

愛知県開発許可技術基準の一部改正 新旧対照表

施行日 平成 31 年 4 月 1 日

新	旧（現行）	備 考																																			
<p>1 目 的 1-（1）目 的</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>この基準は、都市計画法に基づく開発許可制度の技術に関する運用について明確な基準を定めることにより、良好な市街地の形成及び適正な法の執行を図ることを目的とする。</p> </div> <p>都市計画法による開発許可制度は、良好な市街地の形成を図るため、宅地に一定の水準を確保することを目的として、法第 33 条及び施行令第 25 条から第 29 条並びに施行規則第 20 条から第 27 条に技術基準が定められている。</p> <p>開発許可制度の公平性・透明性を高めるため、技術基準の運用について本基準を定め、審査基準の明確化を行い、開発許可手続の迅速化・簡素化を図っている。</p> <p>なお、都市計画法の許可を必要とする開発行為及び宅地造成等規制法の許可等を必要とする宅地造成に関する工事に係る防災措置に関する基本的な考え方については、「宅地造成等規制法の施行にあたっての留意事項について（平成 30 年 2 月 26 日付内閣府第 20 号）」に「宅地防災マニュアル」及び「宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針」並びに「宅地擁壁の復旧技術マニュアル」として示されているので開発事業者が事業を実施する際及び行政担当者が開発許可等を審査する際の参考とすること。</p> <p>2 街区の設計 2-（4）予定建築物の形態制限</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>街区の予定建築物の形態制限は、市街化区域にあつては建築基準法の定めるところにより、用途地域の指定のない区域にあつては、予定建築物の用途に応じて、各々、下表に掲げる制限内容によるものとする。</p> <table border="1" data-bbox="181 951 1025 1129"> <thead> <tr> <th>区 分</th> <th>容 積 率</th> <th>建 蔽 率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>戸 建 住 宅</td> <td>10/10</td> <td>6/10</td> </tr> <tr> <td>連 続 建 住 宅</td> <td>10/10</td> <td>6/10</td> </tr> <tr> <td>共 同 住 宅</td> <td>20/10</td> <td>6/10</td> </tr> <tr> <td>公 益 施 設</td> <td>20/10</td> <td>6/10</td> </tr> </tbody> </table> <p>用途地域が定められていない区域にあつては、本基準により無秩序な建築による住環境の悪化を防止するものである。なお、本基準を担保する方法として、法第 12 条の 4 第 1 項第 1 号に基づく地区計画、法第 41 条第 1 項に基づく制限若しくは法第 79 条に基づく条件付加又は建築協定を結ばせる等の措置が必要である。</p> </div>	区 分	容 積 率	建 蔽 率	戸 建 住 宅	10/10	6/10	連 続 建 住 宅	10/10	6/10	共 同 住 宅	20/10	6/10	公 益 施 設	20/10	6/10	<p>1 目 的 1-（1）目 的</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>この基準は、都市計画法に基づく開発許可制度の技術に関する運用について明確な基準を定めることにより、良好な市街地の形成及び適正な法の執行を図ることを目的とする。</p> </div> <p>都市計画法による開発許可制度は、良好な市街地の形成を図るため、宅地に一定の水準を確保することを目的として、法第 33 条及び施行令第 25 条から第 29 条並びに施行規則第 20 条から第 27 条に技術基準が定められている。</p> <p>開発許可制度の公平性・透明性を高めるため、技術基準の運用について本基準を定め、審査基準の明確化を行い、開発許可手続の迅速化・簡素化を図っている。</p> <p>なお、都市計画法の許可を必要とする開発行為及び宅地造成等規制法の許可等を必要とする宅地造成に関する工事に係る防災措置に関する基本的な考え方については、「宅地造成等規制法の施行にあたっての留意事項について（平成 13 年 5 月 24 日付内閣府第 7 号）」に「宅地防災マニュアル」及び「宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針」並びに「宅地擁壁の復旧技術マニュアル」として示されているので開発事業者が事業を実施する際及び行政担当者が開発許可等を審査する際の参考とすること。</p> <p>2 街区の設計 2-（4）予定建築物の形態制限</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>街区の予定建築物の形態制限は、市街化区域にあつては建築基準法の定めるところにより、市街化調整区域にあつては、予定建築物の用途に応じて、各々、下表に掲げる制限内容によるものとする。</p> <table border="1" data-bbox="1115 951 2007 1129"> <thead> <tr> <th>区 分</th> <th>容 積 率</th> <th>建 ぺ い 率</th> <th>そ の 他</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>戸 建 住 宅</td> <td>10/10</td> <td>6/10</td> <td>第一種低層住居専用地域並みとする。</td> </tr> <tr> <td>連 続 建 住 宅</td> <td>10/10</td> <td>6/10</td> <td>同 上</td> </tr> <tr> <td>共 同 住 宅</td> <td>20/10</td> <td>6/10</td> <td>第一種中高層住居専用地域並みとする。</td> </tr> <tr> <td>公 益 施 設</td> <td>20/10</td> <td>6/10</td> <td>近隣商業地域並みとする。</td> </tr> </tbody> </table> <p>市街化調整区域では、原則として用途地域が定められていないので、本基準により無秩序な建築による住環境の悪化を防止するものである。なお、本基準を担保する方法として、法第 41 条第 1 項による制限若しくは法第 79 条に基づく条件付加又は建築協定を結ばせる等の措置が必要である。</p> </div>	区 分	容 積 率	建 ぺ い 率	そ の 他	戸 建 住 宅	10/10	6/10	第一種低層住居専用地域並みとする。	連 続 建 住 宅	10/10	6/10	同 上	共 同 住 宅	20/10	6/10	第一種中高層住居専用地域並みとする。	公 益 施 設	20/10	6/10	近隣商業地域並みとする。	<p>○解説の修正</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>国通知の改正に伴う時点修正。</li> </ul> <p>○記載の変更</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「その他」欄はイメージを示しているが使われていないため削除。</li> <li>「建ぺい率」を「建蔽率」に改める。 （H30.4 建築基準法改正への対応）</li> <li>用途地域無指定区域における制限であることが明確になるよう表現を修正。</li> <li>担保する方法に、「地区計画」を追加。</li> </ul>
区 分	容 積 率	建 蔽 率																																			
戸 建 住 宅	10/10	6/10																																			
連 続 建 住 宅	10/10	6/10																																			
共 同 住 宅	20/10	6/10																																			
公 益 施 設	20/10	6/10																																			
区 分	容 積 率	建 ぺ い 率	そ の 他																																		
戸 建 住 宅	10/10	6/10	第一種低層住居専用地域並みとする。																																		
連 続 建 住 宅	10/10	6/10	同 上																																		
共 同 住 宅	20/10	6/10	第一種中高層住居専用地域並みとする。																																		
公 益 施 設	20/10	6/10	近隣商業地域並みとする。																																		

### 3 道路の構造

#### 3- (5) 横断勾配

道路の横断勾配は、片勾配を附する場合を除き、路面の種類に応じ、下表に掲げる値を標準とする。

区分	路面の種類	横断勾配 (%)	
		片側1車線	片側2車線以上
車道	セメントコンクリート舗装及び アスファルトコンクリート舗装	1.5	2.0
	上記以外の路面	3.0 ~ 5.0	
歩道又は 自転車道等	路面の種類を問わず	2	

路面の横断勾配は、路面に降った雨水を側溝又は街きよに導くために必要である。その横断形状は、路面の排水に対して十分であるとともに、交通車両の走行に対して安全かつ支障のないものでなければならない。

また高齢者等が歩きやすい路面勾配を確保するため、歩道等の横断勾配を考慮する必要がある。

歩道等の横断勾配は原則として、道路の中心に向かって直線の下り勾配とする。道路の外側に向かって下り勾配とすると、道路に面する人家の軒先に雨水が集まり、軒先側溝が必要となるから、やむを得ない場合は、用いるべきではない。

なお、排水性・透水性舗装等の道路にあつては、気象状況等を勘案して路面の排水に支障が無い場合においては、横断勾配を付さず、又は縮小することができる。

#### 3- (9) 縦断勾配

道路の縦断勾配は下表に掲げる規定値以下とする。ただし、地形の状況によりやむを得ない場合は、特例値以下とすることができる。

道路の区分	縦断勾配 (%)		設計速度 (km/h)
	規定値	特例値	
主要幹線街路	5.0	8.0	60
幹線街路	6.0	9.0	50
補助幹線街路	7.0	10.0	40
区画街路	9.0	12.0	30又は20

### 3 道路の構造

#### 3- (5) 横断勾配

道路の横断勾配は、片勾配を附する場合を除き、路面の種類に応じ、下表に掲げる値を標準とする。

区分	路面の種類	横断勾配 (%)	
		片側1車線	片側2車線以上
車道	セメントコンクリート舗装及び アスファルトコンクリート舗装	1.5	2.0
	上記以外の路面	3.0 ~ 5.0	
歩道	路面の種類を問わず	2	

路面の横断勾配は、路面に降った雨水を側溝又は街きよに導くために必要である。その横断形状は、路面の排水に対して十分であるとともに、交通車両の走行に対して安全かつ支障のないものでなければならない。

また高齢者等が歩きやすい路面勾配を確保するため、歩道等の横断勾配を考慮する必要がある。

歩道等の横断勾配は原則として、道路の中心に向かって直線の下り勾配とする。道路の外側に向かって下り勾配とすると、道路に面する人家の軒先に雨水が集まり、軒先側溝が必要となるから、やむを得ない場合は、用いるべきではない。

#### 3- (9) 縦断勾配

道路の縦断勾配は下表に掲げる規定値以下とする。ただし、地形の状況によりやむを得ない場合は、特例値以下とすることができる。

道路の区分	縦断勾配 (%)		備考
	規定値	特例値	
主要幹線街路	5.0	8.0	4種1級 V=60km/h
幹線街路	6.0	9.0	4種2級 50
補助幹線街路	7.0	10.0	4種3級 40
区画街路	9.0	12.0	4種4級 30又は20

#### ○記載の変更

・「歩道」を「歩道又は自転車道等」に改める。  
(道路法施行令第24条第2項のとおり)

・排水性・透水性舗装等について追記。  
(H13道路構造令改正の内容)

#### ○記載の変更

・勾配値は、備考欄の設計速度に応じて、道路構造令を参考に定めているが、道路区分(4種1~4級)は、特例値に対応していないため削除。

4 公園等

4- (1) 公園等の面積

公園等の面積は、下表に掲げる値以上とする。

開発区域の面積		公園等の面積
0.3ha 以上	1ha 未満	開発区域面積の3%以上
1ha 以上	5ha 未満	開発区域面積の3%以上でかつ300㎡以上のものが1箇所以上
5ha 以上	20ha 未満	開発区域面積の3%以上でかつ1箇所300㎡以上(うち1,000㎡以上のものが1箇所以上)
20ha 以上		開発区域面積の3%以上でかつ1箇所300㎡以上(うち1,000㎡以上のものが2箇所以上)

5ha 未満の開発行為でやむを得ないと認められる場合及び5ha 以上の開発行為で、予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、緑地又は広場とすることができる。

施行令第25条第6号後段では、ただし書きで緩和規定を設けており、以下に該当する場合は、公園、緑地等の面積を減少し、あるいは削除して差し支えない。

- ① 開発区域の周辺に既設の公園があり、各敷地から公園までの誘致距離(おおむね150m以内)及び面積(その公園を利用する区域の面積の3%以上)から居住者が支障なくその公園を利用できる場合。
- ② 事務所、工場等公園の利用形態が住宅地と異なり、かつ、建蔽率等建築基準法の規定により、建築計画上有効かつ十分な空地が確保され、防災、避難活動上支障がないと認められる場合。

4- (2) 公園の誘致距離

公園の構成及び誘致距離は、下表に掲げる値を標準とする。

区分	面積 (ha)	誘致距離 (m)
街区公園	0.25	250
近隣公園	2.0	500
地区公園	4.0	1,000

開発区域の地形等により、標準の配置とすることが困難である場合は、その距離の差を50パーセント以内にするよう努めなければならぬ。ここで誘致距離とは各公園間の距離ではなく、各敷地から公園に至るまでの距離である。

4 公園等

4- (1) 公園等の面積

公園等の面積は、下表に掲げる値以上とする。

開発区域の面積		公園等の面積
0.3ha 以上	1ha 未満	開発区域面積の3%以上
1ha 以上	5ha 未満	開発区域面積の3%以上でかつ300㎡以上のものが1箇所以上
5ha 以上	20ha 未満	開発区域面積の3%以上でかつ1箇所300㎡以上(うち1,000㎡以上のものが1箇所以上)
20ha 以上		開発区域面積の3%以上でかつ1箇所300㎡以上(うち1,000㎡以上のものが2箇所以上)

5ha 未満の開発行為でやむを得ないと認められる場合及び5ha 以上の開発行為で、予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、緑地又は広場とすることができる。

施行令第25条第6号後段では、ただし書きで緩和規定を設けており、以下に該当する場合は、公園、緑地等の面積を減少し、あるいは削除して差し支えない。

- ① 開発区域の周辺に既設の公園があり、各敷地から公園までの誘致距離(おおむね150m以内)及び面積(その公園を利用する区域の面積の3%以上)から居住者が支障なくその公園を利用できる場合。
- ② 事務所、工場等公園の利用形態が住宅地と異なり、かつ、建ぺい率等建築基準法の規定により、建築計画上有効かつ十分な空地が確保され、防災、避難活動上支障がないと認められる場合。

4- (2) 公園の誘致距離

公園の構成及び誘致距離は、下表に掲げる値を標準とする。

区分	面積	誘致距離
<u>幼児公園</u>	<u>0.03ha 以上</u>	<u>150m 以下</u>
街区公園	0.25 "	250 "
近隣公園	2.0 "	500 "
地区公園	4.0 "	1,000 "

開発区域の地形等により、標準の配置とすることが困難である場合は、その距離の差を50パーセント以内にするよう努めなければならぬ。ここで誘致距離とは各公園間の距離ではなく、各敷地から公園に至るまでの距離である。

なお、公園用地の選定に当たっては次の各項に留意しなければならない。

- 1 高圧線下は、風揚等の遊戯の広場や地震時の避難場所として適当でないので原則として公園としないこと。
- 2 街区公園、幼児公園は、幹線街路に面しないよう、また近隣公園は、幹線街路に面する計画であること。
- 3 幼児公園等の小規模な公園は、高層建築物の影とならないよう、また冬期の防風を考慮した計画とすること。
- 4 中央施設、店舗用地に隣接してプレイロット、広場等を配置するように考慮すること。

○解説の修正

- ・「建ぺい率」を「建蔽率」に改める。(H30.4建築基準法改正への対応)

○記載の変更

- ・H15.3都市公園法施行令改正に伴い誘致距離の明示が廃止されたが、都市計画法運用指針では「望ましい基準」として標準値が残されており、表現をこれに合わせる。

- ・「幼児公園」は法的位置づけがないため記載を削除する。

- ・なお書きの公園用地の選定に関する内容を削除。

4- (3) 公園用地の地形

街区公園は、その面積の70パーセント以上を平坦地とすること。なお、平坦でない部分がある場合は、その部分の勾配は25度以下とすること。

斜面を利用してすべり台、ジャイアントスライダー等活動施設を有効に配置できる場合は、その面積及び斜面の勾配は、基準値を超えるものであっても差し支えない。

6 排水施設

6- (3) 流出係数

流出係数は、下表に示す値を標準とし、排水区域全体を加重平均して求めるものとする。ただし、加重平均により算出しない場合は、0.7を標準とする。

工種別	流出係数	工種別	流出係数
屋根	0.90	間地	0.20
道路	0.85	芝、樹木の多い公園	0.15
その他の不透面	0.80	勾配の緩い山地	0.30
水面	1.00	勾配の急な山地	0.50

総括流出係数の算定式は、次の式のとおりである。

$$C = \frac{\sum_{i=1}^m C_i \cdot A_i}{\sum_{i=1}^m A_i}$$

ここに、C : 総括流出係数  
 Ci : i工種の基礎流出係数  
 Ai : i工種の総面積  
 m : 工種の数

工種は大別すると浸透域、不浸透域の2種であるが、土質や植生の状況、あるいは管きよ等との接続の程度等により流出係数はさらに細分化される。細分化された工種毎の基礎流出係数は、上記基準の表に示す値を採用するものとする。

なお、加重平均により算出することを省略する場合は、0.7とすることができる。

4- (3) 公園用地の地形

幼児公園及び街区公園は、その面積の70パーセント以上を平坦地とすること。なお、平坦でない部分がある場合は、その部分の勾配は25度以下とすること。

街区公園等であって斜面を利用してすべり台、ジャイアントスライダー等活動施設を有効に配置できる場合は、その面積及び斜面の勾配は、基準値を超えるものであっても差し支えない。

6 排水施設

6- (3) 流出係数

流出係数は、下表に示す値を標準とし、排水区域全体を加重平均して求めるものとする。ただし、加重平均により算出しない場合は、0.7を標準とする。

地形	流出係数	地形	流出係数
屋根	0.90	空地	0.20
道路	0.85	公園・芝生・広場	0.25
その他の不透面	0.80	勾配の急な山地	0.50
水路・田面	1.00	勾配の緩い山地	0.30

平均流出係数の算定式は、次の式のとおりである。

$$C = \frac{\sum_{i=1}^m C_i \cdot A_i}{\sum_{i=1}^m A_i}$$

ここに、C : 平均流出係数  
 Ci : i地形の基礎流出係数  
 Ai : i地形の総面積  
 m : 地形の種類数

地形は大別すると浸透域、不浸透域の2種であるが、土質や植生の状況、あるいは管きよ等との接続の程度等により流出係数はさらに細分化される。細分化された各地形毎の基礎流出係数は、上記基準の表に示す値を採用するものとする。

なお、加重平均により算出することを省略する場合は、0.7とすることができる。

○記載の変更

・「幼児公園」は法的位置づけがないため記載を削除する。

○記載の変更

・下水道施設画・設計指針のとおりに区分名称等を修正する。

6- (8) 排水施設の材質

排水施設は、原則としてコンクリート造り又は硬質塩化ビニル管とする。

施行規則第 26 条第 1～2号では、排水施設の材質の耐久性、耐水性を規定しているが、本項ではコンクリート 2 次製品、現場打コンクリート造り又は硬質塩化ビニル管とする旨の規定である。

その他、ダクタイル鋳鉄管、強化プラスチック複合管、ポリエチレン管等下水道施設設計・設計指針と解説(平成 21 年社団法人下水道協会発行)で認められているものが原則の例外として考えられる。

管きよは、内圧に対しては特殊な場合を除き考慮する必要はないが、外圧に対しては十分耐える構造としなければならない。旧建設省制定の土木構造物標準設計〔I〕では、図 6-1 に示すとおり基礎の形状を定めている。

6- (10) 管きよ等の埋設深さ

管きよ等を道路に埋設する場合は、その頂部と路面との距離は 1.2 メートル（工事実施上やむを得ない場合にあっては、0.6 メートル）以下としないこと。ただし、構造上支障なく、管理者の同意が得られる場合はこの限りではない。

施行規則第 26 条第 3号では、排水施設は、道路等公共用地に設置することとなり、取付管、路面加重、路盤圧及び他の埋設物の関係、その他道路占用条件を考慮して適切な土かぶりとする必要がある。

管きよ等とは、水道管、ガス管、下水道管等の支線等をさしているもので、下水道本管の場合の最小土かぶりは、3 メートル（工事実施上やむを得ない場合は 1 メートル）以下としないこと（道路法施行令第 11 条の 4 参照）。

なお、ダクタイル鋳鉄管、ヒューム管（外圧 1 種、2 種管）、強化プラスチック複合管、硬質塩化ビニル管の管種で管径が 300 ミリメートル以下の下水管の埋設については、最小土かぶりを「電線、水道管、ガス管又は下水道管を道路の地下に設ける場合における埋設の深さなどについて（平成 11 年 3 月 31 日付け建設省道政発第 32 号・道国発第 5 号）」により運用してよいが、道路管理者にその運用についての確認が必要である。

6- (8) 排水施設の材質

排水施設は、原則としてコンクリート造り又は硬質塩化ビニル管とする。

施行規則第 26 条第 1～2号では、排水施設の材質の耐久性、耐水性を規定しているが、本項ではコンクリート 2 次製品、現場打コンクリート造り又は硬質塩化ビニル管とする旨の規定である。

その他、ダクタイル鋳鉄管、強化プラスチック複合管、ポリエチレン管等下水道施設設計指針（平成 13 年社団法人下水道協会発行）で認められているものが原則の例外として考えられる。

管きよは、内圧に対しては特殊な場合を除き考慮する必要はないが、外圧に対しては十分耐える構造としなければならない。旧建設省制定の土木構造物標準設計〔I〕では、図 6-1 に示すとおり基礎の形状を定めている。

6- (10) 管きよ等の埋設深さ

管きよ等を道路に埋設する場合は、その頂部と路面との距離は 1.2 メートル（工事実施上やむを得ない場合にあっては、0.6 メートル）以下としないこと。

施行規則第 26 条第 3号では、排水施設の埋設場所は、道路等公共用地に設置することとなり、ここでは道路の維持管理、活荷重の影響を考慮して、最小土かぶりの基準を示したものである。しかし、工事計画にあたり、埋設位置、深さ等についてあらかじめ道路管理者（同予定者）と協議して定めなければならない。

なお、管きよ等とは、水道管、ガス管、下水道管等の支線等をさしているもので、下水道本管の場合の最小土かぶりは、3 メートル（工事実施上やむを得ない場合は 1 メートル）以下としないこと（道路法施行令第 12 条参照）。

○解説の修正

- ・下水道施設設計画・設計指針改定版（H21.9）発行への対応。

○記載の変更

- ・ただし書きの追記。（H11 国の浅層埋設基準に関する運用への対応）
- ・下水道施設設計画・設計指針のとおり修正・追記。
- ・道路法施行令の条項ずれ対応。