

第1節 用途地域への適合（法第33条第1項第1号）

法第33条第1項（柱書略）

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

ロ 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14項及び第68条の3第7項（同法第48条第14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

〈解説〉

本号は、開発行為の目的となる予定建築物等の用途が建築基準法による用途規制に適合していることを定めています。

建築基準法により、用途地域等が定められている区域では、当該用途地域等への適合が求められ、市街化調整区域以外の用途地域の指定がない区域では、大規模集客施設等の建築が制限されています。建築物の用途規制は、建築行為等の際にも確認されますが、その内容を建築行為の前段階である開発行為を許可する段階であらかじめ確認し、無用なトラブルを防止しようとするものです。よって、本号への適合性は、建築基準法の規制の内容と整合を図ることになります。

なお、用途規制は、用途上不可分の関係にある予定建築物等の用途の種別だけでなく、用途地域等や用途の種別によってはその床面積や階数、原動機の有無、営む事業の内容等多岐にわたる場合もあるため注意が必要です。

建築基準法第48条に基づく許可を受けた建築物をどのように取り扱うかは特に定められていませんが、建築基準法第48条に基づく許可を受けた建築物は、建築基準法の用途規制に適合し

ている建築物となるので、本号に適合しているものとして取り扱います。

なお、平成18年の法改正により本号ロが追加になり、都市計画区域内や準都市計画区域内の土地で用途地域の指定のない区域（市街化調整区域を除く）においても本号が適用されることとなりました。

第2節 公共空地（法第33条第1項第2号）

第2節 第1款 総論

法第33条第1項（柱書略）

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

三～十四 （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。

〈解説〉

1 本号の概要

本号は、開発行為において道路、公園、広場等の公共用の空地が、本号イ～ニに掲げる事項を勘案し、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置されるように設計が定められていることを規定しています。また、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されていることも規定しています。

さらに、開発行為を行う区域内及びその周辺で、本号で規定する公共用空地に関する都市計画が定められている場合には、設計が都市計画に適合していることも規定しています。

なお、自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とした開発行為を行う場合は、本号の適用を除外しています。

本節では、第2款以下で、本号に定められている道路、公園・緑地・広場、消防水利に分けて解説します。

（1）自己の居住の用に供する住宅

「自己の居住の用に供する住宅」とは、開発行為を行う者

が自らの生活の本拠として使用する住宅をいいます。したがって、開発行為を行う主体は、自然人に限られることとなり、会社が従業員のために建築する宿舍や、組合が組合員に譲渡することを目的として建築する住宅は、自らの生活の本拠として使用するものではないので、自己の居住の用に供する住宅には該当しません。

自己の居住の用に供する住宅のみを本号の適用から除外している理由は、そこで生じる不利益は、開発を行う者が自ら被ることと、開発区域の周辺に及ぼす影響が小さいためです。昭和43年の現行都市計画法の制定時、自己用の建築物すべてが本号の適用を除外されていました。これは、開発行為後の土地利用者の利便を図る上で必要な公共空地の配置については、開発行為を行おうとする者本人が利便上の不都合を被ることとなるので、本号を適用させる必要がないとの判断から除外されていたものです。

しかし、自己業務用の開発行為の場合は、開発行為が完了した後に開発区域周辺に交通渋滞を巻き起こす原因となったこと等の理由から平成4年の改正で本号の基準を適用することになりました。

(2) 消防に必要な水利が十分でない場合

「消防に必要な水利（以下、「消防水利」という。）が十分でない場合」とは、開発区域内に消防水利の基準を満たさない箇所があることをいいます。吉川松伏消防組合で、開発区域周辺の消防水利の配置状況を確認し、消防水利の基準を満たしていない箇所がある場合、新たに消防用の貯水施設等を設置し、消防水利が不足している区域がないようにする必要があります。

(3) 敷地

本号でいう「敷地」とは、建築基準法の敷地の概念と同じもので、一の建築物又は用途不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地を意味します。

また、建築基準法の総合的設計制度による一団の計画の場合は、全体が一の敷地であるとみなします。

(4) 法、政令、省令の構成

本号に基づく政令、省令は、別表のとおりです。それぞれの内容と適用関係を整理してあります。政省令の内容については、本号の解説に続いて条文ごとに詳述します。

別表
道路関係

政令	省令	基準の概要
第25条第1号		道路の機能の確保
第25条第2号		敷地が接しなければならない道路の最小幅員
	第20条	政令第25条第2号から委任を受けた道路幅員
	第20条の2	政令第25条第2号ただし書の運用
第25条第3号		市街化調整区域内の大規模開発における12m以上の道路の基準
第25条第4号		開発区域内の主要な道路が接続する道路
第25条第5号		歩車道の分離
第29条	第24条第1号	道路の構造
	第24条第2号	道路排水施設
	第24条第3号	道路縦断勾配
	第24条第4号	階段状道路の禁止
	第24条第5号	袋路状道路の禁止
	第24条第6号	街角の切り取り
	第24条第7号	歩車道を分離する工作物
第29条の2 第1項第2号		政令第25条第2号の道路幅員の強化
第29条の2 第1項第3号		政令第25条第3号の12m道路が配置されていることを求める面積要件の強化
第29条の2 第1項第4号		政令第25条第5号の歩車道を分離すべき道路の幅員の強化
	第27条の4 第1項第2号	省令第24条の道路の構造又は能力の強化
第29条の2 第2項第2号		政令第25条第2号の道路幅員の緩和

公園・緑地・広場関係

政令	省令	基準の概要
第25条第6号		公園、緑地、広場の設置(開発区域面積が [※] 0.3ha 以上 5.0ha 未満の場合)
第25条第7号		公園、緑地、広場の設置(開発区域面積が [※] 5.0ha 以上の場合)
	第21条	公園、緑地、広場の技術的細目 (開発区域面積が [※] 5.0ha 以上の場合)
	第25条	公園の構造
第29条の2 第1項第5号		政令第25条第6号の公園、緑地、広場の設置に関する基準の強化 (0.3ha 以上 5.0ha 未満の開発行為のみ適用)
第29条の2 第1項第6号		政令第25条第7号の公園、緑地、広場の設置に関する基準の強化 (5.0ha 以上の開発行為のみ適用)
第29条の2 第2項第3号		政令第25条第6号の公園、緑地、広場の設置に関する基準の緩和 (0.3ha 以上 5.0ha 未満の開発行為のみ適用)
	第27条の2	省令第21条の公園、緑地、広場の設置に関する技術的細目の強化
	第27条の4 第1項第3号	省令第25条第2号の公園の柵等の設置に関する基準の強化

消防水利関係

政令	省令	基準の概要
第25条第8号		消防水利

2 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

環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造とは、次の事項を満たしていることをいいます。

①環境の保全上支障がない規模・構造

環境の保全上支障がないとは、開発区域内に居住・事業することとなる者のために、良好な市街地の環境を確保する観点から、日照、通風、採光等の点で支障がないことをいいます。また、公園等を設置する場合は、開発区域内に居住することとなる者の住環境を確保する観点から、各敷地からの誘致距離を勘案しながら適正な位置に配置し、かつ使い易い構造であることも含まれます。

②災害の防止上支障がない規模・構造

災害の防止上支障がないとは、開発区域内に居住・事業す

ることとなる者の避難活動上支障がないこと、消防活動上支障がないことをいいます（消防車・救急車等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）。

③通行の安全上支障がない規模・構造

通行の安全上支障がないとは、開発区域内に居住・事業することとなる者の通行について、車両通行の安全、歩行者通行の安全の二点について、支障がないことをいいます。開発行為に見合った道路の配置（幅員構成、歩車道の分離等）がなされていることを求めています。

④事業活動の効率上支障がない規模・構造

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

3 適当な配置

（1）道路の配置

道路の配置については、本号でその大枠を定め、技術的細目として政省令が定められています。道路に関する政省令は、詳細に規定されていますので、その基準に適合させれば、本号の基準の趣旨は達成されます。

（2）公園の配置

公園の配置については、公園の規模、構造等に関する政省令はありますが、開発区域内のどのような位置に配置すべきかについては、本号以外に規定はありません。なお、都市計画運用指針においては、右表を標準として、配置されることが望ましいとされています。また、開発区域内に自然環境が残っている場合は、緑地等との複合的施設として配置することを検討することが望ましいとされています。

（3）消防水利の配置

消防水利の配置については、予定建築物等の敷地となる土地が消防水利の基準を満たすように配置しなければなりません。これは、消防水利の基準が、一つの消防水利（防火水槽、消火栓等）を使用して消火活動を行うことができる範囲を定めているものであるからです。消防水利の基準を満たさない箇所があるということは、その土地で効果的な消火活動が行えないので、適当に配置されているとはいえません。

※都市計画運用指針

街区公園	0.25ha 250m
近隣公園	2ha 500m

上段：標準規模

下段：標準誘致距離

4 都市計画への適合

開発区域内で、本号で規定する公共用空地に関する都市計画が定められている場合は、開発行為の設計が都市計画に適合していることと規定されています。

(1) 開発行為の設計が都市計画に適合していること

設計が都市計画に適合していることとは、当該開発行為の設計が、都市計画の実現を妨げるものでないだけでなく、申請者に不当な負担とならない範囲において、できる限り都市計画の内容を実現することをいいます。

具体的には、開発区域と法第11条の都市計画施設の区域との重複の割合に応じて、以下のとおり判断します。

① 開発区域と都市計画施設の区域が重複し、当該重複部分の開発区域に占める比率（以下「都市計画施設率」という。）が低い場合等においては、都市計画施設の実現を妨げることのないよう開発区域に都市計画施設の区域を確保させる等の措置が必要。

② 都市計画施設率が高く、都市計画において定められた設計と同一になるよう開発行為の設計を変更させることが当該開発行為の施行者に不当な負担になると考えられる場合

ア 法第40条第3項により国又は地方公共団体が都市計画施設である主要な公共施設の用に供する土地の取得費を負担する場合又は法第56条の規定により都市計画事業の施行者が土地の買取を行う場合は、①に準じて取り扱う。

イ 土地の取得費の負担又は買取を行わない場合は、当該開発に必要な公共空地を都市計画施設の区域内に確保するとともに、それ以外の都市計画施設の区域においては法第54条の許可基準に該当することをもって都市計画に適合したものと解す。

③ 都市計画施設率が非常に高い場合で法第56条により都市計画事業の施行者が土地の買取を行わない場合は、当該開発行為に係る建築行為が法第54条の許可基準に該当することをもって都市計画に適合するものと解す。

(2) 都市計画施設の区域内における建築等の制限

都市計画施設の区域内は、法第53条と法第55条で建築行為が制限されています。また、法第59条の都市計画

※昭和48年3月22日付け
建設省宅地開発課長から青
森県土木部長あて回答「都
市計画法第33条及び第54
条に関する疑義について」

事業区域内は、法第65条に基づく土地の形質の変更や建築物の建築等が制限されています。

開発行為の設計を行う際は、これらの制限にも配慮する必要があります。具体的な制限については下の表のとおりです。

法第55条の指定区域を含む場合の都市計画施設の設計にあたっては、事前に都市計画事業の施行予定者と調整を行う必要があります。これは、法第55条の効力により、開発行為完了後であっても建築行為を行うことができないことがあるからです。

制限 の 種類	法第11条の施設 (法第53条 建築許可)	法第55条指定区域内 (法第55条 建築許可の特例)	法第59条 都市計画事業区域内 (法第65条 建築等の許可)
開 発 行 為	開発行為に係る規定は無し。	開発行為に係る規定は無し。	土砂の堆積、土地の形質の変更は、都道府県知事の許可が必要。(土地収用法が適用される事業であり、一般的には許可されないで、収用される。)
建 築 行 為	法第54条の許可基準に適合する場合、建築の許可をしなければならない。	法第53条の建築の許可をしないことができる。 ただし、当該土地の買取をしない場合は、建築の許可をしなければならない。	建築物の建築は、都道府県知事の許可が必要。土地収用法が適用される事業であり、一般的には許可されない。

第2節 第2款 道 路

第1 道路の機能の確保（政令第25条第1号）

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

政令第25条 法第33条第2項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第33条第1項第2号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 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。

〈解説〉

本号は、開発区域内の道路が都市計画で定められている道路や開発区域外の道路の機能を阻害せず、これらと一体となって機能を有効に発揮されるように設計されていることを規定しています。そのため道路に関する設計をする際には、開発区域内だけでなく、その周辺の道路配置状況、交通状況を把握して、適切に開発区域内の道路配置を行うとともに、道路が都市の根幹となる道路まで通じていることが必要です。

なお、「都市の根幹となる道路」とは、道路網構成上の役割分担から、国道、県道、幹線となる市町村道が該当します。

これらのうち、道路整備計画があつて、整備が終わったもの又は整備は済んでいないが整備する主体と意思が明確になっているものについては、都市の根幹となる道路となることが明らかです。しかし、名称のみで道路整備計画がないもの、整備する主体と意思が明確になっていないものは、都市の根幹となる道路とはいえません。

また、本号の根拠となっている法第33条第1項第2号では、都市計画が定められている場合は、設計がこれに適合していることと規定されています。

※道路法第5条、第7条

※昭和55年3月18日付け
建設省道地発第18号「幹線
市町村道の選定要領の基
準」参照

第2 敷地が接しなければならない道路（政令第25条第2号）

政令第25条 法第33条第2項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第33条第1項第2号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 二 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^{（省令第20条）}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^{（省令第20条の2）}で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

（道路の幅員）

省令第20条 令第25条第2号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第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）

省令第20条の2 令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路は、次に掲げる要件に該当するものとする。

- 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。

〈解説〉

1 概要

政令第25条第2号は、省令で定めた最小幅員以上の幅員の道路が敷地に接するように配置されなければならないことを定めた規定です。これにより、法第33条第1項第2号でいう環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上、事業活動の効率上支障がない道路の配置を確保するものです。

「敷地に接する」とは、道路が敷地の隣にあるだけでなく、人や車両の出入りが可能であること等機能的に道路と敷地が接続されていることをいいます。敷地に接する道路が複数ある場合、それらの道路は、個々の土地利用計画を踏まえ、環境の

※P.79「公共空地 総論」参照

※建築物を建築する際は、建築基準法第43条による接道が必要です。

※条例による強化・緩和が可能です。(P.113 参照)

「小幡員区画道路の計画基準(案)について(抄)」
(昭和61年4月11日付
け建設経済局長通達)参照

(1) 原則（政令第25条第2号本文及び省令第20条）

- 利用者がその道路に面する敷地に居住する者等に限られる道路配置となっており、通過交通の生じる可能性が少ない場合であって、かつ、その道路延長が概ね街区の一辺の長さ（１２０ｍ）以下であるときは、これに該当するものと考えます。

※ 自己居住用の住宅を建築するための開発行為は、法第33条第1項第2号により、本号の適用はありません。

(2) 道路を整備しない開発行為の例外（政令第25条第2号ただし書及び省令第20条の2）

道路を整備しない開発行為であって、上記の原則によることが著しく困難であり、4 m以上の幅員で土地利用上の支障が生じない道路が既に配置されている場合は、当該既存道路を敷地が接しなければならない道路とすることができます。

開発許可制度が制定当初に想定していた開発行為は、開発区域内に複数の敷地を配置し、区画道路を整備する面的な団地開発であり、開発許可の道路に関する基準も団地開発に適用することを想定して作られています。そのため、本号本文は、既存道路に接して一敷地で行われる単体的な開発行為の場合には、必ずしも合理的とはいえない場合も生じていました。そこで、既存道路に接して一敷地で行われる単体的な開発行為については、開発区域の規模や形状、開発区域周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、本号本文の要件を満たすことが著しく困難な場合、通行の安全等の点で支障がないと認められる道路が予定建築物等の敷地に接して配置されていれば足りるとした本号ただし書きが平成5年の法改正により設けられました。

本号ただし書が適用できるのは、「**開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、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**」の二つの要件を備えている場合です。

また、省令で定めるものとは、省令第20条の2で規定されており、「**開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること**」と「**道路の幅員が4 m以上であること**」を要件としています。

① 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を総合的に勘案して、原則の基準によることが著しく困難と認められる場合

ア 開発区域の規模

開発区域の規模が小さい場合等で、開発区域内に居住し、又は事業を営むこととなる者の環境保全・防災・通行の安全・効率的な事業活動に与える影響と比較し、本

※建築物を建築する際には、建築基準法第43条により接道が必要です。

号本文の幅員の道路を配置することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等

イ 開発区域の形状

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

ウ 開発区域周辺の土地の地形

開発区域周辺に崖や河川等が存在しているため、本号本文の幅員の道路を配置することが著しく困難である場合等

エ 開発区域周辺の土地の利用の態様

既存道路沿いに建築物が連たんしているため、本号本文の幅員の道路を配置することが著しく困難である場合等

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

② 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であり幅員4 m以上を備える道路

ア 環境の保全上支障がない規模・構造

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

イ 災害の防止上支障がない規模・構造

災害の防止上支障がないとは、開発区域内に居住・事業することとなる者の避難活動上支障がないこと、消防活動上支障がないことをいいます（消防車・救急車等が

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)。

ウ 通行の安全上支障がない規模・構造

通行の安全上支障がないとは、開発区域内に居住・事業することとなる者の通行について、車両通行の安全、歩行者通行の安全の二点について、支障がないことをいいます。

車両通行の安全上支障がないとは、当該道路の通過交通が少なく、かつ、一日あたりの車両の交通量も少ないことをいいます(車両の交通量については、道路構造令で規定される計画交通量等を参考にします)。

歩行者通行の安全上支障がないとは、歩行者の数が多くないことをいいます(商店が連たんして多数の買い物客が往来する道路、多数の者の通勤、通学の用に供されている駅周辺の道路は通常、該当しないと考えられます)。

また、予定建築物等の用途が、多数の車両の出入りが見込まれるものでないことをいいます(大規模集合住宅、大規模商業施設等の大規模集客施設や大規模流通業務施設等は通常該当しないと考えられます)。

エ 事業活動の効率上支障がない規模・構造

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

以上を踏まえ、本町では、予定建築物等の用途、開発区域の面積の相関関係等を加味し、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規模・構造の道路の幅員の目安として次のとおり取扱います。

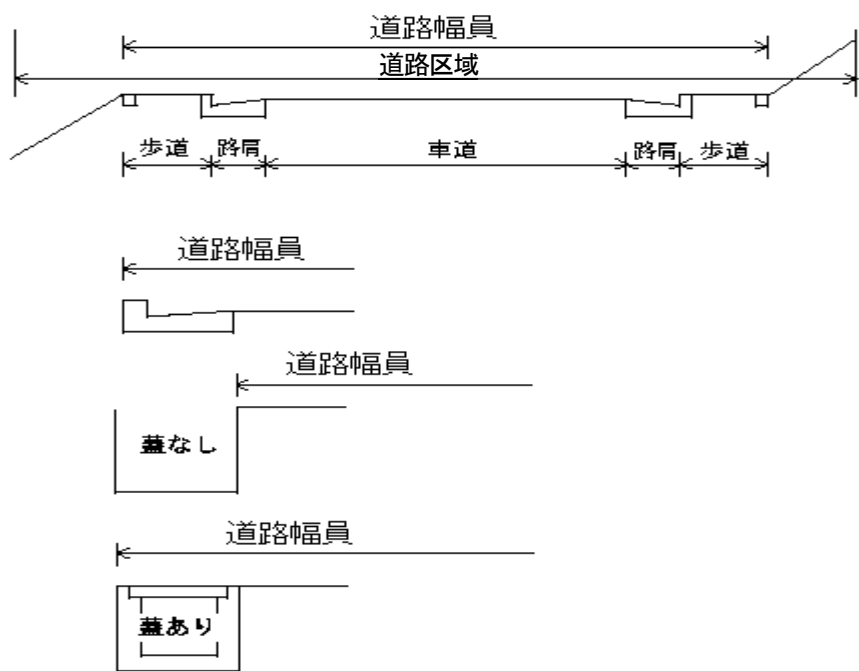
予定建築物の用途	開発区域の面積	道路幅員
住宅の場合	0.3ヘクタール未満	4.0m以上
	0.3ヘクタール以上 0.6ヘクタール未満	4.5m以上
	0.6ヘクタール以上 1.0ヘクタール未満	5.5m以上
住宅以外の場合	0.1ヘクタール未満	4.0m以上
	0.1ヘクタール以上 5.0ヘクタール未満	6.0m以上
	5.0ヘクタール以上 20.0ヘクタール未満	6.5m以上
特定工作物の場合	すべての場合	6.0m以上

3 道路幅員の考え方

最小幅員を有する道路ととらえられるのは、その幅員を必要とされている区間において、原則として、前述1及び2で求められる最小幅員が確保されている道路となります。

道路幅員は、道路としての形状がある区域の幅員、つまり、道路構造令に規定する歩道及び自転車道又は自転車歩行車道、車道、中央帯及び路肩の区域の幅員をいい、具体的には、以下の図のようになります。

図



4 道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置

法第33条の技術基準は、開発に関する計画を都市計画に適合させるようにその基準が作られています。また、道路はある程度連続してその幅員を有していることにより、その機能を効果的に発揮します。

「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」とは、本号で定める最小幅員以上の幅員を有すると認められる道路が、原則として、敷地に接する箇所の終端部から、都市の根幹となる道路（国県道、幹線となる市町村道等）に接続するまで配置されていることをいいます。

※P.87 「敷地に接する」

つまり、各敷地から、都市の根幹となる道路までの間において本号で規定する幅員が原則とれていることが必要です。

予定建築物等の敷地が直接都市の根幹となる道路に接している場合であっても、当然にその道路は本号で定める最小幅員以上の幅員である必要があります。

5 政令第25条第2号ただし書の適用について

政令第25条第2号ただし書は、既存道路に接して一敷地で行われる単体的な開発行為を想定しています。

※P.99 例示

しかし実際には**既存道路に接する敷地が複数ある場合や、新たに道路を整備するものの既存道路のみに接する敷地が存在する場合があります。**

例2
例4，例5

前者については、**新たに道路を整備しない場合は、政令第25条第2号ただし書の適用は可能です。**

後者については、新たに道路を整備する場合、省令第20条の2第1号の要件に合致しないこととなるため、既存道路のみを利用する敷地が存在していても**政令第25条第2号ただし書の適用はできません。**

6 政令第25条第4号の道路との関係について

開発区域内に新たに道路を整備する場合、当該道路が接続する既存道路は政令第25条第4号の規定により所定の幅員が求められます。

※P.96 「開発区域内の主要な道路が接続する道路」
(政令第25条第4号)

一方、上記4の解説のとおり都市の根幹となる道路まで政令第25条第2号に定める幅員の道路が配置されていなければならないことから、既存道路には政令第25条第2号と同第4号の規定による幅員が要求されることとなります。

ところで、開発許可制度が制定当初に想定していた面的な開

発行為の趣旨からすると、新たに整備された道路には政令第25条第2号が適用され、その道路が接続する既存道路には政令第25条第4号の適用がされることとなります。その趣旨を踏まえると、政令第25条第4号の規定を満たす既存道路については、政令第25条第2号の規定による道路の機能を包含していると言えます。このように考えると、政令第25条第4号の規定が適用される道路（括弧書きにより緩和される場合も含む）においては、政令第25条第2号の適用は考えなくてもよいこととなります。

第3 市街化調整区域の大規模開発における12m道路の配置 (政令第25条第3号)

政令第25条 法第33条第2項(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下同じ。)に規定する技術的細目のうち、法第33条第1項第2号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

三 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。

〈解説〉

本号は、市街化調整区域の20ヘクタール以上の開発行為を行う場合、幅員12m以上の道路を配置することを定めています。12m以上の道路が開発区域内の各予定建築物等の敷地から250m以内に配置されるようにすることにより、市街化区域と同等の幹線道路の密度を確保することを目的としています。

市街化区域では幅員12m以上の道路が、おおむね500mメッシュとなるように都市計画決定されることとなっていますが、市街化調整区域では、原則として都市計画決定はされません。したがって、市街化調整区域で大規模な市街地を造るような20ヘクタール以上の開発行為の場合は、開発行為完了後に市街化区域となることが想定されるので、市街化区域と同水準の道路をあらかじめ配置することとしたものです。

なお、第二種特定工作物の建設を目的とした開発行為は、開発行為が完了した後も市街化区域となることが直ちに想定されないこと、その施設自体が一敷地としての土地利用を目的としていること等の理由で本号の適用を除外されています。

※P.67「都市計画法の目指す都市像と技術基準との関係」参照

第4 開発区域内の主要な道路が接続する道路（政令第25条第4号）

政令第25条 法第33条第2項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第33条第1項第2号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

四 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。

〈解説〉

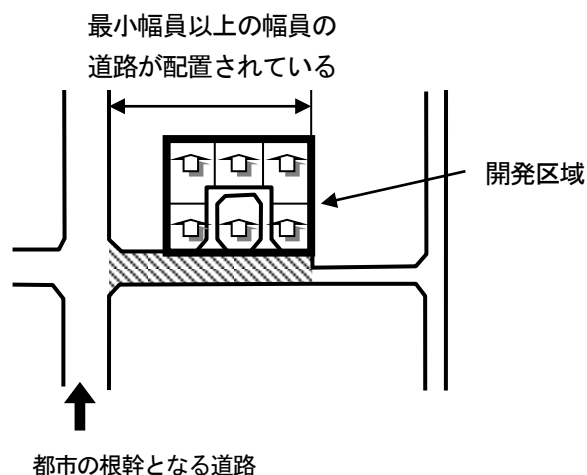
1 概要

本号は、開発区域内の主要な道路が適切な規模の既存道路に接続することを求め、新たな開発行為を行う土地とその周辺地域が道路交通機能上一体となることを目的としています。

開発行為に関する公共施設整備における負担の考え方に基づけば、開発区域内の主要な道路が接続することとなる開発区域外の道路は、原則として、開発区域と接する箇所の終端部から都市の根幹となる道路に接続するまでの区間、基準で定められた最小幅員（2 幅員参照）以上の幅員で整備されている（又は整備される）ことが必要です。

※P.69「開発行為に関する公共施設整備における負担の考え方」参照

概念図



2 幅員

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

また、開発区域周辺の道路状況によりやむを得ないと認めら

れる場合は、車両の通行に支障がない道路に接続していることを規定しています(4 車両の通行に支障がない道路で詳述します)。

用途	幅員
原則（住宅以外）	9 m
住宅	6. 5 m
やむを得ない場合	車両の通行に支障がない道路

※ 自己居住用の住宅を建築するための開発行為は、法第33条第1項第2号により、本号の適用はありません。

3 開発区域周辺の道路状況によりやむを得ないと認められるとき

「開発区域の周辺の道路状況によりやむを得ないと認められるとき」とは、開発区域周辺が4 m程度の幅員で道路網が形成されている住宅地など、基準で定める幅員の道路への接続を求めることが現実的に適当でない場合をいいます。

4 車両の通行に支障がない道路

「車両の通行に支障がない道路」とは、開発行為によって発生が予想される車両のすれ違い等に歩行者通行の安全を加味した上で、支障がない幅員を有する道路のことをいいます。

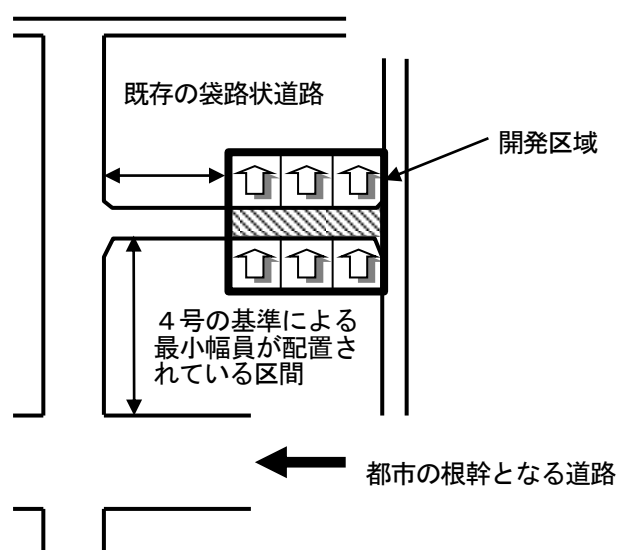
予定建築物等の用途、開発区域の面積の相関関係等を考慮し、一応の目安を次のとおりとして取り扱います。

予定建築物の用途	開発区域の面積	道路幅員
住宅の場合	0. 3ヘクタール未満	4. 0m以上
	0. 3ヘクタール以上 0. 6ヘクタール未満	4. 5m以上
	0. 6ヘクタール以上 1. 0ヘクタール未満	5. 5m以上
住宅以外の場合	0. 1ヘクタール未満	4. 0m以上
	0. 1ヘクタール以上 5. 0ヘクタール未満	6. 0m以上
	5. 0ヘクタール以上 20. 0ヘクタール未満	6. 5m以上
特定工作物の場合	すべての場合	6. 0m以上

5 袋路状道路への連結

開発区域内の主要な道路が、既存の袋路状道路に連結（袋路状道路を延長するような道路配置計画）し、一つの道路として機能するような道路配置計画の場合は、法第33条第1項第2号の趣旨を踏まえ、その袋路状道路部分も開発区域内の道路（いわゆる取付道路）とみなします。よって、このような場合は、その袋路状道路が接続する道路を、開発区域内の主要な道路が接続する道路として取り扱います。

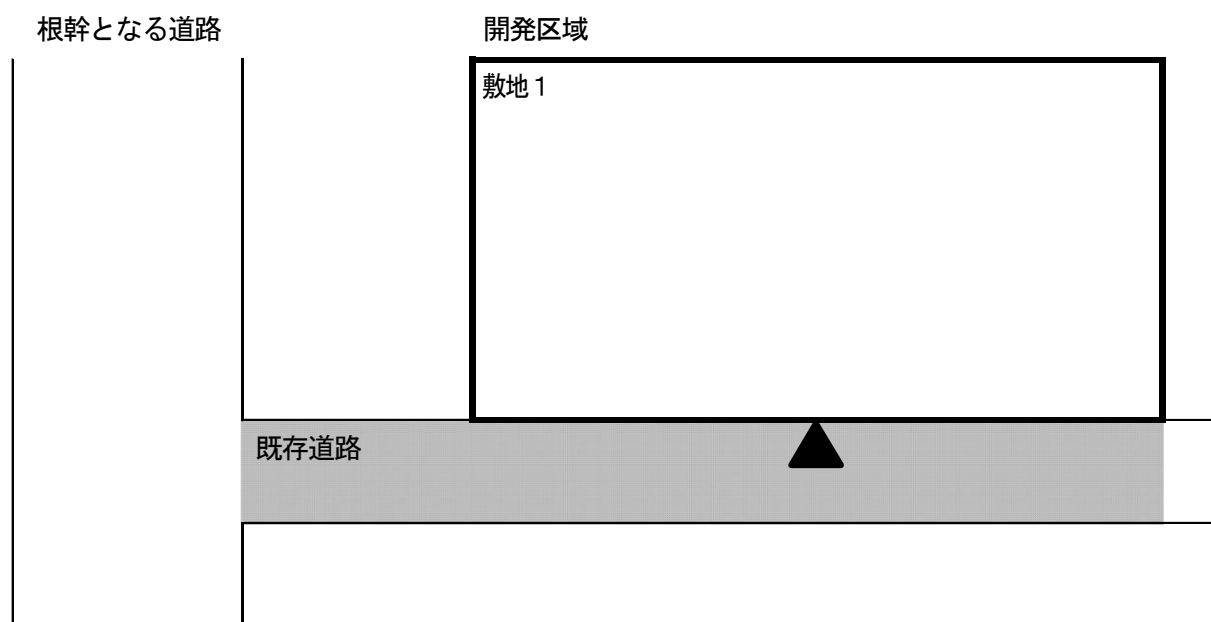
※P.105「袋路状道路」参照



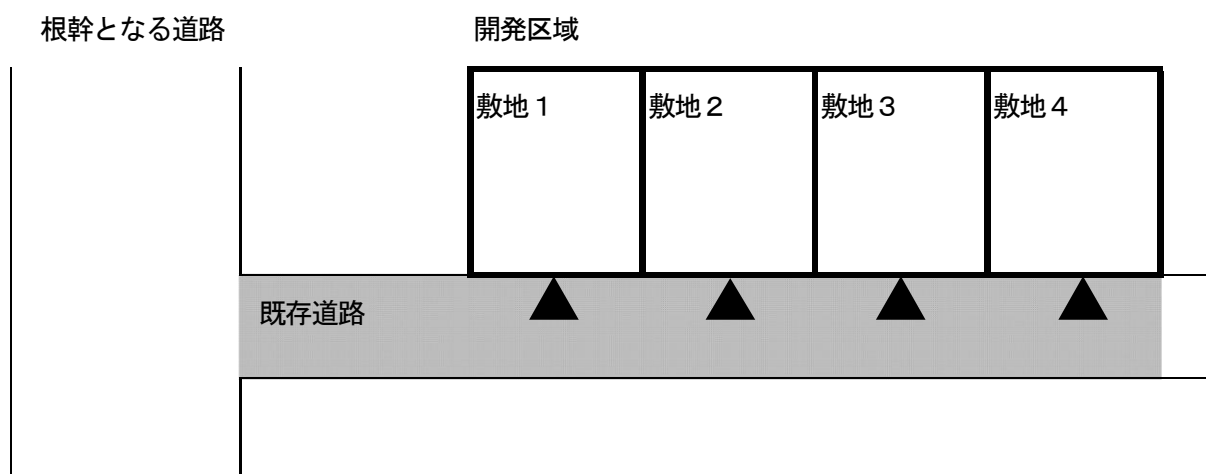
政令第25条第2号（以下、2号）と第4号（以下、4号）の道路についての例示

※2号と4号の適用関係について説明するものであり、その他の基準への適合性について例示するものではありません

例1：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例
既存道路には2号の規定が適用される。2号ただし書の適用は可。

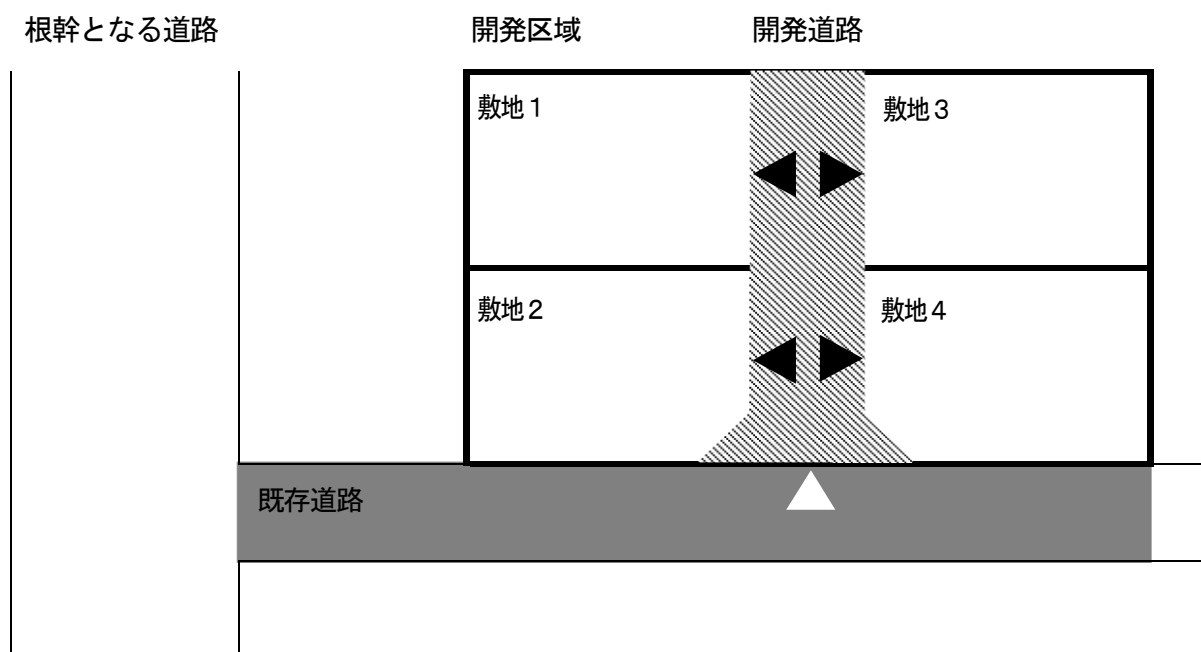


例2：既存道路に接する敷地が複数ある例
既存道路には2号の規定が適用される。2号ただし書の適用は可。



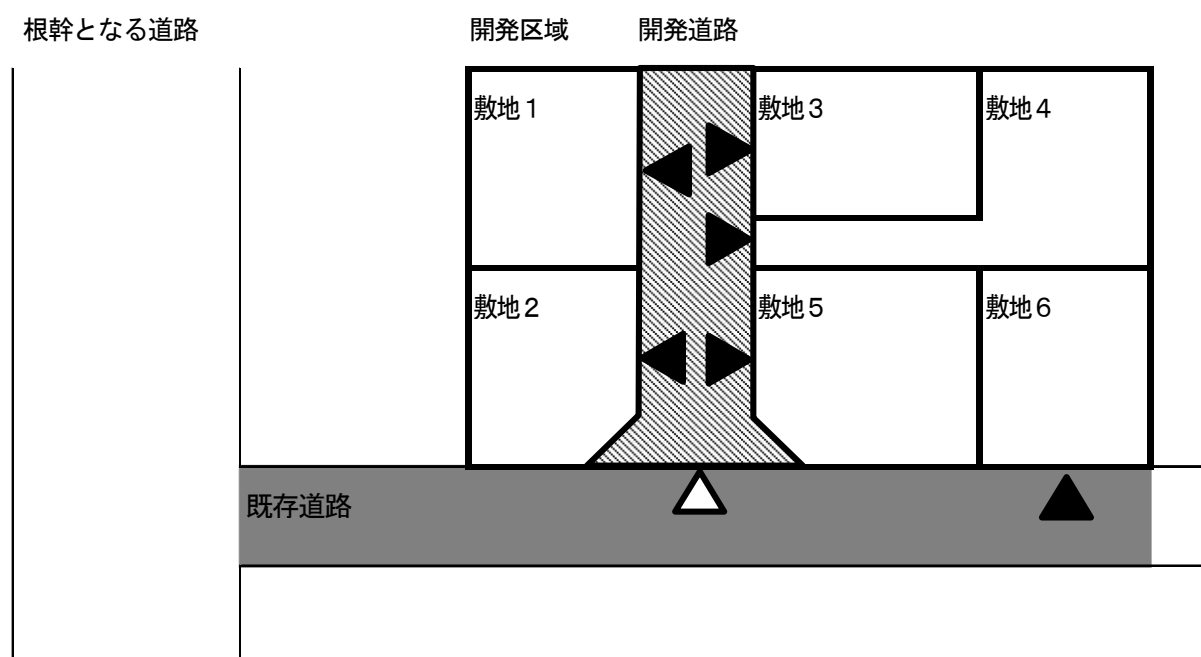
例 3：新設道路に各敷地が接する例

開発道路には 2 号、既存道路には 4 号の規定が適用される。開発道路に 2 号ただし書の適用は不可。



例 4：新設道路があるが、4 号道路となる既存道路にのみ接する敷地がある例

開発道路には 2 号、既存道路には 4 号の規定が適用される。開発道路に 2 号ただし書の適用は不可。



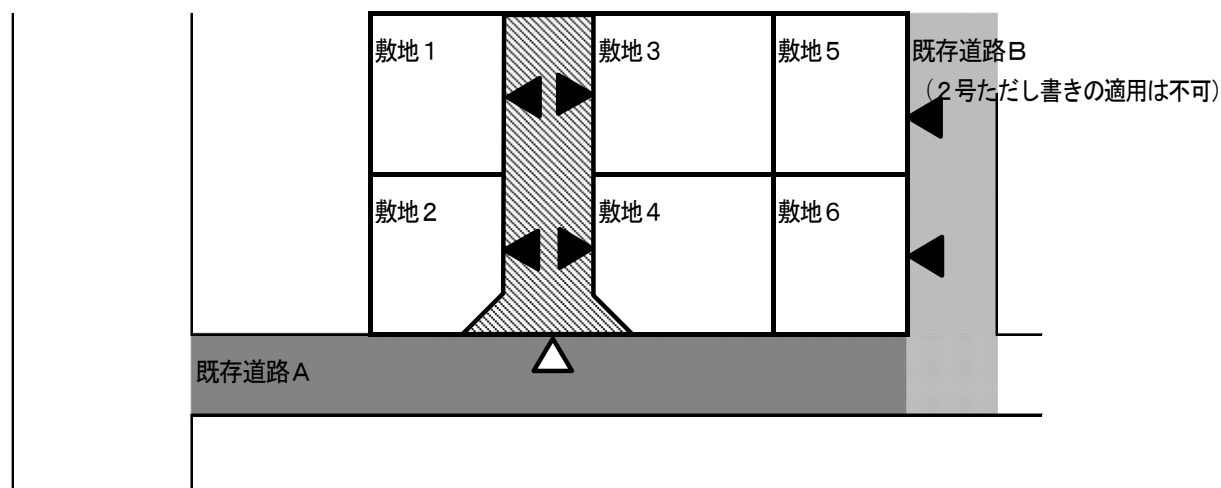
例 5：新設道路があるが、4号道路ではない既存道路にのみ接する敷地がある例

（接続する根幹となる道路が一つの場合）





開発道路には2号、既存道路Aには4号、既存道路Bには既存道路Aに接続するまで2号の規定が適用される。開発道路、既存道路Bに2号ただし書の適用は不可。

根幹となる道路

開発区域 開発道路



凡例

	: 政令第25条第2号の規定が適用される道路		: 敷地出入口
	: 政令第25条第4号の規定が適用される道路		: 道路出入口

第5 歩車道の分離（政令第25条第5号）

政令第25条 法第33条第2項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第33条第1項第2号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

五 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。

〈解説〉

本号は、開発区域内の道路のうち9m以上の道路は、歩車道が分離されていることを規定したものです。なお、歩道の設置を計画する場合、その幅員は、道路構造令により2m以上（歩行者の交通量が多い道路は幅員3.5m以上）となっています。

本来は開発区域内のすべての道路を歩車道分離し、歩行者の安全と円滑な車両通行を確保すべきですが、幅員の狭い道路まで歩車道を分離すると、車道幅員が極端に狭くなり、車両通行に支障をきたすことが予想され、また、区域外の既存の道路とアンバランスが生じること等が考えられます。そこで、歩車道が分離されることが合理的なものとして、道路構造の一般的な事項を定めた道路構造令の規定を準用し、6mの車道を確保し、両側に0.5mの路肩を設け、片側に2mの歩道を設けることを想定した9m以上の道路幅員の場合のみ、歩車道分離を義務化したものです。ただし、9m未満の道路幅員の場合でも、その道路を管理することとなる者と協議した上で歩車道を分離することを妨げるものではありません。

※道路構造令第11条第3項参照

※条例による強化が可能です。（P.113 参照）

第6 道路に関する共通事項

1 道路の構造（省令第24条第1号）

政令第29条 第25条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第33条第1項第2号から第4号まで及び第7号（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

（道路に関する技術的細目）

省令第24条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 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。

〈解説〉

本号は、前段で開発区域内の道路の構造、後段で開発区域内の道路に横断勾配が附されていることを規定しています。

前段の道路の構造については、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規定されています。道路は、すべて舗装されていることが望ましいのですが、本法制定当時はこれを義務づけるには多少無理があったため、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たものです。したがって、「その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造」とは、道路としての機能を発揮する上で、砂利敷以上の機能が期待できる舗装とします。なお、道路構造の組成については、道路の管理・帰属は、原則として市町村になりますので、市町村が整備する道路の水準と整合を図る必要があります。また、市町村以外の管理者を定める場合についても、将来、市町村管理の道路になる可能性がありますので、同様に市町村が整備する道路の水準と整合を図る必要があります。

後段は、道路に雨水、散水等により水たまりができるのを防ぐために横断勾配をつけ、次号で設置することを求めている道路の排水施設に集水し、開発区域外へと排出することを目的としています。

なお、適当な値の横断勾配としては、道路構造令に規定されている車道の場合が舗装路面で1.5%以上2%以下、その他の路面で3%以上5%以下、歩道の場合が2%を標準とします。

※道路構造令第24条

※条例による強化が可能です。(P.113 参照)

2 道路排水施設の設置（省令第24条第2号）

省令第24条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

二 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。

〈解説〉

本号は、道路に排水施設を設けることを規定しています。道路には雨水、散水等を速やかに排水するために側溝、街渠を設置するか、これと同等と認められる施設を設ける必要があります。これらの施設は、排水機能を維持させるため堅固で耐久力を有する構造とすることが求められます。

また、本号で設置することとなる側溝、街渠等は、排水施設にも該当するため、法第33条第1項第3号及びそれに関する政省令の基準も適用されます。

※条例による強化が可能です。(P.113 参照)

※P.124 「排水施設」参照

3 道路の縦断勾配（省令第24条第3号）

省令第24条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

三 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。

〈解説〉

1 概要

本号は、道路の縦断勾配の規定です。道路の縦断勾配は9%以下を原則とし、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%以下とすることができます。本号の縦断勾配は、区域内道路の路線や交差点間の平均勾配と規定されていないことから、道路の最大勾配を規定していると解します。

※条例による強化が可能です。(P.113 参照)

2 やむを得ないと認められる場合

「やむを得ないと認められる場合」とは、開発区域の地形、想定される交通の質や量、緊急車両の活動等を考慮し、支障が

ない範囲であることをいいます。

4 階段状道路（省令第24条第4号）

省令第24条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

四 道路は、階段状でないこと。ただし、もっぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあつては、この限りでない。

〈解説〉

本号は、階段状道路を禁止する旨の規定です。階段状道路は、一般車両の通行が不可能であり、車両の通行上支障があるために原則として禁止しています。一方、歩行者専用道路は、階段状であっても歩行者の通行に支障をきたす可能性が少ないため、緩和することとしています。

※条例による強化が可能です。（P.113 参照）

5 袋路状道路（省令第24条第5号）

省令第24条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

五 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。

〈解説及び審査基準〉

1 概要

本号は、道路は原則として袋路状でないこと（P字状の道路を含む）を規定しています。その例外として、ただし書で、防災避難上と車両の通行上の二点について支障がない場合は、袋路状であってもよいとした緩和の規定を設けています。

※条例による強化が可能です。（P.113 参照）

2 道路は、袋路状でないこと

「道路は、袋路状でないこと」とは、区域内道路の一方は、政令第25条第2号又は第4号に規定する道路に接続し、もう一方は4.0m以上の幅員を有する道路に接続していることをいいます。これは、政令第25条第2号又は第4号における最小幅員を4.0mとしていることから、通り抜け先の道路幅員としても整合させるものです。

また、新たに供用開始される道路（整備工事に着手しており開発行為の完了とほぼ同時期に供用開始が見込める場合）に接続し袋路状でなくなるものは、袋路状でないとみなします。

3 例外

（1）制定趣旨

本号ただし書は、道路が袋路状でないことの例外として、避難上と車両の通行上の二点について支障がない場合は、袋路状道路であってもよいとしています。

袋路状の道路は、配置の仕方によっては、通過交通を排除し、静かで良好な住環境を確保できるという場合もあることから、緩和規定を設けています。

（2）避難上支障がない場合

「避難上支障がない」とは、通り抜けと同程度の避難機能が確保されていることをいいます。すなわち、袋路状となる道路の終端部が、歩行者専用道路や公園等の公共施設に接続され、通り抜け道路と同じように二方向への避難が可能な計画となることをいいます。

また、1,000㎡未満の開発行為は、政令第19条第1項で市街化区域の規制規模未満であることを考慮し、避難通路を設けることが周辺地域の公共施設配置状況や地形的条件から困難な場合に限り、避難通路を設けなくてもやむを得ないとしします。

なお、避難用通路は、新設する場合と既存の場合が想定されます。新設する場合は、避難用通路の一定水準を確保し、市町村が道路として管理する場合に支障がないように、道路構造令に規定する歩行者専用道路の基準を満たすように設計します。既存の場合は、その避難用通路が、道路構造令に基づく歩行者専用道路でなくても、法定外公共施設等、避難機能が恒久的に確保されていれば足りします。

※道路構造令第40条参照

（3）通行上支障がない場合

「通行上支障がない場合」は、基準で定められた道路幅員が確保されていることと袋路状となる道路の延長距離と転回広場の設置によって判断します。なお、道路幅員については、政令第25条第2号及び第4号で道路の最低幅員が定められているので本号では規定しません。

道路延長は、長区間を袋路状とすることは通行の支障があるので、極めて小区間とします。「小幅員区画道路の計画基

「小幅員区画道路の計画基

準(案)について」で想定している街区が一辺120m以下としているので、その半分程度は認められると考えられます。

転回広場については、原則として建築基準法の道路位置指定制度における転回広場の設置基準に準じます。

準(案)について(抄)」
(昭和61年4月11日付
建設経済局長通達)

審査基準

1 袋路状でないこと

区域内道路の一方は、政令第25条第2号又は第4号に規定する道路に接続し、もう一方は4.0m以上の幅員を有する道路に接続していること。

2 避難上及び車両の通行上支障がない場合

(1) 避難上支障がない場合とは、以下のア及びイに該当する場合とする。

ア 道路配置計画が以下の事項のいずれかに該当すること

(ア) 袋路状道路の終端が、避難用通路、公園等災害時に避難することが可能な公共施設に接続し、かつ、その公共施設が他の道路に接続しているもの。

(イ) 袋路状道路の終端が、将来計画されている公園等災害時に避難することが可能な公共施設に接続することが予定され、その公共施設が整備事業に着手され、かつ、他の道路に接続する予定のもの。

(ウ) 開発区域及び周辺地域の地形並びに道路配置状況等により、(ア)及び(イ)とすることが困難な場合であって、開発区域の面積が1,000㎡未満のもの。

イ 袋路状道路の終端に接続する避難用通路を新たに計画する場合は、道路構造令で規定する歩行者専用道路の基準を満たす幅員(2.0m以上)、構造で設計されていること。

(2) 通行上支障がない場合

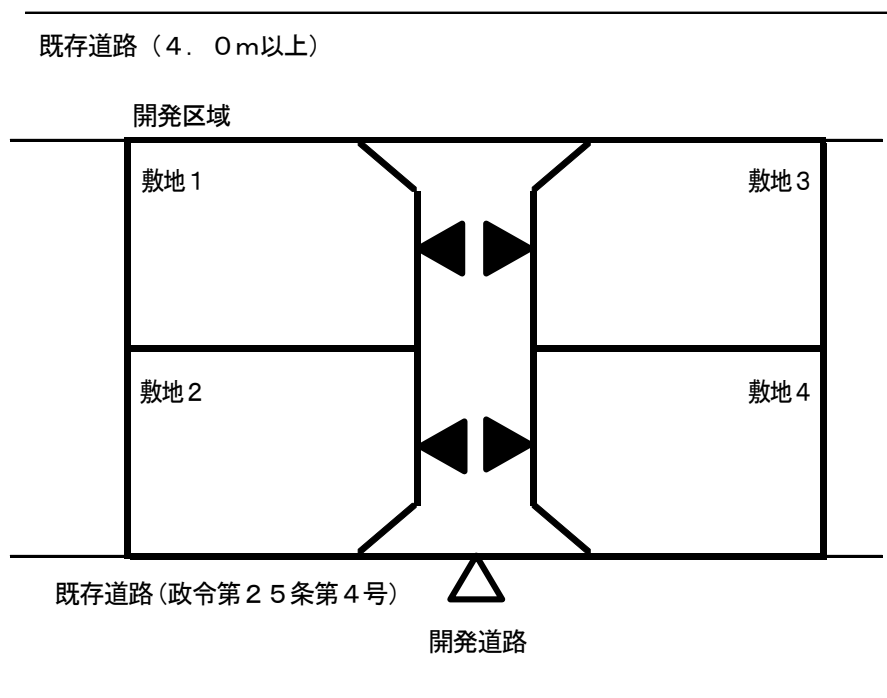
通行上支障がない場合とは、以下のすべてに適合するように設計されている場合とする。

ア 袋路状道路の延長は、袋路状ではない道路と接続する箇所と当該袋路状道路の終端部との間が、おおむね60m以内であること。

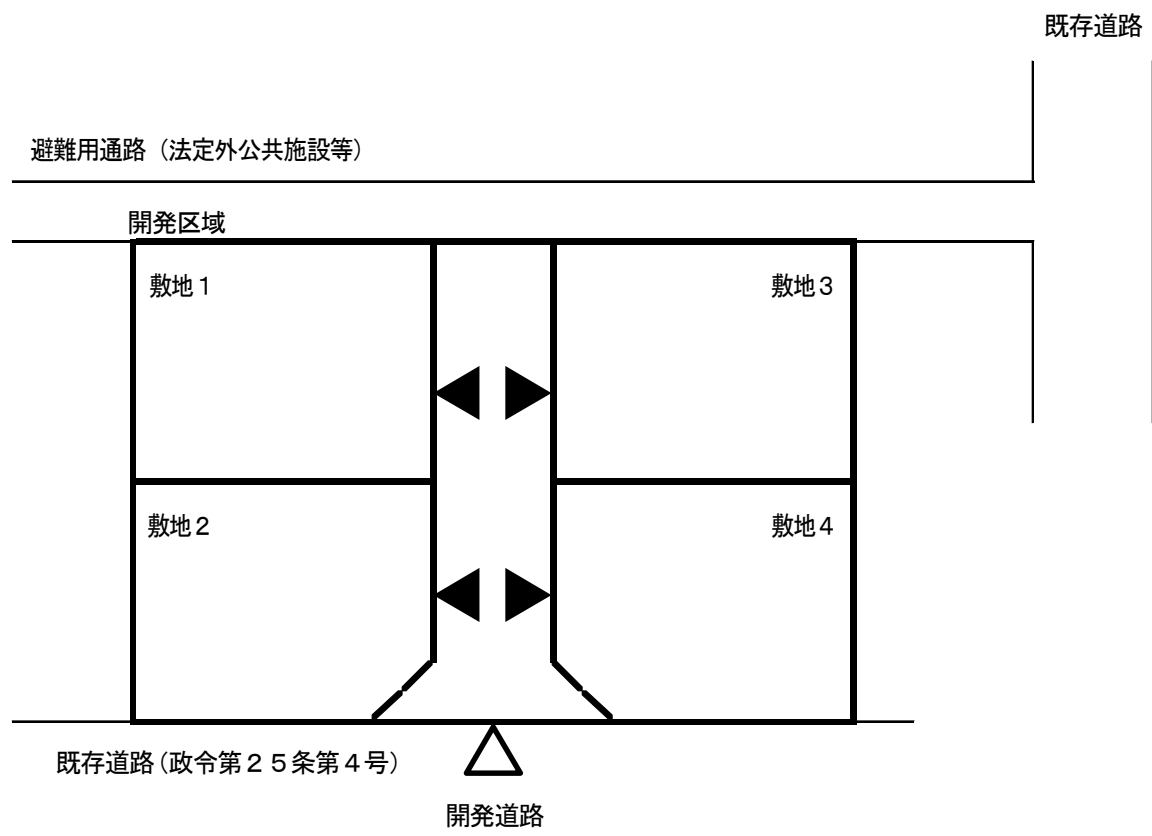
イ 道路幅員が6m未満であり道路延長が35mを超える場合は、道路の終端部及び35m以内ごとに、「道路の位置の指定、変更及び取り消しの取扱い基準について」(令和3年3月30日、建安第1120号)における「令第144条の4第1項第1号ハによる自動車転回広場の基準」に準じた自動車の転回広場が設けられていること。

例示

例 1：袋路状でない道路の例



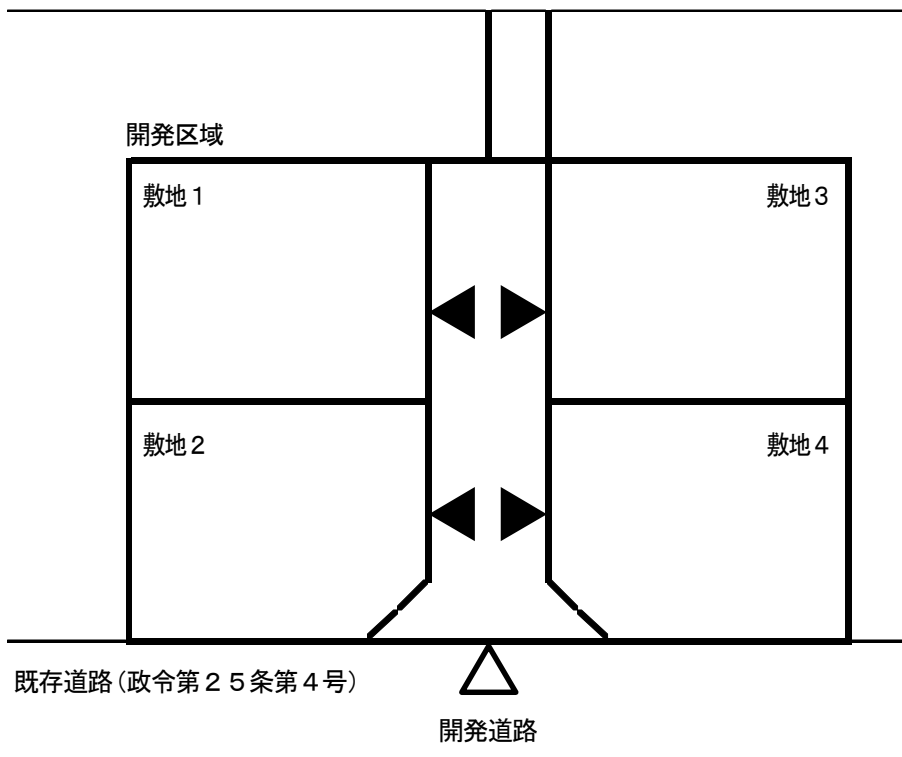
例 2：袋路状道路の例（法定外公共施設等が避難用通路となる場合）



例 3：袋路状道路の例（避難用通路を新設する場合）

既存道路

避難用通路（2.0m以上）



6 街角の切り取り（隅切り）（省令第24条第6号）

省令第24条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

六 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。

〈解説及び審査基準〉

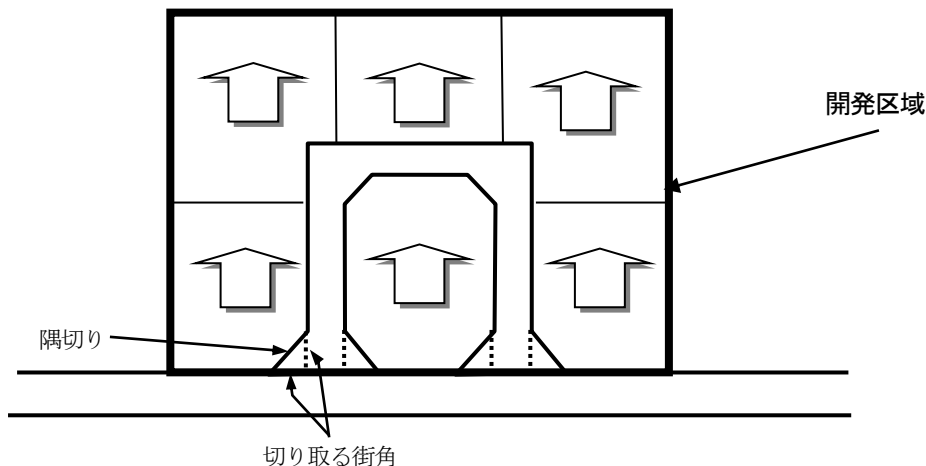
1 概要

本号は、区域内道路の街角の切り取り（いわゆる「隅切り」）に関する規定です。一定の視距を確保することと円滑な自動車交通を確保するため、歩道がない道路が同一平面で交差や接続する箇所及び歩道のない道路の曲がり角は、適当な長さで街角を切り取り、隅切りを設けることを規定しています。

※条例による強化が可能です。（P.113 参照）

2 切り取る長さ

隅切りの長さは、道路構造令では規定する車両の軌跡に基づいて算出することを基本としています。ただし、開発許可制度のような大小多数の道路がネットワークを形成し、多数の平面交差、曲がり角を設計する場合に、そのひとつひとつの隅切りを道路構造令に基づいて隅切り長を算定し設計することを求めることは合理的とは言えません。そのため松伏町では、あらかじめ道路幅員に応じた適切な隅切りの長さを示した値を審査基準として定めて申請、審査の合理化を図っています。取り扱いについては、基準で定める隅切りの長さを底辺として、切り取られることとなる街角が二等辺三角形になるようにします。



審査基準

1 適当な長さの隅切り

隅切りの長さは、次のいずれかであること。

(1) 隅切りの長さが、下表の値以上の場合

道 路 幅 員	40m以上	30m以上 40m未満	20m以上 30m未満	15m以上 20m未満	12m以上 15m未満	10m以上 12m未満	8m以上 10m未満	6m以上 8m未満	4m以上 6m未満
40m以上	12	10	10	8	6				
	15	12	12	10	8				
	8	8	8	6	5				
30m以上 40m未満	10	10	10	8	6	5			
	12	12	12	10	8	6			
	8	8	8	6	5	4			
20m以上 30m未満	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以上 20m未満	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以上 15m未満	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以上 12m未満		5	5	5	5	5	5	5	3
		6	6	6	6	6	6	6	4
		4	4	4	4	4	4	4	2
8m以上 10m未満			5	5	5	5	5	5	3
			6	6	6	6	6	6	4
			4	4	4	4	4	4	2
6m以上 8m未満			5	5	5	5	5	5	3
			6	6	6	6	6	6	4
			4	4	4	4	4	4	2
4m以上 6m未満						3	3	3	3
						4	4	4	4
						2	2	2	2

上段 交差角 90° 前後
中段 60° 以下
下段 120° 以上

単位: メートル

(2) 道路構造令等に基づき設計されている場合

7 歩車道を分離する工作物（省令第24条第7号）

省令第24条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

七 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。

〈解説〉

本号は、歩車道を分離する際、工作物によって分離することを定めています。開発区域内に設置する歩道は、縁石線（歩車道境界ブロック等により構成される線）やさく、これらと同等の効果があると認められる工作物によって、車道から分離されていることを定めています。

※条例による強化が可能です。（P.113 参照）

第7 道路に関する基準の強化及び緩和 (政令第29条の2・省令第27条の4)

(条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準)

政令第29条の2 法第33条第3項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

二 第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき道路の幅員の最低限度について、12メートル（小区間で通行上支障がない場合は、6メートル）を超えない範囲で行うものであること。

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

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

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。

二 第25条第2号の技術的細目に定められた制限の緩和は、既に市街地を形成している区域内で行われる開発行為において配置すべき道路の幅員の最低限度について、4メートル（当該道路と一体的に機能する開発区域の周辺の道路の幅員が4メートルを超える場合には、当該幅員）を下らない範囲で行うものであること

(令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準)

省令第27条の4 令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

二 第24条の技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認められる場合に、同条各号に掲げる基準と異なる基準を定めるものであること。

〈解説〉

政令第29条の2第1項第2号から第4号及び省令第27条の4第2号は、地方公共団体が条例で道路に関する制限を強化する場合の基準を定めています。また、政令第29条の2第2項第2号では、同じく地方公共団体が条例で道路に関する制限を緩和する場合の基準を定めています。内容を整理すると次の表のとおりとなります。なお、指定都市等又は事務処理市町村以外の市町村が条例を定めようとするときは、あらかじめ都道府県と協議し、その同意を得なければなりません。（法第33条第6項）

○道路に関する制限の強化

強化の対象	強化の範囲	参 考
政令第 25 条第 2 号 敷地が接しなければなら ない道路の最低幅員	道路幅員の最低限度を12m(小 区間で通行上支障がない場合 は6m)まで強化できる。	開発許可制度運用指針 I－5－12(2)
政令第 25 条第 3 号 市街化調整区域の大規模 開発における12m道路の配 置	12m以上の幅員の道路を配 置しなければならない開発区 域の面積を、20ヘクタール から引き下げることができる。	開発許可制度運用指針 I－5－12(3)
政令第 25 条第 5 号 歩車道の分離	歩道と車道を分離すべき道 路幅員について、5.5mを下 まわらない範囲で最低限度 を定めることができる。	開発許可制度運用指針 I－5－12(4)
省令第 24 条各号 道路に関するその他の技 術的細目	その地方の気候や風土の特 殊性又は土地の状況により 必要と認められる場合に、 省令第24条各号の基準と 異なる基準を定めることが できる。この場合、いわゆ る上乗せの基準だけでなく、 横だしの基準を定めること も可能です。	開発許可制度運用指針 I－5－12(12)

○道路に関する制限の緩和

緩和の対象	緩和の範囲	参 考
政令第 25 条第 2 号 敷地が接しなければなら ない道路の最低幅員	道路幅員の最低限度を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 で緩和できる。	開発許可制度運用指針 I－5－13(2)

第2節 第3款 公園・緑地・広場
第1 公園・緑地・広場の設置
(開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の場合)
(政令第25条第6号)

政令第25条 法第33条第2項(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下同じ。)に規定する技術的細目のうち、法第33条第1項第2号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

六 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。

〈解説〉

1 概要

本号は、開発区域の面積に応じた、公園、緑地、広場（以下「公園等」という。）の設置に関する基準です。内容を整理すると下の表のとおりです。

また、埼玉県では「ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例」により、緑化の推進に努めています。

※条例による強化・緩和が可能です。(P.118 参照)
 ※同条例に基づく緑化計画届出制度については、P.447 巻末参考資料参照

政令25条	要 件	基 準
本文	必要面積	開発区域面積の3%以上
	設置施設	公園、緑地又は広場
ただし書	開発区域周辺の状況や予定建築物等の用途、敷地の配置を勘案し、特に必要でないと認められる場合は、開発区域内に公園等を設けなくてもよい	

2 ただし書

ただし書の適用にあたっては既に都市計画事業等によって開発区域周辺に公園等が整備されている場合等、既存の公園等に関する誘致距離、面積、開発区域の住民が支障なく利用できること等を総合的に勘案して判断します。

第2 公園・緑地・広場の設置
(開発区域の面積が5ヘクタール以上の場合)
(政令第25条第7号、省令第21条)

政令第25条 法第33条第2項(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下同じ。)に規定する技術的細目のうち、法第33条第1項第2号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

七 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^(省令第21条)で定めるところにより、面積が一箇所300平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上の公園(予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場)が設けられていること。

(公園等の設置基準)

省令第21条 開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあつては、次に定めるところにより、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園(予定建築物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つてはその面積が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つてはその面積が1,000平方メートル以上の公園が二箇所以上であること。

〈解説〉

本号は、開発区域の面積が5ヘクタール以上の場合、省令第21条で定める規模で公園等が設置されることを規定しています。その内容を整理すると下の表のとおりです。

また、埼玉県では、「ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例」により、緑化の推進に努めています。

※条例による強化が可能です。(P.118 参照)

※P.447 巻末参考資料参照

省令21条	要 件		基 準
1号	必要面積		開発区域面積の3%以上
	設置施設(*)		公園(*)
2号	設置施設の規模等	開発区域面積20ha未満	1,000㎡以上の公園等1箇所以上
		開発区域面積20ha以上	1,000㎡以上の公園等2箇所以上

*設置施設について：予定建築物等の用途が住宅以外の場合は、公園・緑地・広場

第3 公園の構造（省令第25条）

（公園に関する技術的細目）

省令第25条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、公園に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 面積が1,000平方メートル以上の公園にあつては、二以上の出入口が配置されていること。
- 二 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへいの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。
- 三 公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。
- 四 公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

〈解説〉

本条は、政令第29条の規定に基づき、公園の構造について規定しています。第1号で出入口、第2号でさく又はへいの設置、第3号で公園の敷地の形状や勾配、第4号で排水施設の設置について規定しています。内容を整理すると以下のとおりです。

※条例による強化が可能です。（P.118 参照）

省令第25条	要件	基準
第1号	出入口の配置	面積が1,000㎡以上の公園は、出入口を2箇所以上設けること
第2号	さく又はへいの設置	自動車交通量の著しい道路等との境界には、さく又はへいを設置する等、利用者の安全を確保する措置が図られていること
第3号	敷地の形状・勾配	遊戯施設等が有効に設置できるような敷地設定になっていること
第4号	排水施設の設置	雨水、汚水等の排水施設が設けられ、それらを有効に排出することができるようになっていること

第4 公園に関する基準の強化および緩和

(政令第29条の2・省令第27条の2・省令第27条の4)

政令第29条の2 法第33条第3項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

五 第25条第6号の技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるところによるものであること。

イ 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において設置すべき施設の種類を、公園に限定すること。

ロ 設置すべき公園、緑地又は広場の数又は一箇所当たりの面積の最低限度を定めること。

ハ 設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度について、6パーセントを超えない範囲で、開発区域及びその周辺の状況並びに予定建築物等の用途を勘案して特に必要があると認められる場合に行うこと。

六 第25条第7号の技術的細目に定められた制限の強化は、国土交通省令（省令第27条の2）で定めるところにより、設置すべき公園、緑地若しくは広場の数若しくは一箇所当たりの面積の最低限度又はそれらの面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度（6パーセントを超えない範囲に限る。）について行うものであること。

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。

三 第25条第6号の技術的細目に定められた制限の緩和は、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 地方公共団体その他の者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。

(公園等の設置基準の強化)

省令第27条の2 第21条第1号の技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるところにより行うものとする。

一 設置すべき公園、緑地又は広場の数又は一箇所当たりの面積の最低限度を定めること。

二 設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度について、6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一箇所当たりの面積の最低限度について行うものとする。

(令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準)

省令第27条の4 令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

三 第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、公園の利用者の安全の確保を図るため必要があると認められる場合に、さく又はへの設置その他利用者の安全を図るための措置が講ぜられていることを要件とするものであること。

〈解説〉

政令第29条の2第1項第5号から第6号、省令第27条の2及び第27条の4第3号は、地方公共団体が条例で公園等の制限を強化する場合の基準を定めています。

また、政令第29条の2第2項第3号では、同じく地方公共団体が条例で公園等の制限を緩和する場合の基準を定めています。なお、指定都市等又は事務処理市町村以外の市町村が条例を定めようとするときは、あらかじめ都道府県と協議し、その同意を得なければなりません。(法第33条第6項)

内容を整理すると以下の表のとおりです。

○公園に関する制限の強化

強化の対象	強化の範囲	参 考
政令第25条第6号 公園等の設置 (開発区域面積が 0.3ha 以上5ha 未満の場合)	イ 主に住宅の建築を目的とする開発行為の場合、設置すべき施設を公園に限定することができる ロ 設置すべき公園等の数や1箇所あたりの面積の最低限度を定めることができる ハ 設置すべき公園等の総面積の最低限割合を、6%を超えない範囲で定めることができる	開発許可制度運用指針 I-5-12(5)
政令第25条第7号 公園等の設置 (開発区域面積が 5ha 以上の場合)	・ 設置すべき公園等の数や1箇所あたりの面積の最低限度を定めることができる ・ 設置すべき公園等の総面積の最低限割合を、6%を超えない範囲で定めることができる	開発許可制度運用指針 I-5-12(6)
省令第25条 公園の構造	公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合でなくても、利用者の安全を確保するための措置を講ずることができる	開発許可制度運用指針 I-5-12(13)

○公園に関する制限の緩和

緩和の対象	緩和の範囲	参 考
政令第 25 条第 6 号 公園等の設置 (開発区域面積が 0.3ha 以上5ha 未満の場合)	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ができる ロ 地方公共団体その他の者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に行うことができる	開発許可制度運用指針 I－5－13(3)

第2節 第4款 消防水利（政令第25条第8号）

政令第25条 法第33条第2項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第33条第1項第2号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

八 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。

〈解説〉

1 概要

本号は、消防活動に必要な水利が十分でない場合に設置する消防用貯水施設に関する基準で、新たに設置される施設が消火活動を行うのに十分な能力を有することを定めています。

法第33条1項第2号により、消防水利が十分に配置されていない区域で開発行為を行う場合は、消防用貯水施設を設置することになります。地方公共団体等が消防用貯水施設を設置する場合は、消防法第20条第1項による勧告である「消防水利の基準」に基づいて整備を行っています。開発許可制度で消防用貯水施設を整備する場合も「消防水利の基準」と整合を図り、開発区域内で発生した火災を消火するのに十分な水利を確保することを目的としています。

※P.80「消防に必要な水利が十分でない場合」参照

2 貯水施設以外の設置

本号は、公共の用に供する空地である貯水施設のみの規定ですが、消防水利の基準を満たす別の施設を設けることにより、消防水利の基準に適合させることも可能です。開発区域内に消防水利の基準を満たしていない区域がないように設計してあれば、本号や法第33条第1項第2号の目的を達成できるからです。

昭和39年12月10日

消防庁告示第7号

最終改正 平成26年10月31日消防庁告示第29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2項に規定する消防に必要な水利施設及び同法第21条第1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。

- 一 消火栓
- 二 私設消火栓
- 三 防火水そう
- 四 プール
- 五 河川、溝等
- 六 濠、池等
- 七 海、湖
- 八 井戸
- 九 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分以上の給水能力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（消防力の整備指針（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（消防力の整備指針第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項の規定に基づき配置する消防水利は、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、取水のため同時に5台以上の消防ポンプ自動車が部署できるときは、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。

- 一 地盤面からの落差が4.5メートル以下であること。
- 二 取水部分の水深が0.5メートル以上であること。
- 三 消防ポンプ自動車が容易に部署できること。
- 四 吸管投入孔のある場合は、その一辺が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メートル 毎秒未満のもの	年間平均風速が4メートル 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 (メートル)	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 (メートル)	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1項第1号に規定するところによる。

第3節 排水施設

第3節 第1款 排水施設の設計に関する基本的な考え方 (法第33条第1項第3号)

法第33条

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

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

〈解説〉

1 概要

本号は、排水施設が、開発行為を行う地域の地理的、自然的条件を調査し、下水（汚水及び雨水）を有効に排出することが可能であり、かつ、開発区域やその周辺地域に溢水等の被害を生じないような構造・能力で適当に配置されるように設計されていることを定めています。なお、下水道、河川等の排水施設に関する都市計画が定められている場合には、その都市計画に適合するように設計されてなければなりません。

本号に関する政省令をまとめると次のとおりになります。

条 文	基準の概要
政令第26条第1号	排水施設の管渠の勾配及び断面積を定める際の基準
政令第26条第2号	開発区域内の排水施設の接続についての規定
政令第26条第3号	雨水以外の下水を暗渠で排水することについての規定
省令第22条	5年に1回以上の確率で想定される降雨強度を用いて管渠の勾配及び断面積を定める規定
省令第26条	排水施設の構造、能力についての技術的細目

2 排水計画及び排水施設

排水計画は、開発が行われる地域に適した設計でなければなりませんので、地域の自然的条件や関連公共施設を十分に調査し、雨水と汚水を有効に排出できるようにする必要があります。

(1) 設計に考慮すべき下水量

設計に用いる下水量は、開発区域内の計画下水量のほか、開発区域の土地の状況等により、現に開発区域外から流入している雨水等がある場合は区域外流入量を考慮します。また、既存の排水施設を改変する場合は、従前の機能を損なうことがないように設計しなければなりません。

(2) 排水施設の設計

計画雨水量や計画汚水量の算定、排水施設の設計は、下水道施設計画・設計指針と解説(2019年 日本下水道協会)を参考に行います。

下水の排除方式は、汚水と雨水を同じ排水系統で排水する合流式と汚水と雨水を別々の排水系統で排水する分流式の2種類があります。分流式は水質の保全に関して有利なので、**下水の排除方式は分流式を原則としますが**、市町村が合流式を認めている場合はこの限りではありません。

下水は、普通の水に比較して浮遊物質が多く含まれていますが、水理計算に支障のある程度ではないので、マニング公式やクッター公式を用います。

〈マニング公式〉

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

〈クッター公式〉

$$Q = A \cdot V$$
$$V = \frac{23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I}}{1 + \left(23 + \frac{0.00155}{I}\right) \frac{n}{\sqrt{R}}} \cdot \sqrt{R \cdot I}$$
$$= \frac{N \cdot R}{\sqrt{R + D}}$$

$$N : \left(23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I}\right) \sqrt{I}$$
$$D : \left(23 + \frac{0.00155}{I}\right) n$$

Q : 流量 (m³/秒)

A : 流水の断面積 (m²)

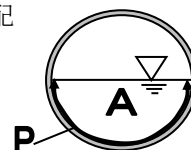
V : 流速 (m/秒)

n : 粗度係数 (管渠の種類ごとの定数)

R : 径深 (m) (= A/P)

P : 流水の潤辺長 (m)

I : 勾配



第3節 第2款 管渠の勾配・断面積（政令第26条第1号）

政令第26条 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第3号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域内の排水施設は、国土交通省令（省令第22条）で定めるところにより、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出することができるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。

（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

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

〈解説及び審査基準〉

1 概要

本号は、開発区域内の排水施設を設計する際の管渠の勾配や断面積に関する基準です。本号に基づく省令第22条第1項では、排水施設の管渠（暗渠と開渠）の勾配と断面積は、下表の計画雨水量並びに計画汚水量を有効に排出できるように設計することを求めています。

計画雨水量	5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上を用いて算出した計画雨水量
計画汚水量	生活又は事業に直接起因する廃水量のほかそれに付随する排水量と浸入が予想される地下水量を加えて算出した計画汚水量

2 管渠の設計における留意事項

計画雨水量及び計画汚水量を有効に排出できるようにするため、特に留意すべき事項を以下に示します。

（1）管渠内の流速及び勾配

管渠の断面積、形状及び勾配は、管渠内に沈殿物が堆積しないよう、適切な流速が確保されるように定めます。下水には浮遊物が含まれているため、流速が小さい場合には管渠の底部に沈殿物が堆積し、清掃作業の必要が生じ維持費がかさむこととなります。また反対に流速が大きいと管渠の内面を摩耗損傷し、耐用年数を短くすることとなります。一般に、管渠の勾配は、地表の勾配に応じて定めれば経済的ですが、

前記の事項を考慮して適当な勾配を定める必要があります。
すなわち、下水中の沈殿物が次第に管渠内に堆積することを防ぐため、下流ほど流速が早くなるようにします。

なお流速は、雨水管渠では最小0.8 m/秒、最大3.0 m/秒、汚水管渠では最小0.6 m/秒、最大3.0 m/秒の範囲が適切であるとされています。

(2) 管渠の余裕

管径を決定する際には、計画下水量に対し適切な余裕を持たせる必要があります。実例から見ると、計画下水量と実流量との間にはかなりの差が生じる場合があるので、計画下水量に対して余裕を見込むことが必要です。適切な余裕としては、一般に計画下水量に対して、汚水管では100%程度、雨水管では20%程度とされています。

3 雨水排水計画

雨水は、まず発生する計画最大雨水量を求め、その雨水を無理なく有効に処理できる管渠の勾配と断面積を定める必要があります。

(1) 計画最大雨水量の算出

雨水の排出先になる公共用水域を管理する市町村が、総合的に雨水排水計画を定めていますので、その雨水排水計画に定められた方法で計画最大雨水量を算出します。

ただし、雨水排水計画を定めていない場合、若しくは、雨水排水計画の降雨強度値が5年に1回の確率未満で定められている場合は、雨水排水計画において一般的に用いられている合理式を用いて計画最大雨水量を算出します。

(2) 合理式による算出方法

合理式は次のとおり表されます。

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

Q : 計画最大雨水量 (m³/秒)
C : 総括流出係数
I : 流達時間 (t) 内の平均降雨強度 (mm/時)
※松伏町では、55.5としています。
A : 集水面積 (ヘクタール)

ア 総括流出係数

総括流出係数は次のいずれかの方法により求めます。

(ア) 表－1に示す用途別総合流出係数を基に算出する方法

(イ) 表－2に示す工種別基礎流出係数から排水区域全体を加重平均し算出する方法

表－１ 用途別総合流出係数標準値

用途別	総合流出係数
敷地内に間地が非常に少ない商業用地域及びこれに類似する住宅地域	0.80
浸透面がある野外作業場等の間地を若干持つ工業用地域及び庭が若干ある住宅地域	0.65
中高層住宅団地及び戸建て住宅の多い地域	0.50
庭園を多く持つ戸建て住宅地及び畑地等が比較的多く残る郊外地域	0.35

表－２ 工種別基礎流出係数標準値

工種別	流出係数	工種別	流出係数
屋根	0.85～0.95	間地(空地)	0.10～0.30
道路	0.80～0.90	芝・樹木の多い公園	0.05～0.25
その他の不透水面	0.75～0.85	勾配のゆるい山地	0.20～0.40
水面	1.00	勾配の急な山地	0.40～0.60
透水性舗装	0.60～0.80		

※ 原則として中間値を用いるものとする。

ただし、実験により開発計画の実状に合わせた具体的な数値が確認できる場合は、上表の範囲内で当該数値を用いることができる。

イ 平均降雨強度

平均降雨強度は、市町村の下水道計画において一般的に用いられているタルボット式により求めることを原則とします。

タルボット式は次のとおり表わされます。

$$I = \frac{a}{t + b}$$

a, b : 定数 図－１の地域ごとに定めた降雨強度式を採用する。

t : 流達時間 (分) (= 流入時間 t_1 + 流下時間 t_2)

流入時間 t_1 は、雨水が排水区域の最遠点から管渠等に流入するまでの時間 (分)

流下時間 t_2 は、管渠に流入した雨水が管渠終端まで流下するのに要する時間 (分)

〈粗度係数に類似の遅滞係数 n の標準値〉

地 覆 状 態	n
不透水面	0.02
よく締まった裸地（滑らか）	0.10
裸地（普通の粗さ）	0.20
粗草地及び耕地	0.20
牧草地又は普通の草地	0.40
森林地（落葉森林）	0.60
森林地（深い落葉樹等堆積地）	0.80
森林地（針葉樹林）	0.80
密草地	0.80

（イ）流下時間（ t_2 ）は、管渠の最大延長を管渠内の平均流速で割って求めます。平均流速はマンニング公式又はクッター公式により求めます。

※P.125「マンニング公式」、
「クッター公式」参照

このためにはまず、仮想の管渠の勾配と断面積を定める必要があります。計算の結果流速が最小0.8 m/秒、最大3.0 m/秒の範囲内になるように試算を繰り返しながら決定することになります。

ウ 集水面積

集水面積は、一般には開発区域の面積と同じになりますが、地形や周囲の状況によっては、開発区域外から雨水が流入し、開発区域外の雨水も集水している場合があります。雨水排水施設は流域単位で考えるものであるので、地形の状況を十分調査し、現状にあった集水面積を定める必要があります。

4 汚水排水計画

計画汚水量の算出については、市町村が定めた公共下水道計画に適合するように設計します。これは、開発区域から排出される汚水は、一般的に市町村の管理する公共下水道に接続することになるためです。

公共下水道以外の汚水処理事業には、農業集落排水事業、コミュニティープラント、合併処理浄化槽設置整備事業、特

定地域生活排水処理事業があります。その場合、各事業で定めた汚水処理計画がありますので、それに適合するようにします。

何も定められていない場合は、予定建築物から発生する汚水量を推定し、その量を無理なく有効に排出できるようにします。

審査基準

1 計画雨水量

計画雨水量は、開発区域の存する市町村の雨水排水計画に基づき定められていること。ただし、当該市町村が雨水排水計画を定めていない場合又は当該市町村が定めた雨水排水計画の降雨強度値が5年に1回の確率未満である場合は、合理式により算出されていること。

松伏町は、平均降雨強度55.5mm/時とし、合理式により設計を行うこととする。

ただし、開発規模が1ha未満については、500m³/haの計画雨水量とすることができる。

2 雨水排水計画

予定建築物の用途が一戸建ての住宅の場合は、縦樋ごとに浸透枡（内径350ミリの枡を4つ以上、若しくは、内径300ミリの枡を7つ以上）を設け、極力開発区域外に雨水を流水させないようにすること。

予定建築物の用途がその他のものは、松伏町公共下水道計画に基づき雨水排水計画を定めること。ただし、公共下水道計画の区域外の場合は、1ヘクタールあたり950立方メートルを必要調整容量とし、開発区域内外への雨水放流量は、1ヘクタールあたり毎秒0.05立方メートル以下とすること。

なお、開発区域が1ヘクタール未満で、雨水浸透施設を設けオーバーフロー分を開発区域外へ排水したい場合は、オーバーフロー分を計算の上、排水施設の管理者と協議すること。

3 汚水排水計画

汚水の排水計画は、松伏町の公共下水道計画又はその他の汚水処理計画（以下「公共下水道計画等」という。）に従って設計されていること。

第3節 第3款 下水道等への接続（政令第26条第2号）

政令第26条 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第3号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

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

〈解説及び審査基準〉

1 概要

本号では、開発区域内の排水施設が、下水道、河川等に接続していることを規定しています。

開発区域内の下水を有効かつ適切に排出するには、開発区域内の排水施設が、地形等から考え、無理なく排出できること、放流先の施設の能力も十分にあること、また、利水の状況を勘案し、接続先で利用している水質等に影響がなく、放流することが適切である必要があります。単に接続されているだけでは、仮に開発区域内の下水を排出できた場合であっても、放流先の施設の能力がなければ、周囲に溢水等の被害を及ぼすおそれがあり、法第33条第1項第3号の基準に適合しているとはいえません。

また、接続する箇所（吐き口）は、放流先の河川、水路等の護岸施設及び河床を損なわない構造でなければなりませんので、吐き口の位置、構造及び既存護岸の補強等について、その管理者と事前に十分に協議を行うことが必要です。

また、開発区域内から排出される雨水について、集中豪雨等の一時的集中排水時にのみ放流先の施設の排水能力がない場合には、雨水を一時貯留する施設（調整池）や浸透施設を設けて流出抑制を図る設計であっても、開発区域内の雨水を有効かつ適切に排水できるものとみなします。

※放流先の施設管理者の同意が必要です。（P.54「公共施設の管理者の同意等」参照）

2 排水施設、公共水域への接続

開発区域内の排水施設は、原則として、下水道、河川、水路

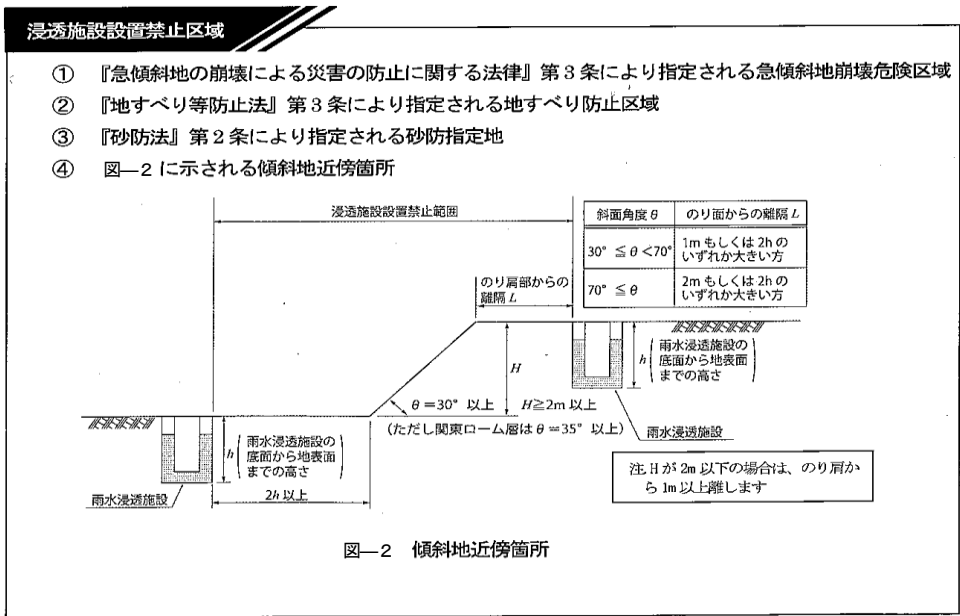
等に接続していることとします。ただし、雨水については開発区域の周辺の状況、接続先の施設の配置状況によってこれらに接続することが困難と認められる場合には、「その他の排水施設」として浸透処理施設を設け、当該施設に接続することとします。

浸透処理の方法には、地下水汚染を防止する観点から、拡水法による処理を行うこととなります。

3 浸透施設の設置場所

浸透により法面や擁壁の安全性が損なわれることのないよう、原則として、法面付近は浸透施設を設けることができません。その範囲の目安を以下の図に示します。

拡水法	地表近くの不飽和帯を通して雨水を分散浸透させる方法
井戸法	井戸により浸透水層に浸透させる方法



(出典：「埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例 許可申請・届出の手引き」P. 11 埼玉県河川(砂防課)

4 「その他の排水施設」として設ける浸透施設への接続

開発区域内の排水施設を浸透施設のみに接続する場合、当該浸透施設は、「埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例（以下、「雨水流出抑制条例」という。）」を参考に、10年に1回以上の確率で想定される降雨を処理できる能力があるものとします。

これは、省令第22条で規定している5年に1回以上の確率で想定される降雨に対し、公共の水域へ接続することができず、開発区域内ですべての雨水を処理する場合には、区域外への溢水等による被害が生じないように、安全を考慮してより大きな降雨強度に対応することとしたものです。

ただし、開発区域の存する当該市町村が浸透処理の基準を定

浸透施設の設計及び設計
浸透量の計算については、
(公社)雨水貯留浸透技術協
会編「雨水浸透施設技術指
針(案)」等が参考になりま
す。

めている場合は、その基準に適合するように設計することとします。

5 雨水流出量を増加させる開発

開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合は、雨水流出抑制条例による規制対象となりますので、県河川担当部局（県土整備部河川砂防課）と調整を要します。

開発区域の面積が1ヘクタール未満の場合でも、調整池や浸透施設の設置等により、雨水の流出抑制に努めてください。

なお、特定都市河川浸水被害対策法に基づく特定都市河川流域において、0.1ヘクタール以上の雨水浸透阻害行為（開発等の土地からの流出雨水量を増加させるおそれがある行為）が発生する場合は、同法の規制対象にもなりますので、町河川担当部局等と調整を要します。

特定都市河川流域に指定されている区域及び雨水浸透阻害行為については、埼玉県河川砂防課のホームページにて確認してください。

<https://www.pref.saitama.lg.jp/a1007/kasen/20240329tokuteitosikasen.html>

P.440「埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例」

審査基準

1 公共水域への接続箇所の構造

排水施設が放流先の河川、水路等と接続する箇所は、護岸施設及び河床等、既存の施設の機能を損なわない構造であること。

2 「その他の排水施設」として設ける雨水の浸透施設

政令第26条第2号に規定する「その他の排水施設」として浸透施設を設け、雨水の浸透処理を行う場合は、次の各号に適合するように設計されていなければならない。

- (1) 開発区域の周辺の状況及び河川、水路等の配置状況により公共水域に排水施設を接続することが困難と認められる場合であること。
- (2) 浸透施設の設置場所は、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7月1日法律第57号）第3条で指定された急傾斜地崩壊危険区域、地すべり等防止法（昭和33年3月31日法律第30号）第3条で指定された地すべり防止区域でないこと。
- (3) 浸透施設は、雨水を地下に浸透させることにより、法面、擁壁等の安全性が損なわれるおそれがなく、かつ、周辺の居住及び自然環境を害するおそれがないよう設計されていること。また、大雨時においても浸透機能を有するものであること。
- (4) 浸透施設は、原則として当該浸透施設を設置する区域における10年に1回以上

の確率で想定される降雨強度の雨水を処理することが可能なものであること。

ただし、開発区域の存する当該市町村が浸透処理の基準を定めている場合はその定めによること。

(5) 浸透施設による浸透量は次に掲げる方法により求められていること。

ア 浸透施設によって処理できる雨水量（以下「設計浸透量」という。）は、計画地点で行った現地浸透試験結果を用いて設計されていること。ただし、開発区域の存する当該市町村が浸透能力を定めている場合はその定めによること。

イ 設計浸透量は次式により算出されていること。

（浸透可能な浸透量）

$$\text{設計浸透量 } Q \text{ (m}^3\text{/hr)} = \Sigma \{ \text{浸透施設の単位設計浸透量} \\ \times \text{浸透施設の数 (個数、延長、面積)} \}$$

3 雨水の流出抑制

開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合は、開発区域内において、埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例に基づく、雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透させる機能を有する施設（雨水流出抑制施設）を設けるものとする。

なお、特定都市河川浸水被害対策法に基づく特定都市河川流域において、0.1ヘクタール以上の雨水浸透阻害行為（開発等の土地からの流出雨水量を増加させるおそれがある行為）が発生する場合は、同法の規制対象にもなるため、町河川担当部局等と調整を要する。

特定都市河川流域に指定されている区域及び雨水浸透阻害行為については、埼玉県河川砂防課のホームページにて確認すること。

第3節 第4款 暗渠排水の原則（政令第26条第3号）

政令第26条 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第3号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

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

〈解説〉

本号は、臭気の発生、環境衛生上等の観点から処理されていない汚水は、暗渠によつて排出することを規定しています。

また、処理された汚水及びその他の汚水でこれと同等以上に清浄であるものとは、合併処理浄化槽等で処理された汚水等が考えられます。

第3節 第5款 排水施設の構造・能力（省令第26条）

政令第29条 第25条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第33条第1項第2号から第4号まで及び第7号（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

（排水施設に関する技術的細目）

省令第26条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、排水施設に関するものは、次に掲げるものとする。

- 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してすることができる。
- 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つては、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。
- 五 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箇所
- 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めが、その他のます又はマンホールにあつてはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。

〈解説〉

1 概要

省令第26条は、排水施設の構造、能力に関して必要な技術

的細目を定め、本条に適合して設計されていることを求めています。

(1) 省令第26条第1号（排水施設の構造）

第1号は排水施設の構造について規定しています。設置された排水施設が外圧、地盤の不等沈下あるいは移動等により支障をきたすことなく機能するよう、堅固で耐久力を有するものであることを求めています。

(2) 省令第26条第2号（排水施設の材料、漏水防止）

第2号は排水施設の材料、漏水防止に関して規定しています。排水施設の材料は、原則として、耐水性を有する材料、すなわちコンクリート、れんが、陶器等で作られたものを使用し、漏水を最小限度とするために、継ぎ目はカラー、ソケット等の構造とする等の措置をとることとされています。

ただし書は、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に限り、多孔管等の浸透機能を付加することを可能としたものです。浸透機能を有する排水施設を設置する場合にあっては、地すべり等により関連する排水施設や擁壁等の機能が損なわれないよう十分留意する必要があります。

(3) 省令第26条第3号（公共の用に供する排水施設）

第3号は、公共の用に供する排水施設の設置場所に関する規定です。開発行為により設置された公共施設である排水施設は、原則として工事完了公告の翌日において、当該施設の存する市町村の管理に引き継がれます（法第39条）。この場合、設置場所が適切でないと後の維持管理上支障をきたし、これが原因で、溢水、冠水の被害を引き起こすことになりかねません。そこで、排水施設のうち共同で使用されることとなる部分は、原則として、公共の用に供する空地に設置することにより、維持管理の安全を期そうとするものです。なお、土地利用計画上やむを得ず個人に帰属する敷地内に前記共同の使用に関わる排水施設を設置する場合には、その上部に建築物又は工作物等が設けられる等して、後の維持管理に支障をきたすことのないよう、設置場所に十分留意する必要があります。

(4) 省令第26条第4号（管渠の勾配及び断面積）

第4号は、管渠の勾配及び断面積に関する規定です。特に、

公共の用に供する排水施設のうち、暗渠である構造のものの内径又は内法幅について、主に清掃上の観点と必要排水能力とから規定されています。

(5) 省令第26条第5号（ます及びマンホール）

第5号は、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に設けるべきます又はマンホールの設置箇所についての規定です。本号の趣旨は、泥だめ、集水又は清掃上の観点から、ます、マンホールを適当な場所に設置させることにより溢水、冠水の被害を防止しようとするものです。

(a) 公共用に限らず、民地内であっても管渠の始まる箇所にはます又はマンホールを設けることとなります。

(b) 流路の方向や勾配が変化する箇所等、清掃のために配慮が必要な箇所には、ます又はマンホールを設けることとした規定です。ただし、暗渠の清掃上支障がない場合にはます又はマンホールは設置しなくてもかまいません。

(c) 管渠の内径又は内法幅の120倍を超えない範囲内に一つはます又はマンホールを設置する必要があります。

(6) 省令第26条第6号（ます又はマンホールのふた）

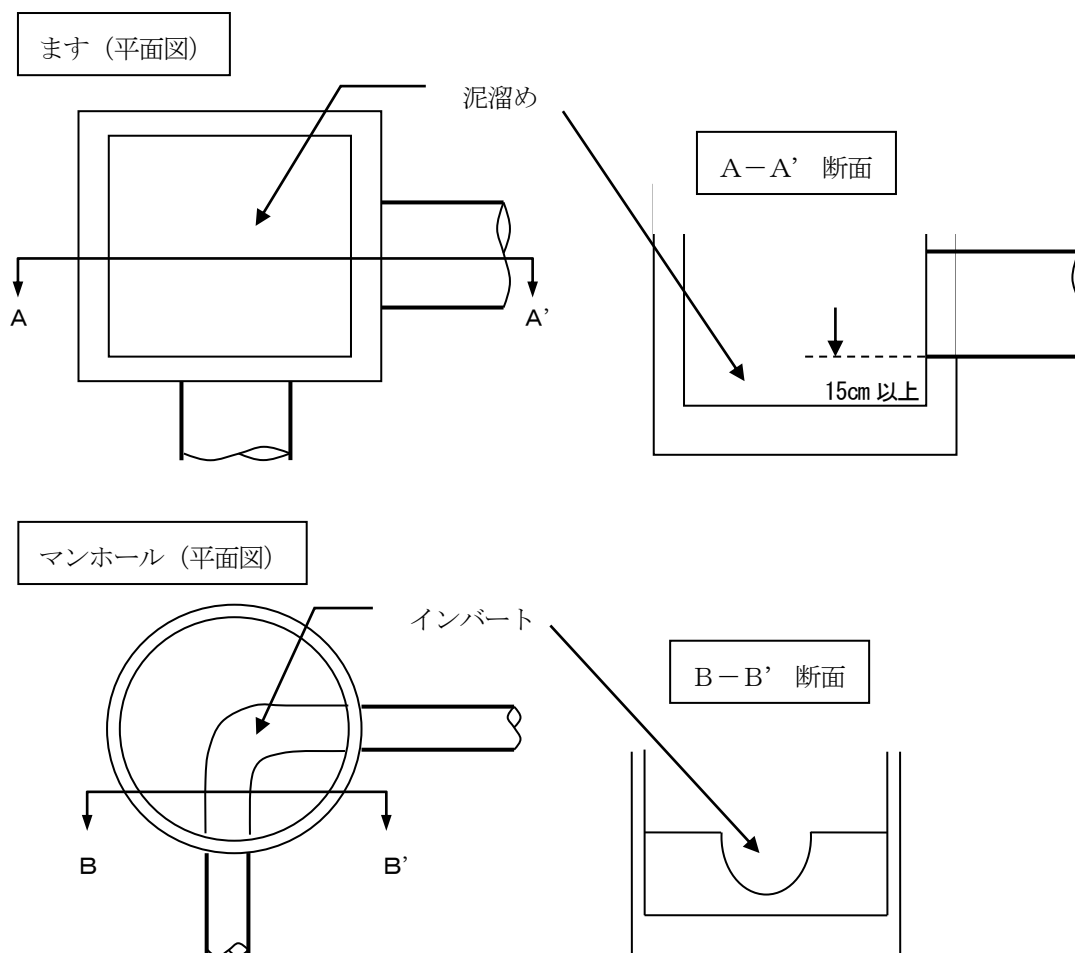
第6号は、ます又はマンホールに設けられるふたについての規定です。ます又はマンホールについては、人の落下等を防ぐために、ふたを設けることとしています。

汚水を排除すべきます又はマンホールのふたについては、管渠に雨水が侵入し、施設機能への支障が発生することを防ぐため、密閉できる構造であることが必要であることとしています。一方、雨水を排除すべきマンホールのふたについては、集中豪雨時の雨水の流入等により、そのふたに圧力や空気圧が作用して浮上・飛散する等のおそれがあるため、過度の圧力や空気圧がかからない構造をもった格子状のふたが設けられる場合があるので、密閉できる構造であることを求めています。

(7) 省令第26条第7号（泥だめ、インバート）

第7号は、ます又はマンホールの底に設けるべき泥だめ及びインバートについての規定です。専ら雨水その他の地表水を排除すべきますについては、雨水に含まれた土砂等を除去するため、深さ15cm以上の泥だめ、その他のます又はマンホールについては、下水の流下を円滑にするため、マンホール、ます

の底面を溝型にしたインバートを設置することとしたものです。



2 条例による強化

省令第27条の4 令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

四 第26条第4号の技術的細目に定められた制限の強化は、公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分の内径又は内のり幅について行うものであること。

省令第27条の4第4号は、公共の用に供する排水施設のうち暗渠部分の内径又は内のり幅が20cm以上と規定されているものを、下限を引き上げ、強化することができることを規定しています。