

## 序章 開発許可制度

### 第1節 開発許可制度の概要

#### 1 開発行為等の規制

開発許可制度は、一定の開発行為について許可を要することとして、当該開発行為が行われる区域の性質に応じた許可基準に該当しない開発行為を制限するものである。具体的には、公共施設等の整備や防災上の措置を講ずることを義務付けるなど良好な宅地水準を確保すること、都市計画などに定められた土地の利用目的に沿って開発行為が行われることにより立地の適正性の確保を図ることという二つの役割を有しており、この二つの役割を果たすため、開発許可制度における許可基準としては、公共施設の整備や防災上の措置が講じられているか等を判断する技術基準と立地の適正性を判断する立地基準が用意されているところである。

#### 1-1 開発行為の許可

開発行為の許可は都市計画法第29条に規定され、開発行為をしようとする者は、あらかじめ都道府県知事の許可（以下、「開発許可」とする。）を受けなければならないとしている。

ただし、法第29条に規定される開発行為については、開発許可を要しないものとされている。（「1-2 許可を要しない開発行為」参照）

#### 都市計画法第29条（開発行為の許可）

都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市又は同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りではない。

- 一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模がそれぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの
- 二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの
- 三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 四 都市計画事業の施行として行う開発行為
- 五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- 六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- 七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- 八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
- 九 公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第2条第1項の免許を受けた埋立地であつて、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

- 2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。
  - 一 農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
  - 二 前項第3号、第4号及び第9号から第11号までに掲げる開発行為
- 3 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち二以上の区域にわたる場合における第1項第1号及び前項の規定の適用については、政令で定める。

## 1-2 許可を要しない開発行為

都市計画法施行令で開発行為の規模、建築物の用途等により、許可が不要となる開発行為を列記している。

### 都市計画法施行令第19条（許可を要しない開発行為の規模）

法第29条第1項第1号の政令で定める規模は、次の表の第一欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第二欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第三欄に掲げる場合には、都道府県（指定都市等（法第29条第1項に規定する指定都市等をいう。以下同じ。）又は事務処理市町村（法第33条第6項に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。）の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。第23条の3、第23条の3及び第36条において同じ。）は、条例で、区域を限り、同表の第四欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第一欄	第二欄	第三欄	第四欄
市街化区域	千平方メートル	市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合	三百平方メートル以上千平方メートル未満
区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域	三千平方メートル	市街化の状況等により特に必要があると認められる場合	三百平方メートル以上三千平方メートル未満

2 都の区域（特別区の存する区域に限る。）及び市町村でその区域の全部又は一部が次に掲げる区域内にあるものの区域についての前項の表市街化区域の項の規定の適用については、同項中「千平方メートル」とあるのは、「五百平方メートル」とする。

- 一 首都圏整備法（昭和31年法律第83号）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
- 二 近畿圏整備法（昭和38年法律第129号）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
- 三 中部圏開発整備法（昭和41年法律第102号）第2条第3項に規定する都市整備区域

（法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物）

第20条 法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵ふ卵育雛すう施設、搾さく乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- 二 堆（たい）肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- 五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が九十平方メートル以内の建築物（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公益上必要な建築物）

## 都市計画法施行令第 21 条

(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公益上必要な建築物)

法第 29 条第 1 項第 3 号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路法第 2 条第 1 項に規定する道路又は道路運送法(昭和 26 年法律第 183 号)第 2 条第 8 項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道(同法第 3 条第 1 号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法(平成元年法律第 83 号)第 2 条第 2 項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。)を構成する建築物
- 二 河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物
- 三 都市公園法第二条第二項に規定する公園施設である建築物
- 四 鉄道事業法(昭和 61 年法律第 92 号)第 2 条第 1 項に規定する鉄道事業若しくは同条第 5 項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法(大正 10 年法律第 76 号)による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物
- 五 石油パイプライン事業法第 5 条第 2 項第 2 号に規定する事業用施設である建築物
- 六 道路運送法第 3 条第 1 号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業(路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。)若しくは貨物自動車運送事業法第 2 条第 2 項に規定する一般貨物自動車運送事業(同条第 6 項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。)の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法(昭和 34 年法律第 136 号)第 2 条第 5 項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物
- 七 港湾法第 2 条第 5 項に規定する港湾施設である建築物又は漁港漁場整備法第 3 条に規定する漁港施設である建築物
- 八 海岸法(昭和 31 年法律第 101 号)第 2 条第 1 項に規定する海岸保全施設である建築物
- 九 航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第 2 条第 5 項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物
- 十 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物
- 十一 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法(平成 17 年法律第 100 号)第 4 条第 1 項第 1 号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 十二 電気通信事業法(昭和 59 年法律第 86 号)第 120 条第 1 項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物
- 十三 放送法(昭和 25 年法律第 132 号)第 2 条第 2 号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物
- 十四 電気事業法第 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 条の 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を設置する施設である建築物又はガス事業法第 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。)を設置する施設である建築物
- 十五 水道法第 3 条第 2 項に規定する水道事業若しくは同条第四項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第 8 項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法(昭和 33 年法律第 84 号)第 2 条第 6 項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第 2 条第 3 号から第 5 号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物
- 十六 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物

- 十七 図書館法(昭和 25 年法律第 118 号)第 2 条第 1 項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法(昭和 26 年法律第 285 号)第 2 条第 1 項に規定する博物館の用に供する施設である建築物
- 十八 社会教育法(昭和 24 年法律第 207 号)第 20 条に規定する公民館の用に供する施設である建築物
- 十九 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法(昭和 44 年法律第 64 号)第 15 条の 6 第 3 項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第 27 条第 1 項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物
- 二十 墓地、埋葬等に関する法律(昭和 23 年法律第 48 号)第 2 条第 7 項に規定する火葬場である建築物
- 二十一 と畜場法(昭和 28 年法律第 114 号)第 3 条第 2 項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律(昭和 23 年法律第 140 号)第 1 条第 2 項に規定する化製場若しくは同条第 3 項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物
- 二十二 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和 45 年法律第 137 号)による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法(昭和 58 年法律第 43 号)第 2 条第 1 号に規定する浄化槽である建築物
- 二十三 卸売市場法(昭和 46 年法律第 35 号)第 2 条第 3 項に規定する中央卸売市場若しくは同条第 4 項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物
- 二十四 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築される建築物
- 二十五 住宅地区改良法(昭和 35 年法律第 84 号)第 2 条第 1 項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物
- 二十六 国、都道府県等(法第 34 条の 2 第 1 項に規定する都道府県等をいう。)、市町村(指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。 )又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの
- イ 学校教育法第 1 条に規定する学校、同法第 124 条に規定する専修学校又は同法第 134 条第 1 項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
- ロ 社会福祉法(昭和 26 年法律第 45 号)による社会福祉事業又は更生保護事業法(平成 7 年法律第 86 号)による更生保護事業の用に供する施設である建築物
- ハ 医療法(昭和 23 年法律第 205 号)第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院、同条第 2 項に規定する診療所又は同法第 2 条第 1 項に規定する助産所の用に供する施設である建築物
- ニ 多数の者の利用に供する庁舎(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ものを除く。 )で国土交通省令で定めるもの
- ホ 宿舎(職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。 )
- 二十七 独立行政法人日本原子力研究開発機構が独立行政法人日本原子力研究開発機構法(平成 16 年法律第 155 号)第 17 条第 1 項第 1 号から第 3 号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 二十八 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法(平成 14 年法律第 182 号)第 2 条第 2 項に規定する水資源開発施設である建築物

二十九 独立行政法人宇宙航空研究開発機構が独立行政法人宇宙航空研究開発機構法(平成14年法律第161号)第18条第1項第1号から第4号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物

三十 独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法(平成14年法律第145号)第15条第1項第1号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律(昭和55年法律第71号)第11条第3号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

#### 都市計画法施行令第22条

(開発行為の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為)

法第29条第1項第11号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 一 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為
- 二 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 三 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が十平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 四 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以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為
- 五 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が十平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 六 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積(同一敷地内に二以上の建築物を新築する場合には、その延べ面積の合計。以下この条及び第35条において同じ。)が五十平方メートル以内のもの(これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の五十パーセント以上のものに限る。)の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が百平方メートル以内であるもの

### 1-3 開発許可の特例

#### 都市計画法第34条の2（開発許可の特例）

国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第29条第1項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第2項の政令で定める規模未滿の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）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。

2 第32条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第41条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第47条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

## 1-4 盛土規制法の許可対象に該当する開発行為の取り扱い

### 【宅地造成及び特定盛土等規制法】

(許可の特例)

#### 第15条

1 略

2 宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成又は特定盛土等について当該宅地造成工事規制区域の指定後に都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項又は第2項の許可を受けたときは、当該宅地造成又は特定盛土等に関する工事については、第12条第1項の許可を受けたものとみなす。

(変更の許可等)

#### 第16条

1～4 略

5 前条第2項の規定により第12条第1項の許可を受けたものとみなされた宅地造成又は特定盛土等に関する工事に係る都市計画法第35条の2第1項の許可又は同条第3項の規定による届出は、当該工事に係る第1項の許可又は第2項の規定による届出とみなす。

(完了検査等)

#### 第17条

1～2 略

3 第15条第2項の規定により第12条第1項の許可を受けたものとみなされた宅地造成又は特定盛土等に関する工事に係る都市計画法第36条第1項の規定による届出又は同条第2項の規定により交付された検査済証は、当該工事に係る第1項の規定による申請又は前項の規定により交付された検査済証とみなす。

当該開発行為が「宅地造成及び特定盛土等規制法（以下、「盛土規制法」という）」に規定する工事に該当する場合は、開発許可を受けることで、盛土規制法の許可を受けたものとみなされる（みなし許可）ため、別途、盛土規制法の許可を受ける必要はない。

また、都市計画法に基づく変更の許可または軽微変更な届出、工事完了の届出、検査済証についても同様に盛土規制法における同手続を行う必要はない。

なお、みなし許可となる開発行為であっても、以下の手続は都市計画法に基づくものとは別に盛土規制法等に基づき申請等が必要となる。

- ・ 中間検査の申請（盛土規制法第18条第1項）
- ・ 定期の報告（盛土規制法第19条第1項）

## 1-5 市街化調整区域内の建築等の規制

### 都市計画法第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)

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項第二号若しくは第三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二号若しくは第三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。

- 一 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
- 二 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
- 三 仮設建築物の新築
- 四 第29条第1項第九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
- 五 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

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

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

(第2章第2節 市街化調整区域内における許可不要建築物の取扱基準の法29条関係を参照のこと。)

## 第1章 開発行為

### 第1節 開発行為の定義等

#### 1 開発行為の定義

##### 都市計画法第4条（定義）

1～9（略）

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

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

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

13（略）

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

15,16（略）

(1) 建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為の面積要件は下記による。

- ① 市街化区域……………500㎡以上
- ② 市街化調整区域……………面積要件なし

(2) 特定工作物について

① 第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為の面積要件は下記による。

- ア 市街化区域……………500㎡以上
- イ 市街化調整区域……………面積要件なし

② 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の面積要件は下記による。

- ア 開発区域面積が1ha以上の規模のものをいう(ただし、ゴルフコースは面積要件なし)。

③ ゴルフコースについて

東京都では、「自然地におけるゴルフ場開発計画に対する指導指針(昭和61年2月25日)」(環境局)により、自然地における3ha以上のゴルフ場開発を事実上凍結している。

※下記の場合は、開発行為に該当しない。

- ・露天の駐車場、露天の資材置場等を用途とする場合。

## 都市計画法施行令第1条（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。

一 アスファルトプラント

二 クラッシュープラント

三 危険物（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第116条第1項の表の危険物品の種類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条の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。）

2 法第4条第11項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が1ヘクタール以上のものとする。

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

二 墓園

### （1）第一種特定工作物

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

### （2）第二種特定工作物

第二種特定工作物は、法第4条第11項に定めるゴルフコースのほか、大規模な工作物として1ha以上の規模の運動、レジャー施設が該当し、開発行為の許可の対象となる。政令に例示されている野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園のほかに観光植物園やサーキット、ドッグラン等があげられる。

また、工作物であっても、運動・レジャー施設とはいえない博物館法（昭和26年12月1日法律第285号）に規定する施設や、工作物とはいえないキャンプ場、ピクニック

緑地、スキー場、マリーナ等は第二種特定工作物に含まれない。

墓園については、丘陵地等における都市計画法改正（昭和 49 年）当時の造成状況から第二種特定工作物の範囲に加えられた。

### （3）墓園の取扱い

付属建築物を併設する墓園について、区画形質の変更があり開発許可を受ける必要がある場合には、開発行為の主たる目的を第二種特定工作物を建設するものとして取り扱い、付属建築物を含めて一体的に開発許可を受けることができる。

なお、主たる目的を第二種特定工作物の建設とみなすことができる付属建築物の要件については、以下のとおりとする。

- ① 建築物の用途は、事務室、トイレ、休憩室、更衣室、ホール、法要室、倉庫、作業員室、駐車場（自走式）等とする。
- ② 建築物は原則として 1 棟とすること。ただし、駐車場、東屋（四阿）、トイレ、倉庫は除く。
- ③ 建築物の延べ面積の合計は、墓地区域面積（墓地、埋葬等に関する法律第 10 条第 1 項又は第 2 項の許可を受ける墓地の区域の面積）の 2 % を限度とする。

※墓地建設計画については、「八王子市墓地等の経営許可に関する条例（平成 19 年 3 月 28 日条例 29 号）」等の事前手続きを要す。

#### 都市計画法第 4 条第 14 項（公共施設）

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

#### 都市計画法施行令第 1 条の 2

法第 4 条第 14 項の政令で定める公共の用に供する施設は、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設とする。

## 2 区画形質の変更の判断基準

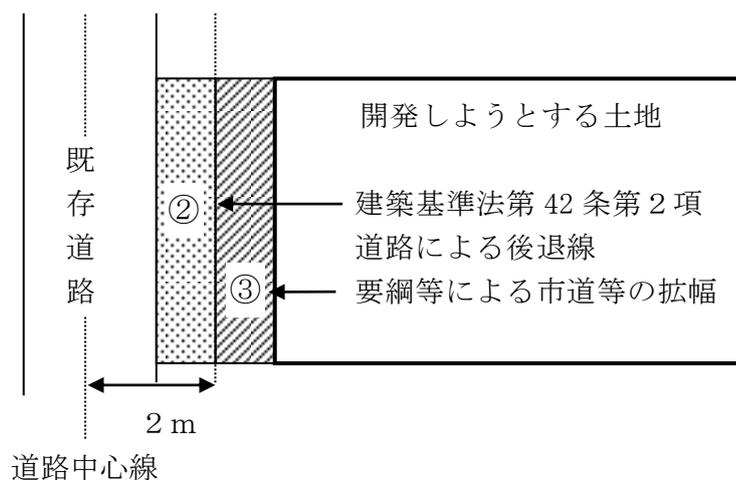
### (1) 区画の変更

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

※ 旧住宅地造成事業に関する法律による道路、位置指定道路等の廃止は区画の変更に該当する。

下記の場合は、区画の変更には該当しないものとする。

- ① 単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更
- ② 建築基準法第 42 条第 2 項の規定に基づき特定行政庁が指定した道路で、道路境界線（道路中心線から 2 m）までセットバックして道路状に整備する場合（下図②）
- ③ 条例や要綱等により、既存の建築基準法第 42 条の道路の境界線を超えてセットバックして、市道や道路状空地等としてする場合（下図③）
- ④ 公共施設の廃止、付替であって、当該公共施設が従前から建築敷地の一部として使用されてきた等、明らかに一団の土地利用形態の変更を伴わない場合



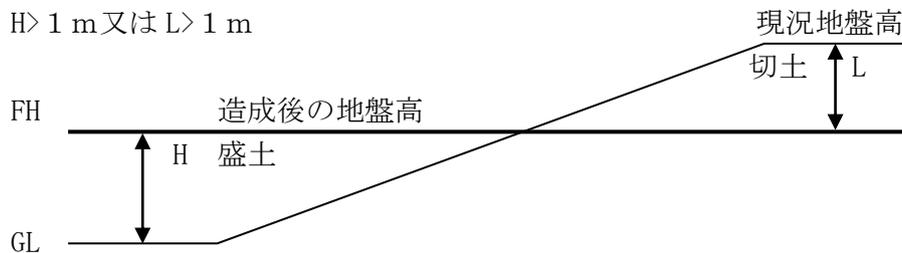
## (2) 形の変更

形の変更とは、切土、盛土を行う造成行為をいう。

下記のものは、原則として形の変更とする。

切土が1 mを超える場合又は盛土が1 mを超える場合

$H > 1 \text{ m}$  又は  $L > 1 \text{ m}$



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

ただし、下記の場合は、形の変更には該当しないものとする。

- ① 建築物の建築自体と不可分な一体の工事で認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為
- ② 建築基準法第42条第2項の規定に基づき特定行政庁が指定した道路で、道路の境界線（道路中心線から2 m）までセットバックして道路状に整備する場合
- ③ 条例や要綱等により既存の建築基準法第42条の道路の境界線を超えてセットバックして、市道や道路状空地等として整備する場合
- ④ 宅地等における以下のイ、ロ、ハに該当する造成であって、既存の宅地の地盤高さを30 cm以上変更しない場合

イ 既存のがけ面を擁壁で補強する場合

ロ 既存の擁壁を造り替える場合

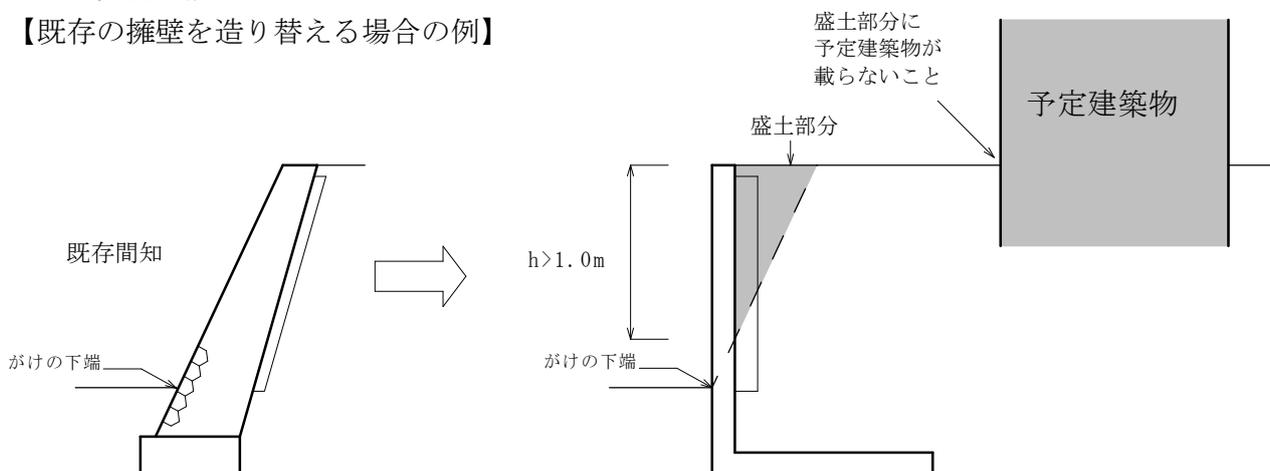
ハ 既存の宅地において宅地の地盤高さを変更せずに行う階段、駐車場、地下車庫、カーポート又はスロープの設置又は撤去

注1) 上記②～④については、盛土規制法の許可が必要となる場合がある。詳細は「盛土規制法に係る手引」の概要編「許可を要する工事」を参照

注2) 駐車場・地下車庫・カーポートは、通常考えられる必要最小限の規模であること。

\* 形の変更には該当しない

【既存の擁壁を造り替える場合の例】



### (3) 質の変更

質の変更とは、宅地以外の土地を宅地とする行為及び特定工作物の用に供されていない土地を特定工作物の用に供する土地とする行為をいう。

下記のもは、原則として質の変更とする。

#### 1) 宅地とする（建築物の建築を行う）場合

建築物の建築を目的とし、宅地以外である土地を宅地とする場合は、質の変更とする。

本「質の変更」の基準において、「宅地」とは、下記の各号のいずれかに該当する土地をいい、これらの土地以外である土地を宅地とする（建築物の建築を行う）場合は、質の変更とする。

- ① 現に建築物の敷地として利用されている土地（その主たる利用目的が建築物の用に供しない土地並びに仮設建築物及び違反建築物（※1）の敷地として利用されている土地を除く。本項④についても同様。）
  - ※1 建築物を建て替え、又は一部除却等により（敷地の変更等は伴わないで）違反の是正が可能である建築物は除く。
- ② 不動産登記法に基づく土地登記事項証明書の地目が、「宅地」であるか否かを判断する日（以下「基準日」という。）の5年以上前から継続して宅地である土地。なお、土地登記事項証明書の地目が宅地である日とは、「原因及びその日付」による。
- ③ 地方税法に基づく固定資産税課税台帳における地目が、基準日の5年以上前から継続して宅地である土地（予定建築物の敷地となる土地のすべてを国又は地方公共団体が保有していたもので、過去に建築物が存し、かつ、建築物除却の日から基準日までの間、土地の状況に変化がない土地における固定資産税課税台帳の地目が宅地である土地を含む。）
- ④ 建築物の敷地として利用されていた土地で、当該建築物の除却の日から基準日までの間、土地の状態に変化のない土地（当該建築物が除却された年から、5年以上経過した土地を除く。）
- ⑤ 法第29条第1項第4号、第6号、第7号又は第8号に該当する開発行為が行われた土地の区域で、事業の完了公告がなされた土地
- ⑥ 法第29条第1項第5号に該当する開発行為の認可を受けた区域内で、土地区画整理法第98条に規定する仮換地指定を受けた後の土地
- ⑦ 法第29条第1項第9号に該当する開発行為が行われた土地の区域で、公有水面埋立法第22条第2項の規定による告示がなされた土地
- ⑧ 前各号に定めるもののほか、法第36条第3項に規定する工事の完了公告がなされた土地（当該完了公告がなされた際に、予定建築物の定められていない土地を除く）
- ⑨ 旧住宅地造成事業に関する法律第12条第3項に規定する工事の完了公告がなされた土地（市街化調整区域内で、当該完了公告がなされた以降、建築物等の敷地として利用されてこなかった土地を除く。）
- ⑩ 法第34条第12号及び法施行令第36条第3号ハの規定に基づく「都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例」で（市街化調整区域とされる前から宅地である土地として）法第29条又は法第43条の許可を受けた土地（既存宅地）
- ⑪ 法施行令第36条第3号の規定に基づき、法第43条の許可の見込みがある土地であり、かつ500㎡未満のもの

- ⑫ 建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号の規定により道路の位置が指定されたときに、建築物の敷地に供することとされていた土地

2) 特定工作物の用に供する土地とする場合

主として特定工作物の建設を目的とし、特定工作物の用に供されていない土地を特定工作物の用に供する土地とする場合は、質の変更とする。

ただし、上記の規定にかかわらず、特定工作物の建設の用に供することを目的とした開発行為が行われた土地の区域で、法第 36 条第 3 項に規定する工事の完了公告がなされた土地又は適法に立地している既存の特定工作物の土地におけるものは除く。

なお、第一種特定工作物と第二種特定工作物の間で用途を変更する場合は、質の変更として取り扱う。

### 3 開発区域の取り方

#### 1 開発区域

##### 都市計画法第4条第13項

この法律において「開発区域」とは、開発行為<sup>注1</sup>をする土地の区域をいう。

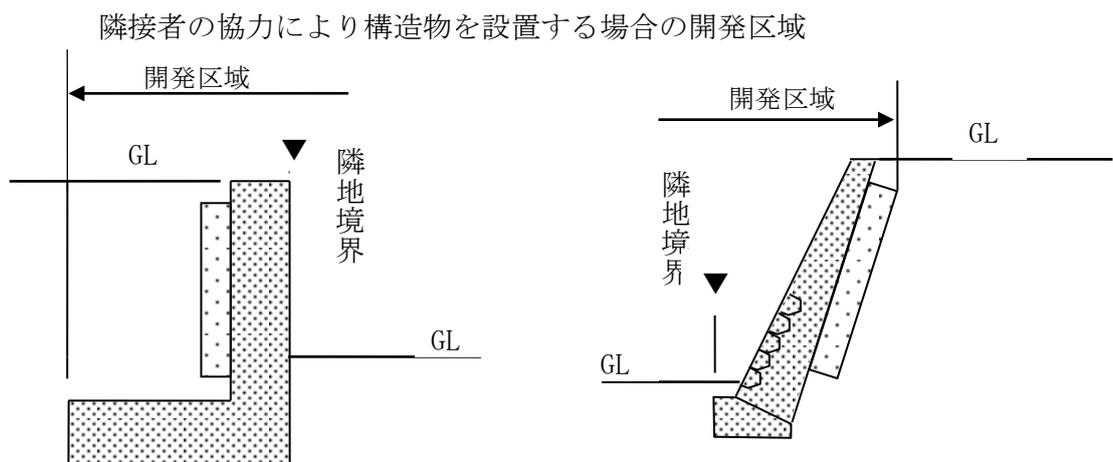
(1) 市街化区域内において、次の場合の土地は原則として開発区域に含めるものとする。

- ① 開発申請区域内における土地所有者又は申請者が、申請区域に接して所有している土地（開発区域内の土地所有者が隣地を別所有者と共有する土地（以下、「共有地」という。）については、開発区域に含めないものとする。）
- ② 開発行為を行うために必要となる道路の区域
- ③ 開発申請区域に連たんする土地<sup>注2</sup>で、従前の開発行為が完了公告を受けていない場合でかつ、以下のいずれかに該当するもの
  - ア 従前の開発行為が同一申請者である場合
  - イ 開発申請区域に連たんする従前の開発申請区域内の道路計画若しくは排水計画が当該の開発区域のそれらに依存するか又は当該の開発申請区域内の道路計画若しくは排水計画が従前の開発申請区域内のそれらに依存し、互いの開発行為が完了して初めて道路計画若しくは排水計画が完結し、正常に機能する内容となっている場合
  - ウ 各開発許可申請に係る設計者が同一である場合

注1：開発行為の定義については本審査基準 1-1-1-1 を参照すること。

注2：連たんする土地：（申請地に）接する土地をいう。道路、河川等により分断されている土地は連たんする土地とは見なさない。また、共有地も連たんする土地とは見なさない。

(2) 隣接者の協力を得て1mを超える擁壁等の構造物を設置する場合は、その構造物の範囲までを開発区域とすること。<sup>注3</sup>



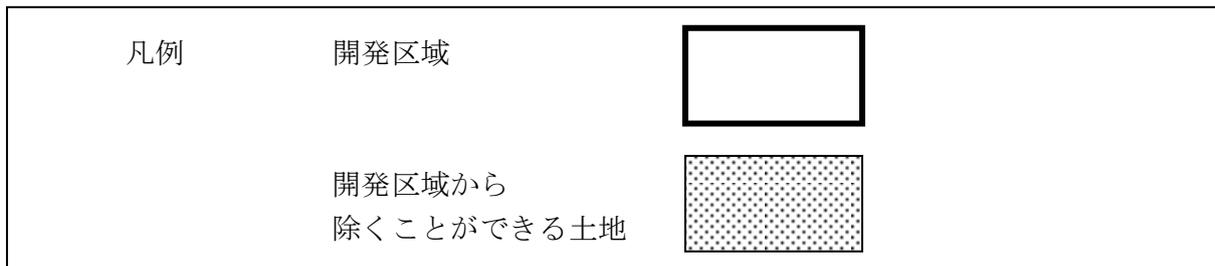
注3：市街化調整区域は、市街化を抑制しなくてはならない区域なので別途考慮する。

(3) 開発区域から除くことができる土地

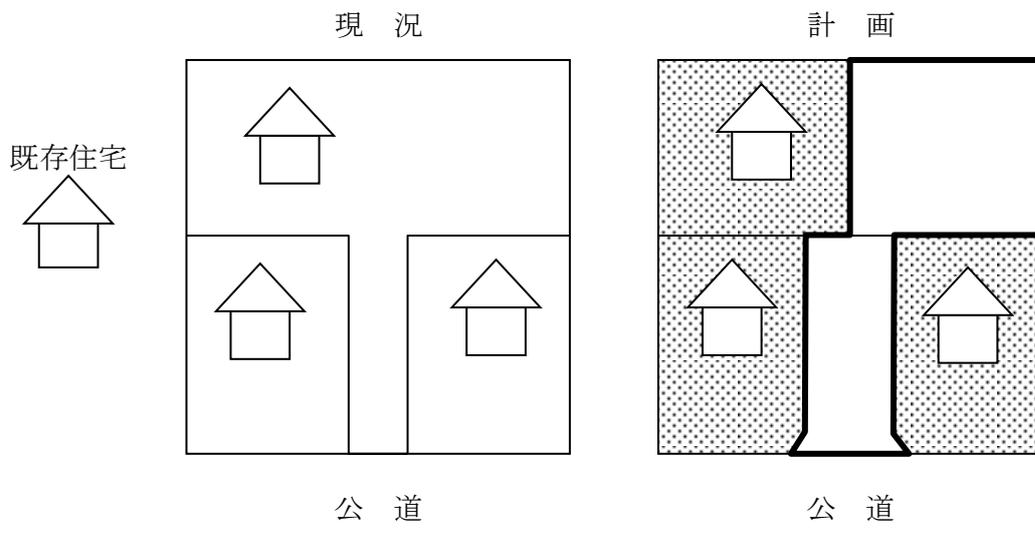
下記の土地については、適切な範囲で開発区域から除くことができるものとする。

- ① すでに一定の土地利用がなされている土地（適法に建築した建築物等）
- ② 生産緑地の指定を受けている土地  
（生産緑地の指定前にあっては、市への申請書受理の写し等を添付した土地）
- ③ 相続税支払の必要があり、そのために相続した土地の一部を開発する場合は、当該土地以外の連たんする土地
- ④ 差押え（競売物件の土地）、物納、納税猶予等の対象となっている土地
- ⑤ 市街化区域において、農業委員会が耕作を証明した土地
- ⑥ 急な傾斜地等、周辺の土地利用状況から見て明らかに建築不適当な土地
- ⑦ 前記（2）により、隣接者の協力を得て擁壁等の構造物を設置する場合で、隣接者の残りの土地
- ⑧ 開発申請区域に連たんする土地で、当該開発行為等と同時期に土地利用を図らないことが現況図または土地利用計画図等により明確である土地

○ 開発区域から除くことができる土地の例



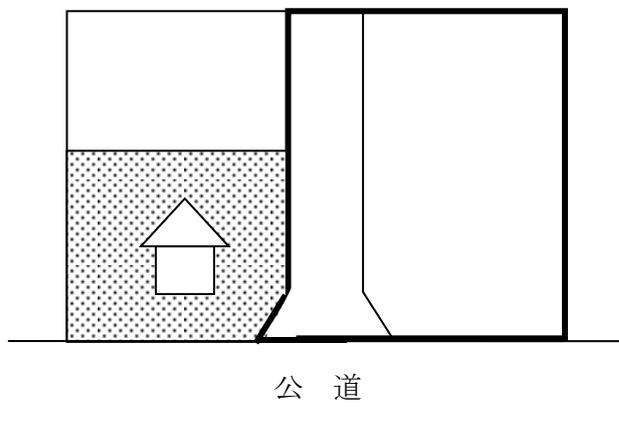
- ① 適法な既存宅地のある場合、建築基準法による接道が適法である既存住宅の敷地は区域から除くことができる。



- ② 道路に面し、建築確認をとった敷地（建築工事が完了していること）、建ぺい率・容積率からみて妥当な敷地の範囲、庭や物置、車庫などで具体的な土地利用が明らかな部分は同一所有者であっても区域から除くことができる。

当該開発行為による道路に接する土地の所有者が開発区域の土地の所有者と同一でない場合は、この道路に接する土地の所有者の土地は区域から除くことができる。

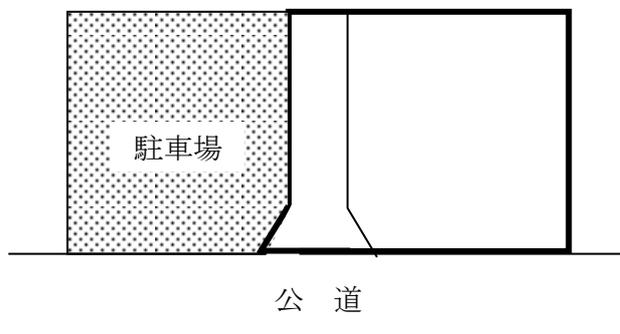
（隅きり、セットバックは行うこと。）



③ 同一所有者の土地の一部に駐車場がある場合

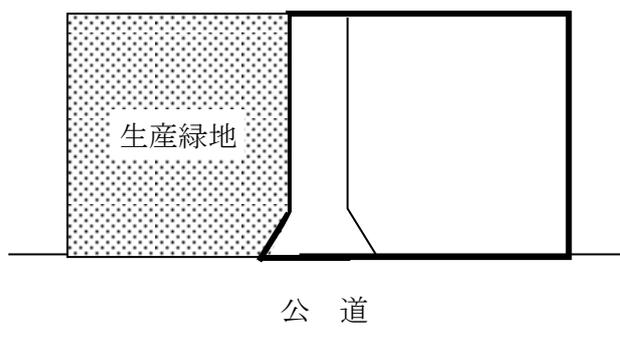
月極等の駐車場として利用されていることが認められ、契約上の理由により区域に入れることが不相当と判断できるケースについて区域から除くことができる。

(隅きり、セットバックは行うこと。)



④ 同一所有者の土地の一部に生産緑地がある場合

生産緑地は、区域から除くことができる。ただし、生産緑地法等の手續上、隅きり等が可能な場合は、整備すること。新設する道路は原則として両隅切りで開発区域とすること。



⑤ 相続を受けた土地の一部を開発する場合

開発区域は相続税支払のための土地に限り、残地を区域から除くことができる。

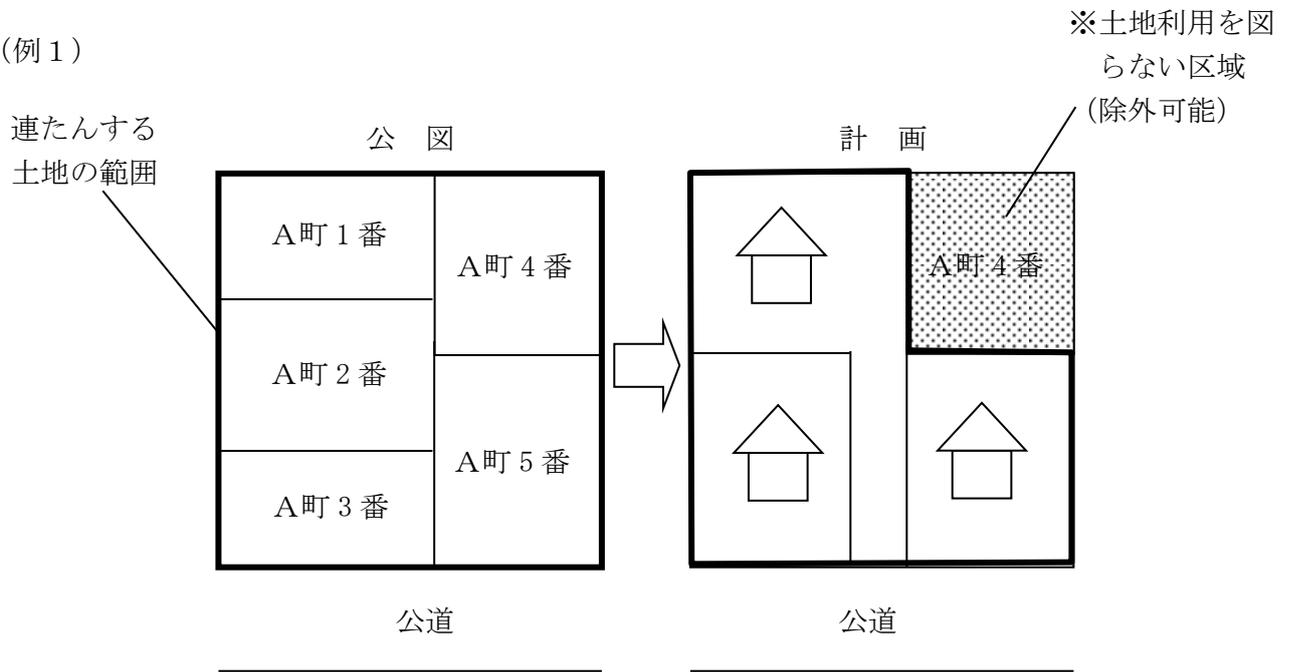
(相続を受けた日は、所有権移転登記の原因日又は遺産分割協議確定の日とする。)

(隅きり、セットバックは行うこと。)

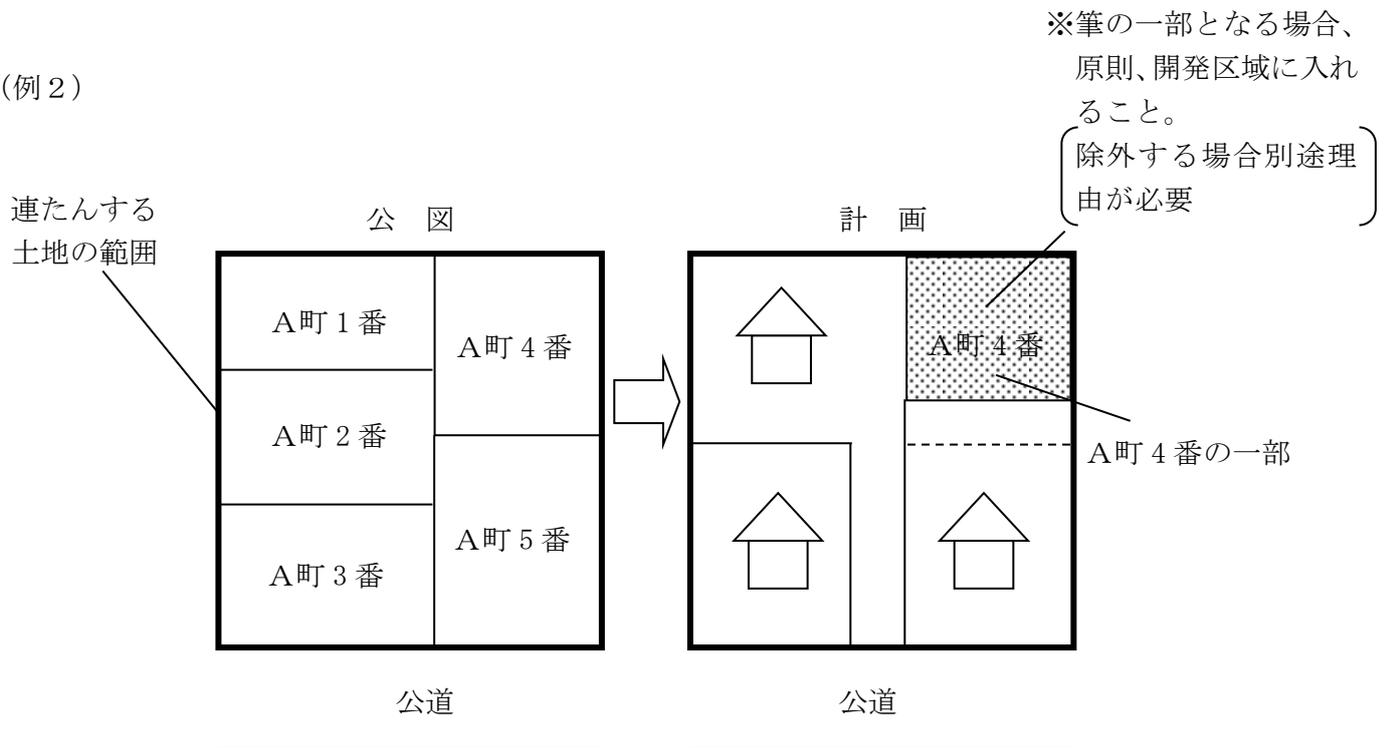


- ⑧ 開発申請区域に連たんする土地で、当該開発行為等と同時期に土地利用を図らないことが現況図または土地利用計画図等により明確である土地である場合  
 この場合、除外する土地が、土地の筆の一部とならないこと。

(例1)



(例2)



## 2 関連工事区域

次のものを関連工事区域とする。

- 1 既設排水施設に接続させる場合における開発区域外の水路等（新設排水管を含む。）の工事に関する土地の区域
- 2 当該申請区域に接し、造成協力をする土地（造成協力地）の区域
- 3 既存の接続先道路を拡幅する場合における開発区域外の道路となる土地の区域

ただし、当該の土地の区域が連たんする別の開発区域（開発許可がなされているもので、工事が完了していない場合。なお、開発許可がなされ、長期間工事が行われていない場合を除く。）に含まれることになる場合は全体を同一の開発区域とみなし、関連工事区域としては取り扱わない。

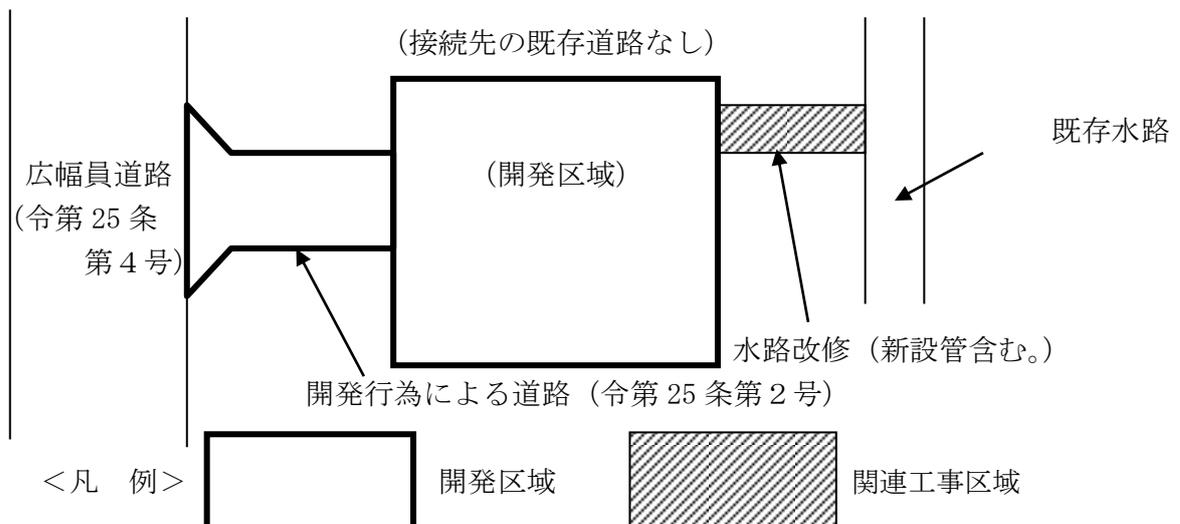
関連工事区域は、公園、緑地、広場の面積の算定対象とはしない。開発による道路としての位置づけが必要な場合は開発区域に算入する。

また、造成協力地において盛土規制法の規定による許可が必要となる場合は、別途盛土規制法の許可を取得する必要がある。

## 3 開発区域と関連工事区域の取り方の例示

広幅員道路……………令第 25 条第 2 号および同条第 4 号に規定されている区域外道路（幅員が住宅系では 6.5m 以上、住宅系以外では 9.0m 以上）

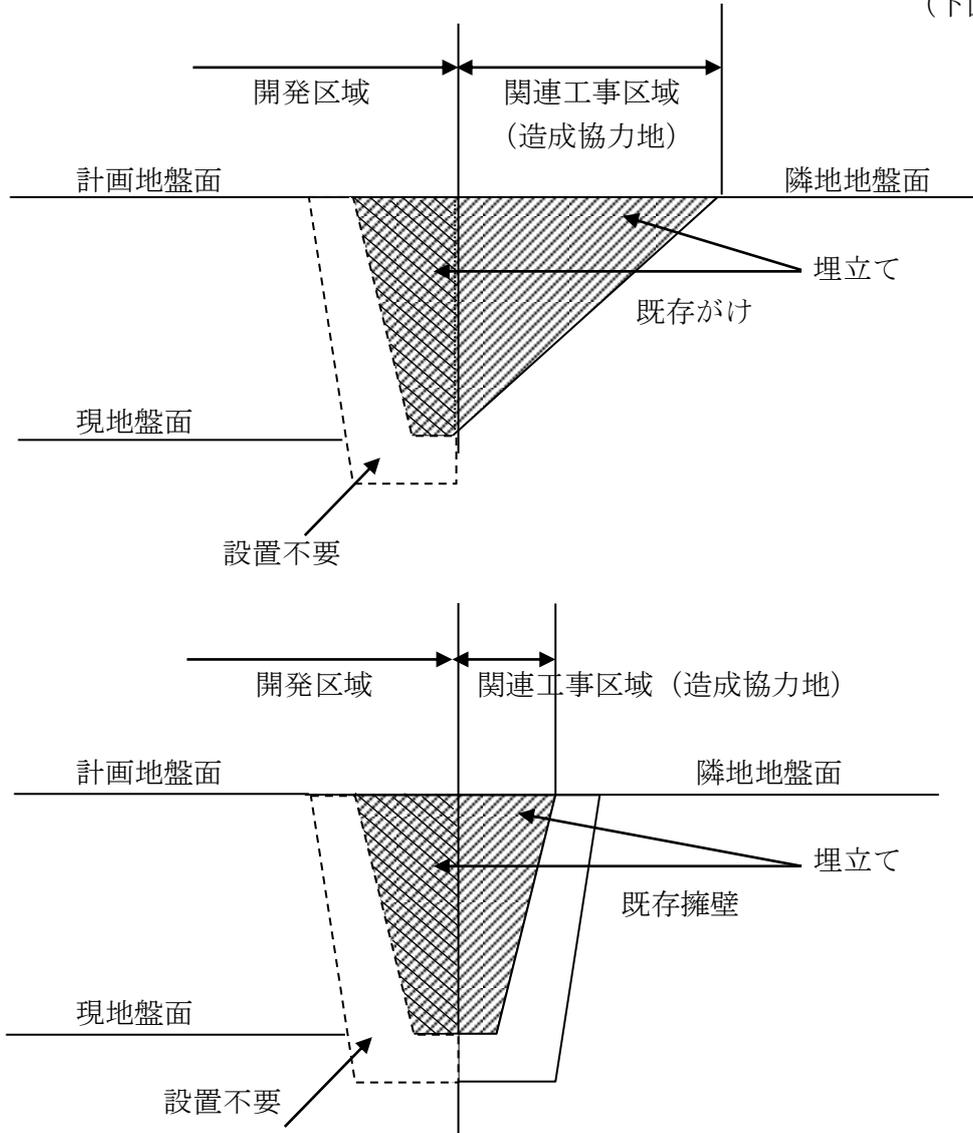
### (1) 開発区域外の水路等



(2) 造成協力地

(例) 宅地造成の安全性・合理性があり、隣地の関係権利者（審査基準 1-3-13-1 頁）の同意が得られた場合

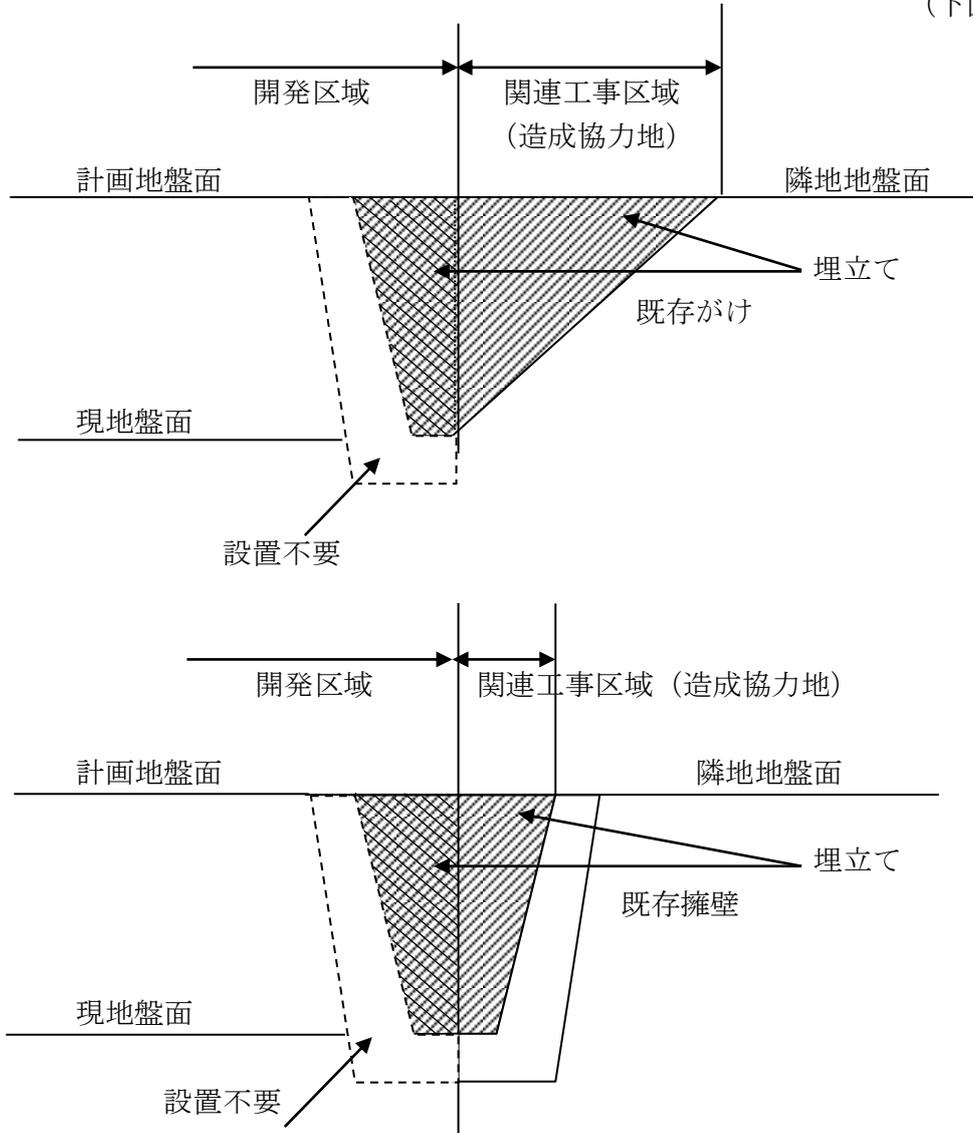
(下図参照)



(2) 造成協力地

(例) 宅地造成の安全性・合理性があり、隣地の関係権利者（審査基準 1-3-13-1 頁）の同意が得られた場合

(下図参照)



## 4 区画変更に係わる道路・河川等

### 4 - 1 道路

#### 道 路

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

#### ( 1 ) 建築基準法第 42 条に定義する道路

##### 建築基準法第 42 条（道路の定義）

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

一 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）による道路

二 都市計画法、土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）、旧住宅地造成事業に関する法律（昭和 39 年法律第 160 号）、都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号）、新都市基盤整備法（昭和 47 年法律第 86 号）、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和 50 年法律第 67 号）又は密集市街地整備法（第六章に限る。以下この項において同じ。）による道路

三 この章の規定が適用されるに至つた際現に存在する道

四 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法による新設又は変更の事業計画のある道路で、2 年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの

五 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地等の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの

2 この章の規定が適用されるに至つた際現に建築物が立ち並んでいる幅員 4 メートル未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離 2 メートル（前項の規定により指定された区域内においては、3 メートル（特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、2 メートル）以下この項及び次項において同じ。）の線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離 2 メートル未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離 4 メートルの線をその道路の境界線とみなす。

3 特定行政庁は、土地の状況に因りやむを得ない場合においては、前項の規定にかかわらず、同項に規定する中心線からの水平距離については 2 メートル未満 1.35 メートル以上の範囲内において、同項に規定するがけ地等の境界線からの水平距離については 4 メートル未満 2.7 メートル以上の範囲内において、別にその水平距離を指定することができる。

- 4 第1項の区域内の幅員6メートル未満の道（第一号又は第二号に該当する道にあつては、幅員4メートル以上のものに限る。）で、特定行政庁が次の各号の一に該当すると認めて指定したものは、同項の規定にかかわらず、同項の道路とみなす。
- 一 周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認められる道
  - 二 地区計画等に定められた道の配置及び規模又はその区域に即して築造される道
  - 三 第1項の区域が指定された際現に道路とされていた道
- 5 前項第三号に該当すると認めて特定行政庁が指定した幅員4メートル未満の道については、第2項の規定にかかわらず、第1項の区域が指定された際道路の境界線とみなされていた線をその道路の境界線とみなす。
- 6 特定行政庁は、第2項の規定により幅員1.8m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。

建築基準法第42条に定義されている道路のうち、

第1項第3号は、建築基準法が適用されるに至った際（昭和25年11月23日）または、新たに都市計画区域となった際に現に存在する道。

この場合、公道、私道の区別はない。私道の場合は特に道の境界線または道路幅員が明確であるものをいう。

また第1項第5号は、土地を建築物の敷地に利用しようとするため、道路法等によらないで、建築基準法施行令第144条の4の基準に従って築造する道路で、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。（いわゆる位置指定道路、建築基準法施行令第144条の4）

#### 道路法第2条第1項（道路の定義）

この法律において「道路」とは、一般交通の用に供する道で次条各号に掲げるものを行い、トンネル、橋、渡船施設、道路用エレベーター等道路と一体となつてその効用を全うする施設又は工作物及び道路の附属物で当該道路に附属して設けられているものを含むものとする。（参考：この場合、同法第18条第2項に規定する道路の供用開始の公示のあったものをいう。）

#### 道路法第3条（道路の種類）

道路の種類は、次に掲げるものとする。

- 一 高速自動車国道
- 二 一般国道
- 三 都道府県道
- 四 市町村道

この他、道路法の道路以外の道路として次のものがある。

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

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

#### （2）公共用財産である道路

国又は公共団体の財産は、下記のように分類することができるが、開発行為に係わる道路は、原則として公共用財産である道路であること。

- 行政財産 ・ 公用財産.....庁舎、学校、病院等
- ・ 公共用財産.....道路、河川、公有水面等
- ・ 皇室用財産.....皇居、御所等
- ・ 企業用財産.....国有林野事業に供される財産等

普通財産（行政財産以外の一切の公有財産。）

なお、畦畔は国有普通財産であり開発行為の区画変更に係わる「道路、河川、水路等」に該当しない。

#### 4 - 2 河川等

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

表 河川等の分類

##### ( 1 ) 河川法の適用を受けるもの

種 別	区 間	管 理 者
一級河川	政令指定区間外	国土交通大臣（直轄管理、河川法第 9 条）
	政令指定区間	都道府県知事（河川法第 9 条第 2 項）
二級河川	全区間	都道府県知事（河川法第 10 条）
準用河川	全区間	区市町村（河川法第 100 条）

##### ( 2 ) 河川法の適用を受けないもの

種 別	区 間	管 理 者
普通河川・水路	全区間	区市町村長
公共溝渠	全区間	市 長
用水路	全区間	水利組合他

普通河川とは、一級河川、二級河川及び準用河川以外の河川で、通常区市町村長が管理するものをいう。

## 第2節 公共施設管理者等の同意・協議（都市計画法第32条）

### 都市計画法第32条（公共施設の管理者の同意等）

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

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

### 都市計画法施行令第23条（開発行為を行なう者について協議すべき者）

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

- 一 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者
- 二 当該開発区域を給水区域に含む水道法第3条第5項に規定する水道事業者
- 三 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第2条第1項第9号に規定する一般送配電事業者及び同項第11号の3に規定する配電事業者並びにガス事業法第2条第6項に規定する一般ガス導管事業者
- 四 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営

- (1) 開発許可申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある既設の公共施設の管理者の同意を得ること。
- (2) 開発許可申請しようとする者は、当該開発行為又は当該開発行為に関する工事により設置される新たな公共施設を管理することとなる者と協議をすること。
- (3) 私道等に接続して開発行為を行う場合、当該私道等に係る公共施設管理者の同意は、接続する部分の土地（筆）の所有者から得るものとする。

なお、開発行為によって設置された公共施設の管理については法39条に規定されている。

### 都市計画法第39条（開発行為等により設置された公共施設の管理）

開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、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。

「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」とは市町村との協議の結果、開発許可を受けたものが自ら管理する場合等がある。

### 第3節 開発行為の許可基準（全般）（都市計画法第33条）

#### 1 許可基準

##### 都市計画法第33条（開発許可の基準）

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

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

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、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13項及び第68条の3第7項（同法第48条第13項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

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

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

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

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

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

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

イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区(いずれも第12条の5第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

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

七 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が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	開発行為に関する工事	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26条第1項の特定盛土等規制区域	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	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72条第1項の津波災害特別警戒区域	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(同第4項各号に掲げる行為を除く。)に関する工事	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。

- 八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域特定都市河川浸水被害対策法（平成 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内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。
- 九 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第 2 号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。
- 十 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第 2 号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。
- 十一 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。
- 十二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。
- 十三 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。
- 十四 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。
- 2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。
- 3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによっては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた基準を強化し、又は緩和することができる。

- 4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。
  - 5 景観行政団体（景観法第7条第1項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第8条第2項第1号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第1項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。
  - 6 指定都市等及び地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下この節において「事務処理市町村」という。）以外の市町村は、前3項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。
- 7, 8（略）

1-1 許可基準の適用区分

○印：適用

△印：開発行為の目的に照らし判断

■印：工事内容が盛土規制法のみなし許可に該当する場合は適用

×印：不適用

33条 開発許可基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
	一般	自己用	一般	自己用	一般	自己用
1 用途地域	○	○	○	○	○	○
2 道路等空地	○	居住用…× 業務用…○	○	○	○	○
3 排水施設	○	○	○	○	○	○
4 給水施設	○	居住用…× 業務用…○	○	○	○	○
5 地区計画等	○	○	○	○	○	○
6 公共公益施設	○	△	○	△	△	△
7 防災安全施設	○	○	○	○	○	○
8 災害危険区域	○	居住用…× 業務用…○	○	○	○	○
9 樹木・表土 (1ha以上)	○	○	○	○	○	○
10 緩衝帯 (1ha以上)	○	○	○	○	○	○
11 輸送施設 (40ha以上)	○	○	○	○	○	○
12 資力・信用	○	居住用…■ 業務用…■ (1ha>) 業務用…○ (1ha≤)	○	1ha>…■ 1ha≤…○	○	1ha>…■ 1ha≤…○
13 工事施行者	○	居住用…■ 業務用…■ (1ha>) 業務用…○ (1ha≤)	○	1ha>…■ 1ha≤…○	○	1ha>…■ 1ha≤…○
14 権利者同意	○	○	○	○	○	○
34条 市街化調整区域 の開発規制	○	○	○	○	×	×

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

1-2 自己の居住又は業務の用に供するものの事例

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

- ① 該当する例 個人住宅、店舗併用住宅（ただし、住宅を主としたもの）
- ② 該当しない例 社宅、社員寮、学校の寮

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

- ① 該当する例 自社工場、事務所、ホテル、旅館、結婚式場、ゴルフ場、企業の福利厚生施設、研修所、各種学校の校舎
- ② 該当しない例 分譲又は賃貸住宅、貸事務所、貸店舗、墓園、有料老人ホーム、学校の寮

1-3 開発区域の規模による許可基準の適用

開発面積		0	0.1	0.3	1	5	20	40 ha	法令等
市街化区域					建築物、一特				法 29①、令 19
市街化調整区域					建築物、一特				法 29①、令 19
第二種特定工作物 (ゴルフコース)					二特				法 4、令 1
設計者の資格									法 31、令 18、19
公共施設管理者同意 公益事業者協議 (教育、水道) (電気、ガス、鉄道)									法 32、令 23 令 23①② 令 23③④
樹木保全、表土保全		高さ 5 m	300 m <sup>2</sup>		切、盛 1,000 m <sup>2</sup>				法 33⑨、令 23 の 3
緑地帯、緩衝帯					4 m~20m				法 33⑩、令 23 の 4
輸送の便									法 33⑪、令 24
公園、緑地、広場				3%以上					令 25⑥
公園の 設置義務	300 m <sup>2</sup> 以上の公園					3%以上			令 25⑦、規則 21①
	1,000 m <sup>2</sup> 以上の公園					1箇所 以上	2箇所 以上		規則 21②
雨水流出抑制施設									令 26②

1 - 4 技術的細目

都市計画法第 33 条第 2 項

前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

技術的細目一覧表

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

## 2 用途地域等への適合

### 都市計画法第 33 条第 1 項第 1 号

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

### 3 道路、公園、その他の公共施設

#### 都市計画法第 33 条第 1 項第 2 号

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

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

本号を適用するについて必要な技術細目は、令第 25 条並びに規則第 20 条、第 20 条の 2、第 21 条、第 24 条及び第 25 条に規定されている。

「この場合において当該空地に関する都市計画が定められている」とは、都市の骨格をなす都市幹線・補助幹線街路、街区公園規模以上の公園、下水道幹線、鉄道、河川等について、都市施設として都市計画で決定されており、開発区域内に都市計画決定された公共施設が定められている場合、その部分の空地の確保が必要となることを示している。ただし、予定建築物が法第 54 条に適合するなど、都市計画施設の整備への影響が小さい場合には、この限りではない。

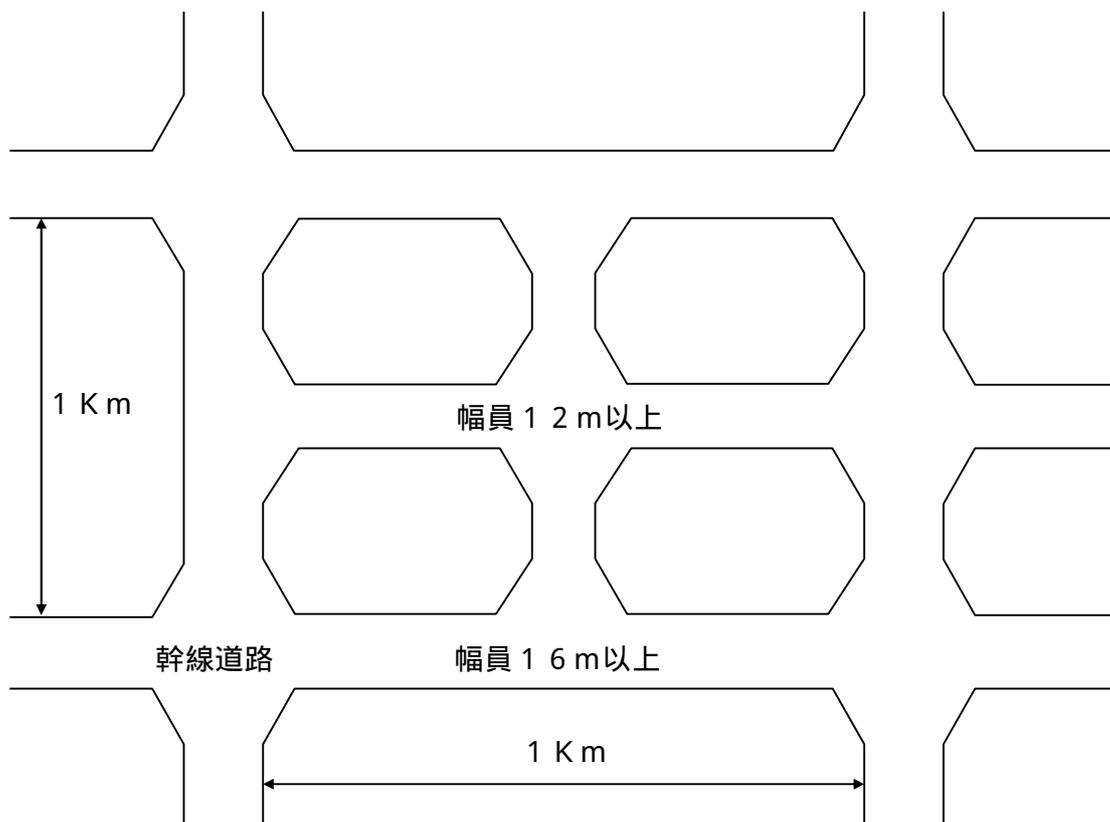
### 3 - 1 道路

#### 3 - 1 - 1 道路の計画

##### 1 道路計画

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

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



## 2 道路の基準

### 都市計画法施行令第 25 条第 1 号

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

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

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

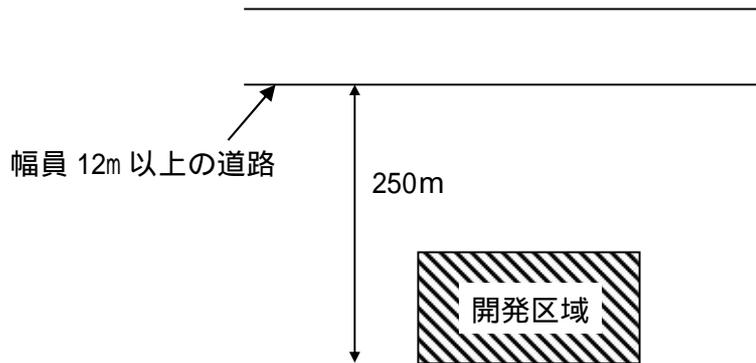
なお、道路についての詳細な規定は、令第 25 条第 2 号から第 5 号までと、規則第 24 条とに定められている。さらに、開発行為で設置される道路は原則として市町村に帰属することとなっているため、将来、道路法の道路として機能することを考えると、道路構造令の規定も満足するものでなければならない。

## 3 市街化調整区域における大規模開発の道路

### 都市計画法施行令第 25 条第 3 号

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

この規定は、市街化調整区域における幅員 12m以上の道路の設置基準である。市街化区域では、幅員 12m以上の道路は、おおむね 500mメッシュを一応の目途として都市計画決定されることとなるが、市街化調整区域では道路に限らず都市計画決定されているものは少ない。したがって、市街化調整区域における開発行為にあつては、12m以上の道路が開発区域内の各建築物の敷地から 250m以内に設けられるようにすることにより、市街化区域と同等の幹線道路の密度を要求しているものである。なお、図のごとく、開発区域外に既にそれに適合する道路があれば、新たに設ける必要はない。開発区域内に設ける幅員 12m以上の道路の配置等は、開発区域内のみならず、地域の特性や土地利用等を勘案し定めるべきである。



### 3-1-2 道路の幅員構成

#### 1 開発区域内の敷地に接する道路の幅員

##### 都市計画法施行令第 25 条第 2 号

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

##### 都市計画法施行規則第 20 条（道路の幅員）

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

#### （1）土地利用と道路幅員

開発区域内の敷地に接する道路は、その敷地の利用形態により発生交通量が異なるため、それに応じて必要な幅員も異なる。

規則第 20 条で、最小幅員を 6 mとしたのは、自動車交通に障害となる電柱や側溝などの道路構造物があっても相互通行を担保し、かつ、消防活動に際して消防車が他の車両とすれ違い可能なスペースを確保するには、最低 6 mは必要と考えたものである。また、敷地が 1,000 m<sup>2</sup>以上の住宅以外の用途の場合に幅員 9 mとしたのは、大型車等による頻繁な交通が予想されるため、自動車の利便を考えると同時に、歩行者の安全を確保する意味で、歩車道分離のため必要な最低幅員の 9 mに合わせたものである。

そこで、原則として比較的発生交通量が大きい建築物の場合は幅員 9 m、一般住宅の敷地に接する道路の場合は幅員 6 mとする。また、自動車と歩行者の交通を特に大量に発生させる建物（ショッピング・センターやホテルなど）の場合は、歩道を広くとり停車帯を設けるなどして、幅員 12mにすることが望ましい。

	予定建築物の用途	予定建築物の敷地規模	道路幅員
一般の区域内 道路	住宅		6 m以上
	住宅以外	1,000 m <sup>2</sup> 未満	
		1,000 m <sup>2</sup> 以上	9 m以上
人・車の発生交通量が特に大きな場合			12 m以上

(2) 小区間の区画道路の幅員

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

道路基準 延長 道路幅員	35m以下の もの	35mを超え 60m以下	60mを超え 120m以下	120mを超え るもの
通り抜け型	4.5m以上	4.5m以上	5 m以上	6 m以上
行き止まり型 ※1	4.5m以上	5 m以上	6 m以上 ※2	6 m以上

※1 行き止まり道路の終端部の形状は、道路中心線に対して直角とすること。

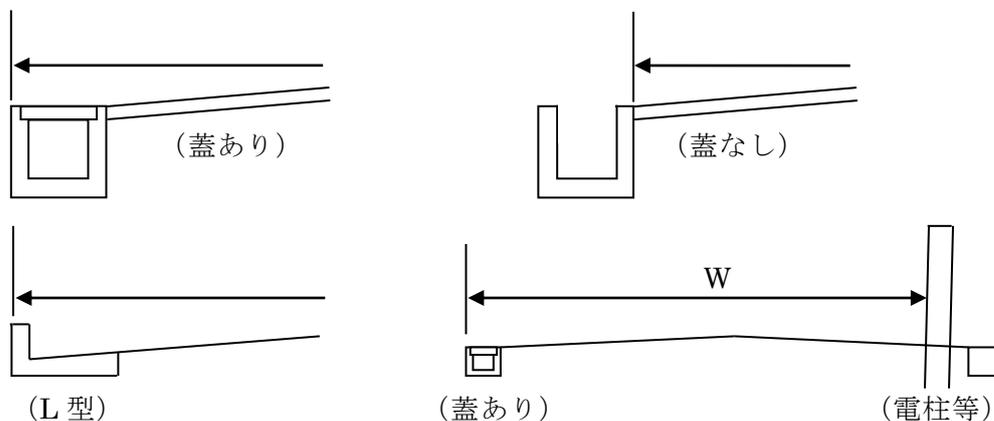
※2 転回広場を2箇所以上設ける場合には、5m以上とすることができる。

注) 防災上の観点から行き止まり道路は極力避けるようにすること。

(3) 道路幅員の考え方(令第25条第2号、同条第4号関係)

令第25条第2号及び第4号の幅員の考え方は、原則として、下図のとおりとする。

ただし、開発区域に接する範囲以外は、電柱・標識などの点的な障害物がある場合であっても前後に十分な幅員があり、通行上支障が無いと認められるときはこの限りでない。



[小区間の区画道路の起終点について]

上記一覧表に使用されている道路基準延長の起終点の位置を以下に示す。

(分岐のない区画道路の場合)

①区画道路が通り抜けの場合

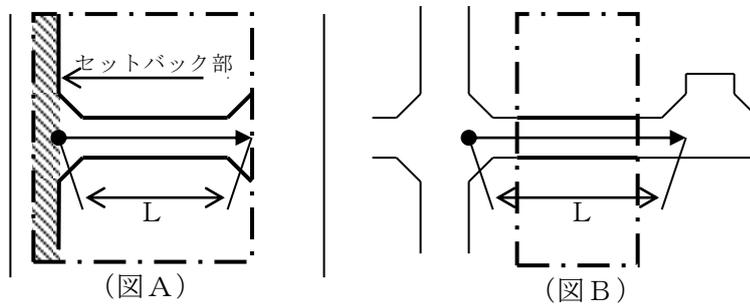
接続先の既存道路との境界（既存道路のセットバックがある場合はセットバック線との境界とする）を区画道路の起点及び終点とする。（図A）

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

【凡例（以下図面共通）】

一点鎖線：開発区域（一点鎖線（開発区域）内の道路が新設する区画道路）

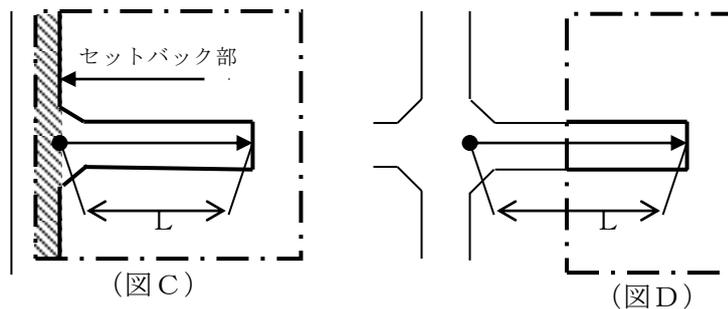
●：起点 ▲：終点 L：道路基準延長（幅員を決める上での起終点及び延長）



②区画道路が行き止まりの場合

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

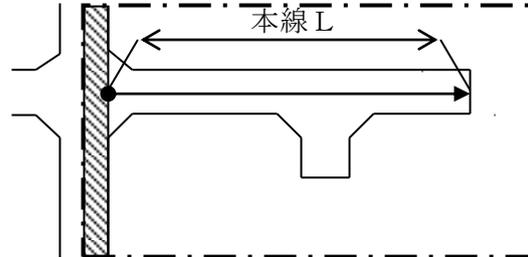
ただし、接続先の既存道路を延伸させる場合は、既存道路にある既設の分岐する場所（交差点・転回広場など）を起点とする。（図D）



③区画道路が行き止まり（転回広場あり）の場合

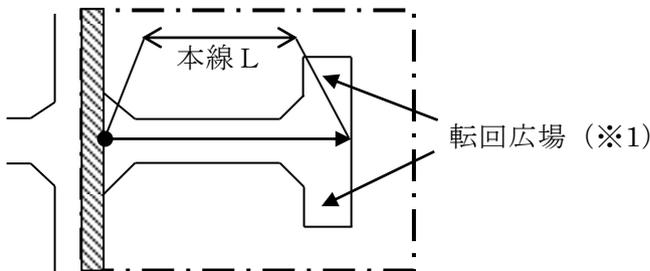
接続先の既存道路との境界（既存道路のセットバックがある場合はセットバック線との境界とする）を区画道路の起点とし、区画道路の道路終端部を区画道路の終点とする。

(1) 転回広場がト型の場合（図 E）

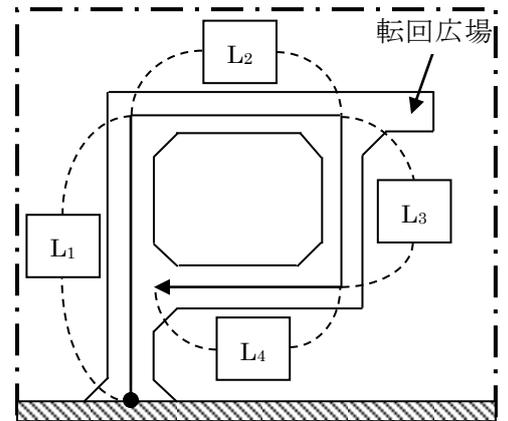


(図 E)

(2) 転回広場が T 型（図 F）・P 型（図 G）の場合



(図 F)



(図 G) ※2

※1 転回広場の奥行きが 5.5m の場合に限る。奥行きが 5.5m 超となる場合は下記図 I を適用する。

※2 P 型道路の場合の本線 L の延長は L<sub>1</sub>～L<sub>4</sub> を足し上げたものとする。

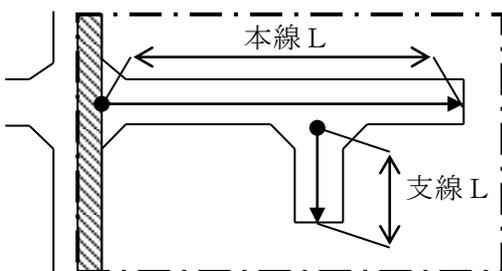
(分岐のある区画道路の場合)

④分岐のある区画道路の場合

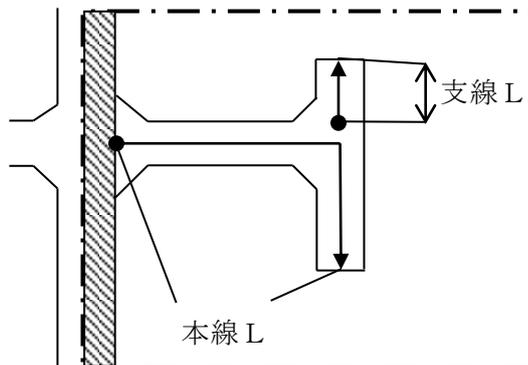
分岐する場所ごとに区画道路の起終点を決めるため、分岐する場所ごとに一方を「本線」、他方を「支線」と定める。

「支線」の起点は、分岐点を起点とする。（図 H・図 I）

なお、幅員 6 m 未満の場合は、原則として最長となる路線を本線とする。



(図 H)



(図 I)

## 2 令第 25 条第 2 号ただし書が適用される開発区域に接する既存道路

### 都市計画法施行規則第 20 条の 2

(令第 25 条第 2 号ただし書の国土交通省令で定める道路)

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

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

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適用される。開発区域の規模や形状、開発区域の周辺土地の地形及び利用の態様等に照らして敷地が接する道路の幅員を 4 m 以上とするものである。なお、開発行為が既存道路に接して行われ開発区域に新たに区画街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 号でなく令第 25 条第 4 号の規定が適用されることとなる。また、開発区域内に新たに築造される道路は令第 25 条第 2 号本文の規定に適合させるのに困難な場合は想定できないのでただし書は適用されない。

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規則第 20 条の 2 の要件に該当するだけでなく、「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」を有することも必要である。

以上のことから、住宅地分譲以外の開発区域内に道路が整備されない一敷地の単体的な開発行為における敷地に接する既存道路（建築基準法第 42 条に規定する道路）が必要とする幅員については原則として令第 25 条第 2 号ただし書を適用せず、「1 開発区域内の敷地の接する道路の幅員」の規定による。ただし、公共公益施設（令第 21 条第 26 号イ、ロ、ハに該当する建築物）については以下のように取り扱う。（なお、東京都建築安全条例第 4 条第 2 項に規定する建築物の建築を目的とする開発行為の場合、同項で必要とする幅員と下記で規定する幅員のうち広い方の幅員を確保するものとする。）また、既存道路の拡幅については関係市町村の開発指導要綱や区画街路の整備方針等と整合を図り強化又は緩和することができる。

- ① 建築敷地の規模が 30,000 m<sup>2</sup>未満の幼稚園、小中学校、高等学校の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合

開発区域が接する既存道路の幅員が広幅員道路まで 6 m 以上あること。また、その既存道路は開発区域内に既存道路の中心から 4.5m（建築敷地の面積が 1,000 m<sup>2</sup>未満の場合は 3.25 m）以上拡幅されること。なお、上記幅員とは別に 2 m 程度の歩道（歩道上空地）を設置することが望ましい。

- ② 建築敷地の規模が 10,000 m<sup>2</sup>未満の病院の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合

開発区域が接する既存道路の幅員が広幅員道路まで 6 m 以上あること。また、その既存道路は開発区域内に既存道路の中心から 4.5m（建築敷地の面積が 1,000 m<sup>2</sup>未満の場合は 3.25 m）以上拡幅されること。

- ③ 建築敷地の規模が 10,000 m<sup>2</sup>未満の上記①、②以外の公共公益施設で発生交通量が住宅と同程度とみなせる建築物（※）の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合

開発区域が接する既存道路の幅員が広幅員道路まで 4 m 以上あり、かつ、当該既存道路の

幅員が6 m未満の場合は広幅員道路までおおむね60mの間隔で待避所(車両のすれ違いが可能な幅員6 m以上の道路空間や車両待避が可能な交差点)が確保されること。また、その既存道路は開発区域内に既存道路の中心から4.5m(建築敷地の面積が1,000 m<sup>2</sup>未満の場合は3.25m)以上拡幅されること。

- ④ 建築敷地の規模が10,000 m<sup>2</sup>未満の上記①、②以外の公共公益施設で発生交通量が住宅と同程度とみなせない建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合  
開発区域が接する既存道路の幅員が広幅員道路まで6 m以上あること。また、その既存道路は開発区域内に既存道路の中心から4.5m(建築敷地の面積が1,000 m<sup>2</sup>未満の場合は3.25 m)以上拡幅されること。
- ⑤ 公共公益施設の建築の用に供する目的で行う開発行為で①～④以外の場合、開発区域が接する既存道路の幅員が広幅員道路まで9 m以上あること。

※第一種低層住居専用地域に許可を要せずに建築可能な建築物は発生交通量が住宅と同程度とみなせる建築物とする。それ以外は発生交通量の予測をして判断する。

### 3 接続先の既存道路の幅員

#### 都市計画法施行令第 25 条第 4 号

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

#### (1) 土地利用と道路幅員

開発区域内の主要な道路が接続する既存道路も、区域内の道路と同様に開発区域の土地利用に応じて幅員を定める。接続先の既存道路は、従前からの通過交通に加えて開発行為により発生する交通量を負担することになるため、区域内道路の幅員以上の幅員が必要とされる。そこで、9 m 以上を標準とし、住宅系の開発については 6.5 m 以上（ただし、各道路管理者の区画街路整備方針等で将来幅員が決まっている場合は、それに従う。）とする。

住宅地の場合、発生する交通の質・量が限られているため、車両の大きいバス等のすれ違い通行を満足する幅員を想定して、側方と車両に 0.5 m の余裕をとって 6.5 m としたものである。

#### (2) やむを得ないと認められる場合

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

しかしながら、本市においては狭あいな道路が多い上に、既存道路の拡幅に際して複数の権利者が存在し拡幅に支障となる物件が多く存在するなど困難を極めることも多い。そこで、開発の目的や規模などから新たに発生する交通が既存道路の交通処理能力で許容できる程度か否かの判断を行う。おおむねの判断基準としては、既存道路の事情や開発行為の目的・規模が多様であることから、

- ・最小幅員個所となる狭小区間長とその他の円滑な交通が確保されている区間との関係からみて、狭小区間での交通障害が少ないものであること。
- ・八王子市宅地開発指導要綱や区画街路整備方針等との整合を図り、開発区域外での既存道路の拡幅を極力行い、また開発区域に接した既存道路を拡幅する設計が行われ、都市計画的見地から健全な市街地形成を誘導しうるものであること。
- ・開発の目的が一般の住宅地分譲等で、新たな交通の発生が少なく、既存道路への影響が少ないものであること。

などの事項が挙げられるが、これら以外の事項も含めて総合的に勘案するものである。

#### ① 一般の住宅地分譲を目的とした開発行為の場合

具体的な目安として開発規模に応じて次のようにする（ただし、東京都建築安全条例第 4 条第 2 項に規定する建築物の築造を目的とする開発行為の場合は除く。）。なお、既存道路の拡幅については八王子市宅地開発指導要綱や区画街路の整備方針等と整合を図り強化又は緩和することができる。

ア 小規模開発（開発区域の面積が 500 m<sup>2</sup>以上 3,000 m<sup>2</sup>未満）

開発区域内の主要な道路が接続する既存道路は、建築基準法上の道路で幅員道路まで現況 3 m 以上（建築基準法第 42 条第 2 項の道路で赤道の場合は現況幅員及び認定幅員がともに 2.7m 以上）の幅員が確保されていること。また、その既存道路は開発区域内に既存道路の中心から 3.25m 以上拡幅されること。

イ 中規模開発（開発区域の面積が 3,000 m<sup>2</sup>以上 10,000 m<sup>2</sup>未満）

開発区域内の主要な道路が接続する既存道路は、建築基準法上の道路で幅員道路まで現況 4 m 以上の幅員が確保されていること。また、その既存道路は開発区域内に既存道路の中心から 3.25m 以上拡幅されること。

② 公共公益施設（令第 21 条第 26 号イ、ロ、ハに該当する建築物）の建築の用に供する開発行為の場合

公共公益施設の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合は公共公益性と発生交通量とを鑑み次のように取り扱う。（ただし、東京都建築安全条例第 4 条第 2 項に規定する建築物の建築を目的とする開発行為の場合、同項で必要とする幅員と下記で規定する既存道路の幅員のうち広い方の幅員があること。）なお、既存道路の拡幅については関係市町村の開発指導要綱や区画街路の整備方針等と整合を図り強化又は緩和することができる。

ア 建築敷地の規模が 30,000 m<sup>2</sup>未満の幼稚園、小中学校、高等学校の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合

開発区域内の主要な道路が、建築基準法上の道路で幅員 6 m 以上の既存道路に接続されていること。また、その既存道路は開発区域内に既存道路の中心から 4.5m（建築敷地の面積が 1,000 m<sup>2</sup>未満の場合は 3.25m）以上拡幅されること。なお、上記幅員とは別に 2 m 程度の歩道（歩道上空地）を設置することが望ましい。

イ 建築敷地の規模が 10,000 m<sup>2</sup>未満の病院の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合

開発区域内の主要な道路が、建築基準法上の道路で幅員 6 m 以上の既存道路に接続されていること。また、その既存道路は開発区域内に既存道路の中心から 4.5m（建築敷地の面積が 1,000 m<sup>2</sup>未満の場合は 3.25m）以上拡幅されること。

ウ 建築敷地の規模が 10,000 m<sup>2</sup>未満の上記ア、イ以外の公共公益施設で発生交通量が住宅と同程度とみなせる建築物（※）の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合

開発区域内の主要な道路が、建築基準法上の道路で幅員 4 m 以上の既存道路に接続し、かつ当該既存道路の幅員が 6 m 未満の場合は幅員道路までおおむね 60m の間隔で待避所（車両のすれ違いが可能な幅員 6m 以上の道路空間や車両待避が可能な交差点）が確保されること。また、その既存道路は開発区域内に既存道路の中心から 4.5m（建築敷地の面積が 1,000 m<sup>2</sup>未満の場合は 3.25m）以上拡幅されること。

エ 建築敷地の規模が 10,000 m<sup>2</sup>未満の上記ア、イ以外の公共公益施設で発生交通量が住宅と同程度とみなせない建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合

開発区域内の主要な道路が、建築基準法上の道路で幅員 6 m 以上の既存道路に接続されていること。また、その既存道路は開発区域内に既存道路の中心から 4.5m（建築敷地の面積が 1,000 m<sup>2</sup>未満の場合は 3.25m）以上拡幅されること。

※第一種低層住居専用地域に許可を要せずに建築可能な建築物は発生交通量が住宅と同程度とみなせる建築物とする。それ以外は発生交通量の予測をし、判断する。

#### 4 歩道を設置する場合の幅員

都市計画法施行令第 25 条第 5 号

開発区域内の幅員 9 メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。

都市計画法施行規則第 24 条第 7 号

歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によつて車道から分離されていること。

開発区域内の道路はすべて、歩車道分離を行うのが望ましいが、幅員 6 m 程度の道路を歩車道分離した場合、車道幅員が極端に狭くなり、機能の低下が危惧(ぐ)され、また、開発区域外の既存道路とのアンバランスが生じること等が考えられる。そこで、車道について幅員 6 m 以上が確保され、さらに、少なくとも片側に 2 m の歩道及び両側に 0.5m の路肩を考え、幅員 9 m 以上のものについて、歩車道分離のための歩道を設置すること。

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

八王子市道路構造の技術的基準に関する条例第 11 条第 3 号

歩道の幅員は、歩行者の交通量が多い道路にあつては 3.5 メートル以上、その他の道路にあつては 2 メートル以上を標準とするものとする。

注) 路上施設を設ける場合には、上記の幅員の値に、ベンチの上屋を設ける場合にあつては 2 m、並木を設ける場合にあつては 1.5m、ベンチを設ける場合にあつては 1 m、その他の場合にあつては 0.5m を加えて適用する。

ただし、地形の状況、交通量、その他特別の理由によりやむを得ない場合においてはこの限りでない。

### 3 - 1 - 3 道路に関する技術的細目

#### 1 構造及び横断勾配

##### 都市計画法施行規則第 24 条第 1 号

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

開発区域内に設けられる道路は、すべて舗装されることが道路としての機能を十分発揮する上から望ましい。したがって、開発区域内の道路は、最低限簡易舗装を行うこととする。

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

ただし、大型車の計画交通量が 250 台/日（1 方向）以上の場合、表層と基層の 2 層のアスファルト舗装部分と上層路盤と下層路盤の 2 層の路盤からなる舗装構造が必要なる。使用材料や施工方法の詳細はそれぞれの道路管理者の基準によること。

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

路面の種類	横断勾配
セメント・コンクリート舗装道及びアスファルト・コンクリート舗装道	1.5%以上 2.0%以下
その他	3.0%以上 5.0%以下

歩道、自転車道等においては、2.0%を標準横断勾配とする。

（出典：八王子市道路構造の技術的基準に関する条例第 25 条）

## 2 路面排水施設

### 都市計画法施行規則第 24 条第 2 号

道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠<sup>きよ</sup>その他の適当な施設が設けられていること。

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

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

これらの路面排水施設は、それぞれの道路管理者との協議を要する。

### 3 縦断勾配

都市計画法施行規則第 24 条第 3 号

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

道路の縦断勾配は、最大値と、小区間の場合の最大値を定めている。

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

設計速度 (km/h)	縦断勾配 (%)
60	5 以下
50	6 "
40	7 "
30	8 "
20	9 "

( 出典 : 八王子市道路構造の技術的基準に関する条例第 21 条 )

#### 4 階段状道路

都市計画法施行規則第 24 条第 4 号

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

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

なお、けあげ及び踏面等の寸法については、建築基準法施行令第 25 条第 3 項の規定を準用して、次のように定める。

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

## 5 行き止まり道路

### 都市計画法施行規則第 24 条第 5 号

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

道路は通り抜けを原則とする。袋路状の道路は、通過交通が生じる心配はなく、配置計画の質が高ければ良好な住環境の形成が可能である等の利点もあるが、防災上の観点からみて好ましいものではない。

やむを得ず行き止まり道路とする場合には、避難と車両の通行に支障のないように配慮して、自動車が転回できるスペース（転回広場）を設置する。また、歩行者専用道路、公園あるいは他の道路に接続する幅員 2 m 以上のフットパスや避難通路などを設け、人が通り抜けできるようにすることが望ましい。

#### （ 1 ） 転回広場の設置箇所数

道路幅員	6 m 未満	6 m 以上
転回広場の設置が必要な道路基準延長	35m を超える場合	120m を超える場合
転回広場の設置箇所数	60m 区間ごとに 1 箇所	120m を超えた 120m 区間ごとに 1 箇所

注）転回広場を設置するのに必要な道路延長に満たない場合も終端部に転回広場を設けることが望ましい。

#### （ 2 ） 転回広場の設置間隔

転回広場を 1 箇所設置する場合は、原則として起点から 35m（幅員 6 m 以上の道路にあっては 60 m）以上終点寄りの位置に設置すること。複数箇所設置する場合は、終端部付近に 1 箇所設置し、残余は原則として等分に配置すること。

#### 転回広場の配置例

##### 幅員 6 m 未満（ 35m を超える場合 ）

35m < L 60m : 接続先道路から終端までの距離



$L_1$  : 原則 35m 以上      : 5.5m 以上

### (3) 転回広場の形状

転回広場の幅員は道路幅員と同等とする。ただし、道路延長経路に当たらない場合は5m以上とする。

転回広場の奥行きは5.5m以上とする。

転回広場には長さ3m以上の両隅切りを設けること。

幅員5m以上奥行き5.5m以上の道路が分岐する両隅切りのある交差点は転回機能を有するものとして必要とする転回広場の数に含めることができる。ただし、著しく近接する転回広場（転回機能を有する交差点を含む）は同一の転回広場として数える。

幅員が4.5mの道路に任意に設置する転回広場の幅員は特例して4.5m以上とする。

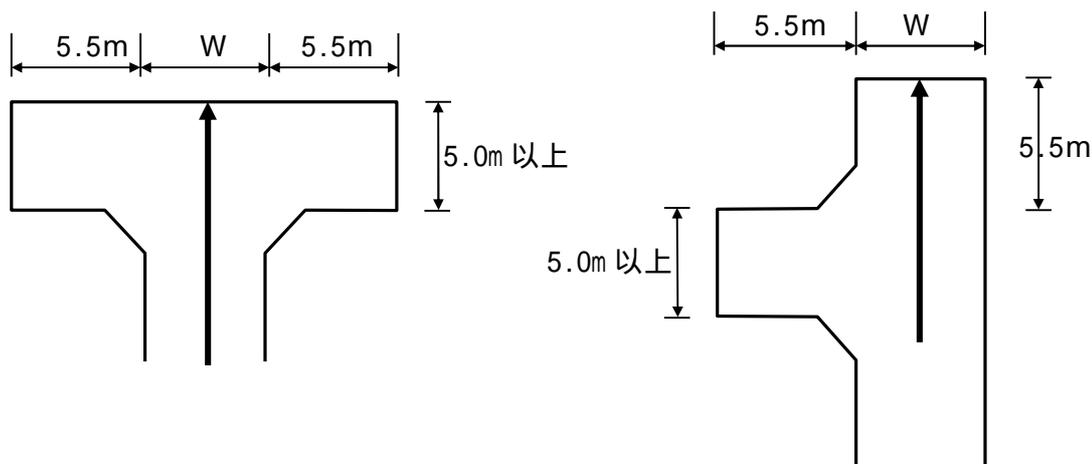
上記によらず特殊な形状の転回広場を設置する場合は以下のいずれの条件も満たしていること。

ア 転回広場の用地は道路も含め市に帰属すること。

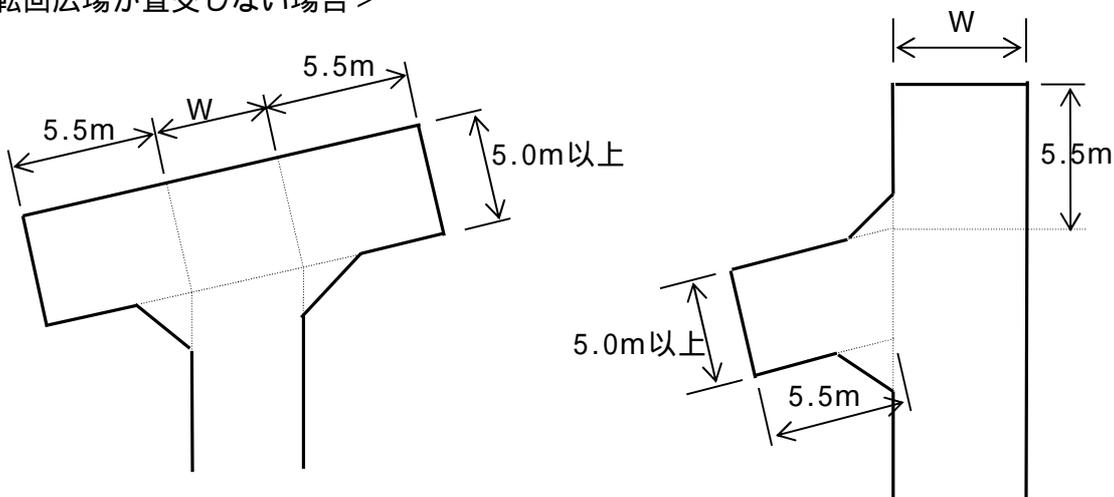
イ 建設省告示第1837号「自動車の転回広場に関する基準」を満たしていること。

ウ 最低面積は「建築基準法建設省告示に基づく東京都の転回広場の考え方」による形状の面積を下回らないこと。

転回広場は、下図のいずれかの形状の部分を含むものであること。



< 転回広場が直交しない場合 >

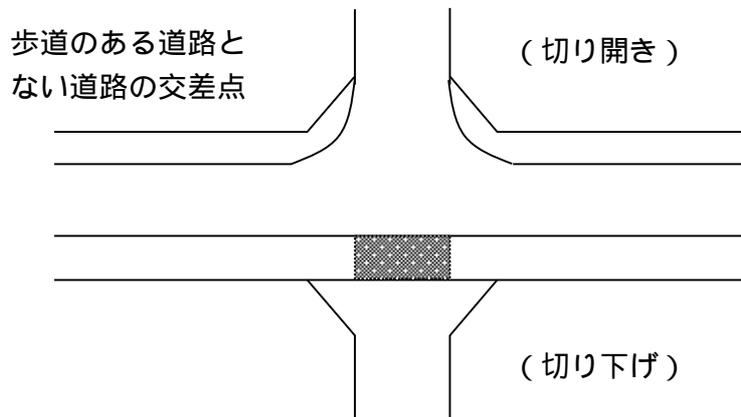


## 6 隅切り

都市計画法施行規則第 24 条第 6 号

歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。

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



隅切りの長さについては次の表を標準とする。

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

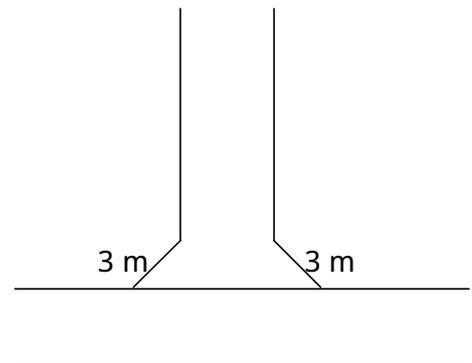
注) 本表使用に当たっては、直近上位値を用いる。

上段 交叉角 90度前後

中段 60度以下

下段 120度以上

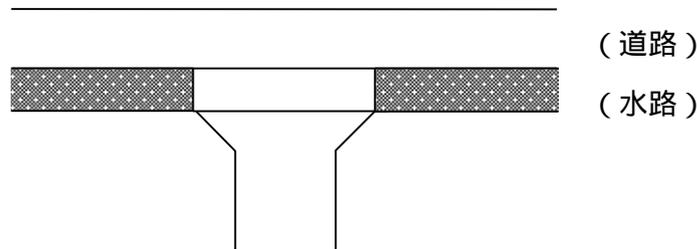
ただし、沿道の発生交通量が少なく、また将来においても大きくなると見込まれ、予定建築物が主に住宅の場合の道路同士の交差点では、隅切りの長さを3mとすることができる。



隅切りを設置する場合の留意点は以下のとおりである。

- (1) 隅切りにより切り取る部分は、できるだけ二等辺三角形とすること。
- (2) 道路の交差は、できるだけ直角に近い角度にすること。
- (3) 2m以上の歩道が確保されている道路に接続する場合、隅切りの長さは、道路幅員にかかわらず2mまで緩和できる。

- (4) 道路の交差、接続、屈曲によって生じる交差角が  $120^\circ$  以上の場合の隅切りは、交通の安全に支障がないときに限り設けなくてもよい。
- (5) 水路を横断して他の道路に接続する場合の隅切りは、次の図のとおりとする。なお、隅切りの長さは、水路幅にかかわらず 2 m まで緩和できる。



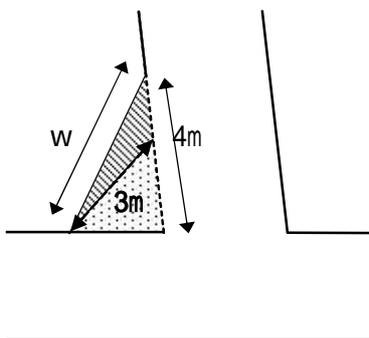
片側だけに隅切りを設ける、いわゆる「片隅切り」は原則として認めない。

ただし、大規模開発以外で隣接地に接して道路を設けざるを得ない場合において、隣接地側に基準の隅切長が確保できない場合は、隣接地側に隅切り長 2 m 以上の隅切りを設置し、もう一方を基準の隅切り長に 0.5 m を加えた長さの隅切りを上記の留意点に従い設置する。(例えば、基準の隅切り長が 3 m の場合では、2 m 以上(隣地側)と 3.5 m 以上とする。)

この設置に際して、隣接地権者と隣接地側の隅切り設置について協議した結果、同意が得られなかった場合は、基準の隅切り長に 1 m を加えた長さの隅切りを上記の留意点に従い設置(例えば、基準の隅切り長が 3 m の場合では、4 m 以上とする。)をし、隣接地権者との協議内容を文書にて提出すること。



特に建物等が隣接し開発区域の間口が狭いため前記に従った二等辺三角形の片隅切りの設置が困難な場合は、下図により設置することができる。



\* 幅員 6.5 m 以下の道路同士の交差点の場合は 3 m 以上の隅切りを包含する奥行き 4 m 以上( (3)、(5) の場合、2 m 以上の隅切りを包含する奥行き 3 m 以上) の隅切りとする。なお、w は 4 m ( (3)、(5) の場合は 3 m ) 以上の辺長を確保すること。

### 3 - 2 公園、緑地、広場等

#### 3 - 2 - 1 公園等の計画

##### 1 公園の計画

開発行為における公園の配置は近隣住区を単位として行い、異なる規模の公園をその利用対象者と誘致距離を考慮して適切に設置する。

それらの公園の基準について、都市公園法施行令では都市公園の計画標準を住民一人当たり 10 m<sup>2</sup>以上として、そのうち市街地内に一人当たり 5 m<sup>2</sup>以上と定めている。これを受けて開発行為においても、人口密度を 100 人/ha と仮定したときに公園面積が一人当たり 5 m<sup>2</sup>となるように定められている。

#### 3 - 2 - 2 公園、緑地、広場等の設置基準

##### 1 開発区域の面積が 0.3ha 以上 5 ha 未満の場合

###### 都市計画法施行令第 25 条第 1 項第 6 号

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

##### ( 1 ) 面積 0.3ha 以上 5 ha 未満

都市公園法の基準による公園等を開発行為に当たっても設けることが望ましい。そこで、最低限必要な空き地を確保する意味で、開発区域の面積が 0.3ha 以上 5 ha 未満の場合、3 %以上の公園、緑地又は広場を設置することとしている。

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

後段のただし書に公園等の免除の規定があるが、公園等は都市の防災機能及びアメニティ空間として確保することが重要であるので、本項 3 に示す「公園を設けなくともよい場合」にのみ適用する。

## 2 開発区域の面積が 5 ha 以上の場合

### 都市計画法施行令第 25 条第 1 項第 7 号

開発区域の面積が 5 ヘクタール以上の開発行為にあつては、国土交通省令で定めるところにより、面積が一箇所 300 平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の 3 パーセント以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）が設けられていること。

### 都市計画法施行規則第 21 条（公園等の設置基準）

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

- 一 公園の面積は、一箇所 300 平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の 3 パーセント以上であること。
- 二 開発区域の面積が 20 ヘクタール未満の開発行為にあつてはその面積が 1,000 平方メートル以上の公園が一箇所以上、開発区域の面積が 20 ヘクタール以上の開発行為にあつてはその面積が 1,000 平方メートル以上の公園が二箇所以上であること。

公園を設ける際には、その規模だけではなく、誘致距離等を考慮したうえで適切な配置にすること。

なお、ここでは緑地、広場は 3 % に算入しない。

#### （ 1 ）面積 5 ha 以上 20ha 未満

街区公園相当の公園の規模は、一箇所当たり 1,000 m<sup>2</sup>以上として、この街区公園を一箇所以上設ける。それ以外に設ける公園の規模は、一箇所当たり 300 m<sup>2</sup>以上とする。

#### （ 2 ）面積 20ha 以上

開発区域の面積が 20ha 以上の場合、街区公園に相当する 1,000 m<sup>2</sup>以上の規模の公園を二箇所以上設ける。

それ以外に設ける公園の規模は、一箇所当たり 300 m<sup>2</sup>以上とする。

以上の規定により、公園・緑地・広場等の設置基準は下表のとおりとなる。

開発区域の面積	公園の総面積	設置内容
0.3ha 以上 5 ha 未満	開発区域面積の 3 % 以上	公園、緑地又は広場
5 ha 以上 20ha 未満		公園（ 1 箇所 300 m <sup>2</sup> 以上） 1,000 m <sup>2</sup> 以上の公園を 1 箇所以上設置
20ha 以上		公園（ 1 箇所 300 m <sup>2</sup> 以上） 1,000 m <sup>2</sup> 以上の公園を 2 箇所以上設置

### 3 公園等を設けなくともよい場合

開発区域内には原則として公園等を設置すること。

なお、国土交通省都市局都市計画課作成の「開発許可制度運用指針（ - 5 - 2（3））」に基づき、都市計画法施行令第 25 条第 6 号ただし書（以下「ただし書」という。）を適用し、次の場合は公園等の設置を免除することができるものとする。

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

開発区域の周辺に相当規模の公園等が存在する場合

ア 「周辺」とは開発区域からおおむね 250 メートルの範囲とする。

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

区市町村の計画等に基づきゾーニングが決められ、既に公園等が配置された地域に開発区域がある場合

ゾーニングの範囲とはおおむね半径 300 メートルとする。

(注) 「開発区域内に公開空地等が確保され、引き続き空地としての管理がなされることが確実な開発行為」とは次の要件を満たすものとする。

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

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

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

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

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

当初計画された土地利用フレームと大幅に異なる場合の開発

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

「開発許可制度運用指針」抜粋

( - 5 - 2 第2号関係(公園、緑地又は広場に関する基準) )

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

(2) (・・・省略・・・)

また、令第25条第6号及び7号の適用がない「主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為」には、大学等の野球場、庭球場、陸上競技場等に通常併設されると考えられる付属的な建築物が建設される場合が含まれるものと考えられる。

### 3 - 2 - 3 公園に関する技術的細目

都市計画法施行規則第25条(公園に関する技術的細目)

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

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

#### 出入口の配置

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

#### 安全確保のための措置

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

#### 形状及び勾配

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

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

#### 排水施設

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

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

#### その他の留意事項

ア 街区公園等の配置は、誘致距離が適切であり、利用者が自動車交通の頻繁な道路を横断しないで利用できるようにすること。

イ 高圧線下を利用する場合は、線下の外側に相当な幅を確保すること。

ウ 健全な樹木又は樹木の集団のある土地は、緑地として設計し、その保全を図ること。

エ 街区公園より小規模の公園を住宅地以外の場所に設置するときは、幼児用のプレイロットではなく、ポケットパークとして遊戯施設等を設置しないで整備することができる。

オ 街区公園の規模以上の公園は、ランドスケープ・デザインにも配慮して整備すること。

### 3-3 消防水利

#### 都市計画法施行令第 25 条第 8 号

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

都市計画法施行令第 25 条第 8 号の規定は、都市計画法第 32 条に定める公共施設のうち、消防の用に供する貯水施設の設置についての基準を定めたものである。開発許可の申請に際しては、事前に市長と協議すること。

なお、この場合、市長は必要に応じて消防水利に関する消防署長の意見を求めるものとする。東京消防庁で定めた「消防水利の基準」については、資料編 1 を参照すること。