

都市計画法に基づく

# 開発許可の手引き

開発許可基準 編

令和4年4月 改定

加古川市都市計画部

まちづくり指導課



1 技術基準

開発行為の許可の基準には、法第33条及び令、規則に定める一般的許可基準（技術的基準）と法第34条及び令、規則に定める市街化調整区域内の許可基準（立地基準）がある。

市街化区域の開発行為については、法第33条及び令、規則に定める一般的許可基準（技術的基準）に適合すれば許可されることとなるが、市街化調整区域内の開発行為については、第二種特定工作物に係るものを除き、法第34条各号のいずれかに該当するとともに法第33条の基準に適合することが必要となる。

この技術的基準は良好な市街地の形成を図るため、宅地に一定の水準を保たせようとすることをねらいとした基準である。

なお、本書に記載の無いものについては「加古川市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準等に関する条例」および「加古川市開発事業の調整等に関する条例」に従うものとする。

(法第33条)

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

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

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

ロ 当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合 建築基準法第48条第13項及び第68条の3第7項（同法第48条第13項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

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

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

三 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によ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2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。
- 五 当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからニまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからニ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2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 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2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
- ニ 集落地区計画 集落地区整備計画
- 六 当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。
- 七 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第3条第1項の宅地造成工事規制区域内の土地であるときは、当該土地における開発行為に関する工事の計画が、同法第9条の規定に適合していること。
- 八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築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、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8条第1項の土砂災害特別警戒区域その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。
- 九 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。
- 十 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。
- 十一 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。
- 十二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

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

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

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

（令第24条の2）

法第33条第1項第12号の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

（令第24条の3）

法第33条第1項第13号の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

## 2 技術基準の適用区分

法第33条は、開発行為の目的に応じ適用する範囲を定めており、その適用区分は、「自己の居住用」又は「自己の業務用」と「その他」に分けられ、これを整理すると次の表となる。

自己の業務用建築物、自己の特定工作物で政令で定める大規模なものとは1ha以上のものである。

凡例 ○印：適用  
×印：不適用

技術的基準の適用区分

適用号	目的別 種類別 技術的基準	自己用				その他		
		建築物		第一種 特定 工作物	第二種 特定 工作物	建築物	第一種 特定 工作物	第二種 特定 工作物
		居住	業務					
1号	用途地域等への適合	○	○	○	○	○	○	○
2号	道路等公共空地の確保	×	○	○	○	○	○	○
3号	排水施設	○	○	○	○	○	○	○
4号	給水施設	×	○	○	○	○	○	○
5号	地区計画等	○	○	○	○	○	○	○
6号	公共公益施設	○	○	○	○	○	○	○
7号	防災、安全措置	○	○	○	○	○	○	○
8号	災害危険区域等の除外	×	×	×	×	○	○	○
9号	樹木・表土の保全	○	○	○	○	○	○	○
10号	緩衝帯	○	○	○	○	○	○	○
11号	輸送施設	○	○	○	○	○	○	○
12号	申請者の資力・信用	×	小× 大○	小× 大○	小× 大○	○	○	○
13号	工事施行者の能力	×	小× 大○	小× 大○	小× 大○	○	○	○
14号	権利者同意	○	○	○	○	○	○	○

### (1) 「自己の居住用又は業務用」の場合

#### ア 自己の居住の用に供する住宅

「自己の居住の用に供する住宅」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいう趣旨であるので、当然自然人に限られる。したがって、次に掲げるようなものは該当しない。

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

#### イ 自己の業務の用に供する建築物又は特定工作物

「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物又は特定工作物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ることであり、次に掲げるようなものが該当する。

- ・ホテル、旅館
- ・結婚式場
- ・デパート、スーパーマーケット
- ・会社が自ら建築する工場、企業の福利厚生施設（寮及び社宅は除く。）

- ・ 中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に係る共同施設
- ・ モータープール（管理事務所のあるもの）
- ・ 学校法人の建設する学校
- ・ ゴルフコース、サーキット
- ・ 自動車教習所

これに対して、次に掲げるようなものは、自己の業務に係る営業資産であっても自己が使用しないから該当しない。

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

ウ 自己の居住用開発と道路の基準

自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為にあつては、道路に関する基準（法第33条第1項第2号）は適用されない。

（参考）（昭和46年11月29日建設省群計宅開発第8号）

- 1 自己の業務以外の用に供される部分が主として当該建築物の従業員等が利用する賃貸店舗等である場合、当該部分が著しく小さい場合等自己の業務以外の用に供される部分が附随的と認められる場合に限り、「主として住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築の用に供する目的で行う開発行為」に該当するものとして取り扱う。
- 2 申請に係る開発区域内に寮、社宅等（当該部分が著しく小であるものを除く。）の「自己の居住の用に供する住宅又は住宅以外の建築物で自己の業務に用する建築物」以外の建築物を建築する場合においては、当該開発行為は、「主として、自己の居住の用に供する住宅又は住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築の用に供する目的で行う開発行為」に該当しないものとして取り扱う。

### 3 用途地域等との適合

(法第33条第1項第1号)

- 一 次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。
- イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第49条第1項若しくは第2項若しくは第49条の2（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）又は港湾法第40条第1項の条例による用途の制限を含む。）
- ロ 当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合 建築基準法第48条第13項及び第68条の3第7項（同法第48条第13項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

本号は、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を求める趣旨であり、例外的に建築基準法第48条に基づく許可を受けた場合は適合しているものとし、特別用途地域又は特定用途制限地域等が指定されている場合は、その規制に適合する必要がある。

- ア 用途地域とは、法第8条第1項第1号に定める第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域並びに工業専用地域をいい、建築制限は、建築基準法第48条に規定されている。
- イ 特定用途制限地域とは、非線引都市計画区域又は準都市計画区域内の用途地域が定められていない土地の区域において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう特定の建築物等の用途の概要を定める地域であり、具体的な建築の用途の制限については、建築基準法第49条の2の規定により、地方公共団体の条例で定めることとされている。
- ウ 流通業務地区とは、流通業務市街地の整備に関する法律第4条第1項に規定する流通業務地区（法第8条第1項第13号）であり、建築制限は、同法第5条に規定されている。流通業務地区については、建築基準法第48条及び第49条の規定の適用はうけない。
- エ 港湾法第39条第1項の区分は、神戸港、姫路港、尼崎港、西宮港、東播磨港（加古川、高砂）、明石港、江井ヶ島港、相生港、赤穂港、岩屋港、佐野港、洲本港、阿万港、福良港、津居山港、柴山港、竹野港の各臨港地区内について指定されている。なお、同法第40条第1項による分区内の建築規制を行っているのは神戸港周辺のみである。また、神戸港周辺の建築規制については神戸市の条例によって定められている。



#### 4 道路に関する基準

(法第33条第1項第2号)

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

- イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- ハ 予定建築物等の用途
- ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

本号は、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地についての基準を定めている。自己の居住の用に供する目的以外の実開発行為について適用され、開発許可段階で想定される予定建築物等の敷地周辺に、予定建築物等の用途、敷地の規模、配置等に応じて所要の利便施設を確保しようとする規定である。

設計が都市計画に適合しているとは、当該開発行為の設計が、これらの都市計画の実現を妨げるものでないことはもちろんのこと、技術的に可能であり、かつ、施行者に不当な負担とならない範囲において、できる限り都市計画の内容を実現すべきことを要求している趣旨である。

なお、開発区域内に道路、公園等の都市計画が定められている場合、その部分の空地の確保が原則許可要件となるが、当該都市計画の決定後、長期間を経ても事業化に至っておらず、また、当分の間事業化が見込めない場合等においては、許可権者、都市計画の決定者及び都市計画事業の施行予定者が協議の上、空地の確保の要否を判断する必要がある。

##### (1) 道路の配置

(令第25条第1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は、「都市計画において定められた道路」及び「開発区域外にある既存道路」の機能を阻害するものでないことはもちろんのこと、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の規定である。

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

「接続する必要があるときは、当該道路と接続し」とは、区域外に既存道路がある場合でそれを延長し、又はそれに接続することが、交通上当然に合理性があると考えられるときは、それらとの関連も併せて考えること。

住宅団地開発においては、道路の持つ機能ごとに次の分類（都市計画運用指針を基本に整理）に従い系統的に計画すべきである。

##### ア 主要幹線道路

都市の拠点間を連絡し、自動車専用道路と連携し都市に出入りする交通及び都市内の枢要な地域間相互の交通を集約して処理する道路

##### イ 都市幹線道路

都市内の各地区又は主要な施設相互間の交通を集約して処理する道路

##### ウ 補助幹線道路

主要幹線道路又は都市幹線道路で囲まれた区域内において、当該区域に発生又は集中する交通を集約し適正に処理する道路

エ 区画道路

街区を形成するとともに、幹線道路等で囲まれた区域内に発生又は集中する交通を円滑に集散する道路

オ 特殊道路

歩行者専用道路等（歩行者専用道、自転車専用道、自転車歩行者専用道）、都市モノレール専用道等及び路面電车道

(2) 予定建築物等の敷地が接する道路の幅員

(令第25条第2号)

予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模に応じて、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、この限りではない。

敷地が接することとなる道路の最小幅員を規定することにより、最小限度必要な道路の密度、間隔を確保しようとするものであり、開発区域内の道路はもちろんのこと、予定建築物等の敷地が開発区域内の道路と接することなく、直接開発区域外の既存の道路と接する場合も、この基準が適用される。したがって本号は開発行為に係る予定建築物等について、原則として、建築基準法を上回る道路幅員を求めている。

また、敷地が接する道路の幅員の基準を満たす必要がある区間は、原則として、敷地が接する前面道路の部分から上位道路（敷地が接する道路と同等以上の幅員や機能を有する道路）又は道路構造令等を勘案し、交通上支障がないと認められる道路に至る交差点までの部分とする。「交通上支障がない」の判断に当たっては、許可権者と道路管理者（道路を管理することとなる者を含む。以下道路に係る基準において同じ。）が十分協議を行うものとする。

(規則第20条)

令第25条第2号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1000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。

ア 令第25条第2号本文所定の取扱い

敷地が接する道路の幅員は次の表による

敷地の区分		道路の幅員
住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1,000㎡以上又は第二種特定工作物の敷地		9 m以上
住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1,000㎡未満	多雪地帯で、道路管理者が積雪時における交通の確保のための措置を講ずる必要があると認めたとき	8 m以上
	その他	6 m以上

最小幅員の6 mは、自動車交通を考える場合、電柱、側溝等道路構造物も含めたときの一般的な最小

限の幅員として、また、消防活動等に際し、消防車が他の車両とすれ違い可能な幅員として想定されたものである。

規則第20条の括弧書きとして、多雪地帯で、積雪時における交通の確保のため必要と認められる場合における幅員の基準を8mとしているのは、冬季の積雪時であっても、実効幅員を6m確保しようとするためには最低両側に1mずつ程度の余裕が必要であるとの考えによる。

住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地で、その規模が1,000㎡以上のものや第二種特定工作物について幅員9m以上としたのは、この程度の規模のものになれば、大型車等による頻繁な交通も予想されるため、自動車交通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、令第25条第5号の規定により歩車道分離が確保される最低幅員の9mにあわせたものである。

#### イ 令第25条第2号括弧書き（小区間で通行上支障のない場合）の取扱い

本条文括弧書の「小区間で通行上支障がない場合」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ような場合で、かつ、延長がおおむ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。

主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合の令第25条第2号括弧書の運用は、「小幅員区画道路の計画基準（案）について」（昭和61年4月11日付け建設省経宅発第38号建設省建設経済局長通達。）に準ずるものとする。ただし、同通達第4（一）の有効幅員の基準については、（図5）（図6）によるものとする。

また、同通達の基準に該当しない場合であっても、開発区域の規模、開発行為により発生する交通量、開発区域の周辺の道路の状況等を勘案し、同通達に定められた小幅員区画道路と同等以上の機能を有すると認められる区画道路等は、令第25条第2号括弧書を適用できるものとする。

なお、規則第24条第5号ただし書の基準に適合する袋路状道路は、令第25条第2号括弧書に該当する。

「通行上支障がない」の判断に当たっては、許可権者と道路管理者が十分協議を行う必要がある。

（加古川市都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例）

第4条 法第33条第3項の規定による技術的細目において定められた制限の強化は、次のとおりとする。

- (1) 政令第29条の2第1項第2号の規定により、予定建築物等（用途が住宅であるものに限る。）の敷地に接するように配置されている開発区域内の道路が小区間で通行上支障がない場合における当該道路の幅員の最低限度は、5.35メートルとする。

#### イー1 小幅員区画道路

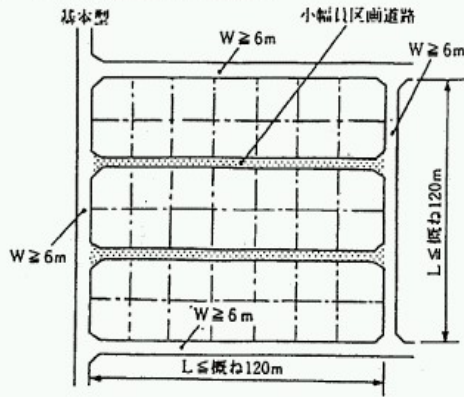
主として住宅目的の開発行為において、原則として幹線道路に直接接続していない区画道路で、次に掲げる事項に該当する場合は、その幅員を5.35m以上とすることができる。

- 1 開発区域の周辺に幅員6m以上の道路がすでにあり、開発区域内のこの道路に接続する区画道路であって、延長される予定のない小区間のものであること。
- 2 道路管理者が道路基準を定めている場合は、道路幅員等がその基準に適合していること。
- 3 幅員6m以上の道路又は歩行者専用道路等に囲まれた概ね250m以下の四方の区域の中の小区間の区画道路であること。（下記（図1、図2、図3、図4）の場合は幅員6m以上の道路又は歩行者専用道路等に囲まれた概ね120m以下の四方の区域の中の小区間の区画道路であること。）
- 4 沿道宅地へのサービス以外の目的の通過交通が生じない形状のものであること。

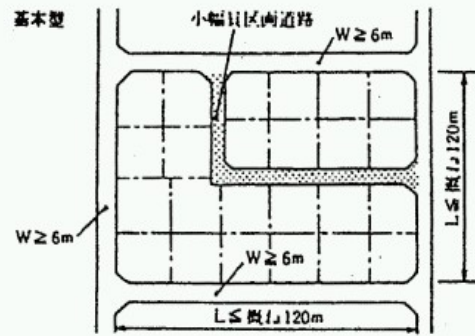
昭和61年4月11日建設省経宅発第38号「小幅員区画道路の計画基準（案）について」に準ずる

[参考図]

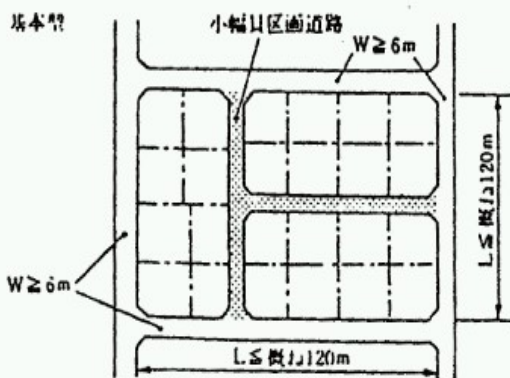
1) I字状小幅員区画道路



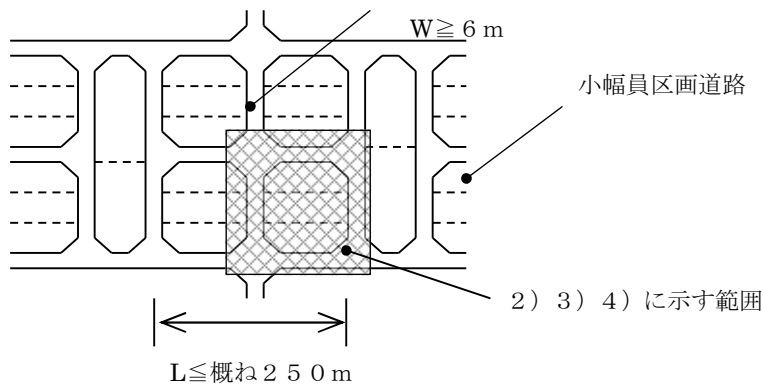
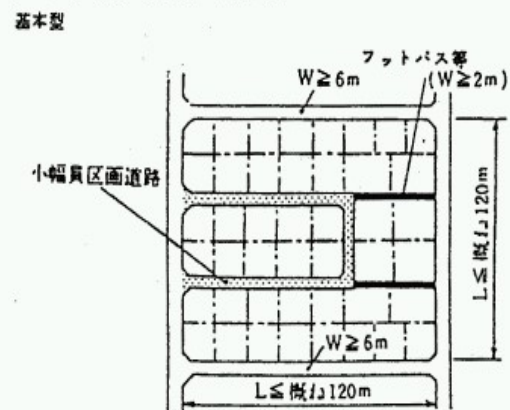
2) L字状小幅員区画道路



3) T字状小幅員区画道路



4) U字状小幅員区画道路



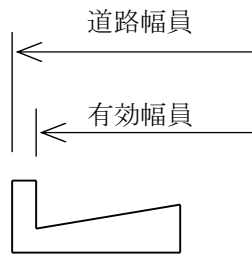
イー2 規模が小さな開発行為による袋路状道路

当該道路に面する戸数が10戸以下、かつ、当該道路の延長が35m以下で、次の事項のすべてに該当する場合は、その袋路状道路の幅員を5.35m以上とすることができる。

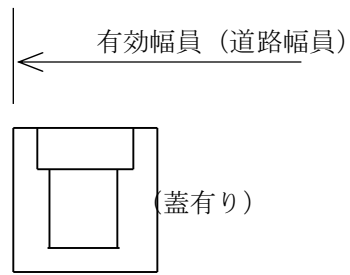
- 1 道路管理者等が、開発区域の周辺の状況等により将来とも他の道路との接続の必要がないと認めたものであること。
- 2 道路管理者等が道路基準を定めている場合は、道路幅員、転回広場等がその基準に適合していること。
- 3 予定建築物の用途が、原則として戸建て専用住宅、戸建て兼用住宅、又は長屋住宅であること。
- 4 消防活動に支障がない旨の同意が得られること。

[道路幅員・有効幅員について]

「道路幅員」、「有効幅員」の考え方は、次に掲げる図による。



(図5)



(図6)

ウ 令第25条第2号ただし書きの取扱い

(規則第20条の2)

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

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

(加古川市都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例)

第4条 法第33条第3項の規定による技術的細目において定められた制限の強化は、次のとおりとする。

- (2) 政令第29条の2第1項第2号の規定により、主として共同住宅（長屋を含む。）の用途に供する予定建築物等の敷地に接する政令第25条第2号ただし書の規定が適用される道路の幅員の最低限度は、開発区域の面積及び予定戸数に応じて、次の表に定めるとおりとする。

開発区域の面積	予定戸数	
	20戸未満	20戸以上 100戸未満
0.3ヘクタール未満	—	5m
0.3ヘクタール以上1ヘクタール未満	5m	5m

令第25条第2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、開発区域の規模や形状、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、接する道路の幅員を4mで足りるとするものである。本規定は、前面道路が幅員の十分でない道路であり、周辺に既に建築物が立ち並んでいるなど、道路整備が著しく困難である場合を勘案して置かれたものである。

なお、開発行為が既存道路に接して行われ、開発区域内に新たに区画道路が整備される場合については、当該既存道路には、令第25条第2号ではなく、令第25条第4号の規定が適用されることとなる。ただし、既存道路に接する予定建築物等の敷地が存する場合は、当該既存道路には、令第25条第4号に加え、令第25条第2号の規定も適用される。

令第25条第2号ただし書の適用に際しては、「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」について、以下の全ての条件を満たしていることが必要であり、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ことを通じて、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必要がある。

(ア) 環境の保全

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。

(イ) 災害の防止

延焼のおそれがないこと。

避難活動上支障がないこと。

消防活動上支障がないこと（消防ポンプ車が浸入可能であること、消防水利が適切に確保されていること）。

(ウ) 通行の安全

通過交通が少なく、かつ、1日当たりの車両の交通量も少ないこと（車両の交通量については、道路構造令に規定される計画交通量等を参考とすること。）

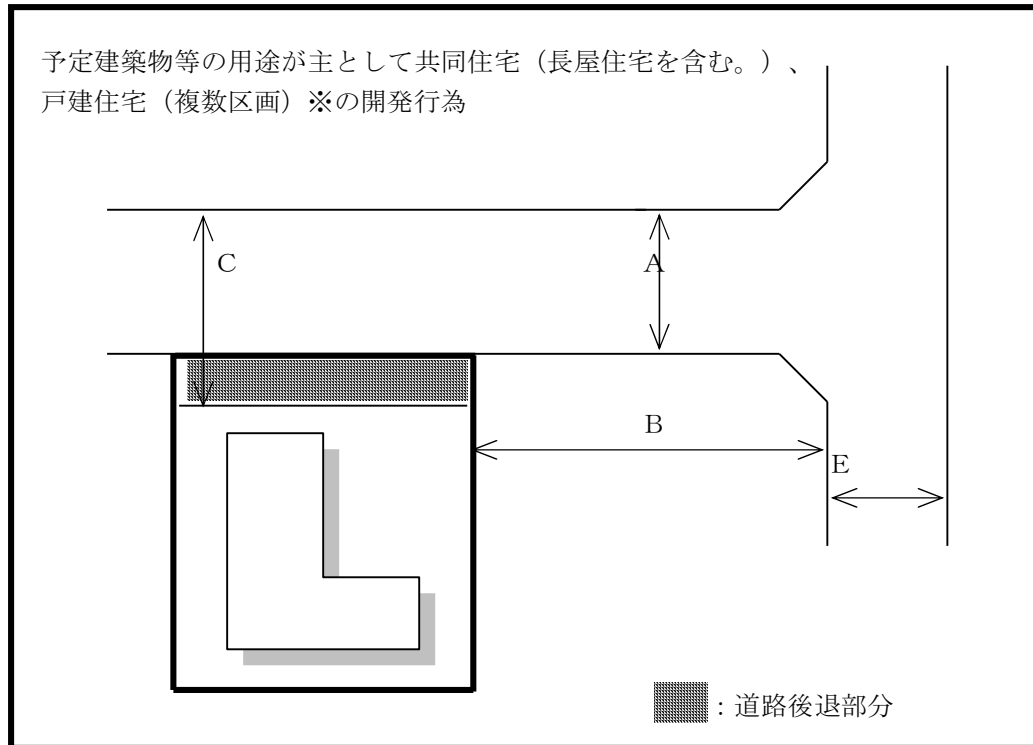
歩行者の数が多くないこと（商店が連たんして多数の買物客が往来する道路や多数の者の通勤、通学の用に供されている駅周辺の道路等は通常、該当しないと考えられる。）

予定建築物等の用途が、多数の車両の出入が見込まれるものでないこと（例えばデパート、トラックターミナル等の大規模商業施設、大規模流通業務施設等は通常該当しないと考えられる。）

(エ) 事業活動の効率

業務用の開発行為の場合に、事業活動の支障を生じないこと。

ウー1 予定建築物等の用途が住宅の場合の例 (図7-1)



※予定建築物等の用途が主として戸建て住宅（複数区画）の開発行為が既存道路に接して行われ、開発区域内に新たに区画道路が整備されない場合は、一敷地の単体的な開発行為と同等として取り扱う。

① 開発区域が接する道路の幅員について【図7-1上A】

主として予定建築物等の用途が住宅の場合の開発行為は次の表による。ただし、当該道路に別途道路計画が定められているとき等は、許可権者と道路管理者が協議の上、それによることができる。

なお、この基準が適用される区間は、原則として、開発区域が接する道路の部分から上位道路又は道路構造令等を勘案し、交通上支障がないと認められる道路に至る交差点までの区間とする。

「交通上支障がない」の判断に当たっては、開発許可権者と道路管理者が十分協議を行うものとする。

現況道路に蓋無しの道路側溝等がある場合は道路側溝の蓋掛け、法面がある場合は法起こし等の道路整備をおこない、開発完了後（図8、図9）の道路形状を満足するように整備しなければならない。

なお電柱等の道路占有物が局所的にある場合においても、車両の通行に支障がない幅員W1が3.5m以上確保できる場合は、基準に適合するものとして取扱うことができる。（図10、図11）また、歩道がある場合は、車道幅員と縁石の合計W2が4m以上必要。（図13）

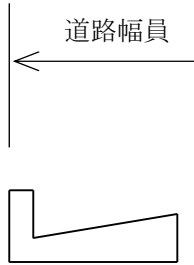
・ 予定建築物等の用途が主として共同住宅（長屋住宅を含む。）の開発行為

開発区域の面積	戸数	道路幅員 (m)
$S < 3,000 \text{ m}^2$	$T < 20 \text{ 戸}$	$4 \text{ m} \leq A$
$3,000 \text{ m}^2 \leq S < 10,000 \text{ m}^2$	$20 \text{ 戸} \leq T < 100 \text{ 戸}$	$5 \text{ m} \leq A$
$10,000 \text{ m}^2 \leq S$	$100 \text{ 戸} \leq T$	$6 \text{ m} \leq A$

・ 予定建築物等の用途が主として戸建住宅（複数区画）の開発行為

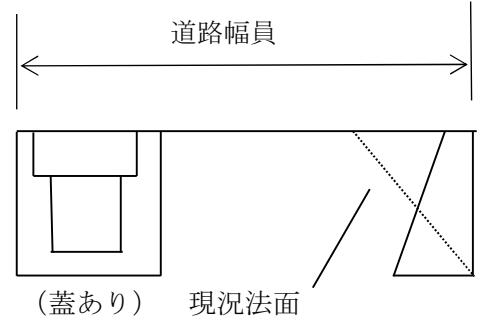
開発区域の面積	戸数	道路幅員 (m)
$S < 10,000 \text{ m}^2$	$T < 50 \text{ 戸}$	$4 \text{ m} \leq A$
$10,000 \text{ m}^2 \leq S < 20,000 \text{ m}^2$	$50 \text{ 戸} \leq T < 100 \text{ 戸}$	$5 \text{ m} \leq A$
$20,000 \text{ m}^2 \leq S$	$100 \text{ 戸} \leq T$	$6 \text{ m} \leq A$

S : 開発区域の面積 T : 戸数 A : 道路幅員

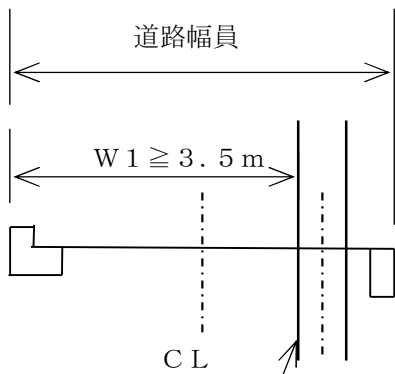


L型側溝

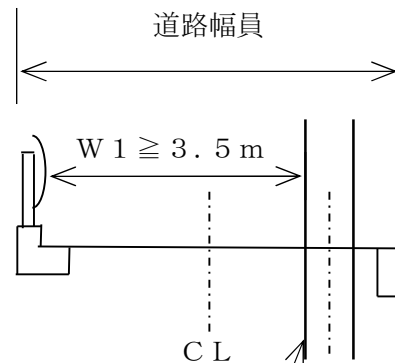
(図 8)



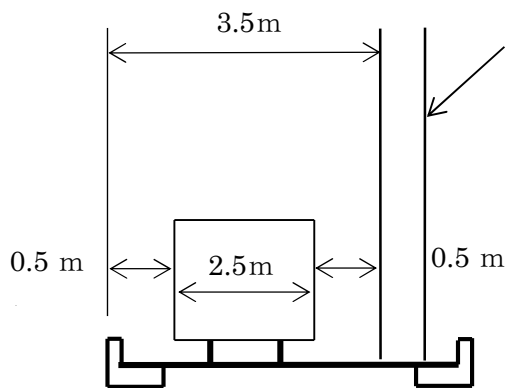
(図 9)



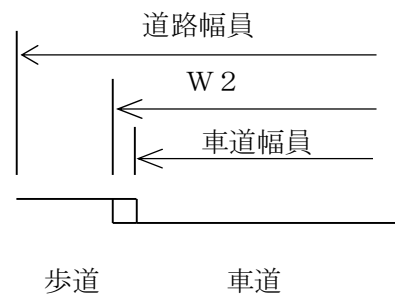
(図 1 0)



(図 1 1)



(図 1 2)



(図 1 3)



② ①の道路幅員を有する既存道路の延長について【図7-1上B】

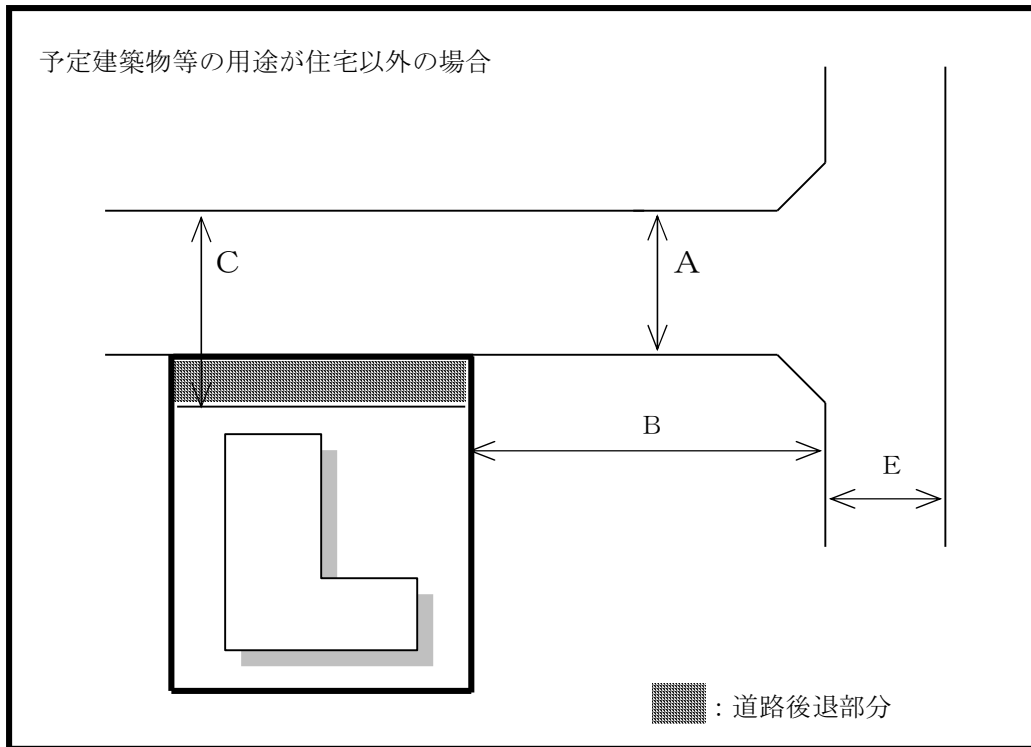
この基準が適用される区間は、原則として、開発区域が接する道路の部分から上位道路又は道路構造令等を勘案し、交通上支障がないと認められる道路に至る交差点までの区間とする。「交通上支障がない」の判断にあたっては、開発許可者と道路管理者が十分協議を行うものとする。

③ 開発区域が接する部分の道路整備について【図7-1上C】

①でAが6m未満の幅員でよい場合も、原則6mに整備する。ただし、当該道路について、別途道路計画が定められている場合はこの限りでない。なお、当該道路の現況幅員が $A < 5$  mの場合は、5 mとする。

現況道路に蓋無しの道路側溝等がある場合は道路側溝の蓋掛け、法面がある場合は法起こし等の道路整備をおこない、開発完了後（図8、図9）の道路形状を満足するように整備しなければならない。ただし水路の蓋掛けについて水路の維持管理上、管理者の同意が得られない場合は、この限りでない。また、土地区画整理法等の手法により築造された道路に沿って存する蓋無しの側溝や水路（以下側溝等という）が両側に存する場合で側溝等の幅を含む合計幅員が6 m以上であり、かつ車両通行可能幅が5 m以上の場合、区域が接する側溝等の蓋掛けをすることで幅員を満たすこととする。この場合も水路の管理者の同意が得られない場合は、この限りでない。

ウー 2 予定建築物等の用途が住宅以外の場合 (図 7-2)



① 開発区域が接する道路の幅員について【図 7-2 上 A】

予定建築物等の用途が住宅以外の場合の道路幅員は次の表による。ただし、次に掲げる場合は緩和規定の適用はなく、令第 25 条第 2 号所定の幅員を満たす必要がある。

- 1 商店が連たんして多数の買い物客が往来する道路
- 2 多数の者の通勤、通学の用に供されている駅周辺の道路
- 3 予定建築物の用途が大規模商業施設や大規模流通業務施設等、多数の車両の出入が見込まれる場合

・ 予定建築物等の用途が住宅以外の開発行為

予定建築物	開発区域の面積	道路幅員 (m)	接する部分の幅員 (m)
住宅以外の建築物	$S < 1,000 \text{ m}^2$	有効 $4 \text{ m} \leq A$	有効 $6 \text{ m} \leq C$ ※ 2
	$1,000 \text{ m}^2 \leq S < 3,000 \text{ m}^2$	有効 $5 \text{ m} \leq A$	有効 $6 \text{ m} \leq C$
	$3,000 \text{ m}^2 \leq S < 10,000 \text{ m}^2$	有効 $6 \text{ m} \leq A$ ※ 1	有効 $9 \text{ m} \leq C$
	$10,000 \text{ m}^2 \leq S$	有効 $9 \text{ m} \leq A$ ※ 3	
第一種特定工作物		有効 $6 \text{ m} \leq A$	有効 $6 \text{ m} \leq C$

※ 1 予定建築物の用途及び業務の内容により、大型トラックやバスの出入がある場合は  $6.5 \text{ m}$

※ 2 現況幅員が  $A < 5 \text{ m}$  の場合は、 $5 \text{ m}$

※ 3 市内の市街化調整区域内における主要地方道・一般県道については、2車線以上を有し、車道有効幅員が  $6.5 \text{ m}$  以上（歩道が設置されている道路については、車道有効幅員が  $6.0 \text{ m}$  以上）道路構造令等を勘案し、交通上支障がないと認められるかについて、道路管理者及び交通管理者と十分協議を行ったうえで決定する。

橋梁など、部分的に有効幅員の狭小区間が存する場合は、必要な安全対策等について十分協議を行う。

なお、市街化調整区域内における主要地方道・一般県道を対象とし、大型トラックが頻繁に出入りすることが想定される流通業務施設等は、原則として本緩和規制は適用しないこととする。

② ①の道路幅員を有する既存道路の延長について【図7-2上B】

この基準が適用される区間は、原則として、開発区域が接する道路の部分から上位道路又は道路構造令等を勘案し、交通上支障がないと認められる道路に至る交差点までの区間とする。「交通上支障がない」の判断にあたっては、開発許可者と道路管理者が十分協議を行うものとする。

③ 開発区域が接する部分の道路整備について【図7-2上C】

上表による。

2以上の既存道路に接する場合で、主要な出入口のある道路が上記の基準を満足する場合、他の車の出入口のある道路は開発区域の接する部分の現況が、5m未満の場合は有効5m、5m以上の場合には有効6mに整備すること。

開発区域に単に接している既存の道路（車両の出入口がない道路）は、拡幅その他の措置を要しない。

(3) 市街化調整区域における道路の設置

(令第25条第3号)

市街化調整区域における開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。第6号及び第7号において同じ。）にあつては、予定建築物等の敷地から250メートル以内の距離に幅員12メートル以上の道路が設けられていること。

市街化調整区域における幅員12m以上の道路の設置基準である。市街化区域では幅員12m以上の道路が、概ね500mメッシュを一応の目途として都市計画決定がされることとなろうが、市街化調整区域では街路に限らず原則として都市計画決定はなされない。したがって、市街化調整区域における開発行為にあつては、12m以上の道路が開発区域内の各建築物の敷地から250m以内に設けられるようにすることにより、市街化区域と同等の幹線街路の密度を要求しているものである。

なお、開発区域外に既にそれに適合する道路があれば、新たに設ける必要はない。開発区域内に設ける幅員12m以上の道路の配置等は開発区域のみならず、都市全体を考慮して定めるべきである。

(4) 開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路の幅員

(令第25条第4号)

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

開発区域内の主要な道路が接続すべき開発区域外の道路幅員に関する規定である。

「開発区域外の・・・道路」とは、開発区域外の既存の道路を指しているものである。

この基準は、原則として、開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路全てに適用するものとするが、その適用規準等は、開発行為による各道路における交通量の増大等に応じたものとするのが適当である。

また、この基準が適用される区間は、原則として、開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路の部分から上位道路又は道路構造令等を勘案し、交通上支障がないと認められる道路に至る交差点までの区間とする。「交通上支障がない」の判断に当たっては、開発許可権者と道路管理者が協議を行うものとする。

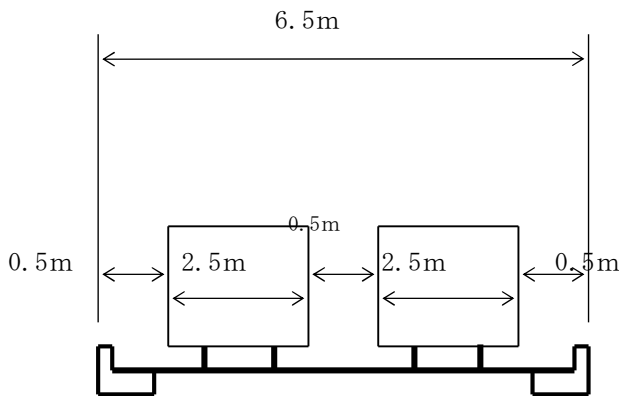
ア 令第25条第4号本文所定の取扱い

開発区域の主要な道路が接続されるべき開発区域外の道路の幅員は次の表による。

予定建築物の用途	道路の幅員	備 考
主として住宅	6.5m以上	開発区域内の主要な道路が左記表以上である場合は主要な道路幅員となるよう指導する。
その他	9m以上	

接続される開発区域外の道路の幅員は、当該開発行為による交通量の増大に対応することができるようにするために9mとし、「主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、6.5メートル」としている。これは、住宅地の場合は、その発生する交通量、交通の種類が限られているので、最大車幅のバスの車両のすれ違いを満足するものである。

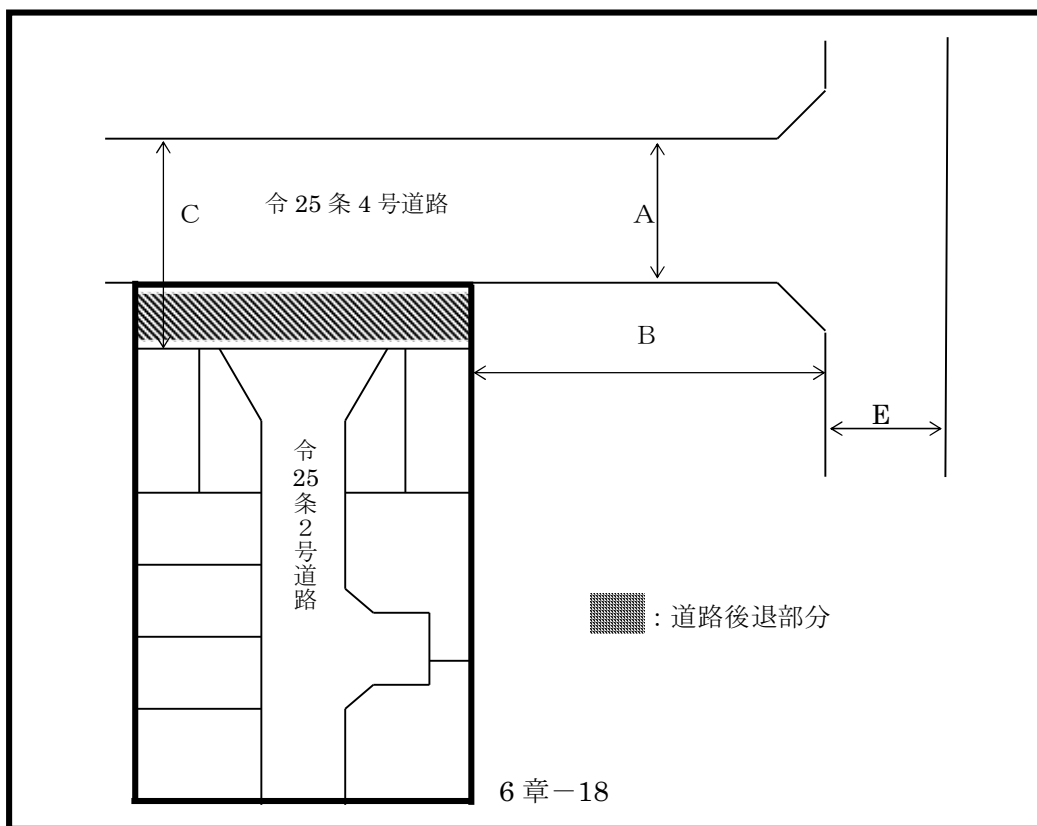
ただし、トラフィック機能を期待しない道路（最大車幅2.5mを有するバス等が通行しない道路）については、許可権者と当該道路管理者が協議の上、令第25条第4号後段括弧書きを適用し、道路の幅員を6m以上とすることができる。



(図14)

イ 令第25条第4号後段括弧書（車両の通行に支障がない道路）の取扱い

イー1 予定建築物の主たる用途が住宅の場合の例（図15）



① 開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路の幅員【図15上A】

開発区域が接する道路が市道認定道路の場合、道路幅員は次の表による（開発区域の面積、戸数による幅員が異なる場合は、上位の道路幅員とする。）。ただし、当該道路に別途道路計画が定められている場合等で、道路管理者と許可権者が協議の上、別に定める場合はそれによることができる。

現況道路に蓋無しの道路側溝等がある場合は道路側溝の蓋掛け、法面がある場合は法起こし等の道路整備をおこない、開発完了後（図16、図17）の道路形状を満足するように整備しなければならない。なお電柱等の道路占有物が局所的にある場合においても、車両の通行に支障がない幅員W1が3.5m以上確保できる場合は、基準に適合するものとして取扱うことができる。（図18、図19）また歩道がある場合は、車道幅員と縁石の合計W2が4m以上必要。

（図21）

・ 予定建築物等の用途が主として戸建て住宅の開発行為

開発区域の面積	戸数	道路幅員 (m)
$S < 10,000\text{m}^2$	$T < 50\text{戸}$	$4\text{m} \leq A$
$10,000\text{m}^2 \leq S < 20,000\text{m}^2$	$50\text{戸} \leq T < 100\text{戸}$	$5\text{m} \leq A$
$20,000\text{m}^2 \leq S < 30,000\text{m}^2$	$100\text{戸} \leq T < 150\text{戸}$	$6\text{m} \leq A$
$30,000\text{m}^2 \leq S$	$150\text{戸} \leq T$	※ $6.5\text{m} \leq A$

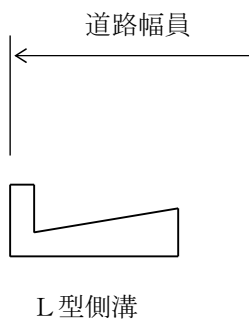
・ 予定建築物等の用途が主として共同住宅（長屋住宅を含む）の開発行為

開発区域の面積	戸数	道路幅員 (m)
$S < 3,000\text{m}^2$	$T < 20\text{戸}$	$4\text{m} \leq A$
$3,000\text{m}^2 \leq S < 10,000\text{m}^2$	$20\text{戸} \leq T < 100\text{戸}$	$5\text{m} \leq A$
$10,000\text{m}^2 \leq S < 15,000\text{m}^2$	$100\text{戸} \leq T < 200\text{戸}$	$6\text{m} \leq A$
$15,000\text{m}^2 \leq S$	$200\text{戸} \leq T$	※ $6.5\text{m} \leq A$

S：開発区域の面積 T：戸数 A：道路幅員

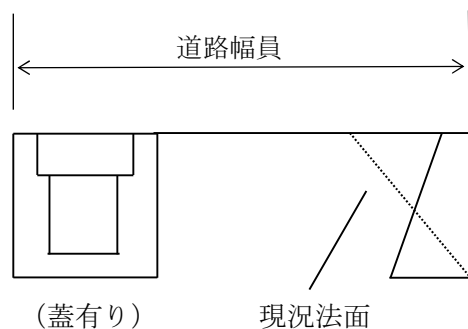
開発行為の予定建築物が、戸建て住宅及び共同住宅が混在する場合は共同住宅の表に準ずること。

※トラフィック機能を期待しない道路については、許可権者と当該道路管理者が協議の上、道路の幅員を6mとすることができる。



L型側溝

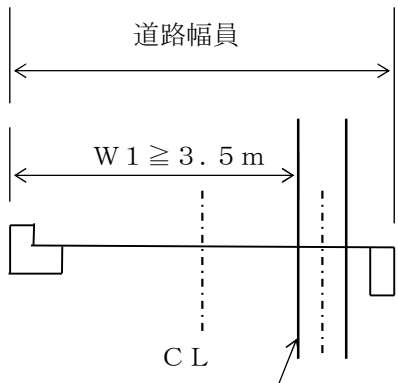
(図16)



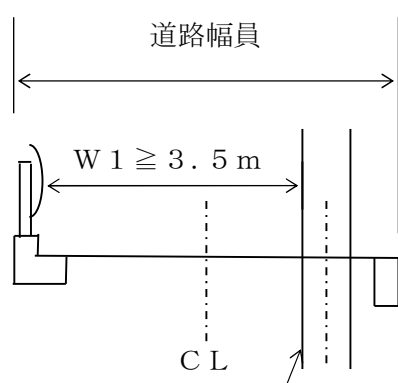
(蓋有り)

現況法面

(図17)



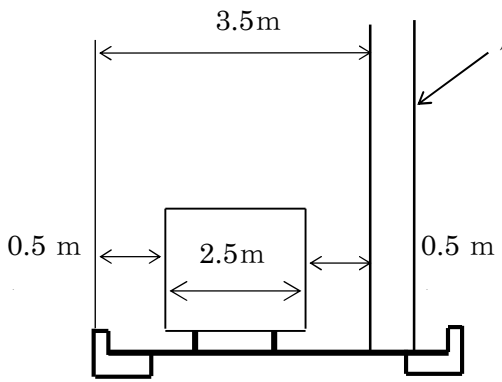
(图 18)



(图 19)

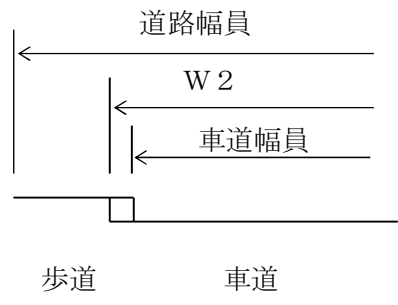
局所的道路占有物 (電柱等)

局所的道路占有物 (電柱等)



(图 20)

局所的道路占有物 (電柱等)



(图 21)

② ①の道路幅員を有する既存道路の延長について【図15上B】

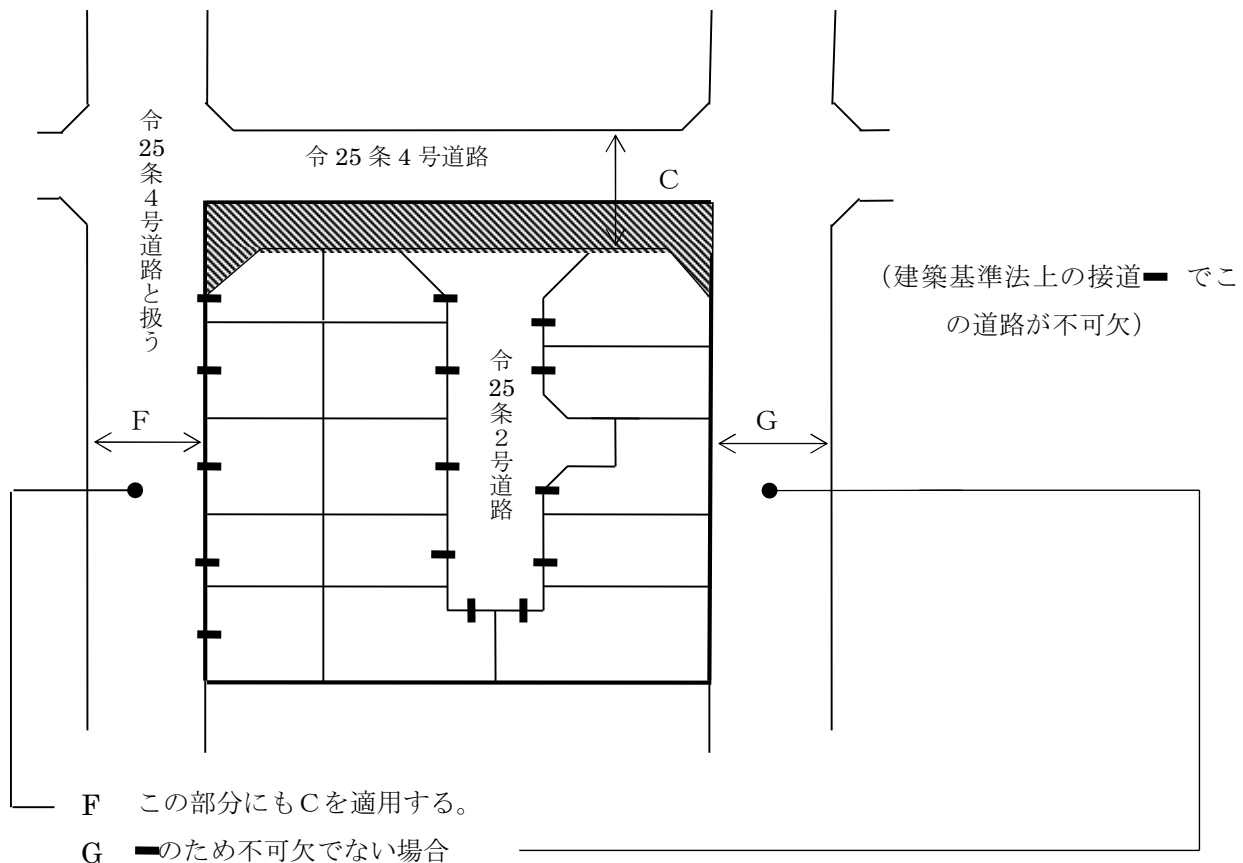
この基準が適用される区域は、原則として、開発区域が接する道路の部分から上位道路又は道路構造令等を勘案し、交通上支障がないと認められる道路に至る交差点までの区間とする。「交通上支障がない」の判断にあたっては、開発許可者と道路管理者が十分協議を行うものとする。

③ 開発区域が接する部分の道路整備について【図15上C】

①でAが6m未満の幅員でよい場合も、原則6mに整備する。ただし、当該道路について、別途道路計画が定められている場合、又は市長が認める場合はこの限りでない。なお、当該道路の現況道路幅員がA<5mの場合は、5mとする。

現況道路に蓋無しの道路側溝等がある場合は道路側溝の蓋掛け、法面がある場合は法起こし等の道路整備をおこない、開発完了後(図16、図17)の道路形状を満足するように整備しなければならない。ただし水路の蓋掛けについて水路の維持管理上、管理者の同意が得られない場合は、この限りでない。また、土地区画整理法等の手法により築造された道路に沿って存する蓋無しの側溝や水路(以下側溝等という)が両側に存する場合で側溝等の幅を含む合計幅員が6m以上であり、かつ車両通行可能幅が5m以上の場合、区域が接する側溝等の蓋掛けをすることで幅員を満たすこととする。この場合も水路の管理者の同意が得られない場合は、この限りでない。

下の(図22)のような事例の場合は以下による。



建築基準法第42条第2項道路については建築基準法に基づく後退部分の整備  
 建築基準法上の道路でない場合は後退整備不要(ただし市道の場合は道路管理者と要協議)

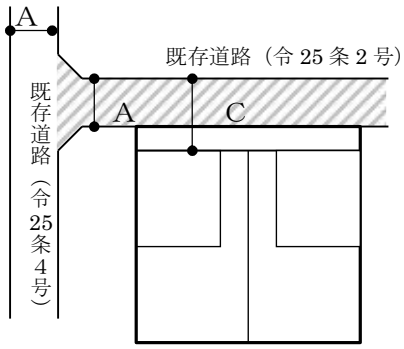
(図22)

## イー 2 予定建築物等の主たる用途が住宅以外の場合

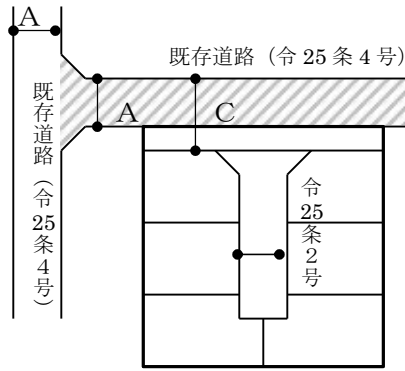
住宅以外の開発行為については、予定建築物等の用途及び業務の内容により、大型トラック等が出入りする場合、業務用車、来客の乗用車等が頻繁に出入りする場合等が想定されるので、原則として、緩和規定は適用しないこととする。ただし、予定建築物等の用途及び詳細な業務内容、出入りする車両の大きさ及び台数、周辺の道路及び交通の状況等の客観的な資料等に基づき、許可権者と当該道路管理者が協議の上、車両の通行に支障がないと認められる場合は、緩和規定を適用することができる。



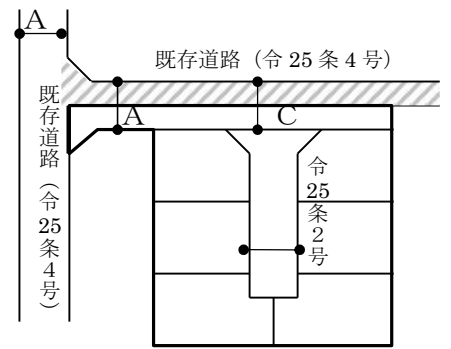
開発に係る道路形状と必要幅員の判断例



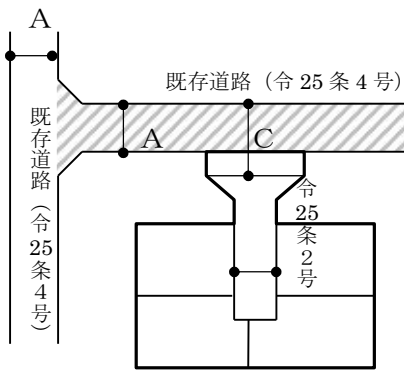
(図23-1)



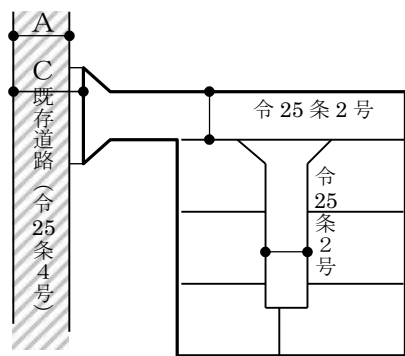
(図23-2)



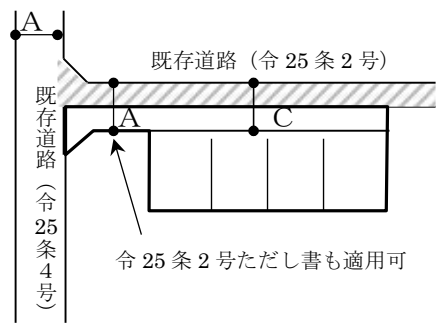
(図23-3)



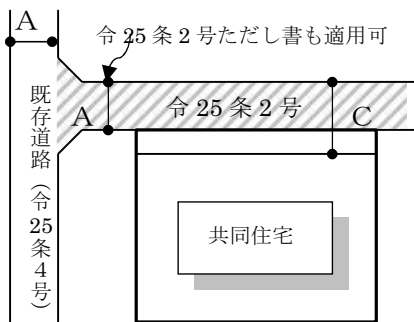
(図23-4)



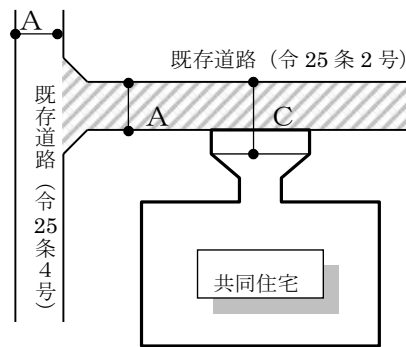
(図23-5)



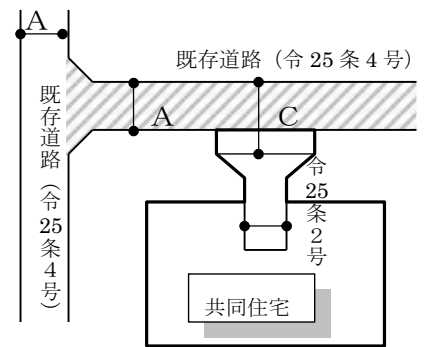
(図23-6)



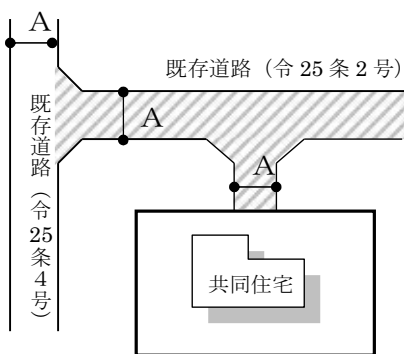
(図23-7)



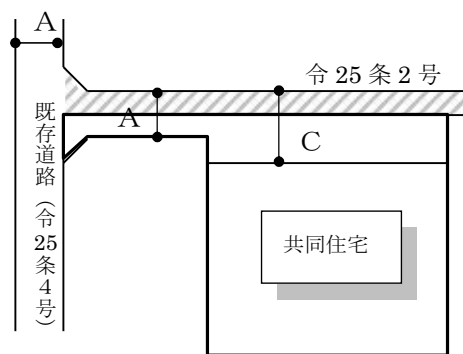
(図23-8)



(図23-9)



(図23-10)



(図23-11)

## 【解説】

(戸建て住宅が目的の開発)

- ・ 開発区域内に道路が整備されない場合、開発区域が接する道路のうち開発区域が接する部分の幅員にはCが、開発区域に至る部分の幅員にはAが適用される。(図23-1)
- ・ 開発区域内に道路が整備される場合、開発区域が接する道路のうち開発区域が接する部分の幅員にはCが、開発区域に至る部分の幅員にはAが適用される。(図23-2)
- ・ 開発と同時に開発区域に至る既存道路を拡幅して必要幅員を確保する場合、開発区域が接する部分の幅員にはCが、開発区域に至る部分の幅員にはAが適用される。(図23-3)
- ・ 旗ざお式の開発の場合、開発区域が接する部分の幅員にはCが、新たに築造される道路の幅員には令25条2号が、開発区域に至る部分の幅員にはAが適用される。(図23-4・図23-5)
- ・ 開発と同時に開発区域に至る道路と建築敷地前面道路を拡幅して必要幅員を確保する場合、建物敷地が接する部分の幅員には令25条2号が、建物敷地に至る部分の幅員にはAが適用される。(図23-6)
- ・ 開発により整備された道路は、いずれも国・県・市に管理帰属され、建築基準法上の道路に指定されることが必要。

(共同住宅が目的の開発)

- ・ 開発区域が接する道路のうち開発区域が接する部分の幅員にはCが、開発区域に至る部分の幅員には令25条2号ただし書が適用される。Aの最低幅員は都市計画法施行規則第20条の2及び加古川市都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例第4条に定められている。専用通路を介して既存道路に接続する場合も同じ。(図23-7・図23-8)
- ・ 開発区域内に道路が整備される場合、開発区域が接する道路のうち開発区域が接する部分の幅員にはCが、開発区域に至る部分の幅員にはAが適用される。(図23-9)
- ・ 開発区域が既存道路に直角に接する場合は、既存道路にはAが適用される。(図23-10)
- ・ 開発と同時に開発区域に至る道路を拡幅して必要幅員を確保する場合、建物敷地が接する部分の幅員にはCが、建物敷地に至る部分の幅員にはAが適用される。(図23-11)
- ・ 開発により整備された道路は、いずれも国・県・市に管理帰属され、建築基準法上の道路に指定されることが必要。

### (5) 開発区域内の道路の歩車道の分離

(令第25条第5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。

(規則第24条第7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。

範囲を限って歩車道分離の義務を課した規定である。開発区域内の道路は、すべて歩車道分離が行われることが望ましいが、幅員が狭い道路を歩車道分離した場合、車道幅員が極端に狭くなり、機能が低下するおそれが生ずることに加え、開発区域外の既存の道路との不調和が生ずること等が想定される。そこで、車道について幅員6m以上が確保されるもの、すなわち、少なくとも片側に2mの歩道及び両側に0.5mの路肩を想定し、幅員9m以上のものについて、歩車道分離の義務を課したものである。

歩道と車道は明確に分離され、その機能を十分発揮できるように縁石線又はさくを設置するか、同等の効果のあると認められる措置を講ずることとされている。

### (6) 道路の構造又は能力に関する技術的細目

(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。

## 袋路状道路の禁止

(規則第24条第5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。

袋路状道路とは、その一端のみが令第25条の規定に適合する道路（原則として、幅員4m未満のものを除く。）に接続したもののいう。

行き止まり道路を禁止する規定であるが、開発区域の規模又は形状により全面的に禁止することは現実的に困難であり、また、幹線道路に区画道路を接続すべきでない場合等状況によってはかえって適切に交通を処理できる場合もあるため、避難上と車両の通行上の二点から考えて支障がない場合は、袋路状道路の設置を可能としている。

また、規則第24条第5号の「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」については、当然比較的近い将来具体化するものに限られる。

開発区域内に新たに設ける袋路状道路が接続する既存道路が袋路状である場合には、原則として、開発区域内に新たに設ける道路と当該既存の袋路状部分を合せて一体の袋路状道路として基準を適用する。

### ア 袋路状道路とすることができる場合

次に掲げる事項のすべてに該当する場合には、袋路状道路とすることができる。

- (1) 開発区域の周辺の状況等により、将来とも他の道路との接続の必要がないと認められること。
- (2) 道路幅員、転回広場、避難通路が開発許可基準に適合し、道路管理者の同意を得ることができること。
- (3) 消防活動に支障がない旨の同意が得られること。

### イ 規模が小さな開発行為による袋路状道路で幅員を5.35m以上とすることができる場合 (図24)

(加古川市都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例)

第4条 法第33条第3項の規定による技術的細目において定められた制限の強化は、次のとおりとする。

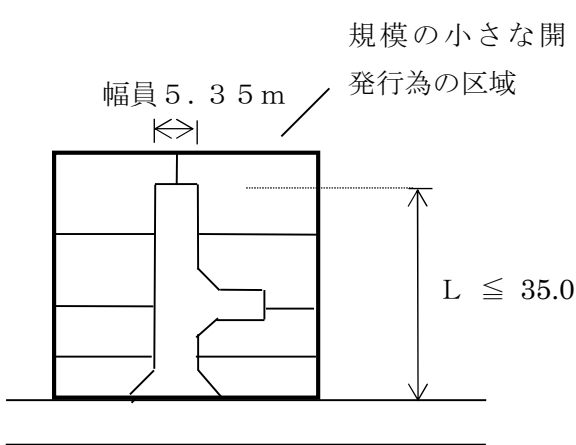
- (1) 政令第29条の2第1項第2号の規定により、予定建築物等(用途が住宅であるものに限る。)の敷地に接するように配置されている開発区域内の道路が小区間で通行上支障がない場合における当該道路の幅員の最低限度は、5.35メートルとする。

当該道路に面する戸数が10戸以下、かつ、当該道路の延長が35m以下で、次の事項のすべてに該当する場合は、その袋路状道路の幅員を5.35m以上とすることができる。

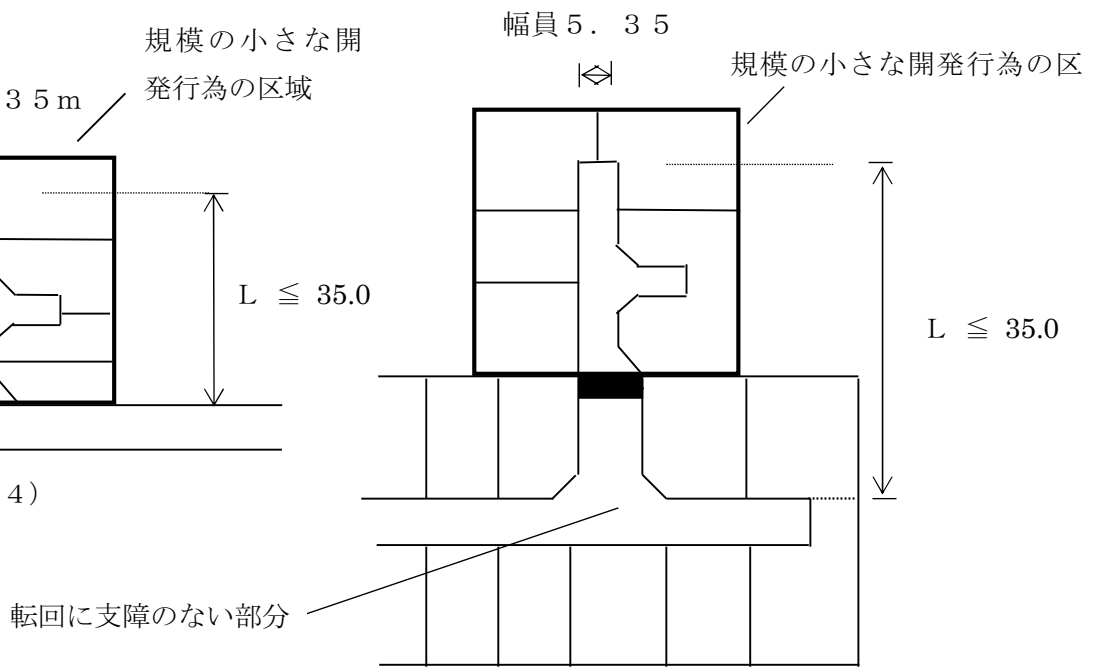
(図24)

- (1) 道路管理者等が、開発区域の周辺の状況等により将来とも他の道路との接続の必要がないと認めたものであること。
- (2) 道路管理者等が道路基準を定めている場合は、道路幅員、転回広場等がその基準に適合していること。
- (3) 予定建築物の用途が、原則として戸建て専用住宅、戸建て兼用住宅、又は長屋住宅であること。
- (4) 消防活動に支障がない旨の同意が得られること。

- ① 開発区域の周辺に家が建ち並び、それ以上広がることが無い、又は開発予定区域と隣接地の高低差が大きく、事実上連続性が無いと判断できる場合のみ適用する。
- ② 開発区域の一部については適用できない。開発区域の一部が袋路状道路になっている場合はエ [ 終端に道路予定地がある場合 ] ( 図 2 9 ) 又はオ [ 終端に道路予定地がない場合 ] ( 図 3 1 ) を適用する。
- ③ 転回に支障のない部分からの道路の延長が既存道路を含み 35m 以下の場合のみ適用する。( 図 2 5 )
- ④ 既存の袋路状道路を延長する場合は、既存の袋路状道路と新設の袋路状道路に面する戸数の合計 10 戸以下の場合のみ適用できる。
- ⑤ 転回に支障のない部分とは道路の交差点又は転回広場であり、車両の転回に際し、交通上支障がない旨、道路管理者と事前に協議し、調整がはかれること。



( 図 2 4 )



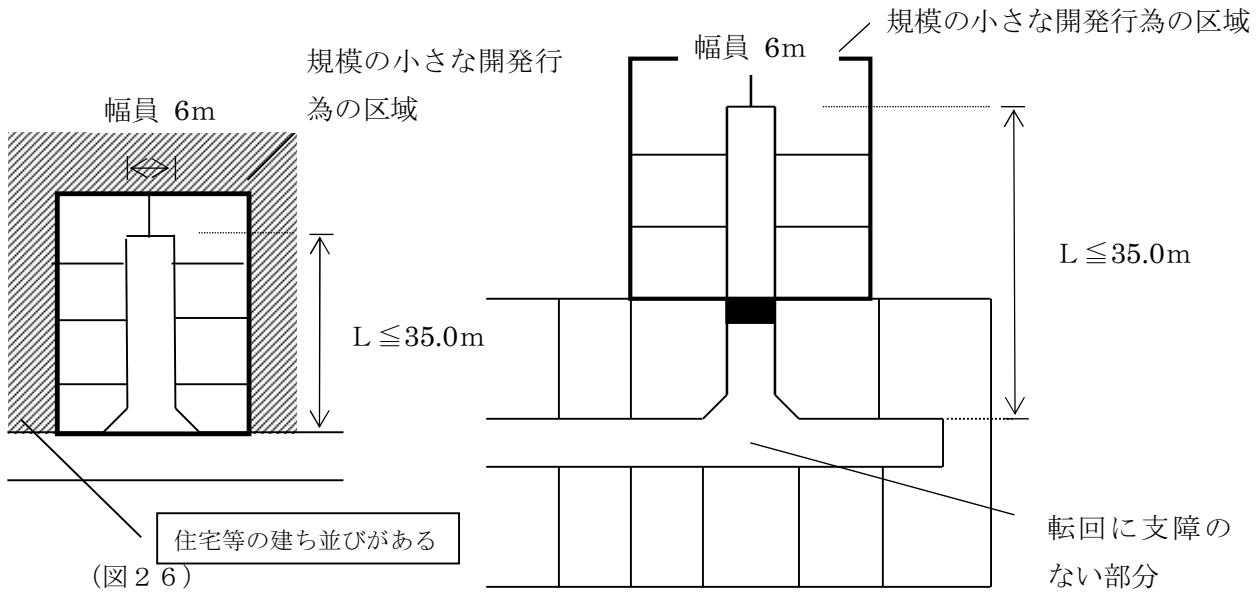
( 図 2 5 )

ウ 規模が小さな開発行為による袋路状道路で転回広場を要しない場合 (図26)

次に掲げる事項のすべてに該当する場合には、転回広場を要しない。

- (1) 予定建築物の用途が、原則として戸建て専用住宅、戸建て兼用住宅、又は長屋住宅であること。
- (2) 当該道路に面する戸数が10戸以下であること。
- (3) 当該道路の延長が35m以下、かつ、道路幅員が6m以上であること。

- ① 開発区域の一部については適用できない。開発区域の一部が袋路状道路になっている場合はエ〔終端に道路予定地がある場合〕(図29)又はオ〔終端に道路予定地がない場合〕(図31)を適用する。
- ② 転回に支障のない部分からの道路の延長が既存道路を含み35m以下の場合のみ適用する。(図27)
- ③ 転回に支障のない部分とは道路の交差点又は転回広場であり、車両の転回に際し、交通上支障がない旨、道路管理者と事前に協議し、調整がはかれること。



(図26)

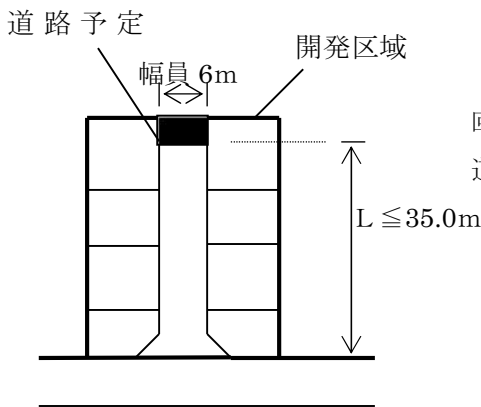
(図27)

エ 終端に道路予定地を設けた袋路状道路の取扱い（図28）

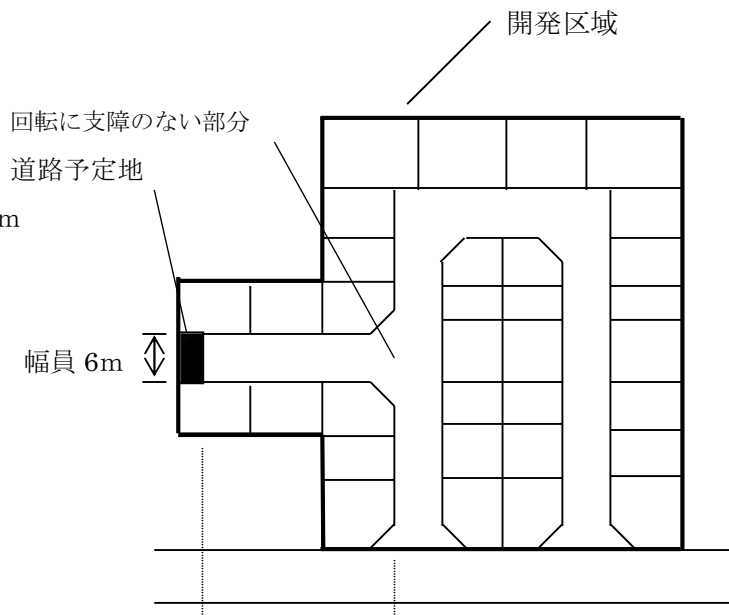
- 次に掲げる事項のすべてに該当する場合には、転回広場を要しない。
- (1) 予定建築物の用途が、原則として戸建て専用住宅、戸建て兼用住宅、又は長屋住宅であること。
  - (2) 転回に支障のない部分から既存道路を含む当該道路の延長が35m以下、かつ、道路幅員が6m以上であること。
  - (3) 終端に道路予定地が設けられていること。

開発区域の一部についても適用可能（図29）

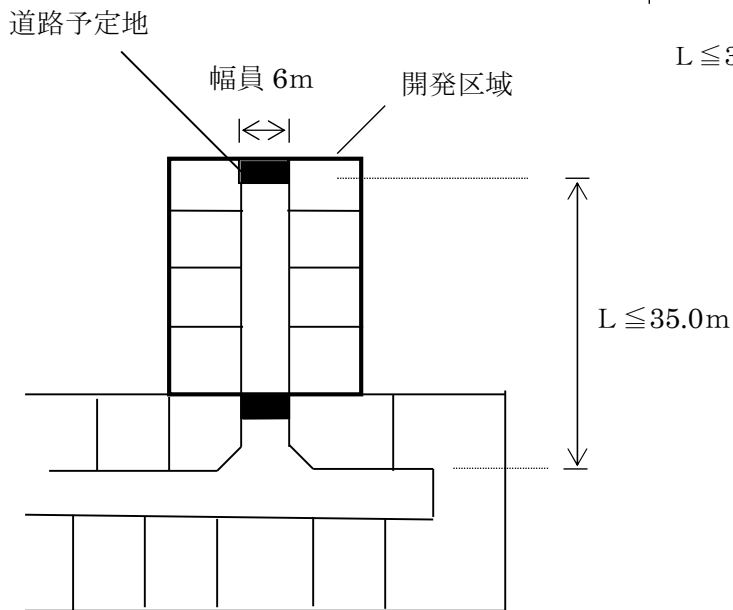
転回に支障のない部分からの道路の延長が35mを越える場合はカの取り扱いとなる。エが適用できるのは転回に支障のない部分からの道路の延長が35m以下の場合のみである（図29、図30）



(図28)



L ≤ 35.0m (図29)



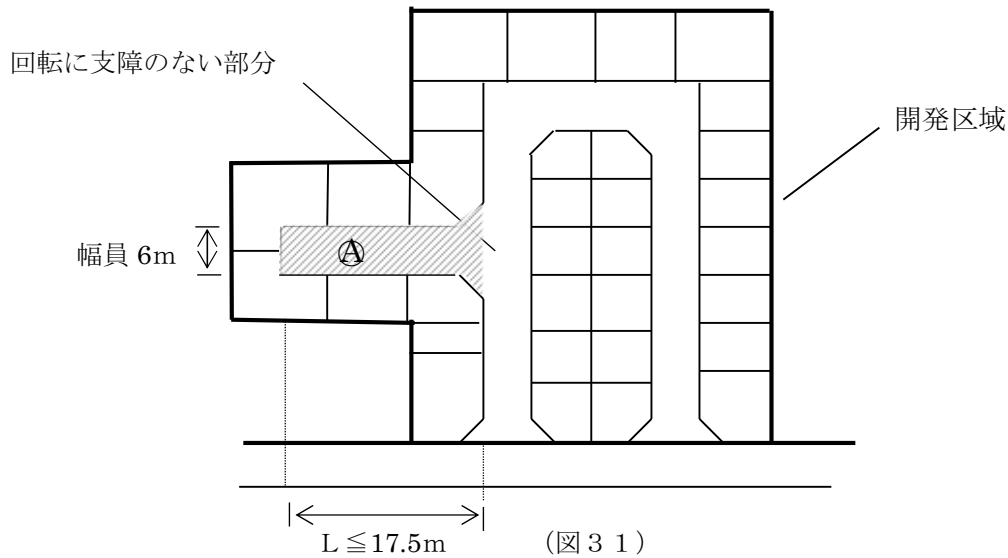
(図30)

オ 開発区域の一部に終端に道路予定地を設けない袋路状道路を設ける場合

次に掲げる事項のすべてに該当する場合には、転回広場を要しない。

- (1) 予定建築物の用途が、原則として戸建て専用住宅、戸建て兼用住宅、又は長屋住宅であること。
- (2) 当該道路の延長が17.5m以下、かつ、道路幅員が6m以上であること。

転回広場の基準キは袋路状道路に設ける転回広場にのみ適用される。したがって、袋路状道路でない場合は本基準が適用となる。



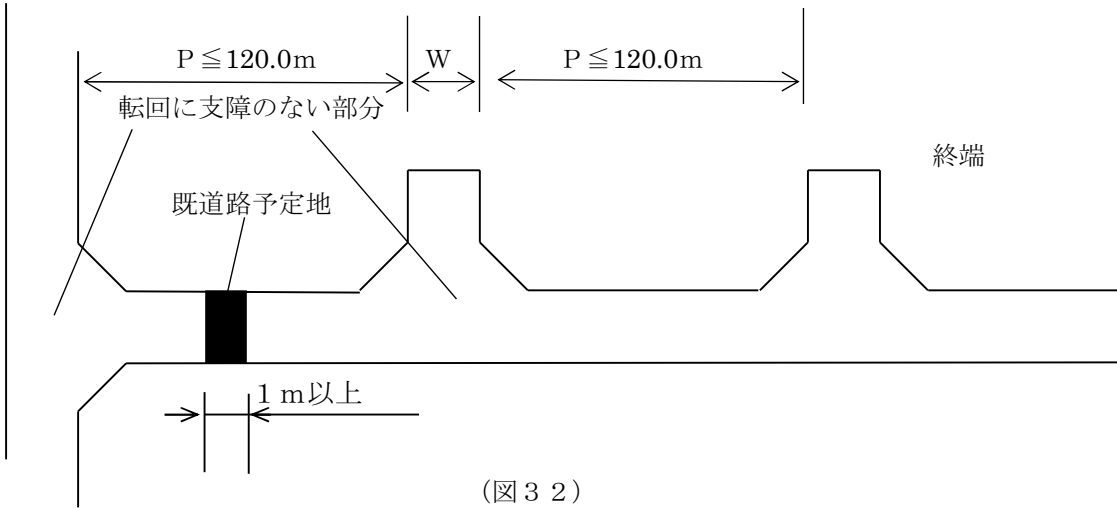
(※L ≤ 35.0m も可)

※下表の全ての条件に当てはまる場合は  $L \leq 35m$  まで転回広場は不要と出来る。ただし個々のケースにより総合的に判断する。

No.	条 件
1	開発区域内のW=6m以上の道路の支線であること
2	支線を設ける区域の周辺に家が建ち並び、それ以上広がる事が無いこと、又はそれ同等の状況であると判断できること
3	回転に支障のない部分とは、道路の交差点又は転回広場であり、車両の展開に際し交通上支障がない旨道路管理者と事前に協議、調整が図られること
4	他に考えられる道路計画がないこと
5	Ⓐ以外の開発区域内道路は通り抜けができること
6	Ⓐの道路は直線であること
7	沿道宅地居住者が主に利用する道路であること
8	構造が基準に適合していること
9	道路管理者の同意が得られていること
10	建物用途は戸建専用住宅・戸建兼用住宅・長屋住宅であること
11	消防活動に支障がないこと

カ 転回に支障のない部分からの道路の延長が 35m を超える場合

既存道路または既存道路予定地より道路を延長した場合に、転回に支障のない部分から既存道路を含み道路の延長  $L$  が 35m を超える場合（オを適用する場合は 17.5m を超える場合）には、転回に支障のない部分間（ $P$ ）が 120m 以内かつ終端とみなせる位置に転回広場の設置を要する。



キ 転回広場に関する取り扱い

転回広場に関する取り扱いは、次に掲げる基準による。

(1) 幅員が 5.35m 以上ある転回広場で終端に転回広場が設けられているとみなせる終端からの距離及び転回広場とみなせる奥行きは 17.5m 以下とする。

なお、転回広場は開発区域内宅地に接するように位置を計画すること。やむを得ず、転回広場の部分が開発区域外の土地に接する場合は、転回広場の奥行きは 6.0m とする。

(2) 転回広場の幅員にかかわらず、転回広場部分のみに接道する宅地数は、転回広場幅員を必要接道長で除して得られる整数以下とする。

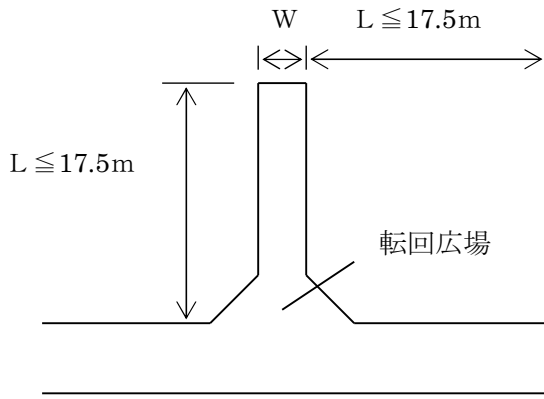
※ 接道する宅地数（ $T$ ）の計算例

$$T = W \div S \quad 5.35\text{m} \div 2.0\text{m} = 2.675 \quad * T = 2 \text{ (宅地)}$$

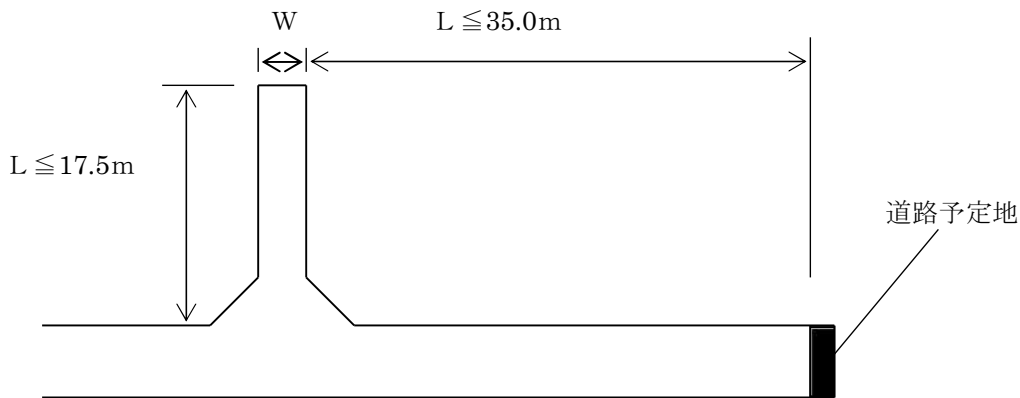
$T$  : 宅地数       $W$  : 転回広場幅員       $S$  : 必要接道長（建築基準法による）

（ケースにより  $L \leq 35.0\text{m}$  も可能）





(図 3 3)



(図 3 4)

## 5 公園等に関する基準

### (1) 公園等について

(令第 25 条第 6 号)

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

(県条例第 3 条)

政令第 25 条第 6 号の規定により開発区域に設けられる公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）の 1 箇所当たりの面積は、150 平方メートル以上としなければならない。ただし、1 箇所当たり 150 平方メートル以上の面積とする公園等の面積の合計が開発区域の面積の 3 パーセントを超えるときは、当該算定の対象となった公園等以外の公園等については、この限りでない。

予定建築物の用途が住宅以外の場合、3 パーセント以上の緑化をすれば令第 25 条第 6 号のただし書きを適用し、公園、緑地又は広場を要求しない。

## 6 地区計画等との整合

(法第33条第1項第5号)

当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからニまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからニ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~~2~~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 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2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

ニ 集落地区計画 集落地区整備計画

地区計画、防災街区整備地区計画、沿道地区計画又は集落地区計画が定められている地域で開発行為が行われる場合において、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が、地区計画、防災街区整備地区計画、沿道地区計画又は集落地区計画（以下「地区計画等」という。）の内容に即して定められているべき旨の規定である。

これら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、原則として、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（建築基準法68条の2参照）。しかし、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の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、開発行為の設計等が当該地区計画等の内容に正確に一致している場合の外、正確には一致していないが地区計画等の目的が達成されるよう定められていると認められる場合も含むものである。

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。

## 7 宅地の防災

(法第33条第1項第7号)

地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が宅地造成規制法（昭和三十六年法律第百九十一号）第三条第一項の宅地造成工事規制区域内の土地であるときは、当該土地における開発行為に関する工事の計画が、同法第九条の規定に適合していること。

### (1) 軟弱地盤に関する基準

(令第28条第1号)

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。

#### 軟弱地盤の判定

河川沿いの平野部や海岸沿いの平坦地、湖沼や、谷などの区域において開発行為を行うときは軟弱地盤が予想されるので、原則として、標準貫入試験等の調査を行うこと。

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は、軟弱地盤対策の検討を要する。

ア 有機質土、高有機質土

イ 粘性土で、標準貫入試験で得られるN値が2以下、あるいは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。

ウ 砂質土で、標準貫入試験で得られるN値が10以下、あるいはスウェーデン式サウンディング試験において、半回転数（NSW）が50以下のもの。

なお、軟弱地盤の判定にあたって土質試験結果が得られている場合には、そのデータも参考にする。

軟弱地盤と判定された場合、その対策としては、地盤の条件、土地利用計画、施工条件、環境条件等を踏まえて、沈下計算、安定計算等を行い開発上の問題点を総合的に検討し対策を行う必要がある。

なお、工法等具体の対策については「宅地防災マニュアルの解説」（株ぎょうせい発行）を参照して行うこと。

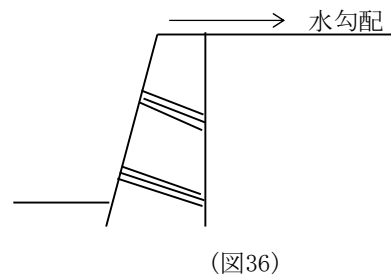
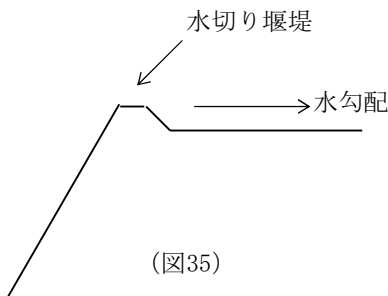
## (2) がけ面及びのり面上部の地盤

(令第28条第2号)

開発行為によって崖が生じる場合には、崖の上端に続く地盤面は、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。

物理的に崖の反対方向に勾配をとることが不可能な「特別の事情」がある場合においても、崖方向に勾配をとり、崖の上端で地表水を一箇所に集め、縦溝を設ける等の措置をとることによって地表水を崖下へ流下させるなど、地表水の崖面の侵食、がけ地盤への浸透を防止する措置を講ずる必要がある。

崖等の肩部分に水切り堰堤を設け、そのがけの反対方向に勾配をとること。



## (3) 切土

(令第28条第3号)

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。

「すべりやすい土質の層がある」とは、切土することにより、安息角が特に小さい場合等物理的に不安定な土質が露出する場合、例えば砂層の直下にながけ面と類似した方向に傾斜した粘土層があるなど地層の構成がすべりを誘発しやすい状態で残される場合が考えられる。

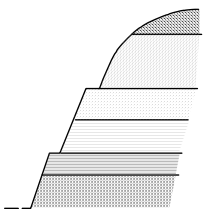
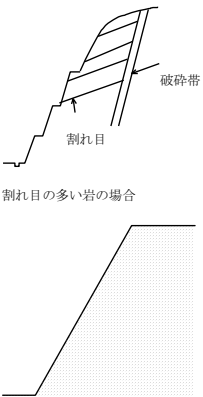
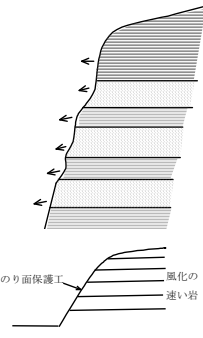
このような場合は、くい打ちを行い、くいの横抵抗を利用して、すべり面の抵抗力を増加させたり、粘土層などすべりの原因となる層を、砂層などの良質土と置換える等の安全措置を行う必要がある。

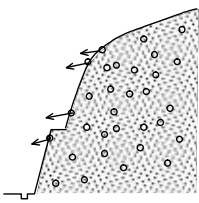
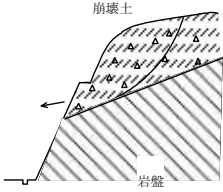
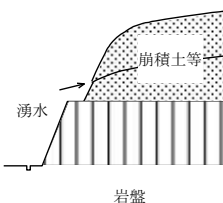
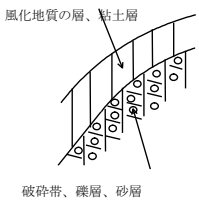
「その他の措置」としては、すべりの原因となる地表水の浸透を防ぐ意味で地盤を不透水性の材料で覆うとか、擁壁を築くなどが考えられるが、地盤の条件及び施工の条件を考えあわせてこれらのうち最善の方法を選ばなければならない。

- 1 切土のり面の安定性の検討にあたっては、次の事項を総合的に判断した上で、のり面の安定性を確保するよう配慮する必要がある。
  - ・ のり高が特に大きい場合（のり高15mを超える長大のり面）  
地山の状況に応じて下記の検討を加え、余裕のあるのり面勾配にする。
  - ・ のり面が割れ目の多い岩や流れ盤である場合  
割れ目の発達程度、地層の傾斜程度について調査、検討を行い適切なのり面勾配にする。
  - ・ のり面が風化の速い岩である場合  
のり面保護工により風化を抑制する。
  - ・ のり面が侵食に弱い土質である場合  
地山の固結度や粒度に応じた適切なのり面勾配とするとともに、のり面全体の排水等に十分配慮する。
  - ・ のり面が崩積土等である場合  
安定性の検討を十分に行い、適切なのり面勾配にする。
  - ・ のり面に湧水等が多い場合  
のり面勾配を緩くしたり、湧水の軽減や地下水位の低下のための地下排水工を検討する。
  - ・ のり面及びびがけの上端面に雨水が浸透し易い場合  
のり面を不透水性材料で覆うなどの浸透防止対策を検討する。
- 2 切土のり面は、のり高5mごとに幅1.5～2mの小段を設けること。また、のり高が20mを超える場合は、のり高20m以内ごとに幅3～4mの小段を設けること。

小段は、のり面の侵食防止や、のり面の表面水を円滑に排除するための排水溝の設置スペース、管理スペースのために設ける。

特に注意を要する切土のり面「宅地防災マニュアルの解説 [ I ]」

種類	模式図	代表地質等	のり面安定の問題点及び留意事項
のり高が特に大きい場合		のり高15mを超えるもの	<p>切土する地山は一般的に複雑な地層構成をなしている場合が多く、切土のり面ののり高が大きくなるに伴い、のり面が不安定になる要素が多くなる。</p> <p>このような場合には、まず地山を土砂、軟岩、硬岩に区分して、それぞれに応じた勾配で切土をするのが一般的である。</p> <p>特に、のり高の大きいのは、万一崩壊した場合大災害となることもあり、十分な検討を要する。</p> <p>また切土の施工が進行してからの変更（切直し）は経済的にも施工的にも不利な面が多いため、詳細な調査と余裕のある設計を行う必要がある。</p> <p>更に、行き届いた安全管理体制のもとに施工することも大切である。</p>
でのり面が合割れ目の多い岩や流れ盤		片岩 チャート 粘板岩 蛇紋岩 安山岩 花こう岩	<p>地質的構造運動を受けた断層破砕帯、冷却時の収縮によってできた柱状節理、板状節理など岩盤には多くの弱線が発達しており、これらの割れ目から崩壊することが多い。</p> <p>のり面勾配は、弾性波探査の伝播速度や亀裂係数をもとに検討するほか、周辺の既設のり面の割れ目や岩質を参考にして総合的に判断する必要がある。</p> <p>堆積岩に発達した柱状節理、板状節理など、一定方向に規則性をもった割れ目が発達している場合で、この割れ目の傾斜の方向とのり面の傾斜の方向が同じ方向となった場合、流れ盤関係となり崩壊が起こることがある。</p> <p>一般に流れ盤の場合で、全直高が10m以上あるのり面では、急な勾配は採用しない方がよい。</p>
のり面が風化の早い岩である場合		新第三紀の泥岩 頁(けつ)岩 凝灰岩 蛇紋岩	<p>のり面が新第三紀の泥岩等風化の早い岩である場合には、風化をできるだけ抑制するためのり面保護工でのり面を保護するなどの配慮が必要である。</p>

種類	模式図	代表地質等	のり面安定の問題点及び留意事項
<p>でのり面場が侵食に弱い土質</p>		<p>マサ土 シラス 山砂 砂れき層</p>	<p>主として砂質土からなるのり面は、表面流水による浸食やガリ浸食に特に弱く、落石や崩壊、土砂流出が起こることが多い。 このためのり面保護により浸食対策を行う必要がある。 このような土質ののり面勾配を決定する際には、ボーリング調査結果（N値等）、近隣の既設のり面の土質強度、土質試験による砂、シルト分の含有量や近隣の既設のり面での浸食程度等を考慮することが大切である。</p>
<p>合のり面が崩積土等である場</p>		<p>崖すい 強風化斜面 崩壊跡地</p>	<p>崖すい等の固結度の低い崩積土堆積物からなる地山においては、自然状態での勾配が、その地山の安全勾配となっていることが多く、そのような箇所を地山より急な勾配で切土すると、のり面が不安定となり、崩壊が発生することがある。 このような箇所においては、ボーリング調査結果から地下水位およびN値等、また土質試験結果から粒度分布、ボーリングや弾性波探査および現地踏査結果から基盤線の形状などを的確に把握して、のり面の安定性を十分に検討する必要がある。</p>
<p>のり面に湧水等が多い場合</p>		<p>岩盤上に 崩積土 砂れき 火山灰土 等が厚く堆積している場合</p>	<p>雨水等が浸透しやすいのり面は、地下水の通る水みち沿いの地盤強度の低下、湧水点付近の洗堀及びガリ浸食等から崩壊が起こりやすい。 したがって、切土の際にはのり面勾配を緩くしたり、地下排水工を検討することも必要である。</p>
<p>透のしりや面すのい上場合に雨水が浸</p>		<p>砂礫帯や礫層、砂層の上に風化地質の層や粘土層が存在する場合</p>	<p>風化地質の層や粘土層を切土層を切土にした際に、のり面から湧水を認めるような場合には、豪雨や長雨に際してパイピングなどによるのり面の崩壊を生じやすくなるので、地表を不透水性材料で覆うなどの浸透防止対策を検討する必要がある。</p>

#### (4) 盛土

##### ア 施工管理

###### (令第28条第4号)

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

###### 1 盛土の施工にあたっては、次の各事項の措置を講じること。

- (1) 原地盤の樹木の除根、除草等の処置を適切に行うこと。
- (2) 盛土材料は、材質を十分把握し、材質に応じた適切な施工を行うこと。
- (3) 盛土のまきだし厚さは、適切に設定し、均等かつ、所定の厚さ以内に敷く均すこと。また、適切な締め固めを行うこと。

盛土のまきだし厚さは、一般的に締め固め後で30～50cm/回以下となるようにする。

また、締め固め度はJISA1210の試験方法により求めた値が、一般的に85%以上となるよう締め固める。(のり面は90%以上となるよう努めること。)

###### 2 盛土のり面の勾配は、30度(約1:1.8)以下とすること。

###### 3 盛土のり面は、のり高5mごとに幅2m程度の小段を設けること。

##### イ 段切り

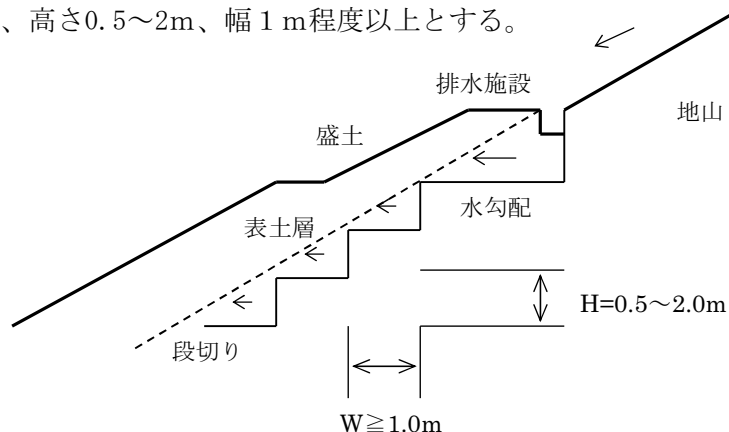
###### (令第28条第5号)

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。

その他の措置としては、雑草などが茂っている地盤に直接盛土をすると、植物の腐食により新旧地盤の接する面に弱い地層ができることから考え、雑草などの除去及び埋戻しの壁体を築くなどの方法が考えられる。

勾配が15度(約1:4)以上の傾斜地盤上に盛土をする場合には、原地盤の表土を除去のうえ、段切りを行うこと。また、既設盛土に腹付け盛土を行う場合も同様とする。

段切りの寸法は、原地盤の土質、勾配、段切りの施工法等によって異なるが、原地盤が岩である場合を除き、高さ0.5～2m、幅1m程度以上とする。



(図37)



(5) がけ面、のり面

(令第28条第6号)

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。

開発行為によって生じたがけ面の保護についての規定である。がけ面の保護の具体的な方法については、規則第23条で規定している。

ア がけ面に関する基準

(規則第23条第1項)

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、この限りではない。

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

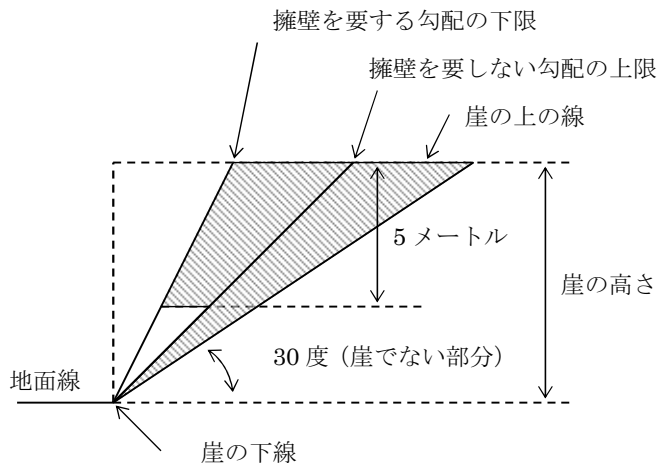
土質	軟岩（風化の著しいものを除く。）	風化の著しい岩	砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの
擁壁を要しない勾配の上限	60度	40度	35度
擁壁を要する勾配の下限	80度	50度	45度

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

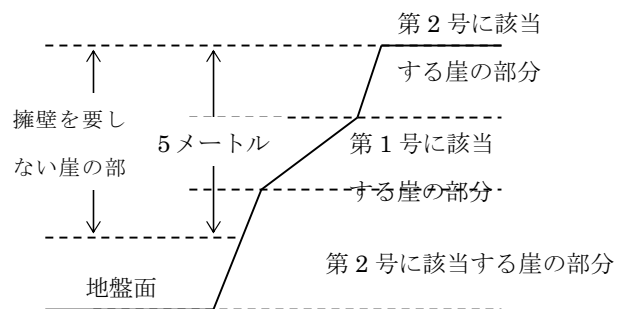
「がけ」とは地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。

ただし書は、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の土質に応じ擁壁を設置しなくてもよい勾配又は高さが第1項第1号及び第2号に規定されている。これを図で示すと図38のとおりである。

「この場合において」以下の規定は、第1号の規定に該当するがけの部分の上下に第2の本文の規定に該当するがけの部分があるときで、この際は第1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し、そのがけの上端から下方に垂直5m以内の部分は擁壁の設置義務を解除したものである。これを図で示すと図39のとおりである。



(図38) 擁壁を要しないがけ又はがけの部分(1)

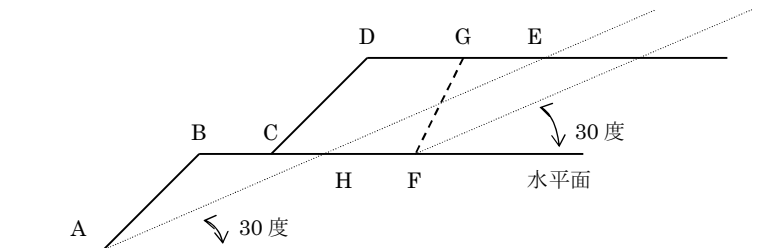


(図39) 擁壁を要しないがけ又はがけの部分(2)

イ 一体のがけ

(規則第23条第2項)  
 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。

下図でABCDEで囲まれる部分は一体のがけとみなされ、ABC FGEで囲まれる部分は一体のがけとみなされず、それぞれABCH及びFGEIの別々のがけとみなされる。



一体とみなされるがけ (図40)

ウ 擁壁の種類

擁壁の種類は、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造その他の練積造とすること。

その他の練積造とは、コンクリート・ブロック等による練積造等の擁壁で、その比重・強度・耐久性等が間知石と同等以上のものである。

## エ 擁壁の構造

(規則第27条第1項)

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

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

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

ロ 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。

ハ 土圧等によって擁壁の基礎がすべらないこと。

ニ 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。

通常、土圧とは、地盤を構成する土の圧力をいうが、本条ではその土の圧力のほかに、水圧、自重、建築物若しくは積雪等の積載荷重を含めたものをいう。

なお、鉄筋コンクリート造のように容易に構造計算のできるものについては構造計算により、間知石積のように容易に構造計算ができないものについては土質調査、各種試験によりその安全を確認する。

## オ 練積造擁壁の構造

間知石練積造その他の練積造擁壁の構造は、擁壁の高さ、土質及び擁壁の勾配に応じP68の別表による構造とすること。

ただし、5メートルを超える擁壁は、練積造とすることはできない。

擁壁の高さは、上端と下端（擁壁の前面の下部が地盤面と接する部分）との垂直距離をいう。ただし、練積造で背面にのり面が存在する場合はそののり面の高さもこれに含めるものとする。

別表において想定したがけの状況は、擁壁上端に続く地表面が水平で、当該擁壁に作用する載荷重量は1㎡につき1トン程度のものである。したがって載荷重量がこれをこえるような場合には、土圧等の外力を十分調査のうえ構造の安全性を検討し工法を決めなければならない。

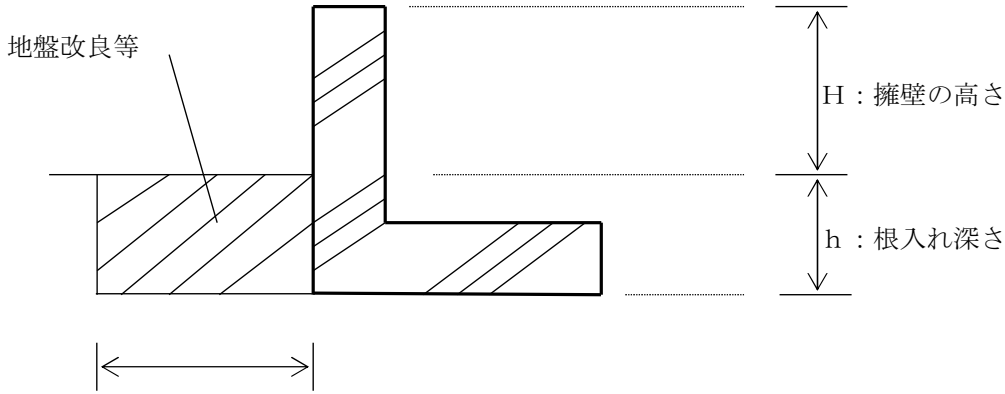
別表 (練積造擁壁)

種別	土質	擁壁				石積		基礎		標準	表	
		勾配	高さ(H)	上端の厚さ(a)	下端の厚さ(b)	上端の厚さ(c)	下端の厚さ(d)					
第一種	岩、岩層、砂利又は砂利混じり砂	75度以下 (0.27)	2.00m以下	40cm以上	30cm以上	40cm以上	40cm以上	40	40		<p>注意</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>石材、その他の礎石材は、控え高さを30cm以上とすること。</li> <li>根入深さ(h)は土質が第一種、代二種に該当するものは、高さ(H)の15/100(その値が35cmに満たない時は35cm)以上、その他の土質に該当するものは、高さ(H)の20/100(その値が45cmに満たないときは45cm)以上とする。</li> <li>擁壁の上部に土羽がある場合の擁壁高さ(H)は、擁壁高さに土羽高さを加えたものとする。</li> </ul> <p>この場合、擁壁の上端の厚さ(a)は、擁壁高さとし土羽高さとの比例配分により算出するものとする。</p>	
			3.00 "	50 "		40 "						40 "
			2.00 "	40 "		45 "						40 "
		70度以下 (0.37)	3.00 "	45 "	50 "	50 "	50 "	40 "	50 "			40 "
			4.00 "	50 "	40 "	40 "	40 "	40 "	40 "			40 "
			3.00 "	40 "	45 "	50 "	60 "	60 "	60 "			60 "
		65度以下 (0.47)	4.00 "	45 "	30cm以上	40 "	40 "	40 "	40 "			40 "
			5.00 "	60 "	30cm以上	40 "	40 "	40 "	40 "			40 "
			2.00 "	50 "	30cm以上	40 "	40 "	40 "	40 "			40 "
			3.00 "	70 "	30cm以上	40 "	40 "	40 "	40 "			40 "
第二種	真砂土、関東ローム硬質粘土、その他これに類するもの	75度以下 (0.27)	2.00 "	40cm以上	30cm以上	40cm以上	40	40	40			
			3.00 "	50 "		40 "						40 "
			2.00 "	45 "		50 "						40 "
		70度以下 (0.37)	3.00 "	60 "	40 "	40 "	40 "	40 "	40 "			40 "
			4.00 "	75 "	40 "	40 "	40 "	40 "	40 "			40 "
			2.00 "	40 "	30cm以上	40 "	40 "	40 "	40 "			40 "
		65度以下 (0.47)	3.00 "	50 "	30cm以上	40 "	40 "	40 "	40 "			40 "
			4.00 "	65 "	30cm以上	40 "	40 "	40 "	40 "			40 "
			5.00 "	80 "	30cm以上	40 "	40 "	40 "	40 "			40 "
			2.00 "	85 "	30cm以上	40 "	40 "	40 "	40 "			40 "
第三種		75度以下 (0.27)	3.00 "	90 "	30cm以上	90 "	40	40	40			
			2.00 "	75 "		40 "						40 "
			3.00 "	85 "		40 "						40 "
		70度以下 (0.37)	4.00 "	105 "	40 "	40 "	40 "	40 "	40 "			40 "
			2.00 "	70 "	30cm以上	40 "	40 "	40 "	40 "			40 "
		65度以下 (0.47)	3.00 "	80 "	30cm以上	40 "	40 "	40 "	40 "			40 "
			4.00 "	95 "	30cm以上	40 "	40 "	40 "	40 "			40 "
5.00 "	120 "	30cm以上	60 "	60 "	60 "	60 "	60 "	60 "				

原則として第三種を適用し、第一、第二種については、土質試験等の結果により適用する。

カ 擁壁の根入れ

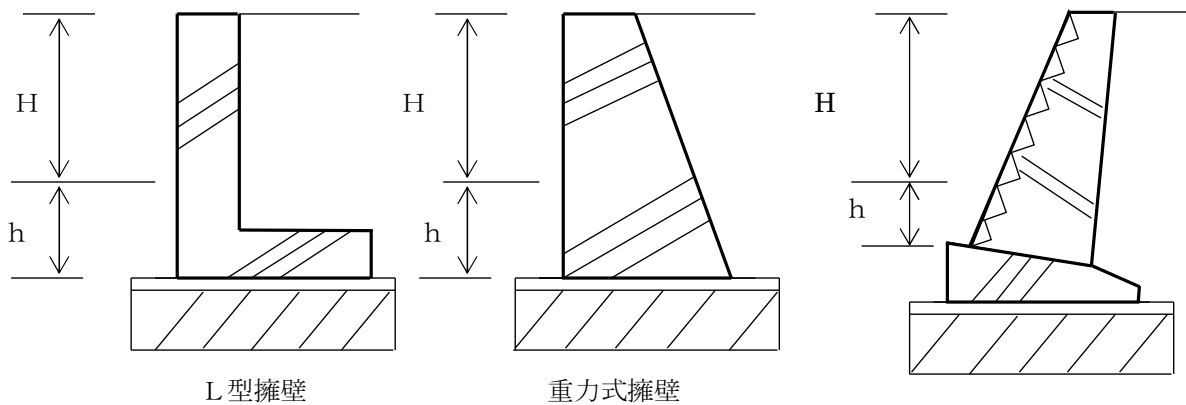
- 1 高さ1mをこえる擁壁前面の根入れ深さ $h$ は、擁壁の前面1.5m以上でかつ $0.4H$ 以上の根入れ部分に地盤改良を行う等の方法により、一、二種地盤と見なせる場合を除き、高さの $20/100$ 以上かつ45cm以上とする。また1mをこえるときは1mとすることができる。
- 2 擁壁が排水路から1.5m以上でかつ $0.4H$ 以上離れていれば根入れ深さの算定については水路はないものと見なす。
- 3 前面の排水溝と根入れの考え方は(図43～46)による。



1.5m以上かつ $0.4H$ 以上

(図41)

地盤	一種	二種	三種
土質	岩、岩層、砂利又は砂利まじり砂	真砂土、関東ローム、硬質粘土、その他これに類するもの	その他の土質



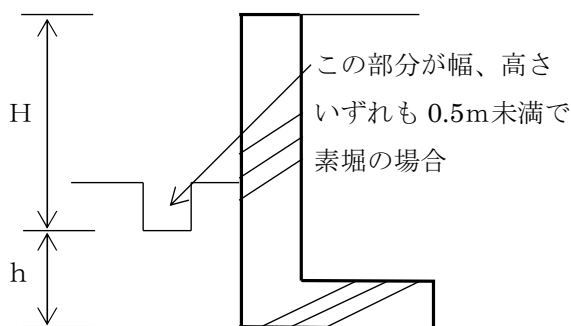
L型擁壁

重力式擁壁

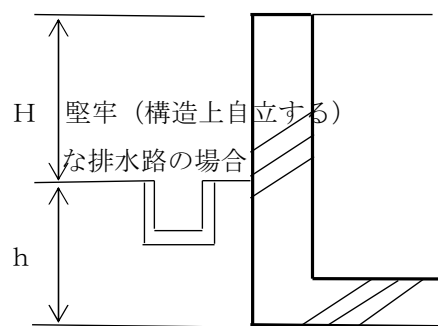
練積造擁壁

(図42) H: 擁壁の高さ h: 根入れ深さ

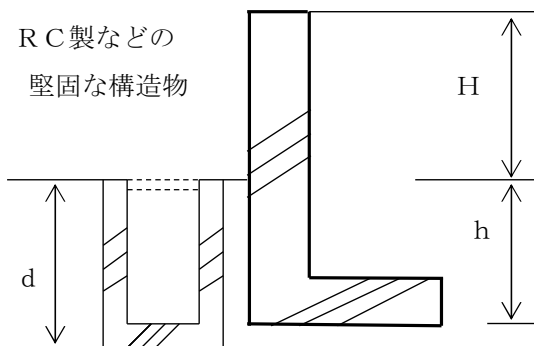
前面の排水溝と根入れの考え方



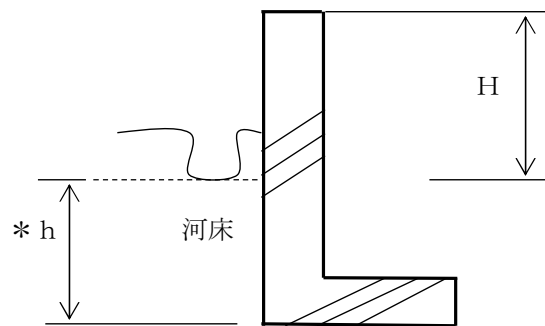
(図 4 3)



(図 4 4)



(図 4 5)



(図 4 6)

深さ d が H に対応する根入れよりも深い場合は  
水路構造物の底を根入れ線とする。

\* h = 80 cm 以上かつ 1/4H 以上  
未改修水路沿いの擁壁

キ 鉄筋コンクリート造及び無筋コンクリート造の擁壁

鉄筋コンクリート造及び無筋コンクリート造の擁壁は構造計算によって安全を確認すること。

構造計算は、次に掲げる事項を満足させること。

- 1 土圧等によっ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。
- 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3分の2以下であること。
- 3 土圧等による擁壁の基礎のすべ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3分の2以下であること。
- 4 土圧等によって擁壁の基礎に生じる応力度が当該地盤の許容応力度を超えないこと。ただし、基礎ぐいを用いた場合においては、土圧等によって基礎ぐいに生ずる応力が基礎杭の許容支持力を超えないこと。

擁壁の構造計算については、安全率が規定されていないので、宅地造成等規制法の規定を準用する。

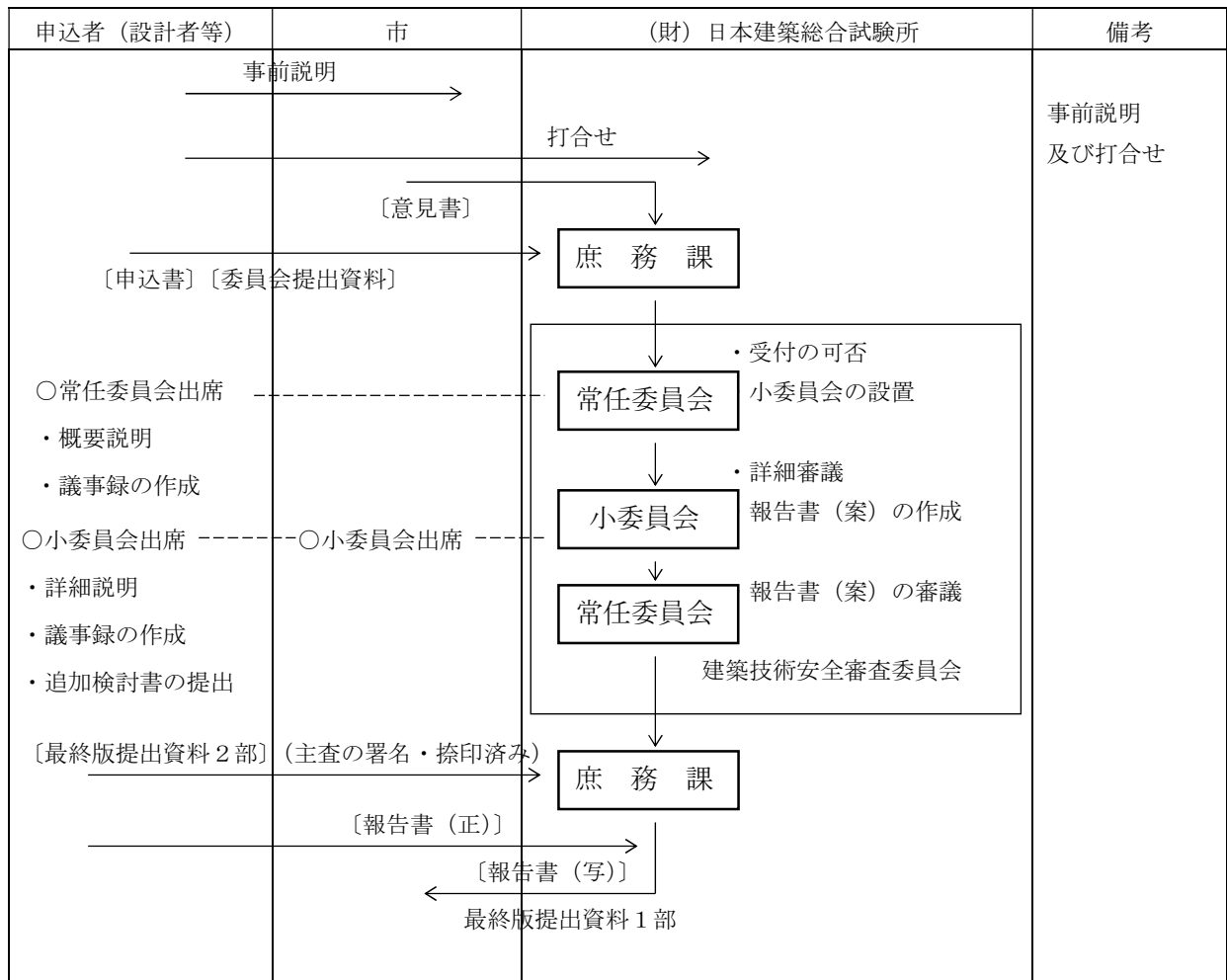
土圧等の算定にあたっては、ランキン、テルツアギー、クーロン、試行くさび法等、学術的に認められたものを用いること。ただし、粘着力は無視するものとする。

なお、すべり止めの突起は施工が煩雑なことから一般的でなく、安全性確保の面からもすべり止めの突起は認めないものとし、計算上必要な基礎幅を確保すること。

高さ 10 m を超える擁壁の使用は原則として使用しない。地形上やむを得ず使用する場合には、その安全性について本基準に適合するだけでなく、(財)日本建築総合試験所の技術的審査を受け、構造耐力上支障がないと判定されたものを使用するものとする。この場合でも、宅地の造成高は擁壁の天端に合致すること。

なお、この審査手続きは、次の評価・審査に伴う事務手続きフローによる。

評価・審査に伴う事務手続きフロー



ク 構造計算に必要な数値

- 1 土圧係数及び単位体積重量は、試験等により実況に応じて計算する場合以外は、次の表による。原則として計算された土圧係数が0.35未満であっても、0.35を採用し、また、粘着力は考慮しない。
- 2 積載荷重は、実況に応じて考慮し、予定建築物の規模、書類等により異なるが、1 t f / m<sup>2</sup>を標準とする。

土 質	単位体積重量 (1 m <sup>3</sup> につき)	土圧係数
砂利又は砂	1.8 t	0.35
砂 質 土	1.7 t	0.40
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土	1.6 t	0.50

- 3 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第90条、第91条及び93条を準用する。
- 4 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を用いること。

試験等により実況が把握された砂質土の場合の摩擦係数は、次式による。

$$\mu = \tan \phi$$

$\mu$  : 摩擦係数

$\phi$  : 基礎地盤の土の内部摩擦角

原則として、計算された摩擦係数が0.5をこえても0.5を採用し、また、粘着力は考慮しない。なお、突起は考慮しない。

ただし、その地盤の土質に応じ、次の表に掲げる摩擦係数を用いることができる。

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15 cm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

$\phi$  は、土質試験等により求めるが、砂質土の場合、N値から計算により求めることができる。ただし、計算された数値の妥当性を総合的に検討する。

$$\phi = \sqrt{15N} + 15^\circ$$

第1項中表の土圧係数は、背面土の勾配を90度以下、余盛り等の勾配及び高さをそれぞれ30度以下、1 m以下とし、かつ、擁壁の上端に続く地盤面等には積載荷重がないものとして定めた数値であるので、この条件に合致しないものは、表の土圧係数を用いて土圧を計算することができない。

又、切土の場合の土圧については、土の状況が複雑であるために、ただし書きはなく、実況に応じて計算されなくてはならない。なお、切土の土質に応じ同表の土圧係数を用いた場合には、安全であると考えて差し支えない。

ケ 地震時の検討

高さが5 mを超える擁壁は、地震時の安全性についても検討する。

この場合、水平震度は0.25とし、安全率は、滑動、転倒に対して1.0以上とする。



## コ 水抜き穴及び透水層

(規則第27条第1項第2号)

擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜き穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜き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。

第1項第2号は、水抜き穴の設置及び構造についての規定である。集中豪雨時における擁壁の倒壊は、水圧の増大により起こることが多い。それを防ぐために擁壁には、背面土中に浸透した雨水、地下水等を有効に排水することのできる水抜き穴を設けるとともに、その機能が十分発揮される透水層を設けるよう規定している。

水抜き穴の入口には、透水層の砂利、砂などが水抜き穴から水といっしょに流れ出さないよう、適当な大きさの碎石、栗石等をおくことも必要である。

砂利等とは、一般的には砂利、砂、碎石等を用いているところであるが、石油系素材を用いた「透水マット」の使用についても、その特性に応じた適正な使用方法であれば認めても差し支えない。

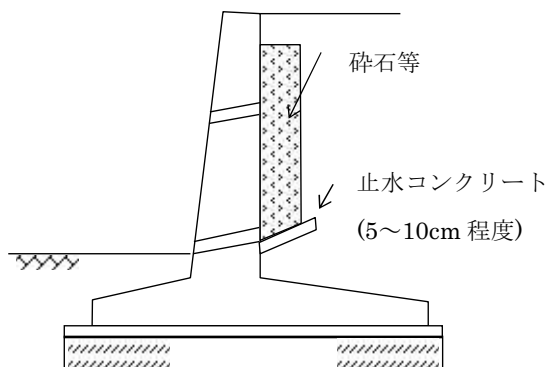
また、適正な使用方法等については、「擁壁用透水マット技術マニュアル」（平成3年4月、(社)建築研究振興協会)による。

### (ア) 水抜き穴

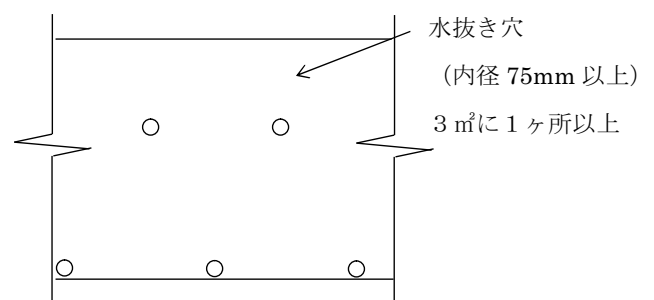
擁壁の壁面積  $3\text{ m}^2$  以内ごとに1箇所以上の水抜き穴（内径  $7.5\text{ cm}$  以上の耐水材料を用いたもの）を設け、擁壁の裏面には砂利等の透水層（練石積造にあつては別表の定めによる。）を設けること。

ここにいう壁面は、擁壁の表面であり、かつ、地盤面下に埋没している部分は含まれない。そして、壁面の全面積を水抜き穴の総数で除したものが  $3\text{ m}^2$  以内であるように定めている。壁面のどの  $3\text{ m}^2$  以内についても水抜き穴がなければならないということではない。裏面の排水をよくするためには、水抜き穴は擁壁の下部、擁壁の裏面での湧水等のある箇所に重点的に配置されなければならない。地盤面下の壁面には一般に設ける必要はない。ただし、地下水等の流路に当たっている壁面がある場合においては、その部分に、水抜き穴を設けて地下水等を排出するようにしなければならない。水抜き穴の配置の仕方は一般に平行にするのではなく千鳥式にするのが排水上有効である。

水抜き穴の材料は塩化ビニール製等の耐水性のものに限られ、土砂等のたまらないように排水方向に相当の勾配をとって設置する必要がある。また水抜き穴は擁壁の裏面の周辺に砂利、砂等による透水層（排水層）及びこれらを横につなぐ透水層を設け、かつ、水抜き穴の入口には、水抜き穴から流出しない大きさの碎石等を置くなどの措置をとって、砂利、砂等が流出しないような構造のものとしなければならない。



(a)断面図  
(図47)



(b)正面図  
(図48)

(イ) 練石積造以外の擁壁における透水層（ケ項記述の透水マットの場合を除く）

練石積造以外の擁壁における透水層の寸法

擁壁の高さ	透水層の厚さ	
	上端	下端
3 m以下	30 cm	40 cm
3 mを超え4 m以下	30 cm	50 cm
4 mを超え5 m以下	30 cm	60 cm

備考：透水層の上端とは、擁壁上端から擁壁高（根入れを含まない。）の5分の1下方とする。

## サ 建築基準法の準用

(規則第27条第2項)

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章の八の準用に関する部分を除く。)の規定を準用する。

規則第23条第1項の規定に基づき設置されることとなる義務擁壁はもちろんのこと、これによらないでもうけられることとなる任意擁壁も含めて各々2mを超えるものについて適用となる規定である。

(建築基準法施行令第142条)

- 一 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。
- 二 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。
- 三 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つめること。

## シ 擁壁の設置を必要としない場合

(規則第23条第3項)

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。

## ス がけ面の保護

(規則第23条第4項)

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浸食に対して保護しなければならない。

のり面保護の措置は、浸食作用に対して十分な抵抗力を持つとともに、美観等の環境改善からも好ましいので、芝張り工、種子吹付け工等の植生工が望ましい。

その他保護工については「宅地防災マニュアルの解説編I」を参照して行う。

## セ 長大のり面

法高15mを超える切土のり面、盛土のり面を長大のり面と呼び(以下、同じ。)、原則として、切土の高さは40m以下、盛土の高さは30m以下とする。

のり高が大きくなると、地盤にゆるみや崩壊の危険性が高くなる。また、いったん災害が起こると、甚大な被害が予想される。このため、のり面の安全性を確保するため、一定高さを超えるものを長大のり面と定義するとともに、絶対高さの規定を設けた。

(ア) 長大のり面の安定計算

長大のり面については、安定計算により安全性を確認する。

安全率は常時1.5、地震時1.0以上とする。地震時の水平震度は0.25とする。

安定計算は円弧すべり面を仮定する有効応力法及び全応力法を原則として用いる。

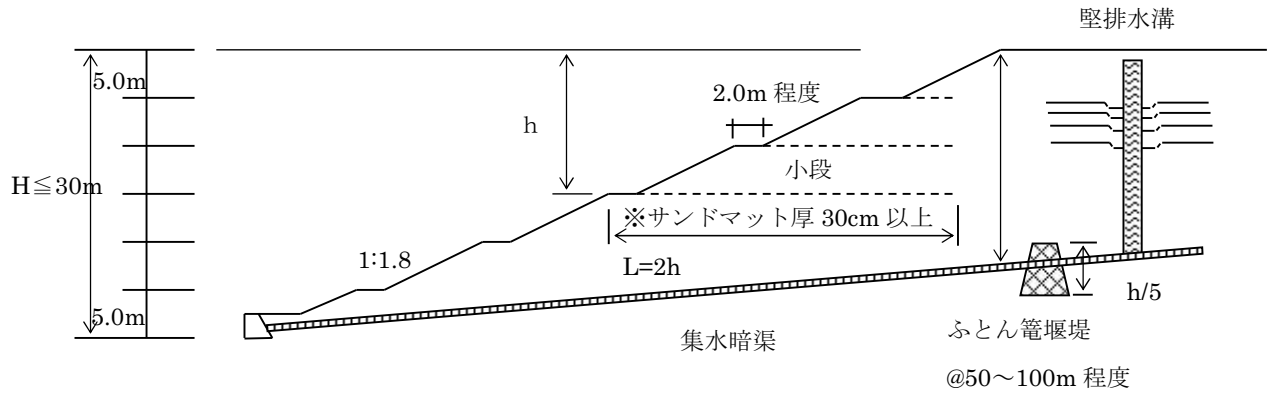
なお、安定計算によって検討する際には、盛土の基礎地盤及び盛土材について、土質試験を行い、特にせん断特性を調査する。

ソ 盛土内排水

次のような盛土を行う場合は、水平排水層、地下排水渠等により適切に盛土内排水を行うこと。

- ① 高さが10mをこえる盛土
- ② 地下水による崩壊の危険性のある盛土
- ③ 谷筋等の傾斜地における盛土

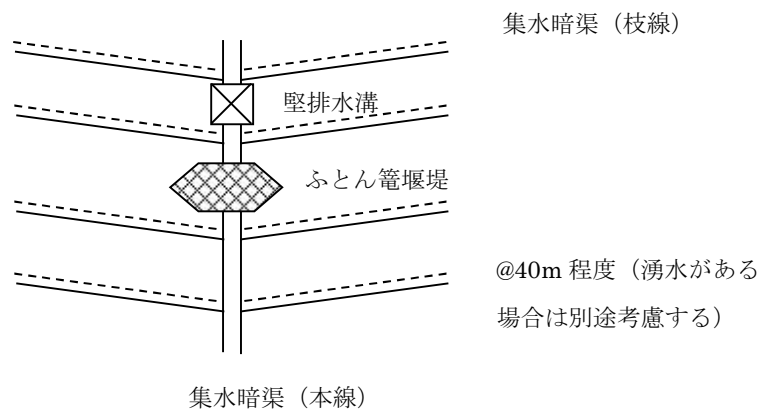
盛土の標準断面図（図49）



（盛土の最大のり面ののり尻には、のり止め擁壁を設置する。ただし、のり尻崩壊等のおそれがないように措置された場合はこの限りでない。）

※サンドマット厚30cm以上は、最近ジオテキスタイル系の各種材料も使用されている。

地下埋設工の標準平面図（図50）



タ 地盤の支持力を求めるときに内部摩擦角を算出するためのN値の取り方

内部摩擦角を算出するためのN値は、原則として基礎底面のものを用いる。

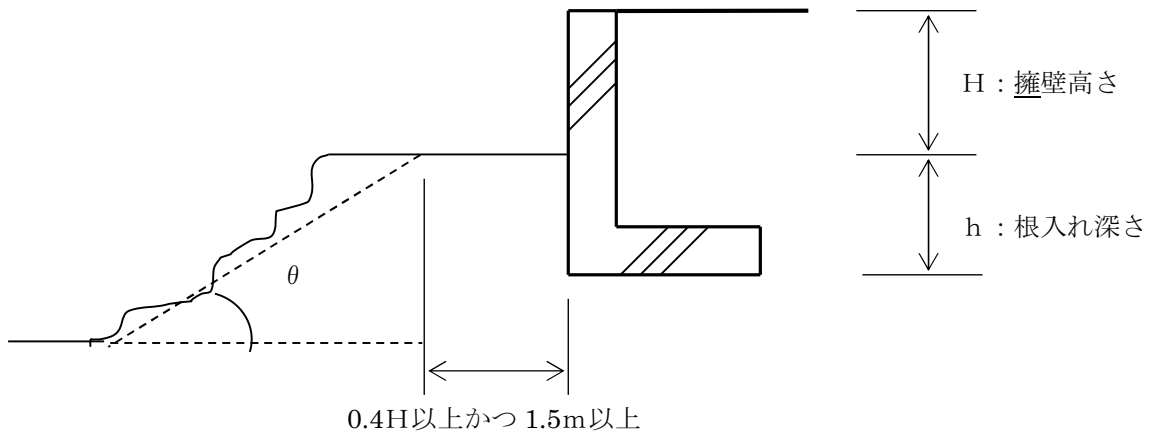
ただし、基礎底面より下の地盤のN値が基礎底面のN値より小さい場合は、基礎幅の深さに対する各調査値の平均N値又は基礎幅の2倍の深さに対する各調査値の平均N値のうちいずれか小さいものを用いなければならない。

チ 斜面上に擁壁を設置する場合の取り扱い

(チー1) 斜面の角度が $30^\circ$  をこえる場合 (図5 1) による

擁壁の前面位置は、土質に応じた勾配線 ( $\theta$  : 表1 参照) より  $0.4H$ 以上かつ  $1.5m$ 以上後退した位置とする。

なお、当該後退部分はコンクリート打ち等により風化浸食の恐れのない状態に整備すること。

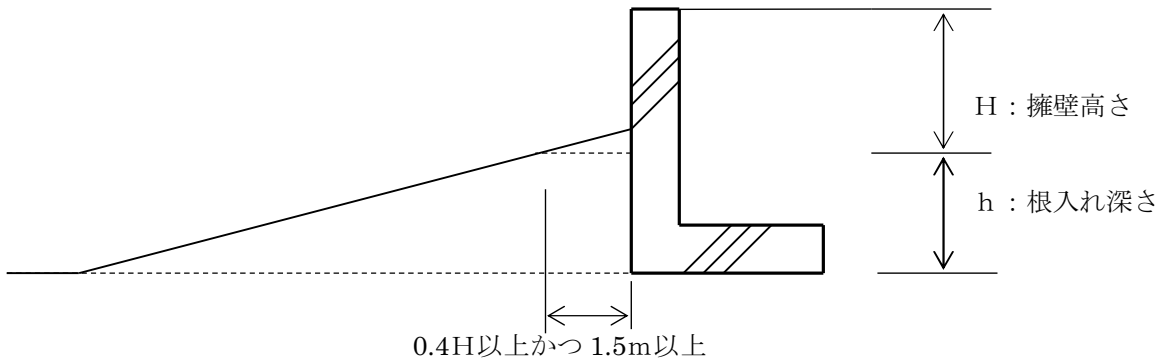


(図5 1)

表1 土質別角度 ( $\theta$ )

背面土質	軟岩 (風化の著しいものを除く)	風化の著しい岩	砂利、真砂土、関東ローム、 硬質粘土その他これに類するもの	盛り土又は腐植土
角度 ( $\theta$ )	$60^\circ$	$40^\circ$	$35^\circ$	$30^\circ$

(チー2) 斜面 (盛土) の角度が $30^\circ$  以下の場合 (図5 2) による



(図5 2)

ツ 自己用以外の土地利用のために宅地造成を行う開発行為の擁壁について

自己用以外の土地利用のために宅地造成を行う開発行為の外周部（道路に面する部分を除く。）について、敷地に高低差がある場合は、敷地の計画高まで土羽ではなく擁壁で覆わなければならない。（1 m以下の擁壁を含む。）

テ 高さ(H)が0.4 mを超え1 m以下の擁壁の構造

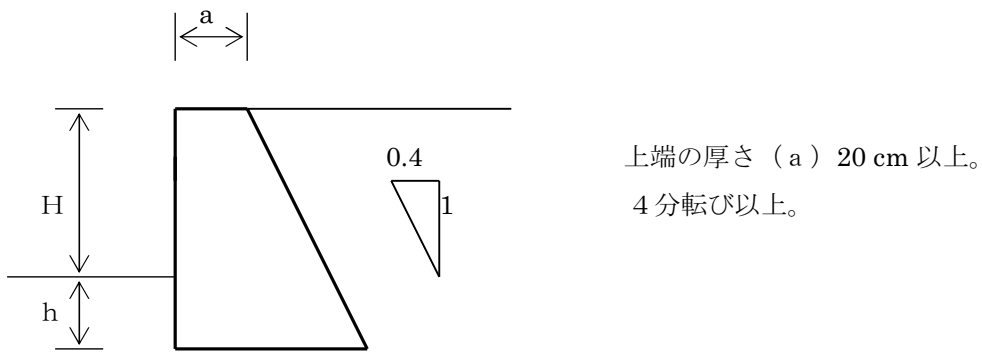
(テ-1) 高さ(H) が0.4 mを超え1 m以下の擁壁の構造については、以下の基準を満たさなければならない。

(1) 擁壁の前面の根入れ深さは、擁壁の設置される地盤の種類に関らず h (m) 以上とする。

$h = H / 3$  (小数点以下第2位が0.05未満は0.05に、その他は小数点以下第2位を切り上げ) かつ 0.35 m以上

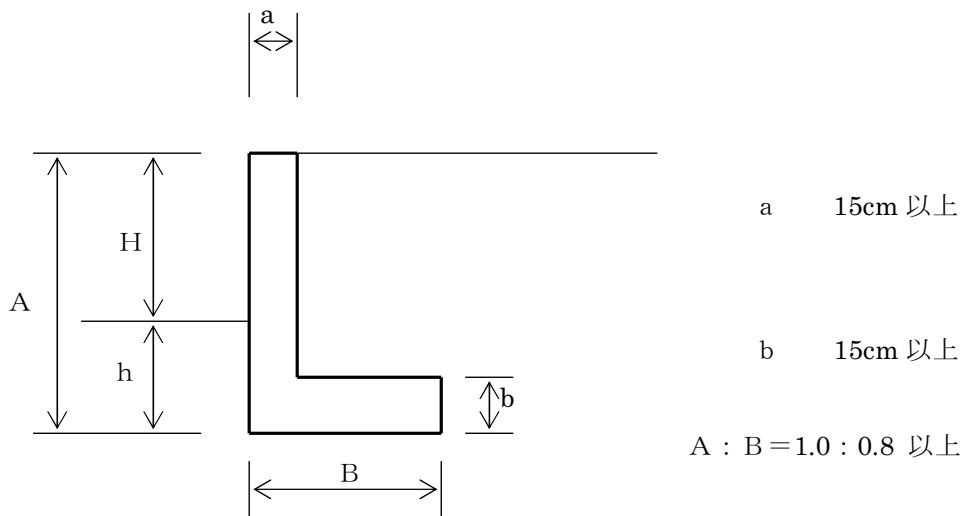
(2) 擁壁の構造

重力式 (図53)



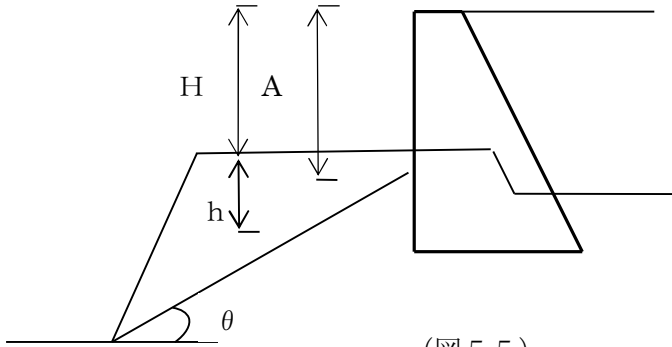
L 型 (図54)

主鉄筋 : D13mm以上 び°ッ 250mm以下  
腹筋・配力筋 : D10mm以上 び°ッ 300mm以下



(テ-2) 高さが 0.4m を超え 1 m 以下の擁壁を斜面上に造る場合の根入れの取扱い

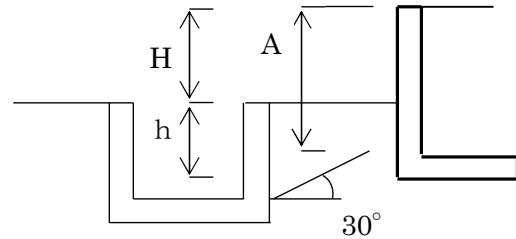
- (1) (チ-1) 表 1 の土質別角度  $\theta$  の勾配線と擁壁との交点よりの高さ  $A$  が 1 m 以下の場合には擁壁前面の根入れ部分の形態にかかわらず見付高さ  $H$  に対してテ-1 (1) による根入れ深さ  $h$  以上とする。
- (2)  $A$  が 1.0 m 以上で、 $H$  が 1.0 m 以下の場合には、擁壁底版が  $\theta$  の勾配線より下にあればよい。  
 $h$  はテ (1) の根入れ深さを満足すること。擁壁の構造計算必要。



(図 5 5)

ト 前面に排水溝がある場合の擁壁の取扱いについて

- (ト-1)  $30^\circ$  の勾配線と擁壁との交点よりの高さ  $A$  が 1 m 以下の場合には、擁壁底盤が  $30^\circ$  の勾配線より下にあればよい (水路底までの根入れは求めない。ただし 1 m 以下の擁壁の基準「テ」は満足すること)  
 $h$  : 根入れ基準値

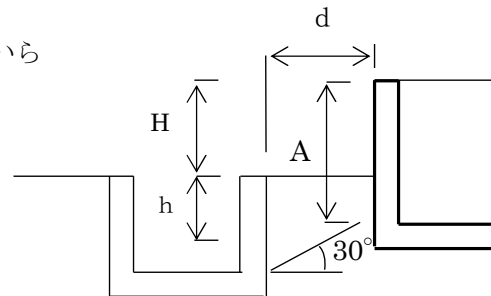


(図 5 6)

(ト-2)  $A$  が 1 m を超える場合は、宅地造成技術マニュアル V. 15. 二段積み擁壁の規定による。

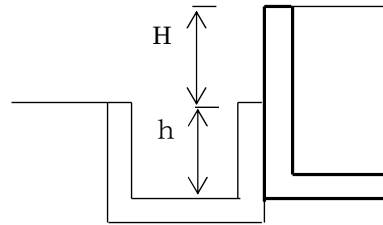
- (1) 擁壁底盤が  $30^\circ$  の勾配線をこえる範囲にはいらないこと  
 $d$  : 0.4H 以上でかつ 1.5m 以上  
 $h$  :  $20/100H$  以上でかつ 45 cm 以上

擁壁の構造計算必要。水路底までの根入れは求めないが、水路底まで根入れをしても  $A$  が 1 m を超えれば構造計算必要。



(図 5 7)

- (2)  $d$  が  $0.4H$  以上でかつ  $1.5\text{m}$  以上ない場合  
排水溝の底より下を擁壁根入れ線とする場合、擁壁が  
構造計算によって安全であることが確かめられれば可  
 $h$  は 6 章-40 カによる。



(図 58)

[参考となる内規]

- 14-1、15-7、15-9、16-2、17-17



## 8 災害危険区域等

(法第33条第1項第8号)

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築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、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。

(令第23条の2)

法第33条第1項第8号（法第35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とする。

開発区域の一部又は全部が開発不適地を含む場合は、原則として許可されない。

各区域の概略は次のとおりである。

ア 災害危険区域（建築基準法第39条）

津波、高潮、出水等による危険の著しい区域として指定された区域で、建築の制限は地方公共団体の条例で定められている。

イ 地すべり防止区域（地すべり防止法）

地すべりしている区域又は地すべりするおそれのある区域及びこれに隣接する区域で、地すべりを助長し、誘発するなどのおそれのある区域である。

ウ 土砂災害特別警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）

エ 急傾斜崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律）

※参考 過去の台風等による浸水被害区域内の開発行為については、当該法令に規定された法定事項ではないためそれを理由に不許可に出来ない。また浸水被害区域内であることの情報提供の権限も当課にはないため、「浸水被害区域内か否かの調査を指導」し、浸水被害区域内であれば「担当部局との協議を促す」

## 9 樹木の保存、表土の保全

(法第33条第1項第9号)

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

この基準の趣旨は、その他の基準と異なり、自然環境の保護を図ることによって、良好な都市環境を確保しようとするものであるが、開発行為を行う前の開発区域の状況により環境保全の態様は大きく支配されるので、必ずしもあらゆる開発行為において、同一水準の樹木の保存又は表土の保全を担保しようとするものではない。

法第33条第2号イからニに掲げる事項

- 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

法第33条第1項第9号及び令第28条の2の基準は、当該開発行為の目的、開発区域内の土地の地形等を勘案し、樹木の保存については一定規模以上の樹木又は樹木の集団の存する土地を当該開発区域内に予定された公園、緑地、隣棟間空地、緩衝帯等のオープンスペースとして活用することにより面的に保存することを趣旨とするものであり、また、表土の保全等については植物の生育の確保上必要な表土の復元等の措置を講じさせることを趣旨とするものであるから、その運用に際しては、開発行為を行う者に設計上或いは工事の施行上過重な負担を課することとならないよう留意すること。

### (1) 適用範囲

(令第23条の3)

法第33条第1項第9号(法第35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。

### (2) 樹木の保存

(令第28条の2第1号)

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上の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。

本号は、保存すべき樹木に高さを10m以上と規定している。この高さ以上の樹木は「高木(喬木)」と称され、生育するまでに多年(例イチヨウで15年以上)を要し、一度伐採すれば復元することが容易でなく、また、高木の存する土地は植物の生育に適する土地といえるので、そのまま残すことが望ましいことによる。

「樹木又はその集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等」の規定の趣旨は、必ずしも健全な樹木又はその集団の存する土地をすべて公園、緑地とするのではなく、公園、緑地の配置設計において、樹木の位置を考慮することにある。また、公園、緑地として配置すること以外に、隣

棟間空地、側道、プレイロット、コモンガーデン、緩衝帯、法面等として活用することが考えられる。  
 なお、「集団」とは、一団の樹林地でおおむね10㎡当たり樹木が1本以上の割合で存する場合を  
 目途とする。

「健全な樹木」とは、次により判断する。

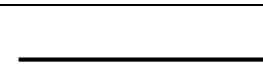
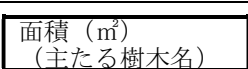
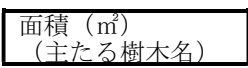
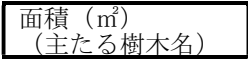
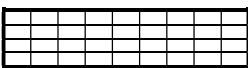
- (a) 枯れていないこと
- (b) 病気（松食虫、落葉病等）がないこと
- (c) 主要な枝が折れていない等樹容が優れていること

ただし、法第33条第2号イからニに掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置等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。

- 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

ア 植生調査

樹木の保存の措置の計画にあたっては、あらかじめ開発区域内の植生調査を実施すること。  
 (下記は植生調査図凡例標準)

凡		例	備	考
開発区域界			黒色実線	
樹 高 区 分	a 高木		赤色枠囲い ベタぼかし	高さ10mを超える樹木 (集団としての標示を可とする)
	b 亜高木の集団		桃色枠囲い ベタぼかし	高さ 5mから10mまでの樹木の 集団
	c 低木		水色枠囲い ベタぼかし	a、b に該当しない樹木の集団
生 育 状 況	d 健全		無地	a、b のいずれかに該当する樹 木を対象とする
	e 不健全		黒色格子模	

趣旨を的確に具体化させるものとして、植生調査を義務付けたものである。

開発行為の目的、開発区域の規模、形状、周辺の状況等により多種多様な調査方法（開発区域周辺を調査対象とする場合も想定しうる。）が用いられるが、その実効性等を十分確保して行うこととする。

イ 樹木の集団の規模

(規則第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。

規則第23条の2は、保存すべき樹木の集団を、「高さが5メートル以上の樹木の集団の規模が300平方メートル以上」と規定している。高さについては10mの半分の5m（亜高木と称される。）とし、規模については、1haの3%であり、公園の最小規模と一致することになる。

#### ウ 保存の措置

「保存の措置」とは、保存対象樹木又はその集団をそのまま存置しておくことで、地区内での移植又は植樹をさしているのではない。保存対象樹木又はその集団の存する土地は少なくとも枝張りの垂直投影面下については、切土又は盛土を行わないことが必要である。

#### エ 保存しなくてもよい場合

保存対象樹木の保存の措置を講じないことがやむを得ないと認められるのは、次のような場合である。ただし、これらの場合でも、必要以上の樹木の伐採は避けるべきである。

##### (ア) 開発区域の全般にわたって保存対象樹木が存する場合

公園、緑地等として土地利用計画に定められている土地の部分の樹木は保存措置を講じる必要があるが、それ以外の対象樹木は、保存措置を講じなくても差し支えない。

##### (イ) 開発区域の全般ではないが、公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合

原則的に樹木の濃い土地の部分に公園、緑地等として活用し、保存措置を講じるそれ以外の樹木は、保存措置を講じなくても差し支えない。

また、土地利用計画に、公園等の位置が著しく不適となる場合（例、開発区域の周辺部で利用上不便な場合等）においても同様である。

##### (ウ) 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合

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

### (3) 表土の保全

#### (令第28条の2第2号)

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。

「表土」とは、通常、植物の生育にかけがえのない有機物質を含む表層土壌のことをいう。

#### ア 保全の対象となる表土

表土の保全措置を講じる対象として切土又は盛土の高さを1m以上としたのは、切土により植物の生育に必要な層が露出する事を防止するためであり、また1m以上の盛土により、従前の表土が深く埋められ、植樹の樹根が表土に到達しないからである。

面積の取り方は開発区域内で1m以上の切土又は盛土を行う面積を用い、必ずしも一団となっている必要はない。

#### イ 保全の措置

表土の保全方法（その他の必要な措置を含む。）には、次のような方法がある。

##### (ア) 表土の復元

開発区域内の表土を造成工事中まとめて保存し、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。厚さは20～40cm程度とする。

##### (イ) 客土

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覆うことをいう。この場合、他区域の表土をはがすことになるので、原則として、地下室工事などで不要となる表土を用いること。

##### (ウ) 土壌の改良

土壌改良剤と肥料を与え、耕起することをいう。土壌改良剤には、有機質系（泥炭、パルプ、塵芥、糞尿等の加工物）、無機質系（特殊鉱物の加工物）及び合成高分子系（ウレタン等の加工物）

があり、地中停滞水土壤、酸素不足土壤、固結土壤等の改良に用いる。

肥料には、石灰質、ケイ酸質、苦土（マグネシウム）、無機質、リン酸質等がある。

また、土壤改良剤と肥料を兼ねたものもある。

(イ) (ウ) に掲げる措置は、表土の復元の次善の措置であり、表土の復元の措置が講じられない場合の代替措置として考えられるものである。

## 10 緩衝帯の設置

### (法第33条第1項第10号)

政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

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

緩衝帯の設置により、騒音、振動等の環境障害をすべて防止しようとする趣旨ではなく、予定建築物等の騒音源、振動源が開発行為の申請時点では必ずしも具体的に把握することができないという開発許可制度の規制方法からして、具体的な騒音、振動等の環境障害に関しては、別途本来の公害規制法（騒音規制法、水質汚濁防止法等）を期待するものである。開発行為の段階で騒音、振動等に対する公害対策のために余地を残しておくことが、この基準のねらいである。

「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。騒音、振動の他に煤煙、悪臭が含まれると考えられるが日照の悪化、ビル風の発生による環境の悪化は含まれない。

「騒音、振動等をもたらすおそれのある建築物等」とは、一般的に「工場」を指す。これは、通常工場では動力を用い、製造加工、処理及び運搬を行うため、騒音等のおそれがあるとされるからである。なお、第一種特定工作物は、これに該当する。

### (1) 適用範囲

#### (令第23条の4)

法第33条第1項第10号（法第35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。

### (2) 緩衝帯の幅員

#### (令第28条の3)

騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、4メートルから20メートルまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそつてその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

#### (規則第23条の3)

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

開発行為の目的が工場用地とするものである場合には、令第28条の3に規定する「緑地帯その他の緩衝帯」には、原則として工場立地法第4条第1項第1号の「環境施設」が含まれるものであり、また、工場立地に基づく「工場立地に関する準則」の運用との調整に際しては、おおむね国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそつて内側に配置されていけばよい。

緩衝帯は、その区域を明確にするため縁石の設置、境界杭の設置等の適当な措置を講じる必要がある。  
 また、開発区域の境界に隣接して緩衝効果を有すると認められる公園、緑地、河川等が将来にわたって存続すると認められるときは、その幅員の2分の1を緩衝帯の幅員に導入することができる。  
 この場合、その他緩衝効果を有するものとしては、池、沼、海、植樹のされた大規模な街路、のり面が考えられる。

開発区域の規模	緩衝帯の幅員 (m)
1 ha 以上 1.5 ha 未満	4
1.5 ha 以上 5 ha 未満	5
5 ha 以上 15 ha 未満	10
15 ha 以上 25 ha 未満	15
25 ha 以上	20

緩衝帯の幅員は、開発区域の面積が大きくなれば事業規模も大きくなることが予想され、また、それだけ緩衝帯を確保する余地（負担力）も増大することに鑑みて定められている。

基準の運用については画一的な運用ではなく、工場立地及び公害対策部局との調整が必要となる。

緩衝帯は、その区域を明確にするため縁石の設置、境界杭の設置等の適当な措置を講じる必要がある。  
 また、開発区域の境界に隣接して緩衝効果を有すると認められる公園、緑地、河川等が将来にわたって存続すると認められるときは、その幅員の2分の1を緩衝帯の幅員に導入することができる。

この場合、緩衝効果を有するものとしては、池、沼、海、植樹のされた大規模な街路、のり面が考えられる。

### 1.1 運輸施設の判断

(法第33条第1項第11号)

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。

(令第24条)

法第33条第1項第11号（法第35の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、40ヘクタールとする。

開発区域の規模が40ha以上の開発行為の許可にあつては、その区域に居住することとなる者の通勤、通学等の輸送に支障がないか否かの判断を必要とする。特に、市街化調整区域における大規模開発については、開発区域から鉄軌道駅までの輸送並びに鉄軌道の輸送能力についての審査を要することとなる。

具体には、当該開発行為の開発許可申請に際しては、開発行為に関係のある鉄軌道事業者との協議を必要とし、許可を受けようとするときにはあらかじめ地方運輸局長との協議を要するものである。

## 1 2 申請者の資力・信用

(法第33条第1項第12号)

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、がけ崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

(令第24条の2)

法第33条第1項第12号（法第35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。

本号は、申請者に当該開発行為を遂行するために必要な資力及び信用があることを求めた規定である。すなわち、申請者に事業計画どおりに当該事業を完遂するための資金的能力があること、及び申請者の過去の事業実績等から判断して誠実に許可条件等を遵守して当該事業を遂行していくことができるか否かを確認することにより、当該事業が中断放置されることなく、適正に完遂されることを確保しようとしたものである。

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

### 添付書類

- 1 資金計画書（規則第16条第5号）
- 2 法人にあつては法人の登記簿謄本、個人にあつては住民票
- 3 事業経歴書
- 4 納税証明書

なお、当該開発行為が適正に遂行されるか否かの判断を行うことが、これらの書類だけでは非常に困難である場合に限り、役員の履歴書、資産の状況を示す書類等必要な書類の提出を求めた上、判断される。

具体的には、事業を中断せざるを得なくなった場合においても、最低限度、変更を加えた公共施設の機能の回復や災害防止のための措置を講じるために要する資力及び信用を有しているか否かが判断の基準となる。

また、申請者が宅地建物取引業者の場合、監督処分を受けた場合又は監督処分にまでは及ばないが取引の相手方の利益保護上問題を起こすおそれ大きいと認められる場合、宅地建物取引業法第70条第2項及び同法施行規則第27条により関係都道府県に通知がなされることとなっているが、このことも本号の適用にあたり判断資料となる事項である。



### 1 3 工事施行者の能力

(法第33条第1項第13号)

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、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。

(令第24条の3)

法第33条第1項第13号（法第35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。

本号は、工事施行者に対して、当該開発行為に関するすべての工事を完成させるために必要な能力を求めた規定であつて、不適格な工事施行者を除外しようとするものである。

具体的に求められる工事施行者の能力は、前号と同様、工事の規模、難易度等に応じて相対的に決められるものであつて、一律に定められるものではないが、基本的には、当該工事の難易を考慮し、下記の資料により、過去の工事実績等を勘案して判断されることとなる。

- 1 法人の登記簿謄本
- 2 事業経歴書
- 3 建設業法による許可証明書等、許可をうけた業者であることがわかるもの

なお、当該開発行為が適正に遂行されるか否かの判断を行うことが、これらの書類だけでは非常に困難である場合に限り、必要な書類の提出を求められることがある。

## 1.4 関係権利者の同意

(法第33条第1項第14号)

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

本号は、土地所有者をはじめとする当該開発行為等の妨げとなる権利を有する者の同意を得ることを求めた規定であって、換言すれば、保全すべき権利を有する者の同意なしには開発行為が行えないという明白な法的事実を確認した規定である。

### (1) 妨げとなる権利を有する者

#### ア 土地について妨げとなる権利を有する者

- 1 所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者
- 2 土地が保全処分の対象となっている場合には、当該保全処分をした者（裁判官）。ただし、保全処分については処分の性質上、裁判官から同意を得ることは事実上不可能なため、当該保全処分を申請した者を妨げとなる権利を有する者と扱って差し支えないものとする。

#### イ 工作物（建築物を含む。）について妨げとなる権利を有する者

- 1 所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権を有する者
- 2 土地改良施設がある場合には当該施設管理者

### (2) 相当数の同意を得ていること

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、おおむね、①同号に規定する権利を有するすべての者の3分の2以上の同意を得ており、かつ、②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以上の同意を得ている場合であり、さらに、③同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積の合計が土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上である場合である。

相当数の同意としたのは、許可が得られるかどうか不明の段階で全員の同意を得ることを要件とするのは、開発行為の申請者に対して過大の経済的負担を負わしめることとなるおそれがあるからである。

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

しかしながら、開発許可を受けた者に対しては、都市計画法上の法的地位が付与されたことは事実であり、現実には、この法的地位が当該土地の所有権等にあたかも対抗しうるかのように理解されたり、使用されたりする場合もあって、当該同意を与えていない所有権等を有する者とのトラブルに及ぶケースもある。また、すべての同意を得られないまま許可を受けたものの、残りの同意が得られないことから事業が中断等することにより問題を残すケースも予想される。

これらのことを避けるため、相当数の同意を得ればよいことになっているが、加古川市では、原則として許可にあたって全員の同意を得るようにしている。

## 1.5 技術基準の強化又は緩和

(法第33条第3項、第4項、第5項)

- 3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによっては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。
- 4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。
- 5 景観形成団体（景観法第7条第1項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第8条第2項第1号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第1項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。
- 6 指定都市等及び事務処理市町村以外の市町村は、前2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。

(令第29条の2)

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

- 一 第25条第2号、第3号若しくは第5号から第7号まで、第27条、第28条第2号から第6号まで又は前3条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。
- 二 第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき道路の幅員の最低限度について、12メートル（小区間で通行上支障がない場合は、6メートル）を超えない範囲で行うものであること。
- 三 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。
- 四 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。
- 五 第25条第6号の技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるところによるものであること。
  - イ 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において設置すべき施設の種類を、公園に限定すること。
  - ロ 設置すべき公園、緑地又は広場の数又は1箇所当たりの面積の最低限度を定めること。
  - ハ 設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度について、6パーセントを超えない範囲で、開発区域及びその周辺の状況並びに予定建築物等の用途を勘案して特に必要があると認められる場合に行うこと。
- 六 第25条第7号の技術的細目に定められた制限の強化は、国土交通省令で定めるところにより、設置すべき公園、緑地若しくは広場の数若しくは1箇所当たりの面積の最低限度又はそれらの面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度（6パーセントを超えない範囲に限る。）について行うものであること。
- 七 第27条の技術的細目に定められた制限の強化は、20ヘクタール未満の開発行為においてもごみ収集場その他の公益施設が特に必要とされる場合に、当該公益的施設を配置すべき開発行為の規模について行うものであること。

- 八 第28条第2号から第6号まで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、風土又は地勢の特殊性により、これらの規定のみによつては開発行為に伴う崖崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認められる場合に行うものであること。
- 九 第28条の2第1号の技術的細目に定められた制限の強化は、保存の措置を講ずべき樹木又は樹木の集団の要件について、優れた自然的環境の保全のため特に必要があると認められる場合に行うものであること。
- 十 第28条の2第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置を講ずべき切土若しくは盛土の高さの最低限度又は切土若しくは盛土をする土地の面積の最低限度について行うものであること。
- 十一 第28条の3の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度について、20メートルを超えない範囲で国土交通省令で定める基準に従い行うものであること。
- 十二 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。
- 2 法第33条第3項の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。
- 一 第25条第2号又は第6号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上支障がない範囲で行うものであること。
- 二 第25条第2号の技術的細目に定められた制限の緩和は、既に市街地を形成している区域内で行われる開発行為において配置すべき道路の幅員の最低限度について、4メートル（当該道路と一体的に機能する開発区域の周辺の道路の幅員が4メートルを超える場合には、当該幅員）を下らない範囲で行うものであること。
- 三 第25条第6号の技術的細目に定められた制限の緩和は、地方公共団体が開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場の設置を予定している場合に行うものであること。

(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。

(規則第27条の2)

第21条第1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り行うものとする。

- 一 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。
- 二 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%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。
- 2 第21条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、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について行うものとする。

(規則第27条の3)

第23条の3の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度について、開発行為の規模が1ヘクタール以上1.5ヘクタール未満の場合にあつては6.5メートル、1.5ヘクタール以上5ヘクタール未満の場合にあつては8メートル、5ヘクタール以上15ヘクタール未満の場合15メートル、15ヘクタール以上の場合にあつては20メートルを超えない範囲で行うものとする。

- 一 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。
- 二 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。
- 三 第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、公園の利用者の安全の確保を図るため必要があると認められる場合に、さく又はへの設置その他利用者の安全を図るための措置が講ぜられていることを要件とするものであること。
- 四 第26条第4号の技術的細目に定められた制限の強化は、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について行うものであること。
- 五 第27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、風土又は地勢の特殊性により、同条各号の規定のみによつては開発行為に伴うがけ崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認められる場合に行うものであること。

平成12年5月19日の都市計画法改正により、開発許可の技術基準については、地方公共団体が、地域特性を反映した基準を設定できるようになった。

従来、開発許可の技術基準については、その具体的細目にいたるまで、法令で全て一律に定められていたが、これを、地方公共団体が条例により、地域の実情に応じて、強化又は緩和することができることになった。併せて、法律上の基準に付加して、条例で最低敷地規模に関する基準を定めることが可能とされた。

技術基準に関する条例は、開発許可権限を有している地方公共団体のみならず、全ての市町が定められるものである。ただし、開発許可権限を有していない市町については、条例の制定に先立って、開発許可権限を持つ県の同意を得ることに留意する必要がある。

#### (1) 技術基準の強化

技術基準の強化を行う場合には、地域の実情等を十分勘案して行うことが必要であり、必要性の有無にかかわらず一律的な強化は行わないことや公的主体が整備することが適当な施設まで開発者に負担させないことなど、開発者に必要以上の負担を求めないよう留意する必要がある。

開発行為に伴い設置される公共施設についてはその適切な管理を確保することが重要であるが、特に、技術基準の強化により設置された公共施設については、原則公的主体に帰属させることとし、やむを得ず民有地のまま管理される場合であっても、当該公共施設の土地について分筆を行わせて区域の明確化を図り、管理協定を締結する等その適切な管理について特別な配慮をすることが望ましい。また、開発許可権者と公共施設管理者が異なることが想定される場合には、技術基準の強化の内容及び管理方法について関係部局と十分調整が行うことが望ましい。

これまで宅地開発等指導要綱で行政指導を行っていた制限については、政省令で定める基準に照らしてその内容を十分検討し、基準に合致するものは速やかに法に基づく条例による強化基準として定めることが適当である。ただし、政省令の基準を超える宅地開発等指導要綱に基づき、法の開発許可にからめて行政指導を行うことは、法律の趣旨から逸脱するものであることに留意する必要がある。

条例で技術的細目に定められた制限の強化を行うにあたっては、どのような開発行為についてどの程度の強化を行うか明確にすることが求められるところであり、単に「必要があると認める場合」等の極めて抽象的な表現で明確な基準を設けず裁量によって運用を行うことや専ら利便の増進の観点から強化を行うことは望ましくない。

## (2) 技術基準の緩和

技術基準を緩和する場合にあっては、開発行為の便宜を図るという観点ではなく、法律上の技術基準をそのまま適用することによる開発者の負担の大きさや緩和を行った場合の開発区域の周辺への影響などを勘案して、必要な場合に限定的に行うことが望ましい。

## (3) 最低敷地規模の規制

いわゆるミニ開発を防止し、良好な環境を形成するため、新たに技術基準として追加されたものであるが、一定の敷地規模を確保する必要性は、地域特性に大きく左右されるものであるため、他の技術基準のように全国一律に義務付けることとはせず、基準の運用自体を条例に委ねたところである。また、最低敷地規模規制が財産権に対する制約となることから、その範囲を明確化させるため、区域、目的（自己用又は非自己用）、予定建築物の用途を限って定めることとされている。

制限の内容については、原則200㎡を超えないこととし、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、200㎡を超え300㎡以下の規制を実施することも可能とされるものである。

最低敷地規模規制は、周辺の環境との調和も念頭に置いた規制であることから、開発区域周辺の敷地の大部分が狭小な敷地である場合にあっては、周辺の敷地に比べ過大な敷地規制を求めることは望ましくない。

### 加古川市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準等に関する条例

(平成15年3月31日条例第2号)

#### (敷地面積の最低限度)

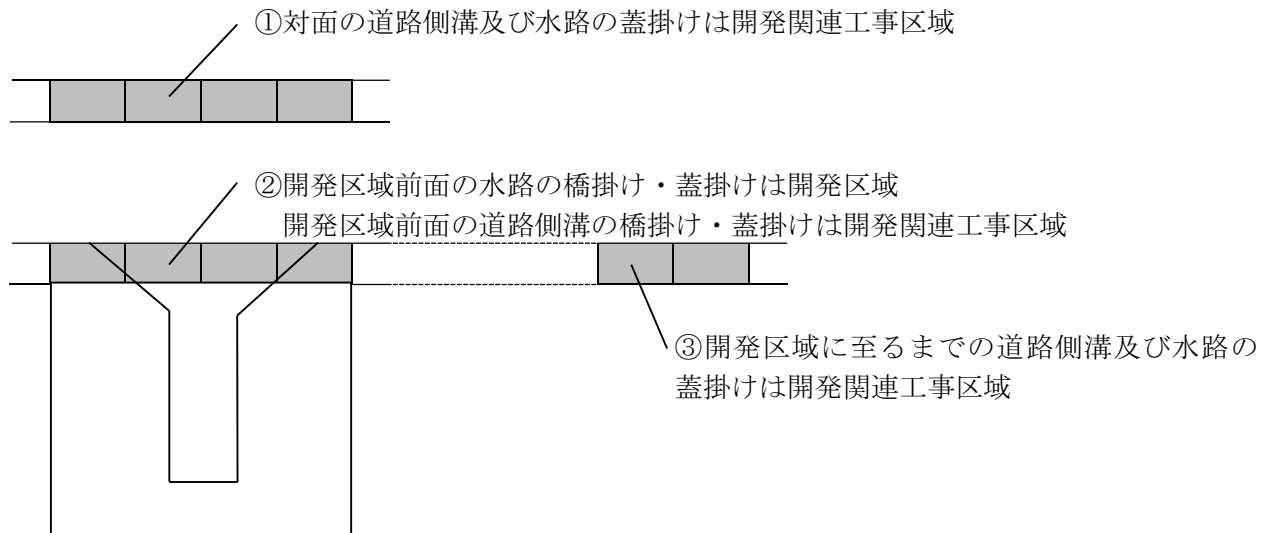
第5条 法第33条第4項の規定による予定される建築物が住宅の場合の敷地面積の最低限度は、次の表に定めるとおりとする。

区域等の区分	敷地面積の最低限度
法第8条第1項第1号に規定する用途地域(第1種低層住居専用地域を除く。)	100 平方メートル
法第8条第1項第1号に規定する第1種低層住居専用地域	130 平方メートル
法第7条第3項に規定する市街化調整区域	150 平方メートル

## 1.6 開発関連工事区域の定義と同意

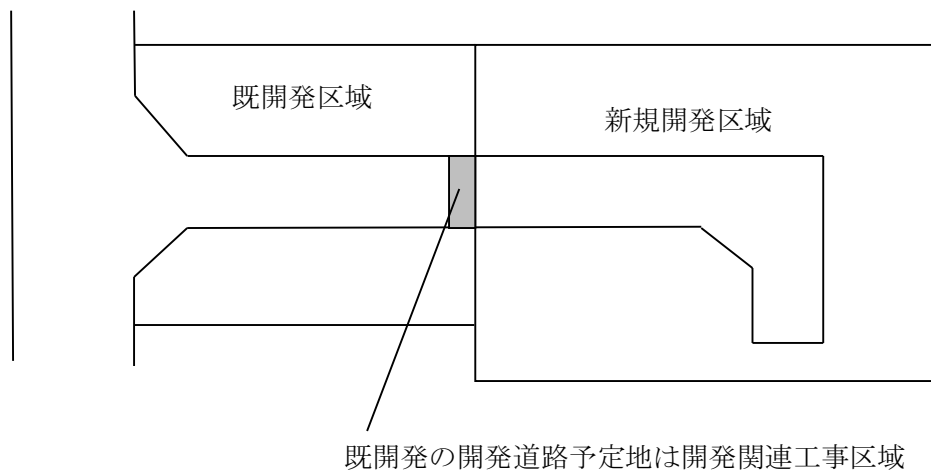
ア 関連区域外で下記の事例のような開発と同時に公共施設を整備する区域は、「開発行為に関する工事をしようとする土地の区域」（開発関連工事区域）として、法第32条、法第33条第1項第14号を適用する。

【事例1】 開発区域に接する道路側溝、または水路に蓋掛け等するなどの改良を行う部分



(図59)

【事例2】 開発道路予定地を含んで開発事業を行う場合の開発道路予定地の部分



(図60)

【事例3】 開発区域外の道路拡幅部分及び道路の接続等に伴う既存道路の改修部分

【事例4】 開発区域外で排水路、給水管等を整備する工事（区域の求積は不要）

【事例5】 道路通行上の障害となる場合で、既存電柱等を撤去する工事（区域の求積は不要）

イ 原形復旧（道路舗装のやり替え等）のみを行う箇所は、開発関連工事区域としない。