

旧	新														
<p>○焼津市開発許可指導基準</p> <p>平成12年3月31日告示第71号</p>	<p>○焼津市開発許可指導基準</p> <p>平成12年3月31日告示第71号</p>														
<p>第3章 第1節 第3 街区計画 (P44)</p> <p>街区の大きさは、予定建築物の用途並びに敷地の規模及び配置を考慮して定めるものとし、住宅地にあつては長辺80m～120m、短辺30m～50mを標準とする。</p> <p>2 <u>一区画の面積は、市街化区域においては原則として165㎡以上、市街化調整区域においては、おおむね200㎡以上とする。</u></p>	<p>第3章 第1節 第3 街区計画 (P44)</p> <p>街区の大きさは、予定建築物の用途並びに敷地の規模及び配置を考慮して定めるものとし、住宅地にあつては長辺80m～120m、短辺30m～50mを標準とする。</p> <p>2 <u>戸建住宅地の街区を形成する宅地の敷地面積は、次の表のとおりとする。</u></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">区域の種類</th> <th style="text-align: center;">一区画の面積 (㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;"> <u>市街化区域</u> </td> <td style="width: 50%; text-align: center;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;"> <u>焼津市立地適正化計画における住まいるエリア(都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)第81条第2項第2号に規定する居住誘導区域をいう。)</u> </td> <td style="text-align: center;"> <u>建築物の敷地面積の最低限度の定められている区域</u> </td> <td style="text-align: center;"> <u>165㎡以上</u> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> <u>焼津市立地適正化計画における住まいるエリア外</u> </td> <td style="text-align: center;"> <u>その他の区域</u> </td> <td style="text-align: center;"> <u>135㎡以上</u> </td> </tr> </table> </td> <td style="text-align: center;"> <u>165㎡以上</u> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> <u>市街化調整区域</u> </td> <td style="text-align: center;"> <u>おおむね200㎡以上</u> </td> </tr> </table></td></tr></tbody> </table>	区域の種類	一区画の面積 (㎡)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;"> <u>市街化区域</u> </td> <td style="width: 50%; text-align: center;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;"> <u>焼津市立地適正化計画における住まいるエリア(都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)第81条第2項第2号に規定する居住誘導区域をいう。)</u> </td> <td style="text-align: center;"> <u>建築物の敷地面積の最低限度の定められている区域</u> </td> <td style="text-align: center;"> <u>165㎡以上</u> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> <u>焼津市立地適正化計画における住まいるエリア外</u> </td> <td style="text-align: center;"> <u>その他の区域</u> </td> <td style="text-align: center;"> <u>135㎡以上</u> </td> </tr> </table> </td> <td style="text-align: center;"> <u>165㎡以上</u> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> <u>市街化調整区域</u> </td> <td style="text-align: center;"> <u>おおむね200㎡以上</u> </td> </tr> </table>	<u>市街化区域</u>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;"> <u>焼津市立地適正化計画における住まいるエリア(都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)第81条第2項第2号に規定する居住誘導区域をいう。)</u> </td> <td style="text-align: center;"> <u>建築物の敷地面積の最低限度の定められている区域</u> </td> <td style="text-align: center;"> <u>165㎡以上</u> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> <u>焼津市立地適正化計画における住まいるエリア外</u> </td> <td style="text-align: center;"> <u>その他の区域</u> </td> <td style="text-align: center;"> <u>135㎡以上</u> </td> </tr> </table>	<u>焼津市立地適正化計画における住まいるエリア(都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)第81条第2項第2号に規定する居住誘導区域をいう。)</u>	<u>建築物の敷地面積の最低限度の定められている区域</u>	<u>165㎡以上</u>	<u>焼津市立地適正化計画における住まいるエリア外</u>	<u>その他の区域</u>	<u>135㎡以上</u>	<u>165㎡以上</u>	<u>市街化調整区域</u>	<u>おおむね200㎡以上</u>
区域の種類	一区画の面積 (㎡)														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;"> <u>市街化区域</u> </td> <td style="width: 50%; text-align: center;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;"> <u>焼津市立地適正化計画における住まいるエリア(都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)第81条第2項第2号に規定する居住誘導区域をいう。)</u> </td> <td style="text-align: center;"> <u>建築物の敷地面積の最低限度の定められている区域</u> </td> <td style="text-align: center;"> <u>165㎡以上</u> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> <u>焼津市立地適正化計画における住まいるエリア外</u> </td> <td style="text-align: center;"> <u>その他の区域</u> </td> <td style="text-align: center;"> <u>135㎡以上</u> </td> </tr> </table> </td> <td style="text-align: center;"> <u>165㎡以上</u> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> <u>市街化調整区域</u> </td> <td style="text-align: center;"> <u>おおむね200㎡以上</u> </td> </tr> </table>	<u>市街化区域</u>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;"> <u>焼津市立地適正化計画における住まいるエリア(都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)第81条第2項第2号に規定する居住誘導区域をいう。)</u> </td> <td style="text-align: center;"> <u>建築物の敷地面積の最低限度の定められている区域</u> </td> <td style="text-align: center;"> <u>165㎡以上</u> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> <u>焼津市立地適正化計画における住まいるエリア外</u> </td> <td style="text-align: center;"> <u>その他の区域</u> </td> <td style="text-align: center;"> <u>135㎡以上</u> </td> </tr> </table>	<u>焼津市立地適正化計画における住まいるエリア(都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)第81条第2項第2号に規定する居住誘導区域をいう。)</u>	<u>建築物の敷地面積の最低限度の定められている区域</u>	<u>165㎡以上</u>	<u>焼津市立地適正化計画における住まいるエリア外</u>	<u>その他の区域</u>	<u>135㎡以上</u>	<u>165㎡以上</u>	<u>市街化調整区域</u>	<u>おおむね200㎡以上</u>				
<u>市街化区域</u>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;"> <u>焼津市立地適正化計画における住まいるエリア(都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)第81条第2項第2号に規定する居住誘導区域をいう。)</u> </td> <td style="text-align: center;"> <u>建築物の敷地面積の最低限度の定められている区域</u> </td> <td style="text-align: center;"> <u>165㎡以上</u> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> <u>焼津市立地適正化計画における住まいるエリア外</u> </td> <td style="text-align: center;"> <u>その他の区域</u> </td> <td style="text-align: center;"> <u>135㎡以上</u> </td> </tr> </table>	<u>焼津市立地適正化計画における住まいるエリア(都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)第81条第2項第2号に規定する居住誘導区域をいう。)</u>	<u>建築物の敷地面積の最低限度の定められている区域</u>	<u>165㎡以上</u>	<u>焼津市立地適正化計画における住まいるエリア外</u>	<u>その他の区域</u>	<u>135㎡以上</u>	<u>165㎡以上</u>							
<u>焼津市立地適正化計画における住まいるエリア(都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)第81条第2項第2号に規定する居住誘導区域をいう。)</u>	<u>建築物の敷地面積の最低限度の定められている区域</u>	<u>165㎡以上</u>													
<u>焼津市立地適正化計画における住まいるエリア外</u>	<u>その他の区域</u>	<u>135㎡以上</u>													
<u>市街化調整区域</u>	<u>おおむね200㎡以上</u>														

| 第3章 第2節 第3 小幅員区画道路の計画基準 (P49) この規定の「小区間で通行上支障がない場合」とは、住宅地造成の場合で、道路に面する区画への出入りのほかには車の乗り入れが想定されない場合であり、新設する道路が次の基準を満たすときは、幅員を5m以上とすることができるものとする。 (1) 新設する道路は既存の6m以上の道路に接続すること。 (2) 原則として幹線道路に接続していないこと。 * 幹線道路とは国道、県道、幅員12m以上の市道のことをいう。 (3) 通行上支障となる施設(道路施設を除く。)を有効幅員内に設けないこと。 | 第3章 第2節 第3 小幅員区画道路の計画基準 (P49) この規定の「小区間で通行上支障がない場合」とは、住宅地造成の場合で、道路に面する区画への出入りのほかには車の乗り入れが想定されない場合であり、新設する道路が次の基準を満たすときは、幅員を5m以上とすることができるものとする。 (1) 新設する道路は既存の幅員6m以上の道路 (道路拡幅し幅員6m以上となるものを含む。)に接続すること。 (2) 原則として幹線道路に接続していないこと。 * 幹線道路とは国道、県道、幅員12m以上の市道のことをいう。 (3) 通行上支障となる施設(道路施設を除く。)を有効幅員内に設けないこと。 |

(4) 延長が120m以下であること。

(5) 袋路状でないこと。

第3章 第3節 第1 公園・緑地の確保 (P56・57)

開発区域内には、その面積に応じて次に掲げる規模の公共施設としての公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）が設けられていること。ただし、開発区域周辺に相当規模の公園等が存する場合、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。

* 上記ただし書の「開発区域周辺に相当規模の公園等が存する場合」については、開発区域（全域）を含む半径150mの円内にその円の面積の3%以上の面積の公園等がある場合をいう。

(1) 開発区域の面積が0.3ha以上5ha未満の開発行為にあつては、面積の合計が開発区域（全区域）の面積の3%以上の公園等。防災、避難活動の見地からすると少なくとも150㎡以上とすることが望ましい。

(2) 開発区域の面積が5ha以上20ha未満の開発行為にあつては、1か所の面積が300㎡以上（そのうち1,000㎡以上の公園が1か所以上）、その面積の合計が開発区域の面積の3%以上の公園

第3章 第11節 宅地防災基準 (P77)

第1 工法の検討等

造成工事の設計に当たっては、原則として土質調査を実施し、その結果に基づき、適切な工法を検討すること。設計の基準は、都市計画法に定めるもののほか宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）、宅地造成等規制法施行令（昭和37年政令第16号）及び「宅地防災マニュアル」（平成13年5月24日国総民発第7号別添2）に定めるところによる。

第2 軟弱地盤に対する措置

開発区域内に軟弱な地盤がある場合には、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を講ずること。

第3 盛土による災害発生の防止

(4) 延長が120m以下であること。

(5) 袋路状である場合は、第4階段状道路・袋路状道路の基準を満たすこと。

第3章 第3節 第1 公園・緑地の確保 (P56・57)

開発区域内には、その面積に応じて次に掲げる規模の公共施設としての公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）が設けられていること。ただし、開発区域周辺に相当規模の公園等が存する場合、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。

* 上記ただし書の「開発区域周辺に相当規模の公園等が存する場合」については、開発区域（全域）を含む半径800mの円内に面積が500㎡以上の公園等がある場合をいう。

(1) 開発区域の面積が0.3ha以上5ha未満の開発行為にあつては、面積の合計が開発区域（全区域）の面積の3%以上の公園等。防災、避難活動の見地からすると少なくとも1か所の面積を150㎡以上とすることが望ましい。

(2) 開発区域の面積が5ha以上20ha未満の開発行為にあつては、1か所の面積が300㎡以上（そのうち1,000㎡以上の公園が1か所以上）、その面積の合計が開発区域の面積の3%以上の公園

第3章 第11節 宅地防災基準 (P77) ※令和7年5月26日施行

第1 工法の検討等

造成工事の設計に当たっては、原則として土質調査を実施し、その結果に基づき、適切な工法を検討すること。設計の基準は、都市計画法に定めるもののほか宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和37年政令第16号）、宅地造成及び特定盛土等規制法施行条例（令和6年静岡県条例第59号）、宅地造成及び特定盛土等規制法施行細則（昭和39年静岡県規則第32号）及び盛土等防災マニュアル（令和5年5月26日国官参宅第12号・5農振第650号・5林整治第244号別添5）に定めるところによる。

第2 軟弱地盤に対する措置

開発区域内に軟弱な地盤がある場合には、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を講ずること。

第3 盛土による災害発生の防止

<p>盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水の浸透によるゆるみ、沈下又は崩壊が生じないように締固め等の措置を講ずること。</p> <p>第4 かけ面の保護</p> <p>開発行為によって生じたがけ面は、崩壊しないように、建設省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタル吹付け等の措置を講ずること。</p> <p>以下 略</p>	<p>盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水の浸透によるゆるみ、沈下又は崩壊が生じないように締固め等の措置を講ずること。</p> <p>第4 かけ面の保護</p> <p>開発行為によって生じたがけ面は、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、モルタル吹付け等の措置を講ずること。</p> <p>以下 略</p>
--	--