩衝帯の幅員）

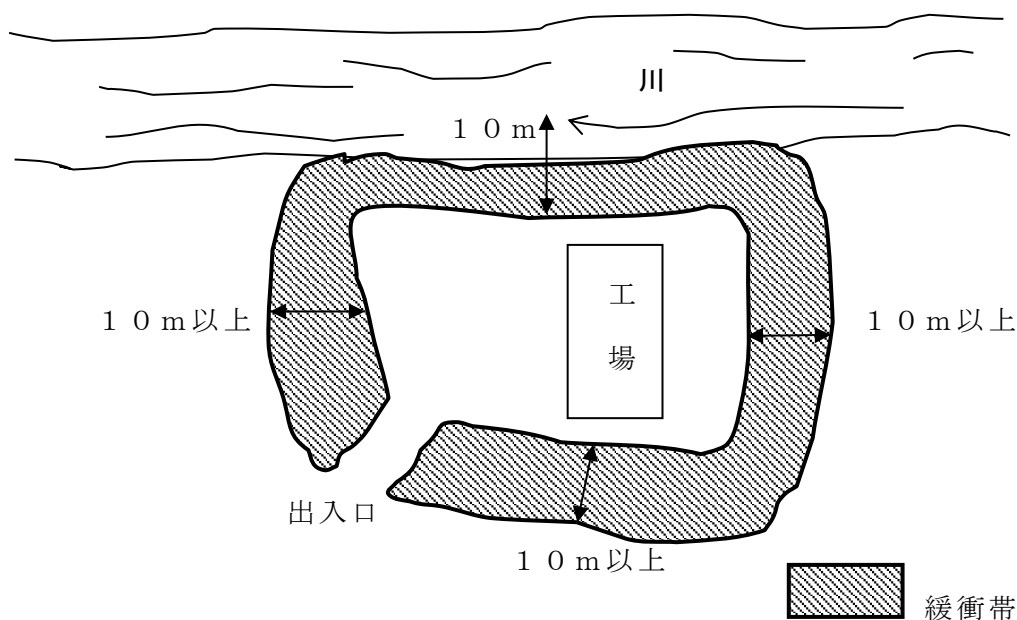
令第28条の3の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、1ヘクタール以上1.5ヘクタール未満の場合にあつては4メートル、1.5ヘクタール以上5ヘクタール未満の場合にあつては5メートル、5ヘクタール以上15ヘクタール未満の場合にあつては10メートル、15ヘクタール以上25ヘクタール未満の場合にあつては15メートル、25ヘクタール以上の場合にあつては20メートルとする。

開 発 面 積	緩衝帯の幅員
1.0ha 以上 1.5ha 未満	4.0m 以上
1.5ha 以上 5.0ha 未満	5.0m 以上
5.0ha 以上 15.0ha 未満	10.0m 以上
15.0ha 以上 25.0ha 未満	15.0m 以上
25.0ha 以上	20.0m 以上

- (1) 緩衝帯の設置により、騒音、振動等の環境障害をすべて防止しようとする趣旨ではなく、予定建築物等の騒音源、振動源等が開発行為の申請時点では必ずしも具体的に把握することができないという開発許可制度の規制方法からして、具体的な騒音、振動等の環境障害に関しては、別途本来の公害規制法（騒音規制法、水質汚濁防止法等）を期待するものである。開発行為の段階で騒音、振動等に対する公害対策のために余地を残しておくことが、この基準のねらいといえる。

- (2) 「騒音，振動等」とは，開発区域内の予定建築物等から発生するものを指し，区域外から発生するものを指すものではない。騒音，振動の他に煤煙，悪臭が含まれると考えられるが，日照の悪化，ビル風の発生による環境の悪化は含まれない。
- (3) 「騒音，振動等をもたらすおそれのある建築物等」とは，一般的に「工場」をさす。これは，通常工場では動力を用い，物の加工，処理及び運搬を行うため，騒音等のおそれがあるとされるからである。第一種特定工作物は，これに該当する。
- (4) 緩衝帯は，開発区域の境界の内側にそって設置されるものである。その構造については，開発行為の段階では騒音源，振動源等を先行的に把握することができないため，開発区域内にその用地を確保していれば足りる。また，緩衝帯は公共用地ではなく，工場等の敷地の一部となるので，その区域を明らかにしておく必要がある。その方法としては，緩衝帯の境界に縁石を設置し又は境界杭を打設すること等が考えられる。
- (5) 令第28条の3ただし書では，開発区域の周辺に公園，緑地，河川等緩衝効果を有するものが存する場合には，緩衝帯の設置の条件が緩和される旨を規定している。その他，緩衝効果を有するものは，池，沼，海，植樹のされた大規模な街路，法面である。これらについては，その幅員の2分の1を緩衝帯の幅員に算入することができるのを原則とする。

例) 開発区域の面積—— 10ヘクタール



注) 出入口については，緩衝帯は不要である。

図 1

2-10-2 公害防止

1 水質汚濁の防止

汚水等を公共用水域に排出する場合は、原則として地域を大きくとりまとめ次に掲げる事項によるものとする。

(1) 生活系排水について

汚水は雨水と別系統にし、計画汚水量を次により算出し、その規模に応じた処理を行うこと。

ア 計画汚水量の算定

計画汚水量は、建築物の用途別による尿尿浄化槽の処理対象人員算定基準（建設省告示第 3184 号(JIS A 3302)）及びそれに基づく算定単位当たりの汚水量によるものとする。

イ 排出水の水質

(ア) 計画汚水量 1 日当たり 25 m³以上の場合

汚水は浄化槽によって処理し排出水の生物化学的酸素要求量(以下「BOD」という。)を 20mg/ℓ以下とする。

ただし、表 1 に掲げる生活環境の保全に関する環境基準（昭和 46 年環境庁告示第 59 号）の類型が指定されている水域（支川を含む）に排出する場合は、表 2 に示すその河川の水域の基準流量に対する排出水量の比率により排出水の BOD を表 3 のとおりとする。なお、貞山堀に排出する場合は表 4 によるものとする。

(イ) 計画汚水量 1 日当たり 25 m³未満の場合

汚水は原則として浄化槽によって処理し排出水の BOD を 20mg/ℓ以下とする。ただし、浄化槽による処理が適当でないと市長が認める場合は、尿尿を汲み取り式にすることができる。この場合雑排水は、接触酸化槽等で処理し、排出水の水質は BOD 20mg/ℓ以下を目標とする。なお、計画汚水量が 10 m³/日未満の場合は沈澱槽による処理でもよいこととする。

(ウ) 浄化槽の構造等

浄化槽の構造等は建築基準法第 31 条第 2 項及び仙台市浄化槽指導要綱によるものとする。

(2) 工場排水等について

ア 原則として生活系排水とは、別途に処理するものとする。

イ 排出水の水質は(1)に準ずるほか、水質汚濁防止法等の公害防止関係法令によるものとするが、処理の方法等は本市と協議のうえ決定するものとする。

(3) その他の排出水の水質項目について

浮遊物質（SS）、栄養塩類等の除去技術の向上に努め、排出水による種々の障害を生ずるおそれのない施設を設置しなければならない。

(4) 排水処理施設の維持管理等

排水処理施設の維持管理等は、浄化槽法及び仙台市浄化槽指導要綱等に準ず

るほか次によるものとする。

ア 開発行為者は排水処理施設の管理責任者を選任し、維持管理等を適正に行う体制を整えるものとし、施工業者は全面的に協力すること。

イ 浄化槽の保守点検は、仙台市浄化槽保守点検業者の登録に関する条例に基づき、登録している業者により行い、その他の施設については、専門的な知識、技能及び相当な経験を有する者が行うこと。

ウ 排水処理施設の正常な機能を維持するため、定期的に浄化槽及び付属機器の機能の状態を点検すること。

エ 排水処理施設から引抜汚泥等は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づき、生活環境を汚染させないように処分すること。

(5) 危険防止等

ア 原則として排水処理施設の周囲には、十分な空地を設け、植樹等の緑化につとめ、境界にフェンス等を設けること。

イ 排水処理施設は原則として地下式とし、その用地を他の用途に供しないこと。

2 騒音，振動の防止

騒音規制法等の公害防止関係法令に定める規制基準を超える騒音及び振動を発生させないよう措置するものとするが、開発区域が他の用途地域に近接する場合は周辺的生活環境条件により更に減ずるものとする。

3 大気汚染，悪臭の防止

大気汚染防止法，悪臭防止法等の公害防止関係法令に定める排出基準又は規制基準等を遵守し、付近住民の迷惑とならないよう十分措置すること。

4 地盤沈下の防止

関係法令を遵守し、過剰な地下水の汲み上げをしないよう適切な措置を講じ地盤沈下の防止に努めること。

5 工事施行時の措置

(1) 土砂濁水の流出により公共用水域を汚濁させないように、沈殿施設やろ過装置などにより十分措置すること。

(2) 騒音等の苦情が発生しないよう、低騒音型の機械使用や防音シートを張る等適切な措置を講じること。

(3) 粉じん等の苦情が発生しないよう、工事道路整備、散水など適切な措置を講じるものとする。

(4) 関係法令を遵守し、地盤沈下が発生しないよう工法等留意すること。

表1 生活環境の保全に関する環境基準の類型が指定されている水域

河川名	水域	類型	備考
広瀬川	大倉川上流 大倉ダム流入口から上流（流入する支川を含む）	AA	県による指定 平成4年4月1日
	大倉川下流 大倉ダム流出口から広瀬川合流点まで（流入する支川を含む）	AA	〃
	広瀬川(1) 鳴合橋より上流（大倉川を除く）	A	国による指定 昭和45年9月1日
	広瀬川(2) 鳴合橋から名取川合流点まで	B	〃
梅田川	梅田川 七北田川合流点より上流	D	〃
		C	県による指定 平成17年9月16日
七北田川	七北田川上流 七北田橋より上流（流入する支川を含む）	A	県による指定 昭和47年4月28日
	七北田川中流 七北田橋から梅田川合流点まで	B	〃
	七北田川下流 梅田川合流点より下流	C	〃
名取川	名取川上流 本砂金川合流点より上流及び釜房ダムに流入する支川	AA	〃
	名取川中流 本砂金川合流点から笹川合流点まで（流入する支流を含む）	A	〃
	名取川下流 笹川合流点より下流	B	〃
笹川	笹川 全域	C	〃

表2 河川の基準流量

河川名	区 域	基準流量 (m ³ /日)
広瀬川	大倉川（大倉ダム流出口から上流）	179,000
	大倉川（大倉ダム流出口から 広瀬川合流点まで）	8,000
	鳴合橋より上流（大倉川を除く）	230,000
	鳴合橋 ～ 郷六堰	324,000
	郷六堰 ～ 牛越橋	46,000
	牛越橋 ～ 愛宕橋	364,000
	愛宕橋 ～ 名取川合流点	200,000

名 取 川	深野橋より上流	95,000
	深野橋 ～ 基石川発電所前	294,000
	基石川発電所前 ～ 栗木橋	591,000
	栗木橋 ～ 笹川合流点	157,000
	笹川合流点より下流	377,000
笹 川	市内全域	17,000
七 北 田 川	川崎橋より上流	28,000
	川崎橋 ～ 古内大橋	36,000
	古内大橋 ～ 七北田橋	85,000
	七北田橋 ～ 福田大橋	85,000
	福田大橋より下流	104,000
梅 田 川	市内全域	30,000

表3 環境基準類型による排出水のBOD値 (mg/l)

河川の基準流量に対する放流水量の比率	AA水域	A水域	B水域	C水域	D水域
5.0% 以上	3 以下	3 以下	3 下	5 以下	7 以下
0.5 % "	3 "	5 "	5 "	7 "	10 "
0.1 % "	7 "	7 "	10 "	15 "	15 "
0.01% "	10 "	15 "	15 "	20 "	20 "
0.01% 未満	15 "	20 "	20 "	20 "	20 "

表4 貞山堀に排出する場合のBOD値 (mg /l)

区 域	計画汚水量				
	37.7 m ³ 未 満	37.7 m ³ ～ 104 m ³	104 m ³ ～ 377 m ³	377 m ³ ～ 520 m ³	520 m ³ 以 上
七北田川合流点 より北	20	20	15	15	10
七北田川合流点 から名取川合流点	20	15	15	10	10

2-11 輸送施設

1 法第33条第1項第11号（輸送施設）

法第33条（開発許可の基準）

十一 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

令第24条（輸送の便等からみて支障がないと認められなければならない開発行為の規模）

法第33条第1項第11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、40ヘクタールとする。

40ヘクタール以上の開発行為にあつては、道路、鉄道による輸送の便を考慮し、特に必要があると認められる場合には、当該開発区域内に鉄道施設の用に供する土地を確保するなどの措置を講ずることが必要となってくる。

2-12 申請者の資力・信用

1 法第33条第1項第12号（申請者の資力・信用）

法第33条（開発許可の基準）

十二 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又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

令第24条の2（申請者に自己の開発行為を行うために必要な資力及び信用がなければならぬ開発行為の規模）

法第33条第1項第12号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

申請者に事業計画どおりに当該事業を完遂するための資金的能力があるか及び過去の事業実績等から判断して誠実に許可条件等を遵守して当該事業を遂行していくことができるかどうかを確認して、その事業が中断放置されることなく、適正に完遂されることを確保しようとするものである（造成の水準そのものは完了検査等によってチェックすべきものであり、本号の第一義的な保護法益ではない。）。

収入として当初より宅地処分収入等を見込んでいるような事例について、工事着手時における資金の流れ（契約内容）等を確認し、必要と認めるときには当該工事の契約書（土地の担保に係る記載等）や開発行為者の預金残高証明等（写し）を添付するものとする。

本市では、市民サービスの受益と負担の適正化に取り組んでおり、市税完納を資力・信用の有無を判断する基準のひとつとし、各区・総合支所の納税担当課において交付する「市税の滞納がないことの証明書」を添付するものとしている。なお、市外の個人・法人においても本市の納税義務が生じる可能性があるため、当該証明書の添付が必要である。〔H17.4.1実施〕

仙台市都市計画法等の施行に関する規則

平成元年 3 月 31 日

仙台市規則第 96 号

第 3 条（開発許可の申請書の添付図書）

法第 30 条第 1 項及び法第 35 条の 2 第 2 項の申請書には、法第 30 条第 2 項及び都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号。以下「省令」という。）第 17 条第 1 項に定める図書のほか、次に掲げる図書（主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（以下「自己居住用開発行為」という。）又は住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは自己の業務の用に供する特定工作物の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。以下「小規模自己業務用開発行為」という。）にあっては、第 3 号に掲げる書類を除く。）を添付しなければならない。

- (1) 開発区域となる土地の登記事項証明書及び公図の写し
- (2) 申請者又は工事施行者が法人である場合はその登記事項証明書、個人である場合はその住民票の写し
- (3) 申請者に開発行為を行うために必要な資力及び信用があること又は工事施行者に開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があることを証する次の表に掲げる書類

区 分	法 人	個 人
申請者の資力及び信用に関する書類	イ 直前の事業年度に係る法人税の納税証明書 ロ 法人の市民税及び事業所税に係る市長に対する申告（当該申告の義務を有する場合に限る。）を行っていること並びに本市に納付すべき個人の市民税（当該法人が仙台市市税条例（昭和 40 年仙台市条例第 1 号）第 22 条各項の規定により特別徴収義務者に指定されている場合に限る。）、法人の市民税、固定資産税、軽自動車税、特別土地保有税、事業所税及び都市計画税の滞納がないことの証明書 ハ 事業経歴書	イ 直前の年に係る所得税の納税証明書 ロ 本市に納付すべき個人の市民税（地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 319 条第 1 項の規定により普通徴収の方法によって徴収されるものに限る。）、固定資産税、軽自動車税及び都市計画税の滞納がないことの証明書 ハ 事業経歴書
工事施行者の能力に関する書類	イ 事業経歴書 ロ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定による建設業の許可又は同条第三項の規定による更新を受けたことを証する書面	イ 事業経歴書 ロ 建設業法第 3 条第 1 項の規定による建設業の許可又は同条第 3 項の規定による更新を受けたことを証する書面

- (4) 前 3 号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

2-13 工事施行者の能力

1 法第33条第1項第13号（工事施行者の能力）

法第33条（開発許可の基準）

十三 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又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

令第24条の3（工事施工者に自己の開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力がなければならない開発行為の規模）

法第33条第1項第13号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

工事施行者に当該開発行為に関するすべての工事を完成させるために必要な能力が要求されている。特に宅地開発に伴う工事中の災害が多く、人命、家屋、公共施設等に被害をもたらす例が多い現状にかんがみ、工事施行者の能力判定は重要である。本号の趣旨は、あくまでも不適格な工事施行者を除外しようとするものであるから、その判断は、前号の場合と同様、具体的事例により差異はあるが、当該工事の難易を考慮し、また、過去の工事实績等も勘案して行われることとなる。

2-14 関係権利者の同意

1 法第33条第1項第14号（権利者の同意）

法第33条（開発許可の基準）

十四 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

- (1) 「妨げとなる権利を有する者」とは、土地については所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地が保全処分の対象となっている場合には、その保全処分をした者を含むと解する。また、工作物については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権を有する者のほか、土地改良施設がある場合はその管理者が含まれると解する。
- (2) 土地所有者等の同意が得られないまま開発許可を得た土地については、当該開発者は開発行為の許可を受けたからといって、当該土地について何らかの私法上の権限を取得するものではないから、当該土地について権利者の同意を得なければ工事を行うことができないのはいうまでもない。したがってこの場合、開発許可を得たからといって、当該同意を与えていない権利者の権利は、何ら侵害されることにはならない。このため開発許可の申請にあたっては、原則として妨げとなる権利を有するすべての者より同意を得なければならない。
- (3) 開発行為に関する工事の同意であるので、開発行為の工事完了後に新設された公共施設に関する帰属等の妨げとなる権利については、上記の同意とは別に扱わなければならない。