

開発許可について

1. 開発許可制度とは

開発許可制度は『都市計画法』に定められた制度で、その役割は『都市計画運用指針』において、次のように記載されている。

- ① 公共施設等の整備や防災上の措置を講ずることを義務付けるなど良好な宅地水準を確保すること
- ② 都市計画などに定められた土地の利用目的に沿って開発行為が行われることにより立地の適正性の確保を図ること

〔参考：都市計画運用指針 第11版（令和3年11月一部改正）〕



大阪市では、『都市計画法』及び『都市計画法施行令』に基づき、**500㎡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て、3大都市圏（首都圏・近畿圏・中部圏）の既成市街地の開発において、許可を要しない500㎡以上1,000㎡未満の開発が多くあったため、許可の対象となる面積が1,000㎡以上から500㎡以上に引き下げられた。

2. 開発行為とは（法第4条第12項）

『都市計画法』において、開発行為とは「主として建築物の建築又は特定工作物[※]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。

※ 特定工作物 都市計画法第4条第11項 都市計画法施行令第1条

第1種：コンクリートプラントその他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で政令で定めるもの（アスファルトプラント、クラッシャープラント等）。

第2種：ゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（1ヘクタール以上の野球場、レジャー施設等）。

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、次のように記載されている。

【都市計画運用指針】（抜粋）

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】（抜粋）

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」（平成６年９月１３日付け総務庁事務次官通知）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」（平成１８年３月２０日付け総務省行政管理局長通知）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。



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。

なお、平成３１年４月に接続道路の幅員について、一部改正を行っている。

4. 大阪市における審査基準の構成について

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。

大阪市における『都市計画法に基づく開発許可制度に係る審査基準』（令和3年11月1日）は次のような構成となっている。

第1条	都市計画法第33条に基づく開発許可の基準とは	
第2条	開発許可基準の適用区分	
第3条	<u>敷地に関する基準</u>	… 5－1
第4条	<u>道路に関する技術基準</u>	… 5－2
第5条	公園設置に関する要否判定基準	
第6条	<u>公園等に関する基準</u>	… 5－3
第7条	<u>消防の用に供する貯水施設に関する基準</u>	… 5－4
第8条	<u>排水施設に関する基準</u>	… 5－5
第9条	<u>給水施設に関する基準</u>	… 5－6
第10条	用途地域等への適合	… 5－7
第11条	地区計画などとの整合	
第12条	公共公益施設の配分	
第13条	宅地の防災	
第14条	樹木の保存、表土の保全等	
第15条	緩衝帯の設置	
第16条	運輸施設の判断	
第17条	事業遂行の能力	
第18条	関係権利者の同意	

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を超えない範囲で、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ことと定められている。



【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。

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号の概要

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っては、道路が、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。

【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』（令和3年11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

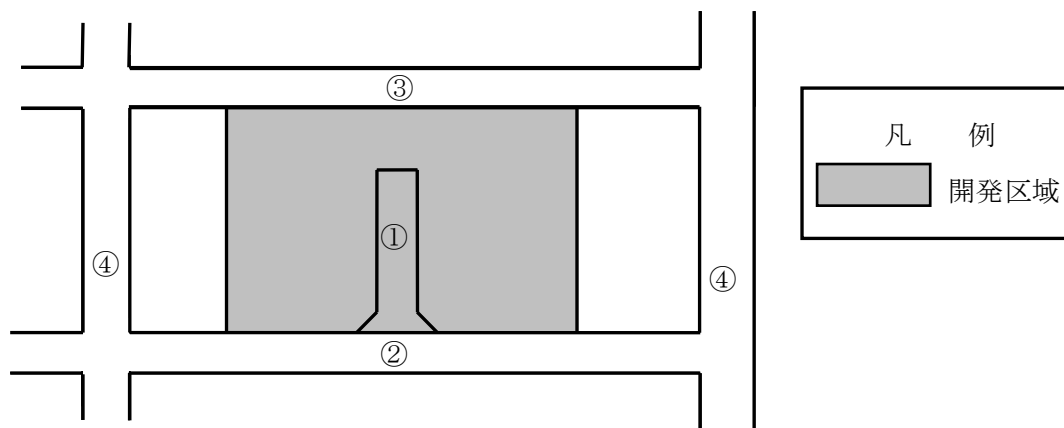
(イ) 開発道路が設置されない場合における、当該開発区域に接する道路（開発行為によって拡幅された部分を含む。）

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もの（開発行為によって拡幅された部分を含む。）

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の概要

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
住宅以外の建築物の敷地 第一種特定工作物の敷地	1,000㎡未満		
その他のもの		9.0m以上	

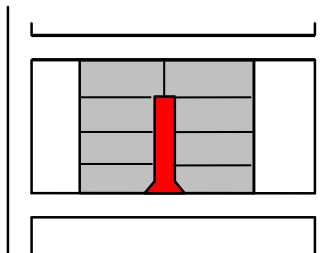
ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、上表によることが著しく困難と認められる場合であって、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造を有し、

- ・開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること
- ・幅員が4.0m以上であること

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。



【大阪市の基準（開発道路）】



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

開発区域面積	住宅
500㎡以上 1,000㎡未満	4.0m以上
1,000㎡以上 3,000㎡未満	5.0m以上
3,000㎡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】

・最小幅員について【4.0m以上】

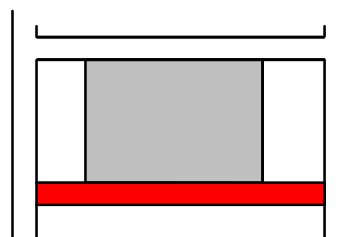
1000㎡未満の小規模開発では、発生交通量もわずかで、道路延長も小区画と見込まれることから、都市計画法施行令第25条2号道路の小区間で通行上支障ない場合の4.0m以上としている。

・その他の幅員について【5.0m～6.0m以上】

開発区域面積に応じて、発生交通量や対面通行などの通行の安全等を考慮し、幅員を設定している。

なお、6mについては、「自動車交通を考える場合、電柱、側溝等道路構造物も含めた時の一般的な最小限の幅員として、また、消防活動等に際し、消防車が他の車両とすれ違い可能な幅員として想定されたもの」とされている。（出典：最新 開発許可制度の解説〈第三次改訂版〉）

【大阪市の基準（開発区域に接する道路）】



- 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、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（側溝等を除く）	4.0m以上
2,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	5.0m以上（側溝等を除く）	5.0m以上
3,000 m ² 以上	6.0m以上（側溝等を除く）	6.0m以上

〔大阪市の基準設定の考え方〕

・最小幅員について【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、幅員を定めている。

・その他の幅員について【5.0m～6.0m以上】

開発区域面積に応じて、発生交通量や対面通行などの通行の安全等を考慮し、幅員を設定している。

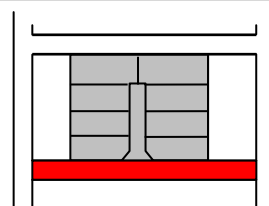
5-2-2. 主要な開発道路が接続する道路について

【法令の規定】『都市計画法施行令』第25条第4号の概要

開発行為の内容	主要な開発道路が接続する道路の幅員	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
その他の開発行為	9.0m以上	



【大阪市の基準（接続道路）①】



➤ 住宅の敷地で、開発道路が接続する道路の幅員について、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、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（側溝等を除く）	4.0m以上
1,000 m ² 以上 2,000 m ² 未満	4.0m以上（側溝等を除く）	4.0m以上
2,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	5.0m以上（側溝等を除く）	5.0m以上
3,000 m ² 以上	6.0m以上（側溝等を除く）	6.0m以上

【大阪市の基準設定の考え方】

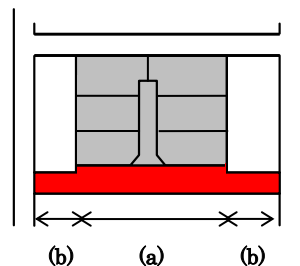
・ 最小幅員について【4.0m以上】

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号道路の括弧書きの通行上支障ない幅員としている。

・ その他の幅員について【5.0m～6.0m以上】

開発区域面積に応じて、発生交通量や対面通行などの通行の安全等を考慮し、幅員を設定している。

【大阪市の基準（接続道路）②】（平成 31 年 4 月追加）



- 一戸建ての住宅（敷地面積 80 ㎡以上）の敷地で、開発道路が接続する道路の幅員について、下表のとおりとすることができる。

開発区域面積	(a)の区間	(b)の区間	
	幅員	幅員	車両等の待避区間
500 ㎡以上 2,000 ㎡未満	5.0m以上	2.7m以上	35m 以内ごとに、 車両等の待避区間を 有すること
2,000 ㎡以上 3,000 ㎡未満	6.0m以上	2.7m以上	
3,000 ㎡以上 6,000 ㎡未満	6.5m以上	3.6m以上	
6,000 ㎡以上	6.5m以上	4.0m以上	—

車両等の待避区間は、当該接続道路の区域内において小型四輪自動車（道路運送車両法施行規則（昭和 26 年運輸省令第 74 号）別表第 1 に規定する小型自動車で四輪のものをいう。）のうち最大のものがすれ違うことができるものとする。

〔大阪市の基準設定の考え方〕

従来の基準に加えて、用途が戸建住宅であれば、開発区域内で道路を拡幅（自主後退）することで開発行為を可能とする基準を追加。（平成 31 年 4 月施行）

・ 最小幅員について【2.7m 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るため、幅員について一定の緩和が必要であり、過去の法令において道路とされていた幅員を有し、かつ、通行上の支障がないよう 35m 以内ごとに車両等の待避区間を有する場合を、都市計画法施行令第 25 条 4 号道路の括弧書きの通行上支障ない幅員としている。

（参考）市街地建築物法（大正 8 年制定）第 26 条

本法ニ於テ道路ト稱スルハ幅員九尺以上ノモノヲ謂フ

9 尺 ≒ 2.7m

・ その他の幅員について【3.6m～6.5m 以上】

開発区域面積に応じて、発生交通量や対面通行などの通行の安全等を考慮し、幅員を設定している。

なお、6.5m については、「（前略）、市街地において設けられている道路の多くが含まれるものと想定される、道路構造令（昭和 45 年政令第 320 号）に掲げられている第四種の道路の最低幅員とも符合するものとして定められたもの」とされている。（出典：最新 開発許可制度の解説〈第三次改訂版〉）

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、『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条の概要

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、公園、広場その他の公共の用に供する空地が、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支障がないような規模及び構造で適当に配置されていること。

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、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、特に必要がないと認められる場合は不要
5ha 以上 20ha 未満	用途制限なし	・ 300 m ² /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） ・ 1,000 m ² 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	・（※1）と同じ ・ 1,000 m ² 以上の公園を 2 箇所以上設置	



【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%以上の公園又は広場	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	住宅が含まれない開発行為	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2号の概要

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、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、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ていること。

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号の概要

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条第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溢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号の概要

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）

