

第6 開発許可の技術基準

(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項若しくは第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
- 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。
- 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
- 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宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第3条第1項の宅地造成工事規制区域内の土地であるときは、当該土地における開発行為に関する工事の計画が、同法第9条の規定に適合していること。
- 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。

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。

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（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

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

- 2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。
- 3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによっては環境の保全、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 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 居住調整区域又は、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. 開発許可の基準（概要）

開発行為の許可の基準は、法第33条に規定する技術基準及び法第34条に規定する市街化調整区域における立地基準から構成されている。そのうち、法第33条は良好な市街地の形成を図り、宅地に一定の水準を保持させることを目的とした基準である。

市街化調整区域以外の区域における開発行為が法第33条の基準に適合すると認めるときは許可しなければならない。

また、開発行為が市街化調整区域内である場合には第二種特定工作物に係るものを除き、法第33条の基準に適合することに加えて、法第34条の各号のいずれかに該当することが許可の前提条件となる。

さらに、開発の目的に応じて適用基準を限定しており、下表のようになる。

目的別適用基準

技術基準 (番号は、法33条 第1項の各号)	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
	非自 己用	自己用	非自 己用	自己用	非自 己用	自己用
1 用途地域適合	○	○	○	○	○	○
2 道路等空地	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
3 排水施設	○	○	○	○	○	○
4 給水施設	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
5 地区計画等	○	○	○	○	○	○
6 公共公益施設	○	開発行為の目的に照らし判断	○	開発行為の目的に照らし判断	開発行為の目的に照らし判断	
7 防災安全施設	○	○	○	○	○	○
8 災害危険区域	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
9 樹木・表土(※1)	○	○	○	○	○	○
10 緩衝帯(※1)	○	○	○	○	○	○
11 輸送施設(※2)	○	○	○	○	○	○
12 資力・信用	○	居住用 ×	○	1ha未満× 1ha以上○	○	1ha未満× 1ha以上○
13 工事施行者		業務用 1ha未満 × 1ha以上 ○				
14 権利者同意	○	○	○	○	○	○

※1 1ha以上 ※2 40ha以上 ○ 適用するもの × 適用しないもの

(1) 開発許可制度においては、開発行為をその目的によって次のように分類しており、それぞれ許可基準、手数料等の取扱いが異なる。

自己用 ————┐ 自己の居住の用に供する住宅（自己居住用）
 └─ 自己の業務の用に供する建築物等（自己業務用）
非自己用 ————— 上記以外の建築物等

(2) 自己用の部分と非自己用の部分を有する一の開発行為は、非自己用と扱う。ただし、自己の業務以外の用に供される部分が、当該部分が著しく小さい場合等、自己の業務以外の用に供される部分が付随的と認められる場合に限り「自己の業務の用に供するもの」に該当するものと扱う。

2. 開発許可の基準

(1) 用途地域等との適合性

(法第 33 条第 1 項第 1 号)

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、この限りではない。

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 項若しくは第 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) 申請に係る開発区域内の土地について用途地域等が定められている場合は、予定建築物及び第一種特定工作物がこれに適合していること。なお、「適合している」とは、これらの地区における建築等の制限を受けない建築物等であること。

2) その他、本号による規定のほか、以下の点に留意する。

ア 地区計画等の定められた区域では、法第 33 条第 1 項第 5 号(地区計画等の整合性)の規定による規制を受ける。

イ 用途地域の指定のない地域（白地地域）のうち、市街化調整区域では法第 34 条（市街化調整区域の立地基準）の規制を受ける。

ウ 用途地域の指定のない地域（白地地域）のうち、非線引き都市計画区域では建築基準法第 48 条別表第二（わ）欄（大規模集客施設）の規制を受ける。

エ 第 1 号イ. の用途地域等が定められた地域以外の開発許可を受けた土地は完了公告後は、法第 42 条（開発許可を受けた土地における建築等の制限）の規制を受ける。

オ 市街化調整区域のうち、開発許可を受けた以外の土地は、法第 43 条（開発許可を受けた以外の土地における建築等の制限）の規制を受ける。

カ 特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法（騒特法）第 5 条第 2 項の規定により、航空機騒音障害防止特別地区内においては、同条第 1 項に掲げる建築物（学校、病院及び住宅等）の建築制限を受ける。

(2) - 1. 道路

(法第 33 条第 1 項第 2 号)

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

(開発許可の基準を適用するについての技術的細目)

(政令第 25 条第 1 号から第 5 号)

- 一 道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。
- 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。
- 三 市街化調整区域における開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為（主として第2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。第6号及び第7号において同じ。）にあつては、予定建築物等の敷地から250メートル以内の距離に幅員12メートル以上の道路が設けられていること。
- 四 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行なう開発行為にあつては、6.5メートル）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。
- 五 開発区域内の幅員9メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。

(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。

(条例第 3 条第 1 号)

法第 33 条第 3 項の規定により条例で定める技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 政令第 29 条の 2 第 1 項第 2 号の規定により政令第 25 条第 2 号で定める小区間で通行上支障がない場合の配置すべき道路(歩行者専用道路を除く。)の幅員の最低限度は、開発区域内において 6 メートルとする。

1) 道路計画、路線の決定

道路の配置については、将来の交通量、日照、災害時の避難等を考慮して決定するが、特に開発区域内に都市計画道路がある場合には、その用地について当該道路管理者及び事業主体と調整を図ること。

幹線道路が整備できるような大規模な住宅地の開発行為の場合には、区画道路の通過交通量ができるだけ少なくなるものであること。また、開発区域外にある既存道路に接続する場合は、周囲の状況を考慮し、新たな開発と一体となって、災害時の避難等が考慮され、既存道路の機能が有効に発揮されるように設計すること。

2) 道路の種類

道路は、管理形態から分類すると、公共団体が管理する公道と、一般私人が管理する私道に分けられる。

建築基準法第 42 条に道路の定義があり、ここでは公道と私道を含めた規定となっており、本審査基準で規定する道路に該当する。(第 1 編 第 1 (11) 参照)

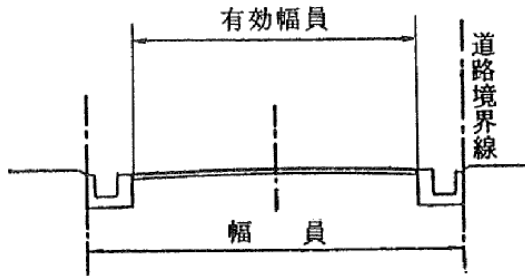
公道については、道路法に定める基準が適用されることになるので、開発行為によって設置される公道は、原則として道路法に基づく道路の構造の技術的基準を準用することになる。

3) 道路の幅員と構成

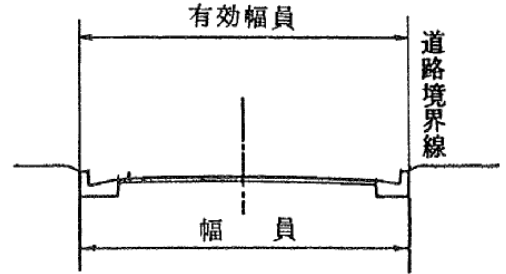
道路の幅員とは、道路の附属施設である保護路肩や排水溝は道路幅員に含まない。公共団体管理を前提とする開発行為に係る道路は、道路法の趣旨に沿うものとし、当該管理者と協議を行うものとする。幅員構成に含まれる各部分の名称及び道路敷と道路幅員は、次に掲げる図 12-1 を標準とし、U 字溝に蓋を設置する場合は、道路幅員に含め、設置しない場合は道路幅員より除外する。

図12-1 道路幅員

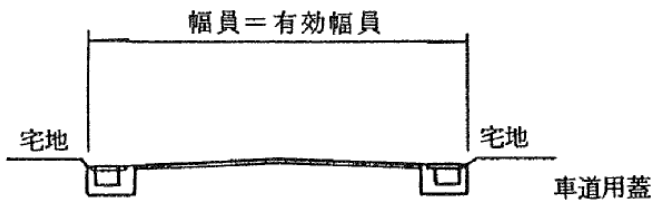
(a) U型側溝の場合



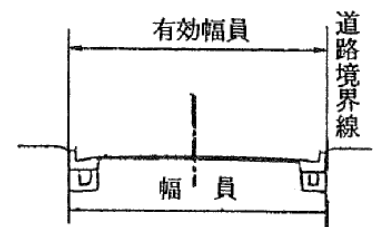
(b) L型側溝の場合



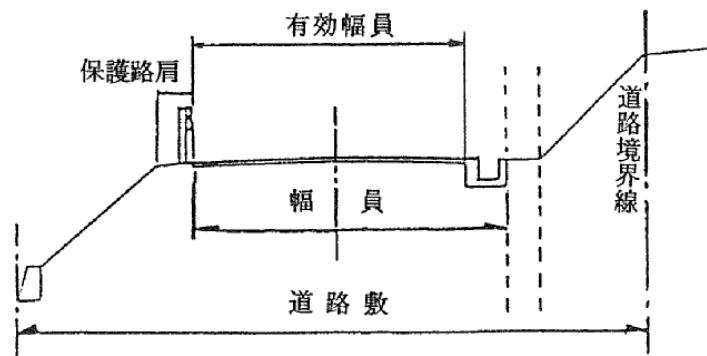
(c) U型側溝（蓋設置）築造の場合



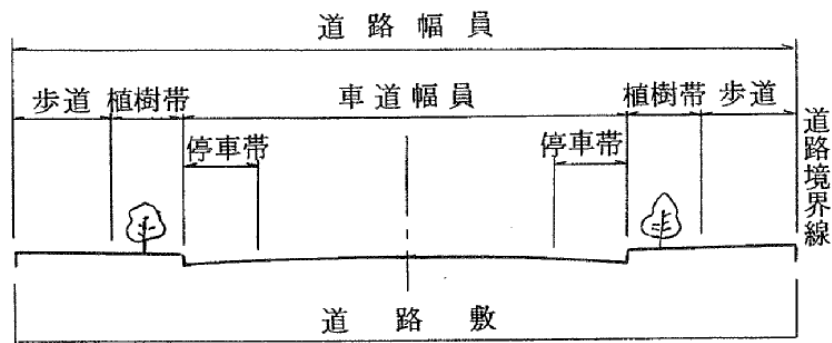
(C') LU型側溝の場合



(d) 防護柵を設ける場合



(e) 歩道を設ける場合



※ (d)の破線の境界線については、管理者と協議すること。

4) 基本整備基準

ア. 開発敷地が接する道路の幅員（政令第 25 条第 2 号， 条例第 3 条第 1 号）

目的	敷地面積	幅員	摘 要
住宅		6.0m以上	政令第 25 条第 2 号
住宅以外	1,000 m ² 未満	6.0m以上	〃
	1,000 m ² 以上	9.0m以上	〃
区域内小区間道路		6.0m以上	条例第 3 条第 1 号

イ. 開発行為の区域内道路が接する道路の幅員（政令第 25 条第 4 号）

目的	敷地面積	幅員
住宅		6.5m以上
住宅以外		9.0m以上

5) 運用による整備基準（政令第 25 条第 2 号ただし書き運用）

開発許可制度運用指針 I-5-1(1)を勘案して、ただし書きの主旨に合致する場合、下記道路幅員の数値を適用できる。

目的		開発区域と接する部分	開発区域外の主要な道路に至る部分
住宅	1 ha 未満	6.0m以上	4.0m以上
	1 ha 以上	6.0m以上	6.0m以上
住宅以外	0.1ha 未満	6.0m以上	4.0m以上
	0.1ha 以上	9.0m以上	6.0m以上

注) 1. 住宅 1 ha 以上及び住宅以外 0.1 以上において、開発区域外の主要な道路に至る部分を 6.0m以上とすることが真に困難で当該地の実情により支障がない場合は 4.0m以上とすることができる。

2. 4.0mの幅員を適用する場合、待避所及び隅切り設置の検討を十分に行い、道路拡幅に見合った整備を行う。

3. 「開発区域外の主要な道路に至る部分」とは、開発区域と接する部分から国道、県道又は都市計画道路等に至る区間をいう。

なお、「開発区域外の主要道路」とは開発区域外の既存の道路をいい、開発区域外で関連工事（法第 39 条の規定による開発行為に関する工事）として新たに整備される取付道路は含まれない。当該取付道路の幅員は開発区域内の主要な道路の幅員以上とする。

6) 運用による整備基準（政令第 25 条第 4 号括弧書き運用）

「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」場合とは、政令第 25 条第 4 号に規定する幅員の道路が現に存在しない場合で、開発区域の規模及び形状、周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らし著しく困難と認められる場合に適用する。なお、「著しく困難」の判断は、前記 5) . と同様、開発許可制度運用指針 I - 5 - 1 (1) の各項目により判断して、括弧書きの主旨に合致する場合、下記道路幅員の数値を適用できる。

目的		開発区域と接する部分 (敷地部分も含む)	開発区域外の主要な 道路に至る部分
住宅	1 ha 未満	6.0m以上	4.0m以上
	1 ha 以上	6.0m以上	6.0m以上
住宅以外	0.1ha 未満	6.0m以上	4.0m以上
	0.1ha 以上	9.0m以上	6.0m以上

注) 前記 5) . 注) を適用する。

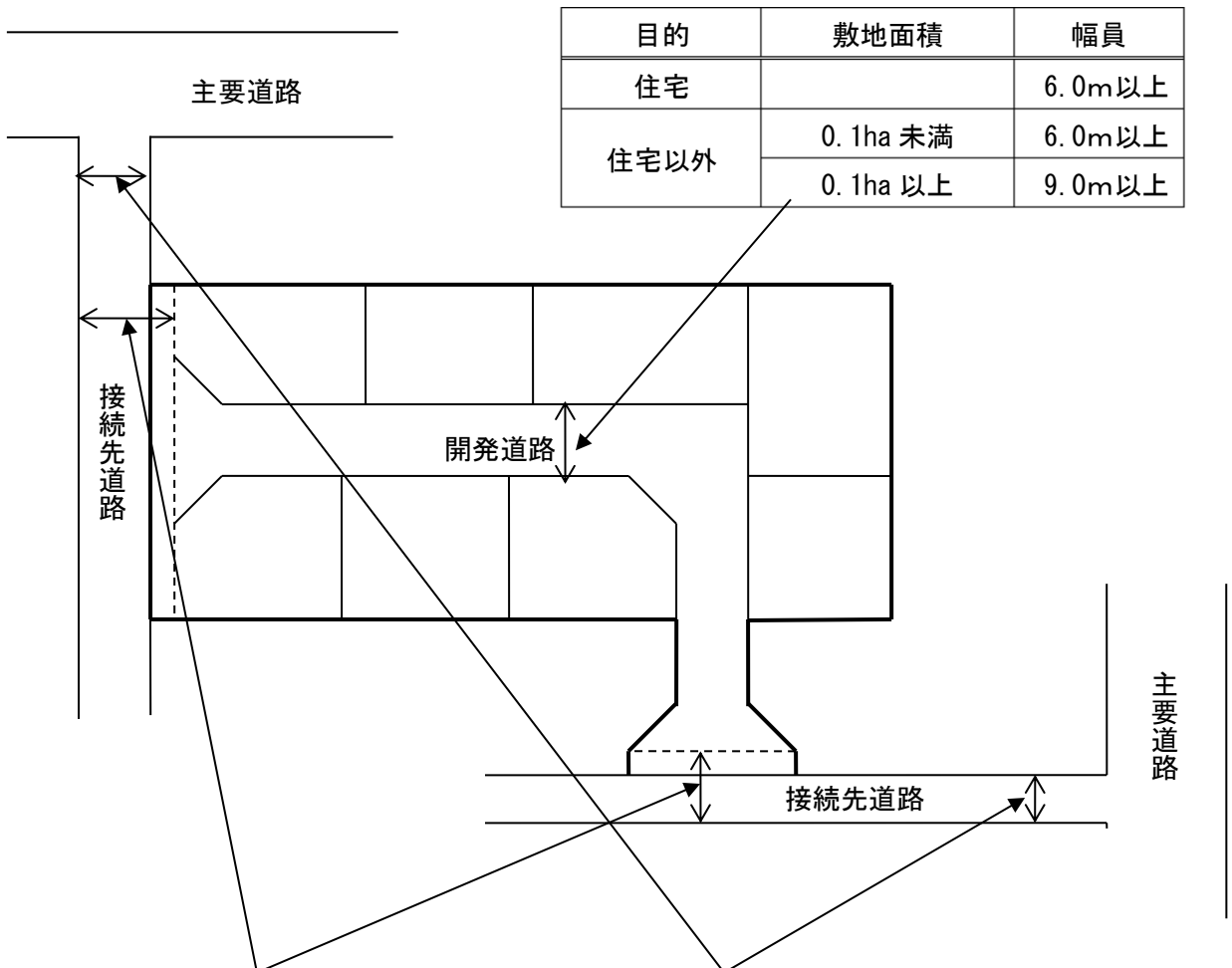
7) 幅員構成（政令第 25 条第 5 号）

道路構造の一般的な事項を定めた道路法の規定を準用し、5.5m以上の車道を確保し、両側に 0.5m以上の路肩を設け、片側に 2.5mの歩道を設けることを想定した 9.0m以上の道路幅員を原則とする。歩道と車道の間には縁石等を設けて、物理的に分離すること。縁石を設ける場合は、車道に対してセミフラット形式を基本とすること。

8) ただし書き適用の要件

<p>政令 25 条第 2 号ただし書き・省令 20 条の 2(新たに道路が整備されない場合の区域に接する道路)</p> <p>「開発区域の規模及び形状、周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らし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、事業活動の効率上支障がない規模・構造」で開発区域に新たに道路が整備されない場合の区域に接する道路→4m以上</p> <p>【要件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の形状 …規模が小さく本文道路配置に伴う負担が著しく過大、区域が扁平で困難 ・土地の形状 …がけ、河川により本文道路配置が困難 ・土地利用の態様 …既存道路沿いに建築物が連たんし、本文道路配置が困難、負担が過大 ・環境の保全上 …日照・通風・採光に支障がない ・災害の防止上 …避難活動・消防活動上支障ない ・通行の安全上 …通過交通が少なく、かつ1日当り交通量も少ない。歩行者数が多くない

参考図《複数開発の場合》



目的	敷地面積	幅員
住宅		6.0m以上
住宅以外	0.1ha未満	6.0m以上
	0.1ha以上	9.0m以上

【原則】

目的	幅員
住宅	6.5m以上
住宅以外	9.0m以上

【政令第25条第4号括弧書き運用】

目的	敷地面積	幅員
住宅		6.0m以上
住宅以外	0.1ha未満	6.0m以上
	0.1ha以上	9.0m以上

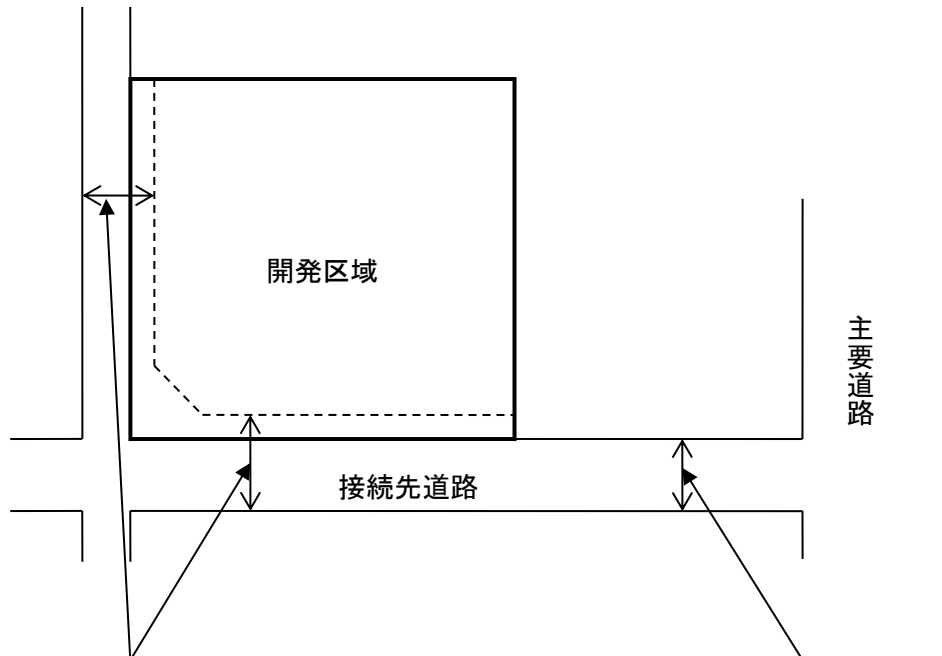
【原則】

目的	幅員
住宅	6.5m以上
住宅以外	9.0m以上

【政令第25条第4号括弧書き運用】

目的	敷地面積	幅員
住宅	1ha未満	4.0m以上
	1ha以上	6.0m以上
住宅以外	0.1ha未満	4.0m以上
	0.1ha以上	6.0m以上

参考図《単体開発の場合》※自己の居住の用に供する住宅を目的とする場合は、道路に関する規定は適用されない。



【原則】		
目的	敷地面積	幅員
住宅		6.0m以上
住宅以外	0.1ha 未満	6.0m以上
	0.1ha 以上	9.0m以上

【政令第 25 条第 2 号ただし書き運用】		
目的	敷地面積	幅員
住宅	1 ha 未満	6.0m以上
	1 ha 以上	6.0m以上
住宅以外	0.1ha 未満	6.0m以上
	0.1ha 以上	9.0m以上

【原則】		
目的	敷地面積	幅員
住宅		6.0m以上
住宅以外	0.1ha 未満	6.0m以上
	0.1ha 以上	9.0m以上

【政令第 25 条第 2 号ただし書き運用】		
目的	敷地面積	幅員
住宅	1 ha 未満	4.0m以上
	1 ha 以上	6.0m以上
住宅以外	0.1ha 未満	4.0m以上
	0.1ha 以上	6.0m以上

(2) - 2. 道路 (技術的細目)

(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。

1) 施設整備基準

管理することとなる公共施設管理者と協議すること。

2) - 1. 道路の構造 (省令第24条第1号)

道路の構造は、設計施工に関する基準としては、「舗装設計施工指針」等を参考にするものとするが、管理する公共施設管理者との協議により決定する。

なお、道路の路面仕上げは、原則として、アスファルト舗装又はこれと同等以上の舗装仕上とすること。(砂利敷等の場合、維持管理上支障が生じるので出来る限り避けること。)

2) - 2. 横断勾配 (省令第24条第1号)

横断勾配は、路面の種類に応じ、下記に掲げる値を標準とすること。

区分	路面の種類	横断勾配 (%)
車道	セメントコンクリート舗装, アスファルト舗装	1.5~2.0
	上記以外の路面	3.0~5.0
歩道	アスファルト舗装等	1.5
	透水性舗装等	1.0以下

3) 側溝 (省令第24条第2号)

路面排水のため5mおきにグレーチング蓋を設置すること。なお、グレーチング蓋については、盗難防止措置を設けること。

道路等の横断の箇所には、25トン以上対応の横断側溝とし、蓋はボルト固定型のグレーチング蓋を使用すること。また、側溝の基礎はコンクリート10cm、碎石10cmを布設すること。なお、横断側溝の両端に集水柵を設置し、車両が乗入れしない位置に調整すること。その集水柵蓋については、110度開閉型又は固定型とすること。

道路両側に側溝を布設すること。(拡幅道路は除く)

4) 縦断勾配（省令第24条第3号）

道路の縦断勾配は9%以下とする。地形等によりやむを得ないと認められる場合には、小区間に限り12%以下とすることができる。交差点取付け部の縦断勾配は、交通を安全かつ円滑に流すために、沿道条件の許すかぎり、できるだけ長い区間を2.5%以下の緩勾配とすること。

なお、急勾配路面等については、下記の特殊処理を講ずること。

ア 開発区域内の主要な道路で縦断勾配が6%を超えるものについては、その勾配の区間及びその前後についてすべり止め等の処置を行うこと。

イ 縦断勾配が8%を超える道路は、その勾配に係る区間40mごとに排水施設に排水の流速を減ずるための必要な施設を設けなければならない。

5) 階段道路（省令第24条第4号）

道路は階段状としてはならない。ただし、地形状その他やむを得ない理由により、階段道路となる場合は、次の各号に適合していなければならない。

ア 主要道路及び区画街路以外の細街路で通行避難の安全上支障がないと認められる場合

イ 階段全体の高さが7m以下で、かつ、高さ4m以内ごとに踏巾1.5m以上の踊場が設けられていること。

ウ 傾斜路を設置する場合は、「成田市が管理する市道に係る高齢者、障害者等の移動等の円滑化のために必要な道路の構造に関する基準を定める条例」に基づくこと。

エ 階段内の雨水を適切に排水できる処置が講じてあること。

オ 構造は、セメントコンクリート造等とし、踏面30cm以上、けあげ15cm以下であること。

6) 袋路状の道路（省令第24条第5号）

道路は袋路状ではないこと。ただし、居住者の通行の用に供する道路で、通行上支障がないと認められ、下記に該当している場合はこの限りではない。

ア 袋路状の延長が35m以下の場合（既存の幅員6m未満の袋路状道路に接続する道路にあっては、当該道路が他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。）

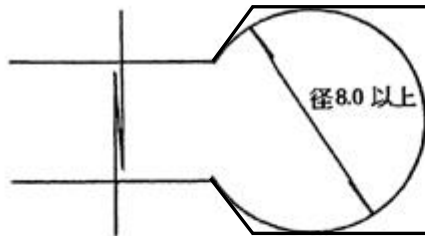
イ 当該道路について、他の道路（袋路状の道路を除く。）との接続が近い将来具体化されている場合

ウ 終端が、広場等で自動車の回転に支障がないものに接続している場合

エ 袋路状の延長が35mを超える場合で、終端に小型四輪自動車のうち最大なものが転回できる形状の転回広場が設けられている場合。

参考例

(b) (終端部に設けるもの)



注 数字の単位はメートルとする。

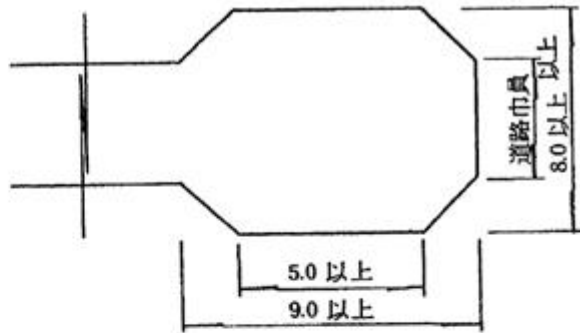


表12-4 道路運送車両法施行規則

自動車の種別	自動車の構造及び原動機	自動車の大きさ		
		長さ	幅	高さ
小型自動車	四輪以上の自動車及び被けん引自動車で自動車の大きさが右欄に該当するもののうち軽自動車、大型特殊自動車及び小型特殊自動車以外のもの（内燃機関（ジーゼル機関を除く。）を原動機とする自動車にあっては、その総排気量が2.00リットル以下のものに限る。）	4.70 メートル 以下	1.70 メートル 以下	2.00 メートル 以下

7) 道路の交差及び隔切り（省令第24条第6号）

ア 道路の交差

交差点の交差角は直角（最低75度以上）とし、喰い違い交差としないこと。図12-4、図12-5の(a)のような場合、(b)のようにすること。また、駅前広場などの特別の箇所を除き、同一箇所の同平面で5以上交差してはいけない。ただし、将来道路管理者及び警察との協議が調った場合は喰い違い交差としてもよい。

図12-4 交差角

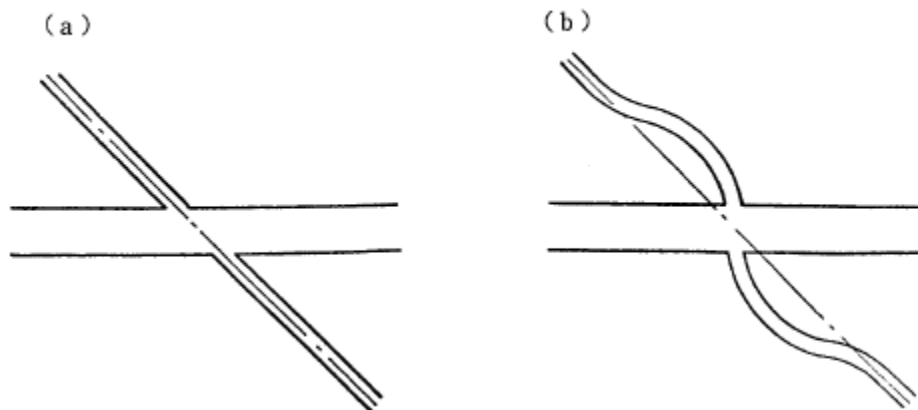
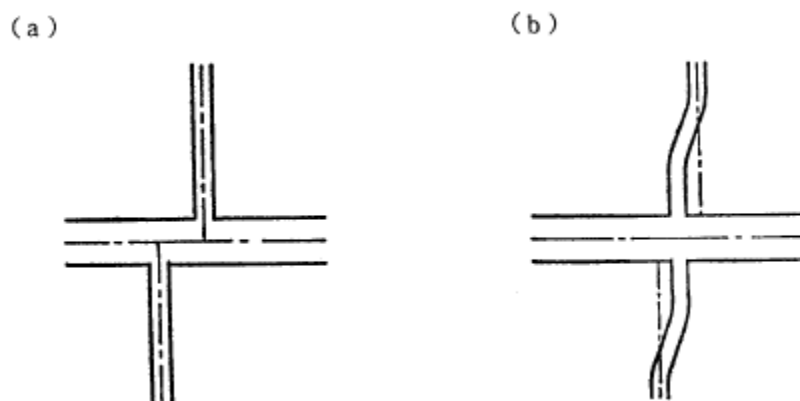


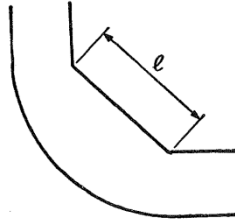
図12-5 くい違い交差



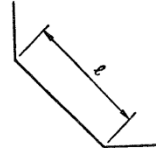
イ 隅切り

交通安全上一定の視距を確保するため、二つの道路が、同一平面で（十字に）交差または（T字に）接続する場合は両側に、（L字に）屈曲する場合は片側に、その角地（二つの道路の角に接する敷地）に下表に掲げる寸法以上の隅切りをしなければならない。

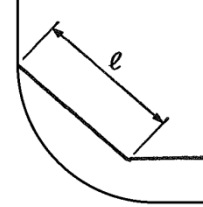
(a) 歩道のある場合



(b) 歩道のない場合



(c) 片側に歩道がある場合



l : 表に示す隅切長

表 隅切り長さ長

	4 以上 6 未満	6 以上 8 未満	8 以上 10 未満	10 以上 12 未満	12 以上 15 未満	15 以上 20 未満	20 以上 30 未満	30 以上 40 未満	40 以上
	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60
40 以上					5 6 8	6 8 10	8 10 12	8 10 12	8 12 15
30 以上 40 未満				4 5 6	5 6 8	6 8 10	8 10 12	8 10 12	
20 以上 30 未満		4 5 6	4 5 6	4 5 6	5 6 8	6 8 10	8 10 12		
15 以上 20 未満		4 5 6	4 5 6	4 5 6	5 6 8	6 8 10			
12 以上 15 未満		4 5 6	4 5 6	4 5 6	5 6 8				
10 以上 12 未満	3 3 4	4 5 6	4 5 6	4 5 6					
8 以上 10 未満	3 3 4	4 5 6	4 5 6						
6 以上 8 未満	3 3 4	4 5 6							
4 以上 6 未満	3 3 4								

※1 行見出し1段目・列見出し 道路幅員（メートル），行見出し2段目 交差角（度）

2 交差角の範囲 120度…120度以上，90度…60度超 120度未満，60度…60度以下

3 数値は，三角形（真にやむを得ない場合を除き二等辺三角形）の底辺の長さ（単位メートル）とする。

(3) 公園、緑地又は広場

(法第 33 条第 1 項第 2 号)

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

(開発許可の基準を適用するについての技術的細目)

(政令第 25 条第 6 号及び第 7 号)

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

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

(条例第 3 条第 2 号)

法第 33 条第 3 項の規定により条例で定める技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるとおりとする。

(2) 政令第 29 条の 2 第 1 項第 5 号及び第 6 号の規定により政令第 25 条第 6 号及び第 7 号で定める設置すべき公園、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は、5 パーセントとする。

1) 「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の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要が無いと認められる場合」とは次の場合等をいう。

ア 土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業、開発許可等により面的な整備事業が施行された区域内で、既に当該事業により公園、緑地、広場が、その区域の利用者のため確保されている場合

イ 開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地、広場が存在し、面積的、誘致距離の観点から開発区域内の居住者が支障なく利用できる既存の公園等が存在する場合

(よって、河川、鉄道等により開発区域と公園が分断される場合は、付近に橋梁、地下道又は踏切等の横断施設が存在する必要がある。)

- ア) 開発区域の各敷地から 250m以内に街区公園又は近隣公園又は地区公園に至る場合
- イ) 開発区域の各敷地から 500m以内に街区公園及び近隣公園又は地区公園に至る場合
- ウ) 開発区域の各敷地から 1,000m以内に街区公園及び近隣公園及び地区公園に至る場合

公園の構成及び誘致距離（開発許可制度運用指針 I - 5 - 2）

区分	公園面積	誘致距離
街区公園	0.25ha	250m
近隣公園	2.00ha	500m
地区公園	4.00ha	1,000m

- ウ) 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で、成田市緑化推進指導要綱に基づく緑化率以上の公園、緑地、広場の形態がその区域内の利用者のために確保される場合

(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。

- 2) 「その利用者の有効な利用が確保されるような位置」とは、街区公園で標準面積 0.25ha / 誘致距離 250m、近隣公園で、標準面積 2.00ha / 誘致距離 500m を基準として、適正に配置されていることをいう。
- 3) 条例第 3 条第 2 号の規定に基づき、開発区域内で公園、緑地又は広場が開発区域の面積の 5% 以上となるようにする。
- 4) 予定建築物の用途が住宅の場合に設置すべき公園、緑地又は広場は、原則として公園とする。

(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つては、2 以上の出入口が配置されていること。
- 二 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。
- 三 公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。
- 四 公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

5) 施設整備基準

公園の施設整備の基準に関しては、管理することとなる公共施設管理者との協議により決定する。

(4) 消防水利

(法第 33 条第 1 項第 2 号)

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

(開発許可の基準を適用するについての技術的細目)

(政令第 25 条第 8 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。

1) 主な消防水利の種類

- ア 防火水槽
- イ 消火栓

2) 消防水利の配置

消防水利の設置については、消防本部と協議の上設置すること。

3) 防火水槽の用地等

- ア 防火水槽の用地および施設は、原則として公共施設管理者へ帰属すること。
- イ 公共施設管理者へ帰属しないものについては、開発者の責任において、適正に管理されること。

(5) 排水施設

(法第 33 条第 1 項第 3 号)

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

※「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」とは、生活若しくは事業（耕作事業を除く。）に起因し、若しくは付随する廃水（汚水）または雨水をいう。

※「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」とは、開発区域内の排水施設が政令第 26 条及び第 29 条並びに省令第 22 条及び第 26 条に適合した設計とすることをいう。

(政令第 26 条)

法第 33 条第 2 項に規定する技術的細目のうち、同条第 1 項第 3 号（法 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、暗渠によって排出することができるように定められていること。

※「有効かつ適切」とは、地形など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することである。

※「一時雨水を貯留する遊水池その他の適切な施設」とは、雨水流出量の増大に対して、放流先の排水能力が不十分となる場合、調整池等で一時貯留する施設をいう。

(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。

(排水施設の管渠の勾配及び断面積)

(省令第 22 条)

令第 26 条第 1 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。

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。

(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、漏水を最小限度のものとする措置が構ぜられていること。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 管渠の長さがそ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バートが設けられていること。

1) 整備基準

ア 汚水排水施設の計画に当たっては、成田市公共下水道計画に基づき設計するとともに、計画汚水量を有効に排出できること。

イ 公共団体管理となる施設または公共施設に接続する施設の場合は、公共施設管理者と協議すること。

ウ 汚水は、公共下水道若しくは農業集落排水に接続放流することを原則とするが、これができない区域の計画に当たっては、真にやむを得ない場合を除き合併浄化槽施設を設置すること。

エ 雨水施設の計画に当たっては、下記2)．以下に基づくものとし、計画雨水量を有効に処理出来るようにすること。ただし、事業区域が市街地開発事業等の行われた区域に存する場合は、この限りではない。

2) 調整池

ア 貯留計画の設計基準

(ア) 貯留容量（開発面積 500 m²以上 1 ha 未満の場合）

必要調整容量 $V = 223 \text{ m}^3/\text{ha}$

ただし、排水接続先の施設管理者から調整容量を指示された場合は、その調整容量とする。

(イ) 貯留容量（開発面積 1 ha 以上の場合）

「千葉県における宅地開発等に伴う雨水排水・貯留浸透計画策定の手引き」第4条（雨水排水計画その1）又は第5条（雨水排水計画その2）・第6条（調整池の計画）によるものとする。また、堆砂量の考え方（原則 150 m³/ha/年）は、第7条（設計堆積土砂量）による。

ア) 雨水排水計画その1

放流比流量 0.025 m³/s/ha

・旧成田市域

必要洪水調節容量 $V = 1,300 \text{ m}^3/\text{ha}$ （総容量には堆砂量を加えること）

・旧大栄・下総町域

必要洪水調節容量 $V = 1,450 \text{ m}^3/\text{ha}$ （ " ）

イ) 雨水排水計画その2

計画降雨：年超過確率 1/50，後方集中型降雨波形，継続時間 24 時間

（下記必要洪水調節容量は、浸透量 0mm/h，浸透処理面積率 0%，

不浸透面積率 50%，流出率 0.80，放流比流量 0.025 m³/s/ha の場合(※)）

・旧成田市・下総町域（我孫子地区）

必要洪水調節容量 $V = 1,052 \text{ m}^3/\text{ha}$ （総容量には堆砂量を加えること）

・旧大栄町域（横利根地区）

必要洪水調節容量 $V = 1,392 \text{ m}^3/\text{ha}$ （ " ）

※これ以外の条件の場合は、「千葉県における宅地開発等に伴う雨水排水・貯留浸透計画策定の手引き」資料-2による。

イ 流出率

流出率は下表に示すように屋根、道路、水面等の浸透域を 1.0 とし、公園緑地、庭、樹木等の浸透域を 0.6 とし、排水区域全体を加重平均して算定するが、その上限は 0.9 とすることができるものとする。

なお、排水区域が公共下水道区域に含まれる場合は、公共下水道管理者との協議に

よるものとする。

表 流出率

区分	流出率	備考
不浸透域	1.0	屋根, 道路, 舗装面, その他の不浸透域, 水面
浸透域	0.6	間地, 裸地, 芝・樹木の多い公園, 山林等

ウ 構造及び維持管理

開発面積 1 ha 以上の場合, 「千葉県における宅地開発等に伴う雨水排水・貯留浸透計画策定の手引き」第 8 条(調整池の構造)及び第 9 条(調整池の維持管理)による。

また, 自己用以外の帰属対応出来ない小規模開発の調整池については, 原則として調整池以外の雨水貯留施設にて計画するものとする。

3) 調整池以外の雨水貯留施設

ア 地下貯留

施設の維持管理するため放流孔の上部には内部の状況を常時, 確認できる構造とする。

イ オンサイト貯留

設計に当たっては, 「千葉県における宅地開発等に伴う雨水排水・貯留浸透計画策定の手引き」第 11 条(オンサイト貯留施設の計画)による。なお, 緑地への貯留は不可とする。

ウ 雨水貯留浸透施設(流末が無い場合の敷地内処理)

政令第 26 条第 2 項の規定により, 「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」となっているが, 自己の居住の用に供する住宅の建築, 又は開発区域(法第 43 条第 1 項の許可申請にあっては敷地)の面積が 3,000 m²未満の自己の業務の用に供する建築物の建築を目的とするもので, 排水流末を他の排水施設に接続することが困難であり, かつ敷地内処理についても周辺に被害を生じる恐れのないものについては敷地内処理により扱うことができるものとし, 必要調整容量は安全を考慮し, 標準の $V=223 \text{ m}^3/\text{ha}$ の倍である $V=446 \text{ m}^3/\text{ha}$ 以上とする。また, 雨水貯留浸透施設を設ける場合は, 浸透能力を現場試験により確認し, 「千葉県における宅地開発等に伴う雨水排水・貯留浸透計画策定の手引き」第 10 条(浸透施設計画)により設計を行うものとする。

エ 維持管理

「千葉県における宅地開発等に伴う雨水排水・貯留浸透計画策定の手引き」第 12 条(浸透施設とオンサイト貯留施設の維持管理)による。

4) その他, 雨水流出抑制施設の取扱いについて

本書における事項の外, 雨水流出抑制施設の取扱いについては「手引」, 「大規模宅地開発に伴う調整池技術基準(案)」, 「防災調整池等技術基準(案)」, 「宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針の解説」, 「宅地防災マニュアルの解説」の他, 関連する各指針, 技術基準等に基づき取扱うこと。

5) オリフィスの算定

ア 開発面積 1ha 未満で基本単位貯留容量 $V=223 \text{ m}^3/\text{ha}$ の場合

排水面積	オリフィス径
2,000 m ² 以下	φ 65mm

3,000 m ² 以下	φ 75mm
5,000 m ² 以下	φ 100mm
7,000 m ² 以下	φ 125mm
10,000 m ² 未満	φ 150mm

イ 開発面積 1 ha 以上で放流比流量 $q_a=0.025 \text{ m}^3/\text{s}/\text{ha}$ の場合

(ア) 許容放流量 $Q_a(\text{m}^3/\text{s}) = q_a \times A \text{ (集水面積 (ha))}$
 $= 0.025 \times A \text{ (集水面積 (ha))}$

(イ) 放流量 $Q_o(\text{m}^3/\text{s}) = C \times A_o \times \sqrt{2 \times g \times h} \text{ (m}^3/\text{s})$
 C : 流量係数 0.6 (ベルマウスを有しない場合)
 A_o : オリフィスの断面積 (m²)
 g : 重力加速度 (9.8m/s²)
 h : オリフィス中心より H.W.L までの水深 (m)

上記の式の流量 Q_o に許容放流量 Q_a (放流量 $Q_o \leq$ 許容放流量 Q_a) をあてはめ、オリフィスの断面積を逆算すると

(ウ) 断面積 $A_o = Q_a / (C \times \sqrt{2 \times g \times h})$
 $= Q_a / (0.6 \times \sqrt{2 \times 9.8 \times h})$

よって、オリフィス形状は

(エ) - 1. 円形の場合 直径 $D = 2 \times \sqrt{A_o / \pi} \text{ (m)}$

(エ) - 2. 正方形の場合 一辺 $L = \sqrt{A_o} \text{ (m)}$

6) 1次放流先河川等の比流量が $0.025 \text{ m}^3/\text{s}/\text{ha}$ に満たない場合

放流先能力に適した許容放流量にするため、2段オリフィスの検討を行うこと。

7) 計画雨水量 (「調整池及びそれ以外の雨水貯留施設」以外)

ア 降雨強度

「千葉県における宅地開発等に伴う雨水排水・貯留浸透計画策定の手引き」巻末資料の我孫子地区 (旧成田市・下総町域) 又は横利根地区 (旧大栄町域) における 5~10 年に 1 回の降雨強度を選ぶ。又は下記計算式による。

$$I = 5,000 / (t + 40) \text{ (mm/h)}$$

$$t : \text{流達時間 } 5 + L / V \text{ (普通 } 5 + L / 60) \text{ (分)}$$

$$L : \text{流達距離 (m)}$$

イ 流出係数

流出係数は下表に示す値を標準とし、排水区域全体を加重平均して求めるものとする。

表 工種別基礎流出係数標準値

屋根	0.85~0.95	間地	0.10~0.30
道路	0.80~0.90	芝、樹木の多い公園	0.05~0.25
その他の不透水面	0.75~0.85	こう配のゆるい山地	0.20~0.40
水面	1.00	こう配の急な山地	0.40~0.60

ウ 雨水流出算定式

通常合理式を標準として算出する。

$$Q = (1/360) \times C \times I \times A$$

$$Q : \text{計画雨水量 (m}^3/\text{sec)}$$

$$C : \text{流出係数}$$

$$I : \text{降雨強度 (mm/h)}$$

$$A : \text{排水面積 (ha)}$$

8) 排水計画上の留意事項

ア 排水施設は、原則として自然流下により下水を排出できるよう設けること。

イ 排水は、雨水と汚水を分流すること。

- ウ 排水施設は、原則として排水路、下水管渠等に接続されていること。
- エ 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。
- オ 宅内からの雨水を直接道路側溝に流れない排水処理とすること。
- カ 水中ポンプでの排水処理は、リターン管を設置させ、道路側溝に直接接続せず、最終樹で放流させること。
- キ 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水できるように定められていること
- ク 汚水排水計画
 - (ア) 公共下水道若しくは農業集落排水に接続する場合は当該施設管理者との協議により、合併浄化槽を用いる場合は、建築確認機関と協議により施設規模等を計画しなければならない。
 - (イ) 汚水の放流について当該区域外の河川、運河、水路及びその他の公共用水域に水質汚濁にかかる環境基準の指定のある場合は、各々の地域の実状に応じ環境基準が達成されなければならない。
 - (ウ) 汚水処理施設の位置は、その周辺に対し騒音及び臭気について十分配慮された計画でなければならない。
- ケ 建築基準法等に適合した施設であること。
- コ 「下水道施設計画・設計指針と解説」「下水道指針」「下水道ハンドブック」を参照すること。

9) 管渠の流速

流速が小さければ、管渠内に汚物が停滞しやすくなり、また逆に流速が大きいと、管渠の損傷ばかりでなく、到達時間が短縮されるので下流地点での雨水の流集量を大きくするので、許容の範囲内におさめること。

設計に当たっては、できるかぎり理想的な流速内におさまるよう計画すること。

表 管渠の流速

区分	最小流速	最大流速	理想的な流速
汚水の場合	0.6m/sec	3.0m/sec	1.0~1.8m/sec
雨水の場合	0.8m/sec	3.0m/sec	1.0~1.8m/sec

10) 管渠の管径

ア 管渠の最小管径

管径があまり小さいと、排水設備の取付および維持管理作業に不便を生ずるので公共施設となる管渠の内径は、下表以上とすること。

表

区分	最小内径
汚水の場合	200mm
雨水の場合	250mm

イ 管渠の余裕

「下水道施設計画・設計指針と解説」「下水道指針」「下水道ハンドブック」を準用すること。

11) 管渠の埋設深さ

管渠等を道路に埋設する場合の土かぶりは、原則として1.2m以上とすること。その他の地下埋設物等により、やむをえず1.2m以下となる場合にあっては、関係機関と協議のうえ施工すること。

12) 排水施設の材質

暗渠である排水管は、ヒューム管、硬質塩化ビニール管及び強化プラスチック複合管とすることができる。

13) ます及び人孔（マンホール）に関する共通事項

暗渠である構造の部分には、次に掲げる箇所にます、又は、マンホールが設けられていること。

- ア 公共の用に供する管渠の始まる箇所
- イ 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、ただし、管渠の清掃に支障のないときは、この限りではない
- ウ 管渠の長さがその内径、又は内のり幅の120倍をこえない範囲において、管渠の維持管理上必要な箇所
- エ 雨水を排除すべきますにあつては、15cm以上の泥溜めを設けること。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のり幅に応じ、相当の幅のインパートが設けられていること。

14) 人孔（マンホール）

人孔は、下水管渠の検査、清掃のために出入口及び換気等の目的で設ける。下水管の接合のうちで段差の生ずる箇所にならずに人孔を設け、段差60cm以上の場合には、副管付き人孔を設けること。マンホールの種類は、標準マンホール又は特殊マンホールとする。

15) 雨水ます及び汚水ます

ア 雨水ます（街渠ます以外）

（ア）位置及び配置

宅地と道路の境界付近の宅地内に1箇所を設ける。

（イ）構造

円形及び角形のコンクリート製、鉄筋コンクリート製、またはプラスチック製とし、その大きさは内径又は内法を30cm～50cm、深さ80～100cm程度とし、蓋は規格品により耐力の十分あると認められるもの。また、底部には15cm以上の泥溜めを設けること。

イ 汚水ます（公共ます）

（ア）位置及び配置

宅地と道路の境界線から1m以内の宅地内に1箇所を設ける。

（イ）構造

円形及び角形のコンクリート製、鉄筋コンクリート製、またはプラスチック製としその大きさは内径又は内法を次の表のとおりとし、蓋は規格品により耐力の十分あると認められるもの。また、底部にはインパートをつける。

表

ますの深さ（単位 cm）	ますの内径又は内法（単位 mm）	
	標準ます	小口径ます
30 以上 80 未満	300 以上	150 以上
80 以上 120 未満	400 以上	200 以上

16) 側溝（街渠）

原則としてU字溝（原則として蓋付き）、L型側溝又はLU型側溝を用いる。その大きさは、道路の幅員の大きさ、排水区域および勾配により流量計算から決定されるが、通常L型側溝の場合は全幅450mm以上を、またU型溝の場合は、内法240mm以上とする。

街渠ますの間隔は、流量計算により決定するが管理を考慮して20m以内を原則とする。道路等の横断の箇所には、横断側溝等車輛の上乗荷重を考慮した構造の側溝を用いる。

17) 取付管

取付管の本管への取付位置は、本管に対して60度又は90度とし、管径は内径150mm以上とする。また、取付管の勾配は、原則として10‰よりゆるやかにしてはならない。

18) 計画排水断面の決定

原則として、マンニングの公式又はクッターの公式により決定し、下記の事項に注意する。

ア 管渠内の汚物が停滞しないような流速がとれていること。

通常、雨水のみの場合は、0.8m/sec～3.0m/sec、汚水の場合は、0.6m/sec～3.0m/sec

イ 管渠内の流速は上流より下流が流速を大きくすること。

流速が著しく大きいことは、管渠の損傷ばかりでなく、到達時間が短縮され、下流地点での雨水の流集量を大きくするので、許容の範囲内におさめること。

(6) 給水施設

(法第 33 条第 1 項第 4 号)

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。

整備基準

水道事業者管理となる施設または水道事業施設に接続する施設の場合は、水道事業施設管理者と協議すること。

(7) 地区計画等との適合性

(法第 33 条第 1 項第 5 号)

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九条第四項第 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

申請に係る開発区域内の土地について地区計画等が定められている場合は、予定建築物及び第一種特定工作物がこれに適合していること。なお、「即している」とは、これらの地区における建築等の制限を受けない建築物等であること。

(8) 公共、公益的施設

(法第 33 条第 1 項第 6 号)

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っては、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 第 1 項第 7 号)

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。

(条例第 3 条第 3 号)

法第 33 条第 3 項の規定により条例で定める技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるとおりとする。

(3) 政令第 29 条の 2 第 1 項第 7 号の規定により政令第 27 条で定める公益的施設を配置すべき開発行為の規模は、次に掲げるとおりとする。

ア ごみ収集場を配置すべき開発区域の面積は、500 平方メートル以上とする。

イ 電柱及び電話柱を設置する用地を配置すべき開発区域の面積は、500 平方メートル以上とする。

ウ 集会施設を配置すべき開発行為の規模は、住宅の計画戸数が 50 戸以上とする。

エ 各敷地における住宅の計画戸数以上の台数の自動車駐車施設を当該敷地内に配置すべき開発区域の面積は、500 平方メートル以上とする。

政令第 29 条の 2 第 1 項第 7 号の規定により政令第 27 条で定める公益的施設を配置すべき開発行為の規模は、条例第 3 条第 3 号及び規則に基づき次に掲げるとおりとする。

1) ごみ収集場 (条例第 3 条第 3 号ア (下記ア)、規則第 2 条 (下記イ～エ))

ア ごみ収集場を配置すべき開発区域の面積は、500 平方メートル以上とする。

イ 配置する面積は、有効面積とし、1カ所につき1平方メートル以上で、かつ、その面積の合計が、計画戸数に1戸当たり 0.09 平方メートルを乗じて得た面積以上となるように配置されていること。

ウ 1カ所当たりの計画供用戸数は、おおむね 20 戸とする。ただし、予定建築物が共同住宅の場合は、この限りでない。おおむねとは、10%を限度とする。

エ 配置する場所及び形状は、開発区域内で、ごみの収集及び周辺の道路通行に支障を来さないものとし、担当課と協議する。

2) 電柱用地（条例第3条第3号イ（下記ア）、規則第3条（下記イ、ウ））

ア 電柱及び電話柱を設置する用地を配置すべき開発区域の面積は、500平方メートル以上とする。

イ 市に帰属する電柱等の用地は、一辺の長さが0.7メートル以上の正方形とする。ただし、当該開発区域の土地の形状及び利用の態様に照らして、正方形とすることが困難な場合は、この限りでない。

ウ 配置する場所は、道路に接する位置とする。ただし、当該開発区域の土地の形状及び利用の態様に照らして、道路に接することが困難な場合は、この限りでない。

エ 市に帰属する電柱等の用地は建柱後、原則としてコンクリート舗装（舗装厚10cm）すること。

3) 集会所（条例第3条第3号ウ（下記ア）、規則第4条（下記イ））

ア 集会施設を配置すべき開発行為の規模は、住宅の計画戸数が50戸以上とする。

イ 次の表の住宅の戸数の欄に定める区分に応じ、同表の敷地面積の欄に定める面積により配置するものとする。ただし、予定建築物が共同住宅（長屋住宅を含む。）の場合は、当該区分に応じ、同表の床面積の欄に定める面積の集会室を当該共同住宅内に設置することをもって、これに代えることができるものとする。

住宅の戸数	床面積	敷地面積
500戸未満	65平方メートル	260平方メートル
500戸以上1,000戸未満	100平方メートル	400平方メートル
1,000戸以上1,500戸未満	180平方メートル	720平方メートル
1,500戸以上	260平方メートル	1,040平方メートル

4) 駐車場（条例第3条第3号エ）

各敷地における住宅の計画戸数以上の台数の自動車駐車施設を当該敷地内に配置すべき開発区域の面積は、500平方メートル以上とする。

ア 共同住宅及び長屋住宅の駐車場については、計画戸数以上の駐車台数を確保する。

イ 寄宿舎（社員寮等）については、送迎バスの運行計画がある、又は入居契約（規則）により自家用車の持ち込みが禁止事項とする旨の誓約書を提出する等、自家用車の持込が管理できる体制であれば、計画戸数以下の駐車計画においても可とできる。

ウ 駐車マスの寸法は5.0×2.3（小型車）を標準とする。（「道路構造令の解説と運用」準用）

エ 大規模な事業所等の駐車場算定については、「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針の解説」（平成19年5月経済産業省商務情報政策局流通政策課）の準用等により、根拠資料を添付するものとする。

(9) 造成工事

(法第 33 条第 1 項第 7 号)

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宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）第 3 条第 1 項の宅地造成工事規制区域内の土地であるときは、当該土地における開発行為に関する工事の計画が、同法第 9 条の規定に適合していること。

(政令第 28 条)

法第 33 条第 2 項に規定する技術的細目のうち、同条第 1 項第 7 号（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。
- 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め（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固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。
- 五 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。
- 六 開発行為によって生じた崖面は、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。
- 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。

1) 軟弱地盤の補強（政令第 28 条第 1 号）

開発区域が田又は湿地帯等により地盤が軟弱の場合は、あらかじめ地質調査を行い、その結果に基づいて、造成計画をたてること。

宅地造成の場合は、後日地盤沈下が生じないように軟弱地盤に対する補強措置が講じられること。

軟弱地盤の改良工法は、種々あるが地質調査によること。また、開発区域の周辺に被害をあたえない工法によらねばならない。

地盤改良を施した場合又は盛土厚の大きい場合等には、開発工事の完了検査の実施前に当該開発区域の地盤調査（ボーリング及び载荷試験等）を行い地耐力が十分か確認すること。

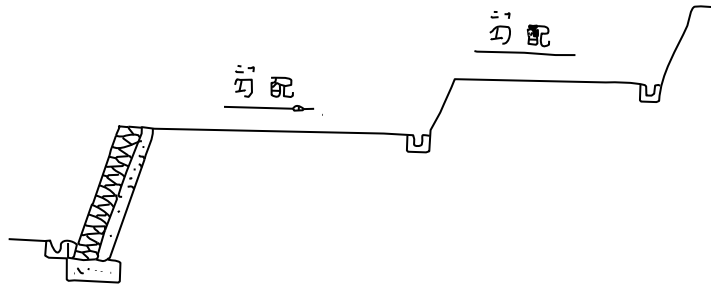
開発区域が軟弱地盤な場合には開発許可申請書に地盤調査及び地盤改良方法等の図書を必ず添付すること。

なお工事完了検査時点で所定の沈下量に達しているかどうか確認すること。

2) 法面の排水（政令第 28 条第 2 号）

法上端附近の地盤からの雨水その他の地表水が、法面を表流して侵食することや法上端付近で滞水して法地盤に浸透することを防止するためには、法の上端に続く地盤面は、法の反対方向に、排水のための勾配をつけなければならない。

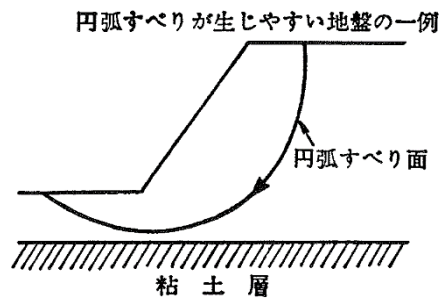
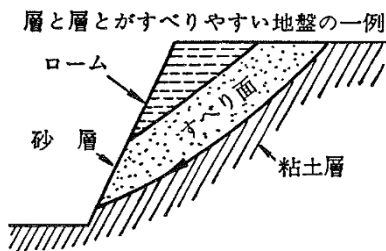
また、法の反対に表流水を流すことができない場合は、縦排水をとって排水する等の措置を講ずる必要がある。



3) 切土のすべり対策（政令第 28 条第 3 号）

滑りには、二つの場合が考えられ、一つは、地盤が異なる土質の層によって構成されているときの層と層との間の滑りであり、もう一つは、地盤が単一の土質による場合であっても周囲の状況によって生ずる円弧滑り等があげられる。

図18-2



切土のすべり対策としては地滑り抑止くい等の設置（すべり抵抗の増大）、土の置き換え（すべりの原因となる層を砂層等の良質土と置換）又は法面保護工等の安全措置を講ずること。

4) 盛土の転圧（政令第 28 条第 4 号）

地盤のゆるみ、沈下、崩壊を防ぐために締固め等の工事施工上の措置を講じなければならない。

ア 土の締固め

締固めが盛土全体に及ぶように下から 20cm~30cm ごとに層状に締固めを繰り返す。

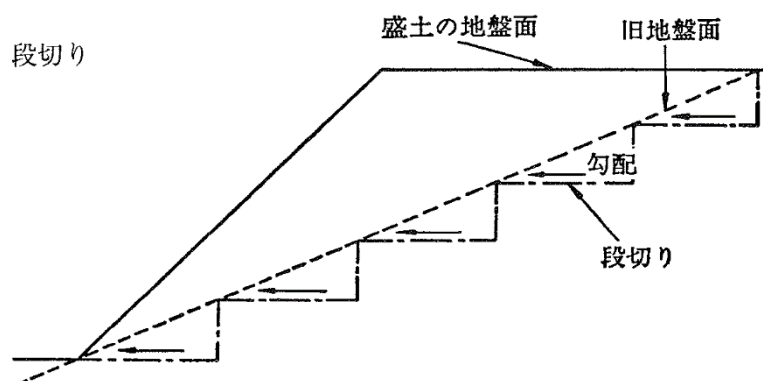
イ 余盛

盛土をした後の地盤は日時がたつにつれ沈下することが考えられるから、そのようなときは、悪影響がないように、沈下に対してあらかじめ余盛をしておく必要がある。

5) 段切り（政令第 28 条第 5 号）

大きい法面又は、急勾配な斜面への盛土工事は、旧地盤面と盛面とにすべりが生じないよう段切り等の処置を講ずること。

図18-3 段切り



6) 擁壁（政令第 28 条第 6 号）

（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 1 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。

（上欄）	（中欄）	（下欄）
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（風化の著しいもの除く）	60°	80°
風化の著しい岩	40°	50°
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°	45°

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。

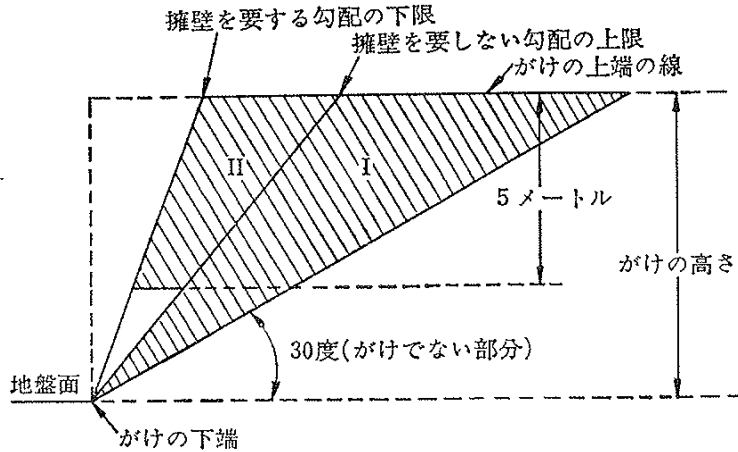
4 開発行為によって生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によって風化その他の侵食に対して保護しなければならない。

ア 擁壁の設置基準（省令第 23 条）

第 1 項本文の規定は、擁壁の設置義務であり、ただし書の規定は切土の場合における一種の緩和規定である。即ち切土をした土地の部分に生ずることとなるがけの部分の土質に応じ、擁壁を設置しなくてもよい勾配又は高さが第 1 項第 1 号及び第 2 号に規定されている。このうち第 1 号は、高さに関係なく擁壁を要しない勾配についての規定である。（図 18-4）この場合において、以下の規定は、第 1 号の規定に該当するがけの部分の上下に第 2 号の本文の規定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し、そのがけの上端から下方に垂直距離 5 m 以内の部分は、擁壁の設置義務を解除したものである。（図 18-5）

なお、緩和規定の適用にあつては、土質調査を実施して決定すること。

図 18-4 擁壁を要しないがけ又はがけの部分 (1)



擁壁を要しないがけ又はがけの部分 (2)

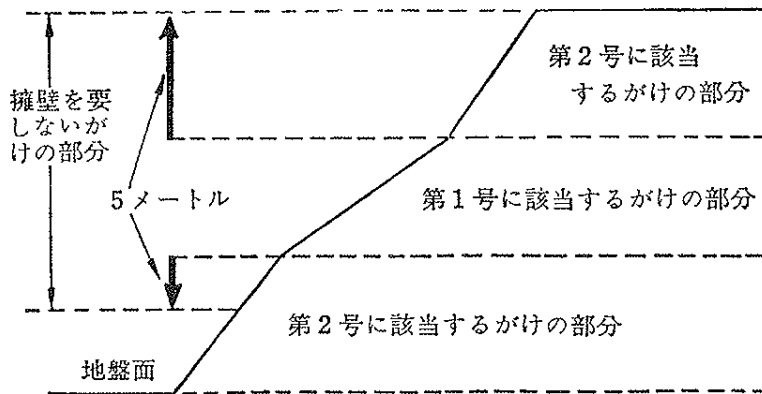
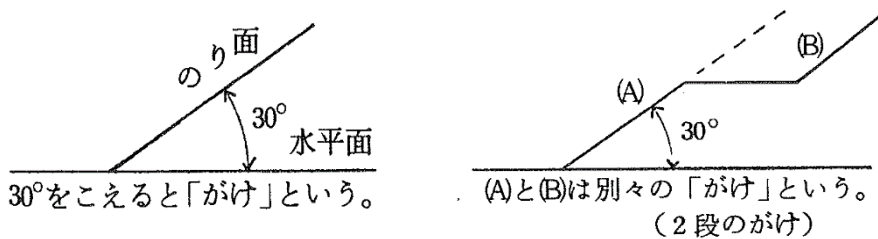


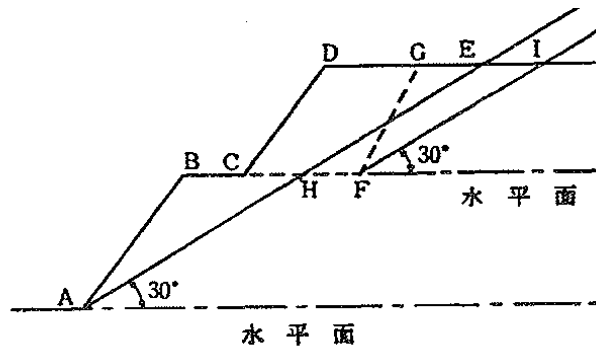
図 18-5 擁壁の設置義務解除例

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、これに類するもの
第1号がけ	がけの 下端 1:0.50 60°以下	1:1.90 40°以下	1:1.43 35°以下
第2号がけ	崖の上端 5m 80° 60°	5m 50° 40°	5m 45° 35°

なお、がけとは、水平面に対して30度をこえる角度をなす土地をいう。
(省令第23条第2項)



がけは、その途中に小段、道路、建築敷地等を含んで上下に分類されている場合が多い。下図の場合、A、B、C、D、Eで囲まれる部分は一体のがけとみなされ、A、B、C、F、G、Eで囲まれる部分は一体のがけとみなされず、A、B、C、H及びF、G、E、Iの別々のがけとみなされる。



(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っては、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。

イ 擁壁の構造(省令第27条)

省令第23条第1項の規定により設置される擁壁の構造については、宅地造成等規制法施行令に規定されている技術基準を準用しその設置する位置、地盤、背面の土圧等により安定計算した上で決定するが、住宅地の擁壁は外観にとらわれて構造を軽視する場合があるので、特に注意すること。なお、計画に当たっては、「宅地防災マニュアルの解説」及び「構造図集擁壁」に基づき設計すること。また、高さが2mを超える擁壁については、中・大地震時の検討も行うものとする。

それ以外の擁壁の場合についても、法令等の規定を準用し設計者において安全を確認すること。

7) 法面

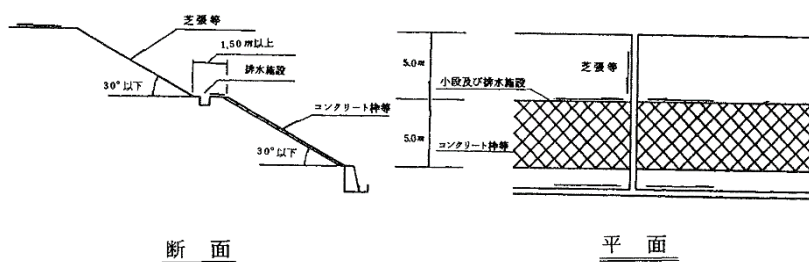
開発区域内には、大きい法面は設けないように設計すること。

地形等でやむを得ず生ずるときは、土質、日照、降雨等を考慮し、法の角度、法長、法の覆工法を決定すること。

特に、法面に直接雨水等が流出しないように処置を講ぜられていること。法高が5mを越える場合には小段（1.5m以上を標準とする）を設け、排水処置を講ずること。

（図18-8）

図18-8 小段の設置例（切土の場合）



法令上でがけ面（30度以下の場合）とならぬ、ゆるやかな斜面でも法長が大きすぎる場合には、小段を設けるなど表面水の処理や土砂の流出防止等の施設を設けること。

8) その他法面の保護についての留意事項

ア 法面保護工は、法面の安定を早急にはかるため、切土あるいは盛土がある程度まとまって完了したらすみやかに着手するものとする。

イ 橋梁等の構造物のがけなど雨及び日光のあたらない法面は、植生をさけ、石張り、コンクリートブロック張り等にする。

ウ 長大法面には、法枠工を併用すること。また、湧水のある法面には、排水工を行い、法枠工を用いること。

エ 法面が粘着性の少ない土質の場合は、洗掘又は表面のすべりが生じやすいので、植生を編さく工、法枠工を併用すること。

(10) 危険区域の除外に関する基準

(法第 33 条第 1 項第 8 号)

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)

(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。

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おいては、開発区域内に災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域または急傾斜地崩壊危険区域内（以下、「災害レッドゾーン」という。）の土地を含まないこと。

ただし、次に掲げる場合は、「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」に該当するものとし、開発行為を例外的に許容するものとする。

- (1) 当該区域のうち、その指定が解除されることが決定している場合また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当該区域の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置する等により当該区域の利用を禁止し、制限する場合
- (3) 自己業務用の施設であつて、開発許可の申請者以外の利用者が想定されない場合
- (4) 予定建築物が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（地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域が指定されている区域を含む場合を除く。）

災害レッドゾーン一覧表

区域の名称	根拠法令
災害危険区域	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 39 条第 1 項
地すべり防止区域	地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項
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災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
浸水被害防止区域	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
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

(11) 樹木の保存, 表土の保全

(法第 33 条第 1 項第 9 号)

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、都道府県知事は、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 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 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えないと認められる場合は、この限りでない。
- 二 高さが 1 メートルを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が 1,000 平方メートル以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分(道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く)について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

(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。

1) 樹木の保存

- ア「集団」とは、10 m²当たり樹木が 1 本以上の割合で存ずる場合を目途とする。
- イ「保存の措置」とは、保全の対象となる樹木又は樹林地をそのまま保存しておくことで、地区内での移植又は植樹をさしているものではない。
- ウ 保存対象樹木又はその集団の存する土地は少なくとも枝張りの垂直投影面積下について切土や盛土は行わないことが必要である。

エ「やむを得ないと認められる場合」とは、次のとおりとする。

(ア) 開発区域の全域にわたって、保存対象樹木が存ずる場合

土地利用計画上、公園、緑地等として利用計画が定められている部分にのみ樹木の保存措置を講じること。

(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

原則的に樹木の濃い土地の部分を公園、緑地等として活用し、保存措置を講ずる。それ以外の樹木については、措置を講じなくても差し支えない。

また、土地利用計画上、公園等の位置が著しく不適となる場合においても同様である。

(ウ) 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合

南下り斜面は、一般的に宅地としての利用が最も望ましい部分であり、公園等として活用できる土地が他にある場合、樹木の保存措置を講ずる公園等として活用しなくても差し支えない。

(エ) 開発区域内の公共・公益的施設、切土又は盛土、地盤改良若しくは、擁壁の設置等の計画上、当該樹木を保存することが困難な場合

2) 表土の保全

ア 公園、緑地等樹木を植栽することとなる土地の表面は、植物の育成に必要な土壤であること。

イ「表土」とは、植物の育成に必要な有機物を含む表層土壤のことをいう。

ウ「表土の復元」とは、開発区域内の表土を造成工事中にまとめて保存し、粗造成が終了する段階で必要な部分を復元することをいう。

エ「客土」とは、開発区域外の表土を採取して、その表土を開発区域内の必要部分に覆うことをいう。

オ「土壌の改良」とは、土壌改良剤と肥料を与え、耕起することをいう。

(12) 緩衝緑地

(第 33 条第 1 項第 10 号)

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。

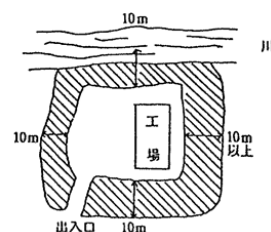
(緩衝帯の幅員)

(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。

- 1) 「騒音、振動等をもたらすおそれがある予定建築物等」とは、全ての工場及び第一種特定工作物をいう。
- 2) 緩衝帯は、開発区域の境界の内側に沿って設置され、その境界は縁石又は境界杭等の施工により明らかにされていること。
- 3) 「公園、緑地、河川等」とは、開発区域の周辺に存する公園、緑地、河川、池、沼、植樹された大規模な街路、法面をいう。これらについては、その幅員の 2 分の 1 を緩衝帯の幅員に算入することができる。
- 4) 工場立地に関する準則（平成 10 年 1 月 12 日付け大蔵省、厚生省、農林水産省、通商産業省、運輸省告示第 1 号）第 4 条（環境施設の配置）の規定による運用と齟齬を来さないように十分配慮する。

図 12-1



開発区域の面積— 10ヘクタール

緩衝帯

(註) 出入口については、緩衝帯は不要である。

(13) 申請者の資力信用

(法第 33 条第 1 項第 12 号)

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（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、がけ崩れ、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。

1) 「資力」があるとは、次に該当する場合をいう。

ア 工事施行者による工事見積書（法第 37 条申請を前提としている場合は、建築物等の築造費用を含む）に対応する資金の裏付けがあること。

イ 所得税(法人税)の滞納をしていないか、支払いが可能な状況にあること。

2) 「資力信用」についての判断は、過去の開発行為の申請者としての事業実績（過去に誠実に開発行為を遂行しなかった前歴の有無）等を勘案して行う。具体的には、成田市都市計画法に基づく開発行為等規制細則第 2 条第 2 項各号及び第 5 項各号に規定する書類等により判断する。

(14) 工事施行者の工事完成能力

(法第 33 条第 1 項第 13 号)

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。

(工事施行者に自己の開発行為を完成させるために必要な能力がなければならない開発行為の規模)

(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。

工事施行者の能力の判断は、当該工事の難易度を考慮し、また実績（過去に誠実に工事を施行しなかった前歴の有無）等を勘案して行う。

具体的には、成田市都市計画法に基づく開発行為等規制細則第 2 条第 3 項各号に規定する書類等により判断する。

(15) 関係権利者の同意

(法第 33 条第 1 項第 14 号)

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) 「妨げとなる権利を有する者」とは、土地については所有者、永小作権、地上権、賃借権、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となっている場合には、その保全処分をした者を含む。また、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、土地改良施設の管理者が含まれる。なお、隣接土地の所有者の同意書は、開発行為の施工上必要と認めた場合にのみ徴することが望ましく、また、その印鑑証明書についても同様とする。
- 2) 「相当数の同意」とは、次の全ての条件を満たすことをいう。
 - ア 公共施設となる土地について妨げとなる権利を有するものすべての同意を得ていること。
 - イ 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3分の2以上の同意を得ていること。
 - ウ イの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3分の2以上の同意を得ていること。
 - エ 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。この場合において、共有の土地又は借地権がある場合は、民法第 252 条の規定により共有者の持分の価格に従ってその過半数の同意があることをもって、同意した者が所有する土地又は同意した者が有する借地権の目的となっている土地とみなす。
- 3) 相当数の同意の効果
 - ア 相当数の同意をもって足りるとしたのは、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の経済的危険負担をかけることとなるおそれがあるからである。
 - イ 土地所有者等の同意が得られないまま開発許可を得た土地については、当該開発許可を受けた者は開発許可を受けたことによってその土地について何らの私法上の権限を取得するものではないから、その当該土地について権利者の同意を得るまでは、工事を行うことができないことが当然である。
 - ウ 相当数の同意をもって許可を与えた場合には、着手時期の不確定または設計内容の変更等が予測され許可を与えた開発行為の内容が不確定となるので、申請者の審査期間内に全員の同意を得る必要がある。

なお、同意が得られない場合には、別に疎明書を添付すること。

(16) 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

(法第 33 条第 3 項)

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。

(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。

三及び四 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 第 27 条の技術的細目に定められた制限の強化は、20 ヘクタール未満の開発行為においてもごみ収集場その他の公益的施設が特に必要とされる場合に、当該公益的施設を配置すべき開発行為の規模について行うものであること。

八以下 略

本市の条例で規定している制限の強化に関するものは下記のとおりである。（なお、緩和に関する規定は無い。）

- 1) 政令 29 条の 2 第 1 項第 2 号（小区間で通行上支障がない場合の配置すべき道路の幅員の最低限度）…条例第 3 条第 1 号（（2）－1. 道路. 4）ア. 表 参照）
- 2) 政令 29 条の 2 第 1 項第 5 号及び第 6 号（公園，緑地又は広場の面積の開発区域の面積に対する最低限度）…条例第 3 条第 2 号（（3）公園，緑地又は広場. 1）） 参照）
- 3) 政令 29 条の 2 第 1 項第 7 号（公益的施設を配置すべき開発行為の規模）…条例第 3 条第 3 号（（8）公共，公益的施設 参照）

(17) 敷地面積の最低限度

（法第 33 条第 4 項）

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，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。

（敷地面積の最低限度）

（条例第 4 条）

法第 33 条第 4 項の規定により条例で定める敷地面積の最低限度は，自己の居住の用に供する住宅以外の住宅の建築を目的として行う開発行為について，市街化区域にあっては 150 平方メートルと，市街化調整区域にあっては 165 平方メートルと，区域区分が定められていない都市計画区域にあっては 180 平方メートルとする。

法第 33 条第 4 項の規定により定める建築物の敷地面積に関する制限は，条例第 4 条の規定に基づき，自己の居住の用に供する住宅以外の住宅の建築を目的として行う開発行為について，市街化区域は 150 m²以上，市街化調整区域は 165 m²以上及び非線引き都市計画区域は 180 m²以上である。なお，敷地面積は原則として敷地延長部を含めないものとする。

敷地形状の関係でやむを得ず旗竿状の宅地とする場合は，旗竿部の幅を 2.5m 以上確保するとすると共に，旗竿部を除いた敷地面積は最低限度の 90% 以上確保するものとする。