

[2] 道路、公園等の公共施設の配置等

法律 第33条第1項第2号

二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあっては、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) 配置計画にあたっての留意事項

① 環境の保全に関する事項

公園、緑地の適切な配置、緩衝緑地の必要性、道路網と通過交通の排除及び下水道施設等に関すること。

② 災害の防止に関する事項

道路の最小幅員と緊急車の通行確保、避難通路や避難広場の配置、消火栓や防火水槽の適正な配置等に関すること。

③ 通行の安全に関する事項

交通量に適した道路の配置及び道路構造、信号機、照明灯やガードレールの設置等に関すること。

④ 事業活動の効率に関する事項

集会所、公民館、保育園、学校等の設置及びポストや公衆電話等通信施設の設置等に関すること。

(2) 都市計画への適合

開発区域あるいはその周辺について、道路、公園、下水道等に関する都市計画が定められている場合は、配置計画にあたって設計が当該都市計画に適合しなければなりません。

(3) 街区計画

街区の規模は、予定建築物等の用途、開発区域の地形、形状、規模、日照、風向等を勘案して定めま

す。

(4) 画地計画

画地は道路に2メートル以上接しなければなりません。

建築基準法

(敷地等と道路との関係)

【第43条】 建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。次条第1項を除き、以下同じ。）に2メートル以上接しなければならない。ただし、建築物の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省

令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものについては、この限りでない。

一 自動車のみの交通の用に供する道路

二 高架の道路その他の道路であって自動車の沿道への出入りができない構造のものとして政令で定める基準に該当するもの（次条第1項において「特定高架道路等」という。）で、地区計画又は再開発地区計画の区域（地区整備計画又は再開発地区整備計画が定められている区域のうち都市計画法第12条の5第8項又は都市再開発法第7条の8の2第4項の規定により建築物その他の工作物の敷地として併せて利用すべき区域として定められている区域に限る。次条第1項において同じ。）内のもの

2 地方公共団体は、特殊建築物、階数が3以上である建築物、政令で定める窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物又は延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計。第4節、第7節及び別表第3において同じ。）が1,000平方メートルを超える建築物の敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他その敷地又は建築物と道路との関係についてこれらの建築物の用途又は規模の特殊性により、前項の規定によっては避難又は通行の安全の目的を十分に達し難いと認める場合においては、条例で、必要な制限を付加することができる。

1. 道 路

政 令 第25条第1号

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。

道路は開発区域内の交通を支障なく処理できるとともに、開発に起因して発生する交通によって開発区域外の道路の機能が損なわれることがないように、また周辺の道路と整合し、機能が有効に発揮されるよう計画する必要があります。

(1) 道路幅員と配置

政 令 第25条第2号～第5号

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。

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（主として第2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。）にあつては、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。

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（主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。

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。

規 則

（道路の幅員）

【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1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。

（令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路）

【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。

上記内容については、下表のとおりである。

開発区域内道路

開発行為の目的	予定建築物の敷地規模	道路幅員	備 考
住宅建築	—	6m以上 (多雪地域で積雪等における交通の確保のための必要がある場合は8m)	小区間で通行上支障がない場合は、4m以上 (注1)
住宅以外の建築物 若しくは 第1種特定 工作物	1,000m ² 未満	6m以上 (多雪地域で積雪等における交通の確保のための必要がある場合は8m)	(注1)
	1,000m ² 以上	9m以上	
市街化調整区域内の20ha以上の開発		12m以上	予定建築物等の敷地から250m以内の距離 (注2)

(注1) 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はこの限りでない。

(注2) 主として第2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。

接続道路

開発行為の目的	道路幅員	道路幅員
住宅建築	6.5m以上	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。
上記以外	9.0m以上	

運用指針

I-5-2 第2号関係（道路に関する基準）

(1) 令第25条第2号ただし書の運用

開発許可制度が対象とする開発行為は、一般的には、開発区域内に複数の敷地を配置し、区画道路を開発区域内に整備する面的な団地開発であり、開発許可の道路に関する技術基準も団地開発に適用することを想定してつくられていたため、既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為に適用する際に、必ずしも合理的とはいえない場合もある。従って、既存道路に接して行われる単体的な開発行為について、開発区域の規模や形状、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号本文所定の要件を充足することが著しく困難な場合においては、令第25条第2号ただし書の規定により、通行の安全等の点で支障がないと認められる一定の道路が予定建築物等の敷地に接して配置されていれば足りるものであると考えられる。

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が望ましい。

- 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は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

開発区域が偏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

延焼のおそれのないこと。

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日当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

業務用の開発行為の場合に、事業活動の支障を生じないこと。

- ⑥ 開発区域を含めた周辺市街地を良好な市街地として育成する観点から、都市整備担当部局と綿密な連携をとること。
- ⑦ 自然公園法等による土地利用規制を受ける開発区域内において車両の通行が想定される道路が設けられない場合には、開発区域外から開発区域へ到達する道路については令第25条第2号本文の規定は

適用されないものであること。

(2) 令第25条第2号括弧書の運用（再開発型開発行為に関する道路の基準の運用）

幹線街路に面していない前面道路の幅員が9m未満の開発であって、幹線街路に面して既に中高層の建築物が存する場合等道路拡幅用地の確保が事実上不可能と考えられる場合について、幹線街路に至るまでの道路の拡幅を求めることは、結果として、開発行為の規制を避けるための小規模な開発を生じせしめることとなり、かえって都市の秩序ある整備に支障を及ぼすおそれがあると考えられる。

従って、予定建築物の用途が住宅以外のものであっても次の要件のすべてに該当する開発行為については、施行規則第20条の規定にかかわらず、令第25条第2号括弧書を適用し、小区間で通行上支障がない場合として取扱って差し支えない。

- ① 予定建築物が建築基準法に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制度の適用を受けて行われるもので当該建築に際して総合設計の許可又は特定街区の都市計画決定に基づき、歩道状の公開空地等が主要な前面道路に沿い、当該前面道路に接する敷地全長にわたって適切に確保されていること。
- ② 幹線道路への接続距離が短いこと。
- ③ 開発区域の2面以上が幅員6m以上の道路に接していること。

(2) 道路の構造基準

政 令

【第29条】 第25条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第33条第1項第2号から第4号まで及び第7号（これらの規定を法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

規 則

（道路に関する技術的細目）

【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、適当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、街渠その他の適当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つては、この限りでない。
- 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。
- 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。

七 歩道は、緑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。

① 道路の舗装と横断勾配

道路の舗装と横断勾配については道路構造令に基づく構造とします。

道路構造令

(舗装)

【第23条】 車道、中央帯（分離帯を除く。）、車道に接続する路肩、自転車道等及び歩道は、舗装するものとする。ただし、交通量がきわめて少ない等特別の理由がある場合においては、この限りでない。

2 車道及び側帯の舗装は、その設計に用いる自動車の輪荷重の基準を49キロニュートンとし、計画交通量、自動車の重量、路床の状態、気象状況等を勘案して、自動車の安全かつ円滑な交通を確保することができるものとして国土交通省令で定める基準に適合する構造とするものとする。ただし、自動車の交通量が少ない場合その他の特別の理由がある場合においては、この限りでない。

3 第4種の道路（トンネルを除く。）の舗装は、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ものとする。ただし、道路の構造、気象状況その他の特別の理由によりやむを得ない場合においては、この限りでない。

(横断勾配)

【第24条】 車道、中央帯（分離帯を除く。）及び車道に接続する路肩には、片勾配を付する場合を除き、路面の種類に応じ、次の表の下欄に掲げる値を標準として横断勾配を付するものとする。

路面の種類	横断勾配(単位 パーセント)
前条第2項に規定する基準に適合する舗装道	1.5以上2以下
その他	3以上5以下

2 歩道又は自転車道等には、2パーセントを標準として横断勾配を附するものとする。

路体及び路床に関しては、「道路土工―施行指針」、「道路土工―軟弱地盤対策工指針」、「道路土工1ーのり面工・斜面安定工指針」((社)日本道路協会)等を、車道の舗装に関しては、「セメントコンクリート舗装要綱」、「アスファルト舗装要綱」((社)日本道路協会)を、また、簡易な構造の舗装に関しては「簡易舗装要綱」、「自転車道等の設計基準解説」((社)日本道路協会)を参考とします。

開発区域内の主要な道路で、縦断勾配が5%を超えるものは、必要に応じてすべり止めの舗装を行うことが望まれます。

② 道路の排水

道路は、側溝、管渠等により雨水を速やかに排出できる構造とし、側溝については蓋かけとし水路の維持管理に配慮した構造とします。

また、縦断勾配が9%を超える道路又は特に必要と認められる道路の路面排水については、特に円滑に処理できることが必要です。

③ 道路の縦断勾配

道路の縦断勾配は9%以下が原則となっており、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%以下にすることができます。

④ 階段状道

規則第24条第4号ただし書の適用にあつては歩行者の通行に安全上支障がないことが必要です。

⑤ 袋路状道路

規則第24条第5号ただし書の適用にあつては建築基準法施行令第144条の4第1項第1号の基準によります。

建築基準法施行令 第144条の4第1項第1号

一 両端が他の道路に接続したものであること。ただし、次のイからホまでの一に該当する場合においては、袋路状道路（その一端のみが他の道路に接続したものをいう。以下この条において同じ。）とすることができる。

イ 延長（既存の幅員6m未満の袋路状道路に接続する道にあつては、当該袋路状道路が他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。ハにおいて同じ。）が35m以下の場合

ロ 終端が公園、広場その他これらに類するもので自動車の転回に支障がないものに接続している場合

ハ 延長が35mを超える場合で、終端及び区間35m以内ごとに国土交通大臣の定める基準に適合する自動車の転回広場が設けられている場合

ニ 幅員が6m以上の場合

ホ イからニまでに準ずる場合で、特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認めた場合

⑥ 道路の交差

道路の交差については、道路構造令及び道路構造令施行規則に基づく構造とします。

道路構造令

（平面交差又は接続）

【第27条】 道路は、駅前広場等特別の箇所を除き、同一箇所において同一平面で5以上交会させてはならない。

2 道路が同一平面で交差し、又は接続する場合においては、必要に応じ、屈折車線、変速車線若しくは交通島を設け、又は隅角部を切り取り、かつ、適当な見とおしができる構造とするものとする。

3 屈折車線又は変速車線を設ける場合においては、当該部分の車線（屈折車線及び変速車線を除く。）の幅員は、第4種第1級の普通道路にあつては3メートルまで、第4種第2級又は第3級の普通道路にあつては2.75メートルまで、第四種の小型道路にあつては二・五メートルまで縮小することができる。

4 屈折車線及び変速車線の幅員は、普通道路にあつては3メートル、小型道路にあつては二・五メートルを標準とするものとする。

5 屈折車線又は変速車線を設ける場合においては、当該道路の設計速度に応じ、適切にすりつけをするものとする。

道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は屈折する箇所には、次表を標準として街角を切り取り、道路に含めなければなりません。

(3) 交通安全施設

交通安全施設は、道路構造令に基づく構造とします。

道路構造令

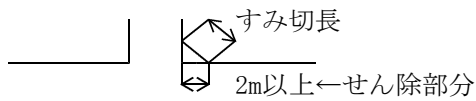
(交通安全施設)

【第31条】 交通事故の防止を図るため必要がある場合においては、横断歩道橋等、自動運行補助施設、柵、照明施設、視線誘導標、緊急連絡施設その他これらに類する施設で国土交通省令で定めるものを設けるものとする。

街角せん除

道路幅員	40m	30m	20m	15m	12m	10m	8 m	6 m	4 m
4 0 m	12 15 8	10 12 8	10 12 8	8 10 6	6 8 5				
3 0 m	10 12 8	10 12 8	10 12 8	8 10 6	6 8 5	5 6 4			
2 0 m	10 12 8	10 12 8	10 12 8	8 10 6	6 8 5	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
1 5 m	8 10 6	8 10 6	8 10 6	8 10 6	6 8 5	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
1 2 m	6 8 5	6 8 5	6 8 5	6 8 5	6 8 5	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
1 0 m		5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
8 m			5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
6 m			5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
4 m						3 4 2	3 4 2	3 4 2	3 4 2

上段 交叉角 90° 前後
中段 60° 以上
下段 120° 以上



(4) 自己用開発

自己の居住の用に供する目的で行う開発については、法第33条第2号の規定は適用されず、建築物の接道は、建築基準法第42条の規定する道路に規定幅以上接すれば足ります。

建築基準法

(道路の定義)

【第42条】 この章の規定において「道路」とは、次の各号の一に該当する幅員4メートル（特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、6メートル。次項及び第3項において同じ。）以上のもの（地下におけるものを除く。）をいう。

- 一 道路法（昭和27年法律第180号）による道路
 - 二 都市計画法、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）、旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）、都市再開発法、新都市基盤整備法（昭和47年法律第86号）、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）又は密集市街地整備法（第六章に限る。以下この項において同じ。）による道路
 - 三 この章の規定が適用されるに至った際現に存在する道
 - 四 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法による新設又は変更の事業計画のある道路で、2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの
 - 五 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの
- 2 この章の規定が適用されるに至った際現に建築物が立ち並んでいる幅員4メートル未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離2メートル（同項の規定により指定された区域内においては、3メートル（特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認められる場合は、2メートル）。以下、この項及び次項において同じ。）の線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離2メートル未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離4メートルの線をその道路の境界線とみなす。
- 3 特定行政庁は、土地の状況に因りやむを得ない場合においては、前項の規定にかかわらず、同項に規定する中心線からの水平距離については2メートル未満1.35メートル以上の範囲内において、同項に規定するがけ地等の境界線からの水平距離については4メートル未満2.7メートル以上の範囲内において、別にその水平距離を指定することができる。
- 4 第1項の区域内の幅員6メートル未満の道（第1号又は第2号に該当する道にあっては、幅員4メートル以上のものに限る。）で、特定行政庁が次の各号の一に該当すると認めて指定したものは、同項の規定にかかわらず、同項の道路とみなす。
- 一 周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認められる道
 - 二 地区計画等に定められた道の配置及び規模又はその区域に即して築造される道
 - 三 第1項の区域が指定された際現に道路とされていた道
- 5 前項第3号に該当すると認めて特定行政庁が指定した幅員4メートル未満の道については、第2項の規定にかかわらず、第1項の区域が指定された際道路の境界線とみなされていた線をその道路の境界線とみなす。
- 6 特定行政庁は、第2項の規定により幅員1.8メートル未満の道を指定する場合又は第3項の規定により別に水平距離を指定する場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

2. 公 園

(1) 公園等に関する基準

政 令 第25条第6号、第7号

六 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。

七 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1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。

規 則

(公園等の設置基準)

【第21条】 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、1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1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2箇所以上であること。

(公園に関する技術的細目)

【第25条】 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、2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。

運用指針

I-5-3 第2号関係（公園、緑地又は広場に関する基準）

(1) 令第25条第6号及び第7号の「公園、緑地又は広場」は、多数者が集まる用途の開発行為については、環境の保全、災害の防止、利用者の利便を確保するため必要なものであるが、法上、開発行為に伴い必要とされる公園等は、開発区域内の利用者のために必要なものであり、広域的な観点から必要とされる公園については、別途公共側で整備するものであるから、例えば大学等の建設を目的とした開発行為における公園等の整備については、大学等の敷地内に、学生・教職員等の利用を想定した緑地又は広場等

が当該大学等の計画に基づき整備されれば足り、専ら一般公共の利用に供する公園の整備まで要求することは望ましくない。

(2) 令第25条第3号、第6号及び第7号

ゴルフコース等の第2種特定工作物については、道路、公園等の公共空地の基準を適用するが、その本質が空地的、緑地的、平面的土地利用であることに鑑み、令第25条第3号、第6号及び第7号については適用しないことが望ましい。

また、令第25条第6号及び第7号の適用がない「主として第2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為」には、大学等の野球場、庭球場、陸上競技場等に通常併設されると考えられる付属的な建築物が建設される場合が含まれるものと考えられる。

(3) 再開発型開発行為に関する公園等の基準の運用

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

- ① 開発区域内において法第33条に定める基準を満たす公園等と同等の機能を有すると認められる総合設計等に基づく公開空地等の確保が担保される場合には、公園等のための空地を公園管理者に移管せずに建築物の敷地として一体的に開発行為者に管理させても、実質的に良好な都市環境が確保されることから、建築基準法に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制度により、開発区域内に公開空地等が確保され、引続き空地としての管理がなされることが確実な開発行為については、公園管理担当部局と協議の上令第25条第6号ただし書を適用し、形式的に公園等の確保を求めなくても差し支えないこと。
- ② 土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業又は開発許可により面的な整備事業が施行された区域内の土地等、公園等が周辺において既に適正に確保された土地の2次的な開発については、同号ただし書に該当するものとして、2次的な開発に際して公園等を更に求める必要はないこと。
- ③ 総合設計制度又は特定街区制度により確保された公開空地等が、法第36条第3項の工事完了公告の後においても、駐車場等に転用されず、法に基づく公園等の機能を実質的に保つことを担保するため、公開空地等の確保に関して、十分な担保措置がなされるよう建築確認担当部局又は都市計画担当部局と調整を図ること。
- ④ 総合設計の許可の事前審査と開発許可の事前協議手続は、建築確認担当部局と開発許可担当部局との十分な連絡調整を図りつつ並行して実施することとし、総合設計の許可が確実と見込まれる段階で開発許可を行うこと。

配置と規模についてまとめると次表となります。

開発区域の面積	公園等の種別	開発区域の面積に対する公園等の総面積	内 容
0.3ha以上～ 5ha未満	公園 緑地 広場	3%以上	
5ha以上～ 20ha未満	公園	3%以上	1箇所300㎡以上（そのうち1,000㎡以上の公園を1箇所以上）
20ha以上	公園	3%以上	1箇所300㎡以上（そのうち1,000㎡以上の公園を2箇所以上）

※公園：主として自然的環境の中で、休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び大震災等災害時の避難等の用に供することを目的とする公共空地（基幹公園、特殊公園等）

緑地：主として自然的環境を有し、環境の保全、郊外の緩和、災害の防止、景観の向上、及び緑道の用に供することを目的とする公共空地（緩衝緑地、都市緑地、都市林等）

広場：主として歩行者等の休息、鑑賞、交流等の用に供することを目的とする公共空地

(2) 公園計画

開発行為に伴い設置される公園、緑地及び広場は、その適切な管理を確保することが重要ですので、原則公的主体に帰属させることとし、やむを得ず民有地のまま管理される場合であっても、当該公共施設の土地について分筆を行わせて区域の明確化を図り、管理協定を締結する等その適切な管理について特別な配慮を行うことが望まれます。

公共団体等に移管される公園にあつては、原則として都市公園法に基づき計画、配置することとし、法第32条第2項に基づく公園管理者との協議が必要となります。

① 公園の分類

公園は、その機能及び目的により表のように分類されます。

② 公園等の設計

公園等の設計にあつては、法令に定めるものの他、下記の項目に留意してください。

i) 街区公園

街区公園は児童のみの利用のみならず、高齢者をはじめとする街区内の居住者の利用を視野に入れ、コミュニティー形成の役割も担っている。地区の実情に合わせ、児童の遊戯、運動等の利用、高齢者の運動、憩い等の利用に配慮し、遊戯施設、広場、休養施設等を最も身近な公園として機能が発揮できるよう配置すること。

ii) 近隣公園

住区住民の日常的な屋外レクリエーション活動に応じた施設を中心に設計し、休養スペースを十分確保するような施設配置を行うとともに、市街地においては、大震災等災害時の近隣住民の緊急な避難地、物資の供給所、消防活動拠点等の役割を担う一次避難地としての役割を果たせるような配置を行うこと。

iii) 地区公園

地区住民の身近なスポーツを中心としたレクリエーション施設を主体に、休養施設、修景施設等を有機的に配置することが望ましい。また、大震災等災害時における一次避難地としての役割も兼ね備えた配置とすることが望ましい。

iv) 緩衝緑地

主として公害又は災害を防止することを目的とする緩衝地帯としての都市公園であり、風向、地形等の自然的条件に留意しつつ、公害の緩和又は災害の防止に資するよう比較的高密度な植栽地を配置することが望ましい。

v) 都市緑地

主として都市の自然的環境の保全・改善及び都市景観の向上の用に供するために設けられる緑地であり、植栽地を主体に配置することが望ましい。

vi) 都市林

主として動植物の生息地または生育地である樹林地等の保護を目的とする都市公園であり、その自然的環境の保護、保全、自然的環境の復元を図れるよう十分に配慮し、必要に応じて自然観測、散策等の利用のための施設を配置することが必要である。

vii) 緑道

災害時における避難路の確保、市街地における都市生活の安全性及び快適性の確保等を図ることを目的として災害時における避難路の確保、都市の日常生活の快適性と安全性の確保、レクリエーション需要への対処等の目的に適合するよう歩行者路、自転車路等を中心に、植樹帯その他の修景施設を設け、必要に応じてベンチ等の休養施設を配置することが必要である。なお、避難路としての機能を有する緑道については、幅員10m以上とすることが必要である。

viii) 広場公園

主として市街地の中心部における休息又は鑑賞の用に供することを目的とする都市公園である。市街地の中心部の商業・業務系の土地利用がなされている地域における施設の利用者の休息のための休養施設、都市景観の向上に資する修景施設等を主体に配置することが必要である。

③ 公園施設

都市公園に公園の機能を阻止する施設が設けられないようにするため、都市公園に設置しうる公園施設の種類の種類が法令で定められています。(都市公園法第2条第2項)

公園施設の種類の種類

種類	施設の内容
園路及び広場	
修景施設	植栽、花壇、噴水、その他政令で定めるもの
休養施設	休憩所、ベンチ、その他政令で定めるもの
遊戯施設	ブランコ、すべり台、砂場、その他政令で定めるもの
運動施設	野球場、陸上競技場、水泳プール、その他政令で定めるもの
教養施設	植物園、動物園、野外劇場、その他政令で定めるもの
便益施設	売店、駐車場、便所、その他政令で定めるもの
管理施設	門、さく、管理事務所、その他政令で定めるもの
その他	都市公園の効用を全うする施設で政令で定めるもの

[参考] 都市公園の種類

種類	種別	内容
基 幹 公 園	街区公園	主として街区に居住する者の利用に供することを目的とする公園で誘致距離250mの範囲内で1箇所当たり面積0.25haを標準として配置する。
	近隣公園	主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で1近隣住区当たり1箇所を誘致距離500mの範囲内で1箇所当たり面積2haを標準として配置する。
	地区公園	主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で誘致距離1kmの範囲内で1地区当たり1箇所面積4haを標準として配置する。
公 園	都市基幹公園	都市住民全般の休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園で都市規模に応じ1箇所当たり面積10～50haを標準として配置する。
	運動公園	都市住民全般の主として運動の用に供することを目的とする公園で都市規模に応じ1箇所当たり面積15～75haを標準として配置する。
特殊公園		風致公園、動植物公園、歴史公園、墓園等特殊な公園でその目的に則し配置する。
大規模公園	広域公園	主として一の市町村の区域を超える広域のレクリエーション需要を充足することを目的とする公園で、地方生活圈等広域的なブロック単位ごとに1箇所当たり面積50ha以上を標準として配置する。
	レクリエーション都市	大都市その他の都市圏域から発生する多様かつ選択性に富んだ広域レクリエーション需要を充足することを目的とし、総合的な都市計画に基づき、自然環境の良好な地域を主体に、大規模な公園を核として各種のレクリエーション施設が配置される一団の地域であり、大都市圏その他の都市圏域から容易に到達可能な場所に、全体規模1,000haを標準として配置する。
国営公園		主として一の道府県の区域を超えるような広域的な利用に供することを目的として国が設置する大規模な公園にあっては、1箇所当たり面積300ha以上を標準として配置、国家的な記念事業等として配置するものにあつては、その設置目的にふさわしい内容を有するように整備する。
緩衝緑地		大気汚染、騒音、振動、悪臭等の公害防止、緩和若しくはコンビナート地帯等の災害の防止を図ることを目的とする緑地で、公害、災害発生源地域と住居地域、商業地域等とを分離遮断することが必要な位置について公害、災害の状況に応じ配置する。
都市緑地		主として都市の自然的環境の保全ならびに改善、都市景観の向上を図るために設けられている緑地であり、1箇所あたり面積0.1ha以上を標準として配置する。但し既成市街地等において良好な樹林地等がある場合あるいは植樹により都市に緑を増加又は回復させ都市環境の改善を図るために緑地を設ける場合にあつてはその規模を0.05ha以上とする。
都市林		主として動植物の生息地または生育地である樹林地等の保護を目的とする都市公園であり、都市の良好な自然的環境を形成することを目的として配置する。
緑道		災害時における避難路の確保、市街地における都市生活の安全性及び快適性の確保等を図ることを目的として近隣住区又は近隣住区相互を連絡するように設けられる植樹帯及び歩行者路又は自転車路を主体とする緑地で幅員10～20mを標準として、公園、学校、ショッピングセンター、駅前広場等を相互に結ぶよう配置する。
広場公園		主として商業・業務系の土地利用が行われる地域において都市の景観の向上、周辺施設利用者のための休息等の利用に供することを目的として配置する。

注) 近隣住区＝幹線街路等に囲まれたおおむね1km四方(面積100ha)の居住単位(小学校区に相当)

3. 消防水利

開発許可に係る消防水利については、法第33条第1項第2号で「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。」とされ、公共の用に供する空地に位置づけられており、適切に配置しなければなりません。

また、消防水利の技術基準に関しては、令第25条第8号に規定されており、消防法第20条第1項の規定による勧告基準（「消防水利の基準」昭和39年12月19日消防庁告示第7号）が定められています。

政令 第25条第1項第8号

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。

消防法 第20条第1項

消防に必要な水利の基準は、消防庁がこれを勧告する。

消防法による消防水利の基準

消防庁告示による「消防水利の基準」の概要は以下のとおりです。

(1) 基準の目的（第1条）

この基準は、市町村の消防に必要な水利について定めるものとする。

(2) 消防水利施設（第2条）

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

2 前項の消防水利を例示すれば、次のとおりである。

ア 消火栓

イ 私設消火栓

ウ 防火水そう

エ プール

オ 河川、溝等

カ 濠、池等

キ 海、湖

ク 井戸

ケ 下水道

(3) 消防水利の能力（第3条）

消防水利は、常時貯水量40立方メートル以上、又は取水可能水量が毎分1立方メートル以上で、かつ、連続40分以上の給水能力を有するものでなければならない。

2 消火栓は、呼称65の口径を有するもので、直径150ミリメートル以上の管に取り付けられていなければならない。ただし、管網の一边が180メートル以下となるように配管されている場合は、75ミリメートル以上とすることができる。

3 前項の規定にかかわらず、解析及び実測により、取水可能水量が毎分1立方メートル以上であると認められるときは、管の直径を75ミリメートル以上とすることができる。この場合において、消火栓の位置その他の消防水利の状況を勘案し、地域の実情に応じた消火活動に必要な水量の供給に支障のないように留意しなければならない。

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

(4) 消防水利の配置（第4条）

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

（別表）

用途地域	平均風速	年間平均風速が4 m毎秒未満のもの	年間平均風速が4 m毎秒以上のもの
近隣商業地域 商業地域 工業地域 工業専用地域 (m)		100	80
その他の用途地域及び用途地域の定められていない地域 (m)		120	100

備考 用途地域区分は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定するところによる。

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

3 前2項の規定に基づき配置する消防水利は、消火栓のみに偏することのないように考慮しなければならない。

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

(5) 配置の緩和（第5条）

消防水利が、指定水量（第3条第1項に定める数量をいう。）の10倍以上の能力があり、かつ、取水のため同時に5台以上の消防ポンプ自動車部署できるときは、当該水利の取水点から140メートル以内の部分には、その他の水利を設けないことができる。

(6) 消防水利の構造（第6条）

消防水利は次の各号に適合するものでなくてはならない。

- i 地盤面からの落差が4.5m以下であること。
- ii 取水部分の水深が0.5m以上であること。
- iii 消防ポンプ自動車が容易に部署できること。

iv 吸管投入孔のある場合は、その一辺が0.6m以上又は直径が0.6m以上であること。

(7) 消防水利の管理（第7条）

消防水利は常時使用しうるように管理されていなければならない。