

第8章 開発許可基準

I 開発許可の基準（法第33条）

法第33条は、良好な市街地の形成を図るため宅地に一定の水準を保たせることをねらいとした、いわゆる技術基準であり、法第29条各項の規定により市長の許可が必要となるすべての開発行為に対して適用される。

1 許可基準の適用関係

表8-1 開発行為の種類別の適用基準

（○印適用、×印適用除外）

技術基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
	非自己用	自己用	非自己用	自己用	非自己用	自己用
第1号 用途地域適合	○	○	○	○	○	○
第2号 道路等空地	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
第3号 排水施設	○	○	○	○	○	○
第4号 給水施設	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
第5号 地区計画等	○	○	○	○	○	○
第6号 公共公益施設	○	開発行為の目的 に照らし判断	○	開発行為の 目的に照ら し判断	開発行為の 目的に照ら し判断	開発行為の 目的に照ら し判断
第7号 防災安全施設	○	○	○	○	○	○
第8号 災害危険区域	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
第9号 樹木・表土	○	○	○	○	○	○
第10号 緩衝帯	○	○	○	○	○	○
第11号 輸送施設	○	○	○	○	○	○
第12号 資力・信用	○	居住用 × 業務用小 × 業務用大 ○	○	小規模 × 大規模 ○	○	小規模 × 大規模 ○
第13号 工事施行者	○	居住用 × 業務用小 × 業務用大 ○	○	小規模 × 大規模 ○	○	小規模 × 大規模 ○
第14号 権利者同意	○	○	○	○	○	○

〔注意事項〕① 道路等空地：第二種特定工作物については、政令第25条第3号に基づく道路の設置及び政令第25条第6号、第7号に基づく公園等の設置は適用除外

② 樹木・表土：政令第23条の3に基づき1ha以上の規模について適用

③ 緩衝帯：政令第23条の4に基づき1ha以上の規模について適用

④ 輸送施設：政令第24条に基づき40ha以上の規模について適用

⑤ 資力・信用及び工事施行者

：業務用小及び小規模とは、開発面積が1ha未満の規模をいう

：業務用大及び大規模とは、開発面積が1ha以上の規模をいう

2 住区構成・宅地区画（法第33条第1項第2号）

【法律】

（開発許可の基準）

第三十三条 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（第四項及び第五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、その申請の手続き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。

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

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。

【政令】

（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）

第二十九条の三 法第三十三条第四項（法第三十五条の二第四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二百平方メートル（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、三百平方メートル）を超えないこととする。

【開発条例】

（敷地面積の最低限度）

第7条 法第33条第4項に規定する条例で区域、目的又は予定される建築物の用途を限り定める建築物の敷地面積の最低限度は、別表第4に定めるとおりとする。

【開発条例】

別表第4（第7条関係）

用途	用途地域	建ぺい率 (パーセント)	容積率 (パーセント)	敷地面積の最低限度 (平方メートル)	
				平均宅地面積	最小宅地面積
一戸建て住宅	第一種低層住居 専用地域	40	60	170	150
		50	80	150	135
	第二種低層住居 専用地域	60	100	135	120
			150		
	第一種中高層住居 専用地域	60	200	125	120
	第二種中高層住居 専用地域				
	第一種住居地域				
	第二種住居地域				
準住居地域					

注 この表中敷地面積の最低限度の欄の適用については、平均宅地面積及び最小宅地面積のいずれも満たさなければならないものとする。

※ 住居系以外の用途地域においては、それぞれの建ぺい率及び容積率により、市長と協議のうえ定めるものとする。

(1) 住区

宅地開発区域内の住区構成の標準は、次のとおりとする。

① 隣保区 幼児の行動範囲と成人の近隣融和を中心とした最小単位の住宅地のまとまりをいう。

- ・規模 中層共同住宅の場合 100～150戸
- 独立住宅の場合 50戸
- 人口 150～450人
- ・面積 1ha

・施設 児童遊園地、街区公園、集会所、集合駐車場

② 分区 児童の生活領域と成人の日常生活圏を単位としたまとまりをいう。

- ・規模 500～1,000戸
- 人口 500～3,000人

・施設 街区公園、児童遊園地、集会所、路線バス施設、駅周辺施設

③ 近隣住区 小学校区を単位としたまとまりをいう。

- ・規模 1,500～2,500戸
- 人口 4,500～7,500人

・施設 小学校、幼稚園、保育所、近隣公園、街区公園、児童遊園地、市民センター、警察官派出所、路線バス運行施設、駅周辺施設

(2) 宅地区画の設計

宅地区画の設計計画については、次の事項を考慮するものとする。

- ① 1戸建住宅の標準的な街区にあっては、おおむね長辺が80～120m、短辺が25～50mとする。
- ② 共同住宅は、街区の最大面積を2ha以下とし、長辺、短辺とも150mを超えないこと。
- ③ 区画の形状は、なるべく正方形に近いものとする。
- ④ 一区画の宅地については、工事完了公告後における区画及び面積の変更は基本的に認めない。
- ⑤ 区画は、幅員4.0m以上の道路に2.0m以上接するものとし(建築基準法第43条)、かつ、接する道路の中心高より高くすること。
ただし、大津市建築基準条例の規定による大規模建築物、共同住宅及び寄宿舍等の用途に供する区画並びに路地上の通路を有する区画は、大津市建築基準条例に定める接道幅を確保すること。
- ⑥ 宅地と宅地との高低差は、原則として2.0m以下とすること。道路と宅地の高低差は1.5m以下とし、かつ、道路への出入口になると想定される接道部分については、道路との高低差が15cm以下となる区間を2.5m以上確保する。ただし、地形の状況等、やむを得ない理由により上限を超える場合は、転落防止措置を考慮した構造とすること。なお、道路と宅地に段差が生じた場合は、出来る限りバリアフリーに配慮すること。
- ⑦ 分譲住宅及び共同住宅用の宅地で隣接地(宅地、道路等)との高低差が1.0mを超える場合は、すべて構造物とする。また、構造物より上部の土羽処理は認めない。
- ⑧ 自動車の駐車のに供する部分の面積が500㎡以上である場合、車路幅は5.5m以上とする。(駐車場法施行令第8条)
- ⑨ 駐車場寸法は、幅2.5m以上、奥行き5.0m以上とする。なお、車いす使用者の駐車場寸法は、幅3.5m以上奥行き5.0m以上とする。
- ⑩ 幹線道路と区画道路との間の宅地は、1列配置とし、幹線道路からの宅地の出入りは設けないこと。
- ⑪ 交差点もしくは停止線から5m以内、バス停の前後10m以内に車両出入口を設置しない計画とすること。
- ⑫ 開発区域内の予定建築物の配置及び宅地区画の設計については、環境保全対策を十分考慮すること。
- ⑬ 琵琶湖周辺で開発行為を行う場合は、宅地区画の計画地盤高をT.P.+84.371m(琵琶湖基準水位)より、+1.5m以上高く計画すること(T.P.+85.871以上)。
- ⑭ 開発区域の定着予想人口は、1戸当たり3人とする。ただし、ワンルームマンションについては、1戸当たり1人とする。
- ⑮ 戸建住宅の1区画の敷地面積の最低限度は、条例別表第4による。ただし、近隣商業地域、商業地域、準工業地域及び工業地域においては、それぞれの建ぺい率及び容積率により、市長と協議のうえ定めるものとする。

3 道路（法第33条第1項第2号）

【法律】

（開発許可の基準）

第三十三条 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（第四項及び第五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、その申請の手続き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。

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

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。

【政令】

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

第二十五条 法第三十三条第二項（法第三十五条の二第四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、法第三十三条第一項第二号（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。

（次ページへ続く）

【政令】第二十五条 続き)

- 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、六メートル以上十二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、四メートル）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二十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。第六号及び第七号において同じ。）にあつては、予定建築物等の敷地から二百五十メートル以内の距離に幅員十二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、開発区域外の幅員九メートル（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、六・五メートル）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 開発区域内の幅員九メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

第二十九条 第二十五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三十三条第一項第二号 から第四号 まで及び第七号（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。

（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

第二十九条の二 法第三十三条第三項（法第三十五条の二第四項 において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 第二十五条第二号、第三号若しくは第五号から第七号まで、第二十七条、第二十八条第二号から第六号まで又は前三条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。
- 二 第二十五条第二号の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき道路の幅員の最低限度について、十二メートル（小区間で通行上支障がない場合は、六メートル）を超えない範囲で行うものであること。
- 三 第二十五条第三号の技術的細目に定められた制限の強化は、開発区域の面積について行うものであること。

（次ページへ続く）

【政令】第二十九条の二 続き)

四 第二十五条第五号の技術的細目に定められた制限の強化は、歩車道を分離すべき道路の幅員の最低限度について、五・五メートルを下らない範囲で行うものであること

十二 前条に規定する技術的細目の強化は、国土交通省令で定める基準に従い行うものであること。

2 法第三十三条第三項 の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。

一 第二十五条第二号又は第六号の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がない範囲で行うものであること。

二 第二十五条第二号の技術的細目に定められた制限の緩和は、既に市街地を形成している区域内で行われる開発行為において配置すべき道路の幅員の最低限度について、四メートル（当該道路と一体的に機能する開発区域の周辺の道路の幅員が四メートルを超える場合には、当該幅員）を下らない範囲で行うものであること。

【省令】

(道路の幅員)

第二十条 令第二十五条第二号 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一千平方メートル未満のものにあつては六メートル（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、八メートル）、その他のものにあつては九メートルとする。

(令第二十五条第二号 ただし書の国土交通省令で定める道路)

第二十条の二 令第二十五条第二号 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 幅員が四メートル以上であること。

(道路に関する技術的細目)

第二十四条 令第二十九条 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、九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、十二パーセント以下とすることができる。

【省令】第二十四条 続き)

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。

(令第二十九条の二第一項第十二号 の国土交通省令で定める基準)

第二十七条の四 令第二十九条の二第一項第十二号 の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

一 第二十四条、第二十五条第二号、第二十六条第四号又は第二十七条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

二 第二十四条の技術的細目に定められた制限の強化は、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られる場合に、同条各号に掲げる基準と異なる基準を定めるものであること。

【開発条例】

(政令に定める技術的細目に係る制限の強化又は緩和)

第6条 法第33条第3項に規定する条例で定める同条第2項の政令で定める技術的細目において定められた制限の強化又は緩和は、次の各号に掲げる制限の区分に応じ、当該各号に定めるとおりとする。

- (1) 政令第25条第2号に規定する予定建築物等の敷地に接する道路の幅員の最低限度別表第1に定めるとおり
- (2) 政令第25条第3号に規定する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る必要のある市街化調整区域における開発区域の面積 10ヘクタール以上

【開発条例】

別表第1（第6条関係）

1 政令第29条の2第1項第2号に定める基準に基づく制限の強化

配置すべき道路の幅員の最低限度 次の各号に掲げる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、当該各号に定める幅員

(1) 予定建築物等の用途が住宅（共同住宅にあっては、50戸未満である場合に限る。）であって、その敷地の規模が1ヘクタール以上であるもの 9.5メートル

(2) 予定建築物等の用途が共同住宅（50戸以上である場合に限る。）であるもの 9.5メートル（小区間で通行上支障がないと市長が認めるものにあつては、6メートル）

(3) 予定建築物等の用途が住宅以外の建築物又は第一種特定工作物であつて、その敷地の規模が次のア又はイに掲げる規模であるもの 当該ア又はイに定める幅員

ア 10ヘクタール以上であるもの 12メートル（小区間で通行上支障がないと市長が認めるものにあつては、6メートル）

イ 1ヘクタール以上10ヘクタール未満であるもの 9.5メートル（小区間で通行上支障がないと市長が認めるものにあつては、6メートル）

(4) 予定建築物等の用途が第二種特定工作物であるもの 9.5メートル（小区間で通行上支障がないと市長が認めるものにあつては、6メートル）

2 政令第29条の2第2項第2号に定める基準に基づく制限の緩和

既に市街地を形成している区域内で行われる開発行為において配置すべき道路の幅員の最低限度（予定建築物等の用途が住宅（共同住宅にあっては、50戸未満である場合に限る。）、住宅以外の建築物又は第一種特定工作物であつて、その敷地の規模が0.1ヘクタール以上1ヘクタール未満であるものに限る。） 6メートル

(1) 開発区域が接続できる道路の種類（政令第25条第1号）

開発区域が接続できる道路（接続先道路）の種類を表8-2に示す。ただし、これらと同等以上の機能を有し、公共が管理する道路であつて、管理者の同意が得られる道路については、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上支障なく、市長がやむを得ないと認めた場合は、接続先道路とすることができる。

表 8 - 2 接続先道路（既存道路）の種類

道路の種類	自己 居住用	自己 業務用	非自己用
道路法による道路（建築基準法第42条第1項第1号）	○	○	○
都市計画法による道路で、道路法による道路としての供用開始が確実なもの（建築基準法第42条第1項第2号）	○	○	○
土地区画整理法による道路で、道路法による道路としての供用開始が確実なもの（建築基準法第42条第1項第2号）	○	○	○
都市再開発法による道路で、道路法による道路としての供用開始が確実なもの（建築基準法第42条第1項第2号）	○	○	○
建築基準法第42条第1項第3～5号に規定する道路	○	×	×
建築基準法第42条第2項に規定する道路	○	×	×
建築基準法第43条第2項第1号の認定又は同項第2号の許可が得られる道	○	×	×

(2) 予定建築物等の敷地に接する道路の幅員の最低限度（政令第25条第2号）

予定建築物等の敷地に接する道路の幅員の最低限度は、政令第25条第2号、省令第20条及び開発条例第6条第1号の規定により、表8-3のとおりとする。ただし、自己用住宅については、この限りではない。

表 8 - 3 予定建築物等の敷地に接する道路の幅員（W1）の最低限度

用途	種別	予定建築物の敷地面積			
		0.1ha未満	0.1ha～ 1.0ha未満	1.0ha～ 10.0ha未満	10.0ha以上
住宅	戸建住宅及び 50戸未満の共同住宅	6 m	6 m	9.5 m	9.5 m
		小区間は4 m			
	50戸以上の 共同住宅	9.5 m	9.5 m	9.5 m	9.5 m
		小区間は6 m			
住宅以外 (二特を除く)		6 m	6 m	9.5 m	12 m
		小区間は4 m		小区間は6 m	
第二種特定 工作物		—	—	9.5 m	9.5 m
		小区間は6 m			

注1 幅員とは、有効幅員を示す。

- 2 小区間の道路とは、延長20m以下で、周辺の土地の地形及び土地利用状況から勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上支障ないと判断される道路とする。
- 3 住宅以外の開発であって、大規模小売店舗、トラクタターミナル等明らかに大量に発生交通量が生じることが予想される場合の道路幅員は、別途協議により定める。
- 4 開発区域が直接接しない範囲の現道部の道路幅員が上表の幅員よりも大きい場合は、その幅員を採用すること。

(3) 予定建築物等の敷地に接する道路の幅員の最低限度の特例

(政令第25条第2号のただし書きを適用する道路)

下記の全ての条件を満たす場合は、予定建築物等の敷地に接する道路の幅員の最低限度を4m以上とすることができる。

- ① 法第34条第1号及び第14号(提案基準28)に適合する開発事業で、開発区域の面積が1,000㎡未満である場合、もしくは、市街化区域における住宅系の開発事業で開発区域の面積が3,000㎡未満(共同住宅の場合は15戸未満)であり、接する道路の3/4以上の敷地に建築物等が建築されており、接する道路の拡幅が著しく困難である場合。
- ② 開発区域内に新たに道路が整備されない場合。
- ③ 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判断される道路である場合。

(4) 市街化調整区域における10ha以上の開発における道路要件

市街化調整区域における開発区域の面積が10ha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。)においては、予定建築物等の敷地から250m以内の距離に幅員12m以上の道路が設けられていること。

(5) 開発区域外道路との接続(政令第25条第4号)

区域内の主要な道路の接続先道路は、(1)に規定する道路であって、その道路幅員は、9.0m以上を標準とし、住宅地開発の場合は6.5m以上とする。ただし、開発区域の周辺の道路の状況により車両の通行に支障がない場合は、開発区域の規模、予定建築物の用途により表8-4に掲げる数値以上とすることができる。なお、自己用住宅については、この限りではない。

表8-4 区域内の主要な道路の接続先道路の幅員(W2)の最低限度

予定建築物	開発規模	幅員
住宅の開発 (共同住宅を含む)	0.3ha未満 (共同住宅の場合は15戸未満)	4.0m
	0.3ha以上1.0ha未満 (共同住宅の場合は15戸以上50戸未満)	6.0m
	1.0ha以上 (共同住宅の場合は50戸以上)	6.5m
住宅以外の開発	0.1ha未満	4.0m
	0.1ha以上1.0ha未満	6.0m
	1.0ha以上	9.0m

注1 幅員とは、有効幅員を示す。

2 住宅以外の開発であって、ショッピングセンター、トラックターミナル等明らかに大量に発生交通量が生じることが予想される場合の道路幅員は、別途協議により定める。

3 道路交通法の規定に基づく終日一方通行(昼間7時~20時規制を含む)の道路において、市長が特に認めたときは、接続先道路の幅員を4mとすることができる。この場合の

道路幅員及び範囲については、別途協議により定める。

- 4 政令第25条第2号に基づく道路以外に開発区域が市道、県道及び国道に隣接する場合は、区域に隣接する道路の幅員を表8-4の幅員以上になるよう後退し整備すること。また、前後道路幅員がそれ以上である場合は、その道路の幅員になるよう後退し整備すること。ただし、開発区域の規模、形状、予定建築物の用途及び区域周辺の道路状況により車両の通行に支障がない場合で市長が特に認めた場合は表8-4の範囲の中で後退し整備することができる。なお、自転車歩行者専用道路又は自動車通行不可の道路を含む場合は、別途、道路管理者と協議により決定すること。
- 5 開発区域に接する道路の境界明示は、両側明示とすること。ただし、明らかに後退し整備する以上の道路幅員があると市長が判断する場合は、この限りでない。

(6) 予定建築物等の敷地に接する道路と区域内の主要な道路の接続先道路の範囲

(a) 開発区域内に新たに道路が整備されない場合

接する道路の範囲は、開発区域から幅員基準 $W2$ 以上の幅員の道路との交差点までとし、その区間については、接する道路の幅員基準 $W1$ を基準値とする。

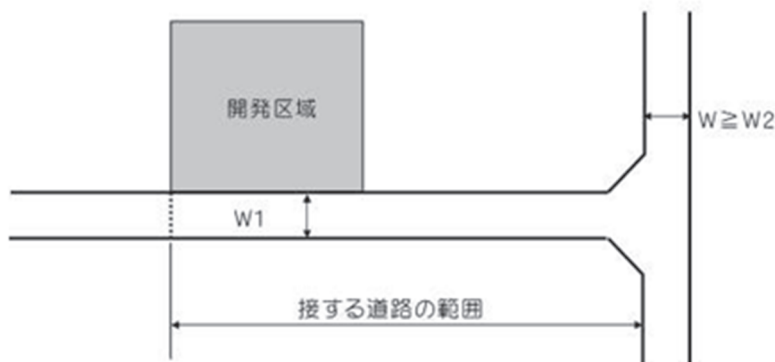


図8-1 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の接する道路の範囲

(b) 開発区域内に新たに道路が整備される場合

敷地が、直接、接する区間については、接する道路の幅員基準 $W1$ とし、直接接しない区間については、接続先道路の幅員基準 $W2$ を基準値とする。接続先道路は、幅員基準 $W2$ 以上の幅員の道路との交差点までを、その範囲とする。

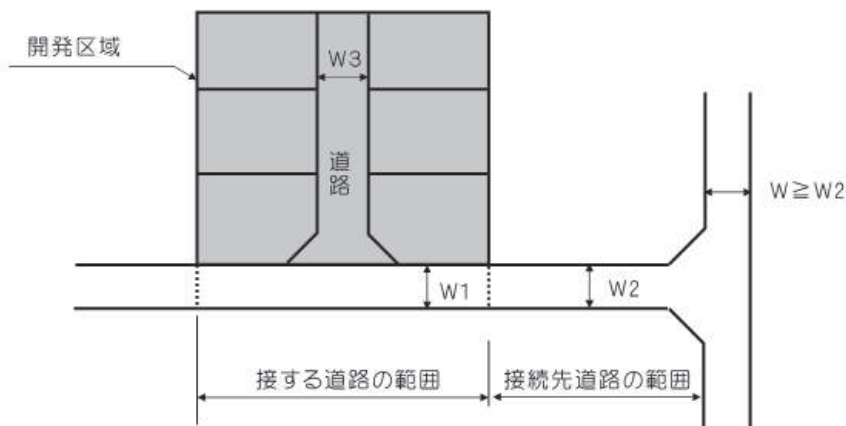


図8-2 開発区域内に新たに道路が整備される場合の接する道路及び接続先道路の範囲

(7) 開発区域内の道路の配置

道路の配置の標準は、表8-5のとおりとする。

敷地内の主要な道路は、突き抜け形状とし、2本以上の区域外道路と接続すること。ただし、開発区域の周辺が空閑地であり、将来的に区域内道路との接続が見込める場合は、1本とすることができるが、1.0ha以上の開発行為にあつては、開発区域の形状、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である等、やむを得ない特段の理由があるときに限る。

表8-5 道路の配置の標準

道路の区分	配置間隔	摘要
幹線道路	500m以上	自動車の通行量が特に著しく、区域外への集約的役割を有する道路
地区幹線道路	350~700m	開発区域内の骨格となる道路
補助幹線道路	250~500m	地区幹線道路の枝線となる道路
区画道路	開発区域内の住区、街区の構成に応じた敷地に接するよう配置すること。	開発区域内の区画構成の基本となる道路 長辺80~120m街区 短辺25~50m 街区 計画戸数10~20戸
歩行者専用道路 幅員2~3.5m	学校、公園等の公共施設及び商店街、ターミナルその他を機能的に連絡するよう配置すること。	歩行者の通行の専用となる道路
自転車歩行者専用道路 幅員3~4m	〃	歩行者及び自転車の通行の専用となる道路

なお、開発区域内に河川、排水路、鉄道、自動車専用道路等がある場合は、別に定める基準により側道又は管理道路を設けるものとする。

(8) 開発区域内に配置される道路の有効幅員

前述までの基準を満たした上で、開発区域内に配置される道路の有効幅員は、表8-6に掲げる数値以上とする。

表 8 - 6 開発区域内に配置される道路の幅員（W3）の最低限度

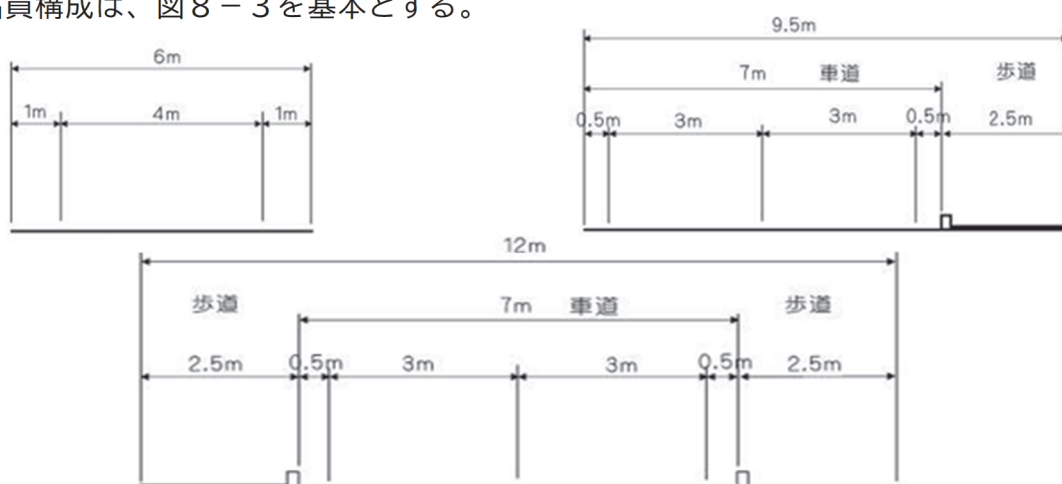
道路区分		開発の規模			
		0.5ha未満	0.5ha以上 1.0ha未満	1.0ha以上 5.0ha未満	5.0ha以上
住宅地 の開発	歩行者専用道路	2.0m	2.0m	2.0m	2.0m
	自転車歩行者専用道路	3.0m	3.0m	3.0m	3.0m
	区画道路	6.0m	6.0m	6.0m	6.0m
	補助幹線道路			9.5m	9.5m
	地区幹線道路				12.0m
	幹線道路				12.0m
住宅地以外 の開発 (二特を除く)	区画道路	6.0m	6.0m	9.5m	9.5m
	補助幹線道路		9.5m	9.5m	9.5m
	地区幹線道路			12.0m	12.0m
	幹線道路				12.0m

注 1 幅員とは、有効幅員を示す。ただし、側溝にかえて水路等を設置する場合は、道路幅員の外に構造物を設けること。

- 2 開発区域内に都市計画道路及び道路改良事業計画等がある場合は、その計画と整合させること。
- 3 開発区域周辺の開発状況等により、市長が特に必要があると認める場合は、周辺の開発が予想される区域も合わせた面積を対象として、この基準を適用する。
- 4 既存道路が突き抜け形状の道路で、その幅員が表 8 - 6 以上である場合は、その道路幅員で区域内の道路を延伸整備すること。
- 5 道路計画については、短区間に屈曲部が連続しない形状で計画するものとするが、地形の形状その他の特別な理由により、やむを得なく連続する場合は、視距及び通行に支障のない形状とし、その場合の幅員について別途協議により定めるものとする。

(9) 道路の幅員構成

道路の幅員構成は、図 8 - 3 を基本とする。



歩道については、バリアフリーの観点からセミフラット型とし、2m以上の有効幅員を確保します。
(歩道幅員 = 有効2m + 施設帯0.5m = 2.5m)

図 8 - 3 道路の幅員構成

(10) 平面線形

道路が屈曲する箇所は、通行を滑らかにするため、道路の種別に応じて表8-7に定める曲線半径を標準とするものとする。

なお、曲線部には、適切な長さの直線区間を設けるものとする。

表8-7 道路の曲線半径標準値（道路構造令第15条）

道路区分	設計速度	曲線半径（m）	
		規定値	特例値
幹線道路	60 km/hr	150	120
地区幹線道路	50 km/hr	100	80
補助幹線道路	40 km/hr	60	50

注1 区画道路の屈折部については、必要に応じて隅切りを設けること。

(11) 縦断線形

① 道路の縦断勾配は、ユニバーサルデザインやバリアフリーの観点、交通災害の防止及び環境保全の立場から5%以下とする。なお、路面排水が滞留しないよう最低限の勾配をつけ計画すること。ただし、小区間に限り市長が特に認めた場合は、12%以下とすることができる。

また、縦断勾配が6%以上となる場合については、全て滑り止め舗装を施すものとする。

② 交差点取付け部の縦断勾配は、交通を安全かつ円滑にながすために、10m以上を基本として、沿道条件の許す限り、できるだけ長い区間を2.5%以下の緩勾配とすること。

③ 屈曲部の中心線の縦断勾配は、交通を安全かつ円滑に流すために、10m以上を基本として、沿道条件の許す限り、出来るだけ長い区間を2.5%以下の緩勾配とすること。また、屈曲部の隅切り部端部の勾配は、5%以下を原則とする。

④ 開発面積20ha以上の区域内における幹線道路の縦断勾配は、5%を越えてはならない。（道路構造令第20条）

⑤ 道路の縦断勾配の変化点には、所要の縦断曲線を設けるものとする。

⑥ 平面線形が小半径の区間では、縦断勾配を変化させてはならない。

⑦ 道路の縦断線形は、30m以内の小区間で2以上の勾配変化をさせてはならない。

⑧ 道路は、原則として階段状にしてはならない。ただし、歩行者専用道路で市長が通行上支障ないと認めた場合は、この限りでない。

⑨ ⑧の階段の設置基準は、有効幅員2m以上、階段の踏面幅30cm以上、蹴上げ高15cm以下とし、全高3mを越えるものにあつては、3mごとに1.2m以上の踏幅の水平部分を設けるとともに手すり等を設け、歩行者の安全を図るものとする。（建築基準法施行令第24条、第25条）

(12) 交差

① 道路の交差箇所は、道路の区分に応じて適切な間隔をとること。

ただし、開発区域内の交差点間については、最低40m程度の間隔をとるものとするが、地形の状況その他の特別な理由により、やむを得なく交差点が短区間で連続する場合はT

字型にて計画すること。

- ② 道路の平面交差角は、やむを得ない場合を除き直角とすること。
- ③ 道路の平面交差には、道路の幅員に応じ表 8-8 に掲げる長さを一辺として、その両側に隅切りをするものとする。
- ④ 交差することとなる道路の脚数は 4 以下とし、相対する道路がくい違いを生じてはならない。
- ⑤ 区域内の主要な道路と接続先道路の交差点には、接続先道路の交通量、幅員、地形の状況等を勘案して適切な長さの屈折車線（滞留車線）を設けるものとする。
- ⑥ 区域内の主要な道路の交差点部分の縦断は、凹凸が生じないように、又、横断にねじれが生じないように計画し、走行性及び排水に支障のないようスムーズにすり付けること。また、隅切り部端部の勾配は 5% 以下を原則とする。

表 8-8 交差点における隅切り長 (単位 m)

幅員	6.0以下	7.0	9.0	10.0	11.0	12.0	13.0	15.0	16.0
16.0以上	3.0	4.0	4.0	4.0	4.0	5.0	5.0	5.0	5.0
15.0	3.0	4.0	4.0	4.0	4.0	5.0	5.0	5.0	
13.0	3.0	4.0	4.0	4.0	4.0	5.0	5.0		
12.0	3.0	4.0	4.0	4.0	4.0	5.0			
11.0	3.0	4.0	4.0	4.0	4.0				
10.0	3.0	4.0	4.0	4.0					
9.0	3.0	4.0	4.0						
7.0	3.0	3.0							
6.0	3.0								
4.0	3.0								

注 1 道路の交差角度が 120 度以上 60 度未満の場合は、上表の数値を増減することができる。

2 曲線状に隅切りをする場合又は交通量が多いと認める道路と接続する場合の隅切り長については、その都度市長が定める。

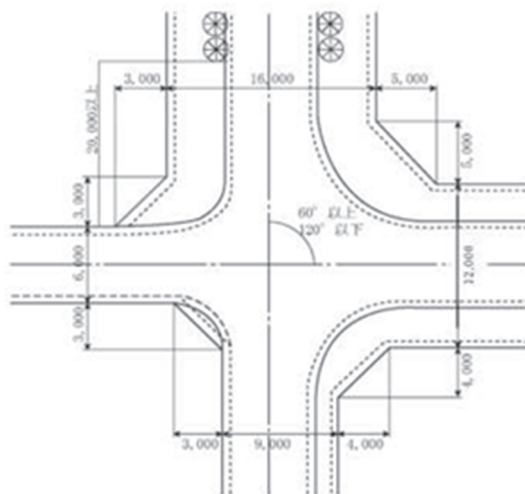


図 8-4 隅切詳細図

(13) 袋路状道路

(a) 設置基準

道路は袋路状でないこと。ただし、開発区域の周辺に空閑地がなく、他の道路と接続することが著しく困難である等やむを得ない場合で、次に掲げるいずれかに該当する場合はこの限りでない。

- ① 行き止まり先が比較的近い将来、他の道路と接続することが確実である場合。ただし、道路延長が40m以上の場合は、先端から10mの間に図8-5の転回広場を設けること。また、道路先端部に高低差が生じる場合は、擁壁を設置するものとし、法面形状で仕上げることは認めない。
- ② 道路の行き止まり先端に図8-6の転回広場が設けられており、かつ避難通路(歩道)が、公道又は公共空地(里道等)に接するよう設けられている場合。ただし、道路延長が40m未満の場合は、この限りでない。



(b) 転回広場の形状

転回広場は、以下に掲げる形状を確保し、屈曲部には設けないようにし、転回広場に電柱、防護柵等の建込は認めない。

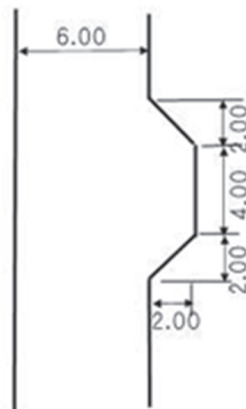


図8-5 設置基準①の場合

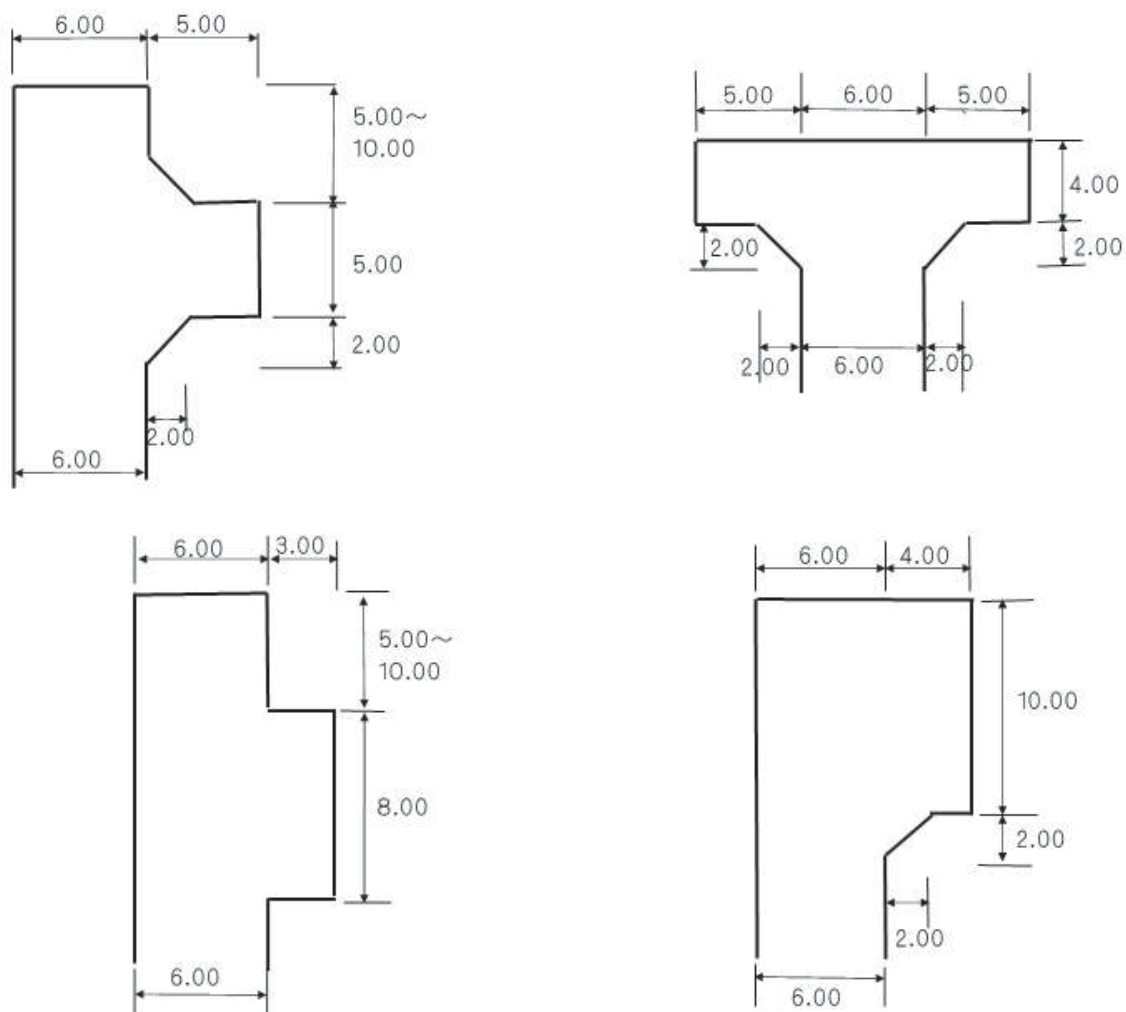


図 8 - 6 設置基準②の場合

(c) 避難通路（歩行者専用道路）の形状等

避難通路（歩行者専用道路）の道路有効幅員は2m以上とし、行き止まり道路の先端又は転回広場から公道又は公共空地（里道等）まで避難できる位置に配置しなければならない。ただし、防災上支障がなく、代替措置を講じる場合等、市長が特に認めた場合は、この限りではない。

(14) 横断勾配

道路の横断勾配は、表 8 - 9 に掲げる数値を標準とする。ただし、片勾配を付す場合は、この限りでない。

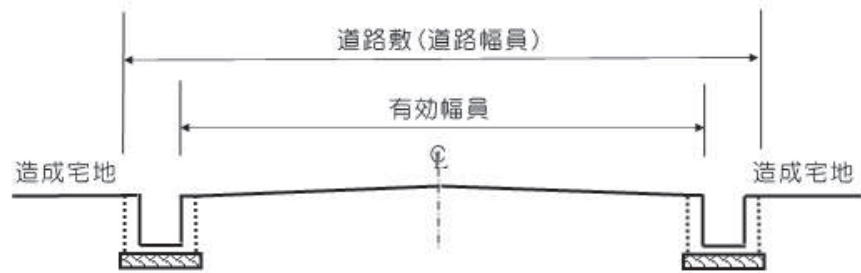
表 8 - 9 道路の横断勾配（道路構造令、バリアフリー法）

路面の種類	横断勾配
アスファルトコンクリート舗装又はセメントコンクリート舗装	1.5%
自転車・歩行者専用道路	1.0%
歩道	1.0%

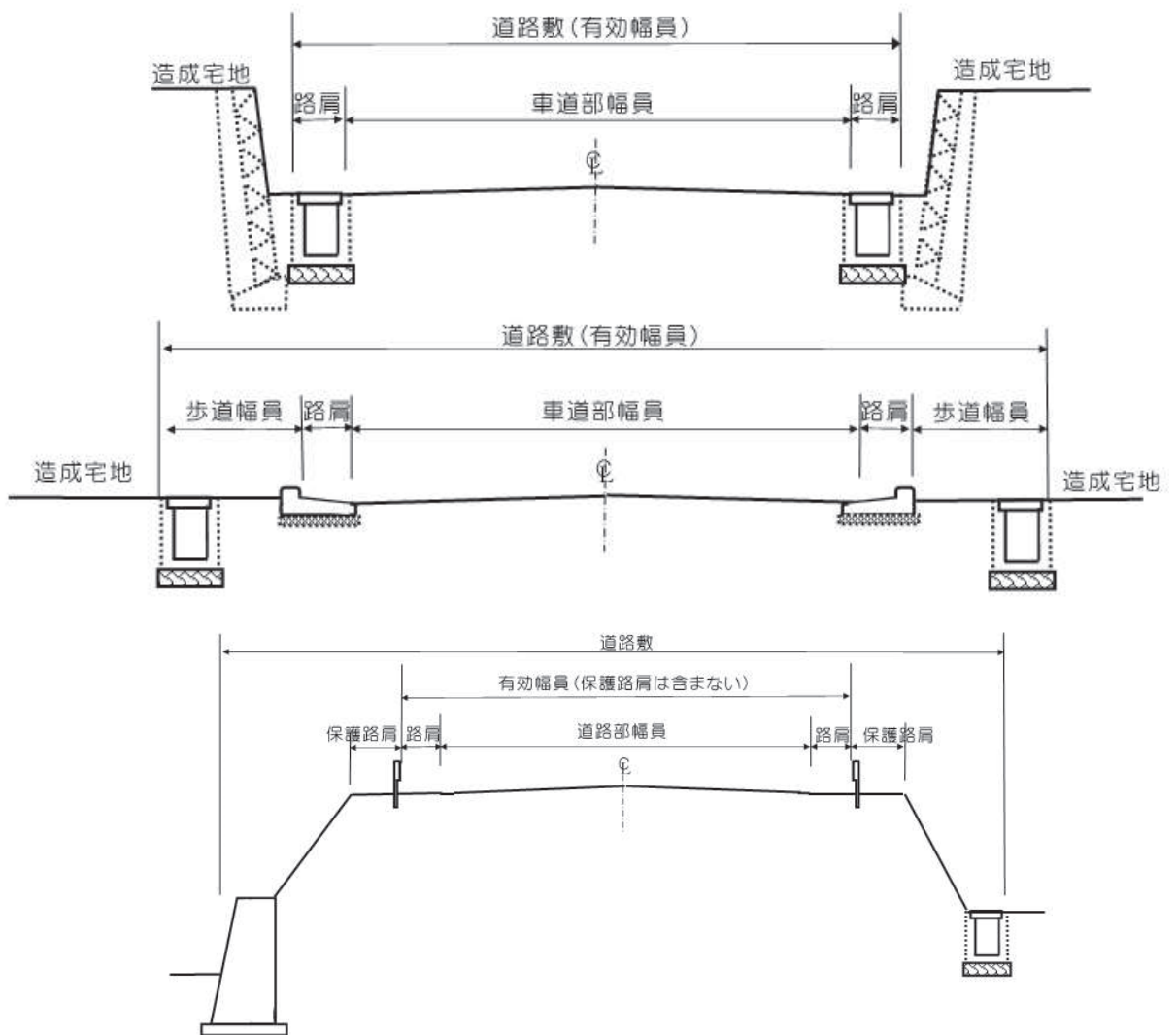
注1 道路の曲線部には、原則としてその曲線半径に応じた片勾配を付すものとする

(15) 道路の区域

道路の区域（道路敷）は、図8-7のとおりとする。



現地の側溝が開渠の場合、T-25対応の蓋が設置可能なら有効幅員とみなす。



- ・道路に安全施設及び附属施設を設置する場合は、当該施設有効幅を道路有効幅員に含まないこと。
- ・6mの区画道路での小型L型街渠設置時における有効幅員には、エプロンの他（肩の10cm程）ブロック部分も含むものとする。

図8-7 道路の区域

(16) 舗装の構造

- ① 道路の路面舗装は、アスファルト舗装を原則とし、下記のほか、詳細についてはアスファルト舗装要綱によるものとする。
 - (i) 幹線道路の舗装厚は、その都度定める。
 - (ii) 路床土の設計CBRは6以上とする。
 - (iii) 路床土の設計CBRが6未満の場合は、良質土等により路床土入換等施工を図ること。
 - (iv) 表層工は、密粒度アスファルトコンクリートとすること。
 - (v) 基層工は、粗粒度アスファルトコンクリートとすること。
 - (vi) すべり止工を必要とする場合（道路縦断勾配6%以上）は、別途協議すること。
- ② 歩道の舗装構造は、表8-10に掲げる数値を標準とする。ただし、市長がやむを得ないと認めた場合はこの限りでない。

表8-10 歩道の舗装構造

舗装の種別	路 床	フィルター層	路 盤 工	表 層 工
透水性舗装	設計CBR6以上	砂 5cm	切込碎石10cm	開粒度アスファルトコンクリート(13)4cm

- ③ その他開発行為に関する工事等により在来舗装道を掘削する場合は、大津市道路掘削並びに復旧要領の規定により路面を復旧すること。
- ④ 避難通路の舗装構造は、表8-11に掲げる数値を標準とする。ただし、市長がやむを得ないと認めた場合はこの限りでない。

表8-11 避難通路の舗装構造

舗装の種別	路 床	路 盤 工	表 層 工	そ の 他
コンクリート舗装	設計CBR6以上	切込碎石10cm	コンクリート 10cm (18-8-40)	メッシュ筋 10m毎に伸縮目地

(17) 歩道の設置

- ① 歩道と車道との間には、路上施設帯を必要とする。
- ② 開発区域内の道路及び接続道路で幅員9.5m以上にあつては、歩道を設置するものとし、その幅員は、2.5m以上確保すること。
- ③ 開発区域に設置される歩道については、原則として車両乗入れ部を設置しないものとする。ただし、宅地進入口を設ける必要があるとき、市長が認めた場合にはこの限りでない。

(18) 歩道の構造

- ① 歩道には、視覚障害者の移動の円滑のため、視覚障害者誘導用ブロック（黄色を原則とする）を連続的に敷設するものとする。ただし、周囲の沿道土地利用状況から、市長がやむを得ないと認めた場合は、注意喚起箇所への部分的敷設としても良い。
- ② 歩行者横断部の歩道の縁石の段差は2cmとする。また、車両乗入れ部の歩道の縁石の段差は5cm以下とする。ただし、自転車歩行者道の車両乗入れ部においては、2cmを標準とする。
- ③ 自転車歩行者専用道路を設置する場合は、車道側に自転車、宅地側に歩行者の通行帯を

配置する。

また、視覚障害者誘導用ブロックについては、歩行者通行帯側に設置するものとする。

- ④ 歩道は、原則としてセミフラットタイプ(車道と歩道の高低差は5 c mを標準)とし、有効幅員は2 m以上確保すること。
- ⑤ 歩道の横断歩道接続部については、1.5 m以上の区間について平坦部を設けるものとする。一般部から平坦部へのすりつけ勾配は5 %以下とする。その詳細については、「道路の移動円滑化整備ガイドライン」によるものとする。

(19) 側溝等の設置

- ① 道路区域に、側溝、街渠、街渠柵、その他必要な排水施設を設けるものとする。側溝は、原則両側に設置すること。
- ② 溝蓋を設置する場合は、10 mに1箇所点検用としてグレーチング(騒音防止型すべり止め、細目)を設置すること。(道路勾配6 %以上については、コンクリート蓋についても滑り止めを使用すること。)
- ③ 歩道巻き込み部については、雨水が滞留しないよう適切に排水施設を設置すること(必要に応じ街渠柵等を設置する)。なお、街渠柵を設置する場合については、歩道の切下げ部を避けること。

(20) 橋梁

- ① 構造については、道路構造令及び道路橋示方書に準拠すること。
- ② 前項の規定は、その他水路等の架設物について準用する。
- ③ 河床幅が2 mを超える場合は、橋梁台帳及び竣工図を提出すること。また、橋名板を設置すること。ただし、仕様については、関係課と協議すること。

(21) 道路の構造物

- ① 道路を築造する場合は、コンクリート、鉄筋コンクリート、練石積等の永久構造物で擁護し、その構造物は、道路用地内に設置するものとする。なお、擁壁等の構造物は国土交通省標準図集等に準拠するものとする。
- ② 竣工図を提出すること。

(22) 道路の照明施設

- ① 開発区域内の補助幹線道路、地区幹線道路及び幹線道路並びに接続先交差点については、道路管理者と設置箇所及び規格を協議し交差点照明等を設置すること。
- ② 開発区域内の全ての道路については、道路管理者と設置場所、設置方法及び設置完了時期等を協議し、夜間における歩行者等の安全確保のため概ね30 m間隔で道路照明施設を設置すること。
- ③ 市街灯台帳に竣工図を添付し提出すること。

(23) 区画線、道路標識、案内標識

- ① 区画道路には側線、交差点標示を設置すること。また、停止線、横断歩道、中心線、側線等の区画線及び速度制限、一旦停止、駐車禁止等の交通規制標識・警戒標識、カーブミラー並びに行き先表示の案内標識等の設置については、公安委員会及び道路管理者と協議のうえ設置すること。(標識、カーブミラー等台帳を提出すること。)
- ② その設置にあたっては、「道路標識、区画線及び道路標識に関する命令」及び「道路標識、区画線及び道路標識に関する命令の一部改正に伴う道路標識の取扱いについて」に基づき、事前に所轄の警察署及び関係機関と協議を実施し、設置箇所を決定すること。
- ③ 横断歩道設置箇所については、待避所の設置について所轄の警察署及び関係機関と協議を実施し極力設置すること。

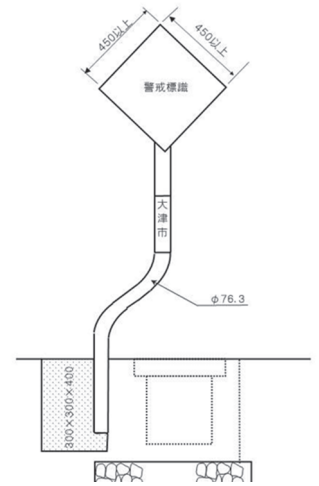


図8-8 警戒標識

(24) 信号機設置の協議

開発区域内の補助幹線道路、地区幹線道路及び幹線道路並びに接続先交差点については、信号機設置について所轄の警察署及び関係機関と協議を実施すること。

その際、横断歩道のある交差点については、歩行者用音響信号及び青信号延長装置の設置について協議すること。

(25) 安全施設等の設置

開発区域内外の道路が次の各号に該当する場合は、国土交通省近畿地方整備局設計便覧(案)を参考にし、交通安全施設(道路構造令第31条による「交通安全施設」)及び防護施設(道路構造令第33条による「防護施設」)を設置すること。

- ① 道路ががけ面又は河川、水路、側溝、鉄道等に接している箇所
- ② 道路が屈曲している箇所
- ③ 歩行者、通行車両及び住民の安全のために必要とする箇所
- ④ 道路が隣接地よりおおよそ1m以上高くなっている又は通行上必要と判断される箇所
- ⑤ 現場打ち擁壁に防護柵を設置する場合、補強筋の鉄筋被りは5cm以上確保し、防護柵の衝撃荷重を考慮した設計とすること。

(26) バス停留所、タクシー乗り場

(a) バス停留所

- ① バス停留所の歩道は、原則マウンドアップ型とする。
- ② 歩道上には、バス停留所の乗り場表示を視覚障害者誘導用ブロックにより行う。また、歩道幅員が広い場合は、線状ブロックと点状ブロックにより標示し、狭い場合は、点状ブロックにより標示する。
- ③ バス停留所の構造については表8-12、図8-9、図8-10を標準とする。

表 8 - 1 2 停留所の構造

歩道幅員	停留所構造
4. 0 m以上	バスベイ型
4. 0 m未満	ストレート型

- ④ バスベイ型停留所を設置する場合は、切り込み部分において、ベンチ及び上屋の設置に必要な幅員の他、歩道有効幅員 2 m を確保する構造とすること。現状で幅員確保が困難な場合には、歩道部の拡幅を行うものとする。
- ⑤ バス停留所を設ける歩道部分の車道に対する高さは、1 5 c m を標準とする。また、歩道一般部とのすりつけ勾配は 5 % 以下とする。
- ⑥ バス停留所には、ベンチ及び上屋を設けるものとする。ただし、それらの機能を代替する施設が他に存在する場合、又は地形の状況その他の特別な理由によりやむを得ない場合は、この限りではない。
- ⑦ バス停留所には、夜間の安全性、利便性向上のため、必要であると認められる箇所に照明施設を設置するものとする。ただし、夜間における当該路面の照度が十分確保されている場合においては、この限りではない。
- ⑧ バス停留所には、行先、運行系統、時刻表等を表示する案内板を、バスターミナルには、それに合わせて全体の運行系統、乗り場を表示する案内板を設置するものとする。なお、行き先などは弱視者に配慮した文字と点字で表示するとともに、音声による案内も併せて行うことが望ましい。
- ⑨ 道路附属物となる施設については、施設台帳及び竣工図を提出すること。

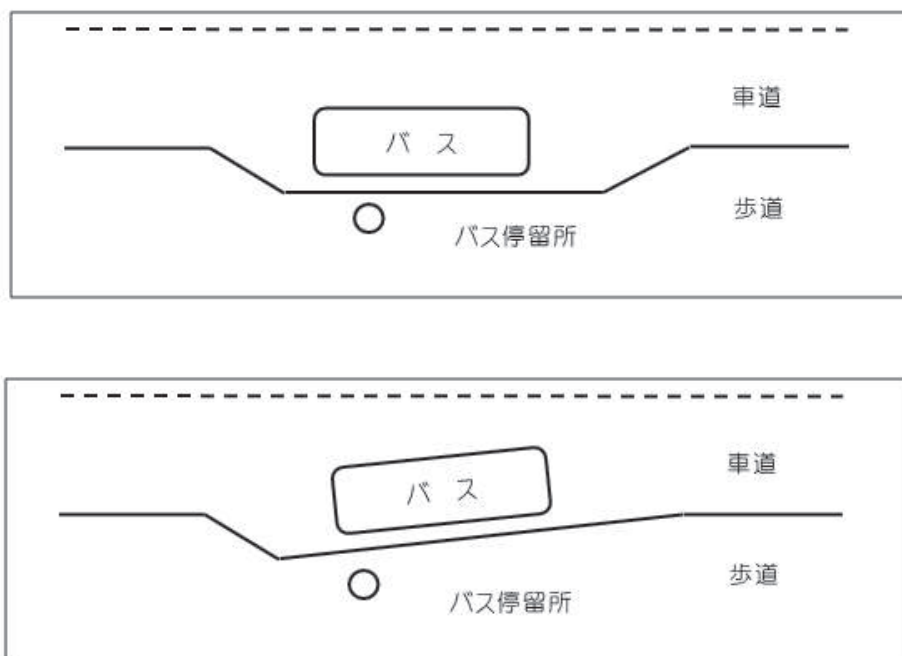


図 8 - 9 バスベイ型の例

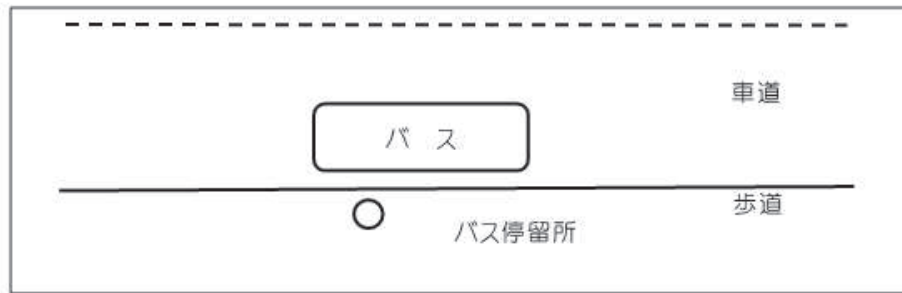


図8-10 ストレート型の例

(b) タクシー乗り場

- ① ターミナル駅となる駅前広場には、タクシー乗り場を設ける。また、タクシー乗り場には、乗り場を表示する案内板を、分かりやすく弱視者に配慮した文字と点字で、分かりやすい場所に設置するとともに、視覚障害者誘導用ブロックを敷設すること。なお、音声による案内も併せて行うことが望ましい。
- ② タクシー乗り場を設ける歩道部分の車道に対する高さは、5cmを標準とし、乗降場所の歩道縁石の段差は2cmを標準とする。
- ③ タクシー乗り場には、ベンチ及び上屋を設けるものとする。
- ④ タクシー乗り場には、夜間の安全性、利便性向上のため、必要であると認められる箇所に照明施設を設置するものとする。ただし、夜間における当該路面の照度が十分確保されている場合においては、この限りではない。

(望ましいバス停留所の例)

(望ましいタクシー乗り場の例)

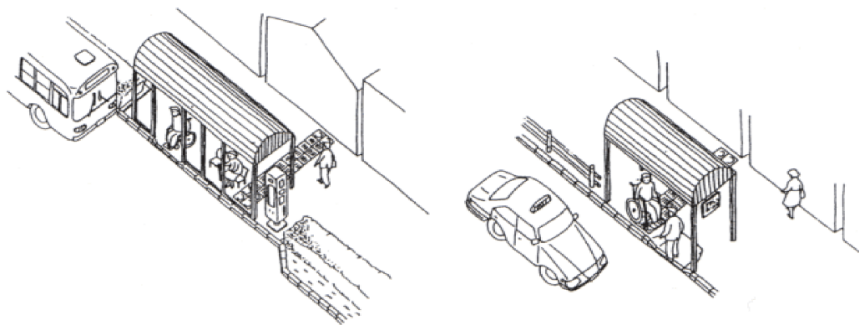


図 8-11 望ましいバス停留所・タクシー乗り場の例

(27) 道路の占用物件

道路に占用物件を設ける場合、地下埋設物の土かぶり、原則として1.2m以上とする。ただし、引込管等については、0.8m以上とすることができる。

(28) 材料

道路等に使用するコンクリート、コンクリート二次製品、鋼材等は、日本工業規格品又は同等以上のものとする。

(29) 街路樹

- ① 街路樹の樹種選定、植栽間隔等については、管理者と協議し、道路照明等の道路構造物に影響のないよう計画するとともに、将来的な根張りによる路面の凹凸の防止を図ること。
- ② 高木を植栽する場合は、植樹桝等の施設幅を1.5m以上の確保すること。(植樹帯を除き、歩道の有効幅員は、2.0mを確保すること。)

(30) その他

- ① 電柱、看板、標識等については、原則として道路敷きに設置しないものとし、設置箇所については、関係機関と協議により決定すること。
- ② 自己用住宅にあっても、円滑な通行を確保するため、開発区域に接する道路の構造等について調査し協議すること。
- ③ 道路の設計について、前述までに定めのないものは、道路構造令等によるものとする。
- ④ 道路擁壁については、本基準書「10 宅地の安全確保、宅地防災」及び「道路土工 擁壁工指針」を参照すること。