

新潟県都市計画法

開発許可制度運用指針

平成 14 年 3 月

新潟県土木部都市局都市政策課

開発行為許可技術基準（都市計画法第33条）

技 術 基 準 内 容	関 係 令 等	細 目
(1号) 用途地域等と適合 ◎☆△◇ ●★▲◆	/	・ 用途地域(建築基準法第48条) ・ 流通業務地区(流通業務法第4条第1項) ・ 港湾区域(港湾法第39条第1項)
(2号) 道路、公園等の公共空地の確保等 【道 路】 ☆△◇ ●★▲◆	政令第25条 1～5号 (3号は20ha以上の道路の規定) 省令第20条 省令第24条	・ 開発区域外道路に接続の際、この道路が有効に機能される設計 ・ 道路幅員 9m以上 (0.1ha未満住宅 6m、多雪地域においては 8m) ・ 接続道路 9m以上 (住宅 6.5m以上) ・ 歩車道分離 (道路幅員 9m以上) ・ 階段状、袋路状でないこと ・ 縦断勾配 9%以下 (小区間 12%可) ・ 隅切り、雨水排水施設設置
【公 園】 ☆△ ●★▲	政令第25条 6～7号 省令第21条 省令第25条	0.3 ha ≦ 開発面積 < 5.0 ha ―公園・緑地・広場― 3%以上 5.0 ha ≦ 開発面積 < 20 ha ―公園― 3%以上で 300㎡以上/箇所 かつ、1000㎡以上の公園が1箇所以上 20 ha ≦ 開発面積 ―公園― 3%以上で 300㎡以上/箇所 かつ、1000㎡以上の公園が2箇所以上 ・ 出入口 2箇所以上 (1000㎡以上の公園) ・ さく又は塀、広場等が有効に配置できる形状・勾配、雨水処理
【消 防 水 利】 ☆△◇ ●★▲◆	政令第25条 8号	・ 消防水利として利用できる河川等が消防法第20条第1項の基準に不適の場合、この基準を満たす防火水槽、消火栓
(3号) 排 水 施 設 ◎☆△◇ ●★▲◆	政令第26条 省令第22条 省令第26条	・ 管渠の勾配・断面積は、5年に1回の確率で想定する降雨強度値 ・ 管渠の内径200mm以上 ・ マンホールの設置位置―公共暗渠の始点、管径の120倍以下 ・ 雨水樹の泥ため深さ150mm以上、その他樹は有効なインバート ・ 管理上支障のない設置箇所 ・ コンクリート等の耐水材料を用い、漏水を最小限にする措置 ・ 放流先管理者との協議(放流先の排水能力、調整池等) ・ 住宅用で20ha以上の開発―終末処理施設(設置済の場合除)
(4号) 給 水 施 設 ☆△◇●★▲◆	/	・ 水道事業者との協議、都市計画との整合性
(5号) 地区計画の適合 ◎☆△◇●★▲◆	/	・ 地区計画が定められている場合、その内容と適合する開発内容
(6号) 公共施設、公益施設及び建築物の用途配分の適正化 ◎☆△◇●★▲◆	政令第27条	・ 住宅用で20ha以上の開発―開発規模に応じた公益的施設の配置(教育施設、医療施設、交通施設、購買施設)

技 術 基 準 内 容	関 係 令 等	細 目
(7号) 防 災、安 全 措 置 【盛土・切土】 ◎☆△◇ ●★▲◆	政令第28条 省令第23条	・ 柔軟地盤の処理（土の置換え、水抜き等の措置） ・ 動態観測（滑り・沈下量・ヒーピングの検討） ・ 盛土・切土に関しての適切な措置 ・ 盛土高さ1m超、切土高さ2m超、切盛高さ2m超の場合 - 擁壁設置 ・ 開発行為に伴うがけ面の保護 - 石張り、芝張り等（擁壁設置時を除く）
【擁 壁】 ◎☆△◇ ●★▲◆	省令第27条	・ 擁壁の構造の安全計算（破壊、転倒、沈下等の防止） ・ 擁壁裏面の排水措置 ・ 擁壁高さ2m超のものは建築基準法施行令142条の規定を準用
(8号) 災害危険区域等 の除外 ●★▲◆	政令第23条の2	・ 開発行為に適合でない区域の明示 （災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域）
(9号) 樹 木 の 保 存、 表 土 の 保 全 ◎☆△◇●★▲◆	政令第23条の3 政令第28条の2 省令第23条の2	・ 対象規模1ha以上（開発前の環境様態により、保全の必要性を判断） ・ 樹木集団（高さ10m以上の樹木、高さ5m以上で300㎡以上の集団） ・ 表土復元（切盛高さ1m以上で1000㎡以上の造成）
(10号) 緩 衝 帯 の 設 置 ☆△ ★▲	政令第23条の4 政令第28条の3 省令第23条の3	・ 騒音、振動等による環境悪化のおそれがある予定建築物（工場等）で1ha以上の規模については、下記の範囲で緑地帯、緩衝帯を設ける ・ 1.0ha ≤ 開発面積 < 1.5ha - 4m以上 ・ 1.5ha ≤ 開発面積 < 5.0ha - 5m以上 ・ 5.0ha ≤ 開発面積 < 15ha - 10m以上 ・ 15ha ≤ 開発面積 < 25ha - 15m以上 ・ 25ha ≤ 開発面積 - 20m以上
(11号) 輸 送 施 設 ◎☆△◇ ●★▲◆	政令第24条	・ 40ha以上の開発行為にあつては、道路、鉄道による輸送の便を考慮
(12号) 申請者の資力信用 ☆△◇ ●★▲◆	政令第24条の2	・ 自己の居住用、自己の業務用（1ha未満）以外の開発行為 ・ 登記簿謄本（個人 - 住民票）、事業経歴書、納税証明書、資金調達（融資証明書）等
(13号) 工事施行者の能力 ☆△◇ ●★▲◆	政令第24条の3	・ 自己の居住用、自己の業務用（1ha未満）以外の開発行為 ・ 登記簿謄本、事業経歴書、建設業許可証等
(14号) 関係権利者の同意 ◎☆△◇●★▲◆		・ 工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意
《 凡 例 》 ○ 政令…都市計画法施行令 ○ 省令…都市計画法施行規則 { 自己用住宅 ◎ 非自己用住宅 ● 自己業務用 ☆ 非自己業務 ★ 自己業務一特 △ 非自己用業務一特 ▲ 自己業務二特 ◇ 非自己用業務二特 ◆		

法第33条(技術基準)の強化、緩和について

1 「強化」できる基準について(令第29条の2第1項)

該当号	標準基準		強化基準	備考
令第29条の2第1項第2号	住居系又は1,000m ² 未満	6.0m(多雪地帯については8m)	道路幅員について強化できる その幅員は、12.0m以内とする	敷地に接する道路の幅員
	その他	9.0m		
令第29条の2第1項第3号	20ha以上の開発行為については、敷地から250m以内の距離に幅員12m以上の道路が設けられていること		開発面積について強化できる (面積基準なし)	大規模な開発行為における幹線道路の配置
令第29条の2第1項第4号	9m以上の幅員をもつ道路は、歩車道が分離されていること		歩車道を分離すべき道路の幅員を強化できる その幅員は、5.5mを下らないこと	9m以上の幅員の道路構造
令第29条の2第1項第5号	開発面積が0.3以上5ha未満の開発行為にあつては、開発面積の3%以上の公園、緑地又は広場が設けられていること		- 主として住居系の開発行為については設置すべき施設を公園に限定 - 設置すべき公園等の数又は1箇所当たりの面積の最低限度を定めること - 公園等の開発面積に対する割合の最低限度を特に必要があると認められる場合、6%を超えない範囲に定めること	5ha未満の開発行為の公園、緑地又は広場の設置
令第29条の2第1項第6号	開発面積5ha以上20ha未満	開発面積の3%以上、かつ、1箇所300m ² 以上で、1,000m ² 以上のものが1箇所以上	- 設置数、又は1箇所当たりの最低面積 - 特に必要と認められる場合、3%から6%を超えない範囲で定められる	5ha以上の開発行為の公園、緑地又は広場の設置
	開発面積20ha以上	開発面積の3%以上、かつ、1箇所300m ² 以上で、1,000m ² 以上のものが2箇所以上	設置数、又は1箇所当たりの最低面積	
令第29条の2第1項第7号	主に住居系の20ha以上の開発行為にあつては、必要な公益施設が配置されていないといけない		20ha未満の開発行為についても特に必要であると認められる場合に、その最低規模を定められる	20ha以上の開発行為における公益施設の設置
令第29条の2第1項第8号	開発区域の地盤、又は開発行為により生じるがけ、切土及び盛土についての基準		開発区域の地盤についての規定以外について、開発行為に伴う災害防止の目的を達しうと認められる場合に定められる	がけ、切土及び盛土についての基準
令第29条の2第1項第9号	高さ5m、かつ、面積300m ² 以上の集団樹木の保存措置がなされていること		優れた自然環境の保全のために特に必要であると認められる場合に定められる	集団樹木の保護

該当号	標準基準		強化基準	備考
令第 29 条 の 2 第 1 項 第 10 号	高さ 1m を超える切土又は盛土が行われ、かつ、その土地の面積が 1,000m ² 以上である場合は、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講じられていること		高さ、又は面積を定めることができる	開発行為に伴い生じる 1,000m ² 以上の法面保護
令第 29 条 の 2 第 1 項 第 11 号	開発面積	最小緩衝帯幅		緩衝帯の設置
	1ha 以上 1.5ha 未満	4.0m	6.0m	
	1.5ha 以上 5ha 未満	5.0m	8.0m	
	5ha 以上 15ha 未満	10.0m	15.0m	
	15ha 以上 25ha 未満	15.0m	20.0m	
	25ha 以上	20.0m		
令第 29 条 の 2 第 1 項 第 12 号	道路構造（舗装構成、形状、勾配）、排水施設のうち暗渠部分の最低内径（ 20cm 以上）及び擁壁の基準		左記の項目について定めることができる（排水施設のうち暗渠部分の最低内径等）	道路構造（形状、勾配）、排水施設（暗渠の内径）及び擁壁についての基準

2 「緩和」できる基準について(令第29条の2第2項)

該当号	標準基準	緩和基準	備考
令第29条の2第2項第2号	住居系又はその他の開発行為でその面積が1,000m ² 未満のものについては、幅員6.0m(多雪地帯については8m)の道路に接していること	既に市街化を形成している区域内で行われる開発行為において配置すべき道路の幅員の最低限度は4mを下らない範囲で定められる	敷地に接する道路の幅員
令第29条の2第2項第3号	開発面積が0.3以上5ha未満の開発行為にあつては、開発面積の3%以上の公園、緑地又は広場が設けられていること	地方公共団体が開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場の設置を予定している場合に定めることができる。	5ha未満の開発行為の公園、緑地又は広場の設置

法第33条の技術基準関係

1. 道路の設計

道路の設計は、都市計画法による基準の他、市町村道認定基準、市町村開発指導要綱、道路構造令及び以下の取り扱いにより環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上、適切に計画を行うものとする。

1-1. 接続道路（主として利用する道路）

1-1-1 開発区域内に新たに道路を築造する場合は、下表に掲げる法の規定数値以上の幅員を有する開発区域以外の道路に接続しなければならない。

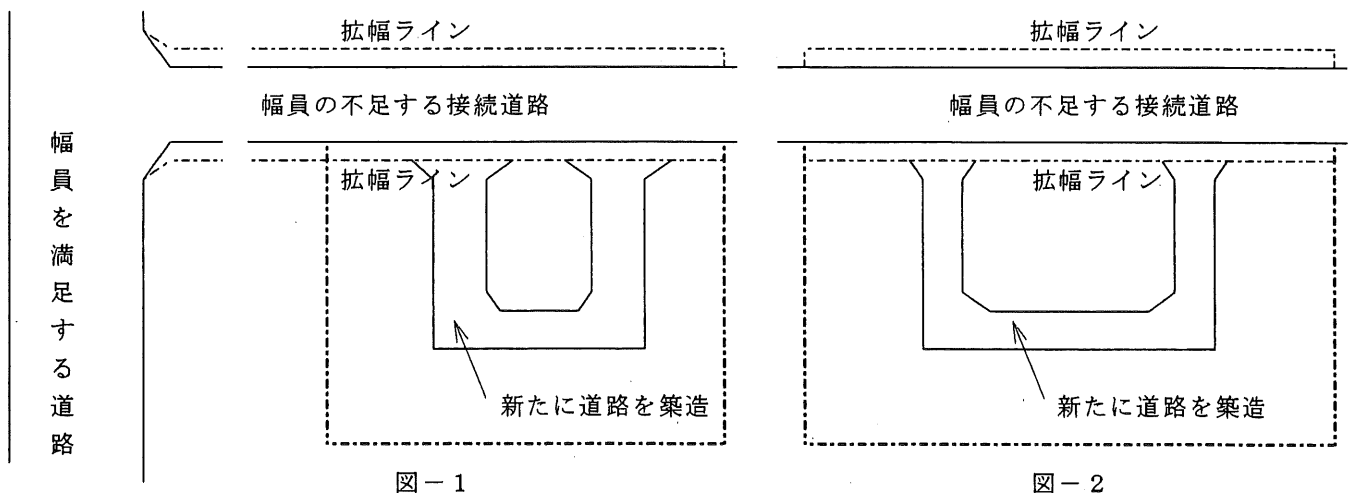
ただし、開発区域の面積、形状、周辺の状況及び車両の通行に支障がない場合には緩和数値まで縮小することができる。なお、市町村において個別に定めた基準がある場合はこの限りでない。

種別 \ 道路	法の規定数値	緩和数値
住宅用の開発	6.5m	6.0m（開発区域が1.0ha未満）
その他の開発	9.0m	7.0m（開発区域が1.0ha未満）

注1： 接続道路の幅員が上記の表の値に不足する場合は開発区域の接する道路を図-1の要領で、幅員を満足する道路までの間、上記表の数値まで拡幅すること。

ただし、周辺の土地利用状況、災害の防止上、通行の安全上支障がないと判断され、関係市町村がやむを得ないと認める場合は拡幅を図-2の要領とすることができる。

注2： 幅員を満足する道路等とは都市計画法による規定数値以上の幅員を有する道路をいうが、道路周囲の状況、現在の幅員、道路の種別等を考慮し当該市町村でやむを得ないと認めた場合はこの限りでない。



※拡幅は両側又は片側の別は問わない。

1-1-2 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の接続道路は、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、1-1-1 によることが著しく困難と認められ、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場合は下記によることができる。（図-3参照）

- ・幅員は 4.0m以上であること。ただし、当該道路が接続する道路は、幅員を満足する道路であること。
- ・従前より当該開発区域が接する道路であること。

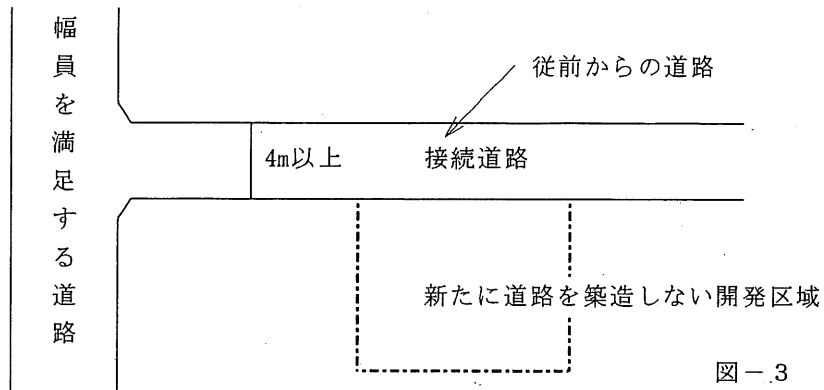


図-3

1-1-3 開発区域が複数の道路に接する場合の、主として利用する道路とは主要な出入口(別紙：注1))を有する道路とする。(図-4、図-5参照)

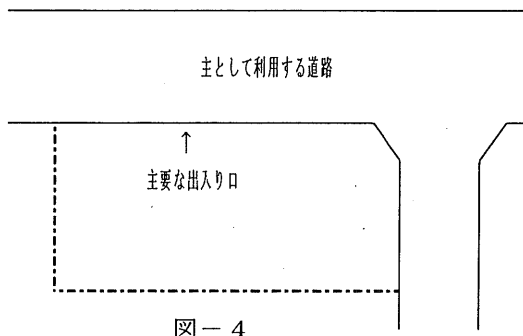


図-4

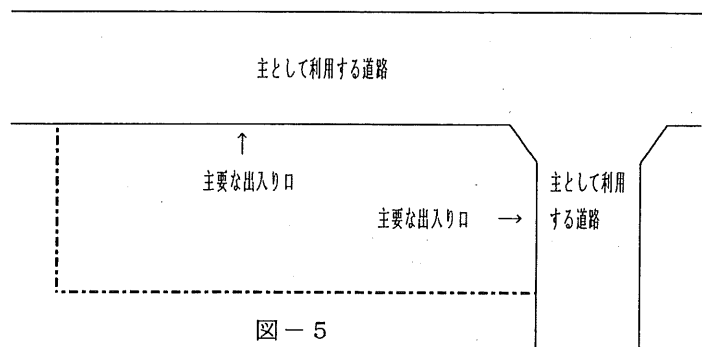


図-5

1-1-4 旗竿形状の道路に接続する開発の場合は当該開発の形状、区域の面積、用途により、1-1-1 (図-6) 及び1-1-2 (図-7) の内容により決定するものとする。

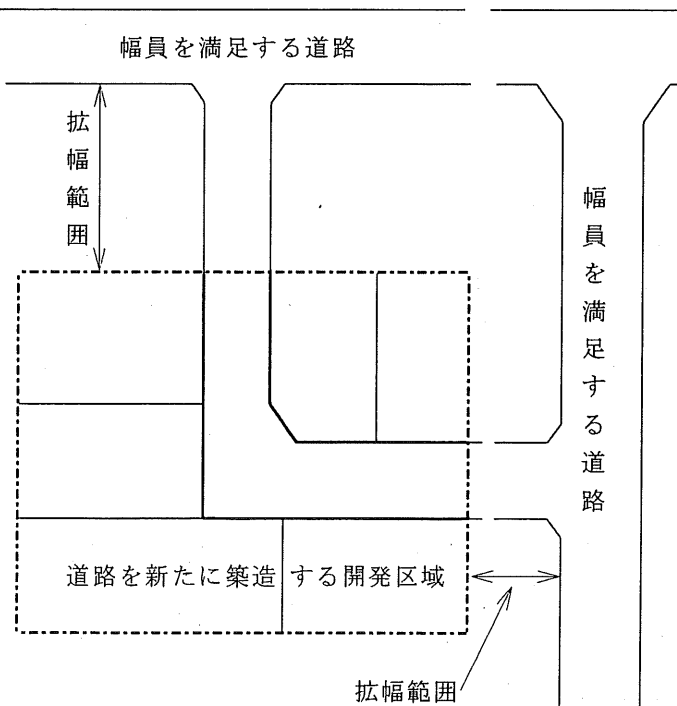


図-6

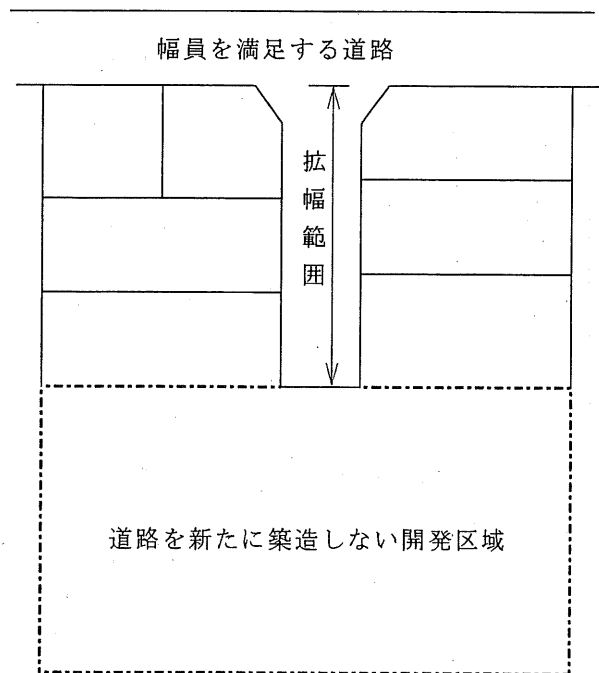


図-7

1-2. 区域内道路

1-2-1 区画道路

主要な区画道路は法の規定数値以上とする。

ただし、街区内の区画道路のうち、両端を主要な区画道路に接続し、他からの流入のない区画道路（図-8）の場合で環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上、支障がない場合においては緩和数値まで縮小することができる。

※（図-9は片側から流入交通があるため縮小の対象とはならない。）

区画道路

種別 \ 幅員	法の規定数値	緩和数値
住宅用の開発	6.0m	5.0m
その他の開発	9.0m	7.0m

注：緩和数値を適用する場合は有効幅員（別紙：注2）とする。

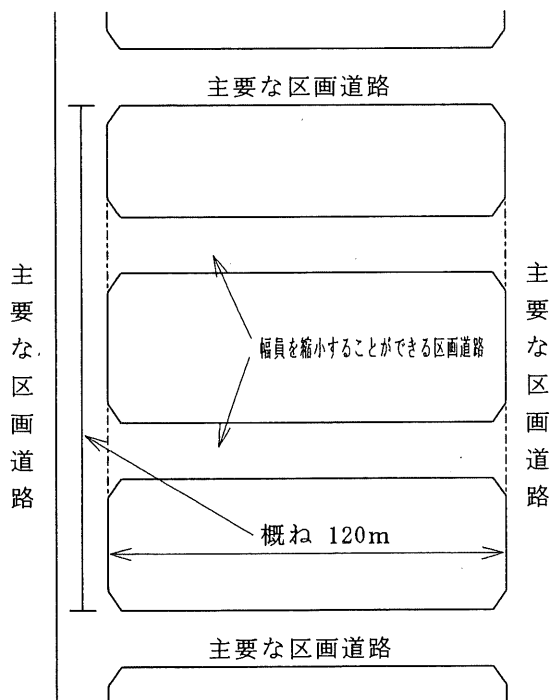


図-8

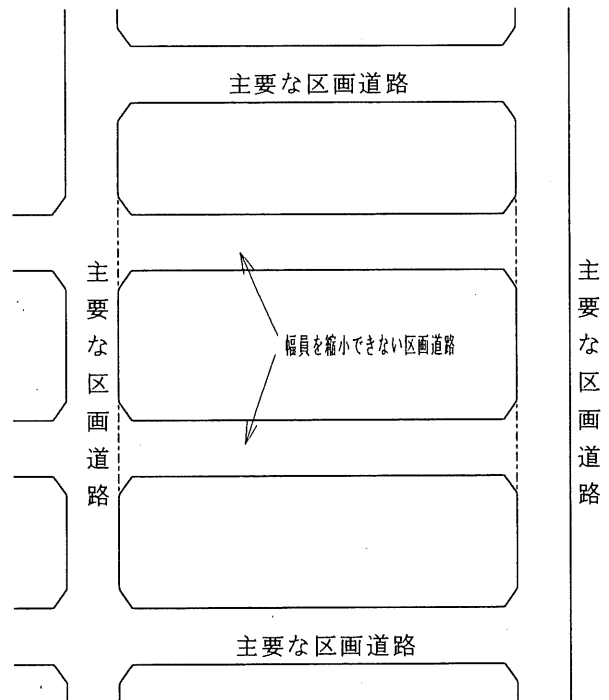


図-9

1-3. 袋路状道路

1-3-1 開発区域内に築造する袋路状道路は次のいずれかに該当するものとし、災害の防止上、通行の安全上、支障がないものとする。

1. 当該道路の延長もしくは、当該道路が近い将来確実に他の道路との接続が予定されている場合。
2. 開発区域の形状、周辺の道路状況から通り抜けが困難であり、かつ、次のいずれかに該当する場合。

2-1 築造する道路幅員が6.0m以上であり、かつ50m以内（別紙：注3）ごと及び終端に転回広場が設置されている場合。（図-10）

2-2 築造する道路の幅員が6.0m以上であり、かつ延長が30m以下で、その道路にのみ接道する宅地が2区画以下である場合。（図-11）

1-3-2 転回広場を設ける場合

1. 転回広場の設置は下記による。

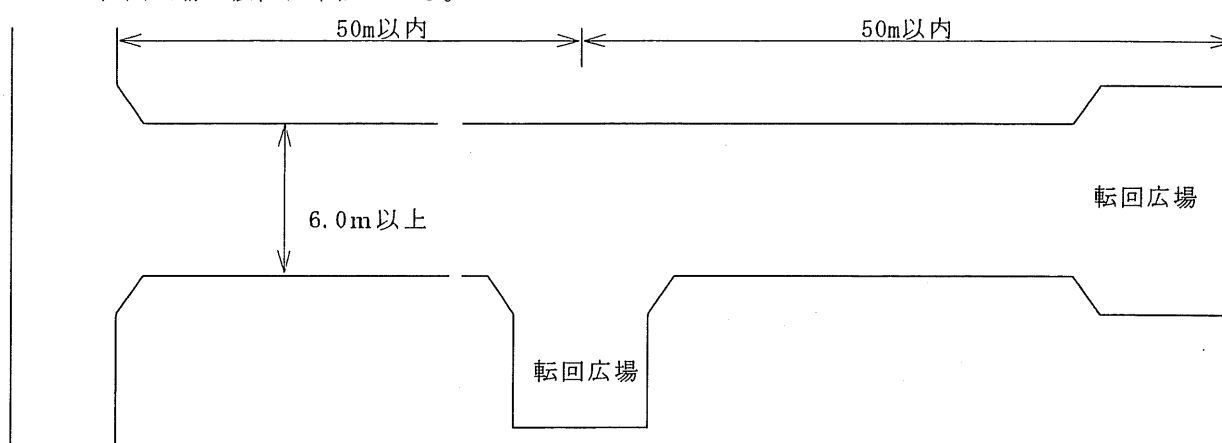


図-10

1-3-3 転回広場を設けない場合

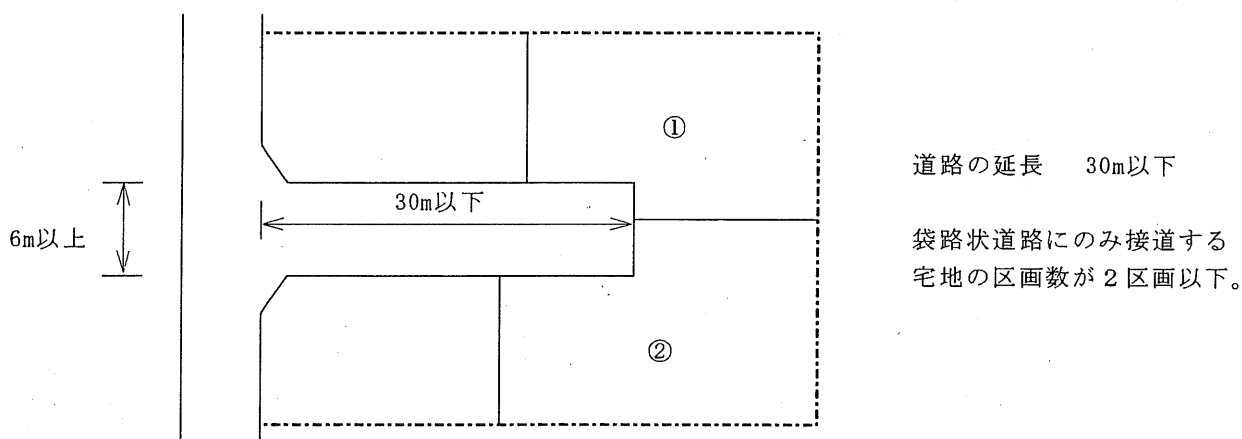
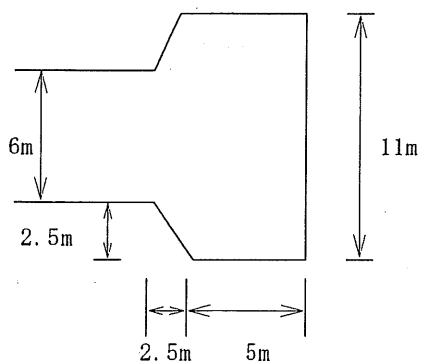


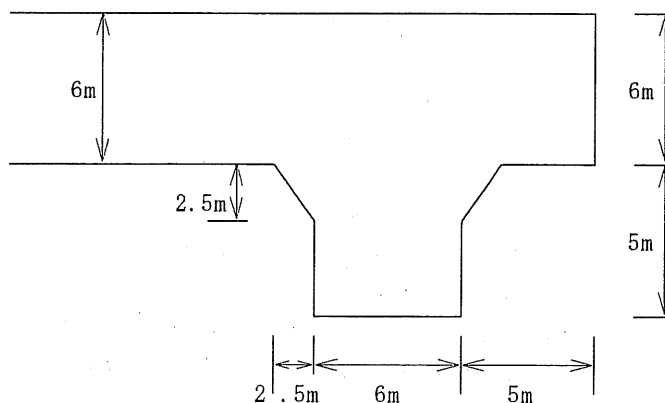
図-11

1-3-4 転回広場の形状

転回広場の形状は下記を標準とするが、土地利用上形状を変更する場合や多雪地域で除雪車等が転回できる形状を確保する場合は、関係の市町村と十分協議を行い軌跡図等を作成し形状を決定するものとする。



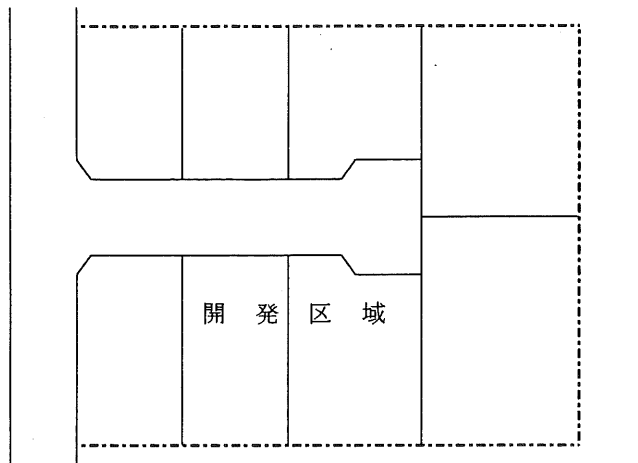
終 端 型 (図-12)



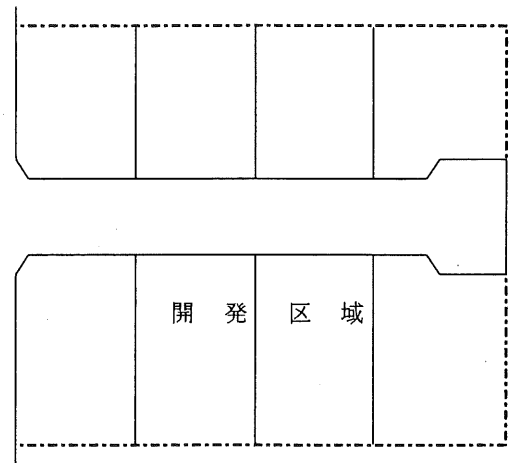
中間及び終端複合型 (図-13)

※転回広場の終端位置については、都市計画法第32条の協議により決定するものとする。

(図-14、図-15参照)



転回広場の終端を開発区域の中
に止める場合
(図-14)



転回広場の終端を開発区域に
区域界に合わせる場合
(図-15)

1-4. 隅切り

1-4-1 歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所または曲り角は下表に掲げる値の隅切りを設けるものとする。なお、この場合の交叉角は90° 前後とする。

ただし、法第32条の協議により道路の帰属を受ける市町村が個別に有する基準により隅切りの長さを決定する場合はこの限りでない。

道路幅員	9m以上	9m未満 8m以上	8m未満 6m以上	6m未満 4m以上
9m以上				
9m未満 8m以上				
8m未満 6m以上				
6m未満 4m以上				

※ 隅切りは両側を原則とするが、土地の形状等から片側隅切りとする場合は隅切り長さを上記表の 5m を 8m、3m を 5m と読み替える。

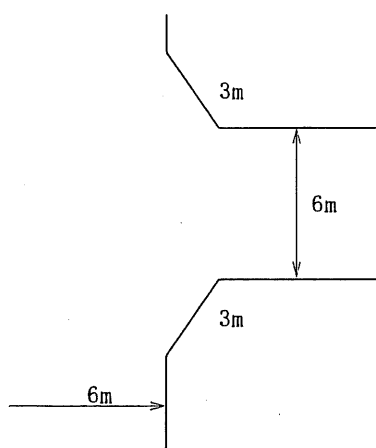


図-16

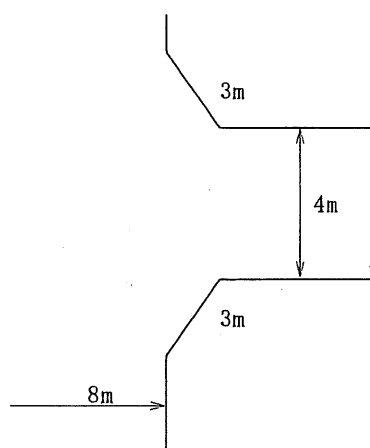


図-17

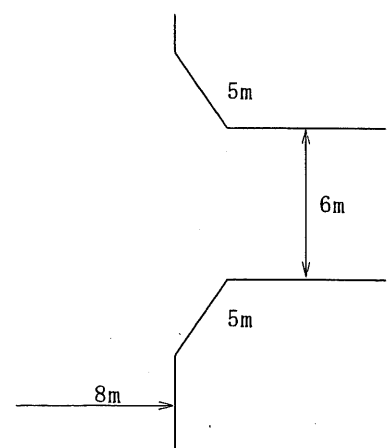


図-18

両側隅切りの場合

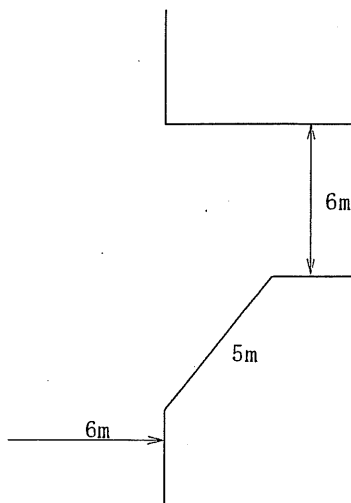


図-19

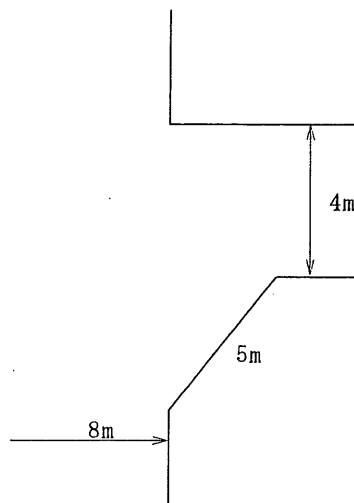


図-20

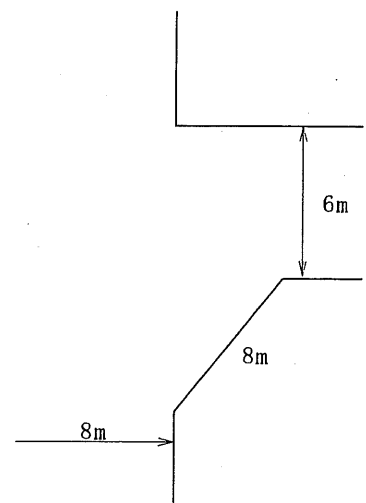


図-21

片側隅切りの場合

1-4-2 歩道のある道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所または曲り角及び、交叉又は接続する道路の一方が歩道を有する場合における隅切りについては、車道幅員、歩道幅員及び自動車の軌跡等を考慮し形状を定めるものとする。

1-5. 歩 道

開発区域内の幅員 9m以上の道路は、歩車道が分離されていなければならない。

歩道は、縁石、柵その他これらに類する工作物により車道から分離されていなければならない。

ただし、法第32条の協議により道路の帰属を受ける市町村が維持管理上、工作物による分離が好ましくないと判断した場合はこの限りでない。

2. 公園・緑地・広場

2-1 公園、緑地、広場の設置省略

業務用の開発行為で、下記の一に該当する場合は都市計画法施行令第25条第6号に規定する公園、緑地、広場の設置を省略することができる。

ただし、開発区域の存する市町村において緑化等の計画上、省略することが適当でないと判断した場合はこの限りでない。

1. 0.5ha未満の開発行為にあつては、幼児公園（300㎡以上）以上の規模の公園に隣接、または、街区公園（2,500㎡以上）以上の規模の公園から150m以内に開発区域が接する場合であつて、支障なく利用できる状態であること。

2. 0.5ha以上1.0ha未満の開発行為にあつては、街区公園（2,500㎡以上）以上の規模の公園から130m以内に開発区域が接する場合であつて、支障なく利用できる状態であること。

2-2 公園・緑地を広場とすることができる場合

自己業務用の開発行為でありその敷地が一の場合、下記に該当する場合は都市計画法施行令第25条第6号に規定する公園、緑地、広場の設置を広場とすることができる。

1. 1ha未満の開発行為であつて、周辺に緑地が十分にあり、公園・緑地を設ける必要がないと判断できる場合。

2-3 公園・緑地の面積減ずることができる場合

自己業務用の開発行為でありその敷地が一の場合、下記に該当する場合は都市計画法施行令第25条第6号に規定する公園、緑地、の面積を減じ広場とすることができる。

1. 1 h a 以上 5 h a 未満の開発行為の場合は公園・緑地の面積が開発区域に応じた都市計画法施行令第 2 5 条第 6 号に規定する必要面積の 5 0 % 以上の場合 (別紙: 注 4))。

(この場合は公園・緑地の面積と広場の面積の合計が開発区域に応じた都市計画法施行令第 2 5 条第 6 号に規定する必要面積以上であること。)

※ 2-1 という開発区域が公園に隣接とは開発区域の外端と公園の外端が接する場合又は、道路等が間に入るがその他の土地が介在しない状態をいう。また、○m 以内に開発区域が接する場合とは開発区域の外端と公園の外端との直線距離が○m 以内であることをいう。

2-2、 2-3 という広場とは (別紙: 注 5)) 非常時において従業員等が安全に避難するに十分な空地として計画されたものをいう。

3. 防災安全施設

3-1 宅地開発に伴い設置される防災安全施設の計画、設計を行う場合は、「宅地防災マニュアル」(平成 1 0 年 2 月 3 日付け 建設省経民発第 1 号、第 2 号) 及び「宅地防災マニュアルの解説」(宅地防災研究会 編集) を参考として行うこと。

調整池の設置については、平成元年 3 月 新潟県土木部河川課作成「調整池設置基準 (案)」(平成 1 1 年 3 月 1 日一部改訂) に基づき行うこと。

3-2 宅地開発の施行中における防災措置については、その開発規模、施行法に応じて騒音・振動、濁水、防災調整池、土砂流失防止工、仮排水工等の防災対策を計画し、防災計画として申請書に添付するものとする。

なお、具体的な内容については処分庁の担当者と事前に十分協議を行うものとする。

4. 災害危険区域等

災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域に隣接する地域において開発行為を行う場合は、関係機関と安全性について十分協議を行うこと。

5. 工事施行者

工事施行者が未定の状態で申請がなされた場合で、自治体等公共機関が実施する開発行為又は民間が行う大規模な開発行為で入札等の関係でやむを得ないと判断できるものについては下記の要領で事務処理を行うものとする。

なお、特別の理由がない場合は申請者 (代理者) に対し施行者が審査の対象である旨の説明を行い、決定の後申請を行うように指導を行うものとするが、申請者 (代理者) より施行者決定前であっても申請書の受理を要求された場合は、受理し、補正を指示するものとする。

事務処理要領

1. 申請時に施行者が未定である場合は、申請者 (代理者) に理由を確認する。
2. 未定の理由に相応の事情がある場合は申請書を受理の後、未定である理由書の添付 (補正) を求める。
3. 許可の時点で法第 7 9 条に基づき、工事着手前に変更許可申請、又は変更届の提出が必要である旨の条件を付して許可する。
4. 変更許可申請を許可、又は変更届を受理した場合は開発登録簿に工事施行者を記載する。

(別紙) 補足説明

注1) 主要な出入り口について

主要な出入口は、次の各号の一に該当するものとします。

- (1) 一番幅員の大きい出入り口
- (2) 一番幅員の大きい前面道路に接して設けられた出入り口
- (3) 4.5m を超える幅員を有する出入り口

注2) 道路の有効幅員について (次項)

注3) 50m以内とした考え方について

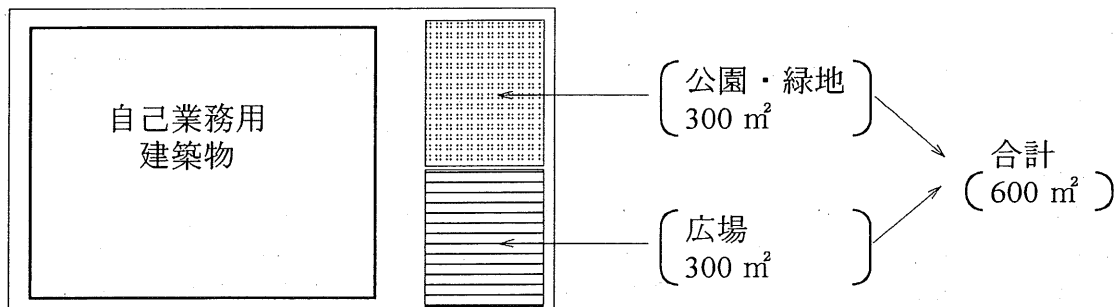
他県の転回広場の設置間隔は 35 m 間隔が主流となっています。しかし、これでは片側約 2～3 区画 (両側 4～6 区画) に 1 箇所の設置数となり、数としては多すぎると思われるので、片側約 4 区画 (両側 8 区画) に 1 箇所の転回広場を設ける事を目安としています。

そこで、県内の平均的な住宅地を 1 区画 200 m^2 と仮定すると、 $\sqrt{200}=14.14 \text{ m}$ であり 1 辺約 14 m の正方形の区画と仮定されます。ここで、転回広場を 50 m 間隔で設置した場合、 $50 \div 14=3.57$ となり、約 3.6 区画に 1 箇所の設置数となりますが、区画は概ね長方形であることを考慮すると通常 4 区画は取れると考えられます。

以上から、転回広場の設置間隔は、県内の平均的な住宅地を 1 区画 200 m^2 と仮定し、4 区画に 1 箇所設置することを目安として 50 m 間隔とします。

注4) 参考例

例) 敷地面積 2 ha の場合



例として 2 ha の開発行為を取り上げると、当開発は敷地面積の 3 % 以上 (600 m^2 以上) の公園、緑地、広場を設置しなければなりません。公園・緑地の面積が 600 m^2 の 50 % 以上、つまり 300 m^2 以上あれば残りの面積は広場 (注5) とすることができます。

ただし、この場合でも公園・緑地・広場を合計した面積は、敷地面積の 3 % 以上必要になります。

注5) 広場の定義について

広場は、次の各号の一に該当するものとします。

- (1) 外来者用駐車場 (当該用途に供する面積の 50 % を広場と見なします)
- (2) 広場として造られたところ
- (3) 未利用地 (当該面積のうち 30 % を広場と見なします)

注2)

「道路の有効幅員について」

道路の幅員とは、下図に示す有効幅員とし、道路の付属施設である保護路肩や排水施設は含まない。但し、排水施設に蓋を設置する場合にあっては当該排水施設を有効幅員に含めることができる。
※開発区域内道路に電力柱、電話柱、消火栓ホース格納庫等を設置する場合は、原則として道路幅員外に用地を確保すること。

