

# 開発許可における 技術審査のポイント

平成27年4月  
まちづくり推進課 区画整理担当

# 開発許可における技術審査のポイント

- 1 技術審査とは
- 2 技術審査のポイントについて
- 3 申請者との打合せ時の留意点について

# 1 技術審査とは

## (1) 法体系

- |       |                                 |
|-------|---------------------------------|
| ①法律   | 都市計画法                           |
| ②政令   | 都市計画法施行令                        |
| ③規則   | 都市計画法施行規則                       |
| ④省令   | 国土交通省令                          |
| ⑤運用指針 | 開発許可制度運用指針<br>(国交省局長通達)         |
| ⑥防災基準 | 宅地造成等開発行為に伴う防<br>災対策の取扱い要綱(S51) |

## (2) 都市計画法 S43制定

- 第3章第1節 開発行為等の規制(§ 29～ § 52)

第29条(開発行為の許可)

第32条(公共施設の管理者の同意等)

第33、34条(開発許可の基準)

第35条の2(変更の許可等)

第36条(工事完了の検査)

第37条(建築制限等)

## 法第33条

### (開発許可の技術基準)

- ・基準に適合しており、かつ、その申請手続が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。

### ○趣旨

良好な市街地の形成を図るため、宅地に一定の水準を保たせるもの。

### ○運用にあたって

- ・規定のなかで地域の実情等を勘案して運用
- ・適正な管理について十分配慮すること  
(土地の帰属や管理協定の締結など)

# 2 技術審査のポイント

## ○法第33条

- ・技術基準は、建築物等によって適用が異なる。

目的別適用基準表

建築物	自己居住用	住居
	自己業務用	例 ホテル、旅館、結婚式場、店舗、工場、従業員の福利厚生施設、学校法人が建設する学校、店舗併用住宅
	その他	例 建売住宅、賃貸住宅、社宅、学生下宿、貸店舗、貸事務所、貸倉庫、貸別荘、住宅団地造成、工業団地造成
第一種特定工作物	自己業務用	コンクリートプラント、アスファルトプラント、クッラッシャープラント、危険物の貯蔵又は処理用の工作物
	その他	
第二種特定工作物	自己業務用	例 ゴルフコース、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園
	その他	墓園

## 2 技術審査のポイント

### 開発目的別適用条項

#### 法第33条開発許可と開発目的別適用条項

都市計画法第33条 第1項該当号	基準の概要		開発目的						
			自己用				その他		
			居住用 住宅	業務用 建築物	第一種特定 工作物	第二種特定 工作物	建築物	第一種特定 工作物	第二種特定 工作物
第1号	用途地域適合		○	○	○	○	○	○	○
第2号	道路等空地		×	○	○	○	○	○	○
第3号	排水施設		○	○	○	○	○	○	○
第4号	給水施設		×	○	○	○	○	○	○
第5号	地区計画等		○	○	○	○	○	○	○
第6号	公共公益施設		△	△	△	△	○	○	△
第7号	防災安全施設		○	○	○	○	○	○	○
第8号	災害危険区域		×	×	×	×	○	○	○
第9号	樹木・表土		○	○	○	○	○	○	○
第10号	緩衝帯		○	○	○	○	○	○	○
第11号	輸送施設		○	○	○	○	○	○	○
第12号	資力・信用	1 ha未満	×	×	×	×	○	○	○
		1 ha以上	×	○	○	○	○	○	○
第13号	工事施行者	1 ha未満	×	×	×	×	○	○	○
		1 ha以上	×	○	○	○	○	○	○
第14号	権利者同意		○	○	○	○	○	○	○

※ ○：適用するもの    ×：適用しないもの    △：開発行為の目的に照らし判断

## 2 技術審査のポイント

### 法第33条第1項第2号

#### 道路、公園等の公共施設の配置

自己用の住宅以外は、下記の事項を勘案して配置され、かつ、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していること。

- ① 開発区域の規模、形状及び周辺の様況
- ② 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- ③ 予定建築物等の用途
- ④ 予定建築物等の敷地の規模及び配置



## 2 技術審査のポイント

### 政令 第25条第2号（区域内道路）

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、6m以上12m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、4m）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、...

### 規則 第20条

住宅の敷地また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1,000m<sup>2</sup>未満のものにあつては6m（多雪8m）、その他は9m。

## 2 技術審査のポイント

### (1) 道路幅員と配置

政令第25条第2～5号

開発区域内道路

開発行為の目的	予定建築物の敷地規模	道路幅員	備考
住宅建築	—	6m以上 (多雪地域で積雪等における交通の確保のための必要がある場合は8m)	小区間で通行上支障がない場合は、4m以上  (注1)
住宅以外の建築物 若しくは 第1種特定 工作物	1,000m <sup>2</sup> 未満		
	1,000m <sup>2</sup> 以上	9m以上	(注1)
市街化調整区域内の20ha以上の開発		12m以上	予定建築物等の敷地から250m以内の距離 (注2)

(注1) 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はこの限りでない。

(注2) 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。

## 2 技術審査のポイント

### 政令 第25条第4号（接続する道路）

開発区域内の主要な道路は、開発区域外の9m（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあたっては6.5m）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たときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。

## 2 技術審査のポイント

### (1) 道路幅員と配置

政令第25条第2～5号

#### 接続道路

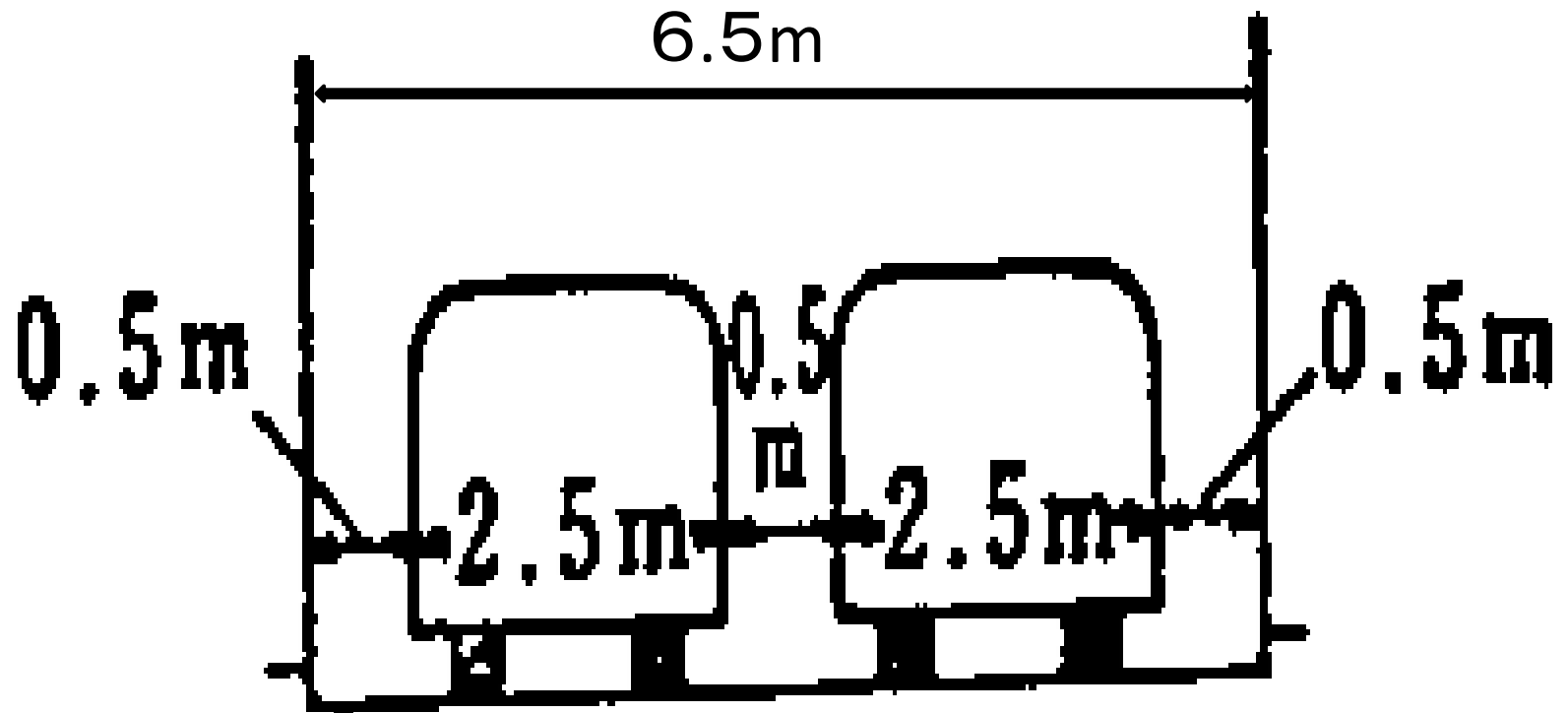
開発行為の目的	道路幅員	備考
住宅建築	6.5m以上	開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路に接続していること。
上記以外	9.0m以上	

## 2 技術審査のポイント

### (1) 道路幅員と配置

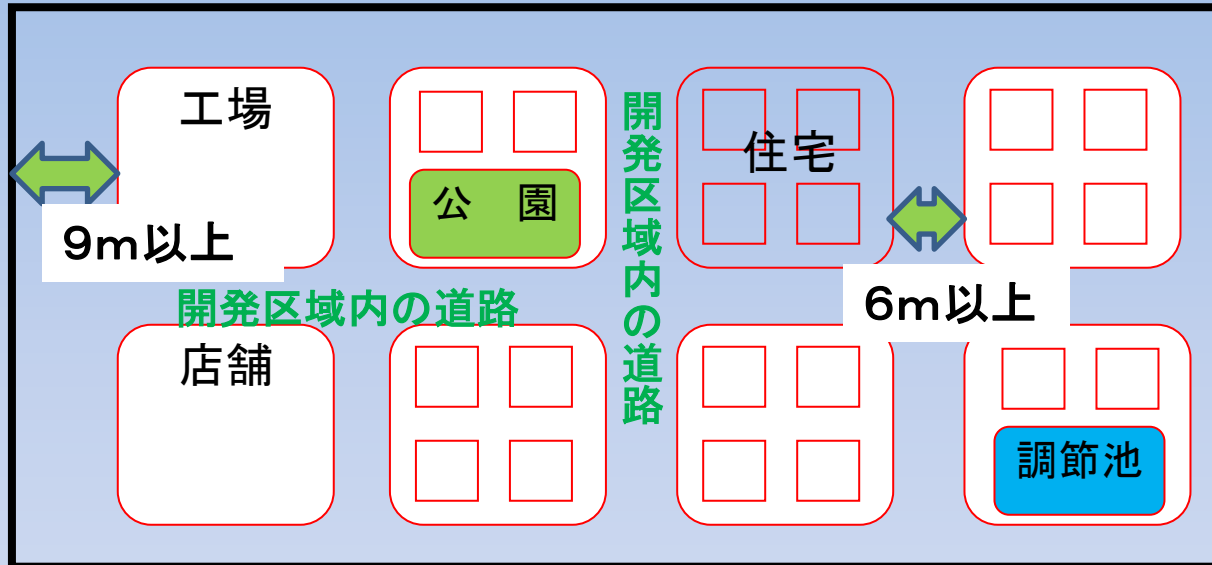
政令第25条第2～5号

2.5mの車両のすれちがい

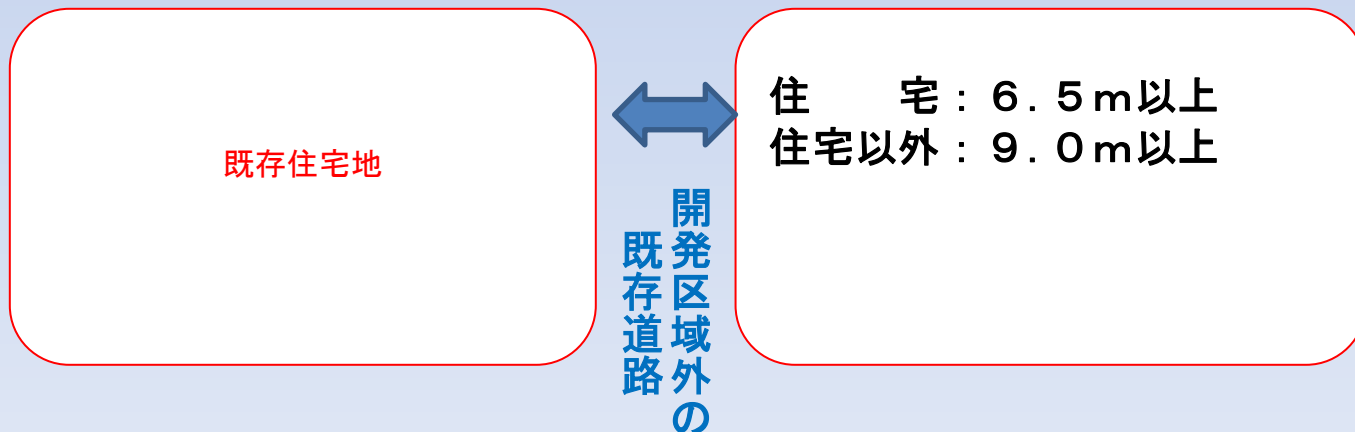


## 2 技術審査のポイント

### ①通常：規模が大きい開発行為

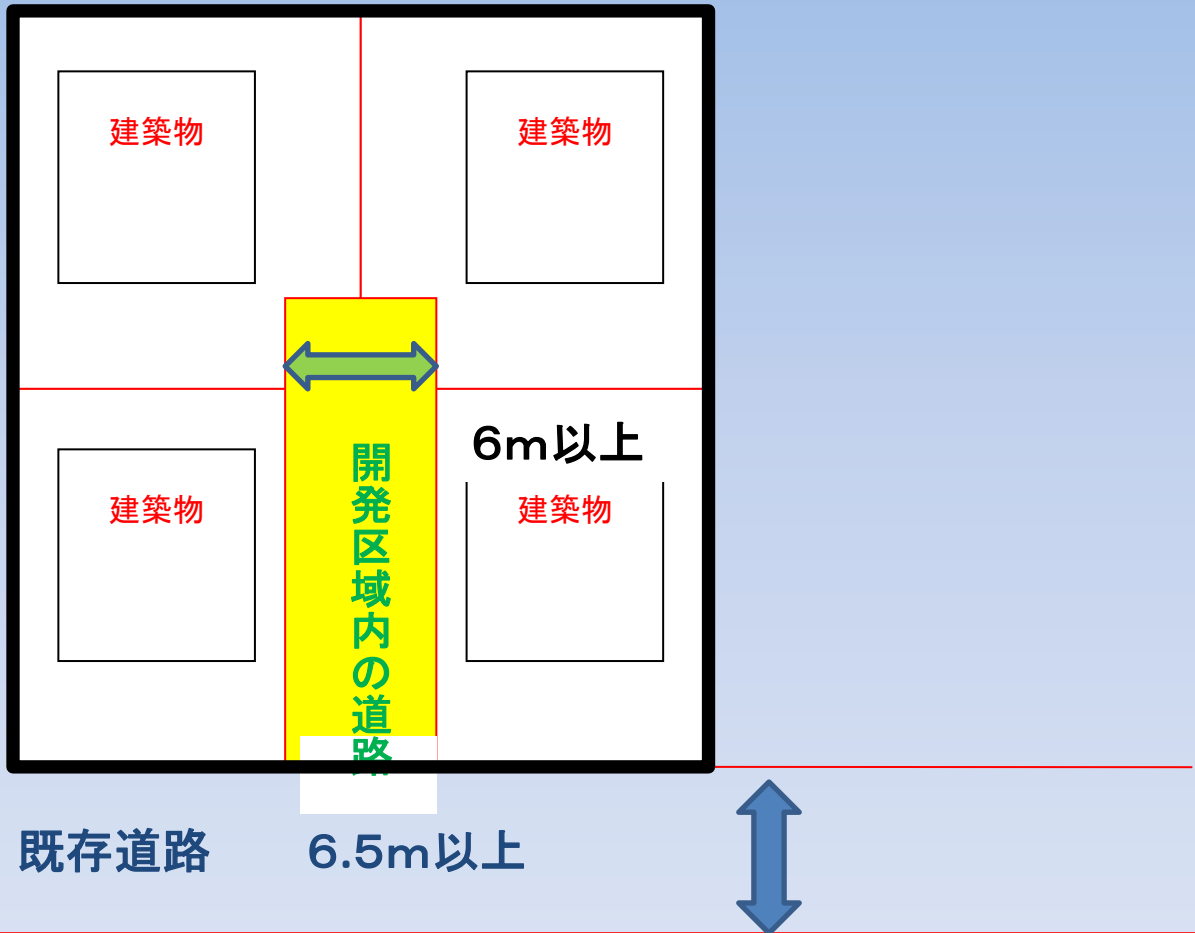


条件：  
9m以上の車道  
⇒歩車道分離



## 2 技術審査のポイント

### ②通常：規模が小さい開発行為

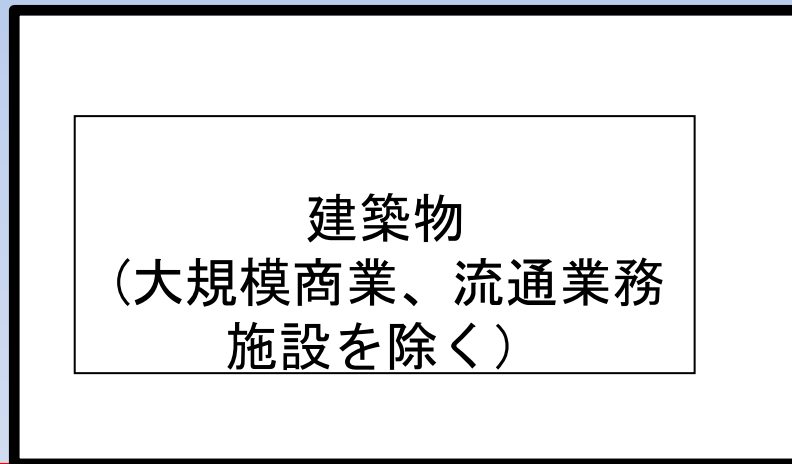


## 2 技術審査のポイント

### ③政令第25条第2号ただし書き:

規則:第20条の2

- ・開発区域内に道路整備がない場合の接する道路
- ・幅員が4m以上



既存道路

4.0m以上

### 条 件

- ・消防ポンプ車の進入可
- ・交通量が少ない
- ・歩行者が多くない
- ・事業活動に支障がない  
等



## 2 技術審査のポイント

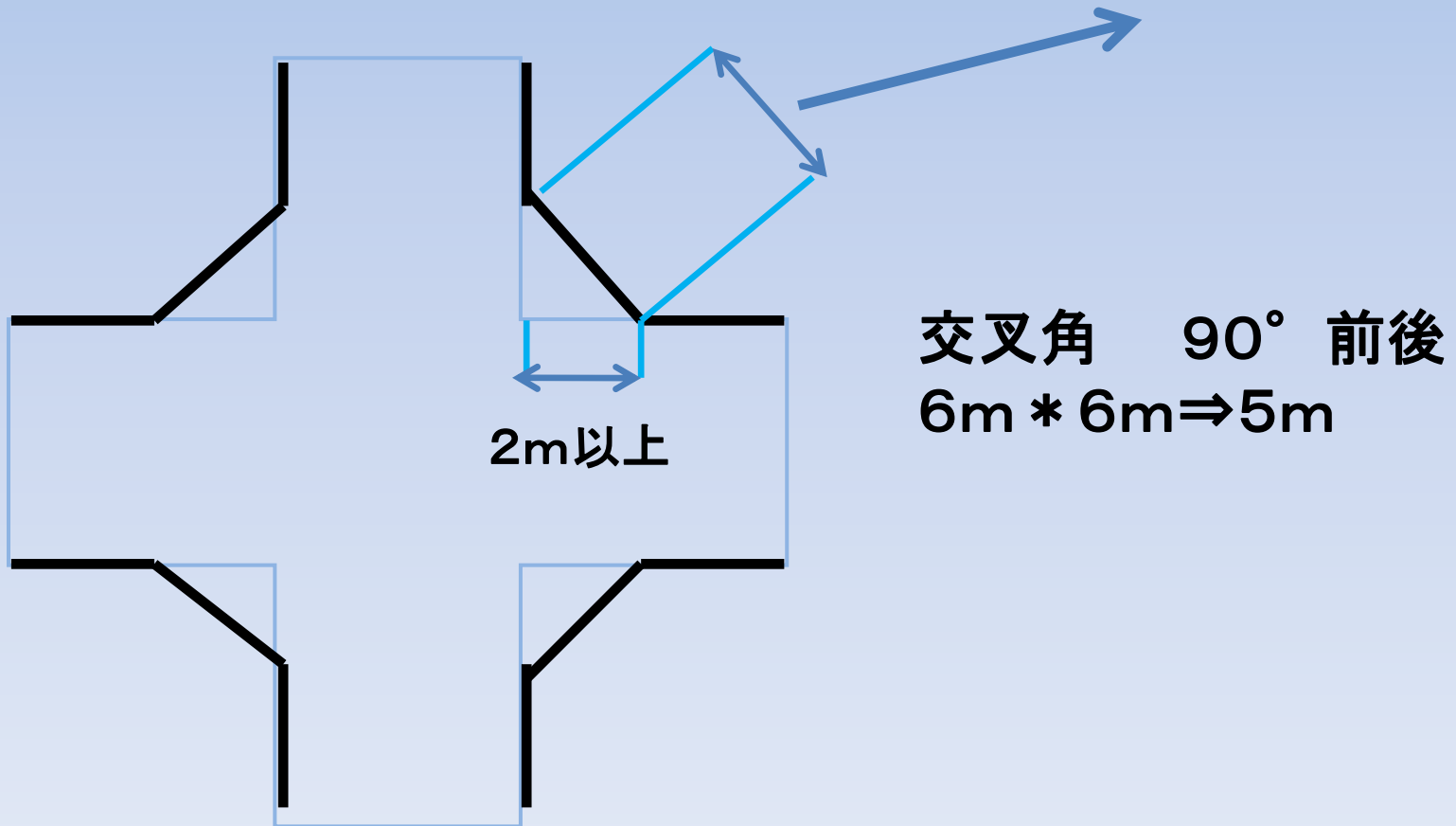
### (2) 道路の構造基準 規則第24条

- ① 舗装、適当な横断勾配
- ② 蓋かけした側溝等
- ③ 縦断勾配  $\leq 9\%$  (小区間  $\leq 12\%$ )
- ④ 階段状 × (歩行者のみで安全 ○)
- ⑤ 袋路状 ×
- ⑥ 歩道のない道路の平面交差 → すみ切り
- ⑦ 歩道は、縁石等で車道と分離

## 2 技術審査のポイント

### (2) 道路の構造基準

#### ⑥ 歩道のない道路の平面交差 → すみ切り



## 2 技術審査のポイント

### (3) 公園に関する基準

(施行令 第25条第6, 7号)

開発区域の面積	公園等の種別	開発区域の面積に対する公園等の総面積	内 容
0.3ha以上～ 5ha未満	公園 緑地 広場	3%以上	
5ha以上～ 20ha未満	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）
20ha以上	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）

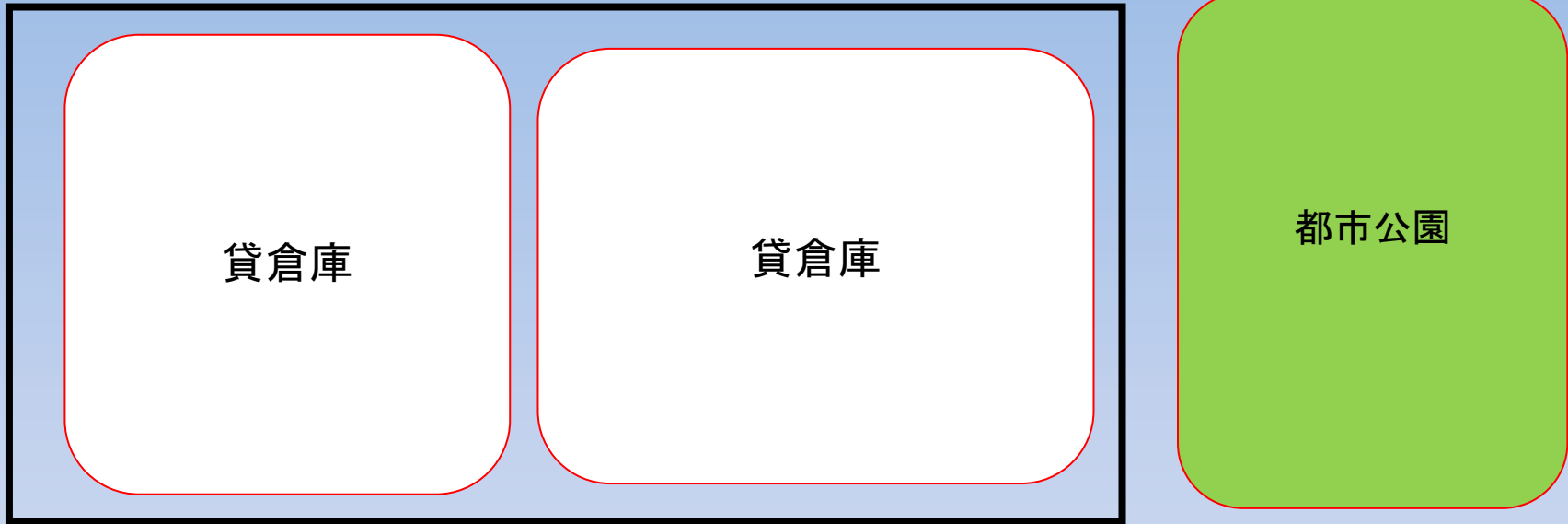
※公園：主として自然的環境の中で、休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び大震火災等の災害時の避難等の用に供することを目的とする公共空地（基幹公園、特殊公園等）

緑地：主として自然的環境を有し、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上、及び緑道の用に供することを目的とする公共空地（緩衝緑地、都市緑地、都市林等）

広場：主として歩行者等の休息、鑑賞、交流等の用に供することを目的とする公共空地

## 2 技術審査のポイント

### ①公園計画



【基準を適用しない場合】政令第25条第6号ただし書き

- ①周辺に相当規模の公園等がある場合
- ②予定建築物の用途が住宅以外、かつ、その敷地が一である場合等で、周辺の状況等を勘案して特に必要がないと認められる場合

## 2 技術審査のポイント

### 第3号 排水施設

排水施設が、降水量や開発規模、周辺の状況を勘案して、開発区域及びその周辺の地域に溢水等の被害が生じないような構造及び能力で配置されていること。

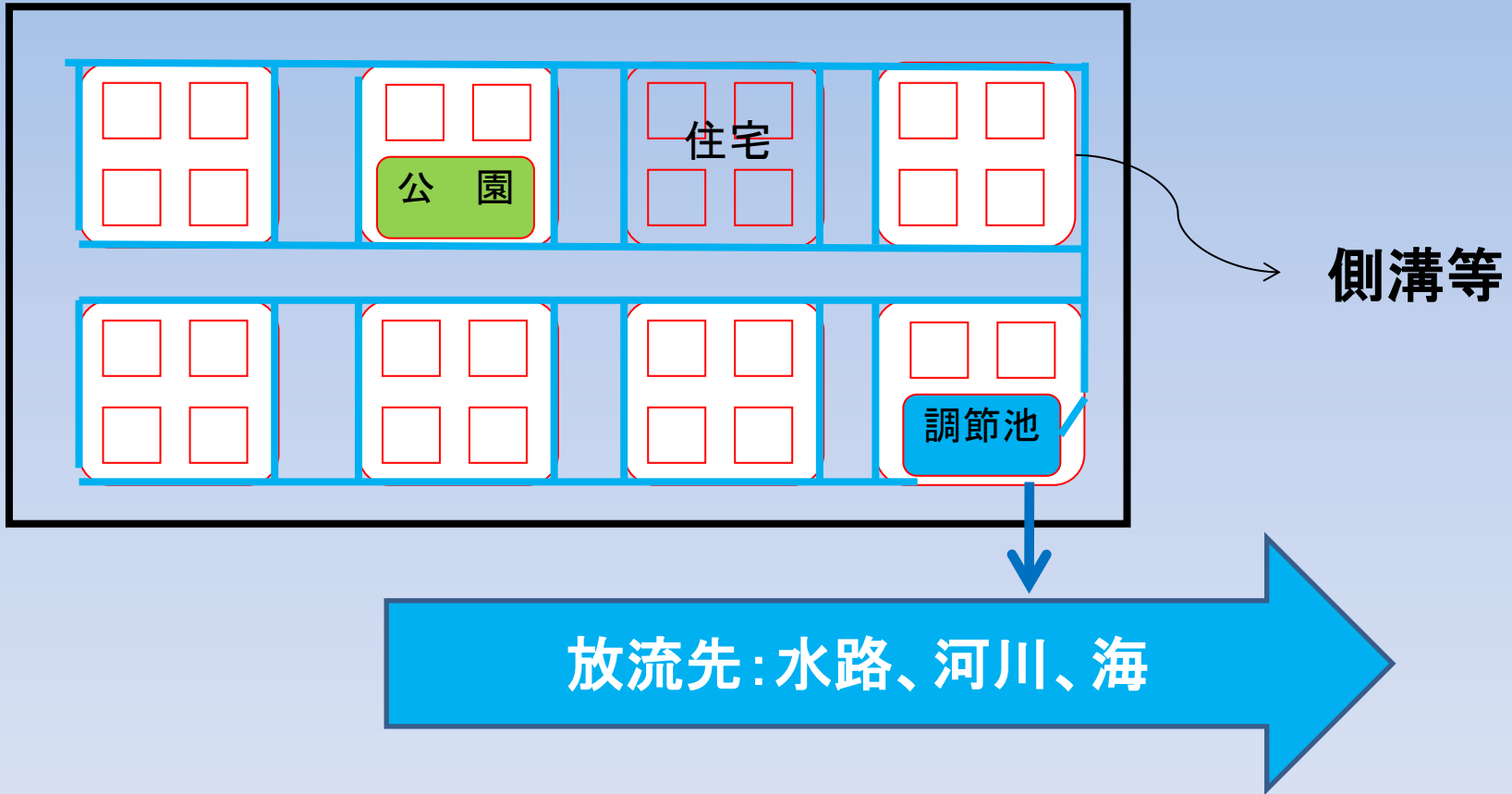
【技術的細目】（政令 第26条）

- ①5年に1回の確率の雨量に対応
- ②下水道、排水路、河川、海に接続  
（放流先の排水能力、利水状況を勘案）
- ③雨水以外は、暗渠構造。

※本県においては、10年に1回の雨量以上で指導  
（51都第470号宅地造成等開発行為取扱い要項より）

## 2 技術審査のポイント

### ①排水計画



## 2 技術審査のポイント

### 第7号 宅地防災

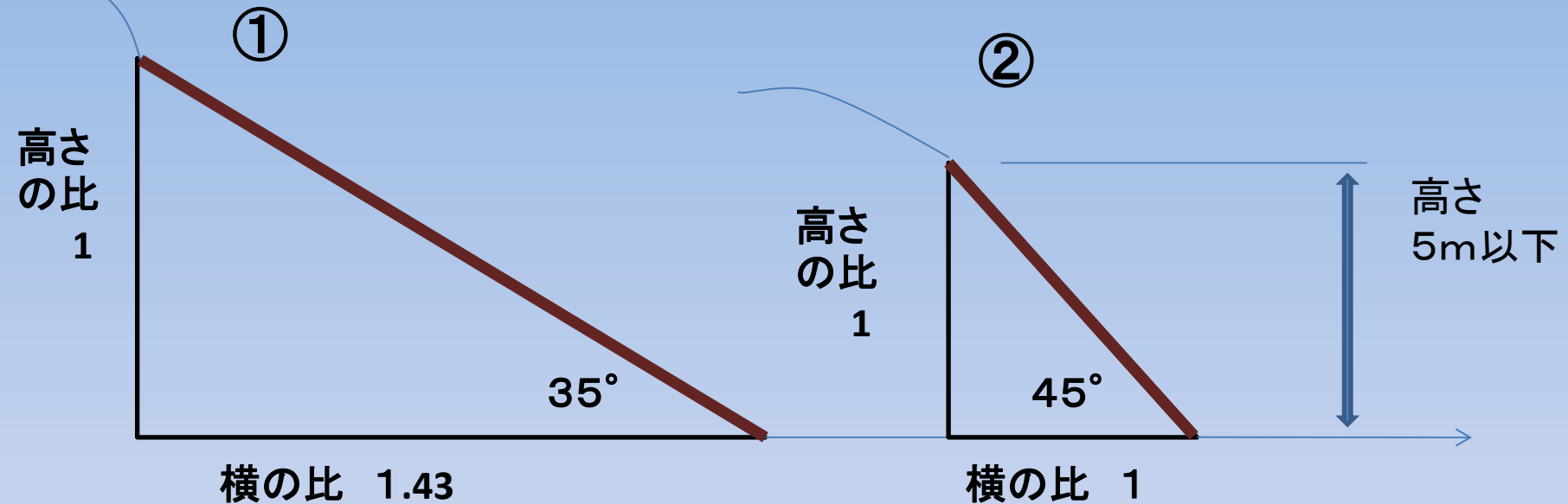
地盤の軟弱な土地、がけ崩れのおそれが多い土地等では、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が設計に定められていること。

#### 【がけ面の保護】（規則 第23条）

- ①切土した土地の高さ2mを超えるがけ
  - ②盛土した土地の高さ1mを超えるがけ
  - ③切土、盛土を同時にした高さ2mを超えるがけ
- ⇒擁壁で覆わなければならない。

『がけ』:  $30^\circ$  を超える角度をなす土地

## 2 技術審査のポイント



ただし、切土部では、下記の場合は、擁壁を設置しなくてもよい。(例:まさ土、硬質粘土等の土質)

①勾配が35° (約1割5分)以下:

②勾配が35~45° (約1割)以下、高さ5m以下

※石張り、芝張り等で風化、浸食から保護する。



## 2 技術審査のポイント

### がけ面の保護（ただし書き）

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。） 約1:0.6以下	60度	80度
風化の著しい岩 約1:1.2以下	40度	50度
砂利、真土砂、関東ローム、硬質粘土その他これに類するもの 約1:1.5以下	35度	45度

## 2 技術審査のポイント

### 盛土部 (防災基準)

- ①盛土高 15mまで
- ②勾配 35° (1.5割)以上
- ③擁壁 30° (1.7割)より急で高さ1m  
を超える場合
- ④法面保護 植生による保護が原則

## 2 技術審査のポイント

### 法第33条第10号 緩衝帯

1ha以上の開発行為にあつて、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地その他の緩衝帯が配置されるよう設計が定められていること。

#### (4) 幅員

幅員は次表のとおりとします。

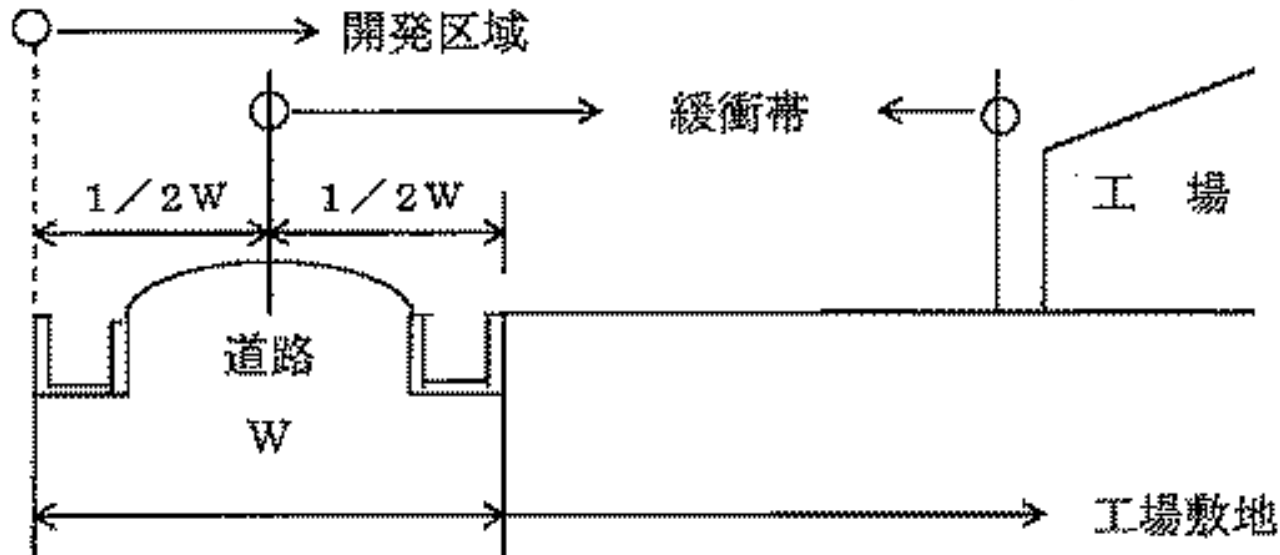
面積 (単位ha)	幅員
1～1.5未満	4m以上
1.5～5 #	5m #
5～15 #	10m #
15～25 #	15m #
25以上 #	20m #

### 【政令第28条の3】

開発区域の周辺に緩衝効果があるものが隣接するときは、その2分の1を緩衝帯の幅員に算入することができる。

緩衝効果があるものとしては、公園、緑地、法面、運河、河川、池沼、海、街路等があるが、将来にわたりその存続が保証されるもの（公物管理法により管理されるもの等）に限る。

緩衝帯の設置例①



## 2 技術審査のポイント

### 第14号 関係権利者の同意

土地、建物等について所有権などの権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

#### 【権利の範囲】とは

- ①土地：所有権、賃借権、抵当権 など
- ②工作物、建築物：所有権、賃借権 など

#### 【相当数】とは

- ・権利を有するすべての者の2/3以上かつ
  - 所有権を有する //
  - 借地権を有する //
  - 所有権と借地権の面積の2/3以上

## 2 技術審査のポイント

### 第33条第3項 条例による技術基準の強化 または緩和

こと条例で技術的細目において定められた制限を強化し、または緩和することができる。

#### 【強化、緩和】の例

- ・配置する道路の最低幅員(25-2)
- ・公園面積の割合の最低制限(25-6)

福島県では、条例で強化、緩和した制限は無し。

### 3 公共施設管理者との協議

法第32条(公共施設の管理者の同意等)

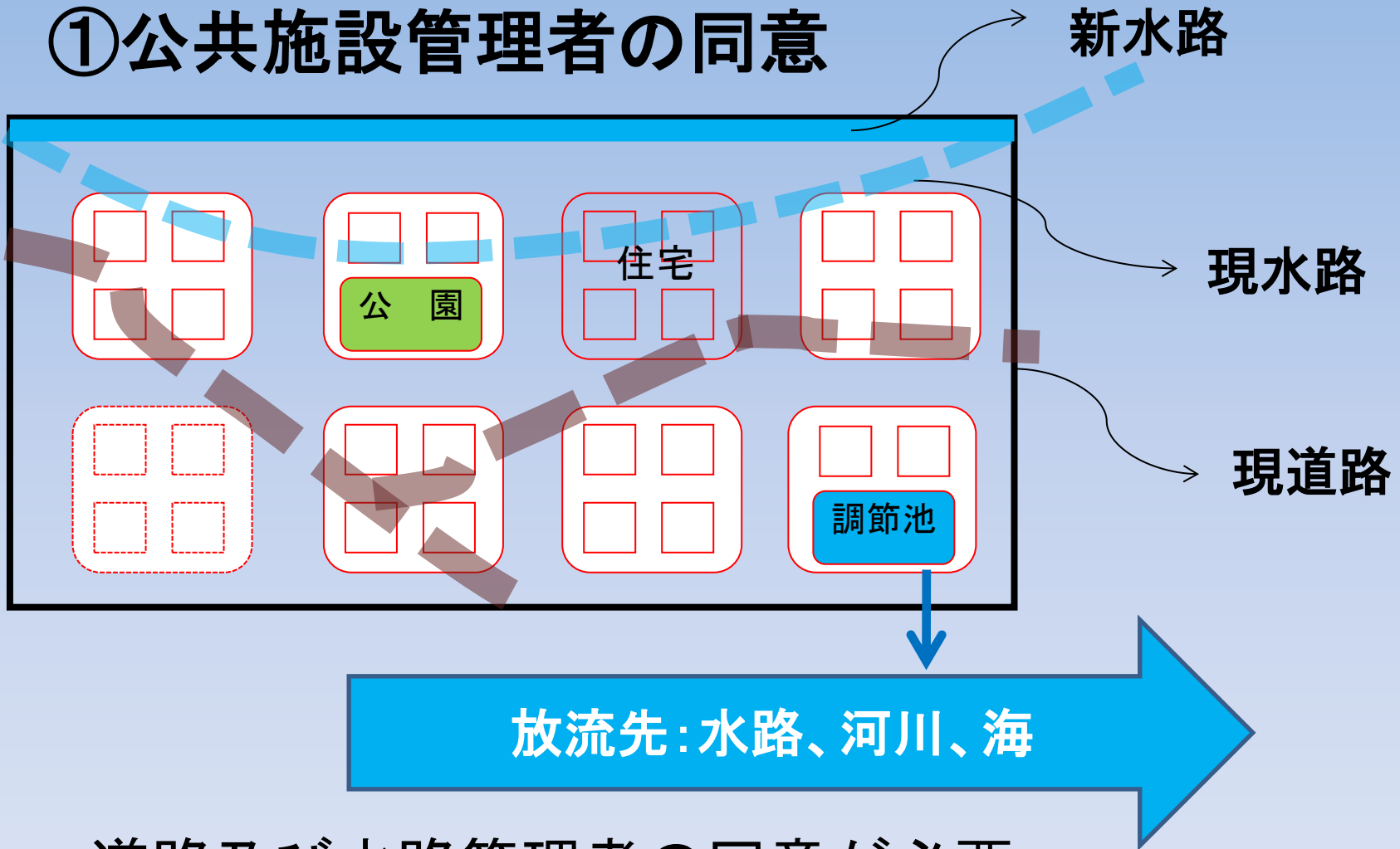
- ・申請者は、開発行為の円滑な施行と、公共施設の管理の適正等のため、予め、開発行為に係りのある公共施設管理者の同意を得、かつ、公共施設管理予定者と協議する。

【公共施設】とは、（法第4条第14項）

- ・道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設。

### 3 公共施設管理者との協議

#### ① 公共施設管理者の同意

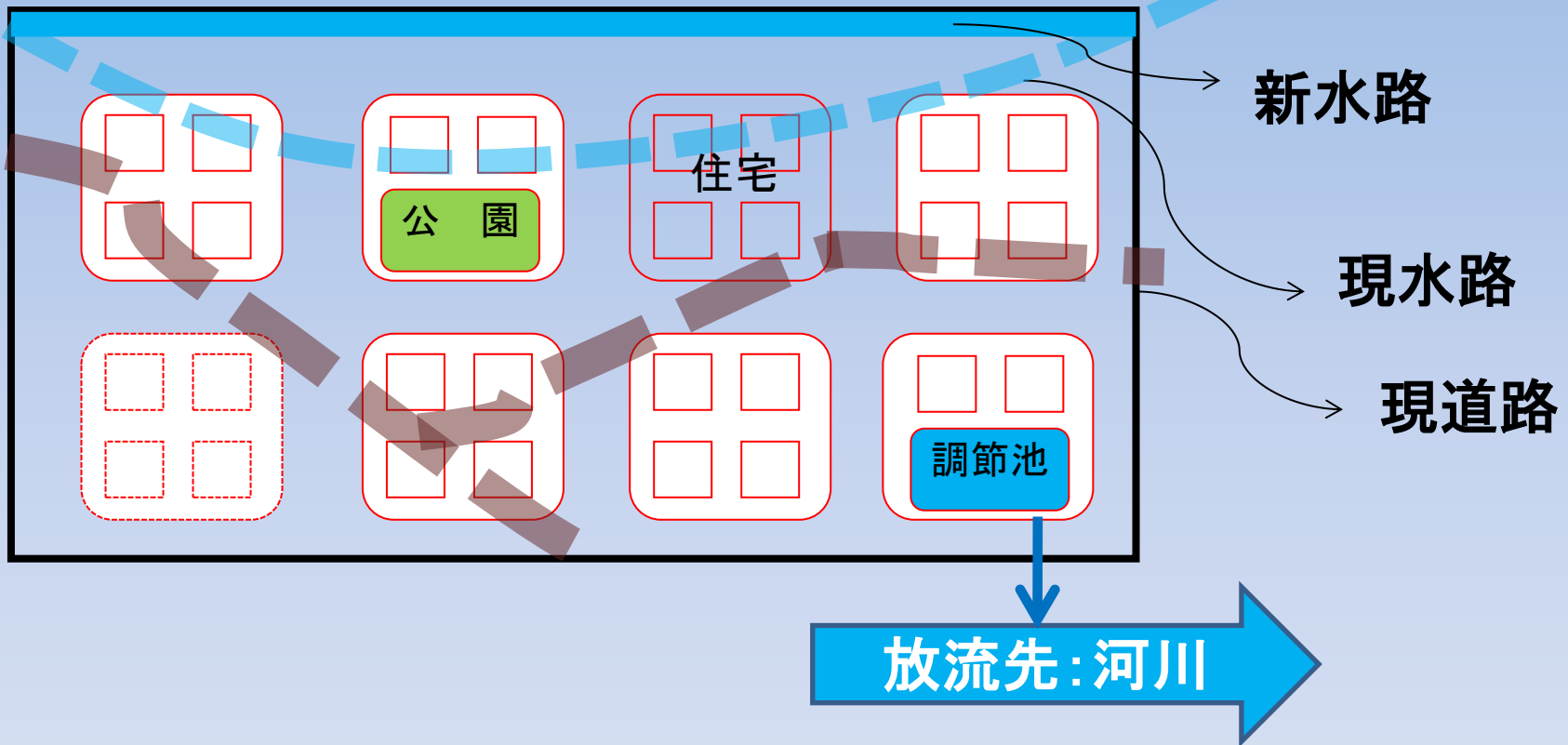


道路及び水路管理者の同意が必要



### 3 公共施設管理者との協議

## ②公共施設管理予定者との協議



道路、水路・調節池、河川、公園管理者の同意が必要

### 3 公共施設管理者との協議

- 第39条(公共施設の管理)
- 第40条(土地の管理及び帰属)
  - 原則として、地元市町村が管理し、当該市町村に帰属する。
  - 工事完了の公告(第36条第3項)の翌日に帰属
  - ただし、第32条第2項の協議により、管理者を別に定めた場合を除く。

### 3 公共施設管理者との協議

#### ▪ 【開発者の管理とした場合に懸念される事案】

- ※開発者の倒産等 ⇒ 公園用地の転売
- ⇒ 公園が消滅
- ⇒ 公園用地に住宅
- ⇒ 良好な住環境が破壊

### 3 公共施設管理者との協議

法第32条第2項の協議において、

- ・帰属を受ける公共施設の範囲
- ・帰属の時期
- ・費用の負担

等について明確にする必要がある。

※やむを得ず、開発者が管理を行う場合

- ・土地の所有権は、市町村
- ・開発者と管理委託契約の締結