

第7章 開発許可の技術基準

第1節 用途地域等の適合性

第26 用途地域等

(開発許可の基準)

法第33条第1項

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

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

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第49条第1項若しくは第2項、第49条の2、第60条の2の2第4項若しくは第60条の3第3項（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）又は港湾法第40条第1項（同法第50条の5第2項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の条例による用途の制限を含む。）

ロ 略

- 1 本号イは、用途地域等が指定されている地域において開発行為が行われる場合において、予定建築物等が建築基準法による用途規制を受けるものであるときは、その用途がこれに適合しているべきであるとする規定である。用途地域等との適合については建築行為等の際に改めて確認されるが、その時点で予定建築物等の立地が否定されることによる混乱を避けるために、開発行為の段階であらかじめ確認をしておこうとする趣旨である。建築基準法第48条に基づく特定行政庁の許可を受ける場合については、どのような取扱いをすべきかが文理上明確ではないが、本号の立法趣旨からみてこれらの規制も含め、建築基準法による用途規制への適合をあらかじめ審査することとする趣旨であると解すべきである。

【条例】

(地区計画、建築協定及び緑地協定)

第19条 市及び開発事業者は、開発区域内の良好な街区を保全するため地区計画の活用に努めなければならない。

2 市及び開発事業者は、開発区域内で住宅地としての環境を保護し、又は商店街としての利便性を維持増進するため建築協定の活用に努めなければならない。

3 市及び開発事業者は、開発区域内の緑化を推進するため緑地協定の活用に努めなければならない。

第2節 公共施設の基準

第27 街区

- 1 予定建築物を戸建て住宅とする場合に設計する街区は、長辺80～120m、短辺30mを標準とする。
- 2 予定建築物を戸建て住宅以外とする場合の街区は、予定建築物の用途、規模及び配置、周辺の街区構成の状況等を総合的に考慮して設計するものとする。

第28 道路

(開発許可の基準)

法第33条

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

(2) 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っては、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

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。

(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。

(1) 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。

(2) 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。

(3) 第25条第3号の技術的細目に定められた制限の強化は、開発区域の面積について行うものであること。

(4) 第25条第5号の技術的細目に定められた制限の強化は、歩車道を分離すべき道路の幅員の最低限度について、5.5メートルを下らない範囲で行うものであること。

(12) 前条に規定する技術的細目の強化は、国土交通省令で定める基準に従い行うものであること。

(令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準)

省令第27条の4

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

- (1) 第24条、第25条第2号、第26条第4号又は第27条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。
- (2) 第24条の技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認められる場合に、同条各号に掲げる基準と異なる基準を定めるものであること。
- (3) 以下略

- 1 法第33条第1項第2号は、開発区域内の道路、公園、広場等の公共の用に供する空地が、本号イ〜ニに掲げる事項を勘案し、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置されるように設計が定められていることを規定している。
- 2 上記の環境の保全上、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とは次に掲げるものをいう。
 - (1) 環境の保全上支障がない規模及び構造
環境の保全上支障がないとは、開発区域内に居住又は事業することとなる者のために、良好な市街地の環境を確保する観点から、日照、通風、採光等の点で支障がないことをいう。
 - (2) 災害の防止上支障がない規模及び構造
災害の防止上支障がないとは、開発区域内に居住又は事業することとなる者の避難活動上支障がないこと、消防活動上支障がないこと（消防車、救急車が進入可能であること、消防水利が適切に確保されていること）をいう。
 - (3) 通行の安全上支障がない規模及び構造
通行の安全上支障がないとは、開発区域内に居住又は事業することとなる者の通行（車両通行の安全、歩行者の安全）について、支障がないことをいい、開発行為の見合った道路の配置（幅員構成、道路の構造等）がなされていることを求めている。
 - (4) 事業活動の効率上支障がない規模及び構造
事業活動の効率上支障がないとは、開発区域内で事業を行うこととなる者の事業活動に支障を生じないことをいう。
- 3 法令の解説・基準等
 - (1) 道路の機能

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

政令第25条

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

- (1) 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。

ア 本号は、開発区域内に設けられる道路の技術的細目の基本的考え方（都市計画道路並びに開発区域外にある既存道路の機能を阻害するものではないことはもちろんのこと、これらと一体となって機能が有効に発揮されるものである旨規定している。）を定めたものであり、開発区域

内に配置する道路の計画、街区の設定等は、開発区域外にある都市計画道路や既存道路に開発区域内の道路を取り付ける場合であっても、取り付けられる道路と取り付ける道路の機能に留意するようという趣旨である。

(2) 予定建築物又は特定工作物の敷地に接する道路の幅員

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

政令第25条

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

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

(道路の幅員)

省令第20条

令第25条第2号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第1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。

- (1) 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内に接する道路であること。
- (2) 幅員が4メートル以上であること。

ア 政令第25条第2号本文は、開発区域内に配置すべき道路は、「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。」としている。本号本文括弧書の「小区間で通行上支障がない場合は、4メートル」とは、その利用者が当該道路に面する敷地の居住者等に限られる場合で、かつ、延長が概ね街区の一辺の長さ以下のものであるような場合を指す。

(ア) 開発区域内に配置する道路の幅員の最低限度

【条例】

(道路の幅員の最低限度)

第11条 法第33条第3項に規定する条例で定める政令第25条第2号本文に定められた配置すべき道路の幅員に関する技術的細目についての制限の強化は、政令第29条の2第1項第2号の基準に従い、次に掲げるとおりとする。

- (1) 開発区域内に配置すべき道路のうち、主要な道路の幅員の最低限度は、当該開発区域の面積及び予定建築物等の用途に応じて次の表に定めるとおりとする。ただし、予定建築物等の

用途が戸建て住宅又は共同住宅等（戸建て住宅と共同住宅等を併せて建築する場合を含む。以下この条において同じ。）で、かつ、開発区域内に配置する道路が主要な道路のみで、その延長距離が100メートル未満（袋路状道路にあっては、70メートル未満）の場合には、その延長距離及び予定建築物等の用途に応じ、次号の表を適用することができる。

開発区域の面積 \ 予定建築物等の用途	戸建て住宅	共同住宅等	戸建て住宅若しくは共同住宅等以外の建築物又は特定工作物
1ヘクタール未満	6メートル	6.5メートル	9メートル。ただし、敷地の規模が1,000平方メートル未満の場合にあっては、6.5メートルとする。
1ヘクタール以上 3ヘクタール未満	6.5メートル	9メートル	9メートル
3ヘクタール以上 5ヘクタール未満	9メートル	11メートル	11メートル
5ヘクタール以上	12メートル	12メートル	12メートル

(2) 開発区域内に配置すべき道路（前号に規定する道路を除く。）のうち、予定建築物等の敷地に接するように配置する小区間で通行上支障がない道路（延長距離が100メートル未満のものに限る。）の幅員の最低限度は、その延長距離及び予定建築物等の用途に応じて、次の表に定めるとおりとする。ただし、開発区域の形状により、当該小区間で通行上支障がない道路の形状を袋路状道路とする場合（予定建築物等の用途が戸建て住宅又は共同住宅等で、市長がやむを得ないと認める場合に限る。）は、当該道路の延長距離の限度を70メートル未満とし、その終端部には規則で定める転回広場を設置しなければならない。

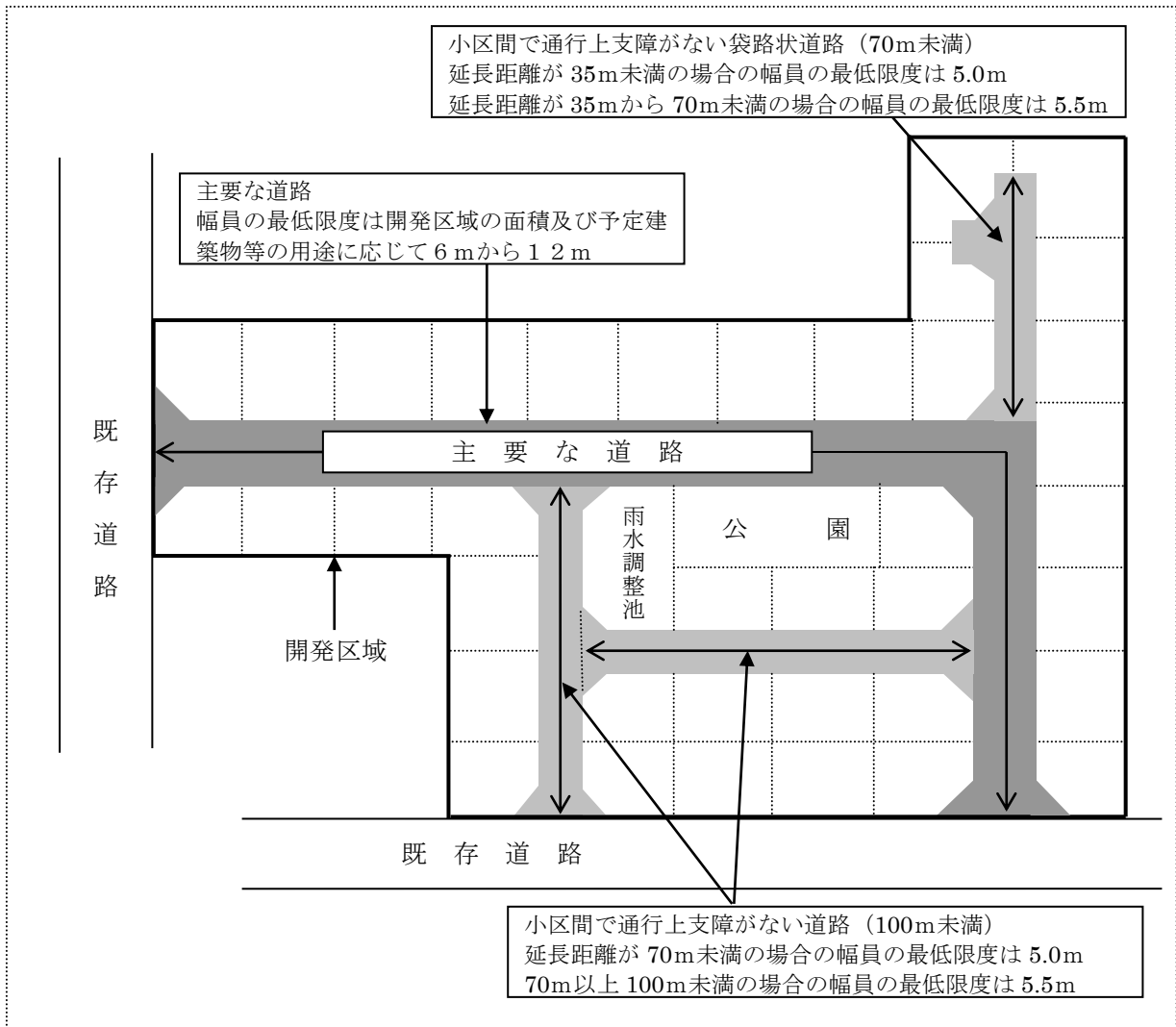
延長距離 \ 予定建築物等の用途	戸建て住宅	共同住宅等	戸建て住宅若しくは共同住宅等以外の建築物又は特定工作物
70メートル未満	5メートル。ただし、袋路状道路の延長距離が35メートル以上の場合にあっては、5.5メートルとする。	5.5メートル。ただし、袋路状道路の延長距離が35メートル以上の場合にあっては、6メートルとする。	6メートル
70メートル以上 100メートル未満	5.5メートル	6メートル	

(3) 開発区域内に前2号に規定する道路以外の道路（袋路状道路を除く。）を配置する場合の当該道路の幅員の最低限度は、6メートルとする。ただし、開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合は、当該道路の幅員について、第1号の表に定める基準の範囲内で市長と協議するものとする。

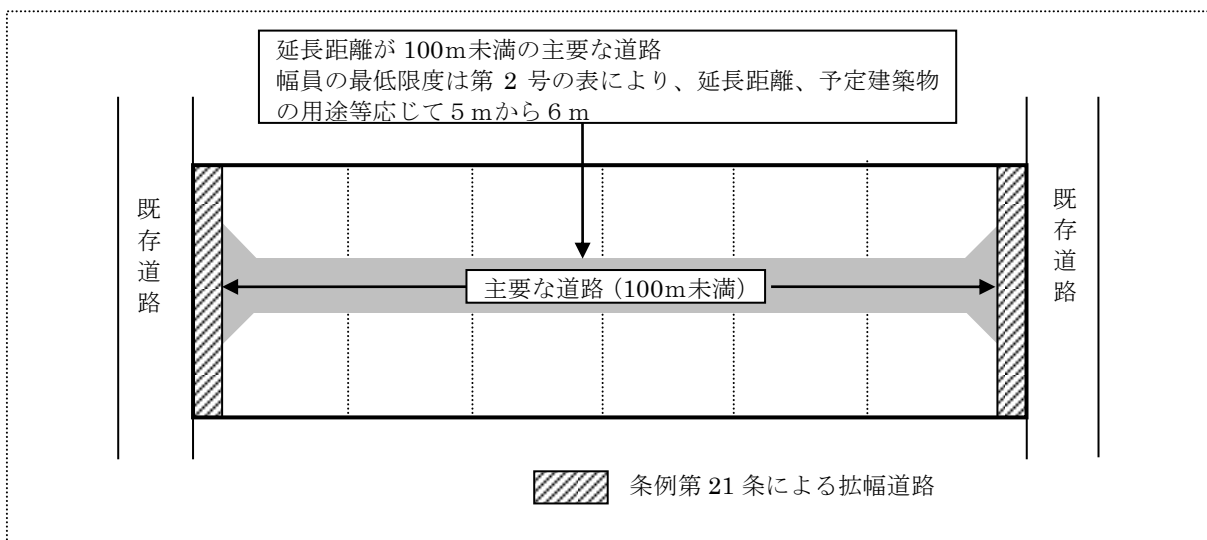
* 道路の延長距離は、道路中心線で算定する。

* 既存道路を条例第21条の規定により拡幅する場合の新設する道路の延長距離は、拡幅道路と接する部分から算定する。（例図2-1参照）

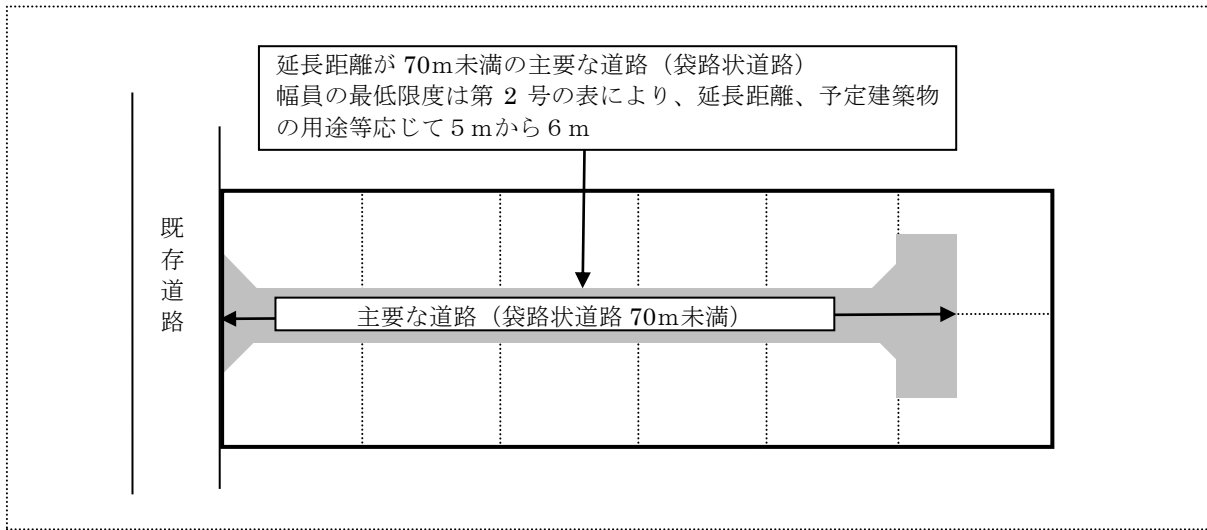
例図 1 区域内に配置する主要な道路及び小区間で通行上支障がない道路の例（戸建て住宅を計画する場合）
 条例第 11 条第 1 号、第 2 号



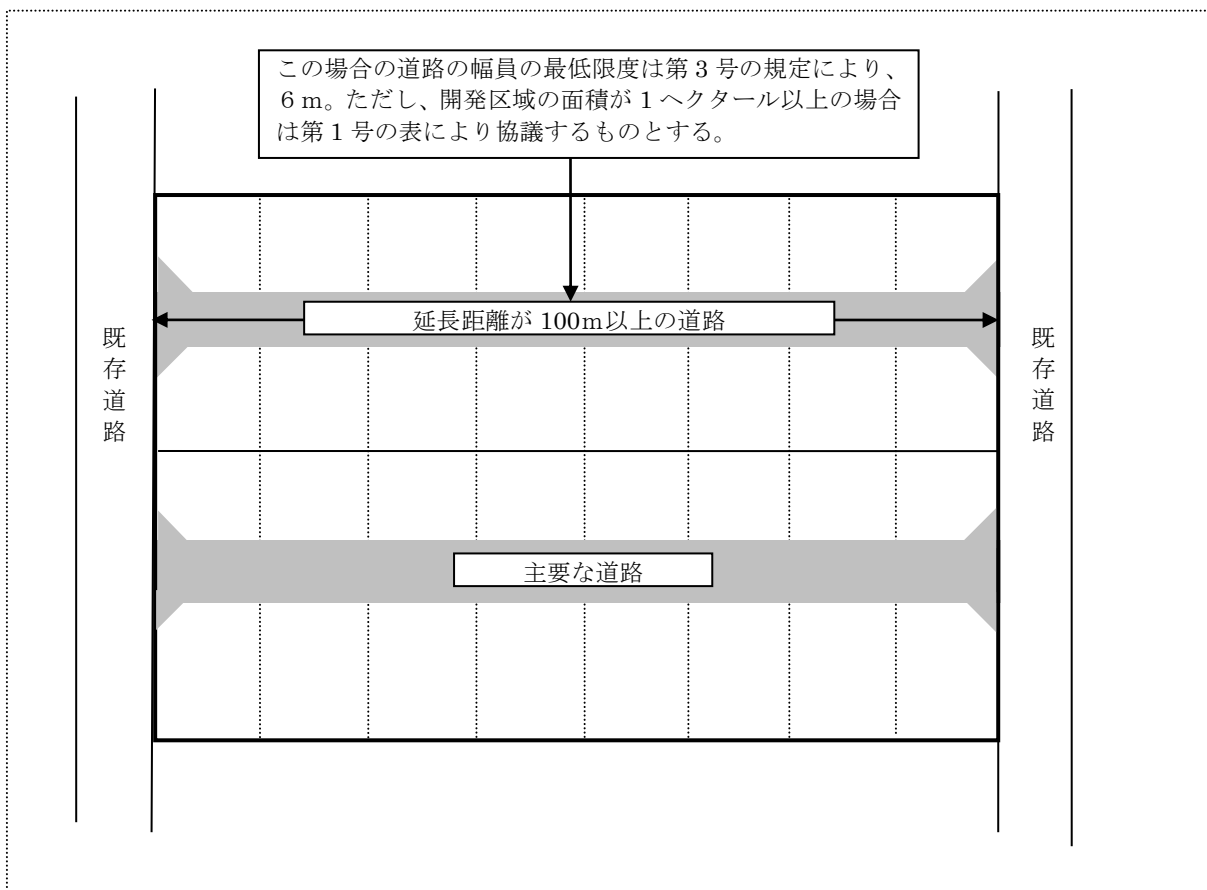
例図 2-1 配置する道路がーの場合の主要な道路の例（予定建築物等の用途が戸建住宅又は共同住宅等に限る。）
 条例第 11 条第 1 号ただし書



例図 2-2 配置する道路が一の場合の主要な道路（袋路状道路）の例（予定建築物等の用途が戸建住宅又は共同住宅等に限る。） 条例第 11 条第 1 号ただし書



例図 2-3 条例第 11 条第 1 号及び第 2 号に規定する道路以外の道路の例 条例第 11 条第 3 号



イ 政令第25条第2号ただし書

(ア) 概要

本号ただし書は、既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為について適用されるものであり、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、本号本文で定めた道路幅員を確保することが著しく困難と認められる場合には、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で、省令第20条の2で定められているものが配置されていればよいとした緩和規定である。

省令第20条の2では、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と道路の幅員が4メートル以上であることを要件としている。

(イ) 本号ただし書の趣旨

開発許可制度が制定当初に想定していた開発行為は、開発区域内に複数の敷地を配置し、区画道路を整備する面的な団地開発であり、開発許可の道路に関する基準も団地開発に適用することを想定して作られている。そのため、本号本文は、既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為の場合、必ずしも合理的とは言いがたい場合も生じていた。このため、平成5年の政令改正で、既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為については、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、本号本文の要件を満たすことが著しく困難な場合、通行の安全等の点で支障がないと認められる道路が予定建築物等の敷地に接して配置されていれば足りるとした緩和規定として、本号ただし書が追加された。

本号ただし書は、法第33条第1項第2号でいう開発区域内に配置すべき道路が求めている要件と同じ「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」を求めていることから、開発区域外の既存の道路が、開発区域内に整備される道路とほぼ同じ機能を有していると認められる場合には、幅員が足りないことだけをもって、基準に適合しないとすることが不合理であるとの考えから設けられている。そして、その最低水準として、道路幅員を4メートル以上としていると考えられる。

しかしながら、本市においては、都市基盤が整備された地区を除くと4メートル未満の狭隘な道路が市域全般に多く存在し、法第18条の2に基づく本市の都市計画に関する基本的な方針（「我孫子市都市計画マスタープラン」という。）で示す方針（2-2道路・交通施設の整備方針、3生活道路の安全性の向上）で狭隘道路の解消を図るとしている。したがって、省令第20条の2の対象となる道路幅員は原則として4メートルとするが、本市の狭隘道路の現状を踏まえると狭隘道路の解消を推進する観点から、開発行為において、当該道路の幅員が2.7メートル以上のものについても省令第20条の2に規定する道路とみなして取扱う必要があると考える。

(ウ) 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な場合

a 開発区域の規模

開発区域の規模が小さく、開発区域内に居住し、又は事業を営むこととなる者の環境保全、防災、通行の安全、効率的な事業活動に与える影響と比較して本号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等

b 開発区域の形状

開発区域が扁平である場合等で開発区域内において、本号本文所定の幅員の道路を配置することが著しく困難である場合や、開発区域の既存道路への接続部分の間口が狭小である場合で、開発区域内に居住し、又は事業を営むこととなる者の環境保全、防災、通行の安全、効率的な事業活動に与える影響と比較して本号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等

c 開発区域周辺の土地の地形

開発区域周辺にがけや河川等が存在しているため、本号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく困難である場合等

d 開発区域周辺の土地の利用の態様

既存道路沿いに建築物が連たんしているため、本号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく困難である場合等

「連たん」とは、建築物の数のみで判断されるべきものではなく、開発区域内に居住し、又は事業を営むこととなる者の環境保全、防災、通行の安全、効率的な事業活動に与える影響と比較して本号本文所定の幅員の道路を配置することに伴う負担が著しく過大と認められること等を総合的に勘案する必要がある。

(エ) 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

この要件は、個別の案件ごとに以下のすべてに照らし判断を行う必要があり、必要に応じてセットバック等による道路の拡幅を求めるとして、当該区域において開発行為が行われることにより発生が予想される支障の除去に努めることが必要である。

個別の案件ごとに以下のすべてに照らし判断を行う必要があるとしたのは、法第33条第1項第2号で掲げる勘案すべき事項が、開発行為ごとに異なるからである。例えば、ある同じ道路を使用する場合でも、予定建築物等の用途や開発区域の規模等により、求められる規模及び構造、すなわち、配置されているべき幅員は、発生する車両の差等により、通行の安全上支障がある場合とない場合に分かれるからである。

a 環境の保全上支障がない規模及び構造

環境の保全上支障がないとは、開発区域内に居住又は事業することとなる者のために、良好な市街地の環境を確保する観点から、日照、通風、採光等の点で支障がないことをいう。

b 災害の防止上支障がない規模及び構造

災害の防止上支障がないとは、開発区域内に居住又は事業することとなる者の避難活動上支障がないこと、消防活動上支障がないこと（消防車、救急車が進入可能であること、消防水利が適切に確保されていること）をいう。

c 通行の安全上支障がない規模及び構造

通行の安全上支障がないとは、開発区域内に居住又は事業することとなる者の通行（車両通行の安全、歩行者の安全）について、支障がないことをいう。

車両通行の安全とは、通過交通が少なく、かつ、一日あたりの車両の交通量も少ないことをいう。（車両の交通量については、道路構造令で規定される計画交通量等を参考にする。）

歩行者の安全とは、歩行者の数が多くないことをいう（商店が連たんして多数の買い物客が往来する道路や多数の通勤、通学の用に供されている駅周辺の道路は通常該当しないと考えられる）。

また、予定建築物等の用途が、多数の車両の出入りが見込まれるものでないことをいう（例えば、大規模商業施設、大規模流通業務施設は通常該当しないと考えられる）。

d 事業活動の効率上支障がない規模及び構造

事業活動の効率上支障がないとは、開発区域内で事業を行うこととなる者の事業活動に支障を生じないことをいう。

(オ) 既存道路に接して行われる開発区域内に道路を配置しない開発行為のうち、一敷地の単体的な開発行為以外の開発行為の道路の幅員

既存道路に接して行われる開発区域内に道路を配置しない開発行為のうち、一敷地の単体的な開発行為以外の開発行為の道路の幅員は、上記解説の(ウ)及び(エ)を踏まえ、同様に取扱うものとする。

*既存道路に接して行われる開発区域内に道路を配置しない開発行為のうち、一敷地の単体的な開発行為以外の開発行為とは、一敷地の土地を新たに道路を配置せずに単なる分筆又は分割により行う戸建て住宅の建築を目的とした形及び質の変更によるものをいう。

(カ) 基準

a 上記(ア)～(オ)を踏まえ、政令第25条第2号ただし書による開発区域内に新たに道路が整備されない場合の予定建築物等の主要な出入り口となる既存道路の幅員は、予定建築物等の用途及び開発区域の面積に応じて次の表に示す幅員以上の幅員を有するものでなければならないものとする。この場合において、当該既存道路は、開発区域外の相当規模の道路（戸建て住宅又は共同住宅等にあつては6.5m以上の道路に、戸建て住宅、共同住宅等以外の建築物又は特定工作物にあつては9m以上の道路）に至るまでの区間においても、当該既存道路の幅員以上の幅員を確保しなければならないものとする。また、既存道路の幅員が6m未満であるときは、条例第21条の規定を適用するものとする。（例図3参照）

表（一敷地の単体的な開発行為における予定建築物等の主要な出入り口となる既存道路の幅員）

予定建築物等の用途 開発区域の面積	戸建て住宅	共同住宅等（戸建て住宅と共同住宅等を併せて建築する場合を含む。）	戸建て住宅、共同住宅等以外の建築物又は特定工作物
0.15ha未満	4.0m注1	4.0m注2	4.0m注3
0.3ha未満	4.0m注2	4.0m注2	5.0m注3
0.3ha以上0.5ha未満	4.0m	4.0m	6.0m注3
0.5ha以上1ha未満	—	5.0m	6.0m注3
1ha以上3ha未満	—	6.5m	6.5m注3
3ha以上	—	6.5m	9.0m注3

注1：既存道路が建築基準法第42条第2項に規定する幅員2.7m以上の原則として公道である道路を、既存道路とすることができる。

注2：既存道路が建築基準法第42条第2項に規定する幅員3.6m以上の原則として公道である道路を、既存道路とすることができる。

注1及び注2において、「原則として公道であるもの」としたのは、公道以外は、道路に埋設されているガス、上下水道等の埋設物の使用や道路の通行等において、民事間でのトラブルが生じる場合があると考えられるためである。

注3：開発区域が市街化調整区域内で、戸建て住宅、共同住宅等以外の建築物の建築又は特定工作物を建設する場合、当該建築物又は当該特定工作物の用途に応じて道路幅員に関して別に定めがあるときは、当該別に定める道路幅員以上でなければならない。

*戸建て住宅の建築を目的（一戸の戸建て住宅又は一敷地の土地を新たに道路を配置せずに単なる分筆又は分割により行うものをいう。）とした開発区域の面積を0.5ha未満に限定したのは、一般的に、既存道路に接して行われる開発区域内に道路を配置しない開発行為の規模について、当該規模が限度であると想定したためである。

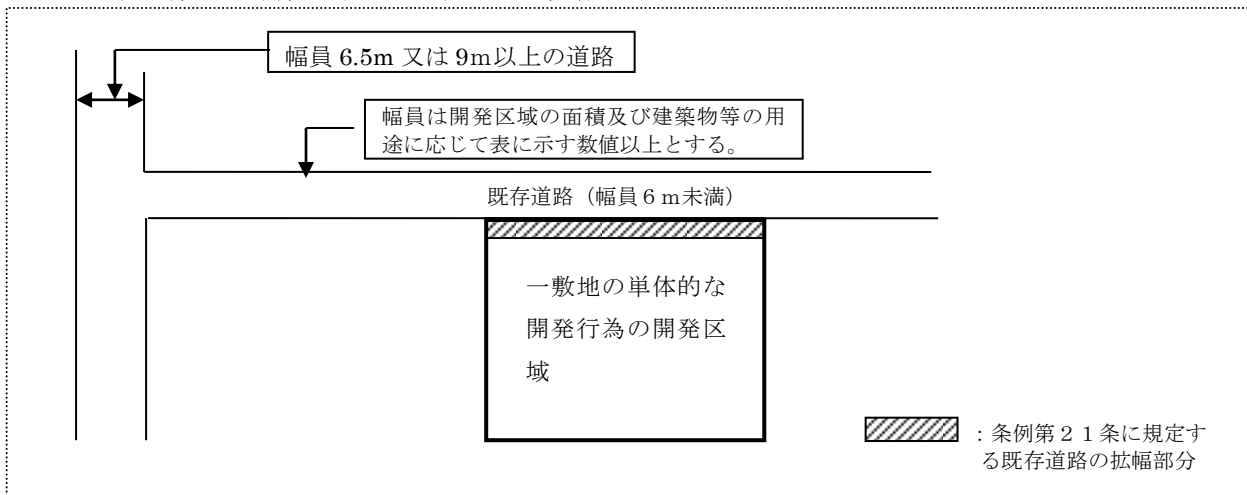
b 開発行為を行う土地が法第20条の規定により告示された地区計画の区域内にあり、当該地区計画に係る地区整備計画において道路に関して地区施設の配置及び規模が定められているときは、条例第21条第6項の規定を適用する。

c 既存道路の幅員が開発行為を行う土地の面積に応じた幅員を有しておらず、開発行為を行う土地の面積に応じて、既存道路を拡幅しなければならないときは、開発区域外の幅員9m（主として住宅に建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、6.5m）以上の道路との交差部分にはすみ切りを設けなければならない。また、拡幅する既存道路が屈曲している場合は、当該屈曲部分にもすみ切りを設けなければならない。ただし、やむを得ない事情ですみ切りの設置が困難な場合等においては、市長（道路管理者）と協議の上必要に応じて設けるものとする。（例図4参照）

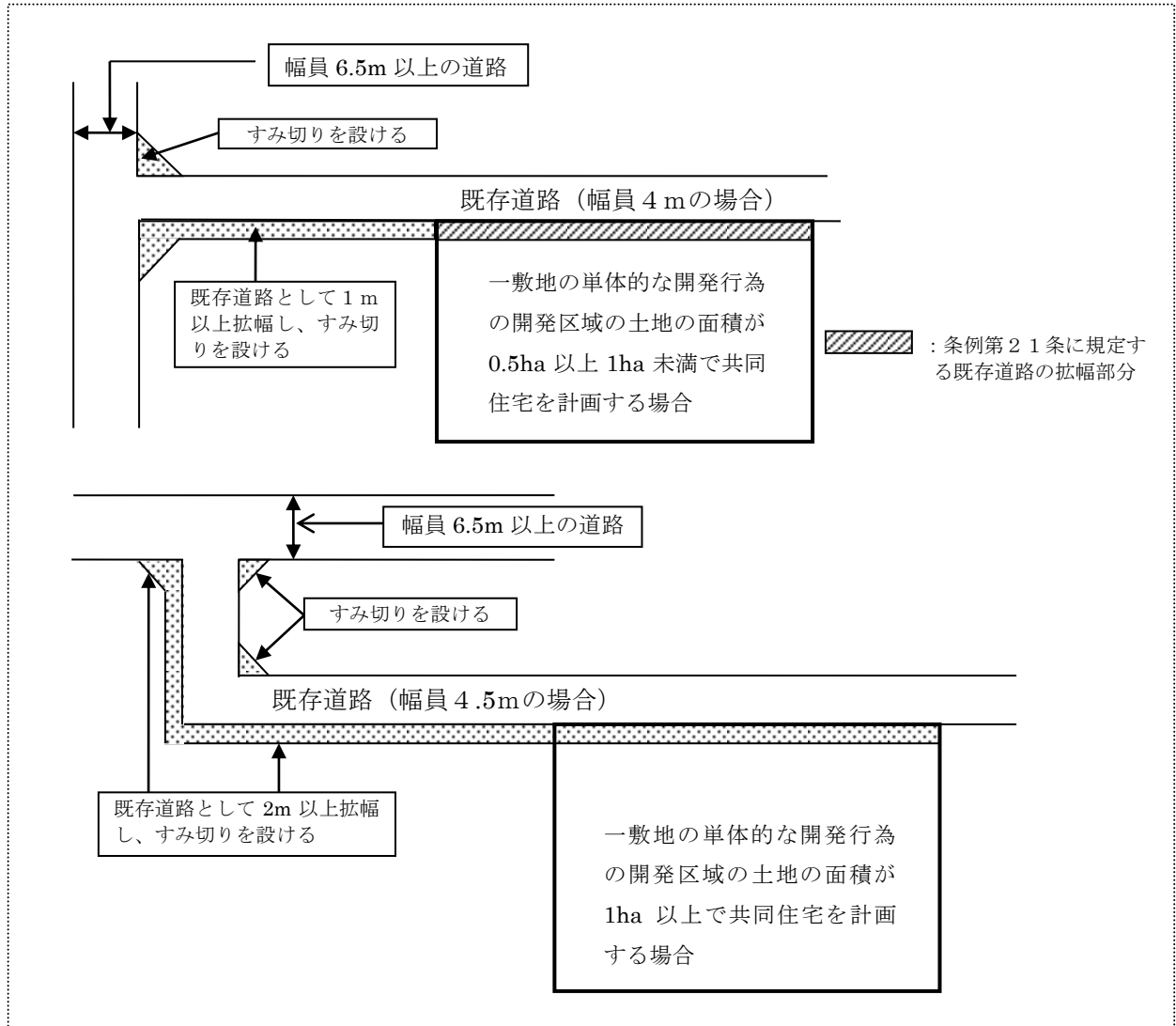
*すみ切り長等は、後述する「道路の交差、すみ切り」の基準を準用する。

d 自動車その他の交通手段を利用して多数の集客が見込まれる商業施設、医療施設その他の施設の開発行為を行うときは、aの表の規定にかかわらず市長と協議しなければならない。

例図3 政令第25条第2号ただし書による既存道路



例図4 開発行為を行う土地の面積に応じて既存道路を拡幅しなければならない場合の例



(3) 開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の既存道路

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

政令第25条

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

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

ア 本号は、法第33条第1項第2号で規定している「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。」を開発区域外の道路の最小幅員を規定することにより、具体化させたものである。これは、開発区域内の道路を開発区域外の既存の道路に接続することにより、新たな開発行為を行う土地と周辺地域が、道路交通機能上一体となることを目的としている。

また、本号であえて開発区域外の道路に関する幅員を定めているのは、予定建築物等の用途により、ある程度の区間その幅員が確保されているべきとの趣旨であると考えられる。

イ 幅員

開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路が、原則として確保しなければならない最小幅員は、次の表のとおりである。また、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を規定している。

用途	幅員
住宅以外	9 m
住宅	6.5 m
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	車両の通行に支障がない道路

ウ 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

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とは、開発しようとする土地の周辺に上記の用途に応じ9mや6.5m以上の道路が現に存在しないときで、やむを得ない理由があるときをいう。なお、やむを得ない理由は、(2) 予定建築物又は特定工作物の敷地に接する道路の幅員のイ政令第25条第2号ただし書の(イ)及び(ウ)で示した要件をもとに判断すべきと考える。

エ 車両の通行に支障がない道路

車両の通行に支障がない道路とは、車両通行の安全と歩行者の安全の両方を踏まえ、開発行為によって発生することが予想される車両がすれ違うのに支障がない幅員を有する道路のことをいう。判断に当たっては、(2) 予定建築物又は特定工作物の敷地に接する道路の幅員のイ政令第25条第2号ただし書の(エ)、c 通行の安全上支障がない規模及び構造で示した判断をもとに、少なくとも、発生することが予想される車両がすれ違うことが可能な幅員である必要がある。

オ 基準

(ア) 上記ア～エを踏まえ、開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の既存道路が原則

として確保しなければならない幅員は、次の表 1 に示す幅員以上の幅員を有するものでなければならない。ただし、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の車両の通行に支障がない既存道路の幅員は、予定建築物等の用途及び開発区域の面積に応じて表 2 に示す幅員以上の幅員を有するものでなければならないものとする。この場合において、当該既存道路は、開発区域外の相当規模の道路（戸建て住宅又は共同住宅等にあつては 6.5 m 以上の道路に、戸建て住宅、共同住宅等以外の建築物又は特定工作物にあつては 9 m 以上の道路）に至るまでの区間においても、当該既存道路の幅員以上の幅員を確保しなければならないものとする。また、開発区域に接する既存道路の幅員が 6 m 未満であるときは、条例第 21 条の規定を適用する。（例図 5 参照）

表 1

用途	幅員
住宅以外	9 m
住宅	6.5 m

表 2（開発区域内の主要な道路が接続する既存道路の幅員）

予定建築物等の用途 開発区域の面積	戸建て住宅	共同住宅等（戸建て住宅と共同住宅等を併せて建築する場合を含む。）	戸建て住宅、共同住宅等以外の建築物又は特定工作物
0.15 ha 未満	4.0 m 注 1	4.0 m 注 2	4.0 m 注 4
0.3 ha 未満	4.0 m 注 2	4.0 m 注 2	5.0 m 注 4
0.3 ha 以上 0.5 ha 未満	4.0 m	4.0 m	6.0 m 注 4
0.5 ha 以上 1 ha 未満	4.0 m	5.0 m	6.0 m 注 4
1 ha 以上 3 ha 未満	5.0 m	6.5 m 注 3	6.5 m 注 4
3 ha 以上	6.5 m 注 3	6.5 m 注 3	9.0 m 注 4

注 1：既存道路が建築基準法第 42 条第 2 項に規定する幅員 2.7 m 以上の原則として公道である道路を、既存道路とすることができる。

注 2：既存道路が建築基準法第 42 条第 2 項に規定する幅員 3.6 m 以上の原則として公道である道路を、既存道路とすることができる。

注 1 及び注 2 において、「原則として公道であるもの」としたのは、公道以外は、道路に埋設されているガス、上下水道等の埋設物の使用や道路の通行等において、民事間でのトラブルが生じる場合があると考えられるためである。

注 3：土地区画整理法第 103 条第 4 項の規定による換地処分公告に係る土地における開発行為で、当該土地区画整理事業の区域内に幹線道路などの主要な道路が計画的に配置されているものは、既存道路の幅員を 6 m とすることができる。

注 4：開発区域が市街化調整区域内で、戸建て住宅、共同住宅等以外の建築物の建築又は特定工作物を建設する場合、当該建築物又は当該特定工作物の用途に応じて道路幅員に関して別に定めがあるときは、当該別に定める道路幅員以上でなければならない。

(イ) 開発行為を行う土地が法第 20 条の規定により告示された地区計画の区域内にあり、当該地区計画に係る地区整備計画において道路に関して地区施設の配置及び規模が定められている場合は、条例第 21 条第 6 項の規定を適用する。

(ウ) 既存道路の幅員が開発行為を行う土地の面積に応じた幅員を有しておらず、開発行為を行う土地の面積に応じて、既存道路を拡幅しなければならないときは、開発区域外の幅員 9 m（主として住宅に建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、6.5 m）以上の道路との交差部分にはすみ切りを設けなければならない。また、拡幅する既存道路が屈曲している場合は、当該屈曲部分にもすみ切りを設けなければならない。ただし、やむを得ない事情ですみ切りの設置が困難な場合等においては、市長（道路管理者）と協議の上必要に応じて設けるものとする。

*すみ切り長等は、後述する「道路の交差、すみ切り」の基準を準用する。（例図 6 参照）

(エ) 自動車その他の交通手段を利用して多数の集客が見込まれる商業施設、医療施設その他の施設の開発行為を行うときは、(ア)の表の規定にかかわらず市長と協議しなければならない。

(オ) 開発区域内に配置する主要な道路が開発区域外の既存道路に接続する基準

a 通り抜け道路の場合

開発区域内に配置する主要な道路は、当該道路の両端が、建築基準法第 4 2 条第 1 項又は第 2 項に規定する幅員が 2.7メートル以上の開発区域外の既存道路に接続し、その一端は、(ア)に掲げる表 1 又は表 2 の予定建築物等の用途及び開発区域の面積に応じた幅員を有する原則として公道である既存道路に接続しなければならない。

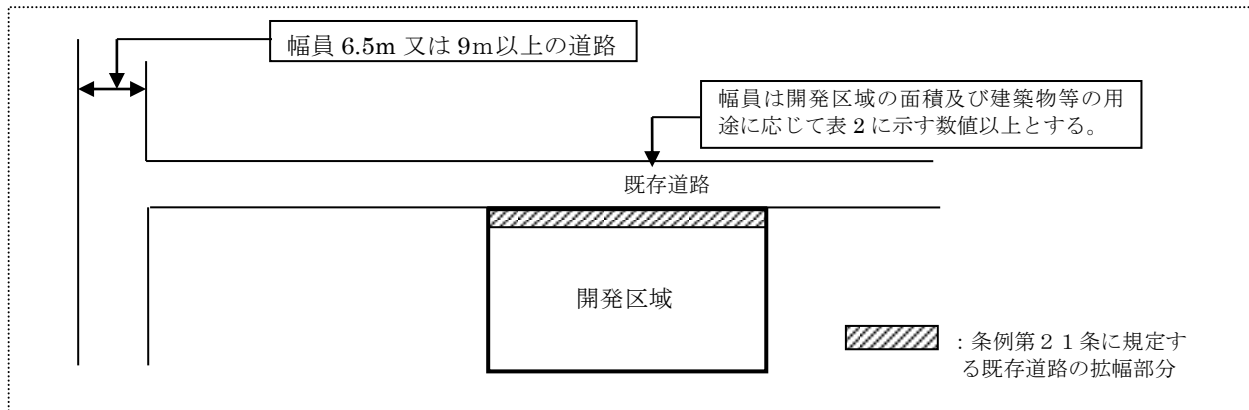
b 袋路状道路の場合

開発区域内に配置する袋路状道路（主要な道路）の始端は、(ア)に掲げる表 1 又は表 2 の予定建築物等の用途及び開発区域の面積に応じた幅員を有する開発区域外の建築基準法第 4 2 条第 1 項又は第 2 項に規定する原則として公道である既存道路に接続しなければならない。

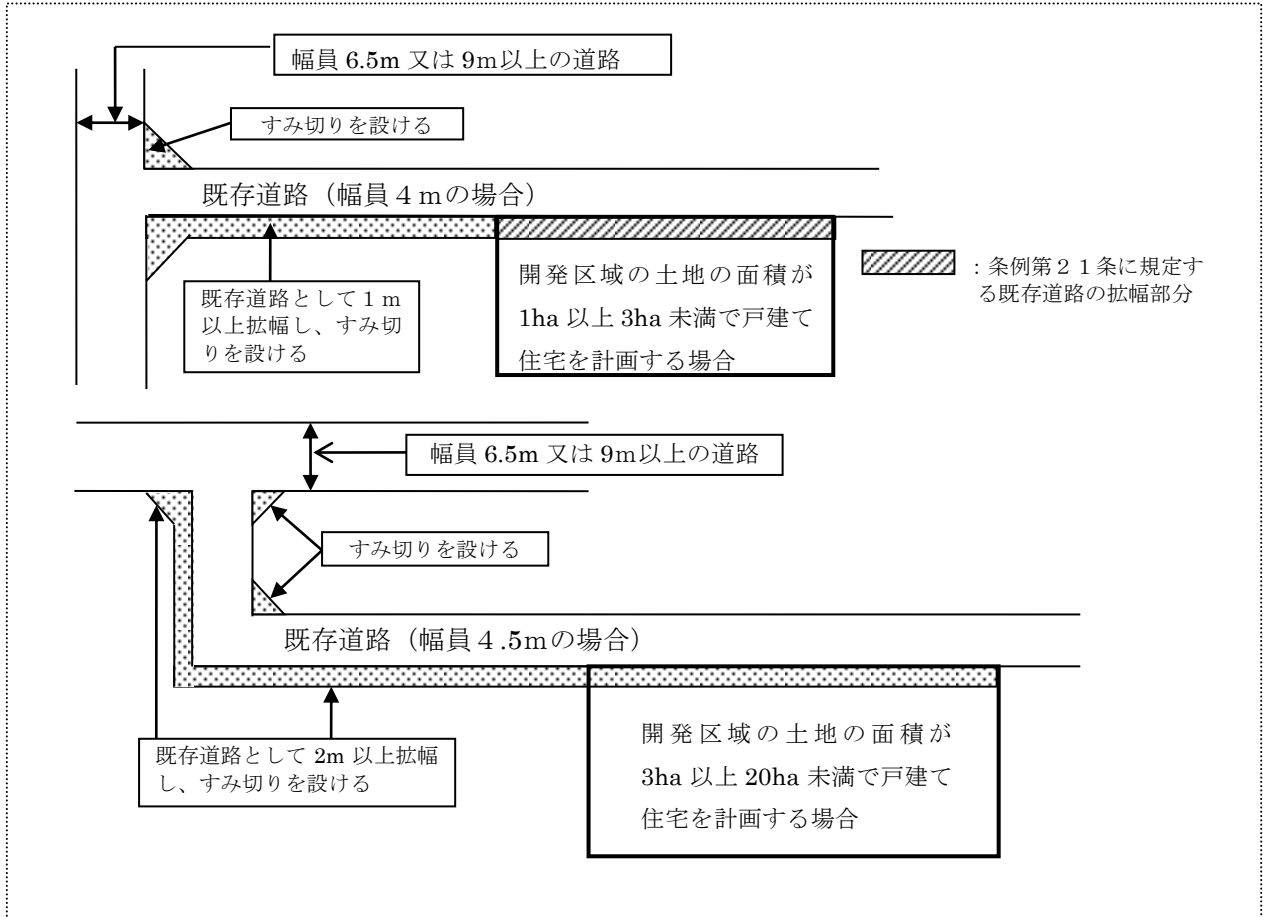
c 主要な道路が接続する既存道路を拡幅する場合

a 及び b の場合で、既存道路を拡幅するときは、開発区域内に配置する主要な道路は、拡幅する道路に接続するものとなる。

例図 5 開発区域周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められる車両の通行に支障がない既存道路



例図6 開発行為を行う土地の面積に応じて既存道路を拡幅しなければならない場合の例



(4) 既存道路の拡幅

【条例】

(既存道路の拡幅)

第21条 既存道路の幅員が6メートル未満のときは、車両の通行及び歩行者の安全を確保するため、開発区域に接する部分の既存道路を拡幅するものとする。

2 開発区域に接する部分の既存道路の拡幅後の幅員は、原則として当該既存道路の中心線から水平距離で当該開発区域側に3メートル後退し、かつ、当該既存道路のうち当該開発区域に接する側の反対側の境界線から5メートル以上とする。

3 開発区域に接する部分の既存道路の反対側が線路敷地、水路、川、池沼その他これらに類するときは当該既存道路の拡幅後の幅員は、前項の規定にかかわらず、当該既存道路のうち当該開発区域が接する側の反対側の境界線から水平距離で当該開発区域の側に6メートル以上とする。

4 開発区域に接する部分の既存道路が第2項の規定により拡幅が完了した道路であるときは、同項の規定にかかわらず、当該既存道路の拡幅後の幅員は、当該既存道路のうち当該開発区域が接する側の反対側の境界線から水平距離で当該開発区域の側に6メートル以上とする。

5 開発区域又は開発区域に接する部分の既存道路（第2項の規定により拡幅が完了した道路を除く。以下この項において同じ。）が規則で定める区域内にあるときで、当該既存道路の幅員が5メートル以上確保されているときは、前各項の規定にかかわらず、当該開発区域に接する部分の既存道路の拡幅は、要しないものとする。ただし、開発区域が規則で定める区域外にあり、かつ、当該開発区域が接する部分の既存道路が規則で定める区域内にある場合に、当該開発行為の規模及び予定建築物等の用途により、車両の通行及び歩行者の安全を確保する上で支障があると市長が認めるときは、当該既存道路は、前各項の規定を適用して拡幅するものとする。

6 地区計画の区域内において、当該地区計画の区域内に存する既存道路が、当該地区計画に係る地区整備計画において、道路に関して地区施設の配置及び規模が定められているときは、この条の規定は適用しない。

7 開発事業者は、既存道路が第23条に規定する市が新設又は改良を計画している道路であるときは、この条の規定の適用について、市長と協議しなければならない。

8 開発事業者は、自動車その他の交通手段を利用して多数の集客が見込まれる商業施設、医療施設その他の施設の開発行為を行うときは、第2項から第5項までの規定にかかわらず、この条の適用について、市長と協議しなければならない。

(既存道路以外の道路が当該開発区域に接するときの当該道路の拡幅及び整備に関する協議)

第22条 開発事業者は、既存道路以外の道路が当該開発区域に接するときは、当該道路の拡幅及び整備に関して、市長と協議しなければならない。

2 市長は、前項の協議に当たっては、当該開発区域の規模及び形状、当該開発区域周辺の土地の地形及び利用の態様等を考慮し、必要があると認めるときは、当該道路の拡幅及び整備を開発事業者に要請するものとする。

(市が新設又は改良を計画している道路又は公園の整備)

第23条 開発事業者は、市が新設又は改良を計画している道路又は公園（都市計画決定された道路又は公園以外のものに限る。）が開発区域内にある場合又は開発区域に接している場合で、当該道路又は公園に関して定めた整備計画等があるときは、当該道路又は公園の整備を当該整備計画等に適合したものとしなければならない。

【規則】

(条例第21条第5項の規則で定める区域)

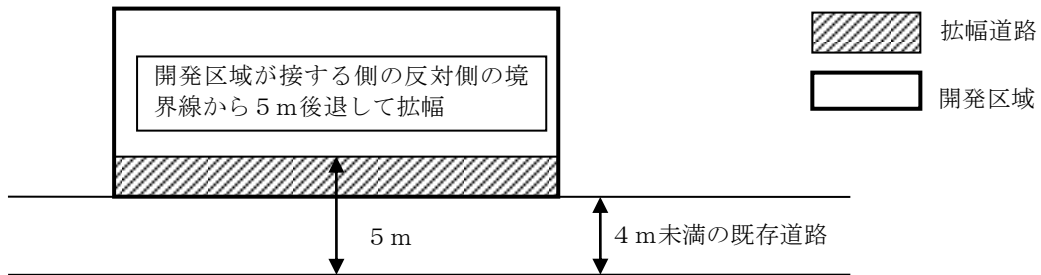
第12条 条例第21条第5項の規則で定める区域は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 開発区域が法第36条第3項に規定する工事の完了の公告に係る土地の区域内
- (2) 開発区域が旧住宅地造成事業に関する法律に基づき建築物の敷地として造成事業が完了した土地の区域内
- (3) 土地区画整理法第103条第4項に規定する換地処分公告に係る土地の区域内

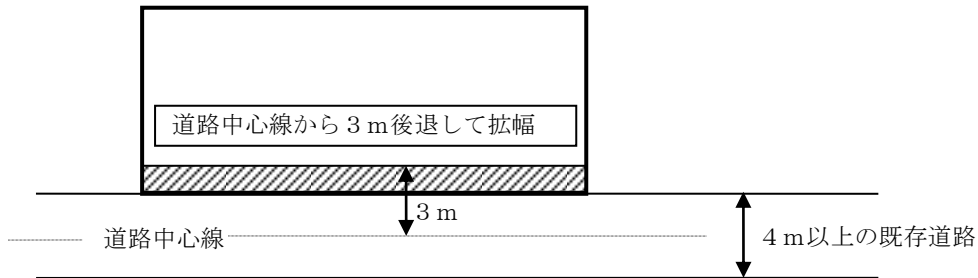
例図7-1 既存道路の拡幅の例

条例第21条第2項、第3項、第4項

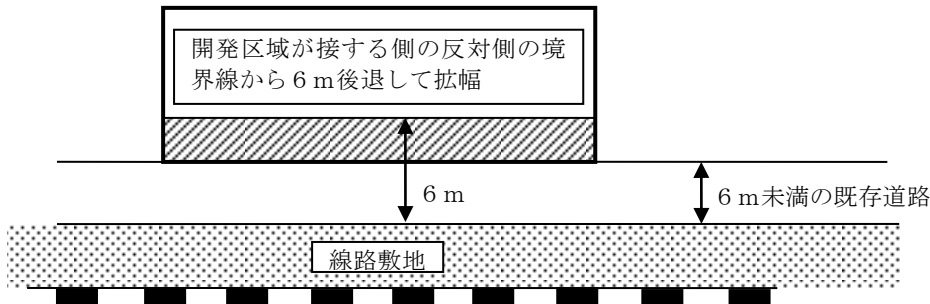
- 1 条例第21条第2項による拡幅（開発区域が接する既存道路が4メートル未満の場合）



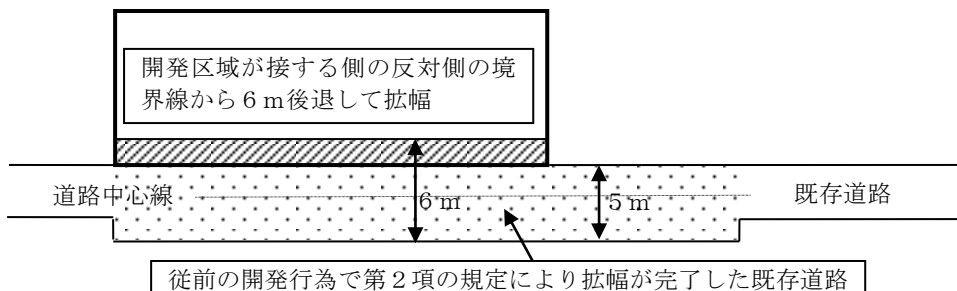
- 2 条例第21条第2項による拡幅（開発区域が接する既存道路が4メートル以上の場合）



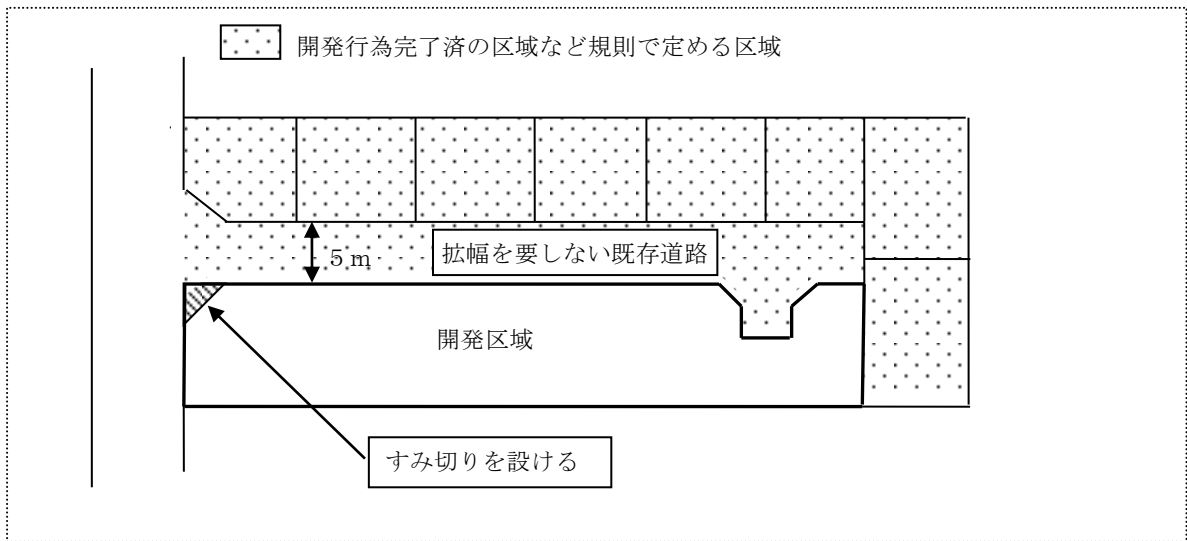
- 3 条例第21条第3項による拡幅（開発区域に接する部分の既存道路の反対側が線路敷地の場合）



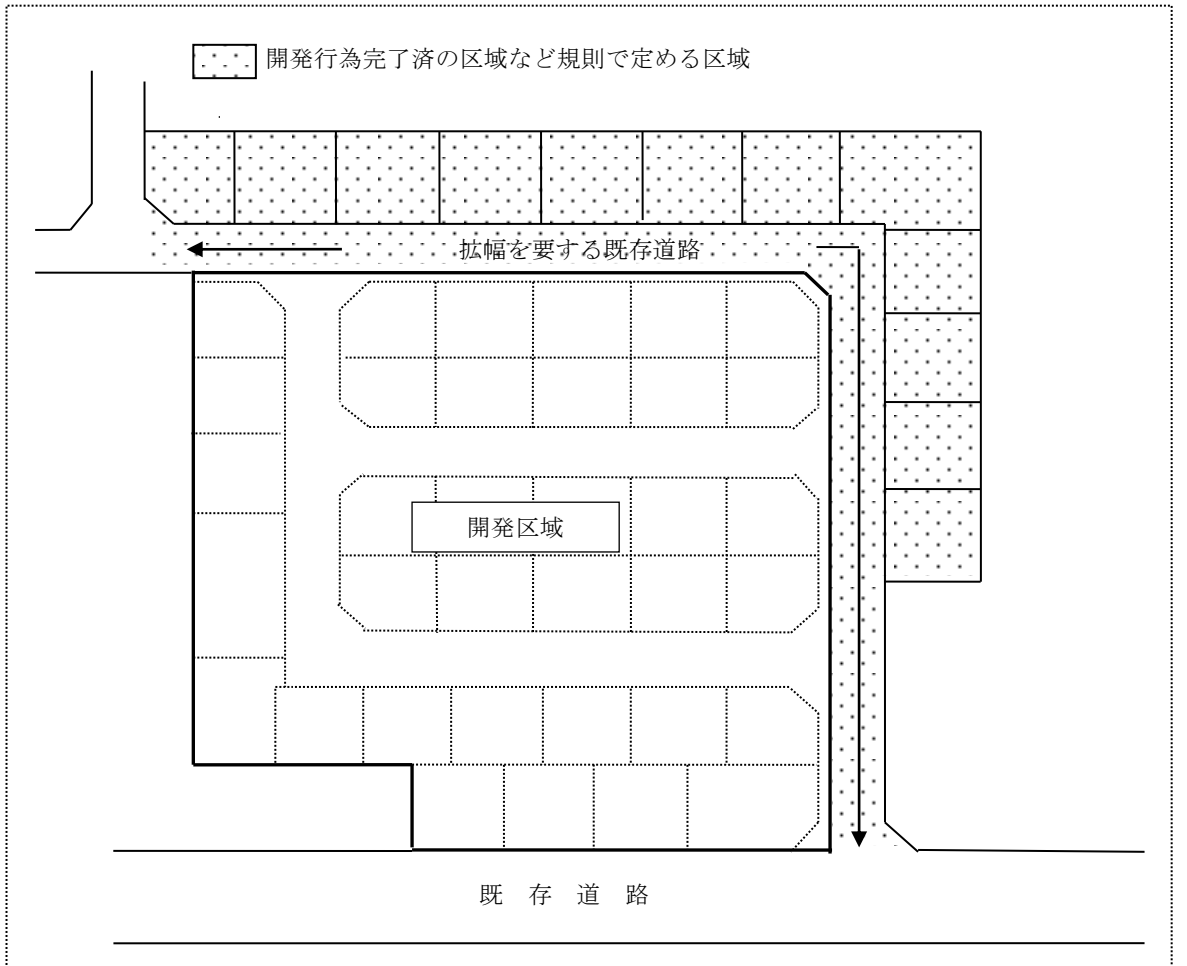
- 4 条例第21条第4項による拡幅（開発区域に接する部分の既存道路の反対側が第2項の規定より拡幅済みの場合）



例図 7-2 第 21 条第 5 項による拡幅を要しない開発行為の例



例図 7-3 第 21 条第 5 項ただし書により拡幅を要する開発行為の例



(5) 歩道幅員

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

政令第25条

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

(5) 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。

ア 開発区域内の幅員9m以上の道路は、歩車道を分離し、次表に定める幅員構成とするものとする。なお、歩道に植樹する場合は、歩道の有効幅員を2m以上確保するものとする。

幅員	車道	歩道
9.0m	7.0m	2.0m×1
11.0m	7.0m	2.0m×2
12.0m	7.0m	2.5m×2

(6) 道路の構造

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。

(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。

(1) 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。

(7) 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。

【条例】

(道路の構造)

第12条 法第33条第3項に規定する条例で定める都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。）第24条第1号に定められた道路の構造に関する技術的細目についての制限の強化は、次に掲げるとおりとする。

(1) 車道は、アスファルト・コンクリート又はセメント・コンクリートによる舗装とする。

(2) 歩道は、アスファルト・コンクリートによる透水性舗装とする。ただし、インターロッキング等で施工する舗装で、歩行者の通行の安全に支障がなく、道路の維持及び管理上からも支障がない構造であると市長が認めるときは、この限りでない。

ア 車道の舗装構成

車道の舗装構成は、次表のとおりとする。

表層	密粒度As（13mm）又は再生密粒度As（13mm）	5cm
上層路盤	粒度調整碎石（M30）又は再生粒度調整碎石（RM30）	15cm
下層路盤	碎石（C40）又は再生碎石（RC40）	20cm

*道路の縦断勾配が6%以上の場合は、すべり止め措置を講ずるものとする。

*開発行為を行う土地が軟弱と予想される場合は、市長（道路管理者）と協議し、舗装構成を決定する。

*幅員が6mを超える道路については、路床の設計CBRを決定し、舗装設計施工指針に基づき舗装構成を決定するものとする。この場合の設計交通量は、A交通（大型車交通量100台以上250台未満/日・方向）以上とする。

イ 歩道の舗装構成

歩道の舗装構成は、次表のとおりとする。ただし、車両の出入口部の舗装構成については、車道の舗装構成と同一とする。

表層	透水性開粒度As（13mm）	4cm
路盤	砕石（C40）又は再生砕石（RC40）	10cm
下層路盤	フィルター層用砂（川砂等）	5cm

*路盤上のプライムコートは、雨水の浸透を阻害するため施工してはならない。

ウ 道路の横断勾配

（ア）車道 2%

（イ）歩道 1%

(7) 排水施設

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。

（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。

（2）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。

ア 基準

（ア）排水施設は、自然流下とし強制排水施設は設けないものとする。

（イ）雨水排水は、原則として道路用地の流路を経て排水すること。

（ウ）排水施設は、車両荷重（T-25）に耐えられる構造とすること。

イ 構造

（ア）側溝

道路には、原則として道路及び道路に接する宅地の雨水等を有効に排出するため、次に掲げる排水施設を道路の両側に設けるものとする。

a 側溝は落蓋式U型側溝又はLU側溝を標準とし、最小断面を240×240mmとする。

b 側溝の排水勾配は0.3%以上を確保するものとする。ただし、LU側溝で勾配が確保できない場合は、L型側溝の下部に管渠を埋設し（以下「LO側溝」という。）勾配を確保するものとする。なお、この場合の管渠の最小径は250mmとする。

c 側溝には、道路表面の雨水を排水するため、10mに1箇所の割合で有孔蓋又は側溝

用グレーチング（L U側溝の場合はL型縁塊並びにグレーチング蓋、L O側溝の場合は街渠柵を設置した上でグレーチング蓋）を設置するものとする。

- d 車両の出入口箇所については、側溝を暗渠とし、暗渠の両端に集水柵を設置するものとする。この場合、道路境界部に地先境界ブロックを敷設するものとする。なお、戸建て住宅における車庫等、車両の出入りが少ない箇所において落蓋式U型側溝を設置する場合は、標準部分と同様とし、L型側溝を設置する場合は、切下げによるものとする。
- e 歩道には排水施設を設けてはならない。ただし、やむを得ず設ける場合は、歩行者等の通行の安全を確保した構造とする。
- f グレーチング側溝は、現場に合わせた工場加工品（2次製品）を使用すること。
- g グレーチングの種類は、歩行者の通行等を勘案し決定すること。

(イ) 集水柵

- a 道路には、道路の表面排水を処理するため集水柵を設けるものとする。
- b 道路に設ける集水柵を設置する間隔は、20mを標準とする。
- c 側溝には、次に掲げる箇所に集水柵を設けるものとする。
 - (a) 側溝の断面及び構造の変化点
 - (b) 排水施設の合流点（戸建て住宅の排水施設の合流点は除く。）
 - (c) 道路内に埋設されている雨水管への取付け管設置部分
 - (d) 側溝が屈折する変化点
 - (e) 道路を横断する側溝の両端
- d 集水柵は角型を標準とし、蓋はグレーチング（片ヒンジ付又は鎖付）とする。グレーチングの種類は、歩行者の通行等を勘案し決定すること。
- e 集水柵の底部には、150mmの泥だまりを設けること。ただし、当該集水柵に雑排水が流入する場合は、泥だまりを設けてはならない。
- f 取付け管の管径は150mm以上とする。

(8) 縦断勾配

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。

(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。

(3) 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。

ア 道路の縦断勾配は、9%以下とする。ただし、小区間でやむを得ず9%を超える場合は、市長（道路管理者）と協議するものとする。

イ 縦断勾配の変移する箇所には、道路構造令に基づき縦断曲線を設けるとともに、地区外道路と地区内道路との取り付け部は、2.5%以下の勾配とする区間を6m以上とし、通行の安全性を確保するものとする。

(9) 階段

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。

(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。

(4) 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。

ア 開発区域の地形等の状況から市長（道路管理者）が通行上及び避難上支障がないと認めるもので、次に掲げるすべてに適合した場合、道路を階段状とすることができるものとする。

(ア) 階段状の道路は、主要な道路及び区画街路以外の道路であること。

(イ) 道路敷となる幅員は4m以上とする。

(ウ) 原則として縦断勾配は25%以下であること。ただし、当該勾配の確保が困難なときは、当該勾配の確保によらず、踏面の寸法を30cm以上、けあげの寸法を15cm以下とすることができる。

(エ) 縦断勾配を25%以下とするときの階段の形式は、斜路付き階段であること。

(オ) 階段の高さが3mを超える場合は、高さ3m以内ごとに踊り場を設けること。この場合、踊り場の踏み幅は、斜路付き階段のときは1.7m以上とし、それ以外のときは1.2m以上とする。

(カ) 他の道路と接続する階段の始終部には、原則として2m以上の平坦部及び車止めを設けること。

(キ) 階段内には、雨水を適切に排水できる措置を講じること。

(ク) 階段には手すりを設けること。

(10) 袋路状道路

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。

(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。

(5) 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。

【条例】

(袋路状道路)

第13条 法第33条第3項に規定する条例で定める省令第24条第5号ただし書に定められた袋路状道路(第11条第2号ただし書に規定する道路を除く。)を配置する場合の技術的細目についての制限の強化は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 開発区域内に配置する道路は一とし、当該開発区域の形状により、当該道路の一端のみが当該開発区域外の既存道路への接続が困難と認められるときに限る。
- (2) 予定建築物等の用途が戸建て住宅又は共同住宅等の場合は、開発区域の面積の限度を1ヘクタール未満とする。
- (3) 開発区域の面積が0.5ヘクタール以上となる場合は、避難通路の設置について、市長と協議しなければならない。
- (4) 当該道路の終端部には、規則で定めるところにより転回広場を設置するものとし、当該道路の幅員を9メートル以上とする場合には、当該転回広場の形状について、市長と協議しなければならない。ただし、当該道路の形状を規則で定める形状の道路(以下「P字型道路」という。)とする場合は、この限りでない。
- (5) 当該道路の延長距離(P字型道路を配置するときは、始端から最初に交差する部分までの距離をいう。)が70メートルを超える場合には、区間距離70メートル以内ごとに、規則で定めるところにより転回広場を設置しなければならない。ただし、当該道路の幅員を9メートル以上とするときは、この限りでない。
- (6) 当該道路を既存の袋路状道路(開発行為により設置した道路又は建築基準法第42条第1項第5号により設置した道路に限る。)に接続する場合には、第11条第1号ただし書に規定する当該道路の延長距離は、既存の袋路状道路の始端から当該接続する道路の終端までとする。

【規則】

(転回広場)

第10条の2 条例第11条第1項第2号並びに第13条第4号及び第5号の規定により設置する転回広場の形状は、別図第1のとおりとする。

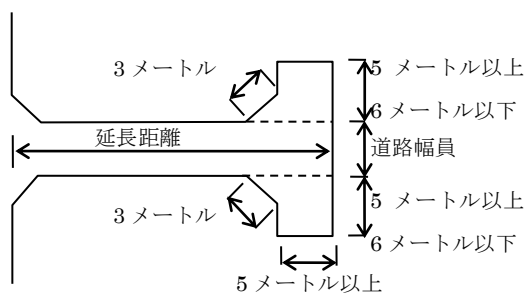
(条例第13条第4号の規則で定める形状の道路)

第10条の3 条例第13条第4号に規定するP字型道路の形状は、別図第2のとおりとする。

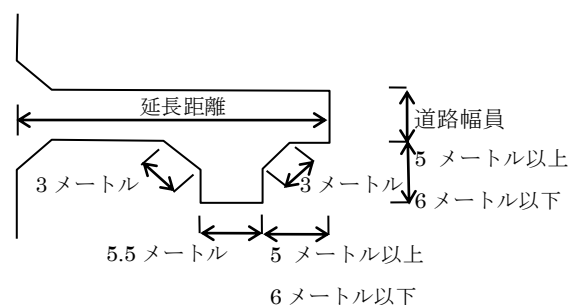
別図第1 (第10条の2関係)

1 袋路状道路の終端部に設置する転回広場の形状

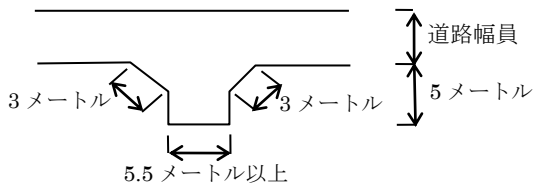
(1) T型の場合



(2) L型の場合

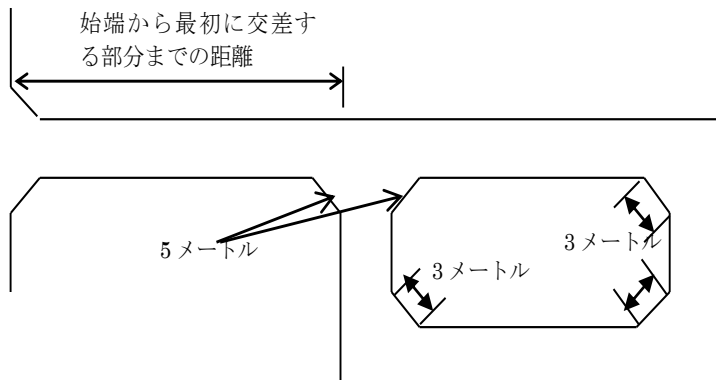


2 袋路状道路の延長距離（P字型道路にあっては、始端から最初に交差する部分までの距離）が70メートルを超える場合に70メートル以内ごとに設置する転回広場の形状

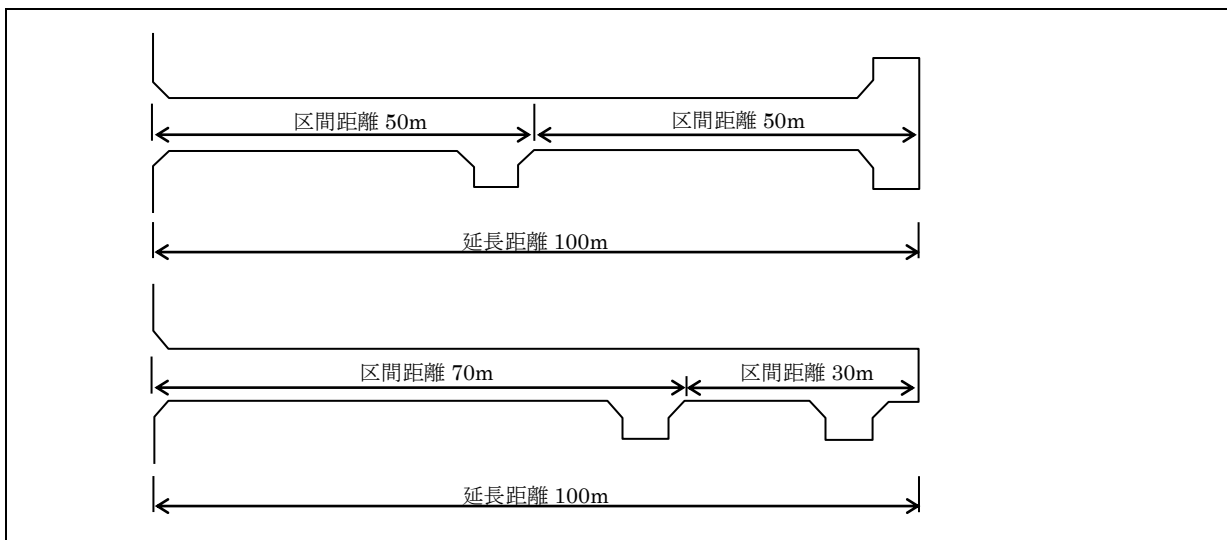


別図第2（第10条の3関係）

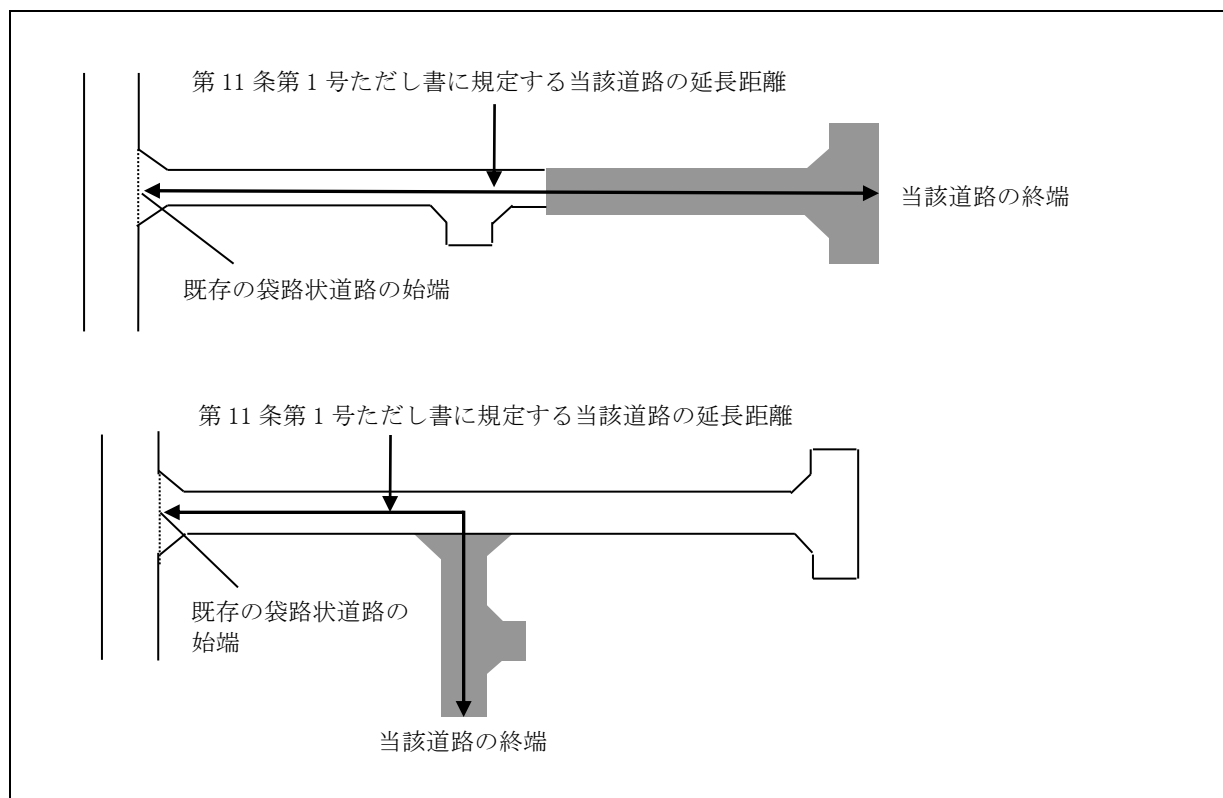
P字型道路の形状



例図8-1 袋路状道路の延長距離が70メートルを超える場合における当該道路の区間距離70メートル以内ごとに設置する転回広場の例（延長距離が100メートルの場合）



例図 8-2 第 13 条第 6 号の規定による既存の袋路状道路に接続する場合における当該道路の延長距離の例



(11) 道路の交差、すみ切り

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。

（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。

(6) 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。

ア 道路の交差

道路は可能な限り直角又は直角に近い角度で交差するものとし、同一平面では、原則として 4 以下の交差とするものとする。

また、国道、県道、都市計画道路等の幹線道路との交差は、少なくなるよう考慮しなければならない。なお、詳細については、市長（道路管理者）と協議するものとする。

イ すみ切り

道路のすみ切りは、両側すみ切りを原則とし、すみ切り長（すみ切り長は、二等辺三角形の底辺とする。）は次表に示す数値以上とする。

例図 9 参照

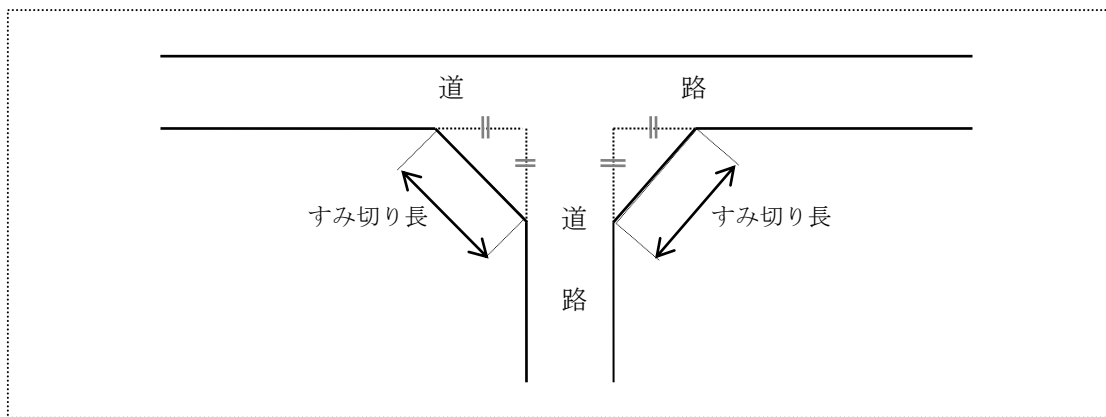
道路幅員	6 m未満	6 m以上 12 m未満	12 m以上
6 m未満	4 m (60° 以下) 3 m (60° を超え120° 未満) 3 m (120° 以上)	4 m (60° 以下) 3 m (60° を超え120° 未満) 3 m (120° 以上)	4 m (60° 以下) 3 m (60° を超え120° 未満) 3 m (120° 以上)
6 m以上 12 m未満	4 m (60° 以下) 3 m (60° を超え120° 未満) 3 m (120° 以上)	6 m (60° 以下) 5 m (60° を超え120° 未満) 4 m (120° 以上)	6 m (60° 以下) 5 m (60° を超え120° 未満) 4 m (120° 以上)
12 m以上	4 m (60° 以下) 3 m (60° を超え120° 未満) 3 m (120° 以上)	6 m (60° 以下) 5 m (60° を超え120° 未満) 4 m (120° 以上)	8 m (60° 以下) 6 m (60° を超え120° 未満) 5 m (120° 以上)

*カッコ内の数値は交差、接続又は屈曲する角度を示す。

*表によりがたい場合は、市長（道路管理者）と協議するものとする。

*やむを得ず片側すみ切りとする場合は、すみ切り長（すみ切り長は、二等辺三角形の底辺とする。）を5 m以上とする。

例図9 すみ切り



(12) 電柱等の設置及び用地等

例図 10 参照

ア 設置位置

電柱又は電話柱（以下「電柱等という。」）の設置にあたっては、電気事業者及び電気通信事業者などと十分協議し、電柱等の位置及び種類を決定するものとする。

イ 用地

開発区域内に電柱等を設置する場合又は開発区域内に存する電柱等を移設する場合は、道路敷きの一部として 700×700mm 以上の用地を確保し、当該用地に設置するものとする。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

(ア) 電柱等を宅地内に設置する場合。ただし、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）に基づく重要事項説明書に「電柱・電話柱（電柱等の支線又は支柱を含む。）は道路内に移設することは出来ない。」旨を明記する場合に限るものとする。

(イ) 電柱等を公園内に設置する場合。ただし、市長（公園管理者）がやむを得ないと認めた場合に限るものとする。

(ウ) 開発区域内に存する電柱等を当該開発区域内の別の位置に移設する場合。ただし、市長（道路管理者）がやむを得ないと認めた場合に限るものとする。

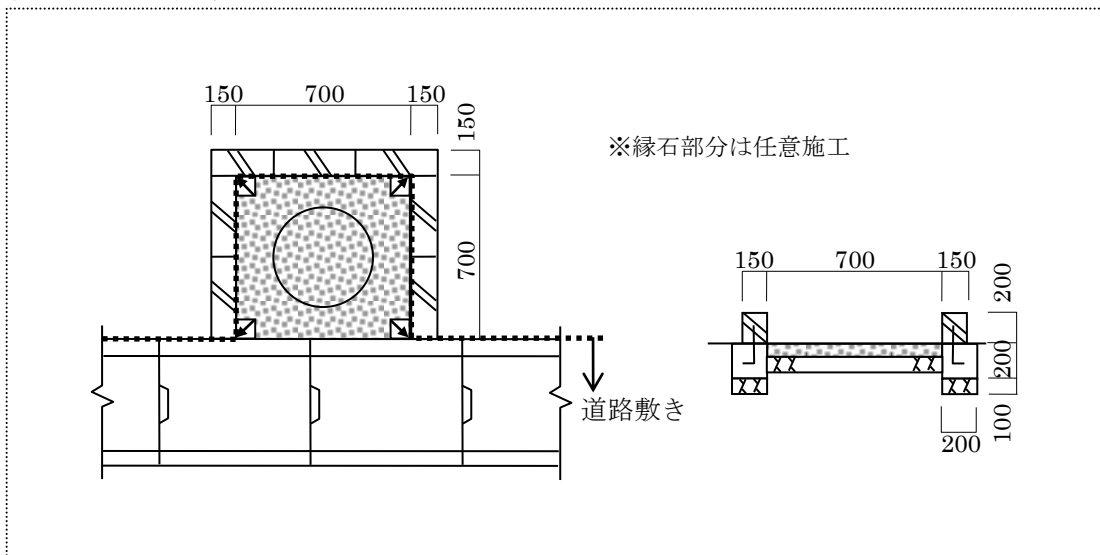
ウ 支線又は支柱

電柱等の支線又は支柱を宅地内に設置する場合は、宅地建物取引業法に基づく重要事項説明書に「電柱等の支線又は支柱は道路内に移設することは出来ない。」旨を明記するものとする。

エ 開発区域外の電柱等

開発区域外に存する電柱等が当該開発区域に近接する場合は、当該電柱等の移設又は撤去について、市長（道路管理者）と協議するものとする。

例図 10 電柱等用地



(13) 安全施設（法第33条第1項第2号）

ア 防護柵

(ア) 次のいずれかに該当する道路の区間においては、主として車両の路外逸脱を防止するため、車両用防護柵を設置するものとする。

- a 道路が隣接地よりも高く、法部分が急勾配な箇所及び道路が水路又は鉄道敷き等に接している区間で危険と認められる箇所
- b 車道幅員の減少部分及び車道曲線部分等道路の形状により危険と認められる区間
- c 橋梁、高架等構造物との関連で必要と認められる区間
- d その他防護柵が必要と認められる区間

(イ) 次のいずれかに該当する道路の区間においては、歩行者、自転車等を保護するため、歩行者自転車用柵を設置しなければならない。

- a 歩行者、自転車等を車両より保護するために必要と認められる区間
- b 歩行者、自転車等の横断防止のために必要と認められる区間
- c 歩行者、自転車等の路外への転落防止のために必要と認められる区間
- d 歩行者専用道路、歩行者・自転車専用道路及び自転車専用道路において、歩行者、自転車等の通行上の安全を確保する必要があると認められる区間

イ 街路灯の設置

開発区域内に設置する道路又は開発区域に接する既存道路には、市長（道路管理者）と協議の上、必要に応じて街路灯を設置するものとする。

(ア) 街路灯の種類

- a 道路照明灯
もっぱら車両や歩行者の通行の安全のために設置する街路灯をいう。
- b 防犯灯
開発区域及びその周辺の防犯のために設置する街路灯をいう。

(イ) 街路灯の設置及び帰属

開発事業者は、街路灯を開発行為に関する工事の完了までに設置及び通電を行い、検査後速やかに市に帰属するものとする。ただし、開発行為に関する工事の完了までに街路灯を設置及び通電を行うことが困難な場合は、事業者の責任において必ず設置及び通電を行い、検査後速やかに市に帰属するものとする。

(ウ) 設置する街路灯の器具

街路灯の器具は、LED灯を基本とする。ただし、周辺の土地利用の状況や景観に配慮し、やむを得ないと市長（道路管理者）が認めた場合はこの限りではない。

ウ 交通安全施設

道路又は道路敷きには、通行上の安全を確保するため、必要に応じて交通安全施設を設置するものとする。

なお、主な交通安全施設の設置基準は次のとおりとし、詳細については市長（道路管理者）と協議するものとする。

(ア) 反射鏡（カーブミラー）

見通しの悪い交差点又は道路の曲線部及び屈折部で必要と認められる場合

(イ) 道路標識

次のいずれかに該当する場合

- a 案内標識

待避所及び行き止まり道路に設置するものとする。

b 警戒標識

交差点や道路幅員減少等の危険箇所を予知させるため設置するものとする。

c 規制標識

道路交通法（昭和35年法律第105号）による規制標識については、公安委員会と協議が整った場合に設置するものとする。

d 道路標示及び視線誘導標

車道中央部及び路側部において必要と認められる場所に設置するものとする。

e その他

a から c の基準にかかわらず、公安委員会より交通安全対策の指示があった場合については、当該交通安全施設を設置するものとする。

(14) 道路の帰属

【条例】

（開発事業者の責務）

第5条

1～3 略

4 開発事業者は、開発行為に伴い整備する公共施設及び公益的施設について、本市への帰属手続その他の必要な措置を講じなければならない。

【規則】

（公共施設等の帰属）

第17条 開発事業者は、市に帰属する公共施設及び公益的施設に係る所有権の登記手続に必要な書類については、都市計画法施行規則（昭和44年省令第49号）第29条に規定する公共施設工事完了届出書の提出に併せて市長に提出しなければならない。

(15) その他

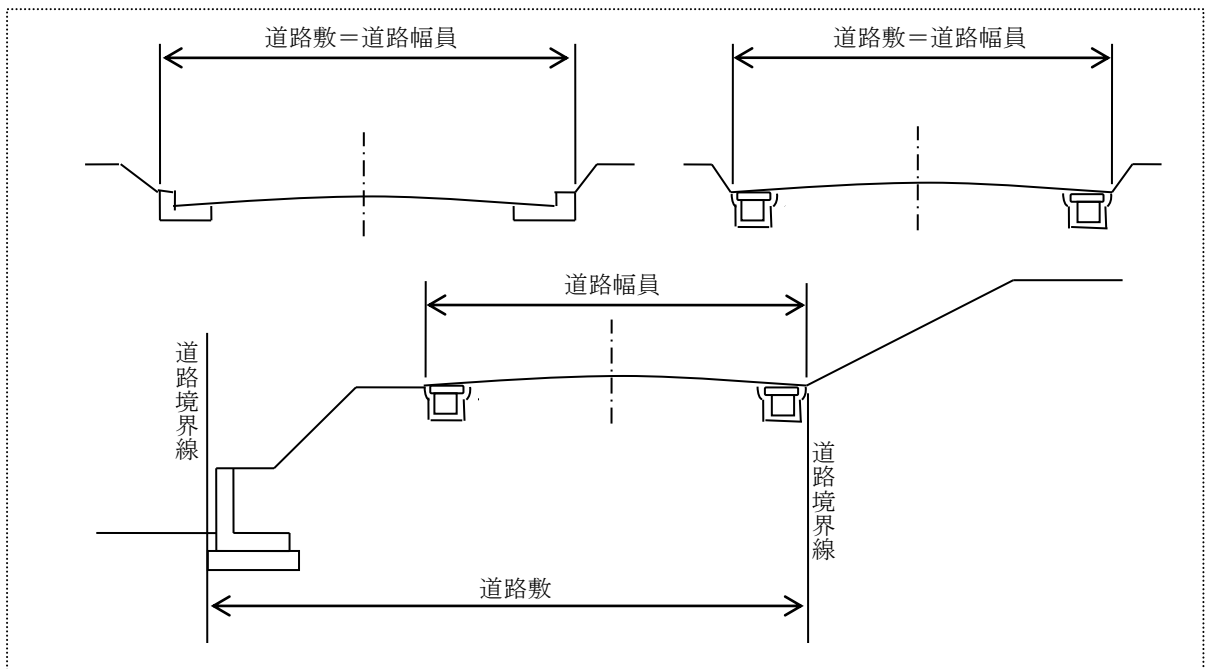
ア 道路の幅員と構成は例図11を標準とし、道路に接して擁壁を設置する場合は、次のとおりとする。

（ア）道路が宅地より高い場合は、有効幅員を確保の上道路内に擁壁を設置し、道路敷として市に帰属するものとする。

（イ）道路が宅地より低い場合は、宅地内に擁壁を設置すること。

イ 境界石の設置及び道路の確定図面の作成並びに道路への宅地内の雨水排水の接続等については、市長（道路管理者）と協議するものとする。なお、この基準に記載のない道路に関する設計事項については、道路に関する参考図書（別掲）に基づいて市長（道路管理者）と協議するものとする。

例図 1 1 道路幅員と構成の考え方



道路に関する参考図書

図書名	発行者
道路構造令の解説と運用	日本道路協会
舗装の構造に関する技術基準・同解説	日本道路協会
舗装設計施工指針	日本道路協会
透水性歩道舗装設計・施工・管理指針	千葉県
道路土木－擁壁工指針	日本道路協会
道路土木－排水工指針	日本道路協会
道路土木－カルバート工指針	日本道路協会
道路土木－のり工面・斜面安定工指針	日本道路協会
道路土木－軟弱地盤対策工指針	日本道路協会
土木構造物設計マニュアル	国土交通省
防護柵の設置基準・同解説	日本道路協会
立体横断施設技術基準・同解説	日本道路協会
道路照明施設設置基準・同解説	日本道路協会
視線誘導標設置基準・同解説	日本道路協会
道路標識設置基準・同解説	日本道路協会
道路反射鏡設置指針	日本道路協会
視覚障害者誘導用ブロック設置指針・同解説	日本道路協会
歩道整備マニュアル	千葉県
千葉県福祉のまちづくり条例施設整備マニュアル	千葉県
道路の移動円滑化整備ガイドライン	国土技術研究センター
土木工事共通仕様書	千葉県
土木工事施工管理基準	千葉県

第29 公園・緑地

(開発許可の基準)

法第33条

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

(2) 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っては、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

2 前項各号に規定する基準を適用するについての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。

(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。

(1) 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。

(5) 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一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。

(6) 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一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。

1 定義

政令第25条第6号及び第7号に規定する「公園、緑地又は広場(以下「公園等」という。)」とは、それぞれ都市公園法(昭和31年法律第79号)第2条第1項に定める都市公園をいう。

2 公園等の配置及び規模の基準

(1) 公園等の配置及び規模の基準は、都市公園法施行令第2条に基づくものとし、適正に配置すること。

(2) 公園等は、地形・地質等の環境条件の適否を勘案し、良好な環境を確保できる位置に配置すること。

3 法令の解説・基準等

(1) 設置すべき施設の種類の種類及び面積等

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

政令第25条

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

(6) 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。

(7) 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。

(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。

(1) 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。

(2) 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。

【条例】

(公園、緑地又は広場の設置)

第14条 法第33条第3項に規定する条例で定める政令第25条第6号本文に定められた公園、緑地又は広場に関する技術的細目についての制限の強化は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該区域内に良好な樹林地等の緑地があり、これを保全することが適当であるとして市長が緑地の混在を認めた開発行為を除く。）において設置すべき施設の種類の種類は、政令第29条の2第1項第5号イに定める基準に従い、公園に限定する。
- (2) 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において設置する公園の合計の面積の開発区域の面積に対する割合の最低限度は、政令第29条の2第1項第5号ハに定める基準に従い、6パーセントとする。
- 2 法第33条第3項に規定する条例で定める政令第25条第7号に定められた公園、緑地又は広場に関する技術的細目についての制限の強化は、政令第29条の2第1項第6号に定める基準に従い、6パーセントとする。ただし、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第103条第4項の規定による換地処分公告に係る土地の区域内において行う開発行為については、この限りでない。

ア 公園等の適用除外

政令第25条第6号のただし書の適用は、次のいずれかに該当する場合とする。

- (ア) 開発区域が旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第12条第3項の規定による工事の完了の公告に係る土地又は法第36条第3項の規定による工事の完了の公告に係る土地において、公園等が既に適正に確保された当該土地の区域内で主として住宅の建築の用に供する目的で行う二次的な開発行為
- (イ) 開発区域が土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第103条第4項の規定による換地処分公告に係る土地において、公園等が既に適正に確保された当該土地の区域内で主として住宅の建築の用に供する目的で行う二次的な開発行為
- (ウ) 開発区域外に既に存する街区公園の機能を有する面積0.25ヘクタール以上の都市公園から、直線距離にして250メートル以内に開発区域内の予定建築物のすべての敷地が含まれる場合の開発行為
- *この場合、予定建築物の敷地と当該都市公園の経路の間に、開発区域に居住する利用者が安全に通行する上で支障となる車線数が4以上の道路、線路敷（経路の間に踏切がある場合を除く。）、河川（経路の間に橋梁がある場合を除く。）、崖地など分断するものがある場合はならない。
- (エ) 予定建築物の用途が住宅以外のもので、商業・業務施設の用に供する目的で行う開発行為
- *「商業・業務施設」とは、物品販売業、サービス業等を含む店舗、飲食店、ショールーム、ホテル等の商業施設及び事務所並びに附属する駐車場及び倉庫をいう。
- (オ) 予定建築物の用途が住宅以外のもので、工業・業務施設の用に供する目的で行う開発行為
- *「工業・業務施設」とは、製造業を営む工場、自動車整備工場等の工業施設及び事務所並びに配送センター、駐車場及び倉庫をいう。
- (カ) 次のいずれかに該当する建築物の建築を目的で行う開発行為
- a 介護保険法（平成9年法律第123号）に規定する介護老人保健施設である建築物
- b 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に定義される社会福祉事業又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）第2条に定義される更生保護事業の用に供する施設である建築物

- c 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所及び同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物
- d 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校の用に供する施設である建築物
- e 医療法第1条の5第1項に規定する病院の敷地に隣接又は近接して建築される看護師寮である建築物
- f 学校教育法第1条に規定する学校のうち、大学の敷地に隣接又は近接して建築される学生寮である建築物
- (キ) 第1種特定工作物又は第2種特定工作物の建設を目的で行う開発行為
- (ク) 宗教法人法（昭和26年法律第126号）に規定する宗教団体が社寺、寺院及び教会その他の宗教施設の建築を目的で行う開発行為
- (ケ) 政令第21条第26号ニに規定する庁舎で法第34条の2に規定する協議を要する開発行為

イ 緑地の設置

条例第14条に規定する緑地を設置する場合は、本市の自然環境の保全並びに景観の向上に資するものであり、次に掲げる事項に該当しなければならない。

- (ア) 原則として面積が300㎡以上の健全な樹木の集団で形成される一団の土地であり、散策等の利用が可能であること。
- (イ) 散策等の利用が可能な平坦地を基本とし、がけを含む場合は、開発区域内及び隣接地の土地の安全性を確保するために擁壁の設置等必要な措置を講じなければならない。
また、がけの角度が30度以下の場合においても、擁壁の設置又は地すべり・崩落等のおそれがない措置を講じなければならない。

ウ 開発区域内の緑化

【条例】

(地区計画、建築協定及び緑地協定)

第19条

3 市及び開発事業者は、開発区域内の緑化を推進するため緑地協定の活用にならなければならない。

(開発区域内の緑化)

第20条 開発事業者は、我孫子市緑地等の保全及び緑化の推進に関する条例に基づく緑化基準により、積極的に開発区域内を緑化しなければならない。

(2) 公園の出入口

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。

(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。

(1) 面積が1,000平方メートル以上の公園にあっては、2以上の出入口が配置されていること。

ア 設置基準

(ア) 公園の出入口は、公園利用者の便宜を図るため及び公園を災害時の避難場所として周辺住民等の利用に供するため、適切な位置、箇所数及び構造を備えているものとする。

(イ) 公園には、原則として2箇所以上の出入口を設けるものとする。

(ウ) 公園は、道路（条例第11条、第13条及び第21条に規定する道路又は既存道路のうち幅員が5m以上の道路に限る。）以外に対して出入口を設けてはならない。ただし、市長がやむを得ないと認めた場合はこの限りではない。

*「市長がやむを得ないと認めた場合」とは、水路が暗渠等で施工され、利用者の通行上支障がないと市長が認めた場合をいう。

(エ) 公園の出入口のうち、少なくとも1箇所は、車いす利用者等が通行上支障なく利用できる形態及び構造とし、やむを得ず勾配が生じる場合は、縦断勾配を12分の1以下とする。

(オ) 公園の出入口のうち、少なくとも1箇所は、管理用車両が容易に出入りできる形態及び構造とし、その有効幅員は3.5m以上とする。

(カ) 公園の出入口の位置は、原則として交差点角部又はすみ切り終端部から5m以内には設けてはならないものとする。

(キ) 公園の出入口には、車止めを設けるものとし、管理用車両の出入口は可動式とする。

(ク) (エ)及び(オ)に規定する出入口を除き、公園の出入口がやむを得ず階段となる場合には、踏面30cm以上、けあげ13cmを標準とする。

(ケ) 緑地の出入口についても上記を準用する。

(3) 公園利用者の安全の確保を図るための措置

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。

(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。

(2) 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。

ア 公園には、利用者の危険防止のため、原則として出入口以外の敷地の周囲に適切なさくを設けるものとする。

イ 緑地についても上記を準用する。

(4) 公園の形状及び勾配

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。

（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。

(3) 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。

ア 公園の敷地の形状

(ア) 形状は、公園内に広場、遊戯施設等が有効に配置できるように原則次のとおりとする。

- a 矩形であること。
- b 最小幅は最大幅の3分の1以上とする。
- c 著しい狭長、屈曲及び複雑な形状でないこと。

(イ) 平地部分は、公園敷地面積の70%以上とする。

イ 園路

(ア) 園路は、歩行又は車いすによる通行及び散策の利用に適した経路、線形及び勾配とすること。

(イ) 主要な園路の縦断勾配は、15分の1以下とする。

(ウ) 園路の横断勾配は、2%以下とし、適切な排水施設を設けること。

ウ 公園内広場

(ア) 公園内広場は、遊戯、運動等の利用目的に応じた規模と形状を有したものとすること。

(イ) 公園内広場は、芝又はダスト舗装等で表面処理を施すこととする。

エ 公園の敷地の造成

(ア) 公園の敷地は、その利用及び維持管理並びに災害防止を踏まえ必要な造成を行うこと。

(イ) 造成する土地が、ガラ、ごみ等の混入の著しい廃土が含まれている場合は、良質土と入れ替えるものとする。また、造成する土地の地盤が軟弱な場合は、**第35**造成工事の規定により必要な措置を講じなければならない。

(ウ) 良好な表土は、一時保存し造成に活用するものとする。

(エ) 公園の敷地の造成部分に、公園及び緑地の景観に資するものとして又は利用形態等の観点から、現状のまま維持、保全することが適当であると認められる植生、湧水等がある場合は、これを維持、保全するとともに当該植生、湧水等に配慮した造成を行うものとする。

(オ) 緑地についても上記を準用する。

(5) 公園の排水施設

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。

（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。

(4) 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。

ア 設置の基準

- (ア) 公園内の雨水は、原則として浸透させるものとする。ただし、雨水の浸透が困難な場合はこの限りでない。
- (イ) 公園内には、雨水の浸透が困難な場合の雨水等の地表水及び汚水を排出するために必要な排水設備を設置し、公共の排水施設に接続するものとする。
- (ウ) 緑地についても上記を準用する。

(6) その他の公園施設等

ア 公園施設

(ア) 主な公園施設は、次表に掲げるものを標準とし、周辺の公園整備状況等を考慮して設置するものとする。

種別	主な施設
街区公園	遊具類（砂場、ブランコ、すべり台、鉄棒、複合遊具等）、公園内広場、ベンチ、水飲み、照明灯、さく、車止め、植栽、園名板等
近隣公園	街区公園に設置するもののほかに園路、便所、休憩所等

(イ) 公園施設の設計は、高齢者及び障害をもつ人の利用を十分に考慮し、「千葉県福祉のまちづくり条例、施設整備マニュアル」に適合したものとする。

イ 植栽

(ア) 公園内には、面積を公園面積の10%以上とする植栽を施すものとし、植栽量は植栽面積10㎡当たり次表に定めるとおりとする。

樹木の区分	樹木の規格寸法	本数
高木	高さ3m以上 目通り周15cm以上	1本以上
中木	高さ1.5m以上 枝張り40cm以上	2本以上
低木	高さ30cm以上	10本以上

(イ) 植栽は、良質土（表土を含む。）を客土とするものとする。

(ウ) 植栽する樹種及び樹木の大きさの選定は、地域の植生、公園の形態及び周辺の環境等を十分考慮して行うものとする。

(エ) 樹木には、種類ごとに樹名板を設置するものとする。

(オ) 樹木には、必要に応じ支柱を設置するものとする。

ウ 照明

(ア) 公園等の園路、公園内広場その他必要な場所には照明を設けるものとする。

(イ) 照明の点灯及び消灯は自動点滅式とする。

(ウ) 照明灯の配線は、地下ケーブルとし、土かぶりは60cm以上とする。

エ 境界

公園敷地境界には、境界石又は境界プレートを公園敷地内に設置するものとする。

オ 傾斜面の保護

公園等の土地の傾斜面は、必要に応じて擁壁又は芝張りその他の緑化工法等により、十分な保護を施すものとする。

カ 災害防止のための措置

公園等の敷地内又は公園等の敷地境界に接して崩壊等のおそれが著しい傾斜地等がある場合は、土砂止めの擁壁等、災害を防止するために必要な措置を講ずるものとする。

キ 公園施設以外の施設等

公園等の敷地内には、公園施設以外の施設、工作物等を設けてはならない。ただし、都市公園法第7条及び同法施行令第12条各号に掲げるもので、市長が認めたものについてはこの限りでない。

(7) 公園、緑地の帰属

【条例】

(開発事業者の責務)

第5条

4 開発事業者は、開発行為に伴い整備する公共施設及び公益的施設について、本市への帰属手続その他の必要な措置を講じなければならない。

【規則】

(公共施設等の帰属)

第17条 開発事業者は、市に帰属する公共施設及び公益的施設に係る所有権の登記手続に必要な書類については、都市計画法施行規則（昭和44年省令第49号）第29条に規定する公共施設工事完了届出書の提出に併せて市長に提出しなければならない。

第30 消防水利

(開発許可の基準)

法第33条

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

(2) 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

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。

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

政令第25条

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

(8) 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 消防水利の種別

消防水利の種別は、我孫子市消防水利施設整備基準に適合した防火水槽及び消火栓とする。

2 消防水利の設置

消防水利の設置は、我孫子市消防水利施設整備基準によるものとする。

3 その他

- (1) 消防水利の設置に係る手続きについては、我孫子市消防水利施設整備基準によるものとする。
- (2) 消防活動用空地の設置及びその手続きについては、我孫子市消防活動用空地設置基準によるものとする。

第31 排水施設

(開発許可の基準)

法第33条第1項

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

(3) 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

- 1 「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、又は付随する廃水（汚水）並びに雨水をいい、排水施設計画は分流式とする。

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。

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

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

(3) 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。

(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。

- 2 「一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設」とは、調整池等で一時貯留する施設をいう。

3 施設整備基準

- (1) 汚水排水施設の計画に当たっては、「我孫子市開発行為等に伴う排水計画技術基準（汚水編）」に基づき設計し、計画汚水量を有効に排出するものとする。
- (2) 汚水は、公共下水道に接続し放流するものとするが、公共下水道に接続できない区域の計画にあたっては、浄化槽法（昭和58年法律第43号）に基づき浄化槽施設を設置し、計画汚水量を有効に排出するものとする。
- (3) 雨水排水施設の計画に当たっては、「我孫子市開発等に伴う排水計画技術基準（雨水編）」に基づき設計し、計画雨水量を有効に処理又は排出するものとする。また、開発事業者は、雨水の排水施設の整備にあたっては、浸透施設を設置し、地下水位の低下を防止するとともに、地下水の涵（かん）養を図ることによって、自然のもつ保水機能等の回復に努めるものとする。ただし、宅地、擁壁等の安全性又は管理に影響を及ぼすおそれがある場合には、この限りでない。
- (4) 開発事業者は、排水施設（汚水、雨水）を道路以外の土地に設置する場合は、維持管理に必要な用地を確保し、市に帰属又は寄附しなければならない。

第3節 その他の基準

第3-2 給水施設

(開発許可の基準)

法第33条第1項

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

(4) 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。

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

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

1 水道施設

施設の新設等について我孫子市水道局と協議を必要とする。

2 給水施設

給水施設は、水道法（昭和32年法律第177号）、我孫子市水道事業給水条例、同施行規程等及び関係法令に基づき、設計、施工するものとする。

第33 地区計画等

(開発許可の基準)

法第33条第1項

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

(5) 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

1 地区計画等が定められている区域内における土地の区画形質の変更、建築物の建築等の行為については、法第58条の2に基づいて届出・勧告制をとることにより、その計画の実現を担保しているが、同条第1項第5号では、第29条第1項の許可を要する行為等は届出の適用を除外している。

そこで本号は、当該土地の区画形質の変更について開発許可が必要な場合は、これらの届出・勧告制度の適用を除外とする代わりに開発許可基準に地区計画等に関する基準を設けて、開発許可の段階で地区計画等の計画内容がある程度実現しようとするものである。

この場合に「即して定められている」とは、地区計画区域内で開発行為を行う場合は、開発行為の設計等が当該地区計画で定められた内容（地区整備計画）に正確に一致している場合のほか、正確には一致していないが当該地区計画の目的が達成されるよう定められていると認められる場合とする。なお、開発許可を受けた土地の区域内であっても、建築物の建築等を行う際には、改めて届出・勧告制度の対象となる（法第58条の2等）。

*戸建て住宅の敷地面積の最低限度

地区計画の区域内の戸建て住宅の敷地面積の最低限度は、条例第16条本文の規定により、法第20条の規定により告示された地区計画で、当該地区計画に係る当該地区整備計画において、建築物の敷地面積の最低限度の制限が定められている面積とする。

第34 公益的施設

(開発許可の基準)

法第33条第1項

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

(6) 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。

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。

政令第27条

主として住宅の建築の用に供する目的で行なう20ヘクタール以上の開発行為にあつては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

政令第29条の2

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

(1) 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。

(7) 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。

1 開発行為の規模が20ha以上の場合に必要とする公益的施設

(1) 教育施設

「教育施設」とは、次のとおりとする。

小学校、中学校

(2) 医療施設

「医療施設」とは、次のとおりとする。

病院、診療所等

(3) その他の公益的施設

「その他の公益的施設」とは、次のとおりとする。

社会福祉施設、行政施設、集会施設、ごみ収集施設等

ア 「社会福祉施設」とは、次のとおりとする。

保育所

イ 「行政施設」とは、次のとおりとする。

警察官派出所、市役所出張所、消防分署等

*各公益的施設の設置については、別途、市長と協議を必要とする。

2 開発行為の規模が20ha未満の場合に特に必要とする公益的施設及び開発行為の規模

(1) ごみ集積所の設置基準

【条例】

(ごみ集積所及び集会施設を配置すべき開発行為の規模)

第15条 法第33条第3項に規定する条例で定める政令第27条に定められたその他の公益的施設のうちごみ集積所及び集会施設に関する技術的細目についての制限の強化は、政令第29条の2第1項第7号に定める基準に従い、次に掲げるとおりとする。

(1) ごみ集積所を配置すべき開発行為の規模は、住宅の用に供する目的で行う開発行為で、戸建て住宅の区画数又は共同住宅等の住戸数が10以上のものとする。ただし、戸建て住宅の区画数又は共同住宅等の住戸数が10未満であるときで、次のいずれかに該当するときは、ごみ集積所を配置しなければならない。

ア 当該開発区域付近に既存のごみ集積所が存在しない場合で、市長が配置する必要があると認めるとき。

イ 当該開発区域付近に既存のごみ集積所が存在する場合で、当該ごみ集積所を管理する団体等から当該ごみ集積所の使用に関する同意を得ることができないとき。

(2) 略

ア ごみ集積所の面積等の設置基準、周辺の同意、立会検査の申請、ごみ集積所設置の申請、ごみ集積所の寄附、ごみ集積所の維持管理及びごみ集積所を建築物とする際の形状等については、「我孫子市ごみ集積所設置及び維持管理基準」による。

(2) 集会施設の設置基準

【条例】

(ごみ集積所及び集会施設を配置すべき開発行為の規模)

第15条 法第33条第3項に規定する条例で定める政令第27条に定められたその他の公益的施設のうちごみ集積所及び集会施設に関する技術的細目についての制限の強化は、政令第29条の2第1項第7号に定める基準に従い、次に掲げるとおりとする。

(1) 略

(2) 集会施設を配置すべき開発行為の規模は、住宅の用に供する目的で行う開発行為で、戸建て住宅の区画数又は共同住宅等の住戸数が100以上のものとし、開発事業者は、戸建て住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては当該開発区域内に集会所の用地を、共同住宅等の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては当該開発区域内又は当該共同住宅等の建築物内に集会の用に供することができる室を、それぞれ規則で定める基準に基づき確保しなければならない。

【規則】

(条例第8条第1項、第9条第2項及び第15条第2号の規則で定める基準)

第9条 条例第8条第1項、第9条第2項及び第15条第2号の規則で定める基準は、我孫子市開発行為等運用・審査基準とする。

ア 集会施設用地の確保又は施設の設置等

(ア) 戸建て住宅の区画数が100以上にあつては、用地を当該開発行為によって設置される公園に隣接して確保し、当該用地を市に帰属するものとする。

(イ) 戸数が100以上の共同住宅等にあつては、施設を設置し、備品（机、椅子等）を備えるものとする。また、当該施設の所有及び管理は、開発事業者又は当該共同住宅等の管理組合とする。

【条例】

(開発事業者の責務)

第5条

4 開発事業者は、開発行為に伴い整備する公共施設及び公益的施設について、本市への帰属手続その他の必要な措置を講じなければならない。

【規則】

(公共施設等の帰属)

第17条 開発事業者は、市に帰属する公共施設及び公益的施設に係る所有権の登記手続に必要な書類については、都市計画法施行規則（昭和44年省令第49号）第29条に規定する公共施設工事完了届出書の提出に併せて市長に提出しなければならない。

イ 集会施設用地又は施設の規模

(ア) 用地の規模は、戸建て住宅の区画数×2㎡以上とする。

(イ) 施設の規模は、共同住宅等の戸数×1㎡以上とする。

3 開発行為の規模が20ha未満の場合の公益的施設等の設置又は整備等

【条例】

(義務教育施設、保育施設、学童保育施設及び医療施設の設置等)

第24条 開発事業者は、開発行為を行う場合において、開発区域の面積が1ヘクタール以上20ヘクタール未満の場合は、当該開発行為の予定建築物の用途及び規模に応じて、市長が義務教育施設、保育施設、学童保育施設、医療施設その他規則で定める施設の設置、整備等の必要があると認めるときは、規則で定める基準により、当該施設の設置、整備等に必要な措置を講じなければならない。

(自動車駐車施設)

第25条 開発事業者は、次の各号に定める開発行為の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める自動車の駐車施設を規則で定める基準により、開発区域内に設置しなければならない。

(1) 戸建て住宅の建築を目的とする開発行為 戸建て住宅の敷地内に設ける居住者の用に供する自動車の駐車場

(2) 共同住宅等の建築を目的とする開発行為 共同住宅等の敷地内に設ける居住者等の用に供する自動車の駐車場（自走式駐車場及び機械式駐車場を含む。次号において同じ。）

(3) 戸建て住宅及び共同住宅等以外の建築物の建築を目的とする開発行為 戸建て住宅及び共同住宅等以外の建築物の敷地内に設ける利用者等の用に供する自動車の駐車場

(4) 第2種特定工作物の建設を目的とする開発行為 第2種特定工作物の開発区域内に設ける利用者等の用に供する自動車の駐車場

(自転車駐車施設)

第26条 開発事業者は、開発区域内に規則で定める基準により、自転車駐車施設を設置しなければならない。

【規則】

(条例第24条の規則で定める施設)

第13条 条例第24条の規則で定める施設は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 警察法（昭和29年法律第162号）第53条第5項に規定する交番その他の派出所又は駐在所の用に供する土地又は建築物
- (2) 地方自治法（昭和22年法律第67号）第155条第1項に規定する支所又は出張所（我孫子市役所行政サービスセンター設置規則（平成17年規則第7号）に基づく我孫子市役所行政サービスセンターを含む。）の用に供する土地又は建築物
- (3) 消防組織法（昭和22年法律第226号）第9条に規定する消防署（消防署の下部組織として設置する我孫子市消防署の組織に関する規程（昭和62年消防本部訓令甲第1号）に規定する分署を含む。）の用に供する土地又は建築物

2 条例第24条の規則で定める基準は、別表第4に掲げるとおりとする。

別表第4（第13条第2項関係）

区 分	基 準
1 義務教育施設	(1) 戸建て住宅又は共同住宅等の建築を目的とする開発行為であって、当該開発行為によって市内の小学校又は中学校に転入学する児童又は生徒の人数が相当数見込まれる場合は、当該開発区域の属する小学校又は中学校の学区内の小学校又は中学校の敷地の確保、校舎の増設等の措置とする。 (2) 前号の規定による小学校又は中学校の敷地の確保、校舎の増設等の措置に関して必要となる事項については、市長と協議するものとする。
2 保育施設	(1) 戸建て住宅又は共同住宅等の建築を目的とする開発行為であって、戸建て住宅の区画数又は共同住宅等の住戸数が500以上（戸建て住宅又は共同住宅等の建築を併せて行うことを目的とする開発行為にあつては、戸建て住宅の区画数及び共同住宅等の住戸数の合計が500以上）の場合は、保育施設を確保するものとする。ただし、市長が既に設置されている保育施設の整備によることを認めるときは、この限りでない。 (2) 前号の規定による保育施設の確保又は既に設置されている保育施設の整備に関して必要となる事項については、市長と協議するものとする。
3 学童保育室	(1) 戸建て住宅又は共同住宅等の建築を目的とする開発行為で、当該開発行為によって既に設置されている学童保育施設に入室する児童の人数が相当数見込まれる場合は、当該開発区域の属する小学校の学区内の学童保育施設の整備とする。 (2) 前号の規定による学童保育施設の整備に関して必要となる事項については、市長と協議するものとする。
4 医療施設	(1) 戸建て住宅又は共同住宅等の建築を目的とする開発行為で、戸建て住宅の区画数又は共同住宅等の住戸数が1,00

	<p>0以上（戸建て住宅又は共同住宅等の建築を併せて行うことを目的とする開発行為にあつては、戸建て住宅の区画数及び共同住宅等の住戸数の合計が1,000以上）の場合は、医療施設を確保するものとする。ただし、市長が当該開発区域の周辺の医療施設の整備状況を勘案し、新たな医療施設を確保する必要がないと認めるときは、この限りでない。</p> <p>(2) 前号に規定する医療施設の確保に関して必要となる事項については、市長と協議するものとする。</p>
5 その他の公益施設	<p>(1) 戸建て住宅又は共同住宅等の建築を目的とする開発行為で、当該開発行為によって相当数の人口の増加が見込まれる場合は、第13条第1項に規定する施設を確保するものとする。</p> <p>(2) 前号の規定による施設の整備に関して必要となる事項については、市長と協議するものとする。</p>

(条例第25条に規定する自動車の駐車施設の設置基準)

第14条 条例第25条の規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 戸建て住宅の敷地内に設ける居住者の用に供する自動車の駐車場は、1の戸建て住宅の敷地ごとに1台以上を確保しなければならない。
- (2) 共同住宅等の敷地内に設ける居住者等の用に供する自動車の駐車場（自走式駐車場及び機械式駐車場を含む。次号において同じ。）は、予定建築物内において計画する住戸数に別表第5に定める計画住戸数に対する割合を乗じて得た数（その数に1未満の端数が生じたときは、これを切り上げた数）以上の台数を確保しなければならない。ただし、サービス付き高齢者向け住宅、学生寮その他これらに類する共同住宅等について、市長がやむを得ないと認めるときは、この限りでない。

別表第5（第14条関係）

区分		計画住戸数に対する割合
市街化区域	商業地域、近隣商業地域	50%
	その他の地域	80%
市街化調整区域		100%

- (3) 戸建て住宅及び共同住宅等以外の敷地内に設ける利用者等の用に供する自動車の駐車場は、確保すべき台数について市長と協議するものとする。
 - (4) 第2種特定工作物の開発区域内に設ける利用者等の用に供する自動車の駐車場は、確保すべき台数について市長と協議するものとする。ただし、墓園の建設を目的とする開発行為にあつては、予定する墳墓の区画数に0.05を乗じて得た数（その数に1未満の端数が生じたときは、これを切り上げた数）以上の台数を確保しなければならない。
- 2 前項の規定により確保すべき1台当たりの自動車の駐車場の規模は、幅を2.5メートル以上、奥行きを5メートル以上としなければならない。

(条例第26条に規定する自転車等の駐車施設の設置基準)

第15条 条例第26条の規則で定める基準は、市長が別に定める我孫子市自転車置場設置基準に定めるとおりとする。

第35 造成工事

(開発許可の基準)

法第33条第1項

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

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

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

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。

1 法第33条第1項第7号は、開発区域内の土地が、地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害のおそれがある土地の場合は、安全上必要な措置が講ぜられるように設計されていることを規定している。

具体的な基準については以下の政令、省令でその詳細を規定している。

条文	基準の概要
政令第28条第1号	地盤の沈下対策等に関する基準
政令第28条第2号	崖の上端に続く地盤面処理の基準
政令第28条第3号	切土した後の地盤の滑り防止に関する基準
政令第28条第4号	盛土した後の地盤の安定に関する基準
政令第28条第5号	著しく傾斜している土地に盛土を行った際の地盤の滑り防止に関する基準
政令第28条第6号	開発行為によって生じた崖面の保護についての基準
政令第28条第7号	開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出する基準

省令第23条第1項	政令第28条第6号から委任を受けた擁壁の基準
省令第23条第2項	前項の適用に当たっての崖の範囲に関する基準
省令第23条第3項	第1項の規定の適用除外
省令第23条第4項	擁壁の設置義務のない崖の保護に関する基準
省令第27条	政令第29条の規定に基づく、擁壁の構造又は能力に関する技術的細目
省令第27条第1項第1号	擁壁の構造計算及び実験の原則
省令第27条第1項第2号	水抜穴の設置及び構造についての規定
省令第27条第2項	高さ2メートルを超える擁壁について建築基準法施行令の規定を準用する規定

なお、政令、省令に規定するもののほか、開発行為に関する設計・施工の計画に当たっては、「盛土等防災マニュアルの解説」によるものとする。

2 災害を防止するための必要な措置に関する基本的留意事項

基本的に次の事項に留意して行うものとする。

- (1) 開発行為の計画に当たっては、開発区域の地形、地質構造、土質、環境、土地利用状況等について必要な調査を行い、その結果を踏まえて適切な措置を講じること。なお、必要に応じて開発区域周辺も含めて調査を行なうこと。
- (2) 防災措置の検討に当たっては、当該開発行為の設計・施工計画との整合性に留意すること。
- (3) 工事施工中における濁水、土砂の流出等による災害及び障害を防止するために必要な措置を講ずること。
- (4) 他の法令等による行為規制が行われている区域内であるときは、関係機関と調整、協議等を行うこと。

3 法令の解説・基準等

(1) 地盤の沈下対策等（政令第28条第1号）

<p>政令第28条</p> <p>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。</p> <p>(1) 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。</p>

ア 本号は、土の置換えや地盤改良、各種ドレーン工法による水抜き等の措置を講じ、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設計とすることを規定している。

イ 軟弱地盤対策

(ア) 軟弱地盤の定義

軟弱地盤とは、腐植土、軟らかい有機質土、粘性土等、盛土及び構造物等の荷重によって、斜面の安定や沈下等に対して影響の大きい地盤をいう。

(イ) 軟弱地盤の判定の目安

軟弱地盤の判定の目安は、地表面下10mまでの地盤に次のような土層の存在が認められる場合とする。

- a 有機質土・高有機質土
- b 粘性土で、標準貫入試験で得られるN値が2以下、スウェーデン式サウンディング試験

において100kg以下の荷重で自沈するもの、又はオランダ式2重管コーン貫入試験におけるコーン指数(qc)が4kgf/cm²以下のもの

なお、これらはいくまでも目安であるので、盛土及び構造物等の荷重の大きさなどに応じて、検討の対象とする土層やその調査深度などは適切に判断する必要がある。

(ウ) 軟弱地盤上の盛土は、土質調査試験を行って設計すること。

(2) 崖の上端に続く地盤面の処理 (政令第28条第2号)

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。

(2) 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。

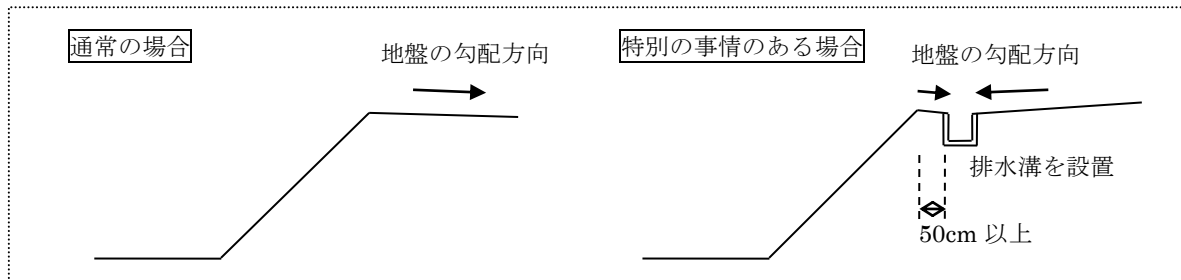
ア 概要

本号は、開発行為によって崖が生じた場合における崖上端に続く地盤面の処理についての規定である。雨水その他の地表水が、崖面を流れて侵食することや、崖上端付近で雨水その他の地表水が崖地盤へ浸透することなどを防止し、崖面の崩壊を防止することを目的としている。

「崖」とは、地表面が水平面に対し30度を超える角度を成す土地で硬岩盤(風化の著しいものを除く。)以外のものをいう。(省令第16条第4項)

イ 特別の事情

開発区域の地理的条件などからやむを得ず崖の方向に勾配をつけなければならない場合は、崖面上端部付近に堅固な排水溝を設置する等の措置を講じ、雨水その他の地表水を流下できるようにし、本号の趣旨である崖面の保護を図った上で、特別な事情があるものとして認められる。



(3) 切土地盤の滑り防止 (政令第28条第3号)

政令第28条

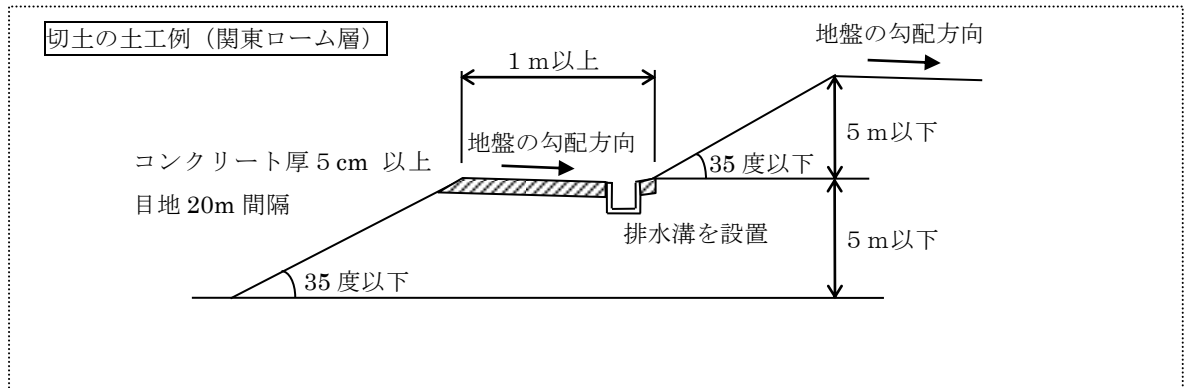
法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第7号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

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

ア 本号は、滑りやすい地盤を切土する場合には、切土面の安定性を確保するため、杭打ち、土の置換えなど、滑り面の抵抗力を増加させる措置を講ずることを規定している。

「滑りやすい土地の層がある」とは、切土をすることにより、内部摩擦角が特に小さい等物理的に不安定な土質の層が露出する場合をいう。

イ のり高の大きい切土のり面では、のり高 5 m 以内ごとに幅 1 m 以上の小段を設けること。この場合、小段には適当な勾配をつけるとともに、コンクリートにより小段の面を保護し、排水溝を設置すること。



(4) 盛土地盤の措置 (政令第 28 条第 4 号)

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。

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

ア 本号は、盛土をした後の地盤の安定に関する基準である。盛土した地盤は一般に土粒子間の結合がゆるく、雨水その他の地表水の浸透が容易であり、地盤自体の圧縮性も大きいことから、沈下又は崩壊が起こりやすい状態にある。したがって、地盤の圧縮性を少なくし地耐力を増加させるため、締め固めなどを行うことを規定したものである。

(5) 盛土地盤の滑り防止 (政令第 28 条第 5 号)

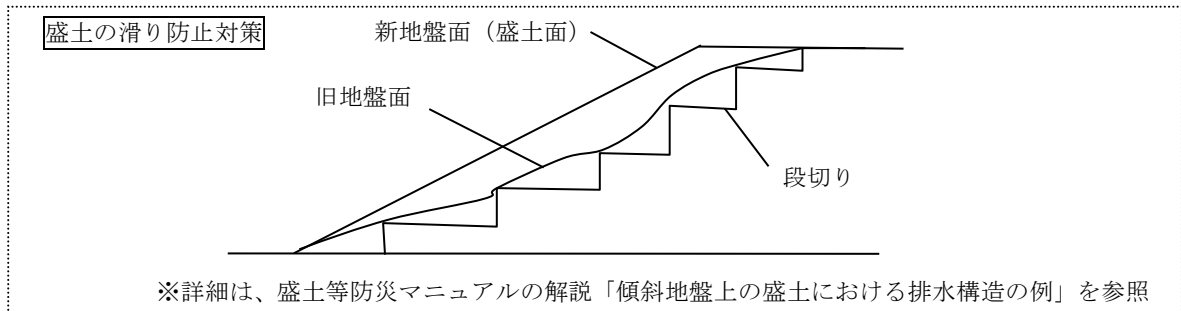
政令第 28 条

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。

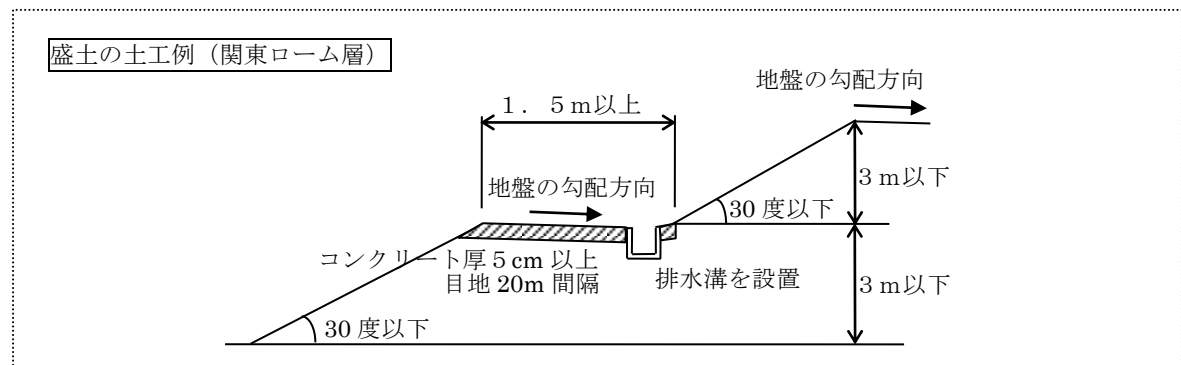
(5) 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。

ア 本号は、著しく傾斜している土地に盛土を行った場合の滑り防止に関する基準である。著しく傾斜している土地に盛土を行った場合、雨水その他の地表水又は地震による震動等により、新旧地盤の接する面を滑り面とする滑りが起こりやすいので、段切りなどを行い新旧地盤の接触面積を増加させるなど、滑りに対する安全措置を講ずることを規定したものである。

なお、その他の措置として、雑草などが茂っている地面に直接盛土をすると、植物が次第に腐食し新旧地盤の接する面に弱い層が形成され、滑りが起こりやすくなることから、盛土を行う前に雑草などを除去しなければならない。



イ のり高の大きい盛土のり面では、のり高 3 m 以内ごとに幅 1.5 m 以上の小段を設けること。この場合、小段には適当な勾配をつけるとともに、コンクリートにより小段の面を保護し、排水溝を設置すること。



(6) 崖面の保護（政令第 28 条第 6 号）

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。

(6) 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。

省令第 23 条

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

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

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

(2) 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。

(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。

- (1) 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。

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

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

ア 概要

本号は、開発行為によって生じた崖面は、擁壁の設置などの措置によって保護を図ることを規定している。崖面の保護の具体的な方法については、省令第23条で規定している。また、擁壁の構造などについては、省令第27条で規定している。

イ 崖面の保護工

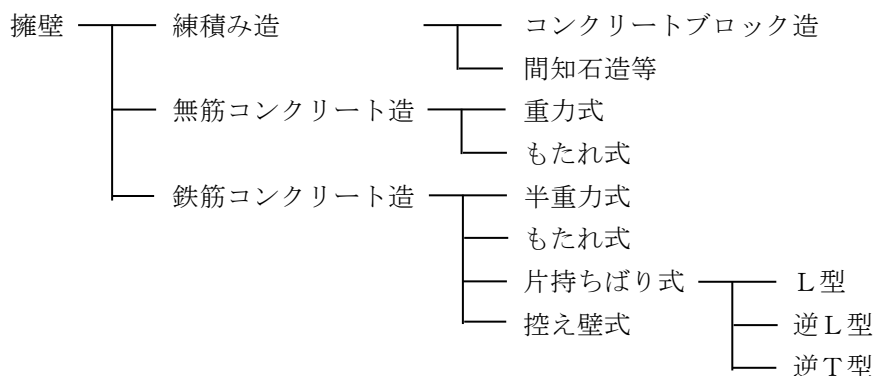
崖面の保護工は、崖面の緑化工、構造物による崖面の保護工等がある。ただし、これらの崖面保護工は、本来土圧の生じない箇所に設置するものであるため、建築物の建築、駐車場の設置等により土圧が生じる場合には擁壁を設置しなければならない。

ウ 擁壁

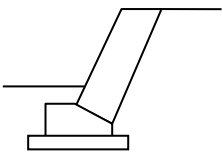
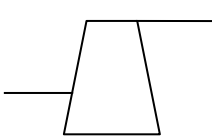
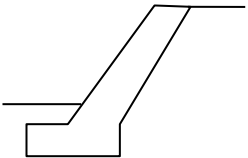
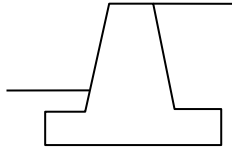
(ア) 擁壁の種類

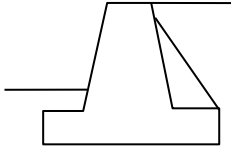
一般的に用いられる擁壁の種類は、次のとおり大別される。なお、建築材料として用いられる軽量コンクリートブロックは、安定計算や構造に関しての安全性を検査することができないため、省令第23条第1項の規定により設置される擁壁（以下「義務擁壁」という。）として用いることはできない。

【擁壁の種類】



【各種擁壁の概要】

種類	形状	特徴・留意
練積み造		<ul style="list-style-type: none"> ・コンクリートブロックや間知石を積み重ねた簡易な擁壁 ・のり勾配、のり長及び線形を自由に変化させることができ、のり留及び構造物との取り合いなどが容易
重力式		<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁自体の重量により土圧に抵抗する擁壁で、擁壁壁体内にコンクリート許容引張力以上の引張力が生じないように設計 ・基礎地盤が良好である場合に使用
もたれ式		<ul style="list-style-type: none"> ・練積み造擁壁と重力式・半重力式擁壁の中間的形式のもので、練積み造と同様に自立不可能 ・主として切土部に用いられ、無筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造のものがある。
片持ちばり式 (L型)		<ul style="list-style-type: none"> ・逆T型とL型等がある。 ・壁体は鉄筋コンクリート構造で、壁体の断面は重力式や半重力式に比べ小さくてすむ。 ・高さ5m～7mの場合に最も経済的 ・L型擁壁は壁面に土地境界が接してつま先版が設けられない場合に採用

控え壁式		<ul style="list-style-type: none"> ・高さが高くなると、片持ばり式擁壁では土圧が増大し、不経済な断面となるため控え壁を入れた構造 ・三辺固定にすることで壁体に生ずる応力を小さくできる。 ・高さ7 m以上の場合によく採用
------	---	---

(イ) 擁壁の構造計算

一般的な擁壁の構造を定めている宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和37年政令16号）では、コンクリート造の擁壁は、理論的検討を行い得るため、これらについては構造計算によってその安全性を確保することとしている。

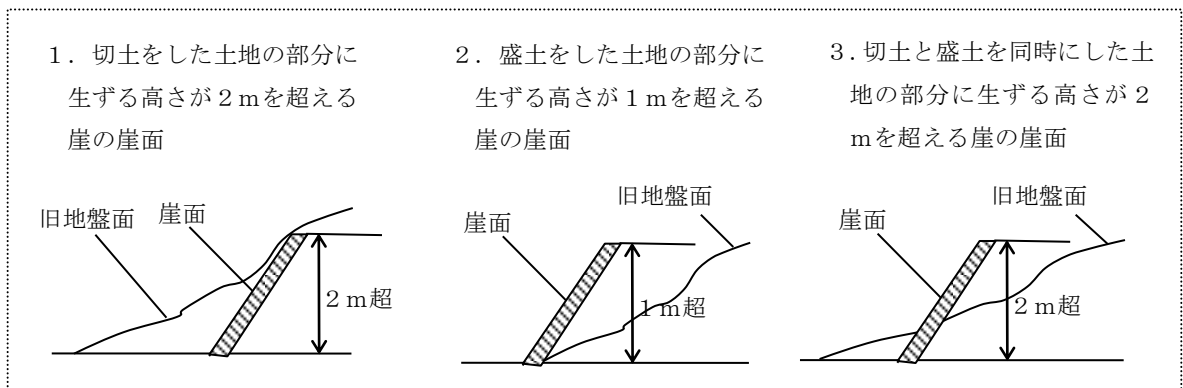
また、間知石その他の練積み造擁壁は、構造形式からは一種の重力式擁壁と見なすことができ、ある範囲内においては、構造耐力上の信頼性は鉄筋コンクリート造等の擁壁と同等と考えられるものの、理論上の安全性を検討することは困難なため、経験的な観点から構造について定めている。

義務擁壁を設ける場合は、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令を準用し、設計することとする。

エ 省令第23条第1項

(ア) 擁壁の種類

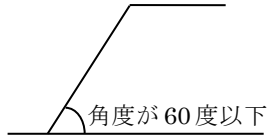
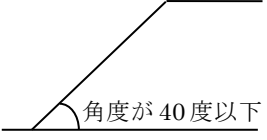
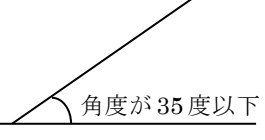
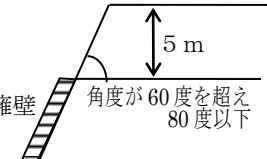
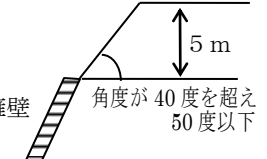
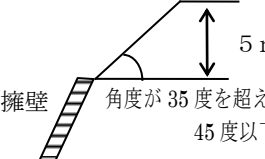
本項本文では、原則として擁壁で覆わなければならない崖を規定している。これを図に示すと次のとおりである。



(イ) 第1項第1号及び第2号前段

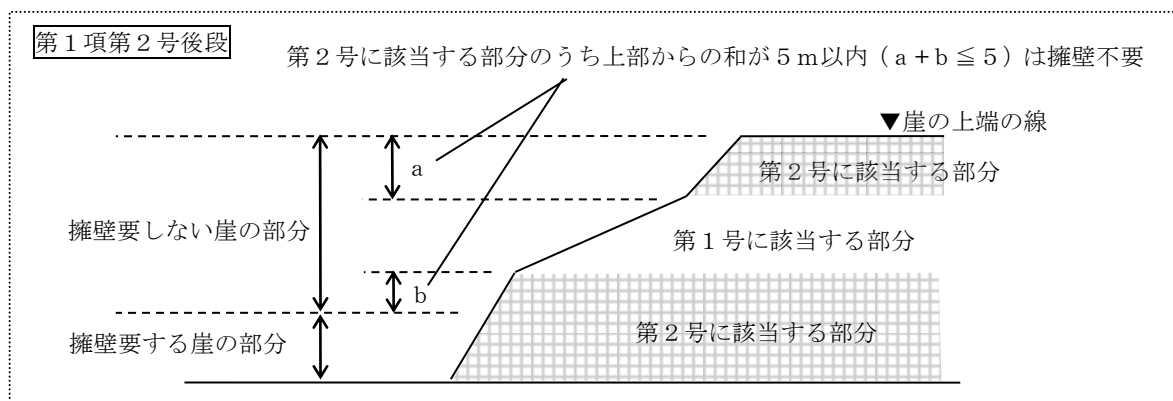
第1項第1号は、切土の場合でそれぞれ土質に応じて、崖の勾配が規定の角度以下のものについては、擁壁を要しないとしている。

第1項第2号前段は、切土の場合でそれぞれ土質に応じて、崖の勾配が規定の範囲内にある場合は、崖の上端から垂直距離で5 m以内に擁壁を設けないでよいとしている。

	軟岩 (風化の著しいものを除く)	風化の著しい岩	砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの
(第1項第1号) 擁壁を要しない	 角度が60度以下	 角度が40度以下	 角度が35度以下
(第1項第2号前段) 崖の上端から5m以内は擁壁を要しない	 角度が60度を 超え80度以下 5 m	 角度が40度を 超え50度以下 5 m	 角度が35度を 超え45度以下 5 m

(ウ) 第1項第2号後段

第1項第2号後段の「この場合において」以下は、第1号に規定する崖の部分の上下に第2号前段に規定する崖の部分があるときは、第1号に規定する崖の部分は存在せず、その上下の崖の部分は連続しているものとみなし、その崖の上端から下方に垂直距離で5m以内の部分は、擁壁の設置義務を解除したものである。これを図に示すと次のとおりである。

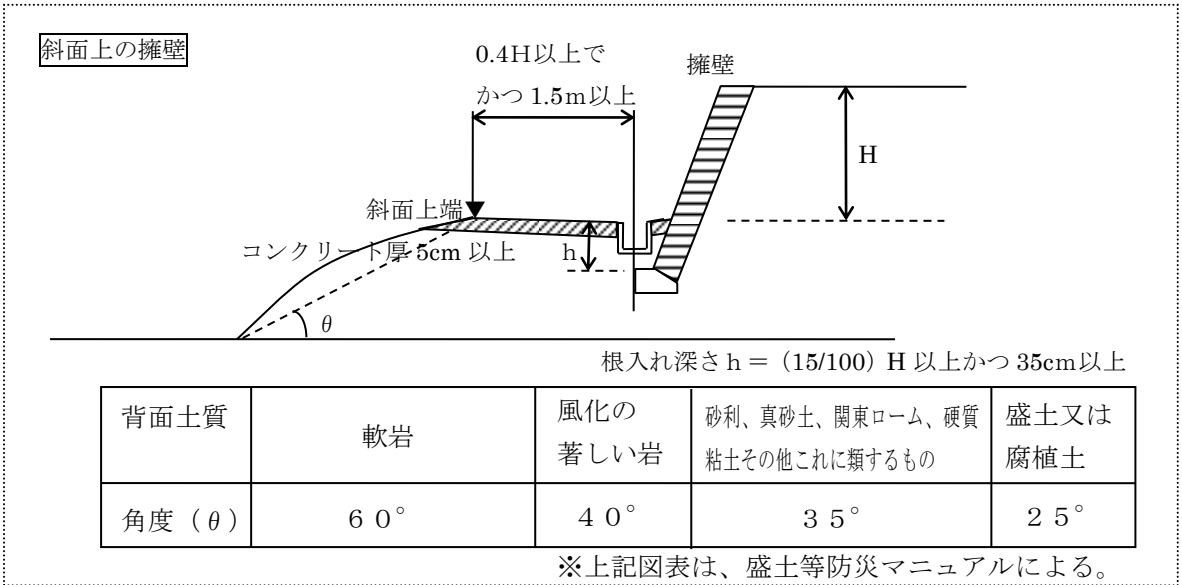


(エ) その他の基準

a 斜面上の擁壁

斜面に近接してその上部に擁壁を設置する場合は、次のすべてを満たさなければならない。

- (a) 擁壁の高さは、原則として3m以下であること。
- (b) 擁壁の斜面上端からの距離及び根入れ深さは、次の図表に示す以上であること。
- (c) 擁壁の斜面上端から後退した部分は、コンクリート打ち等により風化侵食のおそれのない状態にすること。



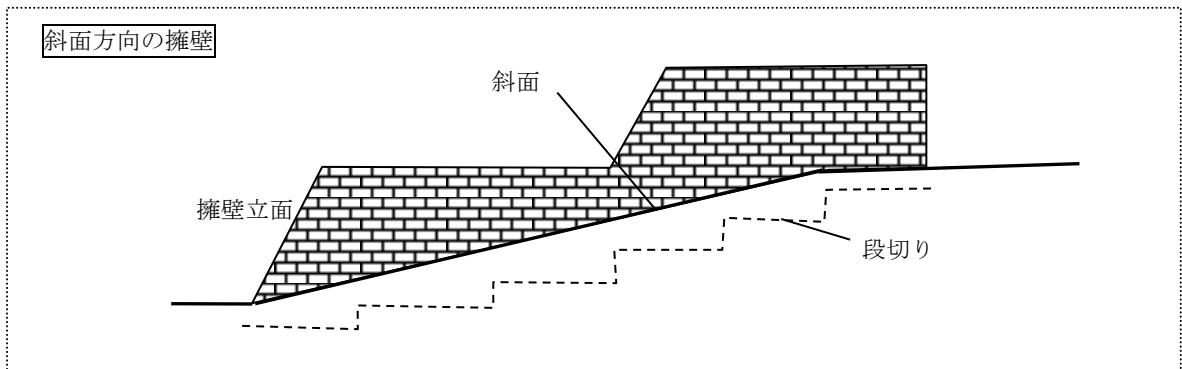
b 水路沿いの擁壁

水路・河川に接して擁壁を設置する場合は、河床からの根入れ深さを35cm以上かつ高さの15/100以上とすること。なお、未改修の水路・河川に接して設置する場合は、河床からの根入れ深さを80cm以上かつ高さの1/4以上とすること。

*「未改修」とは、護岸や河床が洗掘等に対する安全対策が施されていないものをいう。

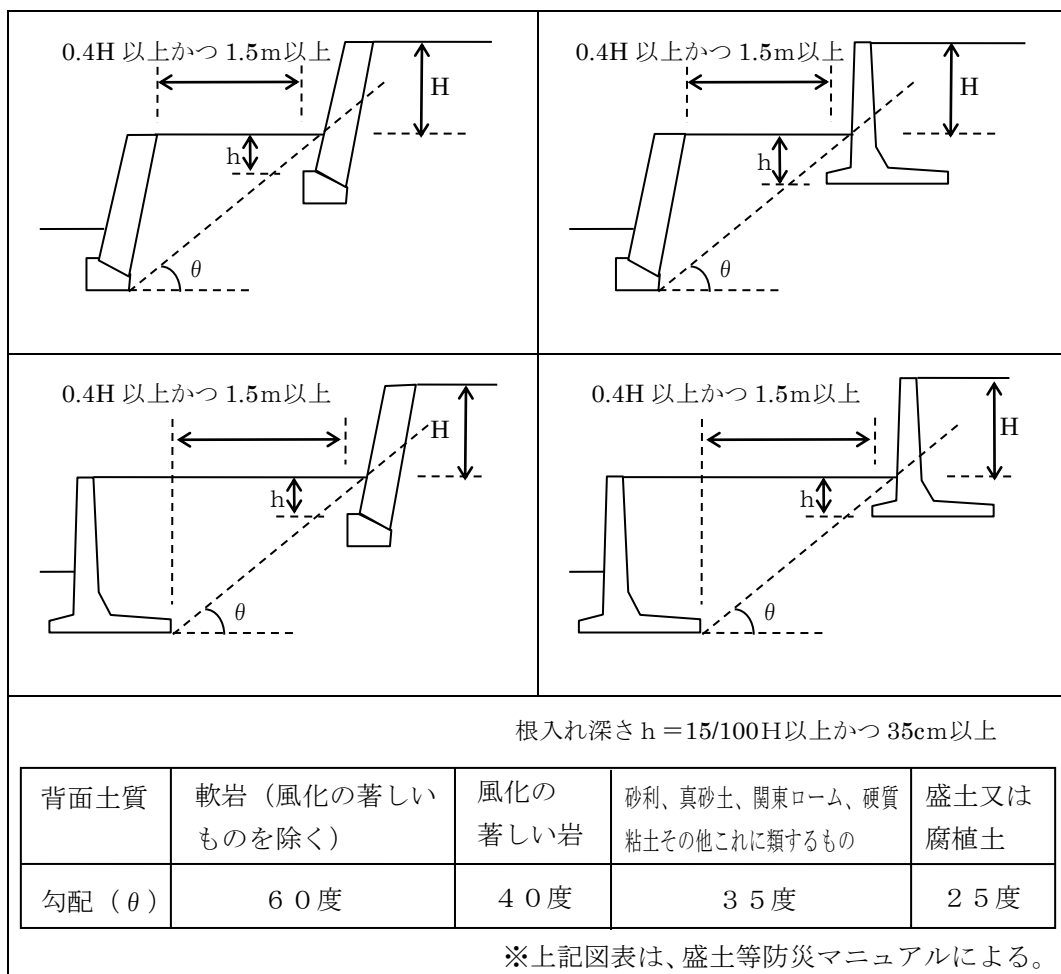
c 斜面方向の擁壁

斜面に沿って擁壁を設置する場合は、基礎部分を段切りにより水平にすること。



d 多段擁壁

上下に近接する各擁壁の位置関係について、上段と下段の擁壁を同時に新設または下段の擁壁のみを新設する場合は、次の図表に示すとおりとする。なお、上段の擁壁を新設し下段の既存擁壁の構造が法の基準に適合していることが確認できない場合は、別途協議によるものとする。



(オ) 既存の擁壁の定義

a 法の基準に適合している既存の擁壁

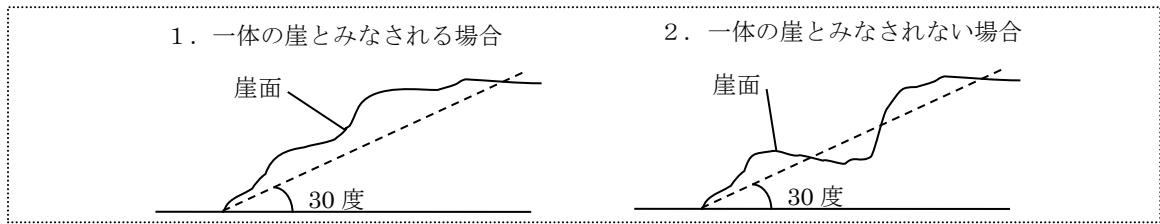
法の基準に適合している既存の擁壁とは、建築基準法に基づく検査済証を受けているもの若しくは旧住宅地造成事業に関する法律第12条第2項の規定による検査済証を受けているもの若しくは法第36条第2項の規定による検査済証を受けているものをいう。

b 法の基準に適合していることが確認できない既存の擁壁

法の基準に適合していることが確認できない既存の擁壁とは、建築基準法に基づく検査済証を受けていないもの若しくは旧住宅地造成事業に関する法律第12条第2項の規定による検査済証を受けていないもの若しくは法第36条第2項の規定による検査済証を受けていないものをいう。

オ 省令第23条第2項

本項は、第1項の規定を適用する崖の範囲を規定している。小段等を含んで上下に分離されている場合は、下層の崖面下端を含み、かつ、水平面に対して30度の角度をなす面を想定し、その面に対して上層の崖面下端がその上方にある場合は、上下の崖は一体の崖とみなされる。これを図に示すと次のとおりである。



カ 省令第23条第3項

本項は、第1項の規定を適用除外とする基準である。切土、盛土をした場合を問わず、土質試験等、例えばボーリングを行い試料採取し試験を行うなど、試験結果に基づく地盤の安定計算をした結果、崖の安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地で、擁壁設置以外の他の保護工が行われている場合については、擁壁の設置義務は解除されている。

キ 省令第23条第4項

本項は、擁壁の設置義務のない崖について、風化、地表水などの浸食から保護するため、何らかの保護工を行わなければならない旨を規定している。

(ア) 擁壁の設置基準

開発行為によって生じるがけ面又は開発区域内に存することとなるがけ面で次に掲げる場合は、がけ崩れ又は土砂の流出を防止するため擁壁を設置しなければならない。

- a 地盤面間において、高さが60センチメートルを超えるがけ面が生じ、又は存することとなる場合
- b 水平面に対し30度を超える角度をなすがけ面で、芝張り等の保護がなされていない場合

ク 省令第27条

本条は、政令第23条第1項の規定により設置される擁壁の構造又は能力に関する技術的細目を定めている。

ケ 省令第27条第1項第1号

本号は、擁壁の構造計算、実験の原則を示したものである。擁壁は、土圧等によって破壊されないこと、転倒しないこと、基礎が滑らないこと及び沈下しないことを構造計算や実験などによって確かめることを規定している。

コ 省令第27条第1項第2号

本号は、擁壁には裏面の排水を良くするために水抜穴の周辺その他必要な場所に砂利等の透水層が設けられていることを規定している。ただし書は、空積造などの擁壁で裏面の水が有効に排出できる構造であれば水抜穴を設けなくて良いとした規定である。

雨水、地下水によって擁壁の背面土の含水量が増加すると、背面土の単位体積重量が増加するとともに、土の粘着力が弱くなり強度が低下する。また、静水圧が加わることにもなり、結果として、土圧及び水圧が増大することによって擁壁が倒壊するおそれがある。そのため、擁壁には雨水や地下水を排出することのできるように水抜穴を設けるものである。

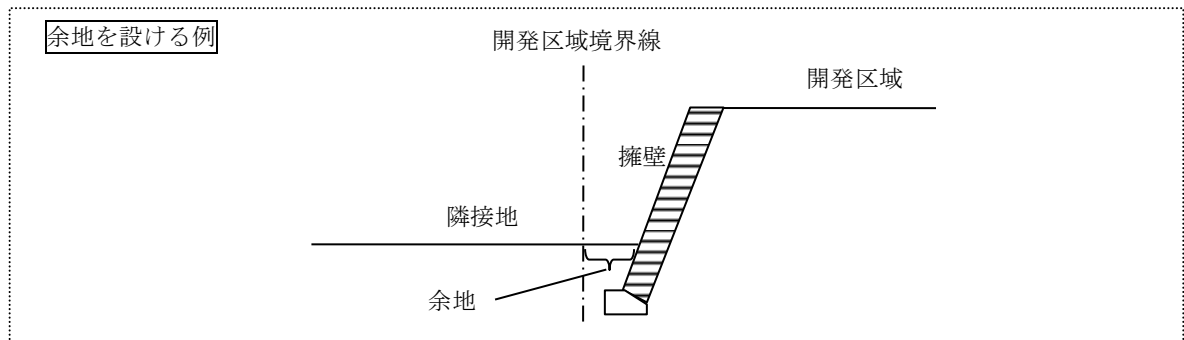
(ア) 水抜穴の配置

1個の内径を7.5cm以上とする水抜穴が、壁面の面積3㎡以内ごとに配置されていなければならない。(宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第12条)

(イ) 水抜穴からの排水の措置

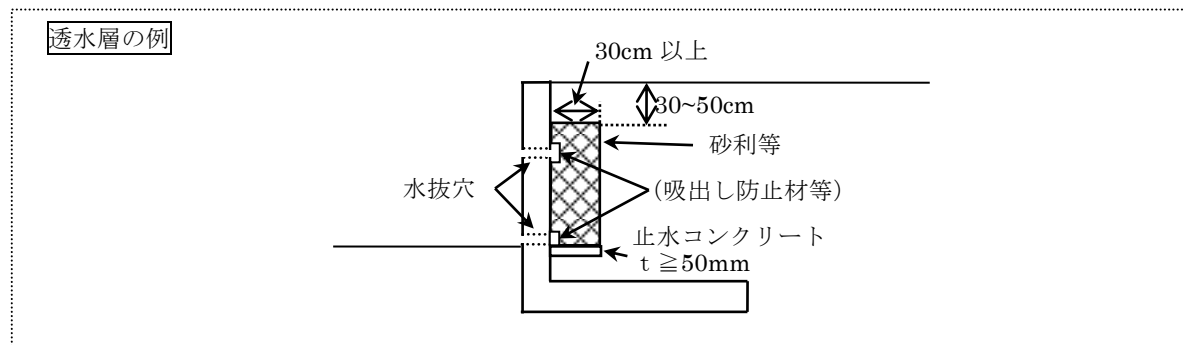
開発区域境界線に隣接して擁壁を設置し、水抜穴が隣接地側に配置される場合は、隣接地

とのトラブル防止のため、原則として水抜穴から排水される雨水を浸透させるための余地を設けるなどの措置を講じるものとする。



(ウ) 透水層の設置

透水層は、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所に砂利等で設けること。砂利等の厚さは、背面土圧の軽減及び有効排水の観点から原則として300mm以上確保すること。止水コンクリートは、水抜穴から排出できるよう透水層の厚さ以上の幅かつ50mm以上の厚さとする。なお、透水マットを使用する場合には、「擁壁用透水マット技術マニュアル」によること。



サ 省令第27条第2項

本項は、開発行為によって築造される擁壁で高さが2mを超えるものは、建築基準法施行令第142条（同令第7章の8の準用に関する部分を除く。）の規定を準用することを規定しているものである。

義務擁壁でない擁壁も含め、開発行為によって築造される擁壁で高さが2mを超えるものは本項の適用を受けることになる。

シ 伸縮目地と隅角部の補強

伸縮目地は、原則として擁壁長さ20m以内ごとに一箇所設けることとする。特に地盤の変化する箇所、擁壁の高さが著しく異なる箇所、擁壁の構造工法を異にする箇所は、有効に伸縮目地を設け、基礎部分まで切断すること。また、擁壁の屈曲部は、隅角部から擁壁の高さ分だけ避けて設置すること。

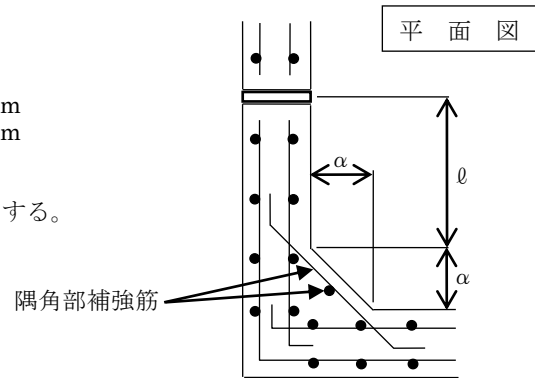
擁壁の屈曲する箇所は、隅角を挟む二等辺三角形の部分を鉄筋及びコンクリートで補強すること。二等辺の一辺の長さは、擁壁の高さ3m以下で50cm、3mを超えるものは60cmとする。なお、補強を要する屈曲角は、原則として60°以上120°以下とし、隅角部補強筋は、縦壁の配筋と同等以上とすること。

伸縮目地と隅角部補強の例

- 擁壁の高さが 3.0m 以下のとき $\alpha = 50\text{cm}$
- 擁壁の高さが 3.0m を超えるとき $\alpha = 60\text{cm}$

- 伸縮目地の位置
ℓは、2.0m を超え、かつ擁壁の高さ程度とする。

- ※擁壁の高さとは、擁壁の全高とする。



(7) 地下水の有効かつ適切な排出（政令第 28 条第 7 号）

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。

- (7) 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。

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 略

- 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。

- (1) 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。
- (2) 排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最少限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができる。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます

又はマンホールが設けられていること。

イ 管渠の始まる箇所

ロ 下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所。(管渠の清掃上支障がない箇所を除く。)

ハ 管渠の内径又は内法幅の120倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な場所

(6) ます又はマンホールには、ふた(汚水を排除すべきます又はマンホールにあつては、密閉することができるふたに限る。)が設けられていること。

(7) ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべきますにあつては深さが15センチメートル以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあつてはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。

(8) その他の基準

ア 擁壁の構造

擁壁の構造は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造、又は間知石練積み造その他の練積み造のものとしなければならない。

イ 擁壁の構造計算及び構造

鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造計算は、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第9条の規定を準用する。

また、間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第10条の規定を準用する。

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第9条

(鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造)

前条第1項第2号の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造は、構造計算によつて次の各号のいずれにも該当することを確かめたものでなければならない。

- (1) 土圧、水圧及び自重(以下「土圧等」という。)によつて擁壁が破壊されないこと。
- (2) 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。
- (3) 土圧等によつて擁壁の基礎が滑らないこと。
- (4) 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。

2 前項の構造計算は、次に定めるところによらなければならない。

- (1) 土圧等によつて擁壁の各部に生ずる応力度が、擁壁の材料である鋼材又はコンクリートの許容応力度を超えないことを確かめること。
- (2) 土圧等による擁壁の転倒モーメントが擁壁の安定モーメントの三分の二以下であることを確かめること。
- (3) 土圧等による擁壁の基礎の滑り出す力が擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力の三分の二以下であることを確かめること。
- (4) 土圧等によつて擁壁の地盤に生ずる応力度が当該地盤の許容応力度を超えないことを確かめること。ただし、基礎ぐいを用いた場合においては、土圧等によつて基礎ぐいに生ずる応力が基礎ぐいの許容支持力を超えないことを確かめること。

3 前項の構造計算に必要な数値は、次に定めるところによらなければならない。

- (1) 土圧等については、実況に応じて計算された数値。ただし、盛土の場合の土圧については、盛土の土質に応じ別表第二の単位体積重量及び土圧係数を用いて計算された数値を用いるこ

とができる。

(2) 鋼材、コンクリート及び地盤の許容応力度並びに基礎ぐいの許容支持力については、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第90条（表1を除く。）、第91条、第93条及び第94条中長期に生ずる力に対する許容応力度及び許容支持力に関する部分の例により計算された数値

(3) 擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力については、実況に応じて計算された数値。ただし、その地盤の土質に応じ別表第三の摩擦係数を用いて計算された数値を用いることができる。

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第10条

（練積み造の擁壁の構造）

第8条第1項第2号の間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は、次に定めるところによらなければならない。

(1) 擁壁の勾配、高さ及び下端部分の厚さ（第1条第4項に規定する擁壁の前面の下端以下の擁壁の部分の厚さをいう。別表第4において同じ。）が、崖の土質に応じ別表第4に定める基準に適合し、かつ、擁壁の上端の厚さが、擁壁の設置される地盤の土質が、同表上欄の第1種又は第2種に該当するものであるときは40センチメートル以上、その他のものであるときは70センチメートル以上であること。

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

(3) 前二号に定めるところによつても、崖の状況等によりはらみ出しその他の破壊のおそれがあるときは、適当な間隔に鉄筋コンクリート造の控え壁を設ける等必要な措置を講ずること。

(4) 擁壁を岩盤に接着して設置する場合を除き、擁壁の前面の根入れの深さは、擁壁の設置される地盤の土質が、別表第4上欄の第1種又は第2種に該当するものであるときは擁壁の高さの100分の15（その値が35センチメートルに満たないときは、35センチメートル）以上、その他のものであるときは擁壁の高さの100分の20（その値が45センチメートルに満たないときは、45センチメートル）以上とし、かつ、擁壁には、一体の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造で、擁壁の滑り及び沈下に対して安全である基礎を設けること。

別表第2（第9条、第30条、第35条関係）

土質	単位体積重量（一立方メートルにつき）	土圧係数
砂利又は砂	1.8トン	0.35
砂質土	1.7トン	0.40
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土	1.6トン	0.50

別表第3（第9条、第30条、第35条関係）

土質	摩擦係数
岩、岩屑、砂利又は砂	0.5
砂質土	0.4
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土（擁壁の基礎底面から少なくとも十五センチメートルまでの深さの土を砂利又は砂に置き換えた場合に限る。）	0.3

別表第4（第10条、第30条関係）

土質		擁壁				
		勾配	高さ	下端部分の厚さ		
第1種	岩、岩屑、砂利又は砂利まじり砂	70度を超え 75度以下	2メートル以下	40センチメートル以上		
			2メートルを超え 3メートル以下	50センチメートル以上		
		65度を超え 70度以下	2メートル以下	40センチメートル以上		
			2メートルを超え 3メートル以下	45センチメートル以上		
			3メートルを超え 4メートル以下	50センチメートル以上		
		65度以下	3メートル以下	40センチメートル以上		
			3メートルを超え 4メートル以下	45センチメートル以上		
			4メートルを超え 5メートル以下	60センチメートル以上		
		第2種	真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	70度を超え 75度以下	2メートル以下	50センチメートル以上
					2メートルを超え 3メートル以下	70センチメートル以上
65度を超え 70度以下	2メートル以下			45センチメートル以上		
	2メートルを超え 3メートル以下			60センチメートル以上		
	3メートルを超え 4メートル以下			75センチメートル以上		
65度以下	2メートル以下			40センチメートル以上		
	2メートルを超え 3メートル以下			50センチメートル以上		
	3メートルを超え 4メートル以下			65センチメートル以上		
	4メートルを超え 5メートル以下			80センチメートル以上		
第3種	その他の土質			70度を超え 75度以下	2メートル以下	85センチメートル以上
		2メートルを超え 3メートル以下	90センチメートル以上			
		65度を超え 70度以下	2メートル以下	75センチメートル以上		
			2メートルを超え 3メートル以下	85センチメートル以上		
			3メートルを超え 4メートル以下	105センチメートル以上		
		65度以下	2メートル以下	70センチメートル以上		

			2メートルを超え 3メートル以下	80センチメートル以上
			3メートルを超え 4メートル以下	95センチメートル以上
			4メートルを超え 5メートル以下	120センチメートル以上

ウ 法の基準に適合している既存の擁壁の安全性の確認

開発区域内または開発区域に隣接若しくは近接して存する法の基準に適合している既存の擁壁で、相当の年数が経過したものの当該既存の擁壁の安全性の適否については、国土交通省が作成した「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」で開発事業者及び市が相互にチェックを実施した総合評価を参考に判断するものとする。

エ 法の基準に適合していない既存の擁壁に対する開発区域内の土地の安全性の確保

開発区域内または開発区域に隣接若しくは近接して存する法の基準に適合していない既存の擁壁に対する当該開発区域内の土地の安全性の確保の措置については、待ち受け擁壁の設置等別途市と協議するものとする。

オ 余盛

擁壁を設置した場合、当該宅地等の地盤面は、擁壁天端高さと同じまたはそれ以下とし、余盛は行わないこと

カ 擁壁の根入れ深さ

根入れ深さは、基礎底版が地表にでないよう、また排水施設等の構造物より十分な余裕をみて設定しなければならない。このため、原則として擁壁の高さの100分の15（その値が35センチメートルを満たないときは、35センチメートル）以上とすること。

第36 開発不適地の除外

(開発許可の基準)

法第33条第1項

都道府県知事は、開発許可の申請があった場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準(第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。)に適合しており、かつ、その申請の手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。

- (8) 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実業行為にあつては、開発区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第9条第1項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法(平成15年法律第77号)第56条第1項の浸水被害防止区域(次条第8号の2において「災害危険区域等」という。)その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

(開発行為を行うのに適当でない区域)

政令第23条の2

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

- 1 法第33条第1項第8号は、個別の規制法により必要な危険防止措置が定められている、災害が生ずる恐れのある区域において、市街化の進展を抑止することを目的とする基準である。

(1) 開発不適地における制限

自己業務用及び非自己用の開発行為については、原則、開発区域内に開発不適地を含んではならない。

ここで、開発不適地とは法第33条第1項第8号で規定する区域内の土地をいい、本市では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(以下「土砂災害特別警戒区域」という。)に指定されている土地が該当する。

なお、本号ただし書きにより開発区域内に土砂災害特別警戒区域内の土地を含めることができる例として、次に掲げる場合が挙げられる。

ア 土砂災害特別警戒区域の指定の解除が決定している場合又は短期間のうちに指定の解除が見込まれる場合

イ 開発区域の面積に占める土砂災害特別警戒区域の面積の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により土砂災害特別警戒区域内の土地の利用を禁止し、又は制限する場合

第37 樹木の保存、表土の保全

(開発許可の基準)

法第33条第1項

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

(9) 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

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

政令第23条の3

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

政令第28条の2

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

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

(2) 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、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すべき開発行為の規模は、1haとし、樹木の保存、表土の保全等必要な措置を講じなければならない。

(1) 樹木の保存

ア 「健全な樹木」とは、次により判断する。

(ア) 枯れていないこと

(イ) 病気（松食虫、落葉病等）がないこと

(ウ) 主要な枝が折れていない等樹容が優れていること

イ 「保存の措置」とは、健全な樹木又はその集団（以下「保存対象樹木」という。）をそのまま

存置し、かつ、公園又は緑地として配置することをいい、地区内での移植又は植樹をさすものではない。

保存対象樹木の存する土地のうち少なくとも枝張りの垂直投影面下については、切土や盛土は行わないこと。ただし、保存対象樹木の存する土地又は隣接する土地が、がけを含む場合は、開発区域内及び隣接地の土地の安全性を確保するために擁壁を設置しなければならない。また、がけの角度が30度以下の場合においても、擁壁の設置又は地すべり・崩落等のおそれがないよう必要な措置を講じなければならない。

*「保存対象樹木」とは、次のものをいう。

(ア) 高さ10m以上の健全な樹木

(イ) 高さ5m以上の樹木が、概ね10㎡に1本以上の割合でまとまって存する面積が300㎡以上の樹木の集団

ウ 「保存対象樹木の保存措置を講じないことが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する場合

*公園、緑地として土地利用計画上定められている土地の部分は、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

(ウ) 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合

(エ) その他土地利用計画上やむを得ないと認められる場合

エ 上記によるやむを得ないと認められる場合は、次により樹木の保存に代わる措置を講ずること。

(ア) 既存樹木は、可能な限り開発区域内の別の場所に移植すること

(イ) 移植が不可能な場合は、四季を感じる樹木を新植して復元を図ること

(2) 表土の保全

ア 保全の対象となる造成は、1mを超える切土又は盛土を行う土地の面積の合計が1,000㎡以上とする。

イ 保全の対象となる造成の場合は、開発区域内の表土を公園又は緑地となる土地に復元しなければならない。また、表土の復元に代わることができる措置は次のとおりとする。

(ア) 客土

(イ) 土壌の改良

*「表土」とは、植物の育成に必要な有機物質を含む表層土壌をいう。

*「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、必要な部分に復元することをいう。

*「客土」とは、開発区域外の土地の表土を採掘し、その表土を開発区域内の必要な部分におおおうことをいう。

*「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。

第38 緩衝緑地

(開発許可の基準)

法第33条第1項

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

(10) 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っ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。

1 「騒音、振動等」とは、開発区域内の予定建築物等から発生するものを指し、区域外から発生するものを指すものではない。

2 「騒音、振動等をもたらすおそれのある建築物等」とは、工場及び第1種特定工作物を指す。

(省令第23条の3)(緩衝帯の幅員)

令第28条の3の国土交通省令で定める開発区域の規模と幅員は次表のとおりとする。

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

「政令第28条の3ただし書」は、開発区域の周辺に公園、緑地、河川等緩衝効果を有するものが存する場合には、緩衝帯の設置の条件が緩和される旨を規定している。公園、緑地、河川の他、緩衝効果を有するものは、池、沼、植樹された大規模な街路、法面であり、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ことを原則とする。

第 3 9 輸送施設

(開発許可の基準)

法第 3 3 条第 1 項

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

(11) 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

(輸送の便等からみて支障がないと認められなければならない開発行為の規模)

政令第 2 4 条

法第 3 3 条第 1 項第 1 1 号（法第 3 5 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、4 0 ヘクタールとする。

- 1 開発行為の規模が 4 0 h a 以上の開発行為にあつては、道路、鉄道による輸送の便を考慮し、特に必要があると認められる場合には、当該開発区域内に鉄道施設の用に供する土地を確保するなどの措置を講ずることが必要となる。

* 開発行為の規模が 4 0 h a 以上の開発行為については、政令第 2 3 条第 4 号の規定により、開発許可申請者は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と法第 3 2 条による協議を行うこととされている。

第 4 0 申請者の資力及び信用

(開発許可の基準)

法第 3 3 条第 1 項

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

(12) 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第 1 2 条第 1 項又は第 3 0 条第 1 項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

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

政令第 2 4 条の 2

法第 3 3 条第 1 項第 1 2 号（法第 3 5 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 申請者の資力及び信用の判断は、開発許可制度運用指針 I - 5 - 7 のとおり、資金計画、過去の実績等を勘案して行うこととし、次の各号に掲げる事項とする。

(1) 資金計画書（工事費の内訳明細書、資金証明書）

(2) 住民票の写し（法人の場合は現在事項全部証明書又は履歴事項全部証明書）

- (3) 資産に関する調書（法人の場合は前年度の財務諸表）
- (4) 所得税納税証明書（法人の場合は法人税納税証明書）
- (5) 事業経歴書
- (6) その他市長が必要と認める書類

第4-1 工事施行者の能力

（開発許可の基準）

法第33条第1項

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

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

（工事施行者に自己の開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力がなければなら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。

1 工事施行者の能力の判断は、開発許可制度運用指針I-5-8のとおり、当該工事の難易度、過去の実績等を勘案して行うこととし、次の各号に掲げる事項とする。

- (1) 住民票の写し（法人の場合は現在事項全部証明書又は履歴事項全部証明書）
- (2) 工事経歴書
- (3) 建設業許可証明書の写し又は建設業許可通知書の写し（原則として、土木一式工事及び建築一式工事とする。）
- (4) その他市長が必要と認める書類

第42 関係権利者の同意

(開発許可の基準)

法第33条第1項

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

(14) 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権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地が保全処分の対象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、先取特権を有する者のほか、土地改良施設がある場合はその管理者を含む。
- 2 「相当数の同意」とは、次のすべての要件を満たしている場合をいう。
 - (1) 公共施設となる土地について妨げとなる権利を有する者すべての同意を得ていること。
 - (2) 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。
 - (3) (2)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。
 - (4) 同意を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。また、共有の土地又は借地権がある場合は、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。

第43 敷地面積の最低限度

(開発許可の基準)

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。

(条例で建築物の敷地面積の最低限度に関する基準を定める場合の基準)

政令第29条の3

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

【条例】

(敷地面積の最低限度)

第16条 法第33条第4項に規定する政令第29条の3に定める基準に従い条例で定める開発区域内において予定される建築物は、戸建て住宅とし、その敷地面積の最低限度は、次の各号に掲げる区域(地区計画の区域内で、当該地区計画に係る地区整備計画において、建築物の敷地面積の最低限度が定められている区域を除く。)に応じ、それぞれ当該各号に定める面積とする。ただし、規則で定めるやむを得ないと認める場合は、この限りでない。

(1) 市街化区域 135平方メートル

(2) 市街化調整区域 165平方メートル。ただし、次条第6号に規定する開発行為においては、自己の居住の用以外に供する専用住宅の建築を目的として当該開発区域を2以上の区画に分割する場合とする。

2 前項各号に定める区域において、予定される建築物の敷地内に道路に接する幅員が2メートル以上3メートル未満で、かつ、奥行きが4メートル以上の通路の形状を有する部分(以下この項において「路地状部分」という。)がある場合は、当該路地状部分の面積は、前項各号に定める建築物の敷地面積の最低限度の面積に算入しない。

【規則】

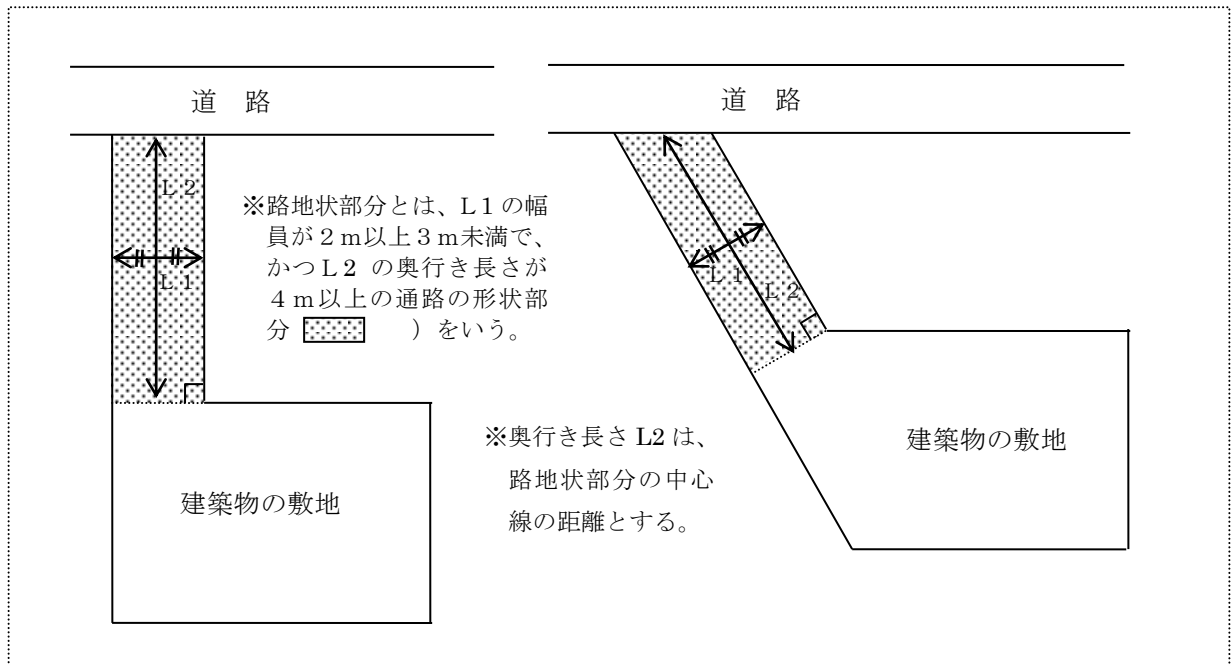
(条例第16条第1項本文ただし書の規則で定めるやむを得ないと認める場合の敷地面積の最低限度等)

第11条 条例第16条第1項本文ただし書の規則で定めるやむを得ないと認める場合は、4以上の戸建て住宅の建築の用に供する敷地(以下「宅地」という。)を確保する開発行為で、良好な住環境の保持を考慮した上で、市長が特に認める場合とし、この場合における宅地の面積の最低限度は、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める面積とする。ただし、当該宅地内に条例第16条第2項に規定する路地状部分がある場合は、当該路地状部分の面積は、次の各号に定める面積に算入しない。

(1) 市街化区域 2の宅地を限度として100平方メートル以上とすることができる。この場合において、100平方メートル以上の面積の適用を受けることとなった宅地以外の宅地の面積の最低限度は、135平方メートル以上とする。

(2) 市街化調整区域 2の宅地を限度として135平方メートル以上とすることができる。この場合において、135平方メートル以上の面積の適用を受けることとなった宅地以外の宅地の面積の最低限度は、165平方メートル以上とする。

例図 1 2 路地状部分



第44 景観

(開発許可の基準)

法第33条第5項

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。

(景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を条例で開発許可の基準として定める場合の基準)

政令第29条の4

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

- (1) 切土若しくは盛土によって生じる法の高さの最高限度、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度又は木竹の保全若しくは適切な植栽が行われる土地の面積の最低限度に関する制限を、良好な景観の形成を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。
 - (2) 切土又は盛土によって生じる法の高さの最高限度に関する制限は、区域、目的、開発区域の規模又は予定建築物等の用途を限り、開発区域内の土地の地形に応じ、1.5メートルを超える範囲で行うものであること。
 - (3) 開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限は、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、300平方メートルを超えない範囲で行うものであること。
 - (4) 木竹の保全又は適切な植栽が行われる土地の面積の最低限度に関する制限は、区域、目的、開発区域の規模又は予定建築物等の用途を限り、木竹の保全又は適切な植栽が行われる土地の面積の開発区域の面積に対する割合が60パーセントを超えない範囲で行うものであること。
- 2 前項第2号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。
(法の高さの制限に関する技術的細目)

省令第27条の5

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

現在、条例で基準を定めていない。

ただし、我孫子市景観条例に基づいて協議が必要となる。

第45 事務処理市

(開発許可の基準)

法第33条第6項

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。

市は、地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づき第3章第1節（開発行為等の規制：第29条～第51条）の規定により千葉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事務処理市となっている。

当該事務に関する千葉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日：平成13年5月18日