

6.2 道路・公園・その他の公共施設

都市計画法第三十三条第一項第二号

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っては、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

「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」とは、都市の骨格をなす都市幹線・補助幹線街路、街区公園規模以上の公園、下水道幹線、鉄道、河川等について、都市施設として都市計画で決定されており、開発区域内に都市計画決定された公共施設が定められている場合、その部分の空地の確保が必要となることを示しています。ただし、予定建築物が法第 54 条に適合するなど、都市計画施設の整備への影響が小さい場合には、この限りではありません。

本号を適用するについて必要な技術細目は、令第 25 条ならびに規則第 20 条、第 21 条、第 24 条および第 25 条に規定されている。「6.3 道路」および「6.4 行為の設計が、これらの都市計画の実現を妨げるものではないことはもちろんのこと技術的に可能であり、かつ、施行者に不当な負担とならない範囲において、できる限り都市計画の内容を実現すべきことを要求している趣旨である。すなわち、例えば、開発許可を与えようとする地域内に都市計画決定された公共施設が定められている場合、その部分の空地の確保が原則許可条件となるという趣旨である。

6.3 道路

6.3.1 道路の計画

都市計画法施行令第二十五条第一号

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。

開発区域内に設置される道路が、都市計画道路や既存の道路と一体となって合理的な道路網を形成し、これらの道路の機能を有効に発揮させることを要求するものである。そのためには、当該開発行為における道路計画を都市計画道路の計画に整合させるとともに、当該開発が発生させる交通量が周辺の既存道路に及ぼす影響にも配慮する必要がある。

また、区域外にある既存道路を開発区域内に延長し、あるいは、それに接続することが合理的な道路網形成に資すると判断されるときは、開発区域内の道路と既存道路とを接続するように計画する。なお、道路についての詳細な規定は、令第25条第2号から第5号までと規則第24条とに定められている。

開発区域外の土地に接して道路を新設する場合、それにより新たに建築基準法第56条の制限が課される土地ならびに建物の所有者その他の権利を持つ者に対してその旨の説明を行い、同意を得る必要が生じる。ただし、幅25cm以上の未利用地を道路と開発区域外の土地との間に設ける場合、この同意は不要である。

6.3.2 道路の幅員

1 開発区域内の道路幅員

都市計画法施行令第二十五条第二号

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って、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。

都市計画法施行規則第二十条

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1,000平方メートル未満のものにあつては6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、8メートル）、その他のものにあつては9メートルとする。

（1）道路幅員の下限值

開発区域内の道路は、その道路に接する敷地の利用形態により発生交通量が異なるため、それに応じて必要な幅員も異なる。（表2.1）

幅員6m以上との規定は、自動車交通に障害となる電柱や側溝などの道路構造物があっても相互通行を担保し、かつ、消防活動に際して消防車が他の車両とすれ違い可能なスペースを確保するには、最低6mは必要と考えられるからである。幅員9m以上との規定は、対象となる用途・規模では大型車等による頻繁な交通が予想されるため、自動車の利便を考えると同時に、歩行者の安全を確保する意味で、歩車分離のため必要な最低幅員の9mに合わせたものである。また、自動車と歩行者の交通を特に大量に発生させる建物（ショッピングセンター、ホテル等）の場合は、歩道を広く確保し、停車帯を設けるなどして幅員12m以上にすることが望ましい。

なお、開発区域内の予定建築物が複数ある場合においては、その用途や敷地規模に応じて各々基準を適用する。

（2）道路幅員の上限值

品川区では、接続先の道路の幅員を超える幅員の道路を新設することは認めていない。ただし、前面道路幅員等から算出される容積率の上限（基準容積率）が、都市計画で定められた容積率（指定容積率）以下となるような幅員の道路を新設する場合はこの限りではない。本号でいう「接続先の道路の幅員」とは、開発行為により新設される道路が接続することとなる既存道路のうち、当該開発区域が接する範囲における幅員を指す。

なお、本号の道路幅員の上限值が、前号で定める道路幅員の下限値を下回る場合については、前号の基準は適用除外され、本号の上限值が下限値を兼ねることとなる。

（3）小区間の区画道路の道路幅員（令第25条第2号の括弧書の適用について）

住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において、開発区域内の道路は前述のとおり6m以上を原則とするが、小区間で街区およびその周辺の状況等により通行上支障がない場合は、表2.2に示す値を使用することができる。ここで、「小区間で通行上支障がない場合」とは、その利用者が当該道路に面する敷地の居住者等に限られるような場合で、かつ、延長が概ね街区の一辺の長さ以下のものであるような場合を指す。

なお、前号で定める道路幅員の上限值が、本号の道路幅員の下限値を下回る場合については、本号の基準は適用除外され、前号の上限值が下限値を兼ねることとなる。

（4）敷地に接する道路の長さ

予定建築物等の敷地に接する道路の長さは2m以上接することとし、敷地と道路の間が行き来できるように道路が配置されていること。

表 2.1 令第25条第2号による道路幅員の基準値

	予定建築物の用途	予定建築物の敷地規模	道路幅員
一般の区域内道路	住宅	—	6m 以上
	住宅以外	1,000 ㎡未満	
			1,000 ㎡以上
人・車の発生交通量が特に大きな場合			12m <u>以上</u>

表 2.2 令第25条第2号括弧書きによる道路幅員の基準値

道路延長		35m 以下	35m 超 60m 以下	60m 超 120m 以下	120m 超
タイプ	通り抜け型	4.5m 以上	4.5m 以上	5.0m 以上	6.0m 以上
	行き止まり型	4.5m 以上	5.0m 以上	6.0m 以上※	6.0m 以上

※ 転回広場を2箇所以上設ける場合は、5m 以上とすることができる

注 1) 行き止まり道路の終端部の形状は、道路中心線に対して直角とすること。

注 2) 防災上の観点から行き止まり道路は極力避けるようにすること。

2 接続先の既存道路の道路幅員

都市計画法施行令第二十五条第四号

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っては、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。

(1) 土地利用と道路幅員

開発区域内の主要な道路が接続する既存道路も、区域内の道路と同様に開発区域の土地利用に応じて幅員を定める。接続先の既存道路は、従前からの通過交通に加えて開発行為により発生する交通量を負担することになるため、区域内道路の幅員以上の幅員が必要とされる。そこで、9m 以上を標準とし、住宅系の開発については 6.5m 以上（ただし、区の区画街路整備方針等で将来幅員が決まっている場合は、それに従う）とする。

住宅地の場合、発生する交通の種類や量が限られているため、車両の大きいバス等（車幅 2.5m を想定）のすれ違い通行を満足する幅員を想定して、側方と車両に 0.5m の余裕をとって 6.5m とする。

なお、令第 25 条第 4 号で定められている幅員の道路に「接続している」とは、単に開発区域内の主要な道路が接続している箇所の既存道路の幅員が基準を満たしているだけでなく、連続してその幅員が確保されていることを意図する。

(2) やむを得ないと認められる場合（令第 25 条第 4 号の後段括弧書の適用について）

「周辺の道路状況によりやむを得ないと認められる場合」とは、既存道路の幅員が上記の幅員より狭く、開発行為により他の道路に接する道路を設けることが困難である等、当該既存道路のほかに接続できる道路がない状況のことである。その場合において、加えて条件とされるのが、その接続先となる既存道路が車両の通行に支障がないことである。ただし、接続先の既存道路の円滑な交通を確保するには、やはり既存道路を上記幅員まで拡幅することが原則となってくる。

品川区においては、狭隘な道路が多く、さらに、既存道路の拡幅に際して権利者が異なる場合や拡幅に支障となる物件が多く存在する場合など困難を極めることが多い。そこで、開発の目的や規模などから新たに発生する交通によって既存道路の交通処理能力が許容できる程度か否かの判断を行うことになるが、開発行為の目的や規模や、とくに既存道路の事情が多様であることから、次の 3 点より総合的に判断する。

- ア) 最小幅員箇所となる狭小区間長とその他の円滑な交通が確保されている区間との関係から見て、狭小区間での交通障害が少ないものであること。
- イ) 開発の目的が住宅等の建設を目的とするもので、新たな交通の発生が少なく、既存道路への影響が少ないものであること。
- ウ) 接続先道路および広幅員道路（幅員 9m 以上（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っては、6.5m 以上））までの既存道路が予定建築物の計画に照らして、消防活動上支障がないこと。

特に一般の住宅地分譲については、具体的な目安として開発規模に応じて次のとおりとする。

① 小規模開発（開発区域の面積が 500 m²以上 3,000 m²未満）

建築基準法上の道路で幅員 6.5m 以上の道路（以下、広幅員道路）まで有効 3.0m の幅員が確保され、通り抜けしていること。「有効 3.0m の幅員が確保」とは、電柱や消火器等の道路上に障害物がある場合、その表面を起点とした幅員が 3.0m 以上であることをさす。

② 中規模開発（開発区域の面積が 3,000 m²以上 10,000 m²未満）

①の基準に加え、建築基準法上の道路で広幅員道路まで現況 4.0m 以上の幅員が確保され通り抜けしていること。

③ 大規模開発（開発区域の面積が 10,000 m²以上）

原則どおり、建築基準法上の道路で幅員 6.5m 以上の道路であること。

3 開発道路に接しない敷地が接する道路の道路幅員

都市計画法施行令第二十五条第二号

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って、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。

都市計画法施行規則第二十条の二

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4メートル以上であること。

（1）開発道路を設けない敷地が接する道路の道路幅員（令第25条第2号のただし書の適用について）

令第25条第2号のただし書きは、既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為について適用されるものであり、開発区域の規模や形状、開発区域の周辺の土地の地形および利用の態様等に照らして、接する道路の幅員を4mで足りるとするものである。本規定は、前面道路が幅員の十分でない場合を勘案して置かれたものである。

（2）開発道路に接しない敷地が接する道路の道路幅員

開発区域内に新たに道路を整備するが、住宅地分譲の区割りの仕方によっては開発道路に接しない敷地が生ずる場合がある。この場合、開発道路に接しない敷地が接する道路の幅員の基準は令第25条第2号が適用される。（ただし、この場合は同号ただし書きの適用はない。）

6.3.3 道路に関する技術的細目等

1 構造・横断勾配

都市計画法施行規則第二十四条第一号

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。

開発区域内に設けられる道路は、すべて舗装されることが道路としての機能を十分発揮する上から望ましい。したがって、開発区域内の道路は、最低限簡易舗装を行うこととする。また、後段は、雨水、散水等により路面に水たまりが生じることを防ぐために横断勾配を附することを義務付けたものである。

勾配は路面の種類、縦断勾配の大小、気候条件などを考慮して決めること。

表 2.3 道路の横断勾配（出典：道路構造令第24条）

路面の種類	横断勾配
セメント・コンクリート舗装道 アスファルト・コンクリート舗装道	1.5%以上 2.0%以下
そ の 他	3.0%以上 5.0%以下

注）歩道、自転車道等においては、2.0%を標準横断勾配とする。

2 路面における排水施設

都市計画法施行規則第二十四条第二号

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。

すべての道路には、路面の雨水等を有効に排出するために必要な側溝あるいは街渠、集水枳を設置するか、これと同等の効果が認められる施設を設ける必要がある。側溝は、L型溝あるいはLU型溝を標準とする。

歩車道を分離する場合は、街渠を設置して歩車道間に段差をつける。
集水柵は、道路管理者と協議の上、道路勾配を勘案して適切な箇所に設けることとする。特に、設置間隔については、縦断勾配をもとにして決定すること。集水柵は、導水管を通じて排水施設に接続される。

3 縦断勾配

都市計画法施行規則第二十四条第三号

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。

道路の縦断勾配は、最大値を定めている。縦断勾配・横断勾配だけでなく、縦断曲線、合成勾配、曲線半径など、道路の形状を決定する要素は他にもあるが、それらについても車両交通の安全上支障がないよう、道路構造令等に基づき、かつ、道路管理者と協議の上、定めること。

4 階段状道路

都市計画法施行規則第二十四条第四号

道路は、階段状でないこと。ただし、もっ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。

消防活動に支障をきたさないような場所に設けられるものであり、かつ、道路自体が歩行者の通行の安全上支障がないものであるとき、歩行者専用道路に限って階段状道路を認める。

ただし、令第25条第2号および同条第4号の規定は車両の通行を前提としているため、開発行為による道路やその接続先の道路が階段状道路のみとならないようにすること。とくに、階段状道路を経由しないと車両が通行できない道路（途中で階段状道路を有する行き止まり道路の端部）については、開発行為による道路として認められない。

なお、各種寸法等については、次のすべてを満たし、かつ、ユニバーサルデザインに基づいた設計を心がけることが望ましい。また、自転車等の通行のために、勾配等安全性に配慮した上で階段の一部を斜路とすることが望ましい。

- (1) 高さ3m以内ごとに踏幅2m以上の踊場を有すること
- (2) 踏面は30cm以上、蹴上げは15cm以下、蹴込みは2cm以下とし、同一階段では各寸法は一定とすること
- (3) 階段には、両側手すりおよび転落防止柵ならびに他の道路の接続部には車止めを設けること
- (4) 階段はセメント・コンクリート構造を原則とし、腐朽しにくく滑りにくい材料で造ること

5 行き止まり道路・転回広場

都市計画法施行規則第二十四条第五号

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には、この限りでない。

道路は原則通り抜けとする。袋路状の道路は、通過交通が生じる心配がなく、配置計画の質が高ければ良好な住環境の形成が可能である等の利点もあるが、防災上の観点からみて好ましいものとは言い難い。そこで、やむを得ず行き止まり道路とする場合には、避難と車両の通行に支障のないように配慮して、自動車が転回できるスペースを設ける必要がある。

行き止まり道路には、転回広場を設置すること。また、転回広場とともにフットパスなどの避難通路を設けることが望ましい。

なお、既存道路で自動車が通りぬけ出来ない道路は、行き止まり道路として取り扱います。

(1) 行き止まり道路の起点

行き止まり道路の起点については、開発区域外の道路状況を鑑みて設定することが求められ、十分に注意を要する。なお、本項における「幅員」とは、令第25条第4号（括弧書による幅員を除く）に定められている幅員以上の幅員をいう。

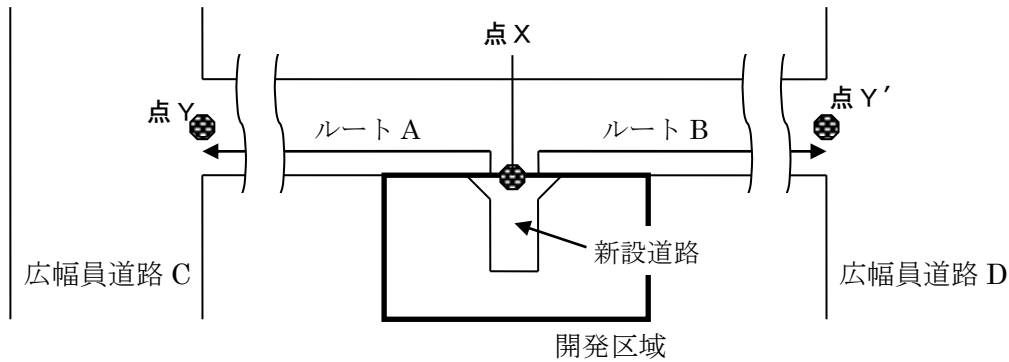


図 2.1 行き止まり道路の起点①

○ 図 2.1 における点 X が行き止まり道路の起点

- ① 新設道路が接続する先の道路（以下、ルート A・ルート B）の幅員がそれぞれ広幅員道路 C および広幅員道路 D まで連続して広幅員が確保されている場合。
- ② ルート A・ルート B の幅員がそれぞれ広幅員道路 C および広幅員道路 D まで連続して「6.3.2-2 (2) やむを得ないと認められる場合」に基づき開発の目的や規模などから判断された幅員が確保されている場合。

○ 図 2.1 における点 Y が行き止まり道路の起点

- ① ルート A・ルート B のうち、「6.3.2-2 (2) やむを得ないと認められる場合」に基づき開発の目的や規模などから判断された幅員をルート A は満たすがルート B において満たさない範囲がある場合。（逆にルート B は満たすがルート A において満たさない場合は点 Y' が起点となる。）

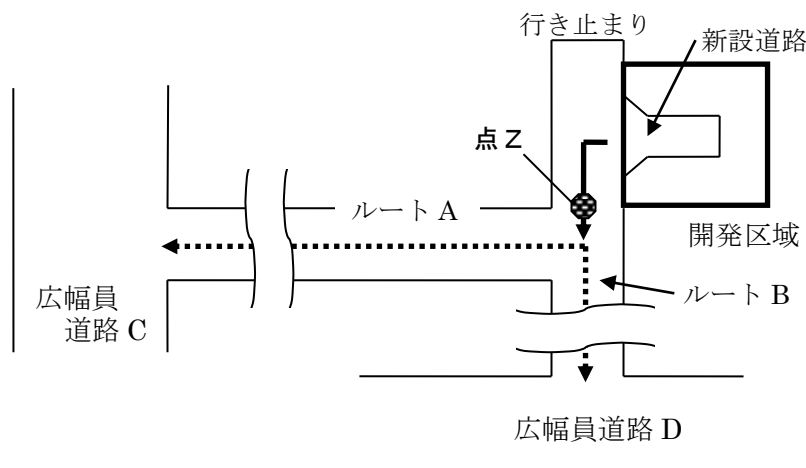


図 2.2 行き止まり道路の起点②

○ 図 2.2 における点 Z が行き止まり道路の起点

- ① 新設道路が接続する先の道路から点 Z まで広幅員が確保され、かつ、ルート A・ルート B がそれぞれ広幅員道路 C と広幅員道路 D まで広幅員が確保されている場合。
- ② 新設道路が接続する先の道路から点 Z まで「6.3.2-2 (2) やむを得ないと認められる場合」に基づき開発の目的や規模などから判断された幅員が確保され、かつ、ルート A・ルート B がそれぞれ広幅員道路 C と広幅員道路 D まで連続して「6.3.2-2 (2) やむを得ないと認められる場合」に基づき開発の目的や規模などから判断された幅員が確保されている場合。

(2) 転回広場の位置

行き止まり道路には次の表に基づき転回広場を設置する。ただし、区長が他に指示する位置がある場合、それによるものとする。

表 2.4 転回広場の位置

道路幅員 転回広場	6m 未満	6m 以上
設置が必要な道路延長	行き止まり道路の起点から 35m を超える場合	行き止まり道路の起点から 120m を超える場合
設置間隔	35m 以内ごとに一箇所	60m～120m ごとに一箇所
終端部における設置	必要	不要

注 1) 幅員 6m 以上および道路延長 35m 以内でも、終端等に転回広場を設置することが望ましい。

注 2) 住宅地分譲やマンション建設のための開発行為においては、行き止まり道路の終端に転回広場を設けた上で、歩行者専用道路または公園や他の道路に接続する 2m 以上のフットパス・避難通路等を設けるように努めること。

(3) 転回広場の形状

転回広場は、図 2.3(a)～(d)のいずれかの形状の部分を含むものとする。ただし、区長が他に指示する形状がある場合それによるものとする。なお、片隅切りの転回広場は認めない。また、開発区域内外に存する幅員 5m 以上の交差点は転回機能があると判断する。

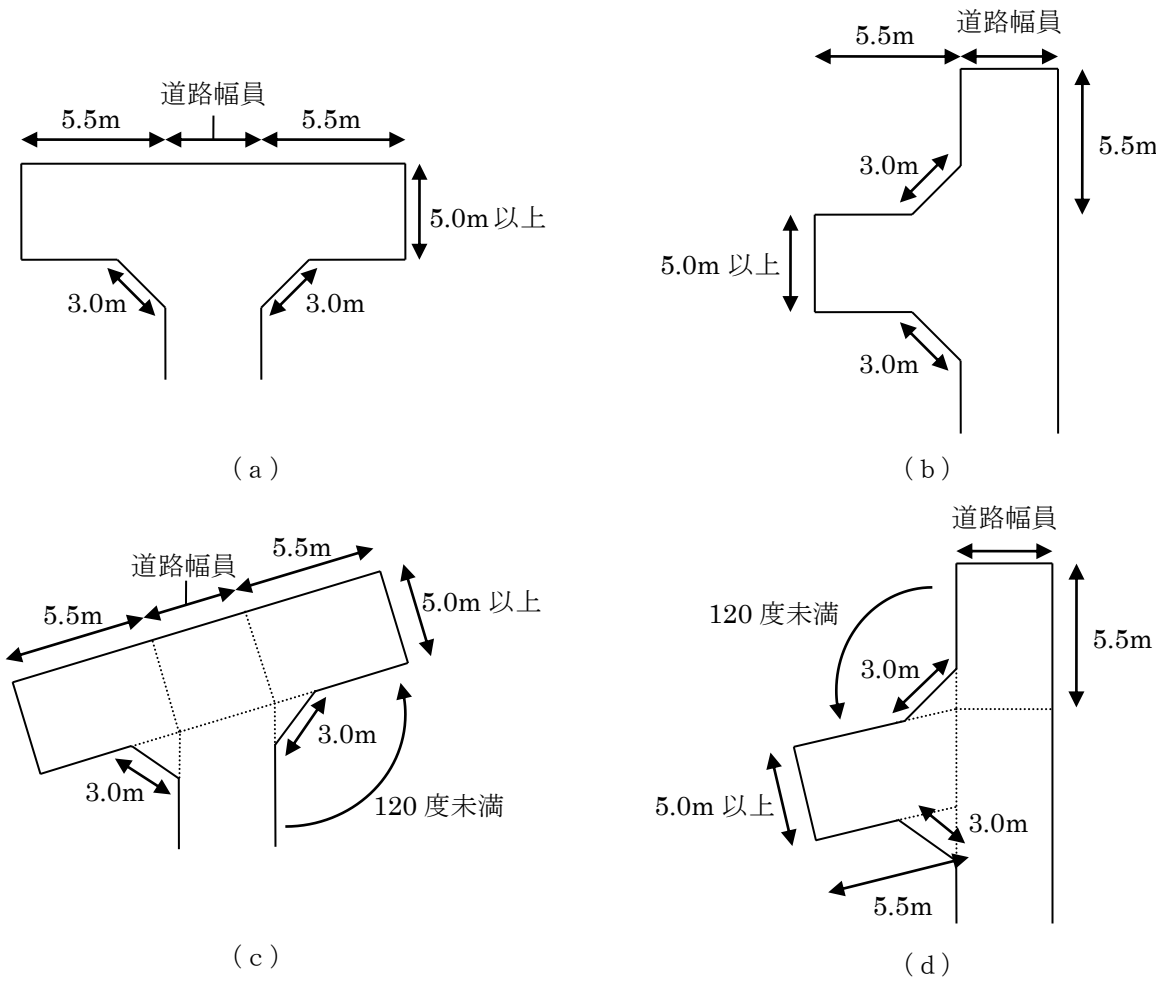


図 2.3 行き止まり道路の形状

(4) フットパス・避難通路等の形状

住宅地分譲やマンション建設のための開発行為においては、行き止まり道路の終端に転回広場を設けた上で、歩行者専用道路または公園や他の道路に接続するフットパス・避難通路等を設けることが望ましい。各種寸法等については、次のすべてを満たし、かつ、ユニバーサルデザインに基づいた設計を心がけること。

- ① 幅員は2m以上とすること。なお、門塀、駐車場等の避難上支障となるものの設置は認めない
- ② 幅員2m以上は舗装し、排水および車椅子利用者等の通行に支障のない構造とすること
- ③ 舗装された部分は、高さ2.5m以上の空間を連続して確保すること
- ④ 舗装以外の部分については、避難に支障のない範囲で、植栽等とすることができる

6 隅切り長さ

都市計画法施行規則第二十四条第六号

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。

本規定は既存道路にも適用となります。

道路と道路の平面交叉点や道路の曲がり角は、適当な長さで街角を斜めにカットして、一定の視距（ドライバーが道路上で見通すことのできる距離）を確保する。また、歩道のある既存道路との接続部分にも、視距を確保するために隅切りを設けることとする。その際、歩道を切り下げるか切り開くかは、道路管理者の指示に従って決めること。

表 2.5 隅切り長さ

道路幅員	30m 以下	15m 以下	12m 以下	10m 以下	4m 以下
12m 以下	6 8 5	6 8 5	6 8 5	5 6 4	3 4 2
10m 以下	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
4m 以下	3 4 2	3 4 2	3 4 2	3 4 2	3 4 2

注) 本表の使用にあたっては、直近上位値を用いる。(単位：m)

上段 交叉角 90 度前後
中段 " 60 度以下
下段 " 120 度以上

ただし、沿道の発生交通量が少なく、また、将来においても大きくならないと見込まれ、予定建築物が主に住宅の場合は、次の基準によることができる。

表 2.6 隅切り長さ（緩和後）

道 路 幅 員	4.5m 以下	5.0m 以下	6.0m 以下	6.5m 以下
4.5m 以下	3	3	3	3
5.0m 以下	3	3	3	3
6.0m 以下	3	3	3	4

注) 本表の使用にあたっては、直近上位値を用いる。(単位：m)
交叉角 90 度前後

その他の留意点は以下のとおりである。

- ① 隅切りにより切り取る部分は原則として二等辺三角形とすること。
- ② 道路の交差は、できるだけ直角に近い角度にすること。
- ③ 片側だけに隅切りを設けること（片隅切り）は原則として認めない。ただし、大規模開発以外で隣接地に接して道路を設けざるを得ない場合において、隣接地側に基準の隅切長が確保できない場合は、隣接側に隅切り長 2 m 以上の隅切りを設置し、もう一方を基準の隅切り長に 0.5 m を加えた長さの隅切りを上記の留意点に従い設置する。（例：基準隅切り長 3 m の場合では、2 m 以上（隣地側）と 3.5 m 以上とする。）
この設置に際して、隣接地権者と隣接地側の隅切り設置について協議した結果、同意が得られなかった場合は、基準の隅切り長さに 1 m を加えた長さの隅切りを上記の留意点に従い設置する。（例：基準の隅切り長さが 3 m の場合では、4 m 以上とする。）
- ④ 道路交差、接続、屈曲によって生じる内角が 120 度以上の場合の隅切りは交通の安全に支障がないときに限り設けなくても良い。
- ⑤ 2 m 以上の歩道が確保されている道路に接続する場合、隅切りの長さは、道路幅員に係らず 2 m まで緩和 できる。
- ⑥ 水路を横断して他の道路に接続する場合の隅切りは、次の図のとおりとする。なお、隅切りの長さは、水路幅に係らず 2 m まで緩和できる。ただし、水路が暗渠のものを除く。

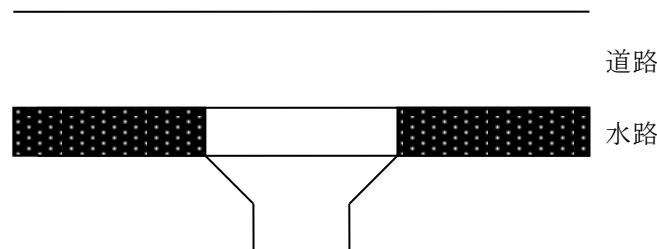


図 2.4 隅切りの留意点①（水路を横断する場合）

- ⑦ やむを得ず片隅切りとする場合は③に従い設置することを原則とするが、開発区域の間口が狭いなど、③に従うことが困難な場合は、下図の例に従い設置することができる。

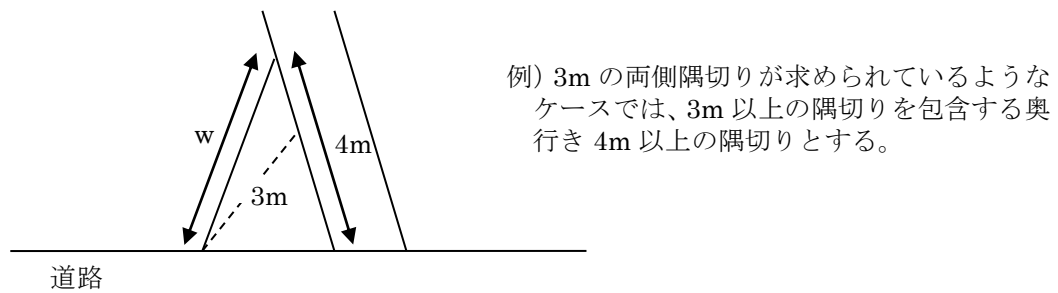


図 2.5 隅切りの留意点②（やむを得ず片隅切りとする場合）

7 歩車道分離

都市計画法施行令第二十五条第五号

開発区域内の幅員 9 m 以上の道路は、歩車道が分離されていること。

都市計画法施行規則第二十四条第七号

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

開発区域内の道路は、車道について幅員 6.0 m 以上確保され、さらに、少なくとも片側 2.0 m の歩道および両側に 0.5 m の路肩を考え、幅員 9.0 m 以上のものについて、歩車道分離のための歩道を設置すること。

歩道は、街渠等により車道との段差を儲け、歩車道境に防護柵を設置することにより車道から分離するこ

とが一般的である。歩道の幅員に余裕があるときは、歩車道間に植栽を設けて分離することが望ましい。
また、品川区に区道として帰属する場合は、道路構造令の規定を満足することも必要です。

8 道路の帰属の扱い

「第2編 3.2.3 公共施設管理者の同意・協議（第32条）・3 道路の帰属の扱い」によります。

6.4 公園・緑地・広場等

6.4.1 公園・緑地・広場等の設置基準

1 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の場合

都市計画法施行令第二十五条第六号

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。

最低水準として、開発区域内に散在する公園等の面積を合計して3%あればよいということになるが、一箇所か二箇所程度にまとめて設置することが望ましく、最小限でも防災および避難活動上の見地からすると150㎡以上とすることが望ましい。なお、この規定では「公園」、「緑地」および「広場」がいずれも定義されていないが、公園とは積極的な利用を意図しており、緑地は現状保存を意図する。

後段のただし書きについては後述の第3項「公園等を設けなくても良い場合」を参照されたい。

2 開発区域の面積が5ヘクタール以上の場合

都市計画法施行令第二十五条第七号

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）がもうけられていること。

都市計画法施行規則第二十一条

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、次に定めるところにより、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園（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。以下この条において同じ。）を設けなければならない。

- 一 公園の面積は、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パーセント以上であること。
- 二 開発区域の面積が20ヘクタール未満の開発行為にあつてはその面積が1,000平方メートル以上の公園が一箇所以上、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為にあつてはその面積が1,000平方メートル以上の公園が二箇所以上であること。

表 2.7 公園・緑地・広場等の設置基準

開発区域の面積	公園の総面積	設置内容
0.3ha 以上 5ha 未満	開発区域面積の 3%以上	公園、緑地または広場
5ha 以上 20ha 未満		公園（1 箇所 300 ㎡以上） 1,000 ㎡以上の公園を 1 箇所以上必要
20ha 以上		公園（1 箇所 300 ㎡以上） 1,000 ㎡以上の公園を 2 箇所以上必要

3 公園等を設けなくても良い場合（令第25条第6号のただし書きの適用について）

令第25条第6号のただし書きでは、次のいずれかの場合において、公園等の設置を免除することができる旨が定められている。

- ① 開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地および広場が存する場合
- ② 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

しかし、このただし書きは、例外を認める条件を示したものであり、最終的な判断は区の裁量に任されている。そこで、品川区では住宅以外の建築物の場合をすべて公園等の設置の対象外とするのではなく、どのような用途の建築物であっても、原則として前者をただし書き適用の条件として含める。定義と合わせて条件を次に再掲する。

- ①' 開発区域の周辺に相当規模の公園等が存在する場合
 - ア) 「周辺」とは開発区域から概ね250mの範囲とする。
 - イ) 「相当規模の公園等」とは地方公共団体等が管理を行う概ね1,000㎡以上の公園等とする。

4 開発許可制度運用指針（Ⅲ－5－2）

「開発許可制度運用指針」抜粋

（Ⅲ－5－2）第2号関係（公園、緑地又は広場に関する基準）

（1）

令第25条第6号及び第7号の「公園、緑地又は広場」は、多数者が集まる用途の開発行為については、環境の保全、災害の防止、利用者の利便を確保するため必要なものであるが、法上、開発行為に伴い必要とされる公園等は、開発区域内の利用者のために必要なものであり、広域的な観点から必要とされる公園については、別途公共側で整備するものであるから、例えば大学等の建設を目的とした開発行為における公園等の整備については、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当該大学等の計画に基づき整備されれば足り、専ら一般公共の利用に供する公園の整備まで要求することは望ましくない。

（2）令第25条第3号、第6号及び第7号

ゴルフコース等の第二種特定工作物については、道路、公園等の公共空地の基準を適用するが、その本質が空地的、緑地的、平面的土地利用であることを鑑み、令第25条第3号、第6号及び第7号については適用しないことが望ましい。

また、令第25条第6号及び第7号の適用がない「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」には、大学等の野球場、庭球場、陸上競技場等に通常併設されると考えられる付属的な建築物が建設される場合が含まれるものと考えられる。

（3）再開発型開発行為に関する公園等の基準の運用

再開発型開発行為に関する公園等の基準等の運用については、次の事項に留意することが望ましい。

- ① 開発区域内において法第33条に定める基準を満たす公園等と同等の機能を有すると認められる総合設計等に基づく公開空地等の確保が担保される場合には、公園等のための空地を公園管理者に移管せずに建築物の敷地として一体的に開発行為者に管理させても、実質的に良好な都市環境が確保されることから、建築基準法に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制度により、開発区域内に公開空地等が確保され、引続き空地としての管理がなされることが確実な開発行為については、公園管理担当部局との協議の上令第25条第6号ただし書を適用し、形式的に公園等の確保を求なくても差し支えないこと。
- ② 土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業又は開発許可により面的な整備事業が施行された区域内の土地等、公園等が周辺において既に適正に確保された土地の二次的な開発については、同号ただし書に該当するものとして、二次的な開発に際して公園等を更に求める必要はないこと。
- ③ 総合設計制度又は特定街区制度により工事完了公告の後においても、駐車場等に転用されず、法に基づく公園等の機能を実質的に保つことを担保するため、開発許可に際しての条件の付与等の措置を事案に応じて講ずるとともに、公開空地等の確保に関して、十分な担保措置がなされるよう建築確認担当部局又は都市計画担当部局と調整を図ること。
- ④ 総合設計の許可の事前審査と開発許可の事前協議手続は、建築確認担当部局と開発許可担当部局との十分な連絡調整を図りつつ並行して実施することとし、総合設計の許可が確実に見込まれる段階で開発許可を行うこと。

5 新しく設置される公園等の形態および帰属について

新しく設置される公園等の形態および帰属については、「第2編 3.2.3 公共施設管理者の同意・協議（第32条）・4 公園等の帰属の扱い」によります。

6.4.2 公園に関する技術的細目

都市計画法施行規則第二十五条

令第二十九条の規定により定める技術的細目のうち、公園に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 面積が1,000平方メートル以上の公園にあつては、二以上の出入り口が配置されていること。
- 二 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへいの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。
- 三 公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。
- 四 公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

(1) 出入り口の配置

規則第25条第1号は、最低二方向に出入り口を設けることを規定していると解すべきである。このためには、最低二方向は道路、広場等で入口を設けることが可能なものに接続している必要がある。

(2) 安全確保のための措置

規則第25条第2号は、交通量の激しい道路や鉄道等に接して公園が設けられる場合、さくやへいを設置するか、あるいは面積にゆとりのある場合は意識的に植栽を行ったグリーンベルトを設ける等、何らかの物理的な障害物を設けて利用者を保護することを規定している。

(3) 形状および勾配

規則第25条第3号は、公園の敷地形状が適切なものであるよう定めている。例えば、細長すぎるなど利用しにくい形状であってはならない。（ただし、緑道として整備する場合を除く。）

また、公園が斜面地であってはならない。公園として有効に利用できる土地の平均勾配は概ね15度程度までとする。

(4) 排水施設

規則第25条第4号は、排水施設は雨水や地下水等を有効に排出できるものであると同時に、公園の利用状支障のないものとする必要があることを規定している。

また、公園を調整池あるいは貯留施設と兼用する場合は、貯水時における利用者の安全にも十分留意しなければならない。

(5) その他の留意事項

ア) 街区公園等の配置は、誘致距離が適切であり、利用者が自動車交通の頻繁な道路を横断しないで利用できるようにすること。

イ) 高压線下を利用する場合は、線下の外側に相当な幅を確保すること。

ウ) 健全な樹木または樹木の集団のある土地は、緑地として設計士、その保全を図ること。

エ) 街区公園より小規模の公園を住宅地以外の場所に設置するときは、幼児用のプレイロットではなく、ポケットパークとして遊戯施設等を設置しないで整備することができる。

オ) 街区公園の規模以上の公園は、ランドスケープやデザインにも配慮して整備すること。