

IV－13 宅地造成等の開発計画での課題

四国建設コンサルタント株式会社 正会員○ 西村 彰
四国建設コンサルタント株式会社 鈴木 義雄

1：はじめに

開発計画では、宅地造成、企業地、土砂採取等の計画がある。これらの計画を行うのにあたっては、その開発規模によって問題点は異なるが、最近での主な問題点及び今後の課題を述べる。

2：開発計画の主たる内容

開発計画を遂行するにあたって許認可の申請をする必要があり、主たる内容及びフローを記載すると次の通りである。

1)：事前協議書

基本構想程度の内容でもって、開発の難易度、実現の可能性及び各法規制での問題点の抽出を計る

2)：土地指導要綱での開発協議

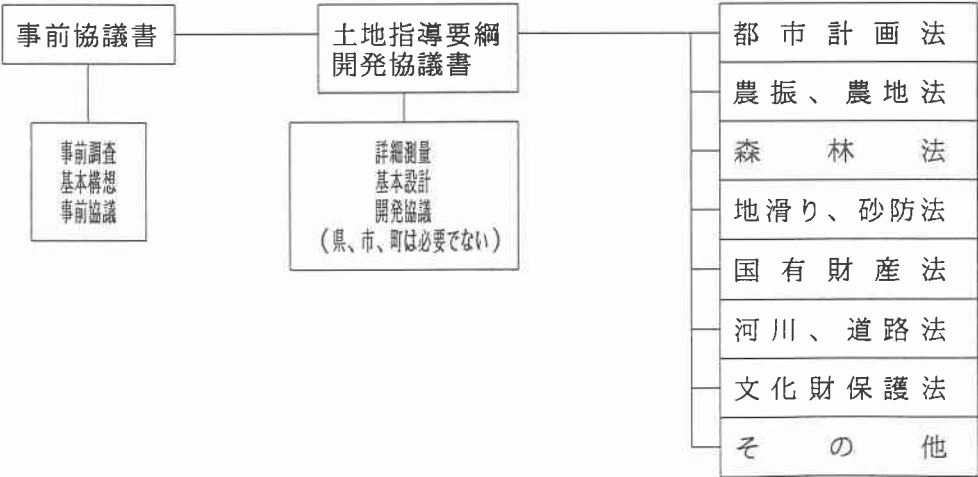
開発計画の基本設計を行い、計画内容の基本方針が十分であり、各法規制においても対応策ができている。

3)：各個別法

2)の許可を受けて各個別法の許可を個別に協議、申請し、許可を受ける必要がある。

法 令	条 文	指 導 内 容
都 市 計 画 法	都市計画法第 2 9 条等	街区構成、道路、排水等
農 振、農 地 法	農地法第四条、5 条等	2 h a 以上は事前審査
森 林 法	森林法第 1 0 の 2 等	残置森林、防災、排水等
地 滑 り、砂 防 法	地滑り、砂防法の開発行為の制限	防災、排水、法面等
国 有 財 産 法	国有財産法	用途廃止払い下げ、相互帰属等
河 川、道 路 法	河川、道路法での専用、工事承認等	防災、排水、道路等
そ の 他	文化財保護法等	事前に申請、調査等

(基本フロー)・・・都市計画区域内における開発の場合



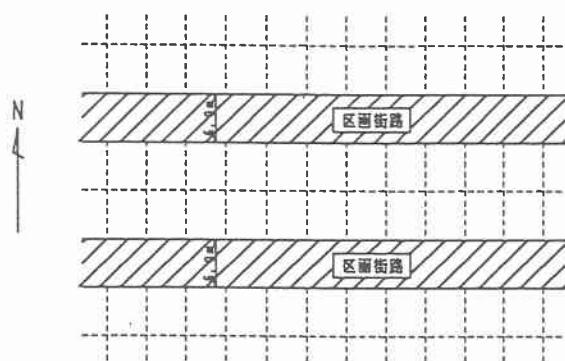
3. 問題点

開発計画における最近の問題点としては、土地利用計画上、用地、国有地処理と排水問題が主な課題となっている。

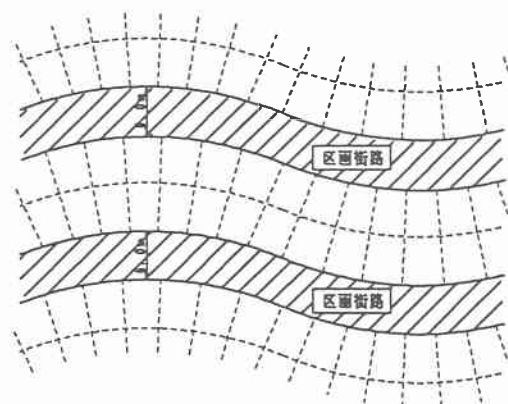
1) 土地利用

土地利用計画では、区画構成で南東方向に比べ真南方向の宅地評価が高い場合があり、街区構成が方位によって制約されることがある。計画上、住み易さ、プライバシーの問題から目線の変化等を配慮し、放射形、曲線形で街区構成を行うともあるが、方位によって宅地ごとに評価が異なってくる場合がある。

真南方向での区画構成



方位に変化をもたせる区画構成

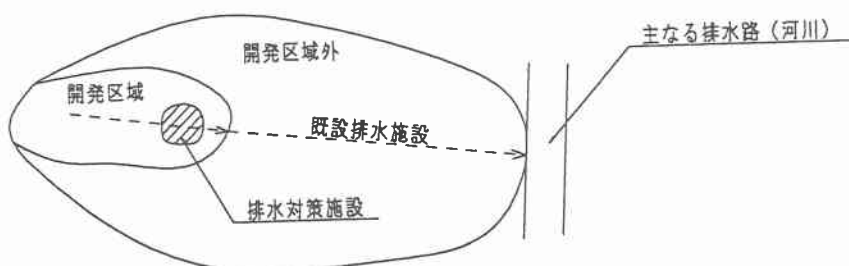


2) 用地

用地、国有地の問題については、開発区域内の同意は勿論であるが、国有財産の処理方針に時間を費やす。基本的には、普通財産の場合、用途廃止、払い下げ申請で処理する場合が多く、申請時に管理者の同意書的な書類が必要な場合があり、境界を含めて許可に時間を費やすため、計画上の制約条件となる。

3) 排水対策

排水対策については、開発規模、排水施設の整備状況に係わらず、開発に伴う流出の増加に対して、防災調整池施設などを設け対応する場合が多く、同施設の規模決定においては、降雨確率 $1/50$ 年の計画で検討することが多い。このため、周辺の排水施設の整備水準が $1/3 \sim 1/10$ 年程度の規模であっても、開発区域内だけは、開発前後の $1/50$ 年流出量の増加に対しての排水対策施設（防災調整施設等）が必要となる場合がある。（平地部においては、地形上、調整池施設は出来ないため、開発区域外で増加に対する水路改修、強制排水施設が必要となる。）



4. 今後の課題

今後、宅地造成等の民間開発を推進するにおいては、規制緩和、市場調査、法規制の熟知、設計基準の統一、標準化が必要と考えられる。