

別府市開発行為指導要綱

制定 昭和 50 年 12 月 1 日

別府市告示第 107 号

改正 平成 24 年 3 月 30 日

別府市告示第 107 号

(目的)

第 1 条 この要綱は別府市環境保全条例（昭和 49 年別府市条例第 51 号）第 39 条及び別府市環境保全条例施行規則（昭和 50 年別府市規則第 33 号）第 19 条第 3 項の規定に基づき開発行為に関する必要な事項を定めることにより、無秩序な市街化を防止し、かつ、自然保護及び市民生活環境の保全に資するとともに公共公益施設の整備を促進し、もって良好な都市環境の形成をはかることを目的とする。

(定義)

第 2 条 この要綱において「建築物」及び「建築」、「開発行為」、「開発区域」並びに「公共施設」の意義はそれぞれ都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 4 条第 10 項及び第 12 項から第 14 項までに規定する意義と同意義とする。

(周辺住民等への説明)

第 3 条 開発行為をしようとする者（以下「開発行為者」という。）は、周辺住民及び自治会には、事前に目的及び内容について十分説明し、理解を得るように努めるものとする。

(報告、勧告)

第 4 条 市長は開発行為者に対して必要があると認めるときは、報告若しくは資料の提出を求め、又は良好な都市環境の形成を図るために勧告することができるものとする。

(公共施設の用に供する土地の帰属)

第 5 条 開発行為により設置された公共施設で市の管理に属するものの用に供する土地は、都市計画法の定める日又は市の定める日に市に帰属するものとする。

(公共施設の管理)

第 6 条 開発行為により設置された公共施設で市長が管理予定者となるものは、都市計画法の定める日又は市長の定める日に無償で市の管理に属するものとする。

2 引継ぎについては、別表 1 の公共施設の引取基準に定めるところによる。

第 7 条 前条の規定にかかわらず次の各号のいずれかに該当する場合にあっては、当該公共施設の維持管理は、開発行為により設置された公共施設の管理に関する協定書（様式第 1 号）を締結し、実施するものとする。

- (1) 道路、下水道及び消防施設にあっては、第 5 条に定める日から 2 年間が経過していない場合又は 2 年間を経過した後であっても、開発区域内の予定戸数のおおむね 30%の入居が完了しない場合
- (2) 公園施設にあっては開発区域内の予定戸数の 80%に入居が完了しない場合

(3) 終末処理施設(浄化槽を除く。)を設けた場合(公共下水道に接続されるまでの間に限る。)
(道路)

第8条 道路は、関係法令に定めるほか、別表2の技術基準により施工するものとする。

2 開発区域外の接続道路については、当該道路管理者と十分協議し、市長の指示に従うものとする。また、このため生ずる工事等(新設、既設道路の拡幅、補強、補修等)は、開発行為者の負担により施工するものとする。

3 開発区域外における占用物件については、道路管理者の許可を受け、施工するものとする。
(公園)

第9条 公園、緑地又は広場は別表2の技術基準により施工するものとする。

(排水施設)

第10条 排水施設は、下水道法(昭和33年法律第79号)等関係法令に定めるもののほか国土交通省監修「下水道施設設計指針と解説」及び別府市公共下水道事業計画に適合するものとする。

2 下水道の排除方式は分流式とする。ただし、周辺の下水道の整備状況等の関係により、やむを得ないと市長が認めた場合は合流式にすることができる。

3 計画下水量の算定は立地条件等によって周辺流入区域を含めたものとし、その算定式は別表2の技術基準によるものとする。

4 流末排水施設が未整備の場合は、原則として開発行為者の負担において市長が指定する地点まで改修するものとする。

5 流末排水路については、その管理者(河川管理、水利団体、私設水路所有者等)の同意を得て、公共下水道管理者と協議のうえ施工するものとする。

6 開発区域面積が20ヘクタール以上の開発行為は、公共下水道処理区域を除いて終末処理施設(浄化槽を除く。)を設けるものとする。

(防災及び安全措置)

第11条 開発行為者は、開発区域内外における地形、地質、過去の災害等の調査を十分に行い、安全な状態に維持できるよう考慮し、災害が発生しないよう防災及び安全措置を講ずるものとする。

2 工事施行に係る防災施設は、他の施設に先行して施工するものとする。

3 工事又は施設に起因して発生した災害については完全に復旧するものとし、災害に伴う補償についても開発行為者において解決するものとする。

4 第1項の防災及び安全措置は、別表2の技術基準に適合するものとする。

(水道施設)

第12条 開発区域内の水道施設は、別府市水道企業管理者が定める別府市水道施設に係る開発行為に関する要綱の規定に従い、施工するものとする。

(消防水利施設)

第13条 開発行為者は、開発区域の周辺の状況を勘案して必要な消防水利施設を当該区域内に

設置するものとする。

- 2 前項の消防水利施設は、消防法（昭和 23 年法律第 186 号）第 20 条第 1 項に基づく消防水利の基準のほか別表 3 の技術基準に適合するものとする。
- 3 開発行為者は、開発区域に中高層建築物の建築計画がある場合は、周辺の状況を勘案して必要な消防活動空地进行を当該区域内に設置するものとする。
- 4 前項の消防活動空地は、別表 3 の技術基準に適合するものとする。

（ごみ集積場）

第 14 条 開発行為者（次項の開発行為者を除く。）は、別に定めるごみ集積場の設置に関する要綱の規定に従い、ごみ集積場を設置するものとする。

- 2 開発行為者（店舗、事務所その他の事業用建築物の建築の用に供する開発行為を行う者に限る）は、事業系廃棄物（別府市廃棄物の処理及び清掃に関する条例（平成 9 年別府市条例第 8 号）第 2 条第 2 項第 2 号に規定する事業系廃棄物をいう。）の一時保管場所を設置するものとする。

（公共施設の復旧）

第 15 条 開発行為者は、工事中において既設の公共施設等に破損を生じた場合は直ちに市長及び管理者に報告し、市長及び管理者の指示により直ちに復旧するものとする。

（文化財の保護）

第 16 条 開発行為者は、周知の埋蔵文化財包蔵地及びその周辺において開発行為を行うときは、事前に別府市教育委員会と協議するとともに、文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）第 93 条に規定する手続を経なければならない。

- 2 開発行為者は、前項の規定にかかわらず、工事施行中に埋蔵文化財を発見したときは、直ちに工事を中止し、その現状を変えることなく、速やかに別府市教育委員会に報告するとともに、その指示に従わなければならない。

（補則）

第 17 条 この要綱に定めるほか、必要な事項は、そのつど市長が定める。

附 則

この要綱は、昭和 50 年 12 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 24 年 4 月 1 日から施行する。

別表 1

公共施設の引取基準

(公共施設の引継)

- 1 開発行為者は、市に帰属する公共施設の引継について、工事完了報告後直ちに所有権移転登記に必要な図書を提出するものとする。
 - (1) 登記承諾書（市の様式によるもの）
 - (2) 登記原因証明情報
 - (3) 印鑑証明書（別府市が属する法務局の管轄区域内の法人は不要）
 - (4) 資格証明書（別府市が属する法務局の管轄区域内の法人は不要）
 - (5) 確定平面図及び付近見取平面図
- 2 市に帰属する公共施設の用地については、次に掲げる要件を満たしていなければならない。
 - (1) 引継ぎ前に分筆を終えていること。
 - (2) 引継ぎ前に所有権以外の権利（抵当権、地役権等）を抹消していること。
 - (3) 所有権移転登記にあっては、実測面積と公簿面積が合致するよう所定の手続をすること。
 - (4) 公共施設の境界はコンクリート杭等で標示をし、明確にすること。
- 3 市に帰属する公共施設（用地を除く。）については、管理担当課と協議を行うものとする。

別表 2

技術基準（消防水利施設を除く。）

大分県土木建築部都市計画課「都市計画法開発許可制度の手引き」及び宅地防災研究会編集「宅地防災マニュアルの解説」で定めるもののほか、以下のとおりとする。

第1 道路

道路は、区域外の既存道路及び都市計画道路の機能を阻害しないよう、かつ、区域外の既設道路と接続するときは、双方の道路の機能が有効に発揮されるよう設計されていること。

1 開発区域内小幅員道路

一戸建て住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為においては以下に該当し、かつ、小区間（道路延長が **75m**（両側宅地）以下とする。）で将来とも他の道路の接続がないもので、通過交通がないと予想されるものについては、道路幅員を **4m** 以上とすることができる。

- (1) 道路に面する宅地が少ないもの（**10** 戸以下）
- (2) 消防活動等非常時の緊急車両の通行に支障ないもの

2 接続道路

- (1) 開発区域に隣接しない既存接続道路部の幅員は、**4m** 以上であり、かつ、消防車等の緊急車両の通行に支障のないこと、発生する交通量をさばくことができること等、やむを得ないと認められるものであること。
- (2) 開発区域に隣接する既存接続道路部の幅員は、原則として都市計画法で定める規定幅員以上であること。
- (3) 接続道路が私道（**4m** 以上）の場合は、この技術基準に従った舗装整備、側溝整備その他市長が指示した整備を行い原則として市に帰属すること。

3 道路の形状

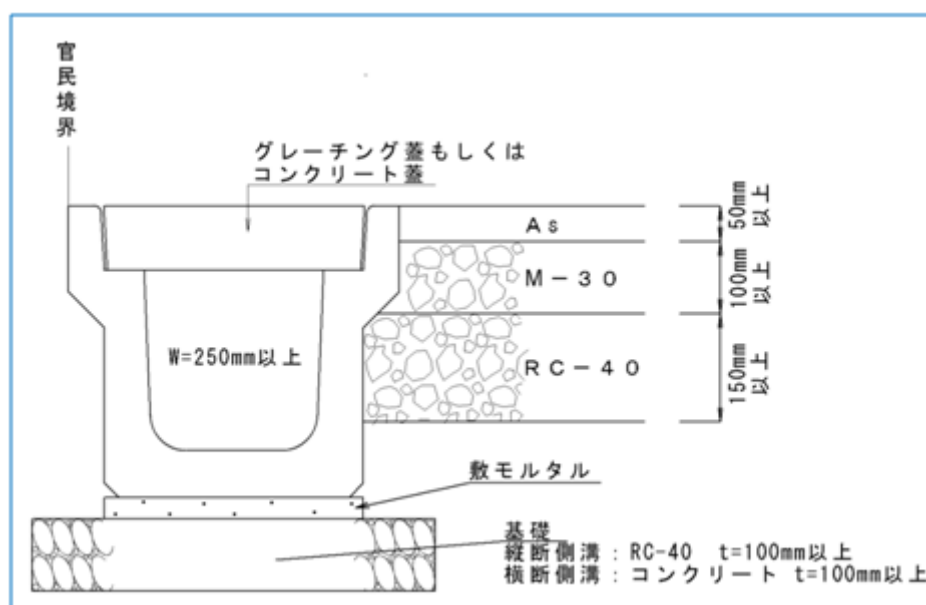
道路は、原則として階段状又は袋路状としないこと。やむを得ず袋路状にする場合は、以下のとおりとする。

- (1) 幅員が **6m** 以上で延長が **100m** 以下である場合
なお、**100m** を超える場合、終端及び **100m** 以内ごとに規定の転回広場を設けること。
- (2) 幅員が **4m** 以上 **6m** 未満で延長が **35m** 以下の場合
なお、**35m** を超える場合、終端及び **35m** 以内ごとに規定の転回広場を設けること（前項に規定する開発区域内小幅員道路の基準に該当する場合に限る。）。)
- (3) 転回広場から延長できる長さは、転回広場の中心から総延長 **15m** までとする。

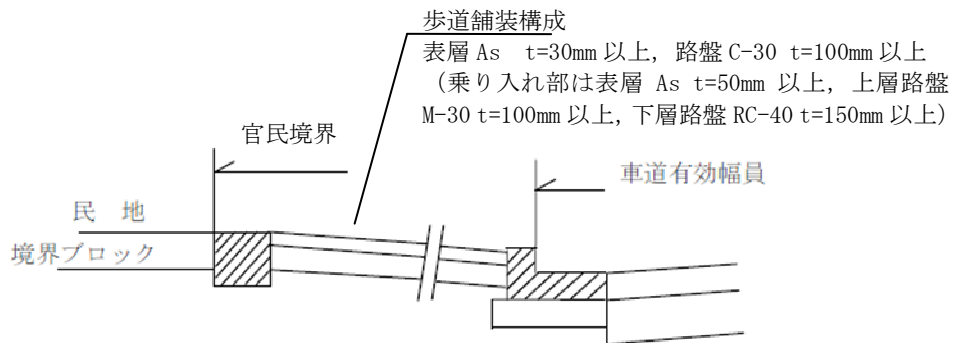
4 道路の構造、その他

- (1) 道路の舗装構成について、歩道は加熱式アスファルトコンクリート厚さ **30mm** 以上とし、路盤は C-30 で厚さ **100mm** 以上とすること。また、車道及び歩道の乗入れ部分については加熱式アスファルトコンクリート厚さ **50mm** 以上とし、上層路盤は M-30 で厚さ **100mm** 以上、下層路盤は RC-40 で厚さ **150mm** 以上とすること。ただし、交通量、地質等により特に市長が必要と認めた場合は、別に指示するものとする。

- (2) 道路側溝には、原則、JIS 規格品又は大分県土木建築部及び農林水産部が発注する工事に使用するコンクリート二次製品の工場検査要領第 6 条の規定による検査済証を受けたものを設置すること。
- (3) 縦断側溝には流路幅 250mm 以上の消音式鉄筋コンクリートU型（二次製品）及び T-25 以上のコンクリート蓋を設置するものとし、基礎はRC-40で100mm以上とすること。また、5mに1枚以上は集水蓋を設置すること。
- (4) 横断側溝については、以下のアからオまでのような箇所に流路幅 250mm 以上の滑り止めを施したボルト固定式グレーチング蓋の鉄筋コンクリート U 型横断側溝又は横断暗渠を設置するものとし、基礎はコンクリートで 100mm 以上とすること。グレーチング蓋は必要に応じて細目にする。
- ア 市道道路の横断側溝
- イ 開発道路と接する市道の側溝
- ウ 集合住宅の駐車場と接する市道の側溝又は開発道路の側溝
- エ 商業店舗の車両出入口と接する市道の側溝又は開発道路の側溝
- オ その他市長が指示した箇所



- (5) L型側溝は、歩車道境界に使用するほかは認められないこと。
- (6) 道路の有効幅員及び官民境界は、下記のとおりとすること。



- (7) 区域道路で通行人及び車両の危険が予測される箇所については、安全施設を設置すること。
- (8) 既存市道の形状変更又は既存市道若しくは開発道路への地下埋設物等の占用物件の敷設については、道路法（昭和 27 年法律第 180 号）、別府市道路占用料徴収条例(平成 10 年別府市条例第 10 号)、別府市道路占用規則(昭和 29 年別府市規則第 10 号)、道路管理者以外の者の行う市道工事の承認申請手続に関する規則(昭和 41 年別府市規則第 19 号)、別府市普通河川取締条例(昭和 33 年別府市条例第 23 号)、別府市普通河川取締条例施行規則(昭和 33 年別府市規則第 30 号)及び別府市法定外公共物の管理に関する条例(平成 14 年別府市条例第 15 号)に基づき申請を行うこと。
- (9) 工事着手前には、地下埋設物等の管理者と協議及び立会いを行い、埋設位置及び深さを確認し、破損しないように注意して施工すること。また、必要に応じ試掘調査を行うこと。
- (10) 道路占用物件の移設等の必要が生じた場合は、対象物件の管理者と別途協議すること。
- (11) 交通安全施設として、必要に応じ、照明灯を完了検査までに設置すること。鋼管ポール照明灯の場合は、道路用地外に照明灯用地を確保し、市に帰属すること。なお、設置場所については、管理予定者と協議するものとする。

種類………LED 灯（蛍光灯 20W×2 灯と同等の路面照度）

構造………鋼管ポール又は電柱共架とする。

間隔………50m 以内を原則とする。

第 2 公園

公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）は、誘致距離避難活動等を考慮して利用者の有効な利用が確保されるような位置に、正方形、長方形等著しい狭長、屈曲のない形状で配置されていること。

- 1 公園等は、がけ下、交通量の著しい道路及び幅員 12m 以上の道路の付近並びに高圧線下の土地等を避け開発区域内の適切な位置に設けること。やむを得ず公園等が自動車交通量の著し

い道路等に接する場合は、柵又は塀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じられていること。

- 2 公園等は、遊戯施設等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。
- 3 公園等には、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。
- 4 公園等には、その目的にかなった遊具等を設け、植樹を行うこと。
- 5 公園の敷地境界線は植樹、柵等で完全に周囲と分離することとし、境界石又は境界プレートを設置すること。
- 6 公園等の入口は車の進入を防止するため、車止め等を設けること。また、面積が 0.1ha 以上の公園等にあつては、2 以上の出入口が配置されていること。
- 7 公園施設の計画に際しては、ユニバーサルデザインの視点を取り入れ、全ての利用者にとって安全で快適な公園となるよう十分配慮すること。なお、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 9 1 号）第 1 3 条第 1 項に規定する都市公園移動等円滑化基準に従うものとする。
- 8 公園等は、周囲が宅地に接しないよう配置すること（緑道等で 2m 以上離すことを原則とする。）。
- 9 市が公園等として管理できない法面、がけ面等については、開発事業者管理とし、事前協議にあつては、緑化計画及び法面処理の工法等を明確にすること。

第 3 排水施設

1 計画下水量

- (1) 汚水管渠については、計画時間最大汚水量とする。
- (2) 雨水管渠については、計画雨水量とする。
- (3) 合流管渠については、計画時間最大汚水量に計画雨水量を加えたものとする。
- (4) 計画下水量の算定については、下水道管理者と協議するものとする。

2 流速及び勾配

流速は一般に下流に行くに従い漸増させ、勾配は下流に行くに従い次第に緩くなるよう次の事項を考慮して定めなければならない。

- (1) 汚水管渠の管内流速は、計画下水量に対し原則として、最小 0.6m/秒、最大 3.0m/秒とする。
- (2) 雨水管渠、合流管渠の管内流速は、計画下水量に対し原則として、最小 0.8m/秒、最大 3.0m/秒とする。

3 管渠の種類

- (1) 原則として、本管及び取付管に使用する管は、JSWAS K-1 及び JIS K-1 の規定に適合するものとする。
- (2) 汚水管の最小管径は 200mm を標準とする。

4 断面の決定

計画断面は、その断面の 80% で計画流量を流しうる断面とする。

5 最小管径

- (1) 汚水管渠にあつては、200mm とする。
- (2) 雨水管渠及び合流管渠にあつては、250mm とする。

6 埋設位置及び深さ

- (1) 管渠を公道に布設する場合は、その埋設位置及び深さを道路管理者と協議するものとする。
- (2) 管渠が河底又は水路等を横断する場合は、その埋設位置及び深さを当該管理者と協議するものとする。

7 土被り

原則として 1.0m 以上とする。

8 管渠の防護

管渠の防護は、次の各号を考慮して定める。

- (1) 外圧への対応 土圧及び上載荷重が管渠の耐荷力を超える場合は、必要に応じてコンクリート又は鉄筋コンクリートで巻き立て外圧に対応する。
- (2) 摩耗、腐食等への対応 管渠の内面が摩耗、腐食等によって損傷する恐れがあるときは、耐摩耗性、耐食性等に優れた材質の管渠を使用し、又は管渠の内面に適切な方法によって、ライニング又はコーティングを施す。
- (3) 地震時における対策 地震時に液状化の恐れがある場合は、適切な埋め戻し方法を選定する。

9 管渠の接合

管渠の接合は、次の各号を考慮して定める。

- (1) 管渠径が変化する場合又は 2 本の管渠が合流する場合の接合方法は、原則として水面接合又は管頂接合とする。
- (2) 地表勾配が急な場合には、管渠径の変化の有無に関わらず、原則として地表勾配に応じ、段差接合又は階段接合とする。
- (3) 管渠が合流する場合は、流水について十分検討し、マンホールの形状及び配置箇所、マンホール内のインバートなどで対処する。

10 基礎工

管渠の基礎は、管渠の種類、形状、土質等に応じて次の各号を考慮して定める。

(1) 剛性管渠の基礎（鉄筋コンクリート管等）

鉄筋コンクリート管等の剛性管渠には、条件に応じて、砂、碎石、はしご（梯子）、胴木、コンクリートなどの基礎を設ける。また、必要に応じて、鉄筋コンクリート基礎、くい（杭）基礎又はこれらの組合せ基礎を施す。ただし、地盤が良好な場合は、これらの基礎を省くことができる。

(2) 可とう性管渠の基礎（硬質塩化ビニル管、ポリエチレン管、ダクタイル鋳鉄管等）

硬質塩化ビニル管、強化プラスチック複合管等の可とう性管渠は、原則として自由支承

の砂又は碎石基礎とし、条件に応じてベツトシート、布基礎等を設ける。

1.1 汚水柵（公共柵）

- (1) 位置は、道路と民地との境界線付近とする。
- (2) 構造は、硬質塩化ビニール製とし、JSWAS K=7の規格に適合するものとする。
- (3) 底部は、インバートを設けるものとする。
- (4) 柵蓋について、道路内は、別府市マンホール蓋「性能規定書」に適合した蓋を使用するものとする。

1.2 マンホール

(1) マンホールの配置

マンホールは、次の各号を考慮して定める。

ア 配置箇所 マンホールは、維持管理のうえで必要な箇所、管渠の起点及び方向又は勾配が著しく変化する箇所、管渠径等の変化する箇所、段差の生ずる箇所並びに管渠の会合する箇所に必要に応じて設ける。

イ 配置間隔 管渠の直線部のマンホール最大間隔は、管渠径によって次表を標準とする。

マンホールの管渠径別最大間隔

管渠径(mm)	600 以下	1,000 以下	1,500 以下	1,650 以上
最大間隔(m)	75	100	150	200

(2) マンホールの種類、形状、構造等

マンホールの種類、形状、構造等は、次のとおりとする。

ア 種類、形状及び構造

- ・下水道用鉄筋コンクリート製組立マンホール
- ・下水道用レジンコンクリート製マンホール
- ・特殊マンホール

イ その他の構造

- ・別府市マンホール蓋「性能規定書」に適合した蓋を使用するものとする。
- ・マンホール用可とう継手（国土交通省認定）を使用するものとする。
- ・足掛け金物は、腐食に耐える材質とする。
- ・踊り場（中間スラブ）は、安全のために3～5mごとに設けるものとする。
- ・副管は、上流管渠、下流管渠の段差が0.6m以上の場合に設けるものとする。
- ・底部には管渠の状況に応じたインバートを設けるものとする。
- ・上流管渠と下流管渠の最小段差は、2cm程度確保するものとする。
- ・衝撃圧、急激な水位上昇等によるマンホール内圧力上昇が発生する箇所においては、蓋の浮上及び飛散防止対策を講じるものとする。
- ・地震時にも下水道の有すべき機能を維持するため、地震対策を講じるものとする。

(3) 下水道用鉄筋コンクリート製組立マンホール形状別用途

呼び方	形状寸法	用途
円形0号マンホール	内径75cm 円形	小規模な排水又は起点

CM0		他の埋設物の制約等から1号マンホールが設置できない場合
円形1号マンホール CM1	内径90cm 円形	管の起点及び内径500mm以下の管の中間点並びに内径400mmまでの管の会合点
円形2号マンホール CM2	内径120cm 円形	内径800mm以下の管の中間点及び内径500mm以下の管の会合点
円形3号マンホール CM3	内径150cm 円形	内径1,100mm以下の管の中間点及び内径700mm以下の管の会合点
円形4号マンホール CM4	内径180cm 円形	内径1,200mm以下の管の中間点及び内径800mm以下の管の会合点
円形5号マンホール CM5	内径220cm 円形	内径1,500mm以下の管の中間点及び内径1,100mm以下の管の会合点

(4) 小型マンホールの種類、形状、構造等

小型マンホールの種類、形状、構造等は、次のとおりとする。

ア 種類及び形状

- ・下水道用硬質塩化ビニル製小型マンホール
- ・下水道用鉄筋コンクリート製小型マンホール
- ・下水道用レジンコンクリート製小型マンホール

イ 構造

- ・蓋は、鋳鉄製を標準とする。
- ・小型マンホールの深さは、2.0mを標準とする。
- ・小型マンホール（塩ビ製）の曲がり角度は、90度以内とする。
- ・小型マンホールは、原則として起点又は中間点に設置する。
- ・小型マンホールの最大間隔は、50mを標準とする。
- ・地震時にも下水道の有すべき機能を維持するため、地震対策を講じるものとする。

(5) 小型マンホール形状別用途

種類	形状寸法	用途
塩ビ起点 KT	内径30cm 円形	内径250mm以下の硬質塩化ビニル管の起点
塩ビ屈曲 L(曲り角度)	内径30cm 円形	内径250mm以下の硬質塩化ビニル管の15°、30°、45°、60°、75°、90°の屈曲点
塩ビ合流点 Y(合流角度)	内径30cm 円形	内径200mm以下の硬質塩化ビニル管の45°、90°の会合点
塩ビ中間 ST(ストレート)	内径30cm 円形	内径250mm以下の硬質塩化ビニル管の中間点
塩ビ落下 DR(ドロップ)	内径30cm 円形	内径250mm以下の硬質塩化ビニル管の落下点

1 3 取付管

- (1) 布設方向は、本管に対して直角、かつ、直線的に布設すること。
- (2) 本管への取付けには、支管を使用すること。
- (3) 布設勾配は、10%以上とすること。
- (4) 本管への取付位置は、本管中心線から上側まで取付けること。
- (5) 本管への取付部は、本管に対して 60 度又は 90 度とすること。
- (6) 最小管径は、150mm を標準とすること。
- (7) 取付管の間隔は、1m 以上離れた位置とすること。

1 4 終末処理施設

- (1) 処理施設は、活性汚泥法又は同等以上の高級処理とすること。
- (2) 終末処理施設（浄化槽を除く。）の構造及び能力、水質その他当該施設に係る事項は公共水道管理者と協議するものとする。

第 4 防災・安全措置

1 鉄筋コンクリート造等擁壁の耐震設計

- (1) 高さが 2m を超える擁壁は、原則として中・大地震を想定して設計を行うこと。
- (2) 設計水平震度は、以下により算出すること。

$$K_h = C_z \times K_o$$

K_h :設計水平震度

C_z :地域別補正係数（建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 88 条第 1 項に規定する Z の数値）

K_o :標準設計水平震度（中規模地震動で 0.2、大規模地震動で 0.25）

2 擁壁

- (1) 水抜穴は、壁面の面積 3 m²以内ごとに内径 75mm 以上の耐水材料を使用して設けること（内径 50mm 管等は不可）。
- (2) プレキャスト製品を使用する場合は、原則として国土交通大臣認定擁壁を使用すること。
- (3) 壁の伸縮目地は、原則として重力式擁壁などの無筋コンクリート構造物では 10m 以下、L 型擁壁などの鉄筋コンクリート構造物では 20m 以下ごとに設けること。
- (4) 斜面に沿って擁壁を設置する場合は、原則として段切りにより水平に設置すること。

別表 3

技術基準（消防水利施設）

- 1 開発行為者は、開発区域内に消防法第 20 条第 1 項に基づく消防水利の基準に適合する消防水利を設置するものとする。ただし、開発区域の面積が 3,000m² 未満のものに設ける防火水槽は、補水装置等による連続給水により所定の能力を満たすものについては 20m³ 以上 40m³ 未満とすることができる。また、既設の消防水利により当該区域に至る距離が表に定める数値以下で包括できる場合において、消防長が認めた場合はこの限りではない。

用途地域	平均風速	年間平均風速が 4 メートル毎秒未満のもの	年間平均風速が 4 メートル毎秒以上のもの
近隣商業地域、商業地域 工業地域、工業専用地域		100m	80m
上記以外の用途地域		120m	100m
準ずる地域		140m	

2 消防水利施設に関する基準

消防水利を設置する場合は、消防法第 20 条第 1 項に基づく消防水利の基準に定めるもののほか、次に掲げる基準によるものとする。

(1) 防火水槽の基準

- ア 防火水槽は、鉄筋コンクリート造りの地下式有蓋のものとし、漏水防止が完全にしてあること。ただし、財団法人日本消防設備安全センターの認定を受けたものについては、この限りでない。
- イ 吸管投入孔は原則として円型とし、その直径は 0.6m 以上で鉄製蓋を設けること。
- ウ 吸管投入孔を設けない場合は、導水装置及び点検口を設けること。
- エ 防火水槽の設計書及び仕様書は、市の審査を受けること。
- オ 宅地開発事業で公園内等に設置し、市に譲渡する防火水槽にあつては、財団法人日本消防設備安全センターの認定を受けたものを設けること。

(2) 消火栓

- ア 消火栓の設計書及び仕様書は、水道企業管理者の審査を受けること。
- イ 歩道のある道路に消火栓を設置する場合は、原則として、歩道上に設置すること。

(3) 消防用設備兼用水槽

- ア 容量は、消防法で定める消防用設備等の必要な水量と 40m³ を合算した水量以上とすること（消防用水は除く。）。
- イ 構造は、消防水利として 40m³ 活用した後も、消防法で定める消防用設備等に必要な水量が確保されていること。

(4) 導水装置

- ア 採水口は原則として、2 口以上設けること。
- イ 採水口の吸管接続口の高さは、地盤面から 0.5m 以上 1m 以下の位置に設けること。

3 消防水利標識及び表示

- (1) 消防水利直近には、消防水利標識図に定める標識を掲げるものとする。
- (2) 防火水槽及び消火栓には、原則として消防水利の路面標示図に定める標示を設けるものとする。
- (3) 導水装置には、必要に応じて採水口標示図に定める標示を設けるものとする。

4 消防水利施設協議書

- (1) 消防水利を設置しなければならない開発行為者は、別府市環境保全条例施行規則第19条の規定に基づく事前協議後、消防水利の種類、設置位置等について消防長と事前に協議し、消防長にその協議内容を記載した（消防水利施設・消防活動空地）設置協議書（様式第2号）を2部提出しなければならない。
- (2) 前号の協議書の1部は、消防長が保管し、1部は「届出済」の押印後、開発行為者に返却し、開発行為者が保管するものとする。また、返却の際は、協議した旨及び消防長の意見等を付するものとする。

5 消防水利施設完成の届出及び検査

- (1) 開発行為者及び消防水利設置業者は、消防水利の設置が完了したときは、直ちに（消防水利施設・消防活動空地）設置完了届出書（様式第3号）に、工程を撮影した現場写真を添えて、消防長に提出しなければならない。
- (2) 消防長は、前号の規定による届出があったときは、遅滞なく、協議書の内容と相違ないかを検査しなければならない。
- (3) 消防長は、前号の規定による検査をした場合において協議書の内容と相違ないと認めるときは、開発行為者に対して、（消防水利施設・消防活動空地）検査済証（様式第4号）を交付するものとする。

6 消防水利施設維持及び管理

- (1) 開発行為者により設置された消防水利は、原則として、開発行為者が維持管理を行うものとし、維持管理が移管された場合は遅滞なく消防長に管理者等変更届出書（様式第5号）を2部提出しなければならない。ただし、開発区域内で市に譲渡された道路及び公園内等の消防水利については、消防長が管理するものとする。
- (2) 前号の管理者等変更届出書の1部は、消防長が保管し、1部は「届出済」の押印後、管理者に返却し、管理者に保管させるものとする。

7 消防活動空地の設置

開発区域内の中高層建築物とは、高さ10m以上に階を有する建築物又は3階以上の建築物をいい、はしご付消防自動車（以下「はしご車」という。）が活動するために必要な消防活動空地を当該開発区域内に設けなければならない。

8 消防活動空地の基準

消防活動空地を設置する場合は、次に掲げる基準の全てを満たさなければならない。

- (1) 消防活動空地は、有効幅員6m以上、有効長さ12m以上確保すること。

- (2) はしご車が当該建築物に進入するために必要な空地及び道路の幅員並びに角切りは、はしご車角切り表に掲げる距離以上とすること。
- (3) はしご車が伸梯するために必要な空地と建築物の距離は、建築物の高さによって次の表に掲げる距離とし、最高 8m とすること。

建築物の高さ	保有距離
10m以上～15m未満	2m
15m以上～18m未満	3m
18m以上～21m未満	3.5m
21m以上～24m未満	4m
24m以上～27m未満	5m
27m以上～30m未満	6m
30m以上～35m未満	7m
35m以上	8m

- (4) はしご車が進入又は伸梯するために必要な空地の地盤強度は、22t 以上の車両に耐える構造とし、その傾斜角度は 6%以下とすること。
- (5) 道路と開発区域に高低差のあるときは、スロープ等によってはしご車が容易に開発区域内に進入できる構造とすること。
- (6) 消防活動空地は、原則としてバルコニー側に設けること。また、バルコニー側に設けることが困難と認める場合は、解放廊下側又は非常用進入口と同程度の開口部を有し、消防活動上支障のない場所とすること。

9 消防活動空地の代替及び緩和措置

消防活動空地が開発区域内に設置できないと認める場合は、次の各号に掲げる代替措置又は緩和基準の条件を満たし、消防長が認めるときは、当該代替措置又は緩和基準によることができる。

(1) 代替措置

- ア 消防法第 17 条の基準による避難器具を用途及び規模に応じて設置すること。
- イ 建築計画のある建築物に対して消防法第 17 条の基準による避難器具の設置義務が生じている場合においても消防活動空地の代替として別に避難器具を設けること。ただし、既に各階に 2 か所以上の避難器具の設置義務が生じており、かつ、屋外避難階段が 1 か所以上設けられている場合は、この限りでない。

(2) 緩和基準

幅員 6m 以上の公共道路（帰属する道路を含む。）にバルコニー及び非常用進入口と同程度の開口部が面して建設される中高層建築物で、はしご車による道路からの活動に支障が生じないと認められること。

10 消防活動空地の標示

消防活動空地の標示は、消防活動空地路面標示図に定める標示とする。ただし、消防長が

認める場合は、この限りでない。

1 1 消防活動空地協議書

- (1) 開発行為の許可条件として消防活動空地の設置の必要がある開発行為者は、消防活動空地の設置位置等について消防長と事前に協議し、消防長にその協議内容を記載した（消防水利施設・消防活動空地）設置協議書を2部提出しなければならない。
- (2) 前号の協議書の1部は、消防長が保管し、1部は「届出済」の押印後、開発行為者に返却し、開発行為者に保管させるものとする。また、返却の際は、協議した旨及び消防長の意見等を付するものとする。

1 2 消防活動空地完成の届出及び検査

- (1) 開発行為者及び消防活動空地設置業者は、消防活動空地の設置が完了したときは、直ちに（消防水利施設・消防活動空地）設置完了届出書に、現場写真を添えて、消防長に提出しなければならない。
- (2) 消防長は前号の規定による届出があったときは、遅滞なく、協議書の内容と相違ないかを検査しなければならない。
- (3) 消防長は、前号の規定による検査をした場合において協議書の内容と相違ないと認めたときは、開発行為者に対して、（消防水利施設・消防活動空地）検査済証を交付するものとする。

1 3 消防活動空地の維持及び管理

- (1) 開発行為者により設置された消防活動空地は、原則として、開発行為者が維持管理を行うものとし、維持管理が移管された場合は遅滞なく消防長に管理者等変更届出書を2部提出しなければならない。
- (2) 前号の管理者等変更届出書の1部は、消防長が保管し、1部は「届出済」の押印後、管理者に返却し、管理者に保管させるものとする。

主な改訂点

- ・ 現行に合わせた技術基準の見直し
- ・ 消防水利施設の技術基準の追加
- ・ 防災及び安全措置の技術基準(擁壁の耐震設計等)の明確化