

事例 1

審査請求年月日	平成 18 年 2 月 28 日及び同年 3 月 17 日	
審査請求人	開発区域の近接地において事業を行っている者及び開発区域の隣接地である公衆用道路にかかる所有権確認と移転登記を受けることになっている者	
審査請求の 要旨	開発区域が道路に少なくとも 6 メートル接続しておらず、都市計画法第 33 条第 1 項第 2 号に違反しているため、開発許可処分の取消しを求める。	
開発許可の概要	地域地区	準工業地域、準防火地域
	面積	13, 821. 36 m ²
	予定建築物	一戸建ての住宅（134 戸）
裁決	却下（平成 18 年 6 月 29 日） 審査請求人らのうち、開発区域の隣接地である公衆用道路にかかる所有権確認と移転登記を受けることになっている者については、審査請求の利益を欠き、その他の者については、審査請求の期間を経過した不適法なものである。	

事例 2

審査請求年月日	平成 25 年 12 月 12 日	
審査請求人	開発区域の隣接地もしくは 4 メートル未満の道路を挟んだ近接地に居住する住民。	
審査請求の 要旨	開発区域に接する道路が幅員 6 m を有しておらず、開発区域は傾斜地に位置し、造成工事により崖崩れ・出水の危険があることから、法第 33 条第 1 項第 2 号及び第 7 号に違反しているため、開発許可処分の取消しを求める。	
開発許可の概要	地域地区	第 2 種中高層住居専用地域、準防火地域、風致地区
	面 積	1, 284. 21 m ²
	予定建築物	共同住宅（地上 5 階地下 1 階建、24 戸）
裁決	棄却（平成 26 年 8 月 12 日） 開発区域に接する道路に法施行令第 25 条第 2 号のただし書きの規定が適用されることについて違法性はない。 造成工事による崖崩れ等については、法第 33 条第 1 項第 7 号の基準違反についての具体的な主張がなされていないため、基準に違反していると認めることはできない。	

事例 3

審査請求年月日	平成 28 年 12 月 22 日	
審査請求人	開発区域の周辺地域に居住する住民	
審査請求の 要旨	同一所有者により一体として利用されてきた土地であり、全体で開発許可を受けなければならないところ、一部の区画のみで開発許可を得たこと、溢水被害の可能性や S MW 工法による周囲への影響を考慮しておらず、法第 33 条第 1 項第 3 号及び第 7 号に違反していること、風致地区規制や日影規制を潜脱する盛土行為があることから、開発許可の取消しを求める。	
開発許可の概要	地域地区	第 2 種中高層住居専用地域、準防火地域、風致地区
	面 積	1, 751. 74 m ²
	予定建築物	共同住宅（地上 5 階地下 1 階建、30 戸）
裁決	一部却下、その他棄却（平成 29 年 11 月 8 日） 開発区域の設定に違法性を認めることはできず、排水施設の基準も満たしており、造成計画に違法性は認められない。 なお、風致地区規制、日影規制は、開発審査会の判断が及ぶところではない。	

関係法令

都市計画法

- 第三十三条 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（第四項及び第五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 （略）
- 二 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、公園、広場その他の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、次に掲げる事項を勘案して、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。この場合において、当該空地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 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
- ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置
- 三 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（昭和三十三年法律第七十九号）第二条第一号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつ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 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況
- 四～六 （略）
- 七 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

都市計画法施行令

- 第二十五条 法第三十三条第二項（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第三十三条第一項第二号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。
- 一 （略）
- 二 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、六メートル以上十二メートル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、四メートル）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。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、これによることが著しく困難と認められる場合であつて、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の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。
- 三～八 （略）

都市計画法施行規則

- 第二十条 令第二十五条第二号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が一千平方メートル未満のものにあつては六メートル（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、八メートル）、その他のものにあつては九メートルとする。

