

3 開発行為および建築行為に関する主な技術基準

※ 以下に掲載している基準は、基準の全てを掲載しているものではありません。詳細については、法令・規則を参照するか、都市整備課または各施設の所管部局にお問い合わせください。

□ 街区等に関する基準

(1) 街区の基準

街区の長辺を概ね80～120m、短辺を30～50m（住宅地等）または50m（商業・業務系）を標準とする。

(2) 戸建住宅の1区画の敷地面積

200㎡を標準とするが、最小の敷地規模については、市街化区域内で165㎡、市街化調整区域内で、原則200㎡（180㎡まで緩和可）とする。

（亀尾地区は原則300㎡以上とするよう指導しています。）

□ 道路に関する基準（法第33条第1項第2号）

開発区域内の道路は、環境保全、災害防止、通行の安全、事業活動の効率等を勘案して適切な規模、構造で配置され、かつ、区域外の相当規模の道路に接続するよう設計が定められていなければならない。

(1) 道路区分毎の標準幅員

道路区分	区分	標準幅員	備考
主要幹線道路 幹線道路 補助幹線道路		50～23m 40～21m 21～18(16)m	都市計画道路
（都市計画道路となることがある）	区画幹線道路	12～9.5m 以上	住区内の住区幹線道路相互間を連絡する道路
	区画道路	8m 以上	開発区域内の区間を形成させ、画地の交通の用に供する道路

(2) 都市計画道路との適合

開発区域内または開発区域の周辺で道路に関する都市計画が定められているときは、当該都市計画に適合していることが必要です。なお、都市計画に適合しているとは、当該開発行為の設計がこれらの都市計画を妨げるものではないことはもちろんのこと、技術的に可能である限り、都市計画の内容を実現すべきことを要求する趣旨です。

(3) 敷地に接する道路の最小幅員（政令第25条第2号・第3号、規則第20条・第20条の2）

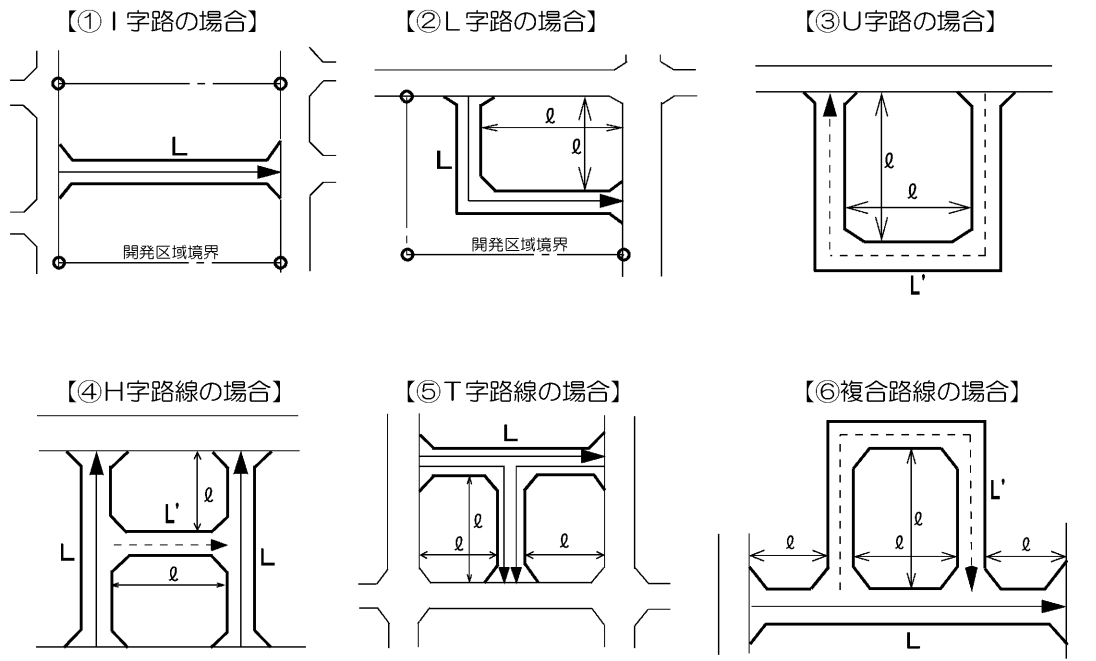
開発行為の目的(用途)	予定建築物の敷地規模	道路幅員	備考
住宅 (長屋・共同住宅含む)	—	8m以上	小区間で通行上支障がないと認められる場合については6m以上とすることができる。しかし、この場合であっても極力8m以上確保することが望ましい。
住宅以外	1,000㎡未満		
		1,000㎡以上	9.5m以上
市街化調整区域内の20ha以上の開発（主として、第二種特定工作物の目的の開発は除く。）の住区幹線道路		12m以上	開発区域内の個々の敷地から250m以内の距離に設けられていること。また、5～20haの開発においても20ha以上の開発に準じて住区幹線道路を配置すること。



■ 幅員を6m以上とすることができる小区間の区画道路の例

【共通要件】

- ① 1ha未満の小規模な開発行為であること。
- ② 周辺の土地が既に土地利用されているなど、道路の延長が想定されないこと。
- ③ 通行の安全上、支障ないと認められるもの。(次頁参照)
 - ※ 新設道路延長Lが120m以下のもの。ただし、Lはこの限りでない。
(Lの道路は沿道宅地へのサービス以外の目的の通過交通が生じない形状であること。)
 - ※ 街区長ℓが20m以上であること。
- ④ 交差点または屈曲箇所各隅切り長が5m以上であること。
 - ※ 区域界に接する道路配置の場合でもそれぞれ有効な隅切りを確保しなければならない。
 - ※ 接続先道路の幅員が8m以上の場合は隅切り長を3m以上とすることが出来る。
- ⑤ その他、通行の安全および周辺環境に配慮した道路配置となっているもの。
 - ※ 次頁の例は一般的な事例として例示したものであり、下記に該当する道路配置であっても通行の安全上支障があるか否かについて、審査を要することに留意すること。

【通行の安全上、支障ないと認められる例】



 … 接続先道路（既存道路）
 … 新設道路

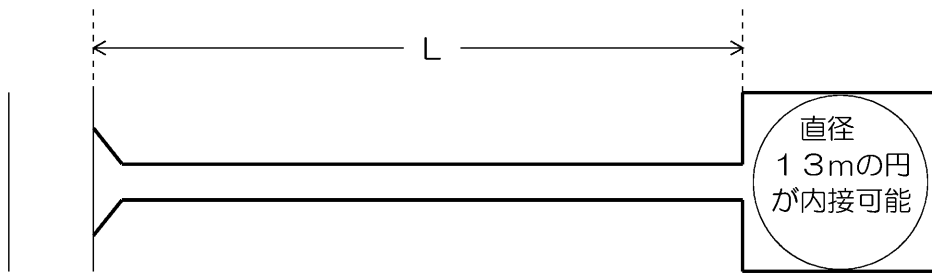
※ Lは120m以下であること。
 ※ l のいずれかが20m以下となる場合は、路線全てを8mとすること。

(4) 接続先道路（既存道路）（政令第25条第4号）

開発行為の目的	道路幅員	備 考
住 宅 (長屋・共同住宅含む)	6.5m以上	ただし、開発区域周辺の道路の状況により、通行の安全上、災害の防止上等からみて道路管理者が支障ないと認めるときは、6m以上とすることができる。
住 宅 以 外	9m以上	

(5) 道路の形態(規則第24条各号抜粋)

- ① 道路は袋路状(行き止まり)ではないこと。ただし、袋路状であっても次のイロハのいずれかに該当し、避難上および車輛の通行上の支障がない場合は、この限りではない。
- イ 当該道路の延長や他の道路との接続が予定されている場合(ただし、接続時期が明確であること。)
- ロ 当該道路の終端が公園、広場、神社の境内(自動車の通行が可能な場合に限る。)に接する場合で、道路延長が35m以下である場合
- ハ 次に掲げる基準の全てに適合する転回広場が設けられている場合
- ・ 直径13m以上の円、または直径13mの円を含む多角形
 - ・ 道の中心線から水平距離が2mを超える区域内において小型四輪自動車のうち最大のもので2台以上停車できる
 - ・ 小型四輪自動車のうち最大のもので転回できる形状
- ※ 転回広場を設ける場合であって道路幅員8m未満の場合は、次図のLは70m以下(市街化調整区域は35m以下)であることが必要です。



- ② 道路が同一平面で交差、接続または屈曲する部分には、適当な長さの隅切り*を確保すること
- ※ 24ページ「幅員を6m以上とすることができる小区間の区画道路の例」中④参照

(6) 道路の構造

車道部の舗装および路盤の標準構成(道路幅員6m~12m)は、下図のとおりとする。なお、補助幹線道路以上の道路については、別途道路管理者と協議すること。

細粒度キヤップアスコン	t = 3cm	↑ 63cm ↓
アス安定処理	t = 5cm	
下層路盤(切込砂利0~40)	t = 20cm	
凍上抑制層(切込砂利0~80)	t = 35cm	

□ 公園等に関する基準（法第33条第1項第2号）

開発区域の面積が0.3ha以上の開発行為にあつては、環境保全、災害の防止、非常時における避難および居住者のレクリエーション等の用に供するなど、住環境の向上のため適切な規模の公園、緑地または広場を設置し、その配置計画にあたっては誘致距離を考慮し、有効な利用が図られるよう設計しなければなりません。

(1) 公園等の配置計画（政令第25条第6号・7号、規則第21条各号）

公園等の配置については、それぞれの誘致距離を考慮して計画し、全体のバランスを勘案して配置すること（主として第二種特定工作物の建設の場合は除く）

開発区域の面積	予定建築物等の用途	公園等の種別	開発区域の面積に対する公園等の総面積の割合	内 容
0.3ha以上 5ha未満	全ての用途	公園・緑地・広場	3%以上	
5ha以上 20ha未満	住 宅	公園	3%以上	1箇所300㎡以上 (そのうち1,000㎡以上の公園を1箇所以上)
	住宅以外	公園・緑地・広場	3%以上	
20ha以上	住 宅	公園	3%以上	1箇所300㎡以上 (そのうち1,000㎡以上の公園を2箇所以上)
	住宅以外	公園・緑地・広場	3%以上	

(2) 公園等の設計（規則第25条各号） ※ここには主な基準を記載しています。

- ① 形状および勾配
公園は、広場、遊戯施設等が有効に利用、配置できる形状・勾配で設けられていること。特に、街区公園の敷地は、遊戯施設の配置および幼児、児童、高齢者等の利用者の安全確保のため平坦とするよう努めること。
- ② 出入口の配置
面積1,000㎡以上の公園には、一定の要件を満たす出入口が2箇所以上設置されていること。
- ③ 安全対策
公園が交通量の著しい道路、鉄道等に接して設けられている場合には、公園の有効かつ安全な利用を図るため、柵、塀または植樹によりグリーンベルトを設け、利用者の安全を確保すること。なお、外柵は、原則として鉄製の公園用外柵を設置することとし、また、がけ等に面する場合は、ネットフェンスまたは格子フェンスを設置すること。
- ④ 排水施設
公園の有効利用の確保のため、雨水が速やかに排水されるよう、排水施設等を設けること。

(3) その他

- 上記の公園に関する基準のほか、『函館市開発行為により帰属を受ける公園、緑地または広場の設置の基準に関する要綱』に基づくものとする。
※ 当該要綱には、公園の位置、形状および遊戯施設について記載しています。

□ 消防水利に関する基準（法第33条第1項第2号，政令第25条第8号）

開発区域内には，住民の財産を火災から保護するために消防施設を設けなければなりません。
ただし，開発区域外にある既存消防施設が有効に利用できる場合は，この限りではありません。

(1) 消防水利の種類（消防法第20条第1項）

消防水利には，基準に適合している防火水槽または消火栓を設置する必要があります。
① 防火水槽の設置基準 地表面からの落差が4.5m以内で貯留量40m ³ 以上であること。
② 消火栓の設置基準 消火栓は，呼称65mmの口径を有するもので，直径100mm以上の配水管に取り付けられていること。

(2) 配置設計（消防法第20条第1項）

消防施設の配置計画を行う場合は，次の事項を勘案し設計すること。 消防水利は，防火対象物からの消防水利に至る距離が表に掲げる数値以下となるように設けること。	
用 途 地 域	距離（m）
近隣商業地域 商業地域 工業地域 工業専用地域	100
その他の用途地域，および，用途地域が定められていない地域	120

□ 排水施設に関する基準（第33条第1項第3号・第2項，政令第26条第1項・第36条第1項第1号）

排水路その他の排水施設が開発区域内および建築敷地内の下水を有効に排出するとともに，その排出によって開発区域，建築敷地およびその周辺地域に溢水等による被害が生じないような構造および能力で適当に配置しなければなりません。

また，上記の排水施設は，本市の下水道計画，河川計画等とも整合していなければなりません。

(1) 流末（政令第26条第2号）

放流先の排水能力，利水の状況等を勘案して，開発区域内の下水を有効，かつ，適切に排出できるように，下水道，排水路その他の排水施設または河川その他の公共の水域もしくは海域に接続していること。

ただし，接続先の下水道，排水路その他の排水施設または河川等の流下能力が不足している場合は，開発区域内に一時雨水を貯留する遊水池，暫定調整池等の施設を設置することを妨げない。

この場合，調整池等は洪水時の雨水を一時貯留するのに十分な規模であること，また非自己用の開発（住宅地分譲等）にあつては，本市に帰属されることを原則とする。

(2) 市街化調整区域内の開発行為および建築行為等における排水施設の技術基準

市街化調整区域内において開発行為または建築行為等を行う場合は，法第33条または政令第36条第1項の規定のほか，次の基準があります。

① 雨水の処理施設

開発行為に伴い増加する雨水流出量を開発前の雨水流出量となるよう抑制する暫定調整池等の流出抑制施設を設置すること。

また，建築行為等を行う場合においても，その規模に応じて流出抑制施設を設置すること。

② 生活排水・汚水処理施設

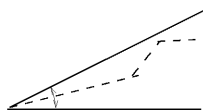
開発行為または建築行為等をしようとする場合に，公共下水道管がないなど適当な接続先がないときは，その開発区域内または建築敷地内に建築される建築物から排出される雨水以外の生活排水・汚水が適正に処理されるよう浄化槽を設置しなければならない。

なお，開発区域または建築敷地に接する道路等に，公共下水道事業による污水管の設置が明らかな場合は，この限りではない。

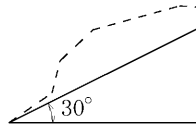
□ 宅地防災に関する基準（法第33条第1項第7号，宅地造成等規制法）

開発区域内の土地が地盤の軟弱な土地，がけ崩れまたは出水の恐れが多い土地等であるときは，地盤の改良，擁壁の設置等安全な措置が講ぜられていなければなりません。

(1) 「がけ」とは，地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地をいう。
(規則第16条第4項)



勾配30°以下は
がけといわない。



勾配が30°を
超えるとがけ
という。

(2) 開発行為によって生じるがけ面は，擁壁を設置する以外は石張り，芝張り，モルタル吹き付け等によって風化その他の浸食に対して保護しなければならない。
(政令第28条第6号，規則第23条第4項)

(3) 擁壁設置の要，不要は下記の表によるものとする。

ただし，土質試験に基づくがけ面の安定計算により，擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合等は，この限りでない。

(規則第23条第1項・第3項)

	土質 擁壁	軟 岩	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	左の各欄以外のもの (岩屑，腐植土，埋土，その他 の軟土)
		(風化の著しいものは除く)			
盛 土	不 要	勾配30°以下			
	要	勾配30°を超えるもので高さ1mを超えるもの			
切 土	不 要	60°以下 (1:0.58)	40°以下 (1:1.19)	35°以下 (1:1.43)	30°以下 (1:1.73)
	一 部 不 要	60°を超え 80°以下	40°を超え 50°以下	35°を超え 45°以下	
		ただし，がけの上端から5m以内の部分は不要			
土	要	80°を超えるもの (1:0.176)	50°を超えるもの (1:0.84)	45°を超えるもの (1:1.00)	30°を超えるもの (1:1.73)
			ただし，高さが2mを超えるもの		