

2-6.開発行為に 係る施設

1 基本的な考え方

開発行為とは、主に建築物等を建築するために「土地の区画形質の変更」を行うことです。都市計画法では、無秩序な市街化を防ぎ、公共・公益施設が整備され、かつ、安全性の確保された健全な市街化を計画的・段階的に実現し、良好な環境の保全を図る目的から、都市計画区域を優先的・計画的に市街化を図る「市街化区域」と市街化を抑制する「市街化調整区域」とに区分し、それぞれの区域ごとに一定の開発行為について許可が必要となります。

開発行為は、開発区域の規模及び予定される建築物の用途に応じて、道路、公園、排水施設、給水施設等について一定の技術的基準に適合させなければいけませんが、公共性が高い敷地内の通路(自主管理道路を含む)や団地内広場については、土地の開発・造成段階から段差や高低差のないバリアフリー整備についても配慮が必要です。

2 対象施設（施行規則第2条）

- (1) 施行規則別表第1「建築物」に定める特定施設の建築の用に供する目的で都市計画法第29条の規定による開発行為の許可※を受けた土地
- (2) 都市計画法第29条の規定による開発行為の許可※を受けて開発される住宅団地

※都市計画法に基づく開発行為の許可とは、開発区域の面積が、市街化区域では1,000平方メートル以上、市街化調整区域では面積に関係なく、都市計画区域外では1ヘクタール以上となる場合です。

3 特定施設（施行規則第6条）

- (1) 土地については対象施設と同じ
- (2) 住宅団地については開発区域の面積が5ha以上の施設

4 整備基準等の適用について

- (1) 対象施設の開発行為に該当する場合は、整備基準に適合させなければなりません。(条例第26条第1項)
ア:福岡市への帰属を前提とした道路・公園は、それぞれ条例に定める「道路」「公園」の基準による整備が必要です。
イ:開発敷地内の通路は、設計編〔建築物〕「8. 敷地内の通路」の基準による整備が必要です。
(基準適用の例:床面の仕上げ及び段を設ける場合の構造、排水溝の蓋の形状については、全ての通路が対象となります。)
ウ:団地内広場は、その公共性の高さから条例に定める「公園」の基準に準じて整備します。
エ:なお、公共性の高い敷地内の通路等の場合は、その目的、用途、機能等を考慮して、設計編〔道路〕「1. 歩道」に準じて整備することも検討します。
(基準適用の例:原則として、セミフラット型、有効幅員2.0mなど)
- (2) 整備基準により確保される水準よりも高度な水準で開発した土地、住宅団地を利用できるようにするための基準(誘導基準)は、施行規則別表第3「6 開発行為に係る施設」に定めるとおりです。

5 整備基準の適用除外（条例第26条第2項）

- (1) 整備基準に適合している場合と同等以上に高齢者、障がい者等が安全かつ円滑に利用できる場合や、当該開発した土地、住宅団地を整備基準に適合させることが困難であると市長が認める場合（条例第26条第2項）
- (2) ただし、上記(1)に該当する場合にあっても、本基準に適合した整備が可能な項目については適用し、基準を満足できない項目についても可能な限り整備基準の趣旨を踏まえた措置を講ずるよう努めるものとします。
- (3) なお、整備基準の適用を除外する場合は、その理由等を文書により明確にします。

6 事前協議又は通知の対象となる行為

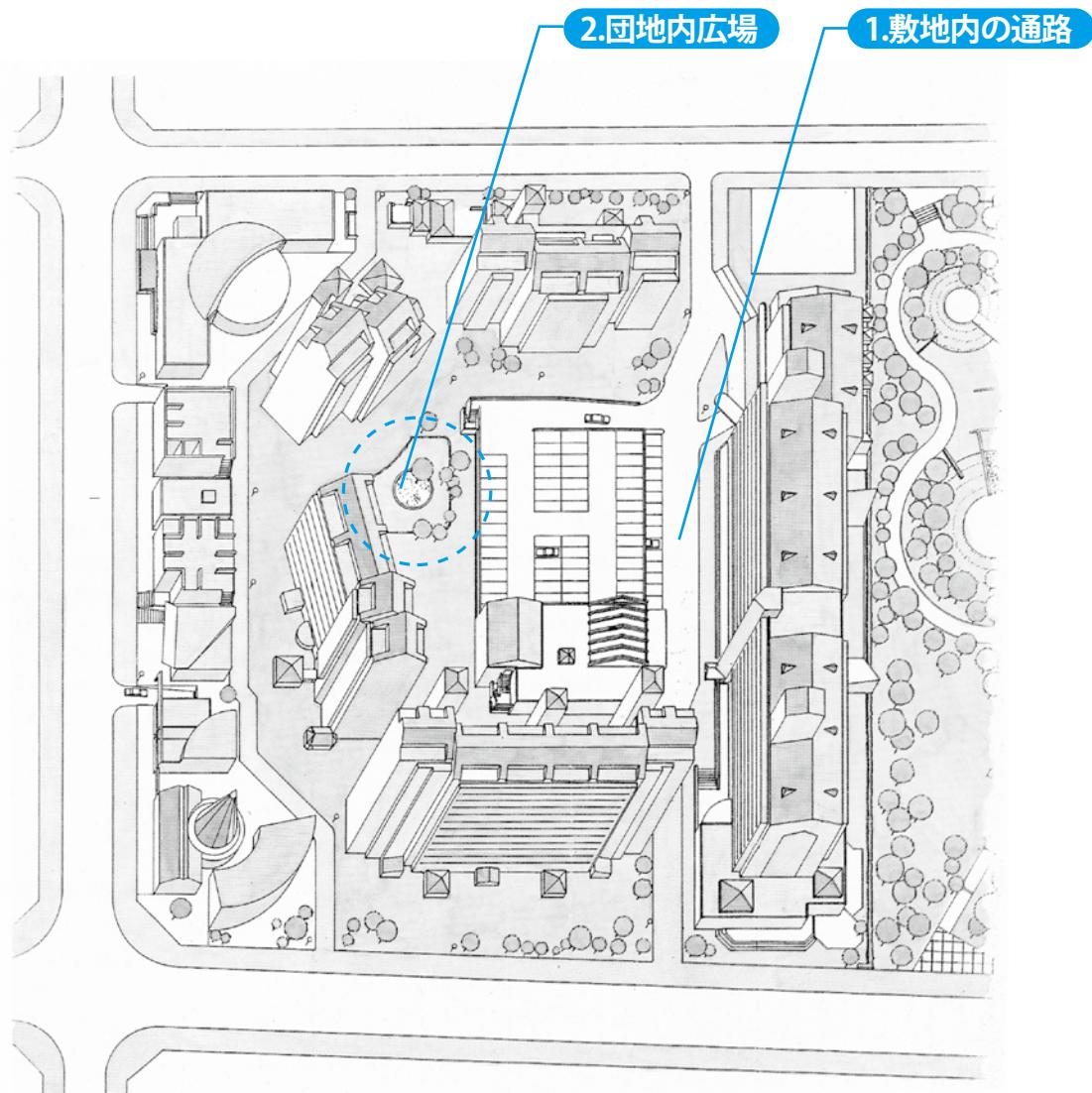
- (1) 特定施設となる開発行為の場合は、事前協議又は通知の対象となります。
- (2) 福岡市への帰属を前提とした道路・公園は、条例の「道路」「公園」の基準によることから、都市計画法第32条に基づく公共施設の管理者の同意、協議を行う際に、それぞれの窓口に事前協議又は通知を行います。
- (3) 開発行為とは別に工事着手する建築物※は、開発行為に係る施設の手続きとは別に建築物の窓口に事前協議又は通知を行います。

※開発行為後の建築行為により整備される特定施設

7 工事中の配慮について

工事中の安全対策については、「土木工事安全施工技術指針」「建設工事公衆災害防止対策要綱」などで規定されていますが、さらに『工事中の歩行者安全対策の手引き』（平成20年3月福岡市発行）によりバリアフリーに基づいた配慮や工夫を行い、誰もが安全で安心して通行できる歩行者空間の確保に努めます。

開発行為に係る施設の主な整備箇所



設計編〔開発行為に係る施設〕

1. 敷地内の通路

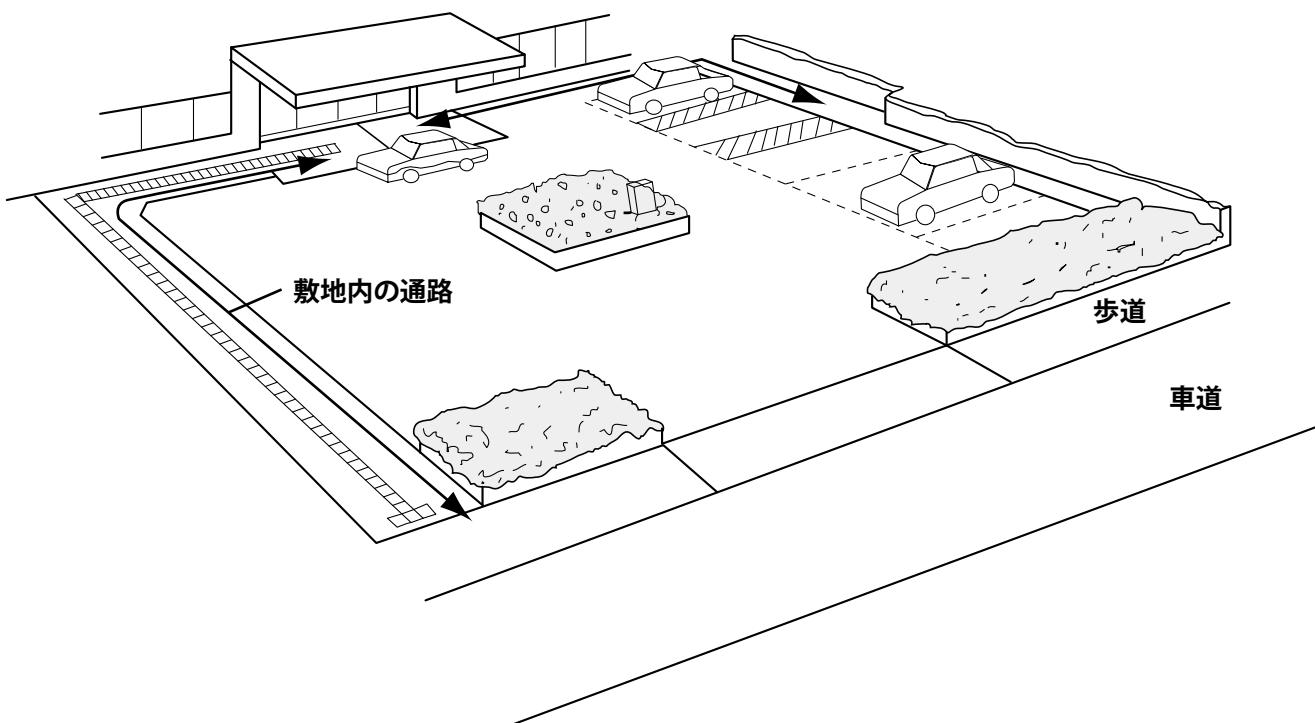
基本的な考え方

敷地内の通路は、開発・造成段階から段差や高低差のない整備についての配慮が必要です。

設計のポイント

- 敷地内の通路は、高齢者、障がい者等の利用を想定し、車道との分離、有効幅員、こう配、段差解消等に配慮することが必要です。

整備項目



整備の対象 | □開発行為に係る敷地内の通路が対象です。

留意事項 | □床面の仕上げ及び段を設ける場合の構造、排水溝の蓋の形状については、全ての通路が対象となります。

共通事項

[整/1 誘/1]

※設計編〔建築物〕
「8. 敷地内の通路」
の項を参照(P139)

○♥ 敷地内に通路を設ける場合は、設計編〔建築物〕「8. 敷地内の通路」に定める構造とします。

○:整備基準 ♥:誘導基準 ◇:標準的な整備内容 ◆:望ましい整備内容 *:語句の解説等

設計編〔開発行為に係る施設〕

2. 団地内広場

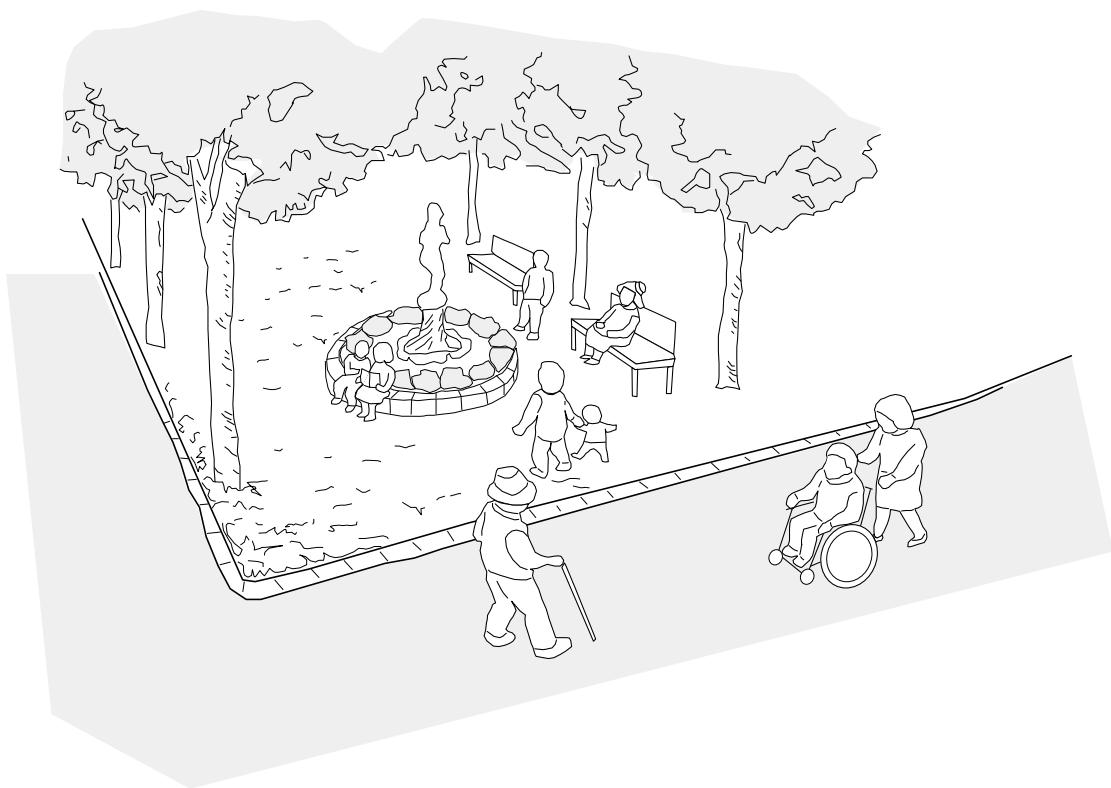
基本的な考え方

住宅開発団地内に設けられる広場についてもその公共性の高さから開発・造成段階から段差や高低差のない整備についての配慮が必要です。

設計のポイント

- 車椅子使用者をはじめ、様々な障がいを持った人も、一般の人と同様に団地内の広場を安全・安心に利用できる配慮が必要です。

整備項目



整備の対象 | □住宅開発団地に設けられる居住者及び周辺住民に開放された広場が対象です。

共通事項

[整/2 誘/2]

※設計編〔公園〕の項を参照
(P303)

- ♥住宅開発団地に広場を設ける場合は、設計編〔公園〕に定める基準に準じたものとします。

○:整備基準 ♥:誘導基準 ◇:標準的な整備内容 ◆:望ましい整備内容 *:語句の解説等