

開発許可に適用される技術的基準

(都市計画法第 33 条・岡崎市開発行為
の許可等に関する条例第 3 章 関係)

平成 29 年 4 月 1 日制定
令和 7 年 4 月 1 日改訂

岡崎市都市政策部建築指導課開発審査係

目 次

第 1	あらまし	P1
第 2	用途地域との整合（法第 33 条第 1 項第 1 号）	P3
第 3	敷 地（法第 33 条第 4 項）	P4
第 4	道 路（法第 33 条第 1 項第 2 号）	P5
第 5	公園・緑地・広場（法第 33 条第 1 項第 2 号）	P18
第 6	消防水利（法第 33 条第 1 項第 2 号）	P21
第 7	排水施設（法第 33 条第 1 項第 3 号）	P22
第 8	給水施設（法第 33 条第 1 項第 4 号）	P27
第 9	地区計画（法第 33 条第 1 項第 5 号）	P28
第 10	公益的施設（法第 33 条第 1 項第 6 号）	P28
第 11	造成工事（法第 33 条第 1 項第 7 号）	P29
第 12	災害危険区域等の除外（法第 33 条第 1 項第 8 号）	P40
第 13	樹木及び表土の保全等（法第 33 条第 1 項第 9 号）	P41
第 14	緩衝帯（法第 33 条第 1 項第 10 号）	P42
第 15	広域輸送（法第 33 条第 1 項第 11 号）	P43
第 16	申請者の資力・信用（法第 33 条第 1 項第 12 号）	P43
第 17	工事施行者の能力（法第 33 条第 1 項第 13 号）	P44
第 18	相当数の同意（法第 33 条第 1 項第 14 号）	P44
第 19	産業立地誘導地区における工場又は物流施設 （条例第 30 条、法第 41 条ほか）	P45

第1 あらまし

1 開発許可に適用される技術的基準について

この基準は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第33条に定める開発許可の際の技術的な基準を定めるもので、以下の法令等によって規定されています。

都市計画法（法）

都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）（政令）

都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）（省令）

岡崎市開発行為の許可等に関する条例（平成28年岡崎市条例第23号）（条例）

岡崎市開発行為の許可等に関する条例施行規則（平成29年規則第38号）（規則）

開発許可申請は、この基準に適合していなければ許可されないため、この基準は行政手続法（平成5年法律第88号）第5条に規定する同法第2条第8号ロの審査基準に該当します。

また、この基準は、法第32条第1項及び第2項に規定する公共施設の管理者との協議や同意の際に適用される基準の1つではありますが、各公共施設の管理者が条例第16条第1項の規定に基づき、協議及び同意についての基準を定めている場合には、それらの基準にも適合している必要がありますので、ご注意ください。

（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。

2 開発行為の目的に応じた技術基準の適用について

法33条第1項各号の技術基準は、開発行為の目的などに応じて、適用される項目と適用されない項目があります。開発行為の目的の分類については、次表のとおりです。

【開発行為の目的の分類（例示）】

開発行為の目的		利用形態の例示
建築物	自己居住用	申請者自らが生活の本拠として居住する住宅
	自己業務用	ホテル、旅館、結婚式場、店舗、工場、従業員の福利厚生施設、保険組合・共済組合が行う宿泊施設、学校法人が建設する学校など、申請者自らが当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動を行うことをいう。
	その他（自己用外）	分譲住宅、賃貸住宅、社宅、学生下宿、工場が従業員に譲渡するための住宅、貸店舗、貸事務所、貸倉庫、貸別荘、セカンドハウスなど、申請者自らが利用するのではなく、第三者がテナントなどとして利用することを想定して建築されるもの。
第一種 特定工作物	自己業務用	コンクリートプラント、アスファルトプラント クラッシャープラント、危険物の貯蔵又は処理に供する工作物
	その他（自己用外）	－
第二種 特定工作物	自己業務用	ゴルフコース、ゴルフ練習場、野球場、テニスコート、陸上競技場、動物園、自動車練習場、遊園地
	その他（自己用外）	墓園

1つの開発行為について、上記の表の区分の複数の目的がある場合は、自己居住用→自己業務用→その他（自己用外）の並び順でより右にある目的の技術基準を当てはめます。

例) 自己居住用 かつ 自己業務用 → 自己業務用を適用
自己業務用 かつ その他（自己用外） → その他（自己用外）を適用
自己居住用 かつ その他（自己用外） → その他（自己用外）を適用

開発行為の目的に応じた法第33条第1項の適用については、次表のとおりです。

【開発行為の目的に応じた適用条項】（○印は基準が適用、☆印は工事内容が盛土規制法の許可を要する規模の場合が適用）

法第 33 条		基準の概要	開発行為の目的					
			自己用			その他（自己用外）		
			居住用	業務用 建築物	第一種・第二種 特定工作物	建築物	第一種 特定工作物	第二種 特定工作物
第1項	第1号	用途地域への適合	○	○	○	○		○
	第2号	道路・公園・消防	－	○	○	○		○
	第3号	排水施設	○	○	○	○		○
	第4号	給水施設	－	○	○	○		○
	第5号	地区計画	○	○	○	○		○
	第6号	公共施設	○	○	○	○		○
	第7号	ガケ	○	○	○	○		○
	第8号	危険区域	－	○	○	○		○
	第9号	樹木保存	1ha～					1ha～
	第10号	緩衝帯	1ha～					1ha～
	第11号	輸送施設	40ha～					40ha～
	第12号	資力・信用	☆	☆又は1ha～		○		○
	第13号	工事能力	☆	☆又は1ha～		○		○
	第14号	施行同意	○	○	○	○		○

3 法第33条について

法第33条第2項には、第1項各号の技術基準の運用について必要な技術的な細目が定められています。（詳細は各号参照）

法第33条第3項には、第1項各号の技術基準の運用について、条例による強化または緩和ができることが定められています。（詳細は各号参照）

法第33条第4項には、条例で予定建築物の敷地面積の最低限度に関する制限が定められることが定められています。（詳細はp4。）

法第33条第5項には景観計画への適合、法第33条第6項は技術基準条例に関する市と県との同意、法第33条第7項には公有水面の関係、法第33条第8項には立地適正化計画の居住調整区域及び市街地再開発促進区域に関するもので、これらについては本市に該当はありません。

（開発許可の基準）

法第33条

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ずとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。

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

第2 用途地域・都市計画との整合（法第33条第1項第1号、同第2号）

法第33条第1項第1号

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

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第49条第1項若しくは第2項、第49条の2、第60条の2の2第4項若しくは第60条の3第3項（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）又は港湾法第40条第1項の条例による用途の制限を含む。）

ロ 当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合 建築基準法第48条第13項及び第68条の3第7項（同法第48条第13項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

解説

第1号イ 現在の本市には、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項の分区は存在しません。

第1号ロ 現在の本市の都市計画区域は、全て市街化区域か市街化調整区域のいずれかに区分され、市街化区域の全域に用途地域が定められています。

法第33条第1項第2号

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

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

基準

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。）に関する都市計画が開発区域内に定められている場合、原則として当該部分については空地が配置されていること。

第3 敷地（法第33条第4項）

法第33条第4項 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、 <u>政令で定める基準</u> 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。	（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） 政令第29条の3 法第33条第4項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の <u>政令で定める基準</u> 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。
---	---

基準

一画地の面積については、次表による。（条例第26条）

区域区分等	予定建築物の用途	敷地面積の最低限度	
市街化区域	一戸建ての住宅	開発区域の面積が3,000平方メートル未満	120平方メートル
		開発区域の面積が3,000平方メートル以上	160平方メートル（全体区画数の2割をこえない範囲の区画について、やむを得ない場合には120平方メートル）
都市計画区域外	一戸建ての住宅	200平方メートル	

第4 道路（法第33条第1項第2号）

法第33条第1項第2号

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

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

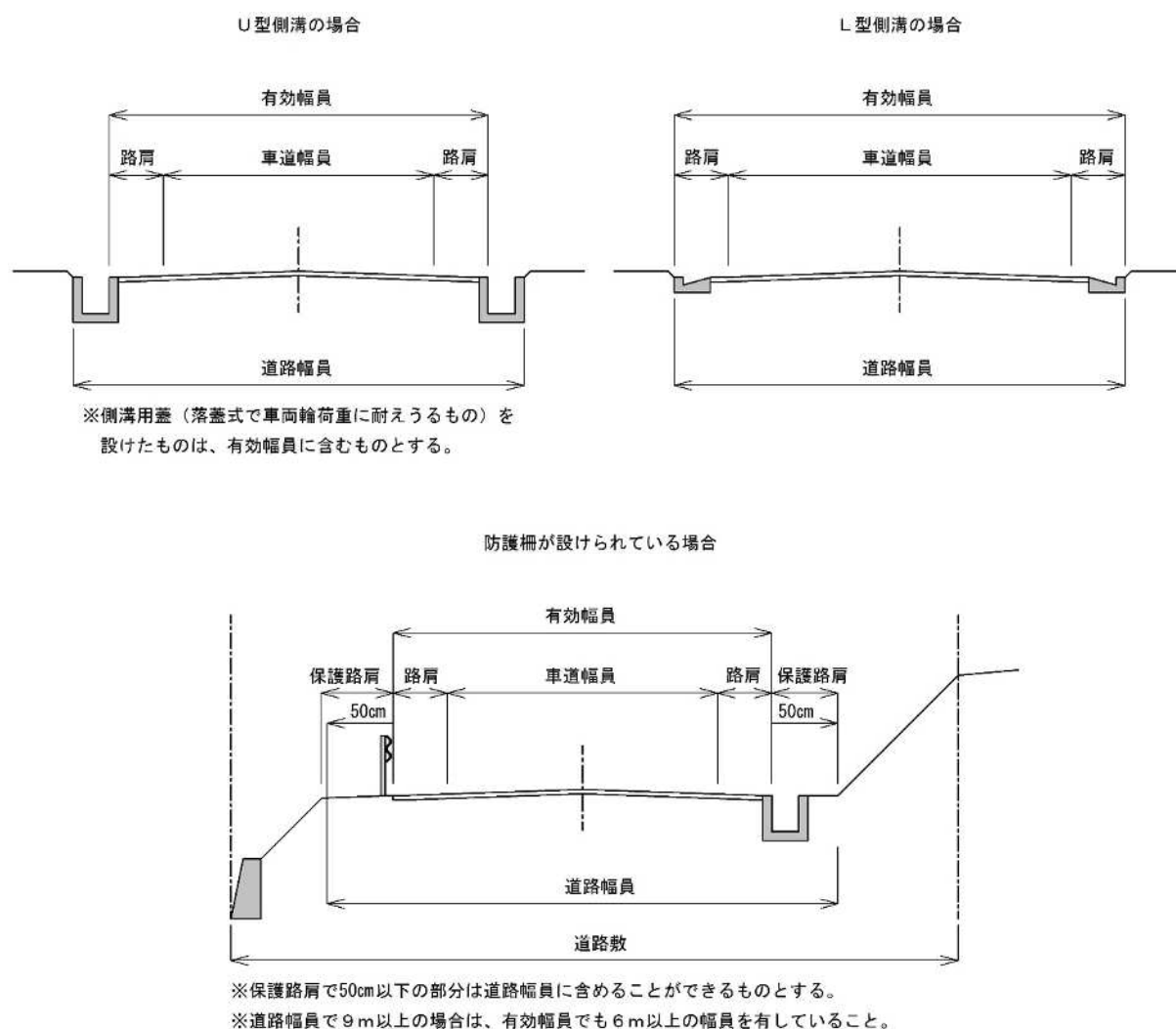
基準

1 道路の配置

(1) 道路の幅員とは、道路幅員又は有効幅員をいい、図1に定めるところによる。（規則第9条）

※歩道（歩車道ブロック等の構造的に分離されている場合）は有効幅員に含まないものとする。

図1 道路の幅員



- (2) 道路は、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。(法第33条第1項第2号前段)
- (3) 開発区域内において、道路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。(法第33条第1項第2号後段)
- (4) 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。(政令第25条第1号)
- (5) 市街化調整区域における開発区域の面積が20ha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。）にあつては、予定建築物等の敷地から250m以内の距離に幅員12m以上の道路が設けられていること。(政令第25条第3号)
- (6) 市街化調整区域においては、次の場合を除いて、開発行為による道路の築造はしないこと。(条例第18条第1号、規則第13条)
- ア 既存の道路（建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項及び第2項に規定する道路をいう。）の拡張の場合
 - イ 条例第30条第2項に定める岡崎市土地利用基本計画の産業立地誘導地区内における工場又は物流施設の建築を目的とする開発行為による場合
 - ウ 都市計画法第12条の5に規定する地区計画において地区施設として位置付けられた道路の築造の場合
 - エ 法第34条第11号に該当する開発行為による場合
 - オ 条例別表14項に規定する開発行為（いわゆる既存宅地）による場合
- (7) 道路の種別は、次に定めるところによる。(規則第10条)
- ア 主要幹線道路 道路構造令（昭和45年政令第320号）第3条第2項第4号に規定する第4種第1級の道路及びこれに相当するもの
 - イ 幹線道路 道路構造令第3条第2項第4号に規定する第4種第2級の道路及びこれに相当するもの
 - ウ 補助幹線道路 道路構造令第3条第2項第4号に規定する第4種第3級の道路及びこれに相当するもの
 - エ 区画道路 道路構造令第3条第2項第4号に規定する第4種第4級の道路及びこれに相当するもの
- (8) 幹線道路には、必要に応じて植樹帯を設けるよう配慮すること。(規則第11条)
- (9) 補助幹線道路及び区画道路には、通過交通が入り込まないような配慮をすること。(規則第12条)
- (10) 新設する道路は、当該道路によって、既存の建築物が建築基準法第56条（道路斜線規制）の規定に抵触しないよう配置すること。

2 建築物等の敷地が接する道路（政令第 25 条第 2 号）

解説

開発区域内の建築物等の敷地が接する道路は、開発区域外の既存道路であっても、開発区域内の新設道路であっても、全て政令第 25 条第 2 号の規定が適用されます。

基準

- (1) 予定建築物等の敷地に接する道路（(5)参照。）が、建築物等の用途及び敷地の規模に応じて、(2)の幅員（小区間で通行上支障がない場合は、4 m。（7)参照。）以上の道路であること。
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(8)の場合であって、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(9)の道路に該当する場合は、この限りでない。（政令第 25 条第 2 号）
- (2) 予定建築物の用途及び規模に応じた道路の幅員は次のとおりとする。ただし、(3)の場合を除く。（省令第 20 条）
 - ア 住宅の建築を目的とする開発行為 6 m
 - イ 住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地で開発区域の面積が 1,000 m²未満のもの 6 m
 - ウ ア・イ以外の場合 9 m
- (3) 政令第 29 条の 2 第 2 項第 2 号の規定に基づき緩和する(2)の道路の幅員は、開発行為の目的及び面積に応じて次に定めるところによること。（条例第 18 条第 3 号）
 - ア 開発行為が建築物の建築を目的とするものであって、開発区域の面積が 3,000 m²未満であるとき 有効幅員で 4 m 以上（規則第 17 条第 1 号）
 - イ 開発行為が住宅以外の建築物の建築を目的とするものであって、開発区域の面積が 3,000 m²以上 1 ha 未満であるとき 有効幅員で 6 m 以上（規則第 17 条第 2 号）
 - ウ 開発行為が第一種特定工作物の建設を目的とするものであって、開発区域の面積が 1,000 m²以上 3,000 m²未満であるとき 有効幅員で 6 m 以上（規則第 17 条第 3 号）
 - エ 敷地が 2 以上の道路に接している場合において、1 つの道路が政令第 25 条第 2 号の基準を満たし、かつ開発区域内外の交通計画上支障がないと認められるときには、開発区域の面積に応じて、他方の道路に適用する道路の幅員を次表のとおり緩和することができる。（規則第 17 条第 2 項）

開発区域の面積	3,000 m ² 以上 1 ha 未満	1 ha 以上
道路の幅員	有効幅員 4 m	有効幅員 6 m
- (4) 開発行為が、条例第 30 条第 2 項に規定するものである場合は、(3)の規定は適用しない。（規則第 17 条第 3 項）
- (5) (1)の「敷地に接する道路」とは、敷地が、車両の通行上支障なく道路と接していることをいう。（規則第 14 条）
- (6) 「2 建築物等の敷地が接する道路（政令第 25 条第 2 号）」、「3 開発区域内の主要な道路と開発区域外道路との接続（政令第 25 条第 4 号）」の道路の幅員は、当該幅員以上の主な道路まで継続して当該幅員があること。（条例第 18 条第 2 号）
- (7) (1)の「小区間で通行上支障がない場合」とは、次のすべてを満たす場合をいう。（規則第 15 条）
 - ア 開発行為の目的が住宅の建築の用に供するものであること
 - イ 敷地が接する道路が、道路幅員 6 m 以上の道路で囲まれた街区内の区画道路であること（当該街区が開発区域内に包含される場合に限る。）
 - ウ 敷地が接する道路の延長が 120 m 以内であること（延長される予定がない場合に限る。）
 - エ 敷地が接する道路が袋路状道路でないこと
 - オ 敷地が接する道路の幅員は、有効幅員で 4 m 以上であること。
- (8) (1)のただし書きの「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」とは、開発行為の主な目的が、住宅、事務所、工場、倉庫、店舗以外の場合であって、予定建築物の性質上、車両交通量の大幅な増加が見込まれない場合とする。（規則第 16 条）

(9) (1)のただし書きの道路は、次に掲げるすべての要件に該当するものとする。(省令第20条の2)

ア 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。

イ 道路幅員が4m以上であること。

【予定建築物の用途に応じた敷地が接する道路の幅員（まとめ）】（次表に定める幅員を確保すること）

開発区域 の面積 予定 建築物等 の用途	1,000 m ² 未満	1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	3,000 m ² 以上 1 ha 未満	1 ha 以上
住宅	(2)ア 道路幅員 6 m (3)ア 有効幅員 4 m	(2)ア 道路幅員 6 m (3)ア 有効幅員 4 m	(2)ア 道路幅員 6 m	(2)ア 道路幅員 6 m
非住宅	(2)イ 道路幅員 6 m (3)ア 有効幅員 4 m	(2)ウ 道路幅員 9 m (3)ア 有効幅員 4 m	(2)ウ 道路幅員 9 m (3)イ 有効幅員 6 m	(2)ウ 道路幅員 9 m
第一種 特定工作物	(2)イ 道路幅員 6 m	(2)ウ 道路幅員 9 m (3)ウ 有効幅員 6 m	(2)ウ 道路幅員 9 m	(2)ウ 道路幅員 9 m
第二種 特定工作物	-	-	-	(2)ウ 道路幅員 9 m

【上の表の例外】

(3)エ 2以上の道路に接しているときの緩和 3,000 m²以上1 ha 未満のとき有効幅員 4 m以上、1 ha 以上のとき有効幅員 6 m以上

(4) 産業立地誘導地区内の工場又は物流施設 道路幅員 9 m以上

(7) 住宅で小区間区画道路 有効幅員 4 m以上

(8)(9) 非住宅、非集客施設 道路幅員 4 m以上

4(10) 袋路状道路は、別の基準を適用する。

※ 開発道路の延長及び通り抜け先道路幅員については別図に示す。

3 開発区域内の主要な道路と開発区域外道路との接続（政令第 25 条第 4 号）

基準

- (1) 開発区域内の主要な道路は、開発行為の目的に応じて、開発区域外の次に掲げる幅員以上の道路に接していること。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、(2)の有効幅員を適用することができる。（政令第 25 条第 4 号）
- ア 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、6.5m以上
- イ その他の開発行為 9m以上
- ウ 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
- (2) (1)ウの「車両の通行に支障がない道路」とは、開発行為の目的及び開発区域の面積が、次のとおりとする。（規則第 18 条）
- ア 第一種特定工作物の建設を目的としない開発行為であつて、開発区域の面積が 3,000 m²未満であるもの 有効幅員 4 m以上
- イ 第一種特定工作物の建設を目的とする開発行為であつて、開発区域の面積が 3,000 m²未満であるもの 有効幅員 6 m以上
- ウ 産業立地誘導地区内における工場若しくは物流施設の建築又は第一種特定工作物の建設を目的としない開発行為であつて、開発区域の面積が 3,000 m²以上 1 ha 未満であるもの 有効幅員 6 m以上

【主要な道路が接続する開発区域外の道路の幅員（まとめ）】（次表に定める幅員を確保すること）

道路の幅員 開発の目的	道路幅員	有効幅員
住宅	6.5m	4 m（開発区域が 0.3ha 未満）
		6 m（開発区域が 0.3ha 以上 1 ha 未満）
第一種特定工作物	9 m	6 m（開発区域が 0.3ha 未満）
産業立地誘導地区内 の工場等	9 m	
その他	9 m	4 m（開発区域が 0.3ha 未満。第一種特定工作物の建設を目的とするものを除く。）
		6 m（開発区域が 0.3ha 以上 1 ha 未満）

4 道路の構造等（政令第25条第5号、第29条、省令第24条）

＜総則＞

- (1) 法、政令、省令及びこの条例に定めのない道路の構造については、岡崎市道路の構造の技術的基準に関する条例（平成24年岡崎市条例第76号）の規定又は道路管理者の定めるところによること。ただし、法第32条第1項又は第2項の規定に基づく協議により道路管理者が認めた場合は、この限りでない。（条例第18条第4号）
- (2) 新設する道路は、終始同じ幅員とすること。ただし、道路の形状等により、通行上支障がないと道路管理者が認めるものは、この限りでない。（条例第18条第5号）

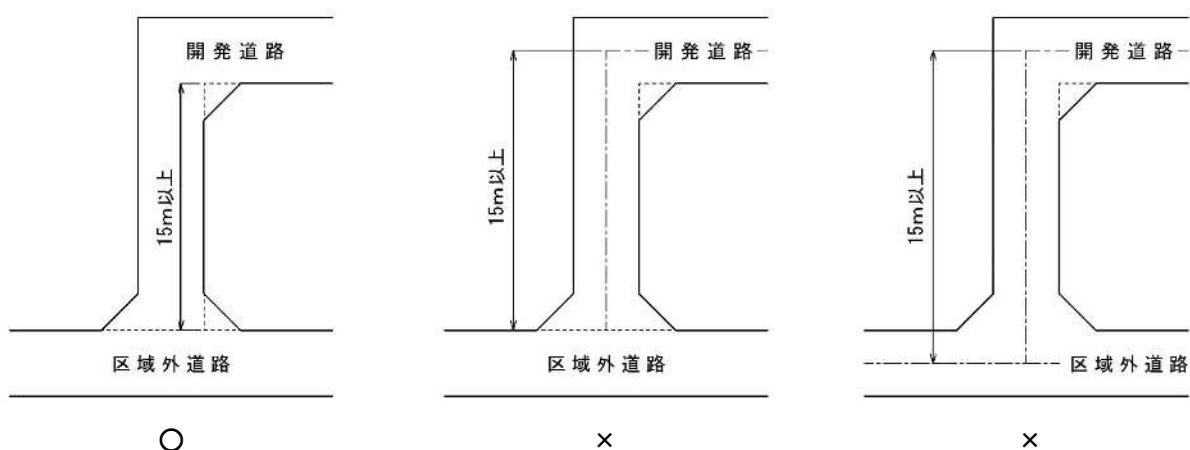
＜道路の構成＞

- (3) 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。（政令第25条第5号）
- (4) 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。（省令第24条第7号）
- (5) 歩道等の幅員は、歩行者の交通量の多寡に応じて、次の(6)(7)で定めるところによること。（条例第18条第6号）
- (6) 歩道の幅員は歩行者の交通量が多い道路にあつては3.5m以上、その他の道路にあつては2m以上とすること。（規則第19条第1号）
- (7) 自転車歩行者道の幅員は歩行者の交通量が多い道路にあつては、4m以上、その他の道路にあつては3m以上とすること。（規則第19条第2号）

＜道路の線形＞

- (9) 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。（省令第24条第5号）
- (10) (9)の「避難上及び車両の通行上支障がない場合」とは、袋路状の道路が法第32条の協議により市の管理に属することになる場合であつて、なおかつ次のいずれかを満たすことをいう。袋路状道路の面積と道路に接する敷地の総和とする。（規則第20条）
 - ア 袋路状道路の面積と道路に接する敷地の面積の合計が1,000㎡未満であつて、袋路状道路の有効幅員が4m以上かつ延長が35m以下である場合
 - イ 袋路状道路の面積と道路に接する敷地の面積の合計が3,000㎡未満であつて、袋路状道路の有効幅員が6m以上かつ延長が50m以下である場合
- (11) 道路が途中で屈折する場合は、開発区域外の既存の道路との接続点から15m以上の直線部分を確保すること。ただし、屈折する角度が大きく（120度以上をいう。）、通行上支障がないと道路管理者が認めるものは、この限りでない。（条例第18条第7号、規則第21条、図1.1）

図1.1 接続点からの直線部分



＜道路の交差＞

- (12) 道路の交差に関する基準は、次に定めるところによること。(条例第18条第8号)
- ア 道路が平面交差する場合は、5以上の交点をさせないこと。(規則第22条第1号)
- イ 交差点における幹線道路は、できるだけ直線に近い線形とし、かつ、幹線街路の片側に2以上の道路が1つの箇所で接続しないこと。(規則第22条第2号)
- ウ 交差点は、直角又は直角に近い角度とし、75度未満の交差角を避けること。特にやむを得ない場合には60度以上の交差角とすることができる。(規則第22条第3号)
- エ 曲線部における幹線道路相互の交差は避けること。(規則第22条第4号)
- (13) 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。(省令第24条第6号)
- (14) 街角の長さは、次表に示す値を標準とする。(規則第27条) ※標準図を図2に示す

道路の区分及び道路幅員		長さ
幅員4m以上6m以下の区画道路	交差角が75度以上90度以下	3m
	交差角が75度未満60度以上の長辺	4m
	交差角が75度未満60度以上の短辺	2m
その他の道路		道路管理者との法第32条の規定に基づく協議による

- (15) (14)にかかわらず、袋路状道路にかかる省令第24条第6号に規定する街角の長さ及び配置は図3によること
ができる。

図2 街角の長さ、配置の標準図

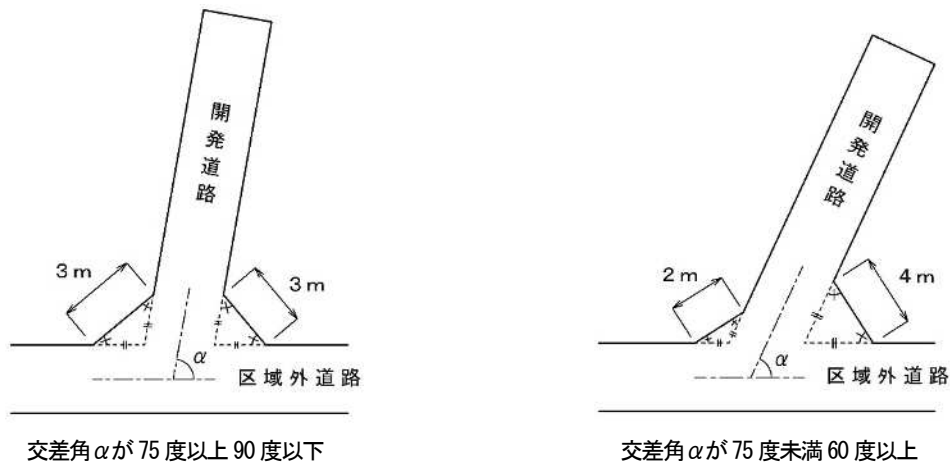
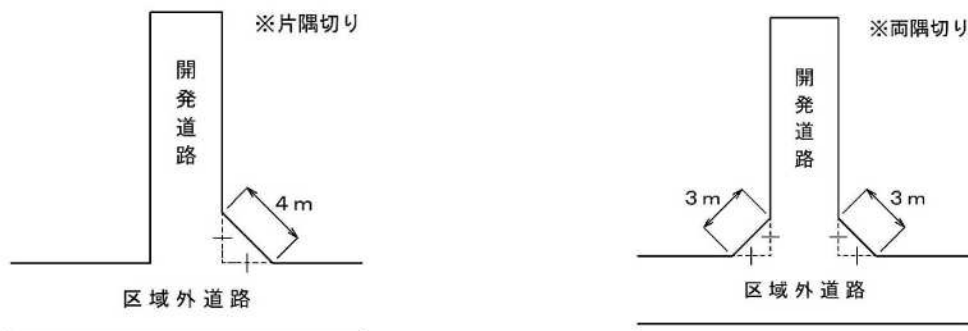


図3 袋路状道路の街角の長さ、配置



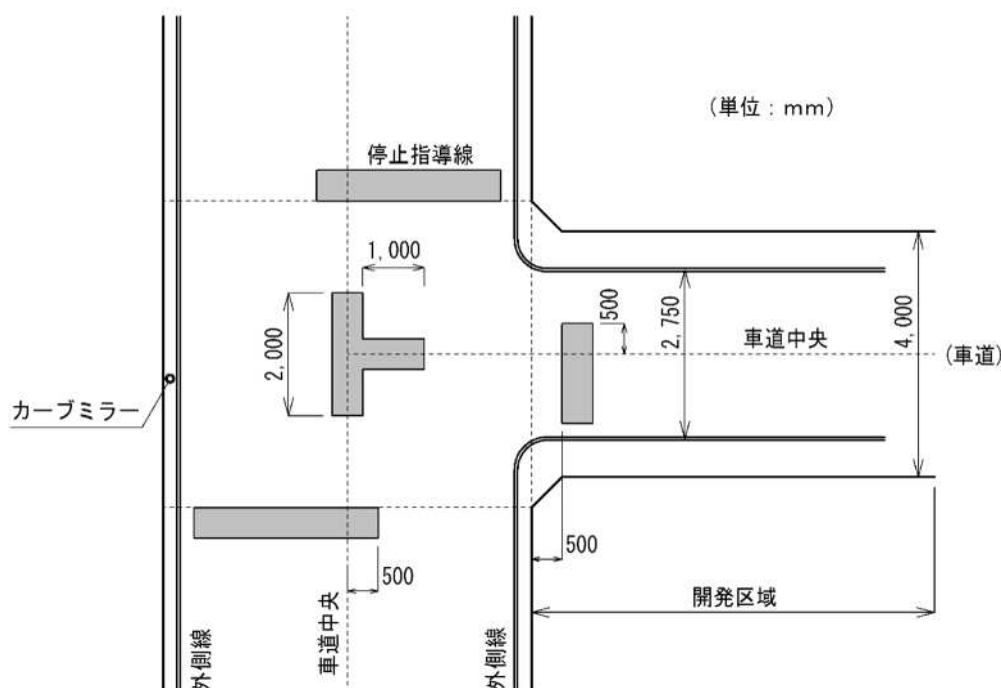
袋路状道路の面積と道路に接する敷地の面積の合計が
1,000㎡未満の場合
※開発道路幅員6m以上の場合、隅切り長を
3mとすることができる

袋路状道路の面積と道路に接する敷地の面積の合計が
3,000㎡未満の場合
※1,000㎡未満の場合も可

＜道路の構造＞

- (16) 道路は、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。(省令第24条第1号)
- (17) 開発区域内の道路の構造については、次のとおりとする。(条例第18条第9号)
- ア アスファルト舗装又はこれと同等以上の舗装をすることとし、道路の縦断勾配が6%以上となる場合は、すべり止め効果を有するものとする。こと。(規則第23条第1号)
- イ 歩道の舗装は、透水機能を有した舗装とすること。ただし、道路管理者が認めた場合にはこの限りでない。(規則第23条第2号)
- ウ 開発行為の目的が、産業立地誘導地区内において工場又は物流施設を建築するものである場合は、対象車両及び設計交通量を道路管理者との協議により定め、十分な強度を有する舗装構成とすること。(規則第23条第3号)
- エ 歩道等の舗装は、滑りにくく、できるだけ平たんな状態とし、必要に応じて視覚障がい者誘導用ブロック等の設置を考慮すること。(規則第23条第4号)
- オ 道路が、崖、水路等に接している場合又は屈曲部分で必要と認められる場合は、ガードレール、カーブミラー、照明灯、道路標識、区画線等の適当な防護施設及び安全施設を設けること。(カーブミラーの設置については、行止まり道路の場合、5宅地以上の場合の設置を標準とすること。区画線の例示については、図4のとおり)(規則第23条第5号)
- カ 開発区域内又は開発区域に接している公道並びに開発工事に関する工事をする公道にある電柱類の取り扱いについては、道路法33条の規定に基づき、次のように計画すること。
- ・ 開発区域内に新設される道路には、道路内へ電柱類を設置しないこと(規則第23条第6号)
 - ・ 開発区域に接している公道を拡張する場合の取り扱いも同様とする。
 - ・ 開発工事に関する工事をする公道にある既存の電柱類は、開発行為により、既設の電柱類が交通安全上支障があると道路管理者が判断した場合にあっては、道路外に移設すること。

図4 区画線の例示



- (18) 道路の横断勾配は、片勾配を付する場合を除き、路面の種類に応じ、次表に掲げる値を標準とする。(省令第24条第1号、規則第24条)

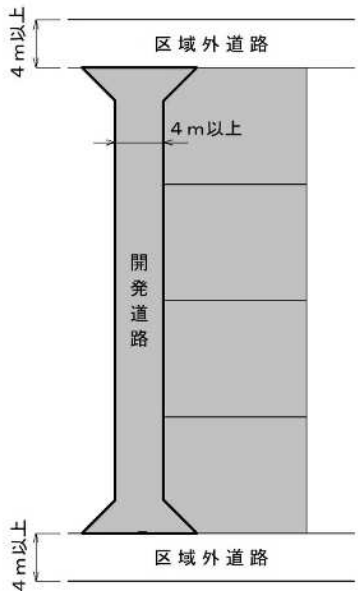
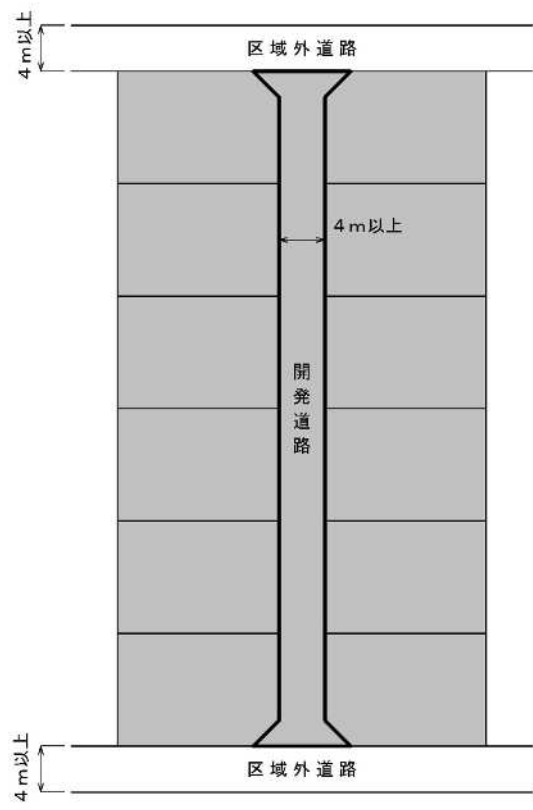
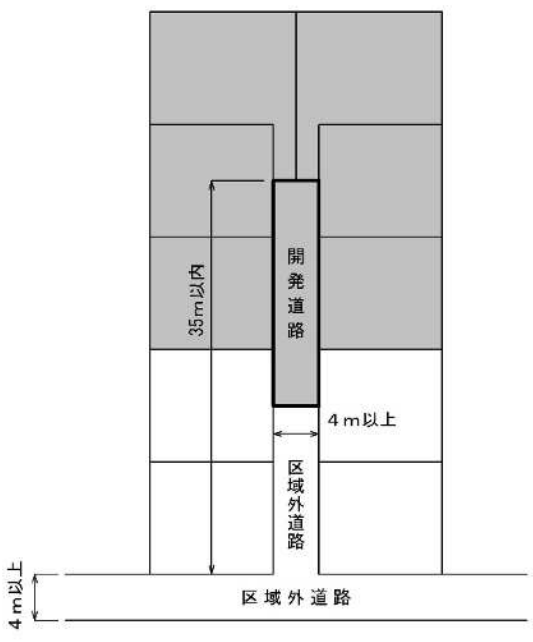
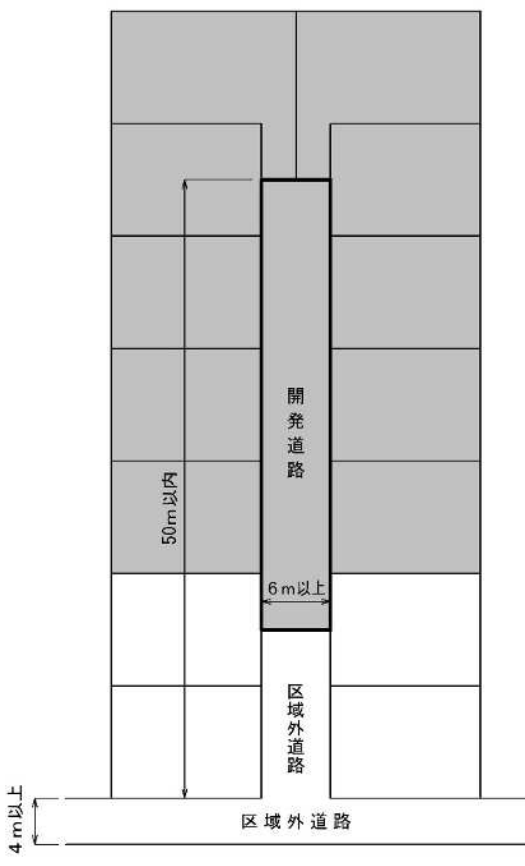
区分	路面の種類	横断勾配 (%)	
		片側1車線の場合	片側2車線の場合
車道	セメントコンクリート舗装及びアスファルトコンクリート舗装	1.5	2.0
	上記以外の路面	3.0～5.0	
歩道	透水性舗装	1.0以下	
	上記以外の路面	2.0以下	

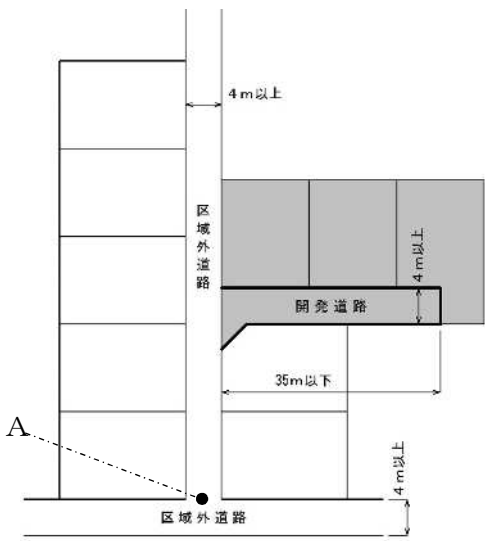
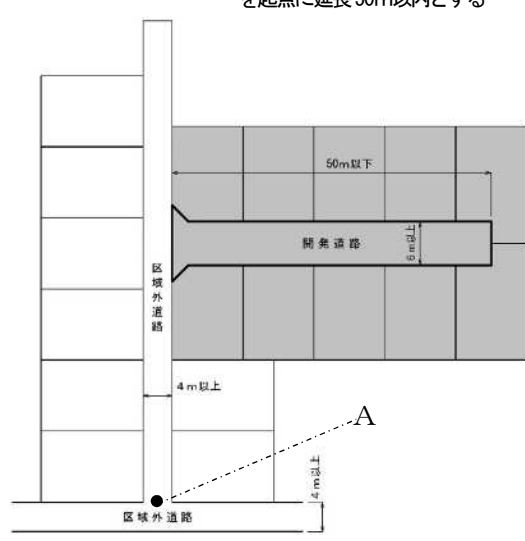
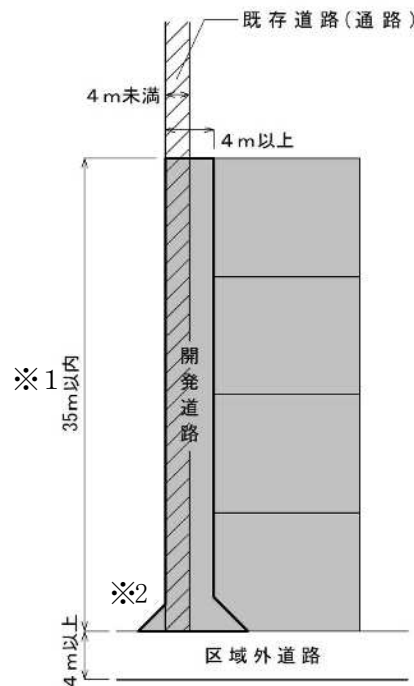
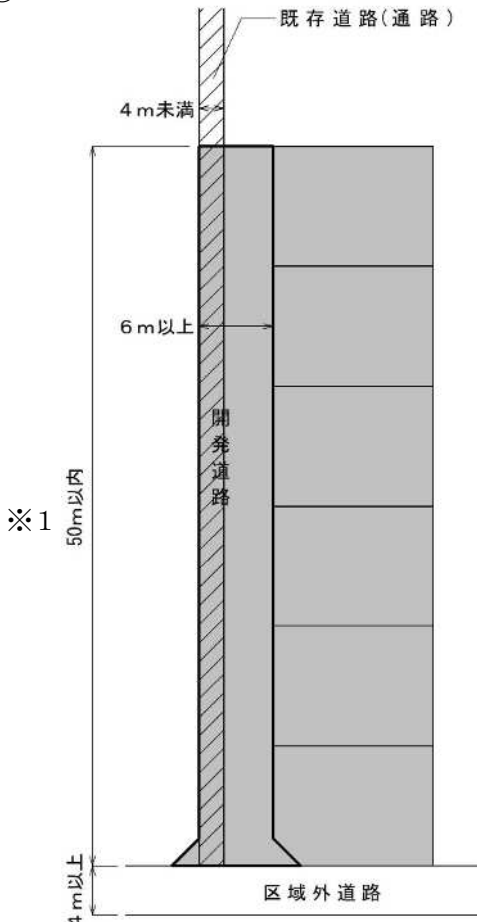
- (19) 道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他の適当な施設が設けられていること。(省令第24条第2号)
- (20) 道路の縦断勾配は、9%以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、②により12%以下とすることができる。(省令第24条第3号)
- (2) ②の道路の縦断勾配は、道路の区分に応じ、下表に掲げる規定値以下とする。ただし、地形の状況等によりやむを得ない場合は、特例値以下とすることができる。(規則第25条)

道路の種別	縦断勾配 (%)	
	規定値	特例値
主要幹線道路	5.0	8.0
幹線道路	6.0	9.0
補助幹線道路	7.0	10.0
区画道路	9.0	12.0

- (2) 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。(省令第24条第4号)
- (2) ②の「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」とは、次のいずれかをいう。この場合において、その配置については、消防活動等の際の支障とならないものとし、その構造については、蹴上げは15cm以下、路面は30cm以上とし、高さ3m以内ごとに1.5m以上の水平部分を設けることを標準とすること。(規則第26条)
- ア 袋路状道路における避難通路
- イ 公園、緑地等における遊歩道

開発区域面積 1,000 m ² 未満	開発区域面積 1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満
① ※物理的高低差により区域外道路から車両出入り不可となる場合は除く。	② ※物理的高低差により区域外道路から車両出入り不可となる場合は除く。
③	④

開発区域面積 1,000 m²未満	開発区域面積 1,000 m²以上 3,000 m²未満
⑤ 	⑥ 
⑦ 	⑧ 

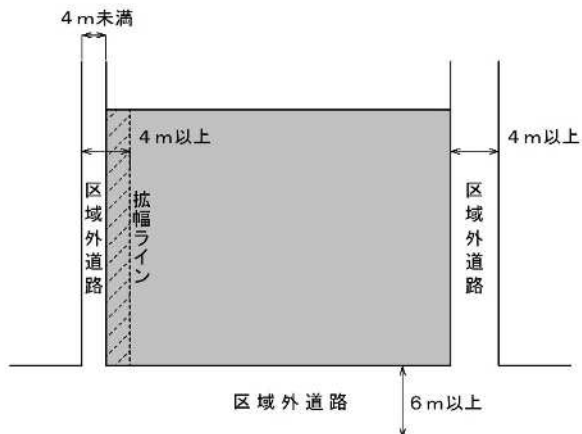
開発区域面積 1,000 m ² 未満	開発区域面積 1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満
⑨ ※行き止まりの区域外道路が開発行為により築造された場合はA点（その道路の中心線が別の区域外道路と交差する点）を起点に延長35m以内とする 	⑩ ※行き止まりの区域外道路が開発行為により築造された場合はA点（その道路の中心線が別の区域外道路と交差する点）を起点に延長50m以内とする 
⑪ 	⑫ 
※1 建築基準法上の道路とならない既存道路（いわゆる「通路」）を拡幅する開発であって、当該既存道路に市道認定がされており（認定外道路であっても、市道管理者による管理道路を含む）、かつ車両の通行上支障がなく通り抜けが可能な場合は、開発道路の延長制限はないものとする。（⑪、⑫） ※2 開発区域反対側の隅切りについては、道路管理者との協議によることができる。（⑪）	

■基準(3)エ 2以上の道路に接しているときの緩和（規則第17条第2項）

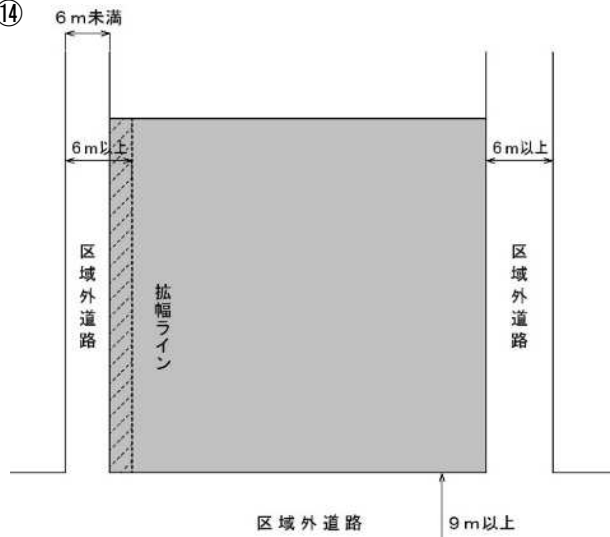
開発区域面積 3,000 m²以上 10,000 m²未満

開発区域面積 10,000 m²以上

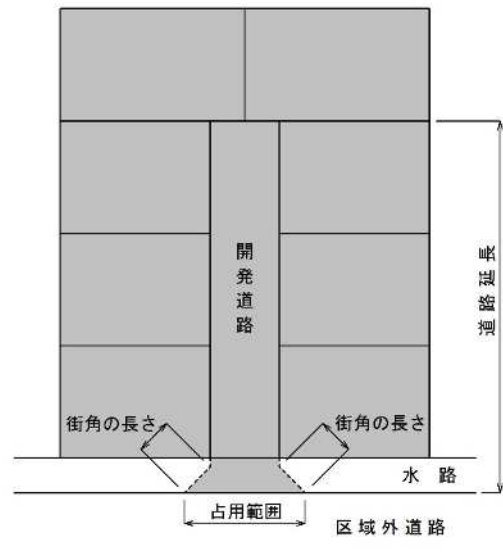
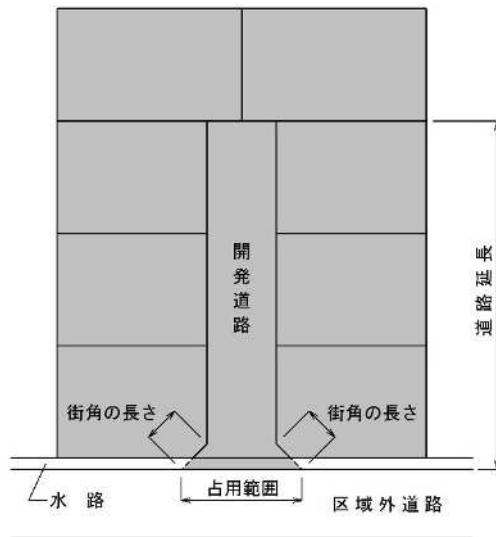
⑬



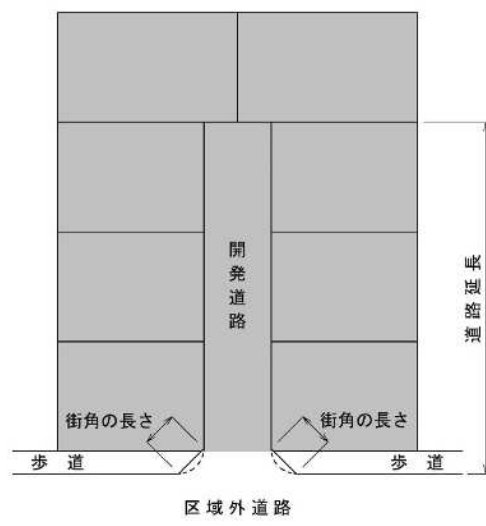
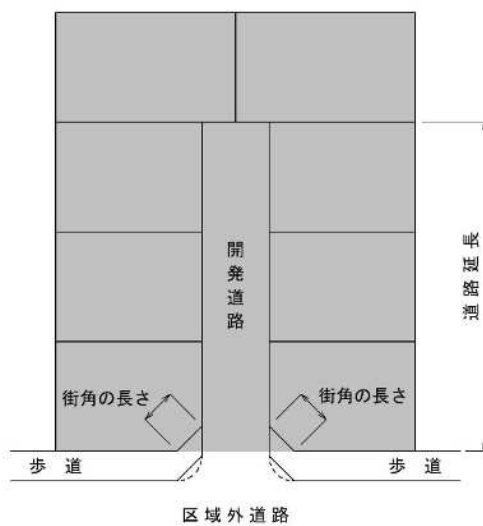
⑭



■区域外道路と開発区域の間に水路がある場合の街角の考え方



■区域外道路に歩道がある場合の街角の考え方 ※破線はマウントアップ型・セミフラット型の場合



第5 公園・緑地・広場（法第33条第1項第2号）

法第33条第1項第2号

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

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

基準

1 公園の配置（政令第25条第6号、第7号、省令第21条）

<公園の種類>

(1) 公園の種別は、次に定めるところによる。（規則第28条）

- ア 街区公園 岡崎市都市公園条例（昭和32年条例第7号）第2条の4第1号の都市公園をいう。
- イ 近隣公園 岡崎市都市公園条例第2条の4第2号の都市公園をいう。
- ウ 地区公園 岡崎市都市公園条例第2条の4第3号の都市公園をいう。

<設置すべき公園・緑地・広場の種類>

(2) 政令第25条第6号及び第7号の規定に基づき、設置すべき公園、緑地又は広場（以下、「公園等」という。）については、原則として次表によること。

開発行為の目的	設置すべき公園、緑地又は広場の種類
住宅	公園
住宅以外の建築物	公園、緑地又は広場
第一種特定工作物	公園、緑地又は広場
第二種特定工作物	公園、緑地又は広場 下記(4)の規定により、設置不要

<誘致距離>

(3) 政令第25条第6号の「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」とは、開発区域の周辺に次表の左欄に掲げる公園があつて、当該公園（市が管理するものに限る）の任意の地点から、次表の右欄に定める誘致距離を半径とする円に開発区域が包含される場合（その範囲内に主要幹線道路、河川及び崖等が存する場合で、歩行者が横断することに支障がある場合を除く。）をいう。（規則第29条）

開発区域の周辺の相当規模の公園	誘致距離
4.00ha以上の公園又は地区公園	1,000m以下
2.00ha以上の公園又は近隣公園	500m以下
300㎡以上の公園又は街区公園	250m以下

※公園は、市が管理するものに限る

<公園等を要さない場合>

(4) 政令第25条第6号の「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」とは、開発行為の目的が住宅の建築以外のものであり、開発区域における土地利用に関する計画上有効かつ十分な空地又は緑地が確保され、防災上及び避難上支障がないと認められる場合をいう。（規則第30条）

【上記(3)(4)の例外】

政令第25条第6号の規定にかかわらず、開発区域の面積が1ha以上5ha未満の開発行為にあつては、面積

が 300 m²以上の公園等を 1 箇所以上設けること。(条例第 19 条第 1 号)

<公園等の規模>

- (5) 公園の面積は、1 箇所あたり 90 m²以上とすること。
- (6) 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 %以上の公園等が設けられていること。(政令第 25 条第 6 号)
- (7) 開発区域の面積が 1 ha 以上 5ha 未満の開発行為にあつては、面積が 300 m²以上の公園等を 1 箇所以上設けること。(条例第 19 条第 1 号)
- (8) 開発区域の面積が 5ha 以上の開発行為によって設ける公園等は、以下の全てを満たすこと。(政令第 25 条第 7 号)
 - ア 開発行為の目的が住宅の建築である場合は、公園を設けること。(政令第 25 条第 7 号)
 - イ 公園等の位置は、その利用者の有効な利用が確保されるような位置とすること。(省令第 21 条。<公園の配置>も参照すること)
 - エ 開発区域内に設ける公園等の面積の合計は、開発区域の面積の 3 %以上であること。(政令第 25 条第 7 号)
 - オ 公園等の面積は、1 箇所につき 300 m²以上であること。(政令第 25 条第 7 号)
 - カ 開発区域の面積が 5ha 以上 20ha 未満の開発行為にあつては、面積が 1,000 m²以上の公園等を 1 箇所以上設けること。(省令第 21 条第 2 号)
 - キ 開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為にあつては、その面積が 1,000 m²以上の公園等を 2 箇所以上設けること。(省令第 21 条第 2 号)

【開発区域の面積に応じた公園等の面積】(まとめ)

開発区域の面積	公園等の面積
0.3ha 以上 1 ha 未満	開発区域面積の 3 %以上 (6)
1 ha 以上 5ha 未満	開発区域面積の 3 %以上でかつ 300 m ² 以上のものが 1 箇所以上 (6)(7)
5 ha 以上 20ha 未満	開発区域面積の 3 %以上でかつ 1 箇所につき 300 m ² 以上 (うち 1,000 m ² 以上のものが 1 箇所以上) (8)エオカ
20ha 以上	開発区域面積の 3 %以上でかつ 1 箇所につき 300 m ² 以上 (うち 1,000 m ² 以上のものが 2 箇所以上) (8)エオキ

<公園の配置>

- (9) 省令第 21 条の「利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園」について、次に定めるところによる。(5ha 以上の開発行為に適用、規則第 31 条)
 - ア 1,000 m²以上の公園は、2 辺以上が道路に接していること
 - イ 2,500 m²以上の公園は原則として宅地に接しないこと。
 - ウ 街区公園及び 500 m²未満の面積の公園は、幹線道路に面しないように配置すること。
 - エ 近隣公園は、幹線道路に面する計画であること。
 - オ 公園配置は、(3)の誘致距離に準じること。
- (10) 公園の配置にあたっては、次に定める事項に留意すること。
 - ア 高圧線の下には、公園を配置しないこと。
 - イ 小規模な公園は、高層建築物の影とならないよう、また冬季の防風を考慮した計画とすること。
 - ウ 中央施設、店舗用地に隣接してプレイロット、広場等を配置するよう考慮すること。
 - エ 公園の配置にあつては、できるだけ開発区域の中央とするよう考慮すること。
 - オ 5ha 未満の開発行為にあつても、(9)の事項を順守すること。

2 公園の整備基準（省令第25条）

- (1) 面積が1,000㎡以上の公園にあつては、2以上の出入口が配置されていること。（省令第25条第1号）
- (2) 公園の出入口は2箇所以上とすること。（規則第32条第3号）
- (3) 公園の出入口うち少なくとも1箇所の幅員は、2.5m以上とすること。この場合において、車が進入しないよう柵を設けること。（規則第32条第4号）
- (4) 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへいの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。（省令第25条第2号）
- (5) 公園が幹線道路、鉄道、水路等に接する場合は、利用者の安全を図るために、柵、フェンス、植樹帯等を設けること。（条例第19条第2号、規則第32条第1号）
- (6) 公園が宅地に接する場合にあつては、公園の機能に応じた植樹帯を設け、宅地の生活環境の保全のための措置を講じること。（規則第32条第2号）
- (7) 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。（省令第25条第3号）
- (8) 街区公園及び500㎡未満の面積の公園は、その面積の7割以上が平坦地であること。公園内に平坦でない部分がある場合は、その部分の平均勾配は、15度程度とすること。ただし、斜面を利用して滑り台等の遊戯施設を有効に配置できる場合は、この限りでない。（規則第33条）
- (9) 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。（省令第25条第4号）
- (10) (9)の「雨水等を有効に排出するための適当な施設」とは、次のとおりであること。（規則第34条）
 - ア 公園の排水施設は、5年確率の計画降雨量を有効に排出できる施設を設けること。
 - イ 運動に供する部分の表土は、雨水を排水し易い土質とすること。

3 緑地・回復緑地

既存の緑地の保全に関する事項は、「第13 樹木及び表土の保全等」を適用する。

- (1) 回復緑地の地形は、既存の緑地を保存する場合を除き、その勾配は25度以下とすること。
- (2) 回復緑地、公園等において、樹木を植栽することとなる土地の表面は、草木の生育が促進される土質とすること。
- (3) 緑地は、原則として植栽すること。植栽密度は、高木（成長樹高が概ね10m以上になるもの）の場合、1本/10㎡以上、低木（成長樹高が概ね5mまでのもの）の場合、3本/10㎡以上とすること。
- (4) (3)の規定にかかわらず、緑地の特性に応じて広場のための地形に変化を持たせた芝生、ゴルフコースのフェアウェイ等の場合は芝付けのみとすることができる。（植栽密度が基準以下でも可）
- (5) 植樹の選定にあたっては開発区域周辺に植生しているもの（在来種）と同種のものが望ましい。

4 緑道

緑道を設置する場合は、幅員を2.5m以上4m未満とすること。

第6 消防水利（法第33条第1項第2号）

法第33条第1項第2号

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

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

（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。

- 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。

基準

- (1) 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。（政令第25条第8号）
- (2) 法第33条第1項第2号の消防水利の設置に係る基準は、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よるほか、消防長が別に定める。（条例第20条）

解説

消防水利は、条例第20条の規定によって、法第33条第1項第2号に位置づけられたため、開発行為の目的が自己居住用以外での開発行為、すなわち、自己業務用とその他（自己用外）の開発行為に法的義務として適用されることが明示されています。

第7 排水施設（法第33条第1項第3号）

法第33条第1項第3号

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

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

基準

1 排水施設の設計方針（政令第26条、省令第22条）

- (1) 開発区域内の排水施設は、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出することができるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。（政令第26条第1号）
- (2) (1)の排水施設の管渠の勾配及び断面積は、5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は付随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排出することができるように定めなければならない。（省令第22条第1項）
- (3) 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。（政令第26条第2号）
- (4) 雨水（処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として、暗渠によって排出することができるように定められていること。（政令第26条第3号）
- (5) 公共下水道計画又は河川その他水路等に関する計画のある地域においては、開発区域を含む集水区域全体の流量を勘案して、当該計画に適合した設計とすること。ただし、当該計画に係る施設の管理者の承認又は同意等を得て、下流の排水施設の整備等を行うときは、この限りでない。（条例第21条第1号）
- (6) 排水施設は、分流式とすること。ただし、公共下水道事業の管理者がやむを得ないと認める場合は、この限りでない。（条例第21条第2号）

2 排水施設の設計（省令第22条）

- (1) 排水施設のうち、法、政令及び省令に定めのない施設の構造、設置方法等については、当該施設の管理者の定めるところによる。（条例第21条第3号）
- (2) 省令第22条第1項に定める排水施設の管渠の勾配及び断面積の設計につき、必要な降雨強度、計画雨水量、計画汚水量、排水路の流量の計算方法、管渠の設計流速については、次に定めるところによる。（規則第35条）

【降雨強度】

降雨強度は、次式により算定すること。

$$I_r = a / t + b$$

I_r ： r 年確立の降雨強度(mm/時間) 1ha未満の場合は120mm/時間としてよい

a ， b ：定数

t ：流達時間(分) $t = t_1 + t_2$ (分)

t_1 ：流入時間(7分を標準とする)

t_2 ：流下時間(分)

※超過確率（5年確率式） $I_5 = 4600 / t + 29$

【流入時間】

流入時間は、雨水が最小排水区的最遠隔地から管渠に流入する時間で、距離・勾配・粗度係数により変化するため、理論式での算定が好ましいが、次の数値が慣用されており、7分を標準とする。

人口密度が大きい地区	5分
人口密度が小さい地区	10分
幹線	5分
枝線	7～10分
平均	7分

【流下時間】

流入地点から当該地点までの距離を流量に応じた流速で割って求めるもので、区間毎の距離と計画流量に対する流速から求めた区間毎の流下時間を合計して求める。

仮想の管渠配置と管径等を勘案するためには、平均流速は最大3m/秒、最少0.8m/秒の範囲になるようにし、管理・施行の観点から下流ほど勾配を緩く、流速を速く、掃流力を大きくするよう配慮すること。

【計画雨水量】

計画雨水量は、次式により算定すること。

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

Q ：計画雨水量(m^3 /秒)

C ：流出係数(0.7を標準とする)

I ：降雨強度(ミリメートル/時)

A ：流域面積(ha)

※ 流出係数は、降雨量から蒸発、浸透、河川等の水路による流出により地表水とにならない水量を除外したもので、降雨量の内排水施設が排除すべき水量を算定することができる。

※ 排水施設の計画は、流域単位で考えるものであるから、開発区域の地形等の状況により、開発区域外の部分も含めて排水計画を考えなければならないため、対象を流域面積とする。

【流出係数】

次表を標準とし、排水区域全体を加重平均し求める。ただし、加重平均によらない場合は、0.7を標準とする。地形	流出係数	地形	流出係数
屋根	0.90	空間・空き地	0.20
道路	0.85	公園・芝生・広場	0.25
その他の不透面	0.80	勾配の急な山地	0.50
水路・田面	1.00	勾配の緩い山地	0.30

【排水路の流量】

排水路の流量は、次式により算定すること。

$$Q = A \times V$$

$$V = \frac{1}{n} \times R^{2/3} \times I^{1/2} \quad (\text{マンニングの公式})$$

Q：流量（m³/秒）

A：流水の断面積（m²）

V：流速（メートル/秒）

n：粗度係数

R：径深（メートル）（=A/P）

P：流水の潤辺長（メートル）

I：勾配（分数または少数）

※ 粗度係数は工場製品及び現場打ち鉄筋コンクリート管渠の場合は、0.013、硬質塩化ビニール管及び強化プラスチック複合管の場合は0.010を標準とする。

※ 排水路の断面積は、円形管の場合は満流、矩形渠は水深を9割、その他の場合は水深を8割として断面を考える。

【管渠の設計流速】

排水管渠の設計流速は、次表を標準とする。

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

【計画汚水量】

計画汚水量は、次式により算定すること。

$$\text{計画汚水量} = \text{計画人口} \times 1 \text{人} 1 \text{日最大汚水量}$$

1人1日最大汚水量：商業地域＝930 リットル/人日

準工業地域＝840 リットル/人日

住居地域＝740 リットル/人日

工業地域＝690 リットル/人日

市街化調整区域＝600 リットル/人日

※ ただし、事業用排水や営業用汚水量は事業形態別に算定すること

3 排水施設の構造（省令第26条）

- (1) 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。（省令第26条第1号）
- (2) 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してすることができる。（省令第26条第2号）
- (3) (2)の「耐水性の材料」については、ヒューム管又は硬質塩化ビニール管を原則とし、管理者が承諾した場合には、ダクタイル鋳鉄管、強化プラスチック複合管、ポリエチレン管その他これに準じる材質のものとしてすることができる。（規則第36条）
- (4) 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。（省令第26条第3号）
- (5) 管渠（いわゆる本管）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であること。公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあっては、その内径又は内法幅が、20 cm以上であること。（省令第26条第4号）
- (6) 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。（省令第26条第5号）
 - 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
- (7) ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべきます又はマンホールにあっては、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。（省令第26条第6号）
- (8) ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべきますにあっては深さが15 cm以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあっ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。（省令第26条第7号）
- (9) 前号までの規定に関わらず、当該施設の管理者の定める規定が別にある場合は、その定めるところによる。
 - ・「下水道施設チェックシート」
 - ・「公共桝及び取付管設置基準」
 - ・「行き止まり道路への下水道管渠の布設について」

4 調整池（政令第26条第2号）

- (1) 政令第26条第2号の規定により、開発区域の面積が5ヘクタール以上である場合は、規則で定める容量を確保した調整池を設けること。（条例第21条第4号、規則第37条）

調整池に必要な容量は次式により算出すること。ただし、土地の形質の変更の内容から、開発区域外へ排出される排水量が現況から増加することがないものであって、排水先の下流に影響が生じないものについては、別途市長との協議により算出した容量とすることができる。

$$V = 600A$$

V：貯水容量(m³)

A：開発区域面積(ha)

- (2) 開発区域の面積が5ha以上であるときは、原則として沈砂池を設けること。この場合の流入砂の貯砂量は50 m³/haを標準とする。
- (3) 開発区域の面積が1ha以上である場合は、原則として工事中の土砂の流下を防止するための沈砂池を設けること。この場合の沈砂池の貯砂量は、工事期間に応じて、1年間で1haにつき300 m³を標準とすること。

第8 給水施設（法第33条第1項第4号）

法第33条第1項第4号

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、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。

基準

- (1) 計画給水量は次に示す数値を標準とすること。（規則第38条）

区分	給水量
1人1日平均給水量	200 リットル
1人1日最大給水量	300 リットル
時間最大給水量（1人1日に換算）	540 リットル

- (2) 給水施設に係る詳細は、次に定めるところによること。（規則第39条）

- ア 給水施設は、給水する水道事業者の施設基準、岡崎市が定める水道条例などの関係規定に基づき設計、施工とすること。
- イ 送水施設の計画送水量は、計画1日最大給水量を基準とすること。
- ウ 配水池の有効容量は、計画1日最大給水量の2分の1と別に定める容量の消火用水量との合計を標準とすること。ただし水道以外に消防水利が確保されている場合は、水道事業者等関係機関と協議のうえ、有効容量を減じる等ことができる。
- エ 配水管の計画給水量は、平時に対して時間最大給水量、火災時に対しては、計画1日最大給水量と消火水量との合計とすること。
- オ 配水管の最小動水圧は1.5 kg/cm²であること。ただし火災時における火点付近では、正圧であればよい。
- カ 管路のあらゆる地点について、その有効水圧が平時、火災時のいずれに対しても所定の動水圧を超え、かつ、給水区域内における水圧の分布ができるだけ均等となるようにすること。
- キ 平時、火災時のそれぞれについて水理計算を行い、有効水圧がそれぞれ所定の動水圧を超えるよう管径を計算し、管径の大きい方を採用すること。
- ク 配水管は行き止まりを避け、網目式に配置すること。やむを得ず行き止まり管となるときは、その末端に排水栓を設けること。
- ケ 給水区域が系統を異にする2以上の給水区域からなっている場合は、それらの境界付近の配水支管を相互に接続し、可能な場合には本管相互も接続すること。
- コ 管の埋設深さについては、道路管理者との協議によること。

第9 地区計画（法第33条第1項第5号）

法第33条第1項第5号

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

- イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第12条の5第5項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画
- ロ 防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画
- ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画
- 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

第10 公益的施設（法第33条第1項第6号）

法第33条第1項第6号

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

政令第27条

主として住宅の建築の用に供する目的で行なう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。

基準

ゴミステーションの設置については、地域住民、管理者となるものと十分協議すること。

第 11 造成工事（法第 33 条第 1 項第 7 号）

法第 33 条第 1 項第 7 号

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

上欄	中欄	下欄
宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）第 10 条第 1 項の宅地造成等工事規制区域	開発行為に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第 13 条の規定に適合するものであること。
宅地造成及び特定盛土等規制法第 26 条第 1 項の特定盛土等規制区域	開発行為（宅地造成及び特定盛土等規制法第 30 条第 1 項の政令で定める規模（同法第 32 条の条例が定められているときは、当該条例で定める規模）のものに限る。）に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第 31 条の規定に適合するものであること。
津波防災地域づくりに関する法律第 72 条第 1 項の津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第 73 条第 1 項に規定する特定開発行為（同条第 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。

基準

- (1) 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内の土地であるときは、当該土地における開発行為に関する工事の計画が、宅地造成及び特定盛土等規制法第 13 条の規定に適合していること。開発区域内の土地の全部又は一部が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内の土地で、開発行為（宅地造成及び特定盛土等規制法第 30 条第 1 項の政令で定める規模（同法第 32 条の条例が定められているときは、当該条例で定める規模）のものに限る。）に関する工事をするときは、当該土地における開発行為に関する工事の計画が、宅地造成及び特定盛土等規制法第 31 条の規定に適合していること。（法第 33 条第 1 項第 7 号）
- (2) 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。（政令第 28 条第 1 号）
- (3) 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。（政令第 28 条第 2 号、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 7 条第 2 項第 1 号）
- (4) 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。（政令第 28 条第 3 号、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 7 条第 2 項第 3 号）
- (5) 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね 30 cm 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。（政令第 28 条第 4 号、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 7 条第 1 項第 1 号）
- (6) 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。（政令第 28 条第 5 号、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 7 条第 1 項第 2 号）
- (7) 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、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。（政令第 28 条第 6 号、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 15 条第 1 項）

- (8) 政令第 28 条第 6 号及び省令第 23 条の擁壁の構造については、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和 37 年政令第 16 号）第 8 条第 1 項第 2 号の規定を準用する。（規則第 40 条）

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令

（擁壁の設置に関する技術的基準）

第 8 条

- 二 前号(政令第 8 条第 1 項第 1 号)の擁壁は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造又は間知石練積み造その他の練積み造のものとする。

- (9) 切土をした土地の部分に生ずる高さが 2 m をこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが 1 m をこえるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが 2 m 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。（図 5 参照）

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、次のいずれかに該当するもののがけ面については、この限りでない。（省令第 23 条第 1 項、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 8 条第 1 項第 1 号イ）

ア 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

イ 土質が前号の表の左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ同表の右欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離 5 m 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。

- (10) 「がけ」とは、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 1 条第 1 項の「崖」をいう。

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令

（定義等）

第 1 条

この政令において、「崖」とは地表面が水平面に対し 30 度を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいい、「崖面」とはその地表面をいう。

- (11) 擁壁の構造等については、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 9 条から第 11 条まで及び第 17 条の規定を準用する。（条例第 23 条第 1 号）
- (12) (9)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。（省令第 23 条第 2 項、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 8 条第 2 項）
- (13) (9)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。（省令第 23 条第 3 項、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 8 条第 1 項第 1 号ロ）
- (14) 開発行為によって生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によって風化その他の侵食に対して保護しなければならない。（省令第 23 条第 4 項、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 15 条第 1 項）
- (15) 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、(16)で定める排水施設が設置されていること。（政令第 28 条第 7 号、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 16 条第 1 項）
- (16) (15)で定める排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設とする。（省令第 22 条第 2 項、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 16 条第 1 項第 3 号）
- (17) (9)の擁壁については、次に定めるところによらなければならない。（省令第 27 条第 1 項、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 9 条第 1 項）

ア 擁壁の構造は、構造計算、実験等によって次のいずれにも該当することが確かめられたものであること。

- 一 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。

- 二 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。
 - 三 土圧等によって擁壁の基礎がすべらないこと。
 - 四 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。
- イ 擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜き穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜き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つては、この限りでない。
- (18) (17)イの水抜き穴の配置等については、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第12条の規定を準用する。(規則第41条)
- (19) 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を超えるものについては、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第142条(同令第7章の8の準用に関する部分を除く。)の規定を準用する。(省令第27条第2項、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第13条)
- (20) 河川、水路、側溝又は別の擁壁に隣接する擁壁の離隔、擁壁の前面の根入れの深さ等については、図6、図7で定めるところによること。(条例第23条第2号、規則第42条)
- (2) 擁壁の前面が斜面である場合の根入れ深さ、見かけ高さについては、図8によること。
 - (2) 擁壁の背面に斜面がある場合の擁壁の設計上の高さについては、図9によること。
 - (2) その他の事項は、平成19年3月28日国都開第27号「宅地防災マニュアル」(国土交通省)及び「宅地防災マニュアルの解説」によること。

図5 義務擁壁・任意擁壁の考え方

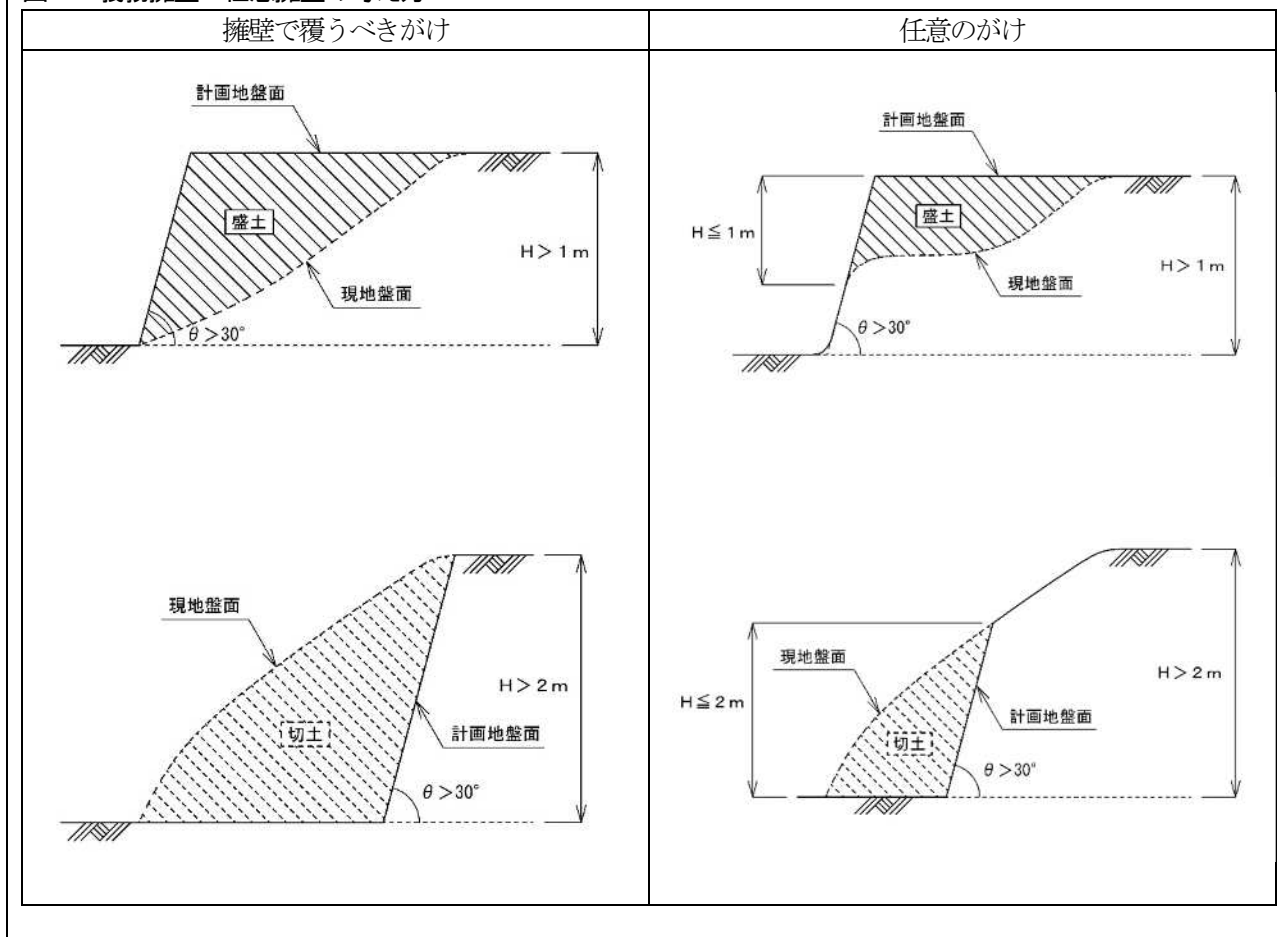


図6 河川、水路に隣接して擁壁を設置する場合の根入れ深さ等（いずれかによること）

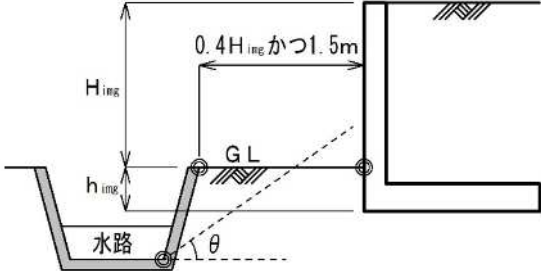
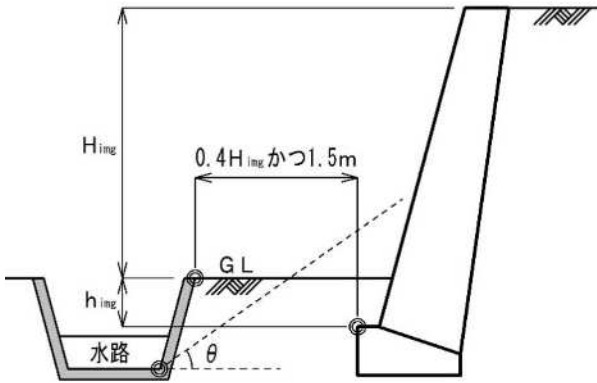
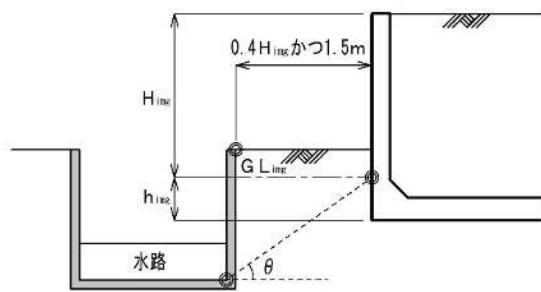
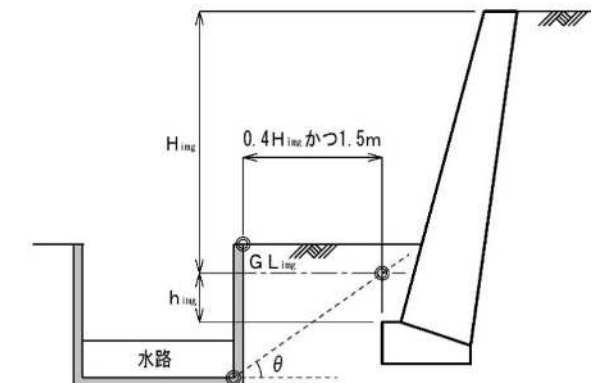
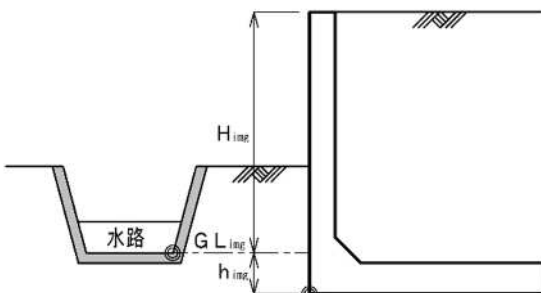
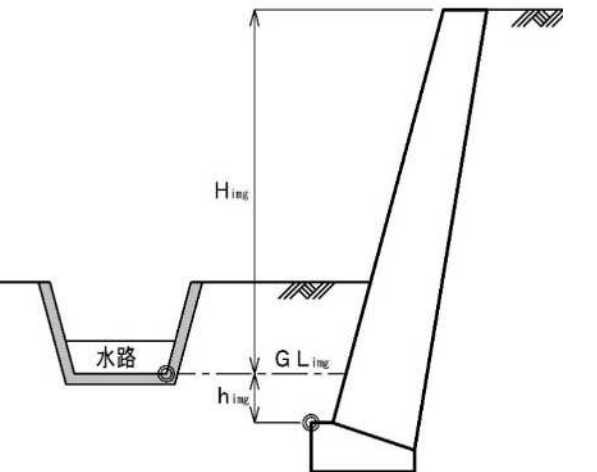
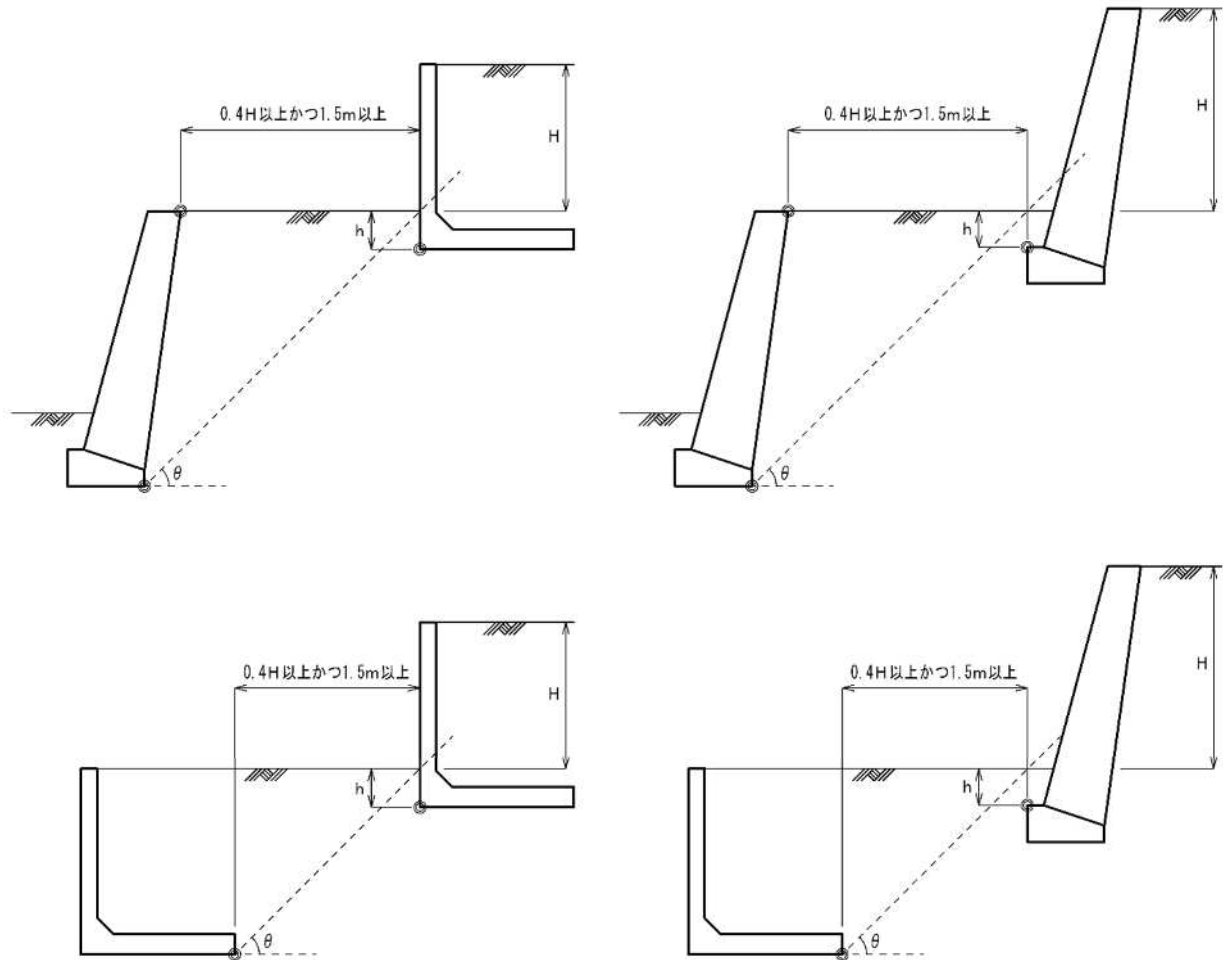
L型擁壁の場合	間知石等練積造擁壁の場合
	
	
	
θ : 土質に応じた角度 (⑨)アの表 擁壁を要しない勾配の上限 GL_{img} : 設計上の仮想地盤面 H_{img} : 設計上の擁壁の見かけ高さ h_{img} : 設計上の擁壁の根入れ深さ	

図7 別の擁壁に隣接する擁壁の離隔（いずれかによること。ただし、下段の擁壁の安全性が確認された場合に限る）



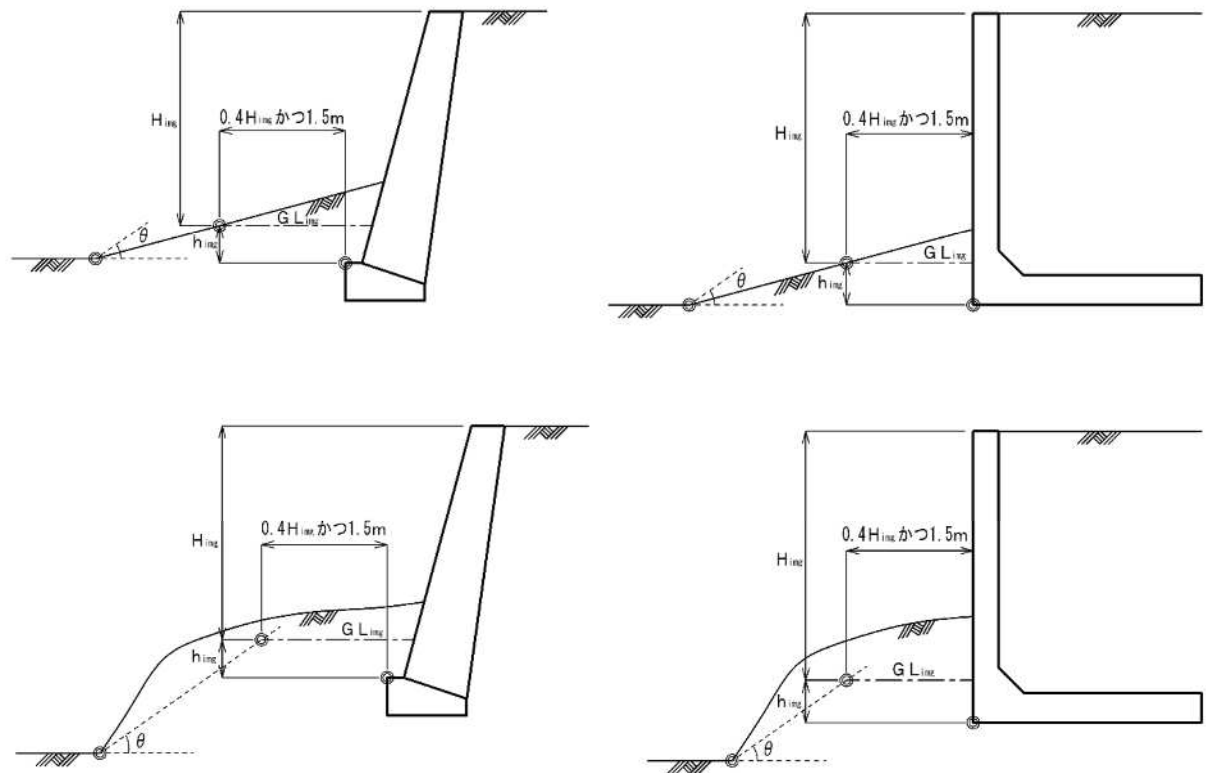
θ : 土質に応じた角度 ((9)アの表 擁壁を要しない勾配の上限)

GL : 設計上の仮想地盤面

H : 設計上の擁壁の見かけ高さ

h : 設計上の擁壁の根入れ深さ

図8 擁壁の前面が斜面である場合の根入れ深さ、見かけ高さ



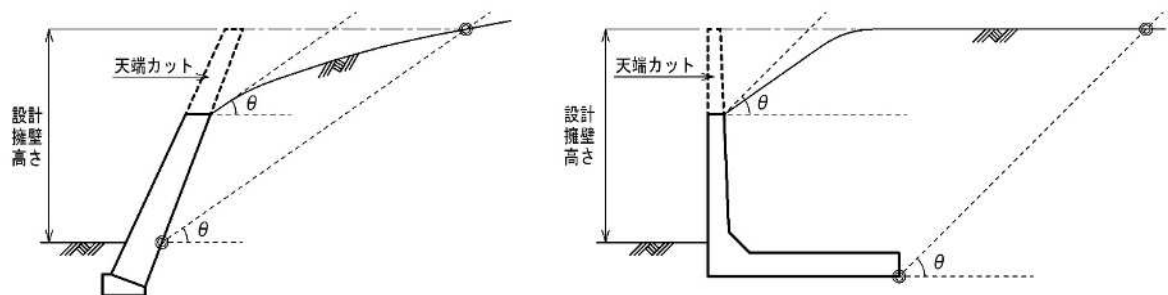
θ : 土質に応じた角度 ((9)アの表 擁壁を要しない勾配の上限)

GL_{img} : 設計上の仮想地盤面

H_{img} : 設計上の擁壁の見かけ高さ

h_{img} : 設計上の擁壁の根入れ深さ

図9 擁壁の背面に斜面がある場合の擁壁の設計上の高さ



θ : 土質に応じた角度 ((9)アの表 擁壁を要しない勾配の上限)

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令

(鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造)

第9条 前条の規定による鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造は、構造計算によつて次の各号のいずれにも該当することを確かめたものでなければならない。

- 一 土圧、水圧及び自重（以下この条及び第14条第2号ロにおいて「土圧等」という。）によつて擁壁が破壊されないこと。
- 二 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。
- 三 土圧等によつて擁壁の基礎が滑らないこと。
- 四 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。

2 前項の構造計算は、次に定めるところによらなければならない。

- 一 土圧等によつ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の許容応力度を超えないことを確かめること。
- 二 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以下であることを確かめること。
- 三 土圧等による擁壁の基礎の滑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以下であることを確かめること。
- 四 土圧等によつて擁壁の地盤に生ずる応力度が当地盤の許容応力度を超えないことを確かめること。ただし、基礎ぐいを用いた場合においては、土圧等によつて基礎ぐいに生ずる応力が基礎ぐいの許容支持力を超えないことを確かめること。

3 前項の構造計算に必要な数値は、次に定めるところによらなければならない。

- 一 土圧等については、実況に応じて計算された数値。ただし、盛土の場合の土圧については、盛土の土質に応じ別表第二の単位体積重量及び土圧係数を用いて計算された数値を用いることができる。
- 二 鋼材、コンクリート及び地盤の許容応力度並びに基礎ぐいの許容支持力については、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第90条（表一を除く。）、第91条、第93条及び第94条中長期に生ずる力に対する許容応力度及び許容支持力に関する部分の例により計算された数値
- 三 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については、実況に応じて計算された数値。ただし、その地盤の土質に応じ別表第三の摩擦係数を用いて計算された数値を用いることができる。

(練積み造の擁壁の構造)

第10条 第8条第1項第2号の間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は、次に定めるところによらなければならない。

- 一 擁壁の勾配、高さ及び下端部分の厚さ（第1条第4項に規定する擁壁の前面の下端以下の擁壁の部分の厚さをいう。別表第四において同じ。）が、崖の土質に応じ別表第四に定める基準に適合し、かつ、擁壁の上端の厚さが、擁壁の設置される地盤の土質が、同表上欄の第一種又は第二種に該当するものであるときは40cm以上、その他のものであるときは70cm以上であること。
- 二 石材その他の組積材は、控え長さを30cm以上とし、コンクリートを用いて一体の擁壁とし、かつ、その背面に栗石、砂利又は砂利混じり砂で有効に裏込めすること。
- 三 前2号に定めるところによつても、崖の状況等によりはらみ出しその他の破壊のおそれがあるときは、適当な間隔に鉄筋コンクリート造の控え壁を設ける等必要な措置を講ずること。
- 四 擁壁を岩盤に接着して設置する場合を除き、擁壁の前面の根入れの深さは、擁壁の設置される地盤の土質が、別表第四上欄の第一種又は第二種に該当するものであるときは擁壁の高さの100分の15（その値が35cmに満たないときは、35cm）以上、その他のものであるときは擁壁の高さの100分の20（その値が45cmに満たないときは、45cm）以上とし、かつ、擁壁には、一体の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造で、擁壁の滑り及び沈下に対して安全である基礎を設けること。

(設置しなければならない擁壁についての建築基準法施行令の準用)

第11条 第8条第1項第1号の規定により設置される擁壁については、建築基準法施行令第36条の3から第39条まで、第52条（第3項を除く。）、第72条から第75条まで及び第79条の規定を準用する。

(特殊の材料又は構法による擁壁)

第17条 構造材料又は構造方法が第8条第1項第2号及び第9条から第12条までの規定によらない擁壁で、国土交通大臣がこれらの規定による擁壁と同等以上の効力があると認めるものについては、これらの規定は、適用しない。

別表第二（第9条、第35条関係）

土質	単位体積重量（1 m ³ につき）	土圧係数
砂利又は砂	1.8 t	0.35
砂質土	1.7 t	0.40
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土	1.6 t	0.50

別表第三（第7条、第35条関係）

土質	摩擦係数
岩、岩屑、砂利又は砂	0.5
砂質土	0.4
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土（擁壁の基礎底面から少なくとも15 cmまでの深さの土を砂利又は砂に置き換えた場合に限る。）	0.3

別表第四（第 10 条関係）

土質		擁壁		
		勾配	高さ	下端部分の厚さ
第一種	岩、岩屑、砂利又は砂利混じり砂	70 度を超え 75 度以下	2 m以下	40 cm以上
			2 mを超え 3 m以下	50 cm以上
		65 度を超え 70 度以下	2 m以下	40 cm以上
			2 mを超え 3 m以下	45 cm以上
			3 mを超え 4 m以下	50 cm以上
		65 度以下	3 m以下	40 cm以上
			3 mを超え 4 m以下	45 cm以上
			4 mを超え 5 m以下	60 cm以上
第二種	真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	70 度を超え 75 度以下	2 m以下	50 cm以上
			2 mを超え 3 m以下	70 cm以上
		65 度を超え 70 度以下	2 m以下	45 cm以上
			2 mを超え 3 m以下	60 cm以上
			3 mを超え 4 m以下	75 cm以上
		65 度以下	2 m以下	40 cm以上
			2 mを超え 3 m以下	50 cm以上
			3 mを超え 4 m以下	65 cm以上
第三種	その他の土質	70 度を超え 75 度以下	2 m以下	85 cm以上
			2 mを超え 3 m以下	90 cm以上
		65 度を超え 70 度以下	2 m以下	75 cm以上
			2 mを超え 3 m以下	85 cm以上
			3 mを超え 4 m以下	105 cm以上
		65 度以下	2 m以下	70 cm以上
			2 mを超え 3 m以下	80 cm以上
			3 mを超え 4 m以下	95 cm以上
			4 mを超え 5 m以下	120 cm以上

参考 建築基準法

(擁壁)

第142条 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条第1項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7章の8[工事現場の危害の防止](第136条の6[建て方]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[構造設計の原則]、第37条[構造部材の耐久]、第38条[構造部材の耐久]、第39条第1項及び第2項[屋根ふき材等]、第51条第1項[組構造適用の範囲]、第62条[構造耐力上主要な部分等のささえ]、第71条第1項[鉄筋コンクリート造適用の範囲]、第72条[コンクリートの材料]、第73条第1項[鉄筋の継手及び定着]、第74条[コンクリートの強度]、第75条[コンクリートの養生]、第79条[鉄筋のかぶり厚さ]、第80条[無筋コンクリート造に対する第4節「組積造」及び第6節「鉄筋コンクリート造」の規定の準用](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[構造方法に関する補則]並びに第7章の8(第136条の6[建て方]を除く。)[工事現場の危害の防止]の規定を準用する。

(構造耐力)

第20条 建築物は、自重、積載荷重、積雪荷重、風圧、土圧及び水圧並びに地震その他の震動及び衝撃に対して安全な構造のものとして、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める基準に適合するものでなければならない。

(構造設計の原則)

第36条の3【令142・宅造令11】 建築物の構造設計に当たつては、その用途、規模及び構造の種類並びに土地の状況に応じて柱、はり、床、壁等を有効に配置して、建築物全体が、これに作用する自重、積載荷重、積雪荷重、風圧、土圧及び水圧並びに地震その他の震動及び衝撃に対して、一様に構造耐力上安全であるようにすべきものとする。

2【令142・宅造令11】 構造耐力上主要な部分は、建築物に作用する水平力に耐えるように、釣合い良く配置すべきものとする。

3【令142・宅造令11】 建築物の構造耐力上主要な部分には、使用上の支障となる変形又は振動が生じないような剛性及び瞬間的破壊が生じないような靱(じん)性をもたすべきものとする。

(別の建築物とみなすことができる部分)

第36条の4【宅造令11】 法第20条第2項(法第88条第1項において準用する場合を含む。))の政令で定める部分は、建築物の二以上の部分がエキスパンションジョイントその他の相互に応力を伝えない構造方法のみで接している場合における当該建築物の部分とする。

(構造部材の耐久)

第37条【令142・宅造令11】 構造耐力上主要な部分で特に腐食、腐朽又は摩損のおそれのあるものには、腐食、腐朽若しくは摩損しにくい材料又は有効なさび止め、防錆若しくは摩損防止のための措置をした材料を使用しなければならない。

(構造部材の耐久)

第38条【令142・宅造令11】 建築物の基礎は、建築物に作用する荷重及び外力を安全に地盤に伝え、かつ、地盤の沈下又は変形に対して構造耐力上安全なものとしなければならない。

2【令142・宅造令11】 建築物には、異なる構造方法による基礎を併用してはならない。

3【令142・宅造令11】 建築物の基礎の構造は、建築物の構造、形態及び地盤の状況を考慮して国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものとしなければならない。この場合において、高さ13m又は延べ面積3,000㎡を超える建築物で、当該建築物に作用する荷重が最下階の床面積1㎡につき100kNを超えるものにあつては、基礎の底部(基礎ぐいを使用する場合にあつては、当該基礎ぐいの先端)を良好な地盤に達することとしなければならない。

4【令142・宅造令11】 前二項の規定は、建築物の基礎について国土交通大臣が定める基準に従つた構造計算によつて構造耐力上安全であることが確かめられた場合においては、適用しない。

5【令142・宅造令11】 打撃、圧力又は振動により設けられる基礎ぐいは、それを設ける際に作用する打撃力その他の外力に対して構造耐力上安全なものとしなければならない。

6【令142・宅造令11】 建築物の基礎に木ぐいを使用する場合においては、その木ぐいは、平家建の木造の建築物に使用する場合を除き、常水面下にあるようにしなければならない。

(屋根ふき材等)

第39条【令142・宅造令11】 屋根ふき材、内装材、外装材、帳壁その他これらに類する建築物の部分及び広告塔、装飾塔その他建築物の屋外に取り付けるものは、風圧並びに地震その他の震動及び衝撃によつて脱落しないようにしなければならない。

2【令142・宅造令11】 屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁の構造は、構造耐力上安全なものとして国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものとしなければならない。

3【宅造令11】 特定天井(脱落によつて重大な危害を生ずるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める天井をいう。以下同じ。))の構造は、構造耐力上安全なものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならない。

4【宅造令11】 特定天井で特に腐食、腐朽その他の劣化のおそれのあるものには、腐食、腐朽その他の劣化しにくい材料又は有効なさび止め、防錆その他の劣化防止のための措置をした材料を使用しなければならない。

(適用の範囲)

第51条【令142】 この節の規定は、れんが造、石造、コンクリートブロック造その他の組積造(補強コンクリートブロック造を除く。以下この項及び第4項において同じ。))の建築物又は組積造と木造その他の構造とを併用する建築物の組積造の構造部分に適用する。ただし、高さ13m以下であり、かつ、軒の高さが9m以下の建築物の部分で、鉄筋、鉄骨又は鉄筋コンクリートによつて補強され、かつ、国土交通大臣が定める基準に従つた構造計算によつて構造耐力上安全であることが確かめられたものについては、適用しない。

(組積造の施工)

第52条【宅造令11】 組積造に使用するれんが、石、コンクリートブロックその他の組積材は、組積するに当たつて充分に水洗いをしなければならない。

2【宅造令11】 組積材は、その目地塗面の全部にモルタルが行きわたるように組積しなければならない。

4【宅造令11】 組積材は、芋目地ができないように組積しなければならない。

(構造耐力上主要な部分等のささえ)

第62条【令142】 組積造である構造耐力上主要な部分又は構造耐力上主要な部分でない組積造の壁で高さが二メートルをこえるものは、木造の構造

部分でささえてはならない。

(適用の範囲)

第71条【令142】 この節の規定は、鉄筋コンクリート造の建築物又は鉄筋コンクリート造と鉄骨造その他の構造とを併用する建築物の鉄筋コンクリート造の構造部分に適用する。

(コンクリートの材料)

第72条【令142・宅造令11】 鉄筋コンクリート造に使用するコンクリートの材料は、次の各号に定めるところによらなければならない。

- 一 骨材、水及び混和材料は、鉄筋をさびさせ、又はコンクリートの凝結及び硬化を妨げるような酸、塩、有機物又は泥土を含まないこと。
- 二 骨材は、鉄筋相互間及び鉄筋とせき板との間を容易に通る大きさであること。
- 三 骨材は、適切な粒度及び粒形のもので、かつ、当該コンクリートに必要な強度、耐久性及び耐火性が得られるものであること。

(鉄筋の継手及び定着)

第73条【令142・宅造令11】 鉄筋の末端は、かぎ状に折り曲げて、コンクリートから抜け出ないように定着しなければならない。ただし、次の各号に掲げる部分以外の部分に使用する異形鉄筋にあつては、その末端を折り曲げないことができる。

- 一 柱及びはり(基礎ばりを除く。)の出すみ部分
- 二 煙突

2【宅造令11】 主筋又は耐力壁の鉄筋(以下この項において「主筋等」という。)の継手の重ね長さは、継手を構造部材における引張力の最も小さい部分に設ける場合にあつては、主筋等の径(径の異なる主筋等をつなぐ場合にあつては、細い主筋等の径。以下この条において同じ。)の25倍以上とし、継手を引張り力の最も小さい部分以外の部分に設ける場合にあつては、主筋等の径の40倍以上としなければならない。ただし、国土交通大臣が定めた構造方法を用いる継手にあつては、この限りでない。

3【宅造令11】 柱に取り付けるはりの引張り鉄筋は、柱の主筋に溶接する場合を除き、柱に定着される部分の長さをその径の40倍以上としなければならない。ただし、国土交通大臣が定める基準に従った構造計算によつて構造耐力上安全であることが確かめられた場合においては、この限りでない。

4【宅造令11】 軽量骨材を使用する鉄筋コンクリート造について前二項の規定を適用する場合には、これらの項中「25倍」とあるのは「30倍」と、「40倍」とあるのは「50倍」とする。

(コンクリートの強度)

第74条【令142・宅造令11】 鉄筋コンクリート造に使用するコンクリートの強度は、次に定めるものでなければならない。

- 一 四週圧縮強度は、1㎡につき12N(軽量骨材を使用する場合においては、9N)以上であること。
- 二 設計基準強度(設計に際し採用する圧縮強度をいう。以下同じ。)との関係において国土交通大臣が安全上必要であると認めて定める基準に適合するものであること。

2【令142・宅造令11】 前項に規定するコンクリートの強度を求める場合においては、国土交通大臣が指定する強度試験によらなければならない。

3【令142・宅造令11】 コンクリートは、打上りが均質で密実になり、かつ、必要な強度が得られるようにその調合を定めなければならない。

(コンクリートの養生)

第75条【令142・宅造令11】 コンクリート打込み中及び打込み後5日間は、コンクリートの温度が二度を下らないようにし、かつ、乾燥、震動等によつてコンクリートの凝結及び硬化が妨げられないように養生しなければならない。ただし、コンクリートの凝結及び硬化を促進するための特別の措置を講ずる場合においては、この限りでない。

(鉄筋のかぶり厚さ)

第79条【令142・宅造令11】 鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さは、耐力壁以外の壁又は床にあつては2cm以上、耐力壁、柱又はおほりにあつては3cm以上、直接土に接する壁、柱、床若しくははり又は布基礎の立上り部分にあつては4cm以上、基礎(布基礎の立上り部分を除く。)にあつては捨コンクリートの部分を除いて6cm以上としなければならない。

2【令142・宅造令11】 前項の規定は、水、空気、酸又は塩による鉄筋の腐食を防止し、かつ、鉄筋とコンクリートとを有効に付着させることにより、同項に規定するかぶり厚さとした場合と同等以上の耐久性及び強度を有するものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いる部材及び国土交通大臣の認定を受けた部材については、適用しない。

(無筋コンクリート造に対する第4節及び第6節の規定の準用)

第80条 無筋コンクリート造の建築物又は無筋コンクリート造とその他の構造とを併用する建築物の無筋コンクリート造の構造部分については、この章の第4節[組積造](第52条[組積造の施工]を除く。)の規定並びに第71条[鉄筋コンクリート造の適用範囲](第79条[鉄筋のかぶり厚さ]に関する部分を除く。)、第72条[コンクリートの材料]及び第74条[コンクリートの強度]から第76条[型わく及び支柱の除去]までの規定を準用する。

(構造方法に関する補則)

第80条の2 第三節から前節までに定めるもののほか、国土交通大臣が、次の各号に掲げる建築物又は建築物の構造部分の構造方法に関し、安全上必要な技術的基準を定めた場合においては、それらの建築物又は建築物の構造部分は、その技術的基準に従つた構造としなければならない。

- 一 木造、組積造、補強コンクリートブロック造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の建築物又は建築物の構造部分で、特殊の構造方法によるもの
- 二 木造、組積造、補強コンクリートブロック造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造及び無筋コンクリート造以外の建築物又は建築物の構造部分

第12 災害危険区域等の除外（法第33条第1項第8号）

法第33条第1項第8号

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

（開発行為を行うのに適当でない区域）

政令第23条の2

法第33条第1項第8号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地崩壊危険区域（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3号において同じ。）とする。

基準

開発行為の目的が、自己の業務用又はその他（自己用外）の建築物の建築、特定工作物の建設の場合は、以下の区域を開発区域に含まないこと。（法第33条第1項第8号、政令第23条の2）

- ア 建築基準法第39条第1項の災害危険区域
- イ 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
- ウ 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
- エ 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
- オ 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

ただし、岡崎市開発行為の許可等に関する条例の規定により、各法令の許可を受けたとき、愛知県により許可を要さないものと判断されたときは、この限りではない。

（開発不適地の除外）

条例第24条 法第33条第1項第8号ただし書に規定する開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、次に定めるときをいう。

- (1) 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（建築基準法第39条第1項の災害危険区域が含まれている場合を含む。）にあっては、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第7条第1項の許可を受けたとき又は同項ただし書の規定に該当するとき。
- (2) 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にあっては、同法第18条第1項の許可を受けたとき又は同項第1号若しくは第2号の政令で定める軽微な行為に該当するとき。
- (3) 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にあっては、同法第10条第1項の許可を受けたとき又は同項ただし書の規定に該当するとき。

第 13 樹木及び表土の保全（法第 33 条第 1 項第 9 号）

法第 33 条第 1 項第 9 号

政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第 2 号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

基準

- (1) 開発区域の面積が 1 ha 以上の開発行為については、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、開発行為の目的等を勘案して、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 9 号、政令第 23 条の 3）
- (2) 開発区域の面積が 1 ha 以上の開発行為については、高さが 10m 以上の健全な樹木、または、高さが 5 m かつ面積が 300 m² 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等と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
- (3) 開発区域の面積が 1 ha 以上の開発行為については、高さが 1 m 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 m² 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。

第 14 緩衝帯（法第 33 条第 1 項第 10 号）

法第 33 条第 1 項第 10 号

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

基準

- (1) 開発区域の面積が 1 ha 以上の開発行為については、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、開発区域の規模、形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模及び配置を勘案して、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。（第 33 条第 1 項第 10 号）
- (2) 騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、4 m から 20 m までの範囲内で開発区域の規模に応じて次表の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。（政令第 28 条の 3、省令第 23 条の 3）

開発区域の面積	緑地帯その他の緩衝帯の幅員
1 ha 以上 1.5ha 未満	4 m
1.5ha 以上 5 ha 未満	5 m
5 ha 以上 15ha 未満	10m
15ha 以上 25ha 未満	15m
25ha 以上	20m

- (3) 政令第 28 条の 3 の「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」とは、工場又は物流施設の建築若しくは、第一種特定工作物の建設とする。（規則第 43 条）
- (4) 緑地帯その他の緩衝帯の構造は、次のいずれかにより、範囲を明らかにすること。（規則第 44 条）
- ア 緩衝帯の境界に縁石又は境界柵を設置すること
 - イ 緩衝帯を嵩上げし、地形に変化をつけること

第 15 広域輸送（法第 33 条第 1 項第 11 号）

法第 33 条第 1 項第 11 号

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

（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）

政令第 24 条

法第 33 条第 1 項第 11 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、40ha とする。

第 16 申請者の資力・信用（法第 33 条第 1 項第 12 号）

法第 33 条第 1 項第 12 号

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第 12 条第 1 項又は第 30 条第 1 項の許可を要するものを除く。）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。

（申請者に自己の開発行為を行うために必要な資力及び信用がなければならない開発行為の規模）

政令第 24 条の 2

法第 33 条第 1 項第 12 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、1ha とする。

第 17 工事施行者の能力（法第 33 条第 1 項第 13 号）

法第 33 条第 1 項第 13 号

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第 12 条第 1 項又は第 30 条第 1 項の許可を要するものを除く。）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。

（工事施工者に自己の開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力がなければならない開発行為の規模）

政令第 24 条の 3

法第 33 条第 1 項第 13 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1 ha とする。

第 18 相当数の同意（法第 33 条第 1 項第 14 号）

法第 33 条第 1 項第 14 号

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

基準

原則として、開発区域内の土地、建築物その他の工作物について、全ての権利者（申請者本人を除く）の同意書（手書き（署名）又は記名押印（実印））を添付すること。

土地・・・所有権、永小作権、地上権、賃借権、抵当権、根抵当権、先取特権

建築物その他の工作物・・・所有権、永小作権、地上権、賃借権、抵当権、根抵当権、先取特権

第 19 産業立地誘導地区内の工場、物流施設

(法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為)

条例第 30 条 法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為は、市街化調整区域（政令第 29 条の 9 各号に掲げる土地の区域を除く。次項において同じ。）で行われる別表左欄に掲げる目的又は予定建築物等の用途の開発行為であって、同表右欄に掲げる開発区域の面積等を超えないものとする。

2 前項に規定するもののほか、法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為は、市街化調整区域で行われる次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 予定建築物等の用途が次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 製造業として規則で定める業種に属する工場及びそれに関連する研究開発施設
 - イ 運輸業及び郵便業として規則で定める業種の用に供する物流施設
 - ウ 卸売業として規則で定める業種の用に供する物流施設

(2) 開発区域の面積が 5 ヘクタール以下であること。

(3) 開発区域の全体が土地利用基本計画において産業立地誘導地区として定められた区域内であること。

3 前項の規定に該当するものとして開発許可をする場合には、法第 41 条第 1 項の規定に基づき開発区域内において次に定める制限を付する。

- (1) 規則で定める排水調整施設が設置されていること。
- (2) 規則で定める緩衝緑地が設けられていること。
- (3) 建築物の敷地面積の最低限度は、3,000 平方メートルであること。

(開発審査会の議を経て認める開発行為等)

条例第 32 条第 1 項第 3 号 政令第 29 条の 9 各号に掲げる土地の区域における第 30 条第 2 項各号のいずれにも該当する開発行為であって、規則で定める基準を満たすもの。

条例第 32 条第 2 項 第 30 条第 3 項の規定は、前項第 3 号の規定に該当するものとして開発許可をする場合について準用する。

解説

平成 28 年 7 月に策定された「岡崎市土地利用基本計画」（都市計画課）では、市街化調整区域に「産業立地誘導地区」が配置されました。「産業立地誘導地区内の工場、物流施設」は、この上位計画を受けて、基準化されたものです。

「産業立地誘導地区内の工場、物流施設」については、条例により開発許可でのみ建設ができることとされており、建築許可で建築することはできませんので、規定の造成土量がなくとも、開発許可を受けることが必要です。

法第 33 条の技術基準の適用については、この「開発許可に適用される技術的基準」が適用されますので、道路、緑地、排水施設等については、この冊子の各項目をご確認ください。

基準

(条例第 30 条第 2 項の業種に係る部分は、別途、立地基準を参考とすること。)

開発区域には、次に掲げる施設を設けること。(条例第 30 条第 3 項、規則第 9～44 条適宜)

- (1) 事業区域の排水量が転用後において転用前より増加する場合は、排水調整施設を設置すること。なお、当該施設を設置するに当たって貯水容量を算出するための降雨量の基準は、毎時 100 ミリメートルの 2 時間分とする。
- (2) (1)の排水調整施設の設計については、別に定める「排水調整施設設置基準」（河川課・下水工事課作成）による。
- (3) 開発区域の面積が 3,000 m²以上 1.0ha 未満の場合は、幅員 3 m 以上の緑地帯を標準とすること。(開発区域の面積が 1 ha 以上の場合の緩衝緑地の幅員は、省令第 23 条の 3 の規定によること)
- (4) (3)の緩衝緑地の面積は、法第 33 条第 1 項第 2 号の緑地の面積に算入することができる。
- (5) 建築物の敷地面積の最低限度は、3,000 平方メートルであること。

参酌すべき図書

この基準の運用・解釈については、以下の図書を参酌する。

- ・開発許可制度運用指針 平成 26 年 8 月 1 日付け国都計第 125 号 国土交通省都市局長通知
- ・都市計画運用指針 平成 12 年 12 月 28 日付け建設省都計発第 92 号 建設省都市局長通知
- ・都市計画法開発許可の実務の手引き(大成出版社、監修：愛知県建設部建築担当局建築指導課)

※ それぞれ適宜、最新版によるものとする。