

第3章 開発許可技術基準

法第33条
{ 令第23条の2～第29条の4
} 規則第20条～第27条の5

1 開発許可技術基準

法第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。（以下略）

法第33条は良好な市街地の形成を図るため開発行為の技術的基準を確保することをねらいとしており、許可権者はこれらの基準に適合すると認める時は許可しなければならない旨の義務を課した条文です。

なお、申請にかかる開発行為が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かかるものを除き、法第34条各号のいずれかに該当するものであることが必要となります。

2 開発許可技術基準の適用区分（法第33条第1項各号）

法第33条第1項各号の基準は、各々の開発行為に全ての許可基準が適用されるのではなく、当該開発行為の種類に応じて良好な市街地の整備に必要な基準のみが適用されます。

当該開発行為の種類は、「自己の居住の用に供する（開発行為）」、「自己の業務の用に供する（開発行為）」及び「その他（の開発行為）」に分けられ、適用される基準は、表-1のとおりです。

（1）「自己の居住の用に供する（開発行為）」

開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用する住宅の建設のために行うものをいい、当然自然人に限られることとなります。

（2）「自己の業務の用に供する（開発行為）」

当該建築物又は特定工作物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ことであり、自己の業務に係る営業資産であっても、自己が使用しないものは該当しません。また、文理上住宅は含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為は該当しません。

次に掲げるようなものが該当します。

- ホテル、旅館 ○ 結婚式場
- 会社自ら建設する工場、事務所、これらの敷地内における福利厚生施設（寮、社宅は除く）
- 保険組合、共済組合の行う宿泊施設、レクリエーション施設
- 学校法人の建設する学校

（3）「その他（の開発行為）」（非自己用ともいう）

上記（1）及び（2）以外の開発行為が該当しますが、自己業務用に利用する部分とその他の部分で、たとえば賃貸する部分等が併用されているような場合は、その他の部分が小規模で付随的と認められる場合を除き、その他の開発行為として扱うこととします。自己業務用に利用することを目的とした開発であっても開発区域内に寮、社宅等（いずれも著しく小規模のものは除く）の非自己用の建築物を建築する場合の開発行為は、自己業務用には該当せず、その他の開発行為として取り扱います。

【具体例】

以下に具体例を列記しますが、施設名等にとられることなく、利用実態に応じて判断します。

- 会社が従業員用に建設する寮、社宅
- 別荘（生活の本拠でない）
- 貸事務所、貸店舗、貸工場、貸倉庫、貸車庫、貸コンクリートプラント等
- 分譲、賃貸の墓園の造成
- 有料老人ホーム

表-1 開発許可基準の適用区分

| 第33条 第1項 各号 | 基準内用 | | 建築物 | | | 第1種特定工作物 | | | 第2種特定工作物 | | | 備考 | |
|-------------------|--------------|----|------------------|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|--------|-------------|
| | | | 自 己 住 宅 | 自己業務用 | | そ の 他 | 自己用 | | そ の 他 | 自己用 | | | そ の 他 |
| | | | | 1ha 未満 | 1ha 以上 | | 1ha 未満 | 1ha 以上 | | 1ha 未満 | 1ha 以上 | | |
| 1 | 用途地域等への適合 | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| 2 | 公共空地 の確保等 | 道路 | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| | | 公園 | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | × | × | × | 0.3ha以上 |
| 3 | 排水施設 | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| 4 | 給水施設 | | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| 5 | 地区計画等への適合 | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| 6 | 公共・公益施設 | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| 7 | 防災・安全措置 | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| 8 | 災害危険区域等の除外 | | × | × | × | ○ | × | × | ○ | × | × | | |
| 9 | 樹木、表土の保全 | | ○ | × | ○ | ○ | × | ○ | ○ | × | ○ | 1ha以上 | |
| 10 | 緩衝帯 | | × | × | ○ | ○ | × | ○ | ○ | × | ○ | 1ha以上 | |
| 11 | 輸送施設 | | × | × | ○ | ○ | × | ○ | ○ | × | ○ | 40ha以上 | |
| 12 | 申請者の資力・信用 | | × | × | ○ | ○ | × | ○ | ○ | × | ○ | 1ha以上 | |
| 13 | 工事施行者の能力 | | × | × | ○ | ○ | × | ○ | ○ | × | ○ | 1ha以上 | |
| 14 | 関係権利者の同意 | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |

○：基準が適用されるもの

×：基準が適用されないもの

3 用途地域等の適合(法第33条第1項第1号)

法第三十三条

- 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三十九条第一項の分区(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(建築基準法第四十九条第一項若しくは第二項、第四十九条の二、第六十条の二の二第四項若しくは第六十条の三第三項(これらの規定を同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。))又は港湾法第四十条第一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内の土地(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、建築基準法第四十八条第十四項及び第六十八条の三第七項(同法第四十八条第十四項に係る部分に限る。)(これらの規定を同法第八十八条第二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

開発行為を行う土地について建築基準法等により用途の制限が定められている場合には、予定建築物又は第一種特定工作物の用途がこれに適合していなければなりません。

用途の制限に適合しているか否かは、建築又は建設の際に改めて確認される場所ですが、基本的な事項であるため、造成の際にあらかじめ、チェックしておくことが望ましいので、このように規定されています。

また、「適合している」とは、これらの地域における建築又は建設の制限を受けない建築物、特定工作物、又はそれぞれの法律に基づく例外許可を受けたものをいいます。

4 公共の用に供する空地の配置(法第33条第1項第2号)

法第三十三条

- 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

本号は、開発許可段階で想定される予定建築物等の敷地の周辺に、予定建築物等の用途、敷地の規模、配置等に応じて所要の利便施設を確保しようとする趣旨の規定です。

本号を適用するにあたって必要な技術的細目は、令第25条並びに規則第20条、第20条の2、第21条、第24条及び第25条に規定されています。

なお、「設計がこれ（都市計画）に適合している」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、施工者に不当な負担にならない範囲において、できる限り都市計画の内容を実現すべきことを要求するという趣旨です。例えば開発許可を与えようとする地域内に都市計画決定された公共施設が定められている場合、その部分の空地の確保が原則許可要件となるということです。