

都市計画法の規定に基づく

開発行為の許可等に関する審査基準

平成16年11月2日

千代田区

使用上の注意

「都市計画法の規定に基づく開発行為に係る許可等に関する審査基準」に関しては、行政手続法（平成5年11月12日法律第88号）第5条第1項の規定に基づき、平成6年10月1日に作成し適切に運用してきたところである。

しかしながら、平成9年の見直し以後、都市計画法の一部改正等が行われ、今回、本審査基準を全面的に見直すことにした。

本審査基準は、千代田区の地域特性に合った街づくりを円滑に進める為に、都市計画法第29条の規定により申請された開発行為の許可等に関して、審査の判断基準となるものである。

個々の審査にあたっては、本審査基準によるほか、申請の内容が都市計画上、環境の保全上、災害の防止上及び交通の安全上等に関し、支障の有無について審査を行うものである。

なお、開発行為の許可等に関する事務のうち、本審査基準に定めのない事項については、東京都の『「都市計画法」の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査基準』を準用し、審査を行うものとする。

この審査基準は、平成16年11月2日の申請から適用する。

■ 標準処理期間 ■

	根拠法令	標準処理期間
開発行為の許可 5ha未満	都市計画法 第29条第1項	65日
開発行為の許可 5ha以上	都市計画法 第29条第1項	90日
開発行為の変更の許可	都市計画法 第35条の2第1項	65日
工事完了公告前の建築物 の建築等の承認	都市計画法 第37条	20日
地位の承継の承認	都市計画法 第45条	20日

目次

第1章 開発行為の定義等	3
1 開発行為の定義	4
2 区画形質の変更の判断基準	5
3 開発区域の取り方	7
4 道路の新設、廃止に伴う同意について	11
5 区画変更に係わる道路	12
6 区画変更に係わる河川等	15
第2章 公共管理者の同意・協議（法第32条）	16
第3章 開発行為の許可基準（全般）（法第33条）	18
1 許可基準	18
1-1 許可基準	18
1-2 自己の居住用及び業務用	20
1-3 開発許可の許可基準の適用関係	21
2 道路・公園その他の公共施設	23
2-1 道路	23
2-1-1 道路の計画	23
2-1-2 道路の幅員構成	25
2-1-3 道路に関する技術的項目	30
2-2 公園、緑地、広場等	37
2-2-1 公園等の計画	37
2-2-2 公園、緑地、広場等の設置基準	37
2-2-3 公園に関する技術的項目	40
2-3 消防水利	41
2-4 排水施設	41
2-5 宅地の安全性	43
2-6 申請者の資力・信用	46
2-7 工事施行者の能力	46
2-8 関係権利者の同意	47
第4章 開発行為の変更（法第35条の2）	48
第5章 工事完了公告前の建築制限（法第37条）	49
第6章 許可に基づく地位の承継（法第45条）	50

第1章 開発行為の定義等

開発行為に対する許可は、都市計画法第29条第1項に規定されている。

都市計画法第29条（開発行為の許可）

都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（指定都市等の区域にあつては当該指定都市等）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りではない。

- 一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの
- 二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの
- 三 駅舎その他の鉄道の施設、社会福祉施設、医療施設、学校教育法による学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）、公民館、変電所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 四 国、都道府県、指定都市等、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。）、都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合、全部事務組合、役場事務組合若しくは港務局又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村が設置団体である地方開発事業団が行う開発行為
- 五～十二 （略）
- 2～3 （略）

都市計画法は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的としている。

さらに、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すること、並びに、このためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として都市計画を定めるものとしている。

また、都市計画区域においては、既に市街化を形成している区域及び優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域として指定するとともに、原則として市街化を抑制すべき区域を市街化調整区域に指定し、これら区域区分する制度等を担保する手段として開発許可制度が創設され、必要な公共施設の整備を義務づけている。

1 開発行為の定義

都市計画法第4条（定義）

- 10 この法律において「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に定める建築物を、「建築」とは同条第13号に定める建築をいう。
- 11 この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。
- 12 この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。
- 14 この法律において「公共施設」とは、道路、公園、その他政令で定める公共の用に供する施設を言う。

開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。

なお、市街化区域や市街化調整区域で、以下の面積要件に該当する開発行為をしようとする場合は、あらかじめ都市計画法（以下「法」という。）第29条の開発許可を受けなければならない。

（1）建築物の用に供する目的で行う開発行為の面積要件は下記による。

- ・市街化区域……………500㎡以上
- ・市街化調整区域……………面積要件なし

（2）特定工作物について

- ① 第一種特定工作物（コンクリートプラント、クラッシャープラント等）の建設の用に供する目的で行う開発行為の面積要件は下記による。
 - ・市街化区域……………500㎡以上
 - ・市街化調整区域……………面積要件なし
- ② 第二種特定工作物（ゴルフコース、墓園、運動・レジャー施設等）の建設の用に供する目的で行う開発行為で開発区域の面積が1ha以上の規模のものをいう。ただし、ゴルフコースについては面積要件なし。

（3）下記の場合は、開発行為に該当しない。

- ・露天の駐車場、露天の資材置場等

2 区画形質の変更の判断基準

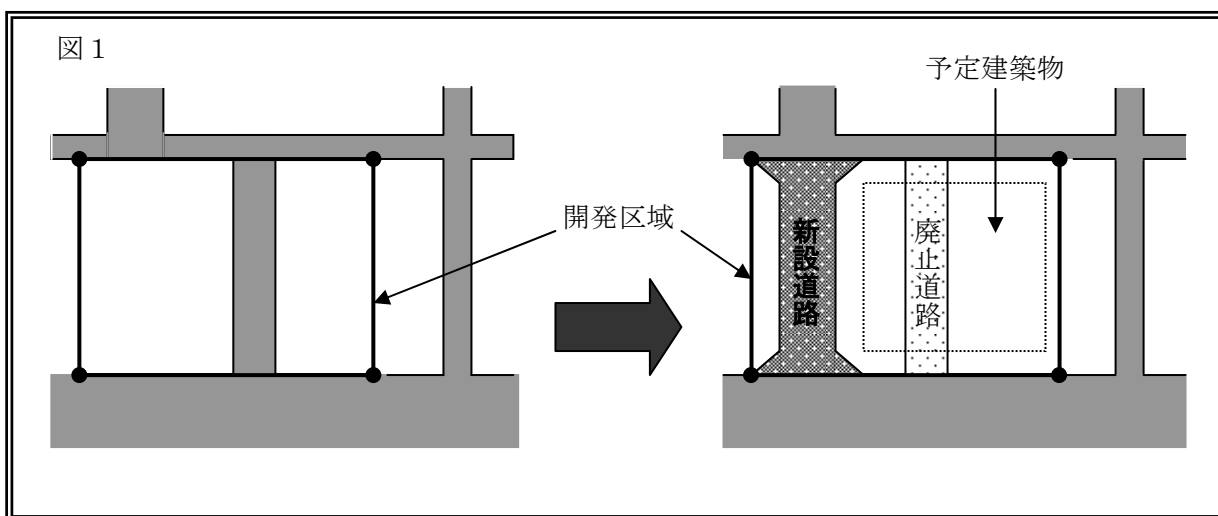
(1) 区画の変更

区画とは、道路、河川、水路等によって区画された一団の土地をいい、区画の変更とは、道路、河川、水路等の廃止、付替、あるいは新設等により、一団の土地利用形態を変更することをいう。

① 下記の場合は、区画の変更とする。

- ・道路を新たに新設・拡幅する場合
- ・既存道路を廃止又は一部廃止する場合
- ・既存道路を付け替える場合（下図1参照）

※ 旧宅地造成事業に関する法律による道路、位置指定道路等の廃止は区画の変更に該当する。



② 下記の場合は、対象から除く。

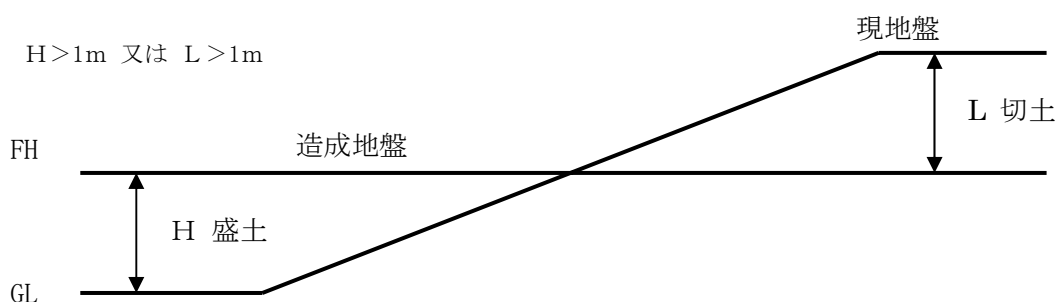
- ・単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更
- ・建築基準法第42条第2項の規定に基づき特定行政庁が指定した道路で、道路境界線（道路中心線から2m）までセットバックして道路状に整備する場合

(2) 形質の変更

形質の変更とは、切土、盛土を行う造成行為（形状）又は宅地以外の土地を宅地とする行為（性質）をいう。

① 下記のものは、原則として形質の変更とする。

- ・切土が1mを超える場合、又は盛土が1mを超える場合（下図参照）
- ・農地等宅地以外の土地を宅地にする場合



② 下記の場合は、対象から除く。

- ・建築物の建築自体と不可分な一体の工事として認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為。
例えば、予定建築物の形態に影響を及ぼさない切土又は盛土等（ドライエリア、サンクンガーデン、駐車場及び駐車場車路、歩行者通路、スロープ、階段、花壇、植栽等）で、予定建築物等に関する地盤面、前面道路の路面、及び隣地との高さ関係等において著しい変更を生じない場合である。
- ・建築基準法第42条第2項の規定に基づき道路境界線までセットバックして道路状に整備する場合に行う切土又は盛土
- ・新たな宅地の造成を伴わない場合における既存擁壁のやり直し、又は、改修

3 開発区域の取り方

(1) 開発区域

都市計画法第4条第13項

この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

① 市街化区域内において、次の場合の土地は原則として開発区域に含めるものとする。

- i 開発申請区域内における土地所有者又は申請者が、申請区域に連たん*して所有している土地（隣地が土地の登記簿謄本上同一所有者の場合）。隣地が別所有者で区域から除く場合は土地の登記簿謄本で確認できること。
 - ii 開発申請区域に連たんする土地で、同一申請者による従前の開発行為等が完了していない土地。（完了が公告されていない場合）
 - iii 開発行為を行うために必要となる道路の区域
- ※ 連たんする土地：申請地に接する土地をいう。道路、河川等により分断されている土地は連たんする土地とは見なさない。

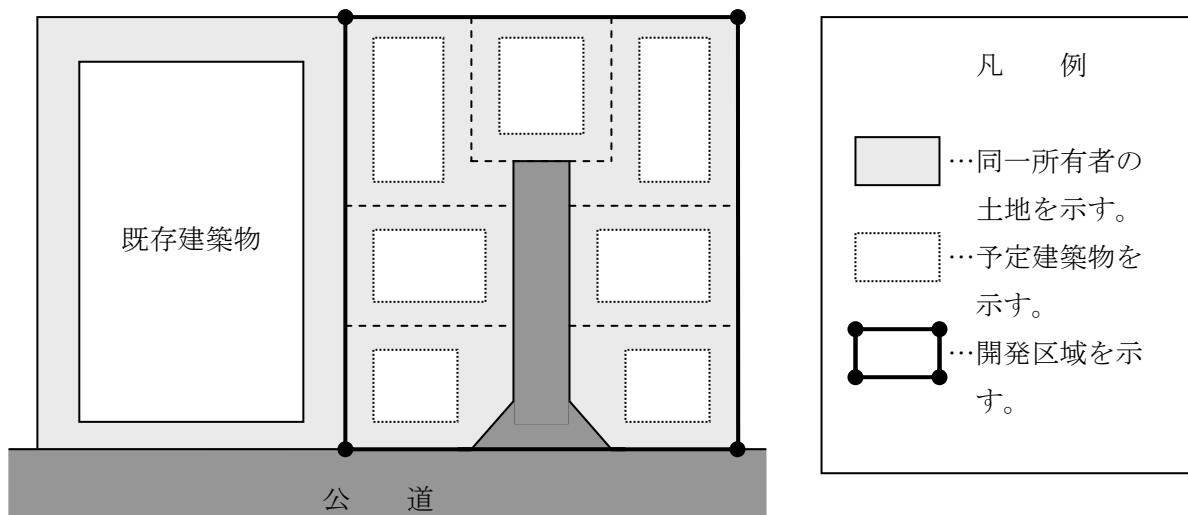
② 開発区域から除くことができる土地

下記の土地については、適切な範囲で開発区域から除くことができるものとする。

- i すでに一定の土地利用がなされている土地（適法に建築した建築物等）
- ii 相続税の支払の必要があり、そのために相続した土地の一部を開発する場合は、当該土地以外の連たんする土地は開発区域から除くことができる。
- iii その他、差押え（競売物件の土地）、物納、納税猶予等の場合

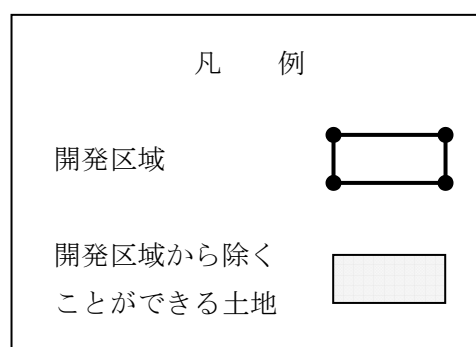
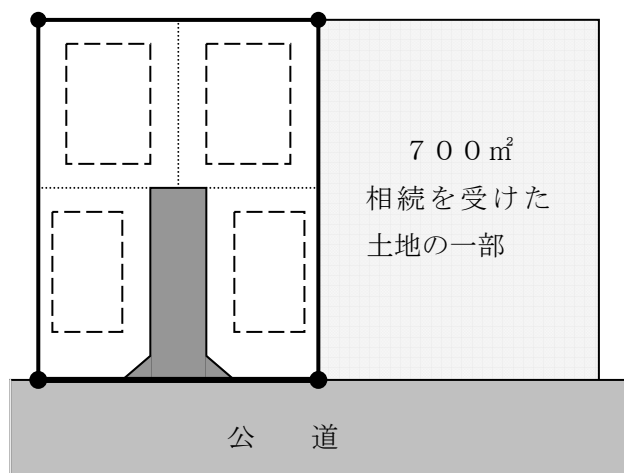
※ 開発区域から除くことができる土地の例を以下に示す。

例1 適法な既存宅地のある場合、建築基準法による接道が適法である既存住宅の敷地は区域から除くことができる。



例2 道路に面し、建築確認をとった敷地（建築工事が完了していること）、建ぺい率・容積率からみて妥当な敷地の範囲、庭や物置、車庫などで具体的な土地利用が明らかな部分は同一所有者であっても区域から除くことができる。

例3 相続税支払いの必要があり、そのために相続した土地の一部を開発する場合は、当該土地以外の連たんする土地は開発区域から除くことができる。



(2) 関連工事区域

次のものを関連工事区域とする。

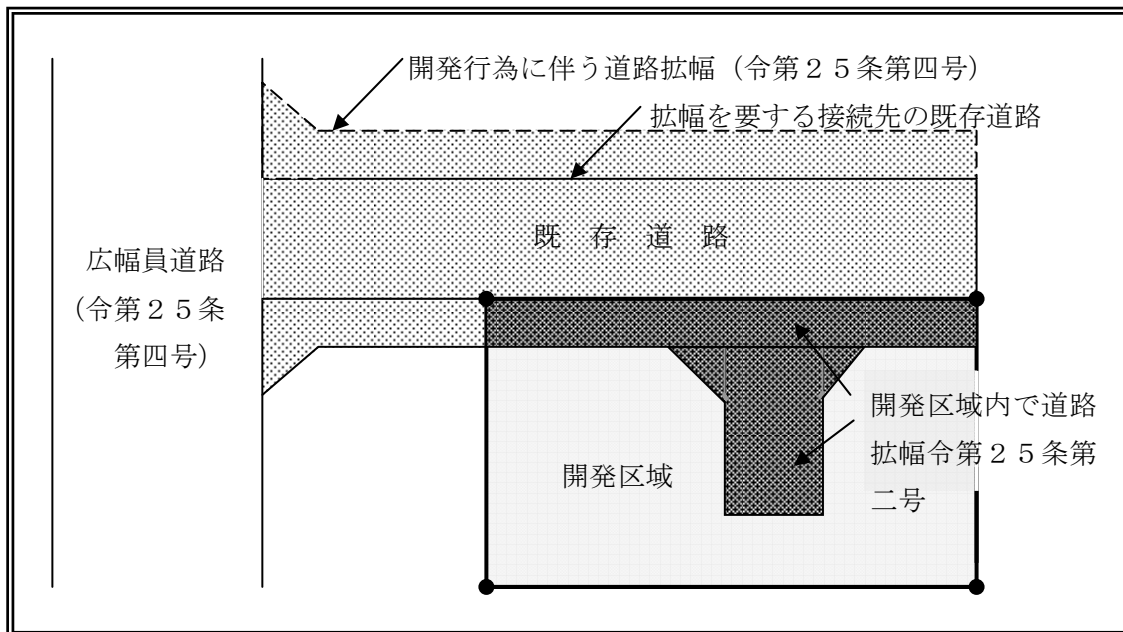
- 1 既存の接続先道路を拡幅する場合における開発区域外の道路となる土地の区域
- 2 既設排水施設に接続させる場合における開発区域外の水路等（新設排水管を含む。）の工事に関する土地の区域
- 3 当該申請区域に接し、造成協力をする土地（造成協力地）の区域

関連工事区域は、公園、緑地、広場の面積の算定対象とはしない。開発による道路としての位置づけが必要な場合は開発区域に算入する。

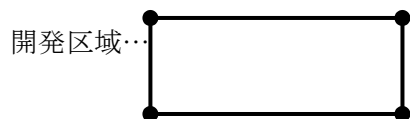
(3) 開発区域と関連工事区域の取り方の例示

広幅員道路……………	令第25条第四号に規定されている区域外道路（幅員が住宅系では6.5m以上、住宅系以外では9.0m以上）
拡幅を要する接続先……………	広幅員道路の幅員に満たない建築基準法上の道路（予定の既存道路建築物の建築安全条例上の最低幅員が確保されている場合）

例示 1



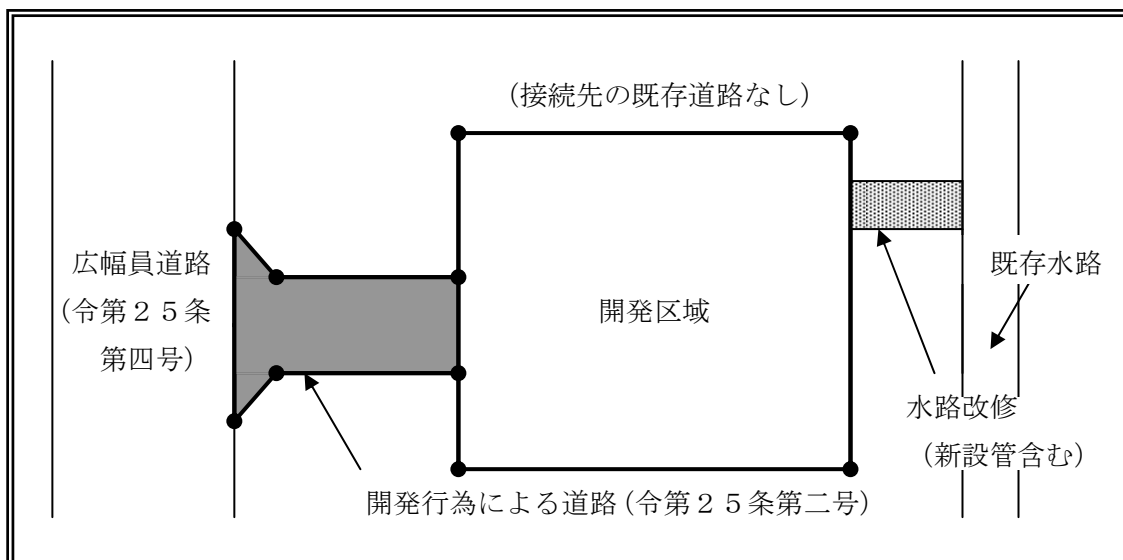
[凡例]



関連工事区域...

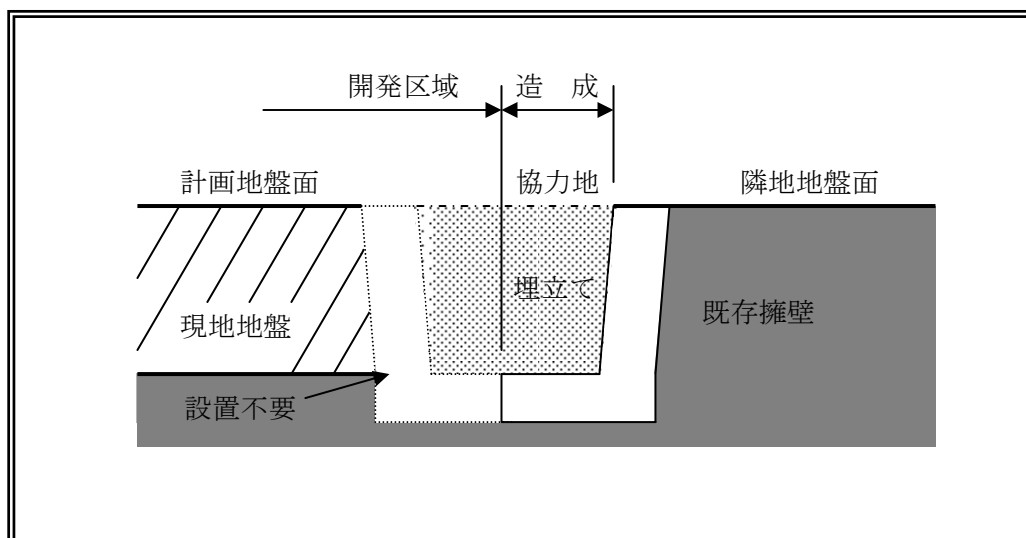
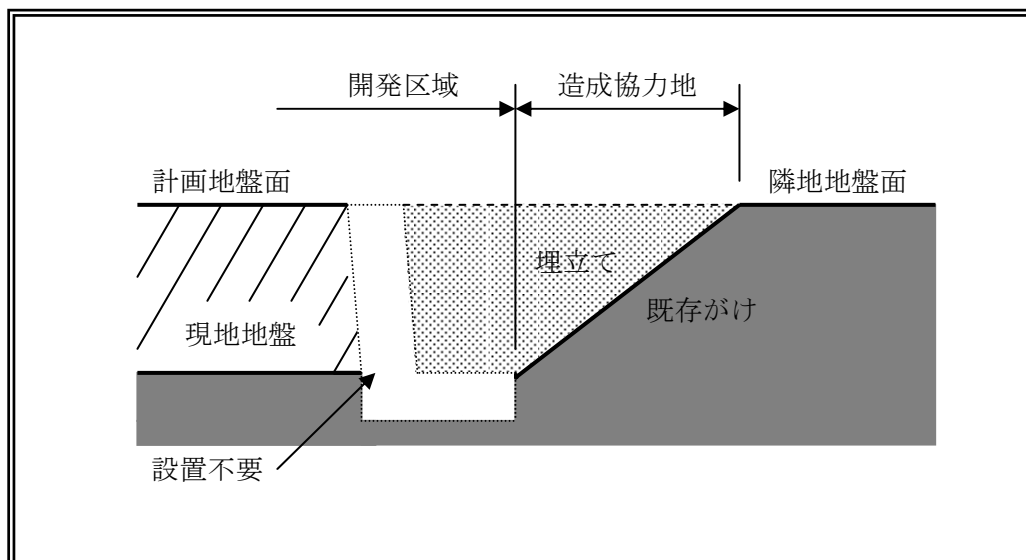


例示 2



例示3 造成協力地

宅地造成の安全性・合理性があり、隣地の同意が得られた場合（下図参照）。



4 道路の新設、廃止に伴う同意について

- (1) 道路を新設する場合は、新設する道路の土地並びに当該新設道路に接することとなる土地及び家屋の権利者の同意を取ること。
- (2) 道路を廃止する場合は、廃止する道路の土地並びに当該廃止道路に接する土地及び家屋の権利者の同意を取ること。また、通り抜け道路の一部廃止は原則として認めない。

注) なお、(1) 及び (2) の場合の権利者とは、所有権のほか、地上権、永小作権、賃借権、使用借権、地役権、質権、抵当権などがある。

また、上記の同意には、実印による承諾書、印鑑証明書、登記簿謄本等を添付すること。

- (3) 道路の変更又は廃止によって、その道路に接する敷地が建築基準法第43条第1項の規定、又は同条第2項の規定に基づく条例の規定に抵触することとなる場合においては、道路の変更又は廃止ができない。

5 区画変更に係わる道路

道 路

開発許可の区域変更に係わる道路とは、建築基準法第 42 条に定義する道路及び行政財産のうちの公共財産である道路をいう。

(1) 建築基準法第 42 条に定義する道路

建築基準法第 42 条（道路の定義）

この章の規定において「道路」とは、次の各号の一に該当する幅員 4 メートル（特定行政庁がその地方の気候もしくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、6m。次項及び第 3 項において同じ。）以上のもの（地下におけるものを除く。）をいう。

- 一 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）による道路
 - 二 都市計画法、土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）、旧住宅地造成事業に関する法律（昭和 39 年法律第 160 号）、都市再開発法、新都市基盤整備法（昭和 47 年法律第 86 号）又は大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和 50 年法律第 67 号）による道路
 - 三 この章の規定が適用されるに至った際、現に存在する道
 - 四 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法又は大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法による新設又は変更の事業計画のある道路で、2 年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの
 - 五 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法又は大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの
- 2 この章の規定が適用されるに至った際現に建築物が立ち並んでいる幅員 4 メートル未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離 2 メートル（前項の規定により指定された区域内においては、3m（特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、2m）。以下この項及び次項において同じ。）の線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離 2 メートル未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離 4 メートルの線をその道路の境界線とみなす。
- 3 特定行政庁は、土地の状況に因りやむを得ない場合において、前項の規定にかかわらず、同項に規定するがけ地等の境界線からの水平距離については 4 メートル未満 2.7 メートル以上の範囲内において、別にその水平距離を指定することができる。

- 4 第1項の区域内の幅員6m未満の道（第一号又は第二号に該当する道にあつては、幅員4m以上のものに限る。）で、特定行政庁が次の各号の一に該当すると認めて指定したものは、同項の規定にかかわらず、同項の道路とみなす。
- 一 周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認められる道
 - 二 地区計画等に定められた道の配置及び規模又はその区域に即して築造される道
 - 三 第1項の区域が指定された際現に道路とされていた道
- 5 前項第三号に該当すると認めて特定行政庁が指定した幅員4m未満の道については、第2項の規定にかかわらず、第1項の区域が指定された際道路の境界線とみなされていた線をその道路の境界線とみなす。
- 6 特定行政庁は、第2項の規定により幅員1.8m未満の道を指定する場合又は第3項の規定により別に水平距離を指定する場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

建築基準法第42条に定義されている道路のうち、

- ① 第1項第三号は、建築基準法が適用されるに至った際（昭和25年11月23日）または、新たに都市計画区域となった際に現に存在する道。
この場合、公道、私道の区別はない。私道の場合は特に道の境界線または道路幅員が明確であるものをいう。
- ② また第1項第五号は、土地を建築物の敷地に利用しようとするため、道路法等によらないで、建築基準法施行令第144条の4の基準に従って築造する道路で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの。（いわゆる位置指定道路）

道路法第2条第1項（道路の定義）

この法律において「道路」とは、一般交通の用に供する道で次条各号に掲げるものをいい、トンネル、橋、渡船施設、道路用エレベーター等道路に付属して設けられているものを含むものとする。（参考、この場合、同法第18条第2項に規定する道路の供用開始の告示のあったものをいう。）

道路法第3条（道路の種類）

道路の種類は次に掲げるものとする。

- 一 高速自動車国道
- 二 一般国道
- 三 都道府県道
- 四 市町村道

この他、道路法の道路以外の道路として次のものがある。

- ・一般自動車道又は専用自動車道…………… 道路運送法による道路
- ・林道…………… 森林法による道路
- ・農業用道路…………… 土地改良法による道路
- ・臨港道路…………… 港湾法による道路
- ・園路…………… 自然公園法、都市公園法による道路
- ・鉱業用道路…………… 鉱業法による道路
- ・位置指定道路…………… 建築基準法による道路
- ・里道…………… 公共団体が所有する道路的な形態の土地
- ・私道…………… 私人の所有権に基づく道路
- ・赤道…………… 公有地で道路的な形態の道路（法定外公共物）

以上に分類することができるが、道路法の道路以外の道路も、公共用財産（私道は除く）であるので、開発行為の区画変更に係わる道路とする。なお、私道の場合、建築基準法第 42 条に該当する道路（位置指定道路及び開発行為による道路等）は開発行為の区画変更に係わる道路とする。

（２）公共用財産である道路

国若しくは公共団体の財産は、下記のように分類することができるが、開発行為に係わる道路は、原則として公共用財産である道路であること。

- ① 行政財産
 - ・公用財産…………… 庁舎、学校、病院等
 - ・公共用財産…………… 道路、河川、公有水面等
 - ・皇室用財産…………… 皇居、御所等
 - ・企業用財産…………… 造幣局、印刷局等
- ② 普通財産（行政財産以外は一切の公有財産）

<参考>畦畔（けいはん）

畦畔とは、田畑（耕地）の境にあるもので、地方により「あぜ」、「くろ」、「澗地（はざまち）」、「土手代（どてしろ）」、「青地」などと呼ばれる細長い土地をいう。

公図に「澗地」は実線で帯状に囲まれており、「青地」は緑色、「土手代」は薄墨色で表示され、いずれも無番地であるものは国有地で財務省所管の普通財産として事務処理が行われている。

なお、畦畔は国有普通財産であり開発行為の区画変更に係わる「道路、河川、水路等」に該当しない。

6 区画変更に係わる河川等

開発行為に係わる河川、水路等の変更についても区画の変更となり、開発行為の許可が必要である。

[表 河川等の分類]

(1) 河川法の適用を受けるもの

種 別	区 間	管 理 者
一級河川	政令指定区間外	国土交通大臣（直轄管理、河川法第9条）
	政令指定区間	都道府県知事（河川法第9条第2項）
二級河川	全区間	都道府県知事（河川法第10条）
準用河川	全区間	区市町村（河川法第100条）

(2) 河川法の適用を受けないもの

種 別	区 間	管 理 者
普通河川・水路	全区間	区市町村長
公共溝渠	全区間	区長
用水路	全区間	水利組合他

普通河川とは、一級河川、二級河川及び準用河川以外の河川で、通常区市町村長が管理するものをいう。

<参考>青道（青線）

青道とは、河川法が適用又は準用されていない水路で、公図上に青線で表示されたもの。青道は従来公共用財産としての国有地であったが、地方分権一括法等に基づき、現在、区市町村への譲与手続きが進められている。

第2章 公共施設管理者等の同意・協議（都市計画法第32条）

都市計画法第32条（公共施設の管理者の同意等）

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

- 2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなくてはならない。
- 3 第2項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前第2項の協議を行うものとする。

都市計画法施行令第23条（開発行為を行う者について協議すべき者）

開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、次に掲げる者（開発区域の面積が40ヘクタール未満の開発行為に遭っては、第三号及び第四号に掲げる者を除く。）と協議しなければならない。

- 一 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者
- 二 当該開発区域を給水区域に含む水道法第3条第5項に規定する水道事業者
- 三 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第2条第2項に規定する一般電気事業者及びガス事業法第2条第2項に規定する一般ガス事業者
- 四 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

- (1) 開発許可申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある既設の公共施設の管理者の同意を得ること。
- (2) 開発許可申請しようとする者は、当該開発行為又は当該開発行為に関する工事により設置される新たな公共施設を管理することとなる者と協議すること。
- (3) 私道等に接続して、開発行為を行おうとする場合の公共施設管理者の同意は、当該私道の管理者又は所有者とする。なお、所有者の同意としては、接続する道路部分の土地所有者の同意とする。その他、開発行為に関連して掘削する土地の所有者の同意も必要である。

なお、開発行為によって設置された公共施設の管理について法39条に規定されている。

都市計画法第39条（開発行為によって設置された公共施設の管理）

開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときには、その公共施設は、第36条第3項の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとする。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属するものとする。

「第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたとき」とは区市町村との協議の結果、開発許可を受けたものが自ら管理する場合等がある。

第3章 開発行為の許可基準（全般）（都市計画法第33条）

1 許可基準

1-1 許可基準

都市計画法第33条（開発許可の基準）

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 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、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。）が定められているときは、予定建築物等の用途が当該用途地域等（中略）に適合していること。

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（地区計画、沿道地区整備計画又は集落地区計画にあつては当該土地についての地区整備計画、沿道地区整備計画又は集落地区整備計画が定められているもの（中略）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。
- 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 開発区域内の土地が、地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれが多い土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等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。
- 八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築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又は建設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、（中略）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、この限りではない。
- 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。
- 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、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、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、目的又は予定されてい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 指定都市等及び事務処理市町村以外の市町村は、前二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。
- 6、7 (略)

1-2 自己の居住用及び業務用

- (1) 自己の居住とは、開発行為を申請する者が生活の本拠として使用する場合をいい、当然自然人に限られる。
- ① 該当する例 個人住宅、店舗併用住宅（ただし、住宅を主としたもの）
- ② 該当しない例 社宅、社員寮、学校の寮
- (2) 自己の業務とは、当該建築物内において、継続的に自己の業務に係わる経済活動が行われている場合をいう。
- ① 該当する例 自社工場、自社事務所、ホテル、旅館、結婚式場、ゴルフ場、企業の福祉厚生施設、研修所、各種学校の校舎
- ② 該当しない例 分譲又は賃貸住宅、貸事務所、貸店舗、墓園、優良老人ホーム、学校の寮

1-3 開発許可の許可基準の適用関係（法第33条）

[表] 技術基準の適用区分

技術基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
	一般	自己用	一般	自己用	一般	自己用
1 用途地域適合	○	○	○	○	○	○
2 道路等空地	○	居 × 業 ○	○	○	○	○
3 排水施設	○	○	○	○	○	○
4 給水施設	○	居 × 業 ○	○	○	○	○
5 地区計画等	○	○	○	○	○	○
6 公共公益施設	○	△	○	△	△	△
7 防災安全施設	○	○	○	○	○	○
8 災害危険区域	○	×	○	×	○	×
9 樹木・表土 (1ha以上)	○	○	○	○	○	○
10 緩衝帯 (1ha以上)	○	○	○	○	○	○
11 輸送施設 (40ha以上)	○	○	○	○	○	○
12 資力・信用	○	居 × 業(小) ×	○	小規模 ×	○	小規模 ×
		業(大) ○		大規模 ○		大規模 ○
13 工事施行者	○	居 × 業(小) ×	○	小規模 ×	○	小規模 ×
		業(大) ○		大規模 ○		大規模 ○
14 権利者同意	○	○	○	○	○	○

※ 居…居住用、業…業務用、小規模…1ha未満、大規模…1ha以上
○印は適用、×印は不適用、△印は開発行為の目的に照らし判断する。

技術的細目一覧表

	項目	令	項目	規則
1	道路	第25条第一号～第五号	道路の幅員 道路の技術的細目	第20条、第20条の2、第24条
2	公園	第25条第六号～第七号	公園の設置基準 公園の技術的細目	第21条 第25条
3	消防水利の設置基準	第25条第八号		
4	排水施設	第26条	管渠の勾配、断面積 排水施設の技術的細目	第22条 第26条
5	公益的施設の設置	第27条		
6	宅地の安全性	第28条	がけ面の保護 擁壁の技術的細目	第23条 第27条
7	樹木の保存・表土の保全	第23条の3 第28条の2	樹木の集団の規模	第23条の2
8	緩衝帯	第23条の4 第28条の3	緩衝帯の幅員	第23条の3
9	輸送の便	第24条		

開発面積による許可基準の適用

開発面積 (ha)	0	0.05	0.1	0.3	1	5	20	40	法令等
市街地化区域									建築物、一特 法29① 令19
市街地化調整区域									建築物、一特 法29① 令19
未線引き都市計画区域									建築物、一特※ 法29① 令19
第二種特定工作物 (ゴルフコース)									二特 法4 令1
設計者の資格									法31 令18、19
公共施設管理者同意									法32 令23
公益事業者協議 (教育、水道)									令23①②
公益事業者協議 (電気、ガス、鉄道)									令23③④
樹木保存、表土保全				高さ5m 300㎡					切・盛 1,000㎡ 法33⑨ 令23の3
緑地帯、緩衝帯									4m～20m 法33⑩ 令23の4
輸送の便									法33⑪ 令24
公園、緑地、広場					3%以上				令25⑥
公園設置義務									3%以上 (300㎡以上/箇所) 令25⑦ 規則21①
									1,000㎡以上/箇所 1箇所以上 2箇所以上 規則21②
雨水流出抑制施設									令26②
教育、医療、交通、 購買などの公益施設									令27

※ 一特:第一種特定工作物 二特:第二種特定工作物
 法:都市計画法 令:都市計画法施行令 規則:都市計画法施行規則

2 道路、公園、その他の公共施設

都市計画法第33条第1項第二号

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

本号を適用するについて必要な技術細目は、令第25条並びに規則第20条、第21条、第24条及び第25条に規定されている。

「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」とは、即ち、都市の骨格をなす都市幹線・補助幹線街路、街区公園規模以上の公園、下水道幹線、鉄道、河川等については、都市施設として都市計画で決定されるものである。

2-1 道路

2-1-1 道路の計画

(1) 道路計画

開発行為は、幹線道路網が都市計画によって定められていることを前提としている。都市計画道路の配置は、近隣住区の考え方にに基づき行われることが前提である。したがって開発行為によって設置される道路も、これらの都市幹線・補助幹線街路の道路網体系の一部として近隣住区を区画し交通量を負担することが望まれる。

また、道路は上下水道、電気、ガスなどのライフラインを包含するインフラストラクチャー、都市内のオープンスペース、災害時の延焼遮断帯など多様な機能を有する都市空間である。したがってこのことを積極的に評価したうえで、具体的な開発計画において道路が有効に配置されるよう留意し、良好な市街地の形成に貢献するように計画しなければならない。

(2) 道路の基準

都市計画法施行令第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。

開発区域内に設けられる道路の全般的な基準は、上の規定に定められている。開発区域内に設置される道路が、都市計画道路や既存の道路と一体となって合理的な道路網を形成し、これらの道路の機能を有効に発揮させることを要求するものである。そのためには、当該開発行為における道路計画を都市計画道路の計画に整合させるとともに、当該開発が発生させる交通量が周辺の既存道路に及ぼす影響にも配慮する必要がある。

また、区域外にある既存道路を開発区域内に延長し、あるいはそれに接続することが合理的な道路網形成に資すると判断されるときは、開発区域内の道路と既存道路とを接続するように計画されなければならない。

これらの視点は、都市の健全な発展と秩序ある整備、良好な市街地の形成といった地域的広がりの中での適正な道路整備を要求するものであり、自己都合だけが主な理由で開発区域周辺への影響を考慮しない道路計画を認めることはできない。道路の整備は、開発区域周辺への影響につき、都市計画上、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上等の支障の有無について総合的に判断して行うものである。

したがって、道路拡幅等、道路整備を伴う開発許可については、上記趣旨に従い以下のとおりの基準とする。

1. 設置道路の幅員は、接続先道路の幅員以下とする。
2. 道路は街区間で設置若しくは拡幅するものとする。(街区に接続する道路関係考慮)
3. 行き止まり道路は原則認めない。既存行き止まり道路の終端部延長も同様とする。
4. 既存通り抜け道路の一部廃止は、当該道路の機能を阻害するので原則として認めない。
5. 部分拡幅は、原則認めない。ただし、都市計画街路等で当該街路の事実上の拡幅(建築物のセットバック及び同部分の土地が空地状になっている等の状況)が進んでいる場合で、良好な市街地形成に貢献する等と認められる場合はこの限りでない。
6. 設置道路は、原則千代田区に帰属する。また、法第32条に基づき、当該道路(新規の公共施設)を管理することとなる者(千代田区)と協議し、同意を得ること。

なお、道路についての詳細な規定は、令第25条第二号から第五号までと、規則第24条等に定められている。さらに、開発行為で設置される道路は原則として区に帰属することとなっているため、将来、道路法の道路として機能することを考えると、道路構造令の規定をも満足するものでなければならない。

2-1-2 道路の幅員構成

(1) 開発区域内の道路幅員

都市計画法施行令第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。

都市計画法施行規則第20条（道路の幅員）

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。

都市計画法施行規則第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）

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。

① 土地利用と道路幅員

開発区域内の道路は、その道路に接する敷地の利用形態により発生交通量が異なるため、それに応じて必要な幅員も異なる。そこで、表1に示すとおり、比較的発生交通量が大きい建築物の場合は幅員9m、一般住宅地の場合は幅員6mとする。また、自動車と歩行者の交通を特に大量に発生させる建物（ショッピング・センターやホテルなど）の場合は、歩道を広くとり停車帯を設けるなどして、幅員12mにすることが望ましい。

最小幅員を6mとしたのは、自動車交通に障害となる電柱や側溝などの道路構造物があつても相互

通行を担保し、かつ、消防活動に際して消防車が他の車両とすれ違い可能スペースを確保するには、最低6mは必要と考えられるからである。

敷地が1,000㎡以上の住宅以外の用途の場合に幅員9mとしたのは、大型車等による頻繁な交通が予想されるため、自動車の利便を考えると同時に、歩行者の安全を確保する意味で、歩車道分離のため必要な最低幅員の9mに合わせたものである。

なお、開発行為により新たに整備される道路は、接続先道路の幅員以下で計画すること。

表1 (予定建築物等の敷地に接する道路の幅員)

	予定建築物の用途	予定建築物の敷地規模	道路幅員
一般の区域内道路	住宅		6 m以上
	住宅以外	1, 000㎡未満	
		1, 000㎡以上	9 m以上
人・車の発生交通量が特に大きな場合			12 m以上

また、令第25条第二号ただし書の規定は、開発区域内に新たに道路が整備されない場合の規定であり、当該開発区域外の既存道路に直接接して行われる一敷地の単体的な開発行為について、開発区域の規模や形状、開発区域周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、令第25条第二号本文所定の要件を充足することが著しく困難な場合で、通行の安全等の点で支障がないと認められる場合に既存道路に対して適用できるものである。

このため、適用にあたっては、表2及び平成13年5月2日付け国土交通省民間宅地指導室作成の開発許可制度運用指針（以下「開発許可制度運用指針」という。）Ⅲ-5-1(1)に基づき判断するものとし、原則として当該道路に沿って歩道状空地（セツバック）を有効に設置するものとする。

なお、規則第20条の2第二号の「幅員が4メートル以上の道路」には、建築基準法第42条第2項の道路を含むものとするが、適用にあたっては、当該2項道路の状況を踏まえつつ、予定建築物の用途が住宅の用に供するものであり、開発行為後の車両の交通量が著しく増加しないもの等、より具体的に検討し、判断するものとする。

表2 令第25条第二号ただし書きの道路の場合

	予定建築物の用途	予定建築物の敷地規模	道路幅員
令第25条第二号ただし書きの道路の場合	住宅		4 m以上
	住宅以外	1, 000㎡未満	
		1, 000㎡以上	6 m以上

② 小区間の区画道路の幅員

住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為においては、開発区域内の道路は①の表1に示すとおり、原則6m以上の幅員を必要とするが、開発区域面積が3000㎡未満のものは、小区間で街区及びその周辺の状況等により交通上支障がない場合に限り、令第25条第二号括弧書により、次の表3を適用することができる。

適用にあたっては、昭和61年4月11日付け建設省経宅発第38号「小幅員区画道路の計画基準(案)について」に基づき判断するものとし、以下の場合に適用する。

※ 幅員6m以上の道路に囲まれた、概ね120m以下四方の区域内に上記小幅員区画道路の計画基準(案)に示す図のような状況で道路を設置する場合

さらに、予定建築物の用途が住宅以外のものであっても、開発許可制度運用指針Ⅲ-5-1(2)の規定に基づき、総合設計制度又は特定街区制度によって歩道状の公開空地等が主要な前面道路に沿い、当該前面道路に接する敷地全長にわたって適切に確保されているとともに、幹線道路への接続距離が短く、開発区域の二面以上が幅員6m以上の道路に接している場合も同様とする。

表3 小区間の区画道路の幅員

道路延長 道路幅員	35m以下 のもの	35mを超え 60m以下	60mを超え 120m以下	120mを超え るもの
通り抜け型	※4.5m以上	4.5m以上	5m以上	6m以上
行き止まり型	※4.5m以上	5m以上	6m以上	6m以上

注) 防災上の観点から行き止まり道路は極力避けるようにする。

注) 予定建築物が集合住宅等相当な交通量が見込まれる場合は、発生交通量を考慮して決める。

注) 上記の表における道路幅員とは、現況幅員をいう。

注) なお、表3の※は下記の場合において、道路幅員4m以上で認めるものとする。

- i 道路の延長が20m以内で、電柱等の工作物が道路内にない場合
- ii 道路の延長が35m以内で、通り抜けが可能なもの、又は袋路状であって行き止まり付近に自動車回転できるスペースを設けてあるものであって、電柱等の工作物が道路内にない場合
- iii 建築基準法の道路の位置指定を受けたもので、道路の延長を伴わないものであって、道路の位置の変更をする場合

(2) 接続先の既存道路の幅員

都市計画法施行令第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。

① 土地利用と道路幅員

開発区域内の主要な道路が接続する既存道路も、区域内の道路と同様に開発区域の土地利用に応じて幅員を定める。接続先の既存道路は、従前からの通過交通に加えて開発行為により発生する交通量を負担することになるため、区域内道路の幅員以上の幅員が必要とされる。そこで、表4に示すとおり、9m以上を標準とし、住宅系の開発については6.5m以上とする。

住宅地の場合、発生する交通の質・量が限られているため、車両の大きいバス等のすれ違い通行を満足する幅員を想定して、側方と車両に0.5mの余裕をとって6.5mとする。

表4 令第25条第四号の道路

予定建築物の用途	接続先道路幅員
住宅	6.5m以上
住宅以外	9m以上

② やむを得ないと認められる場合

令第25条第四号後段括弧書の「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」とは、接続先既存道路の幅員が上記の幅員より狭く、開発行為により他の道路に接する道路を設けることが困難である等、当該接続先既存道路の他に接続できる道路がない状況のことであり、かつ、当該接続先既存道路において車両の通行に支障がない場合である。

しかしながら、千代田区は東京都心部に位置し、既成市街地で指定容積率が高い地域であるとともに、道路の車両交通量等も多い状況にある。

このため、これら千代田区の特徴を踏まえつつ、開発行為により発生する交通量等の負担をも考慮すると、円滑な交通を確保するためには、接続先既存道路は上記幅員を満足することが必要不可欠であり、特段の事情がない限り令第25条第四号後段括弧書は適用しない。

(3) 歩道を設置する場合の幅員

都市計画法施行令第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。

都市計画法施行規則第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。

開発区域内の道路はすべて、歩車道分離を行うのが望ましいが、幅員6m程度の道路を歩車道分離した場合、車道幅員が極端に狭くなり、機能の低下が危惧される。また、開発区域外の既存道路とのアンバランスが生じること等が考えられる。そこで、車道について幅員6m以上が確保され、さらに、少なくとも片側に2mの歩道及び両側に0.5mの路肩を考え、幅員9m以上のものについて、歩車道分離のための歩道を設置することが必要とされる。

歩道は、街渠等により車道との段差を設け、歩車道境に防護柵を設置することにより車道から分離することが一般的である。歩道の幅員に余裕があるときは、歩車道間に植栽を設けて分離することが望ましい。

種別	級別	歩道幅員 (m)	
		標準幅員	歩行者の少ない箇所
第四種	第一級	3.50	2.75
	第二級	3.50	2.00
	第三級	2.00	—
	第四級	2.00	—

(出典：道路構造令第11条)

注) 路上施設を設ける場合には、上記の幅員の値に、ベンチの上屋を設ける場合にあつては2m、並木を設ける場合にあつては1.5m、ベンチを設ける場合にあつては1m、その他の場合にあつては0.5mを加えて適用する。

ただし、地形の状況、交通量、その他特別の理由によりやむを得ない場合においてはこの限りでない。

2-1-3 道路に関する技術的細目

(1) 構造及び横断勾配

都市計画法施行規則第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。

開発区域内に設けられる道路は、すべて舗装されることが道路としての機能を十分発揮するうえから望ましい。したがって、開発区域内の道路は、最低限簡易舗装を行うこととする。

ここでいう簡易舗装は、アスファルト混合物による表層舗装と碎石等による路盤を組み合わせた構造を標準とする。

ただし、大型車の計画交通量が250台/日（1方向）以上の場合は、表層と基層の2層のアスファルト舗装部分と上層路盤と下層路盤の2層の路盤からなる舗装構造が必要になる。使用材料や施工方法の詳細は千代田区の基準による。

横断勾配については、雨水等の排水に支障のない範囲において緩やかでなければならない。勾配は路面の種類、縦断勾配の大小、気候条件などを考慮して決めること。一般的には、次表の値を用いる。

路面の種類	横断勾配
セメント・コンクリート舗装道及びアスファルト・コンクリート舗装道	1. 5%以上 2. 0%以下
その他	3. 0%以上 5. 0%以下

※ 歩道、自動車道等においては、2.0%を標準横断勾配とする。（出典：道路構造令第24条）

(2) 路面排水施設

都市計画法施行規則第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ること。

全ての道路には、路面の雨水等をすみやかに排除するために、側溝あるいは街渠、集水ますを設置するか、これと同等の効果があると認められる施設を設ける必要がある。側溝は、L型溝あるいはLU型溝を標準とする。

歩車道を分離する場合は、街渠を設置して歩車道間に段差をつける。集水ますは、道路勾配を勘案して適切な箇所にて設けることとする。特に、設置間隔については、縦断勾配をもとにして決定すること。集水ますは、導水管を通じて排水施設又は浸透施設に接続されること。

(3) 縦断勾配

都市計画法施行規則第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。

道路の設計にあたっては、縦断勾配・横断勾配だけでなく、縦断曲線、合成勾配、曲線半径など、道路の形状を決定する要素は他にもいろいろあるが、それらについても車両交通の安全上支障のないよう、道路構造令等に基づき、かつ道路管理者と協議の上定めること。

設計速度 (km/h)	縦断勾配 (%)
60	5 以下
50	6 "
40	7 "
30	8 "
20	9 "

(出典：道路構造令第20条)

(4) 階段状道路

都市計画法施行規則第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。

階段状道路は、歩行者専用道路を除いては認めない。ただし、その場合の歩行者専用道路についても、消防活動の際の機能に支障をきたさず、歩行者の通行の安全を確保するものでなければならない。

しかし、令第25条第二号の規定は車両の通行を前提としているので、開発行為による道路が階段状道路のみとならないようにする。

なお、けあげ及び踏面等の寸法については、建築基準法施行令第25条第3項の規定を準用して、次のように定める。

- ① 踏面の寸法は30cm以上、けあげの寸法は15cm以下であること。
- ② 階段の高さが3mを超える場合、高低差3m以内ごとに踏幅2m以上の踊り場を設けること。
- ③ 他の道路と接続する部分には車止めを設けること。
- ④ 原則として道の両側に手すりを設け、高さ90cm程度の金属製のものにすること。
- ⑤ 階段は、石、コンクリートなどの材料で造り、すべりにくい構造とすること。
- ⑥ 自転車等の通行のため、勾配等安全性に配慮した上で階段の一部を斜路とすることが望ましい。
- ⑦ その他、通行の安全に支障のない構造とすること。

(5) 行き止まり道路

都市計画法施行規則第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。

道路は通り抜けを原則とする（通り抜け道路の一部廃止は原則として認めない）。袋路状の道路は、通過交通が生じる心配がなく、配置計画の質が高ければ良好な住環境の形成が可能である等の利点もあるが、防災上の観点から見て好ましいものではない。そこで、やむを得ず行き止まり道路とする場合には、避難と車両の通行に支障のないように配慮して、自動車が転回できるスペースを設ける必要がある。

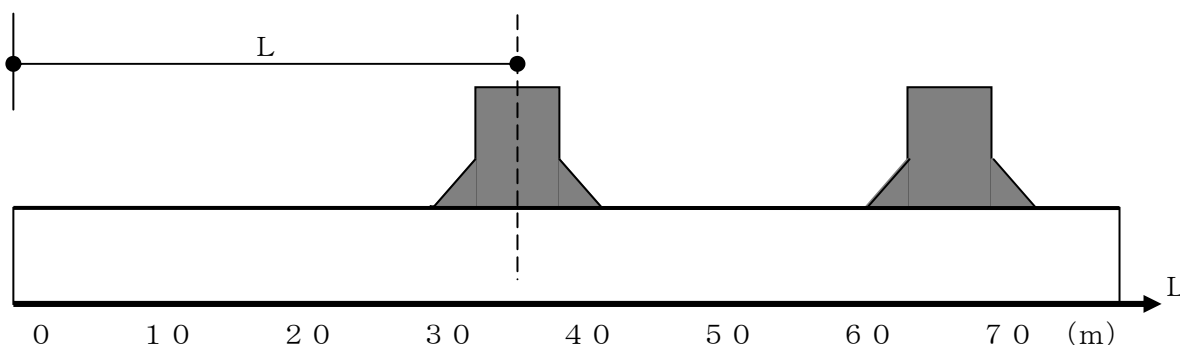
なお、行き止まり道路には、次の表に基づき転回広場を設置するとともに、避難上及び車両の通行上支障がない道路計画とする。

道路幅員	6 m未満	6 m以上
転回広場の設置が必要な道路延長	35 mを超える場合	120 mを超える場合
転回広場の設置間隔	終端及び区間35 m以内ごとに1箇所	120 mごとに1箇所 (設置間隔60 m～120 m)

○ 幅員6 m未満（35 mを超える場合）

$L \leq 35$ m : 接続先道路から転回広場までの距離

終端部に転回広場を設置する。

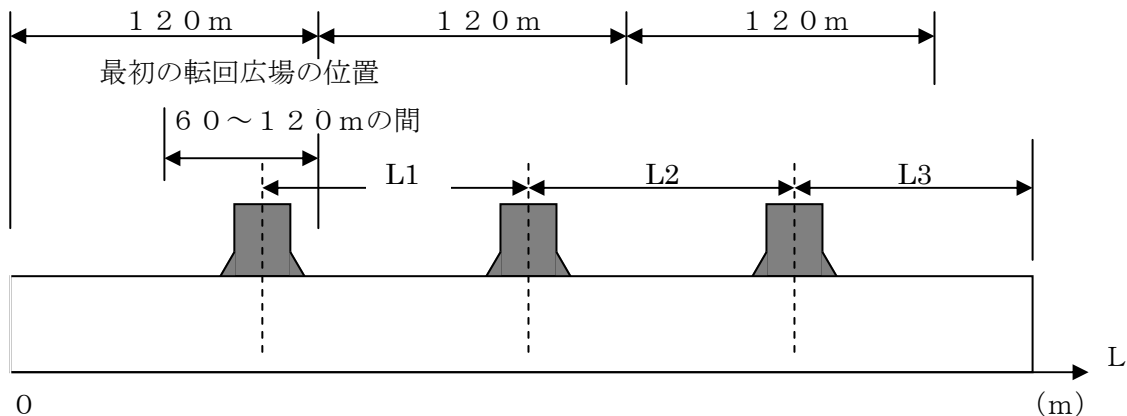


○ 幅員 6 m 以上 (1 2 0 m を超える場合)

$60\text{ m} \leq L1 \leq 120\text{ m}$: 転回広場どうしの間隔

$60\text{ m} \leq L2 \leq 120\text{ m}$: 転回広場どうしの間隔

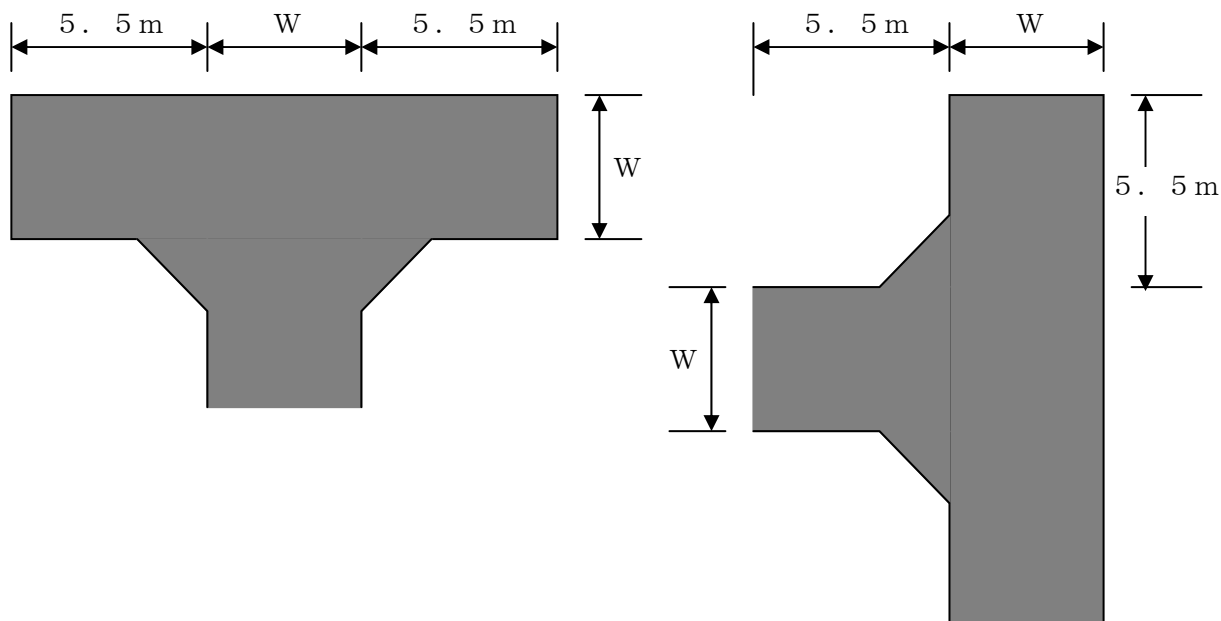
$L3 \leq 120\text{ m}$: 最後の転回広場から行き止まりまでの距離



注) 幅員 6 m 以上、及び道路延長 35 m 以内でも終端等に転回広場を設置することが望ましい。

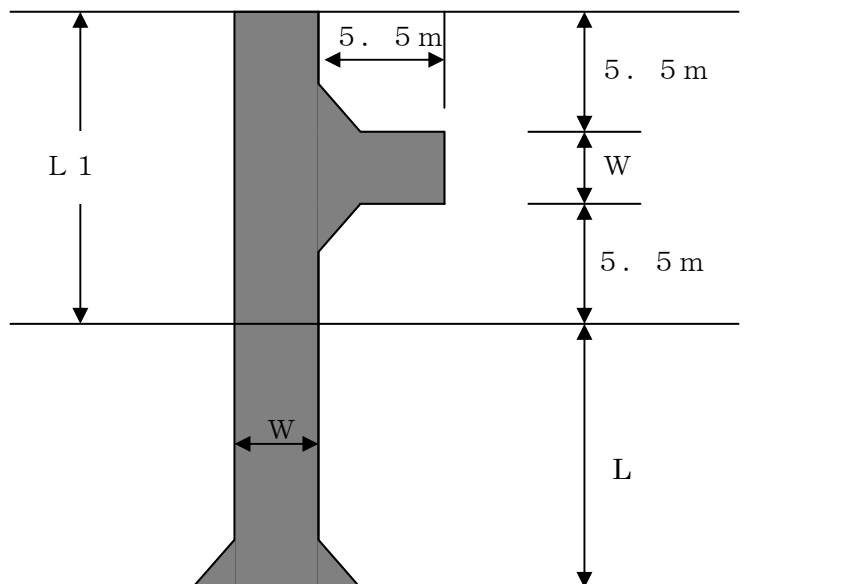
注) 住宅系の開発行為で、幅員 6 m 以上の道路に囲まれた 120 m 以下四方の街区の中の行き止まり道路の終端には、転回広場を設けたうえで歩行者専用道路、公園あるいは他の道路に接続する幅員 2 m 以上のフットパスや避難通路などを設けるようにする。

転回広場は、次のいずれかの形状の部分を含むものであること。



注) 転回広場を設置する際の道路延長の考え方は次のとおりとする

転回広場を終端に設ける場合のみ、転回広場の延長L1は道路延長Lにカウントしない。

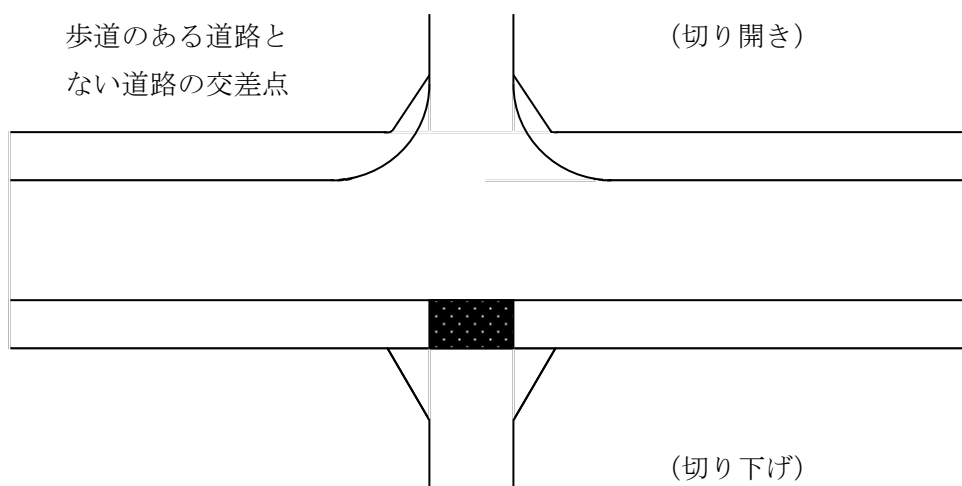


(6) 隅切り

都市計画法施行規則第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曲がり角は、
 適当な長さで街角が切り取られていること。

道路と道路の平面交差や道路の曲がり角は、適当な長さで街角を斜めにカットして、一定の視距を確保する。また歩道のある既存道路との接続部分にも、視距を確保するために隅切りを設けることとする。その際、歩道を切り下げるか切り開くかは、道路管理者の指示に従って決めること。



隅切りの長さについては次の表を標準とする。

道路幅員	40 m以下	30 m以下	15 m以下	12 m以下	10 m以下	4 m以下						
40 m以下	1.2 8	1.5 8	1.0 8	1.2 8	8 6	1.0 8	6 5	8 8	5 4	6 6	3 2	4 4
30 m以下	1.0 8	1.2 8	1.0 8	1.2 8	8 6	1.0 6	8 5	8 8	6 4	8 6	5 2	6 4
15 m以下	8 6	1.0 6	8 6	1.0 6	8 6	1.0 6	8 5	8 8	6 4	8 6	5 2	6 4
12 m以下	6 5	8 8	6 5	8 8	6 5	8 8	6 5	8 8	6 4	8 6	5 2	6 4
10 m以下	5 4	6 6	5 4	6 6	5 4	6 6	5 4	6 6	5 4	6 6	3 2	4 4
4 m以下	3 2	4 4	3 2	4 4	3 2	4 4	3 2	4 4	3 2	4 4	3 2	4 4

注) 本表使用にあたっては、直近上位値を用いる。

上段 交叉角 90度前後

中段 60度以下

下段 120度以上

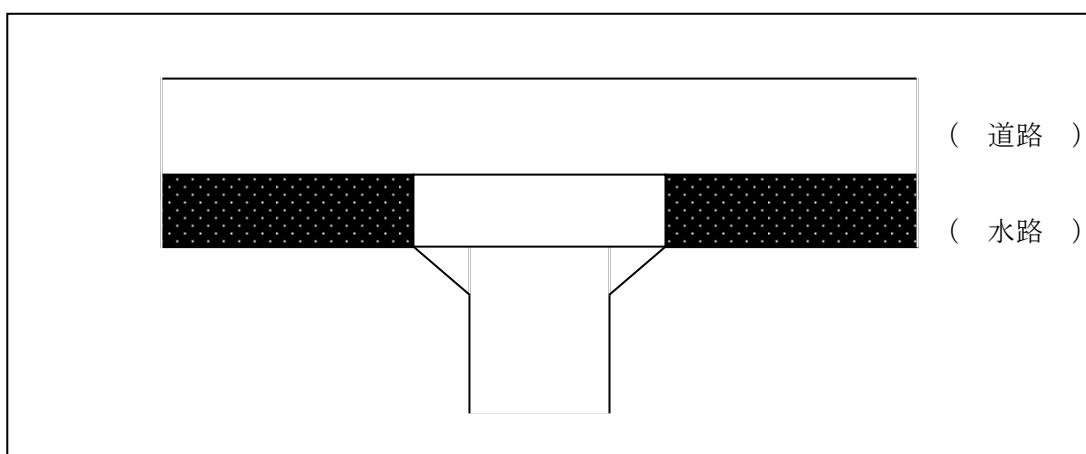
ただし、沿道の発生交通量が少なく、また将来においても大きくならないと見込まれ、予定建築物が主に住宅の場合は、下記の基準によることができる。

道路幅員	4 m	5 m	6～6.5 m
4 m	3	3	3
5 m	3	3	3
6 m	3	3	4

交叉角 90度前後

その他の留意点は以下のとおりである。

- ① 隅切りにより切り取る部分は、できるだけ二等辺三角形になるのが望ましい。
- ② 道路の交差は、できるだけ直角に近い角度にすること。
- ③ 片側だけに隅切りを設ける、いわゆる「片隅切り」は原則として認めない。ただし、大規模開発以外でやむを得ない場合には、基準の隅切り長に1 mを加えた長さの隅切りを設置することとする。
- ④ 道路の交差、接続、屈曲によって生じる内角が 120° 以上の場合の隅切りは交通の安全に支障がないときに限り設けなくてもよい。
- ⑤ 水路を横断して他の道路に接続する場合の隅切りは、次の図のとおりとする。なお、隅切りの長さは、水路幅に係わらず2 mまで緩和できる。



- ⑥ 2 m以上の歩道が確保されている道路に接続する場合、隅切りの長さは道路幅員に係わらず2 mまで緩和できる。

2-2 公園、緑地、広場等

2-2-1 公園等の計画

(1) 公園の計画

開発行為における公園の配置は近隣住区を単位として行い、異なる規模の公園をその利用対象者と誘致距離を考慮して適切に設置する。

それらの公園の基準について、都市公園法施行令では都市公園の計画標準を住民一人あたり10㎡以上として、そのうち市街地内に一人当たり5㎡以上と定めている。これを受けて開発行為においても、人口密度を100人/haと仮定したときに公園面積が一人当たり5㎡となるように定められている。

2-2-2 公園、緑地、広場等の設置基準

(1) 開発区域の面積が0.3ha以上5ha未満の場合

都市計画法施行令第25条第1項第六号

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が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。

① 面積0.3ha以上5ha未満

都市公園法の基準による公園等を開発行為にあたっては設けることが望ましい。そこで、最低限必要な空き地を確保する意味で、開発区域の面積が0.3ha以上5ヘクタール未満の場合、3%以上の公園、緑地又は広場を設置することとしている。

3%以上の公園、緑地又は広場とは、最低水準として、開発区域内に散在する公園、緑地等の面積を合計して3%あればよいということになるが、予定建築物の用途等を考慮して、公園、緑地又は広場のうち必要なものを1箇所か2箇所程度にまとめて3%以上設置することが望ましく、最小限でも防災、避難活動上の見地からすると150㎡以上とすることが望ましい。

後段のただし書きに公園等の免除の規定があるが、公園等は都市の防災機能及びアメニティ空間として確保することが重要であるので、本項(3)に示す「公園を設けなくてもよい場合」にのみ適用する。

(2) 開発区域の面積が5ha以上の場合

都市計画法施行令第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、国土交通省で定めるところにより、面積が一箇所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。

都市計画法施行規則第21条（公園の設置基準）

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。以下この条について同じ。）を設けなければならない。

- 一 公園の面積は、一箇所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1000平方メートル以上の公園が一箇所以上、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1000平方メートル以上の公園が二箇所以上であること。

公園を設ける際には、その規模だけではなく、誘致距離等を考慮したうえで適切な配置にすること。なお、ここでは緑地、広場は3%に算入しない。

① 面積5ha以上20ha未満

街区公園相当の公園の規模は、一箇所当たり1000㎡以上として、この街区公園を一箇所以上設ける。それ以外に設ける公園の規模は、一箇所当たり300㎡以上とする。

② 面積20ha以上

開発区域の面積が20ha以上の場合、街区公園に相当する1000㎡以上の規模の公園を二箇所以上設ける。

それ以外に設ける公園の規模は、一箇所当たり300㎡以上とする。

以上の規定により、公園・緑地・広場等の設置基準は下表のとおりとなる。

開発区域の面積	公園の総面積	設置内容
0.3ha以上 5ha未満	開発区域面積の3%以上	公園、緑地又は広場
5ha以上 20ha未満		公園（1箇所300㎡以上） 1000㎡以上の公園を1箇所以上設置
20ha以上		公園（1箇所300㎡以上） 1000㎡以上の公園を2箇所以上設置

(3) 公園を設けなくてもよい場合

開発区域内には原則として公園等を設置すること。

なお、開発許可制度運用指針 Ⅲ-5-2 (3) に基づき、下記に示すような場合でやむを得ないと認められるときには、公園等の設置を免除することができるものとする。

- ① 総合設計制度又は特定街区制度により開発区域内に公開空地等が確保されており、引き続き空地として管理されることが確実な開発行為で、公園管理部局と協議のうえで公園等の機能を実質的に担保する措置が講じられている場合
- ② 土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業又は開発許可により面的整備が行われた区域等、開発区域内の居住者が支障なく利用できる公園等が周辺において既に適正に確保されている土地において、二次的な開発が行われる場合

ただし、東京都においては、上記通達に基づき独自の基準（運用基準）を定めており、この基準を準用する。

「再開発型開発行為に関する開発許可制度の運用の適正化について」に関する運用基準について（昭和62年12月15日、62都市防市第333号）の抜粋を下記に記載する。

第2 再開発型開発行為に関する公園、緑地、広場（以下「公園等」という。）に関する基準の運用について

1 上記の①について、総合設計制度及び特定街区制度による開発行為に係る都市計画法施行令第25条第1項第六号ただし書（以下「ただし書」という。）を適用するにあたっては、次に定めるところによる。

(1) 開発区域の周辺に相当規模の公園等が存在する場合

ア 「周辺」とは、開発区域から概ね250mの範囲とする。

イ 「相当規模の公園等」とは、地方公共団体等が管理を行う概ね1,000㎡以上の公園等とする。

(2) 区市町村の計画等に基づきゾーニングが定められて、既に公園等が配置された地域に開発区域がある場合

ゾーニングの範囲とは概ね半径300mとする。

2 上記①のうち「開発区域内に公開空地等が確保されており、引き続き空地として管理されることが確実な開発行為」とは次ぎの要件を満たすものとする。

(1) 提供公園と同様な機能あるいはそれと同程度とし、かつ利用可能なこと（単なる広場、緑地は不可）。

(2) 許可にあたっては、土地利用につき将来にわたり担保できる条件をつけること（公開空地の変更は不可）。

(3) 協定等の締結により、将来にわたる担保措置を講ずること（例えば緑地協定、管理協定等）。

2-2-3 公園に関する技術的細目

都市計画法施行規則第25条（公園に関する技術的細目）

- 令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1000平方メートル以上の公園にあつては、二以上の出入口が配置されていること。
 - 二 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへいの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。
 - 三 公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。
 - 四 公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

① 出入口の配置

規則第一号は、最低二方向に出入口を設けることを規定していると解すべきである。このためには、最低二方向は道路、広場等出入口を設けることが可能なものに接続している必要がある。

② 安全確保のための措置

規則第二号は、交通量の激しい道路や鉄道等に接して公園が設けられる場合、さくやへいを設置するか、あるいは面積にゆとりのある場合は意識的に植栽を行ったグリーンベルトを設ける等、何らかの物理的な障害物を設けて利用者を保護することを規定している。

③ 形状及び勾配

規則第三号は、公園の敷地形状が適切なものであるよう定めている。たとえば、細長すぎるなど利用しにくい形状であってはならない（緑道として整備する場合を除く）。

また、公園が斜面地であってはならない。公園として有効に利用できる土地の平均勾配はおおむね15度程度までとする。

④ 排水施設

規則第四号は、排水施設は雨水や地下水等を有効に排出できるものであると同時に、公園の利用上支障のないものとする必要があることを規定している。

また、公園を調整池あるいは貯留施設と兼用する場合は、貯水時の利用者の安全にも十分留意しなければならない。

⑤ その他の留意事項

ア 街区公園等の配置は、誘致距離が適切であり、利用者が自動車交通の頻繁な道路を横断しないで利用できるようにすること。

イ 高圧線下を利用する場合は、線下の外側に相当な幅を確保すること。

ウ 健全な樹木又は樹木の集団のある土地は、緑地として設計し、その保全を図ること。

エ 街区公園より小規模の公園を住宅地以外の場所に設置するときは、幼児用のプレイロットではなく、ポケットパークとして遊戯施設等を設置しないで整備することができる。

オ 街区公園の規模以上の公園は、ランドスケープ・デザインにも配慮して整備すること。

2-3 消防水利

都市計画法施行令第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。

都市計画法施行令第25条第八号の規定は、都市計画法第32条に定める公共施設のうち、消防の用に供する貯水施設の設置についての基準を定めたものである。開発許可の申請に際しては、事前に所轄の消防署と協議すること。

2-4 排水施設

都市計画法第33条第1項第三号

三 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法(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

都市計画法施行令第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、暗渠によつて排出できるように定められていること。

都市計画法施行規則第 22 条（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

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、又は附随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排出することができるように定めなければならない。

都市計画法施行規則第 26 条（排水施設に関する技術的細目）

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、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。
- 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 公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分の内径又は内のり幅は、20 c m 以上であること。
- 五 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 公共の用に供する管渠の始まる箇所
 - 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。ただし、管渠の清掃に支障がないときは、この限りでない。
 - ハ 管渠の長さと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
- 六 ます又はマンホールの底には、もつばら雨水を排除すべきますにあつては深さが 15 c m 以上のどろだめが、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のり幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。

都市計画法第 33 条第 1 項第三号は、排水施設についての基準を定めている。本号を適用する場合の必要な技術基準は令第 26 条、規則第 22 条及び規則第 26 条に規定されている。

令第 26 条第一号は、排水施設の管渠の勾配及び断面積を定める際の基準である。雨水及び汚水のそれぞれについては、計画下水量を計算して定めるよう規定している。

令第 26 条第二号は、開発区域内の排水施設の接続について規定したものである。開発区域内の排水施設がその下水を有効かつ適切に排出できるように、下水道、河川等へ接続していなければならない。「有効かつ適切に」とは、地形等から考えて無理なく排出できると同時に、接続先の能力が充分あり、しかも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が適当であるという意味で

ある。

ただし、放流先の排水能力が集中豪雨等の一時的集中排水時のみ不十分となる場合で、他に接続できる十分な排水能力を有する放流先が存在しない場合には、雨水に限り、流出抑制施設を設け、浸透又は貯留することができるものとする。

令第 26 条第三号は、雨水以外の下水は原則として暗渠によりは排出するよう規定している。

なお、計画下水量の算定や排水施設の計画にあたっては、公共施設管理者の指示に従うとともに、東京都の「都市計画法の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査基準」のなかの排水施設に係る基準を準用して、管渠等の設計を行うものとする。

2-5 宅地の安全性

(1) 造成基準

都市計画法第 33 条第 1 項第七号

開発区域内の土地が、地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれが多い土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等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。

都市計画法施行令第 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 項第七号に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域内の地盤が軟弱である場合には、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 開発行為によつてがけが生じる場合には、がけの上端に続く地盤面は、特別の事情がない限り、そのがけの反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾こう配がとられていること。
- 三 切土をする場合において、切土をした後の地盤にすべりやすい土質の層があるときは、その地盤にすべりが生じないように、くい打ち、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の浸透によるゆるみ、沈下又は崩壊が生じないように、締固め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すべ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 開発行為によつて生じたがけ面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタル吹付けその他の措置が講ぜられていること。

宅地の安全性に関しては、法第 33 条第 1 項第七号に規定され、技術的な細目に関しては、令第 28 条、規則第 23 条、規則第 27 条等に規定されている。

なお、軟弱地盤の改良、がけ面の保護、切土、盛土、擁壁等の構造の基準に関しては、東京都の「都市計画法の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査基準」のなかの宅地の安全性に係る基準を準用して、擁壁等の設計を行うものとする。

(2) がけ面の保護

都市計画法施行規則第 23 条（がけ面の保護）

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

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

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

- 二 土質が前号の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾こう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 5m 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。

(3) 擁壁の構造

都市計画法施行規則第 27 条（擁壁に関する技術的細目）

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。

(4) 建築基準法施行令の規定の準用

都市計画法施行規則第 27 条（擁壁に関する技術的細目）

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 2m 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 238 号)第 142 条(同令第七章の八の準用に関する部分を除く。)の規定を準用する。

建築基準法施行令第 142 条(擁壁)（抜粋）

- 一 その構造が、次に定めるところによること。
 - イ 鉄筋コンクリート造、石造その他これらに類する腐らない材料を用いた構造とすること。
 - ロ 石造の擁壁は、裏込めにコンクリートを用い、石と石とを十分に結合すること。
 - ハ 擁壁の裏面の排水をよくするために水抜穴を設け、擁壁の裏面で水抜穴の周辺に砂利等を詰めること。
- 二 擁壁の構造が、その破壊及び転倒を防止することができるものとして国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものであること。

2-6 申請者の資力・信用

都市計画法第 33 条第 1 項第十二号

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。

この規定は、申請者が事業計画とおりに事業を完了するための資力的能力があるかどうか及び過去の事業実績等から判断して誠実に許可事業を遂行していくことができるかどうかを確認して、その事業が適正に施行されることを確保しようとするものである。

確認資料としては、①資金計画書、②法人の登記簿謄本（個人の場合は住民票）、③事業経歴書、④納税証明書等とする。

2-7 工事施行者の能力

都市計画法第 33 条第 1 項第十三号

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、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。

宅地開発に伴う工事中の災害は、人命、財産、公共施設等に被害をもたらす例が多いので工事施行者の能力判定は重要である。

確認資料としては、①法人の登記簿謄本、②事業経歴書、③建設業許可書（土木工事業）等とする。

2-8 関係権利者の同意

都市計画法第 33 条第 1 項第十四号

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。

開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意については、権利者とのトラブルを未然に防ぐために「原則的に全員の同意を必要とする」ものとする。

権利者の確認は、登記簿謄本及びその他の資料に基づいて行う。

(1) 妨げとなる権利を有する者

土地 所有権、永小作権、地上権、賃借権、抵当権、先取特権、地役権等を有する者及び土地の保全処分をした者

工作物 所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者及び土地改良施設の管理者

(2) 相当数の同意

相当数の同意に関しては、開発許可制度運用指針 III-5-8 (3) に基準が示されており、その内容を以下に示す。

「相当数の同意を得ていること」に該当する場合とは、開発行為をしようとする土地及び開発行為に関する工事をしようとする土地のそれぞれについて、概ね、

- ① 権利を有するすべての者の 3 分の 2 以上並びにこれら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の 3 分の 2 以上の同意を得ており、かつ、
- ② 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と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の合計の 3 分の 2 以上である場合を指すものであること。
- ③ 共有地のカウントの仕方について

宅地について複数の共有権者が存在する場合には、全体でひとつの所有者とみなす。つまり、A、B、C の 3 人の共有権者が存在する場合には、3 人としてカウントするのではなく、1 人としてカウントすることとなる。

ここで注意すべき点は、共有の場合は、全員同意が要件となっていることである。したがって、先程の A、B、C の 3 人の共有権者が存在する場合において、3 人のうち 1 人でも反対があれば、この宅地は反対 1 とカウントすることとなる。

第4章 開発行為の変更（法第35条の2）

都市計画法第35条の2（変更の許可等）

開発許可を受けた者は、第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第29条第1項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第2項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

2 （略）

3 （略）

4 第31条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第32条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令で定めるものの変更をしようとする場合について、前3条及び第41条の規定は第1項の規定による許可について、第47条第1項の規定は第1項の規定による許可及び第3項の規定による届出について準用する。この場合において、第47条第1項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第二号から第六号に掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。

5 （略）

都市計画法施行規則第28条の4（軽微な変更）

法第35条の2第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

一 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。

イ 予定建築物等の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの

ロ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1000㎡以上となるもの

二 工事施行者の変更。ただし、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（開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。

三 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

変更許可に係る審査基準は、法第33条等の審査基準を準用する。

なお、変更の許可の事務の運用にあたっては、次の事項を留意すること。

- ① 運用対象となるのは、開発許可後、工事完了届出書提出前の変更であること。
- ② 当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更が行われる場合には、新たな開発許可が必要である。

[変更許可対象の例]

- ・ 区域の変更、区域面積の変更
- ・ 公共施設の変更
- ・ 雨水排水施設（放流先、施設構造、施設の位置や構造）の変更
- ・ 宅盤高の変更
- ・ 擁壁の位置、高さ、構造の変更

第5章 工事完了公告前の建築制限（法第37条）

都市計画法第37条（建築制限等）

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第3項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

- 一 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。
- 二 （略）

第一号における「その他都道府県知事が支障がないと認めたとき」とは、次の要件に該当するもので、開発行為の工程上や施工上やむを得ない場合をいう。

なお、工期の短縮は、解除の理由とはならない。

- ① 建築物を土留めとして利用する場合（建築物と一体の構造も含む。）
- ② 建築工事のため大型建設機械等の搬出入により、開発行為により整備する道路等の公共施設が破損する恐れがある場合
- ③ 宅地造成工事の妨げとなる既存建築物を移転し改築する場合
- ④ 官公署、地区センターその他の公益的施設を先行的に建設する場合
- ⑤ 既存の建築物等を開発区域内で移転し改築する場合
- ⑥ 地下車庫を築造する場合
- ⑦ 雨水処理施設等を建築工事の中で築造しないと支障をきたす場合

第6章 許可に基づく地位の承継（法第45条）

特定承継

都市計画法第45条

開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

承認を与えるかどうかの判断は、主として次の要件とする。

- (1) 申請者が適法に当該開発区域内の土地の所有権その他の当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得していること。
- (2) 申請者に事業計画通りに事業を完了するための資金的能力があるかどうか及び過去の事業実績等から判断して誠実に許可事業を遂行していくことができるかどうかを確認する。
資力及び信用の判断については、資金調達能力に不安があったり、過去に誠実に事業を遂行しなかった前歴がある場合等の事情を基準として判断する。