

IV 技術基準編

第1章 技術基準編の概要

法第29条第1項及び第2項に規定する開発行為の許可及び同法第35条の2の第1項に規定する変更の許可に際しては、第2章に示す法第33条各号に規定する基準に適合しなければなりません。法第33条の適用は、開発行為の目的別に、次表のとおり区分されています。

法第33条の技術基準を補完し、他法令を含めた開発事業の全般的な技術的基準を「開発行為等の許可の技術的基準」として別に定め運用しています。（「開発行為等の許可の技術的基準」は福山市ホームページ内の都市計画課のページに掲載しています。）

なお、技術的基準の取扱い等については、第3章に示しています。

また、建築許可においても、政令第36条第1項第1号の規定により技術基準に適合することが求められます。本編及び「開発行為等の許可の技術的基準」に則して、適正な計画としてください。

技術基準の適用区分（法第33条第1項）

号	基準内容		建築物				第1種特定工作物			第2種特定工作物			適用規模
			自己居住用	自己業務用		その他	自己用		その他	自己用		その他	
				1 ha未満	1 ha以上		1 ha未満	1 ha以上		1 ha未満	1 ha以上		
1	用途地域等への適合		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
2	公共空地の確保等	道路	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		消防水利											
		公園	×	○	○	○	○	○	○	×	×	×	
3	排水施設		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
4	給水施設		×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
5	地区計画等への適合		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
6	公共・公益施設		△	△	△	○	△	△	○	△	△	△	
7	防災・安全措置		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
8	災害危険区域等の除外		×	×	×	○	×	×	○	×	×	○	
9	樹木、表土の安全		○	×	○	○	×	○	○	×	○	○	1 ha 以上
10	緩衝帯		×	×	○	○	×	○	○	×	○	○	1 ha 以上
11	輸送施設		×	×	○	○	×	○	○	×	○	○	40ha 以上
12	申請者の資力・信用		×	×	○	○	×	○	○	×	○	○	1 ha 以上
13	工事施行者の能力		×	×	○	○	×	○	○	×	○	○	1 ha 以上
14	関係権利者の同意		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

○：基準が適用されるもの △：開発規模の目的に照らし判断 ×：基準が適用されないもの
自己用とその他（非自己用）の区分

（1）「自己居住用」

開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用する住宅の建設のために行うものが該当し、当然自然人に限られます。

（2）「自己業務用」

当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われるものが該当します。

例：○ホテル、旅館

○結婚式場

○工場、事務所、福利厚生施設

（3）「その他」（非自己用）

上記（1）及び（2）以外の開発行為をいい、次に掲げるようなものが該当します。

例：○分譲住宅、賃貸住宅

○寮、社宅

○貸事務所、貸店舗

第2章 法第33条の技術基準

(開発許可の基準)		
法第33条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、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。 一 次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。 イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第49条第1項若しくは第2項、第49条の2、第60条の2の2第4項若しくは第60条の3第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 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 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、その排出によつて開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。 イ 当該地域における降水量 ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況 四 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。 五 当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからホまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからホまでに定める事項が定められているものに限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。 イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第12条の5第5項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画 ロ 防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画 ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画 ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第4項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画 ホ 集落地区計画 集落地区整備計画 六 当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。 七 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。		
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	開発行為に関する工事	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72条第1項の津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第73条第1項に規定する特定開発行為（同条第4項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第七十五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。
八 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、開発区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域（次条第8号の2において「災害危険区域等」という。）その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。 九 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保に必要な樹木の保存、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。 十 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。 十一 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。 十二 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。 十三 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。 十四 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。 2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。 3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによつては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。 4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。 5 景観行政団体（景観法第7条第1項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第8条第2項第1号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第1項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。 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（以下この節において「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。 7 公有水面埋立法第22条第2項の告示があつた埋立地において行う開発行為については、当該埋立地に関する同法第2条第1項の免許の条件において第1項各号に規定する事項（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める事項を含む。）に関する定めがあるときは、その定めをもつて開発許可の基準とし、第1項各号に規定する基準（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。）は、当該条件に抵触しない限度において適用する。 8 居住調整地域又は市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準については、第1項に定めるもののほか、別に法律で定める。		

第3章 技術的基準の取扱い

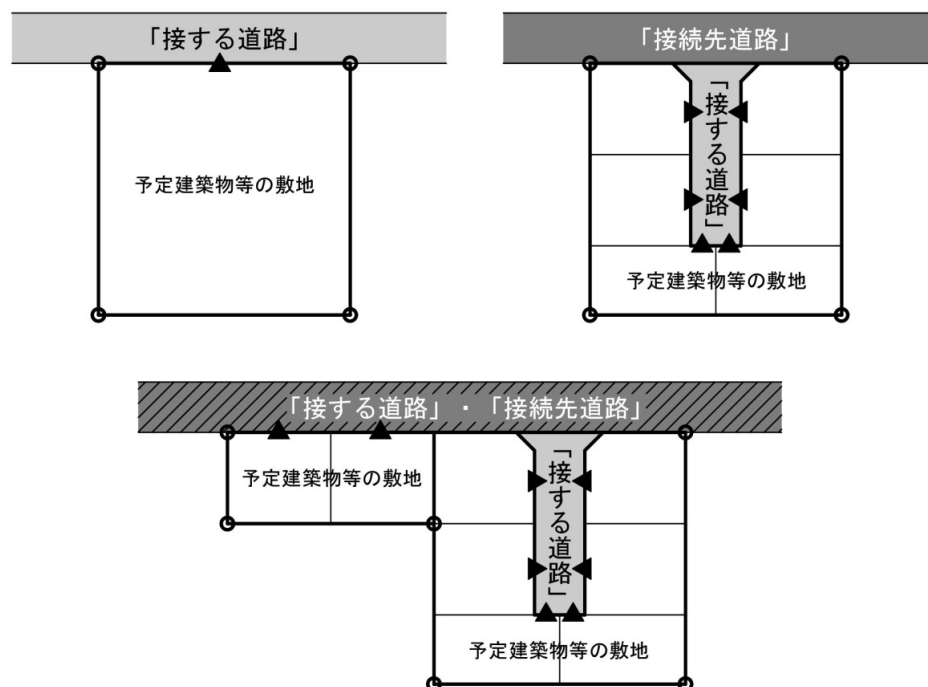
1 開発許可に係る道路について

政令第25条第2号及び第4号に規定する道路については次のとおりです。

(1) 道路の種類

- ア 予定建築物等の敷地が接する道路（以下「接する道路」という。）（政令第25条第2号）
予定建築物等の敷地から支障なく出入りできる道路をいいます。
- イ 開発区域内の道路が接続する道路（以下「接続先道路」という。）（政令第25条第4号）
開発区域内の道路が接続する開発区域外の既存の道路をいいます。

◇ 「接する道路」と「接続先道路」の概念図



既存道路に直接接する敷地の場合は、「接する道路」と「接続先道路」を兼ねるものになります。

(2) 予定建築物等の用途、敷地の規模に応じて必要な幅員

「接する道路」及び「接続先道路」は、幹線道路に至るまでの間において、原則として次表に掲げる幅員を必要とします。

幹線道路とは、「接する道路」及び「接続先道路」以上の幅員を有する国道及び県道をいいます。

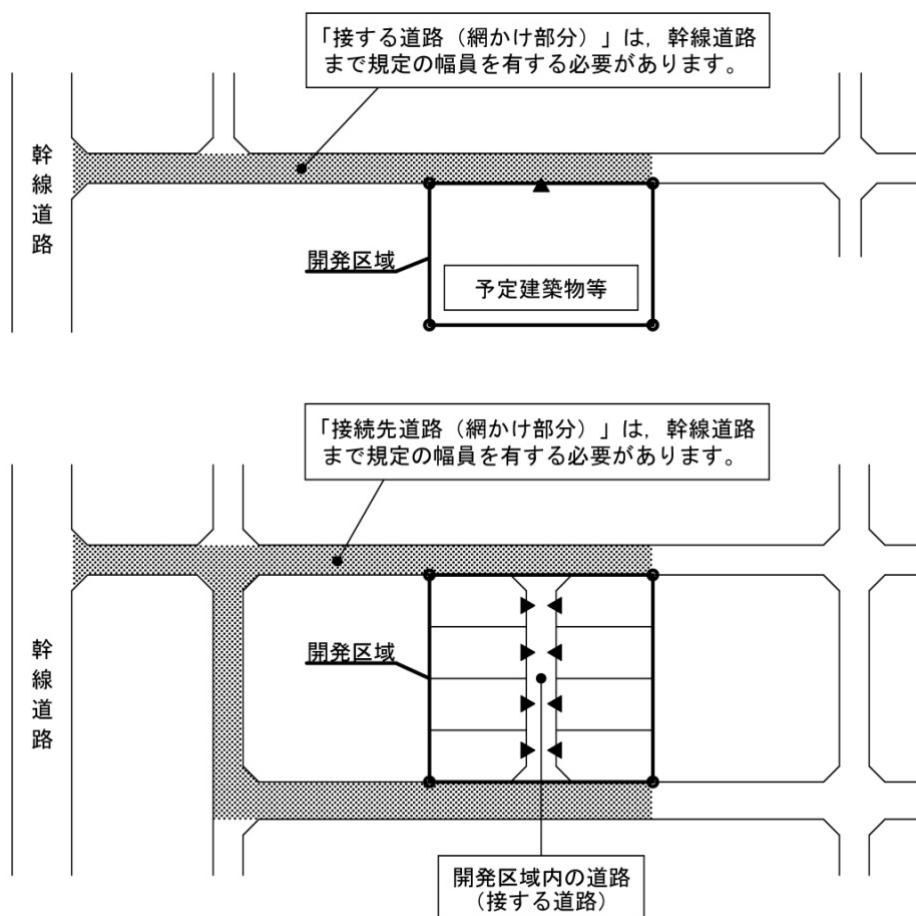
■「接する道路」の幅員（政令第25条第2号）

予定建築物等の用途・敷地の規模	幅 員
住 宅	6 m以上
住宅以外の1,000㎡未満	
その他	9 m以上

■「接続先道路」の幅員（政令第25条第4号）

予定建築物の用途	幅 員
住 宅	6.5m以上
その他	9 m以上

◇幹線道路に至るまでの区間について



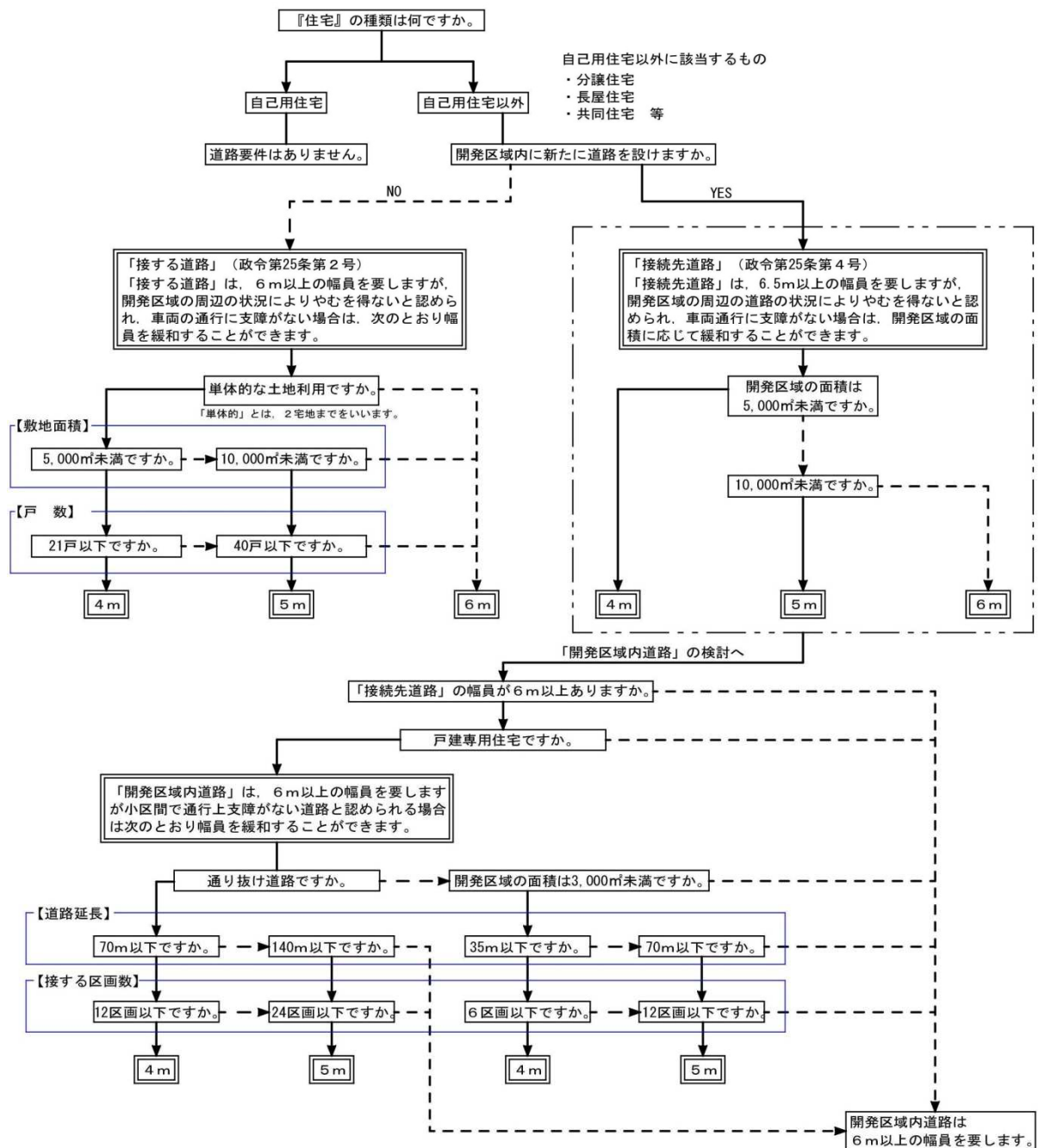
(3) 政令第25条第2号ただし書及び第4号括弧書の道路について

次のフロー図のとおり、一定の条件を満足する場合は、政令第25条第2号ただし書に示す「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」及び政令第25条第4号括弧書に示す「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」に該当するものと認められ、幅員を緩和することができます。

開発許可に係る道路要件（幅員）について

(1) 『住宅』用途の場合の道路要件

1) 道路要件フロー図



(2) 住宅以外の用途の場合の道路基準

「接する道路」は9m以上の幅員を要します。(令第25条第2号)
ただし書による幅員の緩和については、個別具体的に相談してください。

(4) 幅員の考え方

政令第25条第2号及び第4号に規定する道路幅員とは、車両通行上支障のない部分の道路の幅（有効幅員）をいい、道路に構造物等がある場合の幅員については次のとおりです。

	接 続 先 道 路	開 発 道 路 (拡幅整備する既存道路を含む)
側 溝 (蓋掛け無)		
側 溝 (蓋掛け有)		 蓋掛け部分は車両の通行上支障がないものであること。
L型側溝		
防護柵		
電 柱		

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

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

- 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。

- 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つて、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。

2 転回広場の設置についての取扱い

省令第24条第5号に規定する転回広場については次のとおりです。

（1） 転回広場の設置基準

開発道路の延長が35mを超える場合は、

- 1) 幅員6.0m未満の場合、終端及び区間35m以内ごと
- 2) 幅員6.0m以上の場合、終端

に転回広場を設ける必要があります。

延長とは「接続先道路との接続点から道路の終端までの長さ」、区間とは「接続先道路との接続点から転回広場の中心点までの長さ又は転回広場中心点間の長さ」をいいます。

幅員ごとの転回広場設定条件及び設置例は次のとおりです。

ア 幅員 5.0m の場合

設定条件 延用 長：70m以下 面積：0.3ha以下
途：戸建専用住宅 区画数：12区画以下

	両側に設置する場合	片側に設置する場合
終端に設ける場合		
中間及び終端に設ける場合		

イ 幅員 6.0m の場合

設定条件 延用 長：無制限 面積：無制限
途：戸建専用住宅 区画数：無制限

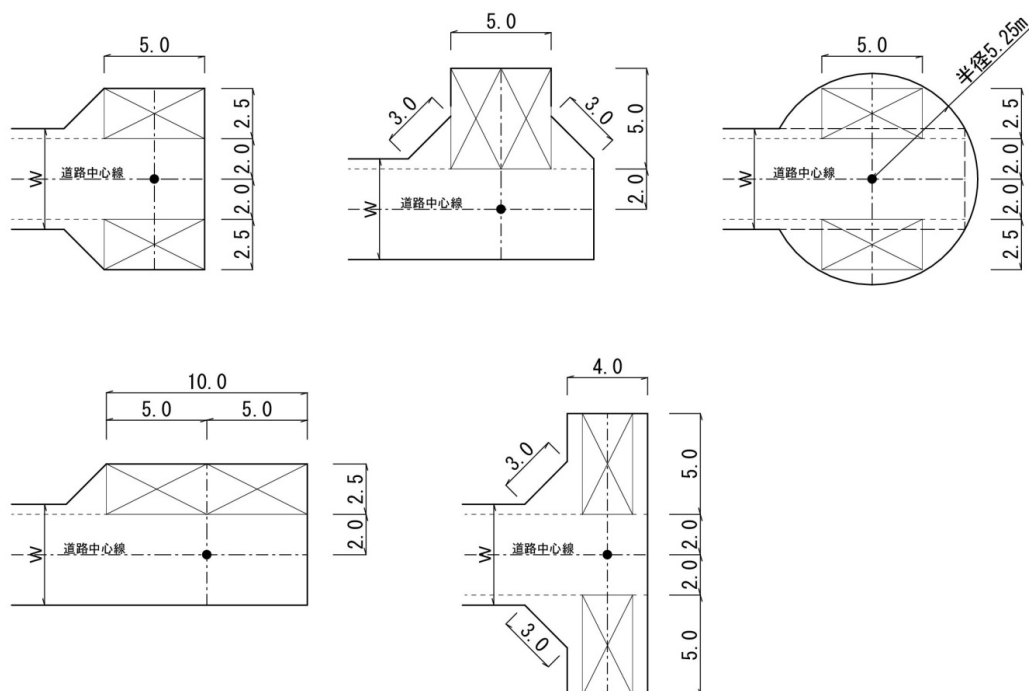
	両側に設置する場合	片側に設置する場合
終端に設ける場合		

※幅員が6.0m以上の場合、中間転回広場の設置は不要。

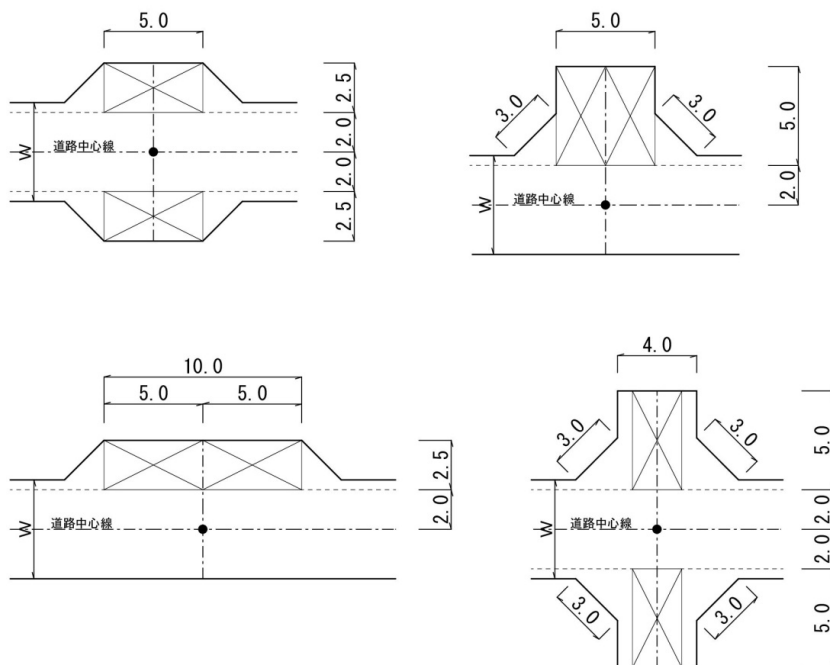
凡例	記号	種別
	S1, S2	区間長

(2) 転回広場の形状の例

ア 終端に設ける場合



イ 中間に設ける場合

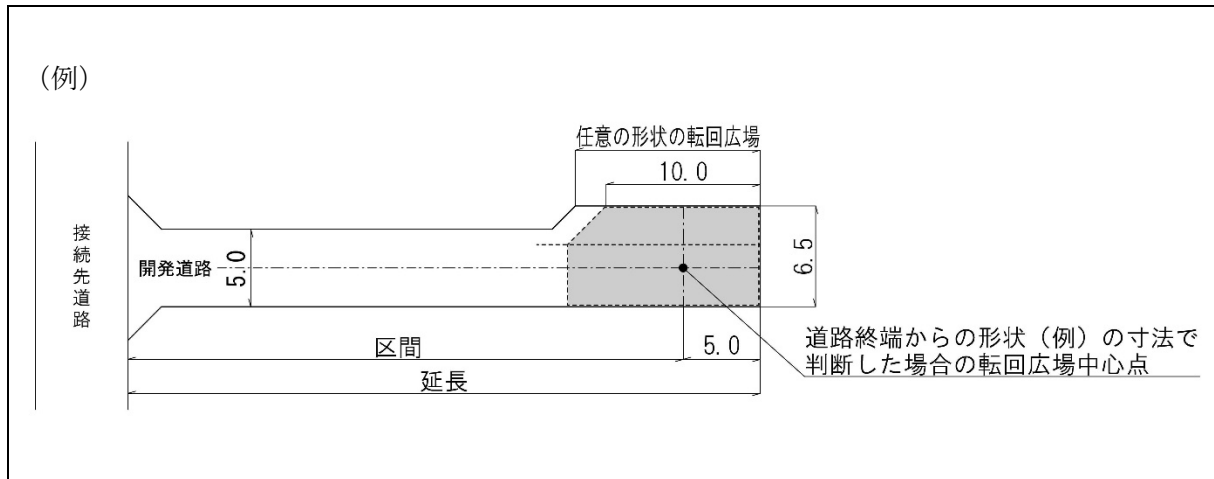


凡例	記号	種別
	W	幅員
	.	転回広場の中心点
		車両1台分の 駐車スペース (5.0m × 2.5m)

(3) 転回広場を任意形状とした場合の取扱い

基本形状を延長して任意形状の転回広場とした場合、転回広場の中心点は転回広場の始まりからの寸法をもとに判断します。

なお、区間が35mを超える場合は、中間に別途転回広場が必要となります。



(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、もつ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、縁石線又はさくその他これに類する工作物によつて車道から分離されていること。

3 公園・緑地の設置についての取扱い

- 1) 開発区域の面積が0.3ha以上5ha未満の開発行為にあつては、開発区域内に、開発区域の面積の3%以上かつ150㎡以上の公園、緑地又は広場が設けられていることが必要です。(開発区域内に2以上の公園等を設ける場合にあつては、その面積の合計とする。)

ただし、次に掲げる基準公園等の敷地の周囲から250mの区域内(以下、「基準区域」という。)に開発区域の8割以上が含まれる場合には、公園等の設置は不要とすることができます。(基準公園から開発区域に至るまでの経路が、基準区域外及び次に掲げるものを通過しない場合に限りします。)

ア 幹線道路(高架により横断できる場合を除く。)

イ 河川(橋により横断できる場合を除く。)

ウ 鉄道(高架により横断できる場合を除く。)

予定建築物の用途	基準公園等
住 宅	・街区公園(都市公園法施行令第2条第1項第1号)で面積が1,500㎡以上のもの ・近隣公園(同項第2号) (手城東公園及び福山テクノ公園を除く。) ・福山メモリアルパーク及び駅家公園
上記以外	・上記の公園及び防災上必要な空地 ※

※「防災上必要な空地」とは、福山市の条例等で整備されている施設で、福山市地域防災計画で地震時の避難場所に指定してある施設をいいます。

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

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

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。

4 水路に近接する擁壁の根入れについての取扱い

水路（未改修の水路・河川以外）に近接する擁壁で、高さ（H）が5 m以下かつ擁壁前面の土が洗掘されるおそれがない場合にあっては、擁壁の根入れは次のとおりです。

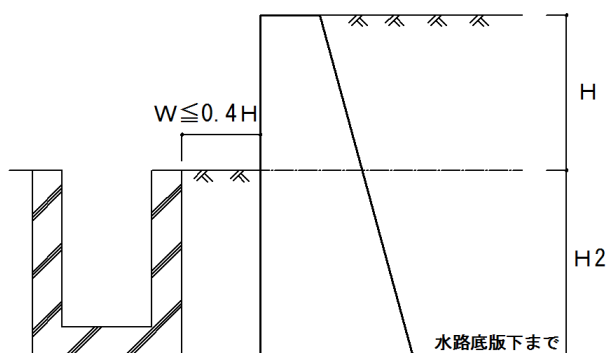
なお、水路・河川の改修計画の有無については、水路管理者へ確認してください。

（1） 擁壁と水路の距離（W）が〔擁壁の高さ（H）×0.4〕 m以下の場合

擁壁の根入れ（H2）は水路底版下まで必要になります。

なお、当該根入れの値が〔水路天端から擁壁高（H）×0.15〕 mかつ0.35m以上（以下「標準根入れ」という。）に満たない場合は、「標準根入れ」が必要です。

〔水路底版下合わせの例〕

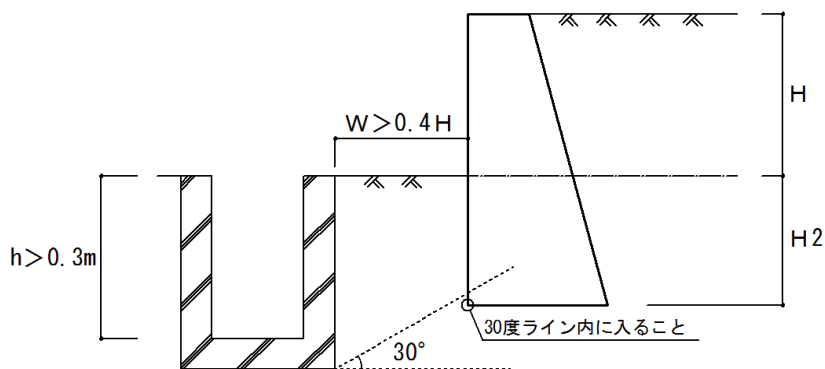


$$H2 \geq 0.15H \text{ かつ } 0.35\text{m以上}$$

（2） 擁壁と水路の距離（W）が〔擁壁の高さ（H）×0.4〕 mを超える場合

擁壁の根入れ（H2）は水路底版下から30度ライン内に入り、かつ、「標準根入れ」が必要です。

〔30度ラインの例〕



$$H2 \geq 0.15H \text{ かつ } 0.35\text{m以上}$$