都 市 計 画 法 の 規 定 に 基 づ く
開発行為の許可等に関する審査基準

令和８年４月１日

港　　区

使　用　上　の　注　意

この審査基準は、港区の地域特性に合った街づくりを円滑に進めるために、都市計画法第２９条第１項の規定により申請された開発行為の許可等に関して、法令の定めに従って判断するための基準を定めたものである。

以下の審査基準のほか、個々の申請内容が都市計画上、環境の保全上、災害の防止上及び交通の安全上支障がないかについて審査を行うものとする。

なお、開発行為の許可等に関する事務のうち、この審査基準に定めていない事項については、東京都都市整備局が定めている『「都市計画法」の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査基準』を原則準用し、審査を行うものとする。

この審査基準は、令和８年４月１日の申請から適用する。

（制定）　平成１５年　４月　１日
（第１回改定）　平成１６年１０月　１日
（第２回改定）　平成１７年　４月　１日
（第３回改定）　平成１８年　１月　１日
（第４回改定）　平成１９年　４月　１日
（第５回改定）　平成１９年１１月３０日
（第６回改定）　平成２０年　３月１７日
（第７回改定）　平成２１年　３月３１日
（第８回改定）　平成２３年　４月　１日
（第９回改定）　平成２４年　３月１５日
（第 10 回改定）　平成２５年　３月１５日
（第 11 回改定）　平成２６年　３月２０日
（第 12 回改定）　平成２６年　９月２５日
（第 13 回改定）　平成２９年　３月２７日
（第 14 回改定）　令和　２年　３月２５日
（第 15 回改定）　令和　４年１０月　１日
（第 16 回改定）　令和　７年　７月　１日
（第 17 回改定）　令和　８年　４月　１日

目　次

■　第１章　■　開発行為の定義と判断基準等（第４条）
第１節　開発行為の定義 …… 1
第２節　盛土規制法の許可対象に該当する場合の開発行為… 1
第３節　区画形質の変更の判断基準 …… 2
第４節　開発区域の取り方 …… 4
第５節　区画変更に係る道路・河川等 …… 8

■　第２章　■　公共施設の管理者等の同意・協議（第３２条）……10

■　第３章　■　開発許可の基準等（第３３条）
第１節　許可基準の適用 …… 13
第２節　開発行為の許可基準
１　用途地域等への適合 …… 17
２　公共の用に供する空地等 …… 17
２－１　道路 …… 18
２－２　公園、緑地、広場等 …… 29
２－３　消防水利 …… 32
３　排水施設 …… 33
３－１　排水施設基準 …… 33
３－２　雨水流出抑制施設 …… 39
４　給水施設 …… 41
５　地区計画等 …… 41
６　公共・公益的施設 …… 42
７　宅地の安全性 …… 42
７－１　造成基準 …… 42
７－２　地盤 …… 43
７－３　崖面の保護 …… 44
７－４　擁壁 …… 45
８　災害危険区域等の除外 …… 53
９　樹木の保存・表土の保全 …… 54
10　緑地帯及び緩衝帯 …… 57
11　輸送の便 …… 57
12　申請者の資力・信用 …… 58
13　工事施行者の能力 …… 58
14　関係権利者の同意 …… 59

■　第４章　■　開発行為の変更（第３５条の２）
第１節　変更の許可　…… 61
２　軽微な変更　…… 63
３　開発許可変更事務処理の合理化　…… 63

■　第５章　■　工事完了前の建築制限（３７条）…… 64

■　第６章　■　開発行為の廃止　…… 64

■　第７章　■　地位の承継　…… 65

■　標準処理期間　■

	根拠法令	標準処理期間
開発行為の許可 ５ｈａ未満	都市計画法 第２９条第１項	６５日
開発行為の許可 ５ｈａ以上	都市計画法 第２９条第１項	９０日
開発行為の変更の許可	都市計画法 第３５条の２第１項	６５日
工事完了公告前の建築物 の建築等の承認	都市計画法 第３７条	２０日
地位の承継の承認	都市計画法 第４５条第１項	２０日

※行政手続法第６条による。

第１章　開発行為の定義と判断基準等

第１節　開発行為の定義

【法律】都市計画法第４条（定義）

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

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

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

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

市街化区域や市街化調整区域で開発行為をしようとする場合は、あらかじめ開発許可を受けなければならない。

（１）建築物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。

・ 市街化区域　……500 ㎡以上

・ 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（コンクリートプラント、クラッシャープラント等）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。

・ 市街化区域　……500 ㎡以上

・ 市街化調整区域　……面積要件なし

②　第二種特定工作物（墓園、運動・レジャー施設等）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。

・ 開発区域面積が１ｈａ以上の規模のものをいう。

第２節　盛土規制法の許可対象に該当する開発行為の取り扱い

【法律】宅地造成及び特定盛土等規制法第 15 条第２項

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等工事規制区域の指定後に都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第二十九条第一項又は第二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、第十二条第一項の許可を受けたものとみなす。

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）」に規定される工事の場合、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（以下。「みなし許可」という）、別途に盛土規制法の許可を受ける必要はありません。

また、都市計画法に基づく変更の許可又は軽微変更の届出、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きとしてみなされ、別途に手続きを行う必要はありません。

なお、みなし許可となる工事であっても、以下の手続き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く申請等が必要である。

①中間検査の申請

②定期報告

第３節　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、河川等の廃止、付替、あるいは新設等により、一団の土地利用形態を変更することをいう。

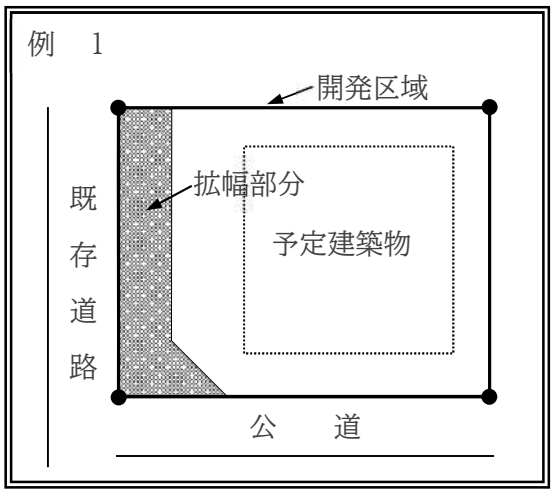
（１）以下の場合は、区画の変更とする。

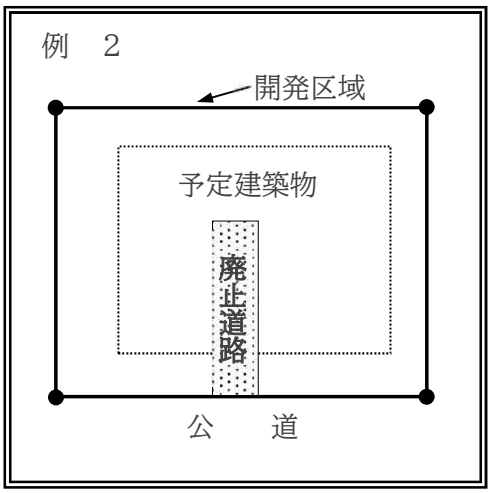
① 道路を新たに新設・拡幅する場合……（例１）

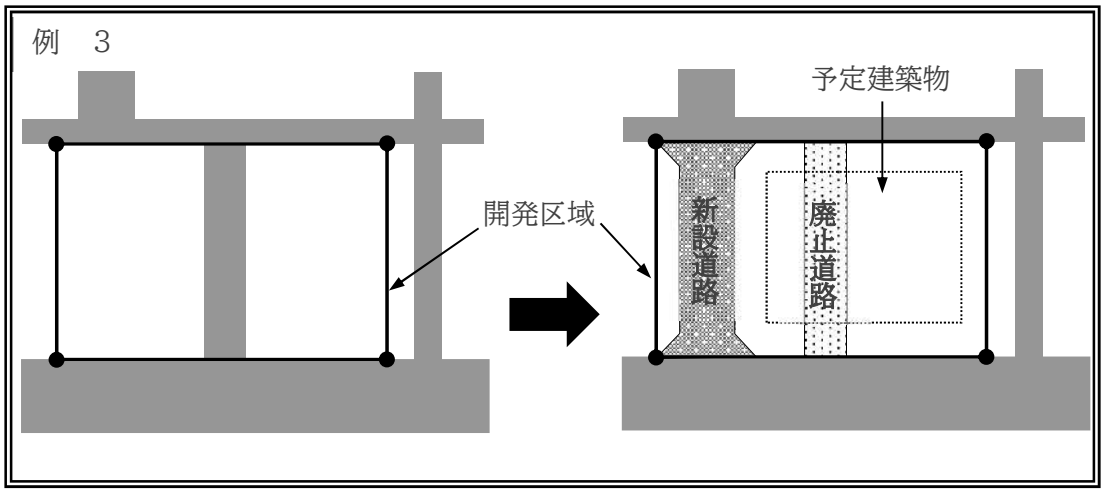
② 既存道路を廃止又は一部廃止する場合……（例２）

③ 既存道路を付け替える場合……（例３）

※ 旧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。







（２）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２ｍ）までセットバックして道路状に整備する場合。

③ 道路隅切り部を区道として整備する場合。

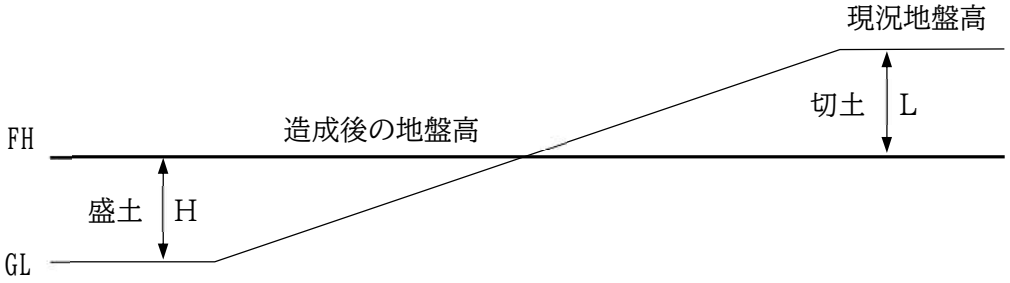
2　形質（形）の変更

形質（形）の変更とは、切土、盛土を行う造成行為（形状）をいう。

（1）下記のものは、原則として形質（形）の変更とする。

①　1.0mを超える造成行為。（切土及び盛土）

L又はH　＞　1.0m



② 過去1年以内に造成行為が行われた宅地の場合は、造成行為前の地盤を現況地盤とみなす。

（2）下記の場合は、形質（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と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項の規定に基づき道路境界線までセットバックして道路状に整備する場合に行う切土及び盛土。

③ 道路隅切り部を道路状に整備する場合。

④ 新たな宅地の造成を伴わない場合における既存擁壁のやり直し又は改修。

⑤ 建築物の解体に伴う埋め戻し（周囲の地盤レベルまで）

⑥ 建築計画上出入口等となる部分で最低限必要な切土及び盛土。

3　形質（質）の変更

形質（質）の変更とは、宅地以外の土地を宅地とする行為（性質）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。

（1）下記のものは、原則として形質（質）の変更とする。

① 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。

「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場合は、質の変更となる。

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。）

2．市街化区域内の土地であって、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、登記の日付による。

3．市街化区域内の土地であって、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日から、５年以上経過した土地を除く。）

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

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

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

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

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

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

② 主として特定工作物の建設を目的として、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。

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変更する場合は、質の変更があるものとする。

（２）下記の場合は、形質（質）の変更には該当しないものとする。

「質の変更」に該当する部分の面積が 3,000 ㎡未満の場合。

第４節　開発区域の取り方

１　開発区域

【法律】都市計画法第４条第 13 項（定義）
この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

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

① 開発申請区域内における土地所有者又は申請者が、申請区域に**連たん**[*1] して所有している土地。（隣地が土地の登記簿謄本上同一所有者の場合）隣地が別所有者で区域から除く場合は土地の登記簿謄本で確認できること。

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

＊1 **連たん**：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。

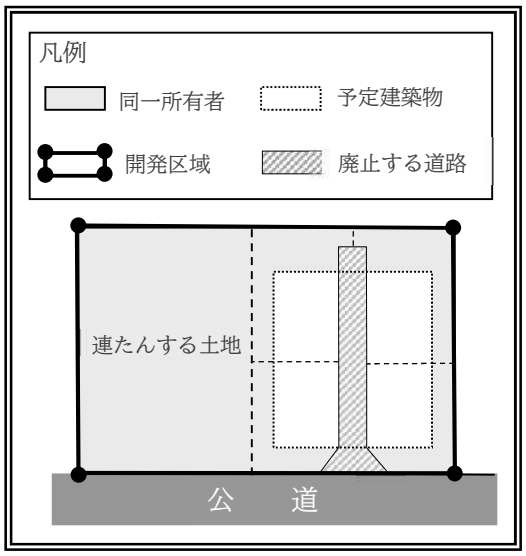
＊2 **開発行為**：法第 29 条の許可対象の開発行為だけでなく、道路位置指定の手続き等による 500 ㎡未満の土地の区画形質の変更を含む。

③ 開発行為を行うために必要となる道路の区域。

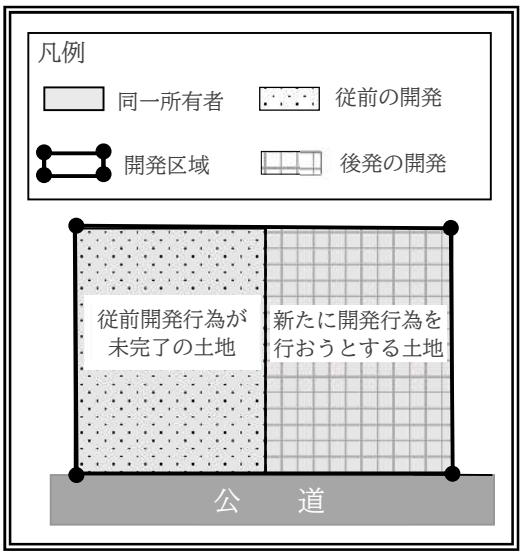
④ 隣接者の協力を得て擁壁等の構造物を設置する場合は、その構造物の範囲までを開発区域とする。

【開発区域に含まれる場合の事例】

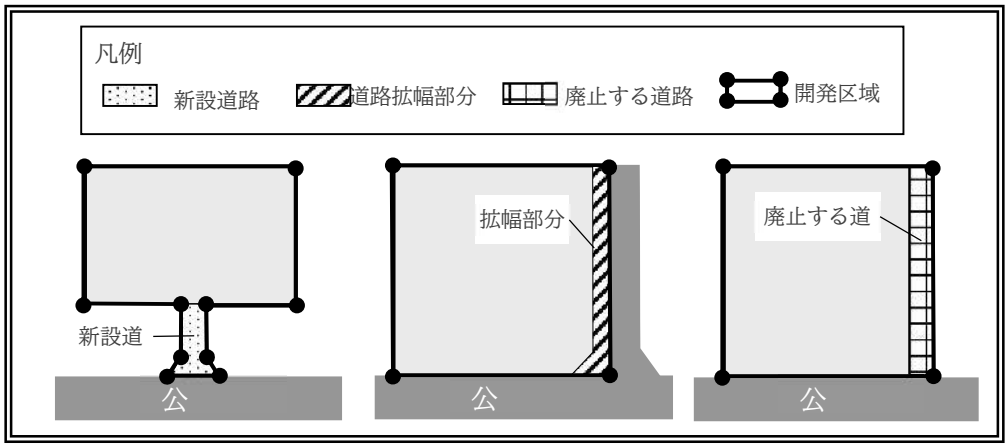
①



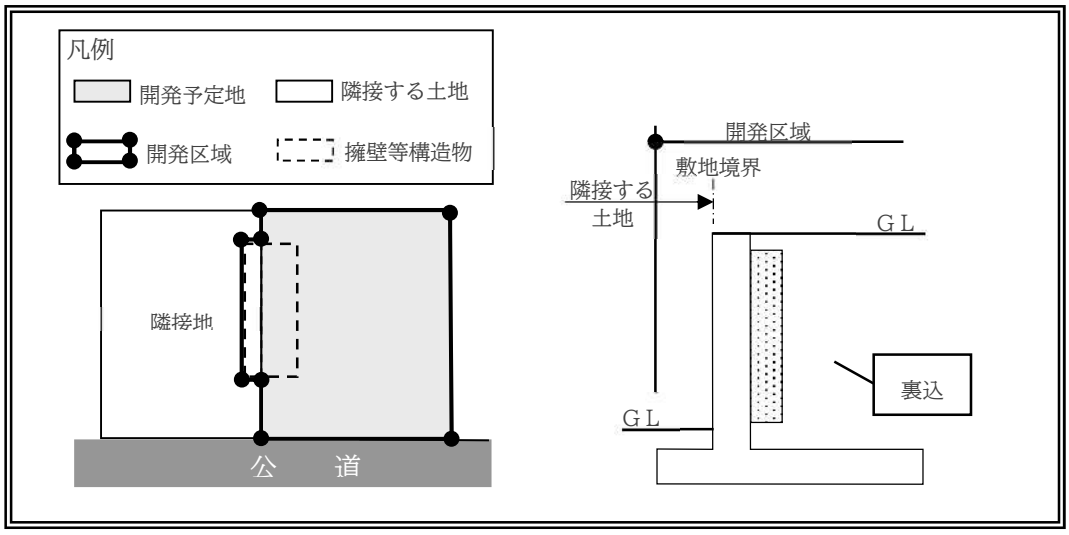
②



③



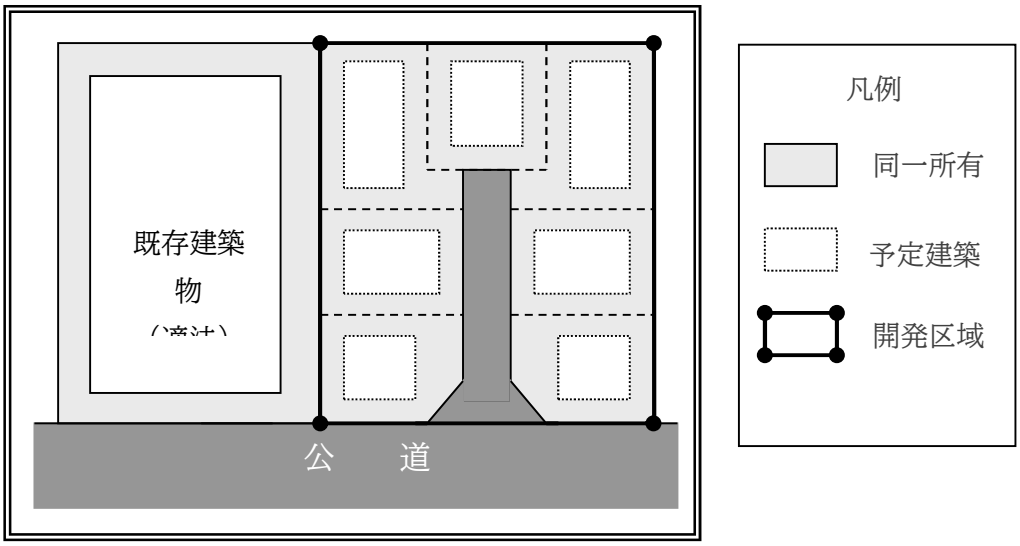
④



（２）開発区域から除くことができる土地。

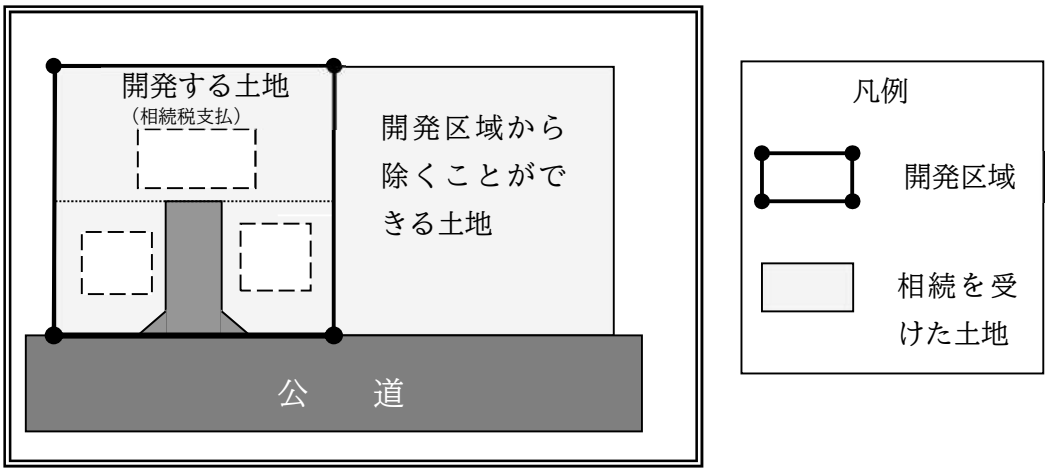
以下の土地については、適切な範囲で開発区域から除くことができるものとする。

① 同一所有者ですでに一定の土地利用がなされている土地の場合。（既存建築物が適法の場合）



② 相続を受けた土地の一部を開発する場合。

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



③ その他、差押え（競売物件の土地）、物納、納税猶予等の場合。

2　関連工事区域

次のものを関連工事区域とすることができる。

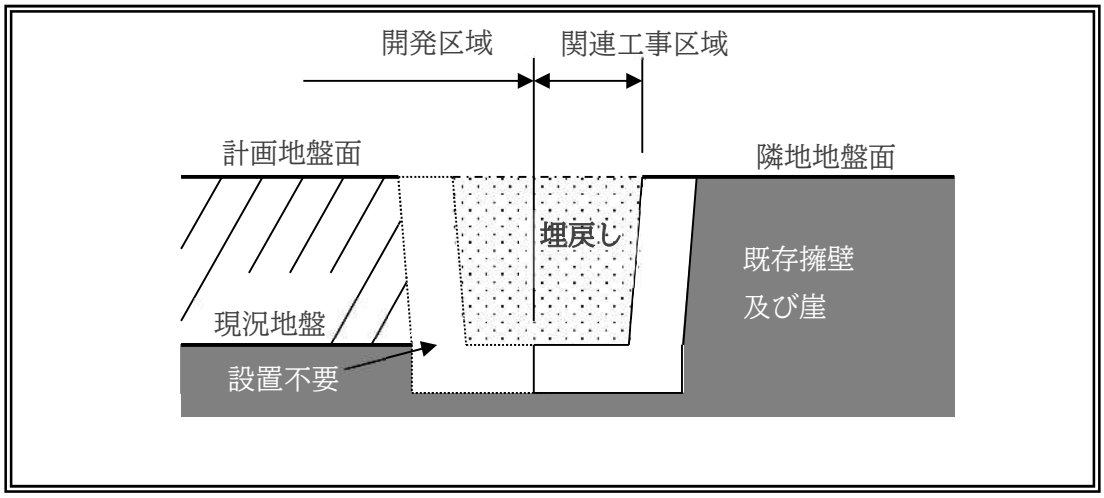
1　既設排水施設に接続させる場合における開発区域外の排水施設等（新設排水管を含む。）の工事に関する土地の区域

2　当該開発区域に接し、造成協力をする土地（造成協力地）の区域

関連工事区域は、公園、緑地、広場の面積の算定対象から除くことができる。

【開発区域と関連工事区域の取り方の例示】

宅地造成の安全性・合理性があり、隣地の同意が得られた場合。（下図参照）



3　工区設定

都市計画法第 30 条 1 項 1 号に規定する「工区」とは、工事完了の検査を部分的に受けることを目的として、開発区域を複数に分割する区域をいう。

開発区域を工区に分ける場合は次に掲げる基準に適合すること。

①完了を予定している順で工区番号が付されていること。

②先行する工区に必要な公共施設（道路、防火水槽、公園等）が含まれていること
ただし、特別な事情[*1]がある場合はこの限りでない。

③造成計画がそれぞれの工区の中で完結する計画であること

④先行工区で完了した公共施設における管理等について、管理者と協議の上、必要に応じて対応を行うこと

＊1 特別な事情（以下例）

1. 道路を部分的に拡幅するなどの場合で、道路管理者から道路全幅の補修工事を依頼され、その他の公共施設工事（上下水道の整備、無電柱化工事）により、他の原因により先行工区に配置することが難しい場合
2. 公園予定地に既存建築物（研究施設、学校など容易に移転が出来ないものに限る）があり、先行工区で完成した建築物に移転する計画で、移転後に既存建築物を解体し公園整備に着手する場合
※公園施設が完成する間は先行工区内で代替え措置を確保すること。

第５節　区画変更に係わる道路・河川等

１　道路

建築基準法第 42 条に定義する道路

【法律】建築基準法第 42 条(道路の定義)

１　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四メートル（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、六メートル。次項及び第三項において同じ。）以上のもの（地下におけるものを除く。）をいう。

一　道路法（昭和二十七年法律第百八十号）による道路

二　都市計画法、土地区画整理法（昭和二十九年法律第百十九号)、旧住宅地造成事業に関する法律（昭和三十九年法律第百六十号)、都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号)、新都市基盤整備法（昭和四十七年法律第八十六号)、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（昭和五十年法律第六十七号）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　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六十八条の九第一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、二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六十八条の九第一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つた際現に建築物が立ち並んでいる幅員四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二メートル（同項の規定により指定された区域内においては、三メートル（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、二メートル)。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二メートル未満で崖地、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四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二メートル未満一・三五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四メートル未満二・七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　第一項の区域内の幅員六メートル未満の道（第一号又は第二号に該当する道にあつては、幅員四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　第一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四メートル未満の道については、第二項の規定にかかわらず、第一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、第二項の規定により幅員一・八メートル未満の道を指定する場合又は第三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。

開発許可の区域変更に係る道路とは、建築基準法第 42 条に定義する道路及び行政財産のうち、公共用財産である道路をいう。

建築基準法第 42 条に定義されている道路のうち、
（１）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）又は、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。

（２）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）
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る道路とする。

【法律】道路法第２条第１項（用語の定義）
この法律において「道路」とは、一般交通の用に供する道で次条各号に掲げるものをいい、トンネル、橋、渡船施設、道路用エレベーター等道路と一体とな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告示のあったものをいう。
道路法第３条（道路の種類）
道路の種類は、左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

２　河川

河川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。
（１） 河川法の適用を受けるもの。

河川等の分類表

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）

３　法定外公共物

港区法定外公共物管理条例に係る法定外公共物（旧認定外道路及び旧公共溝渠）の変更についても区画の変更となり、開発許可が必要である。

第２章　公共施設管理者等の同意・協議

【法律】都市計画法第 32 条（公共施設の管理者の同意等）

１　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。

【政令】都市計画法施行令第 23 条（開発行為を行なう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、第三号及び第四号に掲げる者を除く。）と協議しなければならない。

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

二　当該開発区域を給水区域に含む水道法第３条第５項に規定する水道事業者

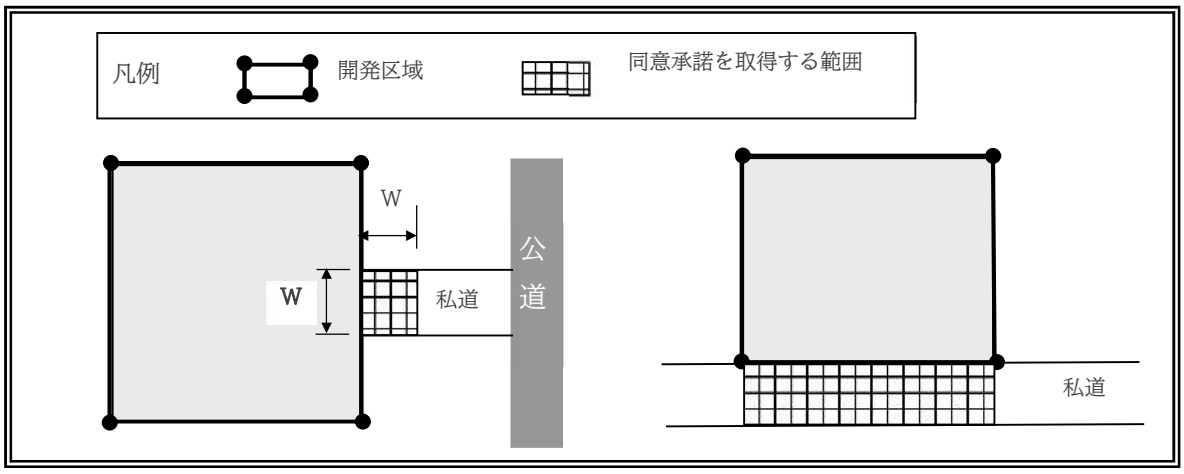
三　当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第２条第１項第２号に規定する一般電気事業者及びガス事業法第２条第２項に規定する一般ガス事業者

四　当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

（１）開発許可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既設の公共施設の管理者等の同意を得ること。

私道等に接続して、開発行為を行おうとする場合の公共施設管理者の同意は、当該私道の管理者又は所有者とし、その範囲は接続する道路部分の土地所有者の同意とする。（下図参照）

その他、開発行為に関連して掘削する土地の所有者の同意も必要である。

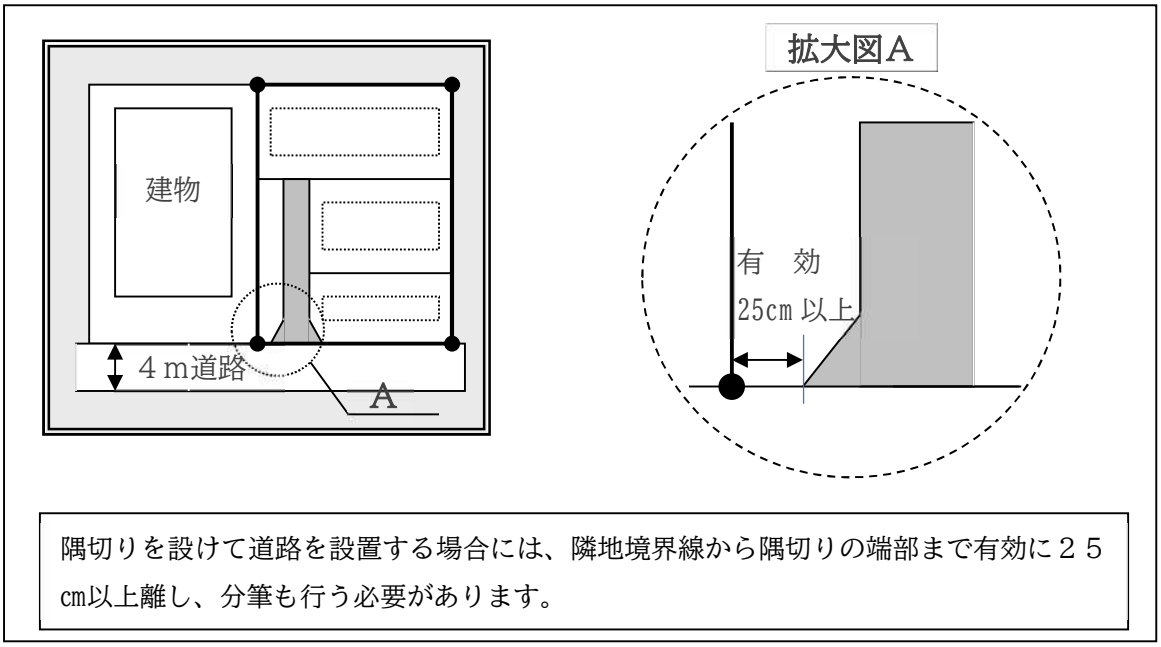


（２）開発許可を申請しようとする者は、当該開発行為又は当該開発行為に関する工事により設置される新たな公共施設を管理することとなる者等と協議すること。この際、私道を新設する場合は、新たに道路に接することとなる土地及び家屋の権利者の同意を取ること。ただし、以下の場合はこの限りでない。

① 道路を隣地より 25 ㎝以上離して設置する場合。（下図参照）

② 開発区域に接する既存道路を開発区域側に一方的に拡幅する場合は、当該道路に接する向かい側（対岸）の各権利者。

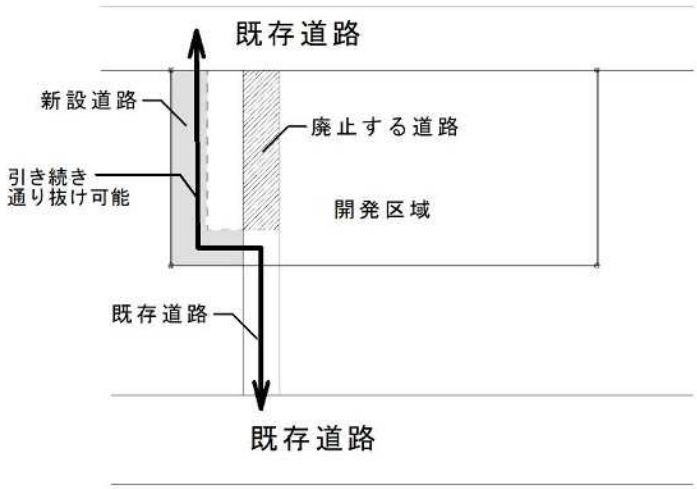
③ 都市計画道路及び地区計画による道路の拡幅に伴う起終端部の各権利者。



隅切りを設けて道路を設置する場合には、隣地境界線から隅切りの端部まで有効に２５cm以上離し、分筆も行う必要があります。

（３）既設の道路廃止を行う場合は、位置の変更又は取消しにより直接影響を及ぼすと考えられる部分の権利者（家屋の所有者を含む）の承諾を得ることを原則とする。また、既設の通り抜け道路の一部を廃止する場合は、当該通り抜け道路に沿接する全ての土地及び家屋の権利者から同意を得ることを原則とする[*1]。

＊1 **原則とする**：例外として通り抜け道路の一部を廃止する場合で、開発区域内の新たな道路と接続し、引き続き通り抜け出来る状態にする場合は、廃止する部分によって直接影響を及ぼす範囲と考えられる部分の権利者の承諾を得ることとする。



【注意】

（１）から（３）の場合の権利者とは、所有権のほか、地上権、永小作権、地役権、質権、抵当権などがある。また、上記の同意には、実印による承諾書、印鑑証明書、資格証明書（法人の場合のみ）、登記事項証明書を添付すること。

【法律】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。

【法律】都市計画法第 40 条（公共施設の用に供する土地の帰属）
開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合においては、従前の公共施設の用に供していた土地で国又は地方公共団体が所有するものは、第 36 条第３項の公告の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項第１号に規定する第一号法定受託事務（以下単に「第一号法定受託事務」という。）として当該公共施設を管理する地方公共団体であるときは、国）に帰属するものとする。
３　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。

第３章　開発許可の基準等

第１節　許可基準の適用

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

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

イ　開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ　開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ　予定建築物等の用途

ニ　予定建築物等の敷地の規模及び配置

三　排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）第２条第 1 号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつて開発区域及びその周辺の地域に溢いつ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っては、水道その他の給水施設が、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合し

ていること。

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

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

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

ハ　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２号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画

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、崖がけ崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。

宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和 36 年法律第 191 号)第 10 条第 1 項の宅地造成工事規制区域	津波防災地域づくりに関する法律第 72 条第 1 項の津波災害特別警戒区域
開発行為に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第 73 条第 1 項に規定する特定開発行為（同条第４項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事
宅地造成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。	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。

九　政令で定める規模以上の開発行為にあっては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

十　政令で定める規模以上の開発行為にあっては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第二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。

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。

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。

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

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

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

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

５・６・７・８（略）

１ 自己の居住用及び業務用

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

①該当する例 個人住宅、店舗併用住宅（建築基準法 別表第２（い）項第２号に該当するものに限る。）

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、自社事務所、ホテル、旅館、結婚式場、ゴルフ場、企業の福祉、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、優良老人ホーム、学校の寮

２ 住宅の建築の用に供するとは

（１）本審査基準における【住宅】とは、専用住宅・共同住宅・長屋・寄宿舎・下宿をいう。また、【住宅】内に設ける生活利便施設であって、「生活利便施設の床面積 ≦ 住宅用途部分の床面積 × １／１０」の規模のものは、住宅の建築の用に供するものとする。

（駐車場面積はどちらの面積にも含まずに検討する。）

※ 生活利便施設

生活利便施設とは、居住者が日常生活するうえで必要となる店舗等をいう。（食料品店・日用品店・コンビニエンスストア等の物品販売店、銀行 ATM コーナー等のサービス店舗、診療所・保育所・郵便局・町会の集会室等の公益的施設、その他これらに類するもの。）

３ 敷地

「敷地」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上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。

また、建築基準法第 86 条第 1 項の総合的設計制度による一団の計画の場合は、全体が一の敷地とみなす。

建築基準法第 86 条第 2 項の場合は利用形態等を鑑みて、敷地は個別で判断する。

第２節　開発行為の許可基準

１　用途地域等への適合

【法律】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、第 49 条の２若しくは第 60 条の３第２項（これらの規定を同法第 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

２　公共の用に供する空地等

【法律】都市計画法第 33 条第 1 項第２号

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

イ　開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ　開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ　予定建築物等の用途

ニ　予定建築物等の敷地の規模及び配置

本号を適用するについて必要な技術細目は、令第 25 条並びに規則第 20 条、第 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、すなわち、都市の骨格をなす都市幹線・補助幹線街路、街区公園規模以上の公園、下水道幹線、鉄道、河川等については、都市施設として都市計画で決定されるものである。

２－１ 道路

２－１－１ 道路の計画

１） 道路計画

開発行為は、幹線道路網が都市計画によって定められていることを前提としている。都市計画道路の配置は、近隣住区の考え方に基づき行われることが前提である。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

【政令】都市計画法施行令第 25 条第 1 号
道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。

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

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

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

２－１－２　道路の幅員構成

１　開発区域内の敷地が接する道路幅員

【政令】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。
【省令】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つては６メートル（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、８メートル）、その他のものにあつては９メートルとする。

（１）土地利用と道路幅員

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

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

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

なお、本条文の必要幅員は前面道路だけでなく幹線道路まで適用され、加えて、施行令第 25 条第１号より区域内に設ける道路は開発区域から幹線道路に至るまでの最小幅員以上の幅員で設けることは出来ない。

	予定建築物の用途	予定建築物の敷地規模	道路幅員
一般の施行令第 25 条第２号道路	住宅	―	６ｍ以上
	住宅以外	1,000 ㎡未満	
		1,000 ㎡以上	９ｍ以上
人・車の発生交通量が特に大きな場合			１２ｍ以上

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。

（２）小区間の区画道路の幅員

開発区域内の敷地が接する道路は（１）のとおり６ｍ以上を原則とするが、住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為で、開発区域面積が 3,000 ㎡未満のものは、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に限り、本文括弧書きを適用し現況で４ｍ以上とすることができる。

２　令第 25 条第 2 号ただし書きが適用される開発区域に接する既存道路

【省令】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 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４ｍ以上とするものである。なお、開発行為が既存の道路に接して行われる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になる。また、開発区域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れ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。

（１）公共公益施設（令第 21 条第 26 号イ、ロ、ハに該当する）の建築の用に供する目的で行う開発行為は、以下のように取り扱う。

開発区域が接する既存道路の幅員が広幅員道路まで６ｍ以上とすることができる。ただし、第 1 種低層住居専用地域、第 1 種中高層住居専用地域及び第 2 種中高層住居専用地域に限る。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本項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。

（２）再開発型開発行為に関する道路の基準の運用について。

平成元年４月 1 日付け「再開発型開発行為に関する開発許可制度の運用の適正化」に関する事務取扱要領並びに平成 26 年 8 月 1 日付け国土交通省作成の「開発許可制度運用指針」に基づき、予定建築物の用途が住宅以外のものであっても、以下の要件のすべてに合致する開発行為については、令第 25 条第２号のカッコ書きを適用し、小区間で通行上支障がない場合として取り扱う。

① 総合設計制度や特定街区制度の適用を受けて行われるもので、前面道路に対し歩道状の公開空地等が 2.5m以上設けられていること。
② 歩道状の公開空地等は、協定により適切に維持管理されること。
③ 開発区域から幹線道路への接続距離が短いこと。
④ 開発区域の形状がおおむね整形で、基準道路に接する延長が開発に面した区域の全周長の３分の 1 以上であること。
⑤ 開発区域の２面以上が幅員６ｍ以上かつ 1 面は 6.5m以上の道路に接していること。
⑥ 基準道路の幅員は、幹線道路から起点又は終点まで、有効に通じていなければならない。

（３）都市計画道路及び地区計画等で定められた道路への基準の運用について。

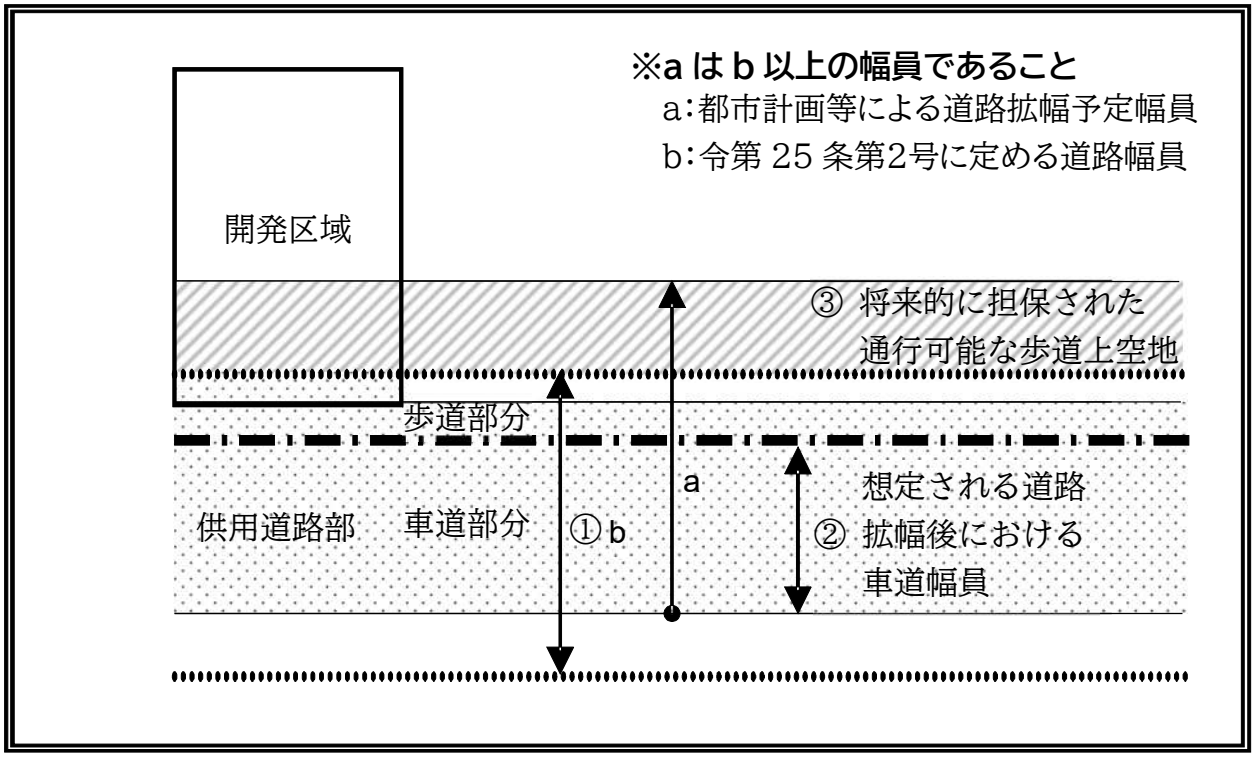
以下の用件すべてに合致する開発行為については、施行令第 25 条第１号を考慮し、区域に接する部分において当該計画に定める道路拡幅を行った上で、令第25条第２号カッコ書きを適用する。（次頁の図を参照）

① 開発区域内の敷地が接する道路において都市計画道路及び地区計画等による施行令第 25 条第２号道路に定める道路幅員以上の道路拡幅が予定されていること。

② 計画地までの供用道路部において、将来的に想定される車道幅員が確保されていること。

③ この道路に沿って拡幅計画幅員以上の通行可能な歩道状空地が確保されているとともに、将来においても引き続き当該歩道状空地が担保できる場合。

都市計画道路及び地区計画等で定められた道路への基準の運用



３　接続先の既存道路の幅員

【政令】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なう開発行為にあつては、6.5 メートル）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。

（１）土地利用と道路幅員

開発区域内の主要な道路が接続する既存道路も、区域内の道路と同様に開発区域の土地利用に応じて幅員を定める。接続先の既存道路は、従前からの通過交通に加えて開発行為により発生する交通量を負担することになるため、区域内道路の幅員以上の幅員が必要とされる。そこで、９m以上を標準とし、住宅系の開発については 6.5m以上とする。

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

（２）やむを得ないと認められる場合

「周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められる」場合とは、既存道路の幅員が前述の幅員より狭く、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、かつその接続先となる既存道路は車両の通行に支障が無い場合である。接続先の既存道路の円滑な交通を確保するには、既存道路を前述の幅員まで拡幅することが原則である。

しかし、港区は 6.5m未満の幅員の道路が多いうえに、既存道路の拡幅に際して権利者が異なる場合や拡幅に支障となる物件が多く存在する場合など困難を極めることも多い。そこで、開発の目的や規模などから新たに発生する交通によって既存道路の交通処理能力が許容できる程度か否かの判断を行うことになるが、既存道路の事情や開発行為の目的・規模など多様であることから、概ねの判断基準としては、

・令 25 条２号による道路幅員以上の幅員が、開発区域から幹線道路まで確保されていること。
・開発区域外での既存道路の拡幅を極力行い、開発区域に面しての拡幅により都市計画的見地から健全な市街地形成を誘導しうるものであること。
・新たな交通量の発生が少なく、既存道路への影響が少ないものであること。

などの事項について総合的に勘案するものである。

４　歩道を設置する場合の幅員

【政令】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。
【省令】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６m程度の道路を歩車道分離した場合、車道幅員が極端に狭くなり、機能の低下が危惧される。また、開発区域外の既存道路とのアンバランスが生じること等が考えられる。そこで、車道について幅員６m以上が確保され、さらに、少なくとも片側に２mの歩道及び両側に 0.5mの路肩を考え、幅員９m以上のものについて、歩車道分離のための歩道を設置することが必要とされる。

歩道は、街きょ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。　（出典：道路構造令第 11 条）

種別	級別	歩道幅員（m）	
		標準幅員	歩行者の少ない箇所
第四種	第一級	3.50	2.75
	第二級	3.50	2.00
	第三級	2.00	ー
	第四級	2.00	ー

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っては２m、並木を設ける場合にあっては 1.5m、ベンチを設ける場合にあっては１m、その他の場合にあっては 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はこの限りでない。

２－１－３　道路に関する技術的細目

１　構造及び横断勾配

【省令】都市計画法施行規則第 24 条第 1 号
道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配が附されていること。

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

ここでいう舗装は、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）以上の場合は、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になる。使用材料や施行方法の詳細は港区の道路工事設計基準による。

横断こう配については、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。こう配は路面の種類、縦断こう配の大小、気候条件などを考慮して決めること。一般的には、次表の値を用いる。

路面の種類	横断こう配
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	０%以上　5.0%以下

※ 歩道、自動車道等においては、2.0%を標準横断こう配とする。（出典：道路構造令第 24 条）

２　路面排水施設

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

全ての道路には、路面の雨水等をすみやかに排除するために、側溝あるいは街きょ、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、ＬＯ型溝を標準とする。

歩車道を分離する場合は、街きょを設置して歩車道間に段差をつける。集水ますは、道路こう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、縦断こう配をもとにして決定することとし、区域外への流出を極力避けること。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と。

３　縦断勾配

【省令】都市計画法施行規則第 24 条第３号
道路の縦断勾こう配は、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。

道路の設計にあたっては、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、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とする。

設計速度（km／ｈ）	縦断こう配（%）
60	５以下
50	6
40	7
30	8
20	9

（出典：道路構造令第 20 条）

４　階段状道路

【省令】都市計画法施行規則第 24 条第４号
道路は、階段状でないこと。ただし、もつぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあつては、この限りでない。

階段状道路は、歩行者専用道路を除いて、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きたさず、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。しかし、令第 25 条第２号の規定は車両の通行を前提としているので、開発行為による道路が階段状道路のみとならないようにする。

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 30 ㎝以上、けあげの寸法は 15 ㎝以下であること。
（２）高低差が３ｍを超える場合、高低差３ｍ以内ごとに踏幅２ｍ以上の踊り場を設けること。
（３）他の道路と接続する部分には車止めを設けること。
（４）原則として道の両側に手すりを設け、高さ 90 ㎝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、こう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

【省令】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。

（１）新設道路の取扱い

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、防災上の観点から見て好ましいものではない。そこで、やむを得ず行き止まり道路とする場合には、避難と車両の通行に支障のないように配慮して、自動車が転回できるスペースを設ける必要がある。

なお、行き止まり道路には、次頁の表に基づき転回広場を設置する。

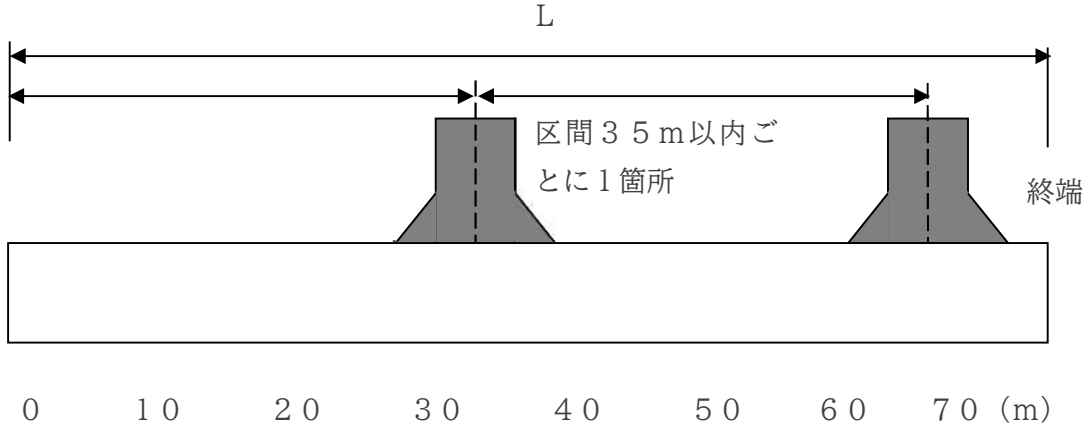
（２）既存道路の取扱い

道路を新設・付替えを行った結果、既存道路の袋路状部分をさらに延長する場合、当該袋路状部分の全て（既存道路の袋路状部分を含む。）を新設道路ととらえて、次の表に基づき転回広場を設置する。

道路幅員	６ｍ未満	６ｍ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	終端及び区間 35ｍ以内ごとに１箇所	120ｍごとに１箇所（設置間隔 60ｍ～120ｍ）

○ 幅員６ｍ未満（35ｍを超える場合）

35ｍ＜Ｌ≦70ｍ：接続先道路から転回広場までの距離

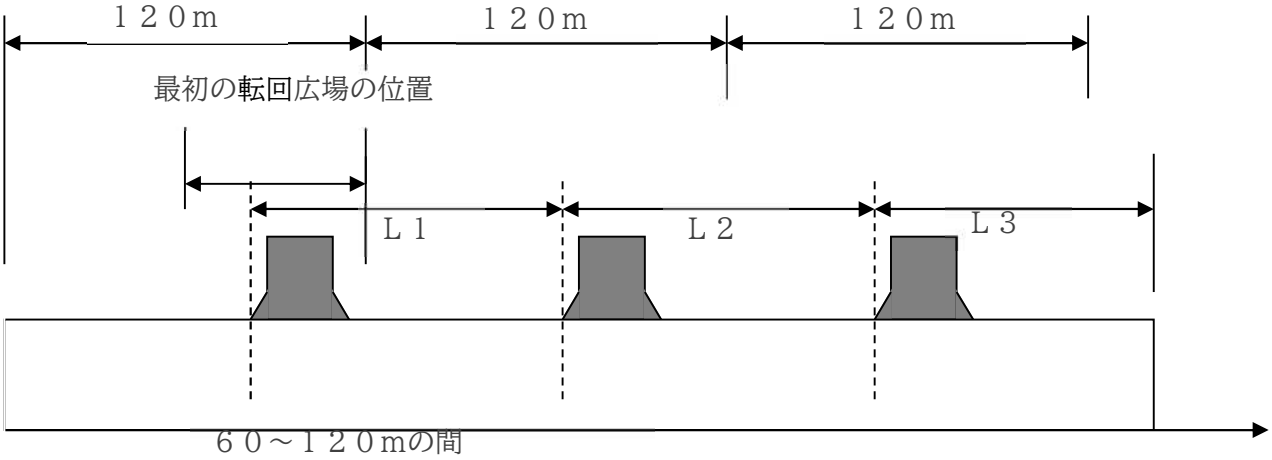


○ 幅員６ｍ以上（120ｍを超える場合）

60m≦Ｌ1≦120m：転回広場どうしの間隔

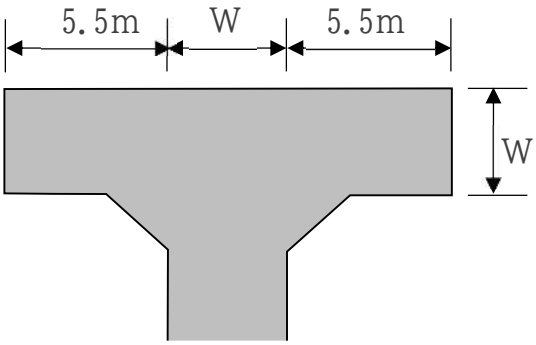
60m≦Ｌ2≦120m：転回広場どうしの間隔

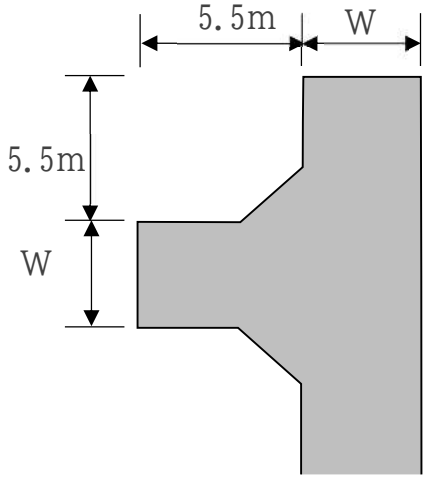
≦Ｌ3≦120m：最後の転回広場から行き止まりまでの距離



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

注）転回広場は、次のいずれかの形状の部分を含むものであること。





6　隅切り

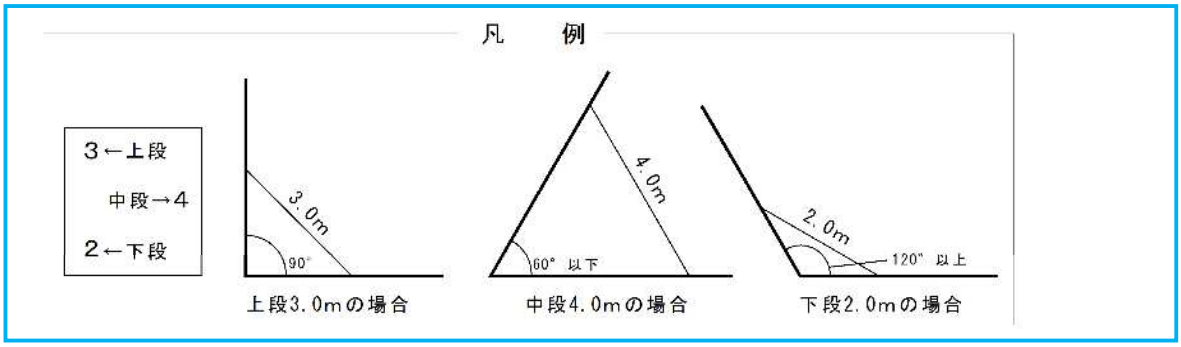
【省令】都市計画法施行規則第 24 条第６号
歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。

道路と道路の平面交差や道路の曲がりかどは、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。
隅切りの長さについては次の表を標準とする。

【隅切り一覧表】

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

注）本表使用にあたっては、直近上位値を用いる。
　　上段 交差角 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らないと見込まれ、予定建築物が主に住宅の場合は、下記の基準によることができる。

道路幅員	４m	５m	６～6.5m
４m	3	3	3
５m	3	3	3
６m	3	3	4

交差角 90 度前後

その他の留意点は以下のとおりである。

（１）隅切りにより切り取る部分は、できるだけ二等辺三角形になるのが望ましい。

（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）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。

（４）既存道路同士の交差部も隅切りを設けること。

（５）新設道路は片側だけに隅切りを設ける、いわゆる「片隅切り」は原則として認めない。ただし、大規模開発以外でやむを得ない場合には、基準の隅切り長に１ｍを加えた長さの隅切りを設置することとする。

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

（７）歩車道が分離され、２ｍ未満の歩道が設置されている公道（道路法により認定されている道路）の歩道部分に接続する場合の隅切りについては、歩道幅に関わらず隅切り長さを２ｍまで緩和することができる。

（８） 歩車道が分離され、２ｍ以上の歩道が確保されている公道（道路法により認定している道路）の歩道設置側部分に接続する場合は、隅切は設けなくてもよい。ただし、交差する道路の角度が 60 度未満の場合はこの限りではない。

２－２　公園、緑地、広場等

２－２－１　公園等の計画

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あたり 10 ㎡以上として、そのうち市街地内に一人当たり５㎡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㎡となるように定められている。

２－２－２　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５ｈａ未満の場合

【政令】都市計画法施行令第 25 条第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。

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

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

＜公園の設計方針＞

公園管理者として、以下の点に留意して協議しているので、設計上配慮すること。

①公道に面して設けること。

②整形な形状を原則とし、その辺の比が１：２に近いものであること。

③雨水等を有効に排出するため必要な施設が設けられていること。

④一定の照度を保つ照明計画をすること。

後段のただし書き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「公園を設けなくてもよい場合」にのみ適用する。

２　開発区域の面積が５ｈａ以上の場合

【政令】都市計画法施行令第 25 条第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。

【省令】都市計画法施行規則第 21 条（公園の設置基準）
開発区域の面積が５ヘクタール以上の開発行為にあつては、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５ｈａ以上 20ｈａ未満
街区公園相当の公園の規模は、一箇所当たり 1,000 ㎡以上として、この街区公園を一箇所以上設ける。それ以外に設ける公園の規模は、一箇所当たり 300 ㎡以上とする。
（２）面積 20ｈａ以上
開発区域の面積が 20ｈａ以上の場合、街区公園に相当する 1,000 ㎡以上の規模の公園を二箇所以上設ける。
それ以外に設ける公園の規模は、一箇所当たり 300 ㎡以上とする。

以上の規定により、公園・緑地・広場等の設置基準は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　５ｈａ未満	開発区域面積の３％以上	公園、緑地又は広場
５ｈａ以上 20ｈａ未満		公園（１箇所 300 ㎡以上）1,000 ㎡以上の公園を１箇所以上設置
20ｈａ以上		公園（１箇所 300 ㎡以上）1,000 ㎡以上の公園を２箇所以上設置

３　公園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。

ただし、以下の場合に公園を設けなくてもよいものとする。

（１）平成元年４月１日付け「再開発型開発行為に関する開発許可制度の運用の適正化」に関する事務取扱要領並びに平成 26 年 8 月 1 日付け国土交通省作成の「開発許可制度 運用指針（Ｉ－５－３（５））」に基づき、公園等の提供を求めない開発行為にあっても、以下の要件を満足する協定公園が開発区域内に設けられていることを原則とする。

①周辺市街地の状況、地域の特性を考慮した都市公園法第２条第２項の公園施設が配置されていること。

②協定公園の規模は開発区域の３パーセント以上かつ 150 平方メートル以上とし、制度により設けられる公開空地と一体的に計画されていること。

③公園等は協定により、適切に維持管理されること。

（２）学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）第 1 条に規定する学校の用に供する施設である建築物の建築を目的とした開発行為を行うとき。

都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）第 25 条第６号のただし書きの適用により、公園等を適用除外とする。

２－２－３　公園に関する技術的細目

【省令】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。

その他の留意事項としては下記のとおりとする。

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

(2)高圧線下を利用する場合は、線下の外側に相当な幅を確保すること。

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

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

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

開発許可で設置された公園等は、都市計画法第 39 条及び第 40 条の規定により、原則として、区が管理し、区に帰属するものとなる。そのため、公園の設計においては、公園に関する技術的細目の基準に適合させるとともに、区の公園所管課と事前に十分な協議を行い、都市計画法第 32 条の規定による公共施設管理者の同意を得なければならない。

２－３　消防水利

【政令】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、事前に所轄の消防署と協議すること。

３　排水施設

３－１　排水施設基準

３－１－１　排水基準

【法律】都市計画法第 33 条第 1 項第３号
排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）第２条第 1 号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつて開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。
　イ　当該地域における降水量
　ロ　前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

法第 33 条第 1 項第３号は、排水施設についての基準を定めている。本号を適用するために必要な基準は施行令第 26 条、施行規則第 22 条及び第 26 条に規定されている。

（参考）都市計画法第 33 条第 1 項第２号
イ　開発区域の規模、形状及び周辺の状況
ロ　開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
ハ　予定建築物等の用途
ニ　予定建築物等の敷地の規模及び配置

【政令】都市計画法施行令第 26 条
法第 33 条第２項に規定する技術的細目のうち、同条第 1 項第３号（第 35 条の２第４項 において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。
一　開発区域内の排水施設は、国土交通省令で定めるところにより、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出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。
二　開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。
三　雨水（処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として、暗渠によって排出することができるように定められていること。

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

計画下水量の算定は、規則第 22 条に基づいて行う。（３－１－２　２ 計画下水量の算定を参照）

令第 26 条第２号は、開発区域内の排水施設の接続について規定したものである。開発区域内の排水施設がその下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、河川等へ接続していなければならない。「有効かつ適切に」とは、地形等から考えて無理なく排

出することができると同時に、接続先の能力が十分あり、しかも接続先の本来の機能に照らして汚水及び雨水を排出することが適当であるという意味である。 ただし、放流先の排水能力が集中豪雨等の一時的集中排水時のみ不十分となる場合で、他に接続できる十分な排水能力を有する放流先が存在しない場合には、雨水に限り、流出抑制施設を設け浸透又は貯留することができるものとする。 令第 26 条第３号は、雨水以外の下水は原則として暗渠により排出するよう規定している。

３－１－２ 管渠の設計

１　下水管渠計画

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

また、公共下水道の計画が定められている場合は、その計画に整合するように排水区域を定める必要がある。

下水の排除方式には、雨水と汚水とを別々の管渠で排除する「分流式」と、同一の管渠で 排除する「合流式」がある。地域によって公共下水道の排除方式が異なるため、対象地域の公共下水道に合わせて排除方式を定めること。

なお、港区は分流式、合流式の地域があり、以下の地域では分流式の排除方式となっている。

海岸二丁目、三丁目 芝浦四丁目の一部 港南一丁目の一部、三丁目、四丁目、五丁目 ※その他の地区においても、雨水管を設けている場合があるため、管理者に確認をすること。

管渠計画の検討に当たっては、下水道の将来管理者である東京都下水道局と協議を行い、それらの指導に従って計画を決定すること。

2 計画下水量の算定

【省令】都市計画法施行規則第 22 条（排水施設の管渠の勾配及び断面積）
令第 26 条第 1 号の排水施設の管渠の勾配及び断面積は、５年に 1 回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は付随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排出することができるように定めなければならない。
２　令第 28 条第７号の国土交通省令で定める排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設とする。

（1）雨水量

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

合理式

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

Q：計画雨水量（m^3／秒）
Ｉ：降雨強度（mm／時間）
Ｃ：流出係数
Ａ：排水面積（ha）

① 流出係数

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

なお、土地利用ごとの流出係数は原則として下表の値を用いる。

流出係数		面積	土地利用
C1	0.9	A1	道路、屋根等（屋根＝宅地面積×建ぺい率）
C2	0.8	A2	透水性舗装
C3	0.5	A3	公園、造成緑地 宅地の庭等（＝宅地面積－屋根等面積）
C4	0.3	A4	山林、残留緑地

C（流出係数）

$$= \frac{C1 \times A1 + C2 \times A2 + C3 \times A3 + C4 \times A4}{A1 + A2 + A3 + A4}$$

$$= \frac{0.9 \times A1 + 0.8 \times A2 + 0.5 \times A3 + 0.3 \times A4}{A1 + A2 + A3 + A4}$$

② 降雨強度

降雨強度値は、規則第 22 条に規定されているとおり、５年に１回の確率で想定される降雨強度値以上の値を用いる。都内の開発行為及び宅地造成の場合、５年に１回の確率の降雨強度値の計算式は、次の式とする。

〔５年に１回の確率の降雨強度式〕

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

Ｉ：降雨強度（㎜／時間）

ｔ：流達時間（分）

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

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

③ 排水面積

排水面積は、開発の内容や周辺の地形等を勘案して決定される排水区域の面積である。開発が行われる区域内だけでなく、その上流部も含む流域全体の雨水を対象とするため、開発区域とは必ずしも一致しないので注意を要する。

（２）汚水量

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

①基礎家庭汚水量は、一般家庭の給水実績、用水の使用目的別に必要量を積み上げ、合計する方法があるが、一般的に一日平均 200～350ℓ／人・日の範囲内とする。

②営業汚水量は、地域ごとの上水道給水量の実績を参考に、土地利用形態に応じて基礎家庭汚水量に対する営業汚水の比率（営業用水率）を選定し、基礎家庭汚水量を乗じて算出する。

③工場排水は、各業種毎に過去の排水量を調査し、単位出荷額当たり、従業員１人当たり又は工場敷地面積当たり排水原単位を基に、土地利用に応じ算出する。

④地下水量は、管渠の構造上やむを得ず流入してくる雨水や地下水があるので、１人１日最大汚水量の 20%程度を見込む。

計画人口	計画人口は、排水区域全体の将来の下水道利用人口である。計画人口の算定は、将来の土地利用計画に基づいて推定する。
計画汚水量原単位	計画汚水量原単位は、下水道の各施設の規模を決定する際の基準となる。
計画１日最大汚水量	年間を通じての１日当たりの最大汚水量。下水処理施設の処理能力の基準となる。家庭汚水量（営業汚水量を含む、１人１日最大汚水量×計画人口）、工場排水量、地下水量等を合計したものである。
計画時間最大汚水量	管渠、ポンプ場などの施設規模を決定する基準となる。計画１日最大汚水量の１時間当たりの量（24 分の１の量）の 1.3～2.0 倍が標準とされているが、下水道の規模が小さくなるほど大きな値を採用する。
計画１日平均汚水量	処理場への流入水質の推定などの基準となる。計画１日最大汚水量の 70～80％とされる。なお、計画下水量の算定に当たっては、原単位等が地域や流域によって異なる場合があるので、管轄の下水道局の指導に従って算出すること。

３ 管渠の断面決定

（１）管渠の流量

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

$$Q = A \cdot V$$
$$V = C \cdot \sqrt{R \cdot I}$$

Ｑ：流量（㎥／秒）
Ａ：流積（㎡）
Ｖ：平均流速（ｍ／秒）
Ｃ：流速係数
Ｒ：径深（ｍ）＝Ａ／Ｐ（Ｐ：流水の潤辺長）
Ｉ：水面勾配

流速係数は、次のいずれかの式により算定する。

ガンギレ・クッターの式	マニングの式
$C=\dfrac{\left(23+\dfrac{1}{n}+\dfrac{0.00155}{I}\right)}{1+\left(23+\dfrac{0.00155}{I}\right)\cdot\dfrac{n}{R^{1/2}}}$ $V=\dfrac{\left(23+\dfrac{1}{n}+\dfrac{0.00155}{I}\right)\cdot(R/I)^{1/2}}{1+\left(23+\dfrac{0.00155}{I}\right)\cdot\dfrac{n}{R^{1/2}}}$	$C=\dfrac{1}{n}\cdot R^{1/6}$ $V=\dfrac{1}{n}\cdot R^{2/3}\cdot I^{1/2}$

n（粗度係数）＝0.013 （陶管、鉄筋コンクリート管等）
0.010 （硬質塩化ビニル管等）

（２）下水管の断面

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

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

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

３－１－３　排水施設

【省令】都市計画法施行規則第 26 条（排水施設に関する技術的細目）
令第 29 条の規定により定める技術的細目のうち、排水施設に関するものは、次に掲げるものとする。
一　排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。
二　排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最少限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができる。
三　公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。
四　管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあっては、その内径又は内法幅が、20 センチメートル以上のもの）であること。
五　専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。
　イ　管渠の始まる箇所
　ロ　下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所（管渠の清掃上支障がない箇所を除く。）
　ハ　管渠の内径又は内法幅の 120 倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な場所
六　ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべきます又はマンホールにあつては、密閉することができるふたに限る。）が設けられていること。
七　ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべきますにあつては深さが 15 センチメートル以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあつてはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。

原則として排水施設は、開発行為完了後、東京都下水道局にその管理を引き継ぐこと。そのためには排水施設の構造は上記の基準とともに、東京都下水道局で定める基準を満たさなければならない。

３－２　雨水流出抑制施設

３－２－１ 雨水流出抑制施設の基準

１　許容放流量と雨水流出抑制

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

また、総合的な排水対策についても関係部局との協議が必要である。

３－２－２ 浸透施設

浸透施設とは、地表あるいは地下の浅いところから雨水を土壌の不飽和帯を通して地中へ分散、浸透させる施設をいう。

浸透施設の特長としては、小規模な施設であること、安全性が高いこと、地下水の涵養に役立つこと、区域全体でまんべんなく効果をあげられることなどがある。その反面、目詰まりの対策、地下水の水質、周辺地盤への影響などへの配慮が必要であり、傾斜地（擁壁の周辺、がけ地を含む。）での設置は地盤の安定を損なうため、できるだけ避けなければならない。また、施工に当たっては浸透面を締め固めすぎて浸透能力を落とさないように注意すること。

１ 浸透施設の種類

（１）浸透トレンチ

掘削した溝に砕石を充填し、この中にますと連結した管（有孔管、多孔管等）を敷設し、雨水を導きトレンチ内の充填砕石の側面及び底面から不飽和帯を通して地中へ浸透させる施設。一般には、建物の屋根の雨水を、雨樋を通して処理することが多い。浸透トレンチの両端には浸透ますを設置するのが望ましい。

（２）浸透ます

ますの底面を砕石で充填し、集水した雨水をその底面より地表から浅いところの不飽和帯を通して浸透させます。

（３）透水性舗装

雨水を直接舗装体に浸透させ、舗装体の貯留及び路床の浸透能力により、雨水を地中へ面状に浸透させる施設。

３－２－３ 貯留施設

【政令】都市計画法施行令第 26 条第２号

開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出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。

貯留施設（貯留槽等）を設置する場合

貯留施設から下水道等に放流する際、放流量を計画放流量（排水してよい最大放流量 0.024m^3／ｓ・ｈａ）以下に調整すること。

ただし、最大放流量に関するｈａは貯留対象面積（非浸透域）を示す。

４　給水施設

４－１ 給水計画

【法律】都市計画法第 33 条第 1 項第４号
主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあっては、水道その他の給水施設が、第２号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

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

５　地区計画等

【法律】都市計画法第 33 条第 1 項第５号
当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイから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

開発許可においては、公共施設や予定建築物等が以下に則り計画されていることが必要である。
①　予定建築物等の用途が地区計画等で定められた建築物等の用途に即しているか。
②　開発行為の設計における建築物の敷地又は公共施設の配置等が地区計画等に定められた道路、公共空地等の配置及び規模並びに現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保のため必要とされるものに即しているか。

地区計画……建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画。なお、地区計画等とは、①地区計画②幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和 55 年法律第 34 号）第９条第 1 項の規定による沿道地区計画③集落地域整備法（昭和 62 年法律第 63 号）第５条第 1 項の規定による集落地区計画④密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成９年法律第 49 号）第 32 条第 1 項の規定による防災街区整備地区計画をいう。

６　公共・公益的施設

【法律】都市計画法第 33 条第 1 項第６号
当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物に用途の配分が定められていること。

【政令】都市計画法施行令第 27 条
主として住宅の建築の用に供する目的で行なう 20 ヘクタール以上の開発行為にあつては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。

７　宅地の安全性

７－１ 造成基準

【法律】都市計画法第 33 条第 1 項第７号
地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が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、同法第９条の規定に適合していること。
（表は省略。P.16 参照）

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

造成に当たっては自然の地形を生かしながら自然環境の保全を図った計画とし、擁壁を設置する場合には、地上高で間知石等練積み造擁壁、鉄筋コンクリート造擁壁は５ｍを限度とすること。

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

他法令との関連

① 開発許可又は盛土規制法の許可を受けた場合は、地上高が２ｍを超える擁壁を設置する場合でも、当該の擁壁について、建築基準法による工作物の確認は不要となる。（建基法第 88 条第４項）

② 造成工事が建築物の基礎工事である場合、あるいは、既存がけの保護工事（既存擁壁の改築を含む）である場合、開発許可及び盛土規制法の許可は不要である。

７－２ 地盤

造成地盤の改良

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

崖面の排水

【政令】都市計画法施行令第 28 条第２号
開発行為によつ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。

切土

【政令】都市計画法施行令第 28 条第３号
切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留め（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。

盛土

【政令】都市計画法施行令第 28 条第４号
盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね 30 センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、ローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。

【政令】都市計画法施行令第 28 条第５号
著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が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。

切土盛土をする場合の地下水の処理

【政令】都市計画法施行令第 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。

【省令】都市計画法施行規則第 22 条第２項
令 28 条第７号の国土交通省令で定める排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設とする。

切土及び盛土における注意事項

土砂災害防止法では、30 度以上かつ５ｍ以上の崖は、土砂災害警戒区域等に指定される場合があることから、開発行為等によりこのような崖が生じる際は、東京都建設局の所管部署の指導を受けること。

７－３ 崖面の保護

７－３－１ 崖面の保護

【政令】都市計画法施行令第 28 条第６号
開発行為によつて生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。

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

７－３－２ 崖に関する技術的細目

【省令】都市計画法施行規則第 23 条（がけ面の保護）
切土をした土地の部分に生ずる高さが２メートルをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが１メートルをこえるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが２メートルをこえるがけのがけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するもののがけ面については、この限りでない。

一　土質が次の表の左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの

土 質	擁壁を要しない 勾配の上限	擁壁を要する 勾配の下限
軟石（風化の著しいものを除く。）	60 度	80 度
風化の著しい岩	40 度	50 度
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土 その他これらに類するもの	35 度	45 度

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

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

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

４　開発行為によつて生ずるがけのがけ面は、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つて風化その他の侵食に対して保護しなければならない。

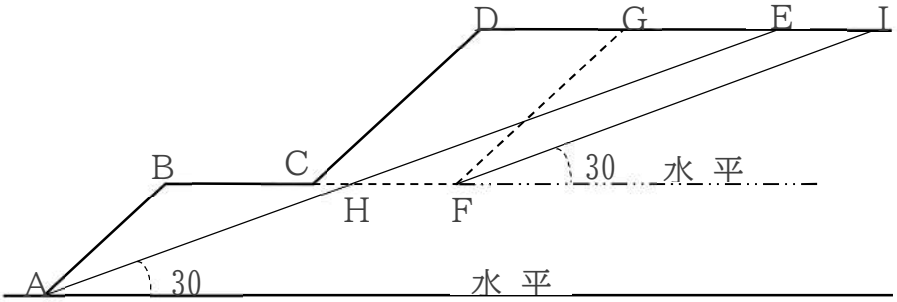
（１）崖の定義

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

崖は、その途中に、小段、道路、建築敷地等を含んで上下に分類されている場合が多い。このような場合、２項の規定に該当するものは一体の崖とみなされる。（次頁の図を参照）

○ＡＢＣＤＥで囲まれる部分は一体の崖とみなされる。

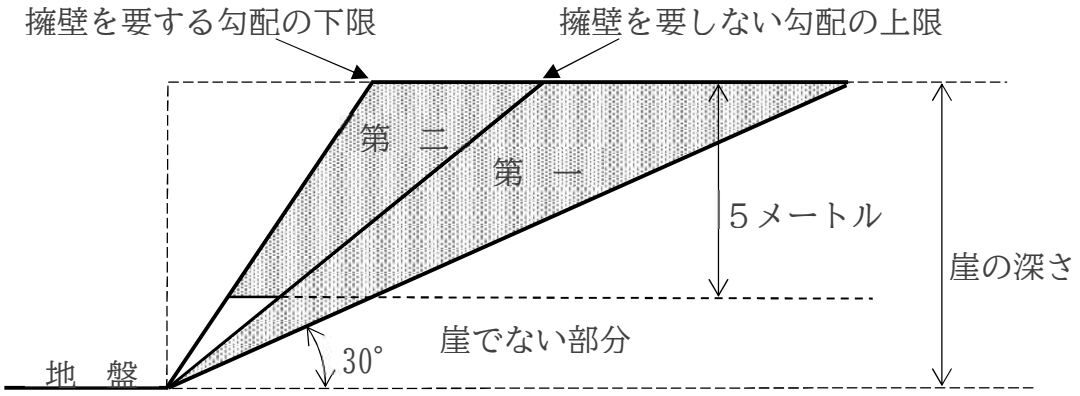
○ＡＢＦＧＩで囲まれる部分は一体の崖とみなされず、それぞれＡＢＨ及びＦＧＩの別々の崖とみなされる。



（２）擁壁の設置基準

第１項本文の規定は、擁壁設置義務であり、ただし書の規定は、切土の場合における一種の緩和規定である。

第１号は、高さに関係なく擁壁を要しない勾配についての規定であり、第２号は、高さの制限付きの擁壁を要しない勾配についての規定である。



７－４ 擁壁

７－４－１ 擁壁の分類

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

（１）間知石等練積み造擁壁

（２）片持ばり式擁壁（ＲＣ擁壁）

（３）控え壁式擁壁（ＲＣ擁壁）

（４）重力式擁壁

７－４－２ 擁壁の設置計画

（１）配置計画

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

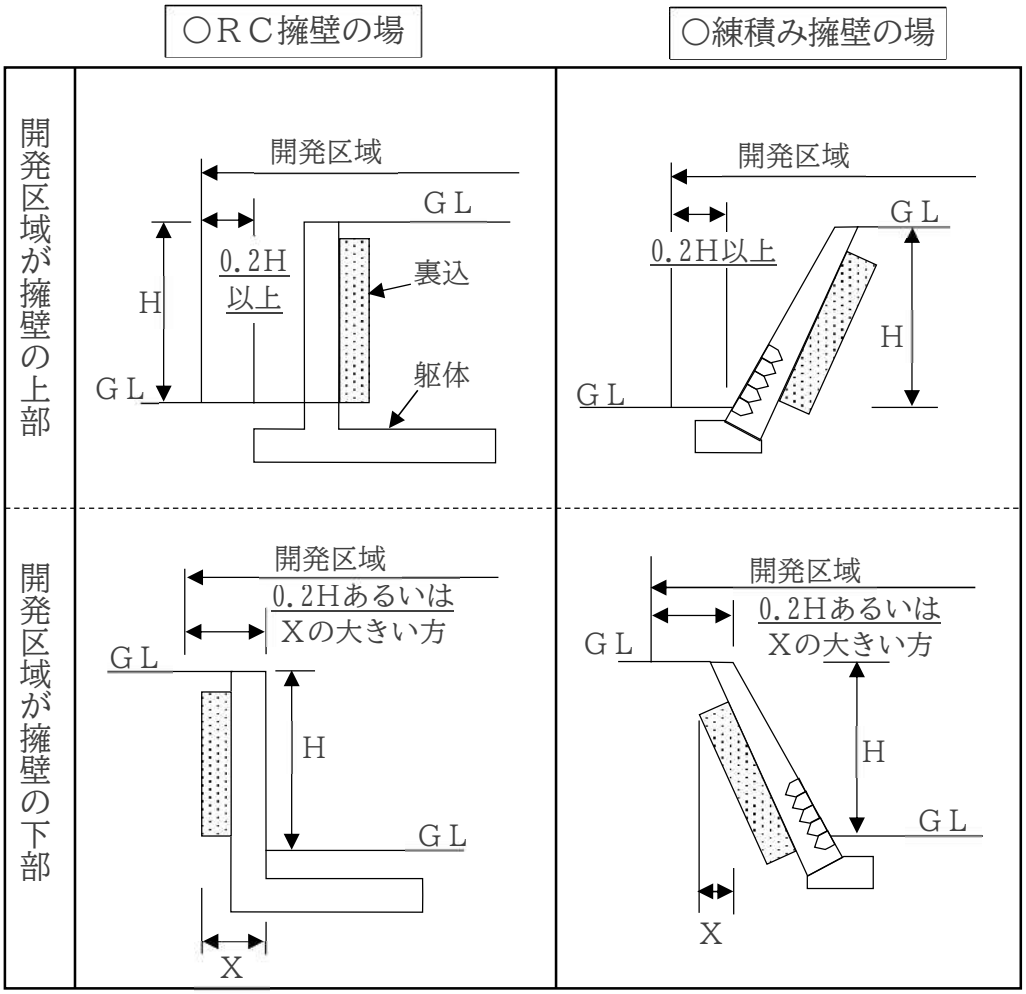
② 開発区域に含まれていない周辺公道の隣接際を切り盛りして擁壁又は斜面を造る場合は、その公道の管理者等と十分協議して設計すること。

③ 施行地区周辺の住民には、事前にその工事の内容を十分に説明すること。

④ 開発区域周囲の家屋等に隣接する擁壁については、隣接地との高低差が３ｍ未満になるように計画地盤高を設定すること。またやむを得ず地上高（H：見え高）３ｍを超える擁壁を設置する場合には、隣接の土地所有者及び建物所有者の同意を得ること。

なお、同意が得られない場合、地上高（見え高）の 20%以上あるいは開発区域が擁壁の下部に位置する場合は構造物、基礎及び裏込め等の厚さの総厚のうちの大きい方の離隔を確保すること。（下図参照）

【地上高３ｍを超える擁壁の離隔について（同意が得られない場合）】



（２）土質（地耐力等）

擁壁を設置する場所の土質（地耐力等）が、あらかじめ設計条件を満足するか否かを確認すること。また、相違する場合は設計内容を再検討すること。

特に地耐力については、根切りをした時点で平板載荷試験やスウェーデン式サウンディング試験等を行い、基礎の支持力（地耐力）の確認を行うこと。もし、設計条件に用いた支持力が得られなければ、設計変更を行うか、地盤改良を行う等の対策が必要である。

（３）基礎

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

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

（４）二段の擁壁

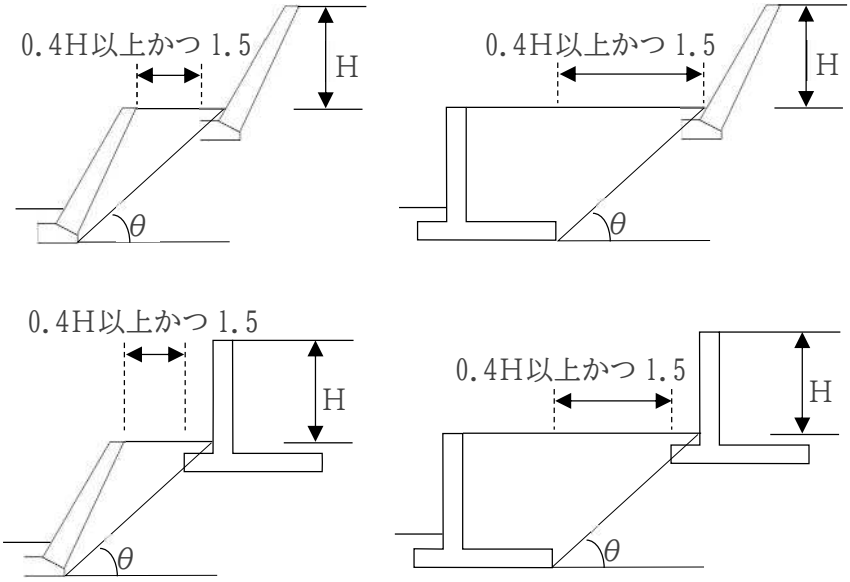
次頁の図に示す二段擁壁を設置する場合は、上段擁壁の基礎（根入れを含む。）が下表土質に応じて角度（θ）内に入るよう設計し、なおかつ水平距離を 0.4H以上かつ 1.5m以上離さなければならない。擁壁の基礎（根入れを含む。）が角度（θ）内に入っていないものは、下段の擁壁に設計以上の積載荷重がかからないよう、上段擁壁の根入れを深くして、角度（θ）内で必要な根入れが確保できるようにすること。

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

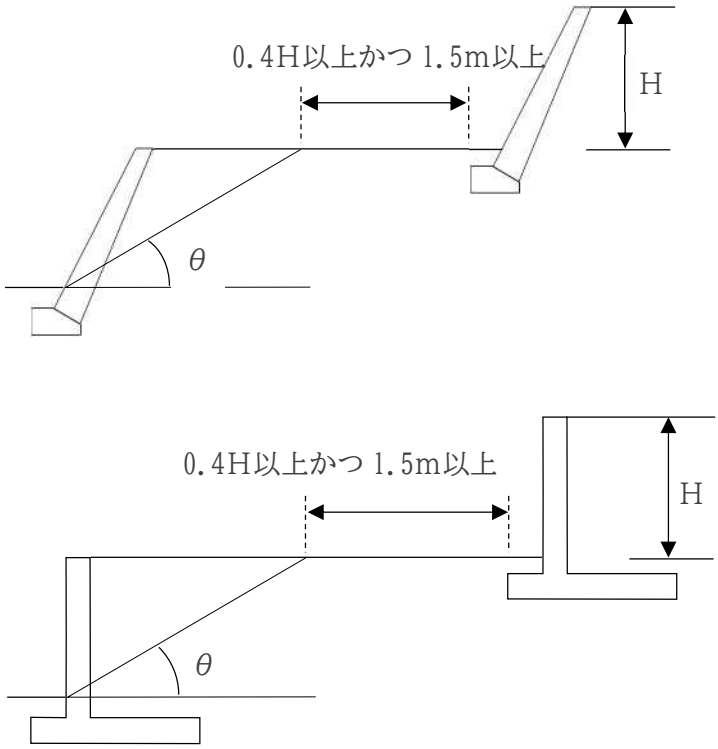
ア　・上部擁壁、下部擁壁とも新設する場合

・下部擁壁のみを新設する場合

・上部擁壁のみを新設する場合で、下部擁壁の構造が盛土規制法の基準に適合していることが確認できる場合



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



（５）その他

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

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

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

７－４－３ 擁壁の設計

（１）構造

【省令】都市計画法施行規則第 27 条（擁壁に関する技術的細目）

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

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

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

ロ　土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。

ハ　土圧等によつて擁壁の基礎がすべらないこと。

ニ　土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。

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

①　鉄筋コンクリート構造擁壁の構造計算

鉄筋コンクリート造のように構造計算ができるものについては、構造計算により安全性を確認する。 擁壁に関しその設計寸法、土の内部摩擦角、単位体積重量、擁壁の上端に続く地盤面等にある載荷重、背面土の水圧及び自重等については、実状に応じた数値とする。

１）上載荷重

上載荷重にあっては、9.8ｋＮ／㎡（１ｔｆ／㎡）とする。

２）安定計算（擁壁構造計算に当たっての留意事項）

○　平常時

ア　転倒に対する安定；擁壁の転倒に対する安定モーメントは、土圧等による転倒モーメントの 1.5 倍以上であること。

基礎地盤が普通土の場合、外力の合力は底版の中央１／３以内に入るように設計する。

イ　滑動に対する安定；擁壁の基礎地盤に対する最大摩擦抵抗力は、擁壁に働く水平圧力の 1.5 倍以上とすること。

ウ　沈下に対する安定；土圧等によって擁壁の地盤に生ずる応力度が、当該地盤の許容応力度を超えないこと。

○　地震時

地震時の検討については特に法令で義務付けされていない。しかし、擁壁の地上高（見え高）が５ｍを超える場合や基礎地盤が軟弱である場合等は、次によりその安全性の検討を行うこと。

ア　水平震度Ｋｈ＝0.2 以上 鉛直震度Ｋｖ＝０以上

イ　転倒に対する安定；擁壁の転倒に対する安定モーメントは、土圧等による転倒モーメントの 1.2 倍以上であること。

基礎地盤が普通土の場合、外力の合力は底版の中央２／３以内に入るように設計する。

ウ　滑動に対する安定；擁壁の基礎地盤に対する最大摩擦抵抗力は、擁壁に働く水平圧力の1.2倍以上とすること。

エ　沈下に対する安定；土圧等によって擁壁の地盤に生ずる応力度が、当該地盤の許容応力度の２倍を超えないこと。

３）受動土圧

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

４）粘着力

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

５）杭基礎

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

６）突起

施工精度の確保が容易でないことから、底盤下面には原則として突起はつけないこと。

施工時には丁張りにより、突起が曲がらないように、幅や突起高さを確認するとともに、突起と底盤とを結合する配筋については十分な長さの定着長を確保すること。

７）鉄筋

擁壁に使用する鉄筋の強度は、許容引張応力度で160Ｎ／㎟以上とするが、昨今、大規模な地震が多々発生していることから、200Ｎ／㎟以上のものを使用することが望ましい。

また、鉄筋の必要被り厚は、土に接する部分で、４㎝以上（基礎部分の被り厚は、均しコンクリートの部分を除いて６㎝以上）としその他の部分については３㎝以上確保すること。

８）コンクリート

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

１ｍを超える擁壁の設計に当たっては、原則上記条件に基づき構造計算を行い、安全性を確認するが、これらによらない場合は、別途、土木学会の「コンクリート標準示方書」、建築学会の「鉄筋コンクリート構造計算規準」等を用いて設計することも可とする。

② 練積み造の擁壁

１）上載荷重

練積み造の擁壁に作用する載荷重は 4.9kN/㎡(0.5t/㎡)以下であること。ただし、載荷重がこれを超える場合は土圧等の外力を十分調査のうえ構造の安全性を検討して工法を決めること。

２）高さの限度

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

３）組積材

組積材は、控長さを 30 ㎝とし、コンクリートを用いて一体的な擁壁とすること。

４）杭基礎

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

（２）土質調査（設計地耐力）

許可後、工事の際には、擁壁を設置する場所の土質（地耐力等）が設計条件を満足することを確かめること。特に擁壁の地耐力については、根切りをした時点で平板載荷試験やスウェーデン式サウンディング試験等を行い、基礎の支持力（地耐力）の確認を行うこと。もし、設計条件に用いた支持力が得られなければ、設計変更を行うか地盤改良、杭打ち（杭を設置する場合は、基礎コンクリートが杭頭部に押し抜かれないような措置を講じること。）等の対策が必要である。

（３）擁壁の水抜穴、透水層等

【省令】都市計画法施行規則第 27 条第 1 項

二　擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあっては、この限りでない。

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

ただし、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（以下盛土規制法施行令という。）第 17 条の規定による認定を受けたものはこの限りでない。

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

（壁面の全面積）/（水抜穴の総数）≦ ３㎡

② 水抜穴は、擁壁の下部や、擁壁裏面に湧水等がある部分は、密に配置すること。
③ 水抜穴は、排水方向に適当な勾配をつけること。
④ 地盤面下で、地下水等の流路にあたっている壁面がある場合はその部分に水抜穴を設け、地下排水管等に接続し、地下水等を排出すること。
⑤ 水抜穴等からの雨水を排水できるよう、擁壁の前面にはU字溝等の雨水処理施設を設置するのが望ましい。
⑥ 水抜穴背後には、その穴から砕石等が吸い出されないような措置を講ずるとともに、背面の全面に透水層（砕石等）を設けること。また、透水層にリサイクル材を使用することを妨げないものとする。なお、透水層に代えて擁壁用の透水マット（認定品）を使用してもよいものとする。ただし、練積み造の擁壁等はその構造の安全上、裏込め材に割栗石や砕石を用いることを前提としているため、その代替として透水マットを用いてはならない。
⑦ 止水コンクリートを必ず設置すること。

（４）伸縮目地

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

（５）隅角部の補強

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

（６）建築基準法施行令の規定の準用

【省令】都市計画法施行規則第 27 条第２項
開発行為によつて生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが２メートルを超えるものについては、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 142 条（同令第７章の８の準用に関する部分を除く。）の規定を準用する。

（７）その他

① その他の擁壁として、盛土規制法施行令第 17 条に基づく国土交通大臣が認定する擁壁を用いる場合は、認定条件に適合していること。認定条件に適合しない使用方法や、認定擁壁以外のプレキャスト擁壁の使用は認められない。なお、使用の際は、開発行為の許可申請書に認定書の写しを添付すること。
② 義務外設置の擁壁については、鉄筋コンクリート造を原則とし、やむを得ず重量ブロック積みの構造とする場合は最大でも三段積みまでとすること。
③ 水路、河川等に接して擁壁を設ける場合は、必要な根入れ深さ、構造等について、あらかじめその管理者と十分に協議して設計すること。

８　災害危険区域等の除外

【法律】都市計画法第 33 条第 1 項第８号
主として、自己の居住の用に供する住宅の建築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、以下「土砂災害防止法」）第８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。

【政令】都市計画法施行令第 23 条の２（開発行為を行うのに適当でない区域）
法第 33 条第 1 項第８号（法第 35 条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第３条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域とする。

ただし書に規定する「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、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おり、次に掲げる場合に適用する。

① 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。
② 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。
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。

土砂災害防止法第 10 条第 1 項に基づく特定開発行為の許可を受けた案件については、「支障なし」と判断する。

特定開発行為の許可等については、東京都（都市整備局市街地整備部区画整理課）と協議すること。

９　樹木の保存・表土の保全

１　基準の適用範囲

【法律】都市計画法第 33 条第 1 項第９号
政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第２号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。
【政令】都市計画法施行令第 23 条の３
（樹木の保存等の措置が講ぜられるように設計が定められなければならない開発行為の規模）
法第 33 条第 1 項第９号（法第 35 条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1 ヘクタールとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、0.3 ヘクタール以上 1 ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

自然環境の保護を図ることによって、良好な都市環境を確保しようとする趣旨の規定である。しかし、開発行為を行う前の開発区域の状況により、環境を守るために取るべき対策は大きく異なり、必ずしも全ての開発行為において、同一水準の樹木の保全又は表土の保全を担保しようとするものではない。

２　技術的細目

（１）保存すべき樹木

【政令】都市計画法施行令第 28 条の２

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

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

二　高さが１メートルを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が 1000 平方メートル以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

【省令】都市計画法施行規則第 23 条の２（樹木の集団の規模）

令第 28 条の２第１号の国土交通省令で定める規模は、高さが５メートルで、かつ、 面積が 300 平方メートルとする。

第１号は、保存すべき樹木の高さを 10m以上としている。

この高さ以上の樹木は「高木（喬木)」と称され、生育までに多年（例イチョウで 15 年以上）を要し、一度伐採すれば復元することが容易ではなく、また、高木の存する土地は植物の生育に適する土地といえると考えられることから、そのまま残すことが望ましいためである。

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

また、「健全な樹木」か否かについては、以下により判断する。

・枯れていないこと

・病気がないこと（松食虫、落葉病等）

・主要な枝が折れていないこと等樹容が優れていること

「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」の規定の趣旨は、必ずしも健全な樹木又はその集団の存する土地を全て公園、緑地とするのではなく、公園、緑地の配置計画において、樹木等の位置を考慮することにある。

「保存の措置」とは保存対象樹木又はその集団をそのまま存地しておくことを指しており、地区内での移植又は植樹を指したものではない。

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

政令 28 条の 2 第 1 号ただし書では、開発行為の目的、開発区域の規模、形状、周辺の状況、土地の地形、予定建築物等の用途、敷地の規模、配置等と樹木の位置とを勘案して、保存の措置を行わないことができる旨が規定されている。

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

[保存措置を講じないことが認められる場合]

① 開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存する場合

公園、緑地等として土地利用計画上定められている土地の部分の樹木は保存措置を講ずる必要があるが、それ以外の対象樹木は、保存措置を講じなくてもやむを得ないものとする。

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

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

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

③ 南下がりの斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合

南下がりの斜面は、一般的に宅地としての利用が最も望ましい部分であり、公園等として活用できる土地がほかにある場合、樹木の保存措置を講ずる公園として活用しなくてもやむを得ないものとする。

④ その他土地利用計画上やむを得ないと認められる場合

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

政令 28 条の 2 第 2 号は、表土の保全について規定しています。

「表土」とは、通常、植物の生育に不可欠な有機物質を含む表層土壌のことをいう。表土の保全方法には、表土の復元、客土、土壌の改良等の方法がある。

表土の復元又は客土等の措置を講じてもなお植物の生育を確保することが困難であるような土質の場合には、その他の措置として、リッパ―による引掻き、発破使用によるフカシ、粘土均し等の措置をあわせて講ずるものとする。

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

10　緑地帯及び緩衝帯

（１）緩衝帯の設置

【法律】都市計画法第 33 条第 1 項第 10 号
政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第２号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。
【政令】都市計画法施行令第 23 条の４（環境の悪化の防止上必要な緩衝帯が配置されるように設計が定められなければならない開発行為の規模）
法第 33 条第 1 項第 10 号（法第 35 条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1 ヘクタールとする

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

「騒音、振動等をもたらすおそれのある建築物」とは、一般的に工場を指す。 これは、通常工場では動力を用い、物の加工、処理及び運搬を行うため、騒音等のおそれがあるとされるからである。第一種特定工作物は、これに該当する。

（２）緩衝帯の幅員

【政令】都市計画法施行令第 28 条の３
騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、４メートルから 20 メートルまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそつてその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。
【省令】都市計画法施行規則第 23 条の３
令第 28 条の３の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、1 ヘクタール以上 1.5 ヘクタール未満の場合にあつては４メートル、1.5 ヘクタール以上５ヘクタール未満の場合にあつては５メートル、５ヘクタール以上 15 ヘクタール未満の場合にあつては 10 メートル、15 ヘクタール以上 25 ヘクタール未満の場合にあつては 15 メートル、25 ヘクタール以上の場合にあっては 20 メートルとする。

11　輸送の便

【法律】都市計画法第 33 条第 1 項第 11 号
政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。
【政令】都市計画法施行令第 24 条（輸送の便等からみて支障がないと認められなければならない開発行為の規模）
法第 33 条第 1 項第 11 号（法第 35 条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、40 ヘクタールとする。

12　申請者の資力・信用

【法律】都市計画法第 33 条第 1 項第 12 号

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、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。

この規定は、申請者に事業計画とおりに事業を完了するための資金的能力があるかどうか、及び過去の事業実績等から判断して誠実に許可事業を遂行していくことができるかどうかを確認して、その事業が適正に施行されることを確保しようとするものである。

確認資料としては、①資金計画書、②法人の登記事項証明書（個人の場合は住民票）、③事業経歴書、④納税証明書等とする。

13　工事施行者の能力

【法律】都市計画法第 33 条第 1 項第 13 号

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、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。

宅地開発に伴う工事中の災害は、人命、財産、公共施設等に被害をもたらす例が多いので工事施行者の能力判定は重要である。

確認資料としては、①法人の登記事項証明書、②事業経歴書、③建設業許可書（土木工事業）等とする。

14　関係権利者の同意

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

開発行為にあたっては、権利者とのトラブルを未然に防ぐため、開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意を得ること。

権利者の確認は、登記事項証明書などに基づいて行う。なお、権利者が未成年者、成年被後見人等である場合は、戸籍全部事項証明書、成年後見登記事項証明書等により親権者、後見人等を確認し、必要に応じてそれらの者の同意書も添付すること。

（１）妨げとなる権利を有する者

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

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

（２）相当数の同意

当該開発行為をしようとする土地及び当該開発行為に関する工事をしようとする土地のそれぞれについて、全員の同意を要件とする。ただし、区分所有法第６２条の建替え決議を伴う旧耐震化マンション*の建替えの同意については、東京都都市整備局が定めている『「都市計画法」の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査基準』を準用し、以下の通りとする。

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

１）権利を有するすべての者の３分の２以上並びにこれらの者のうち所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者のそれぞれの３分の２以上の同意を得ており、かつ、

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

３）共有地の場合のカウントの仕方について

宅地について複数の共有権者が在る場合には、全体で一の所有者とみなす。つまり、Ａ、Ｂ、Ｃ３人の共有権者が在る場合には、３人としてカウントするのではなく、１人としてカウントすることとなる。

ここで注意すべき点は、共有の場合は、全員同意が要件となっていることである。したがって、先程のＡ、Ｂ、Ｃ３人の共有権者が在る場合において、３人のうち１人でも反対があれば、この宅地は反対１とカウントすることとなる。

＊ 旧耐震化マンションの適用について

ア　昭和 56 年５月 31 日以前に建築確認を受けて着手し建築した建築物であり、延べ面積の３分の２以上が共同住宅の用に供される分譲マンションの建替えであること。

イ　建替え後の分譲マンションの延べ面積の３分の２以上が共同住宅の用に供されること。

（３）マンション等の建替えに関して

区分所有法第 62 条または第 70 条の規定に基づく「建替え決議」が成立している場合において、建替えに参加しない売渡請求を受けた区分所有者が登記上記載されていたとしても「工事の実施の妨げとなる権利を有する者」には含めない。

第４章　開発行為の変更

１　変更の許可

１－１　設計の変更

【法律】都市計画法第 35 条の２（変更の許可等）
開発許可を受けた者は、第 30 条第 1 項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第 29 条第 1 項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第２項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。
２　前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。
３　開発許可を受けた者は、第 1 項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
４　第 31 条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第 32 条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第 33 条、第 34 条、前条及び第 41 条の規定は第 1 項の規定による許可について、第 34 条の２の規定は第１項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第 47 条第 1 項の規定は第 1 項の規定による許可及び第３項の規定による届出について準用する。この場合において、第 47 条第 1 項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第２号から第６号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。
５　第 1 項又は第３項の場合における次条、第 37 条、第 39 条、第 40 条、第 42 条から第 45 条まで及び第 47 条第２項の規定の適用については、第 1 項の規定による許可又は第３項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

１－２　変更の許可に準用される手続規定

変更の許可については、開発許可に関する手続規定及び開発許可の際に付随的に行う処分等の手続に関する都市計画法の下記規定が準用される。

（１）開発許可の申請手続に関する規定
①第 31 条（設計者の資格）
②第 32 条（公共施設の管理者の同意等）
③第 33 条、第 34 条（開発許可の基準）
④第 35 条（許可又は不許可の通知）

（２）開発許可の際に付随的に行う処分等の手続に関する規定

第 47 条第 1 項（開発登録簿の記載）※届出にも準用

なお、変更許可の事務の運用にあたっては、次の事項に留意すること。

①運用対象となるのは、開発許可後、完了公告前の変更であること。

②当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更が行われる場合には、新たな開発許可が必要となる。

③変更許可の申請に際しては、変更に係る事項のみを審査するものとする。このため、変更に係る事項に関する規定以外の規定は適用されない。

１－３　変更の許可が必要となる事例

開発許可を受けたものは、以下の事項を変更しようとする場合は許可が必要となる。

（１）開発区域の位置・区域・規模（区域を工区で分けたときは開発区域又は工区）

（２）開発区域内において予定されている建築物等の用途

（３）開発行為に関する設計（開発区域内の公共施設・排水施設・擁壁等の変更）

（４）工事施行者

（５）自己用・非自己用、居住用・業務用の別

（６）資金計画

２　軽微な変更

２－１　軽微な変更

【省令】都市計画法施行規則第 28 条の４（軽微な変更）

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

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

イ　予定建築物等の敷地の規模の 10 分の１以上の増減を伴うもの

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

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

三　工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

２－２　軽微な変更の準用（変更届出書）

国土交通省令で規定されている軽微な変更は、前記の事項しか定められていないが、以下に示す開発行為許可証の記載事項変更などは、軽微な変更の規定を準用するものとする。

（１）許可申請者の住所の変更。

（２）許可申請者が法人の場合、代表者・法人名・所在地の変更。（法人の合併による場合は除く）

（３）開発区域に含まれる地域名称の変更。（土地の合筆・分筆）

（４）その他、変更許可に該当しない変更。

３　開発許可変更事務処理の合理化

３－１　開発許可変更事務処理（変更報告書）

第 35 条の２に基づき第 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は、許可が必要となるが、頻繁に変更される場合、個々の変更について、従前協議の活用等により、逐一許可に係らしめずに一括して処理すること等により事務処理の合理化を図ることができる。

第５章　工事完了前の建築制限

【法律】都市計画法第 37 条（建築制限等）
開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第三項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。
　一　当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。
　二（略）

第１号における「その他都道府県知事が支障がないと認めたとき」とは、次の用件に該当するもので、開発工事の工程上や施行上やむを得ない場合をいう。

なお、工期の短縮は、第 37 条のただし書（建築制限等の解除）に該当しない。又、建築承認申請書の提出は、開発工事着手届の提出後とする。

（１）建築工事のための大型建設機械等の搬出入により、開発行為により整備する道路等の公共施設が破損する恐れがある場合。
（２）建築物を土留めとして利用する場合等、建築物と一体の構造とする場合。
（３）宅地造成工事の妨げとなる既存建築物を移転し改築する場合。
（４）地下車庫を築造する場合。
（５）官公署、地区センターその他の公益的施設を先行的に建設する場合。
（６）雨水処理施設等を建築工事の中で築造しないと支障を来す場合。

第６章　開発行為の廃止

【法律】都市計画法第 38 条
開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、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。

届出は「開発行為に関する工事の廃止の届出書」によって行うこと。

第７章　地位の承継

１　一般承継（届出）

【法律】都市計画法第 44 条 （許可に基づく地位の承継）
第四十四条 開発許可又は前条第一項の許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する。

「一般承継人」とは、相続人のほか、合併後存続する法人又は合併により新たに設立された法人をいう。

２　特定承継（承認申請書）

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

承認を与えるかどうかの判断は、主として次の要件とする。
（１）申請者が適法に当該開発区域内の土地の所有権その他の当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得していること。
（２）申請者に事業計画どおりに事業を完了するための資金的能力があるかどうか及び過去の事業実績等から判断して誠実に許可事業を遂行していくことができるかどうかを確認する。
資力及び信用の判断については、資金調達能力に不安があったり、過去に誠実に事業を遂行しなかった前歴がある場合等の事情を基準として判断する。