

1 開発許可制度について

1. 開発許可制度とは

以下の 2 点を目的として、『都市計画法』において創設された制度である。

- ① 都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と、原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保すること
- ② 都市計画区域内の開発行為について、公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保すること

〔出典：開発許可制度運用指針（平成 18 年改正）〕

大阪市では、同法に基づき、※ **500 m²以上の区域**で開発行為をしようとする場合、事業者はあらかじめ、大阪市長の許可を受ける必要がある。

※ 都市計画法施行令第 19 条第 2 項

平成 4 年都市計画法改正時において、3 大都市圏の開発は、許可を要しない 500 m²以上 1,000 m²未満の開発が多くあったため、面積が 1,000 m²以上から 500 m²以上に引き下げられた。

2. 開発行為とは（法第 4 条第 1 2 項）

『都市計画法』において、主として建築物の建築又は特定工作物（周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物等で『都市計画法施行令』で定めるもの）の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更と定義されている。

3. 開発許可制度に係る審査基準について

開発許可制度に係る審査基準については、『都市計画運用指針』及び『開発許可制度運用指針』において、以下のように記載されている。

【都市計画運用指針】

IV－3－1 5. 審査基準の明確化等

開発許可の審査は、地域の実情等を勘案してある程度柔軟性のある運用を行うことが望ましいが、その運用に当たっては開発申請者に必要以上の負担を求めることがないように十分配慮すべきであり、そのためには審査基準の明確化を行い開発許可手続の迅速化、簡素化に努めることが必要である。審査基準の明確化は、開発審査会の審査基準の明確化のみならず、技術基準の運用についての審査基準も明確にする必要があり、両方の審査基準をあらかじめ公表するなど開発許可制度の公平性、透明性を高める必要がある。

【開発許可制度運用指針】

Ⅱ．行政手続法との関係

行政手続法を踏まえた事務執行に関する一般的留意事項については、「行政手続法の施行に当たって」及び「行政手続法第六章に定める意見公募手続等の運用について」のとおりであるが、特に開発許可等に関する事務の執行に当たっては、以下に留意の上、手続の透明化の徹底等を図ることが望ましい。

(1) 申請に対する処分

開発許可等に関する事務のうち、申請に対する処分については、審査基準の設定等及び標準処理期間の設定等を行うよう必要な措置を講ずるとともに、処分を行うに当たっては、申請に対する審査・応答、拒否処分に伴う理由の提示、情報の提供等行政手続法第2章の規定にのっとり、適切な運用を図ること。

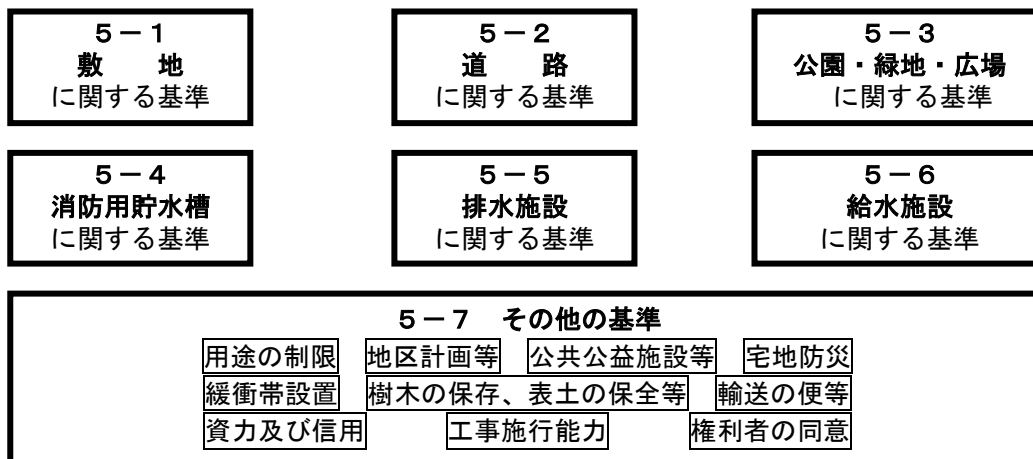
② 審査基準の策定等（以下略）



大阪市においても、こうした趣旨から、平成8年3月に『開発道路の整備等に関する技術基準』を策定、公表し運用してきた。平成25年8月には、各局が定めていた技術基準を『都市計画法に基づく開発許可制度に係る審査基準』としてとりまとめ公表し、運用している。【参考資料2】

4．大阪市における審査基準の構成について（法第33条第1項）

開発許可の申請があった場合において、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。



5. 開発許可制度に係る個々の審査基準の概要について

5-1. 敷地に関する基準

【法令の規定】『都市計画法』第33条第4項、『同法施行令』第29条の3の概要

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、建築物の敷地面積の最低限度について 200 m²を超えないこととして、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と定められている。



【法令の規定に基づく大阪市の基準】

- 開発区域内における最小敷地面積は 60 m²以上を基準とする。
- ただし、配置計画上やむを得ない場合においては 50 m²を下限とすることができる。

〔大阪市の基準設定の考え方〕

誘導居住面積（都市居住型・4人世帯の場合）：91 m²

〔出典：住生活基本計画（平成8年3月／国土交通省）〕

戸建て住宅で誘導居住面積 91 m²を確保するために必要となる宅地面積Rを試算する。

【試算条件】

- ・ 建ぺい率：60% ※第一種住居地域・第二種住居地域・準住居地域の建ぺい率
- ・ 指定容積率：200% ※第一種住居地域・第二種住居地域・準住居地域の最小の容積率
- ・ 前面道路幅員による容積率制限：0.4 ⇒ 前面道路幅員が 4m の場合の容積率：160%
- ・ 戸建て住宅の階数：3

【試算】

- ・ $R \times 160\% \text{ (容積率)} \geq 91 \text{ m}^2$
 $\therefore R \geq 56.875 \text{ m}^2$
- ・ $R \times 60\% \text{ (建ぺい率)} \times 3 \text{ (階数)} \geq 91 \text{ m}^2$
 $\Leftrightarrow 1.8R \geq 91 \text{ m}^2$
 $\therefore R \geq 50.555\cdots \text{ m}^2$

【試算結果】

居住面積 91 m²以上を確保するためには、上記の双方の基準を満たしている必要があることから、必要となる宅地面積は 56.875 m²以上となり、最小敷地面積を 60 m²以上（やむを得ない場合は 50 m²以上）と設定している。

5-2. 道路に関する基準

【法令の規定】

『都市計画法』第33条第1項第2号

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以外の開発行為にあつては、道路（中略）が、（中略）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支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発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するように設計が定められていること。（以下略）

【道路の定義】

＊都市計画法に基づく開発許可制度に係る審査基準（平成25年8月大阪市）より抜粋

(1) 道路の種類

ア 開発道路 令第25条第2号に規定される道路で、開発区域内に新たに設置するもの（下図②又は③の拡幅部分を除く。）

イ 開発区域に接する道路 令第25条第2号に規定される道路で、次に掲げるもの

(ア) 開発道路が設置された場合における、開発道路が接続しない当該開発区域に接する道路

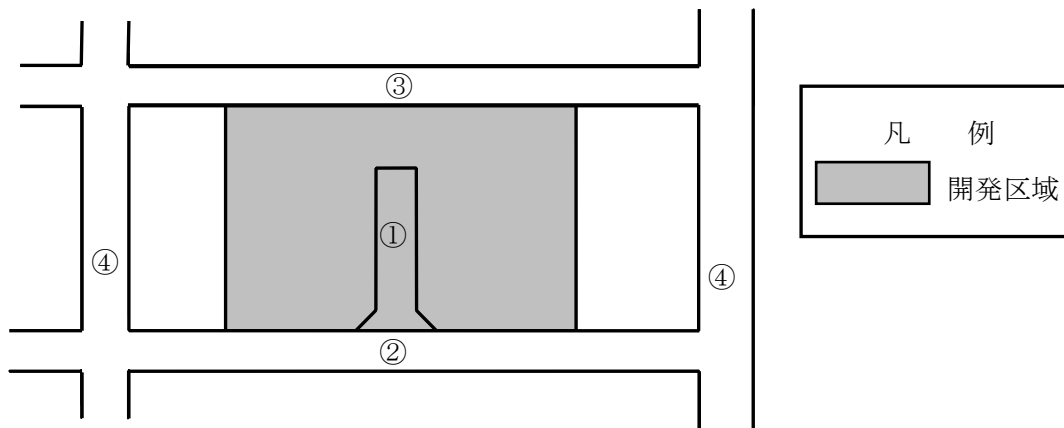
(イ) 開発道路が設置されない場合における、当該開発区域に接する道路（開発によって拡幅された部分を含む。）

ウ 接続道路 令第25条第4号に規定される道路で、開発道路が接続する建築基準法第42条に掲げるもの

エ 通り抜け道路 開発区域に接する道路で、イ又はウに規定する道路が接続する通り抜け状の建築基準法第42条に掲げるもの

(2) 道路の幅員

道路の幅員は、上記アからエの道路において特段の記載のない限り、側溝を含まないものとする。



①	②	③	④
(1) ア 開発道路 (令第25条第2号道路)	(1) ウ 接続道路 (令第25条第4号道路)	(1) イ (ア) 開発区域に 接する道路 (令第25条第2号道路)	(1) エ 通り抜け道路

①がない場合

①	②	③	④
—	(1) イ (イ) 開発区域に 接する道路 (令第25条第2号道路)	(1) イ (イ) 開発区域に 接する道路 (令第25条第2号道路)	(1) エ 通り抜け道路

5-2-1. 予定建築物等の敷地に接する道路について

【法令の規定】『都市計画法施行令』第25条第2号、『同法施行規則』第20条・第20条の2

予定建築物等の用途・敷地規模		予定建築物等の敷地に接するように配置されている必要がある道路の幅員	備 考
住宅の敷地	—	6.0m以上	小区間で通行上支障がない場合、道路の幅員は4m以上でも可
住宅以外の建築物の敷地 第一種特定工作物の敷地	1,000 m ² 未満		
その他のもの		9.0m以上	

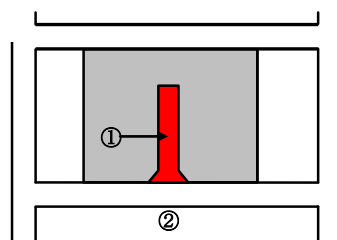
ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、上表によることが著しく困難と認められる場合であって、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造を有し、

- ・ 開発区域内に新たな道路が整備されない場合の当該開発区域に接する
- ・ 幅員が 4.0m以上

のいずれの要件も満たす道路が配置されているときは、上表の限りではない。

【法令の規定に基づく大阪市の基準】

① 開発道路が整備される場合



➤ 住宅の敷地の場合で、開発区域内の開発道路①の幅員について、下表のとおりとすることができる。

開発区域面積	住宅
500 m ² 以上 1,000 m ² 未満	4.0m以上
1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	5.0m以上
3,000 m ² 以上	6.0m以上

➤ このほか、開発道路の道路延長や転回広場等に関する基準を示している。

【大阪市の基準設定の考え方】

・ 500 m²以上 1000 m²未満 **【4.0m 以上】**

1000 m²未満の小規模開発では、発生交通量もわずかで、道路延長も小区画と見込まれることから、都市計画法施行令第25条2号道路の小区間で通行上支障ない場合の 4.0m 以上としている。

・ 1000 m²以上 3000 m²未満 **【5.0m 以上】**

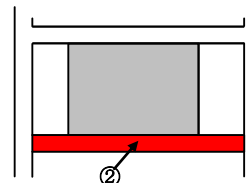
1000 m²以上 3000 m²未満の規模であれば、一定の交通量が見込まれることから、普通車の対面通行が行える 5.0m 以上としている。

・ 3000 m²以上 **【6.0m 以上】**

3000 m²以上の規模であれば、発生交通量もある程度見込まれることから、対面通行がスムーズに行なえる 6.0m 以上としている。

【法令の規定に基づく大阪市の基準】

② 開発区域内に開発道路が整備されない場合



- 住宅の敷地で、開発道路が整備されない場合の開発区域に接する道路②の幅員について、下表のとおりとすることができる。

開発区域面積	住宅	
	側溝がある場合	側溝がない場合
500 m ² 以上 1,000 m ² 未満	幅員が 3.6m以上あり、かつ、側溝等を含む全幅員が 4.0m以上	4.0m以上
1,000 m ² 以上 2,000 m ² 未満	4.0m以上	(側溝を除く) 4.0m以上
2,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	5.0m以上	
3,000 m ² 以上	6.0m以上	

- このほか、開発区域に接する道路の範囲等に関する基準を示している。

【大阪市の基準設定の考え方】

・ 500 m²以上 2000 m²未満【4.0m 以上】

既存道路の幅員は、開発事業者が拡幅できないものであり、過度の制限は建替えを阻害し、結果として開発許可の対象とならないミニ開発を誘発することから、都市計画法施行令第25条2号道路のただし書きを適用し 4.0m 以上としている。

・ 2000 m²以上 3000 m²未満【5.0m 以上】

2000 m²以上 3000 m²未満の規模であれば、一定の交通量が見込まれることから、普通車の対面通行が行える 5.0m 以上としている。

・ 3000 m²以上【6.0m 以上】

3000 m²以上となると建物規模も大きく、また道路に与える負荷も大きくなることから、対面通行のスムーズに行なえる幅員 6.0m 以上としている。

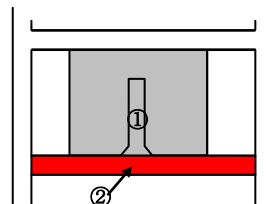
5-2-2. 主要な開発道路が接続する道路について

【法令の規定】『都市計画法施行令』第25条第4号

開発行為の内容	主要な開発道路が接続する道路が有している必要がある幅員	備考
主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為	6.5m以上	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することも可
その他の開発行為	9.0m以上	



【法令の規定に基づく大阪市の基準】



- ▶ 住宅の敷地で、開発道路が接続する道路②の幅員について、下表のとおりとすることができる。

開発区域面積	住 宅	
	側溝がある場合	側溝がない場合
500 m ² 以上 1,000 m ² 未満	幅員が 3.6m以上あり、かつ、側溝等を含む全幅員が 4.0m以上 ただし、開発区域に面する部分は 4.0m以上（側溝を除く）	4.0m以上
1,000 m ² 以上 2,000 m ² 未満	4.0m以上	4.0m以上 5.0m以上 6.0m以上
2,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	5.0m以上	
3,000 m ² 以上	6.0m以上	

- ▶ このほか、接続道路の範囲等に関する基準を示している。

【大阪市の基準設定の考え方】

・ 500 m²以上 1000 m²未満（※）【4.0m 以上】

既存道路の幅員は、開発事業者が拡幅できないものであり、過度の制限は建替えを阻害し、結果として開発許可の対象とならないミニ開発を誘発することから、都市計画法施行令第25条4号道路の括弧書きで通行上支障ない場合は、下記としている。

〔 側溝がある場合は、4.0m 以上（側溝を含む）かつ 3.6m 以上（側溝を除く）。
側溝がない場合は、4.0m 以上。 〕

・ 1000 m²以上 2000 m²未満【4.0m 以上】

建築基準法の道路規準の最低幅員 4m としている。

・ 2000 m²以上 3000 m²未満【5.0m 以上】

2000 m²以上 3000 m²未満の規模であれば、一定の交通量が見込まれることから、普通車の対面通行が行える 5.0m 以上としている。

・ 3000 m²以上【6.0m 以上】

3000 m²以上となると建物規模も大きく、また道路に与える負荷も大きくなることから、対面通行のスムーズに行なえる幅員 6.0m 以上としている。

5-3. 公園・緑地・広場に関する基準

【法令の規定】

- ・『都市計画法』第33条第1項第2号

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以外の開発行為にあつては、(中略)公園、広場その他の公共の用に供する空地(中略)が、(中略)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支障がないような規模及び構造で適当に配置され(中略)ていること。(以下略)

- ・『都市計画法施行令』第25条第6号・第7号、『同法施行規則』第21条

開発区域の面積	予定建築物等の用途等	設ける必要がある公園・緑地・広場の規模等	備考
0.3ha 以上 5ha 未満	用途制限なし	面積の合計が開発区域の面積の3%以上の公園、緑地又は広場	ただし、開発区域周辺に相当規模の公園・緑地・広場が存在する場合で、住宅以外、かつ、その敷地が一である場合等、周辺状況・予定建築物等の用途・敷地の配置を勘案し、特に必要なしと認める場合は不要
5ha 以上 20ha 未満	用途制限なし	・300 m²/箇所以上、かつ、面積の合計が開発区域の面積の3%以上の公園を、利用者の有効な利用が確保される位置に設置 ・1,000 m²以上の公園を1箇所以上設置	予定建築物等の用途が住宅以外の場合は、左記の公園を「公園、緑地又は広場」とする
20ha 以上	用途制限なし	・「5ha 以上 20ha 未満」の場合と同じ ・1,000 m²以上の公園を2箇所以上設置	



【法令の規定に基づく大阪市の基準】

開発区域の面積	予定建築物等の用途等	設ける必要がある公園・緑地・広場の規模等	備考
0.3ha 以上	住宅及び住宅が一部含まれる開発行為	開発区域の面積の3%以上の公園及び広場	ただし、開発区域の面積の3%が150 m ² 未満の場合は、公園、緑地、広場のいずれかを設置
0.3ha 以上 5ha 未満	住宅を含まない	開発区域の面積の3%以上の公園、緑地及び広場のいずれかを設置	
5ha 以上		開発区域の面積の3%以上の公園を設置	やむを得ない場合は、緑地を設置

※ 開発区域から250m以内にある公園等の合計が開発面積の3%以上、かつ、500 m²以上である場合はこの限りではない(緩和基準)

5-4. 消防用貯水槽に関する基準

【法令の規定】『都市計画法』第33条第1項第2号

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以外の開発行為にあつては、(中略) 公共の用に供する空地(消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。)が、(中略) 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支障がないような規模及び構造で適当に配置され(中略) ていること。(以下略)

また、この条項に基づき、同法施行令第25条第8号において、開発許可の基準を適用する際必要となる技術的細目等が定められている。

5-5. 排水施設に関する基準

【法令の規定】『都市計画法』第33条第1項第3号

排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法第2号第1号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によって開発区域及びその周辺の地域に逸水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イから二までに掲げる事項及び放流先の状況

↑
〔参考〕同法第33条第1項第2号イから二まで

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

二 予定建築物等の敷地の規模及び配置

また、この条項に基づき、同法施行令第26条及び同法施行規則第22条第1項において、開発許可の基準を適用する際必要となる技術的細目等が定められている。

このほか、地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害防止の観点から、同法第33条第1項第7号及び同法施行令第28条第7号、同法施行規則第22条第2項において、また、同法施行令第29条及び同法施行規則第26条においても、排水施設の設置に関して規定されている。

5－6. 給水施設に関する基準

【法令の規定】『都市計画法』第33条第1項第4号

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以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第2号イから二までに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

5－7. その他の基準

「5－1. 敷地に関する基準」から「5－6. 給水施設に関する基準」に記載した基準のほか、都市計画法や同法施行令、同法施行規則において、地区計画等が定められているときの取扱いや開発区域の利便増進・周辺地域の環境保全の観点からの公共・公益施設等の用途の配分、災害防止のための安全上必要な措置などについて定めている。（同法第33条第1項第5号から第14号など）