

# 豊橋市開発許可技術基準

令和4年 12月

豊橋市建設部建築指導課

## 目 次

1	目 的	
(1)	目 的	1
2	街区計画	
(1)	街区の形態	1
(2)	幹線街路に接する街区	1
(3)	一面地の面積	2
(4)	予定建築物等の形態	2
3	道 路	
(1)	配置計画	3
(2)	予定建築物等の敷地が接する道路	3
(3)	開発区域内に新設する道路が接続する既存道路	6
(4)	袋路状の道路	9
(5)	道路の構造	10
(6)	その他	12
(7)	道路の帰属及び管理	12
4	公 園 等	
(1)	公園等の確保	13
(2)	公園等の面積	14
(3)	公園等の設置免除	14
(4)	公園用地の選定	14
(5)	公園の構造	14
(6)	緑地	15
(7)	公園等の帰属及び管理	15
5	消防水利	
(1)	消防水利施設の計画	16
(2)	消防水利の種類	16
(3)	消防水利の配置	16
(4)	防火水そうの設置	17
(5)	防火水そうの構造	17
(6)	防火水そうの帰属及び管理	17

6	排水施設	
	(1)排水計画	1 8
	(2)排水計算	1 8
	(3)雨水流出抑制施設	2 2
7	給水施設	
	(1)給水計画	2 3
	(2)その他	2 3
8	公益的施設	
	(1)家庭廃棄物等保管場所	2 4
	(2)集会施設	2 4
	(3)その他の施設	2 4
9	宅地造成	2 5
10	樹木の保存及び表土の保全	
	(1)樹木の保存	2 5
	(2)表土の保全	2 5
11	緩衝帯	
	(1)緩衝帯の配置	2 6
	(2)緩衝帯の構造	2 6
12	境界の表示	2 6
13	その他	2 7

---

・本基準及び解説内の基準及び要綱等は最新版を用いてください。

## 1 目 的

### 1－（１）目的

この基準は、都市計画法第 33 条に規定する技術基準の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。

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。

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。

## 2 街区計画

### 2－（１）街区の形態

住宅の街区構成は、予定建築物等の規模、開発区域の地形等を勘案し、次によること。

- 1 戸建住宅地及び連続建住宅地にあつては、長辺は 80 m 以上 120 m 以下、短辺は 20 m 以上 50 m 以下を標準とする。
- 2 共同住宅地にあつては、隣棟間隔、駐車場、通路等を総合的に考慮した区画とし、一辺の長さは 250 m 以下とする。

本基準の 1 は、戸建住宅による街区構成を標準としたものであり、短辺に 2 画地、長辺に 5～8 画地を想定した形状である。

本基準の 2 について、共同住宅によって構成される街区の画地の一辺の長さを 250 メートル以下としたのは、補助幹線街路は概ね 250 メートル間隔を想定しているからである。

### 2－（２）幹線街路に接する街区

街区の短辺は、連続して主要幹線街路等の主として通過交通の用に供する道路に接しないこと。

主要な幹線街路に街区の短辺が連続して接すると、出入りの交通による幹線街路の渋滞、事故多発の要因となるので、これを排除するものである。

## 2 - (3) 一画地の面積

街区を構成する一画地の面積は、表-1に掲げる規定値以上とする。ただし、次の1又は2に該当する場合は、特例値まで縮小することができる。

- 1 市街化区域内の開発行為において、開発区域の面積が0.3ha未満である場合。
- 2 土地の形状、高低差等によりやむを得ない場合で、全体区画の数に0.2を乗じて得た数を超えない数の区画である場合。

表-1

区 分	市 街 化 区 域		市街化調整区域	
	規 定 値	特 例 値	規 定 値	特 例 値
戸建住宅地	160㎡	120㎡	200㎡	160㎡

(注) 面積は、路地状部分を除くこと。

戸建住宅地の目的は、専用敷地確保と専用空間確保による周辺との遮断である。これにより採光、日照、通風、緑化、延焼防止、プライバシーの確保等住環境の保全を図るため、画地面積は零細化されてはならない。

本基準の2は、開発区域の土地の形状、高低差等により、やむを得ず特例地の画地が生じること認めるものである。したがって、特例値の画地が連続的、集約的又は規則的に配置することを認めるものではない。

## 2 - (4) 予定建築物等の形態

街区の予定建築物等の形態は、建築基準法の定めるところによる。

形態は、建蔽率、容積率等の建築基準法による制限である。なお、地区計画等の定めがある場合は、その制限による。

### 3 道 路

#### 3－（１）配置計画

配置計画は次のとおりとする。

- 1 開発区域内に新設する道路は、原則として区域外の道路に2か所以上で接続すること。
- 2 開発区域内に新設する道路は、原則として開発区域以外の敷地に接しないこと。
- 3 道路の配置は、施設管理者との協議によること。

開発区域内に新設する道路は、開発区域内の交通を支障なく処理できるとともに、開発に起因して発生する交通によって、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が損なわれることのないように、周辺の道路と一体となって機能が有効に発揮されるような計画とすること。

本基準の2は、開発区域外の敷地と一体とみなされる開発行為を制限するとともに、開発道路を利用した区域外の建築行為又は一体的な土地利用を制限するものである。ただし、土地の形状、高低差等の状況によりやむを得ず、開発道路が区域外の敷地に接するもので、この敷地が現に宅地として利用され、かつ塀等の構造物で物理的に区画された場合はこの限りでない。

#### 3－（２）予定建築物等の敷地が接する道路

予定建築物等の敷地が接する道路の幅員は、表－2に掲げる規定値以上とする。ただし、次の1又は2に該当し、通行上支障がない場合は、特例値まで縮小することができる。

- 1 開発区域内に道路を新設する場合で、次の①、②又は③のいずれかに該当する場合。
  - ① 開発区域の面積が0.3ha未満である場合。
  - ② 開発行為によって設置される道路の延長が50m以下の場合。
  - ③ 住宅目的の開発行為で、幅員6m以上の道路で囲まれた街区内の区画道路であって、延長される予定のない小区間（概ね120m）の場合。
- 2 開発区域内に道路を新たに整備しない場合であって、予定建築物等の用途等から、特に通行の安全上支障がないと認められる場合。（令第25条第2号ただし書）

表－2

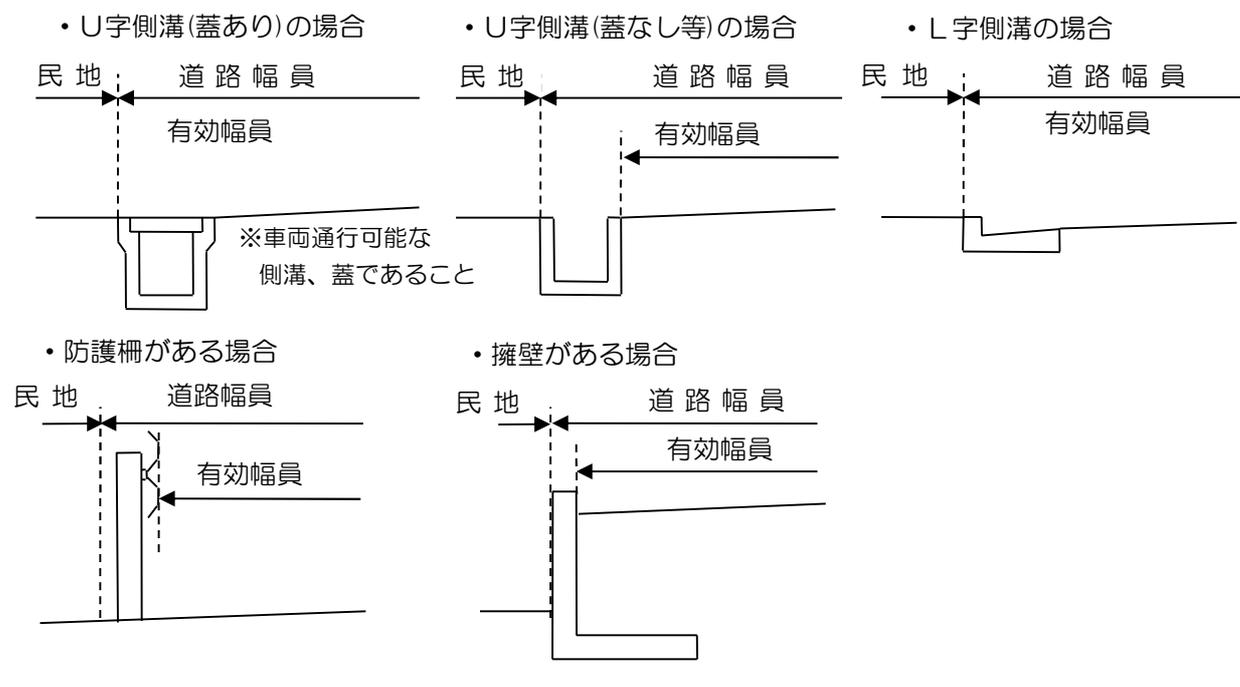
種 別	道 路 の 幅 員	
	規 定 値	特 例 値
住 宅 用 の 開 発	6 m	5 (4) m
住宅以外で敷地が1,000㎡未満の開発	6 m	4 m
その他の開発	上記1による場合	9 m
	上記2による場合	9 m

（注1）（ ）内は、開発区域が接する既設道路の幅員を示す。

（注2）幅員9m以上の道路は、歩道と車道を分離すること。

(注3) 道路の幅員は、車両が通行可能な有効幅員(図-1 例示参照)とし、道路構造物、認定幅員、境界査定資料、現況等から総合的に判断する。ただし、『その他の開発』の規定値による道路の幅員はこの限りでない。

図-1



本基準の対象は、開発区域内の道路だけではなく、建築物等の敷地が開発区域内の道路とは接することなく直接開発区域外の道路と接する場合も含む。

本基準の1は、施行令第25条第2号の括弧書き「小区間で通行上支障がない場合は、4メートル」を受け具体化したものであり、③の詳細な内容は昭和61年4月11日付け建設省経宅発第38号「小幅員区画道路の計画基準(案)について」(技術的助言)及び平成13年5月2日付け国土交通省総民発第9号に示されている。

本基準の2は、都市計画法施行令第25条第2号のただし書きであるが、その詳細な内容は、平成13年5月2日付け国土交通省総民発第9号に示されている。

適用対象となるのは、直接開発区域外の既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為であり、開発区域の規模や形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、令第25条第2号本文所定の幅員に適合させることが著しく困難と認められる場合、かつ、「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(施行規則第20条の2)で定めるものが配置されているときに、総合的に勘案し適用される。

したがって、大量の道路交通の集中・発生が予想される業務の用に供される予定建築物(例えば、デパート、トラックターミナル等の大規模商業施設、大規模流通業務施設等)につい

ては、ただし書きは適用されない。

予定建築物等の敷地が接することのできる既存道路は、表－３のとおりとする。

本基準の（注３）「車両が通行可能な有効幅員」とは、側溝の天端の高さと道路の路面の高さに差があるなど、通常の安全な通行ができない部分を除いた幅員をいう。

表－３ 予定建築物等の敷地が接することのできる既存道路

道路種別			種類	接続の可否 (道路の幅員は、表－２に従う)
建築基準法				
条	項	号		
42	1	1	道路法による道路	○ ※1
		2	都市計画法によって築造した道路（都市計画道路）	○ ※2
			区画整理事業によって築造した道路	○ ※2 (※区画整理事業中は、区画整理施行者と別途協議が必要)
			開発行為によって築造した道路（開発道路）	○ ※3
		3	建築基準法施行日にすでに存在する道路（赤道等）	○ ※2
		4	都市計画道路等で２年以内に事業が執行する道路	○ ※2
		5	位置指定道路	×
	2		幅員４m未満の道路	×
43	2	2	審査会の同意を得て特定行政庁が許可した道路	○ ※2
上記以外の道路			河川管理用通路、地目が下水道用地の道路等	○ ※2

○…接続可    ×…接続不可

- ※１ 高速道路、有料道路及び国道２３号名豊道路を除く。
- ※２ 建築基準法上の接道として認められる現に通ることができる道路に限る。
- ※３ 許可申請時までには建築基準法上の接道として認められる現に通ることができる道路で、建築基準法第４２条第１項第１号道路として供用されているものに限る。

3 - (3) 開発区域内に新設する道路が接続する既存道路

開発区域内に新設する道路が接続する既存道路（以下、「区域外道路」という。）は次のとおりとする。

- 1 開発区域内の道路は、表-4に掲げる規定値以上の幅員を有する区域外道路に接続しなければならない。ただし、開発区域の面積が1 ha 未満で、車両の通行に支障がない場合に限り、特例値まで縮小することができる。
- 2 表-4の値以上の区域外道路の幅員が必要な範囲は、次のとおりとする。
  - ① 開発区域と接する部分から規定値以上の幅員を有する道路（以下、「規定値道路」という。）に接続する交差点まで。（図-2 参照）
  - ② 区域外道路が道路交通法の規定による一方通行の場合は、次のア及びイによること。
    - ア 規定値道路から新設する道路に進入できるまで。
    - イ 新設する道路から規定値道路に退出できるまで。

表-4

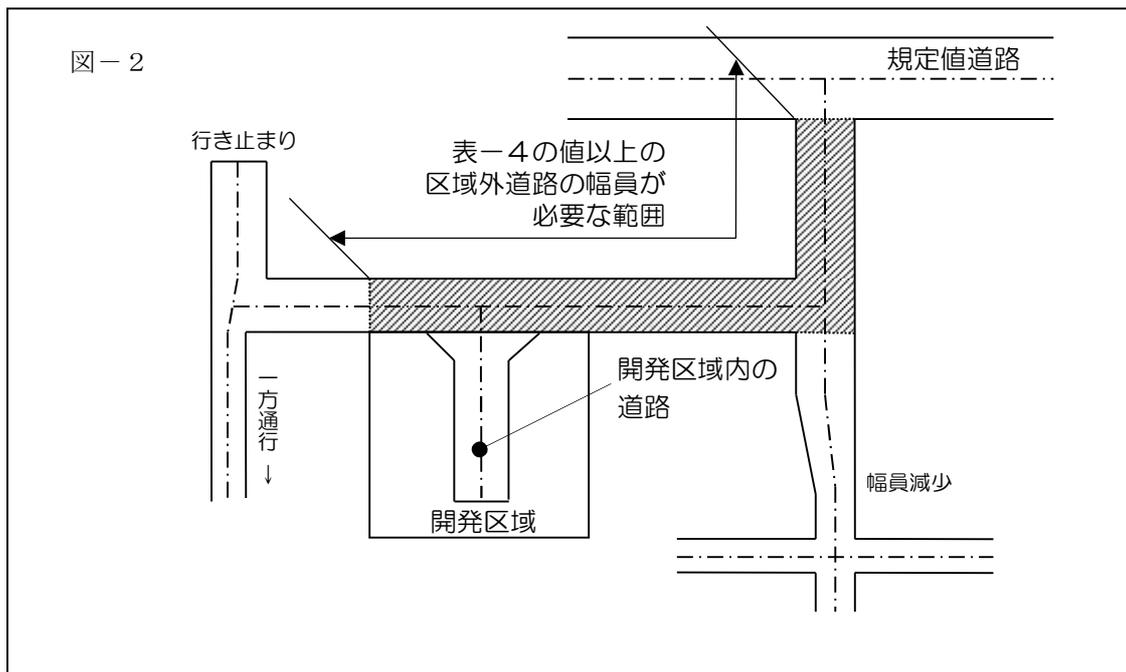
種 別	区域外道路の幅員 規 定 値	特 例 値	
		開発区域の面積	
住宅用の開発	6.5 m	0.3 ha 未満	4 m (注1)
		0.3 ha 以上 1 ha 未満	6 m (注2)
その他の開発	9 m	0.3 ha 未満	4 m
		0.3 ha 以上 1 ha 未満	6 m

(注1) 一方4 m、他方建築基準法第42条第2項に規定する道路とすることができる。ただし、開発区域に接する部分については4 mを確保すること。

(注2) 一方6 m、他方4 mとすることができる。

(注3) 区域外道路の幅員は、車両が通行可能な有効幅員（図-1 例示参照）とし、道路構造物、認定幅員、境界査定資料、現況等から総合的に判断する。ただし、『その他の開発』の規定値による道路の幅員はこの限りでない。

(注4) 規定値道路とは、部分的に規定値未満となる幅員があったり、行き止まりとなることのない道路をいう。



開発道路が接続することのできる区域外道路は、表-5のとおりとする。

本基準の2は、開発によって区域外の道路の機能が損なわれることを防ぐため、規定値道路まで接続されることを確認するものである。

表－5 開発道路が接続することのできる区域外道路

建築基準法			道路種別	接続の可否 (道路の幅員は、表－4に従う)
条	項	号	種類	
42	1	1	道路法による道路	○ ※1
		2	都市計画法によって築造した道路（都市計画道路）	○ ※2
			区画整理事業によって築造した道路	○ ※3 (※区画整理事業中は、区画整理施行者と別途協議が必要)
			開発行為によって築造した道路（開発道路）	○ ※2
		3	建築基準法施行日にすでに存在する道路（赤道等）	× ※4
		4	都市計画道路等で2年以内に事業が執行する道路	○ ※2
	5	位置指定道路	×	
	2		幅員4m未満の道路	△ ※5
43	2	2	審査会の同意を得て特定行政庁が許可した道路	×
上記以外の道路			河川管理用通路、地目が下水道用地の道路等	×

○…接続可 △…一部可能 ×…接続不可

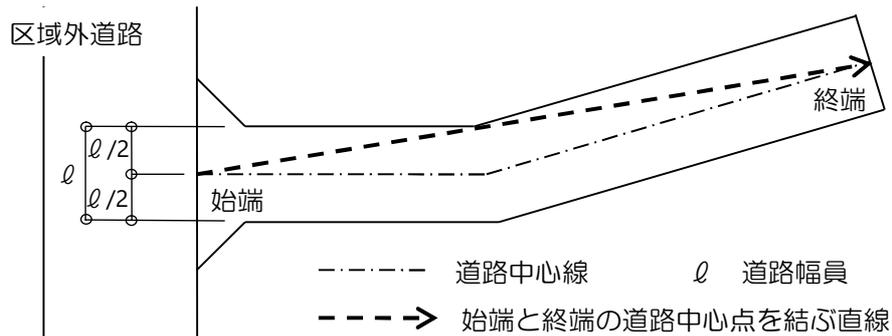
- ※1 高速道路、有料道路及び国道23号名豊道路を除く。
- ※2 許可申請時までに建築基準法第42条第1項第1号道路として供用されているものに限る。
- ※3 区画整理事業中は、許可申請時までに建築基準法上の道路として現に通行できるものに限る。
- ※4 原則として接続不可。ただし、開発許可申請において拡幅を行い、市に帰属することによって区域外道路の幅員を確保し、建築基準法第42条第1項第1号道路として供用する計画の場合は接続可。
- ※5 原則として接続不可。ただし、3－(3)注1のとおり、一部可能。また、開発許可申請において拡幅を行い、市に帰属することによって区域外道路の幅員を確保し、建築基準法第42条第1項第1号道路として供用する計画の場合は接続可。

### 3 - (4) 袋路状の道路

道路は原則として袋路状でないこと。ただし、次の1、2及び3のすべてを満たす場合は、袋路状の道路とすることができる。なお、袋路状の道路とは開発区域外の道路と1か所のみで接続するものをいう。

- 1 開発区域の形状又は開発区域周辺の土地の地形等により、開発区域外の道路に2か所以上で接続することが困難であると認められること。
- 2 接続する開発区域外の道路は、袋路状の道路でないこと。
- 3 開発区域の面積及び当該道路の形状が次の①又は②に該当すること。
  - ① 開発区域の面積が0.2ha未満であって、道路の幅員6m以上、かつ延長が15m以上50m以下の行き止まり道路で、始端と終端の道路中心点が道路内で直線となる場合。(図一3参照)
  - ② 開発区域の面積が0.3ha未満であって、開発区域外の道路と1か所で接続されたP字型のもので道路の幅員が全て6m以上の場合。

図一3



施行規則第24条第5号は行き止まり道路を禁止しているが、本基準はそのただし書きを受け、具体化したものである。

### 3 - (5) 道路の構造

道路の構造は次のとおりとする。

#### 1 舗装

道路は、原則としてアスファルト舗装又はこれと同等以上の舗装とすること。なお、当該道路の存する地域、沿道の土地利用及び自動車の交通の状況を勘案して必要がある場合においては、雨水を道路の路面下に円滑に浸透させ、かつ道路交通騒音の発生を減少させることができる構造とすること。

本基準の道路の構造は、舗装を前提として検討された値であり、道路は舗装されてはじめて本来の機能が発揮されるものであるため、すべての道路の舗装を義務付けている。

#### 2 横断勾配

道路の横断勾配は、路面の種類に応じ表-6に掲げる値を標準とする。

表-6

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
歩道	路面の種類を問わず	2.0	

路面の横断勾配は、路面に降った雨水を側溝又は街渠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。

#### 3 排水施設

道路には雨水等を有効に排出するために必要な側溝、街渠等を設けること。

#### 4 縦断勾配

縦断勾配は次のとおりとする。

- ① 道路の縦断勾配は、可能な限り一定勾配とし、5%以下とする。ただし、地形の状況によりやむを得ないと認められる場合は、12%以下とすることができる。なお、6%を超える場合は、すべり止め対策をすること。
- ② 縦断勾配が変移する箇所には、原則として縦断曲線を設けること。
- ③ 交差点の取付部及び交差点前後の縦断勾配は2.5%以下とし、その区間長は停止線等から6m以上とすること。

本基準で掲げた勾配は、乗用車が設計速度に基づき登坂できるよう、道路構造令より算出した値である。しかし、住宅地の道路では緩速車の混入が多いため、地形その他の条件の許す限り緩勾配にすべきである。

#### 5 平面交差

平面交差は次のとおりとする。

- ① 交差点の枝数は4以下とすること。
- ② 交差角は直角又は直角に近い角度とし、原則として75度以上とすること
- ③ 原則として、くいちがい交差、折れ脚交差としないこと。
- ④ 交差点間隔は、施設管理者との協議により決定すること。

#### 6 階段

帰属する道路は、階段状でないこと。

階段状の道路の帰属はできないので、原則として禁止するものである。

#### 7 隅切り

隅切りは次のとおりとする。

- ① 道路の交差点等には、角地を頂点とする二等辺三角形の底辺部分の長さが3m以上となる隅切りを設けること。ただし、やむを得ないと認められる場合は、4m以上の片隅切りとすることができる。
- ② 開発区域が接する既存道路において、隅切りがない場合又は既存の隅切りの長さが3m未満である場合には、原則として、開発区域内に角地を頂点とする二等辺三角形の底辺部分の長さが3m以上となる隅切りを設けること。

施行規則第24条第6号では、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に隅切りを設けることを規定しており、歩道のある道路には隅切りを求めている。ここでいう歩道のある道路とは、歩道の幅員が2m以上有するものをいい、この幅員未満の歩道は、歩道がない道路とみなし、隅切りを設ける必要がある。

## 8 歩道

歩道は、縁石、防護柵等により車道と分離すること。

## 9 安全施設

道路が、がけ若しくは水路等に接している場合又は交差、接続、屈曲部分等で必要と認められる場合は、ガードレール、カーブミラー、照明灯、標識等の安全施設を設けること。

車両の路外逸脱を防止するため、又は歩行者、自転車等の保護のため、求めるものであり、安全施設及び設置位置は、施設管理者との協議によること。

### 3－（6）その他

道路は、「道路構造令」及び「豊橋市宅地開発道路同意協議審査基準」により設計し、施設管理者との協議によること。

### 3－（7）道路の帰属及び管理

道路の帰属及び管理は、次のとおりとする。

- 1 道路は、原則として、市に帰属すること。
- 2 既存道路の拡幅部分及び隅切り部分については、その施設管理者に帰属すること。
- 3 帰属しない道路は、開発行為許可申請者等が適正に管理すること。

## 4 公園等

### 4－（１）公園等の確保

開発区域の面積が0.3ha以上の開発行為においては、公園を設けること。ただし、予定建築物等の用途が住宅以外である場合は、公園を緑地又は広場とすることができる。

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る。

例えば、大学等を目的とした開発行為については、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されるものでない。

本基準の公園、緑地、広場の定義は次のとおりである。

- ・公園：主として住宅地開発において、そこに居住する住民の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び災害時の避難等の用に供することを目的とする公共空地。
- ・緑地：主として自然的環境（樹木、植栽等）を有したもので、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上の用に供することを目的とする空地。
- ・広場：主として一敷地の単体的な開発行為における予定建築物等の利用者が休息、集会、交流等の用に供することを目的とする空地。

### 4－（２）公園等の面積

公園等の面積は、表－7に掲げる値とする。

表－7

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か所以上
5ha以上 20ha未満	開発区域面積の3%以上で、かつ1か所300㎡以上（うち1,000㎡以上のものが1か所以上）
20ha以上	開発区域面積の3%以上で、かつ1か所300㎡以上（うち1,000㎡以上のものが2か所以上）

#### 4－（３）公園等の設置免除

開発区域の面積が5ha未満であって、次の1又は2に該当する場合は、公園等を減少し、あるいは削除することができる。

- 1 開発区域の周辺に既設の公園（面積が300㎡以上のもの）があり、開発区域の各敷地から既存の公園の出入口に至るまでの経路の距離が150m以内で居住者が支障なくその公園を利用できる場合。
- 2 予定建築物等の用途が事務所、工場等の場合で、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－（４）公園用地の選定

公園の用地は、次のとおりとする。

- 1 公園の配置は、原則として開発区域の中央部に設置すること。
- 2 公園の形状は、公園利用上支障がない形状であること。
- 3 1,000㎡以上の公園は、2辺以上が道路に接すること。また、2,500㎡以上の公園は、宅地に接しないこと。
- 4 公園用地の選定は、施設管理者との協議によること。

公園の用地は、災害の防止、災害時の避難場所及び景観機能を構成する等の多面的な効果をもたらすものであり、これを配慮した配置及び形状とすること。

本基準3の道路は、車道のみを指すのではなく、公園の利用目的によっては、歩行者専用道、緑道とするのが好ましい場合もある。

#### 4－（５）公園の構造

公園の構造は、次のとおりとする。

- 1 公園は、その面積の70%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15°以下とすること。
- 2 公園の出入口は、2か所以上設けること。ただし、300㎡未満の公園の出入口は1か所とすることができる。なお、出入口の幅員は、2.5m以上とすること。
- 3 公園の外周に、利用者の安全の確保を図るため、柵、フェンス等を設けること。
- 4 公園の排水施設は、5年確率の計画降雨量を有効に排出できる施設を設けること。  
また、運動の用に供する部分は、雨水を排水し易い表土とすること。
- 5 公園に設ける施設は、施設管理者との協議によること。

本基準の1について、公園の標準面積は活動利用の面積の占める比率を70%、植栽その他の占める比率を30%として定めたものである。活動利用地で平坦でない部分が含まれる場合は、その勾配は15度以下とすること。

本基準の2について、施行規則第25条第1号では、1,000㎡以上の公園は2か所以上の出入口を設けることを規定しているが、ここでは、最低2辺に出入口を設けることを規定し

ており、道路が接する各辺に出入口を設けることが望ましい。また、300㎡以上、1,000㎡未満の公園で1辺しか道路に接しない場合であっても、2か所以上の出入口を義務付けている。

出入口の幅は緊急避難を考慮して2.5m以上とするが、むやみに車両が進入しないよう柵を設ける等の措置を講じなければならない。なお、少なくとも1か所は車椅子の通行が可能なよう0.9m以上の有効幅員を確保する。

本基準の4について、表土はダスト舗装が想定される。

#### 4－（6）緑地

緑地が機能する地形、土質等は、次のとおりとする。

- 1 緑地の勾配は25°以下とすること。ただし、既存の緑地を保存する場合はこの限りでない。
- 2 樹木を植栽することとなる土地の表面は、草木の生育を促進する土質とすること。
- 3 緑地は、その機能を十分に発揮するために原則として樹木を植栽すること。植栽密度は表－8に掲げる値以上とする。

表－8

樹木の種類	植栽密度
高木を植栽する場合	10㎡につき1本
低木を植栽する場合	10㎡につき3本

(注1) 高木は成長樹高が概ね10m以上になるもの、低木は成長樹高が概ね5m以下のものをいう。

緑地の主たる機能は、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上である。

植栽に適した土質でも安定する勾配を勘案して定められたのがこの基準であるが、雨水による表土の流出入を防ぐため、緩勾配にすべきである。

#### 4－（7）公園等の帰属及び管理

公園等の帰属及び管理は、次のとおりとする。

- 1 公園等は、原則として、市に帰属すること。
- 2 市に帰属しない公園等は、開発行為許可申請者等が適正に管理すること。

## 5 消防水利

### 5- (1) 消防水利施設の計画

消防水利施設の計画は、消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定による勧告の基準（「消防水利の基準」昭和39年消防庁告示第7号）によるほか、豊橋市消防長との協議によること。

なお、豊橋市水道事業及び下水道事業管理者及び道路の施設管理者等と協議の必要のあるものは、各施設管理者と協議すること。

### 5- (2) 消防水利の種類

都市計画法施行令第25条第8号に規定する消防に必要な水利は、常時貯水量が40m<sup>3</sup>以上又は取水可能水量が毎分1m<sup>3</sup>以上、かつ連続40分以上の給水能力を有するもので、原則として次の1又は2によること。

- 1 防火水そう
- 2 消火栓

呼称65の口径を有するもので、直径150mm以上の管に取り付けられていること。  
ただし、管網の一辺が180m以下で配管する場合は、75mm以上にできる。

### 5- (3) 消防水利の配置

消防水利は、消防水利から予定建築物等の敷地のすべての範囲までの直線距離が表-9に掲げる数値以下となるよう設けること。

表-9

用途地域	消防水利からの直線距離
近隣商業地域 商業地域 工業地域 工業専用地域	100m
その他の用途地域及び 市街化調整区域	120m

#### 5 - (4) 防火水そうの設置

防火水そうの設置場所は、消防車が容易に部署できる公道に面した土地とすること。住宅地を目的とした開発行為の場合は、消防車が容易に部署できる公道に面した他に使用する目的のない専用の土地又は、開発行為による公園内とすること。ただし、次の1から5のすべての要件を満たす場合は、開発行為による道路内に設置することができる。(開発区域に接続する既存道路内は不可とする。)

- 1 開発区域の面積が0.3ha未満であること。
- 2 開発行為による道路の幅員が、6m以上であること。
- 3 開発行為による道路の起点から、原則として3m以内に躯体の一部を設置すること。
- 4 躯体から上部の土被りが、1.5m以上であること。
- 5 設計荷重を総重量250kN(25t)以上の自動車荷重とすること。

#### 5 - (5) 防火水そうの構造

防火水そうの構造は、原則として次のとおりとする。

- 1 消防車が容易に部署できること。
- 2 地盤面からの落差が4.5m以下であること。
- 3 有蓋地下式とし、躯体は、(財)日本消防設備安全センターの認定製品で耐震性があること。
- 4 吸管投入孔(マンホール)を2か所設置し、その一辺が0.6m以上又は直径が0.6m以上で、有効に危害防止できる処理をすること。  
なお、帰属する防火水そうは、豊橋市消防本部の指定するマンホール蓋を使用すること。
- 5 取水部分は一辺が0.6m以上又は直径が0.6m以上で、かつ水深が0.5m以上であること。
- 6 点検用タラップを1か所設けること。
- 7 豊橋市消防本部の指定する消防水利標識を見やすいところ(取水口から概ね5m以内)に設置すること。
- 8 防火水そうは、その機能を低下させないものであること。
- 9 豊橋市消防長と協議すること。

#### 5 - (6) 防火水そうの帰属及び管理

防火水そうの帰属及び管理は、次のとおりとする。

- 1 防火水そうは、原則として市に帰属すること。
- 2 市に帰属しない防火水そうは、開発行為許可申請者等が適正に管理すること。

## 6 排水施設

### 6 - (1) 排水計画

排水計画は、次のとおりとする。

- 1 開発区域内の排水施設は、開発区域及びその周辺の状況、予定建築物等の用途及び降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出できること。
- 2 開発区域内の排水施設は、下水道及び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。
- 3 放流先の能力及び周辺の状況により、当該施設の管理者が必要であると認めた場合は、貯留施設及び揚水施設等を適切な位置に設置すること。
- 4 豊橋市水道事業及び下水道事業管理者の管理する下水道施設に接続する場合は、施設管理者が定める排水設備工事指針等によること。

### 6 - (2) 排水計算

排水計算は次のとおりとする。

#### 1 計画雨水量

計画雨水量の算定は次式による。

$$Q = \frac{1}{360} \cdot C \cdot I_5 \cdot A$$

ここに、 $Q$  : 雨水流出量 ( $\text{m}^3/\text{秒}$ )

$C$  : 総括流出係数

$I_5$  : 5年確率の降雨強度 ( $\text{mm}/\text{h}$ )

$A$  : 排水面積 (ha)

#### 2 流出係数 (C)

流出係数は、表-10に掲げる値を標準とし、次式により排水区域全体を加重平均して求めること。ただし、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。

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

ここに、 $C$  : 総括流出係数

$C_i$  :  $i$ 工種の基礎流出係数

$A_i$  :  $i$ 工種の総面積

$m$  : 工種の数

表－１０

地 形	流出係数	地 形	流出係数
屋 根	０．９０	間 地	０．２０
道 路	０．８５	公 園	０．１０
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

### 3 降雨強度（I）

降雨強度の算定は原則として次式による。ただし、開発区域の面積が1ha未満である場合には、100mm/hとすることができる。

$$I_5 = \frac{4,500}{t + 35}$$

ここに、 $I_5$ ：5年確率の降雨強度（mm/h）  
 $t$ ：到達時間＝ $t_1 + t_2$ （分）  
 $t_1$ ：流入時間（7分を標準とする）  
 $t_2$ ：流下時間（分）

### 4 排水面積（A）

排水面積は、開発区域及びその周辺の地形等により開発区域内だけでなく、その上流部も含むこと。なお、区域外の流入範囲は施設管理者との協議による。

### 5 計画汚水量

計画汚水量は、表－１１に掲げる値を標準とする。

表－１１

計画汚水量	
処理施設容量を決定する場合の計画日最大汚水量	360ℓ/人・日
排水路断面を算定する場合の計画時間最大汚水量	540ℓ/人・日

表－１１の値は、生活汚水量の標準値であり、営業汚水量、工場排水量及び地下水量（井水）を検討する場合は、施設管理者との協議によること。

## 6 排水路の流量計算

排水路の流量計算には、次式による。

$$Q = A \cdot V$$

ここに、Q：流量（m<sup>3</sup>/秒）

A：流水の断面積（m<sup>2</sup>）

V：流速（m/秒）

n：粗度係数

R：径深（m）（= A/P）

P：流水の潤辺長（m）

I：勾配（分数又は小数）

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

下水は普通の水に比較して浮遊物を多く含んでいるが、水理計算に支障をきたすほどではないので、普通の水として水理計算する。

勾配の値は、理論的には水面勾配をとらなければならないが、背水等の影響はないものとして管渠底の勾配を用いる。

## 7 余裕

管渠の余裕は、原則として次のとおりとする。

### ① 污水管

計画下水量の100%（余裕率）

### ② 雨水管渠、合流管渠

円形管	計画流量の20%（余裕率）
矩形渠	9割水深
その他	8割水深

## 8 管渠の流速（V）

排水管渠の設計流速は、表-12に掲げる値とする。

表-12

区 分	最小流速	最大流速
污水管渠	0.6 m/秒	3.0 m/秒
雨水管渠、合流管渠	0.8 m/秒	3.0 m/秒

本基準は、「下水道設計指針」に基づくものである。一般に勾配を緩くし、流速を小さくすれば管渠底部に汚物が沈殿しやすくなり、常時しゅんせつ（浚渫）作業の必要を生じ、維持費がかさみ、また、逆に流速があまり大きいと管渠を損傷し、管渠の耐用年数を短くする。

地表の勾配がきつく、管渠の勾配が急になり、最大流速が3.0 m/秒を越すような結果になるときは、適当な間隔に段差を設けて勾配をゆるくし、流速を3.0 m/秒以下にする必要がある。

理想的な流速は、1.0～1.8 m/秒程度である。

#### 9 粗度係数 (n)

粗度係数は、表-13に示す値を標準とする。

表-13

排水施設の種類	粗度係数
ヒューム管、陶管、矩形暗渠、開渠	0.013
硬質塩化ビニル管	0.010

#### 10 排水施設の材質

排水施設は、堅固で耐久力を有する構造とし、原則として硬質塩化ビニル管、コンクリート2次製品及び現場打コンクリート造りとする。

排水施設は、材質の耐久性、耐水性を求めており、原則の例外は、ダグタイル鑄鉄管、強化プラスチック複合管、ポリエチレン管等の「下水道施設計画・設計指針と解説」で認められているものが想定される。

管渠は、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。

#### 11 排水施設の最小管径

排水管渠の最小管径は、原則として汚水管渠には200 mm、雨水管渠及び合流管渠には250 mmとすること。

#### 12 管渠等の埋設深さ及び位置

管渠等を道路に埋設する場合の最小土被りは、原則として1.0 mとする。また、管渠等の埋設位置は、関係する施設管理者との協議によること。

排水施設の埋設場所は、道路等公共用地であり、取付管、路面加重、路盤厚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被りとする必要がある。

### 13 その他

排水施設の構造等は、豊橋市上下水道局の「排水設備工事指針」、「排水施設標準構造図」及び日本下水道協会の「下水道施設計画・設計指針と解説」により設計し、施設管理者との協議によること。

## 6 - (3) 雨水流出抑制施設

### 1 洪水調整池施設

洪水調整施設は、次のとおりとする。

- ① 開発区域の面積が5ha以上の場合は、調整池を設置して洪水調整をすること。  
5ha未満の場合でも、放流先の排水能力に支障がある場合には、河川、下水道等の施設管理者と協議し、調整池、透水性舗装の設置等により雨水流出量の抑制を図ること。
- ② 調整池の貯留容量は、原則として、次式により算出した値以上とする。

$$V = 600 \cdot A$$

ここに、 $V$  : 貯留容量( $m^3$ )  
 $A$  : 開発区域面積(ha)

- ③ 調整池の洪水調節方式は、将来の維持管理を考慮し自然放流方式を原則とする。
- ④ 調整池は、原則として、市に帰属すること。
- ⑤ 市に帰属しない調整池は、開発行為許可申請者等が適正に管理すること。

開発区域における洪水調整施設は、宅地開発に伴う洪水流量の増大を防止するものとして設置するものであり、また、工事中の一時的な措置でなく、開発工事完了後も当初機能を持続する構造とすること。

洪水調整施設の基準は、別に砂防法、森林法及び河川法によること。

開発区域が5ha未満で、放流先の排水能力に支障がある場合は、一律に調整池を採用するのではなく、他の雨水流出抑制施設の採用を含めて、河川、下水道等の施設管理者と協議すること。なお、放流先の側溝等を改修し、排水能力を上げることを妨げるものではない。

透水性舗装を、車道に採用することは認めることはできない。歩道に採用して調整池と併用する場合は、公益社団法人 日本河川協会の「防災調節池等技術基準(案)」によることが望ましい。

開発区域が10ha以上となる場合は、住宅・都市整備公団、地域振興整備公団及び日本河川協会の「大規模宅地開発に伴う調整池技術基準(案)」によることが望ましい。

市に帰属しない調整池は、開発道路の排水が流入しない調整池、自己の居住用の開発の調整池や自己の業務用の開発の調整池等が該当する。

## 2 沈砂池

開発区域の面積が5 ha 以上の場合は、原則として沈砂池を設け、流入砂の貯砂量は、 $50 \text{ m}^3/\text{ha}$  を標準とする。

地形及び地盤の状況により、土砂の流出量が多い場合は、実情に応じ貯砂量を決定すること。

## 3 工事中の沈砂池

開発区域の面積が1 ha 以上となる場合は、工事中の土砂の流下を防止するため、原則として沈砂池を設けること。この場合の貯砂量は、工事施工中年間1 ha 当たり $300 \text{ m}^3$  を標準とする。

開発区域の地形、地盤及び造成計画に応じて必要な沈砂池を設けるよう配慮すること。

# 7 給水施設

## 7- (1) 給水計画

開発区域及びその周辺の状況、予定建築物等の用途、敷地の規模及び配置等を勘案して、想定される需要に支障のない能力及び構造の給水施設を適切に設置すること。

## 7- (2) その他

豊橋市水道事業及び下水道事業管理者の設置する水道施設から給水を受けようとする場合は、次のとおりとする。

- 1 施設の構造等は、「給水装置工事設計施行基準」等によること。
- 2 豊橋市水道事業及び下水道事業管理者との協議によること。

## 8 公益的施設

### 8－（１）家庭廃棄物等保管場所

家庭廃棄物等保管場所は次のとおりとする。

- 1 家庭廃棄物等保管場所の設置及び配置は次のとおりとする。
  - ① 住宅を目的とした開発行為で、住戸数が15戸以上の場合は設けること。なお、住戸数が15戸未満の場合でも施設管理者及び地元自治会との協議により必要と認められる場合には設けること。
  - ② 開発区域の規模、街区構成及び利便性を勘案し、必要と認められる場合は、複数か所設置すること。
  - ③ 家庭廃棄物等保管場所は、住民及び収集する者が円滑に利用できる配置とすること。
- 2 家庭廃棄物等保管場所の構造  
住戸数に0.1㎡を乗じた面積（1.5㎡以上）とし、有効奥行1.25m以上、周囲には高さ1.0m程度の壁を有する形状とする。
- 3 その他  
家庭廃棄物等保管場所は、「豊橋市廃棄物及び再利用対象物保管場所設置指導要綱」により設計し、施設管理者との協議によること。
- 4 家庭廃棄物等保管場所の帰属及び管理
  - ① 家庭廃棄物等保管場所は、原則として、市に帰属すること。
  - ② 市に帰属しない家庭廃棄物等保管場所は、開発行為許可申請者等が適正に管理すること。

家庭用廃棄物等保管場所は、1か所当たりの利用戸数の目安を15から30戸とする。

### 8－（２）集会施設

集会施設は、開発区域の規模及びその周辺の状況等を勘案し、地元自治会との協議により配置し、その用地を確保すること。

開発区域内の住民が周囲の自治会に編入する場合に、その自治会の集会施設を改めて要求するものでない。

用地の確保を必要とするが、施設を要求するものでない。

### 8－（３）その他の施設

開発区域の規模及びその周辺の状況等を勘案し、必要となる公益的施設を計画すること。

公益的施設は、交番、学校、公民館、医療施設、日用品店舗等が考えられる。

用地の確保を必要とするが、施設を要求するものでない。

## 9 宅地造成

宅地造成に関する技術的基準は、宅地造成等規制法施行令第2章を準用し、原則として「宅地防災マニュアル」によること。

原則の例外は、「名古屋市住宅都市局による宅地造成工事技術指針」及び社団法人日本建築士会連合会発行「構造図集擁壁」等が考えられる。

### 10 樹木の保存及び表土の保全

#### 10-（1）樹木の保存

開発区域の面積が1ha以上の開発行為は、次の1又は2に該当する樹木又は樹木の集団について、その部分を公園、緑地、緩衝帯（緑地帯）等を含めることにより、保存の措置をすること。

- 1 高さ10m以上の健全な樹木。
- 2 高さ5m以上の樹木が、おおむね10㎡に1本以上の割合でまとまって存する面積が300㎡以上の健全な樹木の集団。

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、開発の目的、開発区域、その周辺の状況、予定建築物等の用途、敷地の規模及び配置等を勘案して、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の措置を求めるものである。

#### 10-（2）表土の保全

開発区域の面積が1ha以上の開発行為は、高さが1mを超える切土又は盛土を行い、かつ、その合計面積が1,000㎡以上の場合、切土又は盛土を行う部分について、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置をすること。ただし、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ている部分はこの限りでない。

表土とは、植物の生育上必要な有機物質を含む表層土壌とし、表層土壌とは、A<sub>o</sub>層、A層（愛知県都市計画法開発許可の実務の手引き参照）である。

## 1 1 緩衝帯

### 1 1 - (1) 緩衝帯の配置

開発区域の面積が1 ha 以上で、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おいては、表-1 4 に掲げる幅員以上の緩衝帯（原則として工場立地法の環境施設を含む）を開発区域の境界に沿ってその内側に配置すること。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、その幅員の2分の1を緩衝帯の幅員に算入することができる。なお、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とは、工場、第一種特定工作物をいう。また、工場、第一種特定工作物以外であっても、騒音、振動等をもたらすおそれがあるものも、これに該当する。

表-1 4

開発区域の面積		緩衝帯の幅員
1 ha 以上	1. 5 ha 未満	4 m
1. 5 ha 以上	5 ha 未満	5 m
5 ha 以上	1 5 ha 未満	1 0 m
1 5 ha 以上	2 5 ha 未満	1 5 m
2 5 ha 以上		2 0 m

緩衝帯は、騒音、振動等による環境の悪化をすべて防止しようとするものでなく、申請段階で明確とならない騒音源、振動源等の公害対策を行うための用地を確保することを目的としている。

公園、緑地、河川等には、池沼、海、植樹された大規模な街路（幅員16m以上）を含む。

### 1 1 - (2) 緩衝帯の構造

緩衝帯は、工場等の敷地の一部となるので、緩衝帯の境界に縁石若しくは境界柵を設置、又は緩衝帯を嵩上げし地形に変化をつけるなどし、その区域を明確にすること。

緩衝帯は、駐車場、資材置き場及び荷捌き場等の事業活動の用に供しないよう区分すること。

## 1 2 境界の表示

- 1 公共施設の境界は、コンクリート杭等で明示すること。
- 2 開発区域外との境界は、腐食及び腐朽しにくい材質の杭等で明示すること。

### 1 3 その他

- 1 この基準に定めのないものは、施設等管理者等との協議によるものとし、これによらないものは、原則として愛知県開発許可技術基準によること。
- 2 法第 30 条第 2 項に基づき、書面を申請書に添付するほか、これ以外で施設管理者等と協議をしたものは、打ち合わせ記録を添付すること。

#### 附 則

この基準は、平成 2 5 年 4 月 1 日から施行する。

#### 附 則

この基準は、平成 2 6 年 4 月 1 日から施行する。

#### 附 則

- 1 この基準は、令和 4 年 1 2 月 1 2 日に改正し、令和 5 年 1 月 2 0 日から施行する。
- 2 改正豊橋市開発許可技術基準（令和 5 年 1 月 2 0 日施行）の施行日前に改正前の豊橋市開発許可技術基準の規定に適合しているとして許可申請されたものは、改正前の基準によることができる。