

４章 開発許可の技術基準（法第33条）

申請に係る開発行為が、次の基準に適合し、かつ、その申請の手続きがこの法律及びこの法律に基づく命令の規定に違反しないと認められることが必要である。

なお、市街化調整区域における開発行為については、５章の市街化調整区域に係る基準にも適合しなければならない。

表４－１ 技術基準の適用関係一覧表

技術基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
	非自己用	自己用	非自己用	自己用	非自己用	自己用
法第 33 条第 1 項各号						
第 1 号 用途地域への適合	○	○	○	○	○	○
第 2 号 公共空地の確保等	○	居住用 ×	○	○	○	○
		業務用 ○				
第 3 号 排水施設	○	○	○	○	○	○
第 4 号 給水施設	○	居住用 ×	○	○	○	○
		業務用 ○				
第 5 号 地区計画	○	○	○	○	○	○
第 6 号 公益的施設	■	×	×	×	×	×
第 7 号 防災・安全措置	○	○	○	○	○	○
第 8 号 災害危険区域等の除外	○	居住用 ×	○	○	○	○
		業務用 ○				
第 9 号 樹木の保存・表土の保全	△	△	△	△	△	△
第 10 号 緩衝帯	△	△	△	△	△	△
第 11 号 輸送施設	※	※	※	※	※	※
第 12 号 申請者の資力・信用 ◆詳細は２－２－３を参照ください。	○	居住用 ×	○	△	○	△
		業務用 △				
第 13 号 工事施工者の能力 ◆詳細は２－２－４を参照ください。	○	居住用 ×	○	△	○	△
		業務用 △				
第 14 号 関係権利者の同意 ◆詳細は２－２－５を参照ください。	○	○	○	○	○	○

注) 「○」は適用、「×」は適用外、「■」は主として住宅の建築を目的とする 20ha 以上の場合適用、「△」は 1 ha 以上の場合適用（ただし市街化調整区域においては「申請者の資力・信用」は全ての開発行為に適用）、「※」は 40ha 以上の場合適用。

１節 用途地域等への適合

（開発許可の基準）

法第 33 条 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っては、この限りでない。

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第 39 条第 1 項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第 49 条第 1 項若しくは第 2 項、第 49 条の 2 若しくは第 60 条の 3 第 3 項（これらの規定を同法第 88 条第 2 項において準用する場合を含む。）又は港湾法第 40 条第 1 項の条例による用途の制限を含む。）

ロ 当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合 建築基準法第 48 条第 14 項及び第 68 条の 3 第 7 項（同法第 48 条第 14 項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第 88 条第 2 項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

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。）が定められているときは、予定建築物等の用途がこれに適合していること。

平成 19 年 11 月 30 日の都市計画法の一部改正により第 2 種住居地域、準住居地域及び工業地域において店舗等の床面積の合計が 10,000 ㎡を超える大規模集客施設は、立地が規制されている。また、非線引き都市計画区域内の白地地域や準都市計画区域においても同様に規制されている。

２節 公共空地の確保等

（開発許可の基準）

法第 33 条 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（略）に適合しており、（中略）認めるときは、開発許可をしなければならない。

（略）

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

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

主として自己の住宅の建築の用に供する開発行為以外の開発行為にあつては、道路・公園・消防水利施設等の公共空地が次に掲げる事項を勘案して、環境保全上、防災上、通行の安全上又は事業活動の効率上、支障のない規模、構造で適切に配置され、かつ、開発区域内の道路が開発区域外の相当規模の道路に接続されていること。

また、開発許可の区域内に都市計画決定された公共施設が定められている場合、その部分の空地の確保が原則許可要件となる。

各宅地は、原則として専用通路部分を有する旗竿状の敷地とせず、直接開発道路もしくは既存道路に接するよう計画すること。ただし、地形等の状況により、計画上やむを得ず旗竿状の敷地とする場合は、当該専用通路部分の延長を一宅地分の奥行（概ね 15m）程度とすること。

なお、この規定は、自己居住用の開発行為については適用しない。

４－２－１ 道路

【道路に関する法令の規定】

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

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

- 一 道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。
- 二 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6 メートル以上 12 メートル以下で国土交通省令で定める幅員（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。
- 三 市街化調整区域における開発区域の面積が 20 ヘクタール以上の開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。第 6 号及び第 7 号において同じ。）にあっては、予定建築物等の敷地から 250 メートル以内の距離に幅員 12 メートル以上の道路が設けられていること。
- 四 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員 9 メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、6.5 メートル）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。
- 五 開発区域内の幅員 9 メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。
- 六～八 略

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

（道路の幅員）

規則第 20 条 令第 25 条第 2 号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が 1,000 平方メートル未満のものにあっては 6 メートル（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあっては、8 メートル）、その他のものにあっては 9 メートルとする。

（令第 25 条第 2 号ただし書の国土交通省令で定める道路）

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

- 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。

（道路に関する技術的細目）

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

- 一 道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断

勾こう配が附されていること。

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

三 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。

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

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

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

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

1. 道路計画（道路網の体系について）

道路の配置については、開発区域内外における将来の交通予測、道路網により形成される街区の日照、及び災害時の避難等を考慮して計画することとなる。

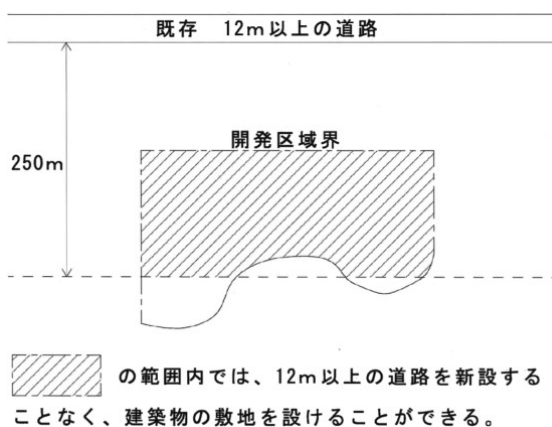
開発行為は、幹線道路網が都市計画によって定められていることを前提としており、都市計画道路の配置は、近隣住区の考え方にに基づき行われることが原則である。したがって開発行為によって設置される道路も、これらの都市幹線・補助幹線街路の道路網体系の一部として近隣住区を区画し、交通量を負担することが望まれる。特に開発区域内に計画決定された都市計画街路がある場合は、当該事業主体と調整を図ることが求められ、住宅地の場合には通過交通量ができるだけ少なくなるよう計画することが重要となる。

■市街化調整区域内の開発区域面積が20ヘクタール以上の開発行為における道路の配置

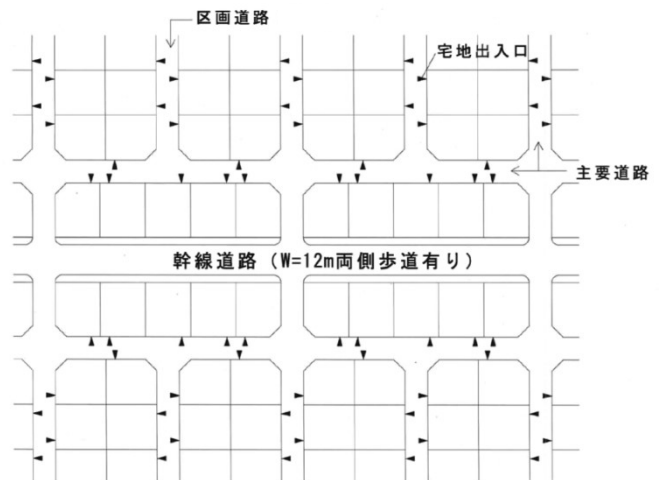
政令第25条第3号の規定は、市街化調整区域における大規模な開発行為による新たな市街地形成において、市街化区域と同等に500mメッシュで配置されるべきとされている12m以上の幅員の道路の密度、間隔の確保を誘導する規定であり、住宅団地系の開発行為に適用する。工業団地等の事業系の開発行為については、別途、予想交通量等を鑑みて計画すること。

また、当該道路は幹線道路となるため、原則として当該道路に面して宅地の出入口を設けないこと。

【道路密度を考慮した幹線道路の配置】



【幹線道路と宅地の間口の関係】



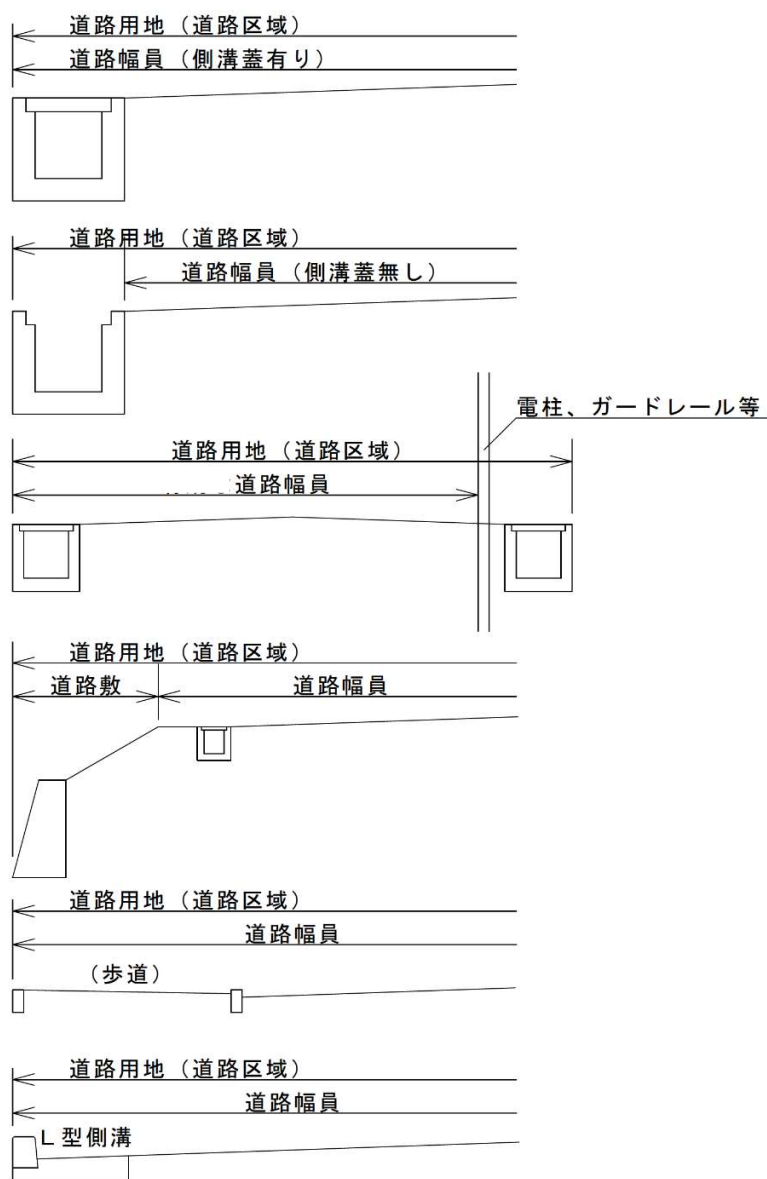
2. 道路幅員

道路の幅員は、令第25条第2号において、予定建築物の敷地の規模に応じて、6m以上12m以下で計画することとされており、規則第20条において、住宅の敷地および住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1,000㎡未満のものにあつては6m、その他のものにあつては9m以上の幅員とすることされている。

1) 道路幅員の定義

道路の幅員のとり方は以下によることとし、最小幅員は有効で確保すること。

【道路の有効幅員】

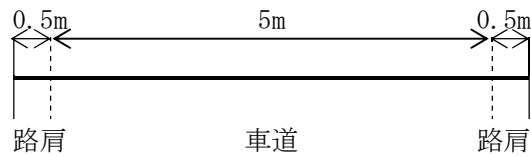


2) 道路の幅員構成

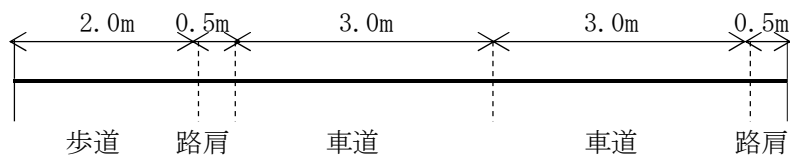
道路の幅員構成は、原則として「道路構造令」に基づき計画すること。

【標準的な開発道路の幅員構成】

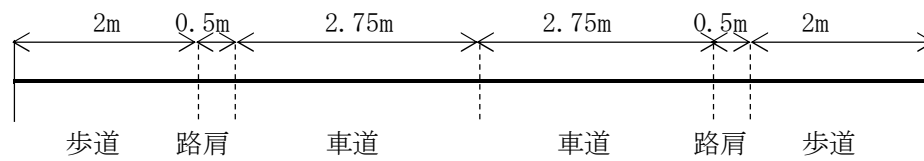
6.0m道路の幅員構成



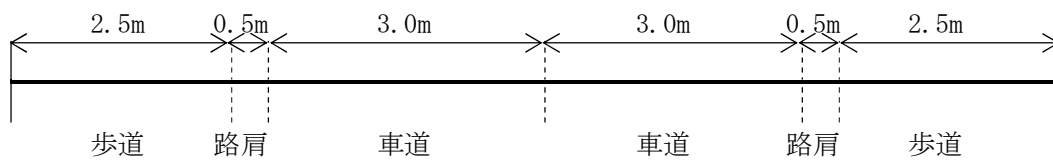
9.0m道路の幅員構成



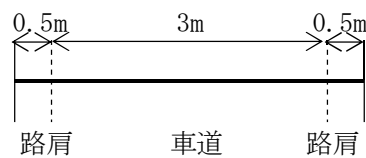
10.5m道路の幅員構成



12.0m道路の幅員構成



4.0m道路（小区間の道路）の幅員構成



３．開発区域内の道路

開発行為に基づき整備される道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外にある既存の道路の機能を阻害すること無く、これらと一体となって機能が有効に発揮される計画とすることが求められる。よって、周辺の道路整備の状況、都市計画街路等の将来の計画を把握し、開発区域の規模、地形、土地利用（予定建築物の用途）等から開発区域を含めた周辺の交通量や交通形態を推測し、適切な道路の配置計画を行わなければならない。

政令第 25 条第 2 号では、敷地が接することとなる道路の最小幅員を規定することにより、最小限必要な道路の密度、間隔を確保することを求めており、住宅団地等開発区域内の道路計画にあっては、その開発の規模に応じ、道路の種類ごとに適正な道路幅員を確保する必要がある。

表 4－2 開発区域の規模に応じた開発区域内の道路幅員

		0.1ha 未満	～5.0ha	～10.0ha	～20.0ha	20.0ha 以上
住宅地	区画道路	6.0(4.0)				
	主要道路	6.0		6.0～9.0		
	幹線道路	6.0～9.0				12.0
住宅地以外 の土地	区画道路	6.0(4.0)	6.0～9.0			
	主要道路	6.0	6.0～9.0			
	幹線道路	6.0～9.0			12.0	

注）（ ）は小区間で支障のない場合の適用を示す。

※区画道路：開発区域内の区画構成の基本となり、専ら画地へ接続する道路

※主要道路：幹線道路からの交通を街区へ導入し、また区画道路の相互を連絡する道路

※幹線道路：開発区域内の道路の骨格となり、開発区域外からの交通を区域内に導入し、また区域内の道路に連絡する道路

■小区間道路（幅員 4 m 以上 6 m 未満とする場合）

政令第 25 条第 2 号カッコ書きの取扱いについては、計画団地の小街区部分に適用することとなり、以下に適合するものであって、帰属に関して道路管理者となる市町と協議が整っていること。

- ア) 専ら当該道路に面して進入口を設けている宅地が概ね 4 宅地程度であること。
- イ) 袋路状の道路にあっては、当該道路の延長が 35m を超えないこと。
- ロ) 袋路状の道路の終端部には、有効な形状の転回広場を設けること。
- エ) 通り抜けの形状の道路にあっては、延長が 35m を超える場合、中間地点付近に転回広場を設け、かつ道路の延長が 70m を超えないこと。
- オ) 小幅員道路への分岐部は、原則として直交するよう計画し、やむを得ない場合であっても、鋭角部の角度は 60 度を下回らないこと。
- カ) 分岐部には、見通し距離を確保するため、必要に応じてカーブミラーを設置すること。
- キ) 当該小区間道路のみからしか出入りできない公園（公共管理に属するものに限る）を設けないこと。

４．開発区域が接することとなる開発区域外の道路

１）道路の種類

①都市計画区域及び準都市計画区域内

開発許可で取り扱う道路については、道路法第２条第１項に規定する道路のほか、農道や林道等を含めた「一般の交通の用に供するその他の場所」も対象となるが、都市計画区域及び準都市計画区域内での開発行為にあつては、建築物の敷地として、建築基準法で規定する道路への接道義務があるため、開発区域の接続先となる道路は、原則として建築基準法で規定する道路であることが求められる。

表４－３ 都市計画区域及び準都市計画区域内における開発許可で認められる接続道路の種別

道 路 の 種 別	建築基準法の道路種別	自己居住用	自己業務用	非自己用
		※住宅	※事務所、店舗	※分譲や賃貸
法に基づく道路（道路法等）	42条１項各号（４号は除く）	○	○	○
建築基準法の２項、３項道路	42条２項及び３項	○	※	※
建築基準法第４３条第２項第１号認定及び第２号許可	43条２項１号認定及び同２号許可	○	※	※

※建築基準法の２項、３項道路及び建築基準法第４３条第２項第１号認定及び第２号許可の道路については、自己居住用を除き原則不可とするが、個別に判断することとなる。

②都市計画区域外

法第４条第１４号に定める「道路」のうち公道（国及び地方公共団体が管理する道路）をいう。

２）道路の幅員

政令第２５条第４号では、開発行為による交通量の増大に対応し、円滑な交通を担保するよう開発区域内の道路が接することとなる開発区域外の道路の幅員を９ｍ、主として住宅の建築の用に供する場合は６．５ｍ以上と規定している。ただし、必ずしも開発区域の周辺に十分な幅員を有する既存の道路が整備されているとは限らない、そのため、後段カッコ書きで、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の緩和規程を設けている。

（１）開発区域に接する規定幅員（９ｍ又は６．５ｍ）未満の道路

政令第２５条第４号では後段のカッコ書きで、「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」との規定があり、その取扱いは以下のとおりとする。

①幅員６ｍ以上道路の場合

通常、開発区域が接することができる道路として取り扱う。ただし、開発行為の状況によっては、部分的な現道拡幅や保安施設の整備など、必要な協議を行うこと。

②幅員６ｍ未満の道路の場合

開発区域の面積及び予定建築物の用途を考慮し、以下のとおり取り扱う。なお都市計画区域内においては、建築基準法第４２条各号のいずれかに該当する道路であること。

- i) 開発区域面積が１０，０００㎡（１ha）未満であること。
- ii) 大規模小売店舗等集客施設及び大型の車両が頻繁に進入するものでないこと。
- iii) 次の何れかに該当するものであること。

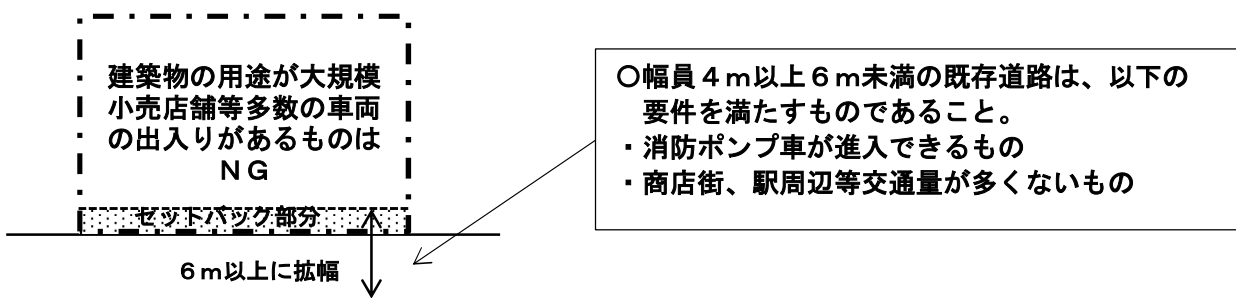
ア) 将来（開発行為の完了時まで）に拡幅（９ｍ又は６．５ｍ）の計画がある幅員４ｍ以上の公道

- イ) 将来、規定の幅員（９ｍ又は６.５ｍ）以上に拡幅計画があり、一端が４ｍ以上の道路に接続している道路
- ロ) 建築基準法第４２条第１項第５号の道路（位置指定道路）で市町に帰属するもの
- エ) ４ｍ以上の公道で、道路管理者が車両の通行に支障がないと認めて同意したもの

（２）政令第２５条２号ただし書きの適用

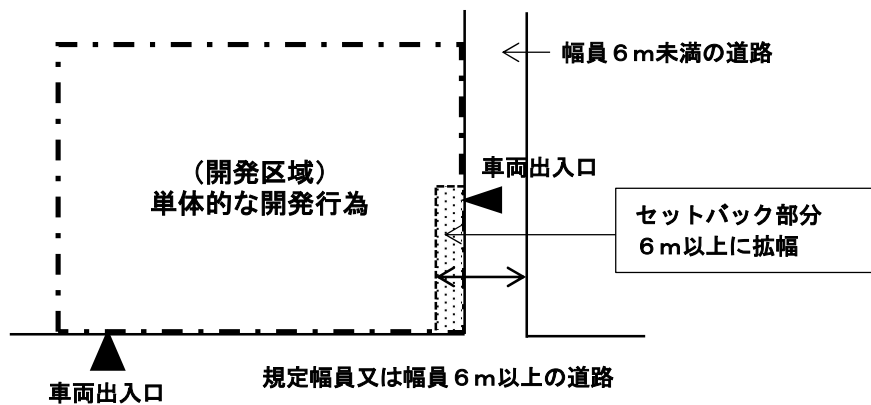
政令第２５条２号ただし書きについては、新たな道路が整備されない、既存道路に接して行われる「一敷地の単体的な開発行為」について適用されるものであり、開発区域の規模や形状、周辺の地形及び土地利用の形態等に照らして、接する道路の幅員を４ｍで足りるとするものであるが、開発区域が接する部分については、宅地利用する部分をセットバックして、６ｍ以上の道路幅員を確保すること。ただし、当該セットバック部分については、開発区域周辺の状況に鑑みて、道路の区域として道路管理者と協議し、４ｍ以上６ｍ未満の幅員とすることを妨げるものではない。なお、当該部分は原則帰属すること。

※政令第２５条２号ただし書きの運用については、「開発許可制度運用指針Ⅰ－５－１（１）令第２５条第２号ただし書の運用」を参照。



※予定建築物は、集合住宅、コンビニエンスストアなどの小規模店舗、大型車両の出入りが少ない事業所であること。

また、２以上の道路に接する開発行為で、車両の出入口を幅員６ｍ未満の道路に面して設ける場合は、当該道路が規定幅員又は幅員６ｍ以上の道路に至るまでの区間をセットバックし、６ｍ以上に拡幅整備すること。



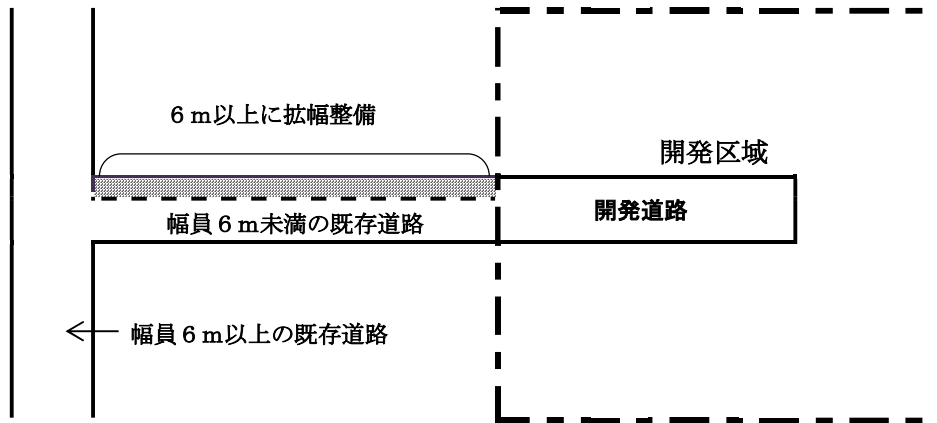
※大規模小売店舗系の開発行為に有りがちなケースであり、注意すること。

５．幅員 6 m未満の接続道路の拡幅等

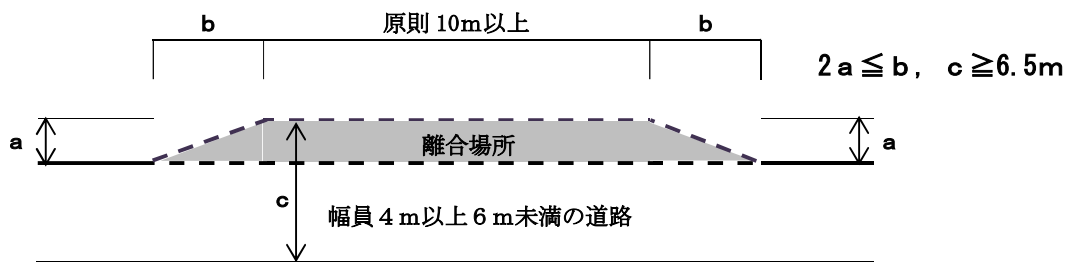
1 ha 未満の開発行為については、周辺状況や予定建築物を勘案したうえで、幅員 4 m以上 6 m未満の既存道路に接続することが認められるが、1 ha 以上の開発行為については、原則として、当該道路を最寄りの広幅員道路（幅員 6 m以上）に至る区間を幅員 6 m以上に拡幅整備すること。ただし、当該道路の周辺の地形や既存工作物等により拡幅整備が困難な場合にあつては、道路管理者と協議のうえ、適当な個所に車両のすれ違いが可能な形状の離合場所を設置すること。なお拡幅部分は原則帰属すること。

また、1 ha 未満の開発行為においても、広幅員道路との分岐点から開発区域に至る区間の延長が 300m を超える場合、原則として離合箇所を設置すること。

開発区域の面積が 3,000 m²未満である場合は、接続先となる道路について道路管理者との協議により、離合箇所の設置を略することができるものとする。



既存道路の拡幅イメージ



離合場所の構造の例

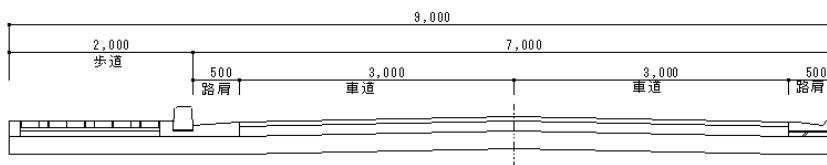
6. 歩車道の分離

政令第25条第5号では、幅員が9 m以上の道路は歩車道を分離することと規定されている。
計画地の規模や用途にもよるが、幹線道路については、原則として歩車道を分離することとし、街区が幹線道路の両側に接している場合は、両側歩道の道路とすること。

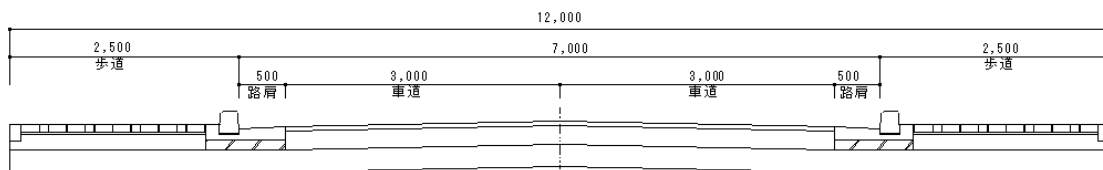
また、歩道の構造については、セミフラット形式を標準とするが、開発区域内外の地形や交通事情等に鑑みて、歩行者等の安全性や利便性に配慮し適切に計画すること。

【歩道設置参考図】

片側歩道（W＝2 m）を設置する場合：道路幅員9 m



両側歩道（W＝2.5 m）を設置する場合：道路幅員12 m



※幹線道路をやむを得ず9 m未満とすることも考えられるが、道路管理者と協議の上、原則として歩道付の道路とすること。

7. 道路に関する技術的細目

省令第24条では、道路に関する技術的細目が規定されており、舗装、縦横断勾配、雨水排水処理、終端部や屈曲部の形状等について示されている。これらについては、原則として道路構造令等に基づき計画することとなるが、最終的には、道路管理者との協議によることとなる。

1) 舗装及び横断勾配

道路は砂利敷きその他安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とされており、車道は、原則としてアスファルトコンクリート舗装（小区間についてはセメントコンクリート舗装も可）とすること。

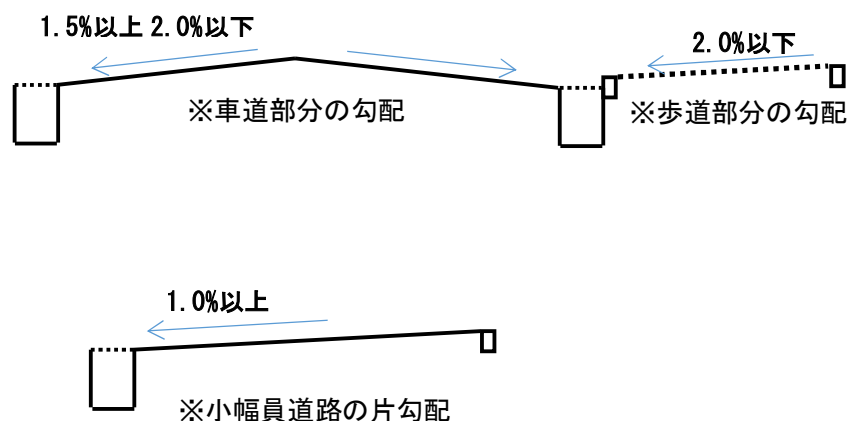
横断勾配については、車道は道路中心から両側方向下り勾配で1.5%以上2%以下を標準とし、歩道は2%を標準とする。

また、小幅員（6m未満）の道路で路面排水を片側溝で計画する場合においては、勾配が1%を下回らないこと。

表4-4 開発道路の幅員に応じた舗装構成の例

道路幅員（W）	$W \leq 6\text{ m}$	$6\text{ m} < W \leq 9\text{ m}$	$9\text{ m} < W \leq 12\text{ m}$	$12\text{ m} < W$
表層：加熱アスファルト混合物	5 cm	5 cm	5 cm	10cm ※表層 5 cm + 基層 5 cm
上層路盤：粒度調整碎石	10cm	10cm	20cm	25cm
下層路盤：クラッシャラン	10cm	20cm	25cm	30cm

【道路横断面模式図】



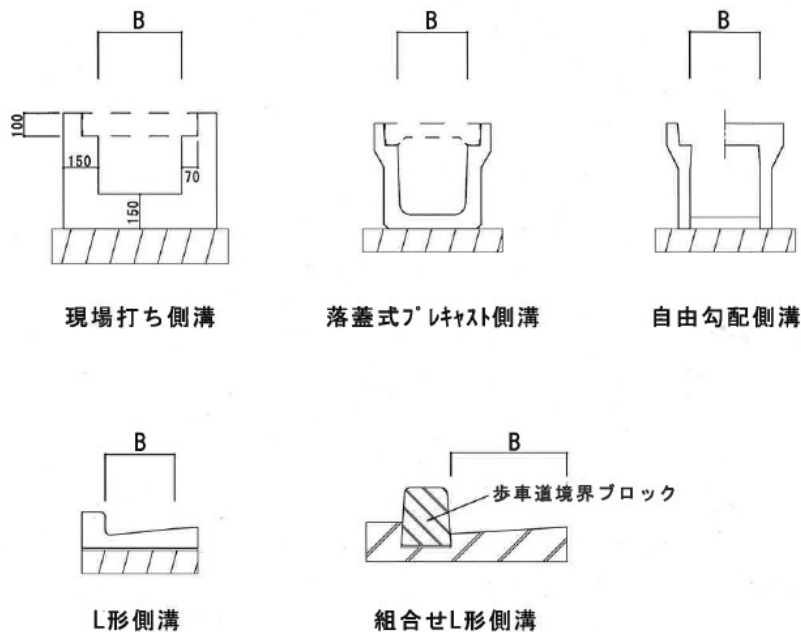
2) 雨水排水処理（道路側溝）

道路には、路面の排水を適切に行うため、必要な断面の側溝を設けるとともに、河川や水路、接続先の既存道路の側溝等、適切な排水先に接続すること。

① 側溝の有効断面

側溝の有効幅（B）は300mm以上（6m未満の道路では240mm以上）とし、集水流域を考慮した十分な流下能力を有するものであること。

【各種道路側溝断面図】



② 側溝蓋の構造

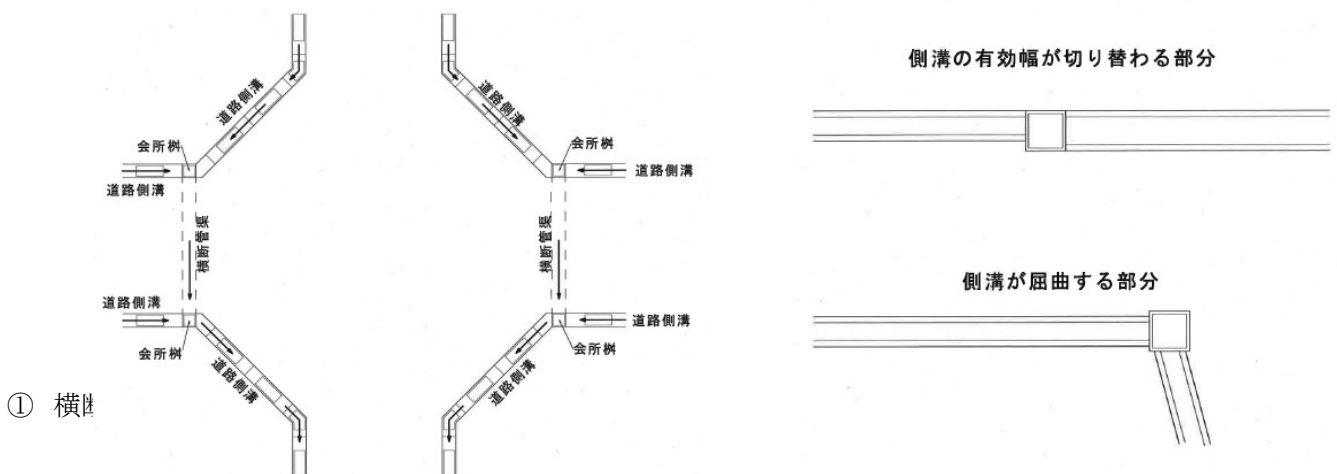
車道部分に設ける側溝蓋は、約10mごとにグレーチング蓋（耐荷重10t）を設置する。道路を横断する場合の側溝蓋は、ボルト固定式グレーチング蓋とする。

③ 会所部及び屈曲部

道路側溝や横断管渠が複数方向から接続する会所部には、必要な大きさの溜め桝（会所桝）を設けること。また、屈曲部や側溝等排水工の種別及び有効断面が切り替わる部分についても必要に応じて溜め桝を設け、開発区域内の全域において路面排水に支障が生じないように計画すること。

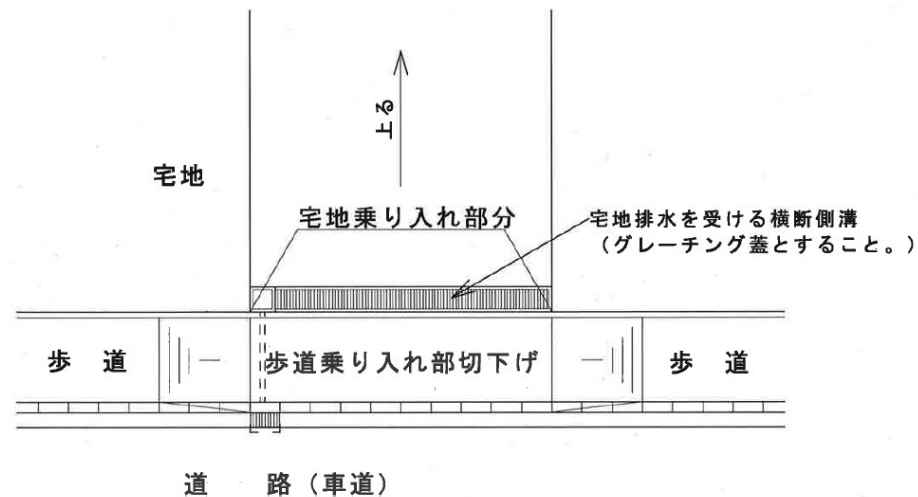
【交差点部分の会所部参考例】

【屈曲部等の参考例】



道路の縦断勾配が急に切り替わる部分や宅地進入部が斜路となる部分には、路面排水等を受けるため、必要な部分にグレーチング蓋付きの横断側溝を配置すること。

【宅地乗り入れ部の参考例】



3) 縦断勾配

省令第24条第3号において、道路の縦断勾配は9%以下であること。ただし、地形等やむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、12%以下とすること。とされている。

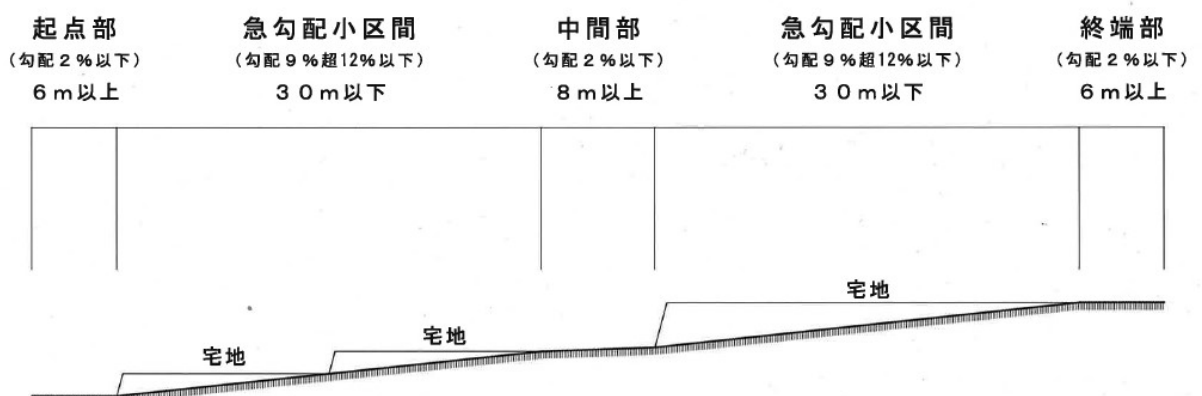
なお、縦断勾配が9%を超える部分は、滑り止め舗装等の安全上必要な措置を講じること。

① 縦断勾配9%超12%以下とすることができる開発区域内の道路

縦断勾配9%超12%以下とすることができる開発区域内の道路の区間は水平距離で30m以下とする。

なお、起点部及び終端部には6m以上の平場（縦断勾配2%以下）を設けること。また、中間部に8m以上の平場（縦断勾配2%以下）区間を設ける場合は、当該小区間を繰り返すことができるものとする。

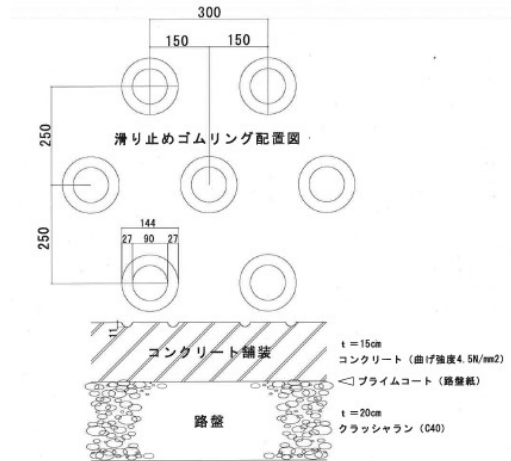
【道路縦断面参考図】



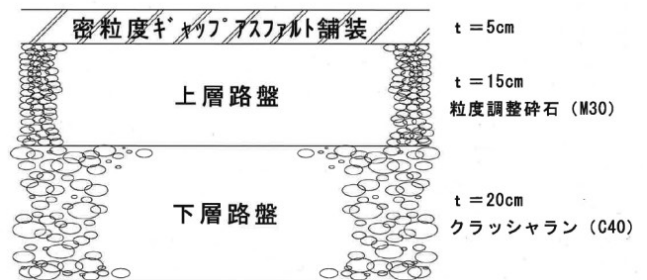
② 滑り止め舗装等

縦断勾配が９％を超える場合は、原則として、円形リング型押し加工を表面に施したセメントコンクリート舗装又は密粒度ギャップアスファルトコンクリート舗装とすること。

【滑り止め舗装参考図】



【ギャップアスファルト舗装参考図】



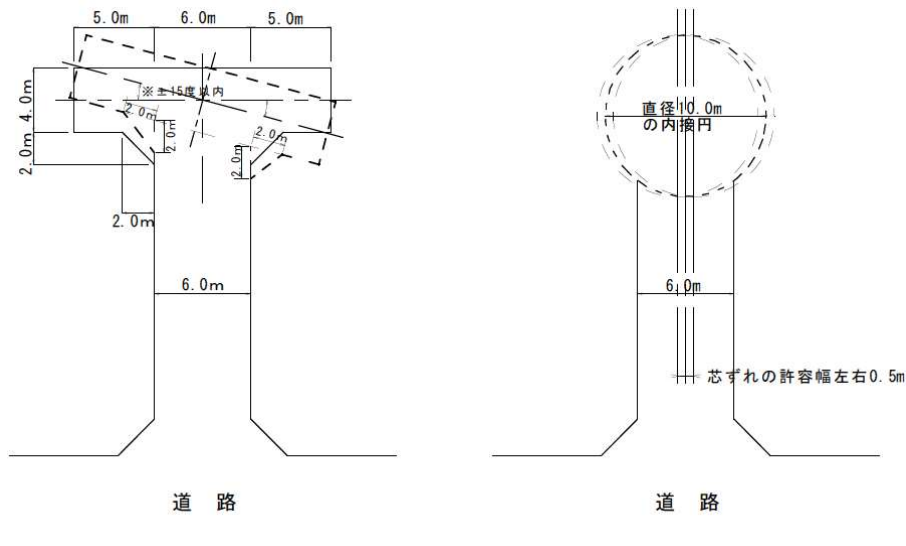
4）終端部の形状等

開発区域内の道路は省令により避難及び通行上の安全を確保できる形状であることが求められている。

① 袋路状道路（行き止まり道路）の制限

原則として道路は袋路状としてはならない。ただし、当該道路の終端部に有効な形状の転回広場等を設置する場合はその限りではない。

【終端部に設ける転回広場の形状】 ※広幅員道路の場合は別途協議を必要とする。



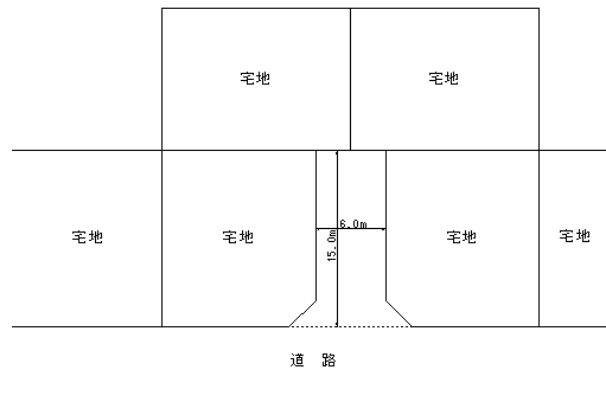
※T型形状の転回広場については、位置指定道路と形状に若干違いがあるので注意すること。

※転回広場の形状について上記例によらない場合は、道路管理者との協議を必要とする。

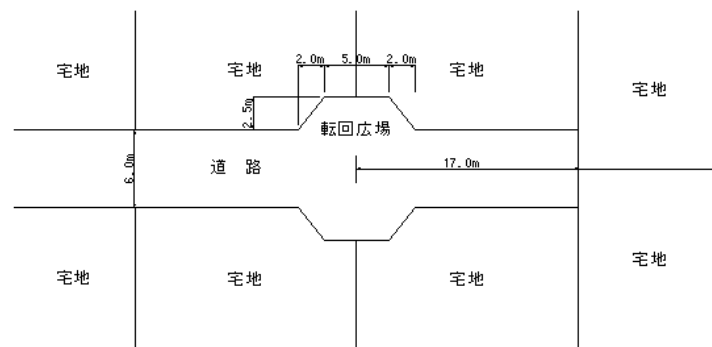
② 終端の転回広場の緩和

次にかかげる場合は、原則として終端転回広場は設けなくてよい。

i) 道路（幅員 6 m 未満は除く。）の延長が 15m 以内で一宅地程度の奥行のもの



ii) 中間の転回広場から終端までの距離が 17m 以内のもの



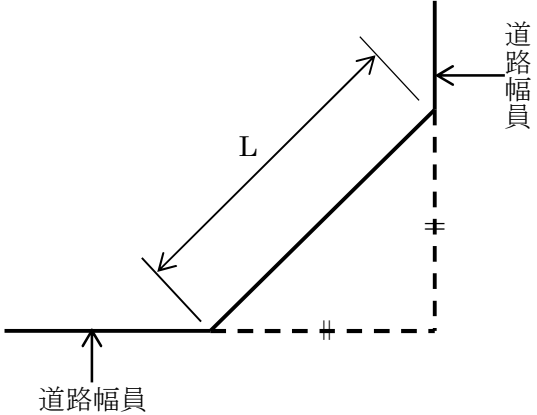
５）平面交差部等の隅切り

道の無い道路が平面交差する部分及び道路の曲がり角は、適当な長さで街区を斜めカットして、一定の視距を確保すること。

① 道路交差部の隅切り長さ

道路の交差角は直角を標準として、隅切りの長さは下表を標準とする。

表４－５ 隅切り長さ規定表

道路幅員	4 m	6 m	9 m	12m	16～18m	備 考
4 m	3 4 2	3 4 2	3 4 2	—	—	L:隅切り長さ 
6 m	3 4 2	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
9 m	3 4 2	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
12m	—	5 6 4	5 6 4	6 8 5	6 8 5	
16～18m	—	5 6 4	5 6 4	6 8 5	8 10 6	

上段 交差角 90 度前後
中段 " 60 度以下
下段 " 120 度以上

※原則 135 度以上は隅切り不要とするが、道路管理者と協議すること。

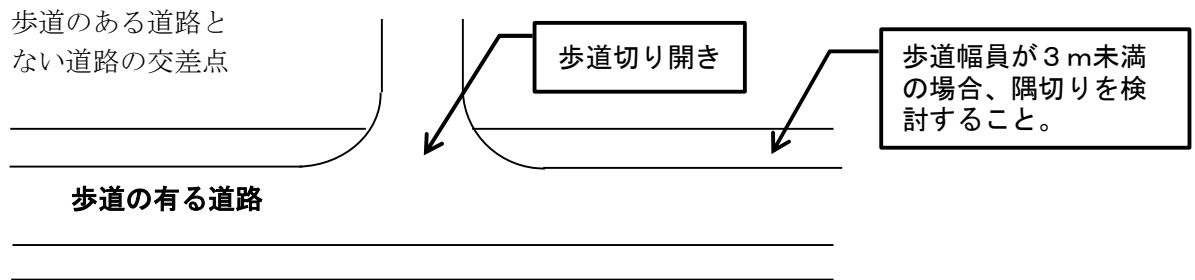
※道路幅員（W）が表の中間値となる場合については、表中の最寄の数値（中心値は上位の数値）を取ることとする。

$W < 5 \text{ m}$ → 表換算値 4 m
 $5 \text{ m} \leq W < 7.5 \text{ m}$ → 表換算値 6 m
 $7.5 \text{ m} \leq W < 10.5 \text{ m}$ → 表換算値 9 m
 $10.5 \text{ m} \leq W < 16 \text{ m}$ → 表換算値 12m

② 歩道がある道路の隅切り

開発区域内の道路が接続することとなる既存道路に歩道がある場合、原則として歩道を切り開き、車両が円滑に通行できる交差点形状とすること。また、省令では歩道のある道路については、隅切りが規定されていないが、歩道の幅員が 3 m 未満の場合は、道路管理者と協議のうえ、必要に応じて視距を確保するための隅切りを設けること。

【参考図】

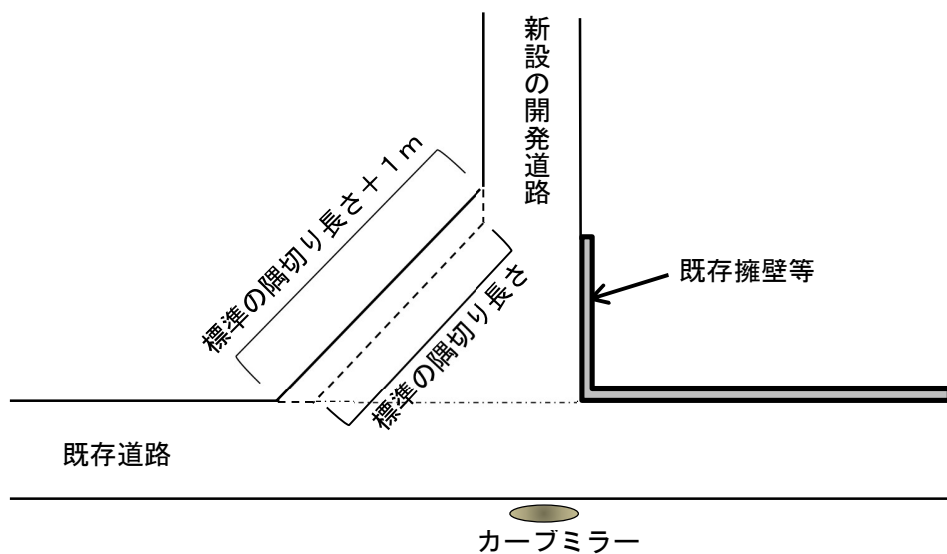


※歩道の「切り開き」、「切下げ」については、道路管理者の指示によること。

③ 片側隅切り

原則として片隅切りは認めない。ただし、開発区域面積が3,000 m²未満であり、既存道路の形状や隣接する擁壁や塀などの工作物の状況によりやむを得ない場合は、カーブミラー等を設置したうえで、標準の隅切り長さに1 mを加えた隅切りを設置すること。

【参考図】

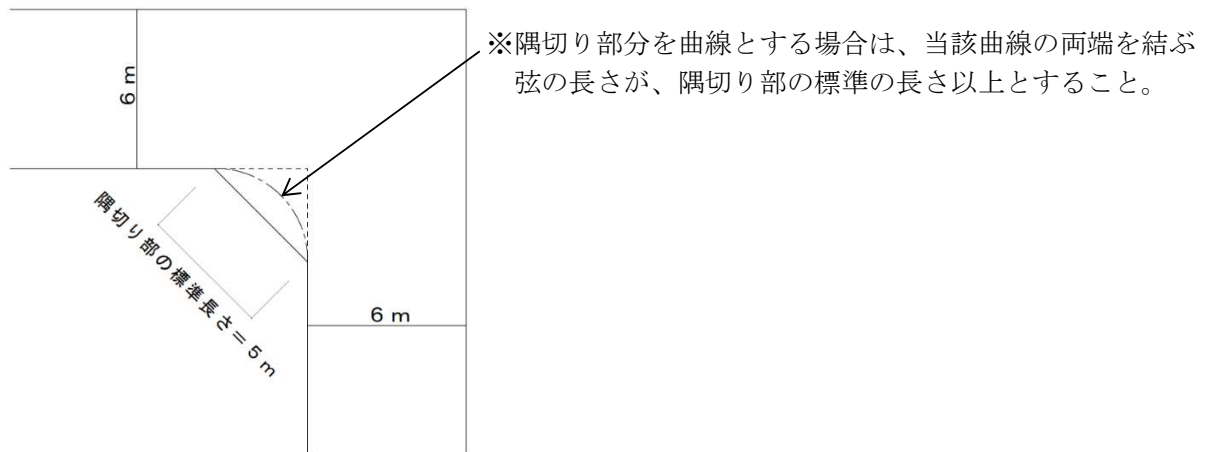


6) 道路の屈曲部

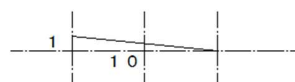
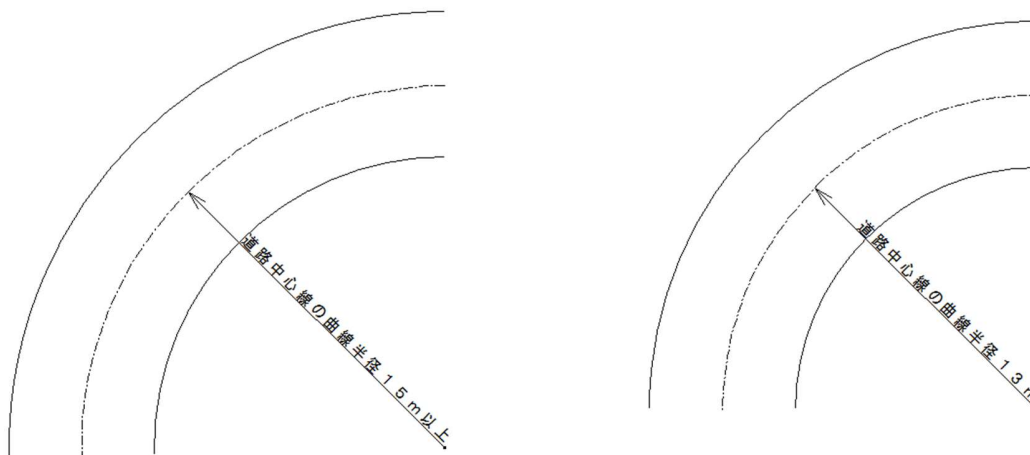
道路の曲がり角部分（屈折部）は、原則として標準の隅切り長さにて街区を切り取る形状とすること。

また、道路の屈曲部を曲線とする場合の最小曲線半径は 15m 以上とすること。ただし、地形の状況その他特別な理由によりやむを得ない場合は、10%の最大片勾配を取り 13m 以上とすることができるものとする。

【曲がり角参考事例】



【曲線部概略図】



※道路曲線半径 13m とする場合は、横断勾配を 10% の片勾配とする。

7) 歩道

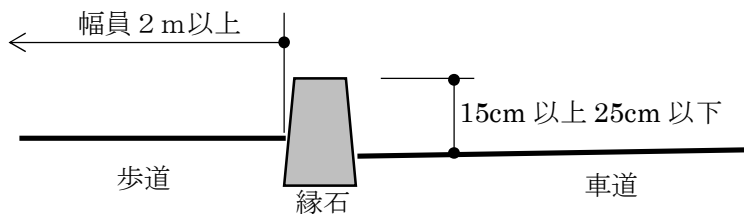
歩道は、前項6でも示しているが、車道と縁石、防護柵等で分離し、構造はセミフラット形式を標準とする。

また、歩道の幅員については、道路構造令において2 m以上（交通量の多い道路は3 m以上）とされており、さらに自転車歩行者道については、3 m以上（歩行者の交通量が多い道路は4 m以上）とされているので、開発区域の周辺の状況に応じて、適正な幅員を確保するよう計画すること。

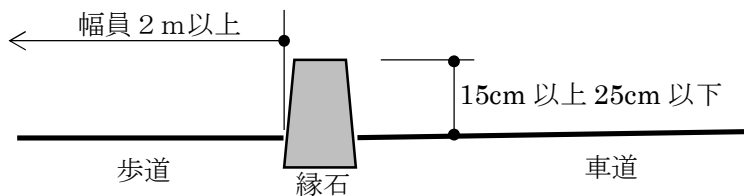
縁石を設置する場合は、その高さは車道に対して15cm 以上 25cm 以下とし、舗装はアスファルトコンクリート、インターロッキングブロックなどの滑り難く、水たまり、ぬかるみ等歩行に支障が無い仕上げとし、視覚障害者誘導用ブロックを敷設すること。（福祉のまちづくり条例の基準を参照すること）

【構造形式の模式図】 ※縁石の寸法や埋込深さ等については道路管理者と協議すること。

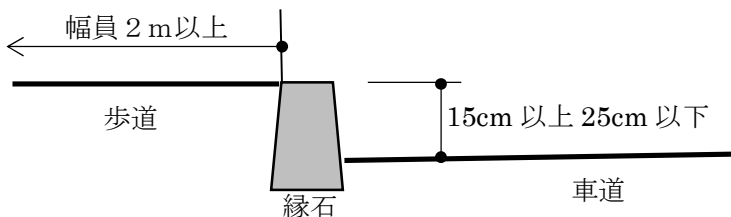
① セミフラット形式



② フラット形式



③ マウントアップ形式



8) 無電柱化の推進に関する法律を踏まえた開発許可制度の運用

31 都第 1222 号（令和 2 年 3 月 19 日付）により国土交通省都市局都市計画課長から通知されていることについて検討が必要である。

８．その他

交通事故防止を図るため、道路管理者及び交通管理者（警察）と協議の上、次のとおり必要な交通安全施設等を設置すること。

- ア) 歩車道が分離されている道路には、必要に応じて防護柵を設置すること。
- イ) がけの上端部、河川、水路及び鉄道等に隣接する道路には、防護柵を設置すること。
- ウ) 交差点や屈曲部において、適度な視距が確保できない場所には、道路反射鏡（カーブミラー）を設置すること。
- エ) 交差点及び通学路付近については、道路管理者及び警察と協議を行い、停止線等必要な交通管理、交通安全施設を設置すること。
- オ) 道路面には、必要に応じて区画線を描画し、幅員 9 m 以上の道路については、センターラインを表示すること。
- カ) 夜間の交通安全、防犯を図るため、必要に応じて街路灯を設置すること。
- キ) バスベイの計画については、道路管理者およびバス事業者と協議すること。

４－２－２ 公園・緑地・広場

【公園に関する法令の規定】

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

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

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

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

（公園等の設置基準）

規則第 21 条 開発区域の面積が 5 ヘクタール以上の開発行為にあつては、次に定めるところにより、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場。以下この条において同じ。）を設けなければならない。

一 公園の面積は、一箇所 300 平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の 3 パーセント以上であること。

二 開発区域の面積が 20 ヘクタール未満の開発行為にあつてはその面積が 1,000 平方メートル以上の公園が一箇所以上、開発区域の面積が 20 ヘクタール以上の開発行為にあつてはその面積が 1,000 平方メートル以上の公園が二箇所以上であること。

（条例で技術手細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の規準）

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

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

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

ロ 設置すべき公園、緑地又は広場の数又は 1 個所当たりの面積の最低限度を定めること。

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

六 第 25 条第 7 号の技術的細目に定められた制限の強化は、国土交通省令で定めるところにより、設置すべき公園、緑地若しくは広場の数若しくは 1 箇所当たりの面積の最低限度又はそれらの面積の合計の

開発区域の面積に対する割合の最低限度（６パーセントを超えない範囲に限る。）について行うものであること。

（公園等の設置基準の強化）

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

- 一 設置すべき公園、緑地又は広場の数又は一箇所当たりの面積の最低限度を定めること。
- 二 設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度について、６パーセントを超えない範囲で、開発区域及びその周辺の状況並びに予定建築物等の用途を勘案して特に必要があると認められる場合に行うこと。

2 第 21 条第 2 号の技術的細目に定められた制限の強化は、設置すべき公園、緑地又は広場の数又は一箇所当たりの面積の最低限度について行うものとする。

（公園に関する技術的細目）

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

- 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。

公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）は、良好な市街地環境の整備、景観形成及び都市防災において重要な公共施設であり、開発区域の面積が 3,000 ㎡以上の場合、法令に基づく設置の義務が課せられている。

1. 公園等の配置

開発行為にともなう公園等は、開発区域内における環境の保全上、災害の防止上、また、利用者の利便の確保のため必要不可欠なものであり、開発区域の規模、予定建築物の用途及びその周辺の状況を勘案し、想定される利用者の有効な利用が図られるような位置に設けること。

なお、「公園」とは、積極的な利用を意図しているものであり、「緑地」は消極的な現状保存を意図するものと解されている。

1) 「公園」、「緑地」、「広場」の定義

「公園」、「緑地」、「広場」については、都市計画運用指針において定義されており、開発行為において準用することとなる。

具体的には、「都市計画運用指針Ⅳ-2-2 都市施設-Ⅱ 施設別の事項 - B 公園、緑地等の公共施設-1 公共空地の都市計画の考え方」で下記のように明記されている。

公園：主として自然的環境の中で、休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び大震災等の災害時の避難等の用に供することを目的とする公共空地

緑地：主として自然的環境を有し、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上及び緑道の用に供することを目的とする公共空地

広場：主として歩行者等の休息、鑑賞、交流等の用に供することを目的とする公共空地

また、都市公園法においては、整備すべき公園の設置基準が定められている。

表４－６ 都市公園法（H15 改正）による設置基準

種類	種別	内容
住区 基幹 公園	街区公園	もっぱら街区に居住する者の利用に供することを目的とする公園で誘致距離 250m の範囲内で 1 箇所当たり面積 0.25ha を標準として配置する。
	近隣公園	主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で近隣住区当たり 1 箇所を誘致距離 500m の範囲内で 1 箇所当たり面積 2ha を標準として配置する。
	地区公園	主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で誘致距離 1km の範囲内で 1 箇所当たり面積 4ha を標準として配置する。都市計画区域外の一定の町村における特定地区公園（カントリーパーク）は、面積 4ha 以上を標準とする。

開発行為で設置される「公園」としては、20ha 未満の開発行為にあつては「街区公園」を 20ha 以上の開発行為にあつては、「近隣公園」を補完する性質を持つことが期待される。

公園等は、開発許可制度の成立時から重要な公共施設として位置づけられており、開発許可における設置基準については、都市公園法の旧基準を参考にその一部を分担すべきものとして規定されたと推察される。

２）公園等の設置基準

政令第 25 条第 6 号、7 号及び規則第 21 条において、開発区域の面積に応じた必要な公園等の設置面積の基準が示されており、下記の表 4－8 のとおり取り扱う。

表 4－8 公園等の設置基準（必要面積等）

開発区域の面積	公園等面積の割合	設 置 内 容	備 考
0.3～1ha 未満	開発区域面積の 3 % 以上	90 m ² 以上の公園、緑地又は広場を 1 箇所以上	予定建築物の用途が住宅の場合、「公園」を設置すること。この場合、緑地・広場は 3 % に算入できない。◇注
1～5ha 未満		150 m ² 以上の公園、緑地又は広場を 1 箇所以上	
5～20ha 未満		1,000 m ² 以上の公園を 1 箇所以上設置し、それ以外の公園は、300 m ² 以上とする。	
20ha 以上		1,000 m ² 以上の公園を 2 箇所以上設置し、それ以外の公園は、300 m ² 以上とする。	

注）公共管理予定の公園等は以下のとおり計画すること。

- ・開発区域面積が 0.3～1 ha 未満で公園等は 1 箇所で設けること。やむを得ず 2 箇所以上に分散して設ける場合は、少なくとも 1 箇所は、防災及び避難活動上の観点から 150 m²以上の「公園」又は「広場」とすることが望ましい。
- ・開発区域面積が 1～5 ha 未満の場合、最大の規模のとなるものを 300 m²以上の「公園」又は「広場」として設けることが望ましい。

小規模な「公園」が点在することは、公共施設管理者（市町）の過大な負担ともなるため、極力まとまったものとするのが望まれる。具体の計画については、市町の管理者（予定者）と法第 32 条に基づく同意・協議を行うことになる。

また、「公園」については、原則として市町に帰属、管理されるものであるが、「緑地又は広場」については、開発事業者の「自己管理」とすることも可能とされており、「自己管理」となるものであっても、必ず法第 32 条の同意・協議を行うこと。

なお、「緑地及び広場」を自己管理として開発許可を受けた区域について再開発型の開発を行う場合（再度開発許可が必要でない場合）、従前の「緑地及び広場」を引き継ぐものとする。この場合、開発区域の 3 % 以上を満足していれば位置の変更は認めるが、法第 32 条に準ずる同意・協議を行い規則 60 条証明に添付すること。

3) 公園等設置の緩和

公園等設置の緩和については、技術的助言や法令に基づく緩和の規定がある。

① 開発許可制度運用指針（技術的助言）に基づく緩和基準

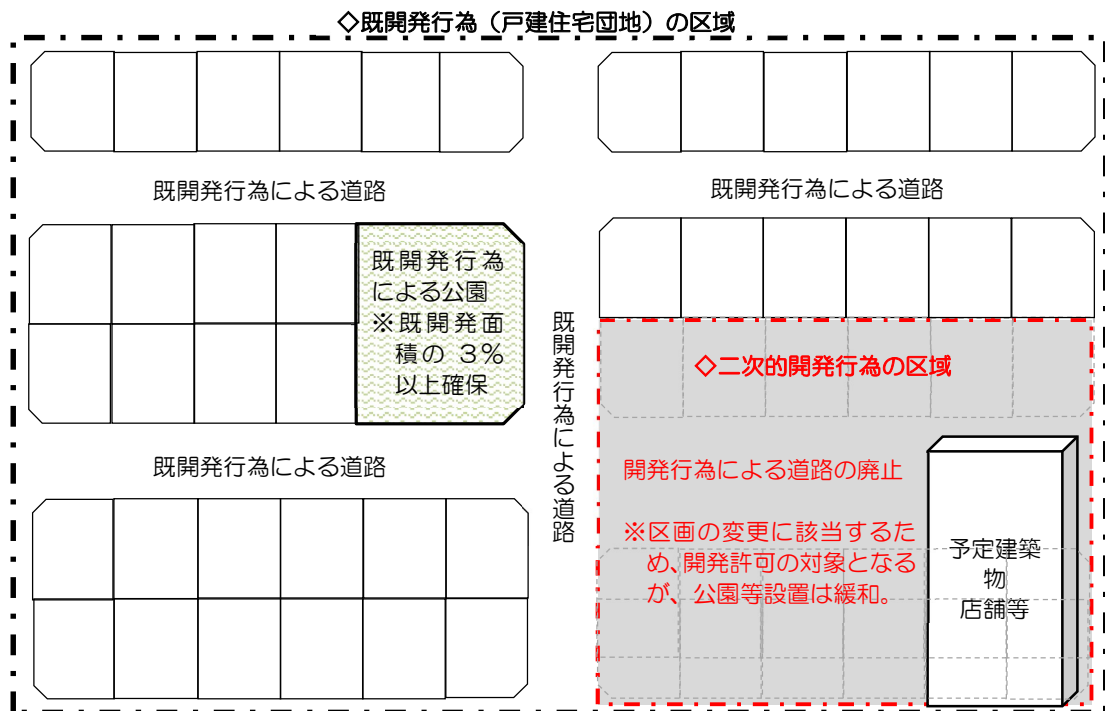
※開発許可制度運用指針Ⅲ－５－２ 第二号関係（公園、緑地又は広場に関する基準）参照

開発行為に伴い必要とされる公園等は、開発区域内の利用者のために必要な物であり、広域的な観点から必要とされる公園については、別途公共側で整備すべきものであるとされている。

開発行為の目的によっては、計画そのものに当該施設利用者の利便上、公園等に該当するものが整備されるものや空地的、緑地的利用を目的としたもの、もしくは既開発行為により、既に公園等が整備されているものなど下記のような開発行為においては、専ら一般公共の利用に供する公園等の整備を要しないこととする。

- ア) 予定建築物等の用途が大学等の建設を目的としたものであり、敷地内に緑地又は広場等が計画されているもの。
- イ) 第二種特定工作物の建設を目的としたもの。
- ウ) 建築基準法に基づく総合設計制度等により、公開空地等（自己管理の場合も含む。）の確保が担保されているもの。
- エ) 土地区画整理事業等又は開発許可により面的な整備事業が施行された区域内の二次的な開発行為であるもの。

【二次的な開発行為による公園設置緩和】



② 政令第 25 条第 6 号ただし書きの適用

政令第 25 条第 6 号ただし書きにおいては、「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」、当該規定が適用されないこととされており、次のア) 及びイ) に該当する場合は、「公園」の設置を、ア) からウ) の全てに該当する場合は、「緑地」、「広場」も含め管理者等と協議のうえ、その設置を緩和することができるものとする。

ア) 予定建築物の用途が住宅以外であること。

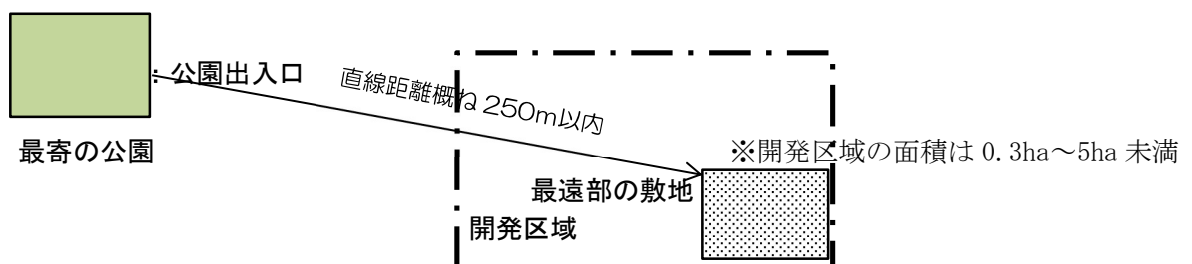
イ) 開発区域の面積は、0.3ha～5ha 未満であること。

ウ) 市街化区域又は非線引き都市計画区域内の開発行為であること。

エ) 開発区域の周辺に既に存する相当規模の公園の面積が 0.25ha 以上であり、当該公園内に幼児及び児童の遊び場が設けられていること。

オ) 最寄の公園の出入口から開発区域内の最遠部に位置する敷地までの距離が概ね 250m 以内であること。

【オ）の概念図】



③ 条例に基づく強化又は緩和

住宅系の開発行為についてについては、政令第 25 条第 6 号ただし書きの適用はできない。そのため、必要があれば、法第 33 条第 3 項に基づき、政令第 29 条の 2 第 2 項第 3 号の規定に沿って条例による緩和を検討することとなる。

また特に市街化調整区域においては、自然環境の保護の観点から緑地等を開発区域の 3 %を超えて指定する場合も条例による強化を検討することとなる。

開発許可で整備されることとなる公園等については、市町に帰属、管理されることとなるため、市町の条例によることとなる。

注）R4.4.1 時点で県の管轄する 18 市町について当該条例は制定されていない。

参考）政令第 29 条の 2 第 2 項の条例による公園設置の緩和を図る場合考慮すべき事項

ア) 開発区域の面積の最低限度について、1 ヘクタールを超えない範囲で行うこと。

イ) 地方公共団体が開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場の設置を予定している場合に行うこと。

2. 公園等の構造

公園等については、「公園」、「緑地」、「広場」の定義に鑑みて、必要な機能を具備した構造のものとする。

1) 「公園」の構造

「公園」は開発区域内及びその周辺の住民ほか、広く一般の利用に供する施設として、積極的な利用を意図して設けられるものであるため、施設の安全性、利便性及び環境や景観に鑑みて必要な措置を講じることとなる。

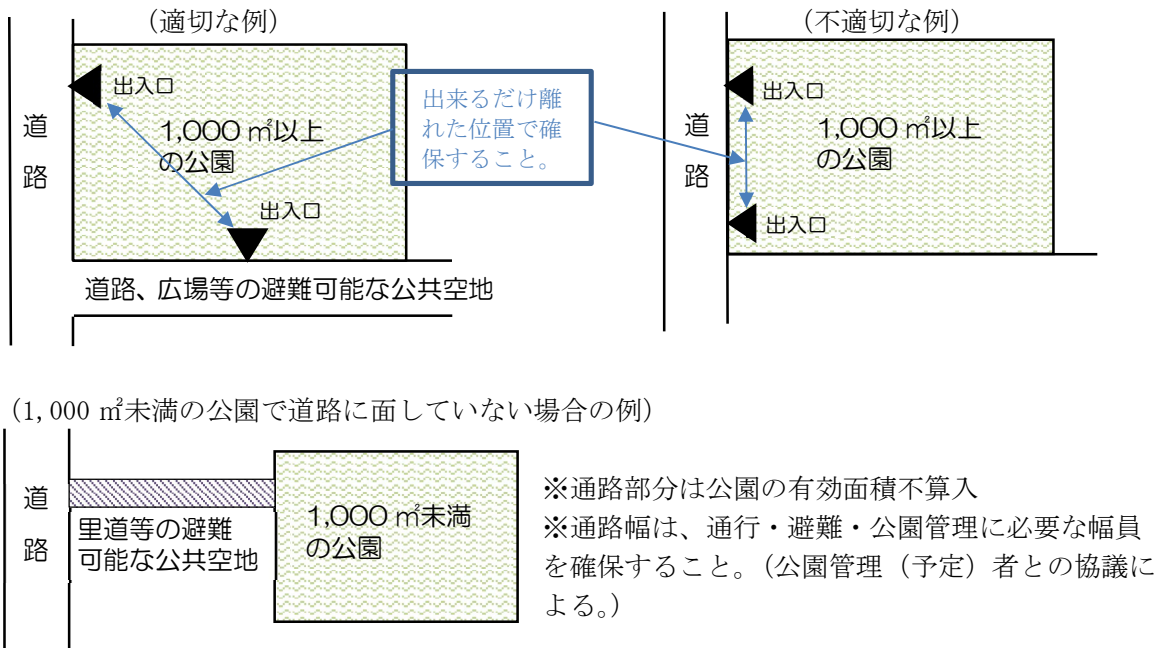
開発行為により設置される「公園」については、市町の管理者と協議し、特に転落や利用者の不用意な行動に伴う事故及び防犯に配慮した構造とし、公園管理者が帰属後に整備する予定の施設が有効に機能する十分な空間や上下水道等の基盤的施設を確保できる規模及び構造として整備すること。

① 規則による基準について 1（1,000 ㎡以上の公園の出入口）

規則第 25 条第 1 号は、公園の出入口の配置についての規定であり、この規定では出入口を 2 箇所以上配置しなければならないこととされているが、矩形の公園を想定した場合、その一辺に 2 箇所の出入口を設けるということではなく、最低二辺に出入口を設けることを規定していると解するべきである。そのため、公園の最低二辺が道路、広場等に接続している必要がある。

また、面積が 1,000 ㎡未満の公園においても、原則として道路等の公共用地に面して出入口を設けることが求められており、やむを得ない場合においても当該公園に至る公共の通路（里道や緑道）の確保が必要である。なお、その場合においては、通路部分は公園等の面積に算入するが、公園の有効面積には算入しない。

【参考事例】



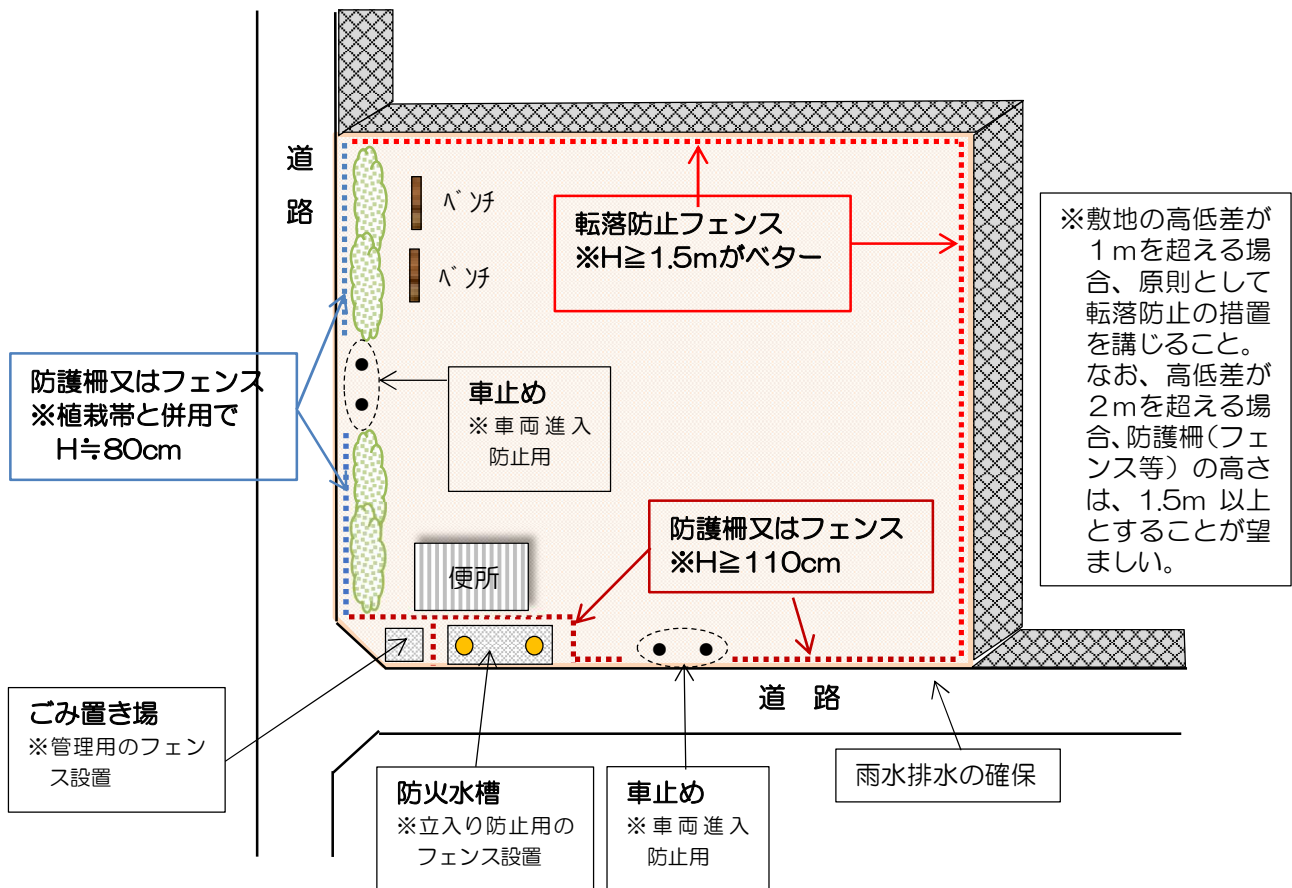
② 規則による基準について２（さく又はへいの設置）

規則第 25 条第 2 号は、利用者の安全を図るため、車道に面する場合は車両の進入ができないようフェンス等囲障による安全施設を設けることを規定している。

フェンス等については、支柱等の隙間から幼児や児童が容易に通じ抜けできない構造とし、その高さは、道路安全施設の基準を準用して、110cm を標準とする。なお、植栽帯と併用するなど乗り越えや転落防止について配慮する必要がある場合については、80cm 程度とすることができるものとする。

公園と隣地との間に高低差があり、危険と思われる場所がある場合にも、当該部分に沿って転落防止のためフェンス等を設けること。また、公園内に防火水槽やごみ置き場などの公共物を設置する場合には、必要に応じて、利用者がむやみに立ち入らないよう、当該施設の管理者と協議し、安全対策を講じること。

【フェンス等設置事例】



③ 規則による基準について3（公園の形状等）

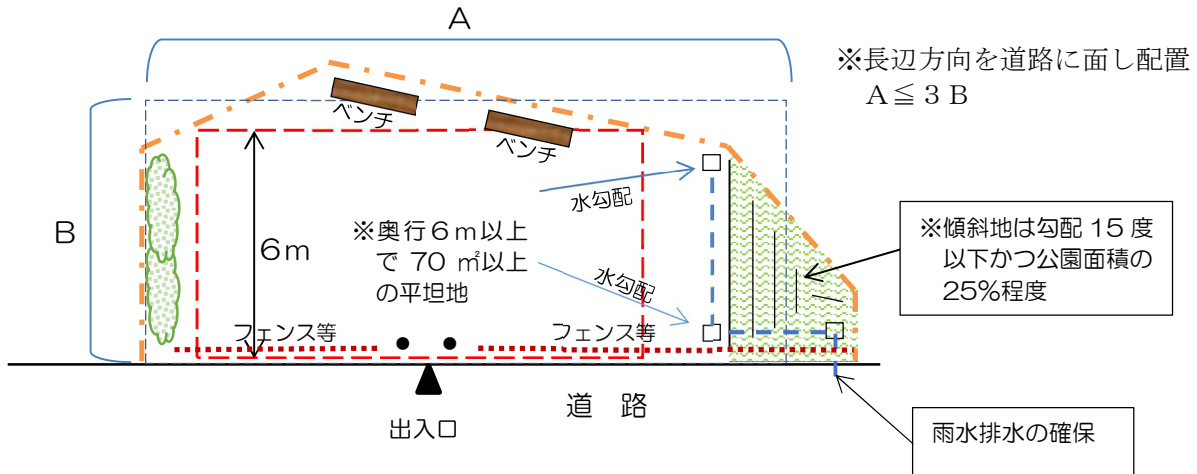
規則第25条第3号は、遊戯施設や広場の設置について規定している。

公園の定義において、遊戯、運動等のレクリエーション及び大震災火災等の災害時の避難等の用に供することを目的とするとされており、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置する必要がある。

公園の形状は、矩形であることを基本とし、進入通路等の旗竿敷地部分は、公園面積に算入しない（公園等面積には算入する。）こととする。また、勾配については、原則として平坦（勾配5%程度まで）とし、やむを得ず傾斜地となる場合においては、傾斜地の平均勾配が15度以下とし、かつ公園面積の25%程度とすること。

公園は開発行為における重要な公共施設であるが、宅地利用の効率が優先されるがゆえに、開発区域の辺縁部に不整形な形状で計画されることが見受けられる。公園は、その規模、機能に鑑みて、住民等が有効に活用できる位置に設けるべきである。

【有効面積 90 m²以上 150 m²以下の公園の例】



また上記に鑑みて、公園の形状等については、以下の事項を推奨する。

■公園の形状等に関する推奨基準

- ア) 公園の外形を長方形に近似した場合の長辺の長さが短辺の長さの 3 倍を超えないこと。
- イ) 公園は平坦地で設けること。
- ウ) 公園の出入口から最も遠い宅地の出入り口までの歩行距離が 150m 以下であること。
- エ) 有効面積が 90 m²以上 150 m²未満の公園については、長辺方向を道路等に接するよう配置し、奥行 6 m 以上確保すること。
- オ) 必要に応じてベンチ等を設置し、利用者が積極的に公園を利用できる環境整備に努めること。

④ 規則による基準について 4（雨水排水施設の設置）

規則第 25 条第 4 号は、雨水排水施設の設置について規定している。

規則第 22 条では、開発区域内の雨水排水施設は 5 年に 1 回の確率で想定される降雨強度により算定した降雨量を有効に排水できる構造とすることが求められている。また、大規模な開発において、公園を暫定調整池として計画する場合がある。（第 3 節排水施設に例を示します。）

公園内には、水たまりやぬかるみが長期にわたって残らないよう必要に応じて地下排水工を設置すること。

⑤ その他（遊戯施設等）

公園に求められる機能が発揮されるためには、休憩のためのベンチや四阿、遊戯施設、運動施設ほか便所や手洗いなどの利便施設を備え、常時及び災害時に有効に活用できる施設として整備されることが求められる。

整備する具体の施設については、開発行為の規模や当該公園の種別、規模を考慮し、市町の管理者等と法第 32 条に基づく協議にて決定することとなる。

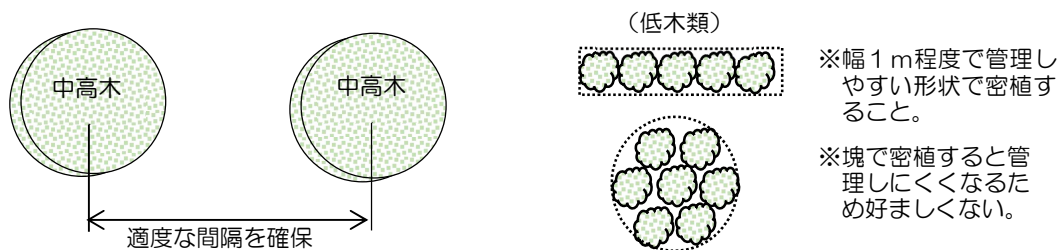
2) 「緑地」の構造

「緑地」は、開発行為においては、消極的な現状保存を意図して設けられる施設と解されるが、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上及び緑道の用に供することを目的とする公共空地であり、その目的に応じて植栽等を効果的に配置することが求められる。

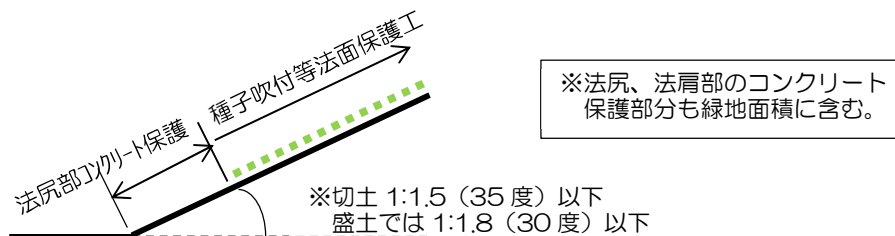
① 植栽等

植栽は樹木及び芝生等で構成することとなる。樹木については、中高木を適度な密度で配置し、低木は管理が容易な形状で密植すること。芝生等は、活着不足による枯れ、剥脱などに留意し、まとまった面積及び形状とすること。なお、自己管理となる緑地については、法面保護としての種子吹付等も認められるが、法面の勾配が切土で1：1.5（概ね35度）、盛土の場合1：1.8（概ね30度）を超える場合は、緑地面積に算入できないこととする。

【樹木等の配置】



【自己管理緑地となる法面】



② 緑地の形状等

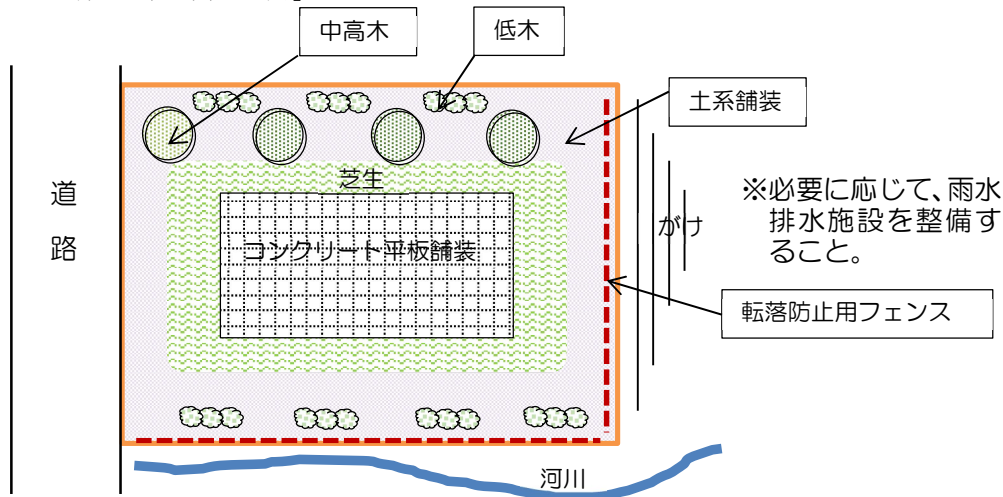
緑地は、公園と違い、公共管理となるもの以外に開発事業者の自己管理となるものも認めており、それぞれについて、以下に示すことに留意して計画すること。

i) 公共管理緑地について

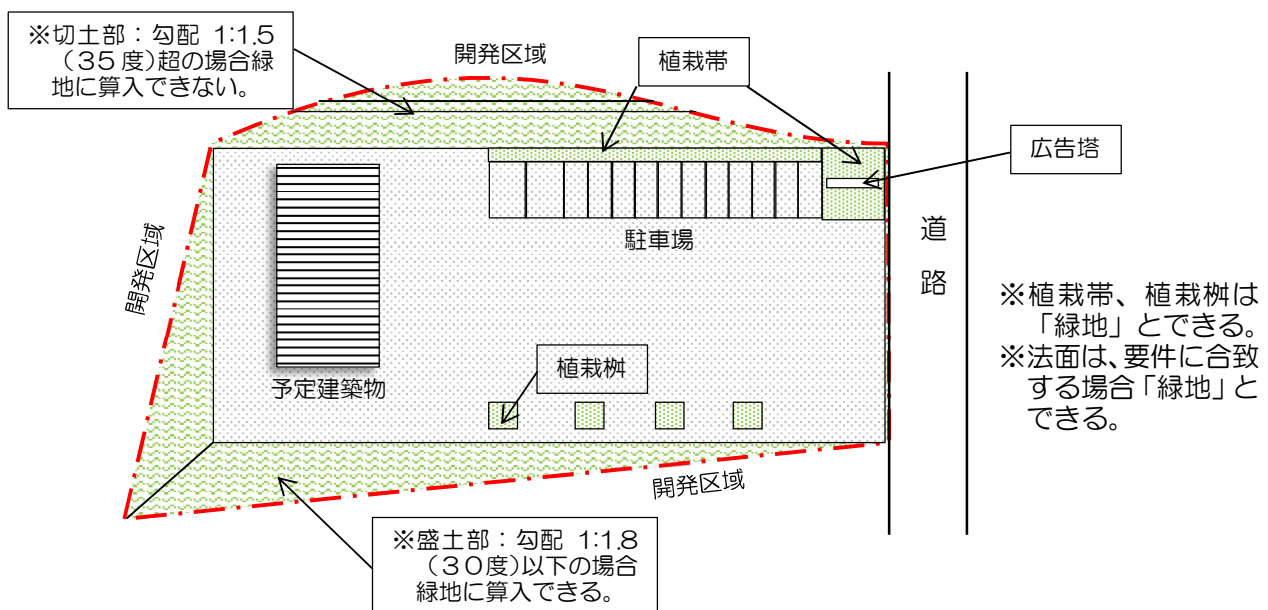
- ア) 特に平坦地として確保する必要はないが、災害時の避難場所等、防災空地としての機能を有することとなるため、道路等公共空地に面してまとまった規模及び形状の平坦地として設けることが望ましい。
- イ) 出入口やフェンス等の安全施設の設置義務は無いが、高低差（1m超）がある場合や水路等の他の公共施設と隣接する場合など、必要に応じて安全施設を設置すること。

- ウ) 植栽を施さない部分の仕上げについては、雨水による土の流出や水たまり、ぬかるみ等が生じないよう真砂土等による土系舗装その他の締固められた仕上げとすること。
 - エ) 防火水槽やごみ置き場等の公共物を設ける場合はフェンス等で区分し、管理に支障ないものとする。
- ii) 自己管理緑地について
- ア) 植栽帯、植栽樹、花壇等の修景施設も認められる。
 - イ) 形状や1箇所当たりの最低面積等に規定はないが、管理に支障が無いものとする。
 - ウ) 法面部の種子吹付等については、下記に該当するものについて、緑地として認めることとする。
 - ・切土の場合 勾配1：1.5（35度）以下
 - ・盛土の場合 勾配1：1.8（30度）以下
 - ・管理用の通路を設けること

【公共管理となる緑地（広場）の例】



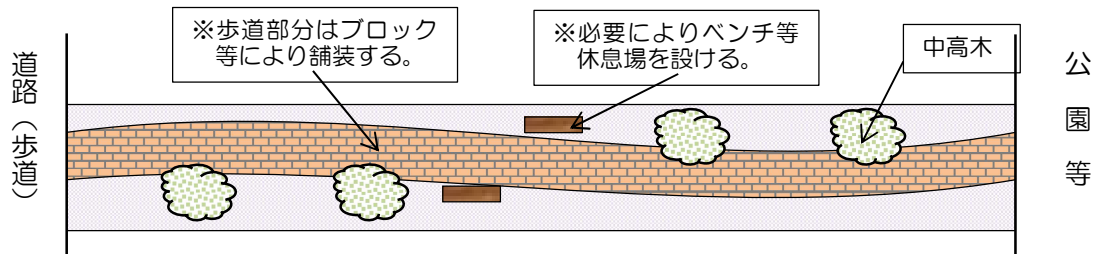
【自己管理緑地の例】



3) 緑道

「公園」に接続する通路部分や幹線道路、河川沿い及び街区内の宅地間に路地状に整備される場合が多く、通行に支障ないよう舗装し、修景に配慮して樹木等による植栽を施すこと。

【緑道の例】



4) 「広場」の構造

「広場」は、歩行者の休息、鑑賞、交流等の用に供することを目的とする公共空地であり、公園内の広場（公園内の広場は「公園」の一部となる。）と異なり、商業施設、観光施設、駅等の交通拠点の近傍で歩行者の多い場所に歩行者等の待合、休息等に資するために設けられる。

開発行為により設けられる公共施設としての「広場」は、都市施設としての広場に準じた施設として、予定建築物の用途が商業施設、観光施設等の人が集まる場所で、にぎわいを創出する施設として計画することが求められる。

また、歩行者の休息等に資するものとして街路や歩道沿いに設けられるポケットパーク等についても「広場」に該当するものであり、隣接することとなる道路等の公共の通路と管理区分を明確にし、公共施設として適正な管理を行うことが求められる。

① 広場の配置

公共施設としての「広場」は、原則として歩道や緑道等、車両の進入が無い公共の通路に面して設け、隣接する公共の通路とは、境界構造物もしくは境界票を設置して、管理区分を明確にすること。

② 広場の形状等

広場は公園と同様、矩形であることを基本とし、以下に示すことに留意して計画すること。

ア) 原則として平坦地で設け、傾斜地とする場合は、勾配 15 度以下とすること。

イ) 多段の敷地形状とする場合は、幅 4 m 以上の階段を設けること。

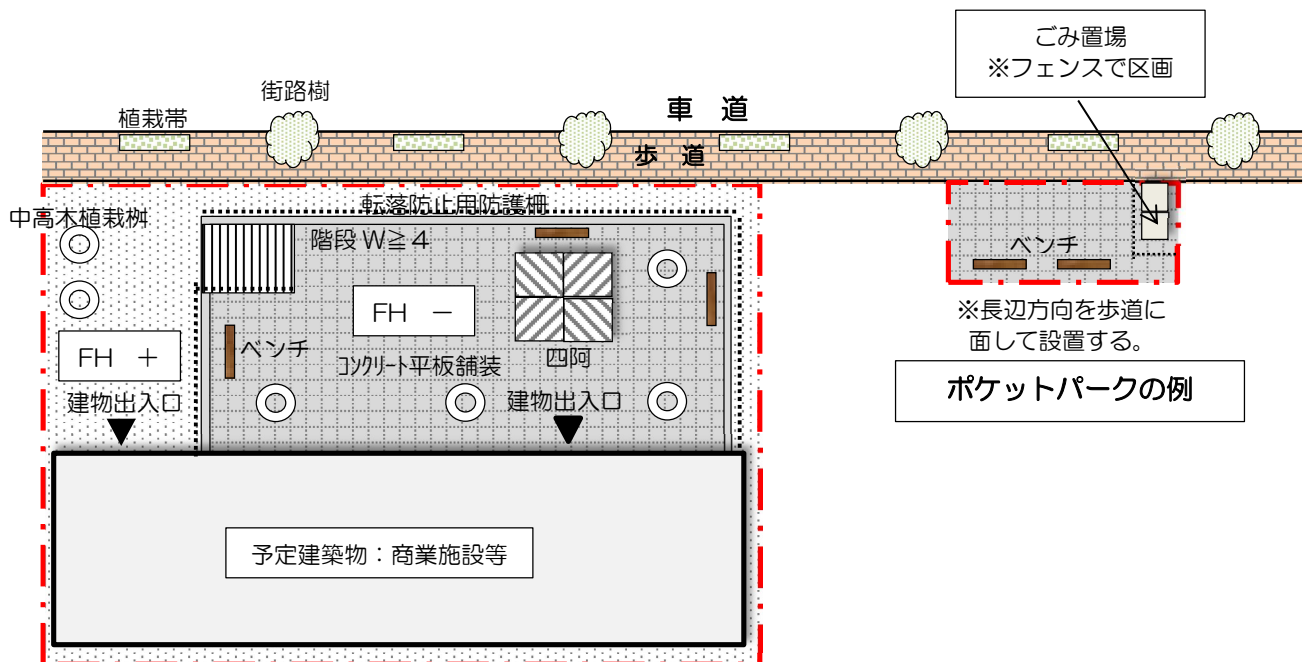
ウ) ポケットパーク等の小規模な広場については、長辺方向を歩道等の通路に面して設けること。

エ) 必要に応じて、休息のためのベンチ、四阿、修景のための植栽等を設けること。

オ) 水たまりやぬかるみが生じないようブロック等で舗装し、雨水排水施設を設けること。

カ) ごみ置き場等他の公共物を設ける場合はフェンス等で区分し、管理に支障ないものとする。

【広場の設置例】



４－２－３ 消防水利

【消防水利に関する法令の規定】

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

一～七 略

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

消防水利の基準（昭和 39 年消防庁告示第 7 号）

（消防法第 20 条第 1 項の規定による勧告）

第 1 条（目的）

この基準は、市町村の消防に必要な最小限の水利について定めるものとする。

第 2 条（消防水利の定義）

この基準において、消防水利とは、消防法第 20 条第 2 項に規定する消防に必要な水利施設及び同法第 21 条第 1 項の規定により消防水利として指定されたものをいう。

2 前項の消防水利を例示すれば、次のとおりである。

- 一 消火栓
- 二 私設消火栓
- 三 防火水槽
- 四 プール
- 五 河川、溝等
- 六 濠、池等
- 七 海、湖
- 八 井戸
- 九 下水道

第 3 条（消防水利の給水能力）

消防水利は、常時貯水量が 40 立方メートル以上又は取水可能水量が毎分 1 立方メートル以上で、かつ、連続 40 分以上の給水能力を有するものでなければならない。

2 消火栓は、呼称 65 の口径を有するもので、直径 150 ミリメートル以上の管に取り付けられていなければならない。ただし、管網の一辺が 180 メートル以下となるように配管されている場合は、75 ミリメートル以上とすることができる。

3 私設消火栓の水源は、5 個の私設消火栓を同時に開弁したとき、第 1 項に規定する給水能力を有するものでなければならない。

第 4 条（消防水利の配置）

消防水利は、市街地（消防力の整備指針（平成 12 年消防庁告示第 1 号）第 2 条第 1 号に規定する市街地をいう。以下本条において同じ。）又は準市街地（消防力の基準第 2 条第 2 号に規定する準市街地をいう。以下本条において同じ。）の防火対象物から一の消防水利に至る距離が別表に掲げる数値以下となるように設けなければならない。

別表

用途地域	年間平均風速	4 m/sec 未満	4 m/sec 以上
近隣商業地域・商業地域・工業地域・工業専用地域		100m	80m
その他の用途地域及び用途地域の定められていない地域		120m	100m

２ 市街地又は準市街地以外の区域で、これに準ずる地域の消防水利は、当該地域内の防火対象物から一の消防水利に至る距離が、140メートル以下となるように設けなければならない。

３ 前２項に定める配置は、消火栓のみに偏することのないように考慮しなければならない。

第５条（消防水利配置の特例）

消防水利が、指定水量（第３条第１項に定める数量をいう。）の１０倍以上の能力があり、かつ、取水のため同時に５台以上の消防ポンプ自動車部署できるときは、当該水利の取水点から140メートル以内の部分には、その他の水利を設けないことができる。

第６条（消防水利の構造）

消防水利は、次の各号に適合するものでなければならない。

- 一 地盤面からの落差が4.5メートル以下であること。
- 二 取水部分の水深が0.5メートル以上であること。
- 三 消防ポンプ自動車が容易に部署できること。
- 四 吸管投入孔のある場合は、その一辺が0.6メートル以上又は直径が0.6メートル以上であること。

第７条（消防水利の管理）

消防水利は、常時使用しうるように管理されていなければならない。

消防力の基準（昭和36年消防庁告示第２号）

（消防法組織法第37条の規定による勧告）

第２条（用語の定義）

この基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 市街地建築物の密集した地域のうち、平均建ぺい率（街区（幅員4メートル以上の道路、河川、公園等で囲まれた宅地のうち最小の一団地をいう。以下同じ。）における建築物の建築面積の合計のその街区の面積に対する割合をいう。以下同じ。）がおおむね10パーセント以上の街区の連続した区域又は二以上の準市街地が相互に近接している区域であって、その区域内の人口が1万以上のものをいう。
- 二 準市街地 建築物の密集した地域のうち、平均建ぺい率がおおむね10パーセント以上の街区の連続した区域であって、その区域内の人口が千以上1万未満のものをいう。

三～七 （略）

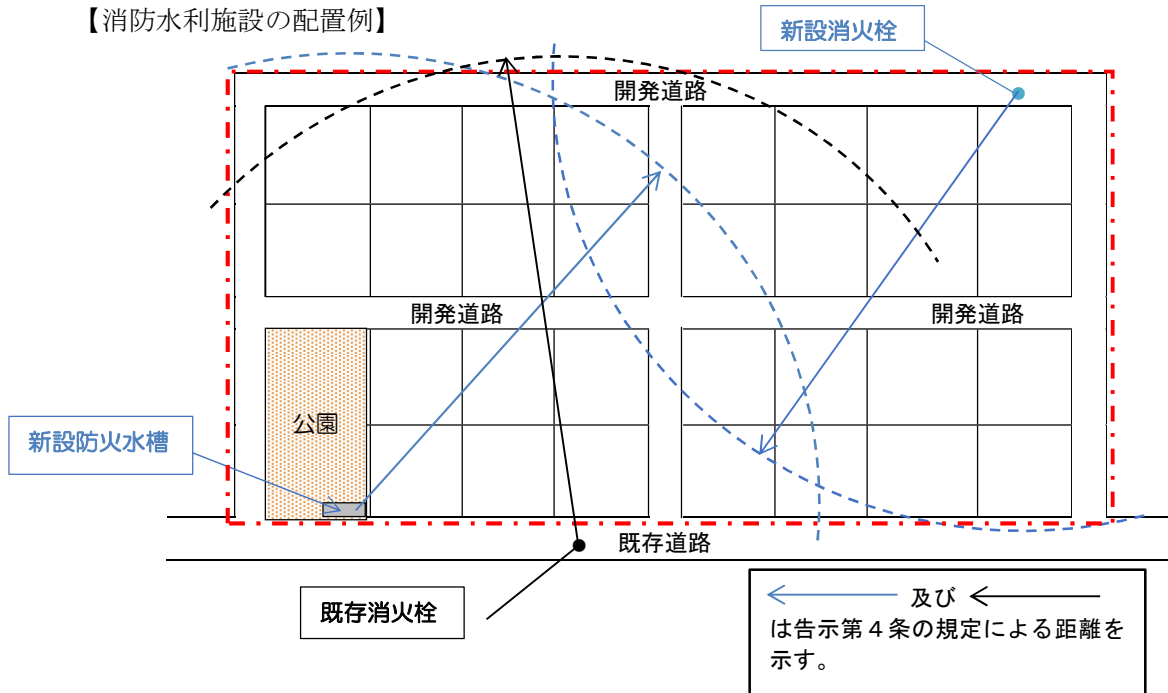
消防水利は、防災上重要な施設であり、適切な施設、配置とすることが求められる。

１．消防水利の設置

政令第 25 条第 8 号は、開発区域内又は周辺の地域において、消防活動に必要な水利として利用できる河川等及びそれに代わる貯水施設等が告示の規定に適合しなければならないことを規定している。

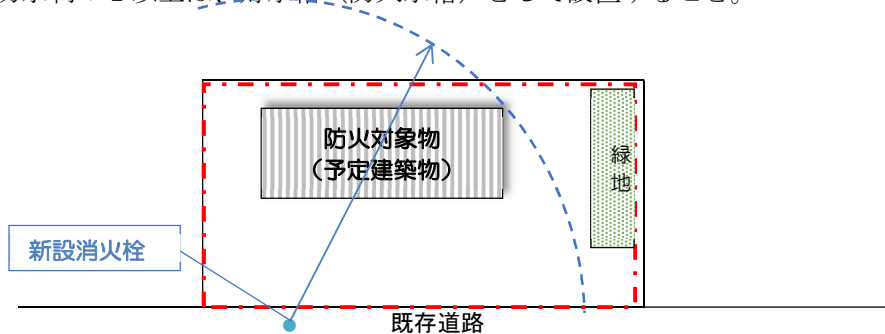
原則として、既存及び新設の消防水利施設をもって、同告示第 4 条の規定による距離の範囲内に開発区域の全域を包含するよう計画し、公共施設管理者（市町の防災担当課）及び地元消防機関と法第 32 条に基づく協議を行うこと。なお、防火対象物（予定建築物等）の敷地や配置、その他の状況によっては、32 条の協議により、包含範囲から開発区域の一部を除外することも考えられる。

【消防水利施設の配置例】



※原則として開発区域の全域を包含するよう計画すること。

※対象となる消防水利の 1 以上は、貯水槽（防火水槽）として設置すること。



※一宅地性の開発については、周辺の状況や予定建築物の計画の状況に鑑みて、管理者等との法第 32 条に基づく協議による承諾を得て、一部の開発区域を包含範囲外とすることも可とする。

なお、包括範囲外に増築等を行う場合は、新たな消防水利が必要なため管理者と協議を要する。

2. 消防水利施設の構造等

告示の第３条に要求される能力、第６条に構造及び第７条では管理に関して規定されており、当該規定に基づき、管理者（市町防災担当課等）及び消防機関と具体的な計画をもって、法第３２条に基づく協議を行うこと。

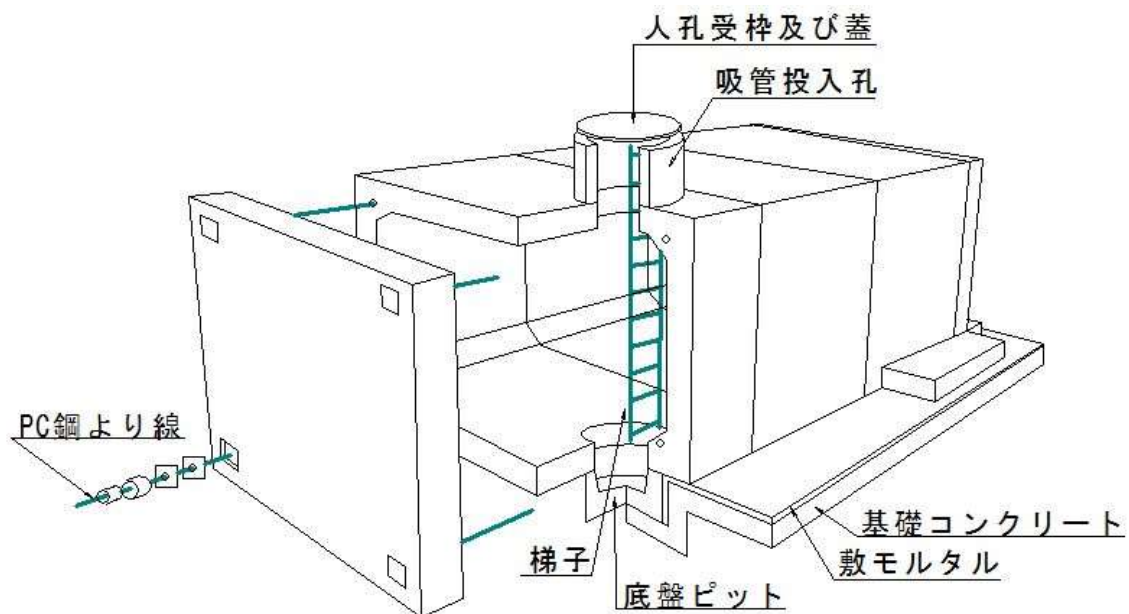
1) 貯水槽（防火水槽）の構造等

告示第３条では、常時 40m³ 以上貯水できるものとされており、同第６条にて取水部分や吸管投入口等について規定されている。

現状では、プレキャストコンクリート製の耐震型のものが推奨されているが、鉄筋コンクリート造ほかその他の構造とする場合においては、漏水しないよう止水措置を講じることが重要であり、併せて十分な強度、耐久性及び耐震性のある構造とすることが求められる。

また、消防水利施設である旨の標識を設置し、常時使用可能な状況を保持することが必要であるが、消防、防災活動以外に利用することが無いよう必要な措置を講じること。

【PC 組立式防火水槽の例】



2) 消火栓の構造等

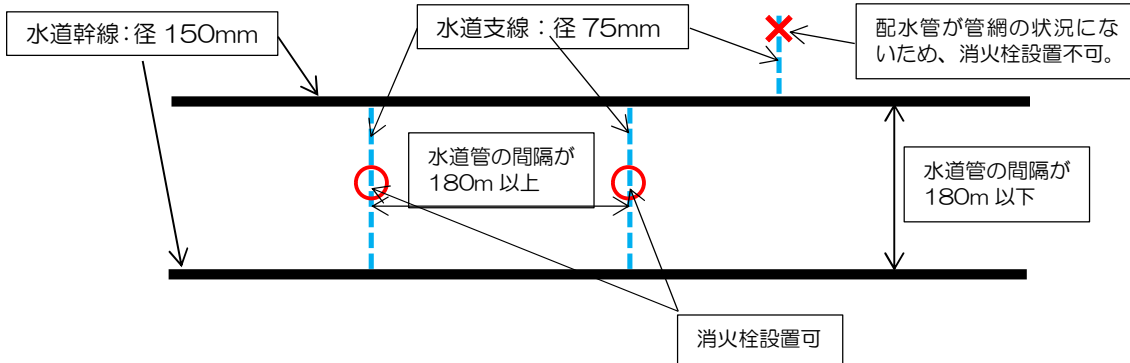
告示第３条第２項に規定されており、原則として呼称 65 の口径を有するものを管径 150mm 以上の水道管に取り付けることとされているが、ただし書きでは管径 75mm 以上の水道管に設置できるとの規定もあり、周辺の水道の敷設状況や開発区域の規模及び予定建築物の用途等に鑑みて、消防活動に支障が無いよう関係機関と協議のうえ設置すること。

また、上記同様に標識の設置ほか維持管理に支障がないような措置を講じること。

■告示第３条第２項ただし書きについて

同ただし書きでは、管網の一边が 180m 以下となるように配管されている場合は、75 ミリメートル以上の配水管に消火栓を設置できるとされている。なお、管網とは、複数の方向から水が流集し、かつ水圧分布が均等化されるように、配水管を幹線と支線を系統的に組み合わせて網の目のように敷設した配管の全体もしくは、部分のことをさす。

【ただし書きの適用】



3) その他の消防水利（河川、池、海など）

告示第 2 条第 2 項にて、河川や海などの公有水面ほか、プール、井戸などの水源を消防水利施設に利用できるとされているが、常時、取水可能水量が 1 m³/分以上かつ、連続 40 分以上の給水能力を有することが求められており、開発行為においては、真にやむを得ない場合を除き、有効な消防水利とは認めがたい。貯水槽や消火栓を補完する消防水利と考えられる。

※プールや人工的に設置する池、堀などの貯留施設については、構造や当該施設の管理について、管理者及び消防機関と法第 32 条に基づく協議により、有効な消防水利施設とすることも可とする。

3. その他必要な措置

消防、防災活動が円滑に行われるよう消防水利施設の周囲は、消防車両の寄り付き場の確保ほか、通常時の安全措置が必要であり、駐停車禁止の路面標示や管理用のフェンスの設置など管理者等との協議を行い必要な措置を講じること。なお、道路交通法第 45 条第 1 項第 4 号の規定では、消火栓や防火水槽の吸管投入孔等の位置から 5 m 以内の部分は駐車禁止とされている。

また、道路区域内に防火水槽を設ける場合は、防火水槽の範囲に「駐車禁止」の路面表示を行うこと。

【道路交通法による駐車禁止区域】

