

3 開発許可の基準等

第5章 公共施設管理者等の同意・協議

【法律】

(公共施設の管理者の同意等)

第三十二条 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。

3 前二項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前二項の協議を行うものとする。

【政令】

(開発行為を行うについて協議すべき者)

第二十三条 開発区域の面積が二十ヘクタール以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、次に掲げる者（開発区域の面積が四十ヘクタール未満の開発行為にあつては、第三号及び第四号に掲げる者を除く。）と協議しなければならない。

一 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者

二 当該開発区域を給水区域に含む水道法第三条第五項に規定する水道事業者

三 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第二条第一項第九号に規定する一般送配電事業者及び同項第十一号の三に規定する配電事業者並びにガス事業法第二条第六項に規定する一般ガス導管事業者

四 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

審査基準

提出書類に基づき、対象の申請者等が以下の各項を満たすことを確認します。

- ・ 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある既設の公共施設の管理者の同意を得ること。
- ・ 開発許可を申請しようとする者は、当該開発行為又は当該開発行為に関する工事により設置される新たな公共施設を管理することとなる者と協議をすること。
- ・ 私道等に接続して開発行為を行う場合、当該私道等に係る公共施設管理者の同意は、接続する部分の土地（筆）の所有者から得るものとする。

【法律】

(開発行為等により設置された公共施設の管理)

第三十九条 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、第三十六条第三項の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとする。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は第三十二条第二項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属するものとする。

解説

開発行為によって設置された公共施設の管理について規定されています。

ただし書後段の、「第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたとき」には、市町村との協議の結果、開発許可を受けたものが自ら管理する場合等があります。

第6章 許可基準の適用

6.1 開発行為の許可基準の適用関係

【法律】

（開発許可の基準）

第三十三条 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（第四項及び第五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三十九条第一項の分区（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（建築基準法第四十九条第一項若しくは第二項、第四十九条の二、第六十条の二の二第四項若しくは第六十条の三第三項（これらの規定を同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）又は港湾法第四十条第一項（同法第五十条の五第二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 建築基準法第四十八条第十四項及び第六十八条の三第七項（同法第四十八条第十四項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第八十八条第二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（昭和三十三年法律第七十九号）第二条第一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（いつ）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、第二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（いずれも第十二条の五第五項第一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九条第四項第一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（昭和三十六年法律第百九十一号）第十条第一項の宅地造成等工事規制区域	開発行為に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第十三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二十六条第一項の特定盛土等規制区域	開発行為（宅地造成及び特定盛土等規制法第三十条第一項の政令で定める規模（同法第三十二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	宅地造成及び特定盛土等規制法第三十一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七十二条第一項の津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第七十三条第一項に規定する特定開発行為（同条第四項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第七十五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に開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第三十九条第一項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一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（平成十二年法律第五十七号）第九条第一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（平成十五年法律第七十七号）第五十六条第一項の浸水被害防止区域（次条第八号の二において「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二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、第二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十二条第一項又は第三十条第一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十二条第一項又は第三十条第一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（景観法第七条第一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、同法第八条第二項第一号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第一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二百五十二条の十七の二第一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、前三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 公有水面埋立法第二十二条第二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二条第一項の免許の条件において第一項各号に規定する事項（第四項及び第五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、第一項各号に規定する基準（第四項及び第五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、第一項に定めるもののほか、別に法律で定める。

6.1.1 許可基準の適用区分

解説

建築物、工作物の別や用途の別により、適用される基準が異なります。具体的には、下表のとおりです。

○印：適用

△印：開発行為の目的に照らし判断

◆印：工事内容が盛土規制法の許可を要する規模の場合は適用

×印：不適用

33 条 開発許可基準	建 築 物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
	一般	自己用	一般	自己用	一般	自己用
1 用途地域	○	○	○	○	○	○
2 道路等空地	○	居住用…× 業務用…○	○	○	○	○
3 排水施設	○	○	○	○	○	○
4 給水施設	○	居住用…× 業務用…○	○	○	○	○
5 地区計画等	○	○	○	○	○	○
6 公共公益施設	○	△	○	△	△	△
7 防災安全施設	○	○	○	○	○	○
8 災害危険区域	○	居住用…× 業務用…○	○	○	○	○
9 樹木・表土 (1 ha 以上)	○	○	○	○	○	○
10 緩衝帯 (1 ha 以上)	○	○	○	○	○	○
11 輸送施設 (40ha 以上)	○	○	○	○	○	○
12 資力・信用	○	居住用…◆ 業務用…◆ (1ha 未満) 業務用…○ (1ha 以上)	○	1ha 未満…◆ 1ha 以上…○	○	1ha 未満…◆ 1ha 以上…○
13 工事施行者	○	居住用…◆ 業務用…◆ (1ha 未満) 業務用…○ (1ha 以上)	○	1ha 未満…◆ 1ha 以上…○	○	1ha 未満…◆ 1ha 以上…○
14 権利者同意	○	○	○	○	○	○
34 条 市街化調整区域の 開発規制	○	○	○	○	×	×

注) 第二種特定工作物において建築確認が必要となる場合は、接道要件について、あらかじめ建築主事の指示を受けること。

【自己の居住又は業務】

解説

[自己の居住]

開発行為を申請する者が生活の本拠として使用する場合をいい、申請者は自然人に限られます。

- ・ 該当する例 : 個人住宅、店舗併用住宅（ただし、住宅を主としたもの）
- ・ 該当しない例：社宅、社員寮、学寮

[自己の業務]

当該建築物内において、継続的に自己の業務に係わる経済活動が行われている場合をいいます。

- ・ 該当する例 : 自社工場、事務所、ホテル、旅館、結婚式場、ゴルフ場、企業の福利厚生施設、研修所、各種学校の校舎
- ・ 該当しない例：分譲又は賃貸住宅、貸事務所、貸店舗、墓園、有料老人ホーム、学寮

6.1.2 開発区域の規模による許可基準の適用

開発面積		0.1	0.3	1	5	20	40 ha	法令等
市街化区域				建築物、一特				法 29①、令 19
市街化調整区域				建築物、一特				法 29①、令 19
非線引都市計画区域				建築物、一特				法 29①、令 19
準都市計画区域				建築物、一特				法 29①、令 19
都市計画区域外				建築物、一特				法 29②、令 22 の 2
第二種特定工作物 (ゴルフコース)				二特				法 4、令 1
設計者の資格								法 31、令 18、19
公共施設管理者同意 公益事業者協議 (教育、水道) (電気、ガス、鉄道)								法 32、令 23 令 23①② 令 23③④
樹木保全、表土保全		高さ 5 m	300m ²		切、盛	1,000m ²		法 33⑨、令 23 の 3
緑地帯、緩衝帯					4 m～20m			法 33⑩、令 23 の 4
輸送の便								法 33⑪、令 24
公園、緑地、広場				3 %以上				令 25⑥
公園の 設置義務	300m ² 以上の公園					3 %以上		令 25⑦、規則 21①
	1,000 m ² 以上の公園				1 箇所 以上	2 箇所 以上		規則 21②
雨水流出抑制施設								令 26②

6.2 技術的細目

【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 1 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

法各号と政令・省令の適用関係は、下表のとおりです。

表 3-1 技術的細目一覧表

	項 目	政 令	項 目	省 令
1	道路	第 25 条第 1 号 ～第 5 号	道路の幅員 道路の技術的細目	第 20 条、20 条の 2 第 24 条
2	公園	第 25 条第 6 号 ～第 7 号	公園の設置基準 公園の技術的細目	第 21 条 第 25 条
3	消防水利の設置基準	第 25 条第 8 号		
4	排水施設	第 26 条	管渠の勾配、断面積 排水施設の技術的細目	第 22 条 第 26 条
5	公益的施設の設置	第 27 条		
6	宅地の安全性に関する措置	第 28 条	崖面の保護 擁壁の技術的細目	第 23 条 第 27 条
7	樹木の保存・ 表土の保全	第 23 条の 3 第 28 条の 2	樹木の集団の規模	第 23 条の 2
8	緩衝帯	第 23 条の 4 第 28 条の 3	緩衝帯の幅員	第 23 条の 3
9	輸送の便	第 24 条		

第7章 開発行為の許可基準

7.1 用途地域等への適合

【法律】

（開発許可の基準）

第三十三条 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（第四項及び第五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三十九条第一項の分区（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（建築基準法第四十九条第一項若しくは第二項、第四十九条の二、第六十条の二の二第四項若しくは第六十条の三第三項（これらの規定を同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）又は港湾法第四十条第一項（同法第五十条の五第二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 建築基準法第四十八条第十四項及び第六十八条の三第七項（同法第四十八条第十四項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第八十八条第二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

開発行為が行われる場合において、予定建築物等が建築基準法による用途規制を受けるものであるときは、その用途がこれに適合しているべきであるとする規定です。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ますが、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す。

7.2 公共の用に供する空地等（道路、公園、その他の公共施設）

【法律】

（開発許可の基準）

第三十三条 一 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

解説

「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」とは、都市の骨格をなす都市幹線・補助幹線街路、街区公園規模以上の公園、下水道幹線、鉄道、河川等について、都市施設として都市計画で決定されており、開発区域内に都市計画決定された公共施設が定められている場合、その部分の空地の確保が必要となることを示しています。ただし、予定建築物が法第54条に適合するなど、都市計画施設の整備への影響が小さい場合には、この限りではありません。

7.2.1 道路

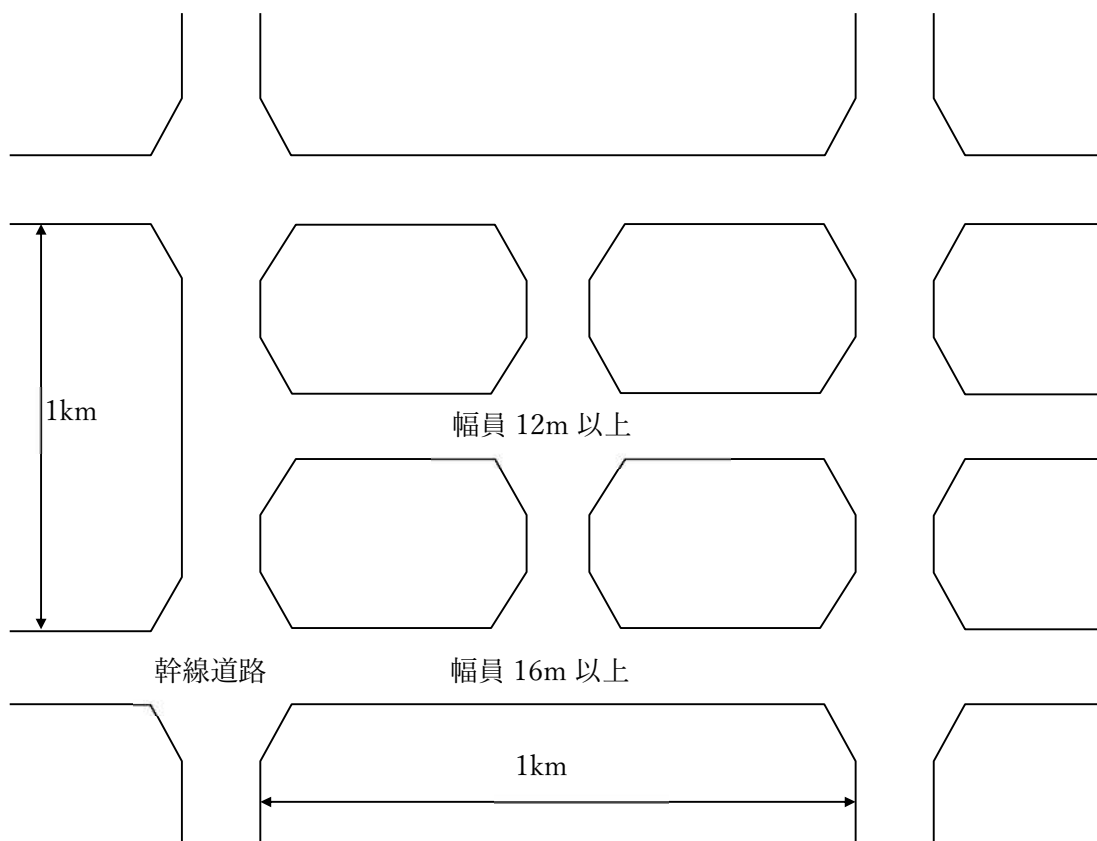
7.2.1.1道路の計画

(1) 道路計画

解説

開発行為は、幹線道路網が都市計画によって定められていることを前提としています。都市計画道路の配置は、下図のように近隣住区の考え方に基づき行われることが原則です。したがって、開発行為によって設置される道路も、これらの都市幹線・補助幹線街路の道路網体系の一部として近隣住区の交通量を負担することが望まれます。

また、道路は上下水道、電気、ガスなどのライフラインを包含するインフラストラクチャー、都市内のオープンスペース、災害時の延焼遮断帯など多様な機能を有する都市空間でもあります。道路の設置については、このことを積極的に評価して、具体的な開発計画において道路が有効に配置されるよう留意し、良好な市街地の形成に貢献するように計画する必要があります。



引用 宅地造成技術(上巻)
((社) 全国住宅地協会
連合会、(社) 日本宅地開
発協会)

(2) 道路の基準

【政令】

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

第二十五条 法第三十三条第二項（法第三十五条の二第四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、法第三十三条第一項第二号（法第三十五条の二第四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。

【省令】

(道路に関する技術的細目)

第二十四条 令第二十九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、適当な値の横断勾こう配が附されていること。

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

三 道路の縦断勾こう配は、九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、十二パーセント以下とすることができる。

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っては、この限りでない。

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。

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。

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つて車道から分離されていること。

解説

開発区域内に設けられる道路の全般的な基準が定められています。本基準は、開発区域内に設置される道路が、都市計画道路や既存の道路と一体となって合理的な道路網を形成し、これらの道路の機能を有効に発揮させるためのものです。

審査基準

図面等により、以下の事項を確認します。

- ・ 当該開発行為における道路計画が都市計画道路の計画に整合しており、当該開発が発生させる交通量が周辺の既存道路に及ぼす影響にも配慮されていること。
- ・ 区域外にある既存道路を開発区域内に延長し、又はそれに接続することが合理的な道路網形成に資すると判断されるときは、開発区域内の道路と既存道路とを接続するように計画されていること
- ・ 道路構造令の規定を満足していること（開発行為で設置される道路は原則として市町村に帰属するため）。

(3) 市街化調整区域における大規模開発の道路

【政令】

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

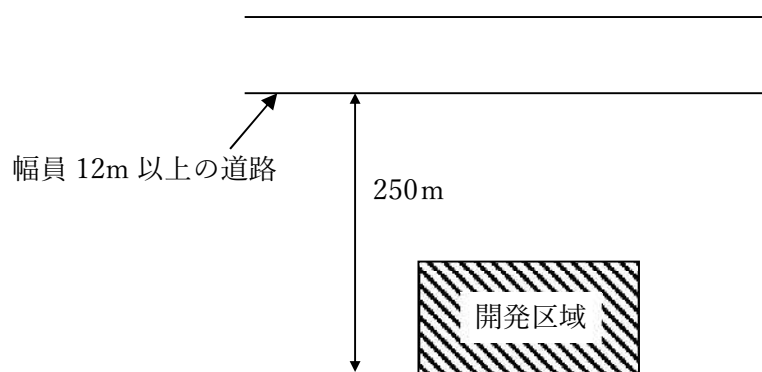
第二十五条 一・二 略

三 市街化調整区域における開発区域の面積が二十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。第六号及び第七号において同じ。）にあつては、予定建築物等の敷地から二百五十メートル以内の距離に幅員十二メートル以上の道路が設けられていること。

解説

市街化調整区域における幅員12m以上の道路の設置基準について定められています。

市街化調整区域では、都市計画決定されている道路は多くありません。このため、市街化調整区域における開発行為においては、幅員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道路の密度を要求しています。なお、下図のように、開発区域外に既にそれに適合する道路がある場合、別途新たに設ける必要はありません。開発区域内に設ける幅員12m以上の道路の配置等は、開発区域内のみならず、地域の特性や土地利用等を勘案し設計することが望ましいです。



7.2.1.2道路の幅員構成

(1) 開発区域内の敷地に接する道路の幅員

【政令】

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

第二十五条 一 略

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、六メートル以上十二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、四メートル）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。

【省令】

(道路の幅員)

第二十条 令第二十五条第二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一平方メートル未満のものにあつては六メートル（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、八メートル）、その他のものにあつては九メートルとする。

解説

開発区域内の敷地に接する道路は、その敷地の利用形態により発生交通量が異なるため、それに応じて必要な幅員も異なります。

自動車交通に障害となる電柱や側溝などの道路構造物があっても相互通行を担保し、かつ、消防活動に際して消防車が他の車両とすれ違い可能なスペースを確保するため、省令第20条では、最小幅員を6mと定められています。また、敷地が1,000m²以上の住宅以外の用途の場合には、大型車等による頻繁な交通が予想されることから、自動車の利便性と歩行者の安全を確保するため、最小幅員を歩車道分離に必要な9mと定められています。

審査基準

[土地利用と道路幅員]

土地利用計画図により、原則、道路の幅員が以下を満たすことを確認します。

- ① 比較的発生交通量が大きい建築物に接する道路…幅員 9m。
- ② 一般住宅の敷地に接する道路…幅員 6m。
- ③ 自動車と歩行者の交通を特に大量に発生させる建物（ショッピング・センターやホテルなど）の場合…歩道を広くとり停車帯を設けるなどして、幅員 12mにすることが望ましい。

	予定建築物の用途	予定建築物の敷地規模	道路幅員
一般の区域 内道路	住宅		6m以上
	住宅以外	1,000m ² 未満	
			1,000m ² 以上
人・車の発生交通量が特に大きな場合			12m以上

[小区間の区画道路の幅員]

住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において、開発区域内の道路は前項[土地利用と道路幅員]のとおり幅員6m以上が原則となりますが、小区間であり、街区、その周辺の状況等により通行上支障がない場合は下表に定める幅員とすることができます。

道路基準 延長 道路幅員	35m以下のもの	35mを超え 60m以下	60mを超え 120m以下
通り抜け型	4.5m以上	4.5m以上	5m以上
行き止まり型※ ¹	4.5m以上	5m以上	6m以上※ ²

※1 行き止まり道路の終端部の形状は、道路中心線に対して直角とすること。

※2 転回広場を2箇所以上設ける場合には、5m以上とすることができる。

注) 防災上の観点から行き止まり道路は極力避けるようすること。

[小区間の区画道路の起終点について]

前表に使用されている道路基準延長は、以下の基準で判定します。

① 分岐のない区画道路の場合

ア 区画道路が通り抜けの場合

- ・ 接続先の既存道路との境界（既存道路のセットバックがある場合はセットバック線との境界とする）を区画道路の起点及び終点とする。（図A）
- ・ 接続先の既存道路を延伸させる場合は、既存道路にある既設の分岐する場所（交差点・転回広場など）を起点（もしくは終点）とする。（図B）

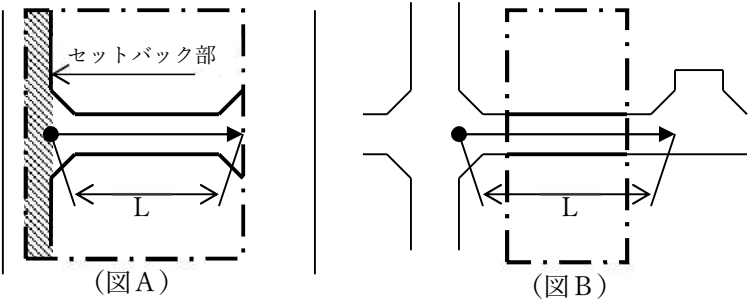
【凡例（以下図面共通）】

一点鎖線：開発区域（一点鎖線（開発区域）内の道路が新設する区画道路）

●：起点

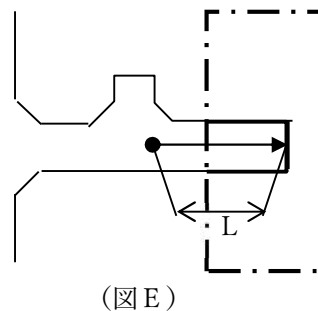
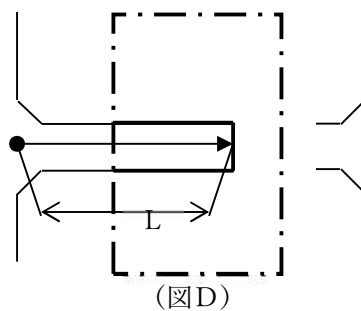
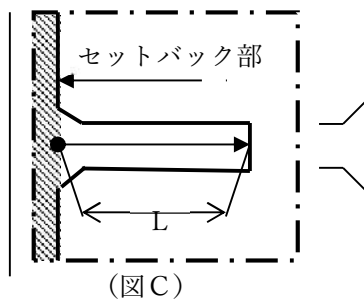
▲：終点

L：道路基準延長（幅員を決める上での起終点及び延長）



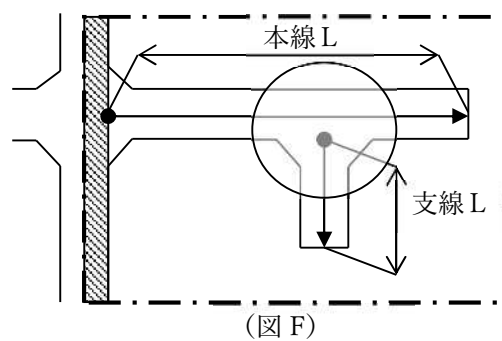
イ 区画道路が行き止まりの場合

- ・ 接続先の既存道路との境界（既存道路のセットバックがある場合はセットバック線との境界とする）を区画道路の起点とし、区画道路の道路終端部を区画道路の終点とする。（図C）
- ・ ただし、接続先の既存道路を延伸させる場合は、既存道路にある既設の分岐する場所（交差点・転回広場など）を起点とする。（図D、E）



② 分岐のある区画道路の場合

- ・ 分岐する場所ごとに区画道路の起終点を決めるため、分岐する場所ごとに一方を「本線」、他方を「支線」と定める。
- ・ 「支線」の起点は、分岐点を起点とする。（図F）
- ・ なお、幅員 6m 未満の場合は、原則として最長となる路線を本線とする。



(2) 政令第25条第2号ただし書が適用される開発区域に接する既存道路

【政令】

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

第二十五条 一 略

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、六メートル以上十二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、四メートル）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。

【省令】

(令第二十五条第二号ただし書の国土交通省令で定める道路)

第二十条の二 令第二十五条第二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 幅員が四メートル以上であること。

解説

政令第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適用され、開発区域の規模や形状、開発区域の周辺土地の地形及び利用の態様等に照らして敷地が接する道路の幅員を4m以上とすることを定めています。

開発行為が既存道路に接して行われ開発区域に新たに区画街路が整備される場合については、当該既存道路には、政令第25条第2号でなく政令第25条第4号の規定が適用されることとなります。

開発区域内に新たに築造される道路は、政令第25条第2号本文の規定に適合させることが困難な場合は想定されないので、ただし書は適用されません。

政令第25条第2号ただし書の要件を満たすためには、敷地に接する既存道路が規則第20条の2の要件に該当するだけでなく、「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」を有することも必要です。

審査基準

土地利用計画図等により、道路の幅員等が基準を満たすことを確認します。

住宅地分譲以外の開発区域内に道路が整備されない一敷地の開発行為における敷地に接する既存道路（建築基準法第42条に規定する道路）が必要とする幅員については、原則として令第25条第2号ただし書を適用せず、「3 開発許可の基準等」の第7章の「開発区域内の敷地の接する道路の幅員」の規定によるものとします。ただし、公共公益施設（令第21条第26号イ、ロ、ハに該当する建築物）については、以下の①～⑤のとおり取り扱います。

なお、東京都建築安全条例第4条第2項に規定する建築物の建築を目的とする開発行為の場合、同項で必要とする幅員と以下①～⑤で規定する幅員のうち広い方の幅員を確保するものとします。

また、既存道路の拡幅については、関係市町村の開発指導要綱や区画街路の整備方針に準じた設計とすることを指導する場合があります。

なお、この項において「広幅員道路」とは、開発区域内の予定建築物に応じて都市計画法施行規則第20条に定める幅員以上の幅員を有する建築基準法上の道路を指しています。

- ① 建築敷地の規模が 30,000m² 未満の幼稚園、小中学校、高等学校の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合
 - ・ 開発区域に接する既存道路の幅員が 6m 以上あり、その幅員が広幅員道路との接続部まで確保されていること。
 - ・ 開発区域内において、当該既存道路が、中心線から 4.5m（建築敷地の面積が 1,000m² 未満の場合は 3.25m）以上に拡幅されること。
 - ・ 以上の幅員とは別に 2m 程度の歩道（歩道状空地）を設置することが望ましい。
- ② 建築敷地の規模が 10,000m² 未満の病院の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合
 - ・ 開発区域に接する既存道路の幅員が 6m 以上あり、その幅員が広幅員道路との接続部まで確保されていること。
 - ・ 開発区域内において、当該既存道路が、中心線から 4.5m（建築敷地の面積が 1,000m² 未満の場合は 3.25m）以上に拡幅されること。
- ③ 建築敷地の規模が 10,000m² 未満の公共公益施設で、発生交通量が住宅と同程度とみなせる建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合（①、②を除く）
 - ・ 開発区域が接する既存道路の幅員が 4m 以上であり、その幅員が広幅員道路との接続部まで確保されていること。かつ、当該既存道路の幅員が 6m 未満の場合は、広幅員道路まで、おおむね 60m ごとに待避所（車両のすれ違いが可能な幅員 6m 以上の道路空間や車両待避が可能な交差点）が確保されること。
 - ・ 開発区域内において、その既存道路の幅が、中心線から 4.5m（建築敷地の面積が 1,000m² 未満の場合は 3.25m）以上に拡幅されること。
- ④ 建築敷地の規模が 10,000m² 未満の公共公益施設の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合（①、②、③を除く）
 - ・ 開発区域が接する既存道路の幅員が広幅員道路まで 6 m 以上あること。
 - ・ 開発区域内において、その既存道路の幅が、中心線から 4.5m（建築敷地の面積が 1,000m² 未満の場合は 3.25m）以上に拡幅されること。
- ⑤ 公共公益施設の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合（①～④を除く）
 - ・ 開発区域に接する既存道路の幅員が 9m 以上あり、その幅員が広幅員道路との接続部まで確保されていること。

補足：「発生交通量が住宅と同程度とみなせる建築物」とは、原則として第一種低層住居専用地域に許可を要せずに建築可能な建築物です。それ以外の建築物については、発生交通量を予測し判断します。

※①～⑤の解説

区画道路を新設しない、若しくは既存道路にのみ接する区画がある場合の接する道路の幅員について(例示)

予定建築物の用途		規模	幅員
住宅		—	※セッバックについては、市町村の条例、要綱等に基づき、協議の上決定する。
公共 公 益 施 設	① 幼稚園、小中学校、高等学校	30,000m ² 未満	※1,000㎡未満はセッバック幅3.25m以上
	② 病院	10,000m ² 未満	
	④ ①、②、③以外の公共公益施設で発生交通量が住宅と同程度とみなせない建築物	10,000m ² 未満	
	③ ①、②以外の公共公益施設で発生交通量が住宅と同程度とみなせる建築物	10,000m ² 未満	※1,000㎡未満はセッバック幅3.25m以上 根柢60m間隔
	⑤ 公共公益施設 (①～④を除く)	—	※1,000㎡未満はセッバック幅3.25m以上

(3) 接続先の既存道路の幅員

【政令】 (開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目) 第二十五条 一～三 略 四 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員九メートル（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、六・五メートル）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。	
---	--

【土地利用と道路幅員】 解説 開発区域内の主要な道路が接続する既存道路も、区域内の道路と同様に開発区域の土地利用に応じて幅員を定めます。接続先の既存道路は、従前からの通過交通に加えて開発行為により発生する交通量を負担することになるため、区域内道路の幅員以上の幅員が必要になります。住宅地の場合、発生する交通の質・量が限られているため、車両の大きいバス等のすれ違い通行を満足する幅員を想定して、側方と車両に0.5mの余裕をとって6.5mとされています。 審査基準 土地利用計画図等により、開発区域内の主要な道路が接続する幅員が以下の基準を満たすことを確認します。ただし、関係市町の区画街路整備方針等で将来幅員が決まっている場合は、それを満たすことを確認します。 ・ 標準…………… 9m 以上 ・ 住宅系の開発…6.5m以上	
--	--

【やむを得ないと認められる場合】

解説

「周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められる」場合とは、既存道路の幅員が前述の幅員より狭く、開発行為により他の道路に接する道路を設けることが困難である等、当該既存道路の他に接続できる道路がない場合かつその接続先となる既存道路において車両の通行に支障が生じない場合です。接続先の既存道路の円滑な交通を確保するには、既存道路を上記幅員まで拡幅することが原則です。

しかし、東京都においては狭い道路が多く、拡幅に支障となる物件が多く存在するなど既存道路の拡幅が困難な場合も多くあります。そこで、開発の目的や規模などから新たに発生する交通が既存道路の交通処理能力で許容できる程度か否かの判断を行った上で、例外を認めています。

審査基準

既存道路の事情や開発行為の目的・規模は多様であることから、総合的に勘案し審査します。主な確認事項は以下のとおりです。

- ・ 最小幅員個所となる狭小区間長とその他の円滑な交通が確保されている区間との関係からみて、狭小区間での交通障害が少ないものであること。
- ・ 関係市町村の開発指導要綱や区画街路整備方針等との整合を図り、開発区域外での既存道路の拡幅をできる限り行い、また開発区域に接した既存道路を拡幅する設計が行われ、都市計画的見地から健全な市街地形成を誘導しうるものであること。
- ・ 開発の目的が一般の住宅地分譲等であり、新たな交通量の発生が少なく、既存道路への影響が少ないものであること。

なお、この項において「広幅員道路」とは、開発区域内の予定建築物に応じて都市計画法施行令第25条第4号に定める幅員以上の幅員を有する建築基準法上の道路を指します。

[一般の住宅地分譲を目的とした開発行為の場合]

具体的な目安は、開発規模に応じて次のとおりです（ただし、東京都建築安全条例第4条第2項に規定する建築物の築造を目的とする開発行為の場合は除きます。）。

なお、既存道路の拡幅については、関係市町村の開発指導要綱や区画街路の整備方針に準じた設計とすることを指導する場合があります。

① 小規模開発（開発区域の面積が 500m² 以上 3,000m² 未満）

開発区域内の主要な道路が接続する既存道路について、建築基準法上の道路で広幅員道路との接続部まで現況 3 m 以上（建築基準法第 42 条第 2 項の道路で赤道の場合は認定幅員及び現況幅員がともに 2.7m 以上ある場合も可）の幅員が確保されていること。また、開発区域内において、その既存道路の幅が、中心線から 3.25m 以上拡幅されること。

② 中規模開発（開発区域の面積が 3,000m² 以上 10,000m² 未満）

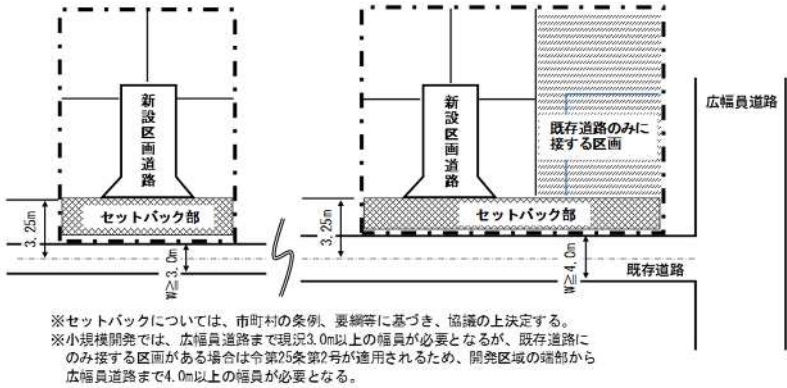
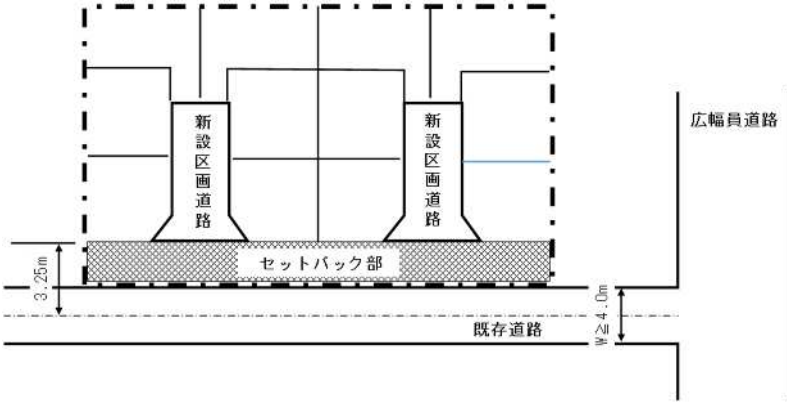
開発区域内の主要な道路が接続する既存道路について、建築基準法上の道路で広幅員道路との接続部まで現況 4 m 以上の幅員が確保されていること。また、開発区域内において、その既存道路の幅が、中心線から 3.25m 以上拡幅されること。

[公共公益施設（政令第 21 条第 26 号イ、ロ、ハに該当する建築物）の建築の用に供する開発行為の場合]

具体的な目安は、「3 開発許可の基準等」の第7章の「政令第25条第 2 号ただし書が適用される開発区域に接する既存道路」と同様とします。

※①、②の解説

区画道路を新設する場合の接続先道路の幅員について(例示)

予定建築物の用途		規模	幅員
住宅	① 小規模開発	500m ² 以上 3,000m ² 未満	 ※セットバックについては、市町村の条例、要綱等に基づき、協議の上決定する。 ※小規模開発では、広幅員道路まで現況3.0m以上の幅員が必要となるが、既存道路にのみ接する区画がある場合は令第25条第2号が適用されるため、開発区域の端部から広幅員道路まで4.0m以上の幅員が必要となる。
	② 中規模開発	3,000m ² 以上 10,000m ² 未満	

(4) 歩道を設置する場合の幅員

【政令】 (開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目) 第二十五条 一～四 略 五 開発区域内の幅員九メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。
【省令】 (道路に関する技術的細目) 第二十四条 一～六 略 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つて車道から分離されていること。

解説

歩車道の分離について定められています。開発区域内の道路は全て、歩車道分離を行うのが望ましいものの、幅員 6 m 程度の道路を歩車道分離した場合、車道幅員が極端に狭くなり、機能の低下が危惧され、また、開発区域外の既存道路とのアンバランスが生じること等が考えられます。このため、車道について幅員 6m 以上が確保され、さらに、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、歩車道分離の義務が課されています。歩道は、歩車道境に街渠や防護柵を設置することにより車道から分離することが一般的ですが、歩道の幅員に余裕があるときは、歩車道間に植栽を設けて分離することが望ましいです。

なお、開発行為で設置される道路は原則として市町村に帰属するため、道路構造令の規定を満足することも必要です。

審査基準

土地利用計画図等により、法令どおりに歩道が設けられているかを確認します。

道路構造令に規定される歩道幅員は、下表のとおりです。

区分	歩道幅員
歩行者の交通量の多い道路	3.5m
その他の道路	2.0m

(出典：道路構造令第 11 条)

補足：路上施設を設ける場合には、左記表の幅員の値に、ベンチの上屋を設ける場合にあっては 2 m、並木を設ける場合にあっては 1.5m、ベンチを設ける場合にあっては 1 m、その他の場合にあっては 0.5m を加えて適用します。

ただし、地形の状況、交通量、その他特別の理由によりやむを得ない場合においてはこの限りではありません。

7.2.1.3道路に関する技術的細目

(1) 構造及び横断勾配

【省令】 (道路に関する技術的細目) 第二十四条 略 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。
--

審査基準

図面等により、道路が以下を満たすよう設計されていることを確認します。

[舗装]

- ① 開発区域内に設けられる道路は、その機能を十分発揮する上で全て舗装されることが望ましいため、最低限、簡易舗装を行うこと。
- ② 大型車の計画交通量が 250 台／日（1 方向）以上の場合は、表層と基層の 2 層のアスファルト舗装部分と上層路盤と下層路盤の 2 層の路盤からなる舗装構造とすること（使用材料や施工方法はそれぞれの市町村の基準に準じる。）。

補足：ここでいう簡易舗装は、アスファルト混合物による表層舗装と碎石等による路盤を組み合わせた構造を標準とする。

[横断勾配]

横断勾配は、雨水等の排水に支障のない範囲において緩やかである必要がある。勾配は路面の種類、縦断勾配の大小、気候条件や、道路管理者等が定める基準などを考慮して定めること。

路面の種類	横断勾配
セメント・コンクリート舗装道及び アスファルト・コンクリート舗装道	1.5%以上 2.0%以下
その他	3.0%以上 5.0%以下

(出典：道路構造令第 24 条)

※ 歩道、自転車道等においては、2.0%を標準横断勾配とする。

(2) 路面排水施設

【省令】
(道路に関する技術的細目)
第二十四条 一 略
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。

審査基準

図面等により、路面排水施設が以下を満たすよう設計されていることを確認します。

- ① 全ての道路には、路面の雨水等を速やかに排除するために、側溝あるいは街渠、集水ますを設置するか、これと同等の効果があると認められる施設を設けること。側溝は、L型溝あるいはLU型溝を標準とする。
- ② 集水ますは、道路勾配を勘案して適切な箇所に設けることとする。特に、設置間隔については、縦断勾配をもとにして決定すること。集水ますは、導水管を通じて排水施設又は浸透施設に接続される。
- ③ これらの路面排水施設は、市町村の基準に適合する必要があるが、市町村によって規格が異なる場合があるので注意を要する。

(3) 縦断勾配

【省令】
(道路に関する技術的細目)
第二十四条 一・二 略
三 道路の縦断勾配は、九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、十二パーセント以下とすることができる。

解説

道路の縦断勾配について最大値と、小区間の場合の最大値が定められています。この値は、道路構造令における設計速度20km/hの場合のものであり、設計速度に応じた縦断勾配を設定する必要があります。

なお、縦断勾配・横断勾配だけでなく、縦断曲線、合成勾配、曲線半径など、道路の形状を決定する要素は他にも存在するため、車両交通の安全上支障のないよう、道路は、道路構造令等に基づき、また道路管理者と協議の上、設計してください。

設計速度 (km/h)	縦断勾配 (%)
60	5 以下
50	6 ”
40	7 ”
30	8 ”
20	9 ”

(出典：道路構造令第 20 条)

(4) 階段状道路

【省令】

(道路に関する技術的細目)

第二十四条 一～三 略

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

階段状道路は、歩行者専用道路を除いては認められません。また、歩行者専用道路で階段状とする場合についても、消防活動の際の機能に支障を来さず、歩行者の通行の安全を確保するものがあることが必要です。

また道路は、政令第25条第2号の規定により車両の通行を前提としており、階段状道路だけでなく、階段状道路を経由しなければ車両が通行できない道路(途中で階段状道路を有する行き止まり道路の端部)については、開発行為による道路として認められません。

審査基準

階段状道路を設置する場合には、公共施設構造図等により、踏面、蹴上げの寸法等が以下の基準を満たしていることを確認します。

- ① 踏面の寸法は 30cm 以上、蹴上げの寸法は 15cm 以下とすること。
- ② 階段の高さが 3m を越える場合、高低差 3m 以内ごとに踏幅 2m 以上の踊り場を設けること。
- ③ 他の道路と接続する部分には車止めを設けること。
- ④ 原則として道の両側に手すりを設け、高さ 90cm 程度の金属製のものにすること。
- ⑤ 階段は、石、コンクリートなどの材料で造り、すべりにくい構造とすること。
- ⑥ 自転車等の通行のために、勾配等安全性に配慮した上で階段の一部を斜路とすることが望ましい。
- ⑦ その他、通行の安全に支障のない構造とすること。

(5) 行き止まり道路

【省令】
(道路に関する技術的細目)
第二十四条 一〜四 略
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

道路は通り抜けを原則とすることを定めています。行き止まり道路は、通過交通が生じる心配はなく、配置計画の質が高ければ良好な住環境の形成が可能である等の利点もありますが、防災上の観点からみて好ましいものではありません。

やむを得ず行き止まり道路とする場合には、避難と車両の通行に支障のないように配慮して、自動車が転回できるスペース（転回広場）を設置してください。また、歩行者専用道路、公園あるいは他の道路に接続する幅員2m以上のフットパスや避難通路などを設け、人が通り抜けできるようにすることが望ましいです。

審査基準

道路を袋路状とする場合、土地利用計画図等により、以下の基準を満たすよう転回広場が設けられていることを確認します。

[転回広場の箇所数]

道路幅員	6m未満	6m以上
転回広場が必要な 道路基準延長	35mを超える場合	120mを超える場合
転回広場の箇所数	60m区間ごとに1箇所	120mを超えた120m区間 ごとに1箇所

補足：35m に満たない場合も終端部に転回広場を設けることが望ましいです。

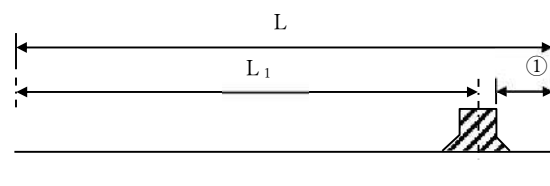
[転回広場の設置間隔]

転回広場を1箇所設置する場合は、原則として起点から35m（幅員6m以上の道路にあっては60m）以上終点寄りの位置に設置すること。複数箇所設置する場合は、1個は終端部付近に設置し残余は原則として等分に配置すること。

[転回広場の配置例]

① 幅員 6m 未満 (35m を超える場合)

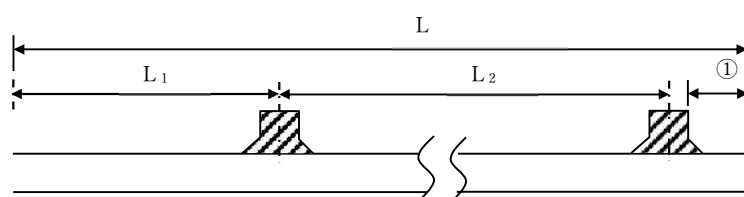
$35\text{m} < L \leq 60\text{m}$: 接続先道路から終端までの距離



L_1 : 原則 35m 以上 ① : 5.5m 以上

② 幅員 5m 以上で転回広場を 2 箇所以上設ける場合

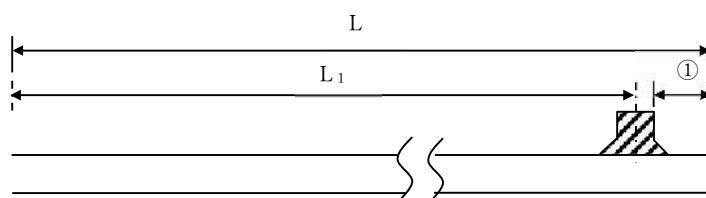
$60\text{m} < L \leq 120\text{m}$: 接続先道路から終端までの距離



L_1 : 35m 以上 60m 以内 L_2 : 60m 以内 ① : 5.5m 以上 32.5m 以内

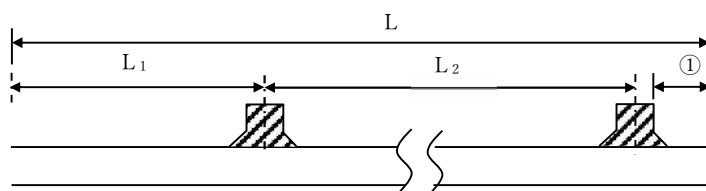
③ 幅員 6m 以上 (120m を超える場合)

ア $120\text{m} < L \leq 240\text{m}$: 接続先道路から終端までの距離



L_1 : 60m 以上 ① : 5.5m 以上

イ $240\text{m} < L \leq 360\text{m}$: 接続先道路から終端までの距離



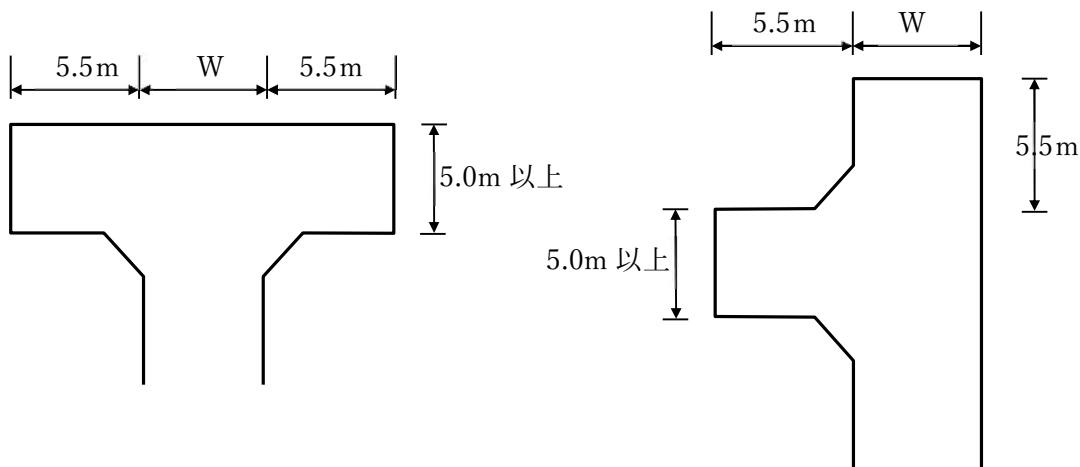
L_1 : 60m 以上 ① : 5.5m 以上 32.5m 以内

補足: 転回広場を 2 箇所以上設ける場合には、行き止まり型であっても、幅員を 5m 以上とすることができます。

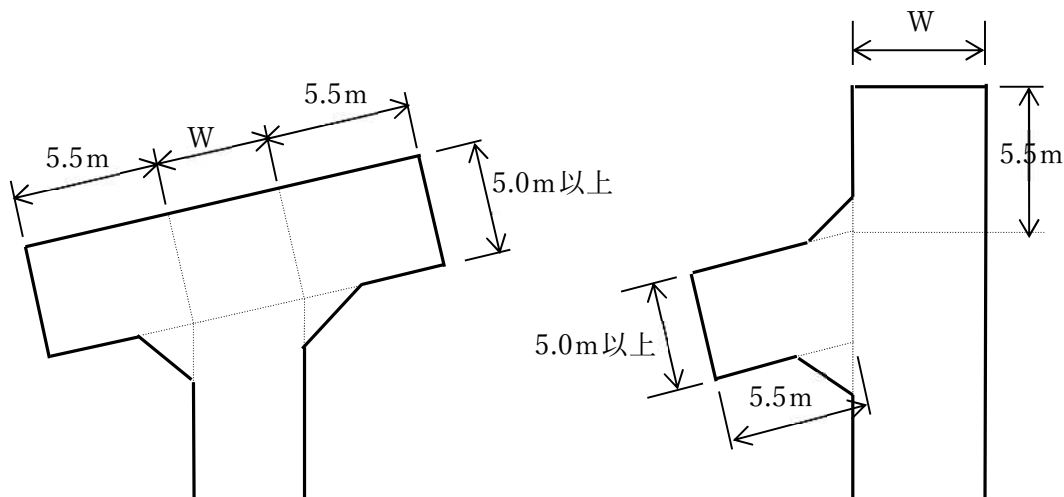
[転回広場の形状]

- ① 転回広場の幅員は道路幅員と同等とする。ただし、道路延長経路に当たらない場合は5m 以上とする。
- ② 転回広場の奥行きは5.5m 以上とする。
- ③ 転回広場には長さ3m 以上の両隅切りを設けること。
- ④ 幅員5m 以上奥行き5.5m 以上の道路が分岐する両隅切りのある交差点は転回機能を有するものとして必要とする転回広場の数に含めることができる。ただし、著しく近接する転回広場（転回機能を有する交差点を含む）は同一の転回広場として数える。
- ⑤ 幅員が4.5m の道路に任意に設置する転回広場の幅員は特例として4.5m 以上とする。
- ⑥ 上記によらず特殊な形状の転回広場を設置する場合は以下のいずれの条件も満たしていること。
 - ・ 転回広場の用地は道路も含め市町村に帰属すること。
 - ・ 建設省告示第1837号「自動車の転回広場に関する基準」を満たしていること。
 - ・ 最低面積は「建築基準法建設省告示に基づく東京都の転回広場の考え方」による形状の面積を下回らないこと。

転回広場は、下図のいずれかの形状の部分を含むものであること。なお、隅切りについては前述の「3 開発許可の基準等」の第7章の「隅切り」の規定によるが、片隅切りにすることはできない。



■転回広場が直交しない場合



なお、建築基準法建設省告示に基づく東京都の自動車の転回広場の考え方は以下のとおり。

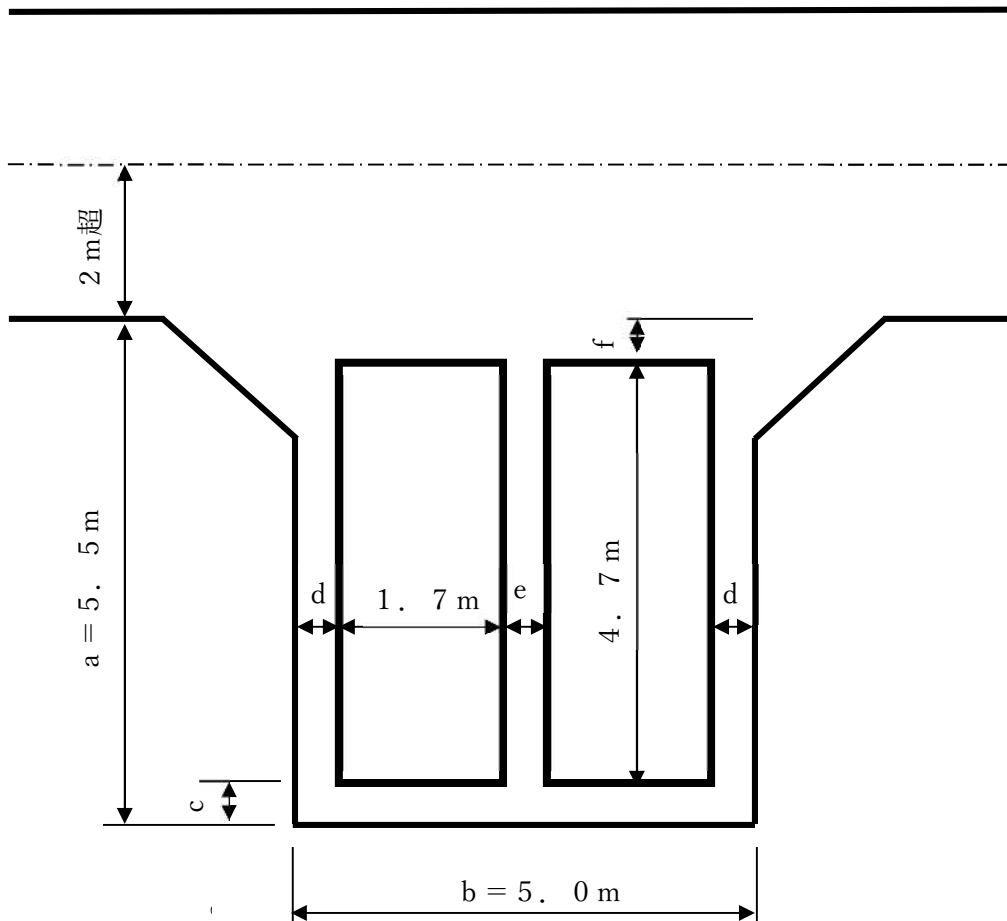
【建設省告示第 1837 号】

○建築基準法施行令第 144 条の 4 第 1 項第 1 号ハの規定により国土交通大臣が定める自動車の転回広場に関する基準

(昭和 45 年 12 月 28 日)

建築基準法施行令第 144 条の 4 第 1 項第 1 号ハの規定により国土交通大臣が定める自動車の転回広場に関する基準は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 道の中心からの水平距離が 2 m を超える区域内において小型四輪自動車（道路運送車両法施行規則別表第 1 に規定する小型自動車で四輪のものをいう。次号において同じ。）のうち最大なものが 2 台以上停車することができるものであること。
- 二 小型四輪自動車のうち最大なものが転回できる形状のものであること。



通常： $a = 5.5 \text{ m}$ $b = 5.0 \text{ m}$ ($c = 0.5 \text{ m}$ $d = 0.5 \text{ m}$ $e = 0.6 \text{ m}$ $f = 0.3 \text{ m}$)

$a = 4.7 \text{ m} + 0.5 \text{ m} + 0.3 \text{ m} = 5.5 \text{ m}$

$b = 0.5 \text{ m} + 1.7 \text{ m} + 0.6 \text{ m} + 1.7 \text{ m} + 0.5 \text{ m} = 5.0 \text{ m}$

(6) 隅切り

【省令】

(道路に関する技術的細目)

第二十四条 一～五 略

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

隅切り長について定めています。円滑な自動車交通を担保する趣旨で、道路の平面交差点やまがりかどは、適当な長さで隅切りを行い、一定の視距を確保しようとするものです。

審査基準

土地利用計画図等により、必要に応じて適切に隅切りが設けられていることを確認します。

[隅切りの長さ]

表 3-2を標準とする。ただし、沿道の発生交通量が少なく、また将来においても大きくならないと見込まれ、予定建築物が主に住宅の場合の道路同士の交差点においては、隅切りの長さを3mとすることができる。また、2m以上の歩道が確保されている道路に接続する場合、隅切りの長さの基準は、道路幅員にかかわらず2mまで緩和できる。

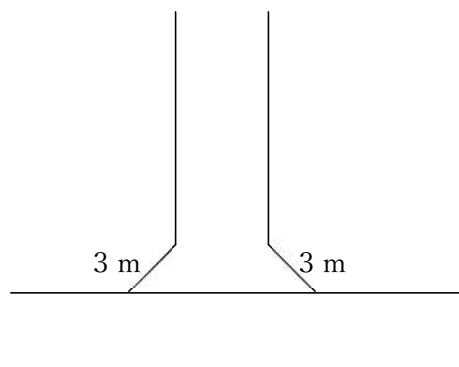


図 3-1 予定建築物が主に住宅の場合の道路同士の交差点の隅切りの長さ

表 3-2 隅切りの長さ

道路幅員	40m以下	30m以下	15m以下	12m以下	10m以下	4 m
40m以下	12	10	8	6	5	3
	15	12	10	8	6	4
	8	8	6	5	4	2
30m以下	10	10	8	6	5	3
	12	12	10	8	6	4
	8	8	6	5	4	2
15m以下	8	8	8	6	5	3
	10	10	10	8	6	4
	6	6	6	5	4	2
12m以下	6	6	6	6	5	3
	8	8	8	8	6	4
	5	5	5	5	4	2
10m以下	5	5	5	5	5	3
	6	6	6	6	6	4
	4	4	4	4	4	2
4 m	3	3	3	3	3	3
	4	4	4	4	4	4
	2	2	2	2	2	2

注) 本表使用に当たっては、直近上位値を用いる。

上段 交叉角 90° 前後

中段 60° 以下

下段 120° 以上

[隅切りを設置する場合の留意点]

- ・ 隅切りにより切り取る部分は、できるだけ二等辺三角形とすること。
- ・ 道路の交差は、できるだけ直角に近い角度にすること。
- ・ 道路の交差、接続、屈曲によって生じる内角が 120° 以上の場合の隅切りは、交通の安全に支障がないときに限り設けなくてもよい。
- ・ 水路を横断して他の道路に接続する場合の隅切りは、図 3-2 のとおりとする。なお、隅切りの長さは、水路幅にかかわらず 2m まで緩和できる。

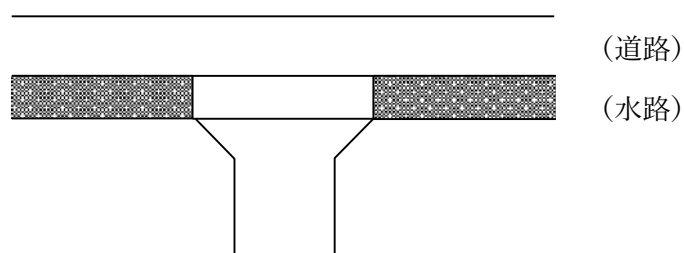


図 3-2 水路を横断して他の道路に接続する場合の隅切り

[歩道のある既存道路との接続における隅切り]

歩道のある既存道路との接続部分にも、視距を確保するために隅切りを設けることとする。その際、歩道を切り下げるか切り開くかについては、道路管理者の指示に従うこと。

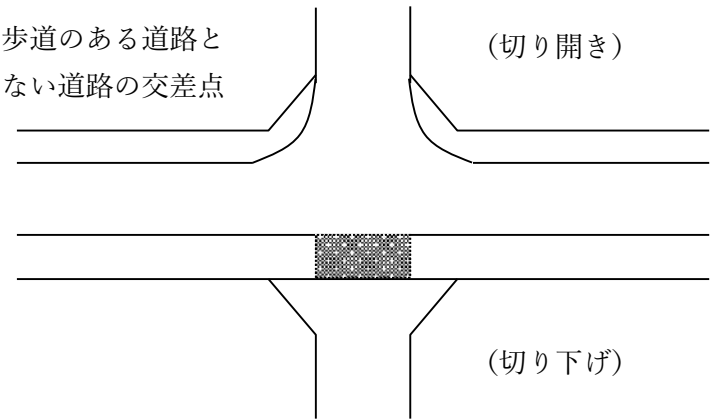


図 3-3 歩道のある既存道路との接続における隅切り

[片隅切り]

片側だけに隅切りを設ける、「片隅切り」は原則として認めない。ただし、大規模開発以外で隣接地に接して道路を設けざるを得ない場合において、隣接地側に基準の隅切りの長さが確保できない場合は、隣接地側に長さ2m以上の隅切りを設け、もう一方には、基準に0.5mを加えた長さの隅切りを設けること（例えば、基準の隅切りの長さが3mの場合では、2m以上（隣地側）と3.5m以上とする。）。

この設置に際して、隣接地権者との協議した結果、隣接地側への隅切り設置について同意が得られなかった場合は、基準の隅切り長に1mを加えた長さの隅切りを設けること（例えば、基準の隅切り長が3mの場合では、4m以上とする。）。

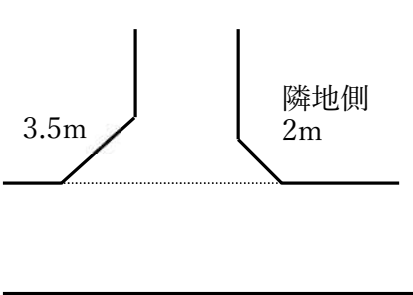


図 3-4 隣接地側に基準の隅切りの長さが確保できない場合

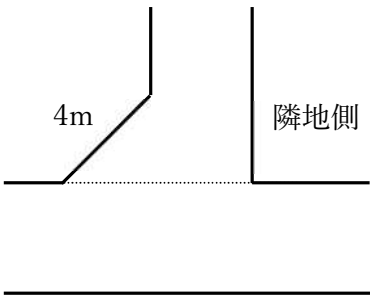


図 3-5 隣接地側への隅切り設置について同意が得られなかった場合

7.2.2 公園、緑地、広場等

7.2.2.1公園等の計画

【都市公園法施行令】

(住民一人当たりの都市公園の敷地面積の標準)

第一条の二 一の市町村（特別区を含む。以下同じ。）の区域内の都市公園の住民一人当たりの敷地面積の標準は、十平方メートル（当該市町村の区域内に都市緑地法（昭和四十八年法律第七十二号）第五十五条第一項若しくは第二項の規定による市民緑地契約又は同法第六十三条に規定する認定計画に係る市民緑地（以下この条において単に「市民緑地」という。）が存するときは、十平方メートルから当該市民緑地の住民一人当たりの敷地面積を控除して得た面積）以上とし、当該市町村の市街地の都市公園の当該市街地の住民一人当たりの敷地面積の標準は、五平方メートル（当該市街地に市民緑地が存するときは、五平方メートルから当該市民緑地の当該市街地の住民一人当たりの敷地面積を控除して得た面積）以上とする。

解説

開発行為における公園の配置は近隣住区を単位として行い、異なる規模の公園をその利用対象者と誘致距離を考慮して適切に設置することが必要です。

公園の基準について、都市公園法施行令では都市公園の計画標準を住民一人当たり10m²以上として、そのうち市街地内に一人当たり5m²以上と定めています。これを受け、開発行為においても、人口密度を100人/haと仮定したときに公園面積が一人当たり5m²となるように定められています。

7.2.2.2公園、緑地、広場等の設置基準

(1) 開発区域の面積が 0.3ha 以上 5ha 未満の場合

【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 1・2 略

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。

【政令】

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

第二十五条 一～五 略

六 開発区域の面積が〇・三ヘクタール以上五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三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。

(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)

第二十九条の二 1 略

2 法第三十三条第三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・二 略

三 第二十五条第六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、一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。

解説

最低限必要な空き地を確保する意味で、開発区域の面積が0.3ha（市町村が法第33条第3項に基づく条例により面積の最低限度を別に定めた場合はその面積とする）以上5ha未満の場合、その面積の3%以上の公園、緑地又は広場を設置することとしています。

最低水準として、開発区域内に散在する公園、緑地等の面積を合計して開発区域の面積の3%あれば良いということになりますが、予定建築物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箇所か2箇所程度にまとめて3%以上設置することが望ましく、最小限でも防災、避難活動上の見地からすると150m²以上とすることが望まれます。

政令第25条第6号のただし書に公園等の免除の規定がありますが、公園等は都市の防災機能及びアメニティ性の高い公共空間として重要であるため、後述する「3 開発許可の基準等」の第7章の「公園を設けなくともよい場合」にのみ適用します。

（２） 開発区域の面積が 5 ha 以上の場合

【政令】

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

第二十五条 一～六 略

七 開発区域の面積が五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、面積が一箇所三百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三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。

【省令】

（公園等の設置基準）

第二十一条 開発区域の面積が五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、一箇所三百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三パーセント以上であること。
- 二 開発区域の面積が二十ヘクタール未満の開発行為にあつてはその面積が一千平方メートル以上の公園が一箇所以上、開発区域の面積が二十ヘクタール以上の開発行為にあつてはその面積が一千平方メートル以上の公園が二箇所以上であること。

解説

開発区域の面積が 5ha 以上の場合の公園等の設置基準です。この規模の住宅地においては、良好な住環境形成の観点からは、児童公園に相当するものを一箇所は確保すべきとの考えから、予定建築物等の用途が住宅である場合においては開発区域の面積の 3%以上の公園の確保が義務付けられています（緑地、広場は算入しない。）。

また、このような大規模開発における公園等の設置については、規模が一定水準以上のものでなければならないのと同時に、誘致距離等を考慮した上で適切に分散配置することが必要です。このため、公園の配置、規模についての基準が定められています。

審査基準

[面積 5ha 以上 20ha 未満]

街区公園相当の公園の規模は、一箇所当たり1,000m²以上として、この街区公園を一箇所以上設けることとします。それ以外に設ける公園の規模は、一箇所当たり300m²以上とします。

[面積 20ha 以上]

開発区域の面積が20ha以上の場合、街区公園に相当する1,000m²以上の規模の公園を二箇所以上設けることとします。

それ以外に設ける公園の規模は、一箇所当たり300m²以上とします。

(3) 公園等を設けなくともよい場合

解説

開発区域内には原則として公園等を設ける必要があります。ただし、公園等を設ける義務が免除される場合があります。

審査基準

公園等を設けない計画となっている場合、土地利用計画図等により、次の①～③のいずれかに適合していることを確認します。

- ① 建築基準法に基づく総合設計制度又は都市計画法に基づく特定街区制度により開発区域内に公開空地等が確保され、引き続き空地として管理されることが確実な開発行為で、公園管理部局と協議の上で公園等の機能を実質的に担保する措置が講じられている場合において、次のいずれかの要件を満たすこと。

ア. 開発区域の周辺に相当規模の公園等が存在する場合

- ・ 「周辺」とは開発区域からおおむね 250m の範囲とする。
- ・ 「相当規模の公園等」とは地方公共団体等が管理を行うおおむね 1,000m² 以上の公園等とする。

イ. 区市町村の計画等に基づきゾーニングが決められ、既に公園等が配置された地域に開発区域がある場合

- ・ ゾーニングの範囲とはおおむね半径 300m とする。

- ② 土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業又は開発許可により面的整備事業が施行された区域内の土地等、開発区域の居住者が支障なく利用できる公園等が周辺において既に適正に確保された土地の二次的な開発の場合

なお、土地区画整理事業及び新住宅市街地開発事業の二次開発が次に該当する場合は除く

ア. 当初計画された土地利用フレームと大幅に異なる場合の開発

イ. 土地区画整合法（昭和 29 年法律第 119 号）施行以前に施行された土地区画整理事業及び耕地整理事業に係わる二次開発

補足：「開発区域内に公開空地等が確保され、引き続き空地としての管理がなされることが確実な開発行為」とは次の要件を満たすものとします。

① 提供公園と同様な機能あるいはそれと同程度とし、かつ、利用が可能なこと(単なる広場、緑地は不可)。

② 許可に当たっては、土地利用につき将来にわたり担保できる条件を付けること(公共空地の変更は不可)。

③ 協定等の締結により、将来にわたる担保措置を講ずること(例えば緑地協定、管理協定等)。

7.2.2.3公園に関する技術的細目

【省令】

（公園に関する技術的細目）

第二十五条 令第二十九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 面積が一千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。

審査基準

土地利用計画図等により、公園の整備が以下の基準を満たして計画されていることを確認します。

[出入口の配置]

- ・ 最低二方向に出入口が設けられていること（最低二方向は道路、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。）。

[安全確保のための措置]

- ・ 交通量の激しい道路や鉄道等に接して公園が設けられる場合、利用者を保護するため、柵や塀が設置されるか、面積にゆとりのある場合は意識的に植栽を行ったグリーンベルトを設ける等、何らかの物理的な障害物が設けられていること。

[形状及び勾配]

- ・ 細長すぎるなど利用しにくい形状となっていないこと（緑道として整備する場合を除く。）。
- ・ 斜面地になっていないこと（平均勾配はおおむね 15° 程度まで。）。

[排水施設]

- ・ 排水施設が、雨水や地下水等を有効に排出できるものであると同時に、公園の利用上支障のないものとなっていること。
- ・ 公園を調整池あるいは貯留施設と兼用する場合、貯水時の利用者の安全にも十分留意されていること。

[その他]

- ・ 街区公園等の配置は、誘致距離が適切であり、利用者が自動車交通の頻繁な道路を横断しないで利用できるようにすること。
- ・ 高圧線下を利用する場合は、線下の外側に相当な幅が確保されていること。
- ・ 健全な樹木又は樹木の集団のある土地は、緑地として設計され、その保全が図られていること。
- ・ 街区公園より小規模の公園（1,000m²未満の規模）を住宅地以外の場所に設置する場合は、遊戯施設等を設置しないで整備することができる。
- ・ 街区公園の規模以上の公園は、景観等にも配慮して整備すること。

7.2.3 消防水利

【政令】 （開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目） 第二十五条 一～七 略 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（昭和二十三年法律第百八十六号）第二十条第一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

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の設置についての基準が定められています。消防の用に供する貯水施設の設置に当たっては、事前に市町村長と協議してください（この場合、市町村長は必要に応じて消防水利に関する消防署長の意見を求めます。）。

貯水施設の設置についての基準
⇒資料編

7.3 排水施設

7.3.1 排水施設基準

7.3.1.1排水基準

【法律】 （開発許可の基準） 第三十三条 一・二 略 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（昭和三十三年法律第七十九号）第二条第一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^{いつ}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 【政令】 （開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目） 第二十六条 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第三号（法第三十五条の二第四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。 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。 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

排水施設についての基準が定められています。

政令第26条第1号は、排水施設の管渠の勾配及び断面を定める際の基準です。雨水及び汚水のそれぞれについて計画下水量を計算して定めるよう規定されています。

政令第26条第2号は、開発区域内の排水施設の接続について規定されたものです。開発区域内の排水施設は、そ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、河川等へ接続している必要があります。「有効かつ適切に」とは、地形等から考えて無理なく排出できると同時に、接続先の能力が十分あり、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当であるという意味です。ただし、放流先の排水能力が集中豪雨等の一時的集中排水時のみ不十分となる場合で、他に接続でき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、流出抑制施設を設け浸透又は貯留することができます。

政令第26条第3号は、雨水以外の下水は原則として暗渠^{きょ}により排出するよう規定しています。ただし、処理された汚水、生活排水等で水質に問題のないものについては、道路側溝や都市下水路等への排出を認める場合があります。

参考：都市計画法第33条第1項第2号

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

7.3.1.2管渠の設計

(1) 下水管渠計画

解説

下水道計画に当たって、排水区域は、開発区域内だけでなく、周辺の地形等に基づき開発区域の上流流域（河川流域ごと。）も含めた総合的な検討により決定することが必要です。

また、公共下水道の計画が定められている場合は、その計画に整合するように排水区域を定める必要があります。

下水の排除方式には、雨水と汚水とを別々の管渠で排除する「分流式」と、同一の管渠で排除する「合流式」があります。地域によって公共下水道の排除方式が異なるため、対象地域の公共下水道に合わせて排除方式を定めてください（表 3-3参照）。

下水管は、原則として道路の地下に埋設されますが、道路計画との整合を図り、地形に従って自然流下により下流側の公共下水道又は公共用水域に接続できるよう配慮し、ポンプ場の設置はできるだけ避けるよう計画してください。

また、当該開発区域の上流部についても、将来は開発されることを前提として、将来の土地利用や道路の延伸を想定した上で管渠網の配置を定めることが必要です。

管渠計画の検討に当たっては、将来、道路及び下水道の管理者となる市町村等と協議を行い、指導に従ってください。

表 3-3 区市町村における下水排除方式

排除方式	区 市 町 村
合 流 式 分 流 式	特別区
合 流 式	国分寺市
合 流 式 分 流 式	八王子市、立川市、武蔵野市、三鷹市、府中市、調布市、小金井市、小平市、東村山市、国立市、狛江市
分 流 式	青梅市、昭島市、町田市、日野市、西東京市、福生市、東大和市、東久留米市、清瀬市、武蔵村山市、多摩市、稲城市、あきる野、羽村市、瑞穂町、日の出町

(2) 計画下水量の算定

【省令】
(排水施設の管渠の勾配及び断面積)
第二十二条 令第二十六条第一号の排水施設の管渠の勾配及び断面積は、五年に一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。
2 令第二十八条第七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。

【雨水量】

審査基準

計画雨水量の計算についての規定です。計画雨水量の計算方法には、合理式による方法と実験式による方法がありますが、宅地開発の場合は一般に、合理式が用いられます。合理式を用いる場合、開発区域の規模、地形等を勘案して、降雨強度、流出係数、排水面積を求めする必要があります。

合理式
$$Q = \frac{1}{360} \times C \times I \times A$$

- Q : 計画雨水量(m³／秒)
- I : 降雨強度 (mm／時間)
- C : 流出係数
- A : 排水面積 (ha)

[流出係数]

流出係数とは、当該排水区域における降雨量のうち、途中での蒸発、浸透などを除いたもので管渠に流入する雨水量の割合をいいます。

流出係数の算定に当たっては、道路の路面、建築物の屋根、宅地の地面など各々の基礎的な流出係数値を基に、土地利用の面積率による加重平均を行います（下式を参照）。

なお、土地利用ごとの流出係数は原則として表 3-4の値を用います。

表 3-4 土地利用ごとの流出係数

流出係数		面積	土地利用
C1	0.9	A1	道路、屋根等（屋根＝宅地面積×建ぺい率）
C2	0.8	A2	透水性舗装
C3	0.5	A3	公園、造成緑地 宅地の庭等（＝宅地面積－屋根等面積）
C4	0.3	A4	山林、残留緑地

建ぺい率 50%以下の宅地の場合は、流出係数 0.7 としてよい。

$$C \text{ (流出係数)} = \frac{C1 \times A1 + C2 \times A2 + C3 \times A3 + C4 \times A4}{A1 + A2 + A3 + A4}$$
$$= \frac{0.9 \times A1 + 0.8 \times A2 + 0.5 \times A3 + 0.3 \times A4}{A1 + A2 + A3 + A4}$$

[降雨強度]

降雨強度値は、規則第22条に規定されているとおり、5年に1回の確率（年超過確率1/5）で想定される降雨強度値以上の値を用います。都内の開発行為の場合、年超過確率1/5の降雨強度値の計算式は、次の式とします。

〔年超過確率 1/5 の降雨強度式〕

$$I = \frac{1200}{t^{2/3} + 5}$$

I : 降雨強度（mm／時間）

t : 流達時間（分）

流達時間は雨が流域に降ってから管渠に流入するまでの時間（流入時間）と管渠に流入してから最下点まで流下する時間（流下時間）の和です。流入時間は5～7分とし、流下時間は管渠延長÷流速によって求めます。なお、流達時間が10分以下の場合は、流達時間を10分とすることができます。

開発区域から公共下水道や河川等に排水を放流する場合、これらの管理者が許容する量まで放流量を抑制しなければならない場合があります。この許容量等について、管理者と協議してください。なお、放流量を抑制しなければならない場合、開発区域内に次章に示す雨水流出抑制施設を設けることとなります。

（参考）

公共下水道を設置する場合は、年超過確率 1/3 の降雨強度を用いることが多い。
詳しくは下水道管理者と協議すること。

〔年超過確率 1/3 の降雨強度式〕

$$I = \frac{5000}{t + 40}$$

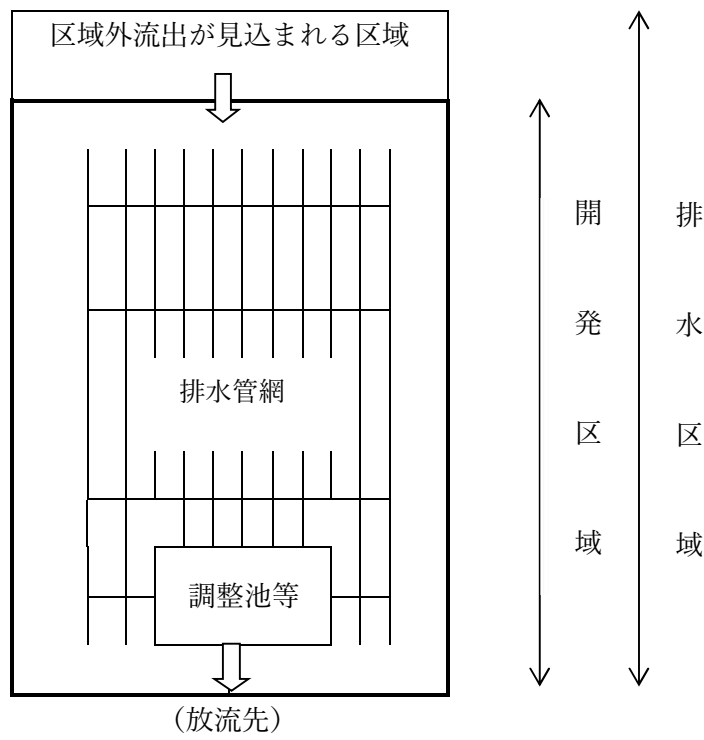
I : 降雨強度（mm／時間）

t : 流達時間（分）

[排水面積]

排水面積は、開発の内容や周辺の地形等を勘案して決定される排水区域の面積です。

開発が行われる区域内だけでなく、その上流部も含む流域全体の雨水を対象とするため、開発区域とは必ずしも一致しないので注意が必要です（下図参照）。



【汚水量】

解説

計画汚水量は、①一般家庭からの生活污水、②事務所、商店等からの営業污水、③工場排水、④雨水や地下水、⑤その他の污水などを加えたものです。工場排水には重金属等が含まれることがあり、処理をした水を下水道で受け入れるか否か、下水道管理者と協議することが必要です。一般には、①と②を合わせたものを家庭汚水量として算定します。

計画汚水量は、通常、以下のように算定します。算定に当たっては、原単位等が市町村や流域によって異なる場合があるので、各市町村の指導に従って算出してください。

[計画汚水量の算定方法]

- ① 計画人口（排水区域全体の将来の下水道利用人口）の算定は、将来の土地利用計画に基づいて推定する。
- ② 計画汚水量原単位は、下水道の各施設の規模を決定する際の基準となる。
- ③ 基礎家庭汚水量は、一般家庭の給水実績、用水の使用目的別に必要量を積み上げ、合計する方法があるが、一般的に一日平均 200～350 L／人・日の範囲内とする。
- ④ 営業汚水量は、地域ごとの上水道給水量の実績を参考に、土地利用形態に応じて基礎家庭汚水量に対する営業污水の比率（営業用水率）を選定し、基礎家庭汚水量を乗じて算出する。
- ⑤ 工場排水は、業種ごとに過去の排水量を調査し、単位出荷額当たり、従業員 1 人当たり又は工場敷地面積当たり排水原単位を基に、土地利用に応じ算出する。

- ⑥ 地下水量は、管渠の構造上やむを得ず流入してくる雨水や地下水があるので、1人1日最大汚水量の20%程度を見込む。
- ⑦ 計画1日最大汚水量は、年間を通じての1日当たりの最大汚水量で、下水処理施設の処理能力の基準となる。家庭汚水量（営業汚水量を含む、1人1日最大汚水量×計画人口）、工場排水量、地下水量等を合計したものである。
- ⑧ 計画時間最大汚水量は、管渠、ポンプ場などの施設規模を決定する基準となる。計画1日最大汚水量の1時間当たりの量（1/24の量）の1.3～2.0倍が標準とされているが、下水道の規模が小さくなるほど大きな値を採用する。
- ⑨ 計画1日平均汚水量は、処理場への流入水質の推定などの基準となる。計画1日最大汚水量の70～80%とされる。

（３） 管渠の断面決定

【管渠の流量】

解説

下水道は自然流下を原則とするため、下水の水流は開水路の流れとして流量を計算します（ポンプ圧送する場合を除く。）。代表的な計算式は次のとおりです。

$$Q = A \times V$$

$$V = C \times \sqrt{R \times I}$$

Q : 流量(m³/秒)

A : 流積 (m³)

V : 平均流速 (m/秒)

C : 流出係数

R : 径深 (m) = A / P (P : 流水の潤辺長)

I : 水面勾配

流速係数は、次のいずれかの式により算定する。

ガンギレ・クッターの式

$$C = \frac{\left(23 + \frac{1}{n} \frac{0.00155}{I}\right)}{1 + \left(23 + \frac{0.00155}{I}\right) \frac{n}{R^{1/2}}}$$

$$V = \frac{\left(23 + \frac{1}{n} \frac{0.00155}{I}\right) (RI)^{1/2}}{1 + \left(23 + \frac{0.00155}{I}\right) \frac{n}{R^{1/2}}}$$

マンニングの式

$$C = \frac{1}{n} R^{1/6}$$

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

n（粗度係数）= 0.013（陶管、鉄筋コンクリート管等）

0.010（硬質塩化ビニル管等）

【下水管の断面】

解説

下水管の断面を決定するに当たっては、計画下水量を流下できるように余裕を見込む必要があります。流速は下流に行くに従い徐々に速くなるように、また、勾配は逆に緩やかになるように管渠の断面を設計してください。

流速については、小さすぎると管内に土砂や汚物が沈澱しやすくなり、大きすぎると浸食による管の損傷を招きやすいため、表 3-5の範囲を標準として流速を設定します。

表 3-5 下水管の標準流速

	最 小 流 速	最 大 流 速
污水管	0.6m/s	3.0m/s
雨水管・合流管	0.8m/s	

7.3.1.3その他の技術的基準

【省令】

（排水施設に関する技術的細目）

第二十六条 令第二十九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してすることができる。
- 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、二十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百二十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場所
- 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十五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

排水施設に関する技術的基準が定められています。しかし、原則として排水施設は、開発行為完了後、市町村にその管理を引き継ぐことが必要であり、排水施設の構造は省令に定められた基準だけでなく、市町村で定める基準を満たす必要があります。

審査基準

排水施設が、下水道管理者、道路管理者等の関係市町村、関係機関等と協議した上で、以下の基準を満たして設計されていることを確認します。

① 最小管径

- ・ 下水管内に汚物が堆積した場合の清掃などの維持管理を考慮して、下水管の最小管径は 20cm とするよう定められている。

② 下水管の土被り

- ・ 下水管の最小土被りは原則として 1.2m（ただし、市町村の基準がある場合はこれによる）とする。

③ 下水管の接合

- ・ 下水管の接合は原則として水面接合か管頂接合とする。管内の計画水面を一致させる「水面接合」を行うのが水理学的には合理的である。これに対して、一般的に用いられているのが管頂を一致させる「管頂接合」である。

④ 人孔（マンホール）

- ・ 管渠の方向・勾配・段差・管径の変化点、管渠同士の合流箇所・合流の予定される箇所には人孔を設ける。また、管渠の維持管理を考慮して、人孔の設置間隔は管径の 120 倍以下とする。一方、都においては、公共用水域の水質汚濁を防止するため「東京都生活排水対策指導要綱」により、公共下水道等が整備されていない地域全域について、合併処理浄化槽の設置を指導している。

東京都生活排水対策指導
要綱
⇒資料編

7.3.2 雨水流出抑制施設

7.3.2.1雨水流出抑制施設の基準

【政令】

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

第二十六条 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第三号（法第三十五条の二第四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 略

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

放流先の排水能力が集中豪雨等の一時的集中排水時のみ不十分となる場合で、他に接続でき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、流出抑制施設を設け浸透又は貯留することができます。

【許容放流量と雨水流出抑制】

解説

開発行為においては、降水量を5年に1回の確率（年超過確率1/5）で想定するため、河川・公共下水道の放流先がある場合であっても、それらの管理者が許容する放流量と、開発行為に伴う雨水流出量との間には差がある場合があります。この場合、開発行為の中で、雨水流出量と許容放流量との差分の流出抑制を行う必要があります。

なお、公共施設（道路、公園等）の雨水排水の処理や、宅地内雨水を区域外の河川や下水道等に放流する場合には、これらの管理者との協議が必要となります。

【雨水流出抑制施設】

解説

雨水流出抑制施設は、降った雨をできるだけその場に貯留又は浸透させて流出を抑制するものです。

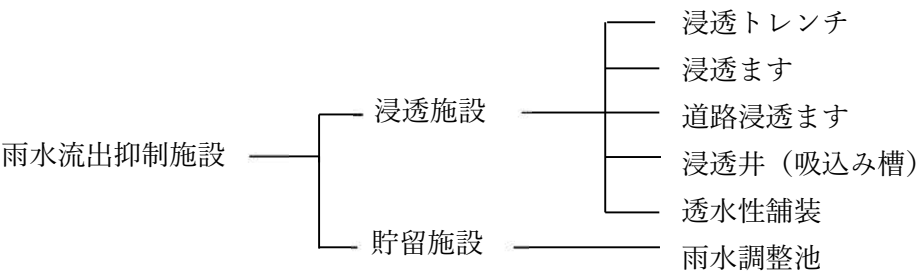


図 3-6 雨水流出抑制施設の種類

7.3.2.2浸透施設

解説

浸透施設とは、地表あるいは地下の浅いところから雨水を土壌の不飽和帯を通して地中へ分散、浸透させる施設をいい、地表近くで雨水を広く浸透させる「拡水法」と、れき層まで井戸を掘って直接れき層に浸透させる「井戸法」に分けられます。

拡水法は、舗装や側溝の下に水が浸透していく際に、土壌と一緒に流し去ってしまい、陥没等を引き起こすことがあります。

井戸法は、れき層に直接流出させるため浸透能力は大きなものがありますが、地下水の水質にも影響を及ぼしやすいため、設置に当たってはフィルターの設置など、十分な注意が必要です。

浸透施設は、小規模な施設であること、安全性が高いこと、地下水の涵養に役立つこと、区域全体で満遍なく効果をあげられることなどが特徴です。その反面、目詰まり、地下水の水質、周辺地盤への影響などへの配慮が必要であり、傾斜地（擁壁の周辺、崖地を含む。）での設置は地盤の安定性を損なうため、できるだけ避けなければいけません。また、施工に当たっては浸透面を締め固めすぎて浸透能力を落とさないように注意が必要です。

【浸透施設の種類】

解説

① 浸透トレンチ

掘削した溝に碎石を充填し、この中にますと連結した管(有孔管、多孔管等)を敷設し、雨水を導きトレンチ内の充填碎石の側面及び底面から不飽和帯を通して地中へ浸透させる施設です。建物の屋根の雨水を、雨どいを通して処理するものが一般的です。浸透トレンチの両端には浸透ますを設置することが望ましいです。

浸透トレンチは、宅地内だけでなく、道路管理者及び市町村と協議の上、開発行為によって整備される道路内に整備することもできます。

② 浸透ます

ますの底面を碎石で充填し、集水した雨水をその底面より地表から浅いところの不飽和帯を通して浸透させる「ます」です。

③ 道路浸透ます

道路排水用の集水ますに連結して設けた浸透ますです。設置に当たっては、道路管理者との協議が必要です

④ 浸透井（しんとうせい。吸込み槽ともいう。）

井戸を通して雨水を砂れき層に導き、地中に浸透させる施設です。「井戸法」の浸透施設であり、地下水の水質に影響を及ぼさないよう配慮が必要です。

⑤ 透水性舗装

雨水を直接舗装体に浸透させ、舗装体の貯留及び路床の浸透能力により、雨水を地中へ面状に浸透させる施設です。舗装の強度が一般の舗装に比べて弱くなるため、道路管理者と協議の上、主に歩道又は幅員 6 m 以下の道路に設置します。

補足：なお、道路排水について、当該道路管理者が別途基準を定めている場合は、道路管理者の指導に従って設計してください。

【浸透施設の設計】

解説

① 浸透能力

浸透施設の設計に当たっては、対象となる地層の浸透能力の設定が必要です。浸透能力は、地質によって異なるため、当該河川の流域ごとに設定します。例えば、新河岸川流域においてはローム層を浸透面とする場合、設計浸透能は $0.5\text{m}^3/\text{時間}/\text{m}^2/\text{m}$ としています。施設と地質ごとの浸透能力は別表のとおり定めています。

浸透能力が定まっていない場合は、現場で注入試験を行うことにより浸透能力を測定すること。現地で測定した浸透能力は、降雨時からの時間、地下水位等により変化しやすく、将来目詰まりによって浸透能力が低下することもあると考えられるため、設計浸透能は実測値を低減させたものとする。目安としては、既存の各種報告書により、浸透ます（浸透井等）及び浸透トレンチは実測値の $1/3$ の値、透水性舗装は $1/10$ の値とする。

表 3-6 浸透施設の浸透能力

施設名	浸透層の地質	設計浸透能力	説明
浸透トレンチ	新期ローム、黒ぼく	$0.7\text{m}^3/\text{m} \cdot \text{hr}$	浸透トレンチ $0.75\text{m} \times 0.75\text{m}$ の寸法で、トレンチ延長 1m 当たりの値。 屋根からの雨水を浸透させるのが望ましい。
	砂れき	$1.0\text{m}^3/\text{m} \cdot \text{hr}$	
浸透ます	新期ローム、黒ぼく	$0.7\text{m}^3/\text{m}^2\text{hr}$	底面積（砕石部分） 1m^2 当たりの値。ます内の水位を 1m とする。 屋根の雨水が好ましい。
	砂れき	$1.0\text{m}^3/\text{m}^2\text{hr}$	
道路浸透ます	新期ローム、黒ぼく	$1.8\text{m}^3/\text{m} \cdot \text{hr}$	浸透トレンチ $1\text{m} \times 1\text{m}$ の値。 浸透トレンチの延長 1m 当たりの値。
	砂れき	$2.3\text{m}^3/\text{m} \cdot \text{hr}$	
浸透井	新期ローム、黒ぼく	$1.0 \times 10^{-4}\text{cm/s}$	透水係数に相当する。
	砂れき	$1.0 \times 10^{-2}\text{cm/s}$	
透水性舗装	新期ローム、黒ぼく	$2.0\text{m}^3/100\text{m}^2$	駐車場では貯留量 50mm とする。 ($5\text{m}^3/100\text{m}^2$)

② 浸透施設の規模決定（浸透井・浸透トレンチの容量決定）

浸透施設の容量の算定は、一般的には合理式をもとに行います。詳細な計算方法は、「浸透ます・トレンチ等の規模計算」を参照してください。

浸透ます・トレンチ等の規模計算
⇒資料編

7.3.2.3貯留施設

【雨水調整池】

解説

貯留施設としては、雨水調整池の設置が有効です。

浸透施設が流出量を常に一定量減らすのに対して、貯留施設は降った雨の流出を遅らせることで、流出量のピークカットを図るためのものです。

大規模な宅地開発に伴い、河川流域の流出機構が変化し、下流河川等の流量を著しく増加させる場合には、洪水調節のため雨水調整池を設置します。

なお、貯留施設を計画する場合は、放流先（河川、水路、下水路等）管理者の指導によるとともに、雨水調整池等の管理は、できる限り公共機関の管理とすることを原則とします。

審査基準

公共施設構造図等により、以下に従って雨水調整池が設計されていることを確認します。

① 雨水調整池の構造

雨水調整池は、原則として掘込式とし、築堤高さは最大5mを限度に可能な限り低くする。また、洪水調節方式は、原則として自然流下方式とする。

② 計算基準

ピーク流量の算定方式は、合理式を用いる。

$$Q = \frac{1}{360} \times f \times r \times A$$

Q：ピーク流量（m³/sec）
f：加重平均流出係数
r：計画降雨強度（mm/hr）
A：流域面積（ha）

③ 流達時間

流達時間は、流入時間と流下時間との和である。その和が10分未満の場合は、原則として10分としてもよい。

$$T = t_1 + t_2$$

T：（流達時間）
t₁：（流入時間）＝平均値 5～7分
t₂：（流下時間）＝流路（管渠）の延長/平均流速

④ 流出係数

流出係数は、開発前及び開発後の当該区域及びその周辺の状況を考慮して、適切な値をとること。なお、具体的な値は表 3-4 を参照すること。

⑤ 計画対象降雨

計画対象とする降雨強度は年超過確率 1/5 を原則とするが、開発面積等を考慮し、放流先水路管理者等と十分に調整すること。

降雨強度式は原則として東京管区気象台の確率降雨表による昭和 2 年から 41 年までのガンベル法に基づき算定した次の値を用いる。

$$\text{年超過確率 } 1/3 \text{ (50mm/hr)} \quad r = \frac{1100}{t^{2/3}+6.5}$$

$$\text{年超過確率 } 1/5 \text{ (60mm/hr)} \quad r = \frac{1200}{t^{2/3}+5.0}$$

$$\text{年超過確率 } 1/30 \text{ (90mm/hr)} \quad r = \frac{1800}{t^{2/3}+4.5}$$

$$\text{年超過確率 } 1/100 \text{ (110mm/hr)} \quad r = \frac{2200}{t^{2/3}+4.5}$$

⑥ 雨水調整池容量の算定方法（資料編 4 参照）

雨水調整池容量の算定方法は、原則として次の簡便式を用いることとする。

$$V = \left(r_i - \frac{r_c}{2} \right) \times 60 \times t_i \times f \times A \times \frac{1}{360} + V_1$$

ここで V : 必要調整容量 (m^3)

r_i : 任意の降雨継続時間 t_i に対応する降雨強度 (mm/hr)

r_c : 許容放流量に相当する降雨強度 (mm/hr)

$$r_c = \frac{Q_c \times 360}{f \times A}$$

Q_c : 許容放流量 (m^3/sec)

t_i : 任意の降雨継続時間 (分)

f : 開発後の加重平均流出係数

A : 流域面積 (ha)

V_1 : 設計堆積砂量 (次項を参照)

この算定方法は、宅地開発後におけるピーク流量の値を、雨水調整池下流水路等の流下能力（許容放流量）の値までに調整するものである。

なお、許容放流量や調整池容量については、放流先水路等管理者と十分調整すること。

⑦ 設計堆積砂量（前項式中の V_1 ）

調整池の設計堆積土砂量は、原則として造成中と造成後について計画する。造成中は、 $150\text{m}^3/\text{ha} \cdot \text{年}$ を標準とし、2 年目以降は $1/2$ ずつ減少するものとする。造成後は、 $1.5\text{m}^3/\text{ha} \cdot \text{年}$ を標準とし、維持管理上 10 年間を算定基準とする。

⑧ オリフィスの設計

オリフィスは、次の式を用いて設計する。ただし、断面が 10cm×10cm 以上であること。

$$Q = C \times a \times (2 \times g \times h)^{1/2}$$

ここで Q : 許容放流量 (m³/sec)
C : 流量係数 (通常 0.6)
a : オリフィスの断面積 (m²)
g : 重力加速度 (9.8m/sec²)
h : オリフィス中心からの水深 (m)

⑨ 放流管

放流管は、流水が自由水面を有する状態で、満管にならずに、許容放流量を流下できるよう配慮し、その流水断面積は管路全断面積の 3/4 以下となるよう設定すること。

また、管路内径は最小でも 20cm 以上とすること。

⑩ 余水吐き

計画降雨以上の降雨時の安全性を配慮し、次の式により余水吐きの設計を行うこと。

余水流量対象降雨強度式は、年超過確率 1/100 以上を用いること。

$$Q = C \times B \times H^{3/2}$$

ここで Q : 放流量 (m³/sec)
C : 流量係数 (1.8)
B : 余水吐きの幅 (m)
H : 余水吐きの越流水深 (m)

⑪ 雨水調整池の多目的利用

雨水調整池は開発区域の中で貴重な空間であるため、その多目的利用にも配慮すること。

導入に際しては、導入施設と調整池との機能を相互に損なわないようにすること。さらに、安全管理、施設の適所設置や、維持管理協定など明確に設定し、開発完了後の降雨時の場合の即時対応についてトラブルがないようにすること。

なお、多目的利用として導入する施設としては、以下のものなどが考えられる。

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1) 公園、緑地、広場2) グラウンド3) テニスコート4) ゴルフ練習場5) 駐車場等 |
|--|

引用: 宅地開発に伴い設置される洪水調節(整)池の多目的利用指針(案)((旧)建設省建設経済局、昭和61年4月)

7.4 給水施設

【法律】

（開発許可の基準）

第三十三条 一～三 略

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、第二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。

解説

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。開発区域内に新たに水道を布設する場合は、水道事業者と協議してください。

7.5 地区計画等

【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 一～四 略

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（いずれも第十二条の五第五項第一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九条第四項第一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

審査基準

土地利用計画図等により、公共施設や予定建築物等が以下に即して計画されていることを確認します。

- ① 予定建築物等の用途が地区計画等で定められた建築物等の用途に即していること。
- ② 開発行為の設計における建築物の敷地又は公共施設の配置等が地区計画等に定められた道路、公共空地等の配置及び規模並びに現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保のため必要とされるものに即していること。

地区計画……建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画

なお、地区計画等とは、

- ・地区計画
- ・密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成 9 年法律第 49 号）第 32 条第 1 項の規定による防災街区整備地区計画
- ・地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成 20 年法律第 40 号）第 31 条第 1 項の規定に基づく歴史的風致維持向上地区計画
- ・幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和 55 年法律第 34 号）第 9 条第 1 項の規定による沿道地区計画
- ・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

をいう。

7.6 公共・公益的施設

7.6.1 施設の用途の配分

【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 一～五 略

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。

解説

「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ありません。第2号から第4号まで(道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地、排水路その他の排水施設及び水道その他の給水施設)に規定されたもの以外の公共施設や公益的施設については、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ください。

7.6.2 公益的施設の技術的細目

【政令】

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

第二十七条 主として住宅の建築の用に供する目的で行なう二十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

主として住宅の建築の用に供する目的で行う20ha以上の開発行為については、教育施設、医療施設、交通施設、購買施設などの公益的施設の配置及び規模について考慮しなければならないことが定められています。

「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はなく、用地として確保するという意味です。

なお、その他の公益的施設には、行政施設(交番、市役所、出張所等)、集会施設(集会所、公民館等)等が当たります。

7.7 宅地の安全性

【法律】 (開発許可の基準) 第三十三条 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(第四項及び第五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。 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(昭和三十六年法律第百九十一号)第十条第一項の宅地造成等工事規制区域	開発行為に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第十三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二十六条第一項の特定盛土等規制区域	開発行為(宅地造成及び特定盛土等規制法第三十条第一項の政令で定める規模(同法第三十二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	宅地造成及び特定盛土等規制法第三十一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七十二条第一項の津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第七十三条第一項に規定する特定開発行為(同条第四項各号に掲げる行為を除く。)に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第七十五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。

解説

開発区域内の土地については、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、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することが求められます。

この場合、盛土規制法に基づく規制区域内で行われる開発行為については、同法に基づく宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可を受けたものとみなされ、同法の技術的基準に適合させる必要があります。

このことから、宅地の安全性を確保する上で必要な措置に関する技術的基準は、本審査基準に記載のない限りにおいて、「盛土規制法に係る手引」に準拠するものとします。

なお、宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域外における開発行為についても、宅地の安全性については盛土規制法に係る手引を準用するものとします。

審査基準

[地形条件と造成]

- ・造成に当たっては自然の地形を生かしながら自然環境の保全を図った計画とし、擁壁を設置する場合には、地上高で間知石等練積み造擁壁、鉄筋コンクリート造擁壁は5mを限度とすること。
- ・地形上やむを得ず地上高の高い鉄筋コンクリート造の擁壁（おおむね5mを超えるもの）を計画する場合には、設計・施工・管理とも技術的に十分に配慮するとともに、美観・景観及び自然環境を考慮すること。

みなし許可
⇒盛土規制法第13条、
第31条

[造成計画]

- ・ 一般的に残土処分・搬入土は、土砂の搬出入に伴う一般道路への影響（騒音、ほこり、交通混雑等）が大きいので、できる限り開発区域内で切盛バランスに近づけるように計画すること。

[計画地盤高]

- ・ 周辺の住環境との調和を図るため、できるだけ地盤高を周辺に合わせるように計画すること。
- ・ 擁壁背後の地盤は、建築時に発生する土をその敷地内で処理できるように、あらかじめ擁壁上端より 5～10cm 程度、全体的に敷地内の地盤面を低くするように計画すること。
- ・ 擁壁・重量ブロックの上端にさらに重量ブロック等を積み増し、盛土により土圧を生じさせる行為を行わないこと。

[注意事項]

- ・ 平地の場合、軟弱地盤、地下水位及び排水勾配に注意すること。
- ・ 切土においては、切土勾配と法面処理に注意すること。
- ・ 盛土においては、荷重で沈下を起こさないよう注意する。また、盛土で法面処理をする場合は、盛土勾配に注意すること。

[擁壁の配置]

- ・ 国、都、市町村に帰属する土地内には、原則として隣接する敷地の擁壁の基礎を設けないこと。
- ・ 施行地区周辺の住民等には、事前に造成計画や擁壁の配置計画の内容を十分に説明すること。

[他法令との関連]

- ・ 開発行為の許可又は盛土規制法に基づく工事の許可を受けた場合は、地上高が 2m を超える擁壁を設置する場合でも、当該の擁壁について、建築基準法による工作物の確認は不要となる。（建築基準法第 88 条第 4 項）

7.7.1 地盤

7.7.1.1地盤の改良

【政令】

第二十八条 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第七号（法第三十五条の二第四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 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

本号では、開発区域内の地盤沈下はもとより、区域外にも及ぶことがある圧密による被害を防止するため、土の置換え、各種のドレーン工法による水抜き等の義務を課しています。

盛土や構造物等の荷重により大きな沈下を生じたり、盛土端部がすべったり、地盤が側方に移動するなど、変形の防止について十分留意する必要があります。特に、軟弱地盤での施工においては、施工中及び施工後の盛土端部のすべり、地盤の圧縮沈下にとまなう雨水排水施設や下水道管など各種構造物の安全性の低下や変形による機能の低下、さらに工事完了後における宅盤の不同沈下などの支障が生じる可能性が高くなります。

審査基準

開発行為を実施する際、既存資料や事前の調査ボーリング結果等から軟弱地盤の存在が予想される場合には、軟弱地盤対策に関する調査検討を行い、地盤の沈下や盛土端部のすべり等が生じないようにすること。

7.7.1.2崖面の排水

【政令】

第二十八条 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第七号（法第三十五条の二第四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。

審査基準

崖面の排水に関する技術的基準は、「盛土規制法に係る手引」の設計編「崖面天端の排水」に準拠すること。

7.7.1.3切土

【政令】

第二十八条 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第七号（法第三十五条の二第四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 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。

審査基準

切土に関する技術的基準は、「盛土規制法に係る手引」の設計編「切土」に準拠すること。

7.7.1.4盛土

【政令】 第二十八条 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第七号（法第三十五条の二第四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 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、おおむね三十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。 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。
--

審査基準

盛土に関する技術的基準は、「盛土規制法に係る手引」の設計編「盛土」、「盛土内排水層（水平排水層）」及び施工編「敷均し・締固め」に準拠すること。

7.7.1.5崖面の保護

【政令】 第二十八条 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第七号（法第三十五条の二第四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。 【省令】 （がけ面の保護） 第二十三条 切土をした土地の部分に生ずる高さが二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一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二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。 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。

解説

開発行為によって生じた崖面は、崩壊しないように、措置を講じることを規定しています。

審査基準

崖面の保護に関する技術的基準は、「盛土規制法に係る手引」の設計編「法面の保護」に準拠すること。

崖の定義
⇒盛土規制法に係る手引
概要編

7.7.1.6切土盛土をする場合の排水処理

【政令】

第二十八条 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第七号（法第三十五条の二第四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 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、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

【省令】

（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

第二十二条 1 略

2 令第二十八条第七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

本号は、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、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、措置を講じることを規定しています。

審査基準

切土盛土をする場合の排水処理に関する技術的基準は、「盛土規制法に係る手引」の設計編「排水工に関する技術的基準」に準拠すること。

なお、崖面以外の排水施設については、「3 開発許可の基準等」の第7章の「7.3 排水施設」の基準によること。

7.7.2 擁壁

7.7.2.1擁壁の設置義務

【政令】
第二十八条 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第七号（法第三十五条の二第四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。

【省令】
（がけ面の保護）
第二十三条 切土をした土地の部分に生ずる高さが二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一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二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	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五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、水平面に対し三十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 第一項の規定は、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。

解説

- 盛土又は切土により生じた崖面は、その高さにかかわらず、擁壁で覆う必要があります。ただし、次に該当する場合は、擁壁を設置する必要はありません。
- ・宅地造成及び特定盛土等規制法政令第3条第4号又は同条第5号に該当する土地の形質変更により生じた崖面
 - ・切土により生じた崖面の一部
- 切土により生じた崖面であって、土質に応じ崖の勾配が図 3-7 に示すいずれかに該当する場合は、擁壁の設置は不要となる。崖面の勾配が変化する場合の考え方を図 3-8 に示す。
- ・安定計算により擁壁の設置が必要でないことが確かめられた崖面
 - ・崖面崩壊防止施設が設置された崖面

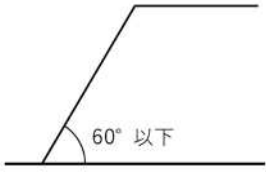
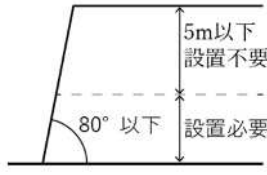
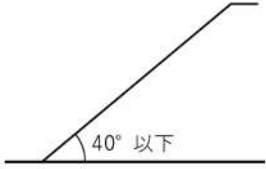
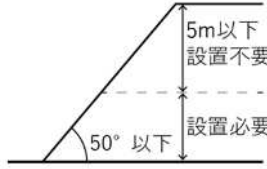
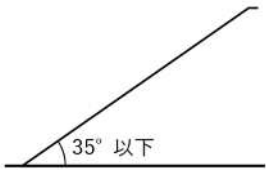
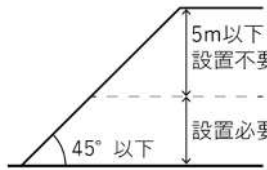
土質	崖の上端からの垂直距離	
	5m 超 (1号崖)	5m 超 (2号崖)
軟岩（風化の著しいものを除く）		
風化の著しい岩		
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土、その他これらに類するもの		

図 3-7 擁壁設置不要となる崖面（切土法面に限る）

なお、次図のように、第2号の崖が、第1号の崖によって上下に分離されている場合、第1号の崖は存在せず、上下の崖は連続しているとみなされます。このため、上部の崖の高さ a と下部の崖の高さ b の合計が 5m 以内の場合は、その間に介在している第1号の崖も含め、擁壁の設置が義務づけられません。

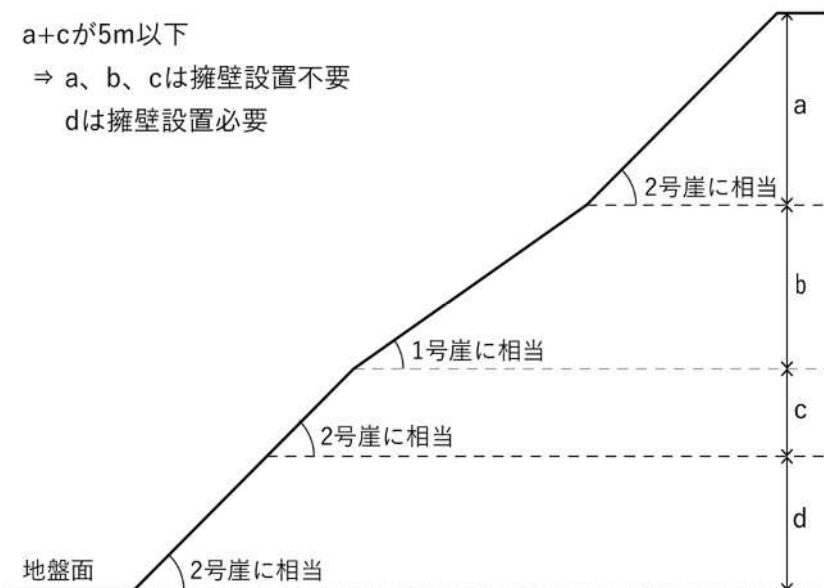


図 3-8 上下に分離された崖の部分がある場合の考え方

審査基準

擁壁の設置義務に関する技術的基準は、「盛土規制法に係る手引」の設計編「擁壁の設置義務」に準拠すること。

7.7.2.2 擁壁の構造

【省令】
(擁壁に関する技術的細目)
第二十七条 第二十三条第一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。

解説

擁壁として使用できるものは、以下のとおりです。

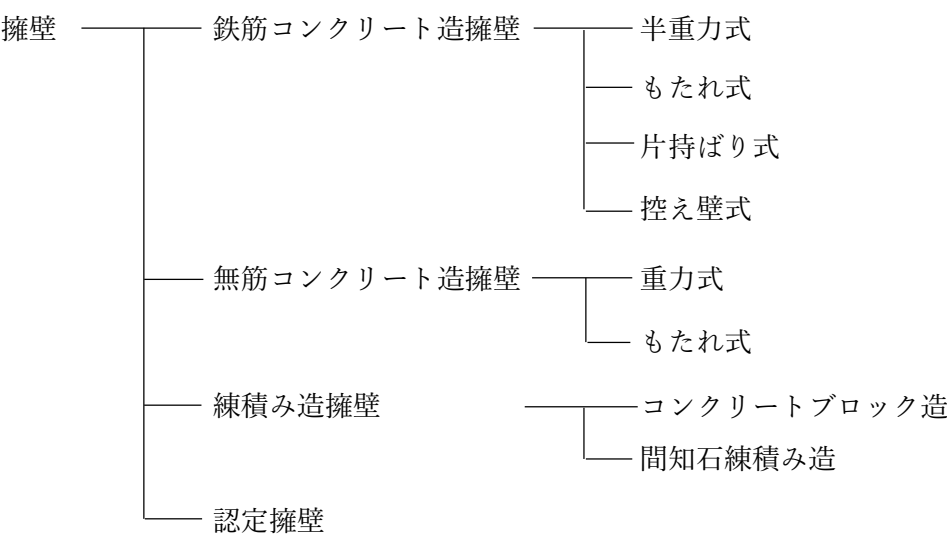


図 3-9 擁壁の種類

図 3-9 擁壁の種類
引用: 建築基礎構造設計指針((一社)日本建築学会、令和元年11月)、一部加工

補足: 練積み造擁壁は、5m以下のものに限り使用できます。

補足: 本手引きにおいて、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第17条の規定に基づき国土交通大臣が認めた擁壁のことを、「認定擁壁」と呼称します。

参考: 認定擁壁の認定状況一覧 (国土交通省HP)
<https://www.mlit.go.jp/toshi/content/001466302.pdf>

審査基準

擁壁の構造に関する技術的基準は、「盛土規制法に係る手引」の設計編「擁壁の構造」に準拠すること。

7.7.2.3擁壁の設計

【省令】

（擁壁に関する技術的細目）

第二十七条 第二十三条第一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二メートルを超えるものについては、建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第四百二十二条（同令第七章の八の準用に関する部分を除く。）の規定を準用する。

審査基準

擁壁の設計に関する技術的基準は、「盛土規制法に係る手引」の設計編「擁壁に関する技術的基準」に準拠すること。

〔基礎地盤〕

「盛土規制法に係る手引」の設計編「擁壁の基礎地盤」に準拠すること。

〔擁壁の根入れ〕

「盛土規制法に係る手引」の設計編「擁壁の根入れ」に準拠すること。

〔設計〕

「盛土規制法に係る手引」の設計編「擁壁の設計」に準拠すること。

〔構造細目（水抜穴等）〕

「盛土規制法に係る手引」の設計編「構造細目」に準拠すること。

特に、鉄筋コンクリート造等の擁壁の設計に関しては、以下に準拠すること。

〔設計条件〕

「盛土規制法に係る手引」の設計編「要求性能」及び「設計定数」に準拠すること。

〔土圧の算定〕

「盛土規制法に係る手引」の設計編「土圧の算定」に準拠すること。

〔安定性〕

「盛土規制法に係る手引」の設計編「安定性」に準拠すること。

〔部材の応力度〕

「盛土規制法に係る手引」の設計編「部材の応力」に準拠すること。

7.8 災害危険区域等の除外

【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 一～七 略

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実施行為にあつては、開発区域内に建築基準法第三十九条第一項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一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（平成十二年法律第五十七号）第九条第一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（平成十五年法律第七十七号）第五十六条第一項の浸水被害防止区域（次条第八号の二において「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。

【政令】

(開発行為を行うのに適当でない区域)

第二十三条の二 法第三十三条第一項第八号（法第三十五条の二第四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（昭和四十四年法律第五十七号）第三条第一項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第二十九条の七及び第二十九条の九第三号において同じ。）とする。

解説

原則として開発区域内に災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域を含んではいけないことを定めています。

なお、ただし書により例外的に開発行為の実施が認められる場合があります。

[ただし書を適用する場合]

- ① 災害危険区域等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
土砂災害防止法については、同法第 10 条第 1 項に基づく特定開発行為の許可を受けた、又は許可が見込まれる案件については、「支障なし」と判断する。
なお、特定開発行為の許可が見込まれる案件については、同時許可を原則とするので、土砂法所管部署と十分に調整し、開発許可処分が先行しないように注意すること（詳細については、「土砂災害防止法による特定開発行為の許可等に関する審査基準」（令和 3 年 7 月、東京都）P6-1 を参照のこと。）。
- ② 開発区域の面積に占める災害危険区域等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危険区域等の利用を禁止し、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

参考：

東京都都市整備局ホームページ「土砂災害防止法に基づく規制」

<https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/dosya/index.html>

土砂災害防止法による特定開発行為の許可等に関する審査基準（令和 3 年 7 月、東京都）

<https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/dosya/pdf/02.pdf>

7.9 樹木の保存・表土の保全

7.9.1 基準の適用範囲

【法律】

（開発許可の基準）

第三十三条 一～八 略

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二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。

【政令】

（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）

第二十三条の三 法第三十三条第一項第九号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。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、〇・三ヘクタール以上一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

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趣旨の規定です。しかし、開発行為を行う前の開発区域の状況により、環境を守るために取るべき対策は大きく異なり、必ずしも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ありません。

7.9.2 技術的細目

7.9.2.1 保存すべき樹木

【政令】

第二十八条の二 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第九号（法第三十五条の二第四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 高さが十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三十三条第一項第二号イからニまで（これらの規定を法第三十五条の二第四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 高さが一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千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。

【省令】

（樹木の集団の規模）

第二十三条の二 令第二十八条の二第一号の国土交通省令で定める規模は、高さが五メートルで、かつ、面積が三百平方メートルとする。

解説

第1号は、保存すべき樹木の高さを10m以上としています。

この高さ以上の樹木は「高木（喬木）」と称され、生育までに多年（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と考えられることから、そのまま残すことが望ましいためです。

大高木（約20m）： イチョウ、アカマツ、カラマツ、スギ

高木（約10m）： ヤナギ、月桂樹、モチノキ

亜高木（約5m）： モクレン、ツバキ、サザンカ

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

また「健全な樹木」か否かについては、以下により判断します。

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

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、緑地とするのではなく、公園、緑地の配置設計において、樹木等の位置を考慮することにあります。

「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ており、地区内での移植又は植樹を指したものではありません。

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す。

7.9.2.2保存措置の除外

解説

政令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が規定されています。

保存対象樹木の保存措置を講じないことがやむを得ないと認められるのは、次のような場合です。ただし、これらの場合でも、必要以上の樹木の伐採は避けてください。

[保存措置を講じないことが認められる場合]

① 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やむを得ないものとする。

② 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を公園、緑地等として活用し、保存措置を講じる。それ以外の樹木は、保存措置を講じなくともやむを得ないものとする。

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

③ 南下がりの斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合

南下がりの斜面は、一般的に宅地としての利用が最も望ましい部分であり、公園等として活用できる土地がほかにある場合、樹木の保存措置を講ずる公園として活用しなくともやむを得ないものとする。

④ 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、法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等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。

7.9.2.3表土の保全

解説

政令28条の2第2号は、表土の保全について規定しています。

「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います。表土の保全方法には、表土の復元、客土、土壌の改良等の方法があります。

表土の復元又は客土等の措置を講じてもおお植物の生育を確保することが困難であるような土質の場合には、その他の措置として、リッパーによる引掻き、発破使用によるフカシ、粘土均し等の措置をあわせて講ずるものとします。

なお、復元のための表土の採取については、傾斜度20度以上の急斜面等工法上困難な場合、当該範囲を採取対象から除くことをやむを得ないものとします。

7.10 緩衝帯

7.10.1 緩衝帯の設置

【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 一～九 略

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、第二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。

【政令】

(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)

第二十三条の四 法第三十三条第一項第十号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

解説

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たつての規制を行うものです。

緩衝帯の設置により、騒音、振動等の環境障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性格からして、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）による規制を期待するものです。

政令第23条の4において緩衝帯を設置する開発行為の規模が1 ha以上と定められている理由は、これ以下の規模では、緩衝帯をと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ることとしても、その効果が少ないこと等です。

騒音、振動等

⇒開発区域内の予定建築物等から発生するものを指します。騒音、振動等のほかに煤煙、悪臭が含まれると考えられますが、日照の悪化、ビル風の発生による環境の悪化は含まれません。

騒音、振動等をもたらすおそれのある建築物

⇒一般的に工場を指します。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、騒音等のおそれがあるとされるからです。第一種特定工作物は、これに該当します。

7.10.2 緩衝帯の幅員

【政令】

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

第二十八条の三 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、四メートルから二十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。

【省令】

(緩衝帯の幅員)

第二十三条の三 令第二十八条の三の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、一ヘクタール以上一・五ヘクタール未満の場合にあつては四メートル、一・五ヘクタール以上五ヘクタール未満の場合にあつては五メートル、五ヘクタール以上十ヘクタール未満の場合にあつては十メートル、十ヘクタール以上二十五ヘクタール未満の場合にあつては十五メートル、二十五ヘクタール以上の場合にあつては二十メートルとする。

解説

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ます。

本項及び前項の基準の運用については、工場立地法に基づく「工場立地に関する準則」の運用と齟齬をきたさないように十分配慮する必要がある、開発許可の基準の趣旨は、樹木及び樹木の集団の保存措置又は緑地帯その他の緩衝帯の配置に関し、同基準を上回って求めているものではありません。

例えば、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、振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三十三条第一項第二号イからニまで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うるものと考えられます

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ものと考えられます。

これらの基準の運用に当たっては、環境担当部局、工場立地担当部局その他の関係部局と情報共有する体制を構築する等十分連携を取ることが必要です。

また、森林法による開発行為の規制においても、緩衝帯に関する基準が定められています。この内容については、都市計画法の開発区域と森林法の開発区域が混同されやすいこともあって、一般に理解しにくいものとなっていることから、国土交通省と林野庁の間で、その趣旨の明確化が図られています。

緩衝帯は、開発区域の境界の内側に沿って設置されます。その構造については、開発行為の段階では騒音源、振動源等を先行的に把握することができないため、開発区域内にその用地を確保していれば足ります。また、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、その区域を明らかにしておく必要があります。

政令第28条の3ただし書では、開発区域の周辺に公園、緑地、河川等緩衝効果を有するものが存する場合には、緩衝帯の設置の条件が緩和される旨が規定されています。

参考：平成14年5月8日付け林野庁長官通知「開発行為の許可基準の運用細則について」

その他、池、沼、海、植樹のされた大規模な街路、法面は緩衝効果を有します。これらについては、その幅員の $1/2$ を緩衝帯の幅員に算入することができます。

7.11 輸送の便

【法律】

（開発許可の基準）

第三十三条 一～十 略

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。

【政令】

（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）

第二十四条 法第三十三条第一項第十一号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、四十ヘクタールとする。

解説

40ha以上の開発行為においては、道路、鉄道による輸送の便を考慮し、特に必要があると認められる場合には、当該開発区域内に鉄道施設の用に供する土地を確保するなどの措置を講ずることが必要となります。

7.12 申請者の資力・信用

【法律】
(開発許可の基準)
第三十三条 一～十一 略
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十二条第一項又は第三十条第一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。

解説

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許可要件とする規定です。

自己の居住用又は1ha未満の自己の業務用の開発行為についても、工事の内容が盛土規制法の許可を要するものである場合は適用されます。

審査基準

表 3-7に示す資料により、申請者の資力及び信用を確認します。
なお、過去に法に基づく監督命令を受け、措置が完了していない場合には、資力又は信用がないものとみなすことがあります。

表 3-7 資力及び信用を確認するための資料

申請者が個人の場合	申請者が法人の場合
☐ 資金計画書 ☐ 暴力団等に該当しないことの誓約書 ☐ 住民票の写し ☐ 納税証明書 ☐ 残高証明又は融資証明	☐ 資金計画書 ☐ 暴力団等に該当しないことの誓約書 ☐ 登記全部事項証明書 ☐ 財務諸表 ☐ 事業経歴書 ☐ 納税証明書 ☐ 残高証明又は融資証明

事業経歴書
⇒「5 許可申請等に必要な書類及び図面」参考様式

なお、住民票の写しについては、個人番号カード（表面）の写しで代えることができます。
また、申請者が法人の場合の「役員の住民票の写し」については、原則として当該申請において法人を代表する役員（申請書に法人の代表者として記載される役員）を対象とします。

7.13 工事施行者の能力

【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 一～十二 略

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十二条第一項又は第三十条第一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。

解説

工事施行者の能力に関する規定です。工事施行者に対し、当該開発行為に関する全ての工事を完成するために必要な能力が求められます。

自己の居住用又は1ha未満の自己の業務用の開発行為についても、工事の内容が盛土規制法の許可を要するものである場合は適用されます。

審査基準

①法人の登記証明書（登記簿謄本）、②業務経歴書、③建設業許可通知書の写し又は建設業許可証明書、④工事を指導・監督する技術者の経歴書、⑤当該工事に係る契約書の写しにより、工事施行者に工事を完遂することができる技術力・財産的基礎があることを確認します。

提出書類は工事施行者により異なりますので、図 3-10により確認してください。

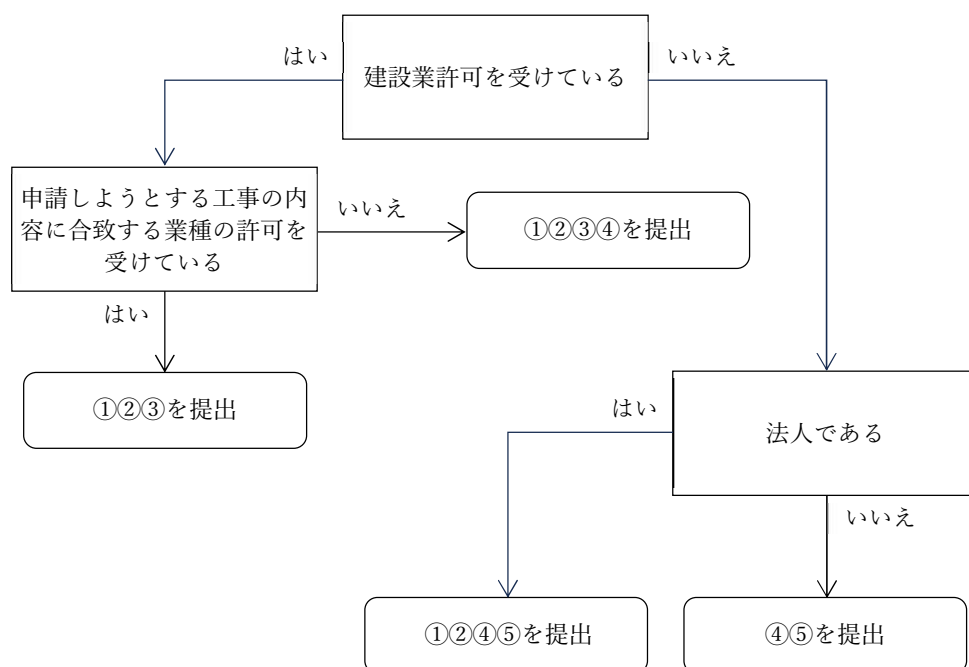


図 3-10 必要書類判定のフロー

なお、「申請しようとする建設工事の種類」は、下表によります。

表 3-8 工事の内容と合致する建設業許可の業種

申請しようとする工事	建設工事の種類
複数の専門工事を含む工事 (例) 盛土・切土工事と擁壁設置工事	土木工事一式
建築確認を必要とする新築及び増改築に伴う工事であって、複数の専門工事を含む工事 (例) 新築に伴う盛土・切土工事	建築工事一式
切土・盛土を含む工事	とび・土工・コンクリート工事
擁壁(鉄筋コンクリート造等)設置を含む工事	
擁壁(間知石積み)設置を含む工事	石工事

7.14 関係権利者の同意

【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 一～十三 略

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。

審査基準

開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意については、権利者とのトラブルを未然に防ぐため「原則的に全員の同意を必要とする」ものとする。

権利者の確認は登記事項証明書及びその他の資料に基づいて行う。なお、権利者が未成年者、成年被後見人等である場合は、戸籍全部事項証明書、成年後見登記事項証明書等により親権者、後見人等を確認し、必要に応じてそれらの者の同意書も添付すること。

[妨げとなる権利を有する者]

土地 所有権、永小作権、地上権、賃借権、抵当権、先取特権、地役権等を有する者及び土地の保全処分をした者

工作物 所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者及び土地改良施設の管理者

[相当数の同意]

「相当数の同意」とは、当該開発行為をしようとする土地及び当該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、以下の①及び②を満たすこととする。

- ① 権利を有する全ての者の2/3以上並びにこれらの者のうち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。
- 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の合計の2/3以上である場合を指すものとする。

[共有地の取扱]

宅地について複数の共有権者が在る場合には、全体で一の所有者とみなす。つまり、A、B、C3人の共有権者が在る場合には、3人としてカウントするのではなく、1人としてカウントすることとなる。

共有の場合は、全員同意が要件となる。したがって、先程のA、B、C3人の共有権者が在る場合において、3人のうち1人でも反対があれば、この宅地は反対1とカウントすることとなる。

[私道等に接続して開発行為を行う場合で、当該私道を掘削する場合]

当該土地の所有者の同意が必要となる。

7.15 条例による技術基準の強化等

【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 1・2 略

- 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（景観法第七条第一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、同法第八条第二項第一号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第一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。

解説

平成12年の都市計画法の改正により、今日の安定・成熟した社会に対応し、地域が主体となって地域ごとの課題に対応しうる柔軟性と透明性を備えた制度となるよう、開発許可の技術基準について、条例による強化・緩和、最低敷地規模に関する規制の付加を行うこと、及び平成16年の都市計画法の改正により、良好な景観の形成に資する施策を総合的に講じるため、景観法が制定されたことを踏まえ、景観法に基づく景観行政団体が必要と認める場合、同法の景観計画区域内において開発許可基準の上乗せを行うことが可能とされました。

令和6年3月末現在、知事の同意を得て条例により基準の強化等を行った市町村は9市であり、資料編5に掲載のとおりです。

内容の詳細については各市の条例等によりしますので、各市の担当部署と十分協議を行ってください。

7.16 公有水面埋立て

【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 1～6 略

7 公有水面埋立法第二十二条第二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二条第一項の免許の条件において第一項各号に規定する事項（第四項及び第五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、第一項各号に規定する基準（第四項及び第五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。

解説

公有水面埋立法の基準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、その埋立ての目的に照らして、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項で定める事項と同じ事項について所要の措置を講ぜられていることとされているため、埋立地において開発行為を行う際は、第33条第1項各号の規定に必ずしも合致しなくともいいこととされています。

7.17 促進区域内の開発行為

【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 1～7 略

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、第一項に定めるもののほか、別に法律で定める。

【都市再開発法】

(開発行為の許可の基準の特例)

第七条の八 市街地再開発促進区域内における都市計画法第四条第十二項に規定する開発行為（第七条の四第一項の許可に係る建築物の建築又は建築基準法第五十九条第一項第二号若しくは第三号、第六十条の二第一項第二号若しくは第三号若しくは第六十条の三第一項第二号若しくは第三号に該当する建築物の建築に係るものを除く。）については、都市計画法第二十九条第一項第一号の規定は適用せず、同法第三十三条第一項中「基準（第四項及び第五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。）」とあるのは、「基準（第二十九条第一項第一号の政令で定める規模未満の開発行為にあつては第二号から第十四号までに規定する基準、第二十九条第一項第一号の政令で定める規模以上の開発行為にあつては第二号（貯水施設に係る部分を除く。）に規定する基準を除き、第四項及び第五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。）及び市街地再開発促進区域に関する都市計画」と読み替えて、同条の規定を適用する。

解説

この規定は、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の特例について定めたものです。

市街地再開発促進区域内における開発行為は、通常は市街地再開発事業として行われるものと考えられますが、これ以外の実施行為が行われるときは、市街地再開発促進区域制度の趣旨から、規模の大小にもかかわらず、市街地再開発促進区域内に関する都市計画（公共施設の配置及び規模、単位整備区等）等に適合して行うことが必要です。

7.18 アセスメント対象事業

解説

開発行為の目的及び規模によって、その事業実施が環境に著しい影響を及ぼすおそれがあるものについては、開発許可に先立ち、東京都環境影響評価条例に基づきアセスメントの手続が必要です。その際、開発計画とアセスメントの内容とに齟齬が生じてはいけません。

アセスメントの対象となる事業については以下のとおりです。

(1) 住宅団地の新設

一団の土地に集団的に建設される住宅で、住宅戸数が 1,500 戸以上のもの。

(2) 第二種特定工作物の新設

施行する土地の区域（以下「事業区域」という。）の面積が 40ha 以上のもの。ただし、事業区域に樹林地等を 15ha 以上含む場合にあっては、事業区域の面積が 20ha 以上のもの。

(3) 建築物の建築の用に供する目的で行う土地の造成

建築基準法第 2 条第 1 号の建築物の建築の用に供する目的で行う土地の造成で、施行する土地の区域の面積が 40ha 以上のもの。ただし、事業区域に樹林地等を 15ha 以上含む場合にあっては、事業区域の面積が 20ha 以上のもの。

7.19 開発行為（事業）にあわせた無電柱化

【無電柱化の推進に関する法律（抜粋）】（平成 28 年 12 月法律第 112 号）

（目的）

第 1 条 この法律は、災害の防止、安全かつ円滑な交通の確保、良好な景観の形成等を図るため、無電柱化（電線を地下に埋設することその他の方法により、電柱（鉄道及び軌道の電柱を除く。以下同じ。）又は電線（電柱によって支持されるものに限る。第 13 条を除き、以下同じ。）の道路上における設置を抑制し、及び道路上の電柱又は電線を撤去することをいう。以下同じ。）の推進に関し、基本理念を定め、国及び地方公共団体の責務等を明らかにし、並びに無電柱化の推進に関する計画の策定その他の必要な事項を定めることにより、無電柱化の推進に関する施策を総合的、計画的かつ迅速に推進し、もって公共の福祉の確保並びに国民生活の向上及び国民経済の健全な発展に資することを目的とする。

（電柱又は電線の設置の抑制及び撤去）

第 12 条 関係事業者は、社会資本整備重点計画法（平成 15 年法律第 20 号）第 2 条第 2 項第一号に掲げる事業（道路の維持に関するものを除く。）、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 4 条第 7 項に規定する 市街地開発事業その他これらに類する事業（※）が実施される場合には、これらの事業の状況を踏まえつつ、電柱又は電線を道路上において新たに設置しないようにするとともに、当該場合において、現に設置し及び管理する道路上の電柱又は電線の撤去を当該事業の実施と併せて行うことができるときは、当該電柱又は電線を撤去するものとする。

【道路法施行規則（平成 31 年 4 月国土交通省令第 32 号）】（抜粋）

（電線の占用の場所）

第四条の四の二 道路の新設、改築又は修繕に関する事業、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第七項に規定する市街地開発事業その他これらに類する事業が実施されている区域において 電線を地上に設ける場合における令第十一条の二第二項において準用する令第十一条第一項第一号に規定する 公益上やむを得ないと認められる場所は、当該事業の実施と併せて当該電線を道路の地下に埋設することが当該道路の構造その他の事情に照らし技術上困難であると認められる場所に限りものとする。

「道路法施行規則第4条の4の2の改正に伴う電線の占用の場所に関する技術的細目の取扱いについて(国道利第43号、国道メ企第33号、国道環第122号 平成31年4月1日)」(抜粋)

(※)「その他これらに類する事業」とは、次のアからウまでに掲げる事業とする。

ア 公共事業関係費により道路の工事を行う事業(都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)第46条第1項に規定する都市再生整備計画に基づく道路の整備に関する事業、住宅市街地総合整備事業制度要綱(平成16年4月1日付け国住市第350号)第二の一に規定する住宅市街地総合整備事業における道路の整備に関する事業等)

イ 都市計画法第29条に規定する許可を受けて行う同法第4条第12項に規定する開発行為等により道路を整備する事業

ウ 道路管理者以外の者が法第24条に基づく道路管理者の承認を受けて行う道路に関する工事を伴う事業

解説

平成28年12月に「無電柱化の推進に関する法律」が施行され、第12条において、都市計画法第29条に規定する許可を受けて行う開発行為により道路整備が実施される場合にも、電柱又は電線を道路上において新たに設置しないようにする、すなわち、電柱新設を原則禁止することとされました。

開発者は、無電柱化法の趣旨を踏まえ、開発事業を行う際は、道路管理者や電線管理者等と協議を行い、無電柱化の実施を検討してください。

【東京における宅地開発の無電柱化の推進に関する条例】(令和8年3月31日東京都条例第31号)

(目的)

第一条 この条例は、東京都内の宅地開発における無電柱化を推進するために必要な事項を定めることにより、都市防災機能の強化、安全で快適な歩行空間の確保及び良好な都市景観の創出に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 開発行為 都市計画法(昭和四十三年法律第百号。以下「法」という。)第四条第十二項の開発行為をいう。

二 宅地開発 居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為(法第二十九条第一項又は第二項の許可を受けて行うものに限る。)であって、道路の整備(次号の宅地開発区域に接する既存の道路の拡幅を除く。)を伴うものをいう。

三 宅地開発区域 宅地開発をする土地の区域をいう。

四 無電柱化 電線を地下に埋設することその他の方法により、電柱(鉄道及び軌道の電柱を除く。以下同じ。)又は電線(電柱によってのみ支持されるものに限る。以下同じ。)の宅地開発区域内における設置を抑制し、及び宅地開発区域内の電柱又は電線を撤去することをいう。

(電柱又は電線の設置の抑制及び撤去)

第三条 規制区域(知事が別に定める区域をいう。以下同じ。)において宅地開発をしようとする者は、東京都規則(以下「規則」という。)で定める場合を除き、電柱又は電線を宅地開発区域内に新たに設置しないものとする。

2 規制区域において宅地開発をしようとする者は、規則で定める場合を除き、宅地開発区域内に現に設置されている電柱又は電線を撤去するものとする。

(実施計画の届出)

第四条 規制区域において宅地開発をしようとする者は、規則で定める日までに、規則で定めるところにより、宅地開発区域内における無電柱化の実施計画について、知事に届け出なければならない。

2 規制区域外において宅地開発をしようとする者は、規則で定める日までに、規則で定めるところにより、宅地開発区域内における無電柱化の実施計画について、知事に届け出ることができる。

3 前二項の規定による届出を行った者は、法第三十六条第一項の規定による届出の日までの間において、前二項の規定により届出した事項に変更が生じたときは、規則で定めるところにより、遅滞なく、知事に届け出なければならない。ただし、当該変更が規則で定める変更該当するときは、この限りでない。

(調査等)

第五条 (略)

(無電柱化の実施に関する助言及び指導等)

第六条 知事は、第四条各項の規定による届出を行おうとする者に対し、宅地開発区域内における無電柱化の実施について必要な助言をすることができる。

2 知事は、第四条第一項又は第三項の規定による届出(同条第二項の規定による届出に係る同条第三項の届出を除く。以下この項において同じ。)を要する者から当該届出があった場合において、その内容が無電柱化を実施しない旨であるとき(規則で定める場合を除く。)は、当該者に対し、必要な措置を講ずるよう指導し、又は勧告することができる。

3 知事は、第四条第一項又は第三項の規定による届出を要する者から正当な理由がなく届出がないときは、この条例の施行に必要な限度において、当該者に対し、必要な措置を講ずるよう指導し、又は勧告することができる。

4 知事は、第四条各項の規定による届出の内容が事実と異なると認められるときは、当該届出を行った者に対し、必要な措置を講ずるよう指導し、又は勧告することができる。

(公表)

第七条 知事は、第四条各項の規定による届出があったときは、規則で定めるところにより、規則で定める事項(次項において「公表事項」という。)を速やかに公表するものとする。

2 前項の規定にかかわらず、知事は、第四条各項の規定による届出の内容が事実と異なることが判明したときは、当該届出に係る公表事項を公表しないことができる。

3 知事は、前条第三項又は第四項の規定による勧告を受けた者が、正当な理由なく当該勧告に従わないときは、規則で定めるところにより、規則で定める事項を公表することができる。

4 知事は、前項の規定による公表をしようとするときは、規則で定めるところにより、当該公表に係る者に対し、意見を述べる機会を与えなければならない。

(委任)

第八条 (略)

附 則 (略)

解説

無電柱化法の実効性を担保するため、道路法の施行規則が改正されるなど道路法上の道路(公道)については、無電柱化を実施するための法体系の整備が進んでいます。

しかし、都内で行われる都市計画法第29条に規定する許可を受けて行う同法第4条第12項に規定する開発行為等により道路を整備する事業(開発事業)では、整備される開発道路が私道となることが多くあり、その場合の無電柱化実施の判断は開発者に委ねられています。また、開発道路ではなく、私有地内に電柱が新設される場合も見られます。

こうした状況を鑑み、都は、無電柱化法を踏まえ、一定の区域(規制区域)内で行われる宅地開発(開発事業のうち、居住の用に供する建築物の用に供する目的で行うもの)について、宅地開発区域内への電柱等の新設を原則禁止とする条例を定めました。

《条例の概要》

- ・規制区域内で行われる宅地開発において、技術的に困難である場合等を除き、開発区域内(開発道路・宅地など)での電柱新設を原則禁止(条例第3条)
- ・規制区域内で宅地開発を行う開発者に対し、開発許可申請にあわせた無電柱化の実施計画の届出を義務付け(条例第4条第1項)
- ・無電柱化を実施しない旨を届け出た者には、指導、勧告を実施(条例第6条第2項)
- ・開発者名や無電柱化の実施の有無、実施しない場合の理由など、届出書は全件公表する(条例第7条第1項)
- ・届出を怠った場合や虚偽の届出を行った場合には指導、勧告、公表を実施(条例第6条第3項、4項、条例第7条第3項)

開発者は、条例の詳細や手続きについて、東京都都市整備局ホームページを確認の上、開発許可申請に併せて「無電柱化実施計画書」を開発許可権者に届け出て下さい。

《東京都都市整備局ホームページ 宅地開発における無電柱化の推進》

https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/kenchiku_kaihatsu/jyutaku/takuchimudentyuu