

3. 開発許可の基準について（法第33条、第34条）

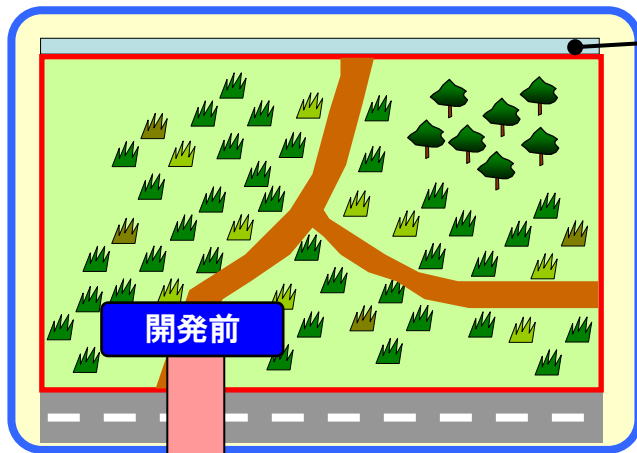
3-1 開発許可の基準について

開発行為の許可の基準は、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**立地基準**で構成されています。

それぞれの基準に適合しなければ、原則、許可ができません。

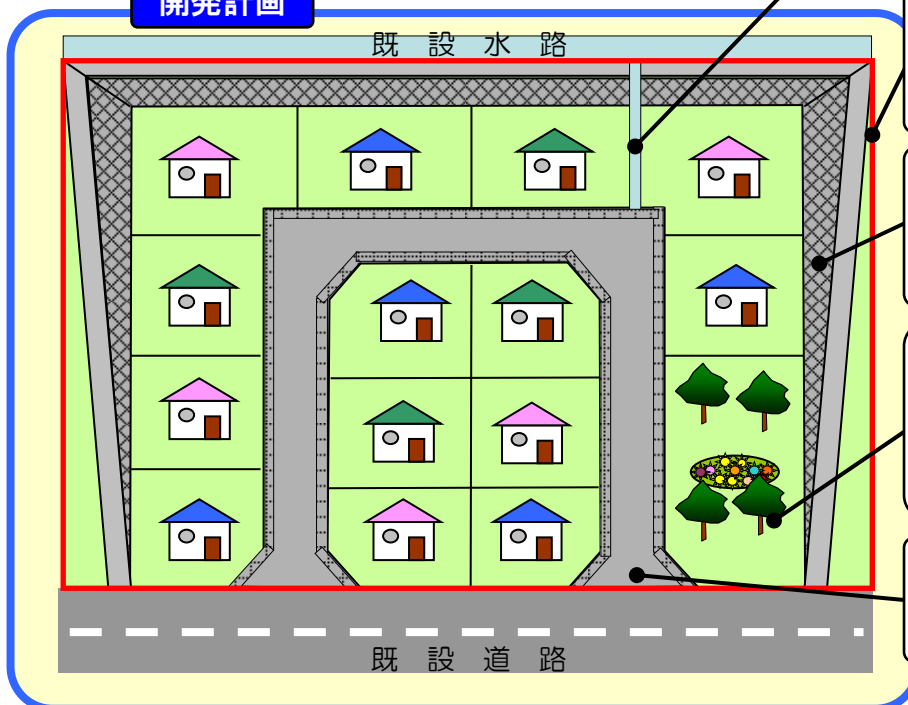
本市の適用区分は下記のようになっています。

項目	市街化区域	市街化調整区域	都市計画区域外
法33条 技術基準 (審査基準の概要は、「3-2 技術基準の概要」P9 参照)	適用	適用	適用
法34条 立地基準 (審査基準の概要は、「3-3 立地基準の概要」P17 参照)		適用	



既設水路

開発計画



既設水路

既設道路

技術基準の例

水路

周辺の地域に溢水等の被害が生じないように設計されているか？

開発区域

土地の権利者の同意がとれているか？

消防水利

消防活動に支障ないか？

宅地の安全性

地盤の改良、よう壁の設置等安全上必要な措置が講じられているか？

公園・緑地

位置及び遊戯施設等の設置が有効に配置できる形状・勾配で設けられているか？

道路

開発区域内外の機能に支障がないか？

3-2 技術基準の概要

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保持させることを目的とした基準です。概要はおおよそ下表のとおりです。

法 33 条 1 項 各号の内容	基 準 の 概 要	自己用					その他	
		居住用	業務用	定 工 作 物 第 1 種 特	定 工 作 物 第 2 種 特	建 築 物	定 工 作 物 第 2 種 特	
1号 用途地域等	予定建築物の用途が建築基準法による用途規制に適合していること。	○	○	○	○	○	○	
2号 (1) 道路	道路は予定建築物等の用途、敷地規模、配置等に応じて、通行上、防災上支障がない配置、幅員、構造であること。(宅地開発で新たに道路を築造する場合の道路幅員は、原則として 6m以上確保されていること。) ◆令 25 条、省令 20 条、20 条の 2、24 条							
2号 (2) 公園・緑地	原則として、開発区域面積の3%以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。(令和 4 年 12 月 22 日以降は、開発区域面積 1ha 以上が適用) ◆令 25 条、省令 21 条、25 条	×	○	○	○	○	○	
2号 (3) 消防水利	消防水利の基準に適合すること。適合しない場合は、消防用貯水施設等を設置すること。◆令 25 条							
3号 排水施設	開発区域内の下水(雨水、汚水)を有効に排出し、その排出によって周辺の地域に溢水等の被害が生じないように設計されていること。◆令 26 条、省令 22 条、26 条	○	○	○	○	○	○	
4号 給水施設	水道事業者が定める基準に適合していること。	×	○	○	○	○	○	
5号 地区計画	地区計画等が定められている場合は、その計画に適合していること。	○	○	○	○	○	○	
6号 公益的施設	周辺環境の保全および開発区域の利便が計られるよう公共・公益的施設などの用途配分がされていること。 ◆令 27 条	□	□	□	□	○	□	
7号 宅地の防災	地盤の改良、よう壁の設置等安全上必要な措置が講じられていること。◆令 28 条、省令 22 条、23 条、27 条	○	○	○	○	○	○	
8号 災害危険区域等の除外	開発区域内に災害危険区域等が含まれていないこと。 ◆令 23 条の 2	×	○	○	○	○	○	
9号 樹木・表土の保全	樹木の保存、表土の保全を行うこと。 ◆令 23 条の 3、28 条の 2、省令 23 条の 2	△	△	△	△	△	△	
10号 緩衝帯	環境悪化防止に必要な緩衝帯を設けること。 ◆令 23 条の 4、28 条の 3、省令 23 条の 3	△	△	△	△	△	△	
11号 輸送施設	鉄道、道路など広域的な輸送の便に支障がないこと。◆令 24 条	※	※	※	※	※	※	
12号 申請者の資力・信用	申請者に開発行為を中断放置することなく、適正に完遂するために必要な資力及び信用があること。◆令 24 条の 2	×	△	△	△	○	○	
13号 工事施行者の能力	工事施行者に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。◆令 24 条の 3	×	△	△	△	○	○	
14号 関係権利者の同意	開発行為の施行または工事を実施しようとするとき、そ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。	○	○	○	○	○	○	
法 31 条 設計者の資格	省令で定める有資格者が作成したものであること。 ◆省令 18 条、19 条	△	△	△	△	△	△	

注) ○は適用、×は適用除外、△は開発区域の面積 1ha 以上で適用、※は開発区域の面積 40ha 以上で適用、□は目的に照らし判断

3-2-1 用途地域等への適合

法 33 条第 1 項

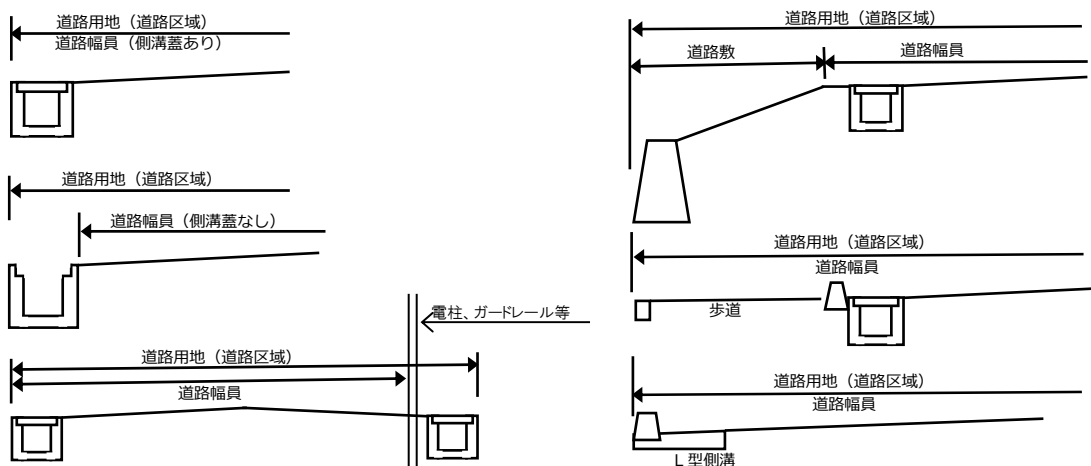
開発区域内の土地については、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の区分が定められているときは、予定建築物の用途がこれに適合していなければなりません。

3-2-2-1 道路幅員

令 25 条第 2 項、省令 20 条

道路の幅員は、令第25条第2号において、予定建築物の敷地の規模に応じて、6m以上12m以下で計画することとされており、規則第20条において、住宅の敷地及び住宅以外の建築物若しくは第一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6m、その他のものにあつては9m以上の幅員とすることとされています。また、道路の幅員構成は、原則として「道路構造令」に基づき計画することになります。

【道路の有効幅員】



3-2-2-2 開発区域内の道路

令 25 条 1 号、2 号、5 号、省令 20 条

開発行為によって整備される道路は、「都市計画において定められた道路」及び「開発区域外にある既存道路」の機能を阻害することなく、これらと一体となって機能が有効に発揮される計画とすることが求められています。よって、周辺の道路整備の状況、都市計画街路等の将来の計画を把握し、開発区域の規模、地形、土地利用等から開発区域を含めた周辺の交通量や交通形態を推測し、適切な道路の配置計画を行う必要があります。

【開発区域の規模に応じた開発区域内の道路幅員】

		0.1ha未満	～5.0ha	～10.0ha	～20.0ha	20.0ha以上
住宅地	区画道路	6.0 (4.0)				
	主要道路	6.0	6.0～9.0			
	幹線道路	6.0～9.0				12.0
住宅地以外の土地	区画道路	6.0 (4.0)	6.0～9.0			
	主要道路	6.0	6.0～9.0			
	幹線道路	6.0～9.0				12.0

注) () は小区間で支障がない場合に適用が可能。

※区画道路：開発区域内の区画構成の基本となり、専ら画地へ接続する道路

主要道路：幹線道路からの交通を街区へ導入し、また区画道路の相互を連絡する道路

幹線道路：開発区域内の道路の骨格となり、開発区域外からの交通を区域内に導入し、また区画内の道路に連絡する道路

3-2-2-3 開発区域内の主要な道路が接続する道路の幅員

令 25 条 4 号、省令 20 条

開発区域内の主要な道路が接続すべき開発区域外の既存の道路は、開発行為による交通量の増大に対応し、円滑な交通が担保できるよう幅員9m、主として住宅の建築の用に供する場合は6.5m以上と規定されています。しかしながら、必ずしも開発区域の周辺に十分な幅員を有する既存の道路が整備されているとは限らないため、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とされています。

【開発区域に接する規定（9m又は6.5m）未満の道路】

周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められ、車両の通行に支障がない道路の取扱いは以下のとおりとする。

☞ 幅員6m以上の道路

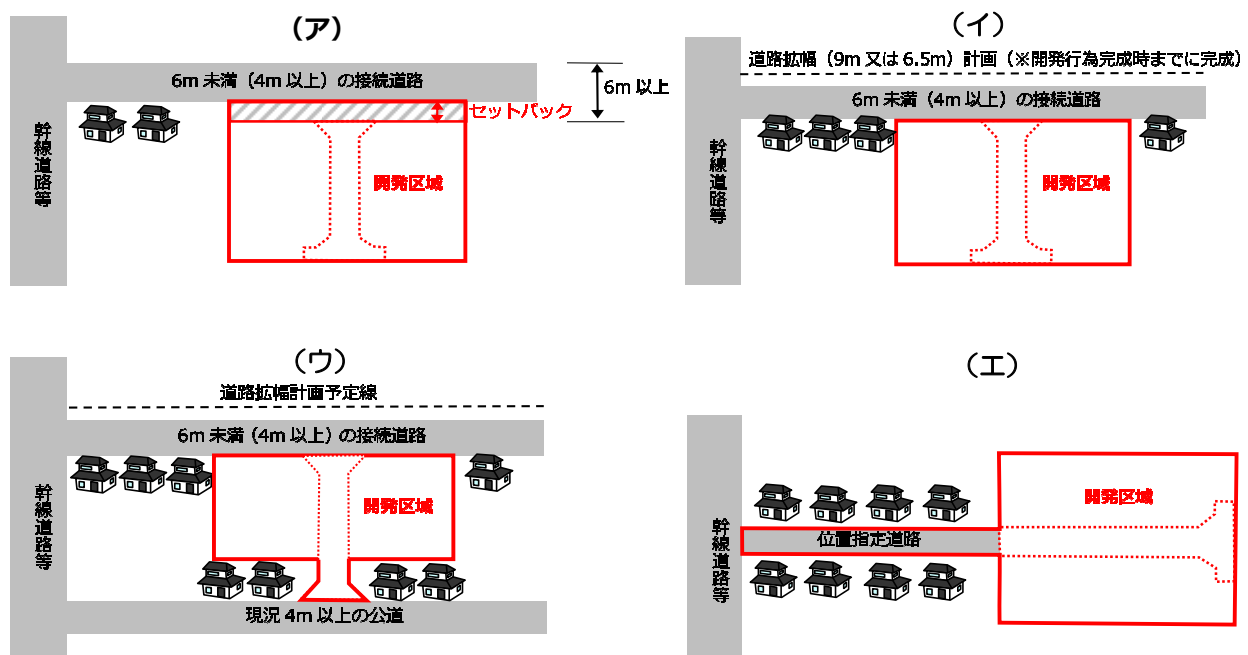
通常、開発区域が接する道路として取り扱う。ただし、開発行為の状況によっては、部分的な現道拡幅や保安施設の整備など必要な協議を行うこと。

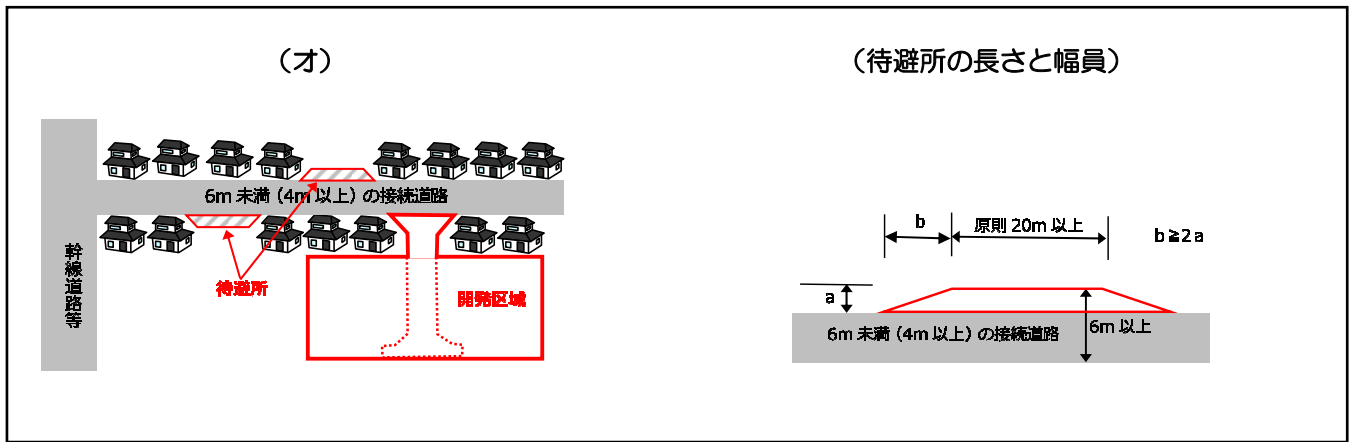
☞ 幅員6m未満の道路の場合

開発区域の面積10,000㎡未満、予定建築物の用途が大規模小売店舗等集客施設や大型の車両が頻繁に進入するものでない場合、下記に該当すると認められる道路であること。

- (ア) 将来（開発行為の完了時までに）拡幅（9m又は6.5m）の計画がある道路で現在4m以上の公道
- (イ) 将来、規定の道路幅員（9m又は6.5m）が計画されているもので、他端が4m以上の現道に接続している道路
- (ウ) 4m以上の公道で、道路管理者が車両の通行に支障がないと認めて同意した道路
- (エ) 建築基準法第42条第1項第5号に適合している道路（ただし、法32条の同意協議が整った場合に限る）
- (オ) 4m以上の公道で、有効に待避所を配置することで、道路管理者が車両の通行に支障がないと認めて同意した道路

【道路図解】





3-2-2-4 開発区域内に新たな道路が整備されない場合の特例

令25条2号ただし書き、省令20条の2

令25条2号の規則（省令20条）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一種特定工作物の敷地でその規模が1,000㎡未満のものにあっては6m、その他のものにあっては9mとされています。しかしながら、前面道路が幅員の十分でない道路で、周辺にすでに建築物が建ち並んでいるなど、道路整備が著しく困難である場合を勘案して、令25条2号ただし書きの規定が設けられています。

【政令25条2号ただし書きの適用基準】

- ☞ 新たな道路が整備されない、既存道路に接して行われる一敷地の「単体的な開発行為」について適用されますが、「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」とは、次のとおりです。
- ☞ また、戸建住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為であって、開発区域の面積が3,000㎡未満（原則としておおむね5区画以内）を限度として、「単体的な開発行為」とみなしています。

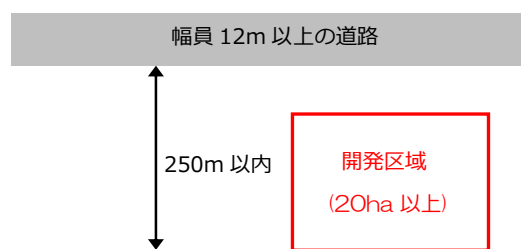
- (ア) 環境の保全：良好な市街地の環境を保全する観点から、日照、通風、採光等の点で支障がないこと。
- (イ) 災害の防止：延焼の恐れのないこと、かつ、避難活動上支障がなく、並びに消防活動上支障がないこと。（消防ポンプ車が進入可能であること。消防水利が適切に確保されていること。）
- (ウ) 通行の安全：通過交通がなく、かつ、一日当たりの車両の交通量も少なく、歩行者の数が多くないこと。（商店が連たんして多数の買い物客が往来する道路や多数の者の通勤、通学の用に供されている駅周辺の道路等は該当しないと考えられる。）
また、建築物の用途が、多数の車両の出入りが見込まれないもの。
- (エ) 事業活動の効率：事業用の開発行為の場合に、事業活動の支障を生じないこと。

3-2-2-5 市街化調整区域における大規模開発の道路

令 25 条 3 号

市街化調整区域における20ヘクタール以上の大規模な開発行為については、新たな市街地形成となるため、市街化区域と同様に500mメッシュで配置されるべきとされている幅員12m以上の道路の密度、間隔の確保を誘導する規定となっており、住宅団地系の開発行為に適用され、工業団地などの事業系の開発行為については、別途、予想交通量等を鑑みて計画する必要があります。

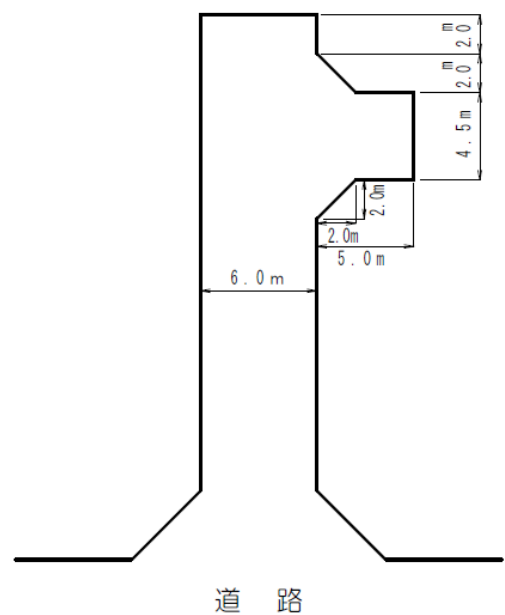
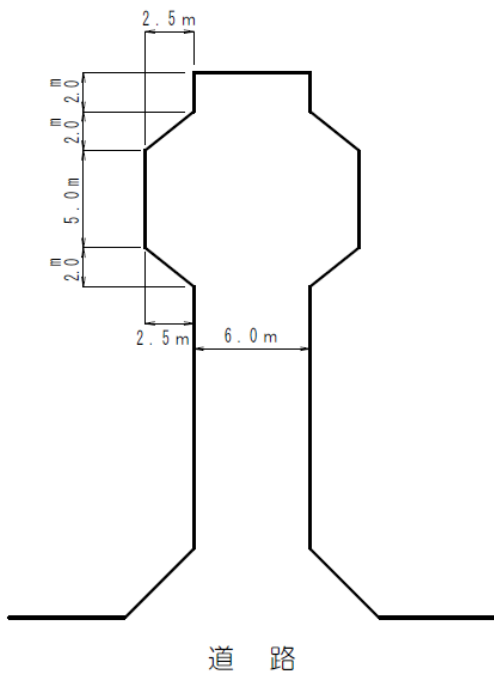
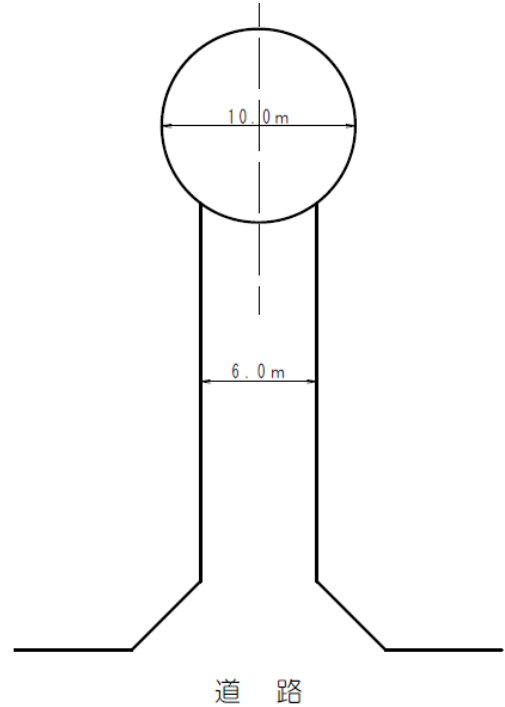
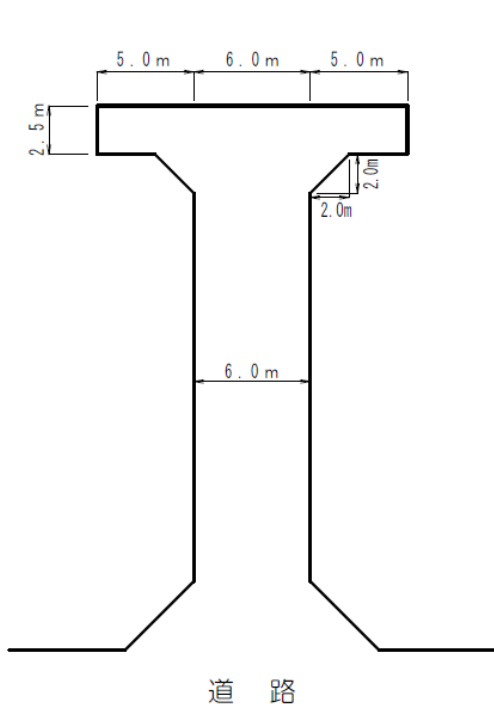
☞市街化調整区域における開発区域の面積が 20 ヘクタール以上の開発行為にあつては、予定建築物等の敷地から 250m以内の距離に幅員 12m以上の道路が設けられていること。



3-2-2-6 開発区域内に整備される道路の終端部 令29条 省令24条5号

開発道路は、行き止まりとなる道路を原則として禁止しています。しかしながら、「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」については、周辺の土地利用の現状等を勘案し、当該道路の終端部に有効な形状の転回広場等を設置する場合については、例外規定が設けられています。

【開発道路の終端部に設ける転回広場の形状】※広幅員道路の場合は、別途協議

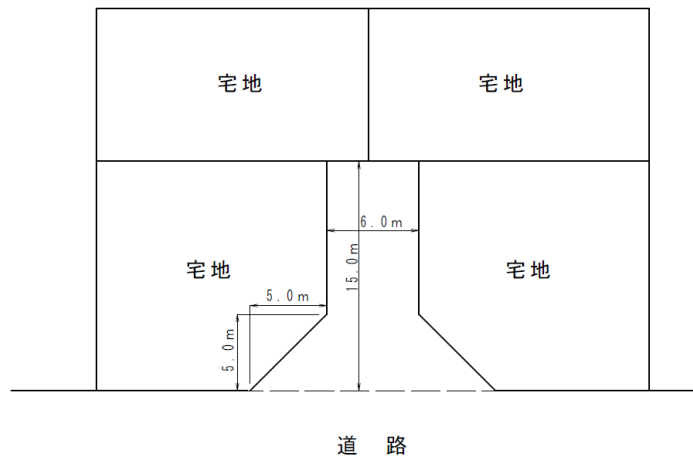


【終端の転回広場の緩和】

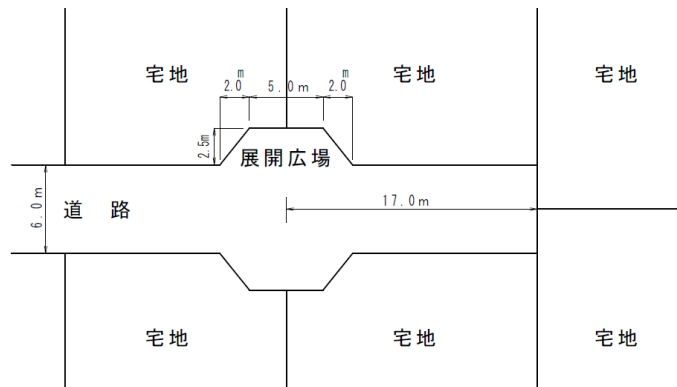
次にかかげる場合は、原則として終端転回広場を設けなくてよい。

ただし、道路管理者との協議が必要となります。

■道路（幅員6m未満は除く。）の延長が15メートル以内で一宅地程度のもの



■中間の転回広場から終端までの距離が17メートル以内のもの



3-2-2-7 道路交差部の隅切りの長さ

令 29 条 省令 24 条 6 号

歩道のない道路が同一平面で交差し接続する箇所や歩道のない道路の曲がり角には、車両が円滑に通行できるよう一定の視距を確保するために、適当な長さでの隅切りが必要となります。

道路幅員	4m	6m	9m	12m	16~18m	備考
4m	3 4 2	3 4 2	3 4 2	—	—	L: 隅切り長さ
6m	3 4 2	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
9m	3 4 2	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
12m	—	5 6 4	5 6 4	6 8 5	6 8 5	
16~18m	—	5 6 4	5 6 4	6 8 5	8 10 6	

上段 交差角 : 90度前後
 中段 // : 60度以下
 下段 // : 120度以上

3-2-3 公園、緑地、広場に関する基準

法33条第1項2号、令25条6号、7号、省令21条

開発許可制度において、開発区域内に一定の市街地の水準を保たせるため、環境の保全上、災害の防止上、また利用者の利便の確保などの観点から、開発区域の規模、予定建築物の用途及びその周辺の状況を勘案し、適正、かつ有効な位置に、開発区域の面積の3%以上の面積の公園、緑地又は広場（以下、「公園等」という。）を確保するよう義務付けられています。

【公園等の定義】（都市計画運用指針より）

- ☞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
- ☞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
- ☞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

【公園等の設置基準】

開発区域の面積	公園等面積の割合	設置内容	備考
0.3～1ha未満	—	—	—
1～5ha未満	開発区域面積の3%以上	公園又は広場を設置する場合は1箇所あたり300㎡以上とする。	予定建築物の用途が住宅の場合、「公園」を設置すること。この場合、緑地は3%に参入できません。
5～20ha未満		1,000㎡以上の公園を1箇所以上設置し、それ以外の公園又は広場は1箇所300㎡以上とする。	
20ha未満		1,000㎡以上の公園を2箇所以上設置し、それ以外の公園又は広場は1箇所300㎡以上とする。	

注）維持管理負担の軽減や、利用頻度の向上、宅地開発の促進を図るため、「諫早市開発行為等の許可の基準に関する条例」を一部改正し、令和4年12月22日より、300㎡未満の小規模公園は設けなくてもよいこととなりましたが、規制規模未満で隣接し、または連続して開発が行われる場合において、開発事業者や土地所有者が同一、または道路などの公共施設等を共用するなど、一体的な開発とみなされる場合には、公園等の設置が必要となる場合があります。

【公園等の設置緩和基準】

令25条6号ただし書きの「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」の取扱い基準は、次のいずれにも該当するものとする。

- (ア) 相当規模の公園、緑地又は広場とは、地方公共団体の管理するもので専ら児童及び近隣住民の利用に供するものであること。（児童の遊び場等が設けられている「ふれあい施設」もこれにあたる。）
- (イ) 開発区域の面積は、0.3～5ha未満であること。
- (ウ) 開発区域の周辺に存する相当規模の公園の面積は、開発区域の最遠部に位置する敷地までの距離がおおむね250m以内の場合は0.25ha以上、又はおおむね500m以内の場合は2.0ha以上であること。

3-2-4 排水施設に関する基準

法 33 条 1 項 3 号、令 26 条、省令 22 条

開発許可において、開発区域内の汚水及び雨水を有効に排出することができるよう排水路を整備し、その排出によって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あることが定められており、令26条において、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することができるように、管渠の勾配及び断面積が定められています。

【雨水排水の設計】

☞当該地域における降雨量等から開発区域内外の雨水の流出量を適切に把握し、流下する雨水を有効に排出することができるよう計画すること。

(ア) 計画流出量の算定

〔合理式〕 $Q = 1 / 360 \times C \times I \times A$

Q：通水量 (m³/sec) C：流出係数

I：降雨強度 (mm/hr) A：集水域面積 (ha)

☞流出係数C：開発区域内は0.9、山林、田、畑等その他の土地は0.7を標準とする

☞降雨強度：降雨確率年を10年確率とし、流達時間10分における降雨強度値を標準とする
(降雨強度式適用地区分割図 ②県央地区 参照)

☞流出係数、降雨強度については、道路、河川及び水路の公共施設管理者が指定する場合は、その指定する数値とする

(イ) 流下能力の算定

〔マンニング式〕 $Q = A \times V$ $V = 1 / n \times R^{2/3} \times I^{1/2}$

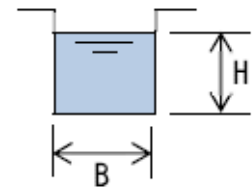
Q：通水量 (m³/sec) I：排水路勾配

V：流速 (m/sec) n：粗度係数

R：径深 (m) = A / S A：流路断面積 (m²) S：潤辺長 (m) = 2H + B

管種別粗度係数表

管種	粗度係数 n
陶管	0.013
鉄筋コンクリート管渠等の工業製品	0.013
現場打ち鉄筋コンクリート管渠	0.013
硬質塩化ビニル管	0.010
強化プラスチック複合管	0.010



注) 流路断面積について、開水路の場合は8割水深、管路の場合は満水状態として算出する。

【雨水排水路の構造】

(ア) 道路側溝や公共施設となる排水路は、内のり幅 300mm 以上とし、暗渠とする場合は、内径または内のり幅 200mm 以上とすること。

(イ) 水路の勾配は原則として、下流に行くにしたがい緩勾配になるよう計画すること。

(ウ) 流速は、原則として、0.8m/sec～3.0m/sec になるように計画し、これを超える場合は、溜樹の設置や階段工にて流速低減の措置を講じること。なお、公共施設の管理者が定める基準がある場合は、その基準によること。

3-3 立地基準の概要

市街化調整区域における開発行為は、法第33条の技術基準に加えて法第34条各号（立地基準）のいずれかに該当する用途に限り限定的に許可ができます。その立地基準の概要はおおよそ下表のとおりです。

法 34 条各号の内容		基準の概要	事例
1号	公共・公益施設	市街化調整区域の周辺住民が利用する公益施設で関係部局と調整が図られたもの ◆令 29 条の 5	デイサービス施設、障害者福祉施設、診療所、助産所など
	日用品店舗等	市街化調整区域の周辺住民が日常生活に必要な物品の販売又は修理等の店舗で過大でないもの	食料品小売店、理髪店、自動車修理工場など
2号	鉱物、観光資源施設	鉱物資源、観光資源の利用上必要なもの	地場産石材の切出・加工場及び事務所、展望台など
3号	特別の気象条件を必要とする施設	政令で定める事業に必要な建築物又は第 1 種特定工作物	政令未制定のため許可対象なし
4号	農林水産業の関連施設	当該市街化調整区域で生産する農林水産物（材、原料）の処理、貯蔵、加工に必要な建築物又は第一種特定工作物	農協・漁協事務所及び倉庫並びに荷捌所等、農産物加工場・倉庫・事務所など
5号	農林業等の活性化のための施設	特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律の所有権移転登記等促進計画に定める利用目的によるもの	本市に該当計画なし
6号	中小企業振興目的の施設	県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する施設	工場、店舗など
7号	既存工場の関連施設	市街化調整区域内における既存工場と密接な関連を有する施設（生産物の原料又は部品の50%以上を依存する又は納入する等の関係が少なくとも必要）	
8号	危険物の貯蔵又は処理施設	火薬類取締法第 12 条第 1 項の火薬庫である建築物又は第 1 種特定工作物 ◆令 29 条の 6	火薬庫
9号	沿道施設	ドライバー等の為の休憩機能を有する沿道サービス施設等（宿泊施設は含まない。） ◆令 29 条の 7	ガソリンスタンド、コンビニ、ドライブインなど
	火薬類製造所	火薬類取締法第 2 条第 1 項の火薬類の製造所 ◆令 29 条の 7	火薬類製造所
10号	地区計画	地区計画又は集落地域整備法に基づく集落地区計画の区域において、定められた内容に適合するもの	
11号	40戸連たん（市条例）	建築物の敷地相互間の距離が 100m以内に位置する建築物が40戸以上連たんし、インフラが整備された区域における戸建て住宅 ◆令 29 条の 8	一戸建て住宅、※小さな拠点及び沿道地区内は用途緩和 p10-12
12号	指定建築物（市条例）	市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認められ、市が条例で区域、目的、建築物用途を限り定めたもの ◆令 29 条の 9	分家等住宅、収用移転の建築物、有料老人ホーム、管理施設など
13号	既存権利	市街化調整区域が定められた（線引き）後、6ヶ月以内に該当する者が届出をして、5年以内に届出の内容とおりに行うもの ◆令 30 条	線引きから 5 年以上経過しているため許可対象なし
14号	開発審査会	開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認められるもの	