

◎ 法第33条の趣旨

本条は、良好な市街地の形成を図るため、宅地に一定の水準を保たせようとすることをねらいとした基準を定めたものです。

本条及び本条に基づく政省令のほか、福島県においては防災対策として「宅地造成等開発行為に伴う防災対策の取扱い要綱」及びその運用に関する基準を設け技術審査を実施しています。

なお、技術審査にあたっては、下記の図書を技術的参考とします。

都市計画法令要覧	(株)ぎょうせい
宅地防災マニュアルの解説	(株)ぎょうせい
開発許可制度の解説	(社)日本宅地開発協会
防災調節池技術基準(案)解説と設計実例	(社)日本河川協会
流域貯留施設等技術指針(案)	(社)日本河川協会
洪水調節(整)池の多目的利用指針の解説	(株)ぎょうせい
雨水浸透施設技術指針(案)	(社)雨水貯留浸透技術協会
宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針の解説	(社)日本宅地開発協会

運用指針

I-5 法第33条関係

I-5-1 一般的事項

本条は、開発許可の基準（いわゆる技術基準）を定めた規定であり、良好な市街地の形成を図るため、宅地に一定の水準を保たせようとすることをねらいとした基準である。技術的助言としての本指針のほか、「盛土等防災マニュアル（令和5年5月26日国官参宅第12号、5農振第650号、5林整治第244号。以下「防災マニュアル」という。）等を参考として、開発許可権者において、行政手続法に基づき具体的な許可基準を定めることが望ましい。

なお、都市計画法の許可を必要とする開発行為で、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第19号。以下「盛土規制法」という。）の対象とならないものについて防災マニュアル等を参考とする場合には、盛土規制法と都市計画法では技術基準が異なることを踏まえ、具体的な許可基準が著しく過剰とならないよう注意が必要である。

◎ 自己の居住の用、自己の業務の用、その他の用の区分

開発許可に係る技術基準は、開発行為の目的となる建築物等が、自己の居住の用、自己の業務の用、その他の用かによって適用される範囲が異なります。

自己の居住の用に区分される建築物は、自然人らが自らの生活の本拠として使用するものに限定されます。

自己の業務の用に区分される建築物等は、継続的に自己の業務に係る経済活動のために使用するものに限定され、他の者の居住又は継続的な業務の用に供される貸家、貸事務所等は該当しません。