

# 戸田市開発行為の審査に係る技術的基準

平成19年 3月14日  
部 長 決 裁

## 第1 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する。

## 第2 略称

この基準において使用する法令の略称は、次のとおりとする。

名 称	略 称
都市計画法（昭和43年6月15日法律第100号）	法
都市計画法施行令（昭和44年6月13日政令第158号）	令
都市計画法施行規則（昭和44年8月25日建設省令第49号）	規 則

## 第3 道路（法第33条第1項第2号、令第25条第1号～第5号、規則第20条、第20条の2、第24条）

幹線道路、主要な道路、区画道路（以下「区域内道路」という。）及び取付道路並びに接続先道路の幅員その他の技術的細目は、この基準に定めるもののほか、道路構造令（昭和45年10月29日政令第320号）の規定に準ずるものとする。

### 1. 定義

- （1）「幹線道路」とは、開発区域内の基幹となる道路で、直接又は取付道路に結んで、主として利用する接続先道路に連結する道路をいう。
- （2）「主要な道路」とは、開発区域内の幹線道路と区画道路を結ぶ主要な機能を有する道路をいう。
- （3）「区画道路」とは、開発区域内の街区を形成する道路で（1）及び（2）に掲げるものを除いた道路をいう。
- （4）「取付道路」とは、開発区域又は区域内道路から接続先道路に取付ける道路をいう。
- （5）「接続先道路」とは、開発区域外に現に存する道路（法第32条協議により施工する場合も含む。）で、開発区域が直接又は区域内道路若しくは、取付道路が接続する道路をいう。
- （6）「袋路状道路」とは、一端のみが他の道路に接続している道路をいう。ただし、供用開始される道路に接続し、袋路状道路でなくなるものは除く。

### 2. 道路の配置

- （1）区域内道路及び取付道路は、開発区域の規模、形状、予定建築物等の用途及び周辺の状況を勘案して、適正に配置されていること。
- （2）区域内道路及び取付道路並びに接続先道路は、袋路状（P字型等道路も含む。）でなく、それぞれの道路に連結しているものとし、接続先道路、取付道路、主要な道路、幹線道路及び区画道路は、それぞれの基準に適合した道路幅員で、公道から公道へ通り抜けるものとする。ただし、開発区域内又は公共施設の配置状況によって避難上及び車両の通行上支障のない場合は、この限りではない。
- （3）周辺道路との接続部分は、すり付け等の処理により安全上支障のないような形態を確保するものとする。

### 3. 接続先道路の幅員

接続先道路の幅員は認定幅員（ただし、現況幅員が確保されており、通行及び管理上支障がないと認められた場合は、この限りではない。）とする。また、予定建築物等の用途及び開発区域の規模に応じて、次の表に掲げる道路であること。ただし、接続先道路が複数存在する場合は、そのうち主として利用する道路が同表に掲げる幅員以上であること。なお、必要な道路幅員が確保できない場合に既存道路を整備する区間は、交差点間とすること。

#### （1）予定建築物の用途が住宅系の場合

面積	0.3ha未満	0.3ha以上～ 20.0ha未満	20.0ha以上
接続先道路			
主として 利用するもの	4.0m以上	6.5m以上	9.0m以上

(注) 自己用の専用住宅の場合は、本基準は適用しない。

また、周辺に複数の接続先道路が存在し、交通の安全上、周辺地域に著しい影響を及ぼす恐れがないと認められる場合に限り、開発区域の面積が0.3ha以上0.6ha未満の場合は4.5m以上、0.6ha以上1.0ha未満の場合は5.5m以上とすることができる。

(2) 予定建築物の用途が住宅系以外の場合

面積	5.0ha未満	5.0ha以上
接続先道路		
主として利用するもの	6.5m以上	9.0m以上

(注) 予定建築物の用途、規模から想定される発生交通が、交通の安全上、周辺地域に著しい影響を及ぼす恐れがないと認められる場合に限り、開発区域の面積が、0.1ha未満の場合は4.0m以上、0.1ha以上5.0ha未満の場合は6.0m以上、5.0ha以上20.0ha未満の場合は、6.5m以上とすることができる。

(3) 特定工作物の場合

接続先道路	道路幅員
主として利用するもの	9.0m以上

(注) 特定工作物の用途、規模から想定される発生交通が、交通の安全上、周辺地域に著しい影響を及ぼす恐れがないと認められる場合に限り、6.0m以上とすることができる。

4. 区域内道路等の道路幅員

区域内道路及び取付道路は、予定建築物等の用途及び開発区域の規模に応じて次の表に掲げる道路であること。

(1) 予定建築物の用途が住宅系の場合

面積		0.3ha未満	0.3ha以上～ 10.0ha未満	10.0ha以上～ 20.0ha未満	20.0ha以上
区域内道路	区画道路	4.3m以上	6.0m以上		
	主要な道路				
	幹線道路		6.0m以上	9.0m以上	12.0m以上
取付道路		幹線道路の幅員と同じ			

(注) 開発区域の面積が0.3ha以上の区画道路は、通行上支障がないと認められる場合に限り、その幅員を4.3m以上とすることができる。

主として利用する接続先以外の道路に連結する取付道路の幅員は、4.3m以上で当該取付道路が連結する区域内道路の幅員に準ずるものとする。

開発区域面積が0.1ha未満の場合は、避難上、車両の通行上支障がない場合に限り、幅員6.0m以上とすることを条件とし、袋路状道路とすることができる。

(2) 予定建築物の用途が住宅系以外の場合

面積		0.3ha未満	0.3ha以上～ 10.0ha未満	10.0ha以上～ 20.0ha未満	20.0ha以上
区域内道路	区画道路	5.5m以上	9.0m以上		
	主要な道路				
	幹線道路		9.0m以上		12.0m以上
取付道路		幹線道路の幅員と同じ			

(注) 開発区域の面積が0.3ha以上5.0ha未満で、区画道路が通行上支障がないと認められる場合に限り、その幅員を6.0m以上とすることができる。

主として利用する接続先以外の道路に連結する取付道路の幅員は、4.3m以上で当該取付道路が連結する区域内道路の幅員に準ずるものとする。

5. 道路のすみ切り

区域内道路及び取付道路は、円滑な自動車交通と安全のための視距を確保するため、次の表により、すみ切りを両端に設けること。ただし、同表の数値は、すみ切り長（切り取る長さ）とする。

す み 切 り の 基 準

道 路 員	40m 以上	20m 以上 40m 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	8 10 6				-	-	-	-
20m 以上 40m 未満								
15m 以上 20m 未満			5 6 4					-
12m 以上 15m 未満				4 5 4				
10m 以上 12m 未満	-							
8m 以上 10m 未満	-	-					3 4 3	
6m 以上 8m 未満	-	-						
4m 以上 6m 未満	-	-	-					

(注) 1 単位はメートル。

上段 交叉角 90° 前後

中段 " 60° 以下

下段 " 120° 以上

2 工業団地等で大型車の出入りが見込まれる場合は、この表を適用しない。

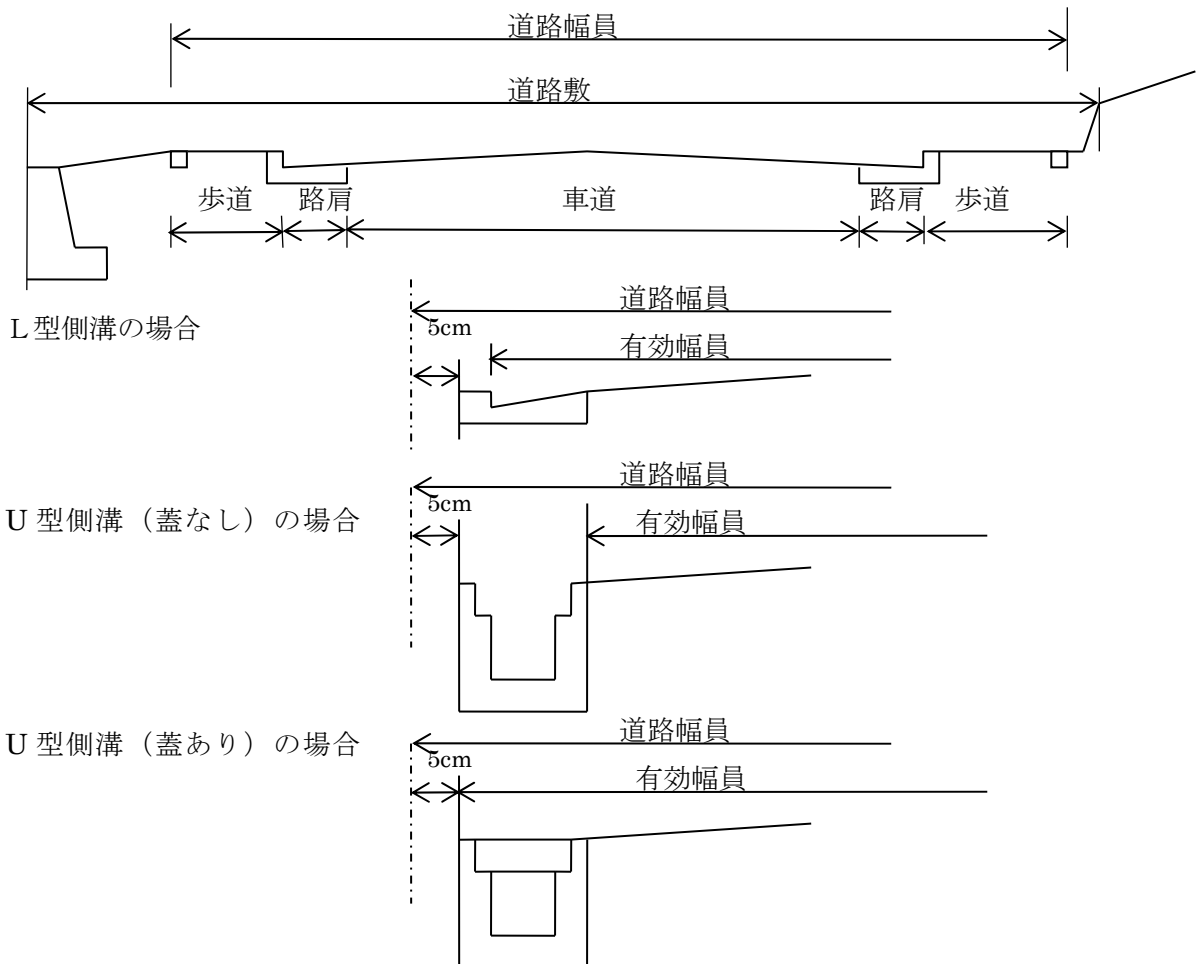
3 片すみ切りの場合、1 ランク上の基準とする。

4 接続先道路に歩道がある場合は、別途協議とする。

6. 道路の幅員の構成

(1) 道路の幅員は、下図により取扱うものとする。

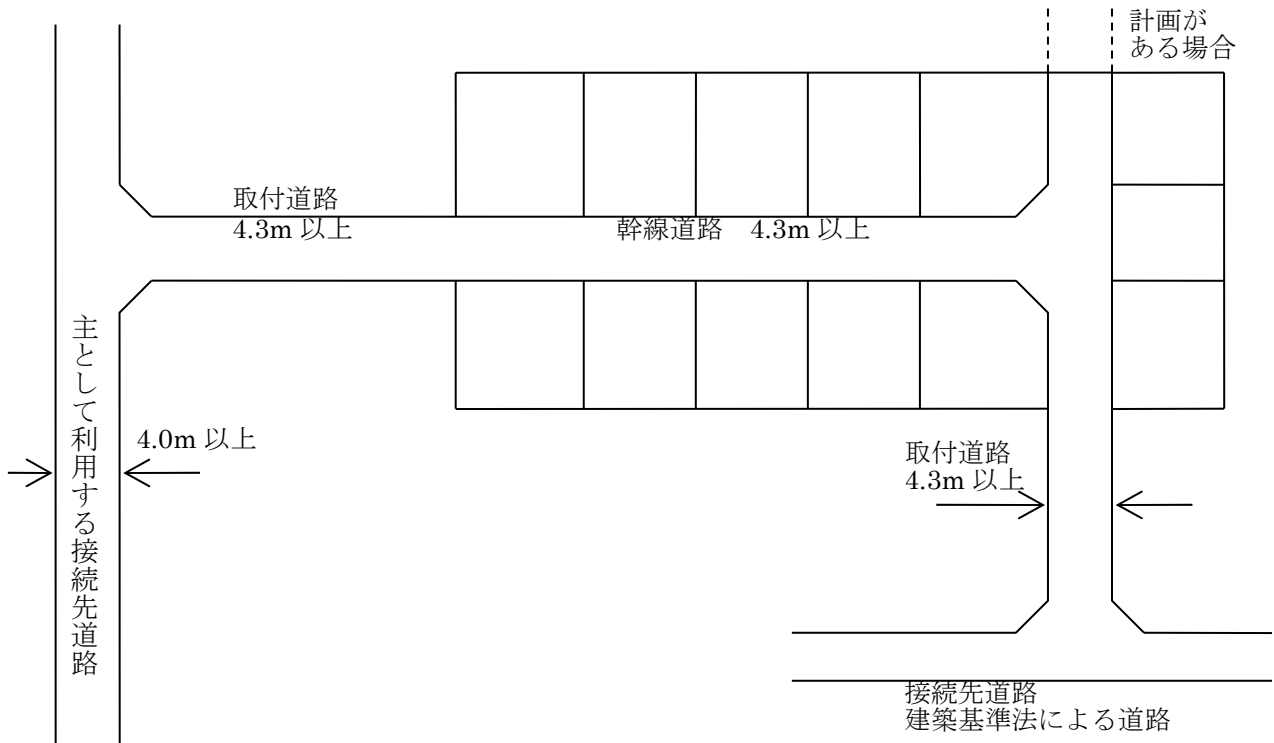
(2) 区域内道路及び取付道路の有効幅員は4.0m以上〔U型側溝（蓋あり）の場合は有効幅員4.2m以上〕を確保すること。



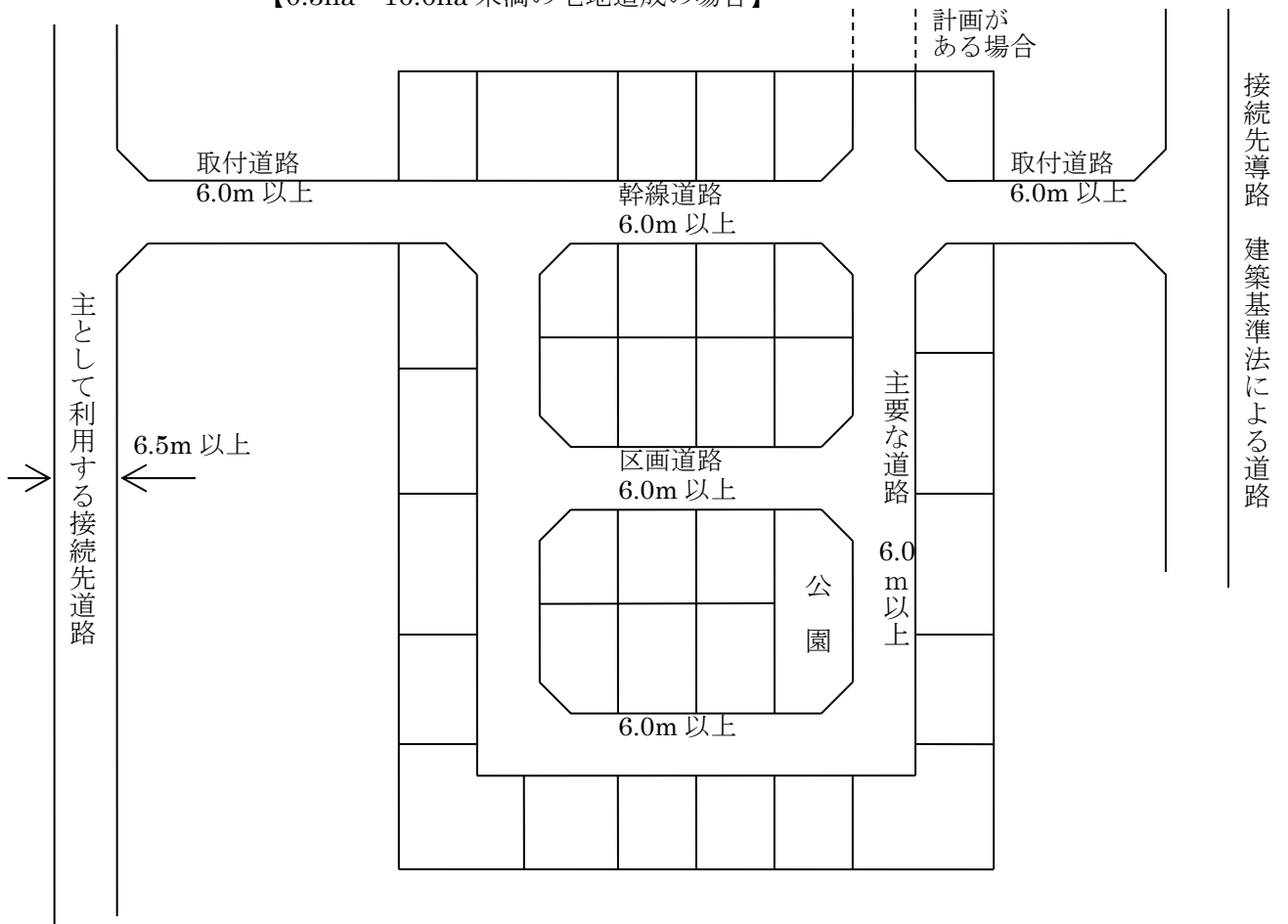
7. 配置計画についての具体例

宅地造成（戸建分譲）の場合の区域外及び区域内の道路幅員、配置を例示したものである。

【0.3ha 未満の宅地造成の場合】



【0.3ha～10.0ha 未満の宅地造成の場合】



#### 第4. 公園、緑地及び広場

公園、緑地及び広場（以下「公園等」という。）は、法第33条第1項第2号、令第25条第6号、第7号、規則第21条、第25条、及び開発許可制度運用指針（平成13・5・2国総民第9号）Ⅲ-5-2を準用し、審査する。

##### 1. 公園等の規模

公園等の規模の基準表

開 発 区 域 の 面 積	基 準
0.3ha以上～5.0ha未満	公園等の面積の合計 開発面積の3%以上
5.0ha以上～20.0ha未満	1. 公園の面積の合計 開発面積の3%以上 2. 1ヶ所の面積300㎡以上のもの 3. 面積1,000㎡以上の公園 1ヶ所以上
20.0ha以上	1. 公園の面積の合計 開発面積の3%以上 2. 原則として1ヶ所の面積1,000㎡（やむを得ない場合300㎡）以上のもの 3. 面積1,000㎡以上の公園 2ヶ所以上

(注) 1. 1,000㎡以上の公園は、2以上の出入口を設けること。  
2. 公園、広場は公道に接すること。

##### 2. 公園等の配置

公 園	1. 配置は、都市公園法施行令（昭和31年政令第290号）第2条の規定に準ずるものであること。 2. 設置場所は、原則として平坦地とし、かつ、施設が有効に配置できる安全な場所であること。
緑 地	1. 新たに設置するものについては、積極的に植栽を図るものであること。 2. その他のものについては、現在の植生を積極的に保存して適切な利用を図るものであること。
広 場	公園の場合に準ずること。

##### 3. 公園等の設置の例外

- (1) 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。
- (2) 大学等の建設を目的とした開発行為で、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整備される場合。
- (3) ゴルフコース等の第二種特定工作物の建設を目的とした開発行為（併設の附属的な建築物の建築を含む）で、その本質が空地的、緑地的、平面的土地利用である場合。

第5. 排水計画（法第33条第1項第3号、令第26条、規則第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とする。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であること。

なお、排水計画についての協議担当課は次のとおり区分する。

下水道処理区域内・・・・・・・・水安全部下水道施設課  
 下水道処理区域外・・・・・・・・水安全部河川課  
 （雨水処理区域外）

(I) 下水道処理区域内（下水道課）

1. 雨水排水計画

雨水排水については、流出抑制を図るものとする。

(1) 計画雨水量の算出にあたっては、次の計算式によるものとする。

雨水処理量（ $Q$ ： $\square/h r$ ）

$$Q = (C_0 - C_1) \cdot I \cdot A$$

$C_0$ ：開発後の平均流出係数

$C_1$ ：放流先区域の流出係数

$I$ ：降雨強度（ $m/h r$ ）

$A$ ：開発区域面積（ $m^2$ ）

放流先区域の流出係数（ $C_1$ ）・降雨強度（ $I$ ）

区 域	流出係数（ $C_1$ ）	降雨強度（ $I$ ） $m/h r$
合流式下水道処理区域	0.4	0.05（50mm/h r）
分流式下水道雨水処理区域	0.5	0.055（55mm/h r）

開発後の平均流出係数（ $C_0$ ）の基準値

種 別	流出係数
建物（屋根）	0.90
アスファルトコンクリート	0.85
透水性アスファルトコンクリート	0.65
透水性平板	0.50
砂利道	0.30
公園・広場	0.30
植込・芝生	0.20

(2) 開発規模が1ヘクタール以上の場合は、調整池（貯留槽等）を設置するものとする。

(3) 開発規模が1ヘクタール未満であっても、土地の形状により下流域に対して溢水等による被害が生ずるおそれがある場合においては、貯留槽等を設けるなどの流出抑制を図らなければならない。

## 2. 汚水排水計画

- (1) 汚水量の算定基礎となる原単位は、 $650\text{リットル}/\text{人}\cdot\text{日}$ （日最大）とする。
- (2) 汚水の排除方式は、原則として分流式であること。
- (3) 予定建築物が工場等で多量の排水が予想されるものにあつては、用途、規模等に応じ排水量が適正に算定されているものであること。
- (4) 排水施設の容量は、時間最大汚水量で算定されるものであること。
- (5) 管渠の流下量は、クッター公式で算定されているものであること。
- (6) 開渠の流下量は、マンニング公式で算定されているものであること。

## 3. 排水施設等の構造

- (1) 合流区域内の主要な管渠の最小径については、別途協議する。ただし、宅地内には適用しない。
- (2) 合流区域内については、公共桝に接続する直前において、雨水桝（トラップ桝）を設けること。また、雨水桝の構造は、内径 $300$ ミリメートル以上、泥溜深さ $150$ ミリメートル以上とする。
- (3) 管渠径が変化する場合又は複数の管渠が合流する場合の接合方法は、原則として管頂接合とする。
- (4) 汚水管渠にあつては、計画下水量に対し、原則として、流速は最小 $0.6\text{リットル}/\text{秒}$ ～最大 $3.0\text{リットル}/\text{秒}$ とする。
- (5) 雨水管渠及び合流管渠にあつては、計画下水量に対し、原則として、流速は最小 $0.8\text{リットル}/\text{秒}$ ～最大 $3.0\text{リットル}/\text{秒}$ とする。
- (6) 宅地内の汚水マスは、雨水が流入しないように設置すること。
- (7) 分流区域内の主要な管渠の最小径は、汚水管にあつては、 $250$ ミリメートル、雨水管にあつては、流量計算を行い管口径とする。ただし宅地内には適用しない。
- (8) 吐口は放流先の河川、水路等の護岸施設及び河床を損なわない構造とする。
- (9) 分流区域内については、最終接続先が水路及び側溝の場合は、市の指示によるものとする。

## (II) 下水道処理区域外（河川課）

### 1. 雨水排水計画

計画雨水量の算出にあたっては、開発区域内の雨水量を考慮し、降雨強度1時間当り下記に相当する流出量について全量（1時間分）を調整池（貯留槽等）及び浸透施設の設置により処理すること。

(1) 計画雨水量の算出にあたっては下記の計算式によるものとする。

雨水処理量（ $Q$ ： $\square/h r$ ）

$$Q = (C_0 - C_1) \cdot I \cdot A$$

$C_0$ ：開発後の平均流出係数

$I$ ：降雨強度（ $m/h r$ ）

$A$ ：開発区域面積（ $m^2$ ）

放流先区域の流出係数（ $C_1$ ）・降雨強度（ $I$ ）

区 域	流出係数（ $C_1$ ）	降雨強度（ $I$ ） $m/h r$
雨水処理未整備区域	0	0.05（50mm/h r）

※ 開発後の平均流出係数（ $C_0$ ）の基準値は下水道処理区域と同様。

(2) 開発規模が1ヘクタール以上の場合は、調整池（貯留槽等）を設置するものとする。

なお、浸透施設については、地下貯留槽及び浸透井戸等も設置可能とするが、地下水位を考慮し原則として深さ1.5m以内とする。

(3) 開発規模が1ヘクタール未満であっても、土地の形状により下流域に対して溢水等による被害が生ずるおそれがある場合においては、貯留槽等を設けるなどの流出抑制を図らなければならない。

### 2. 汚水排水計画

汚水排水については、合併浄化槽で処理するものとし、処理水の放流先は公共の用に供している排水施設とすること。合併浄化槽の設置基準については、環境クリーン課と協議すること。

### 3. 排水施設等の構造

(1) 原則として、浸透管及び浸透柵を敷地内に設置して相互に連絡できるものとする。

(2) 雨水柵の構造は、内径500ミリメートル、泥溜は深さ150ミリメートル以上を原則とし、除塵金物（スクリーン等）を取り付けるものとする。

(3) 雨水処理施設からのオーバーフローする場合、最終柵は原則として1箇所とし、接続管（オーバーフロー管）の口径は150ミリメートル以下とし、水路等への急激な放流をさけるものとする。

(4) 緑地を兼ねる貯留施設を設ける場合、深さは300ミリメートル以下とする。また、他の雨水処理施設と相互に連結し敷地内の雨水を効果的にバランス良く貯留するよう配慮する。

## 第6 その他

この基準によりがたい特別な事情がある場合には、別途、市と協議して定めるものとする。