

6%を超えない範囲で、開発区域及びその周辺の状況並びに予定建築物等の用途を勘案して特に必要があると認められる場合に行うこと。

- 2 第21条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、設置すべき公園、緑地又は広場の数又は1箇所当たりの面積の最低限度について行うものとする。

規則第27条の3（令第29条の2第1項第11号の規則で定める基準）

第23条の3の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度について、開発行為の規模が1ha以上1.5ha未満の場合にあつては6.5m、1.5ha以上5ha未満の場合にあつては8m、5ha以上15ha未満の場合にあつては15m、15ha以上の場合にあつては20mを超えない範囲で行うものとする。

規則第27条の4（令第29条の2第1項第12号の規則で定める基準）

令第29条の2第1項第12号の規則で定める基準は、次に掲げるものとする。

- 一 第24条、第25条第2号、第26条第4号又は第27条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。
- 二 第24条の技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認められる場合に、同条各号に掲げる基準と異なる基準を定めるものであること。
- 三 第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、公園の利用者の安全の確保を図るため必要があると認められる場合に、さく又はへの設置その他利用者の安全を図るための措置が講ぜられていることを要件とするものであること。
- 四 第26条第4号の技術的細目に定められた制限の強化は、公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分の内径又は内のり幅について行うものであること。
- 五 第27条の技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、同条各号の規定のみによっては開発行為に伴うがけ崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認められる場合に行うものであること。

条例（未制定）

- (1) 開発行為の許可基準は、本章の技術的基準（法第33条）及び第4章の市街化調整区域における立地基準（法第34条）から構成されている。
- (2) 本条第1項は、開発許可に係る技術的基準を定めたものである。なお、市街化調整区域内の開発行為である場合には、第二種特定工作物に係るものを除き、法第34条各号のいずれかに該当するものであることも必要となる。
- (3) 地方公共団体は地域の特性に応じて、技術的基準の強化又は緩和や最低敷地規模規制の付加を条例で定めることができるが、その内容は令で定める技術的細目に限定されている。
また、これらの条例は、開発許可権者以外の市町村においても制定することができるが、その場合は知事と協議し、その同意を得なければならないとされている。
なお、令和4年4月1日現在、本県及び市町村において本条第3項及び第5項の規定に基づく条例は制定されていないが、予定建築物が一戸建て住宅の場合はその一区画の敷地面積は200㎡以上とすることが望ましい。
- (4) 公有水面埋立法第22条第2項の告示があつた埋立地において行う開発行為については、当該埋立地に関する同法第2条第1項の免許の条件において、法第33条第1項各号に関する定めがあるときは、その定めをもって開発許可の基準とし、法第33条第1項各号の基準は、当該定め抵触しない限度において適用する。（第7項）
- (5) 市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準については、法第33条第1項各号に定めるもののほか、都市再開発法第7条の8の規定により、市街地再開発促進区域に関する都市計画（公共施設の配置、単位整備区等）等に適合していなければならない。（第8項）

3-2 技術的基準の適用区分

技術的基準の適用は、開発行為の目的が建築物の建築か特定工作物の建設かにより異なるとともに、自己の居住用、自己の業務用又は自己用外のいずれであるかにより基準の適用項目が異なり、その適用区分については表3-1を参照のこと。

表3-1 技術的基準の適用区分

(○印が適用)

該当号	許可基準 (法第33条)	適用規模	建築物			第一種 特定工作物		第二種 特定工作物		便覧 参照 箇所
			自己の 居住用	自己の 業務用	自己 用外	自己の 業務用	自己 用外	自己の 業務用	自己 用外	
1号	用途地域等への適合	全 て	○	○	○	○	○	○	○	3-3
2号	道 路	全 て	—	○	○	○	○	○	○	3-4
		調整区域で 20ha以上	—	すべての敷地から250m以内に幅員12m以上の道路が必要				—	—	
	公園、緑地、広場	0.3ha以上	—	○	○	○	○	○	○	3-5
3号	排水施設	全 て	○	○	○	○	○	○	○	3-7
		1ha以上	防災調整池設置指導要綱による協議が必要							
4号	給水施設	全 て	—	○	○	○	○	○	○	3-8
5号	地区計画等との整合	全 て	○	○	○	○	○	○	○	3-9
6号	公共施設、公益的施設	全 て	△	△	△	△	△	△	△	3-10
		20ha以上	住宅目的の開発行為には教育施設等の配置が必要							
7号	宅地の防災	全 て	○	○	○	○	○	○	○	3-11
8号	災害危険区域等	全 て	—	○	○	○	○	○	○	3-12
9号	樹木保存、表土保全	1ha以上	○	○	○	○	○	○	○	3-13
10号	緩衝帯の配置	1ha以上	○	○	○	○	○	○	○	3-14
11号	輸送施設	40ha以上	○	○	○	○	○	○	○	3-15
12号	申請者の資力・信用	1ha未満	—	—	○*	—	○*	—	○*	3-16
		1ha以上	—	○*	○*	○*	○*	○*	○*	
13号	工事施行者の能力	1ha未満	—	—	○*	—	○*	—	○*	3-17
		1ha以上	—	○*	○*	○*	○*	○*	○*	
14号	関係権利者の同意	全 て	○	○	○	○	○	○	○	3-18

(注1) 「自己用」、「自己用外」の区別は、2-1-8を参照のこと。

(注2) 「6号 公共施設、公益的施設」の「△」は、開発行為の目的に照らしてその必要性を判断する。

(注3) ※ 都市計画法34条の2(国、県等が行う開発許可の特例)協議の場合は、適用外である。

法第33条（開発許可の基準）

一 次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第49条第1項若しくは第2項若しくは第49条の2、第60条の2の2第4項若しくは第60条の3第3項（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）又は港湾法第40条第1項の条例による用途の制限を含む。）

ロ 当該申請に係る開発区域の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合 建築基準法第48条第14項及び第68条の3第7項（同法第48条第14項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

用途地域等が指定されている地域において開発行為が行われる場合であつて、予定建築物等が建築基準法による用途規制を受けるものであるときは、その用途がこれに適合していなければならない。用途地域等との適合については建築確認等の際に改めて確認されるが、その時点での混乱を避けるために開発行為の段階で、あらかじめチェックしておこうとするものである。

平成19年11月30日の都市計画法の一部改正により第2種住居地域、準住居地域及び工業地域において店舗等などの床面積の合計が1万㎡を超えるもの（特定大規模建築物）は、立地が原則不可となった。（ただし、用途地域の変更又は規制を緩和する地区計画を定めれば立地が可能。）

また、非線引き都市計画区域内の白地地域等における特定大規模建築物の立地についても原則不可である。（ただし、用途地域の指定及び用途を緩和する地区計画決定を定めれば立地が可能。）

なお、建築基準法による用途地域内の建築物の用途制限については表3-2を参照のこと。

表3-2 用途地域内の建築物の用途制限

建築物の用途制限にかかる基本的な考え方	用途地域内の建築物の用途制限	第一種低層住居専用地域													備考		
		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	準住居地域	住居地域	田舎住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業専用地域	用(途)市街地調整区域を除く				
◆住宅等 工業専用地域は、住居に適さないため住宅等の立地は制限されます。	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 兼用住宅で、非住宅部分が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり		
◆店舗等 住居系地域では、住民サービス等の立地は必要ですが、規模が大きくなると住環境を損なう恐れがあるため立地が制限されます。	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	○	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ、2階以下 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ、2階以下 ③2階以下 ④物品販売店舗、飲食店除く、10,000㎡以下 ⑤農産物直売所、農家レストラン等のみ、2階以下 ⑥10,000㎡以下		
	店舗等の床面積が150㎡を越え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	⑤	○	○	○	○	④		○	
	店舗等の床面積が500㎡を越え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	○	④		○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を越え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	④		○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を越えるもの						⑥	⑥	○	○	○	○	⑥	④		⑥	
◆事務所等 住居系地域では、事務所等の規模が大きくなると住環境を損なう恐れがあるため立地が制限されます。	事務所等の床面積が150㎡以下のもの					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下	
	事務所等の床面積が150㎡を越え、500㎡以下のもの					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が500㎡を越え、1,500㎡以下のもの					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が1,500㎡を越え、3,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	○	○	○		
◆ホテル等 居住者と利用者の調和が図りにくいため、住居系地域では、立地が制限されます。又利用者にとって望ましい環境でないため、工業系地域での立地が制限されます。	ホテル、旅館						▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パティング練習場						▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	カラオケボックス、ダンスホール等						▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲	▲	▲10,000㎡以下	
	麻雀屋、ばちこ屋、射的場、馬券・車券発売所等							*	*	○	○	○	▲	▲	▲	▲10,000㎡以下(*部含む)	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等								①	○	○	○	○	○	②	①客室200㎡未満 ②10,000㎡以下	
◆遊戯施設・風俗施設等 住宅地や工業地等の環境とは馴染まないため、商業系及びその類似地域のみ立地を制限します。	キャバレー、個室付浴場等									○	▲			○	○	▲個室付浴場等を除く	
	◆大規模集客施設 集客力の高い大規模な店舗等は周辺への各種影響などを考慮し、商業系及び類似地域のみ立地を限定します。	店舗、飲食店、遊技場、勝馬投票券売り場等で床面積が1万㎡を超えるもの									○	○	○	○	○	○	※白地地域も不可
◆公共施設・病院・学校等 基本的にはどの用途地域でも立地可能ですが、規模の大きいものは住居系用途地域で制限されます。また利用者にとって望ましい環境でないため、工業系地域でも制限されます。	幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	幼保連携型認定こども園	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	用途地域によって規模、用途制限あり	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
◆公共施設・病院・学校等 基本的にはどの用途地域でも立地可能ですが、規模の大きいものは住居系用途地域で制限されます。また利用者にとって望ましい環境でないため、工業系地域でも制限されます。	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下	
	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
◆工場・倉庫等 住居系地域や商業系地域の環境を損なう恐れがあるため、これらの地域では立地が制限されます。	単独車庫(附属車庫を除く)			①	①	②	②	○	○	○	○	○	○	○	○	①300㎡以下 2階以下 ②300㎡以下 2階以下 ただし都決されたものは面積階数に制限なし	
	建築物附属自動車車庫 ①②③については建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下	
	倉庫業倉庫								○	○	○	○	○	○	○		
	自家用倉庫					①	②	○	③	○	○	○	○	○	○	①2階以下かつ1,500㎡以下 ②3,000㎡以下 ③農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る	
	畜舎(15㎡を超えるもの)							▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	バン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業面積が50㎡以下			▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場							①	①	①	②	③	③	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり ①作業場の床面積50㎡以下 ②農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る ③作業場の床面積150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場											③	③	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場													○	○	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場													○	○	○	
自動車修理工場								①	①	②		③	③	○	○	○	原動機を使用する工場で、作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下
◆工場・倉庫等 住居系地域や商業系地域の環境を損なう恐れがあるため、これらの地域では立地が制限されます。	火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量	量が非常に少ない施設					①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下
		量が少ない施設									○	○	○	○	○	○	
		量がやや多い施設												○	○	○	
		量が多い施設													○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要															

※ ○: 建てられる用途 ▲: 条件付で建てられる用途

* 宮城県「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例」により、風俗営業の許可に係る営業制限地域の指定がされている。

注) 本表は建築基準法別表第二の概要を表したものであり、全ての制限を掲載しているものではありません。

② 3.5m以内の転回広場

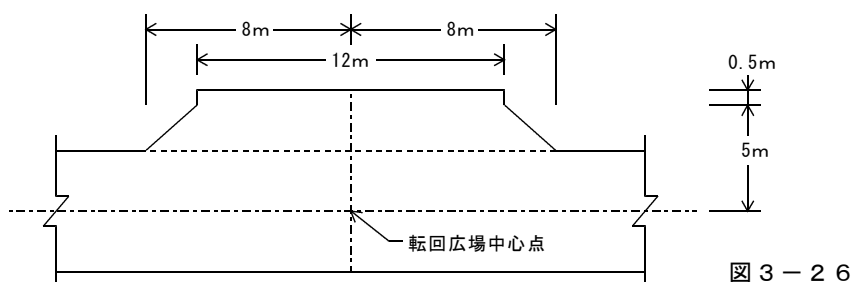


図 3 - 2 6

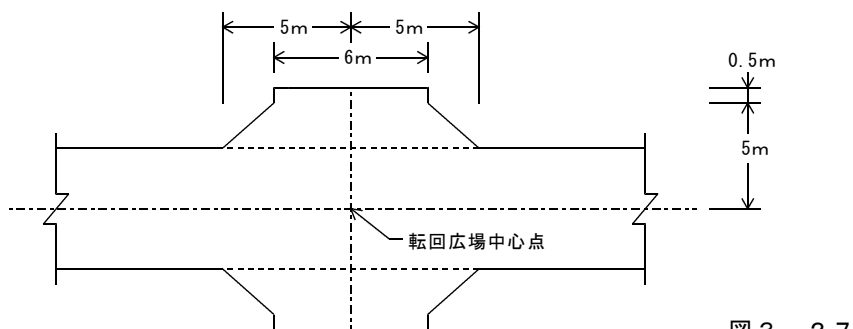


図 3 - 2 7

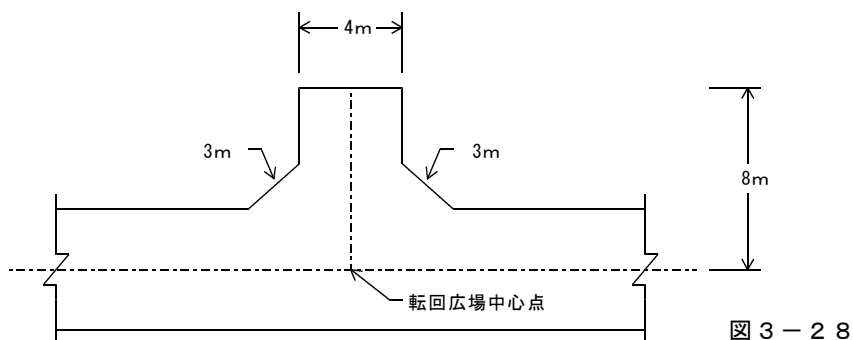


図 3 - 2 8

- (4) 駅前その他の広場に接続する場合を除き、道路を同一平面で5以上交差させないこと。
- (5) 開発区域内の道路は、アスファルト又はこれと同等以上の強度・耐久性を有する舗装を施すこと。
- (6) 道路には路面排水を有効に行うため、1.5%から2.0%の横断勾配をつけること。道路の縦断勾配は、道路種別に応じ表3-8及び表3-9の値とする。ただし、地形等によりやむを得ないと認められ、かつ、交通安全上支障がない場合には、小区間に限り1.2%まで緩和することができる。

なお、この緩和部分は住区幹線については、できるだけ避けるものとする。また、交差点及び屈曲部は平坦とすることを原則とする。

表 3 - 8 道路の縦断勾配の表

区 分	縦 断 勾 配
住 区 幹 線	6 % 以下
区 画 幹 線	7 % 以下
区 間 街 路	9 % 以下

表 3 - 9 縦断勾配の標準制限長

縦 断 勾 配	制 限 長
4% を超え 5% 以下	700m
5% を超え 6% 以下	450m
6% を超え 7% 以下	300m
7% を超え 8% 以下	200m
8% を超え 9% 以下	150m
9% を超え 10% 以下	100m
10% を超え 12% 以下	50m

法第33条（開発許可の基準）

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

開発許可段階で想定される予定建築物の敷地の周辺には、予定建築物等の用途、敷地の規模、配置等に応じて所要の公園、緑地又は広場を確保しなければならない。

また、「設計がこれに適合していること」とは、当該開発行為の設計が、これらの都市計画の実現を妨げるものでないことはもちろんのこと、技術的に可能であり、かつ、施行者に著しい負担とならない範囲において、できる限りその都市計画の内容を実現すべきことを要求している旨である。（参考：行政事例昭和48年建設省青計宅開発第16号）

ただし、土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業又は開発許可により面的な整備事業が施行された区域内の土地等、公園等が周辺において既に適正に確保された土地の二次的な開発については、令第25条第6号ただし書に該当するものとして、二次的な開発に際して公園等を更に設ける必要はない。

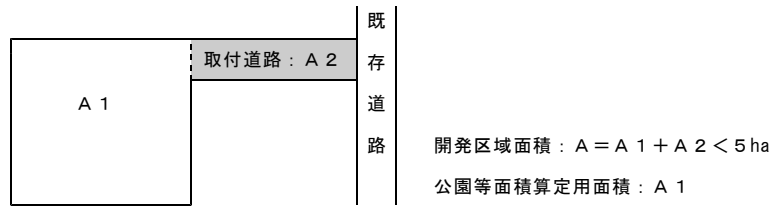


図 3 - 3 1

(2) 公園等の確保を要さない場合の基準

5 ha未満の開発行為で次のいずれかに該当する場合は、令第25条第6号ただし書の規定により、開発区域内に公園等の確保を要さないものとする。

- ① 取付道路を除いた開発区域の面積が0.3 ha未満となるもの

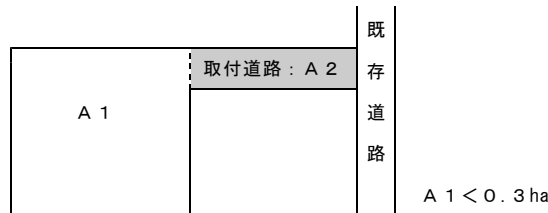


図 3 - 3 2

- ② 公園等管理予定者（市町村）と協議し、公園等が必要ないと認められたもの

- ③ 再開発型開発行為で、次のいずれかに該当するもの（参考：指針 I - 5 - 2 - (3) ②）

イ 開発区域内において、建築基準法に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制度により公開空地等が確保され、引続き空地等としての管理がなされることが確実なもの

なお、この場合の空地等の面積は、当該開発区域の面積の3%以上あること。

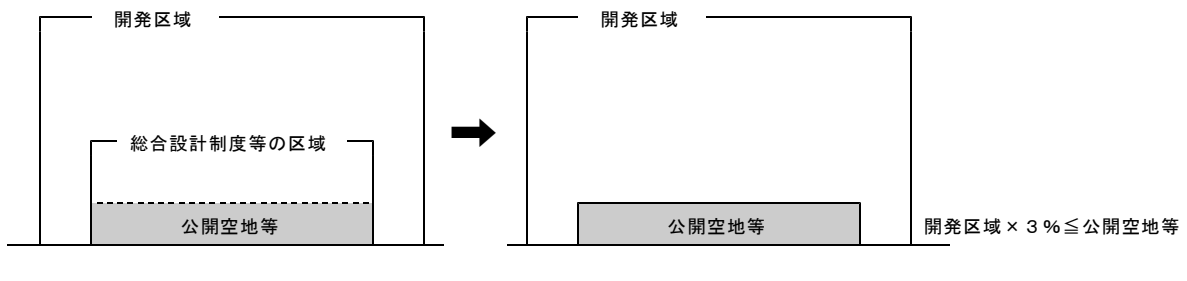


図 3 - 3 3

ロ 開発区域が、土地区画整理事業、新住宅市街地再開発事業又は開発許可により面的な整備事業が施行された区域内の土地等の場合で、公園等が周辺において既に適正に確保されたものであること。

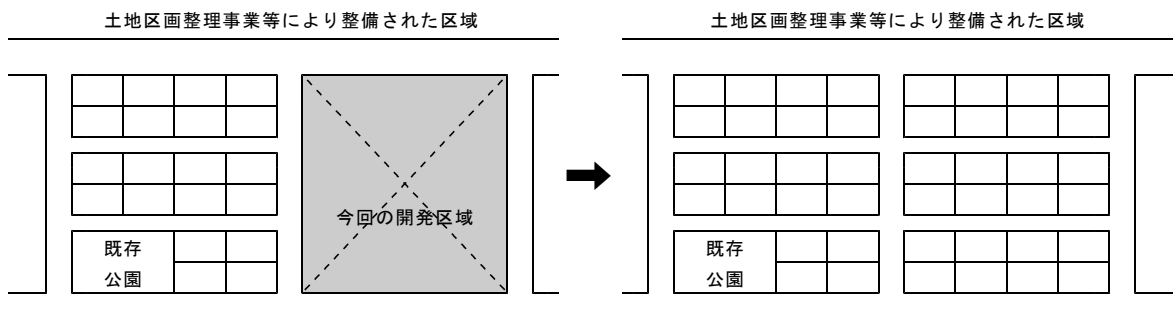


図 3 - 3 4

降雨強度の表の地域区分

出典：宮城県における降雨強度式の決定（平成8年宮城県下線技術資料第111号）
 ※詳細は、土木部河川課に照会のこと



開発事業者が事業を実施する際及び行政担当者が許可申請の審査をする際の参考に供するものとしてまとめられたものであり、その運用については、前掲の同マニュアルの解説によること。

- (3) 本条により擁壁の設置、盛土、切土、土の置換え等の必要な措置を講ずる場合は、擁壁の構造計算書等当該措置の安全上の根拠について記した図書（以下「構造関係図書」という。）を作成し、開発許可申請書に添付すること。構造関係図書には、当該措置を講ずることとした理由、採用した設計基準等の名称及びこれを採用した理由、採用した設計基準等中の係数等の数値の適用根拠等を記すこと。
- (4) 令和4年4月1日現在、宮城県（仙台市を除く）では、宅地造成等規制法第3条1項で示す「宅地造成工事規制区域」及び津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項で示す「津波災害特別警戒区域」の指定は行っていない。

3-11-5 のり面保護（令第28条第6号、規則第23条）

令第28条

六 開発行為によって生じた崖面は、崩壊しないように、規則で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。

規則第23条（がけ面の保護）

切土をした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mを超えるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけのがけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するものがけ面については、この限りでない。

一 土質が次の表の左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの

土 質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限
軟岩（風化の著しいものを除く。）	60度	80度
風化の著しい岩	40度	50度
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	35度	45度

二 土質が前号の表の左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度を超え同表の右欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離5m以内の部分。この場合において、前号に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、同号に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。

2 前項の規定の適用については、小段等によって上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとしてみなす。

3 第1項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保ために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。

4 開発行為によって生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によって風化その他の浸食に対して保護しなければならない。

1 擁壁の設置条件

規則第23条第1項においては、がけ面の保護規定として、「がけ」が生ずる場合には、がけ面の崩壊を防ぐために擁壁の設置が義務づけられている。この場合の擁壁を「義務設置の擁壁」という。

ここにいう「がけ」とは、地表面が水平に対して30度を超える角度をなす土地で、硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外の地盤条件のものをいう（規則第16条第4項表より）が、切土を行う場合の「義務設置の擁壁」については、30度より急な勾配であっても、土質に応じて擁壁を設置しなくてもよい緩和規定が定められている。

また、災害の防止上支障がないと認められる土地において、擁壁に代わるのり面保護工を設置する場合や、土質試験に基づき安定計算をした結果、擁壁の設置が必要でないと認められる場合には、がけ面を擁壁で覆わなくてもよい場合の規定が定められている。

なお、規則第23条の技術基準に適合している場合であっても、工事完了後に土砂災害防止法第4条の規定に基づき基礎調査が実施され、その調査結果により、傾斜度が30度以上かつ高さ5m以上等の区域指定基準に該当するとして、土砂災害特別警戒区域等に指定されることがあることから、将来的な土地利用に影響を及ぼさないように造成計画を立てることが必要である。

法第33条（開発許可の基準）

八 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、開発区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域、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（平成12年法律第57号）第9条第1項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域（次条第8号の2において「災害危険区域等」という。）その他令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

令第23条の2（開発行為を行うのに適当でない区域）

法第33条第1項第8号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、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（昭和44年法律第57号）第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第29条の7及び第29条の9第3号において同じ。）とする。

本号は原則として、自己居住用の住宅以外については、開発区域内に災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域内の土地を含んではならないことを規定したものである。これらの区域についてはそれぞれの規制法によって必要な危険防止措置が定められているが、開発許可制度においてもそうした区域において市街化を進展させる行為を抑止しようというのが本号のねらいである。開発区域内に上記区域を含む場合については、河川砂防担当部局と協議をすること。

また、本号ただし書により、開発不適地のうちその指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合、開発区域に占める開発不適地の面積の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により開発不適地の利用を禁止し、又は制限する場合、自己業務用の施設であつて、開発許可の申請者以外の利用者が想定されない場合、災害危険区域を指定する条例による建築の制限に適合する場合、これらと同等以上の安全性が確保されると認められる場合については、例外的に開発不適地における開発行為の実施が認められることもある。（参考：令和3年4月1日付け国都計第176号国土交通省都市局長通知「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律による都市計画法の一部改正に関する安全なまちづくりのための開発許可制度の見直しについて」（技術的助言））

なお、本号ただし書を適用した場合には、その旨を開発登録簿に記載する必要がある。

本法の開発許可とは別に土砂災害防止法に基づく特定開発行為の許可対象の関係は図3-63のとおりである。

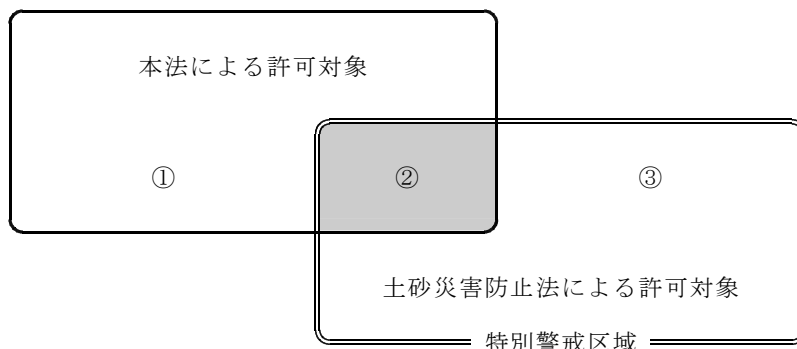


図3-63

- (注) ① 本法の開発許可のみが必要となるもの
 ② 本法の開発許可を要し、かつ、土砂災害防止法による特定開発許可が必要となるもの（非自己用の宅地分譲等、自己業務の有料老人ホーム・介護保険施設等）
 ③ 土砂災害防止法による特定開発許可のみが必要となるもの（本法の開発許可の対象規模未満の小規模な開発行為、社会福祉施設等）

＜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＞
 （土砂災害防止法）

（令和3年7月15日施行）

第9条（土砂災害特別警戒区域）

都道府県知事は、基本指針に基づき、警戒区域のうち、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限及び居室（建築基準法第2条第4号に規定する居室をいう。以下同じ。）を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域として政令で定める基準に該当するものを、土砂災害特別警戒区域（以下「特別警戒区域」という。）として指定することができる。

2～9 （略）

第10条（特定開発行為の制限）

特別警戒区域内において、都市計画法第4条第12項の開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物（当該区域が特別警戒区域の内外にわたる場合においては、特別警戒区域外において建築が予定されている建築物を除く。以下「予定建築物」という。）の用途が制限用途であるもの（以下「特定開発行為」という。）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。ただし、非常災害のために必要な応急措置として行う行為その他の政令で定める行為については、この限りでない。

2 前条の制限用途とは、予定建築物の用途で、住宅（自己の居住の用に供するものを除く。）並びに高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設（政令で定めるものに限る。）以外の用途でないものをいう。

＜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施行令＞

（平成29年4月1日施行）

第5条（特定開発行為の制限の適用外）

法第9条第1項ただし書の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 非常災害のために必要な応急措置として行う開発行為
- 二 仮設建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

第6条（制限用途）

法第9条第2項の政令で定める社会福祉施設、学校及び医療施設は、次に掲げるものとする。

- 一 老人福祉施設（老人介護支援センターを除く。）、有料老人ホーム、身体障害者社会参加支援施設、障害者支援施設、地域活動支援センター、福祉ホーム、障害福祉サービス事業（生活介護、短期入所、自立訓練、就労移行支援又は就労継続支援を行う事業に限る。）の用に供する施設、保護施設（医療保護施設及び宿所提供施設を除く。）、児童福祉施設（児童自立支援施設を除く。）、障害児通所支援事業（児童発達支援又は放課後等デイサービスを行う事業に限る。）の用に供する施設、母子福祉施設、母子健康センターその他これらに類する施設
- 二 特別支援学校及び幼稚園
- 三 病院、診療所及び助産所