

「周南市における開発許可等審査基準の一部改正案」に対する意見の要旨と市の考え方

番号	項目	意見の要旨	意見に対する市の考え方
1	「周南市における開発許可等審査基準の一部改正案」に対する意見	<p>まず、お聞きしたいのが周南市としては民間の開発行為による街づくりを推奨するのか、規制するのかを明確にいただきたいです。色々と規制ばかりがエスカレートして「周南市は開発行為が辛い街」と言う風評があるのも確かです。</p> <p>この度の改正に至る経緯も、おそらく「開発逃れ」に対しての規制の強化だと思いますが、このままでは増々周南市での良質な住宅地の供給は衰退し、隣接の市が活性化されるものと思われる。</p> <p>いくら規制を追加しても、また新たな形(敷地延長等)が横行して、いわゆる「粗悪な住宅地」が増大するばかりだと思います。確かに「開発逃れ」が横行しているのも現状かと思いますが、なぜそうなるのかを行政としても検討する必要もあるのではないのでしょうか？</p> <p>住宅地の造成を検討する上で、安心、安全を最優先に検討する事は当然ではありますが、民間の開発の場合はそこにコストと時間(費用対効果)が求められます。</p> <p>開発行為を行いたくても、過度な基準を求められるばかりに、費用と時間が嵩み、周囲の既存住宅地との地価の差異が大きくなってしまい、民間で開発行為を行う事に忝の足を踏むことになっているケースが多く見受けられます。</p> <p>そもそも開発許可制度は民間の力を活用して、安全で秩序ある住み良い街づくりを進める為の、基準となる法律である筈ですが、現在の周南市の考え方はただ、市として許可を行う「開発区域内のみ」の基準を強化しているだけで、規制の掛からない周囲の一般住宅地で、仮に危険だと思える場所が存在しても、行政(周南市)としてそれに対して何も指導も規制も無いのが現状です。これでは、「木」ばかり見て「森」が見られていない気がします。</p> <p>安全とは誰に対して安全なのか甚だ疑問であり、現状の周南市の都市計画は、机上ものに過ぎないと考えます。</p> <p>この度の改正案策定にあたって、周南市の開発許可行政の問題点を鑑みまして、意見を具申させていただきます。</p>	<p>本市では、本格的な人口減少・少子高齢化に対応するため、概ね20年後の都市の姿を見据え、都市全体の観点から、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の立地と、それと連携した地域交通ネットワークの形成を行うことを目的として、「周南市立地適正化計画」を平成29年3月に公表しております。</p> <p>当計画では、一定のエリアにおいて人口密度の維持・上昇を図り、生活サービスや地域社会が持続的に確保されることを目的として、居住促進区域を設定しています。</p> <p>この居住促進区域においては、居住を促進するための施策として、地域の実情にも即した土地利用が必要とされておりますことから、適正な土地利用による快適な居住環境の形成に向けて、この度、「周南市における開発許可等審査基準」の一部改正を検討しているものでございます。</p> <p>また、当計画にも基づいて、居住促進区域の内外にかかわらず、市全域的に適正な土地利用の推進に取り組むとともに、実情に即した適切な開発許可制度の運用と見直しを図ってまいりたいと考えておりますので、ご理解いただきますようお願いいたします。</p>
2	「第6章 設計に関する技術基準、1. 基本的事項」に対する意見	<p>有効幅員の関係から、開発申請を数回に分けなければ申請が出来ないケースについて、新たに言及されていますが、そもそも現行の公道が狭い場合、規模が大きな開発にブレーキをかけている基準だと思います。</p> <p>一連の計画全体又は一体の開発行為とする区域で基準を満たす設計をするとありますが、例えば開発は数回に分けなさい(時間がかかる)と指導しながら、規模の大きな基準(過大なコストがかかる)を求めるといふ、民間の感覚では有り得ない発想です。</p> <p>この新基準を設け、全体の計画で基準を満たす設計を行うのであれば、わざわざ数回に分けて開発申請をしなくて良い等、幅員基準のみの杓子定規な判断をせず、協議の上柔軟に対応することが出来る様な内容が付記されないと、該当する場所では開発申請は無くなっていき、その様な土地を所有する市民にも不利益が生じるものと考えられます。</p>	<p>今回、新たに設けた接道要件から開発区域を分割等する場合の基準につきましては、主に接道幅員が4m未満で開発許可申請が行えず、道路位置指定等で宅地造成を継続するケースを想定して規定したもので、こういったケースでは、適切な雨水排除が不明であり、降雨時の災害も懸念されることから、計画全体で審査基準を満たす設計とされるようお願いするものです。</p> <p>よって、該当する案件に対して、全ての設計基準を適用するものではなく、排水計画に重点を置く中で、適用基準については協議の上決定したいと考えております。</p> <p>また、接道幅員による開発面積規制につきましては、立地適正化計画による居住促進区域においては、居住を促進するための施策として、地域の実情にも即した土地利用が必要とされておりますことから、今後、この施策にも基づいて、市街化区域及び市街化調整区域における、開発許可に係る接道要件を含めた、開発許可等審査基準の見直しを検討してまいりたいと考えております。</p>
3	「第6章 設計に関する技術基準、5. 公園、緑地又は広場」に対する意見	<p>公園については、改正がなされていませんが、周南緑地、永源山公園をはじめとした立派な公園、緑地を有する周南市の視点で、基準を見直されるべきではないのでしょうか？</p> <p>150㎡の、草を生えない様にとの周南市からのオーダーで作られた開発地内の公園は寂しいものです。</p> <p>半径 250m以内云々の基準のみでの判断では無く、エリア全体の公園のあり方(維持管理策)も鑑みて、公園を設ける代わりに、周南市の都市公園の維持管理基金の様なものを作って、そこへ開発業者が負担金を提供する等、人口減少の中での都市施設の維持のあり方に関して、市民が『なるほど』と共感する基準をお作り頂きたいです。</p>	<p>平成28年12月に都市計画法施行令の一部が改正され、公園等の設置が義務付けられる開発区域の面積の最低限度について、地方公共団体が条例で規定することにより、現行の0.3ha から、1haを超えない範囲で緩和することを可能とする制度改正が行われています。</p> <p>こうした法改正による規制緩和の反面、小規模な宅地造成が継続された場合や、未利用地等による開発区域の分割、接道要件等によっては、開発行為等で公園が設置されないケースも見受けられています。</p> <p>今回頂いた、開発行為における公園設置に関するご意見につきましては、本市としても課題として捉えており、市全体の公園設置の状況や、公園設置の必要性、各地域の実情などを多面的に検討する中で、基準の見直しの方向性を定めてまいりたいと考えております。</p>
4	「第6章 設計に関する技術基準、10. 軟弱地盤」に対する意見	<p>従前の審査基準から、宅地の地耐力について地盤から 2.5mの範囲について周南市独自の基準を設けておられますが、建築される建物の構造や、施工する建築業者により地盤改良の判断基準、施工方法は多様化しており、周南市の基準により表層のみ固められた地盤に苦しめられたケース(表層の地耐力のみでは沈下の可能性がある為、支持層まで鋼管杭施工を試みるも表面が固く杭打ち難航)も発生しています。</p>	<p>本市には比較的軟弱地盤が多く、ストレートに宅地防災マニュアルを適用して軟弱地盤対策を講じる場合は、開発者サイドに過度な負担も考えられますことから、国土交通省告示(H13.7.2 第 1113号)及び住宅保証機構の使用マニュアル(H21)を参考として、2.5m程度の軟弱地盤対策を基準化することにより、開発者負担を軽減させる意図もあったものと思われます。</p>

番号	項目	意見の要旨	意見に対する市の考え方
		<p>地盤に関しては、建築確認申請時に調査データに基づき申請を担当する建築士の責任の下に適切な地盤改良方法を検討し、施工する様になっております。</p> <p>邸別に地盤調査をすること無く建築をしていた時代であれば、周南市が設けられておられる、宅地に対する地耐力基準も的を射る話だと思いますが、邸ごとの建築確認申請の中で「相応の地耐力」が義務づけられた今の時代にはそぐわないと思います。</p> <p>今回の改正でもこの基準は従前のまま残置されていますが、そもそも開発行為とは建築物、特定工作物等の建築を目的に行う土地の形質変更なので、建築基準法を避けては通れません。</p> <p>宅地部分の地耐力の基準は、計画する建物の建築確認申請へ委ねられることが自然であり、この基準はデメリットが大きいと思われるので、再考をお願いします。</p>	<p>ご意見を頂きました軟弱地盤の対策に関しましては、現行基準によって建築時に支障が発生するケースや、建築基準法による建築物の基礎に関する規定、さらに建築時の対策工法が多様化している状況なども踏まえ、現行の「2.5m程度の範囲における置き換え又は地盤改良」の基準については、改正案を別記のとおり改めます。</p> <p>【別記】「10.地盤調査」・・・P5 参照</p>
5	「周南市における開発許可等審査基準の一部改正案」全般に対する意見	<p>この度の審査基準改正案を含め「周南市における開発許可等審査基準」が、周南市での「開発行為」を促進することに寄与し、このように規制を強化するばかりの「後ろ向き」の改正では無く、民間企業が「周南市で開発を行いたくなる」様な「前向き」な行政対応をお願いします。</p> <p>企業立地と新幹線駅に恵まれ繁栄を誇った周南市ですが、人口減少時代を迎え従前のスタイルでは都市の競争力が高いとは必ずしも言えなくなってきました。</p> <p>これまで培って来た都市の活力を生かすも殺すも行政の手腕にかかっていると強く感じています。</p> <p>隣接の市と異なり、県から全権委任を受けている周南市ですので、より良い案になることを期待しています。</p>	<p>地域の実情にも即した適正な土地利用の推進に取り組む中で、「周南市における開発許可等審査基準」については適宜見直しと改善を行い、本市の実情に即した適切な開発許可制度の運用を図ってまいりたいと考えております。</p>
6	開発許可の申請手続き全般に対する意見	<p>今回の内容については、私個人は専門としていないため意見を述べることは差し控えたいと思います。</p> <p>しかし、なぜこのような状態(基準を改正等)に今日至っているかを、一度考えていただきたいと思います。個人的には、宅造開発を進めるということは、固定資産税他の税収が増え、市全体が潤うことだと感じています。つまり行政は、より良い方向(計画が進む方向)に前向きに進むよう努めるべきだと感じています。</p> <p>しかし、周りから聞こえてくる声はそれと異なり、開発許可の書類を提出し、許可が下りるのに4~8ヶ月要したとか、担当する方の知識が曖昧(方針が定まっていない?)で、話が進まない(膨大な資料作成を要求される)などといった話を多く聞きます。民間側の立場から言うと、申請に時間がかかることは、経費が余計に加算し、無駄な労務手間の増幅、今後の予定が立たない、許可が出るまでの土地の維持管理費等の余計な支出が発生します。(そんなこと知ったものかかもしれませんが・・・)</p> <p>しかし、結果的に業者への負担を強いることで、現在の状態(道路位置指定での整備を数回に分けて行う)が主流となり、開発許可の申請を出すことを業者が避けるようになってしまったのではないのでしょうか??</p> <p>基準を改定することには、反対しません。ただし、開発許可他申請などが早期に結果が出るような体制を整えていただきたいと思います。例えば、下記に示したことを検討願います。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・専門職員(開発許可・申請について数年以上の実務を経験し熟知している人)の常駐。</li> <li>・許可申請作業を補助・支援するアドバイザーの設置。</li> <li>・協議期間の厳守(例えば1ヶ月以内に結論を出し、できない場合のフォロー)。</li> </ul> <p>今回の件は、魅力ある市の実現のためにお互いが歩み寄るべき多くの課題の内の一つだと思います。</p>	<p>本市における、開発行為の許可に要する期間につきましては、行政手続法第6条の規定に基づき、開発許可申請書の受理後60日間を標準処理期間として定め、開発行為の許可に関する事務処理を行っております。</p> <p>実際の事務処理にあたっては、事前協議による設計・内容審査からスタートし、公共施設管理者等との設計協議等を経た後、開発許可申請書の提出・受理の流れとなりますが、案件によっては事前協議における協議や審査に相当期間を要したケースも有り、開発許可の事務処理を行う上で、行政サイドにおいても改善すべき点があると理解しております。</p> <p>こうした状況も踏まえ、今後も開発事業者等と行政サイドでの相互理解のもと、審査・協議期間の短縮、明確且つ適切な指導・助言など、安全で快適なまちづくりに向けて、効率的な開発許可事務を進めてまいります。</p>
7	「第6章 設計に関する技術基準、10. 軟弱地盤」に対する意見	<p>公共施設、構造物等の軟弱地盤の改良については必要だが、開発地内の宅地部分については、建物構造等によって改良支持力が変わってくるので、開発時に審査基準の規定による改良を行っても、二度手間になることが多々あります。</p> <p>宅地内の改良については、県でもそこまでの指導は行っていませんので、周南市としても改善をしていただけたらと思います。</p>	<p>本市には比較的軟弱地盤が多く、ストレートに宅地防災マニュアルを適用して軟弱地盤対策を講じる場合は、開発者サイドに過度な負担も考えられますことから、国土交通省告示(H13.7.2 第 1113号)及び住宅保証機構の使用マニュアル(H21)を参考として、2.5m程度の軟弱地盤対策を基準化することにより、開発者負担を軽減させる意図もあつたものと思われます。</p> <p>ご意見を頂きました軟弱地盤の対策に関しましては、現行基準によって建築時に支障が発生するケースや、建築基準法による建築物の基礎に関する規定、さらに建築時の対策工法が多様化している状況なども踏まえ、現行の「2.5m程度の範囲における置き換え又は地盤改良」の基準については、改正案を別記のとおり改めます。</p> <p>【別記】「10.地盤調査」・・・P5 参照</p>

番号	項目	意見の要旨	意見に対する市の考え方
8	開発許可の申請手続き全般に対する意見	<p>周南市においては、都市計画法第 32 条協議(公共施設の管理者の同意等)申請時に受付日の記載をしていただけないので、記載するようお願いしたい。</p> <p>関係各課の都市計画法第 32 条事前協議については、協議内容(指示事項)についての回答を管理者名で回答していただきたい。そうすることで協議の手戻りがなく、作業の迅速につながると思います。</p> <p>また、開発指導室からの内容に関する指示事項は、内部での確認後、1 回で済むようお願いします。</p>	<p>都市計画法第32条協議の申請時に、記載内容の不備や添付書類の不足によって、申請受理日を記載しなかった事例もありますが、今後はやむを得ない場合を除き、申請時の受付日を記載することにいたします。</p> <p>都市計画法第32条協議の事前協議に関する指示事項について、今後は、公共施設管理者名を明記した指示・回答を行い、迅速且つ効率的な開発許可事務を進めてまいります。</p> <p>開発指導室による許可事務につきましては、開発案件によっては協議や審査に期間を要した場合もあり、改善すべき点があると理解しております。</p> <p>こうした状況も踏まえ、開発事業者等との相互理解のもと、審査・協議期間の短縮、明確且つ適切な指導・助言など、効率的な開発許可事務を進めてまいります。</p>
9	「第5章 開発行為に係る取扱い 1. 全体規模に応じた適切な開発許可制度の運用」に対する意見	<p>開発事業主は基本的に開発許可を受けることに対して前向きであり、将来の優良な街並みづくりに積極的であると思う。</p> <p>しかし、事前の協議段階において、行政担当者の異動等による知識不足と、責任を負いたくないという危機管理意識により、周南市の開発基準のみが、県の基準と照らしあわせても、独自に厳しくなっていると感じるのが、現在の状況だと思う。</p> <p>必要以上の基準作りは、反って開発逃れ等を誘発してしまい、一部の状況として、実際に起こっていることではないか。</p> <p>良好な宅地水準の確保とあるが、そうあるべく行政と事業者は協力し合える関係で、地域の問題を解決し、より良い街づくりを進めていくべきではないのか。</p>	<p>開発許可制度は、本市の都市計画マスタープランや立地適正化計画など、まちづくりの将来像の実現に向けた手段の一つとして機能することが期待され、適正な土地利用の実現が目的の一つとされています。</p> <p>また、人口減少・高齢化及び財政制約等に対応した、コンパクトシティを形成するための手段として、開発許可制度の厳格な運用も望まれています。</p> <p>本市の開発許可制度におきましても、開発許可制度の本来の目的並びに本市の実情を捉えた中で、開発事業者等との公民連携の考え方のもと、適切な運用と見直しを図っていききたいと考えております。</p>
10	「第6章 設計に関する技術基準、2. 道路」に対する意見	<p>周南市にも、まだまだ道路幅員の十分でない道路がたくさんあり、その道路の先にある、耕作放棄地や荒地を開発したくても出来なかつたり、規模の縮小を余儀なくされる場合がある。</p> <p>もちろんケースバイケースであるが、こういった、規模が縮小されたり、将来のより良い街づくりの障害となることが考えられる場合に、地域性や将来性を考慮し、補完する審査基準の改定であるべきと思う。</p>	<p>本市においては、平成29年3月に「コンパクト+ネットワーク」の考え方を基に、概ね20年後の都市の姿を見据え、都市全体の観点から、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランとなる「周南市立地適正化計画」を公表しております。</p> <p>当計画では、一定のエリアにおいて人口密度の維持・上昇を図り、生活サービスや地域社会が持続的に確保されることを目的として、居住促進区域を設定しております。</p> <p>この居住促進区域においては、居住を促進するための施策として、地域の実情にも即した土地利用が必要とされておりますことから、今後、この施策にも基づいて、市街化区域及び市街化調整区域における、開発許可に係る接道要件を含めた開発許可等審査基準の見直しを検討したいと考えております。</p>
11	「第6章 設計に関する技術基準、10. 軟弱地盤」に対する意見	<p>10.地盤調査における(2)の、軟弱地盤に関する基準は、全く意味のない基準となっている。</p> <p>建築基準法施行令第 38 条にあるように、建築物の基礎は構造・形態及び地質の状況に応じて安全なものとする必要があり、これは 2.5mだけの範囲に限らない。</p> <p>しかも、戸建て住宅の場合 10kNにまでする必要がなく、表層 2.5 mだけ必要以上に改良しても、その後の建築基礎工事では杭打ち工事等に支障が出るだけでなく、やり直す費用も結果的に最終の建築主に負担をかけさせることとなり、全く意味をなさず不利益となっている。</p> <p>これまで何年にもわたり、様々な造成関係者や建築業者、宅建業者が行政窓口意見に意見をあげているが、全く改善もされず意見が伝わらないのはなぜか。</p>	<p>本市には比較的軟弱地盤が多く、ストレートに宅地防災マニュアルを適用して軟弱地盤対策を講じる場合は、開発者サイドに過度な負担も考えられますことから、国土交通省告示(H13.7.2 第 1113号)及び住宅保証機構の使用マニュアル(H21)を参考として、2.5m程度の軟弱地盤対策を基準化することにより、開発者負担を軽減させる意図もあつたものと思われれます。</p> <p>ご意見を頂きました軟弱地盤の対策に関しましては、現行基準によって建築時に支障が発生するケースや、建築基準法による建築物の基礎に関する規定、さらに建築時の対策工法が多様化している状況なども踏まえ、現行の「2.5m程度の範囲における置き換え又は地盤改良」の基準については、改正案を別記のとおり改めます。</p> <p>【別記】「10.地盤調査」・・・P5 参照</p>
12	「第4章 開発許可申請の申請」に対する意見	<p>「説明会開催等により」「同意書を添付し」については、削除して頂きたい。</p> <p>「説明会等により」と記載があると、説明会を開かなければならないかのように解釈されるため、「十分に説明を行った」の表現で十分ではないでしょうか。</p> <p>同意書についても、開発許可制度の運用指針 I-5-9 第一四号関係(関係権利者の同意)の運用を参考にして頂きたい。</p>	<p>「説明会開催等により」については、地元自治会や周辺住民などに対して、開発行為の理解と協力をして頂くための、一つの例として記載しているもので、義務付けているものではありません。</p> <p>開発行為の立地条件や規模により対応方法は変わってくると思われれますが、説明会以外の方法によって、地元自治会や周辺住民に対して理解や周知をして頂くことも、十分可能であると考えております。</p> <p>「同意書を添付し」については、まず、周辺権利者や周辺関係者からの同意書は、開発行為と周辺権利者等との疑義や紛争を防止するため、同意書を徴するようお願いしております。</p> <p>特に、開発区域の隣接関係者に関しては、土地の境界や開発工事による支障や影響なども想定されますことから、開発区域内に準じて同意を得るようお願いしております。</p>

番号	項目	意見の要旨	意見に対する市の考え方
13	「第5章1. 全体規模に応じた適切な開発許可制度の運用、2. 一体の開発行為の判断基準」に対する意見	<p>「次の…その区域全体を一体の開発行為として取扱いを行う」については、分割や未利用地についても許可必要な開発行為と考えるという事でしょうか。</p> <p>5章2. 一体の開発行為の判断基準にある、「先行する造成工事の完了後1年以内」との区別については、どのように考えるのか。</p> <p>「先行する造成工事の完了後1年より後」であれば、一体の開発行為として扱わないという解釈でいいのでしょうか。</p> <p>第5章1. 全体規模に応じた適切な開発許可制度の運用において、(2)及び(4)の「判断される場合」の判断基準はどのようになるのでしょうか。</p>	<p>「次の…その区域全体を一体の開発行為として取扱いを行う」とは、分割地や未利用地を含めた区域全体を、開発許可一体の開発行為として計画をして頂くということです。</p> <p>5章2. 一体の開発行為の判断基準における「先行する造成工事の完了後1年以内」については、従来の運用のとおり「先行する造成工事の完了後1年より後」であれば、一体の開発行為として扱わないという解釈になります。</p> <p>開発行為にあたっては、立地条件や土地所有者・開発者の意向など多様な条件によって実施される背景があることや、接道要件による開発可能面積の基準を設けていること、また、県の開発許可ハンドブックにおいて、一体の開発行為の判断基準として“完了後1年”が規定されていることも踏まえて、改正後の審査基準においても踏襲しております。</p> <p>今回の改正において、新たに、第5章1. 全体規模に応じた適切な開発許可制度の運用を定めておりますが、これは“完了後1年”を論議する前段として、適正な土地利用の実現の観点から、一団の土地等において一連の計画又は全体計画がある場合には、その区域全体をもって、技術基準・立地基準を満足する開発許可行為とされるようお願いするものです。</p> <p>第5章1. (2)及び(4)の「判断される場合」の事例については、“一体の開発行為として取扱う事例①、②”を参考にしてください。</p> <p>なお、案件によって状況は変わってくると思われまますので、事案ごとに総合的な検討により判断を行いたいと考えています。</p>
14	「第6章 設計に関する技術基準、1. 基本的事項」に対する意見	<p>第6章1. 基本的事項の(5)における、「一連の計画全体」と「一体の開発行為」はどう違うのか。定義は。</p>	<p>「一連の計画全体」とは、一団の土地において一体的な利用が見込まれる開発計画全体をいい、「一体の開発行為」とは、一団の土地において一体であると判断される開発行為のこととしております。</p>
15	「第6章 設計に関する技術基準、2. 道路」に対する意見	<p>鉄製格子蓋を10mに1箇所設置するが、宅内柵からの接続部分との兼ね合いがあるので、「原則概ね10m」との表現にし、幅を持たせて頂けないでしょうか。もしくは宅内の雨水排水接続部に設ける事を廃止できないでしょうか。</p> <p>道路からの直近には宅内排水柵(点検・泥だめ兼用)が設けられており、鉄製格子蓋をその位置につける意味が見当たらない(10mに1箇所の鉄製格子蓋で十分点検可能)。</p>	<p>第6章2. 道路(3)道路排水施設③について、「…鉄製格子蓋を10mに1箇所…」については、「…鉄製格子蓋を概ね10mに1箇所…」に、改正案を改めます。</p>
16	「第6章 設計に関する技術基準、2. 道路」に対する意見	<p>県の開発許可ハンドブックには、「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%以下とすることができる」とあり、その項目を追加して頂きたい。</p>	<p>第6章2. 道路(4)縦断勾配について、「新設道路の縦断勾配は、原則として0.3%以上9%以下とする」の次に、「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%以下とすることができる。(市に帰属することとなる道路については、縦断勾配が9%を超える道路(急勾配の歩道)はすべり止めの処理を行い、安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とする。)を、改正案に追記いたします。</p>
17	「第6章 設計に関する技術基準、10. 地盤調査」に対する意見	<p>①「擁壁については、必要地耐力が確保できる地盤まで、置き換え又は地盤改良を行うこと」とあり、現在の取り扱いでは許可前の事前のSWS試験の結果に基づき、許可の内容として置き換え又は地盤改良の深さを限定されている。</p> <p>「支持力を確認したうえで、必要な措置を講ずること」とし、完了時の報告において確認結果を報告する、又は、必要に応じて中間検査を行うという事にできないでしょうか。</p> <p>②「造成地盤から2.5m程度の範囲…原則、置き換え又は地盤改良を行う事」とあるが、2.5mの規定はどこから引用しているのか。</p> <p>平成13年国交省告1113号からだとすると、建物の基礎を決定する上で、調査し必要な措置を講ずるとの事なので、地盤改良することなどには具体的に触れていないのではないかと。</p> <p>また建築基準法施行令(第38条)では建物基礎は構造上安全なものとしなければならないとしかなく、地盤の改良等に明言しているものではありません。</p> <p>また山口県から権限移譲を受けて運用されているが、山口県では「造成地盤から2.5m程度の範囲…原則、置き換え又は地盤改良を行う事」という運用はしていません。</p> <p>よって「造成地盤から2.5m程度の範囲…原則、置き換え又は地盤改良を行う事」の文言は削除して頂けないでしょうか。</p> <p>現場では住宅地に囲まれた農地等を造成するケースは多々あり</p>	<p>10.地盤調査(2)の「擁壁については、必要地耐力が確保できる地盤まで、置き換え又は地盤改良を行うこと。」については、置き換え又は地盤改良以外にも様々な工法がありますことから、「擁壁下部の地盤については、擁壁の設置に必要な地耐力を確保する対策を行うこと。」に、改正案を改めます。</p> <p>②-1</p> <p>「造成地盤から2.5m程度の範囲」については、ご意見のとおり「平成13年7月2日 国土交通省告示第1113号」から引用して定めたもので、本文第2において『…基礎の底部から下方2メートル以内の距離にある地盤に、スウェーデン式サウンディングの荷重が1キロニュートン以下で自沈する層が存在する場合…にあつては、建築物の自重による沈下その他の地盤の変形等を考慮して、建築物又は建築物の部分に有害な損傷、変形及び沈下が生じないことを確かめなければならない。』とされています。</p> <p>この規定に基づいて、建物の基礎下端から2メートル以内にはSWS試験による荷重100kgの自沈層が無いことが条件(=地耐力を有することが条件)とされているものとして、基礎部分の高さ0.5メートルを加えて、「造成地盤から2.5m程度の範囲」については、軟弱地盤対策を行うこととしているものです。</p>

番号	項目	意見の要旨	意見に対する市の考え方
		<p>ます。その中で、地盤から 2.5m 近く掘り起こして地盤改良するなど危険を伴う場合もあります。現実に沿った対応をお願いしたい。</p>	<p>また、この国土交通省の告示を参考として作られております、以下の文献も参考として軟弱地盤対策を定めております。</p> <p>平成 21 年改訂版 「現地調査チェックシート」 「基礎設計のためのチェックシート」 使用マニュアル 住宅保証機構</p> <p>②-2 本市には比較的軟弱地盤が多く、ストレートに宅地防災マニュアルを適用して軟弱地盤対策を講じる場合は、開発者サイドに過度な負担も考えられますことから、国土交通省告示(H13.7.2 第 1113号)及び住宅保証機構の使用マニュアル(H21)を参考として、2.5m 程度の軟弱地盤対策を基準化することにより、開発者負担を軽減させる意図もあったものと思われま。</p> <p>ご意見を頂きました軟弱地盤の対策に関しましては、現行基準によって建築時に支障が発生するケースや、建築基準法による建築物の基礎に関する規定、さらに建築時の対策工法が多様化している状況なども踏まえ、現行の「2.5m 程度の範囲における置き換え又は地盤改良」の基準については、改正案を別記のとおり改めま。</p> <p>【別記】「10.地盤調査」…P5 参照</p>
18	<p>「第6章 設計に関する技術基準、5. 公園、緑地又は広場」に対する意見</p>	<p>公園面積については開発区域の 3%とあり、現実的に 3,000 m<sup>2</sup>の開発行為では 100 m<sup>2</sup>の空き地が出来て、実際には利用されることのない荒地へととなっている場所もある。</p> <p>避難場所として空き地は必要だが、実際の災害時にその空き地に行ってもどうしようもなく、指定避難場所に行くべきであり、充実していない形ばかりの公園(空き地)の維持管理は、負担になってくるのではないのでしょうか。</p> <p>開発区域の周辺に存する相当規模の公園として 1,000 m<sup>2</sup>以上の都市公園と定めていることから、33,334 m<sup>2</sup>以上 (33,334 m<sup>2</sup>×3%=1,000 m<sup>2</sup>…開発区域の面積の 3%以上の公園の設置)の開発行為については、公園を設置。</p> <p>それ以外においては周南市との協議により、公園を設ける又は周辺都市公園の整備を行う等の検討してみてはいかがでしょうか。</p>	<p>平成28年12月に都市計画法施行令の一部が改正され、公園等の設置が義務付けられる開発区域の面積の最低限度について、地方公共団体が条例で規定することにより、現行の0.3ha から、1ha を超えない範囲で緩和することを可能とする制度改正が行われています。</p> <p>こうした法改正による規制緩和の反面、小規模な宅地造成が継続された場合や、未利用地等による開発区域の分割、接道要件等によっては、開発行為等で公園が設置されないケースも見受けられています。</p> <p>今回頂いた、開発行為における公園設置に関するご意見につきましては、本市としても課題として捉えており、市全体の公園設置の状況や、公園設置の必要性、各地域の実情などを多面的に検討する中で、基準の見直しの方向性を定めてまいりたいと考えております。</p>
		<p>意見番号 4、7、11、17関係</p>	<p>【別記】 第6章 設計に関する技術基準 ※「10. 地盤調査」(改正案の見直し部分～アンダーライン)</p> <p>(1) 開発の大小にかかわらず、開発区域内の数箇所(構造物の基礎地盤付近は必須)において地盤調査を行うこと。</p> <p>(2) <u>地盤調査の結果、自沈層及び軟弱地盤がある場合は、地盤の条件、土地利用計画、施工条件、環境条件等を踏まえて、隣接地並びに既存施設等への影響も含め総合的に対策を検討すること。工法等については、宅地防災マニュアルを参考にすること。</u></p> <p><u>また、擁壁下部の地盤については、擁壁の設置に必要な地耐力を確保する対策を行うこと。</u></p> <p>① 軟弱地盤の判定基準 1) 有機質土・高有機質土 2) 粘性土で、標準貫入試験で得られるN値が 2 以下、スウェーデン式サウンディング試験において、100kg 以下の荷重で自沈するもの(換算N値3以下) 3) 砂質土で、標準貫入試験で得られるN値が 10 以下、スウェーデン式サウンディング試験において半回転数(N SW)が 50 以下のもの(換算N値 5.35 以下)</p> <p>(3) 工事写真、使用材料、地盤調査等により、軟弱地盤対策の結果を確認できるようにすること。</p>