

第3章 開発許可基準

第1節 許可基準の概要

開発行為に関する許可基準は、法第33条に規定する技術基準及び法第34条に規定する市街化調整区域における許可基準（立地基準）から成っている。

法第33条は、良好な市街地の形成を図り宅地に一定の水準を確保させることを目的とした基準である。したがって、市街化区域は、優先的かつ計画的に市街化の促進を図る区域であるから、この区域における開発行為が法第33条の基準に適合すると認めるときは許可しなければならない。

また、開発行為が市街化調整区域内である場合には第二種特定工作物に係るものを除き、法第34条の各号のいずれかに該当することが前提条件となる。

なお、法第33条の技術基準は、開発行為の種類、目的によって適用を限定しているが、これを整理すると次のとおりである。

(技術基準の適用区分)

技術基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
	一般	自己用	一般	自己用	一般	自己用
(1) 用途地域適合	○	○	○	○	○	○
(2) 道路等空地	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
(3) 排水施設	○	○	○	○	○	○
(4) 給水施設	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
(5) 地区計画等	○	○	○	○	○	○
(6) 公共公益施設	○	開発行為の 目的に照らし 判断	○	開発行為の 目的に照らし 判断	開発行為の 目的に照らし 判断	開発行為の 目的に照らし 判断
(7) 防災安全施設	○	○	○	○	○	○
(8) 災害危険区域	○	×	○	×	○	×
(9) 樹木・表土	○	○	○	○	○	○
(10) 緩衝帯	○	○	○	○	○	○
(11) 輸送施設	○	○	○	○	○	○
(12) 資力・信用	○	居住用× 小規模(※)× 業務用大○	○	小規模(※)× 大規模○	○	小規模(※)× 大規模○
(13) 工事施行者	○	居住用× 小規模(※)× 業務用大○	○	小規模(※)× 大規模○	○	小規模(※)× 大規模○
(14) 権利者同意	○	○	○	○	○	○

(※) 1 h a 未満のもの

第2節 技術基準

(1) 用途地域等との適合（法第33条第1項第1号）

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は、予定建築物等の用途がこれに適合していなければならない。

なお、用途地域内の建築物の制限は建築基準法第48条等に規定されている。

(2) 公共の用に供する空地の配置 (法第33条第1項第2号)

良好な市街地の形成を図るためには道路、公園、広場、その他の公共の用に供する空地が適正に配置されるよう設計が定められていることが必要である。配置にあたっての留意事項は次のとおりである。

目 的	留 意 事 項 と 関 連 施 設
環境の保全	公園、緑地の適切な配置、緩衝緑地の設置 道路網と通過交通の排除、下水道施設の完備
災害の防止	道路の最小幅員と緊急車の通行確保、避難通路、避難広場の配置 消火栓、防火水槽の適正な配置
通行の安全	交通量に適した道路の配置及び道路構造 信号機、照明灯、ガードレール等の設置
事業活動の効率	集会所、公民館の設置、保育園、学校等の設置 ポスト、公衆電話等通信施設の設置

ア 道路に関する基準 (令第25条第1号)

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開発区域外道路の機能が損なわれてはならず、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計画する必要がある。したがって、開発区域に既設道路がある場合にはそれを延長し又は接続し或いは都市計画道路がある場合にはそれに接続できるよう配慮しなければならない。

また、開発許可によって設置される道路の構造は原則として道路構造令(昭和45年政令第320号)を準用することとする。

(ア) 道路の幅員 (令第25条第2号、第3号 規則第20条)

予定建築物等の敷地に接する道路(区画内道路等)の幅員は次の基準によるものとする。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、上記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一定のものが配置されているときは、この限りでない。

予 定 建 築 物 等	建築物の敷地規模	道路幅員	備 考
住宅		6 m以上	小区間で通行上支障がない場合は、4 m以上
非住宅及び第一種特定工作物	1,000 m ² 未満	6 m以上	
	1,000 m ² 以上	9 m以上	
市街化調整区域内の20 ha以上の開発行為 (第二種特定工作物は除く)		12m以上	予定建築物等の敷地から 250m以内の距離

(イ) 区域外道路との接続（令第25条第4号）

開発区域内の主要道路は次の基準以上の幅員を有する開発区域外の道路に接続しなければならない。

開発行為の目的	区域外の接続道路の幅員	令第25条第4号括弧書き運用 (昭和52年12月16日付け土木部長通知)
主として住宅の建築を目的とするもの	6.5m以上	国縣市町村道の場合には4m以上でも可とする。
上記以外のもの	9.0m以上	

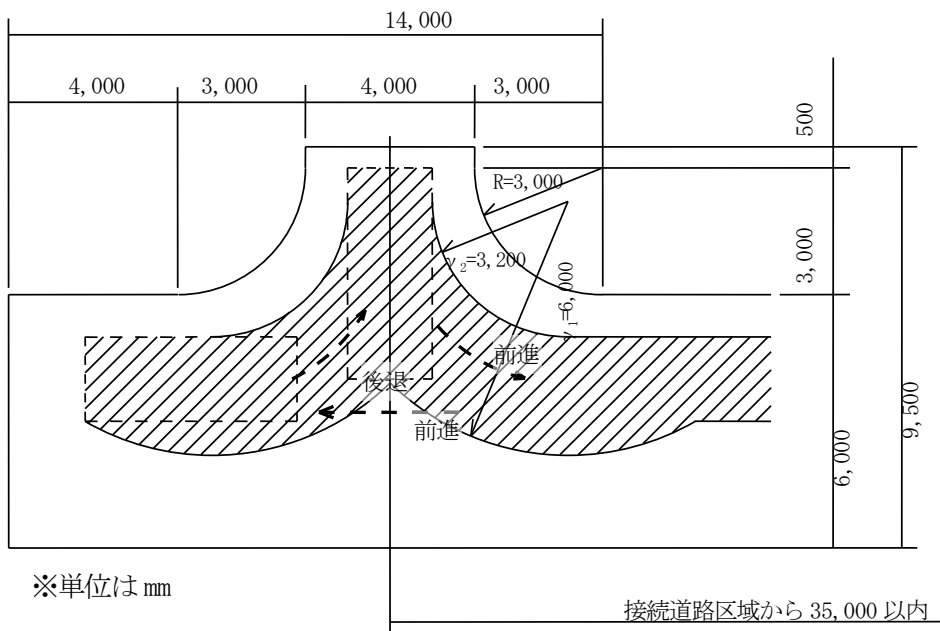
(ウ) 道路の構造（令第25条第5号、規則第24条第1号～7号）

道路の構造は次の基準に適合するものであること。

- a 幅員9m以上の道路は、歩車道を分離すること。
- b 路面構造は安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさないものとする。
- c 雨水等を有効に排水できる側溝などが設けられていること。
- d 縦断勾配は9%以下とすること。ただし、小区間でやむを得ない場合には12%以下とすることができる。
- e 階段状でないこと。ただし、もっぱら歩行者の通行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はこの限りでないこと。
- f 袋路状でないこと。ただし、延長若しくは接続の予定が確実なもの、又は転回広場などがある場合にはこの限りでないこと。

なお、転回広場は次の基準を満たすものであること。

- (a) 転回広場を設けることのできる道路延長は35m以下であること。
- (b) ターンバックとして必要な構造は次のとおりであること。

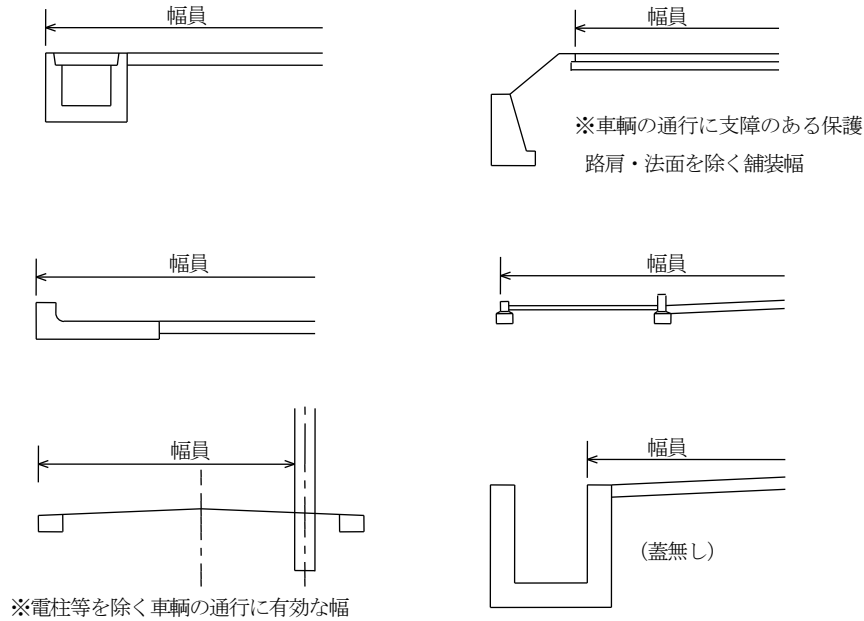


- g 平面交差部は適当な長さの隅切りが施されていること。
- h 歩道は縁石線又は柵などの工作物で車道から分離されていること。

(エ) 道路幅員の構成

道路の幅員は、有効幅員とする。

なお、幅員のとらえ方は次のような取り扱いとする。



イ 公園等に関する基準

(ア) 公園等の配置（令第25条第6号、第7号、規則第21条）

公園等の面積は、次に掲げる面積とする。

開発区域の面積	公園等の面積	備考
0.3ha以上 5ha未満	開発区域面積の3%以上	開発区域の周辺に相当規模の公園等があるときや用途が住宅以外でありかつ敷地が1である場合で特に必要ないと認められるときはこの限りでない。 公園、緑地又は広場
5ha以上 20ha未満	開発区域面積の3%以上でかつ1箇所300㎡以上（うち、1,000㎡以上のものが1箇所以上）	公園 （用途が住宅以外である場合は、公園、緑地又は広場）
20ha以上	開発区域面積の3%以上でかつ1箇所300㎡以上（うち、1,000㎡以上のものが2箇所以上）	公園 （用途が住宅以外である場合は、公園、緑地又は広場）

(イ) 公園の構造（規則第25条）

- a 面積が1,000㎡以上の公園には出入口を2箇所以上配置すること。
- b 利用者の安全のための塀又は柵を設置すること。
- c 広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状であること。

d 雨水等の排水施設があること。

ウ 消防水利施設に関する基準（令第25条第8号）

河川、池沼その他の水利が消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項による勧告に係る基準に適合していない場合に設置する貯水施設は、当該基準に適合していること。

なお、消防水利の基準は次のとおりである（昭和39年12月10日 消防庁告示第7号）。

(ア) 消防水利とは、次に例示するもので指定されたものをいう。

消火栓、私設消火栓、防火水槽、プール、河川、池、海、井戸、下水道等

(イ) 消防水利の必要能力

a 常時貯水量 40 m³以上、又は、取水可能水量が 1 m³/分以上、かつ 40 分以上連続給水能力があること。

b 消火栓は、呼称 65mmの口径のもので、直径 150mm以上の管に取付けられていること。

(ウ) 消防水利の配置

a 市街地又は密集地の防火対象物から 1 の消防水利に至る距離が次の数値以下となるよう配置すること。

用途	平均風速	年間平均風速が 4 m/sec 未満のもの	年間平均風速が 4 m/sec 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		100m	80m
その他		120m	100m

b 市街地又は密集地以外の地域で、これに準じる地域の消防水利は、当該地域内の防火対象物から 1 の消防水利に至る距離が、140m以下となるよう配置すること。

なお、詳細については、所管の消防署と協議すること。

(3) 排水施設に関する基準（法第33条第1項第3号）

排水路その他の排水施設が開発区域内に発生する下水等により開発区域外に溢水、冠水による被害を生じないような構造及び能力であることが必要である。

ア 開発区域内外の排水（令第26条第1号、規則第22条第1項）

(ア) 排水施設は開発区域の規模、地形、降水量、予定建築物等の用途などから想定される雨水及び汚水を有効に排水できるように管渠の勾配及び断面が定められていること。

(イ) 管渠の勾配及び断面積は次の計画水量を有効に排水することができるよう定めること。

a 雨水は5年確率による降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算出した計画雨水量

b 汚水は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出した計画汚水量

イ 排水施設の構造（令第26条第3号、規則第26条）

(ア) 雨水以外の下水は原則として暗渠によって排出すること。

(イ) 排水施設は堅固で耐久力のある構造とすること。

- (ウ) 排水施設はコンクリート等の耐久性材料で造りかつ漏水しないものであること。
- (エ) 排水施設は維持管理上支障がない場所に設置すること。
- (オ) 公共用排水施設のうち暗渠の構造の場合は内径又は内のり幅が20cm以上であること。
- (カ) 暗渠である構造の部分で、柵又はマンホールの設置を要する場所は次のとおりとする。
 - a 公共暗渠の始点
 - b 流水方向、勾配、横断面が著しく変化する箇所
 - c 管渠の長さとその内径又は内のりの幅の120倍をこえない範囲で必要な箇所
- (キ) 柵、マンホールの底部は次の構造とすること。
 - a 雨水用の柵にあつては、深さ15cm以上の泥溜めを設けること。
 - b その他の柵、マンホールにあつては、その接続する管渠の内径又は内のり幅に応じ相当幅のインバートを設けること。

なお、特別の事情によりこれにより難い場合には、日本下水道協会の「維持管理指針」による。

ウ 開発区域外排水施設との接続（令第26条第2号）

開発区域内の排水施設は、放流先の下水道、排水路、河川、公共の水域に接続し、有効かつ適切に排出できること。

なお、放流先の排水能力によりやむを得ない場合は、開発区域内において一時雨水を貯留する施設を設けることができる。（開発区域の面積が5ha以上の場合には原則として調整池を設けて洪水調整すること。この場合、調整池は「大規模宅地開発に伴う調整池技術基準（案）……日本河川協会」を参考にするとともに、河川管理者と十分協議すること。）

(4) 水道等給水施設に関する基準（法第33条第1項第4号）

次の事項を勘案して開発区域において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当に配置すること。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これに適合していること。

- ア 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- イ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- ウ 予定建築物等の用途
- エ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

(5) 地区計画等に関する基準（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（地区整備計画等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爲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。

(6) 公共公益施設等に関する基準（法第33条第1項第6号、令第27条）

ア 開発区域における利便の増進、環境の保全が図られるよう公共施設、学校、その他の公益的施設及び予定建築物等の用途の配分が定められていること。

開発者が自ら整備すべき公共施設の範囲は法第33条第1項第2号から第4号までに規定されており、それ以外の公共施設や公益施設はそれぞれの施設の管理予定者と協議したうえでその用地として確保しておけば足りることになる。

イ 20ha以上の住宅建築用の開発行為にあつてはその規模に応じて必要な公益的施設がそれぞれの機能に応じて有効利用が確保されるような位置及び規模で配置されなければならない。

(7) 宅地の防災に関する基準（法第33条第1項第7号、令第28条、規則第23条、第27条）

ア 地盤（令第28条第1号～第7号）

(ア) 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、水抜き等の措置がとられていること。

(イ) がけが生じる場合には、がけの上端に続く地盤面は、特別の事情のない限り、がけと反対方向に勾配がとられていること。

(ウ) 切土をする場合には、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（以下「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とられていること。

(エ) 盛土をする場合には、盛土をした後の地盤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、ローラー等の建設機械によって締固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置がとられていること。

(オ) 著しく傾斜している土地での盛土をする場合には、盛土前の地盤と盛土との接地面が滑り面とならないように、段切りその他の措置がとられていること。

(カ) 開発行為によって生じた崖面は、崩壊しないように、次のイ、ウに定める擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が取られていること。

(キ) 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の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、次のオに定める排水施設が設置されていること。

イ 擁壁の設置（規則第23条第1項～第3項）

(ア) 切土をした土地の部分に生ずる高さが2mをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1m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2m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、切土の部分に生じるがけの部分で次の各号のいずれかに該当するもののがけ面についてはこの限りでない。

なお、がけとは地表面が水平面に対して30度をこえる角度をなす土地で硬岩盤（風化の著し

いものを除く。)以外のものをいう。

- a 土質が表の左欄に該当し、かつ勾配が中欄以下のもの
- b 土質が表の左欄に該当し、かつ土質に応じ、勾配が中欄の角度をこえ、右欄の角度以下のものでその上端から垂直に5m以内の部分。この場合、前号に該当するがけの部分で上下に分離したがある場合は、同号に該当するがけの部分は存在せず上下のがけの部分は連続しているものとみなす。

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°	80°
風化の著しい岩	40°	50°
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°	45°

(イ) (ア)の規定の適用の際、小段等によって上下に分離されたがある場合において下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面と30°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、上下のがけを一体のものとしてみなす。

(ウ) (ア)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ないと認められた場合、又は災害の防止上支障がないと認められる土地で、擁壁の設置にかえて他の措置が講ぜられた場合は適用しない。

ウ 擁壁を設置しないがけ面の保護（規則第23条第4項）

擁壁でおおわれないがけ面は、石張り、芝張り、モルタルの吹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。

エ 擁壁の構造（規則第27条）

(ア) 擁壁の構造は構造計算、実験等によって次のaからdまでに該当するものであること。

- a 土圧、水圧および自重（以下「土圧等」という）によって破壊されないこと。
- b 土圧等によって転倒しないこと。
- c 土圧等によって基礎がすべらないこと。
- d 土圧等によって沈下しないこと。

(イ) 水抜穴の設置

(ウ) 開発行為によって生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で2mを超えるものについては、建築基準法施行令第142条の規定を準用する。（同令第7章の8の準用に関する部分を除く。）

オ 切土又は盛土をする場合の排水施設（規則第22条第1項）

切土又は盛土をする場合において設置する排水施設は、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できるものとする。

(8) 宅地不適地に関する基準（法第33条第1項第8号、令第23条の2）

ア 非自己用の開発の場合、開発区域の一部又は全部が次に列記する開発不適地を含む場合は原則として許可されない。

(ア) 災害危険区域

建築基準法第39条第1項に基づき、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域として条例により建築等が制限された区域。

(イ) 地すべり防止区域

地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に基づき、地すべり区域及びこれに隣接する地域のうち地すべり区域の地すべりを助長し、若しくは誘発するおそれのきわめて大きい区域として指定された区域。

(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（平成12年法律第57号）第8条第1項に基づき、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限及び居室を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域として指定された区域。

(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（昭和44年法律第57号）第3条第1項に基づき、崩壊するおそれのある急傾斜地でその崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずるおそれのあるもの及びこれに隣接する土地のうち当該急傾斜地の崩壊を助長又は誘発するおそれがあるため一定の行為を制限する必要がある土地の区域として指定された区域。

イ 地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域において開発行為の許可を受けようとする場合には、当該法律に基づく許可を受けなければならない。

(9) 樹木の保存、表土の保全に関する基準（法第33条第1項第9号、令第23条の3、令第28条の2、規則第23条の2）

ア 1ha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、次の事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な措置を講じなければならない。

(ア) 開発行為の目的

(イ) 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

(ウ) 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

(エ) 予定建築物等の用途

(オ) 予定建築物等の敷地の規模及び配置

イ 樹木の保存（令第28条の2第1号、規則第23条の2）

(ア) 公園、緑地の配置設計にあたって樹木等の位置を考慮すること。

(イ) 保存の対象とすべき樹木は次のとおりである。

a 高さが10m以上の健全な樹木

b 高さが5m以上の健全な樹木でその集団の規模が300㎡以上のもの。

ウ 表土の保全（令第28条の2第2号）

高さが1mをこ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㎡以上である場合には、当該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が講ぜられていること。

(10) 緩衝帯に関する基準（法第33条第1項第10号、令第23条の4、令第28条の3、規則第23条の3）

ア 1ha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、次の事項を勘案して、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ていること。

(ア) 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

(イ) 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

(ウ) 予定建築物等の用途

(エ) 予定建築物等の敷地の規模及び配置

イ 緩衝帯の配置

開発区域の規模	緩衝帯の幅員	備 考
1ha以上 1.5ha未満	4m以上	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、又は配置しないことができる。
1.5ha以上 5ha未満	5m以上	
5ha以上 15ha未満	10m以上	
15ha以上 25ha未満	15m以上	
25ha以上	20m以上	

(11) 輸送施設に関する基準（法第33条第1項第11号、令第24条）

40ha以上の開発行為にあつては道路、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、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ってくる。

(12) 申請者の資力、信用（法第33条第1項第12号）

申請者に当該開発行為を完成させるために必要な資力及び信用（事業計画どおりに当該事業を完成するために必要な資金調達的能力があること、誠実に事業計画、許可計画、許可条件を遵守して事業を完成させ得ること）等があることが要求されている。

(13) 工事施行者の能力（法第33条第1項第13号）

工事施行者に設計どおり工事を完成させるため必要な能力があることが求められる。個々の申請内容によって工事の難易を考え、また過去の工事実績などを勘案して当該工事の施行者として不相当と

認定されたときは開発許可を受けることができなくなることがある。

(14) 関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）

開発行為をしようとする土地若しくは開発行為に関する工事をしようとする区域内の土地にある建築物、工作物等について、当該開発行為の施行又は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なければならない。

この場合において、「妨げとなる権利を有する者」とは、当該土地又は建築物等について所有権、地上権、抵当権、賃借権等を有する者をいい、また、「相当数の同意を得ている」とは、当該土地等について、妨げとな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3分の2以上の同意を得ており、かつ、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地積との合計の3分の2以上である場合をいう。

なお、開発に伴う係争が生じる恐れが高い場合については、これらの権利を有しない開発区域の隣接地主や周辺住民等との間においても必要な調整を行うことが望ましい。