# 開　発　許　可　審　査　基　準

大田区

平成２０年7月

## 使 用 上 の 注 意

この審査基準は、都市計画法第２９条、第３５条の２ 、第３７条、及び第４５条の規定により申請された開発行為の許可等に関して、法令の定めに従って判断するための基準を定めたものである。
以下の審査基準のほか、個々の申請内容が都市計画上、環境の保全上、災害の防止上及び通行の安全上支障がないかについて審査を行うものとする。

なお、第３４条、第３４条の２、第４１条、４２条及び４３条の規定に基づく許可に関する審査基準については、許可事例が稀であること等の理由により、当面は審査基準を設定しないこととした。

この審査基準は、平成２０年７月１日の申請から適用する。

目 次

**第1章　開発行為 ..... 4**

第1節 開発行為の定義等 ..... 5

*1 開発行為の定義等 ..... 5*

*2 区画形質の変更の判断基準 ..... 6*

*3 開発区域の取り方 ..... 9*

*4 区画変更に係わる道路 ..... 16*

*5 区画変更に係わる河川等 ..... 17*

第2節 公共施設管理者等の同意･協議等 ..... 18

*1 公共施設管理者の同意･協議（都市計画法第32条） ..... 18*

*2 公共施設の管理（都市計画法第39条） ..... 18*

*3 公共施設の用に供する土地の帰属（都市計画法第40条） ..... 19*

第3節 開発行為の許可基準（全般）（都市計画法第33条） ..... 20

*1 許可基準 ..... 20*

1－2 技術的細目 ..... 25

*2 用途地域等への適合 ..... 25*

*3 道路、公園、その他の公共施設 ..... 26*

3－1 道路 ..... 27

3－1－1 道路の計画 ..... 27

3－1－2 道路の幅員構成 ..... 28

3－2－2 公園に関する技術的細目 ..... 44

3－3 消防水利 ..... 45

*4 排水施設 ..... 46*

4－1 排水施設基準 ..... 46

4－1－1 排水基準 ..... 46

4－1－2 管渠の設計 ..... 47

4－1－3 排水施設 ..... 50

4－2 雨水流出抑制施設 ..... 51

4－2－1 雨水流出抑制の基準 ..... 51

4－2－2 浸透施設 ..... 52

4－2－3 貯留施設 ..... 53

*5 給水施設 ..... 54*

*6 地区計画等 ..... 55*

*7 公共･公益的施設 ..... 56*

*8 宅地の安全性 ..... 58*

8－1 造成基準 ..... 58

8－2 地盤 ..... 59

8－2－1 軟弱地盤の改良 ..... 59

8－2－2 がけ面の排水 ..... 60

8－2－3　切土 ..... 61
8－2－4　盛土 ..... 62
8－3　がけ面の保護 ..... 64
8－3－1　がけ面の保護 ..... 64
8－3－2　がけに関する技術的細目 ..... 65
8－4　擁壁 ..... 68
8－4－1　擁壁の分類 ..... 68
8－4－2　擁壁の設置計画 ..... 69
8－4－3　擁壁の設計 ..... 72
*9　災害危険区域等の除外 ..... 76*
*10　樹木の保存･表土の保全 ..... 77*
*11緑地帯及び緩衝帯 ..... 79*
*12　輸送の便 ..... 80*
*13　申請者の資力･信用 ..... 80*
*14　工事施行者の能力 ..... 80*
*15　関係権利者の同意 ..... 81*
*16　公有水面埋立 ..... 81*
*17　促進区域内の開発行為 ..... 81*
第4節　開発行為の変更（都市計画法第35条の2） ..... 82
第5節　工事完了公告前の建築制限（法第37条） ..... 83
**第2章　許可に基づく地位の承継（都市計画法第45条） ..... 84**
**第3章　資料 ..... 85**
第1節　宅地造成規制法に基づく国土交通大臣認定擁壁一覧表 ..... 85
第2節　練積造擁壁の標準断面図 ..... **エラー! ブックマークが定義されていません。**
第3節　都市計画法に基づく水利の確保 ..... **エラー! ブックマークが定義されていません。**

第1章　　開発行為

開発行為に対する許可は都市計画法第29条第1項に規定されている。

都市計画法第29条（開発行為の許可）

都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第252条の19第1項の指定都市、同法第252条の22第1項の中核市又は同法第252条の26の3第1項の特例市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

一　市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの

二　市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

三　駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

四～十一　（略）

2　都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

一　農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

二　前項第3号、第4号及び第9号から第11号までに掲げる開発行為

3　開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち二以上の区域にわたる場合における第一項第一号及び前項の規定の適用については、政令で定める。

都市計画法は、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保することと、このためには 適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分し、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的としています。

そこで、既に市街地を形成している区域と優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域としての市街化区域と、原則として市街化を抑制すべき区域としての市街化調整区域に区域区分した制度を担保する手段として、開発許可制度が創設され、必要な公共施設の整備を義務付けています。

第1節　開発行為の定義等

1　開発行為の定義等

**都市計画法第4条（定義）**

**10　この法律において「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に定める建築物を、「建築」とは同条第13号に定める建築をいう。**

**11　この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。**

**12　この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。**

**14　この法律において「公共施設」とは、道路、公園、その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。**

**都市計画法施行令第1条（特定工作物）**

**第1条　都市計画法（以下「法」という。）第4条第11項の周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。**

**一　アスファルトプラント**

**二　クラッシャープラント**

**三　危険物（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第116条第1項の表の危険物品の種類の欄に掲げる危険物をいう。）の貯蔵又は処理に供する工作物（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に該当するもの、港湾法（昭和25年法律第218号）第2条第5項第8号に規定する保管施設又は同項第8号の2に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港漁場整備法（昭和25年法律第137号）第3条第2号ホに規定する補給施設に該当するもの、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に建設される航空機給油施設に該当するもの、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（同項第7号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供する同項第16号に規定する電気工作物に該当するもの及びガス事業法（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。）に該当するものを除く。）**

**2　法第4条第11項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が一ヘクタール以上のものとする。**

**一　野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校（大学を除く。）の施設に該当するもの、港湾法第2条第5項第9号の3に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条第1項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法（昭和32年法律第161号）第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。）**

**二　墓園**

（1）　第一種特定工作物は、周辺地域に環境の悪化をもたらすおそれがある工作物として、コンクリートプラント等が規制の対象である。コンクリートプラント、アスファルトプラント及びクラッシャープラントは、それぞれ建築基準法の別表第二（り）項第3号（13）、同号（13の2）及び同表（ぬ）項第1号（21）の用途に供する工作物が該当し、建築基準法に規定する用途の規制を受ける。

（2）　第二種特定工作物は、法第4条第11項に定めるゴルフコースのほか、大規模な工作物として1ha以上の規模の運動、レジャー施設に係る開発行為が許可の対象とされる。政令に例示されている野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園のほかに観光植物園やサーキット等があげられる。

また、工作物であっても、運動・レジャー施設とはいえない博物館法（昭和26年12月1日法律第285号）に規定

する施設とか、工作物とはいえないキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリーナ等は第二種特定工作物に含まれない。

墓園についても、丘陵地等における近時の造成状況からみて第二種特定工作物の範囲に加えられた。

**都市計画法第４条第１４項（公共施設）**
**この法律において「公共施設」とは道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。**
**都市計画法施行令第１条の２**
**法第４条第１４項の政令で定める公共の用に供する施設は、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設とする。**

２　区画形質の変更の判断基準

（1）　区画の変更

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

①　以下の場合は区画の変更に該当する。

1）　道路（私道を含む）の新設、廃止、付替え又は拡幅

2）　河川、水路の廃止、付替え

②　下記の場合は、対象から除く。

1）　単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更

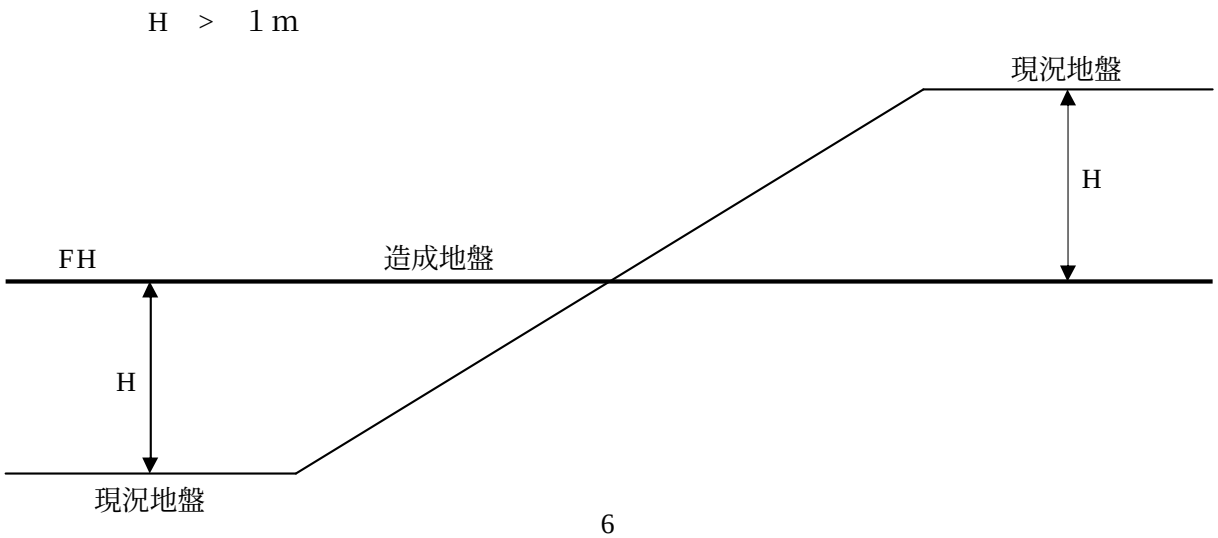
2）　建築基準法第４２条第２項の規定に基づき特定行政庁が指定した道路で、道路境界線までセットバックすることによる道路拡幅

3）　大田区開発指導要綱、その他行政庁の指導による道路拡幅（ただし、建築計画が道路拡幅前の道路幅員により、建築可能な場合に限る。）

（2）　形質の変更

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

①　原則として、現況地盤と造成後の地盤を比較して、切土又は盛土が１mを超える造成行為を行う場合は、形の変更とする。



なお、過去1年以内に造成行為が行われた土地を宅地化する場合、この場合の現況地盤は造成行為前の地盤を対象とする。

② 下記の場合はその対象から除く。

１）建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為

２）大田区開発指導要綱、その他行政庁の指導により道路拡幅等を行うことに伴う造成行為

３）建築基準法第４２条の規定に基づき特定行政庁が指定した道路で、道路境界線までセットバックして道路状に拡幅することに伴う造成行為

４）造成行為を伴わない擁壁の新設、改修

５）建物出入り口部分等の建築計画上、最低限必要な造成行為

※造成行為とは、1mを超える切土、盛土をいう。

③ 本「形質の変更」の基準において「宅地」とは、次の各号のいずれかに該当する土地をいい、これらの土地以外である土地を宅地とする場合は、質の変更とする。

1) 現に建築物の敷地として利用されている土地（その主たる利用目的が建築物の用に供しない土地並びに仮設建築物及び違反建築物（※1）の敷地として利用されている土地を除く。本項④についても同様。）

※1　建築物を建て替え、又は一部除却等により（敷地の変更等は伴わないで）違反の是正が可能である建築物は除く。

2) 不動産登記法に基づく土地登記事項証明書の地目が、「宅地」であるか否かを判断する日（以下「基準日」という。）の5年以前から継続して宅地である土地。なお、土地登記事項証明書の地目が宅地である日とは、登記の日付による。

ただし、「質の変更」の適用日（平成２０年7月１日）から5年経過するまでは、適用日以前より現在まで継続して「宅地」となっているものを「宅地」と認める。

3) 地方税法に基づく固定資産税課税台帳における地目が、基準日の5年以前から継続して宅地である土地（予定建築物の敷地となる土地のすべてを国又は地方公共団体が保有していたもので、過去に建築物が存し、かつ、建築物除却の日から基準日までの間、土地の状況に変化がない土地における固定資産税課税台帳の地目が宅地である土地を含む。）

ただし、「質の変更」の適用日（平成２０年7月１日）から５年経過するまでは、適用日以前より現在まで継続して「宅地」となっているものを「宅地」として認める。

4) 建築物の敷地として利用されていた土地で、当該建築物の除却の日から基準日までの間、土地の状態に変化のない土地（当該建築物が除却された日から、5年以上経過した土地を除く。）

5) 法第 29 条第1項第4号、第6号、第7号又は第8号に該当する開発行為が行われた土地の区域で、事業の完了公告がなされた土地

6) 法第 29 条第 1 項第5号に該当する開発行為の認可を受けた区域内で、土地区画整理法第 98 条に規定する仮換地指定を受けた後の土地

7) 法第 29 条第1項第9号に該当する開発行為が行われた土地の区域で、公有水面埋立法第 22 条第2項の規定による告示がなされた土地

8) 前各号に定めるもののほか、法第 36 条第3項に規定する工事の完了公告がなされた土地（当該完了公告がなされた際に、予定建築物の定められていない土地を除く。）

9) 旧住宅地造成事業に関する法律第 12 条第3項に規定する工事の完了公告がなされた土地

10）建築基準法第42条第1項第5号の規定により道路の位置が指定されたときに、建築物の敷地に供することとされていた土地

④ 土地の「質の変更」の適用除外

市街化区域にあっては、3000㎡未満の土地の「質の変更」は、開発許可の対象としないものとする。

⑤ 経過措置

この「質の変更」について、平成 20 年8月 31日までに建築確認申請が受け付けられた案件は、本基準は適用せず、なお従前の例による。

3　開発区域の取り方

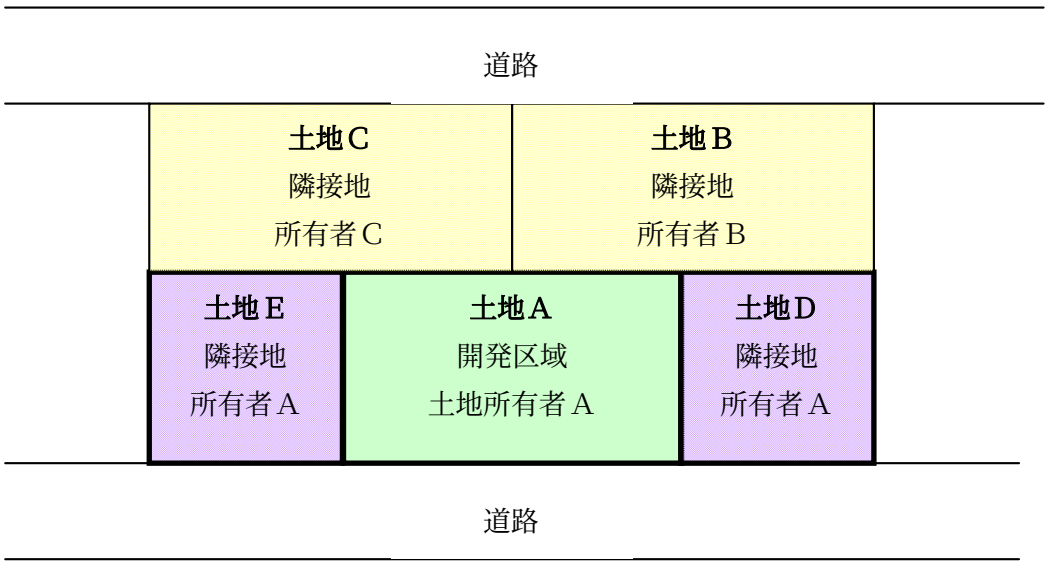
(1)　開発区域

**都市計画法第４条第１３項**

**この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。**

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

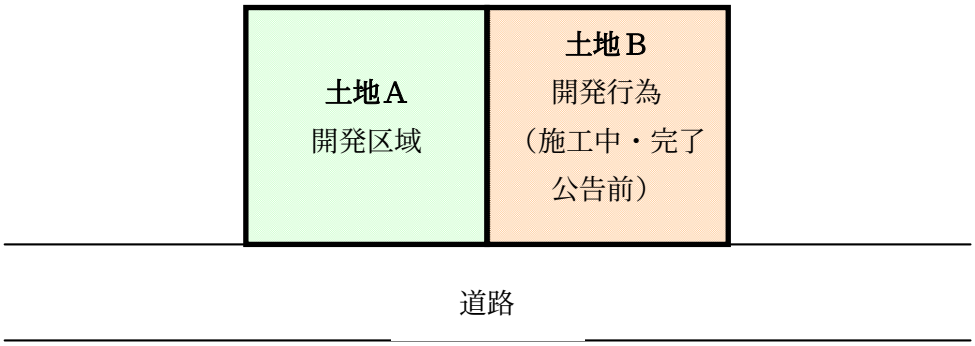
1)　開発申請区域内における土地所有者又は申請者が、申請区域に連たんして所有している土地（隣地が土地の登記簿謄本上同一所有者の場合）隣地が別所有者で区域から除く場合は土地の登記事項証明書で確認できること。なお、開発区域内の土地所有者が隣地を別所有者と共有する土地については、開発区域に含めないものとする。




開発区域＝土地Ａ＋土地Ｄ＋土地Ｅ

（ただし、既存建築物がある等、一定の土地利用がなされている場合を除く）

2)　開発申請区域に連たんする土地で、同一申請者による従前の開発行為等が完了していない土地（完了が公告されていない場合）




開発区域＝土地Ａ＋土地Ｂ

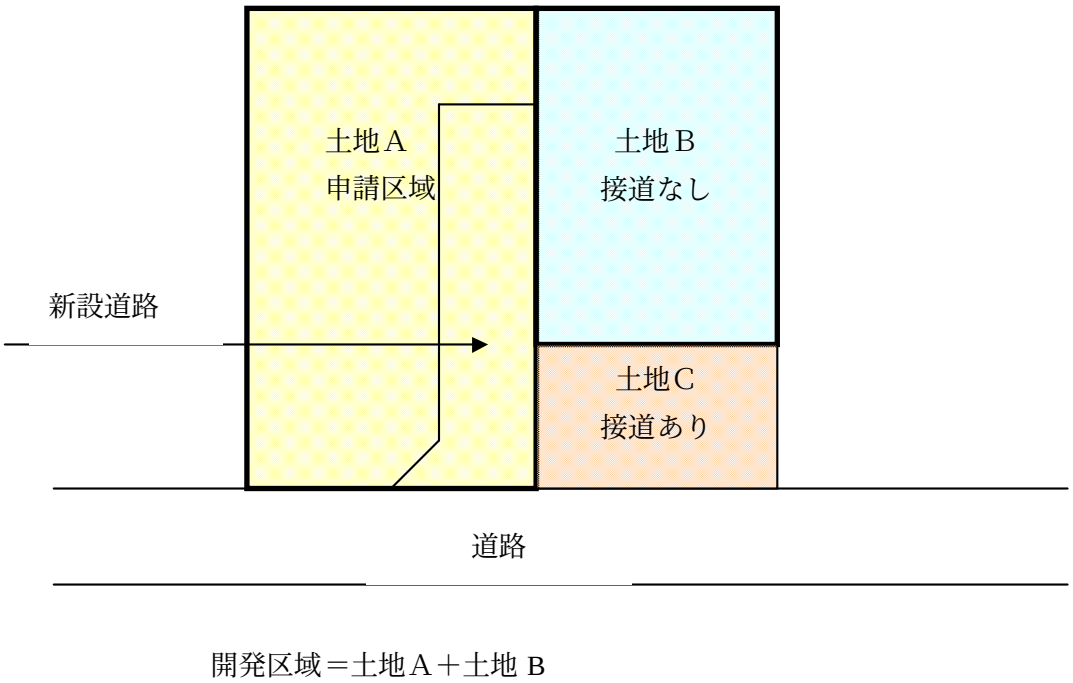
ア　従前の開発行為が同一申請者である場合

イ　開発申請区域に連たんする従前の開発申請区域内の道路計画若しくは排水計画が当該の開発区域のそれらに依存するか又は当該の開発申請区域内の道路計画若しくは排水計画が従前の開発申請区域内のそれらに依存し、互いの開発行為が完了して初めて道路計画若しくは排水計画が完結し、正常に機能する内容となっている場合

ウ　各開発許可申請に係る設計者が同一である場合

3)　開発行為を行うために必要となる道路の区域

4)　当該開発行為により、建築基準法上の接道が確保される土地

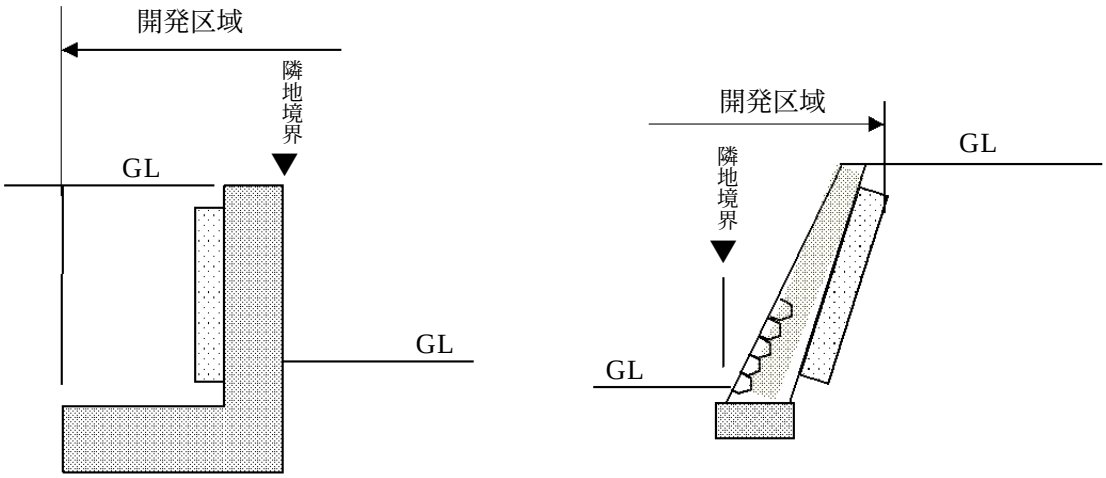



※隣接地Ｃに面して新設道路を計画する場合は、土地Ｃの所有者の開発行為についての同意を得ることが望ましい。ただし、同意が得られない場合は、新設道路を隣接地から２５０mm以上離し計画すること。

注）連たんする土地：申請地に接する土地をいう。道路、河川等により分断されている土地は連たんする土地とはみなさない。又共有地も連たんする土地とはみなさない。

5） 隣地の土地所有者の協力を得て擁壁等の構造物を設置する場合は、その構造物の範囲までを開発区域とすること。

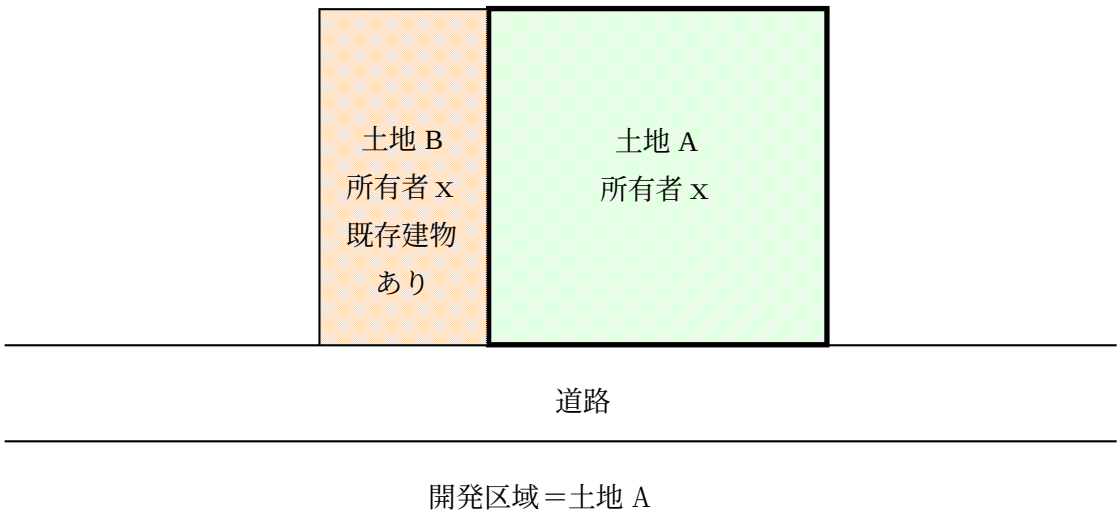
隣地の土地所有者の協力により構造物を設置する場合の開発区域




② 開発区域から除くことができる土地

1） すでに一定の土地利用がなされている土地

・ 同一所有者の土地の既存建築物の敷地で、開発行為に伴う建築計画がない場合




・ 同一所有者の土地の既存駐車場、その他の土地で、現在の用途を今後とも継続する場合

2） 生産緑地の指定を受けている土地

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

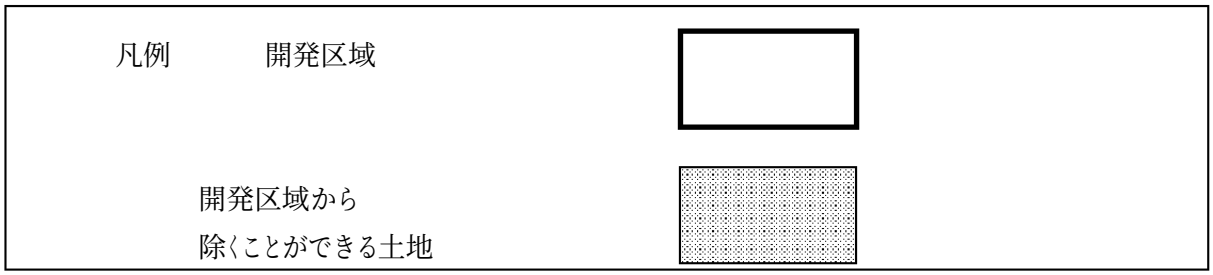
4） その他、差押え（競売物件の土地）、物納、納税猶予等の場合

5） 市街化区域において、農業に従事していることを証明できる土地(耕作面積が 500 ㎡以上で、農業委員会が耕作を証明した者が所有する土地)

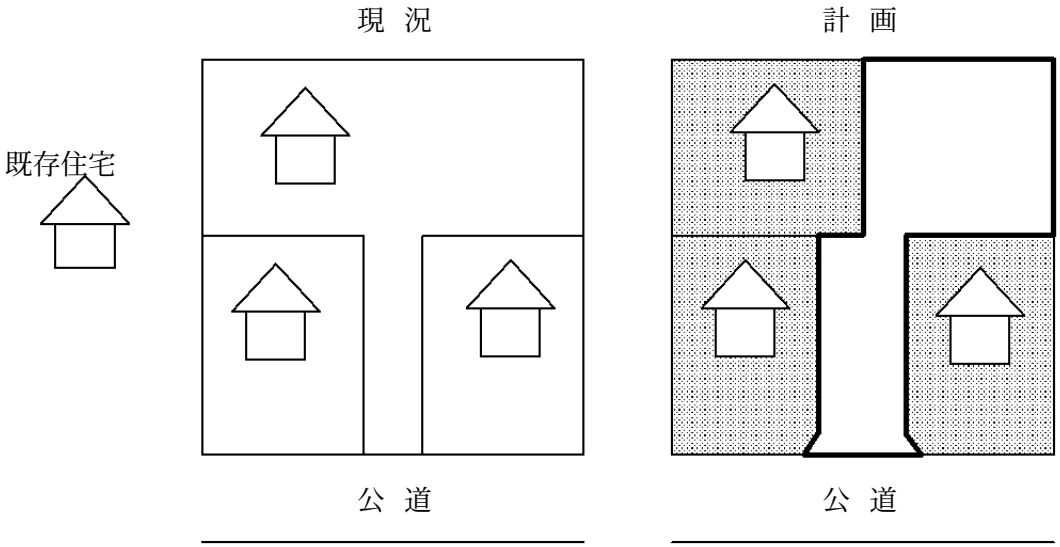
6） 急な傾斜地等、周辺の土地利用状況から見て明らかに建築不適当な土地は開発区域から除くことができる。

7） 前記① 5）により、隣接者の協力を得て擁壁等の構造物を設置する場合、隣接者の残りの土地は開発区域から除くことができる。

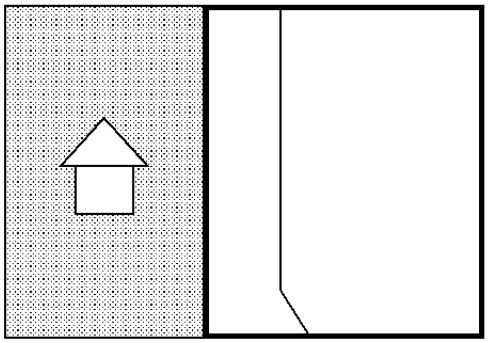
○ 開発区域から除くことができる土地の例




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

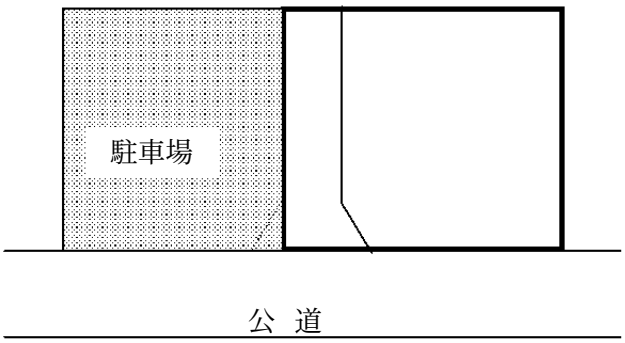



イ 道路に面し、建築確認をとった敷地（建築工事が完了していること。）、建ぺい率・容積率からみて妥当な敷地の範囲、庭や物置、車庫などで具体的な土地利用が明らかな部分は同一所有者であっても区域から除くことができる。



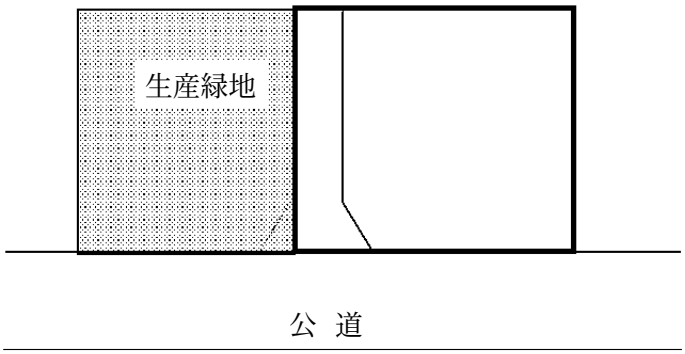
ウ　同一所有者の土地の一部に駐車場がある場合

月極等の駐車場として利用されていたことが認められ、契約上の理由により区域に入れることが不適当と判断できるケースについて区域から除くことができる。（隅切り、セットバック等が可能な場合は、整備すること。）



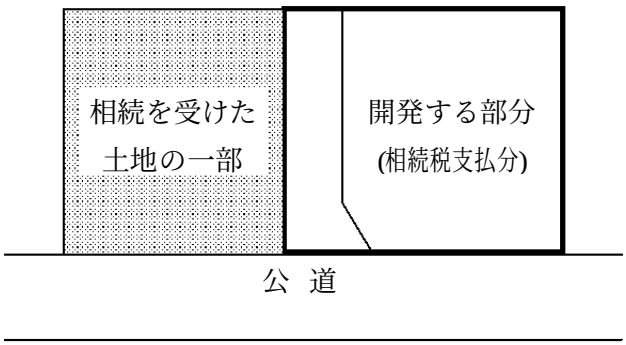

エ　同一所有者の土地の一部に生産緑地がある場合

生産緑地は、区域から除くことができる。ただし、生産緑地法等の手続上、隅切り等が可能な場合は、整備すること。




オ　相続を受けた土地の一部を開発する場合

開発区域は相続税支払のための土地に限り、残地を区域から除くことができる。（相続を受けた日は、所有権移転登記の原因日又は遺産分割協議確定の日とする。）



(2)　関連工事区域

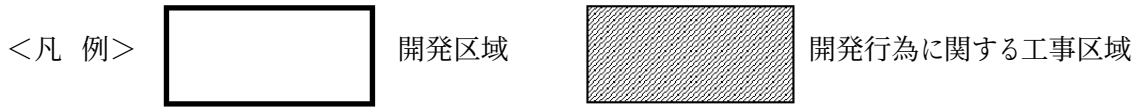
**次のものを関連工事区域とする。**
**1　既存の接続先道路を拡幅する場合における開発区域外の道路となる土地の区域**
**2　既設排水施設に接続させる場合における開発区域外の水路等（新設排水管を含む。）の工事に関する土地の区域**
**3　当該申請区域に接し、造成協力をする土地（造成協力地）の区域**
**ただし、当該の土地の区域が連たんする別の開発区域（開発許可がなされているもので、工事が完了していない場合。なお、開発許可がなされ、長期間工事が行われていない場合を除く。）に含まれることになる場合は全体を同一の開発区域とみなし、関連工事区域としては、取り扱わない。**

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

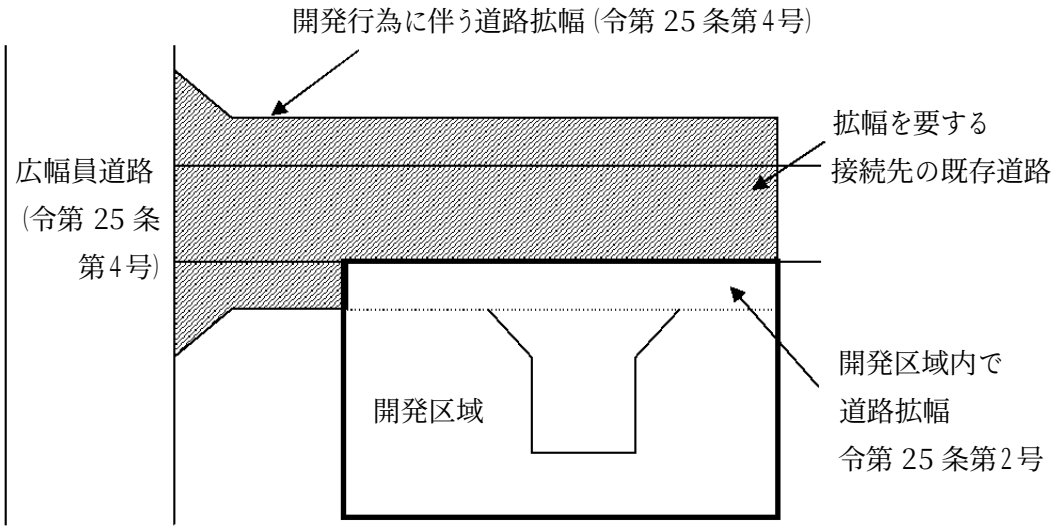
(3) 開発区域と関連工事区域の取り方の例示

広幅員道路　：　令25条第4号に規定されている区域外道路（幅員が住宅系では6．5m以上、住宅系以外では9．0m以上）

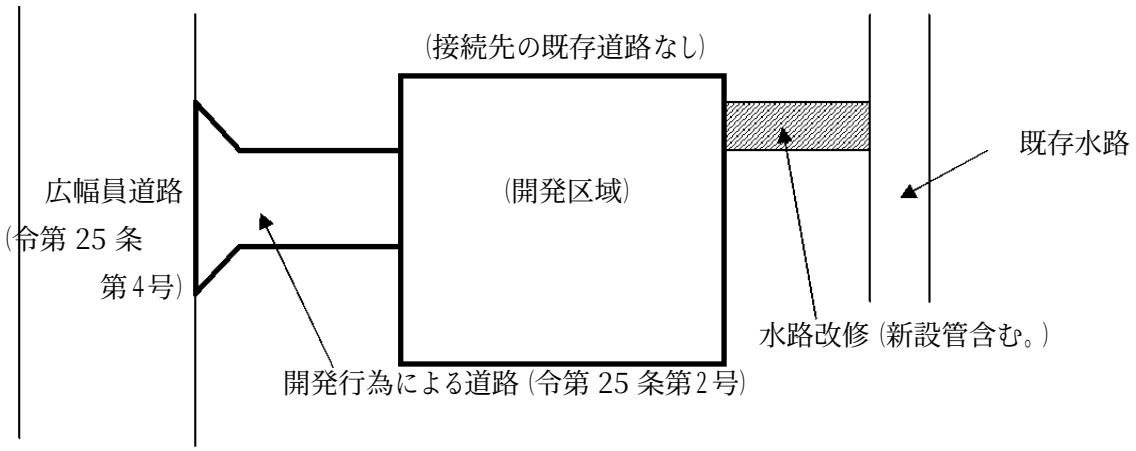
拡幅を要する接続先の既存道路　：　広幅員道路の幅員に満たない建築基準法の道路（予定建築物の建築安全条例上の最低幅員が確保されている場合又は2項道路を含む）




①　接続先の既存道路を拡幅する場合における開発区域外の道路となる土地の区域



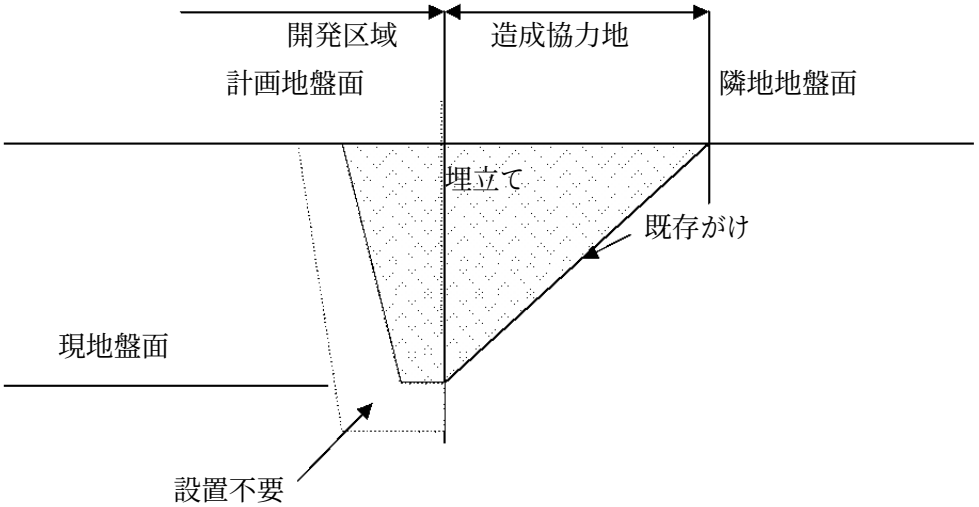
② 既設排水施設に接続させる場合における開発区域外の水路等の工事に関する土地の区域

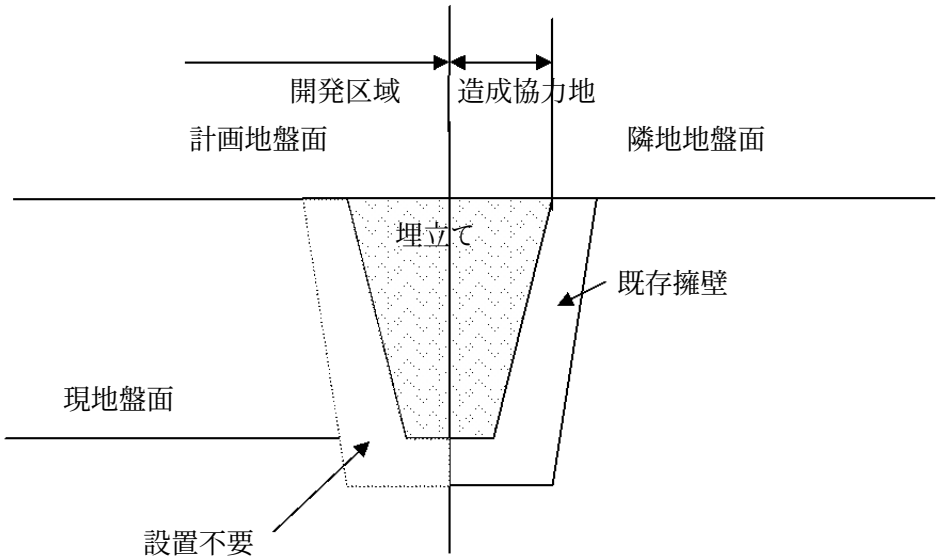



③ 造成協力地

(例) 宅地造成の安全性･合理性があり、隣地の**土地所有者の**同意が得られた場合

(下図参照)



4　区画変更に係わる道路

**道路**

**開発行為の区画変更に係わる道路とは、建築基準法第４２条に定義する道路及び行政財産のうちの公共用財産である道路をいう。**

（1）　建築基準法第４２条に定義する道路

**建築基準法第４２条（道路の定義）**

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

**一　道路法（昭和２７年法律第１８０号）による道路**

**二　都市計画法、土地区画整理法（昭和２９年法律第１１９号）、旧住宅地造成事業に関する法律（昭和３９年法律第１６０号）、都市再開発法（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（第六章に限る。以下この項において同じ。）による道路**

**三　この章の規定が適用されるに至った際、現に存在する道**

**四　道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、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**

**五　土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地等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現に建築物が立ち並んでいる幅員４メートル未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離２メートル（前項の規定により指定された区域内においては３m（特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は２m）。以下この項及び次項において同じ。）の線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離２メートル未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離　４メートルの線をその道路の境界線とみなす。**

**３　特定行政庁は、土地の状況に因りやむを得ない場合においては、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内において、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６m未満の道（第一号又は第二号に該当する道にあっては、幅員４m以上のものに限る。）で、特定行政庁が次の各号の一に該当すると認めて指定したものは、同項の規定にかかわらず、同項の道路とみなす。**

**一　周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認められる道**

**二　地区計画等に定められた道の配置及び規模又はその区域に即して築造される道**

**三　第１項の区域が指定された際現に道路とされていた道**

**５　前項第三号に該当すると認めて特定行政庁が指定した幅員４m未満の道については、第２項の規定にかかわらず、第１項の区域が指定された際道路の境界線とみなされていた線をその道路を境界線とみなす。**

**６　特定行政庁は、第２項の規定により幅員１．８m未満の道を指定する場合又は第３項の規定により別に水平距離を指定する場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。**

**道路法第２条第１項（道路の定義）**
**この法律において「道路」とは、一般交通の用に供する道で次条各号に掲げるものをいい、トンネル、橋、渡船施設、道路用エレベーター等道路と一体となってその効用を全うする施設又は工作物及び道路の附属物で当該道路に附属して設けられているものを含むものとする。（ 参考、この場合、同法第１８条第２項に規定する道路の供用開始の告示のあったものをいう。 ）**
**道路法第３条（道路の種類）**
**道路の種類は、次に掲げるものとする。**
**一　高速自動車国道**
**二　一般国道**
**三　都道府県道**
**四　市町村道**

この他、道路法の道路以外の道路として次のものがある。

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

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

（2） 公共用財産である道路
国もしくは公共団体の財産は、下記のように分類することができるが、開発行為に係わる道路は、原則として公共用財産である道路であること。
① 行政財産

| | |
|---|---|
| 1）公用財産 | 庁舎、学校、病院等 |
| 2）公共用財産 | 道路、河川、公有水面等 |
| 3）皇室用財産 | 皇居、御所等 |
| 4）企業用財産 | 造幣局、印刷局等 |

② 普通財産 （行政財産以外の一切の公有財産）

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

第2節　公共施設管理者等の同意･協議等

1　公共施設管理者の同意･協議（都市計画法第32条）

**都市計画法第32条（公共施設の管理者の同意等）**
**　開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。**
**2　開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなくてはならない。**
**3　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。**

**都市計画法施行令第23条（開発行為を行う者について協議すべき者）**
**　開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、次に掲げる者（開発区域の面積が40ヘクタール未満の開発行為にあっては、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。**
**一　当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者**
**二　当該開発区域を給水区域に含む水道法第3条第5項に規定する水道事業者**
**三　当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第2条第1項第2号に規定する一般電気事業者及びガス事業法第2条第2項に規定する一般ガス事業者**
**四　当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者**

（1）　開発許可申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある既設公共施設の管理者の同意を得ること。従って、同意を得る公共施設管理者は開発計画により異なる。
（2）　開発許可申請しようとする者は、当該開発行為又は当該開発行為に関する工事により設置される新たな公共施設を管理することとなる者と協議をすること。
（3）　私道に接続して開発行為を行おうとする場合は、公共施設管理者の同意として、当該私道の管理者又は所有者の同意が必要となる。

2　公共施設の管理（都市計画法第39条）

**都市計画法第39条　（開発行為等によって設置された公共施設の管理）**
**　開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときには、その公共施設は、第36条3項の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとする。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属するものとする。**

設置された公共施設の管理は原則として区等の管理とするが、第32条第2項の規定に基づき、開発許可を受けたものが自ら管理する場合等がある。

3　公共施設の用に供する土地の帰属（都市計画法第４０条）

**都市計画法第４０条（公共施設の用に供する土地の帰属）**

**開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合においては、従前の公共施設の用に供していた土地で国又は地方公共団体が所有するものは、第３６条第３項の公告の翌日において当該開発許可を受けた者に帰属するものとし、これに代わるものとして設置された新たな公共施設の用に供する土地は、その日においてそれぞれ国又は当該地方公共団体に帰属するものとする。**

**２　開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、前項に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、第３６条第３項の公告の翌日において、前条の規定により当該公共施設を管理すべき者（その者が、地方自治法第２条第９項第１号に規定する第１号法廷受託事務（以下単に「第１号法定受託事務」という。）として当該公共施設を管理する地方公共団体であるときは、国）に帰属するものとする。**

**３　（略）**

開発行為等により設置された公共施設及び公共施設の用に供する土地の管理及び帰属については、公共施設ごとの用途に従った有効かつ適切な維持管理がなされる必要があり、このためにはこれにふさわしい能力及び責任を有する者に管理させる必要があるとの観点から、法では一般的ルールを定め、原則として公共施設及び公共施設の用に供する土地は、公共施設が存する市区町村が管理し、当該市区町村に帰属することとしている。大田区においても、原則として区が管理し、当該土地の帰属を受けることとしている。

第3節　開発行為の許可基準（全般）（都市計画法第３３条）

１　許可基準

１－１　許可基準

都市計画法第 33 条（開発許可の基準）

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

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

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

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

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

イ　開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ　開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ　予定建築物等の用途

ニ　予定建築物等の敷地の規模及び配置

三　排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）第2条第1号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつて開発区域及びその周辺の地域に溢（いっ）水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ　当該地域における降水量

ロ　前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

四　主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

五　当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからニまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからニまでに定める事項が定められているものに限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

イ　地区計画　再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第 12 条の5第 5 項第 2 号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画

ロ　防災街区整備地区計画　地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画

ハ　沿道地区計画　沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第 4 項第 2 号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画

ニ　集落地区計画　集落地区整備計画

六　当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

七　地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）第 3 条第 1 項の宅地造成工事規制区域内の土地であるときは、当該土地における開発行為に関する工事の計画が、同法第9条の規定に適合していること。

八　主として、自己の居住の用に供する住宅の建築又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第 39 条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第3条第1項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第8条第1項の土砂災害特別警戒区域その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りではない。

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

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

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

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

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

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

2　前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

3　地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによっては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。

4　地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。

5　景観行政団体（景観法第７条第１項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第８条第２項第１号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第１項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。

6　指定都市等及び地方自治法第252条の17の２第1項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下この節において「事務処理市町村」という。）以外の市町村は、前３項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。

7，8（略）

(1) 開発許可の許可基準の適用関係

○印：適用

△印：開発行為の目的に照らし判断

×印：不適用

| 33条開発許可基準 | | 建　築　物 | | 第一種特定工作物 | | 第二種特定工作物 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 一般 | 自己用 | 一般 | 自己用 | 一般 | 自己用 |
| 1 | 用途地域 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 2 | 道路等空地 | ○ | 居住用×<br>業務用○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 3 | 排水施設 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 4 | 給水施設 | ○ | 居住用×<br>業務用○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 5 | 地区計画等 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 6 | 公共公益施設 | ○ | △ | ○ | △ | △ | △ |
| 7 | 防災安全施設 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 8 | 災害危険区域 | ○ | × | ○ | × | ○ | × |
| 9 | 樹木･表土<br>(1 ha以上) | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 10 | 緩衝帯<br>(1ha以上) | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 11 | 輸送施設<br>(40ha以上) | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 12 | 資力･信用 | ○ | 居住用 ×<br>業務用 ×<br>(1ha>)<br>業務用 ○<br>(1ha≦) | ○ | 1ha> ×<br>1ha≦ ○ | ○ | 1ha> ×<br>1ha≦ ○ |
| 13 | 工事施行者 | ○ | 居住用 ×<br>業務用 ×<br>(1ha>)<br>業務用 ○<br>(1ha≦) | ○ | 1ha> ×<br>1ha≦ ○ | ○ | 1ha> ×<br>1ha≦ ○ |
| 14 | 権利者同意 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |

注 ) 第二種特定工作物において建築確認が必要となる場合は、接道要件について、あらかじめ建築主事の指示を受けること。

(2) 自己の居住用及び業務用

① 自己の居住とは、開発行為を申請する者が生活の本拠として使用する場合をいい、当然自然人に限られる。

1) 該当する例 個人住宅、店舗併用住宅（ただし住宅を主としたもの）

2) 該当しない例 社宅、社員寮、学校の寮

② 自己の業務とは、当該建築物内において、継続的に自己の業務に係わる経済活動が行われている場合をいう。

1) 該当する例 自社工場、事務所、ホテル、旅館、結婚式場、ゴルフ場、企業の福利厚生施設、研修所、各種学校の校舎

2) 該当しない例 分譲又賃貸住宅、貸事務所、貸店舗、墓園、有料老人ホーム、学校の寮

(3) 開発面積による許可基準の適用

<table>
<tr><td colspan="2">開発面積</td><td>0</td><td>0.05</td><td>0.1</td><td>0.3</td><td>1</td><td>5</td><td>20</td><td>40ha</td><td>法令等</td></tr>
<tr><td colspan="2">市街化区域</td><td></td><td colspan="7">建築物･第一種特定工作物</td><td>法29①、令19</td></tr>
<tr><td colspan="2">市街化調整区域</td><td colspan="8">建築物･第一種特定工作物</td><td>法29①、令19</td></tr>
<tr><td colspan="2">第二種特定工作物</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="4">第二種特定工作物</td><td>法4、令1</td></tr>
<tr><td colspan="2">ゴルフコース</td><td colspan="8">第二種特定工作物</td><td>法4、令1</td></tr>
<tr><td colspan="2">設計者の資格</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="4"></td><td>法31、令 18、令 19</td></tr>
<tr><td colspan="2">公共施設管理者の同意</td><td colspan="8"></td><td>法32、令 23</td></tr>
<tr><td colspan="2">公益事業者協議</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>令 23①、②</td></tr>
<tr><td colspan="2">(教育･水道)</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">(電気･ガス･鉄道)</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>令 23③、④</td></tr>
<tr><td colspan="2">樹木保全、表土保全</td><td colspan="3">高さ5m 300㎡</td><td colspan="5">切･盛 1,000㎡</td><td>法33⑨、令23の3</td></tr>
<tr><td colspan="2">緑地帯、緩衝帯</td><td></td><td></td><td></td><td colspan="5">4m～20m</td><td>法33⑩令23の4</td></tr>
<tr><td colspan="2">輸送の便</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>法33⑪、令24</td></tr>
<tr><td colspan="2">公園、緑地、広場</td><td></td><td></td><td colspan="2">3%以上</td><td></td><td></td><td></td><td>令25⑥</td></tr>
<tr><td rowspan="2">公園<br>設置義務</td><td>300㎡以上の公園</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="3">3%以上</td><td>令25⑦規則21①</td></tr>
<tr><td>1,000㎡以上の公園</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1ヶ所以上</td><td>2か所以上</td><td>規則21②</td></tr>
<tr><td colspan="2">雨水流出抑制施設</td><td colspan="8"></td><td>令26②</td></tr>
</table>

1－2 技術的細目

都市計画法第３３条第２項
　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。

技術的細目一覧表

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

２ 用途地域等への適合

都市計画法第３３条第１項第１号
　一　次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。
　イ　当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、流通業務地区又は港湾法第39条第１項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合　当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第49条第１項若しくは第２項若しくは第49条の２（これらの規定を同法第88条第２項において準用する場合を含む。）又は港湾法第40条第１項の条例による用途の制限
を含む。）
　ロ　当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合　建築基準法第48条第13項及び第68条の３第７項（同法第48条第13項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第88条第２項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

3 道路、公園、その他の公共施設

**都市計画法第３３条第１項第２号**

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

**イ　開発区域の規模、形状及び周辺の状況**

**ロ　開発区域内の土地の地形及び地盤の性質**

**ハ　予定建築物等の用途**

**ニ　予定建築物等の敷地の規模及び配置**

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

「この場合において当該空地に関する都市計画が定められている」とは、即ち、都市の骨格をなす都市幹線･補助幹線街路、街区公園規模以上の公園、下水道幹線、鉄道、河川等については、都市施設として都市計画で決定されるものである。

## 3－1 道路

### 3－1－1 道路の計画

(1) 道路計画

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

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

(2) 道路の基準

**都市計画法施行令第25条第1号**

**道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。**

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

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

なお、道路についての詳細な規定は、令第25条第2号から第5号までと規則第24条とに定められている。さらに、開発行為で設置される道路は原則として区に帰属することとなっているため、将来、道路法の道路として機能することを考えると、道路構造令の規定も満足するものでなければならない。

3－1－2 道路の幅員構成

(1) 開発区域内の道路幅員

**都市計画法施行令第25条第2号**

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

**都市計画法施行規則第20条（道路の幅員）**

**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っては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っては、8メートル）、その他のものにあっては9メートルとする。**

**都市計画法施行規則第20条の2**
**（令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路）**
**令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路は、次に掲げる要件に該当するものとする。**
**一　開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。**
**二　幅員が4メートル以上であること。**

① 土地利用と道路幅員

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

最小幅員を6mとしたのは、自動車交通に障害となる電柱や側溝などの道路構造物があっても相互通行を担保し、かつ、消防活動に際して消防車が他の車両とすれ違い可能なスペースを確保するには、最低6mは必要と考えられるからである。

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

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

② 小区間の区画道路の幅員

住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において、開発区域内の道路は①のとおり6m以上を原則とするが、小区間で街区及びその周辺の状況等により交通上支障がない場合は下表を使用することができる。

| 道路延長<br>道路幅員 | 35m以下のもの | 35mを超え<br>60m以下 | 60mを超え<br>120m以下 | 120mを<br>超えるもの |
|---|---|---|---|---|
| 通り抜け型 | 4．5m以上 | 4．5m以上 | 5．0m以上 | 6．0m以上 |
| ※1<br>行き止まり型 | 4．5m以上 | 5．0m以上 | ※2<br>6．0m以上 | 6．0m以上 |

※1　行き止まり道路の終端部の形状は、道路中心線に対して直角とすること。

※2　転回広場を2箇所以上設ける場合には、5m以上とすることができる。

注）防災上の観点から行き止まり道路は極力避けるようする。

〔小区間の区画道路の起終点について〕

上記一覧表に使用されている道路延長とすべき道路の起終点の位置を以下に示す。

（分岐のない区画道路の場合）

①区画道路が通り抜けの場合

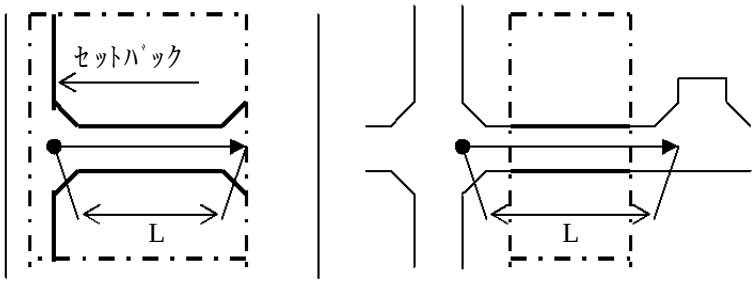
接続先の既存道路との境界（既存道路のセットバックがある場合はセットバック線との境界とする）を区画道路の起点及び終点とする。（図A）

ただし、接続先の既存道路を延伸させる場合は、既存道路にある既設の分岐する場所（交差点・転回広場など）を起点（もしくは終点）とする。（図B）

【凡例（以下図面共通）】

一点鎖線　：開発区域（一点鎖線（開発区域）内の道路が新設する区画道路）

●：起点　▲：終点　L：道路延長（幅員を決める上での起終点及び延長）

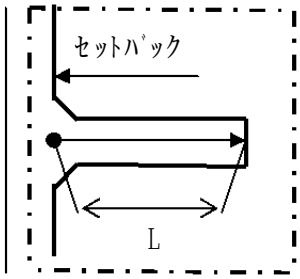



（図A）　　（図B）

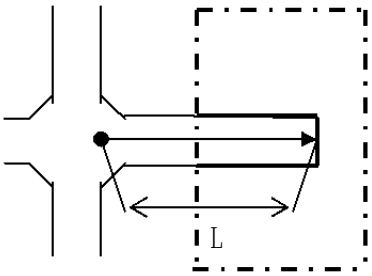
②区画道路が行き止まりの場合

接続先の既存道路との境界（既存道路のセットバックがある場合はセットバック線との境界とする）を区画道路の起点とし、区画道路の道路終端部を区画道路の終点とする。（図C）

ただし、接続先の既存道路を延伸させる場合は、既存道路にある既設の分岐する場所（交差点・転回広場など）を起点とする。（図D）




（図C）



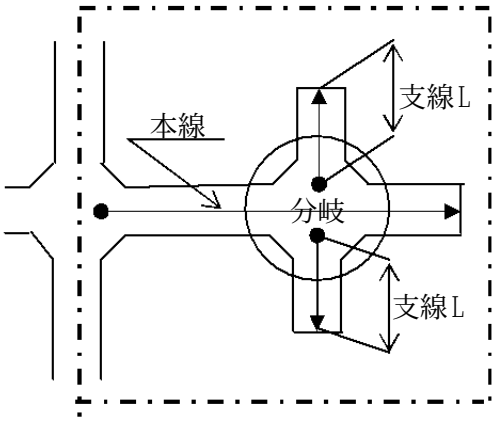

（図D）

（分岐のある区画道路の場合）

③分岐のある区画道路の場合

本線の区画道路延長は、「本線」＋「各支線」とする。

支線の区画道路延長は、分岐からとする。（図E）




（図E）

(2) 接続先の既存道路の幅員

**都市計画法施行令第２５条第４号**
**開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員９メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、６．５メートル）以上の道（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。**

① 土地利用と道路幅員

開発区域内の主要な道路が接続する既存道路も、区域内の道路と同様に開発区域の土地利用に応じて幅員を定める。接続先の既存道路は、従前からの通過交通に加えて開発行為により発生する交通量を負担することになるため、区域内道路の幅員以上の幅員が必要とされる。そこで、9m以上を標準とし、住宅系の開発については ６．５m以上（ただし、区の区画街路整備方針等で将来幅員が決まっている場合は、それに従う）とする。

住宅地の場合、発生する交通の質・量が限られているため、車両の大きいバス等のすれ違い通行を満足する幅員を想定して、側方と車両に０．５mの余裕をとって６．５mとする。

② やむを得ないと認められる場合

「周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められる」場合とは、既存道路の幅員が上記の幅員より狭く、開発行為により他の道路に接する道路を設けることが困難である等、当該既存道路の他に接続できる道路がない状況のことであり、なおかつ、その接続先となる既存道路は車両の通行に支障が無い場合である。接続先の既存道路の円滑な交通を確保するには、やはり既存道路を上記幅員まで拡幅することが原則である。

しかしながら、区においては狭隘な道路が多い上に、既存道路の拡幅に際して権利者が異なる場合や拡幅に支障となる物件が多く存在する場合など困難を極めることも多い。そこで、開発の目的や規模などから新たに発生する交通によって既存道路の交通処理能力が許容できる程度か否かの判断を行うことになるが、既存道路の事情や開発行為の目的・規摸が多様であることから、概ねの判断基準としては、

1) 最小幅員個所となる狭小区間長とその他の円滑な交通が確保されている区間との関係からみて、狭小区間での交通障害が少ないものであること。
2) 開発区域外での既存道路の拡幅を極力行い、開発区域に面しての拡幅により都市計画的見地から健全な市街地形成を誘導しうるものであること。
3) 開発の目的が住宅等の建設を目的とするもので、新たな交通の発生が少なく、既存道路への影響が少ないものであること。
4) 接続先道路及び広幅員道路までの既存道路が予定建築物の計画に照らして、消防活動上支障がないこと。

などの事項について総合的に勘案するものである。

特に一般の住宅地分譲については、具体的な目安として開発規模に応じて次のようにする
(ただし、東京都建築安全条例第4条第2項に規定する建築物の築造を目的とする開発行為の場合は除く)。

ア 開発区域の面積が500㎡以上1,000㎡未満
建築基準法上の道路で広幅員道路まで現況3m以上の幅員が確保されている。

イ 開発区域の面積が1,000㎡以上10,000㎡未満
建築基準法上の道路で広幅員道路まで現況4m以上の幅員が確保されている。

③ 歩道を設置する場合の幅員

**都市計画法施行令第２５条第５号**
**開発区域内の幅員９メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。**

**都市計画法施行規則第２４条第７号**
**歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によって車道から分離されていること。**

開発区域内の道路はすべて、歩車道分離を行うのが望ましいが、幅員6m程度の道路を歩車道分離した場合、車道幅員が極端に狭くなり、機能の低下が危惧され、また、開発区域外の既存道路とのアンバランスが生じること等が考えられる。そこで、車道について幅員6m以上が確保され、さらに、少なくとも片側に2mの歩道及び両側に0．5mの路肩を考え、幅員9m以上のものについて、歩車道分離のための歩道を設置すること。

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

| 種別 | 級別 | 歩道幅員（m） | |
|---|---|---|---|
| | | 標準幅員 | 歩行者の少ない箇所 |
| 第四種 | 第1級<br>第2級<br>第3級<br>第4級 | 3．50<br>3．50<br>2．00<br>2．00 | 2．75<br>2．00<br>―<br>― |

（出典：道路構造令第11条）

3－1－3 道路に関する技術的細目

（1） 構造及び横断勾配

**都市計画法施行規則第24条第1号**

**道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配が附されていること。**

開発区域内に設けられる道路は、すべて舗装されることが道路としての機能を十分発揮するうえから望ましい。したがって、開発区域内の道路は、最低限簡易舗装を行うこととする。ただし、道路の新設又は拡幅等を行う場合で、当該道路を区に引き継ぐ場合は、使用材料や施工方法等について道路管理者である区と協議すること。

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

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

| 路 面 の 種 類 | 横 断 勾 配 |
|---|---|
| セメント・コンクリート舗装道及びアスファルト・コンクリート舗装道 | 1．5％以上2．0％以下 |
| そ の 他 | 3．0％以上5．0％以下 |

※ 歩道、自転車道等においては、2．0％を標準横断勾配とする。（出典:道路構造令第24条）

（2） 路面排水施設

**都市計画法施行規則第２４条第２号**
**道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他の適当な施設が設けられていること。**

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

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

公道内の路面排水施設については、位置、形状、仕様等について道路管理者と協議すること。

（3） 縦断勾配

**都市計画法施行規則第２４条第３号**
**道路の縦断勾配は、9パーセント以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、１２パーセント以下とすることができる 。**

道路の縦断勾配は、最大値と小区間の場合の最大値を定めている。

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

| 設計速度（Km／h） | 横断勾配（%） |
|---|---|
| ６０ | ５　以下 |
| ５０ | ６　以下 |
| ４０ | ７　以下 |
| ３０ | ８　以下 |
| ２０ | ９　以下 |

（出典：道路構造令第２０条）

（4） 階段状道路

**都市計画法施行規則第２４条第４号**
**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っては、この限りでない。**

階段状道路は、歩行者専用道路を除いては認めない。ただし、その場合の歩行者専用道路についても、消防活動の際の機能に支障を来さず、歩行者の通行の安全を確保するものでなければならない。また道路は、令第25 条第２号の規定により車両の通行を前提としているので、階段状道路のみならず、階段状道路を経由しないと車両が通行できない道路(途中に階段状道路を有する行き止まり道路の端部)については、開発行為による道路として認められない。

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

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

(5) 行き止まり道路

**都市計画法施行規則第 24条第5号**
**道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。**

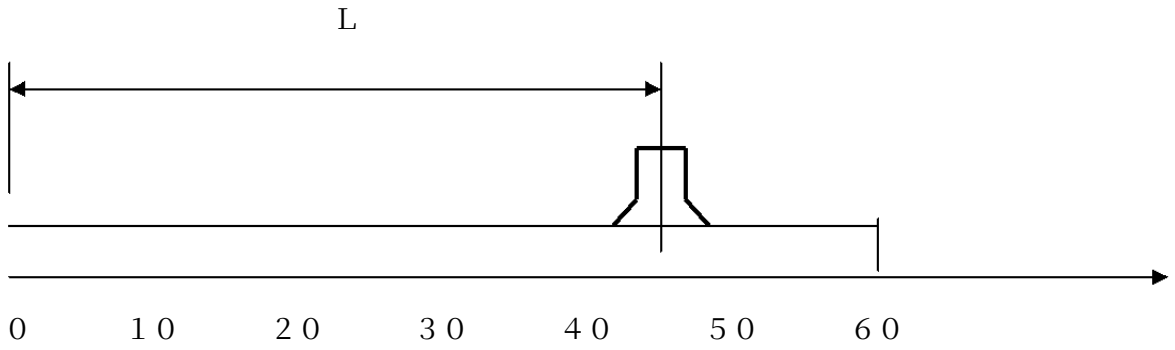
道路は通り抜けを原則とする。袋路状の道路は、通過交通が生じる心配はなく、配置計画の質が高ければ良好な住環境の形成が可能である等の利点もあるが、防災上の観点からみて好ましいものではない。そこで、やむを得ず行き止まり道路とする場合には、避難と車両の通行に支障のないように配慮して、自動車が転回できるスペースを設ける必要がある。

行き止まり道路には、次の表に基づき転回広場を設置する。また、転回広場と共に避難通路を設けることが望ましい。

| 道路幅員 / 転回広場 | 6m未満 | 6m以上 |
|---|---|---|
| 転回広場の設置が必要な道路の延長 | 35mを超える場合 | 120mを超える場合 |
| 転回広場の設置間隔 | 35m～60mに1箇所 | 120mごとに1箇所<br>(設置間隔60m～120m) |

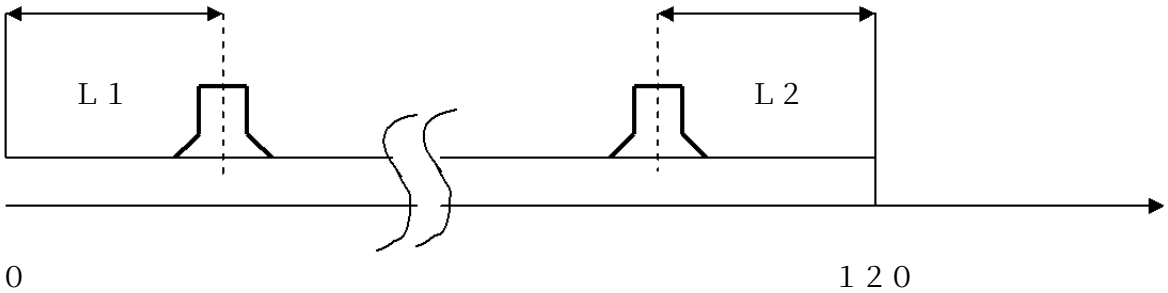
① 道路幅員6m未満(35mを超える場合)

35m≦L≦60m:接続先道路から転回広場までの距離



② 幅員5m以上で転回広場を２か所以上設ける場合

Ｌ2≦35m:最後の転回広場から行き止まりまでの距離（Ｌ1は上記Ｌによる）

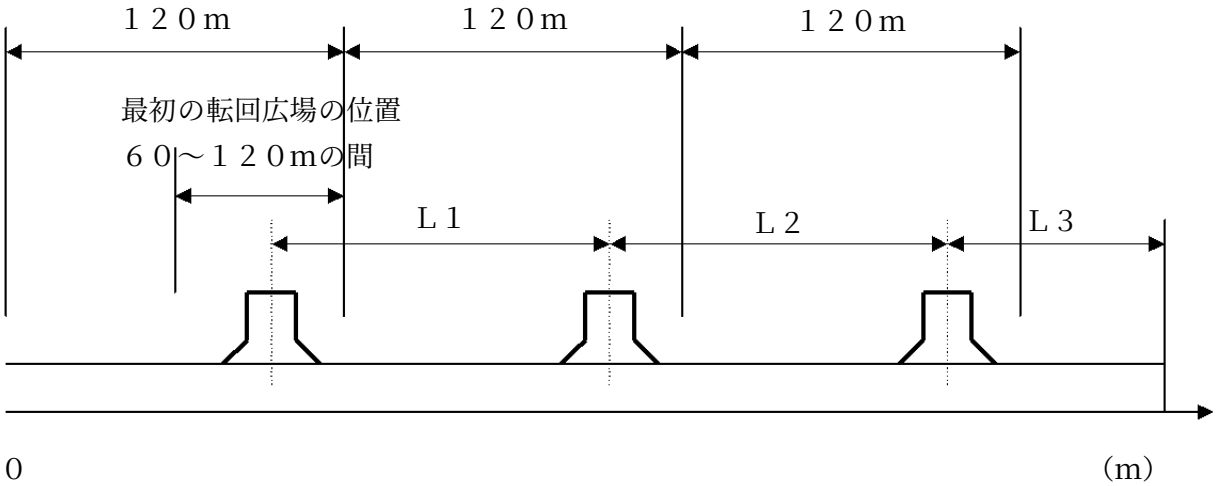



③ 幅員6m以上（120mを超える場合）

60m≦Ｌ1≦120m:転回広場どうしの間隔

60m≦Ｌ2≦120m:転回広場どうしの間隔

Ｌ3≦120m:最後の転回広場から行き止まりまでの距離

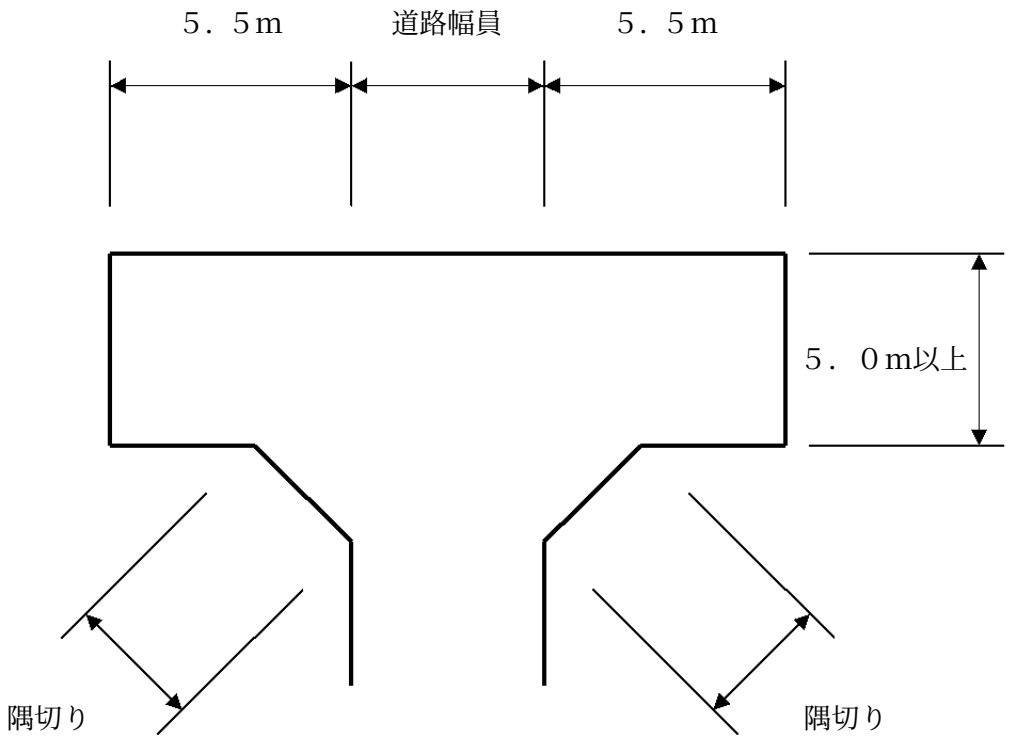



注）幅員6m以上及び道路延長35m以内でも終端等に転回広場を設置することが望ましい。

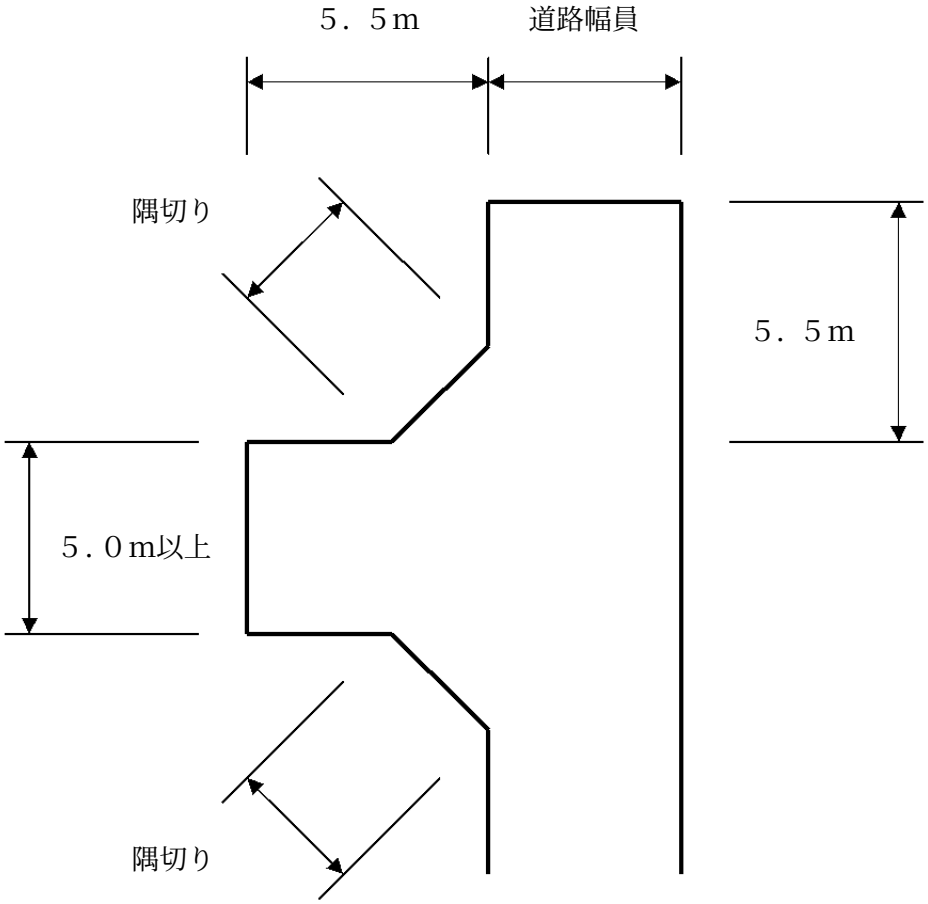
④ 転回広場の形状

以下のいずれかの形状とすること。

1） L型



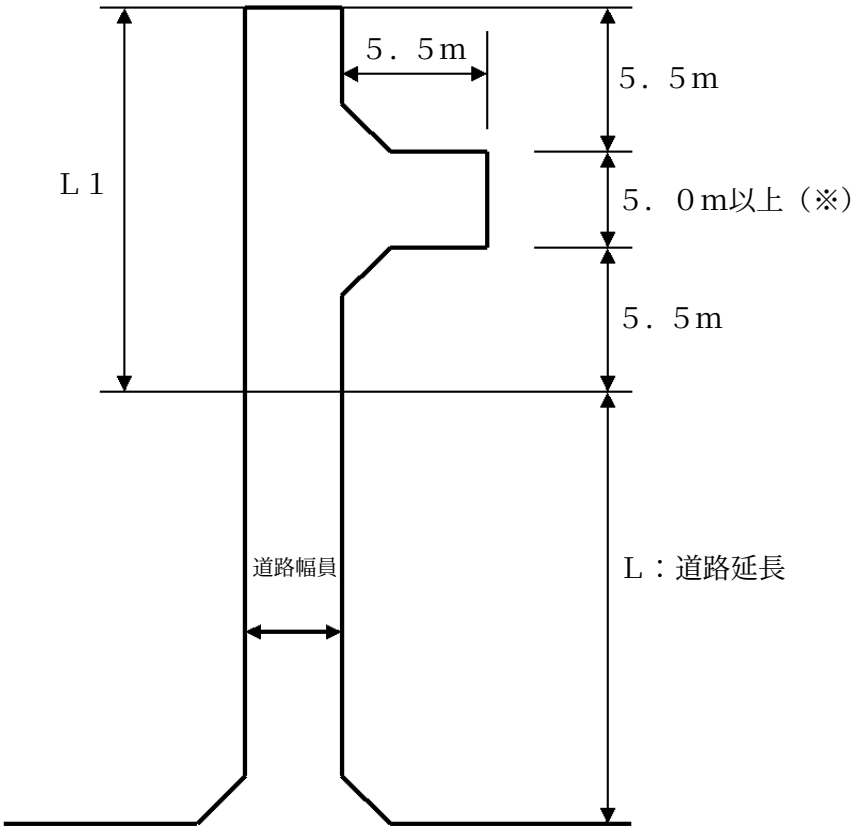

2） ト型



⑤ 転回広場を設置する際の道路延長の考え方は次のとおりとする。

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

(※) 道路幅員が4．5mの場合は4．5m以上とすることができる。



（6） 隅切り

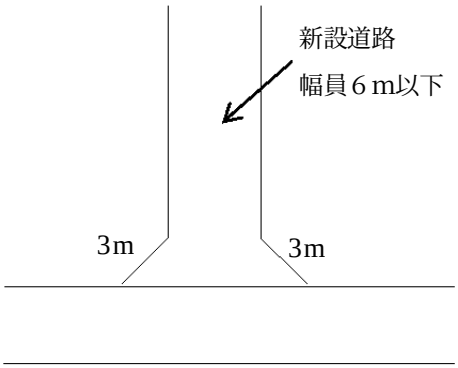
**都市計画法施行規則第２４条第６号**
**歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。**

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

| 道路幅員 | ４０m以下 | ３０m以下 | １５m以下 | １２m以下 | １０m以下 | ４m |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ４０m以下 | １２<br>１５<br>８ | １０<br>１２<br>８ | ８<br>１０<br>６ | ６<br>８<br>５ | ５<br>６<br>４ | ３<br>４<br>２ |
| ３０m以下 | １０<br>１２<br>８ | １０<br>１２<br>８ | ８<br>１０<br>６ | ６<br>８<br>５ | ５<br>６<br>４ | ３<br>４<br>２ |
| １５m以下 | ８<br>１０<br>６ | ８<br>１０<br>６ | ８<br>１０<br>６ | ６<br>８<br>５ | ５<br>６<br>４ | ３<br>４<br>２ |
| １２m以下 | ６<br>８<br>５ | ６<br>８<br>５ | ６<br>８<br>５ | ６<br>８<br>５ | ５<br>６<br>４ | ３<br>４<br>２ |
| １０m以下 | ５<br>６<br>４ | ５<br>６<br>４ | ５<br>６<br>４ | ５<br>６<br>４ | ５<br>６<br>４ | ３<br>４<br>２ |
| ４m | ３<br>４<br>２ | ３<br>４<br>２ | ３<br>４<br>２ | ３<br>４<br>２ | ３<br>４<br>２ | ３<br>４<br>２ |

注 ） 本表使用にあたっては、直近上位値を用いる。
上段 交叉角 ９０度前後
中段 ６０度以下
下段 １２０度以上

ただし、新設道路幅員が6m以下の交差点で、沿道の発生交通量が少なく、また将来においても大きくならないと見込まれ、予定建築物が主に住宅において交叉角 90 度前後の場合は、3mとすることができる。(※1)




その他の留意点は以下のとおりである。

① 隅切りにより切取る部分は、原則として二等辺三角形とすること。

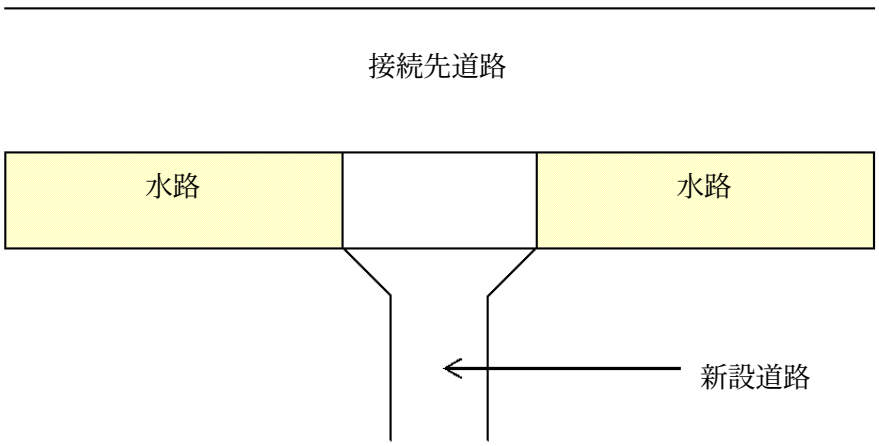
② 道路の交差は、できるだけ直角に近い角度にすること。

③ 2m以上の歩道が確保されている道路に接続する場合、隅切りの長さは、道路幅員に係わらず2m まで緩和できる。(※2)

④ 片側だけに隅切りを設ける、いわゆる「片隅切り」は原則として認めない。ただし、大規模開発以外でやむを得ない場合には、基準の隅切り長に1mを加えた長さの隅切りを設置することとする。
(2m以上の歩道が確保されている道路(※2)に接続する場合は片隅切り3m以上、それ以外の場合(※1)は片隅切り4m以上)

⑤ 道路の交差、接続、屈曲によって生じる内角が120°以上の場合の隅切りは交通の安全に支障がないときに限り設けなくてもよい。

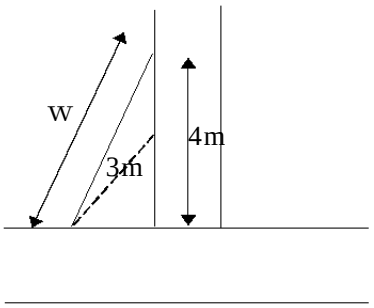
⑥ 水路を横断して他の道路に接続する場合の隅切りは、次の図のとおりとする。なお、隅切りの長さは、水路幅に係わらず2mまで緩和できる。(ただし、水路は暗渠のものを除く。)



※　やむを得ず片隅切りとする場合は④に従い設置することを原則とするが、開発区域の間口が狭いなど④に従うことが困難な場合は、下図（例）により設置することができる。

例：4m以上の隅切りが必要な場合

底辺が3m以上の二等辺三角形の隅切りを包含する奥行き4m以上の隅切りとする。なお、wは4m以上の辺長を確保すること。



3－2 公園、緑地、広場等

3－2－1公園、緑地、広場等の設置基準

(1) 開発区域の面積が0．3ha以上5ha未満の場合

**都市計画法施行令第25条第1項第6号**

**開発区域の面積が0．3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為にあっては、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。**

都市公園法の基準による公園等を開発行為にあたっても設けることが望ましい。そこで、最低限必要な空き地を確保する意味で、開発区域の面積が0．3ha以上5ha未満の場合、3％以上の公園、緑地又は広場を設置することとしている。

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

(2) 開発区域の面積が5ha以上の場合

**都市計画法施行令第25条第1項第7号**

**開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあっては、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。**

**都市計画法施行規則第21条（公園の設置基準）**

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

**一 公園の面積は、一箇所300平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上であること。**

**二 開発区域の面積が20ヘクタール未満の開発行為にあってはその面積が1,000平方メートル以上の公園が一箇所以上、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為にあってはその面積が1,000平方メートル以上の公園が二箇所以上であること。**

公園を設ける際には、その規模だけでなく、誘致距離等を考慮した上で適切な配置をすること。

なお、ここで緑地･広場は3％に算入しない。

① 面積5ha以上20ha未満

街区公園相当の公園の規模は、一箇所当たり1，000㎡以上として、この街区公園を一箇所以上設ける。それ以外に設ける公園の規模は、一箇所当たり300㎡以上とする。

② 面積20ha以上

開発区域の面積が20ha以上の場合、街区公園に相当する1，000㎡以上の規模の公園を二箇所以上設ける。それ以外に設ける公園の規模は、一箇所当たり300㎡以上とする。

以上の規定により、公園･緑地･広場等の設置基準は次のとおりとする。

| 開発区域の面積 | 公園の総面積 | 設置内容 |
|---|---|---|
| 0．3ha以上5ha未満 | 開発区域面積の3%以上 | 公園、緑地又は広場 |
| 5ha以上20ha未満 | | 公園（1箇所300㎡以上）<br>1,000㎡以上の公園を1箇所以上設置 |
| 20ha以上 | | 公園（1箇所300㎡以上）<br>1,000㎡以上の公園を2箇所以上設置 |

（3） 公園等を設けなくともよい場合

開発区域内には原則として公園等を設置すること。

なお、平成18年11月30日付国土交通省民間指導室作成の「開発許可制度運用指針（Ⅲ－5－2（3））」に基づき、都市計画法施行令第 25 条第6号ただし書（以下「ただし書」という。）を適用し、次の場合は公園等の設置を免除することができるものとする。

①建築基準法に基づく総合設計制度又は都市計画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、引き続き空地として管理されることが確実な開発行為(注)で、公園管理部局と協議の上で公園等の機能を実質的に担保する措置が講じられている場合において、次のいずれかの要件を満たすこと。

ア 開発区域の周辺に相当規模の公園等が存在する場合

ア）「周辺」とは開発区域からおおむね 250 メートルの範囲とする。

イ）「相当規模の公園等」とは地方公共団体等が管理を行うおおむね 1,000 平方メートル以上の公園等とする。

イ 区市町村の計画等に基づきゾーニングが決められ、既に公園等が配置された地域に開発区域がある場合ゾーニングの範囲とはおおむね半径 300 メートルとする。

(注)「開発区域内に公開空地等が確保され、引き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」とは次の要件を満たすものとする。

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

注 2 許可に当たっては、土地利用につき将来にわたり担保できる条件を付けること(公共空地の変更は不可)。

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

②土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業又は開発許可により面的整備事業が施行された区域内の土地等、開発区域内の居住者が支障なく利用できる公園等が周辺において既に適正に確保された土地の二次的な開発の場合

なお、土地区画整理事業及び新住宅市街地開発事業の二次開発が次に該当するときは、ただし書を適用しないものとする。

ア 当初計画された土地利用フレームと大幅に異なる場合の開発

イ 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）施行以前に施行された土地区画整理事業及び耕地整理事業に係わる二次開発

「開発許可制度運用指針」抜粋

（Ⅲ－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号の「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が、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) （・・・省略・・・）

また、令25条第６号及び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。

3－2－2 公園に関する技術的細目

**都市計画法施行規則第２５条（公園に関する技術的細目）**
**令第２９条の規定により定める技術的細目のうち、公園に関するものは、次に掲げるものとする 。**
**1 面積が、1,000平方メートル以上の公園にあっては、二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。**

(1) 出入口の配置

規則第1号は、最低二方向に出入口を設けることを規定していると解すべきである。このためには、最低二方向は道路、広場等出入口を設けることが可能なものに接続している必要がある。

(2) 安全確保のための措置

規則第2号は、交通量の激しい道路や鉄道等に接して公園が設けられる場合、さくやへいを設置するか、あるいは面積にゆとりのある場合は意識的に植栽を行ったグリーンベルトを設ける等、何らかの物理的な障害物を設けて利用者を保護することを規定している。

(3) 形状及び勾配

規則第3号は、公園の敷地形状が適切なものであるよう定めている。たとえば、細長すぎるなど利用しにくい形状で、あってはならない（緑道として整備する場合を除く）。

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

(4) 排水施設

規則第4号は、排水施設は、雨水や地下水等を有効に排出できるものであると同時に、公園の利用上支障のないものとする必要があることを規定している。

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

(5) その他の留意事項

① 街区公園等の配置は、誘致距離が適切であり、利用者が自動車交通の頻繁な道路を横断しないで利用できるようにすること。
② 高圧線下を利用する場合は、線下の外側に相当な幅を確保すること。
③ 健全な樹木又は樹木の集団のある土地は、緑地として設計し、その保全を図ること。
④ 街区公園より小規模の公園を住宅地以外の場所に設置するときは、幼児用のプレイロットではなく、ポケットパークとして遊戯施設等を設置しないで整備することができる。
⑤ 街区公園の規模以上の公園は、ランドスケープ・デザインにも配慮して整備すること。
⑥ 東京都では、「東京における自然の保護と回復に関する条例」に基づき、開発行為において一定規模以上の緑地を設置するよう義務づけている。ただし、この条例では、開発行為の考え方が異なるため、必ずしも開発区域面積が一致しないので注意を要する。

### 3－3　消防水利

**都市計画法施行令第２５条第８号**
**　消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が消防法（昭和２３年法律第１８６号）第２０条第１項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。**

　都市計画法施行令第２５条第８号の規定は、都市計画法第３２条に定める公共施設のうち、消防の用に供する貯水施設の設置についての基準を定めたものである。開発許可の申請に際しては、事前に消防署長と協議すること。
　なお、この場合、大田区長は消防水利に関する消防署長の意見を求めるものとし、第3章第3節「都市計画法に基づく水利の確保」を参照すること。

4 排水施設

## 4－1 排水施設基準

### 4－1－1 排水基準

**都市計画法第３３条第１項第３号**

**排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和３３年法律第７９号）第２条第１号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によって開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。**

**イ 当該地域における降水量**

**ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況**

法第３３条第１項第３号は、排水施設についての基準を定めている。本号を適用するために必要な基準は施行令第２６条及び施行規則第２６条に規定されている。

（参考）都市計画法第３３条第１項第２号

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

**都市計画法施行令第２６条**

**法第３３条第２項に規定する技術的細目のうち、同条第１項第３号（第35条の２第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。**

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

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

**三 雨水（処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。） 以外の下水は、原則として暗渠によって排出できるように定められていること。**

令第２６条第１号は、排水施設の管渠の勾配及び断面を定める際の基準である。雨水及び汚水のそれぞれについて計画下水量を計算して定めるよう規定している。

計画下水量の算定は、規則第２２条に基づいて行う。

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規定したものである。 開発区域内の排水施設がその下水を有効かつ適切に排出できるように、下水道、河川等へ接続していなければならない。「有効かつ適切に」とは、地形等から考えて無理なく排出できると同時に、接続先の能力が十分あり、しかも接続先の本来の機能に照らして汚水及び雨水を排出することが適当であるという意味である。

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

令第２６条第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よう規定している。 ただし、処理された汚水、生活排水等で水質に問題のないものについては、暗渠による排水の義務を課さず、道路側溝や都市下水路等への排出を認めることがある。

4－1－2 管渠の設計

(1) 下水管渠計画

下水道計画にあたって、排水区域は、開発区域内だけでなく、周辺の地形等に基づき開発区域の上流流域（河川流域ごと。）も含めた総合的な検討により決定する。

また、公共下水道の計画が定められている場合は、その計画に整合するように排水区域を定める必要がある。下水の排除方式には、雨水と汚水とを別々の管渠で排除する「分流式」と、同一の管渠で排除する「合流式」がある。地域によって公共下水道の排除方式が異なるため、対象地域の公共下水道に合わせて排除方式を定めること。

下水管は原則として道路の地下に埋設されるが、道路計画との整合を図り地形に従って自然流下により下流側の公共下水道、又は公共用水域に接続できるよう配慮し、ポンプ場の設置はできるだけ避けるよう計画する。

以上の管渠計画の検討にあたっては、下水道の管理者と協議し計画すること。

(2) 計画下水量の算定

**都市計画法施行規則第22条（排水施設の管渠の勾配及び断面積）**

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

**2 令第28条第7号の国土交通省令で定める排水施設は、その管渠（きょ）の勾（こう）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。**

① 雨水量

計画雨水量の計算方法には、合理式による方法と実験式による方法がある。宅地開発の場合は一般に合理式が用いられる。合理式を用いる場合、開発区域の規模、地形等を勘案して、降雨強度、流出係数、排水面積を求める必要がある。

$$Q = 1/360 \cdot C \cdot I \cdot A$$

Q：計画雨水量 ㎥／sec
I：降雨強度 mm／h
C：流出係数
A：排水面積 ha

1) 流出係数

流出係数とは、当該排水区域における降雨量のうち、途中での蒸発、浸透などを除いたもので管渠に流入する雨水量の割合をいう。流出係数の算定にあたっては、道路の路面、建築物の屋根、宅地の地面など各々の基礎的な流出係数値を基に、土地利用の面積率による加重平均を行う。

なお、土地利用ごとの流出係数は原則として次表の値を用いる。

| 流出係数 | | 面積 | 土地利用 |
|---|---|---|---|
| C1 | 0．9 | A1 | 道路、屋根等（屋根＝宅地面積×建ぺい率） |
| C2 | 0．8 | A2 | 透水性舗装 |
| C3 | 0．5 | A3 | 公園、造成緑地<br>宅地の庭等（＝宅地面積－屋根等面積） |
| C4 | 0．3 | A4 | 山林、残留緑地 |

2） 降雨強度

降雨強度値は、規則第22条に規定されているとおり、5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上の値を用いる。計算式は、次の式とする。

〔5年に1回の確率の降雨強度式〕

$$I = 1200 / (t^{(2/3)} + 5)$$

I：降雨強度　(mm／h)

t：流達時間　(分)

流達時間は雨が流域に降ってから管渠に流入するまでの時間（流入時間）と管渠に流入してから最下点まで流下する時間（流下時間）の和である。流入時間は 5～7 分とし、流下時間は管渠延長÷流速によって求める。なお、流達時間が10分以下の場合は、流達時間を10分としてよい。

開発区域から公共下水道や河川等に排水を放流する場合、これらの管理者が許容する量まで放流量を抑制しなければならない場合がある。この許容量等について管理者と協議すること。なお、放流量を抑制しなければならない場合、開発区域内に雨水流出抑制施設を設けなければならない。

3） 排水面積

排水面積は、開発の内容や周辺の地形等を勘案して決定される排水区域の面積である。一般的には開発区域面積と一致するが、開発区域外からの雨水等の流入が生ずる場合も考えられ、開発区域とは必ずしも一致しないので、注意を要する。

② 汚水量

計画汚水量は、①一般家庭からの生活汚水、②事務所、商店等からの営業汚水、③工場排水、④雨水や地下水、⑤その他の汚水などを加えたものである。工場排水は重金属等が含まれることがあり、処理をした水を受け入れるのか否か、下水道管理者と協議する必要がある。なお、一般に、①と②を合わせたものを家庭汚水量として算定する。

1）計画人口

計画人口は、排水区域全体の将来の下水道利用人口である。計画人口の算定は、将来の土地利用計画に基づいて推定する。

2）計画汚水量原単位

計画汚水量原単位は、下水道の各施設の規模を決定する際の基準となる。

3）基礎家庭汚水量は、一般家庭の給水実績、用水の使用目的別に必要量を積み上げ、合計する方法があるが、一般的に一日平均 200～350㍑／人･日の範囲内とする。

4）営業汚水量は、地域ごとの上水道給水量の実績を参考に、土地利用形態に応じて基礎家庭汚水量に対する営業汚水の比率（営業用水率）を選定し、基礎家庭汚水量を乗じて算出する。

5）工場排水は、各業種ごとに過去の排水量を調査し、単位出荷額当たり、従業員1人当たり又は工場敷地面積当たり排水原単位を基に、土地利用に応じ算出する。

6）地下水量は、管渠の構造上やむを得ず流入してくる雨水や地下水があるので、1人1日最大汚水量の20％程度を見込む。

7）計画1日最大汚水量

年間を通じての1日当たりの最大汚水量。下水処理施設の処理能力の基準となる。家庭汚水量（営業汚水量を含む、1人1日最大汚水量×計画人口）、工場排水量、地下水量等を合計したものである。

8）計画時間最大汚水量

管渠、ポンプ場などの施設規模を決定する基準となる。計画1日最大汚水量の1時間当たりの量（24分の1の量）の1．3～2．0倍が標準とされているが、下水道の規模が小さくなるほど大きな値を採用する。

9）計画1日平均汚水量

処理場への流入水質の推定などの基準となる。計画1日最大汚水量の70～80％とされる。なお、計画下水量

の算定にあたっては、原単位等が市町村や流域によって異なる場合があるので、都の指導に従って算出すること。

(3) 管渠の断面決定

① 管渠の流量

下水道は自然流下を原則とするため、下水の水流は開水路の流れとして流量を計算する。(ポンプ圧送する場合を除く。)計算式は次による。

$$Q = A \cdot V$$

$$V = C \cdot \sqrt{(R \cdot I)}$$

Q:流量(㎥／seC)
A:流積(㎥)
V:平均流速(m／seC)
C:流速係数
R:径深(m)＝A／P(P:流水の潤辺長)
I:水面勾配

※流速係数は、カンギレ・クッターの式又はマニングの式による

② 下水管の断面

下水管の断面を決定するにあたり、計画下水量を流下できるよう余裕を見込む。流速は下流に行くにしたがい徐々に速くなるように、また、勾配は逆に緩やかになるよう管渠の断面を決定する。

流速については、小さすぎると管内に土砂や汚物が沈澱しやすくなり、大きすぎると浸食による管の損傷を招きやすいため、次表の範囲を標準として流速を設定する。

| | 最小流速 | 最大流速 |
|---|---|---|
| 汚水管 | 0.6m／秒 | 3.0m／秒 |
| 雨水管・合流管 | 0.8m／秒 | |

4－1－3 排水施設

**都市計画法施行規則第26条(排水施設に関する技術的細目)**

**令第29条の規定により定める技術的細目のうち、排水施設に関するものは、次に掲げるものとする。**

**一 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。**

**二 排水施設は、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(がけ)崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができる。**

**三 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。**

**四 管渠(きょ)の勾(こう)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(きょ)である構造の部分にあつては、その内径又は内法(のり)幅が、20センチメートル以上のもの)であること。**

**五 専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠(きょ)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(きょ)の始まる箇所**

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

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

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

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

原則として排水施設で、公道下のものは都(水道局)にその管理を引き継ぐことになる。そのため、排水施設の構造は上記の基準とともに、都(水道局)で定める基準を満たす必要がある。

(1) 最小管径

下水管内に汚物が堆積した場合の清掃などの維持管理を考慮して、下水管の最小管径は汚水管･雨水吐き室の汚水管では20cm 、雨水管･合流管では25cmとするよう定められている。

(2) 下水管の土被り

下水管の最小土被りは原則として1．2mとする。また、道路管理者及び下水道管理者と協議することが必要である。

(3) 下水管の接合

下水管の接合は原則として水面接合か管頂接合とする。管内の計画水面を一致させる「水面接合」を行うのが水理学的には合理的である。これに対して、一般的に用いられているのが管頂を一致させる「管頂接合」である。

(4) 人孔(マンホール)

管渠の方向･勾配･段差･管径の変化点、管渠同士の合流箇所･合流の予定される箇所には人孔を設ける。また、管渠の維持管理を考慮して、人孔の設置間隔は管径の120倍以下とする。

## 4－2 雨水流出抑制施設

### 4－2－1 雨水流出抑制の基準

(1) 許容放流量と雨水流出抑制

雨水の放流先の河川･下水道が整備不十分の場合は、雨水調整池等の雨水流出抑制施設を設けること。

開発行為においては、降水量を5年に1回の確率で想定するため、河川･公共下水道の放流先がある場合であっても、それらの管理者が許容する放流量と、開発行為に伴う雨水流出量との聞には差がある場合がある。この場合、開発行為の中で、雨水流出量と許容放流量との差分の流出抑制を行わなければならない。なお、公共施設（道路、公園等）の雨水排水の処理や、宅地内雨水を区域外の河川や下水道等に放流する場合には、これらの管理者との協議が必要である。

また、総合的な排水対策についても関係部局との協議が必要である。

(2) 雨水流出抑制施設

雨水流出抑制施設は、降った雨をできるだけその場に貯留又は浸透させて流出を抑制する。

(3) 雨水流出抑制施設の設計

雨水流出抑制施設の設計においては、大田区における雨水流出抑制施設技術指針に基づいて行うこと。

### 4－2－2　浸透施設

浸透施設とは、地表あるいは地下の浅いところから雨水を土壌の不飽和帯を通して地中へ分散、浸透させる施設をいい、地表近くで雨水を広く浸透させる「拡水法」と、れき層まで井戸を掘って直接れき層に浸透させる「井戸法」に分けられる。

拡水法は、舗装や側溝の下に水が浸透していく際に、土壌を一緒に流し去ってしまい陥没等を引き起こすことがある。

井戸法は、れき層に直接流出させるため浸透能力は大きなものがあるが、地下水の水質にも影響を及ぼしやすいため、設置にあたってはフィルターの設置など、十分な注意が必要である。

浸透施設の特長としては、小規模な施設であること、安全性が高いこと、地下水の涵養に役立つこと、区域全体でまんべんなく効果をあげられることなどがある。その反面、目詰まりの対策、地下水の水質、周辺地盤への影響などへの配慮が必要であり、傾斜地（擁壁の周辺、がけ地を含む）での設置は地盤の安定を損なうため、できるだけ避けなければならない。

また、施工にあたっては浸透面を締め固めすぎて浸透能を落とさないように注意すること。

4－2－3 貯留施設

**都市計画法施行令第26条第2号**

**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。**

貯留施設としては、雨水調整池の設置が有効である。浸透施設が流出量を常に一定量減らすのに対して、貯留施設は降った雨の流出を遅らせて、流出量のピークカットを図るためのものである。

大規模な宅地開発に伴い、河川流域の流出機構が変化し、下流河川等の流量を著しく増加させる場合には、下流河川等の改修に代わる洪水調節のための代替手段として、調整池を設置する。

なお、貯留施設の設計においては、大田区における雨水流出抑制施設技術指針に基づくともに、放流先の管理者と協議を行うこと。

5 給水施設

**都市計画法第３３条第１項第４号**

**主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあっては、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。**

都市計画法第３３条第１項第４号の規定は、水道その他の給水施設についての基準を定めたものである。本号については、特に技術的細目の定めはない。このことから、開発区域内に新たに水道を敷設する場合は、開発許可申請前に、水道事業者と協議すること。

（参考）

都市計画法第３３条第１項第２号（抜粋）

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

6　地区計画等

**都市計画法第３３条第１項第５号**

**当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからニまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからニまでに定める事項が定められているものに限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。**

**イ　地区計画　再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第12条の５第５項第２号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画**

**ロ　防災街区整備地区計画　地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画**

**ハ　沿道地区計画　沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第９条第４項第２号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画**

**ニ　集落地区計画　集落地区整備計画**

開発許可においては、

①　予定建築物等の用途が地区計画等で定められた建築物等の用途に則しているか否かである。

②　開発行為の設計における建築物の敷地又は公共施設の配置等が地区計画等に定められた道路、公共空地等の配置及び規模並びに現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保のため必要とされるものに則しているか否かである。

7　公共･公益的施設

(1)　施設の用途の配分

**都市計画法第33条第1項第6号**

**当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。**

「用途の配分が定められていること」とは、公共施設、公益的施設及び建築物等の用に供される敷地が、本号の趣旨にそって適切に配分されるような設計となっていることの意である。また、開発者が自ら整備すべき公共施設の範囲は、第2号から第4号まで（道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地、排水路その他の排水施設及び、水道その他の給水施設）に規定されているのであるから、それ以外の公共施設や公益的施設は、それぞれの施設の管理予定者と協議したうえでその用地として確保すること。

(2)　公益的施設の技術的細目

**都市計画法施行令第27条**

**主として住宅の建築の用に供する目的で行う20ヘクタール以上の開発行為にあっては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。**

住区構成と施設配置については、開発行為の性格によりかなりの差があるわけであるが、一般の住宅団地の場合は、次表などが一応の標準である。

「配置されていなければならない」とあるのは、開発者が自ら整備すべき旨を定めたものではなく、用地として確保する意である。

なお、その他の公益的施設としては、行政施設（派出所、郵便局、市･区役所、出張所等）、集会施設（集会所、公民館等）等がこれにあたる。

住区構成と施設配置

| 近隣住区数 | | | 1 | 2 | 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| 戸数<br>人口 | 50～150<br>200～600<br>(隣保区) | 500～1,000<br>2,000～4,000<br>(分区) | 2,000～2,500<br>7,000～10,000<br>(近隣住区) | 4,000～5,000<br>14,000～20,000<br>(地区) | 8,000～10,000<br>28,000～40,000<br>(地区) |
| 教育施設 | | 幼稚園 | 小学校 | 中学校 | 高等学校 |
| 福祉施設 | | 保育所<br>託児所 | | | (社会福祉　施設) |
| 保健 | | 診療所 (巡回) | 診療所 (各課) | | 病院<br>(入院施設)<br>保健所 |
| 保安 | 防火水槽　(防火栓) | 警察派出所<br>(巡回) | 巡査駐在所<br>派出所<br>消防 (救急) | | 警察署<br>消防署 |
| 集会施設 | 集会室 | 集会場 | | | 公民館 |
| 文化施設 | | | | | |
| 管理施設 | | 管理事務所 | | 市役所・出張所 | |
| 通信施設 | | ポスト<br>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<br>娯楽施設 |

8 宅地の安全性

## 8－1 造成基準

**都市計画法第３３条第１項第７号**

**地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第3条第1項の宅地造成工事規制区域の土地であるときは、当該土地における開発行為に関する工事の計画が、同法第9条の規定に適合していること。**

(1) 地形条件と造成

最近は土木技術の進歩により、かなり急峻な地形であっても造成可能となっている。しかし、深い谷戸の埋立部分等では不等沈下を起こし易く、建築物を建築する時に注意を要する。

また、丘陵地や傾斜地等における壁高の高い擁壁については、生態的な意味や心理的な意味から宅地に設置することは好ましくない。

一方、丘陵地であってもなだらかな地形の場合は緑地を保全することも考慮し、単純に土木技術的な処理のみを考えるべきでない。したがって、造成にあたっては自然の地形を生かしながら自然環境の保全を図った計画とし、擁壁を設置する場合には、地上高で間知石等練積み造擁壁、鉄筋コンクリート造擁壁は5mを限度とすること。

ただし、地形上やむを得ず地上高の高い鉄筋コンクリート造の擁壁（概ね5m以上）を計画する場合には、設計・施工・管理とも技術的に十分に配慮するとともに、美観・景観及び自然環境を考慮すること。

(2) 造成計画

一般的に残土処分・搬入土は、土砂の搬出入に伴う一般道路への影響（騒音、ほこり、交通混雑等）が大きいため、できる限り開発区域内で切盛バランスに近づけるように計画し、土工時は周辺環境を配慮し、低騒音、低排ガス対応の施工機械を使用すること。

また、特に盛土の場合、造成完了後は地盤が落ちつくまで若干の地盤沈下が予想されるため、相当期間、造成区域の地盤の養生を行うことが望ましい。

(3) 計画地盤高

周辺の住環境との調和を図るため、できるだけ地盤高を周辺に合わせるように計画すること。

(4) 各種地盤の注意事項

平地の場合には軟弱地盤、地下水位及び排水勾配に注意する。切土では切土勾配と法面処理に注意すること。盛土においては荷重で沈下を起こさないよう注意する。また、盛土で法面処理をする場合は、盛土勾配に注意すること。

## 8－2 地盤

### 8－2－1 軟弱地盤の改良

**都市計画法施行令第28条第1号**
**地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。**

本号では、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、各種のﾄﾞﾚｰﾝ工法による水抜き等の義務を課している。

(1) 軟弱地盤の概念

軟弱地盤は、盛土や構造物等の荷重により大きな沈下を生じたり、盛土端部がすべったり、地盤が側方に移動するなどの変形が著しく、開発許可において十分注意する必要がある。

軟弱地盤での施工においては、施工中及び施工後の盛土端部のすべり、地盤の圧縮沈下にともなう雨水排水施設や下水道管など各種構造物の安全性の低下や変形による機能の低下、さらに工事完了後における宅盤の不同沈下などの支障が生じる可能性が高い。

したがって、開発行為を実施する際、既存資料や事前の調査ボーﾘﾝｸﾞ結果等から軟弱地盤の存在が予想される場合には、軟弱地盤対策に関する調査検討を行い、地盤の沈下や盛土端部のすべり等が生じないようにする必要がある。

(2) 軟弱地盤対策工

軟弱地盤対策工には、その目的によって、沈下対策を主とする工法、すべり破壊や側方地盤の変形防止などの安定対策を主とする工法、沈下及び安定の両者に対して効果を期待する工法等がある。対策工を施工する際には、現場の状況に応じて、所定の効果が期待できる工法を適切に選定することが大切である。

なお、セメント系固化材を用いた地盤改良については、原則として建築基準法施行令第93条及び平成13年国土交通省告示第1113号第3によること。 取り扱い詳細は建築審査課の基準を準用する。

8－2－2　がけ面の排水

**都市計画法施行令第28条第2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付されていること。**

本号の趣旨は、雨水その他の地表水ががけ面を表流しがけ面を侵食すること及びがけ面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ことである。そこで、がけの上端に続く地盤面はがけの反対方向に排水のための勾配をとらなければならない。

なお、がけの反対方向に雨水その他の地表水を流しても、それらの地表水を排除することができる排水施設がなければならない。

ただし、やむをえない場合、即ちがけの上端にある余盛の傾斜面又はがけとがけの間に小段がある場合で、がけ面に竪溝等をとって雨水その他の地表水を流下できるような場合については、本条にいう特別な事情として許される。

また、擁壁を設置する場合、擁壁の水抜き穴等からの雨水を排除できるよう、擁壁の前面にU字溝等の雨水処理施設を設置するのが望ましい。

8－2－3　切土

(1)　切土の安定

**都市計画法施行令第２８条第３号**
**切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留（次号において「地滑り抑止ぐい等」という。）の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。**

本号でふれている地盤のすべりには、二つの場合が考えられる。一つは地盤が異なる土質の層によって構成されているときの層と層との間のすべりであり、もう一つは地盤が単一の土質による場合であっても周囲の状況によって生ずる円弧すべりである。

自然地盤は一般に層をなして各種の土が存在している。切土をするときにはその断面に現れる土をよく観察し、もし粘土層のように水を通しにくく、かつ、軟弱な土質があれば、その層の厚さ及び層の方向を確かめなければならない。

斜面と相似た方向に傾斜した粘土層がはさまれていると、地盤面から浸透した水は、粘土層の不透水によりこの層の上面に沿って流下する。このとき粘土層の上面は非常に軟弱化されて、この面に沿ってすべりが生ずるおそれがある。また、単一の土質の地盤においても、がけ地盤の下部に粘土層等があれば、その粘土層の上面に前述と同様な軟弱層ができて、この部分がすべり面となり円弧すべりを生ずるおそれがある。

このような場合の対策としては、すべりやすい層に杭を打込んで杭の横抵抗を利用してすべり面の抵抗力を増大させる方法、粘土質等のすべりの原因となる層を砂等の良質土と置換える方法、地盤面からの雨水その他の地表水の浸透を防々ため地盤面を不透水性の材料でおおう方法が考えられる。

地盤の条件、施工の条件を考慮し、最善の方法で選定すべきである。

円弧すべりについては、がけ面の高さ、勾配、土質などによってことなるが、通常崩壊の起こる位置によって、①底部崩壊　②斜面先崩壊　③斜面内崩壊に分けられる。

底部崩壊は、土質が比較的軟らかい粘着性の土で、がけ面の勾配が緩やかな場合に起こりやすい。斜面先崩壊は、粘着性の土又は見掛けの粘着力のある土からなる急ながけ面に起こる．また、斜面内崩壊は、斜面先崩壊の一種と考えられ、がけ面の下部が堅硬な地盤のため、すべり面が下方に及ばないような場合に発生する。

(2)　切土工

① 切土を行った斜面の勾配は、原則として３０°以下にする必要があるが、土質等を考慮して定めること。（省令第２３条による）
② 切土を行う場合は、切土面を擁壁等で保護することを原則とするが、やむを得ず切土面を残す時は、土質、形状等を十分調査し、その土質に応じた芝張工、種子吹付工、播種工、あるいは法枠工、ブロック張工等で斜面を安定させること。
③ 高さ５mを超える切土斜面が生じる時は、高さ５mの所で、幅１．５m以上の犬走りを設けること。この場合、切り土の最高高さは原則として１０．０mまでとし、縮尺１／５０の断面詳細図を添付すること。
④ 犬走り及び土羽尻には、表面排水施設を設けること。また、その施設が土砂によって埋まらないような措置を講ずること。
⑤ 自然がけの途中で切土を行う場合は、がけ面の途中、あるいは擁壁の天端の裏側にU字溝等の排水施設を設け、がけの表面に雨水が流れないような措置を講ずること。
⑥ 法高が５mを超える場合は、危険防止のため原則として、落石防止柵を設けること。

8－2－4　盛土

(1)　盛土の安定

**都市計画法施行令第28条第4号**
**盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね30センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、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。**

盛土の設計に際しては、地形･地質調査等を行って盛土の基礎地盤の安定性を検討することが必要である。特に、盛土の安定性に多大な影響を及ぼす軟弱地盤及び地下水位の状況については、入念に調査するとともに、これらの調査を通じて盛土のり面の安定性のみならず、基礎地盤を含めた盛土全体の安定性について検討することが必要である。

なお、本文中「必要に応じて」とは、盛土全体の安定性の検討を行い安全性の確認ができない場合は、「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」ことが必要となる。

(2) 盛土全体の安定性の検討

盛土全体の安定性の検討を行う必要があるのは、造成する盛土の規模が、以下に該当する場合である。

1) 谷埋め型大規模盛土造成地
盛土をする土地の面積が3000平方メートル以上であり、かつ、盛土をすることにより、当該盛土をする土地の地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土の内部に侵入することが想定されるもの。
2) 腹付け型大規模盛土造成地
盛土をする前の地盤面が水平面に対し20度以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが5m以上となるもの。
3) のり高が特に大きい場合
上記1)、2) に該当しない場合で、盛土の高さが9mを超えるもの。

検討に当たっては、以下の各事項に十分留意する必要がある。ただし、安定計算の結果のみを重視して盛土形状を決定することは避け、近隣又は類似土質条件の施工実績、災害事例等を十分参照することが大切である。

①安定計算

谷埋め型大規模盛土造成地の安定性については、二次元の分割法＊により検討することを標準とする。

腹付け型大規模盛土造成地及びのり高が特に大きい場合の安定性については、二次元の分割法のうち簡便法＊により検討することを標準とする。

②設計強度定数

安定計算に用いる粘着力 (C) 及び内部摩擦角 (φ) の設定は、盛土に使用する土を用いて、現場含水比及び現場の締固め度に近い状態で供試体を作成し、せん断試験を行うことにより求めることを原則とする。

③間げき水圧

盛土の施工に際しては、透水層や地下水排除工を設けるなどして、盛土内に間げき水圧が発生しないようにすることが原則である。

しかし、開発事業区域内における地下水位又は間げき水圧の推定は未知な点が多く、また、盛土全体の安全性に大きく影響するため、安定計算によって盛土全体の安定性を検討する場合は、盛土の下部又は側方からの

浸透水による水圧を間げき水圧（u）とし、必要に応じて、雨水の浸透によって形成される地下水による間げき水圧及び盛土施工に伴って発生する過剰間げき水圧を考慮する。

また、これらの間げき水圧は、現地の実測によって求めることが望ましいが、困難な場合は他の適切な方法によって推定することも可能である。

④最小安全率

盛土のり面の安定に必要な最小安全率（Fs）は、盛土施工直後において、Fs≧1.5であることを標準とする。

また、地震時の安定性を検討する場合の安全率は、大地震時にFs≧1.0とすることを標準とする。なお、大地震時の安定計算に必要な水平震度は、0.25に建築基準法施行令第88条第1項に規定するZの数値を乗じて得た数値とする。

（3） 盛土地盤の段切り

**都市計画法施行令第28条第5号**

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

雑草、樹木がある地表面に直接盛土をすると、植物が次第に腐食し、付近の土が有機質土に変わる。有機質土は、圧縮性が大きくまた強度も低いので、盛土の地盤の底面に、旧地盤面に沿った弱い層が形成される。特に旧地盤が粘性土である場合にはこの層の上面を浸透水が流れるので、旧地盤の傾斜が著しいとますますこの層の付近がすべり面となる可能性が大きくなる。このため 旧地盤にある雑草・樹木その他の有機質土はできるだけ除去しておくとともに、旧地盤は段切りを行って、連続した弱い傾斜面を作らないようにしなければならない。この時に切取った土のうち有機質土は取除き、盛土材料として使用しないこと。

（4） 盛土工

① 盛土を行った斜面の勾配は、原則として30°以下にすること。

② 盛土を行う場合は、有機質土等を除去し、良質土をもって厚さ20cm～30cmごとに十分転圧して締め固めること。また、状況に応じて有孔暗渠を設け、草木等がある場合は、全て伐採除根すること。

③ 盛土を行う場合は、盛土面を擁壁等で保護することを原則とするが、やむを得ず盛土面を残す時は、土質、形状等を十分調査し、その土質に応じた芝張工種子吹付工、播種工あるいは、法枠工、ブロック張工等で斜面を安定させること。また、特に法肩の処理については十分留意すること。

④ 擁壁背後の余盛りは原則として行わないこと。

⑤ 高さ3mを超える盛土斜面が生じる時は、3mごとに幅1．5m以上の犬走りを設けること。この場合、盛土の最高高さは原則として9．0mまでとし、円弧すべりに対する安定計算を行い、縮尺1／50の断面詳細図を添付すること。

⑥ 犬走り及び土羽尻には、表面排水施設を設けること。また、その施設が土砂によって埋まらないような措置を講ずること。

⑦ 斜面上部の宅地、道路等の排水は、斜面方向へ流さないよう反対方向に勾配をとること。なお、勾配は2％以上とすること。

⑧ 法高が3mを超える場合は、危険防止のため原則として落石防止柵を設けること。

## 8－3 がけ面の保護

### 8－3－1 がけ面の保護

**都市計画法施行令第２８条第６号**

**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、モルタルの吹付けその他の処置が講ぜられていること。**

開発行為によって生ずるがけ面は、規則第２３条第１項の規定による擁壁設置の義務が課せられていないものについても、風化、雨水、その他の地表水による侵食からがけ面を保護するためには適切な保護工を行わなければならない。本項に例示されている以外の保護工としては、芝以外の植物による緑化工、編柵工、コンクリート、ブロック張り工、法枠工等が考えられる。これらの工事を行う場合も、施工は適切な材料等を用い、適切な施工を行うようにすること。特に法枠工の場合、設置されたアンカーの径、長さ、地盤改良等に十分配慮すること。

8－3－2 がけに関する技術的細目

**都市計画法施行規則第23条(がけ面の保護)**

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

**一 土質が次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 |
|---|---|---|
| 軟石（風化の著しいものを除く。） | ６０度 | ８０度 |
| 風化の著しい岩 | ４０度 | ５０度 |
| 砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの | ３５度 | ４５度 |

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

**2 前項の規定の適用については、小段等によって上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。**

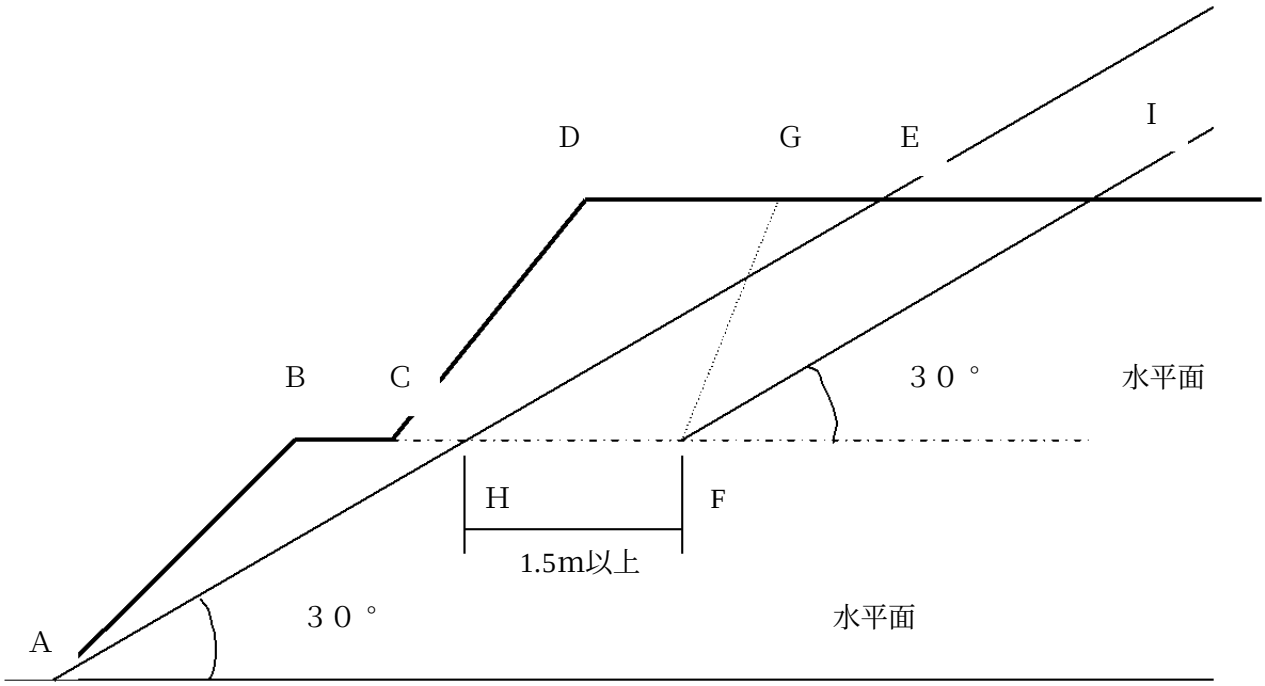
**3 第1項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には適用しない。**

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

(1) がけの定義

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

第2項は、第1項の適用にあたってのがけの範囲に関する規定である。がけは、その途中に、小段、道路、建築敷地等を含んで上下に分類されている場合が多い。このような場合は、本項の規定により下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対して30度の角度をなす面を想定し、その面に対して上層のがけ面の下端がその上方にあるときは、その上下のがけは一体のがけとみなされる。この図ではABCDEで固まれる部分は一体のがけとみなされ、ABCFGEで固まれる部分は一体のがけとみなされず、それぞれABCH及びFGEの別々のがけとみなされる。




(2) 擁壁の設置基準

第1項本文の規定は、擁壁設置義務であり、ただし書の規定は、切土の場における一種の緩和規定である。即ち、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけの部分の土質に応じ擁壁を設置しなくてもよい勾配又は高さが第1項第1号及び第2号に規定されている。このうち第1号は、高さに関係なく擁壁を要しない勾配についての規定であり、第2号は、高さの制限付きの擁壁を要しない勾配についての規定である。「この場合において」以下の規定は、第1号の規定に該当するがけの部分の上下に第2号の本文の規定に該当するがけの部分があるときで、この際は第1号に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなし、そのがけの上端から下方に垂直距離5m以内の部分は、擁壁の設置義務を解除したものである。

(3) 擁壁設置の適用除外

切土･盛土を問わず、土質の確認よりもさらに一歩進んで、土質試験等に基づき地盤の安定計算を行った結果、がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことを確認できた場合及び災害の防止上支障がないと認められる土地で擁壁設置以外の他の保護工が行われている場合については、擁壁の設置義務は免除されている。なお、ここで「災害の防止上支障がないと認められる土地」とは、地盤自体が安定していることはもとより、未利用地等で周囲に対する影響が少ない所といった立地条件、土地利用の状況も当然考慮を要する。また、がけの規模についても同様に限定されるものと解される。

(4) その他擁壁の設置基準

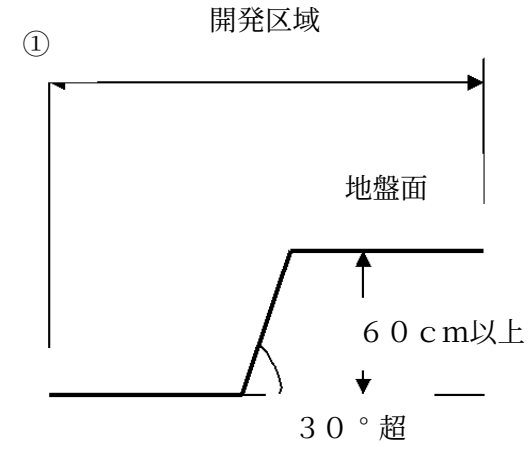
施行規則第23条以外の場合において、宅地の安全性を確保を目的とし、以下の場合は擁壁の設置が必要である。ただし、安全が確認できる既存の擁壁がある場合を除く。

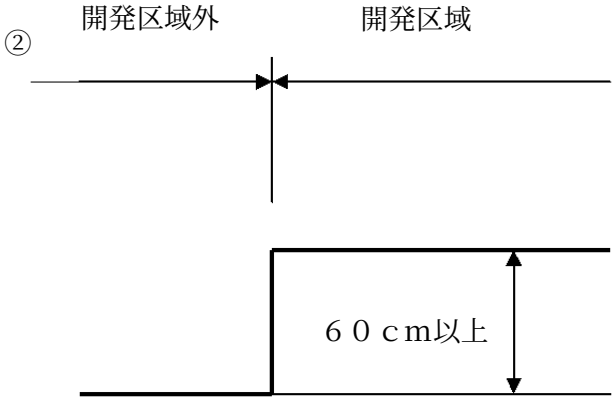
① 開発区域内において、60cm以上のがけがある場合

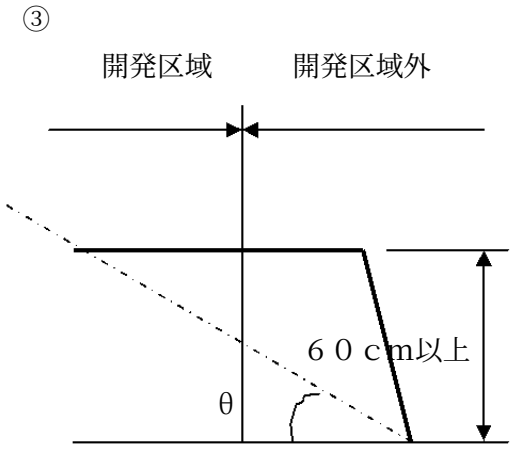
② 開発区域境界において、60cm以上のがけがある場合

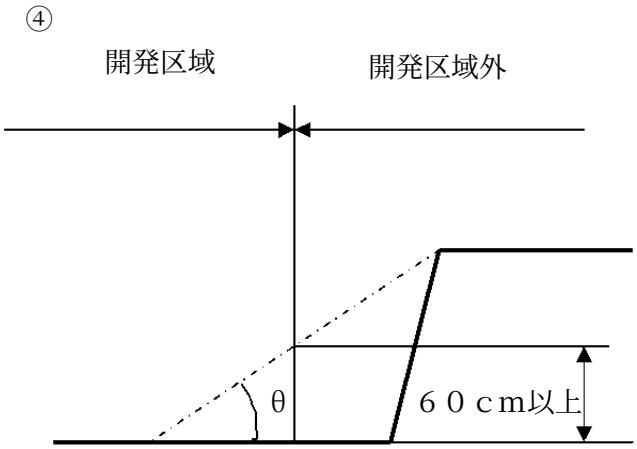
③ 開発区域周辺において、60cm以上のがけがある場合において、がけ下端から開発区域側に水平面に対して規則第23条第1項第1号表の中欄の角度をなす面の上方に60cm以上の開発区域内の土地が含まれる場合

④ 開発区域周辺において、60cm以上のがけがある場合において、がけの上端から開発区域側に水平面に対して規則第23条第1項第1号表の中欄の角度をなす面の下方とがけ下端の水平面の間に60cm以上の開発区域内の土地が含まれる場合



## 8－4 擁壁

### 8－4－1 擁壁の分類

擁壁には主に次のような種類がある。このような擁壁を用いる場合は、開発登録簿、土地利用計画図、造成計画図に、擁壁の種類、地上高（見え高）、延長を記載すること。また、擁壁の断面図を開発登録簿に記載すること。

(1) 間知石等練積み造擁壁
(2) 片持ばり式擁壁 （RC擁壁）
(3) 控え壁式擁壁 （RC擁壁）
(4) 重力式擁壁

8－4－2 擁壁の設置計画

(1) 配置計画

① 公共用地及び区等に帰属することとなる公共の用に供する敷地内には、原則としてこれを隣接する擁壁の基礎を築造しないこと。

② 開発区域に含まれていない周辺公道の隣接際を切盛して擁壁又は斜面を造る場合は、その公道の管理者等と十分協議して設計すること。

③ 擁壁の水抜き穴からの水は、原則として開発区域内で処理すること。ただし、やむを得ず隣接地に流れ込む場合は、隣接地所有者の同意を得ること。

④ 擁壁を開発区域境界付近に設ける場合において、捨てコン、砕石、山留等がこの境界の外に配置することがないよう計画すること。ただし、やむを得ず境界の外に配置される場合は、隣接地所有者の同意を得ること。

⑤ 擁壁を設ける場合は、山留め等が必要な場合が多いので、仮設計画を考慮した配置計画とすること。

(2) 土質(地耐力等)

擁壁を設置する場所の土質(地耐力等)が、あらかじめ設計条件を満足するか否かを確認すること。

特に地耐力については、根切りをした時点で国土交通省告示第1113号による方法により試験を行い、基礎の支持力(地耐力)の確認を行うこと。もし、設計条件に用いた支持力が得られなければ、設計変更を行うか、地盤改良を行う等の対策が必要である。

(3) 基礎

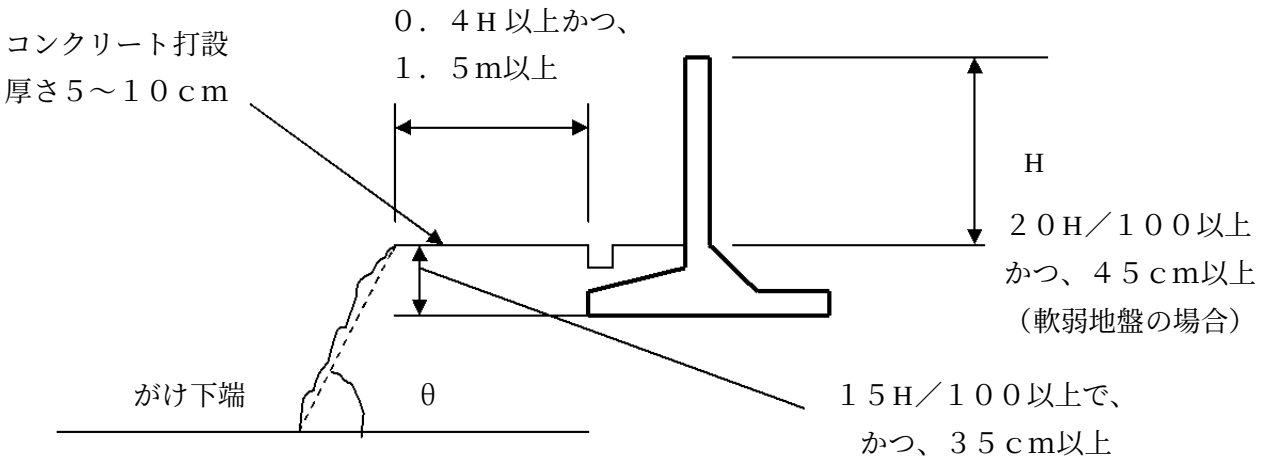
擁壁を設置する場合は、根入れ深さ35cm以上かつ地上高(見え高)の15%以上を確保すること。斜面に沿って擁壁を設置する場合も、擁壁正面の基礎底面前端の線は段切り等によって水平になるようにし根入深さを確保すること。

擁壁の基礎を盛土部分に設置させる場合は、基礎杭や地盤改良等、適切な方法で地盤を補強して安定を確保すること。

(4) 斜面の擁壁

斜面上に擁壁を設置する場合には下図のように擁壁前端より擁壁の地上高(見え高)の40%以上で、かつ、1.5m以上だけ土質(下表)に応じた勾配線より後退し、その部分は、コンクリート打ち等により風化侵食の恐れのないようにする。

| 土質 | 軟岩　風化の著しいものを除く | 風化の著しい岩 | 砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土、その他これらに属するもの | 盛土 |
|---|---|---|---|---|
| 角度(θ) | 60° | 40° | 35° | 30° |

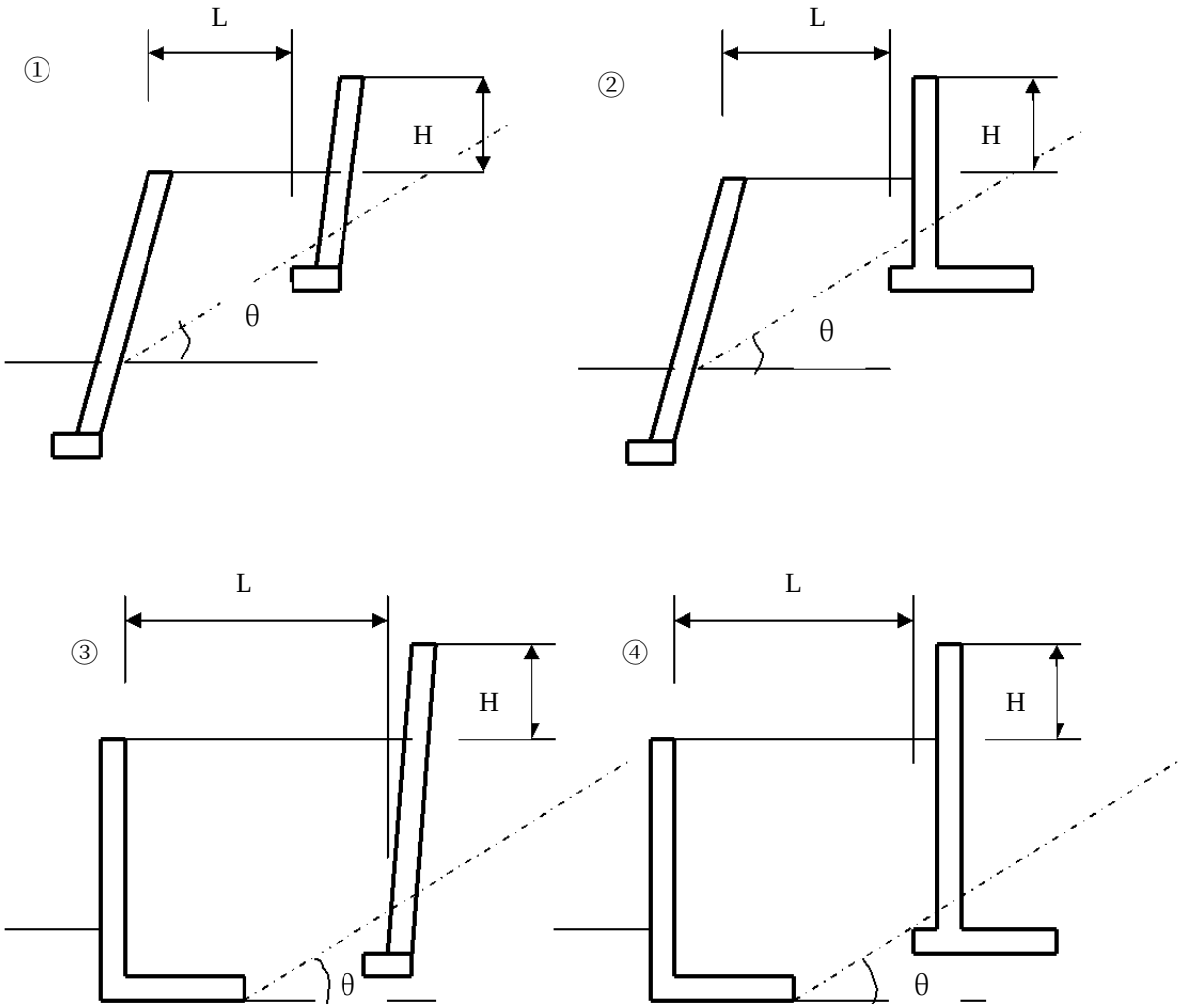


(5) ニ段の擁壁

下図に示す二段擁壁を設置する場合は、上部擁壁の基礎が上表土質に応じて角度(θ)内に入るよう設計し、なおかつ、水平距離を0．4H以上かつ、1．5m以上離さなければならない。擁壁の基礎が角度(θ)内に入っていないものは、一体の構造とする必要がある。

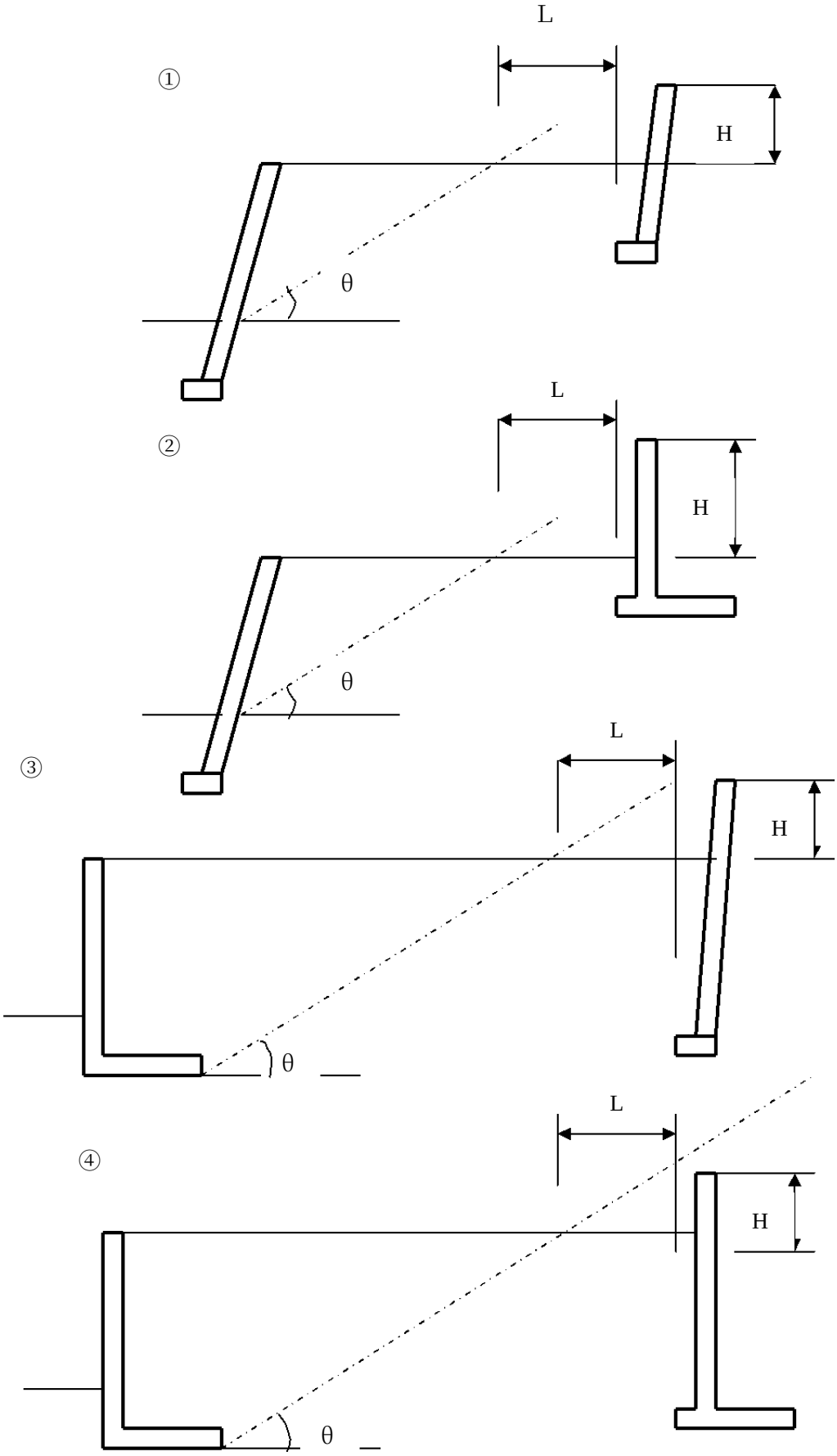
ア

・ 上部擁壁、下部擁壁とも新設する場合
・ 下部の擁壁のみ新設する場合
・ 上部擁壁のみ新設する場合で、下部擁壁の構造が宅地造成規制法の基準に適合していることが確認できるもの




※ L=0．4H以上かつ1．5m以上

ｲ. 上部擁壁のみ新設する場合で、下部擁壁の構造が宅地造成規制法の基準に適合していることが確認できない場合




※　Lの寸法以下でも既存擁壁の底版以下に根入れしてあれば支障ない。

(6) その他

① 高さの異なる一連の練積み造擁壁は、土質に変化がない場合に一番高い擁壁の角度に合わせて設計し築造すること。

② 水路、河川等に接して擁壁を設ける場合は、必要な根入れ深さ、構造等について、あらかじめその管理者と十分に協議して設計すること。

③ 擁壁を設計する場合は、擁壁全体の形状寸法等を明瞭にし、施工が確実に行えるように、必ず展開図を作成すること。

8－4－3 擁壁の設計

(1) 構造

**都市計画法施行規則第27条**

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

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

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

**ロ 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。**

**ハ 土圧等によって擁壁の基礎がすべらないこと。**

**二 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。**

第1項第1号は、擁壁の構造計算及び実験の原則を示したものである。擁壁の安全を害する破壊、転倒、すべり、沈下が生じないことを、構造計算ならびに実験等によって確かめることを義務づけている。通常、土圧とは地盤を構成する土の圧力をいうが、本条ではその土の圧力のほかに、水圧、自重、建築物等の積載荷重を含めたものをいう。

① 鉄筋コンクリート構造擁壁の構造計算

鉄筋コンクリート造のように構造計算ができるものについては、構造計算により安全性を確認する。

擁壁に関しその設計寸法、土の内部摩擦角、単位体積重量、擁壁の上端に続く地盤面等にある載荷荷重、背面土の水圧及び自重等については、実況に応じた数値とする。

1) 上載荷重

上載荷重にあっては、原則として9．8kN／㎡（1tf／㎡）以上とすること。

2) 安定計算 （擁壁構造計算にあたっての留意事項）

ア 転倒に対する安定 ； 擁壁の転倒に対する安定モーメントは、土圧等による転倒モーメントの1．5倍以上であること。また、基礎地盤が普通土の場合、外力の合力は底版の中央1／3以内に入るように設計する。

イ 滑動に対する安定 ；

（ア）擁壁の基礎地盤に対する最大摩擦抵抗力は、擁壁に働く水平圧力の1．5倍以上とすること。

（イ）摩擦係数は、粘性土の場合原則0．3とする。

ウ 沈下に対する安定 ； 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。

エ L型擁壁の場合、埋め戻し土となるため、土圧係数は原則0．5とする。

3) 受働土圧

擁壁つま先前面の受働土圧については、施工時にこの部分の土が乱されることから、これを考慮しないこと。

4) 粘着力

粘着力は含水量等により大きくその性質が変化するため、原則としてこれを考慮しないこと。ただし、土質試験を行い、突起を設けた場合は粘着力を考慮することができる。

5) 杭基礎

杭基礎を設ける場合は、特に地下水位の高い場所では、PHC杭等、腐らない材料を使用することが望ましい。ただし、やむを得ず鋼管杭等、腐食する恐れのある材料の杭を使用する場合は、電気防食、重防食等により、腐

食対策を講じることが望ましい。

6） 突起

施工精度の確保が容易でないことから、底盤下面には原則として突起はつけないこと。ただし、やむを得ない場合には、突起がない状態でも滑動の安全率を1．0以上確保すること。また、施工時には丁張りにより、突起が曲がらないように、幅や突起高さを確認するとともに、突起と底盤とを結合する配筋については十分な長さの定着長を確保すること。

7） 鉄筋

擁壁に使用する鉄筋の強度は、許容引張応力度で 235N／mm2以上とするが、昨今、大規模な地震が多々発生していることから、 295N／mm2以上のものを使用することが望ましい。 また、鉄筋の必要被り厚は、土に接する部分で、4cm以上（基礎部分の被り厚は、均しコンクリートの部分を除いて6cm以上）としその他の部分については3cm以上確保すること。

8） コンクリート

擁壁に使用するコンクリートの設計基準強度は、4週圧縮強度で18N／mm2以上確保できるものとするが、鉄筋と同様の理由から、24N／mm2以上のものを使用することが望ましい。

また、施工にあたっては、JASS5を基準とする。

**※ 1mを超える擁壁の設計に当たっては、構造計算を添付し安全を確認する。**

② 練積み造の擁壁

練積造擁壁を設計するときは、「資料 6 練積造擁壁の標準断面図」を参照し設計を行うこと。

大田区では、設計の便と施工の確実性、容易さ、一連の擁壁における一体性、材料の経済性等を考慮し、擁壁の地上高3mまでは3分（θ=73°18′）、同4mまでは4分（θ=68°11′）、同5mまでは5分（θ=63°26′）とし、擁壁背面が切土の場合と盛土の場合とに分けて、断面を標準化している。そのため、後に示す間知石等練積造擁壁の標準構造図で計画した場合、設計を省略できるものとする。（最荷重は4．9kN／㎡）

地耐力については、第3章第2節練積造擁壁の標準断面図に記載の地耐力以上の地盤に基礎を設置することを条件としている。

なお、現地の状況や使用材料等の条件により、やむを得ずこれにより難い場合は、別途、示力線法等により設計を行うことができるものとする。

1） 上載荷重

練積み造の擁壁に作用する載荷重は4．9kN／㎡（0．5t／㎡）以上であること。ただし、載荷荷重がこれを超える場合は土圧等の外力を十分調査のうえ構造の安全性を検討して工法を決めること。

2） 高さの限度

切土部分に基礎を設ける場合は、地上高（見え高）5m、盛土部分に基礎を設ける場合は、原則として3mを限度とすること。なお、地盤改良等、必要な地耐力を確保できる場合はこの限りではない。

3） 組積材

組積材は、控長さを30cmとし、コンクリートを用いて一体的な擁壁とすると。

4） 杭基礎

杭基礎を設ける場合は、特に地下水位の高い場所では、PHC杭等、腐らない材料を使用することが望ましい。ただし、やむを得ず鋼管杭等、腐食する恐れのある材料の杭を使用する場合は、電気防食、重防食等により、腐食対策を講じることが望ましい。なお、杭基礎の設計は日本道路協会の「道路橋示方書」等によること。

（2） 土質調査（設計地耐力）

許可後、工事の際には、擁壁を設置する場所の土質（地耐力等）が設計条件を満足することを確かめること。特に擁壁の地耐力については、根切りをした時点で国土交通省告示第1113号による方法により試験等を行い、基礎の支持力（地耐力）の確認を行うこと。もし、設計条件に用いた支持力が得られなければ、設計変更を行うか地盤改良、杭打ち（杭を設置する場合は、基礎コンクリートが杭頭部に押し抜かれないような措置を講じること）等

の対策が必要である。

(3) 擁壁の水抜き穴、透水層等

**都市計画法施行規則第27条第1項**

**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っては、この限りでない。**

排水関係の透水層（裏込砕石）及び水抜き穴は、次の事項を十分考慮して施工すること。

① 壁にはその背面の排水をよくするために、壁面の面積3㎡以内ごとに1個(内径75mm以上の硬質ビニール管等の耐水材料を用いたもの)以上でかつ、最下段の水抜穴は 地表面近くに設けること。また、擁壁背面に湧水がある場合は、更に密に設ける等の対策を講じること。なお、擁壁正面から見た水抜穴はその機能を有効に働かせるため、原則として千鳥式に配置すること。

（壁面の全面積）／（水抜き穴の総数）≦3㎡

② 水抜きは、擁壁の下部や、擁壁裏面に湧水等がある部分は、密に配置すること。

③ 水抜き穴は、排水方向に適当な勾配をつけること。

④ 地盤面下で、地下水等の流路にあたっている壁面がある場合はその部分に水抜き穴を設け、地下排水管等に接続し、地下水等を排出すること。

⑤ 水抜き穴等からの雨水を排水できるよう、擁壁の前面にはU字溝等の雨水処理施設を設置するのが望ましい。

⑥ 水抜き穴背後には、その穴から砕石等が吸い出されないような措置を講ずるとともに、 背面の全面に透水層(砕石等)を設けること。また、透水層にリサイクル材を使用することを妨げないものとする。なお、透水層に替えて擁壁用の透水マット(認定品)を使用してもよいものとする。

⑦ 水受けコンクリートは必ず設置すること。

⑧ 水抜き穴からの排水を受けるU字溝等の雨水排水施設は、原則として開発区域内に設置し適切に排水できる構造とすること。やむを得ず、開発区域外に雨水排水施設を設ける場合は当該地所有者の同意を得ること。

⑨ 擁壁上部の表面排水については、8－2－2によること。

(4) 伸縮目地

擁壁が長く連続する場合は、原則として基礎高や擁壁の構造が変わる箇所及び擁壁の連続する延長20m以内ごとに伸縮目地を設けること。ただし、急傾斜地等、短い延長ごとに基礎高が変わるところや擁壁屈曲部については、概ね擁壁の全高と同等の延長まで伸縮目地を設けずに一体的に施工すること。なお、伸縮目地は擁壁の竪壁から基礎部分に至るまでその構造を完全に分断するように設けること。

(5) 隅角部の補強

擁壁の屈曲する箇所で、隅角が120°未満の場合は、その隅角を挟む二等辺三角形の部分をコンクリートで補強すること。また、二等辺三角形の一辺の長さは、擁壁の地上高(見え高)3m以下で50cm、3mを超えるものは60cmとすること。

(6) 建築基準法施行令の規定の準用

**都市計画法施行規則第27条第2項**

**2 開発行為によって生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが2メートルを超えるものについては、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第142条（同令第9章の準用に関する部分を除く。）の規定を準用する。**

2m以下の擁壁についても建築基準法施行令第142条の規定を準用するものとする。

**建築基準法施行令第142条（擁壁）**

**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。)による法第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。**

**一 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。**

二　石造の擁壁にあつては、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。
三　擁壁の裏面の排水を良くするため、水抜穴を設け、かつ、擁壁の裏面の水抜穴の周辺に砂利その他これに類するものを詰めること。
四　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。
五　その用いる構造方法が、国土交通大臣が定める基準に従つた構造計算によつて確かめられ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39条まで、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及び第7章の8（第136条の6を除く。）の規定を準用する。

このほか、建築基準法施行令第3章に、構造設計の原則、構造耐力上主要な分等のささえ、コンクリートの材料、鉄筋の定着、コンクリートの強度、コンクリートの養生、鉄筋のかぶり厚さ等が規定されている。

建築基準法施行令第72条　（コンクリートの材料）
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。
一　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。
二　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。
三　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。

建築基準法施行令第74条　（コンクリートの強度）
鉄筋コンクリート造に使用するコンクリートの強度は、次の各号に定めるものでなければならない。
一　4週圧縮強度は、1平方ミリメートルにつき12N（軽量骨材を使用する場合においては、9N）以上であること。
二　設計基準強度（設計に際し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。

建築基準法施行令第75条　（コンクリートの養生）
コンクリートの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、震動等によっ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。

建築基準法施行令第79条　（鉄筋のかぶり厚さ）
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っては2センチメートル以上、耐力壁、柱又ははりにあっては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ち上がり部分にあっては4センチメートル以上、基礎（布基礎の立上り部分を除く。）にあっては捨て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。

(7) 既存擁壁の取り扱い

既存擁壁を利用する場合は、設計者の考察により安全な擁壁と証明できる場合とする。安全な擁壁とは以下の条件を満たすものとする。

① 2mを超える擁壁の場合

建築基準法第7条の規定に基づく検査済証の交付を受けているもので、維持管理（経年劣化又は盛土がなく、かつ、上載荷重が適切なもの）が良好なもの又はそれと同等の証明ができるもの。

② 2m以下の擁壁

1) 鉄筋コンクリート構造の場合は以下の事項に問題がないもの

- コンクリートの圧縮試験結果
- 超音波試験等による鉄筋ピッチの確認
- 底版部分の地耐力確認
- 試掘による底版躯体寸法確認
- 維持管理の調査
- 構造計算
- 設計者の考察

2) 練積み造の場合

- 底版部分の地耐力確認
- 試掘による施工状況の確認
- 維持管理の調査
- 仕様書等との整合性の確認
- 設計者の考察

(8) その他

(ア) その他の擁壁として、宅地造成等規制法施行令第14条に基づく国土交通大臣が認定する擁壁を用いることもできるが、認定条件に注意を払って使用すること。使用の際は、申請書に認定書の写しを添付すること。

(イ) 義務外設置の擁壁については、鉄筋コンクリート造を原則とする。ただし、8－3－2 (4)の設置基準以外の擁壁については、安全上必要な処置を講ずること。

(ウ) 水路、河川等に接して擁壁を設ける場合は、必要な根入れ深さ、構造等について、あらかじめその管理者と十分に協議して設計すること。

9 災害危険区域等の除外

**都市計画法第33条第1項第8号**

**主として、自己の居住の用に供する住宅の建築又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあっては、開発区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第8条第1項の土砂災害特別警戒区域その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等による支障がないと認められるときは、この限りでない。**

**都市計画法施行令第23条の2 （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（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地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。**

10　樹木の保存･表土の保全

(1)　基準の適用範囲

**都市計画法第33条第1項第9号**

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

**都市計画法施行令第23条の3**

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

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

基準の適用範囲については施行令第28条の3、技術的細目については令第28条の2及び施行規則第23条の2に規定されている。

(2)　技術的細目

①　保存すべき樹木

**都市計画法施行令第28条の2**

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

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

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

**都市計画法施行規則第23条の2（樹木の集団の規模）**

**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、かっ、面積が300平方メートルとする。**

第一号は、保存すべき樹木の高さを10m以上としている。この高さ以上の樹木は「高木（喬木）」と称され、生育までに多年（例、イチョウで15年以上）を要し、一度伐採すれば復元することが容易でなく、また、高木の存する土地は植物の生育に適する土地といえることから、そのまま残すことが望ましい。

大高木　（約20m）　　イチョウ、アカマツ、カラマツ、スギ

高木　　（約10m）　　ヤナギ、月桂樹、モチノキ

亜高木　（約5m）　　モクレン、ツバキ、サザンカ

なお、「集団」とは、一団の樹林地でおおむね10㎡当たり樹木が1本以上の割合で存する場合を目途とする。

「健全な樹木」とは、
・ 枯れていないこと。
・ 病気（ 松食虫、落葉病等 ） がないこと。
・ 主要な枝が折れていないこと等樹容が優れていること等によって判断すること。
「樹木又はその集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等」に規定の趣旨は、必ずしも健全な樹木又はその集団の存する土地をすべて公園、緑地とするのではなく、公園、緑地の配置設計において、樹木等の位置を考慮することにある。「保存の措置」とは、保存対象樹木又はその集団をそのまま存置しておくことで、地区内での移植又は植樹を指しているのではない。

保存対象樹木又はその集団の存する土地は少なくとも枝張りの垂直投影面下については、切土又は盛土を行わないことが必要である。

② 保存措置の除外

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

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るが、それ以外の対象樹木は、保存措置を講じなくてもやむを得ないものとする。

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

原則的に樹木の濃い土地の部分を公園、緑地等として活用し、保存措置を講じる。それ以外の樹木は、保存措置を講じなくともやむを得ないものとする。

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

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最も望ましい部分で、あり、公園等として活用できる土地が他にある場合、樹木の保存措置を講ずる公園として活用しなくてもやむを得ないものとする。

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

自己用の開発行為では、公園、緑地の設置義務が無いため、隣棟間空地、緩衝帯、法面等としての樹木の活用が図られるべきである。しかし、緩衝帯を除いて、これらは、土地利用計画上その規模等に関する基準はなく、現況図及び造成計画平面図、同断面図等により設計の適否を把握することが必要となる。

③ 表土の保全

1） 表土

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

2） 表土の保全方法

表土の保全方法（ その他の必要な措置を含む。 ） には、表土の復元、客土、土壌の改良等の方法がある。

3） その他の保全措置

表土の復元又は客土等の措置を講じてもな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、その他の措置として、ﾘｯﾊﾟｰによる引掻き、発破使用によるﾌｶｼ、粘土均し等の措置をあわせて講ずるものとする。

4） 造成手法

表土の採取については、傾斜度２０度以上の急斜面等工法上困難な場合、採取対象から除くことをやむを得ないものとする。

11緑地帯及び緩衝帯

(1) 緩衝帯の設置

**都市計画法第33条第1項第10号**

**政令で定める規模以上の開発行為にあっては、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。**

**都市計画法施行令第23条の4 (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)**

**法第33条第1項第10号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。**

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

緩衝帯の設置により、騒音、振動等の環境障害をすべて防止しようとする趣旨ではなく、予定建築物等の騒音源、振動源等が開発行為の申請時点では必ずしも具体的に把握することができないという開発許可制度の性格からして、具体的な騒音、振動等の環境障害に関しては、別途本来の公害規制法 (騒音規制法、水質汚濁防止法等)を期待するものである。

「騒音、振動等」とは、開発区域内の予定建築物等から発生するものを指す。また、騒音、振動等のほかに煤煙、悪臭が含まれると考えられるが、日照の悪化、ビル風の発生による環境の悪化は含まれない。

「騒音、振動等をもたらすおそれのある建築物」とは、一般的に工場を指す。

これは、通常工場では動力を用い、物の加工、処理及び運搬を行うため、騒音等のおそれがあるとされるからである。第一種特定工作物は、これに該当する。

令第23条の4において緩衝帯を設置する開発行為の規模を1ha以上と定めたのは、これ以下の規模では、緩衝帯をとる余地が少ないこと、たとえ、短い幅の緩衝帯を設置させることとしても、その効果が少ないこと等による。

(2) 緩衝帯の幅員

**都市計画法施行令第28条の3**

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

**都市計画法施行規則第23条の3**

**令第28条の3の国土交通省令で定める規模は、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っては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っては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っては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っては 15メートル、25ヘクタール以上の場合にあっては20メートルとする。**

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

他の法令による緩衝帯に関する基準としては、工場立地法により「環境施設(緩衝帯にあたる)を区域面積の15パーセント以上とること」との定めがあるが、これは開発区域を 1、 1.5、 5、15及び25haの正方形と考え許可基準における緩衝帯の最小幅員をとったときの緩衝帯面積割合とほぼ一致している(工場立地に関する準則第4条参照)。

また、森林法による開発行為の規制においても、緩衝帯に関する基準が定められている。
緩衝帯は、開発区域の境界の内側にそって設置されるものである。その構造については、開発行為の段階では騒音源、振動源等を先行的に把握することができないため、開発区域内にその用地を確保していれば足りる。また、緩衝帯は公共用地ではなく、工場等の敷地の一部となるので、その区域を明らかにしておく必要がある。
施行令第28条の3ただし書では、開発区域の周辺に公園、緑地、河川等緩衝効果を有するものが存する場合には、緩衝帯の設置の条件が緩和される旨を規定している。
その他、緩衝効果を有するものは、池、沼、海、植樹のされた大規模な街路、法面である。
これらについては、その幅員の1／2を緩衝帯の幅員に算入することができる。

12　輸送の便

**都市計画法第33条第1項第11号**
**政令で定める規模以上の開発行為にあっては、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。**

**都市計画法施行令第24条（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）**
**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を含む。）の政令で定める規模は、40ヘクタールとする。**

「政令で定める規模とは令第24条の規定により40ha以上の開発行為にあっては、道路、鉄道による輸送の便を考慮し、特に必要があると認められる場合には、当該開発区域内に鉄道施設の用に供する土地を確保するなどの措置を講ずることが必要となってくる。

13　申請者の資力･信用

**都市計画法第33条第1項第12号**
**主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、がけ崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあっては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。**

この規定は、申請者に事業計画とおりに事業を完了するための資金的能力があるかどうか及び過去の事業実績等から判断して誠実に許可事業を遂行していくことができるかどうかを確認して、その事業が適正に施行されることを確保しようとするものである。
確認資料としては、①資金計画書、②法人の登記簿謄本（個人の場合は住民票）、③事業経歴書、④納税証明書等とする。

14　工事施行者の能力

**都市計画法第33条第1項第13号**
**主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、がけ崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあっては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。**

宅地開発に伴う工事中の災害は、人命、財産、公共施設等に被害をもたらす例が多いので工事施行者の能力判定は重要である。
確認資料としては、①法人の登記簿謄本、②事業経歴書、③建設業許可書（土木工事業）等とする。

15 関係権利者の同意

**都市計画法第33条第1項第14号**
**当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。**

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

権利者の確認は登記簿謄本及びその他の資料に基づいて行う。

(1) 妨げとなる権利を有する者

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

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

(2) 相当数の同意

当該開発行為をしようとする土地及び当該開発行為に関する工事をしようとする土地のそれぞれについて、おおむね、

① 権利を有する全ての者の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、かっ、

② 同意した者が所有する土地の地積と、同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積との合計が土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積の合計の3分の2以上である場合を指すものである。

③ 共有地の場合のカウントの仕方について

宅地について複数の共有権者が在る場合には、全体で一の所有者とみなす。つまり、A、B、 C 3人の共有権者が在る場合には、3人としてカウントするのではなく、1人としてカウントすることとなる o

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

16 公有水面埋立

**都市計画法第33条第7項**
**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。**

公有水面埋立法による埋立免許に際しては、その埋立の目的に照らして、埋立地の利便の増進と環境の保全とが図られるように第1項で定める事項と同じ事項について所要の措置が講ぜられていること。

17 促進区域内の開発行為

**都市計画法第33条第8項**
**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。**

この規定は、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の特例について定めたものである。

市街地再開発促進区域内における開発行為は通常は市街地再開発事業として行われるものと考えられるが、

これ以外の開発行為が行われるときは、市街地再開発促進区域制度の趣旨から規模の大小にもかかわらず、市街地再開発促進区域内に関する都市計画（公共施設の配置及び規模、単位整備区等）等に適合して行わなければならない。

開発行為の許可の基準の特例

都市再開発法第７条の８

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。

第４節　開発行為の変更（都市計画法第３５条の２）

都市計画法第３５条の２

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

２～３（略）

４　第31条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第32条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第33条、第34条、前条及び第41条の規定は第１項の規定による許可について、第34条の2の規定は第１項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第47条第１項の規定は第１項の規定による許可及び第３項の規定による届出について準用する。この場合において、第47条第１項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第２号から第６号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。

５　（略）

（軽微な変更）

都市計画法施行規則第２８条の４

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

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

イ　予定建築物等の敷地の規模の１０分の１以上の増減を伴うもの

ロ　住宅以外の建築物ヌは第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000平方メートル以上となるもの

二　工事施行者の変更。ただし、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）以外の開発行為にあっては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。

三　工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

変更許可に係る審査基準は、開発許可の審査基準を準用する。
なお、変更の許可の事務の運用にあたっては、次の事項に留意すること。
(1) 収用対象となるのは、開発許可後、完了公告前の変更であること。
(2) 当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更が行われる場合には、新たな開発許可が必要である。
(変更許可対象の例)
・ 区域の変更、区域面積の変更
・ 公共施設の変更
・ 雨水排水施設(放流先、施設構造、施設の位置や構造)の変更
・ 宅盤高の変更(特に宅地造成等規制法第8条の許可を伴うもの)
・ 擁壁の位置、高さ、構造の変更

第5節 工事完了公告前の建築制限(法第37条)

**都市計画法第37条**
**開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第3項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りではない。**
**一 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。**
**二 (略)**

第1号における「その他都道府県知事が支障がないと認めたとき」とは、次の要件に該当するもので、開発工事の工程上や施工上やむを得ない場合をいう。
なお、工期の短縮は、解除の理由とはならない。
(1) 建築物を土留めとして利用する場合(建築物と一体の構造も含む。)
(2) 建築工事のため大型建設機械等の搬出入により、開発行為により整備する道路等の公共施設が破損する恐れがある場合
(3) 宅地造成工事の妨げとなる既存建築物を移転し改築する場合
(4) 官公署、地区センターその他の公益的施設を先行的に建設する場合
(5) 既存の建築物等を開発区域内で移転し改築する場合
(6) 地下車庫を築造する場合
(7) 雨水処理施設等を建築工事の中で築造しないと支障をきたす場合

**都市計画法第45条**
**　開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。**

承認を与えるかどうかの判断は、主として次の要件とする 。

（1）　申請者が適法に当該開発区域内の土地の所有権その他の当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得していること。

（2）　申請者に事業計画通りに事業を完了するための資金的能力があるかどうか及び過去の事業実績等から判断して誠実に許可事業を遂行していくことができるかどうかを確認する。

資力及び信用の判断については、資金調達能力に不安があったり、過去に誠実に事業を遂行しなかった前歴がある場合等の事情を基準として判断する。

第３章　資料

第1節　宅地造成規制法に基づく国土交通大臣認定擁壁一覧表

| | ブロックの名称 | 製造会社名等 | 設定年月日 | 認定書番号 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 三段ブロック | 東新コンクリート工業株式会社 | 昭和38･1･26 | 建設省 東住 第 10 号 |
| 2 | 山内式B型コンクリート ブロック | 菱和コンクリート工業株式会社 | 昭和38･11･27 | 〃 〃 第 110 号 |
| 3 | スクラム式間知ブロック | スクラム式間知ブロック全国代表特殊高圧コンクリート研究所 | 昭和39･9･1 | 〃 〃 第93号 |
| 4 | 佐々木式安定三角ブロック | 佐々木セメント技術研究所 | 昭和 39･9･1 | 〃 〃 第94号 |
| 5 | 特許中本式強力ブロック | 中本禎造 | 昭和 39･9･1 | 〃 広住 第 5 号 |
| 6 | 藤式V型ブロック | 近畿建材株式会社 | 昭和 39･9･1 | 〃 奈住 第 30 号 |
| 7 | π（パイ）型ブロック | 有限会社不二設計所 | 昭和 40･2･18 | 〃 東住 第 114 号 |
| 8 | δ（デルタ）型ブロック | 有限会社不二設計所 | 昭和 40･2･18 | 〃 〃 第 115 号 |
| 9 | 東横防災ブロック | 東横セメント工業株式会社 | 昭和 40･2･18 | 〃 39阪住 第271 号 |
| 10 | 間知コンクリートブロック SK-1 型 | 旧鉄興産株式会社 | 昭和 40･2･18 | 建設省 神住 第 151 号 |
| 11 | 京阪式安全ブロック第1型、第6型、第8型 | 京阪コンクリート工業株式会社 | 昭和 40･2･18 | 〃39 神住 第 156 号 |
| 12 | 新日本式ブロックA型 | 新日本コンクリート工業株式会社 | 昭和 40･2･18 | 〃 〃 第 303 号 |
| 13 | 小牧式T型ブロック | 南日コンクリート工業株式会社 | 昭和 40･2･18 | 〃 鹿住 第 51 号 |
| 14 | 共和式間知ブロック盃型コンクリートブロック | 共和コンクリート工業株式会社 | 昭和 40･2･18 | 〃 北住 第 162 号 |
| 15 | 改良型三段ブロック | 東新コンクリート工業株式会社 | 昭和 40･2･28 | 〃 東住 第 43 号 |
| 16 | 本州式コンクリートブロック I 型 | 本州コンクリート株式会社 | 昭和 40･2･28 | 〃 〃 第 43 号 |
| 17 | 東興ブロック | 全日東興ブロック協会 | 昭和 40･2･28 | 〃 〃 第 43 号 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 18 | キングブロックを用いる<br>鉄筋コンクリート造斜め<br>格子梁型擁壁 | キングコンクリート工業株式会社 | 昭和 42･11･1 | 〃 計宅開発　第<br>61号 |
| 19 | 目地モルタルを使用する<br>大谷石積み造擁壁 | 大谷石材協同組合 | 昭和 43･11･<br>20 | 〃 計宅開発　第<br>73号 |
| 20 | 草竹式扶壁付ブロック3 | 草竹コンクリート工業株式会社 | 昭和 44･5･15 | 〃 奈計宅開発第<br>11号 |
| | 草竹式扶壁付ブロック4 | 草竹コンクリート工業株式会社 | 昭和 44･5･15 | 〃　　〃 |
| 21 | DT ブロック（凸型3号） | 東奥プレコン振興株式会社 | 昭和 44･10･<br>24 | 〃 形計宅開発 第<br>3号 |
| 22 | 野田式N･Sブロック | 株式会社野田組 | 昭和 44･10･<br>24 | 〃 広計宅開発 第<br>3号 |
| 23 | 小牧式（I－H型）<br>コンクリートブロック | 南日コンクリート株式会社 | 昭和44･10･<br>24 | 建設省鹿計宅開発第<br>6号 |
| 24 | 太洋式安定<br>カンニューブロック | 太洋興行建設株式会社 | 昭和 44･10･<br>24 | 〃 長計宅開発第<br>12号 |
| 25 | 草竹式扶壁付ブロック5号 | 草竹コンクリート工業株式会社 | 昭和 44･10･<br>24 | 〃 奈計宅開発<br>第3号<br>の1 |
| 26 | ニューブロック | 坂本産業株式会社 | 昭和 44･10･<br>24 | 〃 栃計宅開発第<br>5号 |
| 27 | δ（デルタ）型ブロック | 有限会社不二設計所 | 昭和 45･3･6 | 〃 計宅開発　第<br>45号 |
| 28 | π（パイ）型ブロック | 有限会社不二設計所 | 昭和 45･3･6 | 〃 計宅開発　第<br>47号 |
| 29 | 盃型ブロック | 共和コンクリート工業株式会社 | 昭和 45･3･6 | 〃 計宅開発　第<br>40号 |
| 30 | スプリットン間知ブロック | スプリットン工業株式会社 | 昭和 45･7･16 | 〃 計宅開発 第<br>126号 |
| 31 | 緑化ウォール用<br>コンクリートブロック | 日建工学株式会社 | 昭和 51･2･18 | 〃 計宅発　　第<br>11号 |
| 32 | ポトロアー | 技研興業株式会社 | 昭和 51･2･18 | 〃 計宅発　　第<br>13号 |
| 33 | S･Pブロック | 株式会社建設企画コンサルタント | 昭和 51･2･18 | 〃 計宅発　　第<br>15号 |
| 34 | 緑化ウォール用<br>コンクリートブロック<br>（G100×50） | 日建工学株式会社 | 昭和 55･1･22 | 〃 徳計民発　第<br>2号 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 35 | ポトロアーA型 | 技研興業株式会社 | 昭和 55･1･22 | 〃 北計民発　第10号 |
| 36 | 「グリーンフヘキ」小形100 | 草竹コンクリート工業株式会社 | 昭和 55･11･10 | 〃 奈計民発　第26号 |
| 37 | ヘイペック | 山富産業株式会社 | 昭和 56･11･16 | 〃 岐計民発　第12号 |
| 38 | グリーンウォール | 共和コンクリート工業株式会社 | 昭和 58･6･30 | 〃 北計民発　第25号 |
| 39 | 法止ブロック | 藤林コンクリート工業株式会社 | 昭和58･12･13 | 〃 北民発　第71号 |
| 40 | ニューウォルコン | 京阪コンクリート工業株式会社 | 昭和 59･1･28 | 〃 京計民発　第3号 |
| 41 | ザ･ウォール | 羽田コンクリート工業株式会社 | 昭和 59･6･11 | 〃 東計民発　第33号 |
| 42 | CP 型枠 | 株式会社トーホー | 昭和 59･6･11 | 〃 神計民発　第21号 |
| 43 | ML ウォール | 前田製管株式会社 | 昭和 60･5･27 | 〃 形経民発　第4号 |
| 44 | 法止ブロックL型 | 藤林コンクリート工業株式会社<br>有限会社藤商事 | 昭和 60･7･12 | 〃 新経民発　第6号 |
| 45 | YT－32<br>ニューノーマルクリフ | ヤマウ総合開発株式会社 | 昭和 60･7･30 | 〃 丘経民発　第22号 |
| 46 | エルコン | 株式会社新日本エルコン | 昭和 60･12･27 | 〃 愛経民発　第29号 |
| 47 | ザ･ウォール | 羽田コンクリート工業株式会社 | 昭和 61･4･9 | 〃 東経民発　第71号 |
| 48 | KL ウォール | 興建産業株式会社 | 昭和 61･7･7 | 〃 東経民発　第45号 |
| 49 | フジムラL型 | 藤村ヒューム管株式会社 | 昭和 61･7･7 | 〃 新経民発　第6号 |
| 50 | ニューウォルコン | 京阪コンクリート工業株式会社 | 昭和 61･12･12 | 〃 京経民発　第30号 |
| 51 | KL ウォール | 興建産業株式会社 | 昭和62･7･15 | 建設省東経民発 第16号 |
| 52 | ML ウォール | 前田製管株式会社 | 昭和 62･7･22 | 〃　形経民発 第4号 |
| 53 | 法止ブロックL型 (FL-LB) | 藤林コンクリート工業株式会社<br>有限会社藤商事 | 昭和 62･8･18 | 〃　新経民発 第3号 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 54 | CP型枠 | 株式会社トーホー | 昭和62･11･18 | 〃 神経民発 第16号 |
| 55 | MLウォールⅡ型 | 前田製管株式会社 | 昭和62･12･14 | 〃 形経民発 第7号 |
| 56 | L形ようへきシステム Cタイプ | 丸栄コンクリート工業株式会社 | 昭和63･1･8 | 〃 岐経民発 第12号 |
| 57 | フジムラL型 | 藤村ヒューム管株式会社 | 昭和63･1･13 | 〃 新経民発 第7号 |
| 58 | YT－32 ニューノーマルクリフ | ヤマウ総合開発株式会社 | 昭和63･3･7 | 〃 丘経民発 第2号 |
| 59 | MLウォールⅡ型 | 前田製管株式会社 | 昭和63･10･26 | 〃 形経民発 第3号 |
| 60 | エルコンⅡ型 | 株式会社新日本エルコン | 昭和63･10･26 | 〃 愛経民発 第7号 |
| 61 | 緑化ウォールL型 | 日建工学株式会社 | 平成1･9･6 | 〃 東経民発 第28号 |
| 62 | ニューウォルコンⅡ型 | 京阪コンクリート工業株式会社 | 平成2･7･12 | 〃 京経民発 第2号 |
| 63 | ニューCPL | 株式会社カイエー 株式会社テクノクリート | 平成3･3･15 | 〃 群経民発 第2号 |
| 64 | KLウォール2型 | 興建産業株式会社 | 平成3･3･15 | 〃 東経民発 第8号 |
| 65 | L型擁壁システムA | 丸栄コンクリート工業株式会社 | 平成3･3･15 | 〃 岐経民発 第1号 |
| 66 | 昭和式SL擁壁 | 昭和コンクリート工業株式会社 | 平成3･6･12 | 〃 岐経民発 第3号 |
| 67 | ハイ･タッチウォール | 全国宅地擁壁協会 | 平成3･10･23 | 〃 京経民発 第5号 |
| 68 | CLP－V | 東洋ヒューム管株式会社 | 平成11･5･27 | 〃 山経民発 第1号 |
| 69 | 昭和式SL擁壁 | 昭和コンクリート工業株式会社 | 平成3･10･23 | 〃 岐経民発 第5号 |
| 70 | 法止ブロックL型 (FL--A･B) | 藤林コンクリート工業株式会社 | 平成4･3･18 | 〃 新経民発 第2号 |
| 71 | MLウォールⅢ型 | 前田製管株式会社 | 平成4･3･18 | 〃 形経民発 第2号 |
| 72 | ニューウォルコンⅢ型 | 京阪コンクリート工業株式会社 | 平成4･3･18 | 〃 京経民発 第2号 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 73 | ザ･ウォールⅡ | 羽田コンクリート工業株式会社 | 平成4･3･18 | 〃　東経民発 第6号 |
| 74 | YT－32<br>ニューノーマルクリフⅡ | ヤマウ総合開発株式会社 | 平成4･3･18 | 〃　丘経民発 第3号 |
| 75 | KLウォール3型 | 興建産業株式会社 | 平成4･3･18 | 〃　東経民発 第7号 |
| 76 | L型擁壁型システムA1 | 丸栄コンクリート工業株式会社 | 平成4･3･18 | 〃　岐経民発 第2号 |
| 77 | ニューCPLⅢ | 株式会社カイエー<br>株式会社テクノクリート | 平成5･3･15 | 〃　群経民発 第1号 |
| 78 | SL擁壁Ⅲ型 | 昭和コンクリート工業株式会社 | 平成5･3･15 | 〃　岐経民発 第1号 |
| 79 | FLウォール | 藤村ヒューム管株式会社 | 平成5･3･15 | 〃　新経民発 第1号 |
| 80 | T型ブロック | 山一窯業株式会社<br>株式会社大和コンクリート工業 | 平成5･3･15 | 〃　梨経民発 第1号 |
| 81 | 垂直積み擁壁ゴールコン | 株式会社ゴールコン | 平成5･3･15 | 〃　沖経民発 第1号 |
| 82 | 緑生擁壁 | 日本緑生株式会社 | 平成5･3･5 | 建設省東経民発 第13号 |
| 83 | ハイタッチ･ウォール | 社団法人全国宅地擁壁技術協会 | 平成6･6･15 | 〃　東経民発 第94号 |
| 84 | 垂直積み擁壁ゴールコン | 株式会社ゴールコン | 平成8･3･1 | 〃　沖経民発 第1号 |
| 85 | T型ブロックWタイプ | 山一窯業株式会社 | 平成9･10･21 | 〃　梨経民発 第1号 |
| 86 | オリロック積み擁壁 | 第一ブロック株式会社 | 平成9･11･28 | 〃　東経民発 第6号 |
| 87 | 植栽ブロック「みどりくん」 | 株式会社ヤマウ | 平成10･3･24 | 〃　丘経民発 第1号 |
| 88 | テールアルメ擁壁 | 川鉄商事株式会社<br>ヒロセ株式会社 | 平成10･3･24 | 〃　阪経民発 第1号 |
| 89 | エルコンⅢ. Ⅳ型 | 株式会社ワールドメディア | 平成11･3･3 | 〃　東経民発 第7号 |
| 90 | CLP-V | 東洋ヒューム管株式会社 | 平成11･5･27 | 〃　山経民発 第1号 |
| 91 | CLP－Ⅶ | 東洋ヒューム管株式会社 | 平成11･5･27 | 〃　山経民発 第2号 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 92 | YT-32<br>ニューノーマルクリフⅡ | ヤマウ総合開発株式会社 | 平成 12･12･27 | 〃　丘経民発 第1号 |
| 93 | CP 型枠Ⅲ型 | 株式会社トーホー | 平成 15･3･27 | 国関整住整　第 499 号 |