長泉町開発行為等の手引き

令和７年４月

本 書 の 構 成

第１編　　開発許可制度の概要

第２編　　申請手続関係

第３編　　立地基準

第４編　　技術基準

第５編　　公共施設の管理者の同意・公共施設の管理及び土地の帰属

第６編　　完了検査

第１編　開発許可制度の概要

第１節　本書の目的‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 1- 1
第２節　開発許可制度の概要‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 1
第１　開発許可制度の概要‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 1
１　開発許可制度の目的‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 1
２　開発許可制度の対象等‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 1
(1)　開発許可制度における開発行為等の許可等の概要‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 2
(2)　開発行為の許可の対象となる規模‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 2
(3)　内容により許可が不要となる開発行為等‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 2
(4)　開発行為の許可を受けた区域内での建築制限等‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 3
(5)　市街化調整区域において開発行為の許可を受けた開発区域以外で行う建築物等の建築等 3
(6)　その他（公の機関との協議の成立）‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 4
３　開発許可等の申請手続き等‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 5
(1)　許可申請等に当たって関係する事項‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 5
(2)　開発許可申請前に行っておくべきこと等‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 5
開発行為の目的における自己用・非自己用の区分‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 5
設計者の資格‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 7
(4)　開発許可等の手続き等‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 8
開発行為許可（都市計画法）フロー概要‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 9
４　許可の要件‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 10
(1)　法第 29 条第１項又は第２項の許可の要件‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 10
(2)　法第 43 条第１項の許可の要件 ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 11
(3)　法第 42 条第１項ただし書きに規定する許可の要件‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 12
５　他法令との調整等‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 13
(1)　長泉町土地利用事業指導要綱‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 13
(2)　静岡県土地利用事業の適正化に関する指導要綱‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 13
(3)　農地法‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 13
(4)　森林法‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 13
(5)　その他、他部局との調整‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 13
６　開発許可制度の法律構成‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 14
７　定義規定とその運用‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 16
(1)　建築物・建築‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 16
(2)　特定工作物（第一種特定工作物・第二種特定工作物）‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 16
(3)　開発行為‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 19
(4)　開発区域‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 23
(5)　公共施設‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 24
(6)　都市計画区域・区域区分・市街化区域・市街化調整区域・用途地域等‥‥‥‥ 24
(7)　新築、改築、増築、移転、建替え（法第 43 条関連）‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 27
(8)　用途変更‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 28
第２　許可不要の開発行為等‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 34
１　許可不要の開発行為‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 34
(1)　許可不要の類型‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 34
２　適合証明書の交付‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 36
第３　都市計画違反への対応‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 42
第４　開発許可制度の変遷‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 44

第１節　本書の目的

本書は、都市計画法に基づく開発許可制度に関して、町が許可等を行う場合における運用について取りまとめたものである。本書は行政手続法（平成５年 11 月 12 日法律第 88 号）第５条および長泉町行政手続条例（平成７年静岡県条例第 35 号）第５条に規定する審査基準となるものである。

本書は、大きく分けて、開発許可制度の概要、申請手続、市街化調整区域における立地基準、技術基準等で構成される。

※　本町は、静岡県事務処理の特例に関する条例（平成 11 年静岡県条例第 56 号）により、静岡県知事の開発許可等の権限を移譲されている。

第２節　開発許可制度の概要

第１　開発許可制度の概要

１　開発許可制度の目的

都市計画法に基づく開発許可制度は、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保すること、都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保することを目的に創設された。その後、都市計画区域の内外を問わず適正な都市的土地利用の実現を図ることもその役割とされた。

関係法令
- 都市計画法、同法施行令、同法施行規則
- 長泉町開発行為等に関する規則（平成 20 年規則第６号）
- 静岡県開発審査会条例

２　開発許可制度の対象等

上記１に記載された目的を達成するために、開発行為とともに、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内において行う建築物の建築等や、開発行為が完了した後に、当該開発許可を受けた区域内において行う予定建築物等以外の建築物の建築等も許可の対象としている。（下記(1)を参照）

また、開発許可の基準として、良質な宅地水準を確保するために法第 33 条の技術基準が、市街化を抑制する区域である市街化調整区域においては、法第 34 条の立地基準が定められている。

なお、一定の開発行為等については、その内容、規模等によって許可が不要とされている。（《許可が不要とされる開発行為（法第 29 条第１項各号)》を参照）

(1) 開発許可制度における開発行為等の許可等の概要

項　　目		根拠	内　　容
開発行為の許可	当初	第 29 条	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行う場合の許可
	変更	第 35 条の２	開発許可を受けた者が、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の変更許可
建築等の許可		第 42 条	開発行為の許可を受けた区域内で行う予定建築物等以外の建築物の新築、改築、用途変更、第一種特定工作物の新設の許可（当該場所に用途地域等が定められているときは、許可不要。ただし、第一種特定工作物の場合は、許可が必要な場合がある。）
		第 43 条	市街化調整区域内において開発行為の許可を受けた開発区域以外で行う建築物の新築、改築、用途変更、第一種特定工作物の新設の許可
完了公告前の建築等の認定		第 37 条	開発行為の許可を受けた開発区域内の土地において、完了公告前に行う建築物の建築、特定工作物の建設についての町長の認定（完了検査済証の交付あるいは完了公告があるまでは使用ができない旨の条件が付される。）
開発許可に基づく地位の承継の承認		第 45 条	開発許可を受けた者の特定承継人が、開発許可に基づく地位を承継する際の町長の承認

(2) 開発行為の許可の対象となる規模（法第 29 条第１項第１号、第２項）

区域区分	開発行為の許可が必要となる規模
市街化区域	1,000 ㎡以上
市街化調整区域	全て

(3) 内容により許可が不要となる開発行為等

公益上必要な一定の建築物に係る開発行為等について、許可が不要とされている。（法第 29 条第１項各号、第 43 条第１項各号）

※《許可が不要とされる開発行為（法第 29 条第１項各号）》

号	内　　容
1	許可が不要となる開発行為の規模（上記(2)参照）
2	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用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
3	駅舎その他鉄道施設、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
4	都市計画事業の施行として行う開発行為

5	土地区画整理事業の施行として行う開発行為
6	市街地再開発事業の施行として行う開発行為
7	住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
8	防災街区整備事業の施行として行う開発行為
9	公有水面埋立法第２条第１項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第 22 条第２項の告示がないものにおいて行う開発行為
10	非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
11	通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

(4) 開発行為の許可を受けた区域内での建築制限等（法第 37 条、法第 42 条第１項）

開発行為の許可を受けた区域内で行う建築物等の建築等については、以下の制限がある。

区域区分	分類	建築制限等
市街化区域	A	法第 37 条による制限
	B	建築物：建築制限なし 第１種特定工作物：（注）２を参照
市街化調整区域	A	法第 37 条による制限
	B	法第 42 条第１項による制限

※　１　別途、建築基準法第 48 条の建築制限等に留意すること。

２　市街化調整区域において、逆線引きにより引き続き用途地域等が定められている場合は、上記市街化区域のＢ欄の建築制限等と同様。

（注）

１　分類について

Ａ：開発許可を受けた後、工事完了公告を受ける前までのもの（法第 37 条）

Ｂ：開発許可受けた後、完了検査を受け、工事完了公告を受けたもの（法第 42 条第１項）

２　第１種特定工作物で、建築基準法第 88 条第２項の政令で指定する工作物に該当するものは建設制限なし

３　上記表の建築制限等については、都市計画法の開発許可制度に係る建築等に関する規制内容を記載したものであるので、建築基準法等他法令の規制内容は含まれていないため注意すること。

(5) 市街化調整区域内において開発行為の許可を受けた開発区域以外で行う建築物等の建築等（法第 43 条第１項）

市街化調整区域内において開発行為の許可を受けた開発区域以外で行う建築物等の建築等を行おうとする場合においては、町長の許可を要する。

なお、市街化調整区域であるため、立地が規制される。（施行令第 36 条第１項第３号）

※《許可が不要とされる建築行為（法第 43 条第１項本文及び各号）》

号等	内　　容
本文	法第 29 条第１項第２号若しくは第３号に規定する建築物の新築、改築若

	しくは法第29条第1項第２号若しくは第３号に規定する建築物への用途変更
1	都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第１種特定工作物の新設
2	非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第１種特定工作物の新設
3	仮設建築物の新築
4	法第 29 条第１項第４号から第９号までに掲げる開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第１種特定工作物の新設
	旧住宅地造成事業に関する法律（昭和 39 年法律第 160 号）第４条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第１種特定工作物の新設
5	通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

(6) その他（公の機関との協議の成立）

国、都道府県、市町等が行う開発行為等については、当該国の機関、都道府県、市町等と開発許可権者である町長との協議が成立すること（法 34 条の２、第 43 条第３項）をもって、開発許可等があったものとみなすこととされている。

3　開発許可等の申請手続き等

⑴ 許可申請等に当たって関係する事項

ア　長泉町土地利用指導要綱との関係

本町では、1,000 ㎡以上の土地利用事業について、同要綱により審査・指導しているので、その承認を受けてから開発許可申請することとなる。

イ　開発行為の予備審査

本町では、許可申請手続きが円滑に行われるよう、許可申請しようとする者の依頼により、許可申請前に予備審査を行い公共施設の管理者との協議や設計図書の作成時等において留意すべきことなどを示すこととしている。このため、予備審査を経て許可申請することができる。なお、本運用については、静岡県土地利用事業の適正化に係る指導要綱に該当する事業や町の施策等に影響を及ぼす可能性がある事業に対し行うものとし、それ以外の事業については町土地利用事業の承認を受けることでこれに変えるものとする。

ウ　静岡県土地利用事業の適正化に関する指導要綱との関係

県では、５ha 以上（用途地域が定められている区域内では 10ha 以上）の開発行為については、指導要綱である「静岡県土地利用事業の適正化に関する指導要綱」に基づき、部局横断的組織である土地利用対策委員会において災害の防止、環境の保全等の見地から審査基準を設けて審査・指導している。

同要綱において、開発許可申請は同委員会の承認を受けてから行うことを規定している。

エ　静岡県開発審査会への付議依頼

市街化調整区域内の開発行為で、都市計画法第 34 条 14 号に該当するものとしてあらかじめ開発審査会の議が必要なものは、本町あてに静岡建開発審査会の付議依頼をすること。

⑵ 開発許可申請前に行っておくべきこと等

ア　開発行為に関係する公共施設の管理者との協議とその同意の取得・公共施設の管理者となるべき者との協議

イ　開発区域内の妨げとなる権利者の相当数の同意の取得（すべての権利者の同意を取得することが望ましい。）

ウ　設計者が一定の資格者であること（規模が１ha 以上の開発行為の場合）。（次頁参照）

エ　工事施行者が開発行為に関する工事を完了するために必要な能力を有すること（自己居住用の住宅目的、１ha 未満の自己の業務用目的の場合を除く。）。

・開発行為の目的における自己用・非自己用の区分

開発行為の目的は、「自己の居住用」、「自己の業務用」、「その他」に区分されている。

この目的により、「技術基準の適用の区分」、「立地基準の適用の有無」、「開発行為等許可申請手数料」（長泉町事務手数料条例）等が定められている。

区　　分	内　　容
自己の居住用	「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいう趣旨であるので、当然自然人に限られることとなり、会社が従業員宿舎の建設のために行う開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のために行う開発行為は、これに該当しない。
自己の業務用	「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、また、文理上この場合は住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為は該当しないことはもちろん、貸事務所、貸店舗等も該当しない。これに対し、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に供する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等は該当する。
その他（非自己用）	上記の自己の居住用、自己の業務用に該当しないもの。 例：分譲住宅、賃貸住宅、寮、社宅、寄宿舎、貸店舗、貸事務所、貸倉庫、別荘、墓園等

※　自己用、非自己用の区別（行政実例）

1　大半が自己の業務用に供される建築物であって、非自己用に供される部分が主として当該建築物の従業員等が利用する賃貸店舗等である場合、当該部分が著しく小さい場合等非自己用に供される部分が附随的と認められる場合に限り、自己の業務用として取り扱う（要旨）。

2　自己の業務用の建築物と非自己用の建築物を建築する場合においては、「自己の業務用目的」の開発行為に該当しない。

※　第二種特定工作物の自己用、非自己用の区分（質疑応答）

「自己の業務の用に供する」とは、当該特定工作物において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることをいうと解される。従って、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、ゴルフコース等は、通常の運営形態では自己の業務の用に供するものになる。

墓園については、区画所有権を分譲する場合は、一般の造成宅地分譲と同様、非自己用になる。また、永代供養料又は永代管理料という形態で運営が行われる場合は、墓園の使用権の性質は判例等によると所有権に近い使用貸借権であるとされており、非自己用と解すべきである。

・設計者の資格（開発規模 1 ha 以上）

法第 31 条　前条の場合において、設計に係る設計図書（開発行為に関する工事のうち国土交通省令で定めるものを実施するために必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く。）及び仕様書をいう。）は、国土交通省令で定める資格を有する者の作成したものでなければならない。

都市計画法施行規則

第 18 条　法第 31 条の国土交通省令で定める工事は、開発区域の面積が 1 ha 以上の開発行為に関する工事とする。

第 19 条　法第 31 条の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。

(1) 開発区域の面積が 1 ha 以上 20ha 未満の開発行為に関する工事にあっては、次のいずれかに該当する者であること。

イ　学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正 7 年勅令第 388 号）による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して２年以上の実務の経験を有する者

ロ　学校教育法による短期大学（同法による専門職大学の前期課程を含む。ハにおいて同じ。）において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限３年の課程（夜間において授業を行うものを除く。）を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあっては、修了した後）、宅地開発に関する技術に関して３年以上の実務の経験を有する者

ハ　ロに該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令（明治 36 年勅令第 61 号）による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあっては、修了した後）、宅地開発に関する技術に関して４年以上の実務の経験を有する者

ニ　学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令（昭和 18 年勅令第 36 号）による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して７年以上の実務の経験を有する者

ホ　技術士法（昭和 58 年法律第 25 号）による第２次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して２年以上の実務の経験を有するもの

（注）昭和 45 年１月 12 日付け建設省告示第 39 号　建設部門、上下水道部門、衛生工学部門

ヘ　建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して２年以上の実務の経験を有するもの

ト　宅地開発に関する技術に関する７年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する 10 年以上の実務の経験を有する者で、次条から第 19 条の 4 までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者がこの省令の定めるところにより行う講習を修了した者

チ　国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者

（注）昭和 45 年１月 12 日付け建設省告示第 38 号：大学院等に１年以上在学し、土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、宅地開発に関する技術に関して１年以上の実務経験を有する者

(2) 開発区域の面積が 20ｈａ以上の開発行為に関する工事にあっては、前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことのあるものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたものであること。

（注)「その他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたもの」については、現在特段の定めはない。

本条は、一定の開発行為（開発規模が１ha 以上）の設計に係る設計図書は、専門的な能力を有する一定の資格を有する者が作成しなければならない旨を規定している。

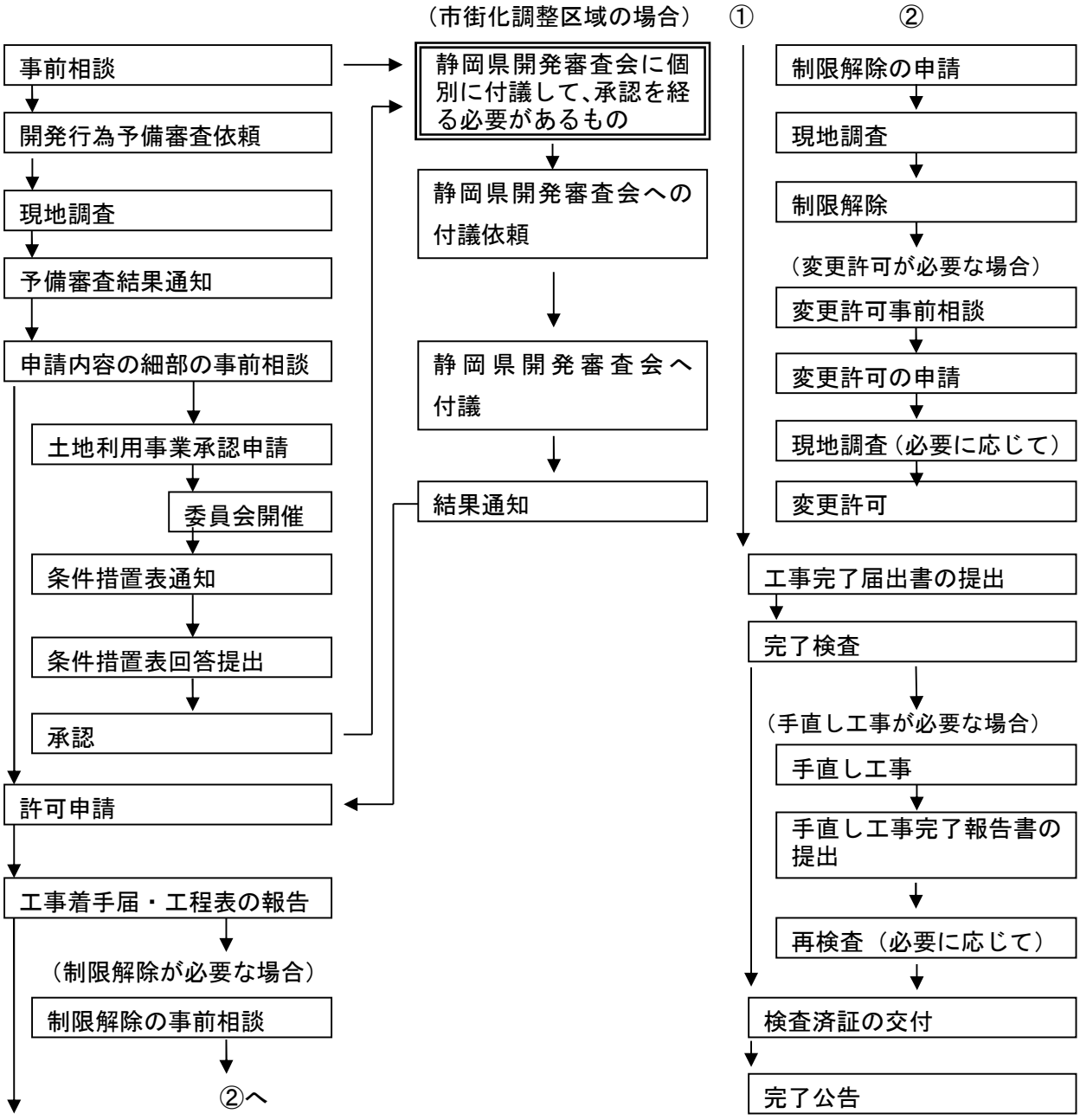
なお、20ha 以上の開発行為については、設計者の資格を加重されているが、これは総合的な観点から計画をたてることが求められることによる。

(4) 開発許可等の手続き等

開発許可等の申請手続きは、具体的には「長泉町開発行為等に関する規則（平成 20 年３月 28 日規則第６号）」、「長泉町開発行為等事務処理要領」及び「長泉町開発行為協議等事務処理要領」に定めている。

また、開発行為の許可に関する事前相談から完了公告までの流れは、次頁の開発行為許可（都市計画法）フロー概要を参照すること。

開発行為許可（都市計画法）フロー概要



①　　右上へ

留意事項等

- 申請書等の提出先は、開発許可担当窓口（建設計画課）であるので、留意すること。
- 市街化調整区域は、本来、市街化を抑制すべき区域であるため、その立地については、法第34条において限定的に列挙されているので、留意すること。
- 許可申請前までに公共施設管理者の同意等が必要となるので留意すること。
- その他上記第３款第１「許可申請等に当たって関係する事項等」を参照すること。

４　許可の要件

(1) 法第 29 条第１項又は第２項の許可の要件

（開発行為の許可）

法第29条第１項　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（地方自治法第252条の19第1項の指定都市又は同法第252条の22第1項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあっては、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。

(1)～(11)　略（許可不要の建築物の建築等については本節第2を参照）

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。

(1)～(2)　略（許可不要の建築物の建築等については本節第2を参照）

（開発許可の基準）

法第 33 条第１項　都道府県知事は、開発許可の申請があった場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第 4 項及び第 5 項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

法第 34 条　前条の規定にかかわらず、**市街化調整区域に係る開発行為**（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。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

当該許可の要件は以下のとおり。

ア　申請手続が適法になされていること。…申請書及び添付書類等が適切で、かつ、不足していないこと、長泉町事務手数料条例（平成 12 年３月 31 日条例第７号）第２条に定める審査手数料が納付されていること。

イ　法第 33 条に定める「技術基準」に適合していること（目的：優良な宅地水準の確保等）。（第４編参照）

ウ　市街化調整区域内における開発行為（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。）については、法第 34 条各号に定める「立地基準」に該当すると認められること（目的：市街化の抑制）。（第３編参照）

(2) 法第 43 条第１項の許可の要件

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

法第 43 条第１項　何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第 29 条第 1 項第 2 号若しくは第 3 号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第 2 号若しくは第 3 号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

(1)～(5)　略　（許可不要の建築物の建築等については本節第 2 を参照）

２　前項の規定による許可の基準は、第 33 条及び第 34 条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

３　略

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準)

令第36条第１項　都道府県知事(指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。)は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

(1) 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準(用途の変更の場合にあつては、ロを除く。)に適合していること。

イ、ロ　略

(2) 地区計画又は集落地区計画の区域(地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。)内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。

(3) 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ～ホ　略

当該許可の要件は以下のとおり。

ア　申請手続が適法になされていること。…申請書及び添付書類等が適切で、かつ、不足していないこと、県の収入証紙が適額貼付されていること等。

イ　当該建築物等の敷地又は当該建築物が次のいずれにも該当すること。

（ア）排水施設および地盤の安全等の基準並びに地区計画等への適合に関する基準に適合していること。（第４編第 15 節参照）

（イ）令第 36 条第 1 項第 3 号のいずれかに該当すると認められること。（第３編第 4 節参照）

(3) 法第 42 条第 1 項ただし書きに規定する許可の要件

（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

第 42 条　何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第 36 条第 3 項の公告があつた後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第 88 条第 2 項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

2　国又は都道府県等が行う行為については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

【長泉町の運用】

(1) 用途地域等が定められていない開発区域内の土地において、予定建築物以外の建築物等を新築、改築又はその用途を変更して予定建築物以外の建築物とする場合は、法第42条第１項ただし書前段の規定による町長の許可が必要である。

この許可については、建築等しようとする建築物の用途、技術基準への適合性、市街化調整区域においては立地基準への適合性を審査し、当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められるものが対象となる。

①　市街化調整区域内の場合は次の全てに該当すること。

ア　立地基準に適合すること。（第３編第５節「法第42条第１項ただし書きに規定する許可に係る立地基準」参照）

イ　技術基準に適合すること。（第４編第16節「法第42条第１項ただし書きに規定する許可に係る技術基準」参照）

(2) 法第 42 条に規定する予定建築物以外の建築物とは、開発許可を受けた土地利用計画平面図に記載された用途、配置、規模、構造と異なるものが該当する。

なお、配置、規模および構造の変更が軽微なものについて、法第 42 条の許可を要しないものとして扱うかどうかは、事例ごと総合的に判断する。

５　他法令等との調整等

(1)　長泉町土地利用事業指導要綱

住宅、商業施設、農林漁業施設、工場・倉庫、研修・研究施設、医療施設、社会福祉施設、教育施設、文化施設、遊戯施設、スポーツ・レクリエーション施設、宿泊・保養施設、駐車場、資材置場、廃棄物処理施設、発電施設等（土地に自立して設置するものに限る。）若しくは墓園等の建設、土石等の採取の用に供する目的で行う一団の土地の区画、形質若しくは用途の変更若しくは建築物の建築に関する事業」を行う場合、土地の区域の面積が 1,000 ㎡以上の場合は、当該事業を施工しようとする事業主は、法令に基づく許可、許可等の申請又は届出をする前に、土地利用事業承認申請書を町長に提出し、その承認を受けることとなる。

(2) 静岡県土地利用事業の適正化に関する指導要綱

住宅、工場、研修・研究施設、教育施設、体育施設、遊戯施設、保養施設又は墓園等の建設の用に供する目的で行う事業を行う場合、施行区域の面積が 5ha(用途地域内は 10ha)以上のときは、知事の承認を要する。

開発許可等の個別法に基づく許認可の手続は、知事の承認後、行われることになる。

(3)　農地法

開発許可の対象となる土地について、農地転用許可が必要となる場合は、相互に調整を図り、同日付けで許可を行う。

なお、開発許可の審査に当たって、当該農地が「農業振興地域の整備に関する法律」に基づく農用地区域である場合は、あらかじめ除外されていることを前提としているので、確認しておくこと。

(4)　森林法

開発許可の対象となる土地について、林地開発許可が必要となる場合は、相互に調整を図り、同日付けで許可する。

(5)　その他、他部局との調整

大規模流通業務施設、介護老人保健施設、公共公益施設の立地については、関係部局、機関との調整を図ること。

６　開発許可制度の法律構成

条　文	項　目	内　　容
４条	用語の定義	「建築物」、「特定工作物」、「開発行為」、「開発区域」、「公共施設」等の定義
29 条	開発行為の許可	・開発行為をするときは、許可を受けなければならない。 ・開発許可を得る必要のない開発行為
30 条	許可申請書の手続	許可申請書の記載事項、添付図書等
31 条	設計者の資格	１ha 以上の開発行為に関する工事の設計については、一定の資格を有する者が行う必要がある。
32、39、40 条	公共施設の管理者の同意及び公共施設の管理、帰属	許可申請者は申請に先立ち、開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得るとともに、新設される公共施設を管理することとなる者と設計、管理、帰属等について協議する必要がある。
33 条	開発許可の基準	開発行為全般に適用される一般基準（技術基準）
34 条	市街化調整区域内における開発許可の基準	・市街化調整区域内では原則として開発行為（第二種特定工作物を除く。）はできない。 ・市街化調整区域内における開発行為に適用される特別基準（立地基準）
34条の2	開発許可の特例	国又は都道府県等が行う開発行為については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなす。
35 条	許可又は不許可の通知	法 29 条の許可申請に対しては遅滞なく許可又は不許可の処分を文書で通知する。
35条の2	開発行為の変更許可等	許可申請書の内容を変更しようとする場合は、変更許可が必要
36 条	工事完了の検査	工事の完了届の提出があったときは、検査を行い、許可の内容に適合していると認めたときは、検査済証を交付する。 検査済証を交付したときは、工事が完了した旨を公告する。
37 条	建築制限等	工事が完了し、完了公告があるまでは建築物の建築等は制限される。
38 条	工事の廃止	許可を受けた者は、工事を廃止したときは、その旨を知事に届け出る必要がある。
41 条	建築物の敷地面積に対する建築面積の割合等の指定	用途地域が定められていない土地の区域における開発許可に当たっては、将来の用途指定等を想定して建築物の形態等を規制することができる。
42 条	開発許可を受けた土地における建築等の制限	・開発許可を受けた土地においては当該許可に係る予定建築物等以外の建築物の建築が制限される。ただし都道府県知事が許可したとき、又は用途地域が定められているときはこの限りでない。 ・国又は都道府県等が行う建築等については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、許可があったものとみなす。

条　文	項　目	内　　容
43 条	開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限	・市街化調整区域のうち、開発許可を受けた土地以外の土地においては、許可を受けなければ、一定のものを除き建築物を建築等できない。 ・国又は都道府県等が行う建築等については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、許可があったものとみなす。
44 、 45 条	地位の承継	開発許可に基づく地位は、一般（相続人等）及び特定（知事の承認が必要）の者に承継される。
46 、 47 条	開発登録簿	開発許可をしたときは、一定の事項を開発登録簿に登録し、公衆の閲覧に供する。
50 、 51 条	不服申立て	・法 29 条第 1 項若しくは第 2 項、35 条の 2 第 1 項、41 条第 2 項但し書、42 条第 1 項但し書、43 条第 1 項の規定に基づく処分等、又はこれらの規定に違反した者に対する監督処分に関する審査請求は、開発審査会に対して行う。 ・法 50 条に規定する処分等以外の処分等については、当該処分庁・不作為庁に対して審査請求を行う。
78 条	開発審査会	開発審査会の権限、組織
79 条	許可等の条件	許可、認可又は承認には都市計画法上必要な条件を附することができる。
80 条	報告・勧告	許可等を受けた者に対し、報告・資料の提出を求め、勧告、助言をすることができる。
81 条	監督処分	法令に違反した者に対し、許可の取消し、工事の停止命令等ができる。
82 条	立入検査	監督処分をするため必要があれば、立入検査をすることができる。
91 条	罰則規定	81 条第 1 項の命令違反した者　→ 1 年以下の懲役又は 50 万円以下の罰金
92 条	罰則規定	29 条に違反し開発行為をした者 → 50 万円以下の罰金
93 条	罰則規定	82 条第 1 項の規定による立ち入り検査を拒み、妨げ、忌避した者 → 20 万円以下の罰金
施行規則 60 条	適合証明	建築確認をしようとするものは、その計画が法 29 条（開発許可）、35 条の 2（開発変更許可）、41 条（建築物の建ぺい率等の指定）、42 条（建築等の制限）、43 条（市街化調整区域内の建築物の制限）に適合していることを証する書面の交付を求めることができる。 ◎ 証明の類型　① 許可が不要であることの証明 ② 許可の内容が適合していることの証明

7 定義規定とその運用

(1) 建築物・建築

法第４条第 10 項　この法律において「建築物」とは建築基準法第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。

建築基準法第２条第１号　「建築物」

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上屋、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

建築基準法第２条第 13 号　「建築」

建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

(2) 特定工作物（第一種特定工作物・第二種特定工作物）

法第４条第 11 項　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。

令第１条第１項　「第一種特定工作物」

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。

(1) アスファルトプラント

(2) クラッシャープラント

(3) 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16号に規定する電気事業（同項第２号に規定する小売電気事業及び同項第15号の３に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第18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２項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）に該当するものを除く。）

(注) 建築基準法施行令第116条第１項の表の危険物品の種類の欄に掲げる危険物：火薬類、消防法第２条第７項に規定する危険物、マッチ、可燃性ガス、圧縮ガス、液化ガス

令第１条第２項　「第二種特定工作物」

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１ha 以上のものとする。

(1) 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。）又は就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成 18 年法律第 77 号）第２条第７項に規定する幼保連携型こども園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。）

(2) 墓園

※　第一種特定工作物の範囲

① コンクリートプラント：建築基準法別表第二（ぬ）項第３号（十三の二）に定められている「レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5キロワットをこえる原動機を使用するもの」の用途に供する工作物

② アスファルトプラント：同（る）項第１号（二十一）に定められている「アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造」の用途に供する工作物

③ クラッシャープラント：同（ぬ）項第３号（十三）に定められている「鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉砕で原動機を使用するもの」（平成４年の建築基準法の改正からコンクリート又はアスファルトの粉砕施設を含む。）の用途に供する工作物

○ 車輪の付いたクラッシャープラント（質疑応答集）

同一場所において継続使用される車輪の付いたクラッシャープラントが建築基準法施行令第138条第３項の規定により工作物と判断される場合は、都市計画法上特定工作物として取扱う。

この場合、一般的には、車輪が付いていたとしても容易に移動できない状態であるか否か（例えば、駆動装置がなく、かつ鉄柱等で固定支持あるいは配管設備等の存在)、一定の場所で相当期間滞留されるものか否か等を考慮して判断する。

④ 危険物貯蔵・処理施設（公益事業等に係る施設を除く。）（危険物の取扱い数量の多寡は問わない。）

※　第二種特定工作物の範囲

① ゴルフコース（質疑応答集）

１ha未満のミニゴルフコースは第二種特定工作物であるゴルフコースに該当しない。

② １ha以上の運動・レジャー施設

○ 通常、観光植物園、サーキット等は工作物として規制の対象となるが、キャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリーナ等は規制の対象とはならない。

○ 運動、レジャー以外の目的で設置される施設である工作物（博物館法による博物館とされる動植物園である工作物等）は、規制の対象とはならない。

○ 工作物及び構造物等の設置を伴わないモトクロス場は第二種特定工作物に該当しない（市街化調整区域内で建築物を建築する場合は建築許可が必要）（行政実例）。

○ ゴルフの打放し練習場（行政実例）

・ 打席が建築物であるゴルフの打放し練習場に係る開発行為は、主として建築物を建築することを目的とする開発行為に該当

・ 打席が建築物でないゴルフの打放し練習場で１ha以上のものは、運動・レジャー施設として第二種特定工作物に該当

・ ミニゴルフコース等の１ha以上の規模のゴルフ練習場は、運動・レジャー施設として第二種特定工作物に該当

○ 陸上競技場と体育館（質疑応答集）

陸上競技場に併設する体育館は、体育館として独立の用途を有し、陸上競技場に必ずしも必要なものとはいえないので、第二種特定工作物を構成する一部とは考えられない。

③ １ha以上の墓園

○ 愛玩動物の埋葬霊園・火葬場（行政実例）

・ 犬猫等愛玩動物を埋葬するための約４haの霊園は第二種特定工作物に該当

・ 納骨堂、霊拝者の休憩所及びこれらを管理する施設は、その規模が適切なものであれば、当該霊園の一部を構成するものとして捉えられるので、第二種特定工作物である霊園の建設を目的とした開発許可を受ければ、その他に納骨堂等の建築を目的とした開発（建築）許可は不要。

一方、ペットの火葬場は第二種特定工作物であるペット霊園を構成するものとは認められないため、法第29条の開発許可が必要である。

○ 墓園と寺（質疑応答集）

墓園に併設される寺は、第二種特定工作物に併設されるクラブハウス等と異なり、通常、それ自体独立した用途を有する建築物であり、墓園を構成する一部とは考えられない。

※ ゴルフコースの改造等（質疑応答集）

第二種特定工作物の設置に関しては、改造、用途の変更等の概念が存しないことから、第二種特定工作物であるゴルフコース等の改造、コース増設、変更等は、第二種特定工作物の建設として取り扱う。ただし、ゴルフコース以外の第二種特定工作物でその改造に係る部分が１ha未満のものについては、令第１条第２項の規定により対象にならないものとして取り扱う。

(3) 開発行為

法第４条第12項　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なう土地の区画形質の変更をいう。

※　未造成分譲地の各取得者から依頼を受けた建設業者の一括造成（行政実例）

宅地建物取引業者の分譲した土地の購入者が、各人で建設業者に宅地造成を依頼したところ、当該建設業者が一括して1,000㎡以上の宅地造成した場合

①　土地購入者が当該土地を一体のものとして宅地造成を行う場合は、法第29条の規制の対象

②　土地購入者の委任がなく建設業者に申請させることができない場合は、土地購入者各人に連名で申請させるべきである。

③　全体として2,700㎡を900㎡ずつ２ヶ月ごとに宅地造成した場合、①と同様

※　廃棄物の埋立処分による土地の形質の変更（行政実例）

廃棄物の処理及び清掃に関する法律第２条第３項の廃棄物の埋立処分による土地の形質の変更は、主として建築物を建築する目的で行うと認められない場合には、開発行為に該当しない。

※　位置指定道路の廃止と区画の変更（質疑応答集）

建築基準法の規定に基づく「位置指定道路」は、一般交通の用に供するものとして都市計画法上の公共施設に該当し、他の区画と独立したものと解される。従って、位置指定道路を廃止し、その区画と隣接する区画を統合して建築区画とする行為は、「区画の変更」と解される。

※　自動車教習場（質疑応答集）

練習コース、事務所及び教室からなる自動車教習場の建設に係る区画形質の変更は主として建築物の建築を目的として行うものと考えられる。しかし、建築物の建築を伴わないものは、法規制の対象外である。

※　風力発電機に付属する管理施設及び変電設備を設置する施設である建築物

主として当該付属施設の建築を目的とした行為でないことから、それ自体としては開発許可を要しない。

※　太陽光発電設備

土地に自立して設置する太陽光発電設備については、太陽光発電設備自体のメンテナンスを除いて架台下の空間に人が立ち入らないものであって、かつ、架台下の空間を居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の保管又は格納その他の屋内的用途に供しないものについては、建築基準法第2条第1項に規定する建築物に該当しない。建築物に該当しない太陽光発電設備の設置を目的とした土地の区画形質の変更は、開発許可を要しない。

※　太陽光発電施設（建築基準法上の建築物でないもの）の付属施設

その用途、規模、配置や発電施設との不可分性等から主として当該付属施設の建築を目的とした開発行為にあたらないと開発許可権者が判断した際には、開発許可を要しない。

【長泉町の運用】

１　開発行為

⑴「主として建築物（特定工作物）の建築（建設）の用に供する」

敷地全体について、機能的な面から判断して、その利用目的が、建築物（特定工作物）に係るものであるか否かによって、判断する。

従って、区画形質の変更を行う土地の一部に建築物が建築される場合であっても、建築物の機能が土地全体の利用態様からみて、附随的なものと認められる場合には、開発行為に該当しない。

例えば、屋外駐車場に附随施設としての料金徴収所（建築物）を建築したとしても、「主として建築物の建築の用に供する」には、該当しない。

⑵「供する目的」

「供する目的」とは、土地の区画形質を行う主たる目的が、建築物（特定工作物）を建築（建設）することにあることを意味する。

（留意点）

屋外駐車場や露天資材置場を建設するための造成は、開発行為に当たらず規制の対象にはならない。しかし、造成完了後、相当の期間内に、建築物の建築等をしようとする場合で、それらが一連の行為と判断される場合には、開発行為に当たり規制の対象となる（悪質な場合等には監督処分する）。

⑶ 区画形質の変更

区画形質の変更：「区画のみの変更」、「形質のみの変更」又は「区画及び形質の変更」

ア　区画の変更

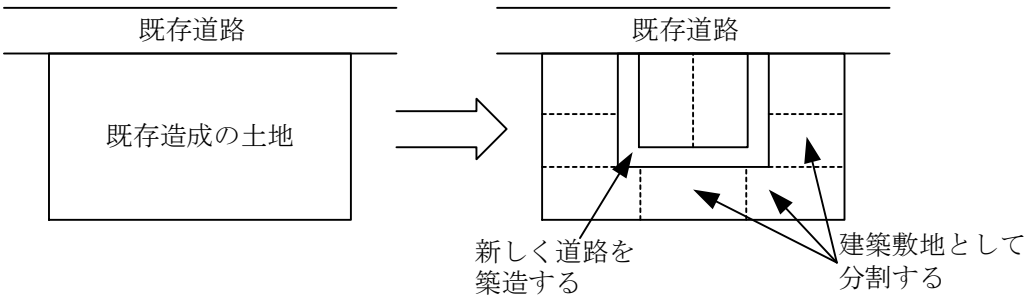
建築物の建築又は特定工作物の建設のための土地の区画の変更、すなわち、道路、生垣等による土地の物理的状況の区分の変更をいい、単なる区画だけの変更、つまり、分合筆のような権利区画の変更は、開発行為ではない。

土地の分割又は土地の増加の事例としては、次の事例が考えられるが、例１は、道路を築造した上で建築物等の敷地として分割する行為であり、開発行為に該当する。

例２及び例３は、都市計画法上、特に規制の必要はないものと判断されるので、許可を要する区画の変更として取扱わず、従って、開発行為に該当しない。

なお、区画の変更の運用基準については、第２編申請手続関係第６節「７　区画の変更の運用基準（平成17年3月31日土地対策室長通知）」を参照のこと。

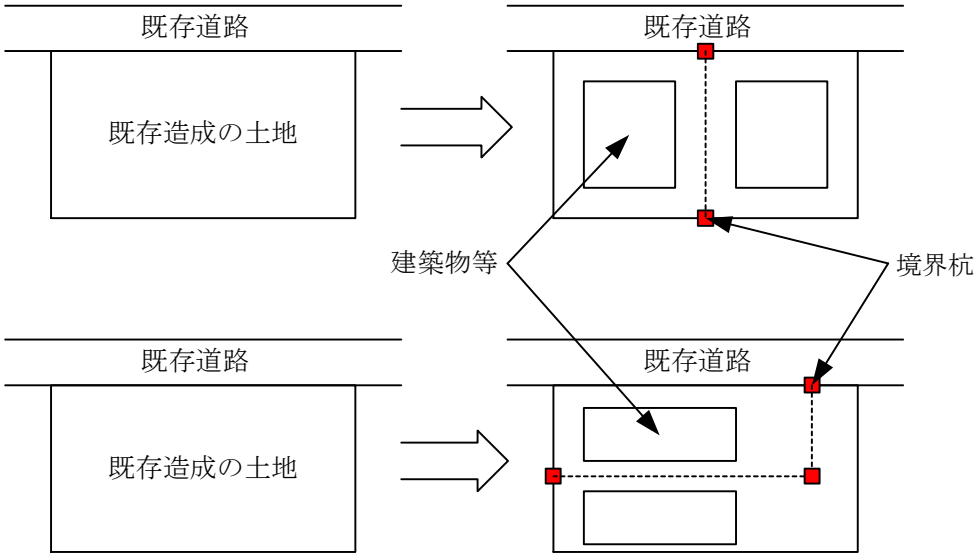
例１　開発行為に該当する土地の分割



例２　区画の変更の対象とならない土地の分割

（ア）

（イ）

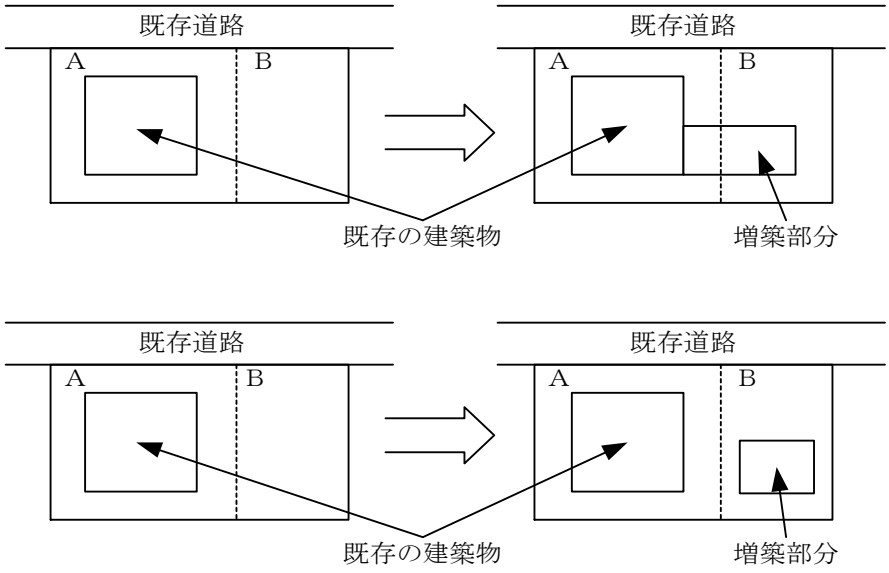


例３　区画の変更の対象とならない土地の増加

※ Ｂの土地が形質の変更を伴わないときに限る。Ａ、Ｂは土地の権利者

（ア）

（イ）



イ　形質の変更

「形質の変更」とは、「形状の変更」又は「性質の変更」を意味する。

「形状の変更」とは、切土、盛土、整地、抜根等の物理的な行為を加えることをいう。

「性質の変更」とは、農地等の宅地以外の土地を宅地として利用することをいう。

しかし、建築物の建築等と一体不可分の工事と認められる基礎打、根切等の行為は、建築物の建築又は特定工作物の建設行為とみられるので、開発行為に該当しない。

また、小規模な敷地におけるわずかな形質の変更は、公共施設の整備の必要性及び周辺への影響が小さいことから、許可を要する開発行為としてとらえる必要性は低いものと考えられる（開発許可としてとらえる数値基準)。

○　開発行為として捉える数値基準

ⅰ　盛土をした土地の部分の高さが50㎝を超えるもの。

ⅱ　切土をした土地の部分の高さが１ｍを超えるもの。

ⅲ　盛土と切土を同時にする場合における盛土であって、当該盛土をした土地の部分の高さが50㎝以下で、かつ、当該切土及び盛土をした土地の部分の高さが１ｍを超えるもの。

ⅳ　前記の一に該当しない切土又は盛土であって、当該切土又は盛土を行う土地の面積が300㎡を超えるもの。（**長泉町の運用**：市街化調整区域に限る。）

ⅴ　宅地以外の土地を宅地とする場合で、その面積が300㎡を超えるもの。

（**長泉町の運用**：市街化調整区域に限る。市街化区域においては、その面積が1,000㎡を超えるものとする。）

(4) 菜園分譲、現況有姿分譲

「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称して区画形質の変更を行うものについては、区画割、区画街路、擁壁の設置状況、販売価格、利便施設の整備状況等を総合的にみて、建築目的と客観的に判断し得るものであれば、たとえ宣伝文書中に「建築不可」の文言があったとしても開発行為に該当する（開発許可制度運用指針Ⅰ－１－２－(2)参照)。

【長泉町の運用】

【旧宅地造成事業に関する法律に基づく認可を受けた区画における形質の変更について】

旧住宅地造成事業に関する法律（旧宅法）に基づき認可を受けた住宅地造成事業として開発行為が完了した住宅土地である、駿河平分譲地、桃沢郷分譲地内における開発行為の基準を次のとおり取り扱う。

自己住宅の駐車スペースやアプローチ設置のために必要最小限の形質の変更（切土、盛土）を行う場合は、直接的に建築物の建築等を目的とするものではないと判断し、開発許可不要とする。

区域名	地区	面積	許可年月日	許可番号
駿河平	東野字八分平	93.4ha	昭和45年６月18日	計第4-17号
桃沢郷	東野字八分平 元長窪字大洞	6.3ha	昭和47年５月６日	計第12-9号

(4) 開発区域

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。

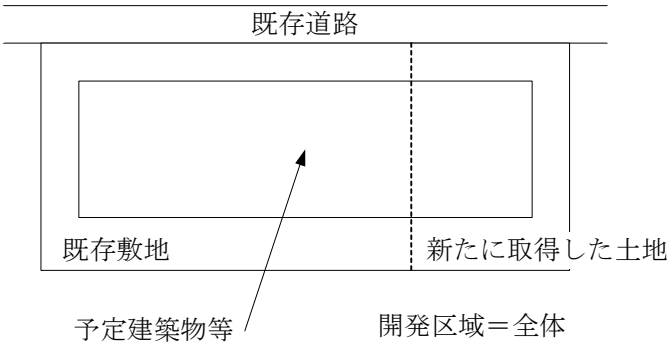
【長泉町の運用】

※　開発区域

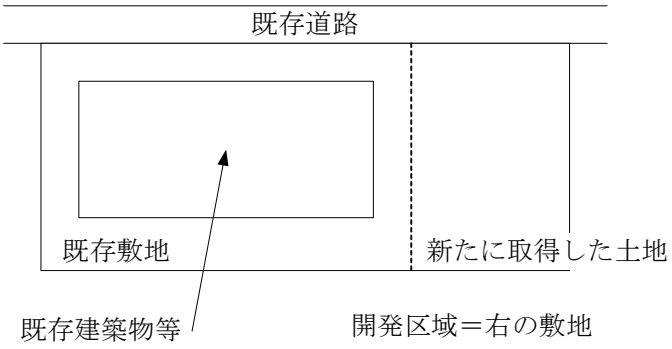
「開発区域」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供するために土地の区画・形質の変更を行う区域をいう。

区域を定めるに当たっては、単に土地の所有権を有するとか、又は、土地の登記簿上１筆になっているからといって、開発を行わない区域を含めて、開発区域とするのは好ましくない。

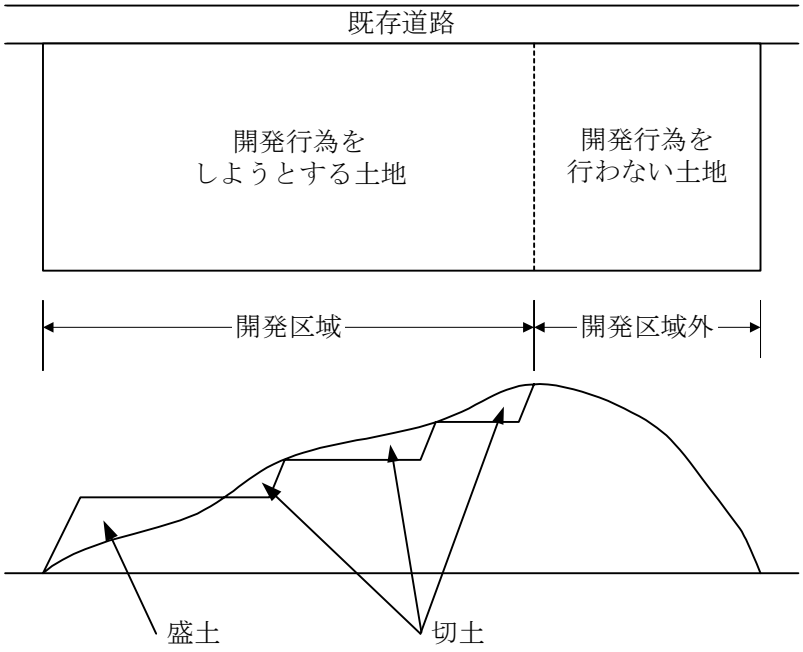
例１　両方の敷地に建築物等がまたがる場合



例２ 単なる敷地増の場合



例３



(5) 公共施設

法第４条第14項　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。

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。

(6) 都市計画区域・区域区分・市街化区域・市街化調整区域・用途地域等

法第５条第１項　都道府県は、市又は人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとする。この場合において、必要があるときは、当該市町村の区域外にわたり、都市計画区域を指定することができる。

法第５条の２第１項　都道府県は、都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築物その他の工作物(以下「建築物等」という。)の建築若しくは建設又はこれらの敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに農業振興地域の整備に関する法律その他の法令による土地利用の規制の状況その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域を、準都市計画区域として指定することができる。

法第７条　都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができる。ただし、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。

一　次に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域

イ　首都圏整備法第２条第３項に規定する既成市街地又は同条第４項に規定する近郊整備地帯

ロ　近畿圏整備法第２条第３項に規定する既成都市区域又は同条第４項に規定する近郊整備区域

ハ　中部圏開発整備法第２条第３項に規定する都市整備区域

二　前号に掲げるもののほか、大都市に係る都市計画区域として政令で定めるもの

２　市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。

３　市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

法第８条第１項第１号　第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域（以下「用途地域」と総称する。）

第13号　流通業務市街地の整備に関する法律第４条第１項の規定による流通業務地区

法第９条第１項　第一種低層住居専用地域は、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

２　第二種低層住居専用地域は、主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

３　第一種中高層住居専用地域は、中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

４　第二種中高層住居専用地域は、主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

５　第一種住居地域は、住居の環境を保護するため定める地域とする。

６　第二種住居地域は、主として住居の環境を保護するため定める地域とする。

７　準住居地域は、道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域とする。

８　田園住居地域は、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

９　近隣商業地域は、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域とする。

10　商業地域は、主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域とする。

11　準工業地域は、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域とする。

12　工業地域は、主として工業の利便を増進するため定める地域とする。

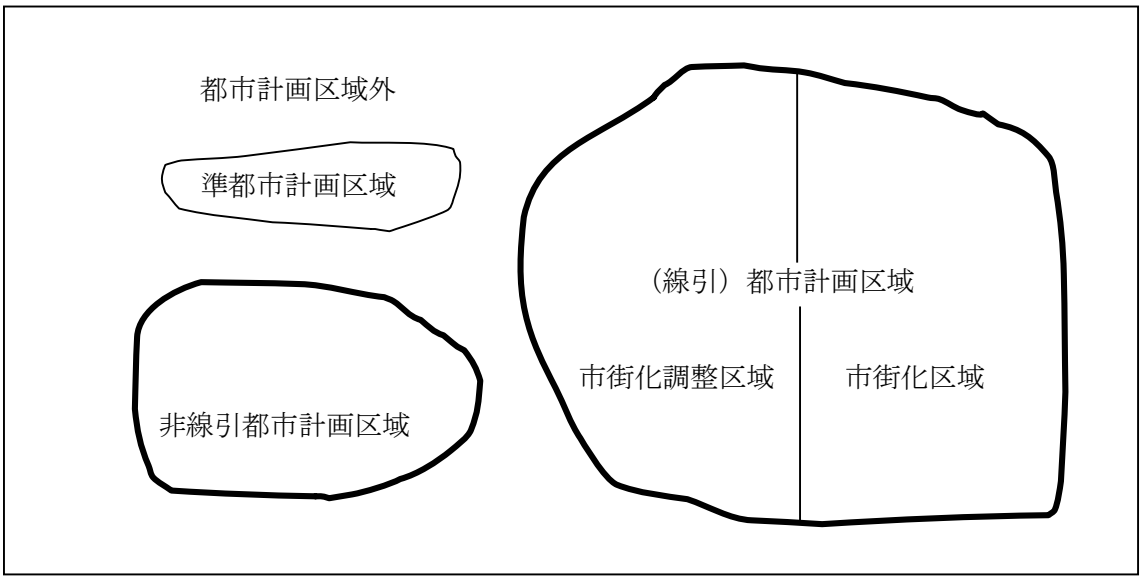
13　工業専用地域は、工業の利便を増進するため定める地域とする。

14　特別用途地区は、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区とする。

15　特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域とする。

16～23（略）

法第33条第１項第１号　（前略）、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。）（後略）


都市計画区域外
準都市計画区域
非線引都市計画区域
（線引）都市計画区域
市街化調整区域
市街化区域

(7) 新築、改築、増築、移転、建替え（法第 43 条関連）

市街化調整区域において開発行為の許可を受けた開発区域以外で行う建築物の新築および改築は、例外を除き法第 43 条の規制対象となる。

なお、現在も適法に使用されている既存建築物の全部又は一部を除却等した後に、従前の敷地の範囲内において、従前と規模、構造、用途が同一である建築物を建築する場合は、法第 43 条第 1 項の許可を要しないものとして、本町では取扱っている（本節第２「法第 43 条の許可不要の建築物の建築等」参照）。

【参考】

o　新築の範囲（行政実例）

・ 旅館をモーテルに建て替える場合、新築となり、法第43条第１項の許可を要する。

・ 建替え前後における営業活動の実態、建築物の規模等から判断して、従前の営業活動の継続と認められる範囲のものについては、法第34条第14号該当として許可できると解してよい。

o　敷地増と増築の範囲（行政実例）

線引き前から市街化調整区域に存する工場の、線引き後取得した隣接地に、既存工場と同一事業内容の工場を建築する場合、既存建築物と同棟、別棟を問わず都市計画法上「新築」として取扱う。

【長泉町の運用】

①　建築（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第２条第 13 号）

建築物を新築し、改築し、増築し又は移転することをいう。

②　新築

・既存建築物のない敷地に、新たに建築物を建築すること。

・既存建築物が存する敷地内において、用途の異なる別棟の建築物を建築すること。

・既存建築物の全部又は一部を除却又は滅失した後に、用途、規模及び構造が著しく異なる建築物を建築すること。

・その他新たな建築物の建築で、増築、改築又は移転に該当しないもの。

③　増築

既存建築物の床面積を増加させることをいい、既存建築物と同一の敷地内で、既存建築物と用途上不可分の建築物（増築後の建築物の延床面積が既存建築物の延床面積の 1.5 倍を超えないもの）を建築することをいい、法第 43 条の許可を要しないものをいう。増築後の建築物の延床面積が既存建築物の延床面積の 1.5 倍を超えるものは新築と取り扱う。

④　改築

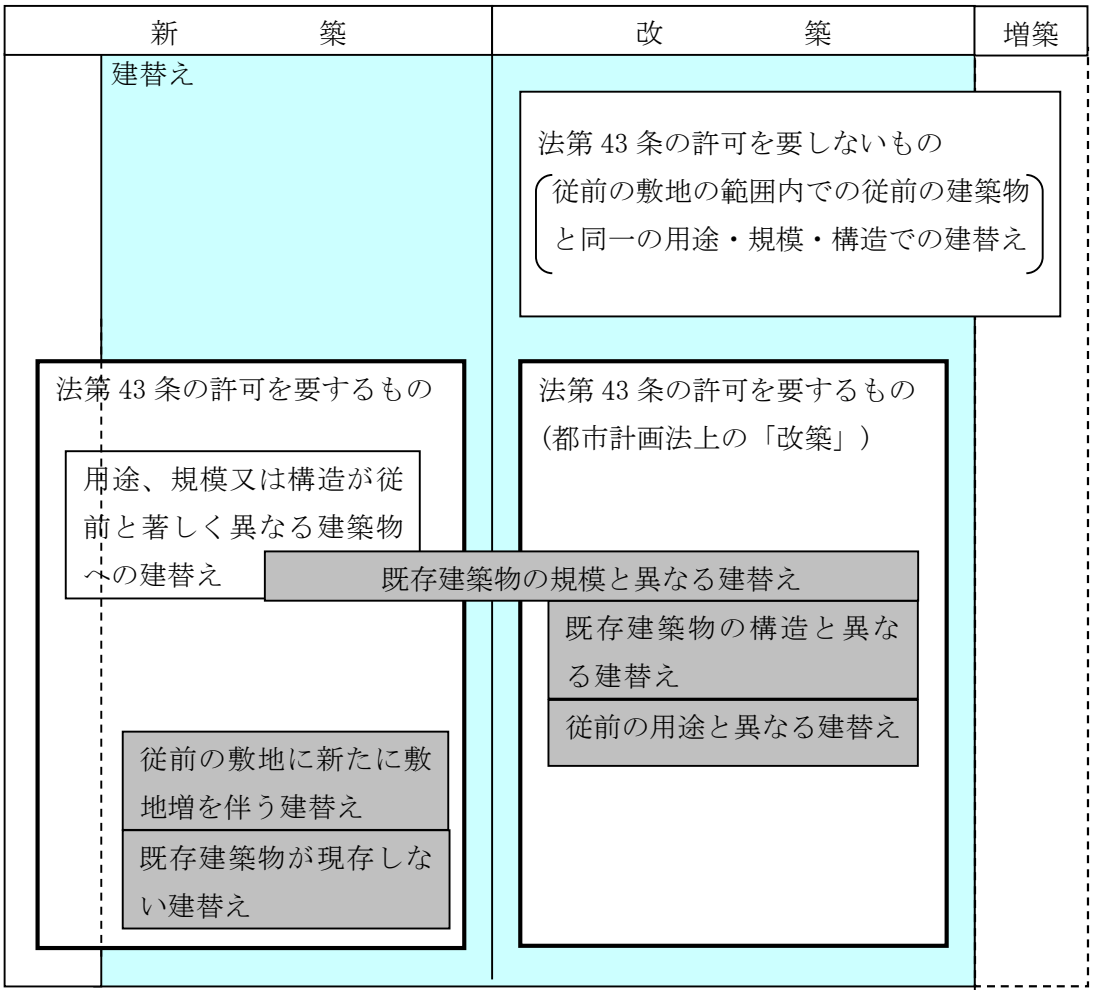
現存する既存建築物の全部又は一部を除却又は滅失させ、従前の敷地の範囲内で、従前の用途、規模及び構造の著しく異ならない建築物を建築することをいう。

⑤　移転

同一敷地内で建築物を解体しないで別の位置に移すことをいう。

⑥　建替え

既存建築物の全部又は一部を除却又は滅失した後に、従前の敷地（隣接する土地が認められた場合はその土地を含む。）に建築物を建築することをいう。



(8) 用途変更

【概要】

開発許可を受けた開発区域（用途地域が指定されている場合を除く）において建築物等の用途を変更（以下、用途変更という。）して予定建築物等の用途以外にする場合は法第 42 条の規制を受ける。また、市街化調整区域において開発許可を受けた開発区域以外の区域における建築物等の用途変更は法第 43 条の規制を受ける。

例外を除いて建築等が認められない市街化調整区域においては、建築物の使用目的の変更に限らず、建築物の使用主体の変更も用途変更の許可が必要とされる場合があるので注意が必要である。

【参考】

o　用途変更（行政実例）

・ 既存建築物に建築基準法第６条第１項の手続を必要としない小規模な模様替又は修繕工事を行い使用目的を変更する行為（例：ボーリング場 → 倉庫;鶏卵出荷場 → 建築資材倉庫）は、「用途変更」に該当すると考える。

・　一般的に営業不振、倒産等により既存建築物の用途を変更して再利用する場合、用途変更後の営業活動が、従前のそれと同程度であり、あらたに周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものについては、令第36条第１項第３号ホの基準に該当するものと解されたい。

o　用途変更（行政実例）

事例(1)は用途変更に該当しない。事例(2)、(3)及び(4)は用途変更に該当し、許可を要するものとして取り扱うものとされたい。

(1) 繊維工場　　→　機械製作工場
(2) 自転車預り店　→　パチンコ店
(3) 学校　　→　工場
(4) 日用品店舗　→　住宅

o　用途変更（行政実例）

法第43条（令第36条第１項第3号ホ）の規定により農家の分家住宅（以下「分家住宅」という。）の建築許可を受けた者（以下「譲渡人」という。）が、その後当該住宅を他人（以下「譲受人」という。）に譲渡して、分家住宅以外の住宅とすることは用途変更に該当すると解される。

この場合、譲渡人に許可した際の趣旨、譲渡人が許可を受けてから譲受人に譲り渡すに至るまでの個別具体的事情等を総合的に勘案し、真にやむを得ないと認められる用途変更については，令第36条第1項第3号ホに該当するものとして取り扱って差し支えない。

なお、以上のことは、譲受人が用途変更を伴う増築又は改築を行おうとする場合も同様である。

【長泉町の運用】

①　用途変更の定義

用途変更とは、次のいずれかの類型に該当するものをいう。

ア　建築物の使用目的の物理的、客観的な（機能上の）変更

イ　建築物の使用主体の属性、使用主体の個別具体的事情、使用目的・態様の個別具体的状況等の変更

ウ　ア及びイの変更

②　建築物の使用目的の物理的、客観的な（機能上の）変更

ア　原則

機能上の用途同一の範囲は、「建築物の用途分類」の区分(ロ)の区分による。

（例：住宅Ａと住宅Ｂは用途が別。共同住宅と寄宿舎と寮は用途が同一）

イ　例外

ａ　既存宅地の確認を受けて建築した建築物又は線引前から存する建築物の取扱い

・日用品店舗には、日用品の卸売店舗を含む。

・商業施設等のうち「日用品店舗」、「日用品修理加工店舗」、「日用サービス店舗」は、同一用途として取り扱う。

ｂ　(イ)欄「住宅」中、(ロ)欄「併用住宅」の用途の同一の範囲は、当該併用住宅の住宅以外の用途を(ロ)欄にあてはめた場合の併用住宅を基本とする。

建築物の用途分類

区分		例示
(イ)	(ロ)	(ハ)
住宅	住宅(A) 住宅(B) 住宅(C) 併用住宅	一戸建 共同住宅・寄宿舎・寮 長屋建専用住宅
公益施設	文教施設(A) 文教施設(B) 文教施設(C) 社会教育施設 医療施設(A) 医療施設(B) 医療施設(C) 社会福祉施設 (種別ごと) 公共建物(A) 公共建物(B) 宗教施設 交通施設(A) 交通施設(B) 公共事業施設 通信施設	小中学校・高等学校 幼稚園・保育所 大学・各種学校 図書館・博物館・公民館 病院 診療所 助産所 巡査派出所・市役所出張所 公共団体庁舎 神社・寺院 鉄道施設・自動車ターミナル・港湾施設 駐車場・車庫 電気事業施設・ガス事業施設・水道事業施設
商業施設等	日用品店舗 日用品修理加工店舗 日用サービス店舗 作品販売店舗 飲食店 事務所 歓楽施設(A) 歓楽施設(B) 歓楽施設(C) 歓楽施設(D) 歓楽施設(E) 宿泊施設 倉庫 運動施設 観光施設 研修所 駐車場・車庫	文房具店・食料品店・薬局・雑貨店・呉服衣料店・履物店 傘・履物等修理・自転車店・農機具等修理店 理容店・美容店・クリーニング店・公衆浴場 マージャン屋・パチンコ店・射的場 劇場・映画館 待合・料亭 キャバレー・舞踏場 特殊浴場 ホテル・旅館 競技場・水泳場・スケート場・ボーリング場 展望台・休憩所
農林漁業施設	農林漁業用施設(A) 農林漁業用施設(B) 農林漁業用施設(C)	令第 20 条の建築物 農林水産物貯蔵施設 農林水産物処理加工施設

鉱工業 施設	鉱業施設 工場 火薬類製造貯蔵所	
特殊都市 施設	卸売市場 と畜場 汚物処理場 ごみ焼却場 火葬場 リサイクル施設	

③　建築物の使用主体の属性、使用主体の個別具体的事情、使用目的・態様の個別具体的状況等の属性の変更

法第 29 条第１項各号の規定により開発許可の適用除外の取扱いを受け、又は法第 34 条各号に該当するものとして法第 29 条第１項の開発許可若しくは第 43 条第１項の建築許可を受けて建築された建築物については、当該建築物の使用主体の属性、使用主体の個別具体的事情、使用目的・態様の個別具体的状況等が建築後も相当期間継続することが法の予定するところであり、これらの属性や状況等が変更する場合は「用途変更」として取り扱う。

例えば、農家分家のように申請者の属性に着目して許可された建築物については、当該属性の範囲内を用途同一とし、相続人等一般承継人にはその属性が継続しているものとみなされる。また、線引き後に法第 34 条第１号（令第 36 条第１項第３号イ）に該当するものとして許可を受けて建築された日用品店舗等の販売品目やサービス内容の変更は用途変更となる。(変更後の用途が当該条項に該当する場合は改めて処分庁の許可を受けることになる。)

なお、医療施設については医療法の規定による種別（病院、診療所、助産所）を変更する場合、社会福祉施設については社会福祉法第２条に規定する事業を変更する場合（同法同条同号に規定する事業を同号の他の事業に変更する場合を含む。)は、用途変更（使用目的の物理的、客観的な（機能上の）変更）となる。

例　既存権利に係る自己用建築物 ⟶ 一般住宅等
　　農家住宅 ⟶ 一般住宅
　　分家住宅 ⟶ 一般住宅
　　農業用施設 ⟶ 非農業用施設

④　用途変更の許可、付議の類型

<table>
<tr><th colspan="5">用途変更の類型</th><th>許可、付議の類型</th></tr>
<tr><td colspan="5">令第36条第１項第３号イ（法第34条第１号から第12号）に該当する建築物への用途変更</td><td>該当条項による処分庁の許可（開発審査会への付議は要しない。）</td></tr>
<tr><td rowspan="4">令第36条第１項第３号イ（法第34条第１号から第12号）に該当しない建築物への用途変更</td><td rowspan="3">使用目的・機能がほぼ同一であるもの</td><td rowspan="2">属性のあるもの</td><td>使用主体の属性の変更</td><td>次の建築物の譲渡に伴うもので、包括承認基準14の要件を満たす用途変更
①法第29条第１項第２号に該当し規則第60条の証明を受けて建築された建築物
②令第36条第１項第３号ニ又はホに該当し法第43条第１項の許可を受けて建築された建築物</td><td>開発審査会の包括承認</td></tr>
<tr><td>変更の個別具体的状況等の事情、使用目的・態様使用主体の個別具体的</td><td>付議基準11の要件を満たす用途変更</td><td>開発審査会へ個別に付議することが必要
〔付議基準11「既存建築物の用途（その他の属性）の変更」〕</td></tr>
<tr><td colspan="2">属性のないもの</td><td>建築物の用途分類(ロ)の用途同一の範囲内の変更</td><td>用途変更にあたらない</td></tr>
<tr><td rowspan="2">使用目的・機能に変更があるもの</td><td>あるもの機能上の変更が変更はないが、客観的な状態の建築物の物理的、</td><td>建築物の用途分類(ロ)の用途の変更</td><td>開発審査会へ個別に付議することが必要
〔付議基準12「静岡県農林漁家民宿への用途変更」〕</td></tr>
<tr><td rowspan="2">変更のあるもの（機能上）の客観的な状態建築物の物理的</td><td>包括承認基準１－５「用途変更を伴う建替え」の要件を満たすもの(敷地面積が1,000㎡以下)</td><td>開発審査会の包括承認</td></tr>
<tr><td>上記以外</td><td>開発審査会へ個別に付議することが必要</td></tr>
</table>

注）法第29条第１項の開発許可を受けて建築した建築物の用途変更は、法第42条第１項の許可を要する。

建築物の使用目的・機能に変更があるものは、付議基準11及び包括承認基準14の対象でないこと。

※付議基準とは静岡県開発審査会審議規程第２条第１項の規定により審査会が別に定める付議基準、包括承認基準とは同規程第７条第１項の規定により審査会が別に定める包括承認基準をいう。（第７編第２節参照）

第２　許可不要の開発行為等

１　許可不要の開発行為

(1)　許可不要の類型

① 開発行為の規模による許可不要

市街化区域における1,000㎡未満の開発行為については、許可を要しない。しかし、小規模な開発行為が行われた後に、隣接地等で一体的な土地利用を目的とした開発行為が行われる場合において、既に行われた開発行為の区域を含めた区域全体の面積が許可を要する規模以上である場合には、原則として、既に行われた開発行為の区域を含めた全体で開発許可を受けるものとする。ただし、既に行われた開発行為の完了後３年以上経過している場合で、かつ、計画性がないと認められる場合は、この限りではない。

＊留意事項

建築物の建築を目的としない露天駐車場や資材置場を目的とした造成（土地の形状の変更）が行われ、３年間以上露天駐車場や資材置場として利用したとしても、工場、店舗、住宅等を建築する場合には土地の性質の変更に該当し、原則として建築しようとする段階で開発許可を要するので留意すること（本節第１「８定義規定とその運用」(3)開発行為の定義：「性質の変更」参照）。

ただし書き部分の運用については、真にやむを得ない事情が認められる場合は、既に行われた開発行為の完了後３年以上経過していなくても、弾力的に運用して差し支えない。

長泉町における開発行為の完了日とは

先行する事業	完了日（重複する場合は、いずれか遅い日）
都市計画法に基づく開発行為	開発行為の検査済証の交付日
建築基準法に基づく道路の位置の指定	道路の位置の指定の日
建築基準法に基づく建築確認	建築物の検査済証の交付日
上記以外の場合	窓口で協議の上、決定

② 開発行為の目的等による許可不要

第 29 条該当項号		開発行為の目的等
１項	２項	
２号	１号	農林漁業用の政令で定める建築物・農林漁業者用住宅（**市街化区域は除外**）
３号	２号	駅舎その他の鉄道施設、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政令で定める公益上必要な建築物
４号	２号	都市計画事業の施行
５号		土地区画整理事業の施行
６号		市街地再開発事業の施行
７号		住宅街区整備事業の施行

８号		防災街区整備事業の施行
９号	２号	公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為
10号	２号	非常災害のため必要な応急措置
11号	２号	通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

２　適合証明書の交付

適合証明書は、町長が建築確認申請をする者の求めに応じて、当該建築物が都市計画法に適合することを証明する書類である。建築確認申請における必要書類であり、開発許可制度にかかる建築物のほか、都市計画法第53条（都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内における建築）の適用がある建築物の建築においても、添付が必要となる。

当該建築にかかり開発許可等を受けているもの及び開発許可等が不要なものについては、都市計画法に適合していると判断するものである。

（開発行為又は建築に関する証明書等の交付）

規則第60条　建築基準法第6条第1項(同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。)又は第6条の2第1項(同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。)の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項又は第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事(指定都市等における場合にあつては当該指定都市等の長とし、法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条又は第43条第1項の事務が地方自治法(昭和22年法律第67号)第252条の17の2第1項の規定により市町村が処理することとされている場合又は法第86条の規定により港務局の長に委任されている場合にあつては当該市町村の長又は港務局の長とする。)に求めることができる。

建築基準法

(建築物の建築等に関する申請及び確認)

第6条　建築主は、第1号から第3号までに掲げる建築物を建築しようとする場合(増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第1号から第3号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。)、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第 4 号に掲げる建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定(この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定(以下「建築基準法令の規定」という。)その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるものをいう。以下同じ。)に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない。当該確認を受けた建築物の計画の変更(国土交通省令で定める軽微な変更を除く。)をして、第1号から第3号までに掲げる建築物を建築しようとする場合(増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第1号から第3号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。)、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第 4 号に掲げる建築物を建築しようとする場合も、同様とする。

(1)　別表第一(い)欄に掲げる用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が 100 ㎡を超えるもの

(2)　木造の建築物で3以上の階数を有し、又は延べ面積が 500 ㎡、高さが 13m若しくは軒の高さが 9mを超えるもの

(3)　木造以外の建築物で2以上の階数を有し、又は延べ面積が 200 ㎡を超えるもの

(4)　前3号に掲げる建築物を除くほか、都市計画区域若しくは準都市計画区域(いずれも都道府県知事が都道府県都市計画審議会の意見を聴いて指定する区域を除く。)若しくは景観法(平成 16 年法律第 110 号)第 74 条第1項の準景観地区(市町村長が指定する区域を除く。)内又は都道府県知事が関係市町村の意見を聴いてその区域の全部若しくは一部について指定する区域内における建築物

建築基準法施行規則

(確認申請書の様式)

第1条の3　法第6条第1項(法第 87 条第1項において準用する場合を含む。第4項において同じ。)の規定による確認の申請書は、次の各号に掲げる図書及び書類とする。(ただし書き以下略)

一　別記第2号様式による正本1通及び副本1通(構造計算適合性判定を要する場合にあつては、副本2通)に、それぞれ、次に掲げる図書及び書類を添えたもの(正本に添える図書にあつては、当該図書の設計者の記名及び押印があるものに限る。)

イ　次の表1の各項に掲げる図書(用途変更の場合においては同表の(は)項に掲げる図書を、国土交通大臣があらかじめ安全であると認定した構造の建築物又はその部分に係る場合で当該認定に係る認定書の写しを添えたものにおいては同項に掲げる図書のうち国土交通大臣の指定したものを除く。)

ロ　申請に係る建築物が次の(1)から(3)までに掲げる建築物である場合にあつては、それぞれ当該(1)から(3)までに定める図書及び書類

(1)　次の表 2 の各項の(い)欄に掲げる建築物　当該各項の(ろ)欄に掲げる図書(以下略)

(2)(3)略
二～六略
表１　略
表２

	(い)	(ろ)	
		図書の書類	明示すべき事項
(77)	都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 29 条第 1 項又は第 2 項の規定が適用される建築物	都市計画法第 29 条第 1 項又は第 2 項の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第 29 条第 1 項又は第 2 項の規定に適合していること
(78)	都市計画法第 35 条の 2 第 1 項の規定が適用される建築物	都市計画法第 35 条の 2 第 1 項の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第 35 条の 2 第 1 項の規定に適合していること
(79)	都市計画法第 41 条第 2 項(同法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。)の規定が適用される建築物	都市計画法第 41 条第 2 項の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第 41 条第 2 項の規定に適合していること
(80)	都市計画法第 42 条の規定が適用される建築物	都市計画法第 42 条の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第 42 条の規定に適合していること
(81)	都市計画法第 43 条第 1 項の規定が適用される建築物	都市計画法第 43 条第 1 項の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第 43 条第 1 項の規定に適合していること
(82)	都市計画法第 53 条第 1 項又は同条第 2 項において準用する同法第 52 条の 2 第 2 項の規定が適用される建築物	都市計画法第 53 条第 1 項又は同条第 2 項において準用する同法第 52 条の 2 第 2 項の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第 53 条第 1 項又は同条第 2 項において準用する同法第 52 条の 2 第 2 項の規定に適合していること

第3条第5項　申請に係る工作物が都市計画法第４条第11項に規定する特定工作物である場合においては、第１項から第３項までの規定に定めるもののほか、その計画が同法第29条第１項若しくは第２項、第35条の２第１項、第42条又は第43条第１項の規定に適合していることを証する書面を申請書に添えなければならない。

【長泉町の運用】建築内容とそれに対する証明事項を具体的に示すと以下のとおりである。

建築内容	証明事項	理由	事例等
開発行為など土地の改変を伴う建築物の建築等	法第29条第1項又は第2項の規定に適合している。	当該許可を要しない建築物である。	・農林漁家住宅、農林漁業用施設 ・公益上必要な建築物（駅舎、図書館等） ・ 開発行為に該当しない軽微な造成等を伴い建築する建築物（盛土50cm未満等） ・ 開発許可不要な規模で開発行為を行い建築する建築物（市街化区域内で敷地2,000㎡だが、その内500㎡で開発行為を行うもの等）
		当該許可を取得しており、建築計画が許可の内容に適合している。	・当該許可を受けた内容と同じ建築物（宅地分譲の場合については後述する宅地分譲に係る適合証明書の一括交付を参照） ・許可を受けた建築物の建替え（敷地、用途、規模、構造が同じものに限る。）※
開発許可後、計画を変更する建築物の建築等	法第35条の2第1項の規定に適合している。	当該許可を取得しており、建築計画が許可の内容に適合している。	・当該許可を受けた内容と同じ建築物 ・許可を受けた建築物の建替え（敷地、用途、規模、構造が同じものに限る。）※
法第41条第1項の制限を受けた開発区域内における、制限を超えた建築物の建築等	法第41条第2項の規定に適合している。	当該許可を取得しており、建築計画が許可の内容に適合している。	・当該許可を受けた内容と同じ建築物 ・許可を受けた建築物の建替え（敷地、用途、規模、構造が同じものに限る。）※
開発区域内における予定建築物以外の建築物の建築等（用途地域が定められている場合を除く。）	法第 42 条の規定に適合している。	当該許可を要しない建築物である。	・許可を受けた建築物の軽微な増築等 ・予定建築物の附属建築物等
		当該許可を取得しており、建築計画が許可の内容に適合している。	・当該許可を受けた内容と同じ建築物 ・許可を受けた建築物の建替え（敷地、用途、規模、構造が同じものに限る。）※

市街化調整区域においての、開発区域以外における建築物の建築等	法第43条第1項の規定に適合している。	当該許可を要しない建築物である。	・農林漁家住宅 ・公益上必要な建築物（駅舎、図書館等） ・旧住宅地造成事業地内における建築 ・適法な既存建築物の建替え（線引き前からの建築物、開発許可不要な建築物）
		当該許可を取得しており、建築計画が許可の内容に適合している。	・当該許可を受けた内容と同じ建築物 ・許可を受けた建築物の建替え（敷地、用途、規模、構造が同じものに限る。）※

※許可を受けた建築物の建替え（敷地、用途、規模、構造が同じものに限る。）については、「２(2)法第43条第１項の許可を要しない建替え」と同様。

宅地分譲に係る適合証明書の一括交付

・開発行為等に関する適合証明書の取扱いについて（S51.06.01 土地134 土木所長あて都市住宅部長）

都市計画法施行規則第 60 条の適合証明書（以下「証明書」という。）については従来、都市計画法第 36 条第 3 項の検査済証、第 41 条から第 43 条の許可証の写しをもってこれに代えることを認めてきたところであります（※）。しかしながら、最近検査完了後、宅地分譲地の区画を細分化したため、計画時の総区画数を超える分譲区画となり、汚水処理施設等に支障をきたしている事例が生じている。かかる事例を防止するため、今後下記のように取り扱うこととしたので通知します。

なお、関係市町村に対し、趣旨の徹底をお願いします。

記

1　証明書を建築確認申請書に添付する場合は証明書の写しとせず原本とし、検査済証の写しは認めないこととする。

2　証明書には区画を細分化してはならない旨の注意書き（例、「都市計画法により審査を受け、その基準に適合している旨の証明書でありますから、個々に区画を細分化することを禁止しております。」）をして発行し、証明書の再発行は行わない旨も説明を行うものとする。

3　証明書には分譲地内の区画番号を付しておくものとする。

4　証明書は検査済証の交付時に分譲地の総区画数を一括して発行する。

5　建築確認申請が提出された時点において開発許可書の図面と照合し、その図面の区画に建築確認申請書が提出された旨を記しておくものとする。この照合は市町村の開発許可事務担当課で行うものとする。この運用については土地対策課・建築課との協議においてなされたものであるので、建築確認申請書が提出された際、建築確認受付担当課は開発許可事務担当課に合議を行うものとする。

6　この運用は当分の関、宅地分譲地（建売分譲地を含む。）についてのみ行うものとする。

（注）民間機関による建築確認が行われていることから、記の５は内容が変容

・開発行為等に関する適合証明書の申請者等について（S51.06.24 土地 152 土木所長あて部長）

昭和 51 年 6 月 1 日付け土地第 134 号「開発行為等に関する適合証明書の取扱いについて」をもって適合証明書の発行方法等について通知しましたが、適合証明書の申請者等については下記のとおり扱うこととしましたので通知します。なお関係市町村に対し、この旨の周知方取り計らいをお願いします。

記

1　適合証明書の申請者

都市計画法施行規則第 60 条において「建築基準法第 6 条第 1 項の規定による確認を申請しようとする者（建築確認申請者）は適合していることを証する書面（適合証明書）の交付を求めることができる」となっており、本来的には、適合証明書の申請者は建築確認申請者（建築主）である。この場合、分譲地の購入者（将来の建築確認申請者）が適合証明書の交付を個々に申請しなければならない。このため、当該分譲地の開発行為等許可申請者（以下「開発者」という。）が分譲地の買入者へ販売時に適合証明書を配付する目的で一括交付を求めた場合には、便宜的措置をしてこれを認めるものとする。

なお、この場合には、次の事項を遵守する旨の書面を提出させて認めるものとする。

(1)　分譲地の買入者の利便を図る目的以外には使用いたしません。
(2)　適合証明書は、分譲時に配付します。
(3)　適合証明書の紛失・破損等がないように努めます。
(4)　万一紛失・破損等した場合には、遅滞なくその旨を届出します。
(5)　上記事項に違反した場合には、この証明書を無効とされても異議は申しません。

2　開発者が申請した適合証明書の効力

分譲地の買入者が建築確認申請書に添付する前項による証明書は、都市計画法施行規則第 60 条の適合証明書とみなす。

なお、この取扱いは、建築基準法施行規則第 1 条第 5 項においても準用する。

［注］　第 1 項(4)の届出又は同項(5)により無効とした場合には、適合証明書発行台帳の備考欄に「無効抹消、無効理由及び抹消年月日を朱書で記入しておくものとする。なお、再発行の適合証明書には再発行である旨を記入し、発行年月日・発行番号は以前の証明書のものは使用しないこと。

※都市計画法第36条第3項の検査済証、第41条から第43条の許可証の写しをもって適合証明書に代えることについては、現在認めていない。

第３　都市計画法違反への対応

法第 29 条第 1 項および第 2 項の規定により、開発行為をしようとする者は例外を除いてあらかじめ開発許可を受けなければならないとされており、これに違反した者等は法第 81 条第 1 項の規定による監督処分の対象となる。法第 35 条の 2、法第 37 条、法第 41 条第 2 項、法第 42 条第 1 項および法第 43 条第 1 項の規定に違反した者等も同様である。

また、この規定に関連して、法第 80 条第 1 項（報告、勧告等）および法第 82 条（立入検査）がある。

違反をした者に対しては、町長は法に基づく許可を受けた者に対しては必要な限度において法第 80 条の規定により報告等を求め又は勧告を行い、是正されない場合は法第 81 条第１項の規定により監督処分を行うこととなる。監督処分は、行政手続法（平成５年 11 月 12 日法律第 88 号）第 13 条の規定により、聴聞や弁明の機会の付与を経てから行うこととなる。

また、違反をした者は法第 33 条第１項第 12 号で定める「開発行為を行うために必要な資力及び信用」を持たないと解されるため、新たに宅地分譲や共同住宅などを目的とした開発許可を受けることができなくなる。

（監督処分等）

法第 81 **条**　国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、都市計画上必要な限度において、この法律の規定によつてした許可、認可若しくは承認を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件(以下この条において「工作物等」という。)の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

(1) この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者又は当該違反の事実を知つて、当該違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借その他により当該違反に係る土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者

(2) この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人(請負工事の下請人を含む。)又は請負契約によらないで自らその工事をしている者若しくはした者

(3) この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者

(4) 詐欺その他不正な手段により、この法律の規定による許可、認可又は承認を受けた者

２　前項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなくて当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、国土交通大臣、都道府県知事若しくは市町村長又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

３　国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、第１項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

４　前項の標識は、第１項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地内に設置することができる。この場合においては、同項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

（公告の方法等）

令第 42 条　法第 52 条の 3 第 1 項(法第 57 条の 4 において準用する場合を含む。)、第 57 条第 1 項、第 60 条の 2 第 2 項、第 66 条又は**第 81 条第 2 項の公告は、**官報、公報その他所定の手段により行わなければならない。

２　（略）

３　都道府県知事又は市町村長は、法第 81 条第 2 項の公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を当該公告に係る措置を行おうとする土地の付近その他の適当な場所に掲示しなければならない。

規則第 59 条　法第 81 条第 2 項の公告をした場合における令第 42 条第 3 項の規定による掲示は、その公告をした日から十日間しなければならない。

（公示の方法）

規則第59条の2　法第81条第3項の国土交通省令で定める方法は、国土交通大臣の命令に係るものにあつては官報への掲載、都道府県知事又は市町村長の命令に係るものにあつては当該都道府県又は市の公報への掲載とする。

（報告、勧告、援助等）

法第 80 条　国土交通大臣は国の機関以外の施行者に対し、都道府県知事は施行者である市町村又はこの法律の規定による許可、認可若しくは承認を受けた者に対し、市町村長はこの法律の規定による許可又は承認を受けた者に対し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。

２　（略）

（立入検査）

法第 82 条　国土交通大臣、都道府県知事若しくは市町村長又はその命じた者若しくは委任した者は、前条の規定による権限を行うため必要がある場合においては、当該土地に立ち入り、当該土地若しくは当該土地にある物件又は当該土地において行われている工事の状況を検査することができる。

２　前項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。

３　前項に規定する証明書は、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

４　第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

第４　開発許可制度の変遷

１　大正８年　旧都市計画法の制定

・東京市を始め６大都市にのみ適用

（住宅地造成事業に関する法律（昭和 39 年７月制定 ～ 昭和 43 年））

２　昭和 43 年 新都市計画法の制定

・市街化区域と市街化調整区域の区分け → 開発許可制度の創設

３　昭和 49 年改正

・ 未線引都市計画区域にも開発許可制度を適用
・ 開発許可制度の適用範囲の拡大 … 第１種特定工作物及び第２種特定工作物

４　昭和 55 年改正

・ 地区計画制度創設に伴う開発基準の改正

５　昭和 58 年改正

・ 市街化調整区域の計画開発規模 … 最低規模 20ha → 5ha

６　平成４年改正

・ 許可不要主体への委任市等の追加（国、都道府県等と同扱い）
・ 技術基準の見直し … 道路等の基準の適用
・ 変更許可に関する規定の整備
・ 都市計画法上の監督処分の充実 … 標識等による公示の義務付け

７　平成６年改正

・ 中核市の権限強化 … 開発許可制度は中核市に権限。

８　平成 10 年改正

・ 市街化調整区域における地区計画に適合する開発行為を許可対象として追加

９　平成 11 年改正

・ 開発許可事務等の自治事務化
・ 開発許可事務等を特例市に委譲
・ 中核市及び特例市にも開発審査会を設置
・ 開発許可手数料に関する規定の削除 … 地方公共団体の条例で定める。

10 平成 12 年改正

- 都市計画区域外における開発許可制度の導入
- 開発許可の技術基準について条例による強化・緩和、最低敷地規模に関する規制の付加を可能とする。
- 開発許可の立地基準について、条例で定める一定の開発行為を追加
- 既存宅地制度を廃止

(既存宅地制度)

市街化調整区域内で、次の要件に該当する土地において行う建築物の建築等は法第 43 条の許可を要しない。

① 市街化区域に隣接・近接し、市街化区域と一体的な生活圏を構成する地域で概ね 50 以上の建築物が連たんしている地域内の土地（法第 43 条第 1 項第 6 号イ）

② 線引き時に宅地であった土地で都道府県知事の確認を受けたもの（法第 43 条第 1 項第 6 号ロ）

11　平成 18 年改正

・市街化調整区域における相当規模の開発行為に対する開発許可の基準を廃止（これにより、相当規模の開発行為に対する開発許可は、地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する場合に許可できる基準によることとなった。）
・社会福祉施設、医療施設、学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）、庁舎の許可対象化（なお、大学、専修学校及び各種学校は、従前から許可対象）
・国・県等の開発（建築）行為は、協議成立を要することとなった。

12　令和 4 年改正

・法第 33 条第１項第８号の規制対象に自己業務用の施設を追加
・法第 34 条第 11 号の条例で土地の区域を指定する際の基準及び同条第 12 号の条例で区域を定める際の基準については、令第 29 条の９、第 29 条の 10 及び第 36 条第１項第３号ハにおいて、除外すべき区域を明確化し、地域の実情や災害の防止上必要な事項等も考慮した上で指定することとした。

第２編　申請手続関係

第１節　開発行為等事務処理関係通知‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 2-1
１　農地部局との調整‥‥ 2-1
・市街化調整区域の開発行為並びに開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限と農地転用について（S49.05.28 建築 188 市町村長あて土木部長）
・都市計画区域内の開発行為に係る農地転用について（S50.06.03 土地 167 市町村長・土木所長あて都市住宅部長）
２　流末河川にかかる審査責任区分‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 2-1
・「開発行為に関する流末河川の審査等の分担について」の了解事項（覚書）の送付について（S51.07.22 土地 178 土木所長あて土地対策課長）
３　開発許可後の進行管理及び許可の取消（撤回）‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 2-2
・都市計画法による開発許可制度の運用の適正化について（S54.10.13 土地 265 土木所長・委任 4 市長あて土地対策課長）
４　市町の申請書受付に係る権限‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 2-4
・市町村における開発許可申請の受付事務について（H13.06.18 事務連絡 土木事務所都市計画課あて土地対策室）
５　開発許可事務の迅速化‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 2-5
・開発許可事務の迅速化について(H13.10.18 都土 97 土木所長（９市：参考送付）あて土地対策室長）
６　添付図書の簡素化‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 2-5
・開発許可申請及び土地利用事業承認申請の添付書類及び図面等の統一化・共同利用等について（H13.10.18 都土 98 市町村土地利用事業担当課長（中核市等９市・土木事務所に参考送付）あて土地対策室長）
７　区画の変更の運用基準‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 2-6
・区画の変更の運用基準の明確化について（H17.03.31 都土 163 土木所長（中核市・特例市・事務処理市に参考送付）あて土地対策室長）
８　行政書士による代理申請について‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 2-8
・開発許可申請等を行政書士が代理申請する場合の記載事例について（H23.12.01 都土 180 土木所長（政令市・特例市を除く市町に参考送付）あて土地対策課長）

※ 長泉町開発行為等に関する規則、長泉町開発行為等事務処理要領、長泉町開発行為協議等事務処理要領は例規参照

１　農地部局との調整

・市街化調整区域の開発行為並びに開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限と農地転用について（S49.05.28 建築 188 市町村長あて土木部長）

上記の件については、以前より農地転用許可権者と協議して行っているが、農業振興地域、特に農用地の指定区域については、農地転用が不可能な場合があるので、貴職におかれては、農業委員会並びに農地担当課と充分調整の上、申請されるようされたい。

・都市計画区域内の開発行為に係る農地転用について（S50.06.03 土地 167 市町村長・土木所長あて都市住宅部長）

このことについては、以前より農地転用許可権者と協議を行っているが、農業振興地域（特に農用地の指定区域）においては、農地転用が不可能な場合があり又事務専決範囲が開発行為許可と相違するので下記の点に留意し指導、監督をお願いします。

記

１　申請地が農地の場合又は農地が含まれる場合は、地元農業委員会、土地改良事務所、農地担当課等関係機関と十分調整を図ること。

２　農地転用許可の土地改良事務所長専決の範囲は、1,000 ㎡以下であるので、現地調査依頼書の送付等関連協議の方法等について当該面積に応じ十分留意し行うこと。

２　流末河川に係る審査責任区分

・「開発行為に関する流末河川の審査等の分担について」の了解事項（覚書）の送付について

（S51.07.22 土地 178 土木所長あて土地対策課長）

別添写しの通り河川課と標記について覚書を結んだので送付します。

開発行為に関する流末河川の審査等の分担についての了解事項（覚書）

昭和 51 年 7 月 22 日

河　第 296 号

土地第 178 号

土 木 部 河 川 課 長

都市住宅部土地対策課長

河川課長及び土地対策課長は、都市計画法にもとづく開発行為の許可に関する流末河川（普通河川を含む。以下同じ。）の審査の責任の分担について下記のとおり了解するとともに、関係機関を指導するものとする。

記

１　取決めをする理由

昭和 50 年４月１日施行の改正都市計画法により、開発行為の許可制度が都市計画区域全域に適用され、県土地利用対策委員会の審査と開発行為の審査が重複することとなったため、審査の一元化を図る必要性が生じてきた。又従来、重複審査の課程において、開発行為における流末河川の審査等についても、県土地利用対策委員会が責を負うのか、法律行為である開発行為で責を負うのか、県内部において明確な取決めがなされていなかった。そのため今後、流末河川の審査の責任については次の区分により行うものとする。

２　審査区分

(1)　静岡県土地利用事業の適正化に関する指導要綱（以下「要綱」と言う。）第３条に規定する土地利用事業で、都市計画法にもとづく開発行為の審査についての指導監督及び許可の責任は開発行為の許可担当課である土地対策課とする。

なお、必要と認められるものについては河川課に合議を行い、河川行政との調和を図るものとする。

(2)　要綱第６条に規定する土地利用事業で、都市計画法にもとづく開発行為の審査についての指導監督及び許可の責任は河川課とする。

なお、必要と認められるものについては土地対策課に合議を行い、都市行政との調和を図るものとする。

３　適用の時期

この了解事項は昭和 51 年８月１日から適用する。

３　開発許可後の進行管理及び許可の取消（撤回）

・都市計画法による開発許可制度の運用の適正化について（S54.10.13 土地 265 土木所長・委任４市長あて土地対策課長）

このことについて、別添のとおり通達（S54.07.25 建設省計民発 17）があったので、本通達の趣旨を十分体して法の運用の適正化を図られたい。

なお、別添通達における本県の運用及び通達の内容の留意点を付記したので、（土木あて）上記通達の趣旨とともに運用の適正化を図られたい。（委任市あて）参考までに送付する。

３　開発許可後の進行管理等について

通達の①から⑦の方針により進行管理の強化に努められたい、とのことであるが、この運用にあたっての留意点等を念のため申し添える。

①　開発許可後の工事の施行状況の把握について

法施行細則（S45.07 県規則 48）第４条（工程報告）及び開発行為等事務処理要領第７（同）において、許可を受けた者に報告義務を課し、その手続を定めているが、現状ではこの規定等が生かされていないので、工程報告について「知事の指定する工程」を別途定めて通知する予定である。

②　工事完了公告前の建築防止について

③　市街化調整区域における開発許可、建築許可後の用途の変更について

②及び③については、通達の指針により進行管理に努められたい。

なお、法第 81 条の規定による監督処分では、

ア　この法律の規定によってした許可、認可、承認、確認に対しての取り消し、変更、効力の停止、条件の変更、新条件の付与

イ　建築物その他の工作物物件に対しての改築、移転、除却

ウ　違反を是正するための必要な措置

を行うことができること（第１項）。また、これらの処分をし、又は必要な措置を命じようとするときは、あらかじめ処分又は措置を命ずべき者について、聴聞を行わなければならず、この手続を欠いた命令は無効であるので注意すること（第２項）。

「告発」とは、捜査機関に対して犯罪事実を申告し、その捜査及び訴追を求めることであり、検察官又は司法警察員に対してすることを要する。その方法は、必ずしも書面でする必

要はなく、口頭でもよいが、書面ですべきである。

本条第1項の規定による命令に違反した者は、1年以下の懲役又は20万円以下の罰金に処せ　られる（法第91条）。

④　工事完了予定年月日を過ぎてなお工事完了の届出がないものについて

⑤　上記指導に従わない場合について

まず、「工事完了予定年月日を過ぎてなお工事完了の届出がない」場合の期間は、開発許可した案件に応じて適宜判断されたい。また、報告を求める場合の「相当の期間」は、開発許可した案件により異なるが最低1週間以上は必要である。

また、上記指導にかかわらず工事完了又は廃止の手続について、時期を明らかにしない開発者については、通達の方針により勧告を行うこと。

法第80条の規定に基づき報告を求め又は勧告する場合、その相手方は本法による許可又は承認を受けた者であり、それ以外の者は対象にならないこと。また、報告を求め、又は勧告する内容は本法の施行のため必要な限度に限られる。さらに、相手方が報告の求めに応ぜず虚偽の報告をした場合は、法第93条第1号の規定により処罰される（勧告を除く。）こととなるので、本法の規定を根拠とする旨を明示して行うこと。

⑥　廃止の意志がありながら廃止の手続をしない者等についての許可を取り消すことについて

本法の規定により開発許可を取り消す場合その要件は、法第81条第1項各号に規定されており本法における唯一の根拠規定であり、その内容は、いずれも義務違反（権利・利益を与えられた者がその権利・義務に伴って守らなければならない義務に違反する）を取消し等の原因としている。

上記のように本条が許可を取り消す場合における唯一の根拠規定であるとすると、本項の事情によって許可を取り消す場合、当然、本項の事情が同条第1項各号の一に該当しなければならないと思われ、かつ、具体的に何号に該当しているかを確認しなければならない。しかし、非常に難しい問題である。例えば上記④及び⑤における法第80条の規定による「報告を求めること」又は「勧告を行うこと」が同条第1項第1号後段の「処分」に該当し、「報告の求めに応じない」等が「処分に違反した」といえるか疑問である。とすると、通達でいう「許可を取り消すこと。」は何を根拠に述べているのであろうか。

一般的に法令上取消しといわれている中には、学問上では「取消し」と「撤回」とに区分している。前者は、一応有効に成立している行政行為（処分）について、その成立に瑕疵があることを理由としてその効力を失わしめることをいい、既往に溯って行為がなされなかったと同様の状態に復せしめる行為である。後者は、有効かつ瑕疵なく成立した行政行為（処分）を事後に生じた事由にもとづき、将来にわたり、その効力を失わせる行為である。

行政行為（処分）の取消しには相手方の要請に基づいて行われるもの（不服申立て、審査請求、異議申立て等）と行政庁の職権によって行うものとがあり、取消権者は、不服申立ての場合にあってはそれぞれ法律の定める行政庁（審査庁等）、取消訴訟の場合にあっては裁判所であり、職権による取消の場合にあっては処分庁（当該行政行為（処分）をした行政庁）である。これに対し撤回は職権によってのみ処分庁のみがこれをなし得る。

「撤回」権には一定の制限があるが、行政行為（処分）が一旦適法有効になされた後においても、事情が変遷し、それを存続せしめることが公益に適合しないことになった場合においては、これを公益に適合せしめるために、原則として、これを撤回することができるとされて

いる。すなわち、撤回原因は、公益目的と撤回を必要とする事情の変遷にあり、撤回権者は上述のとおりである。

「撤回」権の制限あるいは「撤回権」そのものの一つひとつ挙げることは差しひかえるが、すでに述べたように、本項の事情が、法第 81 条第１項各号の一に該当しないとみられるにもかかわらず、「許可を取り消すこと。」とした通達の根拠は、廃止の意志があり、法第 80 条の規定に基づく指導・勧告にもかかわらず、現状（許可の状態）のまま放置しておくことが（災害の危険等）許可をした目的に合致しているかどうかを比較したうえで許可を取り消す（撤回）ことができるとした、いわゆる上記学問上の「撤回権」を根拠としたと思われる。

しかし、実際の取消し（撤回）処分にあたっては、許可の取消し（撤回）という新たな行政処分を行なうことになり、かつ、法第 81 条の規定に基づかないものであるとすると、同条第２項の聴聞も行われないことになるので、これにかわるものとして法第 80 条の規定に基づく報告、資料の提出を求め、又必要な勧告をする等、行政手続き上慎重に対処されたい。また、当該処分については、当然行政不服審査法（この場合、開発審査会に対する審査請求ではなく、行政不服審査法に基づく建設大臣に対し、又は行政事件訴訟法に基づく公告訴訟）の対象になることはいうまでもない。

⑦　工事完了期間を徒過してなお未着手のものであって、開発区域内の地権者との権利保護の比較考量において取り消す場合について

上記⑥で述べた理由と同様である。

なお、「開発区域内の地権者が、法第 37 条の規定により権利の行使の制限を受けているもの」とは、法第 33 条第１項第 13 号に規定する同意を与えた者が、法第 37 条の規定による完了公告がある間まで建築を制限されている等、地権者の地位が不確定な存在に置かれている場合の当該地権者の権利を確定すべきか、開発者の利益を保護すべきかの比較考量の問題である。

４　市町の申請書受付に係る権限

・市町村における開発許可申請の受付事務について（H13.06.18 事務連絡 土木事務所都市計画課あて土地対策室）

開発行為等の許可申請の受付事務については、静岡県事務の特例に関する条例によって、市町村に権限移譲されているところであるが、地方分権改革に伴う地方自治法の改正の趣旨を踏まえ、下記の点に御留意されるようお願いします。

記

１　条例による権限移譲

従来は、規則で知事の権限が市町村に機関委任されていたが、平成 12 年度からは条例で県の権限が市町村に移譲されていること。

２　自治事務化

従来は、市町村は県の事務の一部を受忍して受付事務を処理していたが、平成 12 年度からは市町村の自治事務として処理するものである。

３　受付事務の代執行

受付事務の権限は市町村に移譲されていることから、県には受付権限がなく、県が受付事務を代執行することは地方自治法上想定されていないこと。

４　市町村が受付をしない場合

市町村が何らかの事情で受付をしない場合には、直ちに受付するよう要請し、それでも受付をしない場合には、土地対策室と協議の上、地方自治法に基づく是正の勧告を行うこと。この場合、市町村は、勧告を尊重すべき義務を負うことになること。

５　受け付けた書類の不備を市町村が見つけた場合

市町村には、受付事務に伴う書類の形式的審査権があることから、添付すべき書類の不存在、記載すべき事項の記載漏れがある場合には、市町村が受付後補正の指示をすべきものであること。

５　開発許可事務の迅速化

・開発許可事務の迅速化について（H13.10.18 都土 97 土木所長（９市：参考送付）あて土地対策室長）

日ごろから、開発許可事務の適切な運用と迅速な処理につきましては、御配慮いただいているところであります。

さて、開発行為予備審査依頼書の提出・受付時期を、市町村土地利用事業の承認後としている例が見受けられますが、開発許可事務のより一層の迅速化を図るため、当該審査依頼書の提出・受付時期を、市町村土地利用事業の事前承認時や本申請時とする等、地域の実情に応じ配慮されるようお願いします。

なお、この旨管内市町村（中核市、特例市、事務処理市を除く。）に御連絡願います。

６　添付図書の簡素化

・開発許可申請及び土地利用事業承認申請の添付書類及び図面等の統一化・共同利用等について（H13.10.18 都土 98 市町村土地利用事業担当課長（中核市等９市・土木事務所に参考送付）あて土地対策室長）

申請書の受付・申請者の指導等、開発許可事務の運用につきましては、日ごろから多大の御尽力と御協力をいただき、厚く感謝申し上げます。

さて、開発許可事務の迅速化・簡素化については多方面から強く要請されているところであります。

このため、県におきましては、開発事業者の負担を軽減し、迅速に事務処理するため、県土地利用事業の承認に係る事業着手届の添付書類等を開発許可に係る事業着手届の添付書類等と共用する等、可能な限り、土地利用事業承認申請の添付書類及び図面等と開発許可申請に要する添付書類及び図面等との統一化や共同利用に努めているところであります。

このようなことから、貴市町村が独自の権限により行われている土地利用事業に係る審査・指導に際しても、書類や図面等の統一化、共同利用等について、御配慮くださるようお願い申し上げます。

7　区画の変更の運用基準

・区画の変更の運用基準の明確化について（H17.03.31 都土 163 土木所長（中核市・特例市・事務処理市に参考送付）あて土地対策室長）

(1) 区画の変更の定義

都市計画法上の区画とは、土地の利用形態としての区画、すなわち、道路（複数の敷地の共通の通路を含む。）、擁壁、フェンス、生垣、見切り等の物理的な境界物による「境界」をいう。

都市計画法上の区画の変更（以下単に「区画の変更」という。）とは、道路の築造若しくは廃止、見切り等の設置、除却、移転により、境界を変更することをいう。単なる分合筆を目的としたいわゆる権利区画の変更は、区画の変更に該当しない。

(2) 区画の変更に該当するもので、特に留意すべき場合

次のように土地の権利区画と物理的な境界が異なる場合には、物理的な境界によって判断することになるので留意すること。

①土地の権利者の状況にかかわらず、宅地分譲（これに類する場合を含む。）を目的として見切り等で販売区画の境界物を設置する行為は、区画の変更に該当する。

＊境界杭の設置は区画の変更には該当しない。

②いわゆる路地状敷地のように、土地の権利上（公図上）は建築物の敷地が旗竿状に延長されたものとなっていたとしても、宅地分譲（これに類する場合を含む。）にあたって（分譲中はもとより分譲の前後を問わない。）、道路（複数の敷地の共通の通路を含む。以下同じ。）を構築する行為（既存の道路を拡幅する場合等を含む。）は区画の変更に該当する。

③位置指定道路を指定又は廃止する行為は、区画の変更に該当する。

(3) 許可を要する開発行為には該当しないものとして取扱うことができる場合

次のいずれかに該当する行為は、形式上は区画の変更に該当し開発許可を要することになるが、実質的には開発許可を要するまでの行為ではないと考えられる場合があるので、当該土地の土地利用の状況及び区画の変更に至った事情を総合的に勘案し、許可を要する開発行為には当たらないものとして取り扱うことができるものとする。

①土地又は建築物の所有者が、土地の管理上のやむを得ない理由で、土地の周囲に境界物を設置する行為で、土地の分割を目的としていないもの。

②収用対象事業の施行に先だって行われる敷地の減少

③建築基準法第 42 条第２項の規定に基づき道路とみなされる場合の敷地の減少

④既存の宅地の中に介在している官地・位置指定道路で、その本来の機能を失って久しいものの用途を廃止し、一体的に利用する行為

⑤適法な建築物が現存している（建築中を含む。）敷地の境界に、へい、かき、さく等を設置する行為

⑥旧住宅地造成事業に関する法律に基づき完了した住宅団地内の宅地において、隣接する宅地の区画と一体的に利用して戸建て専用住宅を建築する行為（形質の変更が伴わないものに限る。）で、原則として関係する全ての区画の面積が縮小しないもの。

⑦都市計画法に基づき開発許可を受けた住宅団地内の宅地において、隣接する宅地の区画と一体的に利用して戸建て専用住宅を建築する行為（形質の変更が伴わないものに限る。）で、原

則として関係する全ての区画の面積が縮小しないもの。

⑧市街化調整区域以外の土地であって原則 20 年以上建築物の敷地として利用されてきた土地、又は、市街化調整区域の土地であって既存宅地の確認を受けた土地若しくは既存集落内の宅地の利用制度の対象となる土地を、見切り等で物理的に分割して１区画を 200 ㎡以上とする場合であって、次の全ての要件を満たすもの。

ア．概ね平坦な土地の分割であって、かつ、開発許可を要する形質の変更を伴わないものであること。

イ．原則として２つに分割するものであること。ただし、周辺の土地利用の状況が、建築物が建ち並んでいる市街地又は集落地であって、かつ、宅地としての土地利用を前提とした道路・排水路が整備済みの場合には、この限りではない。

ウ．新たな道路（共通の通路を含む。）の築造や公共施設の移設等を伴わないものであること。

エ．地盤の軟弱な土地、がけ崩れ若しくは出水のおそれが多い土地、又は、周辺で溢水等の被害が生じている土地ではないこと。

オ．分割後の全ての区画が、いずれも開発許可の技術基準を満たす道路（道路法の規定による道路に限る。）に 10m以上接し、かつ、当該道路の管理者の異論がないこと。

カ．分割後の全ての区画が、いずれも水道その他の給水施設と接続可能なこと。

キ．原則として 1,000 ㎡未満の土地を分割する場合であること。ただし、1,000 ㎡以上の土地を分割する場合であって、次の全ての要件を満たす場合は、対象にできるものとする。

・海等に直接放流する場合や既存の調整池等が利用できる場合など、放流先の河川の流下能力上支障がないと認められ、かつ、放流先の河川の管理者の異論がないこと。

・3,000 ㎡以上の土地を分割する場合は、近隣に開発許可の基準を満たす公園等が存し（分割する予定の土地に公園等を整備する場合を含む）、かつ、市町村の公園の管理者の異論がないこと。

ク．市町村の土地利用上支障がないこと。

ケ．開発許可権者との事前協議が調っていること。この場合は、原則として、開発行為予備審査の手続によるものとする。

⑷ 施行日・経過措置

この運用基準は、平成 17 年４月１日から適用する。

ただし、この運用基準の適用により従来の運用が変更される地域については、平成 17 年度中に限り、県土木事務所と協議の上、従前の運用によることができるものとする。

８　行政書士による代理申請について

・開発許可申請等を行政書士が代理申請する場合の記載事例について（H23. 12. 01 都土 180 土木所長（政令市・特例市を除く市町に参考送付）あて土地対策課長）

このことについて、行政書士法第１条の３の規定による行政書士の代理申請にかかる委任状及び申請書の記載例を作成したので、窓口における申請指導に活用してくださるようお願いします。

記

１　作成の目的

平成 13 年の行政書士法の改正により、行政書士は各種の許認可等の代理申請を行うことが可能となっているが、代理申請が一般的となっている農地転用許可申請と比べると開発許可等の申請についてはまだ事例が少なく受付窓口も対応に不慣れであるため、参考事例を示すものである。

なお、書類作成や提出だけでなく申請自体を代理するものであるため、申請者は委任状に押印するのみで、申請書表紙への押印は不要となり、建築面積や延床面積など委任状に記載していない事項は代理人の訂正印のみで訂正が可能となる。

（記載例　略）

第３編　立地基準

第１節　概要 ･･ 3- 1
第２節　市街化調整区域内における立地基準の概要････････････････････････････････ 2
第１　開発行為の立地基準･･･ 2
第２　建築行為の立地基準･･･ 4
第３　例外的に認められる建築物等･･ 6
第３節　市街化調整区域における立地基準（法第34条第１～14号）･･････････････････ 8
第１　主として当該開発区域の周辺において居住している者の利用に供する公共公益施設（診療所、助産所、社会福祉施設、学校）又は日用品店舗（第１号）･･･････ 8
第２　鉱物資源・観光資源等の有効利用上必要な施設（第２号）･･････････････････ 27
第３　温度等特別な条件で政令で定めるもの（第３号）･･････････････････････････ 28
第４　農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設（第４号）･･･････････････････ 28
第５　農林業等活性化基盤施設（第５号）･････････････････････････････････････ 29
第６　県が国等と助成する中小企業の共同化・集団化のための施設（第６号）･･･････ 30
第７　既存工場と密接な関連を有するもので事業活動の効率化を図るための施設（第７号）･･･ 30
第８　危険物の貯蔵又は処理のための施設（第８号・令第29条の６）･･･････････････ 31
第８の２　災害危険区域等に存する建築物・第一種特定工作物（第８号の２・令第29条の７）･･ 31
第９　沿道サービス施設・火薬類製造所（第９号・令第29条の８）････････････････ 32
第10　地区計画又は集落地区計画に適合する施設（第10号）･････････････････････ 33
第11　条例で指定した市街化区域に隣近接する区域で行う開発行為で予定建築物が条例で定めるものに該当しないもの（第11号・令第29条の９）･･････････････････ 33
第12　市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める区域、目的又は予定建築物の用途に適合する開発行為（第12号・令第29条の10）････････････････ 38
第13　既存権利の届出に基づく開発行為（第13号・令第30条・規則第28条）･････････ 39
第14　開発審査会の議を経て市街化を促進するおそれがない等と認める開発行為（第14号）･･･ 41
第４節　市街化調整区域における立地基準（令第36条第１項第３号）･･･････････････ 45
第１　法第43条第１項の許可の対象となる建築行為（令第36条第１項第３号）･･･････ 45
第５節　法第42条第１項ただし書きに規定する許可に係る立地基準･･････････････････ 48

第１節　概要

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされ（法第７条第３項）、市街化調整区域において許可し得る開発行為は法第34条各号において限定されている。また、原則として用途地域の指定は行われず、都市施設の整備、市街地開発事業の実施も予定されない。なお、こうした性格づけの市街化調整区域の中であっても、既存の集落等において最低限必要と認められる開発はあることから、法第34条は、保全することが適当な区域など厳しく許可基準を運用することが求められる区域を除き、地域の実情によっては、市街化を促進するおそれがなく市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為や、地区計画等を策定した上でこれに適合した開発行為については、個別に許可を行う場合もある。

これは、市街化調整区域においては、災害の発生のおそれのある土地の区域、優良な集団農地など長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域及び優れた自然の風景を維持する等のため保全すべき土地の区域については開発による新たな市街化を許容すべきでないが、都市計画区域マスタープラン等を踏まえ、区域によっては、計画的で良好な開発行為、市街化調整区域内の既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応、既成市街地の空洞化といった事項を勘案し必要性が認められる開発行為等で、更なる市街化を促進するおそれがないと認められるものについては開発を許可しても差し支えないという考え方に基づくものである。

したがって、市街化調整区域における開発許可の在り方については、法第34条の趣旨に照らしながら、災害の防止等の観点から開発行為が行われても支障がない区域であるか、予定建築物の用途、目的、規模等が既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった観点から必要性が認められるか、開発予定区域周辺の公共施設の整備状況、開発行為に係る公共施設等の整備予定などを勘案して適切な開発と認められるか、既成市街地の空き地、空き家等の低未利用地の増加につながらないかなどについて総合的に勘案すると同時に、開発予定区域を含む都市計画区域における人口動態等を踏まえ、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるという原則にも留意して行うべきである。その際、必要に応じ、法の委任に基づく条例や審査基準の制定等を通じて、地域の実情等に応じた運用を行うことが必要である。なお、中心市街地の活性化に関する法律に基づき中心市街地の活性化の取組を行おうとする場合には、当該取組の推進のため、特に市街化調整区域における民間開発をコントロールする必要性が高く、立地基準への適合性の審査を厳格に行うことが求められる。

※　都市計画運用指針（令和５年12月28日付け国都計第134号国土交通省都市局長通知）
　　Ⅳ－３－１　３．市街化調整区域における開発許可の在り方

第２節　市街化調整区域における立地基準の概要

第１　開発行為の立地基準

法第34条　前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（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。）については、当該申請に係る開発行為及び申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（令和５年５月26日付け国都計第30号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－６－１　法第34条関係（第14号以外）一般的事項（一部抜粋）

本条は、市街化調整区域及び居住調整地域において例外的に認められる開発行為を規定したものである。

＊質疑応答集

○市街化区域と市街化調整区域にまたがる開発行為

開発許可の申請については、一体の開発行為であるので、一個のものとして取り扱うことになるが、法第34条の基準は、法文上、市街化調整区域に「係る」開発行為に適用されることになっていることから、開発区域の一部に市街化調整区域が含まれる場合、全域に当該基準が適用されることになる。

＊市街化調整区域において行う開発行為は、法第33条に定める基準（技術基準）に適合しなければならないことに加え、法第34条各号のいずれか（立地基準）に該当するものでなければならない。

＊市街化調整区域において例外的に認められる開発行為（法第34条各号）

号	条文趣旨	内　　容
1	主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する公共公益施設又は日用品店舗	・主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者が利用する公共公益施設（診療所、助産所、保育所、社会福祉施設、学校（大学、専修学校、各種学校を除く。））又はこれらの者の日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗等（衣料品店、食料品店、薬局、文房具店等の小売業）
2	鉱物資源・観光資源等の有効利用上必要な施設	・市街化調整区域に存する鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物等
3	温度等特別な条件で政令で定めるもの	・政令が未制定であるので、該当するものはなし
4	農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設	・農林漁業の用に供する建築物（法第29条第１項第２号の適用除外に該当しないもの） ・市街化調整区域で生産される農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等
5	農林業等活性化基盤施設	・特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律の農林業等活性化基盤施設

6	県が国等と助成する中小企業の共同化・集団化のため施設	・県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業のための施設
7	既存工場と密接な関連を有するもので事業活動の効率化を図るための施設	・市街化調整区域内の既存工場と密接な関連を有するもので、事業活動の効率化を図るため市街化調整区域に建築することが必要なもの
8	危険物の貯蔵又は処理のための施設	・危険物の貯蔵、処理に供する建築物（火薬類）
８の２	市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為	
9	沿道サービス施設・火薬類製造所	・沿道サービス施設（ドライブイン、ガソリンスタンド等） ・火薬類製造所
10	地区計画又は集落地区計画に適合する施設	
11	条例で指定した市街化区域に隣近接する区域で行う開発行為で、予定建築物の用途が条例で定めるものに該当しないもの	
12	市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める区域、目的又は予定建築物の用途に適合する開発行為	
13	既存権利の届出に基づく開発行為	・既得権の届出にしたがった建築物等
14	開発審査会の議を経て市街化を促進するおそれがない等と認める開発行為	・第１号から第13号までに掲げるもののほか、開発審査会の議を経て、開発区域周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為

＜参考＞

※令和２年６月10日に公布された都市再生特別措置法の一部を改正する法律（令和２年法律第４３号）により都市計画法が改正され、法第34条第８号の２が追加された（**令和４年４月１日施行**）。

法第34条第８号の２　市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

施行令第29条の７　法第34条第８号の２（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、災害危険区域等（法第33条第１項第８号に規定する災害危険区域等をいう。）及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

第２　建築行為の立地基準

法第43条　何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第１項第２号若しくは第３号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第２号若しくは第３号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

(1) 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

(2) 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

(3) 仮設建築物の新築

(4) 第29条第１項第９号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

(5) 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

２　前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（令和５年５月26日付け国都計第30号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－14　法第43条関係（一部抜粋）

市街化調整区域における本条第１項の許可の基準は、第２項の規定に基づき令第36条に定めている。このうち、同条第１項第３号の運用については、法第34条の運用と同様に取扱うことが望ましい。

＊市街化調整区域において行う建築行為は、令第36条第１項第１号及び第２号に定める基準（技術基準）に適合しなければならないことに加え、同項第３号のいずれか（立地基準）に該当するものでなければならない。

＊市街化調整区域において例外的に認められる建築行為（令第36条第１項第３号）

号の細分	内　　容
イ	・法第34条第１号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物
ロ	・法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの
ハ	・建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの

ニ	・法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物
ホ	・当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不適当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

第３　例外的に認められる建築物等

１　建築物の新築に係るものの例

区　　分	内　　容	掲載ﾍﾟｰｼﾞ
自己用住宅	農林漁業者の自己用住宅	許可不要 P1-37
	既存宅地の確認を受けた土地における建築	P7-215
	農家等の分家住宅（線引前から本家である世帯が所有している土地に建築する場合）	P7-140
	既存集落内（50以上建築物が連たん）の自己用住宅（次の土地に限る。） ・線引前から建築しようとする者が線引き前から所有している土地（線引き後に所有者から相続した土地、所有者である３親等以内の親族、からの生前贈与を受けた土地を含む。） ・線引前から宅地であったことが公的に証明される土地（一戸建専用住宅であれば建売・賃貸も可）	P7-148 P7-160
	指定大規模既存集落内で、概ね50％以上が宅地等に利用されている街区内の土地	P7-151
	線引き前に静岡県土地利用対策委員会の承認を受けて、造成された別荘分譲地等	P7-218
店舗	日用品店舗（周辺の市街化調整区域に居住する者の日常生活ために必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗）	P3-8
	日用品店舗に準ずる施設（指定大規模既存集落内の拠点地区として指定された区域内の土地）	P7-151
	沿道サービス施設（車両の通行上必要不可欠なドライブイン、給油所、自動車整備工場、沿道サービス型コンビニ等）	P3-30
農林漁業用施設	市街化調整区域内で生産される農林水産物の処理、貯蔵及び加工施設（令第20条で定める建築物を除く。）	P3-26
工場	地域振興上必要な工場等の増設	P7-163
	地域振興のための工場等	P7-291
公益的施設	特別積合せ貨物運送施設等（政令で定める公益上必要な建築物）	許可不要 P1-40
	公共公益施設（医療施設・社会福祉施設・学校）	P3-8 P7-168
その他	必要最小限不可欠な附属建築物（管理施設・休憩施設等）	P7-225
	介護老人保健施設	P7-264
	有料老人ホーム	P7-267

2　既存建築物の建替えの例

項　　目	掲載ﾍﾟｰｼﾞ
現在も都市計画法上適法に使用されている既存建築物で、従前の敷地の範囲内での従前の建築物と同一の用途・規模・構造での建替え	許可不要 P7-115 （区画形質の変更を伴わないもの）
許可を要する建替え	P7-114
既存建築物の規模と異なる建替えのうち、	
延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替え	P7-118
併用住宅の住宅部分の延床面積の1.5倍を超える併用住宅の建替え	P7-120
既存建築物の構造と異なる建替えのうち、	
戸数増加を伴う建替え	P7-122
階数増加を伴う建替え	P7-124
従前の用途と異なる建替えのうち、用途変更を伴う建替え	P7-126
従前の敷地に新たに敷地増が伴う建替えのうち、	
複数敷地を利用する建替え	P7-129
既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大	P7-136
既存建築物が除却された土地における建替え	P7-132

3　既存宅地の確認を受けた土地における建築

内　　容	掲載ﾍﾟｰｼﾞ
自己用、それ以外を問わず、第二種低層住居専用地域に建築可能な建築物	P7-215

4　許可等を受けた建築物の譲渡

線引き後許可等を受けて建築された農家住宅、農家等の分家住宅等を、相続人を除き、他の者は利用することはできない。しかし、譲渡人に倒産、破産、遠隔地への転勤等真にやむを得ない事情が認められ、譲受人も住宅等を有しない等に事情がある場合には、法第43条第１項の許可を受けることにより、譲受人は当該住宅を利用することができる（既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更　P7-194)。

第３節　市街化調整区域における立地基準（法第34条第１～14号）

第１　主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する公共公益施設（診療所、助産所、社会福祉施設、学校）又は日用品店舗（第１号）

法第34条第１号　主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（令和５年５月26日付け国都計第30号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－６－２　第１号関係

(1) 本号は、その趣旨から、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とすると認められるものに限定すべきものと解されるので、著しく規模の大きい店舗等は、この点からチェックすることが望ましい。

(2) 本号に該当する公共公益施設としては、いわゆる生活関連施設である公共公益施設が想定され、例えば、主として開発区域の周辺居住者が利用する保育所、学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）や、主として周辺の居住者が利用する診療所、助産所、通所系施設である社会福祉法第２条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第２条第１項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）等が考えられる。入所系施設である社会福祉施設については、主として当該開発区域の周辺の地域に居住する者、その家族及び親族が入所するための施設である建築物などが考えられる。

(3) 本号に該当する店舗等として、日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業等が考えられるが、当該地域の市街化の状況に応じて、住民の利便の用に供するものとして同種の状況にある地域においては通常存在すると認められる建築物の用に供する開発行為は、許可の対象として取扱って差し支えないものと考えられる。従って、はり、きゅう、あん摩等の施設である建築物、ガソリンスタンド、自動車専用液化石油スタンド及び水素スタンド（高圧ガス保安法第５条第１項の規定に基づき、一般高圧ガス保安規則第７条の３に掲げる基準に適合するものとして都道府県知事の許可を受けた圧縮水素スタンドに限る。以下同じ。）（主としてその周辺の市街化調整区域内に居住する者の需要に応ずるとは認められないもの、例えば、高速自動車国道又は有料道路に接して設置されるガソリンスタンド、自動車用液化石油スタンド及び水素スタンド等を除く。）、自動車修理工場、農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設等は、本号に該当するものとして取り扱うことが可能であると考えられる。

（注）長泉町では、自動車修理工場及び給油所は、法第34条第１号に該当するものではなく、法第34条第９号に該当するものとして取り扱っている。

(4) 本号に該当するもののうち令第22条第６号に該当するものは、許可が不要であるので留意すること。

(5) 本号の運用に当たり、市街化区域からの距離要件、同業種間の距離要件、業種ごとの支持世帯数、集落の隣近接要件、建築物に係る敷地規模、建築物の規模制限等を設けている例が

あるが、本号は、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者を主たるサービス対象とすると認められるものに許可を与える趣旨であり、これら基準を一律に適用した場合、合理性を欠くことになるおそれがあるので、その運用が硬直的にならないよう留意するとともに、特に市街化区域からの距離を一律に定め運用している例、同業種間の距離を一律に定め運用している例については、法の趣旨に照らして行き過ぎた運用とならないよう基準自体の見直しを検討することが望ましい。

＊行政実例

○法第34条第１号の立地基準

法第34条第１号に規定する「当該開発区域の周辺の地域において居住している」の解釈について、各都道府県及び指定都市が地域の実情に応じ運用基準を定めて運用することは、その基準が当該条項及び昭和44年12月４日建設省計宅開発第117号・建設省都計発第156号記二の４の(1)(注)の内容に適合するものであり、かつ、それらの趣旨に沿ってその適切な運用がなされる限り違法ではないと解する。

（注）当該通知は失効しているが、開発許可制度運用指針（令和５年５月26日付け国都計第30号国土交通省都市局長通知）Ⅰ－６－２がこれに相当する。

法第34条関係通知等

１　第１号関係通知（静岡県）

平成８年９月５日（都計第304号都市住宅部長通知）
平成13年11月28日（都計第111号都市住宅部長通知）
平成15年３月20日（都計第141号都市住宅部長通知）

１　趣旨

本号は市街化を抑制することとされている市街化調整区域にあっても、そこに居住する者の日常生活が健全に営まれるよう配慮して設けられており、許可できるものは当該申請地の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービスの対象とすると認められるものに限定されるものである。

従って、主として申請地周辺の市街化調整区域内に居住する者の需要に応ずるとは認められない規模の大きい店舗や購入行為が日常的に行なわれない耐久消費財を扱う店舗等は該当しないこと。

２　該当事例

日常生活のため必要な物品（自動車、家具その他これらに類する耐久消費財を除く。）の小売業若しくは修理業、食堂その他これに類する飲食店又は理容業、美容業その他これらに類するサービス業を営む店舗又は事業場である建築物等が考えられるが、申請地を含む周辺地域の市街化の状況に応じて、住民の利便の用に供するものとして同種の状況にある地域において通常存在すると認められる建築物については、許可して差し支えない（別記「該当事例の考え方」参照）。

なお、「理容業、美容業など物品に係わらないサービスの提供を行う業務」以外の業務で、本号に該当するもののうち申請者の居住している場所や土地及び建築物の規模等によっては、令第22条第６号に該当する場合は許可が不要であるので留意すること。

(注) 自動車修理工場（認証工場に限る。）及び給油所は、法第34条第１号の対象施設から除外し、法第34条第９号に該当する場合に限り許可できるものであること。

３　立地条件

建築物の位置は、周辺に50以上の建築物（ただし、倉庫、車庫などの付属建築物及び市街化区域内の戸数は除く。）が連たんしている地域内にあること。具体的には、次のいずれかの区域内にあること。

(1) 申請地を含む150メートルの範囲内

(2) 国道、県道等主要な道路の沿線片側50メートルの奥行きで、面積３ヘクタールの範囲内

(3) 建築物の敷地間の距離がおおむね50メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

４　規模等

(1) 敷地

敷地面積は原則500平方メートル以下（敷地規模の特例に該当する場合は1,000平方メートル以下）であること。

(2) 建築物

ア　建築物の延床面積は、300平方メートル以下であること。

イ　許可対象（店舗等）以外の用途を併設したものではないこと。

［併用住宅］

併用住宅は、法第34条第１号の施設には該当しないので留意すること。ただし、都市計画区域内の市街化区域内において、併用住宅で営まれることが通例である理容業・美容業又は視覚障害者が営むあんま・針・灸の施設については、法第34条第14号の対象施設として許可できる場合があること。

(3) 接続道路

建築敷地は、有効幅員６メートル以上の道路に接すること。

ただし、申請地周辺の道路の状況等によりやむを得ないと認められ、車輌の通行に支障のない場合には、有効幅員４メートル以上の道路に接続すること。

(4) 敷地規模の特例（優良な駐車場を併設する施設の特例）

次の要件を満たす場合には、敷地面積を原則1,000平方メートルまで緩和して許可できるものとする。

ア　６メートル以上の道路に原則20メートル以上接続していること。

イ　敷地内の予定建築物の総延床面積は、300平方メートル以下であること。

ウ　駐車場には、10台以上の駐車ますが敷地の状況に応じて有効に配置されていること。

エ　駐車ますの位置は、道路からの垂直距離で５メートル以上離れていること。ただし、道路との境界にフェンス等の工作物を設置する部分はこの限りではない。

オ　道路の交差点に立地する場合には、道路の交差点、曲がり角から５メートルの間及び隅切りの部分の道路境界にフェンス等の工作物を設置すること。

１　「日常生活のため必要な物品の小売業」に該当すると考えられる店舗

別記　　該当事例の考え方

区　　分	取　　扱　　商　　品
各種商品小売業	衣食住にわたる各種商品
織物・衣料・身のまわり品小売業	呉服、服地、寝具、男子服、婦人・子供服、靴、履物、かばん、袋物、洋品雑貨、小間物、傘
飲食料品小売業	各種食料品 酒、食肉、卵・鳥肉、鮮魚、乾物、野菜、果実、菓子、パン、米穀類、牛乳、茶、寿司・惣菜、豆腐・蒲鉾等加工食品
自転車等小売業	自転車（自転車とともにその部品や小型バイクを併せて販売する店舗を含む。）
じゅう器・家庭用機械器具小売業	金物、荒物、陶磁器・ガラス器、家庭用電気機械器具、家庭用機械器具
その他の小売業	医薬品・化粧品、農機具、種苗・種子、肥料・飼料、燃料、書籍・雑誌、新聞、文房具、運動靴、玩具、写真用品、時計・眼鏡・光学用品、喫煙具、花・植木・切花

（注）見本販売、取次店など店舗で直ちに購入できないものは、対象とならないこと。

本表は、法第34条第１号に該当すると認められる小売店であり、立地可能かどうかは、周辺地域の状況、店舗などの規模等を勘案し個別に判断するものであること。

２　「日常生活のために必要な物品の小売業」に該当すると考えられない店舗

・高級品等の専門店

（例）貴金属製品小売、ゴルフ用品店、毛皮コート小売店、らしゃ小売店、洋書専門店

・大型の耐久消費財の販売店

（例）自動車小売店、大型バイク小売店、家具小売店

・著しく個人の趣味、趣向に係るもの

（例）ペットフード販売店、猟銃小売店

・明らかに特殊なもの

(例)宗教用具販売店、茶道具小売店、建築材料小売店、他の分類されないその他の小売店

・製造小売で、当該店舗外でも販売するもの

３　上記１の表の取扱品目の修理を目的とした修理業は、原則として法第34条第１号に該当するものとすること。

４　「その他これらに類する建築物」と考えられるもの

・食堂その他これに類する『一般飲食店』のうち趣旨に該当するもの

（注）主として遊興飲食させるものや、料理店は『その他の飲食店』であり、該当しない。

（注）特定の料理品目に特化したものではなく、すし、そば、中華等の食堂に類した日常的な食事のメニューを備えており、単価も食堂と同程度であること。

・サービス業のうち趣旨に該当するもの

理容業、美容業、洗濯業、写真業

・金融機関のうち趣旨に該当するもの

（行政実例）市街化調整区域内での金融機関の事務所の新設を目的とする開発行為は、当該調整区域の周辺の状況、市街化区域までの距離、金融機関の性格、機能、事務所の用途・規模・構造等総合的にみて、当該区域に居住しているものの日常生活のためにのみ必要な限定的性格を有する事業場等と判断できる場合は、法第34条第１号の適用があり得ると解される。

・調剤を主とした薬局

Ⅱ　法第34条第１号(公共公益施設(診療所、助産所、社会福祉施設、学校))の運用

平成20年３月18日（都土第250-3号土地対策室長通知）

１　診療所及び助産所

次の要件を満たす病床が19床以下の診療所及び助産所

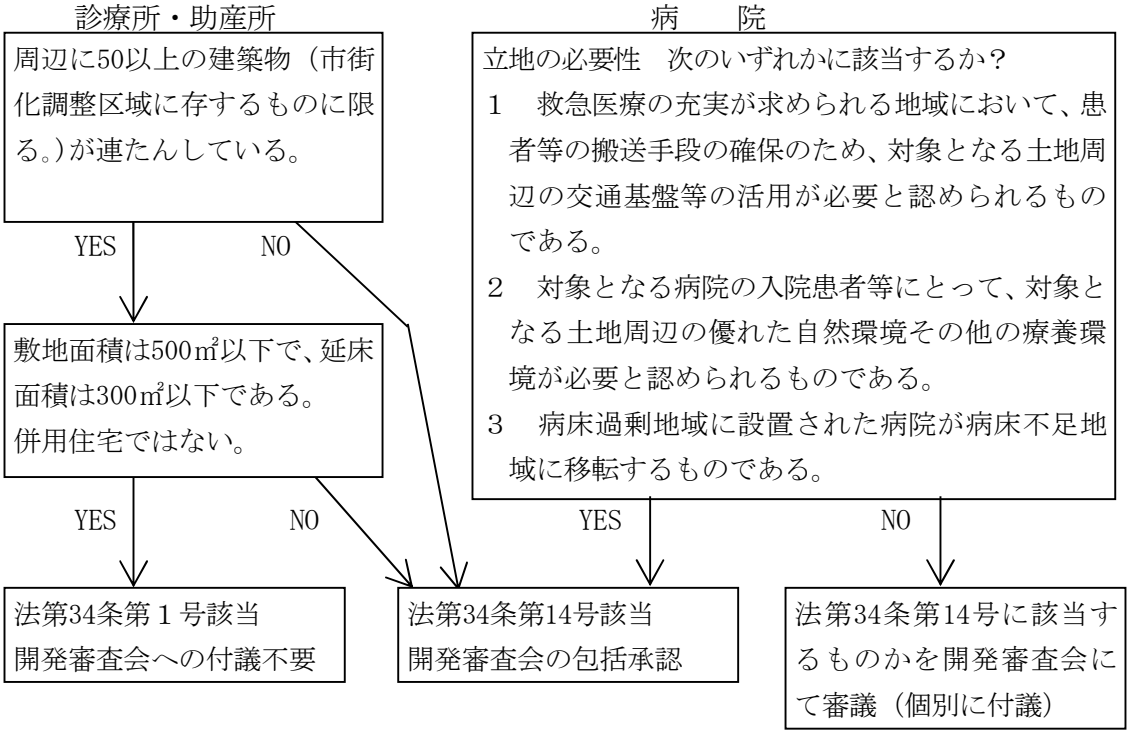
(1) 主として周辺の居住者が利用する診療所（医療法（昭和23年法律第205号）第１条の５第２項）又は助産所（同法第２条第１項）の用に供する施設であること。

(2) 建築物の位置は、周辺に50以上の建築物（市街化調整区域内に存するものに限る。)が連たんしている地域内であること。

〈参考〉法第34条第１号及び第14号の運用の整理（医療施設）

必要条件

・病院の場合……医療法第１条の５第１項に規定する病院の用に供する施設であること。
・診療所の場合…医療法第１条の５第２項に規定する診療所の用に供する施設であること。
・助産所の場合…医療法第２条第１項に規定する助産所の用に供する施設であること。
・設置及び運営が国等の定める基準に適合するものであること。
・県及び市町の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みであること。



２　社会福祉施設

次の要件を満たす社会福祉施設

(1) 児童福祉法に規定する家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業又は社会福祉法（昭和26年法律第45号）第２条に規定する社会福祉事業の用に供する施設並びに更生保護事業法（平成７年法律第86号）第２条第１項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）等であること。

(2) 通所系施設である社会福祉施設については、主として周辺の居住者が利用する建築物であること。

(3) 入所系施設である社会福祉施設については、主として周辺の居住者、その家族及び親族が入所するための施設である建築物であること。

(4) 建築物の位置は、周辺に50以上の建築物（市街化調整区域内に存するものに限る。）が連たんしている地域内であること。

<参考>社会福祉施設の定義（法第34条第１号及び第14号における静岡県の取扱い）

平成13年９月３日（都土第86号土地対策室長通知）

ａ　「社会福祉施設」の定義は都市計画法の解釈によるものであり、法第34条第１号及び第14号における社会福祉施設（以下「社会福祉施設」という。）とは、一定の社会福祉事業の用に供する「施設」で、法令等に定める基準に適合した人的態勢と物的施設を有するものと解されること。

ｂ　「施設」としての要件を満たすためには、当該施設内で社会福祉サービスを提供できる人的態勢と物的施設を備えている必要があり、社会福祉サービスを提供する人的態勢と物的施設を有しないもの（事務所、職員待機所、倉庫、住宅等）を主としたものは、社会福祉施設には当たらないこと。

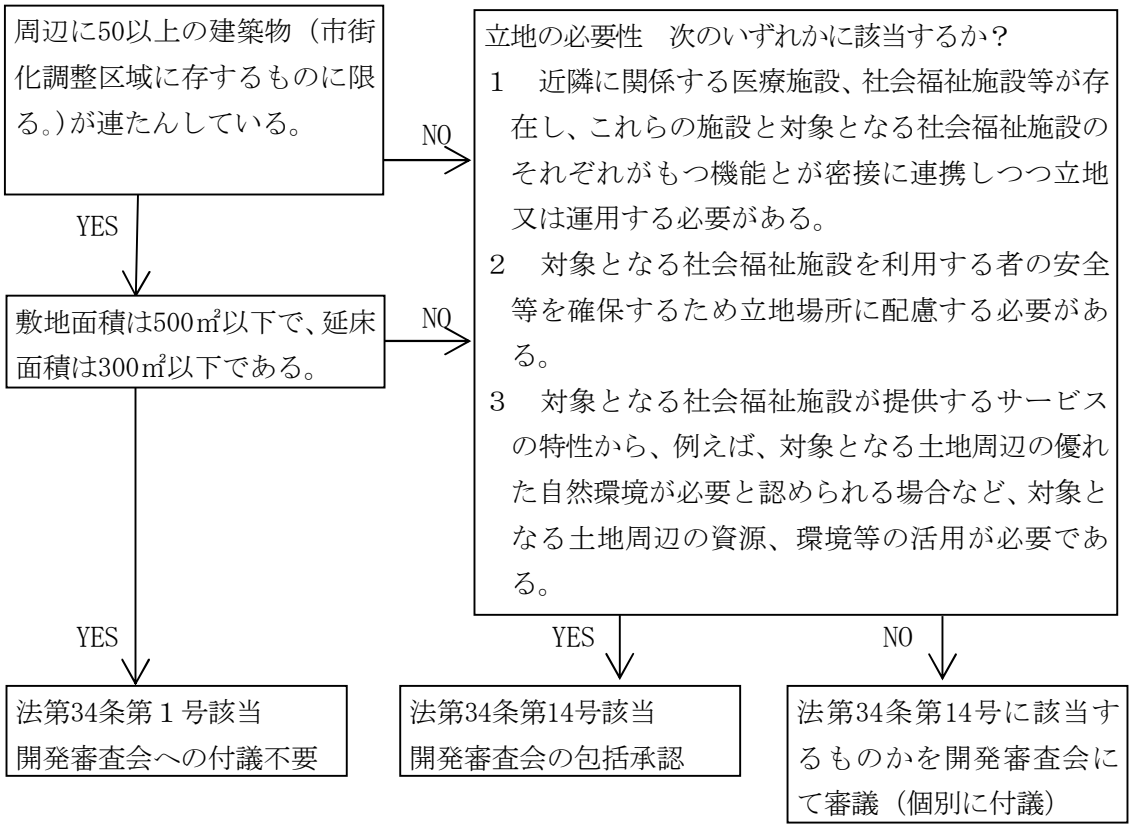
ｃ　対象となる社会福祉事業の範囲は、社会福祉法第２条に規定する事業が概ね該当するものと解される。同条は社会福祉施設を規定したものではなく事業形態に着目した概念であることから同条に規定する事業の用に供されるものであっても、施設の人的態勢と物的施設が基準に適合していない場合には、社会福祉施設には当たらないこと。

ｄ　社会福祉施設を定義した法令に、社会福祉施設職員等退職手当共済法（昭和36年法律第155号）第２条及び同法施行令（昭和36年政令第286号）第１条があり、これらに該当するものは社会通念上の社会福祉施設と解されること。

〈参考〉法第34条第１号及び第14号の運用の整理（社会福祉施設）

必要条件

・社会福祉法第２条に規定する社会福祉事業の用に供する施設であること。
・設置及び運営が国等の定める基準に適合するものであること。
・県及び市町の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みであること。



３　学校

次の要件を満たす学校教育法（昭和22年法律第26号）に規定する学校（大学を除く。）

(1) 主として開発区域の周辺居住者が利用する学校教育法に規定する学校（大学を除く。）であること。

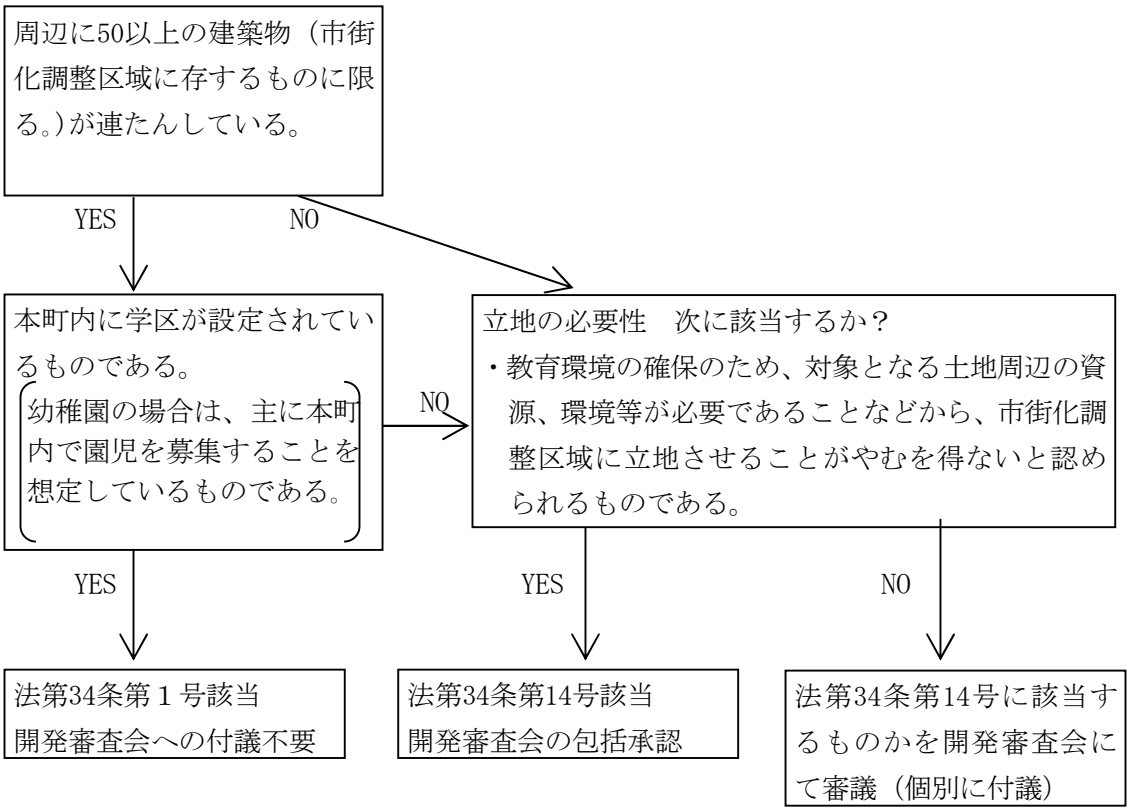
(2) 学校の位置は、周辺に50以上の建築物（市街化調整区域内に存するものに限る。）が連たんしている地域内であること。

〈参考〉法第34条第１号及び第14号の運用の整理（学校）

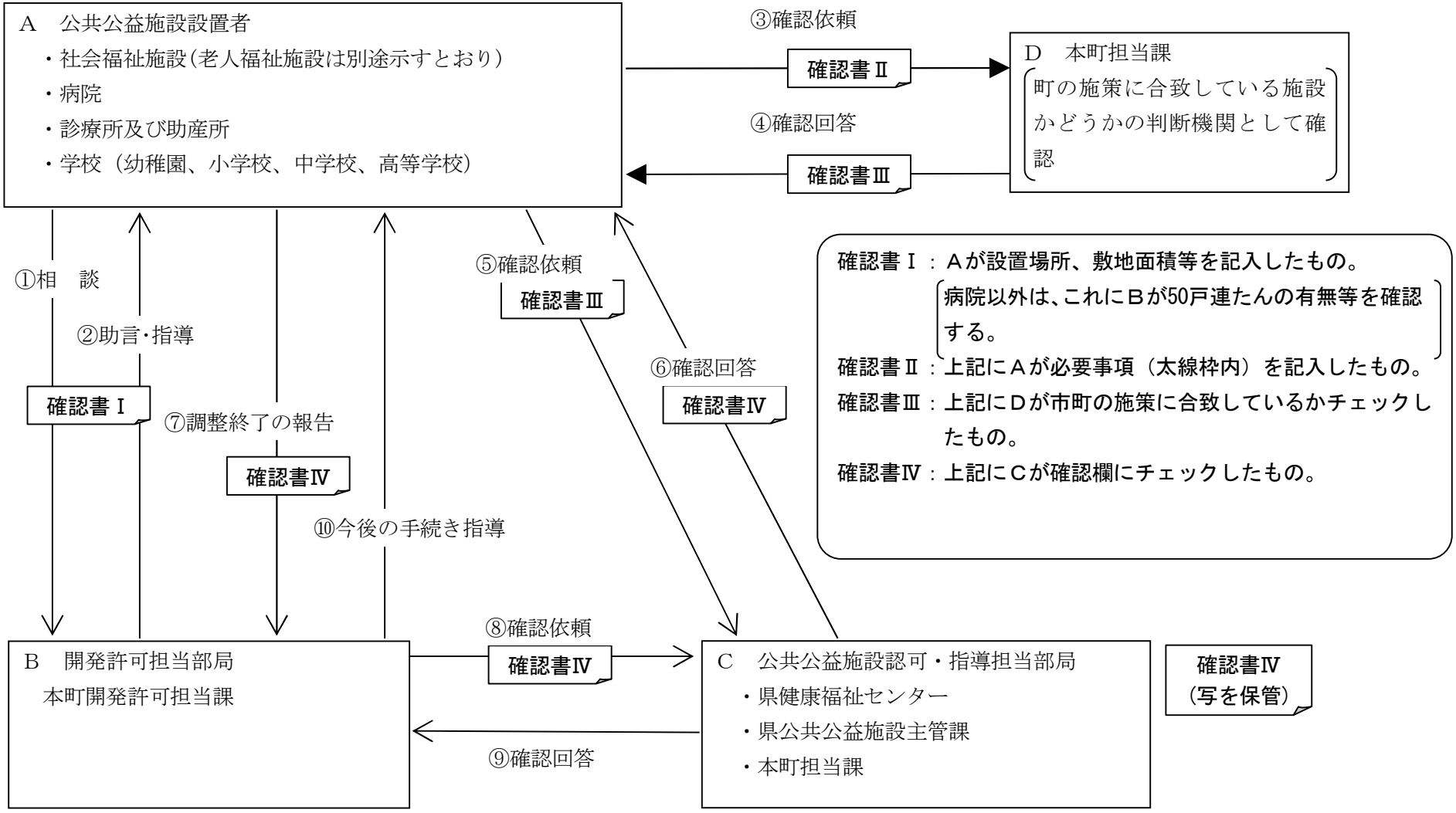
必要条件

・学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）の施設であること。

・県及び町の文教施策の観点から支障がないことについて調整済みであること。

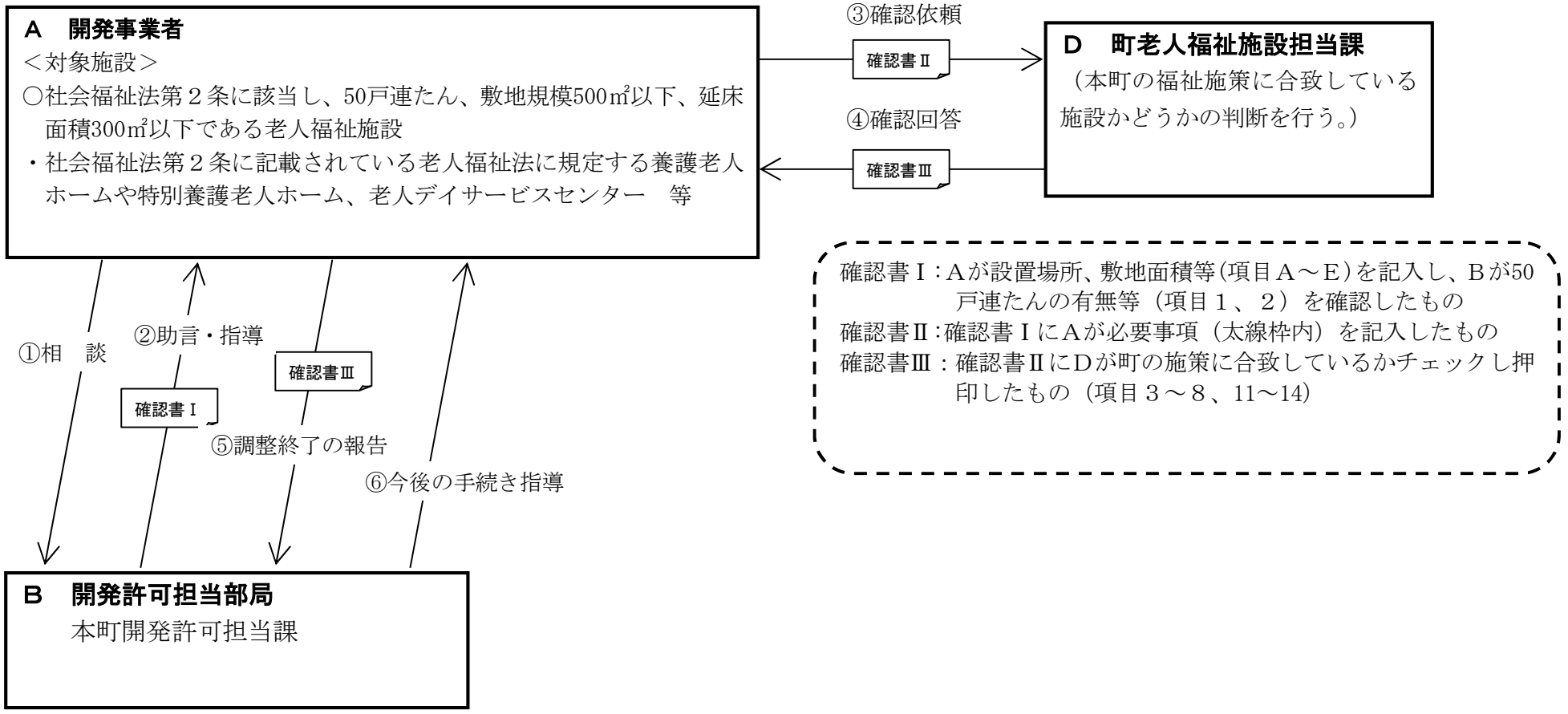


公共公益施設の開発許可手続きの流れフロー



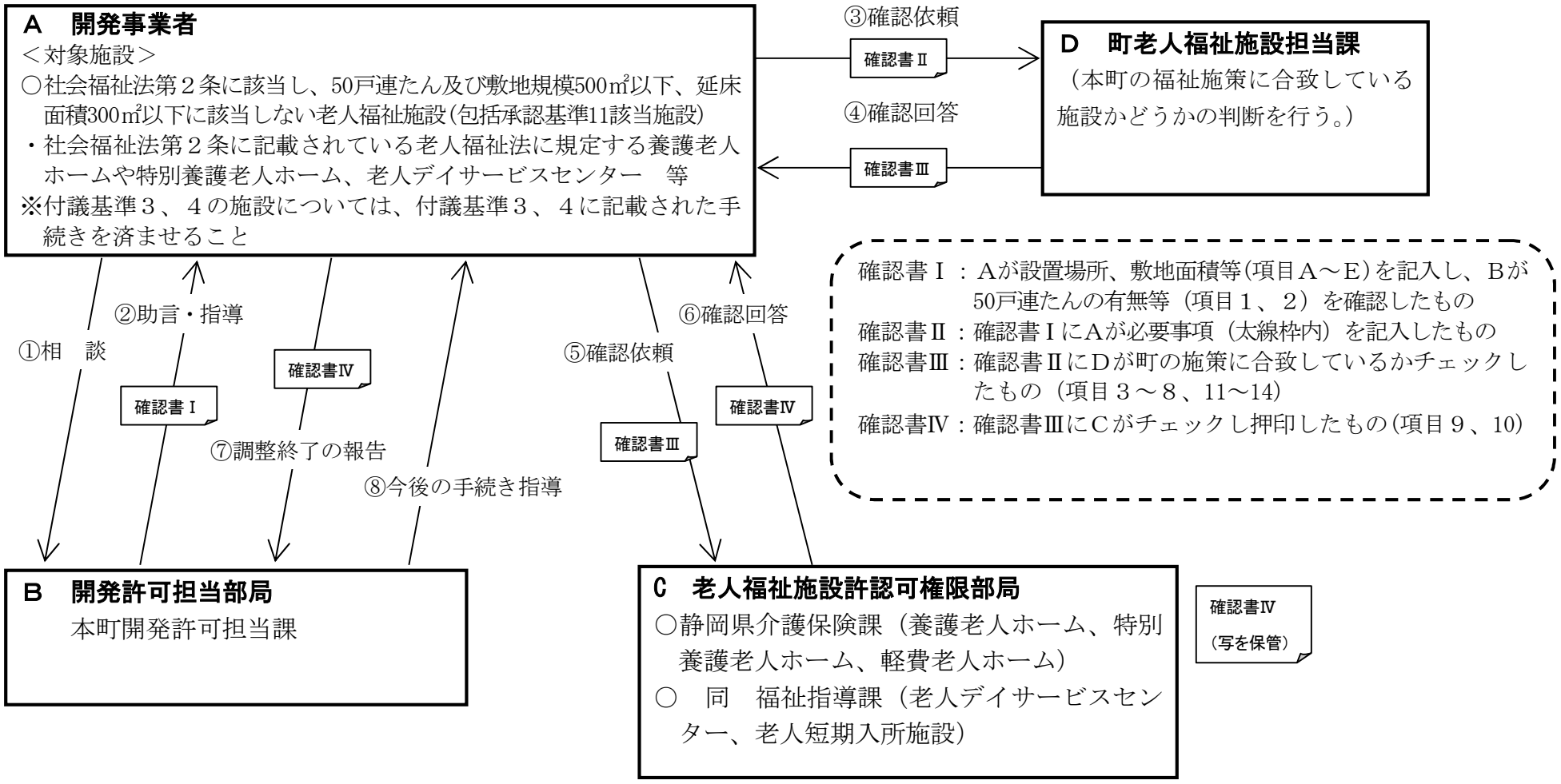
老人福祉施設の開発許可手続きフロー

【都市計画法第34条第１号該当施設】



老人福祉施設の開発許可手続きフロー

【都市計画法第34条第14号(包括承認基準11)該当施設】



（社会福祉施設の許可申請の際添付する誓約書）

社会福祉施設の設置に関する誓約書

年　月　日

長泉町長　様

社会福祉法人△△△△△

理事長　○○○○　印

社会福祉法人△△△△△は、予定した社会福祉事業を確実に開始し継続することを誓約します。また、仮に予定した事業の遂行が困難な事態になるおそれが生じた場合には、直ちにその旨を申し出るとともに、予定した事業が確実に遂行できる社会福祉法人に事業を引き継ぐなど、当該施設について都市計画法に従った適法な対応策を講じることを誓約します。

つきましては、設置予定の社会福祉施設△△△△△が、都市計画法に規定する開発許可又は建築許可を認められるようお願いします。

施　設　の　名　称	
施　設　の　種　類	（事業計画は、別添資料のとおり）
法令等の該当条例	
施設内において行う社会福祉事業の内容	
施設の設置予定場所	
予定場所の選定理由	
施 設 の 整 備 内 容	（施設の整備計画は、別添資料のとおり）
開　発　予　定　者	定款、登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）、予定した社会福祉事業を確実に継続する能力を有する資料＊は別添のとおり

＊　予定した社会福祉事業を確実に開始し継続する能力を有することを証する資料としては、当該社会福祉法人の事業実績、資金計画書等を添付すること。

施設の設置についての関係部局の確認書〈診療所・助産所〉

A	施設名称(仮)					
B	申請者名					
C	住　　所			電話番号		
D	設置場所					
E	敷地面積		㎡	延床面積		㎡

	開発担当所属		担当者名		電話番号	
	開発担当部局確認欄					開発担当確認欄
1	周辺に50以上の建築物（市街化調整区域に存するものに限る。）が連たんしている。					
2	敷地面積は500㎡以下で、建築物の延床面積は300㎡以下である。 併用住宅でない。					

	医療担当所属		担当者名		電話番号	
	医　療　関　係　確　認　項　目					医療担当確認欄
3	医療法第１条の５第２項に規定する診療所である。					
4	医療法第２条第１項に規定する助産所である。					
5	設置及び運営が国等の定める基準に適合するものである。					
6	県の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
7	市町の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みである。 確認年月日		市町担当者名			

法第34条第1号確認事

法第34条第14号確認

８　調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各２部）

＊　申請者は太線の中だけを記入してください。まずＡ～Ｅを記載してください。
次に１及び２に該当するかを開発担当部局で確認を受けてください。
１及び２に該当する場合は、県医療担当部局（診療所・助産所設置担当部局）において３～４の確認を受けて、開発担当部局に８を添えて２部提出してください。
１及び２に該当しない場合は、７の町の医療担当部局で医療施策の観点から支障がないことの確認を受けて、次に県医療担当部局（診療所・助産所設置担当部局）で３～６の確認を受けて、開発担当部局に８を添えて２部提出してください。

施設の設置についての関係部局の確認書〈社会福祉施設（老人福祉施設を除く）〉

A	施設名称(仮)					
B	申請者名					
C	住　　所			電話番号		
D	設置場所					
E	敷地面積		㎡	延床面積		㎡

	開発担当所属		担当者名		電話番号	
	開発担当部局確認欄					開発担当確認欄
1	周辺に50以上の建築物（市街化調整区域に存するものに限る。）が連たんしている。					
2	敷地面積は500㎡以下で、建築物の延床面積は300㎡以下である。					

	福祉担当所属		担当者名		電話番号	
	福　祉　関　係　確　認　項　目					福祉担当確認欄
3	法令該当	施設の種類				
4		設置する施設の根拠条項				
5		社会福祉法第２条に規定する社会福祉事業の用に供する施設である。	○ ×			
6	定員	通所利用者の定員				
7		入所利用者の定員				
8		計				
9	設置及び運営が国等の定める基準に適合するものである。					
10	県の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
11	町の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。 確認年月日		町担当者名			

法第34条第1号確認事

法第34条第14号確認事

（裏面に続く）

＊　申請者は太線の中だけを記入してください。まずＡ～Ｅを記載してください。
　次に１及び２に該当するかを開発担当部局で確認を受けてください。
　１及び２に該当する場合は３～８を記載し、公共公益施設の立地の確認機関で３～８の確認を受けて、開発担当部局に15を添えて２部提出してください。
　１及び２に該当しない場合は３～８、12～14を記載し、11の町の福祉担当部局で町の福祉施策の観点から支障がないことの確認、公共公益施設の立地の確認機関で３～10、12～14の確認を受けて、開発担当部局に15を添えて２部提出してください。

	福　祉　関　係　確　認　項　目			福祉担当確認欄
12	立地の必要性①	近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と対象となる社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある。	○×	
		上記に該当する理由		
		施設名		
		所在地		
13	立地の必要性②	対象となる社会福祉施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮の必要がある。	○×	
		上記に該当する理由		
14	立地の必要性③	対象となる社会福祉施設が提供するサービスの特性から、例えば、対象となる土地周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、対象となる土地周辺の資源、環境等の活用が必要である。	○×	
		上記に該当する理由		

法第34条第14号確認事

15 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各２部）

施設の設置についての関係部局の確認書<社会福祉施設(老人福祉法関連施設)>

A	施設名称(仮)					
B	申請者名					
C	住　　所			電話番号		
D	設置場所					
E	敷地面積		㎡	延床面積		㎡

	開発担当所属		担当者名		電話番号	
	開発担当部局確認欄				開発担当確認欄	
1	周辺に50以上の建築物（市街化調整区域に存するものに限る。)が連たんしている。					
2	敷地面積は500㎡以下で、建築物の延床面積は300㎡以下である。					

	福祉担当所属		担当者名		電話番号	
	確　認　項　目				福祉担当確認欄	
3	法令該当	施設の種類			町(フローのD)	
4		設置する施設の根拠条項				
5		社会福祉法第２条に規定する社会福祉事業の用に供する施設である。	○			
6	定員	通所利用者の定員				
7		入所利用者の定員				
8		計				
9	設置及び運営が国等の定める基準に適合するものである。				許認可権限部局(フローのC)	
10	県の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
11	町の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。 確認年月日		町担当者名			

法第34条第1号確認事

法第34条第14号確認事

裏面に続く。

※申請者は太枠内だけを記入してください。

＜手続上の注意＞

申請者は、まずＡ～Ｅを記入してください。

１及び２に該当するか開発担当部局で確認を受けてください。

【都市計画法第34条第1号の施設】

１及び２に該当する場合は、３～８を記載し、町の福祉担当部局で３～８の確認を受けて、開発担当部局に15を添えて２部提出してください。

【都市計画法第34条第14号(包括承認基準11)の施設】

１及び２に該当しない場合は３～８、12～14(12～14のいずれかに該当)を記載し、町の福祉担当部門で３～８、11～14の確認・調整を受け、社会福祉施設設置の許認可権限を有する部局で９、10の確認を受け、開発担当部局に15を添えて２部提してください。

	確認項目			福祉担当確認欄
12	立地の必要性①	近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と対象となる社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある。	○×	町（フローのD）
		上記に該当する理由		
		施設名		
		所在地		
13	立地の必要性②	対象となる社会福祉施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮の必要がある。	○×	町（フローのD）
		上記に該当する理由		
14	立地の必要性③	対象となる社会福祉施設が提供するサービスの特性から、例えば、対象となる土地周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、対象となる土地周辺の資源、環境等の活用が必要である。	○×	町（フローのD）
		上記に該当する理由		

法第34条第14号確認事

15 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各２部）

施設の設置についての関係部局の確認書〈学校〉

A	施設名称(仮)					
B	申請者名					
C	住　　所			電話番号		
D	設置場所					
E	敷地面積		㎡	延床面積		㎡

	開発担当所属		担当者名		電話番号	
	開発担当部局確認欄					開発担当確認欄
1	周辺に50以上の建築物（市街化調整区域に存するものに限る。）が連たんしている。					

	文教担当所属		担当者名		電話番号	
	文教関係確認項目					文教担当確認欄
2	施設の種類					
3	設置する施設の根拠条項					
4	町に学区が設定されている。（幼稚園の場合は主に町内で園児を募集することを想定している。）	対象とする区域				
5	その設置目的から、主として開発区域の周辺居住者以外の利用を想定している。				○ ×	
6	県又は町の文教施策の観点から支障がないことについて調整済みである。 確認年月日		県／町担当者名			
7	立地の必要性	教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものである。			○ ×	
		上記に該当する理由				

法第34条第1号確認事

法第34条第14号確認事

8　調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各２部）

＊　申請者は太線の中だけを記入してください。まずＡ～Ｅを記載してください。
次に１に該当するかを開発担当部局で確認を受けてください。
１に該当し４で記入する区域が当該施設を設置する町の場合は、２～４を記載し、私立学校は県私学振興課、町立学校は町教育委員会、県立学校は県教育委員会で２～４の確認を受けて、開発担当部局に８を添えて２部提出してください。
上記に該当しない場合は２～５及び７を記載し、県私学振興課、町教育委員会又は県教育委員会で２～７の確認を受けて、開発担当部局に８を添えて２部提出してください。

第２　鉱物資源・観光資源等の有効利用上必要な施設（第２号）

法第34条第２号　市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（令和５年５月26日付け国都計第30号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－６－３　第２号関係

(1)「鉱物資源の有効な利用上必要な建築物」には、鉱物の採掘、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの、すなわち、日本標準産業分類Ｄ－鉱業に属する事業及び当該市街化調整区域において産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業等に属する事業に係る建築物が該当し、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は該当しないものと考えられる。

(2)「観光資源の有効な利用上必要な建築物」には、当該観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設、観光価値を維持するため必要な施設、宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要と認められるものが該当するものと考えられる。

(3)「その他の資源」には、水が含まれるので、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設は、本号により許可することが考えられる。なお、当該水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、原則として本号には該当しないが、当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められるものは、本号に該当するものと考えられる。

＊行政実例

○コンクリートブロック製造業

市街化調整区域において産出する砂利を原料とするコンクリートブロック製造業に係る建築物は、法第34条第２号に規定する「鉱物資源の有効な利用上必要な建築物」に該当する。

○市街化調整区域内で産出する砕石の有効利用

市街化調整区域内で産出する砕石を有効かつ合理的に利用するため、当該産地に設置するコンクリートプラントは、法第34条第２号に該当する第一種特定工作物と解される。この場合、コンクリート生産に際して使用する砕石については、当該コンクリートプラントの能力を超える産出量が当該地にある場合は、全必要量を当該地の砕石によるものとするのが妥当であるが、必ずしもコンクリートプラントの能力を当該地の産出量の範囲に限る必要はないと思われる。なお、当該地での砕石の産出量が少ない等の理由により当該地へ立地する合理性が乏しい場合には、認めるべきではない。

コンクリートプラントの立地については、隣接地を要件とする必要はないが、産出物との距離及びセメント等他の原料の調達、需要地、コンクリートプラント建設予定地の周辺の状況等を総合的に勘案し、合理的と認められる場所とすべきである。

＊質疑応答集

○法第34条第２号の観光資源

都市計画法上、観光資源については特段の定義規定が設けられておらず、社会通念に従って判断することになるが、少なくとも観光基本法第14条(注)において観光資源として例示されている「史跡、名勝、天然記念物等の文化財、すぐれた自然の風景地、温泉」については

通常観光資源に該当するものと考えられる。

注）観光基本法は、観光立国推進基本法(平成18年法律第117号)に全部改正される。

第13条　国は、観光資源の活用による地域の特性を生かした魅力ある観光地の形成を図るため、史跡、名勝、天然記念物等の文化財、歴史的風土、優れた自然の風景地、良好な景観、温泉その他文化、産業等に関する観光資源の保護、育成及び開発に必要な施策を講ずるものとする。

第３　温度等特別な条件で政令で定めるもの（第３号）（政令未制定のため該当なし）

法第34条第３号　温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

政令が未制定であるので、本号に該当するものはない。

第４　農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設（第４号）

法第34条第４号　農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第１項第２号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（令和５年５月26日付け国都計第30号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－６－４　第４号関係

農産物等の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物としては、当該市街化調整区域における生産物を主として対象とする次のような業種の用に供するための開発行為が該当するものと考えられる。

畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業

＊行政実例

○農産物等の集荷用建築物

令第20条第１号に規定する「集荷の用に供する建築物」は農林漁業の用に供されることが前提であるので、配送、卸売業務等の商業活動のための集荷用建築物は、これに該当しない。

農業協同組合、漁業協同組合、任意組合及び集荷業者等の集荷用建築物等で主として当該市街化調整区域において生産されるものの集出荷に供されるものについては、法第34条第４号を適用することとされたい。この場合において、同号の「処理、貯蔵」とあるのは、集出荷、選果、保管の意味を含むものと解して差し支えない。

○人工キノコ栽培施設

人工栽培キノコの製造工場は、法第29条第１項第２号に該当せず、法第34条第４号前段に該当する。

○水稲藁を原料とする縄の製造等

農産物の範囲について、水稲藁を原料とする縄の製造（梱包用藁縄、魚網用藁縄等）又は藁縄の加工（魚網用ロープ等の作成）は、法第34条第４号に規定する農産物の処理、加工に該当する。

○堆肥製造施設

農業協同組合が牛糞ともみ殻とを配合し、発酵処理して堆肥を製造する施設（開発区域の面積：約6,000㎡、建築物：発酵棟２棟（約1,390㎡と310㎡）、もみ殻粉砕庫、格納庫、管理舎、生産した堆肥は組合員に安価で販売）については、当該施設が立地することとなる市街化調整区域において生ずる牛糞及びもみ殻を主たる原料として使用するものであり、かつ、当該市街化調整区域において堆肥の製造を行う必要性が認められる場合には、法第34条第４号後段に規定する建築物に該当する。この場合、「牛糞」は一般には農業活動に伴い生ずる廃棄物であり、農産物には該当しないが、本件のように堆肥の原料として利用価値を有する場合には、農産物として処理して差し支えない。これは、「もみ殻」についても同様である。

数人の農業者が任意組合を設立して建築する小規模な堆肥舎（約100㎡）は、①農業の用に供されるものであること、②当該堆肥舎内で継続的な作業が行われること又は機械設備を使用することにより積極的に堆肥の製造を行うことを目的とするものではなく、主として堆肥の貯蔵を行うための施設であることの要件を満たす場合は、令第20条第２号に規定する堆肥舎に該当する。

○堆肥舎建築

農業の用に供される堆肥舎は、法第29条第１項第２号に該当するものであるが、それ以外の堆肥舎の場合、当該市街化調整区域内の堆肥の製造を行うことの必要性、当該堆肥舎の規模、構造及び設備が適切なものであるか否か等を基準として、法第34条第４号後段に該当するか否かを検討すべきである。

第５　農林業等活性化基盤施設（第５号）

法第34条第５号　特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成５年法律第72号）第９条第１項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第２条第３項第３号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第２号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従って行う開発行為

【趣旨】

特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律の所有権移転等促進計画を市町村が策定する際都道府県知事の承認を受けることとされており、この承認の際に土地利用の観点から支障が存しないことを確認することが可能であることから、所有権移転等促進計画に適合している一定の開発行為について、開発許可をなし得るとしたものである。本規定の適用の対象となる開発行為は、同法第２条第３項第２号の農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供される開発行為に限定され、農林業等活性化基盤施設に該当する例として、

地域特産物展示販売施設、農林業体験実習施設等が挙げられる。

第６　県が国等と助成する中小企業の共同化・集団化のための施設（第６号）

法第34条第６号　都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

【趣旨】

都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する、中小企業者の高度化に資する建築物等の建築等の用に供する開発行為を許可し得ることとしたものである。

＊質疑応答集

○一体となって助成

「都道府県が独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する」とは、都道府県が独立行政法人中小企業基盤整備機構の貸付けを受けて中小企業の店舗等の集団化事業等に必要な資金の貸付けを行ったり、逆に独立行政法人中小企業基盤整備機構が都道府県から貸付けを受けて中小企業の集団化事業等に必要な資金の貸付けを行ったりすることである。

第７　既存工場と密接な関連を有するもので事業活動の効率化を図るための施設（第７号）

法第34条第７号　市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（令和５年５月26日付け国都計第30号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－６－５　第７号関係

(1) 本号は、市街化調整区域内の既存の工場における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等で、これら事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築等をすることが必要なものについては、その建築等のための開発行為を特別の必要があるものとして許可し得ることとしたものであるが、事業活動の効率化の判断に際しては、既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず事業の量的拡大のみが諮られる場合についても許可の対象として取り扱って差し支えない。

なお、量的拡大のみが図られる場合について許可の対象として取扱う場合には、市街化調整区域の趣旨を踏まえ、周辺の市街化の促進につながることのないよう、例えば、事業拡大として新設する工場は既存工場に隣接又は近接する土地とすることや、拡張する敷地は既存敷地と同面積以下とすることなど、地域の実情も勘案した上で合理的な要件を設定することが望ましい。

(2) 「密接な関連を有する」とは、市街化調整区域内に立地する既存工場に対して自己の生産

物の５割以上を原料又は部品として納入している場合であって、それらが既存工場における生産物の原料又は部品の５割以上を占める場合等具体的な事業活動に着目して、生産、組立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にある場合が考えられる。

＊行政実例

○「現に」の意味

法第34条第７号に規定する「現に」の時点は、許可しようとする時点と解してよい。

第８　危険物の貯蔵又は処理のための施設（第８号・令第29条の６）

第８の２　災害危険区域等に存する建築物・第一種特定工作物（第８号の２・令第29条の７）

【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（令和５年５月26日付け国都計第30号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－６－７ 第８号の２関係

(1)　本号は、災害リスクの高い区域にある建築物又は第一種特定工作物のより安全な区域への移転を促進する観点から、市街化調整区域のうち開発不適区域内に存する建築物又は第一種特定工作物（以下「従前建築物等」という。）が従前と同一の用途で市街化調整区域内の開発不適区域外に移転する場合について、従前建築物等に代わるべき移転後の建築物又は第一種特定工作物（以下「代替建築物等」という。）に係る開発行為を許可し得ることとしたものである。

(2)　代替建築物等は、市街化調整区域内の市街化を促進するものとならないよう、従前建築物等の用途と同一の用途に供されることとなるものであることに加え、次の①から③までのいずれにも適合するものであることを確認する必要があると考えられる。そのため、これらの事項への適合性の審査に当たっては、申請者に対して別記様式第１の移転計画書の提出を求めるとともに、必要に応じて、従前建築物等又は代替建築物等について追加資料の提出を求める等により、適合性を十分に確認することが望ましい。

① 代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の規模又はこれより小さい規模であること。

② 代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の構造であること。

③ 代替建築物等に係る開発行為が従前建築物等と同一の都市計画区域内の市街化調整区域において行われるものであること。

(3)　本号は、従前建築物等をより安全な区域に移転させるための開発行為を特例的に許可する趣旨であるため、代替建築物等の建築等が行われた後に継続して従前建築物等を使用することは認められず、従前建築物等は確実に除却される必要がある。このため、許可に当たっては、法第79条により、代替建築物等の建築等に伴い従前建築物等を除却することを条件として付すべきである。なお、当該条件に違反して、代替建築物等の建築等が行われた後においても従前建築物等を合理的な理由なく除却しない申請者については、法第81条第１項第３号に該当する者として監督処分の対象となり得る。

(4)　本号の趣旨に鑑み、本号による許可に伴い除却することとされた従前建築物等については、当該従前建築物等が除却されるまでの間に、当該許可に係る許可申請とは別途、本号、Ⅰ－７－１(２)等の建築物又は第一種特定工作物に係る許可申請において再び従前建築物等として取り扱われることがないよう留意する必要がある。このため、従前建築物等が存する土地の区域を管轄する開発許可権者は、本号による移転の対象となった従前建築物等を記録しておくことが望ましい。

なお、従前建築物等が複数の地方公共団体にまたがる都市計画区域内において地方公共団体の境界をまたいで移転し、代替建築物等に係る開発行為が行われる土地の区域を管轄

する開発許可権者と従前建築物等が存する土地の区域を管轄する開発許可権者が異なる場合は、代替建築物等に係る開発行為が行われる土地の区域を管轄する開発許可権者から従前建築物等が存する土地の区域を管轄する開発許可権者に対し、本号による許可をする旨をあらかじめ通知する等、両者で連携して適切な運用を図ることが望ましい。

(5)　申請者と従前建築物等の所有権を有する者が異なる場合、従前建築物等の所有権を有する者の意思に反して当該従前建築物等の移転及び除却が行われることがないよう、申請者に対して当該従前建築物等の所有権を有する者の移転に関する同意書の提出を求めること等により、申請者と従前建築物等の所有権を有する者との間で適切に調整が図られていることを確認すべきである。

第９　沿道サービス施設・火薬類製造所（第９号・令第29条の８）

法第34条第８号　政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第１種特定工作物で、市街化区域において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定め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

法第34条第８号の２　　市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

法第34条第９号　前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

令第29条の６　法第34条第８号の政令で定める危険物（法第35条の２第４項において準用する場合を含む。次項においても同じ。）は、火薬類取締法（昭和25年法律第149号）第２条第１項の火薬類とする。

２　法第34条第８号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第12条第１項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。

令第29条の７　法第34条第８号の２（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、災害危険区域等（法第33条第1項第８号に規定する災害危険区域等をいう。）及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

令第29条の８　法第34条第９号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

(1) 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物

(2) 火薬類取締法第２条第１項の火薬類の製造所である建築物

【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（令和５年５月26日付け国都計第30号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－６－６　第８号関係

令第29条の６に基づく建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法（昭和25年法律第149号）に基づく火薬類の製造所、火薬庫である建築物又は第一種特定工作物である。

Ⅰ－６－８ 第９号関係

令第29条の８に基づく建築物又は第一種特定工作物は、道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物である。

なお、上記の「給油所等」には水素スタンドが含まれるものと解される。

＊行政実例

○沿道サービス施設

「沿道サービス施設」とは、車両の通行上必要不可欠な施設（ドライブイン、自動車修理場等）をいうものであり、モーテル又はカーテル等の名称で主として異性交遊の場の提供所と思われるものはこれに該当しない。

「適切な位置」とは、市街化区域からの距離のことも意味しており、ドライブイン等が市街化区域内に立地可能な場合は、その周辺の市街化調整区域内について許可することは適切でない。

第10　地区計画又は集落地区計画に適合する施設（第10号）

法第34条第10号　地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

【趣旨】

＊質疑応答集

○「地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する」の内容

地区計画又は集落地区計画の内容に正確に一致している場合に限られる。

○市街化調整区域内において立地が可能となる施設

・健康文化施設等の住民利便施設

・人口の社会増を受け入れる集落定住型住宅

・民間活力を活用した地域活性化プロジェクト　等

第11　条例で指定した市街化区域に隣近接する区域で行う開発行為で予定建築物の用途が条例で定めるものに該当しないもの（第11号・令第29条の９）

法第34条第11号　市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

令第29条の９　法第34条第11号（法第35条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

（１）建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第１項の災害危険区域

（２）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

（３）急傾斜地崩壊危険区域

（４）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７条第１項の土砂災害警戒区域

（５）特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第１項の浸水被害防止区域

（６）水防法（昭和24年法律第193号）第15条第１項第４号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第２条第１項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

（７）前各号に掲げる区域のほか、第８条第１項第２号ロからニまでに掲げる土地の区域

【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（令和５年５月26日付け国都計第30号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－６－10 第11号関係

(1)　本規定は、市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、おおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域は、既に相当程度公共施設が整備されており、又は、隣接、近接する市街化区域の公共施設の利用も可能であることから開発行為が行われたとしても、積極的な公共投資は必ずしも必要とされないとの考えで設けられたものである。区域の設定にあっては市街化区域に隣接又は近接していること、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められること、おおむね50戸以上の建築物が連たんしていること、これらの要件すべてを満たす区域を設定する必要があり、いずれかの要件のみ満たすだけの区域設定は行うことはできない。また、市街化調整区域が用途地域等、都市施設の都市計画決定、市街地開発事業が予定されないという基本的な性格を踏まえて、開発が行われることによりスプロールが生じることのないよう、開発区域の周辺の公共施設の整備状況や市街化調整区域全域における土地利用の方向性等を勘案して適切な区域設定、用途設定を行うことが望ましい。

(2)　市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつおおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域の判断については次に掲げる事項に留意することが望ましい。

①「市街化区域に隣接」する地域とは、市街化区域に隣りあって接している地域であること。

②「市街化区域に近接」する地域とは、当該市街化調整区域の規模、奥行きその他の態様、市街化区域との位置的関係、集落の形成の状況に照らして判断されるものであるが、市街化区域との境界線からの距離をもって判断する場合は、少なくとも、当該距離が数百

m程度の範囲内の区域は近接する地域に含まれること。

③「自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域」とは、地形、地勢、地物等の状況及び文教、公益、利便、交通施設等の利用状況等に照らし、市街化区域と一体的な関係をもった地域をいうこと。

④「自然的条件」については、河川、山林、高速道路等が存し、かつ、明らかに日常生活圏が分断されているか否かという観点から判断すること。

⑤「社会的条件」については、同一の字、町内会組織、小学校区等の生活圏単位のほか、住民の日常生活に密接に関連する生活利便施設、公益的施設又は利用交通施設の利用形態の共通性等に照らし、総合的に判断すること。

⑥「おおむね50以上の建築物の連たん」する区域を条件とすることについては、建築物が一定程度集積し市街化が進んでいること、また、公共施設の整備もある程度進んでいると考えられる区域であるからである。これに対し、市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的日常生活圏を構成していると認められる地域であっても、建築物が一定程度集積していない地域においては、一般的に公共施設の整備がそれほど進んでいないと考えられ、このような地域において開発行為を原則容認していくことは、新たな公共投資を要する可能性を生じさせるものであり、このような区域を対象とすることは、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域の趣旨に反するものであること。

(3)　条例区域（法第34条第11号の条例で指定する土地の区域又は同条第12号若しくは令第36条第１項第３号ハの条例で定める区域をいう。以下同じ。）は市街化調整区域において特例的に開発等を許可する区域であることから、土地所有者等が、自己の権利に係る土地が条例区域に含まれるかどうかを容易に認識することができるよう、条例区域を客観的かつ明確に示すとともに、簡易に閲覧できるようにすべきである。

条例区域を客観的かつ明確に示す具体的な方法としては、地図上に条例区域の範囲を図示すること、地名・字名、地番、道路等の施設、河川等の地形・地物等を規定すること等により条例区域の範囲を特定することが考えられる。なお、地図上に条例区域の範囲を示す場合には、申請者にとって開発区域が条例区域に含まれるか否かを判別しやすくする観点から、地図の縮尺は可能な限り大きくすることが望ましい。

また、条例区域を簡易に閲覧できるようにする具体的な方法としては、ウェブサイトに掲載すること等が考えられる。

令第29条の９各号に掲げる区域の指定又は解除の見込みがある場合には、担当部局間で連携しつつ、条例区域の見直しも可能な限り同時期に行い、その内容を反映することが望ましい。

なお、開発許可権者によっては、市街化調整区域の全域に条例区域を指定しているものや、「既存集落」といった抽象的な規定により条例区域としているものが見受けられるが、法の趣旨を踏まえ、条例区域が客観的かつ明確なものとなるよう指定方法を見直すことが望ましい。

(4)　令第29条の９において、市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつおおむね50戸以上の建築物が連たんして

いる区域には、原則として、同条第１号から第６号までに掲げる区域のほか、災害の発生のおそれのある土地の区域、優良な集団農地など長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域及び優れた自然の風景を維持する等のため保全すべき土地の区域を含まないこととされている。具体的には、津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波災害特別警戒区域、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号。以下「農振法」という。）に規定する農用地区域（以下「農用地区域」という。）、農地法（昭和27年法律第229号）に基づく農地転用が見込まれない農地（甲種農地及び第１種農地）、森林法（昭和26年法律第249号）に規定する保安林が考えられる。なお、地域の実情を踏まえ、それら以外の区域についても条例区域に含まないこととすることを妨げるものではない。

また、当該区域は市街化調整区域の他の地域への影響が大きいものであることに鑑み、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）等との整合を図りつつ環境の保全にも配慮した運用を行うことが望ましく、関係部局との調整を含め適切な運用を行うことが望ましい。

(5)　令第29条の９、第29条の10及び第36条第１項第３号ハにおいて、令第29条の９各号に掲げる区域については条例区域に含まないこととされていることに関し、その運用については次の点に留意すべきである。

①令第29条の９各号に掲げる区域を条例区域に含まないこと。ただし、次に掲げる区域を除く。

イ　令第29条の９各号に掲げる区域のうちその指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる区域

ロ　イと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

②令第29条の９第４号に掲げる区域（土砂災害特別警戒区域が指定されている区域を除く。）のうち、次のいずれかに掲げる土地の区域については、社会経済活動の継続が困難になる等の地域の実情に照らしやむを得ない場合には、例外的に条例区域に含むことを妨げるものではないこと。

イ　土砂災害が発生した場合に土砂災害防止法第８条第１項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第２号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域

ロ　土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策が実施された土地の区域

ハ　イ又はロと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

③令第29条の９第６号に掲げる区域については、以下の点に留意すること。

イ　施行規則第27条の６第１号の土地利用の動向に関する勘案事項としては、人口・住宅の分布、避難路・避難場所の整備等の現状及び将来の見通しと、想定される災害のハザード情報を重ね合わせる等の災害リスク分析を行うことが考えられる。 なお、条例区域に建築物が現存しないなど、現状において住民等に対する影響が想定されないことをもって条例区域に含むのではなく、将来的な開発の可能性も考慮して、洪水等が発生した場合における住民等の生命又は身体に及ぼす影響を検討する必要がある。

ロ　施行規則第27条の６第２号の浸水した場合に想定される水深については、一般的な家屋の２階の床面に浸水するおそれがある水深3.0ｍを目安とすること。なお、水防法の規定に基づき国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長が作成する浸水想定区域図にお

いて､浸水した場合に想定される水深の閾値として3.0ｍが用いられていない場合には、2.0ｍとすることも考えられる。

当該水深は、想定最大規模降雨に基づく浸水により想定される水深によることが原則であるが、地方公共団体の地域防災計画において計画降雨に基づく災害を想定している場合等については、想定最大規模降雨に基づく災害の想定に変更されるまでの間など、当分の間は、計画降雨に基づく浸水により想定される水深によることを妨げるものではない。

ハ 上記ロにかかわらず、次のいずれかに掲げる土地の区域については、社会経済活動の継続が困難になる等の地域の実情に照らしやむを得ない場合には、例外的に上記ロの水深以上となる土地の区域を条例区域に含むことを妨げるものではない。

ⅰ）洪水等が発生した場合に水防法第15条第１項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第２号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域

ⅱ）開発許可等（開発許可又は法第43条第１項の許可をいう。④において同じ。）に際し法第４１条第１項の制限又は第79条の条件として安全上及び避難上の対策の実施を求めることとする旨を、法第34条第11号、第12号又は令第36条第１項第３号の条例や審査基準等において明らかにした土地の区域

ⅲ）ⅰ）又はⅱ）と同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

なお、ⅱ）の場合における安全上及び避難上の対策については、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが浸水した場合に想定される水深以上となる居室を設けること等が考えられる。

ニ 施行規則第27条の６第２号の浸水継続時間が長時間に及ぶ場合には､上記ロの水深未満となる土地の区域であっても条例区域に含まないことも考えられる。

ホ 施行規則第27条の６第３号の過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点､その水深その他の状況を勘案し、浸水被害の常襲地であると認められる場合には条例区域に含まないことも考えられる。

④ 条例区域に農地等が含まれることとなる場合には､農林漁業との健全な調和を図る観点、さらには開発許可事務・農地転用許可事務相互の事務処理の円滑化を図る観点から、開発許可担当部局と農地転用担当部局の間において十分連絡調整を行うことが望ましいこと。

⑤ 条例区域には､原則として森林は含めないことが望ましいが､例外的に含まれる場合であっても、その森林は宅地に介在する森林に限ること。なお、当該区域にやむを得ず森林が含まれることとなる場合には、都道府県の開発許可担当部局は林務担当部局と十分調整を行うこと。また、やむを得ず国有林野及び公有林野等官公造林地が含まれることとなる場合には、都道府県の開発許可担当部局は関係森林管理局と十分調整を行うこと。

(6)　当該区域の指定に当たっては、技術基準の強化や建ぺい率、容積率等の建築規制等を併せて実施することによりスプロールのおそれが生じない場合にも区域に編入することは可能と考えるが、この場合には、法第43条の建築許可の際に公共施設の整備を求めることができないことに留意することが望ましい。

(7)　また、環境上支障がある用途については、隣接又は近接する市街化区域の用途を参考に定めることも考えられるが、周辺の区域の状況、まちづくりの方針等に照らして適切に定めることが望ましく、用途の概念については、法及び建築基準法で定められている用途地

域等における定め方を参考にすることが望ましい。また、商工行政との整合性の確保の観点から、関係部局と十分連絡調整を行うとともに、商工関係者等住民からも幅広く意見を求めることが望ましい。

第12　市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める区域、目的又は予定建築物の用途に適合する開発行為（第12号・令第29条の10）

法第34条第12号　開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

令第29条の10　法第34条第12号の政令（法第35条の２第４項において準用する場合を含む。）で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（令和５年５月26日付け国都計第30号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－６－11 第12号関係

(1)　開発審査会の審査基準のうち定型的なものは原則条例化することが可能であり、実務の積み重ねがあるものは条例化の対象となるものと考えられる。

条例の内容は、区域、目的、予定建築物等の用途の組合せで定められるが、開発審査会の基準に技術基準等に関する特別な条件を設けている場合は、これらの条件についても条例等により明示することが望ましい。

条例の制定は、開発許可基準の明確化と開発許可手続の迅速化、簡素化に資するものであることから、開発審査会で包括承認等の取扱いを行っている開発行為については積極的に条例の対象とすることが望ましい。

(2)　審査基準として定められているものの他にも定型的なものであれば開発審査会の承諾を受けて条例化することも可能である。したがって、既存集落の計画的な整備等について都市計画区域のマスタープラン等と整合を図りつつ条例の制定を行う等地域の実情に沿った運用が可能であるが、条例制定に当たっては、対象とされる開発行為が「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当」なものであることが定型的に認められるものである必要があり、開発審査会の承諾の他、区域内に存する市町村の意向に十分配慮することが望ましい。

居住調整地域に関する都市計画を定めたときは、居住調整地域に関して本号に基づく条例を定める必要があるかについては、適切に判断することが望ましい。本号に基づく条例を定める場合、立地適正化計画の内容を踏まえて地域の実情に沿った運用を行うことが可能となるが、条例制定に当たっては、対象とされる特定開発行為が「開発区域の周辺における住宅地化を促進するおそれがないと認められ、かつ、居住調整地域外において行うことが困難又は著しく不適当」なものであることが定型的に認められるものである必要がある。

なお、居住調整地域に係る条例は、必ずしも市街化調整区域に係る条例と同等の内容である必要はないと考えられるが、居住調整地域に関する都市計画の決定を契機として市街化調整区域に係る条例を見直すこととするか、市街化調整区域に係る条例と居住調整地域

に係る条例とで差異が生じることを許容するかについても、市町が適切に判断するべきである。

(3)　条例で区域を指定する場合には、Ⅰ－６－10（３）から（５）までと同様の措置を講ずることが望ましい。また、商工行政との整合性の確保の観点から、関係部局と十分連絡調整を行うとともに、商工関係者等住民からも幅広く意見を求めることが望ましい。

＊質疑応答集

○法第34条第11号及び第12号の条例の区域指定の事前手続

事前手続については、法律上求められていないので、必要に応じて、各自治体の事務手続の実態にあった方法で決めるべきと考えられる。

○法第34条第11号及び第12号の条例の区域の明示方法

区域の指定方法については、用途制限の関係もあり、図面によることが望ましいと考えているが、実際の区域は随時変更していく可能性もあり、変更の都度、条例にかけるのは実務上難しいものと考えられることから、条例では文言のみを想定して、図面は参考図書あるいは規則等の取扱いとするなど、事務手続の実情にあった取扱いを検討すべきと考えられる。

○法第34条第11号及び第12号の条例の区域の設定

用途制限を行うことを考えると面的に区域を据える必要があるが、手続的には都市計画決定は必要がない。ただし、公聴会や縦覧あるいは都市計画審議会の審議を経ることを妨げるものではない。

区域の指定は、用途制限の内容によっては将来の市街化調整区域の性格を決定しかねないものであるので、都市計画策定部局、農水部局との調整が必要と考えられる。また、積極的に開発を意図する場合（用途地域の設定、都市計画事業の実施）であれば、市街化区域へ編入することが適当であると考えられる。

○法第34条第11号の条例での延床面積等の制限

法第34条第11号に基づく条例では区域及び予定建築物の用途以外について定めることを想定されていないが、建築基準法別表第二において建築物の延床面積は用途に含まれることになっており、延床面積について条例で定めることができると考えられる。

○法第34条第11号及び第12号の条例とマスタープラン

法第６条の２に基づく都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（マスタープラン）の内容と法第34条第11号及び第12号に基づく条例は、都市計画法上直接リンクするものではないが､当然に条例の内容とマスタープランとが矛盾したものとならないようにする必要がある。

○法第34条第11号の条例と法第34条第12号の条例の関係

法第34条第11号の区域は条例で定められた一定の用途以外は原則開発可能な地域であり、法第34条第12号の区域は原則開発禁止である市街化調整区域において開発審査会の議を経なくても定型的に処理できるものを明示する規定であり、互いの趣旨が異なることから区域の重複も想定される。

重複を生ずるような場合には、法第34条第11号又は12号のいずれかで許可できるものは許可することになる。なお、法第33条第11号の区域内において「環境の保全上支障があると認められる用途」であっても、法第34条第12号に限らず、法第34条の他の号に該当すれば、許可することになると考えられる。

第13　既存権利の届出に基づく開発行為（第13号・令第30条・規則第28条）

法第34条第13号　区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して６月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

令第30条　法第34条第13号（法第35条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して５年とする。

規則第28条　法第34条第13号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第１号に掲げるものを除く。）とする。

(1) 届出をしようとする者の職業（法人にあつては、その業務の内容）

(2) 土地の所在、地番、地目及び地積

(3) 届出をしようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的

(4) 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（令和５年５月26日付け国都計第30号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－６－12 第13号関係

(1)　本号は、区域区分若しくは居住調整地域に関する都市計画が決定された際又は市街化調整区域若しくは居住調整地域が拡張された際の既存の権利者の行う一定の開発行為について、経過的に許可しうることとしたものである。

(2)　「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいう趣旨であるので、当然自然人に限られることとなり、会社が従業員宿舎の建設のために行う開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のために行う開発行為は、これに該当しないものと考えられる。

(3)　「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、また、文理上この場合は住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為は該当しないことはもちろん、貸事務所、貸店舗等も該当しない。これに対し、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等は該当するものと考えられる。

(4)　開発行為を行うため農地法第５条の規定による許可を受けなければならない場合にあっては、市街化調整区域又は居住調整地域となる前に当該許可を受けていることが望ましい。

(5)　本号の届出をした者の地位は、相続人その他の一般承継人に限り承継し得るものとして差し支えない。

＊行政実例

○５年の解釈

政令でさだめる期間内に開発行為を完了すればよく、建築物を建築することは要しない。

＊質疑応答集

○既存権利の届出を行った後売却した場合の取扱い

法第34条第13号の既存権利の許可は、あくまで届出を行った者が当該目的に従って権利を行使する場合にのみ認められる特別の例外であって、高度の属人性を有するものと解されるから、他人に土地を売却した場合は既存権利を行使することができず、法第34条第13号に該当する場合として法第29条又は法第43条の許可を受けることができないことになる。また、仮に許可を受けた後に譲渡した場合であっても、同様の理由からその許可を受けた地位は承継されない。

第14　開発審査会の議を経て市街化を促進するおそれがない等と認める開発行為（第14号）

法第34条第14号　前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為

【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（令和５年５月26日付け国都計第30号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－７－１　法第34条第14号等の運用

法第34条第14号及び令第36条第１項第３号ホの規定については、優良な農地等、優れた自然環境を有する区域、災害の発生のおそれがある区域など保全することが適当な区域を除き、法第34条の趣旨に照らしながら、法の委任に基づく条例や審査基準の制定等を通じて、地域の実情等に応じた運用を行うことが望ましい。第１号から第13号までに該当しない開発行為については、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、必要があれば技術基準を適切に定めるなどして、当該開発行為又は建築行為の予定建築物等の用途（法及び建築基準法で定められている用途地域等における定め方を参考にすることが望ましい。）、目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当と認められる場合は、第14号に基づいて許可しても差し支えなく、地域の実情に沿った円滑な制度の運用を図ることが望ましい。なお、平成18年の法改正前であれば、計画的な開発であることから改正前の法第34条第10号イに基づいて許可を受けることが可能であったと考えられる大規模な開発行為については、地区計画に定められた内容に適用して行われる場合に第10号に基づく許可を行うことが望ましく、原則として、本号に基づく許可を行うことは適切でないことに留意すること。

【開発審査会の議を経る開発行為】

１　開発審査会があらかじめ包括承認した開発行為に該当するものとして許可するもの（包括承認案件）

２　開発行為を開発審査会へ付議し承認を受けて許可するもの（付議案件）

(1) 開発審査会が示した類型の付議基準に適合し、許可することが適切と判断して開発審査会

に付議し承認を受けたもの

(2) 地元市町長からの要請があり地域の実情等から許可することが適切と判断して開発審査会に付議し承認を受けたもの（特別付議）

※包括承認基準については第７編第３節第２「静岡県開発審査会審議規程第７条第１項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用、付議基準については第７編第３節第３「静岡県開発審査会審議規程第２条第１項の規定により審査会が別に定める付議基準」の解釈と運用を参照。

【周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為の判断基準】

都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第１項第３号ホ(都市計画法第34条第12号及び都市計画法施行令第36条第１項第３号ハ)に規定する「周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発(建築)行為」の判断基準

平成23年11月24日決定
平成29年11月22日一部改正

１　周辺における市街化を促進するおそれがないこと

(1) 都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第１項第３号ホ（都市計画法第34条第12号及び都市計画法施行令第36条第１項第３号ハ）に規定する「周辺における市街化を促進するおそれがない」とは、次のいずれにも該当すると認められるものをいう。

ア　予定建築物等が立地することにより、予定地周辺に新たな公共公益施設を整備する必要が生じないこと又はそのおそれがないこと。

イ　予定建築物等が立地することにより、予定地周辺の都市的土地利用が増進される等、予定地周辺の土地利用に大きな変化がもたらされないこと又はそのおそれがないこと。

(2) (1)の規定は、次に掲げる事項を総合的に勘案して判断する。

ア　予定地周辺の市街化状況

・市街化区域・用途地域の隣接・近接の状況
・予定地周辺の建築物の立地集積状況
・市街化調整区域における集落の分布状況
・道路、河川等公共公益施設の整備状況

イ　予定地の土地の状況

・予定地の現況と土地利用規制（農業振興地域の農用地等）の状況
・開発区域の面積は５ヘクタール未満であること（開発許可を受けた開発区域内における開発行為（再開発）等を除く）。

ウ　既存建築物等との関連

・既設敷地内での増設、隣接地への敷地拡大であること。
・用途変更、再開発であること。

エ　予定建築物等の位置、目的及び用途並びに敷地の規模

・予定地周辺への新たな（更なる）建築物の建築の誘導性
・地域の土地利用調整を経ていて予定地周辺の土地利用状況と適合していること（市町の

土地利用指導要綱に基づく承認を受けていることなど)。

・地域の経済社会活動の活性化、地域社会の発展等に寄与するものと認められる施設であること（市町の総合計画その他の計画に適合するなど)。

・予定建築物の用途が商業施設ではないこと（既存の商業用地の再開発を除く)。

2　市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当であること

(1) 都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第１項第３号ホ（都市計画法第34条第12号及び都市計画法施行令第36条第１項第３号ハ）に規定する「市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当」とは、次のいずれかに該当すると認められる場合をいう。

ア　予定建築物等の目的・用途、敷地の規模等からみて、市街化区域内に立地することが物理的に困難又は著しく不適当であること。

イ　市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から予定地を所有又は使用しているなど、新たに市街化区域内に土地を取得することが経済的に困難又は著しく不適当であること。

ウ　日常生活、経済活動の態様等から判断し、予定地以外に立地することが客観的に困難又は著しく不適当であると認められること。

(2) (1)の規定は、次に掲げる事項を総合的に勘案して判断する。

ア　地域の特性

・地域の生活圏又は経済圏

・地域の人口の分布と推移、産業の分布と業況、自然環境の状況

・地域の土地利用状況

・幹線道路、公共交通機関の整備状況

・工業団地、住宅団地の整備状況

・地域の課題

・経済動向

イ　予定地の土地利用計画等に関する市町の考え方

・市町の基本構想・総合計画、国土利用計画市町村計画、都市計画区域のマスタープラン等との整合

ウ　予定建築物等の周辺への環境上の影響

・生活環境及び自然環境への影響

エ　土地保有の状況

・事業予定者が線引き前から保有する土地の状況

オ　その他考慮すべき事項

・既存コミュニティの維持等のための必要性

・既存集落内の宅地化された土地の有効活用に資するものであること

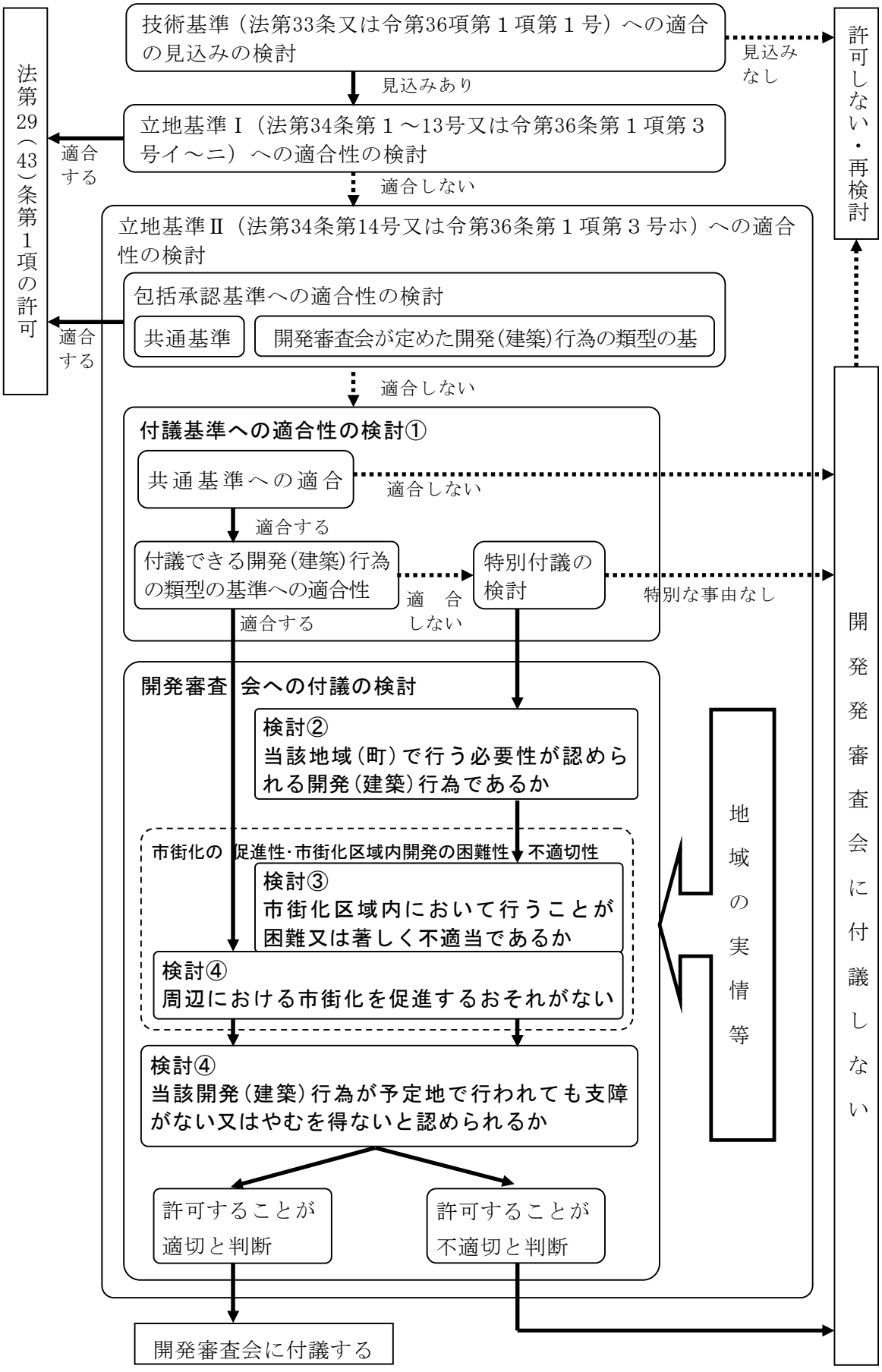
・不適合建築物解消のための移転

・事業予定者又は土地所有者に都市計画法及び関係法令違反の行政処分を受けた事実がないこと（信用の回復又は原状の是正などにより支障がないと認め（られ）る場合を除く)。

・当該事業の関係基準に適合していること。

・その他必要と認められる事項

【開発行為の開発審査会への付議の検討フロー】



第４節　市街化調整区域における立地基準（令第36条第１項第３号）

第１　法第43条第１項の許可の対象となる建築行為（令第36条第１項第３号）

令第36条　都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第43条第１項の許可をしてはならない。

一及び二　略

三　当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ　法第34条第１号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

ロ　法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

ハ　建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第29条の９各号に掲げる区域を含まないものとする。

ニ　法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第30条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）

ホ　当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不適当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（令和５年５月26日付け国都計第30号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－14　法第43条関係

本条第１項の許可の基準は、第２項の規定に基づき令第36条に定めるところであるが、同条第１項第３号の運用については、法第34条の運用と同様に取扱うことが望ましいが、法第34条第12号の条例とそれに対応する令第36条第１項第３号ハの条例の関係については、開発審査会の基準で開発行為と建築行為の許可基準が異なる場合も想定されることから、必ずしも同じ条例を定める必要はないと考えられる。なお、同号ニに関し、市街化調整区域が設定され又は拡張された際、自己の居住又は業務の用に供する建築物を建築する目的で、既に宅地として造成された土地（すなわち建築物の建築に際して開発行為を必要としない土地）又は既に宅地として造成された土地の利用に関する所有権以外の権利を有している者は、当該目的に従って建築物を建築するため法第43条の許可を得るためには、法第29条第１項の開発許可を得るための法第34条第13号の届出と同様に、当該市街化調整区域が設定又は拡張された日から起算して６月以内に、施行規則第28条に定める事項を許可権者に届け出るべきであること。

【市街化調整区域において例外的に認められる建築行為】

1　法第34条第１号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

2　法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

3　建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。

4　法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（令第30条に規定する期間内（当該都市計画の決定又は変更の日から起算して５年）に建築し、又は建設するものに限る。）

5　当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不適当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

【開発審査会の議を経る建築行為】

1　開発審査会があらかじめ包括承認した建築行為に該当するものとして許可するもの（包括承認案件）

2　建築行為を開発審査会へ付議し承認を受けて許可するもの（付議案件）

(1) 開発審査会が示した類型の付議基準に適合し、許可することが適切と判断して開発審査会に付議し承認を受けたもの

(2) 地元市町長からの要請があり地域の実情等から許可することが適切と判断して開発審査会に付議し承認を受けたもの（特別付議）

※包括承認基準については第７編第３節第２「静岡県開発審査会審議規程第７条第１項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用、付議基準については第７編第３節第３「静岡県開発審査会審議規程第２条第１項の規定により審査会が別に定める付議基準」の解釈と運用を参照

【周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる建築行為の判断基準】

都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第１項第３号ホ(都市計画法第34条第12号及び都市計画法施行令第36条第１項第３号ハ)に規定する「周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発(建築)行為」の判断基準（平成23年12月１日（都土第182号土地対策課長通知））

第３節第14　開発審査会の議を経て市街化を促進するおそれがない等と認める開発行為（第14号）の【周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為の判断基準】を参考のこと。

【建築行為の開発審査会への付議の検討フロー】

第３節第14　開発審査会の議を経て市街化を促進するおそれがない等と認める開発行為（第14号）の【開発行為の開発審査会への付議の検討フロー】を参考のこと。

第５節　法第42条第１項ただし書きに規定する許可に係る立地基準

市街化調整区域内の法第42条第１項ただし書きに規定する（開発許可を受けた土地における建築等の制限）許可は、許可申請に係る建築物が市街化調整区域における立地基準を満たすものであること。

許可申請に係る建築物が

(1) 法第29条第１項第２号若しくは第３号に規定する建築物、法第34条の２第１項の規定により建築される建築物であること。（参照　第１編第２節第２の１）

(2) 法第43条第１項第１号から第３号まで又は第５号に該当する建築物であること。（参照　第１編第２節第２の２）

(3) 法第34条第１号から第12号までに規定する建築物であること。

(4) 令第36条第１項第３号ホに該当する建築物として、開発審査会の議を経たものであること。

第４編　技術基準

第１節　概要 …… 4- 1
第１　技術基準の意義 …… 1
１　優良な宅地水準の確保 …… 1
２　公共施設の適正な管理 …… 1
第２　開発行為の目的及び規模による技術基準 …… 2
第２節　用途地域等への適合 …… 3
第３節　道路、公園等の空地 …… 4
第１　基本的事項 …… 4
１　概要 …… 4
２　街区の形態等 …… 5
３　宅地の面積 …… 5
第２　道路等に関する基準 …… 6
１　令第 25 条第１号（道路全般の基準） …… 8
２　令第 25 条第２号（予定建築物等の敷地が接する道路の最小幅員） …… 9
(1) 予定建築物等の敷地が接すべき道路の最小幅員 …… 10
(2) 最小幅員 …… 10
(3) 有効幅員 …… 10
(4) 令第 25 条第 2 号括弧書の運用（小区間道路） …… 12
(5) 令第 25 条第 2 号ただし書の運用（1 敷地の単体的な開発行為に適用） …… 13
(6) 敷地が道路に接する長さ（静岡県建築基準条例） …… 15
３　令第 25 条第３号（市街化調整区域における 20ha 以上の開発行為に係る規制） …… 20
４　令第 25 条第４号（接続される開発区域外の道路幅員） …… 21
５　道路の一般的事項 …… 22
６　道路の構造 …… 22
(1) 舗装・横断勾配 …… 22
(2) 排水施設 …… 23
(3) 縦断勾配 …… 23
(4) 階段状道路の禁止 …… 23
(5) 袋路状道路の禁止 …… 24
(6) 街角のすみ切り …… 26
(7) 歩道 …… 27
(8) 交通安全施設 …… 30
(9) 駐車場 …… 31
(10)その他 …… 33
【参考】道路の位置の指定基準（静岡県） …… 33
【参考】道路構造令（抜粋） …… 44
第３　公園等に関する基準 …… 46
１　公園等の配置 …… 46

⑴ 公園、緑地、広場の定義 …………………………………………………… 4-46
⑵ 公園、緑地、広場の面積 …………………………………………………… 47
① 令第25条第６号（開発面積0.3ha以上5ha未満の場合）………………… 48
② 令第25条第６号ただし書 ……………………………………………… 48
③ 令第25条第７号（開発面積5ha以上の場合）………………………… 48
④ 公園等の整備の対象 ……………………………………………………… 49
⑤ 第二種特定工作物に対する不適用 ……………………………………… 49
２ 公園等の施設計画 ……………………………………………………………… 49
３ 再開発型開発行為に関する公園等の基準の運用 …………………………… 51
第４ 消防水利に関する基準 ……………………………………………………… 53
第４節 排水施設 …………………………………………………………………… 55
第１ 排水施設の基本計画 ………………………………………………………… 55
第２ 開発区域内の排水施設 ……………………………………………………… 55
１ 計画の基本 ……………………………………………………………………… 55
２ 計画雨水量 ……………………………………………………………………… 56
⑴ 算定方法 ……………………………………………………………………… 56
⑵ 流出係数 ……………………………………………………………………… 56
⑶ 降雨強度 ……………………………………………………………………… 57
① ５年確率降雨強度 ………………………………………………………… 57
② 調整池の容量計算に用いる降雨強度 …………………………………… 57
３ 計画汚水量 ……………………………………………………………………… 57
４ 計画排水量 ……………………………………………………………………… 58
⑴ 設計流速 ……………………………………………………………………… 58
⑵ 排水量の算定 ………………………………………………………………… 58
５ 排水施設の構造等 ……………………………………………………………… 59
第３ 雨水貯留施設 ………………………………………………………………… 61
１ 放流先と雨水貯留施設 ………………………………………………………… 61
⑴ 調整池設置基準 ……………………………………………………………… 61
⑵ 放流先の流下能力の検討等 ………………………………………………… 62
①放流先河川等の流下能力の算定式 ………………………………………… 63
②放流先河川等の流下能力に対応する降雨強度（r）の算定式 ………… 63
⑶ 各断面地点における１年確率降雨強度(r’)の算定式 …………………… 63
⑷ 判定 …………………………………………………………………………… 64
２ 調整池の構造形式（一般的な分類）………………………………………… 64
３ 調整池の設計基準 ……………………………………………………………… 64
４ 洪水調整池の多目的利用 ……………………………………………………… 78
⑴ 公園等兼用の場合 …………………………………………………………… 78
⑵ 駐車場兼用の場合 …………………………………………………………… 79
⑶ 地下調整池 …………………………………………………………………… 80
５ 浸透型流出抑制施設 …………………………………………………………… 81

(1) 適用範囲 …… 81
(2) 設置禁止地区 …… 81
(3) 浸透能力調査 …… 81
(4) 浸透型施設の浸透量の算定 …… 81
(5) 維持管理 …… 82
6 調整池の帰属 …… 82
7 工事施工中の仮の防災調整池等 …… 82
8 既設調整池の廃止・縮小・改変に関する取扱い …… 82
第4 沈砂池 …… 84
第5節 給水施設 …… 86
第6節 地区計画等への適合 …… 89
第7節 公共・公益的施設等の配分 …… 90
第8節 宅地の安全性 …… 91
第1 軟弱地盤対策 …… 92
第2 がけの上端部に続く地盤面の処理 …… 92
第3 切土 …… 92
1 切土後の地盤のすべり防止措置 …… 92
2 小段の配置とのり面の勾配 …… 93
第4 盛土 …… 95
1 令第28条第4号（締固め等の措置） …… 96
2 令第28条第5号（段切等の措置） …… 96
3 盛土に係る設計の指針 …… 96
第5 がけ …… 102
1 擁壁を要するがけ･要しないがけ …… 102
(1) 擁壁を要するがけ …… 103
(2) (1)のうち、擁壁を要しないこととされている「切土」のがけ …… 103
(3) 規則第23条第1項第2号の「この場合において……」以下のみなし規定の意義 105
(4) 一体のがけとみなすもの・みなさないもの …… 105
2 適用除外 …… 105
3 がけのがけ面保護 …… 106
第6 擁壁 …… 107
1 擁壁の形式 …… 107
2 設計方針 …… 109
(1) 構造計算及び実験の原則 …… 109
(2) 計算方法 …… 110
(3) 擁壁の種類別添付資料 …… 112
(4) 地震時の検討 …… 113
3 設計条件 …… 114
(1) 擁壁部材（鋼材・コンクリート）の許容応力度 …… 115
(2) 地盤の許容応力度 …… 117

(3)　摩擦係数 …… 119
4　石積工の構造 …… 119
5　構造細目 …… 119
(1)　配筋 …… 120
(2)　水抜き …… 120
(3)　透水マット …… 121
(4)　隅角部の補強 …… 122
(5)　伸縮目地 …… 123
(6)　根入れ …… 123
第７　地下水対策 …… 126
第８　関係通達 …… 126
1　特殊擁壁等の技術的取扱い …… 126
第９節　開発不適地の除外 …… 128
第１　災害危険区域 …… 132
第２　地すべり防止区域 …… 132
第３　土砂災害特別警戒区域 …… 133
第４　急傾斜地崩壊危険区域 …… 134
第５　浸水被害防止区域…… 134

第 10 節　環境への配慮義務 …… 135
第１　樹木の保存・表土の保全 …… 135
1　設計の基本 …… 135
2　樹木の保存 …… 136
3　表土の保全 …… 137
第２　緩衝帯 …… 138
1　法第 33 条第 1 項第 10 号の趣旨 …… 138
2　騒音、振動等 …… 138
3　騒音、振動等をもたらすおそれのある予定建築物等 …… 138
4　緩衝帯の幅員 …… 142
5　緩衝帯の構造 …… 142
6　建築等の禁止 …… 142
7　緩衝帯の設置条件等の緩和 …… 142
8　開発区域内の２以上の用途が混在する場合 …… 143
9　第二種特定工作物の緩衝帯（質疑応答）…… 143
10　既存工場Ａに隣接して増設敷地Ｂを増設する場合の取扱い …… 143
第 11 節　輸送の便 …… 144
第 12 節　申請者の資力・信用 …… 145
第 13 節　工事施行者の能力 …… 147
第 14 節　妨げとなる権利者の同意 …… 148
第１　土地の範囲 …… 148

第２　権利の客体 …………………………………………………… 148
第３　権利の主体 …………………………………………………… 148
第４　相当数の同意の意義 ………………………………………… 148
第５　妨げとなる権利の意義……………………………………… 149
第６　「妨げとなる権利者の同意」と「道路等公共施設の用に供する土地の帰属」の関係 150
第７　開発許可後権利者の同意が取り消された場合の取扱い ………………… 151
第 15 節　法第 43 条第１項の許可に係る技術基準 ……………………………… 153
第 16 節　法第 42 条第１項ただし書きに規定する許可に係る技術基準 ………… 155

第１節　概　要

第１　技術基準の意義

１　優良な宅地水準の確保

開発許可制度の目的の一つは、公共施設や排水施設等必要な施設の整備の義務付け等により、良質な宅地水準を確保することである。良好な宅地水準の確保は、具体的には法第 33 条の技術基準（法第 43 条第１項の許可については、令第 36 条）によって担保されるものである。

２　公共施設の適正な管理…土地の帰属・管理協定の締結等

開発許可制度に基づき設置された公共施設等は良好な都市環境を確保する観点から設けられたものであり、適正な管理を行わなければその期待される機能が発揮されないことから、土地の帰属や管理協定の締結等その適正な管理についても十分配慮することが望まれる。

（開発許可の基準）
法第 33 条第１項　都道府県知事は、開発許可の申請があった場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第４項及び第５項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

法第 33 条第１項柱書は、申請に係る開発行為が本項各号（第４項の条例が定められているときは、当該条例を含む。）に規定する基準に適合し、かつ、その申請の手続きが適法である場合には、必ず許可しなければならない義務を課した規定である。なお、申請にかかる開発行為が市街化調整区域内の開発行為である場合には、第二種特定工作物にかかるものを除き、法第 34 条各号のいずれかに該当することが必要である。

また、本項の要件に適合しないか、手続き違反がある場合は、本条の趣旨から許可してはならないものと解されている。

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準）
令第 36 条第１項　都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第 43 条第１項の許可をしてはならない。

法第 43 条第１項に規定する建築等の許可に関する基準は、法第 43 条第２項の規定により、令第 36 条第１項で定められている。基準の内容は、許可対象のほとんどが、自己の居住又は業務用のもので、その規模も一敷地程度と考えられることから、災害の防止に関するものに限定されている。

第２　開発行為の目的及び規模による技術基準（法第 33 条第 1 項各号）の適用区分

（開発行為の目的：定義規定を参照）

開発行為の目的 / 技術基準	建　築　物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
	その他	自 己 用	その他	自 己 用	その他	自 己 用
１号　用途地域等への適合	○	○	○	○	○	○
２号　道路、公園等の空地	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
３号　排水施設	○	○	○	○	○	○
４号　給水施設	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
５号　地区計画等への適合	○	○	○	○	○	○
６号　公共公益施設	○	○	○	○	○	○
７号　地盤の安全等	○	○	○	○	○	○
８号　開発不適地の除外	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
９号　樹木・表土の保全（1ha 以上）	○	○	○	○	○	○
10号　緩衝帯（1ha 以上）	○	○	○	○	○	○
11号　輸送の便(40ha 以上)	○	○	○	○	○	○
12号　申請者の資力・信用	○	居 住 用(○) 業務用小(○) 業務用大○	○	業務用小(○) 業務用大 ○	○	業務用小(○) 業務用大 ○
13号　工事施行者の能力	○	居 住 用(○) 業務用小(○) 業務用大○	○	業務用小(○) 業務用大 ○	○	業務用小(○) 業務用大 ○
14号　権利者の同意	○	○	○	○	○	○

（注）業務用大とは規模が 1ha 以上、業務用小とは規模が 1ha 未満

（注２）(○)は、宅地造成及び特定盛土等規制法第 12 条第１項又は第 30 条第１項の許可を要するものに限り適用となる

第２節　用途地域等への適合

法第 33 条第 1 項第 1 号　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っては、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

本号は、開発行為が行われる場合において、予定建築物等が建築基準法による用途規制を受ける場合は、その用途がその用途規制に適合しているべきであるとする規定である。

用途規制への適合については建築行為等の際に改めて確認されるが、開発行為の段階であらかじめチェックしておこうとするものであり、本号により、建築基準法とは別個の観点から用途規制を行おうとする趣旨ではない。従って、建築基準法の用途規制に適合する範囲において、本号にいう用途規制等に適合すると解する。

用途地域：法第 8 条第 1 項第 1 号に定める第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域の総称であり、用途規制は建築基準法第 48 条に規定されている。

第３節　道路、公園等の空地

第１　基本的事項

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に用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

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

１　概要

本号は、開発許可段階で、予定建築物等の敷地の周辺に、予定建築物等の用途、敷地の規模、配置等に応じて、所要の道路、公園等の利便施設を確保しようとする趣旨である。

敷地とは、建築基準法上の「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ている。建築基準法の総合的設計による一団の計画の場合（同法第 86 条第 1 項）は全体が一の敷地となる。

土地利用計画図には予定建築物等の敷地の形状を明示すること（規則第 16 条）とされているが、敷地の取り方によっては、建築基準法上必要とされる接続道路の幅員が異なる場合もあるため、事前に特定行政庁の建築指導部局と十分に協議・調整を行い、敷地の形状を決定する必要がある。

※　異なる用途で一体的に行う開発行為と公園の設置義務（質疑応答）

自己居住用と非自己居住用の開発行為を一体的に行う場合は、当該開発行為全体を非自己用として処理することが法第 33 条第 1 項第 2 号の趣旨からも妥当な取扱いと考えられる。

※　公共の用に供する空地に関する都市計画との適合性（行政実例）

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

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である。

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となると考えられる場合で、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 条の規定により都道府県知事が都市計画事業予定地内の土地の買取りを行う場合においては、①に準じて取り扱って差し支えないが、土地の取得費の負担又は土地の買収を行わない場合においては、当該開発行為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べきである。

③　都市計画施設率が非常に高い場合で法第 56 条により都道府県知事が都市計画事業予定地内の土地の買取りを行わない場合においては、当該開発許可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さざるを得ない。

2　街区の形態等

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、道路、公園等の公共の用に供する空地が適当に配置されるように設計が定められる必要があり、このための街区の形態等は概ね次のとおりである。

①　街区の構成は、予定建築物等の用途並びにその敷地の規模及び配置を考慮し、なるべく日照を阻害しない配置とすること。

②　住宅地における街区の長辺及び短辺は、それぞれ80m以上120m以下及び30m以上50m以下を標準とする。

③　街区を形成する宅地の形状は、ほぼ正方形に近い長方形が望ましく、南北方向の辺を長くし、短辺と長辺の割合を2倍程度までとすること。

【参考】区画整理計画基準（案）（建設省都市局区画整理課監修）

(1) 住宅地

①　街区の短辺は30～50m、長辺は120～150mを標準とする。

②　南北方向の街区は、東西方向の街区に比して短辺を小さくする

(2) 商業地

①　街区の短辺は40～60m、長辺は100～150mとする。

②　大規模な商業ビル等が想定される場合には、大きな街区とする。

(3) 工業地

①　工場の規模や形状に応じて定める。

3　宅地の面積

本町では、2 と同様の観点から一戸建住宅地の街区を形成する宅地の敷地面積について、次表の基準を定めている。

区　　分	1 区 画 の 面 積
市街化区域	165 ㎡以上
市街化調整区域	200 ㎡以上

第２　道路等に関する基準

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

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

2　予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6m以上 12m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、4m）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。

3　市街化調整区域における開発区域の面積が 20ha 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。）にあっては、予定建築物等の敷地から 250m以内の距離に幅員 12m以上の道路が設けられていること。

4　開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員 9m（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、6.5m）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。

5　開発区域内の幅員 9m以上の道路は、歩車道が分離されていること。

規則第 20 条　令第 25 条第 2 号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が 1,000 ㎡未満のものにあっては 6m（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、8m）、その他のものにあっては 9mとする。

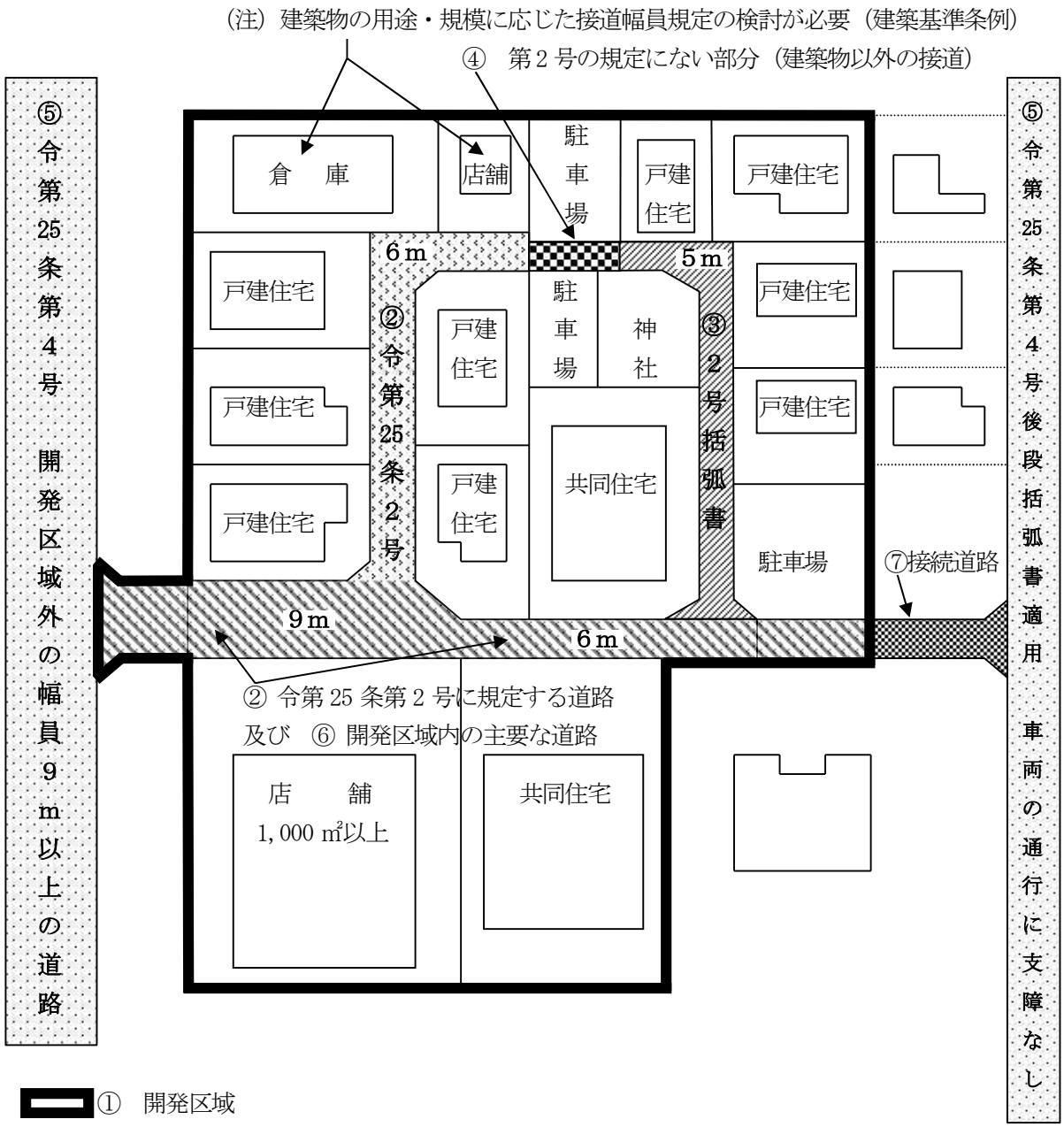
規則第 20 条の 2　令第 25 条第 2 号ただし書の国土交通省令で定める道路は、次に掲げる要件に該当するものとする。

1　開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。

2　幅員が 4m以上であること。

※　令第 25 条の各号に該当する道路を、次頁の図で示すので、条文と照合すること。

参考図　令第 25 条各号の道路【長泉町の運用】



① 開発区域
② 令第 25 条第 2 号に規定する道路（予定建築物等の敷地に接する道路：6～12m）
③ 令第 25 条第 2 号括弧書（小区間で通行上支障がない場合）
④ 令第 25 条第 2 号に規定のない道路（予定建築物等以外の敷地に接する道路）
⑤ 令第 25 条第 4 号に規定する道路（開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路：住宅目的 6m以上・その他 9m以上）
⑥ 開発区域内の主要な道路（直接的な規定はない。）
⑦ 接続道路（直接的な規定はない。）

（注）第 1 号の趣旨から、また、通行の安全のため、開発区域内の主要な道路の幅員に合わせる。

1　令第 25 条第 1 号（道路全般の基準）

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。

本号は、開発区域内に設けられる道路の全般的な基準を定めたものである。

(1) 開発区域内に設ける道路は、都市計画街路及び開発区域外の既存道路の機能を阻害するものでなく、かつ、それらと一体となって機能が有効に発揮されるものでなければならない。

また、「道路は、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」とは、開発区域外に既存道路がある場合、それを延長し、又はそれに接続することが、交通上当然に合理性があると考えられるときは、開発区域内のみではなく、それらとの関連もあわせて考慮すべきことを義務付けたもので、道路管理者、公安委員会等の意見を尊重して開発許可権者が判断することとなる。

(2) 特に、大規模集客施設を目的とした開発行為や交差点付近での開発行為等、交通渋滞や交通安全上の問題が発生するおそれがある場合は、道路管理者、公安委員会、本町関係各課等と協議して、右左折車線、信号機、歩道、ガードレール等を必要に応じて設置しなければならない。

道路構造令の運用と解説　4-4-3　右折車線の設置

・平面交差点には、次に掲げる場合を除き、原則として、右折車線を設けるものとする。

1)　右折を認めない場合

2)　第 3 種第 4 級、第 3 種第 5 級、第 4 種第 3 級、第 4 種第 4 級の道路にあって、当該道路および交差道路のピーク時の処理能力に十分余裕がある場合

3)　設計速度 40km/h 以下の 2 車線道路において、設計交通量が極めて少ない場合

【公安委員会との調整】

※　都市計画運用指針（令和５年７月 11 日付け国都計第 57 号国土交通省都市局長通知）

Ⅳ－３－２　７．関係者との調整　（５）大規模開発に係る公安委員会との調整

①　開発区域の規模が原則として５ha 以上の開発行為及び大規模店舗、配送センター、レジャー施設、卸売市場等大量の道路交通の集中・発生が予想される業務の用に供するものと開発許可権者が認める建築物等に係る開発行為の許可をしようとするときは、法第 33 条第１項各号に掲げる基準の運用に当たって考慮すべき事項について、都道府県公安委員会と十分な連絡調整を行っておくことが望ましい。

②　大規模開発に係る開発行為の許可事務を円滑に処理するために、他法令所管部局との横断的調整組織が設けられている場合には、当該組織に都道府県警察の職員が参画するように配慮することが望ましい。

道路法第 95 条の 2 は、道路を新設又は接続する場合には、道路管理者は公安委員会の意見を聴かなければならない旨規定している。開発行為による道路の改築等についても、下記の場合等には、公安委員会と協議することとなる。

①　区画線を設け、道路の通行を禁止し又は制限する場合

②　横断歩道橋を設ける場合

③　開発区域の取付道路として、既存の道路を改築する場合

④　既存道路の交差点を改築する場合

⑤　その他道路管理者が公安委員会との協議を必要とした場合

【道路法】

（道路管理者以外の者の行う工事）

第 24 条　道路管理者以外の者は、（中略）、道路に関する工事の設計及び実施計画について道路管理者の承認を受けて道路に関する工事又は道路の維持を行うことができる。（以下略）

（都道府県公安委員会との調整）

第 95 条の 2 第 1 項　道路管理者は、（中略）道路（中略）に区画線（中略）を設け、（中略）道路の通行を禁止し、若しくは制限し、又は横断歩道橋を設け、道路の交差部分及びその付近の道路の部分の改築で政令で定めるもの若しくは歩行安全改築を行い、（中略）とするときは、当該地域を管轄する都道府県公安委員会の意見を聴かなければならない。（略）

【道路法施行令】

（都道府県公安委員会の意見を聴かなければならない改築）

第 38 条の 2　法第 95 条の 2 第 1 項に規定する政令で定める道路の交差部及びその付近の道路の部分の改築は、車道又は歩道の幅員の変更（歩道にあっては、その拡幅を除く。）及び交通島、中央帯又は植樹帯の設置とする。

【開発指導行政の円滑な執行のための周辺住民との調整に関する事務処理マニュアル】

（H 元. 12. 19 建設省経民発第 45 号・住街発第 153 号）

Ⅲ　開発事業の実施に関する周辺住民等との具体的調整方策

二　周辺住民との調整事項

(3) 開発後の周辺地域の交通安全の確保

開発後の周辺地域の交通量を勘案して信号機や横断歩道の設置により交通安全の確保が図られることになるが、具体的状況によっては、開発後の交通量の増加に比し接続道路の幅員等が不十分である場合等周辺住民が懸念を抱く場合もある。

> 開発後の周辺地域の交通安全については、住民自治会等を通じた説明要求があれば、開発区域から幹線道路への接続等に関する説明を行うことにより開発事業計画に対する理解を求めるよう開発事業者を指導すること。
>
> 住民説明会等を通じた説明等がなされた後においては、地方公共団体は、開発事業者からの調整経過の報告書等を基に適切な判断を行い開発許可手続を進めること。

2　令第 25 条第 2 号（予定建築物等の敷地が接する道路の最小幅員）

令第 25 条第 2 号　予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6m以上 12m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、4m）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。

規則第 20 条　令第 25 条第 2 号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が 1,000 ㎡未満のものにあっては 6m（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、8m）、その他のものにあっては 9m とする。

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

1　開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。

2　幅員が 4m以上であること。

本号は、予定建築物等の敷地が接することとなる道路の最小幅員を規定している。従って、本号は、開発区域内の道路はもちろんのこと、予定建築物等の敷地が開発区域内の道路とは接する

ことなく、直接開発区域外の既存道路と接する場合も適用される。

(1) 予定建築物等の敷地が接すべき道路の最小幅員

予定建築物等の用途及び敷地の規模		道路の最小幅員	摘　　要
住　　宅		6m	令第 25 条第 2 号「括弧書」又は「ただし書」により、左の基準が緩和される場合がある。
住宅以外の建築物 第一種特定工作物	敷地　1,000 ㎡未満	6m	
	敷地　1,000 ㎡以上	9m	
そ　の　他		9m	

(2) 最小幅員

① 最小幅員 6mの意味：自動車交通を考えると、電柱、側溝等の道路構造物を含めた場合の必要最小限の幅員であり、消防活動等に際し消防車が他の車両とすれ違い可能な幅員である。

② 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地で 1,000 ㎡以上のものが 9m以上とされた意味：この程度の規模以上のものになれば、大型車等による頻繁な交通も予想されるため、自動車交通の利便を考えると同時に、歩行者の安全を確保する意味で令第 25 条第 5 号の規定により歩車道分離が確保される最低幅員の 9mに合わせたものである。

【参考】荷物の積み下ろし等一時停車が想定される商業地、業務地及び工業地の区画道路（歩行者専用道路を除く。）の幅員

※ 土地区画整理法施行規則第 9 条第 3 号

区画道路（幹線道路以外の道路をいい、裏口通路を除く。）の幅員は、住宅地にあっては 6m以上、商業地又は工業地にあっては 8m以上としなければならない。ただし、特別の事情により、やむを得ないと認められる場合においては、住宅地にあっては 4m以上、商業地又は工業地にあっては 6m以上であることをもって足りる。

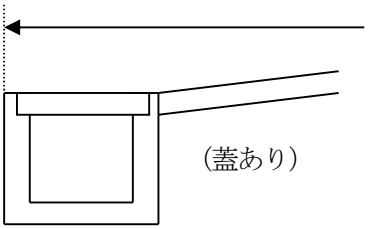
※ 新住宅市街地開発法施行規則第 11 条第 4 号

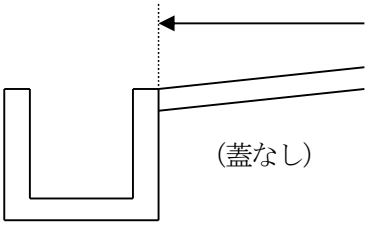
幹線街路以外の道路（歩行者専用道路を除く。）の幅員は、住宅地にあっては 6m以上、業務地にあっては 8m以上としなければならない。ただし、特別の事情によりやむを得ない場合においては、小区間に限り、住宅地にあっては 4m以上、業務地にあっては 6m以上とすることができる。

(3) 有効幅員

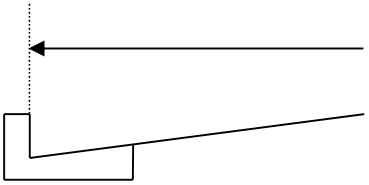
道路幅員は、道路敷の幅員ではなく、有効幅員とする。この場合において、Ｌ型側溝、コンクリート蓋等で車両通行上支障がないときは、当該側溝等を有効幅員に含めるものとする。また、電柱、道路標識等の工作物を道路内に設置する場合は、当該工作物の設置されている部分及びその外側の部分は、有効幅員に含めない。ただし、開発区域外の道路にあっては、電柱、道路標識等の存在によって必要有効幅員が不足し、かつ、やむを得ない事情が認められる場合に限り、当該道路の「道路幅員」を「有効幅員」とみなすことができる。

U型側溝の場合

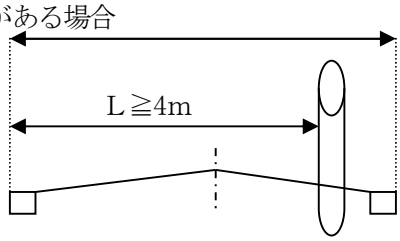




L型側溝の場合



電柱がある場合



【宅地開発等指導要綱に関する措置方針】（S58.8.2 建設省計民発第 54 号）

第一　宅地開発に関する技術的指導について

Ⅱ　道路　二　区画道路

［2］ 利用形態に見合った小規模道路が認められないことにより設計上の創意工夫が生かされないことについて

小区間の区画道路については、その利用形態及び設計上の創意工夫により 6m未満の道路で支障のない場合がありこの場合には交通条件等に応じた適切な幅員の道路を弾力的に認めるよう取り計らうものとする。

なお、この点について運用の円滑化及び統一化を図るため、6m未満の道路について関連する基準等を参考にし、運用基準を検討する。

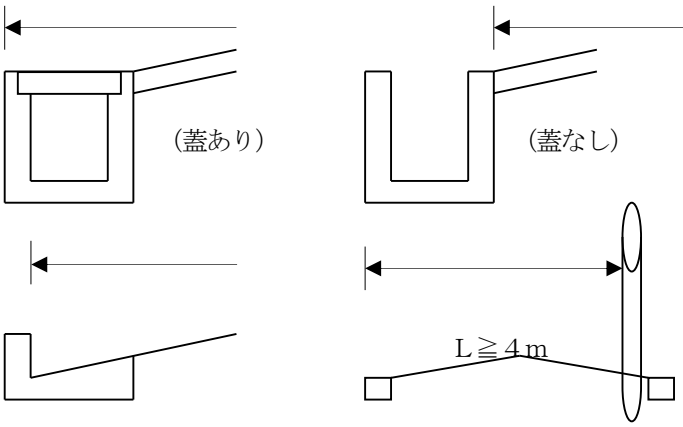
(1) 利用者がその道路に接する敷地の居住者及び居住者に用事のある者に限られ、その区画の数が少ない場合

(2) ループ方式等閉鎖型の道路で車の出入が極めて少ないと想定される場合

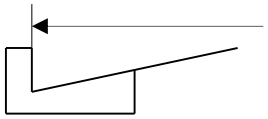
(3) 計画的に各敷地にカーポートを設けない等車の出入を制限している場合

(4)　歩行者用通路として使用する場合等

上記の場合においても車両等の走行がなされる場合には有効幅員 4mを確保するとともに、幅員構成、交差点部の隅切り等については、道路構造令に基づき設定するものとする、（L型側溝・コンクリート蓋等で車両通行上支障のない場合は側溝等を含む。また、電柱等路上工作物を設置する場合はこれを除き、有効4m以上必要とする。）



（注）県の道路位置指定における幅員はＬ型側溝の内側としているので、「技術基準」でも上記の通達と異なるので注意すること。なお、特定行政庁によって取扱いが異なる。



(4) 令第 25 条第 2 号括弧書の運用（小区間道路）

「小区間で通行上支障がない場合」とは、その利用者が当該道路に面する敷地の居住者等に限られる場合で、かつ、延長が概ね街区の一辺の長さ以下のものであるような場合をいう。この場合について、概ね 1ha 以上の住宅系開発行為等を対象とした具体的な運用基準が「小幅員区間道路の計画基準（案）」（昭和 61 年 4 月 11 日建設省経宅発第 38 号。）で示されている。これによれば、幅員 6m以上の道路等によって囲まれた概ね 250m以下四方の区域の中の小区間の区画道路で、原則として幹線道路に接続せず、かつ、通過交通が生じない形状のものを設置する場合は、有効幅員 4m以上の道路（概ね道路延長 120m以下）の設置で足りるとしている。

【長泉町の運用】

開発区域内に新設される道路（以下「開発道路」という。）の有効幅員は、原則６ｍ以上とする。但し、下記の条件及び基準を全て満たす場合は５ｍ以上にできるものとして取り扱う。

＜条件＞

・分譲区画数が 12 区画以下であること

・予定建築物の用途は一戸建専用住宅、又は一戸建賃貸住宅であること

・開発道路の一日当たり将来交通量が 100 台以下であること

・開発道路が行き止まりとなっており、不特定多数の車両の通行がないこと

・開発道路が延長される予定がないこと

・有効幅員６ｍ以上の開発道路を配置することにより、区画の奥行が 10m未満となる区画数が全体の 40%を超える場合

＜基準＞

・開発道路の延長（敷地延長部分も含む）35m以上 120m以内に１箇所以上、静岡県道路の位置の指定の基準に適合する自動車の転回広場を設けること。また、開発道路の延長が 120mを超える場合は、120mごとに１箇所以上の転回広場を設けること。なお、静岡県道路の位置の指定の基準に適合しないものは転回広場とみなさない。

※　開発許可制度運用指針（令和５年 12 月 28 日付け国都計第 133 号国土交通省都市局長通知）
Ⅰ－５－２　第２号関係（道路に関する基準）

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

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

従って、予定建築物の用途が住宅以外のものであっても次の要件のすべてに該当する開発行

為については、施行規則第 20 条の規定にかかわらず、令第 25 条第２号括弧書を適用し、小区間で通行上支障がない場合として取扱って差し支えない。

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

② 幹線道路への接続距離が短いこと。

③ 開発区域の２面以上が幅員６ｍ以上の道路に接していること。

(5) 令第 25 条第 2 号ただし書の運用（1 敷地の単体的な開発行為に適用）

令第 25 条第 2 号ただし書は、既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為について適用されるものであり、開発区域の規模や形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、接する道路の幅員を 4m以上で足りるとするものである。本規定は、平成 5 年度の政令改正により追加されたもので、前面道路が幅員の十分でない道路であり、周辺にすでに建築物が立ち並んでいるなど、道路整備が著しく困難である場合を鑑みた措置である。

なお、開発行為が既存道路に接して行われ、開発区域内に新たに区画道路が整備される場合については、当該既存道路には、令第 25 条第 2 号ではなく、令第 25 条第 4 号の規定が適用されることとなる。

※ 開発許可制度運用指針（令和５年 12 月 28 日付け国都計第 133 号号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－５－１ 第２号関係（道路に関する基準）

(1) 令第 25 条第２号ただし書の運用

開発許可制度が対象とする開発行為は、一般的には、開発区域内に複数の敷地を配置し、区画道路を開発区域内に整備する面的な団地開発であり、開発許可の道路に関する技術基準も団地開発に適用することを想定してつくられていたため、既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為に適用する際に、必ずしも合理的とは言い難い場合もある。従って、既存道路に接して行われる単体的な開発行為について、開発区域の規模や形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、令第 25 条第２号本文所定の要件を充足することが著しく困難な場合においては、令第 25 条第２号ただし書の規定により、通行の安全等の点で支障がないと認められる一定の道路が予定建築物等の敷地に接して配置されていれば足りるものであると考えられる。

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

① 開発区域内に新たに整備される区画道路については、開発者自らが設計し、築造するものであり、令第 25 条第２号本文所定の幅員に適合させることが困難な場合は想定されないことから、施行規則第 20 条の２第１号により、令第 25 条第２号ただし書の適用はないこと。

② 令第 25 条第２号ただし書の適用対象となるのは、開発区域外の既存道路に直接接して行われる一敷地の単体的な開発行為であること。また、開発行為が既存道路に接して行われ、開発区域内に新たに区画道路が整備される場合については、当該既存道路には、令第 25 条第４号の規定が適用されること。

③ 令第 25 条第２号ただし書の要件を満たすためには、敷地に接する既存道路が施行規則第 20 条の２の要件に該当し、かつ、「環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造」を有すること。

④ 「開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難」とは、次のすべての事項について総合的に判断することになるが、その内容を例示すれば、以下のとおりであること。

イ 開発区域の規模

開発区域の規模が小さく、周辺の交通等に与える影響に比して令第 25 条第２号本文所定

の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等。

ロ　開発区域の形状

開発区域が偏平である場合等で開発区域内において、令第25条第２号本文所定の幅員の道路を配置することが、著しく困難である場合や、開発区域の既存道路への接続部分の間口が狭小である場合で、周辺の交通等に与える影響に比して令第25条第２号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等。

ハ　開発区域の周辺の土地の地形

開発区域の周辺にがけや河川等が存在しているため、令第25条第２号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することが、著しく困難である場合等。

ニ　開発区域の周辺の土地の利用の態様

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

⑤　「環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がない」について、以下のすべての条件を満たしていることが必要であり、必要に応じてセットバック等（注）による道路の拡幅を求めることを通じて、当該区域において開発行為が行われることにより発生が予想される支障の除去に努めるものとすること。

イ　環境の保全

良好な市街地の環境を確保する観点から、日照、通風、採光等の点で支障がないこと。

ロ　災害の防止

延焼のおそれのないこと。

避難活動上支障がないこと。

消防活動上支障がないこと（消防ポンプ車が進入可能であること、消防水利が適切に確保されていること等を考慮すること）。

ハ　通行の安全

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

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

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

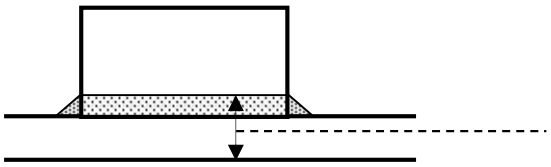
ニ　事業活動の効率

業務用の開発行為の場合に、事業活動の支障を生じないこと。

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

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

（注）「セットバック等による道路の拡幅」：一般的には次図のとおり。



基準幅員に達するまで拡幅する。
（いわゆる蛇玉道路）

都市計画法に基づく開発許可制度の運用について（通知）（H7.4.13 都計 98 都市計画課長通知）

Ⅴ　都市計画法施行令第 25 条第 2 号「ただし書」について

開発区域内に新たな道路を整備しない開発行為に適用される都市計画法施行令第 25 条第 2 号「ただし書」は、開発区域の規模が大きく、開発区域を含む周辺に及ぼす影響が過大である場合や予定建築物の用途からみて、多くの交通量の発生が予想せれる場合には通常適用できないものであるが、これらの場合以外にあってはその運用を下表の区分により行うものとする。

なお、予定建築物の用途により建築基準条例に適用される道路幅員がこれと異なる場合もあるので留意すること。

また、「本文基準」及び「ただし書基準」の欄は道路の最低幅員であり、次の事項を総合的に勘案して「ただし書基準」を適用すること。

1　通過交通量が少ない道路であって、当該開発行為に伴い新たに発生する車種別の交通量により、歩行者や車両の通行の安全上支障がない道路であること。

なお、当該道路の交通容量については、道路構造令に規定する計画交通量による 1 日当たりの交通量や 1 車線道路の可能交通容量の算出式によって算出される乗用車換算による 1 日当たり可能交通量などを参考とすること。

2　当該道路が行き止まり道路である場合には、転回広場等が適切な位置に設置されているなど車両の通行に支障がない計画であること。

3　当該道路の状況に応じて開発区域内において、道路中心線より第 25 条第 2 号本文に定める基準の 2 分の 1 までを道路とするなど、道路幅員の確保に努めている計画であること。

4　道路管理者が、当該開発行為が行われても管理上支障がないとしていること。

（表）

開発目的	敷地面積	本文基準	ただし書基準
住宅系	－	6.0m	4m
その他	1,000 ㎡未満	6.0m	
	1,000 ㎡以上	9.0m	

※　法第 34 条各号の立地基準中に接道要件を規定している場合があるので留意すること。

(6) 敷地が道路に接する長さ（静岡県建築基準条例）

静岡県建築基準条例（昭和 48 年条例第 17 号）で、建築物の延床面積により、敷地が道路に接する長さが規定されているので、留意すること。

【建築基準法】

（敷地等と道路との関係）

第 43 条　建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。以下略）に２m以上接しなければならない。

一　自動車のみの交通の用に供する道路

二　地区計画の区域（中略）内の道路

2　前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

一　その敷地が幅員四メートル以上の道（中略）に二メートル以上接する建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの

二　その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの

3　地方公共団体は、次の各号のいずれかに該当する建築物について、その用途、規模又は位置の特殊性により、第一項の規定によつては避難又は通行の安全の目的を十分に達成することが困難であると認めるときは、条例で、その敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他その敷地又は建築物と道路との関係に関して必要な制限を付加することができる。

一～五　(略)

静岡県建築基準条例

(適用区域)

第２条　第５条、第 12 条（第 49 条の２において準用する場合を含む。）、第 13 条（第 49 条の２において準用する場合を含む。）、第 29 条及び第 48 条（第 49 条の２において準用する場合を含む。）の規定は、都市計画区域及び準都市計画区域に限り、適用する。

第３章　建築物の敷地及び構造

(敷地と道路との関係)

第５条　延べ面積（同一敷地内に２以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計。以下同じ。）が 1,000 ㎡を超える建築物の敷地は、道路に、次の表の左欄に掲げる建築物の延べ面積の区分に応じて、それぞれ同表の右欄に掲げる長さ以上接しなければならない。ただし、当該建築物の敷地の互いに近接しない２以上の部分が道路に接する場合においては、当該建築物の敷地の道路に接する長さは、その一の部分にあつては４メートル以上、その他の部分（その他の部分が２以上ある場合は、その部分の道路に接する長さの最大のもの）にあつては同表の右欄に掲げる数値の２分の１以上とすることができる。

建築物の延べ面積	長さ
1,000 平方メートルを超え、1,500 平方メートル以下のもの	６メートル
1,500 平方メートルを超え、3,000 平方メートル以下のもの	８メートル
3,000 平方メートルを超えるもの	10 メートル

2　前項の規定は、建築物の周囲に広い空地があり、その他これと同様の状況にある場合で知事が安全上支障がないと認めるときは、適用しない。

【解説】本条は、大規模な建築物の敷地の接道長さを規定したもので、敷地の避難等の安全を確保するとともに、敷地形態の整備が図られることを期待している。

o　第１項

本項は、延べ面積が 1,000 ㎡を超える建築物の敷地についての規定で、建築物の規模ごとに接道長さを規定している。特殊建築物については第 12 条第１項の規定に注意が必要である。

延べ面積の算定は、同一敷地内に２棟以上ある場合、全建築物の延べ面積を合計する。

ただし書は、敷地のうち２以上の部分が道路に接する場合についての規定であり、１の部分は４m以上とし、他の部分で接道長さが最大の部分は表の数値の２分の１以上であることを求めている。特殊建築物については第 12 条第２項の規定に注意が必要である。

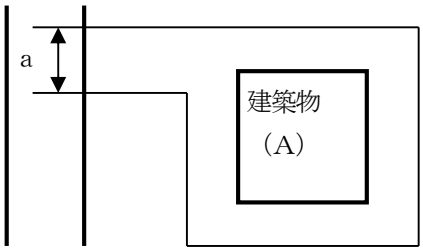
なお、３階建て建築物については、政令第 126 条の６（非常用進入口）の規定により４m以上の接道が必要となる場合があるので注意が必要である。

o　第２項

本項は、ゴルフ場のクラブハウスのように敷地が相当広く、法定建蔽率より特に小さい建築物を建築する場合、又は公園、広場その他これらに類する空地（公共空地）がある場合で、安全が確保されているものについての緩和規定である。

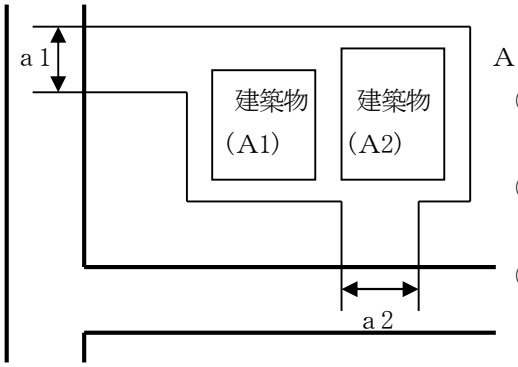
※　敷地と道路との関係

(1)　敷地の１の部分が道路に接する場合



Ａ：延べ面積
（2 棟以上ある場合はその合計）
①　1,000 ㎡＜Ａ≦1,500 ㎡　ａ≧６ｍ
②　1,500 ㎡＜Ａ≦3,000 ㎡　ａ≧８ｍ
③　3,000 ㎡＜Ａ　ａ≧10m

(2)　敷地の２以上の部分が道路に接する場合



Ａ：延べ面積（＝A1＋A2）
①　1,000 ㎡＜Ａ≦1,500 ㎡　ａ1≧４ｍ
　　ａ2≧６／２ｍ
②　1,500 ㎡＜Ａ≦3,000 ㎡　ａ1≧４ｍ
　　ａ2≧８／２ｍ
③　3,000 ㎡＜Ａ　ａ1≧４ｍ
　　ａ2≧10／２ｍ

静岡県建築基準条例

（路地状敷地の建築の制限）

第 12 条　特殊建築物（その用途に供する部分の床面積の合計が 200 ㎡を超え、1,000 ㎡以下のものに限る。）の敷地で路地状の部分のみによつて道路に接するものは、道路に４ｍ（当該路地状の部分の長さが 30mを超える場合は、６ｍ）以上接しなければならない。

2　特殊建築物（その用途に供する部分の床面積の合計が 1,000 ㎡を超えるものに限る。）の敷地で、路地状の部分のみによつて道路に接し、かつ、当該路地状の部分の長さが 30mを超えるものについて第５条第１項ただし書の規定を適用する場合には、同項ただし書中「４ｍ」とあるのは、「６ｍ」とする。

3　前２項の規定は、当該敷地に接して公共空地があり知事が安全上支障がないと認める場合は、適用しない。

【解説】本条は、特殊建築物についての敷地の接道長さに関する特則である。

第１項

建築物の敷地の接道長さについては第５条で規定しているが、特殊建築物はその用途及び使用の特殊性から、より安全が要求されるため、その用途に供する部分の床面積の合計が 200 ㎡を超え 1,000 ㎡以下の特殊建築物についても、４ｍ以上接道するよう規定している。２箇所以上で道路に接している場合であっても、１箇所は４ｍ以上必要である。

また、路地状部分のみで道路に接している場合でその部分の長さが 30mを超える場合は６ｍ以上接道する必要がある。

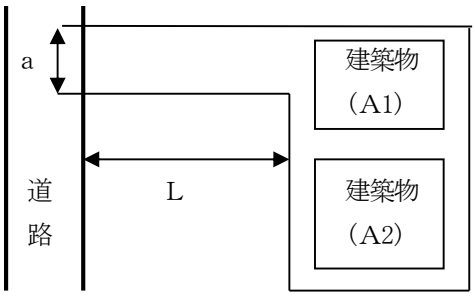
第２項

第５条ただし書を適用する場合は第１項に対応して、路地状部分の長さが 30mを超える場合は片側の路地状部分の幅を６ｍとすることとしている。

第３項

公共空地に接しており避難上、通行上の安全が確保できる場合についての緩和規定である。

※　路地状敷地と特殊建築物との関係



A＝A1＋A2

A：その用途に供する部分の床面積の合計

200 ㎡＜A≦1,000 ㎡

L≦30m　　a≧４m

L＞30m　　a≧６m

a：路地状部分の幅

L：路地状部分の長さ

静岡県建築基準条例

（敷地と道路との関係）

第 13 条　次の表の左欄に掲げる特殊建築物の敷地は、同表の中欄に掲げるその用途に供する部分の床面積の合計の区分に応じて、それぞれ同表の右欄に掲げる幅員以上の幅員を有する道路に接しなければならない。ただし、道路に沿つて設けられ、これと一体として利用可能な空地があり知事が安全上支障がないと認めるときは、この限りでない。

種　　類	床面積の合計	幅員
劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場、展示場、体育館、ボーリング場、水泳場、スポーツの練習場又は遊技場の用途に供する建築物	300 ㎡を超え、1,000 ㎡以下のもの	６m
	1,000 ㎡を超えるもの	８m
物品販売業を営む店舗の用途に供する建築物	500 ㎡を超え、1,500 ㎡以下のもの	６m
	1,500 ㎡を超えるもの	８m
倉庫又は荷貨物集配所の用途に供する建築物	500 ㎡を超えるもの	６m
自動車車庫、自動車修理工場又は自動車洗車場の用途に供する建築物	300 ㎡を超えるもの	６m

【解説】

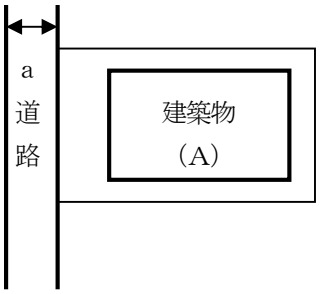
特殊建築物で不特定多数が使用するもの、使用人員が集中するもの、自動車の通行が多いもの等について、通行上及び避難上安全を確保するため、その敷地が接する道路の幅員を制限したものである。

ただし書きは、道路と一体として利用できる空地があり、通行上、避難上の安全が確保できる場合の緩和規定である。接する道路の幅員と空地の幅の合計は、少なくても本文で規定している道路幅員以上必要であり、接する道路の幅員も４m以上必要である。

緩和に当たっては、空地の設置のほか、特殊建築物の用途や周辺の交通事情等、通行上、避難上の安全確保について、総合的な見地からの判断が要求される。

※　特殊建築物の敷地と道路との関係

(1) 敷地が接する道路の幅員



(ｱ) 興業場等、体育館、ボーリング場、スポーツ練習場、遊技場

① 300 ㎡＜A≦1,000 ㎡　　a ≧ 6ｍ

② 1,000 ㎡＜A　　a ≧ 8ｍ

(ｲ) 物品販売業を営む店舗

① 500 ㎡＜A≦1,500 ㎡　　a ≧ 6ｍ

② 1,500 ㎡＜A　　a ≧ 8ｍ

(ｳ) 倉庫、荷貨物集配所

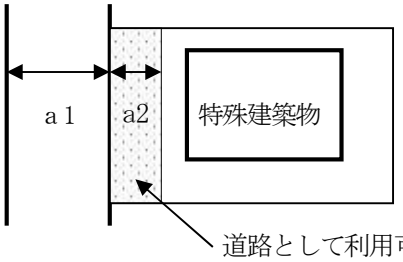
500 ㎡＜A　　a ≧ 6ｍ

(ｴ) 自動車車庫、自動車修理工場、自動車洗車場

300 ㎡＜A　　a ≧ 6ｍ

A：その用途に供する部分の床面積の合計

(2) 道路と一体として利用可能な空地を設ける場合



a　：要求される道路幅員

a 1：現況の道路幅員

a 2：道路と一体として利用可能な空地の幅

a 1≧ 4ｍ

a 1＋ a 2≧ a

【参考】建築基準法上の道路の定義

建築基準法（道路の定義）

第 42 条　この章の規定において「道路」とは、次の各号のいずれかに該当する幅員４ｍ（中略）以上のもの（中略）をいう。

1　道路法による道路

2　都市計画法、土地区画整理法、旧住宅地造成事業に関する法律、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道路

3　都市計画区域若しくは準都市計画区域の指定若しくは変更又は第68条の９第１項の規定に基づく条例の制定若しくは改正によりこの章の規定が適用されるに至った際現に存在する道

4　道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法による新設又は変更の事業計画のある道路で、２年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの

5　土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの

２　都市計画区域若しくは準都市計画区域の指定若しくは変更又は第68条の９第１項の規定に基づく条例の制定若しくは改正により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 4m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２ｍ（中略）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２m未満で崖地、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、当該崖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４m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２m未満 1.35m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４m未満 2.7m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及び5　(略)

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。

【参考】道路の分類（「都市計画道路の計画標準」：県計画課 S61.3）

分　　類	摘要	等級	車線幅員
主要幹線道路	都市間交通や通過交通等の比較的長いトリップの交通を、大量に処理するため、高水準の規格を備え高い交通容量を有する道路	3 種 1 級、2 級又は 4 種 1 級	3.50m
幹線道路	主要幹線及び主要交通発生源等を有機的に結び、都市全体に網状に配置され、都市の骨格及び近隣住区を形成し、比較的高い水準の規格を備えた道路 車線は一般的に 4 車線であり、右左折専用車線が設置されている。	4 種 1 級又は 2 級	3.25m (3.00m)
補助幹線道路	近隣住区と幹線道路とを結ぶ集散道路であり、近隣住区内での幹線としての機能を有する道路 2 車線を標準とする。 配置間隔は住宅地で 500mを標準とする。	4 種 2 級又は 3 級	3.00m
区画道路	沿道へのサービスを目的とした道路で、宅地に直接接して設けられ、通過交通を排除するため、袋小路（クルドサック）やループ形式、一方交通の交通規制等の方法がとられる。車線は 2 車線以下	4 種 3 級又は 4 級	

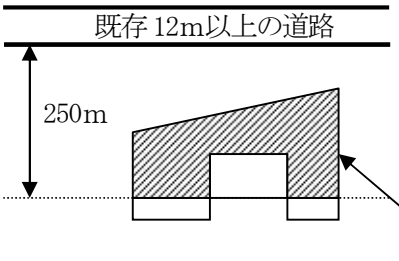
3　令第 25 条第 3 号（市街化調整区域における 20ha 以上の開発行為に係る規制）

令第 25 条第 3 号　市街化調整区域における開発区域の面積が 20ha 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。）にあっては、予定建築物等の敷地から 250m以内の距離に幅員 12m以上の道路が設けられていること。

本号は、「市街化調整区域」での開発区域の面積が「20ha 以上」の開発行為における、幅員「12m以上」の道路の設置基準である。

(1) 12m以上の道路が開発区域内の各建築物等の敷地から 250m以内に設けられるようにすることにより、市街化区域と同等の幹線道路の密度を要求しているものである。開発区域内に設ける幅員 12m以上の道路の配置等は開発区域内のみならず、都市全体の構成を勘案して定めなければならない。

なお、開発区域外にこの基準に適合している既存の道路があれば、新たに設ける必要はない。



の範囲内であれば12m以上の道路を新設することなく、建築物等の敷地を設けることができる。

(2) 本号は、ゴルフコース等の第二種特定工作物については、空地的、緑地的、かつ、平面的な土地利用がなされるものであるため、適用されない。

4　令第25条第4号（接続される開発区域外の道路幅員）

令第25条第4号　開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9m（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、6.5m）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。

本号は、開発区域内の主要な道路が接続すべき開発区域外の道路幅員に関する規定である。「開発区域外の道路」とは、開発区域外の既存の道路をいい、いわゆる旗竿開発の場合に新設されることとなる取付け道路をいうものではない。

なお、開発区域内の主要な道路と開発区域外の道路とを接続する道路（以下「接続道路」という。）の幅員については、特段の定めはないが、通常は開発区域内の主要な道路の幅員と解される。

(1) 接続される開発区域外の道路幅員は、当該開発行為による交通量の増大に対応できるよう、住宅地の場合は6.5m（**本町は6.0m**）、その他の場合は9mとしている。これは、住宅地の場合は、その発生する交通量、交通の種類が限られているので、最大車幅のバスの通行を考えたとき、現行の道路運送車両法に基づく自動車の保安基準に規定されている最大車幅の車両（バス等）のすれ違いをも一応満足するものであり、また、市街地に設けられている一般国道、県道及び市町村道のほとんどが含まれることとなる道路構造令の第4種の道路の最小幅員とも符合するものである。

※　位置指定道路を接続先とする開発行為（質疑応答）

都市計画法上の公共施設である「道路」とは、道路法第2条第1項に規定する道路、道路運送法第2条第8項に規定する自動車道及び一般交通の用に供するその他の場所（道路交通法第2条第1号）をいうものと解される。従って、建築基準法第42条第1項第5号に規定する「位置指定道路」であっても、一般交通の用に供されている以上、法施行令第25条第4号の接続道路と解し得る。

(注)1　法施行令第25条第4号の法解釈上は上記のとおりであるが、併せて、当該位置指定道路の幅員が同号の基準に適合する必要があることは当然であるので留意すること。

2　法第32条第1項の規定に基づき、当該位置指定道路の管理者の同意を要するものと解される。

3　実務上は、当該位置指定道路についても、市町が管理し、用地も市町に帰属することが望ましいので、あらかじめ市町と十分協議する必要がある。

(2) 令第25条第4号後段の括弧書の運用

開発区域外の既存道路について令第25条第4号後段括弧書の規定は、道路管理者と協議の上、当該既存道路沿いの建築物の連たん状況、狭隘部分の長さ等から拡幅することが極めて困難であることなどから、真にやむを得ないと認められる場合であって、かつ、既存道路の交通量及び交通内容（大型車の混入、バスの運行、歩行者、通学路等）並びに開発に伴う発生交通（交通量・大型車の混入等）等からみて、車両の通行に支障がない道路であると認められるときに適用するものとする。

【長泉町の運用】

開発区域から主要な道路に至るまでの道路（接続道路）について、下記の条件を全て満たす場合は、幅員が４m以上確保できれば令第 25 条第４号の括弧書きを準用し、開発許可ができるものとして取り扱う。

＜条件＞

・予定建築物の用途が一戸建て住宅（宅地分譲、一戸建て賃貸住宅）であること。
・新たに建築される住宅が 12 戸以下であること。
・１日当たりの将来交通量が 100 台以下であること。
・道路が行き止まりとなっており、不特定多数の車の通行がないこと。
・道路の周辺に河川や移転困難な建築物等があることにより拡幅が不可能な状況であること。

※上記を満たさない場合は原則６mの幅員を要する。５m以上の適用については個別判断とする。

5　道路の一般的事項

(1) 住宅地の一般道路は、通過交通の用に供されない位置とすること。ただし、やむを得ず通過交通の用に供される道路を設置する場合は、歩車道分離等安全上支障がないようすること。

(2) 予定建築物等の敷地の規模等により広幅員の道路を必要とする場合には、原則として、全体計画の中で、交通上支障のない既存道路まで、同幅員の道路を築造すること。

(3) 幹線道路と区画道路の直結はできるだけ避け、交差点の数をなるべく少なくする。交差点間隔は、原則として 200m以上とする。

6　道路の構造

(1) 舗装・横断勾配

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。

① 原則として、アスファルト舗装又はセメントコンクリート舗装とすること。ただし、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、かつ、当該道路の管理者となるべき者との協議が成立したものについては、この限りでない。

② 雨水等により路面に水たまりができるのを防ぐため、横断勾配を附さなければならない。車道及び路肩の横断勾配は、片勾配を附する場合を除き、路面の種類に応じて、下表の右欄

に掲げる値を標準とする。なお、歩道の横断勾配は2.0%を標準とする。

路面の種類	横断勾配
セメントコンクリート舗装	1.5%以上～2.0%以下
アスファルト舗装	
その他	3.0%以上～5.0%以下

③ 道路舗装の設計・施工に際しては、「アスファルト舗装要綱」、「セメントコンクリート舗装要綱」、「簡易舗装要綱」（(社) 日本舗装協会）等に準拠すること。

(2) 排水施設

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。

① すべての道路には、雨水等を速やかに排出するため、堅固で耐久力を有する側溝等を設けなくてはならない。

② 道路の排水施設構造の基準に関しては、「道路土工－排水工指針」に準拠すること。

(3) 縦断勾配

規則第 24 条第 3 号 道路の縦断勾配は、9%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%以下とすることができる。

① ただし書は、地形等から考えやむを得ない場合には、小区間に限り 12%以下とすることができる旨の緩和規定であるが、想定される交通の質及び量を考慮し、特に消防自動車等の車両交通の安全上支障のない範囲内であること。

② 縦断勾配 9%以上については、すべり止め対策（すべり止め舗装・横断側溝（グレーチング）の設置・ガードレールの設置）を講じること（静岡県道路の位置の指定基準）。

③ 交差点取付け部の縦断勾配は、安全かつ円滑な交通を確保するため、沿道条件の許すかぎり、できるだけ長い区間を 2.5%以下の緩勾配とすること。

なお、自転車走行の場合については、3%が許容範囲であり、最急勾配でも 5%が限度であると考えられる。

【参考】交差点取付部の緩勾配区間長の最小値（道路構造令の解説と運用）

道路の区分		最小区間長
第3種	第4種	(m)
第1、2級	第1級	40
第3級	第2級	35
第4級	第3級	15
第5級	－	10
－	第4級	6

(4) 階段状道路の禁止

規則第 24 条第 4 号 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っては、この限りでない。

ただし書の規定による階段を設ける場合は、原則として次に掲げる構造とすること。なお、建築基準法施行令第 23～25 条を参考とすること。

イ 階段の踏み面は 30cm 以上とし、蹴上げ 15cm とすること。

ロ 階段の高さ 3m以内ごとに踏幅 1.5m以上の踊場を設け、全体の高さはなるべく 7m以下とすること。

ハ 階段、踊場には、転落防止柵（標準 1.1m）、手すりを設けること。

【参考】道路構造令の解説と運用

歩行者専用道路の最急縦断勾配は、歩行者の安全性、快適性を勘案して 5%を限度とする。また、地形上その他の理由によりやむを得ない場合は、階段にすることができる。その場合の勾配は 1／2 以下とし、また幼児でも昇降可能なようにけ上げ寸法 16cm 以下、踏み面寸法 26cm 以上とすべきである。また車いす、乳母車等が多く、必要があるところでは階段に並行して斜路を設けるのが望ましい。

【参考】自転車道等の設計基準について（昭和 49 年 3 月 5 日建設省都街発第 13 号・道企発第 12 号）

縦断勾配が 5%を超え 25%以下の斜路又は斜路付階段において、高さが 3mを超える場合には、高さ 3m以内ごとに水平区間を設けなければならない。水平区間の長さは 2m以上とするものとする。

(5) 袋路状道路の禁止

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

① 「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」とは、当然比較的近い将来具体化するものに限られる。

② 「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」の基準については、市街化区域における規制対象規模（1,000 ㎡）未満の開発行為のほとんどが道路位置指定制度（建築基準法施行令第 144 条の 4 第 1 項第 1 号）の適用を受けるものであることから、小規模な開発行為に対する規則第 24 条第 5 号の運用のあり方を考える場合には、道路位置指定制度の基準を参考とする必要がある。

また、「小幅員区画道路の計画基準（案）」（昭和 61 年 4 月 11 日建設省経宅発第 38 号）を参照のこと。

【参考】道路の位置の指定に関する基準

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

第 1 号　両端が他の道路に接続したものであること。ただし、次のイからホまでのいずれかに該当する場合においては、袋路状道路（法第 43 条第 3 項第 5 号に規定する袋路状道路をいう。以下この条において同じ。）とすることができる。

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

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

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

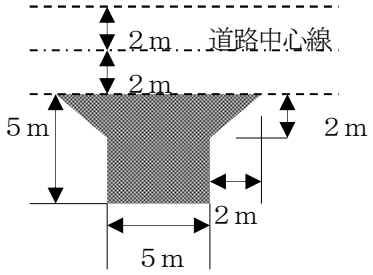
ニ　幅員が 6m以上の場合

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

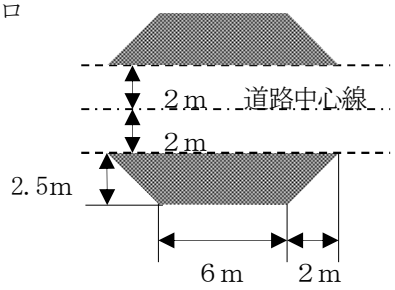
【参考図】転回広場の形状（静岡県：道路の位置の指定基準）

(1) 中間に設けるもの

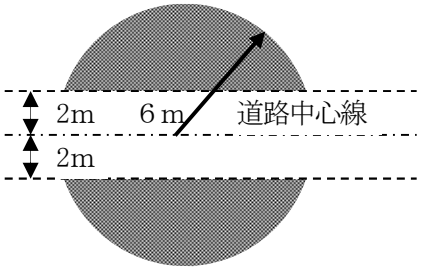
イ



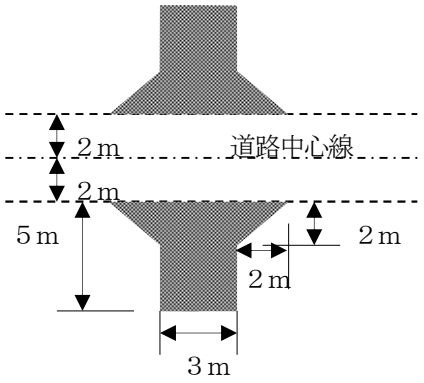
ロ



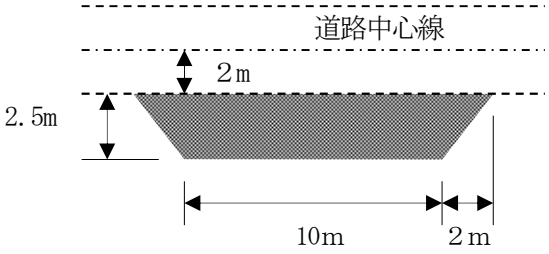
ハ



ニ

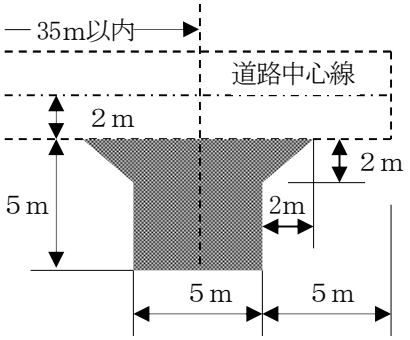


ホ

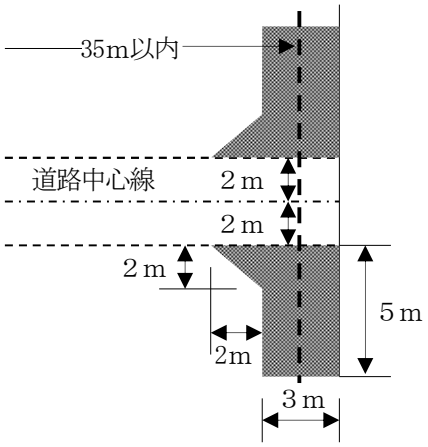


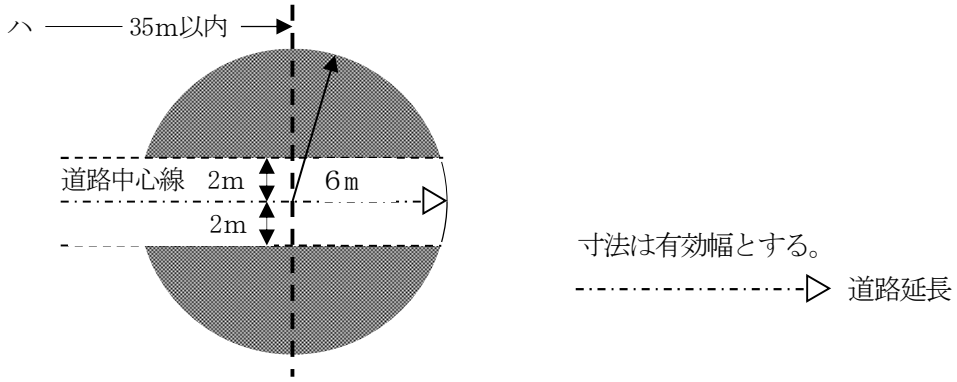
(2) 終端に設けるもの

イ



ロ





(6) 街角のすみ切り

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。

道路の交差部には、一定の視距を確保するため街角をすみ切りしなければならない。すみ切りする長さについては、一般的な場合としては、次表に示す数値を参考とすること。

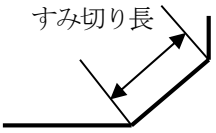
なお、同一幅員のものであっても、道路の形状、想定される交通の種類、量等によって当然異なり得るものである。

また、田畑等のため現況においては一定の視距が確保される場合であっても、将来にわたって担保されるものではないので、このような場合においても、街角をすみ切りするものとする。

街角のすみ切り長　　単位：m

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

上段	交差角	90° 前後
中段		60° 以下
下段		120° 以上

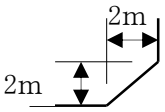


【参考】小幅員区画道路の計画基準（案）

第 4(3) 角切り
小幅員区画道路の交差部の隅切りは、原則として、隅切り長が 3mの二等辺三角形とする。

【参考】建築基準法施行令

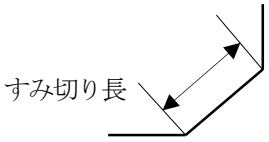
第 144 条の 4 第 1 項第 2 号 道が同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する箇所（交差、接続又は屈曲により生ずる内角が 120 度以上の場合を除く。）は、角地の隅角を挟む辺の長さ 2mの二等辺三角形の部分を道に含む隅切りを設けたものであること。ただし、特定行政庁が周囲の状況によりやむを得ないと認め、又はその必要がないと認めた場合においては、この限りでない。



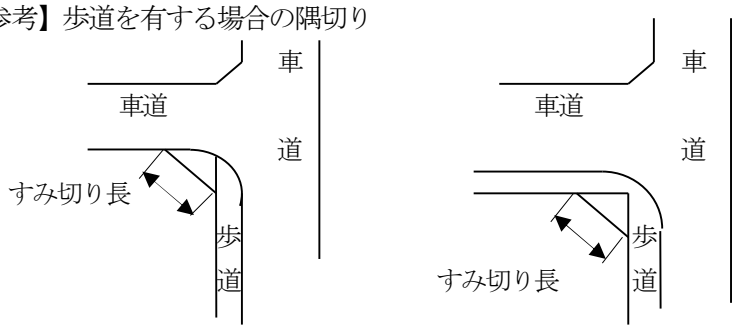
【参考】道路構造令におけるすみ切り長

第 4 種道路の交差点における隅切り長の一般的な標準値（単位：m）

種 別	第 1 級	第 2 級	第 3 級	第 4 級
第 1 級	12	10	5	3
第 2 級		10	5	3
第 3 級			5	3
第 4 級				3



【参考】歩道を有する場合の隅切り



(7) 歩道

令第 25 条第 5 号 開発区域内の幅員 9m以上の道路は、歩車道が分離されていること。
規則第 24 条第 7 号 歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によって車道から分離されていること。

① 開発区域内の幅員 9m以上の道路に歩道を設ける趣旨は、標準型としては、車道幅員 6m、片側歩道 2m、路肩各側 0.5mを想定し、歩行者の安全を図るものである。歩車道の幅員の組合せは、その道路の性格、機能、即ち、それぞれの開発地の人及び車の流れ等の状況に応じて、実務上は道路構造令で示される構造標準を参考として、道路管理者と協議の上決定され

ることになる。

② 区画道路であっても、通園、通学路となる場合は、歩道を設けるよう配慮すること。

③ 路上施設を設ける自転車歩行者道及び歩道については、下表に掲げる幅員に、並木を設ける場合にあっては1.5m、その他の場合にあっては0.5mを加えるものとする。

区　　分	自転車歩行者道	歩　　道
歩行者の交通量が多い道路	4.0m	3.5m
その他の道路	3.0m	2.0m

【参考】道路構造令の解説と運用

山間部で、当該道路の自動車交通量が多い第3種の道路であっても、民家、施設等の立地がなく、集落等の連絡経路でもないような箇所は、歩行者等の動線が想定されず、歩道等を設置する必要性は低い。

また、自動車交通の少ない、第3種第5級および第4種第4級道路のような生活道路では、一般に歩道等の設置の必要性は低い。しかし、当該道路が通学路等、安全に関して特別な配慮を要するような道路であれば、片側のみであっても歩道等を設置する方がよい。

「歩道等の設計要領」県土木部道路保全室 H12.3

第2節 歩道部の構造

歩道等の構造は、縁石、防護柵、その他これに類する工作物により車道部から分離するものとし、その形式は、歩道等面を車道面より高くした「マウントアップ形式、セミフラット形式」、及び歩道等面と車道面を同一の高さとした「フラット形式」に分類できる。

歩道等の形式決定に当たっては、歩道等の幅員、沿道からの出入り等を勘案して選択するものとするが、原則としてセミフラット形式としている。

1 歩道等の形式別特徴

形式種別	利　　点	問　題　点
マウントアップ	1 雨天時には、排水面では快適な歩行性が確保できる。 2 地形条件により制約を受ける狭小幅員歩道等に有利である。 （従来の橋梁・トンネル部等） 3 視覚障害者にとって、歩道部を認識しやすい。	1 車両等の出入口や切下げにより快適性が損なわれる。 2 歩道部への不法駐車（片輪駐車）を招きやすい。 3 個人設置の縞鋼板乗入口等に対する路肩管理が難しい。
セミフラット	1 車両等の出入口や切り下げ箇所において、すりつけ勾配がとりやすい。 2 路肩管理が容易である。 3 歩道部に不法駐車されにくい。 4 自転車・車椅子利用者が車道部側への歩道部逸脱を防ぎやすい。 5 雨天時には、排水面で快適な歩行性が確保できる 6 視覚障害者にとっては、歩道部が認識しやすい。	

フラット	1　車両等の出入口の間隔が短い箇所では、特に歩道等の平坦性が連続的に確保できる。	1　車両等の出入口の間隔が短い箇所では、縁石の連続確保が困難になる。 2　歩車道路面の排水を歩道部で受ける構造から雨天時の快適歩行性が損なわれる。 3　交差点隅切部では歩車道の区分が不明確となりやすい。 4　特に視覚障害者にとって歩車道境界が不明確となる問題がある。

2　歩道部の形式

1)　縁石で区画された歩道等の形式

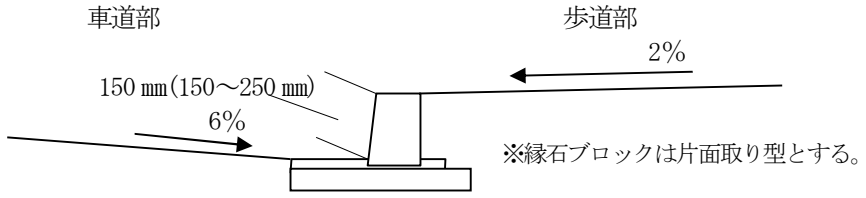
① 縁石を設置する場合には、その高さは、歩行者及び自転車の安全な通行を確保するとともに、沿道の状況等に配慮して15cmを標準とする。

ただし、当該歩道等を設置する一定区間において車両乗り入れ部を設けない場合又は交通安全対策上必要な場合には20cmまで、橋又はトンネルの区間においては、当該構造物を保全するため25cmまで高くすることができる。

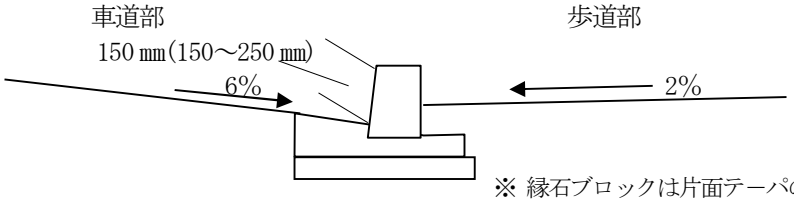
② 上記の規定において、さく、植樹帯又は並木が連続している等歩行者及び自転車の安全な通行が確保されている場合であって、雨水の適切な誘導等が確保できる場合には、必要に応じ5cmまで低くすることができる。

③ 植樹帯を設置する場合、歩道は2.0m以上、自転車歩行者道は3.0m以上の有効幅員を確保するものとする。なお、その際、植樹帯の幅員は、1.5mを標準とする。

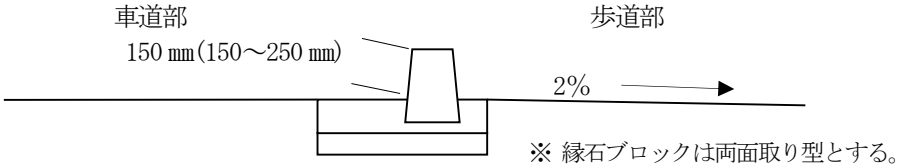
a)　マウントアップ型



b)　セミフラット型



c)　フラット型



静岡県福祉のまちづくり条例施行規則　別表第２

1　建築物に関する整備基準

⑸ 敷地内の通路

ア　表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げること。

イ　段がある部分は、次に掲げるものとすること。（その踊場を含む。以下同じ。）

(ｱ) 手すりを設けること。

(ｲ) 踏面の端部とその周囲の部分との色の明度の差が大きいこと等により段を容易に識別できるものとすること。

(ｳ) 段鼻の突き出しがないこと等によりつまずきにくい構造とすること。

ウ　傾斜路は、次に掲げるものとすること。

(ｱ) 勾配が12分の1を超え、又は高さが16センチメートルを超え、かつ、勾配が20分の1を超える傾斜がある部分には、手すりを設けること。

(ｲ) その前後の通路との色の明度の差が大きいこと等によりその存在を容易に識別できるものとすること。

3　道路に関する整備基準

⑴ 歩道

ア　表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げること。

イ　幅員は、200センチメートル以上とすること。

ウ　勾配は、車いす使用者の通行に支障のないものとすること。

エ　巻き込み部分及び横断歩道と接する部分には、車いす使用者が通過する際に支障となる段を設けないこと。

オ　旅客施設と視覚障害者の利用の多い施設とを結ぶ歩道その他の視覚障害者の歩行が多い歩道には、必要に応じて視覚障害者誘導用ブロックを敷設すること。

カ　横断歩道、バスの停留所等に接する歩道には、必要に応じて歩行者等の滞留の用に供する部分を設けること。

⑵ 横断歩道橋及び地下横断歩道

階段及び傾斜路には、手すりを設けること。

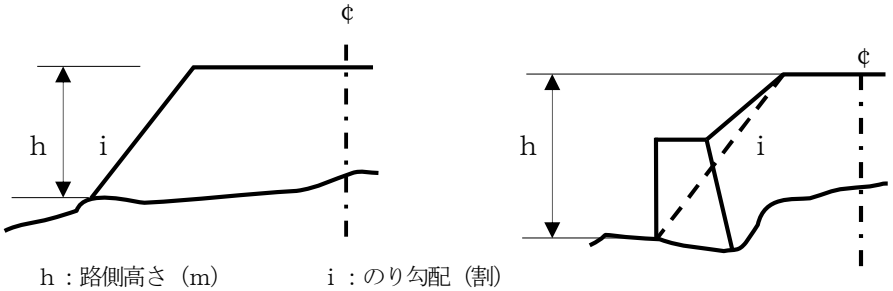
⑻ 交通安全施設

道路が、がけ若しくは水路等に接している場合、又は屈曲部で必要と認められる場合は、ガードレール、カーブミラー、照明等適当な防護施設を設けること。

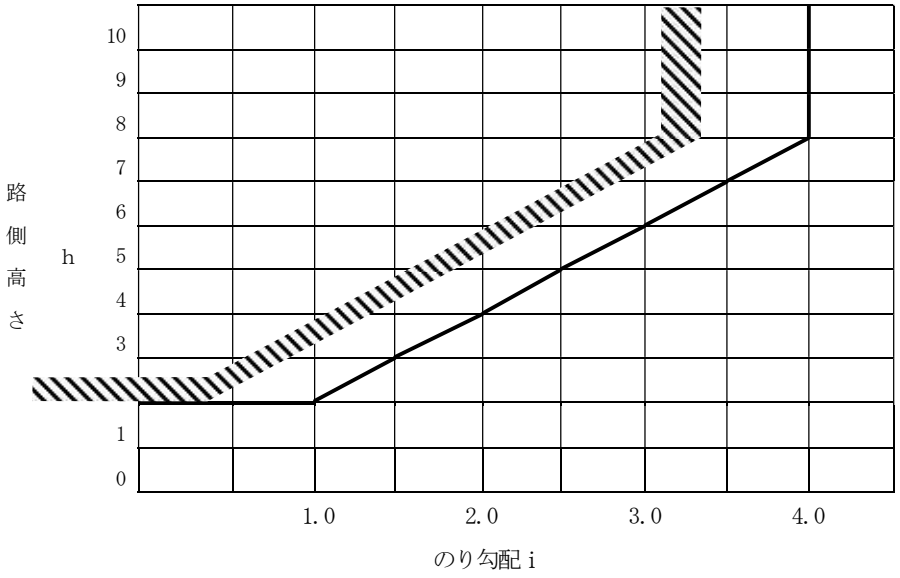
防護柵の構造等については、「防護柵の設置基準・同解説」（(社)日本道路協会）に準拠するが、一般的には下記によること。

①　道路には通行の安全を確保するため、次に該当する区間に防護柵を設けること。

イ　のり勾配ｉと路側高さｈが下図に示す斜線の範囲内にある区間



ｈ：路側高さ（m）　　ｉ：のり勾配（割）



ロ　のり面及びのり尻に岩等が突出している道路で、特に必要と認められる区間

ハ　道路が海、湖、川、湖沼、水路等に近接している区間で特に必要と認められるもの

ニ　道路に鉄道等が近接している区間

ホ　幅員、線形等との関連で危険な区間

ヘ　橋梁、高架、トンネル等の前後の道路で特に必要と認められる区間

ト　歩行者の転落、横断防止のために必要な区間

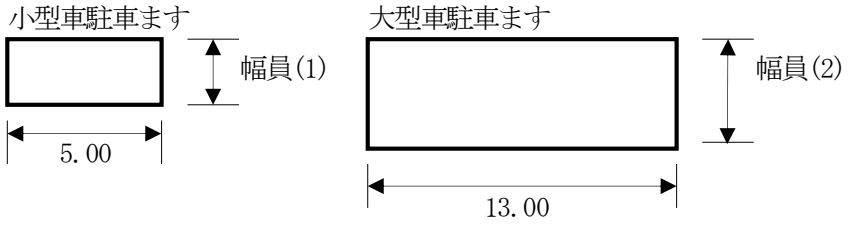
チ　その他必要と認められる区間

②　歩行者自転車用防護柵の高さは、横断防護柵80cm、転落防護柵110cmを標準とする。あまり高い防護柵は、歩行者等に圧迫感を与え、美観上も好ましくないので、特別な理由がある場合を除いて120cm以下とすることが望ましい。

(9) 駐車場

①　開発区域内には、その用途、規模等に応じて、必要な台数の駐車施設を設置すること。

【参考】駐車ますの標準寸法



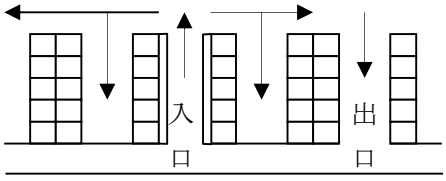
	小型車　幅員 (1)	大型車　幅員 (2)
道路構造令	2.30	3.30
駐車場設計指針	2.30	3.30
道路公団設計要領	2.50	3.25

②　特定公共的施設（規模300～500㎡以上）の駐車場には車いす使用者用駐車施設（幅は350cm以上）を設けること。（静岡県福祉のまちづくり条例参照）

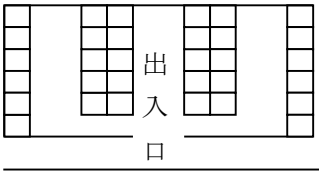
③　駐車場の必要台数は、開発行為の目的、業種、周辺状況等で大きく異なるので、既存の同業他店等の駐車状況を参考とすること。

④ 駐車場については、台数の他に、出入口の位置、構造等が重要であり、混雑時の滞留長を敷地内に確保すること。

○ 良い例



○ 悪い例



【参考】駐車場法施行令（抜粋）

（適用の範囲）

第6条 この節の規定は、路外駐車場で自動車の駐車の用に供する部分の面積が500㎡以上であるものに適用する。

（自動車の出口及び入口）

第７条 法第 11 条の政令で定める技術的基準のうち、自動車の出口（路外駐車場の自動車の出口で自動車の車路の路面が道路（道路交通法第２条第１項第１号に規定する道路をいう。以下この条において同じ。）の路面に接する部分をいう。以下この条において同じ。）及び入口（路外駐車場の自動車の入口で自動車の車路の路面が道路の路面に接する部分をいう。以下この条において同じ。）に関するものは、次のとおりとする。

1 次に掲げる道路又はその部分以外の道路又はその部分に設けること。

イ 道路交通法第 44 条各号に掲げる道路の部分

ロ 横断歩道橋（地下横断歩道を含む。）の昇降口から５メートル以内の道路の部分

ハ 幼稚園、小学校、義務教育学校、特別支援学校、幼保連携型認定こども園、保育所、児童発達支援センター、情緒障害児短期治療施設、児童公園、児童遊園又は児童館の出入口から 20m 以内の部分（略）

ニ 橋

ホ 幅員が６ｍ未満の道路

ヘ 縦断勾配が 10％を超える道路

2 路外駐車場の前面道路が二以上ある場合においては、歩行者の通行に著しい支障を及ぼすおそれのあるときその他特別の理由があるときを除き、その前面道路のうち自動車交通に支障を及ぼすおそれの少ない道路に設けること。

3 自動車の駐車の用に供する部分の面積が 6,000 ㎡以上の路外駐車場にあつては、縁石線又はさくその他これに類する工作物により自動車の出口及び入口を設ける道路の車線が往復の方向別に分離されている場合を除き、自動車の出口と入口とを分離した構造とし、かつ、それらの間隔を道路に沿つて 10m以上とすること。

【参考】開発指導行政の円滑な執行のための周辺住民との調整に関する事務処理マニュアル

（H 元. 12. 19 建設省経民発第 45 号・住街発第 153 号）

Ⅲ 開発事業の実施に関する周辺住民等との具体的調整方法

二 周辺住民との調整事項

(4) 駐車場の確保

違法駐車については、「自動車の保管場所の確保等に関する法律（昭和 37 年法第 145 号）」では保管場所の確保等、「道路交通法（昭和 35 年法第 105 号）」では駐車を禁止する場所等について規定されており、開発後の違法駐車についても、これらにより規制されることになるが、開発により設置される駐車場の規模等が違法駐車の発生に影響を及ぼすこともある。

駐車場の確保については、住民自治会等を通じた説明要求があれば、開発事業により設置される駐車場の位置、規模等に関する説明を行い、開発事業計画に対する理解を得るよ

う開発事業者を指導すること。
　住民説明会等を通じた説明等がなされた後においては、地方公共団体は、開発事業者からの調整経過の報告書等を基に適切な判断を行い開発許可手続を進めること。
　なお、この場合においては、必要に応じ、開発事業者の側において駐車場の位置、規模等の設計上の配慮をするよう指導すること。

(10) その他

この道路の構造に関する基準のうち、公共施設の管理者又は管理者となるべき者との協議において、公共施設の管理上必要があるものとして管理者が別の定めをした場合、又は公共施設の管理上支障がないものとした場合には、原則として管理者の示す基準によることができる。

なお、公共施設の管理者である地方公共団体の条例により、県道または町道となる道路の構造の技術的基準が別に定められている場合は、その基準によることとなる。

【参考】道路の位置の指定基準（静岡県）

(目的)

第1　この基準は建築基準法第42条第1項第5号の規定に基づいて道路の位置の指定を行うについて、建築基準法施行令第144条の4によるほか具体な基準を定めることにより、良好な市街地の形成を確保することを目的とする。

(指定道路の配置)

第2　位置の指定を受けようとする道路（以下「指定道路」という。）の配置については、市町村の指導に従い、土地利用、交通等の現況及び今後の計画的な市街地形成を勘案して配置に十分留意しなければならない。

(接続道路)

第3　指定道路は、その両端を他の道路（建築基準法第42条に規定する道路をいう。以下この基準において同じ。）に接続しなければならない。ただし、次の各号の一に該当する場合においては、袋路状道路（その一端のみが他の道路に接続したものをいう。以下この基準において同じ。）とすることができる。

(1) 延長（既存の幅員6m未満の袋路状道路に接続する指定道路にあっては、当該袋路状道路が他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。以下この基準において同じ。）が35m以下の場合

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

(3) 延長が35mを超え、終端の転回広場の中心までの距離が70m（別荘地等にあっては200m）以下である場合で、終端及び区間35m以内ごとに自動車の転回広場に関する基準（昭和45年建告第1837号）に適合する自動車の転回広場（形状は別図）が設けられている場合

(4) 幅員が6m以上の場合

(指定道路の幅員)

第4　指定道路の幅員は車道幅員とし、4m以上としなければならない。
　なお、原則としてガードレール等がある場合にはそれより外側は車道幅員に含めない。

2　両端が他の道路に接続する指定道路で区間距離が100m（別荘地等にあっては300m）を超えるものにあっては、車道幅員を5m以上としなければならない。

3　前各号の基準は、通行の安全上支障がないと認められるものについてはこの限りでない。

4　U型側溝で内法寸法が50㎝以上のもの及び堅固な覆蓋のないものは、車道幅員に算入しないものとする。

(隅切)

第5　指定道路が同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する箇所（交差、接続又は屈曲により生ずる内角が120°以上の場合を除く。）は、角地の隅角をはさむ辺の長さ2mの二等辺三角形の部分を指定道路に含む隅切を設けなければならない。ただし、次の各号の一に該当し、両側に

隅切を設けることができない場合、特定行政庁が周囲の状況によりやむを得ないと認め、又はその必要がないと認め、交通上、安全上支障がない措置を講じることにより、その部分のみは設けないことができる。

(1) 指定道路を河川、水路等に接して築造する場合で、指定道路が接続する道路の橋梁、欄かん等により隅切ができないと認められる場合

(2) 指定道路が接続する道路との角地に既存の建築物、堅固な擁壁若しくはがけ等があり、隅切を設けることが著しく困難と認められる場合

2　指定道路が他の道路と接続する部分及び指定道路相互の交差はなるべく直角に近いものとし、60°未満の角度で交差する場合には、底辺の長さが3m以上となる二等辺三角形の隅切を設けなければならない。

(勾配)

第6　指定道路の縦断勾配は、原則として9%以下とする。

2　指定道路が他の道路に接続する部分及び指定道路が相互に交差する部分の縦断勾配は 2.5%以下とし、その延長は次によるものとする。

イ　他の道路に接続する部分　　10m

ロ　指定道路が相互に交差する部分　6m

ただし、交差角が 60°未満となる場合にあっては、隅各部が急勾配とならない距離まで延長したものとする。

(舗装)

第7　指定道路は原則として舗装するものとする。

2　指定道路の縦断勾配が9%を超える部分は、すべり止め舗装等の通行上安全な措置を講じなければならない。

(排水施設)

第8　指定道路の側溝は、両側に設けることを原則とし、U字溝にあってはその内法寸法が 24 ㎝以上、L字溝にあっては幅 45 ㎝以上のコンクリート製で、かつ排水に支障がないものとすること。

2　排水施設の流末は地区内の下水及び雨水を有効かつ適切に排水できるよう措置したものでなければならない。なお、周辺の状況を勘案して、一体的に整備する必要がある場合には、周辺地を含めた排水計画としなければならない。

3　宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事規制区域内で、道路の指定に係る開発面積が 500 ㎡を超えるものの排水計画は、流量計算により断面算定したものとする。なお、流末が有効な公共排水路に接続することが不可能な場合は、地区内に一時雨水を貯留する調整池等の施設を設けたものでなければならない。

(指定道路内の通行)

第9　指定道路内は、通行に支障のないようにしなければならない。なお、通行に支障がある場合には、指定は行われないものとする。

(安全施設)

第 10　指定道路が屈曲、がけ等の存する通行上危険を伴うおそれのある箇所、又は雪崩、落石等により当該道路の構造に損傷を与えるおそれのある個所には、ガードレール、さく、擁壁等の適当な防護施設を設けなければならない。

附　則　　この基準は昭和 48 年 9 月 1 日から施行する。

附　則　　この基準は平成 10 年 5 月 1 日から施行する。

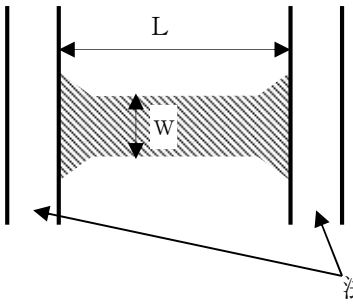
附　則　　この基準は令和４年 12 月１日から施行する。

【解説（図解）】

1　指定道路の構造基準

(1) 幅員、延長

①　両端接続道路

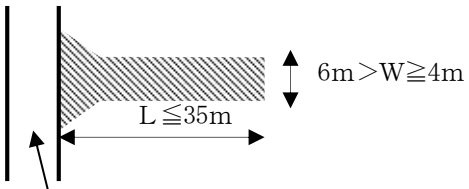


o　延長（L）が100m以下のとき
　車道幅員（W）は4m以上
o　延長（L）が100mを超えるとき
　車道幅員（W）は5m以上

法第42条に該当する道路

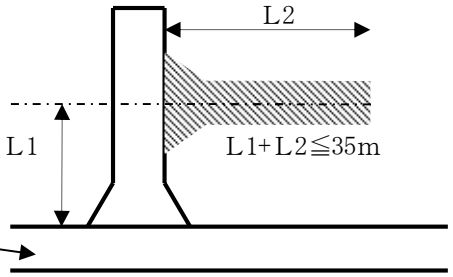
②　袋路状道路（終端を敷地境とする。）

（イ）

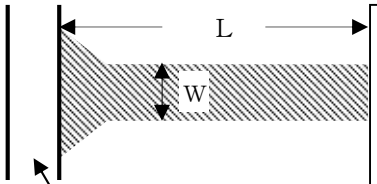


両端接続の道路又は
幅員6m以上の袋路状道路

接続道路が幅員6m未満の袋路状道路の場合



（ロ）

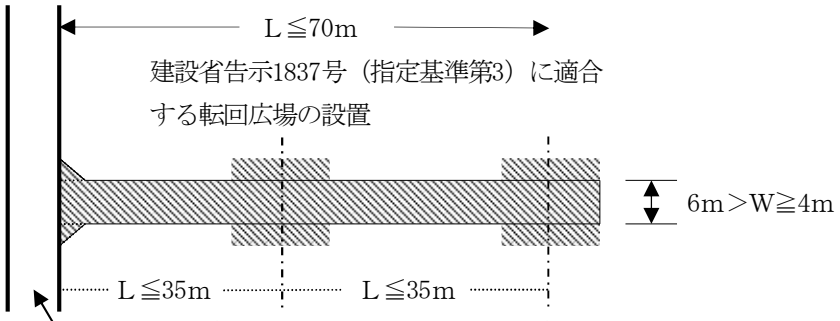


公園、広場等の自動車の転回に支障のないものに接続（管理者の承諾が必要）

o　L≦100mのとき
　W≧4m
o　L＞100mのとき
　W≧5m

両端接続の道路又は幅員6m以上の袋路状道路

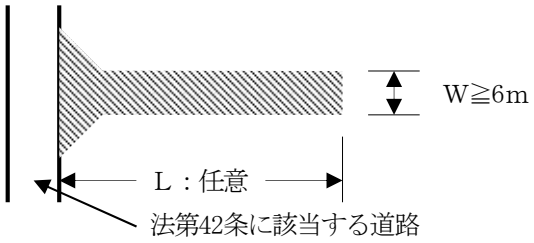
（ハ）延長（L）が35mを超える場合



建設省告示1837号（指定基準第3）に適合する転回広場の設置

両端接続の道路又は幅員6m以上の袋路状道路

(ニ)

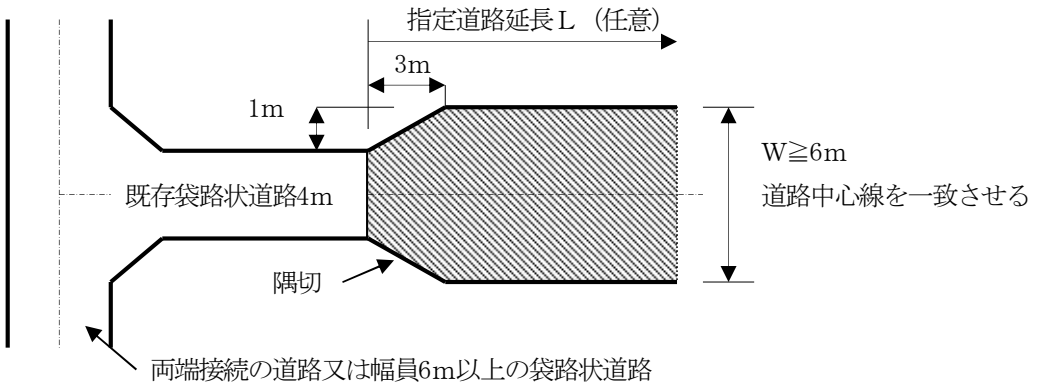


③　既存袋路状道路（法第42条に該当する道路）の延長

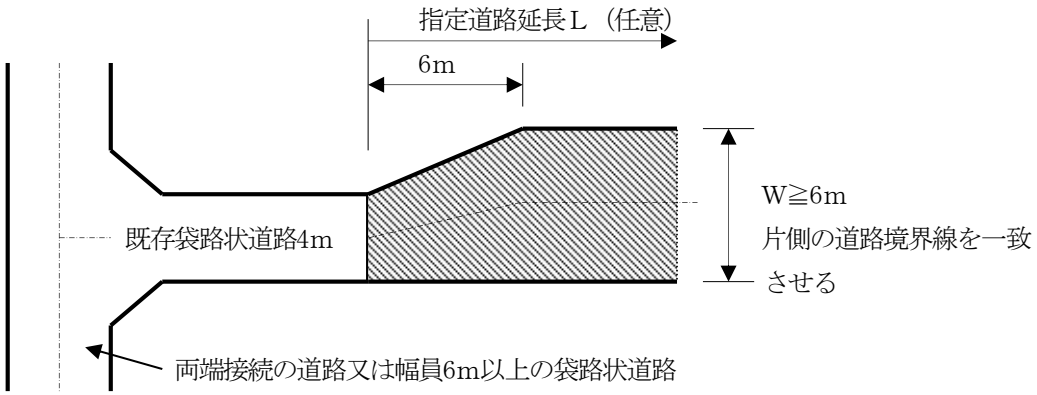
延長は原則6m以上の道路によるものとする。

既存袋路状道路が法第42条第2項の道路の場合は別途協議のこと。

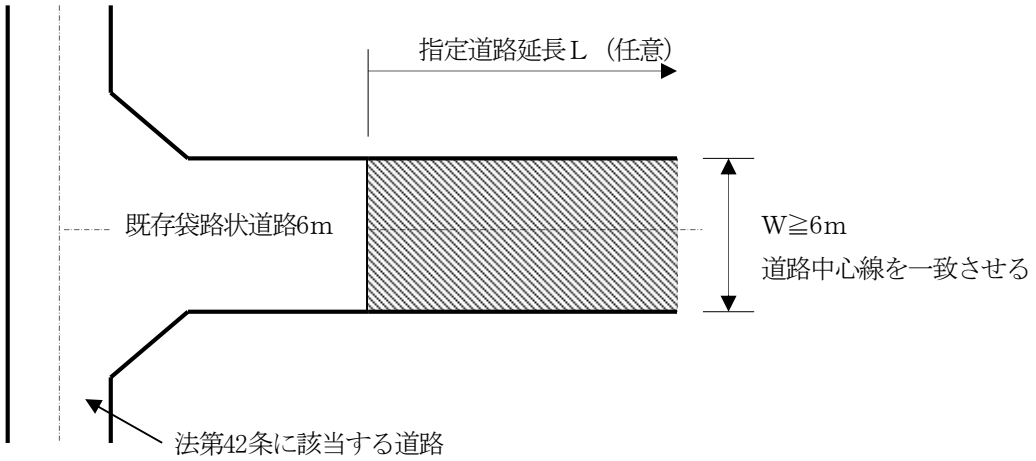
（イ）



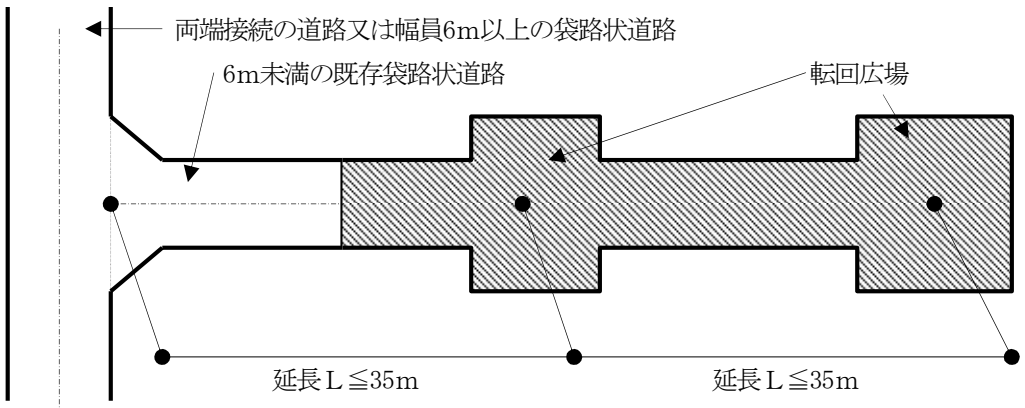
（ロ）

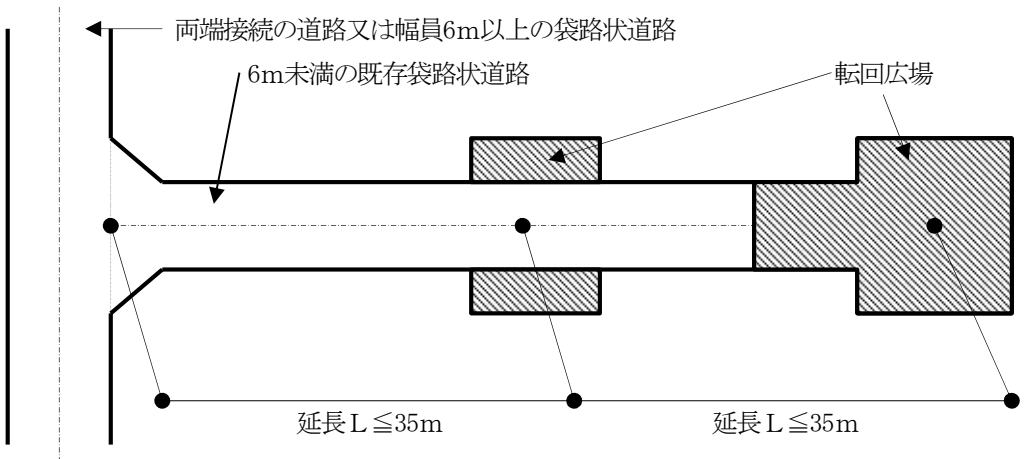


(ハ)



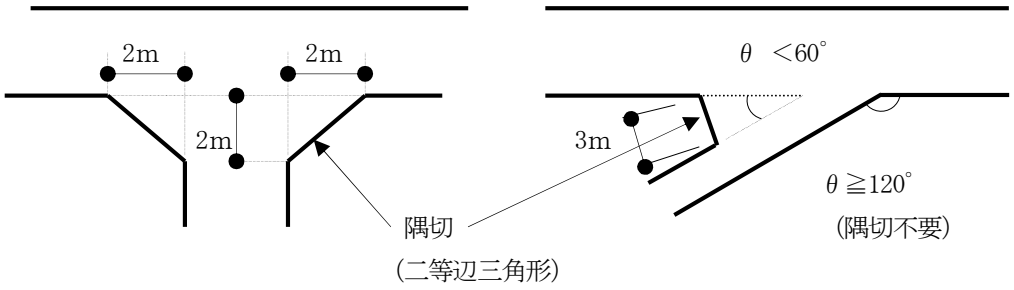
(ニ)6m未満の既存袋路状道路をその幅員で延長する場合





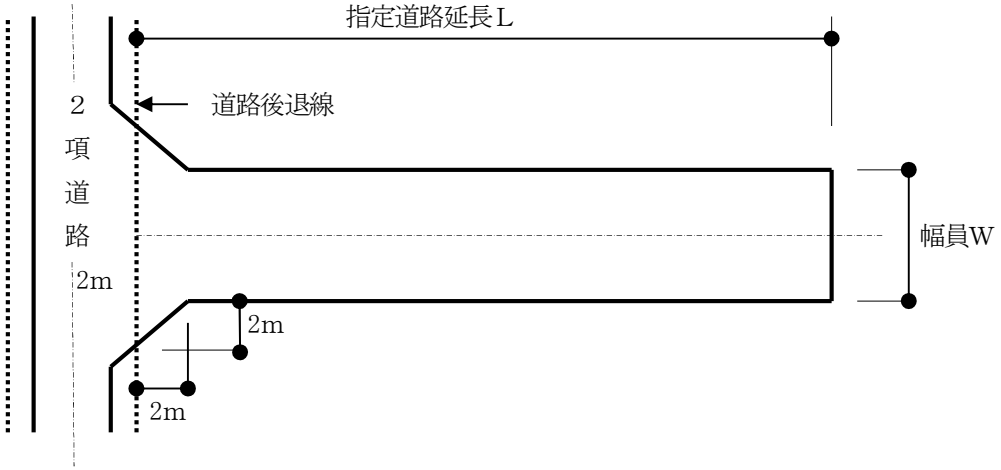
(2) 隅切

① 標準

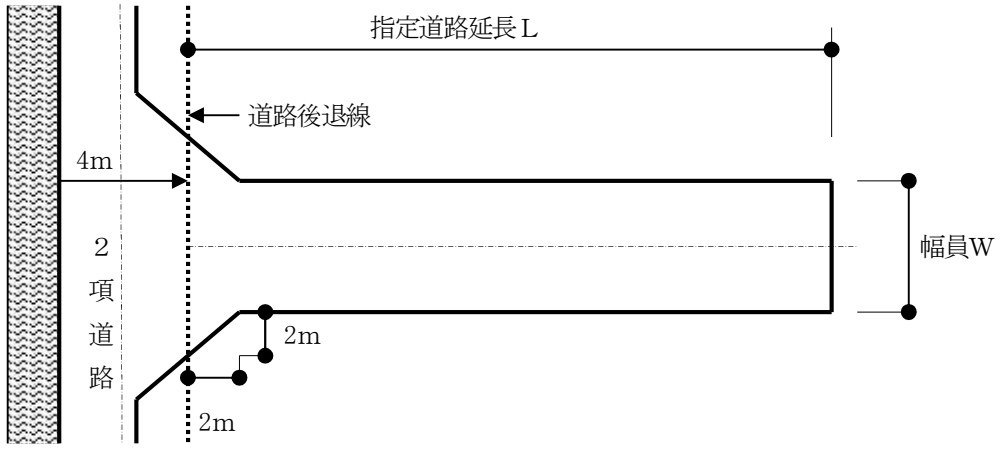


② 法第42条第2項の道路に接続する場合

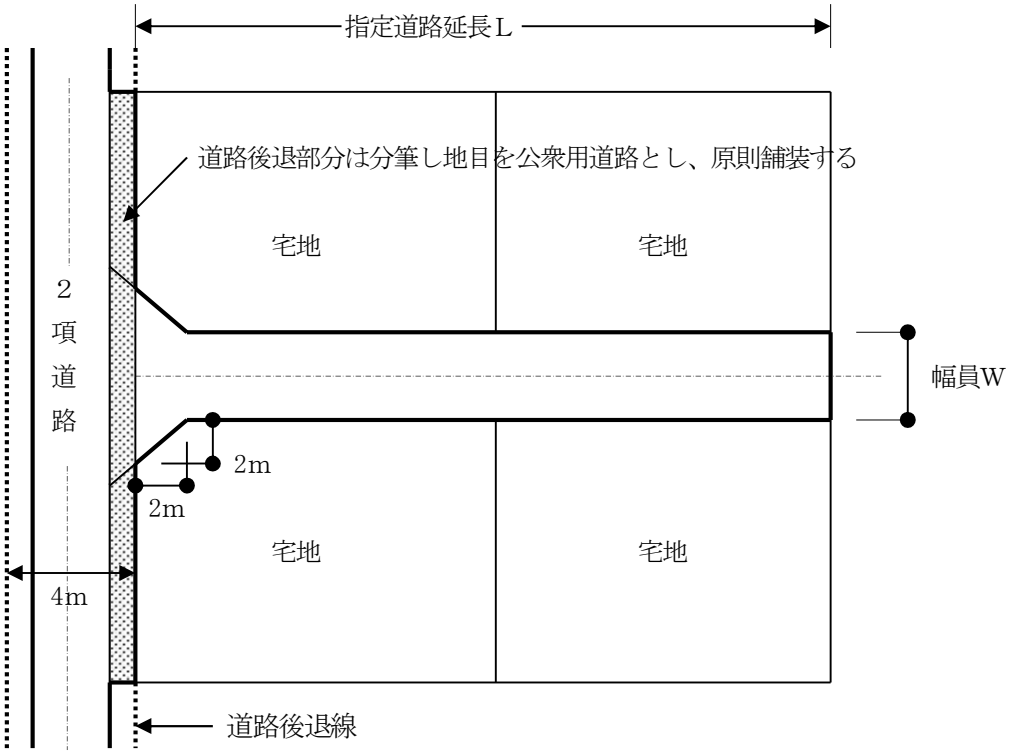
(イ)一般的な場合



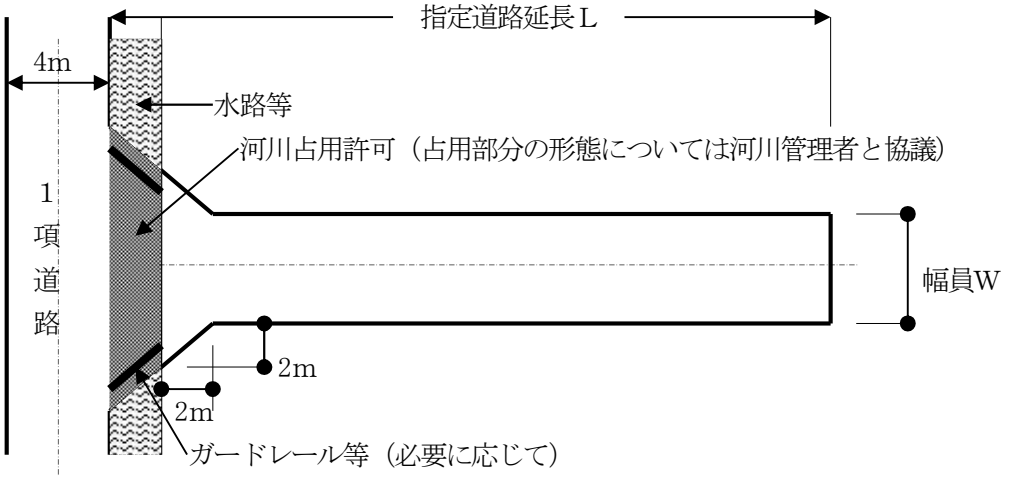
(ロ)河川、がけ等に接する場合



（ハ） 開発区域との関係

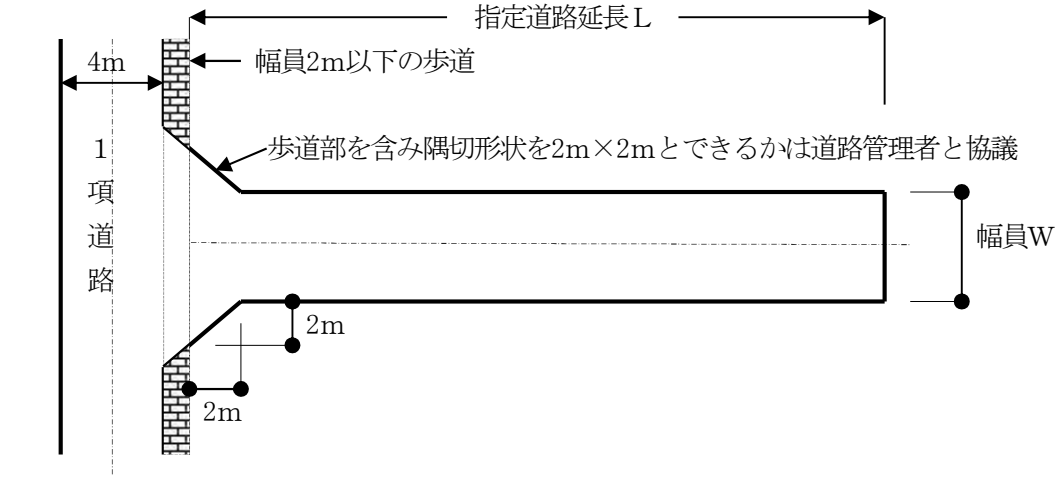


③ 水路を挟んで接続する場合

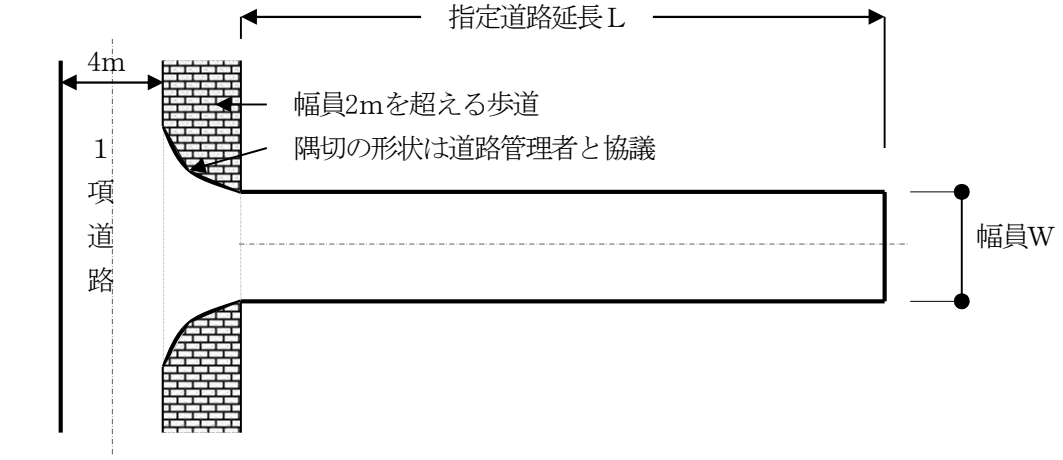


④　歩道を挟んで接続する場合

（イ）

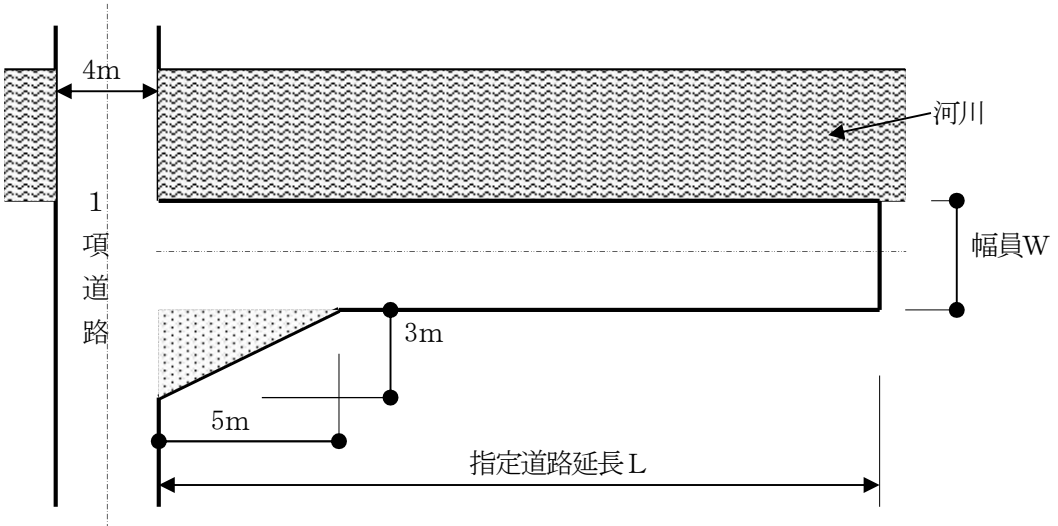


（ロ）道路管理者と協議により、特定行政庁が周囲の判断によりやむを得ないと認め、隅切を設ける必要がない場合

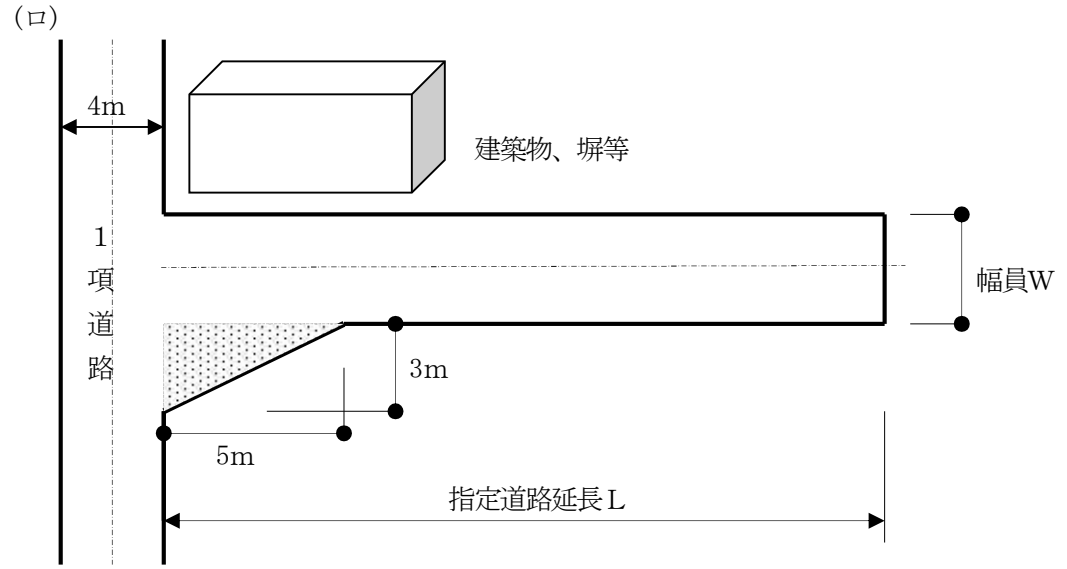


⑤　片側隅切にできる場合

（イ）



（ロ）



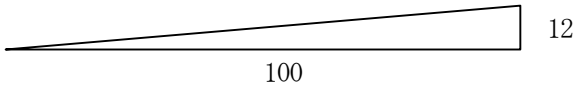
(3)　表面の仕上げ

イ　舗装

ロ　砂利敷等ぬかるみとならない構造（小規模なもの。）

(4)　縦断勾配

①　12%以下かつ階段状でないこと。



②　指定道路は原則として9%以下とする。

③　9%以上の部分の安全処置

イ　すべり止め舗装

ロ　横断側溝（グレーチング）の設置

ハ　ガードレールの設置

④　緩衝区間（縦断勾配2.5／100）

イ　指定道路が他の道路へ接続する部分　10m

ロ　指定道路が相互に交差する部分　　6m

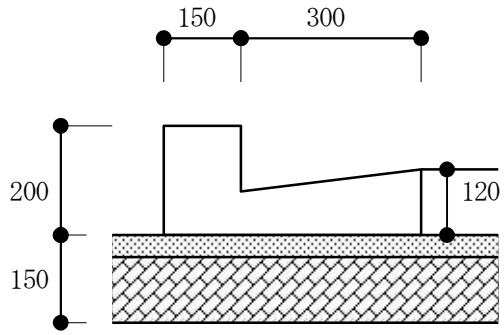
⑤　曲線部　　回転半径が15m未満のもの

縦断勾配2.5%以下

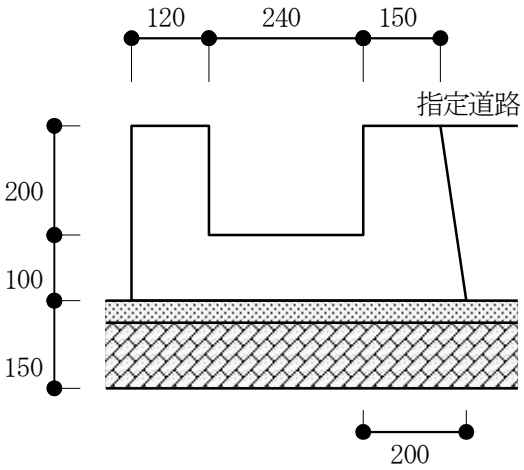
（5）　排水施設

指定道路及びこれに接する敷地の排水に必要な排水施設は次図の構造と同等以上のものとすること。

Ｌ型側溝

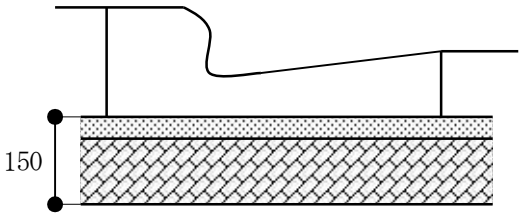


Ｕ型側溝



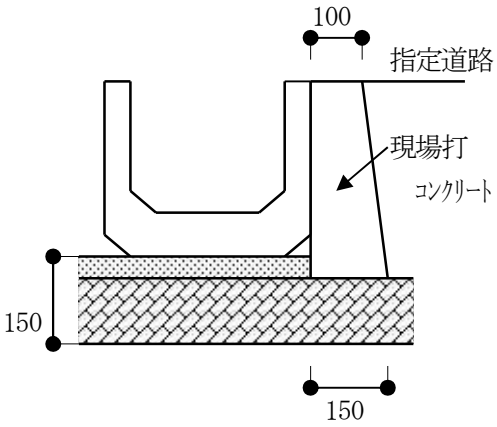
Ｌ型側溝（コンクリート2次製品）

鉄筋コンクリートＬ型250B、
300、350のみとする。



Ｕ型側溝（コンクリート2次製品）

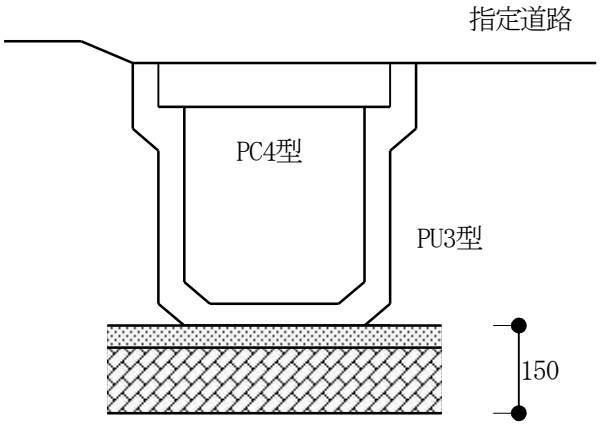
鉄筋コンクリートＵ型（240以上）



Ｕ型側溝（コンクリート2次製品）

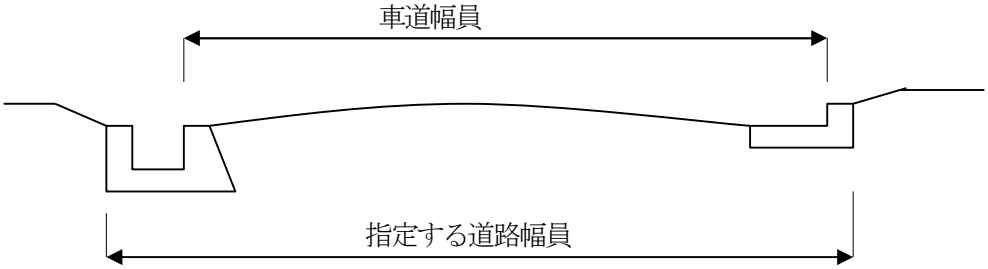
道路用ﾌﾟﾚｷｬｽﾄ鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄＵ型側溝（PU3型）

道路用ﾌﾟﾚｷｬｽﾄ鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄＵ型側溝蓋（PC4型）

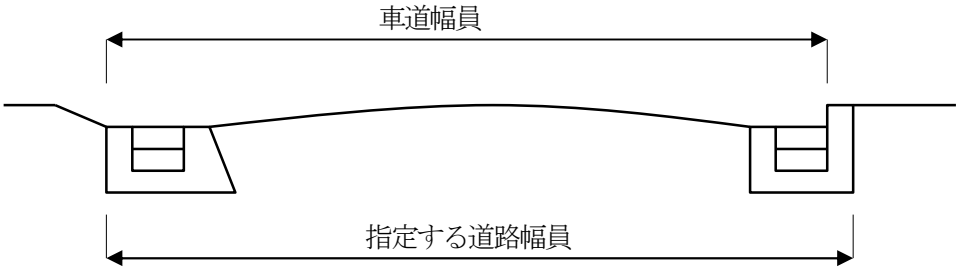


2　道路幅員のとり方

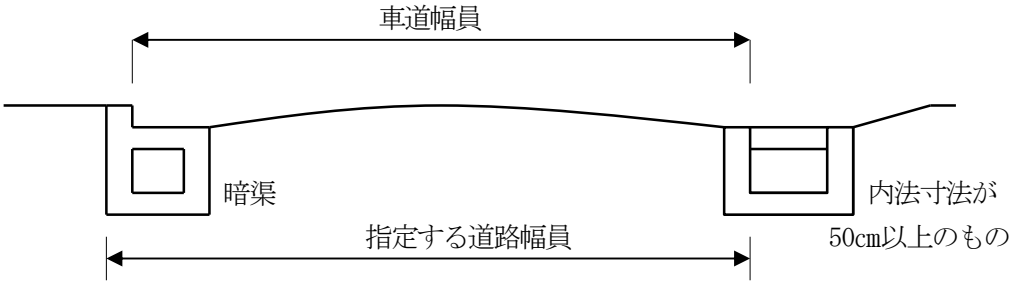
(1)



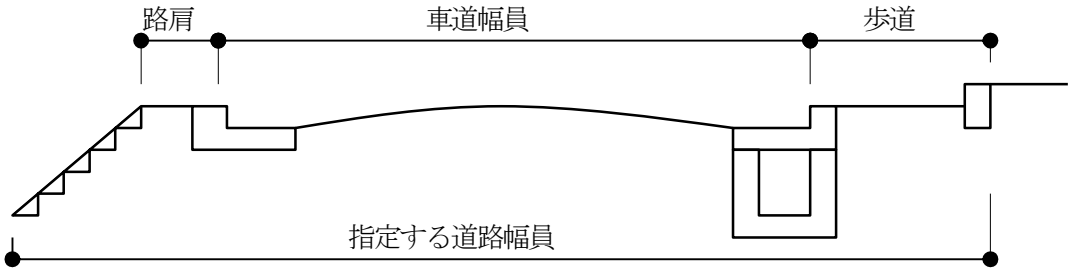
(2)



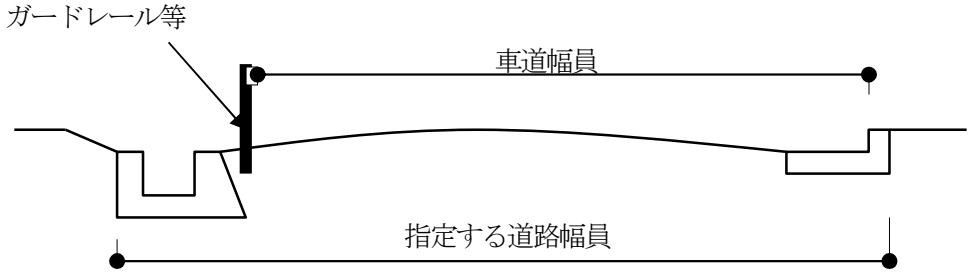
(3)



(4)



(5)



（注）指定した道路幅員内は建築基準法第44条の建築制限を受ける。

【参考】道路構造令（抜粋）

（道路の区分）

第3条第1項　道路は、次の表に定めるところにより、第1種から第4種までに区分するものとする。

道路の存する区域 高速自動車国道及び自動車専用道路又はその他の道路の別	地方部	都市部
高速自動車国道及び自動車専用道路	第1種	第2種
その他の道路	第3種	第4種

（注）都市部：市街地を形成している地域又は市街地を形成する見込みの多い地域

地方部：都市部以外の地域をいう。

第2項第3号　第3種の道路

計画交通量（単位1日につき台） 道路の存する地域の地形 道路の種類		20,000以上	4,000以上 20,000未満	1,500以上 4,000未満	500以上 1,500未満	500未満
一般国道	平地部	第1級	第2級	第3級		
	山地部	第2級	第3級	第4級		
都道府県道	平地部	第2級		第3級		
	山地部	第3級		第4級		
市町村道	平地部	第2級		第3級	第4級	第5級
	山地部	第3級		第4級		第5級

第2項第4号　第4種の道路

計画交通量（単位1日につき台） 道路の種類	10,000以上	4,000以上 10,000未満	500以上 4,000未満	500未満
一般国道	第1級		第2級	
都道府県道	第1級	第2級	第3級	
市町村道	第1級	第2級	第3級	第4級

道路構造令による幅員構成要素の基準値

種別		級別		車線	左側路肩	歩道	自転車歩行者道	停車帯
第3種	地方部	1級	普通道路	3.50	1.25 (0.75)	3.50以上 (歩行者の交通量が多い道路) 2.00以上 (その他の道路)	4.00以上 (歩行者の交通量が多い道路) 3.00以上 (その他の道路)	
			小型道路	3.00	0.75			
		2級	普通道路	3.25《3.50》	0.75 (0.50)			
			小型道路	2.75	0.50			
		3級	普通道路	3.00	0.75 (0.50)			
			小型道路	2.75	0.50			
		4級	普通道路	2.75	0.75 (0.50)			
			小型道路	2.75	0.50			
		5級		4.00 (3.00)	0.50	―		
第4種	都市部	1級	普通道路	3.25《3.50》	0.50	3.50以上 (歩行者の交通量が多い道路) 2.00以上 (その他の道路)	4.00以上 (歩行者の交通量が多い道路) 3.00以上 (その他の道路)	2.50 (1.50)
			小型道路	2.75				
		2級	普通道路	3.00				
			小型道路	2.75				
		3級	普通道路	3.00				
			小型道路	2.75				
		4級		4.00 (3.00)		―		―

《 》は交通状況による道路幅員の特別値

( ) は特別の理由によりやむを得ない場合

表中、第3種第5級及び第4種第4級の車線の欄は、車道の幅員

＊小型道路とは、地形の状況、市街化の状況その他の特別の理由によりやむを得ない場合において、当該道路の近くに小型自動車等以外の自動車が迂回することができる道路があるときに設けることができる、小型自動車等のみの通行の用に供する道路をいう。

＊普通道路とは、小型道路以外の道路及び道路の部分をいう。

第３　公園等に関する基準

１　公園等の配置

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　予定建築物等の敷地の用途
ニ　予定建築物等の敷地の規模及び配置

令第 25 条第 6 号　開発区域の面積が 0.3ha 以上 5ha 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%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。

令第 25 条第 7 号　開発区域の面積が 5ha 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 1 箇所 300 ㎡以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の 3%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。

規則第 21 条　開発区域の面積が 5ha 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。

第 1 号　公園の面積は、1 箇所 300 ㎡以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の 3%以上であること。

第 2 号　開発区域の面積が 20ha 未満の開発行為にあってはその面積が 1,000 ㎡以上の公園が 1 箇所以上、開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為にあってはその面積が 1,000 ㎡以上の公園が 2 箇所以上であること。

(1) 公園、緑地、広場の定義

① 公園、緑地、広場（以下「公園等」という。）の一般的な定義は次のとおりであるが、公園等の公共空地の位置付けは、管理者となるべき町との法第 32 条の協議の中で決定される。

イ　公園

主として住民の戸外における休息、鑑賞、運動、その他のリクリエーション及び非常時における避難の用に供するために設ける。原則として平坦地であり、整形な公共空間をいう。

公園として有効に利用できる土地の勾配としては 15 度程度までと考えられ、公園面積の半分以上は平坦地であること。

ロ　緑地

都市における自然地の保全、都市環境の整備若しくは改善、災害の防止、地域相互の緩衝、緊急時における避難又は主として快適な通行の用に供するために設ける公共空地で、土地の傾斜が 30 度を超えないものとする。

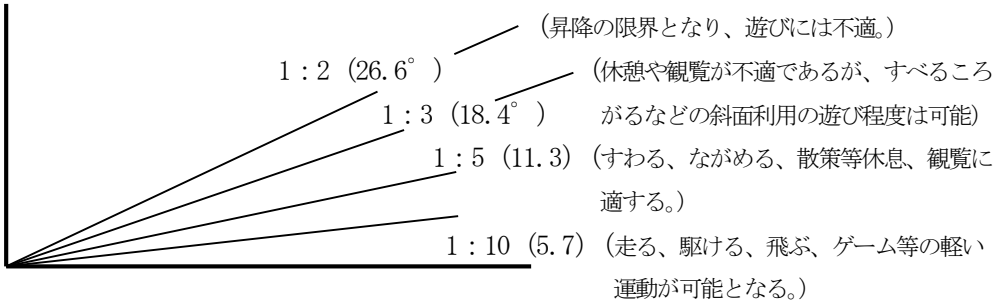
ハ　広場

主として、集会、行事等住民相互の交流、都市美の増進、又は都市の象徴若しくは記念の用に供することを目的として設ける公共空地で、土地の傾斜が15度を超えないものをいう。

② 開発行為に伴い確保することが必要となる公園等は、公共施設として位置付けされるもの（法第4条第14項・令第1条の2）で、その用地は原則として町に帰属するものである。しかし、公共施設として位置付けられない残置森林、がけ面の緑地等については、公園等と区分して取扱われる。

【留意点】主として宅地開発では、緩斜面の緑地が町に帰属していない場合はその再開発等のトラブルも予想されるので、町に帰属するよう努めること。

※ 公園の勾配と利用



(2) 公園、緑地、広場の面積

公園等の設置基準一覧

開発面積	公園等の面積の合計	予定建築物等の用途	設置内容	根拠条文
0.3以上 ～5ha未満	開発面積の3%以上		公園、緑地又は広場 ただし書で設置不用の場合を規定	令第25条 第6号
5ha以上 ～20ha未満		住宅	公園（1箇所300㎡以上・1,000㎡以上の公園が1箇所以上）	令第25条 第7号 規則第21条
		住宅以外	公園、緑地又は広場（1箇所300㎡以上・1,000㎡以上が1箇所以上）	
20ha以上		住宅	公園（1箇所300㎡以上・1,000㎡以上の公園が2箇所以上）	令第25条 第7号 規則第21条
		住宅以外	公園、緑地又は広場（1箇所300㎡以上・1,000㎡以上が2箇所以上）	

（注）1 開発面積の3%以上の算定に当たっては、がけ面の緑地等は含めない。

2 多目的利用された調整池との関係

公園等の多目的利用が図られた調整池については、調整池を公園等として利用する上で支障がない部分は、公共施設の管理者と協議が成立すれば、公園等の面積に含むことができる。

3 開発面積が0.3ha未満のものの取扱い

開発面積が 0.3ha 未満のものについては、設置義務を課していない。その理由として、仮に 3%確保したところで 90 ㎡未満で、公園、緑地、広場のいずれとしても不十分であり、かつ、維持管理上からも問題が残るからである。また、機能上十分な面積のものの設置を義務付けることは開発者に過大の負担をかけることになるためである。

① 令第 25 条第 6 号（開発面積 0.3ha 以上 5ha 未満の場合）

「3%以上の公園、緑地又は広場が設けられていること」とは、最低の水準として、開発区域内に散在する公園等の面積を合計して 3%以上あればよいということにもなるが、予定建築物等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、最低でも、防災、避難活動の見地からすると 150 ㎡以上とすることが望ましい。

② 令第 25 条第 6 号ただし書

ただし書では、面積的にも誘致距離の点からも開発区域内の居住者が支障なく利用できる規模及び状態で既存の公園等が存在する場合、市街地内の事務所建築等公園の利用形態が住宅地と異なっており、かつ、建ぺい率等建築基準法の規定により建築計画上有効かつ十分な空地が確保される場合等、前段の趣旨を達し得ると認められる場合には、開発区域内に公園等を設けなくてもよいとしている。

（参考）誘致距離と公園面積

種　別	誘致距離	標準公園面積	設　計　指　針
児童公園	100～150m	0.03～0.05ha	幼児の日常の遊び場として、砂場、芝生等の広場を中心に設計し、保護者のための休養施設も確保する。
街区公園	250m	0.25ha	地区の実情にあわせ、児童の遊戯、運動等の利用、高齢者の運動、憩い等の利用に配慮し、遊戯施設、広場、休養施設等を最も身近な公園としての機能を発揮できるよう配慮するものとすること。
近隣公園	500m	2.00ha	地区住民の日常的な屋外レクリエーション活動に応じた施設を中心に設計し、休養スペースを十分確保するものとすること。
地区公園	1,000m	4.00ha	地区住民の身近なスポーツを中心としたレクリエーション施設を主体に、休養施設、修景施設等を有機的に配置する。

③ 令第 25 条第 7 号（開発面積 5ha 以上の場合）

イ 開発面積が 5ha 以上の住宅地の場合、児童公園に相当するものを 1 箇所は確保すべき規模であると考え、開発区域の面積の 3%以上の公園を確保することを義務付けている。

ロ 開発面積が 5ha 以上であっても、住宅系以外の開発の場合は、公園に限定せず、緑地や広場でもよい。これは、商業施設等の開発行為については、防災上必要な空地があれば足り、必ずしも、公園に限定して整備させる必要がないことからである。

ハ　5ha 以上の開発行為において公園を考える場合、その規模が一定水準以上のものでなければならないことは当然として、1 箇所にかたよることなく、誘致距離等を考慮して適切に配置されていなければならない。このため、規則第 21 条において、1 箇所の面積としては 300 ㎡以上と規定しているが、これは公園として施設を整備し得る最低の規模として想定される数値である。また、開発区域の面積が 5ha 以上 20ha 未満の開発行為にあっては 1,000 ㎡以上の公園を 1 箇所以上、20ha 以上の開発行為にあっては 1,000 ㎡以上の公園を 2 箇所以上設けることとしている。

④　公園等の整備の対象

※　開発許可制度運用指針（令和５年 12 月 28 日付け国都計第 133 号国土交通省都市局長通知）Ⅰ－５－３　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。

⑤　第二種特定工作物に対する不適用

※　開発許可制度運用指針（令和５年 12 月 28 日付け国都計第 133 号国土交通省都市局長通知）Ⅰ－５－３　第２号関係（公園、緑地又は広場に関する基準）

(2) 令第 25 条第３号、第６号及び第７号

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

また、令第 25 条第６号及び第７号の適用がない「主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為」には、大学等の野球場、庭球場、陸上競技場等に通常併設されると考えられる付属的な建築物が建設される場合が含まれるものと考えられる。

２　公園等の施設計画

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

1　面積が 1,000 ㎡以上の公園にあっては、2 以上の出入口が配置されていること。

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) 公園はその性質上、利用者の利便を考慮して、公道に接する場所に計画するほか、著しい狭長、屈曲のない形状で、適切な位置に配置されていること。

(2) 規則第 25 条第 1 号は、1,000 ㎡以上の公園の出入口についての規定で、出入口が 2 箇所以上

配置されることになっているが、これは、一辺に2箇所設けるということではなく、最低2辺に出入口を設けることを規定していると解されることから、公園は、最低2辺は道路、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。

(3) 規則第25条第2号は、利用者の安全を図るため、公園が自動車交通量の著しい道路や鉄道等に接して設けられている場合に、柵や塀又は緑地帯等の設置等を講ずることを義務付けている。

(4) 規則第25条第3号は、公園の形状、勾配についての規定である。公園は、その形状、地形等から建築物の敷地として利用しにくい土地等に計画されがちであるが、公園本来の目的を達成するには遊戯施設等が有効に配置でき、かつ、有効に利用できる形状、勾配で設けられなければならないことを義務付けている。

(5) 規則第25条第4号は、公園の排水施設の設置を義務付けたものである。雨水、地下水、散水等を有効に排出するものであると同時に、公園の有効利用上支障のないものでなければならない。

参考　静岡県福祉のまちづくり条例施行規則　別表第２　４　公園等に関する整備基準

部分	整備基準
(1) 出入口及び改札口	ア　1以上の出入口は、次に掲げるものとすること。 (ｱ) 表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げること。 (ｲ) 幅は、120センチメートル以上とすること。 (ｳ) 縦断勾配は、8パーセント以下とすること。 (ｴ) 車いす使用者が通過する際に支障となる段を設けないこと。 (ｵ) 車止め柵を設ける場合においては、有効幅員を90センチメートル以上とすること。 イ　1以上の改札口は、1の表(9)の項アに定める構造に準じたものとすること。
(2) 園路	主要な園路のうち、1以上の園路は、(1)の項に定める構造の出入口又は改札口に接するものとし、かつ、次に掲げるものとすること。 (ｱ) 表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げること。 (ｲ) 幅員は、120センチメートル以上とすること。 (ｳ) 縦断勾配は、8パーセント以下とし、かつ、横断勾配は、水勾配程度とすること。 (ｴ) 4パーセント以上の縦断勾配が50メートル以上続く場合は、途中に150センチメートル以上の水平な部分を設けること。 (ｵ) 縁石を切下げる場合においては、切下げ部分の幅員は120センチメートル以上、すりつけ勾配は8パーセント以下とし、かつ、車いす使用者が通過する際に支障となる段を設けないこと。 (ｶ) 園路を横断する排水溝のふたは、つえ、車いすのキャスター等が落ち込まないものとすること。 (ｷ) 階段を設ける場合においては、当該階段は、(ｸ)に定める構造の傾斜路を併設し、かつ、次に掲げるものとすること。 a　幅は、120センチメートル以上とすること。 b　手すりを設けること。 c　表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げること。 d　高低差が250センチメートルを超える場合は、高低差250センチメートル以内ごと

	に踏幅120センチメートル以上の踊場を設けること。 e　段がある部分の上端に近接する園路及び踊場の部分には、点状ブロック等を敷設すること。 (ｸ) (ｷ)の階段に併設する傾斜路は、次に掲げるものとすること。 a　幅は、90センチメートル以上とすること。 b　傾斜路の縦断勾配は、8パーセント以下とすること。 c　高低差が75センチメートルを超える場合は、高低差75センチメートル以内ごとに踏幅150センチメートル以上の踊場を設けること。 d　手すりを設けること。 e　表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げること。 f　傾斜がある部分の上端に近接する園路及び踊場の部分には、点状ブロック等を敷設すること。
(3) 駐車場	ア　機械式駐車場を除き、車いす使用者用駐車施設を設けること。 イ　車いす使用者用駐車施設は、次に掲げるものとすること。 (ｱ) 出入口又は改札口に通ずる位置で、かつ、当該出入口又は改札口との間の距離ができるだけ短くなる位置に設けること。 (ｲ) 幅は、350センチメートル以上とすること。 (ｳ) 車いす使用者用駐車施設又はその付近に、車いす使用者用駐車施設であることを表示すること。
(4) 案内表示等	障害者、高齢者等に配慮した案内表示を行い、必要に応じて視覚障害者誘導用ブロックを敷設すること。

3　再開発型開発行為に関する公園等の基準の運用

※　開発許可制度運用指針(令和５年12月28日付け国都計第133号国土交通省都市局長通知)
Ⅰ－５－３　第２号関係（公園、緑地又は広場に関する基準)

(3) 再開発型開発行為に関する公園等の基準の運用

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

① 開発区域内において法第33条に定める基準を満たす公園等と同等の機能を有すると認められる総合設計等に基づく公開空地等の確保が担保される場合には、公園等のための空地を公園管理者に移管せずに建築物の敷地として一体的に開発行為者に管理させても、実質的に良好な都市環境が確保されることから、建築基準法に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制度により、開発区域内に公開空地等が確保され、引続き空地としての管理がなされることが確実な開発行為については、公園管理担当部局と協議の上令第25条第６号ただし書を適用し、形式的に公園等の確保を求めなくても差し支えないこと。

② 土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業又は開発許可により面的な整備事業が施行された区域内の土地等、公園等が周辺において既に適正に確保された土地の二次的な開発については、同号ただし書に該当するものとして、二次的な開発に際して公園等を更に求める必要はないこと。

③ 総合設計制度又は特定街区制度により確保された公開空地等が、法第36条第３項の工事完了公告の後においても、駐車場等に転用されず、法に基づく公園等の機能を実質的に保つことを担保するため、開発許可に際しての条件の付与等の措置を事案に応じて講ずるとともに、公開空地等の確保に関して、十分な担保措置がなされるよう建築確認担当部局又は都市計画担当部局と調整を図ること。

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

第４　消防水利に関する基準

法第 33 条第 1 項第 2 号　主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあっては、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に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　予定建築物等の敷地の用途
ニ　予定建築物等の敷地の規模及び配置

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。

本号は、消防に必要な水利として利用できるものが、消防法第 20 条第 1 項の規定に基づく「消防水利の基準」（昭和 39 年 12 月 10 日付け消防庁告示第 7 号）に適合していない場合で、貯水施設を設置するときは、当該貯水施設は「消防水利の基準」に適合していなければならない旨を規定している。

また、公共の用に供する空地である貯水施設についてのみ触れているが、消火栓を設ける場合にも当然「消防水利の基準」に適合していることが必要である。

なお、施行区域の規模、形状、予定建築物等の構造及び用途並びに敷地の規模及び配置、施行区域の周辺の状況等を勘案して、当該区域を管轄する消防署が消防水利の基準に照らして相当と認めたときはそれによる。

(参考)

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最少限度の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。

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

第 3 条　消防水利は、常時貯水量が 40m^{3}以上又は取水可能水量が毎分 1 m^{3}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 ㎜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 180m以下となるよう配管されている場合は、75 ㎜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。以下本条においておなじ。）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、140m以下となるよう設けなければならない。

3　前 2 項に定める配置は、消火栓のみに偏することのないように考慮しなければならない。

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 140m以内の部分には、その他の水利を設けないことができる。

第 6 条　消防水利は、次の各号に適合するものでなければならない。

(1) 地盤面からの落差が 4.5m以下であること。

(2) 取水部分の水深が 0.5m以上であること。

(3) 消防ポンプ自動車が容易に部署できること。

(4) 吸管投入孔のある場合は、その一辺が 0.6m以上又は直径が 0.6m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）

平均風速 / 用途地域	年間平均風速が 4m毎秒未満のもの	年間平均風速が4m毎秒以上のもの
	(m)	(m)
近隣商業地域 商業地域 工業地域 工業専用地域	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	120	100

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

第４節　排水施設

第１　排水施設の基本計画

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

（前号　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）

【参考】下水道法第 2 条第 1 号　下水　生活若しくは事業（耕作の事業を除く。）に起因し、若しくは附随する廃水（以下「汚水」という。）又は雨水をいう。

本号は、排水施設についての基準を定めている。本号を適用するについて必要な技術的細目は、令第 26 条並びに規則第 22 条及び第 26 条に規定されている。

「当該排水施設について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。」の意義については、第 4 編第 3 節第 1-1 概要「公共の用に供する空地に関する都市計画との適合性（行政実例）」を参照すること。

第２　開発区域内の排水施設

１　計画の基本

令第 26 条第 1 号　開発区域内の排水施設は、国土交通省令で定めるところにより、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出することができるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。

規則第 22 条第 1 項　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以上の降雨強度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。

令第 26 条第 1 号及び規則第 22 条は、雨水及び汚水について算定した計画下水量を基に、開発区域内の排水施設の管渠の勾配及び断面を定める旨の規定である。

※ 開発許可制度運用指針（令和５年 12 月 28 日付け国都計第 133 号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－５－４　第３号関係（排水施設に関する基準）

法第 33 第１項第３号は、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排水施設の設置に係る基準を定めたものである。これを受けて令第 26 条第１号では、開発区域内の排水施設は、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を定めることとされており、施行規則第 22 条第１項において、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を有効に排出することができるよう定めることとされている。

また、「「宅地開発等指導要綱に関する措置方針」について」（昭和 58 年８月２日建設省計民発第 54 号）においては、「雨水排除については、降雨による土砂の流出を見込む必要がある等の

理由のある場合を除き、下水道施設設計指針で定める確率年５年～10 年を計画規模とすることが妥当である。」とされている。
近年、都市化の進展等に伴う浸透面積の減少により、雨水の流出量が増え、下水道にかかる負担が増加していることに加え、気候変動により将来の降雨量が増加することを考慮すると、整備が完了した区域も含め、降雨量の増大に対応できるように事前防災の考え方に基づいた整備を行う必要があるため、令和３年の特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律（令和３年法律第 31 号）による下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）の改正も踏まえ、同年に、「雨水管理総合計画策定ガイドライン（案)」（令和３年 11 月 国土交通省水管理・国土保全局下水道部）（以下「ガイドライン（案)」という。）が改訂されたところ。
本ガイドライン（案）においては、気候変動に伴う降雨量の増加等を勘案すると、例えば、現在の５年確率と将来の５年確率は同様なものではなくなり、現行の整備水準のままでは安全度が低下することが想定されることを踏まえ、気候変動の影響を踏まえた計画降雨及び計画雨水量（以下「計画降雨等」という。）の設定が必要であること、また気候変動の影響を踏まえた計画降雨等の算定にあたっては、パリ協定等における政府としての取組の目標及び下水道施設の標準耐用年数を踏まえ、現在の計画降雨に、２℃上昇を考慮した降雨量変化倍率を乗じて設定すること等の考え方が示されたところ。
開発区域内の雨水排水施設の規模の決定に当たっては、地域ごとの雨水管理総合計画の見直し状況等を踏まえつつ、例えば、開発区域内で生じる下水を排出先である公共下水道に適切に排出できるよう本ガイドライン（案）を参考にするなどして、気候変動の影響を踏まえた計画降雨等を算定することが望ましく、下流水路・河川等の管理者と十分協議しておくことが望ましい。

近年の気候変動の影響を踏まえ、開発区域内の雨水排水施設の規模の決定に当たっては、地域毎の雨水総合管理計画等に鑑みて行うこととし、排水施設を管理することとなるものと十分に協議しておく必要がある。

２　計画雨水量

計画雨水量は、開発区域の規模、地形等を勘案して、降雨強度、流出係数を定めて算定する。

(1) 算定方法　……　計画雨水量は次式により算定する。

$$Q = \frac{1}{360} \times C \times I \times A$$

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

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

t：降雨継続時間（分）
a、b、n：定数

（注）排水施設は流域単位で考えるものであり、地形の状況により、開発区域外の土地の部分も排水面積に含めて算定すべき場合があることに留意すべきである。

(2)　流出係数

放流先河川等の流下能力を検討する際の流出係数

富士山系のような特殊な地形を除いて、一般に次の値を標準とする。

なお、流出係数は流域の開発によって大きく変化することが多いので、計画値として採用する値は流域の開発計画等を十分織り込んでおくことが必要である。

密集市街地	0.9
一般市街地	0.8
畑・原　野	0.6
水　　田	0.7
山　　地	0.7

「建設省河川砂防技術基準（案）」

(3) 降雨強度

開発区域内の排水施設の管渠の勾配及び断面積を設計するために用いる降雨強度は、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以上の値を用いることとされている。具体的には、

ア　到達時間（＝継続時間）から計算により求めた5年確率降雨強度

イ　調整池の容量設計に用いる降雨継続時間を30分とした場合の50年確率降雨強度のいずれかとする。ただし、公共施設の管理者が別途定めた場合は、この限りではない。

（注）一般的には、降雨継続時間を5～10分程度として管渠等の排水施設を設計するが、本町では、計算の簡略化に鑑みて、その差が1割程度である調整池設計の計算に用いる30分降雨継続時間・50年確率降雨強度を用いても差し支えないこととしている。

（注）到達時間：開発区域の流末に流入する流域の最遠点から、当該流末までに流入する時間をいい、これを継続時間として次表から決定する。

① 5年確率降雨強度　(㎜／hr)

降雨継続時間	長泉町（東部）
5分	128
7	117
10	105
15	92
20	83
30	71
	$r' = \dfrac{810.1}{t^{0.6}+3.7194}$

② 調整池の容量計算に用いる降雨強度　(㎜／hr)

地　　域	長泉町（東部）
降雨継続時間（30分） 50年確率短時間降雨強度	104

3　計画汚水量

汚水については、生活又は事業に起因し、又は附随する廃水量、即ち、計画人口1人1日最大

給水量から算出される計画１日最大汚水量に、工場等の排水量及び浸入が予測される地下水量を加え、時間最大汚水量を求める。

４　計画排水量

排水施設の排水量の設計及び算定は次のとおりとする。

(1) 設計流速

① 排水施設の設計流速は、排水施設の摩耗や土砂堆積が生じないよう配慮することとし、次表を標準とする。

区　　分	汚　水	雨　水
標　　準	1.0～1.8m／s	
やむを得ない場合	0.6～3.0m／s	0.8～3.0m／s

※ 雨水排水路は原則として開渠とすること。

(注) 設計流速が遅いと土砂等が堆積し、早いと排水路が摩耗して耐用年数が短くなり、好ましくないことから、0.8～3.0m／s の範囲となるよう下水道の設計指針等で定めている。また、流速が早いと到達時間が短くなり、治水上の問題も生じてくるので、段差工を施行するなど工夫すること。ただし、雨水排水路の流速は、開発者が自ら維持管理に責任を持って、下流に悪影響を及ぼさない場合においては、4.5m／s 程度まではやむを得ないものとする。

② 排水中の沈殿物が次第に管渠内に堆積するのを防止するため、下流ほど流速を暫増させるよう設計すること。なお、勾配は、下流ほど流量が増加して管渠断面が大きくなり、流速を大きく取ることができるので、下流ほど緩くすること。

③ 地表勾配が急峻である場合等で落差工を設ける場合には、その落差は１箇所当り 1.5m以内とし、階段工の場合は0.6m以内とし、水叩厚、水叩長を十分取ること。

(2) 排水量の算定

① 排水施設の断面積は、汚水にあっては計画時間最大汚水量を、雨水にあっては計画雨水量を有効に排出できるものであること。

② 排水施設の流量は、マニングの式を用いて算出すること。

○ マニング式

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

V：流速（m／s）

n：粗度係数

I：勾配

$Q = A \times V$

R：径深（m）$= A / P$

A：流水の断面積

P：流水の周辺長

Q：流量（㎥／s）

③ 粗度係数

流下能力の算定に当っては、次の値を標準とする。

暫定素掘河道	0.035
護岸のある一般河道	0.030
三面張水路	0.025
河川トンネル	0.023
コンクリート人工水路	0.020
現場打コンクリート管渠	0.015
コンクリート二次製品	0.013
塩化ビニル管、強化プラスチック複合管	0.010

5 排水施設の構造等

令第 26 条第 3 号 雨水（処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として、暗渠によって排出することができるように定められていること。

規則第 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。

第 1 号 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。

第 2 号 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、漏水を最小限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができる。

第 3 号 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。

第 4 号 管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあっては、その内径又は内法幅が、20㎝以上のもの）であること。

第 5 号 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 管渠の長さがそ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

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

第 7 号 ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべきますにあっては深さが 15㎝以上の泥溜が、その他のます又はマンホールにあってはその接続する管径の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。

(1) 令第 26 条第 3 号

① 本号は、雨水以外の下水は原則として暗渠により排出する旨規定している。ただし、処理された汚水（合併浄化槽の排水を含む。）及び工場排水等で衛生上問題のないものは、暗渠に

よる排出を義務付けられていない。

② 雨水排水施設は原則として開渠とし、土砂等の堆積による通水断面の縮小を考慮して、2割程度の余裕を見込んで断面を決定すること。

ただし、自己の業務用等で溢水しても区域内だけで処理でき、周辺に悪影響が及ばないと判断される場合はこの限りではない。

⑵ 規則第26条第1号

本号は、排水施設が、外圧、地盤の不等沈下等により機能を損なうことがないよう、堅固で耐久力を有しなければならない旨規定している。

⑶ 規則第26条第2号

本号は、排水施設の材料は、耐久性のあるコンクリート、れんが、陶器等で造られたものを使用し、漏水を最小限とするため、継目をカラー、ソケット等の構造とする等の措置を講ずべき旨を規定している。

ただし書きの規定は、平成16年の特定都市河川浸水被害対策法の施行に伴い設けられたものであり、特定都市河川流域の内外を問わず、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、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した上で、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ある。

⑷ 規則第26条第3号

開発行為等により設置された公共の用に供する排水施設は、原則として工事完了公告の日の翌日に町の管理に引き継がれるものであることから、その維持管理に支障のないよう、道路等の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ある。

⑸ 規則第26条第4号

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のり幅は、主として清掃上及び排水能力の観点から、20㎝以上としなければならないと規定している。

なお、雨水管渠の最小管径は、25㎝以上とすることが望ましい。

第３　雨水貯留施設

１　放流先と雨水貯留施設

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。

本号は、開発区域内の排水施設がその下水を「有効かつ適切に」排出することができるよう、下水道、排水路、河川等に接続していることについて規定したものである。

「有効かつ適切に」とは、地形等からみて無理なく排出できるものであると同時に、「放流先の能力が十分あるということ」及び「放流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切」であるという意味である。

後段は、放流先の排水能力が集中豪雨等の一時的集中排水時にのみ不十分となる場合で、他に接続し得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、遊水池等を設けて、一時貯留することができる旨の緩和規定である。

もとより、放流先への排水施設の接続については、当該放流先河川等の管理者と都市計画法第 32 条第 1 項の規定に基づき協議し、その同意を得る必要がある。一般的には、1 年確率以上の降雨強度の雨量を有効に排出できない河川等への排水施設の接続は認められず、当該放流先河川等を 1 年確率以上に改修した場合にのみ接続が認められている。また、1 年確率以上の降雨強度の雨量を有効に排出できる放流先の場合であって、当該放流先の排水能力が集中豪雨時の一時的集中排水時に不十分なときには、当該放流先河川等の管理者と協議の上、調整池を設置することとなる。なお、調整池の設置及び管理に際しては、「宅地開発に伴い設置される流出抑制施設の設置及び管理に関するマニュアル」（平成 12 年 7 月 27 日　建設省経民発第 14 号・同都下公発第 18 号・同河環発第 35 号建設省経済局長・同都市局長・同河川局長）を参考とすること。

(1) 調整池設置基準

調整池は、放流先の河川管理者等と協議の上、その同意を得て設置することとなるが、一般的な設置基準は次のとおりである。

① 原則として、50 年確率以上の降雨強度の雨量を有効に排出できる放流先には、調整池を設けず、直接放流することができる。

（注）放流先河川等が改修済（降雨強度 30 年確率以上）であって、河川管理者等が認める場合は調整池の設置を求めない場合があること。ただし、大規模開発で周辺に与える影響が大きい場合、形質変更により流出量が著しく増加する場合はこの限りでない。

なお、調整池の設置が不要とされた場合においても、浸透施設の設置、緑地、駐車場等における現地貯留等を行い、流出抑制を図ることが望ましい。

② 1 年確率以上の降雨強度の雨量を有効に排出できる場合は、調整池を設け、放流量を放流先の無害流量まで調整して、排出することができる。

なお、放流先河川等の流下能力が 1 年確率降雨量に不足するときは、原則として、その不足する部分を改修すること。

③　開発区域又はその周辺若しくは下流の土地に湛水地域がある場合には、開発行為によりその周辺若しくは下流の土地又は河川に支障のないよう排水計画が立てられていること。

④　原則として1,000㎡以上の開発行為にあっては、放流先の排水能力について検討を加え、必要に応じ調整池を設置すること。ただし、放流先の河川管理者等との協議により、設置しないことについて同意を得ており、当該同意の理由により調整池が不要と判断できる場合は、この限りでない。

⑤　施行区域面積が3,000㎡未満の住宅地分譲事業で、放流河川等の流下能力が１年確率以上の降雨強度の雨量を有効に排出できる場合は調整池を設置しないことができる。

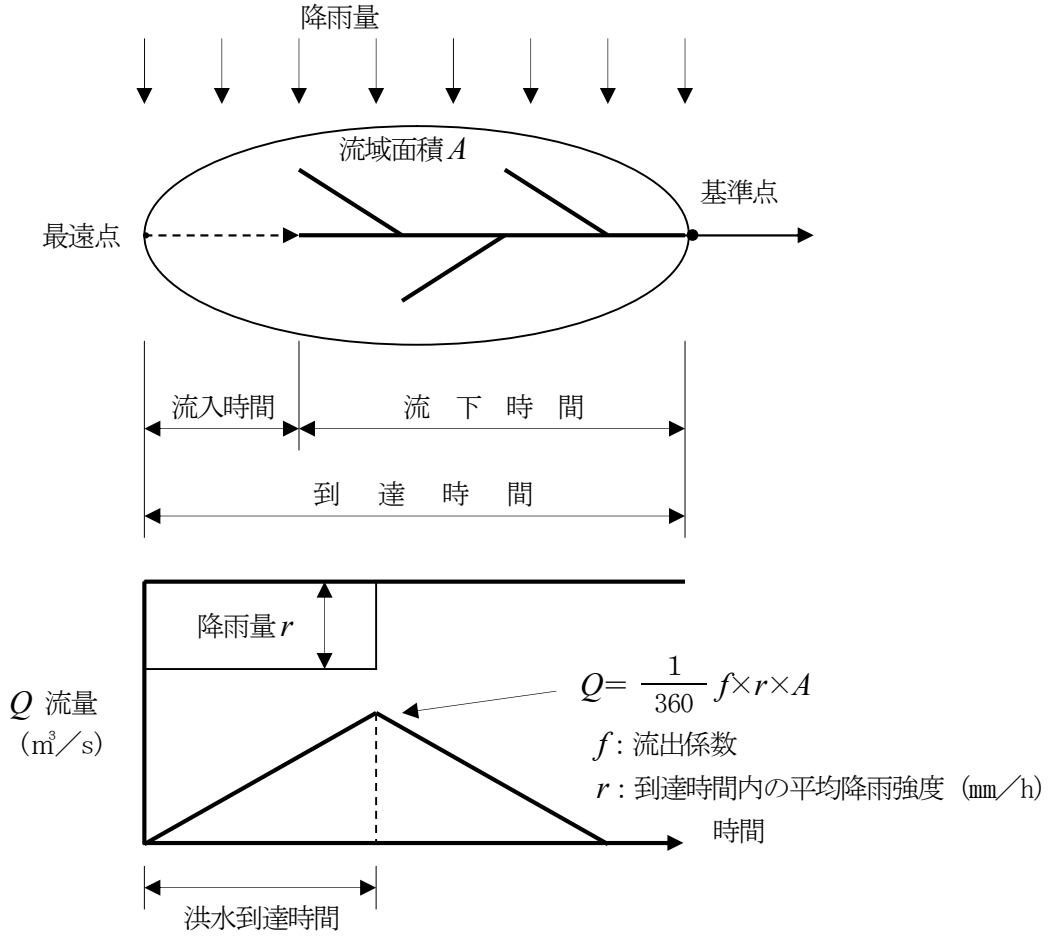
(2) 放流先の流下能力の検討等

放流先の河川又は水路の流下能力を計算により求める一般的な方法は次のとおりである。その際、河川改修計画との整合を図るため、河川管理者等と十分協議する必要がある。

【流下能力の算定方法】

○　流下能力の算定に用いる合理式の概念図

洪水到達時間内だけ流域に一様の降雨があった場合



① 放流先河川等の流下能力の算定式（マニング式：前掲）

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

$$Q=A\times V$$

② 放流先河川等の流下能力に対応する降雨強度（r）の算定式

$$r=Q/(\frac{1}{360}\times f\times A) \quad \leftarrow \quad Q=\frac{1}{360}\times f\times r\times A$$

Q：①で求めた放流先河川等の各断面地点における流下能力（㎥／s）

f：各断面地点における流域の平均流出係数

A：各断面地点における流域面積（ha）

(3) 各断面地点における1年確率降雨強度（r'）の算定式

① 各断面地点における流域の最遠点からの到達時間（t）を②により算定し、当該到達時間を継続時間として、次に掲げる表を用いて各断面地点における1年確率降雨強度（r'）を算定する。

1 年 確 率 短 時 間 降 雨 強 度	
継続時間（分）	降 雨 強 度 （㎜／h）
	長泉町（東部）
10	42
20	29
30	23
60	15
90	12
120	10
150	9
180	8
	$r'=\dfrac{187.0}{t^{0.6}+0.4644}$

② 到達時間（t）の算定（前掲の「流下能力の算定に用いる合理式の概念図」を参照）

ア 到達時間（t）＝流入時間（t_1）＋流下時間（t_2）

イ 流入時間（t_1）

市街地における流入時間は次の表を参考とすること。

わが国で一般的に用いられているもの			
人口密度が大きい地区	5分	幹線	5分
人口密度が小さい地区	10分	支線	5～10分
平 均	7分		

ただし、山間地における流入時間は流域面積2㎢当たり30分とし、次式を参考とすること。

$$t_1=\sqrt{\frac{A}{2}}\times 30$$

ウ　流下時間（t_2）

次に掲げるクラーヘンの式により求める。

$t_2=L/60/V$　　L：流路延長

V：洪水流出速度で次の表による。

勾　　配	1／100 以上	1／100～1／200	1／200 以下
V（m／s）	3.5	3.0	2.1

(4) 判定

$r>r'$の場合、当該放流先河川等の当該断面地点は、1 年確率以上の降雨強度の雨量を有効に排出できる能力、1／1 対応の能力があるとする。

2　調整池の構造形式（一般的な分類）

ダ　ム　式 （堤高 15m未満）	・主として丘陵地で谷部をアースフィルダム又はコンクリートダムによりせき止め、雨水を貯留する形式
掘込み式	・主として平坦部を掘り込んで雨水を一時貯留する形式であり、計画高水位が周辺地盤高さとほぼ同じとなる。
地　下　式	・地下貯留槽、埋設管等に、一時雨水を貯留し、調整池としての機能を持たせたもので、市街地等において土地の高度利用を図る場合に設置される。
現地貯留式	・公園、学校校庭、棟間、屋根等を利用して雨水を貯留する施設であり、通常現地に降った雨のみを対象とするため、管渠の上流側に設けられる。透水性の高い地盤では浸透型との併用が有効である。

（注）ダム式は、下流に与える影響が大きく、相対的に高い安全度が求められる。その他の形式は、比較的平坦地に立地することが多く、小規模な施設については、周辺の土地利用状況、将来の維持管理の担保、溢水したときの影響等を考慮して、技術基準を適用すること。

3　調整池の設計基準

調整池を設置する場合には、「都市計画法施行令第 26 条第 2 号（河川等への排水）の設計基準について（平成 7 年 5 月 26 日付け都計第 181 号）」、「河川管理施設等構造令」、「建設省河川砂防技術基準（案）」等のほか、次の技術基準を参考にすること。

大規模宅地開発に伴う調整池技術基準（案）	昭和 46 年 7 月 昭和 62 年 3 月 （増補改訂）	日本住宅公団 (社)日本河川協会	10ha 以上の宅地開発に伴う流出抑制施設として、存置期間 10 年程度として設置される堤高 15m未満のダム式暫定調節池に適用する。
防災調節池技術基準（案）	昭和 49 年 3 月 昭和 62 年 3 月 （増補改訂）	住宅・都市公団 地域振興整備公団 (社)日本河川協会	防災調節池事業に適用するほか、堤高 15m未満のダム式恒久調節池に適用する。
下水道雨水調整池技術基準（案）	昭和59年10月	(社)日本下水道協会	下水道管渠（雨水）の機能を補完するダム式（堤高 15m未満）及び掘込み式の下水道事業による調節池に適用する。
流域貯留施設等技術指針（案）	昭和 58 年 3 月	建設省河川局 都市河川室 (社)日本河川協会	流域貯留浸透事業に適用するほか、校庭、公園広場等の公共公益施設、集合住宅の棟間等貯流及び浸透機能を有する施設に適用
宅地開発に伴い設置される洪水調整（節）池の	昭和 61 年 4 月	建設省建設経済局 民間宅地指導室	宅地開発に伴い設置される調整池の多目的利用に適用する。

多目的利用指針（案）			
防災調節池の多目的利用指針（案）	昭和62年3月	住宅・都市公団 地域振興整備公団 (社)日本河川協会	防災調節池等の恒久的施設の多目的利用に適用する。
盛土等防災マニュアルの解説	令和５年11月	盛土等防災研究会	調整池及び貯留浸透施設の計画設計及び多目的利用について解説。

８編　参考資料の調整池部分を追加

(1) 調整池容量の計算方法

「都市計画法施行令第26条第2号（河川等への排水）の設計基準について」
（平成7年5月26日付け都計第181号都市住宅部長通知記の1）

開発区域から雨水を排出するにあたり、放流先の河川等の管理者との協議により、一時雨水を貯留する調整池を設置する場合は、別記１に適合していること。

なお、調整池を設置する場合においても、下流の河川又は水路の流下能力が、1 年確率降雨量に不足するときは、原則としてその不足部分を改修すること。

別記１　流量計算・調整池設計基準

1　流量計算

ピーク流出量の算定は次式によるものとする。

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

f：流出係数（開発区域内は0.9を標準とする。）
r：到達時間内の1時間降雨強度（㎜／h）
A：流域面積（ha）

2　調整池設計基準

(1) 計画基準

ア　調整池の洪水調節方式

調整池の洪水調節方式は、原則として自然放流方式とする。

イ　洪水のピーク流量はラショナル式によるものとし、次式により算定する。

$$Q=\frac{1}{360}\times f\times r\times A$$　（前出参照）

ウ　洪水到達時間

ラショナル式に用いる洪水到達時間は、洪水時の雨水が流域から河道に入るまでの時間（流入時間）と流量計算地点まで河道を流れ下る時間（流下時間）の和とする。

エ　流出係数は、開発前の状況については、調整池の計画地点、流域の地被の状況、流域面積の大きさ等を考慮して適切な値をとるものとし、開発後の状況については0.9を標準とする。

オ　計画対象降雨

調整池の洪水調節容量を算定するために用いる計画対象降雨については、下表1による降雨強度～継続時間曲線（以下「確率降雨強度曲線」という。）によって求めるものとする。

カ　洪水調節容量の算定方法

(ｱ) 開発区域内の面積が50ha未満で到達時間が30分以内の場合、洪水規模が年超過確率で50分の1以下のすべての洪水について、施行後における洪水のピーク流量の値を調整池下流の流下能力の値まで調整することとした場合の調整池の調整容量は、次式で求めるものとする。

$$V=(f_1\times ri-\frac{rc}{2}\times f_2)\times 2ti\times A\times\frac{1}{360}$$

V ＝必要調整容量（㎥）
f_1 ＝開発後の流出係数（0.9 を標準とする。）
f_2 ＝開発前の流出係数（0.6 を標準とする。）
A ＝流域面積（ha）
ri ＝1／50 確率降雨強度（㎜／時間）
rc ＝下流無害流量に対応した降雨強度
ti ＝継続時間（30 分：30 分以内は 30 分とする。）

（例）長泉町（東部地区）において流域面積が 10ha のときの調整池容量は次のとおり。
（f_1=0.9、f_2=0.6、rc=23 ㎜／時間　の場合）

$$V=(104\times0.9-\frac{23}{2}\times0.6)\times(1\times30)\times60\times10\times\frac{1}{360}=8{,}670m^3$$

※　開発区域の面積が 2ha 未満の場合は、次式により調整池容量を求めることができる。

$$V=(f_1\times ri-\frac{rc}{2}\times f_2)\times ti\times A\times\frac{1}{360}$$

（例）長泉町（東部地区）において流域面積が 1ha のときの調整池容量は次のとおり。
（f_1=0.9、f_2=0.6、rc=23 ㎜／時間　の場合）

$$V=(104\times0.9-\frac{23}{2}\times0.6)\times30\times60\times1\times\frac{1}{360}=434m^3$$

(ｲ) (ｱ)以外の大規模土地利用事業（50ha 以上）の場合
洪水規模が年超過確率で50分の１以下のすべての洪水について施行後における洪水のピーク流量の値を調整池下流の流下能力の値まで調整することとした場合の調整容量の算定は、以下の手順によるものとする。
a　計画降雨波形（後方集中型降雨波形）より調整池に流入するハイドログラフの算出
b　数種の放流施設を仮定して洪水調節数値計算を行い、下流許容放流量以下に調節し得る放流施設を求める。

① 開発後の流出係数は、区域内にあって形質の変更しない場合であっても、原則として 0.9 とする。
ただし、将来にわたって形質の変更のないことが確実である場合（保安林、町等の開発事業等）は f を現場の状況にあった数値としてもよい。

② 下流無害流量とは、放流先河川等の各断面地点において算定される流下能力に対応する降雨強度(各断面地点における流下能力､流域面積及び流域の平均流出係数から算定される降雨強度。算定方法は p4-59【流下能力の算定方法】②放流先河川等の流下能力に対する降雨強度（r）の算定式を参照。）が、最も小さい断面地点における流量をいう。

③ 流域変更は原則として認められないが、やむを得ず流域変更を行う場合は、流域変更分は全量貯留するとともに、利水等支障がないかチェックすること。また、流域面積が増加する場合の放流量は、変更前の流域で算出した放流量を超えないこと。

④ 区域内の雨水は調整池に排出することを原則とするが、地形上の理由でやむを得ず直接放流する場合は、f=0.6 にて算出したピーク流出量から 0.9 にて算出したピーク流出量を引いた流量を調整池からの放流量とするよう調整する。
なお､時間降雨強度15㎜以上又は24時間程度で調整池が空になるよう放流量を確保すること。

(2) 降雨強度
調節池の必要容量の算定には、次の表の降雨強度を用いるものとする。

① 開発区域の面積が 50ha 未満の場合

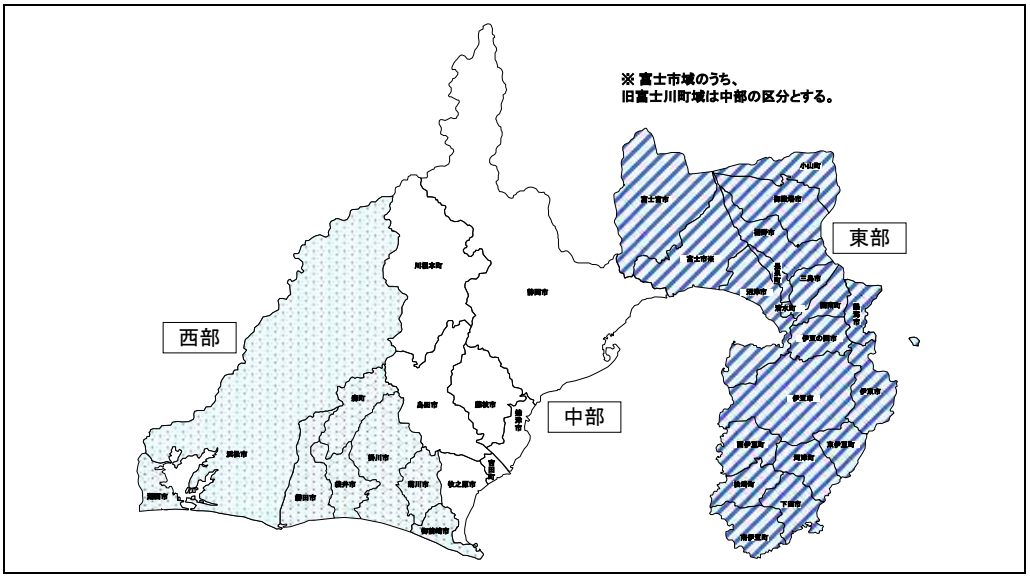
50 年 確 率 短 時 間 降 雨 強 度	
継続時間 (分)	降 雨 強 度 (㎜／時間) 長泉町（東部）
10	151
20	121
30	104
	$r=\dfrac{1264.6}{t^{0.6}+4.4076}$

※ 到達時間（継続時間）が 30 分以内の場合は、t=30 分として計算する。

② 開発区域の面積が 50ha 以上の場合

50 年 確 率 長 時 間 降 雨 強 度	
継続時間 (時間)	降 雨 強 度 (㎜／時間) 長泉町（東部）
1	79.5
2	58.3
3	47.5
4	40.7
6	32.4
8	27.3
12	21.3
24	13.7
	$r=\dfrac{136.9}{t^{0.7}+0.7225}$

（注） 降雨強度の東部・中部・西部の区分は次の図のとおり。



（参考）

① 開発面積 50ha 未満の開発行為において、調整池の設計に用いる確率年ごとの短時間降雨強度

（継続時間 30 分）

（単位：㎜／h）

降雨強度確率年	長泉町（東部）	摘　　要
1／1　確率	23	下流河川の許容放流量計算に使用
1／50　確率	104	調整池の容量計算に使用
1／100　確率	114	余水吐の断面計算に使用

② 50 年確率の降雨強度に基づく調整池の容量を試算すると下表の値となる。ただし、開発面積 50ha 未満で流域変更、直接放流がなく、下流の許容放流量に対応した降雨強度を長泉町（東部）：23㎜/h、とした場合である。

（単位：㎥/ha）

区　分	長泉町（東部）
開発面積 2ha 以上	867
開発面積 2ha 未満	434

2　調整池の構造等

(1) 堤体

① 原則としてコンクリート構造とする。やむを得ない場合はフィルタイプダムとするが、施工区域内最終位置の調整池はコンクリート構造とする。ただし、掘込み式の場合はこの限りでない。

② 掘込み式調整池内の斜面勾配は、2 割以上の緩やかな勾配とするものとする。ただし、コンクリートその他これに類するものでのり面を被覆する場合においては、この限りでない。

③ コンクリート又は築造式タイプの場合は、基礎地盤の土質、地層構造等の状況を把握するため、ダムサイト付近に 3 箇所以上のボーリング調査を施さなければならない。ただし、既存資料がある場合はこの限りでない。

④ 築造式タイプのダムの傾斜勾配は、次表によること。また、高さ 5mごとに幅 3m以上の小段を設け排水施設を設置するものとする。

区　分	名　　称	上流のり面勾配	下流のり面勾配	備　　考
粗粒土	レキ	3.0 割	2.5 割	ゾーン型の透水部のみ
	レキ質土	3.0	2.5	
	砂質土	3.5	3.0	
細粒土	シルト・粘性土	3.0	2.5	
	シルト・粘性土 火山灰質粘性土	3.5	3.0	

⑤ 調整池で使用する擁壁は、「河川管理施設等構造令」及び「建設省河川砂防技術基準（案）」により、適切な設計外力を考慮した上で安定計算を行うこと。

(2) 余裕高

調整池に確保する余水吐越流水位（H.H.W.L）に対する余裕高は、次によること。

① 原則 60㎝以上とする。

② 調整池の流域内の全てが開発された土地又は開発区域（樹林が残置される土地を除く。）であり、余水吐の能力に対する障害物が調整池内に流入する恐れのない場合は、30㎝以上とすることができる。

③　調整池周辺の地形が平坦地又は調整池に向かって下っている傾斜地であり、調整池周辺の地盤の全てが余水吐越流水位（H.H.W.L）より高い場合は、30cm 以上又は余水吐越流水位（H.H.W.L）と調整池最低水位（L.W.L）との差の１割となる値以上とすることができる。ただし、当該値が、5cm 未満のときは 5cm 以上（駐車場兼用で隣接する開発区域外の土地が民地の場合、20cm 未満のときは 20cm 以上）とする。

(3) 余水吐

①　余水吐は、100 年確率の降雨強度の 1.5 倍の計画洪水量を排出できるよう断面を確保し、導入路は閉塞することのないよう、幅が原則として 2m以上の長方形断面開水路とすること。

　また、一般的に導流部は幅 2.0m以上とされているが、これは流木・塵埃等の流下による閉塞のおそれを考慮したものであり、周辺の状況に合せ弾力的に運用して差し支えない。

②　流入水路周辺は、流れが集中し、洗掘される危険が大きいので、流速に耐え洗掘やのり崩れを防止するために、石積又はコンクリートブロック張等により保護すること。

$$Q=\frac{1}{360}\times f\times r\times A\times 1.5$$

$$Q=\frac{2}{15}\times a\times h\times\sqrt{2gh}\times(3B_0+2B_1)$$

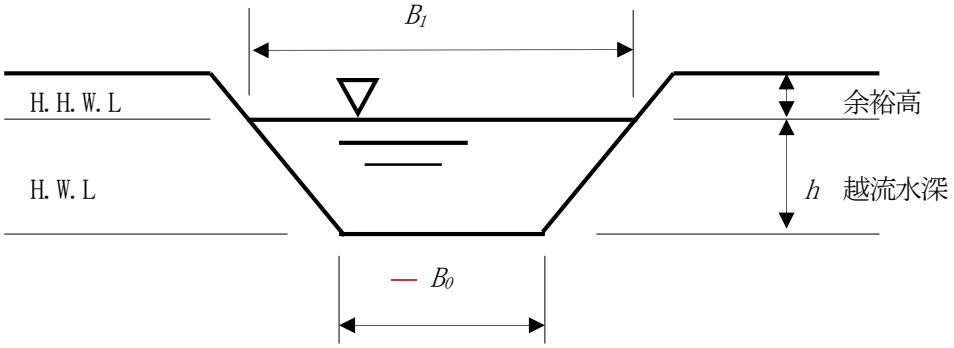
Q：計画流量（m^3／s）　　a：越流係数（0.6）

f：流出係数（0.9）　　h：越流水深（m）

r：1／100 年確率降雨強度（㎜／時間）　　g：重力の加速度（m/s^2）

　降雨継続時間 30 分(30 分未満は 30 分とする。)　　B_0：水通長底幅（m）

A：流域面積（ha）　　B_1：水通長上幅（m）



（注）上記の式で四角せき（$B_1=B_0$）とし、a=0.6、g=9.8 を代入すると

$$Q=1.77088B\times H^{\frac{3}{2}}$$

この式は「防災調整池等技術基準（案）」の$Q=1.8B\times H^{\frac{3}{2}}$と同じになる。

(4) 流入管

①　流入管の敷高については、原則として計画高水位（H.W.L）以上とする。ただし、調整池水位が計画高水位となり、バックウォーターが生じても、流入系統（管渠、開水路及びマンホール等）に悪影響が出ない場合はこの限りでない。

（注）洗掘等のおそれもあり、流入管は低い位置が好ましいという意見もあるが、洗掘に対しては、縦排水路、落差桝等の設置により対応可能である。

② 流入管の位置が高く、垂直に落下するような構造のものは、時として騒音源になるので、調整池の近くに住宅がある場合は好ましくない。

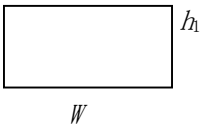
③ 住宅地の調整池にあっては、縦排水路及び桝、側溝等の施設を設置することが望ましい。フトン篭工に流下するような構造は、美観上、維持管理上問題がある。

(5) 放流口

放流口は、下流無害放流量を排出できるよう断面を決定すること。

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

$$Q = C \times a \times \sqrt{2 \times g \times h}$$

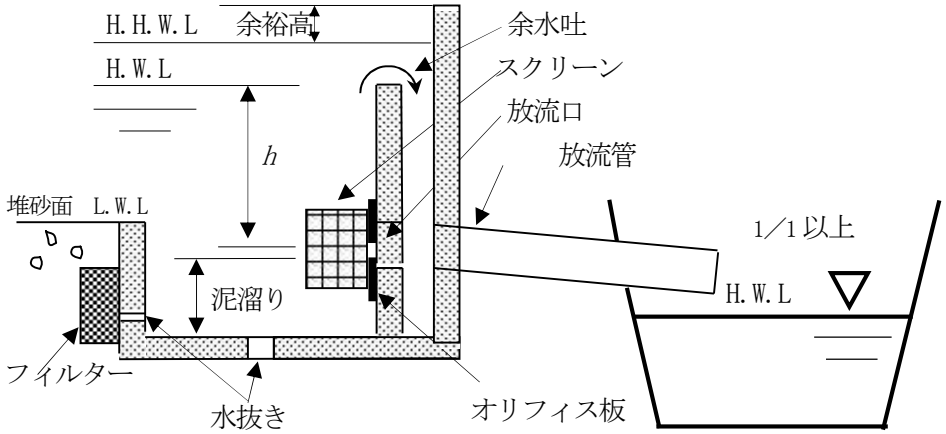


Q：下流無害放流量（㎥／s）　　C：0.6

f：流出係数（0.6）　　a：放流口断面積（㎡）

r：下流無害放流量に対応した降雨強度（㎜／時間）　　g：重力加速度（9.8m／s²）

A：流域面積（ha）　　h：HWL－LWL－1／2×h_1 放流口の中心



① 放流口の径は、5㎝以上となるよう設計すること。

② 放流口の前面にはスクリーンを設置することとし、その表面積は、放流口の断面積の少なくも 20 倍以上とし、その形状は多面体を標準とする。また、スクリーンの網目は 5㎝以上とするが、放流口が小さい場合はその径の 2／3 程度とする。

（注）監視の目が届かない調整池、水深が深く異物の除去が困難な位置にオリフィスがあるような調整池では、スクリーンは表面積を大きく、また、余水吐の上端まで達するような縦形スクリーンを採用するなどの工夫が必要である。

③ オリフィス板、スクリーンの材質はステンレス製を標準とすること。

④ 調整池からの最小放流量は、時間降雨強度 15 ㎜以上又は 24 時間程度で空になる放流量を

確保すること。

(6) 堆砂施設（泥溜り）

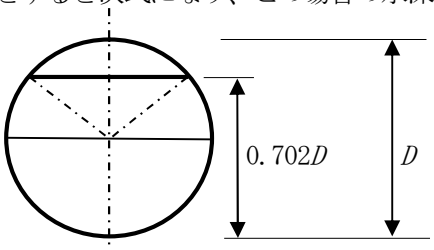
泥溜りの深さは15㎝以上とし、維持管理上及び衛生上からも常時雨水が滞留することのないよう、原則として水抜きを設置すること。

（注）容量は住宅地で1.5㎥／ha・年程度を目安に、除去の頻度、舗装面積等を考慮する。小規模な開発行為にあっては、維持管理、清掃がしやすい程度の大きさがあればよい。

(7) 放流管

① 放流管の流水断面積は、「原則として」最大値が管路断面積の3／4以下となるよう設計すること。流水断面積を管路断面積の3／4とすると次式になり、この場合の水深dはd=0.702Dとなる。

$$Q=\frac{0.262}{n}\times D^{\frac{8}{3}}\times I^{\frac{1}{2}}$$



② 放流管の管径は維持管理を考え、最小60㎝、管長が50m以上のときは、100㎝以上とする。ただし、管長が5m未満で、周辺の状況からして閉塞するおそれがない場合は30㎝程度まで小さくすることができる（「大規模宅地開発に伴う調整池技術基準（案）」・「河川管理施設等構造令」。）小規模で溢水しても支障がない場合はこの限りでない。

③ 放流口の位置については、放流先の管理者と協議して決定することとなるが、原則として放流河川の1／1対応の水位以上で放流するものとする。

（注）小規模な開発行為で周辺に河川、下水道がなく、放流先が道路側溝等となる場合もあるが、この場合は、通常8割水深より低い位置に放流口を設けることも多いが、放流先の道路管理者等の判断による。

④ 放流管の流入口はタラップ等を設置し、点検整備し得るようにすること。

⑤ 放流管はできるだけ直線とし、管長はできるだけ短くする工夫が必要である。湾曲させる必要がある場合でも角度はできるだけ小さくし、屈曲部には人孔を設けるものとする（「流域貯流施設等技術指針（案）」）。

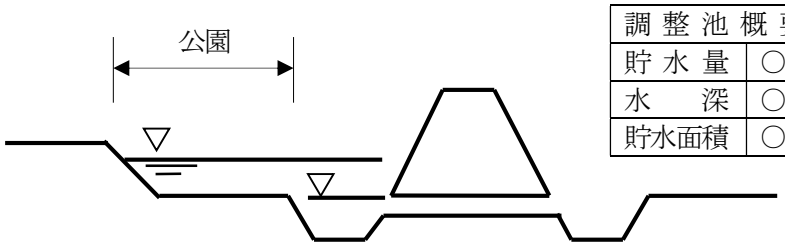
(8) 安全施設

調整池の周辺には危険防止のため、必要に応じ、注意看板、水位標識、フェンス等を設置すること。特に、公園等との重複利用が行われる場合は、その管理者と調整し、事故の連絡先を明確にし、標識は児童でも容易に理解できるものとすること。

＜標識板の例＞

調　整　池　平　面　図

この池は大雨のとき、雨水をためこみ、下流に少しずつ流し、河川や下水道の氾濫を少なくする役目をします。



調 整 池 概 要	
貯 水 量	○○m³
水　　深	○○m
貯水面積	○○m²

雨が降っているときは、キケンですから中に入らないでください。

管理者　○　○　○　○　　連絡先　□　□　□　□

電　話　△△△-△△△-△△△△　－　電　話　△△△-△△△-△△△△

(9) その他

① 進入路・階段等の設置

調整池には、維持管理のため進入路、階段等を設置すること。

（注）調整池にはゴミ、空缶等が散乱するので、階段等がないと維持管理が困難である。階段があれば住民が自主的に清掃することができるし、多目的利用も可能であるので、住宅地開発では、階段等を設置すること。

② 水抜管の設置

調整池に設置する石積、擁壁等には 2～3 ㎡に 1 箇所の割合でφ75 ㎜の水抜管を設けること。ただし、背後から雨水、地下水の進入するおそれのない場合はこの限りでない。水抜管の設置にあたっては、堤体材料等の微粒子が吸い出されないよう、吸出し防止材を水抜きパイプ背面に施工しておくこと。

また、調整池に貯留した雨水が水抜管を通して堤体に逆流することを防ぐため、水抜管に逆止弁の設置を行うこと。

③ 構造物の根入れ

調整池構造物の根入れは、宅地造成等規制法施行令第 8 条に準ずるものとし、流入部では、洗掘のおそれもあり、原則としてブロック積で 35cm 以上、擁壁では 50cm 以上確保すること。

④ 底張り

調整池の底は、浸透性が高い地域では特にコンクリート張とする必要はないが、水はけが悪いところではコンクリート張とした方が美観上、維持管理上好ましい場合がある。

⑤ 盛土上への設置の禁止

盛土上に沈砂池、修景池、調整池等を設けることは防災上問題があり、原則として認めない。

⑥ ポンプ排水

放流先の高さから、調整池からの自然放流が困難な場合に、ポンプアップ方式の採用が求められた場合は、次の事項を検討して、許可することもやむを得ない場合もあるが、あまり

例がないので、放流先の河川管理者と協議すること。

ア　ポンプアップ方式を採用しなければ、造成盛土高を上げざるを得ないが、周辺地盤との関係上好ましくない場合

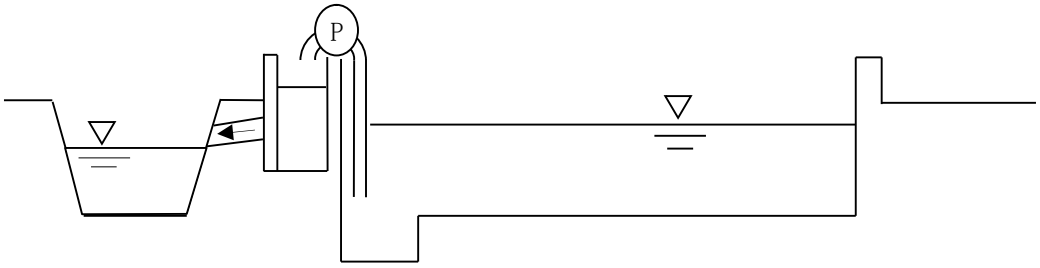
イ　自己の業務用で、管理人が常駐するなどして維持管理に責任が持てる場合

ウ　宅地分譲地は原則不可とするが､町営住宅等公共団体が設置するものはこの限りでない。

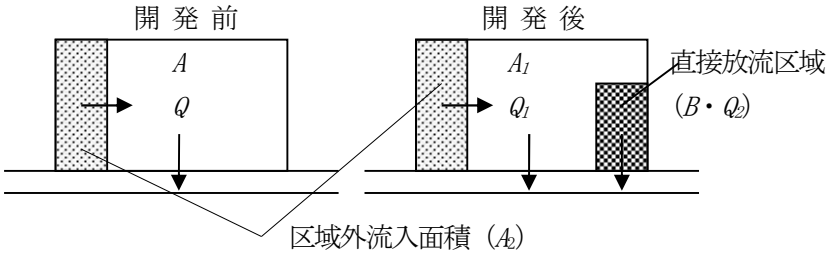
エ　万一ポンプが故障しても、周辺に甚大な影響を及ぼさない構造である場合

　　具体的には、予備ポンプを設置したり、越流しても被害が生じ難い場所に余水吐を設置したり、越流水深を低くするなどの工夫がなされているもの。

オ　河川､水路等へ直接､ポンプで排水しないこと｡許容放流量以下で自然流下とすること。



3　調整池の容量及び断面計算例（長泉町（東部）の場合）



開発区域面積　A　$=A_1+B$　　＝ 2.6700ha

調整池流入面積　A'　$=A_1+A_2$　＝ 3.0100ha

全体面積　　A''　$=A_1+B+A_2$＝ 3.1300ha

計算条件	A_1：区域内調整池流入面積	2.5500ha	f_1：開発後流出係数	0.9
	B：区域内直接流出面積	0.1200ha	f_2：開発前流出係数	0.6
	A_2：区域外調整池流入面積	0.4600ha	r ：1／1 確率降雨強度	23 ㎜
			ri：1／50 確率降雨強度	104 ㎜
			r' ：1／100 確率降雨強度	114 ㎜
	h ：オリフィス中心までの水深	2.81m	放流渠	
	B_0：余水吐の水通長（下幅）	3.30m	I：勾配	0.035
	B_1：余水吐の水通長（上幅）	3.30m	n：粗度係数	0.015
結果	越流水深	35.2cm	D：管径	69.1cm
	許容放流量に対応した降雨強度	17.70 ㎜／hr	オリフィスの必要断面積	199c ㎡
	調整池必要容量	2,514 ㎥	調整池が空になる時間(注)	15.77 時間

(注) 調整池の上部面積と底面積が同一と仮定して試算

(1) 許容放流量

Q：開発前流出量

$$Q = \frac{1}{360} \times f_2 \times A'' \times r = 0.1200 \quad \text{㎥／s}$$

f_2：開発前流出係数 ＝ 0.6

A''＝ A_1+B+A_2 ＝ 3.1300ha

r ：下流無害流量に対応する降雨強度は 23 ㎜／hr（1／1 確率降雨強度）とすると、

Q_2：開発後直接流出量

$$Q = \frac{1}{360} \times f_1 \times B \times ri = 0.0312 \quad \text{㎥／s}$$

f_1：開発後流出係数 ＝ 0.9

B：直接流出面積 ＝ 0.120ha

ri：1／50 確率降雨強度 ＝ 104 ㎜／hr

従って、許容放流量は、

$Q_1=Q-Q_2$=0.0888 ㎥／s

許容放流量の比流量

q=2.95 ㎥／s／㎢

許容放流量に対応した降雨強度の決定

合理式により

$$rc = \frac{360 \times Q_1}{A' \times f_2} = 17.70 \quad \text{㎜/hr}$$

(注) 15 ㎜／hr 以上ならば OK、未満ならば計算にて 24 時間以内に調整池が空になることを確認する。

(2) 必要調整容量の算出

開発区域内の流入面積に対応した必要調整量

$$V_1 = \left(ri \times f_1 - \frac{rc}{2} \times f_2\right) \times a \times ti \times 60 \times A_1 \times \frac{1}{360} = 2{,}251 \quad \text{m}^3$$

開発区域外の流入面積に対応した必要調整量

$$V_2 = \left(ri \times f_2 - \frac{rc}{2} \times f_2\right) \times a \times ti \times 60 \times A_2 \times \frac{1}{360} = 263 \quad \text{m}^3$$

ti：降雨継続時間 30 分　　開発面積 2ha 未満：a=1　　開発面積 2ha 以上：a=2

従って、調整池の必要容量は、　$V = V_1 + V_2 = 2{,}514$ ㎥

(3) 放流口断面の検討

(1)により算出した許容放流量 0.0888 ㎥／s とすると、

放流口の断面 a は、

$$a = \frac{Q}{C \times (2gh)^{\frac{1}{2}}} = 0.0199 \text{ ㎡}$$

g=9.8m／s^2

h=オリフィスの中心水深=2.810m

C=0.6

オリフィスの断面積

正方形なら　　一辺　14.10㎝

円形なら　　直径　15.92㎝

(4) 余水吐の検討

余水吐は、100 年確率降雨強度の 1.5 倍以上の流量を流すことができる断面を確保する。

余水吐の流量 Q は、

$$Q = \frac{1}{360} \times f_1 \times A_1 \times r' \times 1.5 + \frac{1}{360} \times f_2 \times A_2 \times r' \times 1.5 = 1.221 \text{ ㎥／s}$$

r'：1／100 確率 1 時間降雨強度=114 ㎜／h

余水吐断面の決定

$$Q = \frac{2}{15} \times a \times h \times (2gh)^{\frac{1}{2}} \times (3B_0 + 2B_1) = 1.220 \text{ ㎥／s}$$

a：越流係数=0.6

上記の流量を流すためには、水通しの幅を次のように決めると

B_0：水通し幅（下幅）＝ 3.30m

B_1：水通し幅（上幅）＝ 3.30m

越流水深は、　h= 35.2㎝以上必要である。

(5) 放流管の断面検討

調整池からの流出量は(4)で算定した1.220 ㎥／s を用い、

流量　$Q=A\times V$

流　速　$V=\frac{1}{n}\times R^{\frac{2}{3}}\times I^{\frac{1}{2}}$　　n：粗度係数＝0.015

断面積　$A=\frac{\pi}{4}\times D^2$　　I：勾　　配＝0.035

R：径　　深＝A/S

従って、3 の(7)の式から、次の管径以上の放流管が必要となる。

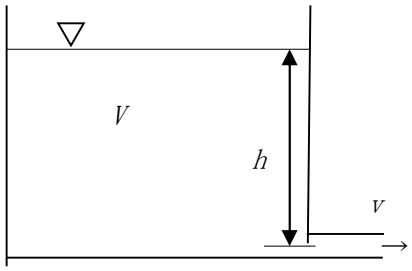
$$D=\left(\frac{n\times Q}{0.262\times I^{\frac{1}{2}}}\right)^{\frac{3}{8}}$$

＝69.1 ㎝

(6) オリフィスからの許容放流量

時間降雨強度 15 ㎜以上又は 24 時間程度で調整池が空になるよう放流量を確保すること。

水深が変化しても、流速が変わらない下図のような調整池における計算方法は次のとおり。



h：オリフィスの中心までの水深：2.81m

V：調整池容量：2,514 ㎥

調整池が矩形構造と仮定した場合

A：調整池底面積＝V/h ：895 ㎡

a：オリフィスの必要断面積：199㎠以下

v：オリフィス出口の流速＝$\sqrt{2gh}$

H.W.L で最大流速＝7.421m／s

q：オリフィスからの流量＝$C\cdot a\cdot v$

H.W.L で最大流量＝0.0886 ㎥／s

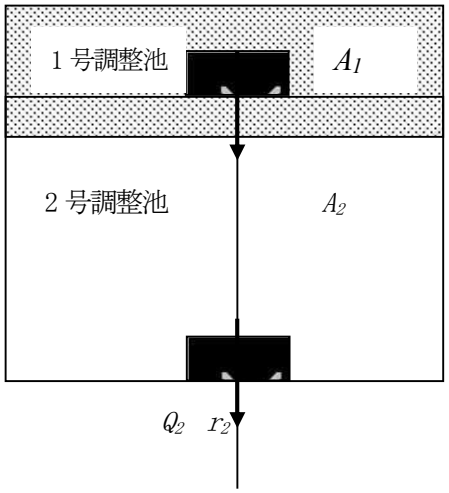
調整池が空になる時間は、

$$t=\frac{2A}{C\cdot a\cdot(2g)^{\frac{1}{2}}}\times h^{\frac{1}{2}}\times\frac{1}{3600}$$

＝15.77 時間≦24 時間

ただし、調整池は完全な矩形で、オリフィスの中心深さを有効貯流水深と仮定している。

【参考】縦列調整池の容量計算（長泉町（東部）の場合）



1 号調整池流入面積　A_1　1ha

2 号調整池流入面積　A_2　2ha

開発区域面積 $A=A_1+A_2$　3ha

f_1：開発後流出係数　0.9

f_2：開発前流出係数　0.6

rc：下流無害降雨強度　23 ㎜

ri：1／50 確率降雨強度　104 ㎜

(1) 1 号調整池許容放流量

$$Q_1 = \frac{1}{360} \times f_2 \times A_1 \times r_1 = \frac{1}{360} \times 0.6 \times 1 \times 23$$ ＝0.0383 ㎥／s

1 号調整池貯留量

$$V_1 = (ri \times f_1 - \frac{rc}{2} \times f_2) \times 2ti \times 60 \times A_1 \times \frac{1}{360}$$ ＝867 ㎥

(2) 2 号調整池許容放流量

$$Q_2 = \frac{1}{360} \times f_2 \times (A_1 + A_2) \times r_2 = \frac{1}{360} \times 0.6 \times 3 \times 23$$ ＝0.115 ㎥／s

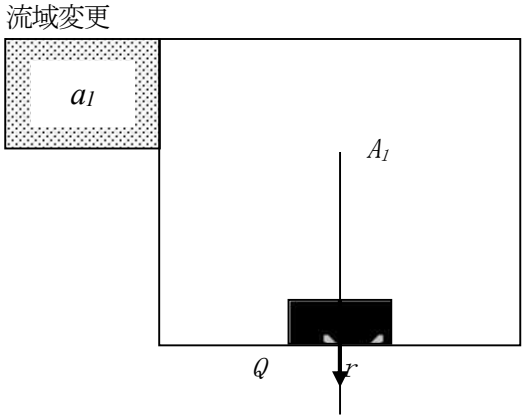
2 号調整池貯留量

$$V_2 = (ri \times f_1 - \frac{rc}{2} \times f_2) \times 2ti \times 60 \times A_2 \times \frac{1}{360}$$

$$+ (rc \times f_2 - \frac{rc}{2} \times f_2) \times 2ti \times 60 \times A_1 \times \frac{1}{360}$$ (1 号調整池流入分)

＝1,734＋69＝1,803 ㎥

【参考】流域変更した場合の調整池の計算例（長泉町（東部）の場合）



流域面積　　A_1　2ha
流域変更面積　a_1　0.3ha

f_1：開発後流出係数　　0.9
f_2：開発前流出係数　　0.6
rc：下流無害降雨強度　　23 ㎜
ri：1／50 確率降雨強度　104 ㎜

(1) 許容放流量

$$Q = \frac{1}{360} \times f_2 \times A_1 \times rc$$
$$= 0.0767 \text{ m}^3/\text{s}$$

(2) 調整池必要容量（流域変更分は全量貯留とする。）

$$V = (ri \times f_1 - \frac{rc}{2} \times f_2) \times 2ti \times 60 \times A_1 \times \frac{1}{360}$$

$$+ (ri \times f_1 - \frac{0}{2} \times f_2) \times 2ti \times 60 \times a_1 \times \frac{1}{360} \quad \text{(流域変更貯留量)}$$

$$= 1,734 + 281 = 2,015 \text{ m}^3$$

4　洪水調整池の多目的利用

調整池を多目的に利用することは、土地の高度利用に資するばかりでなく、景観を改善し、市街地環境を向上させる等、期待される多くの効用があるので、特に宅地開発においては、積極的に多目的利用を図ることが望ましい。

しかし、公園、緑地、広場（以下「公園等」という。）との兼用調整池にあっては、原則として町に帰属することとなるので、公共施設の管理者と十分協議の上、施設を設計すること。

洪水調整池の多目的利用を図る場合は、「洪水調節（整）池の多目的利用指針（案）」、「流域貯留施設等技術指針（案）」、「防災調整池の多目的利用指針（案）」等を参照するものとするが、下記に留意すること。

(1) 公園等兼用の場合

① 避難通路、転落防止柵等を設置する等利用者の十分な安全が確保されるよう配慮すること。

② 導入施設が公園の場合は、原則として湛水しない敷地部分を設け、湛水する部分の敷地の割合は5割以下とし、敷地のり面は1：3より緩い勾配とすることが望ましい。

③ 公園等兼用調整池においては、幼児・学童の安全性に配慮することにより、貯留限界水深

を 50㎝ とすることができる。ただし、大学、工場等の広場、グラウンド兼用調整池等は管理者との協議が整えばこの限りでない。

（注）宅地防災マニュアル事例集の事例では、公園で1.0～1.5m、小中学校の校庭貯留での1.0～1.5mの湛水深を確保している例もあり、利用者が区域内に限定され、しかも成人を対象とした施設では、のり面勾配を緩くする等の安全対策を講ずれば、特に水深に上限を設ける理由はないが、最終的には管理者の判断による。

※　「宅地防災マニュアル」Ⅴ排水施設と治水対策（河川・水路・溜池等の事故例）

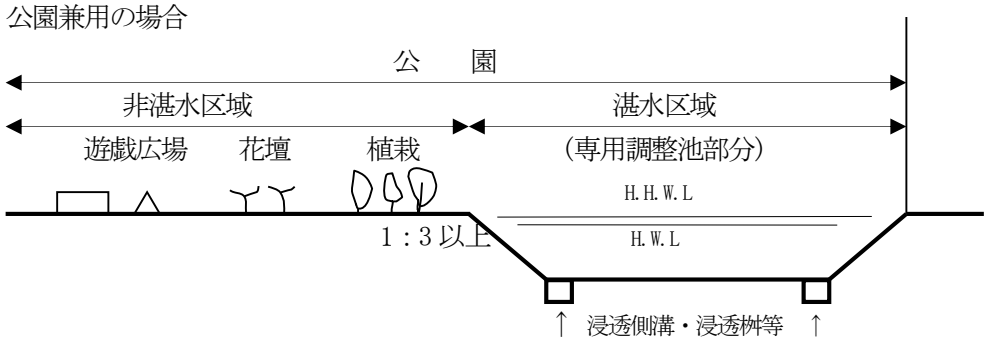
・　転落の可能性のある場所には防護柵を設置する。

④　湛水頻度は、導入する施設により異なるが、多くても１年に１回程度とすることとし、原則として１年に１回程度の降雨強度に対しては、専用調整池部分を設けること。ただし、将来にわたり良好な管理維持が期待できる場合は、浸透施設を設けて対処することができるものとするが、地形、地質等の特性や現地における浸透能力等を十分調査し、放流先の河川管理者及び公園等管理者と協議の上、決定すること。

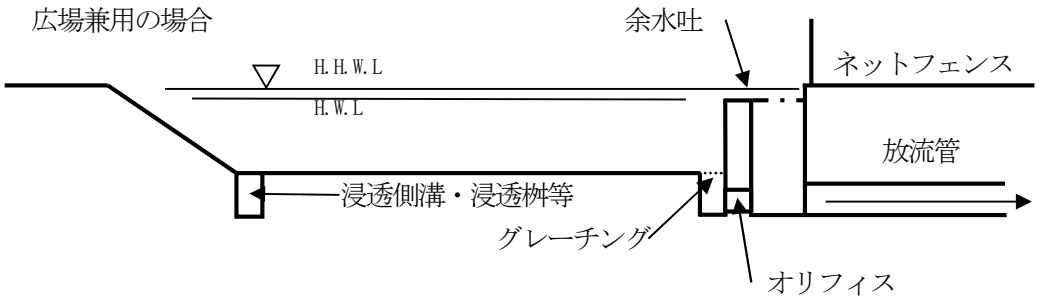
⑤　退水後、施設又は工作物の洗浄に用いる給水栓（施設）を適所に設けること。

○　公園等兼用調整池の参考例

o　公園兼用の場合



o　広場兼用の場合



(2) 駐車場兼用の場合

駐車場兼用調整池は、一般に専用調整池を補完するものであるが、将来にわたり調整機能を確保することができる場合に用いられる。

なお、湛水頻度、貯留水深はその利用形態により異なるので、慎重な検討を要する。

①　湛水頻度は、利用者が駐車場の近くにいる店舗やグラウンド等の駐車場の場合は、１年に１回程度でもよいが、常時駐車していることが多い賃貸用や団地等の駐車場においては、3 年

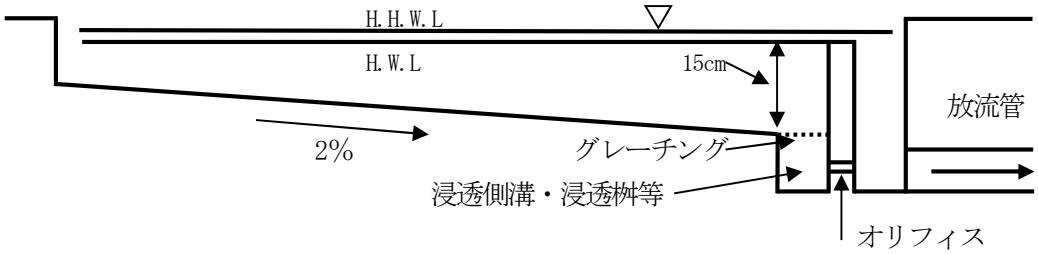
に１回程度とすること。

② ブレーキが濡れると、自動車の走行上危険があるので、貯留水深は最大15㎝までとする。

（注）この規定は、事務所、工場等の従業員の車を自己の責任で調整池に駐車することまでも妨げるものではないので、駐車場の利用形態、構造等を考慮して支障ないと認められれば、１年１回程度の湛水頻度であれば、水深を15㎝以上とすることができる。

③ 駐車場の舗装面は降雨時の排水性能を高めるよう、透水性舗装とし、2%程度の勾配を設けることが望ましい。

○ 駐車場兼用調整池の参考図



(3) 地下調整池

調整池はオープンを原則とするが、市街化区域等で土地の高度利用を図るために、地下式調整池を設置する場合がある。地下式調整池は、維持管理が困難であり、公共施設として町に帰属されない等の問題点も多いので、設置にあたっては、放流先河川等の管理者と十分協議すること。

また、設計等は、下記によるものとする。

① 地下式調整池は、建築物地下に設けるものと、駐車場等の地下に設けるものとに分けられるが、建築物地下の調整池は、清掃、点検等が困難なものが多いことから、施設容量は必要量に１割程度の余裕を見込んで計画すること。

（注）地下式調整池にあっては、余裕高を特に設ける必要はないが、建築物の地下で給排水等の施設を配管する場合は、その配管は計画降水水位（H.W.L）以上の位置に設置すること。

② 梁、柱、ハンチ等の突起物は、有効貯留量に含まない。

③ 開発区域内外からの流入土砂が少ないこと。

④ 地下調整池は、常時においては雨水や土砂等が滞留しないような構造とすること。そのため底版には排水後の土砂、ヘドロ等の清掃を考慮して 2%程度の排水勾配及び排水溝を設けること。

⑤ 維持管理に支障がないよう、換気口、点検口等が適切な位置に配置されていること。

⑥ 完成後の検査が困難な場合は、調整池部分が完成した時点で中間検査を受け、調整池容量、高さ等の確認を受けること。

⑦ 申請時点で、当該市町と開発事業者による維持管理協定を締結していること。

５　浸透型流出抑制施設

浸透型流出抑制施設は、長期的観点から機能低下等の維持管理面と、水理上の浸透能力の評価等の技術面とでの不明確な要素があるが、(1)に示す適用範囲のいずれかに該当する場合には、地形、地質等の特性や現地における浸透能力等を十分に調査した上で、放流先河川等の管理者との協議が整えば、その浸透効果を設計において見込むことができる。

浸透型流出抑制施設の設置については、「雨水浸透施設の整備促進に関する手引き（案）　国土交通省」、「防災調節池等技術基準(案)解説と設計実例　社団法人日本河川協会」、「宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針の解説　建設省建設経済局民間宅地指導室監修　社団法人日本宅地開発協会編集」、「雨水浸透施設技術指針[案]調査・計画編　構造・施工・維持管理編　社団法人　雨水貯留浸透技術協会」によることとするが、(2)以降に示す事項について、特に留意すること。

(1) 適用範囲

① 周辺に放流先河川がない地域で開発行為を行う場合

② 市街化区域内の小規模な宅地開発等で、調整池を設置することが土地利用上、地形上困難と認められる場合

③ 調整池の多目的利用を図る上で、湛水頻度を小さくする必要がある場合

④ 浸透型流出抑制施設の管理者が町（浸透型流出抑制施設を公共施設の敷地内に設置しようとするときは、当該公共施設の管理者又は町。以下本節において同じ。）となる場合。ただし、浸透型流出抑制施設の管理者となることについて、町が同意した場合に限る。

(2) 設置禁止地区

① 砂防指定地、地すべり防止区域若しくは急傾斜地崩壊危険区域または地下へ雨水を浸透させることによって、法面の安全性が損なわれるおそれのある地域若しくは他の場所の居住及び自然環境を害するおそれのある地域は、浸透型流出抑制施設の設置区域から除外する。

② 次に掲げる土質の区域は、設置区域から除外する。

・透水係数が 10^{-5}cm／sec 以下である場合

・空気間げき率が 10%以下で土がよく締め固まった状態

・粒度分布において粘土の占める割合が 40%以上（火山灰風化物いわゆる関東ロームを除く。）

(3) 浸透能力調査

① 資料調査　・ 地形図、地質図等の既存資料
　・ 近接井戸による調査

② 地盤調査　・ ボーリング調査、土質調査等

③ 浸透施設の設置可能範囲の調査

開発区域の地形、地質、地下水位等から地盤の浸透可能範囲を検討するとともに、防災上の観点から斜面等の地形について調査し、浸透施設の設置可能範囲を設定する。

④ 現地浸透試験

設置可能範囲を対象に、現地において注水試験を実施し、浸透能力を測定する。

(4) 浸透型施設の浸透量の算定

「浸透型流出抑制施設の現地浸透能力調査マニュアル試案」(※)等によること。

(※)参考「雨水浸透施設技術指針［案］　公益社団法人 雨水貯留浸透技術協会 編」

(5) 維持管理

浸透施設においては、ゴミ・土砂等の流入によって機能が低下することがあるので、必要に応じて防塵対策を講ずること。

6　調整池の帰属【長泉町の取り扱い】

調整池については、公共施設と位置付け、用地の所有権については原則として町に帰属するものとし、管理については事業者に委ねるものとする。この場合、町と開発事業者により維持管理協定を締結するものとする。小規模な自己の業務用等の開発など、調整池を公共施設として町に帰属させることが困難な場合については、町と事業者により維持管理協定を締結するものとする。

7　工事施工中の仮の防災調整池等

工事施工中においては、急激な出水・濁水及び土砂の流出が生じないよう、周辺の土地利用状況、造成規模、施工時期等を勘案し、必要な箇所については濁水等を一時的に滞留させ、あわせて土砂を沈殿させる機能等を有する施設を設置する必要がある。

開発事業においては、工事施工に伴って、降雨により濁水等が急激に区域外に流出することがある。このため、工事施工の際には、このようなことがないよう、周辺の土地利用状況、地形、地質、集水面積、放流河川の流下能力、施工時期及び工事期間等を勘案して、必要な箇所に仮の防災調整池等を設ける必要がある。

本町では、許可の条件として、防災調整池等の防災施設の完了（検査合格）後、造成工事に着手すべきこととしている。防災工事中においても必要に応じて仮の防災調整池等を設けることが必要である。

8　既設調整池の廃止・縮小・改変に関する取扱い

(1) 開発行為により設置された調整池については、排水施設の河川等への接続を前提として、当該河川管理者との協議を経て設置されたものであることから、原則として、縮小、廃止、構造の変更等を認めないものとしている。

(2) 廃止・縮小を認める場合

50 年確率降雨強度（場合によっては 30 年確率降雨強度を含む。）に対応した河川改修計画が完了した場合であって、調整池を廃止又は縮小しても防災上支障がないと認められるときは、開発事業者の申出により、河川管理者と協議の上、その廃止又は縮小を認めることができるものとする。

なお、調整池の埋立てによって生ずる宅地に建築物等を建築・建設する予定がある場合は、法第 29 条許可の要否及び法第 42 条許可の要否（開発審査会への付議の要否を含む。）に留意すること。

(3) 現行の基準を適用する場合

開発行為が完了した区域（区域外も合せて開発区域とする場合を含む。）において、新たに開発行為が行われる場合は、新たな開発行為に関係する区域（具体的には、新たな開発区域に関係する調整池の流域）については現行の基準を適用するものとする。

（注）1　(2)及び(3)において調整池の廃止・縮小・改変を行った場合は、当該土地の土地利用

計画の変更経緯を明確にするため、開発登録簿の備考欄に調整池が廃止・縮小・改変された旨附記するとともに、土地利用計画図を開発登録簿に追加すること。

2　(3)に係る事務処理は、新たな開発許可を行う機関が行うものとする。

第４　沈砂池

(1)「造成工事」によって生ずる流出土砂の防止施設を設置する場合は、「大規模開発に伴う調整池技術基準（案)」、「盛土等防災マニュアル」、「都市計画法施行令第 26 条第 2 号（河川等への排水）の設計基準について」等によること。

(2) 工事施行中の堆積土砂量は、浚渫等により除去しない場合は、土地に対する工事が全て完了するまでの期間を設計堆積年数とする。

(3)　工事施行中においてＮ年毎に、その期間の堆積量を浚渫もしくは掘削して除去するという条件下では、設計堆積年数をＮ年とすることができる。

(4)　堆積土砂の浚渫等を計画する場合は、維持管理に必要な搬出・進入路、門扉等を設けるものとする。

(5) 沈砂池については、開発行為完了後の維持管理、安全管理に問題が生じるケースが多いので、公園等の多目的利用を図る調整池には、原則として沈砂池を設けないこと。やむを得ず設ける場合にあっては、沈砂池が不要になった時点で埋め戻すこと。

○　「都市計画法施行令第 26 条第 2 項（河川等への排水）の設計基準について」
（平成 7 年 5 月 26 日都計第 181 号都市住宅部長通知）

2　造成工事によって生ずる流出土砂の防止施設を設置する場合は、別記 2 に適合していること。
なお、流出土砂の防止施設は、原則として砂防堰堤とすること。ただし、地形、地質等により砂防堰堤を設置できない場合は沈砂池とすることができる。

別記 2　流出土砂：砂防施設設計基準

1　流出土砂

(1) 流出土砂量の推定

流出土砂量の推定は、下表による。

地表の状態	1ha 当りの流出土砂量(m³／年)	厚さ (mm)
裸地・荒廃地等	200～400	20～40
皆伐地・草地等	15	1.5
択伐地	2	0.2
普通の林地	1	0.1

(注) 1　工事によりかき起こした面積及び盛土、捨土部については裸地に準ずる。
2　完全な排水施設を備えた芝生等は林地に準ずる。
3　その他は実態に応じて判断する。
4　生産土砂量は、作業工程表を作成し、これに基づいた工事期間を算定する。ただし、4 か月以下は一様に 4 か月として計算する。

(2) 工事による流出土砂の処理基準

ア　算出土砂については、可及的に各部分で抑止するようにし、人家・その他公共的施設の近くでは 5 年分以上、その他については 3 年以上の土砂貯留施設を設ける（調整池兼用施設は 5 年以上の土砂流出を見込むこと。)。

イ　土捨場における捨土の表面は、崩壊・流出等が起らないよう盛土の表面を安全に維持する施設（植生工・水路工等）を設ける。

ウ　砂防施設の施工は、他の施設の施工に先立って行うこととし、施工にあたっては、処理中の土砂が降雨に際して水を含むなどして、土石流等を発生しないよう特に土の置場所、雨水の処理等に留意する。

(3) 流出土砂の計算例

集水面積Aの林地である流域において、a の部分を工事により地表のかき起こしを行い、工事期間 4 か月、工事後は草地にもどるものとする。b は林地よりそのまま草地になるものとする。

A の工事期間中の算出土砂量

$$2ha \times 300m^3 \times \frac{4ヶ月}{12ヶ月} = 200m^3$$

A＝10ha

a＝ 2ha

b＝ 3ha

草地と林地との流出土砂量の差

a において　2ha×（15－1）＝　28 ㎥

b において　3ha×（15－1）＝　42 ㎥

5 年では（28＋42）×5 年 ＝350 ㎥

従って、(200＋350) ＝550 ㎥以上

＊　上記のほか、堰堤土工の残土分を見込むこと。

第５節　給水施設

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た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。

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

本号は、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が、これは、水道法等の基準によって本基準の適用をなし得るとの判断によるものであり、実務上は次により判断するものとする。

① 本号の基準については、開発区域の大小を問わず、開発を行おうとする者が当該開発区域を給水区域に含む水道事業者から給水を受けるものであるときは、当該開発行為を行おうとする者と当該水道事業者との協議が整うこと（給水承諾書等）をもって同号の開発許可基準に適合しているものと取り扱って差し支えない（国の指針　Ⅰ-5-5　第 4 号関係（開発許可制度における水道の取扱い））。

② 法第 32 条第 2 項及び令第 23 条第 2 号の規定により、開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為については、あらかじめ、当該開発区域を給水区域に含む水道事業者と協議しなければならないこととなっているが、20 ha 未満の開発行為についても、当該水道事業者との協議を行わせることが望ましい（国の指針　Ⅰ-5-5　第 4 号関係（開発許可制度における水道の取扱い））。

③ 開発区域内に新たに水道を敷設する場合であって、当該水道が水道法又はこれに準じて定められている条例の適用を受けるときは、これらの認可等を行う権限を有する者と協議し、認可等を受け得る見通しがあることをもって、基準に該当するものとして取り扱うものとする。

○　開発許可制度における水道の取扱いについて（S56.08.18 土地 282 都市住宅部長通知）

都市計画法第 33 条第 1 項第 4 号に規定する「給水その他の給水施設」については、都市計画法第 33 条第 2 項による技術的細目が定められていないため、個々の設計について審査してきたところであります。

今回、建設省計画局宅地開発課民間宅地指導室長から別添（S56. 7. 17 建設省計民発第 23 号「開発許可制度における水道の取扱いについて」）のとおり通達があったので通知します。

なお、通達による事務処理は次のとおりとします。

記

1　分譲住宅等都市計画法第 33 条第 1 項第 4 号の適用を受ける開発行為にあっては、本件通達に沿って水道事業者との協議を行うことが望ましいが、当該水道事業者の給水承諾書をもって開発許可基準に適合するものとして取り扱って差し支えないものとする。

なお、20 ヘクタール以上の開発行為については、水道事業者との協議が要件とされているので念のため申し添える（都市計画法施行令第 23 条）。

〈参考〉　都市計画法第33条第1項第4号の適用を受けるもの

○印適用

×印不適用

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
○	居住用× 業務用○	○	○	○	○

（注）平成4年改正により適用対象の拡大

2　開発行為を行おうとする者と当該水道事業者との協議の様式は別紙のとおりとする。

3　当該水道事業者との間に給水に関する協議がととのったものについては、設計説明書の「4(5)水源及び水量」の水道欄の備考にその旨を記入すること。

(別紙)

都市計画法第32条の規定に基づく協議（水道）

開発行為の場所	
開発行為の目的	
新設する水道施設の管理及び用地の帰属等	別紙一覧表のとおり
給水量	最大受水量　　m^3／日
添付図面　位置図、計画平面図、求積図 上記のとおり都市計画法の開発行為により、新設する水道施設の管理及び用地の帰属等について同法第32条の規定に基づき協議します。	

水道事業者様

開発申請者

（住所・氏名）

(別紙一覧表)

新設する水道施設の一覧表

新設する水道施設	図面対照番号	概　要			管理者となるべき者の名称	用地の帰属
		延　長	管　径	面　積		
		m	m	m^2		

添付図面

位　置　図　1／50,000以上

計画平面図　1／1,000以上

ただし、20ha以上のものにあっては1／3,000以上

施設概要図　給水タンク、配水機械室等の概要

求　積　図　1／500以上

ただし、20ha以上のものにあっては1／2,000以上

協議回答（案）

第　　号
年　月　日

開発許可申請者　様

水道事業管理者

都市計画法第 32 条の規定に基づく協議（水道）

年　月　日付の申請については、申請のとおり（別紙のとおり）協議に応じます。
（なお、下記事項をすみやかに履行されるよう併せ通知します。）

第６節　地区計画等への適合

法第 33 条第 1 項第 5 号　当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからホまでに掲げる地区計画の区分に応じて、当該イからホまでに定める事項が定められているものに限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

イ　地区計画　再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第 12 条の 5 第 5 項第 1 号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画

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

ハ　歴史的風致維持向上地区計画　歴史的風致維持向上地区整備計画

ニ　沿道地区計画　沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第 9 条第 4 項第 1 号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画

ホ　集落地区計画　集落地区整備計画

本号は、地区計画等が定められている地域において開発行為が行われる場合において、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が、当該地区計画等の内容に即して定められている旨の規定である。

「即して定められている」とは、開発行為の設計等が当該地区計画等の内容に正確に一致している場合のほか、正確には一致していないが地区計画等の目的が達成されるよう定められていると認められる場合を含む趣旨である。

第７節　公共・公益的施設等の配分

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。

令第 27 条　主として住宅の建築の用に供する目的で行う 20ha 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。

①　第 6 号は、公共施設、公益的施設及び予定建築物等の用途の配分についての規定である。

「用途の配分が定められていること」とは、公共施設、公益的施設及び予定建築物等の用に供される敷地が、本号の趣旨に沿って適切に配分されるような設計になっていることをいい、開発者がこれらの施設を自ら整備すべき旨を定めたものではない。開発者が自ら整備すべき公共施設の範囲は、法第 33 条第 1 項第 2 号から第 4 号までに規定されているので、それ以外の公共施設や公共的施設は、それぞれの施設の管理予定者と協議した上で、その用地として確保しておけば足りる。

②　令第27条は、主として住宅の建築の用に供する目的で行う20ha以上の開発行為については、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（行政施設（派出所、郵便局、市町村支所・出張所等）、集会施設（集会所・公民館等））が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なければならない旨を規定している。

「配置されなければならない」とは、開発者が自ら整備する旨を定めたものではなく、用地として確保するとの意である。

なお、一般の住宅団地の場合は、下表が一応の標準として参考となる。

住居構成と施設配置

<table>
<tr><td>近隣住区域</td><td></td><td></td><td>1</td><td>2</td><td>3</td></tr>
<tr><td>戸数
人口</td><td>50～150
200～600
(隣保区)</td><td>500～1,000
2,000～4,000
(分区)</td><td>2,000～ 2,500
7,000～10,000
(近隣住区)</td><td>4,000～ 5,000
14,000～20,000
(学</td><td>8,000～10,000
28,000～40,000
区)</td></tr>
<tr><td>教育施設</td><td></td><td>幼稚園</td><td>小学校</td><td>中学校</td><td>高等学校</td></tr>
<tr><td>福祉施設</td><td></td><td>保育所、託児所</td><td></td><td></td><td>(社会福祉施設)</td></tr>
<tr><td>保健</td><td></td><td>診療所(巡回)</td><td>診療所(各科)</td><td></td><td>病院(入院施設)
保健所</td></tr>
<tr><td>保安</td><td>防火水槽
(防火栓)</td><td>警察派出所
(巡回)</td><td>巡査駐在所
消防(救急)派出所</td><td></td><td>警察署
消防署</td></tr>
<tr><td>集会施設</td><td>集会室</td><td colspan="2">集会所</td><td></td><td>公民館</td></tr>
<tr><td>文化施設</td><td></td><td></td><td></td><td colspan="2">図書館</td></tr>
<tr><td>管理施設</td><td></td><td colspan="2">管理事務所</td><td colspan="2">市・区役所出張所</td></tr>
<tr><td>通信施設</td><td></td><td>ポスト,公衆電話</td><td colspan="3">郵便局、電話交換所</td></tr>
<tr><td>商業施設</td><td></td><td colspan="2">日用品店舗</td><td colspan="2">専門店、スーパーマーケット</td></tr>
<tr><td>ｻｰﾋﾞｽ施設</td><td></td><td>共同浴場</td><td>新聞配達所</td><td>銀行</td><td>映画館、娯楽施設</td></tr>
</table>

③　令第 27 条ただし書は、誘致距離及び規模から判断して、既存のものが十分利用できる場合は、この限りでないとする旨の緩和規定である。

第８節　宅地の安全性

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次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。

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

令第 28 条　法第 33 条第 2 項に規定する技術的細目のうち、同条第 1 項第 7 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

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

2　開発行為によって崖が生じる場合においては、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。

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

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

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

6　開発行為によって生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。

7　切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

法第 33 条第 1 項第 7 号は、宅地の安全性を確保するための規定である。本号の適用について必要な技術的細目は、令第 28 条に規定されている。

なお、関連法令（建築基準法、宅地造成及び特定盛土等規制法、津波防災地域づくりに関する法律）の規定に留意するとともに、「盛土等防災マニュアル」等を参考とすること。

また、宅地造成及び特定盛土等規制法の規定の適合については、「静岡県盛土規制法に関する申請の手引き（第Ⅲ編技術的基準）」によるものとする。

第１　軟弱地盤対策

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。

一般に、軟弱地盤とは、沖積平野、沼沢地、台地や丘陵地間の谷部等に堆積している地層のうち、柔らかく圧縮性に富む粘性土や植物成分主体の泥炭からなる高有機質土等で構成されている地盤をいい、河川沿いの平野部や海岸沿いの平坦部、湖沼や谷等の区域において開発行為を行うときは、軟弱地盤が予想されるので、標準貫入試験等の試験を行い、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、各種のドレーン工法による水抜き等の対策工法を講じる必要がある。

【参考】盛土等防災マニュアル　Ⅹ．５．　軟弱地盤の判定の目安

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

1)　有機質土・高有機質土

2)　粘性土で、標準貫入試験で得られるＮ値が 2 以下、スクリューウエイト貫入試験において 100 kg以下の荷重で自沈するもの、又はオランダ式二重管コーン貫入試験におけるコーン指数（qc）が 4kgf／㎠以下のもの

3)　砂質土で、標準貫入試験で得られるＮ値が 10 以下、スクリューウエイト貫入試験において半回転数（Nsw）が 50 以下のもの、又はオランダ式二重管コーン貫入試験におけるコーン指数（qc）が 40kgf／㎠以下のもの

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

第２　がけの上端部に続く地盤面の処理

令第 28 条第 2 号　開発行為によって崖が生じる場合においては、がけの上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。

本号の趣旨は、雨水その他の地表水ががけ面を表流してこれを侵食すること、及びがけの上端部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にあり、がけの上端に続く地盤面はがけの反対方向に水勾配をとらなければならない。

なお、がけの反対方向に勾配をとることが物理的に不可能な場合においても、がけ方向に勾配をとり、がけの上端で地表水を一箇所に集め、堅溝を設ける等の措置をとることによって地表水をがけ下へ流下させる等、地表水によるがけ面の侵食、がけ地盤への浸透を防止する措置をとる必要がある。

第３　切土

１　切土後の地盤のすべり防止措置

令第 28 条第 3 号　切土をする場合において、切土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。

本号は、切土した後の地盤の滑り防止に関する規定である。「滑りやすい土質の層がある」とは、切土することにより安息角が特に小さい場合等物理的に不安定な土質が露出する場合、例えば破層の直下にがけ面と類似した方向に傾斜した粘土層があるなど地層の構成が滑りを誘発しやすい状態で残される場合が考えられる。

このような場合は、くい等の横抗力を利用しての滑り面の抵抗力の増加や、粘土層等の滑りの原因となる層の良質土との置換え等の安全措置を講ずべきである。

２　小段の設置とのり面の勾配

のり高の大きい切土のり面では、高さ5mごとに幅1m～2mの小段を設けること。

参考　盛土等防災マニュアル　Ⅵ.　切土

Ⅵ.１　切土のり面の勾配

切土のり面の勾配は、のり高、のり面の土質等に応じて適切に設定するものとし、そのがけ面は、原則として擁壁（これにより難い場合は「Ⅸ 崖面崩壊防止施設」）で覆わなければならない。

ただし、次表に示すのり面は、擁壁の設置を要しない。

なお、次のような場合には、切土のり面の安定性の検討を十分に行った上で勾配を決定する必要がある。

1）のり高が特に大きい場合
2）のり面が、割れ目の多い岩、流れ盤、風化の速い岩、侵食に弱い土質、崩積土等である場合
3）のり面に湧水等が多い場合
4）のり面又はがけの上端に続く地盤面に雨水が浸透しやすい場合

表　切土のり面の勾配（擁壁の設置を要しない場合）

のり高 / のり面の土質	がけの上端からの垂直距離	
	①　H≦5m	②　H＞5m
軟　　岩 （風化の著しいものは除く）	80度以下 （約1：0.2）	60度以下 （約1：0.6）
風化の著しい岩	50度以下 （約1：0.9）	40度以下 （約1：1.2）
砂利、まさ土、関東ローム、硬質粘土、 その他これらに類するもの	45度以下 （1：1.0）	35度以下 （約1：1.5）

Ⅵ.２　切土のり面の安定性の検討

切土のり面の安定性の検討に当たっては、安定計算に必要な数値を土質試験等により的確に求めることが困難な場合が多いので、一般に次の事項を総合的に検討した上で、のり面の安定性を確保するよう配慮する必要がある。

1）　のり高が特に大きい場合

地山は一般的に複雑な地層構成をなしていることが多いので、のり高が大きくなるに伴って不安定要因が増してくる。したがって、のり高が特に大きい場合には、地山の状況に応じて次の2）～7）の各事項について検討を加え、できれば余裕のあるのり面勾配にする等、のり面の安定化を図るよう配慮する必要がある。

2）　のり面が割れ目の多い岩又は流れ盤である場合

地山には、地質構造上、割れ目が発達していることが多く、切土した際にこれらの割れ目

に沿って崩壊が発生しやすい。したがって、割れ目の発達程度、岩の破砕の度合、地層の傾斜等について調査・検討を行い、周辺の既設のり面の施工実績等も勘案の上、のり面の勾配を決定する必要がある。

特に、のり面が流れ盤の場合には、すべりに対して十分留意し、のり面の勾配を決定することが大切である。

3) のり面が風化の速い岩である場合

のり面が風化の速い岩である場合は、掘削時には硬く安定したのり面であっても、切土後の時間の経過とともに表層から風化が進み、崩壊が発生しやすくなるおそれがある。したがって、このような場合には、のり面保護工により風化を抑制する等の配慮が必要である。

4) のり面が侵食に弱い土質である場合

砂質土からなるのり面は、表面流水による侵食に特に弱く、落石、崩壊及び土砂の流出が生じる場合が多いので、地山の固結度及び粒度に応じた適切なのり面勾配とするとともに、のり面全体の排水等に十分配慮する必要がある。

5) のり面が崩積土等である場合

崖すい等の固結度の低い崩積土からなる地山において、自然状態よりも急な勾配で切土をした場合には、のり面が不安定となって崩壊が発生するおそれがあるので、安定性の検討を十分に行い、適切なのり面勾配を設定する必要がある。

6) のり面に湧水等が多い場合

湧水の多い箇所又は地下水位の高い箇所を切土する場合には、のり面が不安定になりやすいので、のり面勾配を緩くしたり、湧水の軽減及び地下水位の低下のためののり面排水工を検討したりする必要がある。

7) のり面又はがけの上端に続く地盤面に雨水が浸透しやすい場合

切土によるのり面又はがけの上端に続く地盤面に砂層、礫層等の透水性の高い地層又は破砕帯が露出するような場合には、切土後に雨水が浸透しやすくなり、崩壊の危険性が高くなるので、のり面を不透水性材料で覆う等の浸透防止対策を検討する必要がある。

Ⅵ.3 切土のり面の形状

切土のり面の形状には、単一勾配ののり面及び土質により勾配を変化させたのり面があるが、その採用に当たっては、のり面の土質状況を十分に勘案し、適切な形状とする必要がある。

なお、のり高の大きい切土のり面では、のり高 5m程度ごとに幅 1～2mの小段を設けることが一般的である。

Ⅵ.4 切土の施工上の留意事項

切土の施工に当たっては、事前の調査のみでは地山の状況を十分に把握できないことが多いので、施工中における土質及び地下水の状況の変化には特に注意を払い、必要に応じてのり面勾配を変更する等、適切な対応を図るものとする。

なお、次のような場合には、施工中にすべり等が生じないように留意することが大切である。

1) 岩盤の上を風化土が覆っている場合
2) 小断層、急速に風化の進む岩及び浮石がある場合
3) 土質が層状に変化している場合
4) 湧水が多い場合
5) 表面はく離が生じやすい土質の場合
6) 積雪・寒冷地域の場合

Ⅵ.5 切土のり面の維持管理

土地の所有者、管理者又は占有者は、切土のり面における災害が生じないよう適切な維持管理により、土地の保全に努める必要がある。

なお、災害の防止のため必要があると認める場合においては、都道府県知事はその土地の所

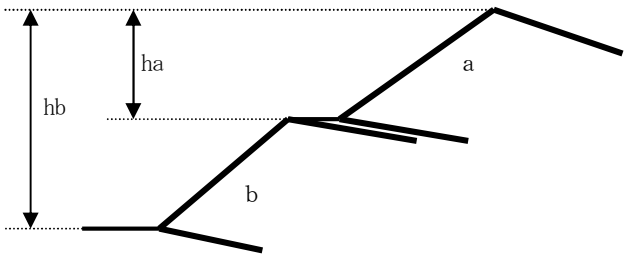
有者、管理者、占有者、工事主又は工事施行者に対し、盛土規制法に基づき、災害の防止のため必要な措置をとることを勧告できる。

【参考】 切土に対する標準のり面勾配　　【道路土工　切土工・斜面安定工指針】

地山の土質		切土高	勾配
硬岩			1：0.3～1：0.8
軟岩			1：0.5～1：1.2
砂	密実でない粒度分布の悪いもの		1：1.5～
砂質土	密実なもの	5m以下	1：0.8～1：1.0
		5～10m	1：1.0～1：1.2
	密実でないもの	5m以下	1：1.0～1：1.2
		5～10m	1：1.2～1：1.5
砂利又は岩塊混じり砂質土	密実なもの、または粒度分布のよいもの	10m以下	1：0.8～1：1.0
		10～15m	1：1.0～1：1.2
	密実でないものまたは粒度分布の悪いもの	10m以下	1：1.0～1：1.2
		10～15m	1：1.2～1：1.5
粘性土		10m以下	1：0.8～1：1.2
岩塊または玉石まじりの粘性土		5m以下	1：1.0～1：1.2
		5～10m	1：1.2～1：1.5

注）① 上表の標準勾配は地盤条件、切土条件等により適用できない場合があるので本文を参照すること。

② 土質構成等により単一勾配としないときの切土高及び勾配の考え方は、下図のようにする。



・ 勾配は小段を含めない。
・ 勾配に対する切土高は、当該切土のり面から上部の全切土高とする。

③ シルトは、粘性土に入れる。

④ 上表以外の土質は別途考慮する。

⑤ のり面緑化工を計画する場合には参表８－２も考慮する。

【参考】長大なのり面の場合、小段を高さ 20～30m毎に広くし（幅３～４m程度）管理段階における点検、補修用のステップとすることが望ましい。（道路土工切土工・斜面安定工指針）

第４　盛土

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 30cm 以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。

令第 28 条第 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滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられているこ

と。

1　令第 28 条第 4 号（締固め等の措置）

本号は、盛土した後の地盤の安定に関する規定である。一般的に、盛土した地盤は土粒子間の結合が緩く、雨水等の地表水により侵食されやすく、また、地盤自体の圧縮性も大きいことから、沈下や崩壊が起りやすい。このことから、地盤の圧縮性を小さくし、地耐力を増加させるため、ローラーなどの建設機械による締め固めを行うことを規定している。

また、必要に応じて、地滑り抑止ぐい等の設置を行う必要がある。

なお、締固めは、盛土地盤の全体に及ぶよう一定の盛土厚（30 ㎝以下）ごとに締固めを繰り返して行う必要がある。

2　令第 28 条第 5 号（段切等の措置）

本号は、「盛土する前の地盤」と「盛土」が接する面での滑り防止措置に関する規定である。著しく傾斜している土地に盛土を行った場合、雨水等の地表水の浸透や地震等の震動により、新旧地盤が接する面が滑り面となった滑りが起こりやすい。このため、段切り等滑りに対する安全措置を講ずるべきことを規定したものである。

その他の措置としては、雑草の除去、樹木の抜根、埋め戻しの壁体の築造等が考えられる。

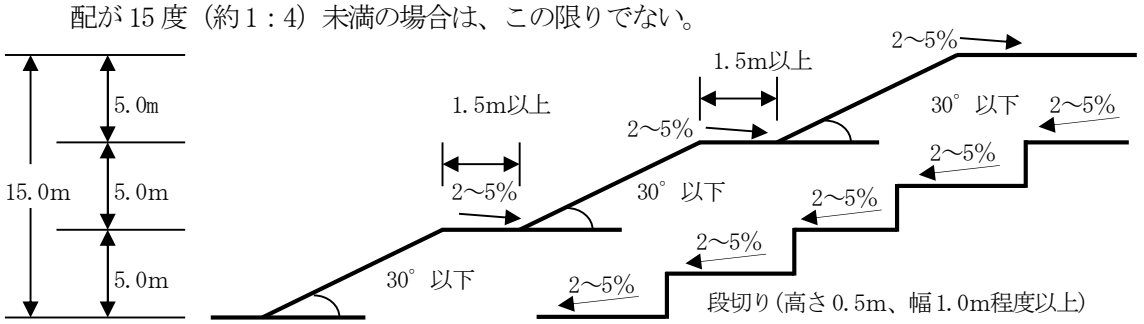
3　盛土に係る設計の指針

(1)　盛土のり面の勾配は、のり高や盛土材料の種類等に応じて適切に設定し、原則として 30 度以下とすること。

(2)　のり高が特に大きい場合（15m以上の高盛土）や、盛土が崩壊すると隣接地に重大な影響を与える場合等においては、円弧滑りに対する安全性を検討すること。

(3)　のり高が大きい場合には、のり高 5mごとに幅 1.5mの小段を設けること。又、小段には、小段排水溝を設置すること。

(4)　傾斜した地盤を盛土するときは、高さ 50 ㎝、幅 1m程度以上で段切りを行い、排水のため、2～5%の横断勾配をとること。ただし、地盤高の差が 5m未満であり、かつ、現地盤の勾配が 15 度（約 1：4）未満の場合は、この限りでない。



(5)　法面の下部については、湧水等を確認するとともに、その影響を十分に検討し、必要に応じて、擁壁工等の構造物を検討するものとする。

(6)　盛土の施工にあたっては、1 回の敷均し厚さ（まき出し厚さ）をおおむね 30㎝ 以下に設定し、均等かつ所定の厚さ以内に敷き均すこと。

(7)　渓流を埋立てる場合には、本線、支線を問わず在来の渓床に必ず暗渠工を設けること。暗渠工は、樹枝上に埋設し、完全に地下水の排除ができるように計画すること。支渓がない場

合又は支渓の間隔が長い場合には、20m以下の間隔で集水暗渠を設けること。

暗渠工における幹線部分の管径は30㎝以上とし、支線の部分は15㎝以上とすること。

【参考】盛土材料及び盛土高に対する標準のり面勾配　【道路土工　盛土工指針】

盛　土　材　料	盛土高(m)	勾　配	摘　要
粒度のよい砂（S)、礫及び細粒分混じり礫（G)	5m以下	1：1.5～1：1.8	基礎地盤の支持力が十分にあり、浸水の影響がなく、道路土工－盛土工指針第５章に示す締固め管理基準値を満足する盛土に適用する。 （　）の統一分類は代表的なものを参考に示したものである。 標準のり面勾配の範囲外の場合は安定計算を行う。
	5～15m	1：1.8～1：2.0	
粒度の悪い砂（SG)	10m以下	1：1.8～1：2.0	
岩塊（ずりを含む。）	10m以下	1：1.5～1：1.8	
	10～20m	1：1.8～1：2.0	
砂質土（SF)、硬い粘質土、硬い粘土（洪積層の硬い粘質土、粘土、関東ローム等)	5m以下	1：1.5～1：1.8	
	5～10m	1：1.8～1：2.0	
火山灰質粘性土（V)	5m以下	1：1.8～1：2.0	

注）盛土高とは、のり肩とのり尻の高低差をいう

【参考】盛土等防災マニュアル　Ⅴ　盛土

Ⅴ．１ 原地盤及び周辺地盤の把握

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、傾斜地盤、山地・森林の場が有する複雑性・脆弱性が懸念される地盤については、入念に調査する。また、渓流・集水地形等において、流水、湧水及び地下水の流入、遮断が懸念される場合は、周辺地盤も適宜調査する。これらの調査を通じて盛土のり面の安定性のみならず、基礎地盤及び周辺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。

Ⅴ．２ 排水施設等

排水施設は、地下水排除工及び盛土内排水層により完全に地下水の排除ができるように計画することを基本とする。

Ⅴ･２･１ 地下水排除工盛土崩壊の多くが湧水、地下水、降雨等の浸透水を原因とするものであること、また盛土内 の地下水が地震時滑動崩落の要因となることから、次の各事項に留意して盛土内に十分な地下水排除工を設置し、基礎地盤からの湧水や地下水の上昇を防ぐことにより、盛土の安定を図るものとする。特に山地・森林では、谷部等において浸透水が集中しやすいため、現地踏査等によって、原地盤及び周辺地盤の水文状況を適切に把握することが必要である。

１）暗渠排水工

暗渠排水工は、原地盤の谷部や湧水等の顕著な箇所等を対象に樹枝状に設置することを基本とする。

２）基盤排水層

基盤排水層は、透水性が高い材料を用い、主に谷埋め盛土におけるのり尻部及び谷底部、湧水等の顕著な箇所等を対象に設置することを基本とする。

３）暗渠流末の処理

暗渠排水工の流末は、維持管理や点検が行えるように、マス、マンホール、かご工等で保護を行うことを基本とする。

4）施工時の仮設排水対策

施工時における中央縦排水は、暗渠排水工と併用せず、別系統の排水管を設置することを基本とする。また、中央縦排水に土砂が入らないように縦排水管の口元は十分な保護を行うことを基本とする。

V･2･2 盛土内排水層

盛土内に地下水排除工を設置する場合に、あわせて盛土内に水平排水層を設置して地下水の上昇を防ぐとともに、降雨による浸透水を速やかに排除して、盛土の安定を図ることが必要である。

水平排水層は、透水性が高い材料を用い、盛土のり面の小段ごとに設置することを基本とする。

V．3 盛土のり面の検討

V･3･1 盛土のり面の勾配

盛土のり面の勾配は、のり高、盛土材料の種類等に応じて適切に設定し、原則として 30 度以下とする。なお、次のような場合には、盛土のり面の安定性の検討を十分に行った上で勾配を決定する必要がある。

1）のり高が特に大きい場合
2）盛土が地山からの流水、湧水及び地下水の影響を受けやすい場合
3）盛土箇所の原地盤が不安定な場合
4）盛土が崩壊すると隣接物に重大な影響を与えるおそれがある場合
5）腹付け盛土となる場合
6）締固め難い材料を盛土に用いる場合

V･3･2 盛土のり面の安定性の検討

盛土のり面の安定性の検討に当たっては、次の各事項に十分留意する必要がある。ただし、のり面勾配等の決定に当たっては、安定計算の結果に加え、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した上で総合的に検討することが大切である。

1）安定計算

盛土のり面の安定性については、円弧滑り面法により検討することを標準とする。また、円弧滑り面法のうち簡便なフェレニウス式（簡便法）によることを標準とするが、現地状況等に応じて他の適切な安定計算式を用いる。

2）設計土質算定数

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、適切に地下水排除工等を設けることにより、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、計画地区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、これらはのり面の安全性に大きく影響を及ぼす。このため、地下水及び降雨時の浸透水の集中により間げき水圧が上昇することが懸念される盛土では、間げき水圧を考慮した安定計算により盛土のり面の安定性を検討することが望ましい。また、渓流等においては、高さ 15 メートル超の盛土は間げき水圧を考慮した安定計算を標準とする。安定計算に当たっては、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、現地の状況等を踏まえ、適切に推定することが望ましい。

なお、十分締固めた盛土では液状化等による盛土の強度低下は生じにくいが、渓流等における高さ 15 メートル超の盛土や火山灰質土等の締固め難い材料を用いる盛土については液

状化現象等を考慮し、液状化判定等を実施する。

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。

V･3･3 盛土のり面の形状

盛土のり面の形状は、気象、地盤条件、盛土材料、盛土の安定性、施工性、経済性、維持管理等を考慮して合理的に設計するものとする。

なお、のり高が小さい場合には、のり面の勾配を単一とし、のり高が大きい場合には、のり高５メートル程度ごとに小段を設けることを原則とする。小段幅は１～２ートルとすることが一般的である。

また、この場合、二つの小段にはさまれた部分は単一勾配とし、地表水が集中しないように適切に小段に排水勾配を設ける必要がある。

V･4 盛土全体の安定性の検討

盛土全体の安定性を検討する場合は、造成する盛土の規模が、次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3,000 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５メートル以上となるもの。検討に当たっては、次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。ただし、渓流等における盛土は「V・5 渓流等における盛土の基本的な考え方」を参照すること。腹付け型大規模盛土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設計土質定数

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、適切に地下水排除工等を設けることにより、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、計画地区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、これらはのり面の安定性に大きく影響を及ぼす。このため、地下水及び降雨時の浸透水の集中により間げき水圧が上昇することが懸念される盛土では、間げき水圧を考慮した安定計算により盛土のり面の安定性を検討することが望ましい。安定計算に当たっては、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、現地の状況等を踏まえ、適切に推定することが望ましい。なお、十分締固めた盛土では液状化等による盛土の強度低下は生じにくいが、渓流等における高さ 15 メートル超の盛土や火山灰質土等の締固め難い材料を用いる盛土については液状化判定等を実施すること。

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。

Ⅴ･５ 渓流等における盛土の基本的な考え方

渓流等における盛土は、盛土内にまで地下水が上昇しやすく、崩壊発生時に渓流を流下し大規模な災害となりうることから、慎重な計画が必要であり、極力避ける必要がある。やむを得ず、渓流等に対し盛土を行う場合には、原地盤及び周辺地盤の地形、地質、土質、湧水、地下水等の現地状況を調査し、土砂の流出に対する盛土の安全性や盛土周辺からの地表水や地下水等に対する盛土の安定性等の検討を行い、通常の盛土の規定に加え、次の措置を講ずる必要がある。なお、渓流等に限らず、湧水やその痕跡が確認される場合においても、渓流等における盛土と同様な措置を講ずる必要がある。

ここで、渓流等の範囲とは、渓床勾配 10 度以上の勾配を呈し、０次谷を含む一連の谷地形であり、その底部の中心線からの距離が 25 メートル以内の範囲を基本とする。なお、自治体は地形・地質条件に応じて渓流等の範囲を拡大・縮小することが可能である。また、自治体は開発事業者等に対し、範囲設定の考え方を明確にする必要がある。

１）盛土高

盛土の高さは15 メートル以下を基本とし、「Ⅴ･３ 盛土のり面の検討」に示す安定計算等の措置を行う。ただし、盛土の高さが15 メートルを超える場合は、次のとおりとする。

①より詳細な地質調査、盛土材料調査、土質試験等を行った上で二次元の安定計算を実施し、基礎地盤を含む盛土の安定性を確保しなければならない。

②間げき水圧を考慮した安定計算を標準とする。（「Ⅴ･３･２ 盛土のり面の安定性の検討」を参照）

③状化判定等を実施する。（「Ⅴ･３･２ 盛土のり面の安定性の検討」を参照）

④大規模な盛土は、二次元の安定計算に加え、三次元の変形解析や浸透流解析等（以下「三次元解析」という。）により多角的に検証を行うことが望ましい。ただし、三次元解析を行う場合には、より綿密な調査によって解析条件を適切に設定しなければその精度が担保されないこと、結果の評価には高度な技術的判断を要することに留意する必要があることや、綿密な調査の結果等から二次元の変形解析や浸透流解析等（以下「二次元解析」という。）での評価が適当な場合には、二次元解析を適用する。

２）のり面処理

①のり面の下部については、湧水等を確認するとともに、その影響を十分に検討し、必要に応じて、擁壁等の構造物を検討するものとする。

②のり面は、必ず植生等によって処理するものとし、裸地で残してはならない。

③のり面の末端が流水に接触する場合には、のり面は、盛土の高さにかかわらず、豪雨時に想定される水位に対し十分安全を確保できる高さまで構造物で処理しなければならない。

３）排水施設

盛土を行う土地に流入する渓流等の流水は、盛土内に浸透しないように、原則として開水路によって処理し、地山からの湧水のみ暗渠排水工にて処理するものとする。また、渓流を埋め立てる場合には、本川、支川をとわず在来の渓床に必ず暗渠排水工を設ければならない。

４）工事中及び工事完了後の防災

工事中の土砂の流出や河川汚濁を防止するため、防災ダムや沈泥池等を設ける必要がある。また、工事完了後の土砂の流出を防止するため沈砂池を設けなければならない。防災ダムは、工事中に土砂の流出がない場合には、工事完了後、沈砂池として利用できる。

Ⅴ･６ 盛土の施工上の留意事項

盛土の施工に当たっては、次の各事項に留意することが大切である。

１）原地盤の処理

盛土の基礎となる原地盤の状態は、現場によって様々であるので、現地踏査、土質調査等によって原地盤の適切な把握を行うことが必要である。

調査の結果、軟弱地盤として対策工が必要な場合は、「X 軟弱地盤対策」により適切に処理するものとする。山地・森林における複雑性・脆弱性が懸念される地盤の場合には、脆弱な地盤を排除する等、適切に基盤面を処理するものとする。また、渓流等の湧水や地下水が懸念される地盤の場合には、「V・5 渓流等における盛土の基本的な考え方」により適切に処理するものとする。普通地盤の場合には盛土完成後の有害な沈下を防ぎ、盛土と基礎地盤のなじみをよくしたり、初期の盛土作業を円滑にしたりするために次のような原地盤の処理を行うものとする。

①伐開除根を行う。
②暗渠排水工及び基盤排水層を単独又はあわせて設置し排水を図る。
③極端な凹凸及び段差はできるだけ平坦にかき均す。

なお、既設の盛土に新しく腹付けして盛土を行う場合にも同様な配慮が必要であるほか、既設の盛土の安定に関しても十分な注意を払うことが必要である。

2）傾斜地盤上の盛土

盛土基礎地盤の表土は十分に除去するとともに、勾配が 15 度（約１：4.0）程度以上の傾斜地盤上に盛土を行う場合には、盛土の滑動及び沈下が生じないように、原則として段切りを行うことが必要である。

また、谷地形等で地下水位が高くなる箇所における傾斜地盤上の盛土では、勾配にかかわらず段切りを行うことが望ましい。

3）盛土材料

盛土材料の搬入に当たっては、土質、含水比等の盛土材料の性質が計画と逸脱していないこと等、盛土材料として適切か確認する必要がある。また、切土からの流用土又は付近の土取場からの採取土を使用する場合には、これらの現地発生材の性質を十分把握するとともに、次のような点を踏まえて適切な対策を行い、品質の良い盛土を築造する。

①岩塊、玉石等を多量に含む材料は、盛土下部に用いる等、使用する場所に注意する。
②頁岩、泥岩等のスレーキングしやすい材料は用いないことを原則とするが、やむを得ず使用する場合は、その影響及び対策を十分検討する。
③吸水性、圧縮性が高い腐植土等の材料を含まないようにする。
④高含水比粘性土については、５）に述べる含水量調節及び安定処理により入念に施工する。
⑤比較的細砂で粒径のそろった砂は、地下水が存在する場合に液状化するおそれがあるので、十分な注意が必要である。

なお、廃棄物の処理及び清掃に関する法律等の他法令の規制に照らして盛土材料としての使用が適当ではない物質を含まないようにしなければばらない。

4）敷均し

盛土の施工に当たっては、１回の敷均し厚さ（まき出し厚さ）をおおむね 0.30 メートル以下に設定し、均等かつ所定の厚さ以内に敷均す。

5）含水量調節及び安定処理

盛土の締固めは、盛土材料の最適含水比付近で施工することが望ましいので、実際の含水比がこれと著しく異なる場合には、バッ気又は散水を行って、その含水量を調節する。

また、盛土材料の品質によっては、盛土の締固めに先立ち、化学的な安定処理等を行う。

6）締固め

盛土の締固めに当たっては、所定の品質の盛土を仕上げるため、盛土材料、工法等に応じた適切な締固めを行う。

特に盛土と切土の接合部は、地盤支持力が不連続になったり、盛土部に湧水、浸透水等が集まり盛土が軟化して完成後仕上げ面に段違いを生じたり、地震時には滑り面になったりするおそれもあることから、十分な締固めを行う必要がある。

7）防災小堤

盛土施工中の造成面ののり肩には、造成面からのり面への地表水の流下を防止するため、必要に応じて、防災小堤を設置する。

V･7 盛土の維持管理

土地の所有者、管理者又は占有者は、盛土に伴う災害が生じないよう適切な維持管理により、土地の保全に努める必要がある。維持管理に当たっては、盛土の変状や湧水等の発生状況について定期的に確認することが望ましい。また、必要に応じて地下水観測や排水施設の機能回復等の措置を行うことが有効である。これらのことから、工事主又は工事施行者は、維持管理方法について施工段階から考えることが重要である。

なお、災害の防止のため必要があると認める場合においては、都道府県知事はその土地の所有者、管理者、占有者、工事主又は工事施行者に対し、盛土規制法に基づき、災害の防止のため必要な措置をとることを勧告できる。

【参考】砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準（案）

のり面処理

(1) 法面の下部については、湧水等を確認するとともに、その影響を十分に検討し、必要に応じて、擁壁工等の構造物を検討するものとする。

第５　がけ

令第 28 条第 6 号　開発行為によって生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタル吹付けその他の措置が講ぜられていること。

本号は、開発行為によって生じたがけ面の保護に関する規定である。具体的な保護の方法については、規則第 23 条で規定している。

※　「がけ」の定義：地表面が水平面に対し 30 度を超える角度を成す土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう（都市計画法施行規則第 16 条第 4 項の表の「造成計画平面図」の項）。

【参考】宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 1 条第 1 項　この政令において、「がけ」とは地表面が水平面に対し 30 度を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいい、「がけ面」とはその地表面をいう。

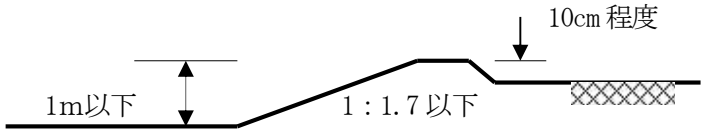
(注) 宅地区画を土羽仕上げとする場合

宅地区画の造成を「土羽仕上げ」とする場合は、次に拠ることが望ましい。

① 宅盤の高低差は 1.0m以下であること。道路に面した宅盤は、家屋の位置、駐車場の出入口が確定していないので土羽で残すことはやむを得ないが、宅地間の境界部分を土羽で残すことは将来に禍根を残すので、できるだけ擁壁等を設置すること。

② のり面には、種子吹付等により植生を図ること。

③ 宅地の周囲には畦畔等を設けて宅地内の雨水がのり面を流れないようにすること。



1　擁壁を要するがけ・要しないがけ

規則第 23 条第 1 項　切土をした土地の部分に生ずる高さが 2mをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが 1m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 2m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。

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

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

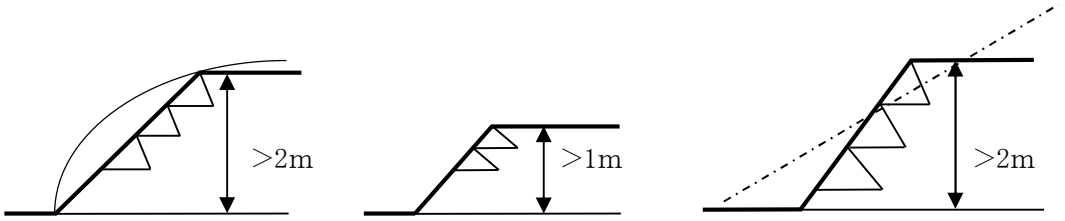
(2) 土質が前号の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ同表の下欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離 5m以内の部分。この場合において、前号に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、同号に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。

本項は、切土又は盛土に係る一定の高さを超えるがけについては、擁壁でおおうべきことを規定している。

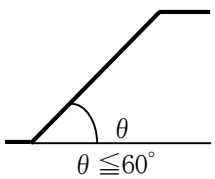
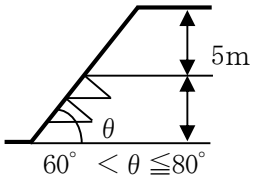
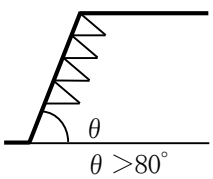
ただし書は、切土の場合における緩和規定で、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分の土質に応じ擁壁を設置しなくてもよい勾配又は高さが第 1 項第 1 号及び第 2 号に規定されている。

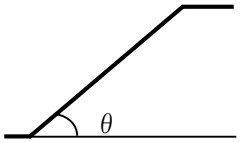
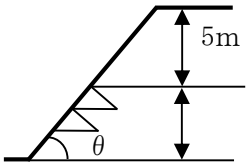
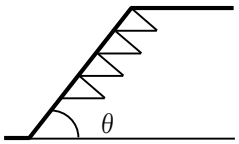
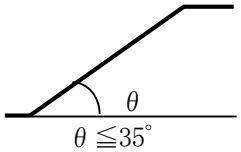
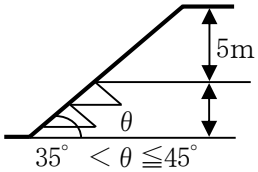
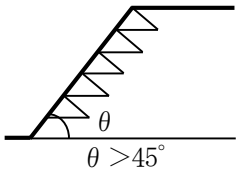
(1)　擁壁を要するがけ

切土　　盛土　　切土・盛土



(2)　(1)のうち、擁壁を要しないこととされている「切土」のがけ

区分 / 土質	擁　壁　不　要	がけの上端から垂直距離 5mまでは擁壁不要	擁 壁 が 必 要
軟岩（風化の著しいものを除く。）	がけ面の角度が 60 度以下のもの  θ ≦60°	がけ面の角度が 60 度を超え 80 度以下のもの  5m θ 60° ＜ θ ≦80°	がけ面の角度が 80 度を超えるもの  θ θ >80°

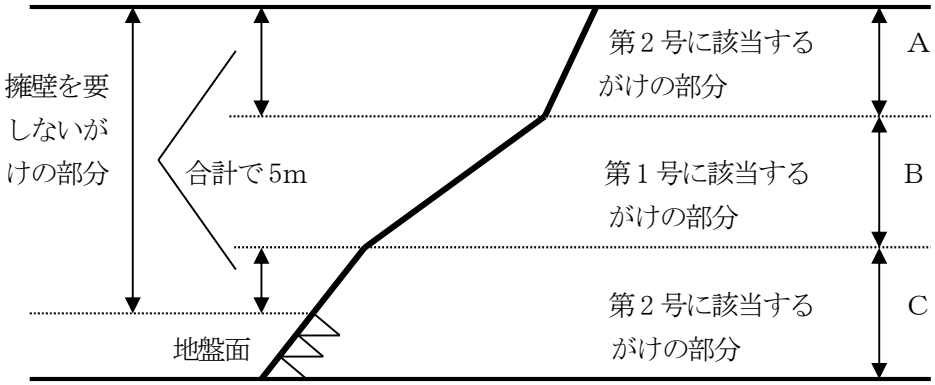
風化の著しい岩	がけ面の角度が 40 度以下のもの  θ ≦40°	がけ面の角度が 40 度を越え 50 度以下のもの  40° ＜θ ≦50°	がけ面の角度が 50 度を超えるもの  θ ＞50°
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	がけ面の角度が 35 度以下のもの  θ ≦35°	がけ面の角度が 35 度を超え 45 度以下のもの  35° ＜θ ≦45°	がけ面の角度が 45 度を超えるもの  θ ＞45°

（留意点）この表に掲げる土質に該当しない土質、即ち、岩屑、腐植土（黒土）埋土その他の軟土及び「砂利、真砂土……その他これらに類するもの」に該当しない土質のがけ又はがけの部分は、切土であっても、擁壁を要しないこととされている「切土」のがけに該当しない（宅地造成等規制法の解説」施行令第５条第１項解説より）。

【参考】土質の説明

土質区分	摘　　要
軟岩	岩石を硬度によって、硬岩と軟岩に分類した場合の軟岩であって、通常堆積岩（水成岩）、変成岩の大部分がこれに該当する。この軟岩には「風化の著しいものを除く。」との条件が付けられているが、実際上、風化が著しいか著しくないかを判定することは困難であるが、軟岩には節理のあるものとか、水に溶け易いとかによって風化し易い性質のものと風化し難いものとがある。風化し易い性質の軟岩は露出していると風化が進行していく。実際の判定にあたってはこのことも考慮に入れなくてはならない。従って、この軟岩（風化の著しいものを除く。）は、一般的には頁岩（泥岩又は土丹岩と呼ばれるもの）、凝灰岩（大谷石等）がこれに当るものと考えられる。
風化の著しい岩	一般的に砂岩、石灰岩等の軟岩及び地表に露出した花崗岩等の硬岩がこれにあたる。花崗岩の場合には一部は風化して砂になってしまっているが大部分が岩であるような状態のものも含む。ただし、花崗岩等の場合には軟岩ほどには風化の進行が著しくないので、現に風化しているかが判定の際の大きな要素となる。
砂利、硬質粘土	主として洪積層以前の地層の砂利（礫）を指すものである。
真砂土	花崗岩が風化して砂になったもので、全部砂になってしまったもののほか、大部分が砂になって一部岩が残るような状態のものを含む。
関東ローム	関東地方に広く分布している赤土層で、関東周辺の火山から降ってきた火山灰が地表に積もって風化したもの。
その他これらに類するもの	切土した場合がけ面の崩壊に対する安全性が砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土と同程度であること。即ち、土の粘着力及び内部摩擦角がこれらと同等程度のものをいう。

(3)　規則第 23 条第 1 項第 2 号の「この場合において……」以下のみなし規定の意義



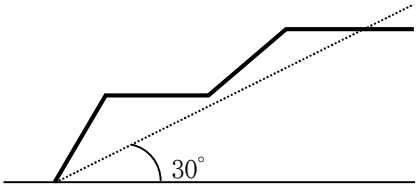
上記の図で、第 2 号に該当するA及びCのがけは、第 1 号に該当するBのがけで分離されているが、第 2 号の適用に当っては、A及びCのがけは連続するものとみなされるため、その上端から 5m以内の部分には、擁壁は要しないこととなる。

(4)　一体のがけとみなすもの・みなさないもの

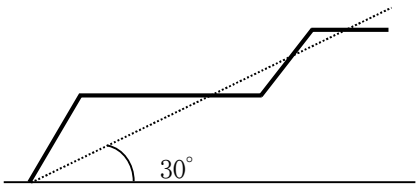
規則第 23 条第 2 項　前項の規定の適用については、小段等によって上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し 30 度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。

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割されている場合が多く見られる。本項は、この場合における規則第 23 条第 1 項の適用（がけの範囲の取扱い）に関する規定である。

一体のがけとみなされる場合



一体のがけとみなされない場合



2　適用除外

規則第 23 条第 3 項　第 1 項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。

本項は、擁壁の設置についての第 1 項の規定の適用除外事由を規定している。

「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、土地利用状況等を考慮して判断される。

「擁壁の設置に代えて講ぜられる他の措置」には、石積工、板柵工、筋工及び鋼矢板・コンクリート矢板工等が考えられる。

３　がけのがけ面保護

規則第 23 条第 4 項　開発行為によって生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によって風化その他の侵食に対して保護しなければならない。

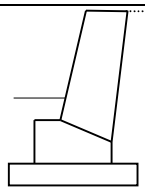
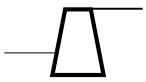
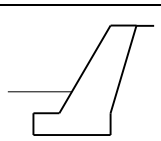
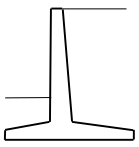
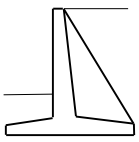
本項は、擁壁の設置義務のないがけのがけ面についても、風化、地表水による侵食から保護するための保護工を行わなければならない旨を規定している。本項に規定されている保護工以外のものとしては、芝以外の植物による緑化工、編棚工、コンクリートブロック張り工、のり枠工等が考えられる。

第６　擁壁

１　擁壁の形式

擁壁のタイプ選定に当たっては、開発区域の関係法令による指定の状況、設置箇所の地形、地質、土質、地下水等の自然条件、施工条件、周辺の状況及び擁壁の高さ等を十分に調査し、高さに応じた適切な材料及び形状のものを選定する。

各種擁壁の概要

種　　類	形　状	特　　徴	経　　済
ブロック積擁壁		・背面の地山が締まっている、背面が良好等土圧の小さい場合に適用 ・設計法が確立されておらず、経験的に断面が決定される。 ・圧密沈下のある地盤には不適	・他の形式に比較して経済的
重力式擁壁		・基礎地盤の良い場合 ・くい基礎となる場合は不適	・高さが 4m以上の場合は不経済
もたれ式擁壁		・基礎地盤の堅固な場合 ・山岳道路の拡幅等に有利 ・主として切土部に用いられる。	・比較的経済的
片持ばり式擁壁 (逆Ｔ型、Ｌ型)		・普通の基礎地盤以上が望ましい。 ・Ｌ型は壁面に土地境界が近接して、つま先版が設置できない場合に用いられる。	・比較的経済的 ・高さが 5～7mの場合が最も経済的
控え壁式		・基礎地盤の良くない場合に有利 ・壁高 7m以上の場合によく用いられる。	・壁高が高い場合は経済的

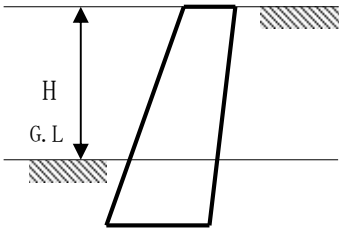
【参考】高さが 2mを超える擁壁に対する「工作物の確認」

建築基準法第 88 条第 1 項　煙突、広告塔、高架水槽、擁壁その他これらに類する工作物で政令で指定するもの（建築基準法施行令第 138 条第 1 項第 5 号で高さが 2mを超える擁壁を指定）（中略）については、第 6 条（建築物の建築等に関する申請及び確認）（中略）の規定を準用する。

建築基準法第 88 条第４項 第１項中第６条から第７条の５まで、第 18 条（第 1 項及び第 25 項を除く。）及び次条に係る部分は、宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和 36 年法律第 191 号)第 12 条第１項、第 16 条第１項、第 30 条第１項若しくは第 35 条第１項、都市計画法第 29 条第１項若しくは第２項若しくは第 35 条の２第１項本文、特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 57 条第１項若しくは第 62 条第１項又は津波防災地域づくりに関する法律(平成 23 年法律第 123 号)第 73 条第１項若しくは第 78 条第１項の規定による許可を受けなければならない場合の擁壁については、適用しない。

【参考】擁壁の高さ等

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第１条第４項　擁壁の前面の上端と下端（擁壁の前面の下部が地盤面と接する部分をいう。以下この項において同じ。）とを含む面の水平面に対する角度を擁壁の勾配とし、その上端と下端との垂直距離を擁壁の高さとする。



H：擁壁の高さ（地盤面下の部分は高さに算入しない。）

【参考】静岡県建築基準条例（がけ付近の建築物）

第 10 条　がけの高さ（がけの下端を通る 30 度の勾配の斜線をこえる部分について、がけの下端からその最高部までの高さをいう。以下同じ。）が 2mをこえるがけの下端からの水平距離ががけの高さの 2 倍以内の位置に建築物を建築する場合は、がけの形状若しくは土質又は建築物の位置、規模若しくは構造に応じて安全な擁壁を設けなければならない。ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。

1　堅固な地盤を斜面とするがけ又は特殊な構造方法若しくは工法によって保護されたがけで、安全上支障がないと認められる場合

2　がけ下に建築物を建築する場合において、その主要構造物を鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造とした建築物で、がけ崩れ等に対して安全であると認められる場合

（抜粋）

【解説】がけ崩れ又は土砂の流出等から人命、財産を守るため、がけに近接する危険な敷地に建築物を建築する場合には、がけの形状、土質等に応じて安全な擁壁を設置することを義務付けたものであり、がけの安全対策を計画する場合に重要なことは、その土の性質や、地層の勾配、出水、植生の状況等を十分に把握することである。

対象となるがけは水平面からの勾配が 30 度を超え、かつ、高さが 2mを超えるものであり、規制の対象範囲は（図－５）のがけの法面下端から、がけの高さの 2 倍以内の範囲としている。

擁壁を設置する場合には法第 88 条及び建築基準法施行令第 142 条の規定が適用され、「安全な擁壁」かどうかの具体的判断基準としては、宅地造成等規制法施行令の技術的基準及び宅地防災マニュアル等が参考になる。

なお、宅地造成等規制法施行令第 14 条の認定がされているものは、上記基準を満足している。

ただし書は、がけ自体が安全な場合であり、第 2 号はがけ崩れに対して安全な措置を講じた場合の緩和である。

具体例として次のようなものが考えられる。

第 1 号について

ア　「堅固な地盤」とは

a　自然がけで、がけの調査の結果、宅地造成等規制法施行令第６条第 1 項第 1 号イ又はロに該当し、かつ、湧水、浮き石等が認められず風化のおそれがないことを確認したもの

b　切土により生じたがけで、がけの調査の結果、宅地造成等規制法施行令第６条第 1 項第 1 号イ又はロに該当し、かつ、宅造法施行令第 12 条の規定による石張り、芝張り、モルタルの吹付け等の保護をしたもの

c　土質試験等に基づき地盤の安定計算等により、がけの安全を確認したもの

イ　「特殊な構造方法若しくは工法で保護されたがけ」とは

a　がけ面が擁壁以外の特殊な工法の、急傾斜地崩壊防止施設等を受けたもので保護され、技術的に安全性が確認できるもの

b　がけ上又はのり面に建築する場合で建築物の構造等ががけ面に影響を及ぼさないよう設計されているもの。例えば、建築物の基礎が深く定着され、建築物の荷重等ががけに影響を及ぼさない場合、又はがけ崩れの影響を受けないように設計されているもの等

第2号について

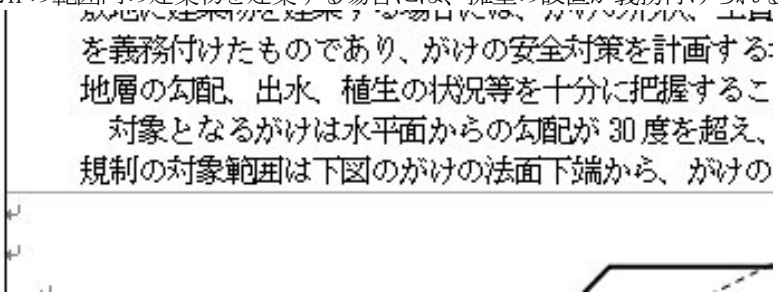
ウ　「がけ崩れに対して安全」とは、

a　がけ下に建築する場合で、建築物の基礎及び主体構造部の全部又は一部を鉄筋コンクリート造等とした建築物で、がけ崩れの被害を受けるおそれのある部分に開口部がないなど、がけが崩れた場合であっても崩壊せず安全であると認められるもの。

b　昭和57年10月26日付都市住宅部建築課長通知「災害危険区域内における建築制限解除基準の運用について」の基準に該当するもの。

(図-5　がけの高さ等)

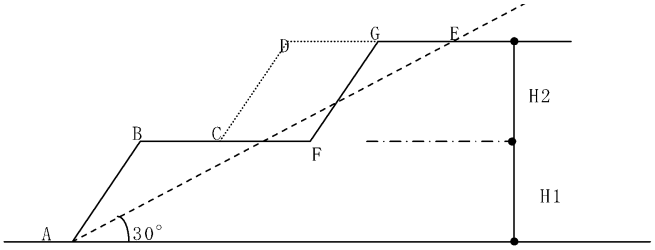
（1）下図の2Hの範囲内の建築物を建築する場合には、擁壁の設置が義務付けられる。



（2）がけの下端（C、F）がAE線の内外によってがけの高さを算定する。

ABCDEの場合は一体のがけとみなし、がけの高さHは、H1＋H2

ABFGEの場合はABFとFGEの2つのがけとみなし、がけの高さHは、それぞれH1、H2とみる。



2　設計方針

規則第27条は、令第29条の規定に基づき、規則第23条第1項の規定により設置される擁壁の構造及び能力に関しての技術的細目を定めている。

(1)　構造計算及び実験の原則

規則第27条第1項　第23条第1項の規定により設置される擁壁については、次に定めるところによらなければならない。

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

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

ロ　土圧等によって擁壁が転倒しないこと。

ハ　土圧等によって擁壁の基礎がすべらないこと。
ニ　土圧等によって擁壁が沈下しないこと。

本号は、擁壁の安全を害する破壊、転倒、すべり及び沈下が生じないことを構造計算及び実験等によって確かめることを義務づけている。その詳細については、宅地造成及び特定盛土等規制法を参考とすること。

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令
（鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造）
第９条第２項　前項の構造計算は、次に定めるところによらなければならない。
1　土圧等によって擁壁の各部に生ずる応力度が、擁壁の材料である鋼材又はコンクリートの許容応力度を超えないことを確かめること。
2　土圧等による擁壁の転倒モーメントが擁壁の安定モーメントの 2／3 以下であることを確かめること。
3　土圧等による擁壁の基礎の滑り出す力が擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力の 2／3 以下であることを確かめること。
4　土圧等によって擁壁の地盤に生ずる応力度が当該地盤の許容応力度を越えないことを確かめること。ただし、基礎ぐいを用いた場合においては、土圧等によって基礎ぐいに生ずる応力が基礎ぐいの許容支持力を超えないことを確かめること。

(2)　計算方法

一般的な計算方法は下記のとおり。

ア　転倒に対する安定性

転倒に対する安全率 Fs は、次式を満足しなければならない。

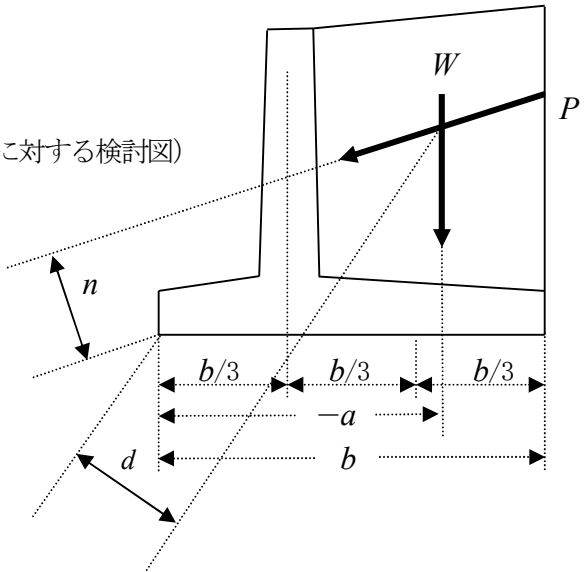
$$Fs=\frac{Mr}{Mo}\geqq 1.5$$

Fs：安全率

Mr：転倒に抵抗しようとするモーメント（$Mr=W\times a$）

Mo：転倒させようとするモーメント（$Mo=P\times n$）

（擁壁の転倒に対する検討図）



なお、設計においては、Fs の値の規定とともに、合力の作用位置又は偏心距離 e は次式を満足すること。

$$\frac{b}{3}\leqq d\leqq\frac{2b}{3}\quad 又は\quad |e|\leqq\frac{b}{6}$$

d：底版の前端から作用線が底版を切る点（合力の作用点あ）までの距離

e：偏心距離

b：底版幅

イ　滑動に対する安定性

滑動に対する安全率Fsは、次式を満足しなければならない。

$$Fs=\frac{RH}{PH}\geqq 1.5$$

Fs：安全率

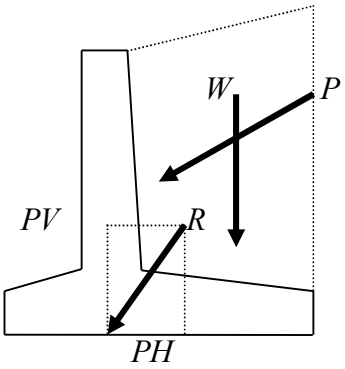
RH：滑動に対する抵抗力

PH：水平力

ただし、$RH=\mu\cdot PV$

μ：摩擦係数

PV＝鉛直力（自重＋土圧の鉛直成分）



擁壁の滑動に対する検討図

粘着力については、その長期変動を含めた適正な値の評価が困難であることから、原則としてC（粘着力）＝0t／㎡と考え、μ（摩擦係数）にその影響を含めたものとして取り扱うこと。

ウ　基礎地盤の支持力に対する安定性

地盤に生ずる応力度q_1、q_2が、その地盤の許容応力度qaを超えてはならない。

$qa \geqq q_1$又はq_2

$$q_1、\ q_2=\frac{PV}{b}(1\pm\frac{6e}{b})$$

$$e=\frac{b}{2}-\frac{M}{PV}$$

qa：地盤の許容応力度

q_1：擁壁の底面前部で生じる応力度

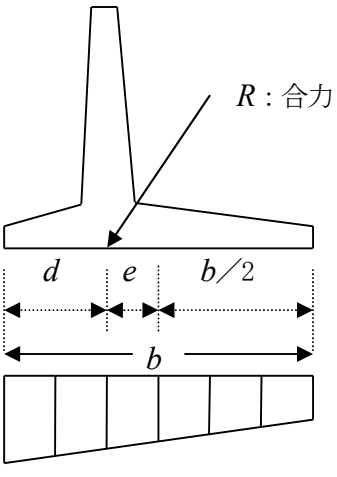
q_2：擁壁の底面後部で生じる応力度

PV：鉛直力

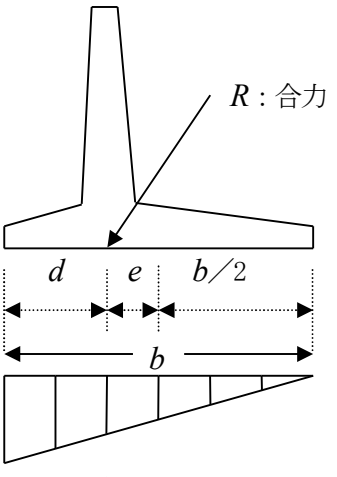
e：偏心距離

b：底幅

M：回転モーメント



（$e\leqq b／6$の場合）



（$e>b／6$の場合）

擁壁底面の地盤反力

【参考】盛土等防災マニュアルⅧ. 3. 2. 2　鉄筋コンクリート造等擁壁に作用する土圧等の考え方

1)　擁壁に作用する土圧は、擁壁背面の地盤の状況にあわせて算出するものとし、次の各事項に留意する。
　①　盛土部に設置される擁壁は、裏込め地盤が均一であるとして土圧を算定することができる。
　②　切土部に設置される擁壁は、切土面の位置及び勾配、のり面の粗度、地下水及び湧水の状況等に応じて、適切な土圧の算定方法を検討しなければならない。
　③　地震時土圧を試行くさび法によって算定する場合は、土くさびに水平方向の地震時慣性力を作用させる方法を用い、土圧公式を用いる場合においては、岡部・物部式によることを標準とする。
2)　擁壁背面の地盤面上にある建築物、工作物、積雪等の積載荷重は、擁壁設置箇所の実状に応じて適切に設定するものとする。
3)　設計に用いる地震時荷重は、1)③で述べた地震時土圧による荷重、又は擁壁の自重に起因する地震時慣性力に常時の土圧を加えた荷重のうち大きい方とする。

【参考】「新道路土工指針による擁壁の設計法と計算例（理工図書）

従来、擁壁の設計に用いる土圧の算定には、壁面の形状・背面盛土の形状、擁壁の高さ等の設計条件に応じて、半経験的なテルツァギーの土圧図表、土くさびの極限平衡条件から離れたクーロンの式及び試行くさび法、クーロンの式を拡張して地震時の慣性力を考慮した物部・岡部の式が用いられてきた。しかしながら、新しい道路土工指針では、あらゆる条件への適用が可能な試行くさび法を用いることとしている。ただし、擁壁の背面盛土勾配が一様で、裏込め土の粘着力を無視できる場合には、試行くさび法と全く同じ原理に基づいているクーロンの式、あるいは、物部・岡部式を用いることができる。

土圧算定法	考　え　方	特　　徴
テルツァギーの土圧図表	実験結果をもとに作成された経験的土圧図表	・土質種別ごとに土圧図表が作成されており、土圧の算定が容易 ・地震時に適用できない。 ・擁壁背面の傾き、壁面摩擦角が考慮されていない。 ・盛土形状が複雑な場合には適用できない。 ・半経験土圧であり、高さが6m以上の擁壁に適用するのは問題である。
クーロンの式	背面盛土中に土くさびを考え、くさびに作用する力のつり合い条件から極値土圧を求める理論式	・裏込め土の内部摩擦角、壁面摩擦角、壁背面の傾きを考慮して土圧を算定できる。 ・背面盛土形状が複雑な場合には適用できない。
試行くさび法	原理はクーロン式と全く同じ。すべり面を種々変化させて、試行的に極値土圧を求める方法	・クーロン式と同じであるが、盛土形状が複雑な場合、地震時にも適用できる。 ・主働すべり面を試行的に求めなければならず、手計算では時間を要する。
物部・岡部法	クーロン式を拡張した地震時土圧公式	・クーロン式と同じであるが、地震による慣性力の影響が加味されている。 ・背面盛土形状が複雑な場合は適用できない。
ランキン式	塑性理論に基づいて得られた理論式	・裏込め土の内部摩擦角が考慮されている。 ・背面盛土勾配、地震時の慣性力も考慮できる。 ・壁面摩擦角、壁背面の傾きが考慮できない。 ・盛土形状が複雑な場合は適用できない。

(3)　擁壁の種類別添付資料

ア　任意設置擁壁で 2m以下のものは、原則として安定計算は不要であるが、宅地分譲等で重要構造物とみなされる場合はこの限りでない。

イ　既存資料による標準図等の使用が可能なものについては安定計算は不要とするが、設計条件が現地と異なる場合はこの限りでない。

ウ　当初予定したプレキャスト製品を他社製に、また、現場打ちとする場合は、設計変更の対象となるので、許可権者と事前に協議すること（許可条件に明示することが望ましい）。

種類別添付資料　　○：要添付　　△：必要に応じて添付

擁壁の種類		安定計算書	構造図	カタログ	宅造認定書
現場打擁壁	国土交通省制定の土木構造物標準設計による擁壁	△	○		
	上記で地震時の安全性を確認するとき	○	○		
	上記以外の擁壁	○	○		
プレキャスト擁壁	宅造認定のプレキャスト擁壁		○	△	○
	宅造認定のプレキャスト擁壁で認定以外の条件で使用	○	○	△	
	宅造認定以外のプレキャスト擁壁	○	○	△	
ブロック積	宅造法施行令第 8 条に規定するブロック積		○		
	宅造認定のブロック積		○	△	○
	宅造認定のブロック積で認定以外の条件で使用	○	○	△	
	宅造認定以外のブロック積	○	○	△	

【参考】大臣認定擁壁（宅地造成及び特定盛土等規制法施行令）

> 第 17 条（特殊の材料又は構法による擁壁）　構造材料又は構造方法が第８条第１項第２号及び第９条から第 12 条までの規定によらない擁壁で、国土交通大臣がこれらの規定による擁壁と同等以上の効力があると認めるものについては、これらの規定は適用しない。

(4)　地震時の検討

高さが 5m以上の擁壁及び重要度の高い擁壁については、地震時における安全性を確認すること。なお、耐震設計の考え方は原則として「盛土等防災マニュアル」に拠るものとし、標準設計水平震度は、中規模地震動で 0.2、大規模地震動で 0.25 とする。

重要度の高い擁壁とは、一般的に以下による。

・鉄道や道路に面して設けられる場合
・家屋に接するか、近い将来接する可能性のある場合
・万一の場合に地域の状況から復旧面で困難が伴うと考えられる場合

【参考】盛土等防災マニュアル　Ⅳ.　耐震対策

Ⅳ. 1　耐震対策の基本目標　　開発事業において造成される土地、地盤、土木構造物等（以下「造成宅地及び農地等」という。）の耐震対策においては、造成宅地及び農地等又は当該造成宅地及び農地等を敷地とする建築物等の供用期間中に１～２度程度発生する確率を持つ一般的な地震（中地震）の地震動に際しては、造成宅地及び農地等の機能に重大な支障が生じず、また、発生確率は低いが直下型又は海溝型巨大地震に起因するさらに高レベルの地震（以下「大地震」という。）の地震動に際しては、人命及び造成宅地及び農地等の存続に重大な影響を与えないことを耐震対策の基本的な目標とする。

Ⅳ. 2　耐震対策検討の基本的な考え方
開発事業の実施に当たっては、開発事業における土地利用計画、周辺の土地利用状況、当該地方公共団体が定める地域防災計画等を勘案するとともに、原地盤、盛土材等に関する調査結果に基づき、耐震対策の必要性、必要な範囲、耐震対策の目標等を具体的に検討することが必要である。
また、耐震対策の検討は、開発事業等の基本計画作成の段階から、調査、設計及び施工の各段階に応じて適切に行うことが大切である。

Ⅳ. 3　耐震設計の基本的な考え方
開発事業において耐震対策の必要な施設については、当該施設の要求性能等に応じて、適切な耐震設計を行わなければならない。
盛土のり面、盛土全体、擁壁及び崖面崩壊施設の安定性に関する検討においては震度法により、地盤の液状化判定に関する検討においては簡易法により、それぞれ設計を行うことを標準とし、必要に応じて動的解析法による耐震設計を行う。

３　設計条件

設計にあたって用いる鉄筋・コンクリート等の許容応力度及び各種の土質係数等は、宅地造成及び特定盛土等規制法、建築基準法及び道路土工指針等に拠ること。

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令
（鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造）
第９条第３項　前項の構造計算に必要な数値は、次に定めるところによらなければならない。
１　土圧等については、実況に応じて計算された数値。ただし、盛土の場合の土圧については、盛土の土質に応じ別表第２の単位体積重量及び土圧係数を用いて計算された数値を用いることができる。
別表第２（第９条関係）

土　　質	単位体積重量（1 ㎥につき）	土圧係数
砂利又は砂	1.8t	0.35
砂質土	1.7t	0.40
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土	1.6t	0.50

２　鋼材、コンクリート及び地盤の許容応力度並びに基礎ぐいの許容支持力については、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 90 条（表１を除く。）、第 91 条、第 93 条及び第 94 条中長期に生ずる力に対する許容応力度及び許容支持力に関する部分の例により計算された数値
３　擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力については、実況に応じて

計算された数値。ただし、その地盤の土質に応じ別表第３の摩擦係数を用いて計算された数値を用いることができる。

別表第３（第９条関係）

土　　質	摩擦係数
岩、岩屑（せつ）、砂利又は砂	0.5
砂質土	0.4
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土（擁壁の基礎底面から少なくとも15㎝までの深さの土を砂利又は砂に置き換えた場合に限る。）	0.3

(1)　擁壁部材（鋼材・コンクリート）の許容応力度

ア　鋼材・コンクリートの許容応力度について、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第９条第３項第２号においては、建築基準法施行令第90条（表１を除く。）及び第91条中、長期に生ずる力に対する許容応力度に関する部分の例によることと定められている。

建築基準法施行令

（鋼材等）

第90条　鋼材等の許容応力度は、次の表１又は表２の数値によらなければならない。

表１（略）

表２

許容応力度／種類		長期に生ずる力に対する許容応力度（単位　N/㎟）			短期に生ずる力に対する許容応力度（単位　N/㎟）		
		圧縮	引張り		圧縮	引張り	
			せん断補強以外に用いる場合	せん断補強に用いる場合		せん断補強以外に用いる場合	せん断補強に用いる場合
丸鋼		F/1.5（当該数値が155を超える場合には、155）	F/1.5（当該数値が155を超える場合には、155）	F/1.5（当該数値が195を超える場合には、195）	F	F	F（当該数値が295を超える場合には、295）
異形鉄筋	径28㎜以下のもの	F/1.5（当該数値が215を超える場合には、215）	F/1.5（当該数値が215を超える場合には、215）	F/1.5（当該数値が195を超える場合には、195）	F	F	F（当該数値が390を超える場合には390）
	径28㎜を超えるもの	F/1.5（当該数値が195を超える場合には、195）	F/1.5（当該数値が195を超える場合には、195）	F/1.5（当該数値が195を超える場合には、195）	F	F	F（当該数値が390を超える場合には390）
鉄線の径が４㎜以上の溶接金網		－	F/1.5	F/1.5	－	F（ただし、床版に用いる場合に限る。）	F
この表において、Ｆは、鋼材等の種類及び品質に応じて国土交通大臣が定める基準強度（単位　N/㎟）を表すものとする。……基準強度：平成12年建設省告示第2464号）							

（コンクリート）

第91条　コンクリートの許容応力度は、次の表の数値によらなければならない。ただし、異形鉄筋を用いた付着について、国土交通大臣が異形鉄筋の種類及び品質に応じて別に数値を定めた場合は、当該数値によることができる。

（国土交通大臣の定め：平成12年建設省告示第1450号）

長期に生ずる力に対する許容応力度（単位　N/㎟）				短期に生ずる力に対する許容応力度（単位　N/㎟）			
圧縮	引張り	せん断	付　着	圧縮	引張り	せん断	付　着
F/3	F/30（Fが21を超えるコンクリートについて、国土交通大臣がこれと異なる数値を定めた場合は、その定めた数値）		0.7（軽量骨材を使用するものにあっては、0.6）	長期に生ずる力に対する圧縮、引張り、せん断又は付着の許容応力度のそれぞれの数値の2倍（Fが21を超えるコンクリートの引張り及びせん断について、国土交通大臣がこれと異なる数値を定めた場合は、その定めた数値）とする。			
この表において、Fは、設計基準強度（単位　N/㎟）を表すものとする。							

2　特定行政庁がその地方の気象、骨材の性状等に応じて規則で設計基準強度の上限の数値を定めた場合において、設計基準強度が、その数値を超えるときは、前項の表の適用に関しては、その数値を設計基準強度とする。

イ　「建設省制定　土木構造物標準設計」

単位体積重量及び許容応力度

種　　別		単位体積重　量 (kN/m³)	許容曲げ引張応力度 (N/mm²)	許容圧縮応力度 (N/mm²)	許容せん断応力度 (N/mm²)	設計基準強　度 (N/mm²)
コンクリート	無　筋	23	0.225	4.5	0.33	18
	鉄　筋	24.5	－	8	0.39	24
鉄筋（SD345）	常　時	－	160	－	－	－
	地震時	－	200	－	－	－

ウ　道路土工指針

コンクリートの許容応力度（N／mm²）

応力度の種類 ＼ ｺﾝｸﾘｰﾄの設計基準強度		21	24	27	30
許容付着応力度	異形棒鋼に対して	1.4	1.6	1.7	1.8
許容せん断応力度	コンクリートのみでせん断力を負担する場合	0.36	0.39	0.42	0.45
	斜引張鉄筋と協同して負担する場合	1.6	1.7	1.8	1.9

（注）許容付着応力度は、直径51 mm以下の鉄筋に対して適用する。

鉄筋の許容応力度（N／mm²）

応力度、部材の種類 ＼ 鉄筋の種類			SD295A SD295B	SD345
引張応力度	荷重の組合せに衝突荷重あるいは地震の影響を含まない場合	1)　一般の部材	180	180
		2)　水中又は地下水位以下に設ける部材	160	160
	3)　荷重の組合せに衝突荷重あるいは地震の影響を含む場合の許容応力度の基本値		180	200
	4)　鉄筋の重ね継手長あるいは定着長を算出する場合		180	200
5)　圧縮応力度			180	200

(2)　地盤の許容応力度

ア　地盤の許容応力度の求め方には、支持力理論によって求められる方法と、土質調査や原位置載荷試験を行って求める方法がある。宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第９条第３項第２号では、建築基準法施行令第93条及び第94条に基づいて定めた値を採用することとなっており、都市計画法の開発許可にあっても、地盤の許容応力度（又は許容支持応力度）は、地盤調査結果に基づいて算出するのが原則であるが、簡単な工事の場合は建築基準法施行令第93条の表に示す値を使用することができる。

建築基準法施行令

（地盤及び基礎ぐい）

第 93 条　地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力は、国土交通大臣が定める方法によって、地盤調査を行い、その結果に基づいて定めなければならない。ただし、次の表に掲げる地盤の許容応力度については、地盤の種類に応じて、それぞれ次の表の数値によることができる。

国土交通大臣の定め：平成 13 年国土交通省告示第 1113 号

地盤	長期に生ずる力に対する許容応力度（単位　kN／㎡）	短期に生ずる力に対する許容応力度（単位　kN／㎡）
岩盤	1,000	長期に生ずる力に対する許容応力度のそれぞれの数値の 2 倍とする。
固結した砂	500	
土丹盤	300	
密実な礫（れき）層	300	
密実な砂質地盤	200	
砂質地盤（地震時に液状化のおそれのないものに限る。）	50	
硬い粘土質地盤	100	
粘土質地盤	20	
硬いローム層	100	
ローム層	50	

【参考】

○　「道路土工指針」支持地盤の種類と許容支持力度（常時値）

支持地盤の種類		許　容 支持力度 qa(kN/㎡)	備　考	
			qu (kN/㎡)	N　値
岩　盤	亀裂の少ない均一な硬岩	1,000	10,000 以上	－
	亀裂の多い硬岩	600	10,000 以上	－
	軟岩・土丹	300	10,00 以上	－
礫　層	密なもの	600	－	－
	密でないもの	300	－	－
砂　質 地　盤	密なもの	300	－	30～50
	中位なもの	200	－	20～30
粘性土 地　盤	非常に堅いもの	200	200～400	15～30
	堅いもの	100	100～200	10～15

○　「道路土工指針」基礎底面と地盤との間の摩擦係数と付着力

せん断面の条件	支持地盤の 種　　類	摩擦係数 $\mu = \tan\phi_B$	付着力 C_B
岩又は礫とコンクリート	岩　　盤 礫　　層	0.7 0.6	考慮しない 考慮しない
土と基礎のコンクリートの間に割り栗石又は砕石を敷く場合	砂 質 土 粘 性 土	0.6 0.5	考慮しない 考慮しない

○　「建設省制定　土木構造物標準設計」　地盤の許容支持力度

形　　式	許容支持力度 qa（kN／㎡）	備　　考
もたれ式	300	－
小型重量式、重力式	200　　注）	－
逆T型、L型	300	地震時は 450 kN／㎡

注）擁壁高さが 2.5m以上で、かつ、支持地盤が中位な砂質地盤（N値 20～30）の場合には、擁壁高さの 0.2 倍以上の根入れ深さを確保することが望ましい。

(3)　摩擦係数

擁壁底版と基礎地盤との摩擦係数は、土質試験により実況が把握された場合には、$\mu = \tan\phi$（基礎地盤の内部摩擦角）とする。ただし、基礎地盤が土の場合、$\tan\phi$ の値が 0.6 を超えないものとする。

なお、土質試験がなされていない場合には、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第９条第３項第３号ただし書に規定する別表第３の数値を用いることができる。

４　石積工の構造

石積工の構造は、原則として宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 10 条の規定によるものとする。

ただし、道路、河川等の公共施設で周辺が将来とも宅地化することがないと認められる場合は、「ブロック積（石積）擁壁の構造基準（静岡県土木部・都市住宅部）」に準拠してもよい。

５　構造細目

規則第 27 条第 2 項　開発行為によって生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが 2mを超えるものについては、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 142 条（同令第 7 章の 8 の準用に関する部分を除く。）の規定を準用する。

本項は、高さ 2mを超える擁壁について建築基準法施行令の規定の準用を規定したものである。本項は、規則第 23 条第 1 項の規定に基づき設置されることとなる義務擁壁はもちろん、これによらないで設けられる任意擁壁を含め、高さ 2mを超える擁壁に適用となる。

建築基準法施行令

(擁壁)

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

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

2　石造の擁壁にあっては、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。

3　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。

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

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

第2項　擁壁については、第36条の3、第37条、第38条、第39条第1項及び第2項、第51条第1項、第62条、第71条第1項、第72条、第73条第1項、第74条、第75条、第79条、第80条(第51条第1項、第62条、第71条第1項、第72条、第74条及び第75条の準用に関する部分に限る。)、第80条の2並びに第7章の8(第136条の6を除く。)の規定を準用する。

(注) 第138条第1項第5号　高さが2mを超える擁壁

第36条の3（構造設計の原則)、第37条（構造部材の耐久)、第38条（基礎)、第39条（屋根ふき材等、第51条（適用の範囲）第1項、第62条（構造耐力上主要な部分等のささえ)、第71条（「適用の範囲）第1項、第72条（コンクリートの材料)、第73条（鉄筋の継手及び定着）第1項、第74条（コンクリートの強度)、第75条（コンクリートの養生)、第79条（鉄筋のかぶり厚さ)、第80条（無筋コンクリート造に対する第4節及び第6節の規定の準用）（第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（構造方法に関する補則)、第7章の8（工事現場の危害の防止）

(1)　配筋

ア　鉄筋の最大配置間隔は、主鉄筋で30㎝以下、配力鉄筋・用心鉄筋は40㎝以下とすること。

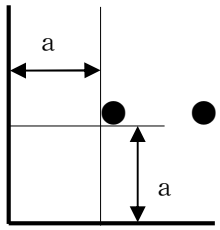
イ　鉄筋の末端は、かぎ状に折り曲げて、コンクリートから抜け出ないように定着しなければならない（建築基準法施行令第73条第1項)。

主筋の継手の重ね長さは、継手を構造部材における引張力の最も小さい部分に設ける場合にあっては、主筋の径（径の異なる主筋をつなぐ場合にあっては、細い主筋の径。以下この条において同じ。）の25倍以上とし、継手を引張力の最も小さい部分以外の部分に設ける場合にあっては、主筋の径の40倍以上としなければならない。

ウ　鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さ（建築基準法施行令第79条)

鉛直壁で4㎝以上、底版で6㎝以上とすること。

区　　分	かぶり厚さ
耐力壁以外の壁又は床	2㎝以上
耐力壁、柱又ははり	3㎝以上
直接土に接する壁、柱、床若しくははり又は布基礎の立上り部分	4㎝以上
基礎（布基礎の立上り部分を除く。）	6㎝以上（捨コンクリートの部分を除く。）



a：かぶり厚さ

(2)　水抜き

規則第27条第1項第2号　擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、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。

本号は、集中豪雨時における擁壁の倒壊が水圧の増大に起因することが多いことから、その防止のため、擁壁の背面土中に浸透した雨水、地下水等を有効に排出することができる水抜穴を設けるとともに、その機能が十分発揮されるよう透水層を設けることを規定している。水抜穴の入口には、透水層の砂利、砂等が水により流れ出さないよう適切な大きさの砕石、栗石等をおく必要がある。

【参考】宅地造成及び特定盛土等規制法施行令

第12条　第８条第１項第１号の規定による擁壁には、その裏面の排水を良くするため、壁面の面積3 ㎡以内ごとに少なくとも１個の内径が7.5cm以上の陶管その他これに類する耐水性の材料を用いた水抜穴を設け、かつ、擁壁の裏面の水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利その他の資材を用いて透水層を設けなければならない。

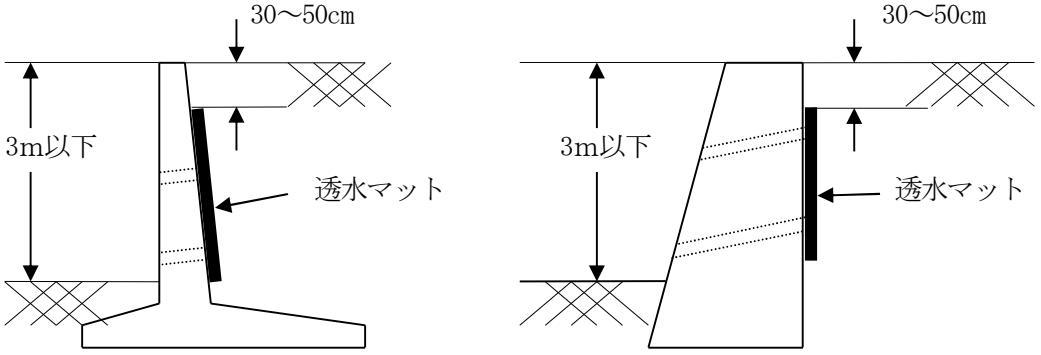
ア　擁壁には、その背面の排水をよくするため、擁壁の面積3 ㎡以内ごとに内径が7.5 cm以上の水抜穴を設け、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層を設けなければならない。

イ　水抜穴の配置は、平行配置を避け、千鳥配置を採用し、水抜穴は排水方向に適当な勾配をとること。

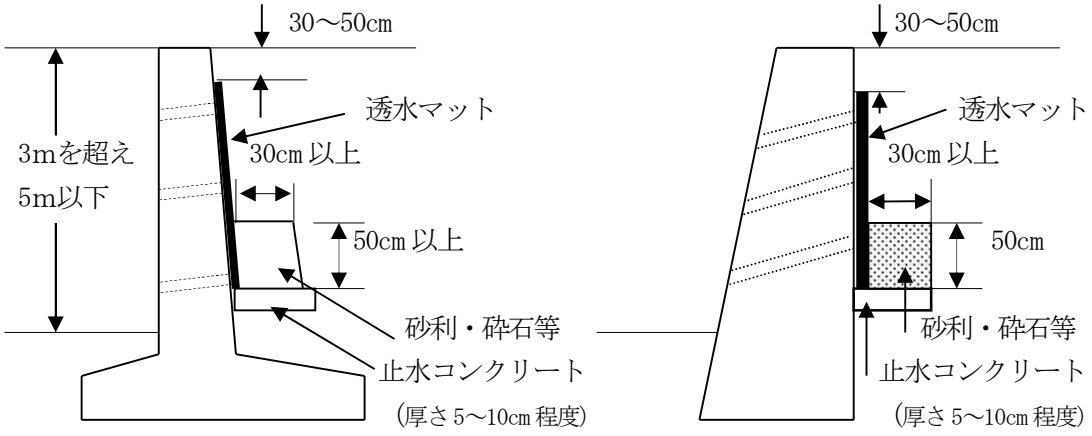
(3)　透水マット

透水マットは、高さが 5m以下の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁に限り、透水層として使用できるものとする。ただし、高さが 3mを超える擁壁に透水マットを用いる場合には、下部水抜穴の位置に、厚さ30cm以上、高さ50 cm以上の砂利又は砕石の透水層を擁壁の全長にわたって設置すること。

・擁壁の高さが3m以下の場合



・擁壁の高さが3mを超える場合



なお、詳細は「擁壁用透水マット技術マニュアル」によるが。下記事項に留意すること。

ア　練積造や空積造の擁壁には、用いることができない。

イ　透水マットは、凍結・凍上のおそれの少ない地域に限り、透水層として使用することができる。

ウ　透水マットは､擁壁の天端より 30～50㎝ 下がった位置から最下部又は止水コンクリート面まで全面に貼り付けるものとし、控え壁の両側にも透水マットを貼り付けること。

エ　透水マットが水抜穴を通して人為的に損傷を受けることのないよう、透水マットを擁壁の裏面に貼り付ける前に、透水マット保護用のネット又は治具等を水抜穴裏面に取り付けること。

(注)1　擁壁壁面に石油系素材のマットを使用した場合には､壁面摩擦角φ／2 とする。

2　裏込に砕石等を入れる目的は水抜きだけでなく､荷重の軽減を図るためでもある。試算によると 27%荷重が軽減することができるという報告もあり､重要構造物では透水マットより砕石を用いることが望ましい。

※ 開発許可制度運用指針（令和５年 12 月 28 日付け国都計第 133 号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－５－６ 第７号関係（土地について安全上必要な措置）

盛土規制法第 10 条第１項の宅地造成等工事規制区域（以下「宅造区域」という。）内又は同法第 26 条第１項の特定盛土等規制区域（以下「特盛区域」という。）内で行う都市計画法の開発許可の対象となる宅地造成又は特定盛土等に関する工事を行う場合は、都市計画法第 33 条第１項第７号の規定により、盛土規制法第 13 条又は第 31 条の基準に適合する必要がある。

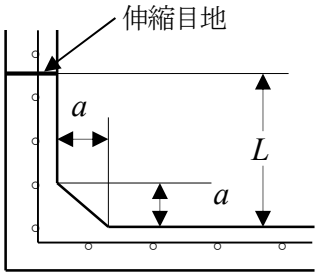
これにより、宅造区域内又は特盛区域内において行う都市計画法の開発許可を受けた工事については、盛土規制法第 15 条第２項又は第 34 条第２項の規定により、同法第 12 条第１項又は第 30 条第１項の許可を受けたものとみなされる。このため、同法で定める資料を徴する等により適切に審査できる体制を整えておくことが望ましい。また、開発許可担当部局と盛土規制法担当部局が十分連携をとって適切な運用を行うこと等により、許可申請者へ必要以上の負担を求めないよう注意することが望ましい。

なお、擁壁の透水層の取扱いについては、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和 37 年政令第 16 号）第 12 条、施行規則第 27 条及び建築基準法施行令第 142 条により擁壁の裏面で水抜き穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層を設ける旨規定されており、「砂利等」とは、一般的には砂利、砂、砕石等を用いているところであるが、石油系素材を用いた「透水マット」の使用についても、その特性に応じた適正な使用方法であれば、認めても差し支えない。

また、適正な使用方法等については、「擁壁用透水マット技術マニュアル」（平成９年６月社団全国宅地擁壁技術協会）を参考とすることが望ましい。

(4)　隅角部の補強

擁壁の屈曲する箇所は、隅角をはさむ二等辺三角形の部分を鉄筋及びコンクリートで補強すること。二等辺の一辺の長さは、擁壁の高さ 3m未満で 50㎝、3mを超えるものは 60㎝ とする。



o　擁壁の高さ　3m未満のとき　a=50cm
　　3m以上のとき　a=60cm

o　伸縮目地の位置
　L は2m以上で擁壁の高さ程度とすること。

（注）鉄筋コンクリート擁壁の隅部は、該当する高さの横筋に準じて配筋すること。

(5)　伸縮目地

擁壁の伸縮目地は擁壁の延長 10～20m程度の範囲で設け、特に、地盤の変化する箇所（切盛界等）、擁壁の高さが著しく異なる箇所及び擁壁の構造方法を異にする箇所には必要に応じて設けること。

ア　コンクリート擁壁では 10m程度以下､鉄筋コンクリート擁壁では 20m程度以下の間隔で伸縮目地を設けること。

イ　ブロック積は 10m程度の間隔で伸縮目地を設けること。

(6)　根入れ

擁壁の基礎は、地盤面から 0.5～1.0m程度根入れされることが多いが、設計上は、根入れ地盤の抵抗を無視するのが一般的である。それは以下のような理由による。

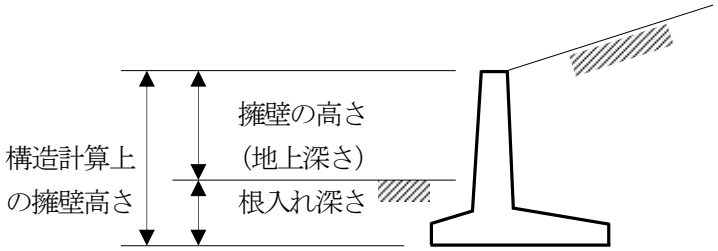
ア　施工時に周辺地盤が乱されたり、あるいは十分な埋戻しが行われないことが多い。

イ　流水による洗掘、埋設管の補修・路盤工の復旧作業時の掘削等のため、前面土が将来にわたって存在することが保証されないこと。

ウ　受働土圧を期待するためには、擁壁にかなりの変位を許す必要がある。

（「擁壁の設計法と計算例」から）

(ｱ)　擁壁の高さと根入れ

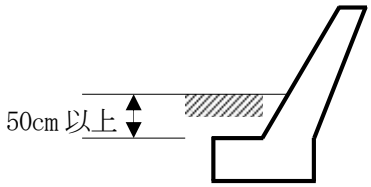


(ｲ)　建設省標準設計の根入れ（「道路設計要領」（中部地方建設局監修））

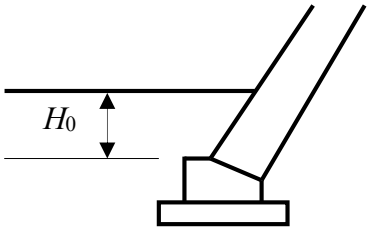
種　　別	基礎天端から
ブロック積	30cm
擁　　壁	50cm

・擁壁基礎の前面の受動土圧は、基礎工事等の掘削のために、この部分が乱されているから、一般には安定計算上考慮しない。

・もたれ式、重力式、逆T型擁壁、プレキャスト擁壁では、少なくともつま先部上面から50cm程度入れる。ただし、つま先版がない場合はかかと版とする。



(ｳ)　練積み造の擁壁の根入れは、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第10条第4号では、下図のH_0としており、開発許可に関してもこれによる。



盛土等防災マニュアルの解説	H_0　35～45cm以上
ブロック積（石積）擁壁の構造基準（静岡県土木部）	H_0　30cm以上

（注）擁壁の前面の根入れ深さとは擁壁の下端（擁壁前面の地盤面と接する部分）以下、基礎の前面の上端までの部分をいう（「宅地造成等規制法の解説」施行令第8号第4号解説より）。

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第10条　第8条第1項第2号の規定による間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は、次に定めるところによらなければならない。

1　擁壁の勾配、高さ及び下端部分の厚さ（第1条第4項に規定する擁壁の前面の下端以下の擁壁の部分の厚さをいう。別表第4において同じ。）が、崖の土質に応じ別表第4に定める基準に適合し、かつ、擁壁の上端の厚さが、擁壁の設置される地盤の土質が、同表左欄の第一種又は第二種に該当するものであるときは、40cm以上、その他のものであるときは70cm以上であること。

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

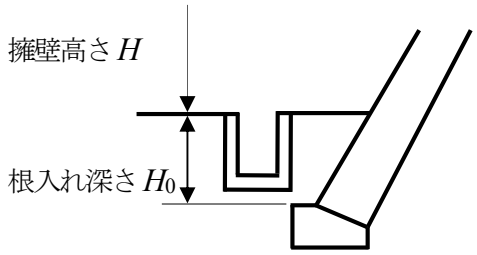
3　前2号に定めるところによっても、崖の状況等によりはらみ出しその他の破壊のおそれがあるときは、適当な間隔に鉄筋コンクリート造の控え壁を設ける等必要な措置を講ずること。

4　擁壁を岩盤に接着して設置する場合を除き、擁壁の前面の根入れの深さは、擁壁の設置される地盤の土質が、別表第4左欄の第一種又は第二種に該当するものであるときは擁壁の高さの100分の15（その値が35cmに満たないときは、35cm）以上、その他のものであるときは擁壁の高さの100分の20（その値が45cmに満たないときは、45cm）以上とし、かつ、擁壁には、一体の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造で、擁壁のすべり及び沈下に対して安全である基礎を設けること。

別表第4（第10条関係）

土質		擁壁		
		勾配	高さ	下端部分の厚さ
第一種	岩、岩屑、砂利又は砂利まじり砂	70度を超え75度以下	2m以下	40cm以上
			2mを超え3m以下	50cm以上
		65度を超え70度以下	2m以下	40cm以上
			2mを超え3m以下	45cm以上
			3mを超え4m以下	50cm以上
		65度以下	3m以下	40cm以上
			3mを超え4m以下	45cm以上
			4mを超え5m以下	60cm以上
第二種	真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	70度を超え75度以下	2m以下	50cm以上
			2mを超え3m以下	70cm以上
		65度を超え70度以下	2m以下	45cm以上
			2mを超え3m以下	60cm以上
			3mを超え4m以下	75cm以上
		65度以下	2m以下	40cm以上
			2mを超え3m以下	50cm以上
			3mを超え4m以下	65cm以上
			4mを超え5m以下	80cm以上
第三種	その他の土質	70度を超え75度以下	2m以下	85cm以上
			2mを超え3m以下	90cm以上
		65度を超え70度以下	2m以下	75cm以上
			2mを超え3m以下	85cm以上
			3mを超え4m以下	105cm以上
		65度以下	2m以下	70cm以上
			2mを超え3m以下	80cm以上
			3mを超え4m以下	95cm以上
			4mを超え5m以下	120cm以上

(ｴ)　擁壁前面にU字型側溝を設ける場合の根入れ深さは、地表面からの高さとする。



(ｵ)　斜面に沿って擁壁を設置する場合

斜面に沿って擁壁を設置する場合、原則として、基礎部分は、段切り（幅 1.0m以上）により水平とすること。

第７　地下水対策

令第 28 条第 7 号　切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは､開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

規則第 22 条第 2 項　令第 28 条第 7 号の国土交通省令で定める排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下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。

令第 28 条第 7 号及び規則第 22 条第２項は、切土又は盛土をする場合の地下水の排水施設に関する規定である。

渓流を埋め立てる場合や、地盤調査結果による地下水位が高い傾斜地で切土又は盛土を行う場合には｢盛土等防災マニュアルの解説｣等を参考に対策の必要性や対策方法を検討すること。なお、渓流を埋立てる場合には、在来の渓流に必ず暗渠工を設けること。（第４盛土を参照のこと。）

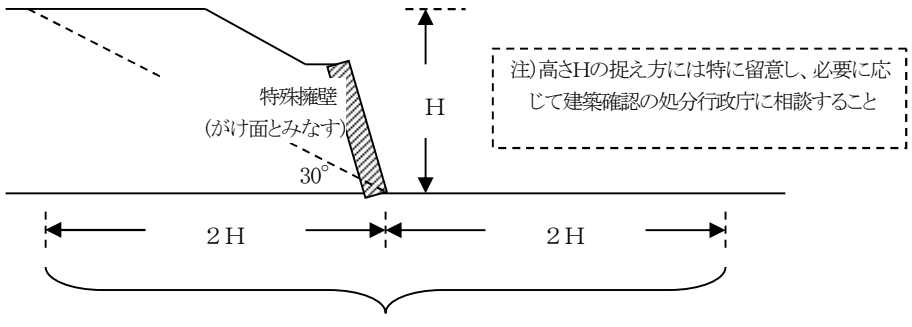
第８　関係通達

１　特殊擁壁等の技術的取扱い

・ **開発行為により特殊擁壁を設置した場合の建築制限について**（H21.12.17 都土167-2土木事務所長（事務処理市町他に参考送付）あて土地対策室長）

１　要旨

静岡県土地利用事業の適正化に関する指導要綱又は都市計画法に基づき静岡県知事あて提出される開発行為許可申請等において、申請者が建築基準法による国土交通省告示第620号第三ただし書に基づく「実験その他の特別な研究による場合」の擁壁（以下「特殊擁壁」という）を設置しようとするときは、下図のとおり、当該特殊擁壁（がけ面とみなす）の下端から２Ｈの範囲内には建築物を建築することができないものとして取扱うこととする。



2　背景と目的

近年、上記申請において、従来の練積み造擁壁や鉄筋コンクリート造擁壁などの法令で仕様が規定された擁壁及び宅地造成等規制法による大臣認定擁壁以外の擁壁を設置しようとする案件がみられるようになったため、その取扱いについて定めるものである。

3　がけの高さ（H）の定義

がけの下端を通る30度の勾配の斜線を超える部分について、がけ下端からその最高部までの高さをいう。

4　特殊擁壁の安全性に係る審査

構造計算の結果、施工及び維持管理方法にかかる諸条件が、実験その他の特別な研究の内容に合致していることを確認するとともに、構造計算の方法が都市計画法施行規則第27条第１項第一号の規定に準じていることを確認する。

5　開発許可条件を建築確認申請と整合させるための措置

(1) 特殊擁壁の設置により建築物を建築することができない部分について、開発許可申請に添付される土地利用計画図に範囲明示させること。また、許可権者は開発登録簿にその旨記載するとともに、当該計画図を添付して永年保管すること。

(2) 許可権者等は、都市計画法第29条、第35条の2及び第42条の許可通知書ならびに同法施行規則第60条の適合証明書に、建築物を建築することができない部分がある旨を記載すること。

・ **高盛土又は高擁壁の地震時安定計算に係る安全率及び水平震度の取扱いについて**（H21.12.17 都土167-2土木事務所長（事務処理市町他に参考送付）あて土地対策室長）

静岡県土地利用事業の適正化に関する指導要綱又は都市計画法に基づき静岡県知事あて提出される開発行為許可申請等において、やむを得ず15mを超えて盛土される高盛土又は５mを超える高擁壁の地震時安定計算に係る安全率及び水平震度（以下「計算条件」という）は、次のとおり取扱うこととする。

(1) 高盛土の計算条件は、宅地防災マニュアルの基準によること

(2) 高擁壁の計算条件は、原則として宅地防災マニュアルの基準によること。ただし、次に掲げる条件を満たす場合に限り、当該基準以外の基準類を適用することができる

① 適用する基準類は、その策定主体及び目的の観点から信頼性の高いものであること
（例）道路橋示方書、建設省河川砂防技術基準（案）、防災調整池技術基準（案）

② 公共施設であって市町等へ移管される部分については、都市計画法第 32 条に基づき、適用する基準類について当該市町等との協議が整っていること

③ 当該擁壁の設置部分をがけ面とみなすことにより、その下端から 2H の範囲内には建築物を建築することができないものとして取扱うこと

第９節　開発不適地の除外

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 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 56 条第１項の浸水被害防止区域（次条第８号の２において「災害危険区域等」という。）その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

令第 23 条の 2　法第 33 条第 1 項第 8 号(法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。)の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地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。

＜参考＞

※令和２年６月 10 日に公布された都市再生特別措置法の一部を改正する法律（令和２年法律第４３号）により都市計画法が改正され、法第 33 条第 1 項第 8 号が改正された（**令和４年４月１日施行**）。

＜改正前＞

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 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域(次条第８号の２において「災害危険区域等」という。)その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

第 33 条第 1 項第 8 号は、原則として開発区域内に建築基準法による災害危険区域、地すべり等防止法による地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(以下「土砂災害防止法」という。)による土砂災害特別警戒区域、特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 56 条第１項の浸水被害防止区域その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域（令第 23 条の 2：急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律による急傾斜地崩壊危険区域）内の土地を含んではならないことを規定している。

これらの区域についてはそれぞれの規制法によって必要な危険防止措置が定められているが、開発許可制度においてもそうした区域において市街化を進展させる行為を抑止しようとする趣旨である。

従って、災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域又は急傾斜地崩壊危険区域内の土地を含む開発行為は原則として許可しないものである。しかし、第 33 条第 1 項第 8 号ただし書において、「開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。」とされていることから、災害危険区域等における開発を例外的に許容する場合は、国土交通省による技術的助言を参考に検討すること。

なお、同号ただし書を適用する場合には、同号に規定する区域の解除後における危険性について申請者に情報提供するものとする。

土砂災害防止法では、都市計画法の開発許可を受けた土地であっても、開発行為の施行中若しくは完了後に土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に区域指定されることがある。

このことから、必要に応じて申請者から土砂災害防止法相談窓口（県砂防課又は土木事務所担当課）に、区域指定について相談するよう指導するものとする。

※　開発許可制度運用指針（令和５年 12 月 28 日付け国都計第 133 号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－５－７　第８号関係（開発行為を行うのに適当でない区域）

法第 33 条第１項第８号の基準は、災害の発生のおそれがあり開発行為を行うのに適当でない区域である建築基準法第 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、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、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。以下「土砂災害防止法」という。）第９条第１項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 56 条第１項の浸水被害防止区域（以下「開発不適区域」という。）について、市街化を進展させる行為を抑止しようとすることを趣旨とするものであり、その運用に際しては、次の事項に留意すべきである。

（１）法第 33 条第１項第８号ただし書に規定する「開発区域及びその周辺の状況等により支障がないと認められるとき」は、開発不適区域における開発を例外的に許容する場合を規定している。本規定は、次に掲げる場合に適用することが考えられる。

① 開発不適区域のうちその指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合

② 開発区域の面積に占める開発不適区域の面積の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により開発不適区域の利用を禁止し、又は制限する場合

③ 自己業務用の施設であって、開発許可の申請者以外の利用者が想定されない場合

④ 災害危険区域を指定する条例による建築の制限に適合する場合

⑤ ①から④までの場合と同等以上の安全性が確保されると認められる場合

（２）「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」は本号の適用を受けないが、開発不適区域において開発行為の許可の申請があった場合には、当該区域における災害の危険性について注意喚起を行う等、当該申請者が当該区域の状況を正確に理解した上で開発行為を行うか否かを判断できるよう、適切に情報提供を行うこと。

（３）土砂災害防止法第４条第１項の基礎調査により土砂災害特別警戒区域に相当する土地の区域の範囲が明らかとなったものの、いまだ当該区域の指定が行われていない区域は本号の適用を受けないが、当該区域において開発行為（自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為を含む。（４）において同じ。）の許可の申請があった場合には、当該区域における土砂災害の危険性や将来における土砂災害特別警戒区域への指定見込み等について注意喚起を行う等、当該申請者が当該区域の状況を正確に理解した上で開発行為を行うか否かを判断できるよう、適切に情報提供を行うこと。

（4）その他本号の適用を受けない土砂災害防止法第７条第１項の土砂災害警戒区域、津波防災地域づくりに関する法律（平成 23 年法律第 123 号）第 53 条第１項の津波災害警戒区域等災害の発生のおそれのある区域において開発行為の許可の申請があった場合には、当該区域における災害の危険性について、当該申請者に適切に情報提供を行うこと。

（5）（2）から（4）までにおける災害の危険性や開発不適区域の指定状況等の情報提供に当たっては、開発許可担当部局と防災担当部局が情報共有する体制を構築する等十分連携をとって適切な運用を行うこと。

（6）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における水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条第１項第４号の浸水想定区域のうち、浸水した場合に想定される水深がⅠ－６－10（５）③ロの水深以上となる土地の区域（洪水等が発生した場合に指定緊急避難場所等への確実な避難が可能な土地の区域を除く。）については、開発許可に際し、法第 79 条の条件を付すこと等により安全上及び避難上の対策の実施を求めるなど、災害リスクを軽減する観点から適切に対応することが望ましい。

※　開発許可制度運用指針の改正における留意事項について（平成 27 年１月 18 日付け事務連絡国土交通省都市局都市計画課開発企画調整官通知）

開発許可制度運用指針Ⅰ－５－５（３）*における「災害の発生のおそれのある区域」として、以下が考えられる。

・水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 14 条第１項に規定する浸水想定区域
・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７条第１項に規定する土砂災害警戒区域及び同法第４条第１項に規定する基礎調査により土砂災害が発生するおそれがあるとされた土地の区域
・特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 32 条第１項に規定する都市洪水想定区域及び同条第２項に規定する都市浸水想定区域
・津波防災地域づくりに関する法律（平成 23 年法律第 123 号）第 10 条第３項第２号に規定する津波浸水想定に定める浸水の区域及び同法第 53 条第１項に規定する津波災害警戒区域
・都道府県が公表している土砂災害危険箇所（土石流危険渓流、地すべり危険箇所、急傾斜地崩壊危険箇所）
・その他都道府県又は市区町村において把握している災害の発生のおそれのある区域

*開発許可運用指針（令和５年 12 月 28 日付け国都計第 133 号国土交通省都市局通知）Ⅰ－５－７（４）

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律による都市計画法の一部改正に関する安全なまちづくりのための開発許可制度の見直しについて（技術的助言）抜粋

（R3.4.1国都計第176号国土交通省都市局長）

Ⅱ．法第33条第１項第８号関係

１．制度改正の内容・趣旨

（１）制度改正の内容

法第33条第１項第８号の規制対象に自己業務用の施設を追加し、災害危険区域等における開発を原則として禁止する。

（２）制度改正の趣旨

近年の災害において、災害危険区域等に立地する自己業務用の施設が被災して大きな被害が発生していることや、自己業務用の施設の開発が周辺の市街化を誘発し、被害を拡大させるおそれがあること等を踏まえ、法第33条第１項第８号の規制対象に自己業務用の施設を追加するものである。

なお、自己居住用の住宅については、市街化の進展に与える影響や災害時に第三者に直接の被害を及ぼすおそれが少ないこと等を踏まえ、引き続き規制の対象外とする。

２．運用上の留意事項

法第33条第１項第８号ただし書に規定する「開発区域及びその周辺の状況等により支障がないと認められるとき」は、災害危険区域等における開発を例外的に許容する場合を規定している。

本規定は、次に掲げる場合に適用することが考えられる。

イ　災害危険区域等のうちその指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合

ロ　開発区域の面積に占める災害危険区域等の面積の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により災害危険区域等の利用を禁止し、又は制限する場合

ハ　自己業務用の施設であって、開発許可の申請者以外の利用者が想定されない場合

ニ　災害危険区域を指定する条例による建築の制限に適合する場合

ホ　イからニまでの場合と同等以上の安全性が確保されると認められる場合

都市計画法第33条第１項第８号の規定の運用について（技術的助言）抜粋

（R3.4.1 国都計第179号、国住指第4502号 国土交通省都市局都市計画課長、住宅局建築指導課長）

１．　条例により「建築の禁止」を規定している災害危険区域について

開発行為をする土地の区域（以下「開発区域」という。）において建築が予定されている建築物（以下「予定建築物」という。）の用途について、災害危険区域を指定する条例により「建築の禁止」が規定されている場合は、開発許可すべきでないこと。

２．　条例により「建築の制限」を規定している災害危険区域について

予定建築物が災害危険区域を指定する条例による「建築の制限」に適合する場合は、開発許可すべきであること。

３．　急傾斜地崩壊危険区域等が指定されている災害危険区域について

開発区域に災害危険区域と重複して地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第３条第１項の地すべり防止区域、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又は土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第９条第１項の土砂災害特別警戒区域が指定されている区域を含む場合には、局長通知Ⅱ．２．を踏まえて判断すること。

第１　災害危険区域

建築基準法

（災害危険区域）

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

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

静岡県建築基準条例（昭和 48 年条例第 17 号）

（指定）

第3条第1項　法第39条第1項の規定により災害危険区域として指定する区域は、次の各号に掲げる区域とする。

1　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項の規定により知事が指定した急傾斜地崩壊危険区域

2　前号に掲げる区域のほか、津波、高潮、出水等により危険が生ずるおそれのある区域のうち、知事が指定する区域

（建築の制限）

第 4 条　災害危険区域内においては、住居の用に供する建築物は、建築してはならない。ただし、当該建築物の構造若しくは敷地の状況又は急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 2 条第 3 項に規定する急傾斜地崩壊防止工事等の施行により、知事ががけ崩れ等による被害を受けるおそれがないと認める場合は、この限りでない。

第 4 条は、第 3 条により指定された災害危険区域内での、居住の用に供する建築物（住宅、共同住宅、寄宿舎等）の建築を規制している。

第 4 条ただし書は、鉄筋コンクリート又は鉄骨鉄筋コンクリート造等の堅固な構造で、がけに面する部分に開口部のないもの等構造的に安全なもの、災害危険区域内であっても敷地の状況等により安全と認められるもの、又は急傾斜地崩壊防止工事が施工された区域等で、知事が災害発生による被害を受けるおそれがないと認める場合についての緩和規定である。

第２　地すべり防止区域

地すべり等防止法

（地すべり防止区域の指定）

第 3 条第 1 項　主務大臣は、この法律の目的を達成するため必要があると認めるときは、関係都道府県知事の意見をきいて、地すべり区域（地すべりしている区域又は地すべりするおそれのきわめて大きい区域をいう。以下同じ。）及びこれに隣接する地域のうち地すべり区域の地すべりを助長し、若しくは誘発し、又は助長し、若しくは誘発するおそれのきわめて大きいもの（以下これらを「地すべり地域」と総称する。）であって、公共の利害に密接な関連を有するものを地すべり防止区域として指定することができる。

（行為の制限）

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

1　地下水を誘致し、又は停滞させる行為で地下水を増加させるもの、地下水の排水施設の機能を阻害する行為その他地下水の排除を阻害する行為（政令で定める軽微な行為を除く。）

2　地表水を放流し、又は停滞させる行為その他地表水のしん透を助長する行為（政令で定める軽微な行為を除く。）

3　のり切又は切土で政令で定めるもの

4　ため池、用排水路その他の地すべり防止施設以外の施設又は工作物で政令で定めるもの（以下「他の施設等」という。）の新築又は改良

5　前各号に掲げるもののほか、地すべりの防止を阻害し、又は地すべりを助長し、若しくは誘発する行為で政令で定めるもの

2　都道府県知事は、前項の許可の申請があった場合において、当該許可の申請に係る行為が地すべりの防止を著しく阻害し、又は地すべりを著しく助長するものであると認めるときは、これを許可してはならない。

3　都道府県知事は、第1項の許可に、地すべりを防止するため必要な条件を附すことができる。

第３　土砂災害特別警戒区域

土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律

（土砂災害警戒区域）

第7条第1項　都道府県知事は、基本指針に基づき、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として政令で定める基準に該当するものを、土砂災害警戒区域（以下「警戒区域」という。）として指定することができる。

（土砂災害特別警戒区域）

第9条第1項　都道府県知事は、基本指針に基づき、警戒区域のうち、急傾斜地等の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限及び居室を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域として政令で定める基準に該当するものを、土砂災害特別警戒区域（以下「特別警戒区域」という。）として指定することができる。

（特定開発行為の制限）

第10条第1項　特別警戒区域内においては、都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物（当該区域が特別警戒区域の内外にわたる場合においては、特別警戒区域外において建築が予定されている建築物を除く。以下「予定建築物」という。）の用途が制限用途であるもの（以下「特定開発行為」という。）をしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、非常災害のために必要な応急措置として行う行為その他の政令で定める行為については、この限りでない。

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

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

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

2　特別支援学校及び幼稚園

3　病院、診療所及び助産所

（許可の基準）

第 12 条　都道府県知事は、第 10 条第 1 項の許可の申請があったときは、前条第 1 項第 3 号及び第 4 号に規定する工事（以下「対策工事等」という。）の計画が、特定予定建築物における土砂災害を防止するために必要な措置を政令で定める技術的基準に従い講じたものであり、かつ、その申請の手続き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、その許可をしなければならない。

第４　急傾斜地崩壊危険区域

急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律

（急傾斜地崩壊危険区域の指定）

第 3 条第 1 項　都道府県知事は、この法律の目的を達成するために必要があると認めるときは、関係市町村長の意見をきいて、崩壊するおそれのある急傾斜地（第 2 条第 1 項：傾斜度が 30 度以上である土地）で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずるおそれのあるもの及びこれに隣接する土地のうち、当該急傾斜地の崩壊が助長され、又は誘発されるおそれがないようにするため、第 7 条第 1 項各号に掲げる行為が行なわれることを制限する必要がある土地の区域を急傾斜地崩壊危険区域として指定することができる。

（行為の制限）

第 7 条第 1 項　急傾斜地崩壊危険区域内においては、次の各号に掲げる行為は、都道府県知事の許可を受けなければ、してはならない。（中略）

1　水を放流し、又は停滞させる行為その他水のしん透を助長する行為
2　ため池、用水路その他の急傾斜地崩壊防止施設以外の施設又は工作物の設置又は改造
3　のり切、切土、掘さく又は盛土
4　立木竹の伐採
5　木竹の滑下又は地引による搬出
6　土石の採取又は集積
7　前各号に掲げるもののほか、急傾斜地の崩壊を助長し、又は誘発するおそれのある行為で政令で定めるもの

第５浸水被害防止区域

特定都市河川浸水被害対策法

（浸水被害防止区域の指定等）

第 56 条第 1 項　都道府県知事は、流域水害対策計画に定められた第四条第二項第十二号に掲げる浸水被害防止区域の指定の方針に基づき、かつ、当該流域水害対策計画に定められた都市浸水想定を踏まえ、特定都市河川流域のうち、洪水又は雨水出水が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第十二項に規定する開発行為をいう。次条第一項において同じ。）及び一定の建築物（居室（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第四号に規定する居室をいう。以下同じ。）を有するものに限る。以下同じ。）の建築（同法第二条第十三号に規定する建築をいう。以下同じ。）又は用途の変更の制限をすべき土地の区域を、浸水被害防止区域として指定することができる。

第 10 節　環境への配慮義務

※　開発許可制度運用指針（令和５年 12 月 28 日付け国都計第 133 号国土交通省都市局長通知）
　Ⅰ－５－８　第９号、第 10 号関係（環境への配慮義務）

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

(2) (3) 略

(4) 自然公園法等により指定される区域における開発行為については、安全上問題がない場合には、地域に生育する植物と同種の植物による緑化又は張芝、種子吹付等による緑化を行うこと及び雨水浸透への積極的な取組みを申請者に対し周知するとともに、自然公園等担当部局と連携し、法の技術的基準に適合する限り自然公園法等における許可基準及び指導に沿った運用を行うことが望ましい。

第１　樹木の保存・表土の保全（昭和 49 年改正法で追加・昭和 50 年４月１日施行）

１　設計の基本

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。

（参考）第２号イからニ

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

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、1ha 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、0.3ha 以上 1ha 未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

法第 33 条第９号は、1ha 以上の開発行為について、樹木の保存・表土の保全等を規定することにより、自然環境の保護を図り、もって、良好な都市環境を確保しようとするものである。

2　樹木の保存

令第 28 条の 2 第 1 号　高さが 10m 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。

規則第 23 条の 2　令第 28 条の 2 第 1 号の国土交通省令で定める規模は、高さが 5m で、かつ、面積が 300 ㎡とする。

(1) 健全な樹木：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等樹容が損なわれていないこと。

(2) 樹木の集団：一団の樹林地で、おおむね 10 ㎡当り樹木が 1 本以上の割合で存する場合を目安とする。

(3) 保存の措置

ア　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あり、地域内での移植又は植樹ではないこと。

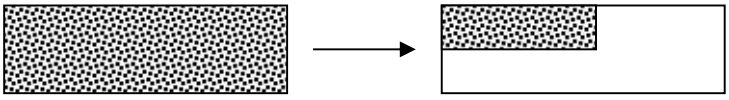
イ　保存対象樹木又はその集団の存する土地は、少なくとも枝張りの垂直投影面下を含め、切土又は盛土を行わないこと。

(4) 保存措置を講じなくても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は、次のような場合であるが、このような場合にも、必要以上の樹木の伐採は避けるべきである。

ア　開発区域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が定められている土地の部分の樹木は保存措置を講ずる必要があるが、それ以外の対象樹木については、保存措置を講じなくてもやむを得ない。

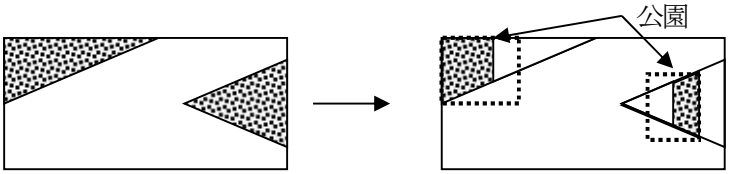


（現況）　（土地利用計画）

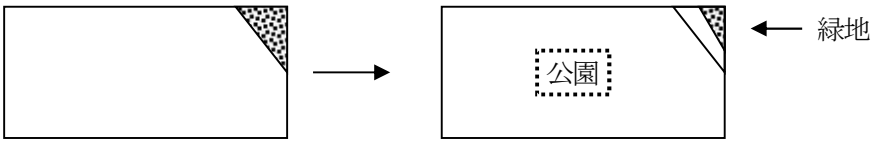
イ　開発区域の全域ではないが、公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹林が存する場合

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、保存措置を講ずる。それ以外の対象樹木については、保存措置を講じなくてもやむを得ない。

なお、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（開発区域の周辺部で利用上不便な場合等）にも、保存措置を講じなくてもやむを得ない場合がある。



（現況）　（土地利用計画）



（現況）　　（土地利用計画）

ウ　南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある一方、他に、公園等として活用できる保存対象樹木の存する土地がある場合

この場合、南下り斜面については、一般的に宅地としての利用が最も望ましい部分であり、この部分を公園等として活用しなくてもやむを得ないものと認められる。

エ　その他土地利用計画上やむを得ないと認められる場合

3　表土の保全

令第 28 条の 2 第 2 号　高さが 1m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 ㎡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、土壌改良等の措置が講ぜられていること。

(1) 表土：通常、植物の生育にかけがえのない有機物を含む表層土壌のこと。

(2) 高さが 1m以上の切土又は盛土を行う面積が 1,000 ㎡以上

面積は、開発区域内で 1m以上の切土又は盛土を行う部分の面積の合計を用いること。

(3) 表土の保存方法

ア　表土の復元…開発区域内の表土を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了する段階で、必要な部分に復元することをいう。厚さは 20～40㎝ 程度とする。

イ　客　　土…開発区域外の土地の表土を採掘し、その表土を開発区域内の必要な部分におおうことをいう。この場合、他地域の表土をはがすことになるので、原則として、地下室工事等で不要となる表土を用いること。

ウ　土壌の改良…土壌改良剤と肥料を与え、耕起することをいう。

エ　その他必要な措置…表土の復元、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土質の場合には、その他必要な措置を講ずる必要がある。

(4) 表土を保全する部分

ア　表土を保全する部分

高さが 1m以上の切土又は盛土を行う部分であり、植栽の可能性のないところは除外

公園、緑地、コモンガーデン、隣棟間空地、緩衝帯（緑地帯）等

イ　除外される部分

道路の舗装部分、建築物の建築予定地、駐車場等

第２　緩衝帯（昭和 49 年改正法で追加・昭和 50 年 4 月 1 日施行）

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。

（参考）第 2 号イからニ

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

令第 23 条の 4　法第 33 条第 1 項第 10 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ha とする。

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、4mから 20m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。

規則第 23 条の 3　令第 28 条の 3 の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、1ha 以上 1.5ha 未満の場合にあっては 4m、1.5ha 以上 5ha 未満の場合にあっては 5m、5ha 以上 15ha 未満の場合にあっては 10m、15ha 以上 25ha 未満の場合にあっては 15m、25ha 以上の場合にあっては 20mとする。

１　法第 33 条第 1 項第 10 号の趣旨

本号は、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、環境の保全の立場から規制を行うものである。

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

２　騒音、振動等

「騒音、振動等」とは、開発区域内の予定建築物等から発生するものを指し、騒音、振動の他にばい煙、臭気が含まれると考えられるが、日照の悪化、ビル風による環境の悪化は含まれない。

３　騒音、振動等をもたらすおそれのある予定建築物等

「騒音、振動等をもたらすおそれのある予定建築物等」とは、一般的には、「工場」を指す。これは、工場では通常動力を用い、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、当然該当する。

工場、第一種特定工作物以外の予定建築物等にあっても、騒音、振動等をもたらすおそれのあるものは、これに該当するものであること。

※　開発許可制度運用指針（令和５年12月28日付け国都計第133号国土交通省都市局長通知）
Ⅰ－５－８　第９号、第１０号関係（環境への配慮義務）

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

(3) 法第３３条第１項第１０号及び令第２８条の３の基準は、開発許可の申請時点では必ずしも予定建築物等の敷地の配置や具体的な騒音源、震動源等を把握することができないことを踏まえ、あくまで開発行為の段階で騒音、振動等に対する環境の保全のための対策のための余地を残しておくことを趣旨とするものであるため、運用に際しては次の事項に留意することが望ましい。

① 開発行為の目的が工場用地とするものであっても、開発許可の申請時点において予定建築物等の敷地の配置や具体的な騒音源、震動源等が明らかであり、工場立地法、騒音規制法、振動規制法その他の法令に基づく環境の保全のための規制に準拠した対策が講じられ、かつ、開発区域の周辺の状況等法第３３条第１項第２号イ～ニに掲げる事項を勘案した結果として、緑地帯その他の緩衝帯の配置による「開発区域及びその周辺の地域における環境を保全」するための「騒音、振動等による環境の悪化の防止」が不要であると判断される場合もあり得ること。

② また、緑地帯その他の緩衝帯は、環境の保全のための対策の余地を残すことを趣旨としていることから、開発行為完了後の具体的な施設整備においては、他の法令に基づく個別具体的な対策が優先されるものであり、必要に応じて、緑地帯その他の緩衝帯の配置についても柔軟に取り扱うことができること。

③ ①及び②における運用に際しては、開発許可担当部局と環境担当部局、工場立地担当部局その他の関係部局が情報共有する体制を構築する等十分連携をとって適切な運用を行うこと。

工場立地法

第４条第１項　経済産業大臣及び製造業等を所管する大臣は、関係行政機関の長に協議し、かつ、産業構造審議会の意見を聴いて、次の事項につき、製造業等に係る工場又は事業場の立地に関する準則を公表するものとする。

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

第４条の２第１項　都道府県は、当該都道府県内の町村の区域のうちに、その自然的、社会的条件から判断して、緑地及び環境施設のそれぞれの面積の敷地面積に対する割合に関する事項に係る前条第一項の規定により公表された準則によることとするよりも、他の準則によることとすることが適切であると認められる区域があるときは、その区域における緑地面積率等について、条例で、（略）公表された準則に代えて適用すべき準則を定めることができる。

第４条の２第２項　市は、当該市の区域のうちに、その自然的、社会的条件から判断して、緑地面積率等に係る前条第１項の規定により公表された準則によることとするよりも、他の準則によることとすることが適切であると認められる区域があるときは、その区域における緑地面積率等について、条例で、（略）公表された準則に代えて適用すべき準則を定めることができる。

第６条第１項　製造業等に係る工場又は事業場（略）であって、一の団地内における敷地面積又は建築物の建築面積の合計が政令で定める規模（敷地面積9,000㎡、建築面積の合計

3,000 ㎡）以上であるもの（以下「特定工場」という。）の新設（敷地面積若しくは建築物の建築面積を増加し、又は既存の施設の用途を変更することにより特定工場となる場合を含む。以下同じ。）をしようとする者は、（略）、次の事項を、当該特定工場の設置の場所が町村の区域に属する場合にあっては当該特定工場の設置の場所を管轄する都道府県知事（略）に、当該特定工場の設置の場所が市の区域に属する場合にあっては当該特定工場の設置の場所を管轄する市長（略）に届け出なければならない。（略）

⑤　特定工場における生産施設、緑地及び環境施設の面積（以下略）

工場立地法施行規則

第3条　法第4条第1項第1号の緑地は、次の各号に掲げる土地（略）とする。

1　樹木が生育する区画された土地（略）であって、工場又は事業場の周辺の地域の生活環境の保持に寄与するもの

2　低木又は芝その他の地被植物（除草等の手入れがなされているものに限る。）で表面が被われている土地（略）

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

1　次に掲げる施設の用に供する区画された土地（緑地と重複する部分を除く。）

イ　噴水、水流、池その他の修景施設

ロ　屋外運動場

ハ　広場

（略）

工場立地に関する準則

第2条　規則第3条各号に掲げる緑地（略）の面積の敷地面積に対する割合（略）は、100分の20以上の割合とする。（略）

第3条　緑地及び規則第4条の緑地以外の環境施設（以下「環境施設」という。）の面積の敷地面積に対する割合は、100分の25以上の割合とする。

第4条　環境施設の配置は、製造業等に係る工場又は事業場（以下「工場等」という。）の環境施設のうちその面積の敷地面積に対する割合（略）が100分の15以上となるものを当該工場等の敷地の周辺部に、当該工場等の周辺の地域の土地の利用状況等を勘案してその地域の生活環境の保持に最も寄与するように行うものとする。（以下略）

① 緑地の定義

緑地とは、規則第３条に規定する区画された土地又は建築物屋上等緑化施設をいう。この場合樹木の生育する土地については、当該土地又は建築物屋上等緑化 施設（その一部に緑地以外の環境施設が含まれているときは、当該環境施設の部 分以外の土地又は建築物屋上等緑化施設）の全体について平均的に植栽されている必要があり、また、緑地の植栽工事の完了期限は原則として届出に係る生産施設の運転開始時までとする。

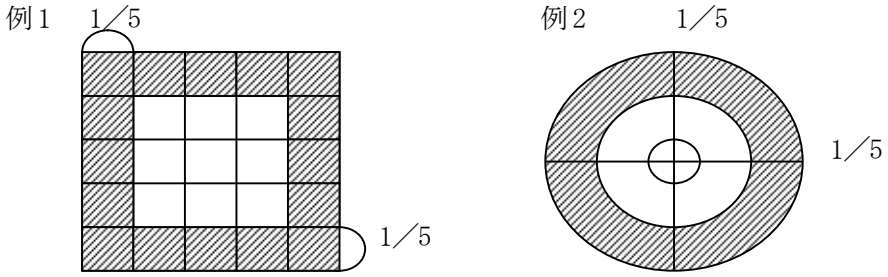
② 環境施設の面積比率

緑地面積は、敷地面積に対して20%以上、環境施設（緑地＋緑地以外の環境施設）面積は、敷地面積に対して25%以上設置しなければならない。

③ 環境施設の配置

環境施設の配置は、工場等の環境施設のうちその面積の敷地面積に対する割合が15%以上となるものを当該工場等の敷地の周辺部に、当該工場等の周辺の土地の利用状況等を勘案して、その地域の生活環境の保持に最も寄与するように行うものとする。

「敷地周辺部」とは、敷地の境界線から対面する境界線までの距離の5分の1程度の距離だけ内側に入った点を結んだ線と境界線との間に形成される部分をいう。



④　緑地以外の環境施設

緑地以外の環境施設とは、規則第 4 条に規定する区画された土地又は施設をいい、具体的にはオープンスペースであり、かつ、美観等の面で公園的に整備されているかどうかが判断の基準となる。

ア　修景施設：噴水、水流、池、滝、つき山、彫像、灯籠、石組、日陰たな等の施設をいう。

イ　屋外運動場：野球場、陸上競技場、蹴球場、庭球場、バスケットボール場、バレーボール場、水泳プール、スケート場、すもう場等で屋外にあるもの（これらに付属する観覧席、更衣所、シャワーその他の工作物を含む。）をいう。

ウ　広場：単なる空地、玄関前の車まわりのような場所ではなく、休息、散歩、キャッチボール、バレーボール程度の簡単な運動、集会等総合的な利用に供する明確に区画されたオープンスペースで公園的に整備されているものをいう。

エ　調整池：雨水等の流出水を一時貯流するための調整池は、美観等の面で公園的な形態を整えているものであれば、環境施設とする。

オ　駐車場は環境施設としない。

⑤　建築物屋上等緑化施設等の取扱い（重複緑地）

樹木又は芝その他の地被植物が生育する部分と緑地以外の施設が重複する場合(屋上庭園、パイプの下の芝生、藤棚の下が広場若しくは駐車場になっている場合又は規則第４条第１号トに規定する太陽光発電施設が重複する場合等）にあっては、当該重複部分は緑地とする。

⑥　都道府県準則が定められている場合の取扱い

工場立地法第 4 条の 2 第 1 項の規定に基づき、工場の緑地面積率等を定めた国の準則に代わる都道府県独自の基準を定めた都道府県準則が条例で定められている場合には、町村部においては都道府県準則によるものとする。

⑦　市準則が定められている場合の取扱い

工場立地法第 4 条の 2 第 2 項の規定に基づき、工場の緑地面積率等を定めた国の準則に代わる市独自の基準を定めた市準則が条例で定められている場合には、市準則によるものとする。

○　森林法第 10 条の 2 の規定に基づく林地開発許可との関係

林地開発許可に係る緩衝帯の設置に関する基準との調整を要する。

4　緩衝帯の幅員

開発行為の規模	幅　　員
1ha 以上　1.5ha 未満	4m以上
1.5　～　5	5m
5　　～ 15	10m
15　　～ 25	15m
25 ha 以上	20m

5　緩衝帯の構造

(1) 緩衝帯は、開発区域の境界の内側に沿って設置するものである。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ものとされている。

　しかし、可能な限り緑化等し、太陽光発電施設等緩衝帯の機能を阻害するおそれがあるものを設置しないよう指導する。

(2)　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、緩衝帯の境界に縁石、又はコンクリート杭等を設置して、その区域を明らかにする必要がある。

6　建築等の禁止

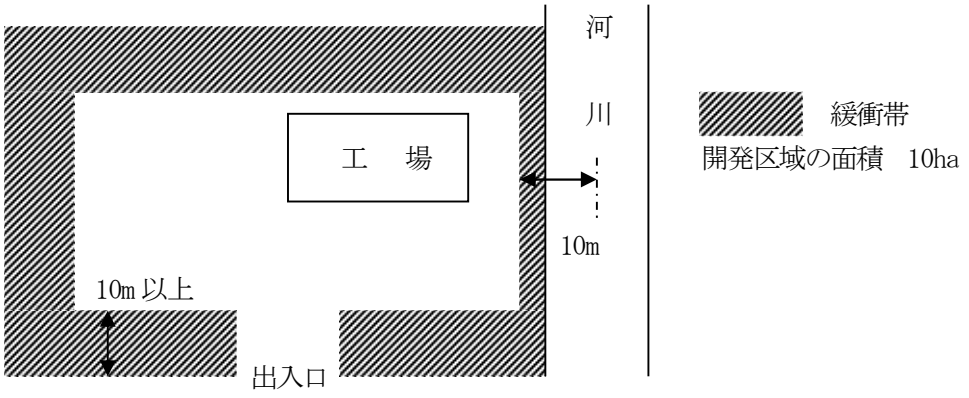
緩衝帯については、守衛所を除き、建築物、駐車場等を設置しないこと。

7　緩衝帯の設置条件等の緩和

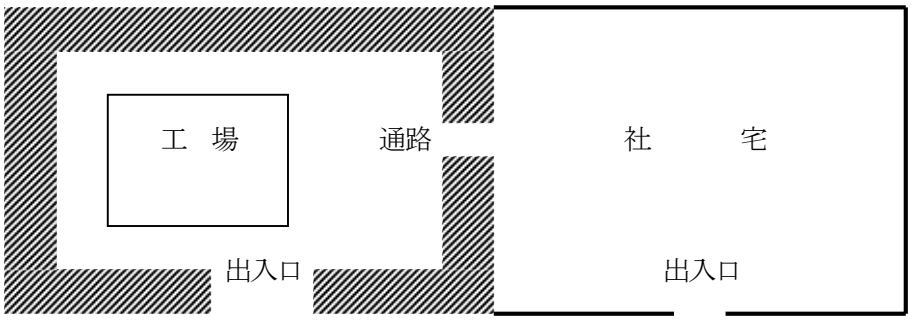
(1) 令第 28 条の 3 ただし書では、開発区域の周辺に公園、緑地、河川等緩衝効果を有するもの（その他、池、沼、海、植樹された大規模な街路、のり面）が存する場合には、緩衝帯の設置条件を緩和される旨規定している。

(2) 将来にわたり緩衝効果を発揮できることが担保されるもの（公物管理法により管理されるもの等）に限り、規制を緩和するものとする。

(3) これらについては、その幅員の2分の1を緩衝帯の幅員に算入することができるものとする。



８　開発区域内の 2 以上の用途が混在する場合：用途を分割して緩衝帯を設置



９　第二種特定工作物の緩衝帯（質疑応答）

1ha 以上の騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある開発行為について、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、緩衝帯を配置することとされているが、法施行令第 28 条の 3 ただし書は、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こととしている。

ゴルフ場等の第二種特定工作物等は、全体的に空地的、緑地的、平面的土地利用であり、法施行規則第 23 条の 3 に定める幅員相当の緑地等が開発区域内で配置されるものについては、騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがあるものとは考え難く、当該緑地等とは別に緩衝帯を設ける必要はないものと考えられる。

10　既存工場Ａに隣接して増設敷地Ｂを増設する場合の取扱い

(1)　開発区域をＡ＋Ｂとするか、Ｂのみとするかは、工場の一体性の有無により判断する。

(2)　開発区域をＡ＋Ｂとする場合は、緩衝帯の幅員に係る開発行為の規模はＡ＋Ｂ

(3)　開発区域をＡ＋Ｂとする場合、既存工場敷地内の既設の緩衝帯が基準の幅員に満たないときは、既存工場敷地については可能な限り基準の幅員を確保するように努めるものとするが、弾力的に運用すること。

第 11 節　輸送の便

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。
令第 24 条　法第 33 条第 1 項第 11 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、40ha とする。

本号は、広域的な輸送の便の考慮を規定している。

40ha 以上の開発行為については、道路、鉄道等による輸送の便等を考慮し、特に必要があると認められる場合には、当該開発区域内に鉄道施設の用に供する土地を確保するなどの措置を講ずることが必要となる。

（大規模集客施設に係る留意点）

① 来客車両による道路渋滞の発生の防止
- 適正な規模の駐車台数の確保
- 円滑な入場と入場待ち車両の開発区域内での処理
- 関係する周辺道路の整備（拡幅・十分な長さの右左折帯の設置・歩道の設置等）

② 鉄道駅からのシャトルバス等の運行

③ パークアンドライドの推進

第 12 節　申請者の資力・信用

法第 33 条第 1 項第 12 号　主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあっては、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。

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

本号は、申請者に事業計画のとおり当該事業を遂行するための資金的能力があること、及び、過去の事業実績等から判断して誠実に許可条件等を遵守して当該事業を遂行することができることを確認し、その事業が中断されることなく、適正に完遂されることを確保しようとするものである。

資力及び信用は、一般的には開発行為の規模等に応じて、資金調達能力に対する不安、過去に誠実に事業を遂行しなかった前歴等を基準として判断されるが、少なくとも、事業中断の場合においても、変更を加えた公共施設の機能回復や災害防止のための措置を講じるために必要な資力・信用は必要と考えられる。

開発許可申請者が宅地建物取引業者の場合、宅地建物取引業法に基づく監督処分が行われたこと（同法第 70 条の公告等）は、本号の参考になる。

（注）宅地分譲に係る開発行為の許可申請者は、一括して、当該分譲地を宅地建物取引業者に売却する場合を除き、宅地建物取引業者でなければならない。

○　資力・信用を判断するための許可申請書の添付書類

①　資金計画書
②　法人の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）（個人の場合は住民票）
③　前年度の法人税又は所得税に係る納税証明書
④　前年度の財務諸表
⑤　資金計画に係る自己資金・借入金に対する預金残高証明書・融資証明書
⑥　事業経歴書
⑦　宅地分譲の場合：宅地建物取引業の免許の写し（許可申請者が一括して宅地建物取引業者に売却する場合を除く。）
⑧　申請者の資力信用に関する申告書
⑨ 反社会的勢力排除に関する誓約書（都市計画法第 33 条第 1 項第 12 号の規定の運用について（技術的助言）R５．６.19 国都計第 44 号都市計画課長通知により必要に応じて添付）

※　更生会社の場合（行政実例）

通常、会社更正法による更生会社が確実に許可事項を遵守して当該事業を遂行していくことができるかどうかの「資力・信用」の有無の判断にあたっては、裁判所による更生計画（注：当該事業の遂行が含まれたものであること。）の認可があったことをその基準とすることも考えられる。

なお、当該認可前に当該更生会社に開発許可を与える場合には、更生計画の認可の見込みを含めて事業遂行可能性を勘案するとともに開発許可を与えた後においても都市計画法第 80 条の規定による報告等を逐次求めることとされたい。

※　開発許可制度運用指針（令和５年12月28日付け国都計第133号国土交通省都市局長通知）
Ⅰ－５－９　第１２号関係（申請者の資力・信用要件）
本号の規定による申請者の資力及び信用の有無の判断は、資金計画、過去の事業実績等を勘案して行うこととし、特に資金計画については、処分収入を過当に見積っていないかどうかに留意することが望ましい。
本号の規定に基づき申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用、又は能力があるか否かを審査する書類については施行規則で定められている資金計画書のほか法人の登記事項証明書（個人申請の場合は住民票の写し若しくは個人番号カードの写し又はこれらに類するものであって氏名、性別、生年月日及び住所を証する書類）、役員の住民票の写し若しくは個人番号カードの写し又はこれらに類するものであって氏名、性別、生年月日及び住所を証する書類、事業経歴書、納税証明書に統一することとし、当該開発行為が適正に遂行されるものであるか否かの判断が非常に難しい場合以外その他の書類の要求は行わないことが望ましい。

【参考様式】反社会的勢力排除に関する誓約書

静岡県知事 様

反社会的勢力排除に関する誓約書

私は、下記の事項について誓約をいたします。

記

当機関は、次のいずれにも該当しないことを表明し、かつ暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第 77 号）第２条第６号）に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）を利用しないことを誓約する。
イ）暴力団員又は暴力団員でなくなった日から５年を経過しない者。
ロ）法人であって、その役員のうちにイ）に該当する者があるもの。
ハ）暴力団員等がその事業活動を支配するもの。

令和　年　月　日

住 所：
氏 名：
代表者：　　印

第 13 節　工事施行者の能力

法第 33 条第 1 項第 13 号　主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあっては、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。

令第 24 条の 3　法第 33 条第 1 項第 13 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ha とする。

工事施行者（許可申請者が施行する場合を含む。）は、開発行為に関するすべての工事を完成させるために必要な能力を有しなければならない。工事中の開発区域の内外の災害の防止、工事の難易度の高い斜面地や軟弱地盤地での適切な造成の確保、宅地分譲については譲受人の信頼の保持のためにも、工事施行者の能力判定は重要である。

○　工事施行者の能力を判断するための許可申請書の添付書類

①　法人の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）（個人の場合は住民票）
②　建設業許可証明書（当該開発行為に関する工事の請負が可能であること。）
③　事業経歴書
④　前年度の法人税又は所得税に係る納税証明書
⑤　工事施行者の能力に関する申告書

※　擁壁崩壊による死傷事故に伴い宅地造成等規制法違反で告発している事例（行政実例）

申請に係る工事施行者について、宅地造成等規制法違反是正措置の状況、災害発生に至る直接、間接の要因に対応する工事施工方法、業務執行体制等の改善状況、発生災害に対する責任の明確化の実情、当該造成主体の他地域における造成等の実態等を総合的に勘案し、その工事施工能力を判断することとされたい。

※　開発許可制度運用指針（令和５年12月28日付け国都計第133号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－５－１０　第１３号関係（工事施行者の能力）

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

また、本号の規定に基づき工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があるか否かを審査する書類については、法人の登記事項証明書、事業経歴書、建設業の有効な許可があることを示す資料（国土交通省が提供する「建設業者・宅建業者等企業情報検索システム」を活用した資料等）に統一することとし、当該工事が適正に遂行されるものであるか否かの判断が非常に難しい場合以外その他の書類の要求は行わないとすることが望ましい。

第 14 節　妨げとなる権利者の同意

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

添付書類　① 公図写し（許可申請書提出日から 3 月以内のものに限る。）
（作成者は記名押印の上、作成年月日を記載すること。）
② 土地及び建物の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）（許可申請書提出日から 3 月以内のものに限る。）
③ 権利者一覧表
④ 同意書（印鑑証明付きの実印を押捺したもの）
⑤ 印鑑証明書
⑥ 登記上の住所と現住所が異なる場合：同一人であることが確認できる住民票（数度の転居により住民票で確認できない場合は戸籍附票）等
⑦ 登記上の権利者が死亡したが相続が終了していない場合：相続権を有する全ての者が確認できる戸籍謄本（相続が終了している場合は、相続登記の上、当該相続人の同意書を添付）

（留意点）1　同意書及び印鑑証明書の有効期間：特に制限しない。
理由：多数の権利者が関わる大規模開発の場合、有効期間を設けると、再度、同意書及び印鑑証明書が必要となることが予測され、事業者に過大の負担となるため。しかし、土地及び建物登記事項証明書については、権利者の死亡や抵当権の設定等新たな権利者の出現を確認するため、申請書提出時から 3 月以内のものに限定した。

2　土地売買契約書の写し又は土地賃貸借契約書写しと同意書との関係
土地売買契約書の写し又は土地賃貸借契約書写しは、原本確認及び印鑑証明書によりその成立が証明された場合は、「土地所有者」の同意に代えることができる。しかし、抵当権者等の同意に代えることは、一般的には、できない。

第１　土地の範囲：「開発行為をしようとする土地」とは、開発区域内の土地
「開発行為に関する工事をしようとする土地」とは、開発行為に関連して、開発区域外の幹線道路との接続道路等の工事を開発区域外で行う場合があり、当該工事をしようとする土地

第２　権利の客体：土地及びその土地にある建築物その他の工作物

第３　権利の主体：土　地：所有権・地上権・永小作権・地役権・留置権・先取特権・質権・抵当権・賃借権・仮登記担保権・買戻権等を有する者のほか、保全処分の対象となっている土地については保全処分をした者
工作物：所有権・留置権・先取特権・質権・抵当権・賃借権・仮登記担保権・買戻権等を有する者のほか、土地改良施設がある場合はその管理者

第４　相当数の同意の意義

「相当数の同意」とは、「開発行為をしようとする土地」及び「開発行為に関する工事をしようとする土地」のそれぞれについて、

① 権利を有するすべての者の 3 分の 2 以上の同意を得ており、かつ、

② 所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者のそれぞれの 3 分の 2 以上の同意を得ている場合であって、さらに、

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

（注）共有の土地又は賃借権があるときは、その共有物ごとに一つの土地所有者又は借地権者として、民法第 252 条（共有物の管理）第 251 条（共有物の変更）の規定に基づき判断することになる。

①の式 $\dfrac{\text{同意権利者総数}}{\text{権利者総数}} \geqq \dfrac{2}{3}$

②の式 $\dfrac{\text{同意所有権者総数}}{\text{所有権者総数}} \geqq \dfrac{2}{3}$

及び $\dfrac{\text{同意借地権者総数}}{\text{借地権者総数}} \geqq \dfrac{2}{3}$

③の式 $\dfrac{\text{同意者所有の総地積＋同意借地権者に係る総地積}}{\text{土地の総地積＋借地権に係る総地積}} \geqq \dfrac{2}{3}$

「相当数の同意」としたのは、許可が得られるかが不明の段階で、全員の同意を要件とすることは、許可申請者に過大の経済的危険負担を負わしめるおそれがあるからである。

土地所有者等の同意が得られないまま開発許可を得た土地については、開発許可を受けたからといって、当該開発者は何等私法上の権限を取得するものではなく、当該土地について権利者の同意を得なければ工事を行うことはできない（参考：同意していない者に対しては、法第 37 条の開発許可後、完了公告前の建築制限の規定を非適用）。

【本町の運用】

① 原則として、すべての権利者の同意を得るよう求めることとしている。

② 理由：

(ｱ) 開発許可を得たからといって、同意を与えていない地権者等の権利は何ら侵害されることはないが、開発許可を受けた者が都市計画法上の法的地位が、同意を与えていない土地の所有権等に対抗し得るかのように主張等することによるトラブルの発生を回避するため。

(ｲ) すべての同意を得られないまま許可を受けたものの、残りの同意を得られず、工事が中断すること等による問題を回避するため。

第５　妨げとなる権利の意義

※　鉱業権と妨げとなる権利（行政実例）

鉱業権は、鉱区において、登録を受けた鉱物及びこれと同種の鉱床中に存する他の鉱物を掘採し、及び取得する権利（物件とみなされる。）であるが、鉱業権者は現実に当該鉱物の掘削・取得をする場合には、改めて当該鉱物の存する部分の土地について、所有権その他の権利を取

得する必要がある。従って、鉱業権が設定されているという事実のみをもって「妨げとなる権利」が存すると判断できない。

※　位置指定道路の廃止（行政実例）

①　建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号の規定による「位置指定道路」を廃止して開発行為を行おうとする場合、当該位置指定道路の使用について地役権等の権利を有する場合を除き、当該位置指定道路に沿接するにすぎない開発区域外の土地及びその土地にある建築物に関して権利を有する者の同意は要しない。

②　位置指定道路に沿接する開発区域外の土地が当該道路の廃止により建築基準法第 43 条に抵触することとなる場合、同法第 45 条の規定に基づきその廃止が禁止又は制限されるとしても、都市計画法上当然開発許可ができないと解すべきではないが、建築基準法第 45 条の趣旨に鑑み、当該開発許可に際しては、建築基準法担当部局と調整を図ることが適当である。

※　停止条件付通行地役権と妨げとなる権利

（停止条件付）地役権は、「妨げとなる権利」に原則として該当するが、通行地役権の行使の妨げとならない内容で行われる開発行為（例えば、通行地役権が設定されている土地の区域に道路を確保する内容で設計が定められている開発行為）に係る開発区域内の通行地役権については、該当しないと解される。

第６　「妨げとなる権利者の同意」と「道路等公共施設の用に供する土地の帰属」の関係

※　公共施設の帰属・管理（行政実例抄）

1　法第 33 条第 1 項第 14 号

工事完了公告後道路として市町村に帰属することとされている土地の所有者が行った法第 33 条第 1 項第 14 号に規定する権利者の同意は、単に開発行為を行うことの同意であり、所有権移転の同意まで含まない。ただし、権利者の同意書に所有権を移転することについて明確に記載してあり、かつ、市町村に対して所有権を移転することを内容とする「第三者のためにする契約」と解し得る記載があるときは、土地所有者が市町村に所有権移転義務を負う場合もあり得る。

2　法第 32 条

法第 32 条により開発者と市町村との間で将来の公共施設の管理･帰属について協議が成立し、他方、法第 33 条第 1 項第 14 号にいう土地所有者と開発者との間においても開発行為を行うことの同意及び所有権移転の承諾を行っている場合であっても、土地所有者は開発者に対し開発行為をすることの同意及び所有権の承諾を行っているのであり、市町村とは直接的なつながりはない。従って、市町村から直接土地所有者に所有権移転を請求することはできない。

3　法第 36 条

法第 36 条に規定する工事完了検査は､開発行為に関する工事が許可の内容に適合しているかどうか、いわば物理的、技術的に許可の内容を充足しているかどうかの検査であり、権利関係についての確認まで含まれない。

4　法第 39 条(開発行為により設置された道路の所有権者が市町村への所有権移転をこばんでいる場合の当該道路の管理権)

法第 39 条による管理権は、道路法その他の公物管理法に基づく場合の管理権と異なり、そ

の実質は、所有権等の権原に基づく管理権と同様である。従って、公物管理法に基づき管理権を取得した場合を除き市町村が管理権を行使するに当たっては、原則として、当該公共施設の用に供する土地の所有権等を取得していることが前提となる。

なお、土地所有者の権利行使については、工事施工の同意を与えている等には一定の限界があるものと考えられる。

5　法第 40 条（法第 40 条第 2 項の規定に基づく公共の用に供する土地の帰属）

市町村と開発者の間における所有権移転については、登記がなされない限り民法第 177 条にいう第三者に対抗できない。

第７　開発許可後権利者の同意が取り消された場合の取扱い（質疑応答抄・下線部変更）

妨げとなる権利者の相当数の同意を許可要件とした趣旨は、許可した開発行為が目的に沿ってできるだけ円滑に施行されることを許可段階で担保しようとするものである。しかし、許可後の民事的な権利変動は予想されるところであり、同意が取消された場合も許可等は要さないこととして取り扱って差し支えない、

なお、同意の取消しにより、当該土地については権原を有しないことから工事着手・続行が不可能となるが、許可権者としては、事業者から当該工事が可能か否かについて法第 80 条の規定に基づく報告等を徴する等により判断し、場合によっては、廃止届（法第 38 条）の提出等を指導することが適当と考えられる。

※　開発許可制度運用指針（令和５年12月28日付け国都計第133号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－５－11　第１４号関係（関係者権利の同意）

本号において、開発許可基準として「開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意」が必要とされているが、運用に当たっては、下記事項に留意することが望ましい。

(1)「開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者」については、開発行為をしようとする土地又は当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内にある土地等について所有権、地上権、抵当権等当該開発行為の施行の妨げとなる権利を有する者であること。なお、開発に伴う係争が生じる蓋然性が高いと認められる場合で、その未然防止の観点から、これらの権利を有しない開発区域の隣接地主並びに周辺住民等と調整を行わせることが望ましいと判断される場合においては、開発行為の内容の明確化、その円滑な推進等の観点から、必要かつ合理的な範囲で開発許可手続とは別に説明、調整を行うよう申請者に対し指導を行うことが望ましいが、同意書の添付までは義務付けないよう適切な運用に努めること。

(2)「相当数の同意」については、開発行為の事前協議の開始の段階において、開発区域内の関係権利者の同意を「相当数」を大幅に上回り求めることは、開発者に対し過大な負担となる可能性が高いので、事前協議と並行して関係権利者の同意の取得を求めるよう弾力的な運用に努めること。

(3)「相当数の同意を得ていること」に該当する場合とは、開発行為をしようとする土地及び開発行為に関する工事をしようとする土地のそれぞれについて、概ね、①同項同号に規定する権利を有するすべての者の３分の２以上並びにこれらの者のうちの所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者のそれぞれの３分の２以上の同意を得ており、かつ、②同意した者が所有する土地の地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との合計の３分の２以上である場合を指すものであること。

(4) 同意書に添付する本人確認資料については、同意者の意志確認上必要な書類ではある

が、添付するものは同意書作成時のもので足り、同意書の真意、権原に疑義がある等特別な理由がない限り、新規のものへの取り直しを要求することは適当ではないこと。

※　国の通知（都市計画法第 33 条第１項第 14 号の規定に係る開発許可制度のマンションの建替えに関する適切な運用について（技術的助言））

マンション等の区分所有建物の建替えについては、建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号。以下「区分所有法」という。）第 62 条又は第 70 条の規定に基づき、区分所有者及び議決権の各５分の４以上の多数（但し、同法第 70 条の規定に基づく一括建替え決議の場合には、各団地内建物ごとに、それぞれの区分所有者の３分の２以上の者であって議決権の合計の３分の２以上の議決権を有する者が賛成した場合でなければならない。）で、建替え決議又は一括建替え決議（以下単に「建替え決議」という。）をすることができる。

さらに、建替え決議が成立した場合においては、区分所有法第 63 条第４項（一括建替え決議にあっては、区分所有法第 70 条第４項において準用する同法第 63 条第４項。以下同じ。）の規定に基づき、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者等に対して等価で区分所有権及び敷地利用権を売り渡すべきことを請求することができる。この売渡請求権はいわゆる形成権とされており、売渡し請求の意思表示が相手方に到達すると直ちに時価による売買契約が成立したものとされる。

これによって、建替え決議が成立し、売渡し請求が行われた場合は、少数の反対があり、いまだ反対者に権利の公示方法としての登記が残存しているとしても、売渡請求権行使者は反対者の区分所有権及び敷地利用権を取得することとなり、建替え参加者（建替え決議に賛成した各区分所有者、建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者及び区分所有権又は敷地利用権を買い受けた各買受指定者をいう。以下同じ。）のみが区分所有者であるという状態が形成される。その上で、区分所有法第 64 条（一括建替え決議にあっては、区分所有法第 70 条第４項において準用する同法第 64 条）の規定に基づき、建替え参加者の間に、建替え決議の内容により建替えを行う旨の合意が成立したものとされることにより、建替えが実現されることとなる。

このため、都市計画法第 33 条第１項第 14 号の運用にあたっては、区分所有法第 63 条第４項の規定に基づく売渡し請求を受けている者について、当該売渡し請求に係る建築物の建築を目的とする開発行為における区分所有権及び敷地利用権に関する同意の取得は必要としないことに留意されたい。

なお、都市計画法第 33 条第１項第 14 号において「開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること」と規定しているが、ここで関係権利者の相当数の同意で足りることとしているのは、開発行為の枢要な部分において実施されることが確実であると認められれば許可の判断にあたっては十分であると認められるからである。また、同号については、相当数の同意を得ていることと規定されており、開発許可制度運用指針Ⅰ－５－11 においても、関係権利者の相当数の同意について、３分の２以上の同意があれば「相当数の同意を得ていること」に該当すると解しており、関係権利者の全員の同意を求めることは、法の要求するところではないことを踏まえ、法の趣旨に反する運用が行われることのないよう、適正な事務の執行に努められたい。

第 15 節　法第 43 条第１項の許可に係る技術基準

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準）
令第 36 条　都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第 43 条第１項の許可をしてはならない。
１　当該許可の申請に係る建築物又は第１種特定工作物の敷地が次に定める基準（用途の変更の場合にあつては、ロを除く。）に適合していること。
イ　排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によつて当該敷地及びその周辺の地域に出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ていること。
⑴　当該地域における降水量
⑵　当該敷地の規模、形状及び地盤の性質
⑶　敷地の周辺の状況及び放流先の状況
⑷　当該建築物又は第１種特定工作物の用途
ロ　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、当該土地について、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ていること。
２　地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第１種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。
３　略
２　第 26 条、第 28 条及び第 29 条の規定は、前項第１号に規定する基準の適用について準用する。

１　概要

法第 43 条第１項の許可に係る技術基準として、排水施設に関する基準、地盤の安全等に関する基準及び地区計画等への適合に関する基準が定められている。

２　排水施設に関する基準（令第 36 条第１項第１号イ）

許可の対象は、主に既に宅地となっている土地における建築行為であり、基本的に敷地から流出する下水の量が増加することは少ないため、敷地内の下水が敷地外へ有効に排出されるように排水施設が設置されていれば良い。但し、建築行為によって敷地からの下水の流出が増加する場合には、法第 33 条第１項第３号の基準に従い、排水施設の能力について問題のないことが確認できること。

３　地盤の安全等に関する基準（令第 36 条第１項第１号ロ）

地盤沈下等の災害に対する建築物の安全性については建築基準法による建築確認の際に技術的審査がされること、規則第 34 条第２項の規定に基づき許可申請書に添付する図面に擁壁又はがけの形状を示すものが含まれていないこと等から、がけ又は擁壁と建築物の位置関係が適当であれば良い。但し、地盤沈下が問題となっている地域や土砂災害の発生が危惧される地域での建築行為の場合には、法第 33 条第１項第７号の基準に従い、地盤改良や擁壁等の土砂災害防止対策が適切に講ぜられていること。

４　地区計画等への適合に関する基準（令第 36 条第１項第２号）

地区計画又は集落地区計画は、建築行為等を適切に規制又は誘導し、計画的な整備を図ることを目的としているため、地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内における法第 43 条第１項の許可の申請に係る建築物又は第１種特定工作物の用途は、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。

※　開発許可制度運用指針（令和５年12月28日付け国都計第133号国土交通省都市局長通知）
Ⅰ－１４　第４３条関係

(1)　市街化調整区域における本条第１項の許可の基準は、第２項の規定に基づき令第36条において定めている。このうち、同条第１項第３号の運用については、法第34条の運用と同様に取扱うことが望ましいが、法第34条第12号の条例とそれに対応する令第36条第１項第３号ハの条例の関係については、必ずしも同じ条例を定める必要はないと考えられる。なお、同号ニに関し、市街化調整区域が設定され又は拡張された際、自己の居住又は業務の用に供する建築物を建築する目的で、既に宅地として造成された土地（すなわち建築物の建築に際して開発行為を必要としない土地）又は既に宅地として造成された土地の利用に関する所有権以外の権利を有している者は、当該目的に従って建築物を建築するため法第43条の許可を得るためには、法第29条第１項の開発許可を得るための法第34条第13号の届出と同様に、当該市街化調整区域が設定又は拡張された日から起算して６月以内に、施行規則第28条に定める事項を許可権者に届け出るべきであること。

(2)　居住調整地域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、

①３戸以上の住宅又は住宅以外で人の居住の用に供する建築物として条例で定めたもの新築

②建築物を改築し、又はその用途を変更して、３戸以上の住宅とする行為

③建築物を改築し、又はその用途を変更して、住宅以外で人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものとする行為

については特定建築等行為として、本条第１項の許可を受けなければならないこととなる。なお、この場合に、特定建築等行為として許可制の対象となるのは、一団の土地の区域において、同一時期に、同一事業者が住宅販売事業を行う場合のように、事業として一体的に特定建築等行為を行おうとする場合等である。

また、許可基準としては、都市再生法施行令による読替後の令第36条に掲げる基準が適用されることとなる。特に、市街化調整区域における場合と同様に、令第36条第１項第３号の運用については、居住調整地域における法第34条の運用と同様に取り扱うことが望ましい。ただし、法第34条第12号の条例とそれに対応する令36条第１項第３号ハの条例の関係については、必ずしも同じ条例を定める必要はないと考えられる。なお、同号ニに関しても、居住調整地域が設定され又は拡張された際、自己の居住の用に供する住宅等を新築する、又は建築物を改築して自己の居住の用に供する住宅等とする目的で、既に宅地として造成された土地又は既に宅地として造成された土地の利用に関する所有権以外の権利を有している者については、市街化調整区域における場合と同様に取り扱うことが望ましい。

また、居住調整地域における特定建築等行為に係る許可基準や基準に係る条例について、必ずしも市街化調整区域と同様の許可基準や条例とする必要はないと考えられるが、居住調整地域に関する都市計画の決定を契機として市街化調整区域における開発行為に係る基準や条例を見直すこととするか、市街化調整区域における建築行為等に係る許可基準や条例と居住調整地域における特定建築等行為に係る許可基準や条例とで差異が生じることを許容するかは、市町村が適切に判断するべきである。

(3)　なお、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、独立行政法人空港周辺整備機構、地方共同法人日本下水道事業団及び地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）については、本条第３項に規定する国又は都道府県等とみなされて、都道府県知事との協議が成立することをもって、本条第１項の許可を受けたものとみなされる。本条に基づく協議については、開発許可制度の趣旨を踏まえ、政令第36条の基準に鑑みて行うことが望ましい。

第 16 節　法第 42 条第１項ただし書きに規定する許可に係る技術基準

法第 42 条第１項ただし書きに規定する許可の対象は、開発許可を受けた開発区域内における予定建築物等以外の建築物又は特定工作物の建築行為又は建設行為であるため、次の要件を満たせば良いものとする。

［要件］

(1)　予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を建築又は建設しようとする土地は、開発行為の許可を受けた際に当該許可を受けるために必要となった公共施設等（法第４条第 14 項に定める公共施設、緩衝帯、排水路、調整池など）の敷地でないこと。

(2)　建築又は建設しようとする建築物又は特定工作物の用途、配置及び規模について、法第 33 条第１項第２号（道路・公園・広場・空地）、第３号（排水施設）及び第４号（給水施設）に規定する基準を勘案して支障がないと認められること。

(3)　法第 41 条第１項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域においては、建築しようとする建築物が、これらの制限に適合していること。

※　開発許可制度運用指針（令和５年12月28日付け国都計第133号国土交通省都市局長通知）
Ⅰ－１３　法第４２条関係

本条第１項ただし書の許可又は第２項の協議は、次のいずれかに該当する場合を基準として行うことが望ましい。

①　許可申請に係る建築物が法第29条第１項第２号若しくは第３号に規定する建築物又は法第34条の２第１項の規定により建築される建築物である場合

②　当該申請が法第43条第１項第１号から第３号まで又は第５号に該当する場合

③　許可申請に係る建築物が法第34条第１号から第12号までに規定する建築物でその用途と法第33条第１項第２号、第３号及び第４号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第１項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条（用途地域）の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合

なお、国立大学法人、独立行政法人国立高等専門学校機構、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構及び独立行政法人空港周辺整備機構については、本条第２項の国とみなされて、都道府県知事との協議が成立することをもって、本条第１項の許可があったものとみなされる。

第５編　公共施設の管理者の同意・公共施設の管理及び土地の帰属

第１節　公共施設の管理者の同意 …………………………………………… 5- 1
第１　本条（法第 32 条）の趣旨 …………………………………………… 1
第２　公共施設 …………………………………………………………………… 1
第３　第１項関係（関係がある公共施設の管理者の同意）…………………… 1
１　同意を必要とする根拠 …………………………………………………… 1
２　開発行為に関係がある公共施設 ………………………………………… 1
３　農業用の揚水機場又はため池 …………………………………………… 2
４　放流による影響と同意書を必要とする範囲 …………………………… 2
５　公共施設の管理者がその用に供する土地の所有者と異なる場合 …… 2
第４　第２項関係（新設される公共施設の管理者となるべき者等との協議）……… 3
１　協議を要するとした趣旨 ………………………………………………… 3
２　開発行為に関する工事により設置される公共施設 …………………… 3
３　設置される公共施設を管理することとなる者 ………………………… 3
４　大規模開発に係る義務教育施設管理者等との協議 …………………… 3
５　協議不調の場合…………………………………………………………… 3
第５　第３項関係（協議の観点）……………………………………………… 3
第６　法第 32 条の同意等と道路法・河川法等の公物管理法との関係 ……… 4
第７　法定外公共物の取扱い …………………………………………………… 5
第８　河川法が適用又は準用される河川の取扱い …………………………… 5
第９　国の指針 …………………………………………………………………… 7
第２節　設置された公共施設の管理及び土地の帰属 ………………………… 15
第１　設置された公共施設の管理権の帰属 …………………………………… 15
１　原則として地元市町に帰属 ……………………………………………… 15
２　例外 ………………………………………………………………………… 15
３　法第 32 条第２項の協議が不調の場合の取扱い ……………………… 16
４　管理権の帰属と管理権限の行使との関係 ……………………………… 16
第２　公共施設の用に供する土地の帰属 ……………………………………… 16
１　第１項関係 ………………………………………………………………… 17
２　第２項関係 ………………………………………………………………… 17
第３　公共施設の管理・帰属に関する留意点………………………………… 17
１　県の関係通知 ……………………………………………………………… 17
２　国の指針 …………………………………………………………………… 21
第４　都市施設の整備に要する費用の負担区分 ……………………………… 24

第１節　公共施設の管理者の同意

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

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

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

令第23条　開発区域の面積が20ha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40ha未満の開発行為にあっては、第３項及び第４項に掲げる者を除く。）と協議しなければならない。

(1) 当該開発区域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

(2) 当該開発区域を給水区域に含む水道法第３条第５項に規定する水道事業者

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

(4) 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

第１　本条（法第 32 条）の趣旨

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、公共施設の管理者の同意を得る等の手続をとるべき旨を定めることにより、開発行為の円滑な施行と公共施設の適切な管理（第３項）等を期することを目的としている。

第２　公共施設：道路、公園、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（法第４条第 14 項・令第１条の２）

留意点：１　公共施設には法定外公共物が含まれるので、処理漏れがないよう、十分留意すること。

２　本条に基づく同意を得、協議が整った場合にも、公共施設に関する工事を行うときは、別途、道路法、河川法等の公物管理法上の許認可等を要するのが通例であるので、留意すること。

第３　第１項関係（関係がある公共施設の管理者の同意）

１　同意を必要とする根拠

開発行為又は開発行為に関する工事によって、既存の公共施設の機能を損なわないこと、既存の公共施設を変更するときは適切に行わせることなどを期すこと。

２　開発行為に関係がある公共施設

開発区域内にある既存の公共施設、開発区域外の開発区域に接続する既存の道路、開発区域外にある開発区域内の新設道路が接続する既存の道路、開発区域内の排水施設を接続する開発区域外の既存の水路、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる既存の公共施設等。

（留意点）例えば、「発生交通量等からみて、両歩道付きの幅員が十分ある既存道路沿いに開発行為が行われる場合」や「開発区域の排水等が既存の施設を使って 50 年降雨強度に対応した改良済河川に排出される場合」等であって、道路区域や河川区域内において工事を行わない

ときにも、開発区域内における駐車場の配置や排水施設の構造等の影響等を検討するため、原則として、当該道路管理者や河川管理者等の同意を要するものである。しかし、開発許可申請前に、市町が庁内横断的組織において土地利用事業に関する行政指導を行い、承認しているものについては、「当該市町が管理者である公共施設であって、当該公共施設の管理部局が当該庁内横断的組織に含まれている場合」に限り、かつ、当該市町が特に支障があるとしない限り、同意があったものとみなして差し支えない。

※　同意を得なければならない者（行政実例）

法第 32 条（第１項）の規定によりあらかじめ同意を得なければならない者は、開発区域に現存する公共施設の管理者及び開発区域外にあって開発行為の実施に伴って変更（注：道路や排水施設等の接続・改築・改修・埋立て等）又は廃止されることとなる公共施設の管理者である。

３　農業用の揚水機場又はため池

農業用の公共施設の管理者の同意を得なければならない場合、当該水路と一体として影響を受けることとなると認められる揚水機場又はため池で当該水路の管理者と異なるものが管理するものがあるときは、当該水路の管理者の同意と合わせて、当該揚水機場又はため池の管理者の同意も必要と解されている。

４　放流による影響と同意書を必要とする範囲（開発指導行政の円滑な執行のための周辺住民等との調整に関する処理マニュアル（平成元年 12 月 19 日建設省経民発第 45 号））

・　河川、農業用水路等の管理権限を有しない水利組合、水利権者、農業用水使用関係者等公共施設の管理者でない者については、必要がある場合において開発許可手続とは別に事業者に十分協議、調整を指導することとし、同意書の添付までは義務付けないようすることが望ましい。

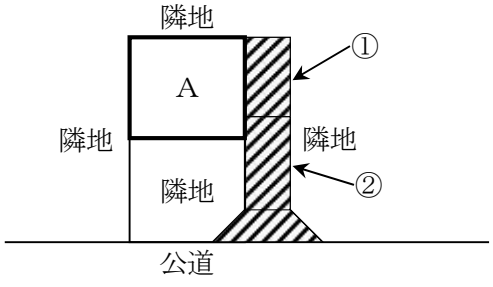
・　放流による影響については、地域の慣行により、漁業協同組合、水利組合等の意思決定機関を有する団体との調整を求めることがやむを得ない場合もあるが、このような場合においても、個々の構成員全員との調整を要求するのではなく、組織との調整で足りることとし、調整の範囲においても、原則として一次放流先において影響を受ける範囲に限定すること。

５　公共施設の管理者がその用に供する土地の所有者と異なる場合

工事に関する公共施設の用地の所有者の同意をも要すると解される（法第 33 条第１項第 14 号）。ただし、当該公共施設の管理者がその土地の処分権限を有する場合は、この限りでない。

※　位置指定道路の廃止（行政実例）

下図（開発区域：太線内Ａの部分；斜線部分：位置指定道路である民地）において、本件開発行為における土地の区画形質の変更は①の部分の廃止のみであり、開発区域外である②の部分については、何ら変更及び廃止は行われていない。この場合、②の部分について都市計画法第 32 条にいう同意は必要ないものと解して差し支えない。



※　法第 32 条第１項の同意書のない開発許可申請（質疑応答）

法第 30 条第２項は、開発許可申請書には法第 32 条第１項に規定する同意を得たことを証する書面を添付しなければならないと規定しており、同意書の添付されていない申請は瑕疵ある申請として、原則、不許可とされるべきものである。

しかし、開発許可を受けようとする者が、公共施設の管理者である市町村の指導に従い、真摯かつ誠実に法第 32 条第１項に基づく公共施設の管理者の同意を得る努力をしたにもかかわらず、本来、公共施設の管理上特段の支障がないにもかかわらず、当該開発許可を阻止・禁止することを直接の目的・主たる動機とするなど同意権の著しい濫用があり、明らかに違法なものといい得るような不同意がなされ、申請内容が他のすべての許可要件を満たす場合には、同意書の添付がない申請書であっても、開発許可権者の判断により許可できる場合があり得ると考えられる。

第４　第２項関係（新設される公共施設の管理者となるべき者等との協議）

１　協議を要するとした趣旨

「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の管理者となるべき者」と「開発許可を申請しようとする者」との協議をあらかじめ行わせることにより、当該公共施設の適切な管理を確保すること。

２　開発行為に関する工事により設置される公共施設

開発行為と同時に、開発区域内の幹線道路との接続道路等の工事が開発区域外において行われることがあり、当該開発区域外での工事により設置される公共施設をいう。

３　設置される公共施設を管理することとなる者（詳細は法第 39 条を参照）

道路法、河川法等の個別法により管理者が別にあるときは当該管理者、その他の場合は公共施設の存する市町。

４　大規模開発に係る義務教育施設管理者等との協議

大規模な開発行為の施行が義務教育施設（開発区域が 20ha 以上）、水道（同）、電気（開発区域が 40ha 以上）、ガス（同）、鉄軌道施設（同）について新たな投資を必要とする等これらの施設の整備計画に影響を及ぼすので、あらかじめ、これらの施設の管理者と開発行為を行おうとする者との事前の話合いを行わせて、施設の管理者が当該開発行為の施行に合わせて適時適切に整備を行いうるようにするという趣旨から定められたものであり、これによって開発行為を行う者に特別に負担を課する趣旨のものではない。

５　協議不調の場合

本項の協議はできるだけ整うことが望ましいが、法第 32 条第１項の「同意」との対比、法第 30 条第２項（許可申請書に法第 32 条第２項の協議の経過を示す書面を添付）の趣旨からすると、法律上必ずしも整うことを必須の要件とはしていないと解される。しかし、協議の経過を十分了知した上で許可手続を進めるべきである。

第５　第３項関係（協議の観点）

第３項は、平成 12 年の法改正により追加された規定で、第１項及び第２項の協議について、公共施設の管理者又は管理することとなる者は、開発行為に関係がある公共施設及び開発行為により新設される公共施設の適切な管理の観点から行うものとすることを明確化した規定である。し

たがって、周辺住民の同意を取得していない等の本来の公共施設の管理者の立場を超えた理由（いわゆる他事考慮）により、協議を拒んだり、手続きをいたずらに遅延させることは、法の趣旨を逸脱した運用となる。

※　市町村が同意等を拒否することの可否（質疑応答）

法第 32 条の協議・同意の手続きは、公共施設の管理の適正を期するため設けられているものである。したがって、公共施設の管理上の事由によらずして同意を拒むこと（いわゆる他事考慮）は同法の趣旨を逸脱するものであり、また、公共施設の管理者としての立場での協議以外の事由で手続きが遅延することのないよう開発許可部局としても留意すべきである。

また、開発許可申請があった場合には遅滞なく許可・不許可の処分をしなければならないとする法第 35 条第１項及び処分に係る申請が事務所に到達したときは遅滞なく審査を開始しなければならないとする行政手続法第７条の趣旨からして、法第 32 条の協議・同意の手続きの申請があった場合には、条理上、その申請を受けた公共施設管理者は、遅滞なくその手続きを開始する義務があるものと解される。

（判例：東京高裁平成２年６月 13 日判決：行政上の不作為の違法等を理由とする国家賠償請求事件）

開発許可の申請をしようとする者からその開発行為等によって設置される公共施設についての協議の申し出を受けた市町村としても、遅滞なくその協議に応じなければならない義務があるものと解される。

（判例：最高裁平成７年３月 23 日第一小法廷判決：不同意の回答の取消訴訟）

国若しくは地方公共団体又はその機関が公共施設の管理権限を有する場合には、行政機関等が法第 32 条の同意を求める相手方となり、行政機関等が右の同意を拒否する行為は、公共施設の適切な管理上当該開発行為を行うことは相当でない旨の公法上の判断を表示する行為ということができる。この同意が得られなければ、公共施設に影響を与える開発行為を適法に行うことはできないが、これは、法が前記のような要件を満たす場合に限ってこのような開発行為を認めた結果にほかならないのであって、右の同意を拒否する行為それ自体は、開発行為を禁止または制限する効果をもつものとはいえない。したがって、開発行為を行おうとする者が、右の同意を得ることができず、開発行為を行うことができなくなったとしても、その権利ないし法的地位が侵害されたものとはいえないから、右の同意を拒否する行為が、国民の権利ないし法律上の地位に直接影響を及ぼすものであると解することはできない。（中略）こうしてみると、公共施設の管理者である行政機関が法第 32 条の同意を拒否する行為は、公告訴訟の対象となる処分には当たらない。

（注）法第 32 条の同意を拒否する行為が公告訴訟の対象となる処分に該当しないとしても、当該拒否が、同条第３項に規定する「公共施設の適切な管理を確保する観点」から逸脱しているとして、損害賠償請求訴訟を提起される可能性はある。

第６　法第 32 条の同意等と道路法・河川法等の公物管理法との関係

通例として、各公物管理法は、法第 32 条に基づき同意を得又は協議が整ったとしても、別途道路法第 24 条、河川法第 20 条等の公物管理法上の許認可等を要するとしている。

第７　法定外公共物の取扱い

法定外公共物（道路、河川、海浜地等の公共物のうち、道路法、河川法、海岸法等の公共物の管理に関する法律の規定が適用又は準用されないもの)に係る法第 32 条第１項の同意に関する事務（法第 29 条第１項の許可に係るものに限る。）については、原則として、当該公共物の所在する市町が行っているので、市町と協議し、その同意を得なければならない。(注)

（注）いわゆる地方分権一括法により、道路や河川の機能のある法定外公共物は、平成 16 年度末までに市町に一括譲与された。(なお、既に機能を喪失した法定外公共物は用途廃止の上で財務省に引継がれた。)

第８　河川法が適用又は準用される河川の取扱い

○　都市計画法に基づく開発行為等に伴う河川の取扱いについて（昭和 51 年 10 月 15 日付け河第 586 号各土木事務所長・各市町村長あて静岡県土木部長通知）

都市計画法第 29 条（昭和 43 年法律第 100 号）の規定に基づく許可を要する開発行為の開発区域及び開発行為に関係する区域内（以下「開発区域等」という。）に、河川法（以下「法」という。）が適用され、または準用される河川がある場合等の取扱いについて、疑義を生じている向きもあるので、下記により処理されたい。

記

１　都市計画法第 32 条の規定に関連して

(1) 同条の同意の権限は、河川管理者にあるが、具体的には、指定区間の一級河川及び二級河川については知事、準用河川にあっては市町村長であること。

(2) 同条の同意は、包括的な承認にすぎないので、具体的な開発行為を行うには、都市計画サイドの許可だけでは足りず、別に法第 20 条、第 26 条、第 27 条等の許可等を要すること。

(3) 同条の同意とは、協議が成立すること。つまり河川管理者の承認を得ることと同義であるが、同条の「設置される公共施設を管理することとなる者‥‥‥と協議しなければならない。」という規定の法意は、開発許可を申請しようとする者に「協議」という手続きを義務づけたにすぎず、協議が成立することまでも義務づけたものではないので、協議不調での同条の協議をしたことになると解されている。したがって、たとえ協議不調であっても、法第 40 条第３項の規定との関係で、「河川」（同法施行令第 32 条第２号）の用に供する土地が、同条第２項の規定によって国に帰属することとなる場合に、その帰属に伴う費用の負担について、開発者が河川管理者に対して、「当該土地の取得に要すべき額（河川の土地の用地費相当分）の全部又は一部」請求できる（つまり、買収請求ができる。）とされているので、同法第 32 条の協議の際に、別段の定め（たとえば、請求権放棄等）をしておくかどうか、慎重に検討することが必要であること。それは、たとえ河川の用に供する土地を無償で提供してもらったとしても、流域が開発されるに従って流域の保水能力は減少し、一方流路が枝葉まで整備されるに従って、流出時間が短縮されるようになり、同一規模の降雨に対しても洪水の流出量は著しく増大する。その結果、計画高水流量の見直しを要するようになるし、氾濫区域内の資産の増加、土地利用度の向上に伴って治水の安全度も向上を余儀なくされるので、治水費用は膨大なものとなるからである。

２　都市計画法第 40 条第１項の規定の適用に関連して

(1) 同法を根拠に、河川管理者の廃川敷地等の処分（用途廃止行為）を要しないで、施行者（同

法第４条第 14 項）の単独行為で土地の帰属を決定し得るとする考えもあるが、国の事務のうち河川管理権の行使を専権的に附与されている河川管理者が法上の手続き（法第 91 条、河川法施行令（以下「令」という。））を得て用途廃止行為を行うことが、都市計画法第 40 条の帰属の前提である。つまり、河川管理者が、まず、公共用財産（河川）を用途廃止して普通財産（廃川敷地等）とした後に同条が適用され、工事完了の公告（同法第 36 条第 3 項）の日の翌日において、それぞれ、従前の河川の用に供していた国有地は当該開発許可を受けた者に帰属し、これに代わるものとして設置された新たな河川の用に供する土地は、国に帰属するものであること。

(2) 開発区域等に含まれる河川区域内の道水路を当該開発許可を受けた者が付け替えた場合について

ア　河川区域内の水路の場合

河川区域内の水路は、法の適用を受け、又は準用されるから都市計画法第 40 条の適用の前提として、法第 91 条等の手続きが必要であること。したがって、河川区域の変更または廃止（法第６条第３項）が不可能なときには、従前の水路について、法第 40 条の適用の余地がないこと。なお、新たに水路を設置した場合には、従前の水路について占用の許可（法第 24 条）を与え、将来、河川区域の変更又は廃止があったとき、法第 92 条の規定に基づき交換する旨の契約を締結することは可能であること。

イ　河川区域内の道路の場合

たとえ国有のものであっても、建設省以外の官庁の所管に係るもの及び建設省所管のものであっても、従前当該河川を管理していた者以外の者の所属に係るものについては、法上の取扱いは民有地と同様であること。

(ｱ) 認定外道路の場合

国有財産法（昭和 23 年法律第 73 号）の適用も受けること。したがって、建設省所管国有財産取扱規則（昭和 30 年建設省訓令第１号）第３条で規定する部局長（知事）も都市計画法第 32 条の同意を与え、同法第 40 条第１項の適用は可能であること。

(ｲ) 認定道路の場合

道路法の適用も受けること。

(3) 法第 92 条との関係について

同条は、普通財産となった場合を前提にするものであるから、廃川敷地等の処分（法第 91 条等）がなされている以上、別異に解する必要はなく、都市計画法第 40 条第１項の規定は、法第 92 条の規定に対して優先的に適用されると解されること。したがって、令第 51 条の適用もないこと。

(4) 代替的公共施設用地の帰属について

都市計画法第 40 条第１項に規定する「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」とは、代替的公共施設のことであり、従前の河川の機能を有する河川が用途廃止され、新たにその機能を有する河川が設置されることとなる場合をいい、従前の河川と新たな河川との間には機能的に代替関係があればよく、その構造、規模等が同一であることを要せず、また、従前の河川とこれに代わるべき新たな河川の面積がかならずしも同一であることを要しないこと。

3　都市計画法第 40 条第２項の規定の適用について

同法第 39 条の規定により、開発行為等によって設置された河川の管理権（所有権等の権原に基づく管理権であって、河川法に基づく管理権ではない。）は、河川管理者に帰属し、同法第 40 条第２項の規定により当該設置された河川の用に供する土地は、代替的公共施設（同条第１項）および開発許可を受けたもの自ずから管理するものを除き、工事完了公告の翌日において、河川管理者に帰属すること。つまり、同法第 39 条によって管理者となる者は、同時に、原則として当該河川の用地の所有者となることとし、権利関係と合わせて管理体制の明確化を図っていること。

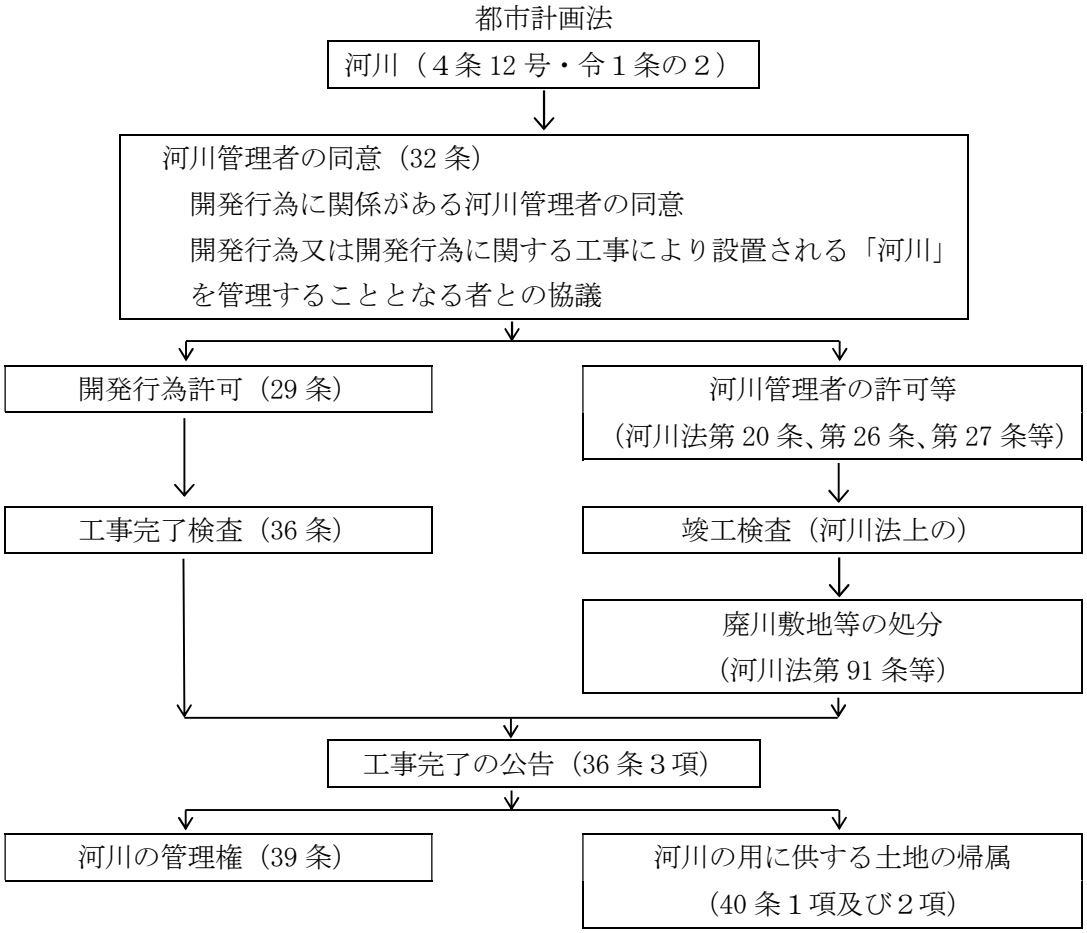
４　土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）に関連して

（省略）

５　土地改良法（昭和 24 年法律第 195 号）に関連して

（省略）

参考



第９　国の指針

※　開発許可制度運用指針（令和５年５月 26 日付け国都計第 30 号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－４　第３２条関係）

(1) 法第 32 条の趣旨

法第 32 条の規定による公共施設の管理者等の同意・協議は、あくまで開発行為に関係がある公共施設及び開発行為により設置される公共施設の管理の適正等を期することを目的とすることが法文上明確にされたところである。従って、本来の公共施設の管理者の立場を超えた理由により同意・協議を拒んだり、手続きを遅延させたりすることは、法の趣旨を逸脱した運用となるおそれがあることに留意すべきである。

(2) 法第 32 条に基づく協議等の手続きの迅速化

① 事業者が公共施設の管理者としての市町村に対して法第 32 条に基づき協議等を行う場合において、当該事業者が開発に関連する寄付金の負担に応じないこと等を理由として当該市町村が同意・協議等を拒み、又は協議手続を遅延させている事例が見受けられるが、本来の公共施設の管理者の立場を超えた理由により同意・協議を拒んだり、手続きを遅延させたりすることは、法の趣旨を逸脱した運用となるおそれがあることに留意すべきである。

従って、当該市町村（地方自治法第 252 条の 17 の２第１項の規定に基づき開発許可に関する都道府県知事の権限に属する事務を処理することとされている市町村を除く。以下この号において同じ。）が存する都道府県においては、公共施設の管理者としての立場での協議以外の事項で手続きが中断していると思われる事案について、法第 32 条の規定の本来の趣旨に沿った同意・協議手続きが迅速に進められるよう、具体的な事情の疎明を求めること等により、申請者と市町村との間の所要の調整を積極的に行うことが望ましい。

また、市町村が申請者と協議を行うに当たり、市町村において当該開発について許可基準に照らし重大な問題を認識した場合等においては、当該開発の問題点を指摘した意見書を開発許可権者に提出する、又は土地利用調整会議の場において意見を表明する等の取扱いをすることとし、公共施設の適正な管理以外の観点から法第 32 条の規定による同意・協議を拒むことはしないこととするよう関係市町村への周知徹底に努めることが望ましい。

併せて、関係市町村を土地利用調整会議に加えることにより、事前協議段階から市町村との調整が円滑に行われるよう措置することが望ましい。

② 法第 32 条第１項の同意を得たことを証する書面については、紛争の未然防止の観点から公共施設の管理者とそれ以外の者の区別を明確にせず、利害関係者すべての同意書まで求めている事例が見受けられるところであるが、上記の書面はあくまで開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意書面であり、河川、農業用水路等の管理権限を有しない水利組合、水利権者、農業用水使用関係者等公共施設の管理者でない者とは、必要がある場合においては開発許可手続とは別に十分協議、調整を行うよう指導し、同意書の添付までは義務付けないようにすることが望ましい。

③ 同意書に添付する印鑑証明については、同意者の意思確認上必要な書類ではあるが、添付するものは同意書作成時のもので足り、同意者の真意、権限に疑義がある等特別な理由がない限り、新規のものへの取り直しは要求しないことが望ましい。

(3) 農業用の揚水機場又はため池との調整

法第 32 条第１項の規定により開発許可の申請者が農業用水路の管理者の同意を得なければならない場合において、当該水路と一体として影響を受けることとなると認められる揚水機場又はため池で当該水路の管理者と異なる者が管理するものがあるときは、これと併せて当該揚水機場又はため池の管理者の同意も必要とすることが望ましい。

(4) 開発行為と農業用水利との調整

開発行為に伴う市街化の進展等により、農業用用排水施設について、開発区域内からの排出による水質の悪化、転落事故等の発生、管理費の増嵩等の影響が生じている事例が指摘されているところであるが、開発行為が地域の農業用水利との調和の下に円滑に実施されるよう、農業用用排水施設の機能と維持管理に影響を及ぼすおそれのある開発行為については、下記の①から③に留意することが望ましい。

① 開発区域内から生ずる下水（汚水及び雨水）の排出については、極力農業用用排水施設以外の公共施設の利用を図ることを基本としつつ、農業用用排水施設以外の公共施設への放流の比較可能性、農業用水利における所要の水量の確保の必要性等を考慮して放流先を選定するものとし、農業用用排水施設を利用する場合にあっては、その量及び水質の両面で有効かつ適切に排出が行われるよう法第 33 条第１項第３項に規定する基準との整合性につき、慎重に審査すること。

また、法第 32 条の規定に基づく同意又は協議についても、その手続きの適否につき十分審査を行うこと。

② ①の審査に当たり、開発行為に伴う農業用用排水施設周辺の市街化の進展等により、農業用用排水施設における転落事故発生の可能性の増大、補修費、管理費等の増嵩等の維持管理上の問題が生ずるおそれが明らかであると認められるときは、当該事態の防止や費用負担の適正化等に必要な措置につき、関係当事者間における適性かつ合理的な協議調整が図られるよう十分に配慮すること。

③ ①及び②についての開発許可申請者と農業用用排水施設の管理者との協議・調整は、関係市町村の必要な調整・援助をも受けつつ、法第 32 条及び土地改良法第 56 条の趣旨にのっとって適正に行われるよう努めること。

(5) 義務教育施設設置義務者等との協議

令第 23 条の規定は、大規模な開発行為の施行が、義務教育施設、水道、電気、ガス又は鉄軌道施設について新たな投資を必要とする等これらの施設の整備計画に影響を及ぼすので、このような開発行為が行われるに際してあらかじめ開発行為を行おうとする者とこれらの施設の管理者との事前の話合いを行わせて、施設の管理者が当該開発行為の施行にあわせて適時適切に施設の整備を行い得るようにするという趣旨から定められたものであり、開発行為を行う者に特別な負担を課する趣旨のものではないので、この点に留意して適切な運用を行うことが望ましい。

無電柱化の推進に関する法律を踏まえた開発許可制度の運用について（技術的助言）

（R2.3.19国都計第133号国土交通省都市局都市計画課長）

貴職におかれましては、平素より開発許可行政の円滑かつ適切な運用にご尽力いただき、感謝いたします。

平成28 年12 月に施行された無電柱化の推進に関する法律(平成28 年法律第112 号。以下「無電柱化法」という。)第12 条前段の実効性を担保するため、道路法施行規則の一部を改正する省令（平成31 年省令第32 号。以下「改正規則」という。）が平成31 年４月１日に公布・施行されるとともに、国土交通省道路局より道路管理者に別紙のとおり「道路法施行規則第４条の４の２の改正に伴う電線の占用の場所に関する技術的細目の取扱いについて」（平成31 年４月１日付国道利第43

号、国道メ企第33 号、国道環第122 号。以下「道路局通達」という。）、「『道路法施行規則第４条の４の２の改正に伴う電線の占用の場所に関する技術的細目の取扱いについて』の運用上の留意事項について」（平成31 年４月１日付事務連絡。以下「道路局事務連絡」という。）及び「『道路事業に併せた無電柱化を推進するための手引き』について」（令和元年９月30 日付事務連絡。以下「道路局手引き」という。）が通知されたところです。

つきましては、開発許可制度においては、下記の事項に留意の上、適切に運用いただくようお願いします。

併せて、都道府県におかれましては、貴管内の市町村（政令市、中核市及び特例市を除く。）に対して、本通知を周知願います。

なお、本通知の内容については、国土交通省道路局並びに道路上の電柱又は電線の設置及び管理を行う事業者（以下「関係事業者」という。）と調整済みであることを申し添えます。

記

１．無電柱化法について

無電柱化法第12 条前段において、関係事業者は、社会資本整備重点計画法(平成15 年法律第20号)第２条第２項第１号に掲げる事業（道路の維持に関するものを除く。）、都市計画法（昭和43 年法律第100 号）第４条第７項に規定する市街地開発事業その他これらに類する事業が実施される場合には、これらの事業の状況を踏まえつつ、電柱又は電線を道路上において新たに設置しないようにすることとされている。「その他これらに類する事業」には都市計画法第29 条の許可（以下「開発許可」という。）を受けて行う開発行為に関する事業も含まれると解されており、開発行為により新たに設置される道路（以下「開発道路」という。）においても無電柱化（電線を地下に埋設することその他の方法により、電柱又は電線の道路上における新たな設置を抑制することをいう。）が求められることとなる。

２．開発道路における無電柱化について

開発道路が道路管理者に引き継がれる場合は道路法（昭和27 年法律第180 号）の適用を受けることとなり、変更された占用許可基準のほか、道路局通達、道路局事務連絡及び道路局手引きが適用されることとなるが、その整備主体が開発許可申請者となるため、開発許可申請者と関係事業者の役割分担及び関係事業者への通知については、以下のとおりとなる。

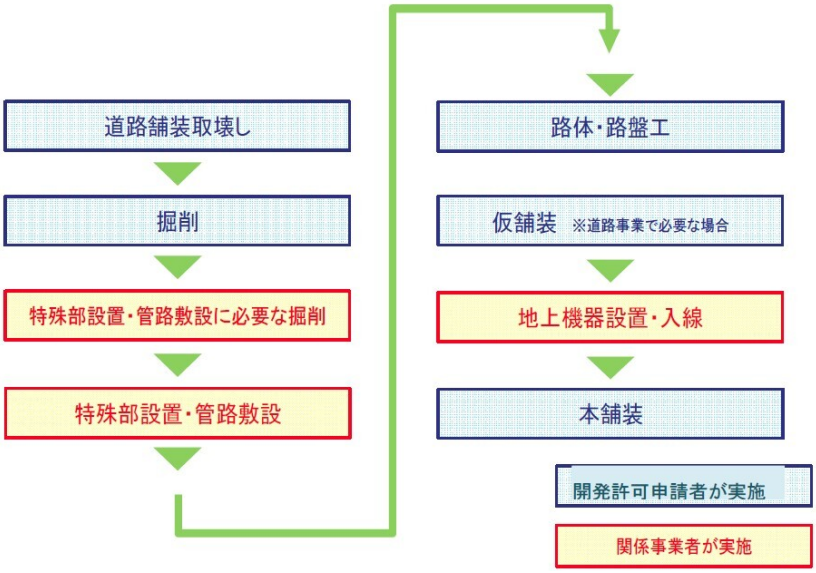
なお、無電柱化法の対象となる道路は道路法の適用を受ける道路に限定されているわけではなく、道路管理者に引き継がれない開発道路（私道）についても、技術上困難である場所を除き無電柱化が求められることとなるが、当該困難性への該当の判断については道路法の適用を受ける開発道路に準じた取扱いとする。

（１）道路事業に併せた道路管理者と関係事業者の役割分担については、道路局手引き３．で示されているが、開発道路は整備主体が道路管理者ではなく開発許可申請者となるため、開発許可申請者と関係事業者の役割分担は下記のとおりとなることに留意されたい。

・ 関係事業者が行う無電柱化の工事のうち、開発道路の整備に必要な工事と重複する部分については開発許可申請者が整備することを基本とする。具体的な工事内容の例として、開発行為による道路の新設、改修又は修繕に必要な舗装撤去工、掘削工、路体工、路盤工、舗装工

等があげられる（下図参照）。

- 関係事業者が行う無電柱化の工事のうち、開発道路の整備に必要な工事と重複しない部分については関係事業者が整備することを基本とする。具体的な工事の例として、特殊部の設置、管路の敷設、地上機器の設置、入線工事等があげられる（下図参照）。
- なお、工事に係る費用の負担については、当該開発道路が整備後に道路管理者が管理を引き継ぐことが決定している道路である場合にはその点も十分に考慮しつつ、開発許可申請者と関係事業者の協議により決定する。



［図 役割分担の例（開発道路の整備と重複する部分を開発許可申請者が行う場合）］

（２）道路局通達３．(3)のとおり、無電柱化に当たり道路を掘削する工事着手の２年前までに本工事が実施される旨の通知が必要となるが、開発道路については別紙（略）により開発許可申請者から関係事業者へ通知を行う。

３．開発許可権者の留意事項

（１）改正規則の施行により、管内地方公共団体が管理する道路の占用許可基準が変更されたため、開発許可に係る事務処理の円滑化を図る観点から、道路管理者と密接に連携をとることが望ましい。なお、公共施設管理者協議を受けた道路管理者は、道路法の適用を受ける開発道路の無電柱化に関する情報を、地方ブロック無電柱化協議会の場において共有することとなる（道路局手引き４．）。

（２）開発許可の事前相談の段階から、開発許可申請者に対して、上記１及び２の内容に加え、道路管理者との公共施設管理者協議を速やかに行う等、無電柱化の促進に向けた指導・情報提供を行うことが望ましい。

特に２．（２）の関係事業者への通知は、予備設計に着手する段階で開発許可申請者が行う必要があることに留意されたい。

（３）工事着手までの期間が２年未満であるため２．（２）の関係事業者への通知がなされない開発道路や、道路管理者に引き継がれない開発道路（私道）等であっても、災害の防止、安全かつ円滑な交通の確保、良好な景観の形成等の観点から、可能な限り無電柱化の実施がなされることが望ましいことに留意されたい。

無電柱化の推進に関する法律を踏まえた開発許可制度の運用について（補足）

（R5.3.27 事務連絡 国土交通省都市局都市計画課長）

貴職におかれましては、平素より開発許可行政の円滑かつ適切な運用にご尽力いただき、感謝いたします。

平成 28 年 12 月に施行された無電柱化の推進に関する法律(平成 28 年法律第 112 号)第 12 条前段の実効性を担保するため、道路法施行規則の一部を改正する省令（平成 31 年省令第 32 号）が平成 31 年４月１日に公布・施行されるとともに、国土交通省道路局より道路管理者に「道路法施行規則第４条の４の２の改正に伴う電線の占用の場所に関する技術的細目の取扱いについて」（平成 31 年４月１日付国道利第 43 号、国道メ企第 33 号、国道環第 122 号。以下「道路局通達」という。）、「『道路法施行規則第４条の４の２の改正に伴う電線の占用の場所に関する技術的細目の取扱いについて』の運用上の留意事項について」（平成 31 年４月１日付事務連絡）及び「『道路事業に併せた無電柱化を推進するための手引き』について」（令和元年９月 30 日付事務連絡）が通知されているところです。

また、都市局都市計画課においても、開発許可制度における無電柱化の留意事項として、「無電柱化の推進に関する法律を踏まえた開発許可制度の運用について(技術的助言）」（令和２年３月 19 日付国都計第 133 号。以下「都市計画課長通知」という。）が通知されているところです。

今般、「道路事業に併せた無電柱化を推進するための手引き」（令和元年９月 30 日付道路局事務連絡）が改訂され、「道路事業に併せた無電柱化を推進するための手引き Ver.2」（令和５年３月３日付事務連絡）が通知されたことから、都市計画課長通知における留意事項の補足として、下記の通りお知らせします。開発許可制度においては、下記補足をご確認のうえ適切に運用いただくようお願いします。

併せて、都道府県におかれましては、貴管内の市町村（政令市、中核市及び特例市を除く）対して、本通知を周知願います。

なお、本通知の内容については、国土交通省道路局及び関係事業者と調整済みであることを申し添えます。

記

○ 開発道路における無電柱化について（都市計画課長通知２．関連）

（１）道路局通達３．(3)のとおり、無電柱化に当たり道路を掘削する工事着手の２年前までに本工事が実施される旨の通知が必要となるが、開発道路については別紙１により開発許可申請者から関係事業者へ通知を行うこととなっている。

なお、通知を行う際は、通知日から３ヶ月以内に回答するよう期限を定めて確実に調整が行われるようにし、また、別紙２の回答様式を添付するものとする。

別紙１

事業通知書

文書番号
年　月　日

（関係事業者）　殿

開発許可申請者　印

無電柱化の推進に関する法律第 12 条に規定する事業について、下記のとおり通知します。

回答期限までに別添様式により回答をお願いします。期限に間に合わない場合はご一報ください。

記

1	事業の場所	●●県●●市●●町 （事業名：　　）
2	事業の着手予定時期	令和●●年●●月
3	事業の完了予定時期	令和●●年●●月
4	事業の概要（予定）	延長　Ｌ＝●●ｍ、幅員　Ｗ＝●●ｍ
5	事業の進捗状況（予定含む）	令和●●年●月　予備設計着手予定
6	添付書類	例：位置図、平面図、横断図等　関係図書、全体工程等の参考資料
7	回答期限	令和●●年●●月（３ヶ月以内で設定する）

担当部署　連絡先
○○会社
電話：０００－０００－００００

以上

別紙２

年　月　日

開発許可申請者　殿

関係事業者

事業通知回答書

令和　年　月　日付け文書番号で通知のあった事業について、下記の通り回答します。

記

１　技術的困難の該当性

（１）	区間延長の整合性	：　可　・　否
（２）	地下埋設空間の確保性	：　可　・　否
2	調整開始希望日	：令和　年　月頃
3	参考資料	：図面等

（１－（１）または（２）が否の場合、根拠資料を添付する）

（担当者）
所属：
氏名：
電話：
メール：

以上

※道路の無電柱化に関する指導は、各公共施設の管理者によるため、開発許可の事前相談の段階から、速やかに管理者と協議を行うこと。

第２節　設置された公共施設の管理及び土地の帰属

第１　設置された公共施設の管理権の帰属

法第39条　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は、その公共施設は、第36条第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。

本条は、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が事業完了後においても適切に管理されることを確保するため、設置された公共施設の管理は、原則として、町において引き継ぐべきことを規定したものである。

１　原則として地元市町に帰属

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設置された公共施設の管理は、法第 36 条第３項の工事完了公告の日の翌日において、原則として、本町に引き継がれる。

２　例外

(1) 他の法律に基づく管理者が別にあるとき：道路法、河川法等の公物管理法の規定に基づき、公共施設の管理者が当然に定まる場合

(2) 法第 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

（注）定期借地権を活用した開発行為等により設置される道路を私道として取り扱う場合の条件等については、国の指針によるものとする。

※　開発許可制度運用指針（令和５年５月 26 日付け国都計第 30 号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－11－１　開発許可を受けた開発行為等により設置された公共施設及び当該公共施設の用に供する土地の管理及び帰属

(4) 定期借地権を活用した開発行為等により設置された道路の取扱い基準案

道路等に関しては市町村への移管を原則とする地方公共団体が増加しているところであるが、一方において、地方公共団体が私道の取扱いに習熟してきたこととともに、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 22 条の定期借地権を活用した開発が行われる等開発手法が多様化しているところである。これらの状況を踏まえ、(1)～(3)の趣旨を踏まえつつも、定期借地権を活用した開発行為等であって当該道路が将来廃止される見込みが高いため私道として取扱うことが合理的である等の理由が存するもので、かつ、交通及び宅地サービスの機能が確保されるとともに適切かつ円滑な維持管理が可能な道路については、市町村が移管を受けず私道とすることもやむを得ないものとして許容することが望ましい。また、併せて、私道として取扱うことが可能な道路に係る基準案については次を参考として、行政手続法の趣旨にのっとり、具体的な基準を作成することが望ましい。

（私道として取り扱うことが可能な道路に係る基準案）

開発許可を受けた開発行為により設置される当該道路が、現在及び予見可能な将来において、次に掲げる基準案に適合している場合には私道として取扱うことが可能であること。

一　定期借地権を活用した開発行為等であって当該道路が将来廃止される見込みが高いため、当該道路を私道として取扱うことが合理的である等の理由が存する場合で、かつ、開発許可申請者から私道として取扱うよう要望されていること。

二　当該道路が、ハンプの設置やＰ型、Ｕ型道路等、沿道宅地へのサービス以外の目的の通過交通が生じない形状・形態のものであって、開発区域外の者の利用に供される可能性の少ないものであること。

三　当該道路に設置される排水施設・水道等が、将来私道の廃止に伴って廃止された場合においても周辺の宅地等に影響を与えない設計となっていること。

四　開発区域の周辺に適切な規模の道路が設置されること等により、当該道路に交通が流入せず、開発区域の周辺において円滑な交通が図られていること。

五　当該道路の沿道地域が第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域にあるか、又は、第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域以外であっても、地区計画若しくは建築協定等により、第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域と同様の規制が行われている低層住宅地であること。

六　私道に接する住宅は多くても 20 戸程度とするとともに、道路延長は概ね 150m以内とすること。

七　大量の雪の除却が必要でない等維持管理が低廉かつ適切になされると想定される道路であること。

八　法第 33 条の道路に係る技術基準に適合していること。また、道路に係る土地に地上権、質権、賃借権等が存しないこと等により、私道となる土地の円滑な維持管理に支障が生じるおそれがないこと。

３　法第 32 条第２項の協議が不調の場合の取扱い

法第 32 条の協議が整わない場合であっても、開発行為等により設置された公共施設の管理権は、法律的には、管理者について別段の定めをしない限り町が管理することとなる。しかし、管理者が協議に応じなければ、円滑な管理の引継は困難であり、多くの問題を生ずるおそれがあるので、事前に十分協議を整えておくことが必要である。

４　管理権の帰属と管理権限の行使との関係

本条は管理権の帰属について規定したもので、管理権そのものの内容を規定したものではない。従って、当該公共施設の管理上の公権力の行使に当たる管理行為を行うためには、別途法律上の根拠、即ち、道路法等の公物管理法に基づく指定、認定等の行為を必要とし、公物管理法の対象とならない公共施設については管理権行使権限の根拠となる権限を取得する必要がある。

第２　公共施設の用に供する土地の帰属

法第40条　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項の公告の日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項の公告の日の翌日において、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号第１号に規定する第１号法定受託事務（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。

本条は、開発許可を受けた開発行為等に関する工事によって設置された公共施設の用に供する土地の帰属について規定したものである。

１　第１項関係

本項は、開発許可を受けた開発行為等により従前の公共施設が廃止される場合に、代替的な機能を有する公共施設が設置されるときは、その土地と従前の公共施設の用に供する土地とが完了公告の日の翌日において当然交換することが便宜であるため、国有財産法及び地方公共団体の財産処分に関する法令の特例を定めたものである。

(1) 「従前の公共施設に代えて」とは、従前の公共施設の機能に代わる公共施設という趣旨であって、その構造、規模等が同一であることを要せず、複数の従前の公共施設を単一の公共施設にまとめて整備する場合も含まれる。また、新旧が等価であることを必ずしも必要としない。

(2) 本項は、従前の公共施設の用に供する土地が国又は地方公共団体の所有に係る場合についてのみ適用される。したがって、民有地である場合には、開発許可を受けた者が買収する等により必要な権原を取得することが期待されている。

(3) 従前の公共施設の用に供していた土地は、「当該開発許可を受けた者」に帰属する。

２　第２項関係

(1) 開発許可を受けた開発行為等により設置された公共施設の用に供する土地は、第１項の交換の規定により国又は地方公共団体に帰属するものとされた土地及び開発許可を受けたものが自ら管理する土地を除き、法第 36 条第３項の完了公告の日の翌日に、法第 39 条の規定により当該公共施設を管理すべき者に帰属する。

(2) 公共施設の用に供する土地を開発許可を受けたものが自ら管理する場合は、当該公共施設の管理について管理協定の締結等により担保するとともに、予定建築物の敷地等と混同を生じさせないよう分筆を行わせることが適当である。

第３　公共施設の管理・帰属に関する留意点

１　県の関係通知

○　開発行為により設置された公共施設の管理等について

(S51.8.4 土地 184 都市住宅部長通知)

このことについて、都市計画法第 39 条は、ただし書きの場合を除き市町村の管理に属する旨定している。

これは、公共施設は管理が適正に行われる必要があること、本来的に公共団体が管理すべき性格のものであること等の考え方によるものである。したがって、開発許可を申請しようとする者から同法第 32 条に基づく協議があった場合には、特別の事情がない限り、極力市町村が管理に当たるよう定めることが適当である。しかるに、市町村によっては管理に伴う費用負担等の問題から管理者について別段の定めを行い、開発許可を受けた者（以下「開発者」という。）に管理させている場合がしばしば見受けられる。

最近、開発者が管理している公共施設について、開発者の経営不振等から当該施設の用に供する土地が差押の対象とされたり、或いは開発者みずからこれを担保の目的としたり、さらに甚だしき

はこれを他へ譲渡するといった事例が生じている。

開発者以外の者がこれらの土地について種々の権利を取得することは、適正な管理を期する上で極めて不適当なことであり、法の趣旨に反するものである。

今後かかる事例を防止するため、下記事項に留意し指導されたく通知します。

記

1　公共施設の管理及び公共施設の用に供する土地の帰属は、原則として完了公告時から市町村とすること。

2　公共施設の管理を開発者に行わせる場合は、次の事項に留意すること。

(1) 土地は、市町村に帰属することが困難又は不適当な場合に限り開発者に帰属させること。

(2) 土地を開発者に帰属させる場合には、土地の地目を公衆用道路、公園等として登記させること。

(3) 開発者の資力・信用及び既往の管理実績等からみて適正な管理が確保される見込みがあること。

(4) 一定期間後市町村（又は自治会）に移管すること。

（都市計画法第 32 条による協議の際、管理の期間等について明示しておくこと。）

○　都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する事務の運用について

(S54.10.26 土地 276 土地対策課長通知)

このことについて、別添のとおり通知があったので、通知する。

なお、内容は、開発行為によって設置された公共施設に係る土地所有者、開発者及び管理者となるべき者との間における、所有権移転、当該施設の管理、同土地の帰属等の問題であるので、貴職から管下市町村に対して、本通知の趣旨が十分理解されるよう指導願いたい。

特に、法第 39 条及び第 40 条に関する問題については、工事完了公告後法第 32 条の協議の内容に従って、速やかに必要な手続きをとるよう合わせて指導願いたい。

また、市町村によっては、一団地の造成地の売買開始後一定の入居率以上になった場合に引き取る旨の定めをしているが、この場合でも、当該施設についての所有権移転登記は、上記同様処理されるよう、努めて指導願いたい。

（別添）

○　都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する事務の運用について

(S54.08.01 建設省計民発 18 建設省計画局宅地開発課民間宅地指導室長通知)

標記について、別添 1 のとおり大阪府建築部長より照会があり、別添 2 のとおり回答したので、参考のため通知する。

（別添１）

○　都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する事務の運用について（照会）

(S53.12.01 開 214 建設省計画局宅地開発課長あて大阪府建築部長)

本府開発許可行政については、日頃から格段の御教示を賜り感謝しております。

今般標記に関し疑義が生じましたので、下記事項について御教示くださるようお願いいたします。

記

1　法第 33 条第 1 項第 13 号について

法第 33 条第 1 項第 13 号に規定する権利者としての同意を行った土地所有者は、その土地が工事完了公告後道路となる場合に、その土地を道路の管理者となる市町村に所有権移転登記する義務を追うかについて次のいずれかにより解してよろしいか。（法第 33 条第 1 項第 13 号に規定する権利者の同意は、所有権移転の承諾義務まで含まれるか。）

(1) 法第 33 条第 1 項第 13 号に規定する権利者の同意は、単に開発行為を行うことの同意であり所有権移転の同意まで含まない。

(2) 権利者の同意書に、所有権移転があることについて明確に記載していれば、開発行為を行うことの同意及び所有権移転の同意があったものとみなすことができる。

(3) 開発行為を行うことの同意には、当該自己の土地が将来公共施設の敷地として利用されていることも含まれており、又その土地が、原則として市町村等に帰属することも承知しているのであるから、公共施設の管理者となるべき者に所有権移転する義務がある。

2　法第 32 条について

法第 32 条により開発者と市町村の間で、将来の公共施設の管理・帰属について協議が成立し、一方法第 33 条第 1 項第 13 号にいう土地の所有者と開発者との間においても開発行為を行うことの同意及び開発者に対する所有権移転の承諾を行っている。

この場合、工事完了公告後、帰属・管理を行う市町村、開発者及び土地所有者の関係について、次のいずれにより解してよろしいか。

(1) 土地所有者は、開発者に対し開発行為をすることの同意及び所有権移転の承諾を行っているのであり、市町村には直接法的つながりはない。したがって、市町村から直接土地所有者に所有権移転を請求することはできない。

(2) 市町村は、直接土地所有者に所有権移転登記するよう請求する権利を有する。

3　法第 36 条について

法第 36 条に規定する工事完了検査は、許可の内容通り工事が施工されているか否かの検査であるが、この「許可の内容通り」には、公共施設の帰属・管理が法第 32 条の協議のとおり完全に履行されているかどうかの確認までが含まれているかについて、次のいずれかにより解してよろしいか。

(1) 「許可の内容通り」とは、いわば物理的、技術的に許可の内容を充足しているかどうかの検査であり、権利関係についての確認までは含まれない。

(2) 道路等が物理的、技術的に許可の内容通り工事が施工されている場合でも、工事完了後の帰属・管理に支障が及ぶような場合、つまり法第 32 条の協議の内容が実現できないような場合には、完全な意味の「許可の内容通り」といえないので、当該工事完了検査の範囲に含まれる。

4　法第 39 条について

法第 39 条は、開発行為により設置された公共施設は、特段の定めがない限り市町村の管理に属することとされているが、開発行為により設置された道路の敷地所有者が市町村への所有権移転をこばんでいる場合、その管理権について、次のいずれにより解してよろしいか。又、その道路に柵等が設置された場合、市町村は除却を命ずることができるか否か。

(1) 法第 39 条の管理権は、いわゆる公物管理法でいう強制的な権能を持つものではなく所有権等に基づく管理権であることから、市町村が土地の所有権等を取得しない限り管理権を有しない。したがって、柵等が設置された場合、除却を命ずることはできない。

(2) 土地所有権等にかかわらず、開発行為により設置された道路は公共施設となり、少なくとも管理権は市町村に属するものである。したがって、柵等が設置された場合除却を命ずることができる。

(3) 法第 39 条の管理権はないが、公共施設の機能を維持するためにも、土地所有者の積極的な反対がない限り、黙示の了解があったものとして消極的な管理義務が生ずる。したがって、一般の通行に支障がないよう公益上の必要から除却を命ずることができる。

5　法第 40 条について

開発行為により設置された道路は、法第 32 条協議により工事完了公告後市町村に帰属することとなっていたが、第三者への所有権移転登記を行ってしまった。この場合、市町村は第三者に対抗し得るかどうかについて、次のいずれにより解してよろしいか。

(1) 法第 40 条第２項の規定により公共施設の用に供する土地は市町村のものになっている。したがって、第三者は悪意により土地を取得したことになるので、市町村は第三者に対抗し得る。

(2) 法第 40 条は土地の帰属についての一般的なルールを示したものにすぎず、法第 40 条の規定そのものによる所有権の帰属はあり得ない。したがって、法第 32 条協議すなわち、民法の契約に基づき、所有権移転登記請求権があるにすぎない。したがって、民法第 177 条にいう第三者には対抗できず、背信的悪意等が無い場合には、市町村は、当該土地が自己の所有であることを主張できない。

(別添 2)

○　都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する事務の運用について

(S54.08.01 建設省阪計宅発 27 大阪府建築部長あて建設省計画局宅地開発課民間宅地指導室長)

昭和 53 年 12 月 1 日付け開第 214 号で照会のあった標記の件については、下記のとおり回答する。

1　法第 33 条第１項第 13 号について

貴見(2)の場合であって当該同意書中に市町村に対して所有権を移転することを内容とする第三者のためにする契約と解し得る記載があるときは、土地所有者が所有権移転義務を負うこととなる場合もありうるが、その他の場合は貴見(1)のとおりと解する。

2　法第 32 条について

貴見(1)のとおりと解する。

3　法第 36 条について

貴見(1)のとおりと解する。

4　法第 39 条について

法第 39 条による管理権は、道路法その他の公物管理法に基づく場合の管理権とは異なり、その実質は、所有権等の権限に基づく管理権と同様である。

従って、公物管理法に基づき管理権を取得した場合を除き市町村が管理権を行使するに当たっては、原則として、当該公共施設の用に供する土地の所有権等を取得していることが前提となる。

なお、敷地所有者の権利行使については、工事施行の同意を与えている場合等には一定の限界があるものと考えられる。

5　法第 40 条について

市町村と開発者の間における所有権移転については、登記がなされない限り民法第 177 条にいう第三者に対抗できない。

２　国の指針

※　開発許可制度運用指針（令和５年５月 26 日付け国都計第 30 号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－11　法第３９条、第４０条関係（公共施設の管理・帰属）

Ⅰ－11－１　開発許可を受けた開発行為等により設置された公共施設及び当該公共施設の用に供する土地の管理及び帰属

開発許可を受けた開発行為等により設置された公共施設及び当該公共施設の用に供する土地（以下「公共施設等」という。）の管理及び帰属については、各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、法第 39 条及び第 40 条の規定において公共施設等の管理及び帰属に関する一般的ルールを定め、原則として公共施設等が存する市町村が管理し、及び当該市町村に帰属することとしている。しかしながら、一部の市町村にあっては管理体制の不備、財政事情等の理由から当該公共施設の管理を開発者に行わせ、又は当該公共施設の用に供する土地の帰属を受けない事例も見受けられ、当該公共施設の用に供する土地が第三者へ転売された場合等においてその帰属手続きの遅れに起因する係争の発生が、当該市町村及び周辺住民の双方にとって大きな問題となった事例も見られる。

従って、公共施設等の管理及び帰属に関しては、次の事項に留意して法の趣旨を踏まえた確実な管理及び帰属が行われることが望ましい。

(1) 法第 32 条の協議においては、帰属を受ける公共施設等の範囲、帰属の時期、方法、手続等について開発者との間に協議内容を明確にした協定書を締結する等法律関係の明確化を図ること。

開発許可権者においても設置される公共施設に関する設計等の審査に際し、管理及び帰属の面からも当該公共施設が適正に機能するよう、法第 32 条の協議において、公共施設等の管理及び帰属に関する法律関係が十分に明確になっていることを確認すること。

なお、法第 33 条第 1 項第 14 号の開発区域内の関係権利者の同意は開発行為等を行うこと自体に関する同意に留まり、原則として設置される公共施設の管理者に対する土地の所有権等の移転についての同意まで含むものではないので、開発区域のうち当該公共施設の用に供される土地を開発者以外の者が所有している場合等には当該開発行為に関する工事の完了までに開発者において当該土地の所有権を取得するよう強力に指導する等確実な管理及び帰属が行われるための必要な措置を講ずること。

(2) 公共施設等（他の法律に基づく管理者が別にあるものを除く。）については、法第 39 条及び第 40 条の趣旨に従い極力法第 36 条第 3 項の工事完了公告の翌日に当該公共施設の存する市町村においてこれを引き継ぐものとし、特にやむを得ない事情により開発者にその管理を委ねざるを得ない場合にあっても当該公共施設の用に供する土地に係る所有権のみは帰属を受け基本的な管理権の所在を明確にしておくこと。

特にやむを得ない事情により当該公共施設の全部又は一部の管理を開発者に行わせる場合には、当該公共施設の用に供する土地の所有権の移転の登記を行い帰属を受けた後に別途期間を定めて当該公共施設に関する管理委託契約を締結する等の措置を講ずること。

なお、法第 40 条の規定は当該公共施設の用に供する土地の帰属に関する一般的なルールを定めたものに過ぎず、当該規定が登記原因とはなり得ても当該土地について第三取得者が生じた場合等においては当該規定のみをもって所有権の帰属を主張できず、民事法上の取扱いにより原則

として登記の欠缺を主張できないので、この旨十分留意すること。

例えば、市道認定基準に該当しない道路等いわゆる公物管理法による管理になじまない公共施設についても、当該公共施設の用に供する土地の帰属のみを受け、所有権に基づく管理権を明確にし、後日の紛争の防止に努めること。なお、帰属関係をあいまいにしたまま開発者に管理を行わせ、加えて当該土地に対して固定資産税を課す等の事例も見受けられるが、この場合には民事上のいわゆる禁反言によって所有権自体の主張もなし得ないことも懸念されるので、かかる取扱いのないよう留意すること。

(3) 当該公共施設の用に供する土地の帰属手続きに関しては、当該開発行為に関する工事の完了に際して、法第 36 条第２項又は第３項の「遅滞なく」の範囲内において、当該土地の帰属に係る嘱託登記に必要な登記承諾書、印鑑証明書の書類の提出を行わせる等当該公共施設の管理者となるべき市町村等と密接に連絡調整を図り、確実な帰属に遺憾のないよう取扱うこと。

開発者側に正当な理由がなく必要な登記承諾書、印鑑証明書等の関係書類の提出がない場合等にあっては、一時工事完了検査の実施等を留保し、帰属手続の促進を図っても差し支えないと考えられること。

また、当該公共施設の用に供する土地を確実に帰属させるため開発者において講ずべき措置については、開発許可の際の条件としても差し支えないと考えられること。

(4) 定期借地権を活用した開発行為等により設置された道路の取扱い基準案

道路等に関しては市町村への移管を原則とする地方公共団体が増加しているところであるが、一方において、地方公共団体が私道の取扱いに習熟してきたこととともに、借地借家法（平成３年法律第 90 号）第 22 条の定期借地権を活用した開発が行われる等開発手法が多様化しているところである。これらの状況を踏まえ、(1)～(3)の趣旨を踏まえつつも、定期借地権を活用した開発行為等であって当該道路が将来廃止される見込みが高いため私道として取扱うことが合理的である等の理由が存するもので、かつ、交通及び宅地サービスの機能が確保されるとともに適切かつ円滑な維持管理が可能な道路については、市町村が移管を受けず私道とすることもやむを得ないものとして許容することが望ましい。また、併せて、私道として取扱うことが可能な道路に係る基準案については次を参考として、行政手続法の趣旨にのっとり、具体的な基準を作成することが望ましい。

（私道として取扱うことが可能な道路に係る基準）

開発許可を受けた開発行為により設置されている当該道路が、現在及び予見可能な将来において、次に掲げる基準案に適合している場合には私道として取扱うことが可能であること。

一　定期借地権を活用した開発行為等であって当該道路が将来廃止される見込みが高いため、当該道路を私道として取扱うことが合理的である等の理由が存する場合で、かつ、開発許可申請者から私道として取扱うよう要望されていること。

二　当該道路が、ハンプの設置やＰ型、Ｕ型道路等、沿道宅地へのサービス以外の目的の通過交通が生じない形状・形態のものであって、開発区域外の者の利用に供される可能性の少ないものであること。

三　当該道路に設置される排水施設・水道等が、将来私道の廃止に伴って廃止された場合においても周辺の宅地等に影響を与えない設計となっていること。

四　開発区域の周辺に適切な規模の道路が設置されていること等により、当該道路に交通が流入せず、開発区域の周辺において円滑な交通が図られていること。

五　当該道路の沿道地域が第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域にあるか、又は、第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域以外であっても、地区計画若しくは建築協定等により、第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域と同様の規制が行われている低層住宅地であること。

六　私道に接する住宅は多くても20戸程度とするとともに、道路延長は概ね150m以内とすること。

七　大量の雪の除雪が必要でない等維持管理が低廉かつ適切になされると想定される道路であること。

八　法第 33 条の道路に係る技術基準に適合していること。また、道路に係る土地に地上権、質権、借地権等が存しないこと等により、私道となる土地の円滑な維持管理に支障が生じるおそれがないこと。

Ⅰ－11－２　公共施設の用に供する土地の帰属に係る不動産登記嘱託書の様式等

法第 29 条の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及び従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置される場合における新旧公共施設の用に供する土地の帰属に関する法第 40 条の規定により、不動産登記の嘱託を申請する際の登記嘱託書の様式等について、法務省と協議のうえ別添１のとおり定められているので、次の事項に留意の上適正な事務の執行を図ることが望ましい。

(1) 法第 36 条第３項の公告の日の翌日前における土地の表題登記（別記様式第４）

① この様式は、従前の公共施設の用に供していた土地で表題登記がなされていない国土交通省所管の公共用財産又は地方公共団体所有の公共用に供する財産について、当該土地に係る開発許可がなされた後、法第 36 条第３項の公告の日の翌日前までに、国土交通省又は地方公共団体名義で当該土地の表題登記を嘱託するために使用するものである。

② 従前の公共施設の用に供していた土地が地方公共団体所有の場合には、所有者は当該地方公共団体と、嘱託者は当該地方公共団体の長何某と記載するものとする。

③ 別記様式第４中の別紙１のうち「登記原因及びその日付」欄は、これが不明の場合には「不詳」と記載するものとする。

(2) 法第 36 条第３項の公告の日の翌日前における土地の所有権の保存の登記（別記様式第５）

① この様式は、別記様式第４により土地の表題登記手続きを完了した土地について、法第 36 条第３項の公告の日の翌日前までに、国土交通省又は地方公共団体名義で当該土地の所有権の保存の登記を嘱託するために使用するものである。

② 従前の公共施設の用に供していた土地が地方公共団体所有の場合には、所有者は当該地方公共団体と、嘱託者は当該地方公共団体の長何某と記載するものとする。

(3) 従前の公共施設の用に供していた土地の帰属による所有権の移転の登記（別記様式第６）

① この様式は、法第 40 条第１項の規定により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置された場合に、従前の公共施設の用に供していた土地で国土交通省が所管していた公共用財産又は地方公共団体が所有していた公共用に供する財産が開発許可を受けた者に帰属することに伴い、その土地について、当該者に対し、所有権の移転の登記を嘱託するために使用するものである。

② 従前の公共施設の用に供していた土地が地方公共団体所有の場合には、義務者は当該地方公共団体と、嘱託者は当該地方公共団体の長何某と記載するものとする。

③ 登記原因の日付は、法第 36 条第３項の公告の日の翌日を記載するものとする。

(4) 従前の公共施設に代えて新たに設置された公共施設の用に供する土地の帰属による所有権の移転の登記（別記様式第７）

① この様式は、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置された場合、法第 40 条第１項の規定により、従前の公共施設に代えて新たに設置された公共施設の用に供する土地が国又は地方公共団体に帰属することに伴い、その土地について、国又は地方公共団体に対し、所有権の移転の登記を嘱託するために使用するものである。

② 従前の公共施設に代えて新たに設置された公共施設の用に供する土地が地方公共団体に帰属することとなる場合には、権利者は当該地方公共団体と、嘱託者は当該地方公共団体の長何某と記載するものとする。

③ 登記原因の日付は、法第 36 条第３項の公告の日の翌日を記載するものとする。

④ 地目は、法第 40 条第１項の規定により当該土地の所有権が国又は地方公共団体に帰属することとなる法第 36 条第３項の公告の日の翌日前に登記されている地目を記載するものとする。従って、所有権の移転の登記の嘱託を完了したときは、速やかに当該土地の地目の変更の登記を嘱託することが望ましい。

(5) 新たに設置された公共施設の用に供する土地の帰属による所有権の移転の登記（別記様式第８）

① この様式は、新たに設置された公共施設の用に供する土地が法第 40 条第２項の規定により、地方公共団体に帰属することに伴い、その土地について、当該地方公共団体に対し、所有権の移転の登記を嘱託するために使用するものである。

② 登記原因の日付は、法第 36 条第３項の公告の日の翌日を記載するものとする。

(6) 従前の公共施設の用に供していた土地が未登記のまま法第 40 条第１項の規定により開発許可を受けた者に帰属した後に、はじめて、その者が表題登記等を申請する場合、不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）第 36 条の規定により当該者が直接表題登記を申請することもできる。この場合における不動産登記令（平成 16 年政令第 379 号）別表４の項添付情報欄ハに規定する所有権を有することを証する情報としては、公共施設の管理者等に関する書類（施行規則第 16 条第２項に規定する設計説明書）及び開発行為に関する工事の完了公告を証する書面又は公共施設に関する工事の完了公告を証する書面を添付すれば足りる。また、表題登記の完了後、所有権の保存の登記を申請することもできる。

(7) 以上の手続きにより登記をする場合においては、認定外道路（いわゆる里道）、水路等国土交通所所管の公共用財産及び地方公共用財産及び地方公用団体所有の公共用に供する財産で、道路法（昭和 27 年法律第 180 号）、河川法（昭和 39 年法律第 167 号）等の特別法の適用又は準用を受けないものについては、用途廃止の手続きを行う必要はない。

(8) 以上の手続きを図示すると別図のとおりである。（別図略）

第４　都市施設の整備に要する費用の負担区分

法第40条第３項　市街化区域内における都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設で政令で定めるものの用に供する土地が前項の規定により国又は地方公共団体に帰属することとなる場合においては、当該帰属に伴う費用の負担について第32条第2項の協議において別段の定めをした場合を除き、従前の所有者（第36条第３項の公告の日において当該土地を所有していた者をいう。）は、国又は地方公共団体に対し、政令で定めるところにより、当該土地の取得に要

すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる。

令第32条　法第40条第３項の主要な公共施設で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

(1) 都市計画施設である幅員12m以上の道路、公園、緑地、広場、下水道（管渠を除く。）、運河及び水路

(2) 河川

令第33条　法第40条第３項の規定により国又は地方公共団体に対し費用の負担の協議を求めようとする者は、法第36条第３項の規定による公告の日から起算して３月以内に、国土交通省令で定める書類を国又は当該地方公共団体に提出しなければならない。

規則第33条　令第33条の国土交通省令で定める書類は、次に掲げる事項を記載した書類、費用の負担を求めようとする者が法第36条第3項に規定する公告の日において当該費用の負担に係る土地を所有していたことを証する書類並びに当該土地の位置及び区域を明示する図面とする。

(1) 費用の負担を求めようとする者の住所及び氏名

(2) 負担を求めようとする額

(3) 費用の負担を求めようとする土地の法第36条第３項に規定する公告の日における所在、地番、地目及び面積

(4) 費用の負担を求めようとする土地の取得に要すべき費用の額及びその積算の基礎

第６編　完了検査

第１　工事完了の届出及び完了検査 ･･･ 6-1
第２　工事写真 ･･･ 5
第３　品質管理表 ･･･ 7

完了検査

法第 36 条　開発許可を受けた者は、当該開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について当該開発行為に関する工事（当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事）を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

２　都道府県知事は、前項の規定による届出があったときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めたときは、国土交通省令で定める様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。

第１　工事完了の届出及び完了検査

(1) 開発行為に関する工事（開発区域を工区に分けたときは、当該工区における開発行為に関する工事）を完了した場合又は開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了した場合には、開発行為等事務処理要領第 9 により、工事完了届出書又は公共施設工事完了届出書を提出し、完了検査を受けなければならない。

(2) 工事完了検査は、開発者（工事施行者を含む。）及び関係機関（原則として、町関係部局及び公共施設の管理者（管理者となる者を含む。）が立会いの上、「開発行為に関する工事検査要領」により行うものとする。

なお、公共施設の管理者（管理者となる者を含む。）が別に検査要領等を定めている場合にあっては、当該管理者の完了検査に合格することが必要である。

開発行為に関する工事検査要領

（趣旨）

第1　この要領は、開発行為等事務処理要領第9に定める検査に関して必要な事項を定めるものとする。

（検査の要領）

第2　検査は、中間検査及び完了検査とする。

2　中間検査は、工事施工中において必要と認められる場合、適宜行う検査をいう。

3　完了検査は、法第36条第1項に規定する工事完了の届出があった場合において行う検査をいう。

（検査の方法）

第3　施工の状況及び施工内容の検査については、設計図書と照合して行うほか、別紙「工事検査の方法」により、その適否を検査するものとする。

（違反に対する措置）

第4　法第81条に規定する違反事実がある場合は、同条の規定により、必要な措置をとるものとし、その措置が完了した後、あらためて検査を行うものとする。

（検査の復命）

第5　検査員は、検査を終了したときは、その結果を速やかに、開発行為の工事の完了検査結果書（様式第1号）により、とりまとめておくものとする。

別紙

工事検査の方法

方　　法　完了検査の実施に当たっては、施工区域の安全及び機能に重大な影響を及ぼすものを主体に適宜測定する。

なお、この工事検査の方法に含まれないものについては、静岡県交通基盤部の検査方法を準用して行うものとする。

測定の結果、設計図書と相違する箇所が発見された場合は、検査結果書により手直工事を命ずる場合がある。

ただし、敷地の機能、維持上支障をきたさないと認められる軽微なものについては、検査員の判定により指示事項とする。

基礎工事等工事の進捗により明視できない部分については、「写真の整備について」に従い、写真の整備をしておくこと。

石積(張)・ブロック積(張)工

法　　長　原則として法長変化点で主として根入長を測定する。根入れ深さの許容範囲は－5cm とする。

法 勾 配　適宜測定し、許容範囲は－0.5分以内とし、＋緩は検査員の判定による。

胴・裏コンクリート　必要に応じ1箇所/500㎡程度で測定し、許容範囲は－5cm とする。

裏 込 礫　適宜測定し、許容範囲は－3cm とする。

水 抜 穴　適宜測定し、検査員の判定による。

擁壁コンクリート

法　　長　原則として法長変化点で主として根入長を測定する。根入れ深さの許容範囲は－5cm とし、擁壁の高さが設計書と相違して宅地の維持機能に支障をきたす場合は改造を命ずる。

法 勾 配　適宜測定し、許容範囲は－0.5分以内とし、＋緩は検査員の判定による。

天端幅・敷幅　適宜測定し、許容範囲は天端幅で－3cm、敷幅で－3cm とする。

盛　　土

盛土する土地の部分の高さが3m以上の場合は、沈下又は崩壊が生じないよう盛土計画を事前に審査し、締め固め、段切り当の施工を適宜検査する。

道　　路

標 準 高　延長40mごとに道路中心線で測定し、許容範囲は±3cm とする。

幅　　員　法令で規定された道路については、延長20mごと及び交差点部分を測定し、幅員はマイナスを認めない。

調 整 池

現場の出来形寸法により、必要調整容量が確保されているかを確認する。

中間検査の方法

目　　的　中間検査は施行区域の安全に密接に関連のある工種の中間工程における施工管理の状況､品質管理状況及び施行地区周辺との関連を把握することを目的とする。

方　　法　中間検査の実施に当たっては、開発行為に係る検査の方法及び静岡県交通基盤部の検査の方法に準拠して行うものとする。

重点調査事項

① 施工管理

許可条件が、適切に遵守されているか否かを確認する。

盛土及び切土…沈下又は崩壊が生じないよう締固め又は段切り等が設計図書に基づき適切に実施されているか否かを確認する。

石積及びブロック積工

法長及び法勾配…根入深の掘削及び写真判定

胴込及び裏込コンクリート…必要に応じ1箇所/500㎡程度で、任意の位置でブロックを抜き取り、重点状況や品質を確認する。

裏込礫…透水層としての質、量、機能について確認する（土砂の混入、礫の粒径その他）。

水抜穴…寸法、数量及び設置状況について確認する。特に、在石使用のものは品質に、空石積（張）の場合は施工状況について確認する。

擁壁工…水平打継目を設けた場合には、必要に応じ、擁壁の前面で打継目をはさんで深さ1m程度の注水試験を行う。

管渠工…接合、マンホール等の取付及び縦断勾配を確認する。
埋設深度、埋戻しの適否の確認

側溝工…敷厚及び溝蓋受部の不陸等について確認する。

コンクリート柵工…線形のとおり、支柱頭部の損傷の有無、両岸施工の際は柵工杭間隔を確認する。

路盤工…縦横断勾配、骨材、結合部の品質・形状・粒度、路盤の厚さ・不陸、亀裂等の適否について確認する。

橋　梁…基準高、幅員、桁間隔、桁断面、横断勾配、高欄、地覆等を確認する。
コンクリートの品質は管理試験試料又はテストハンマー等によって確認する。伸縮継手、支承部の取付状況の確認
排水管、その他附属部の取付状況の確認

② 現場管理

土砂及び地区内水の排水と周辺との関係、防災措置の確認

進入路、材料運搬通路の保全措置の確認、材料の保管状況の確認

③ 品質管理

養生、材料、土質試験等品質管理状況の確認

その他

検査は、平面計画図等設計図書に基づいて確認するが、現地の状況等により変更施工しているものについては、その変更が些細な変更で、計画の同一性を失わず、かつ、災害の防止上及び機能上支障をきたさないものである場合は、変更施工の出来高により検討するものとし、許可を要しない。

（注）検査は、すべて実測を原則としているが、やむを得ない場合は写真判定とする。

【開発者・工事施行者の特に留意すべき事項･･･設計図書と異なる工事の施工】

① 現場の状況や経済情勢の変化等により、設計図書と異なる工事を施工しようとする場合には、あらかじめ町と相談すること。

② 当該変更が許可を要するものであっても、開発行為等事務処理要領第 14(5)ア～イに該当するものを除いては、開発行為変更協議書の提出による事前の協議が終了すれば、それらをとりまとめて、最終的に変更許可を受けることができる。

③ 当該変更が許可を要するもので、開発行為等事務処理要領第 14(5)ア～イに該当するものは、変更許可を受けた後に施工しなければならない。

④ 法第 35 条の 2 第 1 項ただし書きに規定する国土交通省令で定める軽微な変更(規則第 28 条の 4 第 1 号に規定する一定の小規模な予定建築物等の敷地の形状変更)については、事後において遅滞なく開発行為変更届出書を提出しなければならない。

(3) 完了検査の迅速化

完了検査を遅滞なく実施するため、あらかじめ開発行為等事務処理要領第 9 による工事完了届出書又は公共施設工事完了届出書の提出予定日等を開発許可担当者へ連絡すること。また、公共施設の管理者（管理者となるべき者を含む。）の検査の実施と公共施設の用に供する土地の帰属手続の円滑化について、留意すること。

※ 開発許可制度運用指針（平成 26 年８月１日付け国都計第 67 号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－10 法第３６条関係（工事完了検査手続の迅速化）

法第 36 条第３項の規定によれば、都道府県知事は同条第 2 項の規定に基づく検査済証の交付を行ってから、遅滞なく工事完了公告をしなければならないとされているが、公共施設管理者が行う道路、公園等の公共施設の帰属手続が、検査済証交付以後でなければ開始しない取扱いがなされている場合があり、結果として工事完了公告までの期間が長期化し実質的に完成している宅地の分譲が開始できない事例も見受けられる。

これについては、公共施設管理者との連絡調整を密接にしつつ、工事完了検査手続と公共施設の帰属手続を並行的に進めることにより、工事完了手続全般の一層の迅速化を図ることが望ましい。

第２　工事写真

開発許可を受けた者は、次に掲げる「写真の整備について」の要領により、写真を整備しておくものとする。なお、完了届には、着手前、竣功後及び代表的な工種の施工状況が分かる写真を添付し、その他撮影した写真は、完了検査時に検査員に提示すること。

写真の整備について

A　写真の整理及び処理

(1) 写真の大きさは、L 判程度とすること

(2) 天災又は出水の際は、被災の状況及び出水の状況を撮影記録しておくこと。

B　提出用写真の添付方法

(1) 台紙の大きさは A4 判とすること。

(2) 表紙には、次の事項を記入すること。

工事名、工事箇所、着手・竣功年月日、施工者名

(3) 写真の添付は、最初竣功写真を、次に着手前写真を添付し、対照し得るように整理すること。

工事中の写真は、各工種について、施工の進捗状況に応じ代表的な各出来高（床掘、基礎、胴込、裏込、法長、型枠、組立、配筋及び型枠取外し後の出来上りの形状、寸法）を添付すること。

C　各工種の撮影

(1) 一般的事項

各出来高の撮影に当たっては、床掘の深さ・幅、基礎工の厚さ・幅、胴込・裏込厚及び型枠取外し後の出来上り寸法が明確に判定できるよう箱尺等をあて、かつ、工事名、工種、撮影年月日、位置、設計略図及び寸法等を記載した小黒板（40cm×50cm 程度の黒板。図(例 1)）をおいて撮影すること。

(2) 工事着手前及び工事竣功写真

全景を原則とし、できるだけ 4 方向の同一位置から撮影すること（立木、電柱、家屋等の対象物を入れて撮影すれば対照が容易)。

(3) 床堀

図（例 2）のように撮影すること。

(4) 石積及び擁壁

延長 40mに 1 箇所程度の割合で基礎の工法、裏込厚、構造物の幅・高さ(法長)等を撮影する。図（例 3）のように構造物の幅は法面に直角又は水平に、法長及び高さは埋戻し面より上で中間点まで撮影すること。

(5) 管工

断面形状と全景が判明できるよう撮影すること。

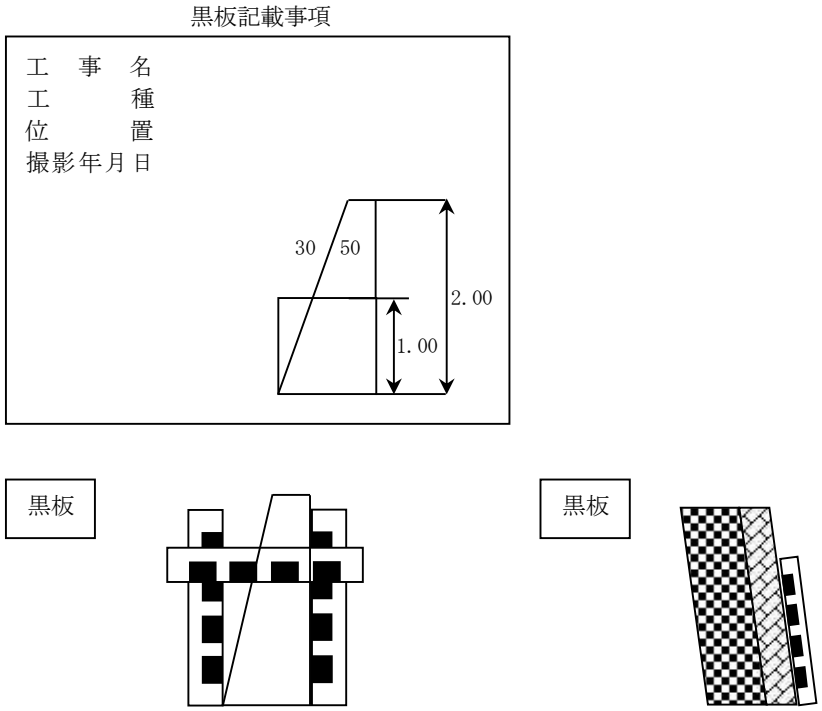
(6) 篭工

水中に没するものの詰石の大きさ・寸法等を撮影すること。

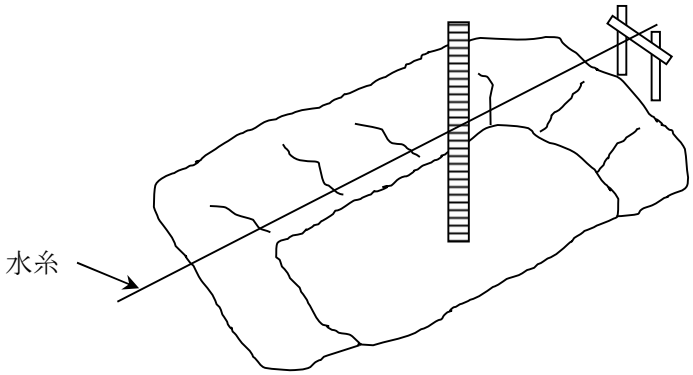
(7) 橋台・橋脚工

水中に没する部分の形状寸法、配筋状況は必ず撮影すること。

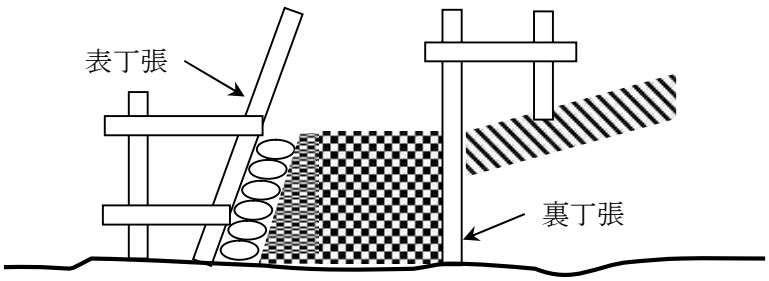
図例１



図例２　床掘状況



図例３　丁張施工状況



第３　品質管理表

完了検査時においては、次の書類等を整備しておくものとする。

なお、完了届には、検査員と協議の上、必要書類を添付すること。ただし、公共施設の管理者の検査が終了しているものについては、原則として添付する必要はない。

レディーミクストコンクリート	JIS 表示許可工場の製品使用の場合	JIS 表示許可書の写し 配合計画書 配合計算書 骨材試験成績書 アルカリ骨材反応性試験成績表
	JIS 表示許可工場以外の製品使用の場合	プラント施設概要書 計量器の検定済証明書 品質管理データ 配合計画書 配合計算書 アルカリ骨材反応性試験成績表 セメントの品質証明書
コンクリート		コンクリート強度試験成績報告書 コンクリート強度管理表 気温及びコンクリート打設記録表 コンクリート中の塩化物含有量測定表
その他		As コンクリート配合計画書 路盤材承認願 鋼材検査証明書 品質規格証明書（コンクリートブロック） 二次製品等承認図書（グレーチング、マンホール、ガードレール等）