

# 開発事業に関する技術的指導基準

昭和60年7月12日制定  
(発土第76号 各市町村長あて企画部長通知)  
平成3年5月27日一部改正  
(発企第34号 各市町村長あて企画部長通知)  
平成3年10月1日一部改正  
(発企第113号 各市町村長あて企画部長通知)  
平成5年1月21日一部改正  
(発企第117号 各市町村長あて企画部長通知)

## 第1 趣 旨

「鳥取県開発事業指導要綱」昭和60年7月12日制定、平成5年1月21日一部改正)に基づく開発事業計画(実施設計を含む。)の審査及び指導に当たっては、他の法令等に別に規定するもののほか、この基準の定めるところによる。

## 第2 一般的基準

### 1 基本的事項

- (1) 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されていること。
  - ア 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
  - イ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
  - ウ 予定建築物の用途、敷地の規模及び配置
- (2) 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水を有効に排出するとともに、その、排出によっ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されていること。
  - ア 当該地域における降水量
  - イ (1)のアからウまでに掲げる事項及び放流先の状況
- (3) 水道その他の給水施設が、(1)のアからウ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ず、かつ、給水の安全を保持できるような能力、構造及び材質で適当に配置されるに設計されていること。
- (4) 当該開発事業の目的に照らして、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及び公益的施設の配分が定められていること。
- (5) 開発区域内の土地が、地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれが多い土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講ぜられるように設計されていること。
- (6) 開発区域内に樹林地があるときは、当該樹林地の樹木の伐採は、必要最小限にとどめるように設計されていること。
- (7) 都市計画区域(市街化区域を除く)内における開発事業にあつては、当該開発区域内の土地について、用途地域が定められているときは、予

- 定建築物の用途がこれに適合しているとともに、道路、公園、広場その他の公共の用に供する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。
- (8) 開発区域内において相当の駐車需要を生じることが見込まれるときは、駐車場が、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位置及び規模で適当に配置されるよう設計されていること。
- (9) 開発事業の施行に伴って土砂の流出、出水等の災害の発生が予想されるときは、次に掲げる事項を配慮して、これらの災害を防止するために必要な災害防止施設が設置されるように設計されていること。
- ア 開発区域及びその周辺の地域における土地の地形及び地盤の性質並びに開発区域下流の状況
- イ 開発区域から本川又は海に至るまでの間の流出系統及び出水到達時間並びに開発事業の施行により増加する水及び土砂の流出量
- ウ 同一地域内において2以上の開発事業が行われるときは、それぞれの開発区域の面積を合計して、イに掲げる事項を配慮すること。

## 2 技術的細目

- (1) 道路
- ア 道路は、開発区域内の交通を支障なく処理し、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。
- イ 予定建築物の用途、予定建築物の敷地の規模等に応じて、6メートル(小区間で通行上支障がないときは、4メートル)以上の幅員の道路が当該予定建築物の敷地に接するように配置されていること。
- ウ 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事業にあつては、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。
- エ 開発区域内の道路は、次に定めるところによるほか、道路構造令(昭和45年政令第320号)に準じて整備されていること。
- (ア) 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。
- (イ) 道路は、原則として舗装され、かつ、適当な値の横断勾配が付されていること。
- (ウ) 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。
- (エ) 道路の縦断勾配は、9パーセント以下であること。
- (オ) 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。
- (カ) 道路は、袋状でないこと。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とき、又は回転広場及び避難道路がもうけられているとき等避難上及び車両の通行上支障がないときは、この限りでない。
- (キ) 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 magari かどは、適当な長さで街角が切り取られていること。
- (ク) 歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によって車道から分離されていること。
- (2) 貯水施設等
- 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水利の基準(昭和39年消防庁告示第7号)に適合していない場合に設置する貯水施設及び消火栓は、消防水利の基準に適合するものであること。

(3) し尿浄化そう等

ア し尿浄化そう

(ア) し尿は、市町村長とあらかじめ協議して、くみ取り方式又はし尿浄化そうの設置により処理するように設計されていること。ただし、別荘その他非常住の施設を建設する目的で開発事業を行う場合で、当該建築後の管理方法等を勘案して、し尿浄化そうの設置により処理することが不相当であると認められるときは、くみ取り方式により処理するように設計されていること。

(イ) し尿浄化そうを設置する場合には、その構造及び性能は、昭和55年建設省告示第1292号(建設基準法施工令に基づくし尿浄化そうの構造の指定)に定めるもののほか、次に定めるところによること。

a し尿は、共同のし尿浄化そうを設置して処理するように設計されていること。この場合において、雑排水と併せて処理するように定められていること。

b 放流水の水質の基準は、次の表のとおりであること。

処理対象(設計)人員	生物科学的酸素要求量(BOD)
50人以下	90 mg/l 以下
51人以上500人以下	60 mg/l 以下
501人以上	30 mg/l 以下

イ 沈殿ます

雑排水(し尿と併せて処理するものを除く。)は各戸にそれぞれ内径35センチメートル以上の沈殿ますを設けて処理するように設計されていること。

ウ 共同沈殿地

(ア) し尿を単独で処理した場合のし尿浄化そうの放流水及びイにより処理した各戸の雑排水は、更に共同沈殿地を設置して処理するように設計されていること。

(イ) 共同沈殿地の有効容量は、一日当たり平均排出量の8分の1以上を標準とし、共同沈殿地は、沈殿污泥が容易に除去できる構造であること。この場合において、し尿浄化そうの放水量及び雑排水は、当面1人1日当たりそれぞれ50リットル、150リットルとして計算すること。

エ 地下浸透処理施設

し尿浄化そうの放流水及びウにより処理した雑排水は、原則として河川等に放流されるよう設計されていること。ただし、利水及び地形上河川等に放流できないときは、昭和55年建設省告示第1292号の第5に準じた地下浸透処理施設を設置して処理するように設計されていること。

(4) 排水施設

ア 雨水と雨水以外の下水は、分離して処理するように設計されていること。

この場合において、雨水以外の下水は、原則として暗きよによって排出できるように設計されていること。

イ 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するように設計されていること。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が設けられていること。

ウ 開発区域内の排水施設は、次に定めるところにより設計されていること。

(ア) 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。

(イ) 排水施設は、コンクリート、れんがその他の耐久性の材料で造り、かつ、漏水を最小限度のものとする措置が講ぜられていること。

(ウ) 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。

(エ) 公共の用に供する排水施設のうち暗きよである構造の部分の内径または、内のり幅は、20センチメートル以上であること。

(オ) 排水施設のうち暗きよ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。

a 公共の用に供する管きよの始まる箇所

b 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。ただし、管きよの清掃に支障がないときは、この限りでない。

c 管きよの長さがその内径又は内のり幅の120倍をこえない範囲において管きよの維持管理上必要な箇所

(カ) ます又はマンホールの底には、もっぱら雨水を排除すべきますにあつては深さが15センチメートル以上のどろだめが、その他のます又はマンホールにあつてはその接続する管きよの内径又は内のり幅のインバートが設けられていること。

(5) 擁壁等

ア 開発区域内の地盤が軟弱である場合には、地盤の沈下又は開発区域内の地盤の隆起が生じないように、土の置き換え、水抜きその他の措置が講ぜられるように設計されていること。

イ 開発事業によってがけが生じる場合には、がけの上端に続く地盤面は、当該地盤面のがけ付近に側溝を設置する場合を除き、そのがけ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とられるように設計されていること。

ウ 切土をする場合において、切土をした後の地盤にすべりやすい土質の層があるときは、その地盤にすべりが生じないように、くい打ち、土の置き換え、その他の措置が講ぜられるように設計されていること。

エ 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、締固めその他の措置が講ぜられるように設計されていること。

オ 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すべり面とならないよう段切りその他の措置が講ぜられるように設計されていること。

カ 開発事業によって生じたがけ面は、崩壊しないように、次に定めるところにより、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るように設計されていること。

(ア) 切土した土地の部分に生ずる高さが2メートルを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さ1メートルを超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メートルを超えるがけのがけ面は、擁壁でおおわれていること。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、次のいずれかに該当するもののがけ面については、この限りでない。

a 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、硬質粘土 その他これに類するもの	35度	45度

- b 土質が a 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超え、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、a に該当するがけの部分は存在せず、そのがけの部分は、連続しているものとみなす。
- (イ)(ア)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みなす。
- (ウ)(ア)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。
- (エ)擁壁の構造は、構造計算、実験等によって次の a から d までに該当することが確かめられたものであること。
- a 土圧、水圧及び自重（以下「土圧等」という。）によって擁壁が破水されないこと。
- b 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。
- c 土圧等によって擁壁の基礎がすべらないこと。
- d 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。
- (オ)擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜き穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜き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っては、この限りでない。
- (カ)開発事業によって生ずるがけのがけ面をおおう擁壁で高さ2メートルを超えるものについては、建築基準法施工令（昭和25年政令第338号）第142条（同令第7章の2の準用に関する部分を除く。）の規定を準用する。
- (キ)開発事業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されていること。

### 第3 一般住宅に関する基準

- 1 区画面積  
分譲住宅地の1区画の面積は、おおむね200平方メートル以上であること。
- 2 公園、緑地及び広場  
(1)開発区域内に、次の表の左欄に掲げる開発事業の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定める基準により、公園、緑地又は広場が設けられるように設計されていること。

区分	基準
開発区域の面積が5ヘクタール未満の開発事業	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、又は広場があること。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とき、その他開発区域の周辺の状況を勘案して特に必要がないと認められるときは、この限りでない。
開発区域の面積が5ヘクタール以上20ヘクタール未満の開発事業	面積が1カ所300平方メートル以上あり、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があること。この場合において、面積が1,000平方メートル以上の公園が1カ所以上あること。
開発区域の面積が29ヘクタール以上の開発事業	面積が1カ所300平方メートル以上あり、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があること。この場合において、面積が1,000平方メートル以上の公園が2カ所以上あること。

(2) 開発区域内の公園は、次に定めるところにより設計されていること。

- ア 面積が1,000平方メートル以上の公園には、2以上の出入口が配置されていること。
- イ 公園が自動車交通量の著しい道路等に接するときは、さく又はへい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。
- ウ 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。
- エ 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。

3 公益的施設

開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発事業にあつては、当該開発事業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るように設計されていること。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。

## 第4 別荘地等に関する基準

1 区画面積

分譲別荘地の1区画の面積は、おおむね1,000平方メートル(法人保養所にあつては、3,000平方メートル)以上であること。

2 樹林地

開発区域内の道路の両側には、それぞれ次の表の左欄に掲げる道路の区分に応じ、同表の右欄に定める幅の樹林地が設けられるように設計されていること。

区分	幅
主要幹線車道(幅員6メートル以上のもの)	10メートル以上
支線車道(幅員6メートル未満のもの)	5メートル以上

- 3 建築物の高さ  
開発区域内の建築物の高さ（最低露出地盤からの高さ）は、原則として10メートル以下であること。ただし、その周囲に13メートル以上の高さの樹木があるときは、13メートル以下とすることができる。
- 4 人工面率  
敷地面積に対する人工を加える土地の面積の割合は、30パーセント以下であること。

## 第5 工場用地に関する基準

公害防止施設  
操業が予定される工場の種類及び規模並びに立地場所の自然的、社会的条件を勘案して、開発区域及びその周辺の地域における生活環境及び自然環境を保全するために必要な公害防止施設が設けられるように設計されていること。

## 第6 ゴルフ場等に関する基準

- 1 ゴルフ場等の定義
  - (1) この基準は、ゴルフ場及びゴルフ場に類する施設（以下「ゴルフ場等」と総称する。）に適用する。
  - (2) ゴルフ場とは、ホール数が18ホール以上であり、かつ、コースの総延長をホール数で除した数値（以下「ホールの平均距離」という。）が、100メートル以上の施設（当該施設の総面積が10万平方メートル未満のものを除く。）及びホール数が9ホール以上18ホール未満であり、かつ、ホールの平均距離が150メートル以上の施設をいう。
  - (3) ゴルフ場に類する施設とは、ゴルフ場以外の施設であって、ホール数が6ホール以上であり、かつ、ホールの平均距離がおおむね70メートル以上のものをいう。
- 2 土地形状の変更
  - (1) 現地形に順応したコースを設計するなど、土地形状の変更を最小限にするように設計されていること。
  - (2) 造成に係る切土量、盛土量はそれぞれ18ホール当たりおおむね200万立方メートル以下となるよう設計されていること。
- 3 森林の保全及び植林
  - (1) 開発区域内に、開発区域の面積のおおむね50パーセント以上の自然地在が存置され、森林以外の土地については、積極的に植林が行われるよう設計されていること。
  - (2) 開発区域内の森林については、森林率は、おおむね50パーセント以上とし、かつ、残置森林率は、おおむね40パーセント以上となるよう設計されていること。  
注1) 残置森林率とは、残置森林（残置する森林）のうち若齢林（15年生以下の森林）を除いた面積の開発区域内の森林の面積に対する割合をいう。  
注2) 森林率とは、残置森林及び造成森林（植栽により造成する森林であって、硬岩切土面等の確実な成林が見込まれない箇所を除く。）
  - (3) 開発区域内の周辺部に、原則として幅おおむね30メートル以上の残置森林又は造成森林（以下「樹林」帯という。）を配置するよう設計されていること。  
なお、開発区域内の周辺部に森林が存在する場合は、幅おおむね30メートルの樹林帯のうち、残置森林は、原則として幅おおむね20メートル以上確保されていること。
  - (4) ホール間に幅おおむね30メートル以上の樹林帯を配置するよう設計

されていること。

なお、ホール間に森林が存在する場合は、幅おおむね30メートル以上の樹林帯のうち、残置森林は原則として幅おおむね20メートル以上確保されていること。

(5) 開発区域内の既存の斜面又は開発事業によって生じる斜面は、積極的に緑化されるように設計されていること。

4 被害の防止措置

打球による被害が生じないように被害防止措置が講ぜられるように設計されていること。

5 排出水の排水の制限

ゴルフ場等の排水口（ゴルフ場等から排出する水（以下「排出水」という。）がゴルフ場等の区域外に流出する地点をいう。）において、別表の農薬名の欄に掲げる数値を超える濃度の排出水を排出しない見込みがあること。

（別表）

農薬名	指針値(mg/l)
（殺虫剤）	
イソキサチオン	0.08
イソフェンホス	0.01
クロルピリホス	0.04
ダイアジノン	0.05
トリクロルホン	0.3
（DEP）	
ピリダフェンチオン	0.02
フェニトロチオン	0.03
（MEP）	
（殺菌剤）	
イソプロチオラン	0.4
イプロジオン	3
エトリジアゾール	
（エクロメゾール）	0.04
オキシ銅（有機銅）	0.4
キャプタン	3
クロロタロニル	0.4
（IPN）	
クロロネブ	0.5
チウラム（チラム）	0.06
トルクロホスメチル	0.8
フルトラニル	2
ペンシクロン	0.4
メプロニル	1

農薬名	指針値(mg/l)
（除草剤）	
アシュラム	2
シマジン	0.03
（CAT）	
テルブカルブ	0.2
（MBPMC）	
ナプロパミド	0.3
ブタミホス	0.04
プロピザミド	0.08
ベンスリド	1
（SAP）	
ベンフルラリン	0.8
（ベスロジン）	
ペンデイメタリン	0.5
メコプロップ	0.05
（MCP）	
メチルダイムロン	0.3

6 水道水源等の保護

農薬の使用により、開発区域周辺の水道水源等の水質に支障を生じないように配慮されていること。