

開発許可等審査基準

令和5年7月1日

高石市 土木部 都市計画課

目次

i	適用範囲	1
ii	技術基準	1
	○自己用、非自己用の区分	1
	○開発許可基準の適用区分	1
	○公共の用に供する空地の配置	2
	○道路に関する基準	2
	○公園に関する基準	4
	○排水施設に関する基準	4
	○給水施設に関する基準	6
	○地区計画などとの整合	6
	○公共公益施設の配分	7
	○宅地の防災	7
	○樹木の保存、表土の保全等	8
	○緩衝帯の設置	8
	○運輸施設の判断	9
	○事業遂行の能力	9
	○権利者の同意に係る基準	9
iii	変更許可	10
iv	工事完了公告前の建築等の承認の基準	11
v	地位承継の基準	11

i) 適用範囲

○この審査基準は、高石市の市街化区域内の開発許可の書類審査等において適用する。

ii) 技術基準

○自己用、非自己用の区分

「自己の業務の用に供する」（自己用）とは、建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われるものであり、下表に例示するが、最終は利用形態により判断する。

自 己 用	非 自 己 用
<ul style="list-style-type: none"> ・ ホテル、旅館 ・ 結婚式場 ・ 自ら建設する工場 ・ 従業員のための福利厚生施設（同一建築物内） ・ 共同組合が設置する組合員の事業共同施設 ・ 保険組合、共済組合が組合員のために設置する宿泊施設 ・ レクリエーション施設 ・ 自治会等が設置する地区集会所 ・ ゴルフ場 ・ 宗教施設 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 分譲、賃貸のための住宅の建設及び宅地分譲 ・ 貸事務所 ・ 貸工場 ・ 分譲、賃貸のための店舗 ・ 貸車庫 ・ 貸倉庫 ・ 寮及び社宅 ・ 有料老人ホーム ・ 貸コンクリートプラント ・ 分譲、賃貸のための墓園の造成

○開発許可基準の適用区分

技術基準	建 築 物			第1種特定工作物		第2種特定工作物	
	自己居住用	自己業務用	非自己用	自己業務用	非自己用	自己業務用	非自己用
1 用途地域適合	○	○	○	○	○	○	○
2 公共の用に供する空地の配置等	×	○	○	○	○	○	○
3 排水施設	○	○	○	○	○	○	○
4 給水施設	×	○	○	○	○	○	○
5 地区計画等	○	○	○	○	○	○	○
6 公共公益施設の配分	○	○	○	○	○	○	○
7 宅地の防災	○	○	○	○	○	○	○
8 災害危険区域等の除外	×	×	○	×	○	×	○
9 樹木の保存 表土の保全措置	○(1ha以上)	○(1ha以上)	○(1ha以上)	○(1ha以上)	○(1ha以上)	○(1ha以上)	○(1ha以上)
10 緩衝帯の設置	○(1ha以上)	○(1ha以上)	○(1ha以上)	○(1ha以上)	○(1ha以上)	○(1ha以上)	○(1ha以上)
11 輸送施設の判断	○(40ha以上)	○(40ha以上)	○(40ha以上)	○(40ha以上)	○(40ha以上)	○(40ha以上)	○(40ha以上)
12 申請者の資力及び信用	×	○(1ha以上)	○	○(1ha以上)	○	○(1ha以上)	○
13 工事施行者の能力	×	○(1ha以上)	○	○(1ha以上)	○	○(1ha以上)	○
14 関係権利者の同意	○	○	○	○	○	○	○

注) ○印適用、×印不適用

○公共の用に供する空地の配置

道路、公園、広場、その他の公共の用に供する空地（以下「空地」という。）は、開発区域の規模・形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、予定建築物の用途、敷地の規模及び配置を勘案して次の点に留意し配置されなければならない。

留意点	関連施設
イ 環境の保全	適正な街区の構成ならびに道路の配置、建築容積と道路幅員、公園、緑地
ロ 災害の防止	避難路の確保、緊急車の通行（消防、救急等）、消防水利
ハ 通行の安全	歩車道の分離、道路の構造、歩行者専用道
ニ 事業活動の効率	道路の幅員

○道路に関する基準

(1) 道路の配置

イ. 都市計画に適合すること

ロ. 開発区域外の道路と一体となって機能を発揮すること。したがって、この規定は、団地個々で配置設計をすることにとどまらず、区域外との関連を重視した道路配置を要求している。

ハ. 街区の大きさは、予定建築物の用途ならびに規模及び配置を考慮して定めるものとし、住宅地における街区の最長は 120m までを標準とする。（「小幅員道路の計画標準（案）について」（昭和61年4月11日建設省経宅発第38号）参照。）

(2) 敷地に接する道路の幅員

敷地に接する道路は次の基準に適合するよう計画すること。

予定建築物等の用途	敷地規模	道路幅員	備考
住宅	規定なし	6 m以上	ただし、開発区域の規模・形状、周辺土地利用態様等により、道路幅員を確保することが著しく困難な場合で、災害の防止上、通行の安全上等支障がないと認められる場合は、幅員 4 m 以上。
住宅以外	1,000 m ² 未満		
	1,000 m ² 以上	9 m以上	

※ 6 m 未満についてはいずれも有効幅員

(3) 接続する道路

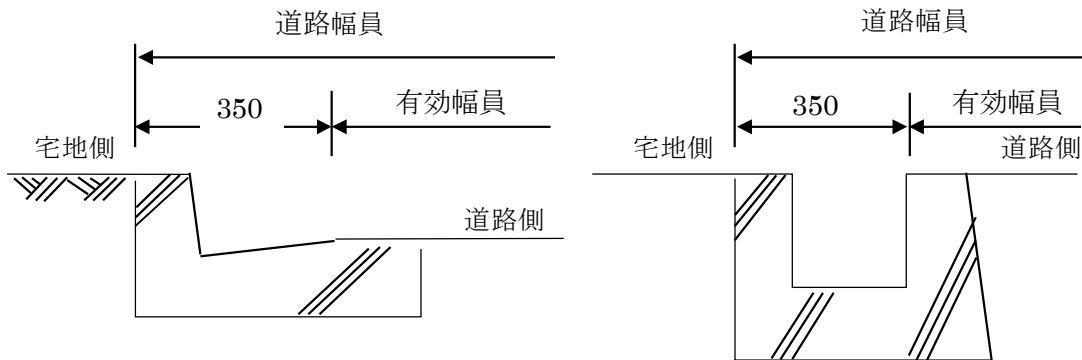
開発区域と接続することとなる既存道路は次の基準に適合するよう計画すること。

開発行為の目的	道路幅員	備考
主として住宅の建築を目的とするもの	6.5 m以上	ただし、開発区域の周辺の道路の状況等により、やむを得ないと認められ、車両の通行に支障がないと認められる場合は幅員 4 m 以上。
上記以外	9.0 m以上	

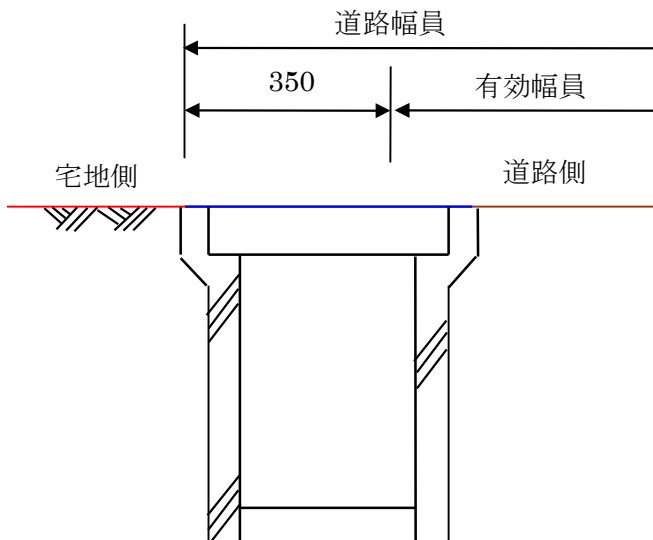
※開発区域と直に接する既存道路を除く、幹線道路から開発区域に至る既存道路については、道路幅員とする。

※道路幅員・有効幅員の考え方

【L型側溝・U型側溝の取り扱い】



【可変側溝の取り扱い(T-25以上(自動車走行用))】



既存道路については、各区間の管理状況に応じて道路幅員の考え方が異なる場合があります。

道路交差部のすみ切りについて (※道路幅員は有効幅員とする。)

(単位：m)

道路幅員	4 m	6 m	9 m	12 m	16~18m	備 考
4 m	2	2	2	—	—	<p>有効幅員</p> <p>有効幅員</p> <p>L</p> <p>L</p> <p>L : すみ切り長さ</p>
6 m	2	3	3	3	—	
9 m	2	3	4	4	4	
12 m	—	3	4	6	7	
16~18m	—	—	4	7	8	

○公園に関する基準

(1) 公園等の配置

開発行為に伴う公園、広場、緑地は次の表の基準によって設置すること。

公園等の配置

開発区域の規模	公園等の 総面積	設 置 内 容
0.3 ha以上 5 ha未満	開発区域 面積の3% 以上	公園 緑地 広場
5 ha以上 20ha未満		公園（予定建築物等の用途が住宅以外の場合は、公園、緑地又は広場） 1ヶ所 300㎡以上 1,000㎡以上の公園を1ヶ所以上設置
20ha以上		公園（同上） 1ヶ所 300㎡以上 1,000㎡以上の公園を2ヶ所以上設置

(2) 公園の構造

イ. 1,000㎡以上の公園には出入口を2ヶ所以上とること。

ロ. 自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、利用者の安全のためのへい又はさくを設置すること。

ハ. 広場、遊戯施設等が有効に配置できる形状及び勾配であること。

ニ. 雨水等を有効に排出するための排水施設があること。

○排水施設に関する基準

(1) 開発区域内下水の排出

排水施設の設計は、次に掲げる開発区域内の下水を有効に排出（開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないように）すること。

イ. 雨水…………… 降雨量と地形から想定される雨水をいい、開発区域内の雨水はもちろん、周辺地形の状況から考えて、たとえば、背後に丘陵地があるなど当然その区域の雨水を処理しなければならない場合はあわせて考えなければならない。

ロ. 汚水…………… 予定建築物等の用途、敷地の規模などから想定される生活又は事業に起因し、もしくは附随する排水量および侵入が予定される地下水量から算定した計画汚水量

(2) 開発区域外排水施設との接続

開発区域内排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況等を勘案して前記排水量を有効かつ適切に処理できる次の施設に接続すること。

イ. 下 水 道

ロ. 排水路その他の排水施設

ハ. 河川その他の公共の水域

ニ. 海 域

開発区域の下水を既存の水路などに排出することによって、放流先の排水能力を超過すると下流区域に溢水、冠水等の被害が生じる原因となることから、このような被害を防止するため下の措置を講じること。

- イ. 排水能力を増加するための下流排水施設の改修工事の実施
- ロ. 他の排水能力のある放流先に排出の措置

(3) 排水施設の構造

排水施設の構造については、帰属、管理を受けることとなる排水施設管理者との協議によるものとする。なお、最低基準を以下に示すこととする。

- イ. 雨水以外の下流は原則として暗渠とすること。
- ロ. 排水施設は次のものであること。
 - 堅 固 — 外圧、地盤沈下、移動などにより支障をきたさないもの
 - 耐久力 — ガケ地、多量の盛土地などをさける
 - 耐水性 — コンクリート、陶管、塩ビ管
 - 漏水防止 — 継手のカラー、ソケット
- ハ. 公共の用に供する排水施設の位置は、道路その他排水施設の維持管理上支障のない場所とすること。法第39条の規定により、工事完了後の排水施設の管理は原則として市町村が行う関係から、これらの施設を設置する位置も原則として公共の用に供する空地に限定したものである。
- ニ. 暗渠の内のり幅又は内径は20cm以上とする。
- ホ. 排水管渠における設計流速は、毎秒 1.0mより毎秒1.8mを標準とし、汚水管渠にあつては最小毎秒 0.6mより最大毎秒 3.0m、雨水管渠、合流管渠及びしゃ集管渠にあつては最小毎秒 0.8mより最大毎秒 3.0mとする。なお下流に行くに従い、流速を漸増させ、勾配を次第に小さくさせる。
- ヘ. 排水管渠の流量は次式を標準とし算定する。

$$\begin{array}{l}
 \text{(クッターの公式)} \quad Q = A \cdot V \qquad \qquad \qquad \text{(マニングの公式)} \quad Q = A \cdot V \\
 \frac{1}{23 + \frac{1}{n}} + \frac{0.00155}{I} \qquad \qquad \qquad V = \frac{1}{n} \cdot R^{2/3} \cdot I^{1/2} \\
 V = \frac{\sqrt{R} \cdot \sqrt{I}}{1 + (23 + \frac{0.00155}{I}) \cdot \frac{n}{\sqrt{R}}} \qquad \qquad \qquad V = \frac{1}{n} \cdot R^{2/3} \cdot I^{1/2}
 \end{array}$$

V：流速（m/秒）、I：勾配、n：粗度係数（ヒューム管：0.013、塩ビ管：0.010）

Q：流量（m³/秒）

R：径深 = $\frac{A}{P}$ （m） A：流水の断面積（m²）〔8割水深の断面積〕

P：流水の潤辺長（m） P：流水の潤辺長（m）〔8割水深の潤辺長〕

- ト. 計画1日平均汚水量は、計画1日最大汚水量の75%を標準とし、計画時間最大汚水量は697L/人・日、1人1日最大汚水量は492L/人・日とする。なお、工場その他の住宅以外の用途の建築物については、それぞれの用途に応じた排水量を算定するものとする。
- チ. 計画雨水量は開発区域の規模、地形等により適当な式で計算するが、一般には次式に示す合理式を標準とする。

(合理式)

$$Q = \frac{1}{360} \cdot C \cdot I \cdot A$$

Q：計画雨水量（m³/秒）、C：流出係数、I：降雨強度（mm/hr）、A：集水面積（ha）

※山間部、丘陵地においては流出係数 0.9、時間当り降雨量90mmとし、平坦地においては流出係数 0.6、時間当り降雨量60mmとする。

リ. まず又はマンホールの設置箇所

- i) 公共用管渠の始点
- ii) 下水流路の方向、勾配、断面の変化点
- iii) 直線部分は管径の120倍以下毎に設置

ヌ. まず又はマンホールの構造

- i) 雨水枿はコンクリート造とし、深さ15cm以上の泥だめを設ける。
- ii) その他のまず又はマンホールにはインバートを設ける。
- iii) マンホールの位置は、規則第26条の規定に従って設置させ、雨水管以外の排水管を段差60cm以上の階段接合をもって接合する場合には副管付マンホールとする
- iv) マンホールの構造は次表を基準とする。

寸法	用途
内径 90cm	管の起点及び内径 600 mm以下の単条管の中間部並びに 450 mm以下の会合点
	長方形渠の中間部
	馬てい形渠の中間部
内径 120cm	内径 900 mm以下の単条管の中間部及び 600mm 以下の会合点
内径 150cm	内径 1200 mm以下の単条管の中間部及び 800mm 以下の会合点
内径 180cm	内径 1500 mm以下の単条管の中間部及び 1000mm 以下の会合点
内径 210cm	内径 1800 mm以下の単条管の中間部

○給水施設に関する基準

給水施設の設計は、次の事項を勘案して、「当該開発区域」について想定される需要に支障をきたさない構造能力であること。

- イ. 開発区域の規模、形状、周辺状況（需要総量、管配置、引込点、配水施設など）
- ロ. 区域内地形、地盤の性質（配水施設の位置、配管材料、構造など）
- ハ. 予定建築物等の用途（需要量）
- ニ. 予定建築物等の敷地の規模及び配置（需要量—敷地規模と建築又は建設規模、配管設計）

○地区計画などとの整合

開発許可の申請に係る土地について地区計画等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。

○公共公益施設の配分

「公共公益施設その他の予定建築物の用途の配分が定められている」とは、これらの施設が本号の趣旨に従って適正に配分されるような設計になっていることの意であって、開発者自らがこれらの施設を整備しなければならないことではない。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いる公共施設がすべてであり、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のうえ、敷地が確保されれば足りることとなる。

○宅地の防災

(1) 防災技術基準

- イ. 宅地造成等規制法（以下「宅造法」という。）第3条に定める宅地造成工事規制区域内における開発行為で造成工事を伴うものについては、開発許可申請にあわせて、宅造法第8条に規定する許可を受けなければならなかったが、平成18年宅造法改正（平成18年9月30日施行）により規制の合理化の観点から宅造法の許可の手続きは不要になった。また、宅造法改正にあわせて、都市計画法も改正され、宅地造成工事規制区域内における開発行為は、宅造法に規定する技術基準が適用される。
- ロ. 宅地造成工事規制区域外の開発行為で、造成工事を伴うものについては、本法本号の規制に従って、宅地の安全性について検討をしなければならない。

(2) 災害危険区域等

開発区域の一部又は全部が下記に記す開発不適地を含む場合は原則として不許可とすることになっている。それぞれの区域の内容は次のとおりである。

イ. 災害危険区域

大阪府建築基準法施行条例で定められている。

ロ. 地すべり防止区域

地すべりしている区域又は地すべりするおそれのある区域及びこれに隣接する区域で、地すべりを助長し、誘発するなどのおそれのある区域である。

ハ. 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をはかるため、昭和44年に法律が制定され、崩壊の恐れのある急傾斜地について急傾斜地崩壊危険区域の指定がされる。区域に指定されると、区域内については地すべり防止区域と同様開発行為を行うのに不適當な土地として取扱う。

なお、従来、急傾斜地崩壊危険区域に指定されると同法第19条の規定により建築基準法第39条第1項の災害危険区域の第一種に指定されることとなっていたが、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（以下「土砂災害防止法」という。）の施行に伴い同法第19条の規定は削除された。ただし、大阪府の場合は、大阪府建築基準法施行条例第3条に基づき今後も自動的に災害危険区域となる。

ニ. 土砂災害特別警戒区域

土砂災害（がけ崩れ、土石流、地滑り）から住民の生命を守るために、土砂災害が発生するおそれがある区域を明らかにし、警戒避難体制の整備や一定の行為の制限を行うもので、平成13

年4月に施行された。

○樹木の保存、表土の保全等

法第33条第1項の技術基準は、一定水準の施設の整備を担保し、良好な都市環境を創り出すことを目的としているが樹木の保存、表土の保全等の規定の趣旨は自然環境の保護を図ることによって良好な都市環境を確保しようとするものである。

○ 保存の対象となる樹木

イ 高さが10m以上の健全な樹木

ロ 高さが5m以上でその面積が300㎡の規模以上の健全な樹木の集団

ここでいう「健全な樹木」とは、次の各号により判断すること。

- ・枯れていないこと。
- ・病気（松食虫、落葉病等）がないこと。
- ・主要な枝が折れていないこと等、樹容が優れていること。

なお、樹木の集団とは、一団の樹林地でおおむね10㎡当り樹木が1本以上の割合で存する場合を指す。

○緩衝帯の設置

緩衝帯の設置は、騒音、振動等により周辺の環境の悪化をもたらすおそれのある建築物等について、開発行為の段階から環境保全の立場にたって規制を行うものである。

しかし、本号の趣旨は、緩衝帯の設置により、騒音、振動等の全ての環境障害を防止しようとするものではなく、又、開発行為の申請時点では予定建築物等の騒音、振動等は必ずしも具体的に把握できないので、公害対策の余地を残しておき、具体的な騒音、振動等の環境障害に関しては、本来の公害規制法（騒音規制法、水質汚濁防止法等）に期待するものであり、開発行為の目的が工場用地であるときは、工場立地法の目的を補うためのものである。

(1) 騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等

イ 騒音、振動等

騒音、振動等は、開発区域内予定建築物等から発生するものであって区域外から発生するものではない。

騒音、振動、粉塵、煤煙、悪臭が考えられるが日照の悪化、風害等は含まれない。

ロ 環境の悪化をもたらすおそれのある予定建築物等

騒音、振動等により環境の悪化をもたらすおそれのある予定建築物等とは、一般的に工場を指す。又第一種特定工作物もこれに該当する。

(2) 緩衝帯の幅員

緩衝帯の設置を必要とする開発行為の規模は、1ha以上である。

緩衝帯の幅員は、次のとおりである。

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

(3) 緩衝帯の配置

緩衝帯の配置は、開発区域の境界にそってその内側に配置されていなければならない。

○運輸施設の判断

開発区域の規模が40ha以上の開発行為の許可にあたっては、その区域の中に居住又は当該施設を利用することとなる者の運送に支障がないか否かの判断を必要とする。開発区域が40ha以上の場合は令第23条の規定により、開発行為に係る鉄軌道経営者と協議すること。

○事業遂行の能力

(1) 申請者の能力

- ・事業規模との関連で相対的に定まるものとし、必要に応じて、適宜所要の書類の添付を求める。

<資力部分の判断資料の例>

○資産状況(資金計画書) ○過去の事業実績 ○預金残高証明書又は融資証明書

<信用部分の判断資料の例>

○宅建業免許の有無(分譲の場合)

○納税証明書…法人は、法人税(国税)と法人事業税(都道府県税)

個人は、所得税(国税)と個人事業税(都道府県税)

※期間(税の事業年度)を指定した納税証明書の場合は、直近2ヵ年分。

※都道府県税は、申請者の住所(法人は事業所)が大阪府内の場合に限る。

(2) 工事施行者の能力

- ・過去の工事实績などを勘案して審査を行う。

<判断資料の例> ○建設業許可の有無 ○過去の工事实績

○権利者の同意に係る基準

法第33条第1項第14号に係る権利を有する者の相当数の同意は、全員同意を原則とする。

iii) 変更許可

1. 変更許可申請

開発許可を受けた者は、その内容を変更しようとする場合において、開発許可と同様に市長の許可を受けなければならない。ただし、当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更が行われる場合は、新たな許可申請が必要である。なお、軽微な変更をしようとする場合は、届出なければならない。

また適用対象となるのは、開発許可後、完了公告前であること。

(1) 変更許可を受けなければならない場合

既に許可を受けた開発行為で、次のいずれかに該当する場合とする。ただし、法第 29 条第 1 項各号に該当する場合は、変更許可は不要である。

イ. 開発区域を増加又は減少するとき。許可を受けた開発行為を一部廃止する場合には、残りの部分に設計の変更があるのが一般的であるが、残り部分に設計変更のない場合でも法第 38 条の廃止ではなく変更許可として取り扱う。

ロ. 公共施設の位置規模等の変更を行うとき、又は公共施設の管理者及び土地の帰属に関する事項を変更しようとするとき。いずれの場合にも法第 32 条の協議、同意の手続きを必要とする。

ハ. 予定建築物等の用途ならびに敷地規模の変更を行うとき。予定建築物等の用途と敷地規模により設計内容の決定を行う（法第 33 条）ことから変更のチェックを行う必要がある。

ニ. 工区の変更を行うとき。完了公告との関係で許可を受けておく必要がある。

ホ. 資金計画の変更を行うとき。

ヘ. 工事施工者の変更を行うとき。ただし、主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は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の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（1ha 以上のものは除く。）は除く。

また、事業主の変更については、法第 44 条ならびに法第 45 条の承継の規定が適用される。

ト. その他工事内容（地盤改良、擁壁、排水施設等）の変更を行うとき。

(2) 変更許可申請

変更許可申請は、開発許可申請と同様の手続きで行い、法第 30 条の規定に従って審査する。ただし、変更に係る部分以外は、原則として審査の対象としない。公共施設の設計、管理帰属などに変更のない場合には、原則として法第 32 条に規定する同意の手続きを必要としない。

変更許可申請書には、変更に係る箇所のみを新旧対照して記載し、添付図書についてもその内容が変更されるもののみを添付すること。

設計の変更のうち、施行規則第 28 条の 4 第 1 号に掲げる軽微な変更該当するもの以外のものが頻繁に行われる場合については、個々の変更については、事前協議の活用等により逐一許可に係らしめずに、一括して処理すること等により必要に応じて事務処理の合理化を行うこと。

2. 変更届出申請

(1) 既に許可を受けた開発行為で、次のいずれかに該当（軽微な変更）する場合は、届出を行わなければならない。

イ. 予定建築物等の敷地の形状の変更で敷地の規模の十分の一未満のもの。住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が 1,000 m²未満のもの。な

お、開発区域の変更については、変更許可となる。

ここでいう予定建築物等の敷地形状の変更とは、複数区画あるものの内、開発区域内で区画数の変更がなく区画線の変更が生じるものを取り扱う。

ロ、工事施行者の変更。ただし、自己用住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は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の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（1ha以上のものは除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名、若しくは名称又は住所の変更に限る。

ハ、工事の着手予定年月日又は工事完了予定年月日の変更

(2) 変更届出

変更届出は、変更に係る箇所のみを新旧対照して記載し、添付図書についてもその内容が変更されるもののみを添付すること。

iv) 工事完了公告前の建築等の承認の基準

都市計画法第37条第1号に規定する工事完了公告前の建築又は建設を認める基準は、原則として次の要件のいずれかに該当するものとする。

- (1) 官公庁、地区センターその他の公益的施設を先行的に建築するもの。
- (2) 建築物の建築工事を造成工事と切り離して施工することが不適当なもの。
- (3) 開発行為と建築物及び特定工作物の建設を一体的に行うことが合理的なもの。

v) 地位承継の基準

都市計画法第45条に規定する権原を取得した者に開発許可に基づく地位の承継を承認する基準は、その者が当初の許可の通り開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。