

第1章 技術基準

第1節 技術基準の概要

開発許可の技術基準は、法第33条に規定されており、技術的細目については都市計画法施行令（以下「令」という。）第23条の2から第29条まで及び都市計画法施行規則（以下「規則」という。）第20条から第27条までに定められています。また、地方公共団体は、条例で、政令において定められた技術的細目の制限を強化し、又は緩和することができます。

法第33条は、良好な市街地の形成を図り、宅地に一定の水準を確保させるための技術基準であり、都市計画区域内で行われる開発行為、準都市計画区域又は非線引都市計画区域及び都市計画区域外における一定規模以上の開発行為に適用されます。

法律

（開発許可の基準）

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。

(1)～(14) 略

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。

3～7 略

都市計画運用指針

IV-3 開発許可制度について IV-3-1 総論

2 良質な宅地水準の確保するための開発許可制度運用の在り方

良質な宅地水準の確保は、具体的には法第33条の技術基準によって担保されるものである。すなわち、一定の開発行為が行われた場合には、従前とは異なった規模ないし密度における土地利用が行われることから、これを許可に係らしめることによって、宅地に一定の水準を保たせ、良好な市街地を図るものである。

一方、既成市街地、新市街地、既存集落開発区域の周辺の状態によって、良好な宅地水準を確保するために道路、公園、緑地等について求められる水準が異なる事情がある場合には、都市計画法施行令で規定されている技術的細目のただし書等の運用や技術的細目の強化又は緩和を行う条例の制定を行うなど、地域の実情等をよく勘案した運用を行うことが望ましい。特に、コンパクトシティを形成していくこととあわせて、一定の区域において技術基準の強化や規制規模の引下げを検討することが考えられる。加えて、開発許可制度に基づき設置された公共施設等は良好な宅地水準の確保の観点から設けられたものであり、その期待される機能を発揮するためには、単に整備するのみならず、整備後の維持・管理が適切に行われる必要がある。そのため、維持・管理や更新等に係る費用の負担等を含めた協定を締結するなど、その適正な管理を実現するための十分な配慮をすることが望ましい。

1 一般事項

都市計画法（以下「法」という。）第33条第1項の規定については、開発許可権者に対し、申請に係る開発行為が本項各号に規定する基準に適合し、かつ、その申請の手続きが適法である場合には、許可しなければならないことを規定したものです。

法第33条第1項各号は、技術基準を定めたものです。また第2項は、法第33条第1項各号に規定する基準を適用することについて必要な技術的細目を政令で定めることとしています。詳細は、第3節以降を参照してください。

なお、技術審査にあたっては、下記を技術的参考図書とします。

都市計画法令要覧	(株)ぎょうせい
宅地防災マニュアルの解説	(株)ぎょうせい
開発許可制度の解説	(株)ぎょうせい
防災調節池技術基準（案）解説と設計実例	(公社)日本河川協会
流域貯留施設等技術指針（案）	(公社)雨水貯留浸透技術協会
洪水調節（整）池の多目的利用指針の解説	(株)ぎょうせい
雨水浸透施設技術指針（案）	(公社)雨水貯留浸透技術協会
宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針の解説	(社)日本宅地開発協会

2 条例による制限

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、地方公共団体の条例で、当該技術的細目を強化し、又は緩和することができることとされました。また、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の限度に関する制限を定めることができることとされました。詳細は、第20節及び第21節を参照してください。

なお、指定都市等及び事務処理市町村以外の市町村がこの条例を制定する場合は、あらかじめ県知事と協議し、その同意を得なければなりません。

第2節 自己の居住の用、自己の業務の用又はその他の用

開発許可に係る技術基準は、開発行為の目的となる建築物等が、自己の居住の用、自己の業務の用、その他の用かによって適用される範囲が異なります。自己の居住の用に区分される建築物は、自然人らが自らの生活の本拠として使用するものに限定されます。自己の業務の用に区分される建築物は、継続的に自己の業務に係る経済活動に使用するものに限定され、他の者の居住又は継続的な業務の用に供される貸家、貸事務所等は該当しません。

上記以外のものは、その他に区分されます。これらの区分及び第33条の適用関係を一覧表にまとめると下表のとおりです。

目的別適用基準表

開発行為の目的		利用形態 (例)
建築物	自己居住用	住居
	自己業務用	店舗、工場、学校法人が建設する学校、結婚式場、ホテル、旅館、保険組合、 共済組合が行う宿泊施設、従業員の福利厚生施設、 駐車場 (時間貸等管理事務所があるもの)
	その他	分譲住宅、賃貸住宅、社宅、工場が従業員に譲渡するための住宅、 学生下宿、貸店舗、貸事務所、貸倉庫、貸別荘
第一種 特定工作物	自己業務用	コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント、危険物の 貯蔵又は処理用の工作物
	その他	なし
第二種 特定工作物	自己業務用	ゴルフコース、1 ha以上の運動・レジャー施設 (野球場、庭球場、陸上競技場、遊 園地、動物園、サーキット場等)
	その他	1 ha以上の墓園

目的別法第33条第1項各号適用

法第33条 第1項 各号	基準の概要	開発行為の目的						
		自己用				その他		
		居住用 住宅	業務用 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
第1号	用途地域への適合	○	○	○	○	○	○	○
第2号	道路、公園等の公共施設の確保等	×	○	○	○	○	○	○
第3号	排水施設	○	○	○	○	○	○	○
第4号	給水施設	×	○	○	○	○	○	○
第5号	地区計画等	○	○	○	○	○	○	○
第6号	公共施設、公益的施設	○	○	○	○	○	○	○
第7号	防災、安全施設	○	○	○	○	○	○	○
第8号	災害危険区域等の除外	×	×	×	×	○	○	○
第9号	樹木の保存、表土の保全	△	△	△	△	△	△	△
第10号	緩衝帯	△	△	△	△	△	△	△
第11号	輸送施設 (40ha以上の開発行為)	○	○	○	○	○	○	○
第12号	申請者の資力申請	×	△	△	△	○	○	○
第13号	工事施行者の能力	×	△	△	△	○	○	○
第14号	関係権利者の同意	○	○	○	○	○	○	○

○印は開発行為に適用するもの。×印は開発行為に適用しないもの。△印は1 ha以上の開発行為に適用するもの。

第3節 用途地域等への適合

法律

第33条 略 (p. 1 参照)

(1) 次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物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、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若しくは第60条の3第2項（これらの規定を同法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

1 一般事項

開発行為を行う土地について、用途地域等が定められている場合は、予定建築物等の用途がこれらに適合しているか否かを開発行為の段階で審査します。建築基準法に基づく建築確認においても改めて確認することになりますが、その時点での混乱を避けることを目的としています。

なお、「これらに適合している」とは、建築基準法第48条ただし書きにより許可を受けた場合等、それぞれの法律において例外許可を受けた場合も含まれます。

2 用途地域への適合

「用途地域」とは、法第8条第1項第1号に規定する地域であり、建築物の用途の規制は建築基準法第48条により定められています。

なお、用途地域には、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、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域があります。

3 特別用途地区への適合

「特別用途地区」とは、法第8条第1項第2号に規定する地区であり、建築物の建築の制限又は禁止に関して必要な規定は、建築基準法第49条第1項又は第2項の規定に基づき地方公共団体の条例により定められます。

4 特定用途制限地域への適合

「特定用途制限地域」とは、法第8条第1項第2号の2に規定する地域であり、建築物の用途の規制について建築基準法第49条の2の規定に基づき地方公共団体の条例により定められます。

5 流通業務地区への適合

「流通業務地区」とは、法第8条第1項第13号に規定する地区であり、施設の建設の規制については流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号）第5条により定められています。

第4節 公共施設計画と街区画地計画

法律

第33条 略 (p. 1 参照)

(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 一般事項

良好な市街地の形成を図るためには、公共施設等が効率的に配置されなければなりません。

2 配置計画にあたっての留意事項

(1) 環境の保全に関する事項

公園、緑地の適切な配置、緩衝緑地の必要性、道路網と通過交通の排除及び下水道施設等に関すること。

(2) 災害の防止に関する事項

道路の最小幅員と緊急車両の通行確保、避難通路や避難広場の配置、消火栓や防火水槽の適正な配置等に関すること。

(3) 通行の安全に関する事項

交通量に適した道路の配置及び道路構造、信号機、照明灯、ガードレール等の設置等に関すること。

(4) 事業活動の効率に関する事項

集会所、公民館、保育所、学校等の設置及び郵便ポストや公衆電話等通信施設の設置等に関すること。

3 都市計画への適合

開発区域あるいはその周辺について、道路、公園、下水道等に関する都市計画が定められている場合は、配置計画にあたって設計が当該都市計画に適合しなければなりません。

4 街区計画

街区の規模は、予定建築物等の用途、開発区域の地形、形状、規模、日照、風向等を勘案して

定めることとなりますが、住宅地開発にあつては長辺80～120m、短辺30～35mの長方形とすることが望ましいと考えます。

5 画地計画

戸建て住宅用の画地の形状については、次に掲げる要件を充たすことが望ましい。

- (1) 画地の形状は南北方向の辺を長くし、短辺と長辺の割合を1：1～1：1.5とする。
- (2) 画地の面積は1区画の面積は、おおむね200㎡以上とする。ただし、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であつて、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないと認められる場合においては、150㎡以上とする。なお、旗竿地のような扁平な敷地においては、敷地内通路等住宅が建築できない箇所を除いた敷地面積が前述の面積以上となること。
- (3) 画地は、建築基準法第43条の規定により道路に2m以上接していること。

建築基準法（昭和25年法律第201号）

（敷地等と道路との関係）

第43条 建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。次条第1項を除き、以下同じ。）に2メートル以上接しなければならない。ただし、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものについては、この限りでない。

(1) 自動車のみの交通の用に供する道路

(2) 高架の道路その他の道路であつて自動車の沿道への出入りができない構造のものとして政令で定める基準に該当するもの（第44条第1項第3号において「特定高架道路等」という。）で、地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域のうち都市計画法第12条の11の規定により建築物その他の工作物の敷地として併せて利用すべき区域として定められている区域に限る。同号において同じ。）内のもの

2 地方公共団体は、特殊建築物、階数が3以上である建築物、政令で定める窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物又は延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計。第4節、第7節及び別表第3において同じ。）が1,000平方メートルを超える建築物の敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他その敷地又は建築物と道路との関係についてこれらの建築物の用途又は規模の特殊性により、前項の規定によつては避難又は通行の安全の目的を十分に達し難いと認める場合においては、条例で、必要な制限を付加することができる。

第5節 道路

政令

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

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。

1 一般事項

道路は、開発区域内の交通を支障なく処理できるとともに、開発行為に起因して発生する交通によって開発区域外の道路の機能が損なわれないように計画する必要があります。

また、周辺の道路と整合を図り、機能が有効に発揮されるよう計画しなければなりません。

なお、開発区域内では、発生交通量、居住者の動線を考慮し、開発区域の規模に応じて、次に掲げる道路のうち必要なものを適切に配置しなければなりません。

(1) 主要幹線道路

都市間交通や通過交通等の比較的長いトリップの交通を大量に処理するため、高水準の規格を備え、高い交通量を有する道路をいいます。

(2) 幹線道路

主要幹線道路及び主要交通発生源等を有機的に結び都市全体に網状に配置され、都市の骨格及び近隣住区を形成し、比較的高水準の規格を備えた道路をいいます。

(3) 補助幹線道路

近隣住区と幹線道路を結ぶ集散道路であり、近隣住区内での幹線としての機能を有する道路をいいます。

(4) 区画道路

沿道宅地へのサービスを目的とし、密に配置された道路をいいます。

(5) 特殊道路

もっぱら歩行者・自転車、モノレール等自動車以外の交通の用に供するための道路をいいます。

2 道路幅員と配置

道路の幅員と配置は、令第25条第1項第2号から第5号まで並びに規則第20条及び第20条の2に定められています。

政令

第25条 略 (p. 8参照)

- (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つて、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。
- (3) 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。
- (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なう開発行為にあつては、6.5メートル)以上の道路(開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路)に接続していること。
- (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。

省令

(道路の幅員)

第20条 令第25条第2号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1,000平方メートル未満のものにあつては6メートル(多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、8メートル)、その他のものにあつては9メートルとする。

(令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路)

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。

運用指針

I-5-1 第2号関係(道路に関する基準)

(1) 令第25条第2号ただし書の運用

開発許可制度が対象とする開発行為は、一般的には、開発区域内に複数の敷地を配置し、区画道路を開発区域内に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技術基準も団地開発に適用することを想定してつくられていたため、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適用する際に、必ずしも合理的とはいひ難い場合もある。従つて、既存道路に接して行われる単体的な開発行為について、開発区域の規模や形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、令第25条第2号本文所定の要件を充足することが著しく困難な場合においては、令第25条第2号ただし書の規定により、通行の安全等の点で支障がな

いと認められる一定の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ものであると考えられる。

令第25条第2号ただし書きの運用については次の事項に留意することが望ましい。

- ① 開発区域内に新たに整備される区画道路については、開発者自らが設計し、築造するものであり、令第25条第2号本文所定の幅員に適合させることが困難な場合は想定されないことから、施行規則第20条の2第1号により、令第25条第2号ただし書の適用はないこと。
- ② 令第25条第2号ただし書の適用対象となるのは、開発区域外の既存道路に直接接して行われる一敷地の単体的な開発行為であること。また、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4号の規定が適用されること。
- ③ 令第25条第2号ただし書の要件を満たすためには、敷地に接する既存道路が施行規則第20条の2の要件に該当し、かつ、「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」を有すること。
- ④ 「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」とは、次のすべての事項について総合的に判断することになるが、その内容を例示すれば、以下のとおりであること。

イ 開発区域の規模

開発区域の規模が小さく、周辺の交通等に与える影響に比して令第25条第2号本文所定の幅員まで敷地に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。

ロ 開発区域の形状

開発区域が偏平である場合等で開発区域内において、令第25条第2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、周辺の交通等に与える影響に比して令第25条第2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。

ハ 開発区域の周辺の土地の地形

開発区域の周辺にがけや河川等が存在しているため、令第25条第2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が、著しく困難である場合等。

ニ 開発区域の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場合等。ただし、この「連たん」については、建築物の数のみで判断されるものではなく、拡幅に際しての用地確保の困難性（既存道路に接して周辺に建築される建築物が堅固である等移転困難なものであること、拡幅が長区間にわたる等過大な負担と認められるものであること、関係権利者が極めて多数に上る等社会的影響が大きいこと等が要求されるものと考えられ、ただ単に開発者側の都合（資金や工期等）で事実上拡幅できないというだけでは困難性は認められない。）等の要素を総合的に勘案して、一定の区間にわたり、令第25条第2号本文所定の幅員を確保することが「著しく困難」であるかどうかを判断するものである。

- ⑤ 「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、以下のすべ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と通じて、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ものとする。

イ 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。

ロ 災害の防止

延焼のおそれのないこと。

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等を考慮すること）。

ハ 通行の安全

通過交通が少なく、かつ、1日あ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こと）。

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（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こと）。

ニ 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。

- ⑥ 開発区域を含めた周辺市街地を良好な市街地として育成する観点から、都市整備担当部局と綿密な連携をとること。

- ⑦ 自然公園法等による土地利用規制を受ける開発区域内において車両の通行が想定される道路が設けられない場合には、開発区域外から開発区域へ到達する道路については令第25条第2号本文の規定は適用されないものであること。

(2) 令第25条第2号括弧書の運用（再開発型開発行為に関する道路の基準の運用）

幹線街路に面していない前面道路の幅員が9m未満の開発であって、幹線街路に面して既に中高層の建築物が存する場合等道路拡幅用地の確保が事実上不可能と考えられる場合について、幹線街路に至るまでの道路の拡幅を求めるとは、結果として、開発行為の規制を避けるための小規模な開発を生じせしめることとなり、かえって都市の秩序ある整備に支障を及ぼすおそれがあると考えられる。

従って、予定建築物の用途が住宅以外のものであっても次の要件のすべてに該当する開発行為については、施行規則第20条の規定にかかわらず、令第25条第2号括弧書を適用し、小區間で通行上支障がない場合として取扱って差し支えない。

- ① 予定建築物が建築基準法に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制度の適用を受けて行われるもので当該建築に際して総合設計の許可又は特定街区の都市計画決定に基づき、歩道状の公開空地等が主要な前面道路に沿い、当該前面道路に接する敷地全長にわたって適

切に確保されていること。

- ② 幹線道路への接続距離が短いこと。
- ③ 開発区域の2面以上が幅員6m以上の道路に接していること。

(1) 予定建築物と道路幅員

開発区域内の道路

開発行為の目的	予定建築物の敷地規模	道路幅員	根拠法令	備考
住宅	—	6 m以上（多雪地域で積雪等における交通の確保のため必要がある場合は8 m以上）	令25-1-2 規則20	小区間で通行に支障のない場合は4 m以上
住宅以外	1,000㎡未満			
	1,000㎡以上	9 m以上（片側歩道）		
市街化調整区域内の5 ha以上20ha未満の開発行為		幹線道路12m以上（両側歩道）	行政指導	開発区域内の個々の敷地から250m以内の距離に設置
市街化調整区域内の20ha以上の開発行為		幹線道路12m以上（両側歩道）	令25-1-3	

(2) 市街化調整区域の主要な道路

市街化区域では、おおむね500メートルの網目状で幹線道路が都市計画決定されていることから、市街化調整区域においても同等の水準を目指すものであることから、令第25条第1項第3号により主要な道路の配置が定められています。

(3) 接続道路

開発区域内が交通発生源となることから、区域外の接続する道路もこの交通量に十分対応できるものでなければ、開発区域内の道路の機能が低下するばかりでなく、周辺区域の環境の悪化を促すおそれもあることから、接続道路の幅員についても令第25条第1項第4号及び次の基準により規定されています。

なお、「車両の通行に支障がない道路」の幅員（有効幅員）は4m以上とし、有効幅員とは、L型側溝、コンクリート蓋等を設け車両通行上支障がない場合は当該側溝等を幅員に含めますが、電柱、道路標識等の工作物が設置されている部分及びその外側の部分は幅員に含みません。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」の適用にあたっては、次のような場合に限ります。

ア 車両の交通量が少なく、かつ待避所等が設けられる場合

イ 1年以内に当該道路の拡幅計画が決定されており、かつ、拡幅されることが確実であると認められる場合

また、待避所の配置については、道路構造令第30条の規定を準用します。

道路構造令（昭和45年政令第320号）

（待避所）

第30条 第3種第5級の道路には、次に定めるところにより、待避所を設けるものとする。ただし、交通に及ぼす支障が少ない道路については、この限りでない。

- (1) 待機所相互間の距離は、300メートル以内とすること。

- (2) 待機所相互間の道路の大部分が待避所から見通すことができること。
- (3) 待機所の長さは、20メートル以上とし、その区間の車道の幅員は、5メートル以上とすること。

なお、接続される道路とは、開発区域外の既存道路を指し、新設される取付道路ではありません。この場合、開発区域内の道路幅員以上の幅員の道路に接続することが望ましい。

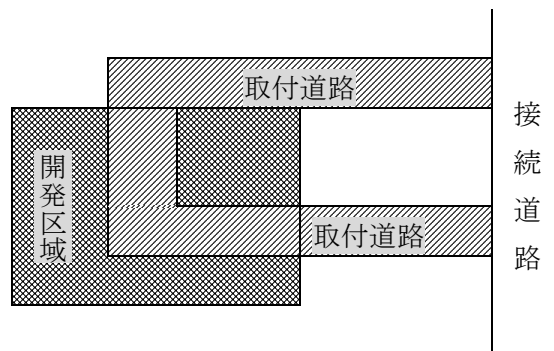
接続道路

開発行為の目的	道路幅員	根拠法令	備 考
住 宅	6.5m以上	令25-1-4	原則4m以上とするが、4mに満たない区間が小区間で、将来的に4m以上の確保が確実であると見込まれる場合には、接続道路として認められる場合がある。
住宅以外	9m以上		
5ha以上20ha未満の開発行為	12m以上	行政指導	
20ha以上の開発行為	12m以上	行政指導	

(4) 取付道路

取付道路とは、開発区域内の主要な幹線道路が延長され、区域外の既存道路（接続道路）に接続するものをいいます。

このため、道路の幅員は開発区域内の主要な道路と同じとし、地形上やむを得ない場合を除き、2方向以上の取付道路を設け、通過を容易にすることが望ましい。



(5) 歩車道の分離

歩道は、歩行者の安全確保が目的であることから、縁石、柵に類する工作物等により車道と分離する必要があります。

開発区域内の道路はすべて歩車道分離が望ましいことですが、幅員6m程度の道路で歩道を分離すると、車道の幅員を十分に確保できなくなり、道路の機能が低下することが考えられます。このため、9m以上の道路においては片側歩道とし、12m以上の道路においては両側歩道とします。

3 道路の構造基準

開発許可に係る道路の構造は、令第29条に基づく規則第24条による技術的細目と共に、法第40条の規定に基づき国又は地方公共団体に帰属される道路については、道路構造令を準用します。

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も含む。）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。

省令

（道路に関する技術的細目）

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。
- (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。
- (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。
- (4) 道路は、階段状でないこと。ただし、もつ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。
- (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。
- (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。
- (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つて車道から分離されていること。

開発行為に伴い設けられた道路は、原則として公共施設管理者である市に帰属することになりますから、工事の施工に際しては市道の工事に準じるようになります。

(1) 道路の舗装及び横断勾配等

道路の舗装と横断勾配については、道路構造令に基づく構造とします。

開発区域内の主要な道路で、縦断勾配が5%を超えるものは、必要に応じてすべり止めの舗装を行うことが望まれます。

道路構造令（昭和45年政令第320号）

（舗装）

第23条 車道、中央帯（分離帯を除く。）、車道に接続する路肩、自転車道等及び歩道は、舗装するものとする。ただし、交通量がきわめて少ない等特別の理由がある場合においては、この限りでない。

2 車道及び側帯の舗装は、その設計に用いる自動車の輪荷重の基準を49キロニュートンとし、計画計交通量、自動車の重量、路床の状態、気象状況等を勘案して、自動車の安全かつ円滑な交通を確保することができるものとして国土交通省令で定める基準に適合する構造とするものとする。ただし、自動車の交通量が少ない場合その他の特別な理由がある場合においては、この限りでない。

3 第4種の道路（トンネルを除く。）の舗装は、当該道路の存する地域、沿道の土地利用及び自動車の交通の状況を勘案して必要がある場合においては、雨水を道路の路面下に円滑に浸透させ、かつ、道路交通騒音の発生を減少させることができる構造とするものとする。ただし、道路の構造、気象状況その他の特別の理由によりやむを得ない場合においては、この限りでない。

（横断勾配）

第24条 車道、中央帯（分離帯を除く。）及び車道に接する路肩には、片勾配を附する場合を除き、路面の種類に応じ、次の表の下欄に掲げる値を標準として横断勾配を付するものとする。

路面の種類	横断勾配（単位パーセント）
前条第2項に規定する基準に適合する舗装道	1.5以上2以下
その他	3以上5以下

2 歩道又は自転車道等には、2パーセントを標準として横断勾配を付するものとする。

3 前条第3項本文に規定する構造の舗装道にあつては、気象状況等を勘案して路面の排水に支障がない場合においては、横断勾配を付さず、又は縮小することができる。

また、路体及び路床、車道の舗装については以下のとおりとします。

ア 路体及び路床に関しては、「道路土工—施工指針」、「道路土工—軟弱地盤対策工指針」及び「道路土工—のり面工・斜面安定工指針」（社団法人日本道路協会）等を参考にします。

イ 車道の舗装に関しては、「セメントコンクリート舗装要綱」及び「アスファルト舗装要綱」（社団法人日本道路協会）等を参考にします。

ウ 簡易な構造の舗装に関しては、「簡易舗装要綱」及び「自転車道等の設計基準解説」（社団法人日本道路協会）等を参考にします。

(2) 道路の排水

道路には、側溝、街渠、管渠等により雨水を速やかに排出できる構造とし、側溝については、蓋かけとし水路の維持管理に配慮した構造とします。

また、縦断勾配が9%を超える道路又は特に必要と認められる道路の路面排水については、特に円滑に処理できなければなりません。

道路構造令（昭和45年政令第320号）

（排水施設）

第26条 道路には、排水のための必要がある場合においては、側溝、街渠、集水ますその他の適当な排水施設を設けるものとする。

(3) 道路の縦断勾配

縦断勾配は、規則第24条第3号で9%以下が原則となっておりますが、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%以下にすることができます。

(4) 階段状道路

階段状道路は、原則として禁止されますが、歩行者専用道路に限り認めることとなります。ただし、規則第24条第4号ただし書きの適用にあつては、以下の項目に適合する必要があります。

ア 幹線道路及び区画道路以外の特殊道路で、通行の安全上支障がないこと。

イ 階段全体の高さが7m以下であり、高さ4m以内に踏面1.5m以上の踊場を設けること。

ウ 自転車専用スロープを設けること。

エ 構造はセメント・コンクリート造等とし、踏面30cm以上、けあげ15cm以下とすること。

建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）

（踊場の位置及び踏幅）

第24条 前条第1項の表の(1)又は(2)に該当する階段でその高さが3メートルをこえるものにあつては高さ3メートル以内ごとに、その他の階段でその高さが4メートルをこえるものにあつては高さ4メートル以内ごとに踊場を設けなければならない。

2 前項の規定によつて設ける直階段の踊場の踏幅は、1.2メートル以上としなければならない。

（階段等の手すり等）

第25条 階段には、手すりを設けなければならない。

2 階段及びその踊場の両側（手すりが設けられた側を除く。）には、側壁又はこれに代わるものを設けなければならない。

3 階段の幅が3メートルをこえる場合においては、中間に手すりを設けなければならない。ただし、けあげが15センチメートル以下で、かつ、踏面が30センチメートル以上のものにあつては、この限りでない。

4 前3項の規定は、高さ1メートル以下の階段の部分には、適用しない。

（階段に代わる傾斜路）

第26条 階段に代わる傾斜路は、次の各号に定めるところによらなければならない。

(1) 勾配は、8分の1をこえないこと。

(2) 表面は、粗面とし、又はすべりにくい材料で仕上げること。

2 前3条の規定（けあげ及び踏面に関する部分を除く。）は、前項の傾斜路に準用する。

(5) 袋路状道路

袋路状道路は、原則として禁止されますが、規則第24条第5号ただし書きの適用にあつては、建築基準法施行令第144条の4第1項第1号の基準によることとなっております。

建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）

第144条の4 法第42条第1項第5号の規定により政令で定める基準は、次の各号に掲げるものとする。

(1) 両端が他の道路に接続したものであること。ただし、次のイからホまでの一に該当する場合においては、袋路状道路（その一端のみが他の道路に接続したものをいう。以下この条において同じ。）とすることができる。

イ 延長（既存の幅員6メートル未満の袋路状道路に接続する道にあつては、当該袋路状道路が他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。ハにおいて同じ。）が35メートル以下の場合

ロ 終端が公園、広場その他これらに類するもので自動車の転回に支障がないものに接続している場合

ハ 延長が35メートルを超える場合で、終端及び区間35メートル以内ごとに国土交通大臣の定める基準に適合する自動車の転回広場が設けられている場合

ニ 幅員が6メートル以上の場合

ホ イからニまでに準ずる場合で、特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認めた場合

(6) 道路の交差

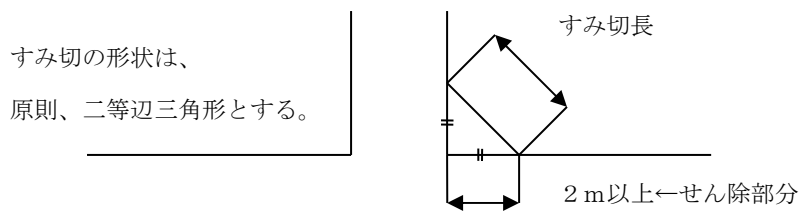
道路の交差については、道路構造令及び道路構造令施行規則に基づく構造としますが、円滑な自動車交通を担保する意味で、道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は屈折する箇所には、次表を標準として街角を切り取り、道路に含めなければなりません。

すみ切り長

(単位：m)

道路幅員	40m	30m	20m	15m	12m	10m	8 m	6 m	4 m
40m	12	10	8	6					
	15	12	10	8					
	8	8	6	5					
30m	10	10	10	8	6	5			
	12	12	12	10	8	6			
	8	8	8	6	5	4			
20m	10	10	10	8	6	5	5	5	
	12	12	12	10	8	6	6	6	
	8	8	8	6	5	4	4	4	
15m	8	8	8	8	6	5	5	5	
	10	10	10	10	8	6	6	6	
	6	6	6	6	5	4	4	4	
12m	6	6	6	6	6	5	5	5	
	8	8	8	8	8	6	6	6	
	5	5	5	5	5	4	4	4	
10m		5	5	5	5	5	5	5	3
		6	6	6	6	6	6	6	4
		4	4	4	4	4	4	4	2
8 m			5	5	5	5	5	5	3
			6	6	6	6	6	6	4
			4	4	4	4	4	4	2
6 m			5	5	5	5	5	5	3
			6	6	6	6	6	6	4
			4	4	4	4	4	4	2
4 m						3	3	3	3
						4	4	4	4
						2	2	2	2

上段 交叉角 90° 前後
 中段 60° 以下
 下段 120° 以上



また、交叉にあつては、道路構造令において以下の基準が定められています。

- ア 道路の交差角度は直角を原則とし、やむを得ない場合であっても60度以下の鋭角を避けること。
- イ 道路を同一平面で5以上交差させないこと。
- ウ 交差点部は、停止位置から必要な滞留長区間も含め2.5%以下とすること。

道路構造令（昭和45年政令第320号）

（平面交差又は接続）

第27条 道路は、駅前広場等特別の箇所を除き、同一箇所において同一平面で5以上交会させてはならない。

2 道路が同一平面で交差し、又は接続する場合には、必要に応じて、屈折車線、変更車線若しくは交通島を設け、又は隅角部を切り取り、かつ、適当な見とおしができる構造とするものとする。

3 屈折車線又は変速車線を設ける場合には、当該部分の車線（屈折車線及び変速車線を除く。）の幅員は、第4種第1級の道路にあつては3メートルまで、第4種第2級又は第3級の普通道路にあつては2.75メートルまで、第4種の小型道路にあつては2.5メートルまで縮小することができる。

4 屈折車線及び変速車線の幅員は、普通道路にあつては3メートル、小型道路にあつては2.5メートルを標準とするものとする。

5 屈折車線又は変速車線を設ける場合には、当該道路の設計速度に応じ、適切にすりつけをするものとする。

(7) 歩道の安全

歩行者の安全を確保するため、規則第24条第7号により、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することが定められています。

4 道路の付帯施設

道路構造令（昭和45年政令第320号）

（交通安全施設）

第31条 交通事故の防止を図るため必要がある場合には、横断歩道橋等、さく、照明施設、視線誘導標、緊急連絡施設その他これらに類する施設で国土交通省令で定めるものを設けるものとする。

(1) 立体横断施設（横断歩道橋等）

開発区域内の主要な道路で、横断する歩行者が多いと見込まれる箇所には、横断歩行者の安全と他の交通機関の円滑な通行を確保するため、必要に応じて立体横断施設を設けることとします。

なお、設置にあたっては、「立体横断施設技術基準」（昭和53年都市局長通達都街発第13号）によるものとします。

(2) 防護柵

道路が屈曲し、又は道路に接してがけ、水路、河川等が存する場合若しくは車道幅員の変化する区間等交通上危険を伴うおそれのある箇所には、防護柵を設けることとします。

なお、設置にあたっては、「防護柵の設置基準」（平成10年道路局長通達道環発第29号）によるものとします。

(3) 道路照明施設

開発区域内の主要な道路の交差点又は横断歩道若しくは見通しの悪い屈曲部、その他交通の安全上必要な箇所には、照明施設を設けることとします。

また、必要に応じ、開発区域外においても街路灯を設置することとします。

なお、設置にあたっては、「道路照明設置基準」（昭和56年都市局長通達都街発第10号）によるものとします。

(4) 道路標識及び区画線

交通の円滑化を図り、併せて交通の安全と事故防止のために必要がある場合には、道路標識及びマーキングを設けることとします。

なお、設置にあたっては、「道路標識、区画線及び道路標示に関する命令」（昭和35年建設省令第3号）、「道路標識設置基準」（昭和61年都市局長通達都街発第32号）によるものとします。

(5) 道路反射鏡

車両通行が多いと見込まれる道路がT字型に交差する箇所又は見通しの悪い屈曲部、その他交通の安全上必要な箇所には、道路反射鏡を設けることとします。

(6) 植栽

設置にあたっては、「道路緑化技術基準」（昭和63年都市局長都街発第21号）によるものとします。

ア 幅員2.5m以上の歩道には植樹ますを設け、街路樹を植栽することが望ましい。

イ 植樹ますの間隔は6～10mとし、8mを標準とする。

ウ 幅員3.5m以上の歩道の場合には、植樹帯（グリーンベルト）を設け、高木、低木の混植とすることが望ましい。

5 自己居住用の開発行為

自己の居住の用に供する目的で行う開発行為については、法第33条第1項第2号の規定は適用されず、建築物の接道は建築基準法第42条に規定する道路に規定幅以上接すれば足りることになります。

建築基準法（昭和25年法律第201号）

（道路の定義）

第42条 この章の規定において「道路」とは、次の各号の一に該当する幅員4メートル（特定行政庁がその地方の気候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て都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、6メートル。次項及び第3項において同じ。）以上のもの（地下におけるものを除く。）をいう。

(1) 道路法（昭和27年法律第180号）による道路

(2) 都市計画法、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）、旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）、都市再開発法（昭和44年法律第38号）、新都市基盤整備法（昭和47年法律第86号）、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）又は密集市街地整備法（第6章に限る。以下この項において同じ。）による道路

(3) この章の規定が適用されるに至った際現に存在する道

- (4) 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法による新設又は変更の事業計画のある道路で、2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの
- (5) 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの
- 2 この章の規定が適用されるに至った際に現に建築物が立ち並んでいる幅員4メートル未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離2メートル（前項の規定により指定された区域内においては、3メートル（特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、2メートル。）以下この項及び次項において同じ。）の線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離2メートル未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離4メートルの線をその道路の境界線とみなす。
- 3 特定行政庁は、土地の状況に因りやむを得ない場合においては、前項の規定にかかわらず、同項に規定する中心線からの水平距離については2メートル未満1.35メートル以上の範囲において、同項に規定するがけ地等の境界線からの水平距離については4メートル未満2.7メートル以上の範囲内において、別にその水平距離を指定することができる。
- 4 第1項の区域内の幅員6メートル未満の道（第1号又は第2号に該当する道にあつては、幅員4メートル以上のものに限る。）で、特定行政庁が次の各号の一に該当すると認めて指定したものは、同項の規定にかかわらず、同項の道路とみなす。
- (1) 周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認められる道
 - (2) 地区計画等に定められた道の配置及び規模又はその区域に即して築造される道
 - (3) 第1項の区域が指定された際に現に道路とされていた道
- 5 前項第3号に該当すると認めて特定行政庁が指定した幅員4メートル未満の道については、第2項の規定にかかわらず、第1項の区域が指定された際道路の境界線とみなされていた線をその道路の境界線とみなす。
- 6 特定行政庁は、第2項の規定により幅員1.8メートル未満の道を指定する場合又は第3項の規定により別に水平距離を指定する場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

（敷地と道路との関係）

第43条 略（p.7参照）

第6節 公園

1 一般事項

開発許可に係る公園、緑地、広場等の空地（以下、「公園等」という。）については、法第33条第1項第2号の「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で適当に配置され、また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。」に基づき配置、規模及び構造等が令第25条第6号、第7号及び規則第21条、第25条に規定されています。

開発行為に伴い設けられる公共施設は、法第40条で国又は地方公共団体に帰属することが原則であることから、開発許可に係る公園等は原則として都市公園法に準拠するものでなければなりません。

なお、開発行為に伴い必要とされる公園等は、開発区域内の利用者のためのものであり、一般公共の用に供する公園の整備を要求するものではありません。

2 公園等に関する基準

政令

第25条 略 (p.8参照)

- (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。

省令

(公園等の設置基準)

第21条 開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあつては、次に定めるところにより、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場。以下この条において同じ。）を設けなければならない。

- (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。

(公園に関する技術的細目)

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つては、2以上の出入口が配置されていること。
- (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。
- (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。
- (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。

運用指針

I-5-2 第2号関係（公園、緑地又は広場に関する基準）

- (1) 令第25条第6号及び第7号「公園、緑地又は広場」は、多数者が集まる用途の開発行為については、環境の保全、災害の防止、利用者の利便を確保するため必要なものであるから、法上、開発行為に伴い必要とされる公園等は、開発区域内の利用者のために必要なものであり、広域的な観点から必要とされる公園については、別途公共側で整備するものであるから、例えば大学等の建設を目的とした開発行為における公園等の整備については、大学等の敷地内に、学生・教職員等の利用を想定した緑地又は広場等が当該大学等の計画に基づき整備されれば足り、専ら一般公共の利用に供する公園の整備まで要求することは望ましくない。

- (2) 令第25条第3号、第6号及び第7号

ゴルフコース等の第二種特定工作物については、道路、公園等の公共空地の基準を適用するが、その本質が空地的、緑地的、平面的土地利用であることに鑑み、令第25条第3号、第6号及び第7号については適用しないことが望ましい。

また、令第25条第6号及び第7号の適用がない「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」には、大学等の野球場、庭球場、陸上競技場等に通常併設されると考えられる付属的な建築物が建設される場合が含まれるものと考えられる。

- (3) 再開発型開発行為に関する公園等の基準の運用

再開発型開発行為に関する公園等の基準等の運用については、次の事項に留意することが望ましい。

- ① 開発区域内において法第33条に定める基準を満たす公園等と同等の機能を有すると認められる総合設計等に基づく公開空地等の確保が担保される場合には、公園等のための空地を公園管理者に移管せずに建築物の敷地として一体的な開発行為者に管理させても、実質的に良好な都市環境が確保されていることから、建築基準法に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制度により、開発区域内に公開空地等が確保され、引続き空地としての管理がなされることが確実な開発行為については、公園管理担当部局と協議の上令第25条第6号ただし書を適用し、形式的に公園等の確保を求めなくても差し支えないこと。
- ② 土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業又は開発許可により面的な整備事業が施行された区域内の土地等、公園等が周辺において既に適正に確保された土地の二次的な開発については、同号ただし書に該当するものとして、二次的な開発に際して公園等を更に求める必要はないこと。
- ③ 総合設計制度又は特定街区制度により確保された公開空地等が、法第36条第3項の工事完了公告の後においても、駐車場等に転用されず、法に基づく公園等の機能を実質的に保つこ

とを担保するため、開発許可に際しての条件の付与等の措置を事案に応じて講ずるとともに、公開空地等の確保に関して、十分な担保措置がなされるよう建築確認担当部局又は都市計画担当部局と調整を図ること。

- ④ 総合設計の許可の事前審査と開発許可の事前協議手続は、建築確認担当部局と開発許可担当部局との十分な連絡調整を図りつつ並行して実施することとし、総合設計の許可が確実と見込まれる段階で開発許可を行うこと。

(1) 配置と規模

ア 開発区域の面積が0.3ha未満の場合

公園、緑地等の設置義務はありませんが、これは、仮に3%を確保したとしても90m²未満となり、公園、緑地等の機能としては不十分で、維持管理上も問題があると考えられます。逆に機能上十分な面積を確保させることは開発者に過大な負担を強いることになり、零細な開発については、それぞれの中で公園を設置するのではなく、都市計画上の公園としてまとめて設置すべきであるとの考えによるからです。

イ 開発面積が0.3ha以上5ha未満の場合

開発面積の3%以上の公園、緑地又は広場を設置することを義務づけています。この場合、開発区域内に散在する公園、緑地等の面積が3%以上あればよいこととなりますが、前述のように90m²未満の公園、緑地等が機能上又は維持管理上からも問題があるため、法の趣旨を十分理解して設置する必要があります。

ウ 開発面積が5ha以上の場合

単に3%以上の面積を確保すればよいとするものではなく、一定規模(300m²)以上の公園を1カ所に偏ることなく、誘致距離等を考慮して適切に配置しなければなりません。この場合、5ha以上20ha未満の開発にあつては、1,000m²以上の公園を1箇所以上、20ha以上の開発にあつては、1,000m²以上の公園を2箇所以上確保することになります。

なお、平成13年の都市計画施行令の改正により、予定建築物の用途が住宅以外の場合である場合には、公園に限定せず、緑地や広場でもよいことになりました。

公園等の規模

開発区域の面積	公園等の種別	開発区域の面積に対する公園等の総面積	内 容	
0.3ha以上 5ha未満	公園 緑地 広場	3%以上	0.3ha以上1 ha未満	1箇所の面積 90m ² ~300m ² (少なくとも1箇所は公園とする。)
			1ha以上5 ha未満	1箇所の面積 150m ² ~ (少なくとも1箇所は公園とする。)
5ha以上 20ha未満	公園※	3%以上	1箇所300m ² 以上 (そのうち1,000m ² 以上の公園を1箇所以上)	
20ha以上	公園※	3%以上	1箇所300m ² 以上 (そのうち1,000m ² 以上の公園を2箇所以上)	

公園：主として自然的環境の中で、休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び大震火災等の災害時の避難等の用に供することを目的とする公共空地（基幹公園、特殊公園等）

緑地：主として自然的環境を有し、環境の保全、郊外の緩和、災害の防止、景観の向上及び緑道の用に供することを目的とする公共空地（緩衝緑地、都市緑地、都市林等）

広場：主として歩行者等の休息、鑑賞、交流等の用に供することを目的とする公共空地

(2) 構造

ア 規則第25条第1号

公園の出入口の配置についての規定したものです。面積が1,000m²以上の公園にあっては、出入口が2箇所以上配置される必要があります。この場合、敷地の一边に2箇所設けるのではなく、最低2辺に設けるよう指導します。

イ 規則第25条第2号

公園利用者の安全を図るための措置を規定したものです。公園は、その有効かつ安全な利用を図るために、交通量の激しい道路又は鉄道等に接して設けられている場合は、さく又は塀を設置するなど面積的にゆとりのあるときは意識的に植栽を行ったグリーンベルトを設けるなどの措置を講ずる必要があります。

ウ 規則第25条第3号

公園の敷地の形状及び勾配についての規定したものです。公園、緑地等は、建築物の敷地として利用しにくい土地に設けられがちであり、公園本来の目的を達成するためには、遊戯施設等を有効に配置し、かつ、有効に利用できる形状、勾配でなければなりません。

なお、ここで公園として有効に利用できる土地の平均勾配としては15度程度までとしています。

エ 規則第25条第4号

排水施設の設置を義務づけたものです。ここでいう排水施設は、雨水をはじめ、地下水、撤水等を有効に排水するものであると同時に、公園の有効利用上支障のないものでなければなりません。

3 公園計画

開発行為に伴い設置される公園、緑地及び広場は、その適切な管理を確保することが重要ですので、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せる場合であっても、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れます。

地方公共団体等に移管される公園にあっては、原則として都市公園法に基づき計画、配置することとし、法第32条第2項に基づく公園管理者との協議が必要となります。

公園は、主として住民の戸外における休息、鑑賞、遊戯、運動その他のレクリエーションの用に供するための施設を設けた公共施設をいい、規模が街区公園以下のものにあつては、公園面積の5割以上が平坦地であるもの、近隣公園以上の規模のものにあつては、公園面積の7割以上が平坦地であるものをいい、開発区域内には、公園等を適切に配置しなければなりません。

(1) 公園の種類

公園は、その機能及び目的により下表のように分類される。

都市公園の種類

種別	区分	機能	
基幹公園	住区基幹公園	街区公園	主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、誘致距離250mの範囲内で1箇所当たり面積0.25haを標準として設置する。
		近隣公園	主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、1近隣住区当たり1箇所を誘致距離500mの範囲内で1箇所当たり面積2haを標準として設置する。
		地区公園	主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、誘致距離1kmの範囲内で1地区当たり1箇所面積4haを標準として設置する。
	都市基幹公園	総合公園	都市住民全般の休息、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園で、都市規模に応じ1箇所当たり面積10～50haを標準として配置する。
		運動公園	都市住民全般の主として運動の用に供することを目的とする公園で、都市規模に応じ1箇所当たり面積15～75haを標準として配置する。
特殊公園	風致公園	主として風致を享受することを目的とする公園で、樹林地、水辺地等の自然条件に応じ適切に配置する。	
	動物公園 植物公園	主として動植物の生息地又は生育地である樹林地等の保護を目的とし、動物園、植物園等特殊な利用に供される公園で、都市規模に応じ配置する。	
	歴史公園	史跡、名勝、天然記念物等の文化財を広く一般に供することを目的とする公園で、文化財の立地に応じて適宜配置する。	
	墓園	その面積の3分の2以上を園地等とする景観の良好なかつ屋外レクリエーションの場として利用に供される墓地を含んだ公園で、都市の実情に応じ配置する。	
	その他	児童の交通知識及び交通徳を体得されることを目的とする交通公園、その他当該都市の特殊性に基づいて適宜配置する。	
大規模公園	広域公園	主として一の市町村の区域を超える広域のレクリエーション重要を充足することを目的とする公園で、地方生活圏等広域的なブロック単位ごとに1箇所当たり面積50ha以上を標準として配置する。	
	レクリエーション都市	大都市その他の都市圏域から発生する多様かつ選択性に富んだ広域レクリエーション需要を充足することを目的とし、総合的な都市計画に基づき、自然環境の良好な地域を主体に、大規模な公園を核として各種のレクリエーション施設が配置される一団の地域であり、大都市圏その他の都市圏域から容易に到達可能な場所に、全体規模1,000haを標準として配置する。	
国営公園		主として一の都府県の区域を超えるような広域的な利用に供することを目的として国が設置する大規模な公園にあっては、1箇所当たり面積おおむね300ha以上を標準として配置し、国家的な記念事業等として設置するものについては、その設置目的にふさわしい内容を有するよう整備する。	
緑地等	緩衝緑地	大気汚染、騒音、振動、悪臭等の公害防止、緩和若しくはコンビナート地帯等の災害の防止を図ることを目的とする緑地で、公害、災害発生源地域と住居地域、商業地域等とを分離遮断することが必要な位置について公害、災害の状況に応じ配置する。	
	都市緑地	主として都市の自然的環境の保全並びに改善、都市景観の向上を図るために設けられる緑地であり、1箇所当たり面積0.1ha以上を標準として配置する。ただし、既存市街地等において良好な樹林地等がある場合あるいは樹林により都市に緑を増加又は回復させ都市環境の改善を図るために緑地を設ける場合にあってはその規模を0.05ha以上とする。	
	都市林	主として動植物の生息地または樹林地等の保護を目的とする都市公園であり、都市の良好な自然的環境を形成することを目的として配置する。	

	緑道	災害時における避難路の確保、市街地における都市生活の安全性及び快適性の確保等を図ることを目的として近隣住区又は近隣住区相互を連絡するように設けられる植樹帯及び歩行者路又は自転車路を主体とする緑地で、幅員10～20mを標準として公園、学校、ショッピングセンター、駅前広場等を相互に結ぶように配置する
広場公園		主として商業・業務系の土地利用がなされている地域において都市の景観の向上、周辺施設利用者のための休憩等の利用に供することを目的として配置する。

注) 近隣住区：幹線街路等に囲まれたおおむね1km四方(面積100ha)の居住単位(小学校区に相当)

(2) 公園等の設計

公園等の設計にあたっては、法令に定めるもののほか、下記の項目に留意してください。

ア 街区公園

街区公園は児童のみの利用のみならず、高齢者をはじめとする街区内の居住者の利用を視野に入れ、コミュニティ形成の役割も担っている。地区の実情に合わせ、児童の遊戯、運動等の利用、高齢者の運動、憩い等の利用に配慮し、遊戯施設、広場、休養施設等を最も身近な公園として機能が発揮できるよう配置すること。

街区公園は幹線道路に面しないように計画し、宅地に接しないこと。また、車の乗入れができないような設計とするが、管理用車両の乗入れが可能な道路の接続に配慮すること。

イ 近隣公園

住区住民の日常的な屋外レクリエーション活動に応じた施設を中心に設計し、休養スペースを十分確保するような施設配置を行うとともに、市街地においては、大震火災時の近隣住民の緊急な避難地、物資の供給所、消防活動拠点等の役割を担う一次避難地としての役割を果たせるような配置を行うこと。

近隣公園は幹線道路に面するように計画し、宅地に接しないこと。また、車の乗入れができないような設計とするが、管理用車両の乗入れが可能な道路の接続に配慮すること。

ウ 地区公園

地区住民の身近なスポーツを中心としたレクリエーション施設を主体に、休養施設、修景施設等を有機的に配置することが望ましい。また、大震火災時における一次避難地としての役割を兼ね備えた配置とすること。

また、地区公園は地区全体の利用を考え、おおむね地区の中央に計画し、宅地に接しないこと。

エ 緩衝緑地

主として公害又は災害を防止することを目的とする緩衝地帯としての都市公園であり、風向、地形等の自然的条件に留意しつつ、公害の緩和又は災害の防止に資するよう比較的高密度な植栽地を配置すること。

オ 都市緑地

主として都市の自然的環境の保全・改善及び都市景観の向上の用に供するために設けられる緑地であり、植栽地を主体に配置すること。

カ 都市林

主として動植物の生息地または生育地である樹林地等の保護を目的とする都市公園であり、

その自然的環境の保護、保全、自然的環境の復元を図られるよう十分に配慮し、必要に応じて自然観測、散策等の利用のための施設を配置すること。

キ 緑道

災害時における避難地の確保、市街地における都市生活の安全性及び快適性の確保等を図ることを目的として災害時における避難路の確保、都市の日常生活の快適性と安全性の確保、レクリエーション需要への対処等の目的に適合するよう歩行者路、自転車路等を中心に、植樹帯その他の修景施設を設け、必要に応じてベンチ等の休養施設を配置すること。なお、避難路としての機能を有する緑道については、幅員10m以上とすること。

ク 広場公園

主として市街地の中心部における休息又は鑑賞の用に供することを目的とする都市公園ですが、市街地の中心部の商業・業務系の土地利用がなされている地域における施設の利用者の休息のための休養施設、都市景観の向上に資する修景施設等を主体に配置すること。

ケ 公園に接している道路

公園が補助幹線道路以上の道路に接しているときは、当該道路に歩道を設けること。

コ 公園等の形状、勾配

公園等の園内の施設が有効に配置できる形状及び勾配（公園にあつては15度以下、緑地・広場にあつては30度以下）で設けられていること。

(3) 公園の施設

公園内に設ける施設については、都市公園法により指導することになります。

都市公園法（昭和31年法律第79号）

（定義）

第2条 この法律において「都市公園」とは、次に掲げる公園又は緑地で、その設置者である地方公共団体又は国が当該公園又は緑地に設ける公園施設を含むものとする。

(1) 都市計画施設（都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第6項に規定する都市計画施設をいう。次号において同じ。）である公園又は緑地で地方公共団体が設置するもの及び地方公共団体が同条第2項に規定する都市計画区域内において設置する公園又は緑地

(2) 次に掲げる公園又は緑地で国が設置するもの

イ 一の都道府県の区域を超えるような広域の見地から設置する都市計画施設である公園又は緑地（ロに該当するものを除く。）

ロ 国家的な記念事業として、又は我が国固有の優れた文化的遺産の保存及び活用を図るため閣議の決定を経て設置する都市計画施設である公園又は緑地

2 この法律において「公園施設」とは、都市公園の効用を全うするため当該都市公園に設けられる次の各号に掲げる施設をいう。

(1) 園路及び広場

(2) 植栽、花壇、噴水その他の修景施設で政令で定めるもの

(3) 休憩所、ベンチその他の休養施設で政令で定めるもの

(4) ぶらんこ、すべり台、砂場その他の遊戯施設で政令で定めるもの

- (5) 野球場、陸上競技場、水泳プールその他の運動施設で政令で定めるもの
- (6) 植物園、動物園、野外劇場その他の教養施設で政令で定めるもの
- (7) 売店、駐車場、便所その他の便益施設で政令で定めるもの
- (8) 門、さく、管理事務所その他の管理施設で政令で定めるもの
- (9) 前各号に掲げるもののほか、都市公園の効用を全うする施設で政令で定めるもの

3 略

都市公園法施行令（昭和31年政令第290号）

（公園施設の種類）

第5条 法第2条第2項第2号の政令で定める修景施設は、植栽、芝生、花壇、いけがき、日陰たな、噴水、水流、池、滝、つき山、彫像、灯籠、石組、飛石その他これらに類するものとする。

2 法第2条第2項第3号の政令で定める休養施設は、次に掲げるものとする。

- (1) 休憩所、ベンチ、野外卓、ピクニック場、キャンプ場その他これらに類するもの
- (2) 前項に掲げるもののほか、都市公園ごとに、地方公共団体の設置に係る都市公園にあつては当該地方公共団体が条例で定める休養施設、国の設置に係る都市公園にあつては国土交通大臣が定める休養施設

3 法第2条第2項第4号の政令で定める遊戯施設は、次に掲げるものとする。

- (1) ぶらんこ、滑り台、シーソー、ジャングルジム、ラダー、砂場、徒渉池、舟遊場、魚釣場、メリーゴーランド、遊戯用電車、野外ダンス場その他これらに類するもの
- (2) 前項に掲げるもののほか、都市公園ごとに、地方公共団体の設置に係る都市公園にあつては当該地方公共団体が条例で定める遊戯施設、国の設置に係る都市公園にあつては国土交通大臣が定める遊戯施設

4 法第2条第2項第5号の政令で定める運動施設は、次に掲げるものとする。

- (1) 野球場（専らプロ野球チームの用に供されるものを除く。）、陸上競技場、サッカー場（専らプロサッカーチームの用に供されるものを除く。）、ラグビー場、テニスコート、バスケットボール場、バレーボール場、ゴルフ場、ゲートボール場、水泳プール、温水利用型健康運動施設、ボート場、スケート場、スキー場、相撲場、弓場、乗馬場、鉄棒、つり輪、リハビリテーション用運動施設その他これらに類するもの及びこれらに附属する観覧席、更衣室、控室、運動用具倉庫、シャワーその他これらに類する工作物
- (2) 前項に掲げるもののほか、都市公園ごとに、地方公共団体の設置に係る都市公園にあつては当該地方公共団体が条例で定める運動施設、国の設置に係る都市公園にあつては国土交通大臣が定める運動施設

5 法第2条第2項第6号の政令で定める教養施設は、次に掲げるものとする。植物園、温室、分区分間、動物園、動物舎、水族館、自然生態園、野鳥観察所、動植物の保護繁殖施設、野外劇場、野外音楽堂、図書館、陳列館、天体又は気象観測施設、体験学習施設、記念碑その他これらに類するもの

- (1) 古墳、城跡、旧宅その他の遺跡及びこれらを復原したもので歴史上又は学術上価値が高いもの
- (2) 前2号に掲げるもののほか、都市公園ごとに、地方公共団体の設置に係る都市公園にあつては当該地方公共団体が条例で定める教養施設、国の設置に係る都市公園にあつては国土交通大臣が定める教養施設

- 6 法第2条第2項第7号の政令で定める便益施設は、売店、飲食店、(料理店、カフェー、バー、キャバレーその他これらに類するものを除く。)、宿泊施設、駐車場、園内移動用施設及び便所並びに荷物預り所、時計台、水飲場、手洗場その他これらに類するものとする。
- 7 法第2条第2項第8号の政令で定める管理施設は、門、管理事務所、詰所、倉庫、車庫、材料置場、苗畑、掲示板、標識、照明施設、ごみ処理場(廃棄物の再生利用のための施設を含む。以下同じ。)、くず箱、水道、井戸、暗渠、水門、雨水貯留施設、水質浄化施設、護岸、擁壁、発電施設(環境への負荷の低減に資するものとして国土交通省令で定めるものに限る。第31条第8号において同じ。)その他これらに類するものとする。
- 8 法第2条第2項第9号の政令で定める施設は、展望台及び集会所並びに食糧、医薬品等災害応急対策に必要な物資の備蓄倉庫その他災害応急対策に必要な施設で国土交通省令で定めるものとする。

公園内に設ける施設については、都市公園法により下表に示されており、公園の目的に応じて選択することとします。

公園内に設置する施設

区 分	施 設
街区公園	砂場、ブランコ、スベリ台、ステージ、鉄棒、ラタ・シーソー、便所、ジャングルジム、登はん木、石の山、プレイキャッスル、トンネル
近隣公園	運動施設…少年野球場、テニスコート、バレーコート、競技場、プール 休憩施設…樹林地、噴水公園、花壇、築山、ロック・ガーデン 集会施設…野外ステージ、ベンチ、芝生広場
地区公園	同上(高規格なもの)

(4) 公園施設に関する制限等

公園施設に関する制限は、以下のとおりです。

- ア 公園施設として設けられる建築物の建築面積は、原則として当該公園の敷地面積の2%を超えてはなりません。ただし、動物園舎等を設ける場合等特別な場合は、一定の範囲内でこれを超えることができます。
- イ 公園に設ける運動施設の敷地面積の総計は、当該公園の敷地面積の50%を超えてはなりません。次の各号に掲げる公園施設は、それぞれ当該各号に掲げる敷地面積を有する公園でなければこれを設けてはなりません。
- ① 利用料金を取る遊戯施設 5ha以上
- ② ゴルフ場(練習場を含む。) 50ha以上

都市公園法（昭和31年法律第79号）

（公園施設の設置基準）

- 第4条 一の都市公園に公園施設として設けられる建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。以下同じ。）の建築面積（国立公園又は国定公園の施設たる建築物の建築面積を除く。）の総計の当該都市公園の敷地面積に対する割合は、100分の2を参酌して当該都市公園を設置する地方公共団体の条例で定める割合（国の設置に係る都市公園にあっては、100分の2）を超えてはならない。ただし、動物園を設ける場合その他政令で定める特別の場合においては、政令で定める範囲を参酌して当該都市公園を設置する地方公共団体の条例で定める範囲（国の設置に係る都市公園にあっては、政令で定める範囲）内でこれをこえることができる。
- 2 前項に規定するもののほか、公園施設の設置に関する基準については、政令で定める。

都市公園法施行令（昭和31年政令第290号）

（公園施設に関する制限等）

- 第8条 一の都市公園に設ける運動施設の敷地面積の総計は、当該都市公園の敷地面積の100分の50をこえてはならない。
- 2 次の各号に掲げる公園施設は、それぞれ当該各号に掲げる敷地面積を有する都市公園でなければこれを設けてはならない。
- (1) メリーゴーラウンド、遊戯用電車その他これらに類する遊戯施設でその利用について料金を取ることを例とするもの 5ヘクタール以上
 - (2) ゴルフ場 50ヘクタール以上
- 3～6 略

(5) 緑道

緑道は、緊急時の避難通路、緑化による快適性と車道との完全分離による安全性の確保を目的とするもので、開発区域の実情に応じた配置と適当な幅員を確保する必要があるため、幅員は、原則として2.5m以上とします。

第7節 消防水利

政令

第25条 略 (p.8参照)

(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。

消防法（昭和23年法律第186号）

第20条 消防に必要な水利の基準は、消防庁がこれを勧告する。

2 消防に必要な水利施設は、当該市町村がこれを設置し、維持し及び管理するものとする。但し、水道については、当該水道の管理者が、これを設置し、維持し及び管理するものとする。

消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）

消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定に基づき、消防水利の基準を次のように定める。

消防水利の基準

第1条 この基準は、市町村の消防に必要な水利について定めるものとする。

第2条 この基準において、消防水利とは、消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定する消防に必要な水利施設及び同法第21条第2項の規定により消防水利として指定されたものをいう。

2 前項の消防水利を例示すれば、次のとおりである。

- (1) 消火栓
- (2) 私設消火栓
- (3) 防火水そう
- (4) プール
- (5) 河川、溝等
- (6) 濠、池等
- (7) 海、湖
- (8) 井戸
- (9) 下水道

第3条 消防水利は、常時貯水量が40立方メートル以上又は取水可能水量が毎分1立方メートル以上で、かつ、連続40分以上の給水可能を有するものでなければならない。

2 消火栓は、呼称65の口径を有するもので、直径150ミリメートル以上の管に取り付けられていなければならない。ただし、管網の一辺が180メートル以下となるように配管されている場合は、75ミリメートル以上とすることができる。

3 私設消火栓の水源は、5個の私設消火栓を同時に開弁したとき、第1項に規定する給水能力を有するものでなければならない。

第4条 消防水利は、市街地（消防力の基準指針（平成12年消防庁告示第1号）第2条第1号に規定する市街地をいう。以下本条において同じ。）又は準市街地（消防力の基準第2条第2号に規定する準市街地をいう。以下本条において同じ。）の防火対象物から一の消防水利に至る距離

が、別表に掲げる数値以下となるように設けなければならない。

- 2 市街地又は準市街地以外の地域で、これに準ずる地域の消防水利は、当該地域内の防火対象物からの一の消防水利に至る距離が、140メートル以下となるように設けなければならない。
- 3 前2項に定める配置は、消火栓のみに偏することのないように考慮しなければならない。
- 4 第1項及び第2項の規定に基づき消防水利を配置するに当たっては、大規模な地震が発生した場合の火災に備え、耐震性を有するものを、地域の実情に応じて、計画的に配置するものとする。

第5条 消防水利が、指定水量（第3条第1項に定める数量をいう。）の10倍以上の能力があり、かつ、取水のた同時に5台以上の消防ポンプ自動車部署できるときは、当該水利の取水点から140メートル以内の部分には、その他の水利を設けないことができる。

第6条 消防水利は、次の各号に適合するものでなければならない。

- (1) 地盤面からの落差が4.5メートル以下であること。
- (2) 取水部分の水深が0.5メートル以上であること。
- (3) 消防ポンプ自動車が容易に部署できること。
- (4) 吸管投入孔のある場合は、その一边が0.6メートル以上又は直径が0.6メートル以上であること。

第7条 消防水利は、常時使用しうるように管理されていなければならない。

別表（第4条関係）

用途地域	平均風速	
	年間平均風速が4 m毎秒未満のもの	年間平均風速が4 m毎秒以上のもの
近隣商業地域、商業地域、工業地域、工業専用地域（m）	100	80
その他の用途地域及び用途地域の定められていない地域（m）	120	100

備考 用途地域区分は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定するところによる。

1 一般事項

開発区域において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に関する技術的細目を規定し、当該貯水池は、消防法第20条の規定に基づく「消防水利の基準」に適合するものでなければなりません。また、条文は、貯水池についてのみ触れられていますが、消火栓を設ける場合も当然「消防水利の基準」に適合する必要があります。

2 消防法による消防水利の基準

消防庁告示による「消防水利の基準」が定められていますので、これに基づいて設置しなければなりません。

第8節 排水施設

法律

第33条 略 (p. 1 参照)

(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

政令

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

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も含む。）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^{きよ}によつて排出できるように定められていること。

省令

(排水施設の管渠^{きよ}の勾配^{こう}及び断面積)

第22条 令第26条第1号の排水施設の管渠^{きよ}の勾配^{こう}及び断面積は、5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は附随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排出することができるように定めなければならない。

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)

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っては、密閉することができるふたに限る。）が設けられていること。
- (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っては深さが15センチメートル以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあってはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。

1 一般事項

排水施設は、開発区域内の雨水及び汚水を有効に排水するとともに、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しなければなりません。

また、開発区域あるいはその周辺において、排水施設に関する都市計画が定められているときは、これに適合するようにしなければなりません。

2 排水施設の構造

(1) 流末

令第26条第2号は、開発区域内の排水施設の接続について定めたものですが、流末は放流先の排水能力、利水の状況等を勘案して、開発区域内の雨水及び汚水を有効かつ適切に排出できるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続しなければなりません。

この場合の「有効かつ適切」とは、地形などから考えて無理なく排出できるものであると同時に、接続先の能力が十分あるということと接続先の本来の機能に照らして汚水及び雨水を排出することが適当であるということです。

ただし、やむを得ないと認められる場合は、開発区域に一時雨水を貯留する遊水池、洪水調整池等の施設を設置しても差し支えありません。

(2) 管渠の勾配及び断面積

令第26条第1号は、排水施設の管渠の勾配及び断面積を求める際の基準ですが、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以上により算出する計画雨水量と、生活又は事業により生じる廃水量及び地下水量により算出する計画排水量を有効に排出できるように定めなければなりません。

雨水及び汚水それぞれについて計画下水量を計算して定める旨を規定しています。

ア 雨水

開発区域の規模、地形等を勘案して、降雨強度、流出計数を定め、計画水量を算定することになります。

イ 汚水

計画人口1人1日最大給水量から算出される計画1日最大汚染水量に、工場等の廃水量及び浸入が予想される地下水量を加え、時間最大汚水量を求め、これを支障なく排水できる断面及び勾配を算定することになります。

(3) 暗渠による排出

令第26条第3号は、雨水以外の下水は、原則として暗渠により排出することを定めています。しかし、処理された汚水等で衛生的に問題のないものについては、暗渠によらなくてもよいことになります。

(4) 計画流量

計画流量の算出は、以下の算定式によることが基準とします。

ア 計画汚水量の算定

計画汚水量は次の式によって算定します。

計画日最大汚水量 = 1人1日最大汚水量 × 計画人口

必要に応じて地下水量等を加算すること。

1人1日最大汚水量 = 上水道計画 1人1日最大給水量

計画時間最大汚水量 = 計画1日最大汚水量の1時間当りの1.3~1.8倍とすること。

n = 計画人口 (人)

g l = 地下水量 (ℓ / 人 / 日) = 1人1日最大汚水量の10~20%

g m = 1人1日最大汚水量 (ℓ / 人 / 日) = 計画1人1日最大給水量

Q m = 計画1日最大汚水量 (ℓ / 日)

Q p = 計画時間最大汚水量 (ℓ / 時間)

Q m = n (g m + g l)

Q p = (1.3~1.8)

$$Q p = (1.3 \sim 1.8) \frac{g m}{24} \times n + \frac{g l}{24} \times n$$

$$= \frac{n}{24} \{ (1.3 \sim 1.8) g m + g l \}$$

イ 計画雨水量

計画雨水量は、次の式によって計算します。

$$Q_p = \frac{1}{360} \times f \times r \times A$$

Q_p : 最大計画雨水流出量 (m³/秒)

f : 流出係数

r : 流達時間内平均降雨強度 (mm/時間)

A : 流域面積 (ha)

(流出係数)

- ① 流出係数とは、降雨量から蒸発、浸透、河川等の水路による流出により地表水とならない水量を除外した割合を示すものですが、通常の場合は、道路用地、建築物等の敷地、公園緑地等各々の基礎的な流出係数値から、土地利用の面積率による加重平均で総合流出係数を算出しています。一般的に用いられている流出係数としては次表のとおりです。

土地利用形態	流出係数	土地利用形態	流出係数
池等	1.0	水田	0.7
密集市街地	0.9	山地	0.7
一般市街地	0.8	ゴルフ場造成部分	0.8
畑・原野	0.6		

- 1) おおむね1割以上の異なる土地利用形態が混在する場合は面積加重平均とする。
- 2) 密集市街地とは不浸透面積率が40%以上の場合とする。
- 3) 加重平均する場合は小数点第3位を四捨五入する。

(流達時間)

- ② 流達時間は次により算定します。

$$T = T_1 + T_2$$

T : 流達時間 (分)

T_1 : 流入時間 (分)

T_2 : 流下時間 (分)

a 流入時間の算定

- (a) 開発により市街地となる区域については、次の区分による値とします。

区分	流入時間
人口密度が大きい地区	5分
人口密度が小さい地区	10分
平均	7分

- (b) 草地、樹林地にあつては、次の式により求めます。

$$T_1 = \left(\frac{2}{3} \times 3.28 \frac{\ell n}{\sqrt{s}} \right) 0.467$$

T_1 : 流入時間 (分)

ℓ : 斜面距離 (m)

s : 斜面勾配

n : 遅滞係数

- ※ 遅滞係数は、次表の区分による値とし、開発後芝地となるゴルフ場等にあつては、 $n=0.2\sim0.3$ 、開発前の状態のまま存置する樹林地にあつては $n=0.6$ が標準となります。

地覆状態	遅滞係数	地覆状態	遅滞係数
不浸透面	0.02	森林地（落葉樹林）	0.60
よく締まった裸地（滑らか）	0.10	森林地（落葉林、深い落葉等堆植地）	0.80
裸地（普通の粗さ）	0.20	森林地（針葉樹林）	0.80
粗草地及び耕地	0.20	密草地	0.80
牧草地・草地	0.40		

b 流下時間の算定

$$T_2 = \frac{L}{60V}$$

T₂ : 流下時間 (分)

L : 水路の延長 (m)

V : 水路内の流速 (m/sec)

※ 流速はマンニング公式による。

$$V = \frac{1}{n} \cdot R^{2/3} \cdot I^{1/2}$$

n : 粗度係数

水路の材質	粗度係数
ヒューム管水路（自由水面）	0.013
三面張りコンクリート水路	0.020
石積等の二面張水路	0.025
素堀り水路	0.030

R : 径深 (m)

$$R = \frac{A}{P}$$

A : 流水断面 (m²)

P : 潤辺長 (m)

I : 動水勾配 (水路勾配)

(降雨強度)

③ 降雨強度は次によるものとします。

a 流達時間内における平均降雨強度については、「福島県降雨解析」によるものとします。ただし、これにより難しい場合は、当該造成地近傍の雨量観測所における資料、解析したものによることができます。

b 開発区域内における排水施設の規模は、10年確率時間雨量以上とします。ただし、放流先の水路、河川等の流下能力又は、砂防指定地等関連調整を必要とする場合は、この限りではありません。

(5) 排水路

排水路は、以下により設置することが望まれます。

ア 雨水排水路

① 平面開水路

a 開水路設置の基準となるべき流域面積は、造成後の変更も含めて考慮し、流域区分を明確にし、すべての流量計算はそれに基づいて行うこと。

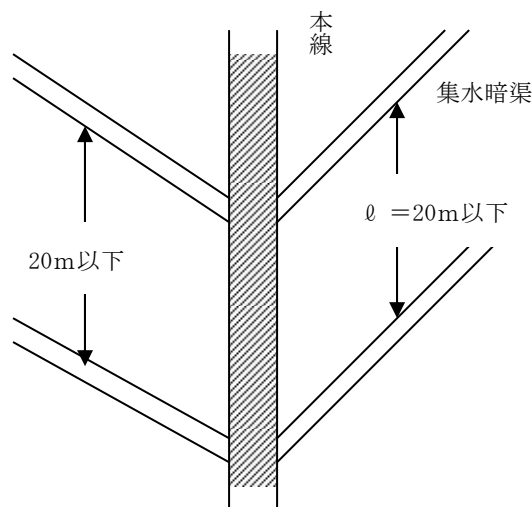
b 表面水は、原則として開水路によって処理し、浸透水・伏流水のみを暗渠にて処理す

るものとする。

- c 開水路法線勾配は、急激な折れ線を避け、又流水のエネルギーを減殺するために合流地点及び水路延長、おおむね100m以内毎、及び流末端に溜ますを設け、又その最終端にはフトン籠等を置いて洗堀を防止すること。
- d 開水路を盛土上に設ける場合、沈下に対する対策を十分考慮し必要に応じ、基礎の置換え、杭打ち等の基礎処理を行うこと。
- e 残流域を有する河川又は溪流が造成地内を通過する場合は、開渠とすること。
- f 造成地内に設置される水路で、流量が $1.5\text{m}^3/\text{sec}$ 以上となるものは開渠とすること。
- g 河川の新設及び付替えは、開水路とすること。
- h 開水路の余裕高は、水路の高さの2割を下回らないこと。

② 暗渠工

- a 溪流を埋め立てる場合には、本川、支川を問わず、在来の溪床に暗渠工を設けること。
- b 暗渠工は、樹枝状に埋設し、完全に地下水の排除ができるように計画すること。
- c 小段を生じる盛土の場合には、土質に応じ小段毎に暗渠工を設け、すみやかに表流水及び伏流水を排除するものとする。
- d 幹線部分の暗渠工は有孔ヒューム管にフィルターを巻いた構造とし、集水部分は有孔ヒューム管又は盲暗渠等の構造とすること。
- e 暗渠工における幹線部分の管径は30cm以上とし、支線部分の管径は15cm以上とする。
- f 支溪がない場合又は支溪の間隔が長い場合には、20m以下の間隔で集水暗渠を設けること。
- g 排水は、表面法面、小段、暗渠等の排水施設を系統的に配置するよう計画し、造成部分の一部に排水系統の行きわたらない部分が生じないようにすること。



イ 汚水排水路

- a 汚水排水路は、暗渠を原則とすること。
- b 流速は、一般に下流に行くに従い漸増させるようにすること。
- c 流速は、計画汚水量に対し、最小0.6m/秒、最大3.0m/秒とすること。
- d 勾配は、一般に下流に行くに従い次第に小さくなるようにすること。
- e 管径は、内径20cm以上とすること。
- f マンホールは、管渠の始点、下水流路の方向、勾配又は断面の変更点及び管渠の長さ
がその内径又は内のり幅の120倍を超えない範囲に設置することとし、底部には必ずイ
ンバートを設けること。
- g 管の土かぶりは、1.2m以上とすること。

3 調整池・調節池

令第26条第2号に規定する「一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設」は、調整池又は調節池として指導しています。

一般的には、「調整池」とは下流の河川改修までの暫定的施設をいい、「調節池」とは将来の河川改修計画上也明確に河川管理施設として位置づけられたものをいいます。

調整池、調節池いずれも住宅地に隣接していることが多いため、平常時においては周辺の土地利用と馴染みにくい場合があることから、公園・運動施設等として多目的に利用されることがありますが、この場合には十分な配慮が必要となります。

(1) 調整池

大規模な宅地開発に伴い、河川流域の流出機構が変化し、当該河川の流量を著しく増加させる場合に、下流河川改修に代わる洪水調節のため暫定的に調整池を設ける場合があります。

一般に、宅地開発に伴って築造される調整池は、開発区域下流の河川が未改修である場合が多く、下流の河川改修が完了すれば、調整池を宅地に改造する場合があります。

(2) 防災調節池

河川上流域における宅地化に伴い、河川流域の流出機構が変化し、当該河川の流量を著しく増加させる場合に、下流河川改修に代わって洪水調節の手段として低いダム式の防災調節池を設ける場合があります。

第9節 給水施設

法律

第33条 略 (p. 1 参照)

(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。

運用指針

I-5-3 第4号関係 (開発許可制度における水道の取扱い)

都道府県知事等は、法第33条第1項第4号の基準については、開発区域の大小を問わず、開発行為を行おうとする者が当該開発区域を給水区域に含む水道事業者から給水を受けるものであるときは、当該開発行為を行おうとする者と当該水道事業者との協議が整うことをもって同号の開発許可基準に適合しているものと取り扱って差し支えない。

また、開発区域の面積が20ha未満の開発行為についても、当該開発区域を給水区域に含む水道事業者との協議を行わせることが望ましい。

1 一般事項

給水施設については、特に技術基準を定めていませんが、これは水道法等の基準の適用を考慮したものです。

水道法 (昭和32年法律第177号)

(用語の定義)

第3条 この法律において「水道」とは、導管及びその他の工作物により、水を人の飲用に適する水として供給する施設の総体をいう。ただし、臨時に施設されたものを除く。

2 この法律において「水道事業」とは、一般の需要に応じて、水道により水を供給する事業をいう。ただし、給水人口が100人以下である水道によるものを除く。

3 この法律において「簡易水道事業」とは、給水人口が5,000人以下である水道により、水を供給する水道事業をいう。

4 この法律において「水道用水供給事業」とは、水道により、水道事業者に対してその用水を供給する事業をいう。ただし、水道事業者又は専用水道の設置者が他の水道事業者に分水する場合を除く。

5 この法律において「水道事業者」とは、第6条第1項の規定による認可を受けて水道事業を営業者をいい、「水道用水供給事業者」とは、第26条の規定による認可を受けて水道用水供給事業を営業者をいう。

6 この法律において「専用水道」とは、寄宿舍、社宅、療養所等における自家用の水道その他水道事業の用に供する水道以外の水道であつて、次の各号のいずれかに該当するものをいう。ただし、他の水道から供給を受ける水のみを水源とし、かつ、その水道施設のうち地中又は地表に施

設されている部分の規模が政令で定める基準以下である水道を除く。

(1)100人を超える者にその居住に必要な水を供給するもの

(2)その水道施設の一日最大給水量（一日に給水することができる最大の水量をいう。以下同じ。）が政令で定める基準を超えるもの

7 この法律において「簡易専用水道」とは、水道事業の用に供する水道及び専用水道以外の水道であつて、水道事業の用に供する水道から供給を受ける水のみを水源とするものをいう。ただし、その用に供する施設の規模が政令で定める基準以下のものを除く。

8 この法律において「水道施設」とは、水道のための取水施設、貯水施設、導水施設、浄水施設、送水施設及び配水施設（専用水道にあつては、給水の施設を含むものとし、建築物に設けられたものを除く。以下同じ。）であつて、当該水道事業者、水道用水供給事業者又は専用水道の設置者の管理に属するものをいう。

9 この法律において「給水装置」とは、需要者に水を供給するために水道事業者の施設した配水管から分岐して設けられた給水管及びこれに直結する給水用具をいう。

10 この法律において「水道の布設工事」とは、水道施設の新設又は政令で定めるその増設若しくは改造の工事をいう。

11 この法律において「給水装置工事」とは、給水装置の設置又は変更の工事をいう。

12 この法律において「給水区域」、「給水人口」及び「給水量」とは、それぞれ事業計画において定める給水区域、給水人口及び給水量をいう。

2 公営水道

開発区域内の給水が、水道事業者からの給水によって行われる場合は、水道事業者との協議が整っている必要があります。

なお、給水施設は、当該水道事業者が定める基準に適合したものでなければなりません。

3 専用水道

開発区域内に新たに専用水道を敷設する場合には、工事の設計が水道法第5条の規定による施設基準に適合するものでなければなりません。この場合、市長の確認を受けることになります。

水道法（昭和32年法律第177号）

（施設基準）

第5条 水道は、原水の質及び量、地理的条件、当該水道の形態等に応じて、取水施設、貯水施設、導水施設、浄水施設、送水施設及び排水施設の全部又は一部を有すべきものとし、その各施設は、次の各号に掲げる要件を備えるものでなければならない。

- (1) 取水施設は、できるだけ良質の原水を必要量取り入れることができるものであること。
- (2) 貯水施設は、渇水時においても必要量の原水を供給するに必要な貯水能力を有するものであること。
- (3) 導水施設は、必要量の原水を送るのに必要なポンプ、導水管その他の設備を有すること。
- (4) 浄水施設は、原水の質及び量に応じて、前条の規定による水質基準に適合する必要量の浄水を得るのに必要なろ過池、濾過池その他の設置を有し、かつ、消毒設備を備えていること。
- (5) 送水施設は、必要量の浄水を送るのに必要なポンプ、送水管その他の設備を有すること。
- (6) 配水施設は、必要量の浄水を一定以上の圧力で連続して供給するのに必要な配水池、ポンプ、配水管その他の設備を有すること。

2 水道施設の位置及び配列を定めるにあつては、その布設及び維持管理ができるだけ経済的で、かつ、容易になるようにするとともに、給水の確実性をも考慮しなければならない。

3 水道施設の構造及び材質は、水圧、土圧、地震力その他の荷重に対して十分な耐力を有し、かつ、水が汚染され、又は漏れるおそれがないものでなければならない。

4 前3項に規定するもののほか、水道施設に関して必要な技術的規準は、厚生労働省令で定める。

（確認）

第32条 専用水道の布設工事をしようとする者は、その工事に着手する前に、当該工事の設計が第5条の規定による施設基準に適合するものであることについて、都道府県知事の確認を受けなければならない。

4 その他の給水施設

- (1) 給水施設（公営水道、専用水道以外のもの）を設置する場合には、工事の設計が施設基準に適合するものであることについて、市長の確認を受けなければなりません。
- (2) 準簡易専用水道又は簡易専用水道を設置する場合には、工事着手前に市長に届け出なければなりません。

郡山市給水施設等条例（平成8年郡山市給水施設等条例第55号）

（確認）

第3条 給水施設の布設工事（規則で定める増設、改築等の工事を含む。以下同じ。）をしようとする者は、その工事に着手する前に、当該工事の設計が次に定める施設基準に適合するものであることについて、市長の確認を受けなければならない。

- (1) 給水施設は、原水の質及び量、地理的条件、当該給水施設の形態等に応じた必要な施設を有し、かつ、消毒設備を備えていること。
- (2) 給水施設の構造及び材質は、水圧、土圧、地震力その他の荷重に対して十分な耐力を有し、かつ、水が汚染され、又は漏れるおそれがないものであること。

（布設工事着手前の届出）

第14条 準簡易専用水道及び簡易専用水道の布設工事（規則で定める増設、改造等の工事を含む。以下同じ。）をしようとする者は、その工事に着手する前に、規則の定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

第10節 地区計画等との適合

法律

第33条 略 (p. 1 参照)

(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1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

（建築等の届出等）

第58条の2 地区計画の区域（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。）又は地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、土地の区画形質の変更、建築物の建築その他政令で定める行為を行おうとする者は、当該行為に着手する日の30日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りではない。

(1) 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

(2) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為

(3) 国又は地方公共団体が行う行為

(4) 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為

(5) 第29条第1項の許可を要する行為その他政令で定める行為

2 前項の規定による届出をした者は、その届出に係る事項のうち国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、当該事項の変更に係る行為に着手する日の30日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。

3 市町村長は、第1項又は前項の規定による届出があつた場合において、その届出に係る行為が地区計画に適合しないと認めるときは、その届出をした者に対し、その届出に係る行為に関し設計の変更その他の必要な措置をとることを勧告することができる。

4 市町村長は、前項の規定による勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、土地に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

政令

(届出を要する行為)

第38条の4 法第58条の2第1項各号列記以外の部分の政令で定める行為は、工作物の建設及び次の各号に掲げる土地の区域内において行う当該各号に定める行為とする。

- (1) 地区計画において用途の制限が定められ、又は用途に応じて建築物等に関する制限が定められている土地の区域 建築物等の用途の変更（用途変更後の建築物等が地区計画において定められた用途の制限又は用途に応じた建築物等に関する制限に適合しないこととなる場合に限る。）
- (2) 地区計画において建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限が定められている土地の区域 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の変更
- (3) 地区計画において法第12条の5第7項第3号に掲げる事項が定められている土地の区域 木竹の伐採

(地区計画の区域内において建築等の届出を要しない通常管理行為、軽易な行為その他の行為)

第38条の5 法第58条の2第1項第1号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- (1) 次に掲げる土地の区画形質の変更
 - イ 建築物で仮設のもの建築又は工作物で仮設のもの建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更
 - ロ 既存の建築物等の管理のために必要な土地に区画形質の変更
 - ハ 農林漁業を営むために行う土地の区画形質の変更
- (2) 次に掲げる建築物の建築又は工作物の建設
 - イ 前号イに掲げる建築物の建築又は工作物の建設
 - ロ 屋外広告物で表示面積が1平方メートル以下であり、かつ、高さが3メートル以下であるものの表示又は掲出のために必要な工作物の建設
 - ハ 水道管、下水道管その他これらに類する工作物で地下に設けるものの建設
 - ニ 建設物の存する敷地内の当該建築物に附属する物干場、建築設備、受信用の空中線系（その支持物を含む。）、旗ざおその他これらに類する工作物の建設
 - ホ 農林漁業を営むために必要な物置、作業小屋その他これらに類する建築物の建築又は工作物の建設
- (3) 次に掲げる建築物の用途の変更
 - イ 建築物等で仮設のもの用途の変更
 - ロ 建築物等の用途を前号ホに掲げるものとする建築物等の用途の変更
- (4) 第2号に掲げる建築物等の形態又は色彩その他意匠の変更
- (5) 次に掲げる木竹の伐採
 - イ 除伐、間伐、整枝等木竹の保育のために通常行われる木竹の伐採
 - ロ 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採
 - ハ 自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採
 - ニ 仮植した木竹の伐採
 - ホ 測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採
- (6) 前各号に掲げるもののほか、法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為

(法第58条の2第1項第4号の政令で定める行為)

第38条の6 法第58条の2第1項第4号の都市計画事業の施行として行う行為に準ずる行為として政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- (1) 都市計画施設を管理することとなるが者が当該都市施設に関する都市計画に適合して行う行為
- (2) 土地区画整理法による土地区画整理事業の施行として行う行為
- (3) 都市再開発法による市街地再開発事業の施行として行う行為
- (4) 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法による住宅街区整備事業の施行として行う行為
- (5) 密集市街地整備法による防災街区整備事業の施行として行う行為

(建築等の届出を要しないその他の行為)

第38条の7 法第58条の2第1項第5号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- (1) 法第43条第1項の許可を要する建築物の建築、工作物の建設又は建築物等の用途の変更（当該建築物等について地区計画において用途の制限のみが定められている場合に限る。）
- (2) 建築基準法第6条第1項（同法第87条第1項又は第88条第2項において準用する場合を含む。）の確認又は同法第18条第2項（同法第87条第1項又は第88条第2項において準用する場合を含む。）の通知を要する建築物の建築、工作物の建設又は建築物等の用途の変更（当該建築物等又はその敷地について地区計画において定められている内容（次に掲げる事項を除く。）のすべてが同法第68条の2第1項（同法第87条第2項若しくは第3項又は第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定に基づく条例で制限として定められている場合に限る。）

イ 地区計画において定められている建築物の容積率の最高限度で、建築基準法第68条の5の規定により同法第52条第1項第1号から第4号までに定める数値とみなされるもの、同法第68条の5の2の規定により同法第52条第1項各号に定める数値とみなされるもの又は同法第68条の5の3第1項の規定により同法第52条第1項第2号から第4号までに定める数値とみなされるもの又は同法第68条の5の4の規定により同法第52条第1項第2号若しくは第3号に定める数値とみなされるもの

ロ 地区計画（地区整備計画において、法第12条の10の規定による壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限及び建築物の高さの最高限度が定められているものに限る。）において定められている建築物の容積率の最高限度で、当該敷地に係る建築基準法第52条の規定による建築物の容積率の最高限度を超えるもの

ハ 地区計画（再開発等促進区が定められている区域に限る。）において定められている次に掲げる事項

- ① 建築物の容積率の最高限度で、当該敷地に係る法第8条第1項第1号に規定する用途地域に関する都市計画において定められて建築物の容積率を超えるもの
- ② 建築物の建ぺい率の最高限度で、当該敷地に係る法第8条第1項第1号に規定する用途地域に関する都市計画において定められた建築物の建ぺい率を超えるもの
- ③ 建築物の高さの最高限度で、当該敷地に係る第一種低層住居専用地域又は第二種低層住

- 居専用地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えるもの
- ニ 法第12条の12に規定する開発整備促進区における地区整備計画の区域において誘導すべき用途及び当該誘導すべき用途に供する特定大規模建築物の敷地として利用すべき土地の区域
- (3) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第20条第1項の規定に基づく条例の規定により、同項の許可を要する同法第14条第1項各号に掲げる行為
- (4) 法第29条第3号に掲げる開発行為その他の公益上必要な事業の実施に係る行為で地区計画の目的を達成する上で著しい支障を及ぼすおそれが少ないと認められるもののうち、用途上又は構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるもの

省令

（令第38条の7第4号の国土交通省令で定める行為）

第43条の7 令第38条の7第4号の国土交通省令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- (1) 道路法（昭和27年法律第180号）第2条第1項に規定する道路の新設、改築、維持、修繕又は災害復旧に係る行為
- (2) 道路運送法（昭和26年法律第183号）第2条第8項に規定する一般自動車道又は専用自動車道（同法第3条第1号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。）の造設又は管理に係る行為
- (3) 河川法（昭和39年法律第167号）が適用され、又は準用される河川の改良工事の施行又は管理に係る行為
- (4) 独立行政法人水資源機構が行う独立行政法人水資源開発機構法（平成14年法律第182号）第12条第1項（同項第2号ハ及び第4号を除く。）に規定する業務又は同法附則第4条第1項に規定する業務（これに附帯する業務を除く。）に係る行為
- (5) 土地改良法（昭和24年法律第195号）による土地改良事業の施行に係る行為
- (6) 独立行政法人森林総合研究所法（平成11年法律第198号）附則第11条第1項の規定により独立行政法人森林総合研究所が行う森林開発公団法の一部を改正する法律（平成11年法律第70号）附則第8条の規定による廃止前の農用地整備公団法（昭和49年法律第43号）第19条第1項第1号、第4号又は第6号に規定する業務に係る行為
- (7) 農業を営む者が組織する団体が行う農業構造の改善に関し必要な事業の施行に係る行為
- (8) 森林法（昭和26年法律第249号）第5条に規定する地域森林計画に定める林道の開設又は改良に係る行為
- (9) 都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条第2項に規定する公園施設の設置又は管理に係る行為
- (10) 鉄道事業法（昭和61年法律第92号）による鉄道事業者又は索道事業者が行うその鉄道事業又は索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設の建設又は管理に係る行為
- (11) 軌道法（大正10年法律第76号）による軌道の敷設又は管理に係る行為
- (12) 石油パイプライン事業法（昭和47年法律第105号）第5条第2項第2号に規定する事業用施設の設置又は管理に係る行為

- (13) 道路運送法第3条第1号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）若しくは貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する施設又は自動車ターミナル法（昭和34年法律第136号）第2条第5項に規定する一般自動車ターミナルの設置又は管理に係る行為
 - (14) 港湾局が行う港湾法第12条第1項に規定する業務に係る行為
 - (15) 航空法（昭和27年法律第231号）による公共の用に供する飛行場又は同法第2条第5項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの設置又は管理に係る行為
 - (16) 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設の設置又は管理に係る行為
 - (17) 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第12条第1項に規定する認定電気通信事業者が行う同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設の設置又は管理に係る行為
 - (18) 放送法（昭和25年法律第132号）第2条第2号に規定する基幹放送の用に供する放送設備（建築物であるものを除く。）の設置又は管理に係る行為
 - (19) 電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第9号に規定する電気事業の用に供する同項第16号に規定する電気工作物又はガス事業法（昭和29年法律第51号）第2条第13項に規定するガス工作物（同条第1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業の用に供するものに限る。）の設置又は管理に係る行為
 - (20) 水道法（昭和32年法律第177号）第3条第2項に規定する水道事業若しくは同条第4項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第8項に規定する水道施設、工業用水事業法（昭和33年法律第84号）第2条第6項に規定する工業用水道施設又は下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第3号に規定する公共下水道、同条第4号に規定する流域下水道若しくは同条第5号に規定する都市下水路の用に供する施設の設置又は管理に係る行為
 - (21) 熱供給事業法（昭和47年法律第88号）第2条第4項に規定する熱供給施設の設置又は管理に係る行為
 - (22) 水害予防組合が水防の用に供する施設の設置又は管理に係る行為
 - (23) 独立行政法人日本原子力研究開発機構が独立行政法人日本原子力研究開発機構法（平成16年法律第155号）第17条第1項第1号若しくは第2号に掲げる業務の用に供する施設の設置若しくは管理又は独立行政法人日本原子力機構が行う同項第3号に掲げる業務に係る行為
 - (24) 独立行政法人宇宙航空研究開発機構が行う独立行政法人宇宙航空研究開発機構法（平成14年法律第161号）第18条第1項第1号から第4号までに規定する業務に係る行為
 - (25) 独立行政法人石油天然ガス・金属鉱物資源機構が行う独立行政法人石油天然ガス・金属鉱物資源機構法（平成14年法律第94号）第11条第1項第6号に規定する業務（石油等（同法第3条に規定する石油等をいう。）の探鉱に係る調査に関するものに限る、これに附帯する業務を含む。）に係る行為
- （地区計画の区域内における行為の届出）

第43条の8 法第58条の2第1項の国土交通省令で定める事項は、行為の完了予定日とする。

1 一般事項

地区計画（再開発等促進区（第12条の5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。）又は地区整備計画が定められているもの）、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が定められているもの）、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が定められているもの）又は集落地区計画（集落地区整備計画が定められているもの）において開発行為が行われる場合には、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、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を規定したものです。

これらの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ます。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なりますが、開発許可基準において地区計画等に関する基準を設け、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す。この場合に、「即して定めている」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ほか、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まれます。

なお、開発許可を受けた土地の区域内であっても、建築物の建築を行う際には、改めて第58条の2に規定する届出・勧告制度の対象になります。

2 地区計画等の内容

法律

（地区計画等）

第12条の4 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる計画で必要なものを定めるものとする。

- (1) 地区計画
- (2) 密集市街地整備法第32条第1項の規定による防災街区整備地区計画
- (3) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）第31条第1項の規定による歴史的風致維持向上地区計画
- (4) 幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第9条第1項の規定による沿道地区計画
- (5) 集落地域整備法（昭和62年法律第63号）第5条第1項の規定による集落地区計画

2 地区計画等については、都市計画に、地区計画等の種類、名称、位置及び区域を定めるものとするとともに、区域の面積その他政令で定める事項を都市計画に定めるものとする。

政令

（地区計画等について都市計画に定める事項）

第7条の3 法第12条の4第2項の政令で定める事項は、区域の面積とする。

(1) 地区計画（地区整備計画）

建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画であり、種類、名称、位置、区域、区域の面積並びに以下に掲げる事項を都市計画に定めたものです。

- ① 地区計画の目標
- ② 当該区域の整備、開発及び保全に関する方針
- ③ 地区施設及び地区整備計画

ア 再開発等促進区

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域で、都市計画に定めたものです。

- ① 上記①から③の事項
- ② 土地利用に関する基本方針
- ③ 道路、公園その他の政令で定める施設の配置及び規模

法律

（地区計画）

第12条の5 地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画とし、次の各号のいずれかに該当する土地の区域について定めるものとする。

(1) 用途地域が定められている土地の区域

(2) 用途地域が定められていない土地の区域のうち次のいずれかに該当するもの

イ 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域

ロ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの

ハ 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域

2 地区計画については、前条第2項に定めるもののほか、都市計画に、第1号に掲げる事項を定めるものとするとともに、第2号及び第3号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。

(1) 主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園、その他の政令で定める施設（以下「地区施設」という。）及び建築物等の整備並びに土地の利用に関する計画（以下「地区整備計画」という。）

(2) 当該地区計画の目標

(3) 当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

3 次に掲げる条件に該当する土地の区域における地区計画については、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域（以下「再開発等促進区」という。）を都市計画に定めることができる。

(1) 現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる区域であること。

(2) 土地の合理的かつ健全な高度利用を図る上で必要となる適正な配置及び規模の公共施設がない区域であること。

(3) 当該区域内の土地の高度利用を図ることが、当該都市の機能の増進に貢献することとなる土地の区域であること。

(4) 用途地域が定められている区域であること。

4 次に掲げる条件に該当する土地の区域における地区計画については、劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する大規模な建築物（以下「特定大規模建築物」という。）の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を実施すべき区域（以下「開発整備促進区」という。）を都市計画に定めることができる。

(1) 現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる土地の区域であること

(2) 特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、適正な配置及び規模の公共施設を整備する必要がある土地の区域であること。

(3) 当該区域内において特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進を図ることが、当該都市の機能の増進に貢献することとなる土地の区域であること。

(4) 第二種住居地域、準住居地域若しくは工業地域が定められている土地の区域又は用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）であること。

5 再開発等促進区又は開発整備促進区を定める地区計画においては、第2項各号に掲げるもののほか、都市計画に、第1号に掲げる事項を定めるものとするとともに、第2号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。

(1) 道路、公園その他の政令で定める施設（都市計画施設及び地区施設を除く。）の配置及び規模

(2) 土地利用に関する基本方針

6 再開発等促進区又は開発整備促進区を都市計画に定める際、当該再開発等促進区又は開発整備促進区について、当面建築物又はその敷地の整備と併せて整備されるべき公共施設の整備に関する事業が行われる見込みがないときその他前項第1号に規定する施設の配置及び規模を定めることができない特別の事情があるときは、当該再開発等促進区又は開発整備促進区について同号に規定する施設の配置及び規模を定めることを要しない。

7 地区整備計画においては、次に掲げる事項（市街化調整区域内において定められる地区整備計画については、建築物の容積率の最低限度、建築物の建築面積の最低限度及び建築物等の高さの最低限度を除く。）を定めることができる。

- (1) 地区施設の配置及び規模
- (2) 建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度又は最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域（壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域をいう。以下同じ。）における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度又は最低限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、建築物の緑化率（都市緑地法第34条第2項に規定する緑化率をいう。）の最低限度その他建築物等に関する事項で政令で定めるもの
- (3) 現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項
- (4) 前3号に掲げるもののほか、土地の利用に関する事項で政令で定めるもの

8 地区計画を都市計画に定める際、当該地区計画の区域の全部又は一部について地区整備計画を定めることができない特別の事情があるときは、当該区域の全部又は一部について地区整備計画を定めることを要しない。この場合において、地区計画の区域の一部について地区整備計画を定めるときは、当該地区計画については、地区整備計画の区域をも都市計画に定めなければならない。

（建築物の容積率の最高限度を区域の特性に応じたものと公共施設の整備状況に応じたものとに区分して定める地区整備計画）

第12条の6 地区整備計画においては、適正な配置及び規模の公共施設が整備されていない土地の区域において適正かつ合理的な土地利用の促進を図るため特に必要であると認められるときは、前条第7項第2号の建築物の容積率の最高限度について次の各号に掲げるものごとに数値を区分し、第1号に掲げるものの数値を第2号に掲げるものの数値を超えるものとして定めるものとする。

- (1) 当該地区整備計画の区域の特性（再開発等促進区及び開発整備促進区にあつては、土地利用に関する基本方針に従つて土地利用が変化した後の区域の特性）に応じたもの
- (2) 当該地区整備計画の区域内の公共施設の整備の状況に応じたもの

（区域を区分して建築物の容積を適正に配分する地区整備計画）

第12条の7 地区整備計画（再開発等促進区及び開発整備促進区におけるものを除く。以下この条において同じ。）においては、用途地域内の適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において建築物の容積を適正に配分することが当該地区整備計画の区域の特性に応じた合理的な土地利用の促進を図るため特に必要であると認められるときは、当該地区整備計画の区域を区分して第12条の5第7項第2号の建築物の容積率の最高限度を定めるものとする。この場合において、当該地区整備計画の区域を区分して定められた建築物の容積率の最高限度の数値にそれぞれの数値の定められた区域の面積を乗じたものの合計は、当該地区整備計画の区域内の用途地域において定められた建築物の容積率の数値に当該数値の定められた区域の面積を乗じたものの合計を超えてはならない。

（高度利用と都市機能の更新とを図る地区整備計画）

第12条の8 地区整備計画（再開発等促進区及び開発整備促進区におけるものを除く。）において

は、用途地域（第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域を除く。）内の適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、その合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため特に必要であると認められるときは、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限（壁面の位置の制限 にあつては、敷地内に道路（都市計画において定められた計画道路及び地区施設である道路を含む。以下この条において同じ。）に接して有効な空間を確保して市街地の環境の向上を図るため必要な場合における当該道路に面する壁面の位置を制限するもの（これを含む壁面の位置の制限を含む。）に限る。）を定めるものとする。

（住居と住居以外の用途とを適正に配分する地区整備計画）

第12条の9 地区整備計画（開発整備促進区におけるものを除く。以下この条において同じ。）においては、住居と住居以外の用途とを適正に配分することが当該地区整備計画の区域の特性（再開発等促進区にあつては、土地利用に関する基本方針に従つて土地利用が変化した後の区域の特性）に応じた合理的な土地利用の促進を図るため特に必要であると認められるときは、第12条の5第7項第2号の建築物の容積率の最高限度について次の各号に掲げるものごとに数値を区分し、第1号に掲げるものの数値を第2号に掲げるものの数値以上のものとして定めるものとする。

- (1) その全部又は一部を住宅の用途に供する建築物に係るもの
- (2) その他の建築物に係るもの

（区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備を誘導する地区整備計画）

第12条の10 地区整備計画においては、当該地区整備計画の区域の特性（再開発等促進区及び開発整備促進区にあつては、土地利用に関する基本方針に従つて土地利用が変化した後の区域の特性）に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物を整備することが合理的な土地利用の促進を図るため特に必要であると認められるときは、壁面の位置の制限（道路（都市計画において定められた計画道路及び第12条の5第5項第1号に規定する施設又は地区施設である道路を含む。）に面する壁面の位置を制限するものを含むものに限る。）、壁面後退区域における工作物の設置の制限（当該壁面後退区域において連続的に有効な空地を確保するため必要なものを含むものに限る。）及び建築物の高さの最高限度を定めるものとする。

（道路の上空又は路面下において建築物等の建築又は建設を行うための地区整備計画）

第12条の11 地区整備計画においては、第12条の5第7項に定めるもののほか、適正かつ合理的な土地利用の促進を図るため、道路（都市計画において定められた計画道路を含み、自動車のみの交通の用に供するもの及び自動車の沿道への出入りができない高架その他の構造のものに限る。）の上空又は路面下において建築物等の建築又は建設を行うことが適切であると認められるときは、当該道路の区域のうち、建築物等の敷地として併せて利用すべき区域を定めることができる。この場合においては、当該区域内における建築物等の建築又は建設の限界であつて空間又は地下について上下の範囲を定めるものをも定めなければならない。

（適正な配置の特定大規模建築物を整備するための地区整備計画）

第12条の12 開発整備促進区における地区整備計画においては、第12条の5第7項に定めるもの

のほか、土地利用に関する基本方針に従って土地利用が変化した後の当該地区整備計画の区域の特性に応じた適正な配置の特定大規模建築物を整備することが合理的な土地利用の促進を図るため特に必要であると認められるときは、劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途のうち当該区域において誘導すべき用途及び当該誘導すべき用途に供する特定大規模建築物の敷地として利用すべき土地の区域を定めることができる。

(防災街区整備地区計画等について都市計画に定めるべき事項)

第12条の13 防災街区整備地区計画、歴史的風致維持向上地区計画、沿道地区計画及び集落地区計画について都市計画に定めるべき事項は、第12条の4第2項に定めるもののほか、別に法律で定める。

政令

(地区計画等について都市計画に定める事項)

第7条の3 法第12条の4第2項の政令で定める事項は、区域の面積とする。

(地区施設)

第7条の4 法第12条の5第2項第1号の政令で定める施設は、都市計画施設以外の施設である道路又は公園、緑地、広場その他の公共空地とする。

(再開発等促進区又は開発整備促進区を定める地区計画において定める施設)

第7条の5 法第12条の5第5項第1号の政令で定める施設は、道路又は公園、緑地、広場その他の公共空地とする。

(地区整備計画において定める建築物等に関する事項)

第7条の6 法第12条の5第7項第2号の建築物等に関する事項で政令で定めるものは、垣又はさくの構造の制限とする。

(地区計画の策定に関する基準)

第7条の7 地区計画を都市計画に定めるについて必要な政令で定める基準は、次に掲げるものとする。

(1)地区施設及び法第12条の5第5項第1号に規定する施設の配置及び規模は、当該区域及びその周辺において定められている他の都市計画と併せて効果的な配置及び規模の公共施設を備えた健全な都市環境を形成し、又は保持するよう、必要な位置に適切な規模で定めること。

(2)建築物等に関する事項(再開発等促進区及び開発整備促進区におけるものを除く。)は、建築物等が各街区においてそれぞれ適正かつ合理的な土地の利用形態を示し、かつ、その配列、用途構成等が一体として当該区域の特性にふさわしいものとなるように定めること。

(3)再開発等促進区又は開発整備促進区における建築物等に関する事項は、市街地の空間の有効な利用、良好な住居の環境の確保、商業その他の業務の利便の増進等を考慮して、建築物等が当該区域にふさわしい用途、容積、高さ、配列等を備えた適正かつ合理的な土地の利用形態となるように定めること。

(4)再開発等促進区又は開発整備促進区における地区整備計画の区域は、建築物及びその敷地の整備並びに公共施設の整備を一体として行うべき土地の区域としてふさわしいものとなるように定めること。

(2) 防災街区整備地区計画（防災街区整備地区整備計画）

密集市街地の区域を特定防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、一体的かつ総合的に整備するための計画で、種類、名称、位置、区域、区域の面積並びに以下に掲げる事項を都市計画に定めたものです。老朽化した木造住宅が密集し、道路や公園が十分でない地区で、防災上有効な道路を整備し、その沿道の建築物の耐久構造化を促進することで、道路と建築物が一体となって地区の延焼防止機能や避難経路を確保するものです。

- ① 防災街区整備地区計画の目標その他当該区域の整備に関する方針
- ② 特定防災機能を確保するために整備されるべき主要な道路、公園、緑地、広場その他の公共空地（都市計画施設を除く。「地区防災施設」）の区域、地区防災施設のうち建築物等と一体となって特定防災機能を確保するために整備されるべきもの（「特定地区防災施設」）にあつては、当該特定地区防災施設の区域及び当該建築物等の整備に関する計画（「特定建築物地区整備計画」）
- ③ 主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園、緑地、広場その他の公共空地（都市計画施設及びを地区防災施設除く。「地区施設」）及び建築物等（特定建築物地区整備計画地区の区域内の建築物等を除く。）の整備並びに土地の利用に関して地区防災施設の区域以外の防災街区整備地区計画の区域について定める計画（「防災街区整備地区整備計画」）

密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）

（防災街区整備地区計画）

第32条 次に掲げる条件に該当する密集市街地の土地の区域内の土地の区域で、当該区域における特定防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、当該区域の各街区を防災街区として一体的かつ総合的に整備することが適切であると認められるものについては、都市計画に防災街区整備地区計画を定めることができる。

- (1) 当該区域における特定防災機能の確保を図るため、適正な配置及び規模の公共施設を整備する必要がある土地の区域であること。
- (2) 当該区域における特定防災機能に支障を来している土地の区域であること。
- (3) 都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域（第32条の3において単に「用途区域」という。）が定められている土地の区域であること。

2 防災街区整備地区計画については、都市計画法第12条の4第2項に定める事項のほか、都市計画に、第1号及び第2号に掲げる事項を定めるものとするとともに、第3号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。

- (1) 当該区域における特定防災機能を確保するための防災公共施設（都市計画施設を除く。以下「地区防災施設」という。）の区域（地区防災施設のうち建築物等と一体となって当該特定防災機能を確保するために整備されるべきもの（以下「特定地区防災施設」という。）にあつては、特定地区防災施設の区域及び当該建築物等の整備に関する計画（以下「特定建築物地区整備計画」という。))
- (2) 主として街区内の居住者等の利用の供される道路、公園その他の政令で定める施設（都市計画施設及び地区防災施設を除く。以下「地区施設」という。）及び建築物等（特定建築物地区整備

計画の区域内の建築物等を除く。)の整備並びに土地の利用に関して、地区防災施設の区域以外の防災街区整備地区計画の区域について定める計画(以下「防災街区整備地区計画」という。)

(3) 当該防災街区整備地区計画の目標その他当該区域の整備に関する方針

3 特定建築物地区整備計画においては、その区域及び建築物の構造に関する防火上必要な制限、建築物の特定地区防災施設に係る間口率(建築物の特定地区防災施設に面する部分の長さの敷地の特定地区防災施設に接する部分の長さに対する割合をいう。第116条第1項第1号口において同じ。)の最低限度、建築物等の高さの最高限度又は最低限度、建築物等の用途の制限、建築物の容積率(延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。以下同じ。)の最高限度又は最低限度、建築物の建ぺい率(建築面積の敷地面積に対する割合をいう。以下同じ。)の最高限度、建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域(壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域をいう。以下同じ。)における工作物の設置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、建築物の緑化率(都市緑地法(昭和48年法律第72号)第34条第2項に規定する緑化率をいう。次項第2号において同じ。)の最低限度その他建築物等に関する事項で政令で定めるものを定めることができる。

4 防災街区整備地区整備計画においては、次に掲げる事項を定めることができる。

(1) 地区施設の配置及び規模

(2) 建築物の構造に関する防火上必要な制限、建築物等の高さの最高限度又は最低限度、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度又は最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度その他建築物等に関する事項で政令で定めるもの

(3) 現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項

(4) 前3号に掲げるもののほか、土地の利用に関する事項で政令で定めるもの

5 防災街区整備地区計画を都市計画に定めるに当たっては、次に掲げるところに従わなければならない。

(1) 地区防災施設(特定地区防災施設を除く。)は、当該地区防災施設が、当該防災街区整備地区計画の区域及びその周辺において定められている都市計画と相まって、当該区域における特定防災機能を確保するとともに、良好な都市環境の形成に資するよう、必要な位置に適切な規模で配置すること。

(2) 特定地区防災施設は、当該特定地区防災施設が、当該防災街区整備地区計画の区域及びその周辺において定められている都市計画と相まって、特定建築物地区整備計画の区域内の建築物等と一体となって当該防災街区整備地区計画の区域における特定防災機能を確保するとともに、良好な都市環境の形成に資するよう、必要な位置に適切な規模で配置すること。

(3) 特定建築物地区整備計画は、当該特定建築物地区整備計画の区域内の建築物等が特定地区防災施設と一体となって当該防災街区整備地区計画の区域における特定防災機能を確保するとともに、適切な構造、高さ、配列等を備えた建築物等が整備されることにより当該区域内の土地が合理的かつ健全な利用形態となるように定めること。

(4) 地区施設は、当該地区施設が、当該防災街区整備地区計画の区域及びその周辺において定められている都市計画と相まって、火事又は地震が発生した場合の当該区域における延焼により生ずる被害の軽減及び避難上必要な機能の確保と良好な都市環境の形成に資するよう、必要な位置に適切な規模で配置すること。

(5) 防災街区整備地区整備計画における建築物等に関する事項は、当該防災街区整備地区計画の区域の特性にふさわしい用途、容積、高さ、配列等を備えた建築物等が整備されることにより当該区域内の土地が合理的かつ健全な利用形態となるとともに、当該防災街区整備地区整備計画の区域内の建築物等（特定建築物地区整備計画の区域内の建築物等を除く。）が火事又は地震が発生した場合の当該区域における延焼により生ずる被害の軽減に資するように定めること。

6 防災街区整備地区計画を都市計画に定める際、当該防災街区整備地区計画の区域の全部又は一部について地区防災施設の区域（防災街区整備地区計画に特定地区防災施設を定めるべき場合にあっては、特定地区防災施設の区域及び特定建築物地区整備計画。以下この項において同じ。）又は防災街区整備地区整備計画を定めることができない特別の事情があるときは、当該防災街区整備地区整備地区計画の区域の全部又は一部について地区防災施設の区域又は防災街区整備地区整備計画を定めることを要しない。この場合において、地区防災施設の区域以外の防災街区整備地区計画の区域の一部について防災街区整備地区整備計画を定めるときは、当該防災街区整備地区計画については、当該防災街区整備地区整備計画の区域をも都市計画に定めなければならない。

（建築物の容積率の最高限度を区域の特性に応じたものと公共施設の整備状況に応じたものとに区分して定める特定建築物地区整備計画等）

第32条の2 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においては、適正かつ合理的な土地利用の促進を図るため特に必要であると認められるときは、前条第3項又は第4項第2号の建築物の容積率の最高限度について次の各号に掲げるものごとに数値を区分し、第1号に掲げるものの数値を第2号に掲げるものの数値を超えるものとして定めるものとする。

(1) 当該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の区域の特性に応じたもの

(2) 当該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の区域内の公共施設の整備の状況に応じたもの

（区域を区分して建築物の容積を適正に配分する特定建築物地区整備計画等）

第32条の3 防災街区整備地区計画（適正な配置及び規模の公共施設が地区防災施設又は地区施設として定められているものに限る。）の区域内の土地の区域（当該防災街区整備地区計画の区域の整備に関する方針に従って現に特定地区防災施設の整備が行われつつあり、又は行われることが確実であると見込まれるものに限る。）において、建築物の容積を適正に配分することが当該防災街区整備地区計画の区域における特定防災機能の確保及び当該特定地区防災施設の整備が行われた後の当該区域の特性に応じた合理的な土地利用の促進を図るため特に必要であると認められるときは、当該防災街区整備地区計画について定められた特定建築物地区整備計画及び防災街区整備地区整備計画においては、当該特定建築物地区整備計画及び防災街区整備地区整備計画の区域をそれぞれ区分し、又は区分しないで、当該特定建築物地区整備計画の区域内の第三十二条第三項の建築物の容積率の最高限度については当該区域内の用途地域において定められた建築物の容積率の数値以上のものとして定め、当該防災街区整備地区整備計画の区域内の同条第四項第

二号の建築物の容積率の最高限度については当該区域内の用途地域において定められた建築物の容積率の数値以下のものとして定めるものとする。

- 2 前項の場合において、当該特定建築物地区整備計画及び防災街区整備地区整備計画の区域内のそれぞれの区域について定められた建築物の容積率の最高限度の数値に当該数値の定められた区域の面積を乗じたものの合計は、当該特定建築物地区整備計画及び防災街区整備地区整備計画の区域内の用途地域において定められた建築物の容積率の数値に当該数値の定められた区域の面積を乗じたものの合計を超えてはならない。

(住居と住居以外の用途とを適正に配分する特定建築物地区整備計画等)

第32条の4 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においては、住居と住居以外の用途とを適正に配分することが当該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の区域の特性に応じた合理的な土地利用の促進を図るため特に必要であると認められるときは、第32条第3項又は第4項第2号の建築物の容積率の最高限度について次の各号に掲げるものごとに数値を区分し、第1号に掲げるものの数値を第2号に掲げるものの数値以上のものとして定めるものとする。

- (1) その全部又は一部を住宅の用途に供する建築物に係るもの
- (2) その他の建築物に係るもの

(区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備を誘導する特定建築物地区整備計画等)

第32条の5 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においては、当該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の区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物を整備することが合理的な土地利用の促進を図るため特に必要であると認められるときは、壁面の位置の制限（道路（都市計画に定められた計画道路及び地区防災施設又は地区施設である道路を含む。）に面する壁面の位置を制限するものを含むものに限る。）、壁面後退区域における工作物の設置の制限（当該壁面後退区域において連続的に有効な空地を確保するため必要なものを含むものに限る。）及び建築物の高さの最高限度を定めるものとする。

密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律施行令（平成9年政令第324号）

(法第32条第2項第2号の政令で定める施設)

第8条 法第32条第2項第2号の政令で定める施設は、道路又は公園、緑地、広場その他の公共空地とする。

(特定建築物地区整備計画及び防災街区整備地区整備計画において定める建築物等に関する事項)

第9条 法第32条第3項及び第4項第2号の建築物等に関する事項で政令で定めるものは、垣又はさくの構造の制限とする。

(届出を要する行為)

第10条 法第33条第1項各項列記以外の部分の政令で定める行為は次に掲げるものとする。

- (1) 建築物等の移転
- (2) 防災街区整備地区計画において用途の制限が定められ、又は用途に応じて建築物等に関する制限が定められている土地の区域内においてする建築物等の用途の変更（用途変更後の建築物が防災街区整備地区計画において定められた用途の制限又は用途に応じた建築物等に関する制限に適合しないこととなる場合に限る。）

- (3) 防災街区整備地区計画において建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限が定められている土地の区域内においてする建築物等の形態又は色彩その他の意匠の変更
- (4) 防災街区整備地区計画において法第32条第4項第3号に掲げる事項が定められている土地の区域内においてする木竹の伐採

(3) 沿道地区計画（沿道地区整備計画）

道路交通騒音により生ずる障害の防止と適正かつ合理的な土地利用の促進を図るため、一体的かつ総合的に市街地の整備を行うための計画で、種類、名称、位置、区域、区域の面積並びに以下に掲げる事項を都市計画に定めたものです。緑地その他の緩衝空地やその他の施設の配置、建築物の敷地規制、用途規制及び形態規制などを定めます。

- ① 沿道の整備に関する方針
- ② 幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第2項各号に定める沿道地区整備計画

幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）

（沿道地区計画）

第9条 都市計画法（昭和43年法律第100号）第5条の規定により指定された都市計画区域（同法第7条第1項の規定による市街化区域以外の地域にあつては、政令で定める地域に限る。）内において、沿道整備道路に接続する土地の区域で、道路交通騒音により生ずる障害の防止と適正かつ合理的な土地利用の促進を図るため、一体的にかつ総合的に市街地を整備することが適切であると認められるものについては、都市計画に沿道地区計画を定めることができる。

2 沿道地区計画については、都市計画法第12条の4第2項に定める事項のほか、都市計画に、第1号に掲げる事項を定めるものとともに、第2号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。

(1) 緑地その他の緩衝空地及び主として当該区域内の居住者等の利用に供される道路その他政令で定める施設（都市計画施設（都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設をいう。以下同じ。）を除く。以下「沿道地区施設」という。）並びに建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の整備並びに土地の利用その他の沿道の整備に関する計画（以下「沿道地区整備計画」という。）

(2) 沿道の整備に関する方針

3 次に掲げる条件に該当する土地の区域における沿道地区計画については、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域（以下「沿道再開発等促進区」という。）を都市計画に定めることができる。

(1) 現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる区域であること。

(2) 土地の合理的かつ健全な高度利用を図る上で必要となる適正な配置及び規模の公共施設（都市計画法第4条第14項に規定する公共施設をいう。以下同じ。）がない区域であること。

(3) 当該区域内の土地の高度利用を図ることが、当該都市の機能の増進に貢献すること。

(4) 用途地域（都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域をいう。以下同じ。）が定められている区域であること。

4 沿道再開発等促進区を定める沿道地区計画においては、第2項各号に掲げるもののほか、都市計画に、第1号に掲げる事項を定めるものとともに、第2に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。

(1) 道路、公園その他の政令で定める施設（都市計画施設及び沿道地区施設を除く。）の配置及び規模

(2) 土地利用に関する基本方針

5 沿道再開発等促進区を都市計画に定める際、当該沿道再開発等促進区について、当面建築物又はその敷地の整備と併せて整備されるべき公共施設の整備に関する事業が行われる見込みがないときその他前項第1号に規定する施設の配置及び規模を定めることができない特別の事情があるときは、当該沿道再開発等促進区について同号に規定する施設の配置及び規模を定めることを要しない。

6 沿道地区整備計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 沿道地区施設の配置及び規模

(2) 建築物の沿道整備道路に係る間口率（建築物の沿道整備道路に面する部分の長さの敷地の沿道整備道路に接する部分の長さに対する割合をいう。以下同じ。）の最低限度、建築物の構造に関する防音上又は遮音上必要な制限、建築物等の高さの最高限度又は最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域（壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域をいう。以下同じ。）における工作物の設置の制限、建築物の容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。以下同じ。）の最高限度又は最低限度、建築物の建ぺい率（建築面積の敷地面積に対する割合をいう。以下同じ。）の最高限度、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、建築物の緑化率（都市緑地法（昭和48年法律第72号）第34条第2項に規定する緑化率をいう。）の最低限度その他建築物等に関する事項で政令で定めるもの

(3) 現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項

(4) 前3号に掲げるもののほか、土地の利用に関する事項その他の沿道の整備に関する事項で政令で定めるもの

7 沿道地区計画を都市計画に定めるに当たっては、次に掲げるところに従わなければならない。

(1) 当該区域及びその周辺の地域の土地利用の状況及びその見通しを勘案し、これらの地域について道路交通騒音により生ずる障害を防止し、又は軽減するため、必要に応じ、遮音上有効な機能を有する建築物等又は緑地その他の緩衝空地が沿道整備道路等に面して整備されるとともに、当該道路に面する建築物その他道路交通騒音が著しい土地の区域内に存する建築物について、道路交通騒音により生ずる障害を防止し、又は軽減するため、防音上有効な構造となるように定めること。

(2) 当該区域が、前号に掲げるところに従って都市計画に定められるべき事項の内容を考慮し、当該区域及びその周辺において定められている他の都市計画と併せて効果的な配置及び規模の公共施設を備えた健全な都市環境のものとなるように定めること。

(3) 建築物等が、都市計画上幹線道路の沿道としての当該区域の特性にふさわしい用途、容積、高さ、配列等を備えた適正かつ合理的な土地の利用形態となるように定めること。

(4) 沿道再開発等促進区は、建築物及びその敷地の整備並びに公共施設の整備を一体として行う

べき土地の区域としてふさわしいものとなるように定めること。

8 沿道地区計画を都市計画に定める際、当該沿道地区計画の区域の全部又は一部について沿道地区整備計画を定めることができない特別の事情があるときは、当該区域の全部又は一部について沿道地区整備計画を定めることを要しない。この場合において、沿道地区計画の区域の一部について沿道地区計画を定めるときは、当該沿道地区計画については、沿道地区整備計画の区域をも都市計画に定めなければならない。

(建築物の容積率の最高限度を区域の特性に応じたものと公共施設の整備状況に応じたものとに区分して定める沿道地区整備計画)

第9条の2 沿道地区整備計画においては、適正な配置及び規模の公共施設がない土地の区域において適正かつ合理的な土地利用の促進を図るため特に必要であると認められるときは、前条第6項第2号の建築物の容積率の最高限度について次の各号に掲げるものごとに数値を区分し、第1号に掲げるものの数値を第2号に掲げるものの数値を超えるものとして定めるものとする。

(1) 当該沿道地区整備計画の区域の特性（沿道再開発等促進区にあつては、土地利用に関する基本方針に従つて土地利用が変化した後の区域の特性）に応じたもの

(2) 当該沿道地区整備計画の区域内の公共施設の整備の状況に応じたもの

(区域を区分して建築物の容積を適正に配分する沿道地区整備計画)

第9条の3 沿道地区整備計画（沿道再開発等促進区におけるものを除く。以下この条において同じ。）においては、用途地域内の適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において建築物の容積を適正に配分することが当該沿道地区整備計画の区域の特性に応じた合理的な土地利用の促進を図るため特に必要であると認められるときは、当該沿道地区整備計画の区域を区分して第9条第6項第2号の建築物の容積率の最高限度を定めるものとする。この場合において、当該沿道地区整備計画の区域を区分して定められた建築物の容積率の最高限度の数値にそれぞれの数値の定められた区域の面積を乗じたものの合計は、当該沿道地区整備計画の区域内の都市計画法第8条第3項第2号イの規定により用途地域において定められた建築物の容積率の数値に当該数値の定められた区域の面積を乗じたものの合計を超えてはならない。

(高度利用と都市機能の更新とを図る沿道地区整備計画)

第9条の4 沿道地区整備計画（沿道再開発等促進区におけるものを除く。）においては、用途地域（都市計画法第8条第1項第1号に規定する第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域を除く。）内の適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、その合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため特に必要であると認められるときは、建築物の容積率の最高限度及び最低限度（建築物の沿道整備道路に係る間口率の最低限度及び建築物の高さの最低限度が定められている場合にあつては、建築物の容積率の最低限度を除く。）、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限（壁面の位置の制限にあつては、敷地内に道路（都市計画において定められた計画道路及び沿道地区施設である道路その他政令で定める施設を含む。以下この条において同じ。）に接して有効な空間を確保して市街地の環境の向上を図るため必要な場合における当該道路に面する壁面の位置を制限するもの（これを含む壁面の位置の制限を含む。）に限る。）を定めるものとする。

(住居と住居以外の用途とを適正に配分する沿道地区整備計画)

第9条の5 沿道地区整備計画においては、住居と住居以外の用途とを適正に配分することが当該沿道地区整備計画の区域の特性（沿道再開発等促進区にあつては、土地利用に関する基本方針に従つて土地利用が変化した後の区域の特性）に応じた合理的な土地利用の促進を図るため特に必要であると認められるときは、第9条第6項第2号の建築物の容積率の最高限度について次の各号に掲げるものごとに数値を区分し、第1号に掲げるものの数値を第2号に掲げるものの数値以上のもので定めるものとする。

- (1) その全部又は一部を住宅の用途に供する建築物に係るもの
- (2) その他の建築物に係るもの

（区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備を誘導する沿道地区整備計画）

第9条の6 沿道地区整備計画においては、当該沿道地区整備計画の区域の特性（沿道再開発等促進区にあつては、土地利用に関する基本方針に従つて土地利用が変化した後の区域の特性）に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物を整備することが合理的な土地利用の促進を図るため特に必要であると認められるときは、壁面の位置の制限（道路（都市計画において定められた計画道路及び第9条第4項第2号に規定する施設又は沿道地区施設である道路その他政令で定める施設を含む。）に面する壁面の位置を制限するものを含むものに限る。）、壁面後退区域における工作物の設置の制限（当該壁面後退区域において連続的に有効な空地を確保するため必要なものを含むものに限る。）及び建築物の高さの最高限度を定めるものとする。

幹線道路の沿道の整備に関する法律施行令（昭和55年政令第273号）

（法第9条第1項の政令で定める地域）

第3条 法第9条第1項の政令で定める地域は、次に掲げるものとする。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項に規定する区域区分に関する都市計画が定められていない都市計画区域内の同法第8条第1項第1号に規定する用途地域が定められている土地の区域
- (2) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）による土地区画整理事業の施行に係る区域、都市計画法第29条第1項の許可を受けた開発行為に係る区域又は旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第4条の認可を受けた住宅地造成事業の施行に係る区域で、相当数の住居等が集合することが確実と見込まれる地域
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市町村の中心の市街地その他の地域で国土交通省令で定める要件に該当するもの

（法第9条第2項第1号の政令で定める施設）

第4条 法第9条第2項第1号の政令で定める施設は、公園、緑地、広場その他の公共空地（緩衝空地を除く。）又は道（道路法（昭和27年法律第180号）による道路を除く。以下同じ。）とする。

（法第9条第4項第1号の政令で定める施設）

第5条 法第9条第4項第1号の政令で定める施設は、道路若しくは道又は公園、緑地、広場その他の公共空地とする。

（沿道地区整備計画において定める建築物等に関する事項）

第5条の2 法第9条第6項第2号の建築物等に関する事項で政令で定めるものは、垣又はさくの構造の制限とする。

(法第9条の4及び第9条の6の政令で定める施設)

第6条 法第9条の4及び第9条の6の政令で定める施設は、道とする。

(4) 集落地区計画（集落地区整備計画）

営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図るため、当該集落地域の特性にふさわしい整備及び保全するための計画で、種類、名称、位置、区域、区域の面積並びに以下に掲げる事項を都市計画に定めたものです。公共施設その他の集落地区施設の配置、建築物等の形態規制などを定めます。

- ① 集落地区計画の目標その他当該区域の整備及び保全に関する方針
- ② 集落地区施設及び建築物その他の工作物の整備並びに土地の利用に関する計画（「集落地区整備計画」）

集落地域整備法（昭和62年法律第63号）

（集落地区計画）

第5条 集落地域の土地の区域で、営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図るため、当該集落地域の特性にふさわしい整備及び保全を行うことが必要と認められるものについては、都市計画に集落地区計画を定めることができる。

- 2 集落地区計画は、基本方針に基づいて定めなければならない。
- 3 集落地区計画については、都市計画法第12条の4第2項に定める事項のほか、主として当該区域内の居住者等の利用に供される道路、公園その他の政令で定める施設（第5項及び第6項において「集落地区施設」という。）及び建築物その他の工作物（以下この章において「建築物等」という。）の整備並びに土地の利用に関する計画（以下この章において「集落地区整備計画」という。）を都市計画に定めるものとする。

4 集落地区整備計画については、前項に規定する事項のほか、当該集落地区計画の目標その他当該区域の整備及び保全に関する方針を都市計画に定めるよう努めるものとする。

5 集落地区計画においては、次に掲げる事項を定めることができる。

- (1) 集落地区施設の配置及び規模
- (2) 建築物等の用途の制限、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限その他建築物等に関する事項で政令で定めるもの
- (3) 現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項
- (4) 前3号に掲げるもののほか、土地の利用に関する事項で政令で定めるもの

6 集落地区計画を都市計画に定めるに当たっては、次に掲げるところに従わなければならない。集落地区施設の配置及び規模は、当該集落地域の特性を考慮して、当該区域及びその周辺において定められている他の都市計画と併せて適切な配置及び規模の公共施設を備えた良好な居住環境を形成し、又は保持するよう、必要な位置に適切な規模で定めること。

- (1) 建築物等に関する事項は、建築物等が当該集落地域の特性にふさわしい用途、形態等を備えた適正な土地利用形態を示すように定めること。

7 集落地区計画を都市計画に定める際、当該集落地区計画の区域の全部又は一部について集落地区整備計画を定めることができない特別な事情があるときは、当該区域の全部又は一部について集落地区整備計画を定めることは要しない。この場合において、集落地区計画の区域の一部について集落地区整備計画を定めるときは、当該集落地区計画については、集落地区整備計画の区域をもって都市計画に定めなければならない。

集落地域整備法施行令（昭和63年政令第25号）

（集落地区施設）

第3条 法第5条第3項の政令で定める施設は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第6項に規定する都市計画施設（第7条第1号において「都市計画施設」という。）以外の施設である道路又は公園、緑地、広場その他の公共空地とする。

（集落地区整備計画において定める建築物等に関する事項）

第4条 法第5条第5項第2号の建築物等に関する事項で政令で定めるものは、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてその集落地域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の区域を整備し、又は保全するため必要がある場合における建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限又は垣若しくは柵の構造の制限とする。

（届出を要する行為）

第5条 法第6条第1項各号列記以外の部分の政令で定める行為は、次の各号に掲げる土地の区域内において行う当該各号に定める行為とする。

- (1) 集落地区計画において用途の制限が定められ、又は用途に応じて建築物その他の工作物（以下この条、次条及び第8条において「建築物等」という。）に関する制限が定められている土地の区域 建築物等の用途の変更（用途変更後の建築物等が集落地区計画において定められた用途の制限又は用途に応じた建築物等に関する制限に適合しないこととなる場合に限る。）
- (2) 集落地区計画において建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限が定められている土地の区域 建築物等の形態又は色彩その他の意匠その他の意匠の変更
- (3) 集落地区計画において法第5条第5項第3号に掲げる事項が定められている土地の区域 木材の伐採

第11節 公共・公益施設

法律

第33条 略 (p. 1 参照)

(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。

政令

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

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。

1 一般事項

開発行為の目的に照らして、公共施設、公益的施設及び予定建築物等の用途の配分が適切に定められていなければなりません。

なお、本号については、公共施設、公益的施設が適正に配分されるような設計であれば足りるとの意味であり、開発者自身がこれらの施設を整備しなければならないとの意味ではありません。開発者が整備すべき公共施設は、法第33条第1項第2号から第4号までに規定されているのであり、それ以外については、それぞれの施設の管理予定者との協議のうえ、敷地が確保されれば足りることになります。

2 公益的施設の配置

主として住宅の建築のように供する目的で行う20ha以上の開発行為にあつては、公益的施設を適切に配置しなければなりません。技術的細目は令第27条に規定されています。

(1) 標準的な公共施設・公益施設の配置計画

公共・公益的施設は、次表を標準として、関係機関と協議のうえ居住者が支障なく利用できる位置に計画すること。

ア 住区構成と施設配置

近隣住区数			1	2	3
戸数	50～150	500～1,000	2,000～2,500	4,000～5,000	8,000～10,000
人口	200～600 (隣保区)	2,000～4,000 (分区)	7,000～10,000 (近隣住区)	14,000～20,000 (地区)	28,000～40,000
教育施設		幼稚園	小学校	中学校	高等学校
福祉施設		保育所、託児所			(社会福祉施設)
保健		診療所(巡回)	診療所(各科)		病院(入院施設) 保健所
保安	防火水槽 (消火栓)	警察派出所 (巡回)	巡查駐在所 消防(救急)派出所		警察署 消防署

集会施設	集会室	集会場		公民館
文化施設				図書館
管理施設		管理事務所		市・区役所主張所
通信施設		ポスト・公衆電話	郵便局、電話交換所	
商業施設		日用品店舗		専門店、スーパーマーケット
サービス施設		共同浴場	新聞集配所	銀行 映画館、娯楽施設

(2) 行政施設

- ア 行政施設は、設置者である市町村が必要と認める場合に計画すること。
- イ 設置場所は、原則として開発区域又は近隣住区のほぼ中央とすること。

(3) 教育施設

- ア 教育施設は、設置者である市町村又は県の教育委員会が必要と認める場合に計画すること。
- イ 設置場所は、原則として通学区又は通園区域のほぼ中央とすること。
- ウ 設置数及び最大通学距離は下表を標準とする。

教育施設	標準的な設置数	最大通学距離
幼稚園	1 近隣住区に 2 園	
小学校	1 近隣住区に 1 校	500m
中学校	2 近隣住区に 1 校	1 km
高等学校	必要に応じて誘致	

- エ 通園・通学の際の安全を考慮して配置すること。
- オ 入居予定 1 世帯あたり小学校の児童数は 0.45 人、中学校の生徒数は 0.22 人程度を想定すること。また、幼稚園の園児数は、人口の 3～7% 程度の範囲で想定すること。
- カ 敷地面積は、下表を標準とする。

教育施設	学級数	校地面積 (㎡)
幼稚園		930 + 370 (N - 1)
小学校	15 学級以下	4,850 + 1,050 (N - 1)
	16～21 学級	19,400 + 850 (N - 15)
	22 学級以上	24,650 + 800 (N - 21)
中学校	9 学級以下	6,500 + 1,500 (N - 1)
	10～21 学級	18,500 + 1,200 (N - 9)
	22 学級以上	32,900 + 1,100 (N - 21)
高等学校	3～6 学級	17,500 + 1,300 (N - 1)
	7 学級以上	17,500 + 1,600 (N - 6)

(4) 福祉施設

- ア 保育所は、1 近隣住区に 1 箇所を標準とし、計画すること。
- イ 設置場所は、通勤の動線に配慮するとともに、公園、診療所と関連を持たせて計画すること。
- ウ 計画収容乳児数は、入居予定層を想定して定めること。
- エ 保育所の規模は、「児童福祉施設最低規模」を満足すること。

(5) 医療施設

- ア 主要診療科としては、内科、外科を中心にし、歯科、小児科を含めること。
- イ 1 近隣住区以上の規模においては、総合的な診療所群又は病院を設置すること。

(6) 保安施設

- ア 保安施設は、設置者である市町村又は警察署が必要と認める場合に計画すること。

イ 設置場所は、原則として開発区域又は近隣住区等のほぼ中央とすること。

(7) 商業・サービス施設

ア 設置場所は、開発区域内の予定戸数、開発区域周辺の店舗等の状況を考慮し、適切に配置すること。原則として、開発区域あるいは住区のほぼ中央に設置すること。

イ 開発区域内の各住戸から施設までの距離は、原則として500m以内とし、中央センターから500m以上離れた区域を対象としてサブセンターを設置すること。

ウ 業種別店舗等の数は、下表を標準とする。

業 種	500戸当たり標準店舗数
衣料品販売業	2
食料品販売業	11
飲食業	1
日用品販売業	2
文具品販売業	2
サービス業	2
計	20

エ 1店舗当たりの必要敷地面積は、共同駐車場、歩行者専用道路、商品・器材の搬入路等を含めて200㎡程度を標準とする。

(8) 清掃施設

ア ごみ容器の集積所の設置数は、10戸に1箇所程度とし、1箇所当たり3㎡(2.0m×1.5m)を標準とする。

イ 集積所は、道路に面して設置するとともに、道路に面する辺を除きコンクリートブロック等により囲いを行い、コンクリート舗装等により水勾配をとること。

(9) 駐車場

ア 集合住宅地あるいは中央センター等必要と思われる場所に、自動車及び自転車の保有率、設置場所の利用状況等を想定して適当な規模の駐車場を設置すること。

イ 駐車場の利用範囲は、半径500m以内の地区を標準とする。

ウ 駐車に必要な面積は、1台当たり25～30㎡を標準とする。

エ 原則として、路上駐車場を設けないこと。

オ 自動車の駐車のために供する部分の面積が500㎡以上である路外駐車場を設ける場合には、自動車の出入口が道路幅員6m以上、縦断勾配9%以下の通路に面すること。

カ 上記のほか、駐車場法による設置基準によること。

第12節 宅地防災

法律

第33条 略 (p. 1 参照)

(7) 地盤の沈下、がけ崩れ、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。

宅地造成等規制法（昭和36年法律第19号）第3条第1項の宅地造成工事規制区域	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
開発行為に関する工事	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
宅地造成等規制法第9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。

政令

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

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。

- (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。
- (2) 開発行為によつてがけが生じる場合においては、がけの上端に続く地盤面は、特別の事情がない限り、そのがけの反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。
- (3) 切土をする場合において、切土をした後の地盤にすべりやすい土質の層があるときは、その地盤にすべりが生じないように、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。
- (4) 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水の浸透による緩み、沈下又は崩壊が生じないように、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、これら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。
- (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。
- (6) 開発行為によつて生じた崖面は、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。

- (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、国土交通省で定める排水施設が設置されていること。

運用指針

I-5-4 第7号関係（擁壁の透水層の取扱い）

擁壁の透水層の取扱いについては、宅地造成等規制法施行令第10条、施行規則第27条及び建築基準法施行令第142条により擁壁の裏面で水抜き穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層を設ける旨規定されており、「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3月社団法人建築研究振興会）を参考とすることが望ましい。

1 一般事項

宅地の安全を確保するため、適切な設計をすることが本号の規定により定められています。

なお、宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事規制区域内において開発行為（形質の変更を伴わない区画の変更のみを行う場合を除く。）が行われるときは、都市計画法の許可と併せて宅地造成等規制法の許可を受けなければなりません。

2 宅地防災に関する基準

令第28条において、宅地の安全を確保するための技術的細目が定められています。

(1) 軟弱地盤

軟弱地盤においては、開発区域内の地盤沈下はもとより、区域外にも及ぶことがある圧密による被害を防止するため、土の置換え、各種ドレーン工法による水抜き等が義務付けられています。

(2) がけの上端の地盤面の処理

雨水その他の地表水が、がけ面を表流し、これを浸食すること及びがけの上端付近で雨水その他の地表水が、がけ地盤へ浸透することを防止するため、がけの上端に続く地盤面は、がけと反対の方向に水勾配をとらなければなりません。

なお、物理的にがけの反対方向に勾配をとることが不可能な「特別の事情」がある場合は、がけ方向に勾配をとり、かつ、がけの上端で地表水を集水し、堅溝を設ける等の措置をとることによって、雨水その他の地表水ががけ面を表流し、これを浸食すること及びがけの上端付近で雨水その他の地表水ががけ地盤へ浸透することを防止する措置を講ずる必要があります。

(3) 切土した後の地盤のすべり防止

切土をした後の地盤にすべりやすい土質の層があるときは、その地盤にすべりが生じないように、くい打ちを行い、くいの横抵抗を利用してすべり面の抵抗を増加させたり、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き換えたり、すべりの原因となる地表水の浸透

を防ぐために不透水性の材料で覆う又は擁壁を築くなどの措置を講じなければなりません。

「すべりやすい土質の層がある」とは、切土することによって、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、例えば破層の直下にかげ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ます。

(4) 盛土した後の地盤のすべり防止

一般に盛土した地盤は、土粒子間の結合が緩い状態にあります。したがって、雨水その他の地表水の浸透は容易であり、また地盤自体の圧縮性も大きいことから、沈下、崩壊がおりやすくなっているため、地盤の圧縮性を小さくし、地耐力を増加させるためにタコツキ、ランマー、ローラーなどによる転圧を行う必要があります。

(5) 盛土をする前の地盤と盛土による地盤との接する面でのすべり防止

著しく傾斜している土地に盛土をする場合、雨水その他の地表水の浸透及び地震などの震動により、新旧地盤の接する面がすべり面となったすべりがおこりやすくなりますので、段切りを行い新旧地盤の接触面を増加させるなどの安全措置を講ずる必要があります。

なお、その他の措置としては、雑草などが茂っている地盤は腐食した植物の層が弱い地層として残ることから盛土の前に植物を除去し、埋戻しの壁体を築造するなどの方法が考えられます。

(6) 開発行為によって生じたがけ面の保護

がけ面の保護の具体的な方法については、規則第23条に規定されています。

3 かけ面の保護

宅地造成工事により生じたかけ面については、規則第23条に規定されています。

省令

(かけ面の保護)

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かけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するもののかけ面については、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	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限
軟岩（風化の著しいものを除く）	60度	80度
風化の著しい岩	40度	50度
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	35度	45度

(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、小段等によつて上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。

3 第1項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。

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

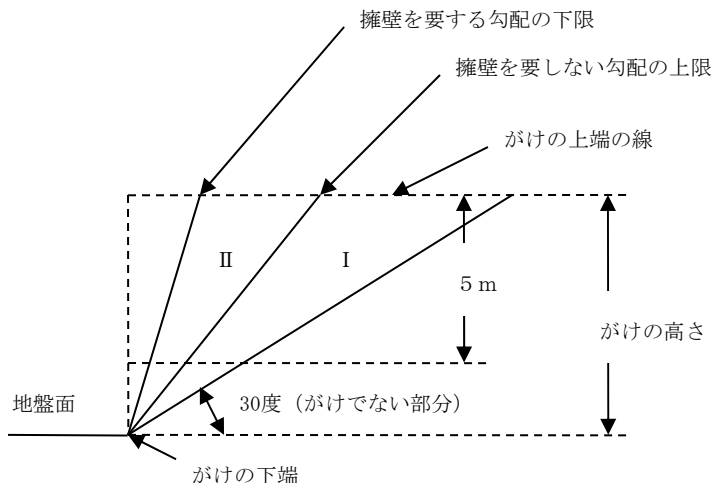


図1 擁壁を要しないがけ又はがけの部分(1) (切法面)

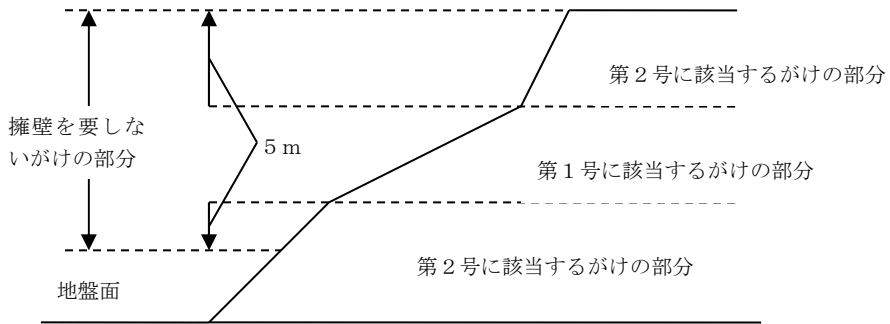


図2 擁壁を要しないがけ又はがけの部分(2) (切法面)

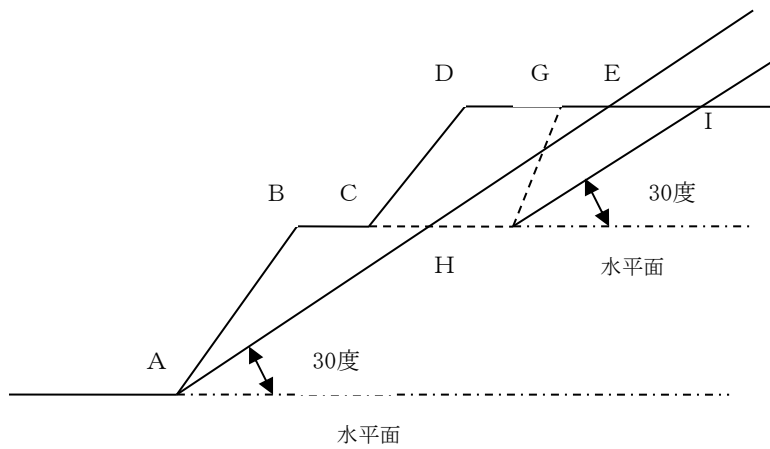


図3 一体のがけとみなされるがけ

4 擁壁に関する技術的細目

擁壁については、規則第27条により技術的細目が定められています。

省令

(擁壁に関する技術的細目)

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、実験等によつて次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。

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

ロ 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。

ハ 土圧等によつて擁壁の基礎がすべらないこと。

ニ 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。

(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 開発行為によつ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。

5 建築基準法による擁壁の規定

建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）

(擁壁)

第142条 第138条第1項に規定する工作物のうち同項第5号に掲げる擁壁（以下この条において単に「擁壁」という。）に関する法第88条第1項において読み替えて準用する法第20条の政令で定める技術的基準は、次に掲げる基準に適合する構造方法又はこれと同等以上に擁壁の破壊及び転倒を防止することができるものとして国土交通大臣が定めた構造方法を用いることとする。

(1) 鉄筋コンクリート造、石造その他これらに類する腐食しない材料を用いた構造とすること。

(2) 石造の擁壁は、裏込めにコンクリートを用いて裏込めし、石と石とを十分に結合すること。

(3) 擁壁の裏面の排水をよくするために水抜穴を設け、擁壁の裏面の水抜穴の周辺に砂利その他これらに類するものを詰めること。

(4) 次項において準用する規定（第7章の8（第136条の6を除く。）の規定を除く。）に適合する構造方法を用いること。

(5) その用いる構造方法が、国土交通大臣が定める基準に従った構造計算によつて確かめる安全性を有すること。

2 擁壁については、第36条の3から第38条まで、第39条第1項及び第2項、第51条第1項、第62条、第71条第1項、第72条、第73条第1項、第74条、第75条、第79条、第80条（第51条第1項、第62条、第71条第1項、第72条、第74条及び第75条の準

用に関する部分に限る。) 第80条の2並びに第7章の8(第136条の6を除く。)の規定を準用する。

開発行為によって高さ2mを超える擁壁を設置する場合は、建築基準法施行令第142条の規定を準用しますが、準用する規定の主な内容は次に掲げるものです。なお、準用する規定中「建築物」とあるのは「擁壁」と読み替えます。なお、高さが5mを超える鉄筋コンクリート造擁壁は、構造計算をするにあたり地震時の水平力を加算すること。

- (1) 建築基準法施行令第36条の3から第39条までは、構造強度に関する規定です。
 - ア 擁壁全体が、これに作用する自重、積載荷重、風圧、土圧及び水圧並びに地震その他の振動に対して、一様に構造耐力上安全であるようにすべきです。
 - イ 擁壁の基礎は、擁壁に作用する荷重及び外力を安全に地盤に伝え、かつ、地盤の沈下又は変形に対して構造耐力上安全なものにしなければなりません。
- (2) 建築基準法施行令第51条は、鉄筋又は鉄骨で補強されない組積造の適用についての規定です。
- (3) 建築基準法施行令第62条は、木造の構造部分でささえてはならない場合の規定です。
- (4) 鉄筋コンクリート造に関しては、建築基準法施行令第72条(コンクリートの材料)、第73条第1項(鉄筋の継手)、第74条(コンクリートの強度)、第75条(コンクリートの養生)及び第79条(鉄筋のかぶり厚さ)に規定されています。
- (5) 建築基準法施行令第3章第7節は、無筋コンクリート造に対する組積造及び鉄筋コンクリート造の規定を準用する規定です。
- (6) 建築基準法施行令第80条の2は、擁壁の構造は国の定める技術基準に従わなければならないことを規定しています。
- (7) 建築基準法施行令第7章の8は、工事現場の危害の防止に関する規定です。
- (8) 建築基準法施行令第139条第3項は、擁壁の構造計算に関する規定です。

建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）

（構造設計の原則）

第36条の3 建築物の構造計算に当たっては、その用途、規模及び構造の種別並びに土地の状況に応じて柱、はり、床、壁等を有効に配置して、建築物全体が、これに作用する自重、積載荷重、積雪荷重、風圧、土圧及び水圧並びに地震その他の震動及び衝撃に対して、一様に構造耐力上安全であるようにすべきものとする。

2 構造耐力上主要な部分は、建築物に作用する水平力に耐えるように、釣り合い良く配置すべきものとする。

3 建築物の構造耐力上主要な部分には、使用上の支障となる変形又は振動が生じないような剛性及び瞬時的破壊が生じないような^{じん}靱性をもたすべきものとする。

（構造部材の耐久）

第37条 構造耐力上主要な部分で特に腐食、腐朽又は摩損のおそれのあるものには、腐食、腐朽若しくは摩損しにくい材料又は有効なさび止め、防腐若しくは摩損防止のための措置をした材料を使用しなければならない。

（基礎）

第38条 建築物の基礎は、建築物に作用する荷重及び外力を安全に地盤に伝え、かつ、地盤の沈下又は変形に対して構造耐力上安全なものとしなければならない。

2 建築物には、異なる構造方法による基礎を併用してはならない。

3 建築物の基礎の構造は、建築物の構造、形態及び地盤の状況を考慮して国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものとしなければならない。この場合において、高さ13メートル又は延べ面積3,000平方メートルを超える建築物で、当該建築物に作用する荷重が最下階の床面積1平方メートルにつき100キロニュートンを超えるものにあつては、基礎の底部（基礎ぐいを使用する場合にあつては、当該基礎ぐいの先端）を良好な地盤に達することとしなければならない。

4 前2項の規定は、建築物の基礎について国土交通大臣が定める基準に従った構造計算によつて構造耐力上安全であることが確かめられた場合においては、適用しない。

5 打撃、圧力又は振動により設けられる基礎ぐいは、それを設ける際に作用する打撃力その他の外力に対して構造耐力上安全なものでなければならない。

6 建築物の基礎に木ぐいを使用する場合においては、その木ぐいは、平家建の木造の建築物に使用する場合を除き常水面下にあるようにしなければならない。

（屋根ふき材等）

第39条 屋根ふき材、内装材、外装材、帳壁その他これらに類する建築物の部分及び広告塔、装飾塔その他建築物の屋外に取り付けるものは、風圧並びに地震その他の震動及び衝撃によつて脱落しないようにしなければならない。

2 屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁の構造は、構造耐力上安全なものとして国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものとしなければならない。

3 特定天井（脱落によつて重大な危害を生ずるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める天井をいう。以下同じ。）の構造は、構造耐力上安全なものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならない。

4 特定天井の特に腐食、腐朽その他の劣化のおそれのあるものには、腐食、腐朽その他の劣化し

にくい材料又は有効なさび止め、防腐その他の劣化防止のための措置をした材料を使用しなければならない。

(適用の範囲)

第51条 この節の規定は、れんが造、石造、コンクリートブロック造その他の組積造（補強コンクリートブロック造を除く。以下この項及び第4項において同じ。）の建築物又は組積造と木造その他の構造と併用する建築物の組積造の構造部分に適用する。ただし、高さ13メートル以下であり、かつ、軒の高さが9メートル以下の建築物の部分で、鉄筋、鉄骨又は鉄筋コンクリートによつて補強され、かつ、国土交通大臣が定める基準に従つた構造計算によつて構造耐力上安全であることが確かめられたものについては、適用しない。

2～4略

(構造耐力上主要な部分等のささえ)

第62条 組積造である構造耐力上主要な部分又は構造耐力上主要な部分でない組積造の壁で高さが2メートルをこえるものは、木造の構造部分でささえてはならない。

(適用の範囲)

第71条 この節の規定は、鉄筋コンクリート造の建築物又は鉄筋コンクリート造と鉄骨造その他の構造とを併用する建築物の鉄筋コンクリート造の構造部分に適用する。

2 高さが4メートル以下で、かつ、延べ面積が30平方メートル以内の建築物又は高さが3メートル以下のへいについては、この節の規定中第72条、第75条及び第79条の規定に限り適用する。

(コンクリートの材料)

第72条 鉄筋コンクリート造に使用するコンクリートの材料は、次の各号に定めるところによらなければならない。

- (1) 骨材、水及び混和材料は、鉄筋をさびさせ、又はコンクリートの凝結及び硬化を妨げるような酸、塩、有機物又は泥土を含まないこと。
- (2) 骨材は、鉄筋相互間及び鉄筋とせき板との間を容易に通る大きさであること。
- (3) 骨材は、適切な粒度及び粒形のもので、かつ、当該コンクリートに必要な強度、耐久性及び耐火性が得られるものであること。

(鉄筋の継手及び定着)

第73条 鉄筋の末端は、かぎ状に折り曲げて、コンクリートから抜け出ないように定着しなければならない。ただし、次の各号に掲げる部分以外の部分に使用する異形鉄筋にあつては、その末端を折り曲げないことができる。

- (1) 柱及びはり（基礎ばりを除く。）の出すみ部分
- (2) 煙突

2～4 略

(コンクリートの強度)

第74条 鉄筋コンクリート造に使用するコンクリートの強度は、次に定めるものでなければならない。

- (1) 4週圧縮強度は、1平方メートルにつき12ニュートン（軽量骨材を使用する場合においては、9ニュートン）以上であること。
- (2) 設計基準強度（設計に際して採用する圧縮強度をいう。以下同じ。）との関係において国土

交通大臣が安全上必要であると認めて定める基準に適合するものであること。

2 前項に規定するコンクリートの強度を求める場合においては、国土交通大臣が指定する強度試験によらなければならない。

3 コンクリートは、打上りが均質で密実になり、かつ、必要な強度が得られるようにその調合を定めなければならない。

(コンクリートの養生)

第75条 コンクリート打込み中及び打込み後5日間は、コンクリートの温度が2度を下らないようにし、かつ、乾燥、震動等によつてコンクリートの凝結及び硬化が妨げられないように養生しなければならない。ただし、コンクリートの凝結及び硬化を促進するための特別の措置を講ずる場合においては、この限りでない。

(鉄筋のかぶり厚さ)

第79条 鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さは、耐力壁以外の壁又は床にあつては2センチメートル以上、耐力壁、柱又ははりにあつては3センチメートル以上、直接土に接する壁、柱、床若しくははり又は布基礎の立上り部分にあつては4センチメートル以上、基礎(布基礎の立上り部分を除く。)にあつては捨コンクリートの部分を除いて6センチメートル以上としなければならない。

2 前項の規定は、水、空気、酸又は塩による鉄筋の腐食を防止し、かつ、鉄筋とコンクリートとを有効に付着させることにより、同項に規定するかぶり厚さとした場合と同等以上の耐久性及び強度を有するものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いる部材及び国土交通大臣の認定を受けた部材については、適用しない。

(無筋コンクリート造に対する第4節及び第6節の規定の準用)

第80条 無筋コンクリート造の建築物又は無筋コンクリート造とその他の構造とを併用する建築物の無筋コンクリート造の構造部分については、この章の第4節(第52条を除く。)の規定並びに第71条(第79条に関する部分を除く。)、第72条及び第74条から第76条までの規定を準用する。

(構造方法に関する補則)

第80条の2 第3節から前節までに定めるもののほか、国土交通大臣が、次の各号に掲げる建築物又は建築物の構造部分の構造方法に関し、安全上必要な技術的基準を定めた場合においては、これらの建築物又は建築物の構造部分は、その技術的基準に従つた構造としなければならない。

(1) 木造、組積造、補強コンクリートブロック造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の建築物又は建築物の構造部分で、特殊の構造方法によるもの

(2) 木造、組積造、補強コンクリートブロック造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造及び無筋コンクリート造以外の建築物又は建築物の構造部分

(仮囲い)

第136条の2の20 木造の建築物で高さが13メートル若しくは軒の高さが9メートルを超えるもの又は木造以外の建築物で2以上の階数を有するものについて、建築、修繕、模様替又は除却のための工事(以下この章において「建築工事等」という。)を行う場合においては、工事期間中工事現場の周囲にその地盤面(その地盤面が工事現場の周辺の地盤面より低い場合においては、工事現場の周辺の地盤面)からの高さが1.8メートル以上の板塀その他これに類する仮囲いを設け

なければならない。ただし、これと同等以上の効力を有する他の囲いがある場合又は工事現場の周辺若しくは工事の状況により危害防止上支障がない場合においては、この限りでない。

(根切り工事、山留め工事等を行う場合の危害の防止)

第136条の3 建築工事等において根切り工事、山留め工事、ウェル工事、ケーソン工事その他基礎工事を行う場合においては、あらかじめ、地下に埋設されたガス管、ケーブル、水道管及び下水道管の損壊による危害の発生を防止するための措置を講じなければならない。

2 建築工事等における地階の根切り工事その他の深い根切り工事（これに伴う山留め工事を含む。）は、地盤調査による地層及び地下水の状況に応じて作成した施工図に基づいて行わなければならない。

3 建築工事等において建築物その他の工作物に近接して根切り工事その他土地の掘削を行なう場合においては、当該工作物の基礎又は地盤を補強して構造耐力の低下を防止し、急激な排水を避ける等その傾斜又は倒壊による危害の発生を防止するための措置を講じなければならない。

4 建築工事等において深さ1.5メートル以上の根切り工事を行なう場合においては、地盤が崩壊するおそれがないとき、及び周辺の状況により危害防止上支障がないときを除き、山留めを設けなければならない。この場合において、山留めの根入れは、周辺の地盤の安全を保持するために相当な深さとしなければならない。

5 前項の規定により設ける山留めの切ばり、矢板、腹起しその他の主要な部分は、土圧に対して、次に定める方法による構造計算によつた場合に安全であることが確かめられる最低の耐力以上の耐力を有する構造としなければならない。

(1) 次に掲げる方法によつて土圧を計算すること。

イ 土質及び工法に応じた数値によること。ただし、深さ3メートル以内に根切り工事を行なう場合においては、土を水と仮定した場合の圧力の50パーセントを下らない範囲でこれと異なる数値によることができる。

ロ 建築物その他の工作物に近接している部分については、イの数値に当該工作物の荷重による影響に相当する数値を加えた数値によること。

(2) 前号の規定によつて計算した土圧によつて山留めの主要な部分の断面に生じる応力度を計算すること。

(3) 前号の規定によつて計算した応力度が、次に定める許容応力度を超えないことを確かめること。

イ 木材の場合にあつては、第89条（第3項を除く。）又は第94条の規定による長期に応じる力に対する許容応力度と短期に生じる力に対する許容応力度との平均値。ただし、腹起しに用いる木材の許容応力度については、国土交通大臣が定める許容応力度によることができる。

ロ 鋼材又はコンクリートの場合にあつては、それぞれ第90条若しくは第94条又は第91条の規定による短期に生じる力に対する許容応力度

6 建築工事等における根切り及び山留めについては、その工事の施工中必要に応じて点検を行ない、山留めを補強し、排水を適当に行なう等これを安全な状態に維持するための措置を講ずるとともに、矢板等の抜取りに際しては、周辺の地盤の沈下による危害を防止するための措置を講じなければならない。

(基礎工事用機械等の転倒による危害の防止)

第136条の4 建築工事等において次に掲げる基礎工事用機械(動力を用い、かつ、不特定の場所に自走することができるものに限る。)又は移動式クレーン(つり上げ荷重が0.5トン以上のものに限る。)を使用する場合においては、敷板、敷角等によりその転倒による工事現場の周辺への危害を防止するための措置を講じなければならない。ただし、地盤の状況等により危害防止上支障がない場合においては、この限りでない。

- (1) くい打機
- (2) くい抜機
- (3) アース・ドリル
- (4) リバース・サーキュレーション・ドリル
- (5) せん孔機(チュービングマシンを有するものに限る。)
- (6) アース・オーガー
- (7) ペーパー・ドレーン・マシン
- (8) 前各号に掲げるもののほか、これらに類するものとして国土交通大臣が定める基礎工事用機械

(落下物に対する防護)

第136条の5 建築工事等において工事現場の境界線からの水平距離5メートル以内で、かつ、地盤面からの高さが3メートル以上の場所からくず、ごみその他飛散するおそれのある物を投下する場合においては、ダスターシュートを用いる等当該くず、ごみ等が工事現場の周辺に飛散することを防止するための措置を講じなければならない。

- 2 建築工事等を行なう場合において、建築のための工事をする部分が工事現場の境界線から水平距離が5メートル以内で、かつ、地盤面から高さが7メートル以上にあるとき、その他はつり、除却、外壁の修繕等に伴う落下物によつて工事現場の周辺に危害を生ずるおそれがあるときは、国土交通大臣の定める基準に従つて、工事現場の周囲その他危害防止上必要な部分を鉄鋼又は帆布でおおう等落下物による危害を防止するための措置を講じなければならない。

(建て方)

第136条の6 建築物の建て方を行なうに当たっては、仮筋かいを取り付ける等荷重又は外力による倒壊を防止するための措置を講じなければならない。

- 2 鉄骨造の建築物の建て方の仮締は、荷重及び外力に対して安全なものとしなければならない。

(工事中材料の集積)

第136条の7 建築工事等における工事中材料の集積は、その倒壊、崩落等による危害の少ない場所に安全にしなければならない。

- 2 建築工事等において山留めの周辺又は架構の上に工事中材料を集積する場合においては、当該山留め又は架構に予定した荷重以上の荷重を与えないようにしなければならない。

(火災の防止)

第136条の8 建築工事等において火気を使用する場合においては、その場所に不燃材料の囲いを設ける等防火上必要な措置を講じなければならない。

(煙突及び煙突の支線)

第139条 略

1～2 略

3 高さが60メートルを超える煙突にあつては、その用いる構造方法が、荷重及び外力によって煙突の各部分に連続的に生じる力及び変形を把握することその他の国土交通大臣が定める基準に従った構造計算によって安全性が確かめられたものとして国土交通大臣の認定を受けたものであること。

4 略

6 宅地造成等規制法による擁壁の規定との比較

都市計画法による規定と宅地造成等規制法による規定を比較すると別表のとおりとなります。

(別表) 都市計画法と宅地造成等規制法との対照表

項目	都市計画法関連	宅地造成等規制法関連	備考	
地盤	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。 (令第28条第1号)			
	開発行為によってがけが生じる場合には、がけの上端に続く地盤面は、特別の事情がない限り、そのがけの反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配がとられていること。 (令第28条第2号)	切土又は盛土(第3条第4号の切土又は盛土を除く。)をする場合においては、がけの上端に続く地盤面は、特別の事情がない限り、そのがけの反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配を付すること。 (令第5条第1項)		
	切土をする場合において、切土をした後の地盤にすべりやすい土質の層があるときは、その地盤にすべりが生じないように、地滑り防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。 (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すべりやすい土質の層があるときは、その地盤にすべりが生じないように地滑り防止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留(以下「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を講ずること。 (令第5条第2項)		
	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ゆるみ、沈下又は崩壊又は滑りが生じないように、おおむね30cm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ら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。 (令第28条第4号)	盛土をする場合には、盛土をした後の地盤に雨水その他の地表水又は地下水(以下「地表水等」という。)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30cm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ら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防止ぐい等の設置の浸透によるゆるみ、沈下又は崩壊が生じないように締め固めその他の措置を講ずること。 (令第5条第3項)		
	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。 (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を講ずること。 (令第5条第4項)		
	開発行為によって生じたがけ面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタル吹付けその他の措置が講ぜられていること。 (令第28条第6号)			

	<p>切土又は盛土をする場合において、地下水によりがけ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。</p> <p>(令第28条第7号)</p>																										
<p>擁壁の設置</p>	<p>切土をした土地の部分に生じる高さが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。</p> <p>(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</p> <table border="1" data-bbox="343 824 785 1146"> <thead> <tr> <th>土質</th> <th>擁壁を要しない勾配の上限</th> <th>擁壁を要する勾配の下限</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>軟岩（風化の著しいものを除く。）</td> <td>60度</td> <td>80度</td> </tr> <tr> <td>風化の著しい岩</td> <td>40度</td> <td>50度</td> </tr> <tr> <td>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</td> <td>35度</td> <td>45度</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 土質が前号の表の左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。</p> <p>(規則第23条第1項)</p> <p>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。</p> <p>(規則第23条第2項)</p> <p>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。</p> <p>(規則第23条第3項)</p>	土質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限	軟岩（風化の著しいものを除く。）	60度	80度	風化の著しい岩	40度	50度	砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	35度	45度	<p>切土又は盛土（第3条第4号の切土又は盛土を除く。）をした土地の部分に生じるがけ面で次に掲げるがけ面以外のものには擁壁を設置し、これらのがけ面を覆うこと。</p> <p>イ 切土をした土地の部分に生ずるがけ又はがけの部分であって、その土質が別表第一上欄に掲げるものに該当し、かつ、つぎのいずれかに該当するものがけ面</p> <p>(1) その土質に応じ勾配が別表第一中欄の角度以下のもの</p> <p>(2) その土質に応じ勾配が別表第一中欄の角度をこえ、同表下欄の角度以下のもの（その上端から下方に垂直距離5メートル以内の部分に限る）</p> <p>(令第6条第1項)</p> <p>別表第1（第5条関係）</p> <table border="1" data-bbox="810 891 1273 1214"> <thead> <tr> <th>土質</th> <th>擁壁を要しない勾配の上限</th> <th>擁壁を要する勾配の下限</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>軟岩（風化の著しいものを除く。）</td> <td>60度</td> <td>80度</td> </tr> <tr> <td>風化の著しい岩</td> <td>40度</td> <td>50度</td> </tr> <tr> <td>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</td> <td>35度</td> <td>45度</td> </tr> </tbody> </table> <p>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、その上下のがけは一体のものとみなす。</p> <p>(令第1条第4項)</p>	土質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限	軟岩（風化の著しいものを除く。）	60度	80度	風化の著しい岩	40度	50度	砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	35度	45度	
土質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限																									
軟岩（風化の著しいものを除く。）	60度	80度																									
風化の著しい岩	40度	50度																									
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	35度	45度																									
土質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限																									
軟岩（風化の著しいものを除く。）	60度	80度																									
風化の著しい岩	40度	50度																									
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	35度	45度																									
<p>擁壁を設置しないがけ面の保護</p>	<p>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。</p>	<p>法第9条第1項の政令で定める技術基準のうちがけ面について講ずる措置に関するものは、切土又は盛土をした土地の部分に生ずることとなるがけ面（擁壁で覆われたがけ面を除く。）</p>																									

	(規則第23条第4項)	が風化その他の浸食から保護されるように、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置を講ずることとする。(令第12条)	
擁壁の構造	<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>ロ 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。</p> <p>ハ 土圧等によって擁壁の基礎がすべらないこと。</p> <p>ニ 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。</p> <p>(規則第27条第1項第1号)</p>	<p>前条の擁壁は、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み造のものとする。</p> <p>(令第6条第1項第2号)</p> <hr/> <p>前条の規定により設置する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、構造計算によって次の各号に該当することを確かめたものでなければならない。</p> <p>(1) 土圧、水圧及び自重（以下「土圧等」という。）によって擁壁が破壊されないこと。</p> <p>(2) 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。</p> <p>(3) 土圧等によって擁壁の基礎がすべらないこと。</p> <p>(4) 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。</p> <p>(令第7条第1項)</p> <hr/> <p>前項の構造計算は、次の各号に定めるところによらなければならない。</p> <p>(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を確かめること。</p> <p>(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以下であることを確かめること。</p> <p>(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以下であることを確かめること。</p> <p>(4) 土圧等によっ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、土圧等によって基礎ぐいに生じ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。</p> <p>(令第7条第2項)</p> <hr/> <p>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。</p> <p>(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2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。</p> <p>(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、建築基準法施行令第90条（表1を除く。）第91条、第93条及び第94条中長期に生じ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</p> <p>(3) 擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗</p>	

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3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。

(令第7条第3項)

別表第2 (第7条関係)

土質	単位体積重量 (1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7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15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

第6条の規定により設置する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が、がけ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、砂利又は砂利まじり砂で有効に裏込めすること。
- (3) 前2号に定めるところによっても、がけ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、擁壁のすべり及び沈下に対して安全である基礎を設けること。 (令第8条)	
水抜穴	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。 (規則第27条第1項第2号)	第6条の規定による擁壁には、その裏面の排水をよくするため、壁面の面積3平方メートル以内ごとに少なくとも1個の内径が7.5センチメートル以上の陶管その他これに類する防水材料を用いた水抜穴を設け、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層を設けなければならない。 (令第10条)	
建築基準法の準用	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。 (規則第27条第2項)	法第8条第1項本文又は第12条第1項の規定により許可を受けなければならない宅地造成に関する工事により設置する擁壁で高さが2メートルを超えるも(第6条の規定によるものを除く。)については、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。 (令第11条)	
		第6条の規定による擁壁については、建築基準法施行令第36条の2から第39条まで、第52条(第3項を除く。)、第72条から第75条まで及び第79条の規定を準用する。 (令第9条)	

第13節 危険な区域の除外

法律

第33条 略 (p. 1 参照)

(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、特定都市河川浸水被害対策法(平成十五年法律第七十七号)第五十六条第一項の浸水被害防止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。

政令

(開発行為を行うのに適当でない区域)

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も含む。)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。

運用指針

I-5-5 (第8号関係) (開発行為を行うのに適当でない区域)

法第33条第1項第8号の基準は、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(以下「土砂災害防止法」という。)に基づく土砂災害特別警戒区域等災害の発生のおそれがあり開発行為を行うのに適当でない区域((1)において「開発不適区域」という。)について、市街化を進展させる行為を抑止しようとする趣旨とするものであり、その運用に際しては、次の事項に留意すべきである。

- (1) 「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」は本号の適用を受けないが、開発不適区域において開発行為の許可の申請があった場合には、当該区域における災害の危険性について注意喚起を行う等、当該申請者が当該区域の状況を正確に理解した上で開発行為を行うか否かを判断できるよう、適切に情報提供を行うこと。
- (2) 土砂災害防止法第4条第1項の基礎調査により土砂災害特別警戒区域に相当する土地の区域の範囲が明らかとなったものの、いまだに当該区域の指定が行われていない区域は本号の適用を受けないが、当該区域において開発行為(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を含む。(3)において同じ。)の許可の申請があった場合には、当該区域における土砂災害の危険性や将来における土砂災害特別警戒区域への指定見込み等について注意喚起を行う等、当該申請者が当該区域の状況を正確に理解した上で開発行為を行うか否かを判断できるよう、適切に情報提供を行うこと。
- (3) その他本号の適用を受けない土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域、津波防災地域づくりに関する法律に基づく津波災害計画区域等の災害の発生のおそれがある区域において開発行為の

許可の申請があった場合には、当該区域における災害の危険性について、当該申請者に適切に情報提供を行う。

- (4) (1)～(3)における災害の危険性や土砂災害特別警戒区域等の指定状況等の情報提供に当たっては、開発許可担当部局と防災担当部局が情報共有する体制を構築する等十分連携をとって適切な運用を行うこと。

1 一般事項

非自己用である開発行為の開発区域内には、建築基準法による災害危険区域、地すべり等防止法による地すべり防止区域、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による土砂災害特別警戒区域、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律による急傾斜地崩壊危険区域及び特定都市河川浸水被害対策法の浸水被害防止区域等の土地を含んではならないことを規定しています。

これらの区域についてはそれぞれの規制法によって必要な危険防止の措置が定められていますが、そうした区域において市街化を進展させることは好ましくないとの理由から、開発行為を制限するものです。

2 危険な区域の定義と規制内容

(1) 災害危険区域

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内においては、次の各号のいずれかで知事の許可を得たもの以外は、居室を有する建築物を建築してはなりません。

- ア 建築物の主要構造部を鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造とする場合
- イ 急傾斜地の崩壊に対する防護施設又は防止施設を講じた場合

建築基準法（昭和25年法律201号）

（災害危険区域）

第39条 地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができる。

- 2 災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、前項の条例で定める。

福島県建築基準法施行条例（昭和26年8月7日福島県条例第60号）

（災害危険区域の指定等）

第43条の11 法第39条第1項の規定により災害危険区域として指定する区域は、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条の規定により急傾斜地崩壊危険区域として指定した区域内で急傾斜地の崩壊による危険の著しい区域として知事が認めた区域とする。

- 2 知事は、災害危険区域を指定しようとするときは、あらかじめ関係市町村長の意見を聞かなければならない。これを解除しようとするときも、同様とする。
- 3 知事は、災害危険区域を指定するときは規則で定めるところにより当該災害危険区域を告知す

るとともに、その旨を関係市町村長に通知しなければならない。これを解除するときも、同様とする。

- 4 第1項の規定による災害危険区域の指定又は解除は、前項の規定による告示によりその効力を生ずる。

(災害危険区域内における建築の禁止)

第43条の12 災害危険区域内においては、居室を有する建築物は、建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合であつて知事が安全上支障がないと認めて許可したときは、この限りではない。

- (1) 建築物の主要構造部を鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造とする場合
- (2) 急傾斜地の崩壊に対する防護施設又は防止施設を講じた場合

(2) 地すべり防止区域

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地域のうち地すべり区域の地すべりを助長し、誘発するおそれのある区域内においては、以下の行為をしようとするものは、知事の許可を受けなければなりません。

ア 地下水を誘致し若しくは停滞させる行為で地下水を増加させるもの又は地下水の排水施設の機能を阻害する行為その他地下水の排除を阻害する行為

イ 地表水を放流し、又は停滞させる行為その他地表水の浸透を助長する行為

ウ のり切りでのり長3m以上、切土で直高2m以上のもの

エ ため池、用排水路その他の地すべり防止施設以外の施設又は工作物で政令第5条第2項で定めるもの新築又は改良

オ その他政令第5条第3項で定めるもの

地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）

(地すべり防止区域の指定)

第3条 主務大臣は、この法律の目的を達成するため必要があると認めるときは、関係都道府県知事の意見をきいて、地すべり区域（地すべりしている区域又は地すべりするおそれのきわめて大きい区域をいう。以下同じ。）及びこれに隣接する地域のうち地すべり区域の地すべりを助長し、若しくは誘発し、又は助長し、若しくは誘発するおそれのきわめて大きいもの（以下これらを「地すべり地域」と総称する。）であつて、公共の利害に密接な関連を有するものを地すべり防止区域として指定することができる。

- 2 前項の指定は、この法律の目的を達成するため必要な最小限度のものでなければならない。

3 主務大臣は、第1項の指定をするときは、主務省令で定めるところにより、当該地すべり防止区域を告示するとともに、その旨を関係都道府県知事に通知しなければならない。これを廃止するときも、同様とする。

- 4 地すべり防止区域の指定又は廃止は、前項の告示によつてその効力を生ずる。

(行為の制限)

第18条 地すべり防止区域内において、次の各号の一に該当する行為をしようとするもの者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。

- (1) 地下水を誘致し、又は停滞させる行為で地下水を増加させるもの、地下水の排水施設の機能を阻害する行為その他地下水の排除を阻害する行為（政令で定める軽微な行為を除く。）
 - (2) 地表水を放流し、又は停滞させる行為その他地表水の浸透を助長する行為（政令で定める軽微な行為を除く。）
 - (3) のり切り又は切土で政令で定めるもの
 - (4) ため池、用排水路その他の地すべり防止施設以外の施設又は工作物で政令で定めるもの（以下「他の施設等」という。）の新築又は改良
 - (5) 前各号に掲げるもののほか、地すべり防止を阻害し、又は地すべりを助長し、若しくは誘発する行為で政令で定めるもの
- 2 都道府県知事は、前項の許可の申請があつた場合において、当該許可の申請に係る行為が地すべりの防止を著しく阻害し、又は地すべりを著しく助長するものであると認めるときは、これを許可してはならない。
- 3 都道府県知事は、第1項の許可に、地すべりを防止するため必要な条件を附することができる。

地すべり等防止法施行令（昭和33年政令第112号）

（地すべり防止区域内における許可を要しない行為）

第4条 法第18条第1項第1号の政令で定める軽微な行為は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 地すべり防止区域外から鉄管、コンクリート管、竹管その他のろう水のおそれの少ない管渠でその有効断面積が45平方センチメートル以下のものをもつて地下水を引く行為
 - (2) 地下水をくみ上げる行為（1馬力をこえる動力を用いてくみ上げる行為を除く。）
 - (3) 水道管（有効断面積が45平方センチメートルをこえる水道管で地すべり防止区域外から地下水を引水するものを除く。）、ガス管その他これらに類する物件の埋設
 - (4) 前各号に掲げるもののほか、地すべり防止区域の状況を勘案して都道府県知事が指定する軽微な行為
- 2 法第18条第1項第2号の政令で定める軽微な行為は、次の各号に掲げるものとする。
- (1) 水田（地割れその他の土地の状況により地表水の浸透しやすい水田を除く。）に地表水を放流し、又は停滞させる行為
 - (2) かんがいの用に供するため土地（水田及び地割れその他の土地の状況により地表水の著しく浸透する土地を除く。）に地表水を放流する行為
 - (3) 日常生活の用に供するため、又は日常生活の用に供した地表水を土地（地割れその他の土地の状況により地表水の著しく浸透する土地を除く。）に放流する行為
 - (4) 海、河川その他の公共の水域又は用排水路に地表水を放流する行為
 - (5) ため池、池その他の貯水施設に地表水を放流し、又は貯留する行為
 - (6) 前各号に掲げるもののほか、地すべり防止区域の状況を勘案して都道府県知事が指定する軽微な行為

（地すべり防止区域内における制限行為）

第5条 法第18条第1項第3号の政令で定めるのり切又は切土は、のり切にあつてはのり長3メートル以上のものとし、切土にあつては直高2メートル以上のものとする。

- 2 法第18条第1項第4号の政令で定める施設又は工作物は、次の各号に掲げるものとする。
- (1) 断面積が600平方センチメートルをこえる用排水路又は断面積が600平方センチメートル以下の用排水路で地割れその他の土地の状況により地表水の浸透しやすいもの
 - (2) 容積が6立方メートルをこえるため池、池その他の貯水施設又は容量が6立方メートル以下のため池、池その他の貯水施設で地割れその他の土地の状況により地表水の浸透しやすいもの
 - (3) 載荷重が1平方メートルにつき10トン（地形、地質その他の状況により都道府県知事が載荷重を指定した場合には、当該載荷重）以上の施設又は工作物
- 3 法第18条第1項第5号の政令で定める行為は、次の各号に掲げるものとする。
- (1) 地表から深さ2メートル以上の掘さく又は地すべり防止施設から5メートル（地すべり防止施設の構造又は地形、地質その他の状況により都道府県知事が距離を指定した場合には、当該距離）以内の地域における掘さく（地すべり防止施設から1メートルをこえる地域における地表から深さ50センチメートル未満の掘さくで当該掘さくした土地を直ちに埋め戻すものを除く。）
 - (2) 載荷重が1平方メートルにつき10トン（地形、地質その他の状況により都道府県知事が載荷重を指定した場合には、当該載荷重）以上の土石その他の物件の集積

(3) 土砂災害特別警戒区域

次に掲げる区域内において、予定建築物の用途が、住宅（自己の居住の用に供するものを除く。）並びに高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設（政令で定めるものに限る。）以外の用途の建築物を建築しようとするものは、知事の許可を受けなければなりません。

ア 土砂災害警戒区域

急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として政令で定める基準に該当するもの。

イ 土砂災害特別警戒区域

土砂災害警戒区域のうち、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限及び居室を有する建築物の構造の規制すべき土地の区域として政令で定める基準に該当するもの。

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）

（土砂災害警戒区域）

第7条 都道府県知事は、基本指針に基づき、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における土砂災害（河道閉塞による湛水を発生原因とするものを除く。以下この章、次章及び第27条において同じ。）を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として政令で定める基準に該当するものを、土砂災害警戒区域（以下「警戒区域」という。）として指定することができる。

2 前項に規定する指定（以下この条において「指定」という。）は、第2条に規定する土砂災害の発生原因ごとに、指定の区域及びその発生原因となる自然現象の種類を定めてするものとする。

3 都道府県知事は、指定をしようとするときは、あらかじめ、関係のある市町村の長の意見を聴かなければならない。

4 都道府県知事は、指定をするときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨並びに指定の区域及び土砂災害の発生原因となる自然現象の種類を公示しなければならない。

5 都道府県知事は、前項に規定する公示をしたときは、速やかに、国土交通省令で定めるところにより、関係のある市町村の長に、同項の規定により公示された事項を記載した図書を送付しなければならない。

6 前3項の規定は、指定の解除について準用する。

（土砂災害特別警戒区域）

第9条 都道府県知事は、基本指針に基づき、警戒区域のうち、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限及び居室（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第4号に規定する居室をいう。以下同じ。）を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域として政令で定める基準に該当するものを、土砂災害特別警戒区域（以下「特別警戒区域」という。）として指定することができる。

2 前項に規定する指定（以下この条において「指定」という。）は、第2条に規定する土砂災害の発生原因ごとに、指定の区域並びにその発生原因となる自然現象の種類及び当該自然現象により建築物に作用すると想定される衝撃に関する事項（土砂災害の発生を防止するために行う建築物の構造の規制に必要な事項として政令で定めるものに限る。）を定めてするものとする。

3 都道府県知事は、指定をしようとするときは、あらかじめ、関係にある市町村の長に意見を聴かなければならない。

4 都道府県知事は、指定をするときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨並びに指定の区域、土砂災害の発生原因となる自然現象の種類及び第2項に規定する政令で定める事項を公示しなければならない。

5 都道府県知事は、前項に規定する公示をしたときは、速やかに、国土交通省令で定めるところにより、関係のある市町村の長に、同項の規定により公示された事項を記載した図書を送付しなければならない。

6 指定は、第4項に規定する公示によってその効力を生ずる。

7 関係のある市町村の長は、第5項の図書を当該市町村の事務所において、一般の縦覧に供しなければならない。

8 都道府県知事は、土砂災害の防止に関する工事の実施等により、特別警戒区域の全部又は一部について指定の事由がなくなつたと認めるときは、当該特別警戒区域の全部又は一部について指定を解除するものとする。

9 第3項から第6項までの規定は、前項に規定する解除について準用する。

（特定開発行為の制限）

第10条 特別警戒区域内において、都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定す

る開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物（当該区域が特別警戒区域の内外にわたる場合においては、特別警戒区域外において建築が予定されている建築物を除く。以下「予定建築物」という。）の用途が制限用途であるもの（以下「特定開発行為」という。）をしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、非常災害のために必要な応急措置として行う行為その他の政令で定める行為については、この限りではない。

2 前項の制限用途とは、予定建築物の用途で、住宅（自己の居住の用に供するものを除く。）並びに高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設（政令で定めるものに限る。）以外の用途でないものをいう。

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施行令

（平成13年政令第84号）

（土砂災害警戒区域の指定の基準）

第2条 法第7条第1項の政令で定める基準は、次の各号に掲げる土砂災害の発生原因となる自然現象の区分に応じ、当該各号に定める土地の区域であることとする。

(1) 急傾斜地の崩壊 次に掲げる土地の区域

イ 急傾斜地（傾斜度が30度以上である土地の区域であって、高さが5メートル以上のものに限る。以下同じ。）

ロ 次に掲げる土地の区域のうちイの急傾斜地の上端と下端の右端の点を通る鉛直面と左端の点を通る鉛直面で挟まれる土地の区域

① イの急傾斜地の上端に隣接する急傾斜地以外の土地の区域であって、当該上端からの水平距離が10メートル以内のもの

② イの急傾斜地の下端に隣接する急傾斜地以外の土地の区域であって、当該下端からの水平距離が当該急傾斜地の高さに相当する距離の2倍（当該距離の2倍が50メートルを超える場合にあっては、50メートル）以内のもの（急傾斜地の崩壊が発生した場合において、地形の状況により明らかに土石等が到達しないと認められる土地の区域を除く。）

(2) 土石流 その流水が山麓における扇状の地形の地域に流入する地点により上流の部分の勾配が急な河川（当該上流の流域面積が5平方キロメートル以下であるものに限る。第7条第4号ハにおいて「溪流」という。）のうち当該地点より下流の部分及び当該下流の部分に隣接する一定の土地の区域であって、国土交通大臣が定める方法により計測した土地の勾配が2度以上のもの（土石流が発生した場合において、地形の状況により明らかに土石流が到達しないと認められる土地の区域を除く。）

(3) 地滑り 次に掲げる土地の区域

イ 地滑り区域（地滑りしている区域又は地滑りするおそれがある区域をいう。以下同じ。）

ロ イの地滑り区域に隣接する一定の土地の区域であって、当該地滑り区域及び当該一定の土地の区域を投影した水平面上において、当該一定の土地の区域の投影が、当該地滑り区域の境界線の投影（以下この号において「境界線投影」という。）のうち当該境界線投影と地滑り方向（当該地滑り区域に係る地滑り地塊が滑る場合に当該水平面上において当該地滑り地塊の投影が移動する方向をいう。以下この号及び次条第3号ロにおいて同じ。）に平行な当該水平面上の2本の直線との接点を結ぶ部分で地滑り方向にあるもの（同号ロにおいて「特

定境界線投影」という。)を、当該境界線投影に接する地滑り方向と直交する当該水平面上の2本の直線間の距離(当該距離が250メートルを超える場合にあっては、250メートル)だけ当該水平面上において地滑り方向に平行に移動したときにできる軌跡に一致する土地の区域(地滑りが発生した場合において、地形の状況により明らかに地滑り地塊の滑りに伴って生じた土石等が到達しないと認められる土地の区域を除く。)

(土砂災害特別警戒区域の指定の基準)

第3条 法第9条第1項の政令で定める基準は、次の各号に掲げる土砂災害の発生原因となる自然現象の区分に応じ、当該各号に定める土地の区域であることとする。

(1) 急傾斜地の崩壊 次に掲げる土地の区域

イ その土地の区域内に建築物が存するとした場合に急傾斜地の崩壊に伴う土石等の移動により当該建築物の地上部分に作用すると想定される力の大きさ(当該急傾斜地の高さ及び傾斜度、当該急傾斜地の下端から当該建築物までの水平距離等に応じて国土交通大臣が定める方法により算出した数値とする。)が、通常の居室を有する建築物(以下この条において「通常の建築物」という。)が土石等の移動に対して住民等の生命又は身体に著しい危害が生じるおそれのある損壊等を生ずることなく耐えることのできる力の大きさ(当該急傾斜地の崩壊に伴う土石等の移動により力が当該通常の建築物の地上部分に作用する場合の土石等の高さに応じて国土交通大臣が定める方法により算出した数値とする。)を上回る土地の区域

ロ その土地の区域内に建築物が存するとした場合に急傾斜地の崩壊に伴う土石等の堆積により当該建築物の地上部分に作用すると想定される力の大きさ(当該急傾斜地の高さ及び傾斜度、当該急傾斜地の下流から当該建築物までの水平距離等に応じて国土交通大臣が定める方法により算出した数値とする。)が、通常の建築物が土石等の堆積に対して住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれのある損壊を生ずることなく耐えることのできる力の大きさ(当該急傾斜地の崩壊に伴う土石等の堆積により力が当該通常の建築物の地上部分に作用する場合の土石等の高さに応じて国土交通大臣が定める方法により算出した数値とする。)を上回る土地の区域

(2) 土石流 その土地の区域内に建築物が存するとした場合に土石流により当該建築物に作用すると想定される力の大きさ(当該土石流により流下する土石等の量、土地の勾配等に応じて国土交通大臣が定める方法により算出した数値とする。)が、通常の建築物が土石流に対して住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれのある損壊を生ずることなく耐えることのできる力の大きさ(当該土石流により力が当該通常の建築物に作用する場合の土石流の高さに応じて国土交通大臣が定める方法により算出した数値とする。)を上回る土地の区域

(3) 地滑り 次の要件を満たす土地の区域

イ その土地の区域内に建築物が存するとした場合に地滑り地塊の滑りに伴って生じた土石等

の移動により力が当該建築物に作用した時から30分間が経過した時において当該建築物に作用すると想定される力の大きさ（当該地滑り地塊の規模等に応じて国土交通大臣が定める方法により算出した数値とする。）が、通常の建築物が土石等の移動に対して住民等の生命又は身体に著しい危害が生じるおそれのある損壊を生ずることなく耐えることのできる力の大きさ（当該地滑り地塊の滑りに伴って生じた土石等の移動により力が当該通常の建築物に作用する場合の土石等の高さに応じて国土交通大臣が定める方法により算出した数値とする。）を上回る土地の区域であること。

ロ 地滑り区域に隣接する一定の土地の区域であつて、当該地滑り区域及び当該一定の土地の区域を投影した水平面上において、当該一定の土地の区域の投影のすべてが、特定境界線投影を当該水平面上において地滑り方向に60メートル平行に移動したときにできる軌跡の範囲内にあるものであること。

（特定開発行為の制限の適用除外）

第5条 法第10条第1項ただし書の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- (1) 非常災害のために必要な応急措置として行う開発行為
 - (2) 仮設建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- （制限用途）

第6条 法第10条第2項の政令定める社会福祉施設、学校及び医療施設は、次に掲げるものとする。

- (1) 老人福祉施設（老人介護支援センターを除く。）、有料老人ホーム、身体障害者社会参加支援施設、障害者支援施設、地域活動支援センター、福祉ホーム、障害福祉サービス事業（生活介護、短期入所、自立訓練、就労移行支援又は就労継続支援を行う事業に限る。）の用に供する施設、保護施設（医療保護施設及び宿所提供施設は除く。）、児童福祉施設（児童自立支援施設を除く。）、障害児童所支援事業（児童発達支援又は放課後等デイサービスを行う事業に限る。）の用に供する施設、母子・父子福祉施設、母子健康センターその他これらに類する施設
- (2) 特別支援学校及び幼稚園
- (3) 病院、診療所及び助産所

(4) 急傾斜地崩壊危険区域

崩壊するおそれのある急傾斜地で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に危害を生ずるおそれのあるもの及びこれに隣接する土地のうち、当該急傾斜地の崩壊が助長され、又は誘発されるおそれがある土地の区域内において、以下の行為をしようとするものは、知事の許可を受けなければなりません。

ア 水を放流し、又は停滞させる行為その他の浸透を助長する行為

イ ため池、用水路その他の急傾斜地崩壊防止施設以外の施設又は工作物の設置又は改造

ウ のり切、切土、掘さく又は盛土

エ 立木竹の伐採

オ 木竹の滑下又は地引による搬出

カ 土石の採取又は集積

キ その他急傾斜地の崩壊を助長し、又は誘発するおそれのある行為で政令で定めるもの

急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（平成44年法律第57号）

（急傾斜地崩壊危険区域の指定）

第3条 都道府県知事は、この法律の目的を達成するために必要があると認めるときは、関係市町村長（特別区の長を含む。以下同じ。）の意見をきいて、崩壊するおそれのある急傾斜地で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に危害を生ずるおそれのあるもの及びこれに隣接する土地のうち、当該急傾斜地の崩壊が助長され、又は誘発されるおそれがないようにするため、第7条第1項各号に掲げる行為が行われることを制限する必要がある土地の区域を急傾斜地崩壊危険区域として指定することができる。

2 前項の指定は、この法律の目的を達成するために必要な最小限度のものでなければならない。

3 都道府県知事は、第1項の指定をするときは、国土交通省令で定めるところにより、当該急傾斜地崩壊危険区域を公示するとともに、その旨を関係市町村長に通知しなければならない。これを廃止するときも、同様とする。

4 急傾斜地崩壊危険区域の指定又は廃止は、前項の公示によつてその効力を生じる。

（行為の制限）

第7条 急傾斜地崩壊危険区域内においては、次の各号に掲げる行為は、都道府県知事の許可を受けなければ、してはならない。ただし、非常災害のために必要な応急措置として行なう行為、当該急傾斜地崩壊危険区域の指定の際すでに着手している行為及び政令で定めるその他の行為については、この限りでない。

(1) 水を放流し、又は停滞させる行為その他水のしん透を助長する行為

(2) ため池、用水路その他の急傾斜地崩壊防止施設以外の施設又は工作物の設置又は改造

(3) のり切、切土、掘さく又は盛土

(4) 立木竹の伐採

(5) 木竹の滑下又は地引による搬出

(6) 土石の採取又は集積

(7) 前各号に掲げるもののほか、急傾斜地の崩壊を助長し、又は誘発するおそれのある行為で政令で定めるもの

2 都道府県知事は、前項の許可に、急傾斜地の崩壊を防止するために必要な条件を附することができる。

3 急傾斜地崩壊危険区域の指定の際当該急傾斜地崩壊危険区域内においてすでに第1項各号に掲げる行為（非常災害のために必要な応急措置として行なう行為及び同項ただし書に規定する政令で定めるその他の行為を除く。）に着手している者は、その指定の日から起算して14日以内に、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

4 国又は地方公共団体が第1項の許可を受けなければならない行為（以下「制限行為」という。）をしようとするときは、あらかじめ、都道府県知事に協議することをもつて足りる。

急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律施行令（昭和44年政令第206号）

（法第7条第1項ただし書の政令で定める行為）

第2条 法第7条第1項ただし書の政令で定める行為は、次に掲げる行為とする。

- (1) 水田（地割れその他の土地の状況により水のしん透しやすい水田を除く。）に水を放流し、又は停滞させる行為
- (2) かんがいの用に供するため土地（水田及び地割れその他の土地の状況により水の著しくしん透する土地を除く。）に水を放流する行為
- (3) 日常生活の用に供するため、又は日常生活の用に供した水を土地（地割れその他の土地の状況により水の著しくしん透する土地を除く。）に放流する行為
- (4) 用排水路に水を放流する行為
- (5) ため池その他の貯水施設に水を放流し、又は貯留する行為
- (6) 除伐又は倒木竹若しくは枯損木竹の伐採
- (7) 急傾斜地崩壊危険区域のうち、急傾斜地の下端に隣接する急傾斜地以外の土地の区域における次に掲げる行為
 - イ 長さ3メートル以下ののり切で、のり面の崩壊を生じさせないもの
 - ロ 高さが50センチメートル以下の切土又は深さが50センチメートル以下の掘さくで、急傾斜地の下端から2メートル以上離れた土地で行なうもの
 - ハ 高さが2メートル以下の盛土
 - ニ 木竹の滑下又は地引による搬出
 - ホ 地表から50センチメートル以内の土石の採取で、急傾斜地の下端から2メートル以上離れた土地で行なうもの
 - ヘ 載荷重が1平方メートルにつき2.5トン以下の土石の集積
- (8) 急傾斜地崩壊危険区域のうち、急傾斜地の上端に隣接する急傾斜地以外の土地の区域における次に掲げる行為
 - イ 前号イに掲げる行為
 - ロ 高さが50センチメートル以下の切土又は深さが50センチメートル以下の掘さくで、水のしん透又は停滞を増加させないもの
- (9) 次に掲げる工事の実施に係る行為
 - イ 軌道法（大正10年法律第76号）第5条第1項の規定による認可を受けた者が行う当該認可に係る工事
 - ロ 全国新幹線鉄道整備法（昭和45年法律第71号）第9条第1項又は附則第11項の規定による認可を受けた者が行う当該認可に係る工事
 - ハ 鉄道事業法（昭和61年法律第92号）第8条第1項、第9条第1項（同法第12条第4項において準用する場合を含む。）若しくは第12条第1項の規定による認可を受けた者（同法第8条第1項、第9条第1項又は第12条第1項の規定による認可を受けた者が独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構法（平成14年法律第180号。以下この号において「機構法」という。）附則第11条第4項の規定によりなおその効力を有するものとされる機構法附則第14号の規定による廃止前の日本鉄道建設公団法（昭和39年法律第3号。以下この号において「旧公団法」という。）第22条第1項の規定による申出をし、かつ、国土交通大臣が機構法附則第2条第1項の規定による解散前の日本鉄道建設公団に対し機構法附則第11条第4項の規定によりなおその効力を有するものとされる旧公団法第22条第2項の規定による指示をしている場合には、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構を含む。）が行う当該認可に係る工事又

は鉄道事業法第32条の規定による許可若しくは同法第38条において準用する同法第9条第1項（同法第12条第4項において準用する場合も含む。）若しくは第12条第1項の規定による認可を受けた者が行う当該許可若しくは許可に係る同法第33条第1項第3号に規定する索道施設に関する工事

- (10) 鉱山保安法（昭和24年法律第70号）第13条第1項の規定による届出をした者が行う当該届出に係る行為又は同法第36条、第37条、第39条第1項若しくは第48条第1項若しくは第2項の規定による産業保安監督部長若しくは鉱務監督官の命令を受けた者が行う当該命令の実施に係る行為
- (11) 鉱業法（昭和25年法律第289号）第63条第1項の規定による届出をし、又は同条第2項（同法第87条において準用する場合も含む。）若しくは同法第63条の2第1項若しくは第2項の規定による認可を受けた者（同法63条の3の規定により同法第63条の2第1項又は第2項に規定により施業案の認可を受けたとみなされた者を含む。）が行う当該届出又は認可に係る施業案の実施に係る行為
- (12) 国が行なう土地改良法（昭和24年法律第195号）による土地改良事業に係る工事の実施に係る行為又は国以外の者が行なう同法による土地改良事業で農用地の保全を目的とするものに関する工事の実施に係る行為
- (13) 漁港漁場整備法（昭和25年法律第137号）による特定漁港漁場整備事業で漁港の区域内の土地の欠壊の防止若しくは漁港の区域内への土砂の流入の防止を目的とするものの施行者が行う当該事業に係る工事の実施に係る行為又は同法第39条の2第2項の規定による漁港管理者の土地の欠壊若しくは土砂の流出を防止するために必要な施設の設置その他の措置をとるべき旨の命令を受けた者が行う当該命令の実施に係る行為
- (14) 国土交通大臣若しくは港湾管理者が行なう港湾法（昭和25年法律第218号）による港湾工事で港湾区域に隣接する地域の保全を目的とするものの実施に係る行為又は同法第37条の規定による許可を受け、若しくは協議をした者が行なう当該許可若しくは協議に係る行為
- (15) 採石法（昭和25年法律第291号）第33条の規定による認可を受けた者が行なう当該認可に係る行為又は同法第33条の13若しくは第33条の17の規定による命令を受けた者が行なう当該命令の実施に係る行為
- (16) 土砂の流出又は崩壊の防備を目的とする保安林又は保安施設地区において、森林法（昭和26年法律第249号）第34条第1項又は第2項（同法第44条において準用する場合を含む。）の規定による許可を受けた者が行なう当該許可に係る行為
- (17) 国土交通大臣が行なう航空法（昭和27年法律第231号）による飛行場若しくは航空保安施設の設置又はこれらの施設の変更に係る工事の実施に係る行為
- (18) 電気事業法（昭和39年法律第170号）第47条第1項又は第2項の規定による認可を受けた者が行う当該認可に係る工事の実施に係る行為

- (19) 砂利採取法（昭和43年法律第74号）第16条の規定による認可を受けた者が行なう当該認可に係る行為又は同法第23条の規定による都道府県知事若しくは河川管理者の命令を受けた者が行なう当該命令の実施に係る行為

(5) 浸水被害防止区域

浸水被害防止区域内において、開発行為のうち政令で定める土地の形質の変更を伴うものであって当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物（以下「予定建築物」という。）の用途が制限用途であるもの（以下「特定開発行為」という。）をする者は、あらかじめ、当該特定開発行為をする土地の区域に係る都道府県（当該土地の区域が指定都市等の区域内にある場合にあつては、当該指定都市等）の長（第五十九条から第六十五条までにおいて「都道府県知事等」という。）の許可を受けなければいけません。

※制限用途とは、次に掲げる予定建築物の用途をいい、予定建築物の用途が定まっていない場合においては、当該予定建築物の用途は制限用途であるものとみなす。

- 1 住宅（自己の居住の用に供するものを除く。）
- 2 高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設（政令で定めるものに限る。）
- 3 前二号に掲げるもののほか、浸水被害防止区域内の区域のうち、洪水又は雨水出水の発生時における利用者の円滑かつ迅速な避難を確保することができないおそれ大きい区域として市町村の条例で定めるものごとに、当該市町村の条例で定める用途

特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）

（浸水被害防止区域）

第56条 都道府県知事は、流域水害対策計画に定められた第四条第二項第十二号に掲げる浸水被害防止区域の指定の方針に基づき、かつ、当該流域水害対策計画に定められた都市浸水想定を踏まえ、特定都市河川流域のうち、洪水又は雨水出水が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第十二項に規定する開発行為をいう。次条第一項において同じ。）及び一定の建築物（居室（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第四号に規定する居室をいう。以下同じ。）を有するものに限る。以下同じ。）の建築（同法第二条第十三号に規定する建築をいう。以下同じ。）又は用途の変更の制限をすべき土地の区域を、浸水被害防止区域として指定することができる。

第14節 樹木保存、表土保全

法律

第33条 略 (p. 1 参照)

(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。

政令

(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)

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も含む。)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。

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

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も含む。)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も含む。)に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむをえないと認められる場合は、この限りでない。
- (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。

省令

(樹木の集団の規模)

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 一般事項

開発区域の規模が1ha以上の開発行為にあつては、自然環境を保護することにより良好な都市環境を確保するために、開発行為の目的、開発区域の規模、形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質並びに予定建築物等の用途、敷地の規模及び配置を勘案して、樹木の保存、表土の保全等の措置を講じる必要があります。

なお、適用最小規模を1ha以上と定められたのは、小規模な開発行為は環境保全に与える影響が比較的小さいと判断されるからであり、都道府県知事が0.3haまで適用規模を下げることで

きることとしたのは、地域の実情によっては、特に環境を保全するため植物の生育の確保が必要とされる地域、樹木等の著しく少ない地域、風土上樹木等を一体として残すことが特に望ましい地域を配慮する必要があると考えられるからです。

2 樹木保存、表土保全の技術的基準

令第28条の2において、樹木の保存、表土の保全のための技術的細目が定められています。

(1) 樹木の保存に関する事項

ア 保存すべき樹木の集団

次に該当するものについては、その存する土地を公園又は緑地として保存しなければなりません。

ただし、開発行為の目的等を勘案の上やむを得ないと認められる場合にはこの限りではありません。

① 高さが10m以上の健全な樹木

② 高さが5m以上でその面積が300㎡以上の規模の樹木の集団

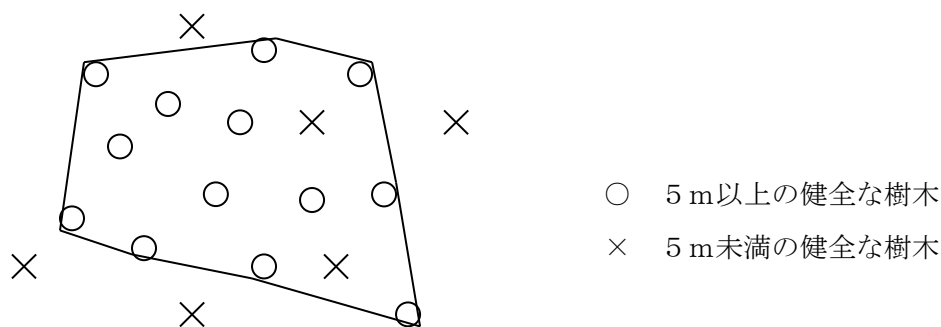
a 「健全な樹木」とは、以下のものをいいます。

(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。

b 「樹木の集団」とは、一団の樹林地で、おおむね10㎡当たり1本以上の割合で樹木が存する場合をいいます。



令第28条の2第1号は、保存すべき樹木の高さを10m以上と規定していますが、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ことから、そのまま残すことが望ましいと考えられるからです。

規則第23条の2は、保存すべき樹木の集団を高さ5m以上（亜高木）とし、公園の最小規模と一致する1haの3%である300㎡以上としています。

a 大高木（約20m）・・・イチョウ、アカマツ、カラマツ、杉など

b 高木（約10m）・・・ヤナギ、月桂樹、モチノキなど

c 亜高木（約5m）・・・モクレン、ツバキ、サザンカなど

イ 保存の配置

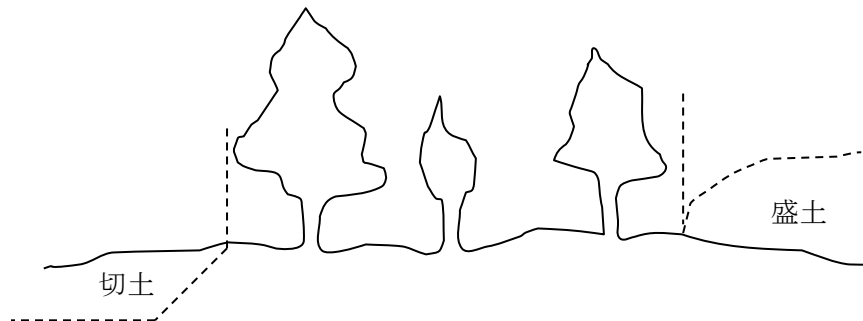
保存対象樹木等が存する場合には、それらを公園、緑地、隣棟間空地、側道、プレイロット、コモンガーデン、緩衝帯、法面等に利用することができます。

ただし、本規定の趣旨は、必ずしも健全な樹木又はその集団の存する土地すべて公園、緑地とすることではなく、公園、緑地の配置設計において樹木等の位置を考慮する必要があるということです。

ウ 保存の措置

保存対象樹木又はその集団は、現状の状態で存置しておかなければならず、開発区域内の別の場所に移植することや新たに植樹することではありません。

また、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とします。



オ 適用除外

令第28条の2第1号ただし書は、開発行為の目的、開発区域の規模、形状及び周辺の状況、土地の地形並びに予定建築物等の用途、敷地の規模及び配置と樹木の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、「保存の措置」を行わないことができる旨の規定です。

次のようなやむを得ないと認められる場合には、保存の措置を講じなくてもよいですが、この場合でも必要以上の樹木の伐採は避けるべきです。

① 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、緑地等として土地利用計画上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りますが、それ以外の対象樹木までは保存措置を講じる必要はありません。

② 開発区域の全域ではないが、公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合

原則的に樹木の密度の高い土地の部分の公園、緑地等として活用し、保存措置を講じますが、それ以外の樹木までは保存措置を講じる必要はありません。

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

③ 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望ましい部分であり、公園等として活用できる土地が他にある場合は、樹木の保存措置を講ずる公園等として活用しなくてもは差支えないと判断します。

④ その他土地利用計画上やむを得ないと認められる場合

自己居住用住宅の開発行為においては、公園、緑地の設置義務はないため、隣棟間空地、

緩衝帯、法面等に樹木の活用が図られるべきです。しかし、緩衝帯を除いては土地利用計画その規模等に関する基準がないため、現況図、造成計画平面図及び断面図等により設計の適否を把握する必要があります。

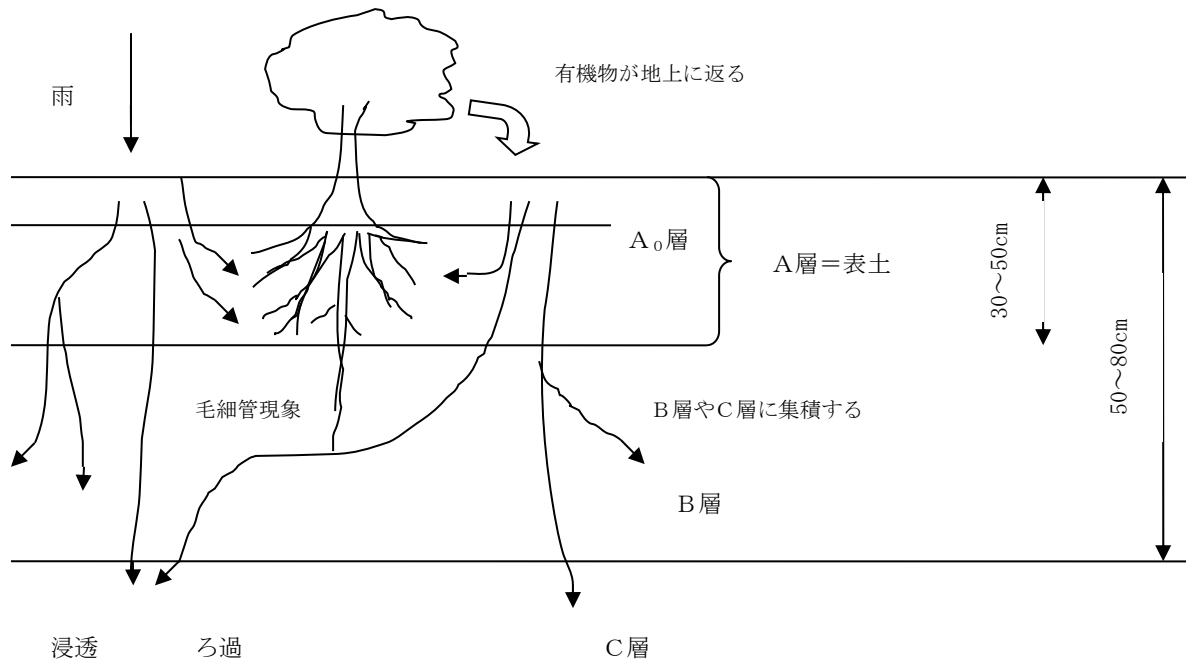
(2) 表土の保全に関する事項

ア 本号の趣旨

令第28条の2第2号は、高さ1 m以上の切土又は盛土を行う土地の面積が1,000㎡以上（面積は切土又は盛土を行う部分の合計であり、必ずしも一団となっている必要はない。）である場合には、当該切土又は盛土を行う部分についての表土の復元、客土、土壌の改良等の措置を講じなければなりません。

ただし、道路の舗装部分、建築物の建築予定地、駐車場等植栽の可能性のないところについてはこの限りではありません。

なお、表土とは、植物の育成にかけがえのない表層土壌のことをいい、次図のA層がこれに該当します。



A₀層（有機物層）：地表に蓄積した有機物の層で、土壌の有機質の母材となるものである。

A層（溶脱層）：下層のB層にくらべて風化の程度が進んでおり、組織は膨軟であって有機質に富み、暗色ないし黒色を呈する。多くの土壌で下層土との境がはっきりしている。植物の根は主にこの部分から養分、水分を吸収し下層土には殆ど入っていかない。水の通過量が多いため土壌の可溶性、無機成分、有機成分、粘土等が溶脱される層である。

B層（集積層）：A層の下につき、A層から溶脱された可溶性成分、粘土等が集積する部分である。

C層（母材料）：岩石が風化していない最下層の部分である。

イ 表土の保全対象部分

表土の保全を行う部分は、高さが1 m以上の切土又は盛土を行う部分で、植栽の可能性の

ある公園、緑地、コモンガーデン、隣棟間空地、緩衝帯（緑地帯）等が対象となります。除外される部分は、道路の舗装部分、建築物の建設予定地、駐車場等です。

通常の独立住宅用地については規模も大きくなく、住宅の建築される部分もあきらかでないため、表土の保全措置は必ずしも要されない場合があります。

表土の復元を行うか否かについては、採取量と復元量の均衡を図るため現況の表土の厚さ及び採取することができる区域の面積により表土の量を計算し、公園、緑地等への復元が確保されたうえで判断しなければなりません。

ウ 表土の保全方法

表土の保全方法及びその他の必要な措置として次に方法がありますが、原則として①の方法によります。

① 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います。厚さは20～40cm程度とします。

② 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を覆うことをいいます。

③ 土壌の改良

表土の保全を行う土地に、土壌改良剤と肥料を与えて耕起することをいいます。

a 土壌改良剤には以下のものがあり、地中停滞水土壤、酸素不足土壤、固結土壤等の改良に用います。

① 有機質系……………泥炭、パルプ、塵芥、糞尿等の加工物

② 無機質系……………特殊鉱物の加工物

③ 合成高分子系……………ウレタン等の加工物

b 肥料には、石灰質、ケイ酸質、苦土、無機質、リン酸質等があります。

④ その他の措置

表土の復元又は客土等の措置を講じてもおお植物の生育を確保することが困難であるような土質の場合には、次のような措置を併せて講ずるものとします。

a リッパーによる引掻き……………土壌を膨軟にする。

b 発破使用によるフカシ……………土壌を膨軟にする。

c 粘土均し……………保水性の悪い土壌の改良

エ 表土の採取対象除外

表土の採取については、傾斜度20度以上の急傾斜面等、工法上困難な場合は、採取対象から除外することができます。

第15節 緩衝帯

法律

第33条 略 (p. 1 参照)

(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。

政令

(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)

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も含む。)の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

(開発許可の基準を準用するについての技術的細目)

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。

省令

(緩衝帯の幅員)

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。

運用指針

I-5-6 第9号、第10号関係(環境への配慮義務)

(1) 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あるいは工事の施行上過重な負担を課すこととならないよう留意することが望ましい。

(2) 法第33条第1項第9号及び第10号並びに令第28条の2及び第28条の3の基準の運用に際しては、開発行為の目的が工場用地とするものである場合には、工場立地法に基づく「工場立地に関する準則」の運用と齟齬を来さないように十分配慮する必要がある。開発許可の基準の趣旨は、樹木若しくは樹木の集団の保存措置又は緑地帯その他の緩衝帯の配置に関し、同準則を上回って求めている趣旨ではないことに留意することが望ましい。

- (3) 法第33条第1項第10号及び令第28条の3の基準は、開発許可の申請時点では必ずしも予定建築物等の敷地の配置や具体的な騒音源、震動源等を把握することができないことを踏まえ、あくまで開発行為の段階で騒音、振動等に対する環境の保全のための対策のための余地を残しておくことを趣旨とするものであるため、運用に際しては次の事項に留意することが望ましい。
- ① 開発行為の目的が工場用地とするものであっても、開発許可の申請時点において予定建築物等の敷地の配置や具体的な騒音源、震動源等が明らかであり、工場立地法、騒音規制法、振動規制法その他の法令に基づく環境の保全のための規制に準拠した対策が講じられ、かつ、開発区域の周辺の状況等法第33条第1項第2号イ～ニに掲げる事項を勘案した結果として、緑地帯その他の緩衝帯の配置による「開発区域及びその周辺の地域における環境を保全」するための「騒音、振動等による環境の悪化の防止」が不要であると判断される場合もあり得ること。
- ② また、緑地帯その他の緩衝帯は、環境の保全のための対策の余地を残すことを趣旨としていることから、開発行為完了後の具体的な施設整備においては、他の法令に基づく個別具体的な対策が優先されるものであり、必要に応じて、緑地帯その他の緩衝帯の配置についても柔軟に取り扱うことができること。
- ③ ①及び②における運用に際しては、開発許可担当部局と環境担当部局、工場立地担当部局その他の関係部局が情報共有する体制を構築する等十分連携をとって適切な運用を行うこと。
- (4) 自然公園法等により指定される区域における開発行為については、安全上問題がない場合には、地域に生育する植物と同種の植物による緑化又は張芝、種子吹付等による緑化を行うこと及び雨水浸透への積極的な取組みを申請者に対し周知するとともに、自然公園等担当部局と連携し、法の技術基準に適合する限り自然公園法等における許可基準及び指導に沿った運用を行うことが望ましい。

1 一般事項

開発区域の規模が1ha以上の開発行為にあつては、開発区域及び周辺の地域の環境を保全するため、開発区域の規模、形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質並びに予定建築物等の用途、敷地の規模及び配置を勘案して、騒音、振動等による環境悪化の防止上必要な緑地帯等の緩衝帯を設けなければなりません。

しかし、本号の趣旨は、緩衝帯の設置により騒音、振動等の全ての環境障害を防止しようとするものではなく、開発行為の申請の時点では必ずしも予定建築物等の騒音源、振動源等を具体的に把握することができないので、具体的な環境障害に関しての規制に関しては、別途公害規制法（騒音規制法、水質汚濁防止法等）に期待するものです。

さらには、開発行為の目的が工場用地とするものである場合には、工場立地法に基づく「工場立地に関する準則」の運用と齟齬をきたさないよう十分配慮する必要がある、また同準則を上回って求める趣旨ではありません。

なお、適用最小規模を1ha以上と定めたのは、これ以下の規模では緩衝帯を確保する余地が少ないこと、また、無理に確保しても緩衝帯の機能が発揮できない規模になってしまうことによるものです。

2 緩衝帯の技術的基準

令第28条の3において、緩衝帯に関する技術的細目が定められています。

- (1) 騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある建築物等とは、一般的に工場及び第一種特定工作物が該当します。
- (2) 環境悪化をもたらす原因としては、騒音、振動、粉塵、煤煙、悪臭等があり、日照の悪化や風害等は含まれません。
- (3) 緩衝帯の配置

緩衝帯は、開発区域の境界の内側に沿って設置されていなければなりません。その構造については、開発許可の段階で具体的な騒音、振動等を把握することが困難であるため、開発区域内に緩衝帯としての用地を確保していれば足りると考えます。

また、緩衝帯は、工場等の敷地の一部となりますので、縁石、境界杭等の設置により、区域を明確にしておく必要があります。

- (4) 緩衝帯の幅員

緩衝帯の幅員は、開発区域の面積に応じたものとして段階的に定められていますが、次表のようになります。

しかし、この運用に当たっては、画一的に行うのではなく、公害部局、工場立地部局との調整を要するものといえます。

緩衝帯の幅員

面積	幅員
1 ha以上～1.5ha未満	4 m以上
1.5ha以上～5 ha未満	5 m以上
5 ha以上～15ha未満	10m以上
15ha以上～25ha未満	15m以上
25ha以上	20m以上

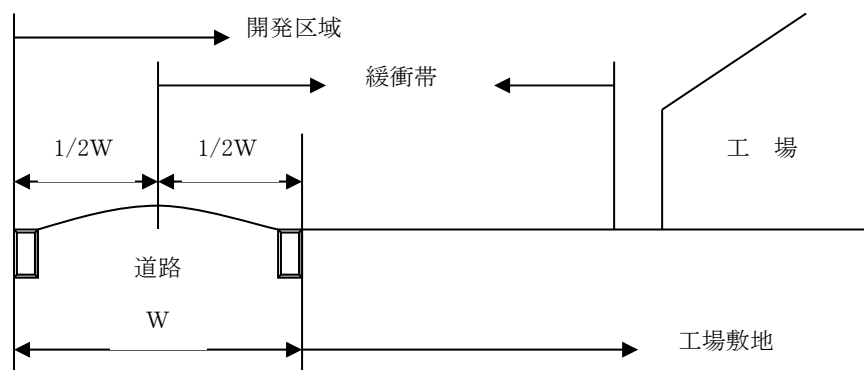
- (5) 令第28条の3ただし書

開発区域の周辺に公園、緑地、法面、河川、湖沼、街路等緩衝効果のあるものが隣接しているときは、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ます。

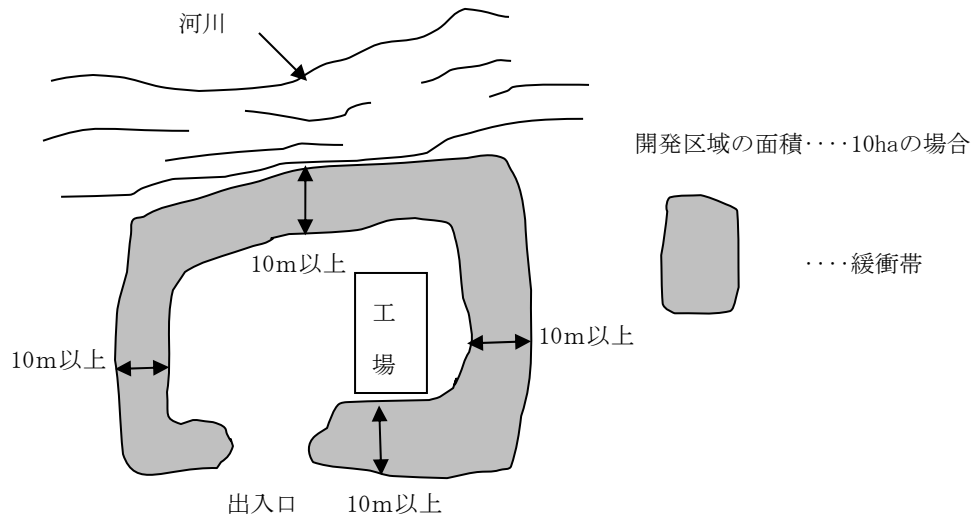
しかし、この場合の緩衝効果のあるものは、将来にわたりその存続が保証されるもの（公物管理法により管理されるもの等）でなければなりません。

[緩衝帯の設置例]

I



II



(6) 既存の工場等の敷地を拡張し、全体の面積が1ha以上となる場合は、既存部分も含めて緩衝帯を設置することが望まれます。

3 工場立地に関する準則による緩衝帯

工場立地法第4条の規定に基づく工場立地に関する準則（以下「準則」という。）では、環境施設の配置について規定されていますが、環境施設面積のうち敷地面積に対する割合が25%以上になるものを当該工場等の敷地の周辺部、当該工場等の周辺の土地利用状況等を勘案して配置するように定めています。

緩衝帯の設置基準ですが、開発区域を1ha、1.5ha、5ha、15ha又は25haの正方形と考えた場合の25%の面積を周囲に確保したときの最小幅員と規則第23条の3の幅員はほぼ一致します。

(1) 準則の公表

ア 通産大臣及び製造業等（製造業（加工修理を含む。）、電気供給業、ガス供給業、熱供給業）を所管する大臣は、製造業等に係る工場・事業場の立地に関する準則を公表する。準則は以下の項目からなる（第4条、工場立地に関する準則）

① 生産施設

業種ごとに割合を指定しますが、40/100以下の面積に抑える必要があります。生協の食品工場や加工施設は「その他の製造業及び熱供給業」に該当します。（準則別表1）

② 緑地

全業種共通で100分の20以上の面積を確保する必要があります。（準則第2条）

③ 環境施設

100分の25以上の面積を確保する必要があります。（準則第3条）

イ 周辺の地域的生活環境の悪化をもたらすおそれがある施設（特別配置施設）の配置に関する事項

① 種類

空気圧縮機（原動機の定格出力7.5KW以上）、廃棄物焼却装置、活性汚泥法による污水处理装置、凝集沈殿法による有機性汚水の処理装置等が該当します。（施行規則別表第1）

② 基準

住宅、学校、病院等の施設に係る生活環境に対する影響が最も小さくなるように配慮することとします。又は上記施設から100m以上離れるようにする必要があります。(準則第5条)

ウ 工業団地に工場・事業場を設置する場合で、工業団地について一体として配慮することが適切であると認められるもの(面積比率等を計算式で規定:準則第6条)

工場立地法(昭和34年法律第24号)

(工場立地に関する準則等の公表)

第4条 経済産業大臣及び製造業等を所管する大臣は、関係行政機関の長に協議し、かつ、産業構造審議会の意見を聴いて、次の事項につき、製造業等に係る工場又は事業場の立地に関する準則を公表するものとする。

(1) 製造業等の業種の区分に応じ、生産施設(物品の製造施設、加工修理施設その他の主務省令で定める施設をいう。以下同じ。)、緑地(植栽その他の主務省令で定める施設をいう。以下同じ。)及び環境施設(緑地及びこれに類する施設で工場又は事業場の周辺の地域の生活環境の保持に寄与するものとして主務省令で定めるものをいう。以下同じ。)のそれぞれの面積の敷地面積に対する割合に関する事項

(2) 環境施設及び設置の場所により工場又は事業場の周辺の地域の生活環境の悪化をもたらすおそれがある施設で主務省令で定めるものの配置に関する事項

(3) 前2号に掲げる事項の特例に関する次に掲げる事項

イ 工業団地(製造業等に係る2以上の工場又は事業場の用に供するための敷地及びこれに隣接し、緑地、道路その他の施設の用に供するための敷地として計画的に取得され、又は造成される一団の土地をいう。以下同じ。)に工場又は事業場を設置する場合に、工業団地について一体として配慮することが適切であると認められるもの

ロ 工業集合地(製造業等に係る2以上の工場又は事業場が集中して立地する一団の土地(工業団地を含むものを含む。)をいう。以下同じ。)に隣接する一団の土地に緑地又は環境施設が計画的に整備されることにより周辺の地域の生活環境の改善に寄与すると認められる工業集合地に工場又は事業場を設置する場合に、工業集合地及び緑地又は環境施設について一体として配慮することが適切であると認められるもの

2 経済産業大臣及び製造業等を所管する大臣(工場立地に伴う公害の防止に係る判断の基準となるべき事項にあつては、経済産業大臣、環境大臣及び製造業等を所管する大臣)は、関係行政機関の長に協議し、かつ、産業構造審議会の意見を聴いて、第2条第1項の調査に基づき、製造業等に係る工場又は事業場の立地に関し事業者の判断の基準となるべき事項を公表するものとする。

工場立地法施行規則(昭和49年大蔵省・厚生省・農林省・通商産業省・運輸省令第1号)

(生産施設)

第2条 法第4条第1項第1号の生産施設は、次の各号に掲げる施設(地下に設置されるものを除く。)とする。

(1) 製造業における物品の製造工程(加工修理工程を含む。)、電気供給業における発電工程、ガス供給業におけるガス製造工程又は熱供給業における熱発生工程を形成する機械又は装置(次

号において「製造工程等形成施設」という。)が設置される建築物

- (2) 製造工程等形成施設で前号の建築物の外に設置させるもの（製造工程等形成施設の主要な部分に係る附帯施設であつて周辺の地域の生活環境の保持に支障を及ぼすおそれがないことが特に認められるものを除く。）

(緑地)

第3条 法第4条第1項第1号の緑地は、次の各号に掲げる土地又は施設（建築物その他の施設（以下「建築物等施設」という。）に設けられるものであつて、当該建築物等施設の屋上その他の屋外に設けられるものに限る。以下「建築物屋上等緑化施設」という。）とする。

- (1) 樹木が生育する区画された土地又は建築物屋上等緑化施設であつて、工場又は事業場の周辺の地域の生活環境の保持に寄与するもの
- (2) 低木又は芝その他の地被植物（除草等の手入れがなされているものに限る。）で表面が被われている土地又は建築物屋上等緑化施設

(緑地以外の環境施設)

第4条 法第4条第1項第1号の緑地以外の主務省令で定める環境施設は、次の各号に掲げる土地又は施設であつて工場又は事業場の周辺の地域の生活環境の保持に寄与するように管理するように管理がなされるものとする。

- (1) 次に掲げる施設の用に供する区画された土地（緑地を重複する部分を除く。）

イ 噴水、水流、池その他の修景施設

ロ 屋外運動場

ハ 広場

ニ 屋内運動施設

ホ 教養文化施設

ヘ 雨水浸透施設

ト 太陽光発電施設

チ イからトまでに掲げる施設のほか、工場又は事業場の周辺の地域の生活環境の保持に寄与することが特に認められるもの

ニ 太陽光発電施設のうち建築物等施設の屋上その他の屋外に設置されるもの（緑地又は前号に規定する土地と重複するものを除く。）

4 森林法

森林法による林地開発許可にあつても、残地森林等を20%以上確保するとともに、20ha以上の場合には当該森林の周辺部に幅30m以上の森林帯を残置し、造成することを求めています。

森林法（昭和26年法律第249号）

（開発行為の許可）

第10条の2 地域森林計画の対象となつている民有林（第25条又は第25条の2の規定により指定された保安林並びに第41条の規定より指定された保安施設地区の区域内及び海岸法（昭和31年法律第101号）第3条の規定により指定された海岸保全区域内の森林を除く。）において開発行為（土石又は樹根の採掘、開墾その他の土地の形質を変更する行為で、森林の土地の自然的条件、その行為の態様等を勘案して政令で定める規模をこえるものをいう。以下同じ。）をしようとする者は、農林水産省令で定める手続に従い、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。

- (1) 国又は地方公共団体が行なう場合
- (2) 火災、風水害その他の非常災害のために必要な応急措置として行なう場合
- (3) 森林の土地の保全に著しい支障を及ぼすおそれが少なく、かつ、公益性が高いと認められる事業で農林水産省令で定めるものの施行として行なう場合

2 都道府県知事は、前項の許可の申請があつた場合において、次の各号のいずれかにも該当しないと認めるときは、これを許可しなければならない。

- (1) 当該開発行為をする森林の現に有する土地に関する災害の防止の機能からみて、当該開発行為により当該森林の周辺の地域において土砂の流出又は崩壊その他の災害を発生させるおそれがあること。
- (1)の2 当該開発行為をする森林の現に有する水害の防止の機能からみて、当該開発行為により当該機能に依存する地域における水害を発生させるおそれがあること。
- (2) 当該開発行為をする森林の現に有する水源のかん養の機能からみて、当該開発行為により当該機能に依存する地域における水の確保に著しい支障を及ぼすおそれがあること。
- (3) 当該開発行為をする森林の現に有する環境の保全の機能からみて、当該開発行為により当該森林の周辺の地域における環境を著しく悪化させるおそれがあること。

3～6 略

開発行為の許可基準の運用細則について（平成14年5月8日14林整治第25号）

林野庁長官から各都道府県知事・徳島県知事職務代理者徳島県副知事坂本松雄あて通知

別記1

開発行為の許可基準の運用細則について

第5 運用基準第5関係事項

1 運用基準第5の1関係事項

運用基準第5の1は次によるものであること。

- (1) 「相当面責の森林又は緑地の残置又は造成」とは、森林又は緑地を現況のまま保全することを原則とし、やむを得ず一時的に土地の形質を変更する必要がある場合には、可及的速やかに伐採前の植生回復を図ることを原則として森林又は緑地が造成されるものであること。

この場合において、残置し、若しくは造成する森林又は緑地の面責の事業区域（開発行為をしようとする森林又は緑地その他の区域をいう。以下同じ。）内の森林面積に対する割合は、表4の事業区域内において残置し、若しくは造成する森林又は緑地の割合によるものとする。また、残置し、若しくは造成する森林又は緑地の割合によるものとする。

また、残置し、若しくは造成する森林又は緑地は、表4の森林の配置等により開発行為の規模及び地形に応じて、事業区域内の周辺部及び施設等の間に適切に配置されていること。

なお、表4に掲げる開発行為の目的以外の開発行為については、その目的、態様、社会的経済的必要性、対象となる土地の自然的条件等に応じ、表4に準じて適切に配置されていること。

(注) 1 「残置森林率」とは、残置森林（残置する森林のうち別）齢林（15年以下の森林）を除いた面積に対する割合をいう。

2 「森林率」とは、残置森林及び造成森林（植栽により造成する森林であって硬岩切土面等の確実な成林が見込まれない箇所を除く。）の面積の事業区域内の森林の面積に対する割合をいう。

3 略

(2) 造成森林については、必要に応じ植物の生育に適するよう表土の復元、客土等の措置を講じ、地域の自然的条件に適する原則として樹高1メートル以上の高木性樹木を、表5を標準として均等に分布するよう植栽する。なお、修景効果を併せ期待する造成森林にあっては、できるだけ大きな樹木を植栽するよう努めるものとする。

第16節 輸送施設の判断

法律

第33条 略 (p. 1 参照)

(1) 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。

政令

(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)

第24条 法第33条第1項第11号(法第35条の2第4項において準用する場合も含む。)の政令で定める規模は、40ヘクタールとする。

1 一般事項

開発区域の規模が40ha以上の開発行為の許可にあつては、開発区域の中に居住することとなる者の通勤、通学等が、道路、鉄道等の輸送の便からみて支障がないことが必要です。特に市街化区域以外の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及び鉄軌道の輸送能力が適切でなければなりません。

40ha以上の開発行為について許可しようとするときは、許可権者は、あらかじめ陸運局長と協議することとされており、40ha未満であっても、6,000人以上の人口増をもたらすと認められる開発行為にあつては、陸運局長が必要に応じ鉄道施設等の配置上の観点から意見を述べ得るようあらかじめ陸運局長に通知することとなっています。

2 鉄道事業者及び軌道事業者等との協議

開発区域の規模が40ha以上の開発行為にあつては、鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道事業者と法第32条に基づく協議を行う必要があります。

法律

(公共施設の管理者の同意等)

第32条 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者のその他政令で定める者と協議しなければならない。

3 前2項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前2項の協議を行うものとする。

政令

(開発行為を行なうについて協議すべき者)

第23条 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、次に掲げる者(開発区域の面積が40ヘクタール未満の開発行為にあつては、第3号及び第4号に掲げる者を除く。)と協議しなければならない。

(1) 当該開発区域に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者

- (2) 当該開発区域を給水区域に含む水道法第3条第5項に規定する水道事業者
- (3) 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第2条第1項第9号に規定する一般送配電事業者及びガス事業法第2条第6項に規定する一般ガス導管事業者
- (4) 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

第17節 申請者の資力及び信用

法律

第33条 略 (p. 1 参照)

(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。

政令

（申請者の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）

第24条の2 法第33条第1項第12号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

運用指針

I-5-7 第12号関係（申請者の資力・信用要件）

本号の規定による申請者の資力及び信用の有無の判断は、資金計画、過去の事業実績等を勘案して行うこととし、特に資金計画については、処分収入を過当に見積っていないかどうかに留意することが望ましい。

本号の規定に基づき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、又は能力があるか否かを審査する書類については施行規則で定められている資金計画書のほか法人の登記簿謄本（個人申請の場合は住民票）、事業経歴書、納税証明書に統一することとし、当該開発行為が適正に遂行されるものであるか否かの判断が非常に難しい場合以外その他の書類の要求は行わないことが望ましい。

1 一般事項

開発行為が中断なく適正に完遂されるためには、申請者に、相応の資金調達能力と誠実に許可条件を遵守して事業を完成させる信用が必要になります。

本号の趣旨は、申請者が事業計画どおりに当該事業を完遂するためには、申請者に十分な資金調達能力があるか、また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どうかを確認して、その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するものです。

資金及び信用の判断については、開発行為の規模等に応じて必要とされる程度が異なります。資金調達能力に不安がある、あるいは過去に誠実に事業を遂行しなかった前歴がある場合等の事態を基準として判断されますが、少なくとも事業を中断せざるを得なくなった場合でも、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必要な資金及び信用は必要と考えられます。

なお、宅地建物取引業者については、宅地建物取引業法に基づく監督処分を行なった場合は、関係都道府県に通知がありますので、これも本条の参考となります。

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）

（監督処分のお知らせ等）

- 第70条 国土交通大臣又は都道府県知事は、第65条第2項若しくは第4項、第66条又は第67条の2第1項若しくは第2項の規定による処分をしたときは、国土交通省令の定めるところにより、その旨を公告しなければならない。
- 2 国土交通大臣は、第65条第2項の規定による処分（第50条の2第1項の認可に係る処分に限る。）又は第67条の2第1項若しくは第2項の規定による処分をした場合であつて、当該認可宅地建物取引業者が都道府県知事の免許を受けたものであるときは、遅滞なく、その旨を当該都道府県知事に通知しなければならない。
- 3 都道府県知事は、第65条第3項又は第4項の規定による処分をしたときは、遅滞なく、その旨を、当該宅地建物取引業者が国土交通大臣の免許を受けたものであるときは国土交通大臣に報告し、当該宅地建物取引業者が他の都道府県知事の免許を受けたものであるときは当該地の都道府県知事に通知しなければならない。
- 4 都道府県知事は、第68条第3項又は第4項の規定による処分をしたときは、遅滞なく、その旨を当該取引主任者の登録をしている都道府県知事に通知しなければならない。

宅地建物取引業法施行規則（昭和32年建設省令第12号）

（処分した旨の通知）

- 第27条 国土交通大臣は、法第65条第1項若しくは第2項、第66条、第67条第1項又は第67条の2第1項若しくは第2項の規定による処分をしたときは、遅滞なく、その旨を、宅地建物取引業者の事務所の所在地を管轄する都道府県知事に通知するものとする。
- 2 略

2 添付書類

許可申請にあたっては、資金計画書、法人の登記簿謄本（個人申請の場合は住民票）、事業経歴書、納税証明書等を提出することとしていますが、当該開発行為が適正に遂行されるかどうか判断が難しい場合には、別途必要書類の提出を求める場合があります。

第18節 工事施行者の工事完成能力

法律

第33条 略 (p. 1 参照)

(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。

政令

（工事施工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）

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も含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

運用指針

I-5-8 第13号関係（工事施行者の能力）

本号の規定による工事施行者の能力の有無の判断は、当該工事の難易度、過去の事業実績等を勘案して行うことが望ましい。

また、本号の規定に基づき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か否かを審査する書類については、法人の登記簿謄本、事業経歴書、建設業の許可証明書に統一することとし、当該工事が適正に遂行されるものであるか否かの判断が非常に難しい場合以外その他の書類の要求は行わないとすることが望ましい。

1 一般事項

宅地開発や大規模な開発行為にあつては、工事中の災害が多く、人命、家屋、公共施設等に被害をもたらす可能性が大きいため、不適格な施行者を除外する趣旨から、事業計画どおりに当該事業を完成させる能力が工事施行者には求められます。この工事完成能力は、当該工事の難易度や過去の事業実績等を勘案して判断します。

2 添付書類

許可申請にあたっては、事業経歴書、登記簿謄本、建設業許可証明書等を提出させることとしており、これにより工事施行者が当該開発行為に関するすべての工事を完成させる能力を有することを確認することとしています。

第19節 関係権利者の同意

法律

第33条 略 (p. 1 参照)

- (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。

運用指針

I-5-9 第14号関係 (関係権利者の同意)

本号において、開発許可基準として「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」が必要とされているが、運用に当たっては、下記事項に留意することが望ましい。

- (1) 「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」については、開発行為をしようとする土地又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にある土地等について所有権、地上権、抵当権等当該開発行為の施行の妨げとなる権利を有するものであること。なお、開発に伴う係争が生じる蓋然性が高いと認められる場合で、その未然防止の観点から、これらの権利を有しない開発区域の隣接地主並びに周辺住民等と調整を行わせることが望ましいと判断される場合においては、開発行為の内容の明確化、その円滑な推進等の観点から、必要かつ合理的な範囲で開発許可手続とは別に説明、調整を行うよう申請者に対し指導を行うことが望ましいが、同意書の添付までは義務付けないように適切な運用に努めること。
- (2) 「相当数の同意」については、開発行為の事前協議の開始の段階において、開発区域内の関係権利者の同意を「相当数」を大幅に上回り求めることは、開発者に対し過大な負担となる可能性が高いので、事前協議と並行して関係権利者の同意の取得を求めるよう弾力的な運用に努めること。
- (3) 「相当数の同意を得ていること」に該当する場合とは、開発行為をしようとする土地及び開発行為に関する工事をしようとする土地のそれぞれについて、概ね、①同項同号に規定する権利を有するすべての者の3分の2以上並びにこれらの者のうち所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者のそれぞれの3分の2以上の同意を得ており、かつ、②同意した者が所有する土地の地籍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籍との合計が土地の総面積と借地権の目的となっている土地の総面積との合計の3分の2以上である場合を指すものであること。
- (4) 同意書に添付する印鑑証明については、同意書の意味確認上必要な書類であるが、添付するものは同意書作成時のもので足り、同意書の真意、権原に疑義がある等特別な理由がない限り、新規のものへの取り直しを要求することは適当ではないこと。

1 一般事項

開発行為は、新たな権限を付与するのではなく都市計画法上の禁止の解除の趣旨であることから、実際に開発行為又は当該開発行為に関する工事を行おうとする場合には、当該開発区域にあ

る土地又は土地にある工作物、建築物等について所有権等の権利を有している者の了解を得なければなりませんので、計画した開発行為が確実に遂行できることを確認するために、あらかじめ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が必要です。

2 妨げとなる権利の範囲

(1) 土地

所有権、永久小作権、地上権、賃貸権、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者と解します。

通行地役権も原則として該当しますが、通行地役権の行使の妨げとされない内容で行われる開発行為（例えば、通行地役権が設定されている土地の区域に道路を確保する場合）に係る開発区域内の通行地役権については該当しません。

(2) 工作物及び建築物

所有権、賃貸権、質権、抵当権、先取特権等が該当します。

3 相当数の同意の意義

(1) 開発行為の同意

郡山市においては、許可後の紛争の未然の防止の見地から、「同意」については、原則として、開発行為をしようとする区域及び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、工作物及び建築物について妨げとなる権利を有するもの、さらに当該区域の隣接地の土地及び工作物について造成の協力等を求めた場合にその妨げとなる権利を有するものの「全員の同意」を得よう指導していますが、やむを得ない理由がある場合には、「相当数の同意」を得ており、かつ、同意を得られない関係権利者及び隣接者に対し、当該開発行為についての説明をした旨の文書をもって足りることとしています。

(2) 相当数の同意

「相当数の同意」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、次に掲げる要件のすべてを満たすこととします。

ア 妨げとなる権利を有するすべての者の3分の2以上の同意

イ 妨げとなる権利を有する者のうち所有権を有するすべての者の3分の2以上の同意

ウ 妨げとなる権利を有する者のうち借地権を有するすべての者の3分の2以上の同意

エ 同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積の合計が、土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上であること。

(3) 開発許可と工事施行の権利

土地所有者等の同意が得られないまま開発許可を得た土地については、当該開発行為者は開発許可を受けたとしても当該土地について何らの私法上の権限を取得したことにはなりませんので、当該土地についても権利者の同意を得なければ工事を行うことはできません。

したがって、この場合開発許可を得たからといって、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にはなりません。

第20節 条例による技術的基準の強化又は緩和

法律

第33条 略 (p. 1 参照)

2 略 (p. 1 参照)

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。

4～8 略 (p. 128～132参照)

政令

(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)

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も含む。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。

(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。

(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。

(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。

- (8) 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。
- (9) 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。
- (10) 第28条の2第2号の技術的細目において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。
- (11) 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。
- (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。

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。

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 第25条第6号の技術的細目に定められた制限の緩和は、次に掲げるところによるものであること。

イ 開発区域の面積の最低限度について、1ヘクタールを超えない範囲で行うこと。

ロ 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こと。

省令

（公園等の設置基準の強化）

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。

- (1) 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。
- (2) 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。

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1箇所当たりの面積の最低限度について行うものとする。

(令第29条の2第1項第11号の国土交通省令で定める基準)

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にあつては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。

(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)

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) 第25条第2号の技術的細目に定められたの制限の強化は、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。
- (4) 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。
- (5) 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。

運用指針

I-5-10 技術基準の強化

まちづくりの将来像を示したマスタープランの内容に実現に向けて、地域の実情等を勘案しながら、技術基準の強化していくことが考えられる。なお、技術基準を強化する場合には、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官民連携が推進されている状況を踏まえて適切に公共施設や公益的施設の整備等に係る負担のあり方を検討することが重要である。

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、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が行われるように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を行うことが望ましい。

これまでの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。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当たっては、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。

(1) 令第29条の2第1項第1号及び施行規則第27条の4第1号関係

令第29条の2第1項第1号及び施行規則第27条の4第1号では、強化の対象を、令第25条第2号、第3号、第5号から第7号、第27条、第28条第2号から第6号まで、第28条の2、第28条の3（施行規則第23条の3）又は第29条（施行規則第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限定しており、強化を行うことが不適切なもの、強化が見込まれないものについては対象外としている。また、横だしの強化については、施行規則第24条に定められた技術的細目に限り令第29条の委任の範囲内で行えることとされており、それ以外の技術的細目については上乘せの強化についてのみ行えることとされている。

制限の強化は、「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」で行うこととされており、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが必要とされる特定の地域における、特定の開発行為について、制限の強化の対象とする項目及びその程度を限定して行う必要がある。従って、区域を限定せずに地方公共団体の行政区域全域を一律的に対象として制限を強化すること、制限の強化の対象とする開発行為の目的、規模等について限定せず一律的に制限を強化すること（特に小規模な開発行為についてまで一律的に制限を強化すべきかは慎重に検討を行うことが望ましい）、地方公共団体が自ら整備する以上の水準の公共施設等を求めること、開発事業者に著しい負担を求めることなどは法令の趣旨に反するものであると考えられる。

また、制限の強化は、法令上定められている技術基準に比べ特別な権利制限を課するものであることから、条例を制定する際には、強化の内容が必要な限度を超えないものであることについて、事前に地域住民や土地所有者等への十分な説明を行うことが望ましい。

(2) 令第29条の2第1項第2号関係（令第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

道路幅員の強化を行う場合は、当該道路の利用状況、周辺の道路幅員の状況、公共団体の道路整備の方針等を十分勘案し、歩行者交通量が多い場所での歩道の設置、中高層建築物に接することによる交通量の増大に対応する等具体的かつ合理的な理由に基づく強化を行うことが望ましい。

また、小区間の道路の幅員の強化についても、予定建築物等の用途等を勘案して緊急車両の通行を確保する必要がある場合、自動車交通量及び歩行者交通量を勘案して歩車道を分離する必要がある場合等具体的かつ合理的な理由に基づく強化を行うことが望ましい。

(3) 令第29条の2第1項第3号関係（令第25条第3号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

20ha以下の開発行為であっても令第25条第3号の制限を適用することを可能とするものであるが、市街化調整区域内の既存の12m道路の周辺における立地基準の弾力的な運用（例えば法第34条第11号、第12号等）と本号に基づく基準の強化とセットでの活用が考えられる。

- (4) 令第29条の2第1項第4号関係（令第25条第5号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

通学路等においては片側一車線であっても歩車道分離を行うことが適当な場合もあるなど、自動車交通量及び歩行者交通量を勘案して、9 m以下の幅員の道路についても歩車道分離を行わせることを可能とする趣旨である。

- (5) 令第29条の2第1項第5号関係（令第25条第6号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

① 第5号イ

住宅系開発については公園に限定した施設整備を求めることを可能とする趣旨であるが、一律的に限定するのではなく、例外規定を設ける等保存すべき緑地等に配慮した条例制定を行うことが望ましい。

② 第5号ロ

ある程度まとまった規模の公園等を数箇所に整備させることを可能とする趣旨であり、設置すべき公園等の数や一箇所の面積については、開発行為の規模に応じて定めることが望ましい。

③ 第5号ハ

新市街地開発などで、良好な樹林地等自然環境を保全する必要がある場合や予定建築物の用途が中高層共同住宅である場合など3%を超える面積の公園等が特に必要な場合に限り、6%以内の公園等の設置を求めることができるという趣旨であるが、条例を定める際には、一律的に強化するのではなく、予定建築物等の用途や区域等を限り定めることが望ましい。

- (6) 令第29条の2第1項第6号及び施行規則第27条の2関係（令第25条第7号及び施行規則第21条の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

① 施行規則第27条の2第1項第1号関係

ある程度まとまった規模の公園等を数箇所に整備させることを可能とする趣旨であり、設置すべき公園等の数や一箇所の面積については、開発行為の規模に応じて定めることが望ましい。

② 施行規則第27条の2第1項第2号関係

新市街地開発などで、良好な樹林地等自然環境を保全する必要がある場合や予定建築物の用途が中高層共同住宅である場合など3%を超える面積の公園等が特に必要な場合に限り、6%以内の公園等の設置を求めることができるという趣旨であるが、条例を定める際には、一律的に強化するのではなく、予定建築物等の用途や区域等を限り定めることが望ましい。なお、3%を超える公園等の設置を求める場合は、3%を超える部分について、そのすべてを公園に限定する必要はなく、予定建築物等の用途や周辺の状況等を勘案して緑地や広場でもよいこととする運用が可能である。

③ 施行規則第27条の2第2項関係

施行規則第21条第2号は、5 ha以上の開発について大規模な公園の設置を求める規定であるが、設置すべき公園の箇所数及び1箇所あたりの面積の最低限度について、予定建築物の用途や開発区域の周辺の公園の整備状況等を勘案して強化を可能とする趣旨である。

- (7) 令第29条の2第1項第7号関係（令第27条の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

本号は、もっぱら開発区域内の住民が利用するごみ収集場等開発区域内の住民の利便の増進を図る上で必要不可欠な身の回りの施設については、開発行為の規模にかかわらず設置を求めることを可能とする趣旨である。

「開発区域内の住民の利便の増進を図る上で必要不可欠な身の回り施設」の範囲に何が含まれるかは、公益的施設の内容が多岐にわたるものであることから開発行為の規模・内容や地域の実情に応じ適切に判断することが望ましい。

「開発区域内の住民の利便の増進を図る上で必要不可欠な身の回り施設」の範囲に何が含まれるかは、公益的施設の内容が多岐にわたるものであることから開発行為の規模・内容や地域の実情に応じ適切に判断することが望ましい。

- (8) 令第29条の2第1項第8号関係（令第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の基準）

「その地方の気候の特殊性」については、例えば多雨・多雪地帯で通常の気候に比べてがけ崩れ又は土砂の流出等の災害の発生頻度の高い区域、「その地方の風土又は地勢の特殊性」については、例えば傾斜の多い土地柄やもともと地盤が軟弱な地域で通常の土地柄の地域に比べてがけ崩れ又は土砂の流出等の災害の発生頻度の高い区域などが想定される。

- (9) 令第29条の2第1項第9号関係（令第28条の2第1号の技術的細目において定められた制限強化の基準）

「保存の措置を講ずべき樹木」については、地域の希少な樹木や県木等が考えられるが、「優れた自然環境の保全」が特に必要である区域に限定して強化を行うこととし、開発者に過度の負担とならないように留意することが望ましい。

- (10) 令第29条の2第1項第10号関係（令第28条の2第2号の技術的細目において定められた制限の強化の基準）

花崗岩地域等表土が薄い地域等の特定の場所について1,000㎡以下の規模であっても表土を保全する必要がある場合などについて強化を可能とする趣旨である。

- (11) 令第29条の2第1項第11号及び施行規則第27条の3（令第28条の3及び施行規則第23条の3の技術的細目において定められた制限の強化の基準）

現行の緩衝帯の幅員の規制については、工場立地法の環境施設の設置規制と整合が図られた規制となっているが、制限の強化を行う場合にあっては工場立地法の運用と齟齬を来たさないように十分配慮することが望ましい。

- (12) 施行規則第27条の4第2号関係（施行規則第24条の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

施行規則第24条の道路に関する技術的細目については、上乗せに限らず、横だしを含めて制限の強化を可能とするものである。「上乗せ」の例としては、例えば、水はけの悪い地域については、アスファルト舗装又はコンクリート舗装を義務付けること、積雪寒冷地については、交通の安全上縦断勾配を9%以下に引き下げること、「横だし」の例としては、多雪地帯については除雪スペースを要求すること、高齢者や子供の多い地域において9%以上の縦断勾配を認める場合はすべり止めを設けることなどが考えられるが、横だしを行う場合は、令第29条の委任の範囲内に限定されることに留意すること。

(13) 施行規則第27条の4第3号関係（施行規則第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

公園等が自動車交通量の激しい道路等に接する場合でなくとも、バイク、自転車等の侵入を防ぐため、利用者の安全の確保を図るための措置を講ずる必要性がある場合が想定されるため、強化を可能としたものである。

(14) 施行規則第27条の4第4号関係（施行規則第26条第4号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

公共の用に供する排水施設については、周辺の排水施設の整備水準と整合を図るために強化を行うべきであり、周辺の排水施設の整備水準を超えた水準を求めることは行き過ぎであることに留意すること。

(15) 施行規則第27条の4第5号関係（施行規則第27条の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

「その地方の気候の特殊性」については、例えば多雨・多雪地帯で通常の気候の地域に比べてがけ崩れ又は土砂の流出等の災害の発生頻度の高い区域、「その地方の風土又は地勢の特殊性」については、例えば傾斜の多い土地柄やもともと地盤が軟弱な地域で通常の土地柄の地域に比べてがけ崩れ又は土砂の流出等の災害の発生頻度の高い区域などが想定される。

I-5-11 技術基準の緩和

技術基準を緩和する場合にあつては、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緩和したとしても良好な宅地水準を確保するという技術基準の趣旨が損なわれないか等について慎重に検討した上で、必要な場合にのみ限定的に行うことが望ましい。また、区域内に存する市町村とも十分に調整を行うとともに、次の事項に留意することが望ましい。

(1) 令第29条の2第2項第1号関係

令第25条第2号及び第6号以外の制限は、環境の保全上、災害の防止上不適切であるが、利便の増進を妨げるおそれが大きいことから緩和の対象とはされていない。

(2) 令第29条の2第2項第2号関係（令第25条第2号の技術的細目において定められた制限の緩和の基準）

現行の開発許可の技術基準において4m道路が認められるのは、小区間で通行上支障がない場合、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に限られているが、既成市街地においては周辺に4m道路しか存在せず、また、公共団体による道路の拡幅も予定されていない場合があり、このような場合に、6m道路を整備させても道路ネットワークとして実質的な意味がないことから、緩和を可能とするものである。

(3) 令第29条の2第2項第3号関係（令第25条第6号の技術的細目において定められた制限の緩和の基準）

「設置を予定している場合」とは、予算上の位置づけ、整備計画上の位置づけ等様々な場合が想定されるが、開発区域内に比較的小規模な公園等を設置する効用と整備が遅れてもまとまった公園等が整備される効用とを考慮して基準を設けることが望ましい。例えば、緩和の対象と

なる区域、開発行為の規模、公園等の整備見込みの時期（開発工事完了後〇年以内に公園等の整備が見込まれる等）、整備が見込まれる公園等からの離隔距離を定める等の基準が考えられる。

1 一般事項

この規定は、開発許可の技術基準について、地方公共団体が政令で定める基準に従い、条例で、地域の特殊な自然条件やまちづくりに対する考え方等を反映して、柔軟に強化し、又は緩和することができる旨を定めたものです。

また、地方公共団体が条例で基準を変更し得ることとすることにより、宅地開発等指導要綱に基づく不透明な行政指導を排除し、民主的、客観的な手続による条例制定を通じ、より公平性、透明性の高い規制の実現を図ることも目的とするものです。

条例の制定については、開発許可権限を有する県、市に限らず、開発許可権限を有していない市町村においても可能になります。ただし、開発許可権限のすべてを有していない市町村において制定する場合には、都道府県知事と協議し、同意を得なければなりません。

地方公共団体が技術基準の強化又は緩和を行う場合には、「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」及び「環境の保全、災害の防止及び利便の増進」について十分に検討する必要があります。

2 技術基準の強化

次の事項について、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制定が可能です。

(1) 道路

ア 開発区域内道路

- ① 幅員の最低限度を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）を超えない範囲で定めること。
- ② 歩車道の分離が必要な道路の最低限度を5.5メートルを下らない範囲で定めること。

イ 市街化調整区域内の主要な道路

対象となる開発区域の面積について定めること。

ウ 構造

令第29条の委任の範囲内で規則で定める基準と異なる基準を定めること。

(2) 公園等

ア 0.3ha以上5ha未満の開発行為により設置される公園等

- ① 住宅系の開発について公園に限定すること。
- ② 公園等の数や1箇所当たりの面積の最低制限を定めること。
- ③ 公園等の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低制限を6%を超えない範囲で定めること。

イ 5ha以上の開発行為により設置される公園等

- ① 公園等の数や1箇所当たりの面積の最低制限を定めること。
- ② 公園等の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低制限を6%を超えない範囲で定めること。

ウ 構造

自動車交通量の激しい道路等に接する場合でなくても、利用者の安全の確保を図るために、さく、塀等の設置を要件とすること。

(3) 排水施設

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定めること。

(4) 公共施設

20ha未満の開発行為においてもごみ収集場その他の公共施設を配置すべき開発行為の規模を定めること。

(5) 宅地防災

ア 開発行為によって生じるがけ、切土、盛土について定めること。

イ 擁壁の構造について定めること。

(6) 樹木保存

保存すべき樹木又は樹木の集団の要件を定めること。

(7) 表土保存

表土の復元等を行うべき切土、盛土の高さの最低限度又は切土、盛土をする土地の面積の最低限度を定めること。

(8) 緩衝帯

次の基準に従い、緩衝帯の幅員の最低限度を定めること。

面積	幅員
1 ha～1.5ha未満	6.5m以下
1.5ha～5 ha未満	8 m以下
5 ha～15ha未満	15m以下
15ha以上	20m以下

3 技術基準の緩和

次の事項について、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制定が可能です。

(1) 道路

開発区域内の道路について、幅員の最低限度を4m（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4mを超える場合には、当該幅員）を下らない範囲で定めること。

(2) 公園

0.3ha以上5ha未満の開発行為により設置される公園等について、地方公共団体が開発区域の周辺に相当規模の公園等の設置を予定している場合の緩和について定めること。

第21節 条例による建築物の敷地面積の最低限度に関する制限

法律

第33条 略 (p. 1 参照)

2～3 略 (p. 1～119参照)

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。

5～8 略 (p. 130～132参照)

政令

(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)

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も含む。)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。

運用指針

I-5-12 最低敷地規模規制

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。また、最低敷地規模規制は、建築確認で最終的に担保されるものであることから、条例制定の際に建築確認部局と十分調整を行うとともに60条証明書を活用することが望ましい。

1 一般事項

この規定は、いわゆるミニ開発を防止し、日照、採光、通風等の環境を確保するとともに、景観の維持及び良好な市街地環境の形成又は保持を図るため、地方公共団体の判断で条例により、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、敷地面積の最低規模を定めることができる旨を定めたものです。

前項同様、条例制定は開発許可権限を有する県、市に限らず、開発許可権限を有していない市町村においても可能です。ただし、開発許可権限のすべてを有していない市町村において制定する場合には、知事との協議し、同意が必要です。

条例では、区域、目的又は予定建築物の用途を定めることを要し、敷地面積の最低限度については、原則として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、300㎡を超えないよう定めなければなりません。

第22節 都道府県知事の同意

法律

第33条 略 (p. 1 参照)

2～5 略 (p. 1～128参照)

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。

7～8 略 (p. 131～132参照)

1 一般事項

この規定は、開発許可権限のすべてを有していない市町村においては、法第33条第4項又は第5項の規定に基づく条例を制定する場合には、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旨を定めたものです。

これは、第3項において開発許可権以外の市町村も条例を制定して技術基準を強化し、又は緩和することができることとされていますが、許可を行うのはあくまでも都道府県知事であるため、都道府県知事が知らないままに基準が変更されるのは不適當であるとの考えからです。

また、都道府県知事は、都道府県下の許可権をもたないすべての市町村における開発許可を担当する立場から、基準を変更して実務上支障がないかどうかを判断する必要があるためです。

第23節 公有水面の埋立

法律

第33条 略 (p. 1 参照)

2～6 略 (p. 1～130参照)

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、その定めをもって開発許可の基準とし、第1項各号に規定する基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）は、当該条件に抵触しない限度において適用する。

8 略 (p. 132参照)

公有水面埋立法（大正10年法律第57号）

第2条 埋立ヲ為サムトスル者ハ都道府県知事ノ免許ヲ受クヘシ

2～3 略

第22条 埋立ノ免許ヲ受ケタル者ハ埋立ニ関スル工事竣功シタルトキハ遅滞ナク都道府県知事ニ竣功認可ヲ申請スヘシ

2 都道府県知事前項ノ竣功認可ヲ為シタルトキハ遅滞ナク其ノ旨ヲ告示シ且地元市町村長ニ第11条又ハ第13条ノ2第2項ノ規定ニ依リ告示シタル事項及免許条件ヲ記載シタル書面並関係図書ヲ送付スベシ

3 市町村長ハ前項ノ告示ノ日ヨリ起算シ十年ヲ経過スル日迄同項ノ図書ヲ其ノ市町村ノ事務所ニ備置キ関係人ノ請求アリタルトキハ之ヲ閲覧セシムベシ

1 一般事項

この規定は、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の場合に、公有水面埋立法第2条第1項の免許の条件において法第33条第1項各号の基準（第4項の条例が定められているときは、当該条例で定める事項を含む。）に関する定めがあるときは、その定めをもって開発許可の条件とするものです。この場合、法第33条第1項各号の技術基準は当該免許の条件に抵触しない限度において適用するとしたものです。

これは、公有水面埋立法の免許に際しては、環境保全等の措置が講ぜられることとされているため、同法の基準との重複を避け、同法の基準が優先することが適当であるとの考えによるものです。

なお、公有水面埋立法による免許を受けた埋立地で、同法第22条第2項の告示がされるまでの間において行う開発行為については、許可が不要とされています。

第24節 居住調整区域又は市街地再開発促進区域内における開発許可

法律

第33条 略 (p. 1 参照)

2～7 略 (p. 1～131参照)

8 居住調整区域又は市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準については、第1項に定めるもののほか、別に法律で定める。

都市再開発法 (昭和44年法律第38号)

(開発行為の許可の基準の特例)

第7条の8 市街地再開発促進区域内における都市計画法第4条第12項に規定する開発行為 (第7条の4第1項の許可に係る建築物の建築又は建築基準法第59条第1項第2号若しくは第3号に該当する建築物の建築に係るものを除く。) については、都市計画法第29条第1項第1号の規定は適用せず、同法第33条第1項中「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。)」とあるのは、「基準 (第29条第1項第1号の政令で定める規模未満の開発行為にあつては第2号から第14号までに規定する基準、第29条第1項第1号の政令で定める規模以上の開発行為にあつては第2号 (貯水施設に係る部分を除く。) に規定する基準を除き、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。) 及び市街地再開発促進区域に関する都市計画」と読み替えて、同条の規定を適用する。

1 一般事項

この規定は、市街地再開発促進区域内における開発行為は、通常、市街地再開発事業として行われますが、これ以外の実施行為が行われる場合には、1,000㎡未満の実施行為についても許可が必要です。この場合にあつては、法第33条第1項各号の基準に適合することはもとより、当該市街地再開発促進区域に関する都市計画 (公共施設の配置、単位整備区等) 等に適合していなければならないとしたものです。