

第4章 開発許可基準

第1節 開発許可基準

表4-1-1 法第33条開発許可と開発目的別適用条項

都計法 第33条 第1項 各号	基準の概要	建築物			第一種特定工作物		第二種特定工作物	
		自己の 居住用	自己の 業務用	非自己用	自己用	非自己用	自己用	非自己用
第1号	用途地域への適合	○	○	○	○	○	○	○
第2号	道路公園等公共施設の 確保等	※1	○	○	○	○	○	○
第3号	排水施設	○	○	○	○	○	○	○
第4号	給水施設	×	○	○	○	○	○	○
第5号	地区計画等	○	○	○	○	○	○	○
第6号	公共施設、公益的施設	※2	※2	○	※2	○	※2	※2
第7号	防災、安全措置	○	○	○	○	○	○	○
第8号	災害危険区域等の除外	×	×	○	×	○	×	○
第9号	樹木の保存、表土の保全	△	△	△	△	△	△	△
第10号	緩衝帯	△	△	△	△	△	△	△
第11号	輸送施設 (40ha以上の開発に適用)	×	○	○	○	○	○	○
第12号	申請者の資力信用	×	△	○	△	○	△	○
第13号	工事施行者の能力	×	△	○	△	○	△	○
第14号	関係権利者の同意	○	○	○	○	○	○	○
参 考	法第34条の制限	○	○	○	○	○	×	×

○印適用 ×印不適用 △印1ha以上の開発行為に適用

※1 自己の居住用について第2号の「道路公園等公共施設の確保等」は、原則適用しないが、建築基準法第42条に基づく道路（同法第43条ただし書き許可も含む。）であることを確認することとする。なお、建築基準法第42条2項道路等の場合、道路と敷地との状況により、中心後退のケース、一方後退のケースがあるので、事前に建築確認担当部局に確認することが必要。

※2 開発行為の目的に照らし判断

1 開発許可基準

(1) 開発目的

開発行為の目的を利用形態により分類、例示すれば表4-1-2のようになります。

表4-1-2 利用形態による分類

開発行為の目的	利 用 形 態	
建築物	自己居住用	住宅
	自己業務用	ホテル、旅館、結婚式場、店舗 工場、従業員の福利厚生施設 保険組合、共済組合が行う宿泊施設 学校法人が建設する学校 駐車場（時間貸など管理事務所のあるもの）等
	非自己用	分譲住宅 賃貸住宅、社宅、学生下宿 工場が従業員に譲渡するための住宅 貸店舗、貸事務所、貸倉庫、貸別荘等

第1種特定工作物	自己業務用	コンクリートプラント アスファルトプラント クラッシャープラント 危険物の貯蔵又は処理用の工作物
	非自己用	なし
第2種特定工作物	自己業務用	ゴルフコース、野球場、テニス場、陸上競技場等
	非自己用	墓園等

(2) 自己の居住用開発における公共用地等の基準の適用除外

自己の居住用の開発行為では、道路や給水施設等については必要に応じて当然、自己において整備するものと考えられるため、周辺地域に対する影響に係る許可基準のみ適用し、公共用地の確保に関する許可基準は適用されません。

(3) 用途地域等との適合

開発行為を行う土地については、用途地域等が定められている場合、予定建築物の用途がこれに適合しているか否かについて開発行為の段階でも確認します。

なお、特別用途地区の建築制限に対する適合の規定は明確ではありませんが、審査に当たっては当然、用途地域と同様に取り扱います。

また、「これに適合している」とは、建築基準法第48条ただし書き許可を受けた場合も含まれます。

用途地域等が定められていない場合、劇場・映画館等、店舗・飲食店等で建築物の床面積の合計が1万㎡を超えるものは建築できませんので注意が必要です。

(4) 公共用地等の配置計画

良好な市街地の形成を図るためには、公共用地等が効率的に配置されなければならないため、配置計画に当たっては表4-1-3に掲げる事項に十分留意してください。

表4-1-3 配置計画の留意事項

目的	留意事項と関連施設
環境の保全	公園、緑地の適切な配置、緩衝緑地の配置 道路網と通過交通の排除 下水道施設の完備
災害の防止	道路の最小幅員と緊急車両の通行確保 避難通路、避難広場の配置 消火栓、防火水槽の適正な配置
通行の安全	交通量に適した道路の配置及び道路構造 信号機、照明灯、ガードレール等の配置
事業活動の効率	集会所、公民館の配置 保育園、学校等の配置 ポスト、公衆電話等通信施設の設置

開発区域あるいはその周辺については、道路、公園、下水道などに関する都市計画法が定められている場合は、配置計画に当たって設計が当該都市計画に適合していなければなりません。

(5) 開発許可基準の補完

都市計画法第33条及び施行令第25条から第29条に開発行為に関する技術基準が定められていますが、開発事業者が事業を実施する際には、国土交通省から「宅地防災マニュアル」、「宅地防災マニュアルの解説」及び「宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針」、「宅地開発に伴い設置される浸透施設等技術指針の解説」が示されていますので参考にしてください。また、市が定める基準がある場合は、市と協議してください。

「宅地防災マニュアル」（平成元年7月6日付け建設省経済局長通達）は、都市計画法に基づく開発行為及び宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事の許可等に当たっての防災措置に関する基本的考え方や具体的な手法等を体系的に取りまとめ、開発事業者が開発事業を実施する際及び都道府県が開発事業の審査を行う際の参考に供するために作成されたものですが、平成16年10月の新潟県中越沖地震、平成17年3月の福岡県西方沖地震等大きな地震が頻発したことを受け、宅地の被災実態を踏まえた耐震対策、宅地防災に係る新技術・新工法及び環境に配慮した宅地防災技術への取組等を積極的に推進するために、「宅地防災マニュアル」の全面的な改訂（平成19年3月28日付け国土交通省都市・

地域整備局長通達)が行われました。

「宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針」(平成10年2月3日付け建設省建設経済局長通達)は、宅地開発に伴い開発事業者によって設置される流出抑制施設のうち、浸透施設を主体に調査、計画、設計、施行及び維持管理に関する一般原則を示すことによって土地の有効利用を図ると共に、地下水の涵養、河川低水流量の保全等、水循環の向上に資することを目的としており、都市計画法に基づく開発行為の許可等に当たり開発事業者が事業を実施する際及び都道府県等が開発事業の審査を行う際の参考に供するものです。

2 申請者の資力と信用

審査書類には、資金計画書、法人の登記簿謄本(個人申請の場合は住民票)、事業経歴書、納税証明書を添付することとしますが、当該開発行為が適正に遂行されるものであるか否かの判断が非常に難しい場合は、その他の書類を要求することができるものとします。

3 工事施行者の能力

審査書類には、法人の登記簿謄本、事業経歴書、建設業の許可証の写し、納税証明書等を添付することとしますが、当該開発工事が適正に遂行されるものであるか否かの判断が非常に難しい場合は、その他の書類を要求することができるものとします。

4 関係権利者の同意

- (1)「開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者」については、開発行為をしようとする土地又は当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内にある土地等について所有権、地上権、抵当権等当該開発行為の施行の妨げとなる権利を有する者を指します。

なお、開発に伴う係争が生じる必然性が高いと認められる場合で、その未然防止の観点からこれらの権利を有しない開発区域の隣接地主並びに周辺住民等と調整が必要と判断される場合は、開発行為内容の明確化、その円滑な推進等の観点から必要かつ合理的な範囲で開発許可手続とは別に説明、調整を行ってください。

- (2)「相当数の同意を得ていること」については、開発行為をしようとする土地のそれぞれについて、概ね①同項同号に規定する権利を有するすべての者の3分の2以上並びにこれらの者のうちの所有権を有するすべての者、及び借地権を有するすべての者のそれぞれ3分の2以上の同意を得ており、かつ、②同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積との合計が土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総面積との合計の3分の2以上である場合です。

しかしながら、実際の申請においては、原則として全員の同意書を添付してください。

なお、土地所有者等の同意が得られないまま開発許可を得た土地については、当該開発者は開発行為の許可を受けたからといって、当該土地について何らかの私法上の権限を有するものではありませんから、当該土地について権利者の同意を得なければ工事を行うことができないのはいうまでもありません。

- (3) 同意書には、同意した者の印鑑証明書の添付が必要です。

なお、取扱に当たっては、次の点に留意してください。

①開発区域に対して、地上権、抵当権等、所有権以外の権利を有する者についても、同意書とともに印鑑証明書の提出が必要です。

②印鑑証明書の有効期限は、同意書の作成日以前3ヶ月以内とします。