

別添 1

《 技 術 基 準 》

1	道路及び街区計画（法第33条第1項第2号関係）	1
・	省令第24条第5号審査基準	
・	省令第24条第6号審査基準	
2	排水施設（法第33条第1項第3号関係）	15
・	政令第26条第1号審査基準	
・	政令第26条第2号審査基準	
3	切土・盛土等（法第33条第1項第7号関係）	21
・	省令第27条審査基準	
4	最低敷地面積（法第33条第4項関係）	30

1 道路及び街区計画（法第33条第1項第2号）

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

- 一 道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。

1 敷地に接しなければならない道路（政令第25条第2号）

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。

- 二 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6メートル以上12メートル以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、4メートル）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であって、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

（道路の幅員）

省令第20条 令第25条第2号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1000平方メートル未満のものにあっては6メートル（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあっては、8メートル）、その他のものにあっては9メートルとする。

（令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路）

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

- 一 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。
- 二 幅員が4メートル以上であること。

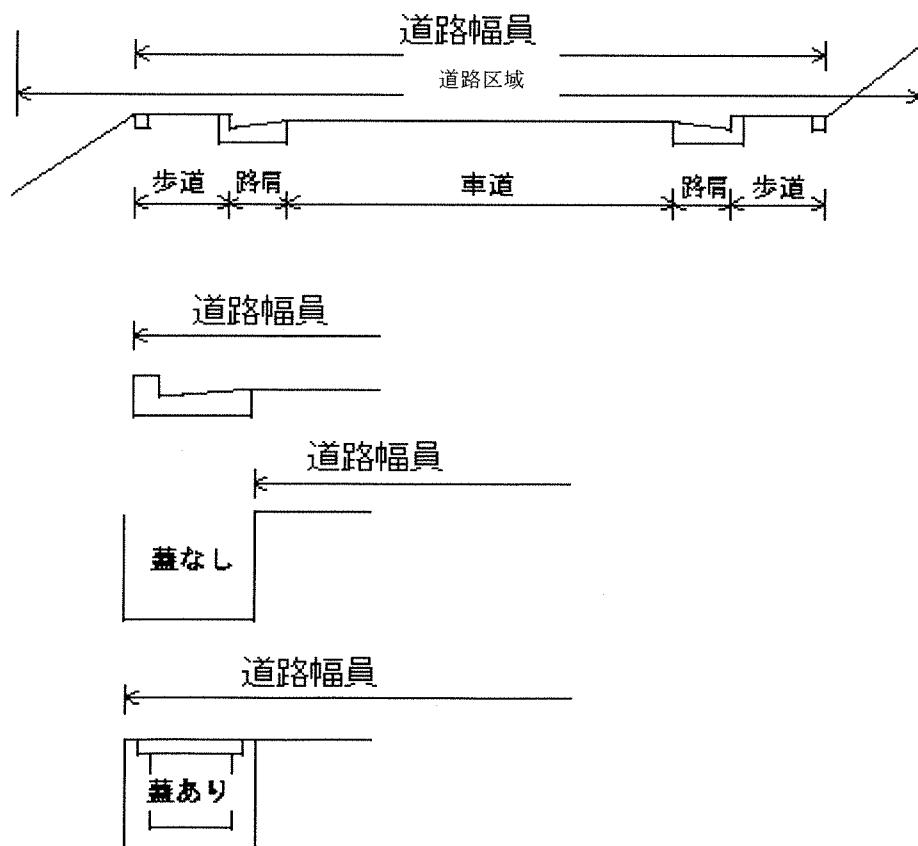
(1) 敷地が接する道路の最小幅員は以下の表のとおりとする。

用 途	予定建築物等の 敷地の面積	1 0 0 0 m ² 未満	1 0 0 0 m ² 以上
住 宅	自己用住宅	適用なし※	適用なし※
住 宅	それ以外の住宅	6 m	6 m
	住宅以外の建築物	6 m	9 m
	特定工作物	6 m	9 m

※ 自己の居住の用に供する住宅を建築するための開発行為は、法第33条第1項第2号により、本号の適用はない。また、小区間で通行上支障がない場合に限り、道路幅員を4m以上とすることができる。

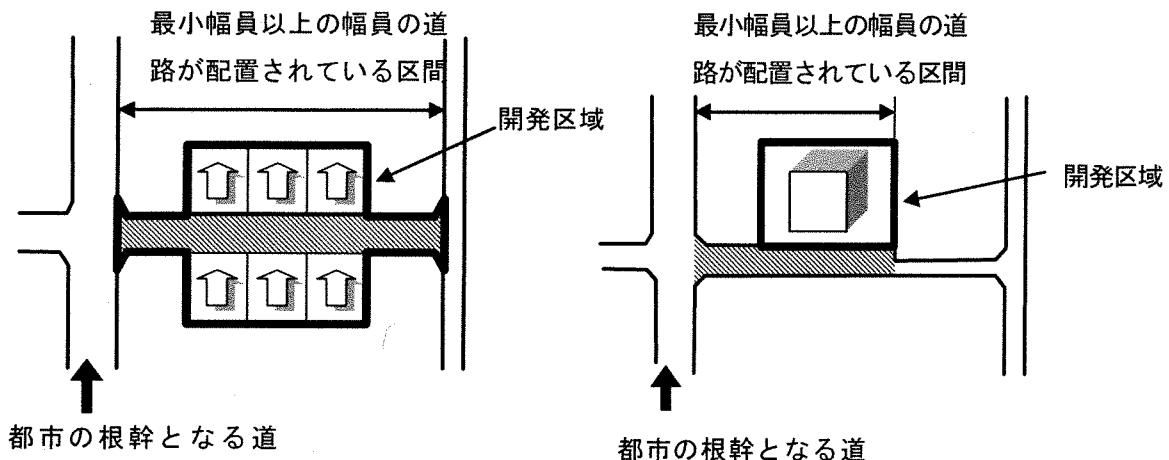
道路幅員は、下図の例により取扱うものとする。

図



(2) 幅員を求める区間

政令第25条第2号の幅員を求める区間は、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、本号で定める最小幅員以上の幅員を有すると認められる道路が、敷地のうち人や車両が出入りする部分に接する箇所から都市の根幹となる道路(国県道、幹線となる市町村道など)に接続するまでとする。



(3) 緩和規定 (政令第25条第2号ただし書及び省令第20条の2)

開発区域の規模、形状、開発区域周辺の土地の地形、利用の態様等に照らし、本号本文で定めた道路幅員を確保することが著しく困難と認められる場合には、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、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の幅員は4m以上とすることができる。

なお、予定建築物等の用途、開発区域の面積の相関関係などを加味し、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規模・構造の道路の幅員は以下のとおりとする。

予定建築物の用途	開発区域の面積	道路幅員
住宅の場合	0.3ヘクタール未満	4.0m以上
	0.3ヘクタール以上 0.6ヘクタール未満	4.5m以上
	0.6ヘクタール以上 1.0ヘクタール未満	5.5m以上
住宅以外の場合	0.1ヘクタール未満	4.0m以上
	0.1ヘクタール以上 5.0ヘクタール未満	6.0m以上
	5.0ヘクタール以上 20.0ヘクタール未満	6.5m以上
特定工作物の場合	すべての場合	6.0m以上

※ 発生交通量などを勘案し、通行の安全上、開発区域周辺に著しい影響を及ぼすおそれがないと認められる場合に限る。

2 市街化調整区域の大規模開発における12m道路の配置（政令第25条第3号）

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。

三 市街化調整区域における開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為（として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。第6号及び第7号において同じ。）にあっては、予定建築物等の敷地から250メートル以内の距離に幅員12メートル以上の道路が設けられていること。

政令において、判断基準が具体的かつ明確に定められているため、審査基準を設定していない。

3 開発区域内の主要な道路が接続する道路（政令第25条第4号）

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。

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

(1) 開発区域内の主要な道路が接続する道路の最小幅員は次の表のとおりとする。

用途	幅員
原則（住宅以外）	9m
住宅	6.5m
やむを得ない場合	車両の通行に支障がない道路

※ 自己居住用の住宅を建築するための開発行為は、法第33条第1項第2号により、本号の適用はありません。

(2) やむを得ないと認められるときの車両の通行に支障がない道路の幅員「開発区域の周辺の道路状況によりやむを得ないと認められるとき」とは、開発区

域周辺が4m程度の幅員で道路網が形成されている住宅地など、基準で定める幅員の道路への接続を求めることが現実的に相当でない場合をいう。

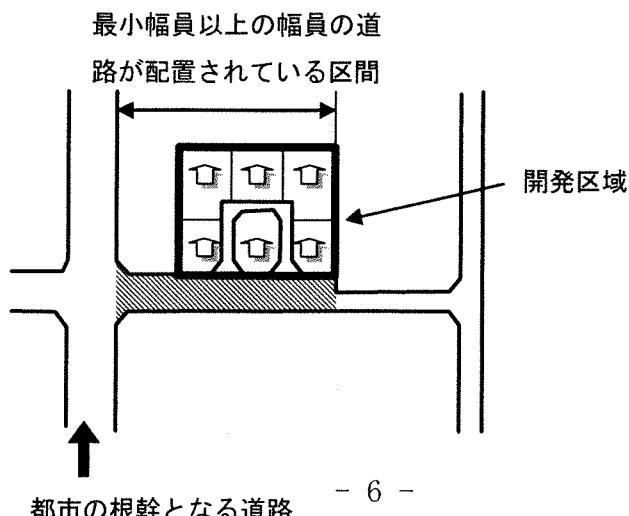
また、「車両の通行に支障がない道路」とは、開発行為によって発生が予想される車両のすれ違い等に歩行者通行の安全を加味した上で支障がない幅員を有する道路のことをいう。

予定建築物等の用途、開発区域の面積の相関関係等を考慮した道路の幅員は次の表のとおりとする。

予定建築物の用途	開発区域の面積	道路幅員
住宅の場合	0.3ヘクタール未満	4.0m以上
	0.3ヘクタール以上 0.6ヘクタール未満	4.5m以上
	0.6ヘクタール以上 1.0ヘクタール未満	5.5m以上
住宅以外の場合	0.1ヘクタール未満	4.0m以上
	0.1ヘクタール以上 5.0ヘクタール未満	6.0m以上
	5.0ヘクタール以上 20.0ヘクタール未満	6.5m以上
特定工作物の場合	すべての場合	6.0m以上

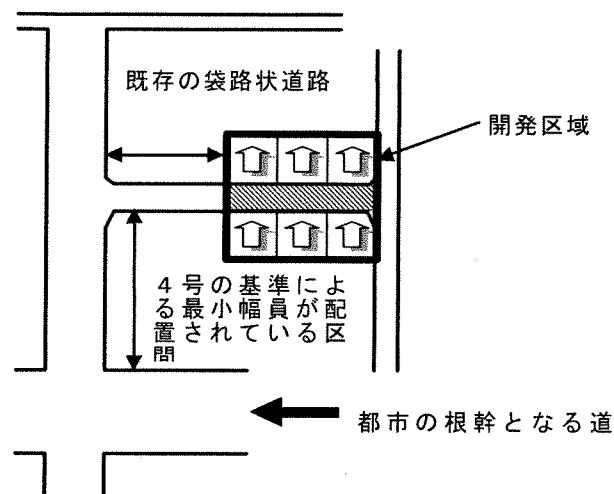
(3) 幅員を求める区間

政令第25条第4号の道路の幅員を求める区間は、本号で定められている道路の最小幅員が、開発区域と接する箇所の終端部から都市の根幹となる道路に接続するまでの区間、原則として基準で定められた最小幅員（(2)の表参照）以上で整備されてある（若しくは整備される）ことが必要である。



(4) 袋路状道路への連結

開発区域内の主要な道路が、既存の袋路状道路に連結（袋路状道路を延長するような道路配置計画）し、一つの道路として機能するような道路配置計画の場合は、その袋路状道路部分も開発区域内の道路（いわゆる取付道路）とみなし、その袋路状道路が接続する道路を、開発区域内の主要な道路が接続する道路として取り扱う。



4 道路の構造（省令第24条第1号、第2号、第3号、第4号）

（道路に関する技術的細目）

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

- 一 道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適當な値の横断勾配が附されていること。
- 二 道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他の適當な施設が設けられていること。
- 三 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。
- 四 道路は階段状でないこと。ただし、もっぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあっては、この限りでない。

省令において、判断基準が具体的かつ明確に定められているため、審査基準を設定していない。

5 袋路状道路（省令第24条第5号）

（道路に関する技術的細目）

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

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

開発区域内の道路は原則として袋路状でないこと（P字状の道路を含む。）とする。

ただし、開発区域内又は区域外の土地の形状、開発区域内又は区域外における公共施設等の配置状況等を勘案し、避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りではない。

都市計画法施行規則第24条第5号審査基準

1 袋路状でないこと

区域内道路の一方は、政令第25条第2号又は第4号に規定する道路に接続し、もう一方は「小型自動車」が通常通行できる幅員を有する道路に接続していること。

2 避難上及び車両の通行上支障がない場合

（1）避難上支障がない場合とは、以下のア及びイに該当する場合とする。

ア 道路配置計画が以下の事項のいずれかに該当すること。

（ア）袋路状道路の終端が、避難用通路、公園（公有地であること）等災害時に避難することが可能な公共施設に接続し、かつ、その公共施設が他の道路に接続しているもの。

（イ）袋路状道路の終端が、将来計画されている公園（公有地であること）等災害時に避難することが可能な公共施設に接続することが予定され、その公共施設が整備事業に着手され、かつ、他の道路に接続する予定のもの。

（ウ）開発区域及び周辺地域の地形並びに道路配置状況等により（ア）及び（イ）とすることが困難な場合であって、開発区域の面積が $1,000\text{m}^2$ 未満のものにあっては、袋路状道路の幅員が4m以上、 $2,000\text{m}^2$ 未満のものにあっては、袋路状道路の幅員が6m以上であるもの。

イ 袋路状道路の終端に接続する避難用通路を新たに計画する場合は、道路構造令で規定する歩行者専用道路の基準を満たす幅員、構造で設計されている

こと。

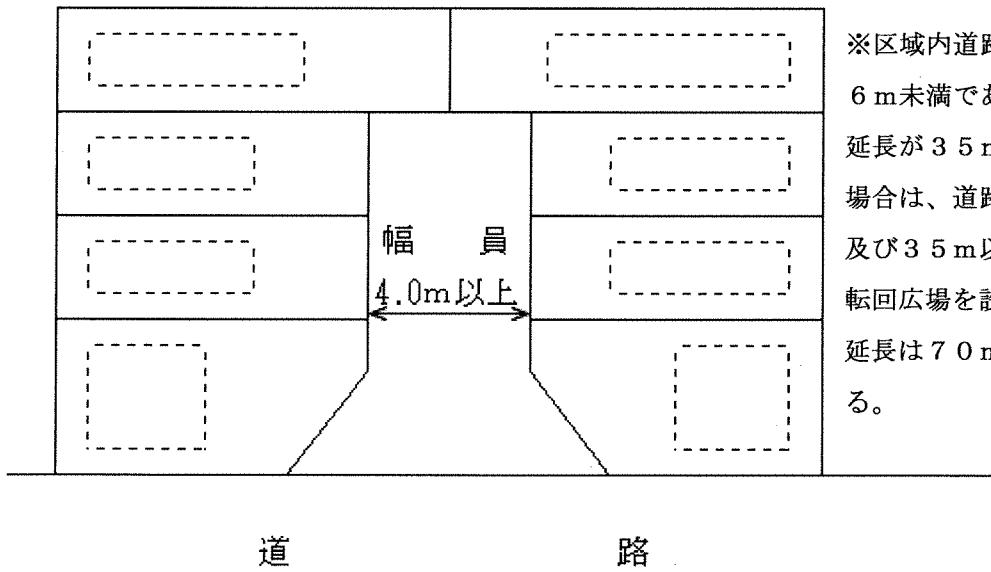
(2) 通行上支障がない場合

通行上支障がない場合とは、以下のすべてに適合するように設計されている場合とする。

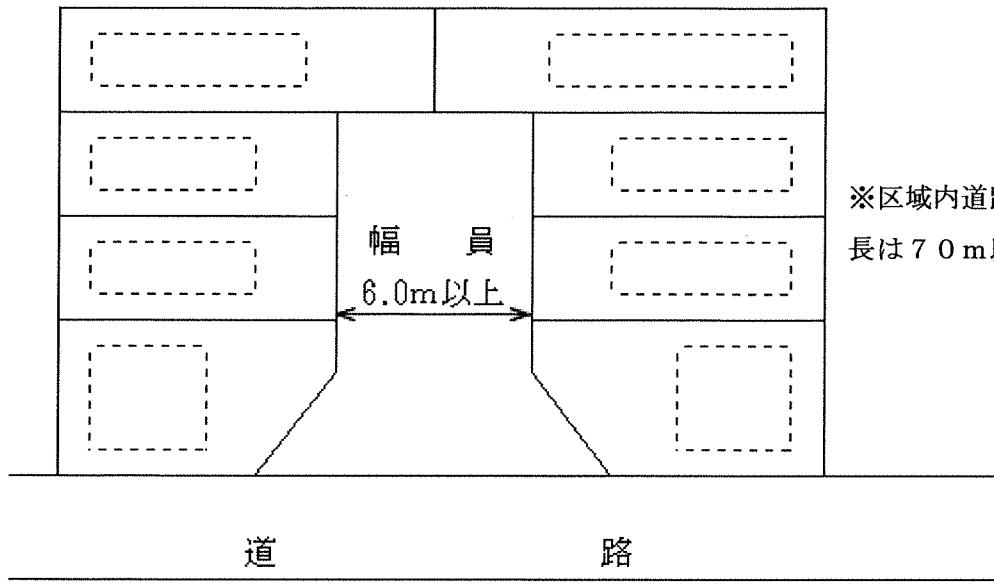
ア 袋路状道路の延長は、袋路状ではない道路と接続する箇所と当該袋路状道路の終端部との間が、70m以内であること。

イ 道路幅員が6m未満であり道路延長が35mを超える場合は、道路の終端部及び35m以内ごとに、「道路の位置の指定、変更及び廃止の取扱い基準の一部改正について」（平成14年4月1日付け建指第2号）における「令第144条の4第1項第1号ハによる自動車転回広場の基準」に基づく自動車の転回広場が設けられていること。

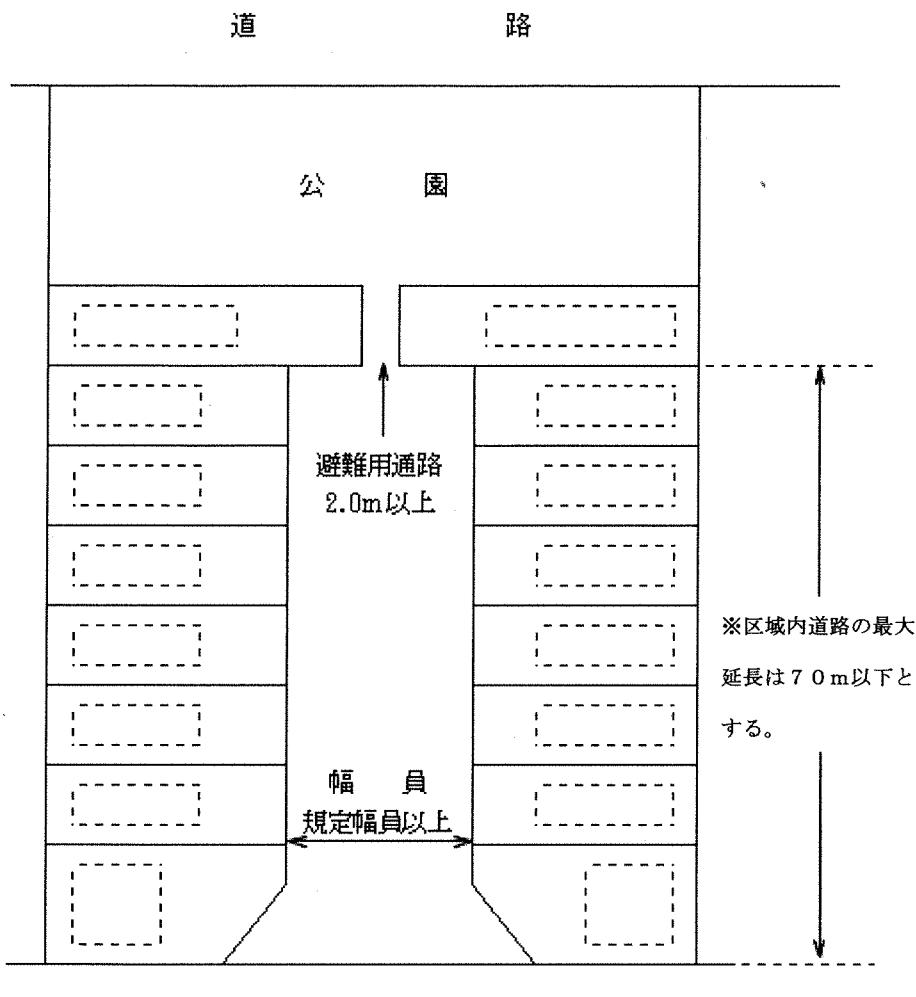
1, 000 m²未満の袋路状開発区域



2, 000 m²未満の袋路状開発区域



袋路状開発区域



※1 袋路状道路の幅員を6m未満とする場合は、道路の終端部及び35m以内ごとに転回広場を設けること。

※2 避難用通路から常時有効に公園に出られる出入口が設けられていること。

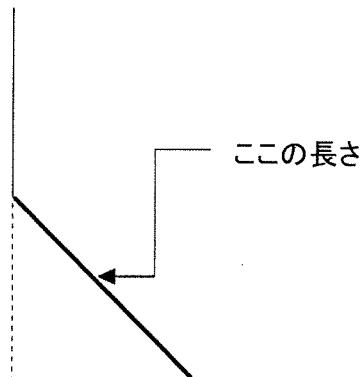
6 街角の切り取り（省令第24条第6号）

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

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

区域内道路の街角の切り取り（いわゆる「隅切り」）については、一定の視距を確保することと円滑な自動車交通を確保するため、歩道がない道路が同一平面で交差や接続する箇所及び歩道のない道路の曲がり角は、適当な長さで街角を切り取り、隅切りを設けること。

街角を切り取る長さは原則として別表の審査基準のとおりとする。また、街角を切り取る場合は、基準で定める街角を切り取る長さを底辺として、切り取る街角が二等辺三角形になるようにしなければならない。



都市計画法施行規則第24条第6号審査基準

適当な長さの隅切り

隅切りの長さは、次のいずれかであること。

1 隅切りの長さが、下表の値以上の場合

道 路 幅 員	40m以上	30m以上	20m以上	15m以上	12m以上	10m以上	8m以上	6m以上	4m以上
	40m未満	30m未満	20m未満	15m未満	12m未満	10m未満	8m未満	6m未満	4m未満
40m以上	12	10	10	8	6				
	15	12	12	10	8				
	8	8	8	6	5				
30m以上 40m未満	10	10	10	8	6	5			
	12	12	12	10	8	6			
	8	8	8	6	5	4			
20m以上 30m未満	10	10	10	8	6	5	5	5	
	12	12	12	10	8	6	6	6	
	8	8	8	6	5	4	4	4	
15m以上 20m未満	8	8	8	8	6	5	5	5	
	10	10	10	10	8	6	6	6	
	6	6	6	6	5	4	4	4	
12m以上 15m未満	6	6	6	6	6	5	5	5	
	8	8	8	8	8	6	6	6	
	5	5	5	5	5	4	4	4	
10m以上 12m未満		5	5	5	5	5	5	5	3
		6	6	6	6	6	6	6	4
		4	4	4	4	4	4	4	2
8m以上 10m未満			5	5	5	5	5	5	3
			6	6	6	6	6	6	4
			4	4	4	4	4	4	2
6m以上 8m未満			5	5	5	5	5	5	3
			6	6	6	6	6	6	4
			4	4	4	4	4	4	2
4m以上 6m未満						3	3	3	3
						4	4	4	4
						2	2	2	2

交差角

上段 90° 前後

下段 120° 以上

(単位: メートル)

中段 60° 以下

2 道路構造令等に基づき設計されている場合

7 歩車道の分離（政令第25条第5号及び省令第24条第7号）

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。

五 開発区域内の幅員9メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。

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

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

政令及び省令において、判断基準が具体的かつ明確に定められているため、審査基準を設定していない。

2 排水施設（法第33条第1項第3号）

法第33条

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

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

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

一 開発区域内の排水施設は、国土交通省令で定めるところにより、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出できるように、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。

（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

省令第22条 令第26条第1号の排水施設の管渠の勾配及び断面積は、5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は付随する廃水量及び地下水流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定めなければならない。

（排水施設に関する技術的細目）

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

- 一 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。
- 二 排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最少限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖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っては、その内径又は内法幅は、20センチメートル以上のもの）であること。
- 五 専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。
 - イ 管渠の始まる箇所
 - ロ 下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所（管渠の清掃上支障がない箇所を除く。）
 - ハ 管渠の内径又は内法幅の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箇所
- 六 ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべきます又はマンホールにあっては、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。
- 七 ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべきますにあっては深さが15センチメートル以上の泥溜めが、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。

排水施設は、開発区域の規模、地形、予定建築物の用途及び降水量を勘案し、想定される雨水及び汚水を有效地に排出できる能力を有する構造とする。また、開発区域外の排出施設等に接続する場合は、その排水能力、利水の状況等を勘案して、雨水及び汚水を有效地に排出できること。

1 雨水排水計画

雨水排水計画については、「ふじみ野市雨水流出抑制対策取扱要綱」に基づき算出すること。

2 汚水排水計画

汚水排水計画については、以下に留意し下水道担当部局と協議すること。

- (1) 汚水量の算定基礎となる原単位は、ふじみ野市公共下水道計画に定めるところによる。
- (2) 汚水の排除方式は、分流式であること。
- (3) 予定建築物が工場等で多量の排出が予想されるものにあっては、用途、規模等に応じ排水量が算定されているものであること。
- (4) 排水施設の容量は、時間最大汚水量で算定されているものであること。
- (5) 管渠の流下量は、クッター公式又はマニング公式で算定されているものであること。
- (6) 開渠の流下量は、マニング公式で算定されているものであること。

都市計画法施行令第26条第1号審査基準

1 計画雨水量

計画雨水量は、ふじみ野市雨水排水計画に基づき定める。

2 汚水排水計画

汚水の排水計画は、ふじみ野市公共下水道計画又はその他の汚水処理計画（以下「公共下水道計画等」という。）に従って設計を行うこととする。ただし、公共下水道計画等が定められていない場合は、予定建築物等から発生する排水量を算出し、排水計画の設計を行うこととする。

3 排水施設の構造等

- (1) 主要な管渠の最少径は、原則として污水管にあっては200mm、雨水管にあっては250mmとすること。
- (2) 管径が変化する場合又は複数の管渠が接合する場合はマンホールを設置し、原則として管頂接合又は水面接合とする。
- (3) 管渠の流速は、原則として污水管にあっては毎秒0.6m～3.0m、雨水管にあっては毎秒0.8m～3.0mであること。
- (4) 吐口は、放流先の河川、水路等の護岸施設及び河床を損なわない構造であること。
- (5) 宅地内の污水枠は、雨水が流入しないように設置すること。

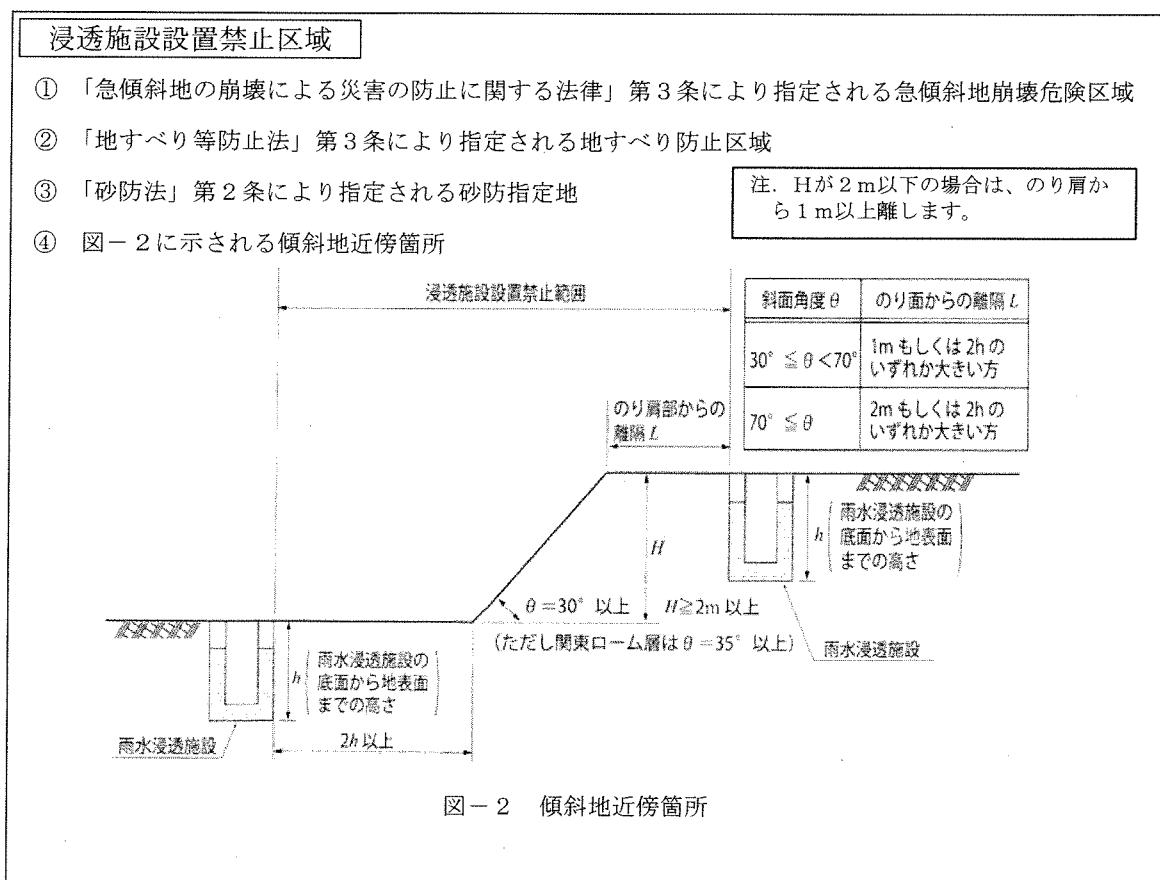
4 排水施設、公共水域への接続

開発区域内の排水施設は、原則として、下水道、水路等に接続していること（雨水を除く。）。ただし、開発区域の周辺の状況、接続先の施設の配置状況によってこれらに接続することが困難と認められる場合には、「その他の排水施設」として汲み取り槽を設けることができる。また、浄化槽放流水の地下浸透処理を行う場合は、埼玉県西部環境管理事務所と事前協議を行い、確認書の交付を受けること。

雨水浸透処理の方法には、地表近くの不飽和帯を通して雨水を分散浸透させる拡水法と井戸により浸透水層に浸透させる井戸法がある（道路雨水排水を除く。）。

5 浸透施設の設置場所

浸透により法面や擁壁の安全性が損なわれることのないよう、原則として、法面付近は浸透施設を設けることができない。その範囲の目安を以下の図に示す。



6 県河川担当部局との調整

開発区域の面積が1ヘクタール以上で土地の形質の変更がある開発行為の場合は、流出抑制施設の設置について、県河川担当部局と調整すること。

なお、開発区域の面積が1ヘクタール未満の場合でも、調整池や浸透施設の設

置等により、できる限り雨水の流出抑制に努めること。

都市計画法施行令第26条第2号審査基準

1 公共水域への接続箇所の構造

排水施設が放流先の水路等と接続する箇所は、既存の施設等の機能を損なわない構造であること。

2 「その他の排水施設」として設ける雨水の浸透施設

政令第26条第2号に規定する「その他の排水施設」として浸透施設を設け、雨水の浸透処理を行う場合は、次の各号に適合するように設計されていなければならない。

- (1) 開発区域の周辺の状況及び水路等の配置状況により公共水域に排水施設を接続することが困難と認められる場合であること。
- (2) 浸透施設の設置場所は、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条で指定された急傾斜地崩壊危険区域、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条で指定された地すべり防止区域でないこと。
- (3) 浸透施設は、雨水を地下に浸透させることにより、法面、擁壁等の安全性が損なわれるおそれがなく、かつ、周辺の居住及び自然環境を害するおそれがないよう設計されていること。また、大雨時においても浸透機能を有するものであること。
- (4) 浸透施設による浸透量は次に掲げる方法により求められていること。

ア 浸透施設によって処理する雨水量は、 $500\text{ m}^3/\text{ha}$ （ただし 1.0 ha 以上の場合は、 $950\text{ m}^3/\text{ha}$ ）以上とする。

イ 雨水の処理は、砂礫層を利用した浸透井戸により処理するものとする。次の式により浸透井戸一基あたりの浸透量を求め、必要な浸透井戸の基数を決定する。

$$Q \leq 4 \times c \times r \times h$$

Q：最大計画雨水流出量 ($\text{m}^3/\text{時}$)

c：浸透強度 ($\text{m}/\text{時}$)

r：浸透の半径 (m)

h：計画浸透 (m)

浸透強度 … 1.1 を用いる。

ウ 宅地内における雨水の浸透処理については、ローム層を利用した浸透トレーニングにより処理することができる。トレーニングの規模は、次の手順で求めることとする。

(1) 計画浸透を求める。

計画浸水は、1.0メートル又は1.3メートルとする。

(2) 浸透面積を求める。(()の数値は1.0ha以上の開発の場合)

計画浸透1.0メートルの場合

334 (634) × 開発面積 (ha)

計画浸透1.3メートルの場合

257 (488) × 開発面積 (ha)

(3) 浸透トレーニングの幅を決める。

トレーニング幅は、0.5m～1.2mの範囲を適用する。

(4) 浸透トレーニングの設定延長を求める。

(浸透面積 - 浸透ます(※)の底面積) ÷ トレーニング幅

(※) ますが浸透式の場合のみ

ただし、計画地点で行った現地浸透試験結果を用いて設計した場合は、この限りでない。

エ 設計浸透量は次式により算出されていること。

(浸透可能な浸透量)

$$\text{設計浸透量} Q \text{ (m}^3/\text{hr}) = \Sigma \{ \text{浸透施設の単位設計浸透量} \\ \times \text{浸透施設の数 (個数、延長、面積)} \}$$

3 雨水の流出抑制

開発区域の面積が1.0ha以上で、土地の形質の変更がある場合は、開発区域内において一時雨水を貯留する調整池その他の適当な施設（流出抑制施設）を設けるものとする。また、1.0ha未満の場合であっても雨水の流出抑制に努めるものとする。

3 切土・盛土等（法第33条第1項第7号）

法第33条

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

宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)第3条第1項の宅地造成工事規制区域	津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域
開発行為に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第73条第1項に規定する特定開発行為(同条第4項各号に掲げる行為を除く。)に関する工事
宅地造成等規制法第9条の規定に適合するものであること。	津波防災地域づくりに関する法律第75条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。

政令第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7号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 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ること。
- 四 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩

み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね30センチメートル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、モルタルの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、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

(排水施設の管渠の勾配及び断面積)

省令第22条

2 令第28条第7号の国土交通省令で定める排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設とする。

(がけ面の保護)

省令第23条 切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルをこえるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2メートルをこえるがけのがけ面は、擁壁でおおわなければならぬ。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がけ面については、この限りでない。

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

土 質	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 土質が前号の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ同表の下欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離5メートル以内の部分。この場合において、前号に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、同号に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。
- 2 前項の規定の適用については、小段等によって上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。
- 3 第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侵食に対して保護しなければならない。

(擁壁に関する技術的細目)

- 省令第27条 第23条第1項の規定により設置される擁壁については、次に定めるところによらなければならない。
- 一 拥壁の構造は、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 拥壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあっては、この限りでない。
- 2 開発行為によって生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが2メートルを超えるものについては、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第142条（同令第7章の8の準用に関する部分を除く。）の規定を準用する。

1 擁壁の構造計算

擁壁の構造は、構造計算、実験等によって安全性が確かめられたものであることが必要です。

宅地造成等規制法施行令では、コンクリート造の擁壁は、理論的検討を行い得るため、これらについては構造計算によってその安全性を確保することとしています。

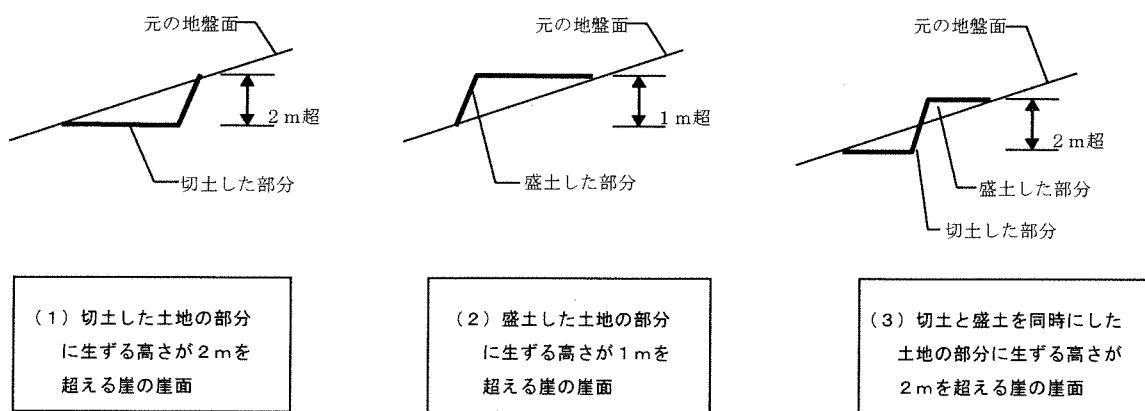
また、間知石その他の練積み造擁壁は、構造形式からは一種の重力式擁壁とみなすことができ、ある範囲内においては、構造耐力上の信頼性は鉄筋コンクリート造等の擁壁と同等と考えられるものの、理論上の安全性を検討することは困難なため、経験的な観点から構造について定めています。

義務擁壁を設ける場合は、宅地造成等規制法施行令及び建築基準法施行令を準用し、設計に用いることとします。

2 擁壁を必要とする場合

- (1) 切土をした土地の部分に生ずる高さが2mを超える崖の崖面
- (2) 盛土した土地の部分に生ずる高さが1mを超える崖の崖面
- (3) 切土と盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さが2mを超える崖の崖面は、原則として擁壁で覆わなければならないとしている。

図 原則として擁壁で覆わなければならない崖面



3 地下水を排出する排水施設の設計

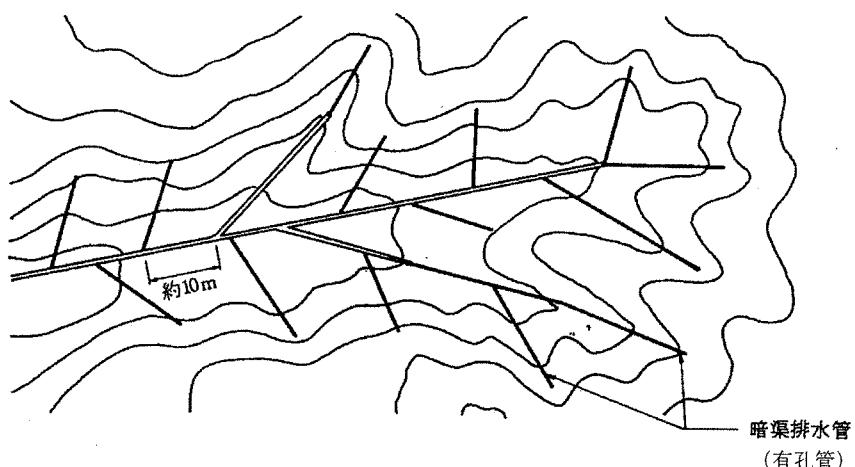
- (1) 切土・盛土の際に地下水の湧水や浸出により、崖の崩壊や地すべり等の発生のおそれがある場合、開発区域内の地下水を適切に排出すること。
- (2) 排出する地下水量は、一般的に、開発区域の上流側と下流側の2箇所以上に設置した観測井戸で地下水の流れ等を観測し、ダルシーの法則の式を用いて算出す

る。

- (3) 雨水及びその他の地表水とともに地下水を排出するため、切土及び盛土箇所の法尻及び小段には、開渠を設置し、縦排水溝等により流末処理を行うことを標準とする。

特に、谷戸、水路又は水田などで地表面に地下水が湧水している箇所に盛土をする場合は、下図を参考に、有孔管による暗渠排水管を設置する必要がある。

また、管渠内の流速及び勾配、管渠の余裕に対する留意は、管渠の勾配・断面積で示した雨水に関する項目と同様とします。流速及び勾配は、最小0.8m/秒、最大3.0m/秒を満足するよう設計し、適切な余裕は、一般に計画地下水量に対して20%程度となるように設計する。



谷埋型盛土における暗渠排水管設置の例

都市計画法施行規則第27条審査基準

1 擁壁の構造

擁壁の構造は、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石積み造のものとしなければならない。

2 擁壁の構造計算及び構造

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計算は、宅地造成等規制法施行令第7条の規定を準用する。

また、間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は、宅地造成等規制法施行令第8条の規定を準用する。

3 その他の擁壁

現地の土質条件が認定条件に適合する場合は、宅地造成等規制法施行令第14

に基づく国土交通大臣が認定する擁壁を用いることもできる。認定条件に注意を払い、使用の際は、申請書に認定書の写しを添付すること。

(鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造)

宅地造成等規制法施行令第7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、構造計算によっ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「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滑らないこと。
 - 四 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。
- 2 前項の構造計算は、次の各号に定めるところによらなければならない。
- 一 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、土圧等によっ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2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1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3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)

宅地造成等規制法施行令第8条 第6条の規定による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 拥壁の勾配、高さ及び下端部分の厚さ（第1条第5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4において同じ。）が、崖の土質に応じ別表第4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、同表左欄の第1種又は第2種に該当するものであるときは40センチメートル以上、その他のものであるときは70センチメートル以上であること。
- 二 石材その他の組積材は、控え長さを30センチメートル以上とし、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っても、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 拥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4左欄の第1種又は第2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35センチメートルに満たないときは、35センチメートル）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45センチメートルに満たないときは、45センチメートル）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。

別表第2（第7条、第19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トン	0. 35
砂質土	1. 7トン	0. 40
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土	1. 6トン	0. 50

別表第3（第7条、第19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15cm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4（第8条関係）

土 質		擁 壁			
		勾配	高さ	下端部分の厚さ	
第1種	岩、岩屑、砂利又は砂利混じり砂	70度を超える 75度以下	2m以下	40cm以上	
			2mを超える 3m以下	50cm以上	
		65度を超える 70度以下	2m以下	40cm以上	
			2mを超える 3m以下	45cm以上	
			3mを超える 4m以下	50cm以上	
			3m以下	40cm以上	
			3mを超える 4m以下	45cm以上	
			4mを超える 5m以下	60cm以上	
		65度以下	2m以下	50cm以上	
			2mを超える 3m以下	70cm以上	
第2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		2mを超える 3m以下	60cm以上	
			2m以下	45cm以上	
			2mを超える 3m以下	60cm以上	
			2m以下	45cm以上	
			2mを超える 3m以下	60cm以上	
			2m以下	45cm以上	

		3 mを超える 4 m以下	75 cm以上
65度以下		2 m以下	40 cm以上
		2 mを超える 3 m以下	50 cm以上
		3 mを超える 4 m以下	65 cm以上
		4 mを超える 5 m以下	80 cm以上
		70度を超える 75度以下	85 cm以上
第3種	その他の土質	2 mを超える 3 m以下	90 cm以上
		65度を超える 70度以下	75 cm以上
		2 mを超える 3 m以下	85 cm以上
		3 mを超える 4 m以下	105 cm以上
		65度以下	70 cm以上
		2 mを超える 3 m以下	80 cm以上
		3 mを超える 4 m以下	95 cm以上
		4 mを超える 5 m以下	120 cm以上

4 最低敷地面積（法第33条第4項）

法第33条

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 (略)

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「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。

(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。）の政令で定める基準は、建築物の敷地面積の最低限度が200平方メートル（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平方メートル）を超えないこととする。

(法第33条第4項の規定による最低敷地面積)

市条例第2条 市街化調整区域における開発行為を行う場合において、法第33条第4項の規定による予定建築物の最低敷地面積は、200平方メートルとする。ただし、法第34条第13号に掲げる開発行為その他やむを得ない事由を有するものとして規則で定めるものについては、この限りでない。

(条例第2条ただし書の規則で定める開発行為)

市条例施行規則第2条 条例第2条ただし書に規定する規則で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第14号に掲げる開発行為
- (2) 条例第3条第1項第4号及び第8号に掲げる開発行為
- (3) 平成15年6月1日以後に区画の変更のない土地において行う開発行為であって、当該土地の区画の変更を行わないもの

市街化調整区域において行う開発行為について規定したもので、市街化調整区域を「市街地の周辺その他の良好な自然環境を形成している地域」ととらえ、その全域における最低敷地面積を200m²としたものです。

しかし、開発行為の性質上の理由により最低敷地規模を定めることが適当でないものや開発区域周辺の敷地の状況から敷地規制を求めるることは望ましくない場合があります。よって、以下については、最低敷地面積基準の適用除外としています。

- (1) 線引きの際に有していた権利に基づき既存権利の届出をした土地における開発行為（法第34条第13号）
- (2) 開発審査会の議を経て許可する非定型的な開発行為（法第34条第14号）
- (3) 公共事業の施行により、従前のものを移転する開発行為（市条例第3条第1項第4号）や従前の敷地を必要な範囲で拡張する開発行為（市条例第3条第1項第8号）
- (4) 平成15年6月1日以前より区画として既に200m²を満たしていない区画をその後変更することなく、そのまま1区画として利用する開発行為
※(4)の区画のとらえ方については、不動産登記上の筆のみに影響を受けるものではありません。