

第３節 排水施設

法第 33 条 本文略

一、二 略

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、その排出によって開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

以下略

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

一 開発区域内の排水施設は、国土交通省令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。

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

（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

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

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。

（排水施設に関する技術的細目）

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

- 一 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。
- 二 排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最少限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖がけ崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができる。
- 三 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。
- 四 管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあつては、その内径又は内法のり幅が、20 センチメートル以上のもの）であること。
- 五 専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠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のり幅の 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ためが、その他のます又はマンホールにあつてはその接続する管渠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。

排水施設は、開発行為において防災上及び衛生上重要な施設であり、開発区域内外の雨水及び汚水を適切に流下させるよう設置することが求められる。

1. 排水施設の分類

法第 33 条第 1 項第 3 号及び政令第 26 条において、開発区域内の汚水及び雨水を有効に排出することができるよう排水路を整備することが求められている。

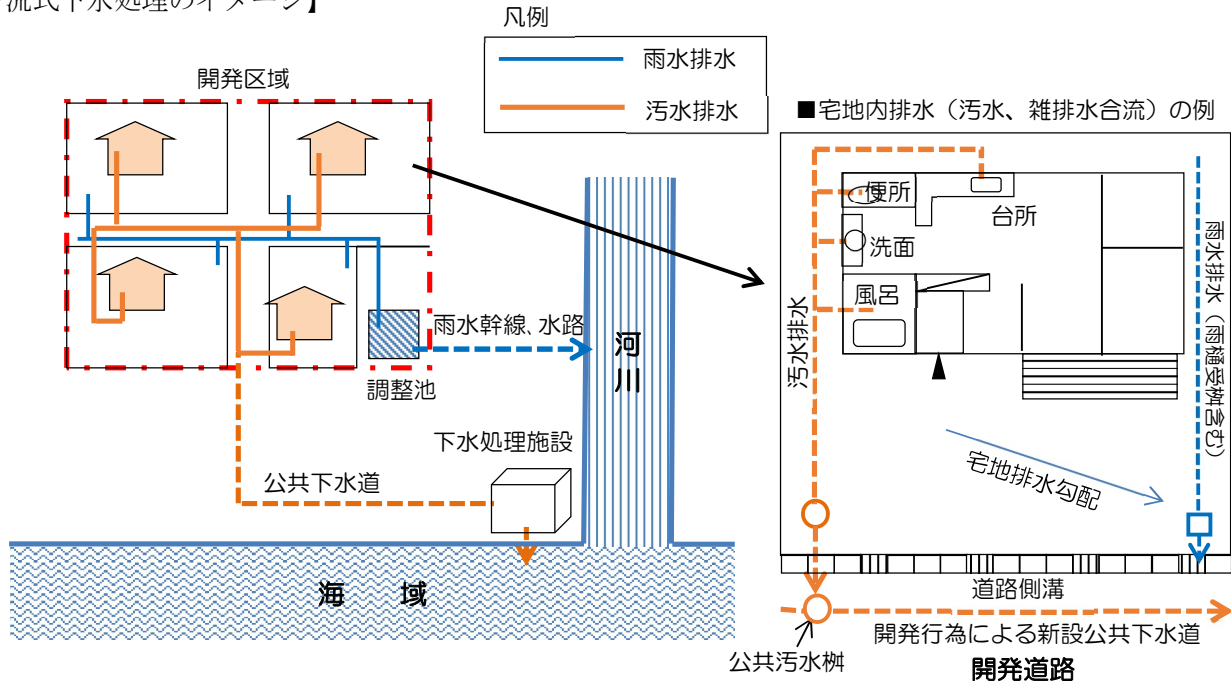
都市計画において下水とは、汚水（生活若しくは事業に起因し、若しくは付随する廃水）及び雨水をいい、汚水と雨水と一緒に流下させる排水路を合流式下水道、汚水と雨水を分離して流下させる排水路は分流式下水道と称されており、開発区域内においては、原則として分流式下水道として計画すること。

※一般に「下水道」といわれる排水路は、分流式の汚水を流下させる暗渠排水路のことを指し、雨水排水

路と区別されている。

※敷地単位においては、便所からのし尿廃水と、その他の風呂、洗面、台所等の生活廃水をそれぞれ、汚水、雑排水と称し、狭義に、それらの排水系統を分けることを分流式と称することもある。

【分流式下水処理のイメージ】



2. 排水施設の計画

排水路は原則として、自然流下により区域外の公共下水道及び河川等の公共水域へ適切に接続できるよう計画すること。

雨水排水施設については、雨水を流下させる排水路のほか、接続先となる開発区域外の河川等の洪水調整や流下能力を軽減するため設置される一時貯留施設となる調整池等も含まれる。当該調整池等については、河川等の洪水調整能力を補完する施設として公共管理とすることが望ましい施設であり、法第32条に基づき市町の関係部署との協議が必要となる。

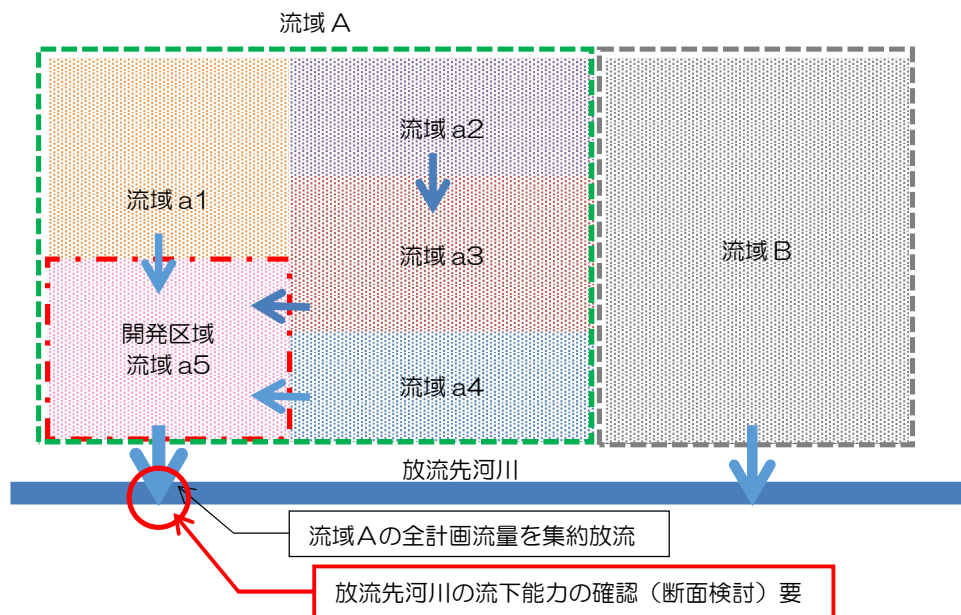
また、汚水については、密閉式の暗渠排水路にて、区域外の公共下水道等に接続することになるが、公共下水道の未整備地域において、公共下水道（地方公共団体管理施設）による終末処理施設に流下できないものは、コミュニティープラントもしくは、個別の浄化槽によることも考えられる。

1) 雨水排水施設（雨水排水路）の計画要領

雨水排水を計画する場合、開発区域の規模、地形等を勘案して、降雨強度、流出係数を定め、計画雨水量を算定することとなる。降雨強度値については、省令第22条第1項にて5年※に1回の確立で想定される降雨強度値以上の値を用いることとされており、流域において10年（管理者の指定する基準があればその基準による）の確率による降雨強度値により計画雨水量を算定すること。

※開発区域内における宅地外の雨水排水路としては、既存及び付替えの水路のほか、開発道路の側溝が主となることが多く、市町の道路整備基準や要綱によっては、降雨強度値を5年確率以下としている場合もあるが、開発許可に際しては、5年確率以上にて計画すること。

【流域単位の排水計画イメージ】



① 雨水排水路の設計

雨水排水路の設計においては、当該地域における降雨量等から開発区域内外の雨水の流出量を適切に把握し、流下する雨水を有効に排出することができるよう、雨水排水路の断面や勾配を設計することが求められる。

開発区域外の既存の排水路の改修等が必要となる場合も考えられるため、詳細の設計にあたっては、流量計算の内容等について管理者等と協議し、また、公共物の管理に関する法令等に基づく各種手続きに遺漏の無いよう対応すること。

i) 計画流出量の算定

計画流出量の算定に当たっては、次のとおり、合理式により算定すること。

[合理式]

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

ここに、Q：計画流出量（m³/sec） C：流出係数
I：降雨強度（mm/hr） A：集水域面積（ha）

注 1）流出係数 C は、開発区域内は 0.9 とし、現況の流出量を算出する場合は、宅地及び道路部分が 0.9、山林、田、畑等その他の土地にあつては、0.7 を標準とする。別途道路土工排水工指針（参考：表 4－10）を採用する場合は、中間値以上の数値とすること。

注 2）降雨強度については、降雨確率年を 10 年確立とし、流達時間 10 分における降雨強度値を標準として流出量を算定すること。

流達時間（t）＝流入時間（t₁）＋流下時間（t₂）

注 3）流出係数、降雨強度については、道路、河川及び水路の公共施設管理者が指定する場合は、その指定する数値とすること。

ii) 流下能力の算定

雨水排水路の通水量は、次式（マンニングの式）により算出すること。

[マンニングの式]

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

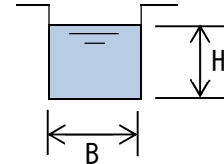
ここに、Q：通水量（m³/sec）　I：排水路勾配

V：流速（m/sec）　n：粗度係数（下表）

R：径深（m）=A/S　A：流路断面積（m²）　S：潤辺長（m）=2H+B

表４－９　管種別粗度係数表

管　　種	粗度係数 n
陶管	0.013
鉄筋コンクリート管渠等の工業製品	0.013
現場打ち鉄筋コンクリート管渠	0.013
硬質塩化ビニル管	0.010
強化プラスチック複合管	0.010



注１）流路断面積について、開水路の場合は８割水深、管路の場合は満水状態として算定すること。

注２）排水路勾配は、排水路の磨耗や土砂堆積が生じないように配慮すること。流速は、原則として、0.8m/sec～3.0m/sec になるよう計画し、これを超える場合は、溜樹の設置や階段工にて、流速低減の措置を講じること。なお、公共施設の管理者が定める基準がある場合は、その基準によること。

② 流域の設定と流出係数

降雨により流下する雨水は、河川や道路側溝等の排水路に流入することになり、その排水路に集水される範囲が当該排水路の流域となる。また、降った雨水は、地中に浸透したり、樹木に付着したり、蒸散したりするため、地表を流れる量は降雨量より少なくなる。流出係数は、降雨量に対して地表を流下する雨水の割合を表す数値のことである。

開発区域内においては、上記 i) ①のとおり原則として 0.9 及び 0.7 の流出係数を取ることになり、開発区域外からの流入を考慮する場合においても適用することになるが、開発区域外の流域が開発区域に比して広い場合は、各排水路に対する流域を適正に設定し、その流域の土地の状況に応じた適切な流出係数により、流域ごとに流出量を算定すること。

※道路土工排水工指針では、下記表のとおり地表面の種類に応じた流出係数が定められている。

表４－１０　（参考）道路土工排水工指針による地表面の流出係数（抜粋）　出典保留

地表面の種類		流出係数
路面	舗装	0.70 ～ 0.95
	砂利道	0.30 ～ 0.70
路肩、のり面など	細粒度	0.40 ～ 0.65
	粗粒度	0.10 ～ 0.30
	硬岩	0.70 ～ 0.85
	軟岩	0.50 ～ 0.75
屋根		0.75 ～ 0.95
芝、樹林の多い公園		0.10 ～ 0.25
勾配の緩い山地		0.20 ～ 0.40

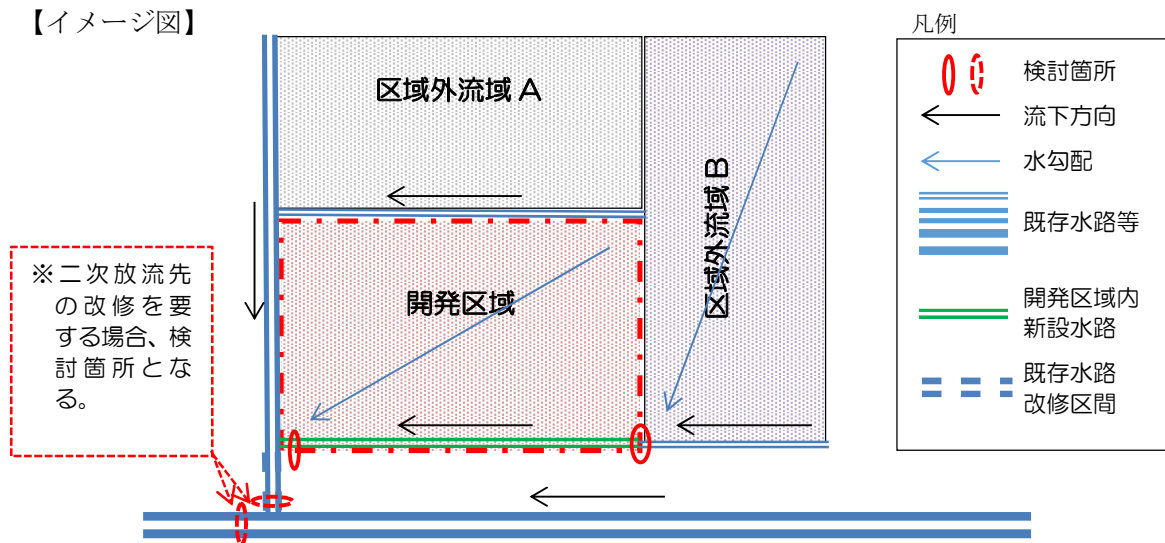
勾配の急な山地	0.40 ～ 0.60
田、水面	0.70 ～ 0.80
畑	0.10 ～ 0.30

③ 雨水排水路の流下能力検討箇所

開発区域から区域外の既存の河川等の排水路に接続する部分（一次放流部）においては、開発区域側及び既存の排水路側、その他の区間については、上流側の流域から下流側の流域に流入する箇所において、上流側の雨水排水路の流下能力について検討すること。

また、二次放流先となる河川等の排水路については、必要に応じ検討すること。

【イメージ図】

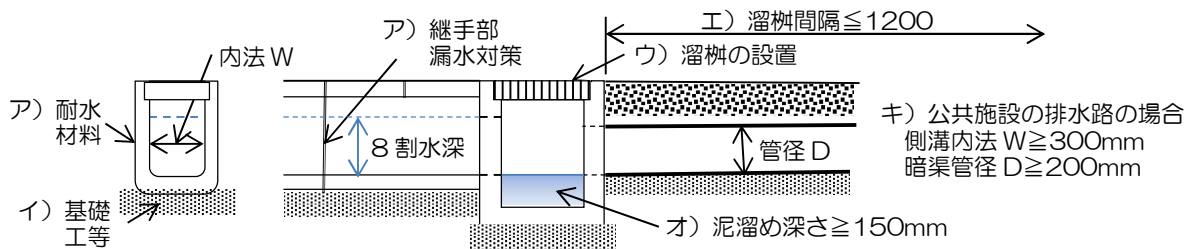


2) 雨水排水路の構造

省令第26条では排水施設に関する技術的細目が定められており、雨水排水路については、省令の規定ほか下記の事項に適合する構造とすること。

- ア) 排水路は、コンクリートその他の耐水性の材料で造り、継手部の漏水対策を講じること。
- イ) 排水路の沈下や転倒を防ぐため、基底部の地盤の締固めや基礎工事等の対策を行うこと。
- ウ) 合流箇所や屈曲部で内角が135度未満の箇所、排水路幅が変化する箇所及び排水勾配が急激に変化する箇所には、原則として溜柵を設けること。
- エ) 暗渠排水路とする場合、管渠の長さが内径又は内のり幅の120倍以内の長さ毎に溜柵を設けること。
- オ) 溜柵には、原則として深さ150mm以上の泥溜めを設けること。
- カ) 開水路について、越流のおそれがある箇所については、必要な対策を講じること。
- キ) 道路側溝や公共施設となる排水路は、内のり幅300mm以上とし、暗渠とする場合は、内径又は内のり幅200mm以上とすること。
- ク) 水路の勾配は原則として下流に行くにしたがい緩勾配になるよう計画すること。
- ケ) 浸透型の排水施設（溜ます等）は、水環境の保全・再生効果など環境保全を目的として設置することとし、地質調査を入念に行い、周辺地域の地盤に影響を与えないよう留意すること。なお、雨水流量計算を軽減する目的で計画することは認められない。

【イメージ図】

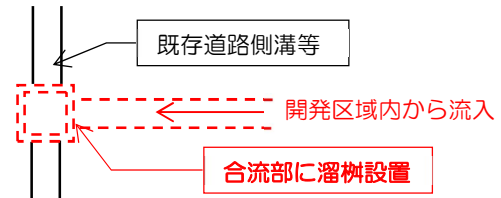


3) 公共水域への接続

開発区域内の雨水は、省令第26条第2号に規定されているとおり、最終的に河川や海域等の公共水域に接続することになるが、開発区域内の流域区分等を勘案して可能な限り集約し、周辺の公共水域の状況に応じて適切に接続すること。なお、当該部分については、公共施設管理者等からの法32条の同意・協議を要することとなる。

① 道路側溝等への接続

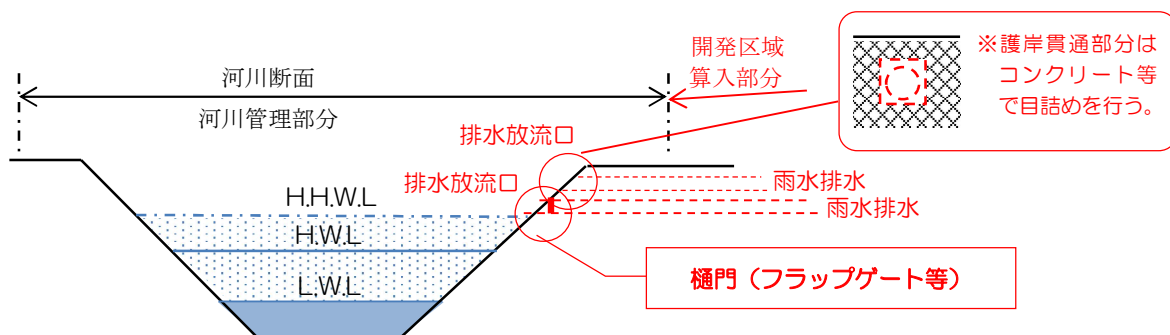
道路側溝等の現場打ちやコンクリート二次製品の小断面の排水路に接続する場合、原則として溜樹を設けること。



② 河川等への接続

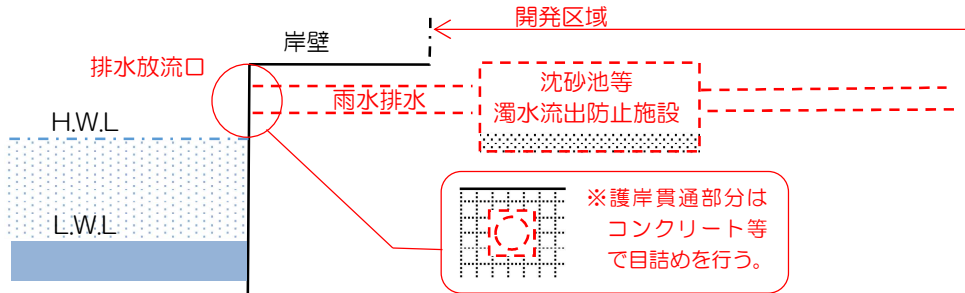
既存河川の護岸に開発区域側からの放流管を貫通させて接続する場合、当該河川の流下能力を阻害することが無いよう、放流口が河川の流下断面にかからない位置に設け、護岸の貫通部分はコンクリート等で目詰めを行うこと。やむを得ず、流下断面部に放流口を設ける場合は、当該河川管理者等と協議のうえ、樋門、樋管等により、河川側からの逆流防止策を講じること。

また、当該河川への接続に至る排水路を新たに新設する必要がある場合、当該土地の部分は、原則として開発区域に含まれることとなる。



③ 海域への放流

開発区域から直接海域に放流する場合は、放流口は常時海水面にかからない位置に設け、必要に応じて放流口の手前側に濁水流出防止の措置を講じること。



3. 治水施設（調節（整）池等）

開発区域の下流域において、洪水被害を防止するための治水対策を検討する必要がある。治水対策としては、造成区域からの雨水の流出を抑制する施設として、防災調節池や調整池（オフサイト貯留施設）、流域貯留施設（オンサイト貯留施設）等を設置することを基本とする。計画にあたっては、地域の自然及び社会条件、下流域の河川・水路等の状況、技術的及び経済的条件等を勘案し、安全で合理的かつ効果的な規模及び方法で計画することが望まれる。

【治水対策の種類】

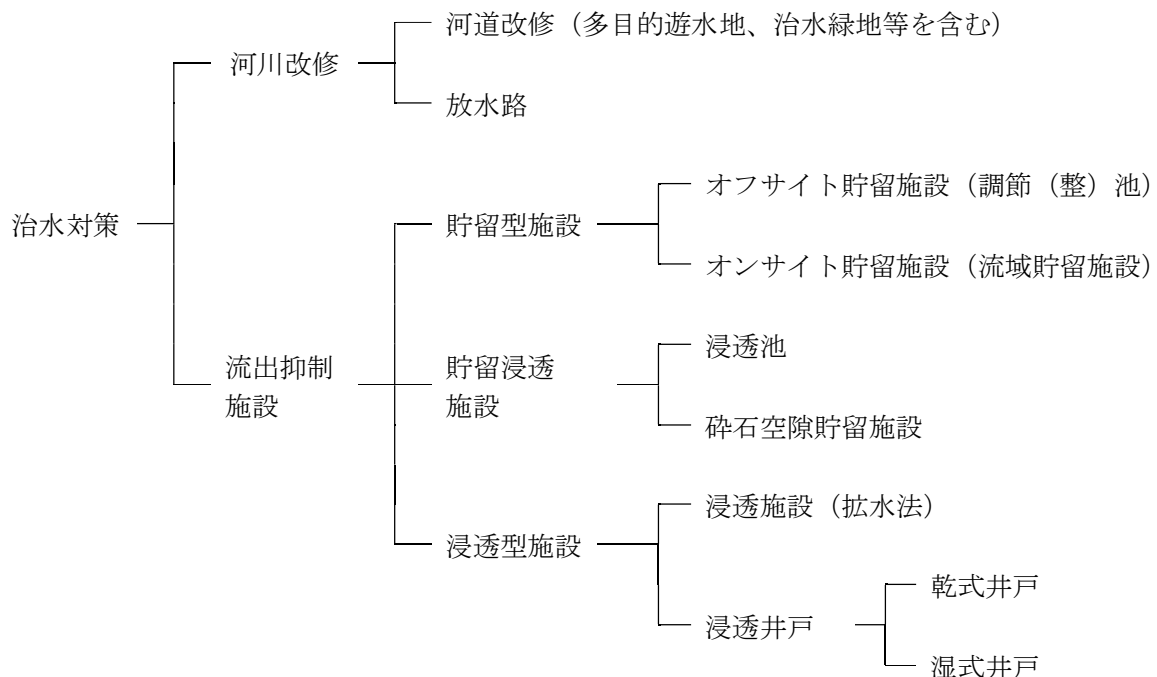


表4-11 大規模開発、小規模開発における治水対策の分類

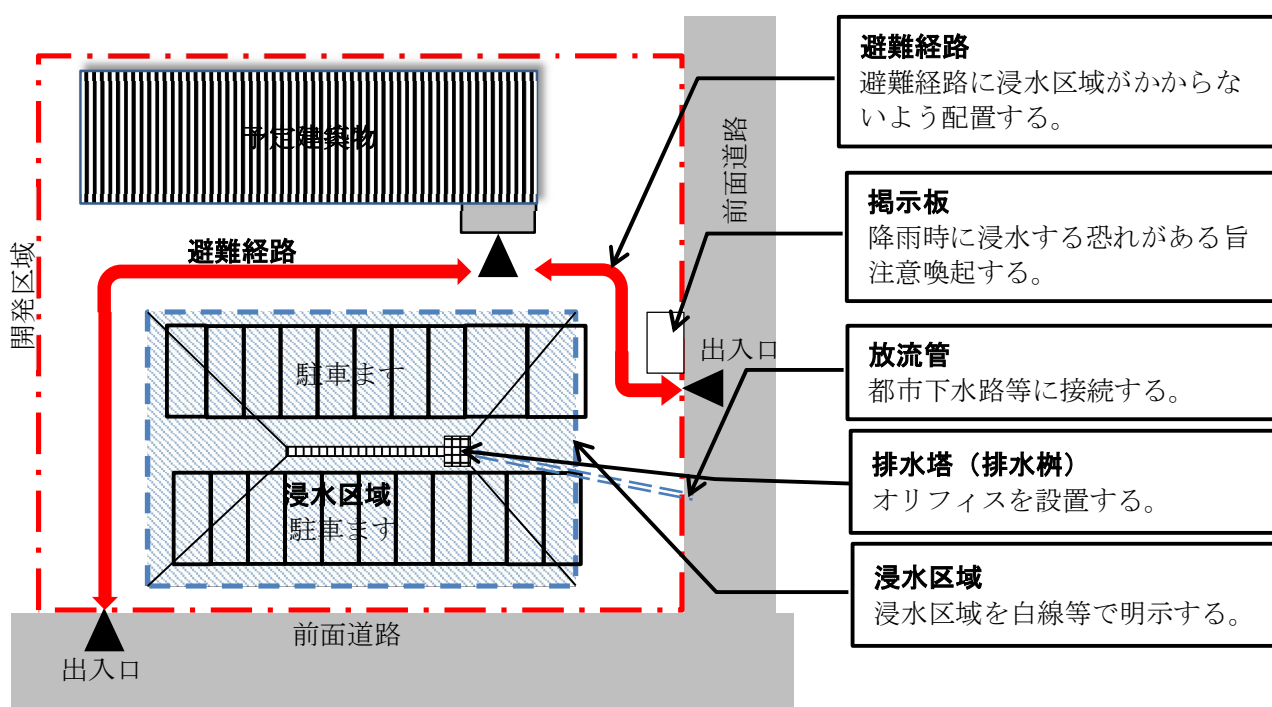
大規模開発における治水対策	オフサイト貯留施設
	オンサイト貯留施設
	浸透型施設
小規模開発における治水対策	オンサイト貯留施設
	浸透型施設

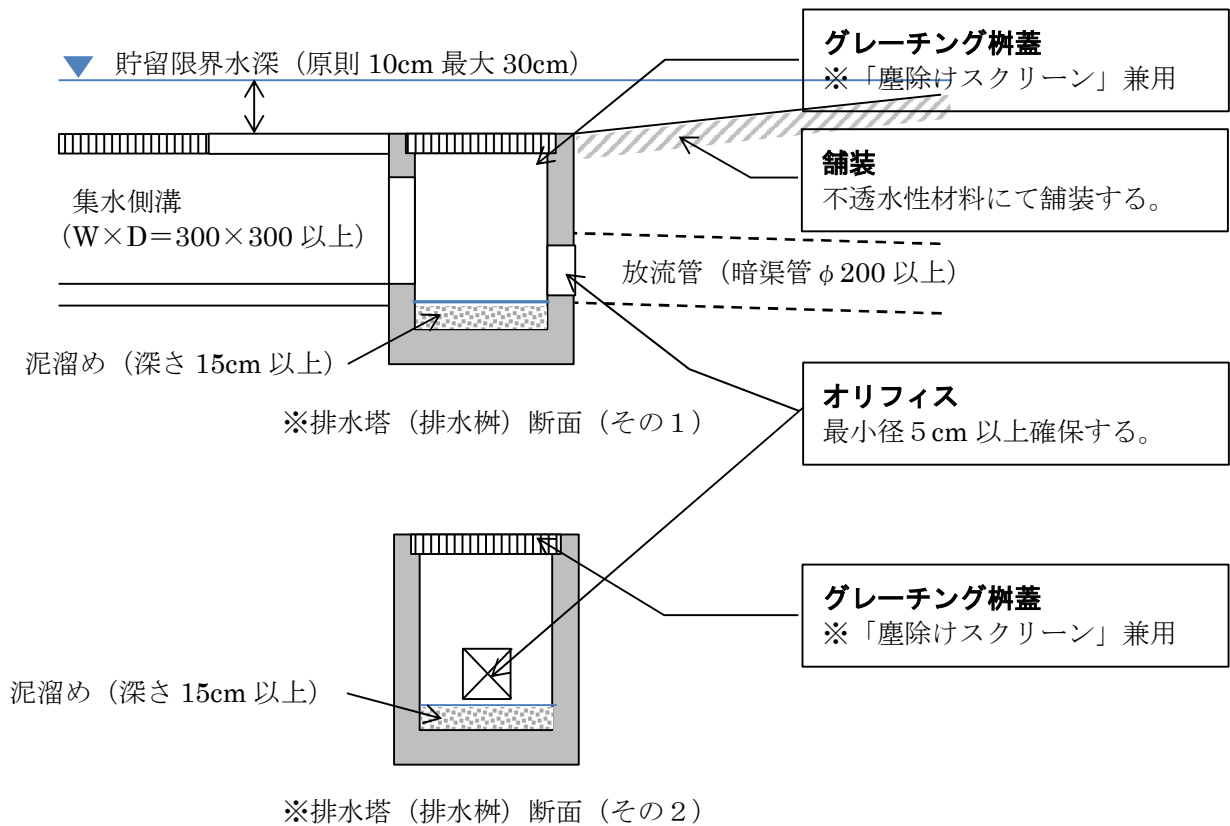
※治水対策については、開発区域の面積が1 ha 以上を目安として、大規模開発、小規模開発に区分して検討すること。

※浸透型施設については、水循環の保全・再生効果など環境保全的な施設として設置されるものと
し、オフサイト、オンサイトの貯留施設を補完する治水対策の副次的な施設として計画すること。
維持管理上の問題（目詰まりによる機能低下が生じないよう継続した管理が必要）などから、雨
水流量計算を軽減する目的に計画することは原則として認められない。

◆詳細には宅地防災マニュアルの解説を確認してください。
参考におんサイト型の調整池を下記に示します。

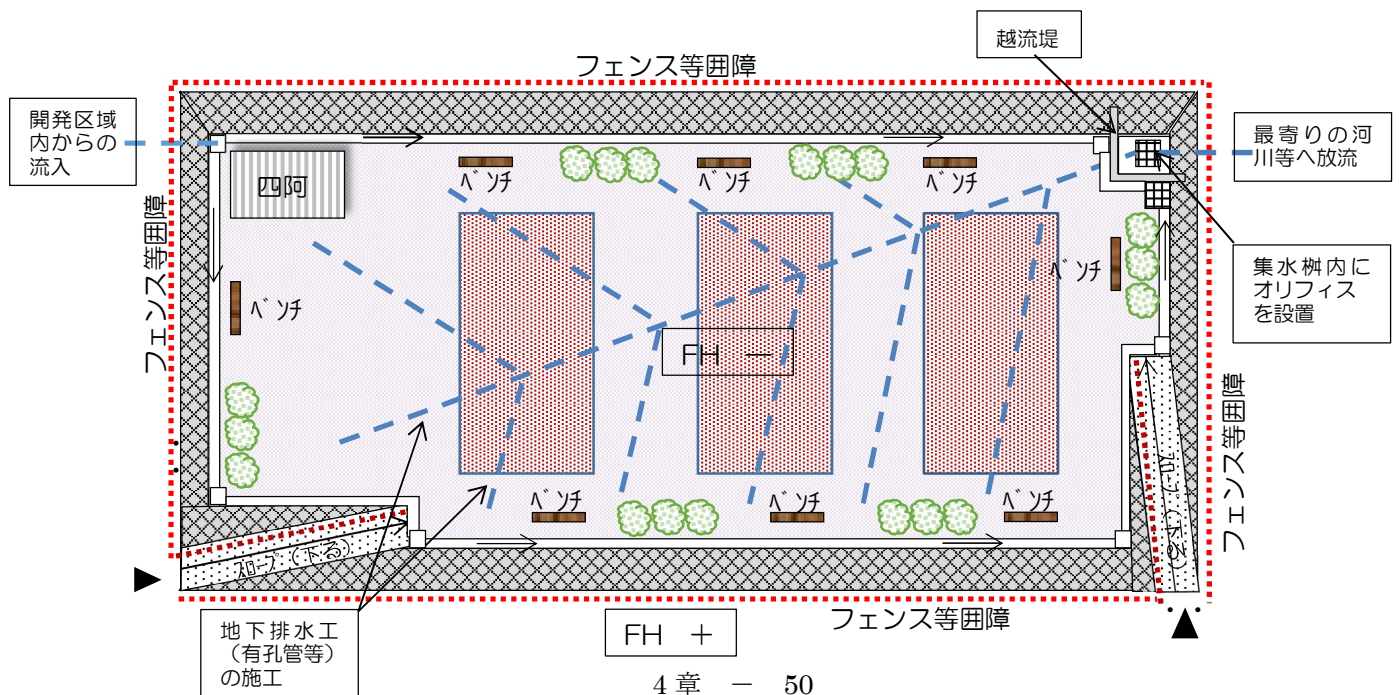
【オンサイト貯留施設の計画例（駐車場）】





【公園を暫定調整池兼用とする場合の例】

公園を暫定調整池として計画する場合は、周辺の河川等の整備状況により、河川等の管理者と協議のうえ、30 年確率以上での降雨強度により算定し整備すること。



４．下水道

公共下水道処理区域内及び近接した土地であって公共下水道に接続を予定している場合の開発行為にあつては、下水道法及び当該下水道管理者が定める整備基準に従つて污水排水路の整備を行うこと。

污水排水については、前述のとおり、密閉式の暗渠排水路で計画し、原則として自然流下で最寄りの公共下水道に接続するよう計画すること。

下水道法抜粋

（構造の基準）

第 7 条 公共下水道の構造は、公衆衛生上重大な危害が生じ、又は公共用水域の水質に重大な影響が及ぶことを防止する観点から政令で定める技術上の基準に適合するものでなければならない。

2 前項に規定するもののほか、公共下水道の構造は、政令で定める基準を参酌して公共下水道管理者である地方公共団体の条例で定める技術上の基準に適合するものでなければならない。

下水道法政令抜粋

（排水施設及び処理施設に共通する構造の基準）

第 5 条の 8 排水施設及び処理施設（これを補完する施設を含む。第 5 条の 10 において同じ。）に共通する構造の基準は、次のとおりとする。

- 一 堅固で耐久力を有する構造とすること。
- 二 コンクリートその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水及び地下水の浸入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、雨水を排除すべきものについては、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとしてすることができる。
- 三 屋外にあるもの（生活環境の保全又は人の健康の保護に支障が生ずるおそれのないものとして国土交通省令で定めるものを除く。）にあつては、覆い又は柵の設置その他下水の飛散を防止し、及び人の立入りを制限する措置が講ぜられていること。
- 四 下水の貯留等により腐食するおそれのある部分にあつては、ステンレス鋼その他の腐食しにくい材料で造り、又は腐食を防止する措置が講ぜられていること。
- 五 地震によって下水の排除及び処理に支障が生じないように地盤の改良、可撓継手の設置その他の国土交通大臣が定める措置が講ぜられていること。

（排水施設の構造の基準）

第 5 条の 9 排水施設の構造の基準は、前条に定めるもののほか、次のとおりとする。

- 一 排水管内径及び排水渠の断面積は、国土交通大臣が定める数値を下回らないものとし、かつ、計画下水量に応じ、排除すべき下水を支障なく流下させることができるものとする。
- 二 流下する下水の水勢により損傷するおそれのある部分にあつては、減勢工の設置その他水勢を緩和する措置が講ぜられていること。
- 三 暗渠その他の地下に設ける構造の部分で流下する下水により気圧が急激に変動する箇所にあつては、排気口の設置その他気圧の急激な変動を緩和する措置が講ぜられていること。
- 四 暗渠である構造の部分の下水の流路の方向又は勾配が著しく変化する箇所その他管渠の清掃上必要な箇所にあつては、マンホールを設けること。
- 五 ます又はマンホールには、蓋（污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蓋）を設けること。
- 六 雨水流域下水道の雨水の流量を調節するための施設は、当該雨水流域下水道に接続する公共下水道の排水区域における降水量、当該雨水の放流先の河川その他の公共の水域又は海域の水位又は潮位その他の状況に応じ、排除する雨水の流量を適切に調節することができる構造とすること。

※政令第 5 条の 9 第一号の国土交通大臣が定める数値は、内径 100mm 以上（自然流下でない場合 30mm 以上）断面積 5,000 mm²以上

具体の整備基準は上記のとおり、各市町の下水道管理者の定める基準によることとなり、維持管理含め都計法第 32 条に基づく協議、同意が必要である。

第４節 給水施設

法第 33 条 本文略

一～三 略

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。

以下略

水道及びその他の給水施設が次に掲げる事項を勘案して、開発区域内について想定される需要に支障をきたさない構造及び能力で適切に配置されていること。この場合において当該施設に関する都市計画が定められているときはこれに適合していること。

- １）開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- ２）開発区域の土地の地形及び地盤の性質
- ３）予定建築物等の用途
- ４）予定建築物等の敷地の規模及び配置

【開発許可制度運用指針】

Ⅲ－５－３ 第４号関係（開発許可制度における水道の取扱い）

都道府県知事等は、法第 33 条第 1 項第 4 号の基準については、開発区域の大小を問わず、開発行為を行おうとする者が当該開発区域を給水区域に含む水道事業者から給水を受けるものであるときは、当該開発行為を行おうとする者と当該水道事業者との協議が整うことをもって同号の開発許可基準に適合しているものと取り扱って差し支えない。

また、開発区域の面積が 20ha 未満の開発行為についても、当該開発区域を給水区域に含む水道事業者との協議を行わせることが望ましい。

上水道施設は、法第 4 条に規定する公共施設ではないが、公益施設として、上記運用指針に記載のとおり、原則として、水道事業者（市町の担当課等）と協議を行うこと。

第５節 地区計画等との整合

法第 33 条 本文略

一～四 略

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（いずれも第十二条の五第五項第一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九条第四項第一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

以下略

地区計画等が定められている区域内における土地の区画形質の変更、建築物の建築等の行為については、原則として、届出・勧告制をとることにより、その計画の実現を担保している。しかし、当該土地の区画形質の変更について開発許可が必要な場合は、これらの届出・勧告制度の適用除外とする代わりに開発許可基準に地区計画等に関する基準を設けて、開発許可の段階で地区計画等の計画内容をある程度実現しようとするものである。この場合に「即して定められている」とは、開発行為の設計等が当該地区計画等の内容に正確に一致している場合のほか、正確には一致していないが地区計画等の目的が達成されるよう定められていると認められるものを含む趣旨である。

なお、開発許可を受けた土地の区域内であっても、建築物の建築等を行う際には、改めて届出・勧告制度の対象となるので注意すること。

地区計画等とは

- 1) 地区計画の内、法第 12 条の 5 第 4 項 2 号に規定する大規模特定建築物の配置が定められている再開発促進区若しくは開発整備促進区又は地区整備計画が定められているもの。
- 2) 防災街区整備地区計画の内、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が定められているもの。
- 3) 沿道地区計画の内、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沿道再開発促進区又は、沿道地区整備計画が定められているもの。
- 4) 集落地区計画の内、集落地区整備計画が定められているもの。

第６節 公益的施設

法第 33 条 本文略

一～五 略

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。

以下略

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

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二十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。

法第 33 条第六号は、第二号から第四号に規定されている公共施設とは別に、開発区域における利便施設、公益的施設の用途の配分について規定している。

この規定において「用途の配分が定められていること」とは、公益的施設等に供する用地の確保を求めているものであり、開発事業者側に当該施設の整備義務を課しているわけではない。なお、公益的施設としては、以下のようなものがあげられる。

１）教育施設

小・中学校、幼稚園（認定こども園含む。）（※高等学校、大学、専修学校は除く。）

２）行政施設

交番、消防詰所、市町村庁舎、出張所等

３）集会施設（地区施設）

集会所、公民館等

４）医療施設

病院、診療所

５）社会福祉施設

保育園（認定こども園含む。）、各種高齢者施設等

６）交通施設

バスターミナル・待合所、バス停、鉄道駅等

７）購買施設

スーパーマーケット、コンビニ等の食品、日用品（雑貨）店舗

令第 27 条では、20ha 以上の住宅団地開発において学校等の教育施設ほか当該地域に必要とされる利便施設、公益的施設について配置及び規模を考慮し計画することを求めているが、「配置されていなければならない」とは、当然に、開発事業者側に整備義務を課しているものではなく、用地を確保しておけば足りることとなる。

また、後段ただし書きにて、誘致距離や規模等により既存施設が利用可能である場合は、適用除外となることが規定されている。

第７節 宅地の防災に関する基準

法第 33 条 本文略

一～六 略

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。

宅地造成等規制法(昭和 36 年法律第 191 号)第 3 条第 1 項の宅地造成工事規制区域	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
宅地造成等規制法第 9 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。

以下略

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

令第 28 条 法第 33 条第 2 項に規定する技術的細目のうち、同条第 1 項第七号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域内の地盤が軟弱である場合には、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。
- 二 開発行為によって崖が生じる場合においては、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。
- 三 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又は、グラウンドアンカーその他の土留（次号において「地滑り抑止ぐい等」という。）の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。
- 四 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね 30cm 以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。
- 五 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。
- 六 開発行為によって生じたがけ面は、崩壊しないように、規則で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタル吹付けその他の措置が講ぜられていること。
- 七 切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れまた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に排出することができるよう国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

(がけ面の保護)

省令第 23 条 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 土質が次の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの

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

二 土質が前号の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ同表の下欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離五メートル以内の部分。この場合において、前号に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、同号に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。

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

3 第一項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。

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

（擁壁に関する技術的細目）

省令第 27 条 第 23 条第 1 項の規定により設置される擁壁については、次に定めるところによらなければならない。

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

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

ロ 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。

ハ 土圧等によって擁壁の基礎がすべらないこと。

ニ 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。

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。

2 開発行為によって生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが 2 メートルを超えるものについては、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 142 条（同令第七章の八の準用に関する部分を除く。）の規定を準用する。

開発区域内の土地の造成において、地盤の軟弱な土地、崖崩れ又は出水のおそれが多い土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置を講じるよう規定している。具体的には、「宅地防災マニュアル」及び「長崎県宅地造成工事技術指針」によること。

※「がけ」とは宅地造成等規制法施行令第 1 条第 2 号により、地表面が水平面に対し 30 度を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいい、「崖面」とはその地表面をいう。

1. がけ面の保護（省令第 23 条）

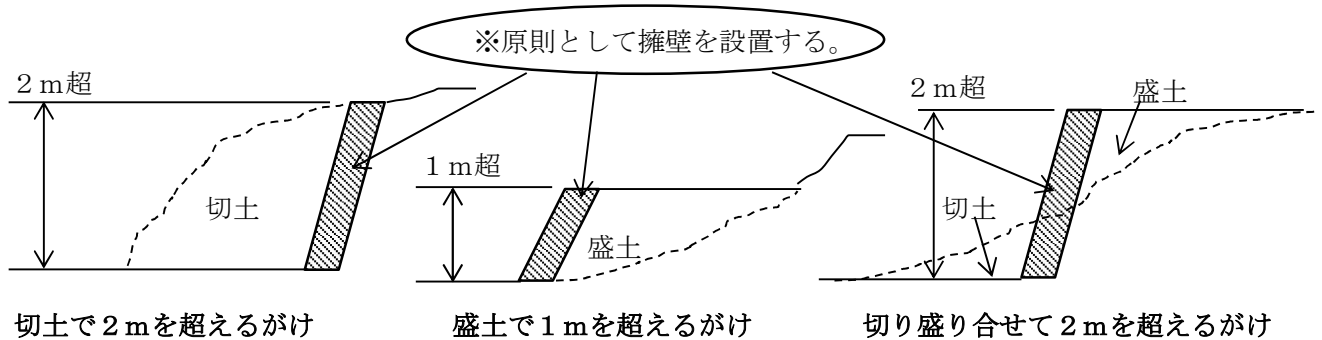
1) 擁壁の設置

次に掲げるがけの部分には擁壁を設置しなければならない。

ア) 切土した部分が 2 m を超えるがけ

イ) 盛土した部分が 1 m を超えるがけ

ウ) 切土及び盛土した部分が 2 m を超える



2) 擁壁を必要としないがけ

次のア) ～ウ) のいずれかに該当する場合には、擁壁の設置を必要としないがけとすることができる。

ア) 切土がけ面において省令第 23 条ただし書きの規定に基づき、擁壁設置不要とされる場合

→表 4－14 を参照

イ) 災害の防止上支障がないと認められる土地において、擁壁の設置に変わる法面保護柵など、他の措置が講ぜられる場合

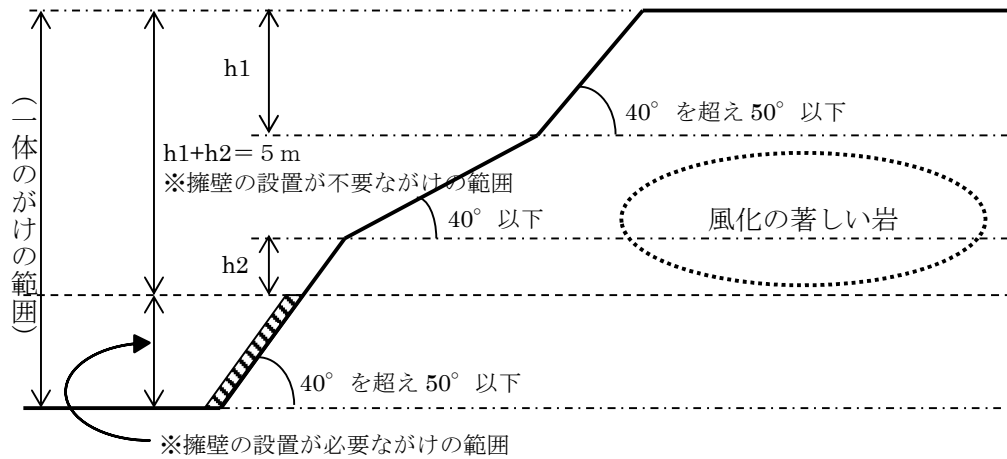
※「災害の防止上支障がないと認められる土地」への該当性については、地盤自体が安定していることはもとより、未利用地等で周囲に対する影響が少ない所といった立地条件、土地利用の状況も勘案した上で判断する必要がある。なお、長崎県建築基準条例第 3 条のいわゆる「がけ条例」に基づき、敷地内に建築制限がかかる場合がある。

ウ) 地質調査に基づき安定計算をした結果、擁壁の設置が必要でないと認められる場合

表 4－14 擁壁設置が不要となる切土がけ

土質	がけ高さに関係なく擁壁不要 ※省令 23 条 1 項ただし書きによる緩和	がけの上端から垂直距離 5 m 以内において擁壁不要 ※省令 23 条 1 項二号による緩和	がけの高さに関係なく擁壁が必要
軟岩 (風化の著しいものを除く。)	がけ面の角度 60 度以下	がけ面の角度が 60 度を超え 80 度以下	がけ面の角度 80 度を超えるもの
風化の著しい岩	がけ面の角度 40 度以下	がけ面の角度が 40 度を超え 50 度以下	がけ面の角度 50 度を超えるもの
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土、その他これらに類するもの	がけ面の角度 35 度以下	がけ面の角度が 35 度を超え 45 度以下	がけ面の角度 45 度を超えるもの
上記以外のもの	がけ面の角度 30 度以下	—	がけ面の角度 30 度を超えるもの

【省令第 23 条第 1 項第二号による緩和の解説図】

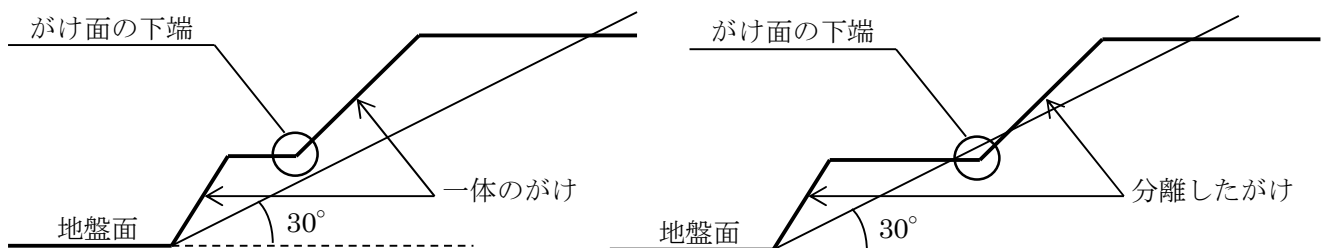


注1) 表4-14の_____部「垂直距離5m以内」の取扱いについては、図のように中間部分に擁壁不要となる部分がある場合、その部分を除いて考える。

注2) 省令第23条第1項第二号による緩和について、当該がけ面において擁壁の設置が不要となるがけの範囲の適用については、地質調査により土質の確認を行うことが前提となる。

3) 小段によって上下に分離されたがけ

小段等によって上下に分離されたがけ（いわゆる「二段がけ」）がある場合、下層のがけ面の下端から、水平面に対し 30 度の角度をなす面の上方に上層のがけの下端があるとき、その上下のがけは一体のがけと見なし、がけ面に対する一体的な防災対策が必要になる。



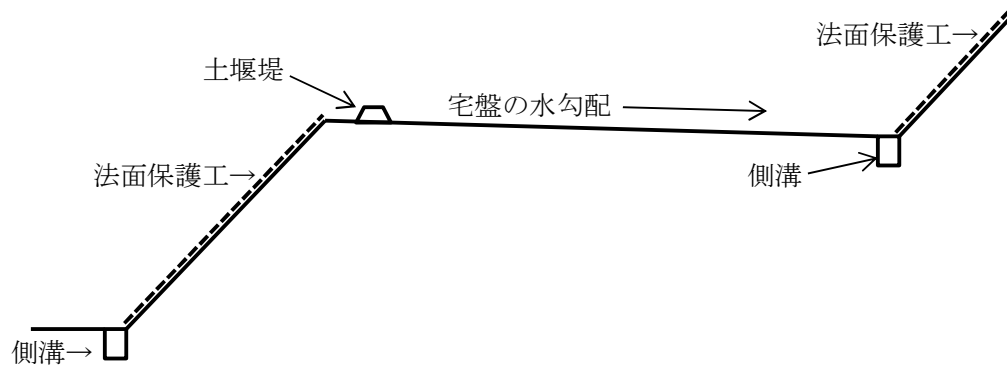
4) がけ面の保護

開発事業に伴い生じるがけ面を擁壁で覆わない場合（擁壁の設置義務のない「がけ」にかぎる。）には、浸食等による表層部の滑落、崩落を抑制するためがけ面を保護することが規定されている。

石張り、芝張り、モルタルの吹付け等の法面保護を行うことにより、降雨等の表面水の流下による浸食及び凍結融解作用による風化により、がけ面の地盤が緩み、不安定化することを抑制することが期待される。

また、がけ面上部の宅盤には、雨水、その他の表面水ががけ面側に流下しないよう、土堰堤や排水側溝を設け、がけ面と反対側に宅盤の勾配をとるなどの措置を講じることが求められる。

【法面保護と宅盤排水処理】

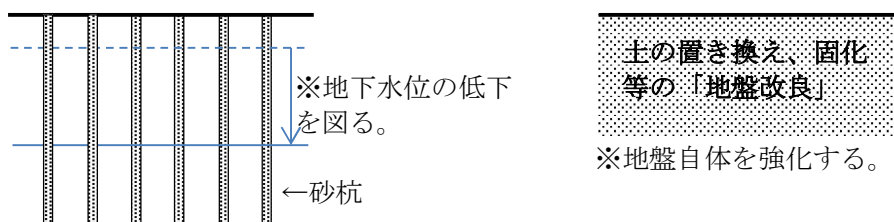


2. 擁壁の構造（省令第27条）

- 1) 擁壁の構造は、構造計算（原則1 mを超える擁壁）、実験等により次のア) からエ) までの全てに適合すること。
 - ア) 土圧、水圧及び自重（以下「土圧等」という。）によって擁壁が破壊されない。
 - イ) 土圧等によって擁壁が転倒しない。
 - ウ) 土圧等によって擁壁の基礎がすべらない。
 - エ) 土圧等によって擁壁が沈下しない。
- 2) 擁壁裏面の排水をよくするため、透水層及び水抜穴を設けること。
- 3) 擁壁の高さが2 mを超えるものは、建築基準法施行令第142条の規定を準用すること。
 詳細については、「宅地防災マニュアル」、「長崎県宅地造成工事技術指針」及び「鉄筋コンクリート造等擁壁の耐震設計基準」を参照のこと。

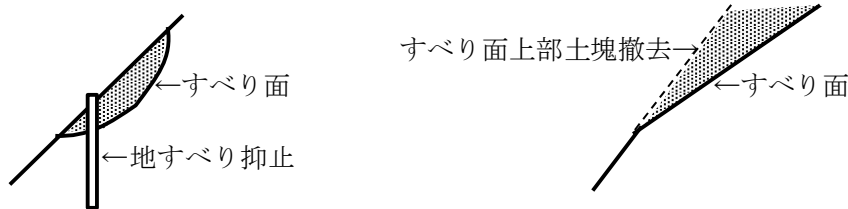
3. その他（政令第28条関係）

- 1) 軟弱地盤対策
 開発地内の地盤の沈下、隣地地盤の隆起などが懸念される場合、砂杭（サンドコンパクション工法等）による水抜きや表層部の土の置き換え（置換工法）、もしくは地盤の固化等の地盤改良を行うこと。



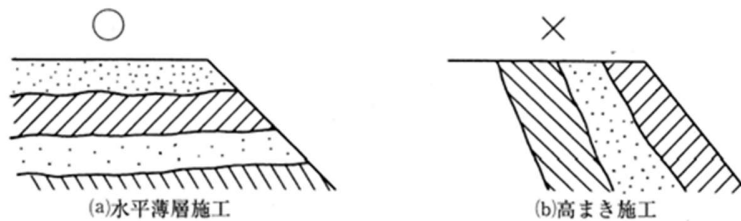
2) 地すべりの抑止

切土した後の地盤面にすべりやすい土層がある場合、地すべり抑止ぐいやグラウンドアンカー等による土留め、すべり面上部の土塊の除去や土の置き換えを行うなど、地すべりを抑止する措置を講じること。



3) 盛土の材料及び敷均し厚さ

- ア) 盛土材料には、有機質土を除いた良質土を使用すること。
- イ) 敷均し厚（撒き出し厚）は 30cm 以下とし、一層ごとにローラーその他これに類する建設機械を用いて均一に締め固めること。
- ウ) 盛土材料の敷均しは水平薄層に施工し、高まき施工（たて盛土）とならないよう管理すること。
- エ) 盛土の締め固めは、盛土材料の最適含水比付近で施工することが望ましいため、施工時には含水量の調整を行い、盛土材料によっては安定処理等を行うこと。

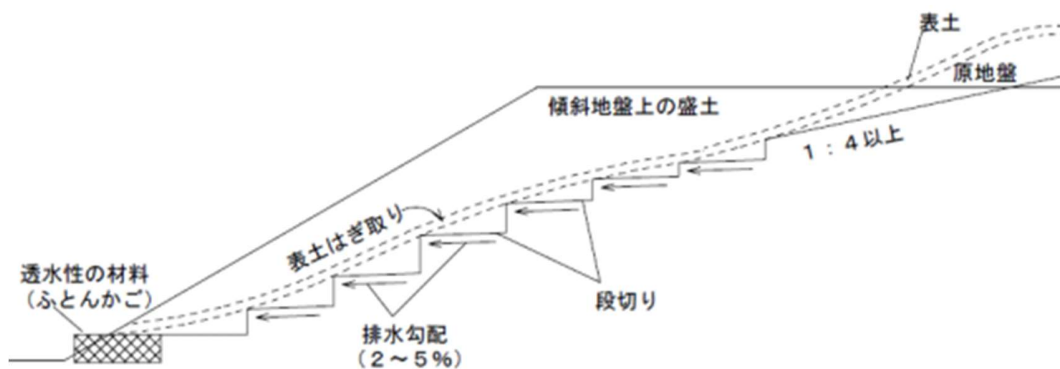


4) 斜面上の盛土

勾配が 15 度（約 1 : 4.0）程度以上の斜面上に盛土する場合には、盛土の滑動及び沈下が生じないように原地盤の表面を十分に除去するとともに、段切りを行うこと。

段切りは、原地盤が岩である場合も含め、高さ 50cm、幅 1 m 程度以上とし、段切り面に排水勾配を付け、必要に応じて地下水排除工を設けること。

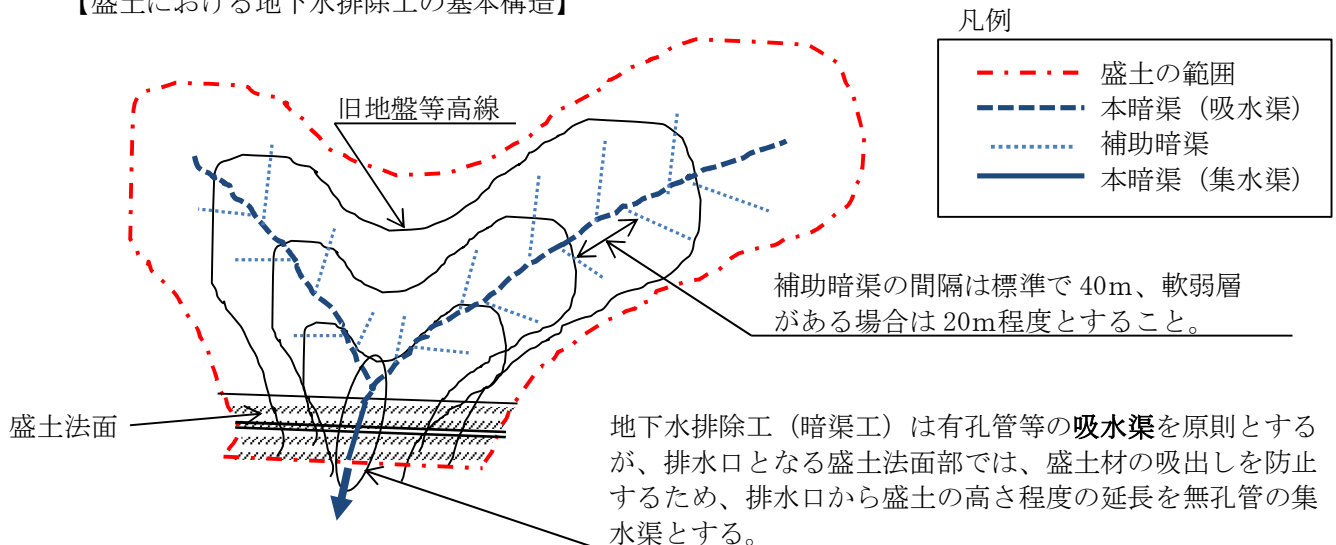
【段切り施工の例】



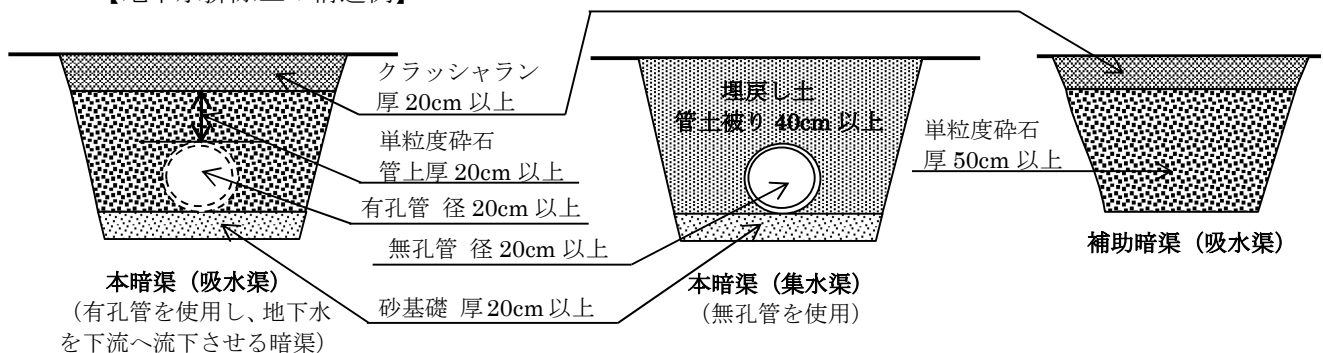
5) 地下水排除工

切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れまた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に排出する地下水排除工を設置すること。

【盛土における地下水排除工の基本構造】



【地下水排除工の構造例】



6) 透水マット

平成３年４月１０日付け経民発第２２号並びに住指発第１３８号にて、建設省（現国交省）関係各課、室長より通知があり、透水マットの適正な使用方法等については、「擁壁用透水マット技術マニュアル」（平成３年４月）を参考にして、下記の事項に注意して施工してください。

裏込め材の代わりに透水マットを使用する場合は、その認定書及び仕様書の写しを提出してください。

- ① 透水マットは擁壁の裏面全面及びその他必要な箇所に設置してください。
- ② 透水マットが使用できる擁壁は、鉄筋コンクリート造等擁壁に限ります。
- ③ 高さが３ｍを超え５ｍ以下の擁壁は、擁壁背面下端に厚３００ｍｍ以上で高さ５００ｍｍ以上の砂利又は碎石による透水層を擁壁の全長にわたって設置してください。
- ④ 高さが５ｍを超える場合は、透水マットを使用することができません。
- ⑤ 透水マットは、凍結・凍土のおそれが少ない地域に限り使用することができます。
- ⑥ 透水マットの施工に当たっては、あらかじめ施工要領を作成し、それに従って適切な施工を行ってください。

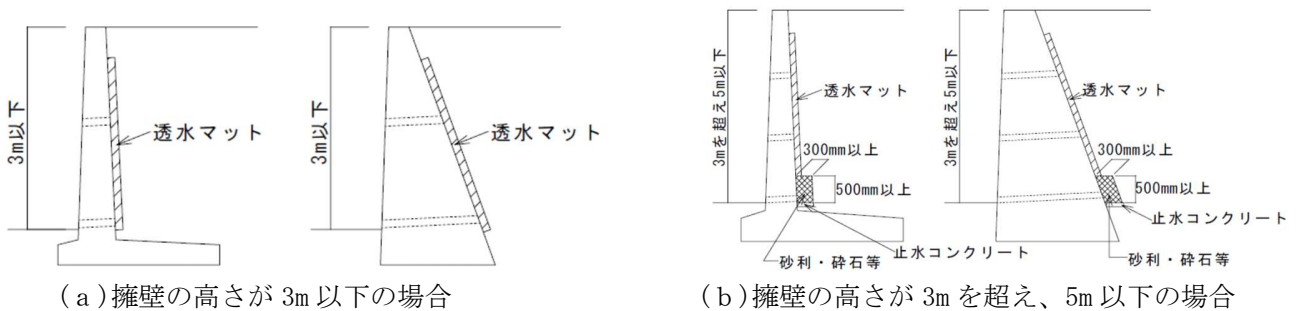
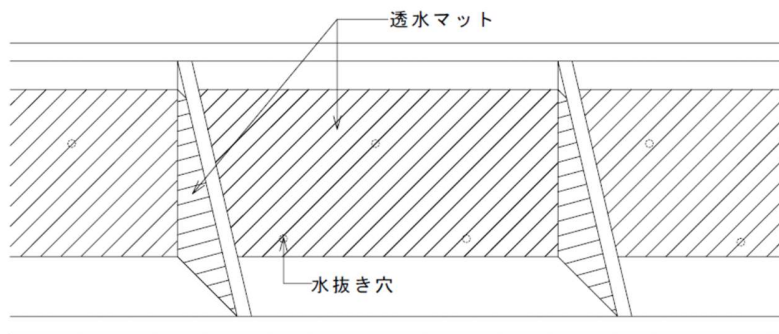


図 6.4-9 透水マットの取付け断面図



※ 透水マットは全面に施工し、控え壁面にも施工する。

図 6.4-10 透水マットを施工する擁壁の背面図

第８節 災害危険区域等の除外

法第 33 条 本文略

一～七略

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。

以下略

本号は原則として、開発区域内に建築基準法による災害危険区域、地すべり等防止区域、土砂災害防止法（平成 13 年 4 月 1 日施行）による特別警戒区域、浸水被害防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域内の土地を含んではならないことを規定したものである。これらの区域についてはそれぞれの規制法によって必要な危険防止措置が定められているが、開発許可制度においても、そうした区域において市街化を進展させる行為を抑止しようというのが本号のねらいである。開発区域内に上記区域を含む場合については、砂防担当部局等と協議をすること。

本号ただし書きの規定は、次に掲げる場合に適用することが考えられる。

- イ 災害危険区域等のうちその指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合
- ロ 開発区域の面積に占める災害危険区域等の面積の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により災害危険区域等の利用を禁止し、又は制限する場合
- ハ 自己業務用の施設であって、開発許可の申請者以外の利用者が想定されない場合
- ニ 災害危険区域を指定する条例による建築の制限に適合する場合
- ホ イからニまでの場合と同等以上の安全性が確保されると認められる場合

※令和 3 年 4 月 1 日付け技術的助言、国都計第 176 号「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律による都市計画法の一部改正に関する安全なまちづくりのための開発許可制度の見直しについて」による。

※イの事例として、土砂災害防止法第 9 条の規定に基づく特定開発行為の許可を受けた土地にあっては、開発区域に含むことができる。

土砂法に基づく特定開発行為及び当該許可に関する手続きについては、県ホームページ（砂防課）に掲載されています。

アドレスはこちら↓

<http://www.pref.nagasaki.jp/bunrui/anzen-anshin/saigainisonaete/doshahou/tokuteikaihatu/>

※ハの「開発許可の申請者以外の利用者が想定されない場合」とは「申請者（法人である場合はその代表者）以外の利用のない場合」で従業員の利用がある場合は含まれない。

※土砂災害危険箇所、土砂災害警戒区域等の情報は県ホームページにて確認することができます。

アドレスはこちら → <https://www.pref.nagasaki.jp/sb/gis/agree.php>

第９節 樹木の保存・表土の保全

法第 33 条 本文略

一～八略

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。

以下略

政令第 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 項第九号（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 項第二号イからニまで（これらの規定を法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

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

（樹木の集団の規模）

省令第 23 条の 2 令第 28 条の 2 第一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。

1. 樹木の保存

「保存の措置」とは、保存対象樹木又はその集団をそのまま存置しておくことで、地区内での移植又は植樹をさしているのではない。

なお、令第 28 条の 2 の「集団」とは、一団の樹林地でおおむね 10 m² 当たり樹木が 1 本以上の割合で存する場合を目途とする。また、「健全な樹木」とは、枯れていないこと、病気（松食虫、落葉病等）がないこと、主要な枝が折れていない等樹容が優れていることにより判断すること。

「保存の措置」を行わないことができるのは、次のような場合である。

1) 開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存在する場合

土地利用計画公園、緑地等として定められている部分以外は、講じなくても差し支えない。

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公園、緑地等として活用し、それ以外の樹木は保存の措置を講じなくても差し支えない。

3) 南下がり斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合

南下がり斜面は、一般的に宅地としての利用が最も望ましい部分であり、公園等として活用できる土地が他にある場合、樹木の保存措置を講ずる公園等として活用しなくても差し支えない。

4) その他土地利用上やむを得ないと認められる場合

2. 表土の保全

「表土」とは、通常、植物の生育にかけがえのない有機物質を含む表層土壌のことをいう。令第28条の2第2号で対象面積を1 m以上の切土又は盛土を行う部分が1,000 m²以上と定めているが、面積のとり方は開発区域内で1 m以上の切土又は盛土を行う部分の面積の合計を用い、必ずしも一団となっている必要はない。

表土の保全方法には、次のような方法がある。

1) 表土の復元

開発区域内の表土を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了する段階で、必要な部分に復元することをいい、厚さは20～40cm程度とする。（下図を参照）

2) 客土

開発区域外の土地の表土を採掘し、その表土を開発区域内の必要な部分におおうことをいう。

3) 土壌の改良

土壌改良剤と肥料を与え、耕起することをいう。

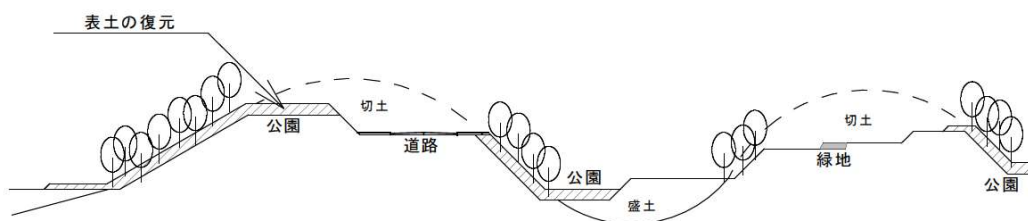
上記2)、3)は、表土の復元の次善の措置であり、表土の復元の措置が講じられない場合の代替措置として考えられるものである。また、表土の復元又は客土等の措置を講じてもなお植物の生育を確保することが困難であるような土質の場合には、その他の措置として次のような措置をあわせ講ずるものとする。

- ① リッパーによる引掻き …………… 土壌を膨軟にする。
- ② 発破使用によるフカシ …………… 土壌を膨軟にする。
- ③ 粘土均し …………… 保水性の悪い土壌の改良

表土の採取については、傾斜角度20度以上の急斜面等工法上困難な場合、採取対象から除いて差し支えない。

盛土のみによる開発行為については、客土又は土壌の改良等による措置が、また、切土のみによる開発行為については、土壌改良等の措置が考えられる。

■表土の復元の良い造成工事の例示

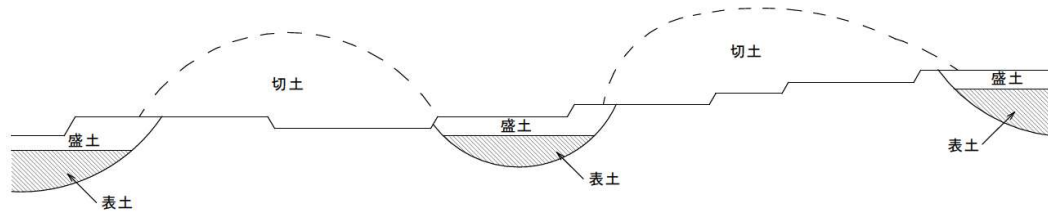


注) 区域内の表土をまとめて保存して粗造成が終了する段階で必要部分に復元する厚さ：20～40cm



工事中は、表土置き場等を定めて、まとめて保存する。場合によっては、シート等で養生しておく。

■表土の復元の悪い造成工事の例示



第10節 緩衝帯の配置

法第33条 本文略

一～九略

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。

以下略

＜参考＞

法第33条第二号 本文略

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

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

（緩衝帯の幅員）

省令第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っては4メートル、1.5ヘクタール以上5ヘクタール未満の場合にあっては5メートル、5ヘクタール以上15ヘクタール未満の場合にあっては10メートル、15ヘクタール以上25ヘクタール未満の場合にあっては15メートル、25ヘクタール以上の場合にあっては20メートルとする。

緩衝帯の設置により、騒音、振動等の環境障害をすべて防止しようとする趣旨ではなく、予定建築物等の騒音源、振動源等が開発行為の申請時点では必ずしも具体的に把握できないということから、開発行為の段階で騒音、振動等に対する公害対策のための余地を残しておくのがこの基準のねらいであり、具体的な環境悪化に対する防止策については、工場立地法、森林法、騒音規制法、水質汚濁防止法等による。

1. 緩衝帯の設置

- 1) 市町村が工場誘致のため造成する工場団地のように、開発許可の申請時点で予定建築物の詳細がわからず、騒音や振動等の把握ができない場合には、緩衝帯（空間の確保）を計画すること。
- 2) 開発許可の申請以前に工場立地法、森林法、騒音規制法、水質汚濁防止法等が要求する措置に照らし、本条に基づく緩衝帯の全部又は一部が必要ないと判断された場合は、その部分について、緩衝帯の設置を要しない。
- 3) 緩衝帯を設け完了した開発行為について、その後、工場立地法、森林法、騒音規制法、水質汚濁防止法等により緩衝帯の全部又は一部が必要ないと判断された場合には、その部分を緩衝帯として利用しないことができる。

２．緩衝帯の配置、構造

緩衝帯は、開発区域の境界の内側にそって設置されるものであり、その構造については、開発行為の段階では開発区域内にその用地を確保していれば足りる。また、緩衝帯は公共用地ではなく、敷地の一部となるので、その区域を明らかにしておく必要がある。その方法としては、緩衝帯の境界に縁石を設置し、又は境界杭を打設すること等が考えられる。

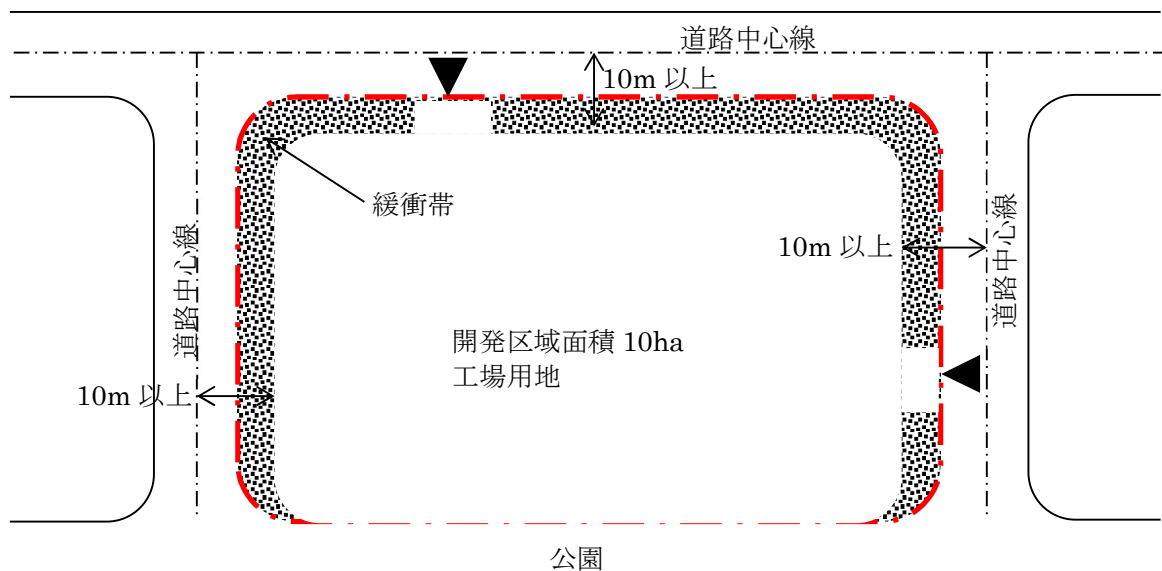
３．緩衝帯幅員の緩和

開発区域の周辺に公園、緑地、河川等緩衝効果を有し、かつ、その存続が将来にわたって保証されるもの（公物管理法により管理されるもの等）にあつては、緩衝帯の設置の規定が緩和される。その他、緩衝効果を有するものは、池、沼、海、植樹のされた大規模な街路、のり面である。これらについては、その幅員の２分の１を緩衝帯の幅員に算入することができる。

表４－１５ 省令第２３条の３に規定する緩衝帯の幅員

開発行為の規模	緩衝帯の幅員
１．０～１．５ha 未満	４ｍ以上
１．５～５．０ha 未満	５ｍ以上
５．０～１５．０ha 未満	１０ｍ以上
１５．０～２５．０ha 未満	１５ｍ以上
２５．０ha 以上	２０ｍ以上

【緩衝帯の計画例】



※都市計画法では、必ずしも緩衝帯を樹木等を植樹した緑地帯として設けることとしているわけではなく、当該スペースを確保しておけば足りることとしている。

第 11 節 大規模開発における輸送施設の計画

法第 33 条 本文略

一～十略

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。

以下略

（輸送の便等からみて支障が無ないと認められなければならない開発行為の規模）

政令第 24 条 法第 33 条第 1 項第十一号（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。

40ha 以上の開発行為にあつては道路、鉄道による輸送の便を考慮し、特に必要があると認められる場合には、バスや鉄道施設等、公共交通の用に供する土地を確保するなどの措置を講ずることが必要となる。