

## 第7章 技術基準

### (法第33条)

(開発許可の基準)

**法第33条** 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。

一～十四 (略)

- 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<sup>(政令第25条から政令第29条)</sup>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<sup>(政令第29条の2)</sup>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<sup>(政令第29条の3)</sup>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<sup>(政令第29条の4)</sup>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。

（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

**政令第29条の2** 法第33条第3項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 第25条第2号、第3号若しくは第5号から第7号まで、第27条、第28条第2号から第6号まで又は前3条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

二～十二（略）

- 2 法第33条第3項の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 第25条第2号又は第6号の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がない範囲で行うものであること。

二、三（略）

（条例で建築物の敷地面積の最低限度に関する基準を定める場合の基準）

**政令第29条の3** 法第33条第4項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、建築物の敷地面積の最低限度が200平方メートル（市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、300平方メートル）を超えないこととする。

## 〈解説〉

### 1 技術基準の基本的な考え方

開発許可によって開発される市街地は、都市を構成する要素の一部として計画的に整備されるように、その基準を定める必要がありますが、利用範囲が複数の開発区域にまたがるような広域的機能を有する公共施設の整備基準を個別の開発行為について定めることは困難です。そこで、都市の骨格をなす大規模な公共施設、すなわち主要幹線・都市幹線・補助幹線街路、近隣公園以上の大規模公園、下水道幹線、鉄道、河川等は、都市施設として都市計画で決定されるべきものとして開発許可の基準としては定めず、開発許可に関する計画をこれらの都市計画に適合するように定めることにより、良好な市街地の形成

を図ることとしています。したがって、技術基準は、原則として開発区域内において利用上完結するような範囲内に限り定めています。

## 2 都市計画法の目指す都市像と技術基準との関係

都市計画法の目指す都市像とは、一般的に、近隣住区論に基づく100ヘクタール規模の小学区をコミュニティの単位とする都市といわれています。近隣住区論は、住宅地計画の基礎理論であり、千里ニュータウンをはじめ多くの大規模住宅団地で忠実に設計・実現されていますが、現在の都市計画運用指針や新住宅市街地開発法にも、この考え方が反映されています。

### 《参考》 近隣住区論

近隣住区論は、1928年にC.A.Perryが発表した理論であり、主に以下の視点から述べられた、近隣環境の様々なサービス、施設、その他の構成要素のモデル配置計画案である。

- ・ 子供を養育している家庭用の住宅は、周辺の資源や地域の特質に全面的に依存している（学校や遊び場、食料店や雑貨店等の施設、コミュニケーション、快適な戸外空間）
- ・ 自動車社会の産物である、主要幹線道路と網目状の街路体系による細胞状都市の中での、安全で豊か、複雑な環境の創出

### ■ C.A.Perryの近隣住区論の原則

- 近隣住区の規模は、小学校が1校必要な人口に対して住宅を供給するものであり、その実際の規模は人口密度に依存する(小学校のサービス圏を800mと定めていることから、1住区を半径約800m、人口約6,000人としている)
- 通過交通を排除するため、幹線道路が住区の境界となる
- 十分なオープンスペースの確保(住区の約10%、体系的配置)
- 住区の中央(コミュニティセンター、公共広場のまわり)に小学校や教会等の公共施設を核として配置
- 商店は住区周辺の交通結節に近隣のものと近接して配置
- 住区内部の街路は非格子状(通過交通排除)

### ■ 現在の法令等にみられる近隣住区論の影響の例

- 「住宅系市街地においては、主要幹線街路、都市幹線街路で囲まれた区域内において、通過交通を排除し良好な環境を保全するよう、これらの幹線街路を配置することが望ましい。都市郊外の住宅系の新市街地においては、1km<sup>2</sup>を標準とする近隣住区を囲むように主要幹線街路、都市幹線街路を配置することとし、これらに囲まれた区域から通過交通を排除し良好な住宅地としての環境を保全するようになることが望ましい。これらに囲まれた区域内においては補助幹線街路を適切に配置することが望ましい。住宅系の既成市街地においては、現状の市街地形態を勘案し、新市街地における配置の考え方を踏まえ

つつ、主要幹線街路、都市幹線街路で囲まれた区域内において、通過交通を排除し良好な環境を保全するようにすることが望ましい。」(都市計画運用指針)

- 「住区」=「おおむね6,000～10,000人が居住できる地区で住宅市街地を構成する単位となるべきもの」(新住宅市街地開発法第2条の2第3号)

また、都市施設(円滑な都市活動を支え、都市生活者の利便性の向上、良好な都市環境を確保する上で必要な施設(都市計画運用指針))の中でも、特に道路については、以下のような機能分担の下、都市計画決定され、整備が進められています。

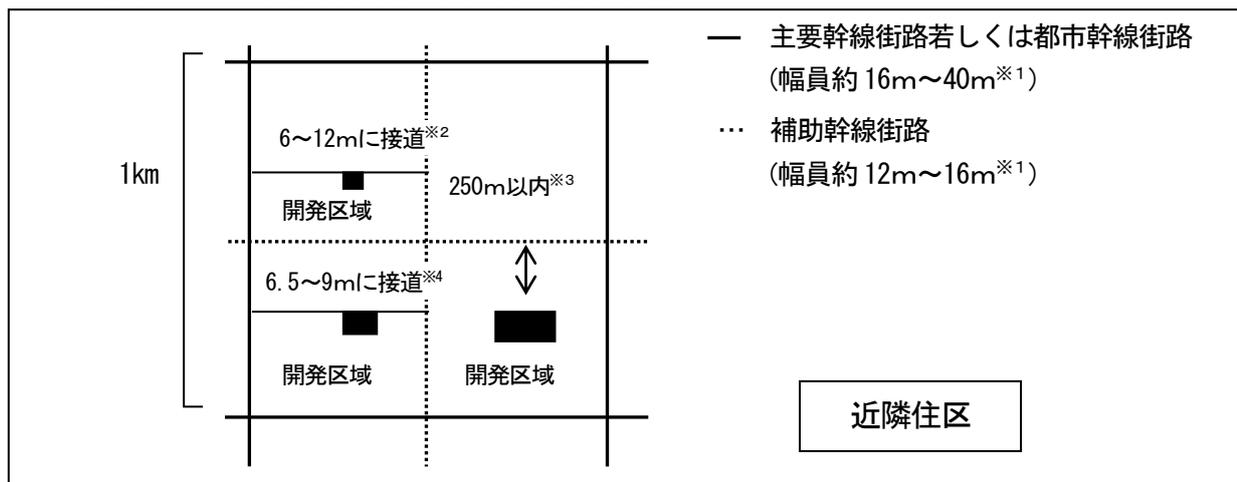
■ 都市計画道路の分類 (都市計画運用指針より整理)

名 称	機 能	都市計画の位置付け
①自動車専用道路	都市高速道路、都市間高速道路、一般自動車道等専ら自動車の交通の用に供する道路	都市計画に位置付ける
②主要幹線街路	都市の拠点間を連絡し、自動車専用道路と連携し都市に出入りする交通及び都市内の枢要な地域間相互の交通を集約して処理する道路	
③都市幹線街路	都市内の各地区又は主要な施設相互間の交通を集約して処理する道路	
④補助幹線街路	主要幹線街路又は都市幹線街路で囲まれた区域内において、当該区域の発生又は集中する交通を集約し適正に処理する道路	
⑤区画街路	地区における宅地の利用に供するための道路	必要に応じて都市計画に位置付ける
⑥特殊街路	専ら歩行者、自転車又は自転車及び歩行者のそれぞれの交通の用に供する道路 専ら都市モノレール等の交通の用に供する道路 主として路面電車の交通の用に供する道路	

つまり、近隣住区から排除すべきである幹線街路や住区内部の道路で必要のあるものについては、一般的に都市施設として決定し、行政が整備すべきものとしています。

開発許可制度は、開発計画を都市計画に適合させることで良好な市街地を形成するための制度であり、これらの都市像や都市施設の整備方針と連携する形で基準が制定されています。これを図示すると以下ようになります。

## ■ 都市計画法の目指す都市像と開発許可制度の関係



※1 具体的な幅員については道路構造令に適合している必要がある。また、「道路の都市計画を定めるに当たっては、目指すべき都市像を実現するため、放射道路や環状道路の配置等、道路の様々な機能が十分発揮できるような配置を検討するとともに、計画交通量に基づく車線数の検討や、歩行者、自転車のための空間、路面電車やバス停等の公共交通のための空間の検討等、道路の持つ様々な機能が各道路の担うべき役割に応じて適切に確保されるよう構造等を検討することが望ましい。」(都市計画運用指針)

※2 「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。(住宅の敷地(1,000㎡未満の住宅以外の建築物等の敷地も含む)は幅員6m、その他のものは9m)」(政令第25条第2号)

※3 「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。」(同第3号)

※4 「開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9m(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、6.5m)以上の道路に接続していること。」(同第4号)

### 3 開発行為に関する公共施設整備における負担の考え方

現行都市計画法の基礎となっている宅地審議会第6次答申(昭和42年3月24日付 建設省宅地審発第13号)では、都市施設整備のプログラムとその責任分担の原則について、「市街化地域については、市街地形成の根幹となるような幹線道路、下水道幹線等は国及び地方公共団体がその負担において整備し、これらの幹線に接続する支線的な道路、排水施設等は開発利益の帰属の公平と公共投資の効率を維持するため、開発者の負担において整備する原則を確立し、これを開発許可制度に併せて明確化する必要がある。(中略)市街化調整地域においては、支線的施設のみならず、幹線的施設についても開発者の責任と負担において整備」する必要があります、とされています。

この答申を受け、開発許可制度における公共施設整備に関する技術基準では、①周辺の状況を勘案し、開発区域内において必要な公共施設が配置されるように設計が定められていること、また、②開発区域を都市の根幹となる幹線道路、下水道幹線等の公共施設に接続するように設計が定められていること、市街化調整区域においては根幹となる施設についても開発者の負担において行うべきものとしています。なお、ここでいう「設計が定められている」については、既存の公共施設を活用する場合も含まれますので、必ずしも開発者がすべての公共施設を新たに設置する義務を負うものではありません。

この考え方は、開発行為に関する公共施設整備における負担の基本的な考え方として、法第40条、政令第25条第3号等の条文の中に反映されています。これは、都市計画法制定当時、既成市街地から外に無秩序に市街化が広がっていく状況を踏まえ、既存の公共施設が整備されていない地域で、新たな市街地を整備する際の役割分担を想定しているものと考えられます。

しかし、現在では、法第34条による市街化調整区域における立地規制、公共施設整備の進捗、社会情勢の変化等により、公共施設が整備されていない地域での新たな市街地を整備するような開発行為が行われることは少なくなりました。むしろ、既に市街地を形成している地域での整備水準の低い公共施設を利用しなければならない区域で行う開発行為の場合において、公共施設の改良整備を誰が行うかが問題となっています。この場合、開発許可制度制定当時の公共施設整備の原則から考えれば、開発者が基本的に整備することになります。しかし、新たな市街地を形成する場合と異なり、公共施設の改良整備に要する土地の取得や既存建築物の移転が著しく困難となる場合が少なくなく、社会通念に照らして開発者に整備を求めることが過大な負担となる場合も想定されます。

また、技術基準を厳しく運用して規制を行うと、開発許可制度の規制対象未満の面積で開発を行ういわゆるミニ開発を招くことになる等、かえって都市の健全な発展と秩序ある整備を図るといふ本法の目的に反する状況になることも考えられます。

以上のことから、既存の公共施設の改良整備は、開発者が基準を満たすように整備することが原則ですが、開発行為を行おうとしている区域周辺の状況、特に既存の公共施設の周囲の状

況等によっては、合理的かつ社会通念上妥当な範囲内での負担となるよう適切に運用することが必要です。

#### 4 本条の概要

本条は、開発許可の基準のうち技術的事項（いわゆる技術基準）を定めています。技術基準は、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ことを目的として規定されています。

##### (1) 技術的基準

第1項柱書は、開発許可申請が本項各号（第4項及び第5項の条例が定められている場合は、その条例による制限も含む。）の基準に適合し、その申請手続きも適法である場合は、必ず許可しなければならないことを定めたものです。本項各号の基準は、前述の基本的な考え方に基づき定められています。本項各号の基準は、すべての開発行為に適用されるのではなく、当該開発行為の種類によりそれぞれ必要な基準のみが適用されます。各号の概要とその適用関係をまとめると74頁の別表のとおりになります。また、本項各号の解釈、基準等については、本章第1節から詳述します。

なお、市街化調整区域における開発行為の場合は、第二種特定工作物の建設を目的とした開発行為を除き、更に法第34条の各号のいずれかに該当することが必要になります。

※P.190「市街化調整区域の立地基準」参照

##### (2) 技術的細目の政令への委任

第2項は、第1項の基準を適用するのに必要な技術的細目は、政令で定めることを規定しています。本項により定められた政令は、政令第25条から政令第29条までです。また、政令第29条では、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第33条第1項第2号から第4号までと第7号に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、省令で定めると規定しています。

##### (3) 技術的細目の強化・緩和

第3項は、地方公共団体が条例を定めることにより、政令第29条の2第1項及び第2項で定める範囲内で、前項に基づく政令で定められた技術的細目を強化又は緩和することができることを規定しています。

本項は、平成12年の都市計画法の改正により追加された規定です。従来の開発許可制度では、技術基準は全国一律の基準として国が法令で一律に定めていました。しかし、制度

が発足して30年の間にわたる地方公共団体の行政実務経験、開発形態やまちづくりに対する考え方の多様化、開発許可事務の自治事務化等、開発許可制度の置かれている状況が制定当初から大きく変化し、全国一律の基準による規制よりも地域特性に応じたまちづくり手法としての規制を求めるニーズが高まってきました。そこで、地方公共団体が条例を定めることにより、開発許可の技術基準を地域特性に応じて柔軟に強化又は緩和できる制度を創設しました。これにより、条例制定というプロセスを経た開発許可の技術的基準による規制を行うことが可能となり、より公平で透明な法的強制力のある制度となりました。

政令第29条の2第1項は、政令で定める技術基準を条例により強化する際の基準を定めています。政令第29条の2第1項第1号はその総論的基準で、基準の強化が可能な政令が掲げられています。本号で掲げられていない政令は、強化を行うことが不適切か強化することが見込まれないとの理由で除外されています。また、制限の強化を行う場合は、「環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲」で行うこととされています。

政令第29条の2第2項は、政令で定める技術基準を条例により緩和する際の基準を定めています。本項第1号はその総論的基準で、緩和の対象を定めており、政令第25条第2号及び第6号の基準についてのみ緩和できるとしています。それ以外の政令は、環境の保全上、災害の防止上不適切であるか利便の増進を妨げるおそれが大きいため緩和の対象とされていません。

#### (4) 最低敷地規模の制限

第4項は、地方公共団体が政令第29条の3で定める範囲内で、かつ、区域、目的又は予定建築物の用途を限って条例で定めることにより、最低敷地規模を確保することができるようにした規定です。政令第29条の3では、建築物の敷地面積の最低限度を200㎡(市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては300㎡)を超えない範囲で条例による基準を定めることができると規定しています。

※P.186「最低敷地面積」参照

#### (5) 景観法による制限の強化

第5項は、景観法第7条第1項の規定する景観行政団体が、景観法第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とした規定です。

より担保力の強い規制手法により、良好な景観の形成を図ることを目的としています。

(6) 制限の強化・緩和を行う際の手続

第6項は、指定都市、中核市、施行時特例市及び事務処理市町村以外の市町村が、第3項、第4項の規定に基づく条例を定めようとする場合は、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ことを定めています。

(7) 公有水面埋立法との調整

第7項は、公有水面埋立法との重複を避ける意味で設けられた規定です。公有水面埋立法による埋立免許に際しては、その埋立の目的に照らして、埋立地の利便の増進と環境の保全とが図られるように第1項で定める事項(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。)と同じ事項について所要の措置が講ぜられていることとされており、これを開発許可の基準とすることが手続上合理的だからです。

(8) 都市再開発法における市街地再開発促進区域における特例

第8項は、都市再開発法第7条第1項に規定されている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の特例についての規定です。市街地再開発促進区域内の開発行為は、一般的に市街地再開発事業として行われますが、市街地再開発事業以外が開発行為が行われるときは、都市再開発法第7条の8で規模の大小にかかわらず本条第1項の基準と市街地再開発促進区域に関する都市計画(公共施設の配置、単位整備地区等)に適合することとしていることから設けられたものです。

別表:法第33条第1項各号の概要

法第33条第1項各号		政令・省令
第1号	予定建築物等の用途が用途地域等に適合していること	—
第2号	公共空地(道路・公園等)が適当に配置されていること	政令第25条 省令第20条、第20条の2、第21条、第24条、第25条
第3号	排水施設が下水を有効に排出するとともに、開発区域及び周辺区域に溢水が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること	政令第26条 省令第22条、第26条
第4号	給水施設が給水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ていること	—
第5号	予定建築物等の用途及び開発行為の設計が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	—
第6号	開発区域内の利便の増進と開発区域及び周辺地域の環境の保全とが図られるよう公共・公益施設及び予定建築物の用途の配分が定められていること	政令第27条
第7号	地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が定められていること	政令第28条 省令第23条、第27条
第8号	災害危険区域等の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	政令第23条の2
第9号	開発区域における樹木の保存・表土の保全等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、第28条の2 省令第23条の2
第10号	緩衝帯が配置されていること	政令第23条の4、第28条の3 省令第23条の3
第11号	道路・鉄道等の輸送の便からみて支障がないこと	政令第24条
第12号	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
第13号	工事施行者に当該開発行為に関する工事を完了するために必要な能力があること	政令第24条の3
第14号	当該開発行為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	—

法第33条開発許可基準と開発目的別適用関係

法第 33条 第1 項 各号	基準内容		建築物				特定工作物			備考
			一般	自己 住宅	自己業務用		一般	自己業務用		
					1ha 未満	1ha 以上		1ha 未満	1ha 以上	
1	用途地域等への適合		○	○	○	○	○	○	○	
2	公共空地等の確保等	道路等	○	×	○	○	○	○	○	
		公園・緑地・広場	○	×	○	○	○	○	○	0.3ha以上の開発行為が対象
		消防水利	○	×	○	○	○	○	○	
3	排水施設		○	○	○	○	○	○	○	
4	給水施設		○	×	○	○	○	○	○	
5	地区計画等への適合		○	○	○	○	○	○	○	
6	公共公益施設		△	△	△	△	△	△	△	主として住宅を建築する目的で行う20ha以上の開発行為は対象
7	防災・安全施設(切土・盛土等)		○	○	○	○	○	○	○	
8	災害危険区域等の除外		○	×	○	○	○	○	○	
9	樹木の保存 表土の保全		○	○	×	○	○	×	○	1ha以上の開発行為が対象
10	緩衝帯		○	○	×	○	○	×	○	1ha以上の開発行為が対象
11	輸送施設		○	○	×	○	○	×	○	40ha以上の開発行為が対象
12	申請者の資力・信用		○	▲	▲	○	○	▲	○	
13	工事施行者の能力		○	▲	▲	○	○	▲	○	
14	関係権利者の同意		○	○	○	○	○	○	○	

○：基準が適用される ×：基準が適用されない △：備考に示した開発行為の場合は基準が適用される ▲：盛土規制法に基づく第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものは基準が適用される

自己住宅：自己の居住の用に供するもの

自己業務用：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

「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という趣旨ですので、当然自然人に限られます。そのため、例えば、会社が従業員宿舍の建築のために行う開発行為や組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建築のために行う開発行為等は、これに該当しません。

「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物等において、継続的に自ら使用し、自らの業務に係る経済活動が行われることであり、文理上、住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建築又は宅地造成のための開発行為は該当しないほか、貸事務所、貸店舗等も該当しません。これに対し、ホテル、旅館、結婚式場、工場、協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ことになります。

○「自己の業務の用に供するもの（自己業務用）」の例

ホテル、旅館、結婚式場、工場、協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、遊園地、動物園、ゴルフコース等

○「一般」の例

従業員宿舍、分譲住宅、賃貸住宅、貸事務所、貸店舗、墓園等