

## 新 旧 対 照 表 (案)

改 正	現 行
<p><b>第 3 章 開発許可の基準（技術的基準）</b></p> <p><b>第 1 節 許可基準</b></p> <p><b>（開発許可の基準）</b></p> <p><b>法第三十三条</b> 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（第四項及び第五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。</p> <p>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。</p> <p>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、<u>居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区</u>、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、<u>第六十条の二の二第四項若しくは第六十条の三第三項</u>（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（<u>同法第五十条の五第二項の規定により読み替えて適用する場合を含む。</u>）の条例による用途の制限を含む。）</p> <p>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<u>十四</u>項及び第六十八条の三第七項（同法第四十八条第<u>十四</u>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</p> <p>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。</p> <p>イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況</p> <p>ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質</p> <p>ハ 予定建築物等の用途</p> <p>ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置</p> <p>三 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和三十三年法律第七十九号）第二条第一号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつて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な構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められて</p>	<p><b>第 3 章 開発許可の基準（技術的基準）</b></p> <p><b>第 1 節 許可基準</b></p> <p><b>（開発許可の基準）</b></p> <p><b>法第三十三条</b> 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（第四項及び第五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。</p> <p>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。</p> <p>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、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（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。）</p> <p>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<u>十三</u>項及び第六十八条の三第七項（同法第四十八条第<u>十三</u>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</p> <p>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。</p> <p>イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況</p> <p>ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質</p> <p>ハ 予定建築物等の用途</p> <p>ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置</p> <p>三 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和三十三年法律第七十九号）第二条第一号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつて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な構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められて</p>

改正

現行

いるときは、設計がこれに適合していること。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

四 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、水道その他の給水施設が、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設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。

五 当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからホまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからホまでに定める事項が定められているものに限る。）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当該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。

イ 地区計画再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第十二条の五第五項第一号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画

ロ 防災街区整備地区計画地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画

ハ 歴史的風致維持向上地区計画歴史的風致維持向上地区整備計画

ニ 沿道地区計画沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第九条第四項第二号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画

ホ 集落地区計画集落地区整備計画

六 当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

七 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。

宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和三十六年法律第九十一号）第十条第一項の宅地造成等工事規制区域	宅地造成及び特定盛土等規制法第二十六条第一項の特定盛土等規制区域	津波防災地域づくりに関する法律第七十二条第一項の津波災害特別警戒区域
開発行為に関する工事	開発行為（宅地造成及び特定盛土等規制法第三十条第一項の政令で定める規模（同法第三十二条の条例が定められているときは、当該条例で定める規模）のものに限る。）に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第七十三条第一項に規定する特定開発行為（同条第四項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事
宅地造成及び特定盛土等規制法第十三条の規定に適合するものであること。	宅地造成及び特定盛土等規制法第三十一条の規定に適合するものであること。	津波防災地域づくりに関する法律第七十五条に規定する措置を同条の国土交通省令で定

いるときは、設計がこれに適合していること。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

四 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、水道その他の給水施設が、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設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。

五 当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからニまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからニまでに定める事項が定められているものに限る。）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当該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。

イ 地区計画再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第十二条の五第五項第二号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画

ロ 防災街区整備地区計画地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画

ハ 沿道地区計画沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第九条第四項第二号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画

ニ 集落地区計画集落地区整備計画

六 当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

七 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が宅地造成規制法（昭和三十六年法律第九十一号）第三条第一項の宅地造成工事規制区域内の土地であるときは、当該土地における開発行為に関する工事の計画が、同法第九条の規定に適合していること。

改正

める技術的基準に従い講じる  
ものであること。

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三十九条第一項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一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（平成十二年法律第五十七号）第九條第一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（平成十五年法律第七十七号）第五十六条第一項の浸水被害防止区域（次条第八号の二において「災害危険区域等」という。）その他政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。

九 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

十 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

十一 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

十二 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（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

十三 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（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

十四 当該開発行為をしようとする土地若しく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の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該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の相当数の同意を得ていること。

2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによつては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基

現行

八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設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三十九条第一項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一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（平成十二年法律第五十七号）第八條第一項の土砂災害特別警戒区域その他政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。

九 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

十 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

十一 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

十二 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又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、がけ崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

十三 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又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、がけ崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

十四 当該開発行為をしようとする土地若しく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の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該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の相当数の同意を得ていること。

2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによつては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基

改正	現行
<p>準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。</p> <p>4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。</p> <p>5 景観行政団体（景観法第七条第一項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第八条第二項第一号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第一項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。</p> <p>6 指定都市等及び地方自治法第二百五十二条の十七の二第一項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下この節において「事務処理市町村」という。）以外の市町村は、前三項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。</p> <p>7 公有水面埋立法第二十二条第二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二条第一項の免許の条件において第一項各号に規定する事項（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める事項を含む。）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、第一項各号に規定する基準（第四項及び第五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。）は、当該条件に抵触しない限度において適用する。</p> <p>8 <u>居住調整地域又は市街地再開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、第一項に定めるもののほか、別に法律で定める。</u></p> <p><u>(開発行為を行うのに適当でない区域)</u>  <u>令第二十三条の二 法第三十三条第一項第八号（法第三十五条の二第四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（昭和四十四年法律第五十七号）第三条第一項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第二十九条の七及び第二十九条の九第三号において同じ。）とする。</u></p> <p><u>(樹木の保存等の措置が講ぜられるように設計が定められなければならない開発行為の規模)</u>  <u>令第二十三条の三 法第三十三条第一項第九号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、〇・三ヘクタール以上一ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。</u></p> <p><u>(環境の悪化の防止上必要な緩衝帯が配置されるように設計が定められなければならない開発行為の規模)</u>  <u>令第二十三条の四 法第三十三条第一項第十号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。</u></p> <p><u>(輸送の便等からみて支障がないと認められなければならない開発行為の規模)</u>  <u>令第二十四条 法第三十三条第一項第十一号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、四十ヘクタールとする。</u></p> <p><u>(申請者に自己の開発行為を行うために必要な資力及び信用がなければならない開発行為の規模)</u></p>	<p>準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。</p> <p>4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。</p> <p>5 景観行政団体（景観法第七条第一項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第八条第二項第一号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第一項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。</p> <p>6 指定都市等及び地方自治法第二百五十二条の十七の二第一項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下この節において「事務処理市町村」という。）以外の市町村は、前三項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。</p> <p>7 公有水面埋立法第二十二条第二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二条第一項の免許の条件において第一項各号に規定する事項（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める事項を含む。）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、第一項各号に規定する基準（第四項及び第五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。）は、当該条件に抵触しない限度において適用する。</p> <p>8 市街地再開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、第一項に定めるもののほか、別に法律で定める。</p> <p><u>(輸送の便等からみて支障がないと認められなければならない開発行為の規模)</u>  <u>令第二十四条 法第三十三条第一項第十一号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、四十ヘクタールとする。</u></p> <p><u>(申請者に自己の開発行為を行うために必要な資力及び信用がなければならない開発行為の規模)</u></p>

改正	現行
<p>令第二十四条の二 法第三十三条第一項第十二号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。</p> <p>（工事施工者に自己の開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力がなければならない開発行為の規模）</p> <p>令第二十四条の三 法第三十三条第一項第十三号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。</p> <p>令第二十九条 第二十五条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第三十三条第一項第二号から第四号まで及び第七号（これらの規定を法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。</p>	<p>令第二十四条の二 法第三十三条第一項第十二号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。</p> <p>（工事施工者に自己の開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力がなければならない開発行為の規模）</p> <p>令第二十四条の三 法第三十三条第一項第十三号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。</p> <p><u>（法第33条第3項の政令で定める基準）</u></p> <p>令第二十九条 第二十五条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第三十三条第一項第二号から第四号まで及び第七号（これらの規定を法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。</p> <p><u>（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）</u></p> <p>令第二十九条の二 法第三十三条第三項（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。</p> <p>一 第二十五条第二号、第三号若しくは第五号から第七号まで、第二十七条、第二十八条第二号から第六号まで又は第二十八条の二から第二十九条まで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。</p> <p>二から十一 （略）</p> <p>十二 前条に規定する技術的細目の強化は、国土交通省令で定める基準に従い行うものであること。</p> <p>2 法第三十三条第三項の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。</p> <p>一 第二十五条第二号又は第六号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上支障がない範囲で行うものであること。</p> <p>二、三 （略）</p> <p><u>（景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を条例で開発許可の基準として定める場合の基準）</u></p> <p>令第二十九条の四 法第三十三条第五項（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、次に掲げるものとする。</p> <p>一 切土若しくは盛土によって生じる法の高さの最高限度、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度又は木竹の保全若しくは適切な植栽が行われる土地の面積の最低限度に関する制限を、良好な景観の形成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。</p> <p>二から四 （略）</p> <p>2 （略）</p> <p><u>（令第二十九条の二第一項第十二号の国土交通省令で定める基準）</u></p> <p>規則第二十七条の四 令第二十九条の二第一項第十二号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。</p>

改 正	現 行
<p style="text-align: center;"><b>1 許可基準</b></p> <p>本条は、開発許可の基準を定めており、申請に係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、この基準のほか、第2種特定工作物に係るものを除き、法第34条各号の一に該当するものであることが必要である。</p> <p>本条の基準は、自己用と非自己用とで適用される事項が異なることから、この区分については、第2章第1節を参照すること。</p> <p>(1) 第1号 <u>用途地域適合</u> 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は、予定建築物等の用途が当該用途地域等に適合していることが必要である。</p> <p>(2) 第2号 <u>道路等空地（第2節から第4節まで）</u> 道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地について規定している。ここでいう「敷地」は、建築基準法上の「敷地」と同一概念である。</p> <p>(3) 第3号 <u>排水施設（第5節）</u> 排水施設（雨水・汚水）についての規定である。</p> <p>(4) 第4号 <u>給水施設（第6節）</u> 水道その他の給水施設についての規定である。</p> <p>(5) 第5号 <u>地区計画等</u> 地区計画、防災街区整備地区計画、沿道地区計画若しくは集落地区計画（再開発等促進区若しくは地区整備計画、地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画若しくは防災街区整備地区整備計画、沿道再開発等促進区若しくは沿道地区整備計画又は集落地区整備計画が定められているもの）が定められている地域において開発行為が行われる場合において、予定建築物の用途又は開発行為の設計が、地区計画、防災街区整備地区計画、沿道地区計画又は集落地区計画の内容に即して定められているべきことを規定している。</p> <p>(6) 第6号 <u>公共公益施設（第7節）</u> 公共施設、公益的施設及び予定建築物の用途の配分についての規定である。</p> <p>(7) 第7号 <u>防災安全施設（第8節）</u> 宅地の安全性についての規定である。</p> <p>(8) 第8号 <u>災害危険区域の除外（第9節）</u> 開発区域内に、原則として、建築基準法による災害危険区域、地すべり防止法による地すべり防止区域、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による土砂災害特別警戒区域、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づく急傾斜地崩壊危険区域及び特定都市河川浸水被害対策法による浸水被害防止区域が含まれていないことを規定している。 これらの区域については、それぞれの法律で住宅等の建築、土地の掘削等が規制されており、開発区域にこれらの区域を含むことを規制し、災害発生の防止を図ることとしたものである。 なお、設計上及び施工上の対策を講ずること等により、開発区域及びその周辺の地域の状況により支障がない場合は、この限りでない。</p> <p>(9) 第9号 <u>樹木・表土（第10節）</u> 樹木の保存、表土の保全についての規定である。</p>	<p style="text-align: center;"><b>一 第二十四条、第二十五条第二号、第二十六条第四号又は第二十七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。</b></p> <p style="text-align: center;"><b>二から五（略）</b></p> <p>本条は、開発許可の基準を定めており、申請に係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、この基準のほか、第2種特定工作物に係るものを除き、法第34条各号の一に該当するものであることが必要である。</p> <p>本条の基準は、自己用と非自己用とで適用される事項が異なることから、この区分については、第2章第1節開発行為許可申請参照。</p> <p>(1) 第1号 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は、予定建築物等の用途が当該用途指定等に適合していることが必要である。</p> <p>(2) 第2号 道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地について規定している。ここでいう「敷地」は、建築基準法上の「敷地」と同一概念である。<u>（本章第3節、第4節による。）</u></p> <p>(3) 第3号 排水施設（雨水・汚水）についての規定である。<u>（本章第7節による。）</u></p> <p>(4) 第4号 水道その他の給水施設についての規定である。<u>（本章第6節による。）</u></p> <p>(5) 第5号 地区計画、防災街区整備地区計画、沿道地区計画若しくは集落地区計画（再開発等促進区若しくは地区整備計画、地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画若しくは防災街区整備地区整備計画、沿道再開発等促進区若しくは沿道地区整備計画又は集落地区整備計画が定められているもの）が定められている地域において開発行為が行われる場合において、予定建築物の用途又は開発行為の設計が、地区計画、防災街区整備地区計画、沿道地区計画又は集落地区計画の内容に即して定められているべきことを規定している。</p> <p>(6) 第6号 公共施設、公益的施設及び予定建築物の用途の配分についての規定である。<u>（本章第2節による。）</u></p> <p>(7) 第7号 宅地の安全性についての規定である。<u>（本章第8節による。）</u></p> <p>(8) 第8号 開発区域内に、原則として、建築基準法による災害危険区域、地すべり防止法による地すべり防止区域、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による土砂災害特別警戒区域、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づく急傾斜地崩壊危険区域が含まれていないことを規定している。 これらの区域については、それぞれの法律で住宅等の建築、土地の掘削等が規制されており、開発区域にこれらの区域を含むことを規制し、災害発生の防止を図ることとしたものである。 なお、設計上及び施工上の対策を講ずること等により、開発区域及びその周辺の地域の状況により支障がない場合は、この限りでない。</p> <p>(9) 第9号 樹木の保存、表土の保全についての規定である。<u>（本章第4節による。）</u></p>

改正	現行
<p>(10) 第10号 <u>緩衝帯（第11節）</u> 緩衝帯についての規定である。</p> <p>(11) 第11号 <u>輸送施設</u> 開発行為の規模が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し、特に必要があると認められる場合には、当該開発区域内に鉄道施設の用に供する土地を確保する等の措置を鉄道事業者等と協議の上、講ずることが必要である。</p> <p>(12) 第12号 <u>資力・信用</u> 申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があることを求める規定である。この規定は、開発事業が中断放置されることなく、適正に完遂されることを目的としたものである。 工事が中断放置されると防災上、公共施設の機能の保全等に問題が発生することから、この規定が設けられている。なお、自己居住用、開発区域の面積が1ha未満の自己業務用（<u>いずれも盛土規制法のみならず許可対象外のものに限る</u>）については適用されないこととなっている。</p> <p>(13) 第13号 <u>工事施行者</u> 工事施行者の能力に関する規定である。この規定は、前号の規定と同じく開発事業が適正に完遂されることを目的としており、工事施行者が許可の内容及び適正な施行を行うことによって災害の防止等を図ることを目的としている。なお、自己居住用、開発区域の面積が1ha未満の自己業務用（<u>いずれも盛土規制法のみならず許可対象外のものに限る</u>）については適用されないこととなっている。</p> <p>(14) 第14号 <u>権利者同意</u> 開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意についての規定である。「妨げとなる権利を有する者」とは、土地については、所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権、差押等保全処分をした者が含まれる。工作物については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権、差押等保全処分をした者が含まれる。 なお、開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意について、当該権利者に係る土地が公共施設用地となる場合は、公共施設の用地として同意する旨が明らかされていること。 「相当数の同意を得ていること」とは、開発行為をしようとする土地及び開発行為に関する工事をしようとする土地のそれぞれについて、以下の全てが必要とされる。 ア 開発行為の妨げとなる権利を有するすべての者の3分の2以上の同意 イ 開発行為の妨げとなる権利を有する者のうち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の3分の2以上の同意 ウ 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地積との合計の3分の2以上 実際の運用については、少なくとも許可の時点では全員の同意が必要である。すなわち、同意が得られていない段階では、私法上、当該土地について工事に着手できないので、許可を受けたからといって、工事の完遂が見込めないからである。</p>	<p>(10) 第10号 緩衝帯についての規定である。<u>（本章第5節による。）</u></p> <p>(11) 第11号 開発行為の規模が40ヘクタール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し、特に必要があると認められる場合には、当該開発区域内に鉄道施設の用に供する土地を確保する等の措置を鉄道事業者等と協議の上、講ずることが必要である。</p> <p>(12) 第12号 申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があることを求める規定である。この規定は、開発事業が中断放置されることなく、適正に完遂されることを目的としたものである。 工事が中断放置されると防災上、公共施設の機能の保全等に問題が発生することから、この規定が設けられている。なお、自己居住用、開発面積が1ヘクタール未満の自己業務用については適用されないこととなっている。</p> <p>(13) 第13号 工事施行者の能力に関する規定である。この規定は、前号の規定と同じく開発事業が適正に完遂されることを目的としており、工事施行者が許可の内容及び適正な施行を行うことによって災害の防止等を図ることを目的としている。なお、自己居住用、開発面積が1ヘクタール未満の自己業務用については適用されないこととなっている。</p> <p>(14) 第14号 開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意についての規定である。「妨げとなる権利を有する者」とは、土地については、所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権、差押等保全処分をした者が含まれる。工作物については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権、差押等保全処分をした者が含まれる。 なお、開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意について、当該権利者に係る土地が公共施設用地となる場合は、公共施設の用地として同意する旨が明らかされていること。 「相当数の同意を得ていること」とは、開発行為をしようとする土地及び開発行為に関する工事をしようとする土地のそれぞれについて、以下の全てが必要とされる。 ア 開発行為の妨げとなる権利を有するすべての者の3分の2以上の同意 イ 開発行為の妨げとなる権利を有する者のうち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の3分の2以上の同意 ウ 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地積との合計の3分の2以上 実際の運用については、少なくとも許可の時点では全員の同意が必要である。すなわち、同意が得られていない段階では、私法上、当該土地について工事に着手できないので、許可を受けたからといって、工事の完遂が見込めないからである。</p>

改正

2 許可基準の適用区分

建築物、特定工作物や用途の別による開発許可の技術的基準の適用区分は、表3-1のとおり。

表3-1

号	技術基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
		一般	自己用	一般	自己用	一般	自己用
1	用途地域適合	○	○	○	○	○	○
2	道路等空地	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
3	排水施設	○	○	○	○	○	○
4	給水施設	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
5	地区計画等	○	○	○	○	○	○
6	公共公益施設	○	△	○	△	△	△
7	防災安全施設	○	○	○	○	○	○
8	災害危険区域の除外	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
9	樹木・表土 (大規模)	○	○	○	○	○	○
10	緩衝帯 (大規模)	○	○	○	○	○	○
11	輸送施設 (開発区域の面積40ha以上)	○	○	○	○	○	○
12	資力・信用	○	居住用● 業務用小● 業務用大○	○	小規模● 大規模○	○	小規模● 大規模○
13	工事施行者	○	居住用● 業務用小● 業務用大○	○	小規模● 大規模○	○	小規模● 大規模○
14	権利者同意	○	○	○	○	○	○

○：適用

●：開発行為が盛土規制法のみなし許可に該当する場合は適用

△：開発行為の目的に照らし判断

×：不適用

※ 「業務用大」、「大規模」とは開発区域の面積が1ha以上  
「業務用小」、「小規模」とは開発区域の面積が1ha未満

現行

表3-1 技術的基準の適用区分

第33条 第1項 各号	技術基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
		一般	自己用	一般	自己用	一般	自己用
第1号	用途地域等との適合	○	○	○	○	○	○
第2号	道路等公共空地の確保等	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
第3号	排水施設	○	○	○	○	○	○
第4号	給水施設	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
第5号	地区計画等	○	○	○	○	○	○
第6号	公共公益施設	○	開発行為の 目的に照らし判断	○	開発行為の 目的に照らし判断	開発行為の 目的に照らし判断	開発行為の 目的に照らし判断
第7号	防災・安全施設	○	○	○	○	○	○
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)	○	○	○	○	○	○
第12号	申請者の資力・信用	○	居住用× 業務用小× 業務用大○	○	小規模× 大規模○	○	小規模× 大規模○
第13号	工事施行者の能力	○	居住用× 業務用小× 業務用大○	○	小規模× 大規模○	○	小規模× 大規模○
第14号	関係権利者の同意	○	○	○	○	○	○

(注) 「業務用大」、「大規模」とは開発規模が1ヘクタール以上をいう。