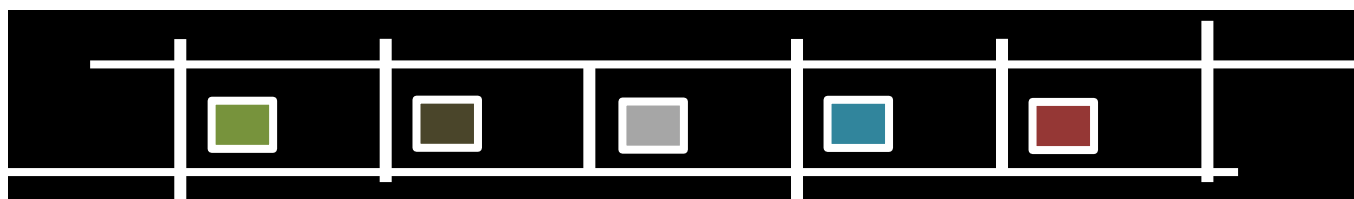


渋谷区

「都市計画法」の規定に基づく開発行為の 許可に関する審査基準

平成30年9月改正



都市整備部 都市計画課 土地利用審査係

03-3463-2637

目 次

第1章	開発行為の定義等	
1	開発行為の定義	2
2	開発区域の取り方	3
3	開発行為の許可	4
第2章	開発許可の技術基準	5
1	道路	
1-1	道路の幅員等	6
1-2	道路に関する技術的細目	10
2	公園、緑地、広場等の設置基準	
2-1	公園等の規模	13
2-2	公園に関する技術的細目	14
2-3	公園等を設けなくともよい場合	15
3	消防水利	16
4	排水施設	
4-1	排水施設基準	17
4-2	排水施設	22
4-3	雨水流出抑制施設	23
5	給水施設	24
6	地区計画等	24
7	宅地の安全性	25
8	樹木・表土の保存	30
9	緩衝帯	31
10	申請者の資力・信用	32
11	工事施行者の能力	32
12	関係権利者の同意	33
第3章	開発行為の変更	34
第4章	工事完了公告前の建築制限	35
第5章	許可に基づく地位の承継	35
	標準処理期間	36

法令名略称

- | | |
|------|--------------------------|
| 法 | 都市計画法（昭和43年法律第100号） |
| 施行令 | 都市計画法施行令（昭和44年政令158号） |
| 施行規則 | 都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号） |

第1章 開発行為の定義等

【法第4条】(定義)

第11項 この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。

第12項 この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。

第13項 この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

第14項 この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

1 開発行為の定義

開発行為とは、法第4条第12項のとおり主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。

(1) 区画の変更

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

ただし、単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更又は区の指導により、道路境界線を越えて道路整備を行う行為を除く。

(2) 形の変更

形の変更とは、1mを超える切土または1mを超える盛土を行う造成行為をいう。

ただし、下記の場合は、対象から除く。

- ① 建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為
- ② 地下ピット式の機械式駐車場と不可分な一体の工事と認められる土地の掘削等の行為
- ③ 建築基準法第42条第2項の規定に基づき指定された道路で、道路境界線までセットバックして道路状に整備するために行う切土または盛土
- ④ 東京都建築安全条例第2条の規定により、角敷地の隅切り部分を道路状に整備するために行う切土または盛土
- ⑤ 既存のがけ面を擁壁で補強する場合及び既存の擁壁を同位置で造り替える場合
- ⑥ 道路と宅地に高低差がある場合の人または自動車等の出入口を設置するために行う切土または盛土（対象から除外できるのは、出入りに最低限必要な通路、車路等の部分に限る。）
- ⑦ 区の指導による歩道状空地等を整備するために行う切土または盛土

(3) 質の変更

質の変更とは、宅地以外の土地を宅地とする行為及び特定工作物の用に供されていない土地を特定工作物の用に供する土地とする行為をいう。

ただし、3,000㎡未満の土地の「質の変更」は、開発許可の対象としない。

2 開発区域の取り方

(1) 開発区域

開発区域とは、開発行為をする土地の区域をいう。

なお、開発申請区域内における土地所有者又は申請者が、申請区域に連たんして所有している土地（隣地の土地の登記事項証明書が同一所有者の場合）は、原則として開発区域に含めるものとする。ただし、適法に建築した建築物の敷地等、すでに一定の土地利用がなされている土地については、開発区域から除外することができる。

※連たんする土地とは、申請地に接する土地をいい、道路、河川等により分断されている土地は連たんする土地とは見なさない。

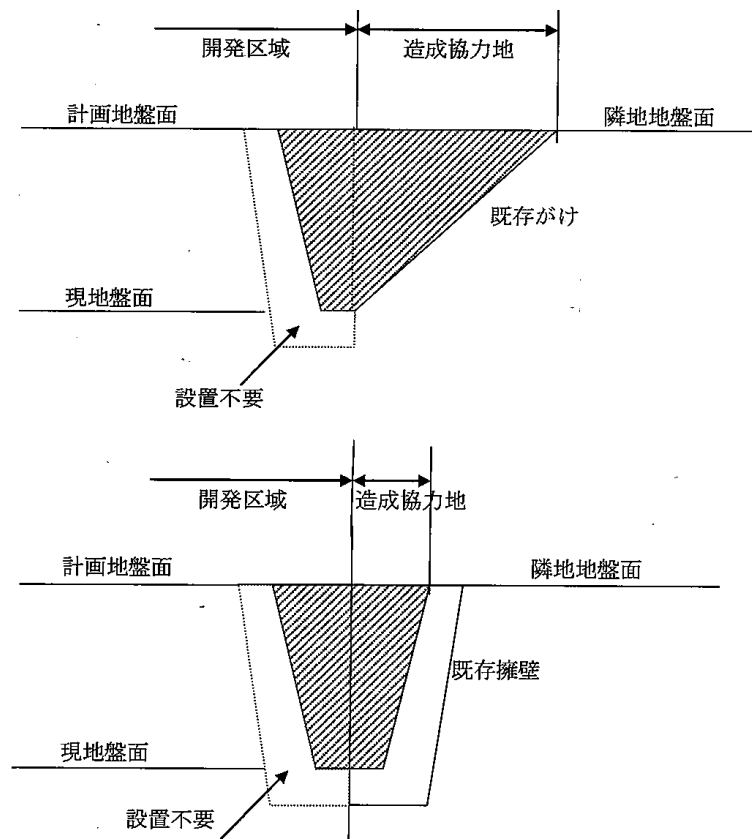
(2) 関連工事区域

次のものを関連工事区域とし、開発許可の申請には関連工事区域の道路管理者又は土地所有者の同意が必要である。なお、関連工事区域は、公園、緑地、広場の面積の算定対象とはしない。

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

【造成協力地の例】

がけや擁壁が存在するときに、宅地の安全性を確保する目的で、区域外の造成を行う場合。



3 開発行為の許可

【法第 29 条第 1 項】（開発行為の許可）

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

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

開発行為の許可の権限は、「特別区における東京都の事務処理の特例に関する条例（東京都条例第 106 号）」第 2 条の規定により、渋谷区となる。

法第 29 条第 1 項第 1 号の政令で定める許可を要しない開発行為の規模は、施行令第 19 条により、渋谷区では、500㎡未満となる。

よって、渋谷区内では、開発区域の規模が 500㎡以上の場合で、開発行為をしようとする者は、区の許可を受けなければならない。

第2章 開発許可の技術基準

【法第33条】（許可の基準）

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

【法第33条第1項第1号】（用途地域等への適合）

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、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第49条第1項若しくは第2項、第49条の2若しくは第60条の3第2項（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）又は港湾法第40条第1項の条例による用途の制限を含む。）

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

【法第33条第1項第2号】（道路、公園、その他の公共施設）

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

1 道路

1-1 道路の幅員等

(1) 開発区域内の敷地に接する道路の幅員

【施行令第 25 条第 1 号】

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。

【施行令第 25 条第 2 号】

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。

【施行規則第 20 条】（道路の幅員）

令第 25 条第 2 号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1,000平方メートル未満のものにあつては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つては、8メートル）、その他のものにあつては9メートルとする。

① 開発区域の敷地に接する道路の幅員

開発区域の敷地に接する道路の幅員は、予定建築物の用途及び敷地の規模に応じ、下表に示すとおりとする。

人・車の発生交通量が特に大きな場合とは、大規模な商業施設やホテル等、自動車と歩行者の交通を特に大量に発生させる建築物とし、道路幅員は12m以上にすることが望ましい。

	予定建築物の用途	予定建築物の敷地の規模	道路幅員
一般の区域内道路	住宅		6 m以上
	住宅以外	1,000 m ² 未満	
		1,000 m ² 以上	9 m以上
人・車の発生交通量が特に大きな場合			12 m以上

② 小区間の区画道路の幅員

予定建築物等の敷地に接する道路の幅員は①のとおり 6 m 以上を原則とするが、開発区域が小規模で、用途が住宅の場合には、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 4 m」以上の幅員を適用することができる。緩和の適用にあたっては、昭和 61 年 4 月 11 日付け建設省経宅発第 38 号「小幅員区画道路の計画基準（案）について」に基づき判断するものとする。

緩和を行う場合には、下表の幅員を使用することができる。

道路基準 延長 道路幅員	3 5 m 以下 のもの	3 5 m を超え 6 0 m 以下	6 0 m を超え 1 2 0 m 以下	1 2 0 m を超え るもの
通り抜け型	4.5m 以上	4.5m 以上	5m 以上	6m 以上
行き止まり型 ※ 1	4.5m 以上	5m 以上	6m 以上 ※2	6m 以上

※ 1 行き止まり道路の終端部の形状は、道路中心線に対して直角とすること。

※ 2 転回広場を 2 箇所以上設ける場合には、5m 以上とすることができる。

注) 防災上の観点から行き止まり道路は極力避けるようにすること。

③ 開発区域に接する既存道路の幅員

【施行規則第 20 条の 2】（令第 25 条第 2 号ただし書の国土交通省令で定める道路）

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。

施行規則第 20 条の 2 の適用にあたっては、平成 5 年 6 月 25 日付け建設省経民発第 35 号民間宅地指導室長通達（都市計画法の一部改正による開発許可制度事務の執行上留意すべき事項について）に基づき判断する。

【平成 5 年 6 月 25 日建設省経民発第 35 号】

(1) 道路に関する基準

令第 25 条第 2 号ただし書の運用については次の事項に留意すること。

- ① 開発区域内に新たに整備される区画道路については、開発者自らが設計し、築造するものであり、令第 25 条第 2 号本文所定の幅員に適合させることが困難な場合が想定されないことから、施行規則第 20 条の 2 第 1 号により、令第 25 条第 2 号ただし書の適用はないこと。
- ② 令第 25 条第 2 号ただし書の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ること。また、開発行為が既存道路に接して行われ、開発区域内に新たに区画道路が整備される場合については、当該既存道路には、令第 25 条第 4 号の規定が適用されること。
- ③ 令第 25 条第 2 号ただし書の要件を満たすためには、敷地に接する既存道路が施行規則第 20 条の 2 の要件に該当し、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」を有すること。

- ④ 「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」とは、次のすべての事項について総合的に判断することになるが、その内容を例示すれば、以下のとおりであること。

イ 開発区域の規模

開発区域の規模が小さく、周辺の交通等に与える影響に比して令第 25 条第 2 号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等。

ロ 開発区域の形状

開発区域が扁平である場合等で開発区域内において、令第 25 条第 2 号本文所定の幅員の道路を配置することが、著しく困難である場合や、開発区域の既存道路への接続部分の間口が狭小である場合で、周辺の交通等に与える影響に比して令第 25 条第 2 号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等。

ハ 開発区域の周辺の土地の地形

開発区域の周辺にがけや河川等が存在しているため、令第 25 条第 2 号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することが、著しく困難である場合等。

ニ 開発区域の周辺の土地の利用の態様

既存道路沿いに建築物が連たんしている場合等。ただし、この「連たん」については、建築物の数のみで判断されるものではなく、拡幅に際しての用地確保の困難性（既存道路に接して周辺に建築されている建築物が堅固である等移転困難なものであること、拡幅が長区間にわたる等過大な負担と認められるものであること、関係権利者が極めて多数に上る等社会的影響が大きいこと等が要求されるものと考えられ、ただ単に開発者側の都合（資金や工期等）で事実上拡幅できないというだけでは困難性は認められない。）等の要素を総合的に勘案して、一定の区間にわたり、令第 25 条第 2 号本文所定の幅員を確保することが「著しく困難」であるかどうかを判断するものである。

- ⑤ 「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」について、以下のすべての条件を満たしていることが必要であり、必要に応じてセットバック等による道路の拡幅を求めることを通じて、当該区域において開発行為が行われることにより発生が予想される支障の除去に努めるものとする。

イ 環境の保全

良好な市街地の環境を確保する観点から、日照、通風、採光等の点で支障がないこと。

ロ 災害の防止

延焼のおそれがないこと。

避難活動上支障がないこと。

消防活動上支障がないこと（消防ポンプ車が進入可能であること、消防水利が適切に確保されていること等を考慮すること）。

ハ 通行の安全

通過交通が少なく、かつ、1日あたりの車両の交通量も少ないこと（車両の交通量につ

いては、道路構造令に規定されている計画交通量等を参考とすること)。

歩行者の数が多くないこと（商店が連たんして多数の買物客が往来する道路や多数の者の通勤、通学の用に供されている駅周辺の道路等は通常、該当しないと考えられること）。

予定建築物等の用途が、多数の車両の出入りが見込まれるものでないこと（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は通常該当しないと考えられること）。

ニ 事業活動の効率

事業用の開発行為の場合に、事業活動の支障を生じないこと。

④接続先の既存道路

【施行令第 25 条第 4 号】

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

開発区域内の主要な道路は、開発行為の目的に応じて、下表の幅員の開発区域外の道路に接続していること。

開発行為の目的	道路幅員
主として住宅の建築の目的	6.5 m 以上
それ以外の目的	9 m 以上

⑤歩道を設置する場合の幅員等

【施行令第 25 条第 5 号】

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。

【施行規則第 24 条第 7 号】

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。

開発区域内の道路は、行き止まり等の交通量の少ない道路を除き、歩車道分離を行うことが望ましい。

1-2 道路に関する技術的細目

(1) 構造及び横断勾配

【施行規則第 24 条第 1 号】

道路は、砂利敷その他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。

原則として、開発区域内の道路は、最低限簡易舗装を行うこととする。

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

(2) 路面排水施設

【施行規則第 24 条第 2 号】

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。

道路には、路面の雨水等を速やかに排除するために、側溝あるいは街渠、集水ますを設置するか、これと同等の効果があると認められる施設を設けること。側溝は、L型溝あるいはLU型溝を標準とする。

(3) 縦断勾配

【施行規則第 24 条第 3 号】

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

(4) 階段状道路

【施行規則第 24 条第 4 号】

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、通行の安全上支障意がないと認められるものにあつては、この限りでない。

階段状道路は、歩行者専用道路を除いて認めない。ただし、その場合の歩行者専用道路についても、消防活動の際の機能に支障を来さず、歩行者の通行の安全を確保するものでなければならない。また道路は、令第 25 条第 2 号の規定により車両の通行を前提としているので、階段状道路のみならず、階段状道路を経由しないと車両が通行できない道路（途中で階段状道路を有する行き止まり道路の端部）については、開発行為による道路として認められない。

(5) 行き止まり道路

【施行規則第 24 条第 5 号】

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

道路は通り抜けを原則とするが、やむを得ず行き止まり道路とする場合には、避難と車両の通行に支障のないように配慮して、自動車が転回できるスペースを設置すること。

転回広場を設置する基準は、建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号の位置指定道路に関する基準を参考に、行き止まり道路には次の表に基づき転回広場を設置すること。

① 転回広場の設置箇所数

道路幅員	6 m 未満	6 m 以上
転回広場の設置が必要な 道路基準延長	35m を超える場合	120m を超える場合
転回広場の設置箇所数	60m 区間ごとに 1 箇所	120m を超えた 120m 区間ごとに 1 箇所

注) 転回広場を設置するのに必要な道路延長に満たない場合も終端部に転回広場を設けることが望ましい。

② 転回広場の設置間隔

転回広場を 1 箇所設置する場合は、原則として起点から 35m (幅員 6m 以上の道路にあつては 60m) 以上終点寄りの位置に設置すること。複数個設置する場合は、1 個は終端部付近に設置し残余は原則として等分に配置すること。

(6) 隅切り

【施行規則第 24 条第 6 号】

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。

道路と道路の平面交差点や道路のまがりかどは、適当な長さで街角を斜めにカットして、一定の視距を確保すること。

隅切りの長さについては次の表を標準とする。

[隅切り長]

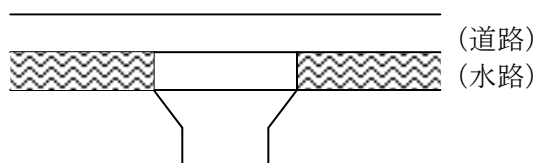
道路幅員	40m以下			30m以下			15m以下			12m以下			10m以下			4m以下		
40m以下	12	15	8	10	12	8	8	10	6	6	8	5	5	6	4	3	4	2
30m以下	10	12	8	10	12	8	8	10	6	6	8	5	5	6	4	3	4	2
15m以下	8	10	6	8	10	6	8	10	6	6	8	5	5	6	4	3	4	2
12m以下	6	8	5	6	8	5	6	8	5	6	8	5	5	6	4	3	4	2
10m以下	5	6	4	5	6	4	5	6	4	5	6	4	5	6	4	3	4	2
4m以下	3	4	2	3	4	2	3	4	2	3	4	2	3	4	2	3	4	2

注) 交差角度 左欄：90度前後 中欄：60度以下 右欄：120度以上

ただし、沿道の発生交通量が少なく、また将来においても大きくなると見込まれ、予定建築物が主に住宅の場合の道路同士の交差点では、隅切りの長さを3mとすることができる。

その他の留意点は以下のとおりである。

- ① 隅切りにより切り取る部分は、できるだけ二等辺三角形とすること。
- ② 道路の交差は、できるだけ直角に近い角度にすること。
- ③ 2m以上の歩道が確保されている道路に接続する場合、隅切りの長さは、道路幅員にかかわらず2mまで緩和できる。
- ④ 道路の交差、接続、屈曲によって生じる内角が120度以上の場合の隅切りは、交通の安全に支障がないときに限り設けなくてもよい。
- ⑤ 水路を横断して他の道路に接続する場合の隅切りは、次のとおりとする。なお、隅切りの長さは、水路幅にかかわらず2mまで緩和できる。



片側だけに隅切りを設ける、いわゆる「片隅切り」は原則として認めない。ただし、大規模開発以外で隣接地に接して道路を設けざるを得ない場合で、隣接地側に隅切りを設けることが困難な場合は、基準の隅切り長に1mを加えた長さの隅切りを上記の留意点に従い設置することができるものとする。(例えば、基準の隅切り長が3mの場合では、4m以上とする。)

2 公園、緑地、広場等の設置基準

2-1 公園等の規模

【施行令第 25 条第 6 号】

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

【施行令第 25 条第 7 号】

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

【施行規則第 21 条】（公園等の設置基準）

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

- 一 公園の面積は、一箇所 300 平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の 3 パーセント以上であること。
- 二 開発区域の面積が 20 ヘクタール未満の開発行為にあつてはその面積が 1,000 平方メートル以上の公園が一箇所以上、開発区域の面積が 20 ヘクタール以上の開発行為にあつてはその面積が 1,000 平方メートル以上の公園が二箇所以上であること。

渋谷区の条例による公園等の規定の規模の強化

【渋谷区土地利用調整条例第 6 条】（公園等の面積の最低限度）

都市計画法第 33 条第 3 項の規定による技術的細目において定められた制限の強化のうち、開発区域に設置する公園、緑地及び広場（以下「公園等」という。）の面積の最低限度は、次のとおりとする。

- 一 公園等の一箇所当たりの面積は、開発区域の面積が 3,000 平方メートル以上 1 万平方メートル未満の開発行為にあつては 150 平方メートル以上、1 万平方メートル以上の開発行為にあつては 250 平方メートル以上であること。
- 二 公園等の面積の合計は、開発区域の面積に対して 5 パーセント以上であること。

都市計画法第 33 条第 3 項の規定では、地方公共団体は、条例で、当該技術的細目において定められた基準を強化し、又は緩和することができるとされており、当区では、公園等の面積に関する規定の強化を「渋谷区土地利用調整条例」により行っている。

[公園等の規模]

開発区域の面積	公園等の総面積	公園等一箇所当たりの面積
0.3ha 以上 1ha 未満	開発区域の面積の 5%以上	公園、緑地又は広場 (1 箇所 150 m ² 以上)
1ha 以上 5ha 未満		公園、緑地又は広場 (1 箇所 250 m ² 以上)
5ha 以上 20ha 未満		公園 (1 箇所 300 m ² 以上) 1,000 m ² 以上の公園を 1 箇所以上設置
20ha 以上		公園 (1 箇所 300 m ² 以上) 1,000 m ² 以上の公園を 2 箇所以上設置

2-2 公園に関する技術的細目

【施行規則第 25 条】(公園に関する技術的細目)

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

- 一 面積が 1,000 平方メートル以上の公園にあつては、二以上の出入口が配置されていること。
- 二 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。
- 三 公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。
- 四 公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

開発許可で設置された公園等は、法第 39 条及び第 40 条の規定により、原則として、区が管理し、区に帰属するものとなる。そのため、公園の設計においては、公園に関する技術的細目の基準に適合させるとともに、区の公園所管課と事前に十分な協議を行い、法第 32 条の規定による公共施設管理者の同意を得なければならない。

2-3 公園等を設けなくともよい場合

開発区域の面積が 3,000 m²以上の場合には、開発区域内に公園等を設置することが原則であるが、次の場合は、施行令第 25 条第 6 号ただし書（以下「ただし書」という。）を適用し、公園等の設置を免除することができるものとする。

- (1) 建築基準法に基づく総合設計制度又は都市計画法に基づく特定街区制度により開発区域内に公開空地等が確保され、それらが引き続き公園状の空地として維持管理されることが確実な開発行為（注 1）で、かつ、開発区域の周辺に相当規模の公園等が存在する場合（注 2）

（注 1）「開発区域内に公開空地等が確保され、引き続き公園状の空地として維持管理がなされること確実な開発行為」とは次の要件を満たすものとする。

① 提供公園と同様な機能あるいはそれと同程度とし、かつ、一般の利用が可能なこと（単なる広場、緑地は不可）。

② 公園状の空地として維持管理する方策について、区と協議を行い、了承を得ること。

（注 2）「開発区域の周辺に相当規模の公園等が存在する場合」とは次の要件を満たすものとする。

① 「周辺」とは開発区域からおおむね 250m の範囲とする。

② 「相当規模の公園等」とは、地方公共団体等が管理を行うおおむね 1,000 m²以上の公園等とする。

- (2) 土地区画整理事業、市街地再開発事業又は開発許可により面的整備事業が施行された区域内の土地等、開発区域内の居住者が支障なく利用できる公園等が周辺において既に適正に確保された土地の二次的な開発の場合

- (3) 次のいずれかに該当する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合

① 法第 29 条第 1 項第 3 号に規定する公益上必要と認められる建築物及びその他これらに類する用途に供する建築物

② 学校教育法第 1 条に規定する学校の用に供する建築物

3 消防水利

【施行令第 25 条第 8 号】

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。

令第 25 条第 8 号は、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について、消防水利の基準に適合していなければならないことを規定している。

開発区域に、十分な水利が存するか、及び、貯水施設を設置する場合の基準については、消防署長と協議すること。

なお、貯水施設は、都市計画法第 32 条に定める公共施設となる。

4 排水施設

4-1 排水施設基準

【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 前号イから二までに掲げる事項及び放流先の状況

【施行令第 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 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。

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。

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、暗渠によって排出することができるように定められていること。

【施行規則第 22 条第 1 号】（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

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、又は附随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排出することができるように定めなければならない。

排水施設の管渠の勾配及び断面を定める際には、雨水及び汚水のそれぞれについて計画下水量を計算すること。

開発区域内の排水施設は、その下水が有効かつ適切に排出することができるように、下水道へ接続していなければならない。地形等を考慮し、無理なく排出することができる計画とすると同時に、接続先の能力についても事前に十分な調査を行うこと。施行規則第 22 条では、5 年に 1 回の確率の降雨強度値により計画雨水量を算出するように求めている。

(1) 雨水量

計画雨水量の計算方法には、合理式による方法と実験式による方法がある。宅地開発の場合は一般に、合理式が用いられる。合理式を用いる場合、開発区域の規模、地形等を勘案して、降雨強度、流出係数、排水面積を求める必要がある。

合理式

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

Q : 計画雨水量 (m³/秒)

I : 降雨強度 (mm/時間)

C : 流出係数

A : 排水面積 (ha)

① 流出係数 (C)

流出係数とは、当該排水区域における降雨量のうち、途中での蒸発、浸透などを除いたもので管渠に転入する雨水量の割合をいう。流出係数の算定に当たっては、道路の路面、建築物の屋根、宅地の地面など各々の基礎的な流出係数値を基に、土地利用の面積率による加重平均を行う（下式を参照）。

なお、土地利用ごとの流出係数は原則として次表の値を用いる。

流出係数		面積	土 地 利 用
C 1	0.9	A 1	道路、屋根等（屋根＝宅地面積×建ぺい率）
C 2	0.8	A 2	透水性舗装
C 3	0.5	A 3	公園、造成緑地 宅地の庭等（＝宅地面積－屋根等面積）
C 4	0.3	A 4	山林、残留緑地

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

② 降雨強度 (I)

降雨強度値は、施行規則第 22 条に規定されているとおり、5 年に 1 回の確率で想定される降雨強度値以上の値を用いる。都内の開発行為及び宅地造成の場合、5 年に 1 回の確率の降雨強度値の計算式は、次の式とする。

[5 年に 1 回の確率の降雨強度式]

$$I = \frac{1200}{t^{2/3} + 5} \quad \begin{array}{l} I : \text{降雨強度 (mm/時間)} \\ t : \text{流達時間 (分)} \end{array}$$

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

開発区域から公共下水道や河川等に排水を放流する場合、これらの管理者が許容する量まで放流を抑制しなければならない場合がある。この許容量等について、管理者と協議すること。

なお、公共下水道管理者は、3 年に 1 回の確率の降雨強度を用いることが多い。詳しくは、公共下水道管理者と協議すること。

[3 年に 1 回の確率の降雨強度式 (参考)]

$$I = \frac{5000}{t + 40} \quad \begin{array}{l} I : \text{降雨強度 (mm/時間)} \\ t : \text{流達時間 (分)} \end{array}$$

③ 排水面積 (A)

排水面積は、開発の内容や周辺の地形等を勘案して決定される排水区域の面積である。開発区域内に区域外から雨水が流入する場合は、開発区域とその上流部を合わせた区域を排水区域とする。

(2) 汚水量

計画汚水量は、(i)一般家庭からの生活污水、(ii)事務所、商店等からの営業汚水、(iii)工場排水、(iv)雨水や地下水、(v)その他の汚水などを加えたものである。工場排水は重金属等が含まれることがあり、処理をした水を受け入れるのか否か、下水道管理者と協議すること。なお、一般に、(i)と(ii)を合わせたものを家庭汚水量として算定する。

① 計画人口

計画人口は、排水区域全体の将来の下水道利用人口である。計画人口の算定は、将来の土地利用計画に基づいて推定する。

② 計画汚水量原単位

計画汚水量原単位は、下水道の各施設の規模を決定する際の基準となる。

③ 基礎家庭汚水量

基礎家庭汚水量は、一般家庭の給水実績、用水の使用目的別に必要量を積み上げ、合計する方法があるが、一般的に一日平均 200~350ℓ/人・日の範囲とする場合が多い。

④ 営業汚水量

営業汚水量は、地域ごとの上水道給水量の実績を参考に、土地利用形態に応じて基礎家庭汚水量に対する営業汚水の比率（営業用水率）を選定し、基礎家庭汚水量を乗じて算出する。

⑤ 工場排水

工場排水は、各業種毎に過去の排水量を調査し、単位出荷額当たり、従業員 1 人当たり又は工場敷地面積当たり排水原単位を基に、土地利用に応じ算出する。

⑥ 地下水量

地下水量は、管渠の構造上やむを得ず流入してくる雨水や地下水があるので、1 人 1 日最大汚水量の 20%程度を見込む。

⑦ 計画 1 日最大汚水量

年間を通じての 1 日当たりの最大汚水量。下水処理施設の処理能力の基準となる。家庭汚水量（営業汚水量を含む、1 人 1 日最大汚水量×計画人口）、工場排水量、地下水量等を合計したものである。

⑧ 計画時間最大汚水量

管渠、ポンプ場などの施設規模を決定する基準となる。計画 1 日最大汚水量の 1 時間当たりの量（24 分の 1 の量）の 1.3~2.0 倍が標準とされているが、下水道の規模が小さくなるほど大きな値を採用する。

⑨ 計画 1 日平均汚水量

処理場への流入水質の推定などの基準となる。計画 1 日最大汚水量の 70~80%とされる。なお、計画下水量の算定に当たっては、原単位等が流域等によって異なる場合があるので、下水道管理者と協議のうえ、計画すること。

(3) 管渠の断面決定

① 管渠の流量

下水道は自然流下を原則とするため、下水の水流は開水路の流れとして流量を計算する（ポンプ圧送する場合を除く）。

計算式は次の式による。

$$Q = A \cdot V$$

$$V = C \cdot \sqrt{R \cdot I}$$

Q : 流量 (m³/秒)

A : 流積 (m²)

V : 平均流速 (m/秒)

C : 流速係数

R : 径深 (m) = A/P (P : 流水の潤辺長)

I : 水面勾配

流速係数は、次のいずれかの式により算定する。

【ガンギレ・クッターの式】

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

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

【マンニングの式】

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

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

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

② 下水管の断面

下水管の断面を決定するに当たり、計画下水量を流下できるよう余裕を見込む。流速は下流に行くにしたがい徐々に速くなるように、また、勾配は逆に緩やかになるよう管渠の断面を決定する。

流速については、小さすぎると管内に土砂や汚物が沈殿しやすくなり、大きすぎると浸食による管の損傷を招きやすいため、次表の範囲を標準として流速を設定する。

	最少流速	最大流速
汚水管	0.6 m/秒	3.0 m/秒
雨水管・合流管	0.8 m/秒	

4-2 排水施設

【施行規則第 26 条】（排水施設に関する技術的細目）

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

- 一 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。
- 二 排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最小限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができる。
- 三 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。
- 四 管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあっては、その内径又は内法幅が、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場所
- 六 ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべます又はマンホールにあっては、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。

公道下等に設置され、東京都や渋谷区等に管理を引き継ぐこととなる排水施設の構造については、公共施設管理者で定める基準も満たす必要があるので、注意すること。

4-3 雨水流出抑制施設

公共下水道管理者が許容する放流量よりも開発行為を行う敷地の想定雨水流出量が多くなる場合、開発行為の中で雨水流出量と許容放流量との差分の流出抑制を行わなければならない。

雨水流出抑制施設は、降った雨をできるだけその場に貯留又は浸透させて流出を抑制する施設である。

雨水流出抑制施設の基準は、東京都の「都市計画法の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査基準」の雨水流出抑制施設の基準を準用する。

[雨水流出抑制施設の種類]

浸透施設	浸透トレンチ、浸透ます、浸透井、透水性舗装
貯留施設	雨水調整池

(1) 浸透施設

浸透施設の設計に当たっては、対象となる地層の浸透能力を定めて行うこと。浸透能力が定まっていない場合は、現場で注入試験を行う等により、浸透能力を定めること。なお、現場で測定した浸透能力は、降雨時からの時間、地下水位等により変化しやすく、将来目詰まりによって浸透能力が低下することも考えられるため、設計浸透能は実測値を低減させたものとする。

(2) 貯留施設

雨水調整池

【施行令第26条第2号】

開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出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。

浸透施設が流出量を常に一定量減らすのに対して、貯留施設は降った雨の流出を遅らせて、流出量のピークカットを図るものである。

5 給水施設

【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っては、水道その他の給水施設が、第 2 号イから二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。

水道の敷設については、東京都水道局と協議すること。

6 地区計画等

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

開発許可においては、公共施設や予定建築物等が以下にのっとり計画されていることが必要である。

- ① 予定建築物等の用途が地区計画等で定められた建築物等の用途に即していること。
- ② 開発行為の設計における建築物の敷地又は公共施設の配置等が地区計画等に定められた道路、公共空地等の配置及び規模並びに現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保のため必要とされるものに即していること。

7 宅地の安全性

【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。(以下、略)

【施行令第 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には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。
- 三 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留（次号において「地滑り抑止ぐい等」という。）の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。
- 四 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水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、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に、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

【施行規則第 22 条第 2 項】（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

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。

【施行規則第 23 条】（がけ面の保護）

切土をした土地の部分に生ずる高さが 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面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するものがけ面については、この限りでない。

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

土 質	擁壁を要しない 勾配の上限	擁壁を要する 勾配の下限
軟石（風化の著しいものを除く。）	60 度	80 度
風化の著しい岩	40 度	50 度
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	35 度	45 度

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

【施行規則第 27 条】（擁壁に関する技術的細目）

第 23 条第 1 項の規定により設置される擁壁については、次に定めるところによらなければならない。

- 一 擁壁の構造は、構造計算、実験等によって次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。
- イ 土圧、水圧及び自重（以下この号において「土圧等」という。）によって擁壁が破壊されないこと。
- ロ 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。
- ハ 土圧等によって擁壁の基礎がすべらないこと。
- ニ 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。

二 擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁

の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあつては、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。

【建築基準法施行令第142条】（擁壁）【抜粋】

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（第136条の6を除く。）の規定を除く。）に適合する構造方法を用いること。
- 五 その用いる構造方法が、国土交通大臣が定める基準に従った構造計算によって確かめられる安全性を有すること。

(1) 周辺環境への配慮

造成計画においては、周辺の住環境との調和を図るため、できるだけ地盤高を周辺に合わせるように計画すること。大幅な地形の改変を避け、長大な擁壁や法面が生じないようにすること。擁壁を設置する場合は、安全性及び周辺環境に配慮した計画とすること。

擁壁は、階段状にするなど変化をもたせたり、壁面緑化を図るなど、圧迫感の軽減に努め、景観に配慮した計画とすること。

(2) 擁壁の構造

① 擁壁の構造

施行規則第23条の規定に該当する擁壁については、都市計画法施行規則第27条第2項の規定（建築基準法施行令第142条の準用）のほか、『「宅地造成等規制法」の規定に基づく宅地造成に関する工事の許可の審査基準（東京都都市整備局）』を準用する。

② 地上高が2mを超えない擁壁

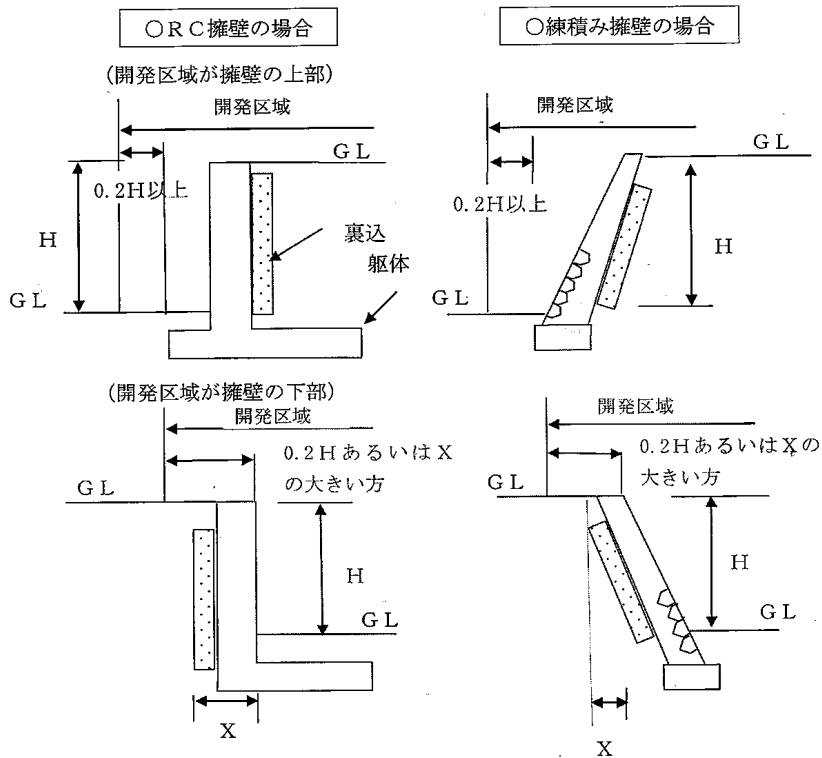
地上高が2mを超えない擁壁については、東京都の「都市計画法の規定に基づく開発行為の許可等に関する基準（資料編）」に示されている構造（間石積等擁壁、鉄筋コンクリート擁壁）を採用する場合には、設置する場所の地盤の地質が砂、れき、粘土、シルト、関東ローム層等であれば、申請書への構造計算書の添付を必要としない。

(3) 擁壁の配置計画

- ① 道路、公園等、区等に帰属することとなる公共の用に供する敷地内には、隣接する擁壁の基礎を築造しないこと。
- ② 開発区域周囲の家屋等に隣接する擁壁については、隣地との高低差が3m未満になるように計画地盤高を設定すること。またやむを得ず地上高（H：見え高）3mを超える擁壁を設置する場合には、隣接の土地所有者及び建物所有者の同意を得ること。

なお、同意が得られない場合、地上高（見え高）の20%以上あるいは開発区域が擁壁の下部に位置する場合は構造物、基礎及び裏込め等の厚さの総厚のうち大きい方の離隔を確保すること。

【地上高3mを超える擁壁の離隔について（同意が得られない場合）】



X：構造物、基礎及び裏込め等の厚さの総厚

(4) 擁壁の水抜穴、透水層等

① 水抜穴

壁にはその背面の排水をよくするために、壁面の面積 3 m²以内ごとに 1 個（内径 75mm以上の硬質ビニール管等の耐水材料を用いたもの）以上を設置すること。

② 透水層

水抜穴背後には、その穴から砕石等が吸い出されないような措置を講ずるとともに、背面の全面に透水層（砕石等）を設けること。また、透水層にリサイクル材を使用することを妨げないものとする。なお、透水層に代えて擁壁用の透水マット（認定品）を使用してもよいものとする。使用の際には、申請書に認定書の写しを添付し、「擁壁用透水マット技術マニュアル」の基準に適合させること。

(5) その他

① 認定擁壁

その他の擁壁として、宅地造成等規制法施行令第 14 条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が、認定条件に注意を払って使用すること。使用するには、申請書に認定書の写しを添付すること。

【宅地造成規制法施行令第 14 条】（特殊の材料又は構法による擁壁）

構造材料又は構造方法が第 6 条第 1 項第 2 号及び第 7 条から第 10 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。

② 義務外擁壁

義務外設置の擁壁については、鉄筋コンクリート造を原則とし、やむを得ず重量ブロック積みの構造とする場合は最大でも三段積みまでとすること。

③ 公共施設管理者との協議

道路、河川等の公共施設に接して擁壁を設ける場合は、必要な根入れ深さ、構造等について、あらかじめその管理者と十分に協議して設計すること。

④ 工作物の確認申請との関係

開発許可を受けた区域内では、地上高 2m を超える擁壁を設置する場合でも、工作物の建築基準法の確認は不要となる。（建築基準法第 88 条第 4 項）

8 樹木・表土の保存

【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育成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。

【施行令第 23 条の 3】（適用規模）

法第 33 条第 1 項第 9 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 ヘクタールとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県知事は、条例で、区域を限り、0.3 ヘクタール以上 1 ヘクタール未満の範囲で、その規模を別に定めることができる。

【施行令第 28 条の 2】（技術的細目）

法第 33 条第 2 項に規定する技術的細目のうち、同条第 1 項第 9 号（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 高さが 10 メートル以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第 33 条第 1 項第 2 号イからニまで（これらの規定を法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
- 二 高さが 1 メートル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 平方メートル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育成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。

【施行規則第 23 条の 2】（樹木の集団の規模）

令第 28 条の 2 第 1 号の国土交通省令で定める規模は、高さが 5 メートルで、かつ、面積が 300 平方メートルとする。

9 緩衝帯

【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。

【施行令第 23 条の 4】（適用規模）

法第 33 条第 1 項第 10 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 ヘクタールとする。

【施行令第 28 条の 3】

騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、4 メートルから 20 メートルまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそつてその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

【施行規則第 23 条の 3】（緩衝帯の幅員）

令第 28 条の 3 の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、1 ヘクタール以上 1.5 ヘクタール未満の場合にあつては 4 メートル、1.5 ヘクタール以上 5 ヘクタール未満の場合にあつては 5 メートル、5 ヘクタール以上 15 ヘクタール未満の場合にあつては 10 メートル、15 ヘクタール以上 25 ヘクタール未満の場合にあつては 15 メートル、25 ヘクタール以上の場合にあつては 20 メートルとする。

開発区域の周辺に公園、緑地、河川等緩衝効果を有するものが存する場合には、緩衝帯の設置の条件を緩和することができる。その他、緩衝効果を有するものは、池、沼、植樹のされた大規模な街路、法面とし、これらについては、その幅員の 2 分の 1 を緩衝帯の幅員に算入することができる。

10 申請者の資力・信用

【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。

【施行令第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、1ヘクタールとする。

この規定は、申請者に事業計画とおりに事業を完了するための資金能力があるかどうか、及び過去の事業実績か等から判断して誠実に許可事業を遂行していくことができるかどうかを確認して、その事業が適正に施行されることを確保しようとするものである。

確認資料としては、①資金計画書、②法人の登記事項証明書（個人の場合は住民票）、③事業経歴書、④納税証明書等とする。

11 工事施行者の能力

【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。

【施行令第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ヘクタールとする。

工事施行者の能力の判断は、当該工事の難易度、過去の事業実績等に行うものとする。

確認資料としては、①法人の登記事項証明書、②事業経歴書、③建設業許可書（土木工事業）等とする。

1.2 関係権利者の同意

【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。

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

権利者の確認は登記事項証明書及びその他の資料に基づいて行う。

(1) 妨げとなる権利を有する者

土地	所有権、永小作権、地上権、賃借権、抵当権、先取特権、地役権等を有する者及び土地の保全処分をした者
工作物	所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者及び土地改良施設の管理者

(2) 相当数の同意

当該開発行為をしようとする土地及び当該開発行為に関する工事をしようとする土地のそれぞれについて、おおむね、

- ① 権利を有するすべての者の 3 分の 2 以上並びにこれらの者のうち所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者のそれぞれ 3 分の 2 以上の同意を得ており、かつ、
- ② 同意した者が所有する土地の地積と、同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積との合計が土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積の合計の 3 分の 2 以上である場合を指すものである。
- ③ 共有地の場合のカウンターの仕方について

宅地について複数の共有権者が在る場合には、全体で一の所有者とみなす。つまり、A、B、C 3 人の共有者が在る場合には、3 人としてカウントするのではなく、1 人としてカウントすることとなる。

ここで注意すべき点は、共有の場合は、全員同意が要件となっていることである。したがって、先程の A、B、C 3 人の共有権者が在る場合において、3 人のうち 1 人でも反対があれば、この宅地は反対 1 とカウントすることとなる。

第3章 開発行為の変更

【法第35条の2】(変更の許可等)

開発許可を受けた者は、第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る行為が、第29条第1項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第2項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未滿の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

2 (略)

3 (略)

4 第31条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第32条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第33条、第34条、前条及び第41条の規定は第1項の規定による許可について、第34条の2の規定は第1項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第47条第1項の規定は第1項の規定による許可及び第3項の規定による届出について準用する。この場合において、第47条第1項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第2号から第6号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。

5 (略)

軽微な変更

【施行規則第28条の4】

法第35条の2第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

一 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。

イ 予定建築物等の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの

ロ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000平方メートル以上となるもの

二 工事施行者の変更。ただし、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為(開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。)以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。

三 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

変更許可に当たっては、次の事項に留意すること。

(1) 運用対象となるのは、開発許可後、完了公告前の変更であること。

(2) 当初の開発許可の内容と同一性を著しく失うような大幅な変更が行われる場合には、新たな開発許可が必要である。

第4章 工事完了公告前の建築制限

【法第37条】（建築制限等）

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第3項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

- 一 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。
- 二 第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

第1号における「その他都道府県知事が支障がないと認めたとき」とは、次の要件に該当するもので、開発工事の工程上や施工上やむを得ない場合をいう。

なお、工期の短縮は、解除の理由とはならない。

- ① 建築物を土留めとして利用する場合（建築物と一体の構造も含む。）
- ② 建築工事のため大型建設機械等の搬入により、開発行為により整備する道路等の公共施設が破損するおそれがある場合
- ③ 宅地造成工事の妨げとなる既存建築物を移転し改築する場合
- ④ 官公署、地区センターその他の公益的施設を先行的に建設する場合
- ⑤ 既存の建築物等を開発区域内で移転し改築する場合
- ⑥ 地下車庫を築造する場合
- ⑦ 雨水処理施設等を建築工事の中で築造しないと支障を来す場合

第5章 許可に基づく地位の承継

特定承継

【法第45条】

開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

承認を与えるかどうかの判断は、主として次の要件とする。

- (1) 申請者が適法に当該開発区域内の土地の所有権その他の当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得していること。
- (2) 申請者に事業計画どおりに事業を完了するための資金的能力があるかどうか及び過去事業実績等から判断して誠実に許可事業を遂行していくことができるかどうかを確認する。

資力及び信用の判断については、資金調達能力に不安があったり、過去に誠実に事業を遂行しなかった前歴がある場合等の事情を基準として判断する。

標準処理期間

	根拠法令	標準処理期間
開発行為の許可 5 h a 未満	都市計画法 第 2 9 条第 1 項	6 0 日
開発行為の許可 5 h a 以上	都市計画法 第 2 9 条第 1 項	8 5 日
開発行為の変更の許可	都市計画法 第 3 5 条の 2 第 1 項	6 0 日
工事完了公告前の建築物の建築 等の承認	都市計画法 第 3 7 条	2 0 日
地位の承継の承認	都市計画法 第 4 5 条第 1 項	2 0 日

附則

(施行期日)

この「都市計画法」の規定に基づく開発行為の許可に関する審査基準は、平成 30 年 9 月 10 日から施行する。

渋谷区 都市整備部 都市計画課 土地利用審査係
