

第2編 技術基準（法第33条）

第1章 趣旨

この基準は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第33条に規定する開発許可の基準に関し、その運用に必要な技術的細目を定め、適正な審査を行うことを目的として定めるものです。

第2章 道路（法第33条第1項第2号、政令第25条第1号～第5号、第29条、省令第20条、第20条の2、第24条）

道路に関する技術的細目は、この基準に定めるもののほか、久喜市道路の構造の技術的基準等を定める条例（平成25年3月26日条例第21号）及び久喜市移動円滑化のために必要な道路の構造に関する基準を定める条例（平成25年3月26日条例第22号）の規定に準ずるものとします。

なお、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、本章の基準は適用しません。

1. 敷地に接する道路（政令第25条第2号）

（1）敷地に接する

「敷地」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）の敷地の概念と同じもので、一の建築物又は用途不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地を意味します。

「敷地に接する」とは、道路が敷地の隣にあるだけでなく、人や車両の出入りが可能であること等機能的に道路と敷地が接続されていることをいいます。

なお、建築物の建築を目的とする場合は、建築基準法第43条の規定を満たすことが必要です。

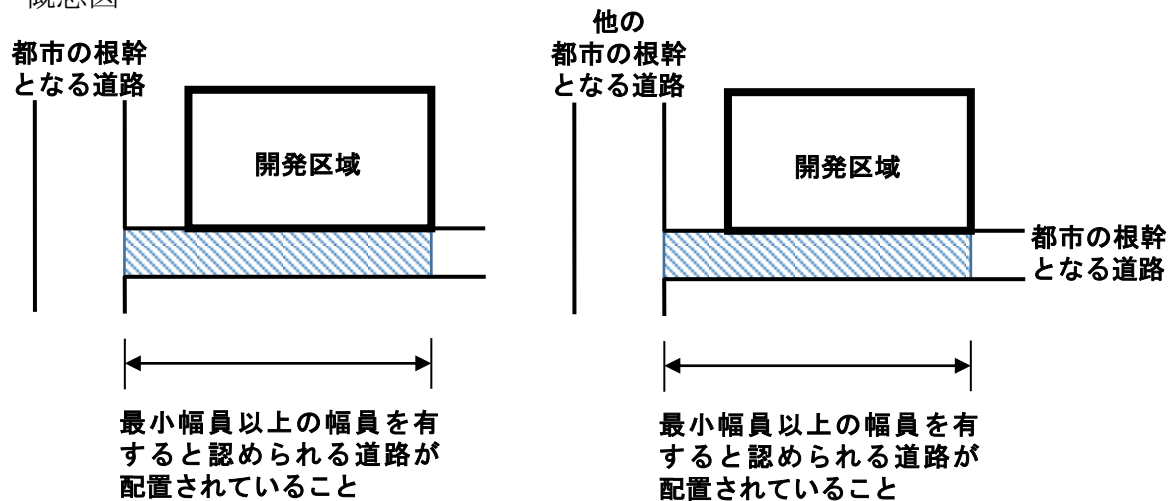
（2）道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置

「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」とは、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、敷地に接する箇所の終端部から都市の根幹となる道路（国県道、幹線となる市道など）に接続するまで配置されていることをいいます。

したがって、各敷地から、都市の根幹となる道路までの間において、本号で規定する最小幅員が確保されていることが必要です。

なお、予定建築物等の敷地が直接都市の根幹となる道路に接している場合であっても、その道路は、他の都市の根幹となる道路までの間において、本号で規定する最小幅員が確保されていることが必要です。

概念図



(3) 敷地に接する道路の最小幅員

敷地が接する道路の最小幅員は、敷地の種類・規模に応じて政令第25条第2号、省令第20条及び同第20条の2で規定されています。

最小幅員以上の幅員を有する道路とは、その幅員を必要とされている区間において、最小幅員が確保されている道路をいいます。

なお、最小幅員が確保されている道路は、開発行為によって既存道路を拡幅することにより、最小幅員が確保されることとなる道路を含むこととします。この場合において、既存道路は、原則として建築基準法第42条第1項各号又は同条第2項に規定する道路（以下「建築基準法上の道路」といいます。）に該当する道路に限ることとします。ただし、建築基準法上の道路に該当しない道路であっても、袋路状でなく、通行に支障がないと判断できる場合は、この限りではありません。

※既存道路が建築基準法上の道路に該当せず、かつ、袋路状である場合、既存道路の拡幅行為であっても、開発区域内に新たな道路を整備する行為（開発道路の新設）と実質的に相違ないためです。

(ア) 原則（政令第25条第2号本文、省令第20条）

原則として、敷地が接する道路の最小幅員は、次の表のとおりとします。

用途		予定建築物等の敷地の規模	
		1000㎡未満	1000㎡以上
住宅	自己用住宅	適用なし※	適用なし※
	それ以外の住宅	6m	6m
住宅以外の建築物		6m	9m
第1種特定工作物		6m	9m

※予定建築物等の敷地の規模は、複数の敷地における開発行為の場合、その複数の敷地の面積の合計（開発区域の面積）とします。

(イ) 小區間で通行上支障がない場合（政令第 25 条第 2 号本文）

「小區間で通行上支障がない場合」に該当する開発行為は、敷地が接する道路の最小幅員を 4 m（法第 34 条第 11 号の規定に基づく開発行為の場合は、市条例第 3 条の 2 に基づき 5 m）にすることができます。

「小區間で通行上支障がない場合」に関する取扱いは、次の表のとおりとします。なお、具体的な取扱いの例は「4. 開発区域内に設置される道路の例示」（P 35）を参照してください。

○法第 34 条第 11 号の規定に基づく開発行為以外開発行為

対象となる道路	開発区域内に設置される道路
予定建築物	住宅
道路の延長等	道路の延長は、おおむね 120 m 以内であること。また、利用者がその道路に面する敷地に居住する者等に限られる道路配置となっており、通過交通の生じる可能性が少ない場合であること。
道路の最小幅員	4 m

○法第 34 条第 11 号の規定に基づく開発行為

対象となる道路	開発区域内に設置される道路
予定建築物	専用住宅（賃貸の用に供するものを除く。）
道路の延長等	道路の延長は、おおむね 120 m 以内であること。また、利用者がその道路に面する敷地に居住する者等に限られる道路配置となっており、通過交通の生じる可能性が少ない場合であること。
道路の最小幅員	5 m

※おおむねは 20 パーセントを限度とする。

(ウ) 道路を整備しない開発行為に関する例外（政令第 25 条第 2 号ただし書、省令第 20 条の 2）

本号のただし書が適用できる場合は、「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」及び「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」の二つの要件を備えている場合です。

また、省令で定めるものとは、省令第 20 条の 2 で規定されており、「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」

と「道路の幅員が4 m以上であること」を要件としています。

「開発区域内に新たな道路が整備されない場合」とは、開発道路の新設をしない場合を意味します。したがって、開発行為によって既存道路（原則として建築基準法上の道路に該当するもの）を拡幅し、最小幅員以上の幅員を有する道路とすることは、「開発区域内に新たな道路が整備されない場合」に該当することとします。

本号のただし書は、既存道路に接して一敷地で行われる単体的な開発行為のみならず、既存道路に接する敷地が複数ある場合であっても、新たに道路を整備しない（開発道路を新設しない）ときは、適用が可能です。（P 33の例1、例2）

一方、開発区域内に新たに道路を整備する（開発道路を新設する）場合は、省令第20条の2第1号の要件に合致しないこととなるため、当該開発道路には本号ただし書は適用できません。（P 34の例3、例4）

具体的な取扱いの例は「3. 政令第25条第2号と政令第25条第4号の道路についての例示」（P 33）を参照してください。

① 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

この要件は、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の地形・利用の態様などの事項を総合的に判断して、本号本文の基準によることが著しく困難と客観的にいえる場合をいいます。

ア 開発区域の規模

開発区域の規模が小さい場合等で、開発区域内に居住し、又は事業を営むこととなる者の環境保全・防災・通行の安全・効率的な事業活動に与える影響と比較し、本号本文の幅員の道路を配置することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等

イ 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本号本文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、開発区域内に居住し、又は事業を営むこととなる者の環境保全・防災・通行の安全・効率的な事業活動に与える影響と比較し、本号本文の幅員の道路を配置することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等

ウ 開発区域周辺の土地の地形

開発区域周辺にがけや河川等が存在しているため、本号本文の幅員の道路を配置することが著しく困難である場合等

エ 開発区域周辺の土地利用の態様

既存道路沿いに建築物が連たんしているため、本号本文の幅員の道路を配置することが著しく困難である場合等

ここでいう連たんとは、建築物の数のみで判断されるべきものではなく、開発区域内に居住し、又は事業を営むこととなる者の環境保全・防災・通行の安全・効率的な事業活動に与える影響と比較し、本号本文の幅員の道路を配置することに伴う負担が著しく過大と認められること等を総合的に勘案して判断します。

② 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であり幅員4 m以上を備える道路

ア 環境の保全上支障がない規模・構造

環境の保全上支障がないとは、開発区域内に居住・事業することとなる者のために、良好な市街地の環境を確保する観点から、日照、通風、採光などの点で支障がないことをいいます。

イ 災害の防止上支障がない規模・構造

災害の防止上支障がないとは、開発区域内に居住・事業することとなる者の避難活動上支障がないこと、消防活動上支障がないことをいいます（消防車・救急車など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）。

ウ 通行の安全上支障がない規模・構造

通行の安全上支障がないとは、開発区域内に居住・事業することとなる者の通行について、車両通行の安全、歩行者通行の安全の二点について、支障がないことをいいます。

車両通行の安全上支障がないとは、通過交通が少なく、かつ、一日あたりの車両の交通量も少ないことをいいます（車両の交通量については、道路構造令で規定される計画交通量等を参考にします）。

歩行者通行の安全上支障がないとは、歩行者の数が多くないことをいいます（大規模集合住宅、大規模商業施設等の大規模集客施設や大規模流通業務施設等は通常該当しないと考えられます）。

エ 事業活動の効率上支障がない規模・構造

事業活動の効率上支障がないとは、開発区域内で事業を行うこととなる者の事業活動に支障が生じないことをいいます。

以上を踏まえ、予定建築物等の用途、開発区域の面積の相関関係などを考

慮し、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・構造の道路幅員の目安として次のとおり取り扱います。

○法第34条11号の規定に基づく開発行為以外の開発行為

予定建築物等の用途	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

○法第34条第11号の規定に基づく開発行為

予定建築物の用途	開発区域の面積	道路幅員
専用住宅（賃貸の用に供するものを除く。）	0.6ヘクタール未満	5.0m以上
	0.6ヘクタール以上 1.0ヘクタール未満	5.5m以上

（４）道路の幅員

道路の幅員は、道路としての形状がある区域の幅員をいいます。この基準は、既存道路、開発区域内の新設道路（開発道路）のいずれにも適用します。詳細は（ア）のとおりです。

なお、既存道路の場合は、（イ）の基準も適用します。

（ア）道路としての形状がある区域の幅員

「道路としての形状がある区域の幅員」とは、道路構造令に規定する歩道及び自転車道又は自転車歩行者道、車道、中央帯及び路肩の区域の幅員をいいます。

したがって、道路として通行することができない部分（法面の部分、蓋のない側溝や水路の部分、転落防止柵等の路上施設の部分等）は、道路の幅員に算入することはできません。

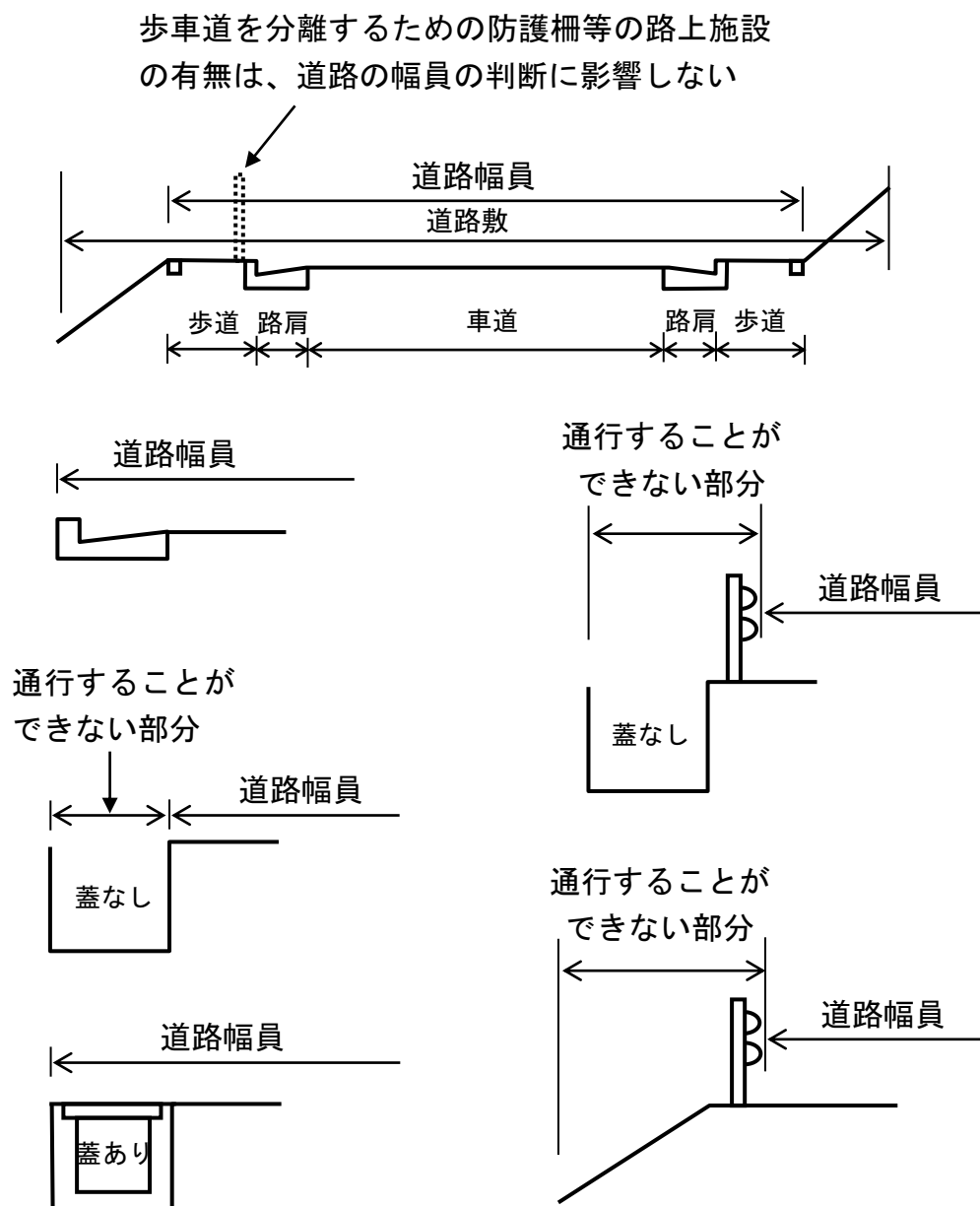
なお、歩車道を分離するための防護柵等の路上施設については、当該路上施設の両側（歩道及び車道の両方）が通行可能であるため、当該路上施設の部分も含

めて道路の幅員とします。

また、通行に支障がないと判断できる工作物（電柱やカーブミラー等）については、当該工作物の部分も含めて道路の幅員とします。ただし、既存道路を拡幅する開発行為であって、かつ、拡幅後の既存道路の通行に支障となる位置に当該工作物がある場合は、開発行為において拡幅後の既存道路の通行に支障とならない位置に当該工作物を移設することが必要です。

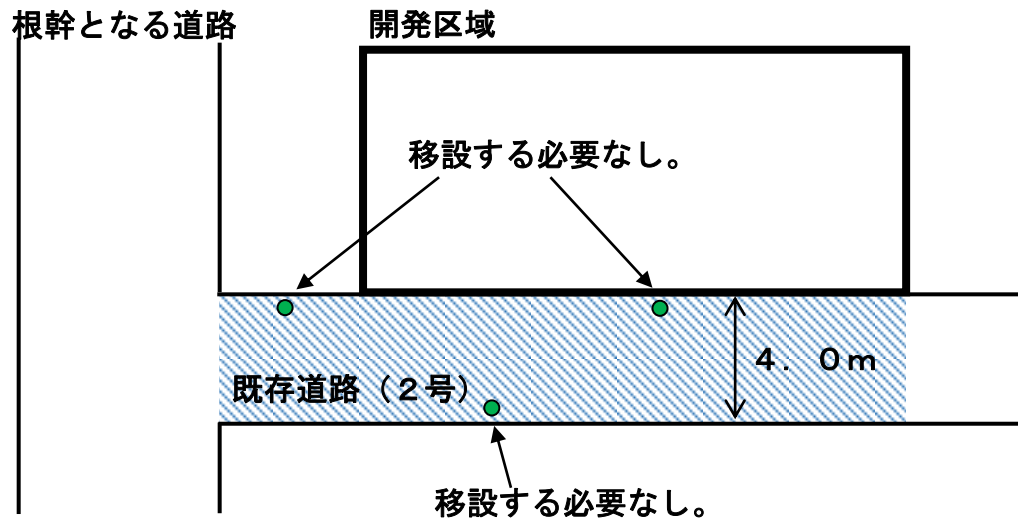
以上を踏まえ、道路としての形状がある区域の幅員は、次の図のとおり判断します。

図

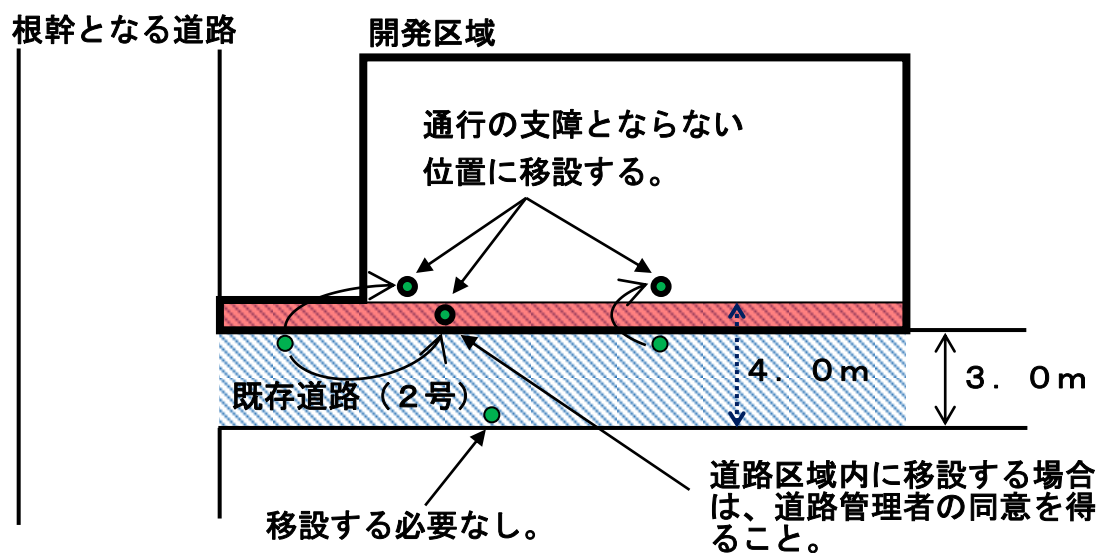


○通行に支障がないと判断できる工作物の取扱いに関する例示

- ・例１：幅員４．０ｍの既存道路があり、当該既存道路を拡幅しない場合
条件：幅員４．０ｍ以上の政令第２５条第２号の道路（２号道路）が必要な開発行為



- ・例２：幅員３．０ｍの既存道路があり、開発行為において当該既存道路を拡幅する場合
条件：幅員４．０ｍ以上の２号道路が必要な開発行為



- 凡例
- ：２号道路適用範囲 ：既存道路の拡幅部分
- ：道路区域の幅員 ：既存道路の拡幅後の幅員
- ：電柱（既存） ：電柱（移設後）

(イ) 既存道路の幅員

既存道路の幅員は、次の表のとおりとします。

既存道路の種類	既存道路の幅員
既に一般交通の用に供されている道路	当該道路の管理者が道路として管理している幅員
建築基準法第42条第1項第4号に規定する道路	当該道路の幅員

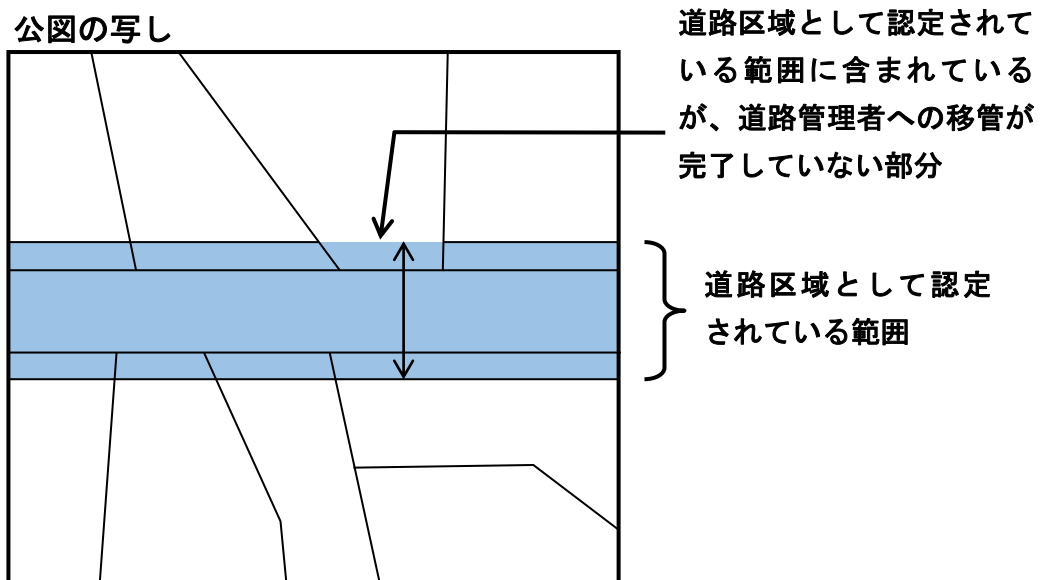
※道路の管理者は、公道の場合は道路法に定める管理者、私道の場合は所有者（管理者を別に定めている場合はその定められた者）とします。

※私道の場合は、個別の事例に応じて、管理者との協議により管理者が道路として管理している幅員を判断します。

○公道の場合の例示

- ・道路区域内に管理者と異なる土地権利者がいる場合

道路管理者への移管が完了していない土地があったとしても、道路管理者が道路区域として管理している場合は、当該部分を含めて道路の幅員と判断します。なお、(ア)に記したとおり、あくまでも道路としての形状がある区域の幅員のみについて、有効な道路幅員として判断することから、道路区域であっても、法面や蓋のない水路等の部分は道路の幅員に算入できません。



凡例 : 道路区域 $\updownarrow$: 道路区域の幅員

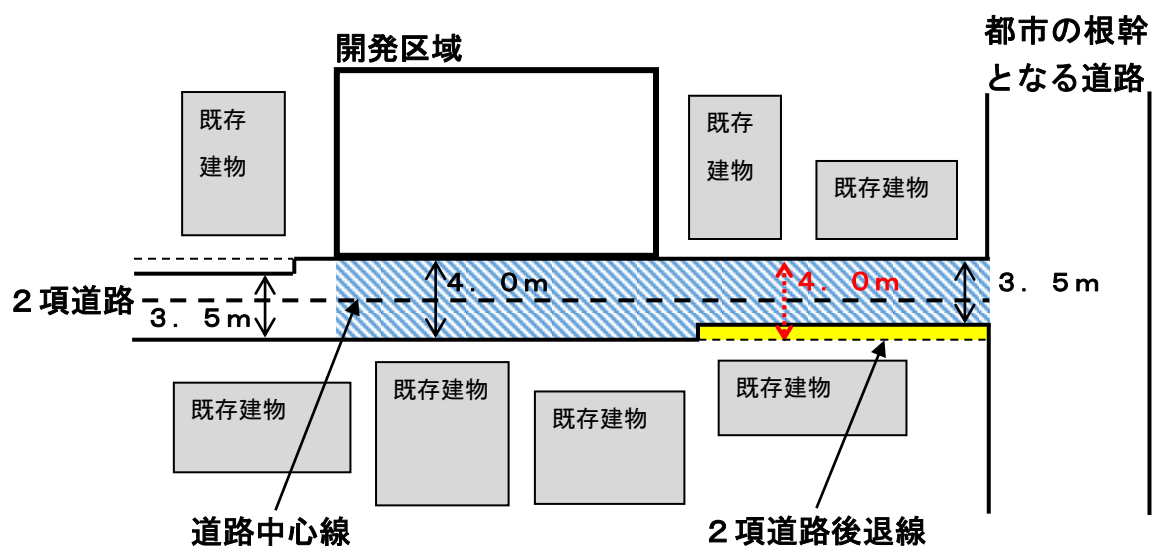
- ・ 建築基準法第42条第2項に規定する道路（2項道路）があり、当該2項道路が後退済みであっても、後退部分が道路区域に含まれていない場合

条件：幅員4.0m以上の2号道路が必要な開発行為

判断：2号道路の適用範囲は、道路管理者が管理している道路区域に限られます。このため、都市の根幹となる道路まで、現況（見た目）の幅員が4.0mあったとしても、道路区域の幅員は3.5mしかないことから、2号道路の基準に適合しないと判断します。

なお、開発行為前に、道路区域外の2項道路後退部分を道路管理者に寄附採納することで、道路区域の幅員を4.0mにする場合は、2号道路の基準に適合すると判断します。

ただし、道路管理者及び道路区域外の2項道路後退部分の土地権利者との協議（同意）が必要となります。



凡例  : 2号道路適用範囲  : 道路区域外の2項道路後退部分

 : 道路区域の幅員  : 現況（見た目）の幅員

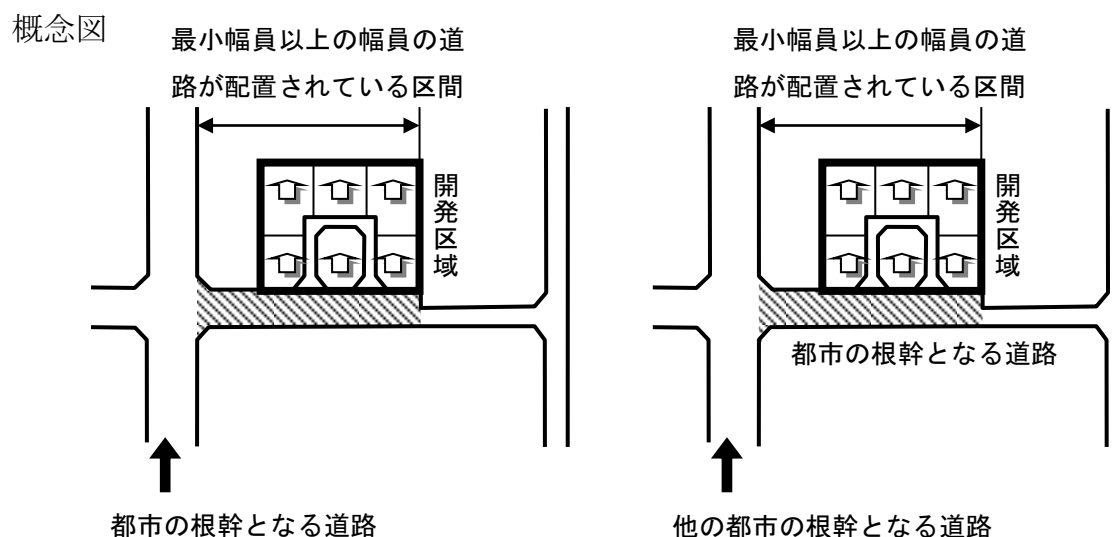
2. 開発区域内の主要な道路が接続する道路（政令第25条第4号）

（1）開発区域内の主要な道路が接続する道路

開発区域内の主要な道路は、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以上の幅員を有すると認められる開発区域外の道路に接続していることが必要です。

なお、最小幅員以上の幅員を有すると認められる開発区域外の道路は、開発行為によって既存道路を拡幅することにより、最小幅員が確保されることとなる道路を含むこととします。この場合において、既存道路は、原則として建築基準法上の道路に該当する道路に限ることとします。ただし、建築基準法上の道路に該当しない道路であっても、袋路状でなく、通行に支障がないと判断できる場合は、この限りではありません。

また、本号と同様の趣旨で設けられている政令第25条第2号の基準と同様に、開発区域内の主要な道路が直接都市の根幹となる道路に接している場合であっても、その道路は、他の都市の根幹となる道路までの間において、本号で規定する最小幅員が確保されていることが必要です。



（2）開発区域内の主要な道路が接続する道路の最小幅員

開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路が、原則として確保しなければならない最小幅員は、次の表のとおりです。

用 途	幅 員
住宅以外	9 m
住宅	6.5 m

なお、例外として、開発区域周辺の道路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れば支障ありません。

(ア) 開発区域周辺の道路状況によりやむを得ないと認められるとき

「開発区域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、開発しようとする土地の周辺に関し、上記の表の用途に応じた幅員以上の道路が現に存在していない場合で、やむを得ない理由があるときをいいます。

なお、やむを得ない理由は、本号と同様の趣旨で設けられている政令第25条第2号ただし書に規定する「開発区域の規模及び形状、開発区域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」に関する項目（1.（3）（ウ）①）で示した基準をもとに判断します。

(イ) 車両の通行に支障がない道路

「車両の通行に支障がない道路」とは、車両通行の安全と歩行者通行の安全の両方を加味した上で、開発行為によって発生することが予想される車両がすれ違いうのに支障がない幅員を有する道路のことをいいます。

予定建築物等の用途、開発区域の面積の相関関係などを考慮し、次のとおり取り扱います。

○法第34条11号の規定に基づく開発行為以外の開発行為

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
	1. 0ヘクタール以上 2 0. 0ヘクタール未満	6. 0m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 2 0. 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

○法第34条第11号の規定に基づく開発行為

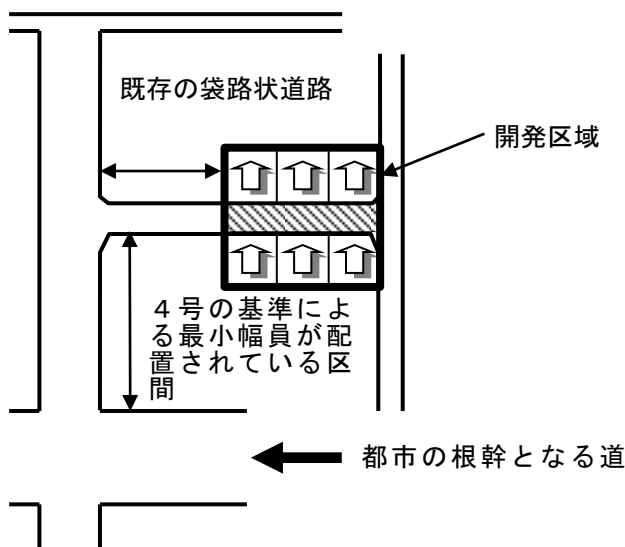
予定建築物の用途	開発区域の面積	道路幅員
専用住宅（賃貸の用に供するものを除く。）	0. 6ヘクタール未満	5. 0m以上
	0. 6ヘクタール以上 1. 0ヘクタール未満	5. 5m以上
	1. 0ヘクタール以上 2 0. 0ヘクタール未満	6. 0m以上

(3) 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し、一つの道路として機能するような道路配置計画（袋路状道路を延長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）とみなします。

よって、このような場合は、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います。

概念図



(4) 道路の幅員

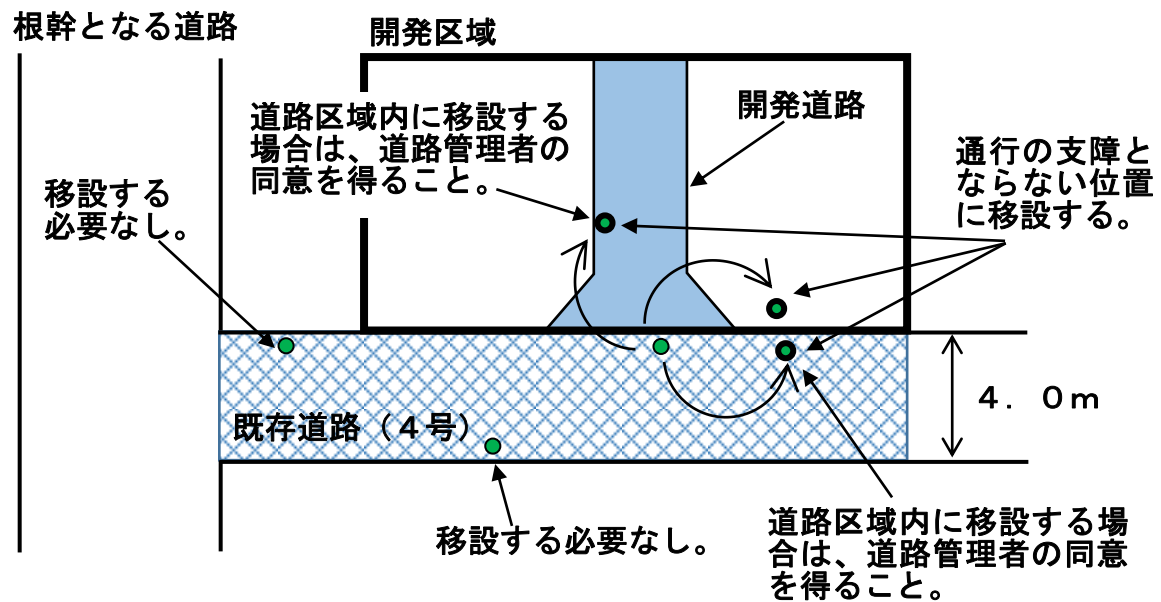
道路幅員の考え方は、本号と同様の趣旨で設けられている政令第25条第2号の基準を準用します。詳細は1.の(4)を参照してください。

なお、「通行に支障がないと判断できる工作物」に関する基準については、次のとおり読み替えます。

『また、通行に支障がないと判断できる工作物（電柱やカーブミラー等）については、当該工作物の部分も含めて道路の幅員とします。ただし、既存道路を拡幅する開発行為又は開発道路を新設する行為であって、かつ、拡幅後の既存道路又は新設する開発道路の通行に支障となる位置に当該工作物がある場合は、開発行為においてこれらの道路の通行に支障とならない位置に当該工作物を移設することが必要です。』

○通行に支障がないと判断できる工作物の取扱いに関する例示

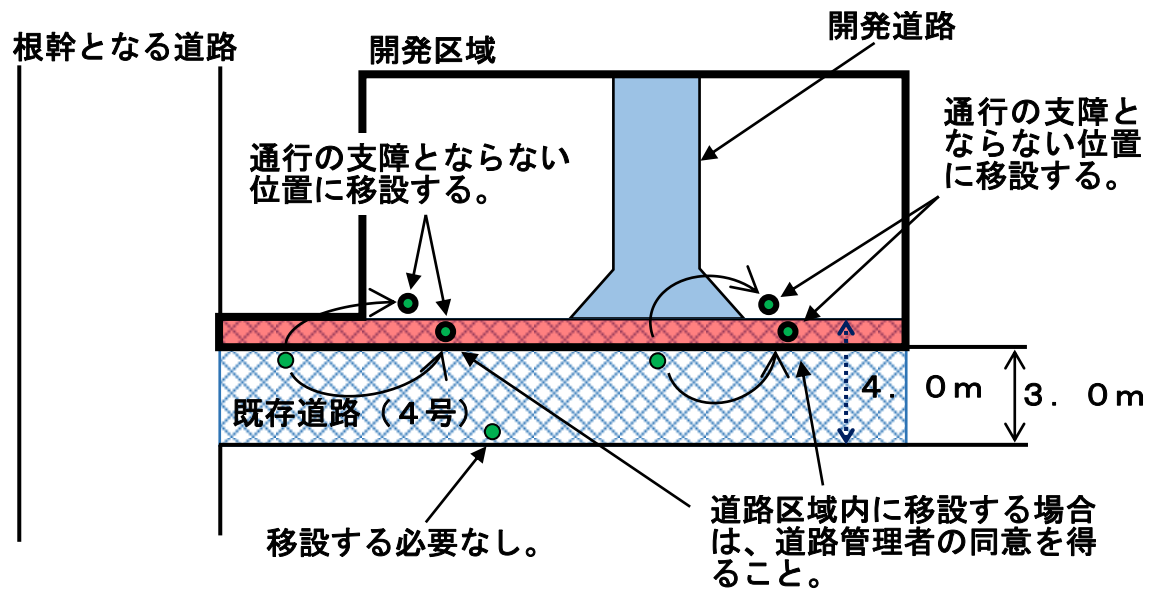
- ・例1：幅員4.0mの既存道路があり、当該既存道路を拡幅しない場合
条件：幅員4.0m以上の政令第25条第4号の道路（4号道路）が必要な開発行為



- 凡例
-  : 4号道路適用範囲
  : 既存道路の拡幅部分
-  : 道路区域の幅員
  : 既存道路の拡幅後の幅員
-  : 電柱(既存)
  : 電柱(移設後)

- ・例2：幅員3.0mの既存道路があり、開発行為において当該既存道路を拡幅する場合

条件：幅員4.0m以上の4号道路が必要な開発行為



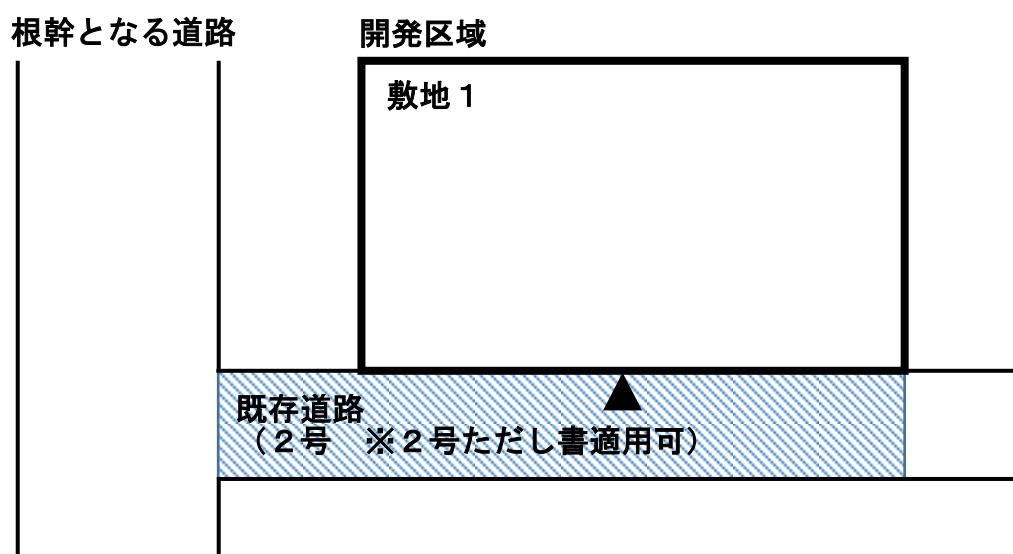
- 凡例
- : 4号道路適用範囲
 : 既存道路の拡幅部分
- : 道路区域の幅員
 : 既存道路の拡幅後の幅員
- : 電柱 (既存)
 : 電柱 (移設後)

3. 政令第25条第2号と政令第25条第4号の道路についての例示

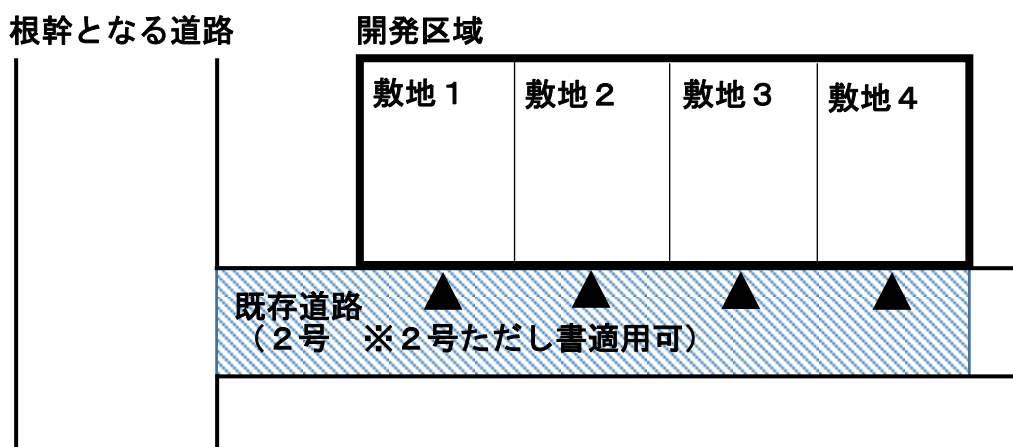
※政令第25条第2号（以下「2号」という。）と政令第25条第4号（以下「4号」という。）の適用関係について説明するものであり、その他の基準への適合性について例示するものではありません。

（1）開発区域内に新たに道路が整備されない場合

- ・例1：既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為の例
既存道路には2号の規定が適用されます。2号ただし書の適用は可能です。



- ・例2：既存道路に接する敷地が複数ある例
既存道路には2号の規定が適用されます。2号ただし書の適用は可能です。

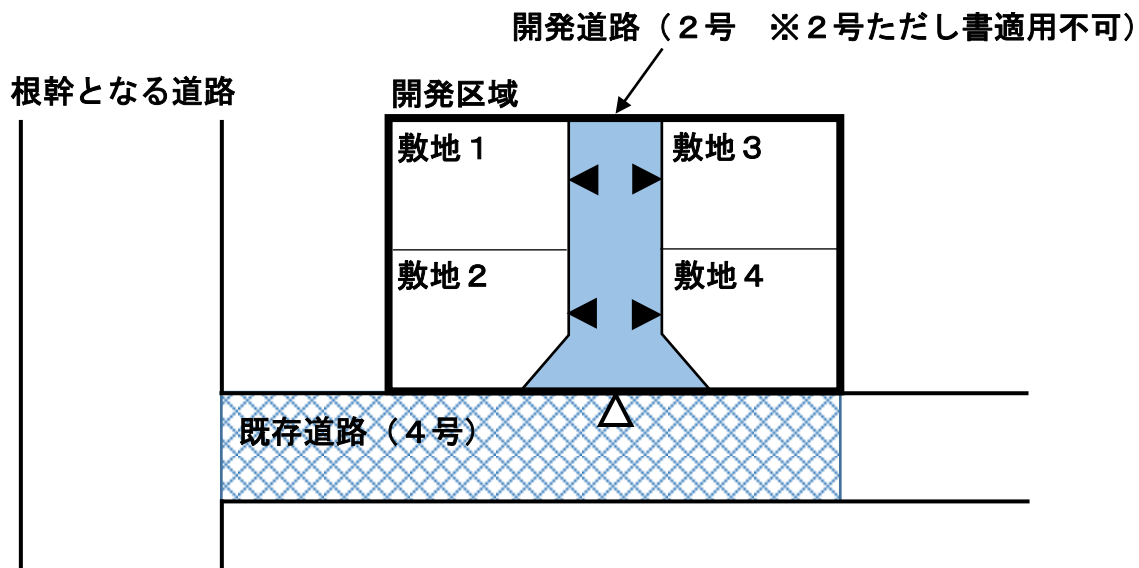


凡例 ▲：敷地出入口

(2) 開発区域内に新たに道路が整備される場合

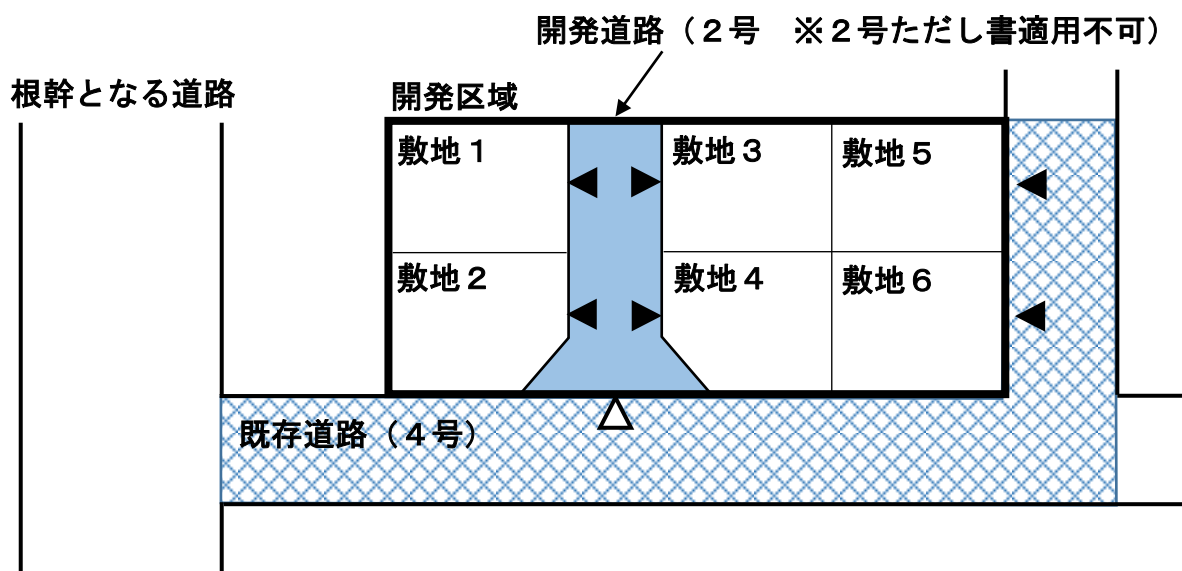
・例3：新設道路に各敷地が接する例

開発道路には2号、既存道路には4号の規定が適用されます。開発道路に2号ただし書の適用はできません。



・例4：新設道路があるが、既存道路のみに接する敷地がある例

開発道路には2号、既存道路には4号の規定が適用されます。開発道路に2号ただし書の適用はできません。



凡例
 ▲ : 敷地出入口
 △ : 道路出入口

4. 開発区域内に設置される道路の例示

開発区域内に設置される道路（開発道路）は、「3. 政令第25条第2号と政令第25条第4号の道路についての例示」（P33）のとおり、2号ただし書を適用することができない2号道路です。

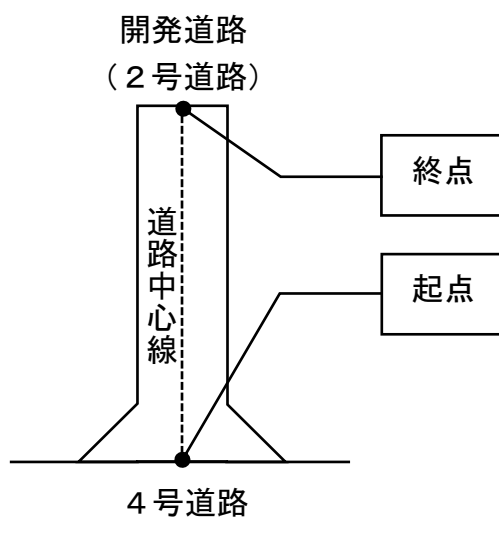
したがって、例えば、予定建築物等の用途が住宅（自己居住用を除く。）の場合、開発道路の最小幅員は原則として6mとなります（1.（3）（ア））。ただし、小区間で通行上支障がない場合は、開発道路の最小幅員を4m（法第34条第11号の規定に基づく開発行為の場合は、市条例第3条の2に基づき5m）にすることができます（1.（3）（イ））。

本項は、開発道路に関し、原則として必要な幅員及び小区間で通行上支障がない場合において必要な幅員の関係について説明するものであり、その他の基準への適合性について例示するものではありません。

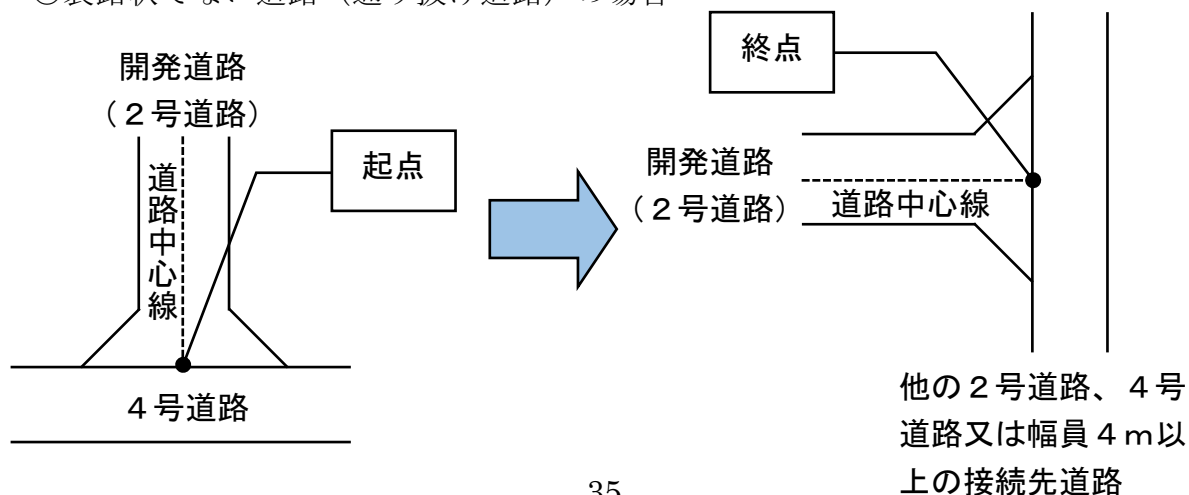
（1）開発区域内に設置される道路（開発道路）の延長

開発道路の延長は、開発道路の道路中心線の起点から終点までの距離とします。

○袋路状道路の場合



○袋路状でない道路（通り抜け道路）の場合



(2) 小区間で通行上支障がない場合の例示

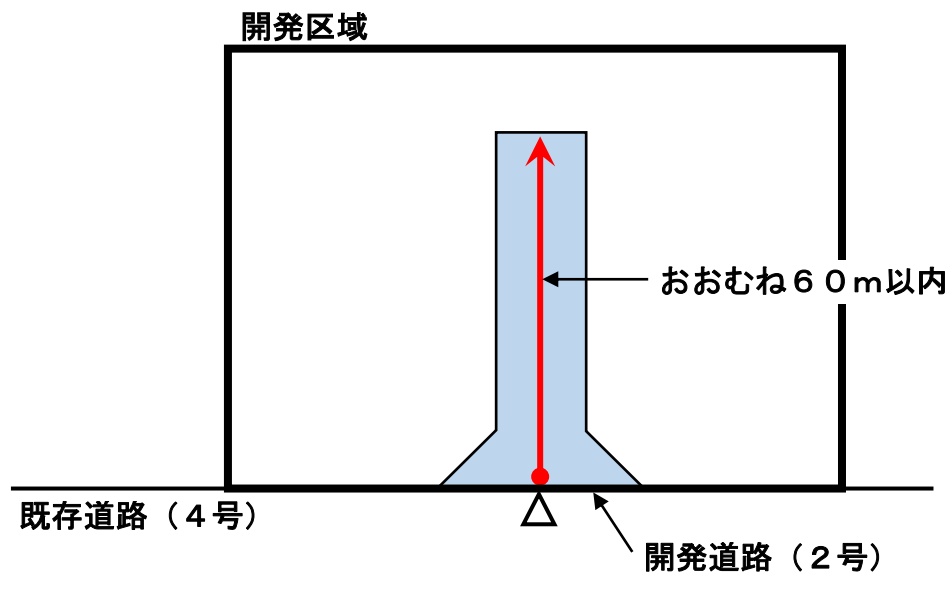
小区間で通行上支障がない場合は、開発道路の延長がおおむね120m以内であって、かつ、利用者がその道路に面する敷地に居住する者等に限られる道路配置となっており、通過交通の生じる可能性が少ない場合をいいます。

なお、予定建築物の用途は、住宅（法第34条第11号の規定に基づく開発行為の場合は、市条例第4条に基づき専用住宅（賃貸の用に供するものを除く。））に限られます。

(ア) 袋路状道路の場合

袋路状道路の場合は、「利用者がその道路に面する敷地に居住する者等に限られる道路配置となっており、通過交通の生じる可能性が少ない場合」に該当すると判断します。また、「5. 袋路状道路」（P41）の基準も満たす必要があるため、開発道路の延長はおおむね60m以内で設計する必要があります。

これらのことから、袋路状道路の場合は、小区間で通行上支障がない場合に該当します。



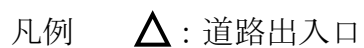
凡例 △：道路出入口 ↑：開発道路の終点
 ●：開発道路の起点

(イ) 袋路状でない道路（通り抜け道路）の場合

通り抜け道路の場合は、袋路状道路と異なり、様々な道路配置計画が想定されるため、「利用者がその道路に面する敷地に居住する者等に限られる道路配置となっており、通過交通の生じる可能性が少ない場合」に該当するかどうかについて、既存道路や開発道路の配置の状況に応じて、個別に判断する必要があります。

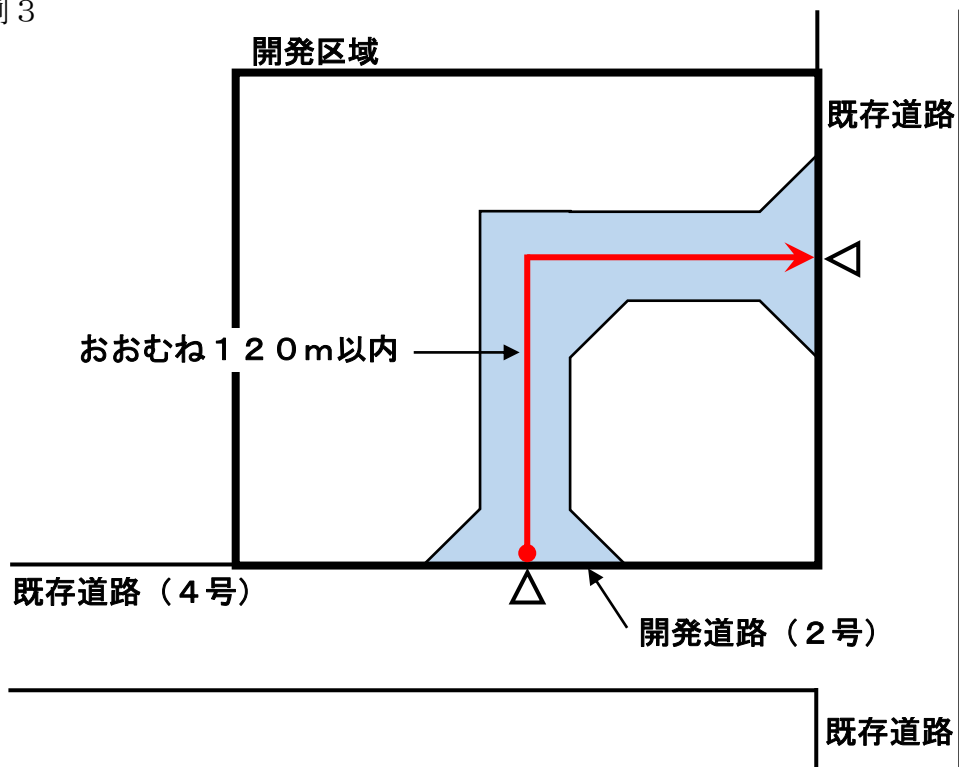
※開発道路の最小幅員は、4 m（法第34条第11号の規定に基づく開発行為の場合は5 m）とすることができます。

既存道路

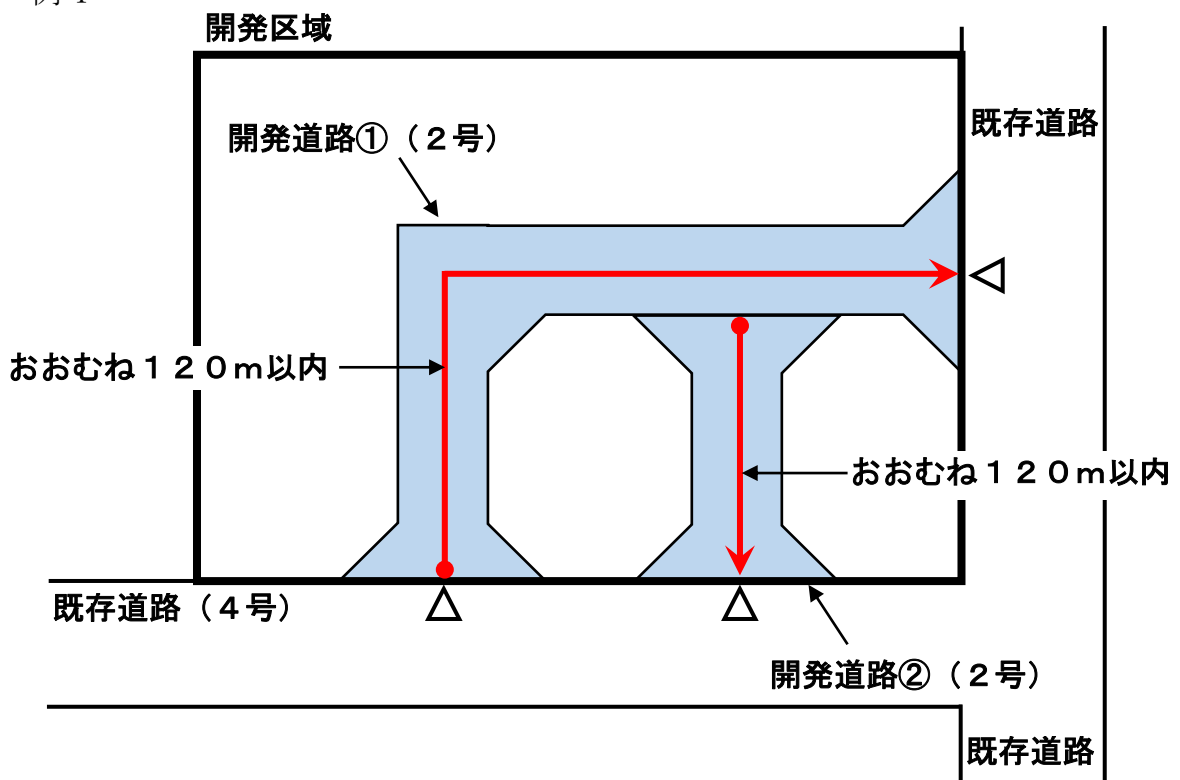


↑ : 開発道路の終点
● : 開発道路の起点

• 例 3



• 例 4



凡例  : 道路出入口

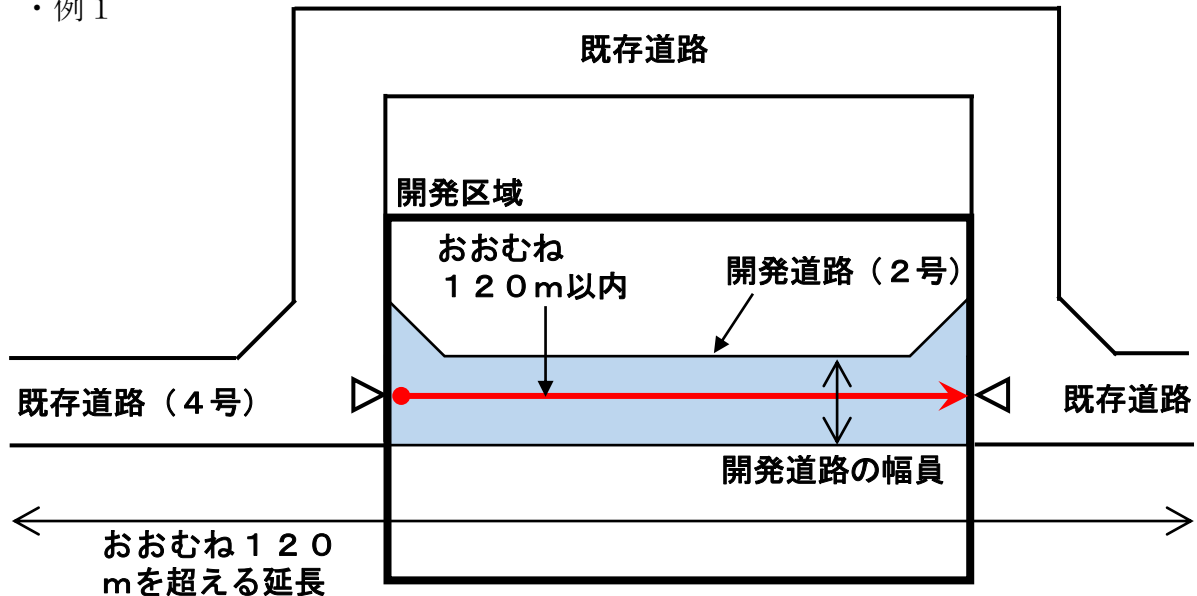
↑：開発道路の終点

●：開発道路の起点

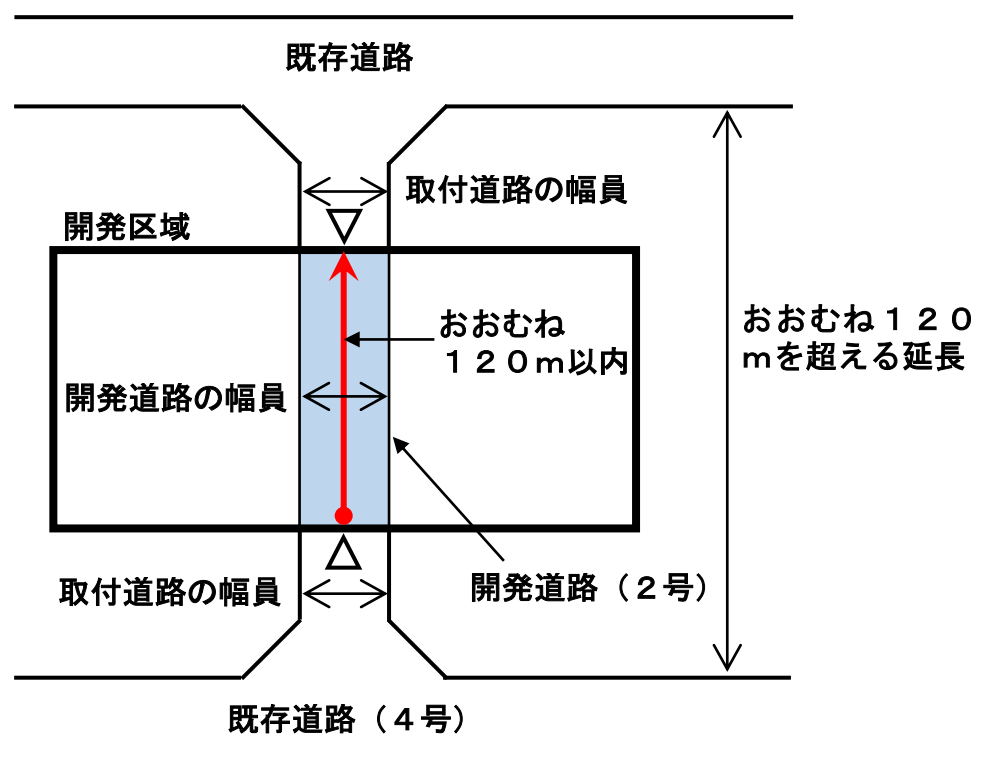
○小区間で通行上支障がない場合に該当しない通り抜け道路の例

※開発道路と既存道路が一体的に機能する道路配置となる場合であって、全体の道路延長がおおむね120mを超える場合は、開発道路と取付道路の幅員は、それぞれ原則どおり6mが必要となります。

・例1



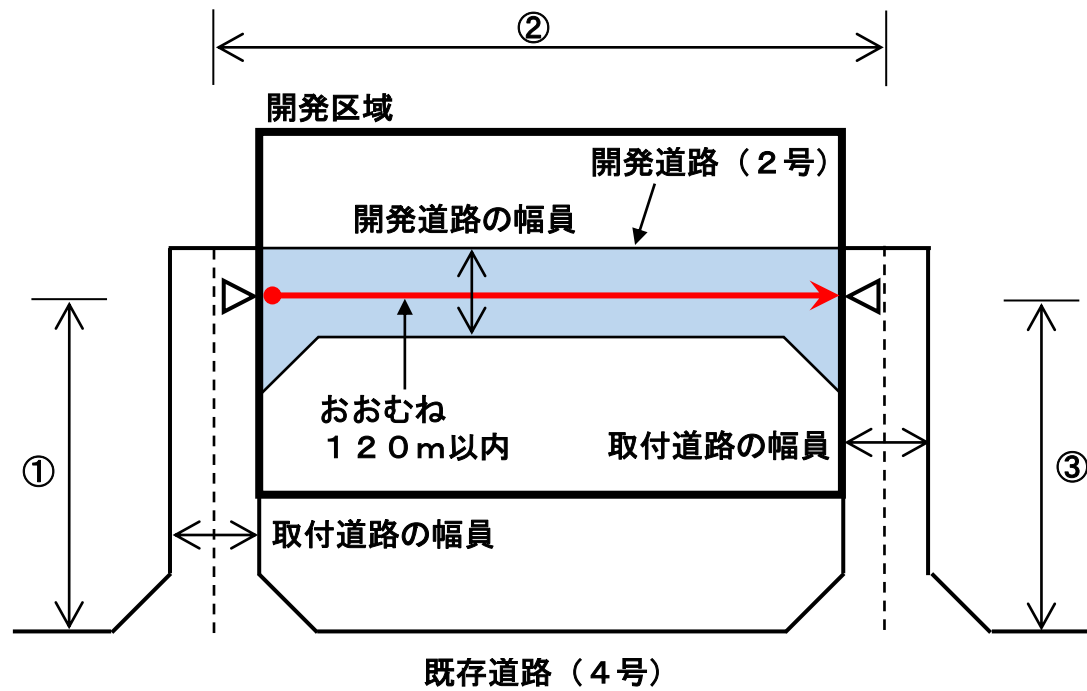
・例2



凡例 △：道路出入口

↑：開発道路の終点
●：開発道路の起点

・例3



①②③の距離の合計が、
おおむね120mを超える
延長

5. 袋路状道路（省令第24条第5号）

本号は、道路は原則として袋路状ではないこと（P字状の道路を含む。）を規定しています。その例外として、ただし書で、避難上及び車両の通行上支障がない場合は、袋路状道路でもよいとする緩和規定を設けています。

（1）道路は、袋路状でないこと

「道路は、袋路状でない」とは、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4.0m以上の幅員を有する道路に接続していることをいいます。

政令第25条第2号又は第4号において、道路の最小幅員を4.0mとしていることから、通り抜け先の道路幅員も4.0mを基準とします。

なお、新たに供用開始される道路（整備工事に着手しており、開発行為の完了とほぼ同時期に供用開始が見込める道路）に接続し袋路状でなくなるものは、袋路状でないとみなします。

（2）袋路状道路

袋路状道路の基準となる避難上及び車両の通行上支障がない場合は、（ア）及び（イ）のとおりとします。

（ア）避難上支障がない場合

「避難上支障がない」とは、通り抜けと同程度の避難機能が確保されていることをいいます。したがって、袋路状道路となる道路の終端部が、歩行者専用道路や公園等の公共施設に接続され、通り抜け道路と同様に二方向への避難が可能な計画は、避難上支障がないと判断します。

また、小規模な開発行為であって、かつ、避難用通路を設けることが周辺地域の公共施設配置状況や地形的条件から困難な場合は、避難用通路を設けなくてもやむを得ないとしします。この場合において、小規模な開発行為は、開発区域の面積が1000㎡未満の開発行為としします。

なお、避難用通路が適切に機能するためには、一定水準以上の幅員、構造を満たす避難用通路でなければいけません。このため、避難用通路を新設する場合は、道路構造令に規定する歩行者専用道路の基準を満たす設計を基準とし、既存の公共施設を避難用通路として使用する場合は、当該公共施設が幅員2.0m以上であり、かつ、通行可能な構造で設計されていることを基準とします。

また、開発道路や避難用通路から公共施設に接続するにあたっては、当該公共施設に開口部を設けることや、当該公共施設を避難用通路として利用すること等について、当該公共施設管理者から同意を得る必要があります（法第32条）。

（イ）車両の通行上支障がない場合

「車両の通行上支障がない場合」とは、道路の幅員が基準で定められた幅員を

確保したものであること、袋路状となる道路の延長距離が極めて小区間であること、必要に応じて転回広場を設置すること、これら全てを満たす場合をいいます。

したがって、車両の通行上支障がない場合は、次の全てを満たす場合とします。なお、既存の袋路状道路を延長し、又は接続して、開発区域内に袋路状道路を設置する場合は、既存の袋路状道路も含めて満たすことが必要です。

- ① 道路の幅員については、政令第25条第2号又は第4号で規定する最小幅員を満たすこと（政令第25条第2号及び第4号の基準は別に設けているため、本号の基準では記載しない。）。
- ② 袋路状道路の延長は、おおむね60m以内であること。
- ③ 転回広場は、建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路の位置指定に関する基準に準じて設計すること。

省令第24条第5号審査基準

1 袋路状でない場合

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、4.0m以上の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、公園等災害時に避難することが可能な公共施設（既存の公共施設の場合は、その公共施設が2.0m以上の幅員を有しており、かつ、通行可能な構造で設計されているものに限る。）に接続し、かつ、その公共施設が他の4.0m以上の幅員を有する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4.0m以上の幅員を有する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㎡未満のもの。

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（2.0m以上）、構造で設計されていること。

（2）車両の通行上支障がない場合

車両の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。

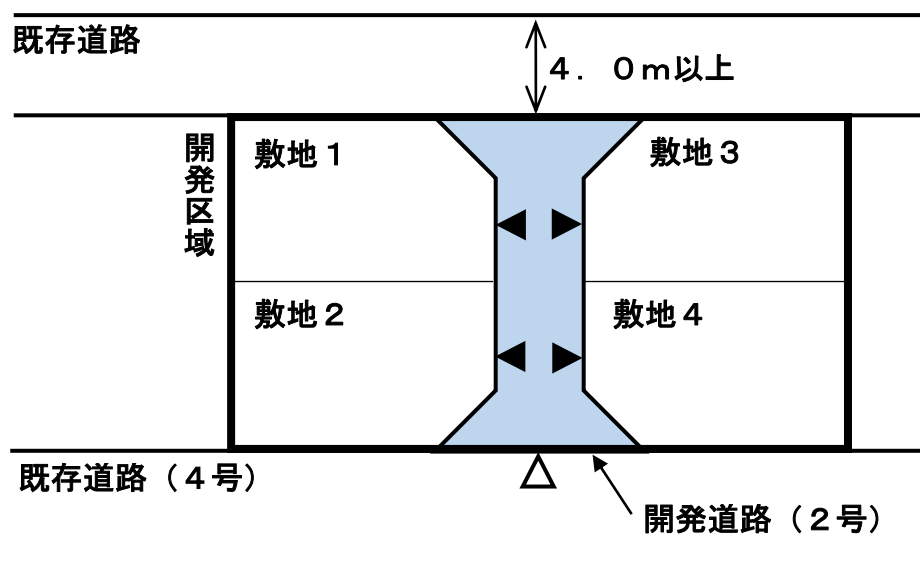
ア 袋路状道路の延長は、袋路状ではない道路と接続する箇所と当該袋路状道路の終端部との間が、おおむね60m以内であること。

イ 道路幅員が6.0m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、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」に準じた自動車の転回広場が設けられていること。

※「おおむね」とは20パーセントを限度とする。

例示

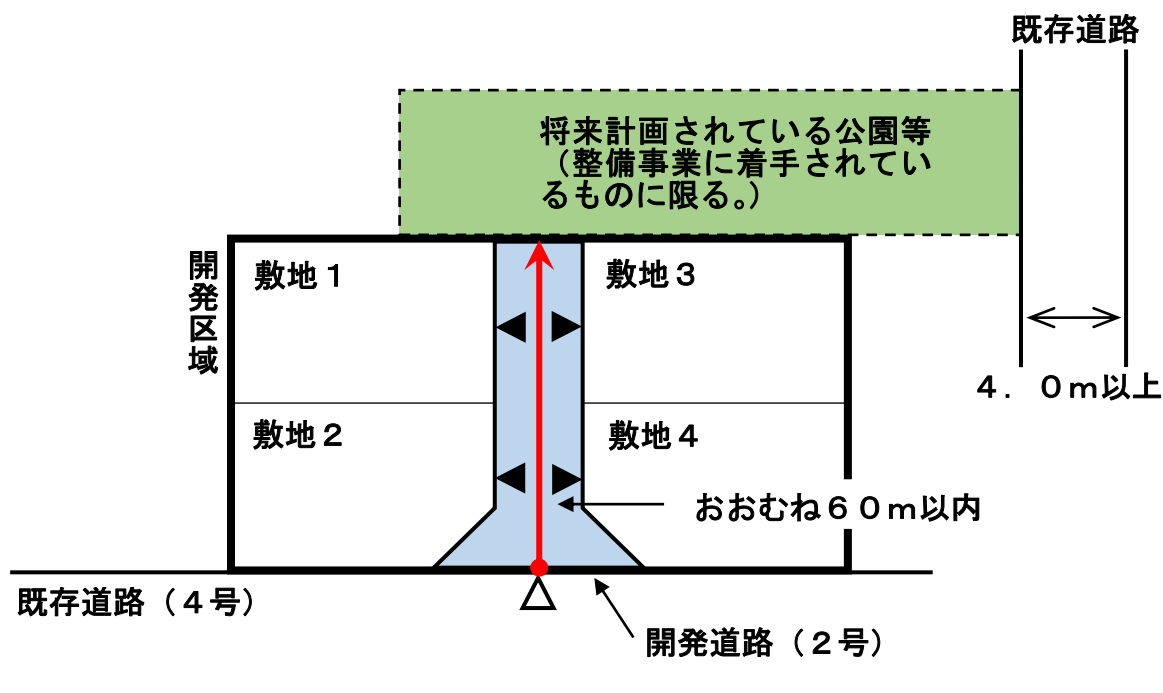
○袋路状でない道路の例



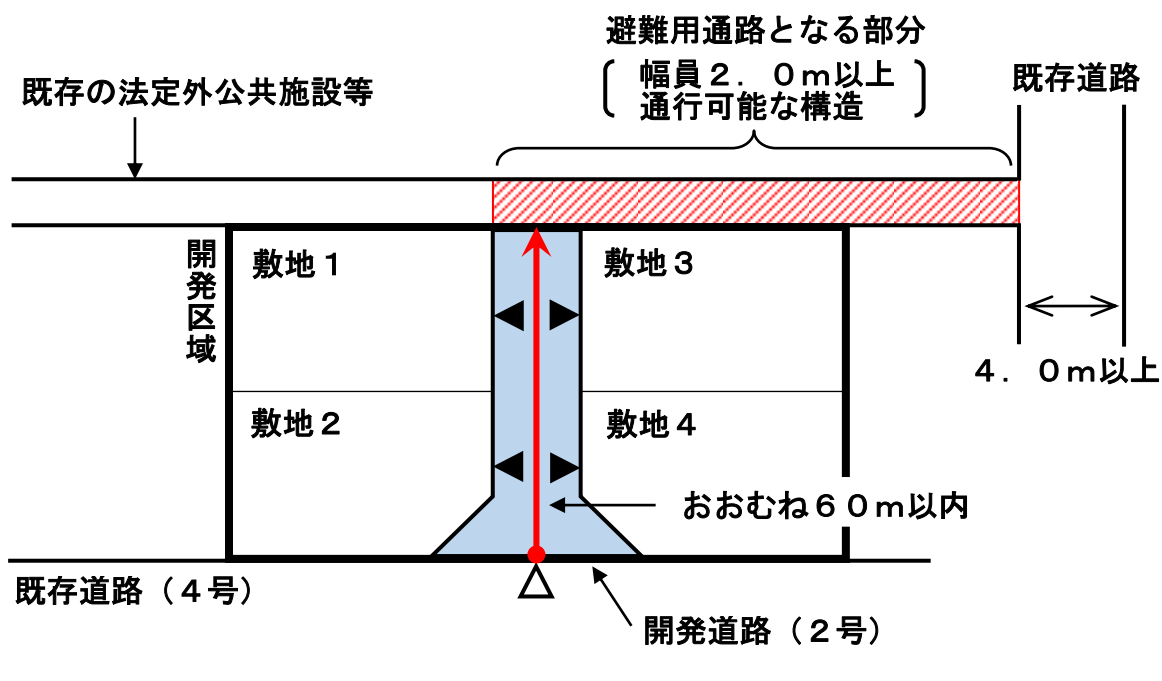
凡例 ▲：敷地出入口
△：道路出入口

○袋路状道路の例

- ・避難上支障がない場合の例 1：将来計画されている公園等に接続する場合



- ・避難上支障がない場合の例 2：法定外公共施設等を避難用通路とする場合

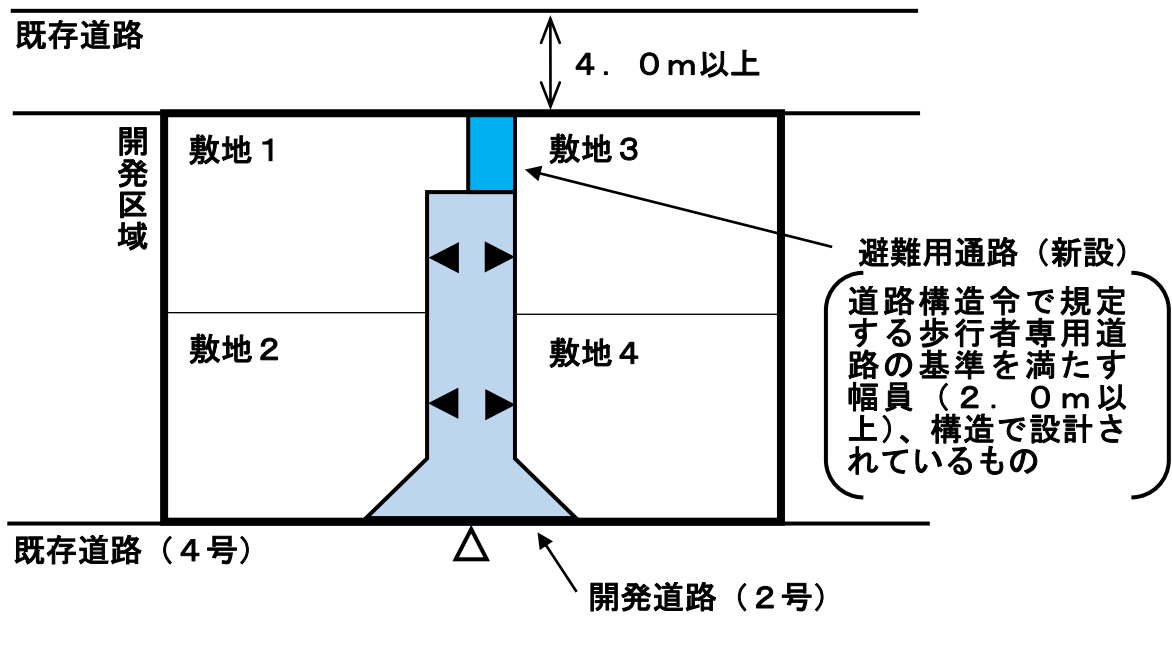


凡例

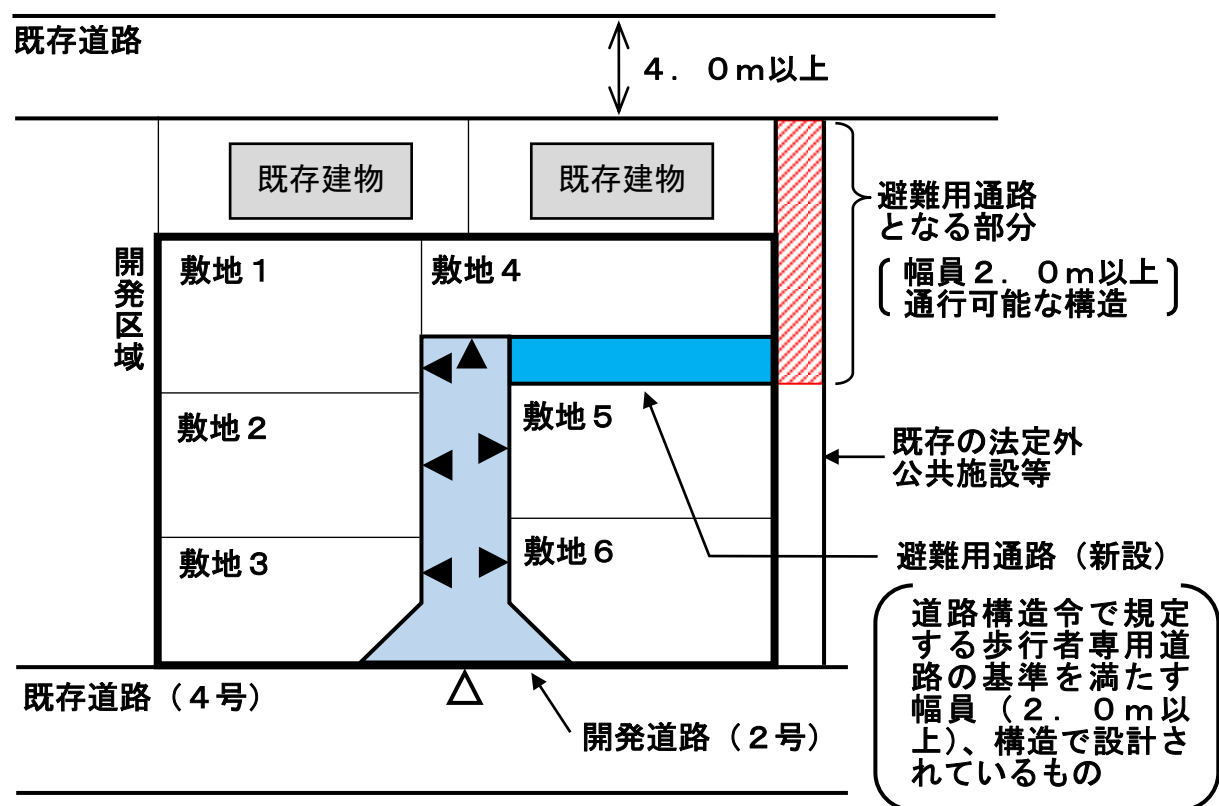
▲：敷地出入口

△：道路出入口

- ・避難上支障がない場合の例3：避難用通路を新設する場合



- ・避難上支障がない場合の例4：避難用通路を新設し、法定外公共施設等を避難用通路とする場合

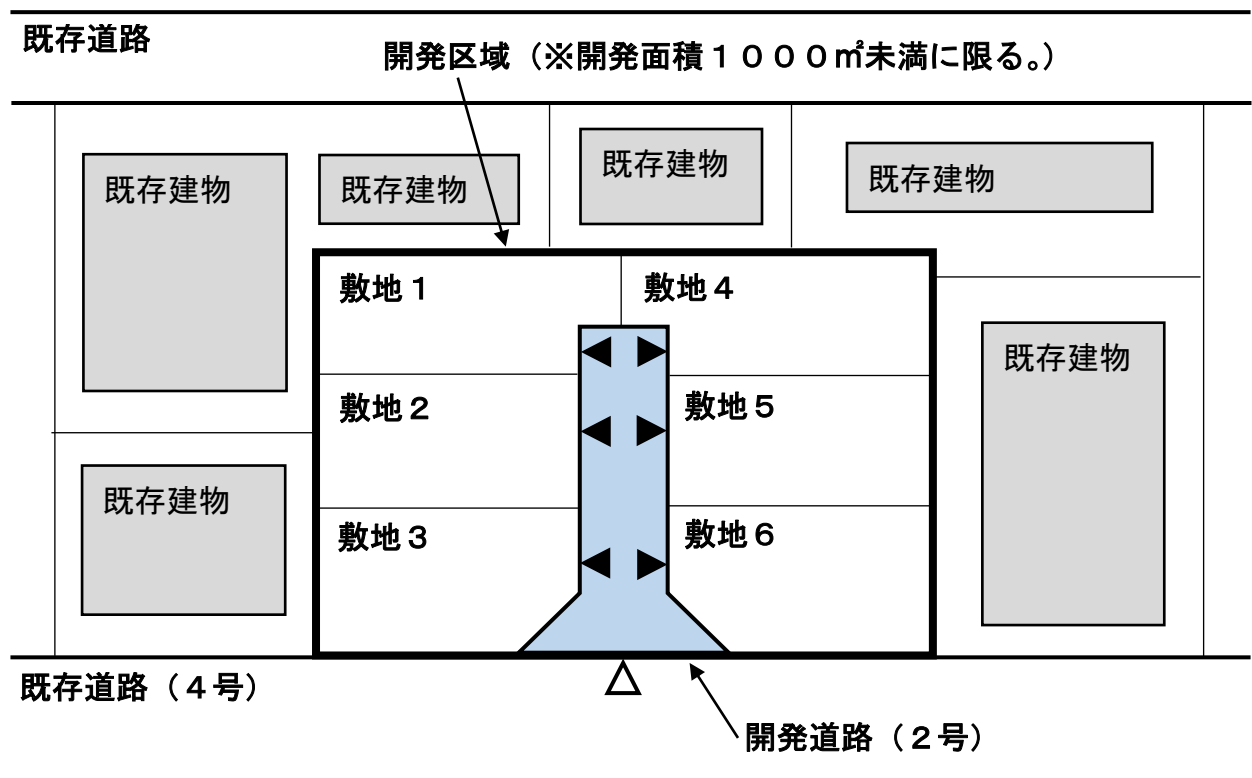


凡例

▲：敷地出入口

△：道路出入口

- ・避難上支障がない場合の例 5：避難用通路の接続先となる道路がない場合

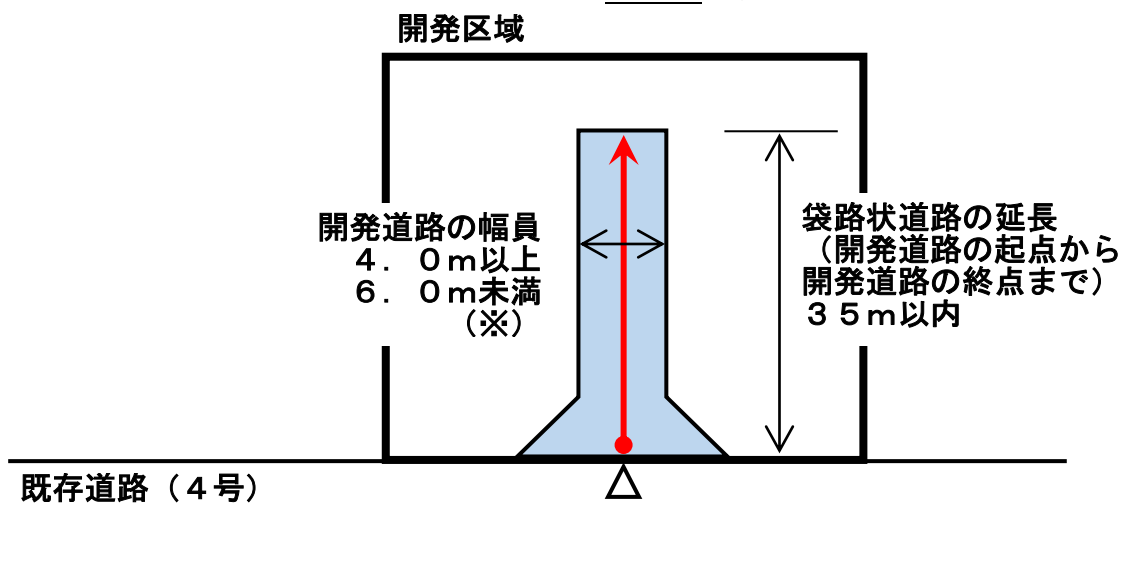


凡例

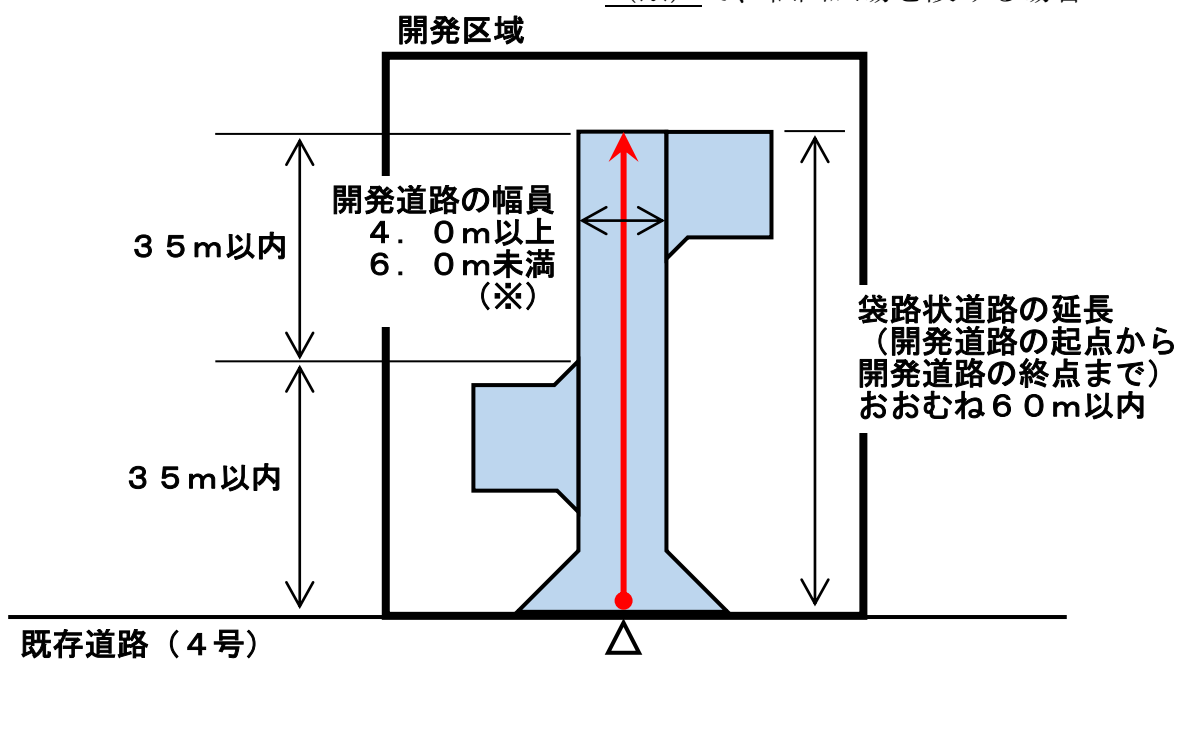
▲：敷地出入口

△：道路出入口

- ・車両の通行上支障がない場合の例 1：開発道路の幅員 4.0 m 以上 6.0 m 未満
(※) で、転回広場を設けない場合



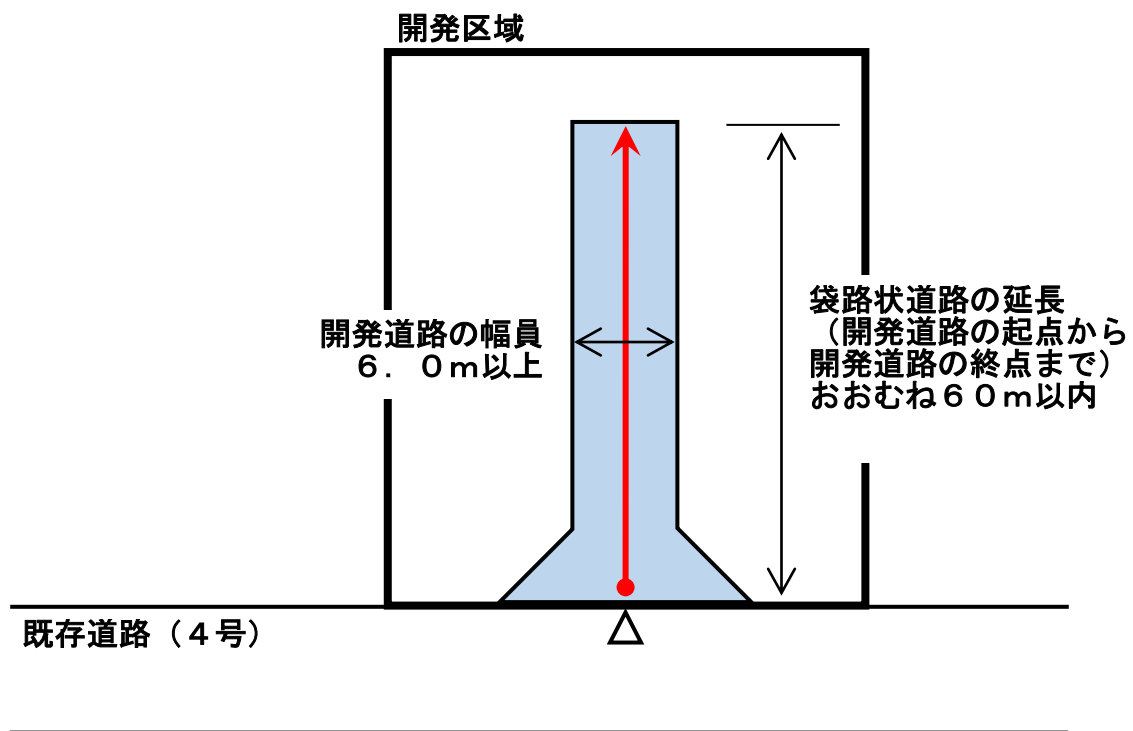
- ・車両の通行上支障がない場合の例 2：開発道路の幅員 4.0 m 以上 6.0 m 未満
(※) で、転回広場を設ける場合



※法第 34 条第 11 号の規定に基づく開発行為の場合は、5.0 m 以上 6.0 m 未満です。

凡例 ▲：敷地出入口 ↑：開発道路の終点
 Δ：道路出入口 ●：開発道路の起点

- ・車両の通行上支障がない場合の例 3：開発道路の幅員 6.0 m 以上の場合



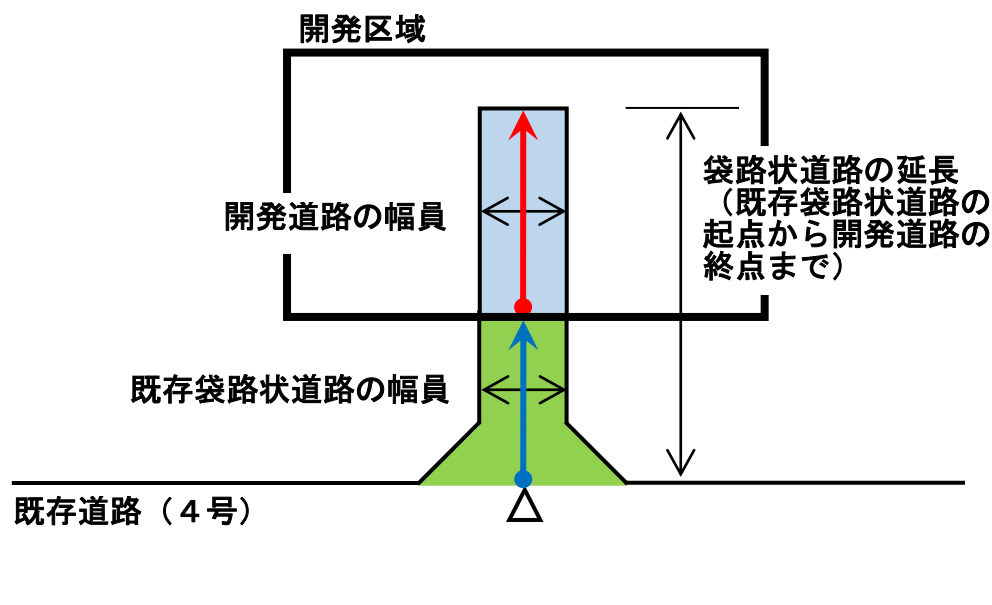
凡例 Δ：道路出入口

↑：開発道路の終点
●：開発道路の起点

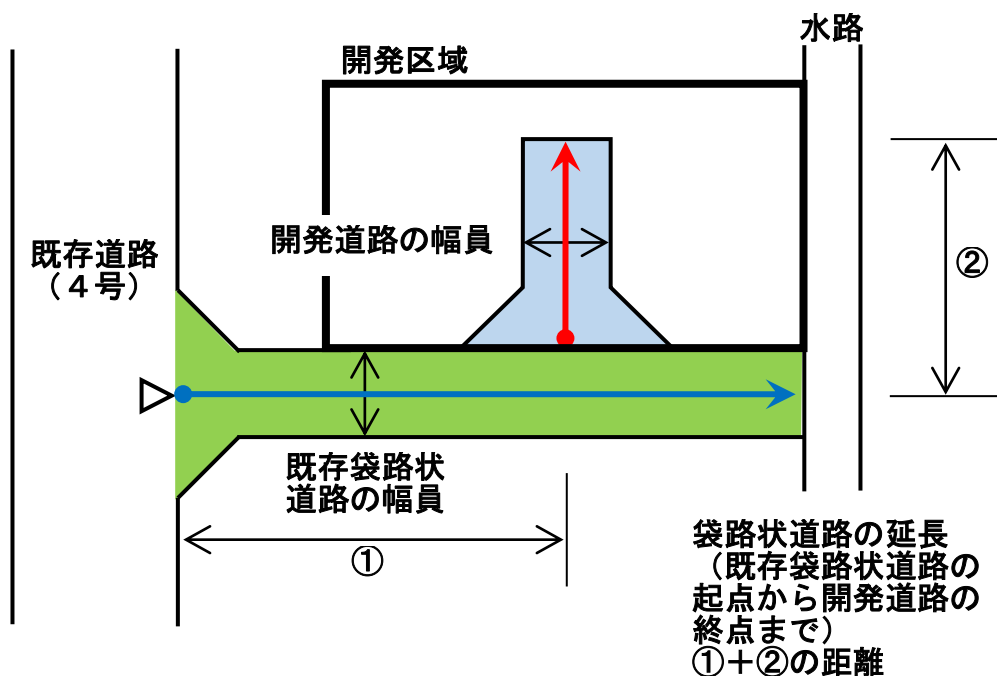
○既存道路が袋路状道路である場合の袋路状道路の例（幅員と延長の考え方の例示）

※袋路状道路の延長、開発道路の幅員及び既存袋路状道路の幅員が審査基準を満たす必要があります。

- ・例１：既存の袋路状道路を延長する場合



- ・例２：既存の袋路状道路に接続する場合



凡例 $\triangle$ ：道路出入口

$\uparrow$ ：開発道路の終点
 $\bullet$ ：開発道路の起点

$\uparrow$ ：既存道路の終点
 $\bullet$ ：既存道路の起点

6. 街角の切り取り（隅切り）（省令第24条第6号）

本号は、開発区域内の道路について、街角の切り取り（いわゆる「隅切り」）を設けることを規定しています。

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、歩道のない道路が同一平面で交差し、又は接続する箇所、若しくは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る（隅切りを設ける）ことが必要です。

（1）隅切りの形状および長さ

隅切りの形状は、切り取る街角の部分が二等辺三角形になることを基準とします。また、隅切りの長さは、切り取る街角の部分において、二等辺三角形の底辺（斜辺）の長さとしてします。

（2）隅切りの設置基準

（ア）歩道のない道路が同一平面で交差し、又は接続する箇所

歩道のない道路が同一平面で交差し、又は接続する箇所における隅切りは、原則として道路の両側に設けることが必要です。（図1の接続点①）

ただし、道路の曲がり角に接続する場合又は袋路状道路の終端部に接続する場合等、曲がりが発生する進行方向が1方向である場合は、道路の両側に隅切りを設ける必要がないことから、片側隅切りで支障ありません。（図1の接続点②③）

これらの場合において、隅切りの長さは、交差し、又は接続するそれぞれの道路の幅員に応じて、審査基準のとおりとします。

（イ）歩道のない曲がり角

歩道のない曲がり角は、隅切りを設けることが必要です。（図1の曲がり角）

この場合において、隅切りの長さは、曲がり角の前後の道路の幅員に応じて、審査基準のとおりとします。

（ウ）道路の両側に隅切りを設けることが困難である場合

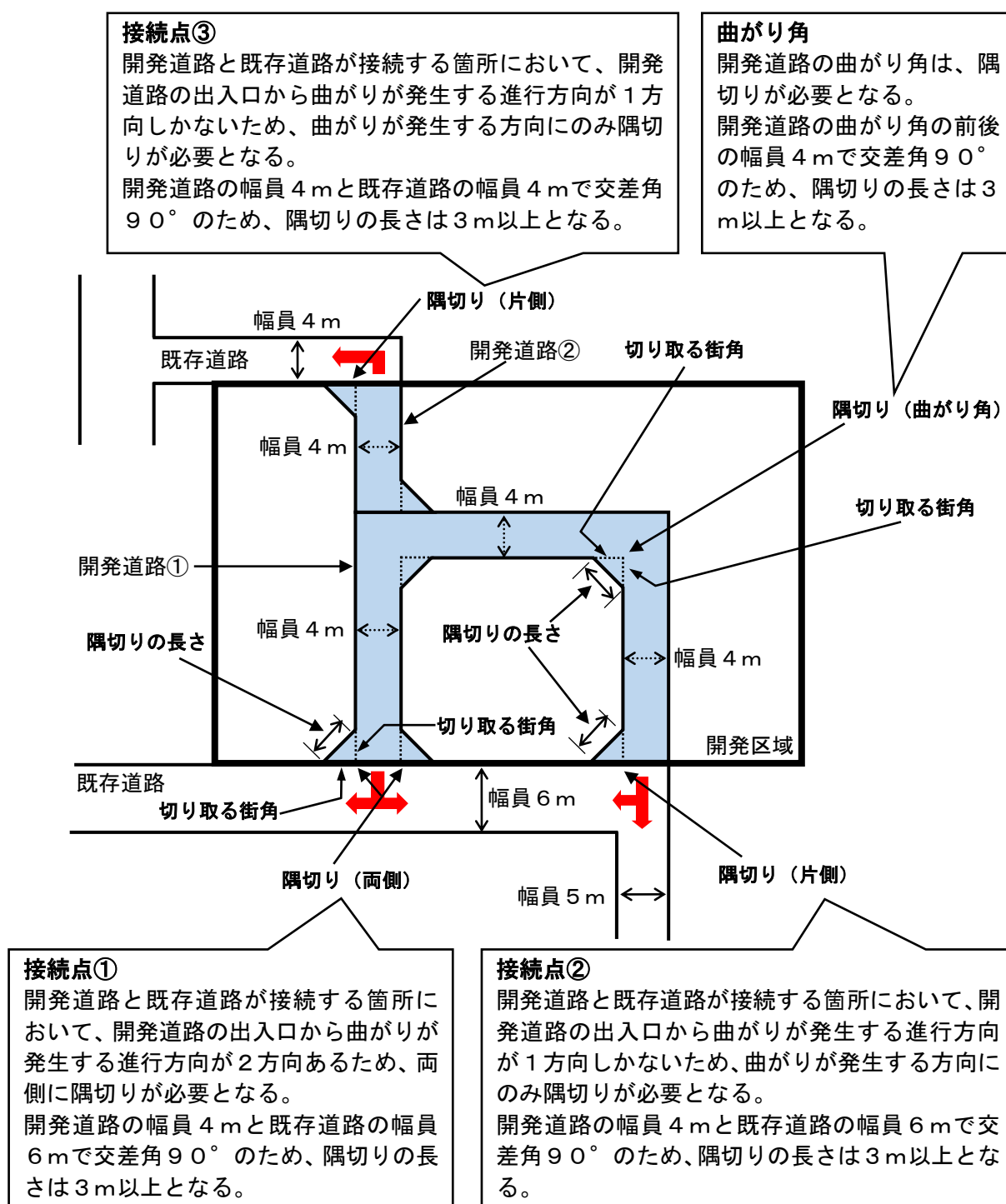
曲がりが発生する進行方向が2方向以上あることから、道路の両側に隅切りを設ける必要がある場合であっても、開発区域の形状や道路の状況により、道路の両側に隅切りを設けることが困難である場合は、片側隅切りとすることができることとします。（図2の接続点④）

この場合において、隅切りの長さは、交差し、又は接続するそれぞれの道路の幅員の1級上位の幅員が該当する基準の数値以上とすることが必要です。

（エ）交差角135°以上の場合

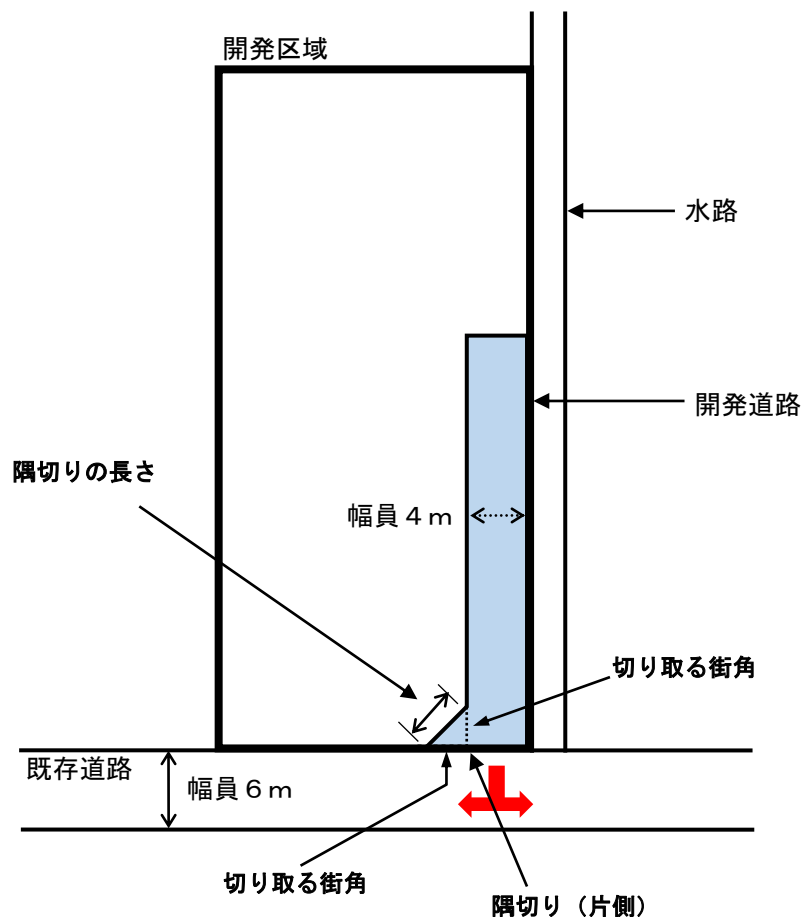
歩道のない道路が同一平面で交差し、又は接続する箇所、若しくは歩道のない道路の曲がり角であっても、交差角135°以上の場合は、隅切りを不要とします。

図 1



凡例 $\updownarrow$: 既存道路の幅員 $\updownarrow$: 開発道路の幅員
 $\leftarrow$: 開発道路の出入口からの進行方向

図 2



接続点④

開発道路と既存道路が接続する箇所において、開発道路の出入口から曲がりが発生する進行方向が2方向あるため、原則として両側に隅切りが必要となるが、開発区域の形状、水路の位置等により、両側に隅切りを設けることができないことから、片側隅切りでもやむを得ないとする。

開発道路の幅員 4 m と既存道路の幅員 6 m で交差角 90° のため、隅切りの長さは 1 級上位の 5 m 以上となる。

凡例



：既存道路の幅員



：開発道路の幅員



：開発道路の出入口からの進行方向

省令第24条第6号審査基準

1 適当な長さの隅切り

隅切りの長さは、下表の値以上であること。なお、道路の両側に隅切りを設けることが適当である場合であって、やむを得ず片側のみに隅切りを設ける場合は、該当する基準の1級上位の基準の値以上であること。ただし、交差角 135° 以上の場合又は道路構造令等に基づき設計されている場合はこの限りでない。

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

単位 メートル (m)

交差角 上段 90° 前後 (60° 超 120° 未満)

 中段 60° 以下

 下段 120° 以上 135° 未満

※「1級上位の基準」とは、該当する基準の1行上かつ1列左の基準とする。

第3章 排水施設（法第33条第1項第3号、政令第26条、第29条、省令第22条、第26条）

排水施設は、開発区域の規模、地形、予定建築物等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効に排出できる能力を有する構造を基準とします。

また、開発区域外の排水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、雨水及び汚水を有効に排出できるものとしてください。

1. 雨水排水計画

- (1) 開発区域内の雨水の流出を抑制するために必要な対策量（以下「必要対策量」という。）の算定に当たっては、開発区域内の雨水量及び開発区域外から流入する雨水量を考慮し、久喜市開発行為等指導要綱細則別表第3の雨水流出抑制施設の設計基準によるものとする。

ただし、自己居住用の専用住宅については、同要綱細則別表第3の2. 雨水流出抑制量の算定により、必要対策量を算出することができる。

なお、開発区域の面積が500㎡未満の場合は、同要綱細則別表第3の2. 雨水流出抑制量の算定により、必要対策量を算出すること。

- (2) 開発区域内の雨水は開発区域内で処理することとし、必要対策量を満たす雨水流出抑制施設を設置すること。
- (3) 雨水流出抑制施設には、汚水を流入させないこと。
- (4) 開発区域内の雨水のオーバーフロー分の処理は任意とすること。なお、開発区域外に放流する場合は、放流先となる公共施設等の管理者と協議し、必要な手続をとること。
- (5) 雨水排水計画の計画最大雨水量の算出は合理式を用いて算定すること。なお、降雨強度値は5年に1回の確率とすること。
- (6) 開発区域の面積が1,000㎡以上の場合は、特定都市河川浸水被害対策法に基づく雨水浸水阻害行為の許可について、担当課と協議し、必要な手続をとること。
- (7) 開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合は、埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例及び特定都市河川浸水被害対策法に基づく雨水浸透阻害行為の許可について、埼玉県と協議し、必要な手続をとること。

2. 汚水排水計画

- (1) 汚水排水計画は、下水道担当課と協議すること。
- (2) 汚水量の算定基礎となる原単位は、450ℓ/人・日（日最大）とすること。
- (3) 汚水の排除方式は、分流式であること（合流区域を除く。）。
- (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、マンニング公式で算定されているものであること。

3. 排水施設の構造等

- (1) 主要な管渠の最小径は、汚水管にあっては、200ミリメートル、雨水管（開発区域内の雨水排水流出抑制施設の管渠は除く。）にあっては、250ミリメートルとすること。
- (2) 暗渠の始まる場所、管径が変化する場所又は複数の管渠が接合する場所は、ます又は人孔を設けること。また、管接合は、原則として管頂接合又は水面接合とすること。
- (3) 暗渠構造の排水施設は、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に、ます又は人孔を設置すること。
- (4) 管渠内の流速は、汚水管にあっては、毎秒0.6メートル～3.0メートル、雨水管にあっては、毎秒0.8メートル～3.0メートルであること。また、計画下水量に対しての余裕は汚水管では100%程度、雨水管では20%程度を見込むこと。
- (5) 雨水の吐口は、放流先の河川（水路）の護岸施設及び河床を損なわない構造であること。
- (6) 宅地内の汚水ますは、雨水が流入しないように設計すること（合流区域を除く。なお、合流区域であっても、汚水ますになるべく雨水が流入しないように設計すること。）。
- (7) 雨水ますは深さ15センチメートル以上の泥溜め、汚水ますは相当幅のインバート管を管芯の高さまで設けること。
- (8) 人孔で内径600ミリメートル以上の鉄蓋を設置する場合で深さが2メートルを超える場合は、転落防止梯子を設置すること。

第4章 切土・盛土等（法第33条第1項第7号、政令第28条、省令第23条、第27条）

省令第23条第1項に基づき、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のがけ面等は、原則として擁壁でおおわなければなりません。また、当該規定により設置される擁壁は、省令第27条に規定する基準を満たす構造にする必要があります。

省令第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、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第9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、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第10条の規定を準用する。

3 その他の擁壁

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第17条に基づき国土交通大臣が認定した擁壁を用いる場合は、認定条件（適用土質、必要地耐力等）に適合していること。

第5章 災害危険区域等の除外（法第33条第1項第8号）

法第33条第1項第8号に規定する区域（災害危険区域等）は本市にありません。
したがって、同号ただし書については、適用となる区域がないものとします。

〈参考〉

法第33条

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的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。

第6章 緩衝帯の配置（法第33条第1項第10号）

開発区域の面積が1ヘクタール以上の開発行為にあつては、開発区域やその周辺の環境を保全するために、騒音、振動等による環境悪化を防止する上で必要な緑地帯等の緩衝帯を配置することが必要です。

緩衝帯は、原則として緑地として樹木を植栽する等して、緩衝効果を高めるものにする必要があります。また、緩衝帯として確保すべき区域を明らかにするため、緩衝帯の境界には縁石や杭等を設置する必要があります。

1. 予定建築物等（政令第28条の3）

政令第28条の3により、本号の対象となる予定建築物等は、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とされています。

「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」に該当する予定建築物等の用途は、工場、倉庫その他これらに類する施設とします。

2. 緩衝帯の幅員（政令第28条の3、省令第23条の3）

緩衝帯の幅員は、予定建築物等の規模に応じて次の表のとおりとします。

開発区域の面積 (ヘクタール)	緩衝帯の幅員
1.0以上 1.5未満	4 m
1.5以上 5.0未満	5 m
5.0以上 15.0未満	10 m
15.0以上 25.0未満	15 m
25.0以上	20 m

3. 開発区域が公園、緑地及び河川等に隣接する場合（政令第28条の3ただし書）

政令第28条の3ただし書の運用に当たっては、開発区域外にある公園、緑地及び河川等に隣接する部分はその幅員の2分の1を緩衝帯の幅員に算入できるものとします。

〈参考〉

政令第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っ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。

第7章 申請者の資力・信用（法第33条第1項第12号）

本号は、開発行為を完了させるため、申請者は資力と信用を有する必要があることを規定しています。

1. 適用範囲

申請者の資力・信用に関する基準の適用関係は、次の表のとおりとする。

面積・利用形態等 予定建築物等	1ヘクタール未満		1ヘクタール以上	
	自己用	非自己用	自己用	非自己用
住宅	▲	○	▲	○
住宅以外の建築物	▲	○	○	○
特定工作物	▲	○	○	○

※○は基準に適合する必要あり。

▲は開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要する場合は基準が適用される。

2. 資力・信用

「開発行為を行うために必要な資力がある」とは、申請者が計画通りに当該開発行為を完遂するための資力を有していることをいいます。

したがって、申請者は、開発行為を完遂することができる事業費を算出し、それに見合う資金（融資を含む。）を有することを示す必要があります。（例：資金計画書、残高証明書、融資証明書等）

「開発行為を行うために必要な信用がある」とは、申請者が開発行為を行うにあたっての信用を有していることをいいます。

したがって、申請者は、開発許可の条件を遵守して開発行為を行う見込みがあることを示す必要があります。（例：申請者が過去に行った開発行為に関する実績等が確認できる業務経歴書等）

なお、過去の開発許可制度における処分歴や違反是正指導に従わない常習歴がある場合等は、ただちに信用があるとはいえません。

また、税金の滞納がある場合は、資力、信用が両方ともあるとはいえません。

したがって、申請者は、税金に未納がないこと（法人の場合は法人税、個人の場合は所得税を対象とする。）を示す必要があります。（例：前年度の納税証明書等）