

第5章 技術基準（開発許可の基準その1）（法第33条）

第1節 開発許可の基準

開発許可の基準は、法第33条、令及び規則に定める一般的許可基準（技術基準）と法第34条、令及び規則に定める市街化調整区域内の許可基準（立地基準）がある。

- 1 市街化区域、非線引き都市計画区域又は都市計画区域外の区域内における開発行為
法第33条の基準に適合することが必要である。
- 2 市街化調整区域内における開発行為
法第34条各号のいずれかに該当し（第二種特定工作物を除く。）、かつ、法第33条の基準に適合することが必要である。

区域 ^{※1} \ 基準	技術基準 (法第33条に適合)	立地基準 (法第34条各号の いずれかに該当)
市街化区域	○	
市街化調整区域	○	○ ^{※2}
非線引き都市計画区域	○	
都市計画区域外	○	

※1 京都府においては、準都市計画区域を定めていない。

※2 第二種特定工作物を除く。

第2節 技術基準 (法第33条第1項・2項)

(開発許可の基準)

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

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

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区(以下「用途地域等」という。)が定められている場合

当該用途地域等内における用途の制限(建築基準法第49条第1項若しくは第2項、第49条の2、第60条の2の2第4項若しくは第60条の3第3項(これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。)又は港湾法第40条第1項の条例による用途の制限を含む。)

ロ 当該申請に係る開発区域内の土地(都市計画区域(市街化調整区域を除く。)又は準都市計画区域内の土地に限る。)について用途地域等が定められていない場合

建築基準法第48条第14項及び第68条の3第7項(同法第48条第14項に係る部分に限る。)(これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。)の規定による用途の制限

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

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

三 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法(昭和33年法律第79号)第2条第一号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつて開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

四 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

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

区計画等に定められた内容に即して定められていること。

イ 地区計画

再開発等促進区若しくは開発整備促進区(いずれも第12条の5第5項第一号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。)又は地区整備計画

ロ 防災街区整備地区計画

地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画

ハ 歴史的風致維持向上地区計画

歴史的風致維持向上地区整備計画

ニ 沿道地区計画

沿道再開発等促進区(幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第4項第一号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。)又は沿道地区整備計画

ホ 集落地区計画

集落地区整備計画

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

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

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

八 主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外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(次条第八号の二において「災害危険区域等」という。)その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

- 九 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。
- 十 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。
- 十一 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。
- 十二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成宅地造成及び特定盛土等規制法第12条又は第30条第1項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。
- 十三 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成宅地造成及び特定盛土等規制法第12条又は第30条第1項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。
- 十四 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。
- 2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

○ 技術基準に係る府の取扱い

法第33条第1項第二、三、四、六及び七号の技術基準に係る府の取扱いを次のとおり定めている。

(1) 「開発許可に関する技術的基準」

- 第1 (目的)
- 第2 (周辺の事業計画との関連)
- 第3 (道路)
- 第4 (公園)
- 第5 (消防水利)
- 第6 (排水施設)
- 第7 (放流河川、水路等)
- 第8 (給水施設)
- 第9 (教育施設)
- 第10 (遺跡、文化財等の保存)
- 第11 (擁壁) → 「開発行為において設置する擁壁の構造指針」へ委任

(2) 「開発行為において設置する擁壁の構造指針」

「開発許可に関する技術的基準」第11 (擁壁) からの委任

○ 開発目的別法第33条第1項適用号一覧表

号	基準概要	開発目的					掲載頁
		自己用			その他		
		居住用住宅	業務用建築物	特定工作物	建築物	特定工作物	
一	用途制限への適合	○	○	○	○	○	5章-7
二	道路、公園等の公共空地の確保等	×	○	○	○	○	5章-8
三	排水施設	○	○	○	○	○	5章-31
四	給水施設	×	○	○	○	○	5章-35
五	地区計画等との整合	○	○	○	○	○	5章-36
六	公共施設、公益的施設等の配分	○	○	○	○	○	5章-37
七	災害防止措置	○	○	○	○	○	5章-38
八	災害危険区域等の除外	×	○	○	○	○	5章-62
九	樹木の保存、表土の保全等の措置	△	△	△	△	△	5章-63
十	緩衝帯の配置	△	△	△	△	△	5章-64
十一	輸送の便等	□	□	□	□	□	5章-65
十二	申請者の資力及び信用	×	△	△	○	○	5章-66
十三	工事施行者の能力	×	△	△	○	○	5章-67
十四	妨げとなる権利者の同意	○	○	○	○	○	5章-68

○：適用
 △：1ha以上の開発行為に適用
 □：40ha以上の開発行為に適用
 ×：不適用

○ 自己の居住用と自己の業務用の区分

法第33条第1項各号の基準は、各々の開発行為に全ての許可基準が適用されるのではなく、当該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る。

開発行為の目的は、次のいずれかに分類される。

- ・ 自己の居住の用に供する住宅
- ・ 自己の業務の用に供する建築物又は特定工作物
- ・ その他（自己の居住の用に供する住宅、自己の業務の用に供する建築物又は特定工作物のいずれにも該当しないもの）

(1) 自己の居住の用に供する住宅

開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することで、自然人に限られる。

×（該当しない事例）

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

(2) 自己の業務の用に供する建築物又は特定工作物

継続的に自己の業務に係わる経済活動等が行われる建築物又は特定工作物であること。

なお、自己の業務に係る営業資産であっても自己が使用しない建築物又は特定工作物は該当しない。

○（該当する事例）

- ・ ホテル、旅館、結婚式場
- ・ デパート、スーパーマーケット（テナント率（面積比）が30%未満の場合）
- ・ 企業の自社工場、企業の福利厚生施設（寮、社宅及び保養所は除く。）
- ・ 中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に係る共同施設
- ・ モータープール（管理事務所のあるもの）
- ・ 学校法人が建設する学校
- ・ ゴルフコース、サーキット
- ・ 自動車教習所
- ・ 地区集会所
- ・ 自己の業務以外の部分が著しく小さい場合でかつ付随的と認められる場合

×（該当しない事例）

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

【注意】

寮及び社宅（当該部分が著しく小であるものを除く。）は、自己の居住用の住宅、自己の業務用の建築物のいずれにも該当しない。

○ 工区分割に係る技術基準の適用

開発区域を工区に分割する場合は、工区ごとに開発許可の技術基準に適合していなければならない（第3章第3節2(2)ア参照）。

1 第一号：用途制限への適合

(開発許可の基準)

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

一 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

(1) 目的

開発行為の段階であらかじめ予定建築物等の用途が用途制限に適合しているかを審査して建築物の建築又は特定工作物の建設の際に予定建築物等の立地が否定されることを避けることを目的とする。

なお、建築基準法第48条の規定による許可を受けた場合にあつては、用途制限に適合していることとする。

(2) 用途地域

法第8条第1項第一号に定める第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域をいう。

【最低敷地面積】

長岡京市では、第一種低層住居専用地域に最低敷地面積が定められている。

(3) 特別用途地区

法第9条第1項第二号に定める特別用途地区は、用途地域内において特別の目的からする土地利用の増進、環境の保護等を図るために定める地区である。

福知山市、宇治市、宮津市、亀岡市、城陽市、向日市、長岡京市、八幡市、京田辺市、南丹市、木津川市、大山崎町、久御山町、宇治田原町、精華町において定められている。

(4) 港湾法第39条第1項の分区

港湾法第39条第1項に定める分区は舞鶴港及び宮津港の臨港地区内において定められており、同法第40条の規定による分区内の規制は舞鶴港および宮津港の臨港地区の分区内における構築物の規制に関する条例（昭和44年京都府条例第23号）で定められている。

(5) 用途地域等が定められていない区域における用途の制限

建築基準法第48条第14項の規定により、用途地域等が定められていない区域（市街化調整区域を除く。）においては、同法別表第2（わ）項に掲げる「劇場、店舗、遊技場等で、その用途に供する部分の床面積が10,000㎡を超えるもの」は建築できない。

2 第二号：道路、公園等の公共空地の確保等

(開発許可の基準)

法第33条

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

(1) 目的

開発許可段階で想定される予定建築物等の敷地周辺に、予定建築物等の用途、敷地規模、配置等に応じて道路、公園等、所要の利便施設を確保しようとするもの

(2) 適用対象

本号は、開発行為の目的が自己の居住用の住宅の場合は適用されない。

(3) 都市計画への適合

技術的に可能であり、かつ、施行者に不当な負担とならない範囲において、できる限り都市計画の内容を実現するように計画すること。

【例】 開発区域内に都市計画決定された公共施設が定められている場合は、その部分の空地の確保が原則許可要件である。

(4) 法第33条第1項第二号に係る技術的細目の構成

項目	条項	内容	掲載頁	
道路	令第25条第一号	道路の配置	5章-9	
	第二号	敷地が接する道路	5章-11	
	第三号	市街化調整区域での道路計画	5章-15	
	第四号	開発区域外の道路との接続	5章-16	
	第五号	歩車道分離	5章-18	
	規則第24条第一号	道路の構造	5章-19	
	第二号	道路の排水施設	5章-20	
	第三号	道路の縦断勾配	5章-19	
	第四号	階段状道路の禁止	5章-21	
	第五号	袋路状道路の禁止	5章-22	
	第六号	すみ切り	5章-26	
	第七号	歩車道分離方法	5章-18	
	公園、緑地 又は広場	令第25条第六号	0.3ha以上5ha未満の規模における公園、 緑地又は広場の設置義務	5章-28
		第七号	5ha以上の規模における公園、緑地又は 広場の設置義務	5章-28
消防水利	令第25条第八号	消防水利の基準	5章-30	

2-1 道路

道路の構造は、道路構造令等の法令、京都府の「開発許可に関する技術的基準」のほか、道路管理(予定)者との協議にて決定する。

(1) 道路の配置 (令第25条第一号)

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)
 令第25条第一号 道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。

開発許可に関する技術的基準

第3 (道路)

開発区域内の道路計画は、開発区域の規模に応じて通過発生交通量、交通施設計画、街区計画、他の公共施設との関連及び居住者、付近住民の安全、利便を勘案して次に掲げるところにより定めなければならない。ただし、公共団体の管理に属するものとなる道路で、その構造が都市計画法、同法施行令、同法施行規則又はこの基準に定めのないものについては道路構造令(昭和45年政令第320号)に適合するよう設計すること。

1 配置計画

- (1) 街区は予定建築物の用途並びに敷地の規模及び配置を考慮して定めるものとし、住宅地における街区の長辺は80メートルから120メートルを標準とする。住宅地以外にあっては、予定建築物の用途等を勘案して定めるものとする。
- (2) 住宅地を開発する場合に開発地区内に設置される主要な道路の有効幅員は、次表のとおりとする。

開発区域の規模	道路の有効幅員
3ヘクタール未満	6メートル以上
3ヘクタール以上 5ヘクタール未満	6.5メートル以上
5ヘクタール以上 10ヘクタール未満	9メートル以上
10ヘクタール以上	12メートル以上

- (3) 通行上支障がないと認められるもので、道路の配置計画の基準を縮小する場合は、街区の長さが120メートル以内で、かつ、予定建築物の敷地の接する道路の両端がT字型に交差するものとする。ただし、この場合の道路については、道路の側溝等の排水施設を含まない幅員とすること。

令第25条第一号は、開発区域内に設けられる道路の全般的な基準を定めたものである。

ア 目的

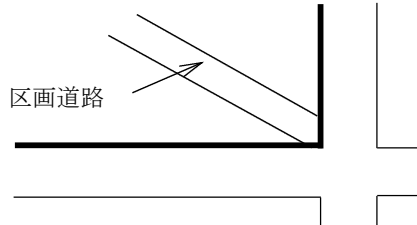
開発区域内に設けられる道路は、「都市計画において定められた道路」及び「開発区域外にある既存道路」の機能を阻害するものでないこと、また、これらと一体となって機能が有効に発揮されること。

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

【悪い例】

- ・ 五差路等が生じる。
- ・ 都市計画道路に街区の短辺を接することで交差点間の距離が不適当に接近する。

(五差路の悪い例)



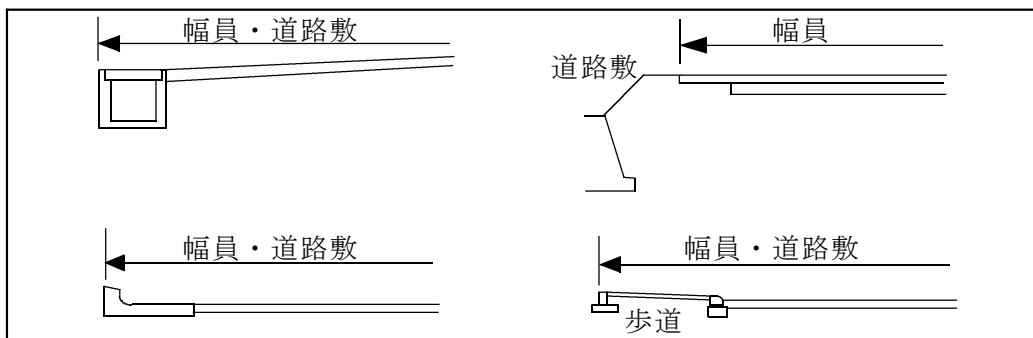
イ 「接続する必要があるときは接続し」

区域外に既存道路がある場合で、それを延長し又はそれに接続することが交通上合理性があれば、開発区域内だけではなく開発区域外の既存道路との接続についても合わせて考えること。

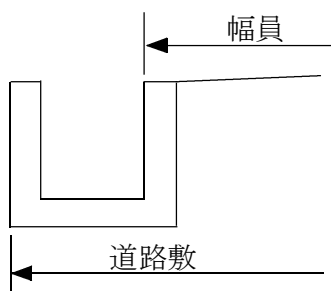
ウ 道路の幅員

道路の幅員は、以下のとおりとする。

(「宅地開発等指導要綱に関する措置方針」(昭和58年8月2日付け建設省計民発第54号))



【道路側溝に蓋がない場合の取扱い】



(2) 敷地が接する道路 (令第25条第二号・規則第20条・20条の2)

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

令第25条第二号 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6メートル以上12メートル以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、4メートル）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であつて、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

(道路の幅員)

規則第20条 令第25条第二号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が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条第二号ただし書の国土交通省令で定める道路)

規則第20条の2 令第25条第二号ただし書の国土交通省令で定める道路は、次に掲げる要件に該当するものとする。

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

ア 敷地が接する道路の最小幅員

最小限度必要な道路の密度、間隔を確保する。

イ 適用の範囲

- ・ 開発区域内の道路
- ・ 予定建築物等の敷地が直接接する既存の道路

ウ 最小幅員の規定 (規則第20条)

開発行為の種類	道路幅員
<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅の敷地 ・ 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㎡未満のもの 	6.0 m
その他のもの	9.0 m

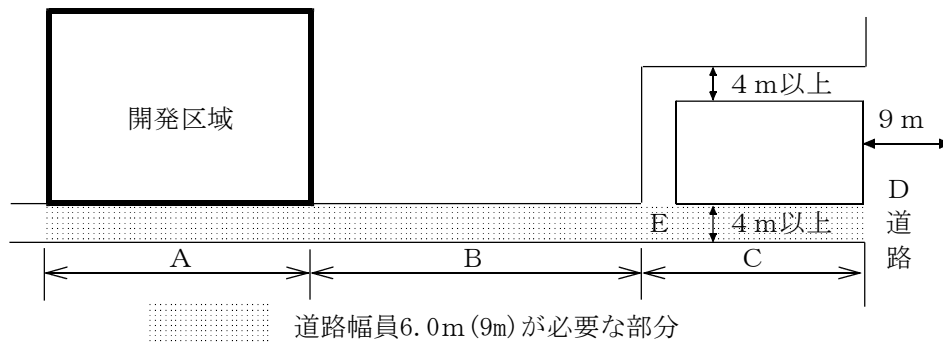
(ア) 最小幅員の規定の考え方

- a 6mの規定の考え方
 - ・ 電柱、側溝、道路構造物を含めた自動車交通での最小限度の幅員
 - ・ 消防車が他の車両とすれ違うことが可能な幅員であり消防活動上必要な幅員
- b 多雪地帯での8mの考え方

積雪時でも6mの道路幅員を確保するために両側に1mの余裕を見込んだ幅員
- c 9mの規定の考え方
 - ・ 大型車等による頻繁な交通が予想されるため自動車交通の利便を考えた幅員
 - ・ 歩車道を分離し歩行者の安全を確保するための最小限度の幅員

エ 道路幅員が必要な範囲

開発区域の道路が接している部分のみではなく、幹線道路（通過交通のある道路）等の交通分散が図れる交差点までの道路を「敷地に接する道路」とする（下図のD道路までの「A+B+Cの区間」）。



開発行為の規模、用途によっては、E交差点で交通分散が図られる場合もある（その場合の「開発区域外の道路」は「A+Bの区間」）。

なお、道路幅員が4m未満の道路では交通分散は図れない。

オ 令第25条第二号ただし書の運用（規則第20条の2）

道路整備ができないまま市街化が促進されることとなるので、好ましいことではないが、開発区域内に新たな道路が整備されない（一敷地の単体的な開発行為）等の要件により支障がないと容認される場合がある（必要な道路幅員の緩和）。

【注意点】

- ・ 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、築造するものであるため、令第25条第二号ただし書の適用対象とはならない。
- ・ 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条第四号の規定が適用される。

(ア) 「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」については、次のaからdまでの全ての事項に基づいて総合的に判断する。

- a 開発区域の規模
開発区域の規模が原則として1ha未満であり、周辺の交通等に与える影響に比べ拡幅に伴う負担が著しく過大と認められる場合
- b 開発区域の形状
開発区域の既存道路への接続部分の間口が狭小で、周辺の交通等に与える影響に比べ拡幅に伴う負担が著しく過大と認められる場合
- c 開発区域の周辺の土地の地形
敷地の接する既存道路にがけや河川等が近接しており、拡幅について物理的に著しく困難と認められる場合
- d 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おり、拡幅に係る用地確保について、次のような理由により著しく困難と認められる場合。その際、開発者の資金上及び工期上の都合は、困難性には加味されない。
 - ・ 建築物が堅固である等移転困難なもの
 - ・ 拡幅が長区間にわたる等過大な負担と認められるもの
 - ・ 関係権利者が極めて多数にのぼる等社会的影響が大きいもの

(イ) 「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」については、次の a から d までの全ての要件を満たしていること。

- a 環境の保全（良好な市街地環境を確保）
日照、通風、採光等の点で支障がないこと。
- b 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。
- c 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。
 - ・ 歩行者の数が多くないこと。
 - ・ 予定建築物の用途が、多数の車両の出入りが見込まれるものでないこと。
- d 事業活動の効率（自己の業務用の開発行為）
事業活動に支障を生じないこと。

(ウ) (イ)の要件に追加される判断

- ・ 府及び市町村が車両の通行上支障がないと判断できること。
- ・ 府及び市町村が都市計画上、良好な市街地を形成する上で支障がないと判断できること。

(エ) 令第25条第二号ただし書の要件を満たした場合の道路幅員

- ・ 開発区域に接する既存道路部分については、必要道路幅員が6mの場合は6m、必要道路幅員が9mの場合は6.5m以上（開発区域面積が1ha以上の場合を除く。）となるように拡幅が必要である。
- ・ 開発区域に接する部分以外の既存道路でやむを得ない部分以外は、拡幅が必要である。
- ・ (イ)の要件を満たし、かつ、(ウ)に該当すると判断された場合は、開発区域に接する部分以外の既存道路で拡幅することができない部分の幅員は、開発区域の面積に応じて次の表のとおりとなる。

【道路幅員を緩和する場合の開発区域の面積制限及び道路幅員】

開発区域の面積制限	道路幅員
500㎡ 以上 3,000㎡未満の場合	4.0 m
3,000㎡ 以上 10,000㎡未満の場合	6.0 m

(オ) その他の注意事項

- a 店舗、工場等が含まれる開発行為について、交通量の増加、大型車の通行等が予想される場合は、適用されない。
- b 開発区域が2路線以上の既存道路に接している場合
原則として全ての道路が幅員の基準を満たすこと。ただし、主要な出入口以外（従業員出入口等）の既存道路は、道路管理者との協議により緩和することも容認できる。

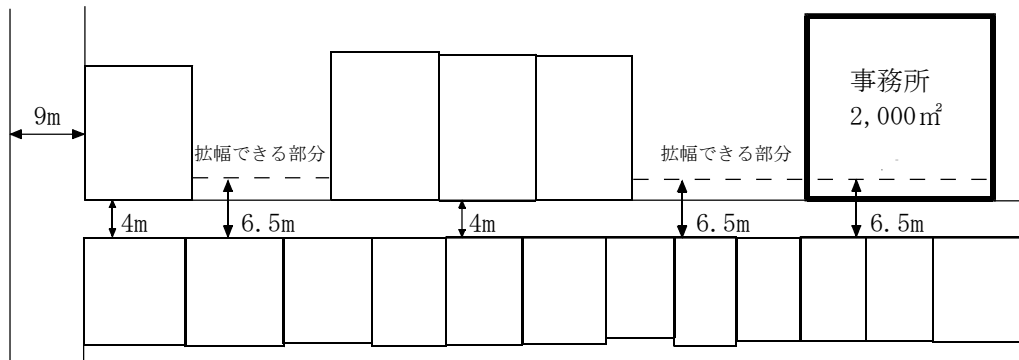
【協議事項】

- ・ 当該道路を利用する開発計画（将来見通しを含む。）の有無
- ・ 当該道路及び周辺道路の整備計画との整合

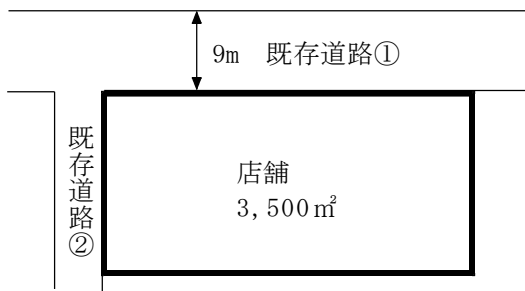
なお、1路線以上が幅員の基準を満たしており、それ以外の路線について高低差又は擁壁その他の構造物により将来にわたり物理的に車両の出入りができないと認められる場合は、当該路線は令第25条第二号の適用を受けない。

【具体例】

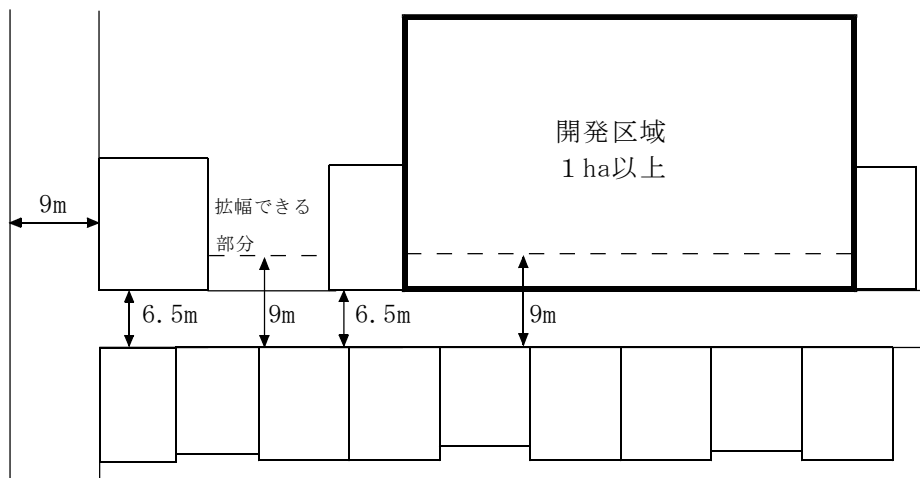
- 既存道路に接する一敷地の単体的な開発行為（事務所2,000㎡）の場合



- 開発区域が2路線以上の既存道路に接している場合
 既存道路①は、令第25条第二号による必要幅員を満たす。
 既存道路②は、敷地との高低差又は擁壁その他の構造物により車両の出入りができないと認められる場合、令第25条第二号の適用を受けない。



- 既存道路に接する一敷地の単体的な開発行為（1ha以上）の場合
 - 開発区域に接する既存道路の拡幅について
必要道路幅員に整備すること。
 - 開発区域に至るまでの既存道路の拡幅について
上記の(i)の要件を満たし、かつ、(ウ)に該当すると判断された場合は、既存の道路幅員が6.5mでも認められる場合がある。
なお、既存道路でやむを得ない部分以外は拡幅整備が必要である。



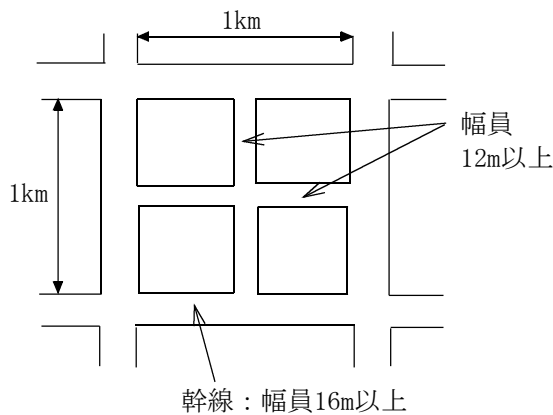
(3) 市街化調整区域での道路計画 (令第25条第三号)

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)
 令第25条第三号 市街化調整区域における開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。第六号及び第七号において同じ。）にあつては、予定建築物等の敷地から250メートル以内の距離に幅員12メートル以上の道路が設けられていること。

市街化区域では幅員12m以上の道路が、おおむね500mメッシュを目安として都市計画決定がされるが、市街化調整区域では原則として都市計画決定はなされない。

そのため、市街化区域と同等の幹線街路が整備されるよう、市街化調整区域内での開発行為は、開発区域内の各建築物の敷地から250m以内に幅員12m以上の道路が設けられる必要がある。

なお、開発区域外に既にそれに適合する道路があれば、新たに設ける必要はない。



(4) 開発区域外の道路との接続 (令第25条第四号)

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)
 令第25条第四号 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9メートル (主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、6.5メートル) 以上の道路 (開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路) に接続していること。

開発許可に関する技術的基準

第3 (道路)
 2 接続道路
 (1) 開発区域外の道路に接続する道路は、2路線以上とし、そのうち1路線は主要道路となるよう計画すること。ただし、開発区域の面積が1ヘクタール以下でやむを得ないと認められるときは1路線とすることができる。
 (2) 接続することとなる区域外道路の有効幅員が不足する場合は、開発の規模、通行する車両の種類等を考慮し、歩行者ならびに車両の通行に支障のないよう有効幅員を確保しなければならない。

ア 接続道路

- (ア) 「開発区域外の道路」
 開発区域外の道路は、幅員4m以上の既存道路であること。
- (イ) 「接続する道路は、2路線以上とし」
 開発区域内の道路は、開発区域外の道路と少なくとも2箇所接続すること。

イ 開発区域外の道路の幅員

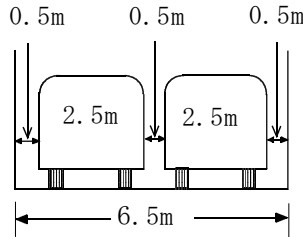
当該開発行為による交通量の増大に対応するために9m以上とし、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては6.5m以上とされている。

【必要な道路幅員】

開発行為の種類	道路幅員
主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為	6.5 m
その他の開発行為	9.0 m

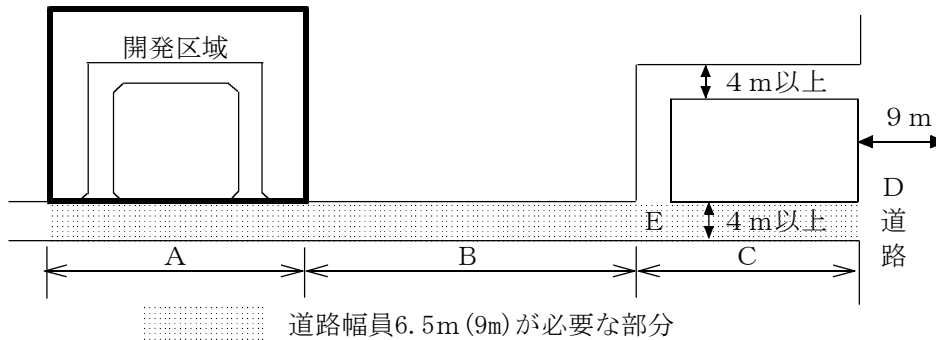
【主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において6.5mの幅員が認められる理由】

- ・ 発生する交通量、交通の種類が限られている。
- ・ 自動車の最大車幅2.5mの車両 (バス) のすれ違いを可能とする水準である。
- ・ 道路構造令の第4種の道路の最小幅員と符合する。



ウ 道路幅員が必要な範囲

開発区域の道路が接している部分のみではなく、幹線道路（通過交通のある道路）等の交通分散が図られる交差点までの道路を「開発区域外の道路」とする（下図のD道路までの「A+B+Cの区間」）。



開発行為の規模、用途によっては、E交差点で交通分散が図られる場合もある（その場合の「開発区域外の道路」は「A+Bの区間」）。

なお、道路幅員が4m未満の道路では交通分散は図れない。

エ 車両の通行に支障がない道路（令第25条第四号かっこ書）

道路整備ができないまま市街化が促進されることとなるので、好ましいことではないが、開発行為の規模、用途によっては、道路幅員の緩和を容認する場合がある。

なお、店舗、工場等が含まれる開発行為の場合であって、交通量の増加、大型車の通行等が予想されるときは、令第25条第四号かっこ書を適用できない。

(ア) 道路幅員の緩和を容認する要件

次のaからdまでの全ての要件を満たした場合

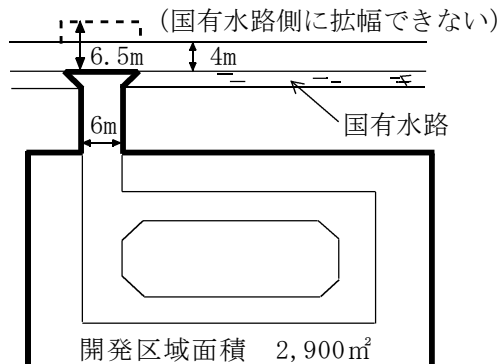
- a 府及び市町村が車両の通行上支障がないと判断できる。
- b 府及び市町村が都市計画上、良好な市街地を形成する上で支障がないと判断できる。
- c 既存道路と接する開発区域部分は幅員が6.5m (9m)以上に拡幅されること。
- d 既存道路（開発区域に接する部分以外）も拡幅できない合理的な理由がある部分以外は拡幅をすること。

(イ) 道路幅員を緩和する場合の開発区域の面積制限及び道路幅員

開発区域の面積制限	道路幅員
500㎡以上 3,000㎡未満の場合	4.0 m
3,000㎡以上 10,000㎡未満の場合	6.0 m

【その他の具体例】

既存道路の拡幅が交差点部分のみの場合は、道路の管理上好ましい形状ではないため、道路管理者との協議によっては支障がないと容認される場合もある。



(5) 歩車道分離 (令第25条第五号・規則第24条第七号)

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

令第25条第五号 開発区域内の幅員9メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。

(道路に関する技術的細目)

規則第24条第七号 歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によつて車道から分離されていること。

開発区域内に新設される幅員9m以上の道路に適用される基準である。

- ・ 歩車道が分離されていること。
- ・ 歩道は縁石や柵又は同等の効果があると認められる措置を講じること。
- ・ 車道は幅員6m以上を確保すること。
- ・ 少なくとも片側に2mの歩道 (両側0.5mの路肩) を確保すること。

なお、既存道路の拡幅等に係る改修部分には適用されない (法第32条の協議による。)

(6) 道路の構造等 (規則第24条第一号・三号)

(道路に関する技術的細目)
 規則第24条第一号 道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配が附されていること。
 規則第24条第三号 道路の縦断勾配は、9パーセント以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、12パーセント以下とすることができる。

開発許可に関する技術的基準

第3 (道路)

3 路面工法

- (1) 道路路面は、セメントコンクリート舗装、アスファルトコンクリート舗装、簡易舗装、砂利敷仕上げなど道路の種類、用途、周辺の道路状況等に応じ必要な構造とすること。
- (2) 舗装の構造は、法第39条による管理者の指示をうけ、舗装の種別に応じてそれぞれの舗装要綱により設計、施工すること。この場合、原則として下層路盤工は切込砕石 (切込砂利)、上層路盤工は粒度調整路盤工とする。路床土の状況により、路床入換工、サンドクッション、暗渠排水等の工事を施工すること。
- (3) 路面を砂利仕上げとする場合には、その路盤は切込砂利又は切込砕石を用い十分締め固めの上、仕上げ厚25センチメートル以上とし、表層は砂利敷込仕上げ厚9センチメートル以上 (目潰し、土砂は砂利層の10分の2以上の厚さとする。) としてローラー転圧をしなければならない。また、特に地盤の軟弱なときは、路床土の入換えを行い、この場合の路盤は切込砂利を用い、ローラー転圧の上、仕上げ厚さ20センチメートル以上としなければならない。
- (4) 土質、勾配等により、路面が洗掘されるおそれのある箇所 (概ね道路の縦断勾配が9パーセントを超える箇所をいう。) はすべり止めの措置をした舗装とすること。
- (5) 舗装道路に砂利道を取り付けるときは、その取り付け部から延長15メートルの区間はアスファルトコンクリート舗装としなければならない。
- (6) 横断勾配は道路線形、縦断勾配、路面の種別等を考慮して定めなければならない。その標準値は次のとおりである。

セメントコンクリート舗装	}	1.5 ~ 2.0 %
アスファルトコンクリート舗装		
その他の路面		3.0 ~ 5.0 %
歩道又は自転車道		2.0 %

開発区域内に新設される道路に適用される基準である。

なお、既存道路の拡幅等に係る改修部分には適用されない (法第32条の協議による。)

ア 舗装の構造

舗装の構造は、道路管理者による指示の他に、舗装要綱により設計し施工すること。

イ 縦断勾配

- ・ 縦断勾配が変位する箇所は、適切な縦断曲線を設けること。
- ・ 詳細な構造等は道路構造令によること。
【縦断勾配が9パーセントを超える区間の構造等】
 - ・ すべり止めの措置を行った舗装とすること。
 - ・ 9パーセントを超える区間の延長は、30m以下とすること。

(7) 道路の排水施設 (規則第24条第二号)

(道路に関する技術的細目)
規則第24条第二号 道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他の適当な施設が設けられていること。

開発許可に関する技術的基準

第3 (道路)

4 道路の側溝等

道路の側溝は次の各号により築造しなければならない。

- (1) 道路の両側には、雨水等を有効に排出するため必要なコンクリート製U型側溝を設けること。ただし、路面の排水のみに供する側溝については、L型街渠とすることができる。
- (2) 前号のU型側溝 (L型街渠を含む。) は、構造計算等により安全を確かめられたものとする。
- (3) 側溝の基礎は、栗石、目潰し砂利を入れ、つき固めの上、捨てコンクリート打ちとすること。ただし、基礎工に代わるものがある場合はこの限りでない。
- (4) 築造する道路の路肩が、これに接する土地より高いときは特に路肩及び側溝の崩壊のおそれのない工法とすること。
- (5) 側溝に蓋を設ける場合は、車両の荷重に耐えるものでなければならない。ただし、側溝が歩道内となる場合はこの限りでない。
- (6) 側溝 (L型街渠を含む。) の流量計算、流末の接続については排水施設の基準によること。

開発区域内に新設される道路に適用される基準である。

- ・ 道路には、雨水、散水等を速やかに排水するための側溝、街渠、又は同等の効果が認められる施設が設置されること。
- ・ 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造とすること。

なお、既存道路の拡幅等に係る改修部分には適用されない (法第32条の協議による。)

(8) 階段状道路の禁止 (規則第24条第四号)

(道路に関する技術的細目)
規則第24条第四号 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。

開発許可に関する技術的基準

第3 (道路)

5 階段状の道路

道路を階段状にするときは、主として歩行者のためのものであり、地形の状況によりやむを得ない場合で、知事が安全及び災害防止上支障がないと認めたもので次の各号によらなければならない。

- (1) コンクリートその他これに類するもので築造すること。
- (2) 階段の高さが3メートルをこえるものにあつては、高さ3メートル以内ごとに踏巾1.5メートル以上の踊り場を設けること。
- (3) 高さが1.5メートルをこえる階段には、その両側（出入口の部分を除く。）に耐久性のある材料で手摺を設けること。
- (4) 階段の蹴上寸法は15センチメートル以下、踏面寸法は30センチメートル以上とし、各段の蹴上、踏面寸法はそれぞれ一定とすること。

開発区域内に新設される道路に適用される基準である。

なお、既存道路の拡幅等に係る改修部分には適用されない（法第32条の協議による。）。

ア 階段状道路の禁止

階段状の道路を禁止する規定である。

イ 階段状道路が容認される開発行為

次の(ア)から(ウ)までの全てに該当する場合であつて、かつ、府技術的基準を満足する構造のものは、階段状道路が容認されることがある。

- (ア) 歩行者専用道路であること。
- (イ) 消防活動に支障をきたさない場所であること。
- (ウ) 道路管理者の同意があること。

(9) 袋路状道路の禁止 (規則第24条第五号)

(道路に関する技術的細目)
 規則第24条第五号 道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。

開発許可に関する技術的基準

第3 (道路)

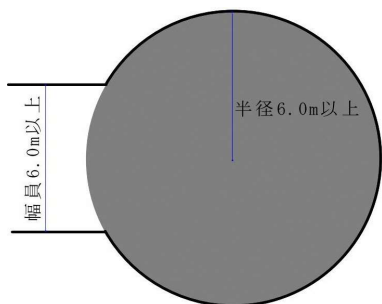
6 袋路状道路の禁止等

開発区域内の道路は、両端を他の道路 (開発区域内の道路又は建築基準法第42条に規定するもの) に接続させなければならない。

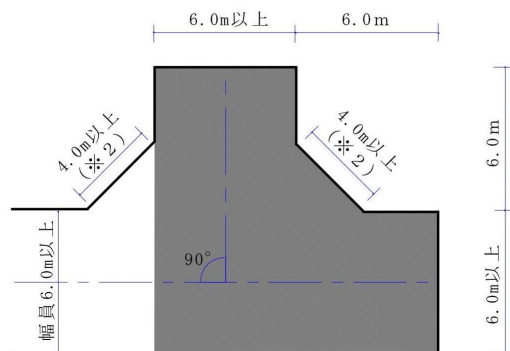
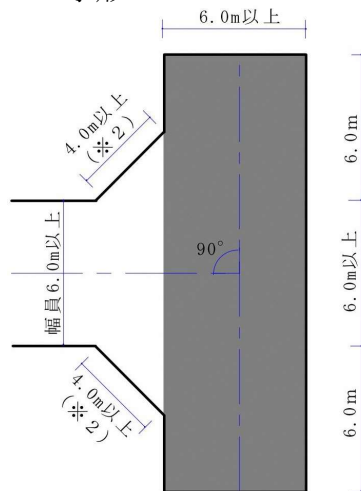
ただし、次の各号の一に該当する場合で、知事が避難上及び車両の通行上支障がないと認めるときはこの限りでない。

(1) 道路の終端に次に掲げる形状の転回広場が設けられており、かつ、有効幅員1.5メートル以上の避難通路が転回広場から避難に支障のない箇所まで配置されているとき。ただし、開発区域の面積が1,000平方メートル未満で、かつ、転回広場を含む袋路状道路の延長が70メートル以下の開発行為にあつては、避難通路が配置されていることを要しない。

ア 円形 (※1)



イ T字形



ウ ト字形

※1 円弧及び円に外接する直線で構成される形状又は円に外接する直線のみで構成される形状は可。

※2 7に掲げる「すみ切り」の基準に適合するようにすること。

- ※3 避難通路は、その全幅員が直接網掛け部分に接続するよう配置すること。
- (2) 開発区域の面積が1,000平方メートル未満の開発行為であって、道路の終端に接する土地（建築物の敷地として利用されていない土地に限る。）において、当該道路の延長又は当該道路と他の道路との接続が予定されており、かつ、合理的な期間内に完成することが確実であると認められるとき。
- (3) 両端が他の道路に接続する開発区域内の道路から、新たに道路を分岐してその終端を当該開発区域と隣接する土地（建築物の敷地として利用されていない土地に限る。）まで延長することにより、開発区域を含む周辺区域の良好な市街地の形成に寄与すると市町村長が判断するとき。

開発区域内に新設される道路に適用される基準である。

なお、既存道路の拡幅等に係る改修部分には適用されない（法第32条の協議による。）。

ア 袋路状道路の禁止

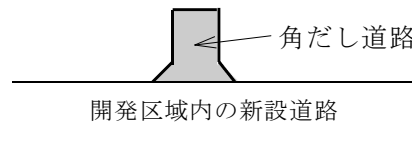
袋路状道路（道路の一端のみが他の道路に接続したもの）の設置を禁止する規定である。ただし、府技術的基準を満足し、避難及び車両の通行という双方の観点から判断して支障がないと認める場合は、袋路状道路が容認されることがある。

なお、建築基準法第42条に規定する道路には、いわゆる2項道路（同条第2項）は含まない。

【注意】

次のような局所的な袋路状道路（以下「角だし道路」という。）は、府技術的基準第3（道路）6のただし書に該当する場合を除き、認められない。

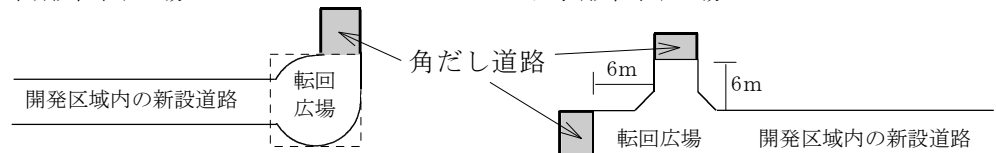
×（袋路状でない道路からの角だし道路のため認められない例）



×（袋路状道路終端の転回広場からの角だし道路のため認められない例）

・ 円形転回広場

・ ト字形転回広場



（注）転回広場として認められる形状を超える部分は、角だし道路となる。

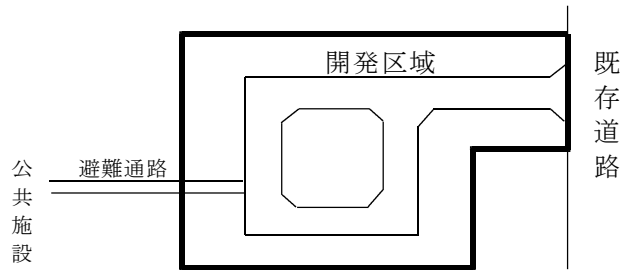
イ 袋路状道路が容認される開発行為

(ア) 転回広場及び避難通路を設ける開発行為（府技術的基準(1)本文）

- ・ 転回広場が円形の場合で円に外接しない直線で構成される形状や、T字形又はト字形の場合で転回部分の交差角が90度以外の形状又は奥行き部分の長さが既定値の6m以外の形状は、容認されない。
- ・ 避難通路はセメントコンクリート舗装又はアスファルトコンクリート舗装を標準とする。やむなく階段状とする場合は「開発許可に関する技術的基準 第3（道路）5 階段状の道路(4)」の基準に適合していること。
- ・ 避難に支障のない箇所とは、開発区域外の公共施設（道路、公園、緑地又は広場を原則とする。）をいう。

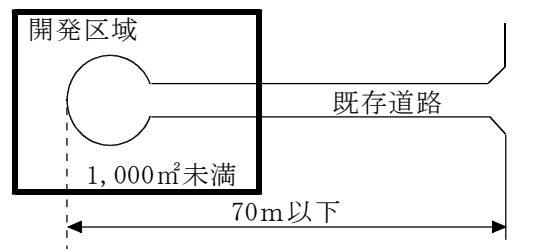
なお、避難に支障のない箇所への接続において、公物管理法上の許可等を要する場合は、その許可等及び法第32条第1項の規定による公共施設管理者の同意が前提となる。

- ・ P字型（道路自体がループし、他の道路へ接続する箇所が1箇所となるもの（下図参照））の道路形状は、転回広場の役割を果たす袋路状道路と見なすため、ループ部分には避難通路を配置すること。



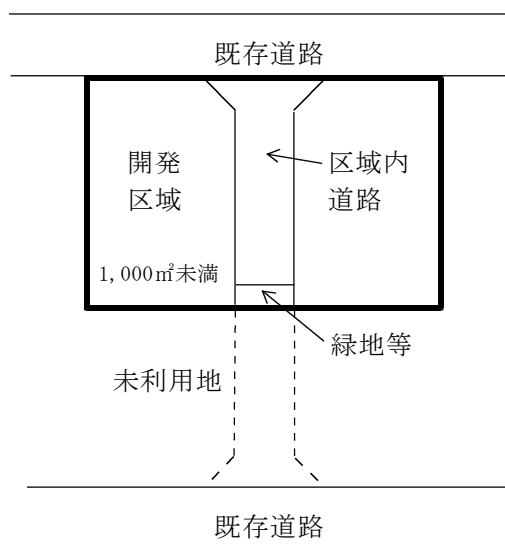
(イ) 開発区域の面積が1,000㎡未満の開発行為（府技術的基準(1)ただし書）

既存の袋路状道路を延長する場合は、その部分の長さを含めて70m以下であること。



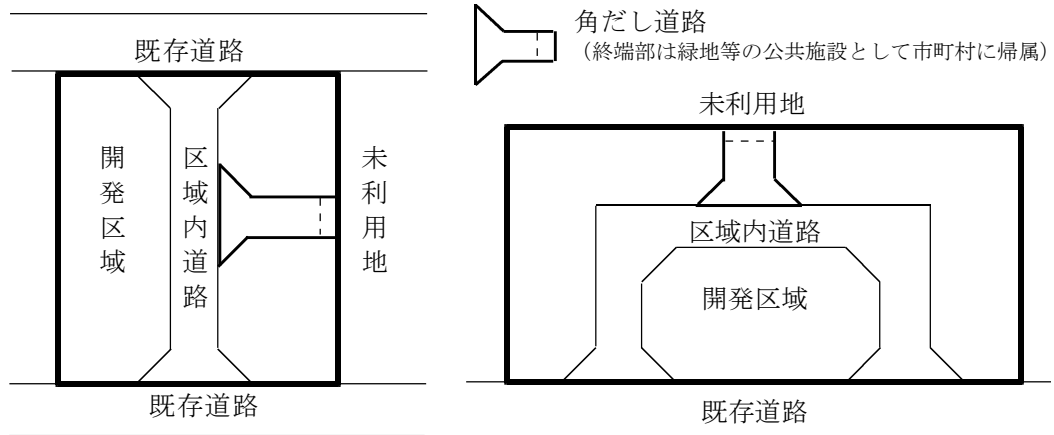
(ウ) 開発区域の面積が1,000㎡未満の開発行為で、道路の延長計画又は他の道路との接続が予定されている場合（府技術的基準(2)）

- ・ 道路の延長又は他の道路との接続について、道路管理者と協議が整っていること。
- ・ 開発区域内の袋路状道路は、道路管理者に帰属・管理されるものであること。
- ・ 道路の終端部は、開発区域外の土地と接することがないように緑地等道路以外の公共施設として市町村に帰属すること。
- ・ 道路の延長又は他の道路との接続が、次の a 又は b のいずれかに該当すること。
 - a 民間の開発行為で実施される場合、既に工事着手されており、合理的な期間内に完成の見込みがあること。
 - b 公共事業により実施される場合、既に事業化されており、完成に必要な予算確保が確実であること。



(エ) 道路を延長することにより開発区域を含む周辺区域の良好な市街地に寄与する場合 (府技術的基準(3))

- ・ 開発区域と隣接する土地において、今後、宅地開発が見込まれる場合等により、当該開発区域を含む周辺区域の街区を形成する上で市町村が必要と判断するもの
- ・ 角だし道路のみに接する建築物の敷地は認めない。



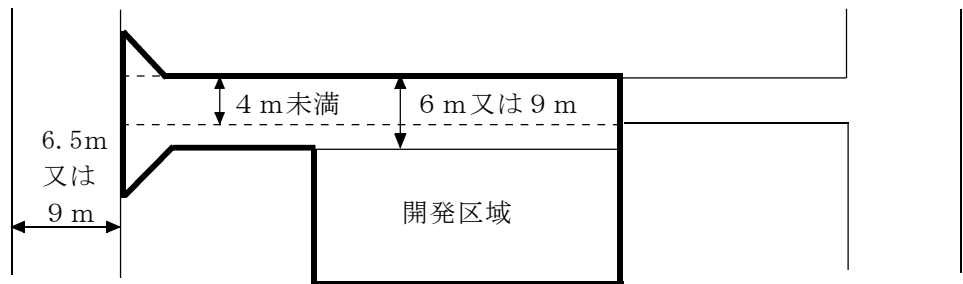
(オ) 幅員 4 m 未満の既存道路に面した開発行為

道路幅員 4 m 未満では開発許可の基準を適用する道路として取り扱うことができないため、既存道路を開発区域に取り込み、交通分散が図られる交差点まで必要な幅員に拡幅すること。

a 自動車が通り抜けられる場合

小型四輪自動車（長さ4.7m以下、幅1.7m以下（道路運送車両法施行規則別表第1参照））が安全に通り抜けることができれば転回広場を設ける必要がない場合がある。

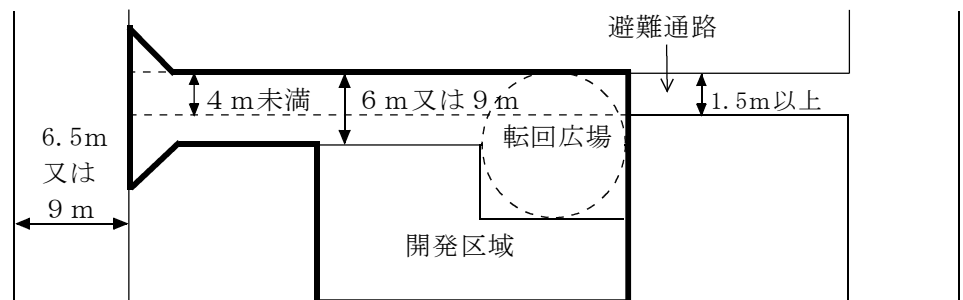
通り抜けるために必要な道路の幅員は、道路の線形や形状によって異なり一律に決めることができないため、道路延長、通行者の安全等を勘案して判断する。



b 自動車が通り抜けられない場合

転回広場と避難通路が必要となる。

なお、既存道路の幅員が1.5m以上の場合、新たな避難通路を設ける必要がないときがある。



(10) すみ切り (規則第24条第六号)

(道路に関する技術的細目)
 規則第24条第六号 歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。

開発許可に関する技術的基準

第3 (道路)

7 すみ切り

開発区域内の道路が、同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する箇所は、その街角を等辺に切り取り、道路に含むものとし、そのすみ切り長 (斜長) は、道路の幅員に応じ、次表に掲げる長さ以上としなければならない。ただし、屈曲により生じる街角の内角が135度以上で、通行の安全上支障がないと認められるものはこの限りでない。

(単位：メートル)

交差道路の幅員	4メートル以上 6メートル未満	6メートル以上 9メートル未満	9メートル以上 11メートル未満	11メートル以上
4メートル以上 6メートル未満	4.0 3.0 2.0	4.0 3.0 2.0	4.0 3.0 2.0	4.0 3.0 2.0
6メートル以上 9メートル未満	4.0 3.0 2.0	5.0 4.0 3.0	5.0 4.0 3.0	5.0 4.0 3.0
9メートル以上 11メートル未満	4.0 3.0 2.0	5.0 4.0 3.0	6.0 5.0 4.0	6.0 5.0 4.0
11メートル以上	4.0 3.0 2.0	5.0 4.0 3.0	6.0 5.0 4.0	8.0 6.0 5.0

上段： $\theta \leq 60$ 度

中段： $60 \text{度} < \theta < 120$ 度

下段： $\theta \geq 120$ 度

θ ：交差、接続又は屈曲により生じる街角の内角

開発区域内に新設される道路に適用される基準である。

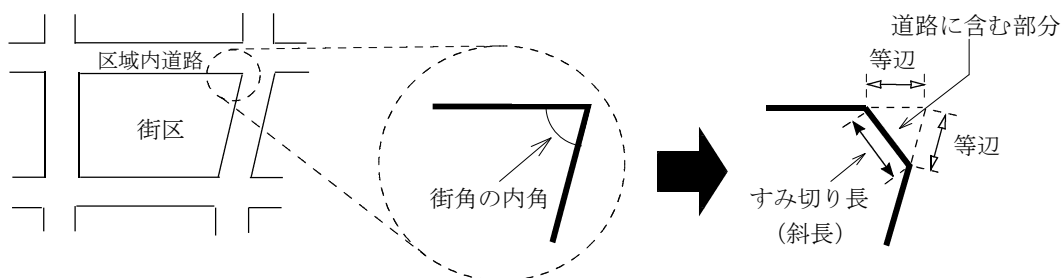
なお、既存道路の拡幅等に係る改修部分には適用されない (法第32条の協議による。)

ア すみ切り

道路の交差部、接続部又は屈曲部には通行車両の見通しを確保するため、すみ切りを設けること。

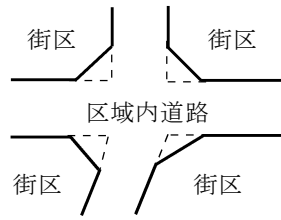
(ア) 定義

- ・ 「街角」とは街区の角を指す。
- ・ 「街角の内角」、「等辺に切り取り、道路に含む」及び「すみ切り長 (斜長)」とは次の図のとおり。

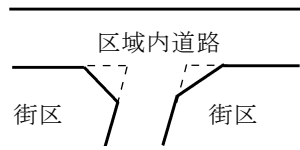


(イ) 交差部、接続部、屈曲部のすみ切りの例

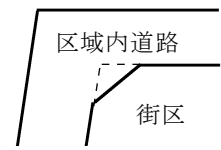
【交差部】



【接続部】



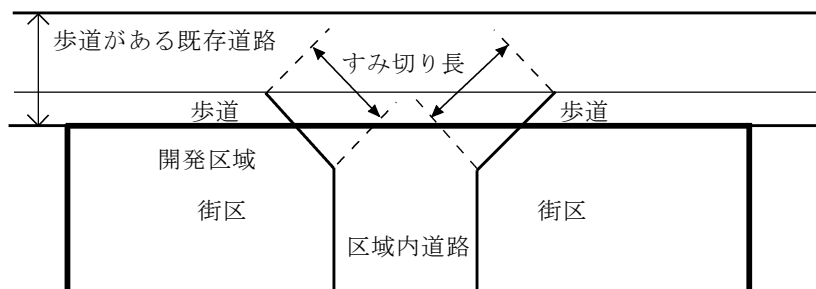
【屈曲部】



(ロ) 既存道路に歩道がある場合のすみ切り

開発区域内の道路が接続する既存道路に歩道があり当該歩道内ですみ切り長が確保される場合は、開発区域内にすみ切りを設けなくてもよい。

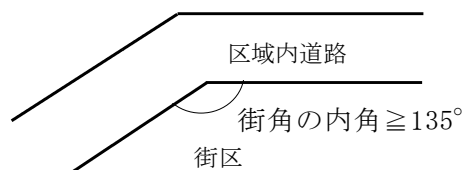
なお、既存道路の歩道内ですみ切り長が確保できない場合は、下図のように開発区域内と合わせてすみ切り長を確保すること。



イ 屈曲する箇所

道路が屈曲する箇所は、その街角の内角が135度以上であって通行の安全上支障がないと認められる場合は、すみ切りを設けなくてもよいことがある。ただし、街角の内角が135度以上であっても、屈曲する箇所が連続し車両の見通しを確保できない場合、中高層建築物が予定された開発区域内で大型消防車両の通行に支障がある場合等は認めない。

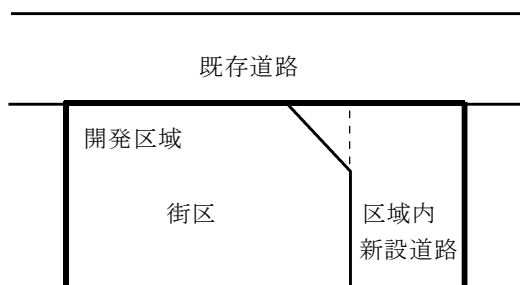
【街角の内角が135度以上の例】



ウ 片側すみ切りの禁止

開発区域内に新設する道路が既存道路に接続する場合等において、車両の見通しが一方のみとなるいわゆる片側すみ切りは認められない。

× (認められない片側すみ切りの例)



2-2 公園、緑地又は広場

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

令第25条第六号 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

令第25条第七号 開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあつては、国土交通省令で定めるところにより、面積が1箇所300平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）が設けられていること。

(公園等の設置基準)

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

- 一 公園の面積は、1箇所300平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上であること。
- 二 開発区域の面積が20ヘクタール未満の開発行為にあつてはその面積が1,000平方メートル以上の公園が1箇所以上、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為にあつてはその面積が1,000平方メートル以上の公園が2箇所以上であること。

開発許可に関する技術的基準

第4 (公園)

公園の設置については、原則として次の各号により計画すること。

- (1) 児童公園（面積1ヘクタール以下。標準面積0.25ヘクタール。）の配置については、誘致距離の標準を250メートルとして計算すること。
なお、この場合誘致圏は交通頻繁な道路、河川等によって妨げられないものとする。
- (2) 児童公園の敷地の形状は、三角地等を避け、300平方メートル以上の有効な広場が得られる形状であること。
- (3) 児童公園の敷地は概ね3パーセント以下の勾配の平坦地であること。
- (4) 近隣公園（面積1ヘクタール以上、標準2ヘクタール）以上の公園について文化財保護物件のある附近、眺望の優れたところ、学校附近等に場所を選定するよう考慮するとともに、近隣住区又は開発区域全体から見て、その中心部となるよう計画すること。
- (5) 公園の面積比率算定については、公園として有効な利用ができる面積をもって算出すること。
- (6) 近隣公園以上の公園については、公園敷地面積の過半がまとまった平坦地であること。

(1) 公園、緑地又は広場について

ア 公園、緑地又は広場の必要面積

- ・ 開発区域内に散在する公園、緑地又は広場の面積の合計が、開発区域の面積の3%以上であること。
- ・ 公園、緑地又は広場のうち必要なものを1箇所か2箇所程度にまとめること。
- ・ 小規模な開発行為（おおむね開発区域面積が5,000㎡未満）では防災、避難活動上の見地から面積は150㎡以上にすることが望ましい。

【参考】

主としてゴルフコース等の第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為は、令第25条第六号及び同条第七号を適用しない（令第25条第三号）。

イ 相当規模の公園

都市公園法による児童公園（現在は街区公園）と同等以上の機能を有する公園をいう。

ウ 令第25条第六号ただし書が適用される事例

- ・ 面積的にも誘致距離の点からも開発区域内の居住者が支障なく利用できる規模及び状態で既存の公園が存在する場合
- ・ 市街地内の業務系用途に係る建築物が集積している区域等公園の周辺区域の土地利用形態が住宅地と異なっている場合
- ・ 建築基準法の総合設計制度等により建築計画上有効かつ十分な空地が確保される場合

(2) 公園に関する技術的細目

<p>(公園に関する技術的細目)</p> <p>規則第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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
--

ア 出入口の配置

- ・ 1,000㎡以上の公園は、2箇所以上の出入口を配置すること。
- ・ この場合の2箇所は2方向からの出入口をいう（矩形の公園は1辺に1箇所とする。）。

イ 柵、塀の設置

利用者の安全を図るために交通量の激しい道路や鉄道等に接して設けられる場合は、柵又は塀を設置すること。

ウ 形状及び勾配

公園として有効に利用するために、土地の平均勾配は15度程度までとすること。

エ 排水施設

- ・ 雨水、地下水及び散水を有効に排出する施設であること。
- ・ 公園を有効に利用する上で支障となる施設ではないこと。

2-3 消防水利

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

令第25条第八号 消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。

開発許可に関する技術的基準

第5（消防水利）

消防水利は、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するものでなければならないほか、次の各号によらなければならない。

- (1) 貯水そうは、原則として地下式とし、鉄筋コンクリート造等漏水のおそれのない構造とすること。
- (2) 消防水利である池沼、河川等は常時使用し得るよう配慮し、危険防止のため耐久性の材料で防護柵を設けること。

消防法第20条第1項の規定による勧告に係る基準は、昭和39年12月10日付け消防庁告示第7号を確認すること。また、その適否については、開発計画地を所管する消防本部又は消防署等と協議すること。

3 第三号：排水施設

(開発許可の基準)

法第33条

三 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第一号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつて開発区域及びその周辺の地域に溢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

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項第三号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

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

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

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

(排水施設の管渠の勾配及び断面積)

規則第22条第1項 令第26条第一号の排水施設の管渠の勾配及び断面積は、5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は付随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排出することができるように定めなければならない。

(1) 目的

開発区域内及びその周辺に溢水等の被害が生じないように、区域内の雨水、汚水及びその他の地表水を安全に排除できる排水施設の設置を求めるもの

(2) 適用

以下、本号において特記のない事項は、『[第三次改訂版]宅地防災マニュアルの解説（宅地防災研究会）』を参照すること。

開発許可に関する技術的基準

第6（排水施設）

排水施設は、その排除すべき雨水及び汚水（以下「排水」という。）その他の地表水を自然流下によつて排除できるよう設けなければならない。

1 排水計画の流量の算定は、次の各号に掲げる公式及び数値を用いて行うものとし、関係土地に湧水等がある場合には、実状に応じこれを加算して定めなければならない。

(1) 雨水の計画流出量

$$Q = 0.2778 \times f \times r \times A \times G$$

Qは計画流出量 m^3/sec

rは降雨強度 $20\text{ mm} / 15\text{ min} = 80\text{ mm} / \text{h}$

(ただし、盛土規制法による規制区域(令和4年改正法によりなお従前の例によることとされる旧宅造法による規制区域も含む。)はその基準による。)

fは流出係数 0.8

Aは集水面積 km^2

Gは土砂混入率 (1 + 0.1) ただし、傾斜地のみ

(2) 汚水の計画流出量

$$Q_s = \frac{1}{864 \times 10^5} \times p \times q_s \times 1.5$$

Q_sは計画流出量 m^3/sec

pは排水人口 人

q_sは1人当り計画汚水量 250 l/日以上で、市町長の指示する数値(住宅地以外の場合は、予定建築物の用途又は規模等に応じて想定される計画使用水量を勘案して算出すること)

(3) 前項の排水の計画流出量に基づく計画流下量は、次に掲げるマンシングの公式及びその数値により定めなければならない。この場合において下水の流速は汚水管渠にあつては、毎秒0.6メートル以上2.5メートル以内、雨水管渠にあつては0.8メートル以上2.5メートル以内とし、各屈曲部には扉形人孔を設け、落差部には階段人孔を設ける等流水の円滑な流出を阻害しないよう留意しなければならない。

$$Q = V \times WA$$

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

$$R = \frac{WA}{WP}$$

Qは下水の計画流下量 m^3/sec

Vは流速 m/sec

nは粗度係数

WAは流水の断面積 m^2

Iは勾配

Rは径深 m

WPは流水の潤辺長 m

2 公共の用に供する下水は、下水道法による基準に適合するものでなければならない。

(3) 計画流出量及び計画流下量の算定

ア 雨水の集水面積

雨水排水施設は流域単位で考えるものであり、地形の状況により、開発区域外の土地の部分を集水面積に含める必要がある。

なお、雨水の計画流出量の算定式における集水面積の単位は km^2 であることに注意すること。ちなみに、当該単位をhaとした場合の算定式は次のとおり。

$$Q = 1/360 \times f \times r \times A \times G$$

イ 排水施設の流下断面

土砂の堆積等を考慮して、開水路の場合は2割の余裕高(8割水深)とすること。なお、管渠(閉断面)の場合は余裕高なしの満流状態とするのが一般的である。

ウ 計画流下量の算定における流速制限

流水による異常な排水路の摩耗や土砂堆積が生じないように、管渠(閉断面)について流速制限を設けている。

第7 (放流河川、水路等)

開発行為に伴う流末排水を放流する河川、水路等については、それぞれの管理者、水利権者等と協議を行い公共用水域の水質の保全に関する法律等、関係法令に適合していることを原則とし、次の各項に適合しているものであること。

- 1 河川法 (昭和39年法律第167号) による河川はその手続きを終え、許可があった後施行すること。
 なお、普通河川及び国有水路は、各市町村の管理規則等の手続きによること。
- 2 河川への排水口の設置は、原則として1カ所とすること。ただし、1カ所に統合することができない場合はこの限りでない。
- 3 放流先の排水能力が不足する場合は、河道改修を原則とするが、やむを得ない場合で、河川、水路管理者と協議の上支障のないものは、開発区域内において遊水池その他の施設を設けることができる。
- 4 遊水池その他の施設については、流入する排水は雨水のみとし、当該遊水池その他の施設について責任ある管理者が確定していること。
- 5 内水排除対策については、内水水域で開発行為により内水量の増加、水位上昇及び内水域の面積増加が見込まれる場合は、原則として附近関係者と意見の調整を行い、この影響を取り除くのに必要な排水ポンプ、その他の施設を配置すること。
- 6 開発区域外に流域をもつ河川及び水路の流量の算定に当たっては、開発区域内と同様の計算式を用いること。ただし、一級河川、二級河川はその管理者が決定する断面に従うことを原則とする。
- 7 開発区域内の土砂が河川、水路に流入しないよう必要な箇所に沈砂池を設けること。
 なお、沈砂池は堀込構造とし、雨水は沈砂池から溢流により河川、水路等に放流するもので溢流部には計画流量の2割増の流量を排水する断面で、60センチメートル以上の余裕高をとり、周辺に安全上の措置を講じたものであること。
- 8 溢流部断面の決定は次式によりおこなうこと。

$$Q = \frac{2}{15} \times C \times \sqrt{2g} \times (2b_o + 3b_u) \times H_o^{3/2}$$

C は溢流係数 0.6
 g は 9.8m/sec²
 b_o は断面上幅
 b_u は断面下幅
 H_o は水深

- 9 河川水路の余裕高 (H) は次によること。
 - (1) 一級河川、二級河川はH=60センチメートル以上
 - (2) 計画高水量

	0.05m ³ /sec 未満	H = 5 cm
0.05m ³ /sec 以上	0.10m ³ /sec 未満	H = 10cm
0.10m ³ /sec 以上	1.00m ³ /sec 未満	H = 20cm
1.00m ³ /sec 以上	10.00m ³ /sec 未満	H = 30cm
10.00m ³ /sec 以上	20.00m ³ /sec 未満	H = 40cm
20.00m ³ /sec 以上	30.00m ³ /sec 未満	H = 50cm
30.00m ³ /sec 以上	40.00m ³ /sec 未満	H = 60cm

- 10 マニング公式の粗度係数 (n) は次の数値とすること。

側溝	n = 0.015
コンクリート護岸で河床コンクリート張り	n = 0.0225
ブロック護岸で河床コンクリート張り	n = 0.025
護岸工施行	n = 0.030

- 11 この基準によるほか、河川、水路の管理施設の構造は、当該管理者の指示を受け、河川管理施設等構造令等によること。

(4) 放流先の河川等

ア 河川等管理者の同意

排水施設の一次放流先である河川等について、法第32条第1項の規定により、当該河川等の管理者の同意を得ること。

イ 一時貯留施設の設置

集中豪雨等により放流先の排水能力が一時的に不十分となる場合は、開発区域内に調整池等の一時貯留施設を設置することができる。

なお、当該一時貯留施設の設置については、法第32条第2項の規定により、当該放流先の管理者と協議すること。

(排水施設に関する技術的細目)

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

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

(5) 排水施設に関する技術的細目

- ・ 堅固で耐久力を有すること（外圧、地盤の不等沈下などによる支障をきたさないこと。）。
- ・ 材料は、耐水性の材料、コンクリート、れんが、陶器などで作られたものを使用すること。
- ・ 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こと。
- ・ 共同で使用される部分は、原則として公共の用に供する空地に設置すること（当該施設の維持管理を行う上で支障となる位置には設置しないこと。）。
- ・ 暗渠となる部分は、内径又は内径のり幅を20cm以上として維持管理（清掃）が容易な構造とすること。
- ・ ます、マンホールを適当な箇所に設置し、泥溜め、集水、維持管理（清掃）が容易な構造とすること。

4 第四号：給水施設

(開発許可の基準)

法第33条

四 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

開発許可に関する技術的基準

第8（給水施設）

給水施設として新たに水道を布設する場合は、水道法又はこれに準じて定められている条例等の法令による基準に適合し、認可等を受けられるものであること。

なお、施設の設計に当たっては、事前に当該市町村の水道事業者の指示を受けること。

(1) 目的

開発区域内で想定される上水の需要に支障を来さないような給水施設の設置を求めるもの

(2) 適用対象

本号は、開発行為の目的が自己の居住用の住宅の場合は適用されない。

(3) 基準への適合

技術的細目の定めはないが、水道法等の基準により計画されるものは、本基準に適合すると判断する。

- ・ 開発区域を含む給水区域の水道事業者の水道によって給水を行うようになっている場合は、当該水道事業者との協議が整うことをもって、本基準に適合しているものとする。
- ・ 開発区域内に新たに水道を布設する場合であつて、水道法又はこれに準じて定められている条例の適用を受けるときは、これらの法令による認可等を受ける見通しがあること。

5 第五号：地区計画等との整合

(開発許可の基準)

法第33条

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

イ 地区計画

再開発等促進区若しくは開発整備促進区(いずれも第12条の5第5項第一号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。)又は地区整備計画

ロ 防災街区整備地区計画

地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画

ハ 歴史的風致維持向上地区計画

歴史的風致維持向上地区整備計画

ニ 沿道地区計画

沿道再開発等促進区(幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第4項第一号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。)又は沿道地区整備計画

ホ 集落地区計画

集落地区整備計画

(1) 目的

開発許可の段階で地区計画等の計画内容をある程度実現しようとするもの

(2) 適用

「即して定められている」とは、次の場合を含む。

- ・ 開発行為の設計等が当該地区計画等の内容に正確に一致している場合
- ・ 開発行為の設計等が当該地区計画等の内容に正確には一致していないが、地区計画等の目的が達成されるよう定められていると認められる場合

(3) その他

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

6 第六号：公共施設、公益的施設等の配分

(開発許可の基準)
 法第33条
 六 当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。
 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。

開発許可に関する技術的基準

第9 (教育施設)
 教育施設等の敷地の位置については、次表を参考として計画するものとする。

近隣住区数			1	2	4
戸数(戸)	50~150	500~1,000	2,000~ 2,500	4,000~ 5,000	8,000~10,000
人口(人)	200~600	2,000~4,000	7,000~10,000	14,000~20,000	28,000~40,000
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)	巡查駐在所 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		共同浴場	新聞集配所	銀行	映画館 娯楽施設

(1) 目的

開発者に整備義務が課された公共施設(法第33条第二号から第四号までに規定)以外で、開発区域内の利便等のための公共施設や公益的施設の用地を確保しようとするもの

(2) 適用

- ・ 公共施設、公益的施設及び建築物等の用に供される敷地が、適切に配分されるような設計であること。
- ・ 公共施設、公益的施設等の管理予定者と協議を行い、その用地を確保すること。

7 第七号：災害防止措置

(開発許可の基準)

法第33条

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

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

令第28条 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第七号(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。
- 二 開発行為によつて崖が生じる場合においては、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。
- 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。
- 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。

(1) 目的

開発区域内の土地の安全を確保しようとするもの

(2) 適用

以下、本号において特記のない事項は、『[第三次改訂版]宅地防災マニュアルの解説(宅地防災研究会)』を参照すること。

(3) 宅地造成等工事規制区域、特定盛土等規制区域及び津波災害特別警戒区域

法第33条第1項第七号の表に規定する区域（令和4年改正法によりなお従前の例によることとされる改正前の宅地造成等規制法による規制区域も含む。）は、次の所管窓口にて確認のこと。

区域	所管窓口
宅地造成等工事規制区域	未指定のため未定 なお、令和4年改正法による改正前の宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事規制区域の所管窓口は次のとおり。 ・乙訓土木事務所 建築住宅課 ・山城北土木事務所 建築住宅課 開発指導係
特定盛土等規制区域	未指定のため未定
津波災害特別警戒区域	府防災消防企画課

(4) 地盤の沈下等による災害の防止（軟弱な地盤）（令第28条第一号）

河川沿いの平野部や海岸沿いの平坦な土地、湖沼や谷などの区域は、軟弱地盤が予想されるので、地盤の沈下等を防止するために地盤の調査を実施すること。（地盤の調査には、標準貫入試験、スウェーデン式サウンディング試験、コーン貫入試験等がある。）

ア 地表面下10mまでの地盤に、次のいずれかに該当する土質層の存在が認められる場合は、軟弱地盤対策を検討すること。

(ア) 有機質土・高有機質土

(イ) 粘性土

- ・ 標準貫入試験で得られるN値が2以下
- ・ スウェーデン式サウンディング試験において、1kN以下の荷重で自沈する。
- ・ オランダ式2重管コーン貫入試験におけるコーン指数(q_c)が400kN/m²以下

(ウ) 砂質土

- ・ 標準貫入試験で得られるN値が10以下
- ・ スウェーデン式サウンディング試験において半回転数(N_{sw})が50以下
- ・ オランダ式2重管コーン貫入試験におけるコーン指数(q_c)が4,000kN/m²以下

イ 地盤の沈下等を防止するための工法

- ・ 地盤の条件、土地利用計画、施工条件、環境条件等を踏まえること。
- ・ 沈下計算、安定計算等を行い、隣接地も含めた造成上の問題点を検討すること。

(5) 地表水が崖面を浸食、浸透することによる災害の防止（令第28条第二号）

- ・ 崖の上端に続く地盤面は、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。
- ・ 特別の事情とは、物理的に崖の反対方向に勾配をとることが不可能な場合をいい、その場合でも、崖の上端で地表水を一箇所に集め、堅溝を設ける等の措置をとること。

(6) 地盤が滑ることによる災害の防止（切土の場合）（令第28条第三号）

切土をした後の地盤に滑りやすい土質層があるときに地層の構成がすべりを誘発しやすい状態で残される場合（砂層の直下に崖面と類似した方向に傾斜した粘土層がある場合等）には、地盤・施工の条件により適切な工法を検討すること。

【対策工法】

- ・ 地滑り防止ぐい、グラウンドアンカーを打設し、すべり面の抵抗力を増加させる。
- ・ すべりの原因となる層を砂層などの良質土と置き換える。
- ・ すべりの原因となる地表水の浸透を防ぐために地盤を不透水性の材料で覆う。
- ・ 擁壁を設置する。

(7) 地盤の沈下、滑動等による災害の防止（盛土の場合）（令第28条第四号、五号）

- ・ 締固めは、盛土の地盤全体に及ぶように一定の盛土厚（30cm以下）ごとに締固めを繰り返すこと。
- ・ 腹付け盛土を行う場合は、原地盤の表土を除去して、段切りを行うこと。段切りの寸法は、原地盤が岩である場合も含めて高さ50cm、幅1m以上とすること。

(8) 土羽法面の構造 (崖崩れによる災害の防止)

令第28条

六 開発行為によつて生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令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)

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

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

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

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

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

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

規則第16条第4項 (抜粋) 第2項の設計図は、次の表に定めるところにより作成したものでなければならない。

図面の種類	明示すべき事項
造成計画平面図	開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ(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。)以外のものをいう。)又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾配

ア 崖面の保護 (令第28条第六号)

規則第16条第4項の規定により、地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で硬岩盤(風化の著しいものを除く。)以外のものは「がけ(崖)」とされる。

崖面は、擁壁で覆うことを原則とする。(擁壁は(6)に記載)

イ 土羽(擁壁で覆わない)で容認される場合

(ア) 規則第23条第一号、第二号で容認される場合(切土)

a 切土をする土地の土質に応じて擁壁を設置しなくてもよい勾配、高さ(図1)

土質区分	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
(A) 擁壁不要	$\theta \leq 60^\circ$ 	$\theta \leq 40^\circ$ 	$\theta \leq 35^\circ$
(B) 崖の上端から垂直距離5mまで擁壁不要	$60^\circ < \theta \leq 80^\circ$ 	$40^\circ < \theta \leq 50^\circ$ 	$35^\circ < \theta \leq 45^\circ$
(C) 擁壁を要する	$\theta > 80^\circ$ 	$\theta > 50^\circ$ 	$\theta > 45^\circ$

図1 土羽で擁壁を要しない崖又は崖の部分(1)

b 第一号の規定に該当する崖(図1の(A))の部分の上下に第二号の本文の規定に該当する崖(図1の(B))の部分がある場合(図2)

(図1の(A)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するため、崖の上端から下方に垂直5m以内の部分は擁壁の設置を要しない。)

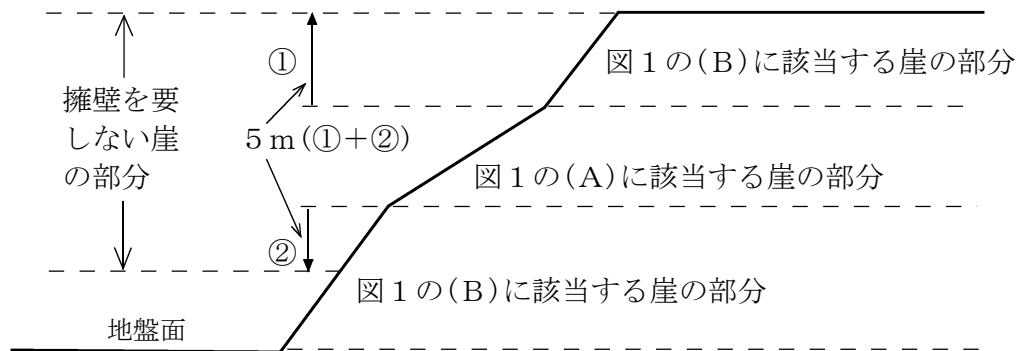


図2 土羽で擁壁を要しない崖又は崖の部分(2)

(イ) 一体の崖とみなされる場合 (図3)

- ・ ABCDEで囲まれる部分は一体の崖となる。
- ・ ABCFGFEで囲まれる部分は一体の崖ではない。
(ABCH、FG EIは別々の崖となる。)

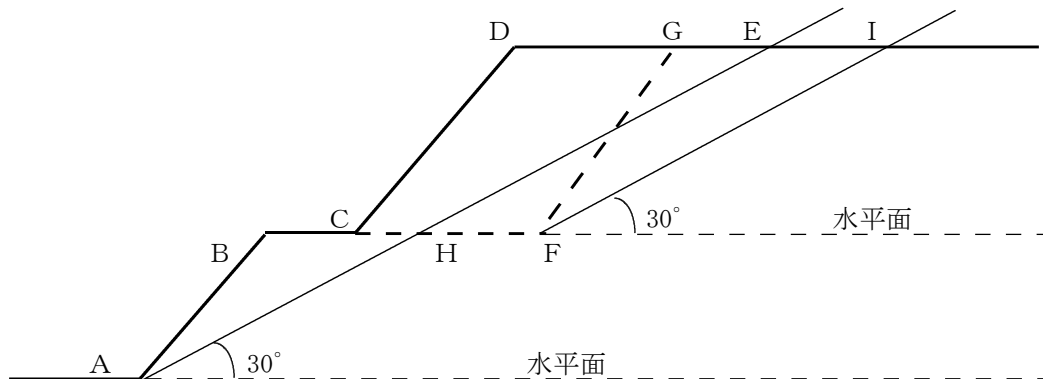


図3 一体の崖とみなされる崖

(ウ) 土羽法面で注意を要すること。

a 切土法面 (崖面) の形状

- ・ 法高5mごとに幅2mの小段を設置すること。
なお、法高とは開発行為によって生じる崖の高さであり、一体の崖とみなされる崖の最下端の水平面からの高さである (下部に擁壁等を設ける場合は当該部分を含む。以下同じ。)
- ・ 法高15mを超える法面は、法高5mごとに幅2mの小段を設置し、法高15mごとに点検・補修用の小段 (幅3m) を設置すること。

b 盛土法面 (崖面) の形状

- ・ 盛土法面の勾配は、30度 (約1:1.8) 以下とすること。
- ・ 法高5mごとに幅2mの小段を設置すること。
- ・ 法高9mを超える法面は、法高3mごとに幅2mの小段を設置し、法高15mごとに点検・補修用の小段 (幅6m) を設置すること。

(エ) 盛土法面の安定性の検討

次のような場合は、盛土法面の安定性の検討を行って勾配を決定すること。

- ・ 法高が15m以上の場合
- ・ 盛土が地山からの湧き水の影響を受けやすい場合
- ・ 盛土箇所の原地盤が不安定な場合
- ・ 盛土が崩壊すると隣接物に重大な影響を与えるおそれがある場合
- ・ 腹付け盛土 (勾配が15度以上の傾斜地盤上に行う盛土) の場合

(9) 擁壁の構造 (崖崩れによる災害の防止)

令第28条

六 開発行為によつて生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令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)

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

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

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

(擁壁に関する技術的細目)

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

一 擁壁の構造は、構造計算、実験等によつて次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。

イ 土圧、水圧及び自重 (以下この号において「土圧等」という。) によつて擁壁が破壊されないこと。

ロ 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。

ハ 土圧等によつて擁壁の基礎がすべらないこと。

ニ 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。

二 擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあつては、この限りでない。

2 開発行為によつて生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが2メートルを超えるものについては、建築基準法施行令 (昭和25年政令第338号) 第142条 (同令第7章の8の準用に関する部分を除く。) の規定を準用する。

規則第27条第2項の高さが2メートルを超える擁壁の準用規定の要約

<p>建築基準法施行令第142条：擁壁</p>	
<p>第1項：擁壁の技術的基準</p> <p>第一号：腐食しない材料を用いた構造</p> <p>第二号：石造のコンクリートによる裏込め</p> <p>第三号：擁壁裏面の排水のための水抜き穴等</p> <p>第四号：第2項に適合する構造</p> <p>第五号：大臣が定める構造計算による安全性の確認</p>	<p>平成12年建設省告示第1449号第3：擁壁等の構造計算の基準</p>
	<p>宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第9条：鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造</p> <p>第1項：構造計算による確認</p> <p>第2項：構造計算による確認方法</p> <p>第3項：構造計算に必要な数値</p> <p>第二号：鋼材、コンクリート及び地盤の許容応力度</p>
	<p>建築基準法施行令への委任</p> <p>第90条（表1を除く。）：鉄筋等の許容応力度</p>
	<p>平成12年建設省告示第2464号：鋼材等の許容応力度の基準強度</p>
	<p>第91条：コンクリートの許容応力度</p>
	<p>平成12年建設省告示第1450号：コンクリートの付着、引張り及びせん断の許容応力度</p>
	<p>第93条：地盤の許容応力度</p>
	<p>平成13年国土交通省告示第1113号：地盤調査の方法、地盤の許容応力度を定める方法</p>
	<p>第94条：許容応力度の補則</p>
<p>第2項：擁壁についての建築基準法施行令の準用</p> <p>第36条の3： 構造設計の原則</p> <p>第37条： 構造部材の耐久</p> <p>第38条： 基礎</p> <p>第39条第1項、2項： 屋根ふき材等</p> <p>第51条第1項： 組積造の適用の範囲</p> <p>第62条： 組積造の構造耐力上主要な部分等のささえ</p> <p>第71条第1項： 鉄筋コンクリート造の適用の範囲</p> <p>第72条： コンクリートの材料</p> <p>第73条第1項： 鉄筋の定着</p> <p>第74条： コンクリートの強度</p> <p>第75条： コンクリートの養生</p> <p>第79条： 鉄筋のかぶり厚さ</p> <p>第80条： 無筋コンクリート造に対する準用</p> <p>第80条の2： 構造方法に関する補則</p>	

開発許可に関する技術的基準

第11 (擁壁)

開発行為によって生じるがけ面に擁壁を設置する場合は、「開発行為において設置する擁壁の構造指針」によること。

開発行為において設置する擁壁の構造指針

都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「規則」という。）第23条第1項の規定により設置する擁壁（義務設置擁壁。次項以下「擁壁」という。）は、規則第27条の規定及びこの指針によるほか、「[第三次改訂版] 宅地防災マニュアルの解説」（宅地防災研究会）を参照の上、適切に設計及び施工すること。ただし、道路や公園の敷地のみを保護する擁壁（宅地を保護することも兼ねる擁壁は除く。）で、それぞれ公共施設管理者の設計基準等に基づき設計し、都市計画法（昭和43年法律第100号。）第32条第2項の規定による協議がなされた場合は、この限りでない。

また、規則第23条第1項の規定を適用されない「がけ面」に設置する擁壁（任意設置擁壁）には、建築用コンクリートブロック等、擁壁としての安全性に問題があると認めるものを使用してはならない。

規則第23条第1項の規定により設置する擁壁は、規則第27条の規定及び開発行為において設置する擁壁の構造指針によることとし、これらに規定がない事項は『[第三次改訂版] 宅地防災マニュアルの解説（宅地防災研究会）』を参照すること。

なお、規則第23条第1項の規定を適用されない「がけ面」に設置する擁壁（任意設置擁壁）は、建築用コンクリートブロック等、擁壁としての安全性に問題があるものを使用してはならない。

【適用されない擁壁】

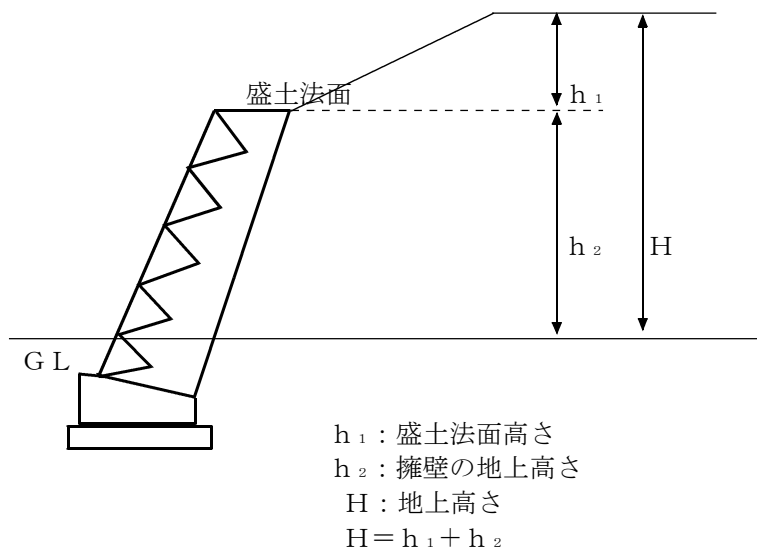
公共施設管理者の設計基準により設計された擁壁（道路や公園の敷地のみを保護する擁壁（建築物の敷地を保護することも兼ねる擁壁は除く。））で、同管理者が管理する擁壁の場合

開発行為において設置する擁壁の構造指針

1 種類及び規模

- (1) 擁壁は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造又は間知石練積み造その他の練積み造のいずれかとする。ただし、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。以下「政令」という。）第17条の規定により特殊な材料又は構法による擁壁で、理論的にも実験的にも前述の擁壁と同等以上の効力があると国土交通大臣が認めるもの（大臣認定擁壁）についてはこの限りでない。
- (2) 地上高さ（練積み造については擁壁の背面直後に盛土法面が存在する場合は、その盛土法面高さも地上高さに含む。以下同じ。）が10メートルを超える擁壁は認めない。また、擁壁の地上高さ h_2 が5メートルを超える擁壁は、練積み造とすることはできない。

擁壁の背面直後に盛土法面が存在する場合



- ・ 大臣認定擁壁を用いる場合は、認定申請において定められた地耐力等の条件を満たすことが確認できれば、構造計算書の添付が不要である。
 なお、認定の要件を確認する必要があるため、次の書面を添付すること。
 - (ア) 「認定書」の写し
 - (イ) 「認定書」(別記)の写し
 - (ウ) 「認定書」(別記)に記載の単体の形状等が「認定申請書によること。」等となっている場合は、認定申請書の該当ページの写し
 - (エ) 「認定書」(別記)に記載の適用土質、載荷重及び必要地耐力が「認定申請書によること。」等となっている場合は、認定申請書の該当ページの写し
 - (オ) プレキャスト鉄筋コンクリート部材によって築造される擁壁の場合は、製造工場の認証及び有効期間に係る証明書（「認定書」(別記)に記載されている場合を除く。）
 - (カ) その他認定の要件の確認に必要な書面
- ・ 練積み造擁壁の構造の安全性は、施工する作業員の技術力で変化する（理論にて確認するのが困難である）ため、地上高さ5m以下での設置が、経験的な観点により認められている。

開発行為において設置する擁壁の構造指針

2 構造

- (1) 鉄筋コンクリート造及び無筋コンクリート造擁壁は、常時、中地震時及び大地震時においてそれぞれ想定される外力に対して、次の性能を満足する構造とする。
 - ア 常時
常時荷重により、擁壁には転倒、滑動及び沈下が生じずクリープ変位も生じない。また、擁壁躯体にクリープ変形が生じない。
 - イ 中地震時
中地震時に想定される外力により、擁壁に有害な残留変形が生じない。
 - ウ 大地震時
大地震時に想定される外力により、擁壁には転倒、滑動及び沈下が生じず、また、擁壁躯体にもせん断破壊あるいは曲げ破壊が生じない。
- (2) 練積み造擁壁は、政令第8条に定められた構造とする。この構造は経験的に決定されたものであり性能の照査は困難であるが、政令別表第4において想定されたがけの状況は、擁壁上端に続く地表面が水平で当該擁壁に作用する載荷重が1平方メートルにつき5キロニュートン(10キロニュートン≒1トンで換算。以下同じ。)程度のものであることから、載荷重がこれを超える場合には、練積み造とすることはできない。

練積み造擁壁は、宅地造成等規制法施行令第8条に規定する構造とすること。

開発行為において設置する擁壁の構造指針

3 要求性能の照査

鉄筋コンクリート造及び無筋コンクリート造擁壁は、要求性能を満足するために次の検討を行うこと。地上高さが2メートルを超える擁壁については、中地震時、大地震時の検討も行うこと。

(1) 常時における検討

- ア 擁壁全体の安定モーメントが転倒モーメントの1.5倍以上であること。
- イ 擁壁底面における滑動抵抗力が滑動外力の1.5倍以上であること。
- ウ 最大接地圧が、地盤の長期許容支持力（地盤の極限支持力の3分の1）以下であること。
- エ 擁壁躯体の各部に作用する応力度が、材料の長期許容応力度以内に収まっていること。

(2) 中地震時における検討

- ア 擁壁躯体の各部に作用する応力度が、材料の短期許容応力度以内に収まっていること。

(3) 大地震時における検討

- ア 擁壁全体の安定モーメントが転倒モーメントの1.0倍以上であること。
- イ 擁壁底面における滑動抵抗力が滑動外力の1.0倍以上であること。
- ウ 最大接地圧が、地盤の極限支持力以下であること。
- エ 擁壁躯体の各部に作用する応力度が、材料の設計基準強度以内に収まっていること。

斜面部の敷地では、地震に伴う擁壁の崩壊等により、当該敷地の建築物等に被害が生じるだけでなく、直下の住宅等にも被害を及ぼす場合がある。擁壁の要求性能は、敷地の安全性と人命に危害を与えないという観点から定めている。

開発行為において設置する擁壁の構造指針

4 構造計算に必要な数値

- (1) 鉄筋コンクリート造及び無筋コンクリート造擁壁に作用する表面載荷重は、土地利用上想定される荷重とし、その数値は原則として1平方メートルにつき10キロニュートン以上とする。建築物及び工作物による表面載荷重は、「固定荷重」として常時及び地震時とも同じ値を用いること。
- (2) コンクリートの単位体積重量、設計基準強度及び許容応力度は、次表の数値を標準とする。

コンクリートの種類	鉄筋コンクリート	無筋コンクリート
単位体積重量 (1立方メートルにつき)	24キロニュートン	23キロニュートン
設計基準強度 (1平方メートルにつき)	24ニュートン	18ニュートン
許容圧縮応力度 (1平方メートルにつき)	長期：8ニュートン 短期：16ニュートン	長期：6ニュートン 短期：12ニュートン
許容せん断応力度 (1平方メートルにつき)	長期：0.73ニュートン 短期：1.46ニュートン	長期：0.6ニュートン 短期：1.2ニュートン

- (3) 鋼材の許容応力度は、次表の数値を標準とする。

鋼材の種類	SD345	
	径28ミリメートル以下のもの	径28ミリメートルを超えるもの
短期許容引張応力度 (1平方メートルにつき)	345ニュートン	345ニュートン
長期許容引張応力度 (1平方メートルにつき)	215ニュートン	195ニュートン

開発行為において設置する擁壁の構造指針

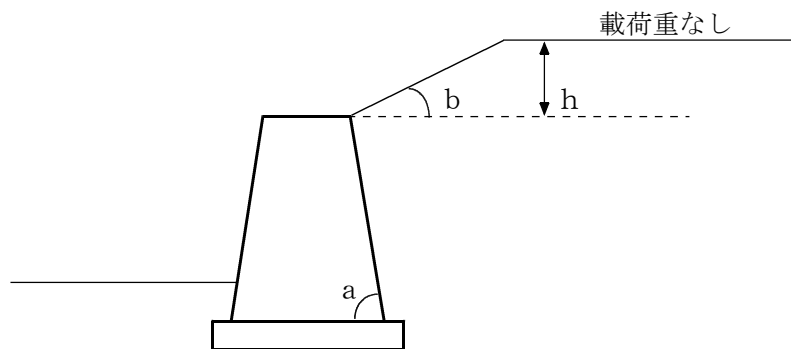
4 構造計算に必要な数値

(4) 背面土の単位体積重量は、突固め試験に基づくこと。背面土の内部摩擦角は、施工後の状態に締め固めた飽和土の供試体を用いた三軸圧縮試験あるいは直接せん断試験に基づくこと。背面土圧は主働土圧とし、その土圧係数は常時にあつてはクーロンの土圧公式、ランキンの土圧公式又は試行くさび法を、地震時にあつては物部・岡部公式又は試行くさび法を標準とする。

なお、土質試験結果がなく、やむを得ない場合は背面土の土質に応じて次表の数値を用いることができる。ただし、この場合の常時主働土圧係数は背面土の勾配を90度以下、余盛等の勾配及び高さをそれぞれ30度以下及び1メートル以下とし、かつ、擁壁の上端に続く地盤面等には載荷重がないものとして計算されているので、この条件に合致しないものについては、この数値を用いて土圧の計算をしてはならない。また、この常時主働土圧係数には1平方メートルにつき5キロニュートン程度の表面載荷重が含まれていることに留意すること。

背面土の土質	単位体積重量 (1立方メートルにつき)	常時主働土圧係数	内部摩擦角 (度)
岩砕、礫質土	18キロニュートン	0.35	35
砂質土	17キロニュートン	0.40	30
粘性土	16キロニュートン	0.50	24

常時主働土圧係数に上表の数値を用いる場合の擁壁の条件



背面土の勾配： $a \leq 90^\circ$
 余盛等の勾配： $b \leq 30^\circ$
 余盛等の高さ： $h \leq 1 \text{ m}$

上表の常時主働土圧係数は載荷重がないものとして算出されているので、上図の条件に合致しないものは、表の常時主働土圧係数を用いて土圧を計算できない。

また、表の常時主働土圧係数には5 kN/m²程度の載荷重が含まれているが、この係数を採用する場合は、それを超える載荷重となる予定建築物等は計画できない。つまり、表の係数を採用した上で、予定される載荷重から上記5 kN/m²を減じた載荷重とする（例えば、載荷重15kN/m²が想定される場合に、表の係数を採用した上で、載荷重を10kN/m²とする。）ことにより構造計算を行うことはできない。

開発行為において設置する擁壁の構造指針

4 構造計算に必要な数値

- (5) 擁壁底版と基礎地盤との摩擦係数 μ は、標準貫入試験、スウェーデン式サウンディング試験等の土質試験結果に基づき次式により算出する。ただし、これにより求めた摩擦係数は0.6を超えないこと。

$$\mu = \tan \phi \quad (\phi : \text{基礎地盤の内部摩擦角})$$

やむを得ない場合は、基礎地盤の土質に応じて次表の数値を用いることができる。

基礎地盤の土質	摩擦係数
岩、岩屑、砂利又は砂	0.5
砂質土	0.4
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土	0.3

開発行為において設置する擁壁の構造指針

4 構造計算に必要な数値

(6) 基礎地盤の許容支持力度（極限支持力度）は、平板載荷試験、標準貫入試験等の土質試験結果に基づくこと。

「基礎底面に生じる最大接地圧が常時及び大地震時に1平方メートルにつき100キロニュートン以下の場合」に限り、基礎地盤の土質に応じて次表の数値を用いることができる。

基礎地盤の土質	長期許容支持力度 (1平方メートルにつき)	極限支持力度 (1平方メートルにつき)
岩 盤	1,000キロニュートン	長期許容支持力度 のそれぞれの数値の 3倍とする。
固結した砂	500キロニュートン	
土 丹 盤	300キロニュートン	
密実な礫層	300キロニュートン	
密実な砂質地盤	200キロニュートン	
砂 質 地 盤	50キロニュートン	
堅い粘土質地盤	100キロニュートン	
粘 土 質 地 盤	20キロニュートン	

基礎地盤の許容支持力度（地盤の許容応力度）は、建築基準法施行令第93条に規定する国土交通大臣が定める方法である平成13年7月2日付け国土交通省告示第1113号に基づき地盤調査及び計算等を行い求めること。

なお、当該告示に基づかない地盤調査の方法（例：キャスポル）は、補完的に用いる場合を除き認められない。

【参考】平成13年7月2日付け国土交通省告示第1113号（要約）

第1 地盤の許容応力度を求めるための地盤調査の方法
一 ボーリング調査
二 標準貫入試験
三 静的貫入試験
四 ベーン試験
五 土質試験
六 物理探査
七 平板載荷試験
八 載荷試験
第2 地盤の許容応力度を定める方法
(1) 支持力式（地盤の内部摩擦角）による方法
(2) 平板載荷試験による方法
(3) スウェーデン式サウンディング試験による方法
第3 改良地盤の改良体による改良地盤の許容応力度を定める方法
第4 平板載荷試験又は載荷試験の結果による改良地盤の許容応力度を定める方法

開発行為において設置する擁壁の構造指針

4 構造計算に必要な数値

- (7) 擁壁の安定性に関する検討は震度法によることとし、その際に用いる設計水平震度は次式により算出する。

$$k_h = \Delta_1 \times \Delta_2 \times \Delta_3 \times k_0$$

- ここに、 k_h ：設計水平震度
 Δ_1 ：地域別補正係数
 Δ_2 ：地盤別補正係数
 Δ_3 ：用途別補正係数
 k_0 ：標準設計水平震度

- ア 大地震時での標準設計水平震度は0.25、中地震時は0.20とする。
 イ 地域別補正係数は京都府全域において1.0とする。
 ウ 地盤別補正係数は良好な洪積地盤又は岩盤では0.8、沖積地盤のうち軟弱地盤では1.2、これらいずれにも属さない洪積地盤又は沖積地盤は1.0とする。
 エ 用途別地盤係数は1.0とするが、ゴルフ場、公園、緑地、運動場、墓地等で常に人が居住しない箇所に設置される擁壁においては、0.9とすることができる。

- (8) 擁壁の転倒に関する検討においては転倒安全率の規定とともに、擁壁に作用する力の合力の作用点が底版中央からの偏心距離について次表を満足すること。

常 時	(偏心距離) \leq (擁壁底版幅) / 6
大地震時	(偏心距離) \leq (擁壁底版幅) / 2

- (9) 擁壁の滑動に関する検討において、擁壁前面の土による受動土圧はこれを考慮しないこと。
- (10) 設計に用いる地震時荷重は、次の方法で検討した大きい方の荷重を使用すること。
- ア 擁壁の自重等（自重＋上載荷重）に起因する地震時慣性力に常時の土圧を加える方法
 イ 地震時土圧による方法

開発行為において設置する擁壁の構造指針

5 その他

- (1) 擁壁底版におけるすべり止めの「突起」については、基礎地盤が堅固な地盤（N値30以上の自然地盤）や岩盤で支持力が十分に期待できる場合において、滑動安全率のみが目標安全率を満足しない場合に限り設置を認める。設置に当たっては次の条件を満足すること。

ア 突起の幅及び高さは擁壁底版幅の10～15パーセントの範囲内とする。

イ 突起の位置は擁壁の背面側（後方）とする。

ウ 滑動に対する検討において、突起を設置しないでも常時の安全率1.0を確保できる底版幅とする。この場合、粘着力による抵抗は考慮できない。

エ 突起を設置する場合の滑動に対する検討は、「道路土工－擁壁工指針」（日本道路協会）P74を参照のこと。

なお、ここで用いられる安全率は常時で1.5、中地震時で1.2、大地震時で1.0と読み替えること。

「道路土工－擁壁工指針」（日本道路協会）P74は、「道路土工－擁壁工指針（平成24年度版 公益社団法人日本道路協会）P115 [参考5－2]」と読み替えること。

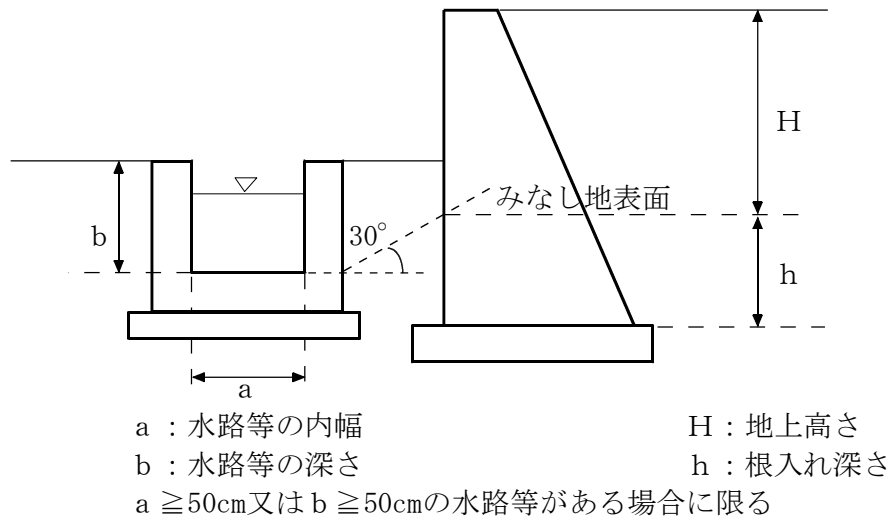
開発行為において設置する擁壁の構造指針

5 その他

(2) 擁壁の根入れ深さ（練積み造擁壁にあつては地表面から基礎天端までの垂直距離、コンクリート造擁壁及び大臣認定擁壁にあつては地表面から擁壁底板までの垂直距離をいう。）は、次表の数値とする。また、擁壁の前面に接して水路（内幅又は深さのいずれかが0.5メートル以上のものに限る。以下同じ。）等がある場合は、水路底を地表面とみなす。擁壁の前面に離れて水路等がある場合は、水路外壁で水路底の位置から仰角30度の勾配で引いた線と擁壁前面と交わる位置を地表面とみなす。

土 質	根入れ深さ
岩、岩屑、砂利又は砂利混じり砂	35センチメートル以上、かつ、 擁壁地上高さの15パーセント以上
真砂土、硬質粘土その他これらに類するもの	
その他の土質	45センチメートル以上、かつ、 擁壁地上高さの20パーセント以上

擁壁の前面に離れて水路等がある場合



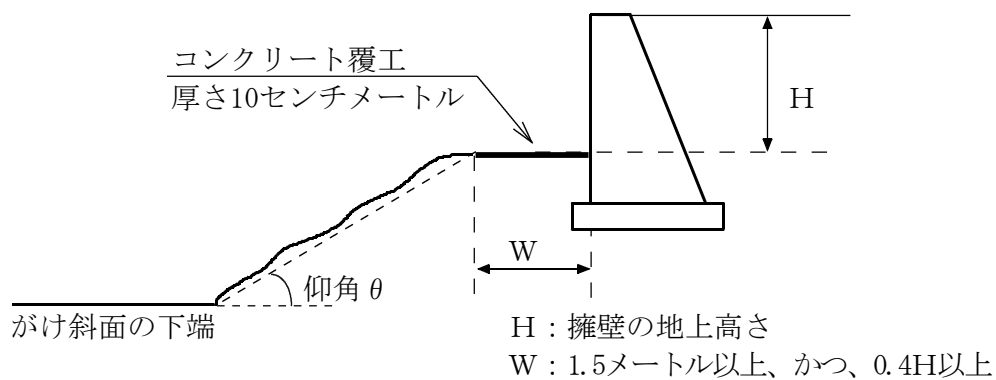
開発行為において設置する擁壁の構造指針

5 その他

- (3) がけ斜面上に擁壁を設置する場合は、がけ斜面上の地表面において、がけ斜面の下端から「がけの土質に応じた仰角 θ 」の勾配で引いた線と交わる位置から擁壁の底版前端（練積み造擁壁にあつては基礎前端。以下「擁壁のつま先」という。）までの水平距離を「1.5メートル以上、かつ、擁壁の地上高さの40パーセント以上」確保し、その部分は厚さ10センチメートルのコンクリートで覆うこと。「がけの土質に応じた仰角 θ 」は次表の数値とする。

がけの土質	軟岩	風化の著しい岩	砂利、真砂土、硬質粘土その他これらに類するもの	盛土又は腐植土
仰角 θ (度)	60	40	35	25

がけ斜面上に擁壁を設置する場合



開発行為において設置する擁壁の構造指針

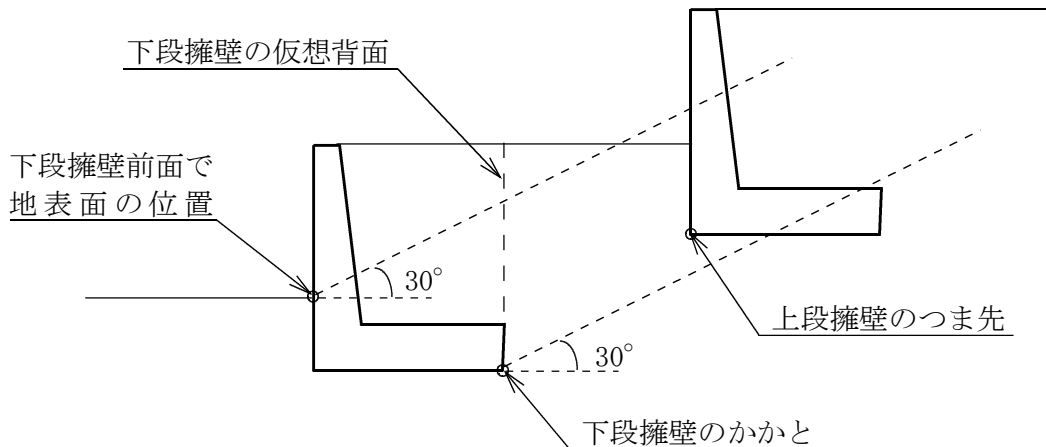
5 その他

(4) 二段擁壁とは、上段擁壁のつま先が下段擁壁の底版後端で底版下面の位置（練積み造擁壁にあつては基礎後端で基礎底面の位置。以下「擁壁のかかと」という。）から仰角30度の勾配で引いた線より上側に位置する関係にある2つの擁壁をいう。

二段擁壁となる場合は、下段擁壁に設計以上の载荷重がかからないよう上段擁壁の根入れを深くする、基礎地盤を改良する、あるいは鉄筋コンクリート造擁壁の場合は杭基礎とする等の措置を講じるとともに、上段擁壁の基礎の支持力についても十分な安全を見込むこと。ただし、上段擁壁のつま先が下段擁壁の仮想背面内側に位置する場合、又は下段擁壁前面で地表面の位置から仰角30度の勾配で引いた線より上側に位置する場合、この二段擁壁の設置は認めない。

なお、二段擁壁とならない場合にはそれぞれ別個の擁壁として取扱うが、下段擁壁の天端において、上段擁壁のつま先から下段擁壁のかかと（下段擁壁が練積み造擁壁にあつては擁壁上端）までの水平距離を「1.5メートル以上、かつ、上段擁壁の地上高さの40パーセント以上」確保すること。

二段擁壁となる場合
(擁壁基礎の表示省略)

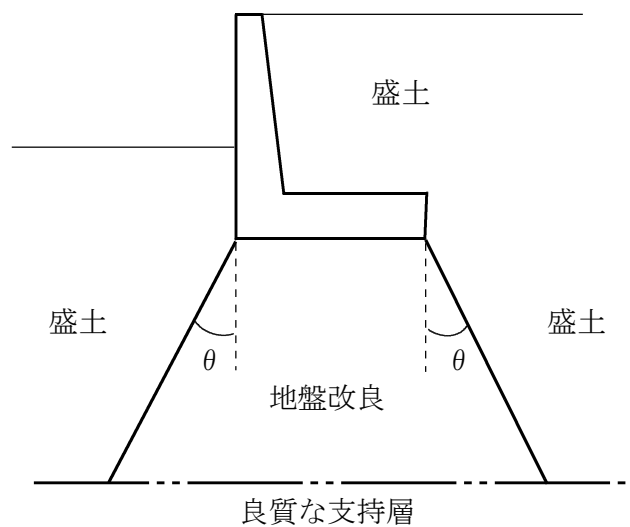


開発行為において設置する擁壁の構造指針

5 その他

- (5) 擁壁の基礎は直接基礎を原則とし、盛土上及び軟弱地盤上には設置しないこと。また、直接基礎は良質な支持層上に設けることを原則とする。ただし、必要地耐力が期待できない場合及び土地利用上やむを得ず盛土地盤上に擁壁を設置する場合、擁壁の不同沈下を防止するため、良質な支持層まで杭基礎を施工するか若しくは下図により擁壁の底版下面(練積み造擁壁にあつては基礎下面)から良質な支持層までの地盤改良を施工すること。

なお、杭基礎及び地盤改良の施工に当たっては、支持層の確認、適正な施工管理及び施工後の地耐力確認を必ず行うとともに、完了検査時にその資料を提出すること。



θ : 30° 以上、かつ、所定の地耐力が得られる範囲まで

開発行為において設置する擁壁の構造指針

5 その他

(6) 擁壁の背面排水は、次の規定を満足する構造とすること。

ア 壁面の面積3平方メートルにつき1箇所割で水抜管を千鳥配置する。

イ 水抜管は塩化ビニル管その他これに類する材料を用い、内径7.5センチメートル以上とする。

ウ 水抜管は排水方向に適切な勾配をとり、その入口には吸い出し防止材を設置する。

エ コンクリート造擁壁の背面には、擁壁の天端下30センチメートルから最下段の水抜管位置まで厚さ30センチメートル以上の砂利等を擁壁全長に渡って投入し、透水層とする。

透水層底面には、高さ5センチメートル以上の止水コンクリートを設置する。

オ エの「砂利等」に透水マットを用いて透水層とする場合は、地上高さが5メートル以下の擁壁に限って使用できるものとする。ただし、地上高さが3メートルを超える擁壁に透水マットを用いる場合には、最下段の水抜管位置に厚さ30センチメートル以上高さ50センチメートル以上の砂利又は碎石を透水マットの背面に擁壁全長に渡って設置すること。この場合も底面には高さ5センチメートル以上の止水コンクリートを設置する。

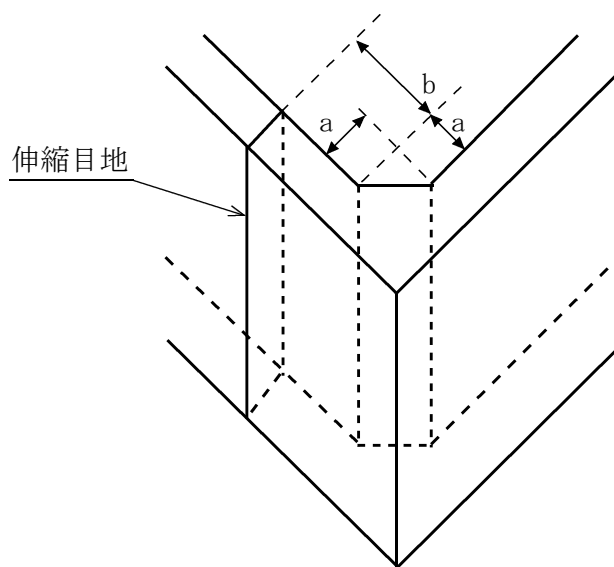
開発行為において設置する擁壁の構造指針

5 その他

- (7) 擁壁の屈曲する箇所は、隅角を挟む二等辺三角形の部分を実コンクリートで補強すること。この場合の二等辺の一边の長さは、擁壁の地上高さが3メートル以下のものは50センチメートル、3メートルを超えるものは60センチメートルとすること。

なお、鉄筋コンクリート造擁壁にあつては、該当する高さの擁壁の横筋に準じて配筋すること。また、近傍に伸縮目地を設置する場合は、隅角補強部の両端から2メートル以上、かつ、擁壁の地上高さ以上離隔すること。

擁壁隅角部の補強



擁壁の地上高さが3 m以下の時 : $a = 50\text{cm}$

擁壁の地上高さが3 mを超える時 : $a = 60\text{cm}$

伸縮目地の位置 : b は2 m以上、かつ、擁壁の地上高さ以上

(10) 地下水による災害の防止

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。

(排水施設の管渠の勾配及び断面積)

規則第22条第2項 令第28条第七号の国土交通省令で定める排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設とする。

地下水による造成地への影響を検討し、地下水が有効かつ適切に排出できる排水施設を設置すること。

8 第八号：災害危険区域等の除外

(開発許可の基準)

法第33条

八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第9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(次条第八号の二において「災害危険区域等」という。)その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

(開発行為を行うのに適当でない区域)

令第23条の2 法第33条第1項第八号(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第三号において同じ。)とする。

(1) 目的

各法律によって規制されている区域の土地において、市街化が進展する行為を抑制しようとするもの

(2) 適用対象

本号は、開発行為の目的が自己の居住の用に供する住宅の場合は適用されない。

(3) 対象区域

対象区域の法律と所管窓口については、次の表のとおり。

なお、(2)の適用対象外の開発目的の場合であっても、対象区域における災害の危険性等を正確に理解した上で開発行為を行うか否かを判断されたい。また、対象区域における開発行為は、法第33条第1項第七号の災害防止措置とも関係し、開発区域内の土地の安全性が確保されているかの検討を要するため、所管窓口にて対象区域についての情報確認を十分に行うとともに、必要に応じて所管窓口と協議を行われたい。

区域	法律	所管窓口
災害危険区域	建築基準法	・福知山市役所 ・舞鶴市役所
地すべり防止区域	地すべり等防止法	土木事務所 施設保全課
土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律	土木事務所 河川砂防課
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法	— (令和4年4月1日現在指定なし)
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	土木事務所 施設保全課

9 第九号：樹木の保存、表土の保全等の措置

<p>(開発許可の基準)</p> <p>法第33条</p> <p>九 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。</p> <p>(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)</p> <p>令第23条の3 法第33条第1項第九号(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。</p> <p>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項第九号(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。</p> <p>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項第二号イからニまで(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。</p> <p>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。</p> <p>(樹木の集団の規模)</p> <p>規則第23条の2 令第28条の2第一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。</p>

(1) 目的

自然環境の保護を図ることで、良好な都市環境を確保しようとするもの

(2) 適用対象

1 ha (10,000m²) 以上の開発行為
(令第23条の3ただし書に基づく条例は、定めていない。)

(3) 趣旨

- ・ 樹木の保存については、開発行為の目的、開発区域内の土地の地形等を勘案して、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
- ・ 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

10 第十号：緩衝帯の配置

(開発許可の基準)

法第33条

十 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

(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)

令第23条の4 法第33条第1項第十号（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。

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。

(緩衝帯の幅員)

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

(1) 目的

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

(2) 適用対象

1 ha (10,000 m²) 以上の開発行為

(3) 適用

- ・ 開発行為の段階で、騒音、振動等に対する公害対策のために余地（敷地スペース）を残しておくこと。
- ・ 「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いう。
- ・ 日照の悪化、ビル風の発生による環境の悪化は含まない。
- ・ 「騒音、振動等をもたらすおそれのある建築物等」とは、一般的に「工場」（原動機を用い、物の加工、処理及び運搬を行う施設）を指し、第一種特定工作物も該当する。

(4) 他法令との調整

工場立地法等の他の運用と齟齬を来さないように十分に配慮することとし、画一的な適用ではなく、公害規制部局等との協議調整により、必要な緩衝帯用地を確保すること。

11 第十一号：輸送の便等

(開発許可の基準)

法第33条

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)

令第24条 法第33条第1項第十一号(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。

(1) 目的

広域的な輸送の便を考慮するため

(2) 適用対象

40ha (400,000m²) 以上の開発行為

(3) 適用

- ・ 道路、鉄道による輸送の便を考慮しなければならない。
- ・ 必要に応じて鉄道施設の用に供する土地を確保しなければならない。

12 第十二号：申請者の資力及び信用

(開発許可の基準)

法第33条

十二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成宅地造成及び特定盛土等規制法第12条又は第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)

令第24条の2 法第33条第1項第十二号(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。

(1) 目的

本号は、申請者に当該開発行為を遂行するために必要な資力及び信用があることを求めた規定である。

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

(2) 適用対象

本号は、次のいずれかに該当する開発行為には適用されない。

- ・ 開発行為の目的が自己の居住の用に供する住宅の場合
- ・ 開発行為の目的が自己の業務の用に供する建築物又は特定工作物で、かつ、その開発行為の規模が1ha(10,000㎡)未満の場合

(3) 求められる資力及び信用

具体的に求められる資力及び信用の程度については、事業の規模等に応じて相対的に決められるものであり、一律に定められるものではないが、以下の資料により、資金調達能力に不安がないか、過去に誠実に事業を実施しなかった前歴がないか等の事実を判断の基準とすることとし、特に資金計画については処分収入を過大に見積もっていないか注意する。

- ・ 資金計画書
- ・ 営業沿革調書 等

上記の資料だけでは当該開発行為が適正に遂行されるか否かの判断を行うことが困難な場合には、役員の履歴書、資産の状況を示す書類等必要な資料の提出を求めた上で判断する。

13 第十三号：工事施行者の能力

(開発許可の基準)

法第33条

十三 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成宅地造成及び特定盛土等規制法第12条又は第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)

令第24条の3 法第33条第1項第十三号(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。

(1) 目的

本号は、工事施行者に対して、当該開発行為に関する全ての工事を完成させるために必要な能力を求めた規定であり、工事施行者の技術的能力等により工事中の防災措置あるいは工事の結果などに相違があるため、不適格な工事施行者を除外しようとするものである。

(2) 適用対象

本号は、次のいずれかに該当する開発行為には適用されない。

- ・ 開発行為の目的が自己の居住の用に供する住宅の場合
- ・ 開発行為の目的が自己の業務の用に供する建築物又は特定工作物で、かつ、その開発行為の規模が1ha(10,000㎡)未満の場合

(3) 求められる工事施行者の能力

具体的に求められる工事施行者の能力は、前号と同様、工事の規模、難易度等に応じて相対的に決められるものであって、一律に定められるものではないが、基本的には、当該工事の難易を考慮し、工事経歴書等により、過去の工事实績等を勘案して当該開発行為が適正に遂行されるか否か判断する。

なお、工事経歴書等だけで判断が難しい場合は、必要な資料の提出を求めた上で判断する。

例えば、工事経歴書の実績と開発行為の工事規模が極端に違う場合は、次のいずれかの資料で本号の基準を満たすことを確認する。

- ・ 技術的能力が向上したこと（経験のある技術者を新たに雇用したこと、経験のある業者の指導を受けることができる等）。
- ・ 高度な技術力を必要としない工事であること。

(4) 工事施行者の決定

本号が適用される開発行為の場合、工事施行者はあらかじめ決定されていなければならない。

なお、工事施行者を入札にて決定する場合は、申請時において工事施行者が未定であっても許可（協議）することはやむを得ないが、工事施行者が決定すれば許可を受けた者は速やかに報告を行うこと。

その場合、入札に参加する者は、本号の規定を満たす者でなければならない。

14 第十四号：妨げとなる権利者の同意

(開発許可の基準)

法第33条

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

(1) 目的

開発区域内の権利者は、自らの権利を保全するために開発行為に関する工事を妨げることが可能であるため、開発行為に関する工事が円滑に進捗するために当事者間の事前の合意を確認する。

(2) 妨げとなる権利

- ・ 土地について：所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等
 - ・ 工作物について：所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権
- その他、以下の者も妨げ権利者とする。
- ・ 土地が保全処分の対象となっている場合はその保全処分をした者
 - ・ 土地改良施設がある場合はその管理者
 - ・ 差押権者（租税債権を原因）、仮差押権者、仮処分権者、仮登記担保権者

(3) 仮登記権利者の取扱い

ア 不動産登記法第105条第一号の仮登記権利者

必要書類の不足等、手続要件が具備しないため本登記に至っていない場合であり、実体上は権利変動が既に発生しているため、この場合の仮登記権利者は妨げ権利者に該当する（同意を得ることが必要）。

イ 同条第二号の仮登記権利者

「所有権移転請求権仮登記」の見出しに、「原因」として始期や停止条件が表示されている場合がこれに当たる。

実体上の権利変動は発生しておらず、仮登記権利者は未だ当該権利を取得していないため、原則としては、妨げ権利者に該当しない。（始期や停止条件の成就が近い将来に見込まれる場合は、同意を求めることが必要となる場合もある。）

ウ 仮登記担保権者

「所有権移転登記請求権仮登記」の見出しに、「原因」として「代物弁済予約」や「売買予約」が表示されている場合がこれに当たる。

仮登記担保契約によって設定された担保権は「仮登記担保契約に関する法律（昭和53年法律第78号）」の規律を受け、同法第13条では仮登記により抵当権の設定登記が行われたとみなされる。

よって、仮登記担保権は抵当権と同等の妨げ権利であるとみなし、権利者の同意が必要な権利とする。

(4) 権利者の同意

開発行為をしようとする土地若しくは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いて、開発行為の施行又は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全ての者の同意を得ること。

全ての権利者の同意を得られないまま開発許可を受けた土地について、当該許可を受けたからといって当該許可を受けた者が当該土地について所有権等の私法上の権利を取得することとはならないから、当該土地についての所有権等を有する者から同意を得なければ工事に着手できない。したがって、開発許可により当該同意を与えていない権利者の権

利は何ら侵害されることはない。

しかし、開発許可を受けた者が、当該開発許可を以て、当該土地の所有権等に対抗しようと誤解し、当該同意を与えていない所有権等を有する者とトラブルに及ぶケースがある。また、全ての権利者の同意を得られないまま許可を受けたが、残りの権利者の同意が得られないことから事業が中断等することにより問題を残すケースも予想される。これらのことを避けるため、都市計画法は相当数の同意を条件としているが、府の許可申請に当たっては、原則として全ての権利者の同意を必要とする。

(5) 租税債権に係る差押権者

開発計画の説明は、申請者が差押権者（財務省、府又は市町村）に行い、差押権者から同意書を受けること。

なお、差押権者が開発計画には同意しても同意書を得られない場合は、その経過を記した書面を提出すること。その場合、府において差押権者に開発計画に係る支障の有無を確認する。

第3節 条例による制限等 (法第33条第3項～8項)

(開発許可の基準)

法第33条

- 3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによつては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。
- 4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。
- 5 景観行政団体（景観法第7条第1項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第8条第2項第一号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第1項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。
- 6 指定都市等及び地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下この節において「事務処理市町村」という。）以外の市町村は、前3項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。
- 7 公有水面埋立法第22条第2項の告示があつた埋立地において行う開発行為については、当該埋立地に関する同法第2条第1項の免許の条件において第1項各号に規定する事項（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める事項を含む。）に関する定めがあるときは、その定めをもつて開発許可の基準とし、第1項各号に規定する基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）は、当該条件に抵触しない限度において適用する。
- 8 居住調整地域又は市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準については、第1項に定めるもののほか、別に法律で定める。

1 技術的細目に定められた制限の強化又は緩和(法第33条第3項・6項)

(開発許可の基準)

法第33条

- 3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによつては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。
- 6 指定都市等及び地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村(以下この節において「事務処理市町村」という。)以外の市町村は、前3項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。

京都府は、法第33条第3項の規定による条例を定めていない。

2 敷地面積の最低限度に関する制限(法第33条第4項・6項)

(開発許可の基準)

法第33条

- 4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令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。
- 6 指定都市等及び地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村(以下この節において「事務処理市町村」という。)以外の市町村は、前3項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。

京都府は、法第33条第4項の規定による条例を定めていない。

3 景観計画区域内における開発許可の基準 (法第33条第5項・6項)

(開発許可の基準)

法第33条

- 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項第一号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第1項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。
- 6 指定都市等及び地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村 (以下この節において「事務処理市町村」という。) 以外の市町村は、前3項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。

京都府は、法第33条第5項の規定による条例を定めていない。

4 その他の法律による開発許可の基準 (法第33条第7項・8項)

(開発許可の基準)

法第33条

- 7 公有水面埋立法第22条第2項の告示があつた埋立地において行う開発行為については、当該埋立地に関する同法第2条第1項の免許の条件において第1項各号に規定する事項 (第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める事項を含む。) に関する定めがあるときは、その定めをもつて開発許可の基準とし、第1項各号に規定する基準 (第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。) は、当該条件に抵触しない限度において適用する。
- 8 居住調整地域又は市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準については、第1項に定めるもののほか、別に法律で定める。