

開発許可制度の手引

<技術基準編>

令和7年1月

福島県まちづくり推進課

目 次

| | |
|-------------------------------|-----|
| 技術基準 | 1 |
| ◎ 法第33条の趣旨 | 1 |
| ◎ 自己の居住の用、自己の業務の用、その他の区分 | 2 |
| [1] 用途地域への適合 | 3 |
| [2] 道路、公園等の公共施設の配置等 | 4 |
| 1. 道路 | 5 |
| 2. 公園 | 14 |
| 3. 消防水利 | 20 |
| [3] 排水施設 | 22 |
| [4] 給水施設 | 27 |
| [5] 地区計画等への適合 | 29 |
| [6] 公共施設、公益施設 | 30 |
| [7] 宅地防災 | 31 |
| [8] 危険な区域の除外 | 34 |
| [9] 樹木保存、表土保全 | 38 |
| 1. 保全樹木に関する事項 | 39 |
| 2. 表土の保全に関する事項 | 40 |
| [10] 緩衝帯 | 41 |
| [11] 輸送施設の判断 | 44 |
| [12] 申請者の信用能力 | 44 |
| [13] 工事施行者の能力 | 45 |
| [14] 関係権利者の同意 | 45 |
| [15] 条例による技術基準の強化又は緩和 | 46 |
| 1. 技術基準の強化 | 53 |
| 2. 技術基準の緩和 | 54 |
| [16] 条例による最低敷地規模規制 | 54 |
| [17] 県知事の同意 | 55 |
| [18] 公有水面の埋立 | 55 |
| [19] 市街地再開発促進区域内における開発許可 | 56 |
| 別表1 開発許可の基準に関する条項 | 57 |
| 別表2 都市計画法と宅地造成及び特定盛土等規制法との対照表 | 71 |
| 防災基準 | |
| 第1節 防災対策 | 74 |
| 第2節 開発行為に伴う流量増対策基準 | 80 |
| 第3節 土砂流出防止対策基準 | 82 |
| 第4節 調整池技術基準（案） | 96 |
| 第5節 防災調節池技術基準（案） | 140 |
| 第6節 防災対策技術調整会議 | 195 |

◎ 法第33条の趣旨

本条は、良好な市街地の形成を図るため、宅地に一定の水準を保たせようとすることをねらいとした基準を定めたものです。

本条及び本条に基づく政省令のほか、福島県においては防災対策として「宅地造成等開発行為に伴う防災対策の取扱い要綱」及びその運用に関する基準を設け技術審査を実施しています。

なお、技術審査にあたっては、下記の図書を技術的参考とします。

| | |
|----------------------------|---------------|
| 都市計画法令要覧 | (株)ぎょうせい |
| 宅地防災マニュアルの解説 | (株)ぎょうせい |
| 開発許可制度の解説 | (社)日本宅地開発協会 |
| 防災調節池技術基準(案)解説と設計実例 | (社)日本河川協会 |
| 流域貯留施設等技術指針(案) | (社)日本河川協会 |
| 洪水調節(整)池の多目的利用指針の解説 | (株)ぎょうせい |
| 雨水浸透施設技術指針(案) | (社)雨水貯留浸透技術協会 |
| 宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針の解説 | (社)日本宅地開発協会 |

運用指針

I-5 法第33条関係

I-5-1 一般的事項

本条は、開発許可の基準（いわゆる技術基準）を定めた規定であり、良好な市街地の形成を図るため、宅地に一定の水準を保たせようとすることをねらいとした基準である。技術的助言としての本指針のほか、「盛土等防災マニュアル（令和5年5月26日国官参宅第12号、5農振第650号、5林整治第244号。以下「防災マニュアル」という。）等を参考として、開発許可権者において、行政手続法に基づき具体的な許可基準を定めることが望ましい。

なお、都市計画法の許可を必要とする開発行為で、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第19号。以下「盛土規制法」という。）の対象とならないものについて防災マニュアル等を参考とする場合には、盛土規制法と都市計画法では技術基準が異なることを踏まえ、具体的な許可基準が著しく過剰とならないよう注意が必要である。

◎ 自己の居住の用、自己の業務の用、その他の用の区分

開発許可に係る技術基準は、開発行為の目的となる建築物等が、自己の居住の用、自己の業務の用、その他の用かによって適用される範囲が異なります。

自己の居住の用に区分される建築物は、自然人らが自らの生活の本拠として使用するものに限定されます。

自己の業務の用に区分される建築物等は、継続的に自己の業務に係る経済活動のために使用するものに限定され、他の者の居住又は継続的な業務の用に供される貸家、貸事務所等は該当しません。

上記以外のものは、その他に区分されます。

なお、店舗併用住宅等当該区分が重複するものについては、その他の用に供する部分があればその他に、その他がなく自己の業務の用に供する部分があれば自己の業務に区分されます。

これらの区分及び法第33条の適用関係を一覧表にまとめると下表のとおりです。

目的別適用基準表

| | | |
|----------|-------|--|
| 建 築 物 | 自己居住用 | 住居 |
| | 自己業務用 | 例 ホテル、旅館、結婚式場、店舗、工場、従業員の福利厚生施設、 学校法人が建設する学校、店舗併用住宅 |
| | そ の 他 | 例 建売住宅、賃貸住宅、社宅、学生下宿、貸店舗、貸事務所、貸倉庫、 貸別荘、住宅団地造成、工業団地造成 |
| 第一種特定工作物 | 自己業務用 | コンクリートプラント、アスファルトプラント、クッラッシャープラント、 危険物の貯蔵又は処理用の工作物 |
| | そ の 他 | |
| 第二種特定工作物 | 自己業務用 | 例 ゴルフコース、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園 |
| | そ の 他 | 墓園 |

法第33条開発許可と開発目的別適用条項

| 都市計画法第33条 第1項該当号 | 基 準 の 概 要 | 開 発 目 的 | | | | | | |
|---------------------|-----------|------------|--------------|----------------|----------------|-------|----------------|----------------|
| | | 自 己 用 | | | | そ の 他 | | |
| | | 居住用 住 宅 | 業務用 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 |
| 第1号 | 用途地域適合 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 第2号 | 道路等空地 | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 第3号 | 排水施設 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 第4号 | 給水施設 | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 第5号 | 地区計画等 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 第6号 | 公共公益施設 | △ | △ | △ | △ | ○ | ○ | △ |
| 第7号 | 防災安全施設 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 第8号 | 災害危険区域 | × | × | × | × | ○ | ○ | ○ |
| 第9号 | 樹木・表土 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 第10号 | 緩衝帯 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 第11号 | 輸送施設 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 第12号 | 資力・信用 | 1 ha未満 | × | × | × | × | ○ | ○ |
| | | 1 ha以上 | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 第13号 | 工事施行者 | 1 ha未満 | × | × | × | × | ○ | ○ |
| | | 1 ha以上 | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 第14号 | 権利者同意 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |

※ ○：適用するもの ×：適用しないもの △：開発行為の目的に照らし判断

[1] 用途地域への適合

法律 第33条第1項第1号

- 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

開発行為を行う土地について、用途地域等が定められている場合は、予定建築物等の用途がこれに適合しているか否かを開発行為の段階で審査します。建築確認において改めて確認されることとなりますが、その時点での混乱を避ける目的です。

(1) 用途地域への適合

「用途地域」とは法第8条第1項第1号に規定する地域で、用途の規制は建築基準法第48条により定められています。

なお、用途地域には、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2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、工業地域又は工業専用地域があります。

(2) 特別用途地区への適合

「特別用途地区」とは法第8条第1項第2号に規定する地区で、用途の規制は建築基準法第49条第1項又は第2項に基づく地方公共団体の条例により定められています。

※特別用途地区：用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区(法第9条第14項)

(3) 特定用途制限地域

「特定用途制限地域」とは法第8条第1項第2号の2に規定する地域で、用途の規制は建築基準法第49条の2に基づく地方公共団体の条例により定められています。

※特定用途制限地域：用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、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、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域(法第9条第15項)

(4) 居住環境向上用途誘導地区への適合

「居住環境向上用途誘導地区」とは法第8条第1項第4号の2に規定する地域で、用途の規制は建築基準法第60条の2の2により定められています。

(5) 特定用途誘導地区への適合

「特定用途誘導地区」とは法第8条第1項第4号の2に規定する地域で、用途の規制は建築基準法第60条の3により定められています。

(6) 流通業務地区への適合

「流通業務地区」とは法第8条第1項13号に規定する地区であり、用途の規制は流通業務市街地の整備に関する法律第5条に定められています。

(7) 港湾法の分区への適合

「港湾法の分区」とは港湾法第39条第1項の指定による商港区、特殊物質港区、工業港区、鉄道連絡港区、漁港区、バンカー港区、保安港区、マリーナ港区、修景厚生港区であり、用途の規制は「福島県の管理する港湾の臨港地区内の分区における構造物の規制に関する条例」に定められています。

[2] 道路、公園等の公共施設の配置等

法律 第33条第1項第2号

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っては、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

(1) 配置計画にあたっての留意事項

① 環境の保全に関する事項

公園、緑地の適切な配置、緩衝緑地の必要性、道路網と通過交通の排除及び下水道施設等に関すること。

② 災害の防止に関する事項

道路の最小幅員と緊急車の通行確保、避難通路や避難広場の配置、消火栓や防火水槽の適正な配置等に関すること。

③ 通行の安全に関する事項

交通量に適した道路の配置及び道路構造、信号機、照明灯やガードレールの設置等に関すること。

④ 事業活動の効率に関する事項

集会所、公民館、保育園、学校等の設置及びポストや公衆電話等通信施設の設置等に関すること。

(2) 都市計画への適合

開発区域あるいはその周辺について、道路、公園、下水道等に関する都市計画が定められている場合

は、配置計画にあたって設計が当該都市計画に適合しなければなりません。

(3) 街区計画

街区の規模は、予定建築物等の用途、開発区域の地形、形状、規模、日照、風向等を勘案して定めま
す。

(4) 画地計画

画地は道路に2メートル以上接しなければなりません。

建築基準法

(敷地等と道路との関係)

【第43条】 建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。次条第1項を除き、以下同じ。）に2メー
トル以上接しなければならない。ただし、建築物の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省
令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認
めて建築審査会の同意を得て許可したものについては、この限りでない。

一 自動車のみ交通の用に供する道路

二 高架の道路その他の道路であって自動車の沿道への出入りができない構造のものとして政令で定め
る基準に該当するもの（次条第1項において「特定高架道路等」という。）で、地区計画又は再開発
地区計画の区域（地区整備計画又は再開発地区整備計画が定められている区域のうち都市計画法第12
条の5第8項又は都市再開発法第7条の8の2第4項の規定により建築物その他の工作物の敷地とし
て併せて利用すべき区域として定められている区域に限る。次条第1項において同じ。）内のもの

2 地方公共団体は、特殊建築物、階数が3以上である建築物、政令で定める窓その他の開口部を有しな
い居室を有する建築物又は延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面
積の合計。第4節、第7節及び別表第3において同じ。）が1,000平方メートルを超える建築物の敷地が
接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他その敷地又は建築物と道
路との関係についてこれらの建築物の用途又は規模の特殊性により、前項の規定によっては避難又は通
行の安全の目的を十分に達し難いと認める場合においては、条例で、必要な制限を付加することができ
る。

1. 道 路

政 令 第25条第1号

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。

道路は開発区域内の交通を支障なく処理できるとともに、開発に起因して発生する交通によって開発区域外
の道路の機能が損なわれないことがないように、また周辺の道路と整合し、機能が有効に発揮されるよう計画する
必要があります。

(1) 道路幅員と配置

政 令 第25条第2号～第5号

- 二 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6メートル以上12メートル以下で国土交通省令で定める幅員（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って、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。
- 三 市街化調整区域における開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為（主として第2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。
- 四 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行な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。
- 五 開発区域内の幅員9メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。

規 則

（道路の幅員）

【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1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（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、8メートル）、その他のものにあつては9メートルとする。

（令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路）

【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。

上記内容については、下表のとおりである。

開発区域内道路

| 開発行為の目的 | 予定建築物の敷地規模 | 道路幅員 | 備考 |
|----------------------------------|------------------------|---|------------------------------|
| 住宅建築 | — | 6m以上 (多雪地域で積雪等における交通の確保のための必要がある場合は8m) | 小区間で通行上支障がない場合は、4m以上 (注1) |
| 住宅以外の建築物 若しくは 第1種特定 工作物 | 1,000m ² 未満 | | |
| | 1,000m ² 以上 | 9m以上 | (注1) |
| 市街化調整区域内の20ha以上の開発 | | 12m以上 | 予定建築物等の敷地から250m以内の距離 (注2) |

(注1) 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はこの限りでない。

(注2) 主として第2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。

接続道路

| 開発行為の目的 | 道路幅員 | 道路幅員 |
|---------|--------|---|
| 住宅建築 | 6.5m以上 | 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。 |
| 上記以外 | 9.0m以上 | |

運用指針

I-5-2 第2号関係（道路に関する基準）

(1) 令第25条第2号ただし書の運用

開発許可制度が対象とする開発行為は、一般的には、開発区域内に複数の敷地を配置し、区画道路を開発区域内に整備する面的な団地開発であり、開発許可の道路に関する技術基準も団地開発に適用することを想定してつくられていたため、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する際に、必ずしも合理的とはいえない場合もある。従って、既存道路に接して行われる単体的な開発行為について、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、令第25条第2号本文所定の要件を充足することが著しく困難な場合においては、令第25条第2号ただし書の規

定により、通行の安全等の点で支障がないと認められる一定の道路が予定建築物等の敷地に接して配置されていれば足りるものであると考えられる。

令第25条第2号ただし書の運用については次の事項に留意することが望ましい。

- ① 開発区域内に新たに整備される区画道路については、開発者自らが設計し、築造するものであり、令第25条第2号本文所定の幅員に適合させることが困難な場合は想定されないことから、施行規則第20条の2第1号により、令第25条第2号ただし書の適用はないこと。
- ② 令第25条第2号ただし書の適用対象となるのは、開発区域外の既存道路に直接接して行われる一敷地の単体的な開発行為であること。また、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4号の規定が適用されること。
- ③ 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施行規則第20条の2の要件に該当し、かつ、「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。
- ④ 「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」とは、次のすべての事項について総合的に判断することになるが、その内容を例示すれば、以下のとおりであること。

イ 開発区域の規模

開発区域の規模が小さく、周辺の交通等に与える影響に比して令第25条第2号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等。

ロ 開発区域の形状

開発区域が偏平である場合等で開発区域内において、令第25条第2号本文所定の幅員の道路を配置することが、著しく困難である場合や、開発区域の既存道路への接続部分の間口が狭小である場合で、周辺の交通等に与える影響に比して令第25条第2号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等。

ハ 開発区域の周辺の土地の地形

開発区域の周辺にがけや河川等が存在しているため、令第25条第2号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することが、著しく困難である場合等。

ニ 開発区域の周辺の土地の利用の態様

既存道路沿いに建築物が連たんしている場合等。ただし、この「連たん」については、建築物の数のみで判断されるものではなく、拡幅に際しての用地確保の困難性（既存道路に接して周辺に建築されている建築物が堅固である等移転困難なものであること、拡幅が長区間にわたる等過大な負担と認められるものであること、関係権利者が極めて多数に上る等社会的影響が大きいこと等が要求されるものと考えられ、ただ単に開発者側の都合（資金や工期等）で事実上拡幅できないというだけでは困難性は認められない。）等の要素を総合的に勘案して、一定の区間にわたり、令第25条第2号本文所定の幅員を確保することが「著しく困難」であるかどうかを判断するものである。

- ⑤ 「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、以下のすべ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通じて、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ものとする。

イ 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。

ロ 災害の防止

延焼のおそれのないこと。

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）。

ハ 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こと）。

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こと）。

ニ 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。

⑥ 開発区域を含めた周辺市街地を良好な市街地として育成する観点から、都市整備担当部局と綿密な連携をとること。

⑦ 自然公園法等による土地利用規制を受ける開発区域内において車両の通行が想定される道路が設けられない場合には、開発区域外から開発区域へ到達する道路については令第25条第2号本文の規定は適用されないものであること。

(2) 令第25条第2号括弧書の運用（再開発型開発行為に関する道路の基準の運用）

幹線街路に面していない前面道路の幅員が9m未満の開発であって、幹線街路に面して既に中高層の建築物が存する場合等道路拡幅用地の確保が事実上不可能と考えられる場合について、幹線街路に至るまでの道路の拡幅を求めることは、結果として、開発行為の規制を避けるための小規模な開発を生じせしめることとなり、かえって都市の秩序ある整備に支障を及ぼすおそれがあると考えられる。

従って、予定建築物の用途が住宅以外のものであっても次の要件のすべてに該当する開発行為については、施行規則第20条の規定にかかわらず、令第25条第2号括弧書を適用し、小区間で通行上支障がない場合として取扱って差し支えない。

① 予定建築物が建築基準法に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制度の適用を受けて行われるもので当該建築に際して総合設計の許可又は特定街区の都市計画決定に基づき、歩道状の公開空地等が主要な前面道路に沿い、当該前面道路に接する敷地全長にわたって適切に確保されていること。

② 幹線道路への接続距離が短いこと。

③ 開発区域の2面以上が幅員6m以上の道路に接していること。

(2) 道路の構造基準

政 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三十五条の二第四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。

規則

（道路に関する技術的細目）

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

- 一 道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配が附されていること。
- 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。
- 三 道路の縦断勾配は、9パーセント以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、12パーセント以下とすることができる。
- 四 道路は、階段状でないこと。ただし、もっ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。
- 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、緑石線又はさくその他これに類する工作物によって車道から分離されていること。

① 道路の舗装と横断勾配

道路の舗装と横断勾配については道路構造令に基づく構造とします。

道路構造令

（舗装）

【第23条】 車道、中央帯（分離帯を除く。）、車道に接続する路肩、自転車道等及び歩道は、舗装するものとする。ただし、交通量がきわめて少ない等特別の理由がある場合においては、この限りでない。

- 2 車道及び側帯の舗装は、その設計に用いる自動車の輪荷重の基準を49キロニュートンとし、計画交通量、自動車の重量、路床の状態、気象状況等を勘案して、自動車の安全かつ円滑な交通を確保することができるものとして国土交通省令で定める基準に適合する構造とするものとする。ただし、自動車の交通量が少ない場合その他の特別の理由がある場合においては、この限りでない。
- 3 第4種の道路（トンネルを除く。）の舗装は、当該道路の存する地域、沿道の土地利用及び自動車の交通の状況を勘案して必要がある場合においては、雨水を道路の路面下に円滑に浸透させ、かつ、道路交通騒音の発生を減少させることができる構造とするものとする。ただし、道路の構造、気象状況その他の特別の理由によりやむを得ない場合においては、この限りでない。

（横断勾配）

【第24条】 車道、中央帯（分離帯を除く。）及び車道に接続する路肩には、片勾配を付する場合を除き、路面の種類に応じ、次の表の下欄に掲げる値を標準として横断勾配を付するものとする。

| 路面の種類 | 横断勾配（単位 パーセント） |
|----------------------|----------------|
| 前条第2項に規定する基準に適合する舗装道 | 1.5以上2以下 |
| その他 | 3以上5以下 |

2 歩道又は自転車道等には、2パーセントを標準として横断勾配を付するものとする。

路体及び路床に関しては、「道路土工－施行指針」、「道路土工－軟弱地盤対策工指針」、「道路土工1－のり面工・斜面安定工指針」（（社）日本道路協会）等を、車道の舗装に関しては、「セメントコンクリート舗装要綱」、「アスファルト舗装要綱」（（社）日本道路協会）を、また、簡易な構造の舗装に関しては「簡易舗装要綱」、「自動車道等の設計基準解説」（（社）日本道路協会）を参考とします。

開発区域内の主要な道路で、縦断勾配が5%を超えるものは、必要に応じてすべり止めの舗装を行うことが望まれます。

② 道路の排水

道路は、側溝、管渠等により雨水を速やかに排出できる構造とし、側溝については蓋かけとし水路の維持管理に配慮した構造とします。

また、縦断勾配が9%を超える道路又は特に必要と認められる道路の路面排水については、特に円滑に処理できることが必要です。

③ 道路の縦断勾配

道路の縦断勾配は9%以下が原則となっており、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り12%以下にすることができます。

④ 階段状道

規則第24条第4号ただし書の適用にあつては歩行者の通行に安全上支障がないことが必要です。

⑤ 袋路状道路

規則第24条第5号ただし書の適用にあつては建築基準法施行令第144条の4第1項第1号の基準によります。

建築基準法施行令 第144条の4第1項第1号

一 両端が他の道路に接続したものであること。ただし、次のイからホまでの一に該当する場合においては、袋路状道路（その一端のみが他の道路に接続したものをいう。以下この条において同じ。）とすることができる。

イ 延長（既存の幅員6m未満の袋路状道路に接続する道にあつては、当該袋路状道路が他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。ハにおいて同じ。）が35m以下の場合

ロ 終端が公園、広場その他これらに類するもので自動車の転回に支障がないものに接続している場合

ハ 延長が35mを超える場合で、終端及び区間35m以内ごとに国土交通大臣の定める基準に適合する自動車の転回広場が設けられている場合

ニ 幅員が6m以上の場合

ホイからニまでに準ずる場合で、特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認めた場合

⑥ 道路の交差

道路の交差については、道路構造令及び道路構造令施行規則に基づく構造とします。

道路構造令

(平面交差又は接続)

【第27条】 道路は、駅前広場等特別の箇所を除き、同一箇所において同一平面で5以上交会させてはならない。

2 道路が同一平面で交差し、又は接続する場合においては、必要に応じ、屈折車線、変速車線若しくは交通島を設け、又は隅角部を切り取り、かつ、適当な見とおしができる構造とするものとする。

3 屈折車線又は変速車線を設ける場合においては、当該部分の車線(屈折車線及び変速車線を除く。)の幅員は、第4種第1級の普通道路にあつては3メートルまで、第4種第2級又は第3級の普通道路にあつては2.75メートルまで、第四種の小型道路にあつては二・五メートルまで縮小することができる。

4 屈折車線及び変速車線の幅員は、普通道路にあつては3メートル、小型道路にあつては二・五メートルを標準とするものとする。

5 屈折車線又は変速車線を設ける場合においては、当該道路の設計速度に応じ、適切にすりつけをするものとする。

道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は屈折する箇所には、次表を標準として街角を切り取り、道路に含めなければなりません。

(3) 交通安全施設

交通安全施設は、道路構造令に基づく構造とします。

道路構造令

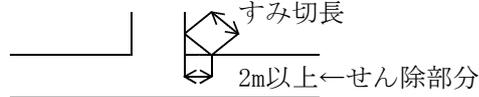
(交通安全施設)

【第31条】 交通事故の防止を図るため必要がある場合においては、横断歩道橋等、自動運行補助施設、柵、照明施設、視線誘導標、緊急連絡施設その他これらに類する施設で国土交通省令で定めるものを設けるものとする。

街角せん除

| 道路幅員 | 40m | 30m | 20m | 15m | 12m | 10m | 8 m | 6 m | 4 m |
|------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 40 m | $\frac{12}{15}$ 8 | $\frac{10}{12}$ 8 | $\frac{10}{12}$ 8 | $\frac{8}{10}$ 6 | $\frac{6}{8}$ 5 | | | | |
| 30 m | $\frac{10}{12}$ 8 | $\frac{10}{12}$ 8 | $\frac{10}{12}$ 8 | $\frac{8}{10}$ 6 | $\frac{6}{8}$ 5 | $\frac{5}{6}$ 4 | | | |
| 20 m | $\frac{10}{12}$ 8 | $\frac{10}{12}$ 8 | $\frac{10}{12}$ 8 | $\frac{8}{10}$ 6 | $\frac{6}{8}$ 5 | $\frac{5}{6}$ 4 | $\frac{5}{6}$ 4 | $\frac{5}{6}$ 4 | |
| 15 m | $\frac{8}{10}$ 6 | $\frac{8}{10}$ 6 | $\frac{8}{10}$ 6 | $\frac{8}{10}$ 6 | $\frac{6}{8}$ 5 | $\frac{5}{6}$ 4 | $\frac{5}{6}$ 4 | $\frac{5}{6}$ 4 | |
| 12 m | $\frac{6}{8}$ 5 | $\frac{6}{8}$ 5 | $\frac{6}{8}$ 5 | $\frac{6}{8}$ 5 | $\frac{6}{8}$ 5 | $\frac{5}{6}$ 4 | $\frac{5}{6}$ 4 | $\frac{5}{6}$ 4 | |
| 10 m | | $\frac{5}{6}$ 4 | $\frac{5}{6}$ 4 | $\frac{5}{6}$ 4 | $\frac{5}{6}$ 4 | $\frac{5}{6}$ 4 | $\frac{5}{6}$ 4 | $\frac{5}{6}$ 4 | $\frac{3}{4}$ 2 |
| 8 m | | | $\frac{5}{6}$ 4 | $\frac{5}{6}$ 4 | $\frac{5}{6}$ 4 | $\frac{5}{6}$ 4 | $\frac{5}{6}$ 4 | $\frac{5}{6}$ 4 | $\frac{3}{4}$ 2 |
| 6 m | | | $\frac{5}{6}$ 4 | $\frac{5}{6}$ 4 | $\frac{5}{6}$ 4 | $\frac{5}{6}$ 4 | $\frac{5}{6}$ 4 | $\frac{5}{6}$ 4 | $\frac{3}{4}$ 2 |
| 4 m | | | | | | $\frac{3}{4}$ 2 | $\frac{3}{4}$ 2 | $\frac{3}{4}$ 2 | $\frac{3}{4}$ 2 |

上段 交叉角 90° 前後
中段 60° 以下
下段 120° 以上



(4) 自己用開発

自己の居住の用に供する目的で行う開発については、法第33条第2号の規定は適用されず、建築物の接道は、建築基準法第42条の規定する道路に規定幅以上接すれば足够了。

建築基準法

(道路の定義)

【第42条】 この章の規定において「道路」とは、次の各号の一に該当する幅員4メートル（特定行政庁が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て都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、6メートル。次項及び第3項において同じ。）以上のもの（地下におけるものを除く。）をいう。

- 一 道路法（昭和27年法律第180号）による道路
- 二 都市計画法、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）、旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）、都市再開発法、新都市基盤整備法（昭和47年法律第86号）、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）又は密集市街地整備法（第六章に限る。以下この項において同じ。）による道路
- 三 この章の規定が適用されるに至った際現に存在する道
- 四 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住

宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法による新設又は変更の事業計画のある道路で、2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの

- 五 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの
- 2 この章の規定が適用されるに至った際現に建築物が立ち並んでいる幅員4メートル未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離2メートル（同項の規定により指定された区域内においては、3メートル（特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認められる場合は、2メートル）。以下、この項及び次項において同じ。）の線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離2メートル未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離4メートルの線をその道路の境界線とみなす。
- 3 特定行政庁は、土地の状況に因りやむを得ない場合においては、前項の規定にかかわらず、同項に規定する中心線からの水平距離については2メートル未満1.35メートル以上の範囲内において、同項に規定するがけ地等の境界線からの水平距離については4メートル未満2.7メートル以上の範囲内において、別にその水平距離を指定することができる。
- 4 第1項の区域内の幅員6メートル未満の道（第1号又は第2号に該当する道にあつては、幅員4メートル以上のものに限る。）で、特定行政庁が次の各号の一に該当すると認めて指定したものは、同項の規定にかかわらず、同項の道路とみなす。
- 一 周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認められる道
 - 二 地区計画等に定められた道の配置及び規模又はその区域に即して築造される道
 - 三 第1項の区域が指定された際現に道路とされていた道
- 5 前項第3号に該当すると認めて特定行政庁が指定した幅員4メートル未満の道については、第2項の規定にかかわらず、第1項の区域が指定された際道路の境界線とみなされていた線をその道路の境界線とみなす。
- 6 特定行政庁は、第2項の規定により幅員1.8メートル未満の道を指定する場合又は第3項の規定により別に水平距離を指定する場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

2. 公 園

(1) 公園等に関する基準

政 令 第25条第6号、第7号

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

七 開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあつては、国土交通省令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。

規 則

（公園等の設置基準）

【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。

（公園に関する技術的細目）

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

- 一 面積が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。
- 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。

運用指針

I-5-3 第2号関係（公園、緑地又は広場に関する基準）

(1) 令第25条第6号及び第7号の「公園、緑地又は広場」は、多数者が集まる用途の開発行為については、環境の保全、災害の防止、利用者の利便を確保するため必要なものであるが、法上、開発行為に伴い必要とされる公園等は、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することは望ましくない。

(2) 令第25条第3号、第6号及び第7号

ゴルフコース等の第2種特定工作物については、道路、公園等の公共空地の基準を適用するが、その本質が空地的、緑地的、平面的土地利用であることに鑑み、令第25条第3号、第6号及び第7号については適用しないことが望ましい。

また、令第25条第6号及び第7号の適用がない「主として第2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為」には、大学等の野球場、庭球場、陸上競技場等に通常併設されると考えられる付属的な建築物が建設される場合が含まれるものと考えられる。

(3) 再開発型開発行為に関する公園等の基準の運用

再開発型開発行為に関する公園等の基準等の運用については、次の事項に留意することが望ましい。

- ① 開発区域内において法第33条に定める基準を満たす公園等と同等の機能を有すると認められる総合設計等に基づく公開空地等の確保が担保される場合には、公園等のための空地を公園管理者に移管せずに建築物の敷地として一体的に開発行為者に管理させても、実質的に良好な都市環境が確保されることから、建築基準法に基づく総合設計制度又は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については、公園管理担当部局と協議の上令第25条第6号ただし書を適用し、形式的に公園等の確保を求めなくても差し支えないこと。
- 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な整備事業が施行された区域内の土地等、公園等が周辺において既に適正に確保された土地の2次的な開発については、同号ただし書に該当するものとして、2次的な開発に際して公園等を更に求める必要はないこと。
- ③ 総合設計制度又は特定街区制度により確保された公開空地等が、法第36条第3項の工事完了公告の後においても、駐車場等に転用されず、法に基づく公園等の機能を実質的に保つことを担保するため、公開空地等の確保に関して、十分な担保措置がなされるよう建築確認担当部局又は都市計画担当部局と調整を図ること。
- ④ 総合設計の許可の事前審査と開発許可の事前協議手続は、建築確認担当部局と開発許可担当部局との十分な連絡調整を図りつつ並行して実施することとし、総合設計の許可が確実と見込まれる段階で開発許可を行うこと。

配置と規模についてまとめると次表となります。

| 開発区域の面積 | 公園等の種別 | 開発区域の面積に対する公園等の総面積 | 内 容 |
|-------------------|----------------|--------------------|----------------------------------|
| 0.3ha以上～ 5ha未満 | 公園 緑地 広場 | 3%以上 | |
| 5ha以上～ 20ha未満 | 公園 | 3%以上 | 1箇所300㎡以上（そのうち1,000㎡以上の公園を1箇所以上） |
| 20ha以上 | 公園 | 3%以上 | 1箇所300㎡以上（そのうち1,000㎡以上の公園を2箇所以上） |

※公園：主として自然的環境の中で、休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び大震災等の災害時の避難等の用に供することを目的とする公共空地（基幹公園、特殊公園等）

緑地：主として自然的環境を有し、環境の保全、郊外の緩和、災害の防止、景観の向上、及び緑道の用に供することを目的とする公共空地（緩衝緑地、都市緑地、都市林等）

広場：主として歩行者等の休息、鑑賞、交流等の用に供することを目的とする公共空地

(2) 公園計画

開発行為に伴い設置される公園、緑地及び広場は、その適切な管理を確保することが重要ですので、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れます。

公共団体等に移管される公園にあつては、原則として都市公園法に基づき計画、配置することとし、法第32条第2項に基づく公園管理者との協議が必要となります。

① 公園の分類

公園は、その機能及び目的により表のように分類されます。

② 公園等の設計

公園等の設計にあつては、法令に定めるものの他、下記の項目に留意してください。

i) 街区公園

街区公園は児童のみの利用のみならず、高齢者をはじめとする街区内の居住者の利用を視野に入れ、コミュニティー形成の役割も担っている。地区の実情に合わせ、児童の遊戯、運動等の利用、高齢者の運動、憩い等の利用に配慮し、遊戯施設、広場、休養施設等を最も身近な公園として機能が発揮できるよう配置すること。

ii) 近隣公園

住区住民の日常的な屋外レクリエーション活動に応じた施設を中心に設計し、休養スペースを十分確保するような施設配置を行うとともに、市街地においては、大震火災時の近隣住民の緊急な避難地、物資の供給所、消防活動拠点等の役割を担う一次避難地としての役割を果たせるような配置を行うこと。

iii) 地区公園

地区住民の身近なスポーツを中心としたレクリエーション施設を主体に、休養施設、修景施設等を有機的に配置することが望ましい。また、大震火災時における一次避難地としての役割も兼ね備えた配置とすることが望ましい。

iv) 緩衝緑地

主として公害又は災害を防止することを目的とする緩衝地帯としての都市公園であり、風向、地形等の自然的条件に留意しつつ、公害の緩和又は災害の防止に資するよう比較的高密度な植栽地を配置することが望ましい。

v) 都市緑地

主として都市の自然的環境の保全・改善及び都市景観の向上の用に供するために設けられる緑地であり、植栽地を主体に配置することが望ましい。

vi) 都市林

主として動植物の生息地または生育地である樹林地等の保護を目的とする都市公園であり、その自然的環境の保護、保全、自然的環境の復元を図れるよう十分に配慮し、必要に応じて自然観測、散策等の利用のための施設を配置することが必要である。

vii) 緑道

災害時における避難路の確保、市街地における都市生活の安全性及び快適性の確保等を図ることを目的として災害時における避難路の確保、都市の日常生活の快適性と安全性の確保、レクリエーション需要への対処等の目的に適合するよう歩行者路、自転車路等を中心に、植樹帯その他の修景施設を設け、必要に応じてベンチ等の休養施設を配置することが必要である。なお、避難路としての機能を有する緑道については、幅員10m以上とすることが必要である。

viii) 広場公園

主として市街地の中心部における休息又は鑑賞の用に供することを目的とする都市公園である。市街地の中心部の商業・業務系の土地利用がなされている地域における施設の利用者の休息のための休養施

設、都市景観の向上に資する修景施設等を主体に配置することが必要である。

③ 公園施設

都市公園に公園の機能を阻止する施設が設けられないようにするため、都市公園に設置しうる公園施設の種類が法令で定められています。(都市公園法第2条第2項)

公園施設の種類

| 種 類 | 施 設 の 内 容 |
|--------|-----------------------------|
| 園路及び広場 | |
| 修景施設 | 植栽、花壇、噴水、その他政令で定めるもの |
| 休養施設 | 休憩所、ベンチ、その他政令で定めるもの |
| 遊戯施設 | ブランコ、すべり台、砂場、その他政令で定めるもの |
| 運動施設 | 野球場、陸上競技場、水泳プール、その他政令で定めるもの |
| 教養施設 | 植物園、動物園、野外劇場、その他政令で定めるもの |
| 便益施設 | 売店、駐車場、便所、その他政令で定めるもの |
| 管理施設 | 門、さく、管理事務所、その他政令で定めるもの |
| その他 | 都市公園の効用を全うする施設で政令に定めるもの |

[参考] 都市公園の種類

| 種類 | 種別 | 内容 |
|------------------|------------|--|
| 基 幹 公 園 | 街区公園 | 主として街区に居住する者の利用に供することを目的とする公園で誘致距離250mの範囲内で1箇所当たり面積0.25haを標準として配置する。 |
| | 近隣公園 | 主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で1近隣住区当たり1箇所を誘致距離500mの範囲内で1箇所当たり面積2haを標準として配置する。 |
| | 地区公園 | 主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で誘致距離1kmの範囲内で1地区当たり1箇所面積4haを標準として配置する。 |
| 公 園 | 都市基幹公園 | 都市住民全般の休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園で都市規模に応じ1箇所当たり面積10～50haを標準として配置する。 |
| | 運動公園 | 都市住民全般の主として運動の用に供することを目的とする公園で都市規模に応じ1箇所当たり面積15～75haを標準として配置する。 |
| 特殊公園 | | 風致公園、動植物公園、歴史公園、墓園等特殊な公園でその目的に則し配置する。 |
| 大規模公園 | 広域公園 | 主として一の市町村の区域を超える広域のレクリエーション需要を充足することを目的とする公園で、地方生活圈等広域的なブロック単位ごとに1箇所当たり面積50ha以上を標準として配置する。 |
| | レクリエーション都市 | 大都市その他の都市圏域から発生する多様かつ選択性に富んだ広域レクリエーション需要を充足することを目的とし、総合的な都市計画に基づき、自然環境の良好な地域を主体に、大規模な公園を核として各種のレクリエーション施設が配置される一団の地域であり、大都市圏その他の都市圏域から容易に到達可能な場所に、全体規模1,000haを標準として配置する。 |
| 国営公園 | | 主として一の道府県の区域を超えるような広域的な利用に供することを目的として国が設置する大規模な公園にあっては、1箇所当たり面積300ha以上を標準として配置、国家的な記念事業等として配置するものにあつては、その設置目的にふさわしい内容を有するように整備する。 |
| 緩衝緑地 | | 大気汚染、騒音、振動、悪臭等の公害防止、緩和若しくはコンビナート地帯等の災害の防止を図ることを目的とする緑地で、公害、災害発生源地域と住居地域、商業地域等を分離遮断することが必要な位置について公害、災害の状況に応じ配置する。 |
| 都市緑地 | | 主として都市の自然的環境の保全ならびに改善、都市景観の向上を図るために設けられている緑地であり、1箇所あたり面積0.1ha以上を標準として配置する。但し既成市街地等において良好な樹林地等がある場合あるいは植樹により都市に緑を増加又は回復させ都市環境の改善を図るために緑地を設ける場合にあつてはその規模を0.05ha以上とする。 |
| 都市林 | | 主として動植物の生息地または生育地である樹林地等の保護を目的とする都市公園であり、都市の良好な自然的環境を形成することを目的として配置する。 |
| 緑道 | | 災害時における避難路の確保、市街地における都市生活の安全性及び快適性の確保等を図ることを目的として近隣住区又は近隣住区相互を連絡するように設けられる植樹帯及び歩行者路又は自転車路を主体とする緑地で幅員10～20mを標準として、公園、学校、ショッピングセンター、駅前広場等を相互に結ぶよう配置する。 |
| 広場公園 | | 主として商業・業務系の土地利用が行われる地域において都市の景観の向上、周辺施設利用者のための休息等の利用に供することを目的として配置する。 |

注) 近隣住区＝幹線街路等に囲まれたおおむね1km四方(面積100ha)の居住単位(小学校区に相当)

3. 消防水利

開発許可に係る消防水利については、法第33条第1項第2号で「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。」とされ、公共の用に供する空地に位置づけられており、適切に配置しなければなりません。

また、消防水利の技術基準に関しては、令第25条第8号に規定されており、消防法第20条第1項の規定による勧告基準（「消防水利の基準」昭和39年12月19日消防庁告示第7号）が定められています。

政 令 第25条第1項第8号

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

消防法 第20条第1項

消防に必要な水利の基準は、消防庁がこれを勧告する。

消防法による消防水利の基準

消防庁告示による「消防水利の基準」の概要は以下のとおりです。

(1) 基準の目的（第1条）

この基準は、市町村の消防に必要な水利について定めるものとする。

(2) 消防水利施設（第2条）

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

2 前項の消防水利を例示すれば、次のとおりである。

ア 消火栓

イ 私設消火栓

ウ 防火水そう

エ プール

オ 河川、溝等

カ 濠、池等

キ 海、湖

ク 井戸

ケ 下水道

(3) 消防水利の能力（第3条）

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

2 消火栓は、呼称65の口径を有するもので、直径150ミリメートル以上の管に取り付けられていなければならない。ただし、管網の一边が180メートル以下となるように配管されている場合は、75ミリメートル以上とすることができる。

3 前項の規定にかかわらず、解析及び実測により、取水可能水量が毎分1立方メートル以上であると認められるときは、管の直径を75ミリメートル以上とすることができる。この場合において、消火栓の位置その他の消防水利の状況を勘案し、地域の実情に応じた消火活動に必要な水量の供給に支障のないように留意しなければならない。

4 私設消火栓の水源は、5個の私設消火栓を同時に開弁したとき、第1項に規定する給水能力を有するものでなくてはならない。

(4) 消防水利の配置（第4条）

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

（別表）

| 用途地域 | 平均風速 | 年間平均風速が4 m毎秒未満のもの | 年間平均風速が4 m毎秒以上のもの |
|---|------|-------------------|-------------------|
| 近隣商業地域 商業地域 工業地域 工業専用地域 (m) | | 100 | 80 |
| その他の用途地域及び用途地域の定められていない地域 (m) | | 120 | 100 |

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

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

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

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

(5) 配置の緩和（第5条）

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

(6) 消防水利の構造（第6条）

消防水利は次の各号に適合するものでなくてはならない。

- i 地盤面からの落差が4.5m以下であること。
- ii 取水部分の水深が0.5m以上であること。
- iii 消防ポンプ自動車が容易に部署できること。

iv 吸管投入孔のある場合は、その一辺が0.6m以上又は直径が0.6m以上であること。

(7) 消防水利の管理（第7条）

消防水利は常時使用しうるように管理されていなければならない。

[3] 排水施設

法 律 第33条第1項第3号

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、その排出によっ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

政 令

【第26条】 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第3号に関するものは、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、放流先の排出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、暗渠によって排出することができるように定められていること。

規 則

（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

【第22条】 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。

（排水施設に関する技術的細目）

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

一 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。

二 排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐久性の材料で造り、かつ、漏水を最小限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機

能を有するものとすることができる。

三 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。

四 管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあつては、その内径又は内法幅が、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120倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な場所

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。

排水施設は、開発区域内の雨水及び汚水を有効に排水するとともに、その排出によって開発区域及びその周辺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しなければなりません。

また、開発区域あるいはその周辺について、排水施設に関する都市計画が定められている場合は、これに適合しなければなりません。

◎ 排水施設の構造

(1) 流末

流末は放流先の排水能力、利水の状況等を勘案して、開発区域内の雨水及び汚水を有効かつ適切に排出できるように、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なければなりません。

ただし、やむを得ないと認められる場合は開発区域内に、一時雨水を貯留する遊水池、洪水調整池等の施設を設置しても差し支えありません。

(2) 管渠の勾配及び断面図

管渠の勾配及び断面図は、計画雨水量は5年確率とし、計画排水量は生活または事業による廃水量及び地下水量により算出し、有効に排出できるように定めなければなりません。

(3) 計画流量

計画流量の算出は、以下の算定式によることを基準としますが、市町村の基準がある場合には、その基準にも適合することが必要です。

i 計画汚水量の算定

計画汚水量は次の式によって算定する。

$$\text{計画日最大汚水量} = 1 \text{人} 1 \text{日最大汚水量} \times \text{計画人口}$$

必要に応じて地下水量等を加算すること。

1人1日最大汚水量＝上水道計画 1人1日最大給水量

計画時間最大汚水量＝計画1日最大汚水量の1時間当りの1.3～1.8倍とすること。

n ＝計画人口（人）

g_l ＝地下水量（ℓ／人／日）＝1人1日最大汚水量の10～20%

g_m ＝1人1日最大汚水量（ℓ／人／日）＝計画1人1日最大給水量

Q_m ＝1人1日最大汚水量（ℓ／日）

Q_p ＝計画時間最大汚水量（ℓ／時間）

$Q_m = n (g_m + g_l)$

$$Q_p = (1.3 \sim 1.8) \frac{g_m}{24} \cdot n + \frac{g_l}{24} \times n = \frac{n}{24}$$

$$\{(1.3 \sim 1.8) g_m + g_l\}$$

ii 計画雨水量

計画雨水量は、次の式によって計算する。

雨水、排水諸施設を計画する基準となる計画流量は次の式によって算定する。

$$Q_p = \frac{1}{360} \cdot f \cdot r \cdot A$$

Q_p ……最大計画雨水流出量（立方メートル／秒）

f ……流出係数

r ……流達時間内の平均降雨強度（ミリメートル／時間）

A ……流域面積（ヘクタール）

（流出係数）

ア．流出係数とは、降雨量から蒸発、浸透、河川等の水路による流出により地表水とならない水量を除外した割合を示すものであるが、通常の場合は、道路用地、建築物等の敷地、公園緑地等各々の基礎的な流出係数値から、土地利用の面積率による加重平均で総合流出係数を算出している。一般的に用いられている流出係数としては次表のとおりである。

| 土地利用形態 | 流出係数 | 土地利用形態 | 流出係数 |
|-----------|------|----------|------|
| 池 等 | 1.0 | 水 田 | 0.7 |
| 密 集 市 街 地 | 0.9 | 山 地 | 0.7 |
| 一 般 市 街 地 | 0.8 | ゴルフ場造成部分 | 0.8 |
| 畑 ・ 原 野 | 0.6 | | |

1) おおむね1割以上の異なる土地利用形態が混在する場合は面積加重平均とすること。

2) 密集市街地とは不浸透面積率が40%以上の場合とする。

1) 加重平均する場合は小数点第3位を四捨五入する。

(流達時間)

イ. 流達時間は次式により算定する。

$$T = T1 + T2$$

T ……流達時間 (分)

T1……流入時間 (分)

T2……流下時間 (分)

(7) 流入時間の算定

A 開発により市街地となる区域については、次の区分による値とする。

| 区 分 | 流 入 時 間 |
|------------|---------|
| 人口密度が大きい地区 | 5分 |
| 人口密度が小さい地区 | 10分 |
| 平 均 | 7分 |

B 草地、樹林地にあつては、次の式により求めて良い。

$$T1 \dots\dots \left(\frac{2}{3} \times 3.28 \frac{l n}{\sqrt{s}} \right)^{0.467}$$

T1……流入時間 (分)

l ……斜面距離 (m)

S ……斜面勾配

n ……遅滞係数

※ 遅滞係数は、次表の区分による値とし、開発後芝地となるゴルフ場等にあつては、 $n = 0.2 \sim 0.3$ 、開発前の状態のまま存置する樹林地にあつては $n = 0.6$ が標準となる。

| 地 覆 状 態 | n | 地 覆 状 態 | n |
|-----------------|------|------------------|------|
| 不浸透面 | 0.02 | 森林地 (落葉樹) | 0.60 |
| よく締まった裸地 (なめらか) | 0.10 | 森林地 (落葉林、深い落葉等堆) | 0.80 |
| 裸地 (普通の荒さ) | 0.20 | 森林地 (針葉樹林) | 0.80 |
| 粗草地および耕地 | 0.20 | 密草地 | 0.80 |
| 牧草地または普通の草地 | 0.40 | | |

(イ) 流下時間の算定

$$T2 = \frac{L}{60V}$$

T2……流下時間 (分)

L ……水路の延長 (m)

V ……水路内の流速 (m/sec)

※ 流速は Manning 公式による。

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

n……粗度係数

ヒューム管水路（自由水面）……0.013

三面張りコンクリート水路……0.020

石積等の二面張水路……0.025

素堀り水路……0.030

$$R \text{……径深 (m)} = \frac{\text{流水断面 } A \text{ m}^2}{\text{潤辺長 } P \text{ m}}$$

I……動水勾配（水路勾配とする）

（降雨強度）

ウ．降雨強度は次によるものとする。

(ア) 流達時間内における平均降雨強度については、最新の「福島県内降雨解析」によるものとする。ただしこれにより難い場合は、当該造成地近傍の雨量観測所における資料、解析したものによることができる。

(イ) 開発区域内における排水施設の規模は、5年確率時間雨量以上とする。ただし放流先の水路、河川等の流下能力又は、砂防指定地等関連調整を必要とする場合は、この限りでない。

（※本県における排水施設の規模は、S51.7.7付け51都第470号（「宅地造成等開発行為取扱要項の運用について」）において、10年確率時間雨量以上となっていることから、許可にあたっては、10年確率時間雨量以上となるよう御指導願います。）

(4) 排水路

排水路は、以下により設置することが望まれる。

i) 雨水排水路

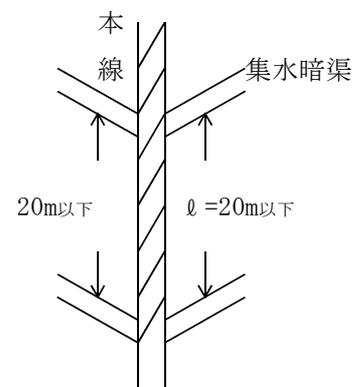
ア．平面開水路

- ① 開水路設置の基準となるべき流域面積は、造成後の変更も含めて考慮し、流域区分を明確にし、すべての流量計算はそれに基づいて行うこと。
- ② 表面水は原則として開水路によって処理し、浸透水伏流水のみ、暗渠上にて処理するものとする。
- ③ 開水路法線勾配は急激な折線をさけ、又流水のエネルギーを減殺するため合流地点及び水路延長、おおむね100m以内毎、及び流末端に溜ますを設け、又その最終端には、フトン籠等において洗掘を防止すること。
- ④ 開水路を盛土上に設ける場合沈下に対する対策を充分考慮し必要に応じ、基礎の置換え、杭打等の基礎処理を行うこと。
- ⑤ 残流域を有する河川（溪流）が造成地内を通過する場合は、開渠とすること。
- ⑥ また、造成地内に設置される水路で流量が1.5m³ / sec 以上となるものは開渠とすること。
- ⑦ 河川の新設及び付け替えは、開水路とすること。
- ⑧ 開水路の余裕高は、水路高さの2割を下まわらないこと。

イ. 暗渠工

- ① 溪流を埋め立てる場合には、本川、支川をとわず在来の溪床に必ず暗渠工を設けなければならない。
- ② 暗渠工は、樹枝上に埋設し、完全に地下水の排除ができるように計画する。
- ③ 小段のある盛土の場合には、土質に応じ小段毎に暗渠工をもうけ、すみやかに表流水及び伏流水を排除するものとする。
- ④ 幹線部分の暗渠工は有孔ヒューム管にフィルターを巻いた構造とし、集水部分は有孔ヒューム管又は盲暗渠等の構造とする。
- ⑤ 暗渠工における幹線部分の管径は30cm以上とし、支線部分の管径は15cm以上とする。
- ⑥ 支溪がない場合又は、支溪の間隔が長い場合には、20m以下の間隔で集水暗渠をもうけるものとする。
- ⑦ 排水は表面法面、小段、暗渠等系統的に排水施設を計画し造成部分の一部に排水系統の行きわたらない部分が生じないようにしなければならない。

[参考文献] 砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準(案)(昭和49年4月19日建河砂発第20号)



ii) 污水排水路

- ① 污水排水路は暗渠を原則とする。
- ② 流速は一般に下流に行くに従い漸増させるようにする。
- ③ 流速は、計画汚水量に対し、最小0.6m/秒、最大3.0m/秒とする。
- ④ 勾配は、一般に下流に行くに従い次第に小さくなるようにする。
- ⑤ 管径は、内径20cm以上とする。
- ⑥ マンホールの設置箇所は管渠の始点、下水流路の方向、勾配、断面の変更点、管渠の長さがある内径又は内のり幅の120倍を超えない範囲に設置し、底部に必ずインバートを設けること。
- ⑦ 管の土かぶりは1.2m以上とする。

[4] 給水施設

法律 第33条第1項第4号

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っては、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。

運用指針

I-5-5 第4号関係（開発許可制度における水道の取扱い）

都道府県知事等は、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整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。

また、開発区域の面積が20ha未満の開発行為についても、当該開発区域を給水区域に含む水道事業者との協議を行わせることが望ましい。

(1) 公営水道

開発区域内の給水が水道事業からの給水によって行われるときは、水道事業者との協議が整っていることが必要です。

なお、当該水道事業者が定める基準に適合することをもって本基準に適合するものとします。

(2) 専用水道

開発区域内に新たに専用水道を敷設する場合には、工事の設計が水道法第5条の規程による施設基準に適合するものであることについて、県知事の確認を受けなければなりません。

水道法

（施設基準）

【第5条】 水道は、原水の質及び量、地理的条件、当該水道の形態等に応じ、取水施設、貯水施設、導水施設、浄水施設、送水施設及び配水施設の全部又は一部を有すべきものとし、その各施設は、次の各号に掲げる要件を備えるものでなければならない。

（以下省略）

（確認）

【第32条】 専用水道の布設工事をしようとする者は、その工事に着手する前に、当該工事の設計が第5条の規定による施設基準に適合するものであることについて、都道府県知事の確認を受けなければならない。

※専用水道：寄宿舍、社宅、療養所等における自家用の水道その他水道事業の用に供する水道以外の水道であって、100人をこえる者にその居住に必要な水を供給するものをいう。ただし、他の水道から供給を受ける水のみを水源とし、かつ、その水道施設のうち地中又は地表に施設されている部分の規模が政令で定める基準以下である水道を除く。

（水道法第3条第6項）

(3) その他の給水施設

① 給水施設（公営水道、専用水道以外のもの）を設置する場合には、工事の設計が施設基準に適合するものであることについて、県知事の確認を受けなければなりません。（福島県給水施設等条例第3条）

② 準簡易専用水道、簡易専用水道を設置する場合には、工事着手前に県知事に届け出なければなりません。（福島県給水施設等条例第14条）

福島県給水施設等条例

（確認）

【第3条】 給水施設の布設工事（規則で定める増設、改造等の工事を含む。以下同じ。）をしようとする

る者は、この工事に着手する前に、当該工事の設計が次の各号に定める施設基準に適合するものであることについて、知事の確認を受けなければならない。

(布設工事着手前の届出)

【第14条】 準簡易専用水道又は簡易専用水道の布設工事(規則で定める増設、改造等の工事を含む。以下同じ。)をしようとする者は、その工事に着手する前に、規則の定めるところにより、その旨を知事に届け出なければならない。

[5] 地区計画等への適合

法律 第33条第1項第5号

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

開発区域内の土地について、地区計画等が定められている(地区整備計画等が定められている場合に限る。)ときは、予定建築物の用途又は開発行為の設計が当該計画の内容に即して定められていなければなりません。

◎ 地区計画等の内容

(1) 地区計画

地区計画は、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であり、種類、名称、位置、区域、区域の面積並びに地区計画の目標その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針並びに主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園、緑地広場その他公共空地(以下「地区施設」という。)及び建築物その他の工作物の整備並びに土地の利用に関する計画(これを「地区整備計画」という。)を都市計画に定めたものです。

このうち、再開発促進区は、土地の合理的かつ高度利用と都市機能の更新を図るため一体的かつ総合的な市街地の再開発を実施すべきである区域として定めたものです。

(2) 沿道地区計画

沿道地区計画は、幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第1項の規定によるもので、道路交通騒音

により生ずる障害を防止するとともに適正かつ合理的な土地利用を図るために、緑地その他の緩衝空地やその他の施設の配置、建築物の敷地規制、用途規制及び形態規制などを定めたものです。

(3) 集落地区計画

集落地区計画は、集落地域整備法第5条第1項の規定によるもので、営農条件と調和のとれた住居環境を整備するとともに適正な土地利用を図るために、公共施設その他の集落地区施設の配置、建築物等の形態規制などを定めたものです。

(4) 防災街区整備地区計画

防災街区整備地区計画は、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第32条第1項の規定によるもので、老朽化した木造住宅が密集し、道路や公園が十分でない地区で、防災上有効な道路を整備し、その沿道の建築物の耐久構造化を促進することで、道路と建築物が一体となって地区の延焼防止機能や避難経路を確保するために定めたものです。

(5) 歴史的風致維持向上地区計画

歴史的風致維持向上地区計画は、地域における固有の歴史及び伝統を反映した人々の活動と、その活動が行われる歴史上価値の高い建造物及びその周辺の市街地とが一体となって形成してきた良好な市街地の環境を維持・向上させ、後世に継承するために定めたものです。

[6] 公共施設、公益施設

法 律 第33条第1項第6号

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

政 令

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

開発行為の目的に照らして、公共施設、公益的施設及び予定建築物等の用途の配分が適切に定められていなければなりません。

なお、本号については、公共施設、公益施設が適正に配分されるような設計であれば足りるとの意味であり、開発者自身がこれらの施設を整備しなければならないとの意味ではありません。開発者が整備すべき公共施設は法第33条第1項第2号、第3号、第4号までに規定したものであり、それ以外については、それぞれの施設の管理予定者との協議のうえ、敷地が確保されれば足りる。

◎ 公益施設の配置

令第27条により、主として住宅の建築の用に供する目的で行う20ヘクタール以上の開発行為にあつては、公益的施設を配置しなければなりません。

(1) 標準的な公共・公益的施設の配置計画

公共・公益的施設は、次表を標準として、関係機関と協議のうえ居住者が支障なく利用できる位置に計画することが望まれます。

住区構成と施設配置

| 近隣住区数 | | | 1 | 2 | 3 |
|--------|------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 戸数 | 50～150 | 500～1,000 | 2,000～2,500 | 4,000～5,000 | 8,000～10,000 |
| 人口 | 200～600 (隣保区) | 2,000～4,000 (分区) | 7,000～10,000 (近隣住区) | 14,000～20,000 (地区) | 28,000～40,000 (地区) |
| 教育施設 | | 幼稚園 | 小学校 | 中学校 | 高等学校 |
| 福祉施設 | | 保育所、託児所 | | | (社会福祉施設) |
| 保健 | | 診療所(巡回) | 診療所(各科) | | 病院(入院施設) 保健所 |
| 保安 | 防火水槽(消火栓) | 警察派出所(巡回) | 巡査駐在所 消防(救急)派出所 | | 警察署 消防署 |
| 集会施設 | 集会室 | 集会場 | | | 公民館 |
| 文化施設 | | | | 図書館 | |
| 管理施設 | | 管理事務所 | | 市・区役所出張所 | |
| 通信施設 | | ポスト、公衆電話 | 郵便局、電話交換所 | | |
| 商業施設 | | 日用品店舗 | | 専門店、スーパーマーケット | |
| サービス施設 | | 共同浴場 | 新聞集配所 | 銀行 | 映画館、娯楽施設 |

(「開発許可制度の解説」による)

(2) 清掃施設

- ① ごみ容器の集積場の設置数は、10戸に1箇所程度とし、1箇所あたり3㎡(2.0m×1.5m)程度が望まれます。
- ② 集積場は、道路に面して設置するとともに、道路に面する辺を除きコンクリートブロック等により囲いを行い、コンクリート舗装等により水勾配をとることが必要です。

[7] 宅地防災

法律 第33条第1項第7号

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。

政令

【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。
- 二 開発行為によって崖が生じる場合には、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、そのがけ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。
- 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。

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。

六 開発行為によって生じたがけ面は、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。

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。

規則

(がけ面の保護)

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

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

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

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

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

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

4 開発行為によっ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って風化その他の浸食に対して保護しなければならない。

(擁壁に関する技術的細目)

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

一 擁壁の構造は、構造計算、実験等によっ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。）によって擁壁が破壊されないこと。

ロ 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。

ハ 土圧等によって擁壁の基礎がすべらないこと。

ニ 土圧等によっ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、水抜き穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜き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 開発行為によっ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。

運用指針

I-5-6 第7号関係（土地について安全上必要な措置）

盛土規制法第10条第1項の宅地造成等工事規制区域（以下「宅造区域」という。）内又は同法第26条第1項の特定盛土等規制区域（以下「特盛区域」という。）内で行う都市計画法の開発許可の対象となる宅地造成又は特定盛土等に関する工事を行う場合は、都市計画法第33条第1項第7号の規定により、盛土規制法第13条又は第31条の基準に適合する必要がある。

これにより、宅造区域内又は特盛区域内において行う都市計画法の開発許可を受けた工事については、盛土規制法第15条第2項又は第34条第2項の規定により、同法第12条第1項又は第30条第1項の許可を受けたものとみなされる。このため、同法で定める資料を徴する等により適切に審査できる体制を整えておくことが望ましい。また、開発許可担当部局と盛土規制法担当部局が十分連携をとって適切な運用を行うこと等により、許可申請者へ必要以上の負担を求めないよう注意することが望ましい。

なお、擁壁の透水層の取扱いについては、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和37年政令第16号）第12条、施行規則第27条及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第142条により擁壁の裏面で水抜き穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層を設ける旨規定されており、「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」（平成9年6月社団法人全国宅地擁壁技術協会）を参考とすることが望ましい。

宅地の安全を確保するため、法第33条第1項第7号及び令第28条により、適切な設計とすることが定められています。

なお、宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域内において開発行為（宅地造成及び特定盛土等規制法の許可対象規模未満の工事を行うものは除く。）を行う場合は、開発許可を受けることにより、宅地造成及び特定盛土等規制法の許可を受けたものとみなされます。また、その場合は、宅地造成及び特定盛土等規制法の技術的基準も満たす必要があります。

参考図解

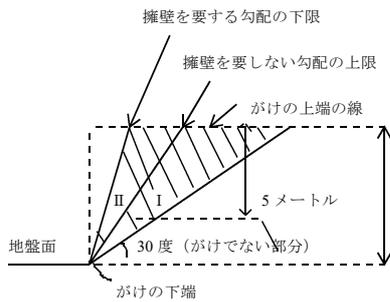


図1 擁壁を要しないがけ又は
がけの部分(1) (切法面)

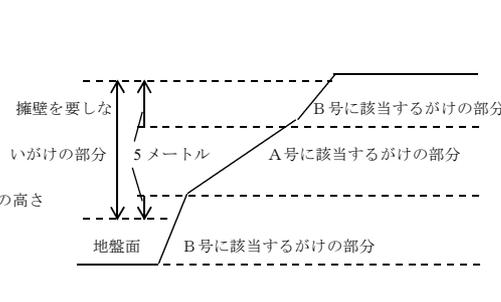


図2 擁壁を要しないがけ又は
がけの部分(2) (切法面)

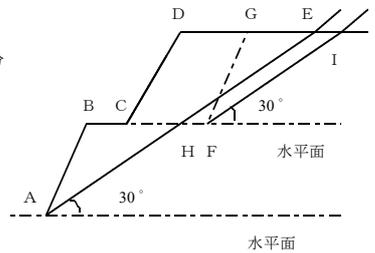


図3 一体のがけとみなさ
れるがけ (切法面)

建築基準法施行令

(擁壁)

【第142条】 第三百三十八条第一項に規定する工作物のうち同項第五号に掲げる擁壁（以下この条において単に「擁壁」という。）に関する法第八十八条第一項において読み替えて準用する法第二十条第一項の政令で定める技術的基準は、次に掲げる基準に適合する構造方法又はこれと同等以上に擁壁の破壊及び転倒を防止することができるものとして国土交通大臣が定めた構造方法を用いることとする。

- 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。
 - 四 次項において準用する規定（第七章の八（第三百三十六条の六を除く。）の規定を除く。）に適合する構造方法を用いること。
 - 五 その用いる構造方法が、国土交通大臣が定める基準に従つた構造計算によつて確かめられる安全性を有すること。
- 2 擁壁については、第三十六条の三から第三十九条まで、第五十一条第一項、第六十二条、第七十一条第一項、第七十二条、第七十三条第一項、第七十四条、第七十五条、第七十九条、第八十条（第五十一条第一項、第六十二条、第七十一条第一項、第七十二条、第七十四条及び第七十五条の準用に関する部分に限る。）、第八十条の二並びに第七章の八（第三百三十六条の六を除く。）の規定を準用する。

2 宅地造成及び特定盛土等規制法との比較

都市計画法による規定と宅地造成及び特定盛土等規制法による規定を比較すると別表2のとおりとなります。

[8] 危険な区域の除外

法律 第33条第1項第8号

八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為に

あつては、開発区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9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。

政 令

（法第33条第1項第8号の政令で定める区域）

【第23条の2】 法第33条第1項第8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。

非自己用である開発行為の開発区域内には、災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域、急傾斜地崩壊危険区域等の土地を含まないことが必要となる。

◎ 危険な区域の定義と規制内容

(1) 災害危険区域

建築基準法

（災害危険区域）

【第39条】 地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができる。

福島県建築基準法施行条例

（災害危険区域内における建築の禁止）

【第43条の12】 災害危険区域内においては、居室を有する建築物は、建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合であつて知事が安全上支障がないと認めて許可したときは、この限りでない。

- 一 建築物の主要構造部を鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造とする場合
- 二 急傾斜地の崩壊に対する防護施設又は防止施設を講じた場合

(2) 地すべり防止区域内の行為の制限

地すべり等防止法

（地すべり防止区域の指定）

【第3条】 主務大臣は、この法律の目的を達成するため必要があると認めるときは、関係都道府県知事の意見をきいて、地すべり区域（地すべりしている区域又は地すべりするおそれのきわめて大きい区域

をいう。以下同じ。)及びこれに隣接する地域のうち地すべり区域の地すべりを助長し、若しくは誘発し、又は助長し、若しくは誘発するおそれのきわめて大きいもの(以下これらを「地すべり地域」と総称する。)であつて、公共の利害に密接な関連を有するものを地すべり防止区域として指定することができる。

(行為の制限)

【第18条】 地すべり防止区域内において、次の各号の一に該当する行為をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。

- 一 地下水を誘致し、又は停滞させる行為で地下水を増加させるもの、地下水の排水施設の機能を阻害する行為その他地下水の排除を阻害する行為(政令で定める軽微な行為を除く。)
- 二 地表水を放流し、又は停滞させる行為その他地表水のしん透を助長する行為(政令で定める軽微な行為を除く。)
- 三 のり切又は切土で政令で定めるもの
- 四 ため池、用排水路その他の地すべり防止施設以外の施設又は工作物で政令で定めるもの(以下「他の施設等」という。)の新築又は改良
- 五 前各号に掲げるもののほか、地すべりの防止を阻害し、又は地すべりを助長し、若しくは誘発する行為で政令で定めるもの

(3) 土砂災害特別警戒区域内の特定開発行為の制限

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

(土砂災害特別警戒区域)

【第9条】 都道府県知事は、基本指針に基づき、警戒区域のうち、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る土地の区域で、一定の開発行為の制限及び居室(建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第4号に規定する居室をいう。以下同じ。)を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域として政令で定める基準に該当するものを、土砂災害特別警戒区域(以下「特別警戒区域」という。)として指定することができる。

(特定開発行為の制限)

【第10条】 特別警戒区域内において、都市計画法第4条第12項の開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物(当該区域が特別警戒区域の内外にわたる場合においては、特別警戒区域外において建築が予定されている建築物を除く。以下「予定建築物」という。)の用途が制限用途であるもの(以下「特定開発行為」という。)をしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、非常災害のために必要な応急措置として行う行為その他の政令で定める行為については、この限りでない。

- 2 前項の制限用途とは、予定建築物の用途で、住宅(自己の居住の用に供するものを除く。)並びに高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設(政令で定めるものに限る。)以外の用途でないものをいう。

(4) 浸水被害防止区域内の特定開発行為の制限

特定都市河川浸水被害対策法

(浸水被害防止区域の指定等)

【第56条】 都道府県知事は、流域水害対策計画に定められた第4条第2項第12号に掲げる浸水被害防止区域の指定の方針に基づき、かつ、当該流域水害対策計画に定められた都市浸水想定を踏まえ、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る土地の区域で、一定の開発行為（都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する開発行為をいう。次条第1項において同じ。）及び一定の建築物（居室（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第4号に規定する居室をいう。以下同じ。）を有するものに限る。以下同じ。）の建築（同法第2条第13号に規定する建築をいう。以下同じ。）又は用途の変更の制限をすべき土地の区域を、浸水被害防止区域として指定することができる。

(特定開発行為の制限)

【第57条】 浸水被害防止区域内において、開発行為のうち政令で定める土地の形質の変更を伴うものであって当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物（以下「予定建築物」という。）の用途が制限用途であるもの（以下「特定開発行為」という。）をする者は、あらかじめ、当該特定開発行為をする土地の区域に係る都道府県（当該土地の区域が指定都市等の区域内にある場合には、当該指定都市等）の長（第59条から第65条までにおいて「都道府県知事等」という。）の許可を受けなければならない。

(5) 急傾斜地崩壊危険区域内の行為の制限

急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律

(急傾斜地崩壊危険区域の指定)

【第3条】 都道府県知事は、この法律の目的を達成するために必要があると認めるときは、関係市町村長（特別区の長を含む。以下同じ。）の意見をきいて、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、第7条第1項各号に掲げる行為が行なわれることを制限する必要がある土地の区域を急傾斜地崩壊危険区域として指定することができる。

(行為の制限)

【第7条】 急傾斜地崩壊危険区域内においては、次の各号に掲げる行為は、都道府県知事の許可を受けなければ、してはならない。ただし、非常災害のために必要な応急措置として行う行為、当該急傾斜地崩壊危険区域の指定の際すでに着手している行為及び政令で定めるその他の行為については、この限りでない。

- 一 水を放流し、又は停滞させる行為その他水のしん透を助長する行為
- 二 ため池、用水路その他の急傾斜地崩壊防止施設以外の施設又は工作物の設置又は改造
- 三 のり切、切土、掘さく又は盛土

- 四 立木竹の伐採
- 五 木竹の滑下又は地引による搬出
- 六 土石の採取又は集積
- 七 前各号に掲げるもののほか、急傾斜地の崩壊を助長し、又は誘発するおそれのある行為で政令で定めるもの

[9] 樹木保存、表土保全

法 律 第33条第1項第9号

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。

政 令

(法第33条第1項第9号の政令で定める規模)

【第23条の3】 法第33条第1項第9号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。

【第28条の2】 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第9号に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 高さが10メートル以上の健全な樹木又は国土交通省令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えないと認められる場合は、この限りでない。
- 二 高さが1メートルを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が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。

規 則

(樹木の集団の規模)

【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。

1ヘクタール以上の開発行為にあつては、自然環境を保護することにより良好な都市環境を確保するために、開発行為の目的、開発区域の規模、周辺の状況等を勘案して、樹木保存、表土保全等の措置が講ぜられなければならない。

1. 保全樹木に関する事項

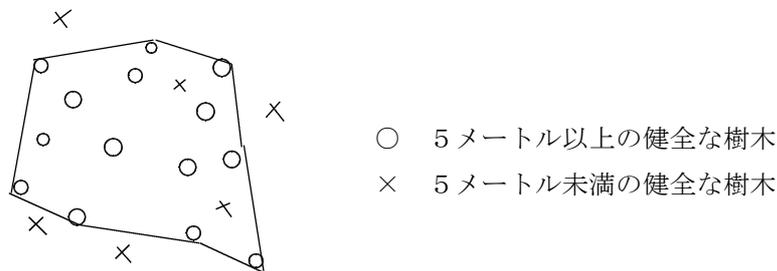
(1) 以下に該当するものについては、その存する土地を公園又は緑地として保存しなければなりません。
ただし、開発行為の目的等を勘案の上やむを得ないと認められる場合はこの限りではありません。

- ① 高さが10m以上の健全な樹木
- ② 高さが5m以上でその面積300㎡以上の規模の樹木の集団

ア 健全な樹木とは以下のものをいう。

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

イ 樹木の集団とは、一団の樹林地で、おおむね10㎡あたり1本以上の割合で存する樹木を指す。
計算方法は次図に示すとおりである。



(2) 配置

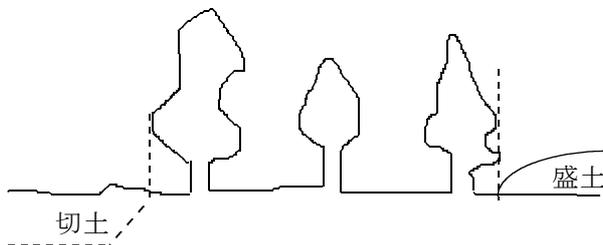
保存対象樹木等が存する場合にはそれらを公園、緑地、隣棟間空地、側道、プレイロット、コモンガーデン、緩衝帯、法面等に利用することが必要です。

ただし本規定の趣旨は、これらのすべてを公園等とすることではなく、公園、緑地等の配置設計において樹木等の位置を考慮するということです。

(3) 措置

保存対象樹木等を現状のまま措置とさせておくことが必要であり開発区域内の移植、植樹をさしているものではありません。

保存対象樹木等の存する土地は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。



(4) 以下の場合にあっては保存対象樹木等の措置等を講じなくとも良いですが、この場合でも必要以上の伐採は避けることが必要です。

- ① 開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存在する場合
- 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存在する場合
- ③ 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木があり、公園等として活用できる土地が他にある場合

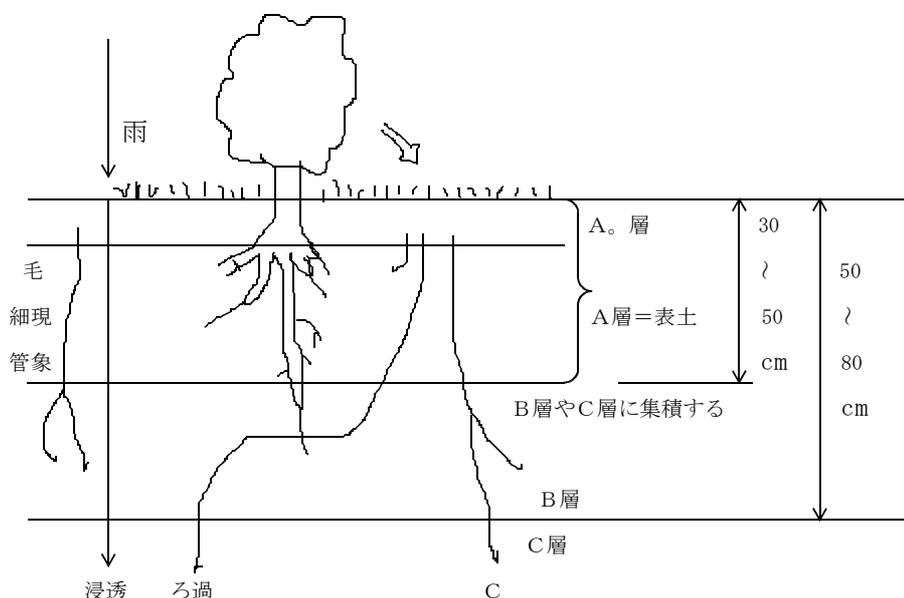
- ④ 土地利用計画上、公園等の位置が著しく不適となる例のように土地利用計画上やむを得ないと認められる場合

2. 表土の保全に関する事項

- (1) 1 m以上の切土又は盛土を行う土地の面積が1,000㎡以上（面積は切土又は盛土を行う部分の合計であり、必ずしも一団となっている必要はない。）である場合には、当該切土又は盛土を行う部分についての表土の復元、客土、土壌の改良等の措置を講じなければなりません。

ただし、道路の舗装部分、建築物の建築予定地、駐車場等植栽の可能性のないところについてはこの限りではありません。

なお、表土とは、植物の育成にかけがえのない表層土壌のことをいい、次図ではA層がこれに該当します。



- A層（有機物層）… 地表に堆積した有機物の層で、土壌の有機質の母材となるものである。
- A層（容脱層）… 下層のB層にくらべて風化の程度が進んでおり、組織は膨軟であって有機質に富み、暗色ないし黒色を呈する。多くの土壌で下層土との境界をはっきりしている。植物の根は主にこの部分から養分水分を吸収し下層土には殆ど入ってゆかない。水の通過量が多いため土壌の可溶性、無機成分、有機成分、粘土等が容脱される層である。
- B層（集積層）… A層の下につづき、A層から容脱された可溶成分粘土等が集積する部分である。
- C層（母材料）… 岩石が風化していない最下層の部分である。
- (2) 表土の保全を行う部分は、高さが1 m以上の切土又は盛土を行う部分で、植栽の可能性のある①公園、②緑地、③コモンガーデン、④隣棟空間地、⑤緩衝帯等が対象となります。

表土の復元を行うか否かについては、採取量と復元量の均衡を図るため現況の表土の厚さ及び採取できる区域の面積により表土の量を計算し、公園・緑地等への復元が確保されたうえで判断しなければなりません。

- (3) 保全方法

表土の保全方法その他の必要な措置としては次の方法がありますが、原則として①の方法によります。

① 表土の復元

開発区域の表土を造成工事中にまとめて保存し、粗造成が終了した段階で必要な部分に復元すること。

② 客土

開発区域外の土地から表土を採掘し、その表土を開発区域の必要な部分におおうこと。

③ 土壌の改良

表土の保全を行う土地に、土壌改良剤と肥料を与えて耕起することをいう。

ア 土壌改良剤には以下のものがあり、地中停滞水土壤、酸素不足土壤、団結土壤等の改良に用いる。

(ア) 有機質系……泥炭、パルプ、塵芥、糞尿等の加工物

(イ) 無機質系……特殊鉱物の加工物

(ウ) 合成高分子系……ウレタン等の加工物

イ 肥料には、石灰質、ケイ酸質、苦土、無機質、リンサン質等がある。

④ その他の措置

ア リッパーによる引掻き……土壌を膨軟にする。

イ 発破使用によるフカシ…… //

ウ 粘土均し……保水性の悪い土壌の改良

(4) 傾斜度20度以上の急斜面等、工法上困難な場合は、採取対象から除くことができます。

[10] 緩衝帯

法律 第33条第1項第10号

十 政令で定める規模以上の開発行為にあっては、開発行為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。

政令

(法第33条第1項第10号の政令で定める規模)

【第23条の4】 法第33条第1項第10号の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

【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っては、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っ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

(緩衝帯の幅員)

【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っては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っては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っては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っては15メートル、25ヘクタール以上の場合にあっては20メートルとする。

運用指針

I-5-8 第9号、第10号関係（環境への配慮義務）

- (1) 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が望ましい。
- (2) 法第33条第1項第9号及び第10号並びに令第28条の2及び第28条の3の基準の運用に際しては、開発行為の目的が工場用地とするものである場合には、工場立地法（昭和34年法律第24号）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り、開発許可の基準の趣旨は、樹木若しくは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、同準則を上回って求めている趣旨ではないことに留意することが望ましい。
- (3) 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（昭和43年法律第98号）、振動規制法（昭和51年法律第64号）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。
- (4) 自然公園法等により指定される区域における開発行為については、安全上問題がない場合には、地域に生育する植物と同種の植物による緑化又は張芝、種子吹付等による緑化を行うこと及び雨水浸透への積極的な取組みを申請者に対し周知するとともに、自然公園等担当部局と連携し、法の技術的基準に適合する限り自然公園法等における許可基準及び指導に沿った運用を行うことが望ましい。

1ヘクタール以上の開発行為にあつては、開発区域及び周辺の地域の環境を保全するため、予定建築物等の用途、周辺の状況等を勘案して、騒音、振動等による環境悪化の防止上必要な緑地地帯等の緩衝帯を設けな

ればなりません。

なお、本号の趣旨は、緩衝帯の設置により騒音、振動等の全ての環境障害を防止しようとするものでなく、また、開発行為の申請時点では予定建築物等の騒音、振動等は必ずしも具体的に把握できないので、具体的な環境障害に関しては公害規制法（騒音規制法、水質汚濁防止法等）に期待するものです。

さらに、開発行為の目的が工場用地である場合には、工場立地法に基づく「工場立地に関する準則」の運用と破綻をきたさないように配慮する必要があり、また同準則を上まわって求める趣旨ではありません。

◎ 緩衝帯に関する基準の解説

- (1) 騒音、振動等により環境の悪化をもたらす恐れのある建築物等とは一般的に工事及び第1種特定工作物を指します。
- (2) 環境悪化をもたらす原因としては、騒音、振動、粉塵、煤煙、悪臭等があり、日照の悪化、風害等は含まれません。
- (3) 配置

緩衝帯は開発区域の境界に沿ってその内側に配置されていなければなりません。許可の段階で具体的な騒音、振動等の把握は困難であるため、緩衝帯としての用地を確保しておけば足ります。

また緩衝帯は工場敷地等の一部となるので、縁石、境界杭等の設置により、区域を明確にしておくことが必要です。

(4) 幅員

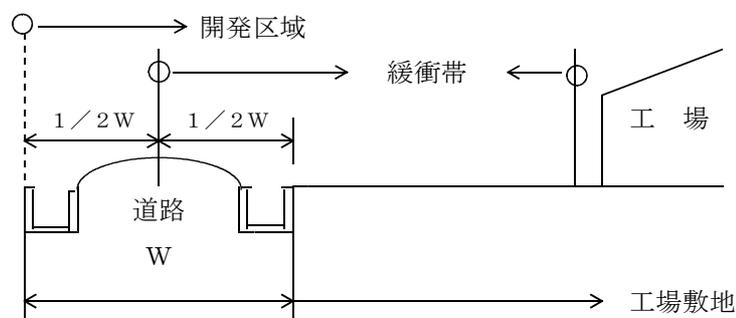
幅員は次表のとおりとします。

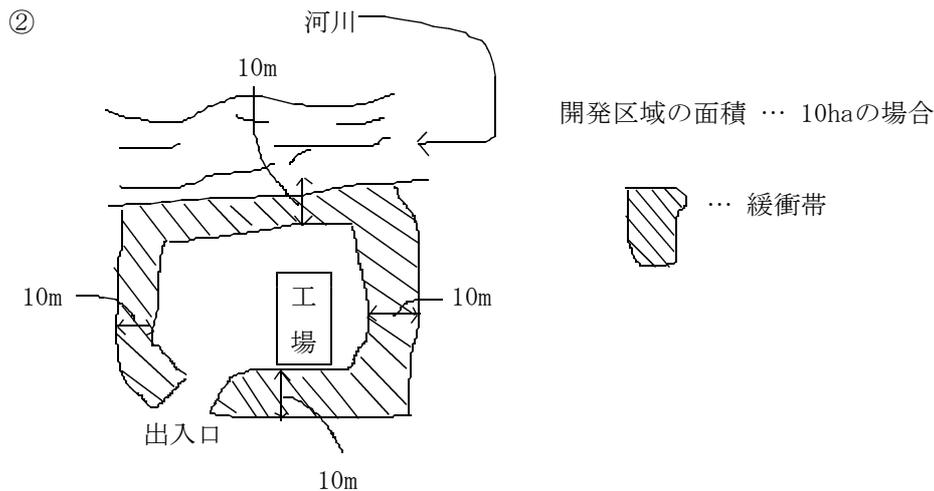
| 面積 (単位ha) | 幅員 |
|-----------|-------|
| 1～1.5未満 | 4m 以上 |
| 1.5～5 " | 5m " |
| 5～15 " | 10m " |
| 15～25 " | 15m " |
| 25以上 " | 20m " |

- (5) 開発区域の周辺に緩衝効果のあるものが隣接するときは、その幅員の2分の1を緩衝帯の幅員に算入することができます。

緩衝効果のあるものとしては、公園、緑地、法面、運河、河川、池沼、海、街路等があるが、将来にわたりその存続が保証されるもの（公物管理法により管理されるもの等）に限られます。

緩衝帯の設置例①





- (6) 既存工場等の敷地を増加し、全体の面積が1ha以上となるときは、既存部分もあわせて緩衝帯をできるだけ設置することが望まれます。

[11] 輸送施設の判断

法律 第33条第1項第11号

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

(法第33条第1項第11号の政令で定める開発行為の規模)

【第24条】 法第33条第1項第11号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40ヘクタールを超える開発行為の許可にあつては、その区域内に居住することとなる者の通勤、通学等が、道路、鉄道等の輸送の便からみて支障がないことが必要です。特に市街化調整区域内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が適切である必要があります。

40ヘクタール以上の開発行為について許可をしようとするときは、許可権者は、あらかじめ陸運局長と協議することとされており、40ヘクタール未満であっても、6,000人以上の人口増をもたらすと認められる開発行為にあつては、陸運局長が必要に応じ鉄道施設等の配置上の観点から意見を述べ得るようあらかじめ陸運局長に通知することとなっています。

なお、40ヘクタール以上の開発許可申請に際しては、開発行為に関係のある鉄道事業及び軌道経営者と協議しなければなりません。(法第32条第2項)

[12] 申請者の資力信用

法律 第33条第1項第12号

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。

政 令

(法第33条第1項第12号の政令で定める規模)

【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。

開発行為が中断なく適正に完遂されるためには、行為者に、相応の資金調達能力と誠実に許可条件を遵守して事業を完成させる信用が必要になります。そのため、許可申請にあたっては、資金計画書、法人の登記簿謄本、納税証明書等を提出することとしています。

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審査します。

[13] 工事施行者の能力

法 律 第33条第1項第13号

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認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。

政 令

(法第33条第1項第13号の政令で定める規模)

【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。

宅地開発や大規模な開発行為にあつては、工事中の災害が多く、人命、家屋、公共施設等に被害をもたらす可能性が大きいため、不適格な施行者を除外する趣旨から、事業経歴書、登記簿謄本、建設業許可証明書等を提出することとし、当該工事の難易度、過去の事業実績等を勘案して、工事施行者が当該開発行為に関するすべての工事を完成させる能力を有することを確認することとしています。

[14] 関係権利者の同意

法 律 第33条第1項第14号

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。

開発許可は、新たな権限の付与ではなく都市計画法上の禁止の解除の趣旨であることから、実際に開発行為に関する工事を行おうとする場合には、当該開発区域にある土地、建築物等について所有権などの権利を有する者の了解を得なければなりませんので、あらかじめ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が必要です。

① 妨げとなる権利の範囲

ア 土地について一所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権、土地が保全処分の対象となっている場合の当該保全処分をした者の有する権利等

通行地役権についても原則として該当しますが、通行地役権の行使の妨げとならない内容で行われる開発行為（例えば、通行地役権が設定されている土地の区域に道路を確保する場合）に係る開発区域内の通行地役権については該当しません。

イ 工作物、建築物について一所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等

② 相当数の同意

「相当数」とは、

ア 上記①の権利を有するすべての者の2/3以上かつ

イ 所有権を有するすべての者の2/3以上かつ

ウ 借地権を有するすべての者の2/3以上かつ

エ イの同意者の土地の地積とウの同意者の土地の地積との合計の2/3以上

を指しますが、福島県においては、許可後の紛争の未然の防止等の見地から、原則として関係権利者全員の同意を得よう行政指導しております。

[15] 条例による技術基準の強化又は緩和

法律 第33条第3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っては環境の保全、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

(法第33条第3項の政令で定める基準)

【第29条の2】 法第33条第3項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制限について、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。

と。

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

規 則

(公園等の設置基準の強化)

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

- 一 設置すべき公園、緑地又は広場の数又は一箇所当たりの面積の最低限度を定めること。
 - 二 設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度について、6パーセントを超えない範囲で、開発区域及びその周辺の状況並びに予定建築物等の用途を勘案して特に必要があると認められる場合に行うこと。
- 2 第21条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、設置すべき公園、緑地又は広場の数又は一箇所当たりの面積の最低限度について行うものとする。

(令第29条の2第1項第11号の国土交通省令で定める基準)

【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っては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っては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っては15メートル、15ヘクタール以上の場合にあっては20メートルを超えない範囲で行うものとする。

(令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準)

【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っ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。

運用指針

I-5-12 技術基準の強化

まちづくりの将来像を示したマスタープランの内容の実現に向けて、地域の実情等を勘案しながら、技術基準を強化していくことが考えられる。なお、技術基準を強化する場合には、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、官民連携が推進されている状況を踏まえて適切に公共施設や公益的施設の整備等に係る負担のあり方を検討することが重要である。

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、民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。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ど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。

(1) 令第29条の2第1項第1号及び施行規則第27条の4第1号関係

令第29条の2第1項第1号及び施行規則第27条の4第1号では、強化の対象を、令第25条第2号、第3号、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、第28条の2、第28条の3（施行規則第23条の3）又は第29条（施行規則第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限定しており、強化を行うことが不適切なもの、強化が見込まれないものについては対象外としている。また、横だしの強化については、施行規則第24条に定められた技術的細目に限り令第29条の委任の範囲内で行えることとされており、それ以外の技術的細目については上乘せの強化についてのみ行えることとされている。

制限の強化は、「環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲」で行うこととされており、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが必要とされる特定の地域における、特定の開発行為について、制限の強化の対象とする項目及びその程度を限定して行う必要がある。従って、区域を限定せずに地方公共団体の行政区域全域を一律的に対象として制限を強化すること、制限の強化の対象とする開発行為の目的、規模等について限定せず一律的に制限を強化すること（特に小規模な開発行為についてまで一律的に制限を強化すべきかは慎重に検討を行うことが望ましい）、地方公共団体が自ら整備する以上の水準の公共施設等を求めること、開発事業者に著しい負担を求めることなどは法令の趣旨に反するものであると考えられる。

また、制限の強化は、法令上定められている技術基準に比べ特別な権利制限を課するものであることから、条例を制定する際には、強化の内容が必要な限度を超えないものであることについて、事前に地域住民や土地所有者等への十分な説明を行うことが望ましい。

(2) 令第29条の2第1項第2号関係（令第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

道路幅員の強化を行う場合は、当該道路の利用状況、周辺の道路幅員の状況、公共団体の道路整備の方針等を十分勘案し、歩行者交通量が多い場所での歩道の設置、中高層建築物に接することによる交通量の増大に対応する等具体的かつ合理的な理由に基づく強化を行うことが望ましい。

また、小区間の道路の幅員の強化についても、予定建築物等の用途等を勘案して緊急車両の通行を確保する必要がある場合、自動車交通量及び歩行者交通量を勘案して歩車道を分離する必要がある場合等具体的かつ合理的な理由に基づく強化を行うことが望ましい。

- (3) 令第29条の2第1項第3号関係（令第25条第3号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）
20ha以下の開発行為であっても令第25条第3号の制限を適用することを可能とするものであるが、市街化調整区域内の既存の12m道路の周辺における立地基準の弾力的な運用（例えば法第34条第11号、第12号等）と本号に基づく基準の強化とセットでの活用が考えられる。
- (4) 令第29条の2第1項第4号関係（令第25条第5号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）
通学路等においては片側一車線であっても歩車道分離を行うことが適当な場合もあるなど、自動車交通量及び歩行者交通量を勘案して、9m以下の幅員の道路についても歩車道分離を行わせることを可能とする趣旨である。
- (5) 令第29条の2第1項第5号関係（令第25条第6号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）
- ① 第5号イ
住宅系開発については公園に限定した施設整備を求めることを可能とする趣旨であるが、一律的に限定するのではなく、例外規定を設ける等保存すべき緑地等に配慮した条例制定を行うことが望ましい。
- ② 第5号ロ
ある程度まとまった規模の公園等を数箇所に整備させることを可能とする趣旨であり、設置すべき公園等の数や1箇所の面積については、開発行為の規模に応じて定めることが望ましい。
- ③ 第5号ハ
新市街地開発などで、良好な樹林地等自然環境を保全する必要がある場合や予定建築物の用途が中高層共同住宅である場合など3%を超える面積の公園等が特に必要な場合に限り、6%以内の公園等の設置を求めることができるという趣旨であるが、条例を定める際には、一律的に強化するのではなく、予定建築物等の用途や区域等を限り定めることが望ましい。
- (6) 令第29条の2第1項第6号及び施行規則第27条の2関係（令第25条第7号及び施行規則第21条の技術的細目に定められた制限の強化の基準）
- ① 施行規則第27条の2第1項第1号関係
ある程度まとまった規模の公園等を数箇所に整備させることを可能とする趣旨であり、設置すべき公園等の数や1箇所の面積については、開発行為の規模に応じて定めることが望ましい。
- ② 施行規則第27条の2第1項第2号関係
新市街地開発などで、良好な樹林地等自然環境を保全する必要がある場合や予定建築物の用途が中高層共同住宅である場合など3%を超える面積の公園等が特に必要な場合に限り、6%以内の公園等の設置を求めることができるという趣旨であるが、条例を定める際には、一律的に強化するのではなく、予定建築物等の用途や区域等を限り定めることが望ましい。なお、3%を超える公園等の設置を求める場合は、3%を超える部分について、そのすべてを公園に限定する必要はなく、予定建築物等の用途や周辺の状況等を勘案して緑地や広場でもよいこととする運用が可能である。
- ③ 施行規則第27条の2第2項関係
施行規則第21条第2号は、5ha以上の開発について大規模な公園の設置を求める規定であるが、設置すべき公園の箇所数及び1箇所あたりの面積の最低限度について、予定建築物の用途や開発区域の周辺の公園の整備状況等を勘案して強化を可能とする趣旨である。
- (7) 令第29条の2第1項第7号関係（令第27条の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

本号は、もっぱら開発区域内の住民が利用するごみ収集場等開発区域内の住民の利便の増進を図る上で必要不可欠な身の回りの施設については、開発行為の規模にかかわらず設置を求めるを可能とする趣旨である。

「開発区域内の住民の利便の増進を図る上で必要不可欠な身の回りの施設」の範囲に何が含まれるかは、公益的施設の内容が多岐にわたるものであることから開発行為の規模・内容や地域の実情に応じ適切に判断することが望ましい。

- (8) 令第29条の2第1項第8号関係（令第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の基準）

「その地方の気候の特殊性」については、例えば多雨・多雪地帯で通常の気候の地域に比べてがけ崩れ又は土砂の流出等の災害の発生頻度の高い区域、「その地方の風土又は地勢の特殊性」については、例えば傾斜の多い土地柄やもともと地盤が軟弱な地域で通常の土地柄の地域に比べてがけ崩れ又は土砂の流出等の災害の発生頻度の高い区域などが想定される。

- (9) 令第29条の2第1項第9号関係（令第28条の2第1号の技術的細目において定められた制限の強化の基準）

「保存の措置を講ずべき樹木」については、地域の希少な樹木や県木等が考えられるが、「優れた自然環境の保全」が特に必要である区域に限定して強化を行うこととし、開発者に過度の負担とならないように留意することが望ましい。

- (10) 令第29条の2第1項第10号関係（令第28条の2第2号の技術的細目において定められた制限の強化の基準）

花崗岩地域等表土が薄い地域等の特定の場所について1000㎡以下の規模であっても表土を保全する必要がある場合などについて強化を可能とする趣旨である。

- (11) 令第29条の2第1項第11号及び施行規則第27条の3（令第28条の3及び施行規則第23条の3の技術的細目において定められた制限の強化の基準）

現行の緩衝帯の幅員の規制については、工場立地法の環境施設の設置規制と整合が図られた規制となっているが、制限の強化を行う場合にあっては工場立地法の運用と齟齬を来さないように十分配慮することが望ましい。

- (12) 施行規則第27条の4第2号関係（施行規則第24条の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

施行規則第24条の道路に関する技術的細目については、上乗せに限らず、横だしを含めて制限の強化を可能とするものである。「上乗せ」の例としては、例えば、水はけの悪い地域については、アスファルト舗装又はコンクリート舗装を義務付けること、積雪寒冷地については、交通の安全上縦断勾配を9%以下に引き下げること、「横だし」の例としては、多雪地域については除雪スペースを要求すること、高齢者や子供の多い地域において9%以上の縦断勾配を認める場合はすべり止めを設けることなどが考えられるが、横だしを行う場合は、令第29条の委任の範囲内に限定されることに留意すること。

- (13) 施行規則第27条の4第3号関係（施行規則第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

公園等が自動車交通量の激しい道路等に接する場合でなくとも、バイク、自転車等の進入を防ぐため、利用者の安全の確保を図るための措置を講ずる必要がある場合が想定されるため、強化を可能としたものである。

(14) 施行規則第27条の4第4号関係（施行規則第26条第4号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

公共の用に供する排水施設については、周辺の排水施設の整備水準と整合を図るために強化を行うべきであり、周辺の排水施設の整備水準を超えた水準を求めることは行き過ぎであることに留意すること。

(15) 施行規則第27条の4第5号関係（施行規則第27条の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

「その地方の気候の特殊性」については、例えば多雨・多雪地帯で通常の気候の地域に比べてがけ崩れ又は土砂の流出等の災害の発生頻度の高い区域、「その地方の風土又は地勢の特殊性」については、例えば傾斜の多い土地柄やもともと地盤が軟弱な地域で通常の土地柄の地域に比べてがけ崩れ又は土砂の流出等の災害の発生頻度の高い区域などが想定される。

I-5-13 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、緩和したとしても良好な宅地水準を確保するという技術基準の趣旨が損なわれないか等について慎重に検討した上で、必要な場合にのみ限定的に行うことが望ましい。また、区域内に存する市町村とも十分に調整を行うとともに、次の事項に留意することが望ましい。

(1) 令第29条の2第2項第1号関係

令第25条第2号及び第6号以外の制限は、環境の保全上、災害の防止上不適切であるか、利便の増進を妨げるおそれが大きいことから緩和の対象とはされていない。

(2) 令第29条の2第2項第2号関係（令第25条第2号の技術的細目において定められた制限の緩和の基準）

現行の開発許可の技術基準において4m道路が認められるのは、小区間で通行上支障がない場合、既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為の場合に限られているが、既成市街地においては周辺に4m道路しか存在せず、また、公共団体による道路の拡幅も予定されていない場合があり、このような場合に、6m道路を整備させても道路ネットワークとして実質的な意味がないことから、緩和を可能とするものである。

(3) 令第29条の2第2項第3号関係（令第25条第6号の技術的細目において定められた制限の緩和の基準）

①第3号イ

比較的小規模な公園等の設置を求めないことを可能とする趣旨であり、開発区域の面積の最低限度については、地域における公園等の整備の進捗、開発区域内に比較的小規模な公園等を設置する影響等、地域の実情等を勘案して定めることが望ましい。

②第3号ロ

「設置を予定している場合」とは、主に地方公共団体による予算上の位置付け、整備計画上の位置付け、主に民間事業者による建築基準法に基づく総合設計制度等における位置付け等様々な場合が想定されるが、開発区域内に比較的小規模な公園等を設置する効用と整備が遅れてもまとまった公園等が整備される効用とを考慮して基準を設けることが望ましい。例えば、緩和の対象となる区域、開発行為の規模、公園等の整備見込みの時期（開発工事完了後〇年以内に公園等の整備が見込まれる等）、整備が見込まれる公園等からの離隔距離を定める等の基準が考えられる。

本項は、開発許可の技術基準について、地域の特殊な自然条件やまちづくりに対する考え方等を反映して、地方公共団体の条例で強化又は緩和ができることを規定したものです。

条例制定は開発許可権限を有する県、市に限らず、開発許可権限を有していない市町村においても可能です。（ただし、開発許可権限の全てを有していない市町村において制定する場合には、知事との協議及び同意が必要です。）

1. 技術基準の強化

次の事項について、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制定可能です。

(1) 道路

ア 開発区域内道路

- i 幅員の最低限度を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）を超えない範囲で定めること。
- ii 歩車道の分離が必要な道路の最低限度を5.5メートルを下らない範囲で定めること。

イ 市街化調整区域内の主要な道路

対象となる開発区域の面積について定めること。

ウ 構造

令第29条の委任の範囲内で規則で定める基準と異なる基準を定めること。

(2) 公園等

ア 0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為により設置される公園等

- i 住宅系の開発については公園に限定すること。
- ii 公園等の数や1箇所当たりの面積の最低制限を定めること。
- iii 公園等の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低制限を6%を超えない範囲で定めること。

イ 5ヘクタール以上の開発行為により設置される公園等

- i 公園等の数や1箇所当たりの面積の最低制限を定めること。
- ii 公園等の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低制限を6%を超えない範囲で定めること。

ウ 構造

自動車交通量の激しい道路等に接する場合でなくとも、利用者の安全の確保を図るためにさく、へい等の設置を要件とすること。

(4) 排水施設

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定めること。

(3) 公益施設

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施設を配置すべき開発行為の規模を定めること。

(4) 宅地防災

ア 開発行為によって生じるがけ、切土、盛土について定めること。

イ 擁壁の構造について定めること。

(5) 樹木保存

保存すべき樹木又は樹木の集団の要件を定めること。

(6) 表土保全

表土の復元等を行うべき切土、盛土の高さの最低制限又は切土、盛土をする土地の面積の最低制限を定めること。

(7) 緩衝帯

次の基準に従い緩衝帯の幅員の最低限度を定めること。

| 面積 (単位ha) | 幅員 |
|-----------|--------|
| 1～1.5未満 | 6.5m以下 |
| 1.5～5 | 8m |
| 5～15 | 15m |
| 15以上 | 20m |

2. 技術基準の緩和

次の事項について、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制定可能です。

(1) 道路

開発区域内道路について、幅員の最低限度を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）を下らない範囲で定めること。

(2) 公園

0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為により設置される公園等について、地方公共団体が開発区域の周辺に相当規模の公園等の設置を予定している場合の緩和について定めること。

[16] 条例による最低敷地規模規制

法律 第33条第4項

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。

政令

(法第33条第4項の政令で定める基準)

【第29条の3】 法第33条第4項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。

運用指針

I-5-14 最低敷地規模規制

いわゆるミニ開発を防止し、良好な環境を形成するため、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、基準の運用自体を条例に委ねたところである。また、最低敷地規模規制が財産権に対する制約となることから、その範囲を明確化させるため、区域、目的（自己用又は非自己用）、予定建築物の用途を限って定めることとされている。

制限の内容については、原則200㎡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、200㎡を超え300㎡以下の規制を実施することも可能とされるものである。

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。また、最低敷地規模規制は、建築確認で最終的に担保されるものであることから、条例制定の際に建築確認部局と十分調整を行うとともに60条証明書を活用することが望ましい。

いわゆるミニ開発を防止し、良好な環境を形成するため、周辺の環境との調和を考慮し、地方公共団体の条例で敷地面積の最低規模を定めることができることを規定したものです。

前項同様、条例制定は開発許可権限を有する県、市に限らず、開発許可権限を有していない市町村においても可能です。（ただし、開発許可権限の全てを有していない市町村において制定する場合には、知事との協議及び同意が必要です。）

条例では区域、目的又は予定建築物の用途を定めることを要し、敷地面積の最低限度は200㎡（市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、300㎡）を超えないよう定めなければなりません。

[17] 県知事の同意

法 律 第33条第6項

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。

前述のとおり、開発許可権限の全てを有していない市町村において法第33条第4項又は第5項に基づく条例を制定する場合には、知事との協議及び同意が必要です。

[18] 公有水面の埋立

法 律 第33条第7項

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、その定めをもっ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。

公有水面埋立法第22条第2項の告示があった埋立地における開発行為であって、同法による免許の条件において法第33条第1項の基準（第4項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に関する定めがあるときは、当該条件に抵触しない限度において技術基準を適用するとしたものです。

これは、公有水面埋立法の免許に際しては、環境保全等の措置が講ぜられることとされているため、同法の基準との重複を避けるため設けられた規定です。

なお、公有水面埋立法による免許を受けた埋立地で、同法第22条第2項の告示がされるまでの間において行う開発行為については、許可が不要とされています。

[19] 市街地再開発促進区域内における開発許可

法律 第33条第8項

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7条の8】 市街地再開発促進区域内における都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（第7条の4第1項の許可に係る建築物の建築又は建築基準法第59条第1項第2号若しくは第3号、第60条の2第1項第2号若しくは第3号若しくは第60条の3第1項第2号若しくは第3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29条第1項第1号の規定は適用せず、同法第33条第1項中「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。）」とあるのは、「基準（第29条第1項第1号の政令で定める規模未満の開発行為にあつては第2号から第14号までに規定する基準、第29条第1項第1号の政令で定める規模以上の開発行為にあつては第2号（貯水施設に係る部分を除く。）に規定する基準を除き、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。）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。

市街地再開発促進区域内における開発行為は、通常、市街地再開発事業として行われますが、これ以外の実施行為が行われる場合には、1,000平方メートル未満の開発行為についても許可が必要です。この場合にあつては、法第33条第1項の基準に適合することはもとより、当該市街地再開発促進区域に関する都市計画（公共施設の配置、単位整備区等）等に適合していなければなりません。