

第7章 技術基準

(法第33条)

(開発許可の基準)

法第33条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手續がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一～十四 (略)

- 2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令^(政令第25条から政令第29条)で定める。
- 3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによつては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令^(政令第29条の2)で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。
- 4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令^(政令第29条の3)で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。
- 5 景観行政団体（景観法第7条第1項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第8条第2項第1号の景観計画区域内において、政令^(政令第29条の4)で定める基準に従い、同条第1項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。
- 6 指定都市等及び地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下この節において「事務処理市町村」という。）以外の市町村は、前3項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。
- 7 公有水面埋立法第22条第2項の告示があつた埋立地において行う開発行為については、当該埋立地に関する同法第2条第1項の免許の条件において第1項各号に規定する事項（第4項の条例が定められているときは、当該条例で定める事項を含む。）に

関する定めがあるときは、その定めをもつて開発許可の基準とし、第1項各号に規定する基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）は、当該条件に抵触しない限度において適用する。

- 8 居住調整地域又は市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準については、第1項に定めるもののほか、別に法律で定める。

（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

政令第29条の2 法第33条第3項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 第25条第2号、第3号若しくは第5号から第7号まで、第27条、第28条第2号から第6号まで又は前3条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

二～十二（略）

- 2 法第33条第3項の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 第25条第2号又は第6号の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がない範囲で行うものであること。

二、三（略）

（条例で建築物の敷地面積の最低限度に関する基準を定める場合の基準）

政令第29条の3 法第33条第4項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、建築物の敷地面積の最低限度が200平方メートル（市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、300平方メートル）を超えないこととする。

〈解説〉

1 技術基準の基本的な考え方

開発許可によって開発される市街地は、都市を構成する要素の一部として計画的に整備されるように、その基準を定める必要がありますが、利用範囲が複数の開発区域にまたがるような広域的機能を有する公共施設の整備基準を個別の開発行為について定めることは困難です。そこで、都市の骨格をなす大規模な公共施設、すなわち主要幹線・都市幹線・補助幹線街路、近隣公園以上の大規模公園、下水道幹線、鉄道、河川等は、都市施設として都市計画で決定されるべきものとして開発許可の基準としては定めず、開発許可に関する計画をこれらの都市計画に適合するように定めることにより、良好な市街地の形成

を図ることとしています。したがって、技術基準は、原則として開発区域内において利用上完結するような範囲内に限り定めています。

2 都市計画法の目指す都市像と技術基準との関係

都市計画法の目指す都市像とは、一般的に、近隣住区論に基づく100ヘクタール規模の小校区をコミュニティの単位とする都市といわれています。近隣住区論は、住宅地計画の基礎理論であり、千里ニュータウンをはじめ多くの大規模住宅団地で忠実に設計・実現されていますが、現在の都市計画運用指針や新住宅市街地開発法にも、この考え方が反映されています。

《参考》 近隣住区論

近隣住区論は、1928年にC.A.Perryが発表した理論であり、主に以下の視点から述べられた、近隣環境の様々なサービス、施設、その他の構成要素のモデル配置計画案である。

- ・ 子供を養育している家庭用の住宅は、周辺の資源や地域の特質に全面的に依存している（学校や遊び場、食料店や雑貨店等の施設、コミュニケーション、快適な戸外空間）
- ・ 自動車社会の産物である、主要幹線道路と網目状の街路体系による細胞状都市の中での、安全で豊か、複雑な環境の創出

■ C.A.Perryの近隣住区論の原則

- 近隣住区の規模は、小学校が1校必要な人口に対して住宅を供給するものであり、その実際の規模は人口密度に依存する(小学校のサービス圏を800mと定めていることから、1住区を半径約800m、人口約6,000人としている)
- 通過交通を排除するため、幹線道路が住区の境界となる
- 十分なオープンスペースの確保(住区の約10%、体系的配置)
- 住区の中央(コミュニティセンター、公共広場のまわり)に小学校や教会等の公共施設を核として配置
- 商店は住区周辺の交通結節に近隣のものと近接して配置
- 住区内部の街路は非格子状(通過交通排除)

■ 現在の法令等にみられる近隣住区論の影響の例

- 「住宅系市街地においては、主要幹線街路、都市幹線街路で囲まれた区域内において、通過交通を排除し良好な環境を保全するよう、これらの幹線街路を配置することが望ましい。都市郊外の住宅系の新市街地においては、1km²を標準とする近隣住区を囲むように主要幹線街路、都市幹線街路を配置することとし、これらに囲まれた区域から通過交通を排除し良好な住宅地としての環境を保全するようになることが望ましい。これらに囲まれた区域内においては補助幹線街路を適切に配置することが望ましい。住宅系の既成市街地においては、現状の市街地形態を勘案し、新市街地における配置の考え方を踏まえつ

つ、主要幹線街路、都市幹線街路で囲まれた区域内において、通過交通を排除し良好な環境を保全するようにすることが望ましい。」(都市計画運用指針)

- 「住区」=「おおむね6,000～10,000人が居住できる地区で住宅市街地を構成する単位となるべきもの」(新住宅市街地開発法第2条の2第3号)

また、都市施設(円滑な都市活動を支え、都市生活者の利便性の向上、良好な都市環境を確保する上で必要な施設(都市計画運用指針))の中でも、特に道路については、以下のような機能分担の下、都市計画決定され、整備が進められています。

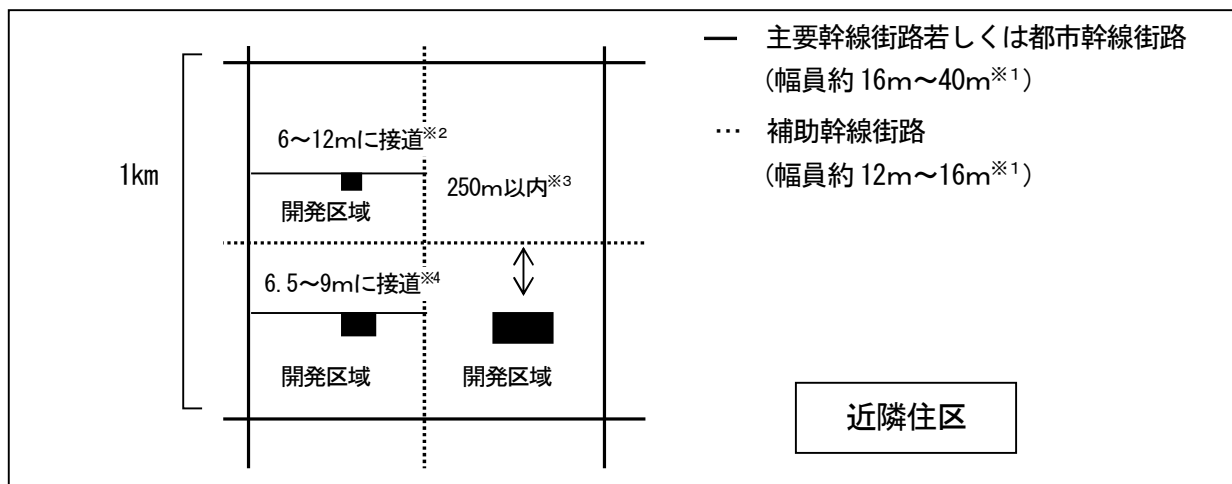
■ 都市計画道路の分類 (都市計画運用指針より整理)

名 称	機 能	都市計画の位置付け
①自動車専用道路	都市高速道路、都市間高速道路、一般自動車道等専ら自動車の交通の用に供する道路	都市計画に位置付ける
②主要幹線街路	都市の拠点間を連絡し、自動車専用道路と連携し都市に出入りする交通及び都市内の枢要な地域間相互の交通を集約して処理する道路	
③都市幹線街路	都市内の各地区又は主要な施設相互間の交通を集約して処理する道路	
④補助幹線街路	主要幹線街路又は都市幹線街路で囲まれた区域内において、当該区域の発生又は集中する交通を集約し適正に処理する道路	
⑤区画街路	地区における宅地の利用に供するための道路	必要に応じて都市計画に位置付ける
⑥特殊街路	専ら歩行者、自転車又は自転車及び歩行者のそれぞれの交通の用に供する道路 専ら都市モノレール等の交通の用に供する道路 主として路面電車の交通の用に供する道路	

つまり、近隣住区から排除すべきである幹線街路や住区内部の道路で必要のあるものについては、一般的に都市施設として決定し、行政が整備すべきものとしています。

開発許可制度は、開発計画を都市計画に適合させることで良好な市街地を形成するための制度であり、これらの都市像や都市施設の整備方針と連携する形で基準が制定されています。これを図示すると以下ようになります。

■ 都市計画法の目指す都市像と開発許可制度の関係



※1 具体的な幅員については道路構造令に適合している必要がある。また、「道路の都市計画を定めるに当たっては、目指すべき都市像を実現するため、放射道路や環状道路の配置等、道路の様々な機能が十分発揮できるような配置を検討するとともに、計画交通量に基づく車線数の検討や、歩行者、自転車のための空間、路面電車やバス停等の公共交通のための空間の検討等、道路の持つ様々な機能が各道路の担うべき役割に応じて適切に確保されるよう構造等を検討することが望ましい。」(都市計画運用指針)

※2 「予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6m以上 12m以下で国土交通省令で定める幅員(小区間で通行上支障がない場合は4m)以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。(住宅の敷地(1,000㎡未満の住宅以外の建築物等の敷地も含む)は幅員6m、その他のものは9m)」(政令第25条第2号)

※3 「市街化調整区域における開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為にあつては、予定建築物等の敷地から250m以内の距離に幅員12m以上の道路が設けられていること。」(同第3号)

※4 「開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9m(主として住宅の建築の用に供する目的で行なう開発行為にあつては、6.5m)以上の道路に接続していること。」(同第4号)

3 開発行為に関する公共施設整備における負担の考え方

現行都市計画法の基礎となっている宅地審議会第6次答申(昭和42年3月24日付 建設省宅地審発第13号)では、都市施設整備のプログラムとその責任分担の原則について、「市街化地域については、市街地形成の根幹となるような幹線道路、下水道幹線等は国及び地方公共団体がその負担において整備し、これらの幹線に接続する支線的な道路、排水施設等は開発利益の帰属の公平と公共投資の効率を維持するため、開発者の負担において整備する原則を確立し、これを開発許可制度に併せて明確化する必要がある。(中略)市街化調整地域においては、支線的施設のみならず、幹線的施設についても開発者の責任と負担において整備」する必要があります、とされています。

この答申を受け、開発許可制度における公共施設整備に関する技術基準では、①周辺の状況を勘案し、開発区域内において必要な公共施設が配置されるように設計が定められていること、また、②開発区域を都市の根幹となる幹線道路、下水道幹線等の公共施設に接続するように設計が定められていること、市街化調整区域においては根幹となる施設についても開発者の負担において行うべきものとしています。なお、ここでいう「設計が定められている」については、既存の公共施設を活用する場合も含まれますので、必ずしも開発者がすべての公共施設を新たに設置する義務を負うものではありません。

この考え方は、開発行為に関する公共施設整備における負担の基本的な考え方として、法第40条、政令第25条第3号等の条文の中に反映されています。これは、都市計画法制定当時、既成市街地から外に無秩序に市街化が広がっていく状況を踏まえ、既存の公共施設が整備されていない地域で、新たな市街地を整備する際の役割分担を想定しているものと考えられます。

しかし、現在では、法第34条による市街化調整区域における立地規制、公共施設整備の進捗、社会情勢の変化等により、公共施設が整備されていない地域での新たな市街地を整備するような開発行為が行われることは少なくなりました。むしろ、既に市街地を形成している地域で整備水準の低い公共施設を利用しなければならない区域で行う開発行為の場合において、公共施設の改良整備を誰が行うかが問題となっています。この場合、開発許可制度制定当時の公共施設整備の原則から考えれば、開発者が基本的に整備することになります。しかし、新たな市街地を形成する場合と異なり、公共施設の改良整備に要する土地の取得や既存建築物の移転が著しく困難となる場合が少なくなく、社会通念に照らして開発者に整備を求めることが過大な負担となる場合も想定されます。

また、技術基準を厳しく運用して規制を行うと、開発許可制度の規制対象未満の面積で開発を行ういわゆるミニ開発を招くことになる等、かえって都市の健全な発展と秩序ある整備を図るといふ本法の目的に反する状況になることも考えられます。

以上のことから、既存の公共施設の改良整備は、開発者が基準を満たすように整備することが原則ですが、開発行為を行おうとしている区域周辺の状況、特に既存の公共施設の周囲の状

況等によっては、合理的かつ社会通念上妥当な範囲内での負担となるよう適切に運用することが必要です。

4 本条の概要

本条は、開発許可の基準のうち技術的事項（いわゆる技術基準）を定めています。技術基準は、良好な市街地の形成を図るため、宅地に一定の水準を保たせることを目的として規定されています。

(1) 技術的基準

第1項柱書は、開発許可申請が本項各号（第4項及び第5項の条例が定められている場合は、その条例による制限も含む。）の基準に適合し、その申請手続も適法である場合は、必ず許可しなければならないことを定めたものです。本項各号の基準は、前述の基本的な考え方に基づき定められています。本項各号の基準は、すべての開発行為に適用されるのではなく、当該開発行為の種類によりそれぞれ必要な基準のみが適用されます。各号の概要とその適用関係をまとめると75頁の別表のとおりになります。また、本項各号の解釈、基準等については、本章第1節から詳述します。

なお、市街化調整区域における開発行為の場合は、第二種特定工作物の建設を目的とした開発行為を除き、更に法第34条の各号のいずれかに該当することが必要になります。

※P.188「市街化調整区域の立地基準」参照

(2) 技術的細目の政令への委任

第2項は、第1項の基準を適用するのに必要な技術的細目は、政令で定めることを規定しています。本項により定められた政令は、政令第25条から政令第29条までです。また、政令第29条では、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第33条第1項第2号から第4号までと第7号に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、省令で定めると規定しています。

(3) 技術的細目の強化・緩和

第3項は、地方公共団体が条例を定めることにより、政令第29条の2第1項及び第2項で定める範囲内で、前項に基づく政令で定められた技術的細目を強化又は緩和することができることを規定しています。

本項は、平成12年の都市計画法の改正により追加された規定です。従来の開発許可制度では、技術基準は全国一律の基準として国が法令で一律に定めていました。しかし、制度

が発足して30年の間にわたる地方公共団体の行政実務経験、開発形態やまちづくりに対する考え方の多様化、開発許可事務の自治事務化等、開発許可制度の置かれている状況が制定当初から大きく変化し、全国一律の基準による規制よりも地域特性に応じたまちづくり手法としての規制を求めるニーズが高まってきました。そこで、地方公共団体が条例を定めることにより、開発許可の技術基準を地域特性に応じて柔軟に強化又は緩和できる制度を創設しました。これにより、条例制定というプロセスを経た開発許可の技術的基準による規制を行うことが可能となり、より公平で透明な法的強制力のある制度となりました。

政令第29条の2第1項は、政令で定める技術基準を条例により強化する際の基準を定めています。政令第29条の2第1項第1号はその総論的基準で、基準の強化が可能な政令が掲げられています。本号で掲げられていない政令は、強化を行うことが不適切か強化することが見込まれないとの理由で除外されています。また、制限の強化を行う場合は、「環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲」で行うこととされています。

政令第29条の2第2項は、政令で定める技術基準を条例により緩和する際の基準を定めています。本項第1号はその総論的基準で、緩和の対象を定めており、政令第25条第2号及び第6号の基準についてのみ緩和できるとしています。それ以外の政令は、環境の保全上、災害の防止上不適切であるか利便の増進を妨げるおそれが大きいため緩和の対象とされていません。

(4) 最低敷地規模の制限

第4項は、地方公共団体が政令第29条の3で定める範囲内で、かつ、区域、目的又は予定建築物の用途を限って条例で定めることにより、最低敷地規模を確保することができるようにした規定です。政令第29条の3では、建築物の敷地面積の最低限度を200㎡(市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては300㎡)を超えない範囲で条例による基準を定めることができると規定しています。

※P.183「最低敷地面積」参照

(5) 景観法による制限の強化

第5項は、景観法第7条第1項の規定する景観行政団体が、景観法第8条第2項第1号の景観計画区域内において、

政令で定める基準に従い、同条第1項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で開発許可の基準として定めることができるとした規定です。

より担保力の強い規制手法により、良好な景観の形成を図ることを目的としています。

(6) 制限の強化・緩和を行う際の手続

第6項は、指定都市、中核市、施行時特例市及び事務処理市町村以外の市町村が、第3項、第4項の規定に基づく条例を定めようとする場合は、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならないことを定めています。

(7) 公有水面埋立法との調整

第7項は、公有水面埋立法との重複を避ける意味で設けられた規定です。公有水面埋立法による埋立免許に際しては、その埋立の目的に照らして、埋立地の利便の増進と環境の保全とが図られるように第1項で定める事項(第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める事項を含む。)と同じ事項について所要の措置が講ぜられていることとされており、これを開発許可の基準とすることが手続上合理的だからです。

(8) 都市再開発法における市街地再開発促進区域における特例

第8項は、都市再開発法第7条第1項に規定されている市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準の特例についての規定です。市街地再開発促進区域内の開発行為は、一般的に市街地再開発事業として行われますが、市街地再開発事業以外が開発行為が行われるときは、都市再開発法第7条の8で規模の大小にかかわらず本条第1項の基準と市街地再開発促進区域に関する都市計画(公共施設の配置、単位整備地区等)に適合することとしていることから設けられたものです。

別表:法第33条第1項各号の概要

法第33条第1項各号		政令・省令
第1号	予定建築物等の用途が用途地域等に適合していること	—
第2号	公共空地(道路・公園等)が適当に配置されていること	政令第25条 省令第20条、第20条の2、第21条、第24条、第25条
第3号	排水施設が下水を有効に排出するとともに、開発区域及び周辺区域に溢水が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること	政令第26条 省令第22条、第26条
第4号	給水施設が給水需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されていること	—
第5号	予定建築物等の用途及び開発行為の設計が地区計画等に定められた内容に即して定められていること	—
第6号	開発区域内の利便の増進と開発区域及び周辺地域の環境の保全とが図られるよう公共・公益施設及び予定建築物の用途の配分が定められていること	政令第27条
第7号	地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が定められていること	政令第28条 省令第23条、第27条
第8号	災害危険区域等の開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと	政令第23条の2
第9号	開発区域における樹木の保存・表土の保全等が講ぜられるように設計が定められていること	政令第23条の3、 第28条の2 省令第23条の2
第10号	緩衝帯が配置されていること	政令第23条の4、 第28条の3 省令第23条の3
第11号	道路・鉄道等の輸送の便からみて支障がないこと	政令第24条
第12号	申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること	政令第24条の2
第13号	工事施行者に当該開発行為に関する工事を完了するために必要な能力があること	政令第24条の3
第14号	当該開発行為の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること	—

法第33条開発許可基準と開発目的別適用関係

法第 33条 第1 項 各号	基準内容		建築物				特定工作物			備考
			一般	自己 住宅	自己業務用		一般	自己業務用		
					1ha 未満	1ha 以上		1ha 未満	1ha 以上	
1	用途地域等への適合		○	○	○	○	○	○	○	
2	公共空地等の確保等	道路等	○	×	○	○	○	○	○	
		公園・緑地・広場	○	×	○	○	○	○	○	0.3ha以上の開発行為が対象
		消防水利	○	×	○	○	○	○	○	
3	排水施設		○	○	○	○	○	○	○	
4	給水施設		○	×	○	○	○	○	○	
5	地区計画等への適合		○	○	○	○	○	○	○	
6	公共公益施設		△	△	△	△	△	△	△	主として住宅を建築する目的で行う20ha以上の開発行為は対象
7	防災・安全施設(切土・盛土等)		○	○	○	○	○	○	○	
8	災害危険区域等の除外		○	×	○	○	○	○	○	
9	樹木の保存 表土の保全		○	○	×	○	○	×	○	1ha以上の開発行為が対象
10	緩衝帯		○	○	×	○	○	×	○	1ha以上の開発行為が対象
11	輸送施設		○	○	×	○	○	×	○	40ha以上の開発行為が対象
12	申請者の資力・信用		○	×	×	○	○	×	○	
13	工事施行者の能力		○	×	×	○	○	×	○	
14	関係権利者の同意		○	○	○	○	○	○	○	

○：基準が適用されるもの ×：基準が適用されないもの △：開発行為の目的に照らし判断

自己住宅：自己の居住の用に供するもの

自己業務用：住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するもの

「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用する住宅という趣旨ですので、当然自然人に限られます。そのため、例えば、会社が従業員宿舍の建築のために行う開発行為や組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建築のために行う開発行為等は、これに該当しません。

「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物等において、継続的に自ら使用し、自らの業務に係る経済活動が行われることであり、文理上、住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建築又は宅地造成のための開発行為は該当しないほか、貸事務所、貸店舗等も該当しません。これに対し、ホテル、旅館、結婚式場、工場、協同組合が設置する組合員の事業に関する協同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等は該当することになります。

○「自己の業務の用に供するもの（自己業務用）」の例

ホテル、旅館、結婚式場、工場、協同組合が設置する組合員の事業に関する協同施設、企業の従業員のための福利厚生施設、遊園地、動物園、ゴルフコース等

○「一般」の例

従業員宿舍、分譲住宅、賃貸住宅、貸事務所、貸店舗、墓園等

第1節 用途地域への適合（法第33条第1項第1号）

法第33条第1項（柱書略）

一 次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第49条第1項若しくは第2項、第49条の2、第60条の2の2第4項若しくは第60条の3第3項（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）又は港湾法第40条第1項（同法第50条の5第2項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の条例による用途の制限を含む。）

ロ 当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合 建築基準法第48条第14項及び第68条の3第7項（同法第48条第14項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

〈解説〉

本号は、開発行為の目的となる予定建築物等の用途が建築基準法による用途規制に適合していることを定めています。

建築基準法により、用途地域等が定められている区域では、当該用途地域等への適合が求められ、市街化調整区域以外の用途地域の指定がない区域では、大規模集客施設等の建築が制限されています。建築物の用途規制は、建築行為等の際にも確認されますが、その内容を建築行為の前段階である開発行為を許可する段階であらかじめ確認し、無用なトラブルを防止しようとするものです。よって、本号への適合性は、建築基準法の規制の内容と整合を図ることになります。

なお、用途規制は、用途上不可分の関係にある予定建築物等の用途の種別だけでなく、用途地域等や用途の種別によってはその床面積や階数、原動機の有無、営む事業の内容等多岐にわたる場合もあるため注意が必要です。

建築基準法第48条に基づく許可を受けた建築物をどのように取り扱うかは特に定められていませんが、建築基準法第48条に基づく許可を受けた建築物は、建築基準法の用途規制に適合し

ている建築物となるので、本号に適合しているものとして取り扱います。

なお、平成18年の法改正により本号ロが追加になり、都市計画区域内や準都市計画区域内の土地で用途地域の指定のない区域（市街化調整区域を除く）においても本号が適用されることとなりました。

第2節 公共空地（法第33条第1項第2号）

第2節 第1款 総論

法第33条第1項（柱書略）

二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

三～十四 （略）

2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

〈解説〉

1 本号の概要

本号は、開発行為において道路、公園、広場等の公共用の空地が、本号イ～ニに掲げる事項を勘案し、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置されるように設計が定められていることを規定しています。また、開発区域内の主要な道路が開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計されていることも規定しています。

さらに、開発行為を行う区域内及びその周辺で、本号で規定する公共用空地に関する都市計画が定められている場合には、設計が都市計画に適合していることも規定しています。

なお、自己の居住用の建築物を目的とした開発行為を行う場合は、本号の適用を除外しています。

本節では、第2款以下で、本号に定められている道路、公園・緑地・広場、消防水利に分けて解説します。

(1) 自己の居住の用に供する住宅

「自己の居住の用に供する住宅」とは、開発行為を行う者

自己の居住の用に供する住宅

が自らの生活の本拠として使用する住宅をいいます。したがって、開発行為を行う主体は、自然人に限られることとなり、会社が従業員のために建築する宿舍や、組合が組合員に譲渡することを目的として建築する住宅は、自らの生活の本拠として使用するものではないので、自己の居住の用に供する住宅には該当しません。

自己の居住の用に供する住宅のみを本号の適用から除外している理由は、そこで生じる不利益は、開発を行う者が自ら被ることと、開発区域の周辺に及ぼす影響が小さいためです。昭和43年の現行都市計画法の制定時、自己用の建築物すべてが本号の適用を除外されていました。これは、開発行為後の土地利用者の利便を図る上で必要な公共空地の配置については、開発行為を行おうとする者本人が利便上の不都合を被ることとなるので、本号を適用させる必要がないとの判断から除外されていたものです。

しかし、自己業務用の開発行為の場合は、開発行為が完了した後に開発区域周辺に交通渋滞を巻き起こす原因となったこと等の理由から平成4年の改正で本号の基準を適用することになりました。

(2) 消防に必要な水利が十分でない場合

「消防に必要な水利（以下、「消防水利」という。）が十分でない場合」とは、開発区域内に消防水利の基準を満たさない箇所があることをいいます。開発区域の存する市町村の消防担当部局（消防本部や消防署等）で、開発区域周辺の消防水利の配置状況を確認し、消防水利の基準を満たしていない箇所がある場合、新たに消防用の貯水施設等を設置し、消防水利が不足している区域がないようにする必要があります。

消防に必要な水利が十分でない場合

(3) 敷地

本号でいう「敷地」とは、建築基準法の敷地の概念と同じもので、一の建築物又は用途不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地を意味します。

敷地

また、建築基準法の総合的設計制度による一団の計画の場合は、全体が一の敷地であるとみなします。

総合的設計制度の敷地

(4) 法、政令、省令の構成

本号に基づく政令、省令は、別表のとおりです。それぞれの内容と適用関係を整理してあります。政省令の内容については、本号の解説に続いて条文ごとに詳述します。

別表

道路関係

政令	省令	基準の概要
第25条第1号		道路の機能の確保
第25条第2号		敷地が接しなければならない道路の最小幅員
	第20条	政令第25条第2号から委任を受けた道路幅員
	第20条の2	政令第25条第2号ただし書の運用
第25条第3号		市街化調整区域内の大規模開発における12m以上の道路の基準
第25条第4号		開発区域内の主要な道路が接続する道路
第25条第5号		歩車道の分離
第29条	第24条第1号	道路の構造
	第24条第2号	道路排水施設
	第24条第3号	道路縦断勾配
	第24条第4号	階段状道路の禁止
	第24条第5号	袋路状道路の禁止
	第24条第6号	街角の切り取り
	第24条第7号	歩車道を分離する工作物
第29条の2 第1項第2号		政令第25条第2号の道路幅員の強化
第29条の2 第1項第3号		政令第25条第3号の12m道路が配置されていることを求める面積要件の強化
第29条の2 第1項第4号		政令第25条第5号の歩車道を分離すべき道路の幅員の強化
	第27条の4 第1項第2号	省令第24条の道路の構造又は能力の強化
第29条の2 第2項第2号		政令第25条第2号の道路幅員の緩和

公園・緑地・広場関係

政令	省令	基準の概要
第25条第6号		公園、緑地、広場の設置(開発区域面積が [※] 0.3ha以上5.0ha未満の場合)
第25条第7号		公園、緑地、広場の設置(開発区域面積が [※] 5.0ha以上の場合)
	第21条	公園、緑地、広場の技術的細目 (開発区域面積が [※] 5.0ha以上の場合)
	第25条	公園の構造
第29条の2 第1項第5号		政令第25条第6号の公園、緑地、広場の設置に関する基準の強化 (0.3ha以上5.0ha未満の開発行為のみ適用)
第29条の2 第1項第6号		政令第25条第7号の公園、緑地、広場の設置に関する基準の強化 (5.0ha以上の開発行為のみ適用)
第29条の2 第2項第3号		政令第25条第6号の公園、緑地、広場の設置に関する基準の緩和 (0.3ha以上5.0ha未満の開発行為のみ適用)
	第27条の2	省令第21条の公園、緑地、広場の設置に関する技術的細目の強化
	第27条の4 第1項第3号	省令第25条第2号の公園の柵等の設置に関する基準の強化

消防水利関係

政令	省令	基準の概要
第25条第8号		消防水利

2 環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造

環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造とは、次の事項を満たしていることをいいます。

①環境の保全上支障がない規模・構造

環境の保全上支障がないとは、開発区域内に居住・事業することとなる者のために、良好な市街地の環境を確保する観点から、日照、通風、採光等の点で支障がないことをいいます。また、公園等を設置する場合は、開発区域内に居住することとなる者の住環境を確保する観点から、各敷地からの誘致距離を勘案しながら適正な位置に配置し、かつ使い易い構造であることも含まれます。

②災害の防止上支障がない規模・構造

災害の防止上支障がないとは、開発区域内に居住・事業す

ることとなる者の避難活動上支障がないこと、消防活動上支障がないことをいいます（消防車・救急車等が進入可能であること、消防水利が適切に確保されていること等）。

③通行の安全上支障がない規模・構造

通行の安全上支障がないとは、開発区域内に居住・事業することとなる者の通行について、車両通行の安全、歩行者通行の安全の二点について、支障がないことをいいます。開発行為に見合った道路の配置（幅員構成、歩車道の分離等）がなされていることを求めています。

④事業活動の効率上支障がない規模・構造

事業活動の効率上支障がないとは、開発区域内で事業を行うこととなる者の事業活動に支障を生じないことをいいます。

3 適当な配置

(1) 道路の配置

道路の配置については、本号でその大枠を定め、技術的細目として政省令が定められています。道路に関する政省令は、詳細に規定されていますので、その基準に適合させれば、本号の基準の趣旨は達成されます。

(2) 公園の配置

公園の配置については、公園の規模、構造等に関する政省令はありますが、開発区域内のどのような位置に配置すべきかについては、本号以外に規定はありません。なお、都市計画運用指針においては、右表を標準として、配置されることが望ましいとされています。また、開発区域内に自然環境が残っている場合は、緑地等との複合的施設として配置することを検討することが望ましいとされています。

※都市計画運用指針

街区公園	0.25ha 250m
近隣公園	2ha 500m

上段：標準規模

下段：標準誘致距離

(3) 消防水利の配置

消防水利の配置については、予定建築物等の敷地となる土地が消防水利の基準を満たすように配置しなければなりません。これは、消防水利の基準が、一つの消防水利（防火水槽、消火栓等）を使用して消火活動を行うことができる範囲を定めているものであるからです。消防水利の基準を満たさない箇所があるということは、その土地で効果的な消火活動が行えないので、適当に配置されているとはいえません。

4 都市計画への適合

開発区域内で、本号で規定する公共用空地に関する都市計画が定められている場合は、開発行為の設計が都市計画に適合していることと規定されています。

(1) 開発行為の設計が都市計画に適合していること

設計が都市計画に適合していることとは、当該開発行為の設計が、都市計画の実現を妨げるものでないだけでなく、申請者に不当な負担とならない範囲において、できる限り都市計画の内容を実現することをいいます。

具体的には、開発区域と法第11条の都市計画施設の区域との重複の割合に応じて、以下のとおり判断します。

① 開発区域と都市計画施設の区域が重複し、当該重複部分の開発区域に占める比率（以下「都市計画施設率」という。）が低い場合等においては、都市計画施設の実現を妨げることのないよう開発区域に都市計画施設の区域を確保させる等の措置が必要。

② 都市計画施設率が高く、都市計画において定められた設計と同一になるよう開発行為の設計を変更させることが当該開発行為の施行者に不当な負担になると考えられる場合

ア 法第40条第3項により国又は地方公共団体が都市計画施設である主要な公共施設の用に供する土地の取得費を負担する場合又は法第56条の規定により都市計画事業の施行者が土地の買取を行う場合は、①に準じて取り扱う。

イ 土地の取得費の負担又は買取を行わない場合は、当該開発に必要な公共空地を都市計画施設の区域内に確保するとともに、それ以外の都市計画施設の区域においては法第54条の許可基準に該当することをもって都市計画に適合したものと解す。

③ 都市計画施設率が非常に高い場合で法第56条により都市計画事業の施行者が土地の買取を行わない場合は、当該開発行為に係る建築行為が法第54条の許可基準に該当することをもって都市計画に適合するものと解す。

(2) 都市計画施設の区域内における建築等の制限

都市計画施設の区域内は、法第53条と法第55条で建築行為が制限されています。また、法第59条の都市計画

※昭和48年3月22日付け
建設省宅地開発課長から青
森県土木部長あて回答「都
市計画法第33条及び第54
条に関する疑義について」

事業区域内は、法第65条に基づく土地の形質の変更や建築物の建築等が制限されています。

開発行為の設計を行う際は、これらの制限にも配慮する必要があります。具体的な制限については下の表のとおりです。

法第55条の指定区域を含む場合の都市計画施設の設計にあたっては、事前に都市計画事業の施行予定者と調整を行う必要があります。これは、法第55条の効力により、開発行為完了後であっても建築行為を行うことができなくなることもあるからです。

制限の種類	法第11条の施設 (法第53条 建築許可)	法第55条指定区域内 (法第55条 建築許可の特例)	法第59条 都市計画事業区域内 (法第65条 建築等の許可)
開発行為	開発行為に係る規定は無し。	開発行為に係る規定は無し。	土砂の堆積、土地の形質の変更は、都道府県知事の許可が必要。(土地収用法が適用される事業であり、一般的には許可されないで、収用される。)
建築行為	法第54条の許可基準に適合する場合、建築の許可をしなければならない。	法第53条の建築の許可をしないことができる。 ただし、当該土地の買取をしない場合は、建築の許可をしなければならない。	建築物の建築は、都道府県知事の許可が必要。土地収用法が適用される事業であり、一般的には許可されない。

第2節 第2款 道路

第1 道路の機能の確保（政令第25条第1号）

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

政令第25条 法第33条第2項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第33条第1項第2号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。

〈解説〉

本号は、開発区域内の道路が都市計画で定められている道路や開発区域外の道路の機能を阻害せず、これらと一体となって機能を有効に発揮されるように設計されていることを規定しています。そのため道路に関する設計をする際には、開発区域内だけでなく、その周辺の道路配置状況、交通状況を把握して、適切に開発区域内の道路配置を行うとともに、道路が都市の根幹となる道路まで通じていることが必要です。

なお、「都市の根幹となる道路」とは、道路網構成上の役割分担から、国道、県道、幹線となる市町村道が該当します。

これらのうち、道路整備計画があつて、整備が終わつたもの又は整備は済んでいないが整備する主体と意思が明確になっているものについては、都市の根幹となる道路となることが明らかです。しかし、名称のみで道路整備計画がないもの、整備する主体と意思が明確になっていないものは、都市の根幹となる道路とはいえません。

また、本号の根拠となっている法第33条第1項第2号では、都市計画が定められている場合は、設計がこれに適合していることと規定されています。

都市の根幹となる道路

※道路法第5条、第7条

※昭和55年3月18日付け
建設省道地発第18号「幹線
市町村道の選定要領の基
準」参照

第2 敷地が接しなければならない道路（政令第25条第2号）

政令第25条 法第33条第2項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第33条第1項第2号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

二 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6メートル以上12メートル以下で国土交通省令（省令第20条）で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、4メートル）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であつて、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令（省令第20条の2）で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

（道路の幅員）

省令第20条 令第25条第2号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1000平方メートル未満のものにあつては6メートル（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、8メートル）、その他のものにあつては9メートルとする。

（令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路）

省令第20条の2 令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路は、次に掲げる要件に該当するものとする。

- 一 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。
- 二 幅員が4メートル以上であること。

〈解説〉

1 概要

政令第25条第2号は、省令で定めた最小幅員以上の幅員の道路が敷地に接するように配置されなければならないことを定めた規定です。これにより、法第33条第1項第2号でいう環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上、事業活動の効率上支障がない道路の配置を確保するものです。

「敷地に接する」とは、道路が敷地の隣にあるだけでなく、人や車両の出入りが可能であること等機能的に道路と敷地が接続されていることをいいます。敷地に接する道路が複数ある場合、それらの道路は、個々の土地利用計画を踏まえ、環境の

※P.79「公共空地総論」参照

※建築物を建築する際は、建築基準法第43条による接道が必要です。

敷地に接する

保全上、災害の防止上、通行の安全上、事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置されていなければならない。複数の道路において省令で定めた最低幅員以上の幅員を確保すべき場合もありえます。なお、敷地に接する既存の道路が複数ある場合は、そのすべてについて法第32条による道路管理者との協議を行い、同意を得るものとします。

2 敷地に接する道路の最小幅員

敷地が接しなければならない道路の最小幅員は、敷地の種類・規模に応じて政令第25条第1項第2号及び省令第20条、同第20条の2で規定されています。

(1) 原則（政令第25条第2号本文及び省令第20条）

- ① 規模にかかわらず住宅の敷地（自己居住用には適用なし）の場合は6m
- ② 住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1000㎡未満の場合は6m
- ③ 住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1000㎡以上の場合は9m
- ④ 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為で、小区間で通行上支障がない場合は4m

利用者がその道路に面する敷地に居住する者等に限られる道路配置となっており、通過交通の生じる可能性が少ない場合であって、かつ、その道路延長が概ね街区の一辺の長さ（120m）以下であるときは、これに該当するものと考えます。

※条例による強化・緩和が可能です。（P.113 参照）

「小幅員区画道路の計画基準（案）について（抄）」
（昭和61年4月11日付け建設経済局長通達）参照

用途		予定建築物等の敷地の規模	
		1000㎡未満	1000㎡以上
住宅	自己用住宅	適用なし※	適用なし※
	それ以外の住宅	6m	6m
住宅以外の建築物		6m	9m
特定工作物		6m	9m

※ 自己居住用の住宅を建築するための開発行為は、法第33条第1項第2号により、本号の適用はありません。

(2) 道路を整備しない開発行為の例外（政令第25条第1項第2号ただし書及び省令第20条の2）

道路を整備しない開発行為であって、上記の原則によることが著しく困難であり、4m以上の幅員で土地利用上の支障が生じない道路が既に配置されている場合は、当該既存道路を敷地が接しなければならぬ道路とすることができます。

開発許可制度が制定当初に想定していた開発行為は、開発区域内に複数の敷地を配置し、区画道路を整備する面的な団地開発であり、開発許可の道路に関する基準も団地開発に適用することを想定して作られています。そのため、本号本文は、既存道路に接して一敷地で行われる単体的な開発行為の場合には、必ずしも合理的とはいえない場合も生じていました。そこで、既存道路に接して一敷地で行われる単体的な開発行為については、開発区域の規模や形状、開発区域周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、本号本文の要件を満たすことが著しく困難な場合、通行の安全等の点で支障がないと認められる道路が予定建築物等の敷地に接して配置されていれば足りるとした本号ただし書きが平成5年の法改正により設けられました。

※建築物を建築する際には、建築基準法第43条により接道が必要です。

本号ただし書が適用できるのは、「**開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合**」であって、「**環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているとき**」の二つの要件を備えている場合です。

また、省令で定めるものは、省令第20条の2で規定されており、「**開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること**」と「**道路の幅員が4m以上であること**」を要件としています。

① 開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等を総合的に勘案して、原則の基準によることが著しく困難と認められる場合

ア 開発区域の規模

開発区域の規模が小さい場合等で、開発区域内に居住し、又は事業を営むこととなる者の環境保全・防災・通行の安全・効率的な事業活動に与える影響と比較し、本

号本文の幅員の道路を配置することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等

イ 開発区域の形状

開発区域が扁平である場合等で開発区域内において、本号本文の幅員の道路を配置することが著しく困難である場合や、開発区域の既存道路への接続部分の間口が狭小である場合で、開発区域内に居住し、又は事業を営むこととなる者の環境保全・防災・通行の安全・効率的な事業活動に与える影響と比較し、本号本文の幅員の道路を配置することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等

ウ 開発区域周辺の土地の地形

開発区域周辺に崖や河川等が存在しているため、本号本文の幅員の道路を配置することが著しく困難である場合等

エ 開発区域周辺の土地の利用の態様

既存道路沿いに建築物が連たんしているため、本号本文の幅員の道路を配置することが著しく困難である場合等

ここでいう連たんとは、建築物の数のみで判断されるべきものではなく、開発区域内に居住し、又は事業を営むこととなる者の環境保全・防災・通行の安全・効率的な事業活動に与える影響と比較し、本号本文の幅員の道路を配置することに伴う負担が著しく過大と認められること等を総合的に勘案する必要があります。

② 環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造であり幅員4 m以上を備える道路

ア 環境の保全上支障がない規模・構造

環境の保全上支障がないとは、開発区域内に居住・事業することとなる者のために、良好な市街地の環境を確保する観点から、日照、通風、採光等の点で支障がないことをいいます。

イ 災害の防止上支障がない規模・構造

災害の防止上支障がないとは、開発区域内に居住・事業することとなる者の避難活動上支障がないこと、消防活動上支障がないことをいいます（消防車・救急車等が

進入可能であること、消防水利が適切に確保されていること等)。

ウ 通行の安全上支障がない規模・構造

通行の安全上支障がないとは、開発区域内に居住・事業することとなる者の通行について、車両通行の安全、歩行者通行の安全の二点について、支障がないことをいいます。

車両通行の安全上支障がないとは、当該道路の通過交通が少なく、かつ、一日あたりの車両の交通量も少ないことをいいます(車両の交通量については、道路構造令で規定される計画交通量等を参考にします)。

歩行者通行の安全上支障がないとは、歩行者の数が多くないことをいいます(商店が連たんして多数の買い物客が往来する道路、多数の者の通勤、通学の用に供されている駅周辺の道路は通常、該当しないと考えられます)。

また、予定建築物等の用途が、多数の車両の出入りが見込まれるものでないことをいいます(大規模集合住宅、大規模商業施設等の大規模集客施設や大規模流通業務施設等は通常該当しないと考えられます)。

エ 事業活動の効率上支障がない規模・構造

事業活動の効率上支障がないとは、開発区域内で事業を行うこととなる者の事業活動に支障を生じないことをいいます。

以上を踏まえ、本県では、予定建築物等の用途、開発区域の面積の相関関係等を加味し、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がない規模・構造の道路の幅員の目安として次のとおり取扱います。

予定建築物の用途	開発区域の面積	道路幅員
住宅の場合	0.3ヘクタール未満	4.0m以上
	0.3ヘクタール以上 0.6ヘクタール未満	4.5m以上
	0.6ヘクタール以上 1.0ヘクタール未満	5.5m以上
住宅以外の場合	0.1ヘクタール未満	4.0m以上
	0.1ヘクタール以上 5.0ヘクタール未満	6.0m以上
	5.0ヘクタール以上 20.0ヘクタール未満	6.5m以上
特定工作物の場合	すべての場合	6.0m以上

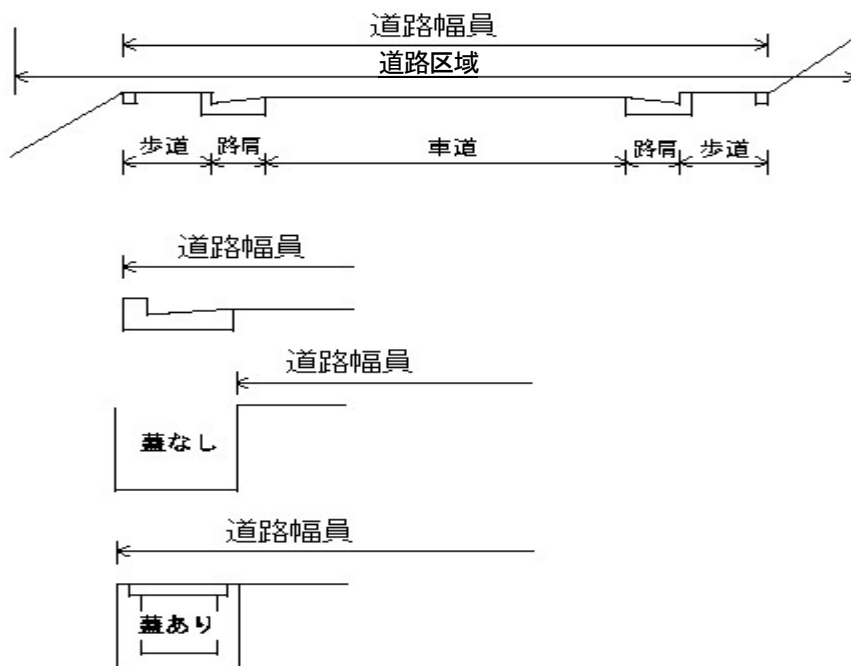
3 道路幅員の考え方

最小幅員を有する道路ととらえられるのは、その幅員を必要とされている区間において、原則として、前述1及び2で求められる最小幅員が確保されている道路となります。

道路幅員は、道路としての形状がある区域の幅員、つまり、道路構造令に規定する歩道及び自転車道又は自転車歩行車道、車道、中央帯及び路肩の区域の幅員をいい、具体的には、以下の図のようになります。

道路幅員

図



4 道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置

法第33条の技術基準は、開発に関する計画を都市計画に適合させるようにその基準が作られています。また、道路はある程度連続してその幅員を有していることにより、その機能を効果的に発揮します。

「道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されている」とは、本号で定める最小幅員以上の幅員を有すると認められる道路が、原則として、敷地に接する箇所の終端部から、都市の根幹となる道路（国県道、幹線となる市町村道等）に接続するまで配置されていることをいいます。

つまり、各敷地から、都市の根幹となる道路までの間において本号で規定する幅員が原則とれていることが必要です。

予定建築物等の敷地が直接都市の根幹となる道路に接している場合であっても、当然にその道路は本号で定める最小幅員以上の幅員である必要があります。

道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されている

P.87「敷地に接する」

5 政令第25条第2号ただし書きの適用について

政令第25条第2号ただし書きは、既存道路に接して一敷地で行われる単体的な開発行為を想定しています。

しかし実際には**既存道路に接する敷地が複数ある場合や、新たに道路を整備するものの既存道路のみに接する敷地が存在する場合があります。**

前者については、**新たに道路を整備しない場合は、政令第25条第2号ただし書きの適用は可能です。**

後者については、新たに道路を整備する場合、省令第20条の2第1号の要件に合致しないこととなるため、既存道路のみを利用する敷地が存在していても**政令第25条第2号ただし書きの適用はできません。**

P.99 例示

例2

例4, 例5

6 政令第25条第4号の道路との関係について

開発区域内に新たに道路を整備する場合、当該道路が接続する既存道路は政令第25条第4号の規定により所定の幅員が求められます。

一方、上記4の解説のとおり都市の根幹となる道路まで政令第25条第2号に定める幅員の道路が配置されていなければならないことから、既存道路には政令第25条第2号と同第4号の規定による幅員が要求されることとなります。

ところで、開発許可制度が制定当初に想定していた面的な開

P.96「開発区域内の主要な道路が接続する道路」(政令第25条第4号)

発行為の趣旨からすると、新たに整備された道路には政令第25条第2号が適用され、その道路が接続する既存道路には政令第25条第4号の適用がされることとなります。その趣旨を踏まえると、政令第25条第4号の規定を満たす既存道路については、政令第25条第2号の規定による道路の機能を包含していると言えます。このように考えると、政令第25条第4号の規定が適用される道路（括弧書きにより緩和される場合も含む）においては、政令第25条第2号の適用は考えなくてもよいこととなります。

第3 市街化調整区域の大規模開発における12m道路の配置 (政令第25条第3号)

政令第25条 法第33条第2項(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下同じ。)に規定する技術的細目のうち、法第33条第1項第2号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

三 市街化調整区域における開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為(主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。第6号及び第7号において同じ。)にあつては、予定建築物等の敷地から250メートル以内の距離に幅員12メートル以上の道路が設けられていること。

〈解説〉

本号は、市街化調整区域の20ヘクタール以上の開発行為を行う場合、幅員12m以上の道路の配置することを定めています。12m以上の道路が開発区域内の各予定建築物等の敷地から250m以内に配置されるようにすることにより、市街化区域と同等の幹線道路の密度を確保することを目的としています。

市街化区域では幅員12m以上の道路が、おおむね500mメッシュとなるように都市計画決定されることとなっていますが、市街化調整区域では、原則として都市計画決定はされません。したがって、市街化調整区域で大規模な市街地を造るような20ヘクタール以上の開発行為の場合は、開発行為完了後に市街化区域となることが想定されるので、市街化区域と同水準の道路をあらかじめ配置することとしたものです。

なお、第二種特定工作物の建設を目的とした開発行為は、開発行為が完了した後も市街化区域となることが直ちに想定されないこと、その施設自体が一敷地としての土地利用を目的としていること等の理由で本号の適用を除外されています。

※P.67「都市計画法の目指す都市像と技術基準との関係」参照

第4 開発区域内の主要な道路が接続する道路（政令第25条第4号）

政令第25条 法第33条第2項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第33条第1項第2号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

四 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、6.5メートル）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。

〈解説〉

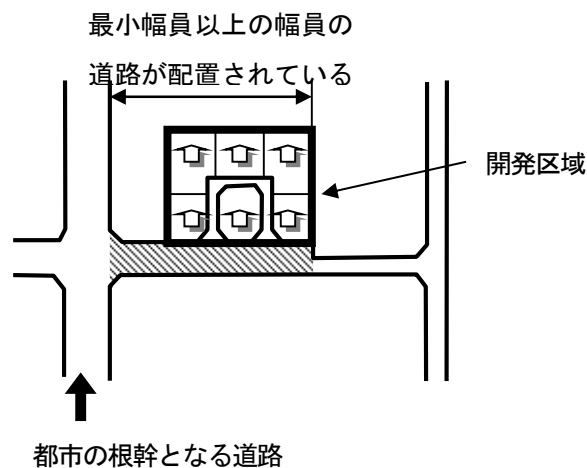
1 概要

本号は、開発区域内の主要な道路が適切な規模の既存道路に接続することを求め、新たな開発行為を行う土地とその周辺地域が道路交通機能上一体となることを目的としています。

開発行為に関する公共施設整備における負担の考え方に基づけば、開発区域内の主要な道路が接続することとなる開発区域外の道路は、原則として、開発区域と接する箇所の終端部から都市の根幹となる道路に接続するまでの区間、基準で定められた最小幅員（2 幅員参照）以上の幅員で整備されている（又は整備される）ことが必要です。

※P.69「開発行為に関する公共施設整備における負担の考え方」参照

概念図



2 幅員

開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路が、原則として確保しなければならない最小幅員は、次の表のとおりです。

また、開発区域周辺の道路状況によりやむを得ないと認めら

れる場合は、車両の通行に支障がない道路に接続していることを規定しています(4 車両の通行に支障がない道路で詳述します)。

用途	幅員
原則(住宅以外)	9m
住宅	6.5m
やむを得ない場合	車両の通行に支障がない道路

※ 自己居住用の住宅を建築するための開発行為は、法第33条第1項第2号により、本号の適用はありません。

3 開発区域周辺の道路状況によりやむを得ないと認められるとき

「開発区域の周辺の道路状況によりやむを得ないと認められるとき」とは、開発区域周辺が4m程度の幅員で道路網が形成されている住宅地など、基準で定める幅員の道路への接続を求めることが現実的に適当でない場合をいいます。

開発区域の周辺の道路状況によりやむを得ないと認められるとき

4 車両の通行に支障がない道路

「車両の通行に支障がない道路」とは、開発行為によって発生が予想される車両のすれ違い等に歩行者通行の安全を加味した上で、支障がない幅員を有する道路のことをいいます。

車両の通行に支障がない道路

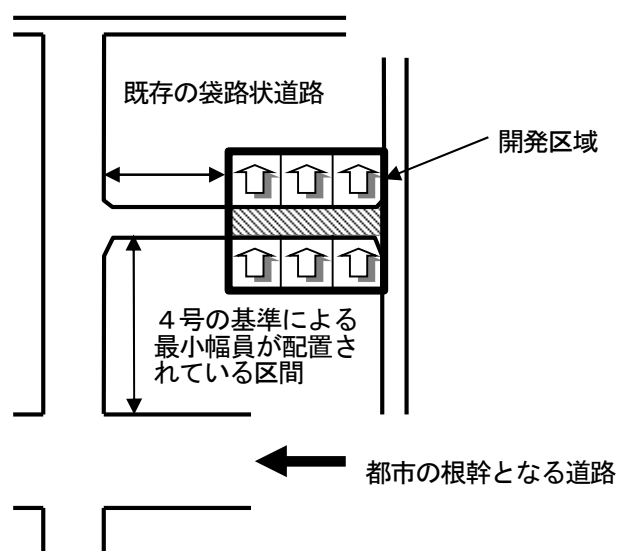
予定建築物等の用途、開発区域の面積の相関関係等を考慮し、一応の目安を次のとおりとして取り扱います。

予定建築物の用途	開発区域の面積	道路幅員
住宅の場合	0.3ヘクタール未満	4.0m以上
	0.3ヘクタール以上 0.6ヘクタール未満	4.5m以上
	0.6ヘクタール以上 1.0ヘクタール未満	5.5m以上
	0.1ヘクタール未満	4.0m以上
住宅以外の場合	0.1ヘクタール以上 5.0ヘクタール未満	6.0m以上
	5.0ヘクタール以上 20.0ヘクタール未満	6.5m以上
	すべての場合	6.0m以上

5 袋路状道路への連結

開発区域内の主要な道路が、既存の袋路状道路に連結（袋路状道路を延長するような道路配置計画）し、一つの道路として機能するような道路配置計画の場合は、法第33条第1項第2号の趣旨を踏まえ、その袋路状道路部分も開発区域内の道路（いわゆる取付道路）とみなします。よって、このような場合は、その袋路状道路が接続する道路を、開発区域内の主要な道路が接続する道路として取り扱います。

※P.105「袋路状道路」参照

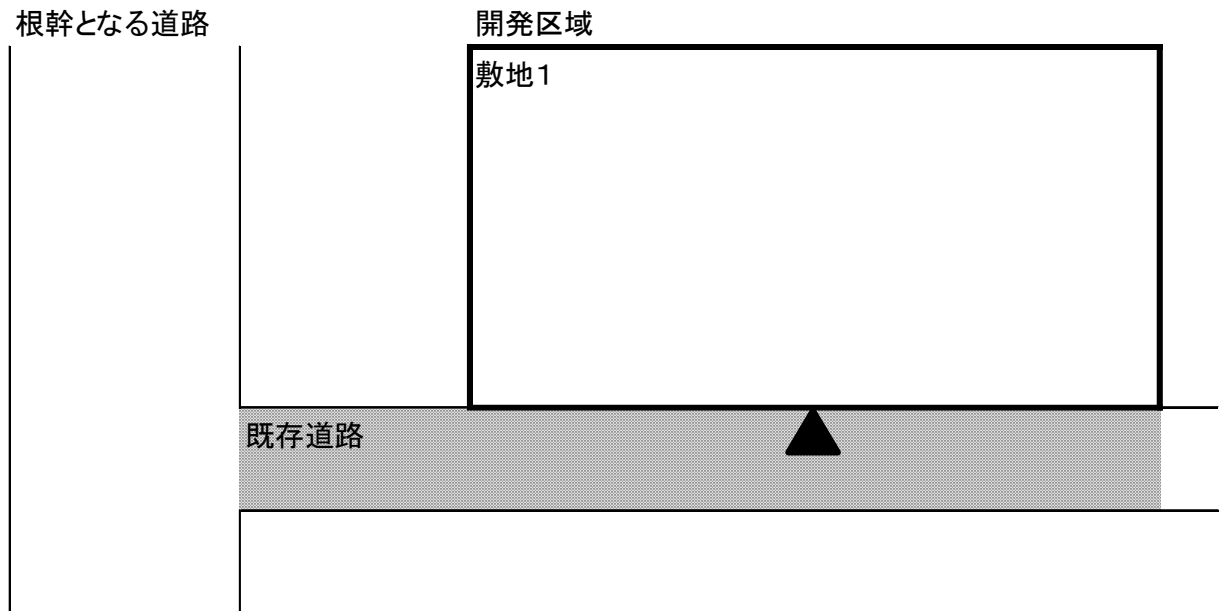


政令第25条第2号（以下、2号）と第4号（以下、4号）の道路についての例示

※2号と4号の適用関係について説明するものであり、その他の基準への適合性について例示するものではありません

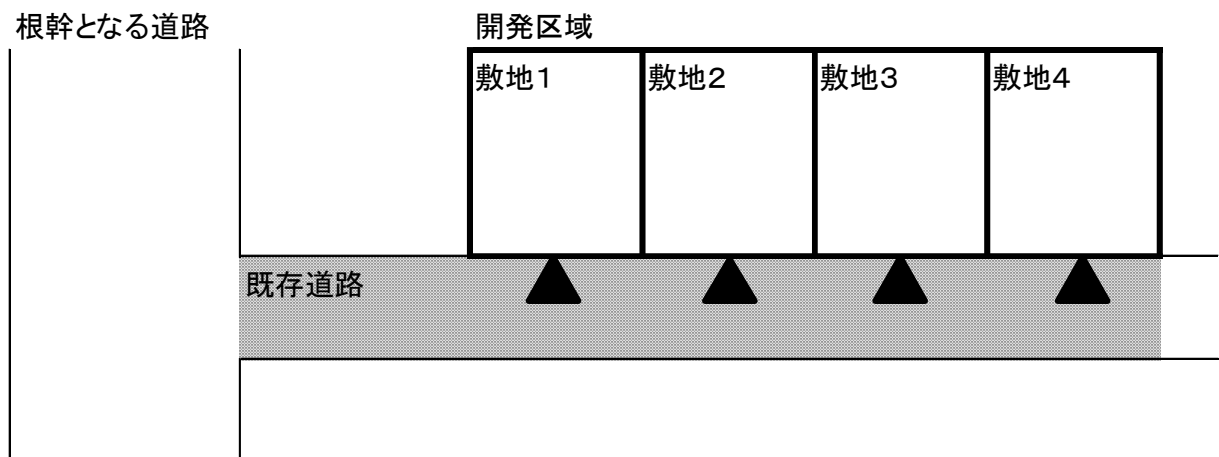
例1：既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為の例

既存道路には2号の規定が適用される。2号ただし書きの適用は可。



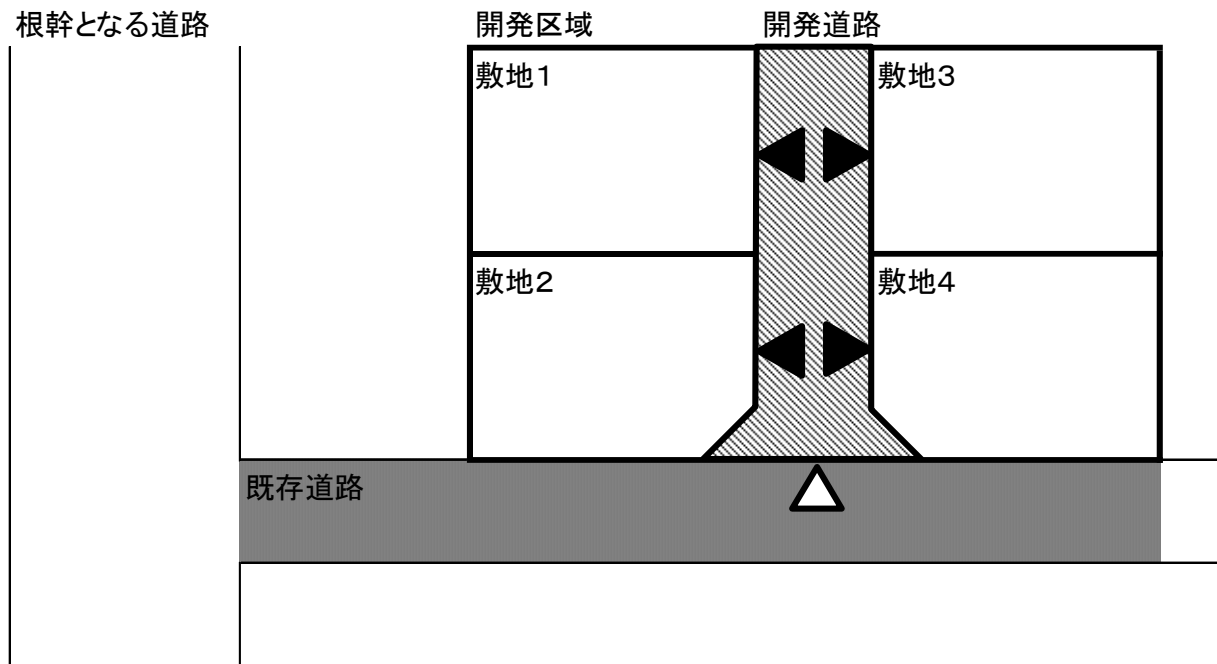
例2：既存道路に接する敷地が複数ある例

既存道路には2号の規定が適用される。2号ただし書きの適用は可。



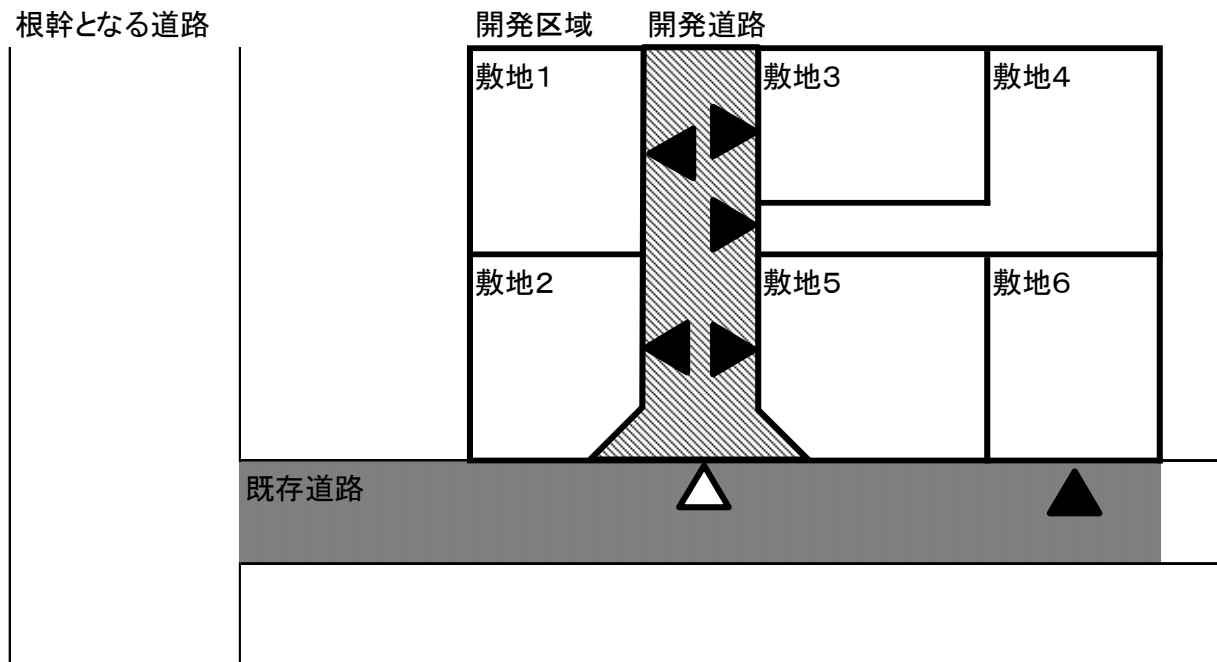
例3：新設道路に各敷地が接する例

開発道路には2号、既存道路には4号の規定が適用される。開発道路に2号ただし書きの適用は不可。



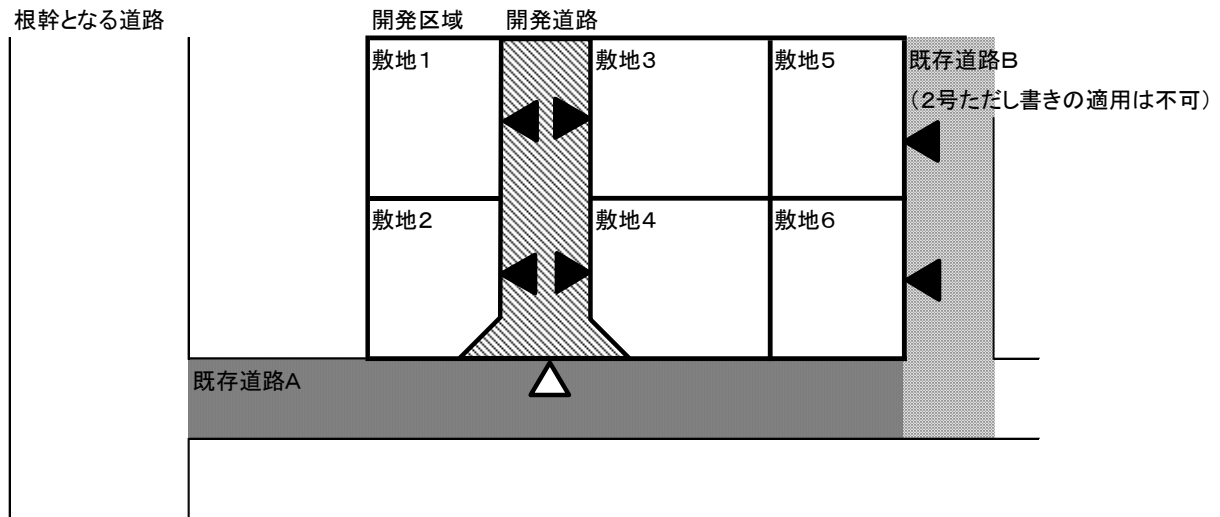
例4：新設道路があるが、4号道路となる既存道路にのみ接する敷地がある例

開発道路には2号、既存道路には4号の規定が適用される。開発道路に2号ただし書きの適用は不可。





例5：新設道路があるが、4号道路ではない既存道路にのみ接する敷地がある例
 (接続する根幹となる道路が一つの場合)


開発道路には2号、既存道路Aには4号、既存道路Bには既存道路Aに接続するまで2号の規定が適用される。開発道路、既存道路Bに2号ただし書きの適用は不可。




凡例

 : 政令第25条第2号の規定が適用される道路

 : 敷地出入口

 : 政令第25条第4号の規定が適用される道路

 : 道路出入口

第5 歩車道の分離（政令第25条第5号）

政令第25条 法第33条第2項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第33条第1項第2号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

五 開発区域内の幅員9メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。

〈解説〉

本号は、開発区域内の道路のうち9m以上の道路は、歩車道が分離されていることを規定したものです。なお、歩道の設置を計画する場合、その幅員は、道路構造令により2m以上（歩行者の交通量が多い道路は幅員3.5m以上）となっています。

本来は開発区域内のすべての道路を歩車道分離し、歩行者の安全と円滑な車両通行を確保すべきですが、幅員の狭い道路まで歩車道を分離すると、車道幅員が極端に狭くなり、車両通行に支障をきたすことが予想され、また、区域外の既存の道路とアンバランスが生じること等が考えられます。そこで、歩車道が分離されることが合理的なものとして、道路構造の一般的な事項を定めた道路構造令の規定を準用し、6mの車道を確保し、両側に0.5mの路肩を設け、片側に2mの歩道を設けることを想定した9m以上の道路幅員の場合のみ、歩車道分離を義務化したものです。ただし、9m未満の道路幅員の場合でも、その道路を管理することとなる者と協議した上で歩車道を分離することを妨げるものではありません。

※道路構造令第11条第3項参照

※条例による強化が可能です。(P.113参照)

第6 道路に関する共通事項

1 道路の構造（省令第24条第1号）

（道路に関する技術的細目）

省令第24条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配が附されていること。

〈解説〉

本号は、前段で開発区域内の道路の構造、後段で開発区域内の道路に横断勾配が附されていることを規定しています。

前段の道路の構造については、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造と規定されています。道路は、すべて舗装されていることが望ましいのですが、本法制定当時はこれを義務づけるには多少無理があったため、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造としたものです。したがって、「その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造」とは、道路としての機能を発揮する上で、砂利敷以上の機能が期待できる舗装とします。なお、道路構造の組成については、道路の管理・帰属は、原則として市町村になりますので、市町村が整備する道路の水準と整合を図る必要があります。また、市町村以外の管理者を定める場合についても、将来、市町村管理の道路になる可能性がありますので、同様に市町村が整備する道路の水準と整合を図る必要があります。

後段は、道路に雨水、散水等により水たまりができるのを防ぐために横断勾配をつけ、次号で設置することを求めている道路の排水施設に集水し、開発区域外へと排出することを目的としています。

なお、適当な値の横断勾配としては、道路構造令に規定されている車道の場合が舗装路面で1.5%以上2%以下、その他の路面で3%以上5%以下、歩道の場合が2%を標準とします。

その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造

※道路構造令第24条

※条例による強化が可能で
す。(P.113 参照)

2 道路排水施設の設置（省令第24条第2号）

省令第24条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

二 道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他の適当な施設が設けられていること。

〈解説〉

本号は、道路に排水施設を設けることを規定しています。道路には雨水、散水等を速やかに排水するために側溝、街渠を設置するか、これと同等と認められる施設を設ける必要があります。これらの施設は、排水機能を維持させるため堅固で耐久力を有する構造とすることが求められます。

また、本号で設置することとなる側溝、街渠等は、排水施設にも該当するため、法第33条第1項第3号及びそれに関する政省令の基準も適用されます。

※条例による強化が可能です。(P.113 参照)

※P.124 「排水施設」参照

3 道路の縦断勾配（省令第24条第3号）

省令第24条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

三 道路の縦断勾配は、9パーセント以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、12パーセント以下とすることができる。

〈解説〉

1 概要

本号は、道路の縦断勾配の規定です。道路の縦断勾配は9%以下を原則とし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、12%以下とすることができます。本号の縦断勾配は、区域内道路の路線や交差点間の平均勾配と規定されていないことから、道路の最大勾配を規定していると解します。

※条例による強化が可能です。(P.113 参照)

2 やむを得ないと認められる場合

「やむを得ないと認められる場合」とは、開発区域の地形、想定される交通の質や量、緊急車両の活動等を考慮し、支障が

やむを得ないと認められる場合

ない範囲であることをいいます。

4 階段状道路（省令第24条第4号）

省令第24条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

四 道路は、階段状でないこと。ただし、もつぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあつては、この限りでない。

〈解説〉

本号は、階段状道路を禁止する旨の規定です。階段状道路は、一般車両の通行が不可能であり、車両の通行上支障があるために原則として禁止しています。一方、歩行者専用道路は、階段状であっても歩行者の通行に支障きたす可能性が少ないため、緩和することとしています。

※条例による強化が可能です。（P.113 参照）

5 袋路状道路（省令第24条第5号）

省令第24条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

五 道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。

〈解説及び審査基準〉

1 概要

本号は、道路は原則として袋路状でないこと（P字状の道路を含む）を規定しています。その例外として、ただし書で、防災避難上と車両の通行上の二点について支障がない場合は、袋路状であってもよいとした緩和の規定を設けています。

※条例による強化が可能です。（P.113 参照）

2 道路は、袋路状でないこと

「道路は、袋路状でない」とは、区域内道路の一方は、政令第25条第2号又は第4号に規定する道路に接続し、もう一方は4.0m以上の幅員を有する道路に接続していることをいいます。これは、政令第25条第2号又は第4号における最小幅員を4.0mとしていることから、通り抜け先の道路幅員としても整合させるものです。

道路は、袋路状でない

また、新たに供用開始される道路（整備工事に着手しており開発行為の完了とほぼ同時期に供用開始が見込める場合）に接続し袋路状でなくなるものは、袋路状でないとみなします。

3 例外

(1) 制定趣旨

本号ただし書は、道路が袋路状でないことの例外として、避難上と車両の通行上の二点について支障がない場合は、袋路状道路であってもよいとしています。

袋路状の道路は、配置の仕方によっては、通過交通を排除し、静かで良好な住環境を確保できるという場合もあることから、緩和規定を設けています。

(2) 避難上支障がない場合

「**避難上支障がない**」とは、**通り抜けと同程度の避難機能が確保されていること**をいいます。すなわち、袋路状となる道路の末端部が、歩行者専用道路や公園等の公共施設に接続され、通り抜け道路と同じように二方向への避難が可能な計画となることをいいます。

避難上支障がない

また、1,000㎡未満の開発行為は、政令第19条第1項で市街化区域の規制規模未満であることを考慮し、避難通路を設けることが周辺地域の公共施設配置状況や地形的条件から困難な場合に限り、避難通路を設けなくてもやむを得ないとします。

なお、避難用通路は、新設する場合と既存の場合が想定されます。新設する場合は、避難用通路の一定水準を確保し、市町村が道路として管理する場合に支障がないように、道路構造令に規定する歩行者専用道路の基準を満たすように設計します。既存の場合は、その避難用通路が、道路構造令に基づく歩行者専用道路でなくても、法定外公共施設等、避難機能が恒久的に確保されていれば足りる。

※道路構造令第40条参照

(3) 通行上支障がない場合

「**通行上支障がない場合**」は、**基準で定められた道路幅員が確保されていることと袋路状となる道路の延長距離と転回広場の設置によって判断**します。なお、道路幅員については、政令第25条第2号及び第4号で道路の最低幅員が定められているので本号では規定しません。

通行上支障がない場合

道路延長は、長区間を袋路状とすることは通行の支障があるので、極めて小区間とします。「**小幅員区画道路の計画基**

「**小幅員区画道路の計画基**

準(案)について」で想定している街区が一辺120m以下としているので、その半分程度は認められると考えられます。

転回広場については、原則として建築基準法の道路位置指定制度における転回広場の設置基準に準じます。

準(案)について(抄)
(昭和61年4月11日付
建設経済局長通達)

審査基準

1 袋路状でないこと

区域内道路の一方は、政令第25条第2号又は第4号に規定する道路に接続し、もう一方は4.0m以上の幅員を有する道路に接続していること。

2 避難上及び車両の通行上支障がない場合

(1) 避難上支障がない場合とは、以下のア及びイに該当する場合とする。

ア 道路配置計画が以下の事項のいずれかに該当すること

(ア) 袋路状道路の終端が、避難用通路、公園等災害時に避難することが可能な公共施設に接続し、かつ、その公共施設が他の道路に接続しているもの。

(イ) 袋路状道路の終端が、将来計画されている公園等災害時に避難することが可能な公共施設に接続することが予定され、その公共施設が整備事業に着手され、かつ、他の道路に接続する予定のもの。

(ウ) 開発区域及び周辺地域の地形並びに道路配置状況等により、(ア)及び(イ)とすることが困難な場合であって、開発区域の面積が1,000㎡未満のもの。

イ 袋路状道路の終端に接続する避難用通路を新たに計画する場合は、道路構造令で規定する歩行者専用道路の基準を満たす幅員(2.0m以上)、構造で設計されていること。

(2) 通行上支障がない場合

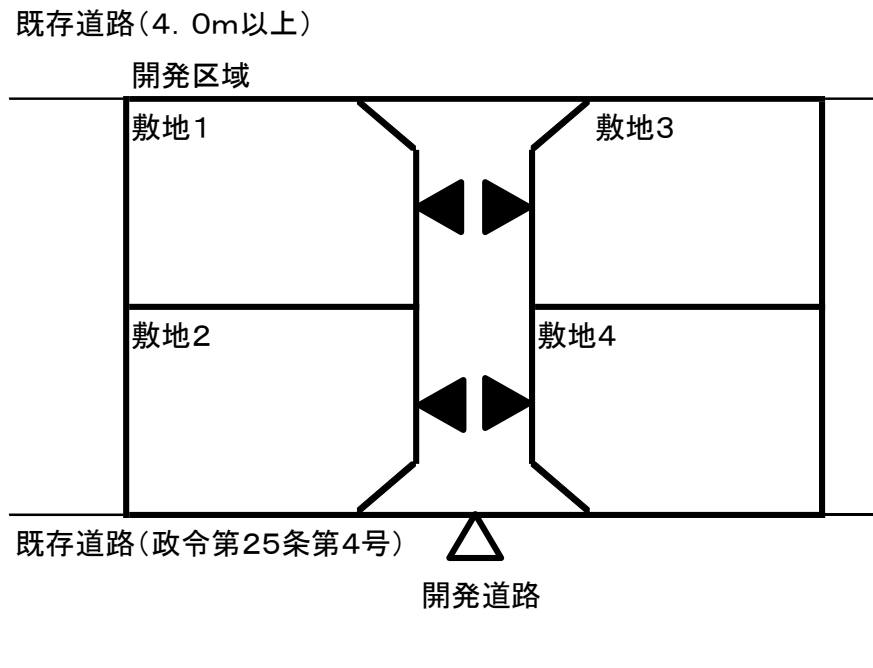
通行上支障がない場合とは、以下のすべてに適合するように設計されている場合とする。

ア 袋路状道路の延長は、袋路状ではない道路と接続する箇所と当該袋路状道路の終端部との間が、おおむね60m以内であること。

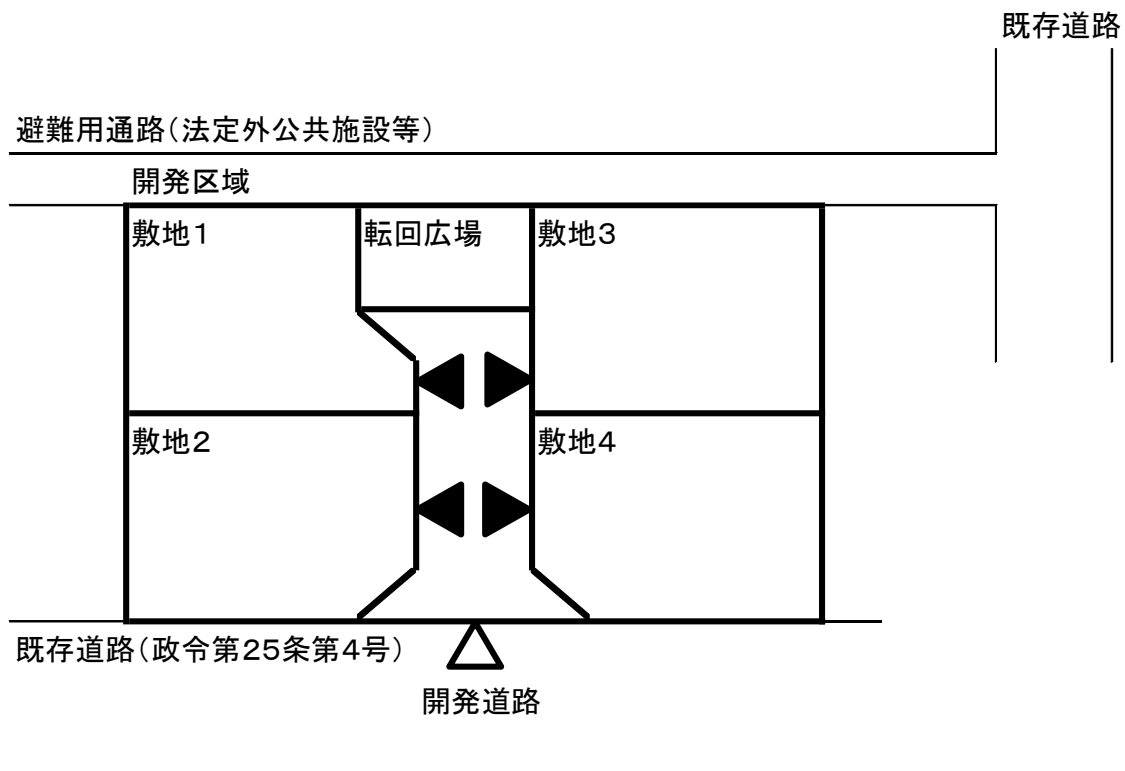
イ 道路幅員が6m未満であり道路延長が35mを超える場合は、道路の終端部及び35m以内ごとに、「道路の位置の指定、変更及び廃止の取扱い基準の一部改正について」(平成14年4月1日付、建指第2号)における「令第144条の4第1項第1号ハによる自動車転回広場の基準」に準じた自動車の転回広場が設けられていること。

例示

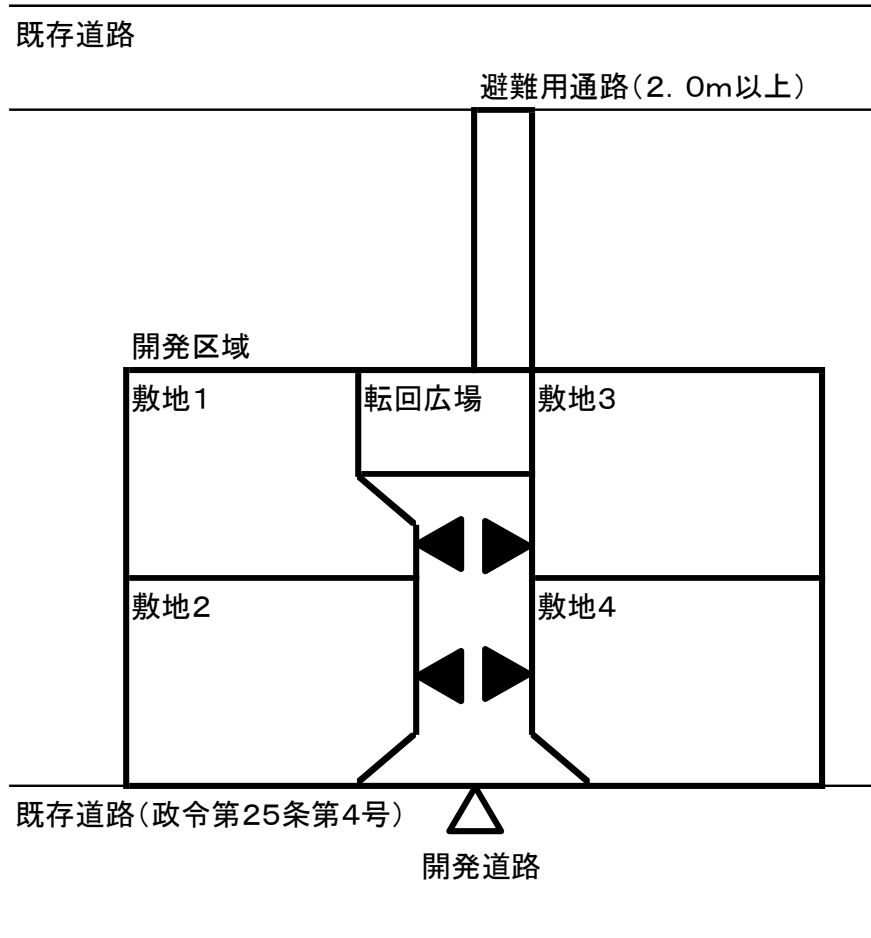
例1：袋路状でない道路の例



例2：袋路状道路の例（法定外公共施設等が避難用通路となる場合）



例3：袋路状道路の例（避難用通路を新設する場合）



凡例

▲ : 敷地出入口

△ : 道路出入口

6 街角の切り取り（隅切り）（省令第24条第6号）

省令第24条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

六 歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。

〈解説及び審査基準〉

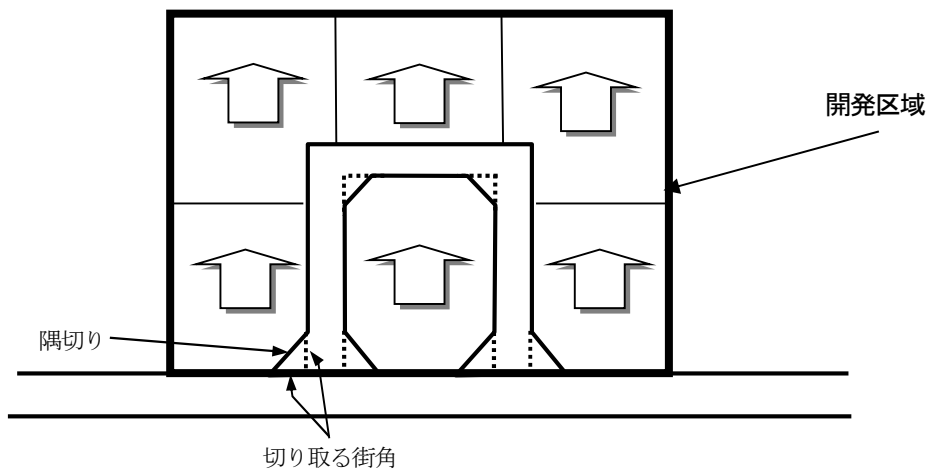
1 概要

本号は、区域内道路の街角の切り取り（いわゆる「隅切り」）に関する規定です。一定の視距を確保することと円滑な自動車交通を確保するため、歩道がない道路が同一平面で交差や接続する箇所及び歩道のない道路の曲がり角は、適当な長さで街角を切り取り、隅切りを設けることを規定しています。

※条例による強化が可能です。（P.113 参照）

2 切り取る長さ

隅切りの長さは、道路構造令では規定する車両の軌跡に基づいて算出することを基本としています。ただし、開発許可制度のような大小多数の道路がネットワークを形成し、多数の平面交差、曲がり角を設計する場合に、そのひとつひとつの隅切りを道路構造令に基づいて隅切り長を算定し設計することを求めることは合理的とは言えません。そのため本県では、あらかじめ道路幅員に応じた適切な隅切りの長さを示した値を審査基準として定めて申請、審査の合理化を図っています。取り扱いについては、基準で定める隅切りの長さを底辺として、切り取られることとなる街角が二等辺三角形になるようにします。



審査基準

1 適当な長さの隅切り

隅切りの長さは、次のいずれかであること。

(1) 隅切りの長さが、下表の値以上の場合

道 路 幅 員	40m以上	30m以上 40m未満	20m以上 30m未満	15m以上 20m未満	12m以上 15m未満	10m以上 12m未満	8m以上 10m未満	6m以上 8m未満	4m以上 6m未満
	40m以上	12 15 8	10 12 8	10 12 8	8 10 6	6 8 5			
30m以上 40m未満	10 12 8	10 12 8	10 12 8	8 10 6	6 8 5	5 6 4			
20m以上 30m未満	10 12 8	10 12 8	10 12 8	8 10 6	6 8 5	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
15m以上 20m未満	8 10 6	8 10 6	8 10 6	8 10 6	6 8 5	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
12m以上 15m未満	6 8 5	6 8 5	6 8 5	6 8 5	6 8 5	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
10m以上 12m未満		5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
8m以上 10m未満			5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
6m以上 8m未満			5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
4m以上 6m未満						3 4 2	3 4 2	3 4 2	3 4 2

上段 交差角 90° 前後
中段 60° 以下
下段 120° 以上

単位：メートル

(2) 道路構造令等に基づき設計されている場合

7 歩車道を分離する工作物（省令第24条第7号）

省令第24条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

七 歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によって車道から分離されていること。

〈解説〉

本号は、歩車道を分離する際、工作物によって分離することを定めています。開発区域内に設置する歩道は、縁石線（歩車道境界ブロック等により構成される線）やさく、これらと同等の効果があると認められる工作物によって、車道から分離されていることを定めています。

※条例による強化が可能です。（P.113 参照）

第7 道路に関する基準の強化及び緩和 (政令第29条の2・省令第27条の4)

(条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準)

政令第29条の2 法第33条第3項(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。)の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

二 第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき道路の幅員の最低限度について、12メートル(小区間で通行上支障がない場合は、6メートル)を超えない範囲で行うものであること。

三 第25条第3号の技術的細目に定められた制限の強化は、開発区域の面積について行うものであること。

四 第25条第5号の技術的細目に定められた制限の強化は、歩車道を分離すべき道路の幅員の最低限度について、5.5メートルを下らない範囲で行うものであること。

2 法第33条第3項の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。

二 第25条第2号の技術的細目に定められた制限の緩和は、既に市街地を形成している区域内で行われる開発行為において配置すべき道路の幅員の最低限度について、4メートル(当該道路と一体的に機能する開発区域の周辺の道路の幅員が4メートルを超える場合には、当該幅員)を下らない範囲で行うものであること

(令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準)

省令第27条の4 令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

二 第24条の技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認められる場合に、同条各号に掲げる基準と異なる基準を定めるものであること。

〈解説〉

政令第29条の2第1項第2号から第4号及び省令第27条の4第2号は、地方公共団体が条例で道路に関する制限を強化する場合の基準を定めています。また、政令第29条の2第2項第2号では、同じく地方公共団体が条例で道路に関する制限を緩和する場合の基準を定めています。内容を整理すると次の表のとおりとなります。なお、指定都市等又は事務処理市町村以外の市町村が条例を定めようとするときは、あらかじめ都道府県と協議し、その同意を得なければなりません。(法第33条第6項)

○道路に関する制限の強化

強化の対象	強化の範囲	参考
政令第 25 条第 2 号 敷地が接しなければなら ない道路の最低幅員	道路幅員の最低限度を12m(小区 間で通行上支障がない場合は6m) まで強化できる。	開発許可運用指針 I-5-10(2)
政令第 25 条第 3 号 市街化調整区域の大 規模開発における12 m道路の配置	12m以上の幅員の道路を配置しな ければならない開発区域の面積を、 20ヘクタールから引き下げることが できる。	開発許可運用指針 I-5-10(3)
政令第 25 条第 5 号 歩車道の分離	歩道と車道を分離すべき道路幅員 について、5.5mを下まわらない範 囲で最低限度を定めることができる。	開発許可運用指針 I-5-10(4)
省令第 24 条各号 道路に関するその他 の技術的細目	その地方の気候や風土の特殊性又 は土地の状況により必要と認められ る場合に、省令第24条各号の基準 と異なる基準を定めることができる。 この場合、いわゆる上乘せの基準 だけでなく、横だしの基準を定めるこ とも可能です。	開発許可運用指針 I-5-10(12)

○道路に関する制限の緩和

緩和の対象	緩和の範囲	参考
政令第 25 条第 2 号 敷地が接しなければなら ない道路の最低幅員	道路幅員の最低限度を4m(当該道 路と一体的に機能する開発区域の 周辺の道路の幅員が4mを超える 場合には、当該幅員)を下らない範 囲で緩和できる。	開発許可運用指針 I-5-11(2)

第2節 第3款 公園・緑地・広場
第1 公園・緑地・広場の設置
(開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の場合)
(政令第25条第6号)

政令第25条 法第33条第2項(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下同じ。)に規定する技術的細目のうち、法第33条第1項第2号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

六 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

〈解説〉

1 概要

本号は、開発区域の面積に応じた、公園、緑地、広場(以下「公園等」という。)の設置に関する基準です。内容を整理すると下の表のとおりです。

また、本県では「ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例」により、緑化の推進に努めています。

※条例による強化・緩和が可能です。(P.118 参照)
 ※同条例に基づく緑化計画届出制度については、P.534 巻末参考資料参照

政令25条	要件	基準
本文	必要面積	開発区域面積の3%以上
	設置施設	公園、緑地又は広場
ただし書	開発区域周辺の状況や予定建築物等の用途、敷地の配置を勘案し、特に必要でないと認められる場合は、開発区域内に公園等を設けなくてもよい	

2 ただし書

ただし書の適用にあたっては既に都市計画事業等によって開発区域周辺に公園等が整備されている場合等、既存の公園等に関する誘致距離、面積、開発区域の住民が支障なく利用できること等を総合的に勘案して判断します。

第2 公園・緑地・広場の設置
(開発区域の面積が5ヘクタール以上の場合)
(政令第25条第7号、省令第21条)

政令第25条 法第33条第2項(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下同じ。)に規定する技術的細目のうち、法第33条第1項第2号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

七 開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあつては、国土交通省令^(省令第21条)で定めるところにより、面積が一箇所300平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上の公園(予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場)が設けられていること。

(公園等の設置基準)

省令第21条 開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあつては、次に定めるところにより、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園(予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場。以下この条において同じ。)を設けなければならない。

一 公園の面積は、一箇所300平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上であること。

二 開発区域の面積が20ヘクタール未満の開発行為にあつてはその面積が1000平方メートル以上の公園が一箇所以上、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為にあつてはその面積が1000平方メートル以上の公園が二箇所以上であること。

〈解説〉

本号は、開発区域の面積が5ヘクタール以上の場合、省令第21条で定める規模で公園等が設置されることを規定しています。その内容を整理すると下の表のとおりです。

また、本県では、「ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例」により、緑化の推進に努めています。

※条例による強化が可能です。(P.118 参照)

※P.534 巻末参考資料参照

省令21条	要件		基準
1号	必要面積		開発区域面積の3%以上
	設置施設(*)		公園(*)
2号	設置施設の規模等	開発区域面積 20ha未満	1,000㎡以上の公園等 1箇所以上
		開発区域面積 20ha以上	1,000㎡以上の公園等 2箇所以上

*設置施設について：予定建築物等の用途が住宅以外の場合は、公園・緑地・広場

第3 公園の構造（省令第25条）

（公園に関する技術的細目）

省令第25条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、公園に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 面積が1000平方メートル以上の公園にあつては、二以上の出入口が配置されていること。
- 二 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへい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ぜられていること。
- 三 公園は、広場、遊戯施設等の施設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。
- 四 公園には、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。

〈解説〉

本条は、政令第29条の規定に基づき、公園の構造について規定しています。第1号で出入口、第2号でさく又はへいの設置、第3号で公園の敷地の形状や勾配、第4号で排水施設の設置について規定しています。内容を整理すると以下のとおりです。

※条例による強化が可能です。（P.118 参照）

省令第25条	要件	基準
第1号	出入口の配置	面積が1000㎡以上の公園は、出入口を2箇所以上設けること
第2号	さく又はへいの設置	自動車交通量の著しい道路等との境界には、さく又はへいを設置する等、利用者の安全を確保する措置が図られていること
第3号	敷地の形状・勾配	遊戯施設等が有効に設置できるような敷地設定になっていること
第4号	排水施設の設置	雨水、汚水等の排水施設が設けられ、それらを有効に排出することができるようになっていること

第4 公園に関する基準の強化および緩和 (政令第29条の2・省令第27条の2・省令第27条の4)

政令第29条の2 法第33条第3項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

五 第25条第6号の技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるところによるものであること。

イ 主とし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設置すべき施設の種類を、公園に限定すること。

ロ 設置すべき公園、緑地又は広場の数又は一箇所当たりの面積の最低限度を定めること。

ハ 設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度について、6パーセントを超えない範囲で、開発区域及びその周辺の状況並びに予定建築物等の用途を勘案して特に必要があると認められる場合に行うこと。

六 第25条第7号の技術的細目に定められた制限の強化は、国土交通省令^(省令第27条の2)で定めるところにより、設置すべき公園、緑地若しくは広場の数若しくは一箇所当たりの面積の最低限度又はそれらの面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度（6パーセントを超えない範囲に限る。）について行うものであること。

2 法第33条第3項の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。

三 第25条第6号の技術的細目に定められた制限の緩和は、次に掲げるところによるものであること。

イ 開発区域の面積の最低限度について、1ヘクタールを超えない範囲で行うこと。

ロ 地方公共団体その他の者が開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場の設置を予定している場合に行うこと。

(公園等の設置基準の強化)

省令第27条の2 第21条第1号の技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるところにより行うものとする。

一 設置すべき公園、緑地又は広場の数又は一箇所当たりの面積の最低限度を定めること。

二 設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度について、6パーセントを超えない範囲で、開発区域及びその周辺の状況並びに予定建築物等の用途を勘案して特に必要があると認められる場合に行うこと。

2 第21条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、設置すべき公園、緑地又は広場の数又は一箇所当たりの面積の最低限度について行うものとする。

(令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準)

省令第27条の4 令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

三 第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、公園の利用者の安全の確保を図るため必要があると認められる場合に、さく又はへの設置その他利用者の安全を図るための措置が講ぜられていることを要件とするものであること。

〈解説〉

政令第29条の2第1項第5号から第6号、省令第27条の2及び第27条の4第3号は、地方公共団体が条例で公園等の制限を強化する場合の基準を定めています。

また、政令第29条の2第2項第3号では、同じく地方公共団体が条例で公園等の制限を緩和する場合の基準を定めています。なお、指定都市等又は事務処理市町村以外の市町村が条例を定めようとするときは、あらかじめ都道府県と協議し、その同意を得なければなりません。(法第33条第6項)

内容を整理すると以下の表のとおりです。

○公園に関する制限の強化

強化の対象	強化の範囲	参考
政令第25条第6号 公園等の設置 (開発区域面積が 0.3ha以上5ha 未満の場合)	イ 主に住宅の建築を目的とする開発行為の場合、設置すべき施設を公園に限定することができる ロ 設置すべき公園等の数や1箇所あたりの面積の最低限度を定めることができる ハ 設置すべき公園等の総面積の最低限割合を、6%を超えない範囲で定めることができる	開発許可運用指針 I-5-10(5)
政令第25条第7号 公園等の設置 (開発区域面積が 5ha以上の場合)	・ 設置すべき公園等の数や1箇所あたりの面積の最低限度を定めることができる ・ 設置すべき公園等の総面積の最低限割合を、6%を超えない範囲で定めることができる	開発許可運用指針 I-5-10(6)
省令第25条 公園の構造	公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合でなくても、利用者の安全を確保するための措置を講ずることができる	開発許可運用指針 I-5-10(13)

○公園に関する制限の緩和

緩和の対象	緩和の範囲	参考
政令第 25 条第 6 号 公園等の設置 (開発区域面積が 0.3ha 以上5ha 未満の場合)	イ 開発区域の面積の最低限度について、1ヘクタールを超えない範囲で行うことができる ロ 地方公共団体その他の者が開発区域の周辺に相当規模の公園等の設置を予定している場合に行うことができる	開発許可運用指針 I-5-11(3)

第2節 第4款 消防水利（政令第25条第8号）

政令第25条 法第33条第2項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第33条第1項第2号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

八 消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。

〈解説〉

1 概要

本号は、消防活動に必要な水利が十分でない場合に設置する消防用貯水施設に関する基準で、新たに設置される施設が消火活動を行うのに十分な能力を有することを定めています。

法第33条1項第2号により、消防水利が十分に配置されていない区域で開発行為を行う場合は、消防用貯水施設を設置することになります。地方公共団体等が消防用貯水施設を設置する場合は、消防法第20条第1項による勧告である「消防水利の基準」に基づいて整備を行っています。開発許可制度で消防用貯水施設を整備する場合も「消防水利の基準」と整合を図り、開発区域内で発生した火災を消火するのに十分な水利を確保することを目的としています。

※P.80「消防に必要な水利が十分でない場合」参照

2 貯水施設以外の設置

本号は、公共の用に供する空地である貯水施設のみの規定ですが、消防水利の基準を満たす別の施設を設けることにより、消防水利の基準に適合させることも可能です。開発区域内に消防水利の基準を満たしていない区域がないように設計してあれば、本号や法第33条第1項第2号の目的を達成できるからです。

昭和39年12月10日

消防庁告示第7号

最終改正 平成26年10月31日消防庁告示第29号

消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定に基づき、消防水利の基準を次のように定める。

消防水利の基準

第1条 この基準は、市町村の消防に必要な水利について定めるものとする。

第2条 この基準において、消防水利とは、消防法（昭和23年法律第186号）第20条第2項に規定する消防に必要な水利施設及び同法第21条第1項の規定により消防水利として指定されたものをいう。

2 前項の消防水利を例示すれば、次のとおりである。

- 一 消火栓
- 二 私設消火栓
- 三 防火水そう
- 四 プール
- 五 河川、溝等
- 六 濠、池等
- 七 海、湖
- 八 井戸
- 九 下水道

第3条 消防水利は、常時貯水量が40立方メートル以上又は取水可能水量が毎分1立方メートル以上で、かつ、連続40分以上の給水能力を有するものでなければならない。

2 消火栓は、呼称65の口径を有するもので、直径150ミリメートル以上の管に取り付けられていなければならない。ただし、管網の一辺が180メートル以下となるように配管されている場合は、75ミリメートル以上とすることができる。

3 私設消火栓の水源は、五個の私設消火栓を同時に開弁したとき、第一項に規定する給水能力を有するものでなければならない。

第4条 消防水利は、市街地（消防力の整備指針（平成12年消防庁告示第1号）第2条第一号に規定する市街地をいう。以下本条において同じ。）又は準市街地（消防力の整備指針第2条第二号に規定する準市街地をいう。以下本条において同じ。）の防火対象物から一の消防水利に至る距離が、別表に掲げる数値以下となるように設けなければならない。

2 市街地又は準市街地以外の地域で、これに準ずる地域の消防水利は、当該地域内の防火対象物から一の消防水利に至る距離が、140メートル以下となるように設けなければならない。

3 前2項の規定に基づき配置する消防水利は、消火栓のみに偏することのないように考慮しなければならない。

4 第1項及び第2項の規定に基づき消防水利を配置するに当たっては、大規模な地震が発生した場合の火災に備え、耐震性を有するものを、地域の実情に応じて、計画的に配置するものとする。

第5条 消防水利が、指定水量（第3条第1項に定める数量をいう。）の10倍以上の能力があり、かつ、取水のため同時に5台以上の消防ポンプ自動車部署できるときは、当該水利の取水点から140メートル以内の部分には、その他の水利を設けないことができる。

第6条 消防水利は、次の各号に適合するものでなければならない。

一 地盤面からの落差が4.5メートル以下であること。

二 取水部分の水深が0.5メートル以上であること。

三 消防ポンプ自動車が容易に部署できること。

四 吸管投入孔のある場合は、その一辺が0.6メートル以上又は直径が0.6メートル以上であること。

第7条 消防水利は、常時使用しうるように管理されていなければならない。

別表（第4条関係）

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 (メートル)	100	80
その他の用途 地域及び用途地域の定 められていない地域 (メートル)	120	100

備考 用途地域区分は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条1項第一号に規定するところによる。

第3節 排水施設
第3節 第1款 排水施設の設計に関する基本的な考え方
(法第33条第1項第3号)

法第33条

三 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつて開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

〈解説〉

1 概要

本号は、排水施設が、開発行為を行う地域の地理的、自然的条件を調査し、下水（汚水及び雨水）を有効に排出することが可能であり、かつ、開発区域やその周辺地域に溢水等の被害を生じないような構造・能力で適当に配置されるように設計されていることを定めています。なお、下水道、河川等の排水施設に関する都市計画が定められている場合には、その都市計画に適合するように設計されてなければなりません。

本号に関する政省令をまとめると次のとおりになります。

条文	基準の概要
政令第26条第1号	排水施設の管渠の勾配及び断面積を定める際の基準
政令第26条第2号	開発区域内の排水施設の接続についての規定
政令第26条第3号	雨水以外の下水を暗渠で排水することについての規定
省令第22条	5年に1回以上の確率で想定される降雨強度を用いて管渠の勾配及び断面積を定める規定
省令第26条	排水施設の構造、能力についての技術的細目

2 排水計画及び排水施設

排水計画は、開発が行われる地域に適した設計でなければなりませんので、地域の自然的条件や関連公共施設を十分に調査し、雨水と汚水を有効に排出できるようにする必要があります。

す。

(1) 設計に考慮すべき下水量

設計に用いる下水量は、開発区域内の計画下水量のほか、開発区域の土地の状況等により、現に開発区域外から流入している雨水等がある場合は区域外流入量を考慮します。また、既存の排水施設を改変する場合は、従前の機能を損なうことがないように設計しなければなりません。

(2) 排水施設の設計

計画雨水量や計画汚水量の算定、排水施設の設計は、下水道施設計画・設計指針と解説(2019年 日本下水道協会)を参考にして行います。

下水の排除方式は、汚水と雨水を同じ排水系統で排水する合流式と汚水と雨水を別々の排水系統で排水する分流式の2種類があります。分流式は水質の保全に関して有利なので、**下水の排除方式は分流式を原則としますが**、市町村が合流式を認めている場合はこの限りではありません。

下水は、普通の水に比較して浮遊物質が多く含まれていますが、水理計算に支障のある程度ではないので、マンニング公式やクッター公式を用います。

〈マンニング公式〉

$$Q = A \cdot V$$
$$V = \frac{1}{n} \cdot R^{2/3} \cdot I^{1/2}$$

〈クッター公式〉

$$Q = A \cdot V$$
$$V = \frac{23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I}}{1 + \left(23 + \frac{0.00155}{I}\right) \frac{n}{\sqrt{R}}} \cdot \sqrt{R \cdot I}$$
$$= \frac{N \cdot R}{\sqrt{R + D}}$$

$$N : \left(23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I}\right) \sqrt{I}$$
$$D : \left(23 + \frac{0.00155}{I}\right) n$$

Q : 流量 (m³/秒)

A : 流水の断面積 (m²)

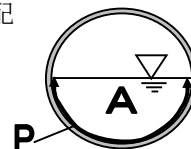
V : 流速 (m/秒)

n : 粗度係数 (管渠の種類ごとの定数)

R : 径深 (m) (= A/P)

P : 流水の潤辺長 (m)

I : 勾配



第3節 第2款 管渠の勾配・断面積（政令第26条第1号）

政令第26条 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第3号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一 開発区域内の排水施設は、国土交通省令（省令第22条）で定めるところにより、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出することができるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。

（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

省令第22条 令第26条第1号の排水施設の管渠の勾配及び断面積は、5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は付随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排出することができるように定めなければならない。

〈解説及び審査基準〉

1 概要

本号は、開発区域内の排水施設を設計する際の管渠の勾配や断面積に関する基準です。本号に基づく省令第22条第1項では、排水施設の管渠（暗渠と開渠）の勾配と断面積は、下表の計画雨水量並びに計画汚水量を有効に排出できるように設計することを求めています。

計画雨水量	5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上を用いて算出した計画雨水量
計画汚水量	生活又は事業に直接起因する廃水量のほかそれに付随する排水量と浸入が予想される地下水量を加えて算出した計画汚水量

2 管渠の設計における留意事項

計画雨水量及び計画汚水量を有効に排出できるようにするため、特に留意すべき事項を以下に示します。

（1）管渠内の流速及び勾配

管渠の断面積、形状及び勾配は、管渠内に沈殿物が堆積しないよう、適切な流速が確保されるように定めます。下水には浮遊物が含まれているため、流速が小さい場合には管渠の底部に沈殿物が堆積し、清掃作業の必要が生じ維持費がかさむこととなります。また反対に流速が大きいと管渠の内面を摩耗損傷し、耐用年数を短くすることとなります。一般に、管渠の勾配は、地表の勾配に応じて定めれば経済的ですが、

前記の事項を考慮して適当な勾配を定める必要があります。
すなわち、下水中の沈殿物が次第に管渠内に堆積することを防ぐため、下流ほど流速が早くなるようにします。

なお流速は、雨水管渠では最小 0.8 m/秒、最大 3.0 m/秒、
汚水管渠では最小 0.6 m/秒、最大 3.0m/秒の範囲が適切であるとされています。

(2) 管渠の余裕

管径を決定する際には、計画下水量に対し適切な余裕を持たせる必要があります。実例から見ると、計画下水量と実流量との間にかかなりの差が生じる場合があるので、計画下水量に対して余裕を見込むことが必要です。適切な余裕としては、一般に計画下水量に対して、汚水管では 100%程度、雨水管では 20%程度とされています。

3 雨水排水計画

雨水は、まず発生する計画最大雨水量を求め、その雨水を無理なく有効に処理できる管渠の勾配と断面積を定める必要があります。

(1) 計画最大雨水量の算出

雨水の排出先になる公共用水域を管理する市町村が、総合的に雨水排水計画を定めていますので、その雨水排水計画に定められた方法で計画最大雨水量を算出します。

ただし、雨水排水計画を定めていない場合、若しくは、雨水排水計画の降雨強度値が 5 年に 1 回の確率未満で定められている場合は、雨水排水計画において一般的に用いられている合理式を用いて計画最大雨水量を算出します。

(2) 合理式による算出方法

合理式は次のとおり表されます。

$$Q = 1 / 360 \times C \times I \times A$$

Q : 計画最大雨水量 (m³/秒)
C : 総括流出係数
I : 流達時間 (t) 内の平均降雨強度 (mm/時)
A : 集水面積 (ヘクタール)

ア 総括流出係数

総括流出係数は次のいずれかの方法により求めます。

(ア) 表-1 に示す用途別総合流出係数を基に算出する方法

(イ) 表-2 に示す工種別基礎流出係数から排水区域全体を加重平均し算出する方法

表一 1 用途別総合流出係数標準値

用途別	総合流出係数
敷地内に間地が非常に少ない商業用地域及びこれに類似する住宅地域	0.80
浸透面がある野外作業場等の間地を若干持つ工業用地域及び庭が若干ある住宅地域	0.65
中高層住宅団地及び戸建て住宅の多い地域	0.50
庭園を多く持つ戸建て住宅地及び畑地等が比較的多く残る郊外地域	0.35

表一 2 工種別基礎流出係数標準値

工種別	流出係数	工種別	流出係数
屋根	0.85～0.95	間地(空地)	0.10～0.30
道路	0.80～0.90	芝・樹木の多い公園	0.05～0.25
その他の不透水面	0.75～0.85	勾配のゆるい山地	0.20～0.40
水面	1.00	勾配の急な山地	0.40～0.60
透水性舗装	0.60～0.80		

※ 原則として中間値を用いるものとする。

ただし、実験により開発計画の実状に合わせた具体的な数値が確認できる場合は、上表の範囲内で当該数値を用いることができる。

イ 平均降雨強度

平均降雨強度は、市町村の下水道計画において一般的に用いられているタルボット式により求めることを原則とします。

タルボット式は次のとおり表わされます。

$$I = \frac{a}{t + b}$$

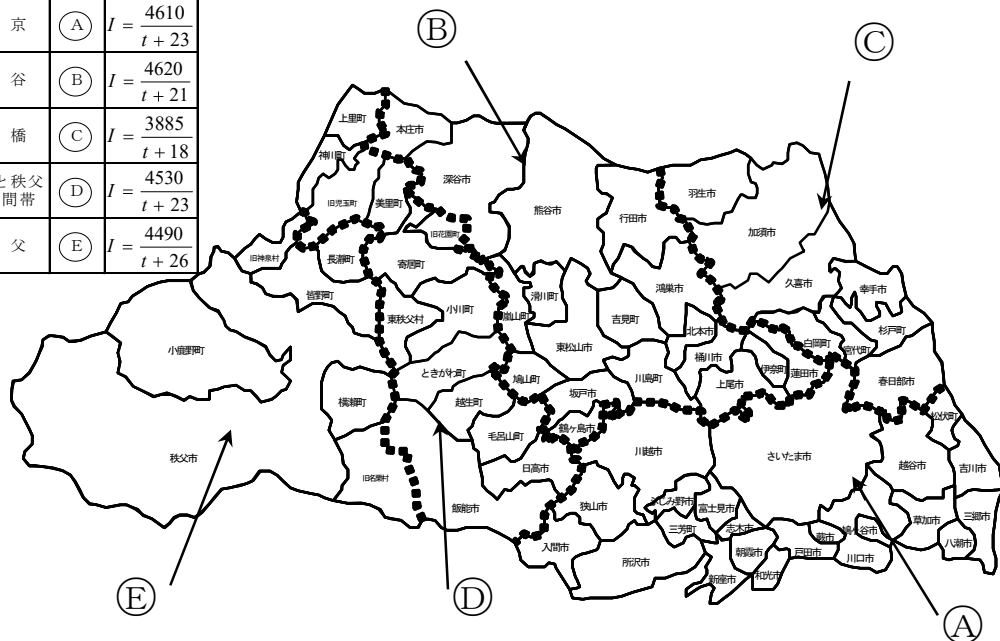
a, b : 定数 図一 1 の地域ごとに定めた降雨強度式を採用する。

t : 流達時間 (分) (=流入時間 t₁ + 流下時間 t₂)

流入時間 t₁ は、雨水が排水区域の最遠点から管渠等に流入するまでの時間 (分)

流下時間 t₂ は、管渠に流入した雨水が管渠終端まで流下するのに要する時間 (分)

地域	確率	5年確率
東京	(A)	$I = \frac{4610}{t + 23}$
熊谷	(B)	$I = \frac{4620}{t + 21}$
栗橋	(C)	$I = \frac{3885}{t + 18}$
熊谷と秩父 の中間帯	(D)	$I = \frac{4530}{t + 23}$
秩父	(E)	$I = \frac{4490}{t + 26}$



図－1 確率年別の確率降雨強度式

(参考：「下水道事業計画の手引き」(平成3年度版))

(ア) 流入時間(t_1)は、次の表を標準としますが、カーベイ式等の計算式によって標準値を超える計算結果となった場合には、その時間を用いることができます。

〈流入時間の標準値〉

種 別	流入時間
市街化区域内	5分
その他の区域	10分

〈カーベイ式〉

カーベイ式は流入時間の一般的な算定式として用いられている式で、次のとおり表されます。

$$t_1 = \left(\frac{2}{3} \times 3.28 \frac{l \times n}{\sqrt{S}} \right)^{0.467}$$

t_1 : 流入時間 (分)

l : 斜面距離 (m)

S : 斜面勾配

n : 粗度係数に類似の遅滞係数 (以下の表に標準値を示す。)

3.28 : フィートをメートルに換算する値

〈粗度係数に類似の遅滞係数 n の標準値〉

地 覆 状 態	n
不透水面	0.02
よく締まった裸地（滑らか）	0.10
裸地（普通の粗さ）	0.20
粗草地及び耕地	0.20
牧草地又は普通の草地	0.40
森林地（落葉森林）	0.60
森林地（深い落葉樹等堆積地）	0.80
森林地（針葉樹林）	0.80
密草地	0.80

(イ) 流下時間 (t_2) は、管渠の最大延長を管渠内の平均流速で割って求めます。平均流速は Manning 公式又はクッター公式により求めます。

※P.125 「Manning 公式」、
「クッター公式」参照

このためにはまず、仮想の管渠の勾配と断面積を定める必要があります。計算の結果流速が最小 0.8 m/秒、最大 3.0 m/秒の範囲内になるように試算を繰り返しながら決定することになります。

ウ 集水面積

集水面積は、一般には開発区域の面積と同じになりますが、地形や周囲の状況によっては、開発区域外から雨水が流入し、開発区域外の雨水も集水している場合があります。雨水排水施設は流域単位で考えるものであるため、地形の状況を十分調査し、現状にあった集水面積を定める必要があります。

4 汚水排水計画

計画汚水量の算出については、市町村が定めた公共下水道計画に適合するように設計します。これは、開発区域から排出される汚水は、一般的に市町村の管理する公共下水道に接続することになるためです。

公共下水道以外の汚水処理事業には、農業集落排水事業、コミュニティープラント、合併処理浄化槽設置整備事業、特

定地域生活排水処理事業があります。その場合、各事業で定めた汚水処理計画がありますので、それに適合するようにします。

何も定められていない場合は、予定建築物から発生する汚水量を推定し、その量を無理なく有効に排出できるようにします。

審査基準

1 計画雨水量

計画雨水量は、開発区域の存する市町村の雨水排水計画に基づき定められていること。ただし、当該市町村が雨水排水計画を定めていない場合又は当該市町村が定めた雨水排水計画の降雨強度値が5年に1回の確率未満である場合は、合理式により算出されていること。

2 汚水排水計画

汚水の排水計画は、開発区域の存する市町村の公共下水道計画又はその他の汚水処理計画（以下「公共下水道計画等」という。）に従って設計されていること。ただし、公共下水道計画等が定められていない場合は、予定建築物等から発生する排水量を算出し、排水計画の設計がされていること。

第3節 第3款 下水道等への接続（政令第26条第2号）

政令第26条 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第3号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

二 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。

〈解説及び審査基準〉

1 概要

本号では、開発区域内の排水施設が、下水道、河川等に接続していることを規定しています。

開発区域内の下水を有効かつ適切に排出するには、開発区域内の排水施設が、地形等から考え、無理なく排出できること、放流先の施設の能力も十分にあること、また、利水の状況を勘案し、接続先で利用している水質等に影響がなく、放流することが適切である必要があります。単に接続されているだけでは、仮に開発区域内の下水を排出できた場合であっても、放流先の施設の能力がなければ、周囲に溢水等の被害を及ぼすおそれがあり、法第33条第1項第3号の基準に適合しているとはいえません。

また、接続する箇所（吐き口）は、放流先の河川、水路等の護岸施設及び河床を損なわない構造でなければなりませんので、吐き口の位置、構造及び既存護岸の補強等について、その管理者と事前に十分に協議を行うことが必要です。

また、開発区域内から排出される雨水について、集中豪雨等の一時的集中排水時にのみ放流先の施設の排水能力がない場合には、雨水を一時貯留する施設（調整池）や浸透施設を設けて流出抑制を図る設計であっても、開発区域内の雨水を有効かつ適切に排水できるものとみなします。

※放流先の施設管理者の同意が必要です。（P.54「公共施設の管理者の同意等」参照）

2 排水施設、公共水域への接続

開発区域内の排水施設は、原則として、下水道、河川、水路

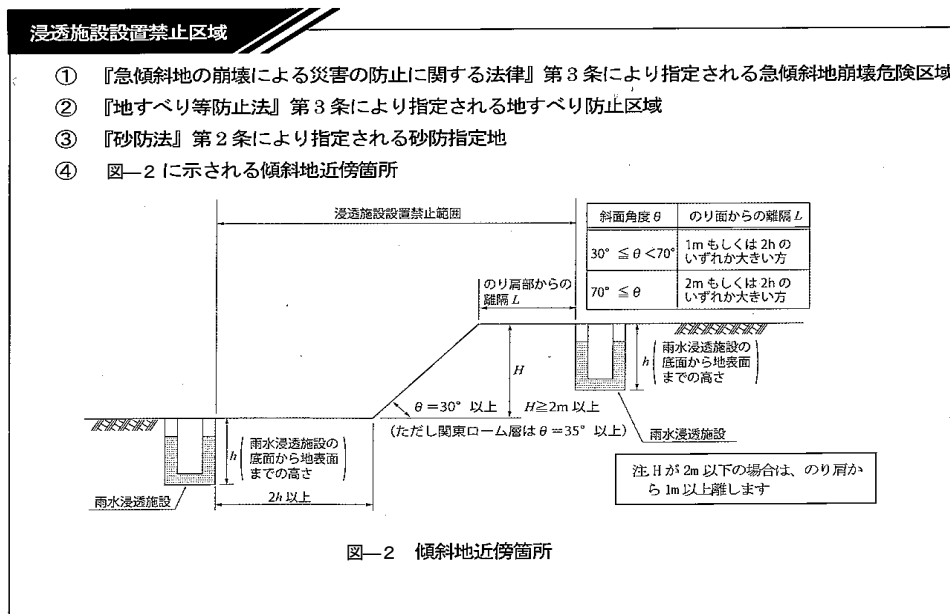
等に接続していることとします。ただし、雨水については開発区域の周辺の状況、接続先の施設の配置状況によってこれらに接続することが困難と認められる場合には、「その他の排水施設」として浸透処理施設を設け、当該施設に接続することとします。

浸透処理の方法には、地下水汚染を防止する観点から、拡水法による処理を行うこととなります。

拡水法	地表近くの不飽和帯を通して雨水を分散浸透させる方法
井戸法	井戸により浸透水層に浸透させる方法

3 浸透施設の設置場所

浸透により法面や擁壁の安全性が損なわれることのないよう、原則として、法面付近は浸透施設を設けることができません。その範囲の目安を以下の図に示します。



(出典:「埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例 許可申請・届出の手引き」P.11 埼玉県河川砂防課)

4 「その他の排水施設」として設ける浸透施設への接続

開発区域内の排水施設を浸透施設のみに接続する場合、当該浸透施設は、「埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例(以下、「雨水流出抑制条例」という。)」を参考に、10年に1回以上の確率で想定される降雨を処理できる能力があるものとします。

これは、省令第22条で規定している5年に1回以上の確率で想定される降雨に対し、公共の水域へ接続することができず、開発区域内ですべての雨水を処理する場合には、区域外への溢水等による被害が生じないように、安全を考慮してより大きな降雨強度に対応することとしたものです。

ただし、開発区域の存する当該市町村が浸透処理の基準を定

浸透施設の設計及び設計浸透量の計算については、(公社)雨水貯留浸透技術協会編「雨水浸透施設技術指針(案)」等が参考になります。

めている場合は、その基準に適合するように設計することとします。

5 1ヘクタール以上の開発

開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合は、雨水流出抑制条例による規制対象となりますので、県河川担当部局（県土整備部河川砂防課）と調整を要します。

開発区域の面積が1ヘクタール未満の場合でも、調整池や浸透施設の設置等により、雨水の流出抑制に努めてください。

P.538「埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例」

審査基準

1 公共水域への接続箇所の構造

排水施設が放流先の河川、水路等と接続する箇所は、護岸施設及び河床等、既存の施設の機能を損なわない構造であること。

2 「その他の排水施設」として設ける雨水の浸透施設

政令第26条第2号に規定する「その他の排水施設」として浸透施設を設け、雨水の浸透処理を行う場合は、次の各号に適合するように設計されていなければならない。

(1) 開発区域の周辺の状況及び河川、水路等の配置状況により公共水域に排水施設を接続することが困難と認められる場合であること。

(2) 浸透施設の設置場所は、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年7月1日法律第57号）第3条で指定された急傾斜地崩壊危険区域、地すべり等防止法（昭和33年3月31日法律第30号）第3条で指定された地すべり防止区域でないこと。

(3) 浸透施設は、雨水を地下に浸透させることにより、法面、擁壁等の安全性が損なわれるおそれがなく、かつ、周辺の居住及び自然環境を害するおそれがないよう設計されていること。また、大雨時においても浸透機能を有するものであること。

(4) 浸透施設は、原則として当該浸透施設を設置する区域における10年に1回以上の確率で想定される降雨強度の雨水を処理することが可能なものであること。

ただし、開発区域の存する当該市町村が浸透処理の基準を定めている場合はその定めによること。

(5) 浸透施設による浸透量は次に掲げる方法により求められていること。

ア 浸透施設によって処理できる雨水量（以下「設計浸透量」という。）は、計画地点で行った現地浸透試験結果を用いて設計されていること。ただし、開発区域の存する当該市町村が浸透能力を定めている場合はその定めによること。

イ 設計浸透量は次式により算出されていること。

(浸透可能な浸透量)

$$\text{設計浸透量 } Q \text{ (m}^3\text{/hr)} = \Sigma \{ \text{浸透施設の単位設計浸透量} \\ \times \text{浸透施設の数 (個数、延長、面積)} \}$$

3 雨水の流出抑制

開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合は、開発区域内において、埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例に基づく、雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透させる機能を有する施設（雨水流出抑制施設）を設けるものとする。

また、1ヘクタール未満の場合であっても雨水の流出抑制に努めること。

第3節 第4款 暗渠排水の原則（政令第26条第3号）

政令第26条 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第3号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

三 雨水（処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として、暗渠によつて排出することができるように定められていること。

〈解説〉

本号は、臭気の発生、環境衛生上等の観点から、処理されていない汚水は、暗渠によつて排出することを規定しています。

また、処理された汚水及びその他の汚水でこれと同等以上に清浄であるものとは、合併処理浄化槽等で処理された汚水等が考えられます。

第3節 第5款 排水施設の構造・能力（省令第26条）

（排水施設に関する技術的細目）

省令第26条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、排水施設に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。
- 二 排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最少限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができる。
- 三 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。
- 四 管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあつては、その内径又は内法幅が、20センチメートル以上のもの）であること。
- 五 専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。
 - イ 管渠の始まる箇所
 - ロ 下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所（管渠の清掃上支障がない箇所を除く。）
 - ハ 管渠の内径又は内法幅の120倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な箇所
- 六 ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべきます又はマンホールにあつては、密閉することができるふたに限る。）が設けられていること。
- 七 ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべきますにあつては深さが15センチメートル以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあつてはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。

〈解説〉

1 概要

省令第26条は、排水施設の構造、能力に関して必要な技術的細目を定め、本条に適合して設計されていることを求めています。

（1）省令第26条第1号（排水施設の構造）

第1号は排水施設の構造について規定しています。設置され

た排水施設が外圧、地盤の不等沈下あるいは移動等により支障をきたすことなく機能するよう、堅固で耐久力を有するものであることを求めています。

(2) 省令第26条第2号（排水施設の材料、漏水防止）

第2号は排水施設の材料、漏水防止に関して規定しています。排水施設の材料は、原則として、耐水性を有する材料、すなわちコンクリート、れんが、陶器等で作られたものを使用し、漏水を最小限度とするために、継ぎ目はカラー、ソケット等の構造とする等の措置をとることとされています。

ただし書は、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設に限り、多孔管等の浸透機能を付加することを可能としたものです。浸透機能を有する排水施設を設置する場合にあっては、地すべり等により関連する排水施設や擁壁等の機能が損なわれないよう十分留意する必要があります。

(3) 省令第26条第3号（公共の用に供する排水施設）

第3号は、公共の用に供する排水施設の設置場所に関する規定です。開発行為により設置された公共施設である排水施設は、原則として工事完了公告の翌日において、当該施設の存する市町村の管理に引き継がれます（法第39条）。この場合、設置場所が適切でないと後の維持管理上支障をきたし、これが原因で、溢水、冠水の被害を引き起こすことになりかねません。そこで、排水施設のうち共同で使用されることとなる部分は、原則として、公共の用に供する空地に設置することにより、維持管理の安全を期そうとするものです。なお、土地利用計画上やむを得ず個人に帰属する敷地内に前記共同の使用に関わる排水施設を設置する場合には、その上部に建築物又は工作物等が設けられる等して、後の維持管理に支障をきたすことのないよう、設置場所に十分留意する必要があります。

(4) 省令第26条第4号（管渠の勾配及び断面積）

第4号は、管渠の勾配及び断面積に関する規定です。特に、公共の用に供する排水施設のうち、暗渠である構造のものの内径又は内法幅について、主に清掃上の観点と必要排水能力とから規定されています。

(5) 省令第26条第5号（ます及びマンホール）

第5号は、専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分に設けるべきます又はマンホールの設置箇所についての規定です。本号の趣旨は、泥だめ、集水又は清掃上の観点から、ます、マンホールを適当な場所に設置させることにより溢水、冠水の被害を防止しようとするものです。

(a) 公共用に限らず、民地内であっても管渠の始まる箇所にはます又はマンホールを設けることとなります。

(b) 流路の方向や勾配が変化する箇所等、清掃のために配慮が必要な箇所には、ます又はマンホールを設けることとした規定です。ただし、暗渠の清掃上支障がない場合にはます又はマンホールは設置しなくてもかまいません。

(c) 管渠の内径又は内法幅の120倍を超えない範囲内に一つはます又はマンホールを設置する必要があります。

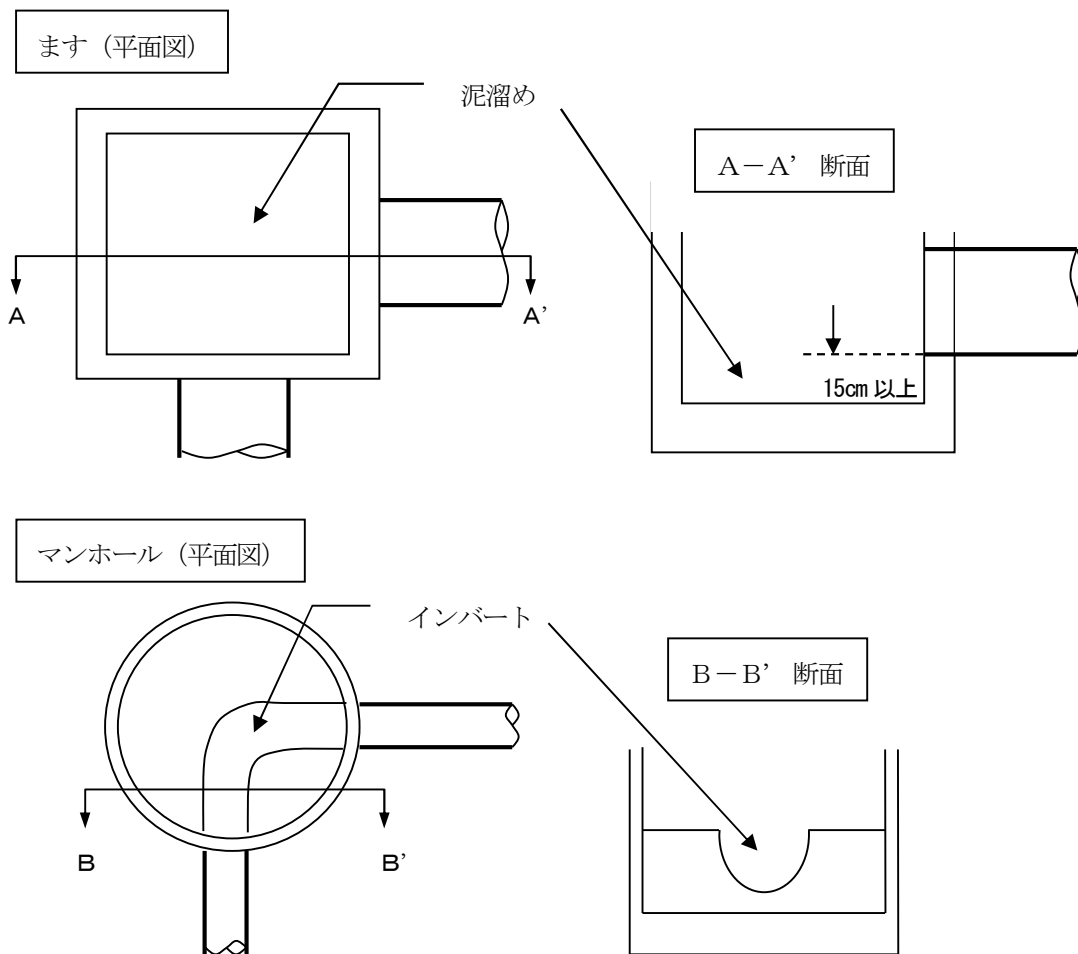
(6) 省令第26条第6号（ます又はマンホールのふた）

第6号は、ます又はマンホールに設けられるふたについての規定です。ます又はマンホールについては、人の落下等を防ぐために、ふたを設けることとしています。

汚水を排除すべきます又はマンホールのふたについては、管渠に雨水が侵入し、施設機能への支障が発生することを防ぐため、密閉できる構造であることが必要であることとしています。一方、雨水を排除すべきマンホールのふたについては、集中豪雨時の雨水の流入等により、そのふたに圧力や空気圧が作用して浮上・飛散する等のおそれがあるため、過度の圧力や空気圧がかからない構造をもった格子状のふたが設けられる場合があるので、密閉できる構造であることを求めています。

(7) 省令第26条第7号（泥だめ、インバート）

第7号は、ます又はマンホールの底に設けるべき泥だめ及びインバートについての規定です。専ら雨水その他の地表水を排除すべきますについては、雨水に含まれた土砂等を除去するため、深さ15cm以上の泥だめ、その他のます又はマンホールについては、下水の流下を円滑にするため、マンホール、ますの底面を溝型にしたインバートを設置することとしたものです。



2 条例による強化

省令第27条の4 令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

四 第26条第4号の技術的細目に定められた制限の強化は、公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分の内径又は内のり幅について行うものであること。

省令第27条の4第4号は、公共の用に供する排水施設のうち暗渠部分の内径又は内のり幅が20cm以上と規定されているものを、下限を引き上げ、強化することができることを規定しています。

第4節 給水施設（法第33条第1項第4号）

法第33条

四 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来たさないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

〈解説〉

本号は、水道その他の給水施設についての基準を定めたものです。自己居住用住宅以外の開発行為の場合は、開発区域で想定される需要に支障がないような構造や能力で給水施設の設計が定められていることを規定しています。

本号は、政省令で技術的細目を定めていませんが、水道法等で定める基準を満たしていれば、本号が果たすべき目的が達成されることによるものです。給水施設の設計は、当該市町村の水道事業者との調整が重要になります。

第5節 地区計画等への適合（法第33条第1項第5号）

法第33条

五 当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからホまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからホまでに定める事項が定められているものに限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第12条の5第5項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画

ロ 防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画

ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画

ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第4項第2号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画

ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

〈解説〉

本号は、地区計画等でイからホに該当するものが定められている土地で開発行為を行う場合、予定建築物等の用途や開発行為の設計が地区計画等に定められた内容に即した設計となっていることを定めています。開発許可の段階で地区計画の内容をある程度実現することを目的としています。

本号でいう「即して定められていること」とは、開発行為の設計が、地区計画等の内容に一致している場合は当然に該当しますが、正確には一致していないものの、地区計画等の目的を達成するように定められている場合も含まれます。

即して定められていること

第6節 公共公益施設（法第33条第1項第6号）

法第33条

六 当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

政令第27条 主として住宅の建築の用に供する目的で行なう20ヘクタール以上の開発行為にあつては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。

〈解説〉

1 概要

本号は、公共施設、公益的施設及び予定建築物等の用途の配分についての規定です。政令第27条には、主として住宅を建築する目的で行う20ヘクタール以上の開発行為に対する本号の適用について規定されています。

2 用途の配分が定められていること

用途の配分が定められていることとは、公共施設、公益的施設、予定建築物等の用に供される敷地が、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全が図られるように、適切に配置されていることをいいます。なお、公益的施設については、用地が確保されていれば足り、開発者が施設を整備することまでは求めていません。

3 政令第27条

政令第27条は、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為で、開発区域の面積が20ヘクタール以上の場合の公益的諸施設の配置についての規定です。「その他の公益的施設」とは、行政施設（交番、郵便局、市の出張所等）、集会施設（集会所、公民館等）等が該当します。

後段のただし書は、誘致距離及び規模から考慮して既存のものが十分利用できる場合はこの限りではないとする緩和規定です。なお、既存の公益的施設が利用できるか否かは、市町村

その他の公益的施設

等公益的施設の管理者と十分に協議する必要があります。

4 条例による強化

政令第29条の2 法第33条第3項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

七 第27条の技術的細目に定められた制限の強化は、20ヘクタール未満の開発行為においてもごみ収集場その他の公益的施設が特に必要とされる場合に、当該公益的施設を配置すべき開発行為の規模について行うものであること。

政令第29条の2第7号は、地方公共団体が条例で公益的施設に関する制限を強化する場合の基準を定めています。ごみ収集場等の公益的施設が特に必要な場合、公益的施設を配置すべき開発区域の面積を20ヘクタール以上としているのを20ヘクタール未満の面積に引き下げることができます。

強化の条例を定める際には、開発許可運用指針I-5-10(7)が参考になります。なお、指定都市等又は事務処理市町村以外の市町村が条例を定めようとするときは、知事の同意が必要です。

第7節 切土・盛土・擁壁
第7節 第1款 概要（法第33条第1項第7号）

法第33条

七 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。

宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第3条第1項の宅地造成工事規制区域	津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域
開発行為に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第73条第1項に規定する特定開発行為（同条第4項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事
宅地造成等規制法第9条の規定に適合するものであること。	津波防災地域づくりに関する法律第75条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的助言に従い講じるものであること。

〈解説〉

1 概要

本号は、開発区域内の土地が、地盤の沈下や崖崩れや出水のおそれがある土地の場合は、災害発生を防止するため安全上必要な措置が講ぜられるように設計することを規定しています。

また、開発区域内の土地が宅地造成等規制法第3条第1項の宅地造成工事規制区域に指定されている場合は、その指定地域における擁壁等の設計が同法第9条の基準に適合していることを規定しています。

平成18年の宅地造成等規制法改正の際、宅地防災を強化する観点から同法の基準が強化されたことに伴い、本号の基準も変更されました。その際、宅地造成等規制法、都市計画法、建築基準法の規制の合理化を図りました。これは、宅地造成等規制法第8条と建築基準法第88条第4項の規定により、開発許可の基準に適合している場合は、宅地造成等規制法の許可や建築基準法の擁壁の建築確認が不要とされているためです。

2 運用

本号では、地盤対策が必要であることを定めており、具体的な基準は政令、省令で規定しています。本県では、政省令の内容の判断については、宅地造成等規制法施行令第2章「宅地造成に関する技術基準」及び宅地造成等規制法の施行にあたっての留意事項について(改正:令和元年6月28日国都防第3号)の中に示されている「宅地防災マニュアル」を参考にして判断します。なお、本号の規定に関する技術的細目を定めた政令及び省令は次のとおりです。

※P.521『宅地防災マニュアル(抜粋)』参照

条文	基準の概要
政令第28条第1号	軟弱地盤に関する基準
政令第28条第2号	崖の上端に続く地盤面処理の基準
政令第28条第3号	切土した後の地盤の滑り防止に関する基準
政令第28条第4号	盛土した後の地盤の安定に関する基準
政令第28条第5号	著しく傾斜している土地に盛土を行った際の地盤の滑り防止に関する基準
政令第28条第6号	開発行為によって生じた崖面の保護についての基準
政令第28条第7号	切土・盛土した場合の地下水の排出に関する基準
省令第22条第2項	地下水の排水施設について管渠の勾配及び断面積を定める規定
省令第23条第1項	政令第28条第6号から委任を受けた擁壁の基準
省令第23条第2項	前項の適用にあたっての崖の範囲に関する基準
省令第23条第3項	第1項の規定の適用除外
省令第23条第4項	擁壁の設置義務のない崖の保護に関する基準
省令第27条	政令第29条の規定に基づく、擁壁の構造又は能力に関する技術的細目
省令第27条第1項第1号	擁壁の構造計算及び実験の原則
省令第27条第1項第2号	水抜穴の設置及び構造についての規定
省令第27条第2項	高さ2mを超える擁壁について建築基準法施行令の規定を準用する規定
政令第29条の2第1項第8号	政令第28条第2号から第6号の技術的細目の強化
省令第27条の4第5号	省令第27条の技術的細目の強化

3 本県における宅地造成等規制法による制限

本県では、令和2年1月現在、宅地造成等規制法第3条第1項に基づく宅地造成工事規制区域の指定はありません。

宅地造成工事規制区域

平成18年の宅地造成等規制法改正により、前述の宅地造成工事規制区域以外の土地であっても同法第20条に基づく一団の造成宅地で崩壊の危険がある箇所は、県等が造成宅地防災区域に指定し、宅地所有者等に対して勧告や改善命令が出せることになりました。このため、大規模な盛土造成を伴う開発行為は、地形・地質調査等を十分調査し、造成宅地防災区域に該当することにならないようにすることが必要です。

造成宅地防災区域

4 津波防災地域づくりに関する法律による制限

本県では、令和2年1月現在、津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域の指定はありません。

津波災害特別警戒区域

第7節 第2款 軟弱地盤対策（政令第28条第1号）

政令第28条

- 一 地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。

〈解説〉

1 概要

本号は、軟弱地盤対策を行うことを規定しています。開発区域内の土地が軟弱である場合は、土の置換えや地盤改良、各種ドレーン工法による水抜き等の措置を講じ、地盤の沈下や開発区域外の地盤の隆起が生じないようにする必要があります。

2 軟弱地盤の判定

軟弱地盤とは、盛土や構造物の荷重により大きな沈下を生じ、盛土端部がすべり、地盤が側方に移動する等、地盤が著しい変動を起こすおそれがある土地です。また、地震時に液状化が発生するおそれのある砂質地盤も一種の軟弱地盤です。

河川沿いの平野部等軟弱地盤が想定される土地で開発を行うときは、地質調査等を実施して、軟弱地盤であるかどうかを判定し、対策工法の検討を行う必要があります。

また、判定の目安として、地表面下10mまでの地盤に次のような土層が存在する場合には、軟弱地盤である可能性が高くなります。

- ・有機質土、高有機質土
- ・粘性土で、標準貫入試験で得られるN値が2以下、スウェーデン式サウンディング試験において100kg以下の荷重で自沈するもの
- ・砂質土で、標準貫入試験で得られるN値が10以下、スウェーデン式サウンディング試験において半回転数（N_{sw}）が50以下

3 軟弱地盤対策

対策の実施にあたっては、地盤条件、土地利用条件、施工条件、環境条件等を踏まえて、当該地盤の沈下量、沈下時間、安定計算を行い、総合的に検討して工法を決定する必要があります。具体的な工法は、宅地防災マニュアルが参考になりますが、

※P.527『宅地防災マニュアル』「IX 軟弱地盤対策」参照

その工法の例は下記のとおりです。また、**開発許可申請の審査**では、**施工方法を記載した施工計画書等**により本号に適合していることを確認します。

表層処理工法：軟弱地盤上の地表水の排除、盛土内の水位低下、施工機械のトラフィカビリティの確保、軟弱地盤上の盛土又は構造物の支持力確保等を目的として用いる。

置 換 工 法：盛土端部の安定を短期間に確保する場合、盛土層が薄く建物荷重や交通荷重による沈下が大きな問題となる場合等において、軟弱土を良質材に置換える工法。

押え盛土工法：盛土端部の安定確保及び側方地盤の変形の軽減を目的とする工法であり、用地に余裕がある場合及び施工時の変状に対する応急対策として用いる。

緩速載荷工法：盛土端部の安定確保及び側方地盤の変形の抑制を目的として、地盤の変形等を計測しながら盛土を施工する工法。

載 荷 重 工 法：圧密沈下を促進して残留沈下を軽減する目的で用いる工法。

バーチカル

ドレーン工法：圧密沈下の促進及び地盤の強度増加を目的として用いる工法。

締 固 め 工 法：盛土端部の安定を図ることを目的とする工法であり、主にサンドコンパクションパイル工法が用いられている。

固 結 工 法：盛土端部の安定確保又は構造物基礎地盤の改良を目的として用いる工法。

第7節 第3款 崖上面の処理（政令第28条第2号）

政令第28条

二 開発行為によつて崖が生じる場合においては、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。

〈解説〉

1 概要

本号は、開発行為によつて崖が生じた場合、崖の上端に続く地盤面の処理方法についての規定です。下図に示すように地盤を崖とは反対の方向に勾配を付けることにより、雨水その他の地表水による崖面浸食や雨水等の崖上端付近での浸透による崖面崩壊を防止することを目的としています。

「崖」とは、地表面が水平面に対して30度を超える角度をなす土地で、硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいいます。なお、ここでいう「崖」には、擁壁で覆われる崖も含まれます。

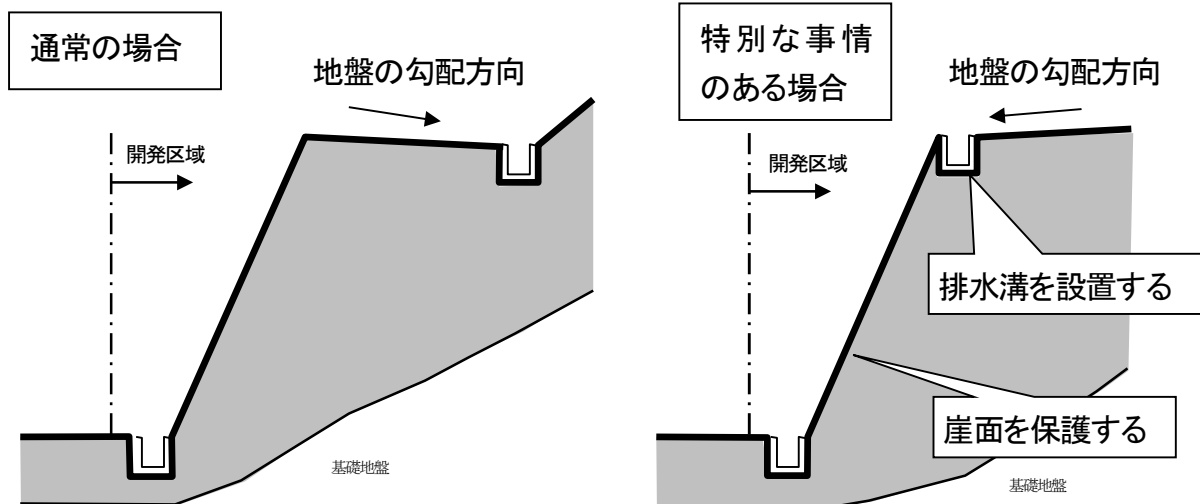
※条例による強化が可能です。（P.168参照）

崖
※省令第16条第4項表中「造成計画平面図の明示すべき事項の欄」参照

2 特別の事情

本号では、原則として地盤を崖とは反対の方向に勾配を付けることとしていますが、開発区域を含む周辺の土地利用状況からやむを得ず崖方向に勾配をつけなければならない特別な事情がある場合も考えられます。

この場合は、崖面上端付近に堅固な排水溝を設置する等、地表水による崖面浸食等を防止する措置を講ずる必要があります。



第7節 第4款 切土地盤の滑り防止（政令第28条第3号）

政令第28条

三 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留（次号において「地滑り抑止ぐい等」という。）の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。

〈解説〉

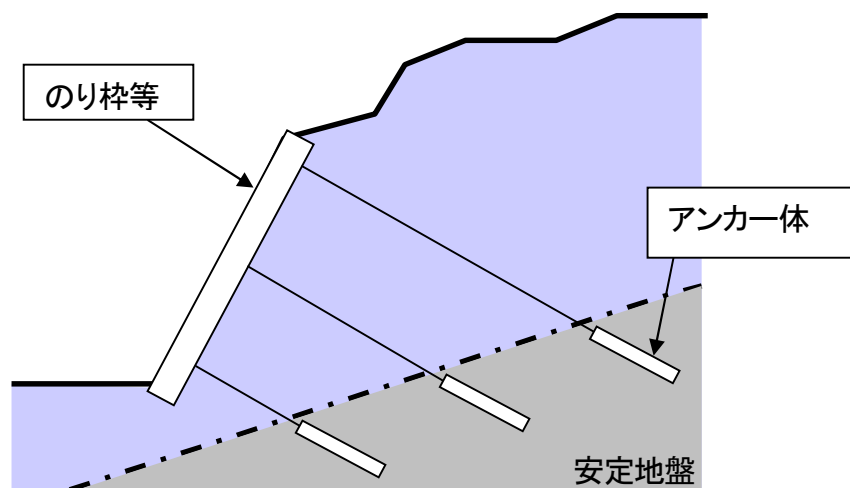
本号は、滑りやすい地盤の切土をする場合には、切土面の安定性を確保するために地滑り抑止ぐいやグラウンドアンカー等により滑動崩落に対する滑り面の抵抗力を増加させる措置を講ずることを規定しています。

「滑りやすい土質の層がある」とは、切土することにより、内部摩擦角が特に小さい等物理的に不安定な土質の層が露出する場合をいいます。

なお、グラウンドアンカーを設置する場合は、将来的な土地利用の変更や建築物の建て替え等により、その構造が影響を及ぼすおそれがあるため、アンカー体上部の土地利用状況の配慮が必要です。

※条例による強化が可能です。（P. 168参照）

滑りやすい土質の層がある



第7節 第5款 盛土地盤の安定に関する基準（政令第28条第4号）

政令第28条

四 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね30センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。

〈解説〉

本号は、盛土した後の地盤の安定に関する基準です。盛土した地盤は一般に土粒子間の結合が緩く、雨水その他の地表水等の浸透が容易であり、地盤自体の圧縮性も大きいことから、沈下や崩壊が起りやすい状態にあります。そこで、ローラー等による締め固めを行い土粒子間の結合を強固にすることにより、地盤の圧縮性を少なくし地耐力を増加させるとともに、必要に応じて、くいや排水施設等を設置することを規定しています。

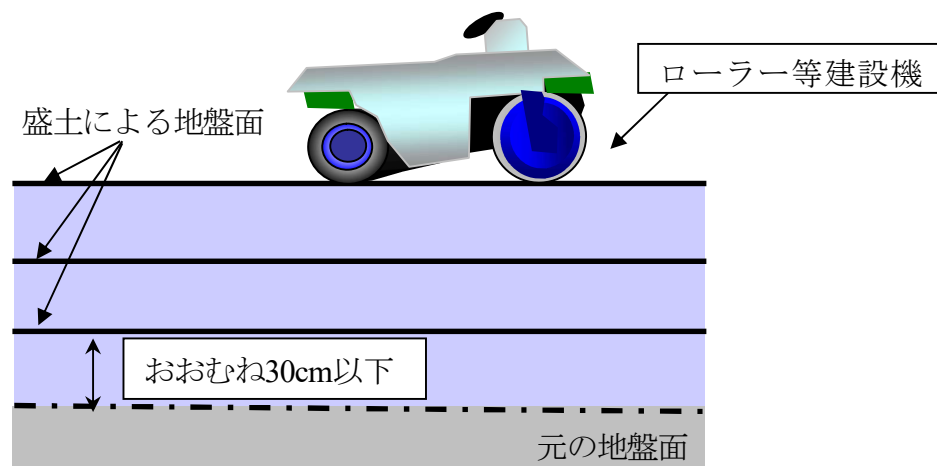
盛土を行う場合は、有機質土等を除いた良質土を使用し、おおむね30cm以下に敷き均しとローラーその他の建設機械を用いて締め固めるように設計、施工を行います。開発許可申請時は、施工方法を記載した施工計画書等により本号に適合していることを確認します。

また、盛土高や元地盤面の土質状況等により、造成地盤の崩壊や滑りのおそれがある場合は、地滑り抑止ぐいや雨水その他の地表水等を適切に排水する施設等を設置する必要があります。

※条例による強化が可能です。(P.168参照)

※盛土の施工方法・審査方法については、P.524 『宅地防災マニュアル』「VI・6 盛り土の施工上の留意事項」参照

※地滑り抑止ぐいについては、前節参照



第7節 第6款 盛土地盤の滑り防止（政令第28条第5号）

政令第28条

五 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。

〈解説〉

本号は、著しく傾斜している土地に盛土を行った場合の滑り防止に関する基準です。著しく傾斜している土地に盛土を行った場合、雨水その他の地表水の浸透又は地震による震動等により、新旧地盤の接する面を滑り面とするすべりが起こりやすいので、段切り等を行い新旧地盤の接触面積を増加させる等、滑りに対する安全措置を講ずることを規定したものです。

なお、その他の措置としては、雑草等が茂っている地面に直接盛土をすると、植物が次第に腐食し新旧地盤の接する面に弱い層が形成され、滑りが起こりやすくなることから、盛土を行う前に雑草等を除去する措置等が考えられます。

「著しく傾斜している」とは、原地盤面が水平面に対して15度（約 1：4）程度以上の角度をなす地盤のものをいいます。

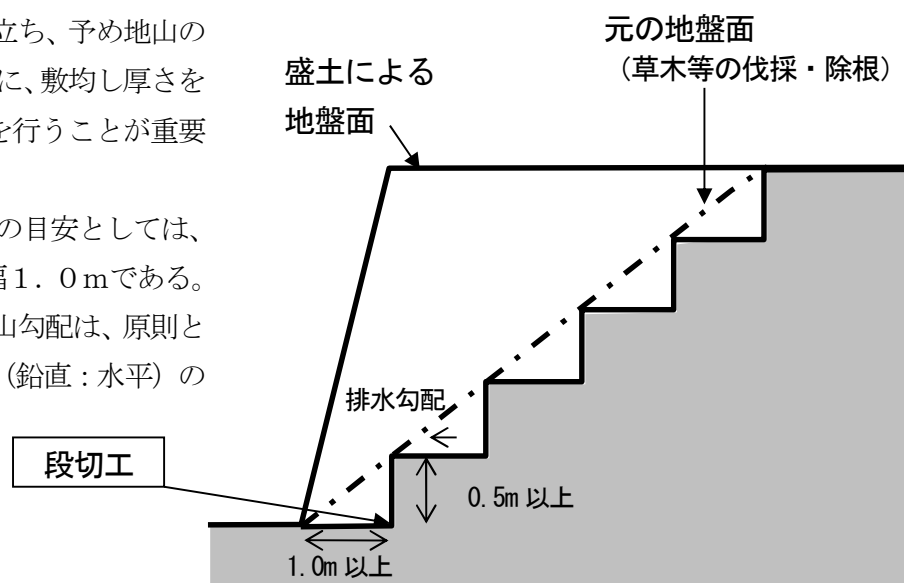
※条例による強化が可能です。（P.168参照）

著しく傾斜している（※P.524『宅地防災マニュアル』「VI・6 2」参照）

基礎地盤（地山）の勾配が1：4程度より急な場合は、盛土との密着を確実にするために、盛土の施工に先立ち、予め地山の段切りを実施するとともに、敷均し厚さを管理して、十分な締固めを行うことが重要である。

段切りの標準的な使用の目安としては、最小高さ0.5m、最小幅1.0mである。

また、段切りを行う地山勾配は、原則として1：0.5～1：4（鉛直：水平）の範囲とする。



第7節 第7款 崖面の保護（政令第28条第6号）

政令第28条

六 開発行為によつて生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令^(省令第23条)で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。

(がけ面の保護)

省令第23条 切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルをこえるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2メートルをこえるがけのがけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するものががけ面については、この限りでない。

一 土質が次の表の左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの

土 質	擁壁を要しない 勾配の上限	擁壁を要する 勾配の下限
軟岩（風化の著しいものを除く。）	60度	80度
風化の著しい岩	40度	50度
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土 その他これらに類するもの	35度	45度

二 土質が前号の表の左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ同表の右欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離5メートル以内の部分。この場合において、前号に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、同号に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。

2 前項の規定の適用については、小段等によつて上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。

3 第1項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。

4 開発行為によつて生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によつて風化その他の侵食に対して保護しなければならない。

(擁壁に関する技術的細目)

省令第27条 第23条第1項の規定により設置される擁壁については、次に定めるところによらなければならない。

- 一 擁壁の構造は、構造計算、実験等によつて次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。
- イ 土圧、水圧及び自重（以下この号において「土圧等」という。）によつて擁壁が破壊されないこと。
 - ロ 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。
 - ハ 土圧等によつて擁壁の基礎がすべらないこと。
 - ニ 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。
- 二 擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあつては、この限りでない。
- 2 開発行為によつて生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが2メートルを超えるものについては、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第142条（同令第7章の8の準用に関する部分を除く。）の規定を準用する。

〈解説及び審査基準〉

1 概要

本号では、開発行為によつて生じた崖面は、擁壁の設置等の措置によつて保護を図ることを規定しています。崖面の保護の具体的な方法は、省令第23条で規定しています。また、擁壁の構造等については、省令第27条で規定しています。

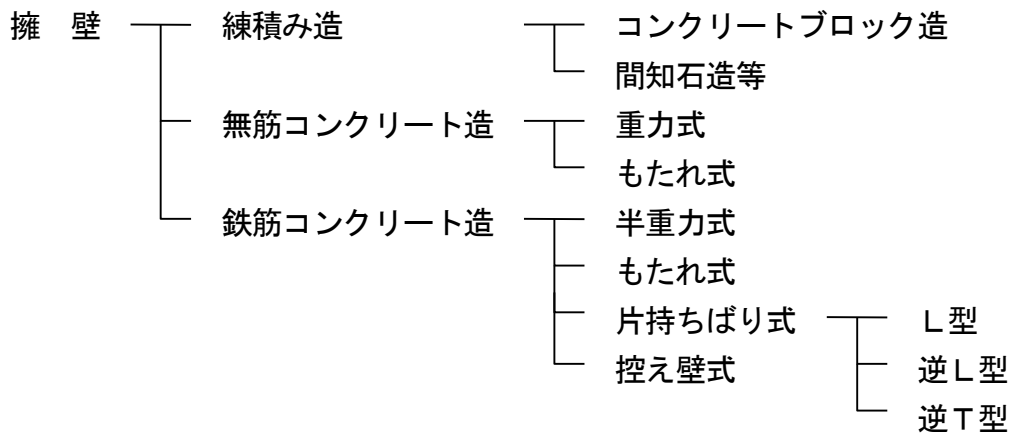
※条例による強化・緩和が可能です(P.168参照)

2 擁壁

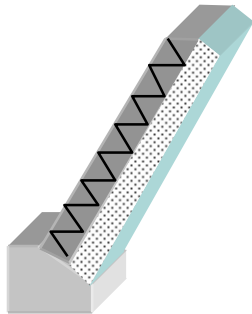
(1) 擁壁の種類

一般的に用いられる擁壁の種類は、次の表のとおりに大別されます。なお、建築用の軽量コンクリートブロックは、安定計算や構造に関する安全性の検討をすることができないため、省令第23条第1項の規定により設置される擁壁（以下「義務擁壁」という。）として用いることはできません。

〈擁壁の種類〉



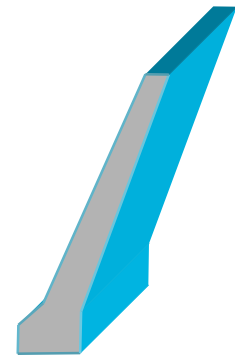
(イメージ図)



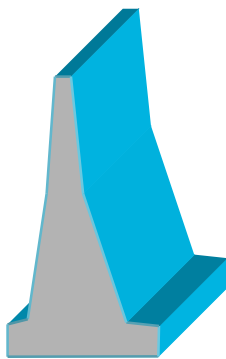
練積み造擁壁



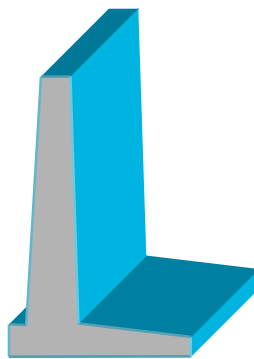
重力式擁壁



もたれ式擁壁



半重力式擁壁



片持ちばり式擁壁
(逆L型)



控え壁式擁壁

(2) 擁壁の構造計算

擁壁の構造は、構造計算、実験等によって安全性が確かめられたものであることが必要です。

宅地造成等規制法施行令は、コンクリート造の擁壁は、理論的検討を行い得るため、これらについては構造計算によってその安全性を確保することとしています。

また、間知石その他の練積み造擁壁は、構造形式からは一種の重力式擁壁と見なすことができ、ある範囲内においては、構造耐力上の信頼性は鉄筋コンクリート造等の擁壁と同等と考えられるものの、理論上の安全性を検討することは困難なため、経験的な観点から構造について定めています。

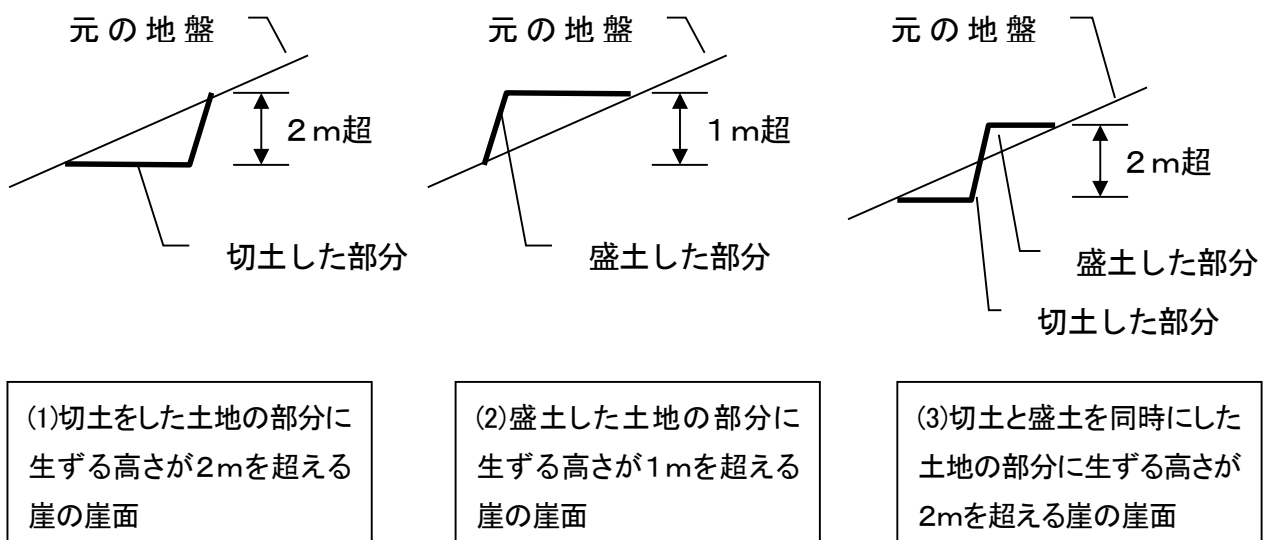
義務擁壁を設ける場合は、宅地造成等規制法施行令及び建築基準法施行令を準用し、設計に用いることとします。

プレキャスト製品による鉄筋コンクリート造擁壁については、一般的に宅地造成等規制法施行令第14条に規定する特殊な材料又は構法による擁壁に分類され、大臣認定擁壁を用いることとなりますが、認定を取得していない擁壁については、宅地造成等規制法施行令第7条の規定を準用し、安全性を確認するものとしてします。

3 義務擁壁の定義（省令第23条第1項）

第1項では、原則として擁壁で覆わなければならない崖を規定しています。これを図に示すと図-1のとおりです。

図-1 原則として擁壁で覆わなければならない崖面

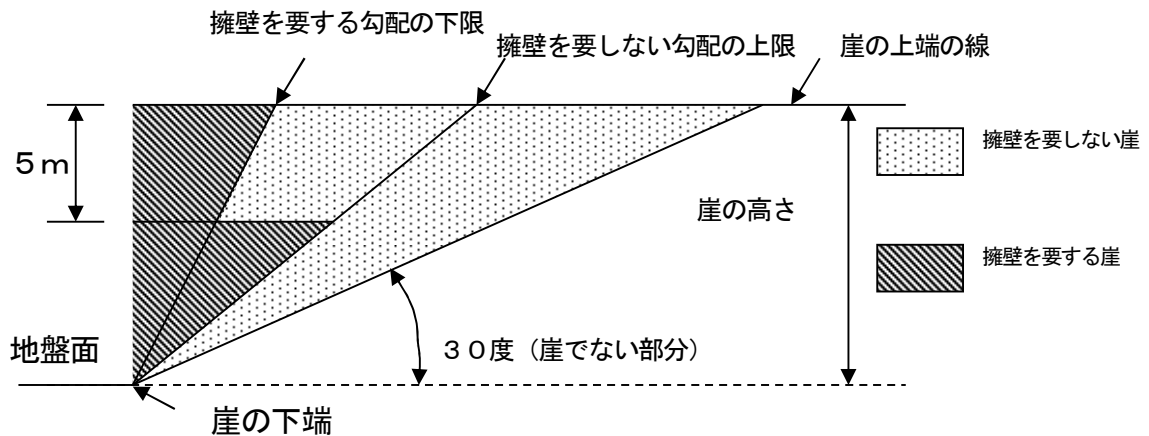


＜切土の場合の緩和規定＞

ただし書は、切土の場合の緩和規定で、切土をした土地の部分に生ずることとなる崖又は崖の部分の土質に応じ擁壁を設置しなくてもよい勾配又は高さが第1号及び第2号に規定されています。

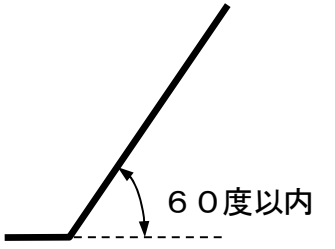
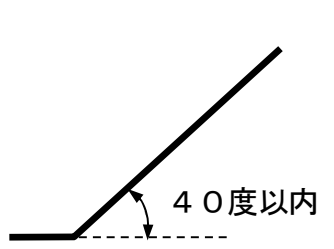
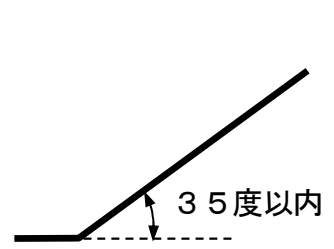
ただし書の規定を図に示すと図-2のとおりです。

図-2 擁壁を要しない崖又は崖の部分（1）



第1項第1号は、切土の場合でそれぞれ土質に応じて、崖の勾配が規定の角度以下のものについては、擁壁を要しないとしています。これを図に示すと、図-3のとおりです。

図-3 擁壁を要しない崖又は崖の部分（2）

軟岩 (風化の著しいものを除く。)	風化の著しい岩	砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの
 <p>60度以内</p>	 <p>40度以内</p>	 <p>35度以内</p>

第1項第2号は、切土の場合でそれぞれ土質に応じて、崖の勾配が規定の範囲内にある場合は、崖の上端から垂直距離で5m以内には擁壁を設けないでよいとしています。

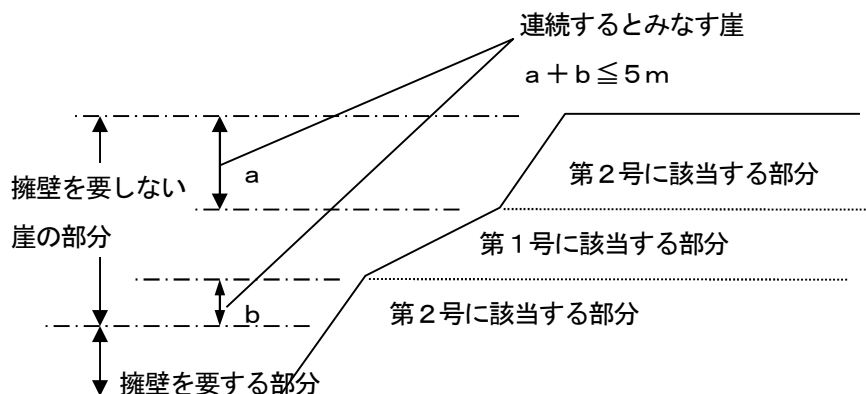
これを図に示すと、図-4のとおりです。

図-4 擁壁を要しない崖又は崖の部分(3)(崖の上端から5m以内)

軟岩 (風化の著しいものを除く。)	風化の著しい岩	砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの

また、「この場合において」以下は、第1号に規定する崖の部分の上下に第2号本文に規定する崖の部分があるときは、第1号に規定する崖の部分は存在せず、その上下の崖の部分は連続しているものとみなし、その崖の上端から下方に垂直距離5m以内の部分、擁壁の設置義務を解除したものです。これを図に示すと図-5のとおりです。

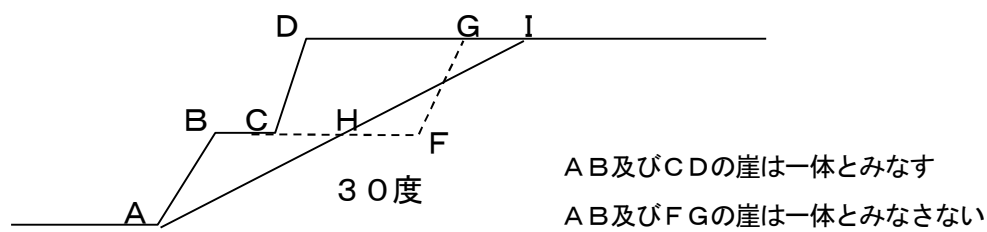
図-5 擁壁を要しない崖又は崖の部分(4)



4 一体とみなす崖の範囲（省令第23条第2項）

第2項は、第1項の規定を適用する崖の範囲を規定しています。小段等を含んで上下に分離されている場合は、下層の崖面下端を含み、かつ、水平面に対して30度の角度をなす面を想定し、その面に対して上層の崖面下端がその上方にある場合は、上下の崖は一体の崖とみなされます。これを図に示すと図-6のとおりです。

図-6 一体の崖とみなす崖



5 擁壁設置義務の適用除外（省令第23条第3項）

第3項は、第1項の規定の適用を除外する基準です。切土、盛土した場合を問わず、土質試験等、例えばボーリングを行い試料採取し試験を行う等、試験結果に基づく地盤の安定計算をした結果、崖の安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地で、擁壁設置以外の他の保護工が行われている場合については、擁壁の設置義務は解除されています。

6 擁壁設置義務のない崖の保護（省令第23条第4項）

第4項は、擁壁設置義務のない崖について、風化、地表水等の浸食から保護するため石張り、芝張り、モルタル吹付け等を行わなければならない旨を規定しています。

7 義務擁壁に関する技術的細目（省令第27条）

省令第27条は政令第23条第1項の規定により設置される擁壁の構造又は能力に関しての技術的細目を定めています。

(1) 構造計算（省令第27条第1項第1号）

本号は、擁壁の構造計算、実験の原則を示したものです。擁壁は、土圧等によって破壊されないこと、転倒しないこと、基礎が滑らないこと、沈下しないことを構造計算や実験等によって確かめることを規定しています。地震時土圧も含めて、計算にあたっては、宅地造成等規制法施行令及び宅地防災マニュアルを準用します。

(2) 水抜穴の設置（省令第27条第1項第2号）

本号では、擁壁には裏面の排水を良くするために水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所に砂利等の透水層が設けられていることを規定しています。ただし書は、空積造等の擁壁で裏面の水が有効に排水できる構造であれば水抜穴を設けなくてもよいとした規定です。

雨水、地下水によって擁壁の背面土の含水量が増加すると、背面土の単位体積重量が増加するとともに、土の粘着力が弱くなり強度が低下します。また、静水圧が加わることにもなり、結果として土圧、水圧が増大することによって擁壁が倒壊するおそれがあります。そのため、擁壁には雨水や地下水を排出することのできるように水抜穴を設けます。

水抜穴の配置は、壁面の面積3㎡以内ごとに少なくとも1個の内径が7.5cm以上の水抜穴が設けられていることを標準とします。（宅地造成等規制法施行令第10条）

8 建築基準法施行令の準用（省令第27条第2項）

第2項は、開発行為によって築造される擁壁で2mを超えるものは、建築基準法施行令第142条の規定を準用することを規定しているものです。

第23条第1項の規定により設置される擁壁以外の擁壁も含め、開発行為によって築造される擁壁で2mを超えるものは本項の適用を受けることとなります。

9 条例による強化

省令第27条の4

五 第27条の技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、同条各号の規定のみによつては開発行為に伴うがけ崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認められる場合に行うものであること。

省令第27条の4第5号は、地方公共団体が条例で擁壁に関する制限を強化する際の基準を定めています。強化の条例を定める際は、開発許可運用指針I-5-10(15)が参考になります。

その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、省令第27条の規定のみでは開発行為に伴う崖崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達しがたいと認められる場合に行うもので

あることを規定しています。なお、指定都市等や事務処理市町村以外の市町村が条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得ることが必要となります。

審査基準

1 擁壁の構造

擁壁の構造は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造又は間知石練積み造その他の練石積み造のものとしなければならない。

2 擁壁の構造計算及び構造

鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造計算は、宅地造成等規制法施行令第7条の規定を準用する。

また、間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は、宅地造成等規制法施行令第8条の規定を準用する。

3 その他の擁壁

宅地造成等規制法施行令第14条に基づき国土交通大臣が認定した擁壁を用いる場合は、認定条件（適用土質、必要地耐力等）に適合することを確認すること。

(鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造)

宅地造成等規制法施行令第7条 前条の規定による鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造は、構造計算によつて次の各号のいずれにも該当することを確認したものでなければならない。

- 一 土圧、水圧及び自重（以下「土圧等」という。）によつて擁壁が破壊されないこと。
- 二 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。
- 三 土圧等によつて擁壁の基礎が滑らないこと。
- 四 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。

2 前項の構造計算は、次に定めるところによらなければならない。

- 一 土圧等によつて擁壁の各部に生ずる応力度が、擁壁の材料である鋼材又はコンクリートの許容応力度を超えないことを確かめること。
- 二 土圧等による擁壁の転倒モーメントが擁壁の安定モーメントの3分の2以下であることを確かめること。
- 三 土圧等による擁壁の基礎の滑り出す力が擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力の3分の2以下であることを確かめること。
- 四 土圧等によつて擁壁の地盤に生ずる応力度が当該地盤の許容応力度を超えないこ

とを確かめること。ただし、基礎ぐいを用いた場合においては、土圧等によつて基礎ぐいに生ずる応力が基礎ぐいの許容支持力を超えないことを確かめること。

- 3 前項の構造計算に必要な数値は、次に定めるところによらなければならない。
- 一 土圧等については、実況に応じて計算された数値。ただし、盛土の場合の土圧については、盛土の土質に応じ別表第2の単位体積重量及び土圧係数を用いて計算された数値を用いることができる。
 - 二 鋼材、コンクリート及び地盤の許容応力度並びに基礎ぐいの許容支持力については、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第90条（表1を除く。）、第91条、第93条及び第94条中長期に生ずる力に対する許容応力度及び許容支持力に関する部分の例により計算された数値
 - 三 擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力については、実況に応じて計算された数値。ただし、その地盤の土質に応じ別表第3の摩擦係数を用いて計算された数値を用いることができる。

（練積み造の擁壁の構造）

宅地造成等規制法施行令第8条 第6条の規定による間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は、次に定めるところによらなければならない。

- 一 擁壁の勾配、高さ及び下端部分の厚さ（第1条第5項に規定する擁壁の前面の下端以下の擁壁の部分の厚さをいう。別表第4において同じ。）が、崖の土質に応じ別表第4に定める基準に適合し、かつ、擁壁の上端の厚さが、擁壁の設置される地盤の土質が、同表左欄の第1種又は第2種に該当するものであるときは40センチメートル以上、その他のものであるときは70センチメートル以上であること。
- 二 石材その他の組積材は、控え長さを30センチメートル以上とし、コンクリートを用いて一体の擁壁とし、かつ、その背面に栗石、砂利又は砂利混じり砂で有効に裏込めすること。
- 三 前二号に定めるところによつても、崖の状況等によりはらみ出しその他の破壊のおそれがあるときは、適当な間隔に鉄筋コンクリート造の控え壁を設ける等必要な措置を講ずること。
- 四 擁壁を岩盤に接着して設置する場合を除き、擁壁の前面の根入れの深さは、擁壁の設置される地盤の土質が、別表第4左欄の第1種又は第2種に該当するものであるときは擁壁の高さの100分の15（その値が35センチメートルに満たないときは、35センチメートル）以上、その他のものであるときは擁壁の高さの100分の20（その値が45センチメートルに満たないときは、45センチメートル）以上とし、かつ、擁壁には、一体の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造で、擁壁の滑り及び沈下に対して安全である基礎を設けること。

別表第2（第7条、第19条関係）

土質	単位体積重量 (1立方メートルにつき)	土圧係数
砂利又は砂	1.8トン	0.35
砂質土	1.7トン	0.40
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土	1.6トン	0.50

別表第3（第7条、第19条関係）

土質	摩擦係数
岩、岩屑、砂利又は砂	0.5
砂質土	0.4
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土（擁壁の基礎底面から少なくとも15センチメートルまでの深さの土を砂利又は砂に置き換えた場合に限る。）	0.3

別表第4（第8条関係）

土質	擁壁		
	勾配	高さ	下端部分の厚さ
第1種 岩、岩屑、砂利又は砂利混じり砂	70度を超え 75度以下	2メートル以下	40センチメートル以上
		2メートルを超え 3メートル以下	50センチメートル以上
	65度を超え 70度以下	2メートル以下	40センチメートル以上
		2メートルを超え 3メートル以下	45センチメートル以上
		3メートルを超え 4メートル以下	50センチメートル以上
	65度以下	3メートル以下	40センチメートル以上
		3メートルを超え 4メートル以下	45センチメートル以上
		4メートルを超え 5メートル以下	60センチメートル以上

第 2 種	真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	70度を超え 75度以下	2メートル以下	50センチメートル以上		
			2メートルを超え 3メートル以下	70センチメートル以上		
		65度を超え 70度以下	2メートル以下	45センチメートル以上		
			2メートルを超え 3メートル以下	60センチメートル以上		
			3メートルを超え 4メートル以下	75センチメートル以上		
		65度以下	2メートル以下	40センチメートル以上		
			2メートルを超え 3メートル以下	50センチメートル以上		
			3メートルを超え 4メートル以下	65センチメートル以上		
			4メートルを超え 5メートル以下	80センチメートル以上		
		第 3 種	その他の土質	70度を超え 75度以下	2メートル以下	85センチメートル以上
					2メートルを超え 3メートル以下	90センチメートル以上
				65度を超え 70度以下	2メートル以下	75センチメートル以上
2メートルを超え 3メートル以下	85センチメートル以上					
3メートルを超え 4メートル以下	105センチメートル以上					
65度以下	2メートル以下			70センチメートル以上		
	2メートルを超え 3メートル以下			80センチメートル以上		
	3メートルを超え 4メートル以下			95センチメートル以上		
	4メートルを超え 5メートル以下			120センチメートル以上		

第7節 第8款 地下水を排出する排水施設の設置（政令第28条第7号）

政令第28条

七 切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令（省令第22条）で定める排水施設が設置されていること。

（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

省令第22条

2 令第28条第7号の国土交通省令で定める排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設とする。

〈解説〉

1 概要

本号は、切土・盛土の際に地下水の湧水や浸出により、崖の崩壊や地すべり等の発生のおそれがある場合、開発区域内の地下水を適切に排出するための施設設置に関する基準です。本号に基づく省令第22条第2項では、排水施設の管渠（暗渠と開渠）の勾配と断面積は、地下水を有効に排出できるように設計することを求めています。

2 排出する地下水量の算出

排水する地下水量は、一般的に、開発区域の上流側と下流側の2箇所以上に設置した観測井戸で地下水の流れ等を観測し、ダルシーの法則の式を用いて算出します。

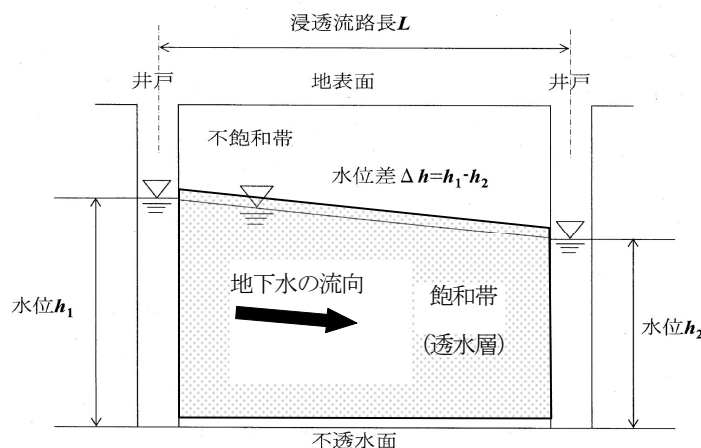
$$Q = k \times i \times A$$

Q : 地下水流量 (m³/秒)

k : 透水係数 (m/秒)

$i = \Delta h / L$: 動水勾配

A : 透水層の断面積 (m²)

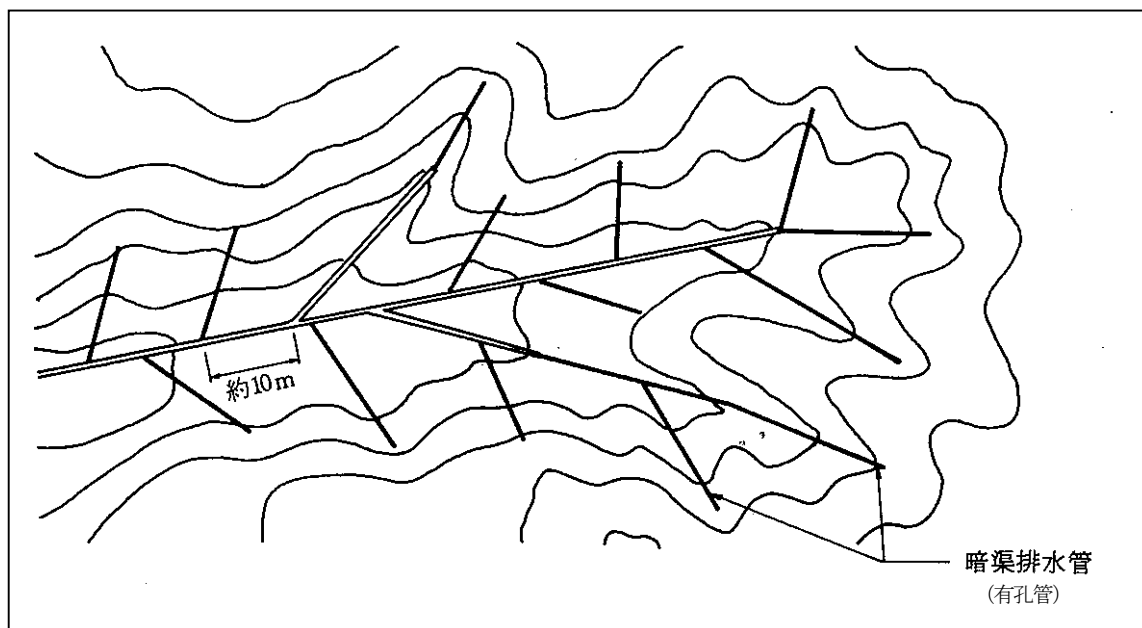


3 地下水を排出する管渠の設計

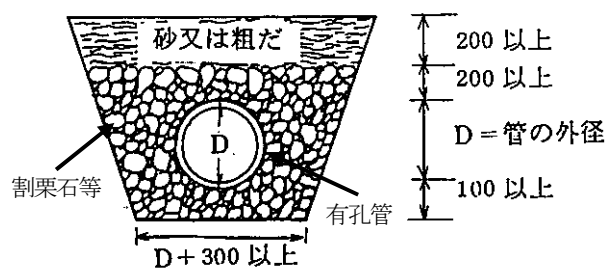
雨水及びその他の地表水とともに地下水を排出するため、切土及び盛土箇所の法尻及び小段には、開渠を設置し、縦排水溝等により流末処理を行うことを標準とします。

特に、谷戸、水路又は水田等で地表面に地下水が湧水している箇所に盛り土をする場合は、下図を参考に、有孔管による暗渠排水管を設置する必要があります。

また、管渠内の流速及び勾配、管渠の余裕に対する留意は、第1編第7章第3節第2款 管渠の勾配・断面積で示した雨水に関する項目と同様とします。流速及び勾配は、最小0.8 m/秒、最大3.0 m/秒を満足するよう設計し、適切な余裕は、一般に計画地下水量に対して20%程度となるように設計します。



谷埋型盛土における暗渠排水管設置の例



暗渠排水管敷設標準図

第7節 第9款 条例による強化（政令第29条の2第1項第8号）

政令第29条の2

八 第28条第2号から第6号までの技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、これらの規定のみによつては開発行為に伴う崖崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認められる場合に行うものであること。

〈解説〉

本号は、多雨・多雪地帯等、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により政令第28条第2号から第6号の規定のみでは開発行為に伴う、崖崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認められる場合、条例により制限の強化ができることを規定しています。

強化の条例を定める際は開発許可運用指針I-5-10(8)が参考になります。

なお、指定都市等や事務処理市町村以外の市町村が条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得ることが必要となります。

第8節 災害危険区域の除外（法第33条第1項第8号）

法第33条

八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9第1項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域（次条第8号の2において「災害危険区域等」という。）その他政令^{（政令第23条の2）}で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

（開発行為を行うのに適当でない区域）

政令第23条の2

法第33条第1項第8号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第29条の7及び第29条の9第3号において同じ。）とする。

〈解説〉

本号は、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為において、開発行為を行うのに適当でない区域を規定しており、内容を整理すると以下の表のとおりです。

これらの区域は、それぞれの規制法によって必要な危険防止措置が定められていますが、開発許可制度においても、そのような区域の市街化を進展させる行為を抑止することを目的としています。

本号ただし書に規定する「開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるとき」は、開発不適区域における開発を例外的に許容する場合を規定しています。本規定は、次に掲げる場合に適用することが考えられます。

- ① 開発不適区域のうちその指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合
- ② 開発区域の面積に占める開発不適区域の面積の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により開発不

※開発許可制度運用指針

I-5-5

適区域の利用を禁止し、又は制限する場合

- ③ 自己業務用の施設であって、開発許可の申請者以外の利用者が想定されない場合
- ④ 災害危険区域を指定する条例による建築の制限に適合する場合
- ⑤ ①から④までの場合と同等以上の安全性が確保されると認められる場合

規定法律	区域名
建築基準法第39条第1項	「災害危険区域」
地すべり等防止法第3条第1項	「地すべり防止区域」
土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項	「土砂災害特別警戒区域」
特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項	「浸水被害防止区域」
急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項	「急傾斜地崩壊危険区域」

第9節 樹木の保存・表土の保全
第9節 第1款 概要（法第33条第1項第9号）

法第33条

九 政令^(政令第23条の3)で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

(樹木の保存等の措置が講ぜられるように設計が定められなければならない開発行為の規模)

政令第23条の3

法第33条第1項第9号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、0.3ヘクタール以上1ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

〈解説〉

1 概要

法第33条第1項第9号は、樹木の保存、表土の保全についての基準です。政令で定める規模（1ヘクタール）以上の開発行為は、開発区域内の樹木の保存、表土の保全等の措置が講ぜられるように設計が定められていることを規定しています。

政令で定める開発区域の規模は、政令第23条の3で、技術的細目については政令第28条の2と省令第23条の2に規定されています。

2 規制規模の引き下げ（政令第23条の3）

政令第23条の3は、樹木の保存、表土の保全等の措置を講ずべき開発行為の最低規模を1ヘクタールと定めています。小規模な開発行為であれば、環境の保全に与える影響が比較的大きくないと判断されるためです。また、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村）が条例を定めることにより0.3ヘクタールまで適用規模を下げられますが、本県においては定めていません。

第9節 第2款 樹木の保存・表土の保全の対象（政令第28条の2）

政令第28条の2 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第9号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 高さが10メートル以上の健全な樹木又は国土交通省令^{（省令第23条の2）}で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第33条第1項第2号イからニまで（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
- 二 高さが1メートルを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が1000平方メートル以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

（樹木の集団の規模）

省令第23条の2 令第28条の2第1号の国土交通省令で定める規模は、高さが5メートルで、かつ、面積が300平方メートルとする。

〈解説〉

1 概要

政令第28条の2は、第1号で保存すべき樹木の範囲について、第2号で保全すべき表土について規定しています。

なお、これらについては、地方公共団体が条例を定めることにより、基準の強化を行うことが可能です。

第1号では、高さ10m以上の健全な樹木と省令第23条の2で規定する以上の健全な樹木の集団については、原則として、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、保存の措置が講ぜられていることと規定されています。なお、省令で定める樹木の集団は、省令第23条の2で、樹高が5m以上で面積が300㎡以上の樹木の集団とされています。

第2号では、高さ1mを超える切土又は盛土が行われ、かつ、切土又は盛土する部分が1,000㎡以上である場合は、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていることと規定されています。

2 条例による強化

政令第29条の2 法第33条第3項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

九 第28条の2第1号の技術的細目に定められた制限の強化は、保存の措置を講ずべき樹木又は樹木の集団の要件について、優れた自然的環境の保全のため特に必要があると認められる場合に行うものであること。

十 第28条の2第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置を講ずべき切土若しくは盛土の高さの最低限度又は切土若しくは盛土をする土地の面積の最低限度について行うものであること。

政令第29条の2第9号は、保存すべき樹木の要件と樹木の集団の要件を強化することができるとした規定です。強化の条例を定める際には、開発許可運用指針I-5-10(9)が参考になります。

政令第29条の2第10号は、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置を講ずべき切土、盛土の高さと面積について強化することができるとした規定です。強化の条例を定める際には、開発許可運用指針I-5-10(10)が参考になります。

なお、指定都市等や事務処理市町村以外の市町村が条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得ることが必要となります。

第10節 緩衝帯

第10節 第1款 緩衝帯の配置（法第33条第1項第10号）

法第33条

十 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

（環境の悪化の防止上必要な緩衝帯が配置されるように設計が定められなければならない開発行為の規模）

政令第23条の4 法第33条第1項第10号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

〈解説〉

本号は、面積が1ヘクタール以上の開発行為の場合は、開発区域やその周辺の環境を保全するために、騒音、振動等による環境悪化を防止する上で必要な緑地帯等の緩衝帯を配置することとした規定です。

緩衝帯を設置すべき予定建築物や緩衝帯の幅員は、政令第28条の3と省令第23条の3で定めています。

第10節 第2款 緩衝帯の幅員（政令第28条の3）

政令第28条の3 騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、4メートルから20メートルまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令^(省令第23条の3)で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそつてその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

（緩衝帯の幅員）

省令第23条の3 令第28条の3の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、1ヘクタール以上1.5ヘクタール未満の場合にあつては4メートル、1.5ヘクタール以上5ヘクタール未満の場合にあつては5メートル、5ヘクタール以上15ヘクタール未満の場合あつては10メートル、15ヘクタール以上25ヘクタール未満の場合にあつては15メートル、25ヘクタール以上の場合にあつては20メートルとする。

〈解説〉

1 概要

本条は、予定建築物等が、騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある開発行為の場合、開発区域の境界の内側に沿うように省令第23条の3で定める幅員以上の緩衝帯が配置される設計になっていることを規定しています。

なお、緩衝帯は、原則として緑地として樹木を植栽する等して、緩衝効果を高めるものとしています。また、緩衝帯として確保すべき区域を明らかにする必要があるので、緩衝帯の境界には、縁石や杭等を設置します。

2 ただし書

ただし書は、開発区域に隣接して公園、緑地、河川等の緩衝効果を有する公共施設がある場合、緩衝効果を有する公共施設の規模に応じて、緩衝帯の幅員を減らし、又は設置しなくてもよいとした緩和基準です。隣接する公園や植栽された道路の法面等の公共施設の幅員の2分の1を緩衝帯として設置すべき幅員の中に算入することができます。

3 条例による強化

政令第29条の2 法第33条第3項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

十一 第28条の3の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度について、20メートルを超えない範囲で国土交通省令^(省令第27条の3)で定める基準に従い行うものであること。

(令第29条の2第1項第11号の国土交通省令で定める基準)

省令第27条の3 第23条の3の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度について、開発行為の規模が1ヘクタール以上1.5ヘクタール未満の場合にあつては6.5メートル、1.5ヘクタール以上5ヘクタール未満の場合にあつては8メートル、5ヘクタール以上15ヘクタール未満の場合にあつては15メートル、15ヘクタール以上の場合にあつては20メートルを超えない範囲で行うものとする。

政令第29条の2第1項第11号は、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度の強化に関する規定で、強化できる幅員の最低限度の上限は、省令第27条の3で定められています。省令第23条の3と省令第27条の3との関係をまとめると以下の表のとおりとなります。

条例を定める際には、開発許可運用指針I-5-10(11)が参考になります。

なお、指定都市等や事務処理市町村以外の市町村が条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得ることが必要となります。

開発区域の面積 (ヘクタール)	緩衝帯の幅員	
	省令第23条の3	省令第27条の3 (条例による強化)
1.0以上 1.5未満	4m	6.5m
1.5以上 5.0未満	5m	8m
5.0以上 15.0未満	10m	15m
15.0以上 25.0未満	15m	20m
25.0以上	20m	

第11節 大規模開発の輸送施設（法第33条第1項第11号）

法第33条

十一 政令^{（政令第24条）}で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

（輸送の便等からみて支障がないと認められなければならない開発行為の規模）

政令第24条 法第33条第1項第11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、40ヘクタールとする。

〈解説〉

本号は、40ヘクタール以上の開発行為の場合は、道路、鉄道等の輸送施設の配置状況をみて支障がない設計になっていることを定めた規定です。開発行為により発生する輸送の量を考慮し、特に必要があると認められる場合には、開発区域内に鉄道施設の用に供する土地を確保する等の措置を講ずることとなります。

第12節 申請者の資力・信用（法第33条第1項第12号）

法第33条

十二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令^{（政令第24条の2）}で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

（申請者に自己の開発行為を行うために必要な資力及び信用がなければならぬ開発行為の規模）

政令第24条の2 法第33条第1項第12号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

〈解説〉

1 概要

本号は、開発行為を完了させるため、資力と信用を有する必要があることを規定しています。

本号の適用関係を整理すると以下の表のとおりになります。

面積・利用態様	1ヘクタール未満		1ヘクタール以上	
	自己用	非自己用	自己用	非自己用
予定建築物等				
住宅	×	○	×	○
住宅以外の建築物	×	○	○	○
特定工作物	×	○	○	○

○は基準に適合する必要あり。
×は基準なし。

2 資力・信用

「開発行為を行うために必要な資力がある」とは、申請者が計画どおりに当該開発行為を完遂するための資力を有していることをいいます。すなわち、開発許可申請時において、開発行為を完遂することができる事業費を算出し、それに見合う資金の裏付けが必要です。

開発行為を行うために必要な資力がある

「開発行為を行うために必要な信用がある」とは、申請者が開発行為を行うに当たっての信用を有していることをいいます。過去の開発許可制度における処分歴や違反是正指導に従わない常習歴がある場合等はただちに信用があるとはいえませ

開発行為を行うために必要な信用がある

ん。

また、税金の滞納がある場合は、資力、信用が両方ともある
とはいえません。

第13節 工事施行者の能力（法第33条第1項第13号）

法第33条

十三 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令^{（政令第24条の3）}で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

（工事施工者に自己の開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力がなければならぬ開発行為の規模）

政令第24条の3 法第33条第1項第13号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

〈解説〉

1 概要

本号は、工事施行者が当該開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力に関する規定です。

本号の基準の対象となる開発行為を整理すると以下の表のとおりです。

面積・利用態様	1ヘクタール未満		1ヘクタール以上	
	自己用	非自己用	自己用	非自己用
予定建築物等				
住宅	×	○	×	○
住宅以外の建築物	×	○	○	○
特定工作物	×	○	○	○

○は基準に適合する必要あり。
×は基準なし。

2 能力

「開発行為を行うために必要な能力がある」とは、工事施行者が計画どおりに当該開発行為を行うための能力を有していることをいいます。この能力の有無については、工事の難易度を考慮し、過去の工事实績、技術者の数や建設機械の保有数等をもとに判断します。

開発行為を行うために必要な能力がある

第14節 関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）

法第33条

十四 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

〈解説〉

1 概要

本号は、開発行為を行う土地や開発行為に関する工事を行う土地又はそれらの土地に存する建築物等について、開発行為に関する工事の妨げとなる権利を有する者の相当数から同意を得る必要があることを規定しています。

開発行為や開発行為に関する工事の妨げとなる権利を有する者の同意がないままに許可を行うことは、無用の混乱を招くおそれがあります。そこで、開発行為の実現可能性の高いもののみを許可することとしたものです。

2 妨げとなる権利を有する者

「妨げとなる権利を有する者」とは、土地及び建物や工作物について権利を有している者をいいます。妨げとなる権利には、以下のものが考えられます。

妨げとなる権利を有する者

土地に関しての	所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等（土地が保全処分の対象となっている場合には、保全処分をした者も含まれます。）
建物や工作物に関しての	所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等

3 相当数の同意を得ていること

開発行為を行う者は、開発許可申請までには可能な限り関係権利者の同意を100%取得することが望ましいと考えられます。しかし、本号で相当数の同意としているのは、許可が得られるか不明の段階で全員の同意を得ることを要件とすることが、開発行為を行う者に対して過大な経済的負担を負わせるおそれがあるためです。なお、「相当数の同意を得ていること」については、①妨げとなる権利を有するすべての者の3分の2以上並びにこれらの者のうち所有権を有するすべての者及び

※開発許可運用指針 I - 5
- 9参照

借地権を有するすべての者のそれぞれの3分の2以上の同意を得ており、かつ、②同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積との合計が、所有する土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上であることとします。

4 権利を有する者の同意を得ていない土地

土地所有権者等の同意を得られないまま開発許可を受けた土地は、権利を有する者の同意を得なければ、そこで工事を行うことはできません。

開発許可は、許可を得なければ開発行為をしてはならないとした禁止状態を解除したものにすぎず、開発行為を行う者に新たに私法上の権利を与えるものではないからです。

第15節 最低敷地面積（法第33条第4項）

法第33条

4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令（政令第29条の3）で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。

5 （略）

6 指定都市等及び地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下この節において「事務処理市町村」という。）以外の市町村は、前3項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。

（条例で建築物の敷地面積の最低限度に関する基準を定める場合の基準）

政令第29条の3 法第33条第4項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、建築物の敷地面積の最低限度が200平方メートル（市街地の周辺その他の良好な自然環境を形成している地域においては、300平方メートル）を超えないこととする。

〈解説〉

1 概要

本項は、地方公共団体の判断で条例により、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、最低敷地規模の確保を開発許可の基準とすることができることとした規定です。

最低敷地規模の規制は、いわゆるミニ開発を防止し、日照、採光、通風等の環境を確保するとともに、景観の維持にもつながり、良好な市街地環境の形成又は保持を図る上で効果的な手法として、平成12年の法改正で技術基準に追加されました。一定の敷地規模を確保する必要性は、地域特性に大きく左右されるので、基準の運用を地方公共団体の条例に委ねています。

2 条例制定主体

本項による最低敷地面積に関する条例は、すべての地方公共団体が定めることができます。都道府県、指定都市等、事務処理市町村等の開発許可権限を有する地方公共団体に限られず、それ以外の市町村においても定めることができます。これは、一定の敷地規模を確保する必要性が地域特性に大きく左右されるものなので、地域の実情を把握する地方公共団体

が基準を制定すべきとの考えによります。

なお、指定都市等や事務処理市町村以外の市町村が条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければなりません（法第33条第6項）。これは、指定都市等や事務処理市町村以外の市町村の区域では、開発許可を行うのは都道府県知事となるので、都道府県知事が知らないままに基準が設定されるのは不相当ですし、条例に適合しない開発許可を行ってしまう可能性が生じます。また、都道府県知事は都道府県内の許可権をもたないすべての市町村における開発許可を担当する立場から基準を設定して実務上支障がないかどうか判断する必要があるためです。

※指定都市等や事務処理市町村以外の市町村が条例を制定する場合の手続きについては、法第33条第6項参照

※また、県の同意手続きについては、平成15年4月23日付け開指第134号参照

3 条例制定の際の制限

地方公共団体が本項に基づく条例を定める場合は、政令第29条の3により、原則200㎡を超えない範囲で、市街地の周辺その他の良好な自然環境を形成している地域では300㎡を超えない範囲で制限を行うこととされています。

※条例制定の際の制限については、政令第29条の3参照

最低敷地規模規制は、周辺環境との調和も念頭に置いた規制です。開発区域周辺の敷地の大部分が狭小な敷地である場合は、周辺の敷地に比べて過大な敷地規制を行うことは適当ではありません。

また、条例を制定する際には、区域、目的、予定建築物の用途のいずれかを限る必要があります。条例を定める地方公共団体の実情に応じて、適切な制限を行います。

埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例

（法第33条第4項の規定による最低敷地面積）

第3条 市街化調整区域において、開発行為を行う場合における法第33条第4項の規定による予定建築物の最低敷地面積は、300平方メートルとする。ただし、法第34条第13号に掲げる開発行為その他良好な住居等の環境の形成又は保持のため支障がないと認める場合であって規則で定めるものについては、この限りでない。

2 前項の規定は、法第33条第4項の規定により最低敷地面積を条例で定めた市町村として知事が指定したものの区域においては、適用しない。

3 知事は、前項の規定により市町村を指定したときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。

埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則

（条例第3条第1項の規則で定める開発行為）

第2条 条例第3条第1項の規則で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 一 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第8号の2及び第14号に掲げる開発行為
 - 二 条例第6条第1項第4号及び第8号に掲げる開発行為
 - 三 次に掲げる土地のうち市町村長の申出により知事が指定した区域内において行う開発行為
 - イ 住宅の建築を目的として造成された土地
 - ロ 土地区画整理事業が施行された土地
 - 四 法第12条の5第1項の規定による地区計画又は集落地域整備法（昭和62年法律第63号）第5条第1項の規定による集落地区計画の区域（最低敷地面積が定められている区域に限る。）内において行う開発行為
 - 五 平成15年6月1日以後に区画の変更のない土地において行う開発行為であつて、当該土地の区画の変更を行わないもの
- 2 知事は、前項第3号の規定により区域を指定したときは、遅滞なく、その旨を告示するものとする。

〈解説〉

1 最低敷地規模の制限

本県の最低敷地規模の制限は、県条例第3条により規定されています。

本県の市街化調整区域は、市街化区域に比して地価が低廉な代替の土地として市街化区域同様の市街地環境が形成されるおそれがあります。しかしながら、市街化調整区域では既存の公共施設が負担することのできる範囲内で開発行為を認めるものであり、宅地とは別に公園緑地や雨水調整池などを設置した上で、密集した住宅街を想定する市街化区域と比較すると、建築物の密度は相当低く抑える必要があります。

また、本県の市街化調整区域は、のどかな田園地帯も多く残っており、いわば都市と自然が融和した地域となっています。

このため、敷地の無秩序な細分化を防止し、市街化調整区域ならではの環境、景観を保持し、良好な自然的環境に調和したゆとりある開発行為を誘導することが必要であり、本県では、最低敷地規模の制限を行う区域を市街化調整区域に限り、その面積を300㎡としています。

2 適用除外

本県では、市街化調整区域全域で最低敷地規模を300㎡と規定しています。しかし、開発行為の性質上の理由により最低敷地規模を定めることが適当でないものや開発区域周辺

の敷地の状況から敷地規制を求めることは望ましくない場合があります。このような最低敷地規模制限を行うことが適当ではない場合を条例施行規則第2条に掲げ、最低敷地規模制限の適用除外にしています。

最低敷地規模制限の適用
除外

- (1) 災害危険区域等からの移転に伴う開発行為（法第34条第8号の2）
 - (2) 線引きの際に有していた権利に基づき既存権利の届出をした土地における開発行為（法第34条第13号）
 - (3) 開発審査会の議を経て許可する非定型的な開発行為（法第34条第14号）
 - (4) 公共事業の施行により、従前のものを移転する開発行為（県条例第6条第1項第4号）や従前の敷地を必要な範囲で拡張する開発行為（県条例第6条第1項第8号）
 - (5) 既に敷地の大部分が狭小な敷地である既存の住宅団地等の区域内や計画的に区画整理が行われた区域内で行う開発行為
 - (6) 地区計画により最低敷地面積が既に定められている区域内で行う開発行為
 - (7) 県条例により最低敷地基準が適用される際に区画として既に300㎡を満たしていない区画をその後変更することなく、そのまま1区画として利用する開発行為
- ※（5）に該当する区域については、市町村長の申出により知事が指定をすることになります。
- ※（7）の区画のとらえ方は、第1編第1章第1節で定義している区画と同様に考えます。不動産登記法による登記上の筆のみに影響を受けるものではありません。

※区画の定義については、
P.4「区画の変更」参照

3 市町村条例との競合

市町村が条例を定める場合、県条例との競合が問題となります。その場合、市町村を包括する広域の地方公共団体として、県の条例が優先します（地方自治法第2条第6項、第16項）。しかし、これでは一定の敷地規模を確保する必要性が地方公共団体に委ねられている意味を失いかねません。そこで、**県条例第3条第2項では、最低敷地面積を定めた市町村として知事が指定した市町村の区域においては、県条例は適用しないものとしています。**

なお、市町村が条例で最低敷地面積を定める場合、市町村の区域の一部の区域について最低敷地面積を定めることができ

ますが、市町村区域全域が県条例の適用外となることに留意する
必要があります。

例1 市街化区域の開発行為に対してのみ市町村が条例を定めた場合
市町村全域県条例適用外

例2 市街化調整区域の開発行為の一部に対して市町村が条例を定めた
場合
市町村全域県条例適用外