

「都市計画法」の規定に基づく

開発行為の許可

審査基準

令和8年3月

世田谷区

## 使用上の注意

この審査基準は、都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条、第34条の2、第35条の2、第37条及び第45条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、災害の防止上及び通行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、第42条の規定に基づく許可に関する審査基準については、許可事例が稀であること等の理由により、当面は審査基準を設定しないこととした。

## 標準処理期間

	根拠法令	標準処理期間
開発行為の許可、協議 1ha 未満	都市計画法 第29条第1項 第34条の2	21日
開発行為の許可、協議 1ha 以上	都市計画法 第29条第1項 第34条の2	30日
開発行為の変更の許可、 協議	都市計画法 第35条の2第1項	21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	21日
地位の承継の承認	都市計画法 第45条第1項	21日

(注)この期間には、土曜日、日曜日、祝日、年末年始など区役所の閉庁日は含まない。

## 目 次

第1節 開発行為の定義等(都市計画法第4条)	1
1 定義	1
2 区画形質の変更の判断基準	9
3 開発区域の取り方	15
4 区画変更に係わる道路	21
5 区画変更に係わる河川等	23
第2節 公共施設管理者等の同意・協議(都市計画法第32条)	24
第3節 開発行為の許可基準(全般)(都市計画法第33条)	25
1 許可基準	25
2 道路	40
3 公園、緑地、広場等	66
4 給水	72
5 排水	74
6 雨水流出抑制施設	83
7 宅地の安全性	87
8 環境保全	92
9 予定建築物の敷地面積の最低限度	95
第4節 開発行為の変更(都市計画法第35条の2)	97
第5節 工事完了公告前の建築制限(都市計画法第37条)	99
第6節 許可に基づく地位の承継(都市計画法第45条)	100

この審査基準での用語の定義、以下のとおりとします。

法	： 都市計画法 (昭和43年法律第100号)
令	： 都市計画法施行令 (昭和44年政令第158号)
規則	： 都市計画法施行規則 (昭和44年建設省令第49号)
盛土規制法	： 宅地造成及び特定盛土等規制法 (昭和36年法律第191号)
盛土規制法都条例	： 宅地造成及び特定盛土等規制法施行条例 (令和6年東京都条例第36号)

## 第1節 開発行為の定義等(都市計画法第4条)

### 1 定義

#### 1-1 開発行為の許可

##### 法第29条(開発行為の許可)

都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事(地方自治法(昭和22年法律第67号)第252条の19第1項の指定都市又は同法第252条の22第1項の中核市(以下「指定都市等」という。))の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。)の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

- 一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの
- 二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの
- 三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 四 都市計画事業の施行として行う開発行為
- 五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- 六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- 七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- 八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
- 九 公有水面埋立法(大正10年法律第57号)第2条第1項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為
- 十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- 十一 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

##### 令第19条(許可を要しない開発行為の規模)

法第29条第1項第一号の政令で定める規模は、次の表の第一欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第二欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第三欄に掲げる場合には、都道府県(指定都市等(法第29条第1項に規定する指定都市等をいう。以下同じ。))又は事務処理市町村(法第33条第6項に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。)の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。第22条の3、第23条の3及び第36条において同じ。)は、条例で、区域を限り、同表の第四欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第一欄	第二欄	第三欄	第四欄
市街化区域	1,000平方メートル	市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合	300平方メートル以上1,000平方メートル未満
区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域	3,000平方メートル	市街化の状況等により特に必要があると認められる場合	300平方メートル以上3,000平方メートル未満

2 都の区域(特別区の存する区域に限る。)及び市町村でその区域の全部又は一部が次に掲げる区域内にあるものの区域についての前項の表市街化区域の項の規定の適用については、同項中「1,000平方メートル」とあるのは、「500平方メートル」とする。

- 一 首都圏整備法(昭和31年法律第83号)第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯
- 二 近畿圏整備法(昭和38年法律第129号)第2条第3項に規定する既成都市区域又は同条第4項に規定する近郊整備区域
- 三 中部圏開発整備法(昭和41年法律第102号)第2条第3項に規定する都市整備区域

#### 令第20条(法第29条第1項第二号及び第2項第一号の政令で定める建築物)

法第29条第1項第二号及び第2項第一号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵(ふ)卵育雛(すう)施設、搾(さく)乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- 二 堆(たい)肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- 五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が90平方メートル以内の建築物

#### 令第21条(適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物)

法第29条第1項第三号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路法第2条第1項に規定する道路又は道路運送法(昭和26年法律第183号)第2条第8項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道(同法第3条第一号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法(平成元年法律第83号)第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。)を構成する建築物
- 二 河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物
- 三 都市公園法第2条第2項に規定する公園施設である建築物

- 四 鉄道事業法(昭和61年法律第92号)第2条第1項に規定する鉄道事業若しくは同条第5項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法(大正10年法律第76号)による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物
- 五 石油パイプライン事業法第5条第2項第二号に規定する事業用施設である建築物
- 六 道路運送法第3条第一号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業(路線を定めて定期的に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。)若しくは貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業(同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。)の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法(昭和34年法律第136号)第2条第5項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物
- 七 港湾法第2条第5項に規定する港湾施設である建築物又は漁港及び漁場の整備等に関する法律第3条に規定する漁港施設である建築物
- 八 海岸法(昭和31年法律第101号)第2条第1項に規定する海岸保全施設である建築物
- 九 航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第2条第5項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物
- 十 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物
- 十一 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法(平成17年法律第100号)第4条第1項第一号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 十二 電気通信事業法(昭和59年法律第86号)第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物
- 十三 放送法(昭和25年法律第132号)第2条第二号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物
- 十四 電気事業法第2条第1項第十六号に規定する電気事業(同項第二号に規定する小売電気事業及び同項第十五号の三に規定する特定卸供給事業を除く。)の用に供する同項第十八号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物(同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。)を設置する施設である建築物
- 十五 水道法第3条第2項に規定する水道事業若しくは同条第4項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第8項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法(昭和33年法律第84号)第2条第6項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第2条第三号から第五号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物
- 十六 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
- 十七 図書館法(昭和25年法律第118号)第2条第1項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法(昭和26年法律第285号)第2条第1項に規定する博

物館の用に供する施設である建築物

十八 社会教育法(昭和24年法律第207号)第20条に規定する公民館の用に供する施設である建築物

十九 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法(昭和44年法律第64号)第15条の7第3項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第27条第1項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物

二十 墓地、埋葬等に関する法律(昭和23年法律第48号)第2条第7項に規定する火葬場である建築物

二十一 と畜場法(昭和28年法律第114号)第3条第2項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律(昭和23年法律第140号)第1条第2項に規定する化製場若しくは同条第3項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物

二十二 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法(昭和58年法律第43号)第2条第一号に規定する浄化槽である建築物

二十三 卸売市場法(昭和46年法律第35号)第4条第6項に規定する中央卸売市場若しくは同法第13条第6項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物

二十四 自然公園法第2条第六号に規定する公園事業又は同条第四号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物

二十五 住宅地区改良法(昭和35年法律第84号)第2条第一項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物

二十六 国、都道府県等(法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。)、市町村(指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。)又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの

イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物

ロ 児童福祉法(昭和22年法律第164号)による家庭的保育事業、小規模保育事業、事業所内保育事業若しくは乳児等通園支援事業、社会福祉法(昭和26年法律第45号)による社会福祉事業又は更生保護事業法(平成7年法律第86号)による更生保護事業の用に供する施設である建築物

ハ 医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

ニ 多数の者の利用に供する庁舎(主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。)で国土交通省令で定めるもの

ホ 宿舍(職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。)

二十七 国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法(平成11年法律第176号)第16条第1項第一号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

二十八 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法(平成16年法律第155号)第17条第1項第一号から第三号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物

二十九 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法(平成14年法律第182号)第2条第2項に規定する水資源開発施設である建築物

三十 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法(平成14年法律第161号)第18条第一号から第四号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物

三十一 国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法(平成14年法律第145号)第15条第一号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律(昭和55年法律第71号)第11条第三号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

#### 令第22条(開発行為の許可を要しない通常管理行為、軽易な行為その他の行為)

法第29条第1項第十一号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

一 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為

二 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

三 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為

四 法第29条第1項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為

五 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為

六 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第35条において同じ。)が50平方メートル以内のもの(これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。)の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が100平方メートル以内であるもの

## 1-2 開発行為の定義

### 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条第一号に定める建築物を、「建築」とは同条第十三号に定める建築をいう。
- 11 この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの(以下「第一種特定工作物」という。)又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの(以下「第二種特定工作物」という。)をいう。
- 12 この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。
- 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。

一般に市街化区域又は市街化調整区域並びに、いわゆる非線引き都市計画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)建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為の面積要件

- |              |          |
|--------------|----------|
| ① 市街化区域      | 500㎡以上   |
| ② 市街化調整区域    | 面積要件なし   |
| ③ 非線引き都市計画区域 | 3,000㎡以上 |

#### (2)特定工作物の用に供する目的で行う開発行為の面積要件

- |              |          |
|--------------|----------|
| ① 第一種特定工作物   |          |
| ア 市街化区域      | 500㎡以上   |
| イ 市街化調整区域    | 面積要件なし   |
| ウ 非線引き都市計画区域 | 3,000㎡以上 |

#### ② 第二種特定工作物

開発面積が1ha以上(ただし、ゴルフコースは面積要件なし。)

#### (3)開発行為に該当しない建設

露天の駐車場、露天の資材置場等の建設(建築物の建築又は特定工作物の建設の伴わない場合に限る。)

### 1-3 特定工作物の定義

#### 令第1条(特定工作物)

都市計画法(以下「法」という。)第4条第11項の周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

一 アスファルトプラント

二 クラッシャープラント

三 危険物(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第116条第1項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物をいう。)の貯蔵又は処理に供する工作物(石油パイプライン事業法(昭和47年法律第105号)第5条第2項第二号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法(昭和25年法律第218号)第2条第5項第八号に規定する保管施設又は同項第8号の2に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港漁場整備法(昭和25年法律第137号)第3条第二号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法(昭和27年法律第231号)による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法(昭和39年法律第170号)第2条第1項第九号に規定する電気事業(同項第七号に規定する特定規模電気事業を除く。)の用に供する同項第十六号に規定する電気工作物に該当するもの及びガス事業法(昭和29年法律第51号)第2条第12項に規定するガス工作物(同条第1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業の用に供するものに限る。)に該当するものを除く。)

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

一 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物(学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する学校(大学を除く。)の施設に該当するもの、港湾法第2条第5項第九号の3に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法(昭和31年法律第79号)第2条第1項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法(昭和32年法律第161号)第2条第六号に規定する公園事業又は同条第四号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。)

二 墓園

#### (1)第一種特定工作物

周辺地域に環境の悪化をもたらすおそれがある工作物として、コンクリートプラント等が規制の対象である。コンクリートプラント、アスファルトプラント及びクラッシャープラントは、それぞれ建築基準法の別表第二(ぬ)項第三号(13)、同号(13の2)及び同表(る)項第一号(21)の用途に供する工作物が該当し、建築基準法に規定する用途の規制を受ける。

## (2) 第二種特定工作物

法第4条第11項に定めるゴルフコースのほか、大規模な工作物として1ha以上の規模の運動、レジャー施設に係る開発行為が許可の対象となる。政令に例示されている野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園のほか、観光植物園、サーキット等が対象となる。

墓園についても、第二種特定工作物となる。

### 1-4 公共施設の定義

#### 令第1条の2(公共施設)

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

## 2 区画形質の変更の判断基準

### 2-1 区画の変更

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

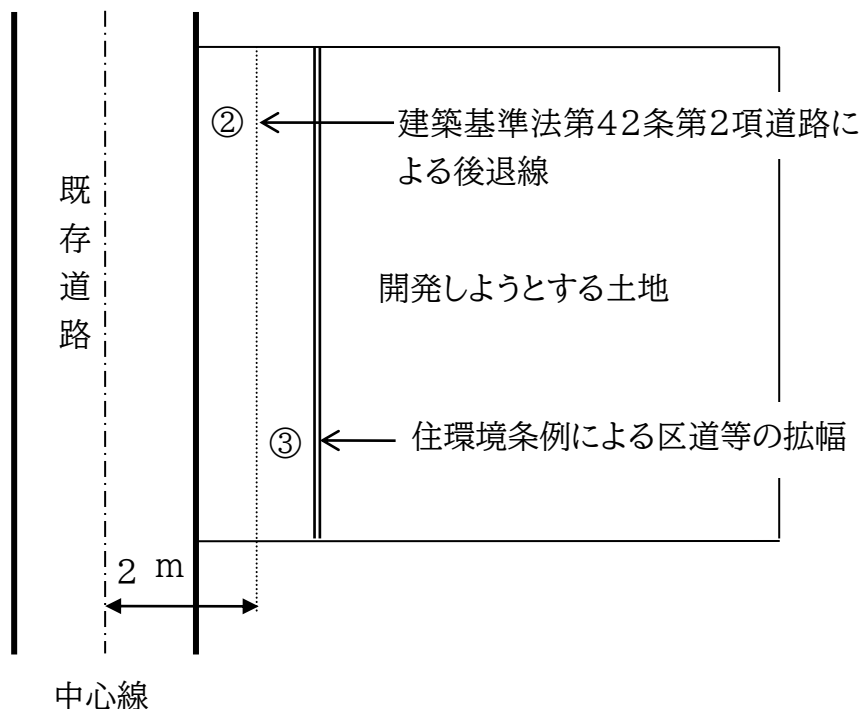
※ 過去1年以内に「区画の変更」が行われた土地で、建築物の建築又は特定工作物の建設を行う場合(法令・要綱等の手続き・届出を含む。)は、当該「区画の変更」は「建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的」とであると判断する。

※ 位置指定道路の新設・変更(道路を延長する場合)により「区画の変更」を行う場合は、「建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的」とであると判断する。

下記の場合は、「区画の変更」に該当しない。ただし、④、⑦、⑧において、世田谷区西部地域地区計画による区画道路を整備することとなる場合は、「区画の変更」に該当する。

- ① 単なる分合筆のみを目的として権利区画を変更する場合。
- ② 既に建築基準法の道路である部分を道路状に整備する場合。
- ③ 既に建築基準法第42条の道路に接し、道路の拡幅をしなくても土地利用が可能な敷地(注1)において、その道路境界線を超えて、世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例(以下「住環境条例」という。)等により区道等として道路整備を行う場合。

<例> 既存道路が建築基準法第42条第2項道路の場合



- ④ 既に建築基準法第42条の道路に接し、道路の築造をしなくても土地利用が可能な敷地(注1)において、区の道路計画及び地区計画等の道路を整備する場合。
- ⑤ ④に係わらず、区長が特に認めて道路等を整備する場合。
- ⑥ 公有地管理者により、道路、水路等の用途廃止、売り払い、付替、区域変更等を行う場合。
- ⑦ 財務省所管の普通財産(畦畔、堤等)及び世田谷区に移管された旧畦畔の用途廃止、売り払い、付替等を行う場合。
- ⑧ 道路の拡幅をしなくても土地利用が可能な敷地(注1)において、公共用財産との境界の位置を変更せずに、公共用財産(これまで適正に管理されてきたものに限る。)を道路区域に編入する場合。

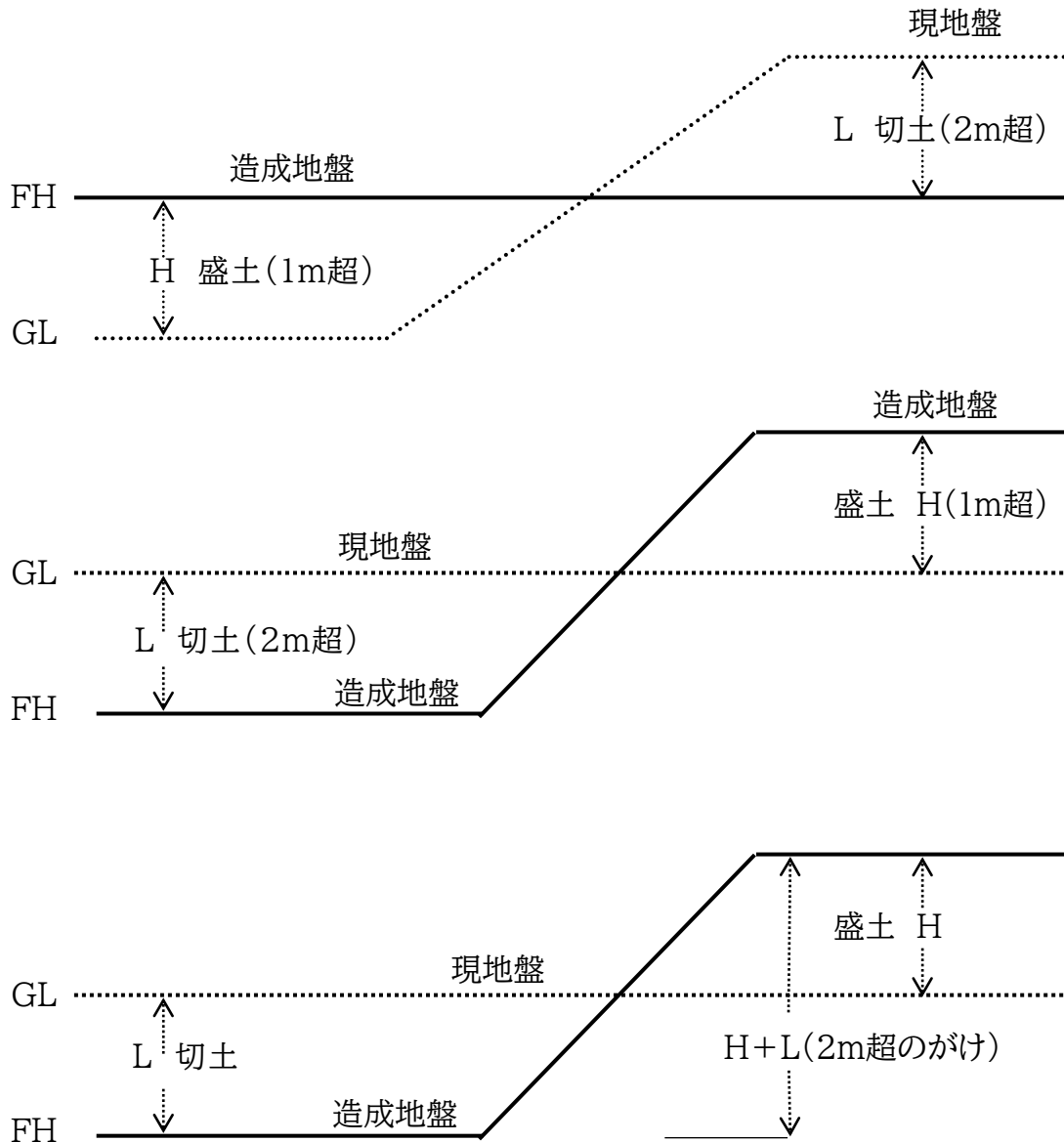
注1 道路の拡幅をしなくても土地利用が可能な敷地とは、予定建築物等が道路の拡幅等をしない場合においても、建築基準法及び東京都建築安全条例上、建築できる敷地をいう。

## 2-2 形質の変更

形質の変更とは、切土、盛土を行う造成行為(形の変更)、又は宅地以外の土地を宅地とする行為(質の変更)をいう。

### (1)形の変更とするもの

- ① 切土が2mを超える場合、盛土が1mを超える場合、切土及び盛土を同時に行い生じる崖の高さが2mを超える場合。  
(  $H > 1m$  または  $L > 2m$  または  $H + L > 2m$ の崖となる時 )



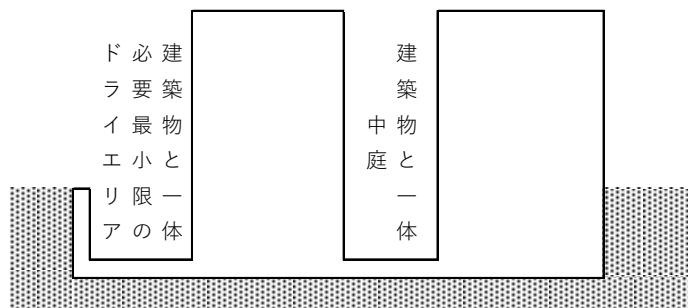
- ② 現地盤高から50cm以上の切土又は盛土であって、当該切土又は盛土をする土地の面積の合計が500㎡を超えるもの。

※過去1年以内に造成行為が行われた土地の現地盤は、その造成行為を行う前の地盤高を現地盤とするが、1年以内に次の造成工事に着手すること。

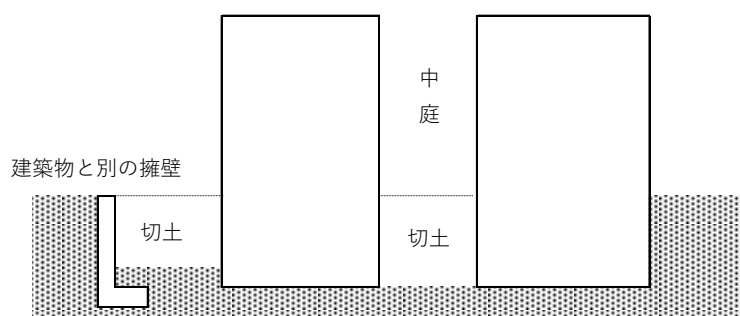
## (2)形の変更としないもの

- ① 建築物の建築に付随する根切り及び建築物と構造体が一体のドライエリア等の築造。

### ○ 形の変更対象外



### × 形の変更対象



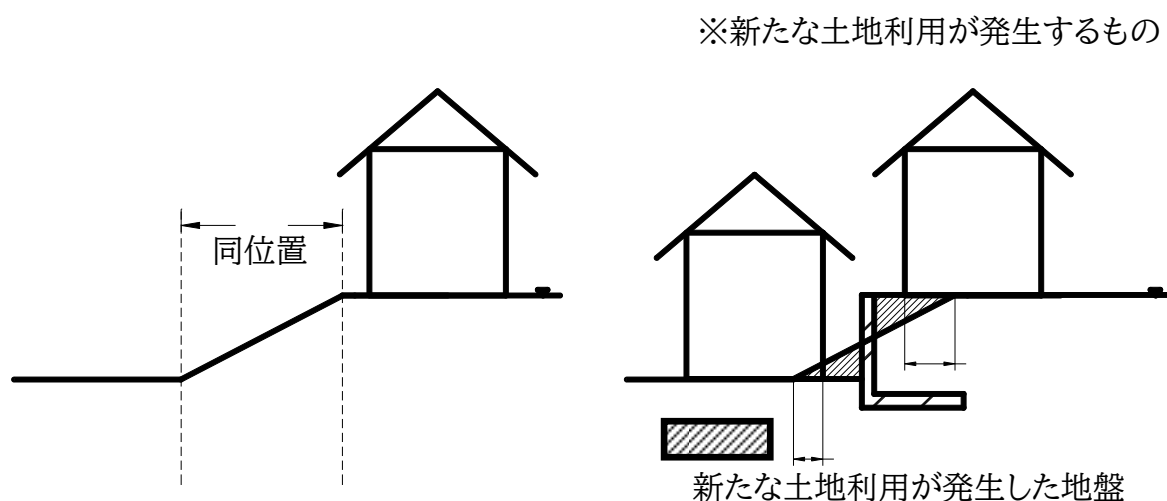
- ② 既に建築基準法の道路である部分を道路状に整備する場合。
- ③ 既に建築基準法第42条の道路に接し、形の変更をしなくても土地利用が可能な敷地(注2)において、その道路境界線を超えて、住環境条例等により区道等として道路整備を行う場合。
- ④ 既に建築基準法第42条の道路に接し、形の変更をしなくても土地利用が可能な敷地(注2)において、都及び区の道路計画、地区計画等の道路を整備する場合及び整備された道路に合わせるための宅地の造成。
- ⑤ ④に係わらず、区長が特に認めて道路等を整備する場合。
- ⑥ 宅地等において次に掲げる部分的な切土又は盛土を行う場合。
- ・既存の崖面を崖面と同位置に築造する擁壁で補強する場合(新たな土地利用が発生する場合(注3)を除く。)
  - ・既存の擁壁を同位置で造り替える場合(新たな土地利用が発生する場合(注3)を除く。)
  - ・既存の宅地(注4)において宅地の地盤高さを変更せずに、階段(スロープを含む。)の設置もしくは撤去、その階段に至るまでの経路の整備のみをする場合。ただし、隣地に影響を与えないもので、通常考えられる必要最小限の規模であること。

・既存の宅地(注4)において宅地の地盤高さを変更せずに、駐車場の設置もしくは撤去、その駐車場スロープの整備のみをする場合。ただし、隣地に影響を与えないもので通常考えられる必要最小限の規模であること。

- ⑦ 隣地に影響を与えないもので最小限のピット式駐車場のための切土をする場合。
- ⑧ 形の変更をしなくても土地利用が可能な敷地(注2)において、住環境条例等によって空地、通路、緑地などを整備する場合。
- ⑨ 学校、幼稚園、保育園の校庭及び園庭に設置される築山の築造または撤去。

注2 形の変更をしなくても土地利用が可能な敷地とは、予定建築物等が形の変更をしない場合においても、建築基準法及び東京都建築安全条例上、建築できる敷地をいう。

注3 新たな土地利用が発生する場合とは、法面や擁壁の造り替えによってできた地盤面に建築物を施工する場合をいう。



注4 既存の宅地とは、開発許可等によって適正に宅地造成が完了した宅地((3)質の変更とするもの①～⑪のいずれかに該当するものまたは宅地造成等規制法の許可により造成された宅地等。)をいう。

### (3)質の変更とするもの

「質の変更」の基準において「宅地」とは、次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(実測面積が500㎡以上)は、質の変更とする。

- ① 現に建築物の敷地として利用されている土地(次の場合を除く。本項④についても同様。)
  - イ その主たる利用目的が建築物の用に供しない土地。
  - ロ 仮設建築物の敷地として利用されている土地。
- ② 不動産登記法に基づく土地登記事項証明書の地目が、「宅地」であるか否かを判断する日(開発行為の事前相談書を提出した日、以下「基準日」という。)の5年以前から、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、登記の原因日による。
- ③ 地方税法に基づく固定資産税課税台帳における地目が、基準日の5年以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項第四号、第六号、第七号又は第八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項第五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項第九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項第五号(附則第5項により道路の位置の指定があったとみなされたもの(告示建築線等旧市街地建築物法の規定による建築線)を除く。)の規定により道路の位置が指定されていたときに、建築物の敷地に供することとされていた土地。
- ⑪ 都市計画事業である鉄道の連続立体交差化事業等により生じる高架下の土地あるいは鉄道上部の土地(都市計画事業ではない鉄道線増事業が都市計画事業である連続立体交差化事業と同時に行われる場合は、その結果生じた高架下の土地あるいは鉄道上部の土地を含む。)

### 3 開発区域の取り方

#### 3-1 開発区域

##### 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(注5)して所有又は開発する土地(隣地が土地の登記事項証明書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事項証明書で確認できること。なお、開発区域内の土地所有者が隣地を別所有者と共有する土地については、開発区域から除くことができる。
- ② 開発申請区域内と一体の土地利用がなされている土地(土地所有者が異なる場合を含む。)
- ③ 開発申請区域に連たんする土地で、従前の開発行為等(注6)が完了していない場合(完了が公告されていない場合)にあって、以下のいずれかの条件に該当するもの。
  - ア 従前の開発行為等(注6)と、土地所有者又は申請者が同一である場合。
  - イ 開発申請区域に連たんする従前の開発申請区域内の道路計画若しくは排水計画が当該開発区域のそれらに依存するか又は当該の開発申請区域内の道路計画若しくは排水計画が従前の開発申請区域内のそれらに依存し、互いの開発行為が完了して初めて道路計画若しくは排水計画が完結し、正常に機能する内容となっている場合。
  - ウ 各開発申請に係る設計者・設計会社が同一である場合。
  - エ 各開発申請に係る工事施工者が同一である場合。
- ④ 開発申請区域に連たんする土地で、従前の開発行為等(注6)の完了公告等から1年以内の場合にあって、以下のいずれかの条件に該当するもの。
  - ア 従前の開発行為等(注6)と、土地所有者又は申請者が同一である場合。
  - イ 開発申請区域に連たんする従前の開発申請区域内の道路計画若しくは排水計画に依存する場合。
  - ウ 各開発申請に係る設計者・設計会社が同一である場合。
  - エ 各開発申請に係る工事施工者が同一である場合。
- ⑤ 開発行為を行うために必要となる道路の区域。ただし、既に建築基準法の道路として築造されている部分は除くことができる。
- ⑥ 当該開発行為によって初めて接道することとなる土地若しくは排水計画を依存することとなる土地。

### 注5 連たんする土地

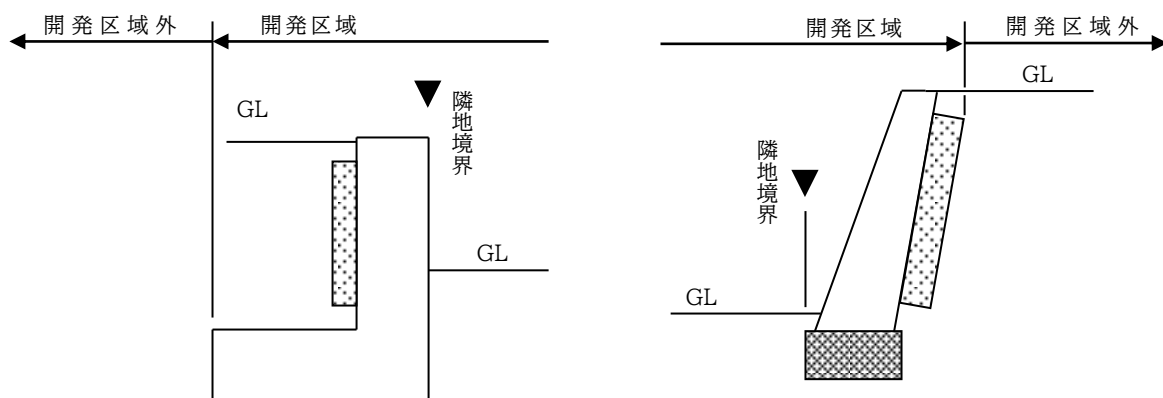
申請地に接する土地をいう。道路、河川等により分断されている場合(適正に管理されていない場合を除く。)は連たんする土地とは見なさない。ただし、赤道、水路等のいわゆる法定外公共物により分断される場合、また、法定公共物等で分断されていても、公益上特に必要な場合は、分断された土地をできる限り申請区域に含めるようにすること。

### 注6 開発行為等

法第4条第12項による。法第29条の許可対象の開発行為だけでなく、建築基準法第42条第1項第5号に規定する位置指定道路の手続きによる500㎡未満の土地の区画の変更、500㎡未満の土地の形質の変更を含む。

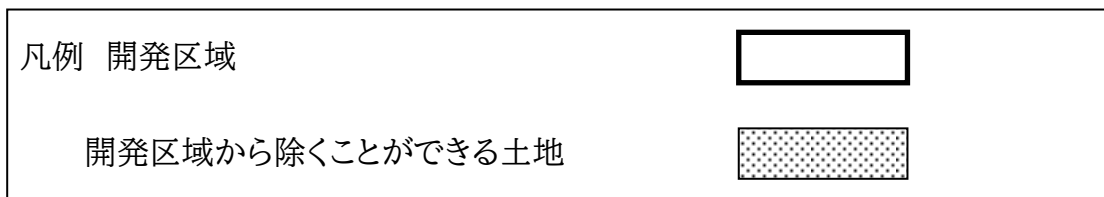
**(2)隣接者の協力を得て擁壁等の構造物を設置する場合は、その構造物の範囲を開発区域とすること。**

隣接者の協力により構造物を設置する場合の開発区域

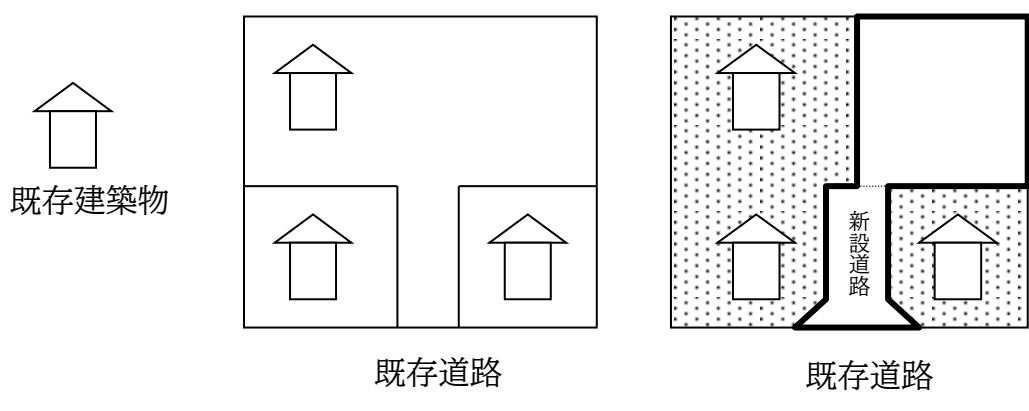


### (3)原則として開発区域から除くことができる土地

下記①～⑦の土地は、囲繞地を生じさせないなど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(民法第210条参照)。

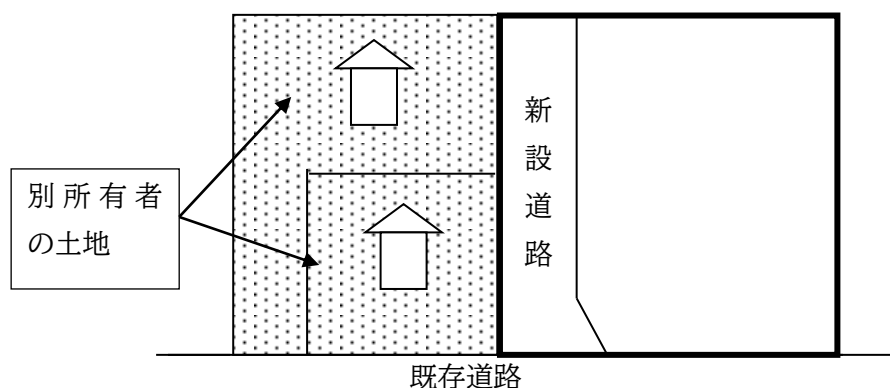


- ① すでに一定の土地利用が行なわれている一団の土地(適法に建築された既存建築物等の敷地(注7))。建築工事が完了しており、接道状況・建ぺい率・容積率からみて妥当な敷地の範囲で庭や車庫などで一体的な土地利用がされている部分は、同一土地所有者であっても区域から除くことができる。

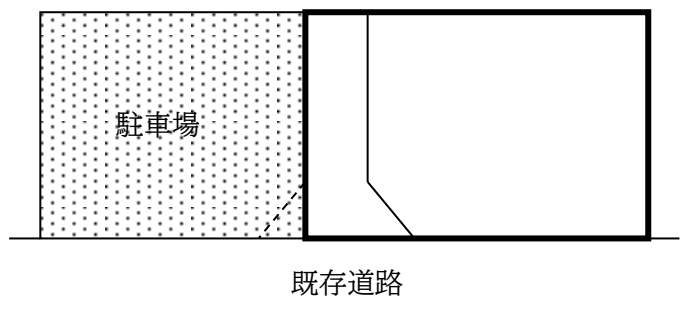


注7 建築基準法第43条第2項第一号又は第二号により建築工事が完了したものを含む。

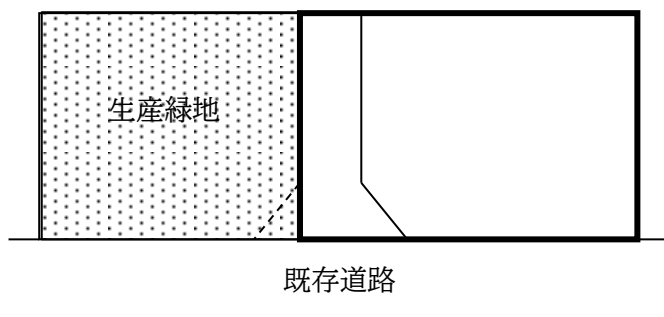
- ② 当該開発行為による道路に接する土地の所有者が、開発区域内の土地所有者と同一でない場合。この道路に接する別所有者の土地は、区域から除くことができる(ただし、この道路が建築基準法に適合させるために必要な場合や排水計画が依存する場合を除く。)



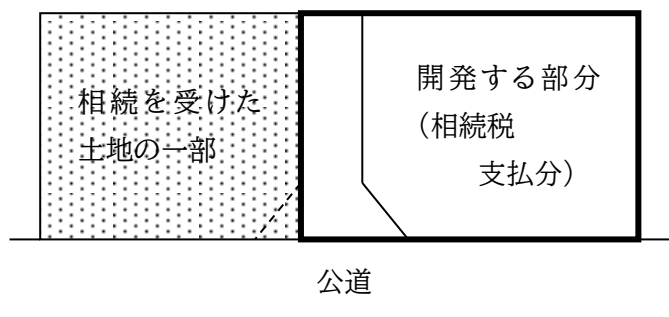
- ③ 同一所有者の土地の一部にある駐車場。月極等の駐車場として利用されていることが認められ、今後も継続利用することが契約書等により確認でき、区域に入れることが不相当と判断できる場合は区域から除くことができる。ただし、隅切り、セットバックはできる限り行うこと。



- ④ 生産緑地の指定を受けている土地で、行為制限の解除予定のない土地。生産緑地法等の手続き上、隅切り、セットバック等が可能な場合は、整備すること。



- ⑤ 相続税支払いの必要があり、相続した土地の一部を開発する場合の当該土地以外の連たんする土地。相続税の申告書等により支払いの必要性が確認でき、開発区域が相続税支払いのための土地として妥当な場合に限り、残地を区域から除くことができる。ただし、残地において開発区域内の道路もしくは排水計画に依存した土地利用を図る場合は除く。



- ⑥ 差押え(競売物件の土地)、物納、納税猶予等に係る土地。
- ⑦ 農業に供していることが証明できる土地(農業委員会が耕作を証明した土地)で、今後も農業に供する土地として意思確認ができるもの。

### 3-2 関連工事区域

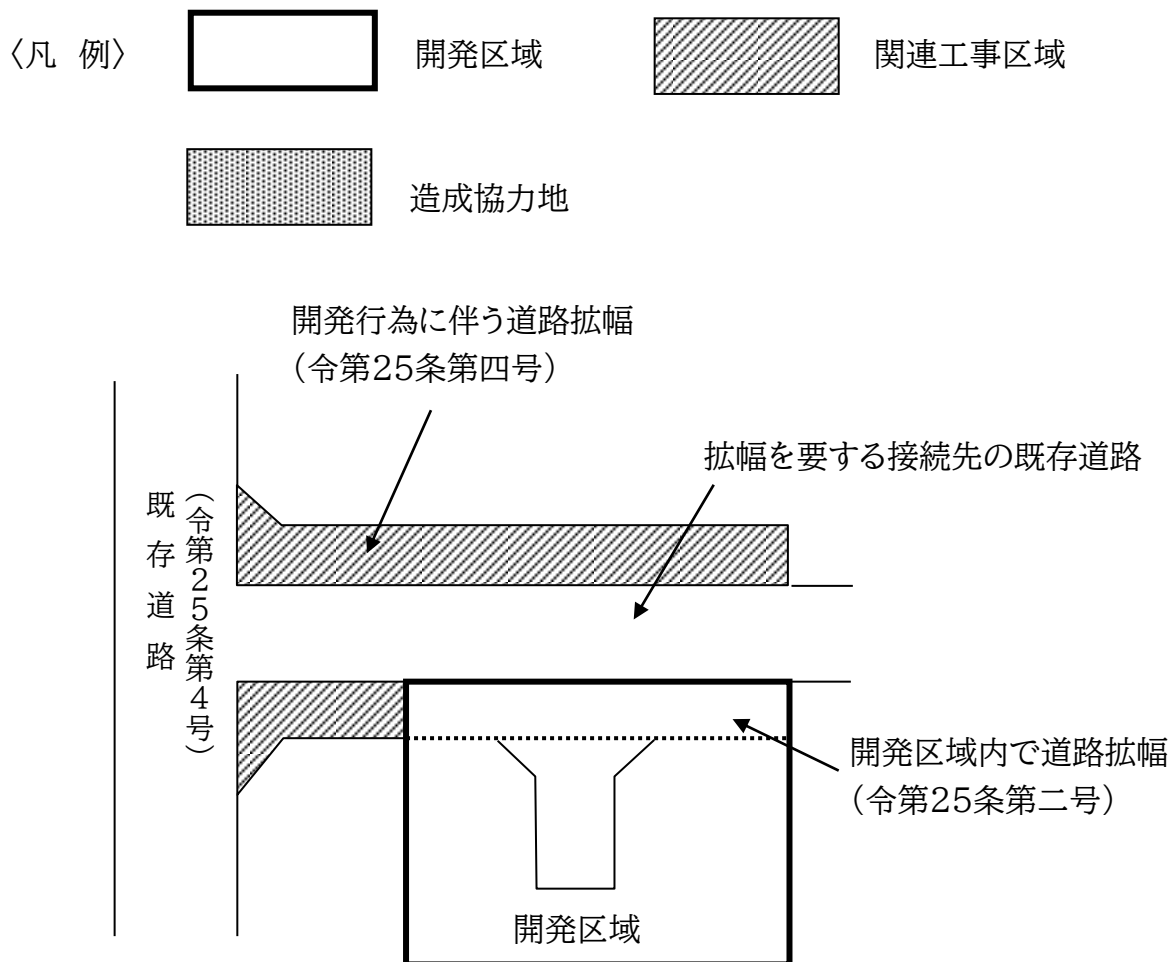
次のものを関連工事区域とする。

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

関連工事区域は、公園、緑地、広場の面積算定の対象とはしない。開発による道路としての位置付けが必要な場合は開発区域に含める(後述3-3(1)及び(2)参照)。

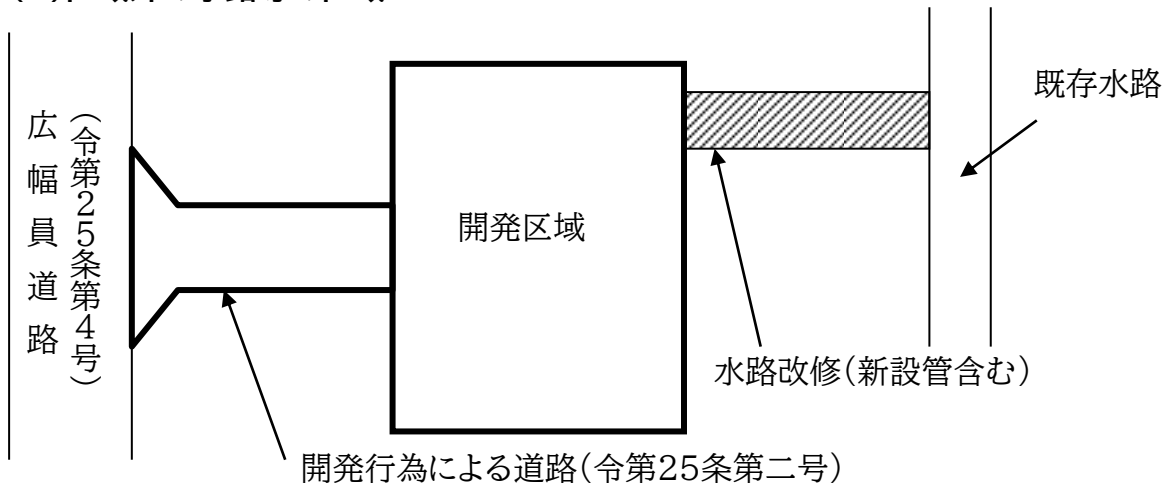
### 3-3 開発区域と関連工事区域の取り方の例示

#### (1) 開発区域外の道路となる土地の区域



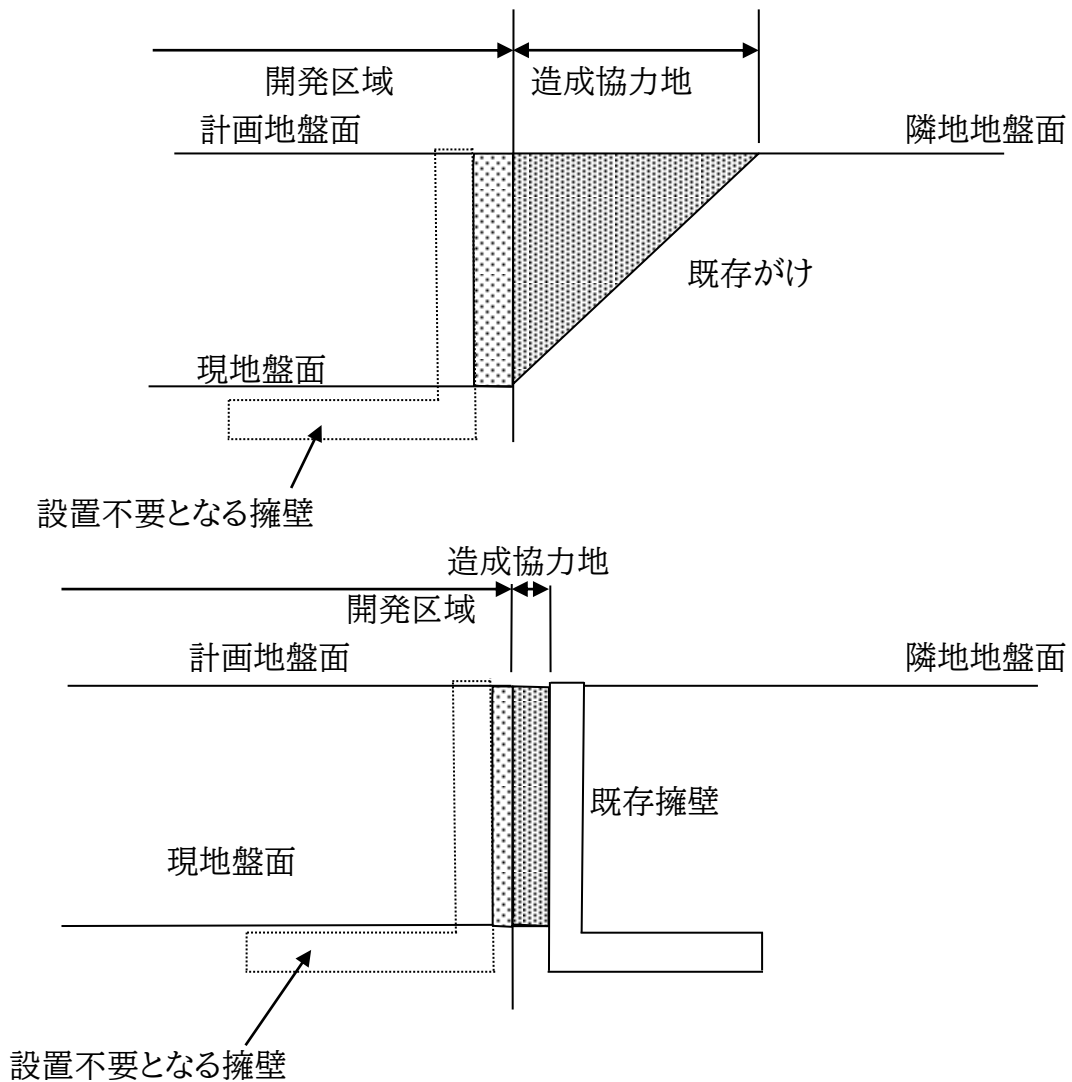
既存道路の幅員(P41参照)に満たない建築基準法上の道路で、開発にあたり、開発区域外で拡幅が必要となる道路の部分。

(2) 区域外の水路等の区域



(3) 造成協力する土地の区域(造成協力地)

(例) 宅地造成の安全性・合理性があり、隣地の関係権利者の同意が得られた場合  
(下図参照。)



## 4 区画変更に係わる道路

### 道路

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

### (1) 建築基準法第42条に定義する道路

#### 建築基準法第42条(道路の定義)

この章の規定において「道路」とは、次の各号の一に該当する幅員4m(特定行政庁がその地方の気候も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、6m。次項及び第3項において同じ。)以上のもの(地下におけるものを除く。)をいう。

- 一 道路法(昭和27年法律第180号)による道路
  - 二 都市計画法、土地区画整理法(昭和29年法律第119号)、旧住宅地造成事業に関する法律(昭和39年法律第160号)、都市再開発法(昭和44年法律第38号)、新都市基盤整備法(昭和47年法律第86号)又は大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法(昭和50年法律第67号)又は密集市街地整備法(第六章に限る。以下この項において同じ。)による道路
  - 三 この章の規定が適用されるに至った際、現に存在する道
  - 四 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法による新設又は変更の事業計画のある道路で、2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの
  - 五 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地等の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの
- 2 この章の規定が適用されるに至った際現に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離2m(前項の規定により指定された区域内においては、3m(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のないと認めた場合は、2m)。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2m未満で崖地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該崖地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離4mの線をその道路の境界線とみなす。
- 3 特定行政庁は、土地の状況に因りやむを得ない場合においては、前項の規定にかかわらず、同項に規定する中心線からの水平距離については2m未満1.35m以上の範囲において、同項に規定するがけ地等の境界線からの水平距離については4m未満2.7m以上の範囲内において、別にその水平距離を指定することができる。
- 4 第1項の区域内の幅員6m未満の道(第一号又は第二号に該当する道にあっては、

幅員4m以上のものに限る。)で、特定行政庁が次の各号の一に該当すると認めて指定したものは、同項の規定にかかわらず、同項の道路とみなす。

一 周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認められる道

二 地区計画等に定められた道の配置及び規模又はその区域に即して築造される道

三 第1項の区域が指定された際現に道路とされていた道

5 前項第三号に該当すると認めて特定行政庁が指定した幅員4m未満の道については、第2項の規定にかかわらず、第1項の区域が指定された際道路の境界線とみなされていた線をその道路の境界線とみなす。

6 特定行政庁は、第2項の規定により幅員1.8m未満の道を指定する場合又は第3項の規定により別に水平距離を指定する場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

この他、道路法の道路以外の道路として次のものがある。

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

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

## (2)公共用財産

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

- ① 行政財産
  - ・公用財産 …………… 庁舎、学校、病院等
  - ・公共用財産 …………… 道路、河川、公有水面等
  - ・皇室用財産 …………… 皇居、御所等
  - ・企業用財産 …………… 造幣局、印刷局等
- ② 普通財産(行政財産以外は一切の公有財産)

## (3)畦畔について

畦畔は国有普通財産であり、世田谷区に移管された旧畦畔についても、開発行為の区画変更に係わる「道路、河川、水路等」に該当しない。

ただし、世田谷区西部地域地区計画による区画道路を整備することとなる場合は、「区画の変更」に該当する。

<参考> 畦畔(けいはん)

畦畔とは、田畑(耕地)の境にあるもので、地方により「あぜ」「くろ」「澗地(はざまち)」「土手代(どてしろ)」「青地」などと呼ばれる細長い土地をいう。

公図に「澗地」は実線で帯状に囲まれており、「青地」は緑色、「土手代」は薄墨色で表示され、いずれも無番地であるものは国有地で財務省所管の普通財産として事務処理が行われている。

## 5 区画変更に係わる河川等

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

## 第2節 公共施設管理者等の同意・協議(都市計画法第32条)

### 公共施設管理者の同意・協議

#### 法第32条(公共施設の管理者の同意等)

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

- 2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議をしなければならない。
- 3 前2項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前2項の協議を行うものとする。

#### 令第23条(開発行為を行うについて協議すべき者)

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

- 一 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者
- 二 当該開発区域を給水区域に含む水道法第3条第5項に規定する水道事業者
- 三 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第2条第1項第二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管理者の同意を得ること。
- (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と協議をすること。
- (3) 私道等に接して、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の同意とする。また、私道等内の排水設備を利用する場合は、排水設備の管理者又は所有者の同意を得ること。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。

### 第3節 開発行為の許可基準(全般)(都市計画法第33条)

#### 1 許可基準

##### 1-1 許可基準

###### 法第33条(開発許可の基準)

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

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

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、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

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

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

三 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法(昭和33年法律第79号)第2条第一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隘水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合して

いること。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

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

五 当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等(次のイからホまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからホまでに定め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9条第4項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。)又は沿道地区整備計画

ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

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

七 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の左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、同表の右欄に掲げる基準に適合していること。

宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第10条第1項の宅地造成等工事規制区域	開発行為に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第13条の規定に適合するものであること。
宅地造成及び特定盛土等規制法第26条第1項の特定盛土等規制区域	開発行為(宅地造成及び特定盛土等規制法第30条第1項の政令で定める規模(同法第32条の条例が定	宅地造成及び特定盛土等規制法第31条の規定に適合するものであること。

	められているときは、当該 条例で定める規模)のもの に限る。)に関する工事	
津波防災地域づくりに関する 法律第72条第1項の津波 災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する 法律第73条第1項に規定する 特定開発行為(同条第4項各号に 掲げる行為を除く。)に関する工事	津波防災地域づくりに関する 法律第75条に規定する措置を 同条の国土交通省令で定める技 術的基準に従い講じるものである こと。

八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第9条第1項の土砂災害特別警戒区域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。

十 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

十一 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

十二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為(当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。)以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

十三 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為(当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。)以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があ

ること。

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

- 2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。
- 3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによっては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくても環境の保全、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 景観行政団体(景観法第7条第1項に規定する景観行政団体をいう。)は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第8条第2項第一号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第1項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。
- 6 指定都市等及び地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村(以下この節において「事務処理市町村という。」)以外の市町村は、前3項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。
- 7 公有水面埋立法第22条第2項の告示があった埋立地において行う開発行為については、当該埋立地に関する同法第2条第1項の免許の条件において第1項各号に規定する事項(第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める事項を含む。)に関する定めがあるときは、その定めをもって開発許可の基準とし、第1項各号に規定する基準(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。)は、当該条件に抵触しない限度において適用する。
- 8 居住調整地域又は市街地再開発促進区域内における開発行為に関する基準については、第1項に定めるもののほか、別に法律で定める。

### (1)開発許可の許可基準の運用(法第33条関係)

○印～適用    △印～開発行為の目的に照らし判断    ×印～不適用

技術基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
	一般	自己用	一般	自己用	一般	自己用
1 用途地域	○	○	○	○	○	○
2 道路等空地	○	居住用…× 業務用…○	○	○	○	○
3 排水施設	○	○	○	○	○	○
4 給水施設	○	居住用…× 業務用…○	○	○	○	○
5 地区計画等	○	○	○	○	○	○
6 公共公益施設	○	△	○	△	△	△
7 防災安全施設	○	○	○	○	○	○
8 防災危険区域	○	居住用…× 業務用…○	○	○	○	○
9 樹木・表土 (1ha 以上)	○	○	○	○	○	○
10 緩衝帯 (1ha 以上)	○	○	○	○	○	○
11 輸送施設 (40ha 以上)	○	○	○	○	○	○
12 資力・信用 注1	○	居住用…× 業務用…× (1ha>) 業務用…○ (1ha≤)	○	1ha>…× 1ha≤…○	○	1ha>…× 1ha≤…○
13 工事施行者 注1	○	居住用…× 業務用…× (1ha>) 業務用…○ (1ha≤)	○	1ha>…× 1ha≤…○	○	1ha>…× 1ha≤…○
14 権利者同意	○	○	○	○	○	○

注1) 宅地造成及び特定盛土等規制法の許可を要するものについては、自己用(居住用、業務用(1ha>))、第一種特定工作物、第二種特定工作物)についても、適用となる。

注2) 第二種特定工作物において建築確認が必要となる場合は、接道要件について、あらかじめ建築主事の指示を受けること。

## (2)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はいい、当然自然人に限られる。
- ア 該当する例            個人住宅、店舗併用住宅(ただし住宅を主としたもの)
- イ 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。
- ア 該当する例            自社工場、事務所、ホテル、旅館、結婚式場、ゴルフ場、  
企業の福利厚生施設、研修所、各種学校の校舎
- イ 該当しない例        分譲又は賃貸住宅、貸事務所、貸店舗、墓園、  
有料老人ホーム、学校の寮

## 1-2 用途地域等への適合

### 法第33条第1項第一号(開発許可の基準)

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

## 1-3 道路、公園、その他の公共施設

### 法第33条第1項第二号(開発許可の基準)

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、形状及び周辺の状態
- ロ 開発区域内の土地の形状及び地盤の性質
- 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条並びに都市計画法施行規則(以下「規則」という。)第20条、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、即ち、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ているものである。

#### 1-4 地区計画等への適合

##### 法第33条第1項第五号(開発許可の基準)

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られているものに限る。)が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区(いずれも第12条の5第5項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。)又は地区整備計画

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

ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画

ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区(幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第4項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。)又は沿道地区整備計画

ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

開発許可においては、

- 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則しているか否かである。
- ② 開発行為の設計における建築物の敷地また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否かである。

## 1-5 公共・公益的施設

### (1) 施設の用途の配分

#### 法第33条第1項第六号(開発許可の基準)

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。

「用途の配分が定められていること」とは、公共施設、公益的施設及び建築物等の用に供される敷地が、本号の趣旨にそって適切に配分されるような設計となっていることの意味である。また、開発者が自ら整備すべき公共施設の範囲は、第2号から第4号(道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地、排水路その他の排水施設及び、水道その他の給水施設)までに規定されているのであるから、それ以外の公共施設や公益的施設は、それぞれの施設の管理予定者と協議したうえでその用地として確保すること。

### (2) 公益的施設の技術的細目

#### 令第27条

主として住宅の建築の用に供する目的で行う20ha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。

## 1-6 災害危険区域等の除外

### 法第33条第1項第八号(開発許可の基準)

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、開発区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第9条第1項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法(平成15年法律第77号)第56条第1項の浸水被害防止区域(次条第8号の2において「災害危険区域等」という。)その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

### 令第23条の2(開発行為を行うのに適当でない区域)

法第33条第1項第八号(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、急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(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をいう。第29条の7及び第29条の9第三号において同じ。)とする。

## 1-7 輸送の便

### 法第33条第1項第十一号(開発許可の基準)

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。

### 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、40haとする。

「政令で定める規模」とは令第24条の規定により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、当該開発区域内に鉄道施設の用に供する土地を確保するなどの措置を講ずることが必要となる。

## 1-8 申請者の資力・信用

### 法第33条第1項第12号(開発許可の基準)

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。

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法人の登記簿謄本(個人の場合は住民票)、③事業経歴書、④納税証明書(その1、その2)(個人の場合は住民税)⑤開発にかかわる工事の見積書等とする。

## 1-9 工事施行者の能力

### 法第33条第1項第13号(開発許可の基準)

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法人の登記簿謄本、②事業経歴書、③建設業許可書(土木工事業)等とする。

## 1-10 関係権利者の同意

### 法第33条第1項第14号(開発許可の基準)

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。

開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意については、権利者とのトラブルを未然に防ぐため「原則的に全員の同意を必要とする」ものとする。

権利者の確認は登記簿謄本及びその他の資料に基づいて行う。

#### (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、

- ①概ね、同号に規定する権利を有する全ての者の3分の2以上の同意を得ており、かつ、これらの者のうち所有権を有する全ての者及び借地権を有する全ての者のそれぞれ3分の2以上の同意を得ている場合であって、さらに、
- 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地積合計の3分の2以上である場合を指すものである。
- ③賃借権については、上記によらず、権利が生ずる数の3分の2以上の同意を得ていること。

#### (3) 共有名義の土地の場合

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。

#### (4) 区分所有建築物の場合

建物の区分所有等に関する法律第62条による建替え決議による。

## 1-11 技術的細目

### 法第33条第2項(開発許可の基準)

前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

#### 技術的細目一覧表

	項 目	令	項 目	規 則
1	道路	第 25 条第一号 ～ 第五号	道路の幅員 道路の技術的細目	第 20 条 第 20 条の 2 第 24 条
2	公園	第 25 条第六号 ～ 第七号	公園の設置基準 公園の技術的細目	第 21 条 第 25 条
3	消防水利の 設置基準	第 25 条第八号		
4	排水施設 *終末処理施設	第 26 条 第 26 条第四号	管渠の勾配、断面積 排水施設の技術的細目	第 22 条 第 26 条
5	公益的施設の設置	第 27 条		
6	宅地の安全性に関 する措置	第 28 条	がけ面の保護 擁壁の技術的細目	第 23 条 第 27 条
7	樹木の保存、表土 の保全	第 23 条の 3 第 28 条の 2	樹木の集団の規模	第 23 条の 2
8	緩衝帯	第 23 条の 4 第 28 条の 3	緩衝帯の幅員	第 23 条の 3
9	輸送の便	第 24 条		

※終末処理施設については、建築基準法第51条を参照のこと。

### 建築基準法第51条

都市計画区域内においては、卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設の用途に供する建築物は、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなければ、新築し、又は増築してはならない。

ただし、特定行政庁が都道府県(当該市町村)都市計画審議会の議を経てその敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合又は政令で定める規模の範囲内において新築し、若しくは増築する場合においては、この限りでない。

## 1-12 公有水面埋立

### 法第33条第7項(開発許可の基準)

公有水面埋立法第22条第2項の告示があった埋立地において行う開発行為については、当該埋立地に関する同法第2条第1項の免許の条件において第1項各号に規定する事項(第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める事項を含む。)に関する定めがあるときは、その定めをもって開発許可の基準とし、第1項各号に規定する基準(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。)は、当該条件に抵触しない限度において適用する。

公有水面埋立法による埋立免許に際しては、その埋立の目的に照らして、埋立地の利便の増進と環境の保全とが図られるように第1項で定める事項と同じ事項について所要の措置が講ぜられていること。

## 1-13 促進区域内の開発行為

### 法第33条第8項(開発許可の基準)

居住調整地域又は市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準については、第1項に定めるもののほか、別に法律で定める。

この規定は、市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準の特例について定めたものである。

市街地再開発促進区域内における開発行為は通常は市街地再開発事業として行われるものと考えられるが、これ以外の開発行為が行われるときは、市街地再開発促進区域制度の趣旨から規模の大小にもかかわらず、市街地再開発促進区域内に関する都市計画(公共施設の配置及び規模、単位整備区等)等に適合して行わなければならない。

### 都市再開発法第7条の8(開発行為の許可の基準の特例)

市街地再開発促進区域内における都市計画法第4条第12項に規定する開発行為(第7条の4第1項の許可に係る建築物の建築又は建築基準法第59条第1項第二号若しくは第三号に該当する建築物の建築に係るものを除く。)については都市計画法第29条第一号の規定は適用せず、同法第33条第1項中「基準(第4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。)」とあるのは、「基準(第29条第一号の政令で定める規模未満の開発行為にあつては第二号から第十四号までに規定する基準、第29条第1項第一号の政令で定める規模以上の開発行為にあつては第二号(貯水施設に係る部分を除く。))に規定する基準を除き、第4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。」及び市街地再開発促進区域に関する都市計画」と読み替えて、同条の規定を適用する。

## 1-14 環境への配慮

### (1)世田谷区環境基本条例

開発行為の目的及び規模によって、開発許可に先立ち、世田谷区環境基本条例に基づく手続きが必要である。

### (2)アセスメント対象事業

開発行為の目的及び規模によって、その事業実施が環境に著しい影響を及ぼすおそれがあるものについては、開発許可に先立ち、東京都環境影響評価条例に基づきアセスメントの手続きが必要である。また、その際はアセスメントの内容と整合性がとれていること。

次に、対象となる事業の例を記載する。

#### ①住宅団地の新設

一団の土地に集団的に建設される住宅で、住宅戸数が1,500戸以上のもの。

#### ②第二種特定工作物の新設

施行する土地の区域(以下「事業区域」という)の面積が40ha以上のもの。ただし、事業区域に樹林地等を15ha以上含む場合にあっては、事業区域の面積が20ha以上のもの。

#### ③建築物の建築の用に供する目的で行う土地の造成(上記①②を除く)

建築基準法第2条第一号に規定する建築物の建築の用に供する目的で行う土地の造成で、施行する土地の区域の面積が40ha以上のもの。

ただし、事業区域に樹林地等を15ha以上含む場合にあっては、事業区域の面積が20ha以上のもの。

## 2 道路

### 2-1 道路の計画

#### (1)道路の配置

##### 令第25条第一号(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

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。

開発区域内の道路の設計は、都市計画道路の計画、区の主要生活道路の計画、地先道路整備計画及び市街化予想線等を十分考慮するものとする。

### 2-2 道路の幅員等

##### 令第25条第二号(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6m以上12m以下で国土交通省令で定める幅員(小区間で通行上支障がない場合は、4m)以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。

ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であって、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

##### 令第25条第四号(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

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

##### 規則第20条(道路の幅員)

令第25条第二号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1,000㎡未満のものにあつては6m(多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、8m)、その他のものにあつては9mとする。

##### 規則第20条の2(令第25条第二号ただし書きの国土交通省令で定める道路)

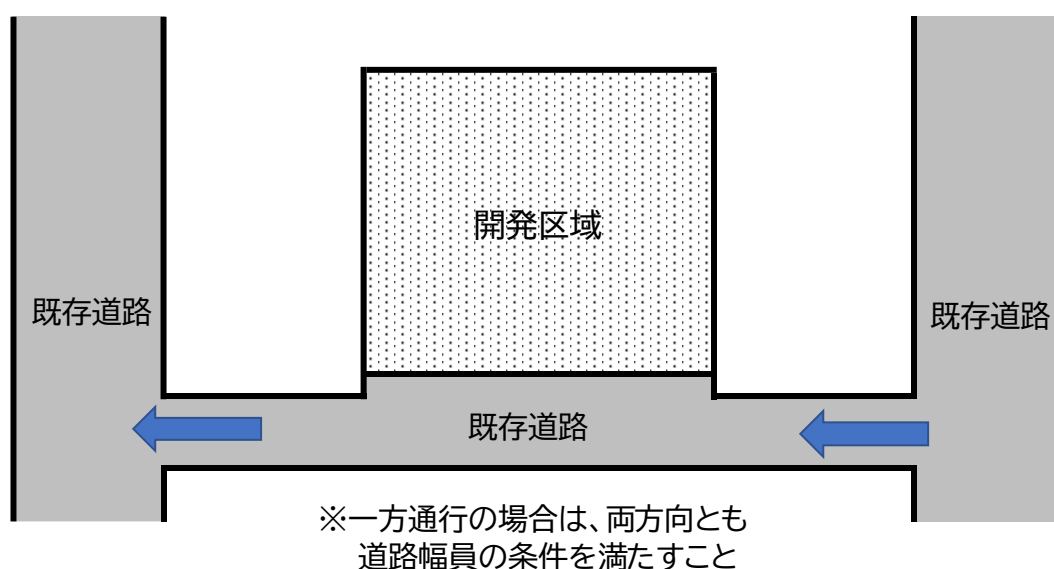
令第25条第二号ただし書きの国土交通省令で定める道路は、次に掲げる要件に該当するものとする。

- 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4m以上であること。

## (1) 既存道路の幅員

開発区域に接する既存道路及び開発区域内の主要な道路が接続する既存道路は、原則として建築基準法第42条に規定する道路で、幅員9m(主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為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1000㎡未満の場合の接する既存道路は6m、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おける接続する既存道路は6.5m)以上の道路とする。

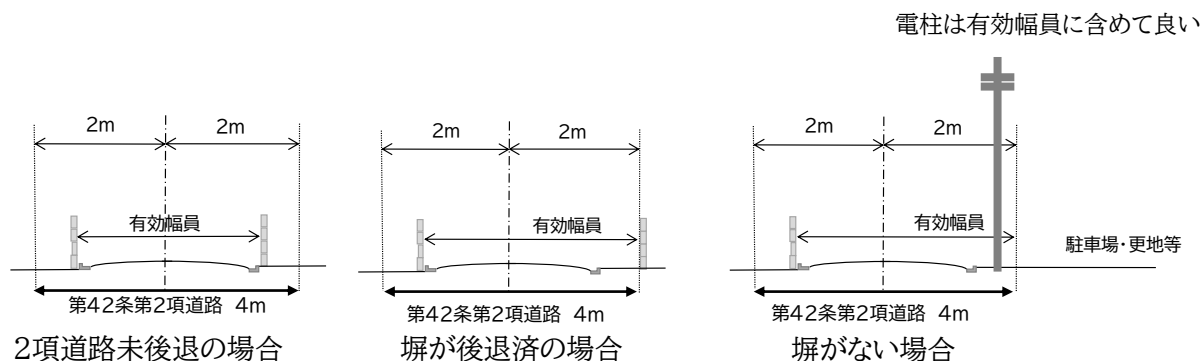
しかし、世田谷区においては狭隘な道路が多い上に、関係権利者が多数かつ複雑な場合や、拡幅に支障となる物件が数多く存在する場合など、既存道路の拡幅は困難を極めることが多い。そこで、「周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められる」場合として、以下に既存道路の幅員の基準を示す。



(既存道路は、一方通行についても考慮し、自動車で行き来できること)

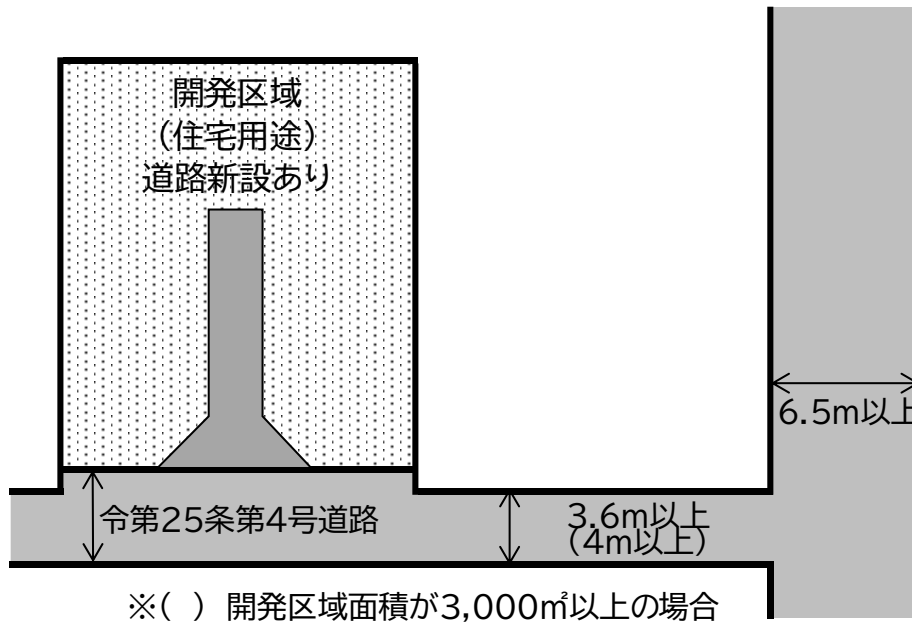
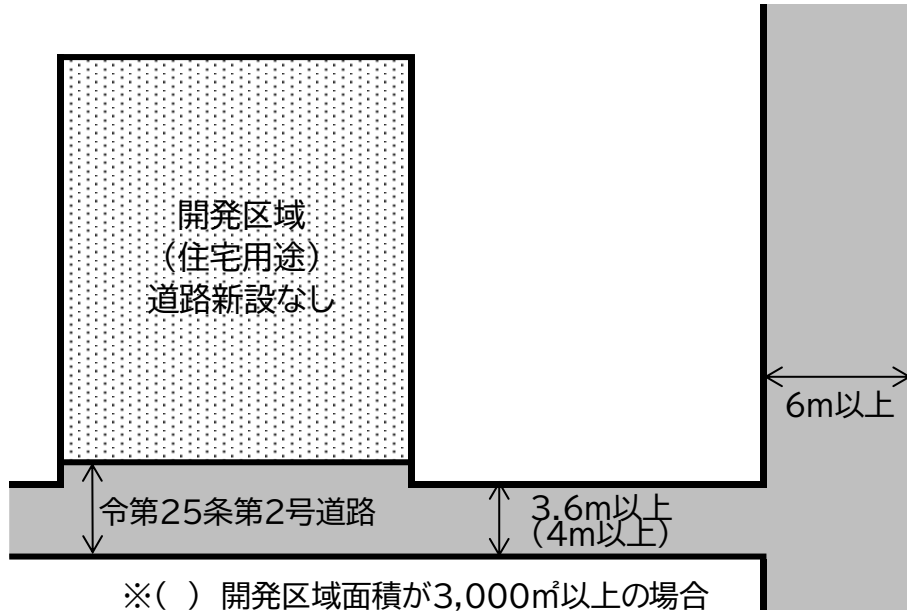
### ※建築基準法第42条第2項道路の既存道路の幅員の考え方

(同条第1項第五号の道路についても同様に扱う。道路の範囲を超えた部分は空間があっても有効幅員に算入しない。)

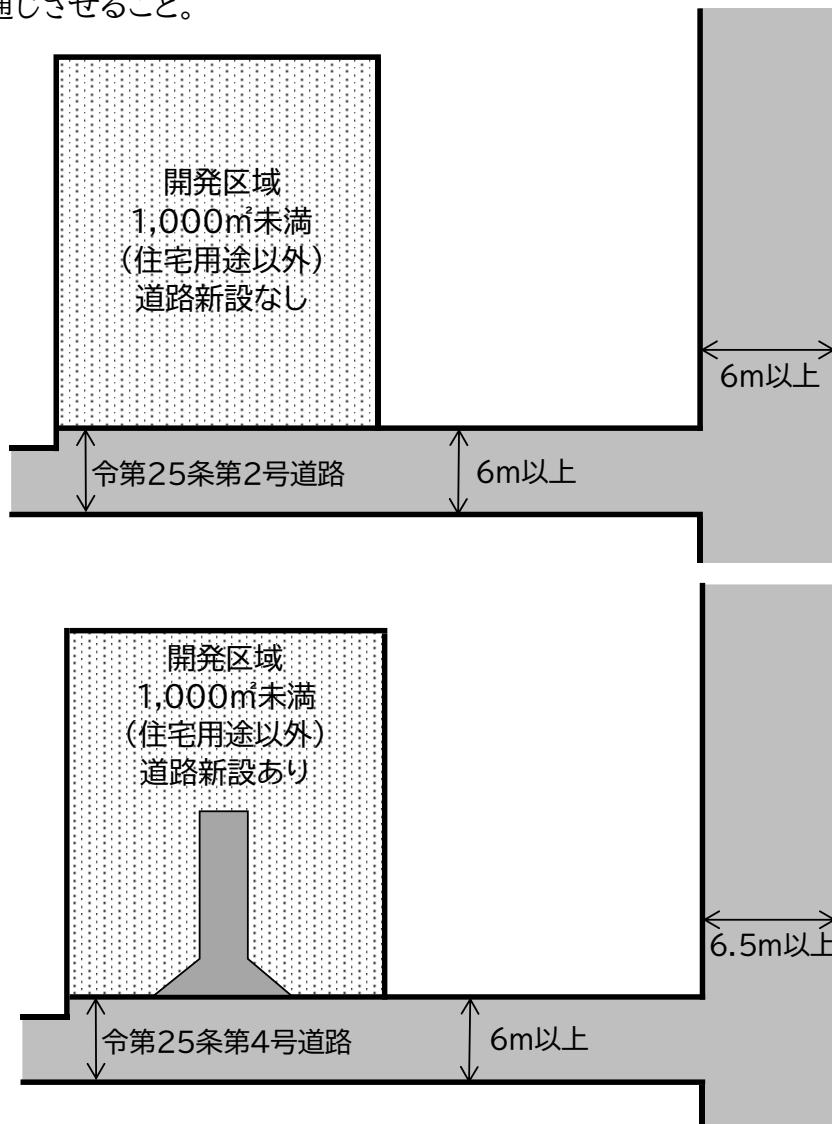


① 予定建築物の用途が住宅の場合

現場の状況が、安全上支障がないと特に認められるときは、現況道路幅員3.6m(開発区域面積が3,000㎡以上の場合は4m)以上の既存道路を通じ6m以上(道路を新設し、接続させる場合は6.5m以上)の道路に通じさせること。



- ② 予定建築物の用途が住宅以外の建築物で敷地の規模が1,000㎡未満の場合  
 6m以上の既存道路を通じ6m以上(道路を新設し、接続させる場合は6.5m以上)の道路に通じさせること。



### 令第21条

法第29条第1項第三号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

二十六 国、都道府県等(法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。)、市町村(指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。)又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの

- イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
- ロ 児童福祉法(昭和22年法律第164号)による家庭的保育事業、小規模保育事業、事業所内保育事業若しくは乳児等通園支援事業、社会福祉法(昭和26年法律第45号)による社会福祉事業又は更生保護事業法(平成7年法律第86号)による更生保護事業の用に供する施設である建築物
- ハ 医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

③公共公益施設(令第21条第26号イ、ロ、ハに該当する建築物(学校・保育所・病院等))  
の建築の用に供する開発行為の場合

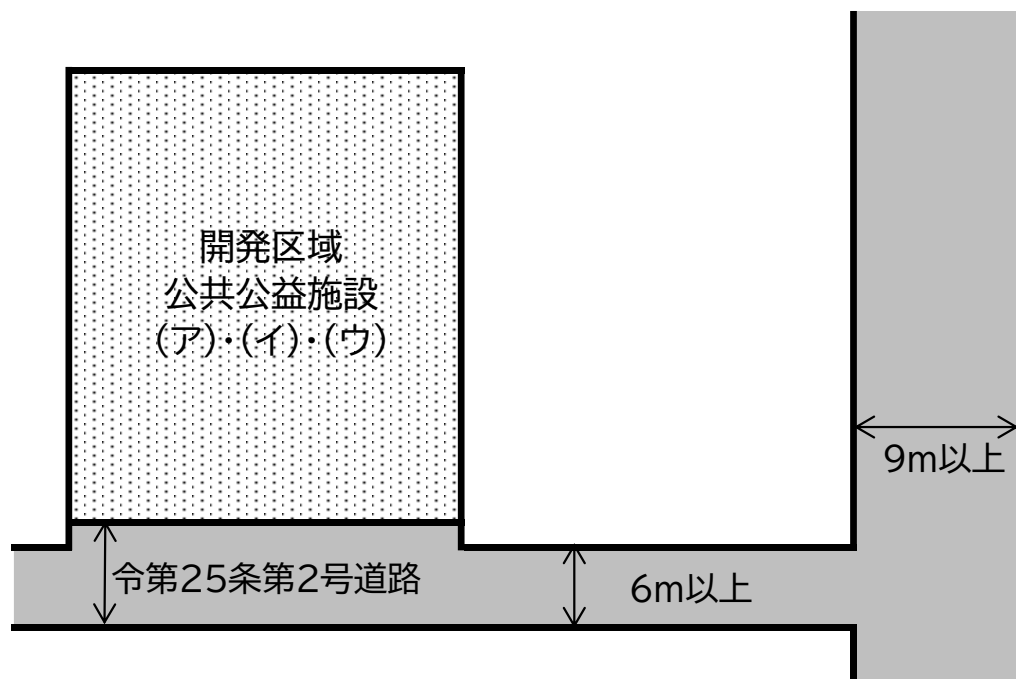
公共公益施設の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合は、公共公益性と発生交通量とを鑑み、次のように取り扱う(ただし、東京都建築安全条例第4条第2項に規定する建築物の建築を目的とする開発行為の場合、同項で必要とする幅員と下記で規定する既存道路の幅員のうち、広い方の幅員があること。)

ア 建築敷地の規模が1,000㎡以上30,000㎡未満の幼稚園、小中学校、高等学校の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合

イ 建築敷地の規模が1,000㎡以上10,000㎡未満の病院の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合

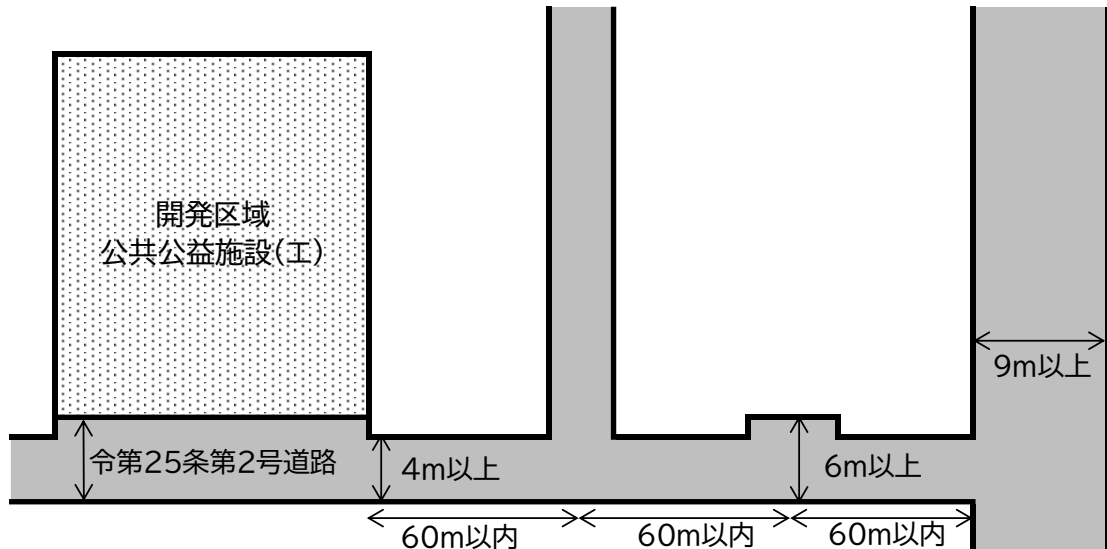
ウ 建築敷地の規模が1,000㎡以上10,000㎡未満の上記ア、イ以外の公共公益施設で、発生交通量が住宅と同程度とみなせない建築物(第一種低層住居専用地域に許可を得なくては建築できない建築物)の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合(大学、高等専門学校等)

幅員が6m以上の既存道路を通じ、9m以上の道路に通じさせること。



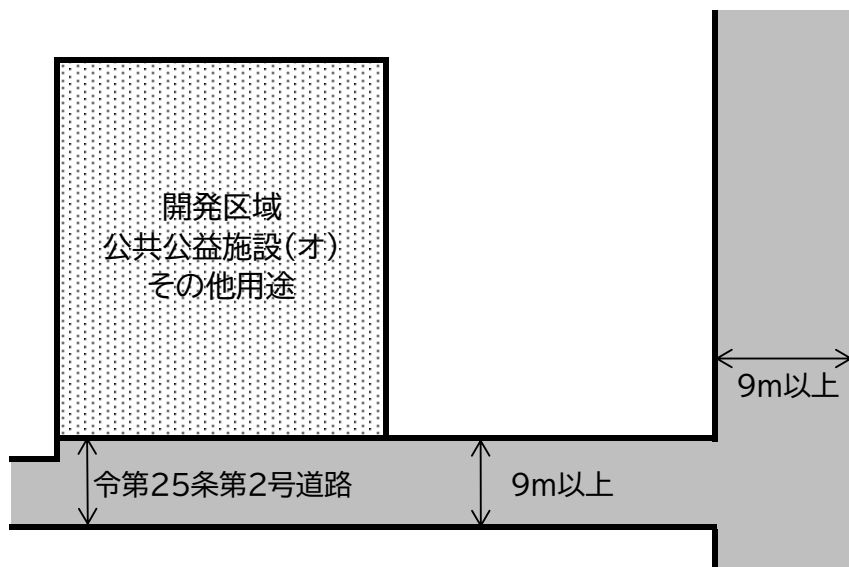
エ 建築敷地の規模が 1,000 m<sup>2</sup>以上10,000m<sup>2</sup>未満の上記ア、イ以外の公共公益施設で発生交通量が住宅と同程度とみなせる建築物(第一種低層住居専用地域に許可を要せずに建築可能な建築物)の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合(保育所等)

幅員が4m以上の既存道路を通じ、かつ当該既存道路の幅員6m未満の場合は、広幅員道路まで待避所(車両のすれ違いが可能な幅員6m以上の道路空間や車両待避が可能な交差点)が中心間距離60m以内で確保された既存道路を通じ、9m以上の道路に通じさせること。

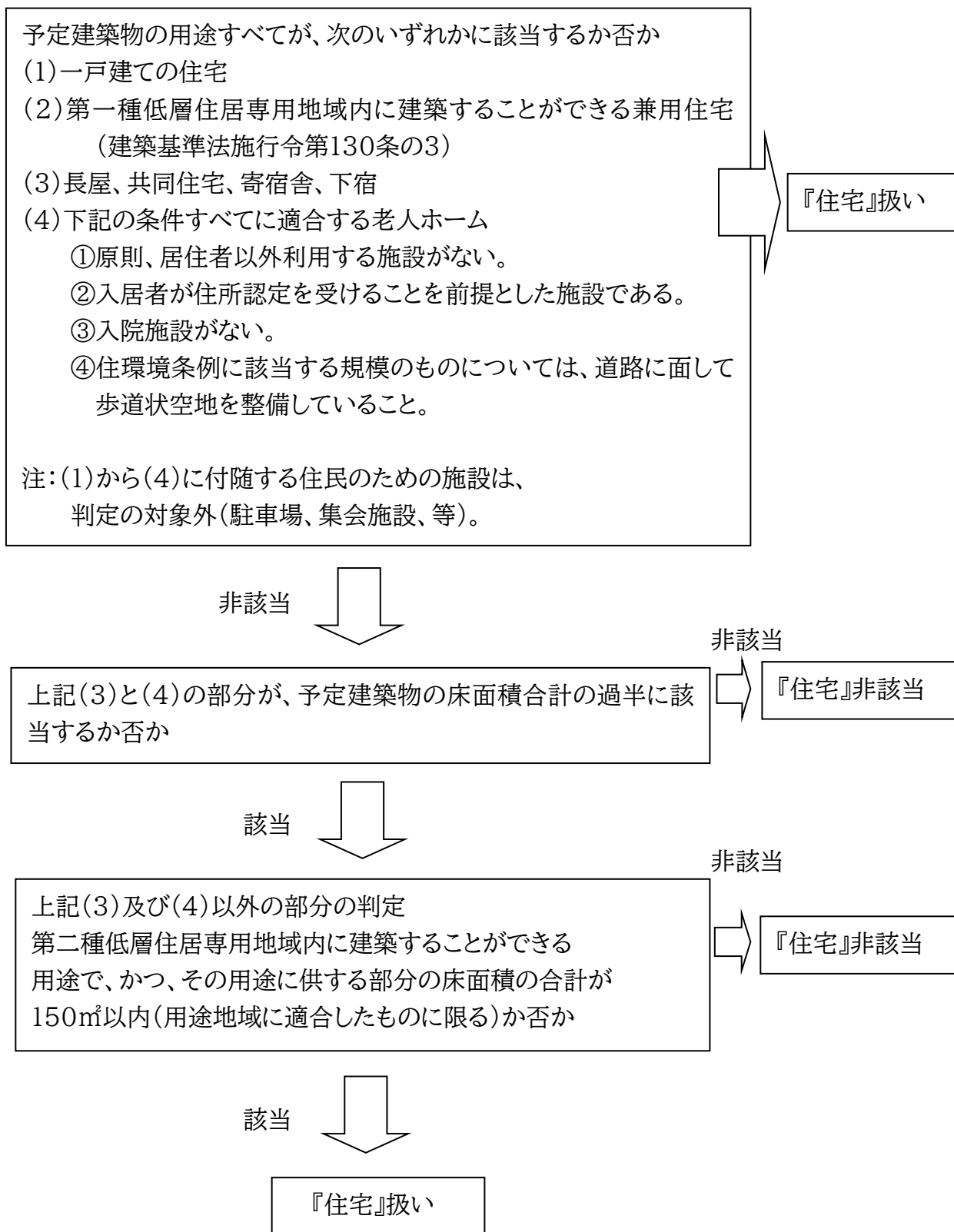


オ 上記以外の公共公益施設の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合

幅員が9m以上の既存道路を通じ、9m以上の道路に通じさせること。



予定建築物の用途が『住宅』かどうかの判定  
(注: 予定建築物の想定敷地ごとに判定する)



※ 開発許可申請時には、「老人ホーム(住宅扱い)」または「老人ホーム(住宅非該当)」と記載すること。

## (2)土地利用と道路幅員(開発区域に接する道路の拡幅)

	予定建築物の用途	予定建築物の敷地規模	道路幅員
一般の区域内道路	住 宅	面積要件なし	6m以上
	住 宅 以 外	1,000㎡未満	
		1,000㎡以上	9m以上

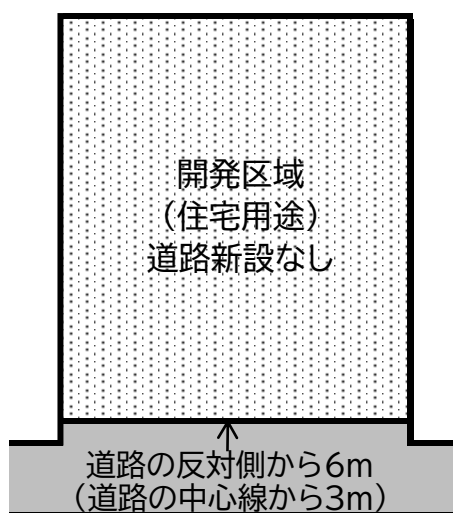
自動車と歩行者の交通を特に大量に発生させる建物(ショッピングセンターやホテルなど)の場合は、上表に加えて開発区域に接する部分については歩道を広くとり停車帯を設けるなどして、幅員12mにすることが望ましい。

※予定建築物等の敷地に接する道路は、その道路に接する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。

建築敷地の面積が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。

### ①予定建築物の用途が住宅の場合

開発区域に接する既存道路が6m未満である場合、開発区域外の既存道路を極力、街区単位で6m以上に拡幅すること。開発区域が接する部分については、既存道路(対面側が過去に開発行為で拡幅している場合は、拡幅前の道路の位置。以下、道路拡幅の規定について同じ。)の反対側から一方後退6m(3,000㎡未満の場合は、道路の中心線から3m)以上拡幅すること。



※( ) 開発区域面積が3,000㎡未満の場合

- ② 予定建築物の用途が住宅以外の建築物で敷地の規模が1,000㎡未満の場合  
開発区域が接する部分については、既存道路の反対側から一方後退6m以上拡幅すること。



③公共公益施設(令第21条第二十六号イ、ロ、ハに該当する建築物(学校・保育所・病院等))の建築の用に供する開発行為の場合

ア 建築敷地の規模が1,000㎡以上30,000㎡未満の幼稚園、小中学校、高等学校の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合

イ 建築敷地の規模が1,000㎡以上10,000㎡未満の病院の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合

ウ 建築敷地の規模が1,000㎡以上10,000㎡未満の上記ア、イ以外の公共公益施設で、発生交通量が住宅と同程度とみなせない建築物(第一種低層住居専用地域に許可を得なくては建築できない建築物)の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合(大学、高等専門学校等)

エ 建築敷地の規模が1,000㎡以上10,000㎡未満の上記ア、イ以外の公共公益施設で発生交通量が住宅と同程度とみなせる建築物(第一種低層住居専用地域に許可を要せずに建築可能な建築物)の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合(保育所等)

開発区域に接する既存道路が9m未満である場合、開発区域が接する部分については、既存道路の中心線から4.5m以上拡幅すること。なお、アにおける場合については、上記幅員とは別に2m程度の歩道(歩道状空地)を設置することが望ましい。

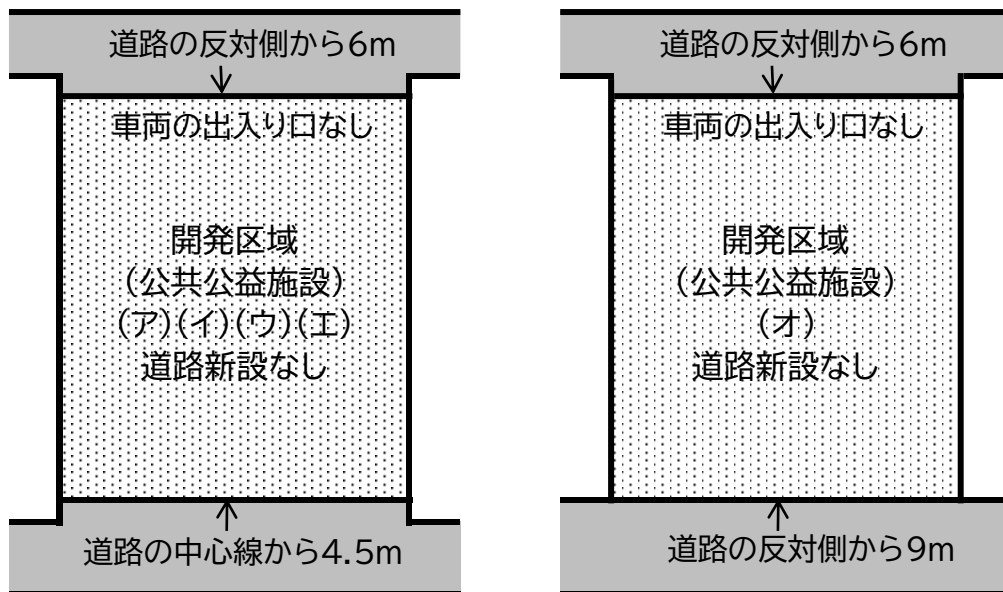


オ 上記以外の公共公益施設の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合

開発区域に接する既存道路が9m未満である場合、開発区域が接する部分については、既存道路の反対側から一方後退9m以上拡幅すること。



④住宅以外の建築の用に供する目的で行う開発行為において、既存道路が主要な車両の出入り口（来客用・荷捌き用・送迎用車両の出入り口を含む）でない場合は、開発区域が接する部分において一方後退6m以上拡幅すること。ただし、いずれの場合も住環境条例等により、基準以上の拡幅が必要な場合は整合を図ること。後述する接続先の既存道路となる場合は、「(3)土地利用と道路幅員（道路新設時の接続先道路の拡幅）」によること。



⑤既存道路を延長する開発行為において、開発区域が既存道路の終端部以外でも接する場合、既存道路は新設道路と同じ幅員まで拡幅すること。

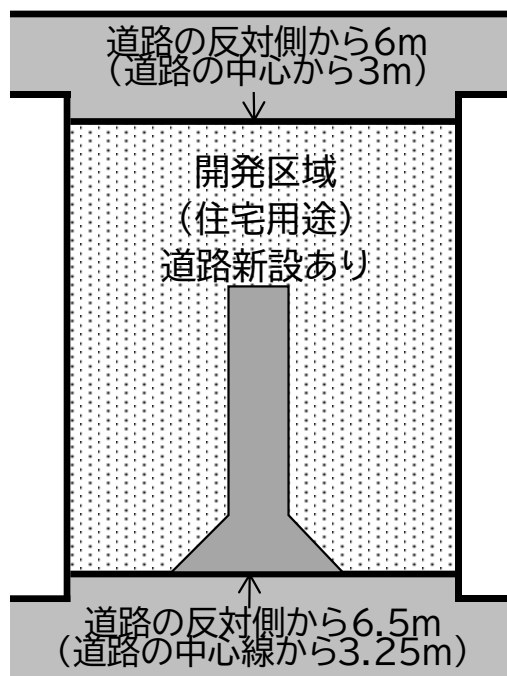
※ 既存道路の中心からの道路の拡幅にあつては、道路の反対側が崖地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該崖地等の道の側の境界線から一方後退で、所定の2倍の拡幅寸法をとること。

※ 地区計画等に定められた道路がある場合については、あわせて整備すること。

### (3)土地利用と道路幅員(道路新設時の接続先道路の拡幅)

#### ①予定建築物の用途が住宅の場合

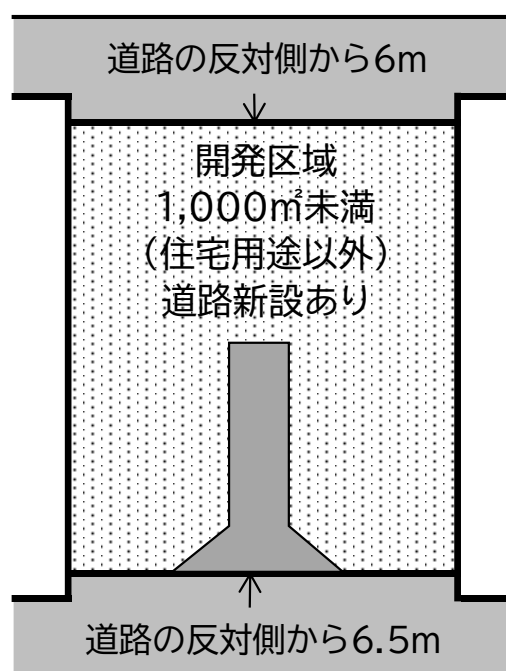
開発区域に接する既存道路については、既存道路の反対側から一方後退6.5m(3,000㎡未満の場合は、道路の中心線から3.25m)以上拡幅すること。



※( ) 開発区域面積が3,000㎡未満の場合

#### ②予定建築物の用途が住宅以外の建築物で敷地の規模が1,000㎡未満の場合

開発区域に接する既存道路については、既存道路の反対側から6.5m以上拡幅すること。



③公共公益施設(令第21条第二十六号イ、ロ、ハに該当する建築物(学校・保育所・病院等))の建築の用に供する開発行為の場合

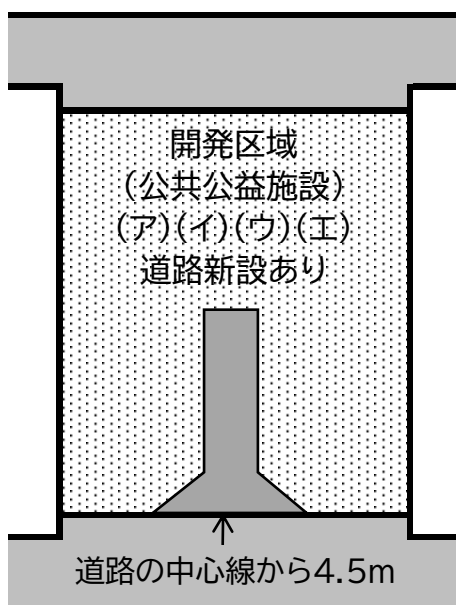
ア 建築敷地の規模が1,000㎡以上30,000㎡未満の幼稚園、小中学校、高等学校の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合

イ 建築敷地の規模が1,000㎡以上10,000㎡未満の病院の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合

ウ 建築敷地の規模が1,000㎡以上10,000㎡未満の上記ア、イ以外の公共公益施設で、発生交通量が住宅と同程度とみなせない建築物(第一種低層住居専用地域に許可を得なくては建築できない建築物)の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合(大学、高等専門学校等)

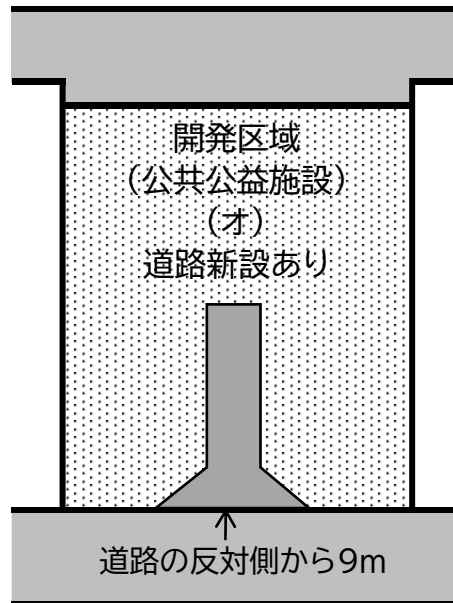
エ 建築敷地の規模が1,000㎡以上10,000㎡未満の上記ア、イ以外の公共公益施設で発生交通量が住宅と同程度とみなせる建築物(第一種低層住居専用地域に許可を要せずに建築可能な建築物)の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合(保育所等)

開発区域に接する既存道路が9m未満である場合、開発区域が接する部分については、既存道路の中心線から4.5m以上拡幅すること。なお、アにおける場合については、上記幅員とは別に2m程度の歩道(歩道状空地)を設置することが望ましい。



オ 上記以外の公共公益施設の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合

開発区域に接する既存道路が9m未満である場合、開発区域が接する部分については、既存道路の反対側から一方後退9m以上拡幅すること。



※ 既存道路の中心からの道路の拡幅にあつては、道路の反対側が崖地、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から一方後退で、所定の2倍の拡幅寸法をとること。

※ 地区計画等に定められた道路がある場合については、あわせて整備すること。

建物用途	敷地面積	P41~45		P47~50	P51	P52-54
		既存の接続先道路の幅員 (道路新設あり)	既存の接続先道路に至る道路の幅員	接する道路の幅員	車両の出入口が面していない既存道路の幅員	道路新設時の幅員
住宅以外の建築物 公共公益施設	1,000㎡未満	6m (6.5m以上)	6m以上	一方後退 6m以上	一方後退 6m以上	一方後退 6.5m以上
	(ア)幼稚園・小中学校・高等学校 30,000㎡未満	9m以上		中心後退 4.5m以上		中心4.5m以上
	(イ)病院 10,000㎡未満		4m以上 (60m間隔で待避所)	一方後退 9m以上		一方後退 9m以上
	(ウ)交通量多 大学 10,000㎡未満				9m以上	
	(エ)交通量少 保育所 10,000㎡未満		-	一方後退 9m以上		
その他(オ)	-	一方後退 9m以上				
住宅	1,000㎡以上		6m (6.5m以上)	4m以上	一方後退 6m以上	一方後退 6.5m以上
	3,000㎡以上	6m (6.5m以上)	3.6m以上	中心後退 3m以上	中心後退 3.25m以上	
	3,000㎡未満					


#### (4)新設道路の幅員

##### ①小区間の開発区域内新設道路の幅員

住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において、開発区域内の道路は(2)土地利用と道路幅員(接する道路の拡幅)のとおり6m以上を原則とする。ただし、開発区域面積が小規模(3,000㎡未満)である場合の小区間の新設道路は、下表を使用することができる。

道路延長 道路幅員	35m以下 のもの	35mをこえ 60m以下	60mをこえ 120m以下	120mを こえるもの
通り抜け型	4.5m以上	4.5m以上	5m以上	6m以上
行き止まり型Ⅰ	4.5m以上	4.5m以上	5m以上	6m以上
行き止まり型Ⅱ	5m以上 (※)	5m以上	5.5m以上	6m以上

(※):開発区域面積が1,000㎡未満の時は、幅員4.5m以上

:道路延長及び幅員に応じて、別途転回広場が必要  
(P60からP63参照のこと)

通り抜け型 : 新設道路の両端が、いずれも接続先道路に接続するもの。

行き止まり型Ⅰ : 行き止まり道路の終端部に、既存道路又は公園等に通じる避難通路  
(基準についてはP61参照のこと)があるもの。

行き止まり型Ⅱ : 行き止まり型Ⅰ以外の行き止まり道路

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。

注)予定建築物が集合住宅等相当な交通量が見込まれる場合は、発生交通量を考慮して決める。

## ②接道同意が必要な土地

新たに道路に接することとなる開発区域外の土地の所有者から同意を得ること。  
同意が得られない場合は、道路端を隣地から15cm以上離すこと。

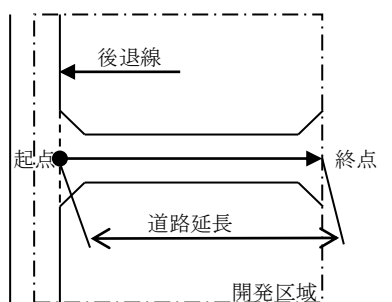
## ③小区間の道路の延長について

①の一覧表に使用されている道路延長の起終点の位置を以下に示す。

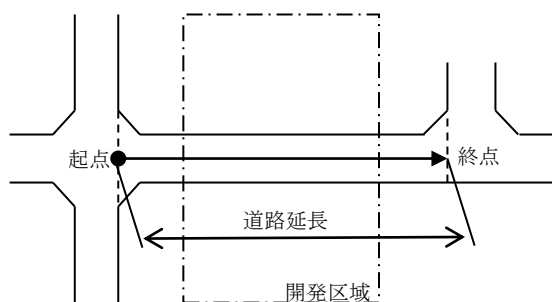
### ア 通り抜けの道路の場合

接続先の既存道路との境界(既存道路の後退がある場合は後退線との境界とする。)を道路の起点及び終点とする。(図A)

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



(図A)

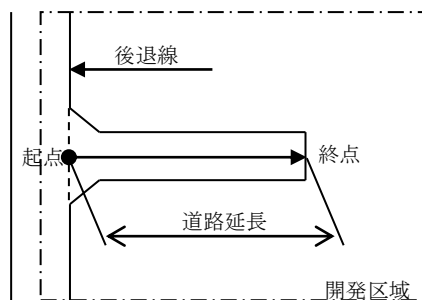


(図B)

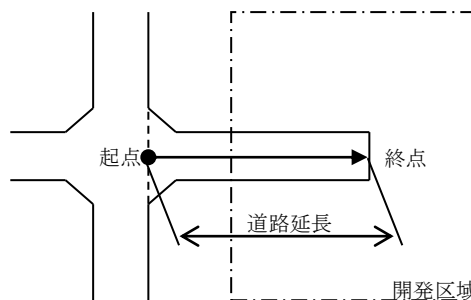
### イ 分岐のない行き止まりの道路の場合

接続先の既存道路との境界(既存道路の後退がある場合は後退線との境界とする。)を新設道路の起点とし、新設道路の道路終端部を新設道路の終点とする。(図C)

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



(図C)



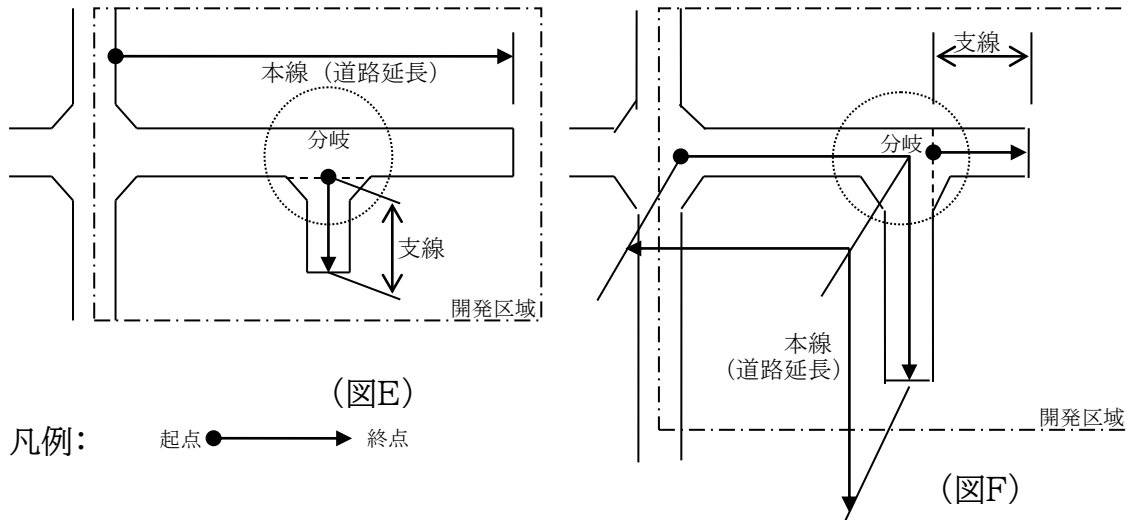
(図D)

### ウ 分岐のある行き止まりの道路の場合

分岐する場所ごとに道路の起終点を決めるため、接続先道路から道路延長の長い路線を「本線」、短い路線を「支線」と定める。

「支線」の起点は、分岐点とする。(図E、図F)

- ※ 支線が転回広場を兼ねる場合には、転回広場に必要幅員を確保すること。
- ※ 分岐のある道路の道路延長は、本線延長とする。支線については本線と同一幅員とする。



#### ④開発区域内の道路と延長の関係について

道路延長は道路幅員以上とすること。また、同一路線内に屈曲点がある場合は、屈曲点で区切られる区間ごとに道路幅員以上の道路延長を確保すること。



#### ⑤開発区域内の道路の線形等について

開発区域内の道路において、開発区域の配置の状況等によりやむを得ず曲線とする場合には、利用が見込まれる自動車の走行軌跡等を考慮した線形とすること。

また、開発区域内道路の始点から終点まで見通しが確保できない場合には、行き止まりである旨の案内標識等を設置すること。

#### ⑥新設道路の道路幅員

原則、同一路線の道路幅員は一定とする。ただし、以下の条件を満たす場合は、道路幅員の変更を1回に限って認める。

- ア 宅地の数を増やすための計画でないこと。
- イ 道路幅員や接道長さを確保することを目的(例:建築基準法第43条、東京都建築安全条例第4条、第10条の2、3等)としていないこと。
- ウ 同一幅員区間毎に道路幅員以上の延長を確保すること。
- エ 終端は道路に対して直角とすること。
- オ 幅員の変化点に、交通の安全が確保されるように適当な擦り付け部を設置すること。

#### (5)歩道を設置する場合の幅員

##### 令第25条第五号

開発区域内の幅員9m以上の道路は、歩車道が分離されていること。

##### 規則第24条第七号(道路に関する技術的細目)

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。

## 2-3 道路に関する技術的細目

### (1)構造及び横断勾配

#### 規則第24条第一号(道路に関する技術的細目)

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。

簡易舗装とする場合は、アスコン4cm、砕石10cm以上とすること。

横断勾配については、雨水等の排水に支障のない範囲において緩やかでなければならない。

### (2)路面排水施設

#### 規則第24条第二号(道路に関する技術的細目)

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。

### (3)縦断勾配

#### 規則第24条第三号(道路に関する技術的細目)

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

### (4)階段状道路

#### 規則第24条第四号(道路に関する技術的細目)

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

階段状道路は、歩行者専用道路を除いては認めない。ただし、その場合の歩行者専用道路についても、消防活動の際の機能に支障をきたさず、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。また道路は、令第25条第二号の規定は車両の通行を前提としているので、階段状道路のみならず、階段状道路を経由しないと車両が通行できない道路(途中に階段状道路を有する行き止まり道路の端部)については、開発行為による道路として認められない。

なお、蹴上げ及び踏面等の寸法等については、世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例の施設整備マニュアルの規定を準用して、次のように定める。

- ① 蹴込み板を必ず設け、段鼻は突き出さない。
- ② 蹴上げは16cm程度、踏面は30cm以上、蹴込みは2cm以下とし、同一階段では蹴上げ、踏面の寸法は一定とする。
- ③ 階段は腐朽にくく、滑りにくい材料で造ること。特に段鼻は、路面の色と明度の差が大きく識別しやすいノンスリップを設けることが望ましい。
- ④ 高低差3m以内ごとに、長さ1.5m以上の踊場を設けること。また、階段の終始点はできる限り水平にすること。
- ⑤ 手すりを両側に連続して設けること。手すりは耐久性のある材質で円形とし、高さを変えて2本設けることが望ましい。

- ⑥ 傾斜路を併設すること。
- ⑦ 他の道路と接続する部分には車止めを設けること。
- ⑧ その他、通行の安全に支障がない構造とすること。

**(5)行き止まり道路**

**規則第24条第五号(道路に関する技術的細目)**

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

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

行き止まり道路には次の表に基づき転回広場を設置する。

道路幅員	6 m 未 満	6 m 以 上
転回広場		
転回広場の設置が必要な道路延長	35mを超える場合	120mを超える場合
転回広場の設置間隔	35～60mに1箇所	120mごとに1箇所 (設置間隔60～120m)

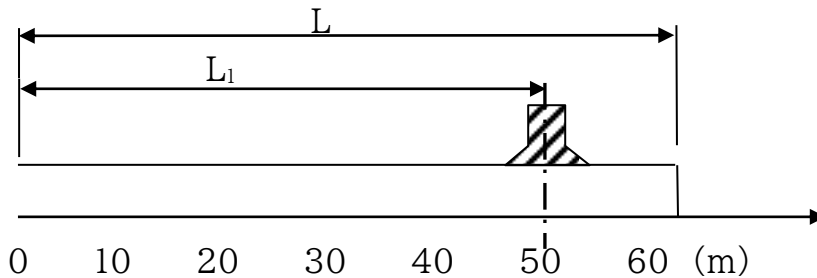
○幅員6m未満(35mを超え60m以下の場合)

接続先道路から転回広場までの距離

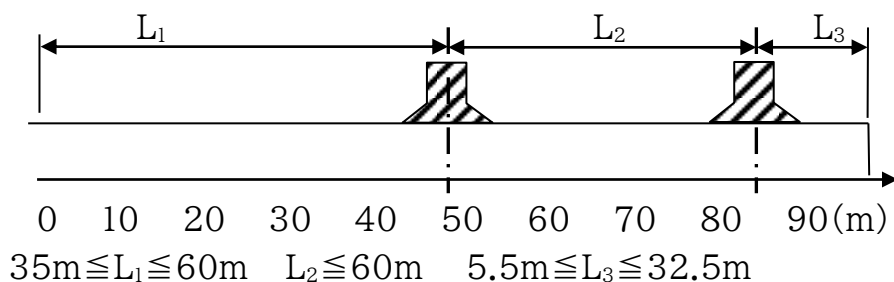
$$L \text{ の } \frac{2}{3} \leq L_1 \leq 60\text{m}$$

支線が転回広場を兼ねる場合

$$L \text{ の } \frac{1}{2} \leq L_1 \leq 60\text{m}$$



○幅員6m未満(60mを超え120m以下の場合)

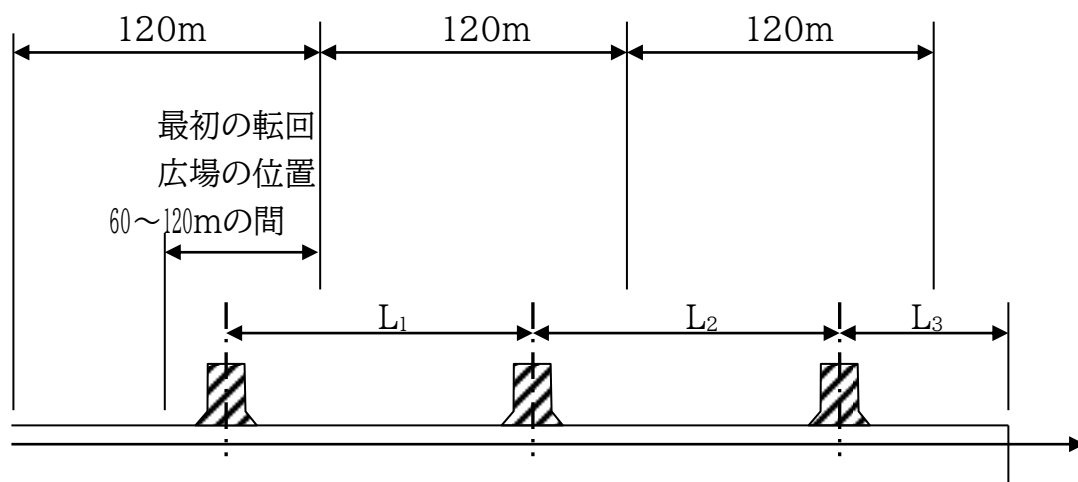


○幅員6m以上(120mを超える場合)

$60\text{m} \leq L_1 \leq 120\text{m}$ : 転回広場どうしの距離

$60\text{m} \leq L_2 \leq 120\text{m}$ : 転回広場どうしの距離

$L_3 \leq 120\text{m}$ : 最後の転回広場から行き止まりまでの距離

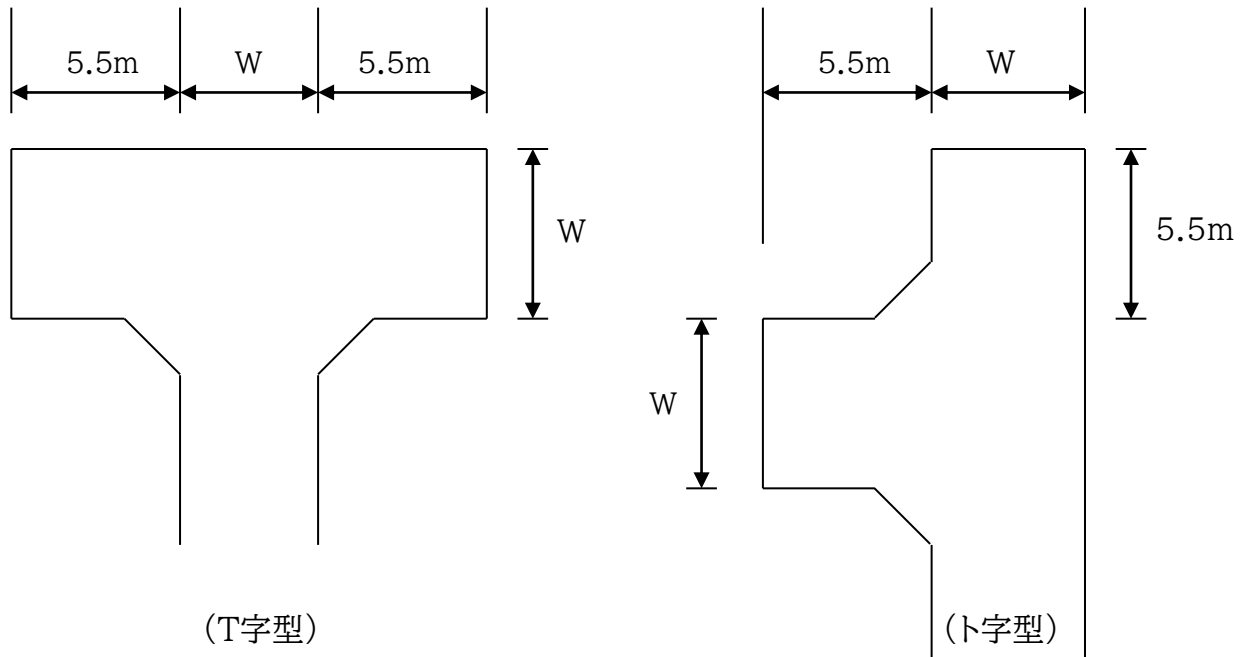


注)原則として行き止まり道路の終端には、転回広場を設けた上で、公園又は他の道路等に接続する避難通路を設けること。幅員6m以上、及び道路延長35m以内でも終端等に転回広場を設置することが望ましい。

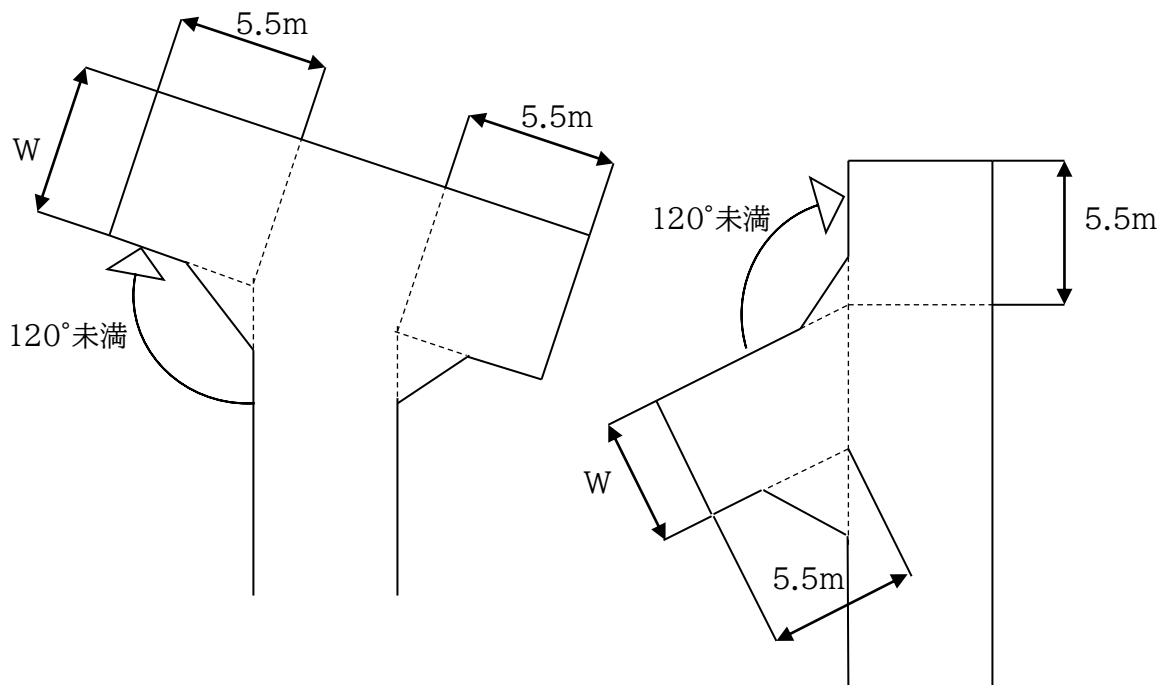
注)避難通路の基準は以下の通りである。

- ① 避難通路の幅は2m以上とすること。なお、門扉、駐車場等の避難上支障となるものの設置は不可とする。
- ② 幅2m以上を舗装し、排水及び車いす利用者等の通行に支障のない構造とすること。舗装以外の部分は、避難に支障のない範囲で、草花、植栽等とすることができる。
- ③ 既存道路との交差点部は平坦部を設け、車止め又は長さ2m以上の隅切りの設置等により、利用者の安全に配慮した設計とすること。

○転回広場は、下図のいずれかの形状の部分を含むものであること。

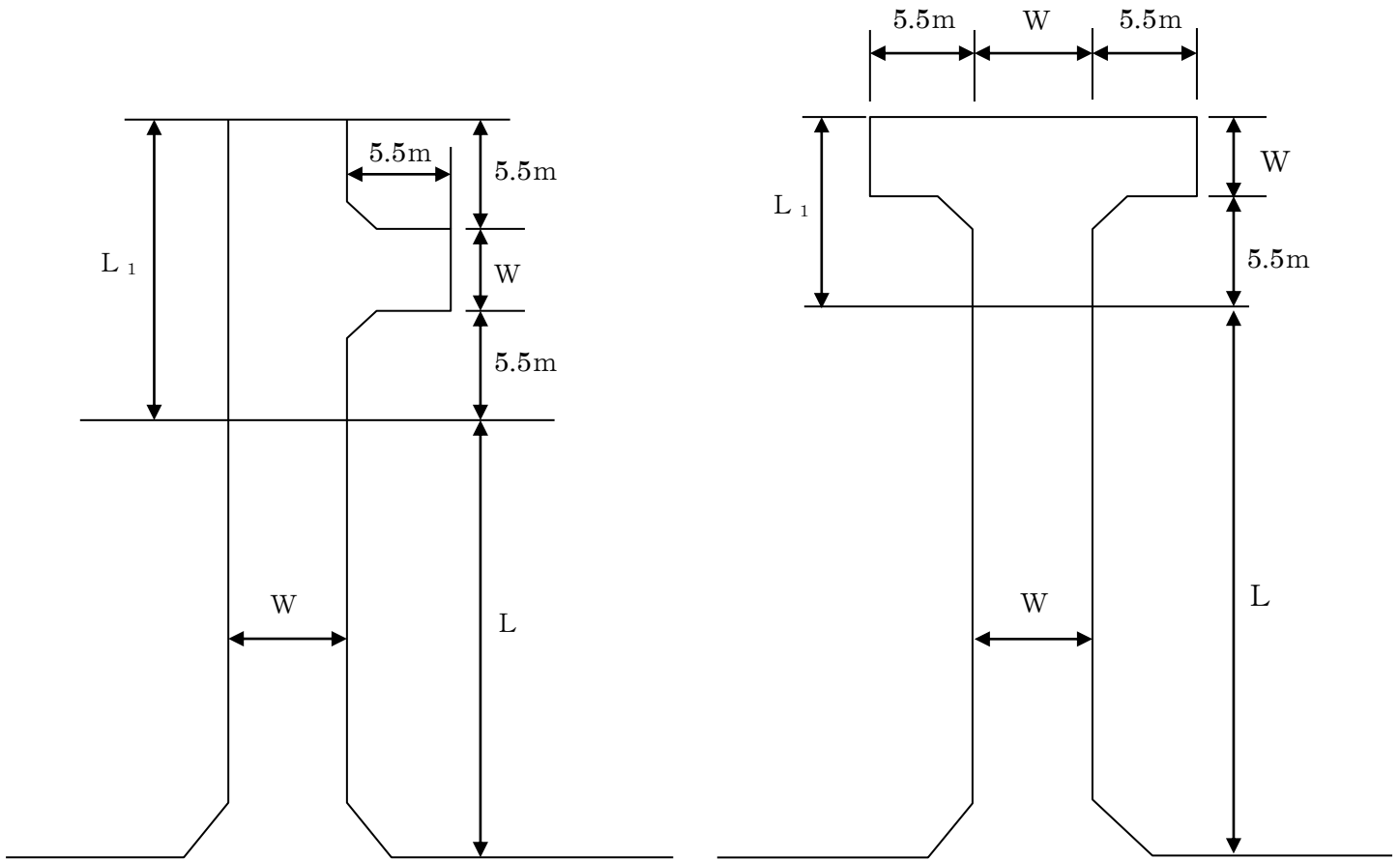


○転回広場が直交しない場合



注) 転回広場を設置する際の道路延長の考え方は次のとおりとする。

転回広場を終端に設ける場合のみ、転回広場の延長 $L_1$ は道路延長 $L$ にカウントしない。



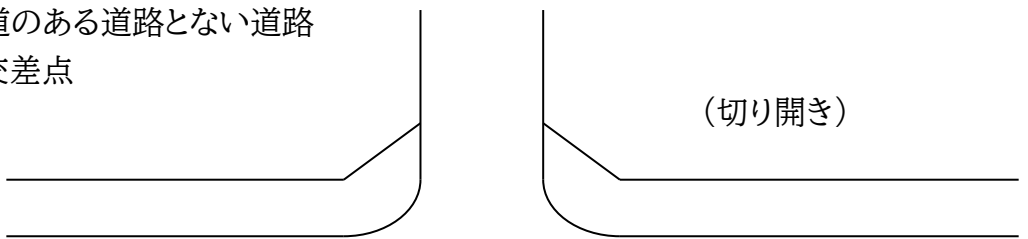
**(6) 隅切り**

**規則第24条第六号(道路に関する技術的細目)**

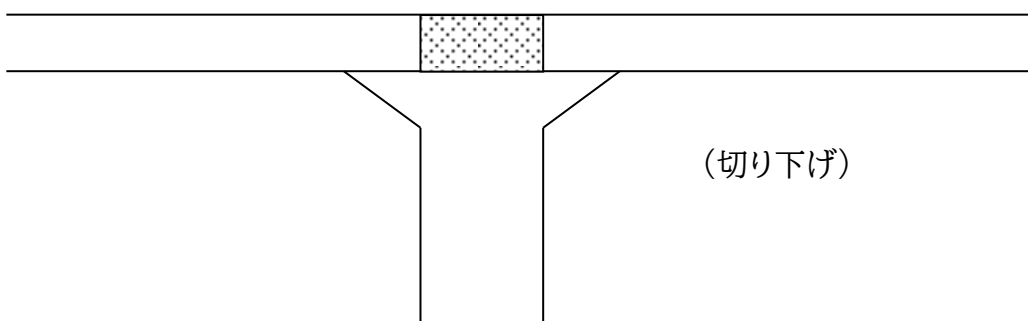
歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。

歩道のある既存道路との接続部分にも、視距を確保するために隅切りを設けること。その際、歩道を切り下げるか切り開くかは、道路管理者の指示に従って決めること。

○歩道のある道路とない道路の交差点



(切り開き)



(切り下げ)

○隅切りの長さについては次の表を標準とする。

道路幅員	20m以上	20m未満	15m未満	10m未満	7m未満
20m以上	12 15 8	10 12 8	5(3) 6(5) 4(3)	4(3) 5(4) 3	3 4 2
20m未満	10 12 8	10 12 8	5(3) 6(5) 4(3)	4(3) 5(4) 3(2)	3 4 2
15m未満	5(3) 6(5) 4(3)	5(3) 6(5) 4(3)	5(3) 6(5) 4(3)	4(3) 5(4) 3(2)	3 4 2
10m未満	4(3) 5(4) 3(2)	4(3) 5(4) 3(2)	4(3) 5(4) 3(2)	4(3) 5(4) 3(2)	3 4 2
7m未満	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。

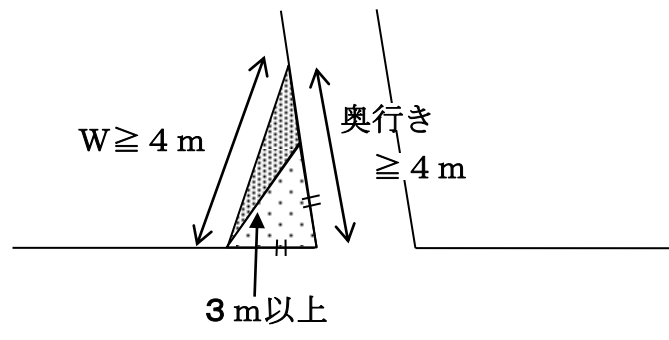
上段 交叉角 90度前後  
 中断 60度以下  
 下段 120度以上

なお、拡幅しない既存道路の曲がり角は本表の括弧内の数字まで緩和することができる。

○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、原則として二等辺三角形にする。
- 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 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、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。
- ④ 道路の交差、接続、屈曲によって生じる内角が $120^\circ$ 以上の場合の隅切りは交通の安全に支障がないときに限り省略することが可能である。
- ⑤ 幅員が2m未満かつ自動車の交通が見込めない道路の場合は、2mまで緩和できる。
- ⑥ 2m以上の歩道が確保されている道路に接続する場合、隅切りの長さは、交通の安全に支障がないときに限り道路幅員に係わらず2m(片隅切りの場合は3m)まで緩和できる。
- ⑦ 公共施設管理者等の意見を聴取の上、視距の確保の上で支障がないと認められる場合は、隅切りの長さを緩和することができる。
- ⑧ やむを得ず片隅切りとする場合は、③に従い設置することを原則とするが、開発区域の間口が狭い等③に従うことが困難であり、他の交通安全対策等を施す場合に限り、下図により設置することが出来る。

※4mの片隅切りの場合、3m以上の隅切りを包含する奥行き4m以上の隅切りとする。  
なお、Wは、4m以上の辺長を確保すること。(隅切り長が増えた場合は、それぞれの数字に増分を加えること。)



### 3 公園、緑地、広場等

#### (1) 開発区域の面積が0.3ha 以上5ha 未満の場合

##### 令第25条第1項第六号

開発区域の面積が0.3ha 以上5ha 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。

#### (2) 開発区域の面積が5ha 以上の場合

##### 令第25条第1項第七号

開発区域の面積が5ha 以上を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1箇所300㎡以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3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。

##### 規則第21条(公園の設置基準)

開発区域の面積が5ha 以上を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)を設けなければならない。

- 一 公園の面積は、1箇所300㎡以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上であること。
- 二 開発区域の面積が20ha 未満の開発行為にあつてはその面積が1,000㎡以上の公園が1箇所以上、開発区域の面積が20ha 以上を開発行為にあつてはその面積が1,000㎡以上の公園が2箇所以上であること。

#### (3) 条例による技術的細目において定められた制限の強化

##### 法第33条第3項

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。

##### 令第29条の2(条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準)

(略)

第1項第五号

都市計画法施行令第25条第六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。

(略)

ロ 設置すべき公園、緑地又は広場の数又は1箇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。

**令第29条の2(条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準)**

(略)

第1項第六号

第25条第七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。

**世田谷区都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例第3条(公園等の設置基準の強化)**

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おいては、開発区域に設置すべき公園、緑地又は広場(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、公園。以下「公園等」という。)に関する基準は、次のとおりとする。

(1)公園等の面積の合計は、開発区域の面積に対し別表第1に定める割合以上とする。

(2)公園等の1箇所当たりの面積は、別表第2に定める面積以上とする。

①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おける公園等の面積の合計に関する基準(別表第1)

開発区域の面積	公園等の面積の合計の開発区域の面積に対する割合
0.3ヘクタール以上0.6ヘクタール未満	3パーセント
0.6ヘクタール以上0.8ヘクタール未満	4パーセント
0.8ヘクタール以上1.0ヘクタール未満	5パーセント
1.0ヘクタール以上	6パーセント

②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おける公園の1箇所当たりの面積に関する基準(別表第2、規則第21条)

開発区域の面積	公園等の1箇所当たりの面積
0.3ヘクタール以上0.6ヘクタール未満	90平方メートル

0.6ヘクタール以上0.8ヘクタール未満	160平方メートル
0.8ヘクタール以上1.0ヘクタール未満	250平方メートル
1.0ヘクタール以上5.0ヘクタール未満	300平方メートル
5.0ヘクタール以上20ヘクタール未満	300平方メートル以上且つ1,000平方メートル以上の公園を1箇所以上設置
20ヘクタール以上	300平方メートル以上且つ1,000平方メートル以上の公園を2箇所以上設置

※ 世田谷区都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例における「主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為」とは、開発区域内の建築敷地において住宅用途の建築敷地が過半となる場合又は、開発区域内の建築物等において住宅用途部分の延床面積が過半となる場合とする。

#### (4)公園等を設けなくともよい場合

開発区域内には原則として公園等を設置すること。

なお、国土交通省通知の「開発許可制度運用指針(Ⅰ-5-2(3))」に基づき、令第25条第六号ただし書(以下「ただし書」という。)を適用し、次の場合は公園等の設置を免除することができるものとする。

①建築基準法に基づく総合設計制度、マンション建替等円滑化法第105条に基づく許可又は都市計画法に基づく特定街区制度により開発区域内に公開空地等が確保され、引き続き空地として管理されることが確実な開発行為(注)で、公園管理局と協議のうえで公園等の機能を実質的に担保する措置が講じられている場合において、次のいずれかの要件を満たすこと。

ア 開発区域の周辺に相当規模の公園等が存在する場合

a 「周辺」とは開発区域から概ね250メートルの範囲とする。

b 「相当規模の公園」とは地方公共団体等が管理を行う概ね1,000平方メートル以上の公園とする等とする。

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

ゾーニングの範囲とは概ね半径300メートルとする。

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

a 提供公園と同様な機能あるいはそれと同程度とし、かつ利用が可能なこと。

(単なる広場、緑地は不可)。

b 許可にあたっては、土地利用につき将来にわたり担保できる条件をつけること(公

共空地の変更は不可)。

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

②開発区域が面的整備事業(土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業、開発許可等)の施行された区域内であり、それらの事業において周辺(半径250m以内)に都市公園が確保されている場合の二次的な開発行為。

なお、次のいずれかに該当するときは、ただし書を適用しないものとする。

- ア 当初の面的整備事業で計画された土地利用と異なり、開発区域内の利用者が大幅に増加する場合
- イ 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)施行以前に施行された土地区画整理事業及び耕地整理事業区域内の二次的開発
- ウ 面的整備事業により整備された公園の面積が、世田谷区開発審査基準に適合する面積に満たない場合

### 「開発許可制度運用指針」抜粋

#### I-5-2 第2号関係(公園、緑地又は広場に関する基準)

- (1) 令第25条第六号及び七の「公園、緑地又は広場」は、多数者が集まる用途の開発行為については、環境の保全、災害の防止、利用者の利便を確保するため必要なものであるが、法上、開発行為に伴い必要とされる公園等は、開発区域内の利用者のために必要なものであり、広域的な観点から必要とされる公園については、別途公共側で整備するものであるから、例えば大学等の建設を目的とした開発行為における公園等の整備については、大学等の敷地内に、学生・教職員等の利用を想定した緑地又は広場等が当該大学等の計画に基づき整備されれば足り、専ら一般公共の利用に供する公園の整備まで要求することは望ましくない。

#### (2)(前段省略)

また、令第25条第六号及び七号の適用がない「主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為」には、大学等の野球場、庭球場、陸上競技場等に通常併設すると考えられる附属的な建築物が建設される場合が含まれるものと考えられる。

#### (3)再開発型開発行為に関する公園等の基準の運用

再開発型開発行為に関する公園等の基準等の運用については、次の事項に留意することが望ましい。

- ① 開発区域内において法第33条に定める基準を満たす公園等と同等の機能を有すると認められる総合設計等に基づく公開空地等の確保が担保される場合には、公園等のための空地を公園管理者に移管せずに建築物の敷地として一体的に開発行為者に管理させても、実質的に良好な都市環境が確保されることから、建築基準法に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制度により、開発区域内に公開空地等が確保され、引続き空地としての管理がなされることが確実な開発行為については、公園管理担当部局と協議の上令第25条第六号ただし書を適用

し、形式的に公園等の確保を求めなくても差し支えないこと。

- ② 土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業又は開発許可により面的な整備事業が施行された区域内の土地等、公園等が周辺において既に適正に確保された土地の二次的な開発については、同号ただし書に該当するものとして、二次的な開発に際して公園等を更に求める必要はないこと。
- ③ 総合設計制度又は特定街区制度により確保された公開空地等が、法第36条第3項の工事完了公告の後においても、駐車場等に転用されず、法に基づく公園等の機能を実質的に保つことを担保するため、開発許可に際しての条件の付与等の措置を事案に応じて講ずるとともに、公開空地等の確保に関して、十分な担保措置がなされるよう建築確認担当部局又は都市計画担当部局と調整を図ること。
- ④ 総合設計の許可の事前審査と開発許可の事前協議手続は、建築確認担当部局と開発許可担当部局との十分な連絡調整を図りつつ並行して実施することとし、総合設計の許可が確実と見込まれる段階で開発許可を行うこと。

## (5)公園に関する技術的細目

### 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。

- 1 面積が、1,000㎡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。
- 2 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。
- 3 公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。
- 4 公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

## (6)公園、緑地、広場等の管理及び帰属について

### 法第4条第14項(定義)

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

### 令第1条の2(公共施設)

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

### 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。

#### 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項第一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。

開発行為等によって設置された公園、緑地又は広場(以下「公園等」という。)の用に供する土地は、法第32条に基づく公共施設管理者(世田谷区)との協議によって、これらの施設を開発事業者が管理することを定めない限り、完了公告の日の翌日に、市町村(世田谷区)に所有権移転する。

世田谷区においては、公園等が不足しており、今後も公園等の整備が必要である。開発行為等により設置された公園等は、良好な維持管理を恒久的に継続していく必要があるため、都市公園法等による法定管理と合わせ公共による所有権に基づく管理を原則とする。ただし、定期借地権が設定された敷地における開発行為や、止むを得ない理由(間口狭小等)により公有地に接してこれらの公共施設を設置することができない場合等は事業者による管理ができるものとする。

## 4 給水

### 4-1 給水計画

#### 法第33条第1項第四号(開発許可の基準)

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。

(参考)法第33条第1項第二号(抜粋)

- 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

### 4-2 消防水利

#### 令第25条第8号(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

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12月10日 消防庁告示第7号)

消防法(昭和23年法律第186号)第20条第1項の規定に基づき、消防水利の基準を次のように定める。

第1条 この基準は、市町村の消防に必要な最小限度の水利について定めるものとする。

第2条 この基準において、消防水利とは、消防法(昭和23年法律第186号)第20条第2項に規定する消防に必要な水利施設及び同法第21条第1項の規定により消防水利として指定されたものをいう。

2 前項の消防水利を例示すれば、次のとおりである。

- ① 消火栓
- ② 私設消火栓
- ③ 防火水槽
- ④ プール
- ⑤ 河川、溝等
- ⑥ 濠、池等
- ⑦ 海、湖
- ⑧ 井戸
- ⑨ 下水道

第3条 消防水利は、常時貯水量が40m<sup>3</sup>以上または取水可能水量が毎分1m<sup>3</sup>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150mm 以上の管に取り付けられていなければならない。ただし、管網の一辺が180m以下となるように配管されている場合は、75mm 以上とすることができる。

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

第4条 消防水利は、市街地(消防力の整備指針(平成12年消防庁告示第1号)第2条第1号に規定する市街地をいう。以下本条において同じ。)又は準市街地(消防力の整備指針第2条第二号に規定する準市街地をいう。以下本条において同じ。)の防火対象物から一の消防水利に至る距離が、別表に掲げる数値以下となるように設けなければならない。

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

3 前2項の規定に基づき配置する消防水利は、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。

4 第1項及び第2項の規定に基づき消防水利を配置するに当たっては、大規模な地震が発生した場合の火災に備え、耐震性を有するものを、地域の実情に応じて、計画的に配置するものとする。

第5条 消防水利が、指定水量(第3条第1項に定める数値をいう。)の十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140m以内の部分には、その他の水利を設けないことができる。

第6条 消防水利は、次の各号に適合するものでなければならない。

- ① 地盤面からの落差が4.5m以下であること。
- ② 取水部分の水深が0.5m以上であること。
- ③ 消防ポンプ自動車容易に部署できること。
- ④ 吸管投入孔のある場合は、その一辺が0.6m以上又は直径0.6m以上であること。

第7条 消防水利は、常時使用しうるように管理されていなければならない。

別表(消防水利の基準第4条関係)

用途地域	平均風速	年間平均風速が4m/秒未満のもの	年間平均風速が4m/秒以上のもの
	近隣商業地域、商業地域 工業地域、工業専用地域		100m
その他の用途地域及び用途地域が定められていない地域		120m	100m

備考 用途地域区分は、都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第一号に規定するところによる。(注・別表全部改正(昭和50年7月8日消防告10号))

## 5 排水

### 5-1 排水基準

#### 法第33条第1項第3号(開発許可の基準)

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条第一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隘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33条第1項第三号は、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条並びに施行規則第22条第1項及び第26条に規定されている。

(参考)法第33条第1項第二号

- 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

#### 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項第三号に関するものは、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、暗渠によって排出できるように定められていること。

令第26条第一号は、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。すなわち、これらを定めるにあたっては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。まず雨水については、開発区域の規模、地形等勘案して、降雨強度、流出係数を定め、計画雨水量を算定する。降雨強度値としては、規則第22条第1項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こと。

排水施設については流域単位で考えるものであるから地形の状況により、当該開発区域

外の土地の部分をも含めて排水面積を考えなければならない。

令第26条二号は、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できるものであると同時に、接続先の能力が十分あるということ及び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切であるという意味である。また、後段は、放流先の排水能力が集中豪雨等の一時的な集中排水時に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または貯留することができるものとする。貯留の対象を雨水だけに限定したのは、汚水の貯留により生じうる生活環境に及ぼす衛生上の悪影響を考慮したためである。

令第26条三号は、雨水以外の下水は原則として暗渠により排出すべきである旨規定している。ただし、処理された汚水、生活排水等で水質に問題ないものについては、暗渠による排水の義務を課さず、道路側溝や都市下水路等への排出を認めることがある。

## 5-2 管渠の設計

### (1) 下水管渠計画

下水道計画にあたって、排水区域は、開発区域だけでなく、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出する「分流式」と、同一の管渠で排出する「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。

下水管は原則として道路の地下に埋設されるが、道路計画との整合を図り地形に従って自然流下により下流側の公共下水道、又は、公共用水域に接続できるように配慮し、ポンプ場の設置はできるだけ避けるよう計画する。

また、当該開発区域の上流部についても将来は開発されることを前提として、将来の土地利用や道路の延伸を想定した上で管渠網の配置を定めなければならない。

以上の管渠計画の検討にあたっては、道路及び下水道の将来管理者である都区等と協議を行い、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

#### 規則第22条(排水施設の管渠の勾配及び断面積)

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、又は附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。

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が、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

$$Q = \frac{1}{360} \cdot C \cdot I \cdot A$$

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

ア 流出係数(C)

流出係数とは、当該排水区域における降水量のうち途中で蒸発、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。流出係数の算定にあたっては、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で行うものとする。

なお、土地利用ごとの流出係数は原則として次の表の値を用いる。

流出係数		面積	土地利用
C1	0.9	A1	道路、屋根(屋根は 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(庭) = 宅地面積 - 屋根面積
C4	0.3	A4	山林、残留緑地

建ぺい率50%以下の宅地の場合は、流出係数0.7としてよい。

$$\begin{aligned}
 C(\text{流出係数}) &= \frac{C1 \times A1 + C2 \times A2 + C3 \times A3 + C4 \times A4}{A1 + A2 + A3 + A4} \\
 &= \frac{0.9 \times A1 + 0.8 \times A2 + 0.5 \times A3 + 0.3 \times A4}{A1 + A2 + A3 + A4}
 \end{aligned}$$

イ 降雨強度(I)

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(60mm対応)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。

$$I = \frac{1200}{t^{2/3} + 5} \div 124.46$$

I : 降雨強度(mm/時間)  
t : 流達時間(分) = 10

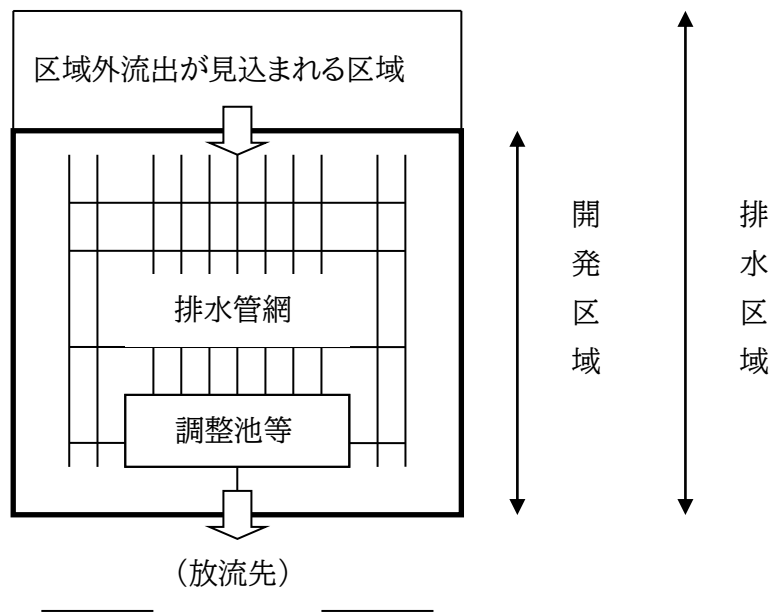
流達時間は雨が流域に降ってから管渠に流入するまでの時間(流入時間)と管渠に流入してから最下点まで流下する時間(流下時間)の和である。流入時間は5~7分とし、流下時間は管渠延長÷流速によって求める。なお、流達時間が10分以下の場合は、流達時間を10分としてよい。

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。この許容量等について、管理者と協議すること。

なお、世田谷区では、次章に示すとおり近年の局所的集中豪雨など都市型水害を防止・軽減するため、区で定める基準値以上の雨水流出抑制施設を設けなければならない。

ウ 排水面積(A)

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場合があるため、開発区域とは必ずしも一致しないので注意を要する(下図参照)。



## ② 汚水量

計画汚水量は、i 一般家庭からの家庭汚水、ii 事務所、商店等からの営業汚水、iii 工場排水、iv 雨水や地下水、v 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、処理した水を受け入れるのか否か下水道管理者の判断を必要とする。

一般に、i と ii を合わせたものを家庭汚水量として算定する。

### ア 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。

### イ 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。

- 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200～350リットル／人・日の範囲内とすることが多い。
- 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) 工業排水は、各業種毎に過去の用水量(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の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日1人最大汚水量の20%程度を見込む。

### ウ 計画1日最大汚水量

年間を通じて1日当たりの最大汚水量で、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。

### エ 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。

### オ 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あたっては、原単位等が市町村や流域によって異なる場合があるので、各市町村の指導にしたがって算定すること。

### (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、下水の水量は開水路の流れとして流量を計算する(ただし、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 (m<sup>3</sup>/秒)  
 A: 流水断面積 (m<sup>2</sup>)  
 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

C(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 (単位:m)

$$C = \frac{23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I}}{1 + \left[ 23 + \frac{0.00155}{I} \right] \frac{n}{R^{1/2}}}$$

$$V = \frac{\left[ 23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I} \right] (RI)^{1/2}}{1 + \left[ 23 + \frac{0.00155}{I} \right] \frac{n}{R^{1/2}}}$$

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

マニング・シェジーの式

$$C = \frac{1}{n} R^{1/6}$$

$$V = \frac{1}{n} R^{2/3} \cdot I^{1/2}$$

#### ② 下水管の断面

下水管の断面を決定するにあたり、計画下水量を流下できるよう余裕を見込み、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。なお、流速については、小さすぎると管内に土砂や汚物が沈殿しやすくなり、大きすぎると侵食により管の損傷を招きやすいため、下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
污水管	0.6m/秒	3.0m/秒
雨水管・合流管	0.8m/秒	

#### ③ 共同住宅の計画の場合

予定建築物が共同住宅で雨水流出抑制施設を地下ピットに設置する場合は、下水道局との法第32条同意協議が完了していれば、上記計算を省略できる。

### 5-3 排水施設

#### 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、漏水を最小限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができる。
- 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、その内径又は内法幅が、20cm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ますにあつては深さが15cm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。

規則第26条は、令第29条の規定に基づき排水施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目を定めている。

- (1)第一号は、排水施設の構造に関する規定である。設置された排水施設が外圧、地盤の不等沈下あるいは移動などにより支障をきたすことなく機能するためには、堅固で耐久力を有するものでなければならない。
- (2)第二号は、排水施設の材料と漏水防止に関する規定である。排水施設の材料は、耐久性の材料、すなわちコンクリート、レンガ、陶器などで造られたものを使用し、漏水を最小限とするために、継ぎ目はカラー、ソケット等の構造とするなどの措置を必要とする。

ただし書きの規定は、平成16年の特定都市河川浸水被害対策法の施行に伴い、同法第2条第2項の特定都市河川流域において雨水の流出抑制に係る措置を講ずることが義務付けられたことを契機に、特定都市河川流域の内外を問わず、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべ

き排水施設に限り、多孔管等の浸透機能を付加することを可能としたものである。浸透機能を有する排水施設を設置する場合にあっては、地すべり等により関連する排水施設や擁壁等の機能が損なわれないよう十分留意する必要がある。

- (3) 第三号は、公共の用に供する排水施設の設置箇所に関する規定である。開発行為により設置された公共施設である排水施設は、原則として工事完了公告の翌日において、当該施設の存する区市等の管理に引き継がれる(法第39条)。この場合、施設が適切でないとの後の維持管理上支障をきたし、これが原因で、溢水、冠水の被害を引き起こすことになりかねない。そこで、排水施設のうち共同で使用されることとなる部分は、原則として、公共の用に供する空地に設置することにより、維持管理の安全を期そうとするものである。なお、土地利用計画上やむを得ず個人に帰属する敷地内に前記共同の使用にかかわる排水施設を設置する場合には、その上部に建築物又は工作物等が設けられ、後の維持管理に支障をきたすことがないように、設置場所に十分留意する必要がある。
- (4) 第四号は、管渠の勾配及び断面積に関する規定である。特に、公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造のものの内径又は内のり幅については主に清掃上の観点と必要排水能力とからその内径又は内のり幅を20cm以上としなければならないものとしている。
- (5) 第五号は、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に設けるべきます又はマンホールの場所についての規定である。本号の趣旨は、泥だめ、集水又は清掃上の観点より、ます、マンホールを適当な場所に設置することにより溢水、冠水の被害を防止しようとするものである。
- ① イの暗渠の始まる箇所とは、通常は各敷地内の排水設備を通じ、公道下の排水施設と接続する部分を指す。また、個人に帰属する敷地内に存する排水施設も含む。
  - ② ロのかつこ書きの趣旨は、主に流路の方向、勾配が変化する箇所に適用されるもので、清掃に支障がない程度の間隔である場合、あるいは変化の度合いが著しく小さい場合をさすものと解される。
  - ③ ハは、イ及びロにより設置されることとなるものを含めて、管渠の長さが、その内径又は内のり幅の120倍を超えない範囲としている。この場合、設置する目的が専ら清掃上の考慮によるものであるから、設置箇所を決定する際にもその点を十分満足するものであることが必要となる。
- (6) 第六号は、ます又はマンホールに設けられるふたについての規定である。ます又はマンホールについては、人の落下等を防ぐためにふたを設けることとしている。
- 汚水を排除すべきます又はマンホールのふたについては、管渠に雨水が浸入し、施設機能への支障等が発生することを防ぐため、密閉できる構造であることが必要であることとしている。一方、雨水を排除すべきマンホールのふたについては、集中豪雨時の雨水の流入等により、そのふたに圧力や空気圧が作用して浮上・飛散する事故が発生したことから、過度の圧力や空気圧がかからない構造をもった格子状のふたが設けられる場合があるので、密閉できる構造であることを求めている。
- (7) 第七号は、ます又はマンホールの底に設けるべき泥だめ及びインバートについての規

定である。専ら雨水その他の地表水を排除すべきますについては雨水に混入する泥、ごみ等を集めるための深さ15cm以上の泥だめ、その他のます又はマンホールについては、排水の流れをスムーズにするためのインバートを設置させることとした。

原則として排水施設は、開発行為完了後、東京都下水道局及び区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、東京都下水道局及び区で定める基準を満たさなければならない。

(1)最小管径

下水管内に汚物が堆積した場合の清掃などの維持管理を考慮して、下水管の最小管径は污水管・雨水吐き室の污水管では20cm、雨水管・合流管では25cmとするよう定められている。

(2)下水管の土被り

下水管の最小土被りは原則として1.2mとする。また、道路管理者及び下水道管理者と協議することが必要である。

(3)下水道管の接合

下水道管の接合は原則として水面接合か管頂接合とする。管内の計画水面を一致させる「水面接合」を行うのが水理的には合理的である。これに対して、一般的に用いられているのが管頂を一致させる「管頂接合」である。

(4)人孔(マンホール)

管渠の方向・勾配・段差・管径の変化点、管渠同士の合流箇所・合流の予定されている箇所には人孔を設ける。また、管渠の維持管理を考慮して、人孔の設置間隔は管径の120倍以下とする。

## 6 雨水流出抑制施設

### 6-1 雨水流出抑制施設

#### (1) 雨水浸透施設

##### 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。

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。

規則第26条は、令第29条の規定に基づき排水施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目を定めている。

第2号のただし書きの規定は、平成16年の特定都市河川浸水被害対策法の施行に伴い、同法第2条第2項の特定都市河川流域において雨水の流出抑制に係る措置を講ずることが義務付けられたことを契機に、特定都市河川流域の内外を問わず、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設に限り、多孔管等の浸透機能を付加することを可能としたものである。浸透機能を有する排水施設を設置する場合にあっては、地すべり等により関連する排水施設や擁壁等の機能が損なわれないよう十分留意する必要がある。

#### (2) 雨水貯留施設

##### 令第26条第二号

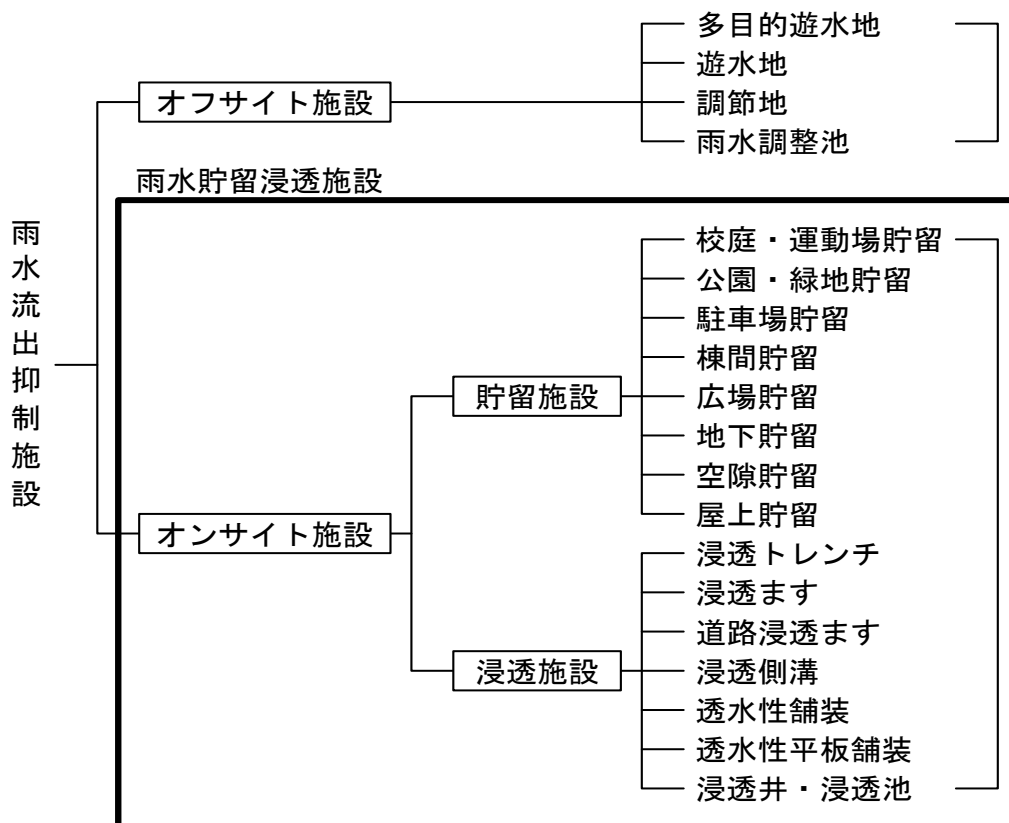
開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出できるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。

令第26条第二号は、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できると同時に、接続先の能力が十分あるということ及び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切であるという意味である。

また、後段は、放流先の排水能力が集中豪雨等の一時的な集中排水時に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、遊水地、ため池等を設け、一時貯留することができる緩和規定である。貯留の対象を雨水だけに限定したのは、汚水の貯留により生じうる生活環境に及ぼす衛生上の悪影響を考慮したためである。なお、遊水地、ため池等は降雨時等に一時的に貯水するための施設であり、常時貯水を行うための施設ではない。

### (3) 雨水流出抑制施設の分類

雨水の貯留・浸透施設は、雨水の流出抑制を目的とする施設であり、次の枠内に示す施設を対象範囲とする。なお、これによりがたい場合は別途協議するものとする。



#### オンサイト施設とオフサイト施設

##### ① オフサイト施設

河川、下水道、水路等によって雨水を集水し、調節池等に貯留し、雨水の流出を抑制する施設をいう。

##### ② オンサイト施設

雨水の移動を最小限におさえ、雨が降ったその場所で貯留もしくは浸透させて、雨水の流出を抑制する施設をいう。

#### 貯留施設と浸透施設

「貯留施設」は、雨水を一時的に貯留し河川等に徐々に流出させることによって、雨量のピーク時の流出を遅らせ、その効果を比較的簡単に計算把握することができる。「浸透施設」は、雨水を地下浸透させることによって流出量を減少させる。貯留施設に比べて施設設置のための用地が少なくすむこと、地下水の涵養など自然環境保護に役立つという利点があるが、浸透効果は地質・地下水位・地層等の自然条件や経年変化によって大きく影響を受ける。特に世田谷区の大部分をしめる関東ローム層は、自然状態を乱すと浸透能力が低下するため、施工にあたっての注意が必要である。

## ①貯留施設

公園、校庭、集合住宅の棟間等の空気を、本来の土地利用機能を損なうことがないよう、比較的浅い水深の雨水を一時的に貯留することにより、雨水の流出抑制を図る施設をいう。建築物の地下を利用し、設置する貯留槽も含む。

近年は小規模なタンク等を設置する、各戸貯留施設も普及している。

### a. 校庭・運動場貯留

校庭・運動場の全部、または一部を利用して設ける貯留施設をいう。

### b. 公園・緑地貯留

公園の広場、緑地、池等の空気に設ける、又は利用した貯留施設をいう。

### c. 駐車場貯留

屋外駐車場における貯留施設をいう。

### d. 棟間貯留(むねかんちよりゅう)

集合住宅の棟間の芝地等に設ける、又は利用した貯留施設をいう。

### e. 地下貯留

地下に貯留槽を設けて上部空間の有効利用を図る施設をいう。

### f. 空隙貯留(くうげきちよりゅう)

公園、校庭等の空気を掘削し、砕石等で置換することにより、地下に空隙を設けて貯留する施設をいう。

### g. 屋上貯留

学校、集合住宅等の屋上に設ける貯留施設をいう。

## ②浸透施設

地表あるいは地下の浅い所から雨水を地中へ分散、浸透させる施設をいう。このような浸透施設には構造の違いにより、浸透ます、浸透トレンチ、道路浸透ます、透水性舗装、浸透井等がある。

### a. 浸透トレンチ

ます類と連結した透水性の管(有孔管、多孔管等をいう)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地中へ浸透させる施設をいう。

### b. 浸透ます

ますの周辺等を砕石で充填し、集水した雨水を地中へ浸透させるますをいう。

### c. 道路浸透ます

道路排水を対象にした浸透ますをいう。

### d. 浸透側溝

側溝の周辺を採石で充填し、この中に透水性の側溝を設置し、集水した雨水を地中に帯状に分散させる側溝類をいう。

### e. 透水性舗装

舗装体を通じて雨水を直接路床へ浸透させ、地中に還元する機能をもつ舗装をいう。

### f. 透水性平板舗装

浸透原理は透水性舗装と同じである。透水性のコンクリート平板及び目地を通して

雨水を地中に浸透させる機能をもつ舗装をいう。透水性のインターロッキングブロック舗装も含む。

g. 浸透井(しんとうせい)

井戸を通して雨水を地中に導き、浸透させる施設をいう。

h. 浸透池(しんとういけ)

貯留施設の底面の地下浅層の砂礫層まで掘削するか、もしくは底面に浸透井を設け、貯留による洪水調節機能と浸透による流出抑制機能の両機能を併せもった施設をいう。

## 6-2 雨水流出抑制施設の設計

雨水流出抑制施設の設計に関しては、「世田谷区雨水流出抑制施設技術指針」及び「流域対策のあらまし」による雨水流出抑制施設を設置するものとし、これによりがたい場合は世田谷区と別途協議すること。

### 雨水流出抑制施設設置の基準(世田谷区豪雨対策基本方針)

世田谷区では、近年頻発している局所的な集中豪雨から区民の生命と財産を守り、「水害に強い安全・安心のまち世田谷」を目指して「世田谷区豪雨対策基本方針」を平成21年10月に策定した(平成28年3月改定)。

「世田谷区豪雨対策基本方針」では、区内全域を対象として「10年後までに概ね時間55ミリの降雨までは床上浸水や地下浸水被害を可能な限り防止する。」並びに「30年後までに概ね時間60ミリの降雨までは浸水被害の発生を解消するとともに、概ね時間75ミリの降雨までは床上浸水や地下浸水被害を可能な限り防止する。」という目標を設定した。

この目標達成のためには雨水流出抑制施設等の設置の流域対策を強化する必要があり、10年後の区内全域で5ミリ降雨相当(約48万 $m^3$ )、30年後に区内全域で10ミリ降雨相当(約96万 $m^3$ )の雨水流出抑制実現を具体的な目標に掲げた。

このため、「世田谷区豪雨対策行動計画」に基づき開発行為においても流域対策として単位対策量600 $m^3$ /haの雨水流出抑制対策を行うこと。

この雨水流出抑制施設設置は世田谷区全域を対象として行うが、次に掲げる区域について、雨水浸透施設を設置する場合にあっては、地すべりの発生や擁壁等の機能が損なわれないよう十分留意する必要がある。

- ①急傾斜地
- ②法面の安全性が損なわれる区域
- ③擁壁上部で土圧加重の増加により危険な区域
- ④地下水汚染など自然環境を害する恐れがある区域
- ⑤地表面から地下水位が1m以内にある区域
- ⑥浸透施設を設置することに支障があると判断される区域

浸透施設を設置することに支障がある場合は、貯留施設など影響を受けない雨水流出抑制を行うこと。

## 7 宅地の安全性

### 法第33条第1項第七号(開発許可の基準)

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左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、同表の右欄に掲げる基準に適合していること。

表(略:P26、27を参照)

※宅地の安全性については別冊「宅地の安全性」を参照のこと。

### 令第28条

法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第七号に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 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崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタル吹付けその他の措置が講ぜられていること。
- 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又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

### 規則第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2mをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mをこえるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2mをこえるがけのがけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するもののがけ面については、この限りではない。

- 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
軟岩(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5m以内の部分。この場合において、前号に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、同号に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。

- 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浸食に対して保護しなければならない。

### 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2mをこ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。

### 建築基準法施行令第142条(擁壁)

第138条第1項に規定する工作物のうち同項第5号に掲げる擁壁(以下この条において単に「擁壁」という。)に関する法第88条第1項において読み替えて準用する法第20条の政令で定める技術的基準は、次に掲げる基準に適合する構造方法又はこれと同等以上に擁壁の破壊及び転倒を防止することができるものとして国土交通大臣が定めた構造方法を用いることとする。

- 一 鉄筋コンクリート造、石造その他これらに類する腐食しない材料を用いた構造とすること。
  - 二 石造の擁壁にあつては、コンクリートを用いて裏込めし、石と石とを十分に結合すること。
  - 三 擁壁の裏面の排水を良くするため、水抜穴を設け、かつ、擁壁の裏面の水抜穴の周辺に砂利その他これに類するものを詰めること。
  - 四 次項において準用する規定(第七章の八(第136条の6を除く。))の規定を除く。)に適合する構造方法を用いること。
  - 五 その用いる構造方法が、国土交通大臣が定める基準に従つた構造計算によつて確かめられる安全性を有すること。
- 2 擁壁については、第36条の3から第38条まで、第51条第1項、第62条、第71条第1項、第72条、第73条第1項、第74条、第75条、第79条、第80条(第51条第1項、第62条、第71条第1項、第72条、第74条及び第75条の準用に関する部分に限る。)、第80条の2及び第7章の8(第136条の6を除く。)の規定を準用する。

(1)盛土規制法第15条第2項のみなし規定が適用となる開発行為については、『「宅地造成及び特定盛土等規制法」(盛土規制法)の規定に基づく宅地造成等に関する工事の許可の審査基準』を準用する。

## (2)擁壁の配置計画

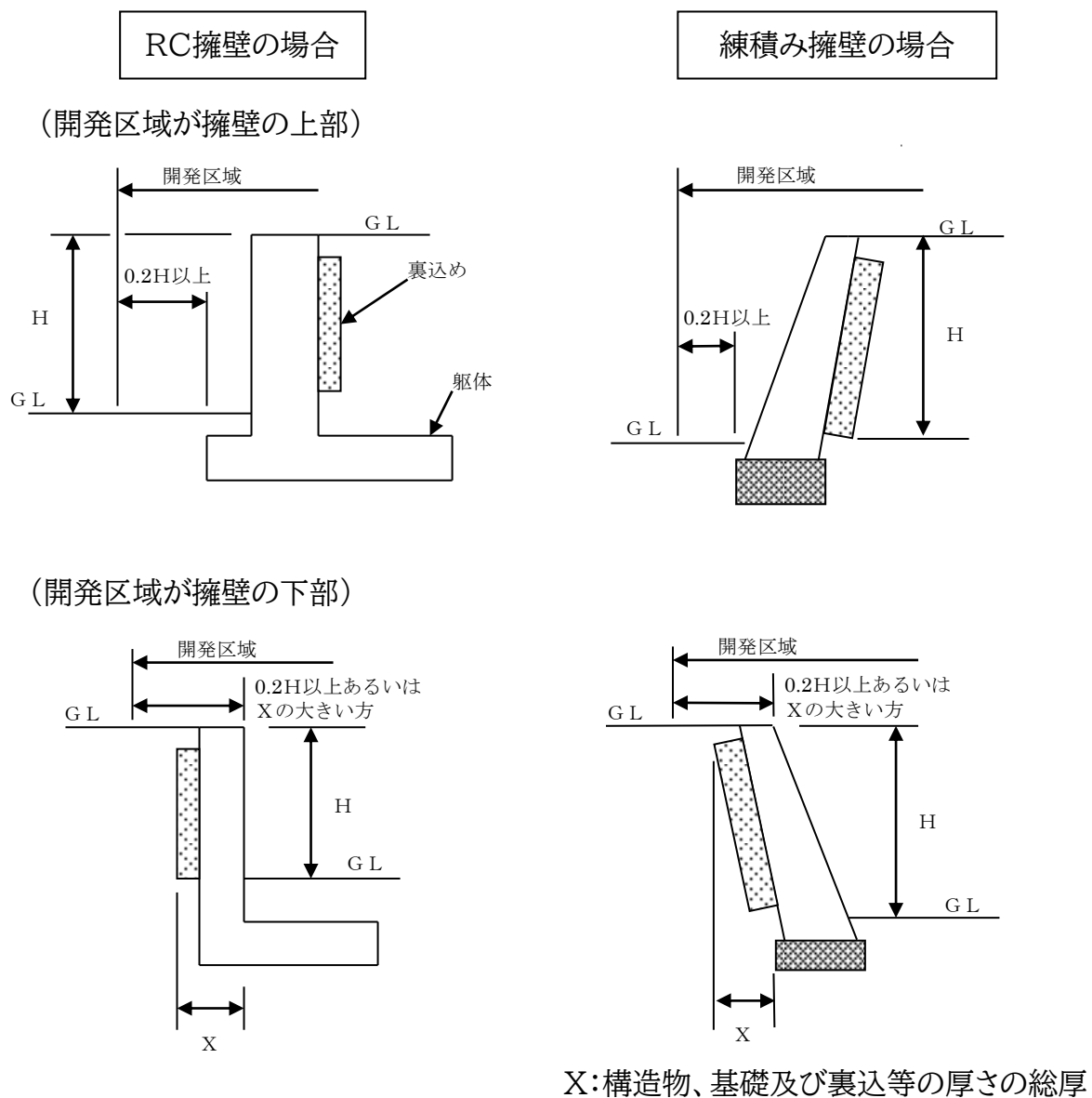
開発区域の隣接地の家屋等に面して設置する擁壁については、隣接地との高低差が3m以下になるように計画地盤高を設定すること。

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、開発区域が擁壁の上部に位置する場合は、地上高(見え高)の20%以上擁壁の各部分から離隔を確保し、開発区域が擁壁の下部に位置する場合は、下図を参照の上、離隔を確保すること。

ただし、施工上、隣地に影響がある場合は、同意を得ること。

### ○地上高3mを超える擁壁の離隔について(同意がとれない場合)



**(3)擁壁の構造計算**は、次の各号によること。

- ①土圧等によって擁壁の各部に生ずる応力度が、擁壁の材料である鋼材又はコンクリート等の許容応力度を超えないこと。
- ②土圧等による擁壁の転倒モーメントが擁壁の安定モーメントの3分の2以下であること。
- ③土圧等による擁壁の基礎のすべり出す力が擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力の3分の2以下であること。
- ④土圧等によって擁壁の地盤に生ずる応力度が当該地盤の許容応力度を超えないこと。

**(4)高さ2mを超える擁壁**については、規則第27条第2項の規定により、建築基準法施行令第142条を準用する。

**(5)施行規則第23条に基づかない擁壁**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3段積みまでとすること(重量ブロック積み構造については、「宅地の安全性」の標準断面図と同等以上とすること。)

**(6)開発区域内の安全性確保**のための措置を講じること。開発区域の周囲を含め、崖が生じる部分については、擁壁等を設置し、開発区域内の安全性を確保すること。

## 8 環境保全

### 8-1 樹木の保存、表土の保全

#### (1) 基準の適用範囲

##### 法第33条第1項第九号(開発許可の基準)

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。

法第33条第1項第二号 イからニ (P25を参照)

##### 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項第九号の政令で定める規模は、1ha とする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県条例で、区域を限り、0.3ha 以上1ha 未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

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ものであるが、開発行為を行う前の開発区域の状況により、環境の態様は大きく支配されるので、必ずしもあらゆる開発行為において、同一水準の樹木の保存又は表土の保全を担保しようとするものではない。

基準の適用範囲については施行令第28条の3、技術的細目については令第28条の2及び施行規則第23条の2に規定されている。

#### (2) 条例による技術的細目において定められた制限の強化

##### 世田谷区都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例第5条(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)

- 1 風致地区内においては、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は、0.3ヘクタールとする。
- 2 0.3ヘクタール以上の規模の開発行為が風致地区の内外にわたり行われる場合において、風致地区内における開発行為の規模が0.3ヘクタール以上であるときは、開発区域の全部が風致地区内にあるものとみなして、法第33条第1項第九号の規定を適用する。

#### (3) 保存すべき樹木

##### 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号に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 高さが10m以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木

の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第33条第1項第二号イからニまで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えないと認められる場合は、この限りでない。

二 高さが1mを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が1,000㎡以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分(道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。)について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

#### **規則第23条の2(樹木の集団の規模)**

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5mで、かつ、面積が300㎡とする。

## 8-2 緩衝帯及び緑地帯

### (1) 緩衝帯の設置

#### 法第33条第1項第十号(開発許可の基準)

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。

法第33条第1項第二号 イからニ (P25を参照)

#### 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項第十号の政令で定める規模は、1haとする。

### (2) 緩衝帯の幅員

#### 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、4mから20mまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそ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。

#### 規則第23条の3(緩衝帯の幅員)

令第28条の3の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、1ha 以上1.5ha 未満の場合にあつては4m、1.5ha 以上5ha 未満の場合にあつては5m、5ha 以上15ha 未満の場合にあつては10m、15ha 以上25ha 未満の場合にあつては15m、25ha 以上の場合にあつては20mとする。

## 9 予定建築物の敷地面積の最低限度

### (1) 条例による予定建築物の敷地面積の最低限度に関する制限

#### 法第33条第4項(開発許可の基準)

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。

#### 令第29条の3(条例で建築物の敷地面積の最低限度に関する基準を定める場合の基準)

都市計画法第33条第4項(都市計画法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、建築物の敷地面積の最低限度が200㎡(市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、300㎡)を超えないこととする。

#### 世田谷区都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例第4条(予定建築物の敷地面積の最低限度)

次に掲げる地域内においては、開発区域内において予定される建築物(以下「予定建築物という。」)の敷地面積の最低限度は、別表第3に定める面積とする。ただし、当該予定建築物の敷地が建築基準法(昭和25年法律第201号)第53条の2第1項、都市計画法第12条の5第7項又は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4項の規定による建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を受ける場合において、これらの規定による最低限度が同表の規定による最低限度を超えるときは、この限りでない。

- (1) 第一種低層住居専用地域
- (2) 第二種低層住居専用地域
- (3) 第一種中高層住居専用地域
- (4) 第二種中高層住居専用地域
- (5) 第一種住居地域
- (6) 第二種住居地域
- (7) 準住居地域
- (8) 準工業地域

2 予定建築物の敷地が前項の規定による制限を受ける地域の内外にわたる場合においては、当該地域に属する部分が当該敷地の2分の1以上であるときは、当該敷地の全部について同項の規定を適用し、2分の1に満たないときは、当該敷地の全部について同項の規定を適用しない。

### 別表第3

予定建築物の敷地の建ぺい率	予定建築物の敷地面積の最低限度
40パーセント	100平方メートル
50パーセント	80平方メートル
60パーセント以上	70平方メートル

#### 備考

- 1 建ぺい率とは、建築基準法第53条第1項に規定する建築物の建ぺい率の限度をいう。ただし、予定建築物の敷地が都市計画法第12条の5第7項又は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第32条第4項の規定による建築物の建ぺい率の最高限度に関する制限を受ける場合は、当該建築物の建ぺい率の最高限度をいう。
- 2 予定建築物の敷地が2以上の異なる建ぺい率の制限を受ける場合においては、当該予定建築物の敷地の建ぺい率は、建築基準法第53条第2項の規定の例により算出した数とする。
- 3 建ぺい率に10パーセント未満の端数がある場合は、当該端数を四捨五入して得た数を建ぺい率とする。

#### 第4節 開発行為の変更(都市計画法第35条の2)

##### 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滿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、この限りではない。

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項ただし書き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でなければならない。

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。

## ○軽微な変更

### 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十分の一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ともなうもので、当該敷地の規模が千㎡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1ha 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

変更許可に係る審査基準は、第3節(許可基準・法第33条)の審査基準を準用する。

なお、変更の許可にあたっては、次の事項に留意すること。

- ① 適用対象となるのは、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である。

(変更許可対象の例)

- ・区域の変更、区域面積の変更
- ・公共施設の変更
- ・宅盤高の変更
- ・擁壁の位置、高さ、構造の変更

## 第5節 工事完了公告前の建築制限(都市計画法第37条)

### 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3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 第33条第1項第十四号に規定する同意を得ていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

開発行為が許可の内容に従って厳正に実施されることを担保するため、法第36条に工事完了の検査について定めているが、本条は同じ趣旨から開発許可の内容に反する土地の利用を抑制するため、工事完了の公告までの間は建築物の建築等を原則として、禁止したものである。

そのため、開発行為を完了するまでに本条の承認を行うことは、開発行為の完成を担保するために好ましくないので、できる限り「工区」を設定し、工区毎に完了検査を受けること。工区を設定する場合は、道路の配置等を考慮して工事に支障が無いような工区設定を行い、かつ、最初の工区においては、建築基準法上の接道要件を満足する計画とし、工区内の下水を有効かつ適切に排出できるように下水道等の施設に接続していなければならない。

第一号における「その他都道府県知事が支障がないと認めたとき」とは、次の要件に該当するもので、開発工事の工程上や施工上やむを得ない場合をいう。

なお、工期の短縮は、解除の理由とはならない。また、解除にあたっては、開発工事着手届を承認申請前に提出すること。

- ① 建築物を土留めとして利用する場合(建築物と一体の構造の土留めを含む)
- ② 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
- ③ 既存の建築物等を開発区域内で移転し改築する場合
- ④ 雨水処理施設等を建築工事の中で築造する又は建築物工事に先だって築造することで建築工事に支障をきたす場合

## 第6節 許可に基づく地位の承継(法第45条)

### 1 特定承継

#### 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の基準は、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 申請者に事業計画通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。