

開発許可に関する技術的基準

(令和5年5月26日適用)

第1 (目的)

この技術的基準は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第33条、同法施行令（昭和44年政令第158号）第25条から第29条、同法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第20条から第27条に定めるもののほか、この基準に基づき良好な市街地の形成を図るものとする。

第2 (周辺の事業計画との関連)

事業計画は、開発区域の周辺に次の各号に掲げる工事計画等がある場合には、これを勘案して計画しなければならない。

- (1) 既設の公共施設又は公共施設の新設若しくは改廃等の計画
- (2) 法第29条の規定により許可された開発行為
- (3) 住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第4条及び第10条第1項の規定により認可された住宅地造成に関する工事
- (4) 令和4年改正法による改正前の宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号。以下「旧宅造法」という。）第8条の規定により許可された宅地造成に関する工事
- (5) 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号。以下「盛土規制法」という。）第12条の規定により許可された宅地造成等に関する工事（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の宅地造成工事規制区域内における宅地造成に関する工事も含む。）及び同法第30条の規定により許可された特定盛土等又は土石の堆積に関する工事
- (6) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建築基準法」という。）第42条第1項第5号の規定により指定された道路
- (7) その他前各号に準ずるもの

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。

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。

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パーセントを越える箇所をいう。）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 %

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。

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。

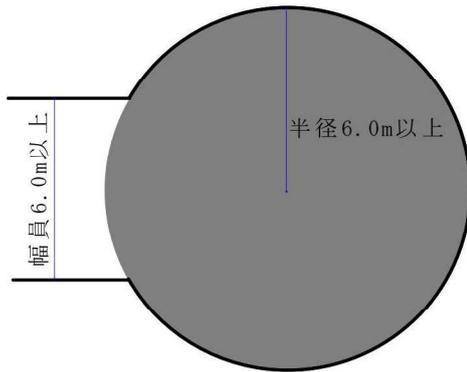
6 袋路状道路の禁止等

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限る。以下本条において同じ。）に接続させなければならない。

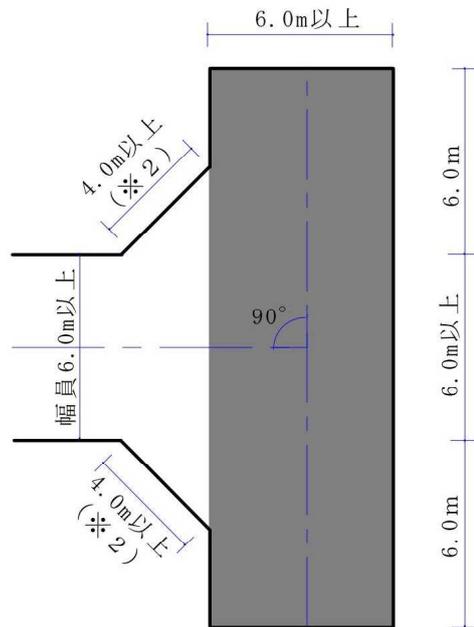
ただし、次の各号の一に該当する場合で、知事が避難上及び車両の通行上支障がないと認めるときはこの限りでない。

- (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。

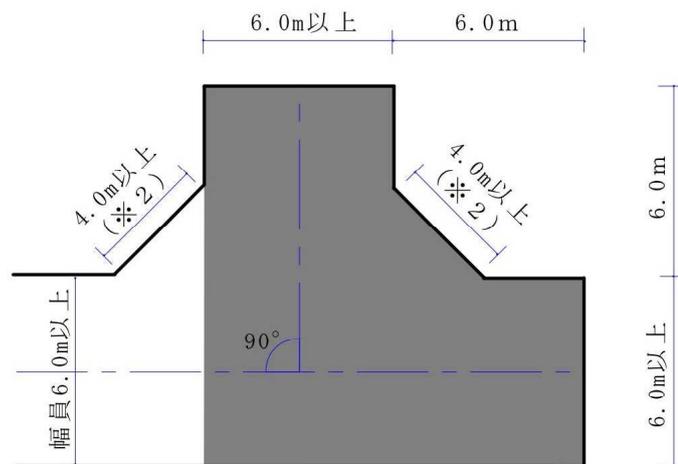
ア 円形 (※1)



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。

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	4.0	4.0	4.0	4.0
6メートル未満	3.0	3.0	3.0	3.0
6メートル以上	2.0	2.0	2.0	2.0
6メートル以上	4.0	5.0	5.0	5.0
9メートル未満	3.0	4.0	4.0	4.0
9メートル未満	2.0	3.0	3.0	3.0
9メートル以上	4.0	5.0	6.0	6.0
11メートル未満	3.0	4.0	5.0	5.0
11メートル未満	2.0	3.0	4.0	4.0
11メートル以上	4.0	5.0	6.0	8.0
	3.0	4.0	5.0	6.0
	2.0	3.0	4.0	5.0

上段： $\theta \leq 60$ 度

中段： $60 < \theta < 120$ 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

8 交通安全施設

開発区域内の道路通行の安全上必要と認められる場所には、防護柵その他の安全施設を設けること。

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。

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。

（消防水利参考）

消防庁勧告の消防水利の基準に従わなければならない消防水利の基準の概要は次のとおりである。

1 消防水利とは、次に例示するもので指定されたものをいう。

例 消火栓、私設消火栓、防火水槽、プール、河川、池、海、井戸、下水道等

2 消防水利の必要能力

- (1) 常時貯水量40立方メートル以上又は取水可能水量が1立方メートル/分以上、かつ、40分以上連続給水能力のあること。
- (2) 消火栓は呼称65ミリメートルの口径のもので、直径150ミリメートル以上の管に取り付けられていること。ただし、管網の一边が180メートル以下となるよう配管されているときは75ミリメートル以上とすることができる。

3 消防水利の配管

市街地又は密集地の防火対象物から一つの消防水利に至る距離が次表の数値以下となるように配置すること。

用途地域	構造率平均風速 構造率2/3以上で年間平均風速が4.0メートル/秒未満のもの	その他
商業地域、工業地域	100メートル	80メートル
その他	120メートル	100メートル

消防水利の配置は消火栓のみに偏することのないように考慮すること。

4 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。

- (1) 地盤面からの落差が4.5メートル以下
- (2) 取水部分の水深が0.5メートル以上
- (3) 消防ポンプ自動車容易に部署できること。
- (4) 吸管投入口の大きさは一辺が60センチメートル又は直径が60センチメートル以上

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っ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 $20 mm / 15 min = 80 mm / h$

(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 は一人当り計画汚水量 $250 l/日$ 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、次に掲げるマンニ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。

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。

$$Q = \frac{2}{1.5} \times C \times \sqrt{2g} (2b_o + 3b_u) \times H_o^{3/2}$$

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) 1級河川、2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= 5cm
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。

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。

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) 人口(人)	50~150 200~600	500~ 1,000 2,000~ 4,000	2,000~ 2,500 7,000~ 10,000	4,000~ 5,000 14,000~ 20,000	8,000~ 10,000 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

第10（遺跡、文化財等の保存）

- (1) 開発予定区域が文化財に関係する土地、特に埋蔵文化財等の多い地域については、事前に十分調査を行い、できるだけ宅地造成等を避けること。
- (2) やむを得ず文化財が存在する土地で宅地造成等を行う場合には、工事着手前に府、市、町の教育委員会及び文化財の所有者、占有者又は管理者と十分協議の上、調査、保存の方法等必要な事項について協議を行うこと。
- (3) 工事前若しくは工事中に文化財を発見したときは、前項の協議を行うとともに、公園、緑地等として計画を立て、文化財の保護、保存に努めること。

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。