

第7 開発許可等の基準

開発行為は、その設計等が許可基準に適合していなければ許可とならない。

なお、開発行為の目的が自己居住用、自己業務用又は自己用外のいずれであるかにより基準の適用項目が異なるので、次の表を参考にする事。

開発許可基準の適用区分

(○印：適用 ×印：不適用)

許可基準	建築物			第1種特定工作物 (コンクリートプラント等)		第2種特定工作物 (ゴルフコース等)	
	自己 居住用	自己 業務用	自己 用外	自己 業務用	自己 用外	自己 業務用	自己 用外
① 用途地域等への適合	○	○	○	○	○	○	○
② 道路、公園等の公共空地 の確保等	×	○	○	○	○	○	○
③ 排水施設	○	○	○	○	○	○	○
④ 給水施設	×	○	○	○	○	○	○
⑤ 地区計画等	○	○	○	○	○	○	○
⑥ 公共施設、公益的施設	目的により ○	目的により ○	○	目的により ○	○	目的により ○	目的により ○
⑦ 防災・安全措置	○	○	○	○	○	○	○
⑧ 土砂災害特別警戒区域等の除外	×	○	○	○	○	○	○
⑨ 樹木の保存、表土の保全	○	○	○	○	○	○	○
⑩ 緩衝帯	○	○	○	○	○	○	○
⑪ 輸送施設	○	○	○	○	○	○	○
⑫ 申請者の資力・信用	×	1ha以上○ 1ha未満×	○	1ha以上○ 1ha未満×	○	1ha以上○ 1ha未満×	○
⑬ 工事施行者の能力	×	1ha以上○ 1ha未満×	○	1ha以上○ 1ha未満×	○	1ha以上○ 1ha未満×	○
⑭ 関係権利者の同意	○	○	○	○	○	○	○
⑮ 建築物の敷地の面積	○	×	○	×	×	×	×
(参考) 市街化調整区域における 開発の制限(法第34条)	○	○	○	○	○	×	×

- 注) 1 上記許可基準の③、⑦については、宅地防災マニュアル及び同解説を参考にする事。
 2 「目的により」とは、許可基準の適用について開発行為の目的に照らして判断するという意味である。
 3 ⑨、⑩の基準は開発区域の面積が1ha以上の場合に、⑪の基準は開発区域の面積が40ha以上の場合に適用される。
 4 市街化調整区域の場合は、この開発許可の基準(一般基準)の他に、法第34条の市街化調整区域内の許可基準に適合していなければならない。

用途地域内・用途地域の指定のない区域内の用途制限の表については、
第13 関係法令の概要 9 建築基準法を参照ください。

1 一般基準

1. 1 用途地域等への適合（法第33条第1項第1号）

予定建築物の用途が、用途地域等（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、流通業務地区又は臨港地区の分区）が定められている土地、又はこれらの定めのない土地の用途制限に適合していること。

「適合している」とは、これらの地域、地区等の用途制限に適合しているものをいい、用途制限に適合しないものであっても、法律、条例の規定に基づき許可されたものも含む。

※ 用途地域等については、市町の都市計画部に確認のこと。

1. 2 道路、公園等の公共空地の確保等（法第33条第1項第2号）

道路、公園、広場など公共の空地が環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上からみて適当に配置されていること。

(1) 道路（法第33条第1項第2号、政令第25条第1号～第5号、省令第20条、第20条の2、第24条）

① 配置

- a 道路に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合すること。
- b 開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外の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設計されていること。
- c 街区の大きさは、開発区域の規模、形状、予定建築物の用途、敷地の規模、配置等を考慮して定めること。住宅地における街区の形状は矩形を標準とし長辺は120m以下、短辺は50m以下を標準とする。街区の長辺は、原則として都市計画道路又は開発区域内の街路に接すること。
- d 住宅団地の場合、区画幹線街路は団地内を周回することができる計画とすること。

② 敷地が接することとなる道路の最小幅員（敷地が開発区域内の道路とは接することなく直接区域外の既存道路と接する場合を含む）【政令第25条第2号】

- a 開発区域内に設置する道路の幅員（敷地が開発区域内の道路とは接することなく直接区域外の既存道路と接する場合は、既存道路の幅員）は、開発区域の規模、予定建築物等の用途及び敷地の規模に応じて、次に掲げる幅員以上とする。

予定建築物等	道路	開発面積			備 考
		1 ha未満	1 ha以上 20ha未満	20ha以上	
住 宅	区画街路	6（*4）			*はその道路の利用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で、かつ、延長が概ね街区の長辺の長さ120m以下の場合 【同号括弧書き】 **は敷地の面積が1,000㎡以上の場合
	区画幹線街路	6	9		
	幹線街路			12	
住宅以外の建築物 第一種特定工作物	区画街路	6（**9）	9		
	区画幹線街路	9			
	幹線街路			12	
第二種特定工作物	6.5				

b 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においては、幅員が a 未満の場合であっても、道路管理者と協議のうえ、開発許可制度運用指針「1-5-1 第 2 号関係（道路に関する基準）」に基づき、接続道路として認められる場合がある。（各許可権者に確認すること。）【同号ただし書き（省令第 20 条の 2）】

c 山口県の場合、特定工作物の道路の幅員については、上記表を適用する。

d 上記表における各街路の定義は以下のとおり。

幹線街路：都市計画に定められた幅員 12m 以上の道路や市街化調整区域における幅員 12m 以上の道路。

区画幹線街路：開発区域内の道路の骨格となり、区域外からの交通を区域内に導入する道路。

区画街路：開発区域内の区画構成の基本となり、画地の交通の用に供する道路で、その利用が当該道路に面する敷地の居住者等に限られる道路。

e 道路の幅員については、上記のほか、次の事項に留意すること。

(a) 市街化調整区域における開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為（第二種特定工作物を除く。）では、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。

(b) 開発区域内の幅員 9m 以上の道路は、次表を標準とし、歩車道を分離すること。

道路幅員	車道	歩道
9.0m	6.5m	2.5m（片側歩道）
	7.0m	2.0m（片側歩道）
12.0m	6.5m	3.0m+2.5m
	7.0m	2.5m×2

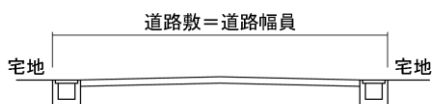
(c) 道路幅員内に並木を設ける場合にあつては 1.5m を、電柱その他を設ける場合にあつては 0.5m を道路幅員に加えること。

(d) 歩道は L 型側溝、縁石、ガードレール等で車道と分離すること。

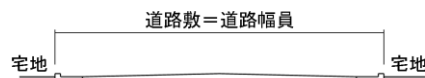
(e) 道路敷と道路幅員との関係は、次に掲げる図を標準とする。

なお、U 型側溝に蓋を設置する場合は道路幅員に含め、設置しない場合は道路幅員に含めない。

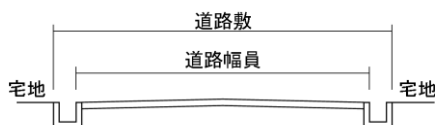
U型側溝(蓋設置)築造の場合



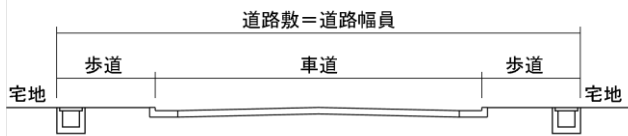
L型側溝築造の場合



U型側溝(蓋なし)築造の場合



歩車道分離の場合



③ 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【政令第25条第4号】

a 開発区域内の主要道路は、次の条件を満たす道路に接続する必要がある。

・自己業務用・自己用外

住宅団地の場合 幅員 6.5m以上の道路

住宅団地以外の場合 幅員 9.0m以上の道路

注) 自己居住用については接続道路に関する基準はないが、建築物の敷地は建築基準法第43条に適合する必要がある。

b 幅員が a 未満の場合であっても、道路管理者と協議のうえ、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、車両の通行に支障がない場合は、接続道路として認められる場合がある。(各許可権者に確認すること。)【同号後段括弧書き】

なお、3,000㎡未満の開発で、道路管理者と協議のうえ、やむを得ないと認められる場合は下記によることができる。

(a) 将来拡幅計画のある道路で、開発完了までに4m以上に拡幅できる公道

(b) 幅員4m以上の公道

④ 道路の構造

a 砂利敷以上の性能が期待できる舗装とし、かつ、次に示す横断勾配が付されていること。

ただし、縦断勾配が9%を超える道路(急勾配の歩道)はすべり止めの処理を行い、安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とする。

路面種別	横断勾配	備考
コンクリート舗装	1.5~2.0%	舗装道路については、コンクリート舗装要綱、アスファルト舗装要綱、簡易舗装要綱を準用すること。
アスファルト舗装	1.5~2.0%	
砂利道	3.0~5.0%	
歩道	2.0%	

b 道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠、横断水路その他適当な施設が設けられていること。

なお、これらの施設は堅固で耐久性を有する構造とすること。

c 道路の縦断勾配は、地形の形状、交通量等を勘案して定めるものとし、道路種別により下表を標準とする。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。また、接続道路及び区域内幹線道路の交差部は原則として縦断勾配を2.5%以下とし、その区間は15m以上とすること。

○道路の縦断勾配表

道路種別	幹線街路	区画幹線街路	区画街路
縦断勾配	6%以下	9%以下	9%以下

d 道路は階段状でないこと。ただし、専ら歩行者の通行の用に供する道路で消防活動上及び歩行者の通行の安全上、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。

e 道路は、原則として袋路としないこと。ただし、次のいずれかに該当する場合は、袋路とすることができる。

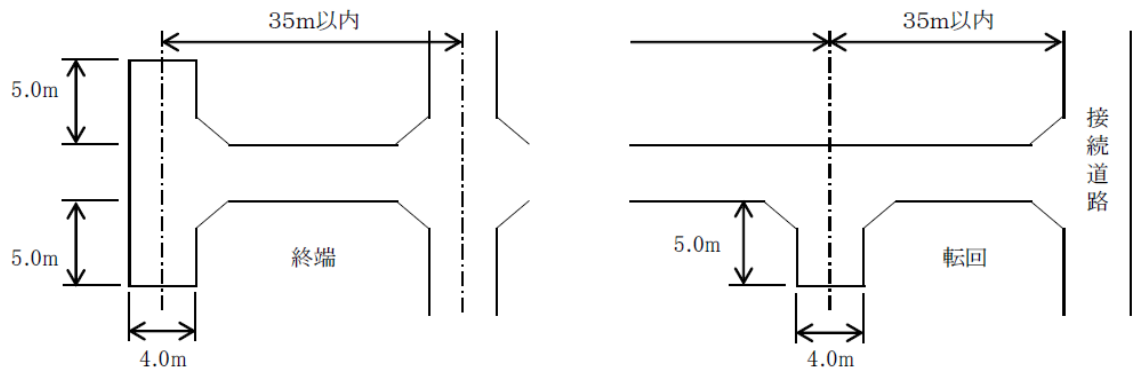
(a) 当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定される場合で、避難上

支障がないもの

(b) 道路の延長が 35m 未満のもの。

(c) 道路の幅員が 6 m 未満であって、延長が 35m 以上のもので終端及び区間 35m 以内ごとに自動車の転回広場を設けたもの (図-1)

○図-1 終端及び転回広場



(d) 道路幅員が 6 m で、かつ、延長が 100m 以上の場合にあっては、区間 100m 以内ごとに転回広場を設けたもの。

f 道路が同一平面で交差し若しくは接続する箇所又は道路のまがりかどは、切取部が 2 等辺三角形となるよう適当な長さで街角が切り取られていること。ただし、剪除長さは道路幅員に応じ設けること。(表-1)

g 道路が同一平面で交差し、又は接続する箇所は 5 枝以上交差しないこと。

h 交差点の交差角は直角に近いものとし、くいちがい交差としないこと。

i 道路には、通行の安全確保のため、必要に応じて防護柵等の交通安全施設を設けること。

(a) 擁壁 (ブロック積擁壁を除く) の天端にガードレールを設置する場合は、次によること。

- ・ 擁壁本体の設計においては、衝突荷重を考慮すること。
- ・ 図-2 により支柱基礎部を補強すること。
- ・ 擁壁の両端は、図-2 に示す補強鉄筋を配置するために、端部の 1.0m を図-3 のとおり延長すること。

(b) ブロック積擁壁上部にガードレールを設置する場合は、次によること。

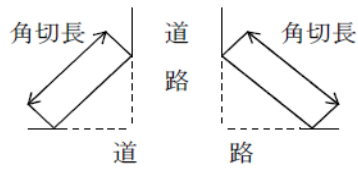
- ・ ガードレール基礎の形式及び形状は、表-2 のいずれかとし、ガードレールとブロック積擁壁を分離する措置を講ずること。
- ・ ガードレール基礎の設計条件は、表-3 によること。
- ・ 基礎形式を現場打ちとする場合は、図-2 に示す基礎部の補強鉄筋により支柱基礎部を補強することとし、基礎の両端は、図-2 に示す補強鉄筋を配置するために、端部の 1.0m を図-4 のとおり延長すること。
- ・ ガードレール基礎の設計条件は表-3 によること。
- ・ 基礎形式を現場打ち重力式基礎とする場合は、ブロック背面の地質状況等を十分確認し、沈下等起こらないよう注意すること。

○表-1 角切寸法表

(単位：m)

道路幅員	15 m	12 m	10 m	8 m	6 m	4 m
15 m	8 10 6	6 8 5	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
12 m	6 8 5	6 8 5	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
10 m	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
8 m	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
6 m	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
4 m			3 4 2	3 4 2	3 4 2	3 4 2

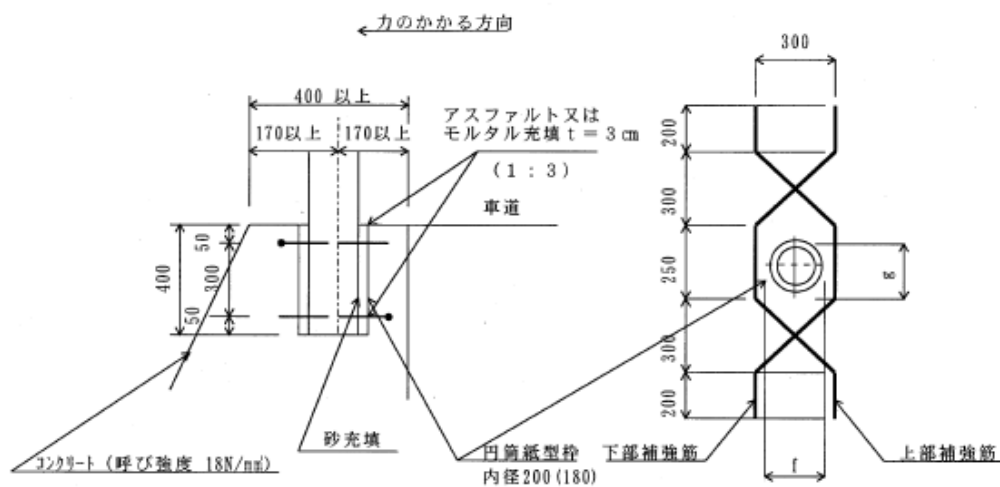
注) 既設道路との接続部分の角切り寸法については、既設道路の管理者と十分に協議すること。



○道路交差角

上 段	90° 前後
中 段	60° 以下
下 段	120° 以上

○図-2 防護柵支柱基礎部の補強



各仕様における補強鉄筋の形状

仕様記号	支柱形状	上部補強筋		下部補強筋		支柱穴径	
		本数	径	本数	径	f	g
Gr-SA-1.5B	□125×125×6	1	D22	1	D13	φ200	
Gr-A-2B, Gr-SC-2B, Gr-SAm-1B	φ-139.8×4.5	1	D13	1	D13	φ200	
Gr-C-2B, Gr-C-2B2, Gr-B-2B, Gr-Cm-2B, Gr-Bm-2B, Gr-Am-2B, Gr-SCm-1B, Gr-SBm-1B	φ-114.3×4.5	1	D13	1	D13	φ180	

コンクリート構造物の端が、支柱の芯から前後各 17cm 以上取れない場合は、別途検討すること。