

## ＜技術基準編＞

### 第1章 開発許可の技術基準（法第33条）

（開発許可の基準）

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

一～十四 （略）

- 2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。
- 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。
- 4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。
- 5 景観行政団体（景観法第7条第1項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第8条第2項第1号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第1項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。
- 6 （略）
- 7 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いて行う開発行為については、当該埋立地に関する同法第2条第1項の免許の条件において第1項各号に規定する事項（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める事項を含む。）に関する定めがあるときは、その定めをもって開発許可の基準とし、第1項各号に規定する基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）は、当該条件に抵触しない限度において適用する。
- 8 居住調整地域又は市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準については、第1項に定めるもののほか、別に法律で定める。

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

政令第29条 第25条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第33条第1項第2号から第4号まで及び第7号（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

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

一～十二 （略）

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

一～三 (略)

(条例で建築物の敷地面積の最低限度に関する基準を定める場合の基準)

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

(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場合の基準)

政令第 29 条の 4 法第 33 条第 5 項(法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、次に掲げるものとする。

一 切土若しくは盛土によって生じる法の高さの最高限度、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又は木竹の保全若しくは適切な植栽が行われる土地の面積の最低限度に関する制限を、良好な景観の形成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 切土又は盛土によって生じる法の高さの最高限度に関する制限は、区域、目的、開発区域の規模又は予定建築物等の用途を限り、開発区域内の土地の地形に応じ、1.5 メートルを超える範囲で行うものであること。

三 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は、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、300 平方メートルを超えない範囲で行うものであること。

四 木竹の保全又は適切な植栽が行われる土地の面積の最低限度に関する制限は、区域、目的、開発区域の規模又は予定建築物等の用途を限り、木竹の保全又は適切な植栽が行われる土地の面積の開発区域の面積に対する割合が 60 パーセントを超えない範囲で行うものであること。

2 前項第 2 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、国土交通省令で定める。

(法の高さの制限に関する技術的細目)

省令第 27 条の 5 令第 29 条の 4 第 2 項の国土交通省令で定める技術的細目は、小段等によって上下に分離された法がある場合にその上下の法を一体のものとみなすことを妨げないこととする。

### 1 開発許可の技術基準の趣旨

開発許可によって開発される市街地は、都市を構成する要素の一部として計画的に整備されるようにその基準が定められる必要がありますが、利用範囲が複数の開発区域にまたがるような広域的機能を有する公共施設の整備基準を個別の開発行為について定めることは困難です。そこで、都市の骨格をなす大規模な公共施設については都市施設として都市計画で決定されるべきものとして開発許可の基準としては定めず、開発許可に関する計画をこれらの都市計画に適合するように定めることにより、良好な市街地の形成を図ることとしています。

2 許可権者の責務

申請に係る開発行為が法第33条第1項各号に規定する基準に適合し、かつ、その申請手続が適法である場合には、許可権者は必ず許可しなければなりません。

言い換えると、申請に係る開発行為が基準に適合しないか、あるいは手続違反がある場合、許可権者は許可してはならないということになります。

なお、開発区域の隣接地に手続違反がある場合（土地所有者又は建物所有者が実質的に同一である場合に限る。）は、申請に係る開発行為に手続違反があるものとみなします。

3 技術的細目

法第33条第1項各号に規定する基準を適用するのに必要な技術的細目は、政令第25条から第29条で定めています。また、道路、公園、排水施設及び擁壁の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、省令第24条から第27条で定めています。

4 開発許可の技術基準の適用範囲

(1) 開発許可の技術基準は、各々の開発行為にすべての基準が適用されるのではなく、開発行為の目的に応じて良好な市街地の整備に必要な基準のみが適用されます。

(2) 開発許可の技術基準の適用範囲は、次表のとおりです。

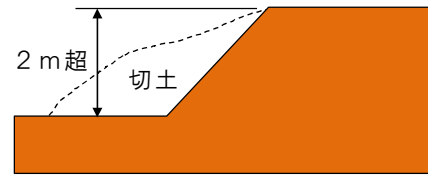
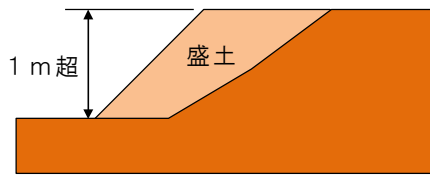
該当号	基準（開発区域の面積）	自己居住用	自己業務用	非自己用
1号	用途地域への適合	○	○	○
2号	道路、公園等の公共空地	×	○	○
3号	排水施設	○	○	○
4号	給水施設	×	○	○
5号	地区計画等への適合	○	○	○
6号	公共公益施設	○	○	○
7号	防災措置	○	○	○
8号	開発不適地の除外	×	○	○
9号	樹木の保存、表土の保全（1ha以上）	○	○	○
10号	緩衝帯（1ha以上）	○	○	○
11号	輸送施設（40ha以上）	○	○	○
12号	申請者の資力・信用 （1ha未満） （1ha以上）	△	△	○
		△	○	○
13号	工事施行者の能力 （1ha未満） （1ha以上）	△	△	○
		△	○	○
14号	関係権利者の同意	○	○	○

○…適用するもの    △…盛土規制法の許可を要する工事に適用するもの    ×…適用しないもの

(3) 盛土規制法の許可を要する工事の規模は、次のとおりです。

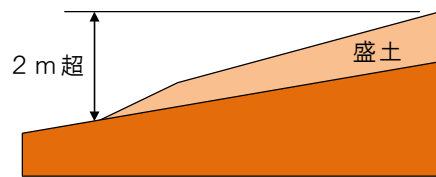
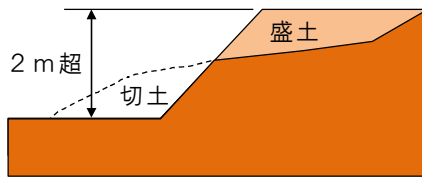
ア 高さが1 mを超える崖を生じる盛土

イ 高さが2 mを超える崖を生じる切土

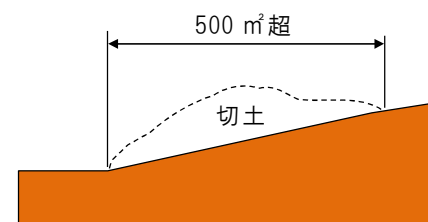
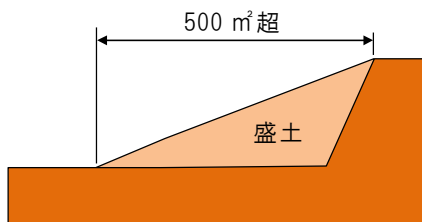


ウ 高さが2 mを超える崖を生じる盛切土

エ 高さが2 mを超える盛土



オ 面積が500 m<sup>2</sup>を超える盛土又は切土



※標高差 30cm 以下のものを除く。

(4) 盛土規制法の許可を要する工事については、開発許可を受けたことにより盛土規制法の許可を受けたものとみなされます。

⇒宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可の手引き<<制度編>>第8章参照

## 5 自己居住用、自己業務用、非自己用の別

(1) 目的別の建築物・特定工作物の例については、次表のとおりです。

種別	目的	建築物・特定工作物
建築物	自己居住用	自己用住宅
	自己業務用	ホテル、旅館、結婚式場、従業員のための福利厚生施設、店舗、工場、事務所、倉庫、店舗併用住宅、学校法人が建設する学校、医療施設、社会福祉施設等
	非自己用	建売住宅、賃貸住宅、宅地分譲、社宅、寄宿舍、有料老人ホーム、貸店舗、貸工場、貸事務所、貸倉庫等
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、クラッシャープラント、危険物の貯蔵又は処理に供する工作物
第二種特定工作物	自己業務用	野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット、ゴルフ練習場、つり堀、乗馬クラブ等
	非自己用	墓園、ペット霊園等

- (2) 自己居住用は、個人が自らの生活の本拠として使用する自己用住宅に限られます。
- (3) 自己業務用は、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り、他者の居住又は継続的な業務の用に供される賃貸住宅、貸店舗等は該当しません。
- (4) (2)(3)以外のものは、非自己用に区分されます。
- (5) 開発区域内の予定建築物が単独又は複数であって、当該区分が複合している場合は、非自己用に供する部分があれば非自己用、非自己用に供する部分がなく自己業務用に供する部分があれば自己業務用で取り扱うものとします。
- (6) (5)にかかわらず、非自己用に供する部分が著しく小さく、自己業務用に供する部分に付随するものと認められる場合は、自己業務用で取り扱うものとします。

## 6 技術基準の強化又は緩和

- (1) 従来の開発許可制度では、開発許可の技術基準は全国的に確保すべき最低の基準として国が法令で一律に定めていましたが、全国一律の基準による規制よりも地域特性に応じたまちづくりの手法としての規制の在り方に対するニーズが高まっていることから、地方公共団体が条例を定めることにより、技術基準の強化又は緩和を行うことができます。（本市は条例未制定）
- (2) 地方公共団体が条例で基準を変更することにより、指導要綱等に基づく不透明な行政指導を排除し、民主的、客観的な手続による条例制定を通じ、より公平性、透明性の高い規制の実現を図ることも目的としています。

## 7 敷地面積の最低限度

- (1) いわゆるミニ開発を防止し、日照、採光、通風等の環境を確保することが可能となり、良好な市街地環境の形成又は保持を図る上で効果的な手法であると考えられるため、地方公共団体が条例で目的（自己用又は非自己用）又は予定建築物の用途を限り、敷地面積の最低限度を開発許可の基準として定めることができます。（本市は条例未制定）
- (2) 敷地面積の最低限度については、原則 200 m<sup>2</sup>を超えないこととし、市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、300 m<sup>2</sup>を超えない範囲で基準を定めることができます。

## 8 景観法による制限の強化

景観行政団体が良好な景観の形成を図るため必要と認める場合、景観計画区域内において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ます。（本市は条例未制定）

## 9 公有水面埋立法の告示があった埋立地において行う開発行為

公有水面埋立法による埋立免許に際しては、その埋立の目的に照らして、埋立地の利便の増進と環境の保全とが図られるように所要の措置を講じることとされていることから、これを開発許可の基準としています。

10 居住調整地域内の開発行為等の特例

- (1) 都市再生特別措置法第 90 条の規定により、居住調整地域内における特定開発行為及び特定建築等行為は、居住調整地域を市街化調整区域とみなして開発許可制度が適用されるため、市街化調整区域内の立地基準（法第 34 条）に適合する必要があります。
- (2) 本市においては、居住調整地域は定められていません。

11 市街地再開発促進区域内の開発行為の特例

市街地再開発促進区域内の開発行為は、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、これ以外が開発行為が行われるときは、都市再開発法第 7 条の 8 の規定により、規模の大小にかかわらず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）に適合する必要があります。

## 第2章 用途地域への適合（法第33条第1項第1号）

### 法第33条第1項

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2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

#### <法令の解説及び審査基準>

##### 1 基準の趣旨

- (1) 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する必要があります。
- (2) 建築物の用途規制への適合は建築行為等の際に改めて確認されますが、開発行為の段階であらかじめ確認し、無用なトラブルを防止しようとするものです。

##### 2 建築基準法第48条に基づく許可

建築基準法第48条に基づく許可を受けた建築物は、建築基準法の用途規制に適合している建築物となるので、用途地域等に適合しているものとして取り扱います。

##### 3 用途地域及び特別用途地区

- (1) 本市において定められている用途地域は、第1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、近隣商業地域、商業地域、準工業地域及び工業地域です。
- (2) 本市において定められている特別用途地区は、特別工業地区（工業地域）及び大規模集客施設制限地区（準工業地域）です。

##### 4 その他の地域地区等

本市においては、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、流通業務地区及び港湾法の分区は定められていません。

## 第3章 道路、公園等の公共空地（法第33条第1項第2号）

### 第1節 公共空地の配置

#### 法第33条第1項

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

#### <法令の解説及び審査基準>

##### 1 基準の趣旨

(1) 開発行為を行う際は、予定建築物等の用途、敷地の規模、配置等に応じ、道路、公園、広場その他の公共空地を環境の保全上、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し、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既存道路に接続するように設計する必要があります。

(2) 自己居住用の開発行為を行う場合は、適用除外とされています。

##### 2 都市計画への適合

「設計が都市計画に適合していること」とは、開発行為の設計が都市計画の実現を妨げるものではないことはもちろん、技術的に可能であり、かつ、申請者に不当な負担とならない範囲において、できる限り都市計画の内容を実現することをいいます。

##### 3 予定建築物等の敷地の規模及び配置

(1) 予定建築物等の敷地内において車両の転回ができない駐車場が存する場合は、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道路が適当に配置されているとはいえません。

(2) 戸建住宅の標準的な街区は、長辺がおおむね120m以下、短辺が30m以上35m以下の長方形を標準とします。

(3) 戸建住宅用地の一宅地の面積は、市街化区域は165㎡以上（やむを得ない場合は一宅地135㎡以上かつ平均165㎡以上）、市街化調整区域は200㎡以上（やむを得ない場合は一宅地165㎡以上かつ平均200㎡以上）を標準とします。

(4) 中高層住宅用地は、日照、通風等周辺に与える影響に留意し、建築物、緑地等の配慮を行うものとします。

(5) 宅地の形状は、南北に長い長方形とし、短辺と長辺の割合は1:1.5を標準とします。

## 第2節 開発区域内の道路計画

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

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

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

＜法令の解説及び審査基準＞

開発区域内の道路（区域内道路）は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の既存道路の機能を阻害しないように設計し、また、道路を接続する際は、区域内道路及び既存道路の機能が有効に発揮されるように設計する必要があります。

## 第3節 予定建築物等の敷地に接する道路の最小幅員

政令第25条

- 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。

（道路の幅員）

省令第20条 令第25条第2号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が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）

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

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

＜法令の解説及び審査基準＞

### 1 基準の趣旨

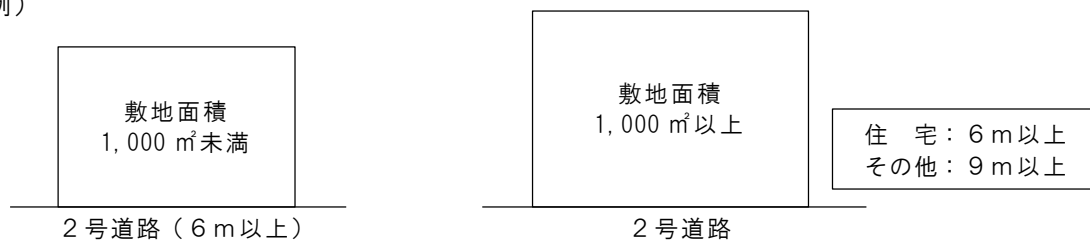
環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないように道路を配置するため、予定建築物等の敷地に接する道路（2号道路）の最小幅員を規定しています。

## 2 2号道路の最小幅員

(1) 2号道路の最小幅員は、次表のとおりです。

予定建築物等		敷地面積	
		1,000 m <sup>2</sup> 未満	1,000 m <sup>2</sup> 以上
住宅	自己用住宅	適用除外	適用除外
	それ以外（宅地分譲、共同住宅、寄宿舍等）	6 m	6 m
住宅以外の建築物		6 m	9 m
特定工作物		6 m	9 m

(例)



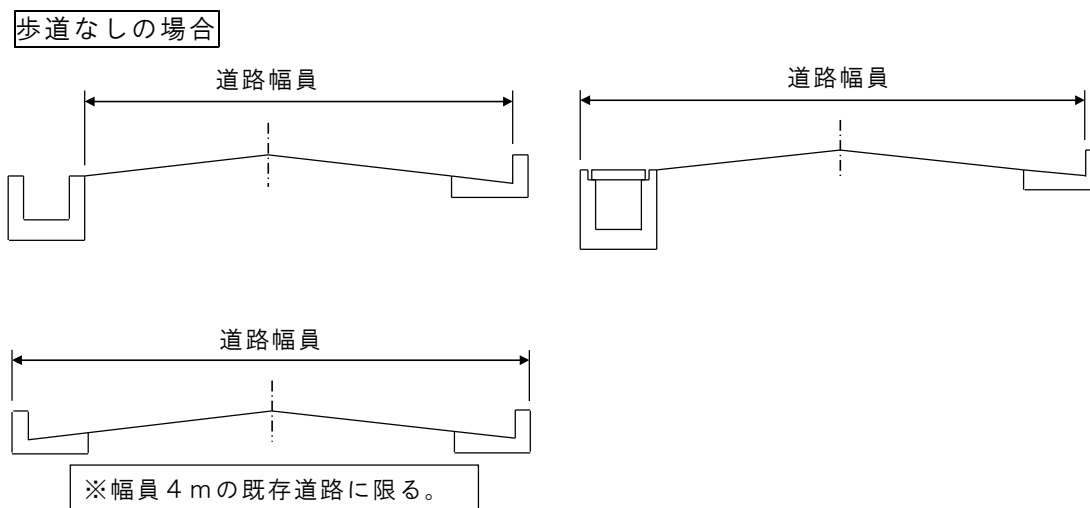
(2) 最小幅員を6メートルとしているのは、自動車交通を考える場合の一般的な最小限の幅員として、また、消防活動等に際し、消防自動車が他の車両とすれ違い可能な幅員として想定しているためです。

(3) 住宅以外の建築物又は特定工作物の敷地でその規模が1,000 m<sup>2</sup>以上のものについて最小幅員を9メートルとしているのは、大型車等による頻繁な交通も予想されるため、自動車交通の利便を考えると同時に、歩行者の安全を確保する意味で、政令第25条第5号の規定により歩車道分離が確保される最低幅員の9メートルに合わせているものです。

## 3 道路幅員の考え方

(1) 道路幅員は、歩道がある場合を除き、自動車が安全かつ円滑に対面通行できる幅員（有効幅員）とし、ふたがかかっていない側溝、L型街渠の縁石部分、ガードレール、のり面等は含めないものとします。ただし、幅員4メートルの既存道路に限り、L型街渠の縁石部分を有効幅員に含めることができます。

(例)

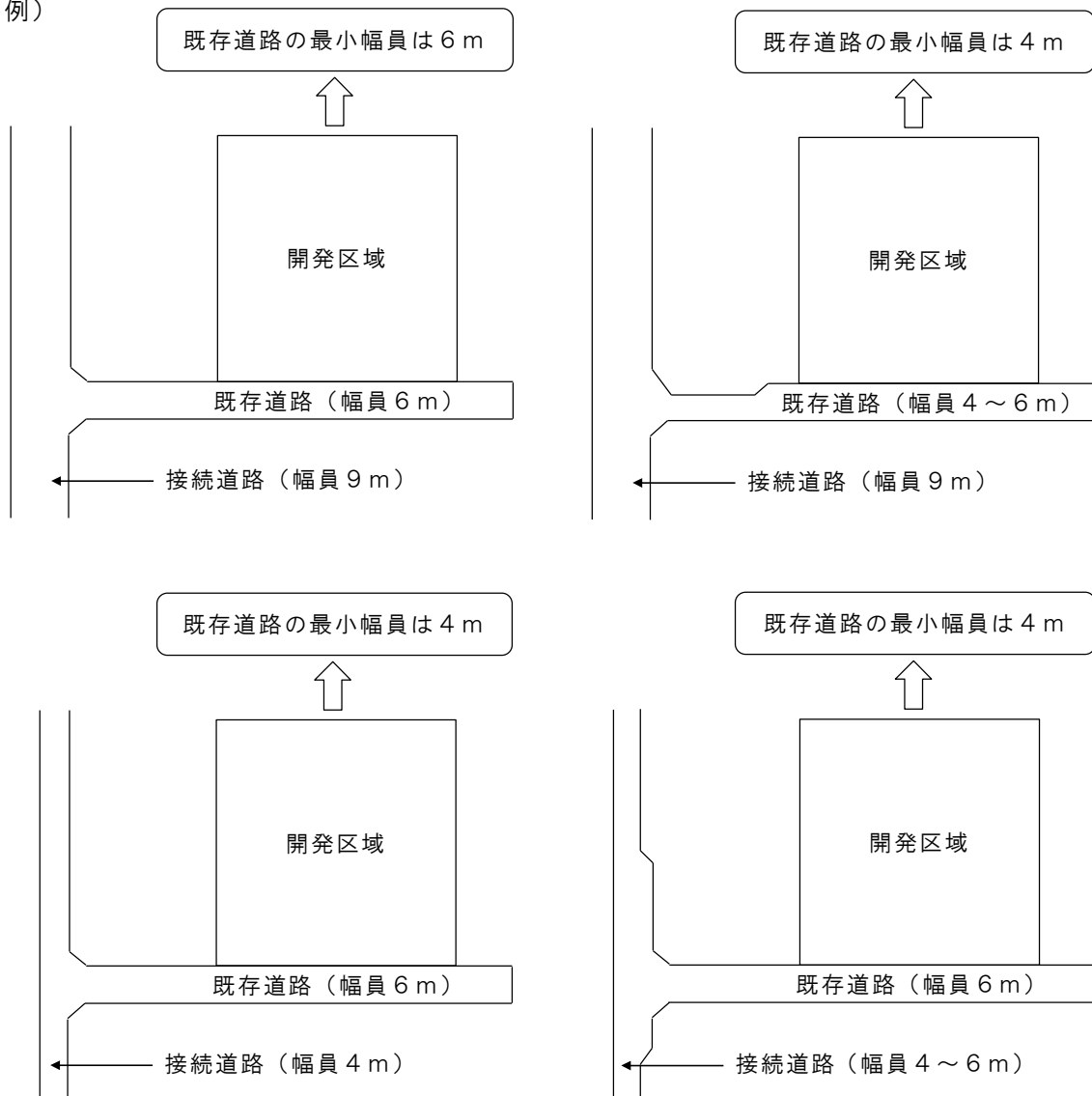


歩道ありの場合



(2) 本編及び立地基準編における既存道路の幅員の要件については、開発区域から別の道路（接続道路）に接続するまでの区間の既存道路の最小幅員により判断するものとします。ただし、接続道路の幅員が既存道路の幅員を下回ることが明らかな場合は、接続道路の最小幅員を既存道路の最小幅員とみなします。

(例)



4 小区間道路

- (1) 政令第25条第2号かつこ書では、小区間で通行上支障がない場合は、幅員4メートル以上の区域内道路（小区間道路）を2号道路とすることができるとしています。
- (2) 「小区間で通行上支障がない場合」とは、その利用者が当該道路に面する敷地の居住者等に限られるような場合で、かつ、延長がおおむね街区の一辺の長さ（120メートル）以下のものであるような場合を指します。

(3) 本市では、次のとおり運用基準を定めています。

**政令第 25 条第 2 号かっこ書の運用基準**

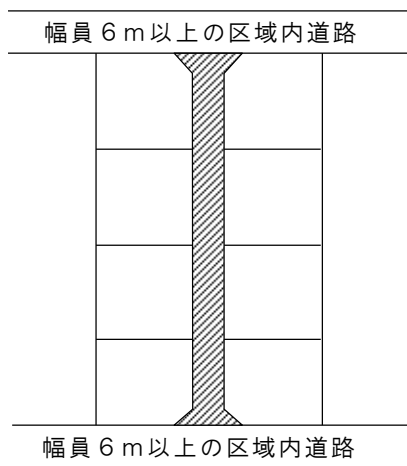
(平成 27 年 4 月 1 日施行)

政令第 25 条第 2 号かっこ書の規定による道路（以下「小区間道路」という。）は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

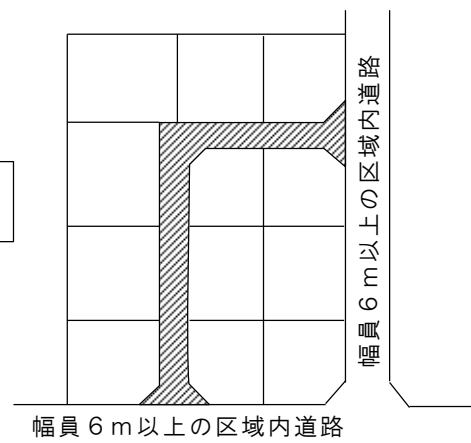
- (1) 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において整備されるものであること。
- (2) 両端が幅員 6 メートル以上の区域内道路（袋地状小区間道路の場合は、一端が主要な区域内道路が接続する既存道路又は幅員 6 メートル以上の区域内道路）に接続していること。
- (3) 延長が 120 メートル以下（袋地状小区間道路の場合は 35 メートル以下）であること。

(例)

I 字状小区間道路

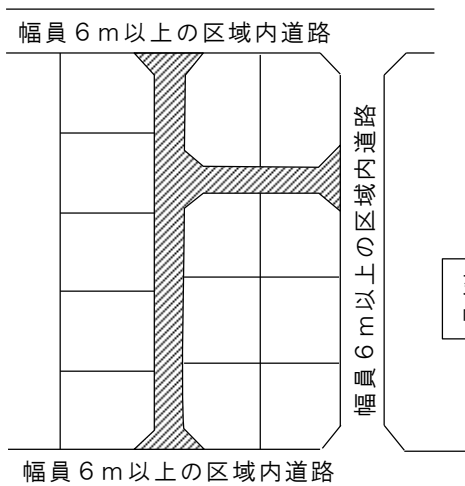


L 字状小区間道路

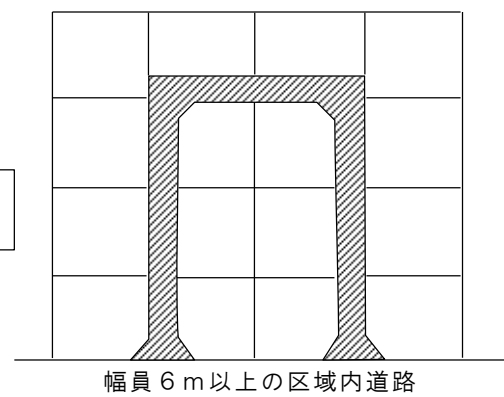


延長 120m 以下  
幅員 4 m 以上

T 字状小区間道路

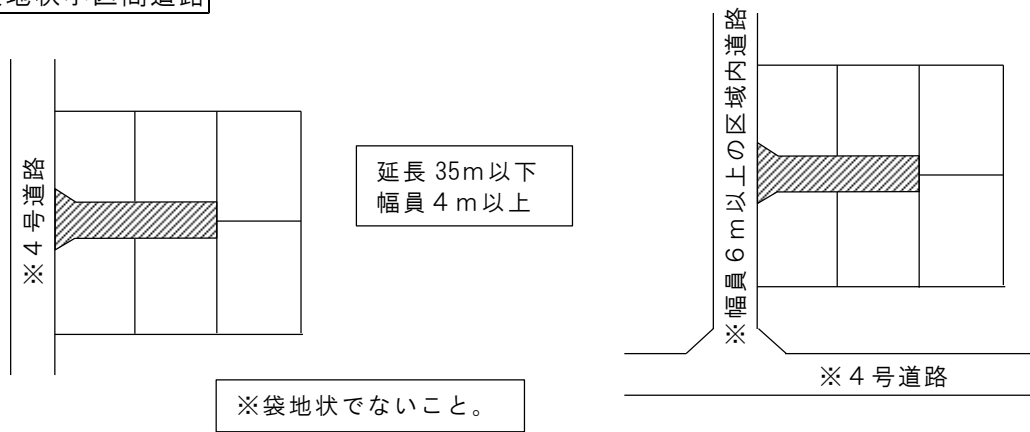


U 字状小区間道路



延長 120m 以下  
幅員 4 m 以上

袋地状小区間道路



5 政令第25条第2号ただし書の規定による道路

- (1) 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、区域内道路を整備する面的な団地開発であり、道路に関する技術基準も団地開発に適用されることを想定しているため、既存道路に接して行われる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があります。
- (2) 政令第25条第2号ただし書では、開発区域内に新たに道路が整備されない単体的な開発行為であって、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、2(1)の表で示す幅員（6メートル又は9メートル）以上の道路の配置が困難である場合は、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の既存道路（幅員4メートル以上に限る。）を2号道路とすることができるとしています。
- (3) 「配置が困難である場合」とは、開発区域の規模及び形状により、周辺の交通等に与える影響に比して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、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様により、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をいいます。
- (4) 新たに整備される区域内道路は、申請者自らが設計し、築造するものであることから、「配置が困難である場合」は想定されません。
- (5) 開発行為が既存道路に接して行われ、新たに区域内道路が整備される場合は、政令第25条第4号の規定が適用されます。
- (6) 「環境の保全上支障がない」とは、良好な市街地の環境を確保する観点から、日照、通風、採光等の点で支障がないことをいいます。
- (7) 「災害の防止上支障がない」とは、延焼のおそれがなく、避難活動上及び消防活動上支障がないことをいいます。
- (8) 「通行の安全上支障がない」とは、通過交通が少なく、かつ、1日当たりの車両の交通量が少ないこと、及び歩行者の数が多くないことをいいます。よって、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ます。  
また、予定建築物等の用途が多数の車両の出入りが見込まれるもの（大規模商業施設、大規模流通業務施設等）も通常該当しないと考えられます。
- (9) 「事業活動の効率上支障がない」とは、業務用の開発行為の場合に、事業活動に支障を生じないことをいいます。

(10) 本市では、次のとおり運用基準を定めています。

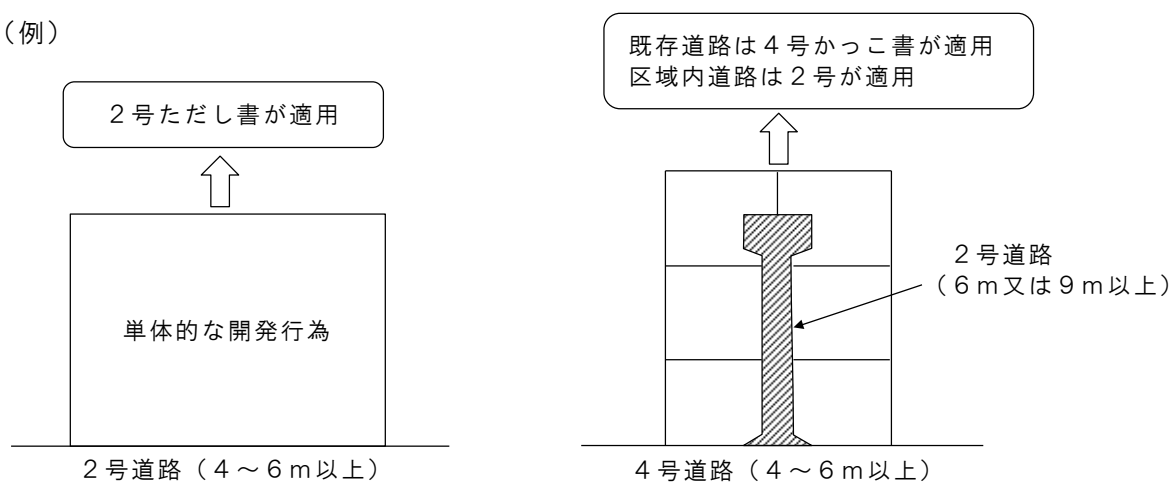
**政令第 25 条第 2 号ただし書の運用基準**

(平成 27 年 4 月 1 日施行)

政令第 25 条第 2 号ただし書の規定による道路の最小幅員は、開発区域の面積及び予定建築物等に応じて、次表に定めるとおりとする。ただし、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障があると認められる場合は、この限りでない。

開発区域の面積 予定建築物等	0.1ha 未満	0.1ha 以上 1 ha 未満	1 ha 以上 5 ha 未満
住宅（自己用住宅を除く。）	4 m	4 m	5.5m
住宅以外の建築物	4 m	6 m	6 m
特定工作物	4 m	6 m	6 m

(例)



**第 4 節 市街化調整区域内の大規模開発行為**

政令第 25 条

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

<法令の解説及び審査基準>

市街化区域では、幅員 12 メートル以上の道路がおおむね 500 メートルメッシュを目安として都市計画決定されることとなりますが、市街化調整区域では原則として都市計画決定はされません。したがって、市街化調整区域内の大規模開発行為（20 ヘクタール以上）にあつては、市街化区域と同等の幹線道路が整備されるよう、予定建築物等の敷地から 250 メートル以内に幅員 12 メートル以上の道路を設ける必要があります。

なお、開発区域外に基準を満たす道路がある場合は、新たに設ける必要はありません。また、第二種特定工作物は、空地的、緑地的かつ平面的な土地利用が想定されるため、適用除外とされています。

第5節 主要な区域内道路が接続する既存道路の最小幅員

政令第25条

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

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

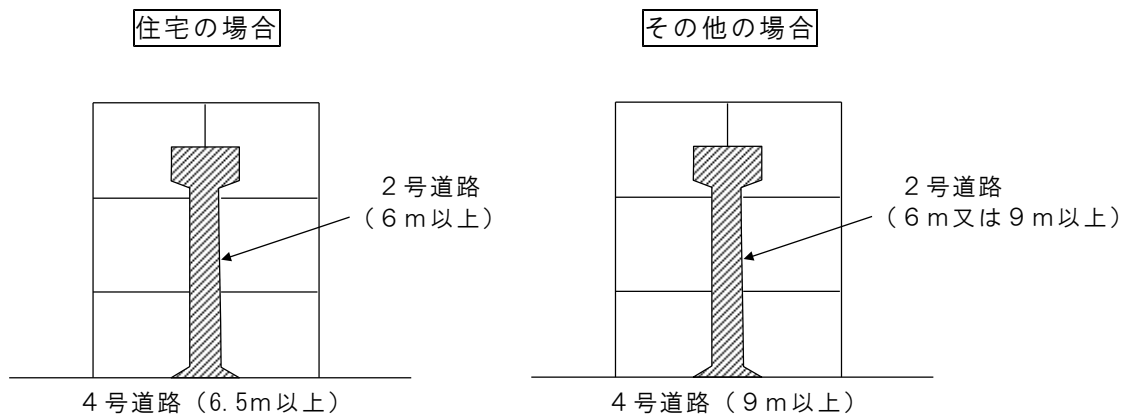
新たな開発行為を行う土地と周辺地域が、道路交通上一体となることを目的として、主要な区域内道路が接続する既存道路（4号道路）の最小幅員を規定しています。

2 4号道路の最小幅員

(1) 4号道路の最小幅員は、次表のとおりです。

予定建築物等		幅員
住宅	自己用住宅	適用除外
	それ以外（宅地分譲、共同住宅、寄宿舍等）	6.5m
住宅以外の建築物		9m
特定工作物		9m

(例)



(2) 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為の最小幅員を6.5メートルとしているのは、発生する交通量、交通の種類が限られているので、自動車の最大幅（2.5メートル）であるバス等がすれ違い可能な幅員として想定しているためです。

3 政令第25条第4号かっこ書の規定による道路

(1) 政令第25条第4号かっこ書では、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、2(1)の表で示す幅員（6メートル又は9メートル）以上の道路の配置が困難である場合は、「車両の通行に支障がない道路」を4号道路とすることができるとしています。

(2) 本市では、次のとおり運用基準を定めています。

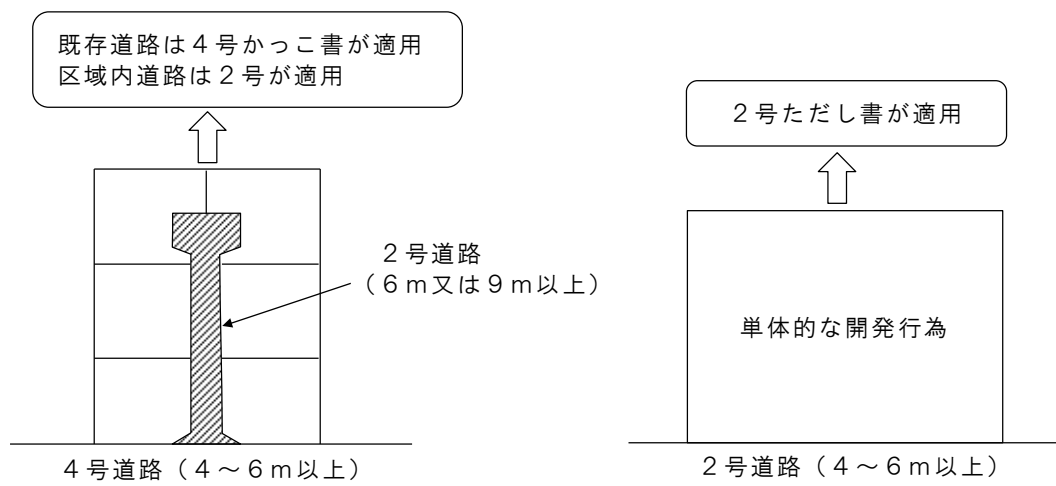
**政令第 25 条第 4 号かっこ書の運用基準**

(平成 27 年 4 月 1 日施行)

政令第 25 条第 4 号かっこ書の規定による道路の最小幅員は、開発区域の面積及び予定建築物等に応じて、次表に定めるとおりする。

予定建築物等	開発区域の面積		
	0.1ha 未満	0.1ha 以上 1 ha 未満	1 ha 以上 5 ha 未満
住宅（自己用住宅を除く。）	4 m	4 m	5.5m
住宅以外の建築物	4 m	6 m	6 m
特定工作物	4 m	6 m	6 m

(例)

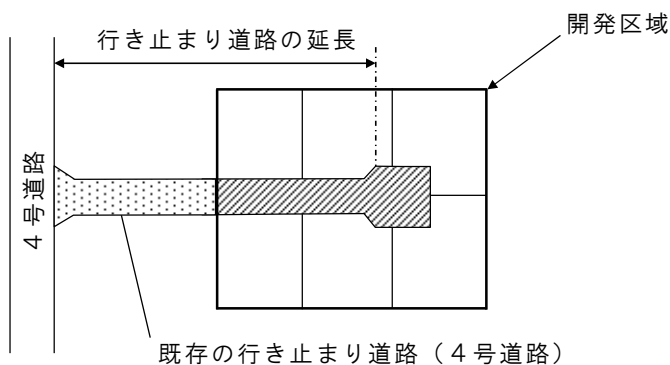


4 行き止まり道路への接続

開発区域内の主要な道路が、既存の袋地状道路（行き止まり道路）に接続し、一つの道路として機能する配置計画の場合は、法第 33 条第 1 項第 2 号の趣旨を踏まえ、当該既存道路を取付道路とみなします。

この場合、行き止まり道路の延長は、当該既存道路と新設道路との合計となります。

(例)



## 第6節 歩車道の分離

### 政令第25条

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。

<法令の解説及び審査基準>

#### 1 基準の趣旨

本来であれば、区域内道路はすべて歩車道を分離すべきところですが、幅員が狭い道路の歩車道を分離した場合、車道の幅員が極端に狭くなり逆に機能が低下することや区域外の既存道路と不調和が生じることが想定されます。

このため、有効幅員6メートル以上が確保されるもの、すなわち、片側2メートルの歩道及び両側0.5メートルの路肩を想定し、幅員9メートル以上の道路の歩車道分離を義務化するものです。

#### 2 道路幅員の構成

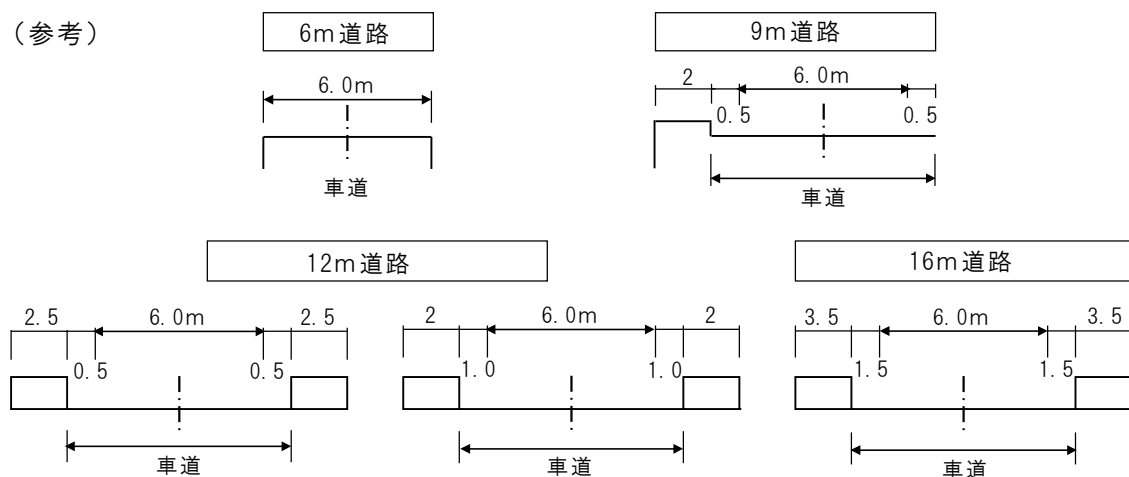
道路幅員の構成は、次表の値を標準とします。

なお、3.5メートルの歩道にあっては植樹を行うものとします。

（単位：m）

道路幅員	車道	歩道
6	6	—
9	7	2.0
12	7	2.5×2
	8	2.0×2
16	9	3.5×2

（参考）



## 第7節 道路の構造又は能力

(道路に関する技術的細目)

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

- 一 道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配が附されていること。
- 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、縁石線又はさくその他これに類する工作物によって車道から分離されていること。

<法令の解説及び審査基準>

### 1 道路の構造及び横断勾配

- (1) 区域内道路は、安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とするため、アスファルト又はこれと同等以上の強度、耐久力を有する材質で舗装するものとします。
- (2) 区域内道路は、雨水・散水等により路面に水たまりができることを防ぎ、排水施設に集水するため、次表の値を標準として横断勾配を付けるものとします。

種類		横断勾配
車道	舗装	1.5%以上2%以下
	その他	3%以上5%以下
歩道		2%

### 2 道路の排水施設

- (1) 区域内道路に設置する側溝、街渠等は、排水機能を維持するため、堅固で耐久力を有する構造としています。
- (2) L型街渠に設置する集水ますは、路面排水を有効に行える位置に約20メートル間隔で設置するものとします。また、集水ますには、相当幅のインバートを設けるものとします。

### 3 道路の縦断勾配

- (1) 区域内道路の縦断勾配は9パーセント以下を原則とし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り12パーセント以下とすることができます。
- (2) 「やむを得ないと認められる場合」とは、開発区域の地形、想定される交通の質及び量を考慮し、特に消防自動車など車両交通の安全上支障がない場合をいいます。

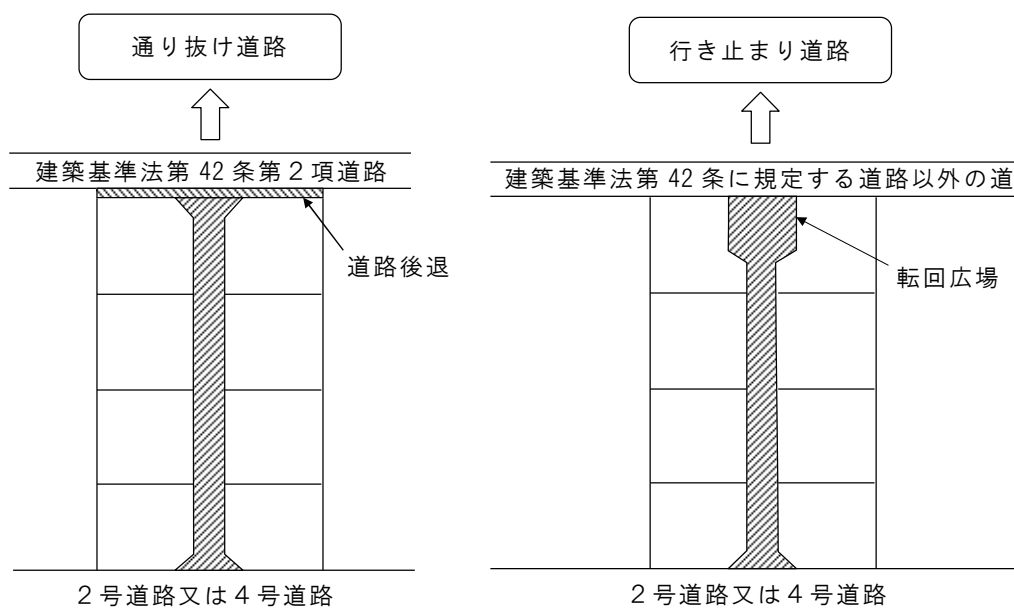
4 階段状道路

車両の通行上支障があるため、階段状道路を原則として禁止しています。ただし、消防活動に支障をきたさない場所に設けられる歩行者専用道路であって、歩行者の通行の安全上支障がないと認められるものを除きます。

5 行き止まり道路

- (1) P字型道路を含む行き止まり道路は原則として禁止していますが、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認められています。
- (2) 一方が2号道路又は4号道路に接続し、かつ、もう一方が建築基準法第42条に規定する道路に接続している場合は、通り抜け道路として取り扱うものとします。

(例)



(3) 本市では、次のとおり運用基準を定めています。

**省令第24条第5号ただし書の運用基準**

(平成27年4月1日施行)

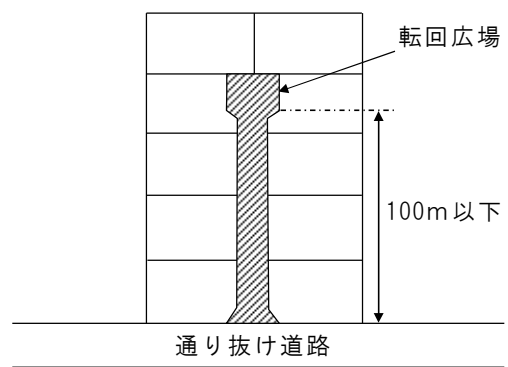
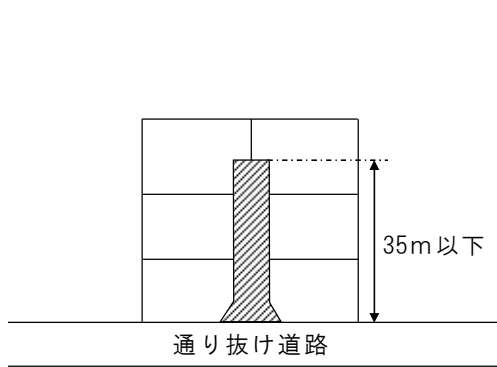
最終改正 令和元年8月1日施行

省令第24条第5号ただし書の「避難上及び車両の通行上支障がない場合」とは、次の各号のいずれかに該当する場合とする。

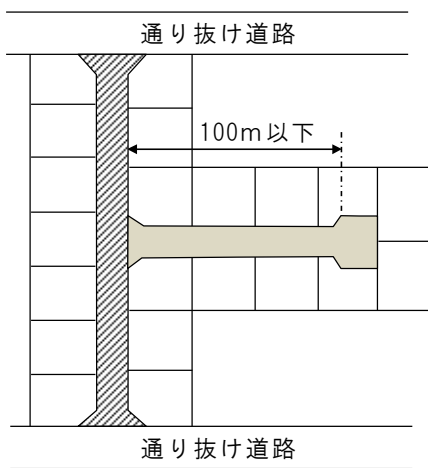
- (1) 行き止まり道路の延長が35m以下の場合
- (2) 行き止まり道路の延長が35mを超え100m以下であり、かつ、終端に転回広場が設けられている場合
- (3) P字型道路のループ部分までの延長が100m以下の場合
- (4) 付け替えにより設置される道路の幅員が6m未満の場合

(例)

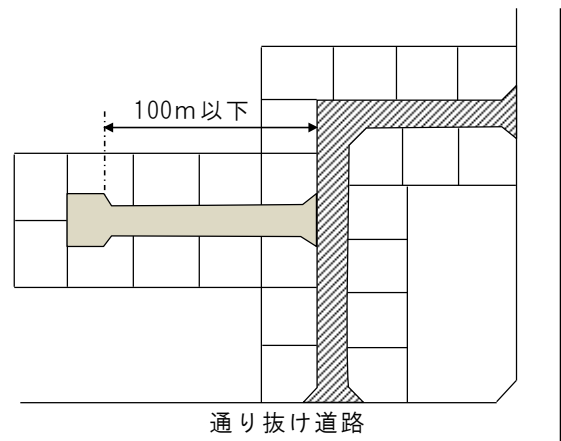
行き止まり道路



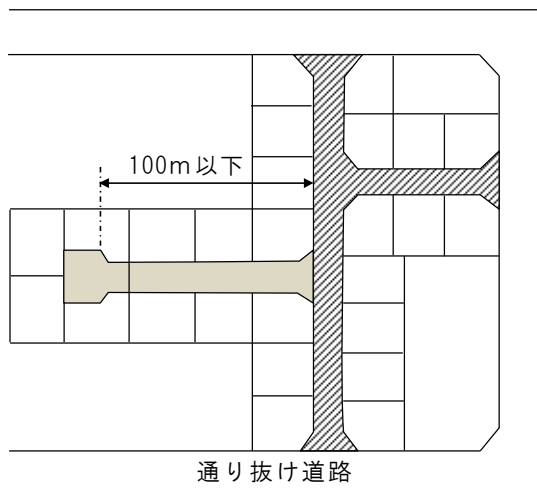
I字型道路に接続する行き止まり道路



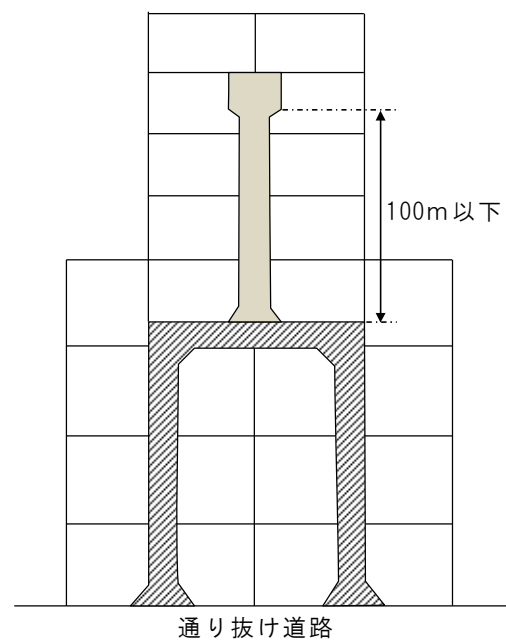
L字型道路に接続する行き止まり道路



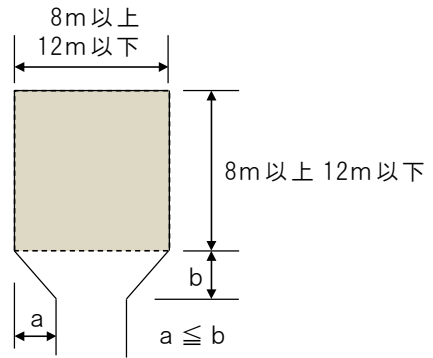
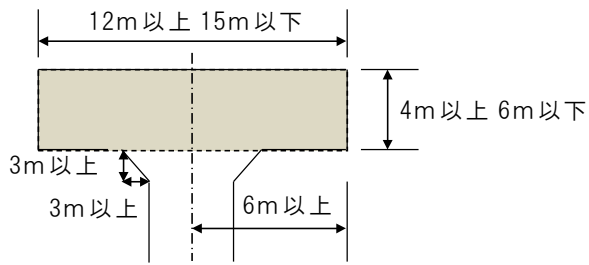
T字型道路に接続する行き止まり道路



U字型道路に接続する行き止まり道路

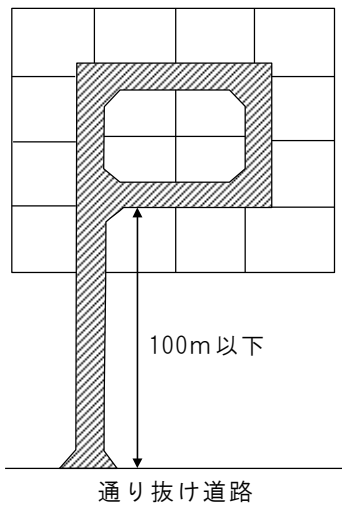


転回広場標準図

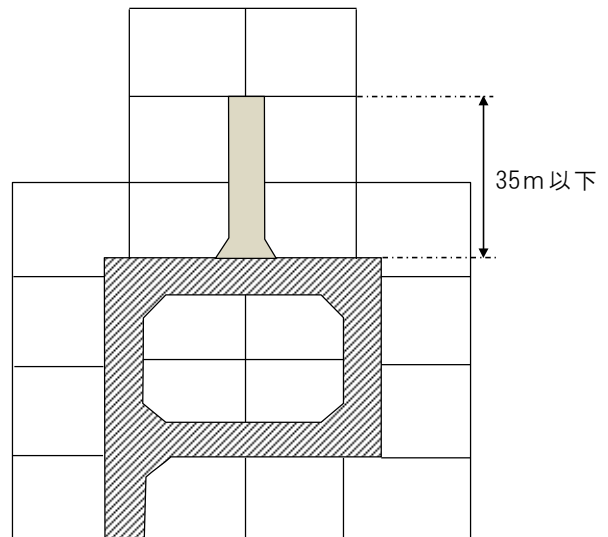


※1 原則として縦・横同じ寸法とすること。  
 ※2 片側すみ切りを認めるものとする。

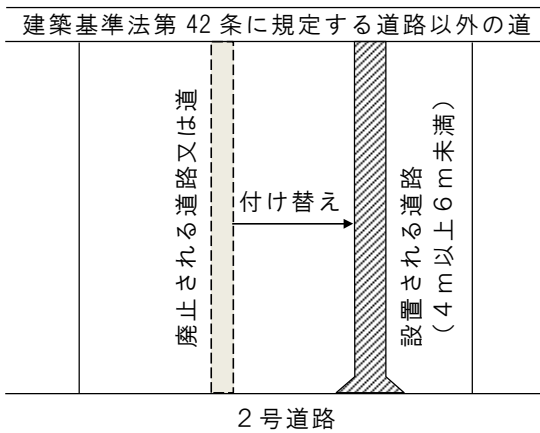
P字型道路



P字型道路に接続する袋地状小区間道路



付け替えにより設置される道路



## 6 道路のすみ切り

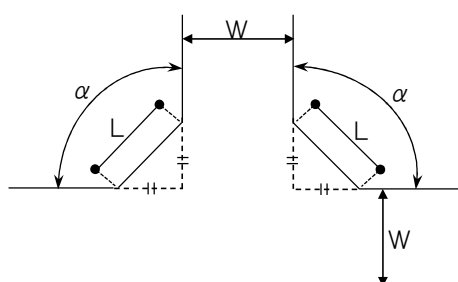
- (1) 円滑な自動車交通を担保するため、歩道のない道路と歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路の曲がり角は、適当な長さですみ切りを行い、一定の視距を確保しようとするものです。
- (2) 道路と道路が交差し、又は接続する箇所は、できる限り直角に近い角度とし、かつ、すみ切り長が次表に掲げる数値以上となる二等辺三角形のすみ切りを行うものとします。ただし、交差角が  $120^\circ$  以上であって、交通の安全上支障がないと認められる場合を除きます。

交差角	交差し、又は接続する道路の最小幅員					
	4 m 未満	4 m 以上 6 m 未満	6 m 以上 9 m 未満	9 m 以上 12 m 未満	12 m 以上 16 m 未満	16 m 以上
$60^\circ$ を超え $120^\circ$ 未満	3 m	3 m	3 m	3 m	4 m	5 m
$60^\circ$ 以下	3 m	3 m	4 m	4 m	5 m	6 m
$120^\circ$ 以上	3 m	3 m	3 m	3 m	4 m	4 m

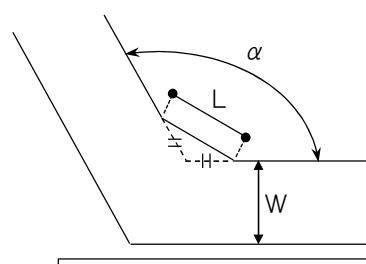
- (3) 道路を屈曲する場合は、その内角を直角以上とし、かつ、(2)に準じて屈曲部にすみ切りを行うものとします。

(例)

歩道なしの場合

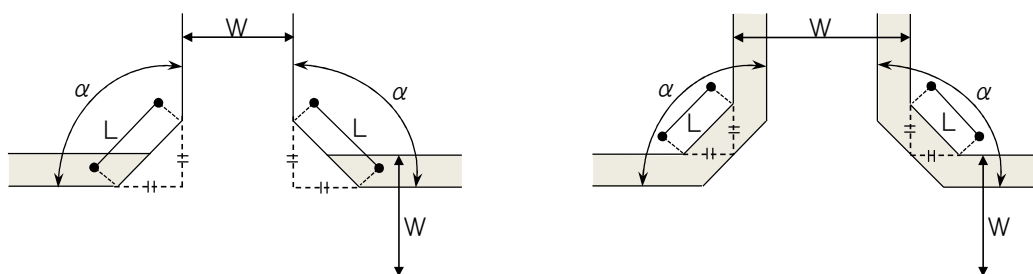


屈曲する場合



※  $\alpha \geq 90^\circ$  とすること。

歩道ありの場合



$\alpha$  = 交差角 (内角)  
L = すみ切り長  
W = 道路幅員

## 7 歩車道の分離

歩道は、縁石線（歩車道境界ブロック等により構成される線）、さく又はこれと同等の効果のあると認められる工作物によって、車道と明確に分離する必要があります。

## 第8節 道路に関する技術基準の強化又は緩和

（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

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

- 一 第25条第2号、第3号若しくは第5号から第7号まで、第27条、第28条第2号から第6号まで又は前3条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。
- 二 第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき道路の幅員の最低限度について、12メートル（小区間で通行上支障がない場合は、6メートル）を超えない範囲で行うものであること。
- 三 第25条第3号の技術的細目に定められた制限の強化は、開発区域の面積について行うものであること。
- 四 第25条第5号の技術的細目に定められた制限の強化は、歩車道を分離すべき道路の幅員の最低限度について、5.5メートルを下らない範囲で行うものであること。
- 五～十一 （略）
- 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。

（令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準）

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

- 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。

＜法令の解説及び審査基準＞

地方公共団体が条例を定めることにより、道路に関する技術基準の強化又は緩和を行うことができる基準は、次のとおりです。

(道路に関する技術基準の強化)

該当条項	強化の対象	強化の範囲
政令第 25 条第 2 号	予定建築物等の敷地に接する道路の最小幅員	道路幅員の最低限度を 12m (小区間で通行上支障がない場合は 6 m) まで強化することができる。
政令第 25 条第 3 号	市街化調整区域内の大規模開発行為	20ha 未満の開発行為においても、幅員 12m 以上の道路の配置を必要とすることができる。
政令第 25 条第 5 号	歩車道の分離	歩車道を分離すべき道路の幅員の最低限度を 5.5m まで引き下げることができる。
省令第 24 条各号	道路の構造又は能力	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、上乘せ及び横だしで制限を強化することができる。

(道路に関する技術基準の緩和)

該当条項	緩和の対象	緩和の範囲
政令第 25 条第 2 号	予定建築物等の敷地に接する道路の最小幅員	道路幅員の最低限度を 4 m まで緩和することができる。

**第 9 節 公園、緑地又は広場の設置**

政令第 25 条

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。

(公園等の設置基準)

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

一 公園の面積は、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。

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

- (1) 政令第25条第6号の規定は、開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の場合に公園、緑地又は広場の設置を義務付けるものです。

開発区域の面積が0.3ヘクタール未満のものに設置義務を課していないのは、仮に3パーセントの公園等を確保したとしても、その面積は90㎡未満となり規模として不十分であること、小規模な公園等が点在することによって公共施設管理者に過大な負担が課されること、十分な規模の公園等の設置を義務付けることは申請者に過大な負担をかけること等によるものです。

- (2) 政令第25条第7号の規定は、開発区域の面積が5ヘクタール以上の場合に公園等の設置を義務付けるものです。

予定建築物等の用途が住宅の場合は公園に限られますが、住宅以外である場合は防災上必要な空地が確保できればよいため、公園、緑地又は広場のいずれかで可としています。

- (3) 第二種特定工作物は、空地的、緑地的かつ平面的な土地利用が想定されるため、政令第25条第6号及び第7号の適用除外とされています。 ⇒政令第25条第3号参照

2 公園等の規模

設置が必要な公園等の規模は、次表のとおりです。

開発区域の面積	設置施設	開発区域の面積に対する割合	公園の規模及び箇所数
0.3ha 以上 5.0ha 未満	公園、緑地又は広場	3%以上	※適用除外あり
5.0ha 以上 20.0ha 未満	公園、緑地又は広場 (予定建築物が住宅の場合は公園)		1箇所 300㎡以上かつ 1,000㎡以上が1箇所以上
20.0ha 以上			1箇所 300㎡以上かつ 1,000㎡以上が2箇所以上

3 公園等の設置の適用除外

- (1) 面積的にも誘致距離の点からも開発区域内の居住者が支障なく利用できる規模及び状態で既存の公園（街区公園又は近隣公園）が存在する場合、予定建築物等の用途が住宅以外の単体的開発行為である場合、再開発型開発行為である場合等、開発区域の周辺の状態並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を考え合わせて特に必要がないと認められる場合は、適用除外とされています。

- (2) 「街区公園」とは、もっぱら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250メートルの範囲内で敷地面積0.25ヘクタールを標準として配置するものをいいます。

- (3) 「近隣公園」とは、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、誘致距離500メートルの範囲内で敷地面積2ヘクタールを標準として配置するものをいいます。

- (4) 「再開発型開発行為」とは、既成市街地や土地区画整理事業等の計画的な開発が行われた区域における二次的な開発行為をいいます。

(5) 本市では、次のとおり運用基準を定めています。

**政令第 25 条第 6 号ただし書の運用基準**

(平成 26 年 5 月 1 日施行)

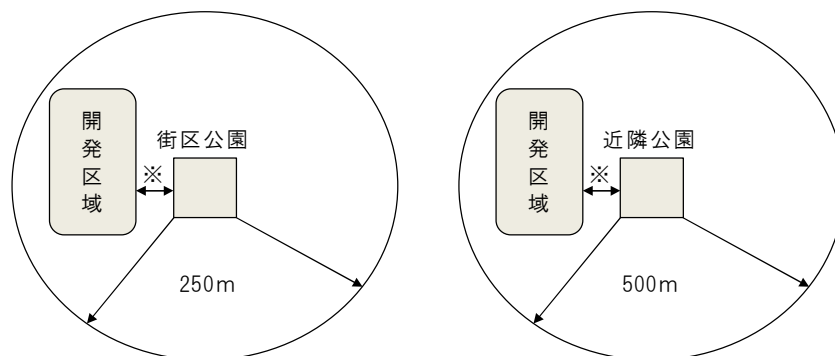
最終改正 平成 26 年 9 月 4 日施行

政令第 25 条第 6 号ただし書の規定により、開発区域内に公園、緑地又は広場の設置を不要とするのは、次の各号のいずれかに該当する場合とする。

- (1) 開発区域の周辺に街区公園又は近隣公園が存し、開発区域すべてが街区公園又は近隣公園の誘致距離の範囲内であって、河川、鉄道、幹線道路その他利用者の通行を分断するものが間に存しない場合
- (2) 予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、開発区域内に新たに道路が整備されない単体的な開発行為である場合
- (3) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 59 条の 2 に基づく総合設計制度又は法第 9 条第 19 項に規定する特定街区により、開発区域内に公開空地が確保される場合
- (4) 土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 2 条第 1 項に規定する土地区画整理事業、新住宅市街地開発法（昭和 38 年法律第 134 号）第 2 条第 1 項に規定する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二次的な開発行為である場合

(参考)

種 別	面 積	誘致距離
街区公園	0.25ha 標準	250m
近隣公園	2.00ha 標準	500m



※河川、鉄道、幹線道路その他利用者の通行を分断するものが間に存しないこと。

## 第10節 公園の構造又は能力

（公園に関する技術的細目）

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

- 一 面積が1,000平方メートル以上の公園にあっては、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。

<法令の解説及び審査基準>

### 1 出入口の配置

1,000㎡以上の公園にあっては、2箇所以上の出入口を配置する必要がありますが、公園の1辺に2箇所の出入口を配置するのではなく、最低2辺に出入口を配置する必要があります。

### 2 さく、へい等の設置

公園の有効かつ安全な利用を図るために、交通量の著しい道路や鉄道等に接して設けられている場合は、さく、へい、緑地帯等の設置により利用者の安全を確保する措置を講じる必要があります。

### 3 公園の形状及び勾配

(1) 公園は、形状、地形等から考えて建築物の敷地として利用しにくい土地に設けられることがあります。遊具等の施設が有効に配置でき、かつ、有効に利用できる形状、勾配で設けられている必要があります。

(2) 公園の勾配は、平均15度以下とし、遊具を有効に配置できるように配慮するものとします。遊具は、公園管理者と協議の上で公園の用途に応じた砂場、滑り台、鉄棒等を適宜設ける必要があります。

### 4 排水施設の設置

雨水をはじめ、地下水、撒水等を有効に排出するものであると同時に、公園の有効利用上支障がないものとする必要があります。

## 第 11 節 公園等に関する技術基準の強化又は緩和

(条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準)

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

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

二～四 (略)

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。

七～十一 (略)

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。

一～二 (略)

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

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

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

(公園等の設置基準の強化)

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

一 設置すべき公園、緑地又は広場の数又は 1 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 1 箇所当たりの面積の最低限度について行うものとする。

（令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準）

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

- 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 （略）
- 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。

<法令の解説及び審査基準>

地方公共団体が条例を定めることにより、公園等に関する技術基準の強化又は緩和を行うことができる基準は、次のとおりです。

（公園等に関する技術基準の強化）

該当条項	強化の対象	強化の範囲
政令第25条第6号	公園、緑地又は広場の設置	主として住宅の建築を目的とする開発行為において設置すべき施設を公園に限定することができる。
		設置すべき公園等の数や1箇所当たりの面積の最低限度を定めることができる。
		設置すべき公園等の合計の割合の最低限度について、6%を超えない範囲で定めることができる。
政令第25条第7号	公園、緑地又は広場の設置	設置すべき公園等の数や1箇所当たりの面積の最低限度を定めることができる。
		設置すべき公園等の合計の割合の最低限度について、6%を超えない範囲で定めることができる。
省令第25条第2号	公園の構造又は能力	公園が自動車交通量の激しい道路等に接する場合でなくても、利用者の安全の確保を図るための措置を必要とすることができる。

（公園等に関する技術基準の緩和）

該当条項	緩和の対象	緩和の範囲
政令第25条第6号	公園、緑地又は広場の設置	公園等を設置すべき開発区域の面積の最低限度を1ヘクタールまで引き上げることができる。
		地方公共団体その他の者が開発区域の周辺に相当規模の公園等の設置を予定している場合に、公園等の設置を不要とすることができる。

## 第12節 消防水利

### 政令第25条

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。

#### <法令の解説及び審査基準>

##### 1 基準の趣旨

消防に必要な水利が十分でない場合には、新たに設置する消火栓、防火水槽等が消防水利の基準に適合する必要があります。

##### 2 消防水利の基準

- (1) 「消防に必要な水利が十分でない場合」とは、開発区域内に消防水利の基準を満たしていない箇所があることをいいます。
- (2) 小規模開発行為にあつては、消防水利の基準を満たしているものとみなし、消火栓、防火水槽等の設置を不要とします。ただし、建築物の用途、周辺の土地利用の状況等により、設置が必要と認められる場合を除きます。

### 消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）

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

#### 消防水利の基準

第1条 この基準は、市町村の消防に必要な水利について定めるものとする。

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

2 前項の消防水利を例示すれば、次のとおりである。

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

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

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

第4条 消防水利は、市街地（消防力の整備指針（平成12年消防庁告示第1号）第2条第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。

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

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

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

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

第6条 消防水利は、次の各号に適合するものでなければならない。

- 一 地盤面からの落差が4.5メートル以下であること。
- 二 取水部分の水深が0.5メートル以上であること。
- 三 消防ポンプ自動車が容易に部署できること。
- 四 吸管投入孔のある場合は、その一辺が0.6メートル以上又は直径が0.6メートル以上であること。

第7条 消防水利は、常時使用しうるように管理されていなければならない。

附 則（平成12年1月20日消防庁告示第2号）

この告示は、公布の日から施行する。（中略）

附 則（令和5年12月25日消防庁告示第19号）

この告示は、令和6年4月1日から施行する。

別表（第4条関係）

用途地域	平均風速	年間平均風速が4メートル毎秒未満のもの	年間平均風速が4メートル毎秒以上のもの
近隣商業地域 商業地域 工業地域 工業専用地域		100メートル	80メートル
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		120メートル	100メートル

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。

## 第4章 排水施設（法第33条第1項第3号）

### 第1節 排水施設の配置

#### 法第33条第1項

三 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によ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

#### <法令の解説及び審査基準>

##### 1 基準の趣旨

- (1) 排水路その他の排水施設は、当該地域における降水量、放流先の状況等を考え合わせ、開発区域内の下水（汚水及び雨水）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する必要があります。
- (2) 開発区域及びその周辺について、排水施設に関する都市計画が定められている場合は、これに適合する必要があります。
- (3) 排水施設の配置を計画するに当たっては、政令及び省令で定める技術的細目のほか、防災マニュアルを参考とするものとします。

##### 2 排水施設の配置

開発区域内の次に掲げる箇所においては、排水施設の設置を検討する必要があります。

⇒防災マニュアルⅡ・2 開発事業等実施地区内の排水施設を参照

- (1) 盛土のり面及び切土のり面（擁壁又は崖面崩壊防止施設で覆われたものを含む。）の下端
- (2) のり面周辺から流入し又はのり面を流下する地表水等を処理するために必要な箇所
- (3) 道路又は道路となるべき土地の両側及び交差部
- (4) 湧水又は湧水のおそれがある箇所
- (5) 盛土が施工される箇所の地盤で地表水の集中する流路又は湧水箇所
- (6) 溪流等の地表水や地下水が流入する箇所
- (7) 排水施設が集水した地表水等を支障なく排水するために必要な箇所
- (8) その他、地表水等を速やかに排除する必要のある箇所



- (3) 流出係数とは、降水量から蒸発、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り、次表の値を標準とし、土地利用の面積率による加重平均で開発区域全体の総合流出係数を算出するものとします。

工種・地域別流出係数標準値

工 種 別		地 域 別	
不浸透性道路	0.70～0.95	市中の建て込んだ地区	0.70～0.90
アスファルト道路	0.85～0.90	建て込んだ住宅地区	0.50～0.70
マカダム道路	0.25～0.60	建て込んでいない住宅地区	0.25～0.50
砂利道	0.15～0.30	公園、広場	0.10～0.30
空地	0.10～0.30	芝生、庭園、牧場	0.05～0.25
公園、芝生、牧場	0.05～0.25	森林地方	0.01～0.20

※中間値以上を用いるものとする。

用途別総合流出係数標準値

敷地内に間地が非常に少ない商業地域や類似の住宅地域	0.80
浸透面の野外作業場などの間地を若干持つ工場地域や庭が若干ある住宅地域	0.65
住宅公団団地などの中層住宅団地や一戸建住宅の多い地域	0.50
庭園を多くもつ高級住宅地域や畑地などが割合残る郊外地域	0.35

- (4) 流域面積は、一般には開発区域の面積と同じになりますが、地形や周囲の状況等により開発区域外から雨水が流入する場合があるため、開発区域外の地形等を十分に調査した上で流域面積を定める必要があります。

### 3 計画汚水量

生活又は事業に直接起因する廃水量のほかそれに付随する排水量と浸入が予想される地下水量等を加えて、計画汚水量を算定します。

計画汚水量の算定は、次の式によるものとします。

$$\text{計画日最大汚水量 } Q = \frac{1 \text{ 人 } 1 \text{ 日平均汚水量} \times \text{計画人口}}{(0.7 \sim 0.8)} \quad (\text{m}^3/\text{日})$$

必要に応じて地下水量等を加算すること。  
1人1日平均汚水量は、290L/日・人とする。

$$\text{計画時間最大汚水量} = \frac{\text{計画日最大汚水量} \times (1.3 \sim 1.8)}{24 \times 60 \times 60} \quad (\text{m}^3/\text{sec})$$

## 4 管渠の流下能力

管渠の流下能力の算定は、次の式のいずれかによるものとします。

## (1) マニング公式

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

$$Q = A \cdot V$$

<p>V = 流速 (m/sec)  n = 粗度係数  R = 径深 (m) = A/S  A = 流水の断面積 (m<sup>2</sup>)  S = 潤辺 (m)  I = 勾配  Q = 流量 (m<sup>3</sup>/sec)</p>
---

## (2) クッター公式

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

$$Q = A \cdot V$$

## 5 管渠の流速及び勾配

(1) 管渠の勾配及び断面積は、管渠内に沈殿物が堆積しないよう、適切な流速が確保されるように定めます。下水には浮遊物が含まれているため、流速を小さくすると管渠の底部に沈殿物が堆積し、清掃作業の必要が生じて維持費がかさむことになり、流速を大きくすると管渠の内面を摩耗損傷し、耐用年数を短くすることになります。

(2) 管渠の流速は、雨水管渠は 0.8~3.0m/sec、汚水管渠は 0.6~3.0m/sec で計画し、かつ、下流に行くに従い漸増させるものとします。また、管渠の勾配は、下流に行くに従い次第に勾配を緩くするものとします。

### 第3節 排水施設の流末処理

#### 政令第26条

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。

#### <法令の解説及び審査基準>

##### 1 基準の趣旨

- (1) 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、排水路等の排水施設又は河川、湖等の公共水域へ接続する必要があります。
- (2) 「有効かつ適切に排出」とは、地形等から考え無理なく排出できるものであると同時に、接続先の能力が十分あるということ及び接続先の本来の機能に照らして汚水及び雨水を排出できることを指します。
- (3) 放流先の排水能力によりやむを得ないと認められる場合は、開発区域内において一時雨水を貯留する施設（調整池又は流域貯留施設）、浸透施設等を設置することができます。

⇒防災マニュアルⅡ・3 開発事業等に伴う下流河川等の治水対策を参照

##### 2 調整池等の設置

- (1) 開発区域の面積が5ヘクタール未満の開発行為における調整池等の設置は、次に掲げる要件を満たすものとします。

ア 開発区域の下流排水路が、開発区域からの5年に1度の確率降雨強度値以上の値により算出した流量を流下させる能力のないときは、その流量を流下できるよう排水路の改修又は調整池、流域貯留施設（各戸貯留施設を含む。）、浸透施設等を設置すること。

イ 調整池の余水吐の断面は、30年に1度の確率降雨強度曲線より算定した流量の1.2倍以上とすること。

ウ 調整池の容量算定は、洪水の規模が年超過確率で30年に1度以下のすべての洪水について、開発後における洪水のピーク流量の値を、調整池下流の流下能力の値まで調節するとした場合の調整池の洪水調節容量は、30年に1度の確率降雨強度曲線を用いて求める次式のVの値を最大とするような容量をもって、その必要調節容量とすることができるものとする。

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

V = 必要調整容量 (m<sup>3</sup>)  
t<sub>i</sub> = 任意の継続時間 (sec)  
f = 開発後の流出係数  
A = 流域面積 (ha)  
r<sub>i</sub> = 1/30 確率降雨強度曲線上の t<sub>i</sub> に対応する降雨強度 (mm/hr)  
r<sub>c</sub> = 調整池下流の流過能力の値に対応する降雨強度 (mm/hr)

エ 調整池を設置する場合の設計堆積土砂量は、造成完了後の堆積土砂量として1.5m<sup>3</sup>/ha/年で計画し、堆積年数10年を標準とすること。

オ 開発区域の面積が1ヘクタール未満の開発行為は、調整池を設置しないものとする。ただし、市長が放流先の流下能力等により必要と認めるときは、この限りでない。

- (2) 浸透施設の設置に係る技術的事項については、「茨城県の雨水浸透施設技術基準」に準拠するものとします。
- (3) 開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為における調整池の設置については、「茨城県の大規模宅地開発に伴う調整池技術基準及び解説」に準拠するものとします。
- (4) 調整池の多目的利用については、「茨城県の宅地開発に伴い設置される調整池の多目的利用指針」に準拠するものとします。

### 3 雨水の浸透処理（全浸透）

- (1) 開発区域の面積が原則として1ヘクタール未満の開発行為であって、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められる場合（放流先が存しない場合を含む。）は、開発区域内の雨水を浸透処理することができるものとします。
- (2) 本市では、次のとおり取扱基準を定めています。

#### 雨水浸透処理の取扱基準

（平成27年4月1日施行）

最終改正 平成31年4月1日施行

開発区域内の雨水を浸透処理する場合（開発区域の面積が1,000平方メートル未満の開発行為の場合を除く。）は、次の各号の要件を満たすものとする。

- (1) 開発区域の面積が原則として1ヘクタール未満の開発行為であって、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められる場合（放流先が存しない場合を含む。）であること。
- (2) 浸透施設を設置する場所は、地形、土質、地下水位等の条件から、設置が可能と認められる場所であること。
- (3) 開発区域の面積に応じ、現地調査及び設置する浸透施設についての検討が行われていること。
- (4) 拡水法による浸透施設であること。
- (5) 浸透池及び碎石空隙貯留浸透施設は、原則として開発区域外の既存の道路に接するように設置し、その他の施設については、土地利用に適した配置を行うこと。
- (6) 浸透施設全体の底面積は、開発区域の面積の5パーセント以上とすること。ただし、当該浸透施設に二次製品を使用し、かつ、開発区域内の雨水を適切に処理できるように設計されている場合は、この限りでない。
- (7) 浸透施設の底面は、地山に貫入させ、かつ、地下水位より1メートル以上離して設置すること。
- (8) 浸透施設は、土砂、ごみ等が流入せず、かつ、維持管理が容易に行える配置及び構造であること。  
なお、浸透池及び碎石空隙貯留浸透施設は、矩形に近い形状であること。
- (9) 浸透施設に使用する材料は、あらかじめ試験を行い、安全性を確認すること。
- (10) 計画の基本諸元（計画規模、流出係数、流出計算方法等）は、当該流域の河川計画、下水道計画等に整合するものであること。
- (11) 洪水の規模が年超過確率で1/5以下のすべての洪水について、宅地開発後における洪水のピーク流量の値を浸透施設の能力の値まで調節とした場合の浸透施設の洪水調節容量は、1/5確率降雨強度曲線を用いて求める次式のVの値を最大とするような容量をもって、その必要調節容量とすることができるものとする。

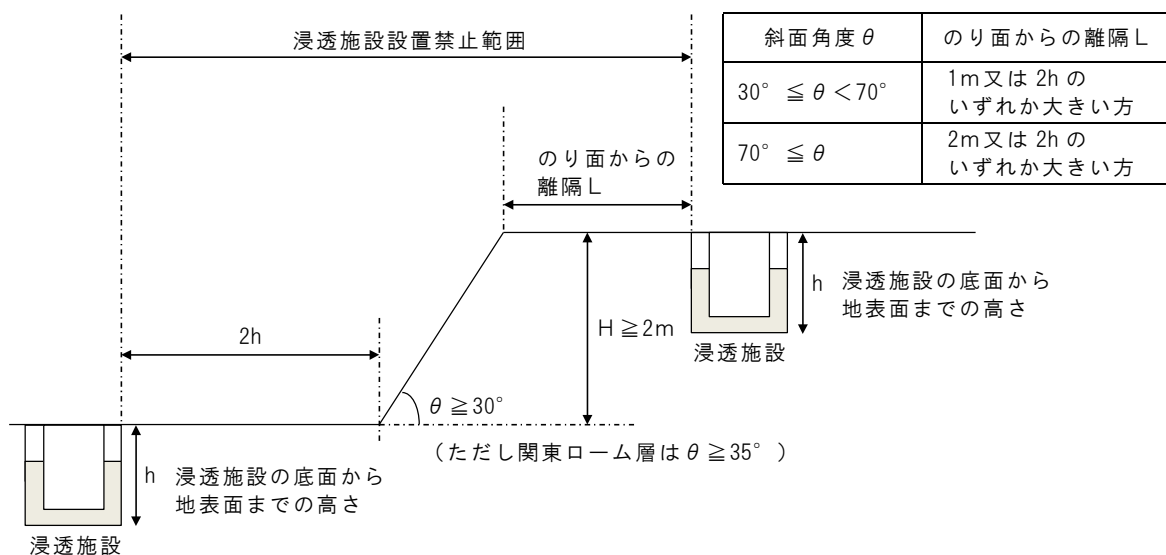
$$V = \frac{1}{360} \cdot f \cdot r_i \cdot A \cdot t_i - q \cdot t_i$$

V : 必要調節容量 (m<sup>3</sup>)  
 f : 開発後の流出係数  
 A : 流域面積 (ha)  
 q : 浸透容量 (m<sup>3</sup>/sec)  
 t<sub>i</sub> : 任意の継続時間 (sec)  
 r<sub>i</sub> : 1/5 確率降雨強度曲線上の t<sub>i</sub> に  
 対応する降雨強度 (mm/hr)

(12) 浸透施設の設計堆積土砂量は、造成中についてのみ計画するものとし、その流域面積、流況、地勢、地質及び土地造成の施工計画により決定すること。また、設計に用いる堆積年数は、造成の施工年数及び維持管理の方法により決定すること。

(3) 「地形、土質、地下水位等の条件から、設置が可能と認められる場所」とは、次に掲げる区域（設置禁止区域）以外の区域をいいます。

ア 傾斜地（高さ ≥ 2 m、傾斜 ≥ 30°）の近傍区域



イ 沖積低地（扇状地、砂丘、砂州及び自然堤防等の微高地を除く。）

ウ 人工改変地（盛土地及び干拓地）

エ 法令指定区域（急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域等）

オ 難透水性地層

(ア) 飽和透水係数が  $1 \times 10^{-7}$  m/sec 未満の地層

(イ) 粒度分布において、粘土分布の占める割合が 40 パーセント以上の地層（関東ローム等の火山灰性粘性土を除く。）

カ 地下水位の高い区域（地下水位と浸透施設の底面との距離が 1 メートル未満の区域）

キ 土壤汚染区域（工場跡地、埋立地等で土壤が汚染された区域）

ク 茨城県及び水戸市の土地利用計画において開発が禁止されている区域

ケ 雨水の浸透でのり面など地盤の安定性が損なわれるおそれのある地域

コ 雨水の浸透で他の場所の居住及び自然環境を害するおそれのある地域

(4) その他浸透施設の設置に係る技術的事項については、「茨城県の雨水浸透施設技術基準」に準拠するものとします。

4 小規模開発行為の排水施設

2及び3にかかわらず、次表のとおり排水施設が適切に配置されている小規模開発行為にあつては、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ものとみなし、雨水排水計算を省くことができるものとします。

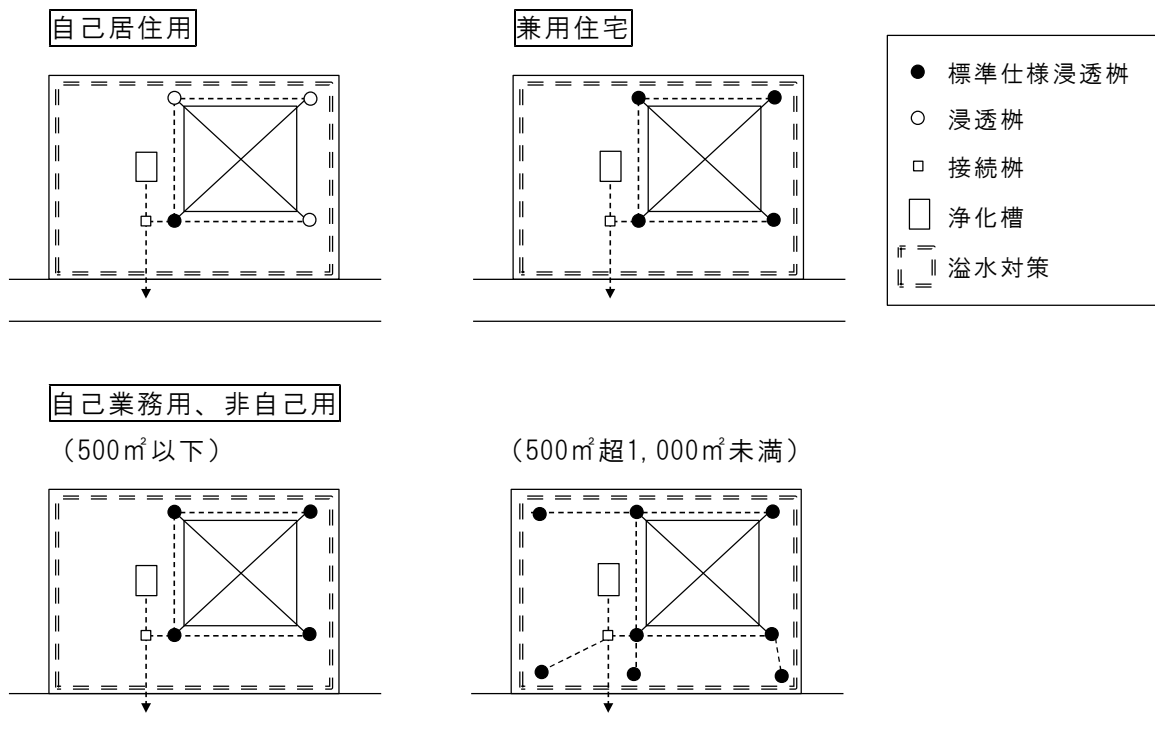
なお、建築行為を伴わない場合にあつては、市街化調整区域内の立地基準（法第34条）において特別の定めがあり、又は過去に開発許可を受けた開発区域等にあつて当該許可どおり適切に施工されていないときを除き、浸透柵の設置及び放流を不要とします。

(1) 放流先がある場合

目的	開発区域の面積	雨水	汚水・雑排水
自己居住用	1,000㎡未満	浸透柵を4以上設置し放流 （標準仕様浸透柵を放流先との接続柵の直前に設置） 適切な溢水対策を講じること。	放流
自己居住用と自己業務用の兼用住宅	1,000㎡未満	標準仕様浸透柵を4以上設置し放流 適切な溢水対策を講じること。	
自己業務用 又は非自己用	500㎡以下	標準仕様浸透柵を8以上設置し放流 適切な溢水対策を講じること。	
	500㎡超 1,000㎡未満		

※放流先との接続柵は、浸透柵でないこと。

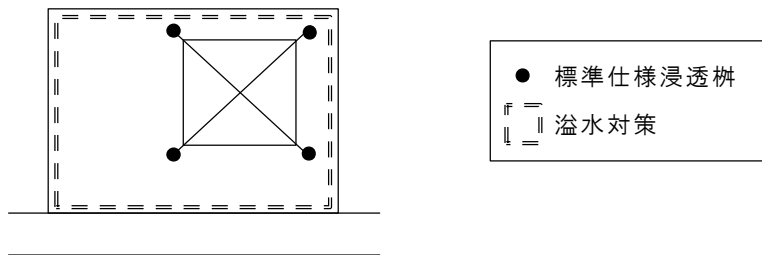
(例)



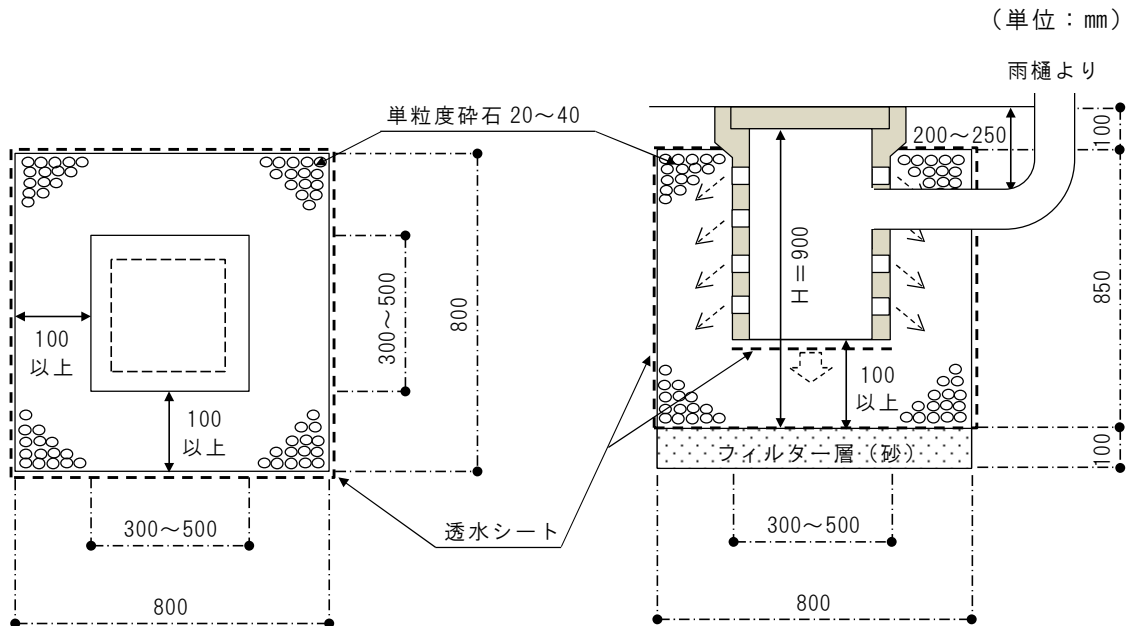
(2) 放流先がない場合

目的	開発区域の面積	雨水	汚水・雑排水
自己居住用	1,000㎡未満	標準仕様浸透枡を4以上設置 適切な溢水対策を講じること。	敷地内処理
自己居住用と自己業務用の兼用住宅	1,000㎡未満		
自己業務用又は非自己用	1,000㎡未満		

(例)



標準仕様浸透枡構造図



- ※1 浸透枡の形状は角形又は円形とし、材質はコンクリート又は合成樹脂を標準とする。
- ※2 浸透枡は底抜きとし、かつ、側面は有孔とする。
- ※3 浸透枡相互の間隔は、碎石の外側で1.5m以上とする。

#### 第4節 暗渠による排出

##### 政令第26条

- 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。

##### <法令の解説及び審査基準>

臭気の発生及び環境衛生上等の観点から雨水（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、暗渠によって排出する必要があります。

「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」とは、合併浄化槽等で処理された汚水をいいます。

#### 第5節 排水施設の構造又は能力

（排水施設に関する技術的細目）

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

- 一 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。
- 二 排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最少限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものと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っては、その内径又は内法幅が、20センチメートル以上のもの）であること。
- 五 専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。
  - イ 管渠の始まる箇所
  - ロ 下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所（管渠の清掃上支障がない箇所を除く。）
  - ハ 管渠の内径又は内法幅の120倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な場所
- 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っては、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っては深さが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っ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パットが設けられていること。

##### <法令の解説及び審査基準>

##### 1 排水施設の構造

排水施設は、外圧、地盤の不等沈下又は移動などにより支障をきたすことのないよう、堅固で耐久力を有する構造である必要があります。

## 2 排水施設の材料及び漏水防止

- (1) 排水施設の材料は、耐水性の材料、すなわち陶器、コンクリート、れんが等で造られたものを使用し、かつ、漏水を最少限度とするために、継ぎ目はカラー、ソケット等の構造とするなどの措置を講じる必要があります。
- (2) 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、雨水その他の地表水を排除すべき排水施設に限り、多孔管等の浸透機能を付加することができます。浸透機能を有する排水施設を設置する場合にあっては、地すべり等により関連する排水施設や擁壁等の機能が損なわれないよう十分留意する必要があります。

## 3 公共の用に供する排水施設の設置箇所

- (1) 開発行為により設置された公共施設である排水施設は、原則として工事完了公告日の翌日に水戸市へ管理権が引き継がれます。この場合、設置箇所が適切でないと後の維持管理上支障をきたし、これが原因で、溢水、冠水等の被害を引き起こすことにもなりかねません。このため、排水施設のうち共同で使用されることになる部分は、原則として公共空地に設置することにより、維持管理の万全を期そうとするものです。
- (2) 土地利用計画上やむを得ず、個人に帰属する敷地内に共同使用に係る排水施設を設置する場合は、その上部に建築物又は工作物等が設けられ、後の維持管理に支障をきたすことのないよう、設置場所に十分留意する必要があります。

## 4 管渠の勾配及び断面積

- (1) 管渠の勾配及び断面積は、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としています。
- (2) 公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造のものの内径又は内法幅は、主に清掃上の観点及び必要排水能力から汚水管渠は 20cm 以上、雨水管渠は 25cm 以上を標準とします。

## 5 ます又はマンホールの場合

- (1) 排水施設のうち暗渠である構造の部分には、泥だめ、集水又は清掃上の観点からます又はマンホールを適当な場所に設置することにより、溢水、冠水の被害を防止しようとするものです。
- (2) 「管渠の始まる箇所」とは、各敷地内の排水設備を通じ、排水施設と接続する部分をいいます。
- (3) 「管渠の清掃上支障がない箇所」とは、主に流路の方向、勾配が変化する箇所であって、清掃に支障がない程度の間隔である場合又は変化の度合が著しく小さい場合をいいます。
- (4) (2)(3)で設置されることとなるものを含め、管渠の長さがその内径又は内法幅の 120 倍を超えない範囲内であって、清掃上適当な場所にます又はマンホールを設置する必要があります。

## 6 ます又はマンホールのふた

- (1) ます又はマンホールには、人の落下等を防ぐため、ふたを設ける必要があります。
- (2) 汚水を排除すべきます又はマンホールのふたは、管渠に雨水が浸入し、施設機能への支障等が発生することを防ぐため、密閉できる構造である必要があります。

- (3) 雨水を排除すべきます又はマンホールのふたは、集中豪雨時の雨水の流入等により、そのふたに圧力や空気圧が作用して浮上・飛散する事故が発生したことから、過度の圧力や空気圧がかからない構造をもった格子状のふたが設けられる場合があるので、密閉できる構造であることを求めています。

#### 7 泥だめ及びインバート

- (1) 雨水その他の地表水を排除すべきますは、雨水に混入する泥、ごみ等を集めるための深さ15cm以上の泥だめを設置する必要があります。
- (2) その他のます又はマンホールは、排水の流れをスムーズにするためのインバートを設置する必要があります。

### 第6節 排水施設に関する技術基準の強化

（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

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

一～十一 （略）

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。

（令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準）

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

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。

二～三 （略）

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。

<法令の解説及び審査基準>

地方公共団体が条例を定めることにより、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の制限を20cm超に強化することができます。

## 第5章 給水施設（法第33条第1項第4号）

### 法第33条第1項

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

### <法令の解説及び審査基準>

#### 1 基準の趣旨

- (1) 水道その他の給水施設は、開発区域内で想定される需要に支障がないような構造及び能力で適当に配置する必要があります。
- (2) 水道法等の基準により本基準を充足することができると考えられるため、本号について特に技術的細目の定めはありません。
- (3) 自己居住用の開発行為を行う場合は、適用除外とされています。

#### 2 給水施設の設計

給水は、原則として水戸市水道事業者から受けるものとします。開発許可を申請しようとする者と水戸市水道事業者との協議が調っている場合は、給水施設の設計が本基準に適合しているものとみなします。

## 第6章 地区計画等への適合（法第33条第1項第5号）

### 法第33条第1項

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

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

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

ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画

ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第4項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画

ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

### <法令の解説及び審査基準>

開発区域内に地区計画、防災街区整備地区計画、歴史的風致維持向上地区計画、沿道地区計画又は集落地区計画が定められている場合は、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が地区計画等に定められた内容に即して定められている必要があります。

この場合の「即して定められている」とは、開発行為の設計が地区計画等の内容に正確に一致している場合のほか、正確には一致していないが地区計画等の目的が達成されるように定められている場合を含みます。

なお、本市においては、防災街区整備地区計画、歴史的風致維持向上地区計画、沿道地区計画及び集落地区計画は定められていません。

## 第7章 公共公益施設（法第33条第1項第6号）

### 法第33条第1項

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。

（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

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

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

二～六 （略）

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。

### <法令の解説及び審査基準>

#### 1 基準の趣旨

開発行為の目的に照らし、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、公益的施設及び予定建築物等の用途の配分を定める必要があります。

#### 2 用途の配分

「用途の配分が定められていること」とは、公共施設、公益的施設及び予定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、開発事業者が自ら整備すべき旨を定めたものではありません。

#### 3 公益的施設の配置

(1) 開発区域内には、必要に応じてごみ集積所等を配置し、衛生上支障がないよう配慮するものとしします。

(2) 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、教育施設、医療施設、交通施設、購買施設、行政施設、集会施設等の公益的施設の配置及び規模を考慮する必要があります。この場合、開発事業者が自ら整備する必要はなく、用地を確保していれば十分となります。

なお、誘致距離及び規模を考え合わせて既存の施設を利用可能である場合は、適用除外とされています。

4 公益的施設に関する技術基準の強化

地方公共団体が条例を定めることにより、特に必要とされる場合に限り、公益的施設の配置を必要とする規模を引き下げることができます。

## 第8章 防災措置（法第33条第1項第7号）

### 第1節 防災措置

#### 法第33条第1項

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

宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第10条第1項の宅地造成等工事規制区域	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13条の規定に適合するものであること。
宅地造成及び特定盛土等規制法第26条第1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30条第1項の政令で定める規模（同法第32条の条例が定められているときは、当該条例で定める規模）のものに限る。）に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第31条の規定に適合するものであること。
津波防災地域づくりに関する法律第72条第1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73条第1項に規定する特定開発行為（同条第4項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第75条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。

#### <法令の解説及び審査基準>

##### 1 基準の趣旨

開発区域内の土地が、地盤の沈下、崖崩れ、出水等のおそれがある土地の場合は、災害発生を防止するため安全上必要な措置（防災措置）を講じる必要があります。

なお、防災措置を講じるに当たっては、政令及び省令で定める技術的細目のほか、盛土規制法施行令、防災マニュアル等を参考とするものとします。

##### 2 他法令の基準への適合

- (1) 盛土規制法第10条第1項の宅地造成等工事規制区域内で行う宅地造成又は特定盛土等に関する工事の場合にあつては、同法第13条の規定に適合する必要があります。
- (2) 盛土規制法第26条第1項の特定盛土等規制区域内で行う特定盛土等に関する工事の場合にあつては、同法第31条の規定に適合する必要があります。
- (3) 本市においては、全域が宅地造成等工事規制区域に指定されているため、すべての開発行為に関する工事は、盛土規制法の技術的基準に適合する必要があります。

⇒宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可の手引き<<技術的基準編>>参照

- (4) 津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域で行う、同法第73条第1項に規定する特定開発行為に関する工事の場合にあつては、同法第75条の規定に適合する必要があります。
- (5) 本市においては、特定盛土等規制区域及び津波災害特別警戒区域は指定されていません。

## 第2節 軟弱地盤対策

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（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 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。

<法令の解説及び審査基準>

### 1 基準の趣旨

開発区域内の地盤が軟弱である場合は、地盤の沈下や開発区域外の地盤の隆起が生じないようにするため、土の置換え、地盤改良、各種のドレーン工法による水抜き等の措置を講じる必要があります。

### 2 軟弱地盤

軟弱地盤とは、盛土及び構造物の荷重により大きな沈下を生じ、盛土端部が滑り、地盤が側方に移動する等の変形が著しく、開発事業において十分注意する必要がある地盤をいいます。また、地震時に液状化が発生するおそれのある砂質地盤についても、一種の軟弱地盤と考えられます。

⇒防災マニュアルX・1 軟弱地盤の概念を参照

### 3 軟弱地盤の判定

(1) 軟弱地盤の判定は、標準貫入試験、スクリュウウエイト貫入試験、コーン貫入試験等の結果に基づき行うものとします。

これらの試験等による判定が困難な場合には、必要に応じて土質試験を行い判定するものとします。

⇒防災マニュアルX・4 軟弱地盤の判定に必要な調査を参照

(2) 軟弱地盤の判定の目安は、地表面下10メートルまでの地盤に次のような土層の存在が認められる場合とします。

⇒防災マニュアルX・5 軟弱地盤の判定の目安を参照

ア 有機質土、高有機質土

イ 粘性土で、標準貫入試験で得られるN値が2以下、スクリュウウエイト貫入試験において100kg（1kN）以下の荷重で自沈するもの、又はオランダ式二重管コーン貫入試験におけるコーン指数（ $q_c$ ）が4kgf/cm<sup>2</sup>（400kN/m<sup>2</sup>）以下のもの

ウ 砂質土で、標準貫入試験で得られるN値が10以下、スクリュウウエイト貫入試験において半回転数（ $N_{sw}$ ）が50以下のもの、又はオランダ式二重管コーン貫入試験におけるコーン指数（ $q_c$ ）が40kgf/cm<sup>2</sup>（4,000kN/m<sup>2</sup>）以下のもの

### 4 軟弱地盤対策

軟弱地盤対策に当たっては、地盤の条件、土地利用計画、施工条件、環境条件等を踏まえて、沈下計算及び安定計算を行い、隣接地も含めた造成上の問題点を総合的に検討し、対策工を選定する必要があります。

⇒防災マニュアルX・6 軟弱地盤対策の検討を参照

対策工は、目的と効果に応じ、表層処理工法、置換工法、押え盛土工法、緩速載荷工法、載荷重工法、パーティカルドレーン工法、締固め工法、固結工法等に分けられます。

⇒防災マニュアルX・8 軟弱地盤対策工の選定を参照

### 第3節 崖の上端に続く地盤面の処理

#### 政令第28条

二 開発行為によっ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。

#### <法令の解説及び審査基準>

##### 1 基準の趣旨

開発行為によって崖が生じる場合は、雨水その他の地表水による崖面の侵食及び崖の上端付近での地表水の崖地盤への浸透を防止するため、特別の事情がない限り、崖の上端に続く地盤面に崖とは反対の方向に勾配を付ける必要があります。

⇒防災マニュアルⅦ・6 のり面排水工の設計・施工上の留意事項を参照

##### 2 崖

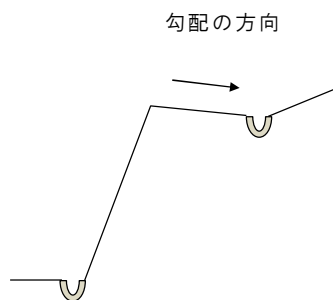
「崖」とは、地表面が水平面に対して30度を超える角度を成す土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいいます。

##### 3 特別の事情

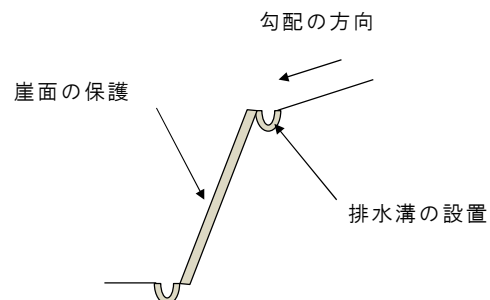
物理的に崖の反対方向に勾配を付けることが不可能な「特別の事情」がある場合においても、崖の上端に堅固な排水溝を設け、かつ、崖面を保護する等の措置を講じる必要があります。

(例)

通常の場合



特別の事情がある場合



#### 第4節 切土地盤の滑りの防止

##### 政令第28条

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

<法令の解説及び審査基準>

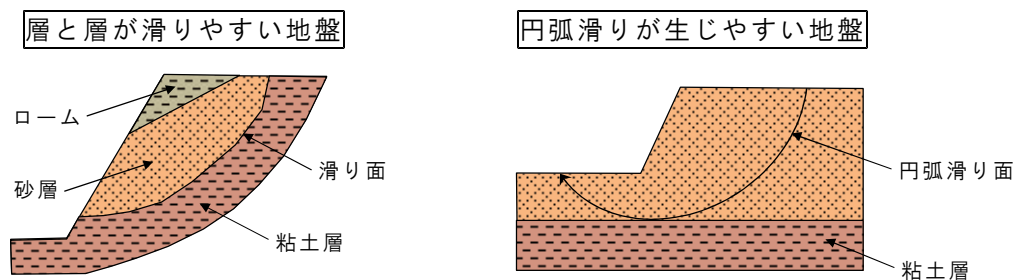
##### 1 基準の趣旨

滑りやすい地盤の切土をする場合は、切土面の安定性を確保するため、地滑り抑止ぐい、グラウンドアンカー等の設置により滑り面の抵抗力を増加させ、又は粘土層など滑りの原因となる層を砂層などの良質土と置き換える等の安全措置を講じる必要があります。

##### 2 滑りやすい地盤

- (1) 斜面と同じ方向に傾斜した層に粘土層が挟まれている場合、地盤面から浸透した水は、粘土層の不透水によりこの層の上面に沿って流下します。このとき粘土層の上面は軟弱化され、この面に沿って滑りが生じるおそれがあります。
- (2) 単一の土質の地盤においても、崖地盤の下部に粘土層等があれば、その粘土層の上面は軟弱化され、この部分が滑り面となり円弧滑りが生じるおそれがあります。

(例)



## 第5節 盛土地盤の安定

### 政令第28条

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

### <法令の解説及び審査基準>

#### 1 基準の趣旨

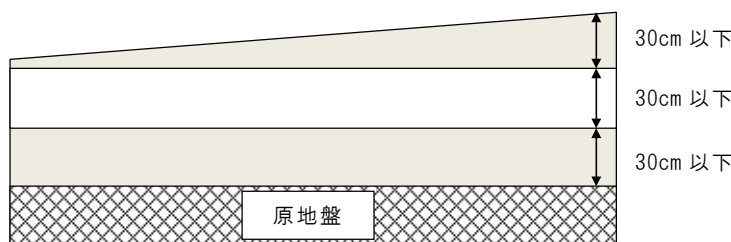
盛土をした地盤は一般に土粒子間の結合が緩く、雨水その他の地表水又は地下水の浸透が容易であり、また、地盤自体の圧縮性も大きいことから、沈下、崩壊又は滑りが生じやすくなっています。よって、地盤の圧縮性を少なくし地耐力を増加させるため、ローラー等による締め固めを行い、また、必要に応じて地滑り抑止ぐい等を設置する必要があります。

#### 2 締め固め

盛土の地盤全体に及ぶように一定の盛土厚（30cm以下の盛土厚）ごとにローラー等による締め固めを繰り返し、盛土の安定を図る必要があります。

⇒防災マニュアルV・6 盛土の施工上の留意事項を参照

(例)



#### 3 盛土全体の安定性の検討

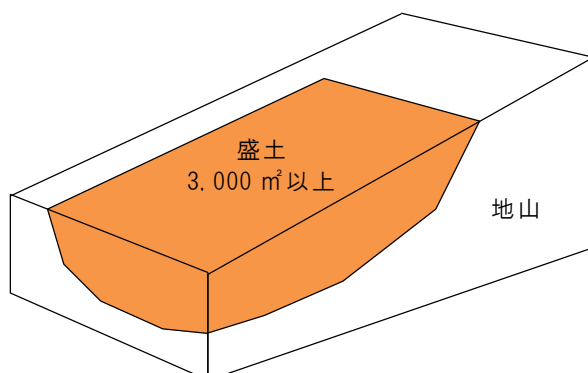
次に掲げる盛土については、盛土内部の脆弱面における盛土の大部分の変動や、盛土と地山との境界面等における盛土全体の地すべりの変動が生じないように、盛土全体の安定性を検討する必要があります。

⇒防災マニュアルV・4 盛土全体の安定性の検討を参照

##### (1) 谷埋め型大規模盛土造成地

盛土をする土地の面積が3,000㎡以上であり、かつ、盛土をすることにより、当該盛土をする土地の地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土の内部に侵入することが想定されるもの

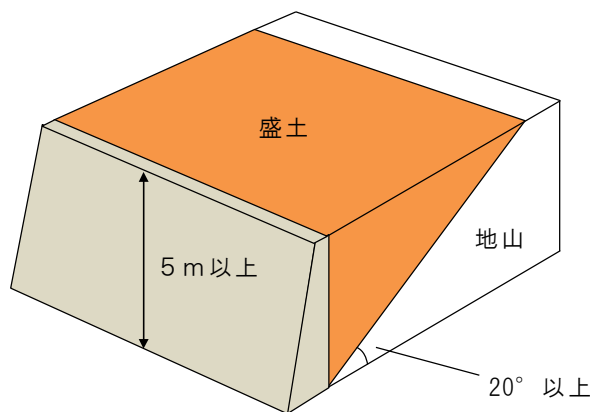
(例)



(2) 腹付け型大規模盛土造成地

盛土をする前の地盤面が水平面に対し20度以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが5メートル以上となるもの

(例)



## 第6節 盛土地盤の滑りの防止

### 政令第28条

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

<法令の解説及び審査基準>

#### 1 基準の趣旨

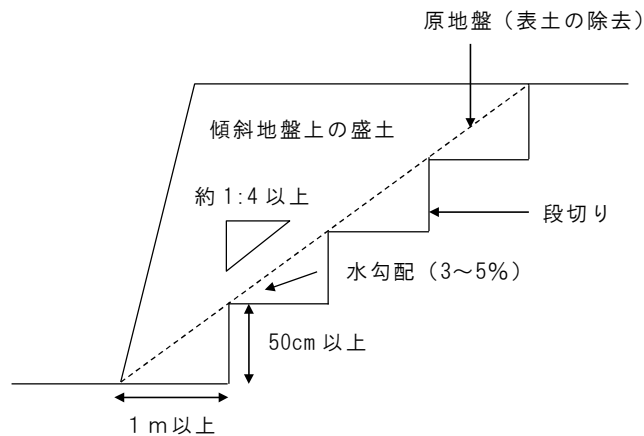
著しく傾斜している土地に盛土を行った場合、雨水その他の地表水の浸透及び地震などによる震動により、新旧地盤が接する面が滑り面となった滑りが起こりやすいため、段切り、原地盤の表土の除去等、滑りに対する安全措置を講じる必要があります。

⇒防災マニュアルV・6 盛土の施工上の留意事項を参照

#### 2 著しく傾斜している土地

「著しく傾斜している土地」とは、原地盤が水平面に対し15度（約1:4）以上の角度をなす土地をいいます。

(例)



## 第7節 崖面の保護

## 政令第28条

六 開発行為によって生じた崖面は、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。

（がけ面の保護）

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

<法令の解説及び審査基準>

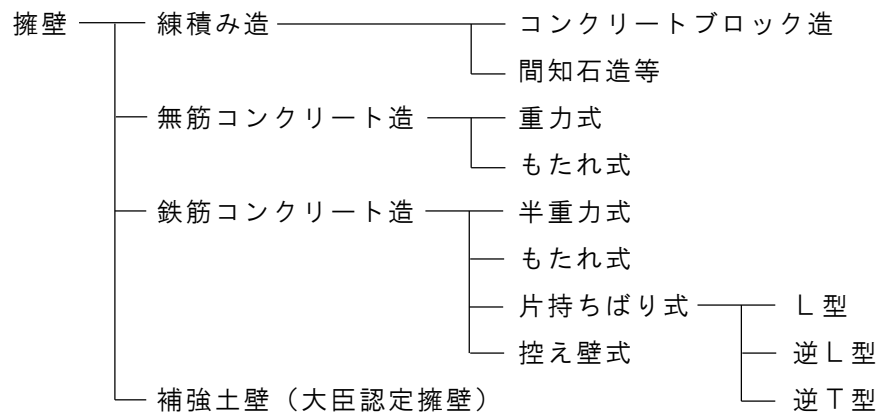
## 1 基準の趣旨

開発行為によって生じた崖面は、崩壊を防ぐため、擁壁の設置又はのり面保護工（石張り、芝張り、モルタルの吹付け等）を行う必要があります。

## 2 擁壁の種類

(1) 擁壁は、材料、形状等により、次のとおり分類されます。

⇒防災マニュアルⅧ・2 擁壁の種類及び選定を参照



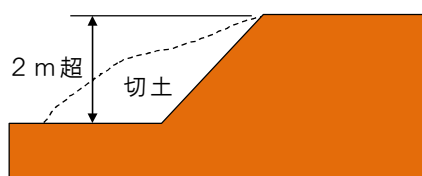
(2) 建築用コンクリートブロック、コンクリート柵板等は、安全性の確認が困難であるため、崖の高さが50cm未満の場合にのみ使用することができます。

(3) 空洞に鉄筋を配し、コンクリートを充填する型枠コンクリートブロックは、崖の高さが50cm以上1メートル以下（盛土規制法施行令第17条に基づき国土交通大臣の認定を受けた擁壁（大臣認定擁壁））にあつては、50cm以上）の場合にも使用することができます。

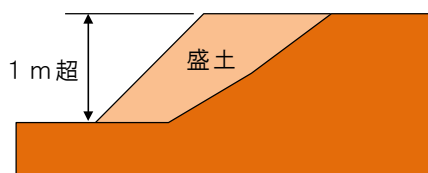
## 3 擁壁の設置義務

(1) 次に掲げる崖の崖面は、原則として擁壁で覆う必要があります。

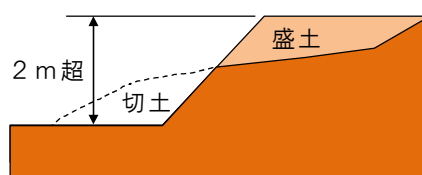
ア 切土をした土地の部分に生じる高さが2メートルを超える崖



イ 盛土をした土地の部分に生じる高さが1メートルを超える崖



ウ 切土と盛土とを同時にした土地の部分に生じる高さが2メートルを超える崖



(2) 切土をした土地の部分に生じる崖の勾配が次表の角度以下の場合は、擁壁の設置を不要としています。  
⇒防災マニュアルⅥ・1 切土のり面の勾配を参照

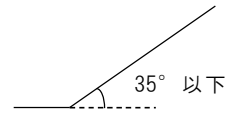
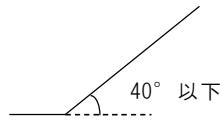
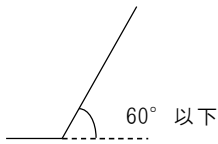
土質	角度
軟岩（風化の著しいものを除く。）	60°
風化の著しい岩	40°
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土 その他これらに類するもの	35°

(例)

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



(3) 切土をした土地の部分に生じる崖の勾配が次表の角度の範囲内の場合は、崖の上端から下方に垂直距離5メートル以内（崖の高さが5メートル未満の場合は全部）の擁壁の設置を不要としています。

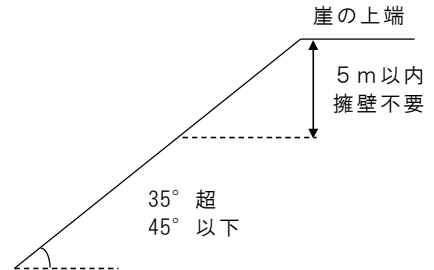
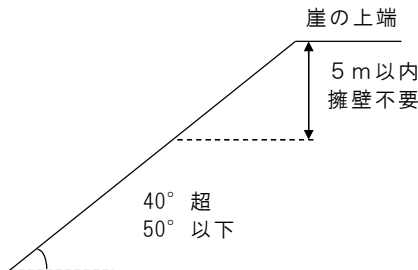
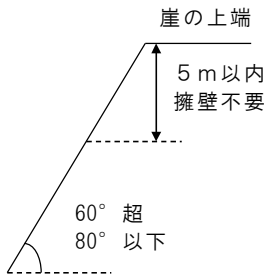
土質	角度
軟岩（風化の著しいものを除く。）	60° 超 80° 以下
風化の著しい岩	40° 超 50° 以下
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	35° 超 45° 以下

(例)

軟岩（風化の著しいものを除く。）

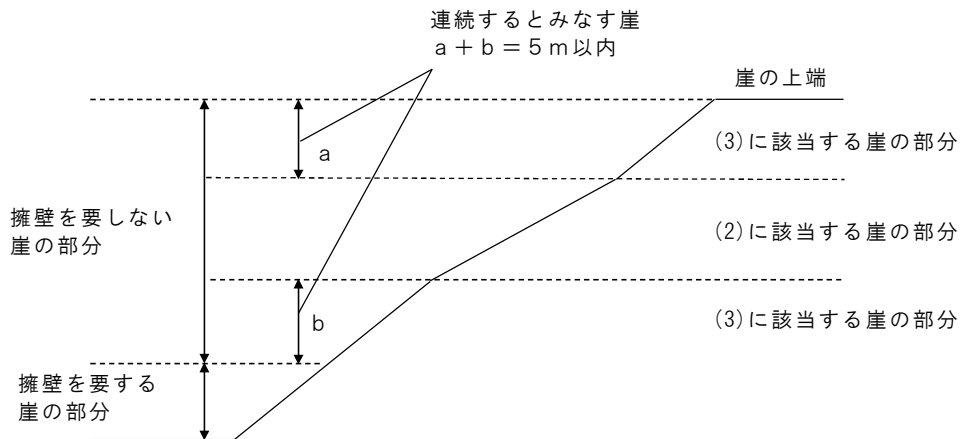
風化の著しい岩

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



(4) (2)に該当する崖の部分の上下に(3)に該当する崖の部分があるときは、(2)に該当する崖の部分は存在せず、その上下の崖の部分は連続しているものとみなします。

(例)

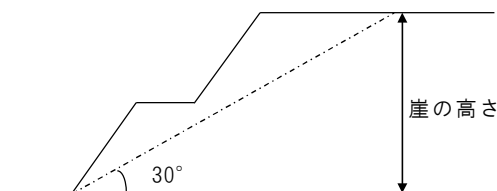


#### 4 一体とみなす崖の範囲

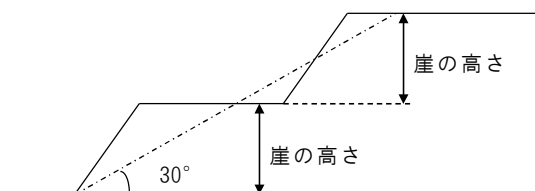
小段、道路、建築敷地等を含んで崖が上下に分離されている場合は、下層の崖面の下端を含み、かつ、水平面に対して30度の角度をなす面を想定し、その面に対して上層の崖面の下端がその上方にあるときは、その上下の崖を一体とみなします。

(例)

一体とみなす崖



一体とみなさない崖



#### 5 擁壁の設置義務の適用除外

(1) 切土の場合、盛土の場合を問わず、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果、崖の安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地でのり面保護工が行われている場合は、擁壁の設置義務は解除されています。

(2) 「災害の防止上支障がないと認められる土地」とは、地盤全体が安定していることとはもとより、未利用地等で周囲に対する影響が少ないとみられる土地をいいます。

#### 6 擁壁の設置義務のない崖の保護

(1) 開発行為によって生じる崖の崖面は、擁壁の設置義務が課せられていないものについても、風化、地表水による侵食から保護するため、のり面保護工を行う必要があります。

⇒防災マニュアルⅦ・1 のり面保護工及びその他の地表面の措置の基本的な考え方を参照

(2) のり面保護工は、目的と特徴により、のり面緑化工、構造物によるのり面保護工又はのり面排水工に分けられます。

**第8節 擁壁の構造又は能力**

（擁壁に関する技術的細目）

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

- 一 擁壁の構造は、構造計算、実験等によ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。

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

擁壁は、省令第23条第1項の規定により設置義務が課せられた擁壁（義務設置擁壁）及び義務設置擁壁以外の擁壁（任意設置擁壁）に分類されますが、義務設置擁壁及び高さが2メートルを超える任意設置擁壁について、技術的細目を定めています。

なお、高さが2メートル以下の任意設置擁壁についても、宅地全体の安全性に大きな影響を及ぼす場合があることから、この基準に準じた設計を行う必要があります。

2 擁壁の構造計算及び実験

(1) 擁壁の構造は、その安全を害する破壊、転倒、滑り及び沈下が生じないことを、構造計算、実験等によって確認する必要があります。

⇒防災マニュアルⅧ・3 擁壁の設計及び施工を参照

(2) 鉄筋コンクリート造擁壁及び無筋コンクリート造擁壁の構造計算は、次に定めるとおりとします。

⇒盛土規制法施行令第9条参照

ア 擁壁高さ（地上高さ）に応じた検討内容は、次表によるものとする。

擁壁高さ	検討内容	地震時の検討
0.5m以上 1.0m以下	構造図による審査	
1.0m超 2.0m以下	安定計算、部材の応力度計算	常時
2.0m超 5.0m以下	安定計算、部材の応力度計算	常時、中地震時
5.0m超	安定計算、部材の応力度計算	常時、中地震時、大地震時

※大臣認定擁壁にあつては、認定条件内であれば、安定計算及び部材の応力度計算を省略することができる。

イ 安全率は、次表によるものとする。

	常 時	中地震時	大地震時
転 倒	1.5	1.2	1.0
滑 動	1.5	1.2	1.0
支 持 力	3.0	1.5	1.0
部 材 応 力	長期許容応力度	短期許容応力度	終局耐力

ウ 設計水平震度は、中地震時で 0.2、大地震時で 0.25 とする。

⇒防災マニュアルⅣ・3 耐震設計の基本的な考え方を参照

エ 構造計算に用いる数値は、原則として土質調査により求めるものとするが、これによるのが適当でない場合や、小規模な開発事業においては、盛土規制法施行令の別表第 2 及び第 3 に示す値を使用することができる。

(別表第 2)

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

(別表第 3)

土 質	摩擦係数
岩、岩屑、砂利又は砂	0.50
砂質土	0.40
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土 (擁壁の基礎底面から少なくとも 15cm までの深さの土を砂利又は砂に置き換えた場合に限る。)	0.30

オ 積載荷重 (上載荷重) は、10kN/m<sup>2</sup> とする。

カ 鋼材 (異形鉄筋) の許容応力度は、次表によるものとする。

許容応力度	長期に生ずる力に対する許容応力度	短期に生ずる力に対する許容応力度
異形鉄筋の品質	SD295A、SD295B、SD345 (径 28mm 以下)	
許容引張応力度 (N/mm <sup>2</sup> )	F / 1.5	F

※基準強度 F は、SD295A 又は SD295B にあつては 295N/mm<sup>2</sup>、SD345 にあつては 345N/mm<sup>2</sup>

キ コンクリートの許容応力度は、次表によるものとする。

許容応力度	長期に生ずる力に対する許容応力度	短期に生ずる力に対する許容応力度
許容圧縮応力度 (N/mm <sup>2</sup> )	F / 3	長期に生ずる力に対する許容応力度のそれぞれの数値の 2 倍
許容せん断応力度 (N/mm <sup>2</sup> )	F / 30	

※基準強度 F は、鉄筋コンクリートにあつては 24N/mm<sup>2</sup>、無筋コンクリートにあつては 18N/mm<sup>2</sup>

ク 地盤の許容応力度は、原則として地盤調査の結果に基づいて算出するものとするが、擁壁高さ5メートル以下の工事の場合は建築基準法施行令第93条の表に示す値を使用することができる。

（建築基準法施行令第93条）

地 盤	長期に生ずる力に対する許容応力度	短期に生ずる力に対する許容応力度
岩盤	1,000	長期に生ずる力に対する許容応力度のそれぞれの数値の2倍とする。
固結した砂	500	
土丹盤	300	
密実な礫層	300	
密実な砂質地盤	200	
砂質地盤（地震時に液状化のおそれのないものに限る。）	50	
堅い粘土質地盤	100	
粘土質地盤	20	
堅いローム層	100	
ローム層	50	

ケ 地盤反力が50kN/m<sup>2</sup>以下のローム層の場合は、土質調査、平板載荷試験等を省略することができる。

(3) 練積み造擁壁の構造は、次に定めるとおりとします。

⇒盛土規制法施行令第10条参照

ア 擁壁の勾配、高さ及び厚さが、次表に示す基準に適合していること。

土質	勾配	高さ	下端部分の厚さ	上端の厚さ
岩、岩屑、砂利 又は砂利混じり砂	70° を超え 75° 以下	2m 以下	40cm 以上	40cm 以上
		2m を超え 3m 以下	50cm 以上	
	65° を超え 70° 以下	2m 以下	40cm 以上	
		2m を超え 3m 以下	45cm 以上	
		3m を超え 4m 以下	50cm 以上	
	65° 以下	3m 以下	40cm 以上	
		3m を超え 4m 以下	45cm 以上	
		4m を超え 5m 以下	60cm 以上	
	真砂土、関東ローム、硬質粘土 その他これらに類するもの	70° を超え 75° 以下	2m 以下	
2m を超え 3m 以下			70cm 以上	
65° を超え 70° 以下		2m 以下	45cm 以上	
		2m を超え 3m 以下	60cm 以上	
		3m を超え 4m 以下	75cm 以上	
65° 以下		2m 以下	40cm 以上	
		2m を超え 3m 以下	50cm 以上	
		3m を超え 4m 以下	65cm 以上	
		4m を超え 5m 以下	80cm 以上	

その他の土質	70° を超え 75° 以下	2m 以下	85cm 以上	70cm 以上
		2m を超え 3m 以下	90cm 以上	
	65° を超え 70° 以下	2m 以下	75cm 以上	
		2m を超え 3m 以下	85cm 以上	
		3m を超え 4m 以下	105cm 以上	
	65° 以下	2m 以下	70cm 以上	
		2m を超え 3m 以下	80cm 以上	
		3m を超え 4m 以下	95cm 以上	
4m を超え 5m 以下		120cm 以上		

イ 石材その他の組積材は、控え長さを 30cm 以上とし、コンクリートを用いて一体の擁壁とし、かつ、その背面に栗石、砂利又は砂利混じり砂で有効に裏込めすること。

ウ ア及びイに定めるところによっても、崖の状況等によりはらみ出しその他の破壊のおそれがあるときは、適当な間隔に鉄筋コンクリート造の控え壁を設ける等必要な措置を講じること。

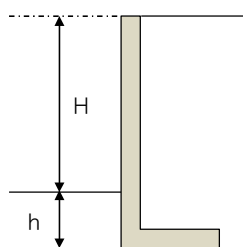
エ 擁壁には、一体の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造で、擁壁の滑り及び沈下に対して安全である基礎を設けること。

(4) 鉄筋コンクリート造擁壁、無筋コンクリート造擁壁及び練積み造擁壁の根入れ深さは、次表によるものとします。⇒盛土規制法施行令第 10 条参照

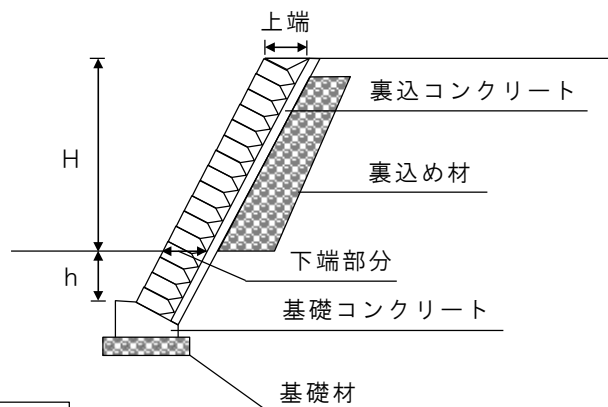
土質	根入れ深さ (m)
岩、岩屑、砂利又は砂利混じり砂	擁壁高さの 15/100 以上 かつ 35cm 以上
真砂土、関東ローム、硬質粘土 その他これらに類するもの	
その他の土質	擁壁高さの 20/100 以上 かつ 45cm 以上

(例)

鉄筋コンクリート造の場合



練積み造の場合



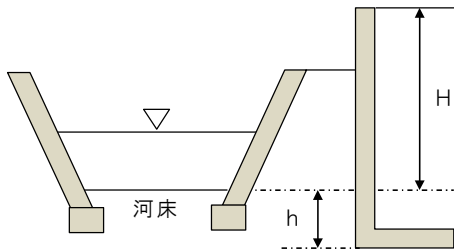
H : 擁壁高さ  
h : 根入れ深さ

(5) 擁壁前面に構造物がある場合の根入れ深さの取り方は、次のとおりです。

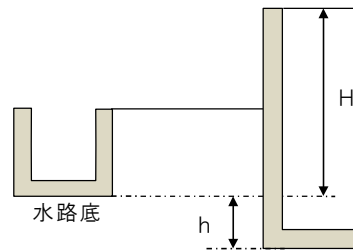
ア 河川、柵渠、水路等については、河床又は水路底から取るものとする。

(例)

河川又は柵渠の場合



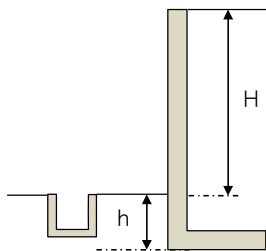
水路の場合



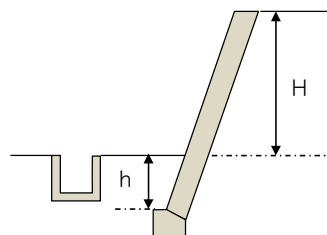
イ U字溝については、地盤面から取るものとする。ただし、擁壁の基礎底面又は基礎コンクリートの天端をU字溝の底面より低くすること。

(例)

鉄筋コンクリート造の場合



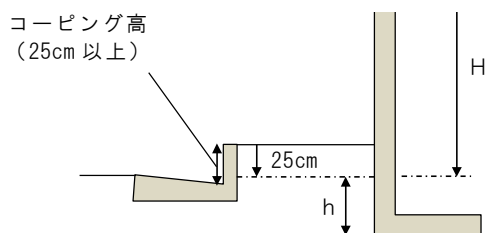
練積み造の場合



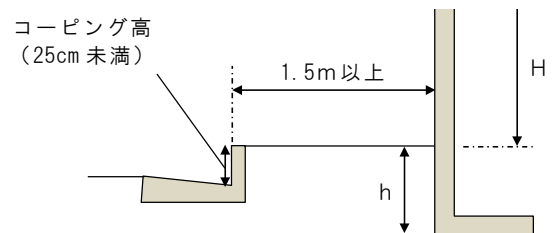
ウ L型街渠については、地盤面より25cm下から取るものとする。ただし、擁壁前端から1.5メートル以上離れている場合又はコーピング高25cm未満の場合は、地盤面から取るものとする。

(例)

コーピング高25cm以上の場合



コーピング高25cm未満の場合



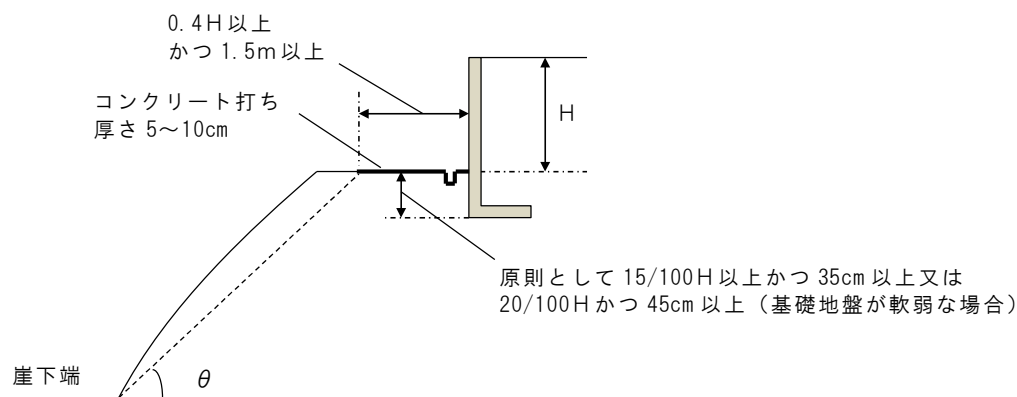
(6) 崖、擁壁、河川、柵渠、水路等に近接してその上部に新たな擁壁を設置する場合は、下部の崖等に有害な影響を与えないよう設置位置について十分配慮する必要があります。設置する場合の留意事項は、次のとおりです。

ア 斜面上に擁壁を設置する場合には、擁壁基礎前端より擁壁の高さの0.4倍以上かつ1.5メートル以上だけ土質に応じた勾配線（ $\theta$ ）より後退し、その部分はコンクリート打ち等により風化侵食のおそれのない状態にすること。

土質別角度（ $\theta$ ）

背面土質	角度（ $\theta$ ）
軟岩（風化の著しいものを除く。）	60°
風化の著しい岩	40°
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°
盛土又は腐植土	25°

(例)



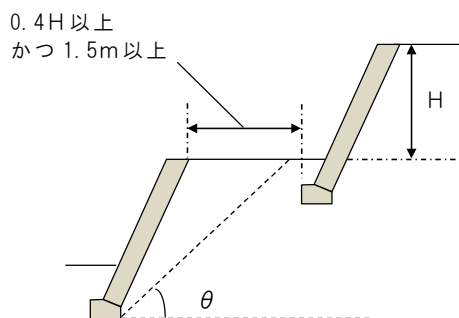
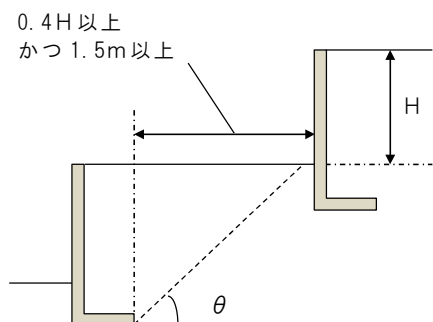
イ 図に示す擁壁で表の $\theta$ 角度内に入っていないものは、二段擁壁とみなされるので、一体の擁壁として設計を行うこと。

なお、上部擁壁が表の $\theta$ 角度内に入っている場合は、別個の擁壁として扱うが、水平距離を擁壁の高さの0.4倍以上かつ1.5メートル以上離すこと。

(例)

上部、下部ともに鉄筋コンクリート造の場合

上部、下部ともに練積み造の場合



3 既存擁壁の安全性

- (1) 開発許可の申請時に既に存する擁壁（既存擁壁）についても、2に基づき安全性を確認し、安全性が確認できない場合は擁壁の再設置等を行う必要があります。
- (2) 本市では、次のとおり官民境界付近の既存擁壁の取扱いを定めています。

**官民境界付近の既存擁壁の取扱いについて**

1 開発区域が官地より高く、開発区域内又は官民境界線上に擁壁（擁壁高さ 50cm 以上のものに限る。以下同じ。）が存する場合

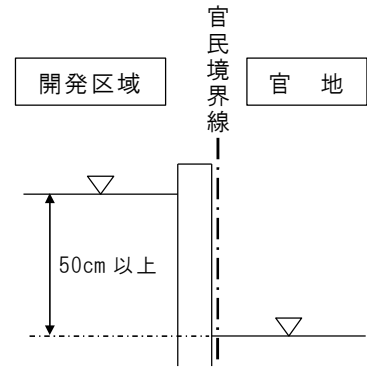
(1) 鉄筋コンクリート造擁壁、練積み造擁壁等

ア 既存擁壁の安全性を確認すること。ただし、現況地盤から盛土を行わず、かつ、既存擁壁が工作物の検査済証の交付を受けている場合は、この限りでない。

イ 既存擁壁の安全性が確認できない場合は、官地管理者と協議の上、擁壁の再設置等を行うこと。

(2) 建築用コンクリートブロック、コンクリート柵板等

官地管理者と協議の上、擁壁の再設置等を行うこと。



2 開発区域が官地より高く、官地内に擁壁が存する場合

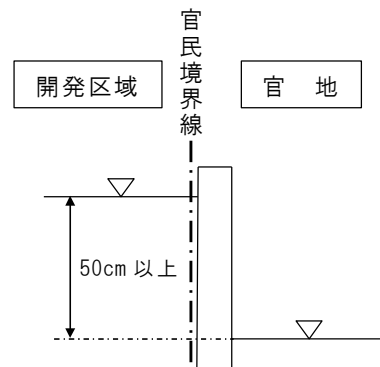
(1) 鉄筋コンクリート造擁壁、練積み造擁壁等

ア 既存擁壁の安全性を確認すること。ただし、現況地盤から盛土を行わず、かつ、官地管理者との協議が調っている場合は、この限りでない。

イ 既存擁壁の安全性が確認できない場合は、官地管理者と協議の上、擁壁の再設置等を行うこと。

(2) 建築用コンクリートブロック、コンクリート柵板等

官地管理者と協議の上、擁壁の再設置等を行うこと。ただし、現況地盤から盛土を行わず、官地管理者との協議が調い、かつ、既存擁壁の安全性が確認できる場合は、この限りでない。



3 開発区域が官地より低く、開発区域内又は官民境界線上に擁壁が存する場合

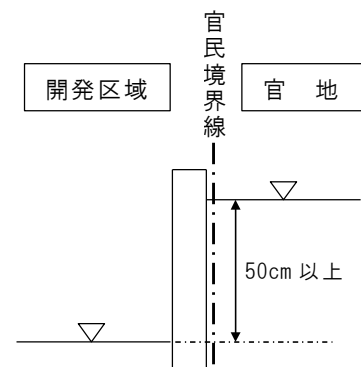
(1) 鉄筋コンクリート造擁壁、練積み造擁壁等

ア 既存擁壁の安全性を確認すること。ただし、現況地盤から切土を行わず、かつ、既存擁壁が工作物の検査済証の交付を受けている場合は、この限りでない。

イ 既存擁壁の安全性が確認できない場合は、官地管理者と協議の上、擁壁の再設置等を行うこと。

(2) 建築用コンクリートブロック、コンクリート柵板等

官地管理者と協議の上、擁壁の再設置等を行うこと。



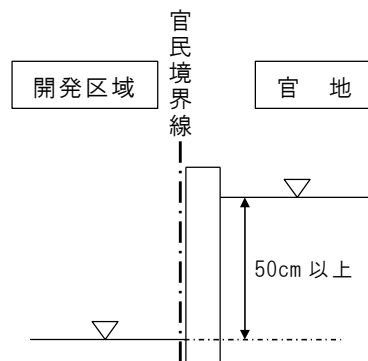
#### 4 開発区域が官地より低く、官地内に擁壁が存する場合

##### (1) 鉄筋コンクリート造擁壁、練積み造擁壁等

既存擁壁の安全性の確認を不要とすることができる。  
ただし、現況地盤から切土を行う場合は、この限りでない。

##### (2) 建築用コンクリートブロック、コンクリート柵板等

既存擁壁の安全性の確認を不要とすることができる。  
ただし、現況地盤から切土を行う場合は、この限りでない。



(3) 隣地境界付近の既存擁壁（隣接地の所有者が実質的に同一である場合を除く。）については、「官地」を「隣接地」、「官民境界線」を「隣地境界線」と読み替え、上記取扱いを準用します。

#### 4 水抜穴の設置

(1) 集中豪雨時における擁壁の倒壊は、水圧の増大により起こることが多いので、背面土中に浸透した雨水、地下水等を有効に排出することのできる水抜穴を擁壁に設けるとともに、その機能が十分発揮されるために砂利等の透水層を設ける必要があります。

(2) 「砂利等」とは、一般には砂利、砂、碎石等を指しますが、石油系素材を用いた「透水マット」についても、高さ5メートル以下の鉄筋コンクリート造擁壁又は無筋コンクリート造擁壁に限り、使用することができます。ただし、高さが3メートルを超える擁壁に透水マットを使用する場合には、下部水抜穴の位置に、厚さ30cm以上、高さ50cm以上の砂利又は碎石の透水層を擁壁の全長にわたって設ける必要があります。

⇒擁壁用透水マット技術マニュアルを参照

(3) 水抜穴は、内径7.5cm以上の耐水性の材料を使用し、壁面の面積3㎡以内ごとに1箇所以上設ける必要があります。

⇒盛土規制法施行令第12条参照

(4) 水抜穴の入口には、透水層の砂利等が水抜穴から水と一緒に流れ出さないよう、適当な大きさの碎石、栗石又は吸出し防止材を設ける必要があります。

(5) 空積造のように本来の構造上水抜穴に代わるスペースが確保されている擁壁については、水抜穴の設置を不要としています。

#### 5 建築基準法施行令の準用

開発行為によって築造される擁壁で高さが2メートルを超えるものについては、建築基準法施行令第142条の規定を準用します。

### 第9節 切土又は盛土をする場合の地下水の排水施設

#### 政令第28条

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

#### 省令第22条

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

#### <法令の解説及び審査基準>

滑動崩落を生じる原因として、盛土と地山との境界付近に地下水が流入し、地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土の内部に浸入していることが挙げられます。よって、切土又は盛土をする場合に、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、その原因となる地下水を排除するための排水施設の設置が必要となります。

⇒防災マニュアルⅤ・2 排水施設等、ⅩⅦ・2 開発事業等実施地区内の排水施設を参照

## 第 10 節 防災措置に関する技術基準の強化

(条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準)

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

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

二～七 (略)

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。

九～十一 (略)

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。

(令第 29 条の 2 第 1 項第 12 号の国土交通省令で定める基準)

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

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。

二～四 (略)

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。

### <法令の解説及び審査基準>

地方公共団体が条例を定めることにより、防災措置に関する技術基準の強化を行うことができる基準は、次のとおりです。

該当条項	強化の対象	強化の範囲
政令第 28 条第 2 号	崖の上端に続く地盤面の処理	その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により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、制限を強化することができる。
政令第 28 条第 3 号	切土地盤の滑りの防止	
政令第 28 条第 4 号	盛土地盤の安定	
政令第 28 条第 5 号	盛土地盤の滑りの防止	
政令第 28 条第 6 号	崖面の保護	
省令第 27 条第 1 項	擁壁の構造又は能力	

## 第9章 開発不適地の除外（法第33条第1項第8号）

### 法第33条第1項

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。

（開発行為を行うのに適当でない区域）

政令第23条の2 法第33条第1項第8号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第29条の7及び第29条の9第3号において同じ。）とする。

<法令の解説及び審査基準>

#### 1 基準の趣旨

- (1) 災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域は、開発行為を行うのに適当でない区域（開発不適地）であるため、開発区域から除外する必要があります。
- (2) 開発不適地は、それぞれの規制法によって危険防止措置が定められていますが、開発許可制度においても市街化を進展させる行為を抑止しようとするものです。
- (3) 自己居住用の開発行為を行う場合は、市街化の進展に与える影響や災害時に第三者に直接の被害を及ぼすおそれが少ないこと等を踏まえ、適用除外とされています。ただし、この場合であっても、開発不適地における災害の危険性を正確に理解した上で、開発行為を行う必要があります。

#### 2 開発不適地

- (1) 土砂災害特別警戒区域及び浸水被害防止区域内では、土砂災害又は浸水被害を防止する観点から、特定の開発行為（宅地分譲、社会福祉施設、学校、医療施設等）が禁止されています。
- (2) 地すべり防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域内では、地すべり又は急傾斜地の崩壊を防止する観点から、開発行為そのものに該当する一定規模以上ののり切り、掘削等が禁止されています。
- (3) 災害危険区域内では、災害（津波、高潮、出水等）を防止する観点から、建築物の建築について禁止又は制限されています。
- (4) 本市においては、急傾斜地崩壊危険区域が災害危険区域に指定されています。
- (5) 本市においては、地すべり防止区域及び浸水被害防止区域は指定されていません。

### 3 開発不適地の例外

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場合は、例外的に開発行為の実施が認められることもあります。具体的には、次のとおりです。

- (1) 開発不適地の指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合
- (2) 開発区域の面積に占める開発不適地の面積の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により開発不適地の利用を禁止し、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（従業員を含む。）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) 前各号と同等以上の安全性が確保されると認められる場合

### 4 その他の災害の発生のおそれがある区域

本号の適用を受けない災害の発生のおそれのある区域内においても、災害の危険性を正確に理解した上で、開発行為を行う必要があります。

具体的には、次の各号に掲げる区域が考えられます。

- (1) 水防法第 15 条第 1 項第 4 号に規定する浸水想定区域
- (2) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 7 条第 1 項の土砂災害警戒区域及び同法第 4 条第 1 項に規定する基礎調査により土砂災害が発生するおそれがあるとされた土地の区域
- (3) 津波防災地域づくりに関する法律第 10 条第 3 項第 2 号の津波浸水想定に定める浸水の区域及び同法第 53 条第 1 項の津波災害警戒区域
- (4) 茨城県が公表している土砂災害危険箇所（土石流危険渓流、地すべり危険箇所、急傾斜地崩壊危険箇所）
- (5) その他茨城県又は水戸市において把握している災害の発生のおそれのある区域

## 第10章 樹木の保存、表土の保全（法第33条第1項第9号）

### 法第33条第1項

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。

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

政令第23条の3 法第33条第1項第9号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、0.3ヘクタール以上1ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

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

一 高さが10メートル以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第33条第1項第2号イからニまで（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

二 高さが1メートルを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が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。

（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

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

一 第25条第2号、第3号若しくは第5号から第7号まで、第27条、第28条第2号から第6号まで又は前三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。

二～八 （略）

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。

（樹木の集団の規模）

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

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

- (1) 1ヘクタール以上の開発行為にあつては、自然環境の保全を図ることにより良好な都市環境を確保するため、開発区域内の樹木の保存、表土の保全等の措置が必要となります。
- (2) 樹木の保存、表土の保全等の措置を講じる開発行為の規模を1ヘクタール以上としたのは、小規模な開発行為であれば、環境に与える影響が比較的小さいと判断されるからです。
- (3) 開発許可権者が0.3ヘクタールまで適用規模を下げられるようにしたのは、特に環境を保全するため植物の生育の確保が必要とされる地域、例えば、樹木等の著しく少ない地域、風致上樹木等を一体として残すことが特に望ましい地域についての配慮を行えることとするためです。

2 樹木の保存

- (1) 高さが10メートル以上の健全な樹木又は保存すべき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、保存の措置を講じる必要があります。
- (2) 高さが10メートル以上の樹木は、一般に「高木」と呼ばれ、生育するまでに多年を要し、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ことから、そのまま残すことが望ましいとしています。
- (3) 「樹木の集団」とは、一団の樹林地で樹木が10㎡あたりおおむね1本以上の割合で存する場合を指します。
- (4) 保存すべき樹木の集団は、高さは10メートルの半分の5メートルとし、面積は公園の最小規模と一致する300㎡（1ヘクタールの3パーセント）としています。
- (5) 「健全な樹木」については、次の基準により判断します。
  - ア 枯れていないこと。
  - イ 病気（松食い虫、落ち葉病等）がないこと。
  - ウ 主要な枝が折れていない等樹容が優れていること。
- (6) 「公園又は緑地として配置する等」とは、保存対象樹木又はその集団の存する土地をすべて公園、緑地とするのではなく、公園、緑地の配置設計において、樹木の位置を考慮することを指します。また、公園、緑地として配置する以外に、隣棟間空地、側道、プレイロット、コモンガーデン、緩衝帯、のり面等として活用することが考えられます。
- (7) 「保存の措置」とは、保存対象樹木又はその集団を地区内で移植することなく、そのまま残しておくことを指します。この場合、保存対象樹木又はその集団の存する土地のうち、少なくとも枝張りの垂直投影面下については、切土又は盛土を行わずに保存する必要があります。
- (8) 保存対象樹木又はその集団の位置と、開発行為の目的、開発区域の規模、形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質並びに予定建築物等の用途、敷地の規模及び配置を考え合わせ、次のような場合は保存の措置を行わないことができます。ただし、これらの場合であっても、必要以上の樹木の伐採は避ける必要があります。
  - ア 開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存する場合
  - イ 開発区域の全域ではないが、公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合
  - ウ 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合
  - エ その他土地利用計画上やむを得ないと認められる場合

### 3 表土の保全

- (1) 切土により植物の生育に不適当な層が露出することを防止し、盛土により従前の表土が深く埋められ、樹根が表土に到達しないことを防止するため、高さ1メートル以上かつ面積1,000㎡以上の切土又は盛土が行われる場合は、保存の措置を講じる必要があります。
- (2) 「表土」とは、植物の生育に不可欠な有機物質を含む表層土壌をいいます。
- (3) 「表土の復元」とは、開発区域内の表土（厚さ20～40cm程度）を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了する段階で、必要な部分に復元することをいいます。
- (4) 「客土」とは、開発区域外の土地の表土を採掘し、その表土を開発区域内の必要な部分におおふことをいいます。
- (5) 「土壌の改良」とは、土壌改良剤と肥料を加え、耕すことをいいます。
- (6) 表土の復元、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、リッパーによる引っかき、発破使用によるフカシ、粘土均し等の措置を併せて講じる必要があります。
- (7) 道路の舗装部分、建築物の建築予定地、駐車場等は、植栽の可能性がないため、表土の保全を行う部分から除外されています。
- (8) 表土の保全を行う部分は、公園、緑地、コモンガーデン、隣棟間空地、緩衝帯等が考えられます。

### 4 樹木の保存に関する技術基準の強化

地方公共団体が条例を定めることにより、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、保存の措置を講じるべき樹木又は樹木の集団の要件を強化することができます。

### 5 表土の保全に関する技術基準の強化

地方公共団体が条例を定めることにより、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置を講じるべき切土若しくは盛土の高さの最低限度（1メートル）又は切土若しくは盛土をする土地の面積の最低限度（1,000㎡）を引き下げることができます。

## 第11章 緩衝帯（法第33条第1項第10号）

### 法第33条第1項

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

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

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

政令第28条の3 騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、4メートルから20メートルまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令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。

（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

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

一 第25条第2号、第3号若しくは第5号から第7号まで、第27条、第28条第2号から第6号まで又は前三条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

二～十 （略）

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。

（緩衝帯の幅員）

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

（令第29条の2第1項第11号の国土交通省令で定める基準）

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

## <法令の解説及び審査基準>

### 1 基準の趣旨

- (1) 1ヘクタール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、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、緩衝帯を配置する必要があります。
- (2) 緩衝帯を配置する開発行為の規模を1ヘクタール以上としたのは、これを下回る規模では緩衝帯を配置する余地が少ないことや、例え短い幅の緩衝帯を配置したとしても、その効果が少ないこと等によるものです。
- (3) 緩衝帯は、開発行為の段階で騒音、振動等に対する公害対策のための余地を残しておくものであり、具体的な騒音、振動等の環境障害については騒音規制法、水質汚濁防止法等により規制されます。

### 2 騒音、振動等

- (1) 「騒音、振動等」とは、開発区域内の予定建築物等から発生するものを指し、区域外から発生するものを含まません。また、騒音、振動の他に煤煙、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。
- (2) 「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」とは、工場及び第一種特定工作物を指します。これは、動力を用い、物の加工、処理及び運搬を行うため、騒音、振動等を発生する蓋然性が高いものと考えられるためです。

### 3 緩衝帯の配置

- (1) 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が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も増大することを考慮して定められています。緩衝帯の最小幅員は、次表のとおりです。

開発区域の面積	幅員
1ha 以上 1.5ha 未満	4 m
1.5ha 以上 5ha 未満	5 m
5ha 以上 15ha 未満	10m
15ha 以上 25ha 未満	15m
25ha 以上	20m

- (2) 緩衝帯は、開発区域の内側に沿って配置されるものであり、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十分となります。

なお、確保すべき区域を明らかにするため、緩衝帯の境界には縁石又は境界杭を設置します。

- (3) 開発区域の周辺に公園、緑地、河川、池沼、道路ののり面等の緩衝効果を有する公共施設がある場合は、配置する緩衝帯の幅員が緩和されます。この場合、当該公共施設の幅員の2分の1を緩衝帯の幅員に算入することができます。

#### 4 緩衝帯に関する技術基準の強化

地方公共団体が条例を定めることにより、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度を強化することができます。強化できる幅員の上限は、次表のとおりです。

開発区域の面積	幅員
1ha 以上 1.5ha 未満	6.5m
1.5ha 以上 5ha 未満	8 m
5ha 以上 15ha 未満	15m
15ha 以上 25ha 未満	20m
25ha 以上	—

## 第12章 輸送施設（法第33条第1項第11号）

### 法第33条第1項

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。

（輸送の便等からみて支障がないと認められなければならない開発行為の規模）

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

#### <法令の解説及び審査基準>

40ヘクタール以上の開発行為にあつては、道路、鉄道等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ついて、開発区域内に鉄道施設の用に供する土地を確保する等の措置が必要となります。

## 第13章 申請者の資力・信用（法第33条第1項第12号）

### 法第33条第1項

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。

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

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

### <法令の解説及び審査基準>

#### 1 基準の趣旨

申請者に事業計画どおりに事業を完遂するための資力的能力があるかどうか、及び過去の事業実績等から判断して着実に許可条件等を遵守して事業を遂行していくことができるかどうかを確認して、その事業が中断放置されることなく、適正に完遂されることを確保しようとするものです。

#### 2 適用の範囲

適用の範囲は、次表のとおりです。

用途	開発区域の面積	1 ha 未満	1 ha 以上
	住宅	自己居住用	△
非自己用		○	○
住宅以外の建築物	自己業務用	△	○
	非自己用	○	○
特定工作物	自己業務用	△	○
	非自己用	○	○

○…適用するもの      △…盛土規制法の許可を要する工事に適用するもの

⇒盛土規制法の許可を要する工事については、第1章参照

#### 3 開発行為を行うために必要な資力及び信用

(1) 「開発行為を行うために必要な資力及び信用」については、開発行為の規模等に応じて必要とされる程度は異なりますが、事業を完遂する資金調達能力に不安がある場合、過去に着実に事業を遂行しなかった前歴がある場合等の事実関係を基準として判断します。少なくとも事業を中断しなければならなくなった場合においても、変更を加えた公共施設の機能の回復や災害防止のための措置を講じるために必要な資力・信用が求められることになります。

- (2) 次のいずれかに該当する者は、開発行為を行うために必要な資力・信用がないものとみなします。
- ア 個人にあつては所得税、法人にあつては法人税の滞納がある者
  - イ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）
  - ウ 法人であつて、その役員のうち暴力団員等に該当する者があるもの
  - エ 暴力団員等がその事業活動を支配する者

## 第14章 工事施行者の能力（法第33条第1項第13号）

### 法第33条第1項

十三 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

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

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

### <法令の解説及び審査基準>

#### 1 基準の趣旨

開発行為に関する工事中の災害により、人命、家屋、公共施設等に回復困難な被害をもたらすことを未然に防ぐ観点から、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力があることを確認し、不適格な工事施行者を除外しようとするものです。

#### 2 適用の範囲

適用の範囲は、次表のとおりです。

用途		開発区域の面積	
		1 ha 未満	1 ha 以上
住宅	自己居住用	△	△
	非自己用	○	○
住宅以外の建築物	自己業務用	△	○
	非自己用	○	○
特定工作物	自己業務用	△	○
	非自己用	○	○

○…適用するもの      △…盛土規制法の許可を要する工事に適用するもの

⇒盛土規制法の許可を要する工事については、第1章参照

#### 3 開発行為に関する工事を完成するために必要な能力

「開発行為に関する工事を完成するために必要な能力」については、当該工事の難易度を考慮し、過去の工事実績等により判断します。

## 第15章 関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）

### 法第33条第1項

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。

#### <法令の解説及び審査基準>

#### 1 妨げとなる権利を有する者（関係権利者）

- (1) 「妨げとなる権利を有する者」とは、土地については所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地が保全処分の対象になっている場合には、その保全処分をした者を含みます。
- (2) 工作物については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地改良施設がある場合はその管理者を含みます。

#### 2 相当数の同意

- (1) 「相当数の同意を得ていること」とは、開発行為をしようとする土地（開発区域内の土地）及び開発行為に関する工事をしようとする土地（開発区域の内外を問わず工事をしようとする土地全体）のそれぞれについて、次のいずれにも該当する場合をいいます。
  - ア すべての関係権利者の3分の2以上の同意を得ていること。
  - イ 関係権利者のうち所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者のそれぞれの3分の2以上の同意を得ていること。
  - ウ 同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積の合計が、土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上であること。
- (2) 全員の同意ではなく、相当数の同意としたのは、許可が得られるかどうか不明の段階で全員の同意を得ることを要件とするのは、申請者に対して過大な経済的負担を負わせるおそれがあるためです。

#### 3 関係権利者の同意を得ていない土地

開発許可を受けた者は、開発許可により開発区域内の土地について私法上の権原を取得するものではありません。したがって、関係権利者の同意が得られないまま開発許可を受けた土地は、関係権利者の同意を得られなければ、工事を行うことはできません。

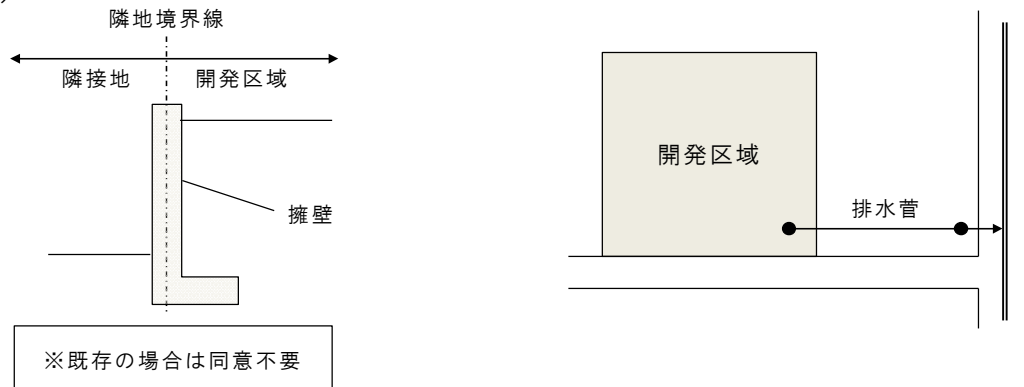
#### 4 工作物の関係権利者の同意

開発区域又は開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内に建築物が存している場合は、建築物の関係権利者から同意を得る必要があります。

## 5 開発行為に関する工事をしようとする土地

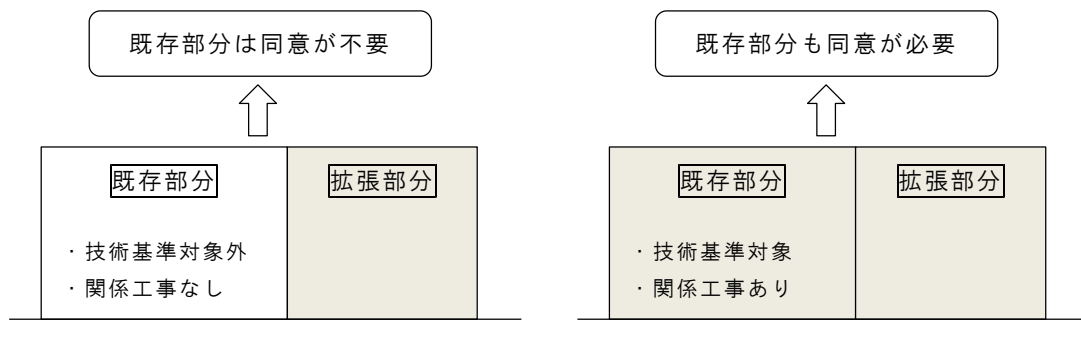
- (1) 擁壁、土留等を隣地境界線上に設置する場合又は隣接地に給排水管等を設置する場合は、隣接地の関係権利者から同意を得る必要があります。

(例)



- (2) 既存部分と一体利用を行う開発行為であって、既存部分が開発許可の技術基準の対象となる場合又は既存部分において開発行為に関する工事を行う場合は、既存部分の関係権利者から同意を得る必要があります。

(例)



## 6 周辺住民との調整

- (1) 開発許可の手続においては、市街化調整区域内の立地基準において特別の定めがある場合を除き、隣接地（開発行為に関する工事をしようとする土地を除く。）の所有者や周辺住民から同意を得る必要はありません。しかしながら、周辺住民の懸念を取り除き、紛争を未然に防止するため、開発事業計画を十分に周知するなどの必要な調整を行い、良好な近隣関係の形成及び保持に努めるようお願いします。

- (2) 調整すべき事項は、次のとおりです。

ア 工事に伴う影響

工事施行期間、工事時間帯、工事車両の搬入搬出経路、交通整理員の配置等

イ 日照

影響範囲

ウ 開発後の周辺地域の交通安全の確保

出入口の位置、駐車場の規模、開発後の交通量の増加等