

平成 20 年 10 月 29 日

# 開発行為と開発指導要綱

まちづくり条例市民会議資料

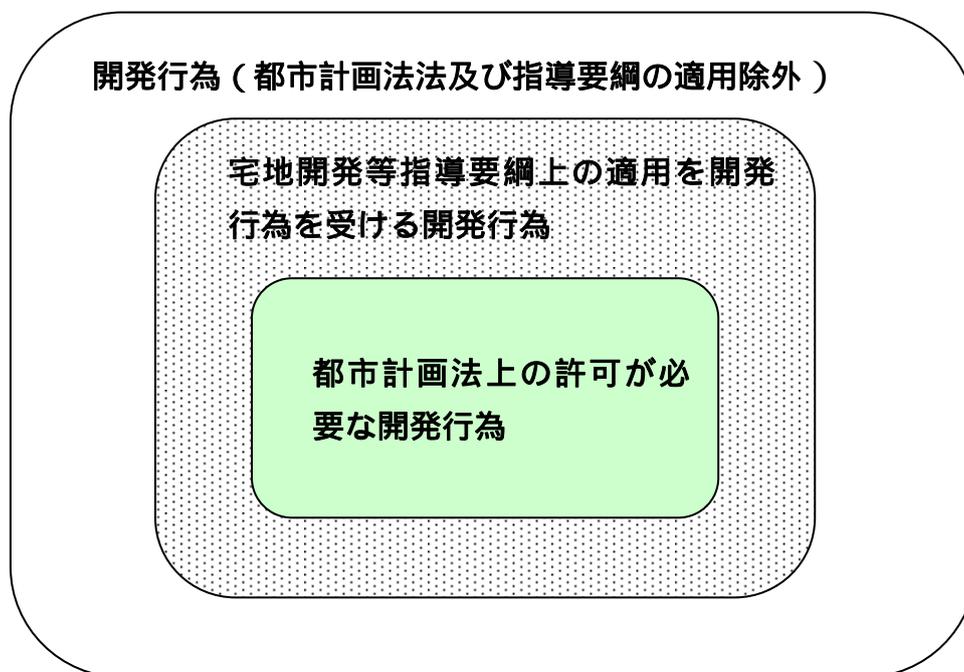
## 1 開発行為

### 都市計画法上の開発行為【都市計画法第4条第12項】

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う土地の区画形質の変更。

### 宅地開発等指導要綱上の開発行為【指導要綱第1章2-(1)】

建築物の建築又は土地の分譲を目的として行う土地の区画形質の変更及び土地の分譲を目的として行う土地の境界の変更。



- ・ 都市計画法上の許可が必要な開発行為  
（別紙開発許可制度のあらし 4 ページ（開発許可）参照）
- ・ 指導要綱上の適用を受けける開発行為【指導要綱第1章4-(1)~(3)】
  - (1) 500 m<sup>2</sup>以上で区画形質の変更を伴うもの又は5区画以上のもの
  - (2) 計画戸数 15 戸以上の集合住宅
  - (3) 中高層建築物（地上高 10m 以上の建築物）

### **都市計画法上の開発許可【都市計画法第 29 条】**

開発行為をしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。

### **公共施設管理者の同意【都市計画法第 32 条】**

- 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。
- 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなくてはならない。
- 公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前 2 項の協議を行うものとする。

## 2 開発指導要綱

開発指導要綱については、急激な宅地化、住宅建設に伴う乱開発防止及び市町村の公共・公益施設への財政負担の悪化を防止するため、昭和40年代後半に各市町村で定められ、本市では、昭和49年4月1日に制定された。

しかしながら、高度成長期及びバブル時代には開発指導要綱は遵守されてきたものの、近年不景気等の影響により、各市において法的規制力のない要綱を遵守しない事業者が増え、負担金支払い拒否等の問題も多く発生している。

また、このような状況下で、基準の緩和及び負担金の見直し等について、国より地方公共団体に対し指導等の通達がなされている。(平成5年から平成8年にかけて、「負担金等指導要綱の行き過ぎ是正又は見直しについて」の通達)

## 3 要綱行政の問題点

### 行政指導（要綱）の公平性、透明性

- ・ 要綱を遵守する事業者とそうでない事業者との公平性  
(違反者に対する罰則なし)
- ・ 負担金の使途に対する透明性  
(開発負担金については、開発区域の公共公益施設に還元されるべき性質のものであるが、必ずしも区域に還元されていない。)

### 公共施設等の設置基準等

- ・ 法的規制を伴わないことから、公共・公益施設の設置基準等法律の範囲から逸脱しているものが多い。(開発負担金等)
- ・ 義務と権利の明確化(義務又は権利を制限するものは条例によらなければならない。)

## 4 参 考

### 建築基準法

#### (接道義務)【建築基準法第 43 条】

建築物の敷地は 4 m 以上の道路に 2m 以上接しなければならない。

#### (道路の定義)【建築基準法第 42 条】

以下の幅員 4 m 以上の道路

道路法の道路

都市計画法等による道路 (開発等による道路)

法制定前から存在する道路

道路法等により 2 年以内に道路となる予定で特定行政庁が指定したもの

特定行政庁から位置の指定を受けた道路 (位置指定道路)

#### (2 項道路)【建築基準法第 42 条第 2 項】

法制定前から現に建築物が立ち並んでいた 4m 未満の道路で特定行政庁が指定した道路 (道路の中心線から 2 m 後退すれば、建築可能)

## 都市計画法 33 条（開発許可の基準）の内地方公共団体が条例化できるもの

- ・ 同法第 33 条第 3 項  
（政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。）  
技術的細目の強化（施行令第 29 条の 2 第 1 項）
  - 1 施行令第 25 条関係  
開発区域内の道路の幅員（都基準有り）  
20 ha 以上の開発の敷地から 12 m 以上の道路まで距離（法 250 m）  
9 m 以上の道路の歩車道の分離  
0.3 ha ~ 5 ha 未満の開発の公園緑地の面積（法 3 % 以上・指導要綱 6 %）  
上記公園が特に必要なしと認められる場合（都基準有り）  
5 ha 以上の開発の公園緑地等（法 3 % ・ 1 箇所 300 m<sup>2</sup>以上）（都基準有り）
  - 2 施行令第 27 条  
20 ha 以上の開発の公益的施設（教育・医療・交通・購買施設）の設置
  - 3 施行令第 28 条関係  
切土、盛土の措置（すべり面・締め固め・等）  
がけ面の措置（擁壁等の設置）（都基準有り）
  - 4 施行令第 28 条の 2  
樹木・樹林地等の保全及び切土・盛り土に伴う表土の客土及び復元
  - 5 施行令第 28 条の 3  
騒音・振動等の予想される建築物等の開発に伴う緑地等の緩衝帯の設置  
（法 4 m ~ 20 m）

- 6 施行令 29 条  
道路勾配、排水管の耐水性等に関する構造能力に関すること。

技術的細目の緩和（施行令第 29 条の 2 第 2 項）

開発道路の幅員及び公園設置の緩和については、環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障のない範囲で行う。

・ その他の制限の強化（施行令で上限あり）

- 7 法第 33 条第 4 項  
区域・目的・建築物の用途を限り、敷地面積の最低限度
- 8 法第 33 条第 5 項  
景観法に基づく景観計画に定められた開発行為についての制限（景観団体）
- 9 法第 34 条第 6 項  
条例を定める場合は、都道府県と協議し同意を得る。

技術的細目の制限の強化又は緩和

| 条例化可能事項  | 東京都基準  | 都計法施工令の上限  | 指導要綱                             | 国分寺市まち条  |
|--|--|--|----------------------------------|--|
| <p>1 -<br/>開発区域内の道路幅員<br/><u>6 m以上 12 m以下</u><br/>(<u>小区間 4 m以上</u>)<br/>【施行令第 25 条第 2 号】</p> <p>住宅・1000 m<sup>2</sup>未満の住宅<br/>以外の開発 <u>6 m以上</u><br/>1000 m<sup>2</sup>以上の住宅以外<br/>の開発 <u>9 m以上</u><br/>【施行規則第 20 条】</p> | <p>住宅・1000 m<sup>2</sup>未満の住宅<br/>以外の開発 <u>6 m以上</u><br/>1000 m<sup>2</sup>以上の住宅以外<br/>の開発 <u>9 m以上</u><br/>小区間の区画道路(住宅<br/>開発)の緩和<br/><u>延長・形態により 4.5 ~</u><br/><u>6.0m</u></p> | <p>最低幅員の限度<br/><u>12 m以下</u><br/>(<u>小区間：6 m以下 4 m</u><br/><u>以上</u>)<br/>【施行令第 29 条の 2 第 1 項第<br/>2 号・同 2 項第 2 号】</p> | <p>一覧表はあるが、現在東<br/>京都の基準を準用。</p> | <p>最低幅員<br/>原則 <u>6 m以上</u><br/><u>通り抜け等 5 m以上の</u><br/><u>緩和規定あり</u><br/>袋状道路<br/><u>転回広場の基準の強化</u><br/>(<u>35m 以内</u>)<br/><u>開発区域の境界線まで</u><br/><u>の道路予定地を設ける</u></p> |
| <p>1 -<br/>調整区域の 20ha 以上の<br/>開発区域から 12m以上の<br/>道路までの距離<br/><u>250m以内</u><br/>【施行令第 25 条第 3 号】</p>   | <p><u>同 左</u></p>  | <p>当該制限の強化は<u>開発区<br/>域の面積について行うも<br/>のであること。</u><br/>【施行令第 29 条の 2 第 1 項第<br/>3 号】</p>                                | <p>無し</p>                        | <p>無し</p>  |
| <p>1 -<br/>9 m以上の道路の歩車道<br/>の分離<br/>【施行令第 25 条第 5 号】</p>   | <p><u>車道 6 m (路肩 0.5 *<br/>2)</u><br/><u>歩道 2 m</u></p>  | <p>歩車道分離の最低幅員<br/><u>5.5m以上</u><br/>【施行令第 29 条の 2 第 1 項第 4 号】</p>  | <p>無し</p>                        | <p><u>8 m以上の道路には 2 m</u><br/><u>以上の歩道</u><br/>(整備基準(施行規則))</p>   |

技術的細目の制限の強化又は緩和

|  |   |  |  |  |
|--|---|--|--|--|
| <p>1 -<br/>0.3ha ~ 5ha 未満の開発の<u>公園、緑地、又は広場</u> <u>開発区域の面積の3%以上</u><br/>【施行令第25条第6号】</p> <p>・5ha以上の開発 <u>1箇所300㎡以上の公園</u>で面積の合計が<u>開発区域の面積の3%以上</u> <u>住宅以外の開発は公園、緑地又は広場</u></p> <p>・5ha ~ 20ha 未満の開発 <u>1000㎡以上の公園が1箇所以上設置</u></p> | <p><u>開発区域の面積の3%以上</u><br/><u>1箇所150㎡以上とし、</u><br/><u>1 ~ 2箇所程度にまとめる。</u><br/>(緩和規定有り)</p> <p>・5ha以上20ha未満の開発 <u>1000㎡以上の街区公園</u> <u>1箇所以上その他は300㎡以上で開発区域の面積の3%以上</u></p> | <p>・住宅の用に供する開発の設置すべき施設を公園に限定すること。</p> <p>・設置すべき施設の数又は1箇所当たりの最低面積の制限</p> <p>・開発区域に対する面積の割合 (<u>6%以下</u>)<br/>【施行令第29条の2第1項第5号】イ~ハ<br/>緩和規定<br/>【施行令第29条の2第2項第3号】</p> <p>都計法施工規則第27条の2の定めにより、<u>公園等の数、1箇所当たりの最小面積、開発区域に対する割合の最低限度 (6%以下) について行うものとする。</u><br/>【施行令第29条の2第6号】</p> | <p><u>公園・緑地又は公園・広場</u><br/><u>1箇所180㎡以上</u><br/><u>6%以上</u><br/>平坦地・整形地<br/>施設に関する整備基準有り</p> <p>同上</p> | <p><u>公園等</u><br/><u>1箇所180㎡以上</u><br/><u>6%以上</u><br/><u>国分寺崖線区域内</u><br/><u>8%以上</u></p> <p>同上</p> |
|--|---|--|--|--|

技術的細目の制限の強化又は緩和

|   |  |   |  |  |
|---|--|---|--|--|
| <p>・ 20ha 以上の開発<br/><u>1000 m<sup>2</sup>以上の公園が 2 箇所以上設置</u><br/>【施行令第 25 条第 7 号】<br/>【施行規則第 21 条】</p> <p>2 -<br/>20ha 以上の開発公益的施設の配置(教育・医療・交通・購買施設等)周辺状況により、必要ない場合はこの限りでない。<br/>【施行令第 27 条】</p> | <p>・ 20ha 以上の開発<br/><u>1000 m<sup>2</sup>以上の公園を 2 箇所以上その他は 300 m<sup>2</sup>以上で開発区域の面積の 3%以上</u></p> <p>公益施設の配置とは、<u>開発者本人が整備すべき旨を定めたものではなく、用地として確保する意である。</u><br/>公益施設一覧表あり</p> | <p>20ha 以下の開発行為において、当該公益施設を配置すべき<u>開発行為の規模について行うものであること。</u><br/>【施行令第 29 条の 2 第 7 号】</p> | <p>同上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 教育負担金 (<u>301 戸以上</u>)</li> <li>・ 保育所等の用地の確保 (<u>500 戸以上</u>)</li> <li>・ 集会所及び集会所用地 (<u>80 戸以上が用地・200 戸以上が用地及び集会所</u>)</li> <li>・ 塵芥置場集積所及び収集車 (<u>10 区画以上で集積場・1000 戸以上で収集車</u>)</li> </ul> <p>* その他の公益的施設は規模に応じて市と協議</p> | <p>同上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 環境整備(樹林地・植栽等の整備又は協力金)<br/>(16 区画(戸)以上)</li> <li>・ 防災倉庫<br/>(50 戸以上)</li> <li>・ 集会所<br/>(30 戸以上の共同住宅)</li> <li>・ 子育て支援施設<br/>(100 戸以上の共同住宅(ワンルーム除く))</li> <li>・ 廃棄物保管施設<br/>(開発規模に応じ設置)</li> <li>・ 歩道状空地<br/>住宅系以外の 1000 m<sup>2</sup>以上の開発</li> </ul> |
|---|--|---|--|--|

技術的細目の制限の強化又は緩和

|   |   |  |           |           |
|---|---|--|-----------|-----------|
| <p>3 -</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・がけ、切土、盛土の措置及び擁壁等の設置、地下水の排出等必要な措置がされていること。</li> <li>・切土：<u>杭打ち、土の置換え等の措置</u></li> <li>・盛土：<u>締め固め等の措置</u></li> <li>・傾斜地の盛土<br/><u>地盤面が滑り面にならぬよう段切り等の措置</u><br/>【施行令第 28 条】</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁の前面に U 字溝等の設置<br/>がけとがけとの間の小段がある場合でがけに縦溝等があり、地表水を流下できる場合は適用外</li> <li>・杭打ち、良質土との置換、<br/>雨水の浸透防止のため不透水材料で覆う等の工法</li> <li>・有機質土を除去し、段切り等の措置をする</li> <li>・30 度以下の傾斜</li> <li>・20～30cm 毎の転圧<br/>有孔管渠による水抜き</li> <li>・盛土面の保護（擁壁を原則とするが、芝張り・法枠工、ブロック張り等）</li> <li>・擁壁背後の余盛りはおこなわない</li> </ul> | <p>その地方の気候・風土又は地勢によりがけ崩れ・土砂の流出が法の規定だけでは危険な場合の強化<br/>【施行令第 29 条の 2 第 8 号】</p> | <p>無し</p> | <p>無し</p> |
|---|---|--|-----------|-----------|

技術的細目の制限の強化又は緩和

|   |   |  |           |           |
|---|---|--|-----------|-----------|
| <p>3 -<br/>         かけ面の擁壁等の措置<br/> <u>擁壁・石張等の設置</u><br/>         ・ 切土で 2 m 以上、盛土<br/>         で 1 m 以上、切盛りで<br/>         2 m 以上の段差は擁<br/>         壁を設置する<br/>         * 土質、がけの勾配によ<br/>         り擁壁不要<br/>         【施行令第 28 条】<br/>         【施行規則第 23 条】</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3 m 以上の盛土斜面に<br/>             は 3 m ごとに 1.5 m の<br/>             犬走りの設置、最大 9<br/>             m まで</li> <li>・ 犬走り及び土羽尻に排<br/>             水施設を設ける</li> <li>・ 斜面上部の排水勾配は<br/>             2 % 以上で斜面方向に<br/>             取らない</li> <li>・ 3 m 以上の場合は落石<br/>             防止柵を設ける</li> <li>* 9 m を超える場合は長<br/>             大法による</li> </ul> <p>* 擁壁の設置・構造等詳<br/>             細な基準有り</p> |  | <p>無し</p> | <p>無し</p> |
|---|---|--|-----------|-----------|

技術的細目の制限の強化又は緩和

|  |   |  |           |                                       |
|--|---|--|-----------|---------------------------------------|
| <p>4 -<br/> <u>10m以上の樹木又は 5m以上で 300 m<sup>2</sup>以上の樹木の集団は保存</u>（公共施設及び予定建築物の配置等でやむを得ない場合はこの限りでない）<br/> <b>【法第 33 条第 1 項第 9 号】</b><br/> <b>【施行令第 23 条の 2】</b><br/> <b>【施行令第 28 条の 3】</b><br/> <b>【施行規則第 23 条の 2】</b></p> <p><u>1 m 以上の切土・盛土（1000 m<sup>2</sup>以上）の場合の植栽地の客土・土壌改良等</u><br/> <b>【施行令第 28 条の 2】</b></p> | <p>同 左<br/>         保存措置の除外</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区域全体に保存対象樹木がある場合の公園緑地以外の部分</li> <li>・ 公園緑地等の計画面積以上に保存樹木がある場合</li> <li>・ 保存樹木の位置では公園等の位置が著しく不適当な場合</li> <li>・ 南斜面等宅地利用が望ましい部分の樹木</li> <li>・ その他土地利用上やむを得ない場合。</li> </ul> <p>表土の保全<br/>         （表土の復元・客土・土壌改良等）</p> | <p>保存措置を講ずべき樹木又は樹木の集団の要件について、<u>優れた自然環境の保全のため特に必要がある場合。</u><br/> <b>【施行令第 29 条の 2 第 9 号】</b></p> <p>措置を講ずべき切土若しくは盛土の<u>高さの最低限度</u>又は、切土若しくは盛土の<u>面積の最低限度</u><br/> <b>【施行令第 29 条の 2 第 10 号】</b></p> | <p>無し</p> | <p>既存樹木等の保存<br/>         （公園設置基準）</p> |
|--|---|--|-----------|---------------------------------------|

技術的細目の制限の強化又は緩和

|   |   |  |   |   |
|---|---|--|---|---|
| <p>5 -<br/>騒音・振動等の恐れのある建築物の用に供する開発の緑地等の緩衝帯の設置</p> <p><u>1 ha ~ 1.5ha 4 m</u><br/><u>1.5ha ~ 5 ha 5 m</u><br/><u>5 ha ~ 15ha 10m</u><br/><u>15ha ~ 25ha 15m</u><br/><u>25ha 以上 20m</u></p> <p>【施行令第 28 条の 3】<br/>【施行規則第 23 条の 3】</p> | <p>同左</p>   | <p>緩衝帯の幅員の最低限度を 20 m 以下で、開発規模により、次の範囲内とする。</p> <p><u>1 ha ~ 1.5ha 6.5m</u><br/><u>1.5ha ~ 5 ha 8m</u><br/><u>5 ha ~ 15ha 15m</u><br/><u>15ha 以上 20m</u></p> <p>【施行令第 29 条の 2 第 11 号】<br/>【施行規則第 27 条の 3】</p> | <p>無し</p>   | <p>無し</p>   |
| <p>6 -<br/>道路の構造・勾配・路面排水等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・構造：安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造</li> <li>・横断勾配：適当な勾配</li> <li>・路面排水：側溝、街渠等適当な施設の設置</li> </ul>   | <p>構造</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・最低限簡易舗装とする。その他の舗装、材料等は市町村の基準による。</li> <li>・路面排水は市区町村の基準による。(側溝、街渠等</li> </ul> | <p>施工規則の定める基準に従い行う。</p>  | <p>道路構造令・道路の認定及び区域変更等に係る取り扱い規則により整備。<br/>標準構造図等</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・舗装、歩道その他の構造は、道路構造令及び基準による</li> <li>・横断勾配：1.5 ~ 2.0%</li> <li>・路面排水：原則 L 形溝 20m 毎に柵</li> </ul> |

技術的細目の制限の強化又は緩和

|  |  |                       |  |  |
|--|--|-----------------------|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 縦断勾配：9%以下<br/>(小区間に限り12%までの緩和)</li> <li>・ 道路は階段状でないこと(歩行者専用の道路の場合は除く)</li> <li>・ 道路は袋路状でないこと。(延長又は転回広場の設置される場合は除く)</li> <li>・ 道路の交差部の隅切りの設置<br/>【規則第24条】</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 横断勾配、縦断勾配等は道路構造令第20条及び24条による。</li> <li>・ 階段上道路の基準</li> <li>・ 道路は通り抜けを原則やむ得ない場合の転回広場の設置基準あり</li> <li>・ 隅切りの設置基準あり</li> </ul> |                       |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 縦断勾配：0.5～5%<br/>やむを得ない場合8%</li> <li>・ 袋状道路<br/><u>転回広場の基準の強化</u><br/>(35m以内)<br/><u>開発区域の境界線までの道路予定地を設ける</u></li> <li>・ 隅切り：設置基準</li> </ul> |
| <p>公園等の構造等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1000㎡以上の公園にあっては、二以上の出入口の配置</li> <li>・ 交通の著しい道路に接する場合は柵、へい等の設置</li> <li>・ 広場、遊戯施設等が有効に配置できる形状及び勾配</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1000㎡以上の公園にあっては、二方向の入り口</li> <li>・ 交通の著しい道路に接する場合は柵、へい、グリーベルト等の設置</li> <li>・ 公園敷地形状が適切なものであって(細すぎる等)利用しにくい形状</li> </ul>     | <p>施工規則の定める基準に従う。</p> | <p>原則として、平坦地で不正形地でないこと。<br/>公園に設置する施設については整備基準による。</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 6m以上の道路に5m以上接すること</li> <li>・ 有効な利用が図れる位置に設置</li> <li>・ 原則矩形</li> <li>・ 福祉のまちづくり条例の準拠</li> <li>・ 公園施設の設置基準あり</li> </ul>                      |

技術的細目の制限の強化又は緩和

|   |  |   |   |  |
|---|--|---|---|--|
| <p>・雨水排水施設の設置</p>   | <p>であってはならない)<br/>敷地勾配は 15 度以下<br/>・雨水排水施設の設置<br/>・その他留意事項有り</p>                     |   |   |  |
| <p>管渠の耐水性等<br/>・排水施設の処理能力<br/>【規則第 22 条】<br/>・排水施設の構造等<br/>【規則第 26 条】</p> | <p>規則第 26 条のほか市区町村の基準による。<br/>汚水：市下水道計画<br/>雨水：5 年確立( 60mm/h )<br/>浸透井・トレンチ等基準あり</p> |   | <p>汚水：市の下水道計画に基づき整備<br/>雨水：市が必要と認める処理施設</p> | <p>別途基準有り</p>  |
| <p>擁壁の構造・能力<br/>【規則第 27 条】</p>  | <p>細かい基準あり<br/>構造計算<br/>標準化した構造の場合計算書の省略</p>   |   | <p>無し</p>                                   | <p>無し</p>  |
| <p>7 -<br/>区域、目的、建築物の用途を限り、敷地面積の最低限度の設定<br/>【法第 33 条第 4 項】</p>            | <p>都基準なし</p>   | <p>最低敷地面積の設定 200 m<sup>2</sup>以下<br/>( 良好な自然環境を形成している場合は 300 m<sup>2</sup>以下 )<br/>【施行令第 29 条の 3】</p> | <p>100 ~ 110 m<sup>2</sup>で用途により規制あり。</p>   | <p>・ 1000 m<sup>2</sup>以下の開発<br/>110 ~ 130 m<sup>2</sup><br/>・ 1000 ~ 3000 m<sup>2</sup>以下の開発<br/>115 ~ 135 m<sup>2</sup><br/>・ 300 m<sup>2</sup>以上<br/>125 から 145 m<sup>2</sup></p> |

技術的細目の制限の強化又は緩和

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  | <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 壁面後退</li><li>・ 建築物の高さ</li><li>・ 敷地内緑化</li><li>・ 雨水浸透施設</li><li>・ 墓地に関する措置</li></ul> |
|--|--|--|--|--|