

一宮市開発許可技術基準

令和8年1月

一宮市建築部建築指導課

| | | |
|------|--------------------------|----|
| 1 | 目 的 | |
| (1) | 目 的 | 1 |
| (2) | 都市計画法の許可を必要とする開発行為 | 1 |
| 2 | 街区の設計 | |
| (1) | 街区の形態 | 1 |
| (2) | 幹線街路に接する街区 | 1 |
| (3) | 一画地の面積 | 2 |
| 3 | 道路の構造 | |
| (1) | 敷地が接する道路の幅員 | 2 |
| (2) | 区域外道路との接続 | 4 |
| (3) | 歩道等の幅員 | 5 |
| (4) | 中央帯の設置 | 5 |
| (5) | 横断勾配 | 6 |
| (6) | 曲線半径 | 6 |
| (7) | 平面交差 | 7 |
| (8) | 隅切り | 7 |
| (9) | 縦断勾配 | 8 |
| (10) | 縦断勾配の特例値における制限長 | 8 |
| (11) | 縦断曲線 | 9 |
| (12) | 袋路状の道路 | 10 |
| (13) | 路面の構造 | 11 |
| (14) | 防護施設 | 12 |
| 4 | 公園等 | |
| (1) | 公園等の面積 | 13 |
| (2) | 公園の誘致距離 | 13 |
| (3) | 公園用地の地形 | 14 |
| (4) | 公園に接する土地 | 14 |
| (5) | 公園の出入口 | 14 |
| (6) | 公園の排水施設 | 14 |
| (7) | 回復緑地の地形 | 15 |
| (8) | 回復緑地等の表土 | 15 |
| (9) | 回復緑地の植栽 | 15 |

| | | |
|------|------------------------|----|
| 5 | 消防水利 | |
| (1) | 消防長との協議 | 15 |
| (2) | 標識の設置 | 15 |
| 6 | 排水施設 | |
| (1) | 計画雨水量 | 16 |
| (2) | 降水強度 | 16 |
| (3) | 流出係数 | 17 |
| (4) | 計画汚水量 | 17 |
| (5) | 汚水の分流 | 18 |
| (6) | 排水路の流量計算 | 18 |
| (7) | 管きよの流速 | 19 |
| (8) | 排水施設の材質 | 19 |
| (9) | 排水施設の最小断面 | 21 |
| (10) | 管きよ等の埋設深さ | 21 |
| 7 | 調整池 | |
| (1) | 洪水調整池 | 21 |
| (2) | 沈砂池 | 21 |
| (3) | 工事中の沈砂池 | 22 |
| 8 | 造成工事 | |
| (1) | 土留擁壁の構造 | 23 |
| 9 | 境界の表示 | |
| (1) | 公共用地の境界の表示 | 24 |
| (2) | その他の土地の境界の表示 | 24 |
| 10 | その他 | 24 |
| 11 | 付属資料 | |
| (1) | 法第33条開発目的別適用条号一覧 | 25 |

1 目 的

1－(1) 目 的

この基準は、都市計画法に基づく開発許可制度の技術に関する運用について明確な基準を定めることにより、良好な市街地の形成及び適正な法の執行を図ることを目的とする。

都市計画法による開発許可制度は、良好な市街地の形成を図るため、宅地に一定の水準を確保することを目的として、法第33条及び施行令第25条から第29条並びに施行規則第20条から第27条に技術基準が定められている。

開発許可制度の公平性・透明性を高めるため、技術基準の運用について本基準を定め、審査基準の明確化を行い、開発許可手続きの迅速化・簡素化を図っている。

なお、都市計画法の許可を必要とする開発行為及び宅地造成等規制法の許可等を必要とする宅地造成に関する工事に係る防災措置に関する基本的な考え方については「宅地造成等規制法の施行にあたっての留意事項について（平成13年5月24日付け国総民発第7号）」に「宅地防災マニュアル」及び「宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針」並びに「宅地擁壁の復旧技術マニュアル」として示されているので、開発事業者が事業を実施する際及び行政担当者が開発許可等を審査する際の参考とすること。

1－(2) 都市計画法の許可を必要とする開発行為

市街化区域：土地の区画形質の変更（敷地面積500m²以上かつ敷地内切盛平均1m以上、開発道路の新設、既設道路・水路の付け替えなど）を行う場合。

市街化調整区域：土地の区画形質の変更（敷地内切盛平均1m以上、開発道路の新設、既設道路・水路の付け替えなど）を行う場合。

2 街区の設計

2－(1) 街区の形態

住宅の街区構成は、予定建築物の規模、開発区域の地形等に応じて考慮し、戸建住宅地及び連続建住宅地にあつては、長辺は80m以上120m以下、短辺は20m以上50m以下を標準とする。共同住宅地にあつては、隣棟間隔、駐車場、通路等を総合的に考慮した区画とし、一辺の長さは250m以下とする。

戸建住宅による街区構成を標準としたものであり、短辺に2画地、長辺に5～8画地を想定した形状である。

共同住宅又は利便施設によって構成される街区の画地の一辺の長さを250m以下としたのは、補助幹線街路を概ね250m間隔に配置するよう要求しているからである。

2－(2) 幹線道路に接する街区

街区の短辺は、連続して主要幹線街路等の主として通過交通の用に供する道路に接しないこと。

主要な幹線街路に街区の短辺が連続して接すると、出入りの交通による幹線街路の渋滞、事故多発の要因となるので、これを排除しなければならない。

2-(3) 一画地の面積

街区を構成する一画地の面積は、下表に掲げる規定値以上とする。ただし、開発規模が0.3ha未満である場合又は開発規模が0.3ha以上で全体区画数の2割をこえない区画について、やむを得ない場合は、特例値まで縮小することができる。また、通路敷部、道路後退部等を除く有効宅地の面積は、各々、()内の値以上とする。

(単位：m²)

| 区 分 | 市 街 化 区 域 | |
|--------|------------|------------|
| | 規 定 値 | 特 例 値 |
| 戸建住宅地 | 160(100) | 120(100) |
| 連続建住宅地 | 戸当り120(75) | 戸当り100(75) |

3 道路の構造

3-(1) 敷地が接する道路の幅員

予定建築物の敷地が接する道路の幅員は、下表に掲げる規定値以上とする。ただし、次のいずれかに該当し、通行上支障がない場合は、特例値まで縮小できる。また、下記①における道路とは、市に帰属する認定道路を指す。

① 開発区域内に道路を新設する場合

ア 開発区域の面積が0.3ha未満の場合

イ 住宅目的の開発行為で、開発行為によって設置される道路の延長が50m未満の場合

ウ 住宅目的の開発行為で、幅員6m以上の道路で囲まれた街区内の区画道路であって、延長される予定のない小区間（概ね120m）の場合

② 敷地面積が1ha未満の開発区域内に道路を新たに整備しない場合であって、予定建築物等の用途等から特に通行の安全上支障がないと認められる場合

(単位：m)

| 種 別 \ 道路幅員 | | 規 定 値 | 特 例 値 |
|-----------------------------------|-------------------|-------|-------|
| 住 宅 用 の 開 発 | | 6 | 4 |
| 住宅以外で敷地が1,000m ² 未満の開発 | | 6 | 4 |
| そ の 他 の 開 発 | 上 記 ① ア に よ る 場 合 | 9 | 6 |
| | 上 記 ② に よ る 場 合 | 9 | 4 |

(注) 道路幅員は、管理幅員及び有効幅員とする。

(注) 敷地が接する道路は、当該幅員以上の道路まで連続して当該幅員があること。

開発区域における予定建築物等の敷地に接する道路の幅員は、施行令第25条第2号に規定されている。

開発区域内の道路はもちろんのこと、建築物等の敷地が開発区域内の道路とは接することなく、直接開発区域外の道路と接する場合も、この基準の対象となる。

本基準のただし書き①は、施行令第25条第2号の括弧書き「小区間で通行上支障がない場合は、4m以上」を受け具体化したものであり、ウの詳細な内容は昭和61年4月11日付け建設省経宅発第38号「小規模区画道路の計画基準（案）について」（技術的助言）及び開発許可制度運用指針（令和5年12月28日付け国都計133号）に示されている。

ただし書き②は、平成5年改正の都市計画法施行令第25条第2号のただし書きであるが、その詳細な内容は、開発許可制度運用指針に同様に示されている。

適用対象となるのは、開発区域外の既存道路に直接接して行われる一敷地の単体的な開発行為であり、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、令第25条第2号本文所定の幅員に適合させることが著しく困難と認められる場合、かつ、「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（施行規則第20条の2）で定めるものが配置されているときに、総合的に勘案し適用される。

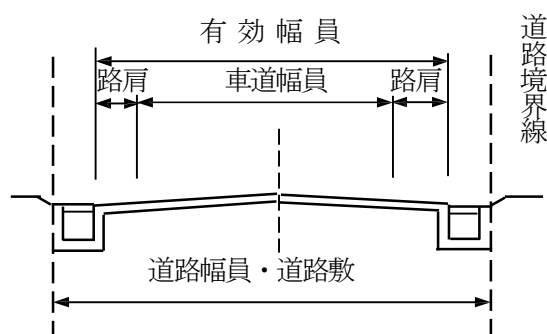
したがって、大量の道路交通の集中・発生が予想される業務の用に供される予定建築物（例えば、デパート、トラックターミナル等の大規模商業施設、大規模流通業務施設等）については、ただし書は適用されない。

幅員の構成及び各部分の名称を示せば、図3-1のとおりである。

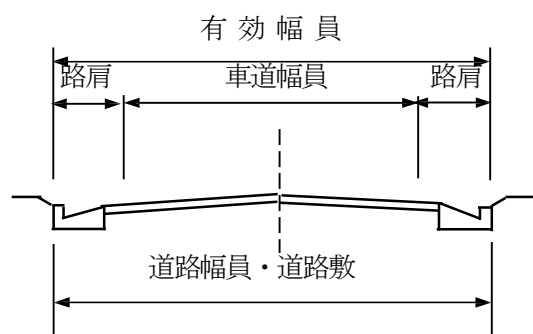
なお、有効幅員とは、車両通行上支障がない場合をいう。

図3-1 道路各部分の名称

(a) U型側溝の場合

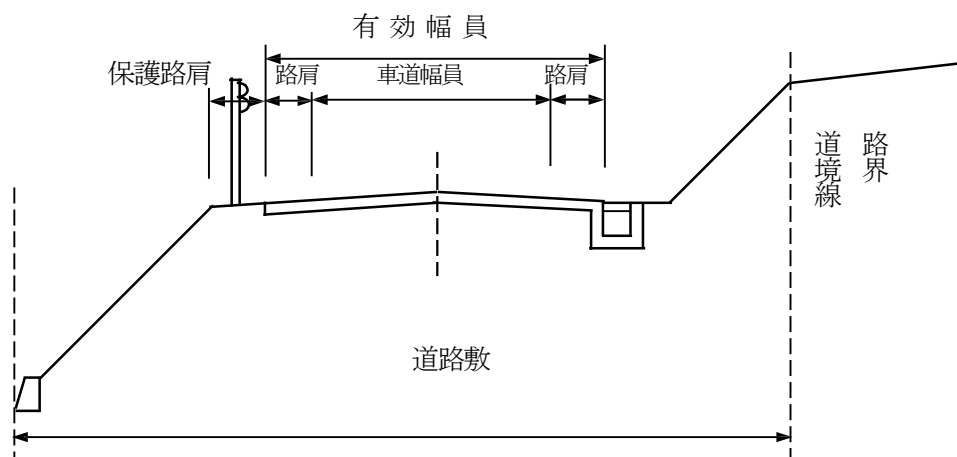


(b) L型側溝の場合



ただし、側溝用蓋（輪荷重を受けるもの）を設けたものは、有効幅員に含むものとする。

(c) 防護柵を設ける場合



のり面については、原則として道路敷に含むものとする。

3-(2) 区域外道路との接続

開発区域内の主要な道路は、下表に掲げる規定値以上の幅員を有する開発区域外の道路に接続しなければならない。

ただし、開発区域の面積が1 h a 未満で、車両の通行に支障がない限り、特例値まで縮小すること ができる。

(単位：m)

| 種別 \ 道路 | 規 定 値 | 特 例 値 |
|-------------|-------|-----------------------------|
| 住 宅 用 の 開 発 | 6.5 | 4 (開発区域が0.3 h a 未満) |
| | | 6 (開発区域が0.3 h a 以上1 h a 未満) |
| そ の 他 の 開 発 | 9 | 4 (開発区域が0.3 h a 未満) |
| | | 6 (開発区域が0.3 h a 以上1 h a 未満) |

(注) 道路幅員は、管理幅員及び有効幅員とする。

(注) 区域外道路は、当該幅員以上の道路まで連続して当該幅員があること。

3-(3) 歩道等の幅員

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2.0m以上、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4.0m以上、その他の道路にあつては3.0m以上を標準とする。

車道を中心として道路全体の構造を定める従来の考え方を改め、歩行者、自転車、自動車等のための空間をそれぞれ独立に位置づけるとともに、これらがお互いに調和した道路空間となるよう道路構造の再構築・見直しを図る一環として道路構造令が平成13年に改正され同年7月に施行された。

「交通量が多い」場合とは、各道路の交通の状況を総合的に勘案して判断すべきであるが、500人/日を目安にするとよい。なお、交通量の想定について、道路管理者となる市長と十分調整のうえ行う必要がある。

自転車歩行者道上における自転車と歩行者の接触事故が増加していることに鑑み、自転車歩行者道の幅員はこれを利用する者の交通量等に応じて適切な値を確保するとともに、自転車と歩行者の分離についても配慮すること。

歩行者1人の占有幅を1mとし、すれ違うことができる2mを最小幅員とする。また、路上施設を設ける歩道等の幅員は、並木を設ける場合にあつては1.5m、ベンチを設ける場合にあつては1m、その他の場合にあつては0.5mを加えた値とする。

歩道面は、排水等考慮すると車道面より高くすることが望ましいが、障害者、高齢者等の利便を考えると、嵩上式とする場合は、歩行動線上の歩者道境界に高低差が生じるため、標準勾配8%（約1/12）の摺付を設ける必要がある。また、歩道等の舗装は、滑りにくく、できる限り平坦な状態とし、必要に応じて視覚障害者誘導用ブロック等を設置することも考慮することが望ましい。なお歩道及び通路等を横断する排水溝のふたは、つえ、車いすのキャスター等が落ち込まない極細目形状でノンスリップ付きのものとすること。

3-(4) 中央帯の設置

車道の幅員が4車線以上の道路には、原則として、幅1m以上の中央帯を設けるものとする。

中央帯は、分離帯と側帯とで構成（この場合の分離帯は通称中央分離帯と呼ばれている。）し、縁石等の工作物により設けること。

中央帯の幅員は、車道からの側方余裕幅と、植樹・防眩網等のための施設帯の幅員を考慮してきめるべきものであるが、少なくとも1m以上としなければならない。

3-(5) 横断勾配

道路の横断勾配は、片勾配を附する場合を除き、路面の種類に応じ、下表に掲げる値を標準とする。

| 区 分 | 路 面 の 種 類 | 横 断 勾 配 (%) | |
|-----|------------------------------|-------------|-------|
| | | 片側1車線 | 片側2車線 |
| 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 | 路面の種類を問わず | 2.0 | |

路面の横断勾配は、路面に降った雨水を側溝又は街きよに導くために必要である。その横断形状は、路面の排水に対して十分であるとともに、交通車両の走行に対して安全かつ支障のないものでなければならない。

また高齢者等が歩きやすい路面勾配を確保するため、歩道等の横断勾配を考慮する必要がある。

歩道等の横断勾配は原則として、道路の中心に向かって直線の下り勾配とする。道路の外側に向かって、下り勾配とすると、道路に面する人家の軒先に雨水が集まり、軒先側溝必要となるから、やむを得ない場合の他は、用いるべきではない。

3-(6) 曲線半径

道路の曲線半径は、下表に掲げる規定値以上とする。ただし、地形の状況等によりやむを得ない場合は、特例値まで縮小することができる。

| 道 路 の 区 分 | 曲 線 半 径 (m) | |
|-------------|-------------|-------|
| | 規 定 値 | 特 例 値 |
| 主 要 幹 線 街 路 | 1 5 0 | 1 2 0 |
| 幹 線 街 路 | 1 0 0 | 8 0 |
| 補 助 幹 線 街 路 | 6 0 | 5 0 |
| 区 画 街 路 | _____ | _____ |

平面線形の設計にあたっては、まず走行上安全であることが第1条件である。

表3-1 最小曲線半径の望ましい値

ここに掲げる規定値は、道路の曲線部においても直線部と同様、安定して快適な走行ができるように曲線の最小半径を定めたものである。しかし、これらは必要最小限の値であり、十分な安全率を見込んだ余裕のある設計値ということではないので、少なくとも表3-1に掲げる値を最小値として設計するのが望ましい。

| 区 分 | 曲線半径 (m) |
|-------------|----------|
| 主 要 幹 線 街 路 | 2 2 0 |
| 幹 線 街 路 | 1 5 0 |
| 補 助 幹 線 街 路 | 1 0 0 |
| 区 画 街 路 | 5 5 |

3-(7) 平面交差

道路が平面交差する場合、5以上の交差をさせてはならない。また、平面交差点の交差角は直角又は直角に近い角度とし、原則として75度の未満の交差角としないこと。

交差点における安全性と交通容量を確保するために、次の原則を守らなくてはならない。

- 1 交差点の脚数は4以下としなければならない。
- 2 交差点における幹線街路等は、できるだけ直線に近い線形とし、かつ幹線街路等の片側に2以上の脚が交会しないようにすること。
- 3 区画街路以外の道路は、くい違い交差や折れ脚交差は避けること。
- 4 交差点は直角に近い角度とし、75度未満の交差角は避けること。
特にやむを得ない場合には60度以上とすることができる。
- 5 曲線部における幹線街路相互の交差はできるだけ避けること。

3-(8) 隅切り

交差点における隅切りの長さは、交差する道路種別に応じ、下表に示す値を標準とする。

(単位：m)

| 道路の区分及び道路幅員 | | 主要幹線街路 | 幹線街路 | 補助幹線街路 | 区画街路 |
|-------------|-------|--------|---------|--------|-------|
| | | 20m以上 | 18m～12m | 9m | 6m～4m |
| 主要幹線街路 | 20m以上 | 12.0 | | | |
| | | 15.0 | | | |
| | | 8.0 | | | |
| 幹線街路 | 18m | 10.0 | 10.0 | | |
| | } | 12.0 | 12.0 | | |
| | 12m | 8.0 | 8.0 | | |
| 補助幹線街路 | 9m | 3.0 | 3.0 | 5.0 | |
| | | 4.0 | 4.0 | 6.0 | |
| | | 2.0 | 2.0 | 4.0 | |
| 区画街路 | 6m | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| | } | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 4.0 |
| | 4m | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |

注 上段は交差角が90度程度の場合（75度以上105度未満）

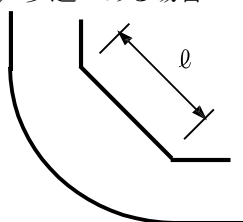
中段 " 60度 " （75度未満）

下段 " 120度 " （105度以上）

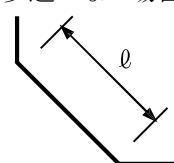
隅切りの方法を示すと図3-2のとおりである。

図3-2

(a) 歩道のある場合



(b) 歩道のない場合



ℓ：表に示す隅切長さ

3-(9) 縦断勾配

道路の縦断勾配は下表に掲げる規定値以下とする。ただし、地形の状況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。

| 道路の区分 | 縦断勾配 (%) | | 備 考 |
|--------|----------|------|---------------|
| | 規定値 | 特例値 | |
| 主要幹線街路 | 5.0 | 8.0 | 4種1級 V=60km/h |
| 幹線街路 | 6.0 | 9.0 | 4種2級 50 |
| 補助幹線街路 | 7.0 | 10.0 | 4種3級 40 |
| 区画街路 | 9.0 | 12.0 | 4種4級 30又は20 |

3-(10) 縦断勾配の特例値における制限長

地形の状況等により、やむを得ない場合において、規定値をこえた縦断勾配を用いるときの制限長は次のとおりとする。

(単位：m)

| 横断勾配 | 制限長 | | | |
|------------|--------|------|--------|------|
| | 主要幹線街路 | 幹線街路 | 補助幹線街路 | 区画街路 |
| 5%をこえ 6%以下 | 500 | | | |
| 6 7 | 400 | 500 | | |
| 7 8 | 300 | 400 | 400 | |
| 8 9 | | 300 | 300 | |
| 9 10 | | | 200 | 100 |
| 10 12 | | | | 50 |

ここに掲げた勾配の基準は、乗用車がほぼ平均して設計速度で登坂できるような値としてある。しかし自転車走行の場合を考えると2.5～3%が許容範囲で、5%を限度と考えるべきである。いっぽう最小勾配は小さいほど交通上からは望ましいが、排水設備の機能を保持させるために、0.3～0.5%必要である。

3-(11) 縦断曲線

道路の横断勾配が変移する箇所には、下表に掲げる値以上の縦断曲線を設けるものとする。また、縦断曲線の長さは、右欄に掲げる値以上とする。

(単位：m)

| 道 路 の 区 分 | 縦 断 曲 線 の 半 径 | | 縦断曲線の長さ |
|-------------|---------------|----------|---------|
| | 凸 形 曲 線 | 凹 形 曲 線 | |
| 主 要 幹 線 街 路 | 1, 4 0 0 | 1, 0 0 0 | 5 0 |
| 幹 線 街 路 | 8 0 0 | 7 0 0 | 4 0 |
| 補 助 幹 線 街 路 | 4 5 0 | 4 5 0 | 3 5 |
| 区 画 街 路 | 1 0 0 | 1 0 0 | 2 0 |

ここに掲げた値は必要とする最低値を示したものであり、設計に際して、その安全性、快適性等を考慮すれば、本表の1.5～2.0倍ぐらいの値を用いるのが好ましい。

縦断曲線は、一般に放物線として設置するが、これを表示する方法として、道路構造令では放物線を円曲線で近似しこの曲率半径Rで示している。これを示すと以下ようになる。

$$R = \frac{100 \cdot L_r}{I}$$

∴ R : 縦断曲線の半径 (m)

L_r : 縦断曲線の曲線長 (m)

I : 縦断勾配の代数差 (%)

縦断曲線の間接値の計算は図3-3においてAV'より縦断曲線までの縦距は次のようにして求めることができる。

$$M = \frac{(i_1 - i_2)}{800} \cdot \ell$$

したがって、任意の点Pにおける縦距yは、次のように計算される。

$$y = \frac{Mx^2}{\left(\frac{\ell}{2}\right)^2}$$

$$y = \frac{(i_1 - i_2)}{200 \cdot \ell} \cdot x^2$$

ここに、x : B. Cよりyを計るまでの水平距離 (m)

y : B. Cよりxの距離にある点におけるAV'より曲線までの距離 (m)

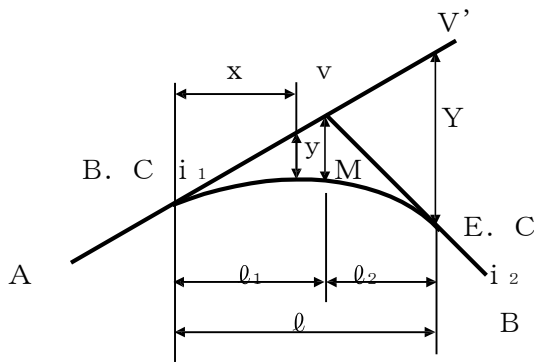
i₁ : B. Cにおける縦断勾配 (%)

i₂ : E. Cにおける縦断勾配 (%)

ℓ : 縦断曲線長 (m)

ただし、Mは勾配の変移点vから、縦断曲線の中点までの距離である。

図3-3



3-(12) 袋路状の道路

開発区域が1,000 m^2 未満の開発行為にあつては、下記の条件を満たす袋路状の道路を設置することができる。

- ① 道路延長は35m未満とする
- ② 道路幅員は4m以上とし、4mを越える幅員の場合は50cm毎の増幅とする
- ③ やむを得ず片側隅切りを設置する場合は隅切り長を5m以上とする
- ④ 隣地境界線に沿って道路を設置する場合は隣地との間に15cm以上の幅の土地を確保しフェンス等を設置する
- ⑤ 道路管理については区画地所有者全員の管理とし袋路状開発道路であることを示す開発プレートを設置する
- ⑥ 各区画への乗り入れは、袋地状開発道路からとすること。
- ⑦ 各区画の給水設備及び排水設備は袋地状開発道路に接続させること。

施行規則第24条第5号は、行き止まり道路を禁止しているが、本基準は、そのただし書きを受け、具体化したものである。

以上の趣旨から、土地の有効利用を図るべく、道路の仕様に制限を加え、住宅用地を対象に取扱うものである。

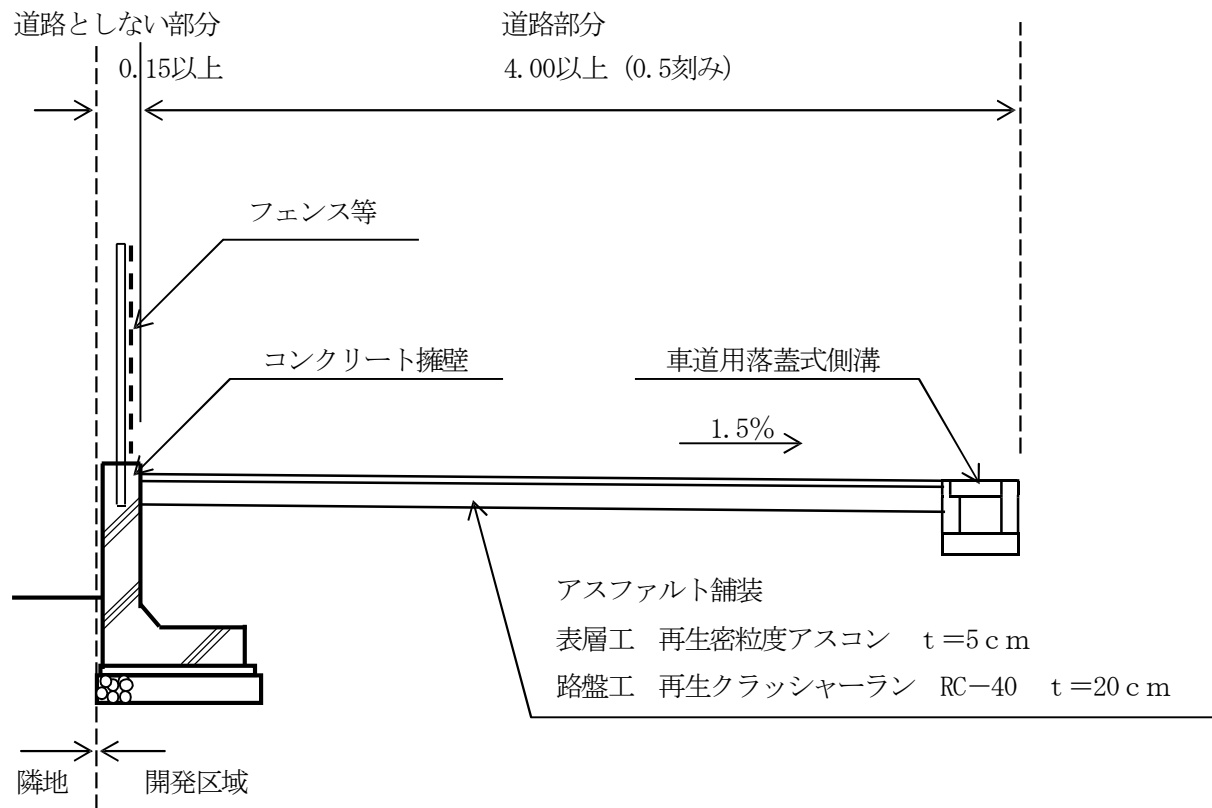
④の趣旨は開発道路の築造により、隣地の既存建物に道路斜線等の影響を与えないため、又、開発区域の無秩序な拡大を防ぐため、道路以外の敷地として区画地所有者全員の管理地を設けることとするものである。

標準的な断面を示すと図3-4のとおりである。

⑤開発プレートの材質は、石板その他これらに類するものとし、大きさは、縦150mm、横250mm以上とする。許可日付「〇〇〇〇年〇月〇日」と開発許可番号「〇〇〇〇指令建指第〇〇〇〇号」を明記すること。

図 3-4 隣地境界線に沿って新設する 4 m 道路の標準断面図

(単位:m)



3-(13) 路面の構造

開発区域内の道路は、原則として、アスファルト舗装又はこれと同等以上の舗装とすること。なお、道路の縦断勾配が、9%以上となる場合の舗装はすべり止め工法とすること。また、当該道路の存する地域、沿道の土地利用及び自動車の交通の状況を勘案して必要がある場合においては、雨水を道路の路面下に円滑に浸透させ、かつ、道路交通騒音の発生を減少させることができる構造とすること。

これまで述べた道路の構造基準は、舗装を前提として検討された値であり、道路は舗装されてはじめて本来の機能が発揮されるものである。また、開発行為による道路は完成ののち、原則として市管理となるが、法第32条協議のとき維持管理面から舗装を要求されることとなるので、本項では、歩行者専用道、緑道で、道路管理者から認められる場合を除き、すべての道路は舗装を義務付けるものとする。また、道路構造令の改正により、集中豪雨時における都市型水害の発生の抑制、道路交通騒音の低減等に資する「透水性・低騒音」舗装が導入された。なお、「雨水を路面下に円滑に浸透させることができる」構造の舗装は表層から浸透させた雨水を直下の不透水層で路側等の排水施設に排水させる舗装（いわゆる「排水性舗装」）、表層から浸透させた雨水を路盤や路床にまで浸透させる舗装（いわゆる「透水性舗装」）その他これらに類する舗装を指すものである。

「舗装の構造に関する技術基準」が平成13年6月29日付け国都街第48号、国道企第55号で示されているので、開発事業者が事業を実施する際の参考とすること。

3-(14) 防護施設

道路が、がけ、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、照明灯等適当な防護施設を設けること。

車両の路外逸脱を防止するため又は歩行者、自転車等の保護のため次に掲げる道路の区間には原則として防護柵を設置するものとする。

- 1 法勾配 i (図 3-5 参照) と路肩高 h が図 3-6 に示す斜線範囲内にある区間
- 2 道路が池沼、河川、水路等に近接している場合で必要と認められる区間
- 3 道路が鉄道又は他の道路と 5m 以内に近接して平行する区間
- 4 車道幅員が急激に狭くなっている道路で、必要と認められる区間
- 5 曲線半径が 300m 以下の道路で、前後の線形を考慮した上で必要と認められる区間
- 6 4% を超える下り勾配の道路で、必要と認められる区間
- 7 変形交差の道路で必要と認められる区間
- 8 橋梁、高架等の前後又は橋脚等の附近で特に必要と認められる区間
- 9 歩行者等を車両から保護するために必要な区間
- 10 歩行者の横断防止のために必要な区間
- 11 歩行者等の路外への転落を防止するために必要な区間

図 3-5 法勾配のとり方

(a) 法が続く場合

(b) 擁壁がある場合

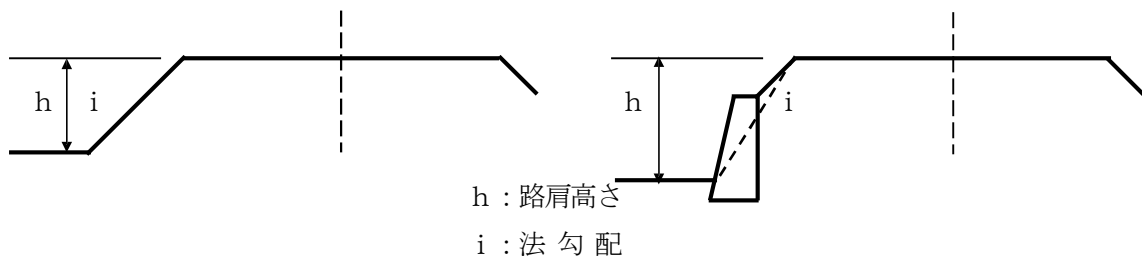
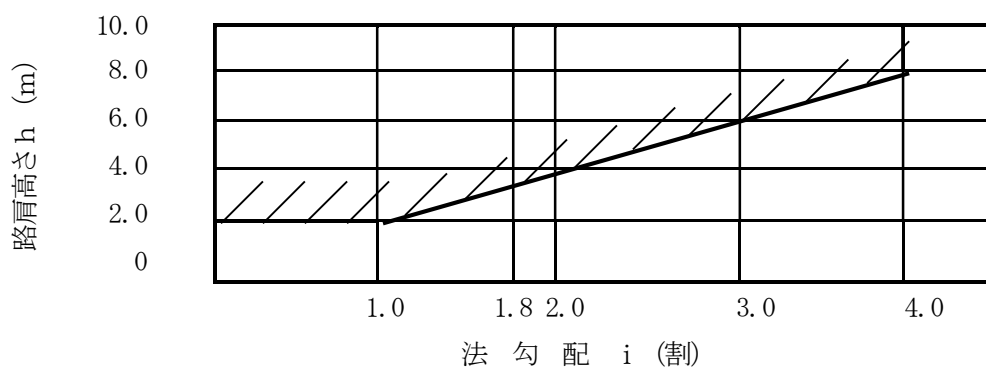


図 3-6 法勾配と路肩高さの関係



4 公 園 等

4－(1) 公園等の面積

公園等の面積は、下表に掲げる値以上とする。

| 開 発 区 域 の 面 積 | 公 園 等 の 面 積 |
|---------------------|--|
| 0.3 h a 以上 1 h a 未満 | 開発区域面積の3%以上でかつ150m ² 以上のものが1箇所以上 |
| 1 h a 以上 5 h a 未満 | 開発区域面積の3%以上でかつ300m ² 以上のものが1箇所以上 |
| 5 h a 以上 20 h a 未満 | 開発区域面積の3%以上でかつ1箇所300m ² 以上 (うち1,000m ² 以上のものが1箇所以上) |
| 20h a 以上 | 開発区域面積の3%以上でかつ1箇所300m ² 以上 (うち1,000m ² 以上のものが2箇所以上) |

予定建築物の用途が住宅以外のものである場合は、緑地又は広場とすることができる。

施行令第25条第6号後段では、ただし書きで緩和規定を設けており、以下に該当する場合は、公園、緑地等の面積を減少し、あるいは削除して差し支えない。

- ① 開発区域の周辺に既設の公園があり、各敷地から公園までの誘致距離（おおむね150m以内）及び面積（その公園を利用する区域の面積の3%以上）から居住者が支障なくその公園を利用できる場合。
- ② 事務所、工場等公園の利用形態が住宅地と異なっており、かつ、建ぺい率等建築基準法の規定により、建築計画上有効かつ十分な空地が確保され、防災、避難活動上支障がないと認められる場合。

緑地については、別に、愛知県土地開発行為に関する指導基準、森林法、自然環境の保全及び緑化の推進に関する条例に基づく緑地の確保に関する基準等がある。

なお、開発行為に伴い必要とされる公園、緑地又は広場は、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こととなる。

したがって、例えば大学等を目的とした開発行為については、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されるものではない。

緑地は地上部で確保し、縁石等によって区画されていること。

4－(2) 公園の誘致距離

公園の構成及び誘致距離は、下表に掲げる値を標準とする。

| 区 分 | 面 積 | 誘致距離 | 備 考 |
|---------|-------------|---------|-----|
| 幼 児 公 園 | 0.03 h a 以上 | 150m以下 | |
| 街 区 公 園 | 0.25 " | 250 " | |
| 近 隣 公 園 | 2.0 " | 500 " | |
| 地 区 公 園 | 4.0 " | 1,000 " | |

開発区域の地形等により、標準の配置とすることが困難である場合は、その距離の差を50%以内にするよう努めなければならない。ここで誘致距離とは各公園間の距離ではなく、各敷地から公園に至るまでの距離である。

なお、公園用地の選定に当っては次の各項に留意しなければならない。

- 1 高圧線下は、風場等の遊戯の広場や地震時の避難場所として適当でないので原則として公園としないこと。
- 2 街区公園、幼児公園は、幹線街路に面しないよう、また近隣公園は、幹線街路に面する計画であること。
- 3 幼児公園等の小規模な公園は、高層建築物の影とならないよう、また冬期の防風を考慮した計画とすること。
- 4 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に考慮すること。

4-(3) 公園用地の地形

幼児公園及び街区公園は、その面積の70%以上を平坦地とすること。なお、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。

街区公園等であって斜面を利用してすべり台、ジャイアントスライダー等活動施設を有効に配置できる場合は、その面積及び斜面の勾配は、基準値を超えるものであっても差し支えない。

4-(4) 公園に接する土地

0.1ha以上の公園は、2辺以上が道路に接すること。また、0.25ha以上の公園は、原則として宅地と接しないこと。

ここで道路とは車道のみを指すのではなく、公園の利用目的によっては、歩行者専用道、緑道とするのが好ましい場合もある。

4-(5) 公園の出入口

公園、広場等の出入口は、2カ所以上設けること。また出入口の幅員は、原則として2.5m以上とすること。

施行規則第25条第1号では、1,000m²以上の公園は2カ所以上の出入口を設けることを規定しているが、本項では1,000m²未満の小規模な公園、広場で1辺しか道路に接しない場合であっても、2カ所以上の出入口を設ける旨の規定である。

出入口の幅は緊急避難を考慮して2.5m以上とするが、むやみに車両が進入しないよう柵を設ける等の措置を講じなければならない。なお少なくとも1カ所は0.9m以上の車椅子の通行が可能な間隔を確保する。

4-(6) 公園の排水施設

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ものとする。また、運動の用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。

降雨強度の算定にあたっては6-(2)に準ずることとする。

排水計画で放流先の能力不足のため、運動公園等を一時雨水の貯留施設として兼用させる場合は、放流時の運動場表面の水はけをいっそう効果的にするために、穴あき集水管等を配置するなどの措置を講じなければならない。

- 4-(7) 回復緑地の地形
- ※回復緑地とは、住居環境の確保、修景、自然保存のために設置するもので開発前に植えていた樹種を未利用地、法面等に植栽するものをいう。
- 1ha以上の開発敷地に適用（以下4-(8)、4-(9)において同じ）

緑地は、既存の緑地を保存する場合をのぞき、その勾配は25度以下とすること。

回復緑地の主たる機能は修景あるいは環境保全の消極的手法であるが、その他に緊急避難の場所としての機能も兼ね備える必要がある。このためにその地形は急斜面であってはならず、また次項に述べる植栽に適した土質でもほぼ安定しうる勾配を勘案して定められたのがこの基準である。

4-(8) 回復緑地等の表土

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。

施行令第28条の2第2号では表土の保全について規定しているが、植栽に適した土質は本来構造物の基礎に適した土質ではない。従って開発区域全てにわたって表土の保全を図る必要はなく、一宮市基準では、樹木の植栽をする場合についてのみ、表土の保全措置を講じるよう示している。

表土の保全を行う部分は、公園で植栽計画のある部分、回復緑地、隣棟間空地、緩衝帯（緑地帯）、道路の植樹帯等である。

4-(9) 回復緑地の植栽

回復緑地は、その機能を十分に発揮するために、原則として樹木を植栽すること。植栽密度は次のとおりとする。

| | |
|-----------|--------------------------|
| 高木を植栽するとき | 10m ² あたり1本以上 |
| 低木を植栽するとき | 10m ² あたり3本以上 |

緑地は、自然をそのまま保存することが望ましいが土地利用計画上やむを得ず回復緑地とする場合や、緩衝帯として新たに緑地を設ける場合は、この基準によること。

高木とは、成木に達したときに樹高3.5m以上になるものをいう。低木とは、高木以外のものをいう。植樹の選定にあたっては、開発区域の周辺に植生しているものと同種のものが望ましい。

ここで芝付けのみの緑地は原則として認めておらず、特別の例として、児童遊園のために地形に変化をもたせた芝生、観景のために特別造園技術を取り入れた緑園、ゴルフコースのフェアウェイ等の場合は、芝付けのみとしたり植栽密度が基準以下となってもやむを得ないものとする。

5 消防水利

5-(1) 消防長等との協議

消防水利施設の計画にあたっては、一宮市消防長と協議すること。

5-(2) 標識の設置

消防水利施設には、見やすい場所に標識を設けること。

6 排水施設

6－(1) 計画雨水量

計画雨水量の算定は次式による。

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

∴ Q : 計画雨水量 (m³/sec)

C : 流出係数 (0.7を標準とする。)

I : 降雨強度 (mm/h)

A : 流域面積 (ha)

計画雨水流出量の算定は、合理式が一般的であり、下水道施設設計指針でも推奨しているため、本式によるものとする。

6－(2) 降雨強度

降雨強度の算定は原則として次式による。ただし、開発区域の面積が 1 ha 未満である場合には、120 mm/h としてよい。

$$I_r = \frac{a}{(t+b)} \quad \text{--- (タルボット式)}$$

I_r : r 年確率の降雨強度 (mm/h)

a、b : 定数

t : 流達時間 = t₁ + t₂ (分)

t₁ : 流入時間 (7分を標準とする。)

t₂ : 流下時間 (分)

$$I_5 = \frac{4600}{t+29} \quad \text{(一般の排水計算に適用する。)}$$

ここに示す式は、名古屋地方気象台における明治24年から昭和50年までの観測資料により求めたものであるため、開発区域の排水施設を公共下水道に接続する計画であって、当該地域下水道計画として降雨強度式を定めている場合は、幹線に関してはそれに拠って差し支えない。

また、開発区域の面積が 1 ha 未満の場合は、計算を省略し 120 mm/h としてよい。

6－(3) 流出係数

流出係数は、下表に示す値を標準とし、排水区域全体を加重平均して求めるものとする。ただし、加重平均により算出しない場合は、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 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 |

平均流出係数の算定式は、次式のとおりである。

$$C = \frac{\sum_{i=1}^m C_i A_i}{\sum_{i=1}^m A_i}$$

ここに、C = 平均流出係数

C_i = 地形の基礎流出係数

A_i = 地形の総面積

m = 地形の種類数

地形は大別すると浸透域、不浸透域の2種であるが、土質や植生の状況、あるいは管きよ等との接続の程度等により流出係数はさらに細分化される。細分化された各地形毎の基礎流出係数は、上記基準の表に示す値を採用するものとする。

なお、加重平均により算出することを省略する場合は、0.7とすることができる。

6－(4) 計画汚水量

計画汚水量の算定は、下表に掲げる値を標準とする。

| 区 分 | 計画汚水量 | 備 考 |
|---------------|-------|-----------------|
| 排水路断面を算定する場合 | 540 ℓ | 1人1時間最大汚水量(日換算) |
| 処理施設容量を決定する場合 | 300 ℓ | 1人1日最大汚水量 |

計画汚水量の算定は、生活態様により異なるため、きわめて困難な問題であるが、ここでは、住宅団地の場合の家庭汚水量について、標準を示したものであるが算定基礎は次のとおりである。

- (a) 1人1日平均汚水量 200 ℓ
- (b) 1人1日最大汚水量 (a) の50%増し 200 ℓ×1.5=300 ℓ
- (c) 1人1時間最大汚水量 (b) の50%増し 300 ℓ×1.5=450 ℓ
- (d) 浸透地下水量 (c) の20%を見込む 450 ℓ×0.2=90 ℓ
- (e) 断面計算用汚水量 (c) + (d) 450 ℓ+90 ℓ=540 ℓ

開発区域の排水施設を公共下水道に接続する計画であって、当該地域下水道計画として計画汚水量を定めている場合は、それによることを原則とする。

6-(5) 汚水の分流

開発区域の面積が1ha以上である場合の排水施設は、原則として分流とする。

下水の排除方式には、分流式と合流式とがあり、分流式は汚水と雨水を別々の管路系統で排除する方式であり、合流式は同一の管路系統で排除する方式である。

合流式は、狭い区域で既存の合流式下水道整備区域と一体的に整備される場合に限り採用すること。

6-(6) 排水路の流量計算

排水路の流量の計算には、次の式のいずれかを用いるものとする。

(1) マニングの式

$$Q = A \cdot V$$

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

ここに

Q：流量（m³/秒）

A：流水の断面積（m²）

V：流速（m/秒）

n：粗度係数

R：径深（m）（=A/P）

P：流水の潤辺長（m）

I：勾配（分数または小数）

(2) クッターの式

$$Q = A \cdot V$$

$$V = \frac{23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I}}{1 + (23 + \frac{0.00155}{I}) \frac{n}{\sqrt{R}}} \cdot \sqrt{R \cdot I}$$
$$= \frac{N \cdot R}{\sqrt{R} + D}$$

ここに

n：粗度係数

$$N : (23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I}) \sqrt{I}$$

$$D : (23 + \frac{0.00155}{I}) n$$

下水は普通の水に比較して浮遊物を多く含んでいるが、水理計算に支障をきたすほどではないので、普通の水と考えて水理計算する。

勾配の値は、理論的には水面勾配をとらなければならないが、背水等の影響はないものとして管きょ底の勾配を使用する。

粗度係数は、マニング及びクッターの式とも、工場製品及び現場打鉄筋コンクリート管きよの場合は、0.013、硬質塩化ビニル管及び強化プラスチック複合管の場合は、0.010を基準とする。

排水路の断面積は、円形管の場合は満流、く（矩）形きよは水深を9割、その他の場合は水深を8割として断面の大きさを決定する。

6-(7) 管きよの流速

排水管きよの設計流速は、下表に掲げる値を標準とする。

| 区 分 | 最 小 流 速 | 最 大 流 速 |
|-------------|-----------|-----------|
| 汚 水 管 き よ | 0.6 m/sec | 3.0 m/sec |
| 雨水管きよ・合流管きよ | 0.8 m/sec | 3.0 m/sec |

本基準は、下水道施設設計指針に基づくものである。一般に勾配を緩くし、流速を小さくすれば管きよ底部に汚物が沈殿しやすくなり、常時しゅんせつ（浚渫）作業の必要を生じ、維持費がかさむし、また逆に流速があまり大きいと管きよを損傷し、管きよの耐用年数を短くする。

地表の勾配がきつく、管きよの勾配が急になり、最大流速が3.0 m/秒を超すような結果になるときは、適当な間隔に段差を設けて勾配をゆるくし、流速を3.0 m/秒以下にする必要がある。

なお、流速が大きいということは、管きよの損傷ばかりでなく、流水の到達時間が短縮され、下流地点における流量を大きくなるので、することとなるので、段差等を設けて勾配をゆるくし、流速を小さくしなければならない。

理想的な流速は、1.0 ～ 1.8 m/秒程度である。

6-(8) 排水施設の材質

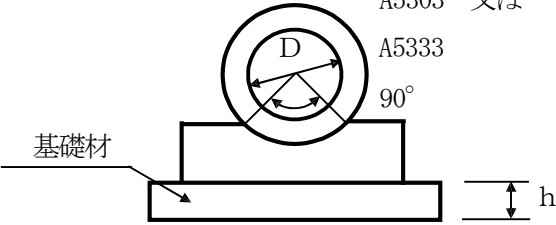
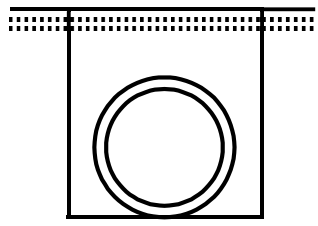
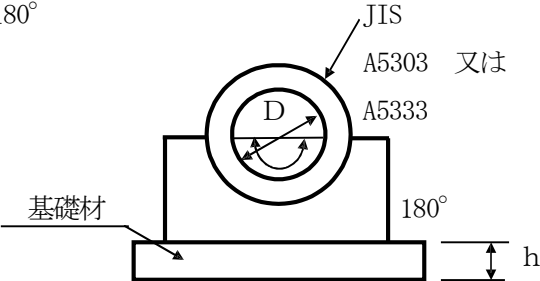
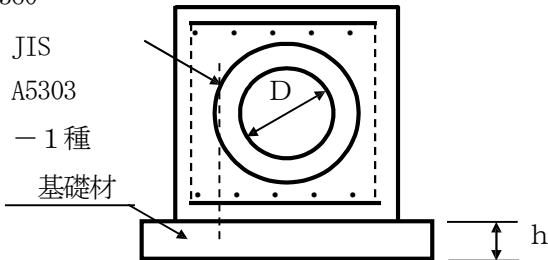

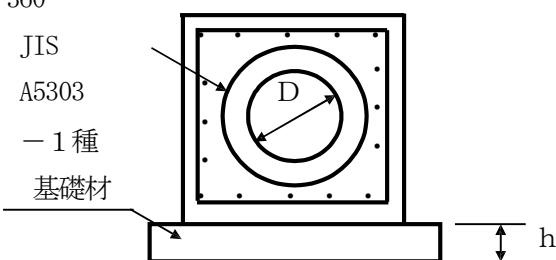
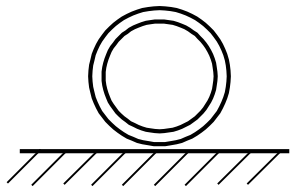
排水施設は、原則として、コンクリート造り又は硬質塩化ビニル管とする。

施行規則第26条第1～2号では、排水施設の材質の耐久性、耐水性を規定しているが、本項ではコンクリート2次製品、現場打コンクリート造り又は硬質塩化ビニル管とする旨の規定である。

その他、ダグタイル鑄鉄管、強化プラスチック複合管、ポリエステル管等下水道施設設計指針（平成13年社団法人下水道協会発行）で認められているものが原則の例外と考えられる。

管きよは、内圧に対しては特殊な場合を除き考慮する必要はないが、外圧に対しては十分耐える構造としなければならない。旧建設省制定の土木構造物標準設計〔I〕では、図6に示すとおり基礎の形状を定めている。

図6 基礎形式図

| 型 | 基 礎 形 状 | 適用管径 | 埋 設 形 状 |
|-----|--|---------------------------------|--|
| P 1 | <p>90°</p> <p>JIS A5303 又は A5333</p> <p>基礎材</p> <p>h</p>  | <p>200 (500)</p> <p>~</p> |  <p>D i t c h 型 (溝 型)</p> |
| P 2 | <p>180°</p> <p>JIS A5303 又は A5333</p> <p>基礎材</p> <p>h</p>  | <p>2000</p> | |
| P 3 | <p>360°</p> <p>JIS A5303 - 1 種</p> <p>基礎材</p> <p>h</p>  | <p>200</p> <p>~</p> <p>500</p> |  |
| P 4 | <p>360°</p> <p>JIS A5303 - 1 種</p> <p>基礎材</p> <p>h</p>  | <p>600</p> <p>~</p> <p>1000</p> |  <p>P r o j e c t 型 (突 出 型)</p> |

※ () 書きは、コア式プレストレストコンクリート管を表す。

6－(9) 排水施設の最小断面

排水管きよの最小内径は、汚水管きよにあつては20cm、雨水管きよ及び合流管きよにあつては25cmを標準とする。

公共施設となる管きよの内径は、計算上20cm又は25cm以下で十分であっても、20cm又は25cmの管径のものを使用する。

6－(10) 管きよ等の埋設深さ

管きよ等を道路に埋設する場合は、その頂部と路面との距離は1.2m（工事の実施上やむを得ない場合にあつては、0.6m）以下としないこと。

施行規則第26条第3号では、排水施設の埋設場所は、道路等公共用地に設置することとなっており、ここでは道路の維持管理、活荷重の影響を考慮して、最小土かぶりの基準を示したものである。しかし、工事計画にあたり、埋設位置、深さ等についてあらかじめ道路管理者（同予定者）と協議して定めなければならない。

なお、管きよ等とは、水道管、ガス管、下水道管等の支線等をさしているので、下水道本管の場合最小土かぶりは、3m（工事实施上やむを得ない場合は1m）以下としないこと（道路法施行令第12条参照）。

7 調整池

7－(1) 洪水調整池

開発区域面積が5ha以上の場合は、原則として、調整池を設けて洪水調整をすること。この場合の貯留容量は、原則として次式により算出した値以上とする。 $V = 600A$

ここにV：貯留容量（ m^3 ）

A：開発区域面積（ha）

7－(2) 沈砂池

開発区域の面積が5ha以上の場合は、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、1haあたり50 m^3 を標準とする。

施行令第26条第2号では、放流先の排水能力により必要に応じて、遊水池等を設けることとなっているが、開発区域の面積が5ha以上の場合は本基準によるものとする。

調整池の貯留容量決定は極めて困難な問題であるが、ここでは、2時間200mm以内の降雨に対しては、開発前の最大流下能力を上まわる流量は流下させない方針としている。

$$V=Q \cdot T \quad (\text{m}^3)$$

$$\text{ここに } Q : \text{単位時間当り流量} = \frac{1}{360} \cdot (C - C_0) \cdot I \cdot A \quad (\text{m}^3/\text{sec})$$

C : 開発後の流出係数

C_0 : 開発前の流出係数

I : 降雨強度 (mm/h)

A : 開発区域面積 (ha)

(流域が別れている場合は、各々の流域面積による。)

T : 任意の降雨継続時間 (h)

$$\therefore V = \frac{1}{360} \cdot (C - C_0) \cdot I \cdot A \cdot T$$

ここで、流出係数の差 ($C - C_0$) = 0.3

降雨量 $I \cdot T = 200\text{mm}$ (2時間につき) とし単位補正すると

$$V = \frac{1}{360} \times 0.3 \times 200 \times 60 \times 60 \times A$$

$$= 600A \quad (\text{m}^3)$$

ここでは5ha以上の開発に対して、洪水調整池の設置を義務付けたが5ha未満の場合でも必要に応じ、一時雨水を貯留する措置をとることが望ましい。特に新川・境川の総合治水対策等を実施している流域内においては、流域の保水・遊水機能を保全するため、600A相当の貯留・浸透施設の設置に努めること。その方法としては、各宅地に小堤を設け、あるいは、公園、広場等に小堤を設けて雨水を貯留したり、浸透舗装、浸透枿の設置等により流出抑制をする方法が考えられる。

なお、開発区域が10ha以上となる場合は、「大規模宅地開発に伴う調整池技術基準(案)」(昭和62年3月、住宅・都市整備公団、地域振興整備公団、日本河川協会)によることが望ましい。

また、開発後各敷地が安定するまでの期間土砂流出が予想されるので、これを見込んだ貯留量を決定しなければならない。

さらに、調整池については、別に砂防法、森林法、河川法に関する基準等があり、各個別法の規定により設置することとなる。

7-(3) 工事中の沈砂池

開発区域の面積が1ha以上となる場合は、工事中の土砂の流下を防止するため、原則として沈砂池を設けること。この場合の貯砂量は、工事施工中、年間1haあたり300m³を標準とする。

最近の造成工事は機械力の大型化により、土工量の大移動、工期の短縮により降雨時の土砂流出量も増大の傾向にある。従って、開発区域の地形、造成計画に応じて必要な沈砂池を設けるよう配慮しなければならない。

8 造成工事

8-(1) 土留擁壁の構造 (※申請地と隣地との高低差(H_1)が1mをこえる場合に適用する。)

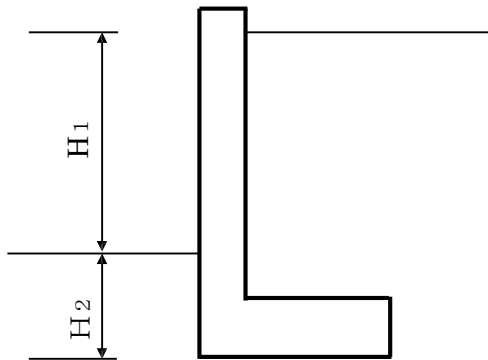
土留擁壁の構造は下記の構造とする。

- ① 現場打鉄筋コンクリート擁壁
- ② 既製コンクリート擁壁

土留擁壁の各々の構造は下記の要件を満たすものとする。

- (1) 現場打鉄筋コンクリート擁壁の場合は構造計算による安全性の確認、又は名古屋市認定擁壁基準のいずれかを満たすものとする。
- (2) 既製コンクリート擁壁の場合は構造計算による安全性の確認、又は大臣認定擁壁基準のいずれかを満たすものとする。
- (3) 擁壁の根入れ深さ(H_2)は申請地と隣地との高低差(H_1)の0.15倍以上、かつ35cm以上を目安とする。ただし、構造計算による安全性の確認ができるものは、この限りでない。
標準的な断面を示すと図8-1のとおりである。

図8-1



又、図8-2のように隣接して水路構造物等がある場合は、 H_2 は水路底から算定すること。

ただし、図8-3のように高さ及び幅が30cm程度のU字溝の場合は、 H_2 は地表面から算定する。

図8-2

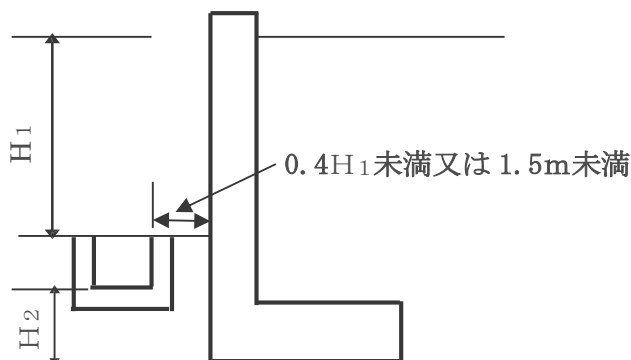
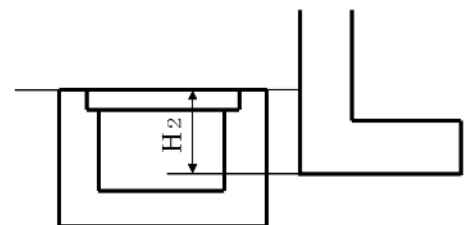


図8-3



- (4) 裏込め、水抜きは、径75mm以上とし3m²以内に1箇所以上設けるものとする。
- (5) H_1 が2mをこえる擁壁(建築基準法施行令第138条)の場合は、建築基準法の規定を準用する。
- (6) 申請地と隣地との高低差(H_1)が1m以下の場合についても、擁壁の安全性は確認すること。

9 境界の表示

9－(1) 公共用地の境界の表示

開発行為により、公共施設の用に供することとなる土地の境界は、コンクリート杭等で明示すること。

9－(2) その他の土地の境界の表示

開発行為により、分割された土地の境界又は開発区域外の土地との境界は、耐蝕性材質の杭等で明示すること。

粗雑な計画により完成後隣地との境界紛争を避けるため、土地の境界は明示しておかなければならない。とくに隣地境界紛争のために計画通りの、のり面勾配がとれず擁壁設置等を施工すると、ばく大な投資となるので、区域外との境界は着工前に明示しておく必要がある。

境界杭については、刻み等による境界が不明確なものは不可とする。また、プレートの場合は地面に全面接着（ビス止め又は全面接着剤による）していることとし、擁壁天端からはみ出す形で取付けられたプレートは不可とする。

10 その他

この技術基準に定めのないものについては、愛知県開発許可技術基準によるものとする。

1 1 付属資料

法第33条開発目的別適用条号一覧

| 都計法 33 条 第 1 項 各 号 | 基 準 内 容 | 基 準 の 概 要 | 自 己 用 | | | | そ の 他 | | |
|-----------------------------|-----------------|--|------------|------------|---------------------|---------------------|-------|---------------------|---------------------|
| | | | 居住用 住 宅 | 業務用 建築物 | 第 1 種 特 定 工作物 | 第 2 種 特 定 工作物 | 建築物 | 第 1 種 特 定 工作物 | 第 2 種 特 定 工作物 |
| 第 1 号 | 用途地域への適合 | 住居・商業・工業等用途地域に予定建築物の用途が適合していること。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 第 2 号 | 道路、公園等の公共施設の確保等 | 道路幅員は原則 6m 以上（やむを得ない場合は 4m 以上） 9m 以上は歩車道が分離されていること。 ◆都計令 25 条、都計規 20 条、20 条の 2、24 条 公園は 3,000㎡以上の開発に 3% 以上とする。 ◆都計令 25 条、都計規 21 条、25 条 | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 第 3 号 | 排水施設 | 開発区域の排水は、雨水および汚水を有効に排水できるよう設置すること。 ◆都計令 26 条、都計規 22 条、26 条 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 第 4 号 | 給水施設 | 開発区域で想定される需要に支障をきたさないように設置すること。 | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 第 5 号 | 地区計画等 | 地区計画などが定められている場合はこの計画に適合していること。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 第 6 号 | 公共施設、公益的施設 | 周辺の環境の保全および開発区域の利便が計られるよう公共・公益的施設などの用途の配分がされていること。 ◆都計令 27 条 | △ | △ | △ | △ | ○ | ○ | △ |
| 第 7 号 | 防災、安全措置 | 軟弱地盤、ガケくずれなどの土地は地盤改良、隣壁など安全な措置がされていること。 ◆都計令 28 条、都計規 23 条、27 条 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 第 8 号 | 災害危険区域等の除外 | 開発区域内に、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域が含まれていないこと。 | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 第 9 号 | 樹木の保存、表土の保全 | 開発区域が 1ha 以上に適用される。植物の生育確保のため、樹木の保存、表土の保全を行うこと。 ◆都計令 23 条の 3、都計規 23 条の 2 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 第 10 号 | 緩衝帯 | 開発区域が 1ha 以上に適用される。騒音、振動などの環境悪化の防止上必要な緑地帯などの緩衝帯を設けること。 ◆都計令 23 条の 4、都計規 23 条の 3 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 第 11 号 | 輸送施設 | 開発区域の面積が 40ha 以上に適用される。道路、鉄道などの輸送の便などからみて支障がないこと。◆都計令 24 条 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 第 12 号 | 申請者の資力信用 | 自己用開発は 1ha 以上に適用される。申請者に当該工事に必要な資力と信用があること。◆都計令 24 条の 2 | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 第 13 号 | 工事施行者の能力 | 自己用開発は 1ha 以上に適用される。工事施行者に当該工事を完成させる能力があること。◆都計令 24 条の 3 | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 第 14 号 | 関係権利者の同意 | 開発行為の施行または工事を実施しようとするとき、そ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。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |

(注) ○印：適用 ×印：不適用 △印：開発区域の目的に照らし判断