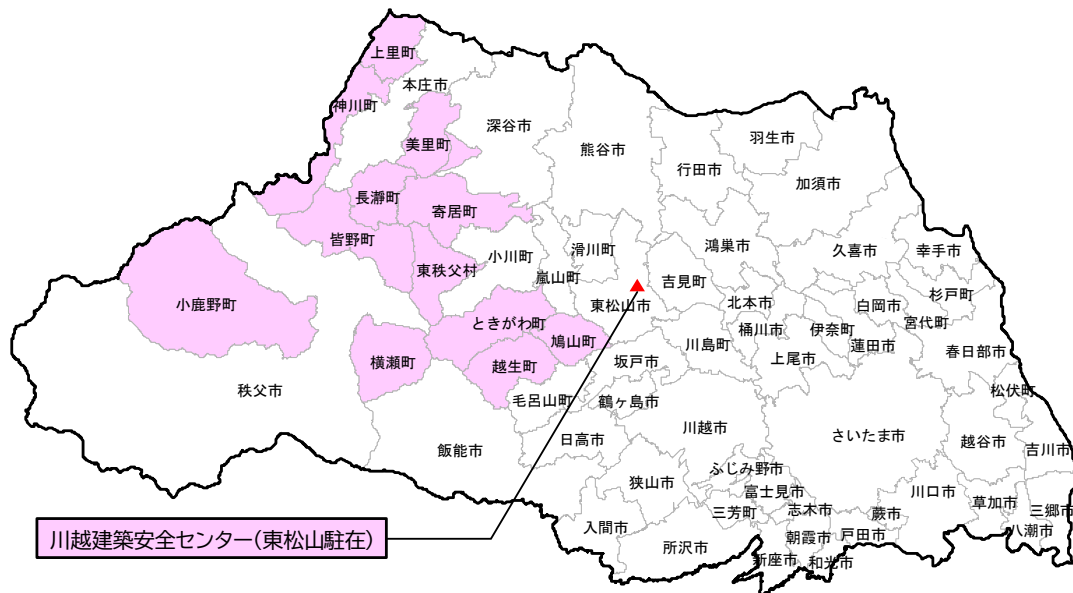


本書について

本書は、埼玉県川越建築安全センター東松山駐在が開発許可事務を行うにあたり、開発許可等に係る埼玉県行政手続条例（平成7年12月27日条例第65号）第5条に基づく審査基準を策定し、もって、開発許可制度の主な内容を法令の解釈、及び、審査基準により解説するものです。

なお、法に基づき開発許可権限を有する政令市、中核市及び施行時特例市並びに知事の権限に属する事務処理の特例に関する条例で開発許可権限が移譲されている事務処理市町では独自に審査基準を定めていますので、それぞれの市町の開発許可事務担当窓口で御確認ください。

- ☐ 権限を有する市町：それぞれの市町が事務を行います。
- ☐ そ の 他 の 町 村：県が事務を行います。なお、申請の窓口は町村になります。



令和6年10月現在

本書では、法令等の略称は、次のとおりとしています。

法	都市計画法
政令	都市計画法施行令
省令	都市計画法施行規則
開発許可運用指針	開発許可制度運用指針(国土交通省都市局都市計画課)
県条例	埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例
県条例施行規則	埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則
県手続規則	埼玉県都市計画法に基づく開発行為等の手続に関する規則
審査基準	埼玉県川越建築安全センター・東松山駐在が開発許可事務を行うにあたっての審査基準

都市計画法に基づく開発許可制度の解説 令和6年10月版

— 目 次 —

序編 開発許可制度について	1
第1編 開発許可制度の解説及び埼玉県の審査基準	
第1章 用語の定義（法第4条）	4
第1節 開発行為（4条12項）	4
第2節 開発区域（4条13項）	13
第3節 公共施設（4条14項）	15
第4節 建築物（4条10項）	17
第5節 特定工作物（4条11項）	20
第2章 開発行為の許可（法第29条）	25
第1節 開発行為の許可（29条、政令19条・22条の2・22条の3） ..	25
第2節 許可不要となる開発行為（29条1項1～11号、2項）	34
第1款 一定規模未満の開発行為（29条1項1号）	34
第2款 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物又はこれらの業務を 営む者の居住の用に供する建築物（29条1項2号）	37
第3款 公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為（29条1項3号） ..	39
第4款 都市計画事業等の施行として行う開発行為（29条1項4～8号） ..	44
第5款 公有水面埋立法の免許を受けた埋立地における開発行為（29条1項9号） ..	44
第6款 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為（29条1項10号） ..	45
第7款 通常管理行為、軽易な行為（29条1項11号）	45
第3章 開発許可申請の手続（法第30条）	49
第4章 設計者の資格（法第31条）	51
第5章 公共施設の管理者の同意等（法第32条）	54
第6章 開発許可の基準（法第33条、34条）	63
第7章 技術基準（法第33条）	65
第1節 用途地域への適合（33条1項1号）	77
第2節 公共空地（33条1項2号）	79
第1款 総論	79
第2款 道路	86
（1） 道路の機能の確保（政令25条1号）	86
（2） 敷地が接しなければならない道路（政令25条2号本文）	87
（3） 市街化調整区域の大規模開発における12m道路の配置（政令25条3号） ..	95
（4） 開発区域内の主要な道路が接続する道路（政令25条4号）	96
（5） 歩車道の分離（政令25条5号）	102
（6） 道路に関する共通事項	103
（6）－1 道路の構造（省令24条1号）	103
（6）－2 道路排水施設の設置（省令24条2号）	104
（6）－3 道路の縦断勾配（省令24条3号）	104
（6）－4 階段状道路（省令24条4号）	105
（6）－5 袋路状道路（省令24条5号）	105

(6)－6	街角の切り取り（隅切り）（省令２４条６号）	110
(6)－7	歩車道を分離する工作物（省令２４条７号）	112
(7)	道路に関する基準の強化及び緩和（政令２９条の２・省令２７条の４）	113
第３款	公園・緑地・広場	115
(1)	公園・緑地・広場の設置（開発区域の面積が０．３ヘクタール以上 ５ヘクタール未満の場合）（政令２５条６号）	115
(2)	公園・緑地・広場の設置（開発区域の面積が５ヘクタール以上の場合） （政令２５条７号・省令２１条）	116
(3)	公園の構造（省令２５条）	117
(4)	公園に関する基準の強化及び緩和（政令２９条の２・省令２７条の２・省令２７条の４）	118
第４款	消防水利（政令２５条８号）	121
第３節	排水施設	124
第１款	排水施設の設計に関する基本的な考え方（３３条１項３号）	124
第２款	管渠の勾配・断面積（政令２６条１号）	126
第３款	下水道等への接続（政令２６条２号）	132
第４款	暗渠排水の原則（政令２６条３号）	136
第５款	排水施設の構造・能力（省令２６条）	137
第４節	給水施設（３３条１項４号）	141
第５節	地区計画等への適合（３３条１項５号）	142
第６節	公共公益施設（３３条１項６号）	143
第７節	切土・盛土・擁壁	145
第１款	概要（３３条１項７号）	145
第２款	軟弱地盤対策（政令２８条１号）	150
第３款	崖上面の処理（政令２８条２号）	152
第４款	切土地盤の滑り防止（政令２８条３号）	153
第５款	盛土地盤の安定に関する基準（政令２８条４号）	154
第６款	盛土地盤の滑り防止（政令２８条５号）	155
第７款	崖面の保護（政令２８条６号）	156
第８款	地下水を排出する排水施設の設置（政令２８条７号）	168
第９款	条例による強化（政令２９条の２１項８号）	170
第８節	災害危険区域の除外（３３条１項８号）	171
第９節	樹木の保存・表土の保全	173
第１款	概要（３３条１項９号）	173
第２款	樹木の保存・表土の保全の対象（政令２８条の２）	174
第１０節	緩衝帯	176
第１款	緩衝帯の配置（３３条１項１０号）	176
第２款	緩衝帯の幅員（政令２８条の３）	177
第１１節	大規模開発の輸送施設（３３条１項１１号）	179
第１２節	申請者の資力・信用（３３条１項１２号）	180
第１３節	工事施行者の能力（３３条１項１３号）	182
第１４節	関係権利者の同意（３３条１項１４号）	184
第１５節	最低敷地面積（３３条４項）	186
第８章	市街化調整区域の立地基準（法第３４条）	191

第 1 節	開発区域周辺に居住している者が利用するための公共公益施設、日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗等（34条1号）	193
第 2 節	鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設（34条2号）	199
第 3 節	特別の自然的条件を必要とする施設（34条3号）	202
第 4 節	農林漁業用施設及び農林水産物の処理等の施設（34条4号）	203
第 5 節	特定農山村地域における農林業等活性化施設（34条5号）	206
第 6 節	中小企業の共同化・集団化のための施設（34条6号）	209
第 7 節	市街化調整区域内の既存工場の関連施設（34条7号）	211
第 8 節	危険物の貯蔵又は処理に供する施設・災害危険区域等からの移転（34条8号・34条8号の2）	213
第1款	危険物（火薬類）の貯蔵又は処理に供する施設（34条8号）	213
第2款	災害危険区域等の開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物の移転（34条8号の2）	215
第 9 節	市街化区域において建築し、又は建設することが困難又は不適当な施設（休憩所・給油所・火薬類製造所／34条9号）	221
第10節	地区計画又は集落地区計画の区域内における開発行為（34条10号）	224
第11節	条例で指定した集落区域における開発行為（34条11号）	225
第12節	市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める開発行為（34条12号）	234
第1款	市町村の土地利用計画に適合するものとして市町村長の申出により知事が指定した区域内における開発行為（県条例6条1項1号）	240
第2款	区域区分日前所有地における自己用住宅（県条例6条1項2号イ）	244
第3款	市街化調整区域に長期居住する者の親族のための自己用住宅（県条例6条1項2号ロ）	246
第4款	市街化調整区域に区域区分日前から居住する者の親族のための自己用住宅（県条例6条1項2号ハ）	248
第5款	市街化調整区域に長期居住する者の自己業務用建築物（県条例6条1項3号）	250
第6款	収用移転（県条例6条1項4号）	252
第7款	大学（県条例6条1項5号）	256
第8款	建築基準法第51条ただし書の許可を受けた建築物又は第一種特定工作物（県条例6条1項6号）	257
第9款	市街化調整区域に居住する者のための集会所（県条例6条1項7号）	258
第10款	既存の自己用建築物の敷地拡張（県条例6条1項8号）	259
第13節	既存権利の届出に基づく開発行為（34条13号）	263
第14節	開発審査会の議を経て許可する開発行為（34条14号）	266
第 9 章	開発許可の特例（法第34条の2）	273
第10章	許可又は不許可の通知（法第35条）	276
第11章	変更の許可等（法第35条の2）	278
第12章	工事完了の検査（法第36条）	283
第13章	完了公告前の建築制限等（法第37条）	289
第14章	開発行為の廃止（法第38条）	292
第15章	公共施設の管理（法第39条）	294
第16章	公共施設の用に供する土地の帰属（法第40条）	296

第17章	建築物の形態規制（法第41条）	300
第18章	予定建築物以外の建築等の制限（法第42条）	303
第19章	開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限（法第43条）	314
第1節	建築等許可の立地基準（政令36条1項3号）	321
第2節	市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める 建築行為等（政令36条1項3号ハ）	323
第1款	条例第6条第1項第1号の規定に該当する建築物（県条例7条1号）	324
第2款	条例第6条第1項第2号から第7号までの規定に該当する建築物 又は第1種特定工作物（県条例7条2号）	325
第3款	1ヘクタール未満の墓地又は運動・レジャー施設の管理に必要な 建築物（県条例7条3号）	326
第4款	既存の建築物の用途の変更等（県条例7条4号）	327
第3節	国又は都道府県等が行う建築行為等（法43条3項）	332
第20章	許可に基づく地位の承継（法第44条、45条）	334
第21章	開発登録簿（法第46条、47条）	339
第22章	開発審査会	343
第1節	不服申立て（50条、51条）	343
第1款	開発許可等の処分又はこれに係る不作為に関する不服申立て	343
第2款	審査請求のできる期間	346
第3款	審査請求の方法	348
第4款	審査請求書の記載事項	350
第5款	審査・裁決	353
第2節	開発審査会（78条）	364
第23章	許可等の条件（法第79条）	370
第24章	報告、勧告、援助等（法第80条）	372
第25章	監督処分等（法第81条）	373
第26章	立入検査（法第82条）	378
第27章	罰則規定（法第91～94条、96条）	380
第28章	開発行為又は建築に関する証明書等の交付（省令第60条）	387

第2編 開発許可申請等の手続

第1章	開発許可申請書等の作成及び手続	392
第1節	申請書等の作成	392
第1款	開発許可申請（30条、省令別記様式第2又は第2の2）	392
第2款	開発行為の変更許可申請（35条の2、県手続規則様式第6号の3）	401
第3款	開発行為の軽微な変更の届出（35条の2、県手続規則様式第6号の4）	401
第4款	開発行為に関する工事の中間検査依頼（県手続規則様式第5号の2）	401
第5款	開発行為に関する工事完了の届出（36条1項、省令別記様式第4・5）	402
第6款	公告前の建築等承認申請（37条1号、県手続規則様式第7号）	402
第7款	予定建築物等以外の建築等許可申請（42条1項、県手続規則様式第9号）	403
第8款	建築行為等許可申請（43条1項、省令34条、省令別記様式第9）	404
第9款	地位の承継承認申請（法45条、県手続規則様式第14号）	406
第10款	開発登録簿写しの交付請求（47条5項、県手続規則様式第15号）	406

第 11 款	開発行為又は建築等に関する証明書（適合証明書）の交付請求 （省令 60 条、県手続規則様式第 16 号）	407
第 2 節	申請等手続の流れ	408
第 1 款	都市計画区域（市街化調整区域を除く。）・準都市計画区域・ 都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域における手続	408
第 2 款	市街化調整区域における手続	409
第 3 款	開発行為許可（29 条 1 項、同 2 項）申請	410
第 4 款	建築等許可（法第 43 条）申請	411
第 5 款	工事検査の手続	412
第 6 款	その他の許可申請及び届出等の手続	413
第 2 章	執行体制	414
第 3 章	標準処理期間	418
第 4 章	申請手数料	419
第 3 編 他法令による開発許可の特例等		
第 1 章	他法令による開発許可の特例	421
第 1 節	市民農園整備促進法による特例	421
第 2 節	地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する 法律による特例	423
第 3 節	幹線道路の沿道の整備に関する法律による特例	425
第 4 節	地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律による特例	426
第 5 節	地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び 地域の農林水産物の利用促進に関する法律による特例	427
第 6 節	都市再生特別措置法による特例	428
第 7 節	東日本大震災復興特別区域法による特例	429
第 8 節	大規模災害からの復興に関する法律による特例	430
第 9 節	首都直下地震対策特別措置法による特例	431
第 10 節	地域再生法による特例	432
第 2 章	他法令による配慮	433
第 1 節	優良田園住宅の建設の促進に関する法律による配慮規定	433
第 2 節	流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律による配慮規定	434
第 3 節	地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律による配慮規定	435
第 4 節	空家等対策の推進に関する特別措置法による配慮規定	436
第 4 編 申請書等の様式・法令集		
第 1 章	申請書等の様式	437
第 2 章	法令集	480
参考資料		
〈参考 1〉	一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送をするもの）に係る 開発（建築）行為の事務処理上留意すべき事項について	554
〈参考 2〉	「埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例」	557
〈参考 3〉	「ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例」に基づく「緑化計画届出制度」について	563