

第6章 開発許可基準 その1

1 技術基準

開発行為の許可の基準は、法第33条及び令・規則に定める一般的許可基準（技術的基準）と法第34条及び令・規則に定める市街化調整区域内の許可基準（立地基準）がある。

したがって、市街化区域、非線引き都市計画区域、準都市計画区域内並びに都市計画区域及び準都市計画区域外の開発行為については、法第33条の基準に適合すれば許可することとなるが、市街化調整区域内の開発行為については、第二種特定工作物に係るものを除き、法第33条の基準に適合するとともに、法第34条各号のいずれかの基準に該当しなければ許可されない。

（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、その申請の手続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 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

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 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

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。

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。）又は沿道地区整備計画

ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

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。

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。

宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第10条第1項の宅地造成等工事規制区域	宅地造成及び特定盛土等規制法第26条第1項の特定盛土等規制区域	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	開発行為（宅地造成及び特定盛土等規制法第30条第1項の政令で定める規模（同法第32条の条例が定められているときは、当該条例で定める規模）のものに限る。）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
宅地造成及び特定盛土等規制法第13条の規定に適合するものであること。	宅地造成及び特定盛土等規制法第31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基準に従い講じるものであること。

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条第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。

九 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、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。

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。

十一 政令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。

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（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。）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（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに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。

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（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。）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（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに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。

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。

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。

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。）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。

（令第24条の2）

法第33条第1項第12号の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

（令第24条の3）

法第33条第1項第13号の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

なお、本章に定める技術基準の詳細については「盛土等防災マニュアルの解説」（盛土等防災研究会 編集）を参照し、良好な宅地の形成を図ること。

2 技術基準の適用区分

法第 33 条は、開発行為の目的に応じ適用する範囲を定めており、その適用区分は、「自己の居住用」又は「自己の業務用」と「その他」に分けられ、これを整理すると次の表となる。

自己の業務用建築物、自己の業務用特定工作物で政令で定める大規模なものとは 1 ha 以上のものである。

技術的基準の適用区分

凡例 ○印：適用、×印：不適用、▲印：盛土規制法の許可を要するものは適用

適用号	目的別 技術的基準 種類	自己用				その他		
		建築物		第一種 特定 工作物	第二種 特定 工作物	建築物	第一種 特定 工作物	第二種 特定 工作物
		居住	業務					
1号	用途地域等への適合	○	○	○	○	○	○	○
2号	道路等公共空地の確保	×	○	○	○	○	○	○
3号	排水施設	○	○	○	○	○	○	○
4号	給水施設	×	○	○	○	○	○	○
5号	地区計画等	○	○	○	○	○	○	○
6号	公共公益施設	○	○	○	○	○	○	○
7号	防災、安全措置	○	○	○	○	○	○	○
8号	災害危険区域等の除外	×	○	○	○	○	○	○
9号	樹木・表土の保全	○	○	○	○	○	○	○
10号	緩衝帯	○	○	○	○	○	○	○
11号	輸送施設	○	○	○	○	○	○	○
12号	申請者の資力・信用	▲	小▲ 大○	小▲ 大○	小▲ 大○	○	○	○
13号	工事施行者の能力	▲	小▲ 大○	小▲ 大○	小▲ 大○	○	○	○
14号	権利者同意	○	○	○	○	○	○	○

小：1 ha未満の規模 大：1 ha以上の規模

(1) 「自己の居住用又は業務用」の場合

ア 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、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいう趣旨であるので、当然自然人に限られる。したがって、次に掲げるものは該当しない。

- ・ 会社が従業員のために行う寮、社宅の建設
- ・ 組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅建設
- ・ 別荘の建築（生活の本拠とは考えられないため該当しない。）
- ・ 賃貸住宅の建築

イ 自己の業務の用に供する建築物又は特定工作物

「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物又は特定工作物において継続的に自己の業務に係わる経済活動が行われることであり、次に掲げるものが該当する。

- ・ ホテル、旅館
- ・ 結婚式場
- ・ デパート、スーパーマーケット
- ・ 会社が自ら建築する工場、企業の福利厚生施設（寮及び社宅は除く。）
- ・ 中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設
- ・ モータープール（管理事務所のあるもの）
- ・ 学校、社会福祉施設、医療施設
- ・ ゴルフコース、サーキット
- ・ 自動車教習所

これに対して、次に掲げるものは、自己の業務に係る営業資産であっても自己が使用しないから

該当しない。

- ・ 分譲住宅、賃貸住宅の建築及び宅地分譲
- ・ 貸事務所
- ・ 貸工場
- ・ 貸店舗
- ・ 貸倉庫
- ・ 貸車庫
- ・ 墓園

ウ 自己の居住用開発と道路の基準

自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為にあつては、前表のとおり道路に関する基準（法第 33 条第 1 項第 2 号）が適用されない。

ただし、これらの開発行為にあつても建築基準法第 43 条の規定が適用されることとなる。

(2) 「その他」の場合

「その他」の場合とは、企業が分譲のために宅地造成を行う場合のように、他人に譲渡又は使用させることが業務の目的である開発行為をいう。

「その他」の場合には、自己用開発と異なり周辺の地域に対する影響についてのみでなく、利用者が開発行為者以外となるので開発区域内において一定水準の施設等が整備されるように技術的基準が定められており、法第 33 条の基準は全て適用される。

(参考) 行政実例：昭和 46 年 11 月 29 日建設省群計宅開発第 8 号

- 1 自己の業務以外の用に供される部分が主として当該建築物の従業員等が利用する賃貸店舗等である場合、当該部分が著しく小さい場合等自己の業務以外の用に供される部分が附随的と認められる場合に限り、「主として住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築の用に供する目的で行う開発行為」に該当するものとして取り扱う。
- 2 申請に係る開発区域内に寮、社宅等（当該部分が著しく小であるものを除く。）の「自己の居住の用に供する住宅又は住宅以外の建築物で自己の業務の用に供する建築物」以外の建築物を建築する場合においては、当該開発行為は、「主として、自己の居住の用に供する住宅又は住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築の用に供する目的で行う開発行為」に該当しないものとして取り扱う。

3 用途地域等との適合

(法第 33 条第 1 項第 1 号)

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

用途地域等が指定されている地域において開発行為が行われる場合は、予定建築物等の用途がこれに適合すべきことと規定している。用途規制への適合については、建築行為等の際に改めて確認される

が、その時点で予定建築物等の立地が否定されることによる混乱を避けるために、開発行為の段階であらかじめ確認をしておこうとする趣旨である。建築基準法第 48 に基づく特定行政庁の許可を受けた場合については、どのような取扱いをすべきかが文理上明確ではないが、本号の趣旨からみてこれらの規制も含め、建築基準法による用途規制への適合をあらかじめ審査することとする趣旨であると解すべきである。したがって、例えば工業専用地域における住宅団地等を建設するための開発行為は、建築基準法第 48 条第 12 項ただし書に基づき特定行政庁の許可を受けることにより、建築基準法の用途制限に適合する限りにおいて本号にいう用途地域等に適合するものと解される。さらに、特別用途地区又は特定用途制限地域等が指定されている場合は、その規制に適合する必要がある。

ア 用途地域とは、法第 8 条第 1 項第 1 号に定める第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域及び工業専用地域をいい、建築制限は、建築基準法第 48 条に規定されている。

イ 特定用途制限地域とは、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域内の用途地域が定められていない土地の区域において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう特定の建築物等の用途の概要を定める地域であり、具体的な建築の用途の制限については、建築基準法第 49 条の 2 の規定により、地方公共団体の条例で定めることとされている。

ウ 居住環境向上用途誘導地区とは、居住誘導区域内において、居住環境向上施設に限定して用途規制や容積率の緩和を行う一方、それ以外の建築物については、従前どおりの規制を適用することにより、居住環境向上施設を有する建築物の建築を誘導することを目的とする地域地区である。

エ 特定用途誘導地区とは、都市機能誘導区域内において、誘導施設に限定して容積率や用途規制の緩和を行う一方、それ以外の建築物については従前どおりの規制を適用することにより、誘導施設を有する建築物の建築を誘導することを目的とする地域地区である。特定用途誘導地区内において、誘導施設を有する建築物については、建築基準法第 60 条の 3 第 2 項の規定に基づく条例により、用途地域による建築物等の用途制限を緩和する特例措置が設けられている。

オ 流通業務地区とは、流通業務市街地の整備に関する法律第 4 条第 1 項に規定する流通業務地区（法第 8 条第 1 項第 13 号）であり、建築制限は、同法第 5 条に規定されている。流通業務地区においては、建築基準法第 48 条及び第 49 条の規定の適用は受けない。

カ 港湾法第 39 条第 1 項に基づき指定された分区においては、同法第 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。）に基づく条例に定められた建築物の建築等が禁止されている。分区においては、建築基準法第 48 条及び第 49 条の規定の適用は受けない。

4 道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地

(法第 33 条第 1 項第 2 号)

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

本号は、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地についての基準を定めている。自己の居住の用に供する目的以外の開発行為について適用され、開発許可段階で想定される予定建築物等の敷地周辺に、予定建築物等の用途、敷地の規模、配置等に応じて所要の利便施設を確保しようとする趣旨の規定である。

設計が都市計画に適合しているとは、当該開発行為の設計が、これらの都市計画の実現を妨げるものでないことはもちろんのこと、技術的に可能であり、かつ、施行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べきことを要求している趣旨である。

なお、開発区域内に道路、公園等の都市計画が定められている場合、その部分の空地の確保が原則許可要件となるが、当該都市計画の決定後、長期間を経ても事業化に至っておらず、また、当分の間事業化が見込めない場合等においては、許可権者、都市計画の決定者及び都市計画事業の施行予定者が協議の上、空地の確保の要否を判断する必要がある。

(1) 道路の配置

(令第 25 条第 1 号)

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。

開発区域内に設けられる道路は、「都市計画において定められた道路」及び「開発区域外にある既存道路」の機能を阻害するものでないことはもちろんのこと、これらと一体となって機能が有効に発揮される必要がある旨の規定である。

開発区域内に設ける道路の計画、街区の設定等は、都市計画街路の計画を取り入れるとともに、開発区域外にある都市計画街路や、既存道路に開発区域内の道路を取り付ける場合であっても、取り付けられる道路と取り付ける道路の機能に留意すること。

「接続する必要があるときは、当該道路と接続し」とは、区域外に既存道路がある場合でそれを延長し、又はそれに接続することが、交通上当然に合理性があると考えられるときは、それらとの関連も併せて考えること。

住宅団地開発においては、道路の持つ機能ごとに次の分類（都市計画運用指針を基本に整理）に従い系統的に計画すべきである。

ア 主要幹線道路

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

イ 都市幹線道路

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

ウ 補助幹線道路

主要幹線道路又は都市幹線道路で囲まれた区域内において、当該区域に発生又は集中する交通を集約し適正に処理する道路

エ 区画道路

街区を形成するとともに、幹線道路等で囲まれた区域内に発生又は集中する交通を円滑に集散する道路

オ 特殊道路

歩行者専用道等（歩行者専用道、自転車専用道、自転車歩行者専用道）、都市モノレール専用道等及び路面電車道

(2) 予定建築物等の敷地が接する道路の幅員

(令第25条第2号)

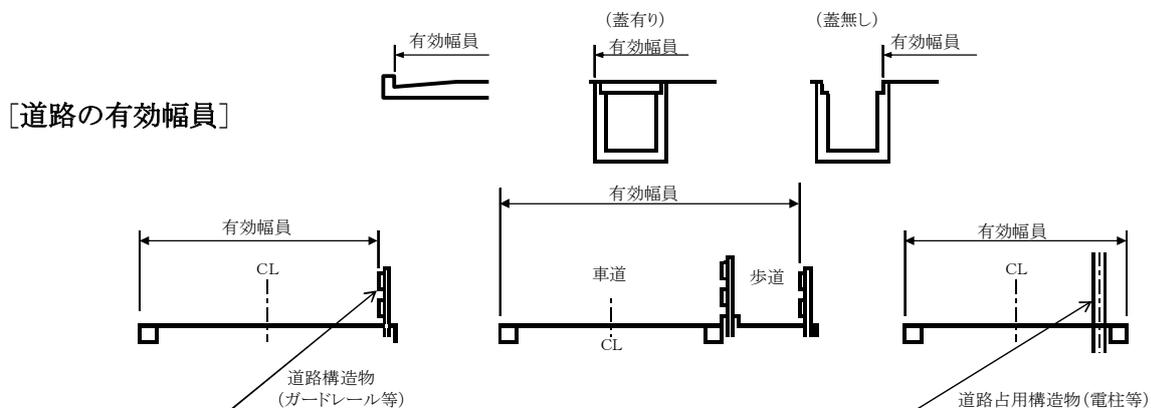
予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6メートル以上12メートル以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、4メートル）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であつて、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

敷地が接することとなる道路の最小幅員を規定することにより、最小限必要な道路の密度、間隔を確保しようとするものであり、開発区域内の道路はもちろんのこと、予定建築物等の敷地が開発区域内の道路と接することなく、直接開発区域外の既存の道路と接する場合も、この基準が適用される。したがって本号は開発行為に係る予定建築物等について、原則として、建築基準法を上回る道路幅員を求めている。

この基準は、原則として、予定建築物等の敷地に接する道路のうち、当該敷地への人、車両等の出入口が接するもの全てに適用するものとするが、その適用基準等は、各道路の利用の態様等に応じたものとするのが適当である。

また、敷地が接する道路の幅員の基準を満たす必要がある区間は、原則として、敷地が接する前道路の部分から上位道路（敷地が接する道路と同等以上の幅員や機能を有する道路）又は道路構造令等を勘案し、交通上支障がないと認められる道路に至る交差点までの部分とする。「交通上支障がない」の判断に当たっては、許可権者と道路管理者（道路を管理することとなる者を含む。以下道路に係る基準において同じ。）が十分協議を行うものとする。

なお、道路幅員の基準の適用においては、原則として、道路の有効幅員によるものとし、その測定方法は下図のとおりとする。（以下道路の幅員に係る基準において同じ。）



※ 電柱等で占用幅が部分的なものについては、道路管理者が通行上支障がないと認める場合は、有効幅員に含むことができる。

(規則第 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 1,000 平方メートル未満のものにあつては 6 メートル（多雪地帯で、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。

ア 令第 25 条第 2 号本文所定の取扱い

敷地が接する道路の幅員は次の表による。

敷 地 の 区 分		道 路 の 幅 員
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 1,000 m ² 以上又は第二種特定工作物の敷地		9 m以上
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 1,000 m ² 未満のもの	多雪地帯で、道路管理者が積雪時における交通の確保のための措置を講ずる必要があると認める場合	8 m以上
	その他	6 m以上

最小幅員の 6 m は、自動車交通を考える場合、電柱、側溝等道路構造物も含めたときの一般的な最小限の幅員として、また、消防活動等に際し、消防車が他の車両とすれ違い可能な幅員として想定されたものである（本県においては、有効幅員として確保されることを原則とする。）。

規則第 20 条の括弧書として、多雪地帯で、積雪時における交通の確保のため必要と認められる場合における幅員の基準を 8 m としているのは、冬期の積雪時にあつても、実効幅員を 6 m 確保しようとするためには最低両側に 1 m ずつ程度の余裕が必要であるとの考えによる。

住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地で、その規模が 1,000 m²以上のものや第二種特定工作物について幅員 9 m 以上としたのは、この程度の規模のものになれば、大型車等による頻繁な交通も予想されるため、自動車交通の利便を考えると同時に、歩行者の安全を確保する意味で、令第 25 条第 5 号の規定により歩車道分離が確保される最小幅員の 9 m に合わせたものである。

イ 令第 25 条第 2 号括弧書（小区間で通行上支障がない場合）の取扱い

本条文括弧書の「小区間で通行上支障がない場合」とは、その利用者が当該道路に面する敷地の居住者等に限られるような場合で、かつ、延長がおおむね街区の一辺の長さ以下のものであるような場合を指す。

主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合の令第 25 条第 2 号括弧書の運用は、「小幅員区画道路の計画基準（案）について」（昭和 61 年 4 月 11 日付け建設省経宅発第 38 号建設省建設経済局長通達。資料編参照）によるものとする。ただし、同通達第 4（一）の有効幅員の基準については、前述の有効幅員の取扱いに替えるものとする。

また、同通達の基準に該当しない場合であっても、開発区域の規模、開発行為により発生する交通量、開発区域の周辺の道路の状況等を勘案し、同通達に定められた小幅員区画道路と同等以上の機能を有すると認められる区画道路等は、令第 25 条第 2 号括弧書を適用できるものとする。

なお、規則第 24 条第 5 号ただし書の基準に適合する袋路状道路は、令第 25 条第 2 号括弧書に該当する。

「通行上支障がない」の判断に当たっては、許可権者と道路管理者が十分協議を行う必要がある。

ウ 令第25条第2号ただし書の取扱い

(規則第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。

令第25条第2号ただし書は、既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為について適用されるものであり、開発区域の規模や形状、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、接する道路の幅員を4mで足りるとするものである。本規定は、前面道路が幅員の十分でない道路であり、周辺に既に建築物が建ち並んでいるなど、通路整備が著しく困難である場合を勘案して置かれたものである。

なお、開発行為が既存道路に接して行われ、開発区域内に新たに区画道路が整備される場合については、当該既存道路には、令第25条第2号ではなく、令第25条第4号の規定が適用されることとなる。ただし、既存道路に接する予定建築物等の敷地が存する場合は、当該既存道路には、令第25条第4号に加え、令第25条第2号の規定も適用される。

令第25条第2号ただし書の適用に際しては、「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」について、以下の全ての条件を満たしていることが必要であり、必要に応じてセットバック等による道路の拡幅を求めるとして、当該区域において開発行為が行われることにより発生が予想される支障の除去に努める必要がある。

(ア) 環境の保全

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。

(イ) 災害の防止

延焼のおそれがないこと。

避難活動上支障がないこと。

消防活動上支障がないこと（消防ポンプ車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を考慮すること。）。

(ウ) 通行の安全

通過交通が少なく、かつ、1日当たりの車両の交通量も少ないこと（車両の交通量については、道路構造令に規定される計画交通量等を参考とすること。）。

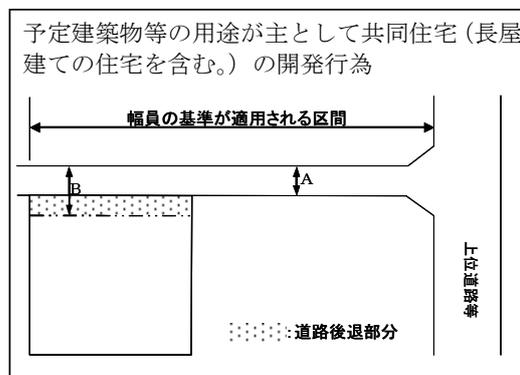
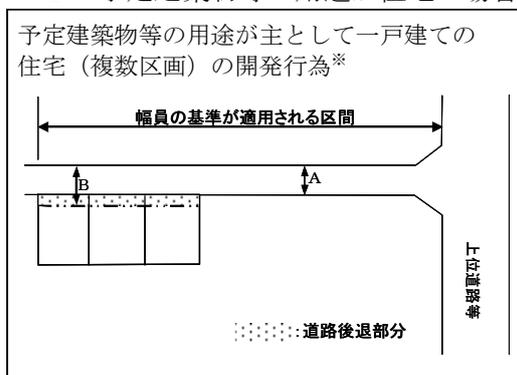
歩行者の数が多くないこと（商店が連たんして多数の買物客が往来する道路や多数の者の通勤、通学の用に供されている駅周辺の道路等は通常、該当しないと考えられる）。

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（例えば、デパート、トラックターミナル等の大規模商業施設、大規模流通業務施設等は通常該当しないと考えられる）。

(エ) 事業活動の効率

業務用の開発行為の場合に、事業活動の支障を生じないこと。

ウー1 予定建築物等の用途が住宅の場合の例



※予定建築物等の用途が主として一戸建ての住宅(複数区画)の開発行為が既存道路に接して行われ、開発区域内に新たに区画道路が整備されない場合は、一敷地の単体的な開発行為と同等として取り扱う。

① 開発区域が接する道路の幅員について：上図A

主として予定建築物等の用途が住宅の場合の開発行為は次の表による。ただし、当該道路に別途道路計画が定められているとき等は、許可権者と道路管理者が協議の上、それによることができる。

なお、この基準が適用される区間は、原則として、開発区域が接する道路の部分から上位道路又は道路構造令等を勘案し、交通上支障がないと認められる道路に至る交差点までの区間とする。「交通上支障がない」の判断に当たっては、開発許可権者と道路管理者が十分協議を行うものとする。

- ・ 予定建築物等の用途が主として一戸建ての住宅の開発行為

開発区域の面積	道路の幅員 (m)
$S < 10,000 \text{ m}^2$	$4 \text{ m} \leq A$
$10,000 \text{ m}^2 \leq S < 20,000 \text{ m}^2$	$5 \text{ m} \leq A$
$20,000 \text{ m}^2 \leq S$	本文所定の幅員

- ・ 予定建築物等の用途が主として共同住宅（長屋建ての住宅を含む。）の開発行為

開発区域の面積	道路の幅員 (m)
$S < 3,000 \text{ m}^2$	$4 \text{ m} \leq A$
$3,000 \text{ m}^2 \leq S < 10,000 \text{ m}^2$	$5 \text{ m} \leq A$
$10,000 \text{ m}^2 \leq S$	本文所定の幅員

S：開発区域の面積 A：道路の幅員

② 開発区域が接する部分の道路の後退について：上図B

幅員は6 m以上（当該道路の幅員が $A < 5 \text{ m}$ の場合は、 $B \geq 5 \text{ m}$ とすることができる。）とする。ただし、当該道路について、別途道路計画が定められている場合等は、この限りでない。

ウー2 予定建築物等の用途が住宅以外の場合

住宅以外の実業行為については、予定建築物等の用途及び業務の内容により、大型トラック等が出入りする場合、業務用車、来客の乗用車等が頻繁に出入りする場合等が想定されるので、原則として、緩和規定は適用しないこととする。ただし、予定建築物等の用途及び詳細な業務内容、出入りする車両の大きさ及び台数、周辺の道路及び交通の状況、周辺の地形及び土地利用の状況等の客観的な資料等に基づき、許可権者と道路管理者、消防等が協議の上、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場合は、緩和規定を適用することができる。

(3) 市街化調整区域における道路の設置

(令第25条第3号)

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。

市街化調整区域における幅員12m以上の道路の設置基準である。市街化区域では幅員12m以上の道路が、おおむね500mメッシュを一応の目途として都市計画決定がされることとなるが、市街化調整区域では街路に限らず原則として都市計画決定はなされない。したがって、市街化調整区域における開発行為にあつては、12m以上の道路が開発区域内の各建築物の敷地から250m以内に設けられるようにすることにより、市街化区域と同等の幹線街路の密度を要求しているものである。

なお、開発区域外に既にそれに適合する道路があれば、新たに設ける必要はない。開発区域内に設ける幅員12m以上の道路の配置等は開発区域のみならず、都市全体を考慮して定めるべきである。

(4) 開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路の幅員

(令第25条第4号)

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。

開発区域内の主要な道路が接続すべき開発区域外の道路幅員に関する規定である。

「開発区域外の……道路」とは、開発区域外の既存の道路を指しているものである。

この基準は、原則として、開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路全てに適用するものとするが、その適用基準等は、開発行為による各道路における交通量の増大等に応じたものとするのが適当である。

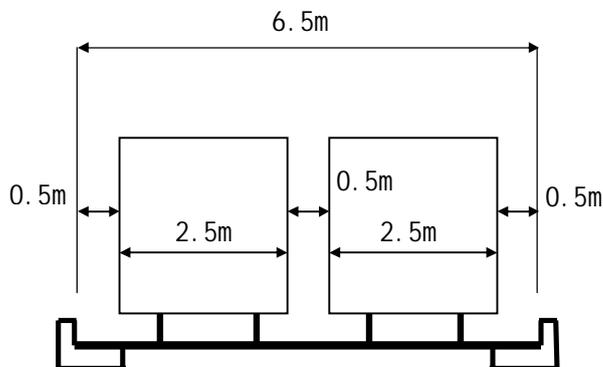
また、この基準が適用される区間は、原則として、開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路の部分から上位道路又は道路構造令等を勘案し、交通上支障がないと認められる道路に至る交差点までの区間とする。「交通上支障がない」の判断に当たっては、開発許可権者と道路管理者が十分協議を行うものとする。

ア 令第25条第4号本文所定の取扱い

開発区域内の主要な道路が接続されるべき開発区域外の道路の幅員は次の表による。

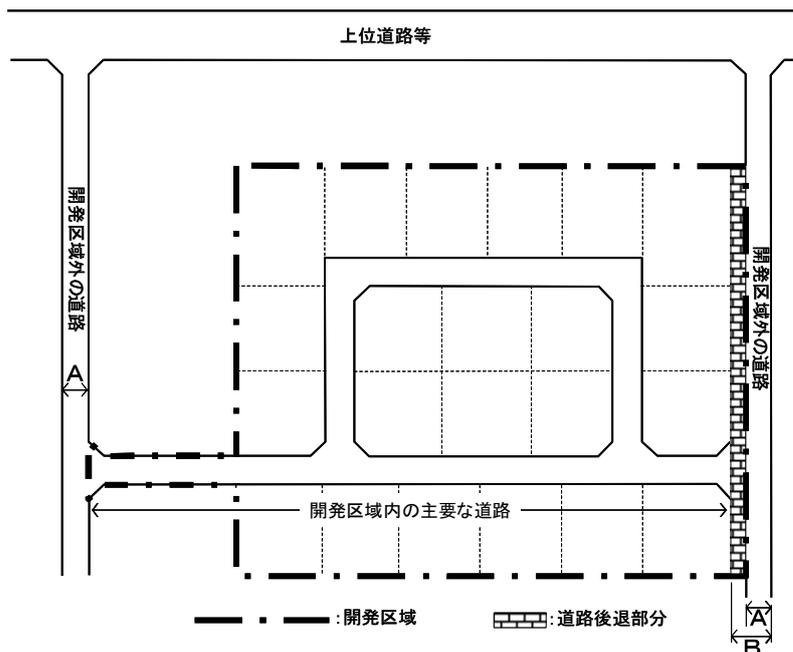
予定建築物等の用途	道路の幅員	備 考
主として住宅	6.5 m以上	開発区域内の主要な道路の幅員が左記以上である場合
その他	9 m以上	合は、当該道路の幅員以上であることが望ましい。

接続される開発区域外の道路の幅員は、当該開発行為による交通量の増大に対応することができるようにするために9mとし、「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」としている。これは、住宅地の場合は、その発生する交通量、交通の種類が限られているので、最大車幅のバスのすれ違いをも可能とするものであり、また、市街地に設けられている道路の多くが含まれることとなる道路構造令の第4種の道路の最小幅員とも符合するものである。ただし、トラフィック機能を期待しない道路（最大車幅2.5mを有するバス等が通行しない道路）については、許可権者と当該道路管理者が協議の上、令第25条第4号後段括弧書を適用し、道路の幅員を6m以上とすることができる。



イ 令第 25 条第 4 号後段括弧書（車両の通行に支障がない道路）の取扱い

イー 1 予定建築物等の主たる用途が住宅の場合の例



- ① 開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路の幅員：上図A
 開発区域の面積に応じ次の表によるものとする。ただし、当該道路に別途道路計画が定められている場合等は、許可権者と道路管理者が協議の上、それによることができる。

- ・ 予定建築物等の用途が主として戸建て住宅の開発行為

開発区域の面積	道路の幅員 (m)
$S < 10,000 \text{ m}^2$	$4 \text{ m} \leq A$
$10,000 \text{ m}^2 \leq S < 20,000 \text{ m}^2$	$5 \text{ m} \leq A$
$20,000 \text{ m}^2 \leq S < 30,000 \text{ m}^2$	$6 \text{ m} \leq A$
$30,000 \text{ m}^2 \leq S$	※本文所定の幅員

- ・ 予定建築物等の用途が主として共同住宅（長屋住宅を含む。）の開発行為

開発区域の面積	道路の幅員 (m)
$S < 3,000 \text{ m}^2$	$4 \text{ m} \leq A$
$3,000 \text{ m}^2 \leq S < 10,000 \text{ m}^2$	$5 \text{ m} \leq A$
$10,000 \text{ m}^2 \leq S < 15,000 \text{ m}^2$	$6 \text{ m} \leq A$
$15,000 \text{ m}^2 \leq S$	※本文所定の幅員

S：開発区域の面積 A：道路の幅員

予定建築物等が、戸建て住宅及び共同住宅が混在する用途の場合は、共同住宅の表に準ずること。

※ トラフィック機能を期待しない道路については、許可権者と当該道路管理者が協議の上、道路の幅員を6m以上とすることができる。

- ② 開発区域外の道路のうち開発区域が接する部分：上図B
 令第 25 条第 2 号ただし書の運用に準ずる。

イー 2 予定建築物等の主たる用途が住宅以外の場合

住宅以外の実業行為については、予定建築物等の用途及び業務の内容により、大型トラック等が入り出す場合、業務用車、来客の乗用車等が頻繁に入り出す場合等が想定されるので、原

則として、緩和規定は適用しないこととする。ただし、予定建築物等の用途及び詳細な業務内容、出入りする車両の大きさ及び台数、周辺の道路及び交通の状況等の客観的な資料等に基づき、許可権者と当該道路管理者が協議の上、車両の通行に支障がないと認められる場合は、緩和規定を適用することができる。

(5) 開発区域内の道路の歩車道の分離

(令第25条第5号)

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。

(規則第24条第7号)

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

範囲を限って歩車道分離の義務を課した規定である。開発区域内の道路は、全て歩車道分離が行われることが望ましいが、幅員が狭い道路を歩車道分離した場合、車道幅員が極端に狭くなり、機能が低下するおそれが生ずることに加え、開発区域外の既存の道路との不調和が生ずること等が想定される。そこで、車道について幅員6m以上が確保されるもの、すなわち、少なくとも片側に2mの歩道及び両側に0.5mの路肩を想定し、幅員9m以上のものについて歩車道分離の義務を課したものである。

歩道と車道は明確に分離され、その機能を十分発揮できるよう縁石線又はさくを設置するか、同等の効果のあると認められる措置を講ずることとされている。

(6) 道路の構造又は能力に関する技術的細目

(令第29条)

第25条から前条までに定めるもののほか、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号まで及び第7号(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、国土交通省令で定める。

ア 道路の構造・横断勾配

(規則第24条第1号)

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。

道路の路面のうち車道部分にあっては、アスファルト舗装又はコンクリート舗装とする。その他の部分にあってはぬかるみとならない構造とすること。

開発区域内の道路の構造についての規定である。開発区域内に設けられる道路は、全て舗装されることが道路としての機能を十分発揮する上からは望ましいものであるが、周辺区域の道路や予定建築物の用途との調和等の観点からは一律に舗装を求めることは妥当でないとの判断により、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することとしたものであり、原則として舗装を求めていると解すべきである。

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性能が期待できる舗装を指すものと解する。

後段は、雨水、撒水等により路面に水たまりができることを防ぐために横断勾配を附することを義務付けたものである。横断勾配は、路面の排水に支障のない範囲において緩やかでなければならない。

道路には、雨水、撒水等により水たまりができるのを防ぐため横断勾配が附されていないと認められない。その勾配は次表を標準とする。

道 路 区 分		勾 配	形 状
車 道	コンクリート舗装	1.5 % ~ 2.0 %	放物線
	アスファルト舗装		
歩 道		1.5 % ~ 2.0 %	直 線

イ 道路における排水施設の設置

(規則第 24 条第 2 号)

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。

全ての道路には、雨水、撒水等を速やかに排水するために側溝、街渠を設置するか、これと同等の効果のあると認められる施設を設ける必要がある。なお、側溝も堅固で耐久力を有する構造としなければならない。

道路の側溝は、路面及び周辺宅地から排出される雨水を有効に処理できる断面積を有し、構造は日本標準規格による鉄筋コンクリートU型側溝及び国土交通省制定の「土木構造物標準設計」によることとする。(道路土工—排水工指針参照)

ウ 道路の縦断勾配

(規則第 24 条第 3 号)

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。

道路の縦断勾配を9%以下とする旨の規定である。後段のただし書は、地形などから考えやむを得ないと認められる場合には、小区間に限り12%以下とすることができる旨の緩和規定である。ここで「地形等によりやむを得ないと認められる場合」とは、想定される交通の質及び量を考慮し、特に消防自動車等の車両交通の安全上支障のない範囲であることは当然であり、すべり止め舗装等必要な措置が講ぜられていること。

なお、小区間はおおむね30mとする。

エ 階段状道路の禁止

(規則第 24 条第 4 号)

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。

階段状道路を禁止する規定である。後段のただし書は、歩行者専用道路に限り階段状道路を認めるとした緩和規定である。ただし、この場合の歩行者専用道路についても、消防活動に支障をきたさないような場所に設けられるものであることはもちろんのこと、道路自体が歩行者の通行の安全上支障のないものでなければならない。

なお、その場合のけあげ及び踏面の寸法については、建築基準法施行令第 25 条第 3 項で中間に手すりを設けなくともよい場合とされているけあげが15cm以下で、かつ、踏面が30cm以上とする。

オ 袋路状道路の禁止

(規則第 24 条第 5 号)

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。

袋路状道路とは、その一端のみが令第 25 条の規定に適合する道路（原則として、幅員 4 m 未満のものを除く。）に接続したものをいう。

行き止まり道路を禁止する規定であるが、開発区域の規模又は形状により全面的に禁止することは現実的に困難であり、また、幹線道路に区画道路を接続すべきでない場合等状況によってはかえって適切に交通を処理できる場合もあるため、避難上と車両の通行上の二点から考えて支障がない場合は、袋路状道路の設置を可能としている。

また、規則第 24 条第 5 号の「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」については、当然比較的近い将来具体化するものに限られる。

開発区域内に新たに設ける袋路状道路が接続する既存道路が袋路状である場合には、原則として、開発区域内に新たに設ける道路と当該既存の袋路状部分を合わせて一体の袋路状道路として基準を適用する。

なお、開発区域内に新たに設ける袋路状道路が接続する既存道路が相当の期間（おおむね 10 年以上）存在する地域に定着した袋路状道路である場合で、許可権者と道路管理者、消防等が協議し、避難上及び車両の通行上支障がないと認められるときは、新たに設ける袋路状道路の部分に限り基準を適用することができる。

次の〔共通要件〕及び〔個別要件〕に該当する場合には、袋路状道路とすることができる。

〔共通要件〕

次に掲げる要件に該当すること。

- (1) 開発区域の周辺の状況等により将来とも他の道路との接続の必要がないと認められるものであること。
- (2) 当該道路及び接続する既存道路の道路管理者の同意が得られること。
- (3) 予定建築物等の用途が、原則として一戸建ての住宅又は長屋建ての住宅であること。
- (4) 消防活動に支障がないとして消防部局の同意が得られること。
- (5) 転回広場を設置する場合は、転回広場の構造基準に適合すること。
- (6) 市町が袋路状道路に関する基準を定めている場合は、当該基準に適合すること。

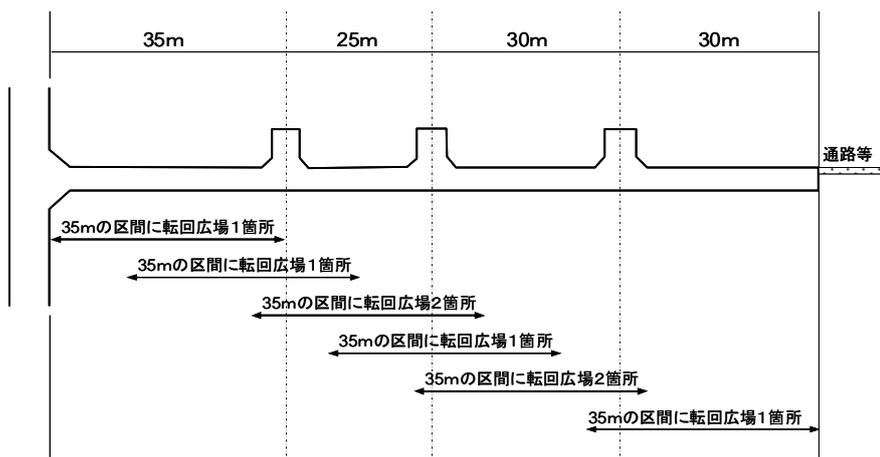
〔個別要件〕

袋路状道路の総延長に応じて、次の①又は②に該当すること。

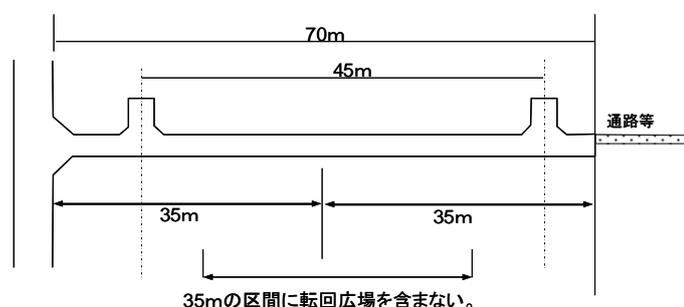
- ① 総延長が 35m を超えることができる袋路状道路
次に掲げる要件に該当すること。

- (1) 道路の幅員は、原則として 6 m 以上であること。
- (2) 道路の総延長は、原則として 120m 以下であること。
- (3) 道路の延長が 35m を超える場合は、原則として道路内に設定する任意の 35m の区間いずれにおいても 1 以上の転回広場が含まれること。
- (4) 道路の終端は、原則として公園等に接するか、又は幅員 2 m 以上の通路等によって公園等若しくは他の道路に接続していること。

・(3)の基準に適合する例



・(3)の基準に適合しない例



(4)における「公園等」とは、袋路状道路に面する戸数等を勘案し、避難上有効な公園、広場その他の空地であって、かつ、当該空地が他の道路に接続しているものをいう。

なお、許可権者が当該道路の管理・帰属を受ける市町と協議し、避難上及び車両の通行上支障がないと認められる場合は、(1)から(4)までの基準の一部を適用しないことができる。(②において同じ。)

② 総延長が 35m以下の袋路状道路

袋路状道路の形状に応じて、次の②-1又は②-2に該当すること。

②-1 幅員を6m未満とすることができる袋路状道路

次に掲げる要件に該当すること。

- (1) 道路の幅員は、原則として4m以上であること。
- (2) 開発区域の面積は、原則として2,000㎡以下であること。
- (3) 道路の終端には、原則として転回広場を設けること。

②-2 転回広場の設置を要しない袋路状道路

次に掲げる要件に該当すること。

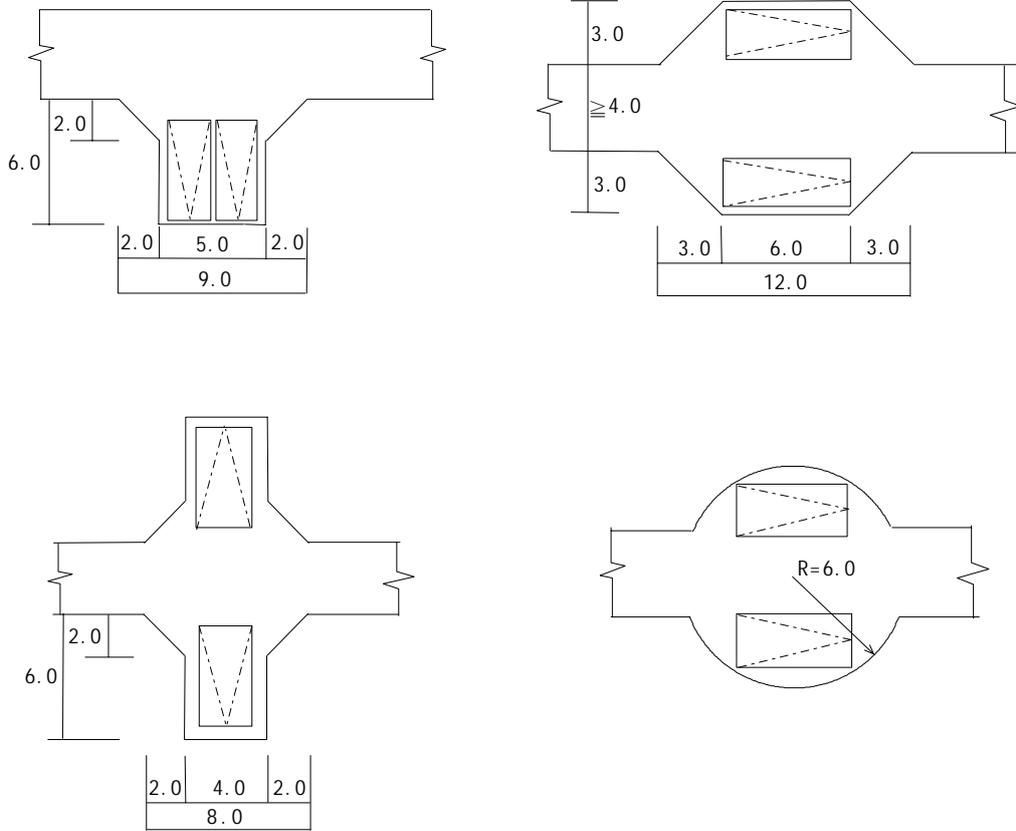
- (1) 道路の幅員は、原則として6m以上であること。
- (2) 開発区域の面積は、原則として2,000㎡以下であること。

[転回広場の構造基準]

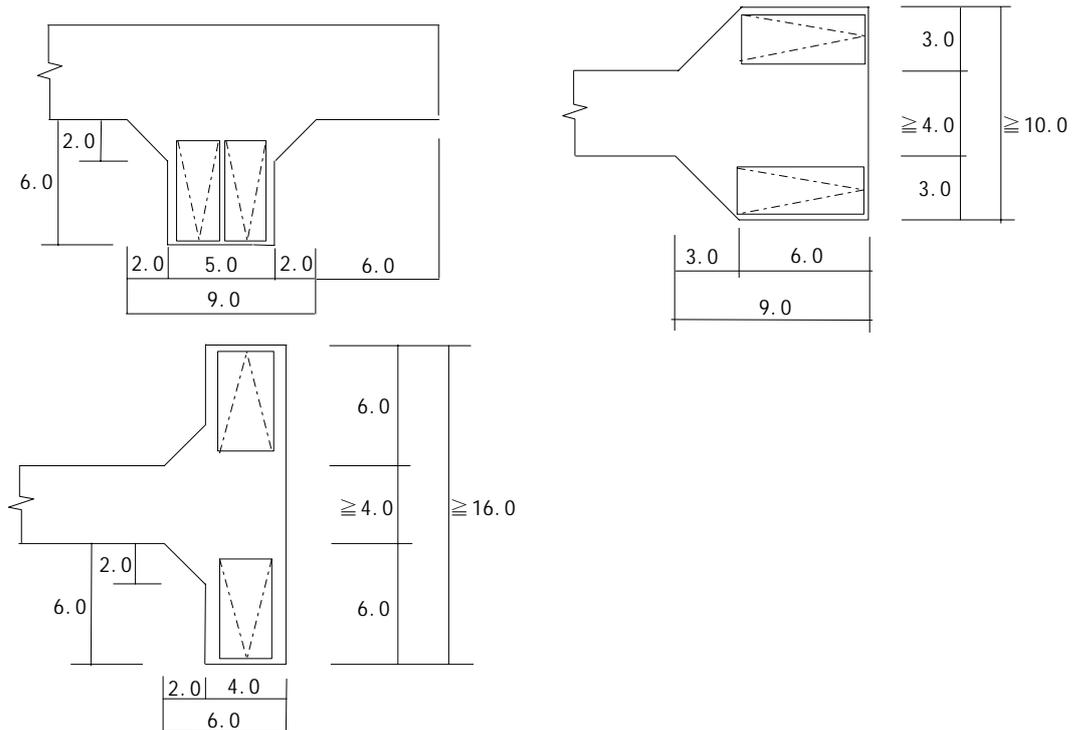
(市町において転回広場に関する基準を定めている場合は、その基準による。)

(単位：m)

① 道路の中間に設ける場合



② 道路の終端に設ける場合



カ 街角のせん除

(規則第 24 条第 6 号)

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。

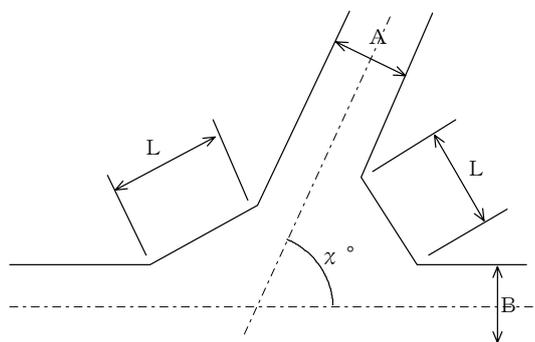
街角せん除（すみ切り）に関する規定である。円滑な自動車交通を担保する趣旨で、歩道のない道路が同一平面で交差し、接続する箇所又は歩道のない道路の曲がり角は、適当な長さで街角をせん除し、一定の視距を確保しようとするものである。ここで「歩道」とは、原則として道路構造令に規定する幅員（最低 2 m）を有するものをいう。

なお、せん除長（すみ切り長）については、同一幅員のものであっても、想定される交通の種類、量等により当然異なってくるが、一般的な場合としては、次表に示す数値を標準とする。

街角せん除長標準値

上段 交差角 90° 前後
 中段 交差角 60° 以下
 (単位：m) 下段 交差角 120° 以上

道路幅員	A	20m	15m	12m	10m	8m	6m	5m	4m
B									
20m	10 L1	8	6	5	5	5			
	12 L2	10	8	6	6	6			
	8 L3	6	5	4	4	4			
15m	8	8	6	5	5	5			
	10	10	8	6	6	6			
	6	6	5	4	4	4			
12m	6	6	6	5	5	5			
	8	8	8	6	6	6			
	5	5	5	4	4	4			
10m	5	5	5	5	5	5	4	3	
	6	6	6	6	6	6	5	4	
	4	4	4	4	4	4	3	2	
8m	5	5	5	5	5	5	4	3	
	6	6	6	6	6	6	5	4	
	4	4	4	4	4	4	3	2	
6m	5	5	5	5	5	5	4	3	
	6	6	6	6	6	6	5	4	
	4	4	4	4	4	4	3	2	
5m				4	4	4	4	3	
				5	5	5	5	4	
				3	3	3	3	2	
4m				3	3	3	3	3	
				4	4	4	4	4	
				2	2	2	2	2	



$\chi = 90^\circ$ 前後 $L = L1$

$\chi \leq 60^\circ$ $L = L2$

$\chi \geq 120^\circ$ $L = L3$

(7) 公園等の設置

(令第25条第6号)

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。

(県条例第3条)

政令第25条第6号の規定により開発区域に設けられる公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）の1箇所当たりの面積は、150平方メートル以上としなければならない。ただし、1箇所当たり150平方メートル以上の面積とする公園等の面積の合計が開発区域の面積の3パーセントを超えるときは、当該算定の対象となった公園等以外の公園等については、この限りでない。

「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」とは、最低基準としては、開発区域内に散在する公園、緑地等の面積を合計して3%あればよいということになるが、予定建築物等の用途等を考慮して、公園緑地又は広場のうち必要なものを1か所か2か所程度にまとめて3%以上設置すべきであり、防災、避難活動上の見地からその面積は150㎡以上とする必要がある。このため、兵庫県では、法第33条第3項の規定に基づく都市計画法施行条例（平成14年兵庫県条例第25号）第3条の規定に基づき、任意に設ける公園等を除き、公園等の1か所当たりの面積を150㎡以上としなければならないこととしている。なお、県条例第3条は兵庫県内全域に適用される。

「相当規模の公園」とは、都市公園法による街区公園と同等以上の機能を有する公園をいう。

ただし書以降については、面積的にも誘致距離の点からも開発区域内の居住者が支障なく利用できる規模及び状態で既存の公園が存在する場合、市街地内の事務所建築等公園の利用形態が住宅地と異なっており、かつ、建蔽率等、建築基準法の規定により建築計画上有効かつ十分な空地が確保される場合等、本号の趣旨を達し得ると認められるときには、開発区域内に公園を設けなくてもよいとしている。

前者の場合にあっても開発区域内に緑地又は広場をできる限り確保させることが望ましい。

また、法上、開発行為に伴い必要とされる公園、緑地又は広場は、開発区域内の利用者のために必要なものであり、広域的な観点から必要とされる公園については、別途公共側で整備するものであるから、例えば、大学等の建設を目的とした開発行為における公園等の整備については、大学等の敷地内に学生・教職員等の利用を想定した緑地又は広場等が当該大学等の計画に基づき整備されれば足り、専ら一般公共の利用に供する公園の整備まで要求しない。

なお、令第25条第3号括弧書により主としてゴルフコース等の第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発は、本号と7号は除外されている。

(8) 5ヘクタール以上の開発行為における公園の設置基準

(令第25条第7号)

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、国土交通省令で定めるところにより、面積が1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。

5ha以上とされたのは、住宅地の場合、街区公園に相当するものを1か所は確保すべき規模であることを考え、ここでは、開発区域の面積の3%以上の公園を確保することを義務付けている。なお、予定建築物等の用途が住宅の場合は、緑地及び広場は3%に算入されない。

令第6号及び第7号は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は除く。

(規則第 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、1 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 1,000 平方メートル以上の公園が 1 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 1,000 平方メートル以上の公園が 2 箇所以上であること。

開発区域の規模	公園等の面積	公園の配置
0.3ha 以上 5ha 未満	開発区域の規模の 3 パーセント以上	1 か所当たり 150 m ² 以上
5ha 以上 20ha 未満		1 か所当たり 300 m ² 以上 うち 1,000 m ² 以上の公園を 1 か所以上配置
20ha 以上		1 か所当たり 300 m ² 以上 うち 1,000 m ² 以上の公園を 2 か所以上配置

公園の配置に当たっては、地区住民が安全かつ有効に利用できる位置に設置すること。

(9) 公園の構造又は能力に関する技術的細目

ア 出入口の配置

(規則第 25 条第 1 号)

面積が 1,000 平方メートル以上の公園にあつては、2 以上の出入口が配置されていること。

公園の構造又は能力に関しては、令第 29 条の規定に基づき、規則第 25 条で規定されている。

本号は、公園の出入口の配置についての規定である。この規定では出入口を 2 か所以上配置しなければならないこととされているが、仮にその敷地が矩形の公園を考えた場合、その一辺に 2 か所の出入口設けるという趣旨ではなく、最低 2 辺に出入口を設けるべきであるとの趣旨であると解すべきである。このためには、公園の最低 2 辺は道路、広場等出入口を設けることが可能なものに接続している必要がある。

なお、1,000 m²以上の公園に限ったのは、プレイロットのような小規模のものにもこれを義務付けるには多少の無理があるとの判断に立ち、開発区域の面積が 5 ha 以上の場合に設置が求められる面積が 1,000 m²以上の公園に限って義務を課するという趣旨である。

イ さく又はへの設置等

(規則第 25 条第 2 号)

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。

本号は、利用者の安全を図るための措置を規定したものである。すなわち、公園の有効かつ安全な利用を図るために、交通量の激しい道路とか鉄道等に接して設けられている場合は、さく又はへの設置や、面積的にゆとりのあるときは積極的に植栽を行ったグリーンベルトを設ける等利用者の安全を確保する措置を講ずることを義務付けている。

ウ 形状及び配置

(規則第 25 条第 3 号)

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。

本号は、敷地の形状、勾配についての規定である。公園は、ややもするとその形状、地形等から考えると建築物の敷地として利用しにくい土地に設けられがちであるが、公園本来の目的を達成するに十分な遊戯施設等の施設が有効に配置でき、かつ、有効に利用できる形状、勾配で設けられていなければならない。なお、公園として有効に利用できる土地の平均勾配としては 15 度程度までと考えられる。

エ 排水施設の設置

(規則第 25 条第 4 号)

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。

本号は、排水施設の設置を義務付けたものである。ここでいう排水施設は、雨水をはじめ、地下水、撒水等を有効に排出するものであると同時に、公園の有効利用上支障のないものでなければならない。

(10) 消防水利に関する基準

(令第 25 条第 8 号)

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。

消防水利施設の計画に当たっては、当該区域を所管する消防長又は消防署長（消防本部又は消防署が設置されていない市町にあっては当該市町長とする。）との協議を調えること。

開発計画の消防水利基準適否については、法第 32 条の協議をもって判断する。

ア 消防水利の基準

消防に必要な水利として利用できる河川等が消防法第 20 条の規定に基づく「消防水利の基準」に適合していない場合で貯水施設を設置するときは、当該施設は「消防水利の基準」に適合していなければならない。

消防水利の基準の概要は次のとおりである。

(ア) 消防水利とは、次に例示するもので指定されたものをいう。

消火栓、私設消火栓、防火水槽、プール、河川、池、海、井戸、下水道等

(イ) 消防水利の必要能力

- ① 常時貯水量 40m³以上又は取水可能量が 1 m³/分以上、かつ、40 分以上の連続給水能力があること。
- ② 消火栓は、呼称 65mm の口径のもので直径 150mm 以上の管に取り付けられていること。ただし、管網の一边が 180m以下となるように配管されている場合は、75mm 以上とすることができる。
- ③ 消防水利の配置
市街地等の防火対象物から 1 の消防水利に至る距離が次表の数値以下となるよう配置すること。

用途地域	平均風速	年間平均風速が 4.0m/sec 未満のもの	年間平均風速が 4.0m/sec 以上のもの
近隣商業地域・商業地域・工業地域・工業専用地域		100m	80m
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		120m	100m

なお、消防水利の配置は消火栓のみに偏することのないよう考慮すること。

イ 消防水利の構造

- (ア) 地盤面からの落差が 4.5m以下
- (イ) 取水部分の水深が 0.5m以上
- (ウ) 消火ポンプ自動車容易に部署できること
- (エ) 吸管投入孔の大きさは一边 60cm 以上又は直径 60cm 以上

5 排水施設に関する基準

(法第 33 条第 1 項第 3 号)

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

排水施設の設計は、次に掲げる開発区域内の下水を有効に排出しなければならない。

雨水 : 降水量と地形から想定される雨水をいい、開発区域内の雨水はもちろん、周辺地形の状況から考えて、背後に丘陵地があるなど当然その区域の雨水を処理しなければならない場合は合わせて設計しなければならない。

汚水 : 予定建築物の用途、敷地の規模などから想定される生活又は事業に起因し、若しくは附随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量

なお、当該排水施設に関する都市計画が定められている場合には、道路の設計と同様設計がこれに適合しなければならない。

また、開発許可制度が、民間開発を規制誘導して計画的な市街地形成を図ることを目的としている点を考えると、道路の配置と同様周辺下水と一体となって将来の公共下水道として利用できるような配置とすべきである。

「前号イからニまでに掲げる事項」とは、

- 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

(1) 排水施設の設計

(令第26条第1号)

開発区域内の排水施設は、国土交通省令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。

(令第28条第7号)

切土又は盛土する場合において、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、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

(規則第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、又は附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。

- 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。

排水施設の設計に当たっては、次に定めた基準によるものとする。

ただし、開発行為で設置される排水施設が、都市計画法第32条の協議において市町が管理することとなるものについては、下水道管理者と開発許可権者とで協議の上、下水道管理者が定める基準（事業認可基準等）によることができる。

ア 計画雨水量の算定

計画雨水量の算定は、次の式（合理式）によること。

$$Q_1 = \frac{1}{360} \cdot C \cdot I \cdot A$$

Q_1 : 計画雨水量 (m³/sec)

C : 流出係数

土地	係数	参考例
1 2から4以外の土地	1.0	—
2 放牧場、採草地又は造成緑地	0.8	ゴルフコース、人工林又は草木で緑化された公園等
3 植生の良い自然林又は水田	0.7	山林、耕作放棄地となった水田等
4 原野（未利用草地）又は畑	0.6	耕作放棄地となった畑等

I : 降雨強度 120 mm/hr

A : 集水面積 (ha)

(ア) 降雨強度

降雨強度 I (mm/hr) は、一般的には、到達時間 t (分) を変数とする関数として表わされる。

通常の開発行為においては、tがおおむね10分以下であることからt=10分とし、降雨強度としてI=120mm/hrを一律に規定している。

しかしながら、ゴルフ場・大規模開発のように、開発区域の規模、形状、地形等から到達時間tが10分を超えると認められるときには（tは原則として等流流速法により算出すること。）、t及び地域の降雨実績を考慮した降雨強度を用いることを妨げない。この場合、10年に1回の確率で想定される降雨強度以上のものを用いることとする。

イ 計画汚水量の算定

計画汚水量は、予定建築物等の用途、規模及び地下水の混入を考慮して定めること。なお、管渠の計画に用いる計画汚水量の算出にあつては、次の式を標準とする。

$$Q_2 = \frac{p \cdot q}{24 \times 60 \times 60} \cdot A$$

Q_2 : 計画時間最大汚水量 (m³/sec)
 p : 人口密度 (人/ha) 又は収容人口/排水面積 (人/ha)
 q : 1人1日当たり時間最大汚水量 (m³/日)
 A : 排水面積 (ha)

ウ 計画通水量

排水路の計画通水量の算出は、次の式による。

$$Q_3 = A \cdot V$$

Q_3 : 計画通水量 (m³/sec)
 A : 流水断面積 (m²) ※Aは余裕高を見込み算定する。
 V : 流速 (m/sec) 次のいずれかにより算出すること。

(クッター公式)

$$V = \frac{23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I}}{1 + (23 + \frac{0.00155}{I}) \cdot \frac{n}{\sqrt{R}}} \cdot \sqrt{R \cdot I}$$

(マニング公式)

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

n : 粗度係数	ヒューム管	0.013
	コンクリート面(工場製品)	0.013
	コンクリート面(現場打ち)	0.015
	石積	0.025
	硬質塩化ビニール管	0.010

R : 径深 (m)
 R = A / P

P: 流水の潤辺長 (m)、A : 流水の断面積 (m²)

- ・ 円形管渠(満管)
 $P = \pi D$ 、 $A = (D/2)^2 \times \pi$
- ・ 暗渠 (9割水深)
 $P = 2 \times (0.9 \times H) + B$ 、 $A = (0.9 \times H) \times B$
- ・ 開渠 (8割水深)
 $P = 2 \times (0.8 \times H) + B$ 、 $A = (0.8 \times H) \times B$

I : 排水路勾配 下流に行くに従って緩勾配とする。

エ 雨水排水路断面決定

排水路の決定に当たっては、次に掲げる事項を考慮すること。

- 1 計画流速は、秒速 0.8m～秒速 3.0mまでの範囲で下流に行くに従って漸増させること。
- 2 排水路の計画通水量は、次式を満足させること。
$$Q_1 \text{ (計画雨水量)} \leq 0.8Q_3 \text{ (計画通水量)}$$

オ 汚水管渠断面決定

汚水管渠の断面決定に当たっては、次に掲げる事項を考慮すること。

- 1 計画流速は、秒速 0.6m～秒速 3.0mまでの範囲で下流に行くに従って漸増させること。
- 2 汚水管渠の計画通水量は、次式を満足させること。
$$Q_2 \text{ (計画汚水量)} \leq 0.5Q_3 \text{ (計画通水量)}$$

(2) 開発区域内の排水施設の接続

(令第 26 条第 2 号)

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。

開発区域内の排水施設の接続について規定したものである。開発区域内の排水施設がその下水を有効かつ適切に排出できるように、下水道、河川、湖等へ接続していなければならない旨規定している。「有効かつ適切に」とは、地形などから考え無理なく排出できるものであると同時に、接続先の能力が十分あるということ及び接続先の本来の機能に照らして汚水及び雨水を排出することが適切であるという意味である。

また、後段は、放流先の排水能力が集中豪雨等の一時的な集中排水時にのみ不十分となる場合で他に接続し得る十分な排水能力を有する放流先が存在しない場合には、雨水に限り遊水池、ため池等を設け、一時貯留することができる旨の緩和規定である。遊水池、ため池等は降雨時等に一時的に貯水するための施設であり、常時貯水を行うための施設ではない。なお、遊水池は災害上危険のない構造のものであることはもちろんのこと、管理もできる限り公共の管理とすることが望ましい。

なお、土地の形質を変更する行為が 1 ha 以上の場合、総合治水条例に規定する重要調整池の設置について、河川部局と協議すること。

また、開発区域から排出される下水を公共下水道に放流する場合は、当該公共下水道の管理者、その他の排水施設に放流する場合は、当該施設の管理者との協議を調えること。

(3) 雨水以外の下水の排出

(令第 26 条第 3 号)

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。

雨水以外の下水は原則として暗渠により排出すべきである旨を規定している。ただし、処理された汚水及び工場排水等で衛生上問題のないものについては、暗渠による排水の義務は課せられていない。

ここで家庭雑排水については、雨水と同程度以上に清浄であるものと解するのは困難であるが、小規模な開発で周辺に公共の下水道がなく、区域内だけを暗渠とする効果が少ないような場合に限り、例外として道路側溝等により排水されるものが認められる。

(4) 排水施設の構造又は能力に関する技術的細目

ア 排水施設の構造

(規則第 26 条第 1 号)
排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。

規則第 26 条は、令第 29 条の規定に基づき排水施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目を定めている。

外圧、地盤の不等沈下又は移動などにより支障をきたすことなく機能するためには、堅固で耐久力を有するものでなければならない旨の規定である。

イ 排水施設の材料と漏水防止

(規則第 26 条第 2 号)
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事ができる。

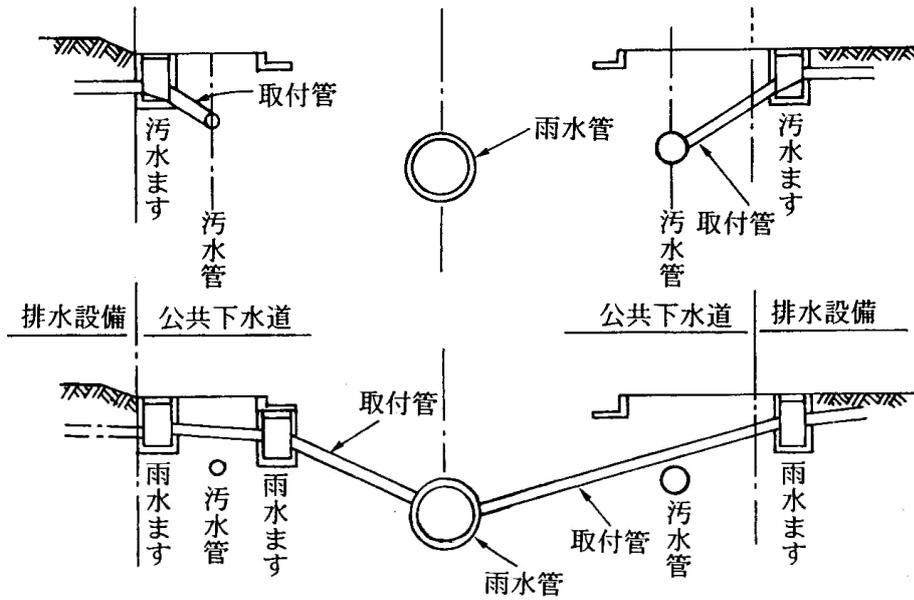
排水施設の材料は、コンクリート、硬質塩ビ管など耐水性のある材料で造られたものを使用する。また、漏水を最少限度とするために、継ぎ目はカラー、ソケット等の構造とする。

名 称	規 格
遠心力鉄筋コンクリート管	J I S A 5303
鉄筋コンクリート管	J I S A 5302
陶管	J I S R 1201
下水道用硬質塩化ビニール管	J S W A S K-1
下水道用強化プラスチック複合管	J S W A S K-2
下水道推進工法用鉄筋コンクリート管	J S W A S A-2
現場打鉄筋コンクリート管	—————

ウ 公共の用に供する排水施設の設置箇所

(規則第 26 条第 3 号)
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。

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の管理に引き継がれる（法第39条）。この場合、設置箇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ない。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ある。



管渠埋設位置図

エ 管渠の勾配及び断面積

(規則第 26 条第 4 号)

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。

公共の用に供する排水施設のうち暗渠である部分については主に清掃上の観点と必要排水能力とからその内径又は内り幅を 20 cm 以上としなければならない。

オ 暗渠の部分に設けるべきます又はマンホール

(規則第 26 条第 5 号)

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 管渠の長さがその内径又は内法幅の 120 倍を越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場所

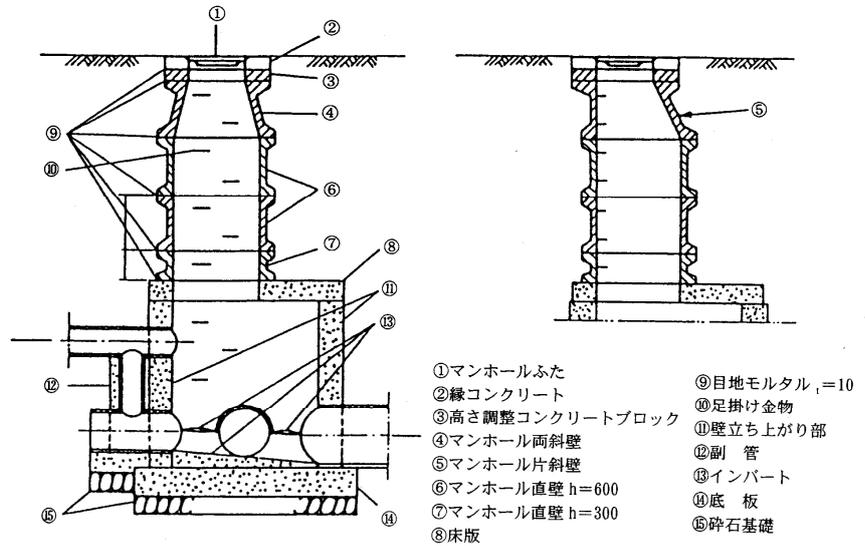
泥だめ、集水又は清掃上の観点より、ます、マンホールを適当な箇所に設置することにより溢水、冠水の被害を防止しようとするものである。

(ア) イの管渠の始まる箇所とは、通常は各敷地内の排水設備を通じ、公道下の排水施設と接続する部分を指す。ただし、本号の趣旨を勘案すれば、公道下のみを公共の用に供する管渠と解するのは狭きに失し、個人に帰属する敷地内に存するものでも、やむを得ぬ理由により複数の敷地で共同で使用する排水施設であれば、それを含むものと解することが妥当である。

(イ) ロの括弧書の趣旨は、主に流路の方向、勾配が変化する箇所に適用されるもので、清掃に支障

がない程度の間隔である場合又は変化の度合いが著しく小さい場合を指すものと解される。
 (ウ) ハは、イ及びロにより設置されることとなるものを含めて、管渠の長さが、その内径又は内のり幅の 120 倍を超えない範囲としている。この場合、設置する目的が専ら清掃上の考慮によるものであるから、設置箇所を決定する際にもその点を十分満足するものであることが必要となる。

マンホールの例



マンホール各部の名称

カ ます又はマンホールのふた

(規則第 26 条第 6 号)
 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。

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されている。
 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、施設機能への支障等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とされている。一方、雨水を排除すべきマンホールのふたについては、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る。

キ 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

(規則第 26 条第 7 号)
 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。

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混入する泥、ごみ等を集めるための深さ 15 cm 以上の泥だめ、汚水等を排水するます又はマンホールについては、排水の流れをスムーズにするためのインバートの設置を規定したものである。

6 給水施設に関する基準

(法第 33 条第 1 項第 4 号)

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。

本号については、特に技術的細目の定めはないが、これは、水道法等の基準によって本基準の適用を充足し得るとの判断によるものである。したがって、開発区域を含む給水区域の水道事業者の水道によって給水を行うようになっている場合には、当該水道事業において本号の基準と同様の施設設計が行われるので、その設計をもって基準に適合しているとみるべきである。

また、開発区域内に新たに水道を敷設する場合であつて、これが水道法又はこれに準じて定められている条例の適用を受けるときは、これと同様の趣旨から、これらの法令による認可等を行う権限を有する者からの認可等を受け得る見通しがあることをもって基準に適合していると見るべきである。

開発許可制度における水道の取扱いについて

都道府県知事（指定都市の区域内にあつては、当該指定都市の長）は、都市計画法第 33 条第 1 項第 4 号の基準については、開発区域の大小を問わず、開発行為を行おうとする者が当該開発区域を給水区域に含む水道事業者から給水を受けるものであるときは、当該開発行為を行おうとする者と当該水道事業者との協議が調うことをもって同号の開発許可基準に適合しているものと取り扱って差し支えない。

7 地区計画等との整合

(法第 33 条第 1 項第 5 号)

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 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。）又は沿道地区整備計画
- ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

地区計画、防災街区整備地区計画、歴史的風致維持向上地区計画、沿道地区計画又は集落地区計画（以下「地区計画等」という。）が定められている地域で開発行為が行われる場合において、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が、地区計画等の内容に即して定められているべき旨の規定である。

地区計画等が定められている区域内における土地の区画形質の変更、建築物の建築等の行為については、原則として、届出・勧告制をとることにより、その計画の実現を担保している（建築基準法第 68 条の 2 参照）。しかし、当該土地の区画形質の変更について開発許可が必要な場合は、これらの届出、勧告制度の適用除外とする代わりに開発許可基準に地区計画等に関する基準を設けて、開発許可の段階で地

区計画等の計画内容がある程度実現しようとするものである。この場合の「即して定められている」とは、開発行為の設計等が当該地区計画等の内容に正確に一致している場合のほか、正確には一致していないが地区計画等の目的が達成されるよう定められていると認められる場合を含む趣旨である。

なお、開発許可を受けた土地の区域内であっても、建築物の建築等を行う際には、改めて届出・勧告制度の対象となる。

8 公共・公益的施設等の配分

(法第 33 条第 1 項第 6 号)

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。

「用途の配分が定められていること」とあるのは、公共施設、公益的施設及び建築物等の用に供される敷地が、本号の趣旨に沿って適切に配分されるような設計となっていることを指し、開発者が自ら整備すべき旨を定めたものではない。開発者に整備義務が課されている公共施設の範囲は、第 2 号から第 4 号までに規定されており、それ以外の公共施設や公益的施設は、それぞれの施設の管理予定者と協議した上で、その用地を確保しておけば足りることとなる。

(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。

「配置されていなければならない」とあるのは、開発者が自ら整備すべき旨を定めたものでなく、用地として確保すべきという趣旨である。

なお、その他の公益的施設としては、行政施設（交番、市町の庁舎、出張所等）、集会施設（集会所、公民館等）等がこれに当たる。

後段のただし書は、誘致距離及び規模を勘案して既存の施設を利用可能である場合の適用除外を定める緩和規定である。

9 宅地の防災

(法第 33 条第 1 項第 7 号)

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。

宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）第 10 条第 1 項の宅地造成等工事規制区域	宅地造成及び特定盛土等規制法第 26 条第 1 項の特定盛土等規制区域	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	開発行為（宅地造成及び特定盛土等規制法第 30 条第 1 項の政令で定める規模（同法第 32 条の条例が定められているときは、当該条例で定める規模）のものに限る。）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
宅地造成及び特定盛土等規制法第 13 条の規定に適合するものであること。	宅地造成及び特定盛土等規制法第 31 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基準に従い講じるものであること。

(令第 28 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 7 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。

[第 1 号から第 7 号については、以下に示すとおり]

法第 33 条第 1 項第 7 号は、宅地の安全性についての規定である。本号を適用するについて必要な技術的細目は、令第 28 条に規定されているが、開発区域内の土地の全部又は一部が宅地造成等工事規制区域内、特定盛土等規制区域内又は津波災害特別警戒区域内の土地である場合は、それぞれの法律に規定する基準等への適合が求められる。なお、令和 8 年 4 月 1 日現在本県において津波災害特別警戒区域の指定はない。

このことから、盛土規制法に基づき宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成又は特定盛土等については、同法第 13 条（「宅地造成及び特定盛土等規制法による宅地造成等技術マニュアル」を含む。）の規定へ、特定盛土等規制区域において行われる特定盛土等に関する工事については、同法第 31 条の規定（「宅地造成及び特定盛土等規制法による宅地造成等技術マニュアル」を含む。）への適合を確認する必要があることに留意すること。

(1) 地盤に関する基準

(令第 28 条第 1 号)

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。

軟弱地盤の判定

河川沿いの平野部や海岸沿いの平坦地、湖沼や、谷などの区域において開発行為を行うときは軟弱地盤が予想されるので、原則として、標準貫入試験その他の試験により調査を行うこと。

地表面下 10m までの地盤に次の各層の存在が認められる場合は、軟弱地盤対策の検討を要する。

ア 有機質土、高有機質土

イ 粘性土で、次のいずれかに該当するもの

(ア) 標準貫入試験で得られる N 値が 2 以下のもの

(イ) スクリューウェイト貫入試験において、100kg（1 kN）以下の荷重で自沈するもの

(ウ) オランダ式二重管コーン貫入試験におけるコーン指数（qc）が 4 kg f/cm²（400 kN/m²）以下のもの

ウ 砂質土で、次のいずれかに該当するもの

(ア) 標準貫入試験で得られるN値が10以下のもの

(イ) スクリューウェイト貫入試験において、半回転数(N_{SW})が50以下のもの

(ウ) オランダ式二重管コーン貫入試験におけるコーン指数(q_c)が40 kg f/cm² (4,000 kN/m²)以下のもの

軟弱地盤と判定された場合、その対策としては、地盤の条件、土地利用計画、施工条件、環境条件等を踏まえて、沈下計算及び安定計算等を行い、開発上の問題点を総合的に検討し対策を行う必要がある。

なお、工法等具体の対策については「盛土等防災マニュアルの解説」(盛土等防災研究会 編集)を参照のこと。

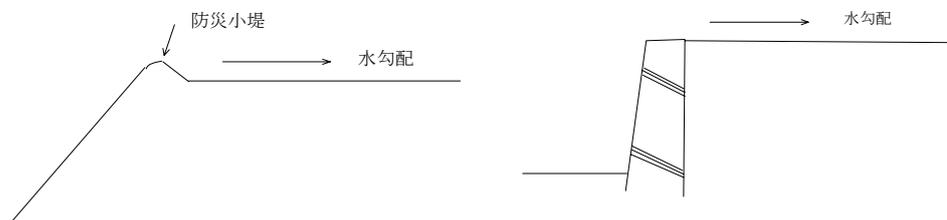
(2) 崖の上端に続く地盤面の処理

(令第28条第2号)

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。

物理的に崖の反対方向に勾配をとることが不可能な「特別の事情」がある場合においても、崖方向に勾配をとり、崖の上端で地表水を一箇所に集め、縦溝を設ける等の措置をとることにより地表水を崖下へ流下させるなど、地表水の崖面の侵食、崖地盤への浸透を防止する措置を講ずる必要がある。

崖等の肩部分に防災小堤を設け、その崖の反対方向に勾配をとること。



(3) 切土した後の地盤の滑りの防止

(令第28条第3号)

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。

「滑りやすい土質の層がある」とは、切土することにより、安息角が特に小さい場合等物理的に不安定な土質が露出する場合、例えば砂層の直下に崖面と類似した方向に傾斜した粘土層があるなど地層の構成が滑りを誘発しやすい状態で残される場合が考えられる。

このような場合は、地滑り抑止ぐいやグラウンドアンカーを設置し、それらの横抵抗を利用して滑り面の抵抗力を増加させたり、粘土層など滑りの原因となる層を砂層などの良質土と置き換える等の安全措置を行う必要がある。

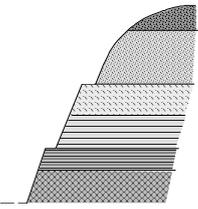
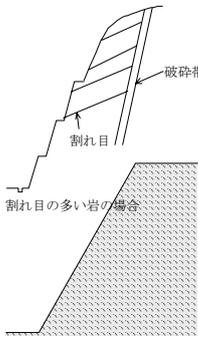
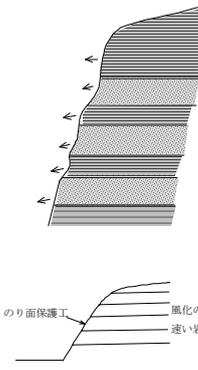
「その他の措置」としては、滑りの原因となる地表水の浸透を防ぐ意味で地盤を不透水性の材料

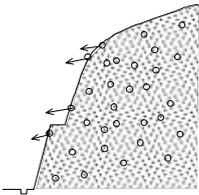
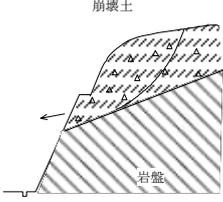
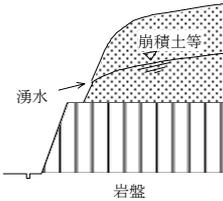
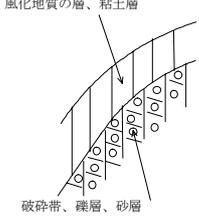
で覆うとか、擁壁を築くなどが考えられるが、地盤の条件及び施工の条件を考え合わせてこれらのうちの最善の方法を選ばなければならない。

- 1 切土のり面の安定性の検討に当たっては、次の事項を総合的に判断した上で、のり面の安定性を確保するよう配慮する必要がある。
 - ・ のり高が特に大きい場合（のり高 15m を超える長大のり面）
地山の状況に応じて下記の検討を加え、余裕のあるのり面勾配にする。
 - ・ のり面が割れ目の多い岩や流れ盤である場合
割れ目の発達程度、地層の傾斜程度について調査、検討を行い適切なのり面勾配にする。
 - ・ のり面が風化の速い岩である場合
のり面保護工により風化を抑制する。
 - ・ のり面が侵食に弱い土質である場合
地山の固結度や粒度に応じた適切なのり面勾配とするとともに、のり面全体の排水等に十分配慮する。
 - ・ のり面が崩積土等である場合
安定性の検討を十分に行い、適切なのり面勾配にする。
 - ・ のり面に湧水等が多い場合
のり面勾配を緩くしたり、湧水の軽減や地下水位の低下のための地下排水工を検討する。
 - ・ のり面及び崖の上端面に雨水が浸透し易い場合
のり面を不透水性材料で覆うなどの浸透防止対策を検討する。
- 2 切土のり面は、のり高 5 m 以内ごとに幅 1.5m 以上の小段を設けること。また、のり高が 15m を超える場合は、のり高 15m 以内ごとに幅 3 m 以上の大段を設けること。
多段ののり面で、一段目ののり面を擁壁で覆う場合は、鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁とし、擁壁の構造計算により安全性を確認する。また、擁壁天端には 1.5 m 以上の平場を設けるとともに、その平場からのり高 5 m ごとに小段を設ける。

小段は、のり面の浸食防止や、のり面の表面水を円滑に排除するための排水溝の設置スペース、管理スペースのために設ける。

特に注意を要する切土のり面の例「盛土等防災マニュアルの解説 [I]」

種類	模式図	代表地質等	のり面安定の問題点及び留意事項
のり高が特に大きい場合		のり高15mを超えるもの	<p>切土する地山は一般的に複雑な地層構成をなしている場合が多く、切土のり面ののり高が大きくなるに伴い、のり面が不安定になる要素が多くなる。このような場合には、まず地山を土砂、軟岩、硬岩に区分して、それぞれに応じた勾配で切土をするのが一般的である。</p> <p>特に、のり高の大きいのり面は、万一崩壊した場合大災害となることがあり、十分な検討を要する。</p> <p>また切土の施工が進行してからの変更（切直し）は経済的にも施工的にも不利な面が多いため、詳細な調査と余裕のある設計を行う必要がある。さらに、行き届いた安全管理体制のもとに施工することも大切である。</p>
のり面が割れ目の多い岩や流れ盤である場合		片岩 チャート 粘板岩 蛇紋岩 安山岩 花こう岩	<p>地質的構造運動を受けた断層破碎帯、冷却時の収縮によってできた柱状節理、板状節理など岩盤には多くの弱線が発達しており、これらの割れ目から崩壊することが多い。のり面勾配は、弾性波探査の伝播速度や亀裂係数をもとに検討するほか、周辺の既設のり面の割れ目や岩質を参考にして総合的に判断する必要がある。</p> <p>火成岩に発達した柱状節理、板状節理など、一定方向に規則性をもった割れ目が発達している場合で、この割れ目の傾斜の方向とのり面の傾斜の方向が同じ方向となった場合、流れ盤となり崩壊が起こることがある。</p> <p>一般に流れ盤の場合で、全直高が10m以上あるのり面では、急な子勾配は採用しない方がよい。</p>
のり面が風化の速い岩である場合		新第三紀の泥岩 頁岩 凝灰岩 蛇紋岩	<p>のり面が新第三紀の泥岩等風化の速い岩である場合には、風化をできるだけ抑制するためのり面保護工でのり面を保護するなどの配慮が必要である。</p>

種類	模式図	代表地質等	のり面安定の問題点及び留意事項
<p>のり面が浸食に弱い土質である場合</p>		<p>まさ土 しらす 山砂 砂礫層</p>	<p>主として砂質土からなるのり面は、表面流水による浸食やガリー浸食に特に弱く、落石や崩壊、土砂流出が起こることが多い。</p> <p>このため、「Ⅶ のり面保護工及びその他の地盤面の措置」を参考に浸食対策を行う必要がある。</p> <p>このような土質ののり面勾配を決定する際には、ボーリング調査結果（N値等）、近隣の既設のり面の土質強度、土質試験による砂、シルト分の含有量や近隣の既設のり面での浸食程度を考慮することが大切である。</p>
<p>のり面が崩積土等である場合</p>		<p>崖すい 強風化斜面 崩壊跡地</p>	<p>崖すい等の固結度の低い崩積土堆積物からなる地山においては、自然状態での勾配が、その地山の安全勾配となっていることが多く、そのような箇所を地山より急な勾配で切土すると、のり面が不安定となり、崩壊が発生することがある。</p> <p>このような箇所においては、ボーリング調査結果から地下水位およびN値等、また土質試験結果から粒度分布、ボーリングや弾性波探査及び現地踏査結果から基盤線の形状などを的確に把握して、のり面の安定性を十分に検討する必要がある。</p>
<p>のり面に湧水等が多い場合</p>		<p>岩盤上に崩積土、砂礫、火山灰土等が厚く堆積している場合</p>	<p>雨水等が浸透しやすいのり面は、地下水の通る水みちの拡大、浸透水の集中、水みち沿いの地盤強度の低下、湧水点付近の洗堀及びガリー浸食等から崩壊が起こりやすい。</p> <p>したがって、切土の際にはのり面勾配を緩くしたり、地下排水除工を検討したりすることが必要である。</p>
<p>水が浸透しやすい場合にのり面及び崖の上端面に雨</p>		<p>破碎帯や礫層、砂層の上に風化地質の層や粘土層が存在する場合</p>	<p>風化地質の層や粘土層を切土した際に、のり面から湧水を認めるような場合には、豪雨や長雨に際してパイピングなどによるのり面の崩壊を生じやすくなるので、地表を不透水性材料で覆うなどの浸透防止対策を検討する必要がある。</p>

(4) 盛土の地盤の安定

(令第 28 条第 4 号)

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の浸透による緩み、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。

1 盛土の施工に当たっては、次の各事項の措置を講じること。

(1) 原地盤の樹木の除根、除草等の処置を適切に行うこと。

(2) 盛土材料は、材質を十分把握し、材質に応じた適切な施工を行うこと。

(3) 盛土のまきだし厚さは、適切に設定し、均等かつ、所定の厚さ以内に敷均すこと。

また、適切な締め固めを行うこと。

盛土のまきだし厚さは、締め固め後で 30 cm/回以下となるようにする。

また、締め固め度は JISA1210 の試験方法により求めた値が、一般的に 85%（のり面は 90%）以上の適正な値となるよう締め固める。

2 盛土のり面の勾配は、30 度（約 1 : 1.8）以下とすること。

3 盛土のり面は、のり高 5 m ごとに幅 1.5 m 以上の小段を設けること。

また、のり高が 15 m を超える場合は、のり高 15 m 以内ごとに幅 3 m 以上の大段を設けること。

(5) 盛土前の地盤と盛土地盤の接する面での滑りの防止

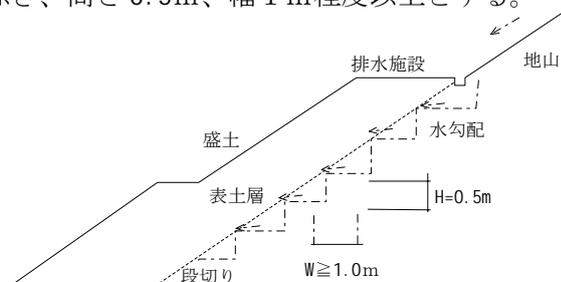
(令第 28 条第 5 号)

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。

その他の措置としては、雑草などが茂っている地盤に直接盛土をすると、植物の腐食により新旧地盤の接する面に弱い地層ができることに留意し、雑草などの除去及び埋戻しの壁体を築くなどの方法が考えられる。

勾配が 15 度（約 1 : 4）以上の傾斜地盤上に盛土をする場合には、原地盤の表土を除去の上、段切りを行うこと。また、既設盛土に腹付け盛土を行う場合も同様とする。

段切りの寸法は、原地盤の土質、勾配、段切りの施工法等によって異なるが、原地盤が岩である場合を除き、高さ 0.5 m、幅 1 m 程度以上とする。



(6) 崖面の保護

(令第28条第6号)

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。

開発行為によつて生じた崖面の保護についての規定である。崖面の保護の具体的な方法については、規則第23条で規定している。

ア 擁壁の設置

(規則第23条第1項)

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のがけ面については、この限りでない。

一 土質が次の表の上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	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
擁壁を要しない勾配の上限	60度	40度	35度
擁壁を要する勾配の下限	80度	50度	45度

二 土質が前号の表の上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下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。

「がけ」(崖)とは地表面が水平面に対し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。)以外のものをいう(規則第16条第4項の表参照)。

ただし書の規定は、切土の場合における緩和規定である。すなわち、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項第1号及び第2号に規定されている。これを図で示すと図1のとおりである。

また、「この場合において」以下の規定は、第1号の規定に該当する崖の部分の上下に第2号の本文の規定に該当する崖の部分がある場合、第1号に該当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以内の部分は擁壁の設置義務を解除したものである。これを図で示すと図2のとおりである。

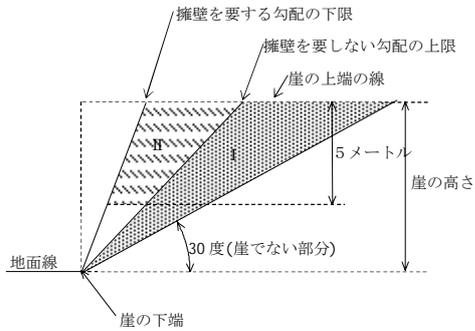


図1 擁壁を要しない崖又は崖の部分(1)

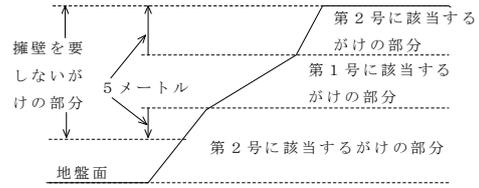


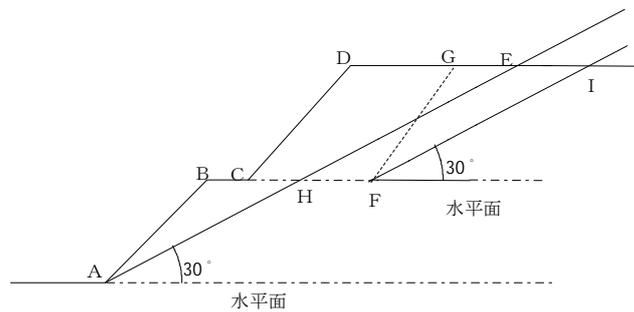
図2 擁壁を要しない崖又は崖の部分(2)

イ 崖の範囲

(規則第23条第2項)

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。

下図でABCDEで囲まれる部分は一体の崖とみなされ、囲まれていない部分は一体の崖とみなされず、それぞれABCH及びFG EIの別々の崖とみなされる。



一体とみなされる崖

ウ 擁壁の種類

擁壁の種類は、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造その他の練積造とすること。

その他の練積造とは、コンクリート・ブロック等による練積造等の擁壁で、その比重・強度・耐久性等が間知石と同等以上のものである。

(7) 擁壁の構造又は能力に関する技術的細目

(規則第 27 条第 1 項)

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。

規則第 27 条は、令第 29 条の規定に基づき、擁壁の構造又は能力に関する技術的細目を定めている。

通常、土圧とは、地盤を構成する土の圧力をいうが、本条ではその土の圧力のほかに、水圧、自重、建築物若しくは積雪等の積載荷重を含めたものをいう。

なお、鉄筋コンクリート造のように容易に構造計算のできるものについては構造計算により、間知石積のように容易に構造計算ができないものについては土質調査や各種試験によりその安全を確認する。

ア 練積造擁壁の構造

間知石練積造その他の練積造擁壁の構造は、擁壁の高さ、土質及び擁壁の勾配に応じ別表による構造とすること。

ただし、5 m を超える擁壁は、練積造とすることはできない。

擁壁の高さは、上端と下端（擁壁の前面の下部が地盤面と接する部分）との垂直距離をいう。ただし、練積造で背面にのり面が存在する場合はそののり面の高さもこれに含めるものとする。

ただし書は、間知石その他の練積造擁壁が自立性に欠けるため、理論上の安全性を最終的に確かめることが困難であること及びその安全性がそれを施工する現場作業員の技術に左右されることが多い点を考慮して、主に経験的な観点から設けたものである。

別表において想定した崖の状況は、擁壁上端に続く地表面が水平で、当該擁壁に作用する積載荷重は 1 m²につき 5 kN 程度のものである。したがって載荷重量がこれを超えるような場合には、土圧等の外力を十分調査の上、構造の安全性を検討し工法を決めなければならない。

イ 鉄筋コンクリート造及び無筋コンクリート造の擁壁

鉄筋コンクリート造及び無筋コンクリート造の擁壁は構造計算によって安全を確認すること。

構造計算は、次に掲げる事項を満足させること。

- 1 土圧等によっ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。
- 2 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 2/3 以下であること。
- 3 土圧等による擁壁の基礎のすべ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 2/3 以下であること。
- 4 土圧等によって擁壁の地盤に生じる応力度が当該地盤の許容応力度を超えないこと。ただし、基礎ぐいを用いた場合においては、土圧等によっ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。

擁壁の構造計算については、安全率が規定されていないので、盛土規制法の規定を準用する。

土圧等の算定に当たっては、ランキン、テルツアギー、クーロン、試行くさび法等、学術的に認められたものを用いること。ただし、粘着力は無視するものとする。（「宅地造成及び特定盛土等規制法の解説」及び「盛土等防災マニュアルの解説 [I]」を参照。）

なお、すべり止めの突起は施工が煩雑なことから一般的でなく、安全性確保の面からもすべり止めの突起は認めないものとし、計算上必要な基礎幅を確保するよう指導する。

高さ 10m を超える擁壁は原則として使用しない。地形上やむを得ず使用する場合には、その安全性について本基準に適合するだけでなく、近畿建築行政連絡会議構造等審査取扱要領（平成 19 年 6 月 1 日改正）を準用し、建築基準法第 77 条の 56 の規定により指定を受けた指定性能評価機関等の公的機関において、安全性の審査を受け、構造耐力上支障がないと判定されたものを使用するものとする。この場合、盛土条件から（もたれ式以外、擁壁の全高と同じ盛土高さまでの安定計算をしている。）10m を超える盛土が可能となるが分譲宅地の開発では、宅地の造成高は擁壁の天端に合わせること。

なお、擁壁等の構造安全性評価を行う指定性能評価機関は、以下の表である。

< 擁壁等の構造安全性評価を行う指定性能評価機関 >

(令和 6 年 12 月現在)

機 関 名	部 署	連絡先	擁壁審査	長大 のり面審査
(一財) 日本建築センター	評定部構造課	03-5283-0465	○	×
(一財) ベターリビング	つくば建築試験研究センター	029-864-1745	○	○
(一財) 日本建築総合試験所	建築確認評定センター	06-6966-7600	○	×

ウ 構造計算に必要な数値

- 1 単位体積重量及び土圧係数の数値は、実況に応じて計算された数値を用いること。ただし、盛土の場合の数値については、その土質に応じ次の表に掲げる数値を用いることができる。なお、土圧係数は0.35を下限とする。

土 質	単位体積重量 (1 m ³ につき)	土圧係数
砂利又は砂	18 kN	0.35
砂 質 土	17 kN	0.40
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土	16 kN	0.50

- 2 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第90条、第91条及び第93条を準用する。

- 3 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を用いること。ただし、その地盤の土質に応じ、次の表に掲げる摩擦係数を用いることができる。なお、摩擦係数は0.6を上限とする。

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 cm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

第1項中表の土圧係数は、背面土の勾配を90度以下、余盛り等の勾配及び高さをそれぞれ30度以下、1 m以下とし、かつ、擁壁の上端に続く地盤面等には積載荷重がないものとして定めた数値であるので審査において留意されたい。

また、切土の場合の土圧については、土の状況が複雑であるために、ただし書はなく、実況に応じて計算されなくてはならない。なお、切土の土質に応じ同表の土圧係数を用いた場合には、安全であると考えて差し支えない。

エ 地震時の検討

高さが5 mを超える擁壁は、地震時の安全性についても検討する。

この場合、水平震度は0.25とし、安全率は滑動、転倒、沈下に対して1.0以上とする。

なお、検討に当たっては、「盛土等防災マニュアルの解説 [I]」を参考に行うこと。

オ 水抜穴の設置及び構造

(規則第27条第1項第2号)

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。

- 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。

第1項第2号は、水抜穴の設置及び構造についての規定である。集中豪雨時における擁壁の倒壊は、水圧の増大により起こることが多い。それを防ぐため、擁壁には背面土中に浸透した雨水、地下水等を有効に排出することのできる水抜穴を設けるとともに、その機能が十分発揮されるために透水層を設けるよう規定している。

水抜穴の入口には、透水層の砂利、砂などが水抜穴から水と一緒に流れ出さないよう、適当な大きさの碎石、栗石等を置くことも必要である。

砂利等とは、一般的には砂利、砂、碎石等を用いているところであるが、石油系素材を用いた「透水マット」の使用についても、その特性に応じた適正な使用方法であれば認めても差し支えない。

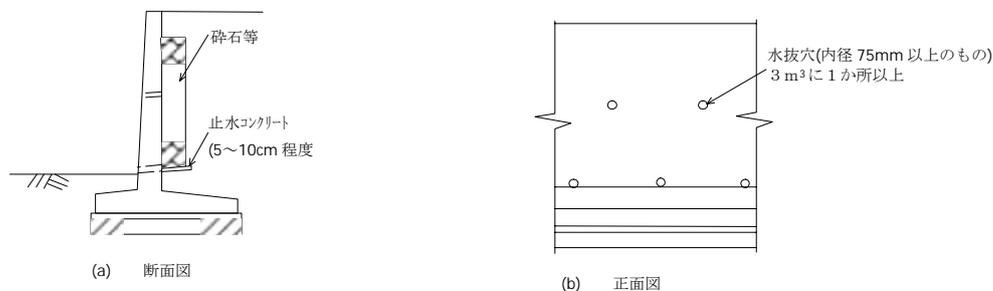
また、適正な使用方法等については、「擁壁用透水マット技術マニュアル」（（社）全国宅地擁壁技術協会、平成9年）による。

(ア) 水抜穴

擁壁の壁面積 3 m^2 以内ごとに1か所以上の水抜穴（内径 7.5 cm 以上の耐水材料を用いたもの）を設け、擁壁の裏面には砂利等の透水層（練石積造にあっては別表の定めによる。）を設けること。

ここにいう壁面は、擁壁の表面であり、かつ、地盤面下に埋没している部分は含まれない。そして、壁面の全面積を水抜穴の総数で除いたものが 3 m^2 以内であるように定めている。逆に、壁面のどの 3 m^2 以内についても水抜穴がなければならないということではない。裏面の排水をよくするためには、水抜穴は擁壁の下部、擁壁の裏面での湧水等のある箇所に重点的に配置されなければならない。地盤面下の壁面には一般に設ける必要はない。ただし、地下水等の流路に当たっている壁面がある場合においては、その部分に、水抜穴を設けて地下水等を排出するようにしなければならない。水抜穴の配置の仕方は一般に平行にするのではなく千鳥配置にするのが排水上有効である。

水抜穴の材料は塩化ビニール製等の耐水性のものに限られ、土砂等がたまらないように排水方向に相当の勾配をとって設置する必要がある。また水抜穴は擁壁の裏面の周辺に砂利、砂等による透水層（排水層）及びこれらを横につなぐ透水層を設け、かつ、水抜穴の入口には、水抜穴から流出しない大きさの碎石等を置くなどの措置をとって、砂利、砂等が流出しないような構造のものとしなければならない。



(イ) 練石積造以外の擁壁における透水層（前述の透水マットの場合を除く。）

練石積造以外の擁壁における透水層の寸法

擁壁の高さ	透水層の厚さ	
	上端	下端
3 m以下	30 cm	40 cm
3 mを超え4 m以下	30 cm	50 cm
4 mを超え5 m以下	30 cm	60 cm

備考：透水層の上端とは、擁壁上端から擁壁高（根入れを含まない。）の $1/5$ 下方とする。

カ 建築基準法の準用

(規則第 27 条第 2 項)

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。

規則第 23 条第 1 項の規定に基づき設置されることとなる義務擁壁はもちろんのこと、これによらないで設けられることとなる任意擁壁も含めて各々 2 m を超えるものについて適用となる規定である。

(建築基準法施行令第 142 条)

- 一 鉄筋コンクリート造、石造その他これらに類する腐食しない材料を用いた構造とすること。
- 二 石造の擁壁にあつては、コンクリートを用いて裏込めし、石と石とを十分に結合すること。
- 三 擁壁の裏面の排水を良くするため、水抜穴を設け、かつ、擁壁の裏面の水抜穴の周辺に砂利その他これに類するものを詰めること。

キ 擁壁の設置を必要としない場合

(規則第 23 条第 3 項)

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。

ク 崖面の保護

(規則第 23 条第 4 項)

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浸食に対して保護しなければならない。

のり面保護の措置は、浸食作用に対して十分な抵抗力を持つとともに、美観等の環境改善からも好ましいので、芝張り工、種子吹付け工等の植生工が望ましい。

その他保護工については「盛土等防災マニュアルの解説 [I]」を参照する。

ケ 長大のり面

のり高 15m を超える切土のり面、盛土のり面を長大のり面と呼び（以下同じ。）、原則として、切土の高さは 40m 以下、盛土の高さは 30m 以下として指導する。

のり高が大きくなると、地盤にゆるみや崩壊の危険性が高くなる。また、一旦災害が起こると、甚大な被害が予想される。このため、のり面の安全性を確保するため、一定高さを超えるものを長大のり面と定義するとともに、絶対高さの規定を設けた。

コ のり面の安定計算

次のような盛土のり面については、安定計算により安全性を確認する。

安全率は常時 1.5、地震時 1.0 以上として指導する。地震時の水平震度は 0.25 に建築基準法施行令第 88 条第 1 項に規定する Z の数値を乗じて得た数値とする。

盛土の安定計算は、二次元分割法とする。

なお、安定計算によって検討する際には、盛土の基礎地盤及び盛土材について、土質試験を行い、特にせん断特性を調査する。

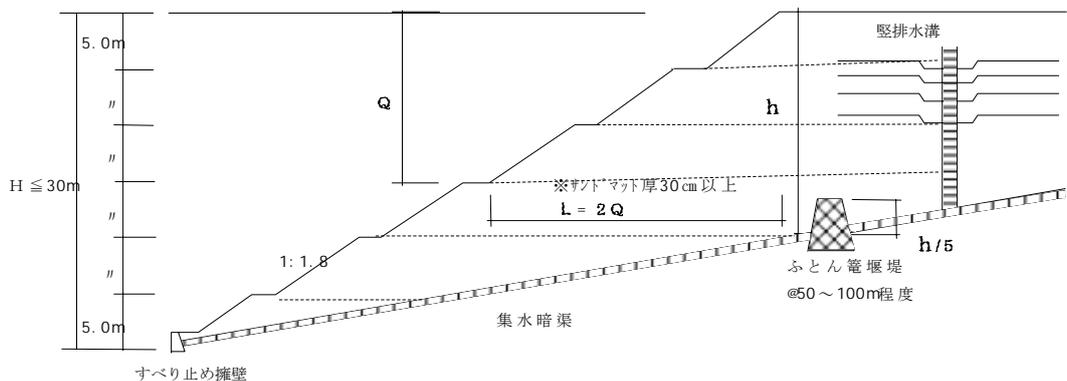
- ① 長大のり面となる場合
- ② 盛土が地山からの湧水の影響を受けやすい場合
- ③ 谷埋め型大規模盛土造成地（盛土の面積が 3,000 m²以上であり、かつ、谷や沢を埋めた盛土をいう。）に該当する場合
- ④ 腹付け型大規模盛土造成地（盛土をする前の地盤面の水平面に対する角度が 20 度以上で、かつ、盛土の高さが 5 m 以上の盛土をいう。）に該当する場合

サ 盛土内排水

次のような盛土を行う場合は、水平排水層、地下排水渠等により適切に盛土内排水を行うこと。

- ① 高さが 10m を超える盛土
- ② 地下水による崩壊の危険性のある盛土
- ③ 谷筋等の傾斜地における盛土

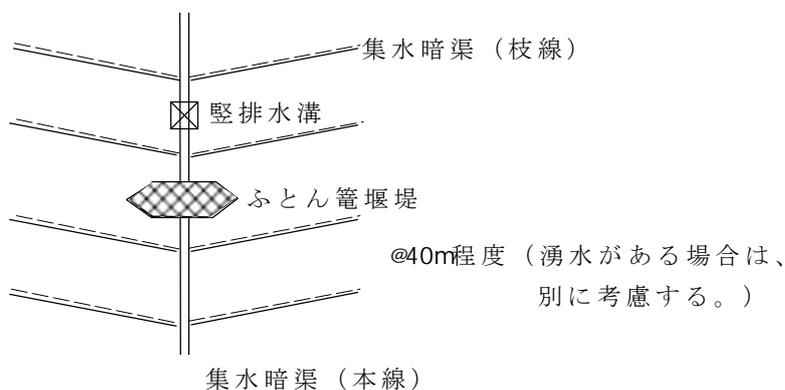
盛土の標準断面図



（盛土の最大のり面ののり尻には、のり止め擁壁を設置する。ただし、のり尻崩壊等のおそれがないように措置された場合はこの限りでない。）

※ サンドマット厚 30 cm 以上は、最近ジオテキスタイル系の各種材料も使用されている。

地下埋設工の標準平面図



10 災害危険区域等

(法第 33 条第 1 項第 8 号)

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 条第 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。

(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。

開発区域の一部又は全部に災害危険区域等又は急傾斜地崩壊危険区域を含む場合は、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を除き、原則として不許可とすることとなる。

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、例外的に許可することとなる。各区域の概略及び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場合は次の表のとおり。

なお、本号のただし書を適用した場合には、その旨を開発登録簿に記載する必要がある。（規則第 35 条第 1 号）

災害危険区域等及び急傾斜地崩壊危険区域の概略並びに法第 33 条第 1 項第 8 号ただし書の適用

区域名	根拠法令	概略	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場合	
			共通事項	個別事項
災害危険区域	建築基準法第 39 条第 1 項	津波、高潮、出水等による危険の著しい区域として地方公共団体の条例で指定された区域	(1) 指定が解除されることが決定している場合又は該当法所管部局との調整により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災害危険区域等又は急傾斜地崩壊危険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災害レッドゾーンの利用を禁止し、又は制限する場合 (3) 自己の業務用の施設であつて、開発許可の申請者以外利用が想定されない場合	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
地すべり防止区域	地すべり等防止法第 3 条第 1 項	地すべりしている区域及び地すべりするおそれのある区域並びにこれに隣接する区域で、地すべりを助長し、誘発するなどのおそれのある区域		—
土砂災害特別警戒区域	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	急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められ、一定の開発行為の制限及び居室を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域		開発行為と同時に土砂災害特別警戒区域の解除を前提とした対策工事を行う場合で、関係機関と協議が調った場合
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項	特定都市河川流域のうち、洪水又は雨水出水が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が		—

		生ずるおそれがあると認められ、一定の開発行為及び一定の建築物の建築又は用途の変更の制限をすべき土地の区域	(4) (1)から(3)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
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第3条第1項	崩壊するおそれのある急傾斜地で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずるおそれのあるもの及びこれに隣接する土地のうち、当該急傾斜地の崩壊が助長され、又は誘発されるおそれがないようにするため、水の放流、掘さく、立木竹の伐採、土石の採取等の行為を制限する必要がある土地の区域	—

11 樹木の保存、表土の保全

(法第33条第1項第9号)

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、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。

この基準の趣旨は、自然環境の保護を図ることによって、良好な都市環境を確保しようとするものであるが、環境保全の態様は開発行為を行う前の開発区域の状況に大きく支配されることとなるので、全ての開発行為において同一水準の樹木の保存又は表土の保全を担保しようとするものではない。

第2号イからニに掲げる事項

- 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

法第33条第1項第9号及び令第28条の2の基準は、当該開発行為の目的、開発区域内の土地の地形等を勘案し、樹木の保存については一定規模以上の樹木又は樹木の集団の存する土地を当該開発区域内に予定された公園、緑地、隣棟間空地、緩衝帯等のオープンスペースとして活用することにより面的に保存することを趣旨とするものであり、また、表土の保全等については植物の生育の確保上必要な表土の復元等の措置を講じさせることを趣旨とするものであるから、その運用に際しては、開発行為を行う者に設計上あるいは工事の施行上過重な負担を課することとならないよう留意すること。

(1) 適用範囲

(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。

令第23条の3において、適用規模の下限を1haと定めたのは、小規模な開発行為であれば、環境に与える影響が比較的小さいと判断されるからである。

(2) 樹木の保存

(令第 28 条の 2 第 1 号)

高さが 10 メートル以上の健全な樹木又は国土交通省令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。

本号は、保存すべき樹木の高さを 10m 以上と規定している。この高さ以上の樹木は一般的に「高木(喬木)」と称され、生育するまでに多年（例：イチョウで 15 年以上）を要し、一度伐採すれば復元することが容易でなく、また、高木の存する土地は植物の生育に適する土地といえるであろうから、そのまま残すことが望ましいことによる。

なお、「集団」とは、一団の樹林地で樹木が 10 m² 当たりおおむね 1 本以上の割合で存する場合を目途とする。

また、「健全な樹木」に該当するか否かについては、次の基準により判断する。

- (a) 枯れていないこと。
- (b) 病気（松食虫、落葉病等）がないこと。
- (c) 主要な枝が折れていない等樹容が優れていること。

「樹木又はその集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等」の規定の趣旨は、必ずしも健全な樹木又はその集団の存する土地を全て公園又は緑地とするのではなく、公園、緑地の配置設計において、樹木の位置を考慮することにある。また、公園又は緑地として配置すること以外に、隣棟間空地、側道、プレイロット、コモンガーデン、緩衝帯、のり面等として活用することが考えられる。

ア 植生調査

樹木の保存の措置の計画に当たっては、あらかじめ開発区域内の植生調査を実施すること。
(下記は植生調査図凡例標準)

凡		例		備	考
開発区域界			黒色実線		
樹 高 区 分	a 高木	面積 (m ²) (主たる樹木名)	赤色枠囲い ベタぼかし	高さ10mを超える樹木	(集団としての標示を可とする。)
	b 亜高木の集団	面積 (m ²) (主たる樹木名)	桃色枠囲い ベタぼかし	高さ 5mから10mまでの樹木の集団	
	c 低木	面積 (m ²) (主たる樹木名)	水色枠囲い ベタぼかし	a、b に該当しない樹木の集団	
生 育 状 況	d 健全		無地		
	e 不健全		黒色格子模様	a、b のいずれかに該当する樹木	を対象とする。

趣旨を的確に具体化させるものとして、植生調査を義務付けたものである。

開発行為の目的、開発区域の規模、形状、周辺の状況等により多種多様な調査方法（開発区域周辺を調査対象とする場合も想定し得る。）が用いられることとなるので、その実効性等については十分な検討を要するものである。

イ 樹木の集団の規模

(規則第 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。

規則第 23 条の 2 は、保存すべき樹木の集団を、「高さが 5 メートル以上の樹木の集団の規模が 300 平方メートル以上」と規定している。高さについては 10m の半分の 5 m (亜高木と称される。) とし、規模については、1 ha の 3 % であり、公園の最小規模と一致することとなる。

ウ 保存の措置

「保存の措置」とは、保存対象樹木又はその集団をそのまま存置しておくことを指し、地区内での移植又は植樹を指しているのではない。かかる措置を講じる場合、保存対象樹木又はその集団の存する土地のうち少なくとも枝張りの垂直投影面下については、切土又は盛土を行わないことが必要である。

エ 保存の措置を行わないことができる場合

令第 28 条の 2 第 1 号ただし書では、開発行為の目的、開発区域の規模、形状、周辺の状況、土地の地形、予定建築物等の用途、敷地の規模、配置等と樹木の位置とを勘案して、「保存の措置」を行わないことができる旨を規定している。

保存対象樹木の保存の措置を講じないことがやむを得ないと認められるのは、次のような場合である。ただし、これらの場合でも、必要以上の樹木の伐採は避けるべきである。

(ア) 開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存する場合

公園、緑地等として土地利用計画上定められている土地の部分の樹木は保存措置を講じる必要があるが、それ以外の対象樹木は、保存措置を講じなくても差し支えない。

(イ) 開発区域の全域ではないが、公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合

原則的に樹木の濃い土地の部分に公園、緑地等として活用し、保存措置を講じる。それ以外の樹木については、保存措置を講じなくても差し支えない。

また、土地利用計画上、公園等の位置が著しく不適となる場合（例：開発区域の周辺部で利用上不便な場合等）においても同様である。

(ウ) 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合

南下り斜面は、一般的に宅地としての利用が最も望ましい部分であり、公園等にして活用できる土地が他にある場合、樹木の保存措置を講じる公園等として活用しなくても差し支えない。

(エ) その他土地利用計画上やむを得ないと認められる場合

自己用の開発行為では、公園、緑地の設置義務がないため、隣棟間空地、緩衝帯、のり面等としての樹木の活用が図られるべきである。しかし、緩衝帯を除いて、これらは、土地利用計画上その規模棟に関する基準はなく、現況図及び造成計画平面図、同断面図等により設計の適否を把握することが必要となる。

(3) 表土の保全

(令第28条の2第2号)

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1,000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。

「表土」とは、通常、植物の生育に不可欠な有機物質を含む表層土壌のことをいう。

ア 保全の対象となる表土

表土の保全措置を講じる対象として切土又は盛土の高さを1m以上としたのは、切土により植物の生育に必要な層が露出する事を防止するためであり、また、1m以上の盛土により、従前の表土が深く埋められ、植樹の樹根が表土に到達しないこととなることを防ぐためである。

次に、対象の面積として1m以上の切土又は盛土を行う部分が1,000㎡以上であることを要件としているが、これ以下の規模の切土又は盛土については環境に対する影響が小さいと判断されることによるものである。面積の算定については開発区域内で1m以上の切土又は盛土を行う部分の面積の合計を算定することによるべきであり、必ずしも一団の土地となっている必要はない。

イ 表土の保全方法

表土の保全方法（その他の必要な措置を含む。）には、次のような方法がある。

(ア) 表土の復元

開発区域内の表土を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了する段階で、必要な部分に復元することをいう。厚さは20～40cm程度とする。

(イ) 客土

開発区域外の土地の表土を採掘し、その表土を開発区域内の必要な部分に覆うことをいう。この場合、他区域の表土をはがすことになるので、原則として、地下室工事などで不要となる表土を用いること。

(ウ) 土壌の改良

土壌改良剤と肥料を与え、耕起することをいう。土壌改良剤には、有機質系（泥炭、パルプ、塵芥、糞尿等の加工物）、無機質系（特殊鉱物の加工物）及び合成高分子系（ウレタン等の加工物）があり、地中停滞水土壤、酸素不足土壤、固結土壤等の改良に用いる。

肥料には、石灰質、ケイ酸質、苦土（マグネシウム）、無機質、リン酸質等がある。

また、土壌改良剤と肥料を兼ねたものもある。

(イ)(ウ)に掲げる措置は、表土の復元の次善の措置であり、表土の復元の措置が講じられない場合の代替措置として考えられるものである。

12 緩衝帯の設置

(法第 33 条第 1 項第 10 号)

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。

騒音、振動等により周辺に環境悪化をもたらすおそれのある建築物等について、開発行為の段階から環境保全の立場に立つての規制を行うものである。

緩衝帯の設置により、騒音、振動等に係る環境被害を全て防止しようとする趣旨ではなく、予定建築物等の騒音源、振動源等が開発行為の申請時点では必ずしも具体的に把握することができないという開発許可制度の規制方法からして、具体的な騒音、振動等の環境障害に関しては、別途本来の公害規制法（騒音規制法、水質汚濁防止法等）による規律を期待するものである。あくまで開発行為の段階で騒音、振動等に対する公害対策のために余地を残しておくことが、この基準の狙いである。

「騒音、振動等」とは、開発区域内の予定建築物等から発生するものを指し、区域外から発生するものを含まない。騒音、振動の他に煤煙、悪臭が含まれると考えられるが、日照の悪化、ビル風の発生による環境の悪化は含まれない。

「騒音、振動等をもたらすおそれのある建築物等」とは、一般的に「工場」を指す。これは、通常工場では動力を用い、物の加工、処理及び運搬を行うため、騒音等を発生する蓋然性が高いものと考えられることによる。第一種特定工作物もこれに該当する。

(1) 適用範囲

(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。

緩衝帯を設置する開発行為の規模を 1 ha 以上と定めたのは、これ以下の規模では、緩衝帯を取る余地が少ないことや、たとえ短い幅の緩衝帯を設置させたとしても、その効果が少ないこと等による。

(2) 緩衝帯の幅員

(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。

(規則第 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にあつては 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。

法第 33 条第 1 項第 10 号及び令第 28 条の 3 の基準は、開発許可の申請時点では必ずしも予定建築物等の敷地の配置や具体的な騒音源、震動源等を把握することができないことを踏まえ、あくまで開発行為の段階で騒音、振動等に対する環境の保全のための対策のための余地を残しておくことを趣旨とするものであるため、運用に際しては次の事項に留意することが望ましい。

- 1 開発行為の目的が工場用地とするものであっても、開発許可の申請時点において予定建築物等の敷地の配置や具体的な騒音源、震動源等が明らかであり、工場立地法、騒音規制法、振動規制法その他の法令に基づく環境の保全のための規制に準拠した対策が講じられ、かつ、開発区域の周辺の状況等法第 33 条第 1 項第 2 号イ～ニに掲げる事項を勘案した結果として、緑地帯その他の緩衝帯の配置による「開発区域及びその周辺の地域における環境を保全」するための「騒音、振動等による環境の悪化の防止」が不要であると判断される場合もあり得ること。
- 2 また、緑地帯その他の緩衝帯は、環境の保全のための対策の余地を残すことを趣旨としていることから、開発行為完了後の具体的な施設整備においては、他の法令に基づく個別具体的な対策が優先されるものであり、必要に応じて、緑地帯その他の緩衝帯の配置についても柔軟に取り扱うことができること。
- 3 1 及び 2 における運用に際しては、開発許可担当部局と環境担当部局、工場立地担当部局その他の関係部局が情報共有する体制を構築する等十分連携をとって適切な運用を行うこと。

開発区域の規模				緩衝帯の幅員 (m)
1	ha 以上	1.5	ha 未満	4
1.5	ha 以上	5	ha 未満	5
5	ha 以上	15	ha 未満	10
15	ha 以上	25	ha 未満	15
25	ha 以上	25	ha 未満	20

緩衝帯の幅員は、開発区域の面積が大きくなれば事業規模も大きくなることが予想され、また、それだけ緩衝帯を確保する余地（負担力）も増大することに鑑みて定められている。

基準の運用については画一的な運用ではなく、工場立地及び公害対策部局との調整が必要となる。

緩衝帯は公共用地ではなく、工場等の敷地の一部となるので、その区域を明確にするため、緩衝帯の境界に縁石を設置し、又は境界杭を打設すること等が考えられる。また、開発区域の境界に隣接して緩衝効果を有すると認められる公園、緑地、河川等が将来にわたって存続すると認められるときは、その幅員の 1/2 を緩衝帯の幅員に算入することができる。

その他、緩衝効果を有するものとして、池沼、海、植樹のされた大規模な街路、のり面が考えられる。

13 運輸施設の判断

(法第 33 条第 1 項第 11 号)

政令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。

(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。

開発区域の規模が 40ha 以上の開発行為の許可に当たっては、その区域に居住することとなる者の通勤、通学等の輸送に支障がないか否かの判断を必要とする。特に、市街化調整区域における大規模開発については、開発区域から鉄軌道駅までの輸送及び鉄軌道の輸送能力についての審査を要することとなる。

具体には、当該開発行為の開発許可申請に際しては、開発行為に関係のある鉄軌道経営者との協議を必要とし、許可をしようとするときにはあらかじめ運輸局長との協議を要するものである。

14 申請者の資力・信用

(法第 33 条第 1 項第 12 号)

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（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第 12 条第 1 項又は第 30 条第 1 項の許可を要するものを除く。）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（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに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。

(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。

本号は、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を求めた規定である。すなわち、申請者に事業計画どおりに当該事業を完遂するための資力的能力があること、及び申請者の過去の事業実績等から判断して着実に許可条件等を遵守して当該事業を遂行していくことができるか否かを確認することにより、当該事業が中断放置されることなく、適正に完遂されることを確保しようとしたものである。

ただし、造成の水準そのものは、完了検査等によりチェックされるべきで、本号の第一義的な保護法益ではない。

具体的に求められる資力及び信用の程度については、開発行為の規模等に応じて相対的に決められるものであり、一律に定められるものではないが、下記の資料により、資金調達能力に不安がないか、過去に着実に事業を遂行しなかった前歴がないか等の事実関係を判断の基準とすることとし、特に資金計画については処分収入を過当に見積もっていないかどうかに留意する。

添付書類

- 1 資金計画書（規則第 16 条第 5 号）
- 2 法人にあつては法人の登記事項証明書、個人にあつては住民票
- 3 事業経歴書
- 4 納税証明書

なお、当該開発行為が適正に遂行されるか否かの判断を行うことが、これらの書類だけでは非常に困難である場合に限り、役員の履歴書、資産の状況を示す書類等必要な書類の提出を求めた上で判断すべきである。

具体的には、少なくとも事業を中断せざるを得なくなった場合においても、変更を加えた公共施設の機能の回復や災害防止のための措置を講じるために必要な資力及び信用を有しているか否かが判断の基準となる。

また、申請者が宅地建物取引業者の場合、監督処分を受けた場合又は監督処分にはまでは及ばないが取引の相手方の利益保護上問題を起こすおそれ大きいと認められる場合、宅地建物取引業法第 70 条第 2 項及び同法施行規則第 27 条により関係都道府県に通知がなされることとなっているが、このことも本号の適用に当たり参考となる事項である。

15 工事施行者の能力

(法第 33 条第 1 項第 13 号)

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（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第 12 条第 1 項又は第 30 条第 1 項の許可を要するものを除く。）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（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに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。

(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。

本号は、工事施行者に対して、当該開発行為に関する全ての工事を完成させるために必要な能力を求めた規定であつて、不適格な工事施行者を除外しようとするものである。

具体的に求められる工事施行者の能力は、前号と同様、工事の規模、難易度等に応じて相対的に決められるものであつて、一律に定められるものではないが、基本的には、当該工事の難易を考慮し、下記の資料により、過去の工事实績等を勘案して判断を行う。

- 1 法人の登記事項証明書
- 2 事業経歴書
- 3 建設業法による許可証明書等、許可を受けた業者であることが分かるもの

なお、当該開発行為が適正に遂行されるか否かの判断を行うことが、これらの書類だけでは非常に困難である場合に限り、必要な書類の提出を求めた上で判断すべきである。

16 関係権利者の同意

(法第 33 条第 1 項第 14 号)

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。

本号は、土地所有者をはじめとする当該開発行為等の妨げとなる権利を有する者の同意を得ることを求めた規定であつて、換言すれば、保全すべき権利を有する者の同意なしには開発行為が行えないという明白な法的事実を確認した規定である。

(1) 妨げとなる権利を有する者

ア 土地について妨げとなる権利を有する者

- 1 所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者
- 2 土地が保全処分の対象となっている場合には、当該保全処分をした者（裁判官）。ただし、保全処分については処分の性質上、裁判官から同意を得ることは事実上不可能なため、当該保全処分を申請した者を妨げとなる権利を有する者と扱って差し支えないものとする。

イ 工作物（建築物を含む。）について妨げとなる権利を有する者

- 1 所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権を有する者
- 2 土地改良施設がある場合には、当該施設管理者

(2) 相当数の同意を得ていること

相当数の同意を得ていることに該当する場合とは、開発行為をしようとする土地及び開発行為に関する工事をしようとする土地のそれぞれについて、「おおむね、①同号に規定する権利を有する全ての者の 2/3 以上の同意を得ており、かつ、②これらの者のうちの所有権を有する全ての者及び借地権を有する全ての者のそれぞれの 2/3 以上の同意を得ている場合であって、さらに、③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の合計が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 2/3 以上である場合」である。

全員同意ではなく相当数の同意としたのは、許可が得られるかどうか不明の段階で全員の同意を得ることを要件とするのは、開発行為の申請者に対して過大の経済的危険負担を負わしめることとなるおそれがあるからである。

なお、土地所有者等の同意が得られないまま開発許可を受けた土地については、当該許可を受けたからといって、当該許可を受けた者が当該土地について所有権等の私法上の権利を取得することとはならないから、当該土地についての所有権等を有する者から同意を得なければ工事に着手できないことは言うまでもなく、したがって、開発許可により、当該同意を与えていない権利者の権利は、何ら侵害されることとはならない。

しかしながら、開発許可を受けた者に対しては、都市計画法上の法的地位が付与されたことは事実であり、現実には、この法的地位が当該土地の所有権等にあたかも対抗し得るかのように理解されたり、使用されたりする場合もあって、当該同意を与えていない所有権等を有する者とのトラブルに及ぶケースもある。また、全ての同意を得られないまま許可を受けたものの、残りの同意が得られないことから事業が中断等することにより問題を残すケースも予想される。

これらのことを避けるため、法文上は相当数の同意を得ればよいことになっているが、本県の運用としては、原則として許可に当たって全員の同意を得るよう指導する。

17 技術基準の強化又は緩和

(法第33条第3項、第4項、第5項及び第6項)

- 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。

(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 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。
- 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1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1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。
- 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。
- 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。
- 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。
 - 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で定める基準に従い行うものであること。
 - 十二 前条に規定する技術的細目の強化は、国土交通省令で定める基準に従い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。
- 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 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。
 - 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。

(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。

(規則第 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 %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。

(規則第 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。

(規則第 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。
- 一 第 24 条、第 25 条第 2 号、第 26 条第 4 号又は第 27 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 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。
 - 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、さく又はへい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。

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。

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。

平成12年5月19日の都市計画法改正により、開発許可の技術基準については、地方公共団体が、地域特性を反映した基準を設定できるようになった。

従来、開発許可の技術基準については、その具体的細目に至るまで、法令で全て一律に定められていたが、これを、地方公共団体が条例により、地域の実情に応じて、強化又は緩和することができることになった。併せて、法律上の基準に付加して、条例で最低敷地規模に関する基準を定めることが可能とされた。

技術基準に関する条例は、開発許可権限を有している地方公共団体のみならず、全ての市町が定められるものである。ただし、開発許可権限を有していない市町については、条例の制定に先立って、開発許可権限を持つ県の同意を得ることに留意する必要がある。

(1) 技術基準の強化

技術基準の強化を行う場合には、地域の実情等を十分勘案して行うことが必要であり、必要性の有無にかかわらず一律的な強化は行わないことや公的主体が整備することが適当な施設まで開発者に負担させないことなど、開発者に必要以上の負担を求めないよう留意する必要がある。

開発行為に伴い設置される公共施設についてはその適切な管理を確保することが重要であるが、特に、技術基準の強化により設置された公共施設については、原則公的主体に帰属させることとし、やむを得ず私有地のまま管理される場合であっても、当該公共施設の土地について分筆を行わせて区域の明確化を図り、管理協定を締結する等その適切な管理について特別な配慮をすることが望ましい。また、開発許可権者と公共施設管理者が異なることが想定される場合には、技術基準の強化の内容及び管理方法について関係部局と十分調整を行うことが望ましい。

これまで宅地開発等指導要綱で行政指導を行っていた制限については、政省令で定める基準に照らしてその内容を十分検討し、基準に合致するものは速やかに法に基づく条例による強化基準として定めることが適当である。ただし、政省令の基準を超える宅地開発等指導要綱に基づき、法の開発許可にからめて行政指導を行うことは、法律の趣旨から逸脱するものであることに留意する必要がある。

条例で技術的細目に定められた制限の強化を行うに当たっては、どのような開発行為についての程度の強化を行うか明確にすることが求められるところであり、単に「必要があると認める場合」等の極めて抽象的な表現で明確な基準を設けず裁量によって運用を行うことや専ら利便の増進の観点から強化を行うことは望ましくない。

(2) 技術基準の緩和

技術基準を緩和する場合にあつては、開発行為の便宜を図るという観点ではなく、法律上の技術基準をそのまま適用することによる開発者の負担の大きさや緩和を行った場合の開発区域の周辺への影響などを勘案して、必要な場合に限定的に行うべきである。

(3) 最低敷地規模の規制

第4項は、地方公共団体の判断で、条例により区域、目的又は予定されてい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規定している。

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ことが可能となり、良好な市街地環境を形成又は保持を図るため、新たに技術基準として追加されたものであるが、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ものであるため、他の技術基準のように全国一律に義務付けることとはせず、基準の運用自体が条例に委ねられている。

制限の内容については、原則 200 m²を超えないこととし、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 m²を超えない範囲で規制を実施することが可能とされている。

最低敷地規模規制は、周辺の環境との調和も念頭に置いた規制であることから、開発区域周辺の敷地の大部分が狭小な敷地である場合にあっては、周辺の敷地に比べ過大な敷地規制を求めることは望ましくない。

