

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
改正 令和 7 年 5 月 1 日
別府市告示第 197 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公益社団法人日本下水道協会「下水道施設計画・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、市長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进行は、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。

附 則

この要綱は、令和7年 5 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

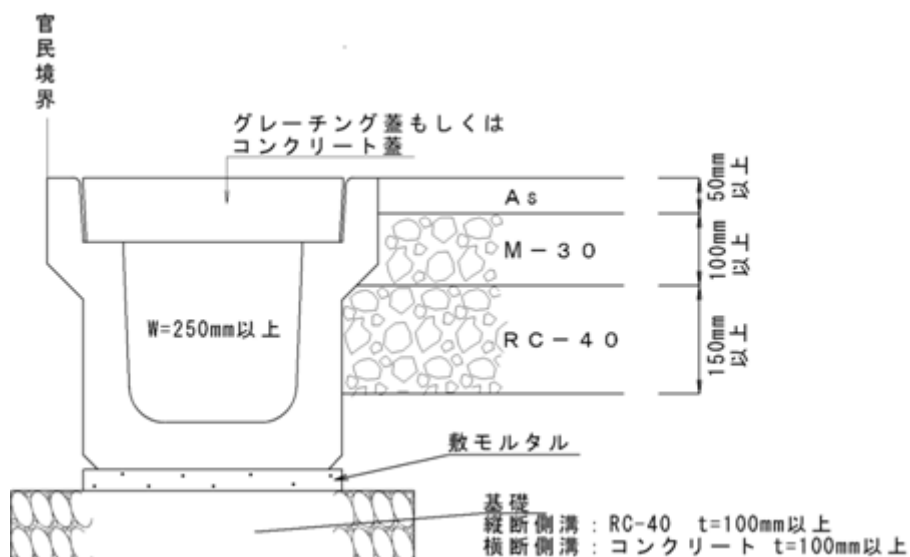
道路は、原則として階段状又は袋路状としないこと。やむを得ず袋路状にする場合は、以下のとおりとする。

- (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

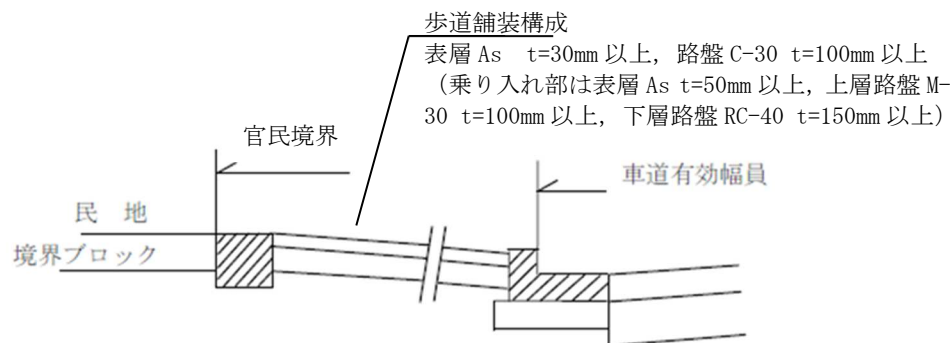
- (1) 道路の舗装構成について、歩道は加熱式アスファルトコンクリート厚さ30mm以上とし、路盤はC-30で厚さ100mm以上とすること。また、車道及び歩道の乗入れ部分については加熱式アスファルトコンクリート厚さ50mm以上とし、上層路盤はM-30で厚さ100mm以上、下層路盤はRC-40で厚さ150mm以上とすること。ただし、交通量、地質等により特に市長が必要と認めた場合は、別に指示するものとする。

- (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(公共施設型番 LBF2RP-10)とする。

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91号)第13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) 汚水管きょについては、計画時間最大汚水量とする。
- (2) 雨水管きょについては、計画雨水量とする。
- (3) 合流管きょについては、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、公共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) 汚水管きょの管内流速は、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) 雨水管きょ、合流管きょの管内流速は、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 管きょの種類

- (1) 原則として、本管及び取付管に使用する管は、日本下水道協会規格JSWAS K-1及び日本産業規格JIS K6741の規格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) 汚水管きょにあつては、200mmとする。
- (2) 雨水管きょ及び合流管きょにあつては、250mmとする。

6 埋設位置及び深さ

- (1) 管きょ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) 管きよ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 管きよの防護

管きよの防護は、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きよ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 管きよの内面が摩耗、腐食等によって損傷するおそれがあるときは、耐摩耗性、耐食性等に優れた材質の管きよを使用し、又は管きよ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 地震時に液状化のおそれがある場合は、適切に埋め戻す方法及び材料を選定する。

9 管きよの接合

管きよの接合は、次の各号を考慮して定める。

(1) 管きよ径が変化する場合又は 2 本の管きよ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、管きよの内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) 管きよが合流する場合は、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

管きよの基礎は、使用する管きよの種類、形状、土質等に応じて次の各号を考慮して定める。

(1) 剛性管きよの基礎(鉄筋コンクリート管等)

鉄筋コンクリート管等の剛性管きよには、条件に応じて、砂、砕石、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) 可とう性管きよの基礎(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きよは、原則として自由支承の砂又は砕石基礎とし、条件に応じてベットシート、布基礎等を設ける。

11 汚水ます(公共ます)

(1) 位置は、道路と民地との境界線付近とする。

(2) 構造は、硬質塩化ビニル製とし、日本下水道協会規格 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。

12 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、管きよの起点及び方向又は勾配が著しく変化する箇所、管きよ径等が変化する箇所、段差の生ずる箇所並びに管きよの会合する箇所に必要に応じて設ける。

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

マンホールの管きよ径別最大間隔

管きよ径 (mm)	600 以下	1,000 以下	1,500 以下	1,500 超
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
- ・下水道用硬質塩化ビニル製小型マンホール
- ・下水道用レジンコンクリート製小型マンホール
- ・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、流入管きよ、流出管きよの段差が0.6m以上の場合に設けるものとする。
- ・底部には管きよの状況に応じたインバートを設けるものとする。
- ・流入管きよと流出管きよの最小段差は、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、耐震性能を有する構造とする。

(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 CM0	内径 75cm 円形	小規模な排水又は起点 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
楕円(方円)マンホール	60×90cm 楕円(方円)	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

(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。
- ・小型マンホールの最大深さは、2.0m を標準とする。
- ・小型マンホール(塩化ビニル製)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差点

13 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) 本管への接続角度は、本管に対して 60 度又は 90 度にする。
- (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。

14 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 消防水利施設の設置

(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そうは、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網羅できる場合において、消防長が認めるときはこの限りでない。

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) 消防水利から開発区域に至る間に河川、崖、線路等の消防隊が容易に進入(河川等及び崖等にあつては資機材を使用しなければ渡河又は降下できないことをいう。)できない地形があるときは、有効な消防水利としない。ただし、消防活動に有効な幅員を有する橋、階段等の固定式の工作物がある場合又は設置する場合において、それらの施設が消防水利の設置基準に定められた距離の範囲内であるときは、有効な消防水利として認める。

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、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) 防火水そうの基準

- ア 防火水そうは、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いること。ただし、一般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 吸管投入孔を2口設け、原則として円型とし、その直径は 0.6m 以上で黄色塗色した鉄製蓋を設けること。
- ウ 吸管投入口の直下に深さ 0.5m以上、一辺 0.6m以上のます状の「ストレーナー入れ」を設けること。
- エ 防火水そうの設置用地内の空地は、全てコンクリート等により舗装すること。
- オ 吸管投入孔を設けない場合は、採水口及び点検口を設けること。
- カ 防火水そうの設計書及び仕様書は、市の審査を受けること。
- キ 宅地開発事業で公園内等に設置し、市に譲渡する防火水そうにあつては、一般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) 消防用設備兼用水そう

ア 容量は、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、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) 採水口

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、別図1-1、別図1-2及び別図1-3の消防水利標識図に定める様式及び構造で、錆びにくく耐蝕性のある材質の標識を掲げるものとする。

(2) 消防水利には、別図2-1(防火水そう上には、別図2-2)の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。ただし、消防長が消防水利の活用について活動上の支障がないと認める場合は、この限りでない。

(3) 採水口には、必要に応じて別図3の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、協議内容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(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隅切りは、別図4に掲げる距離以上とすること。
- (3) はしご車が^{しんてい}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、25t以上の荷重に耐える構造とし、その道路勾配は8%(4.5度)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 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(附属する道路を含む。)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、別図5-1又は別図5-2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。

11 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、協議内容及び消防長の意見等を付するものとする。

12 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。

13 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。

様式第1号（第7条関係）

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

別府市開発行為指導要綱第7条の規定により別府市長を甲とし、開発行為者〇〇〇〇を乙として次のとおり協定する。

（目的）

第1条 この協定は、開発行為により設置された公共施設の管理を円滑に行うため管理区分を定めるものとする。

（用語の意義）

第2条 この協定における用語の意義は次のとおりとする。

- （1）「公共施設」とは道路、公園、緑地、広場、下水道、消防施設で市長が公共の用に供する施設と認め引継を完了したものをいう。
- （2）「公共施設の維持管理」とは公共施設の破損の復旧、清掃、散水、排水、草木の手入、除雪、照明灯の維持等をいう。

（公共施設の維持管理）

第3条 公共施設の維持管理は、甲の指示に従い乙が実施するものとする。ただし、実施の綱目については甲乙協議するものとする。

（協定の有効期間）

第4条 この協定の廃止は、別府市開発行為指導要綱第7条に規定する期間満了時に乙の文書による申出に基づき、甲が乙にこの協定書の廃止の旨を文書をもって通知することにより行うものとする。

（その他）

第5条 この協定に定めのない事項又はこの協定に疑義を生じた事項については、その都度甲、乙協議するものとする。

以上協定の証としてこの協定書2通を作成し、それぞれ記名押印のうえ各自1通を保有するものとする。

年 月 日

甲 別府市長

乙 開発行為者

様式第2号（別表3関係）

（消防水利施設・消防活動空地）設置協議書

年 月 日

別府市消防長 あて

住所

氏名

年 月 日付け申請した（開発行為・開発行為の変更）を行うにあたり、別府市開発行為指導要綱第13条の規定による（消防水利施設・消防活動空地）の設置について下記のとおり協議した。

記

- 1 開発区域の位置
- 2 開発区域の面積
- 3 開発区域の用途
- 4 協議事項
 - (1) 消防水利施設
 - ア 種別及び基数
 - イ 容量又は口径
 - (2) 消防活動空地
 - ア 箇所数
 - イ 代替措置に用いた消防用設備等
- 5 消防長の意見

様式第3号（別表3関係）

（消防水利施設・消防活動空地）設置完了届出書

年 月 日

別府市消防長 あて

住所

氏名

協議した別府市開発行為指導要綱第13条の規定による（消防水利施設・消防活動空地）の設置が以下のとおり完了しましたので届出ます。

- 1 開発区域の位置
- 2 開発区域の面積
- 3 開発区域の用途
- 4 設置した消防水利施設又は消防活動空地
- 5 工事施工業者
- 6 工事完了年月日

年 月 日

様式第4号（別表3関係）

（消防水利施設・消防活動空地）検査済証

第 号
年 月 日

別府市消防長

（消防水利施設・消防活動空地）に関する設置工事は、開発許可の協議の内容に適合していることを証明します。

申請者	住 所	
	氏 名	
位 置		
面 積		
対象物	用 途	
	規 模	
設置施設の種類		
検査年月日		
検 査 員		

様式第5号（別表3関係）

管理者等変更届出書

年 月 日

別府市消防長 あて

住所
氏名

下記のとおり、消防水利施設に関する管理者を変更したので届出ます。

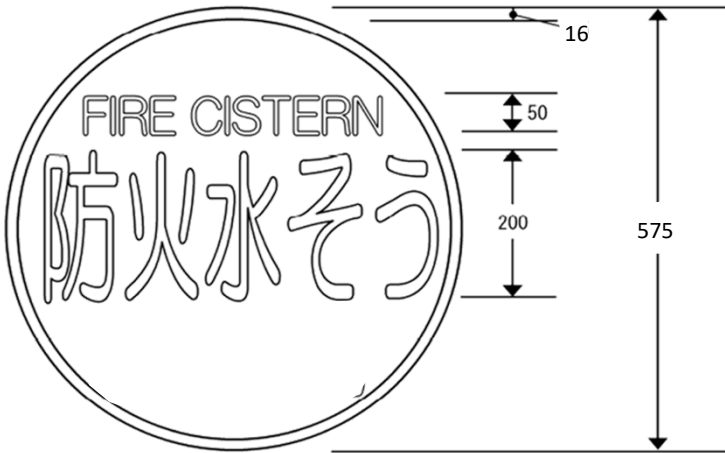
記

位 置		
面 積		
対象物	用 途	
	規 模	
変 更 後	氏 名	
	住 所	
	電話番号	
変 更 前	氏 名	
	住 所	
	電話番号	

消防水利標識図

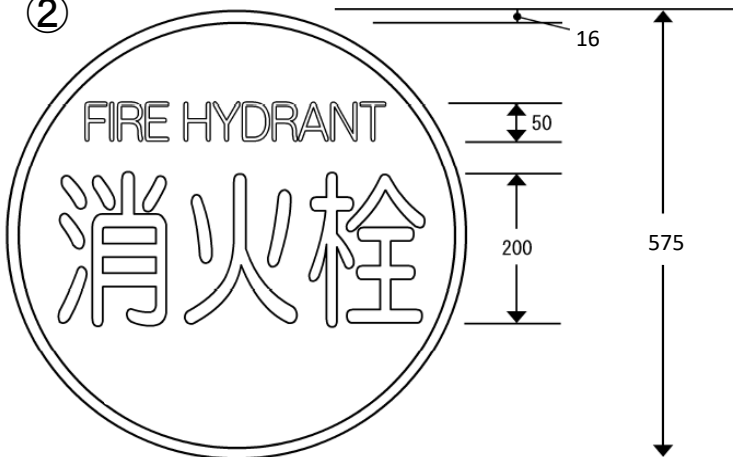
別図 1-1

①



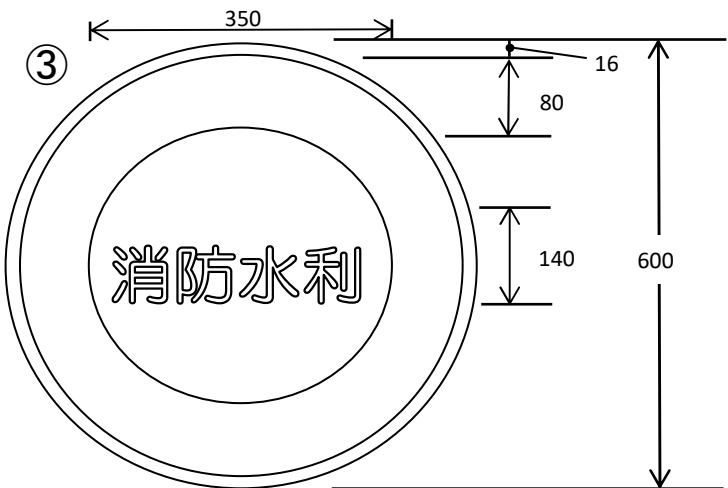
材質	0.8mm以上の鋼板	
色彩	地	赤色
	縁	白色
	文字	白色
塗装	表面	メラミン塗装
	文字	スコッチ・ライト

②



材質	0.8mm以上の鋼板	
色彩	地	赤色
	縁	白色
	文字	白色
塗装	表面	メラミン塗装
	文字	スコッチ・ライト

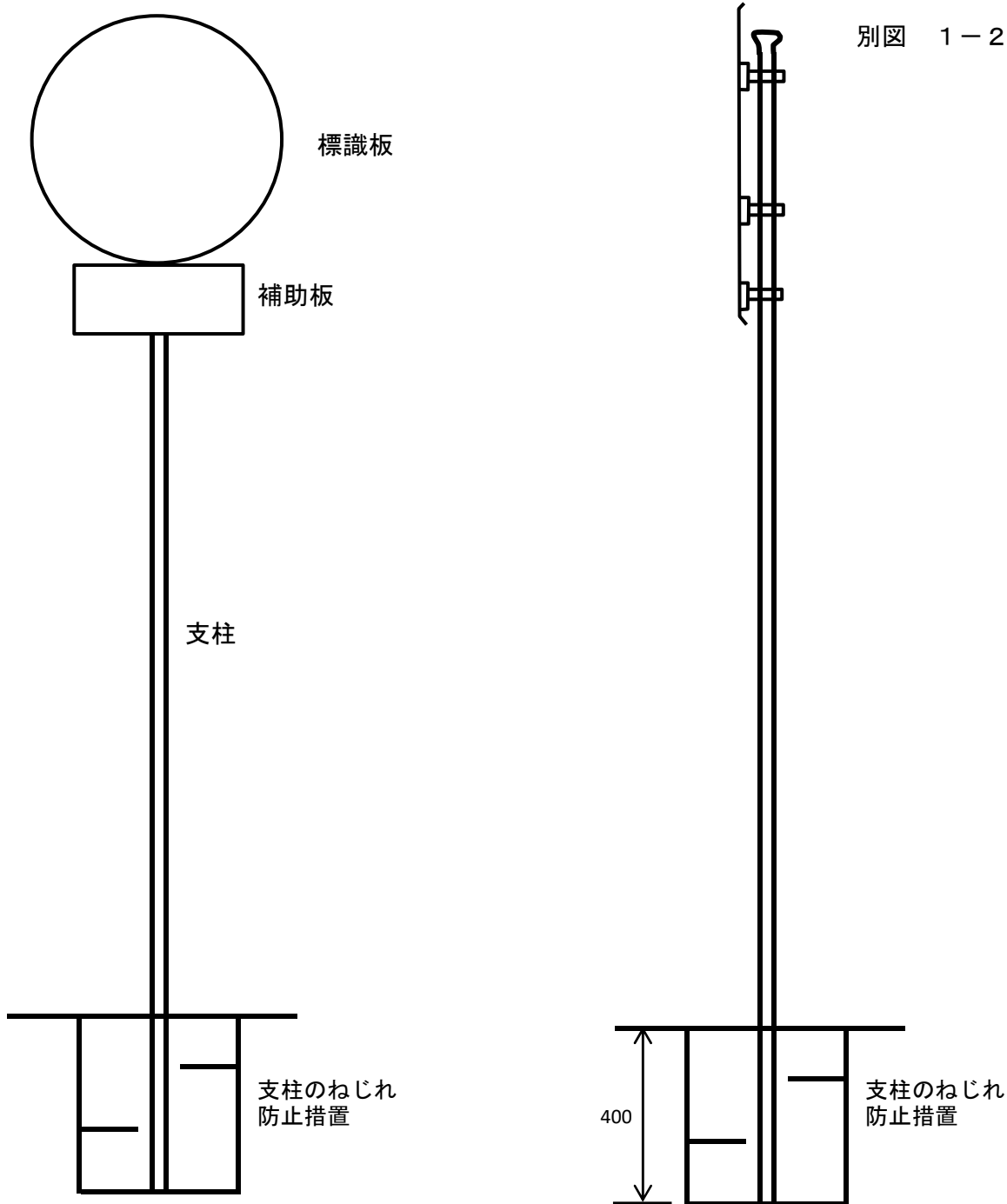
③



材質	0.8mm以上の鋼板	
色彩	地	青色
	縁	白色
	文字	白色
	枠	赤色
塗装	表面	メラミン塗装
	文字	スコッチ・ライト

【備考】

- 1 消防水利の完成後、市に帰属させる場合は、①又は②の標識を消防水利（施設）に掲げること。
- 2 消防水利の完成後、市に帰属させない場合は、③の標識を消防水利（施設）に掲げること。



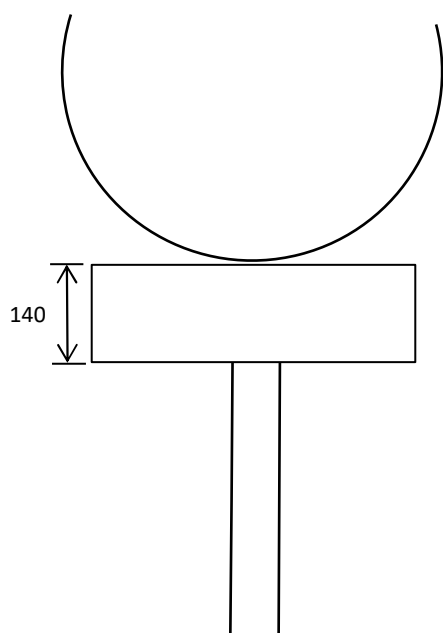
標識の高さ (mm)

部分別 水利種別	標識の全長	埋込み	地盤面から 補助板下端	補助板	標識板
指定消防水利 (①又は②)	2925	400	1800	150	600
消防水利 (③)	2950	400	1800	150	575

【補助板】

- 1 標識を消防水利施設直近に掲げられない場合に、当該水利までの方向及び距離を記入した補助板を設けること。
- 2 補助板の色彩は文字を黒色、地を白色とすること。

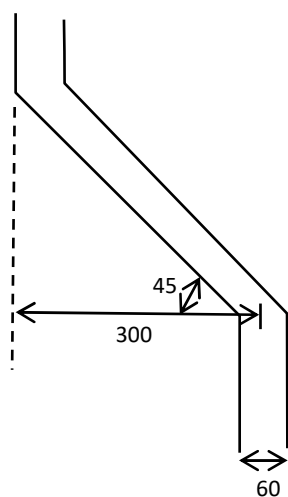
補助板



- 1 標識を消防水利の直近に掲出できないときは消防水利までの方向及び距離を記入した補助板を標識の下に掲出すること。

色彩	地	白色
	文字	黒色
塗装	ペイント	

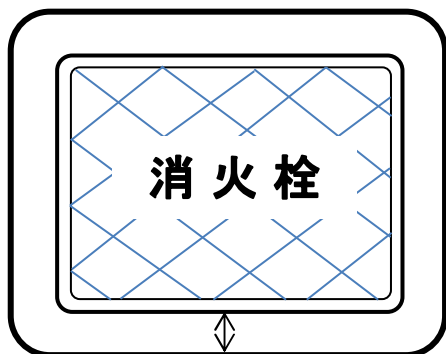
支柱



- 1 材質は外形60mm、厚さ1.6mmのガス引抜鋼管又はこれと同等以上の強度をもつ材質とする。
- 2 曲柱とする場合は、45度とし、中心から300mm外側に開くこと。
- 3 白色の塗色をすること。

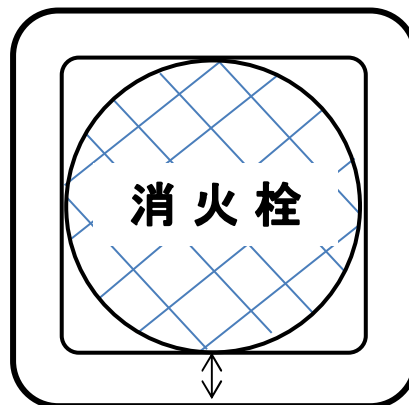
消防水利の路面標示図

角型消火栓



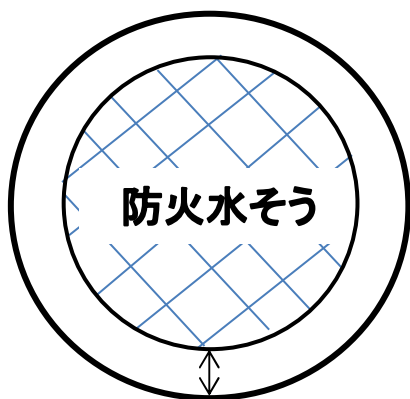
100mm

丸型消火栓



100mm

防火水そう

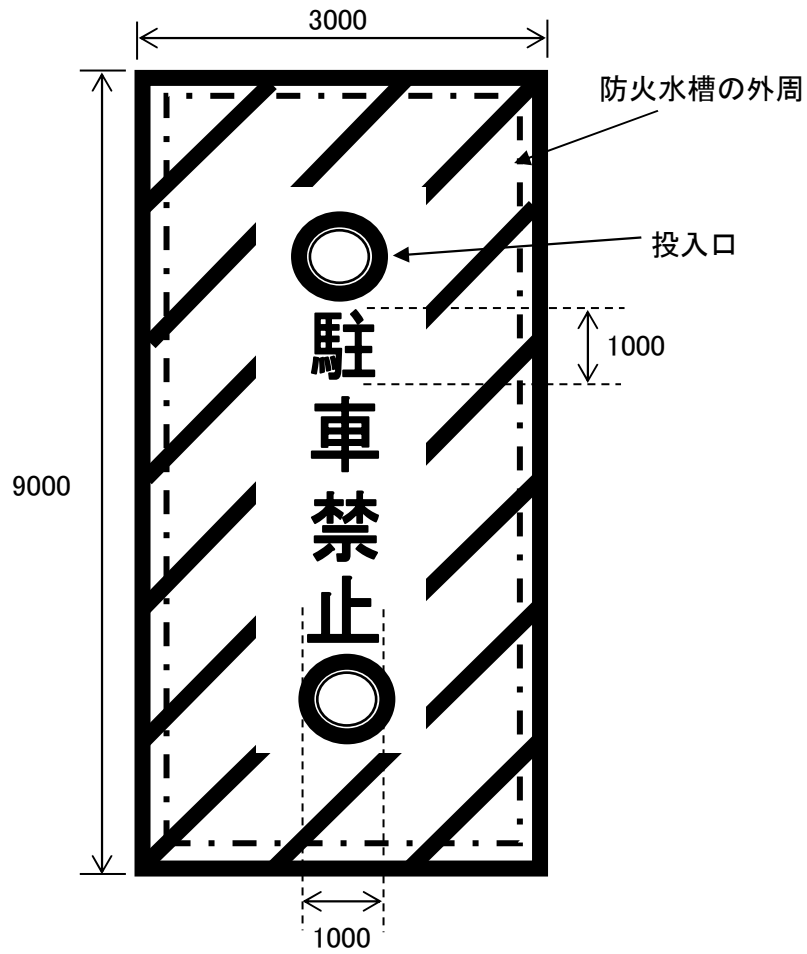


100mm

【備考】

鉄蓋を黄色塗色できない場合は、枠の周囲に100mmの幅で黄色の焼付け塗装を施すこと。

消 防 水 利 の 路 面 標 示 図



【備考】

枠の周囲に150mmの幅で黄色の焼付け塗装をし、「駐車禁止」の文字を記載すること。

採水口標示図



双口スタンド型



双口埋込型

【備考】

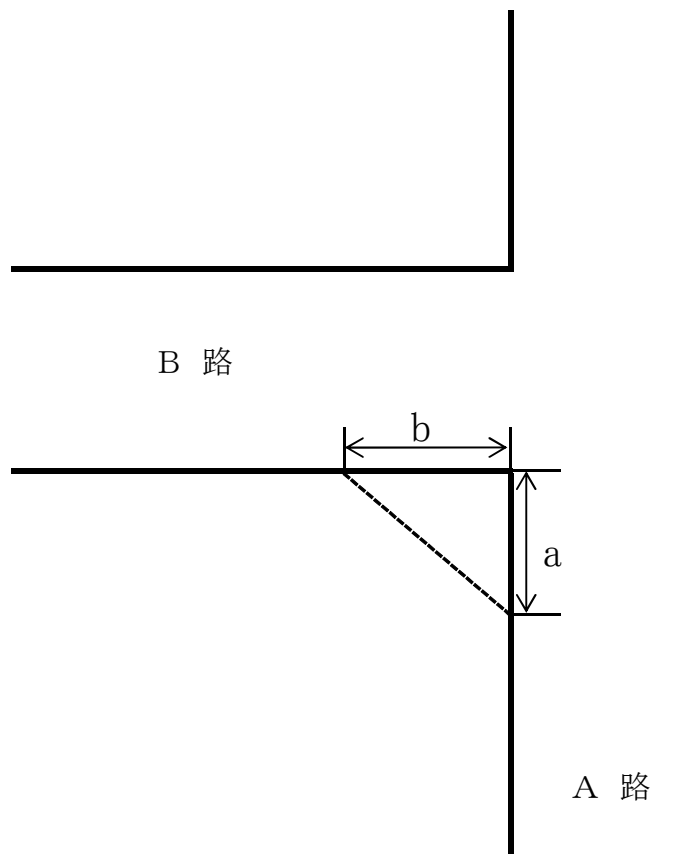
採水口には、その直近の見やすい箇所に消防水利施設の採水口であることを標示した標識等を設置すること。

はしご車隅切り表

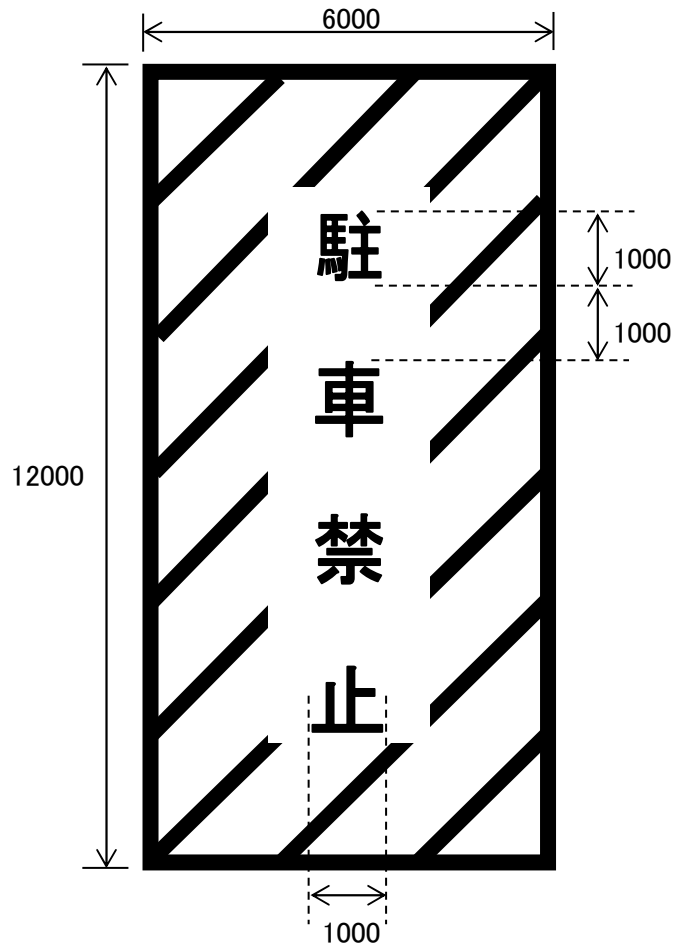
単位 ~ m

A \ B	4	5	6	7	8	9	10
4	10×10	5×7	4×4	3×3	2×2	1×1	0×0
5	6×10	4×6	3×3	2×2	1×1	0×0	0×0
6	4×8	3×4	2×2	1×1	0×0	0×0	0×0
7	3×6	2×3	1×1	0.5×0.5	0×0	0×0	0×0
8	2.5×6	1.5×3	0.5×0.5	0×0	0×0	0×0	0×0
9	2×5.5	1×3	0×0	0×0	0×0	0×0	0×0
10	1×3	0.5×0.5	0×0	0×0	0×0	0×0	0×0
11	1×1	0×0	0×0	0×0	0×0	0×0	0×0
12	1×1	0×0	0×0	0×0	0×0	0×0	0×0

※ a×b



消防活動空地の路面標示図



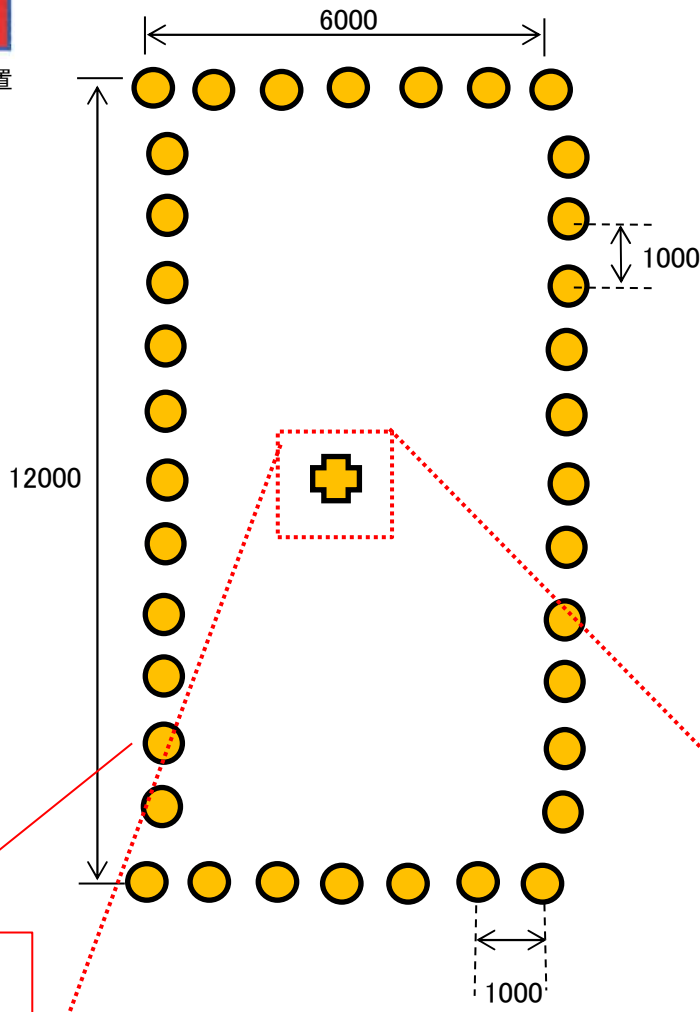
【備考】

枠の周囲に150mmの幅で黄色の焼付け塗装をし、「駐車禁止」の文字を記載すること。

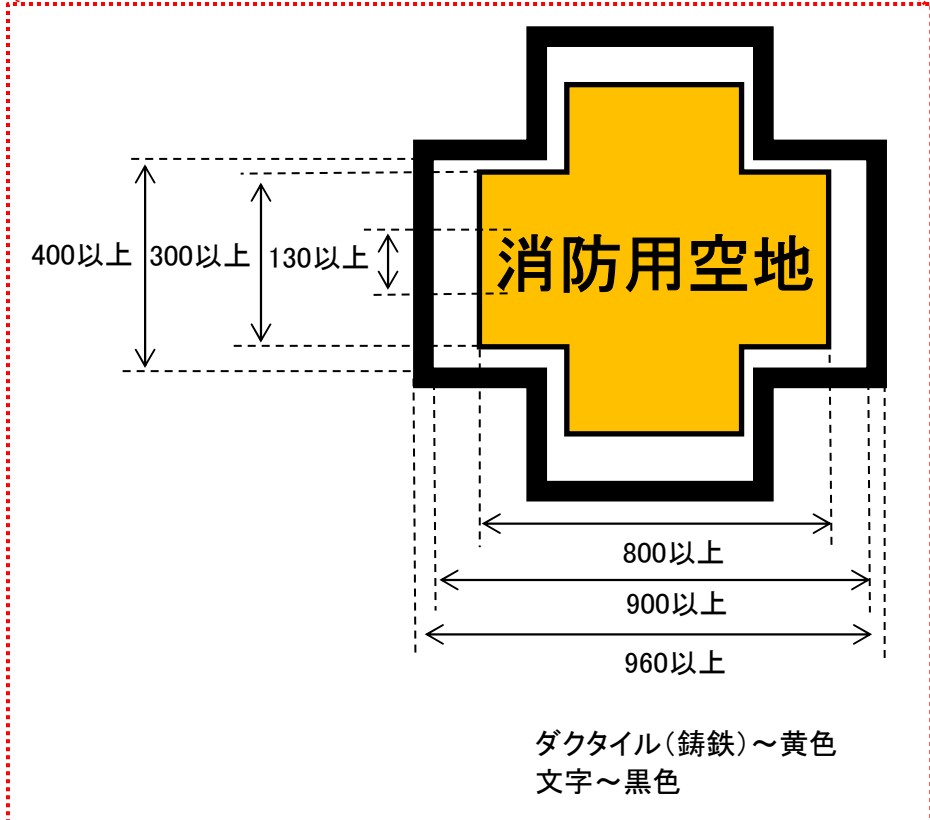
はしご車専用の
消防活動用空地
(注意) ここは火災救助等緊急時に
使用しますので一般車両の
駐車はできません。

看板

視認しやすい場所に設置



鋳～黄色
径105以上



※既製品あり。別図5-2以外の場合は、協議が必要。