

資料

資料 1	磐田市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する・・・・	1
	条例制定に関する検討【案】	
資料 2	パブリックコメントに提出された意見に対する市の考え方・・・・	13
資料 3	都市計画法による開発行為等の手引き（立地基準）（案）・・・・	17

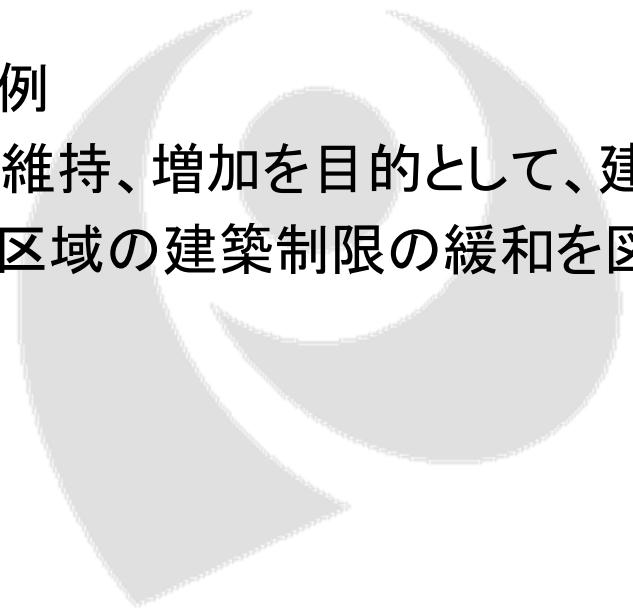
このページは白紙です

磐田市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例制定に関する検討【案】



●都市計画法第34条第11号条例

この条例により、定住人口の維持、増加を目的として、建物が建てられない市街化調整区域の建築制限の緩和を図ります。



目次

1	条例について	P3
2	条例制定の目的	P4
3	建てられる建築物の規制緩和のイメージ	P5
4	磐田市の制度の内容	P6
(1)	条例における区域指定の要件	P6
(2)	具体的な予定建築物の用途等(建てられる建物)	P7
(3)	その他の条件	P8
(4)	規則で指定する区域	P10
(5)	規則でJR豊田町駅東地区の予定建築物の用途等(建てられる建物)	P11
(6)	指定する道路	P11

磐田市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例【案】

1. 条例について

(1) 磐田市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例とは

この条例は、市街化調整区域であっても、地方公共団体が条例で区域等を指定することにより、市街化区域と同様に開発が可能となる制度です。都市計画法第34条第11号の規定に基づき、市街化調整区域における開発行為及び建築等の許可の基準に関して、必要な事項を定めるものです。

(2) 都市計画法第34条11号とは

都市計画法第34条第11号は、指定した区域について、特例的に住宅等の建築を認める規定です。条例で規定するものは次の内容です。

①土地の区域

(市街化区域に隣接・近接、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成

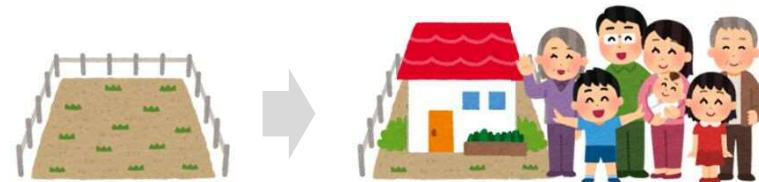
概ね50戸以上の建築物の連たん、原則として災害ハザードエリア・優良農地・
自然環境保全地域等を含まない)

②環境の保全上支障がある用途

2. 条例制定の目的

(1) 定住人口の維持・増加

住宅の建築を可能とすることで、移住・定住を促進し、定住人口の維持・増加を図ります。



(2) 多様な住宅ニーズへの対応

分家・農家住宅だけでなく、宅地分譲やアパート、店舗の建築も可能となります。



(3) 地域活力の創出

地域独自の魅力や資源を活用し、多様なニーズに応える住宅や店舗などの開発を促進することで、地域の経済活動を活性化させます。



3. 建てられる建築物の規制緩和のイメージ

これまで

- ・線引き前宅地※の住宅
- ・農家住宅
- ・分家住宅
- ・福祉施設、病院、診療所、学校、日用品店舗 など

※線引き前宅地とは、昭和51年以前から宅地であった土地をいいます。

限定的

これから

現在、建築可能な建築物に加えて、
「誰でも」建築が可能になります。

○都市計画法
第34条11号条例

- ・一般住宅、共同住宅(アパート)
- ・事務所兼用住宅、店舗兼用住宅 等
- ・中規模店舗

緩和！



4. 磐田市の制度の内容

(1) 条例における区域指定の要件

- ① 指定区域の大部分が、市街化区域から概ね800mの範囲内であること
- ② 区域面積の概ね1／2以上が宅地等の土地利用がされていること

⇒これらの条件をすべて満たし、まちづくりの計画である「磐田市都市計画マスター プラン」に合致した区域を指定します。

【解説】区域指定のイメージ図

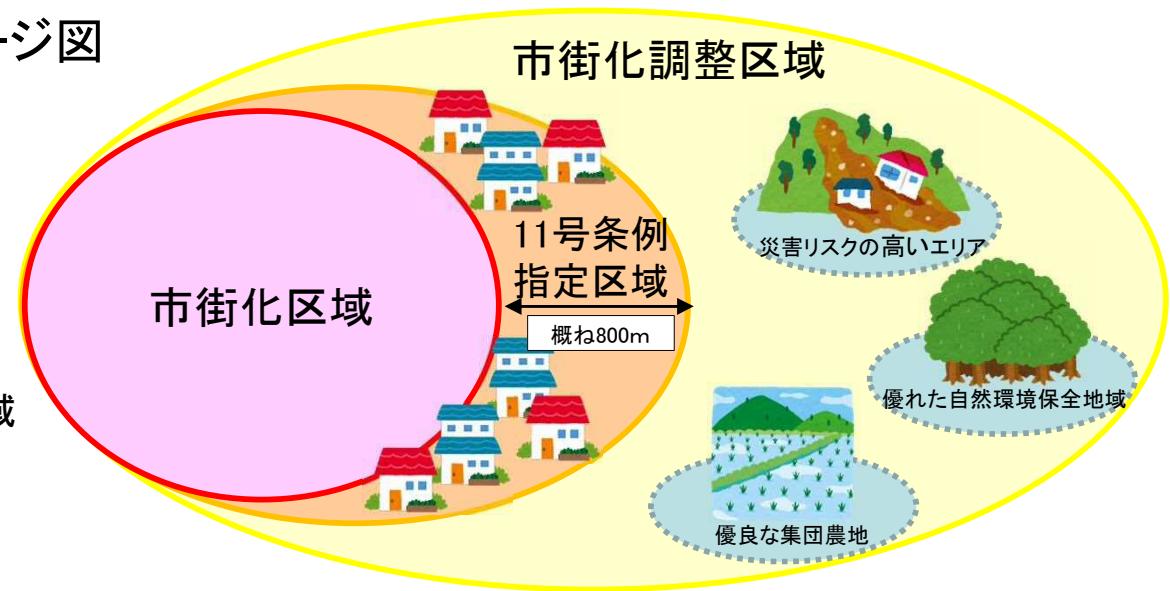
○凡例



: 指定区域



: 指定されない区域



(2)具体的な予定建築物の用途等(建てられる建物)

	全域	指定する幹線道路沿い
建てられる 建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・第1種低層住居専用地域に可能 な建築物 <p style="text-align: center;">又は</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第2種低層住居専用地域に可能 な建築物 <p>※一般住宅、共同住宅、兼用住 宅+小規模店舗など</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・第1種中高層住居専用地域に可能 な建築物 <p style="text-align: center;">又は</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第2種中高層住居専用地域に可能 な建築物 <p>※住宅系に加えて中規模店舗など</p>
建ぺい率	5／10	6／10
容積率	8／10	15／10
高さ	10m以下	12m以下
北側斜線	5m+1.25勾配	—
敷地面積		165m ² 以上



(3) その他の条件

① 雨水貯留施設等の設置

建築物の敷地に雨水貯留施設(調整池)の設置が必要です。ただし、同等の効果が見込める場合は、浸透型流出抑制施設とすることも可能です。

【解説】

都市化の進行に伴い、洪水の発生を抑制するため、この条例に基づいて宅地化される土地は、雨水貯留施設等の設置を義務化します。開発行為にあたらない個々の住宅等の建築行為にあっても、治水対策のための施設の設置が必要です。

● 浸透型流出抑制施設のイメージ（参考：建築面積100m²程度に対して必要な貯留浸透量 約5m³）

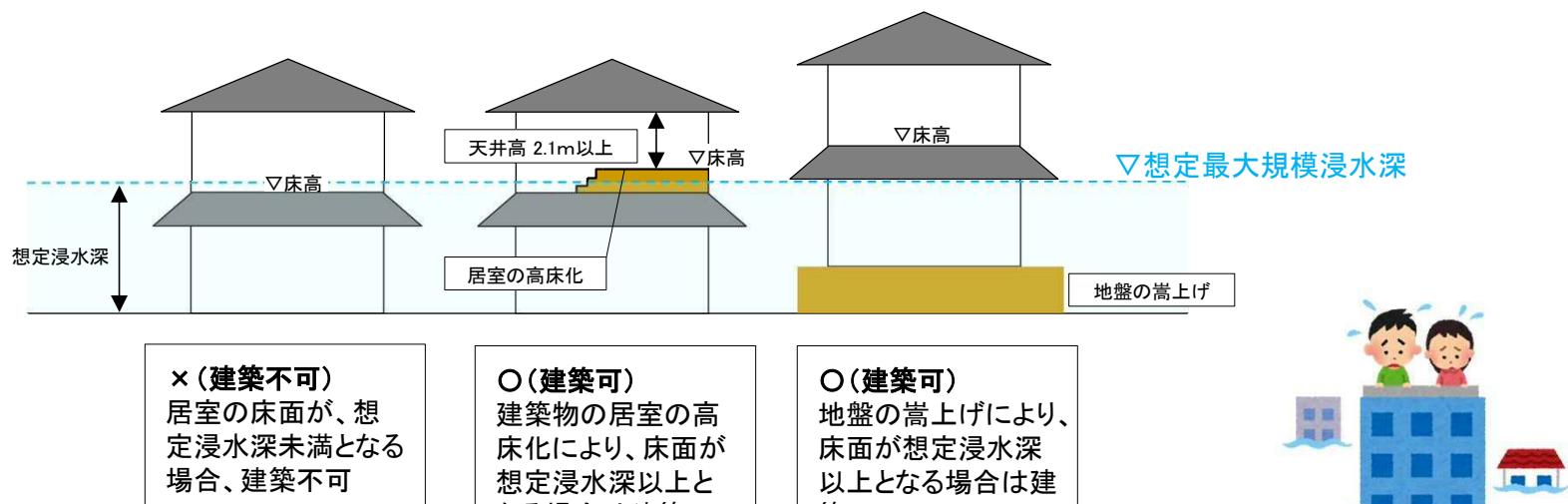


出典：雨水浸透施設技術指針(案)調査・計画編 P111-113 (発行 公益社団法人 雨水貯留浸透技術協会)

②垂直避難が可能な建築物

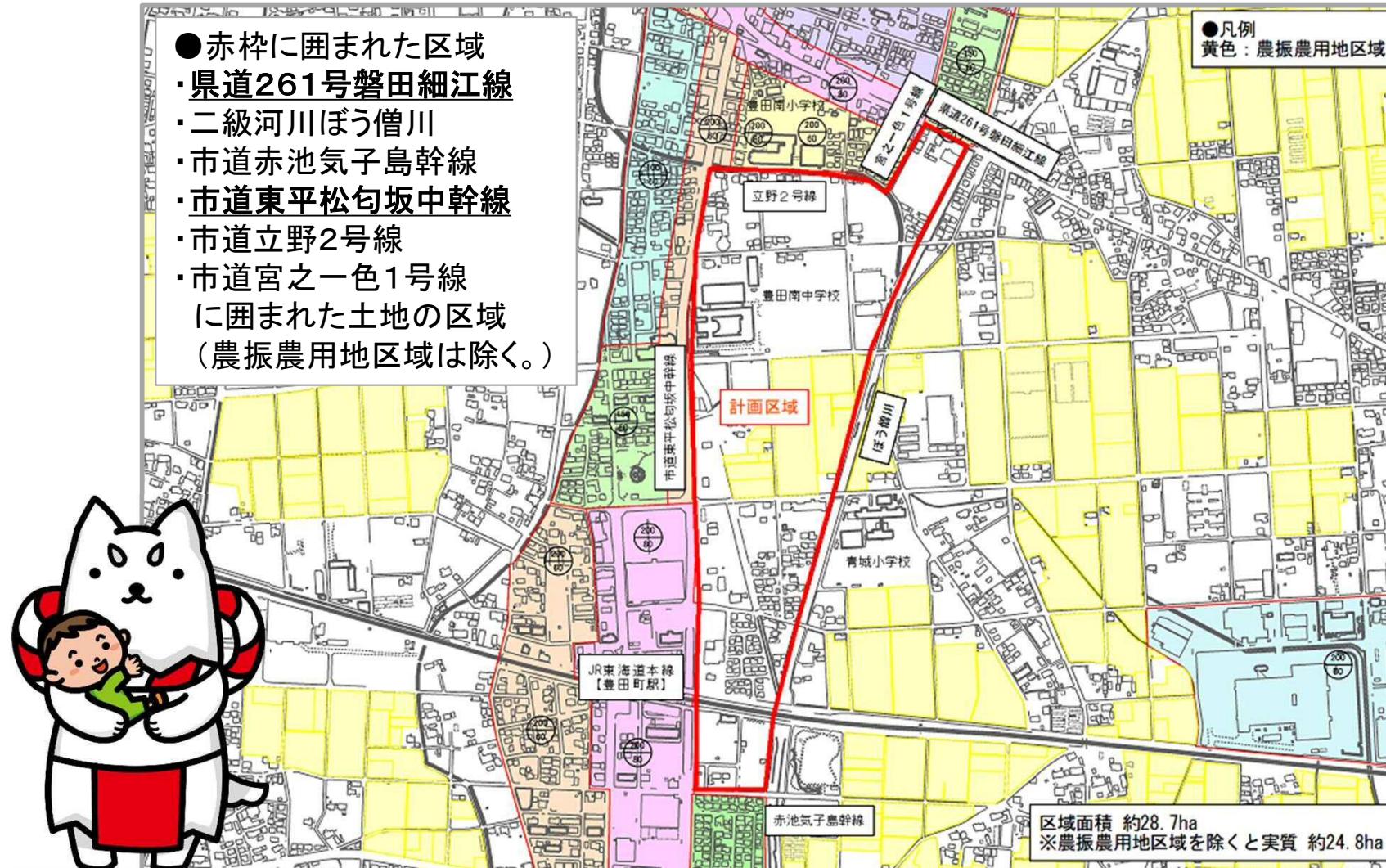
想定最大規模降雨に基づく浸水により、建築物の居室の床面の高さが想定浸水深未満となる土地は、居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等、床面の高さが浸水した場合に想定される水深以上となる居室を設けることが必要です。

【解説】洪水浸水想定区域のイメージ



(4) 規則で指定する区域

今回、指定する区域は、下図の赤枠に囲まれた区域です。ただし、黄色に着色された農振農用地区域（青地農地）は除きます。



(5) 規則でJR豊田町駅東地区の予定建築物の用途等(建てられる建物)

	全域	指定する幹線道路沿い
建てられる 建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・第2種低層住居専用地域に可能な建築物 <p>※一般住宅、共同住宅、兼用住宅など</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・第1種中高層住居専用地域に可能な建築物 <p>※中規模店舗(500m²以下)</p>

(6) 指定する道路

県道261号磐田細江線、市道東平松勾坂中幹線



このページは白紙です

パブリックコメントで提出された意見に対する市の考え方

「(仮称) 磐田市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例制定に関する検討（案）」について

パブリックコメント実施期間：令和7年6月18日（水）～7月18日（金）

■意見1

種別	意見	市の考え方
農地について	案を拝読しました、賛成します。青字農地も区域に入れた方がより地域活力が増すのではと思います。	都市計画法第34条第11号条例においては、都市計画法施行令第8条第1項第2号により、青地農地を区域から除外することが規定されています。このため、地域の活力向上のためには青地農地も区域に参入した方がよいものの、現時点では難しい状況です。

■意見2

種別	意見	市の考え方
道路について	新聞報道では200戸程度の増加が可能とあり、全て田畠である現状と比べると、地域の交通量が増えると思いますが、市としては交通量についてどのように想定をしていりますでしょうか。現状の道路で支障なく対応可能というご認識でしょうか。	本区域は、田畠ではありますが、原則として6mないしは4m以上の道路が整備されている区域です。建築可能とする用途は住宅系の建築物であり、集客をするための商業施設を建設することが目的ではないので、現状の道路で支障はないと考えています。

■意見3

種別	意見	市の考え方
道路について	当該区域近隣の森下21号線(ニクセン～豊田南こども園)は、狭いながらも、現状、県道261号線への抜け道や、豊田南小学校への送迎、Aコーピー豊田中央店利用などで少なくない交通量があります。今回緩和がされた場合、さらに交通量が増えて通行の危険性が増すことを、近隣住民として懸念していますが、市として現時点で何か想定し、対応を考えておられますでしょうか。また、実際に通行量が増加し危険性が増してきた場合、市として何らかの対策を検討、対応いただけますでしょうか。	住宅の建築により一定の交通量の増加は考えられますが、他地区における既存住宅街における建築数の範囲内であると考えらえるため、交通量の増加も限定的なものになると想定しています。また、実際に危険性が増してきた場合については、対策を検討、対応いたします。

■意見4

種別	意見	市の考え方
浸水深について	<p>当該区域のかなりの範囲の想定最大規模想定浸水深は、国や県の洪水想定区域図では3.0m～5.0m、磐田市のハザードマップでは2.0m～5.0mとなっているように見えますが、この場合、想定浸水深として5m・3m・2m、いずれの高さ以上となる床面がある居室を設けることが必要になるのでしょうか。それとも何か別の基準があるのでしょうか。解説書を読む限りでは、はっきり分からなかつたので、考え方をお示しいただけると助かります。</p> <p>(もし5mが基準となる場合、かなり極端に2階の床面を高くしたり、3階建て以上の建物となりする必要が出てくるかと思われますが、そうした理解でよろしいのでしょうか。)</p>	<p>床面の高さの考え方は、お見込みのとおり想定浸水深以上の床面の高さがある居室を設けることが必要となります。具体的な浸水深は、国土交通省の「浸水ナビ」というホームページで公開していますので、ご確認ください。</p> <p>なお、今回指定予定のJR豊田町駅東地区の想定浸水深は、概ね3.5mとなっています。</p> <p>【浸水ナビ】https://suiboumap.gsi.go.jp/</p>

■意見5

種別	意見	市の考え方
区域について	<p>令和6年9月18日の磐田市議会定例会において、草地市長は「都市計画法では、条例の制定により、市街化調整区域において、市街化区域の立地基準に近い土地利用が可能となる制度があります。この制度を活用するためには、都市計画マスタープランへの位置づけと、地区住民の同意、議会の議決が必要となります」と答弁しておられますが、本件指定に係る「地区住民の同意」は、すでに得られているものなのでしょうか、これから得る予定なのでしょうか。誰どのように合意形成し取得するものなのでしょうか。</p>	<p>令和7年3月に指定区域の地権者を対象として説明会及び意向調査を実施しました。回答をいただいたうち、賛成及びどちらでもよいが82.61%となっており、賛同が得られたと考えています。</p>

■意見6

種別	意見	市の考え方
区域について	<p>P.5に記載された「(1)～(5)の区域指定の要件を満たし」、かつ、「磐田市都市計画マスタープランに合致した」区域とは、現状、市としては、今回指定される豊田町駅周辺の区域のみという認識なのでしょうか。それとも、他にも条件を満たす可能性のある区域はあるけれども、今回特に限定して豊田町駅周辺の区域のみを指定するものなのでしょうか。</p>	<p>現在の磐田市都市計画マスタープランに合致している区域は、今回のJR豊田町駅東地区のみです。将来都市像を見据えた中で、必要に応じて都市計画マスタープランの見直しを行っていきます。</p>

■意見7

種別	意見	市の考え方
区域について	今回指定される豊田町駅周辺の区域は、具体的にはどのように「都市マスタープランに合致」しているため、建築制限の緩和対象となったのでしょうか。解説書を読む限りでは、はつきり分からなかったので、考え方をお示しいただけますでしょうか。	磐田市都市計画マスタープランの P.30、P.31 に市街地整備の基本方針があり、JR 豊田町駅東地区は住宅系の面的整備検討地区として位置づけられています。また、本地区は以前から土地区画整理事業や地区計画の検討を経てきており、その結果として今回の対象地区としています。

■意見8

種別	意見	市の考え方
用途について	幹線道路沿いに建てられる建築物の延床面積は500m ² 以内と制限があるが、現状の延床面積は小さいと考える。したがって建てられる建築物の延床面積の制限を拡大することを希望する。	磐田市は、地域活性化及び人口増加（維持）を目的として都市計画法第 34 条第 11 号に規定する条例の制定を考えており、原則として、区域は第二種低層住居専用地域、幹線道路沿いは第一種中高層住居専用地域とすることを考えています。幹線道路沿いの更なる用途拡大については、ご意見を参考にいたします。

このページは白紙です

第11 条例で指定した市街化区域に隣接する区域で行う開発行為で予定建築物の用途が条例で定めるものに該当しないもの（第11号・令第29条の9）

法第34条第11号 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的・社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね50戸以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

令第29条の9 法第34条第11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

- 1 建築基準法第39条第1項の災害危険区域
- 2 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域
- 3 急傾斜地崩壊危険区域
- 4 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項の土砂災害警戒区域
- 5 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
- 6 水防法第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- 7 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

規則第27条の6 令第29条の9第5号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 1 土地利用の動向
- 2 水防法施行規則第2条第2号、第5条第2号又は第8条第2号に規定する浸水した場合に想定される水深及び同規則第2条第3号、第5条第3号、第8条第3号に規定する浸水継続時間
- 3 過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況

【趣旨】

*開発許可制度運用指針（令和7年3月19日付け国都計第193号国土交通省都市局長通知）

I-6-10 第11号関係

(1) 本規定は、市街化区域に隣接し又は近接し、自然的・社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、おおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域は、既に相当程度公共施設が整備されており、又は、隣接、近接する市街化区域の公共施設の利用も可能であることから開発行為が行われたとしても、積極的な公共投資は必ずしも必要とされないと考えで設計されたものである。区域の設定にあっては市街化区域に隣接又は近接していること、自然的・社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められること、おおむね50戸以上の建物

が連たんしていること、これらの要件すべてを満たす区域を設定する必要があり、いずれかの要件のみ満たすだけの区域設定は行うことはできない。また、市街化調整区域が用途地域等、都市施設の都市計画決定、市街地開発事業が予定されないという基本的な性格を踏まえて、開発が行われることによりスプロールが生じることのないよう、開発区域の周辺の公共施設の整備状況や市街化調整区域全域における土地利用の方向性等を勘案して適切な区域設定、用途設定を行うことが望ましい。

(2) 市街化区域に隣接し又は近接し、自然的・社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつおおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域の判断については次に掲げる事項に留意することが望ましい。

- ① 「市街化区域に隣接」する地域とは、市街化区域に隣りあって接している地域であること。
- ② 「市街化区域に近接」する地域とは、当該市街化調整区域の規模、奥行きその他の態様、市街化区域との位置的関係、集落の形成の状況に照らして判断されるものであるが、市街化区域との境界線からの距離をもって判断する場合は、少なくとも、当該距離が数百m程度の範囲内の区域は近接する地域に含まれること。
- ③ 「自然的・社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域」とは、地形、地勢、地物等の状況及び文教、公益、利便、交通施設等の利用状況等に照らし、市街化区域と一体的な関係をもった地域をいうこと。
- ④ 「自然的条件」については、河川、山林、高速道路等が存し、かつ、明らかに日常生活圏が分断されているか否かという観点から判断すること。
- ⑤ 「社会的条件」については、同一の字、町内会組織、小学校区等の生活圏単位のほか、住民の日常生活に密接に関連する生活利便施設、公益的施設又は利用交通施設の利用形態の共通性等に照らし、総合的に判断すること。
- ⑥ 「おおむね50戸以上の建築物の連たん」する区域を条件とすることについては、建築物が一定程度集積し市街化が進んでいること、また、公共施設の整備もある程度進んでいると考えられる区域であるからである。これに対し、市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的・社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっても、建築物が一定程度集積していない地域においては、一般的に公共施設の整備がそれほど進んでいないと考えられ、このような地域において開発行為を原則容認していくことは、新たな公共投資を要する可能性を生じさせるものであり、このような区域を対象とすることは、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域の趣旨に反するものであること。

(3) 条例区域（法第34条第11号の条例で指定する土地の区域又は同条第12号若しくは令第36条第1項第3号への条例で定める区域をいう。以下同じ。）は市街化調整区域において特例的に開発等を許可する区域であることから、土地所有者等が、自己の権利に係る土地が条例区域に含まれるかどうかを容易に認識することができるよう、条例区域を客観的かつ明確に示すとともに、簡単に閲覧できるようにすべきである。条例区域を客観的かつ明確に示す具体的な方法としては、地図上に条例区域の範囲を図示すること、地名・字名、地番、道路等の施設、河川等の地形・地物等を規定すること等により条例区域の範囲を特定することが考えられる。なお、地図上に条例区域の範囲を示す場合には、申請者にとって開発区域が条例区域に含まれるか否かを判別しやすくする観点から、地図の縮尺は可能な限り大きくすることが望ましい。また、条例区域を簡易に閲覧でき

るようとする具体的な方法としては、ウェブサイトに掲載すること等が考えられる。令第29条の9各号に掲げる区域の指定又は解除の見込みがある場合には、担当部局間で連携しつつ、条例区域の見直しも可能な限り同時期に行い、その内容を反映することが望ましい。なお、開発許可権者によつては、市街化調整区域の全域に条例区域を指定しているものや、「既存集落」といった抽象的な規定により条例区域としているものが見受けられるが、法の趣旨を踏まえ、条例区域が客観的かつ明確なものとなるよう指定方法を見直すことが望ましい。

(4) 令第29条の9において、市街化区域に隣接し又は近接し、自然的・社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつおおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域には、原則として、同条第1号から第6号までに掲げる区域のほか、災害の発生のおそれのある土地の区域、優良な集団農地など長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域及び優れた自然の風景を維持する等のため保全すべき土地の区域を含まないこととされている。具体的には、津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波災害特別警戒区域、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号。以下「農振法」という。）に規定する農用地区域（以下「農用地区域」という。）、農地法（昭和27年法律第229号）に基づく農地転用が見込まれない農地（甲種農地及び第1種農地）、森林法（昭和26年法律第249号）に規定する保安林が考えられる。なお、地域の実情を踏まえ、それら以外の区域についても条例区域に含まないこととすることを妨げるものではない。また、当該区域は市街化調整区域の他の地域への影響が大きいものであることに鑑み、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）等との整合を図りつつ環境の保全にも配慮した運用を行うことが望ましく、関係部局との調整を含め適切な運用を行うことが望ましい。

(5) 令第29条の9、第29条の10及び第36条第1項第3号ハにおいて、令第29条の9各号に掲げる区域については条例区域に含まないこととされていることに関し、その運用については次の点に留意すべきである。

- ① 令第29条の9各号に掲げる区域を条例区域に含まないこと。ただし、次に掲げる区域を除く。
 - イ 令第29条の9各号に掲げる区域のうちその指定が解除されることが決定している区域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区域
 - ロ イと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域
- ② 令第29条の9第4号に掲げる区域（土砂災害特別警戒区域が指定されている区域を除く。）のうち、次のいずれかに掲げる土地の区域については、社会経済活動の継続が困難になる等の地域の実情に照らしやむを得ない場合には、例外的に条例区域に含むことを妨げるものではないこと。
 - イ 土砂災害が発生した場合に土砂災害防止法第8条第1項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第2号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域
 - ロ 土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策が実施された土地の区域
 - ハ イ又はロと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域
- ③ 令第29条の9第6号に掲げる区域については、以下の点に留意すること。
 - イ 施行規則第27条の6第1号の土地利用の動向に関する勘案事項としては、人口・住宅の分布、避難路・避難場所の整備等の現状及び将来の見通しと、想定される災害のハザード情報を重ね合わせる等の災害リスク分析を行うことが考えられる。なお、条例区域に建築物が現存しないなど、現状において住民等に対する影響が想定されないことをもって条例区域に含むのではなく、将来的

な開発の可能性も考慮して、洪水等が発生した場合における住民等の生命又は身体に及ぼす影響を検討する必要がある。

- ロ 施行規則第27条の6第2号の浸水した場合に想定される水深については、一般的な家屋の2階の床面に浸水するおそれがある水深3.0mを目安とすること。なお、水防法の規定に基づき国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長が作成する浸水想定区域図において、浸水した場合に想定される水深の閾値として3.0mが用いられていない場合には、2.0mとすることも考えられる。当該水深は、想定最大規模降雨に基づく浸水により想定される水深によることが原則であるが、地方公共団体の地域防災計画において計画降雨に基づく災害を想定している場合等については、想定最大規模降雨に基づく災害の想定に変更されるまでの間など、当分の間は、計画降雨に基づく浸水により想定される水深によることを妨げるものではない。
- ハ 上記ロにかかわらず、次のいずれかに掲げる土地の区域については、社会経済活動の継続が困難になる等の地域の実情に照らしやむを得ない場合には、例外的に上記ロの水深以上となる土地の区域を条例区域に含むことを妨げるものではない。
 - i) 洪水等が発生した場合に水防法第15条第1項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第2号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域
 - ii) 開発許可等（開発許可又は法第43条第1項の許可をいう。④において同じ。）に際し法第41条第1項の制限又は第79条の条件として安全上及び避難上の対策の実施を求めることする旨を、法第34条第11号、第12号又は令第36条第1項第3号の条例や審査基準等において明らかにした土地の区域
 - iii) i) 又は ii) と同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域
- なお、ii)の場合における安全上及び避難上の対策については、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが浸水した場合に想定される水深以上となる居室を設けることなどが考えられる。
- ニ 施行規則第27条の6第2号の浸水継続時間が長時間に及ぶ場合には、上記ロの水深未満となる土地の区域であっても条例区域に含まないことも考えられる。
- ホ 施行規則第27条の6第3号の過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況を勘案し、浸水被害の常襲地であると認められる場合には条例区域に含まないことも考えられる。
- ④ 条例区域に農地等が含まれることとなる場合には、農林漁業との健全な調和を図る観点、さらには開発許可事務・農地転用許可事務相互の事務処理の円滑化を図る観点から、開発許可担当部局と農地転用担当部局の間において十分連絡調整を行うことが望ましいこと。
- ⑤ 条例区域には、原則として森林は含めないことが望ましいが、例外的に含まれる場合であっても、その森林は宅地に介在する森林に限ること。なお、当該区域にやむを得ず森林が含まれることとなる場合には、都道府県の開発許可担当部局は林務担当部局と十分調整を行うこと。また、やむを得ず国有林野及び公有林野等官公造林地が含まれることとなる場合には、都道府県の開発許可担当部局は関係森林管理局と十分調整を行うこと。
- (6) 当該区域の指定に当たっては、技術基準の強化や建ぺい率、容積率等の建築規制等を併せて実施することによりスプロールのおそれが生じない場合にも区域に編入することは可能と考えるが、この場合には、法第43条の建築許可の際に公共施設の整備を求めることがないことに留意

することが望ましい。

(7) また、環境上支障がある用途については、隣接又は近接する市街化区域の用途を参考に定めることも考えられるが、周辺の区域の状況、まちづくりの方針等に照らして適切に定めることが望ましく、用途の概念については、法及び建築基準法で定められている用途地域等における定め方を参考にすることが望ましい。また、商工行政との整合性の確保の観点から、関係部局と十分連絡調整を行うとともに、商工関係者等住民からも幅広く意見を求めることが望ましい。

【本市の運用】

1 趣旨

本号は、法第34条第11号の規定により制定された磐田市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例に基づき許可するものであり、対象となる指定区域及び指定用途は磐田市都市計画審議会の答申を経て規則により規定する。

2 立地条件（指定区域）

開発区域は、磐田市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例施行規則第2条（別表第1）の規定に基づき指定する区域内にあること。ただし、農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域は除く。

（別表第1）

区分	区域
1	県道261号磐田細江線、二級河川傍僧川、市道赤池氣子島線、市道東平松勾坂中幹線、 市道立野2号線、市道宮之一色1号線に囲まれた土地の区域

3 規模等の制限

この制限は、開発許可等（開発許可又は法第43条第1項の許可をいう。）に際し、法第41条第1項の制限又は第79条の条件としてとして実施を求める。

（1）敷地

敷地面積は165平方メートル以上であること。

（2）用途（指定用途）

予定建築物等の用途は、磐田市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例施行規則第4条（別表第2）の規定に基づき指定する用途であること。

（別表第2）

区分	条例の条項号 (区域)	路線名	用途
1	第4条第1項第1号 (全域)		建築基準法別表第2（ろ）項に掲げる建築物の用途
	第4条第1項第2号 (指定道路沿線)	県道261号磐田細江線、 市道東平松勾坂中幹線	建築基準法別表第2（は）項に掲げる建築物の用途

※建築基準法別表第2（ろ）項：第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物の用途

※建築基準法別表第2（は）項：第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物の用途

（3）建築物等

建ぺい率、容積率及び高さは次のとおりとする。

区分	条例の条項号 (区域)	建ぺい率	容積率	高さ	北側斜線
1	第4条第1項第1号 (全域)	50%以内	80%以内	10m以内	5m+1.25勾配
	第4条第1項第2号 (指定道路沿線)	60%以内	150%以内	12m以内	—

※指定道路沿線の区域とは、指定道路に接道する開発区域または敷地をいう。なお、車両や歩行者が、指定道路から開発区域または敷地へ直接乗り入れできるか否かは問わない。

※北側斜線制限は、建築基準法第56条第1項第3号、第6項、第7項の規定を準用する。

4 その他の条件

本号により建築する建築物は次の要件を満たすこと。

（1）雨水貯留施設の設置

開発区域または建築物の敷地に洪水調整池を設置すること。ただし、専用住宅を目的とする開発区域または建築物の敷地でその規模が3,000m²未満のもの又は専用住宅以外の建築物の敷地でその規模が1,000m²未満のものにあっては、土地利用上、地形上、調整池を設置することが困難であると認められる場合は、浸透型流出抑制施設（空隙貯留浸透施設、浸透枠等）を設置することを妨げない。

【参考】「ただし書き」適用の判断基準

予定建築物の用途	開発区域または敷地の規模	「ただし書き」の適用の可否
専用住宅	3,000m ² 未満	○
	3,000m ² 以上	×
専用住宅以外の建築物	1,000m ² 未満	○
	1,000m ² 以上	×

【参考】浸透型流出抑制施設の計算例

※設計は、都市計画法による開発行為等の手引き（技術基準）及び雨水浸透施設技術指針（案）調査・計画編（公益社団法人 雨水浸透技術協会 編）によること。

①空隙貯留浸透施設の場合

（ア）雨水阻害行為面積

敷地面積165m²、建ぺい率50%の宅地として検討

$$0.0165\text{ha} \times 0.5 = 0.00825\text{ha}$$

(イ) 必要貯留量の算定

$$V = (f_1 \times r_i - \frac{r_c}{2} \times f_2) \times t_i \times A \times \frac{1}{360}$$

V = 必要浸透量 (m³)

f₁ = 行為後の流出係数 (0.9を標準とする。)

f₂ = 行為前の流出係数 (0.6を標準とする。)

A = 雨水阻害行為面積 (ha)

r_i = 1/50確率降雨強度 (117mm/h)

r_c = 下流無害流量に対応した降雨強度 (22mm/hを標準とする。)

t_i = 継続時間 (30分を標準とする。)

$$V = (117 \times 0.9 - \frac{22}{2} \times 0.6) \times 30 \times 60 \times 0.00825 \times \frac{1}{360} \doteq 4.08 \text{ (m}^3\text{)}$$

(ウ) 必要貯留量と計画貯留量の比較

計画貯留量の算定

正方形の枠 (施設の高さ0.7m、幅3.0m、空隙率0.95) の施設として検討

$$V' = 0.7 \times 3.0 \times 3.0 \times 0.95 \doteq 5.98 \text{ (m}^3\text{)}$$

必要浸透量 計画貯留量

$$4.08 \text{ (m}^3\text{)} \leq 5.98 \text{ (m}^3\text{)} \cdots \boxed{\text{適合}}$$

(エ) 浸透施設の比浸透量 [K_f 値 (m²)] 算定

正方形の枠 (浸透面: 側面及び底面) の施設として検討

設計水頭 (H) 0.7m (\leq 5.0m 摘要範囲の目安)

施設幅 (W) 3.0m (1.0m < W \leq 10.0m 摘要範囲の目安)

基本式 $K_f = aH + b = 32.374 \text{ (m}^2\text{)} \cdots \text{(比浸透量)}$

係数 $a = -0.453W^2 + 8.289W + 0.753 = 21.543$

$b = 1.458W^2 + 1.27W + 0.362 = 17.294$

(オ) 単位設計浸透量の算定

$$Q = K_0 \times K_f \times C$$

Q = 浸透施設の単位設計浸透量 (m³/hr)

K₀ = 飽和透水係数 (m/hr) ※原則として、現地浸透試験により算定する。

※ここでは、浸透層を「砂混じりシルト」と仮定し、粒形による飽和透水係数の概略値から推定する。

※「混じり」は混入率5~15%未満

$$= 1.5 \times 10^{-4} \times 0.1 + 4.5 \times 10^{-6} \times 0.9$$

$$\doteq 1.905 \times 10^{-5} \text{ (m/s)} \Rightarrow 0.068 \text{ (m/hr)}$$

K_f = 設置施設の比浸透量 (m²)

C = 各種の影響係数 [0.81を標準とする。(地下水位0.9×目つまり0.9)]

$$=0.068 \times 32.37 \times 0.81 \doteq 1.78 \text{ (m}^3/\text{hr})$$

ここで、貯留浸透施設の設計浸透量が、24 時間程度で必要貯留量を空にする浸透量を確保されているかを確認する。

$$4.08 \div 1.78 \doteq 2.30 \text{ (hr)} \leq 24 \text{ (hr)} \cdots \boxed{\text{適合}}$$

②雨水浸透枠の場合

(ア) 雨水阻害行為面積

敷地面積200m²、建ぺい率50%の宅地として検討

$$0.020\text{ha} \times 0.5 = 0.01\text{ha}$$

(イ) 必要浸透量の算定

$$V = (f_1 \times r_i - \frac{r_c}{2} \times f_2) \times t_i \times A \times \frac{1}{360}$$

V = 必要浸透量 (m³)

f₁ = 行為後の流出係数 (0.9を標準とする。)

f₂ = 行為前の流出係数 (0.6を標準とする。)

A = 雨水阻害行為面積 (ha)

r_i = 1/50確率降雨強度 (117mm/h)

r_c = 下流無害流量に対応した降雨強度 (22mm/hを標準とする。)

t_i = 継続時間 (30分を標準とする。)

$$V = (117 \times 0.9 - \frac{22}{2} \times 0.6) \times 30 \times 60 \times 0.01 \times \frac{1}{360} \doteq 4.94 \text{ (m}^3)$$

(ウ) 浸透施設の比浸透量 [K_f 値 (m²)] 算定

長方形の枠（浸透面：側面及び底面）の施設として検討

設計水頭 (H) 0.9m (≤ 5.0m 摘要範囲の目安)

施設長さ (L) 4.0m (≤ 200m 摘要範囲の目安)

施設幅 (W) 2.0m (≤ 5.0m 摘要範囲の目安)

基本式 K_f = aH + b = 35.151 (m²) ••• (比浸透量)

係数 a = 3.297L + (1.971W + 4.663) = 21.793

b = (1.401W + 0.684) L + (1.214W - 0.834) = 15.538

(エ) 単位設計浸透量の算定

$$Q = K_0 \times K_f \times C$$

Q = 浸透施設の単位設計浸透量 (m³/hr)

K₀ = 飽和透水係数 (m/hr) ※原則として、現地浸透試験により算定する。

※ここでは、浸透層を「シルト質砂」と仮定し、粒形による飽和透水係数の概略値から推定する。

※「質」は混入率15～50%未満

$$= 4.5 \times 10^{-6} \times 0.325 + 1.5 \times 10^{-4} \times 0.675 \\ \approx 1.027 \times 10^{-4} \text{ (m/s)} \Rightarrow 0.36 \text{ (m/hr)}$$

K_f = 設置施設の比浸透量 (m²)
C = 各種の影響係数 [0.81を標準とする。(地下水位0.9×目づまり0.9)]

$$= 0.36 \times 35.15 \times 0.81 \approx 10.24 \text{ (m}^3/\text{hr})$$

次に、継続時間30分間あたりの設計浸透量を求める。

$$10.24 \times (1/2) = 5.12 \text{ (m}^3) \cdots \text{30分間あたりの浸透量}$$

(才) 必要浸透量と設計浸透量の比較

必要浸透量	設計浸透量
4.94 (m ³)	\leq 5.12 (m ³)
	適合

(2) 災害リスクの高いエリアの除外

浸水想定区域 [水防法(昭和24年法律第193号) 第15条第1項第4号]

原則として、洪水浸水想定区域(想定最大規模)の土地における建築は立地不可とする。ただし、予定建築物の用途が住宅の場合、地盤面からの想定浸水深が3メートル未満の区域にあり、地域防災計画に定められた指定避難場所までの歩行距離が500メートル以内の区域または建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けることができる場合、及び地盤面からの想定浸水深が3メートル以上の区域において、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けることができる場合はこの限りではない。また、住宅以外の建築物の敷地は、BCP(事業継続計画)を適切に策定し、安全上及び避難上の対策の実施が確実である場合はこの限りではない。

【参考】「ただし書き」の適用例

予定建築物の用途	想定浸水深	「ただし書き」の適用例
住宅 (専用住宅、共同住宅、長屋など)	3メートル以上	居室の床面の高さが想定浸水深以上にある場合
	3メートル未満	指定緊急避難所(洪水)までの歩行距離が500メートル以内にある場合
		居室の床面の高さが想定浸水深以上にある場合
住宅以外の建築物	0.01メートル以上	BCP(事業継続計画)の策定により、安全上及び避難上の対策の実施が確実である場合

【参考】想定浸水深以上となる居室の床面積の基準

区分	居室の必要床面積
延床面積が140平方メートル以下の場合	5 平方メートル以上

延床面積が140平方メートルを超える場合	7 平方メートル以上
2世帯住宅の場合(浴室及び台所が2つ以上の場合)	10 平方メートル以上
共同住宅、長屋	0.05×各住戸の床面積 平方メートル以上