

設 計 説 明 書

1 設計の方針	開発の目的							
	基本方針		<p>※基本方針欄には、当該区域を選定した理由、開発区域設定の考え方、住区・街区の構成と公益的施設の整備の方針および計画に注意した事項をできるだけ詳細に説明すること。記載欄が不足する場合は、別紙にて添付すること。</p> <p>※記載にあたっては、【都市計画法に基づく開発許可制度の取扱基準（滋賀県土木交通部住宅課 最新版） 第8章 4「開発行為許可申請書の作成要領」を参照のこと。</p>					
2 地域地区等	イ 市街化区域 ロ 市街化調整区域 ハ 非線引区域 ニ その他		用途地域等					
	宅地造成工事等規制区域	内・外	その他		災害危険区域（内・外） 地すべり防止区域（内・外） 土砂災害特別警戒区域（内・外） 急傾斜地崩壊危険区域（内・外）			
3 開発土区域の内現の況	区分	宅地	農地	山林	里道水路等国有地	その他	合計	
	面積㎡							
	比率%						100%	
4 土地利用計画	区分	建築物敷地		公共施設用地			その他	合計
		住宅等	公益施設	道路	公園	その他		
	面積㎡							
	比率%						100%	
5 公益施設の整備計画	公益施設の名称		敷地面積	管理者	整備計画（建設時期等）			
6	有効宅地面積	㎡		9 計画戸数	(1戸建、共同住宅)		戸	
7	農地転用面積	㎡		10 開発区画数	区画			
8	一戸建平均敷地面積	㎡		11 計画人口	人			
12 上水道施設	イ 公営水道 ロ 簡易水道 ハ 専用水道		13 消利防施水設	イ 消火栓 箇所 ロ 貯水槽 基 ハ その他		14 浄化槽種類	イ 個別合併処理浄化槽 ロ 集中合併処理浄化槽 ハ 公共下水道 ニ その他（ ）	

注1 開発の目的欄には、住宅地分譲、社員住宅、工場建設等の区分を記入すること。
 注2 公益施設の整備計画欄には、都市計画法第29条第3号および政令第27条の公益施設について記入すること。
 注3 開発区域内の土地の現況および土地利用計画について開発区域を工区分割したときには、工区内訳表を添付すること。

設計説明書（補足資料）

■ 1 開発区域の土地の現況

(1) 土地条件

(参考)
 宅地防災マニュアル第Ⅱ章（同解説Ⅰ_p55～）
 都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準（滋賀県土木交通部住宅課）第13章

開発区域の所在地：〇〇町大字〇〇字〇〇 △△番地 外〇筆

標 高	最 高 地 T.P. m ~ 最 低 値 T.P. m 平 均 T.P. m 標 高 差 m
土地 条件 等の 概要	<p>土地条件の概要 （該当する□に「レ」を入れる）</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 開発区域および付近地に、崩壊・地すべり・湧水はない <input type="checkbox"/> 開発区域は、旧河道・現河道ではない <input type="checkbox"/> 開発区域は、河川堤防と霞堤や二線堤に挟まれた区域ではない <input type="checkbox"/> 開発区域は、遊水地ではない <input type="checkbox"/> 開発区域は、干拓地ではない <p>地質・土質の概要 （該当土質に「○」をつける）</p> <p>現状地盤の土質（レキ、砂利、砂質土、シルト、粘土、その他（ ））</p> <p>※ 根拠資料を添付のこと。（例：地質調査報告書等）なお、想定の場合は、想定の際に用いた資料写しを添付するとともに想定過程を整理した資料を添付すること。</p> <p>盛土材の土質（レキ、砂利、砂質土、シルト、粘土、その他（ ））</p> <p>※ 根拠資料を添付のこと（例：盛土材購入先の土質報告書等）なお、想定の場合は、想定の際に用いた資料写しを添付するとともに想定過程を整理した資料を添付すること。</p>

(2) 関係法令等による行為規制

(参考)
 宅地防災マニュアル第Ⅱ章(同解説Ⅰ_p53～)
 都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準(滋賀県土木交通部住宅課)第13章

根拠法令	規制の種別 (地域区分)	面積	根拠法令	規制の種別 (地域区分)	面積
国土利用計画法		ha	自然公園法		ha
都市計画法			文化財保護法		
砂防法			森林法		
農振法 (農用地域)		()	土壤汚染対策法		

- (注) 1 上記のほか規制を受ける法令については、すべて記入すること。
 2 国土利用計画法の欄には、土地利用基本計画による地域区分の細区分を記すこと。

(3) 災害危険想定地域、災害履歴

(参考)
 宅地防災マニュアル第Ⅱ章(同解説Ⅰ_p55～)
 都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準(滋賀県土木交通部住宅課)第13章

開発区域および付近地において、災害危険想定区域が存在しないことを確認すること。
 区域が存在する場合は、その災害リスクへの対応内容を記載のこと。

※チェック欄には、「区域が存在しない場合」「過去の災害履歴なしの場合」にレを付すこと。

チェック	災害危険想定区域等の内容	「区域が存在する場合」、「過去の災害履歴ありの場合」に、その災害リスクへの対応内容を記載
<input type="checkbox"/>	各種ハザードマップの区域 (洪水、土砂災害、地震、その他())	
<input type="checkbox"/>	琵琶湖および各河川の浸水想定区域	
<input type="checkbox"/>	浸水マップ(地先の安全度に関する情報)の 浸水区域	
<input type="checkbox"/>	土砂災害警戒区域	
<input type="checkbox"/>	土石流危険溪流	
<input type="checkbox"/>	急傾斜地崩壊危険箇所	
<input type="checkbox"/>	地すべり危険箇所	
<input type="checkbox"/>	山地災害危険地区 (山腹崩壊危険地区、崩壊土砂流出危険地 区、 地すべり危険地区)	
<input type="checkbox"/>	地震被害想定図、液状化予測図	
<input type="checkbox"/>	その他災害危険想定区域()	
<input type="checkbox"/>	過去の災害履歴	

(参考) 災害危険想定地域の情報は下記の図書等に掲載しているため、参考とすること。
 都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準(滋賀県土木交通部住宅課)第13章
<http://www.pref.shiga.lg.jp/ippan/kendoseibi/machizukuri/19014.html>

■ 2 土地利用計画（技術基準適合の概要）

(1) 道路計画

（※自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とする開発行為は作成不要）

（参考）
都市計画法第 33 条第 1 項第 2 号
都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準（滋賀県土木交通部住宅課）第 3 章

道路区分	幅員	道路名等	規定値の根拠法令
公道の現況	m ≥規定値 m	(例) 県道○○線	開発区域内に道路新設なし→政令第 25 条第 2 号 開発区域内に道路新設あり→政令第 25 条第 4 号
開発区域内に 新設する道路	m ≥規定値 m	○町への移管 L = ○m	政令第 25 条第 2 号
幹線道路		○町への移管 L = ○m	
支線道路		○町への移管 L = ○m	

(注) 1 「公道の現況」の欄には、開発区域内の道路が接続する開発区域外の道路又は開発区域内の予定建築物等の敷地が接する開発区域外の道路について記載すること。

2 「進入路」の欄には、開発区域内の道路と開発区域外の道路を接続するために設置する道路について記載すること。

(2) 公園、緑地または広場の計画

（※自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とする開発行為は作成不要）

（参考）
都市計画法第 33 条第 1 項第 2 号
都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準（滋賀県土木交通部住宅課）第 4 章

公園、緑地または広場それぞれの面積、出入口の数、勾配、施設計画（利用者の安全確保のための施設、排水施設、植栽、遊戯施設等）等について記載すること。

(3) 消防水利計画

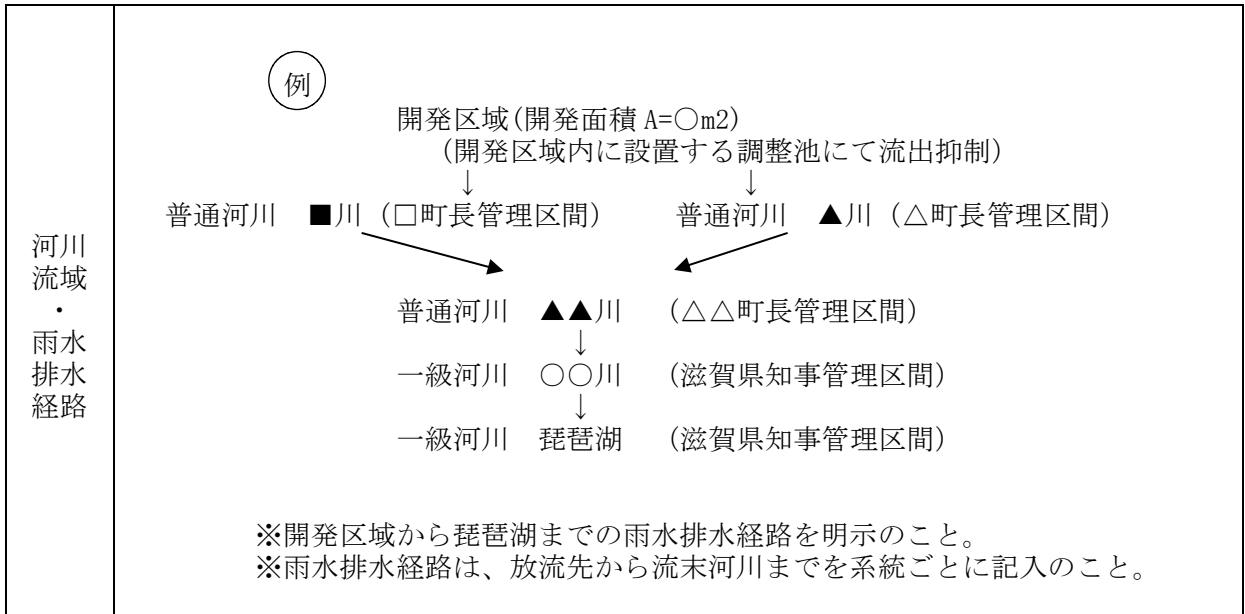
（※自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とする開発行為は作成不要）

（参考）
都市計画法第 33 条第 1 項第 2 号
都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準（滋賀県土木交通部住宅課）第 8 章

既存・ 新設の別	施設区分	規模・構造	配置計画

(4) 雨水排水計画

(参考)
 都市計画法第33条第1項第3号
 都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準(滋賀県土木交通部住宅課)第10章)



【開発区域内の雨水排水計画のチェック】

- 排水施設の流下能力量(90%流量) = (m³/s) ≥ 計画雨水量 (m³/s)
 ※別途、水理計算書を添付のこと。

【開発区域外の雨水排水計画のチェック】

- 放流先河川の流下能力量 (m³/s) ≥ 計画洪水流量 (m³/s)
- 狭小部の流下能力量 (m³/s) ≥ 計画洪水流量 (m³/s)
 ※狭小部最下流地点の流域面積 (ha)・・・①
 ※開発区域面積 (ha)・・・②
 ※①に対する②の割合 ①÷② (倍)
- 開発区域外の雨水排水計画に関して各河川管理者と協議済み
- 調整池設置の必要性 必要 or 不要 (いずれかに○)
- (調整池必要の場合) 調整池の施設計画に関して各河川管理者と協議済み
- (調整池必要の場合) 調整池の維持管理計画に関して公共施設管理者と協議済み

調整池 計画概要	施設計画容量		必要容量	
	貯水容量(m ³)		≧	
	堆砂容量(m ³)		≧	
	計(m ³)		≧	
	調整池の天端高さ		T. P.	
	調整池の HHWL		T. P.	
	調整池の HWL		T. P.	
	オリフィス敷高		T. P.	
	オリフィス寸法		幅 × 高	
	調整池底の高さ		T. P.	
余水吐の越流幅、越流水深		幅 × 水深		

※別途、水理計算書・調整池施設計画書を添付のこと。

(5) 給水施設計画

(※自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とする開発行為は作成不要)

(参考)
都市計画法第33条第1項第4号
都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準(滋賀県土木交通部住宅課)第9章

水道事業者との協議書等の写しを添付

施設区分	規模・構造等
(例) 給水管 貯水槽 等	

(6) 地区計画

(参考)
都市計画法第33条第1項第5号

開発区域内の土地について地区計画等が定められているときは、その概要を記載すること。
また、地区計画の写しを添付すること。

(7) 造成計画(切土盛土量)

(参考)
都市計画法第33条第1項第7号
都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準(滋賀県土木交通部住宅課)第11章

施行区域	切土	盛土	残土 不足土	土質	残土・不足土の処理方法
	m ³	m ³	m ³		
計					

(注) 計画地外からの土砂の搬入又は、計画地外への土砂の搬出がある場合は、搬入搬出左記を明記すること。必要に応じて関係図面を添付すること。

(8) 造成計画（擁壁・法面の対策）

(参考)
 都市計画法第33条第1項第7号
 都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準（滋賀県土木交通部住宅課）第11章

■擁壁の設計基準

- 都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準（滋賀県土木交通部住宅課最新版）
- その他の基準（具体の設計基準名）

施工位置	区 分	設計基準書名、構造等
	(例) 重力式擁壁（現場打ち）	(例) 滋賀県技術基準の重力式擁壁標準図を引用 みえ高H=1500
	L型擁壁（2次製品）	国土交通大臣認定L型擁壁（製品名〇〇） みえ高H=2500
	法面保護工	植生工（張芝工） A=〇m ²
※擁壁工の場合、必ず「みえ高」を明示のこと。		

(9) 地盤の安全対策

(参考)
 都市計画法第33条第1項第7号
 都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準（滋賀県土木交通部住宅課）第11章

地盤改良箇所	現況地盤	地盤改良の内容
	土質 〇〇 軟弱地盤層厚 (GL- m)	<ul style="list-style-type: none"> ● 設計基準図書名 ● 改良方法（改良強度、改良幅・深さ等） ● 品質管理目標 ※別途地盤改良計画書を添付のこと。

(10) 樹木の保存、表土の保全対策

(※開発区域の面積が 1ha 未満の開発行為は作成不要)

(参考)

都市計画法第 33 条第 1 項第 9 号

都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準（滋賀県土木交通部住宅課）第 5 章

1) 樹木等の保存計画

区 分	分布状況	保存計画
樹 木	本 (m^2)	本 (m^2)
樹 木 の 集 団	m^2	m^2

- (注) 1 樹木とは、高さが 10m 以上の健全な樹木をいう。樹木が広範に分布する場合には、数量の単位は、 m^2 とする。
- 2 樹木の集団とは、高さが 5 m 以上で、かつ、面積が $300m^2$ 以上の健全な樹木の集団をいう。
- 3 政令第 28 条の 2 第 1 号ただし書の規定の適用を受ける場合にあっては、その理由を記載すること。

2) 表土の復元等の計画

ア 高さが 1 m を越える切土又は盛土をする土地の面積

区 分	面 積
切 土	m^2
盛 土	
合 計	

イ アの土地に対する表土の復元等の措置

(※アの土地の合計の面積が $1,000m^2$ 未満のものは除く。)

区 分	面 積
表土の復元	m^2
客 土	
土壌の改良	
そ の 他	
合 計	

(11) 緩衝帯の配置計画

(※工場、第一種特定工作物等、騒音・振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある施設の建築等を目的とする1ha以上の開発を行う場合のみ作成のこと。)

(参考)
都市計画法第33条第1項第10号
都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準（滋賀県土木交通部住宅課）第7章

緩衝帯の配置計画、幅員及び緑化の方針について記載すること。

(12) 工事施工中の防災措置

(参考)
宅地防災マニュアル第XII章（同解説II_p401～）
都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準（滋賀県土木交通部住宅課）第12章

1) 土砂流出防止計画等

区 分	具体的な対策内容（施設構造、対策期間等）
土砂流出・崩壊防 止	
水質汚濁防止	
交通安全対策	
騒音振動対策	
その他	

2) 防災体制

工事中の現場管理体制、特に非常時の連絡体制を記載すること。