

都市計画法第33条 審査基準

和泉市都市デザイン部
建築・開発指導室 開発指導担当

目 次

i 技術基準（法第 33 条）	1
○自己用、非自己用の区分	1
○開発許可基準の適用区分	1
○公共の用に供する空地の配置（法第 33 条第 1 項第 2 号）	2
○道路に関する基準（法第 33 条第 1 項第 2 号）.....	2
（1）道路の配置（政令第 25 条第 1 号）	2
（2）開発区域内の道路の幅員（政令第 25 条第 2 号・第 3 号、省令第 20 条、第 20 条の 2）	3
（3）接続する道路（政令第 25 条第 4 号）.....	3
○公園に関する基準（法第 33 条第 1 項第 2 号、政令第 25 条第 6 号、第 7 号、省令第 21 条、第 25 条） ..	8
（1）公園等の配置	8
（2）公園の構造（省令第 25 条）	8
○排水施設に関する基準（法第 33 条第 1 項第 3 号、政令第 26 条、省令第 22 条、第 26 条）	9
（1）開発区域内下水の排出.....	9
（2）開発区域外排水施設との接続.....	9
（3）排水施設の構造.....	9
○給水施設に関する基準（法第 33 条第 1 項第 4 号）	10
○地区計画などとの整合（法第 33 条第 1 項第 5 号）	10
○公共公益施設の配分（法第 33 条第 1 項第 6 号、政令第 27 条）	10
○宅地の防災（法第 33 条第 1 項第 7 号、第 8 号、政令第 23 条の 2、第 28 条、省令第 23 条、第 27 条） ..	11
（1）防災技術基準	11
（2）災害危険区域等.....	11
○樹木の保存、表土の保全等（法第 33 条第 1 項第 9 号、政令第 23 条の 3、第 28 条の 2、省令第 23 条の 2）	12
○緩衝帯の設置（法第 33 条第 1 項第 10 号、政令第 23 条の 4、第 28 条の 3、省令第 23 条の 3）	12
（1）騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物.....	12
（2）緩衝帯の幅員	12
（3）緩衝帯の配置	13
○運輸施設の判断（法第 33 条第 1 項第 11 号、政令第 23 条、第 24 条）	13
○申請者及び工事施行者の事業遂行の能力（法第 33 条第 1 項第 12 号、第 13 号）	13
（1）申請者の能力	13
（2）工事施行者の能力.....	13
○関係権利者の同意（法第 33 条第 1 項第 14 号）	14

i 技術基準（法第 33 条）

○自己用、非自己用の区分

「自己の業務の用に供する」（自己用）とは、建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われるものであり、下表に例示を示すが、最終は利用形態により判断する。

自 己 用	非 自 己 用
<ul style="list-style-type: none"> ・ ホテル、旅館 ・ 結婚式場 ・ 自ら建設する工場 ・ 従業員のための福利厚生施設（同一建築物内） ・ 共同組合が設置する組合員の事業共同施設 ・ 保険組合、共済組合が組合員のために設置する宿泊施設 ・ レクリエーション施設 ・ 自治会等が設置する地区集会所 ・ ゴルフ場 ・ 宗教施設 ・ モータープール（管理事務所のあるもの） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 分譲、賃貸のための住宅の建設及び宅地分譲 ・ 貸事務所 ・ 貸工場 ・ 分譲、賃貸のための店舗 ・ 貸車庫 ・ 貸倉庫 ・ 寮及び社宅 ・ 有料老人ホーム ・ 貸コンクリートプラント ・ 分譲、賃貸のための墓園の造成

○開発許可基準の適用区分

適用号	技術基準の基準 種別 目的	建 築 物			第1種特定工作物		第2種特定工作物	
		自己居住用	自己業務用	非自己用	自己業務用	非自己用	自己業務用	非自己用
1	用途地域適合	○	○	○	○	○	○	○
2	公共の用に供する空地の配置等	×	○	○	○	○	○	○
3	排水施設	○	○	○	○	○	○	○
4	給水施設	×	○	○	○	○	○	○
5	地区計画等	○	○	○	○	○	○	○
6	公共公益施設の配分	○	○	○	○	○	○	○
7	宅地の防災	○	○	○	○	○	○	○

8	災害危険区域等の除外	×	○	○	○	○	○	○
9	樹木の保存、表土の保全措置	○ (1割以上)						
10	緩衝帯の設置	○ (1割以上)						
11	輸送施設の判断	○ (40割以上)						
12	申請者の資力及び信用	×	○ (1割以上)	○	○ (1割以上)	○	○ (1割以上)	○
13	工事施行者の能力	×	○ (1割以上)	○	○ (1割以上)	○	○ (1割以上)	○
14	関係権利者の同意	○	○	○	○	○	○	○

注) ○印適用、×印不適用

○公共の用に供する空地の配置 (法第 33 条第 1 項第 2 号)

道路、公園、広場、その他の公共の用に供する空地 (以下「空地」という。) は、開発区域の規模・形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、予定建築物の用途、敷地の規模及び配置を勘案して次の点に留意し配置されなければならない。

留意点	関連施設
イ 環境の保全	適正な街区の構成ならびに道路の配置、建築容積と道路幅員、公園、緑地
ロ 災害の防止	避難路の確保、緊急車の通行 (消防、救急等)、消防水利
ハ 通行の安全	歩車道の分離、道路の構造、歩行者専用道
ニ 事業活動の効率	道路の幅員

○道路に関する基準 (法第 33 条第 1 項第 2 号)

(1) 道路の配置 (政令第25条第1号)

イ. 都市計画に適合すること

ロ. 開発区域外の道路と一体となって機能を発揮すること。したがって、この規定は、団地個々で配置設計をすることにとどまらず、区域外との関連を重視した道路配置を要求している。

ハ、街区の大きさは、予定建築物の用途ならびに規模及び配置を考慮して定めるものとし、住宅地における街区の最長は 120m までを標準とする。（「小幅員区画道路の計画基準（案）」について（昭和61年4月11日建設省経宅発第38号）参照。）

（２）開発区域内の道路の幅員（政令第25条第2号・第3号、省令第20条、第20条の2）

区域内道路は次の基準に適合するよう計画すること。

予定建築物等の敷地が接する道路の幅員（和泉市宅地開発条例 施行基準 道路築造基準 参照のこと）

予定建築物等の用途	敷地規模	道路幅員	備考
住宅	規定なし	6 m以上	「小区間で通行上支障がない場合」とは、開発区域の規模形状、周辺土地利用態様等により、道路幅員を確保することが著しく困難な場合であって、災害の防止上、通行の安全上等支障がないと認められる場合に限る。
住宅以外	1,000 m ² 未満		
	1,000 m ² 以上	9 m以上	
市街化調整区域の開発行為（20ha以上） （主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為は除く）の幹線街路		12m以上	開発区域内の個々の敷地から250m以内の距離に配置

※道路幅員 6 m未満についてはいずれも有効幅員

（３）接続する道路（政令第25条第4号）

開発区域内の主要な道路を接続することとなる既存道路は次の基準に適合するよう計画すること。

接続道路の幅員

開発行為の目的	区域外の接続道路の幅員	備考
主として住宅の建築を目的とするもの	6. 5 m以上	開発区域の周辺の道路の状況により、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
上記以外	9. 0 m以上	

※開発区域の規模・形状及び周辺の状況、予定建築物の用途、敷地の規模及び配置を勘案することとし、車両の通行上支障がない道路の幅員は、最低有効4 m以上とする。
（参考 開発規模が小さく、用途が2階建ての戸建住宅など）

※接続する道路は、幹線道路等から開発地までの至る区間とし、公共施設管理者が道路として管理していること。

市街化調整区域の小規模開発に関する道路基準の取扱いについて

この取扱いは和泉市の市街化調整区域において行われる小規模開発行為について、都市計画法施行令第25条第4号に定める車両の通行に支障がない道路（以下、「第4号の道路」）の基準について、必要な事項を定めるものとする。

第1 小規模開発行為の定義

小規模開発行為は、次の各号のいずれにも該当する開発行為をいう。

- (1) 提案基準10、提案基準13又は提案基準Aのいずれかに該当する開発面積が500㎡未満の開発行為で、開発区域内に有効幅員4m以上かつ延長5m以上15m以内の開発道路を設置するもの。
- (2) 予定建築物は一戸建専用住宅又は第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅であるもの。
- (3) 開発区域内の全ての宅地が上記(1)の開発道路を接道として建築基準法第43条第1項の規定を満足するもの。
- (4) 過去に本取扱い基準により設置された開発道路を接続道路としないもの。

第2 接続道路

接続する道路は、建築基準法第42条に該当する道路であること。

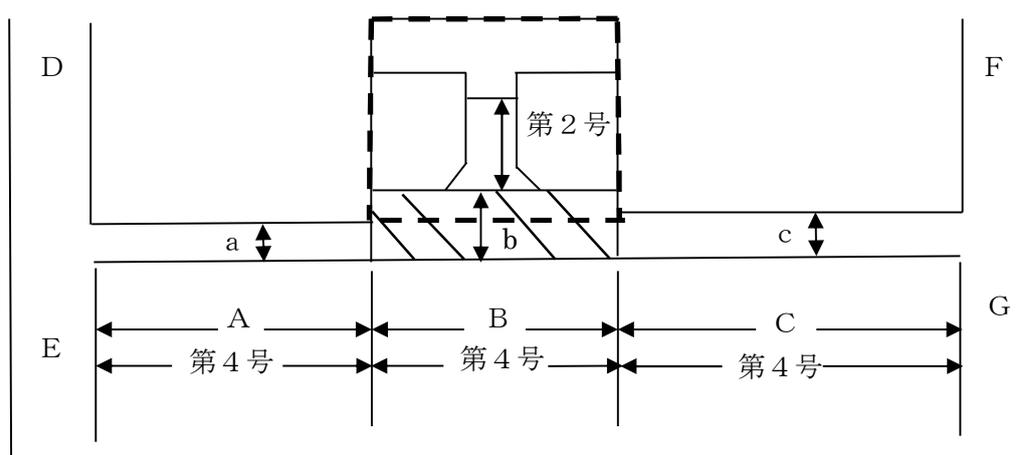
ただし、道路交通法第2条第1号に基づくもののうち（農道、河川敷の道等）、公的機関が管理しているものは道路として取り扱っても差し支えない。

第3 第4号の道路の取扱い

第4号の道路の適用対象範囲は、接続する道路の開発区域の前面から直近の交差点（以下「第1交差点」という。）までとする。

（交差点とは幅員がおおむね3.0m以上の道路が2以上交差する点とする。）

第4 開発許可に伴う接続道路の取扱い



上図において

- (1) ①B  は対側の道路境界線から全幅 $b = 4.45$ m以上 に拡幅整備すること。
②a 又は c のいずれかが 3.5 m以上 であること。
- (2) $a \geq 3.5$ m のときは $c \geq 1.8$ m 必要とし、かつ D・E のどちらか一方が 3.5 m以上、他方が 3.0 m以上 であること。
- (3) $c \geq 3.5$ m のときは $a \geq 1.8$ m 必要とし、かつ F・G のどちらか一方が 3.5 m以上、他方が 3.0 m以上 であること。
- (4) $a \geq 3.5$ m、 $c \geq 3.5$ m のときは D・E・F・G のいずれかが 3.5 m以上、残りのいずれかが 3.0 m以上 であること。
- (5) 当該開発行為の結果、消防自動車、ゴミ収集車等の通行に支障のないこと。

なお、上記取扱いは必ずしも一律に適用するものではなく、規模・用途等に応じて、個別の案件ごとに協議・調整を行うこと。

また、道路幅員は特に記載がない限り全て有効幅員とする。

第5 都市計画法第32条に基づく同意の範囲

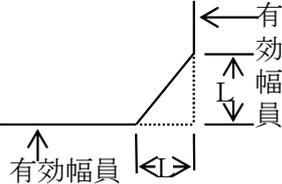
法第32条の協議・同意を必要とする公共施設として整備する範囲は、第1交差点まで（施行令第25条第1項第2号及び第4号の及ぶ範囲に限る。）とする。ただし、周辺の土地利用の状況等により、これによることが適切でない場合は別途、協議することとする。

第6 附則

この取扱基準は、平成31年4月1日から運用する。

道路交差部のすみ切について（※道路幅員は有効幅員とする。）

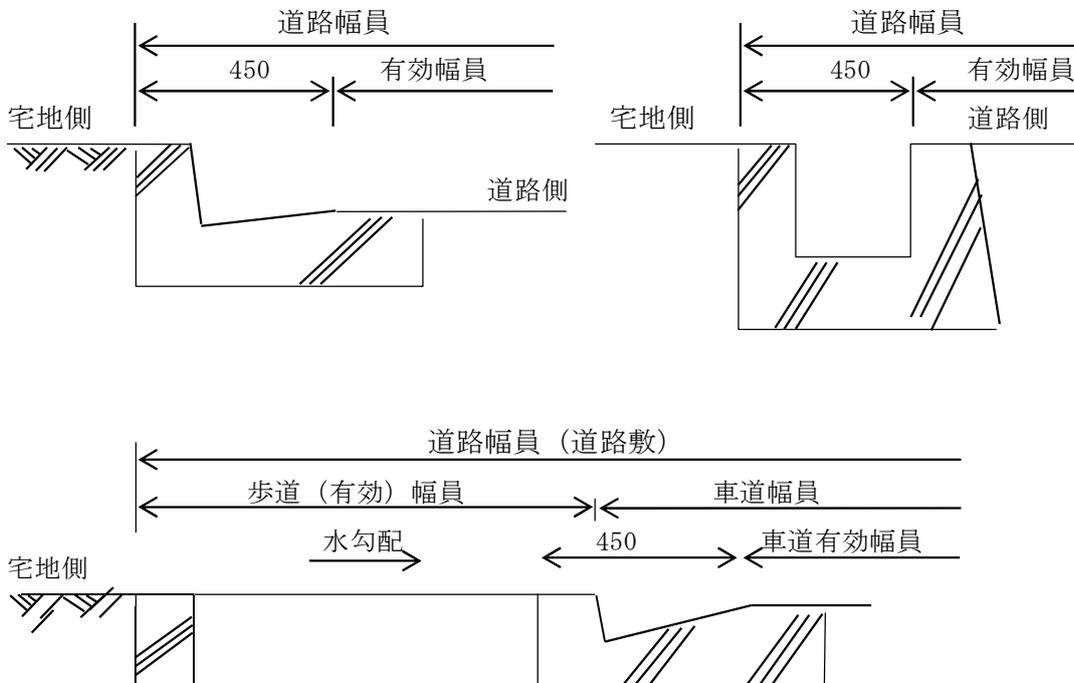
（単位：m）

道路幅員	4 m	6 m	9 m	12 m	16～18m	備 考
4 m	2	2	2	—	—	 <p>L：すみ切長さ</p>
6 m	2	3	3	3	—	
9 m	2	3	4	4	4	
12 m	—	3	4	6	7	
16～18m	—	—	4	7	8	

※周辺の状況により、すみ切が片側のみとなる場合は別途協議を行うこと。

※有効幅員の考え方

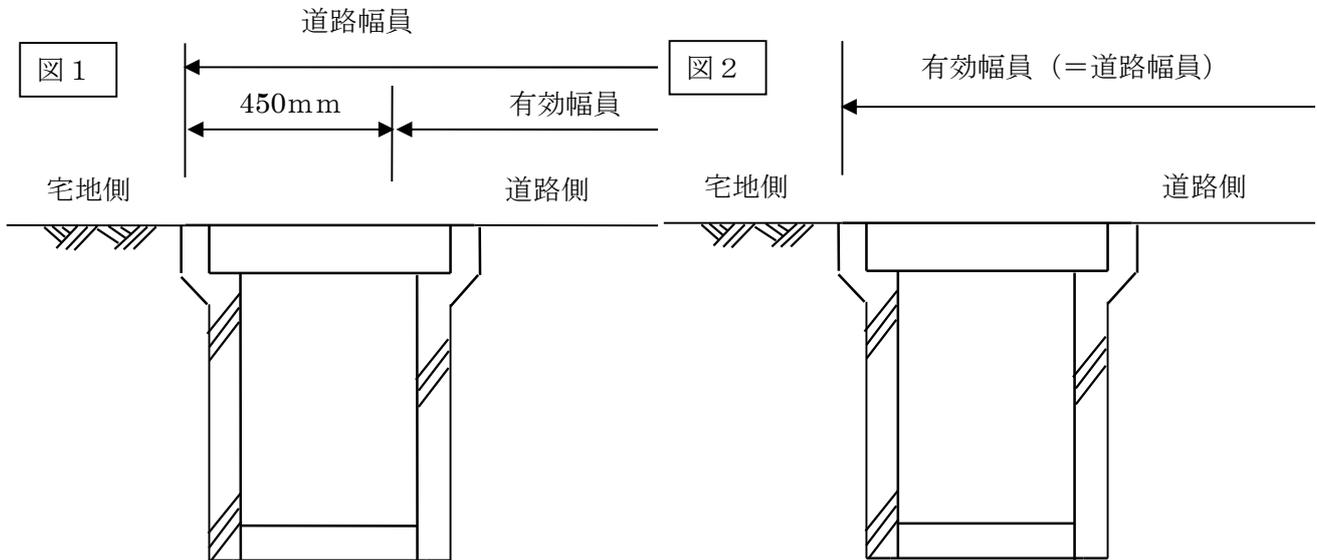
【L型側溝・U型側溝の取り扱い】



【可変側溝の取扱い】

宅地側の境界から450mmを確保したところから、道路有効幅員とみなす。(図1)

ただし、道路幅員が6m以上で、可変側溝がT-25(自動車走行用)以上の強度で設計され、車両通行上支障のない場合、宅地側の境界から道路有効幅員とみなす。(図2)



○公園に関する基準（法第33条第1項第2号、政令第25条第6号、第7号、省令第21条、第25条）

なお、公園の整備内容については、和泉市宅地開発条例に基づく指導要綱、施行基準の内容を確認し、都市デザイン部公園緑地課と協議すること。

（1）公園等の配置

開発行為に伴う公園、広場、緑地は次の表の基準によって設置すること。

公園等の配置			
開発区域の規模	公園等の 総面積	設 置 内 容	備 考
0.3 ha以上 5ha未満	開発区域 面積の3 %以上	公園 緑地 広場	
5ha以上 20ha未満		公園（予定建築物等の用途が住宅以外の場合は、公園、緑地又は広場） 1ヶ所 300㎡以上 1,000㎡以上の公園を1ヶ所以上設置	
20ha以上		公園（同上） 1ヶ所 300㎡以上 1,000㎡以上の公園を2ヶ所以上設置	

（2）公園の構造（省令第25条）

- イ. 1,000㎡以上の公園には出入口を2ヶ所以上とること。
- ロ. 自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、利用者の安全のためのへい又はさくを設置すること。
- ハ. 広場、遊戯施設等が有効に配置できる形状及び勾配であること。
- ニ. 雨水等を有効に排出するための排水施設があること。

○排水施設に関する基準（法第33条第1項第3号、政令第26条、省令第22条、第26条）

（和泉市宅地開発条例 III施行基準 4排水施設に関する基準）

（1）開発区域内下水の排出

排水施設の設計は、次に掲げる開発区域内の下水を有効に排出（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に）すること。

- イ．雨水…………… 降雨量と地形から想定される雨水をいい、開発区域内の雨水はもちろん、周辺地形の状況から考えて、たとえば、背後に丘陵地があるなど当然その区域の雨水を処理しなければならない場合はあわせて考えなければならない。
- ロ．汚水…………… 予定建築物等の用途、敷地の規模などから想定される生活又は事業に起因し、もしくは附随する排水量および侵入が予定される地下水量から算定した計画汚水量

（2）開発区域外排水施設との接続

開発区域内排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況等を勘案して前記排水量を有効かつ適切に処理できる次の施設に接続すること。

- イ．下 水 道
- ロ．排水路その他の排水施設
- ハ．河川その他の公共の水域
- ニ．海 域

開発区域の下水を既存の水路などに排出することによって、放流先の排水能力を超過すると下流区域に溢水、冠水等の被害が生じる原因となることから、このような被害を防止するため下の措置を講じること。

- イ．排水能力を増加するための下流排水施設の改修工事の実施
- ロ．他の排水能力のある放流先に排出の措置

（3）排水施設の構造

排水施設の構造については、帰属、管理を受けることとなる排水施設管理者との協議によるものとする。なお、最低基準を以下に示すこととする。

- イ．雨水以外の下水は原則として暗渠とすること。
- ロ．排水施設は次のものであること。
 - 堅 固 — 外圧、地盤沈下、移動などにより支障をきたさないもの
 - 耐久力 — ガケ地、多量の盛土地などをさける
 - 耐水性 — コンクリート、陶管、塩ビ管
 - 漏水防止 — 継手のカラー、ソケット
- ハ．公共の用に供する排水施設の位置は、道路その他排水施設の維持管理上支障のない場所とすること。法第39条の規定により、工事完了後の排水施設の管理は原則として市が行う関係から、これらの施設を設置する位置も原則として公共の用に供する空地に限定したものである。

- ニ. 暗渠の内り幅又は内径は20cm以上とする。
- ホ. 排水管渠における設計流速は、毎秒 1.0mより毎秒1.8mを標準とし、汚水管渠にあつては最小毎秒 0.6mより最大毎秒 3.0m、雨水管渠、合流管渠及びしゅ集管渠にあつては最小毎秒 0.8mより最大毎秒 3.0mとする。なお下流に行くに従い、流速を漸増させ、勾配を次第に小さくさせることを基本とする。

- へ. 計画雨水量は開発区域の規模、地形等により適当な式で計算するが、一般には次式に示す合理式を標準とする。

(合理式)

$$Q = \frac{1}{360} \cdot C \cdot I \cdot A$$

Q：計画雨水量（m³/秒）、C：流出係数、I：降雨強度（mm/hr）、A：集水面積（ha）

※山間部、丘陵地においては流出係数 0.9、時間当り降雨量90mmとし、平坦地においては流出係数 0.6、時間当り降雨量60mmとする。

- ト. まず又はマンホールの設置箇所

- i) 公共用管渠の始点
- ii) 下水流路の方向、勾配、断面の変化点

- チ. まず又はマンホールの構造

- i) 雨水枳はコンクリート造とし、深さ15cm以上の泥だめを設ける。
- ii) その他のまず又はマンホールにはインバートを設ける。
- iii) マンホールの位置は、規則第26条の規定に従って設置させ、雨水管以外の排水管を段差60cm以上の階段接合をもって接合する場合には副管付マンホールとする。

○給水施設に関する基準（法第33条第1項第4号）

・給水施設の設計

給水施設の設計は、次の事項を勘案して、「当該開発区域」について想定される需要に支障をきたさない構造能力であること。

- イ. 開発区域の規模、形状、周辺状況（需要総量、管配置、引込点、配水施設など）
- ロ. 区域内地形、地盤の性質（配水施設の位置、配管材料、構造など）
- ハ. 予定建築物等の用途（需要量）
- ニ. 予定建築物等の敷地の規模及び配置（需要量—敷地規模と建築又は建設規模、配管設計）

○地区計画などとの整合（法第33条第1項第5号）

開発許可の申請に係る土地について地区計画等が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

○公共公益施設の配分（法第33条第1項第6号、政令第27条）

「公共公益施設その他の予定建築物の用途の配分が定められている」とは、これらの施設が本号の趣旨に従って適正に配分されるような設計になっていることの意であって、開発者自らがこれらの施設を整備しなければならないことではない。開発者が自ら整備すべき公共施設の範囲は、法第33条第1項第2号から第4号までに規定されている公共施設がすべてであり、それ以外の公共施設や、公益施設は、それぞれの施設の管理予定者と協議のうえ、敷地が確保されれば足りることとなる。

○宅地の防災（法第33条第1項第7号、第8号、政令第23条の2、第28条、省令第23条、第27条）

（1）防災技術基準

- イ. 宅地造成等規制法（以下「宅造法」という。）第3条に定める宅地造成工事規制区域内における開発行為で造成工事を伴うものについては、開発許可申請にあわせて、宅造法第8条に規定する許可を受けなければならなかったが、平成18年宅造法改正（平成18年9月30日施行）により規制の合理化の観点から宅造法の許可の手続きは不要になった。また、宅造法改正にあわせて、都市計画法も改正され、宅地造成工事規制区域内における開発行為は、宅造法に規定する技術基準が適用される。
- ロ. 宅地造成工事規制区域外の開発行為で、造成工事を伴うものについては、本法本号の規制に従って、宅地の安全性について検討をしなければならない。

（2）災害危険区域等

開発区域の一部又は全部が下記に記す開発不適地を含む場合は原則として不許可とすることになっている。それぞれの区域の内容は次のとおりである。

- イ. 災害危険区域（建築基準法第39条第1項）
和泉市建築基準法施行条例で定められている。
- ロ. 地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）
地すべりしている区域又は地すべりするおそれのある区域及びこれに隣接する区域で、地すべりを助長し、誘発するなどのおそれのある区域である。
- ハ. 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項）
急傾斜地の崩壊による災害の防止をはかるため、昭和44年に法律が制定され、崩壊の恐れのある急傾斜地について急傾斜地崩壊危険区域の指定がされる。区域に指定されると、区域内については地すべり防止区域と同様開発行為を行うのに不適当な土地として取扱う。
なお、従来、急傾斜地崩壊危険区域に指定されると同法第19条の規定により建築基準法第39条第1項の災害危険区域の第一種に指定されることとなっていたが、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（以下「土砂災害防止法」という。）の施行に伴い同法第19条の規定は削除された。ただし、和泉市の場合は、和泉市建築基準法施行条例第3条に基づき今後も自動的に災害危険区域となる。
- ニ. 土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第9条第1項）
土砂災害（がけ崩れ、土石流、地滑り）から住民の生命を守るために、土砂災害が発生するおそれがある区域を明らかにし、警戒避難体制の整備や一定の行為の制限を行うもので、平成13年4月に施行された。

○樹木の保存、表土の保全等（法第33条第1項第9号、政令第23条の3、第28条の2、省令第23条の2）

法第33条第1項の技術基準は、一定水準の施設の整備を担保し、良好な都市環境を創り出すことを目的としているが樹木の保存、表土の保全等の規定の趣旨は自然環境の保護を図ることによって良好な都市環境を確保しようとするものである。

A 樹木の保存

○ 保存の対象となる樹木

イ 高さが10m以上の健全な樹木

ロ 高さが5m以上でその面積が300㎡の規模以上の健全な樹木の集団。

ここでいう「健全な樹木」とは、次の各号により判断すること。

- ・枯れていないこと。
- ・病気（松食虫、落葉病等）がないこと。
- ・主要な枝が折れていないこと等、樹容が優れていること。

なお、樹木の集団とは、一団の樹林地でおおむね10㎡当り樹木が1本以上の割合で存する場合を指す。

○緩衝帯の設置（法第33条第1項第10号、政令第23条の4、第28条の3、省令第23条の3）

緩衝帯の設置は、騒音、振動等により周辺の環境の悪化をもたらすおそれのある建築物等について、開発行為の段階から環境保全の立場にたって規制を行うものである。

しかし、本号の趣旨は、緩衝帯の設置により、騒音、振動等の全ての環境障害を防止しようとするものではなく、又、開発行為の申請時点では予定建築物等の騒音、振動等は必ずしも具体的に把握できないので、公害対策の余地を残しておき、具体的な騒音、振動等の環境障害に関しては、本来の公害規制法（騒音規制法、水質汚濁防止法等）に期待するものであり、開発行為の目的が工場用地であるときは、工場立地法の目的を補うためのものである。

（1）騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等

イ 騒音、振動等

騒音、振動等は、開発区域内予定建築物等から発生するものであって区域外から発生するものではない。

騒音、振動、粉塵、煤煙、悪臭が考えられるが日照の悪化、風害等は含まれない。

ロ 環境の悪化をもたらすおそれのある予定建築物等

騒音、振動等により環境の悪化をもたらすおそれのある予定建築物等とは、一般的に工場を指す。又第一種特定工作物もこれに該当する。

（2）緩衝帯の幅員

緩衝帯の設置を必要とする開発行為の規模は、1ha以上である。

緩衝帯の幅員は、次のとおりである。

面積 (単位 ha)	幅員
1 ～ 1.5 未満	4 m 以上
1.5 ～ 5 未満	5 m 以上
5 ～ 15 未満	10 m 以上
15 ～ 25 未満	15 m 以上
25 以上	20 m 以上

(3) 緩衝帯の配置

緩衝帯の配置は、開発区域の境界にそってその内側に配置されていなければならない。

○運輸施設の判断 (法第33条第1項第11号、政令第23条、第24条)

開発区域の規模が40ha以上の開発行為の許可にあたっては、その区域の中に居住又は当該施設を利用することとなる者の運送に支障がないか否かの判断を必要とする。

- ・開発区域が40ha以上の場合

政令第23条の規定により、40ha以上の開発許可申請に際しては開発行為に関係のある鉄軌道経営者と協議すること。

○申請者及び工事施行者の事業遂行の能力 (法第33条第1項第12号、第13号)

(1) 申請者の能力

- ・事業規模との関連で相対的に定まるものとし、必要に応じて、適宜所要の書類の添付を求める。

<資力部分の判断資料の例>

- 資産状況(資金計画書)、○過去の事業実績、○預金残高証明書又は融資証明書

<信用部分の判断資料の例>

- 宅建業免許の有無(分譲の場合)、
- 納税証明書…法人は、法人税(国税)と法人事業税(都道府県税)
個人は、所得税(国税)と市府民税(都道府県税)

※期間(税の事業年度)を指定した納税証明書の場合は、直近2ヵ年分。

(2) 工事施行者の能力

- ・過去の工事实績などを勘案して審査を行う。

<判断資料の例> ○建設業許可の有無、○過去の工事实績

○関係権利者の同意（法第 33 条第 1 項第 14 号）

審査基準

法第 33 条第 1 項第 14 号の権利者の同意に係る基準

法第 33 条第 1 項第 14 号に係る権利を有する者の相当数の同意は、全員同意を原則とする。