

第7章 開発許可の技術基準

法第33条（開発許可の基準）

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4項及び第5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。

一 次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区(以下「用途地域等」という。)が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限(建築基準法第49条第1項若しくは第2項、第49条の2、第60条の2の2第4項若しくは第60条の3第3項(これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。))又は港湾法第40条第1項(同法第50条の5第2項の規定により読み替えて適用する場合を含む。)の条例による用途の制限を含む。)

ロ 当該申請に係る開発区域内の土地(都市計画区域(市街化調整区域を除く。))又は準都市計画区域内の土地に限る。)について用途地域等が定められていない場合 建築基準法第48条第14項及び第68条の3第7項(同法第48条第14項に係る部分に限る。)(これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。)の規定による用途の制限

二 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、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

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第2条第1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

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2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。

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12条の5第5項第1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9条第4項第1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

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。

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第10条第1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13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 26 条第 1 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 30 条第 1 項の政令で定める規模(同法第 32 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 31 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 72 条第 1 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 73 条第 1 項に規定する特定開発行為(同条第 4 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 75 条に規定する措置を同条の国土交通省で定める技術的基準に従い講じるものであること。

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開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域、地すべり等防止法第 3 条第 1 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第 9 条第 1 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第 56 条第 1 項の浸水被害防止区域（次条第 8 号の 2 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的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。

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 2 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。

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 2 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。

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。

十二 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（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第 12 条第 1 項又は第 30 条第 1 項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為(当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。)以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

十三 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（当該開

発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。)又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為(当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。)以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

十四 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

- 2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。
- 3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによつては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。
- 4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。
- 5 景観行政団体(景観法第7条第1項に規定する景観行政団体をいう。)は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第8条第2項第1号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第1項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。
- 6 指定都市等及び地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村(以下この節において「事務処理市町村」という。)以外の市町村は、前3項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。
- 7 公有水面埋立法第22条第2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2条第1項の免許の条件において第1項各号に規定する事項(第4項及び第5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1項各号に規定する基準(第4項及び第5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。

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1項に定めるもののほか、別に法律で定める。

[審査基準2]

法第33条は、開発許可の基準（いわゆる技術基準）を定めた規定である。

法第33条第1項各号にかかる本県の審査基準は、本章第1節～第15節に記載している。

法第33条第1項各号の基準は、開発行為の種類、規模等に応じそれぞれ必要な基準が適用される。（次表を参照）

技 術 基 準	建 築 物			第1種特定工作物		第2種特定工作物	
	自 己 用		その他	自己用	その他	自己用	その他
	居住用	業務用					
第1節 用途地域等との適合	○	○	○	○	○	○	○
第2節 道路	×	○	○	○	○	○※1	○
第3節 公園等	×	○	○	○	○	○※2	○
第4節 排水施設	○	○	○	○	○	○	○
第5節 給水施設	×	○	○	○	○	○	○※1
第6節 地区計画等との適合	○	○	○	○	○	○	○※2
第7節 公益的施設	○※3	○※3	○	○※3	○	○※3	○
第8節 防災上必要な措置	○	○	○	○	○	○	○
第9節 災害危険区域等	×	○	○	×	○		○
第10節 樹木保存・表土保存	○※4	○※4	○※4	○※4	○※4	○※4	○※3
第11節 緩衝帯	○※4	○※4	○※4	○※4	○※4	○※4	○
第12節 輸送施設	○※6	○※6	○※6	○※6	○※6	○※6	○
第13節 申請者の資力・信用	×※7	○※5	○	○※5	○	○※5	○
第14節 工事施工者の能力	×※7	○※5	○	○※5	○	○※5	○
第15節 関係権利者の同意	○	○	○	○	○	○	○

※1：政令第25条第3号は適用除外

※2：政令第25条第6号及び第7号は適用除外

※3：開発行為の目的に照らし判断して適用

※4：1ha未満の開発行為は適用除外

※5：1ha未満の開発行為は適用除外（盛土規制法のみなし許可に該当する場合は適用）

※6：40ha未満の開発行為は適用除外

※7：盛土規制法のみなし許可に該当する場合は適用

「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用する住宅をいう趣旨であるので、当然自然人に限られることとなり、会社が従業員宿舍のために行う開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のために行う開発行為は、これに該当しない。

また、「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、また、文理上この場合は住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為は該当しないことはもちろん、貸事務所、貸店舗等も該当しない。これに対し、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等共同組合が設置する組合員の事業に関する協同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等は該当する。

〈留意事項〉

予定建築物の用途が、「店舗付き自己住宅」、「店舗付き共同住宅」など異なる用途を兼ねる併用住宅の場合、道路等の技術基準は条件の厳しい方で適用する。

【例】

予 定 建 築 物	道 路	公 園 等
店舗付き自己住宅	店舗として技術基準を適用	店舗として技術基準を適用
店舗付き共同住宅	店舗として技術基準を適用	共同住宅として技術基準を適用

第1節 用途地域等との適合〔法第33条第1項第1号〕

法第33条第1項第1号

一 次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、居住環境向上用途誘導地区、特定用途制限地域、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区(以下「用途地域等」という。)が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限(建築基準法第49条第1項若しくは第2項、第49条の2、第60条の2の2第4項若しくは第60条の3第3項(これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。))又は港湾法第40条第1項(同法第50条の5第2項の規定により読み替えて適用する場合を含む。)の条例による用途の制限を含む。)

ロ 当該申請に係る開発区域内の土地(都市計画区域(市街化調整区域を除く。))又は準都市計画区域内の土地に限る。)について用途地域等が定められていない場合 建築基準法第48条第14項及び第68条の3第7項(同法第48条第14項に係る部分に限る。)(これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。)の規定による用途の制限

〔審査基準2〕

1. 用途地域等との適合

用途地域等が指定されている地域において開発行為が行われる場合において、予定建築物等が建築基準法による用途規制を受けるものであるときは、予定建築物等の用途は用途地域等に適合していなければならない。

なお、法第42条第1項の規定により、用途地域等が定められていない地域については、開発許可を受けた開発区域内においては、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物としてはならないこととなっている。

(参照；開発許可制度等に関する審査基準集（立地基準編）)

2. 用途地域に応じた住宅の敷地の規模

一戸建住宅又は長屋建住宅の1区画の最低敷地規模は、用途地域に応じて次表のとおりとすること。

	一戸建住宅用地		長屋建住宅用地 1戸当たり (※1)
	第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	その他の用途地域	
最低敷地面積	165㎡	130㎡	100㎡(※2)

※1 重ね建長屋除く

※2 建築基準法第86条第1項（総合的設計による一団地の建築物の取扱い）の認定（以下「一団地認定」という。）を受けることが確実な開発の場合
一団地認定区域内長屋建住宅敷地の総合計面積 $\geq$ 長屋建住宅総戸数 $\times$ 120㎡とする。

〈留意事項〉

- ア 市街化調整区域内の開発行為については、上表によらず「開発許可制度等に関する審査基準集（立地基準編）」によることとする。
- イ 一戸建住宅の敷地が第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域とその他の用途地域とにまたがる場合、上表の規定は敷地の過半に指定されている用途地域をもって適用する。
- ウ なお、開発行為完了後やむを得ない理由により区画割を変更する場合には、手続きが必要となる場合があるため注意すること。

第2節 道路〔法第33条第1項第2号〕

法第33条第1項第2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つては、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

政令第25条第1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。

政令第25条第2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 m以上12 m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 m）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つて、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。

政令第25条第3号

市街化調整区域における開発区域の面積が20 ha以上の開発行為（主として第2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。第6号及び第7号において同じ。）にあつては、予定建築物等の敷地から250 m以内の距離に幅員12 m以上の道路が設けられていること。

政令第25条第4号

開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9 m（主として住宅の建築の用に供する目的で

行なう開発行為にあつては、6.5 m)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。

政令第25条第5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。

省令第20条（道路の幅員）

令第25条第2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1種特定工作物の敷地でその規模が1,000㎡未満のものにあつては6 m（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 m）、その他のものにあつては9 mとする。

省令第20条の2（令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路）

令第25条第2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 m以上であること。

〔審査基準1〕

1-5-2 第2号関係（道路に関する基準）

（1）令第25条第2号ただし書の運用

- ① 開発区域内に新たに整備される区画道路については、開発者自らが設計し、築造するものであり、令第25条第2号本文所定の幅員に適合させることが困難な場合は想定されないことから、施行規則第20条の2第1号により、令第25条第2号ただし書の適用はないこと。
- ② 令第25条第2号ただし書の適用対象となるのは、開発区域外の既存道路に直接接して行われる一敷地の単体的な開発行為であること。また、開発行為が既存道路に接して行われ、開発区域内に新たに区画道路が整備される場合については、当該既存道路には、令第25条第4号の規定が適用されること。

〔審査基準2〕

法第33条第1項第2号は、道路、公園、広場、消防の用に供する貯水施設等についての規定である。

なお、自己の居住の用に供する目的で行う開発行為については、法第33条第1項第2号の規定は適用されない。

本節は、道路についての審査基準であり、公園、広場、消防の用に供する貯水施設等にかかる審査基準は、次節（第3節）に記載している。

1. 道路の幅員等

- (1) 政令第25条第1号は、開発区域内に設けられる道路の全般的な基準を定めたものである。
本号は、開発区域内に設けられる道路が、道路パターン上からも幾何構造上からも「都市計画において定められた道路」及び「開発区域外にある既存道路」の機能を阻害するものではないことはもちろんのこと、これらと一体となって機能が有効に発揮されるものである旨規定している。
すなわち、開発区域内に設ける道路の計画、街区の設定等は、都市計画街路の計画を取り入れるとともに、開発区域外にある都市計画街路や既存道路に開発区域内の道路を取り付ける場合であっても、取り付けられる道路と取り付ける道路の機能に留意しなければならない。
- (2) 政令第25条第2号及び省令第20条は、敷地が接することとなる道路の最小幅員を規定しており、開発区域内の道路はもちろんのこと、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既存の道路と接する場合もこの基準の対象となる。
- (3) 政令第25条第3号は、市街化調整区域における幅員12m以上の道路の設置基準である。
なお、主として第2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ついては、本号の規定は適用されない。
- (4) 政令第25条第4号は、開発区域内の主要な道路が接続すべき開発区域外の道路幅員に関する規定である。主として住宅の建築を目的とする開発にあっては6.5m以上、その他の開発にあっては9m以上の幅員が必要である。
- (5) 政令第25条第5号は、幅員9m以上の道路について歩車道分離の義務の規定である。

2. 道路の幅員の緩和

道路の幅員の緩和は、次の(1)及び(2)のとおりとする。

- (1) 開発区域内に新たに道路を整備する場合

ア 予定建築物等の敷地が接する道路の幅員は、省令第20条に定められているが、政令第25条第2号の括弧書において、小区間で通行上支障がない場合は4m以上とすることができるとされている。

政令第25条第2号の括弧書は、次表のとおり「住宅の敷地」について適用する。

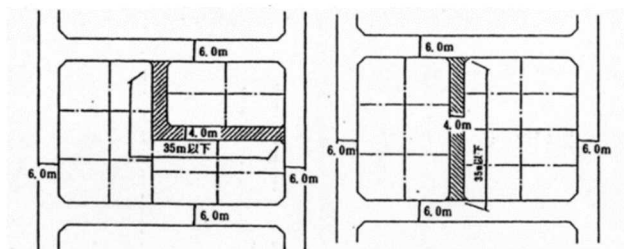
省令第20条 の規定	敷地の区分	道路の幅員
	住宅の敷地	6.0m以上 ※1 ※2 ※3
	住宅以外の建築物 第1種特定工作物の敷地で1,000㎡未満	6.0m以上
	その他の敷地	9.0m以上
政令第25条 第2号括弧書 にかかる審査 基準	※1 延長35m以下の小区間で、当該道路が幅員6.0m以上（開発区域外の既存道路に接続する場合は幅員4.0m以上）の道路に通抜けしており、かつ、その利用者が当該道路に面する敷地の居住者等に限られるような場合は、幅員4.0m以上とすることができる。 ※2 「小幅員区画道路の計画基準（案）」（昭和61年4月11日 建設省経宅発第38号）に該当する区画道路については、同基準を適用する。 ※3 開発区域の面積が1,000㎡未満の場合は、※1にかかわらず、通り抜け道路の場合にあってはその延長が35m以下のとき、また袋路状道路の場合にあっては本節「3. 道路の構造」（2）エの(ア)又は(イ)に適合するときは、それぞれ4.0m以上とすることができる。	

〈留意事項〉

ア ※1により4.0m以上とすることができる例、できない例は、原則として次のとおりであるが、その適用にあたっては市町村及び県と協議を行うこと。

開発区域内の6.0m以上の開発道路に接続する場合

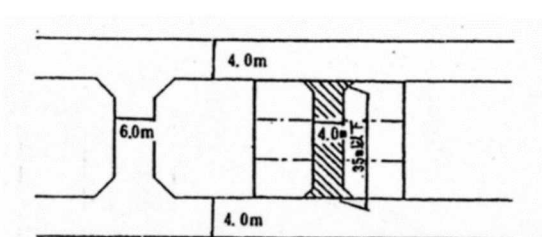
※1が適用される例



ただし2列以上4.0mの道路を設けてはならない

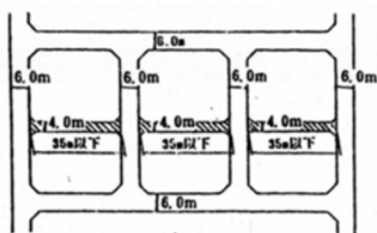
開発区域外の4.0m以上の既存道路に接続する場合

※1が適用される例



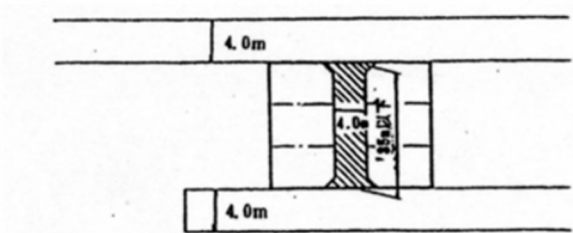
付近に6.0m以上の道路があれば通過交通の発生の恐れはない

※1が適用されない例



縦列して続く場合は通過交通の発生が見込まれる

※1が適用されない例

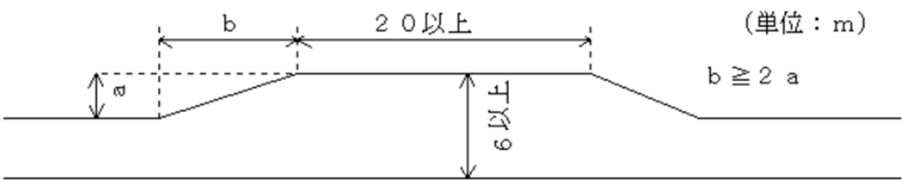


一方が行き止まりであれば通過交通の発生が見込まれる

イ 「小幅員区間道路の計画基準（案）」は、「開発許可・宅地防災法令要覧－法令・通知・行政実例－」（監修：開発許可・宅地防災制度研究会）に掲載されている。

イ 開発区域内の主要な道路が接続すべき開発区域外の道路の幅員は、政令第25条第4号に定められているが、同号後段の括弧書において、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幅員まで緩和できるとされている。

政令第25条第4号後段の括弧書は、下表のとおり適用する。

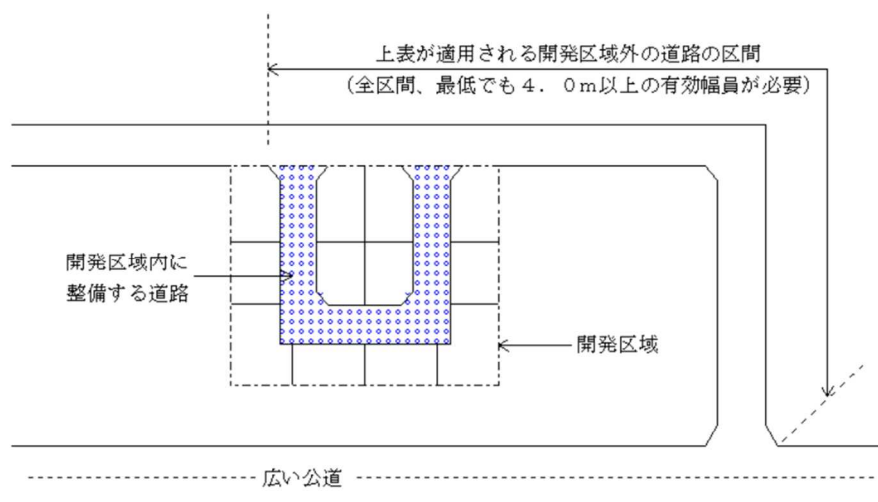
政令第25条第4号本則及び前段の括弧書の規定		開発行為の目的				
		主として住宅の建築を目的とする開発			その他の開発	
	開発面積	0.3ha 未満	0.3ha 以上 3ha 未満	3ha 以上	3ha 未満	3ha 以上
	開発区域外の接続道路の幅員	6.5m 以上 ※1	6.5m 以上 ※2	6.5m 以上	9.0m 以上 ※2	9.0m 以上 ※3
政令第25条第4号後段の括弧書にかかる審査基準	開発区域の開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められ、かつ、車両の通行に支障がない場合にあっては次のとおりとすることができる。 ※1 幅員 4.0m以上 ※2 幅員 4.0m以上であって、かつ、幅員 6.0m以上の道路までの間におおむね300m以内毎に待避所（その形状は次の図を目安とする）が設置されていること。  ※3 幅員 6.5m以上					

〈留意事項〉

ア ※1～※3を適用する場合の道路の幅員は、あくまで車両の通行に支障のない部分の有効幅員をいい、構造物で分離された歩道部分は道路の幅員から除外する。

イ 上表中、「その他の開発」とは、住宅以外のすべての開発をいう。

ウ 開発区域外の道路は、次の図のように開発区域の前面の道路の幅員だけでなく、開発区域に至るまでの全区間の道路の幅員が対象となるので、あらかじめよく調査すること。所定の有効幅員がない場合は、開発許可を受けることができないので、注意すること。

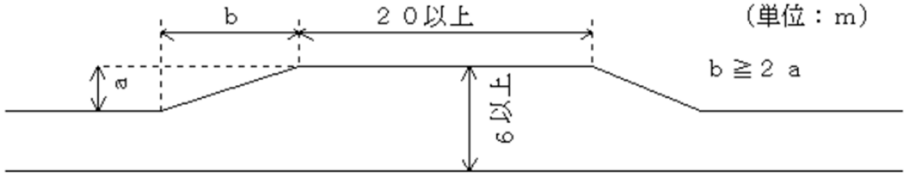


(2) 開発区域内に新たに道路を整備しない場合

予定建築物等の敷地が接する既存道路の幅員は、省令第20条に定められているが、政令第25条第2号ただし書において、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省令第20条の2で定める道路が配置されているときは、この限りでないとしている。

政令第25条第2号ただし書は、次表のとおり適用する。

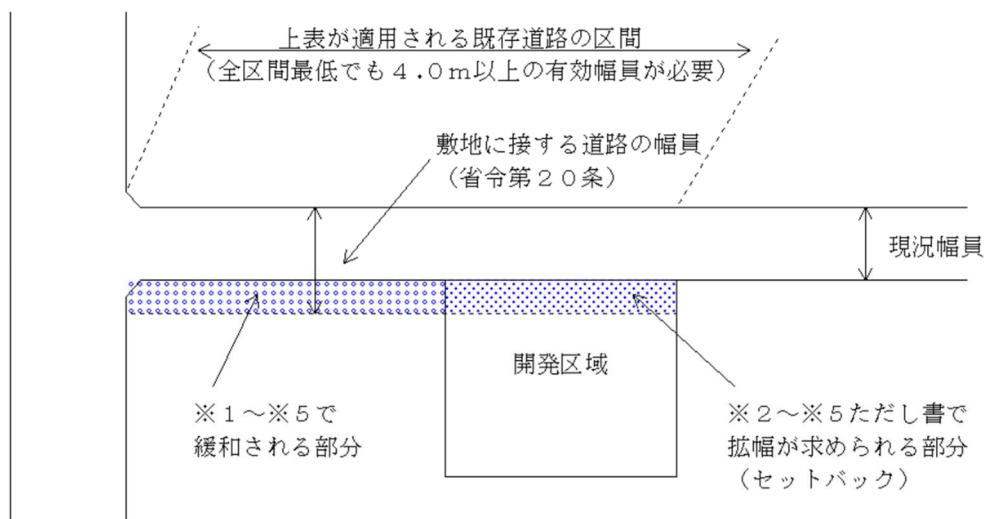
省令第20条に 準じた規定		予 定 建 築 物 等							
		住 宅				そ の 他			
		開発面積	0.1ha 以上 未満	0.1ha 以上 0.3ha 未満	0.3ha 以上 3ha 未満	3ha 以上	0.1ha 未満	0.1ha 以上 0.3ha 未満	0.3ha 以上 3ha 未満
	既存道路 の幅員	6.0m 以上	6.0m 以上	6.0m 以上	6.0m 以上	6.0m 以上	9.0m 以上	9.0m 以上	9.0m 以上
		※1	※2	※3		※1	※3	※4	※5
政令第25条第 2号ただし書 にかかる審査	予定建築物等の用途及び開発区域周辺の状況によりやむを得ないと認められ、かつ、通行の安全上支障がない場合にあっては、次のとおりとすることができる。								

基準	※1 幅員 4.0m以上 ※2 幅員 4.0m以上。ただし、敷地に接する部分は幅員 6.0m以上に拡幅すること。 ※3 幅員 4.0m以上であって、かつ、幅員 6.0m以上の道路までの間におおむね 300m以内毎に待避所（その形状は次の図を目安とする。）が設置されていること。ただし、敷地に接する部分は幅員 6.0m以上に拡幅すること。  ※4 幅員 4.0m以上であって、かつ、幅員 6.0m以上の道路までの間におおむね 300m以内毎に待避所（※3に示す形状を目安とする。）が設置されていること。ただし、敷地に接する部分は、予定建築物等の敷地が 1,000 m²未満の場合は幅員 6.0m以上に、また 1,000 m²以上の場合は 9.0m以上にそれぞれ拡幅すること。 ※5 幅員 6.0m以上（予定建築物等の敷地が 1,000 m²未満の場合）又は幅員 6.5m以上（予定建築物等の敷地が 1,000 m²以上の場合）。ただし、予定建築物等の敷地が 1,000 m²以上の場合は敷地に接する部分は幅員 9.0m以上に拡幅すること。 ※6 ※2～※5のただし書で規定する道路の拡幅については、既存道路の管理者及び市町村が、開発区域周辺の土地の地形（開発区域と既存道路との間に河川等が介在している場合等）、開発区域内の土地の利用状況（既存建築物がある場合の現在の配置状況及び将来の計画）及び開発区域周辺における道路整備計画等を総合的に勘案し、この規定を適用しないことについて相当の合理的理由が存すると認める場合は、市町村が県開発許可部局と協議のうえ、これによらないことができる。 ※7 ※1及び※3～※6は、予定建築物が多く、交通量が見込まれる大規模商業施設等（建築基準法別表第2（へ）項第6号に該当するものをいう）であるときは適用しない。
-----------	---

〈留意事項〉

ア 「開発区域内に新たに道路を整備しない場合」とは、次の図のように、開発行為によって整備される敷地が既存の道路に接している場合で、開発区域内に新たな道路の築造がない開発計画をいう。

なお、上表の※2～※5を適用する場合は、原則として道路の拡幅（セットバック）が必要となる。



- イ ※1～※6を適用する場合の道路幅員は、あくまで車両の通行に支障のない部分の有効幅員をいい、構造物で分離された歩道部分は幅員から除外する。
- ウ 予定建築物等の敷地が、2以上の既存道路に接する場合は、原則として1の既存道路が上表（P.42～44）に適合すればよいこととする。ただし、当該敷地の主な出入口が面する既存道路は少なくとも、上表に適合する必要がある。

3. 道路の構造

省令第24条（道路に関する技術的細目）

令第29条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 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。
- 二 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。
- 三 道路の縦断勾配は、9%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%以下とすることができる。
- 四 道路は、階段状でないこと。ただし、もつ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。
- 五 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は、この限りでない。
- 六 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。
- 七 歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によつて車道から分離されていること。

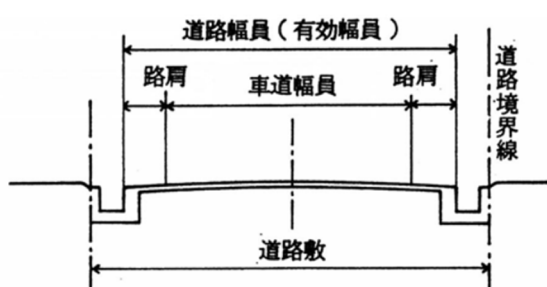
[審査基準 2]

道路の構造については、省令第24条及び道路橋示方書の規定に基づくとともに、新たに設置される道路を管理することとなる市町村と、法第32条の規定に基づき十分な協議を行うこと。

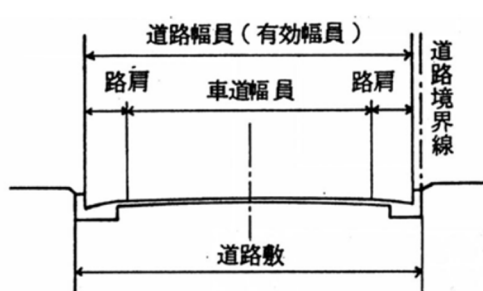
(1) 道路の幅員構成

道路の幅員とは、次のア～オの図に示す有効幅員とし、道路の付属施設である保護路肩や排水施設は含まない。ただし、排水施設にふたを設置する場合にあっては、当該排水施設を有効幅員に含めることができる。

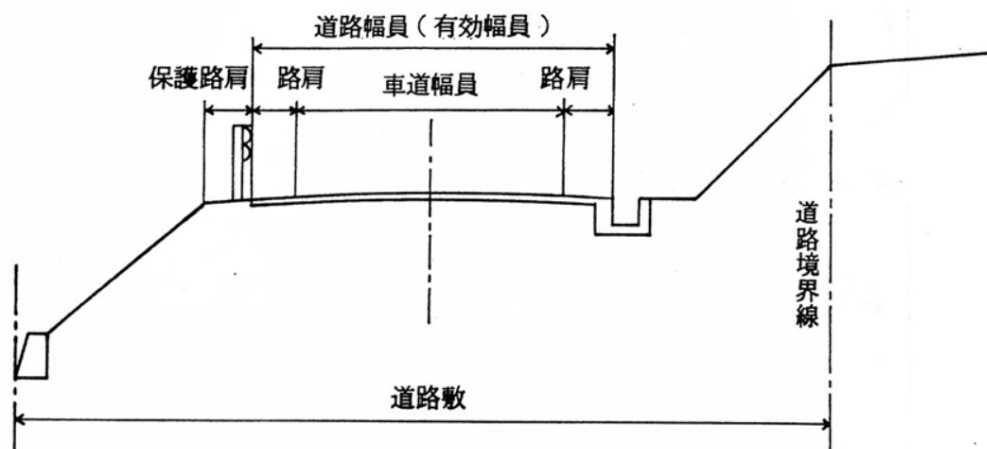
ア U型側溝の場合



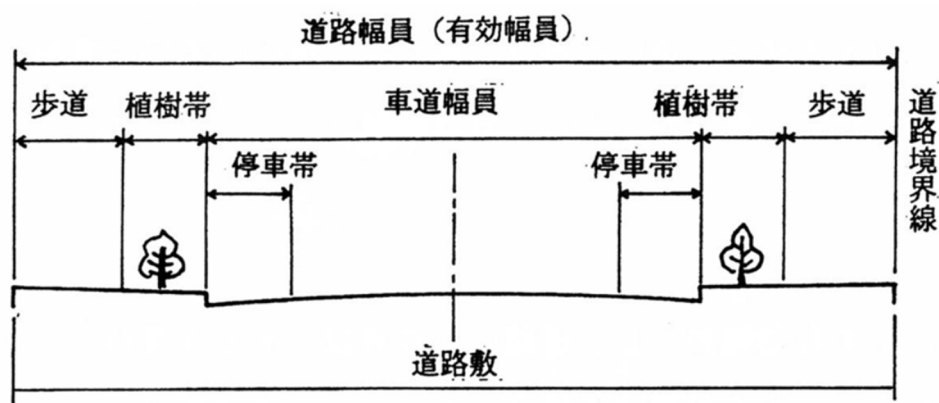
イ L型側溝の場合



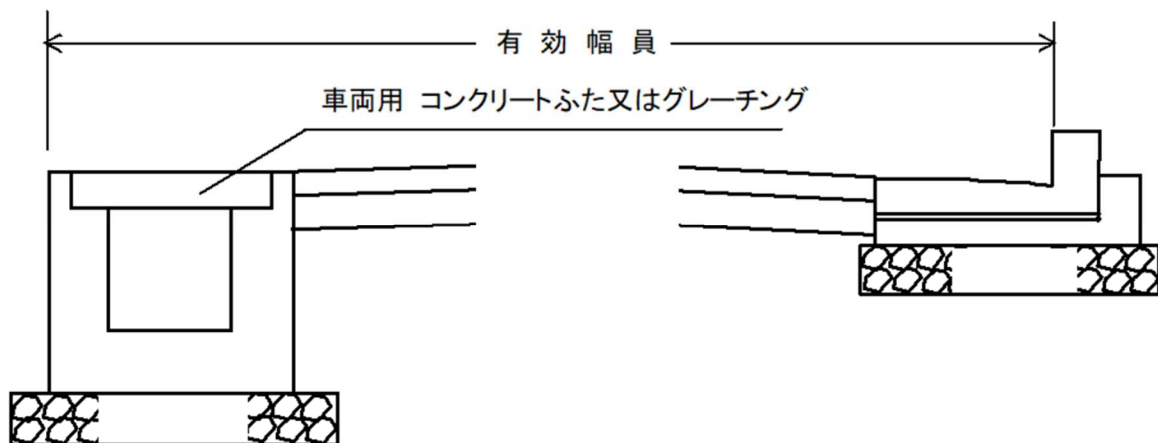
ウ 防護柵を設ける場合



エ 歩道等を設ける場合



オ 排水施設にふたを設置する場合



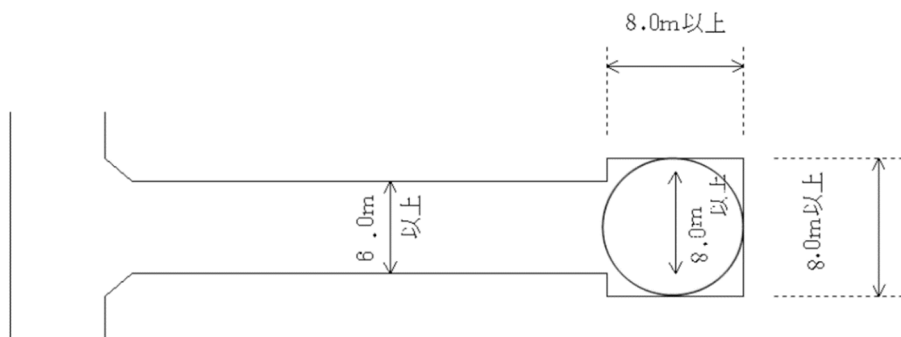
(2) 袋路状道路

省令第24条第5号では、道路は袋路状としてはならないこととされているが、同号ただし書には、避難上及び車両の通行上支障がない場合は袋路状道路にできることとなっている。

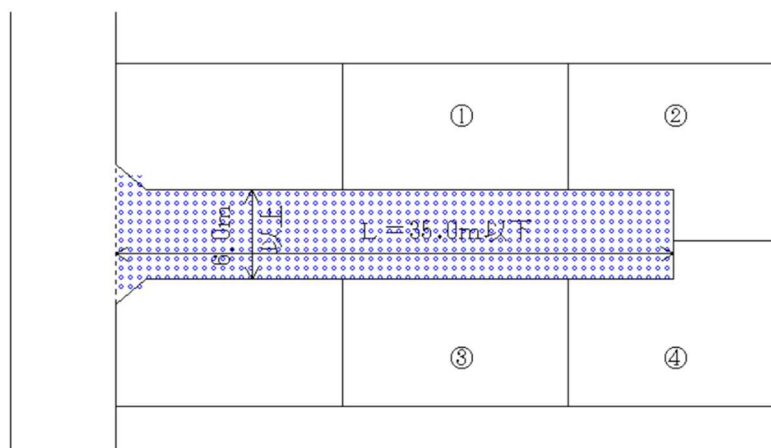
省令第24条第5号ただし書は、次の場合に適用する。

ア 当該道路の延長又は当該道路と他の道路との接続が予定されている場合

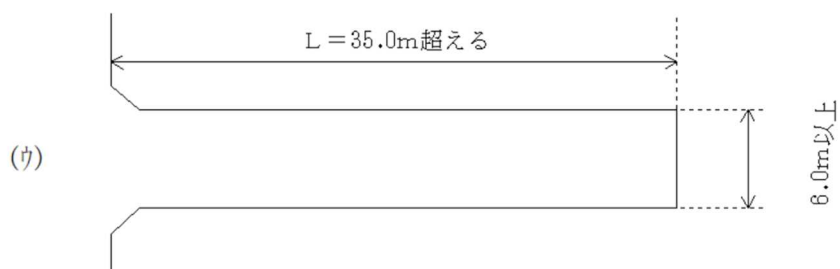
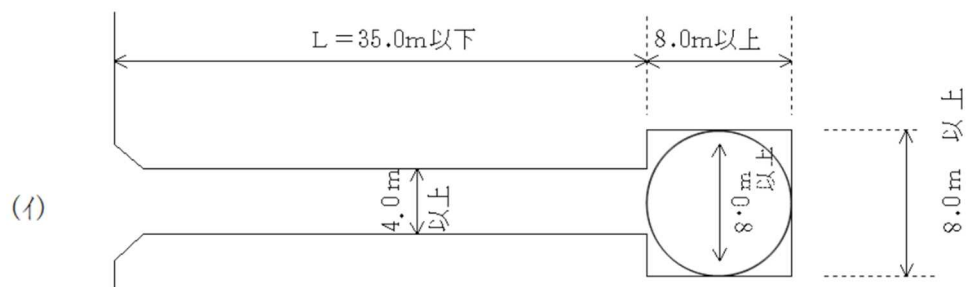
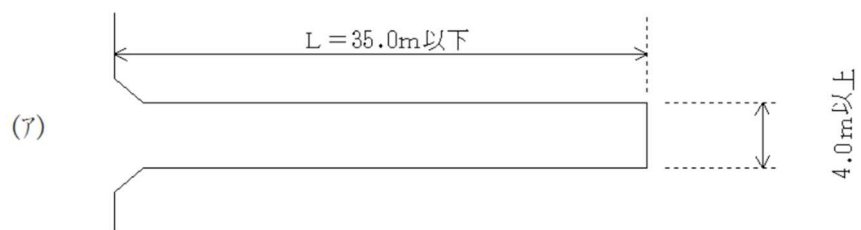
イ 終端に次の図に示す転回広場を設ける場合



ウ 延長が35m以下でかつ、当該道路（）のみを接道とする住宅の戸数が4以下の場合



エ 開発区域の面積が1,000㎡未満で、かつ次の(ア)～(ウ)の図による場合



(3) すみ切り

省令第24条第6号は、道路の街角せん除の規定である。円滑な自動車交通を担保する意味で、歩道のない道路が同一平面で交差し、接続する箇所並びに歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角をせん除し、一定の視距を確保する必要がある。なお、街角せん除長さについては、次表を目安とし、新たに設置される道路を管理することとなる市町村と、法第32条の規定に基づき十分な協議を行うこと。

街角せん除

(単位：m)

道路 幅員	40m	30m	20m	15m	12m	10m	8m	6m	4m
40m	12 15 8	10 12 8	10 12 8	8 10 6	6 8 5				
30m	10 12 8	10 12 8	10 12 8	8 10 6	6 8 5	5 6 4			
20m	10 12 8	10 12 8	10 12 8	8 10 6	6 8 5	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
15m	8 10 6	8 10 6	8 10 6	8 10 6	6 8 5	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
12m	6 8 5	6 8 5	6 8 5	6 8 5	6 8 5	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
10m		5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
8m			5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
6m			5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
4m						3 4 2	3 4 2	3 4 2	3 4 2

上段 交叉角 90° 前後 、 中段 交叉角 60° 以下 、 下段 交叉角 120° 以上

第3節 公園等〔法第33条第1項第2号〕

1. 公園等の必要面積、配置等

法第33条第1項第2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つては、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

政令第25条第6号

開発区域の面積が0.3ha以上5ha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%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。

政令第25条第7号

開発区域の面積が5ha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1箇所300㎡以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3%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）が設けられていること。

省令第21条（公園等の設置基準）

開発区域の面積が5ha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、1箇所300㎡以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3%以上であること。
- 二 開発区域の面積が20ha未満の開発行為にあつてはその面積が1,000㎡以上の公園が1箇所以上、開発区域の面積が20ha以上の開発行為にあつてはその面積が1,000㎡以上の公園が2箇所以上であること。

[審査基準 1]

1-5-3 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（以下「公園等」という。）」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6号ただし書を適用する場合において勘案する開発区域の周辺に存する公園等については、市町村が管理する公園等のみならず、都道府県が管理する公園等についても対象とする等、その規模や機能等に注目するとともに、開発区域の周辺の状況や予定建築物の用途等も十分考慮し、地域の実情に応じて適切に判断することが望ましい。
- (3) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第3条の2第1項に基づく「都市における緑地の保全及び緑化の推進に関する基本的な方針」（令和6年国土交通省告示第1367号）において、開発行為に伴い設置される公園等についても、人口減少に対応したコンパクトなまちづくりの推進や既存ストックの有効活用等の観点から、市町村の区域全体の公園や緑地の配置を踏まえた統廃合・機能再編の方針や、緑化の推進等を含めた活用の方針を、同法第4条第1項に規定する「市町村の緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画」（以下この項において「基本計画」という。）に記載することが望ましいこととされている。このため、開発行為に伴い設置する公園等についても、基本計画に位置づけるとともに、地域の緑化の推進の一環として活用することが望ましい。
- (4) 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に鑑み、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。
- (5) 略

[審査基準 2]

公園等の種類、必要面積、配置については、政令第25条第6号、同条第7号及び省令第21条の規定に基づくとともに、新たに設置される公園等を管理することとなる市町村と、法第32条の規

定に基づき、十分な協議を行うこと。

政令第 25 条第 6 号、同条第 7 号及び省令第 21 条の規定をまとめると次表のとおりとなる。

なお、自己用住宅については、法第 33 条第 1 項第 2 号の規定により、また、第 2 種特定工作物については、政令第 25 条第 3 号の規定により政令第 25 条第 6 号及び同条第 7 号の規定は適用除外とされている。

注 1：「公園等」とは公園、緑地又は広場をいう。

注 2：自己用住宅又は第 2 種特定工作物においては公園等の設置は必要ない。

開発区域の面積	種類	必要面積の合計	配置（1ヶ所あたりの最低面積及び設置箇所数）
0.3ha 以上 5ha 未満	公園等（※1）	開発区域の面積 の 3% 以上	
5ha 以上 20ha 未満	公園（※2）		1ヶ所あたり 300㎡以上で、かつ 1,000㎡ 以上の公園（※2）を 1ヶ所以上
20ha 以上			1ヶ所あたり 300㎡以上で、かつ 1,000㎡ 以上の公園（※2）を 2ヶ所以上

※1：政令第 25 条第 6 号ただし書きの規定に該当する場合には、公園等を設けないことができる。

※2：予定建築物等の用途が住宅以外である場合は、公園等。

〈留意事項〉

なお、公園等の一般的な定義づけは以下に示すようなものである。

「公園」 主として住民の戸外における休息、観賞、遊戯、運動、その他のレクリエーション及び非常時における避難の用に供するために設ける公共空地で、原則として平坦地で整形な土地。

「緑地」 都市における自然地の保全、都市環境の整備若しくは改善、災害の防止、地域相互の緩衝、緊急時における避難又は主として歩行者の快適な通行の用に供するために設ける公共空地で、土地の傾斜が 30 度を越えないもの。

「広場」 主として、集会、行事等住民相互の交流、都市美の増進、又は都市の象徴若しくは記念の用に供することを目的として設ける公共空地で、原則として平坦地で整形な土地。

2. 公園の構造

省令第25条（公園に関する技術的細目）

令第29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㎡以上の公園にあつては、2以上の出入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。

〔審査基準2〕

公園の構造については、省令第25条の規定に基づくとともに、新たに設置される公園等を管理することとなる市町村と、法第32条の規定に基づき十分な協議を行うこと。

3. 消防の用に供する貯水施設等

政令第25条第8号

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第20条第1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。

〔審査基準2〕

当該区域を管轄する市町村又は消防署と協議のうえ、必要に応じ消火栓又は防火水槽を設置するなど必要な措置を講じること。

第4節 排水施設〔法第33条第1項第3号〕

法第33条第1項第3号

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第2条第1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

政令第26条

法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第3号（法第35条の2第4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、暗渠によつて排出できるように定められていること。

省令第22条（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

令第26条第1号の排水施設の管渠の勾配及び断面積は、5年に1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、又は附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。

〔審査基準2〕

1. 排水計画

（1）法第32条の規定に基づき、新たに設置される排水施設を管理することとなる市町村と、十分な協議をおこなうこと。

（2）排水方法は、原則として汚水排水と雨水排水を分流とすること。

(3) 浄化槽については、建築基準法、浄化槽法及び「奈良県浄化槽取扱要綱」に基づくこと。

〈留意事項〉

「下水道法第2条第1号に規定する下水」とは、「生活若しくは事業（耕作の事業を除く。）に起因し、若しくは附随する廃水（以下「汚水」という。）又は雨水」をいう。

2. 流出量の算定

(1) 計画雨水量の算定

計画雨水量の算定は、合理式を標準とする。

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

ただし、Q：計画雨水量（m³/sec）

C：流出係数

I：降雨強度（mm/hr）

A：集水面積（ha）

流出量の算定については、降雨強度は下記の数値とすること。

- ・大和川流域：116 mm/hr
- ・紀ノ川流域：大和川流域の値の1.20倍
- ・淀川流域：〃 1.30倍
- ・十津川流域：〃 2.50倍
- ・北山川流域：〃 2.80倍

※ただし、上記の降雨強度値は令和7年5月7日以降の申請から適用する。

流出係数については、開発区域内は0.9、区域外は状況に応じ下表に掲げる数値とすること。

土地利用形態	流出係数
密集市街地	0.9
一般市街地	0.8
畑・原野	0.6
水田	0.7
山地	0.7

〈留意事項〉

ア 上記計算式は計画雨水量の算定式（合理式方式）を示したもので、降雨強度の数値としては1時間につき116 mm（大和川流域）等と規定している。

排水施設については流域単位で考えることから、地形の状況により開発区域外の土地も含んで排水面積としなければならない場合もあるので注意すること。なお、この場合、開発区域

イ 森林法の林地開発の適用を受ける場合にあっては、開発区域内でも残地森林等の未造成地は、区域外の流出係数とすることができる。

公共下水道計画区域内においては、所在地の市町村における基準に基づくこと。ただし、公共下水道計画区域外及び排水計画が合流式である場合は、次の算定式によるものとする。

③ 前①②以外の用途の場合は、JIS A 3302-2000 で算定された人員

ただし、工場の用途、規模等が明確で、計画排水量が算定できるものについては、この限りではない。

設 計 流 速 の 範 囲

区 分	最小流速	最大流速	備考
汚水管渠	0.6m/sec	3.0m/sec	流速は 1.0～1.8m/sec が理想であるので、できるだけこの数値を使用すること。
雨水管渠	0.8m/sec	3.0m/sec	
合流管渠	0.8m/sec	3.0m/sec	

〈留意事項〉

ア 排水施設に塩化ビニール系管、遠心力鉄筋コンクリート管等の円形のを 8 割水深で計算すると下記の数値となる。

使用する管径 = D (m)

通水断面積 (㎡) $A = 0.673 \times D^2$

流水の潤辺長 (m) $P = 2.214 \times D$

径 深 (m) $R = A / P = 0.304 \times D$

イ 排水施設の設計流速については、公共の用に供する暗渠の流速を、所定の流速内（上表）に収まるよう設計すること。

また、開渠及び公共の用に供する管渠以外の管渠についても、上表の数値内になるよう設計すること。

4. 調整池等雨水流出抑制施設

調整池等雨水流出抑制施設については、別途雨水流出抑制施設に関する技術基準が設けられており、県河川担当部局及び市町村河川担当部局と協議を行うとともに、法第 32 条第 2 項の規定に基づく協議においては、当該施設の管理及び土地の帰属についても十分な協議を行う必要がある。

5. 排水施設の構造

省令第 26 条（排水施設に関する技術的細目）

令第 29 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、20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120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15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。

[審査基準 2]

排水施設の構造については、省令第26条の規定に基づくと共に、新たに設置される排水施設を管理することとなる市町村と、法第32条の規定に基づき十分な協議を行うこと。

第5節 給水施設〔法第33条第1項第4号〕

法第33条第1項第4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つては、水道その他の給水施設が、第2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。

〔審査基準1〕

Ⅰ－5－5 第4号関係（開発許可制度における水道の取扱い）

都道府県知事等は、法第33条第1項第4号の基準については、開発区域の大小を問わず、開発行為を行おうとする者が当該開発区域を給水区域に含む水道事業者から給水を受けるものであるときは、当該開発行為を行おうとする者と当該水道事業者との協議が整うことをもって同号の開発許可基準に適合しているものと取り扱って差し支えない。

また、開発区域の面積が20ha未満の開発行為についても、当該開発区域を給水区域に含む水道事業者との協議を行わせることが望ましい。

〔審査基準2〕

給水計画については、当該区域を給水区域に含む水道事業者と協議のうえ、水道その他の給水施設が、想定される需要に支障をきたさないような構造及び能力で適切に配置されていること。

第 6 節 地区計画等との適合〔法第 33 条第 1 項第 5 号〕

法第 33 条第 1 項第 5 号

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 12 条の 5 第 5 項第 1 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 9 条第 4 項第 1 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 2〕

地区計画等が定められている地域において開発行為を行う場合は、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が地区計画等の内容に即して定められていること。

第 7 節 公益的施設〔法第 33 条第 1 項第 6 号〕

法第 33 条第 1 項第 6 号

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。

政令第 27 条

主として住宅の建築の用に供する目的で行なう 20ha 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。

〔審査基準 2〕

法第 33 条第 1 項第 6 号は、公共施設、公益的施設及び予定建築物等の用途の配分についての規定である。

公益的施設については、市町村と協議し必要に応じ配置すること。

第8節 安全上必要な措置〔法第33条第1項第7号〕

法第33条第1項第7号

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第10条第1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13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26条第1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30条第1項の政令で定める規模(同法第32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31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72条第1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73条第1項に規定する特定開発行為(同条第4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75条に規定する措置を同条の国土交通省で定める技術的基準に従い講じるものであること。

政令第28条

法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第7号(法第35条の2第4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。
- 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。
- 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。
- 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30cm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じている

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。

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。

省令第23条（がけ面の保護）

切土をした土地の部分に生ずる高さが2 mをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1 m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2 m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5 m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30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1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。

省令第27条（擁壁に関する技術的細目）

第23条第1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2 mを超えるものについては、建築基準法施行令第142条（同令第7章の8の準用に関する部分を除く。）の規定を準用する。

[審査基準 1]

1-5-6 第7号関係（土地について安全上必要な措置）

盛土規制法第10条第1項の宅地造成等工事規制区域（以下「宅造区域」という。）内又は同法第26条第1項の特定盛土等規制区域（以下「特盛区域」という。）内で行う都市計画法の開発許可の対象となる宅地造成又は特定盛土等に関する工事を行う場合は、都市計画法第33条第1項第7号の規定により、盛土規制法第13条又は第31条の基準に適合する必要がある。

これにより、宅造区域内又は特盛区域内において行う都市計画法の開発許可を受けた工事については、盛土規制法第15条第2項又は第34条第2項の規定により、同法第12条第1項又は第30条第1項の許可を受けたものとみなされる。

（中略）

なお、擁壁の透水層の取扱いについては、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第12条、施行規則第27条及び建築基準法施行令第142条により擁壁の裏面で水抜き穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層を設ける旨規定されており、「砂利等」とは、一般的には砂利、砂、碎石等を用いているところであるが、石油系素材を用いた「透水マット」の使用についても、その特性に応じた適正な使用方法であれば、認めても差し支えない。

また、適正な使用方法等については、「擁壁用透水マット技術マニュアル」（平成9年6月 団法人全国宅地擁壁技術協会）を参考とすることが望ましい。

1. 防災措置

工事中及び工事完了後の降雨等によるがけ崩れ、土砂の流出及び地盤の沈下並びにすべり等の災害を未然に防止するため、次の必要な措置をとること。

防災工事の工法には、以下の（１）～（７）のそれぞれの項目について種々の工法があるので、工法の決定にあたっては各種工法の比較、対象地盤等に応じて、その効果、施工性、周辺地区へ

の影響などを総合判断し適切な工法により必要な措置を講じること。

(1) 軟弱地盤の改良

化学的固結工法、置換工法、押え盛土工法、圧密工法（各種ドレーン工法）等の工法により、必要な措置を講じること。

(2) 土砂流出の防止

沈砂池の設置、土砂溜柵の設置、板棚工の設置等により、開発区域内・外への土砂の流出を未然に防ぐよう努めること。

(3) 地表水の処理

地表水については、次の事項により適切に処理すること。

ア がけの上端に続く地盤面は、特別の事情がない限り地表水の排水のため、がけの反対方向に水勾配をとること。 (図 a 参照)

イ 物理的に、がけの反対方向に勾配をとることが不可能な場合等は、がけの方向に勾配を取り、がけの上端で地表水を集め堅溝を設けることにより、地表水をがけ下に流下させること。

(図 b 参照)

ウ その他必要な措置

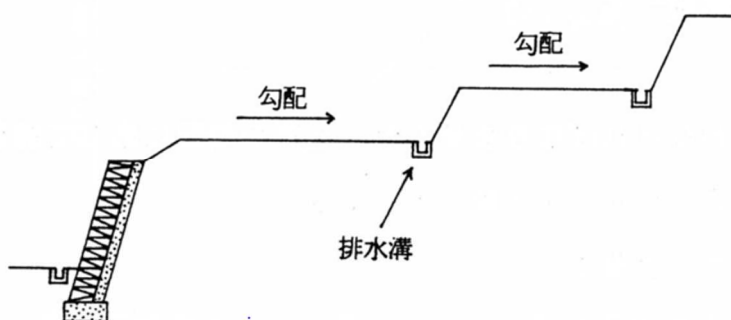


図 a

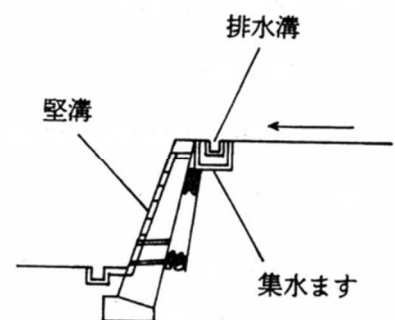


図 b

(4) 切土地盤のすべりの防止

切土をする場合において、切土をした後の地盤にすべりやすい土質の層があるときは、くい打ち、土の置換えなどの措置により地盤にすべりが生じないようにすること。

(図 c 参照)

(5) 盛土地盤のすべりの防止

傾斜している土地において盛土をする場合は、次の事項のなかから適切な措置をとることにより、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面がすべり面とならないようにすること。

(図 c 参照)

ア 基礎地盤面の樹木の伐開及び雑草などの除去

イ 基礎地盤面が著しく傾斜している場合の段切り施工

ウ 基礎地盤の改良

- エ 地下排水工の設置
- オ 良質な盛土材料の使用
- カ 締固
- キ その他

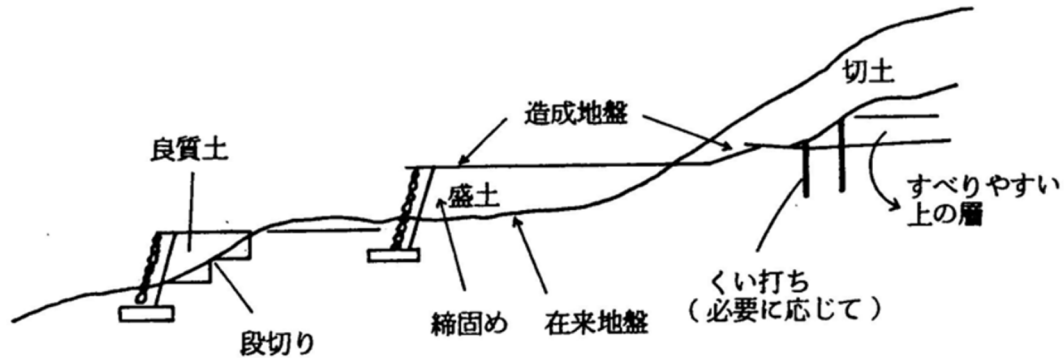


図 c

(6) 擁壁でおおわれないがけ面の保護

がけ面は原則的には擁壁でおおわなければならないが、土質や勾配に応じて擁壁の設置が必要ない場合は、次の工法によりがけ面を保護すること。

- ア 石張り工、コンクリートブロック張工
- イ 芝張り工、種子吹付け工等の緑化工
- ウ モルタル吹付け工
- エ 編棚工
- オ のり枠工
- カ その他

なお、がけ面とは、地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地の地表面をいう。

(7) のり面保護

のり面の保護が必要なのり高は、原則として高さ1.0mを超えるものとし、次の事項により適切に保護すること。

- ア のり面は、洗堀及び崩壊を防止するため、のり高5m毎に小段を設け、U字溝等を設置し、水及び湧水等を適正に排除すること。なお、小段の幅員は、1.5m以上とすること。

(図d参照)

- イ のり高1.5mを超えるのり面が生じる場合は、その安定計算を行い、安全であることを確認すること。

- ウ のり面は、種子吹付け工、張芝、植生マット等により緑化をはかり、風化その他の浸食に対して保護すること。

のり面標準断面図（単位 mm）

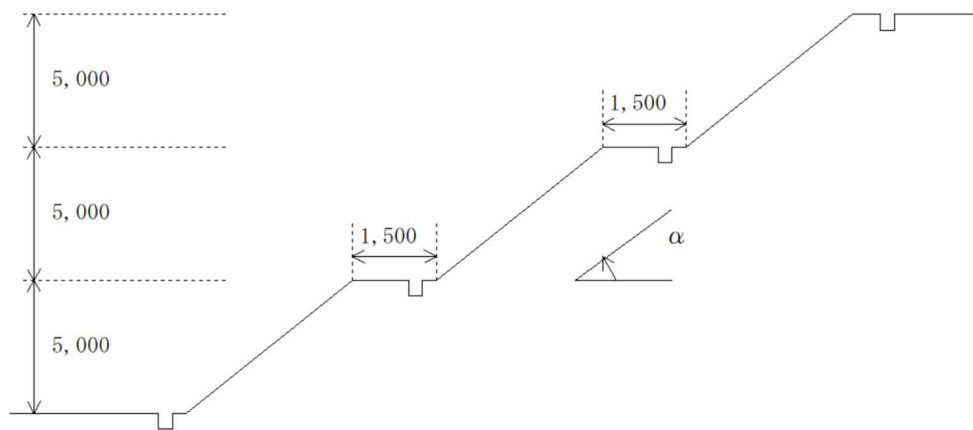


図 d

切土の場合 α は、土質に応じた勾配以下（宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 8 条別表第 1）
盛土の場合 α は、30 度以下とすること。

2. 擁壁

擁壁の技術基準については、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 8 条から第 13 条並びに「宅地造成及び特定盛土等規制法に関する運用の手引き 技術基準編」の規定を適用する。

〈留意事項〉

- ア 擁壁のうち、地上高（見え高）が 50 cm 以上のものを規制の対象としているので、構造の安全性はもとより、水抜き穴、透水層の設置が必要となるので留意すること。
- イ 擁壁の構造は、構造計算により安全性が確かめられたものとされているので、「宅地造成及び特定盛土等規制法施行令」や「宅地造成及び特定盛土等規制法に関する運用の手引き 技術基準編」に適合するよう計画すること。
- ウ 擁壁の全高が 1 m 未満のものについては、特に必要な場合を除き、許可申請書に構造計算書の添付は要しない。
- エ 擁壁の透水層については、省令第 27 条第 1 項第 2 号により擁壁の裏面で水抜き穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層を設ける旨規定されている。透水層には、一般的には砂利、砂、碎石等が用いられているが、石油系素材を用いた「透水マット」を使用する場合は、次の内容を満たすこと。
 - ① 「擁壁用透水マット協会」で認定を受けたものに限ること
 - ② 各製造業者の設計・施工要領を遵守すること
 - ③ 化学工場等の有機溶剤が流出する恐れのある地盤、産業廃棄物処理場内の設置は認められないこと。

第9節 災害危険区域等〔法第33条第1項第8号〕

法第33条第1項第8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つては、開発区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法第3条第1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第9条第1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第56条第1項の浸水被害防止区域（次条第8号の2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。

政令第23条の2（開発行為を行うのに適当でない区域）

法第33条第1項第8号（法第35条の2第4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第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第29条の7及び第29条の9第3号において同じ。）とする。

〔審査基準2〕

開発区域内には、原則として、開発行為を行うのに適当でない次に掲げる区域内的の土地を含んではならない。

- ア 災害危険区域（建築基準法）
- イ 地すべり防止区域（地すべり等防止法）
- ウ 土砂災害特別警戒区域（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）
- エ 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）
- オ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法）

第 10 節 樹木の保存、表土の保全〔法第 33 条第 1 項第 9 号〕

法第 33 条第 1 項第 9 号

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 2 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。

政令第 23 条の 3（樹木の保存等の措置が講ぜられるように設計がさだめられなければならない開発行為の規模）

法第 33 条第 1 項第 9 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1 ha 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、0.3 ha 以上 1 ha 未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

政令第 28 条の 2

法第 33 条第 2 項に規定する技術的細目のうち、同条第 1 項第 9 号（法第 35 条の 2 第 4 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 10 m 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 33 条第 1 項第 2 号イからニまで（これらの規定を法第 35 条の 2 第 4 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えないと認められる場合は、この限りでない。
- 二 高さが 1 m 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 1,000 m² 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。

省令第 23 条の 2（樹木の集団の規模）

令第 28 条の 2 第 1 号の国土交通省令で定める規模は、高さが 5 m で、かつ、面積が 300 m² とする。

[審査基準 1]

Ⅰ－５－８ 第 9 号、第 10 号関係（環境への配慮義務）

- (1) 法第 33 条第 1 項第 9 号及び令第 28 条の 2 の基準は、当該開発行為の目的、開発区域内の土地の地形等を勘案し、樹木の保存については一定規模以上の樹木又は樹木の集団の存する土地を当該開発区域内に予定された公園、緑地、隣棟間空地、緩衝帯等のオープンスペースとして活用することにより面的に保存することを趣旨とするものであり、また、表土の保全等については植物の生育の確保上必要な表土の復元等の措置を講じさせることを趣旨とするものであるから、その運用に際しては、開発行為を行う者に設計上あるいは工事の施行上過重な負担を課することとならないよう留意することが望ましい。
- (2) 法第 33 条第 1 項第 9 号及び第 10 号並びに令第 28 条の 2 及び第 28 条の 3 の基準の運用に際しては、開発行為の目的が工場用地とするものである場合には、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、樹木若しくは樹木の集団の保存措置又は緑地帯その他の緩衝帯の配置に関し、同準則を上回って求めている趣旨ではないことに留意することが望ましい。
- (3) (4) 略

[審査基準 2]

法第 33 条第 1 項第 9 号は、樹木の保存、表土の保全等についての規定である。

その対象となるのは、開発区域の面積が 1 h a 以上のものである。

(1) 樹木の保存

高さが 10 m 以上の健全な樹木又は高さが 5 m 以上でかつ面積が 300 m² 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、緑地、隣棟間空地、プレイロット又は緩衝帯等として活用すること。

〈留意事項〉

ア 樹木の集団とは、一団の樹林地でおおむね 10 m² あたり 1 本以上の割合で樹木が存することをいう。

イ 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、次のような場合である。ただし、これらの場合でも必要以上の樹木の伐採はさけること。

(ア) 開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存する場合

(イ) 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

(ウ) 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合

(エ) その他、土地利用計画上やむを得ないと認められる場合

(2) 表土の保全

高さが1 m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の合計が1,000 m²以上の場合には、表土の復元、客土又は土壌の改良等の措置を講じること。ただし、道路の舗装部分、建築物の建築予定地及び駐車場等は、この限りでない。

〈留意事項〉

ア 表土とは、通常、植物の生育にかけがえのない有機物質を含む表層土壌のことをいう。

イ 表土の復元とは、開発区域内の表土を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了する段階で必要な部分に厚さ30 cm程度に復元することをいう。

ウ 客土とは、開発区域外の土地の表土を採掘し、その表土を開発区域内の必要な部分におお

うことをいい、表土の復元の措置が講じられない場合の代替措置である。

エ 土壌の改良とは、土壌改良剤と肥料を与え、耕起することをいい、表土の復元の措置が講じられない場合の代替措置である。

第 1 1 節 緩衝帯〔法第 3 3 条第 1 項第 1 0 号〕

法第 3 3 条第 1 項第 1 0 号

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 2 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。

政令第 2 3 条の 4（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）

法第 3 3 条第 1 項第 1 0 号（法第 3 5 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ha とする。

政令第 2 8 条の 3

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、4m から 20m 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。

省令第 2 3 条の 3（緩衝帯の幅員）

令第 2 8 条の 3 の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、1ha 以上 1.5ha 未満の場合にあつては 4m、1.5ha 以上 5ha 未満の場合にあつては 5m、5ha 以上 15ha 未満の場合にあつては 10m、15ha 以上 25ha 未満の場合にあつては 15m、25ha 以上の場合にあつては 20m とする。

〔審査基準 1〕

Ⅰ－5－8 第 9 号、第 1 0 号関係（環境への配慮義務）

- (1) 略
- (2) 法第 3 3 条第 1 項第 9 号及び第 1 0 号並びに令第 2 8 条の 2 及び第 2 8 条の 3 の基準の運用に際しては、開発行為の目的が工場用地とするものである場合には、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、樹木若しくは樹木の集団の保存措置又は緑地帯その他の緩衝帯の配置に関し、同準則を上回って求めている趣旨ではないことに留意することが望ましい。
- (3) 法第 3 3 条第 1 項第 1 0 号及び令第 2 8 条の 3 の基準は、開発許可の申請時点では必ずしも予定建築物等の敷地の配置や具体的な騒音源、震動源等を把握することができないことを踏ま

え、あくまで開発行為の段階で騒音、振動等に対する環境の保全のための対策のための余地を残しておくことを趣旨とするものであるため、運用に際しては次の事項に留意することが望ましい。

- ① 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、震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第33条第1項第2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「開発区域及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得ること。
- ② また、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こと。

③ 略

(4) 略

[審査基準2]

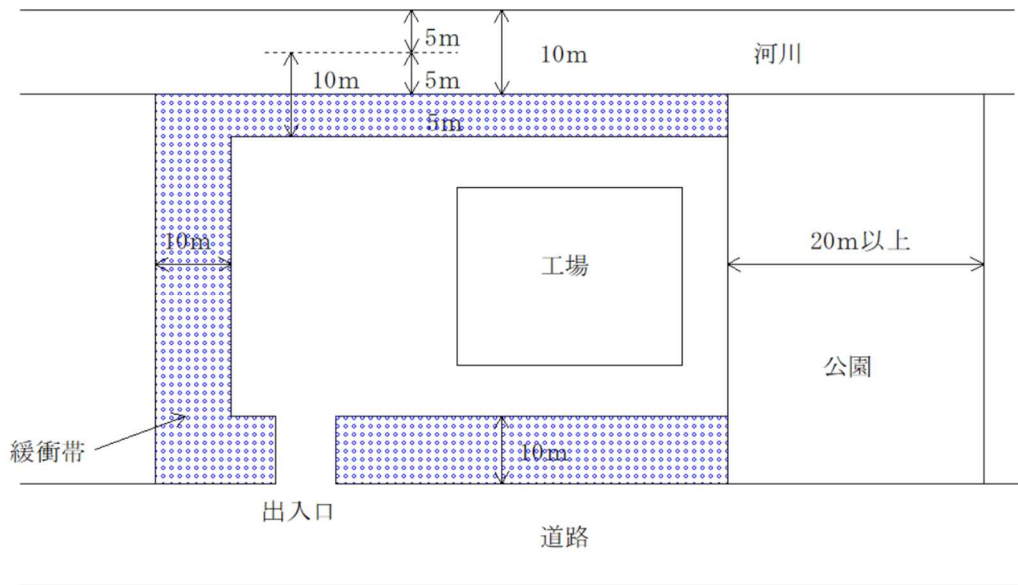
開発行為の規模が1ha以上の開発行為で、予定建築物が騒音、振動等により周辺に環境悪化をもたらすおそれがある場合（一般的には工場の建築及び第1種特定工作物の建設をいう。）は緩衝帯を設けなければならない。

緩衝帯の幅員は省令第23条の3に規定されている。（次表を参照）

開発区域の面積				緩衝帯の幅員
1	ha以上	～	1.5ha未満	4m以上
1.5	〃	～	5	5
5	〃	～	15	10
15	〃	～	25	15
25				20

また、政令第28条の3ただし書「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。」については、開発区域の周辺に公園、緑地、河川、池、沼又は植樹された大規模な街路等緩衝効果を有するものが存する場合、次の図のように、その幅員の1/2を緩衝帯の幅員に算入することができることとする。

開発区域の面積が10haの場合

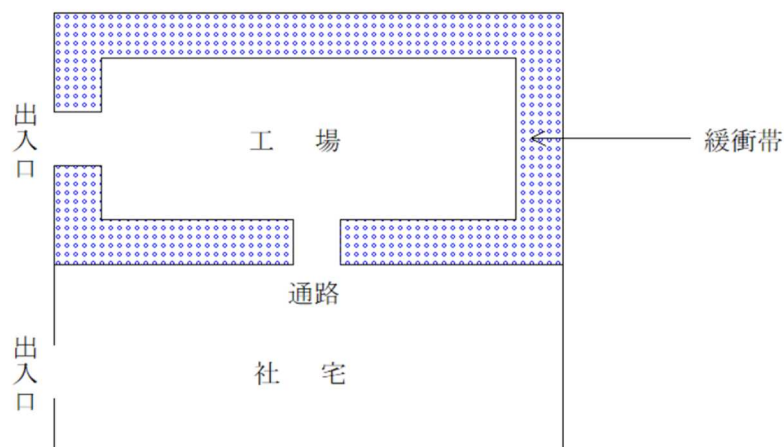


(注) 出入口については、緩衝帯は不要

緩衝帯は、開発区域の内側にそって配置し、また、公共用地ではなく工場等の敷地の一部となるので、縁石又は境界杭等により、その区域を明確にするとともに、原則として植樹を行い、通路又は資材置場として使用しないこと。

〈留意事項〉

1つの開発行為において、工場用地と社宅用地とがある場合等、用途が混在している場合は、の図のように、工場用地の内側にそって緩衝帯を配置すること。



第 1 2 節 輸送施設〔法第 3 3 条第 1 項第 1 1 号〕

法第 3 3 条第 1 項第 1 1 号

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。

政令第 2 4 条（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）

法第 3 3 条第 1 項第 1 1 号（法第 3 5 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、4 0 h a とする。

〔審査基準 2〕

開発区域の規模が 4 0 h a 以上の開発行為にあつては、道路、鉄道等による輸送の便等を考慮し、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等の措置を講じること。

第 13 節 申請者の資力・信用〔法第 33 条第 1 項第 12 号〕

法第 33 条第 1 項第 12 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（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第 12 条第 1 項又は第 30 条第 1 項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発工事に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、がけ崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

政令第 24 条の 2（申請者の自己の開発行為を行うために必要な資力及び信用がなければならない開発行為の規模）

法第 33 条第 1 項第 12 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ha とする。

〔審査基準 1〕

1-5-9 第 12 号関係（申請者の資力・信用要件）

本号の規定による申請者の資力及び信用の有無の判断は、資金計画、過去の事業実績等を勘案して行うこととし、特に資金計画については、処分収入を過当に見積っていないかどうか留意することが望ましい。

本号の規定に基づき申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用、又は能力があるか否かを審査する書類については施行規則で定められている資金計画書のほか法人の登記事項証明書（個人申請の場合は住民票の写し若しくは個人番号カードの写し又はこれらに類するものであって氏名、性別、生年月日及び住所を証する書類）、役員の住民票の写し若しくは個人番号カードの写し又はこれらに類するものであって氏名、性別、生年月日及び住所を証する書類、事業経歴書、納税証明書に統一することとし、当該開発行為が適正に遂行されるものであるか否かの判断が非常に難しい場合以外その他の書類の要求は行わないことが望ましい。

〔審査基準 2〕

法第 33 条第 1 項第 12 号は、申請者の資力及び信用に関する規定である。

本号の趣旨は、申請者に事業計画どおりに当該事業を完遂するための資金的能力があるか及び過去の事業実績等から判断して誠実に許可条件等を遵守して当該事業を遂行していくことができるか

を確認して、その事業が中断放置されることなく、適正に完遂されることを確保しようとするものである。

自己居住用にかかる開発行為又は1ha未満の自己業務用にかかる開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。）以外の開発行為については、開発行為許可申請書に申請者の資力及び信用に関して次の①～⑤の書類を添付しなければならない。

- ① 資金計画書（省令第16条第5項で定められている別記様式第三）
- ② 法人の登記事項証明書、役員の住民票など住所及び氏名を証明する書類
（個人の場合は住民票など住所及び氏名を証明する書類）
- ③ 事業経歴書
- ④ 納税証明書（法人税又は所得税）
- ⑤ 金融機関が発行する残高証明書または融資証明書

第 1 4 節 工事施行者の能力〔法第 3 3 条第 1 項第 1 3 号〕

法第 3 3 条第 1 項第 1 3 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（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第 1 2 条第 1 項又は第 3 0 条第 1 項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、がけ崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

政令第 2 4 条の 3（工事施工者に自己の開発行為に関する工事を完成させるために必要ななければならない開発行為の規模）

法第 3 3 条第 1 項第 1 3 号（法第 3 5 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1 h a とする。

〔審査基準 1〕

Ⅰ－5－1 0 第 1 3 号関係（工事施行者の能力）

本号の規定による工事施行者の能力の有無の判断は、当該工事の難易度、過去の事業実績等を勘案して行うことが望ましい。

また、本号の規定に基づき工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があるか否かを審査する書類については、法人の登記事項証明書、事業経歴書、建設業の有効な許可があることを示す資料（国土交通省が提供する「建設業者・宅建者等企業情報検索システム」を活用した資料等）に統一することとし、当該工事が適正に遂行されるものであるか否かの判断が非常に難しい場合以外その他の書類の要求は行わないとすることが望ましい。

〔審査基準 2〕

法第 3 3 条第 1 項第 1 3 号は、工事施行者の能力に関する規定である。

自己居住用にかかる開発行為又は 1 h a 未満の自己業務用にかかる開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第 1 2 条第 1 項又は第 3 0 条第 1 項の許可を要するものを除く。）以外の開発行為については、開発行為許可申請書に工事施行者の能力に関して次の①～③の書類を添付しなければならない。

- ① 法人の登記事項証明書（個人の場合は住民票など住所及び氏名を証明する書類）
- ② 事業経歴書
- ③ 建設業の有効な許可があることを示す資料（国土交通省が提供する「建設業者・宅建者等企業情報検索システム」を活用した資料等）

〈留意事項〉

市町村が行う事業については、一般に、これらと同等以上の能力をもった者から入札等の方法により選ばれることから、開発行為許可申請において、やむを得ず未定とされる場合には、特に審査の対象としないものとする。

なお、この場合において、工事施行者が決定（変更する場合も含む。）し次第、速やかに法第35条の2に規定する変更許可申請を行うものとする。

第 15 節 関係権利者の同意〔法第 33 条第 1 項第 14 号〕

法第 33 条第 1 項第 14 号

当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

〔審査基準 1〕

Ⅰ－５－１１ 第 14 号関係（関係権利者の同意）

本号において、開発許可基準として「開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意」が必要とされているが、運用に当たっては、下記事項に留意することが望ましい。

- (1) 「開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者」については、開発行為をしようとする土地又は当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内にある土地等について所有権、地上権、抵当権等当該開発行為の施行の妨げとなる権利を有する者であること。なお、開発に伴う係争が生じる蓋然性が高いと認められる場合で、その未然防止の観点から、これらの権利を有しない開発区域の隣接地主並びに周辺住民等と調整を行わせることが望ましいと判断される場合においては、開発行為の内容の明確化、その円滑な推進等の観点から、必要かつ合理的な範囲で開発許可手続とは別に説明、調整を行うよう申請者に対し指導を行うことが望ましいが、同意書の添付までは義務付けないよう適切な運用に努めること。
- (2) 「相当数の同意」については、開発行為の事前協議の開始の段階において、開発区域内の関係権利者の同意を「相当数」を大幅に上回り求めることは、開発者に対し過大な負担となる可能性が高いので、事前協議と並行して関係権利者の同意の取得を求めるよう弾力的な運用に努めること。
- (3) 「相当数の同意を得ていること」に該当する場合とは、開発行為をしようとする土地及び開発行為に関する工事をしようとする土地のそれぞれについて、概ね、①同項同号に規定する権利を有するすべての者の 3 分の 2 以上並びにこれらの者のうちの所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者のそれぞれの 3 分の 2 以上の同意を得ており、かつ、②同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積との合計が土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の 3 分の 2 以上である場合を指すものであること。
- (4) 同意書に添付する本人確認資料については、同意者の意思確認上必要な書類ではあるが、添付するものは同意書作成時のもので足り、同意者の真意、権原に疑義がある等特別な理由がない限り、新規のものへの取り直しを要求することは適当ではないこと。

〔審査基準 2〕

法第 33 条第 1 項第 14 号は、土地所有者をはじめとする当該開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意についての規定である。

「妨げとなる権利を有する者」とは、土地については所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地が保全処分の対象となっている場合には、その保全処分をした者を含む。また、工作物については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権を有する者のほか、土地改良施設がある場合はその管理者が含まれる。

相当数の同意とされたのは開発行為の事前協議の開始の段階等許可が得られるか不明の段階で全員同意を求めることは、申請者にとって過大な負担となる可能性があるためである。しかしながら、開発許可を受けた者と同意を与えていない者との間でトラブルにおよぶケースも予想され、また、全員の同意を得ていない状況で開発許可を受けたとしても、残りの同意を得ない限り事業に着手できないか又は中断することになり、種々の問題が生じることも想定されることから、本県では、このような混乱を避けるため「妨げとなる権利を有する者」の全員同意を必要としている。

第 8 章 許可又は不許可の通知

法第 35 条（許可又は不許可の通知）

都道府県知事は、開発許可の申請があつたときは、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。

2 前項の処分をするには、文書をもつて当該申請者に通知しなければならない。

細則第 8 条（工事の着手届）

開発許可を受けた者は、当該開発行為に係る工事に着手したときは、速やかに開発行為に関する工事着手届（第 7 号様式）により、その旨を知事に届け出なければならない。

細則第 9 条（許可標識の掲示）

開発許可を受けた者は、当該開発許可に係る工事を行う期間（当該期間について法第 35 の 2 第 3 項の規定による変更の届出（以下この条において「届出」という。）をしたときは、変更後の期間）中、工事現場の見やすい場所に、開発許可を受けた事項（当該事項について変更許可を受け、又は届出を行つた場合にあっては、変更後の当該事項）を記載した開発行為許可標識（第 8 号様式）を掲示しておかなければならない。

〔審査基準 2〕

開発許可を受けた者は、工事に着手したときは開発行為許可標識及び建設業標識等の掲示状況のわかる写真を添付の上、速やかに工事着手届を提出しなければならない。

また、開発許可を受けた者は、工事期間中、許可の際に付された許可条件を遵守するとともに、工事現場の見やすい場所に開発行為許可標識等を掲示しなければならない。

〈留意事項〉

許可後に当該許可内容に変更が生じた場合は、変更許可申請等が必要となる。