

6.5 消防水利

【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 一～七 略

八 消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が消防法（昭和二十三年法律第百八十六号）第二十条第一項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。

解説

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の設置についての基準が定められています。消防の用に供する貯水施設の設置に当たっては、事前に東京消防庁および品川区と協議してください

6.5.1 都市計画法に基づく消防水利に関する同意等の取扱基準

都市計画法に基づく消防水利に関する同意等の取扱基準

(東京消防庁)

第1 目的

この基準は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「計画法」という。）第32条に定める消防の用に供する貯水施設（以下「消防用貯水施設」という。）に関する同意及び協議の取扱いについて必要な事項を定めることを目的とする。

第2 用語の定義

この基準における用語の定義は、次に定めるところによる。

- (1) 開発行為 主として建築物の用に供する目的で行う道路等による区画の変更又は切土、盛土等による土地の区画形質の変更及びこれらを同時に行う土地の区画形質の変更をいう。
- (2) 同意 計画法第29条第1項に定める開発行為の許可を申請しようとするもの（以下「開発行為者」という。）が開発行為に伴って東京消防庁所管の既存の消防用貯水施設を撤去又は使用不能に使用とする場合に、開発行為をする土地の区域（以下「開発区域」という。）を管轄する消防署長（以下「所轄署長」という。）が開発行為者に対して行う同意をいう。
- (3) 協議 開発行為に伴って新たに設置することになった消防用貯水施設の財産帰属、維持管理等について所轄署長が開発行為者との間で行う事前の協議をいう。

第3 同意又は協議の処理

開発区域が2以上の消防署の管轄区域にまたがる場合は、当該区域のもっとも大きい部分の所轄署長が処理すること。

第4 同意

- 1. 所轄署長は、開発区域又はその付近にある東京消防庁所管の消防用貯水施設が開発行為によって撤去又は使用不能となる場合は、開発行為者に別記様式第1号（同意申請書）を提出させること。
- 2. 所轄署長は、前項による申請を受けたときは、開発行為者が自己の負担で代替防火水槽を設置することを条件に同意に応じること。この場合、設置する代替防火水槽は、その容量、水利効率が撤去又は使用不能となる消防水利よりも下まわってはならない。
- 3. 所轄署長は、前項により同意するときは、開発行為者に対して別記様式第2号（同意書）を交付すること。

第5 消防水利の検討

- 1. 所轄署長は、開発計画を知ったときは当該区域について、別表により消防水利の充足状況を検討すること。
- 2. 前1により検討した結果、消防水利の不足地域（1000平方メートルに満たないものを除く。以下同じ）がある場合、別表に基準を充足するように消防水利の設置を要する。
- 3. 開発区域には、5万平方メートル以下ごとに1個以上の防火水槽等（消防水利のうち、消火栓を除いたもの。以下同じ。）を必要とする。ただし、その区域が既存の防火水槽等から半径140メートルの範囲内に含まれる場合は、この限りでない。
- 4. 前3のうち、開発区域の面積が3000平方メートル未満の開発行為で防火水槽等の設置用地が確保できない場合は、その設置を免ずることができる。

第6 協議

- 1. 所轄署長は、開発行為者から別記様式第3号（協議申請書）の提出があった場合は、第5の検討結果に基づき開発区域に設置を要する消防用貯水施設について協議すること。
- 2. 前1の協議が整ったときは、別記様式第4号（協議書）を作成すること。

第7 確認書

所轄署長は、第5による検討の結果、消防水利の設置を要しないと認める場合は別記様式第5号（確認書）を開発行為者に交付すること。

第8 消防用貯水施設の構造等

1. 同意又は協議に基づき設置する消防用貯水施設は、原則として防火水槽とする。
2. 前1の防火水槽は、別記（防火水槽の構造基準）に適合していること。

第9 消防用貯水施設の管理

開発行為に伴って設置された防火水槽は、所轄署長が管理すること。ただし、同意又は協議により別段に定めをしたときは、この限りでない。

第10 土地の帰属

開発行為に伴って設置された防火水槽の用に供する土地は、東京都の帰属とする。ただし、同意又は協議により別段の定めをしたときは、この限りでない。

第11 適用等

1. この基準は、特別区内における開発行為に適用する。
2. 受託地区（立川市、昭島市、国立市、小金井市、国分寺市、小平市、武蔵野市、田無市、保谷市、三鷹市、調布市、府中市、日野市、町田市、八王子市、青梅市、東村山市、福生市、狛江市、東大和市、武蔵村山市、清瀬市、秋川市、多摩市、瑞穂町、羽村町、五日市町、奥多摩町、日の出町、檜原市の24市5町1村をいう。）の開発行為については、所轄長がこの基準により消防水利を検討し、消防水利の管理者である市町村に対し、文書により意見を述べること。

第12 処理経過の通知

所轄署長は、開発行為が発生したときは、速やかに防災部長（水利課計画係経由）に通報するとともに、事案が処理された後、別記様式第6号（消防水利に関する同意及び協議等の処理経過について）により防災部長に通知すること。

付 則

この基準は、昭和56年6月10日から施行する。

別表

用途地域		距離	消防水利から開発区域のすべての地点（グラウンド、道路等の部分を除く。）までの直線距離
市街地又は密集地	近隣商業地域 商業地域 工業地域 工業専用地域		100m 以下
	その他の用途及び用途地域の定められていない地域		120m 以下
上記以外の地域			140m 以下

備考 第5の1において、用途地域区分は、都市計画法第8条第1項第1号に規定するところによる。

別記（第8の2）

防 火 水 槽 の 構 造 基 準

1 基本構造

区 分	条 件
容 量	4 0 m ³ 以上
材 質	鉄筋コンクリート
吸管投入口	4 0 m ³ 級 1口, 1 0 0 m ³ 級2口 原則として丸型で内径6 0 cm とする。
深 さ	地盤面からの落差が7 m以内
ピ ッ ト	吸管投入口の真下に、一辺が6 0 cm の正方形で、 深さは4 0 m ³ 級は5 0 cm、1 0 0 m ³ 級は3 0 cm とする。

2 許容応力度

コンクリート及び鉄筋の許容応力度は、「コンクリート標準示方書」（土木学会）による。地震時にあたっては、1.5 倍まで割増しを行うことができる。

ただし、平時の鉄筋の許容応力度は、有害なひびわれを防止するため、鉄筋の種類にかかわらず 1,200kg/cm² とする。

3 荷重

(1) 単位体積重量

材 質	単 位 体 積 重 量
鉄筋コンクリート	2. 5 t / m ³
コンクリート	2. 3 5 t / m ³
土	1. 8 t / m ³

(2) 交通荷重

自動車荷重はT-20 荷重を原則とし、衝撃係数は30%とする。

土かぶり別交通荷重 (t/m²)

土かぶり (m)	1. 0	1. 2	1. 5	2. 0	2. 5
T-20 荷重	3. 4 4	2. 9 1	2. 3 6	1. 8 0	1. 4 5

(3) 上載荷重

交通荷重を載荷しない場合であっても、設置用地の利用形態の変更に对应できるよう、不測の荷重として、2.0t/m²を考慮すること。

(4) 土 圧

水平土圧係数は、静止土圧係数を用いること。また、地震時水平土圧係数は物部・岡部の主働土圧係数式を用いること。

(5) 内水の動水圧

水槽内の水は満水状態にあるものとして、内水に作用する水平方向の全貫性力とする。

6 設計震度

設計震度は 0.288、設計鉛直震度は ± 0.144 とする。

7 構造細目

(1) 最小部材厚

主要部材の厚さは、100m³級防火水槽では 35cm 以上、40m³級防火水槽では 25cm 以上とする。また、吸管投入口は 20cm 以上とする。

(2) 最小鉄筋量

直径 13mm 以上の異径鉄筋を 30cm 以下で配置する。

(3) 鉄筋のかぶり

防火水槽の内側で 3 cm 以上、外側で 5 cm 以上とする。

8 地震時の荷重

水槽に対する地震の影響は、次の荷重を考慮する。

(1) 自重及び固定負荷荷重に起因する貫性力

(2) 地震時土圧

(3) 内水の動水圧

9 蓋

蓋の仕様は、消防隊の使用を考慮し、東京消防庁の仕様に準ずるものとする。

6.5.2 消防水利の基準

消 防 水 利 の 基 準

(平成 26 年 10 月消防庁告示第 29 号)

消防法（昭和 23 年法律第 186 号）第 20 条第 1 項の規定に基づき、消防水利の基準を次のように定める。

消防水利の基準

第 1 条 この基準は、市町村の消防に必要な水利について定めるものとする。

第 2 条 この基準において、消防水利とは、消防法（昭和 23 年法律第 186 号）第 20 条第 2 項に規定する消防に必要な水利施設及び同法第 21 条第 1 項の規定により消防水利として指定されたものをいう。

2 前項の消防水利を例示すれば、次のとおりである。

- 一 消火栓
- 二 私設消火栓
- 三 防火水そう
- 四 プール
- 五 河川、溝等
- 六 濠、池等
- 七 海、湖
- 八 井戸
- 九 下水道

第 3 条 消防水利は、常時貯水量が 40 立方メートル以上又は取水可能水量が毎分 1 立方メートル以上で、かつ、連続 40 分以上の給水能力を有するものでなければならない。

2 消火栓は、呼称 65 の口径を有するもので、直径 150 ミリメートル以上の管に取り付けられていなければならない。ただし、管網の一辺が 180 メートル以下となるように配管されている場合は、75 ミリメートル以上とすることができる。

3 私設消火栓の水源は、5 個の私設消火栓を同時に開弁したとき、第 1 項に規定する給水能力を有するものでなければならない。

第 4 条 消防水利は、市街地（消防力の整備指針（平成 12 年消防庁告示第 1 号）第 2 条第 1 号に規定する市街地をいう。以下本条において同じ。）又は準市街地（消防力の整備指針第 2 条第 2 号に規定する準市街地をいう。以下本条について同じ。）の防火対象物から一の消防水利に至る距離が、別表に掲げる数値以下となるように設けなければならない。

2 市街地又は準市街地以外の地域で、これに準ずる地域の消防水利は、当該地域内の防火対象物から一の消防水利に至る距離が、140 メートル以下となるように設けなければならない。

3 前 2 項の規定に基づき配置する消防水利は、消火栓のみに偏することのないように考慮しなければならない。

第 5 条 消防水利が、指定水量（第 3 条第 1 項に定める数量をいう。）の十倍以上の能力があり、かつ、取水のため同時に 5 台以上の消防ポンプ自動車部署できるときは、当該水利の取水点から 140 メートル以内の部分には、その他の水利を設けないことができる。

第 6 条 消防水利は、次の各号に適合するものでなければならない。

- 一 地盤面からの落差が 4.5 メートル以下であること。
- 二 取水部分の水深が 0.5 メートル以上であること。
- 三 消防ポンプ自動車が容易に部署できること。
- 四 吸管投入孔のある場合は、その一辺が 0.6 メートル以上又は直径 0.6 メートル以上であること。

第 7 条 消防水利は、常時使用しうるように管理されていなければならない。

別表 (第4条関係)

用途地域 \ 平均風速	年間平均風速が 4 m/秒未満のもの	年間平均風速が 4 m/秒以上のもの
近隣商業地域 商業地域 工業地域 工業専用地域	1 0 0 m	8 0 m
その他の用途地域及び用途地域 が定められていない地域	1 2 0 m	1 0 0 m

備考

用途地域区分は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定するところによる。

6.6 排水施設

6.6.1 排水施設基準

6.6.1.1排水基準

【法律】 （開発許可の基準） 第三十三条 一・二 略 三 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和三十三年法律第七十九号）第二条第一号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつて開発区域及びその周辺の地域に^{いつ}溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設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 当該地域における降水量 ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況 【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） 第二十六条 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第三号（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 開発区域内の排水施設は、国土交通省令で定めるところにより、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出することができるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。 二 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。 三 雨水（処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として、暗渠によつて排出することができるように定められていること。
--

解説

排水施設についての基準が定められています。

政令第26条第1号は、排水施設の管渠の勾配および断面を定める際の基準です。雨水および汚水のそれぞれについて計画下水量を計算して定めるよう規定されています。

政令第26条第2号は、開発区域内の排水施設の接続について規定されたものです。開発区域内の排水施設は、その下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、河川等へ接続している必要があります。「有効かつ適切に」とは、地形等から考えて無理なく排出できると同時に、接続先の能力が十分あり、接続先の本来の機能に照らして汚水および雨水を排出することが適当であるという意味です。ただし、放流先の排水能力が集中豪雨等の一時的集中排水時のみ不十分となる場合で、他に接続できる十分な排水能力を有する放流先が存在しない場合には、雨水に限り、流出抑制施設を設け浸透または貯留することができます。

政令第26条第3号は、雨水以外の下水は原則として暗渠^{きょ}により排出するよう規定しています。ただし、処理された汚水、生活排水等で水質に問題のないものについては、道路側溝や都市下水路等への排出を認める場合があります。

参考：都市計画法第33条第1項第2号

イ 開発区域の規模、形状および周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形および地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模および配置

6.6.1.2管渠の設計

(1) 下水管渠計画

解説

下水道計画に当たって、排水区域は、開発区域内だけでなく、周辺の地形等に基づき開発区域の上流流域（河川流域ごと。）も含めた総合的な検討により決定することが必要です。

また、公共下水道の計画が定められている場合は、その計画に整合するように排水区域を定める必要があります。

下水の排除方式には、雨水と汚水とを別々の管渠で排除する「分流式」と、同一の管渠で排除する「合流式」があります。地域によって公共下水道の排除方式が異なるため、対象地域の公共下水道に合わせて排除方式を定めてください（表6-6-1参照）。

下水管は、原則として道路の地下に埋設されますが、道路計画との整合を図り、地形に従って自然流下により下流側の公共下水道または公共用水域に接続できるよう配慮し、ポンプ場の設置はできるだけ避けるよう計画してください。

また、当該開発区域の上流部についても、将来は開発されることを前提として、将来の土地利用や道路の延伸を想定した上で管渠網の配置を定めることが必要です。

管渠計画の検討に当たっては、将来、道路および下水道の管理者となる品川区および東京都下水道局と協議を行い、指導に従ってください。

表 6-6-1 都内の下水排除方式

排除方式	区 市 町 村
合 流 式 分 流 式	特別区
合 流 式	国分寺市
合 流 式 分 流 式	八王子市、立川市、武蔵野市、三鷹市、府中市、調布市、小金井市、小平市、東村山市、国立市、狛江市
分 流 式	青梅市、昭島市、町田市、日野市、西東京市、福生市、東大和市、東久留米市、清瀬市、武蔵村山市、多摩市、稲城市、あきる野、羽村市、瑞穂町、日の出町

(2) 計画下水量の算定

【省令】

(排水施設の管渠の勾配及び断面積)

第二十二条 令第二十六条第一号の排水施設の管渠の勾配及び断面積は、五年に一回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は付随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排出することができるように定めなければならない。

2 令第二十八条第七号の国土交通省令で定める排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設とする。

【雨水量】

審査基準

計画雨水量の計算についての規定です。計画雨水量の計算方法には、合理式による方法と実験式による方法がありますが、宅地開発の場合は一般に、合理式が用いられます。合理式を用いる場合、開発区域の規模、地形等を勘案して、降雨強度、流出係数、排水面積を求めする必要があります。

合理式
$$Q = \frac{1}{360} \times C \times I \times A$$

- Q : 計画雨水量 (m³/秒)
- I : 降雨強度 (mm/時間)
- C : 流出係数
- A : 排水面積 (ha)

[流出係数]

流出係数とは、当該排水区域における降雨量のうち、途中での蒸発、浸透などを除いたもので管渠に流入する雨水量の割合をいいます。

流出係数の算定に当たっては、道路の路面、建築物の屋根、宅地の地面など各々の基礎的な流出係数値を基に、土地利用の面積率による加重平均を行います（下式を参照）。

なお、土地利用ごとの流出係数は原則として表6-6-2の値を用います。

表 6-6-2 土地利用ごとの流出係数

流出係数		面積	土 地 利 用
C1	0.9	A1	道路、屋根等（屋根＝宅地面積×建ぺい率）
C2	0.8	A2	透水性舗装
C3	0.5	A3	公園、造成緑地 宅地の庭等（＝宅地面積－屋根等面積）
C4	0.3	A4	山林、残留緑地

建ぺい率 50%以下の宅地の場合は、流出係数 0.7 としてよい。

C（流出係数）
$$= \frac{C1 \times A1 + C2 \times A2 + C3 \times A3 + C4 \times A4}{A1 + A2 + A3 + A4}$$

$$= \frac{0.9 \times A1 + 0.8 \times A2}{A1 + A2}$$

〔降雨強度〕

降雨強度値は、規則第22条に規定されているとおり、5年に1回の確率（年超過確率1/5）で想定される降雨強度値以上の値を用います。都内の開発行為の場合、年超過確率1/5の降雨強度値の計算式は、次の式とします。

〔年超過確率 1/5 の降雨強度式〕

$$I = \frac{1200}{t^{2/3} + 5}$$

I : 降雨強度（mm／時間）

t : 流達時間（分）

流達時間は雨が流域に降ってから管渠に流入するまでの時間（流入時間）と管渠に流入してから最下点まで流下する時間（流下時間）の和です。流入時間は5～7分とし、流下時間は管渠延長÷流速によって求めます。なお、流達時間が10分以下の場合は、流達時間を10分とすることができます。

開発区域から公共下水道や河川等に排水を放流する場合、これらの管理者が許容する量まで放流量を抑制しなければならない場合があります。この許容量等について、管理者と協議してください。なお、放流量を抑制しなければならない場合、開発区域内に次章に示す雨水流抑制施設を設けることとなります。

（参考）

公共下水道を設置する場合は、年超過確率 1/3 の降雨強度を用いることが多い。詳しくは下水道管理者と協議すること。

〔年超過確率 1/3 の降雨強度式〕

$$I = \frac{5000}{t + 40}$$

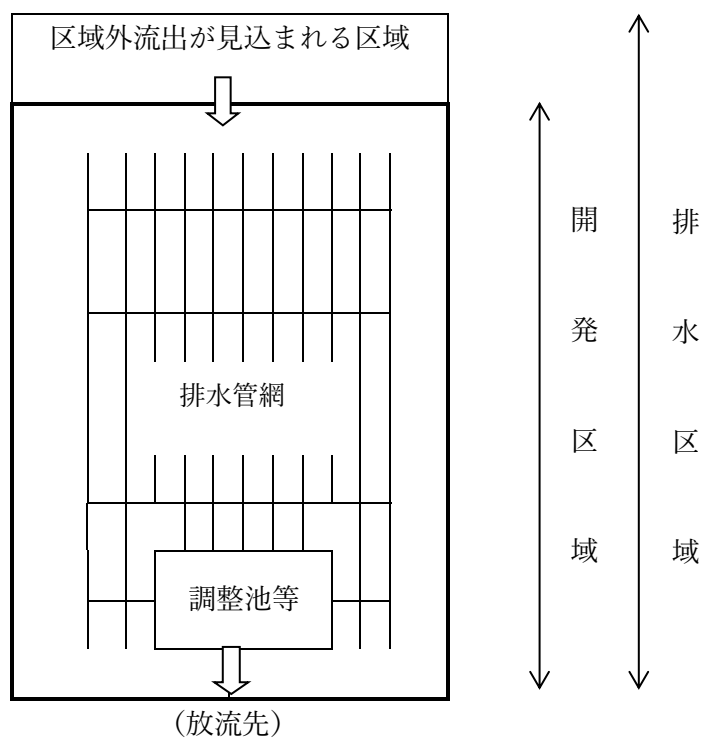
I : 降雨強度（mm／時間）

t : 流達時間（分）

[排水面積]

排水面積は、開発の内容や周辺の地形等を勘案して決定される排水区域の面積です。

開発が行われる区域内だけでなく、その上流部も含む流域全体の雨水を対象とするため、開発区域とは必ずしも一致しないので注意が必要です（下図参照）。



〔雨水流出抑制施設による対策雨水量 K〕

品川区雨水流出抑制推進計画および品川区雨水流出抑制施設技術指針（以下、雨水流出抑制指針等）の規定に基づき、雨水の貯留または地下浸透に係る施設の整備を行う。

雨水流出抑制指針等に基づき設置した浸透施設による対策量 V_0 と貯留槽へ流入する雨水量 P_0 を合わせた値が対策雨水量 K となる。

$$K \text{（雨水流出抑制施設による対策雨水量）} = \times (V_0 + P_0)$$

V_0 ：浸透施設による対策量 $[\text{m}^3/\text{hr}]$

P_0 ：貯留槽へ流入する雨水量 $[\text{m}^3/\text{hr}]$

ここで、貯留槽へ流入する雨水量 P_0 とは、屋根面積で集水する雨水量 P_1 から屋根面積に対する許容放流量 Q_1 を減じた量である。なお、屋根面積で集水する雨水量 P_1 は③で算定した降雨強度 I を用いて算出し、また、屋根面積に対する許容放流量 Q_1 は雨水流出抑制指針等に基づいた値とする。

$$P_0 = P_1 - Q_1$$

$$P_1 = \times I \times A_6$$

P_1 ：屋根面積で集水する雨水量 $[\text{m}^3/\text{hr}]$

Q_1 ：屋根面積に対する許容放流量 $[\text{m}^3/\text{hr}]$

I ：降雨強度 $[\text{mm}/\text{hr}]$

A_6 ：雨水が収集される屋根面積 $[\text{m}^2]$

貯留槽を設ける場合、雨水流出抑制指針等で求められている設計流入量よりも多くなるため、流入する量に十分対応できる容量で設計するよう注意されたい。

【汚水量】**解説**

計画汚水量は、①一般家庭からの生活污水、②事務所、商店等からの営業污水、③工場排水、④雨水や地下水、⑤その他の污水などを加えたものです。工場排水には重金属等が含まれることがあり、処理をした水を下水道で受け入れるか否か、下水道管理者と協議することが必要です。一般には、①と②を合わせたものを家庭汚水量として算定します。

計画汚水量は、通常、以下のように算定します。算定に当たっては、原単位等が市町村や流域によって異なる場合があるので、各市町村の指導に従って算出してください。

[計画汚水量の算定方法]

- ① 計画人口（排水区域全体の将来の下水道利用人口）の算定は、将来の土地利用計画に基づいて推定する。
- ② 計画汚水量原単位は、下水道の各施設の規模を決定する際の基準となる。
- ③ 基礎家庭汚水量は、一般家庭の給水実績、用水の使用目的別に必要量を積み上げ、合計する方法があるが、一般的に一日平均 200～350 L／人・日の範囲内とする。
- ④ 営業汚水量は、地域ごとの上水道給水量の実績を参考に、土地利用形態に応じて基礎家庭汚水量に対する営業污水の比率（営業用水率）を選定し、基礎家庭汚水量を乗じて算出する。
- ⑤ 工場排水は、業種ごとに過去の排水量を調査し、単位出荷額当たり、従業員 1 人当たりまたは工場敷地面積当たり排水原単位を基に、土地利用に応じ算出する。

- ⑥ 地下水量は、管渠の構造上やむを得ず流入してくる雨水や地下水があるので、1人1日最大汚水量の20%程度を見込む。
- ⑦ 計画1日最大汚水量は、年間を通じての1日当たりの最大汚水量で、下水処理施設の処理能力の基準となる。家庭汚水量（営業汚水量を含む、1人1日最大汚水量×計画人口）、工場排水量、地下水量等を合計したものである。
- ⑧ 計画時間最大汚水量は、管渠、ポンプ場などの施設規模を決定する基準となる。計画1日最大汚水量の1時間当たりの量（1/24の量）の1.3～2.0倍が標準とされているが、下水道の規模が小さくなるほど大きな値を採用する。
- ⑨ 計画1日平均汚水量は、処理場への流入水質の推定などの基準となる。計画1日最大汚水量の70～80%とされる。

（3）管渠の断面決定

【管渠の流量】

解説

下水道は自然流下を原則とするため、下水の水流は開水路の流れとして流量を計算します（ポンプ圧送する場合を除く。）。代表的な計算式は次のとおりです。

$$Q = A \times V$$

$$V = C \times \sqrt{R \times I}$$

Q : 流量(m³/秒)

A : 流積 (m³)

V : 平均流速 (m/秒)

C : 流出係数

R : 径深 (m) = A / P (P : 流水の潤辺長)

I : 水面勾配

流速係数は、次のいずれかの式により算定する。

ガンギレ・クッターの式

$$C = \frac{\left(23 + \frac{1}{n} \frac{0.00155}{I}\right)}{1 + \left(23 + \frac{0.00155}{I}\right) \frac{n}{R^{1/2}}}$$

$$V = \frac{\left(23 + \frac{1}{n} \frac{0.00155}{I}\right) (RI)^{1/2}}{1 + \left(23 + \frac{0.00155}{I}\right) \frac{n}{R^{1/2}}}$$

マンニングの式

$$C = \frac{1}{n} R^{1/6}$$

$$V = \frac{1}{n} R^{2/3} \times I^{1/2}$$

n（粗度係数）= 0.013（陶管、鉄筋コンクリート管等）

0.010（硬質塩化ビニル管等）

【下水管の断面】

解説

下水管の断面を決定するに当たっては、計画下水量を流下できるように余裕を見込むことが必要です。流速は下流に行くに従い徐々に速くなるように、また、勾配は逆に緩やかになるように管渠の断面を設計してください。

流速については、小さすぎると管内に土砂や汚物が沈澱しやすくなり、大きすぎると浸食による管の損傷を招きやすいため、表6-6-3の範囲を標準として流速を設定します。

表 6-6-3 下水管の標準流速

	最 小 流 速	最 大 流 速
污水管	0.6m/s	3.0m/s
雨水管・合流管	0.8m/s	

6.6.1.3その他の技術的基準

【省令】

（排水施設に関する技術的細目）

第二十六条 令第二十九条の規定により定める技術的細目のうち、排水施設に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。
- 二 排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最少限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとしてすることができる。
- 三 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。
- 四 管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあつては、その内径又は内法幅が、二十センチメートル以上のもの）であること。
- 五 専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。
 - イ 管渠の始まる箇所
 - ロ 下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所（管渠の清掃上支障がない箇所を除く。）
 - ハ 管渠の内径又は内法幅の百二十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場所
- 六 ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべきます又はマンホールにあつては、密閉することができるふたに限る。）が設けられていること。
- 七 ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべきますにあつては深さが十五センチメートル以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあつてはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。

解説

排水施設に関する技術的基準が定められています。しかし、原則として排水施設は、開発行為完了後、品川区または東京都下水道局にその管理を引き継ぐことが必要であり、排水施設の構造は省令に定められた基準だけでなく、品川区または東京都下水道局で定める基準を満たすことが必要です。

審査基準

排水施設が、下水道管理者、道路管理者等の品川区、関係機関等と協議した上で、以下の基準を満たして設計されていることを確認します。

原則として、排水施設で公道下のものは都(下水道局)にその管理を引き継ぐことになる。そのため、排水施設の構造は上記の基準とともに、都(下水道局)で定める基準を満たす必要がある。

① 最小管径

- ・下水管内に汚物が堆積した場合の清掃などの維持管理を考慮して、下水管の最小管径は污水管・雨水吐き室の污水管では 20cm、雨水管・合流管では 25cm とするよう定められている。

② 下水管の土被り

- ・下水管の最小土被りは原則として 1.2m
- ・また、道路管理者及び下水道管理者と協議することが必要である。

③ 下水管の接合

- ・下水管の接合は原則として水面接合か管頂接合とする。管内の計画水面を一致させる「水面接合」を行うのが水理学的には合理的である。これに対して、一般的に用いられているのが管頂を一致させる「管頂接合」である。

④ 人孔（マンホール）

- ・管渠の方向・勾配・段差・管径の変化点、管渠同士の合流箇所・合流の予定される箇所には人孔を設ける。また、管渠の維持管理を考慮して、人孔の設置間隔は管径の 120 倍以下とする。一方、都においては、公共用水域の水質汚濁を防止するため「東京都生活排水対策指導要綱」により、公共下水道等が整備されていない地域全域について、合併処理浄化槽の設置を指導している。

6.6.2 雨水流出抑制施設

6.6.2.1 雨水流出抑制施設の基準

【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)

第二十六条 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第三号（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。

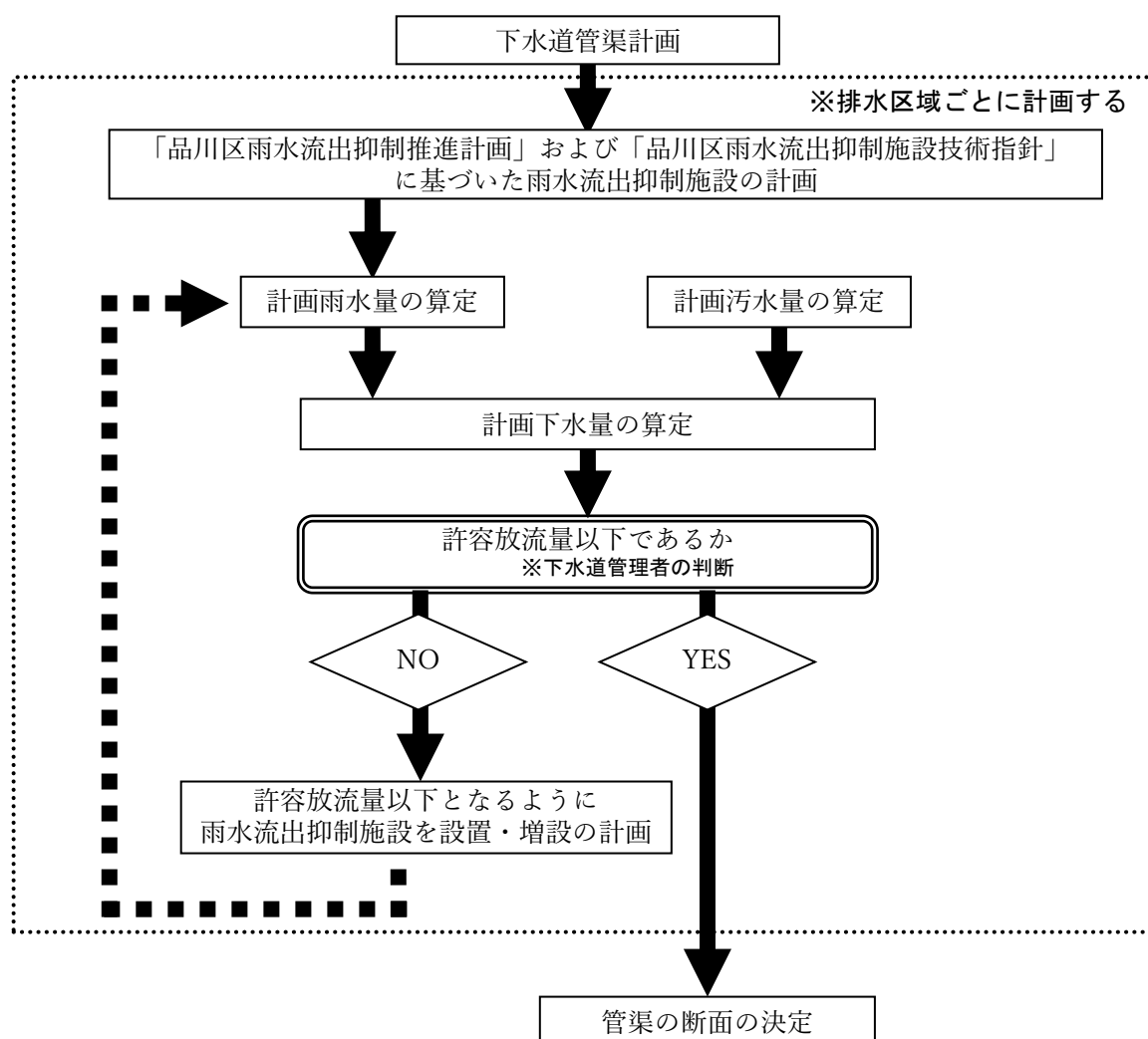
一 略

二 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。

1 雨水流出抑制施設基準

品川区雨水流出抑制推進計画および品川区雨水流出抑制施設技術指針の規定に基づき、雨水の貯留または地下浸透に係る施設を整備すること。なお、具体的な内容の協議については河川下水道課と行うこと。

2 排水施設および雨水流出抑制施設の設計フロー



6.7 給水施設

【法律】

（開発許可の基準）

第三十三条 一～三 略

四 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、水道その他の給水施設が、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設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。

解説

水道その他の給水施設についての基準を定めたものです。開発区域内に新たに水道を布設する場合は、東京都水道局と協議してください。

6.8 地区計画等

【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 一～四 略

五 当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからホまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからホまでに定める事項が定められているものに限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第十二条の五第五項第一号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画

ロ 防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画

ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画

ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第九条第四項第一号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画

ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

審査基準

土地利用計画図等により、公共施設や予定建築物等が以下に即して計画されていることを確認します。

- ① 予定建築物等の用途が地区計画等で定められた建築物等の用途に即していること。
- ② 開発行為の設計における建築物の敷地または公共施設の配置等が地区計画等に定められた道路、公共空地等の配置および規模ならびに現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保のため必要とされるものに即していること。

地区計画……建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、および保全するための計画

なお、地区計画等とは、

- ・地区計画
- ・密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第32条第1項の規定による防災街区整備地区計画
- ・地域における歴史的風致の維持および向上に関する法律（平成20年法律第40号）第31条第1項の規定に基づく歴史的風致維持向上地区計画
- ・幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第9条第1項の規定による沿道地区計画
- ・集落地域整備法（昭和62年法律第63号）第5条第1項の規定による集落地区計画

をいう。

6.9 公共・公益的施設

6.9.1 施設の用途の配分

【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 一～五 略

六 当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

解説

「用途の配分が定められていること」とは、公共施設、公益的施設および建築物等の用に供される敷地が、本号の趣旨に沿って適切に配分されるような設計となっていることを指し、開発者が自ら整備すべき旨を定めたものではありません。第2号から第4号まで（道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地、排水路その他の排水施設および水道その他の給水施設）に規定されたもの以外の公共施設や公益的施設については、それぞれの施設の管理予定者と協議した上で、その用地を確保してください。

6.9.2 公益的施設の技術的細目

【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)

第二十七条 主として住宅の建築の用に供する目的で行なう二十ヘクタール以上の開発行為にあつては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。

解説

主として住宅の建築の用に供する目的で行う20ha以上の開発行為については、教育施設、医療施設、交通施設、購買施設などの公益的施設の配置および規模について考慮しなければならないことが定められています。

「配置されていなければならない」とあるのは、開発者が自ら整備すべき旨を定めたものではなく、用地として確保するという意味です。

なお、その他の公益的施設には、行政施設（交番、市役所、出張所等）、集会施設（集会所、公民館等）等が当たります。

7章 宅地の安全性

7.1 宅地の安全性

【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。

七 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。

宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和三十六年法律第百九十一号)第十条第一項の宅地造成等工事規制区域	開発行為に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第十三条の規定に適合するものであること。
宅地造成及び特定盛土等規制法第二十六条第一項の特定盛土等規制区域	開発行為(宅地造成及び特定盛土等規制法第三十条第一項の政令で定める規模(同法第三十二条の条例が定められているときは、当該条例で定める規模)のものに限る。)に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第三十一条の規定に適合するものであること。
津波防災地域づくりに関する法律第七十二条第一項の津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第七十三条第一項に規定する特定開発行為(同条第四項各号に掲げる行為を除く。)に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第七十五条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。

解説

開発区域内の土地については、地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、地盤の改良、擁壁または排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計することが求められます。

この場合、盛土規制法に基づく規制区域内で行われる開発行為については、同法に基づく宅地造成または特定盛土等に関する工事の許可を受けたものとみなされ、同法の技術的基準に適合させる必要があります。

このことから、宅地の安全性を確保する上で必要な措置に関する技術的基準は、本審査基準に記載のない限りにおいて、「盛土規制法に係る手引」に準拠するものとします。

なお、宅地造成等工事規制区域および特定盛土等規制区域外における開発行為についても、宅地の安全性については盛土規制法に係る手引を準用するものとします。

審査基準

[地形条件と造成]

- ・造成に当たっては自然の地形を生かしながら自然環境の保全を図った計画とし、擁壁を設置する場合には、地上高で間知石等練積み造擁壁、鉄筋コンクリート造擁壁は5mを限度とすること。
- ・地形上やむを得ず地上高の高い鉄筋コンクリート造の擁壁（おおむね5mを超えるもの）を計画する場合には、設計・施工・管理とも技術的に十分に配慮するとともに、美観・景観および自然環境を考慮すること。

みなし許可
⇒盛土規制法第13条、
第31条

[造成計画]

- ・ 一般的に残土処分・搬入土は、土砂の搬出入に伴う一般道路への影響（騒音、ほこり、交通混雑等）が大きいので、できる限り開発区域内で切盛バランスに近づけるように計画すること。

[計画地盤高]

- ・ 周辺の住環境との調和を図るため、できるだけ地盤高を周辺に合わせるように計画すること。
- ・ 擁壁背後の地盤は、建築時に発生する土をその敷地内で処理できるように、あらかじめ擁壁上端より5～10cm程度、全体的に敷地内の地盤面を低くするように計画すること。
- ・ 擁壁・重量ブロックの上端にさらに重量ブロック等を積み増し、盛土により土圧を生じさせる行為を行わないこと。
- ・ 周辺の住環境との調和を図るため、必要以上の切土および盛土は避け、できるだけ地盤高を周辺に合わせるように計画すること。品川区では、著しく周辺の住環境を脅かしたり悪化させたりするような造成行為は、都市計画法および開発許可制度の趣旨から外れているものとし、認めていない。

[注意事項]

- ・ 平地の場合、軟弱地盤、地下水位および排水勾配に注意すること。
- ・ 切土においては、切土勾配と法面処理に注意すること。
- ・ 盛土においては、荷重で沈下を起こさないよう注意する。また、盛土で法面処理をする場合は、盛土勾配に注意すること。

[他法令との関連]

- ・ 開発行為の許可または盛土規制法に基づく工事の許可を受けた場合は、地上高が2mを超える擁壁を設置する場合でも、当該の擁壁について、建築基準法による工作物の確認は不要となる。（建築基準法第88条第4項）

〔擁壁の設置計画〕

(1) 配置計画

- ① 国、都、区等に帰属することとなる公共の用に供する敷地内には、原則としてこれを隣接する擁壁の基礎を築造しないこと。
- ② 開発区域に含まれていない周辺公道の隣接際を切盛りして擁壁または斜面を造る場合は、その公道の管理者等と十分協議して設計すること。
- ③ 擁壁の水抜穴からの雨水を排水できるよう、原則として擁壁の前面には U 字溝等の雨水処理施設を設置すること。
- ④ 施行区域周辺の住民には、事前にその工事の内容や作業方法などを十分に説明すること。
- ⑤ 開発区域周辺の家屋等に隣接する擁壁については、隣接地との高低差が 1m 未満になるように計画地盤高を設定すること。また、やむを得ず地上高（見え高） H が 1m を超える擁壁を設置する場合には、隣接の土地所有者および建物所有者の同意を得よう努めること。

なお、同意が得られない場合、原則として地上高（見え高）の 20% または 60cm、もしくは開発区域が擁壁の下部に位置する場合は構造物、基礎および裏込め等の厚さの総厚のうちの最大値より大きい値を隣接地からの離隔距離とすること。（表 7-1 参照）

表 7-1 同意が得られない場合の擁壁の配置基準

	RC 擁壁の場合	練積み擁壁の場合
開発区域が 擁壁の上部の 場合		
開発区域が 擁壁の下部の 場合		

$x_1 = 0.2H$ 以上かつ 60cm 以上

$x_2 = 0.2H$ または 60cm もしくは X のうちの最大値以上

X : 構造物、基礎および裏込め等の厚さの総厚

7.1.1 地盤

7.7.1.1地盤の改良

【政令】

第二十八条 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第七号（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 地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。

解説

本号では、開発区域内の地盤沈下はもとより、区域外にも及ぶことがある圧密による被害を防止するため、土の置換え、各種のドレーン工法による水抜き等の義務を課しています。

盛土や構造物等の荷重により大きな沈下を生じたり、盛土端部がすべったり、地盤が側方に移動するなど、変形の防止について十分留意する必要があります。特に、軟弱地盤での施工においては、施工中および施工後の盛土端部のすべり、地盤の圧縮沈下にとみなう雨水排水施設や下水道管など各種構造物の安全性の低下や変形による機能の低下、さらに工事完了後における宅盤の不同沈下などの支障が生じる可能性が高くなります。

審査基準

開発行為を実施する際、既存資料や事前の調査ボーリング結果等から軟弱地盤の存在が予想される場合には、軟弱地盤対策に関する調査検討を行い、地盤の沈下や盛土端部のすべり等が生じないようにすること。

7.1.1.2崖面の排水

【政令】

第二十八条 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第七号（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。

- 二 開発行為によつて崖が生じる場合においては、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。

審査基準

崖面の排水に関する技術的基準は、「盛土規制法に係る手引」の設計編「崖面天端の排水」に準拠すること。

7.1.1.3切土

【政令】

第二十八条 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第七号（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。

- 三 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留（次号において「地滑り抑止ぐい等」という。）の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。

審査基準

切土に関する技術的基準は、「盛土規制法に係る手引」の設計編「切土」に準拠すること。

7.1.1.4盛土

【政令】

第二十八条 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第七号（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。

四 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね三十センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。

五 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。

審査基準

盛土に関する技術的基準は、「盛土規制法に係る手引」の設計編「盛土」、「盛土内排水層（水平排水層）」および施工編「敷均し・締め固め」に準拠すること。

7.1.1.5崖面の保護

【政令】

第二十八条 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第七号（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。

六 開発行為によつて生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。

【省令】

（がけ面の保護）

第二十三条 切土をした土地の部分に生ずる高さが二メートルをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが一メートルをこえるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが二メートルをこえるがけのがけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するもののがけ面については、この限りでない。

4 開発行為によつて生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によつて風化その他の侵食に対して保護しなければならない。

解説

開発行為によつて生じた崖面は、崩壊しないように、措置を講じることを規定しています。

崖の定義
⇒盛土規制法に係る手引
概要編

審査基準

崖面の保護に関する技術的基準は、「盛土規制法に係る手引」の設計編「法面の保護」に準拠すること。

7.1.1.6切土盛土をする場合の排水処理

【政令】

第二十八条 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第七号（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。

七 切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

【省令】

（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

第二十二条 1 略

2 令第二十八条第七号の国土交通省令で定める排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設とする。

解説

本号は、地下水により崖崩れまたは土砂の流出が生じるおそれがあるとき、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、措置を講じることを規定しています。

審査基準

切土盛土をする場合の排水処理に関する技術的基準は、「盛土規制法に係る手引」の設計編「排水工に関する技術的基準」に準拠すること。

なお、崖面以外の排水施設については、「3 開発許可の基準等」の「6.6排水施設」の基準によること。

7.2 擁壁

7.2.1 擁壁の設置義務

【政令】
第二十八条 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第七号（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。
六 開発行為によつて生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。

【省令】
(がけ面の保護)
第二十三条 切土をした土地の部分に生ずる高さが二メートルをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが一メートルをこえるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが二メートルをこえるがけのがけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するもののがけ面については、この限りでない。
一 土質が次の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの

土質	擁壁を要しない 勾配の上限	擁壁を要する 勾配の下限
軟岩（風化の著しいものを除く。）	60度	80度
風化の著しい岩	40度	50度
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	35度	45度

二 土質が前号の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ同表の下欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離五メートル以内の部分。この場合において、前号に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、同号に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。
2 前項の規定の適用については、小段等によつて上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し三十度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。
3 第一項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。
4 開発行為によつて生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によつて風化その他の侵食に対して保護しなければならない。

解説

盛土または切土により生じた崖面は、その高さにかかわらず、擁壁で覆う必要があります。

令第28条第6号は開発行為によって生じた崖面についての規定であるが、品川区では、宅地の安全性を確保するため、開発区域内や開発区域周辺に既に存在する崖についても同様に保護することを原則とする。この場合、当初の計画では開発区域外であった部分に擁壁を設置することとなる際は、その擁壁の範囲を含む土地も開発区域として設定すること。（「2.3 開発区域 図2.3.1 隣接者の協力により構造物を設置する場合の開発区域」参照）

なお、隣接地の所有者等の同意が得られない場合には、開発区域内で安全性が確保できる措置を行うこと。

〔既存擁壁の利用〕

既存擁壁を利用する場合は、設計者の考察により安全な擁壁と証明できる場合とする。安全な擁壁とは、以下の条件を満たすものとする。

（１）2m を超える擁壁の場合

建築基準法第7条の規定に基づく検査済証の交付を受けているもので、維持管理（経年劣化または盛土がなく、かつ、上載荷重が適切なもの）が良好なものまたはそれと同等の証明ができるもの。

（２）2m 以下の擁壁

それぞれの構造に対して各事項に問題がないもの。

① 鉄筋コンクリート構造の場合

- ・コンクリートの圧縮試験結果
- ・超音波試験等による鉄筋ピッチの確認
- ・底版部分の地耐力確認
- ・試掘による底版躯体寸法確認
- ・維持管理の調査
- ・構造計算
- ・設計者の考察

② 練積み造の場合

- ・底版部分の地耐力確認
- ・試掘による施工状況の確認
- ・維持管理の調査
- ・仕様書等との整合性の確認
- ・設計者の考察

〔擁壁を設置不要の崖面〕

次の①～③に該当する場合は、擁壁を設置する必要はありません。

① 切土により生じた崖面の一部

切土により生じた崖面であって、土質に応じた崖の勾配が次のいずれかに該当する崖面は、擁壁の設置が義務づけられていません。

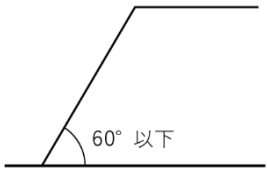
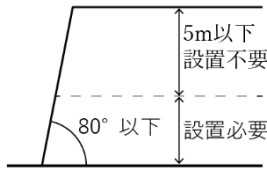
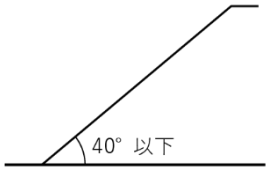
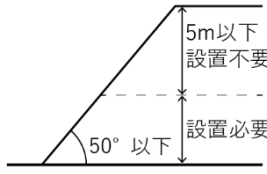
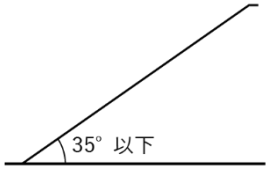
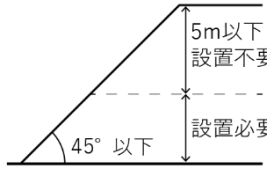
土質	崖の上端からの垂直距離	
	5m 超 (1号崖)	5m 超 (2号崖)
軟岩（風化の著しいものを除く）		
風化の著しい岩		
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土、その他これらに類するもの		

図 7-2 擁壁設置不要となる崖面（切土法面に限る）

なお、次図のように、第2号の崖が、第1号の崖によって上下に分離されている場合、第1号の崖は存在せず、上下の崖は連続しているとみなされます。このため、上部の崖の高さ a と下部の崖の高さ b の合計が5m以内の場合は、その間に介在している第1号の崖も含め、擁壁の設置が義務づけられません。

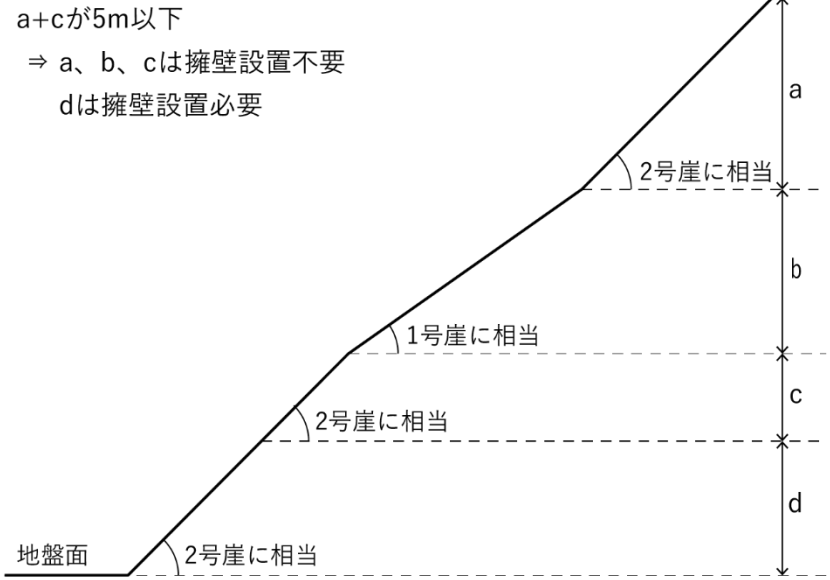


図 7-3 上下に分離された崖の部分がある場合の考え方

- ②安定計算により擁壁の設置が必要でないことが確かめられた崖面
- ③災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた崖面

審査基準

擁壁の設置義務に関する技術的基準は、「盛土規制法に係る手引」の設計編「擁壁の設置義務」に準拠すること。

7.2.2擁壁の構造

【省令】
(擁壁に関する技術的細目)
第二十七条 第二十三条第一項の規定により設置される擁壁については、次に定めるところによらなければならない。
一 擁壁の構造は、構造計算、実験等によつて次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。
イ 土圧、水圧及び自重（以下この号において「土圧等」という。）によつて擁壁が破壊されないこと。
ロ 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。
ハ 土圧等によつて擁壁の基礎がすべらないこと。
ニ 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。

解説

擁壁として使用できるものは、以下のとおりです。

図3-9擁壁の種類
引用：建築基礎構造設計指針((一社)日本建築学会、令和元年11月)、一部加工

補足：練積み造擁壁は、5m以下のものに限り使用できます。

補足：本手引きにおいて、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第17条の規定に基づき国土交通大臣が認めた擁壁のことを、「認定擁壁」と呼称します。

参考：認定擁壁の認定状況一覧（国土交通省HP）
<https://www.mlit.go.jp/toshi/content/001466302.pdf>

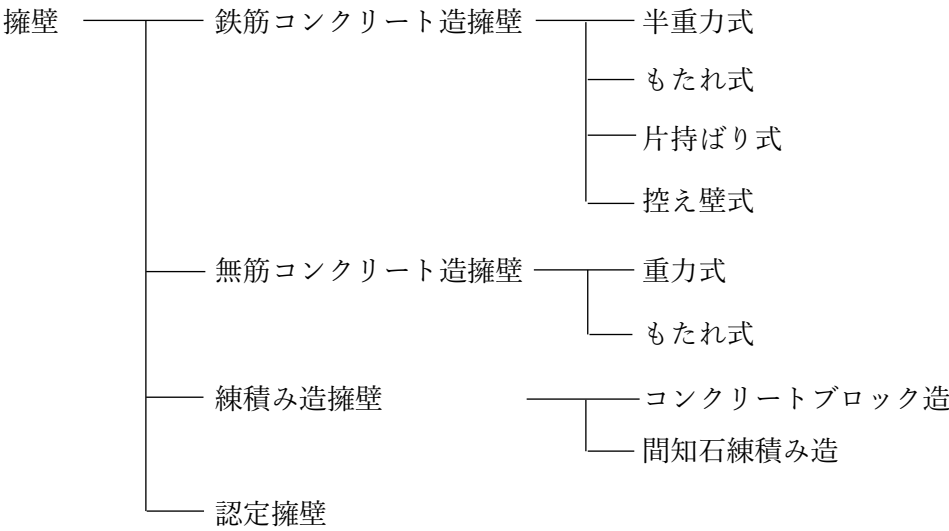


図 3-9 擁壁の種類

審査基準

擁壁の構造に関する技術的基準は、「盛土規制法に係る手引」の設計編「擁壁の構造」に準拠すること。

7.2.3 擁壁の設計

【省令】

（擁壁に関する技術的細目）

第二十七条 第二十三条第一項の規定により設置される擁壁については、次に定めるところによらなければならない。

一 擁壁の構造は、構造計算、実験等によつて次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。

イ 土圧、水圧及び自重（以下この号において「土圧等」という。）によつて擁壁が破壊されないこと。

ロ 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。

ハ 土圧等によつて擁壁の基礎がすべらないこと。

ニ 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。

二 擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあつては、この限りでない。

2 開発行為によつて生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが二メートルを超えるものについては、建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第四百二十二条（同令第七章の八の準用に関する部分を除く。）の規定を準用する。

審査基準

擁壁の設計に関する技術的基準は、「盛土規制法に係る手引」の設計編「擁壁に関する技術的基準」に準拠すること。

【基礎地盤】

「盛土規制法に係る手引」の設計編「擁壁の基礎地盤」に準拠すること。

【擁壁の根入れ】

「盛土規制法に係る手引」の設計編「擁壁の根入れ」に準拠すること。

【設計】

「盛土規制法に係る手引」の設計編「擁壁の設計」に準拠すること。

【構造細目（水抜穴等）】

「盛土規制法に係る手引」の設計編「構造細目」に準拠すること。

特に、鉄筋コンクリート造等の擁壁の設計に関しては、以下に準拠すること。

【設計条件】

「盛土規制法に係る手引」の設計編「要求性能」および「設計定数」に準拠すること。

【土圧の算定】

「盛土規制法に係る手引」の設計編「土圧の算定」に準拠すること。

【安定性】

「盛土規制法に係る手引」の設計編「安定性」に準拠すること。

【部材の応力度】

「盛土規制法に係る手引」の設計編「部材の応力」に準拠すること。

[東京都建築安全条例の準用]

擁壁等は「東京都建築安全条例」第6条の規定を準用すること。

- ①擁壁の構造は、建築基準法施行令第142条第1項の規定によるほか、土の摩擦角が三十度以下（土質が堅固で支障がない場合は、四十五度以下）であって、基礎と地盤との摩擦係数が0.3以下（土質が良好で支障がない場合は、0.5以下）の場合にも安全でなければならない。
- ②擁壁の上部の地表面（傾斜面を含む。）には、雨水および汚水に浸透を防ぐための不透水性の層または排水施設等を設けること。

[その他の擁壁]

- ①その他の擁壁として、宅地造成等規制法施行令第14条に基づく国土交通大臣が認定する擁壁を用いることもできるが、認定条件に注意を払って使用すること。使用の際は、申請書に認定書の写しを添付すること。
- ②1 mを超える擁壁の設計にあたっては、構造計算書を添付し、安全性を確認する。
- ③義務外設置の擁壁については、鉄筋コンクリート造を原則とし、やむを得ず重量ブロック積み（厚さ150mm以上のもの）の構造とする場合は、最大でも3段積みまでとすること。
- ④水路、河川等に接して擁壁を設ける場合は、必要な根入れ深さ、構造等について、あらかじめその管理者と十分に協議して設計すること。

7.3 災害危険区域等の除外

【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 一～七 略

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実施行為にあつては、開発区域内に建築基準法第三十九条第一項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一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（平成十二年法律第五十七号）第九条第一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（平成十五年法律第七十七号）第五十六条第一項の浸水被害防止区域（次条第八号の二において「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。

【政令】

(開発行為を行うのに適当でない区域)

第二十三条の二 法第三十三条第一項第八号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和四十四年法律第五十七号）第三条第一項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第二十九条の七及び第二十九条の九第三号において同じ。）とする。

解説

原則として開発区域内に災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域を含んではいけないことを定めています。

なお、ただし書により例外的に開発行為の実施が認められる場合があります。

[ただし書を適用する場合]

- ① 災害危険区域等のうちその指定が解除されることが決定している場合または短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合
土砂災害防止法については、同法第10条第1項に基づく特定開発行為の許可を受けた、または許可が見込まれる案件については、「支障なし」と判断する。
なお、特定開発行為の許可が見込まれる案件については、同時許可を原則とするので、土砂法所管部署と十分に調整し、開発許可処分が先行しないように注意すること（詳細については、「土砂災害防止法による特定開発行為の許可等に関する審査基準」（令和3年7月、東京都）P6-1を参照のこと。）。
- ② 開発区域の面積に占める災害危険区域等の面積の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により災害危険区域等の利用を禁止し、または制限する場合
- ③ 自己業務用の施設であって、開発許可の申請者以外の利用者が想定されない場合
- ④ 災害危険区域を指定する条例による建築の制限に適合する場合
- ⑤ ①から④までの場合と同等以上の安全性が確保されると認められる場合

参考：

東京都都市整備局ホームページ「土砂災害防止法に基づく規制」

<https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/dosya/index.html>

土砂災害防止法による特定開発行為の許可等に関する審査基準（令和3年7月、東京都）

<https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/dosya/pdf/02.pdf>

8章 その他の基準

8.1 樹木の保存・表土の保全

8.1.1 基準の適用範囲

【法律】

（開発許可の基準）

第三十三条 一～八 略

九 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

【政令】

（樹木の保存等の措置が講ぜられるように設計が定められなければならない開発行為の規模）

第二十三条の三 法第三十三条第一項第九号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、〇・三ヘクタール以上一ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

解説

自然環境の保護を図ることによって、良好な都市環境を確保しようとする趣旨の規定です。しかし、開発行為を行う前の開発区域の状況により、環境を守るために取るべき対策は大きく異なり、必ずしも全ての開発行為において、同一水準の樹木の保存または表土の保全を担保しようとするものではありません。

8.1.2 技術的細目

8.1.2.1 保存すべき樹木

【政令】

第二十八条の二 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第九号（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 高さが十メートル以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第三十三条第一項第二号イからニまで（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。）に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
- 二 高さが一メートルを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が千平方メートル以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

【省令】

（樹木の集団の規模）

第二十三条の二 令第二十八条の二第一号の国土交通省令で定める規模は、高さが五メートルで、かつ、面積が三百平方メートルとする。

解説

第1号は、保存すべき樹木の高さを10m以上としています。

この高さ以上の樹木は「高木（喬木）」と称され、生育までに多年（例、イチヨウで15年以上）を要し、一度伐採すれば復元することが容易でなく、また、高木の存する土地は植物の生育に適する土地といえると考えられることから、そのまま残すことが望ましいためです。

大高木（約20m）： イチヨウ、アカマツ、カラマツ、スギ

高木（約10m）： ヤナギ、月桂樹、モチノキ

亜高木（約5m）： モクレン、ツバキ、サザンカ

なお、「集団」とは、一団の樹林地でおおむね10m²当たり樹木が1本以上の割合で存する場合を目途とします。

また「健全な樹木」か否かについては、以下により判断します。

- ・枯れていないこと。
- ・病気（松食虫、落葉病等）がないこと。
- ・主要な枝が折れていないこと等樹容が優れていること。

健全な樹木または国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等」の規定の趣旨は、必ずしも健全な樹木またはその集団の存する土地を全て公園、緑地とするのではなく、公園、緑地の配置設計において、樹木等の位置を考慮することにあります。

「保存の措置」とは、保存対象樹木またはその集団をそのまま存置しておくことを指しており、地区内での移植又は植樹を指したものではありません。

保存対象樹木又はその集団の存する土地のうち、少なくとも枝張りの垂直投影面下については、切土または盛土を行わないことが必要です。

8.1.2.2保存措置の除外

解説

政令28条の2第1号ただし書では、開発行為の目的、開発区域の規模、形状、周辺の状況、土地の地形、予定建築物等の用途、敷地の規模、配置等と樹木の位置とを勘案して、保存の措置を行わないことができる旨が規定されています。

保存対象樹木の保存措置を講じないことがやむを得ないと認められるのは、次のような場合です。ただし、これらの場合でも、必要以上の樹木の伐採は避けてください。

[保存措置を講じないことが認められる場合]

① 開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存する場合

公園、緑地等として土地利用計画上定められている土地の部分の樹木は保存措置を講じる必要があるが、それ以外の対象樹木は、保存措置を講じなくてもやむを得ないものとする。

② 開発区域の全域ではないが、公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合

原則的に樹木の濃い土地の部分を公園、緑地等として活用し、保存措置を講じる。それ以外の樹木は、保存措置を講じなくともやむを得ないものとする。

また、土地利用計画上、公園等の位置が著しく不適當となる場合（例、開発区域の周辺部で利用上不便な場合等）においても同様とする。

③ 南下がりの斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合

南下がりの斜面は、一般的に宅地としての利用が最も望ましい部分であり、公園等として活用できる土地がほかにある場合、樹木の保存措置を講ずる公園として活用しなくともやむを得ないものとする。

④ その他土地利用計画上やむを得ないと認められる場合

自己用の開発行為では、公園、緑地の設置義務がないため、隣棟間空地、緩衝帯、法面等としての樹木の活用が図られるべきである。しかし、緩衝帯を除いて、これらは、土地利用計画上その規模等に関する基準はなく、現況図および造成計画平面図、同断面図等により設計の適否を把握することが必要となる。

8.1.2.3表土の保全

解説

政令28条の2第2号は、表土の保全について規定しています。

「表土」とは、通常、植物の生育に不可欠な有機物質を含む表層土壌のことをいいます。表土の保全方法には、表土の復元、客土、土壌の改良等の方法があります。

表土の復元または客土等の措置を講じてもおお植物の生育を確保することが困難であるような土質の場合には、その他の措置として、リッパ一による引掻き、発破使用によるフカシ、粘土均し等の措置をあわせて講ずるものとします。

なお、復元のための表土の採取については、傾斜度20度以上の急斜面等工法上困難な場合、当該範囲を採取対象から除くことをやむを得ないものとします。

8.2 緩衝帯

8.2.1 緩衝帯の設置

【法律】

（開発許可の基準）

第三十三条 一～九 略

十 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

【政令】

（環境の悪化の防止上必要な緩衝帯が配置されるように設計が定められなければならない開発行為の規模）

第二十三条の四 法第三十三条第一項第十号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

解説

騒音、振動等により周辺に環境悪化をもたらすおそれのある建築物等について、開発行為の段階から環境保全の立場にたつての規制を行うものです。

緩衝帯の設置により、騒音、振動等の環境障害を全て防止しようとする趣旨ではなく、予定建築物等の騒音源、振動源等が開発行為の申請時点では必ずしも具体的に把握することができないという開発許可制度の性格からして、具体的な騒音、振動等の環境障害に関しては、別途本来の公害規制法（騒音規制法、水質汚濁防止法等）による規制を期待するものです。

政令第23条の4において緩衝帯を設置する開発行為の規模が1 ha以上と定められている理由は、これ以下の規模では、緩衝帯をとる余地が少ないことや、たとえ短い幅の緩衝帯を設置させることとしても、その効果が少ないこと等です。

騒音、振動等

⇒開発区域内の予定建築物等から発生するものを指します。騒音、振動等のほかに煤煙、悪臭が含まれると考えられますが、日照の悪化、ビル風の発生による環境の悪化は含まれません。

騒音、振動等をもたらすおそれのある建築物

⇒一般的に工場を指します。これは、通常工場では動力を用い、物の加工、処理および運搬を行うため、騒音等のおそれがあるとされるからです。第一種特定工作物は、これに該当します。

8.2.2 緩衝帯の幅員

【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)

第二十八条の三 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、四メートルから二十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つ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。

【省令】

(緩衝帯の幅員)

第二十三条の三 令第二十八条の三の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、一ヘクタール以上一・五ヘクタール未満の場合にあつては四メートル、一・五ヘクタール以上五ヘクタール未満の場合にあつては五メートル、五ヘクタール以上十五ヘクタール未満の場合にあつては十メートル、十五ヘクタール以上二十五ヘクタール未満の場合にあつては十五メートル、二十五ヘクタール以上の場合にあつては二十メートルとする。

解説

緩衝帯の幅員は、開発区域の面積が大きくなれば事業規模も大きくなることが予想され、また、それだけ緩衝帯を確保する余地(負担力)も増大することに鑑みて定められています。

本項および前項の基準の運用については、工場立地法に基づく「工場立地に関する準則」の運用と齟齬をきたさないように十分配慮する必要がある、開発許可の基準の趣旨は、樹木および樹木の集団の保存措置または緑地帯その他の緩衝帯の配置に関し、同基準を上回って求めているものではありません。

例えば、開発行為の目的が工場用地とするものであっても、開発許可の申請時点において予定建築物等の敷地の配置や具体的な騒音源、振動源等が明らかであり、工場立地法、騒音規制法、振動規制法その他の法令に基づく環境の保全のための規制に準拠した対策が講じられ、かつ、開発区域の周辺の状況等法三十三条第一項第二号イからニまでに掲げる事項を勘案した結果として、緑地帯その他の緩衝帯の配置による「開発区域およびその周辺の地域における環境を保全」するための「騒音、振動等による環境の悪化の防止」が不要であると判断される場合もありうるものと考えられます

緑地帯その他の緩衝帯は、環境の保全のための対策の余地を残すことを趣旨としていることから、開発行為完了後の具体的な施設整備においては、他の法令に基づく個別具体的な対策が優先されるものであり、必要に応じて、緑地帯その他の緩衝帯の配置についても柔軟に取り扱うことができるものと考えられます。

これらの基準の運用に当たっては、環境担当部局、工場立地担当部局その他の関係部局と情報共有する体制を構築する等十分連携を取ることが必要です。

また、森林法による開発行為の規制においても、緩衝帯に関する基準が定められています。この内容については、都市計画法の開発区域と森林法の開発区域が混同されやすいこともあって、一般に理解しにくいものとなっていることから、国土交通省と林野庁の間で、その趣旨の明確化が図られています。

緩衝帯は、開発区域の境界の内側に沿って設置されます。その構造については、開発行為の段階では騒音源、振動源等を先行的に把握することができないため、開発区域内にその用地を確保していれば足ります。また、緩衝帯は公共用地ではなく、工場等の敷地の一部となるので、その区域を明らかにしておく必要があります。

政令第28条の3ただし書では、開発区域の周辺に公園、緑地、河川等緩衝効果を有するものが存する場合には、緩衝帯の設置の条件が緩和される旨が規定されています。

参考：平成14年5月8日付け林野庁長官通知「開発行為の許可基準の運用細則について」

その他、池、沼、海、植樹のされた大規模な街路、法面は緩衝効果を有します。これらについては、その幅員の1/2を緩衝帯の幅員に算入することができます。

8.3 輸送の便

【法律】

（開発許可の基準）

第三十三条 一～十 略

十一 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

【政令】

（輸送の便等からみて支障がないと認められなければならない開発行為の規模）

第二十四条 法第三十三条第一項第十一号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、四十ヘクタールとする。

解説

40ha以上の開発行為においては、道路、鉄道による輸送の便を考慮し、特に必要があると認められる場合には、当該開発区域内に鉄道施設の用に供する土地を確保するなどの措置を講ずることが必要となります。

8.4 公有水面埋立て

【法律】

（開発許可の基準）

第三十三条 1～6 略

7 公有水面埋立法第二十二条第二項の告示があつた埋立地において行う開発行為については、当該埋立地に関する同法第二条第一項の免許の条件において第一項各号に規定する事項（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める事項を含む。）に関する定めがあるときは、その定めをもつて開発許可の基準とし、第一項各号に規定する基準（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。）は、当該条件に抵触しない限度において適用する。

解説

公有水面埋立法の基準との重複を避ける意味で設けられた規定です。公有水面埋立法による埋立免許に際しては、その埋立ての目的に照らして、埋立地の利便の増進と環境の保全とが図られるように第1項で定める事項と同じ事項について所要の措置を講ぜられていることとされているため、埋立地において開発行為を行う際は、第33条第1項各号の規定に必ずしも合致しなくともいいこととされています。

8.5 促進区域内の開発行為

【法律】

（開発許可の基準）

第三十三条 1～7 略

8 居住調整地域又は市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準については、第一項に定めるもののほか、別に法律で定める。

【都市再開発法】

（開発行為の許可の基準の特例）

第七条の八 市街地再開発促進区域内における都市計画法第四条第十二項に規定する開発行為（第七条の四第一項の許可に係る建築物の建築又は建築基準法第五十九条第一項第二号若しくは第三号、第六十条の二第一項第二号若しくは第三号若しくは第六十条の三第一項第二号若しくは第三号に該当する建築物の建築に係るものを除く。）については、都市計画法第二十九条第一項第一号の規定は適用せず、同法第三十三条第一項中「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。）」とあるのは、「基準（第二十九条第一項第一号の政令で定める規模未満の開発行為にあつては第二号から第十四号までに規定する基準、第二十九条第一項第一号の政令で定める規模以上の開発行為にあつては第二号（貯水施設に係る部分を除く。）に規定する基準を除き、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。）及び市街地再開発促進区域に関する都市計画」と読み替えて、同条の規定を適用する。

解説

この規定は、市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準の特例について定めたものです。

市街地再開発促進区域内における開発行為は、通常は市街地再開発事業として行われるものと考えられますが、これ以外の実施行為が行われるときは、市街地再開発促進区域制度の趣旨から、規模の大小にもかかわらず、市街地再開発促進区域内に関する都市計画（公共施設の配置および規模、単位整備区等）等に適合して行うことが必要です。

8.6 アセスメント対象事業

解説

開発行為の目的および規模によって、その事業実施が環境に著しい影響を及ぼすおそれがあるものについては、開発許可に先立ち、東京都環境影響評価条例に基づきアセスメントの手続が必要です。その際、開発計画とアセスメントの内容とに齟齬が生じてはいけません。

アセスメントの対象となる事業については以下のとおりです。

(1) 住宅団地の新設

一団の土地に集団的に建設される住宅で、住宅戸数が1,500戸以上のもの。

(2) 第二種特定工作物の新設

施行する土地の区域（以下「事業区域」という。）の面積が40ha以上のもの。ただし、事業区域に樹林地等を15ha以上含む場合にあっては、事業区域の面積が20ha以上のもの。

(3) 建築物の建築の用に供する目的で行う土地の造成

建築基準法第2条第1号の建築物の建築の用に供する目的で行う土地の造成で、施行する土地の区域の面積が40ha以上のもの。ただし、事業区域に樹林地等を15ha以上含む場合にあっては、事業区域の面積が20ha以上のもの。