

開発許可制度の手引<技術基準編> 新旧対照表

頁	新	旧	備考
1	<p>◎法第33条の趣旨 運用指針</p> <p><u>I-5 法第33条関係</u> <u>I-5-1 一般的事項</u></p> <p><u>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の許可基準を定めることが望ましい。</u></p> <p><u>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191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、具体の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。</u></p>	<p>◎法第33条の趣旨 運用指針</p> <p>I-2 良質な宅地水準の確保</p> <p>良質な宅地水準の確保は、具体的には法第33条の技術基準によって担保されるものであるが、既成市街地、新市街地、既存集落等開発区域の周辺状況によっては、道路、公園、緑地等について求められる水準が必ずしも一律ではなく地域の実情によって異なる場合もあることから、技術基準の運用について画一的に行うのではなく、例えば都市計画法施行令（以下「令」という。）で規定されている技術的細目のただし書等の運用や条例で技術的細目の強化又は緩和を行うなど地域の実情等をよく勘案して運用を行うことが必要である。</p> <p>また、開発許可制度に基づき設置された公共施設等は良好な都市環境の確保の観点から設けられたものであり、適正な管理が行われなければその期待される機能が発揮されないことから、土地の帰属や管理協定の締結等その適正な管理についても十分配慮することが望ましい。</p>	【修正】
3	<p>[1] 用途地域への適合 法律 第33条第1項第1号</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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39条第1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49条第1項若しくは第2項、第49条の2、第60条の2の2第4項若しくは第60条の3第3項（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）又は港湾法第40条第1項（同法第50条の5第2項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の条例による用途の制限を含む。）</u></p> <p><u>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48条第14項及び第68条の3第7項（同法第48条第14項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第88条第2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</u></p>	<p>[1] 用途地域への適合 法律 第33条第1項第1号</p> <p>一 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39条第1項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められているときは、予定建築物等の用途が当該用途地域等（特別用途地区にあつては建築基準法第49条第1項又は第2項の条例、特定用途制限地域にあつては同法第49条の2の条例、港湾法第39条第1項の分区にあつては同法第40条第1項の条例）に適合していること。ただし、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>	【修正】
3	<p>(1) 用途地域への適合</p> <p>なお、用途地域には、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、<u>田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域</u>があります。</p>	<p>(1) 用途地域への適合</p> <p>なお、用途地域には、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、<u>近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域</u>があります。</p>	【追加】
3	<p>(2) 特別用途地区への適合</p>	<p>(2) 特別用途地区への適合</p>	

開発許可制度の手引<技術基準編> 新旧対照表

頁	新	旧	備考
	※特別用途地区：用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区(法第9条第14項)	※特別用途地区：用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区(法第9条第13項)	【修正】
3	(3) 特定用途制限地域 ※特定用途制限地域：用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域(法第9条第15項)	(3) 特定用途制限地域 ※特定用途制限地域：用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域(法第9条第14項)	【修正】
3	(4) 居住環境向上用途誘導地区への適合 「居住環境向上用途誘導地区」とは法第8条第1項第4号の2に規定する地域で、用途の規制は建築基準法第60条の2の2により定められています。		【追加】
4	(5) 特定用途誘導地区への適合 「特定用途誘導地区」とは法第8条第1項第4号の2に規定する地域で、用途の規制は建築基準法第60条の3により定められています。		【追加】
4	(6) 流通業務地区への適合	(4) 流通業務地区への適合	【修正】
4	(7) 港湾法の分区への適合	(5) 港湾法の分区への適合	【修正】
7	[2] 道路、公園等の公共施設の配置等 運用指針 I-5-2 第2号関係（道路に関する基準）	[2] 道路、公園等の公共施設の配置等 運用指針 III-5-1 第2号関係（道路に関する基準）	【修正】
12	道路構造令 (交通安全施設) 【第31条】 交通事故の防止を図るため必要がある場合においては、横断歩道橋等、自動運行補助施設、柵、照明施設、視線誘導標、緊急連絡施設その他これらに類する施設で国土交通省令で定めるものを設けるものとする。	道路構造令 (交通安全施設) 【第31条】 交通事故の防止を図るため必要がある場合においては、横断歩道橋等、さく、照明施設、視線誘導標、緊急連絡施設その他これに類する施設で国土交通省令で定めるものを設けるものとする。	【追加・修正】
13	建築基準法 (道路の定義) 【第42条】 二 都市計画法、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）、旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）、都市再開発法、新都市基盤整備法（昭和47年法律第86号）、大都市地域における住宅	建築基準法 (道路の定義) 【第42条】 二 都市計画法、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）、旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）、都市再開発法、新都市基盤整備法（昭和47年法律第86号）又は大都市地域における住	【一部追加】

開発許可制度の手引<技術基準編> 新旧対照表

頁	新	旧	備考
	及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号） <u>又は密集市街地整備法（第六章に限る。以下この項において同じ。）</u> による道路	宅及び住宅の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）による道路	
15	2. 公園 (1) 公園等に関する基準 運用指針 <u>I-5-3 第2号関係（公園、緑地又は広場に関する基準）</u>	2. 公園 (1) 公園等に関する基準 運用指針 <u>III-5-2 第2号関係（公園、緑地又は広場に関する基準）</u>	【修正】
16	③ 総合設計制度又は特定街区制度により確保された公開空地等が、法第36条第3項の工事完了公告の後においても、駐車場等に転用されず、法に基づく公園等の機能を実質的に保つことを担保するため、 <u>公開空地等の確保に関して、十分な担保措置がなされるよう建築確認担当部局又は都市計画担当部局と調整を図ること。</u>	③ 総合設計制度又は特定街区制度により確保された公開空地等が、法第36条第3項の工事完了公告の後においても、駐車場等に転用されず、法に基づく公園等の機能を実質的に保つことを担保するため、開発許可に際しての条件の付与等の措置を事案に応じて講ずるとともに、公開空地等の確保に関して、十分な担保措置がなされるよう建築確認担当部局又は都市計画担当部局と調整を図ること。	【一部削除】
21	3. 消防水利 消防法による消防水利の基準 <u>3 前項の規定にかかわらず、解析及び実測により、取水可能水量が毎分1立方メートル以上であると認められるときは、管の直径を75ミリメートル以上とすることができる。この場合において、消火栓の位置その他の消防水利の状況を勘案し、地域の実情に応じた消火活動に必要な水量の供給に支障のないように留意しなければならない。</u>	3. 消防水利 消防法による消防水利の基準	【追加】
21	<u>4 私設消火栓の水源は、5個の私設消火栓を同時に開弁したとき、第1項に規定する給水能力を有するものでなくてはならない。</u>	3 私設消火栓の水源は、5個の私設消火栓を同時に開弁したとき、第1項に規定する給水能力を有するものでなくてはならない。	【修正】
21	(4) 消防水利の配置（第4条） 消防水利は、市街地（ <u>消防力の整備指針（平成12年消防庁告示第1号）</u> 第2条第1号に規定する市街地をいう。以下本条において同じ。）又は <u>準市街地（消防力の整備指針第2条第2号に規定する準市街地をいう。以下本条において同じ。）</u> の防火対象物から一の消防水利に至る距離が別表に掲げる数値以下となるように設けなければならない。	(4) 消防水利の配置（第4条） 消防水利は、市街地（ <u>消防力の基準（昭和36年消防庁告示第2号）</u> 第2条第1号に規定する市街地をいう。以下本条において同じ。）又は密集地（ <u>消防力の基準第2条第2号に規定する密集地をいう。以下本条において同じ。）</u> の防火対象物から一の消防水利に至る距離が別表に掲げる数値以下となるように設けなければならない。	【修正】
21	2 市街地又は <u>準市街地</u> 以外の地域で、これに準ずる地域の消防水利は、当該地域内の <u>防火対象物</u> から一の消防水利に至る距離が、140メートル以下となるように設けなければならない。	2 市街地又は密集地以外の地域で、これに準じる地域の消防水利は、当該地域内の消防対象物から一の消防水利に至る距離が、140メートル以下となるように設けなければならない。	【修正】
21	3 <u>前2項の規定に基づき配置する消防水利は、消火栓のみに偏することのないように考慮しなければならない。</u>	3 前2項に定める配置は、消火栓のみに偏することのないように考慮しなければならない。	【修正】
21	4 第1項及び第2項の規定に基づき消防水利を配置するに当たっては、大規模な地震が発生した場合の火災に備え、耐震性を有するものを、地域の実情に応じて、計画的に配置するものとする。		【追加】

開発許可制度の手引<技術基準編> 新旧対照表

頁	新	旧	備考
2 2	<p>[3] 排水施設</p> <p>規 則</p> <p>第26条</p> <p>二 排水施設は、<u>陶器、</u>コンクリート、れんがその他の耐久性の材料で造り、かつ、漏水を最小限度のものとする措置が講ぜられていること。<u>ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとする</u>ことができる。</p>	<p>[3] 排水施設</p> <p>規 則</p> <p>第26条</p> <p>二 排水施設は、コンクリート、れんがその他の耐久性の材料で造り、かつ、漏水を最小限度のものとする措置が講ぜられていること。</p>	【追加】
2 3	<p>三 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。</p> <hr/> <p>—</p>	<p>三 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとする</p>	【削除】
2 3	<p>五 専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。</p> <p>ハ <u>管渠の内径又は内法幅の 120 倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な場所</u></p>	<p>五 専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。</p> <p>ハ 管渠の長さがその内径又は内り幅の 120 倍をこえない範囲において管渠の維持管理上必要な箇所</p>	【修正】
2 3	<p>六 <u>ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべきます又はマンホールにあつては、密閉することができるふたに限る。）</u>が設けられていること。</p>	<hr/> <hr/>	【追加】
2 3	<p>七 <u>ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべきますにあつては深さが15センチメートル以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあつてはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。</u></p>	<p>六 ます又はマンホールの底には、もっぱら雨水を排除すべきますにあつては深さが15センチメートル以上のどろだめが、その他のます又はマンホールにあつてはその接続する管渠の内径又は内り幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。</p>	【修正】
2 6	<p>(7) 流達時間内における平均降雨強度については、<u>最新の「福島県内降雨解析」</u>によるものとする。ただしこれにより難い場合は、当該造成地近傍の雨量観測所における資料、解析したものによることができる。</p>	<p>(7) 流達時間内における平均降雨強度については、「福島県内降雨解析（H16.4月）」によるものとする。ただしこれにより難い場合は、当該造成地近傍の雨量観測所における資料、解析したものによる</p>	【修正】
2 8	<p>[4] 給水施設</p> <p><u>I-5-5</u> 第4号関係（開発許可制度における水道の取扱い）</p>	<p>[4] 給水施設</p> <p>III-5-3 第4号関係（開発許可制度における水道の取扱い）</p>	【修正】
2 9	<p>[5] 地区計画等への適合</p> <p>法 律 第33条第1項第5号</p> <p>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</p>	<p>[5] 地区計画等への適合</p> <p>法 律 第33条第1項第5号</p> <p>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</p>	【修正】

開発許可制度の手引<技術基準編> 新旧対照表

頁	新	旧	備考
	<p>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。</p> <p>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12条の5第5項第1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</p> <p>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</p> <p>ハ 歴史的風致維持向上計画 歴史的風致維持向上地区整備計画</p> <p>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9条第4項第1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</p> <p>ホ 集落地区計画 集落地区整備計画</p>	<p>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。</p> <p>イ 地区計画 再開発等促進区(第12条の5第4項第2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</p> <p>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</p> <p>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9条第4項第2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</p> <p>ニ 集落地区計画 集落地区整備計画</p>	<p>【修正】</p> <p>【追加】</p> <p>【修正】</p> <p>【修正】</p>
30	<p>◎地区計画等の内容</p> <p>(5) 歴史的風致維持向上地区計画</p> <p><u>歴史的風致維持向上地区計画は、地域における固有の歴史及び伝統を反映した人々の活動と、その活動が行われる歴史上価値の高い建造物及びその周辺の市街地とが一体となって形成してきた良好な市街地の環境を維持・向上させ、後世に継承するために定めたものです。</u></p>	<p>◎地区計画等の内容</p>	<p>【追加】</p>
31	<p>[7] 宅地防災</p> <p>法律 第33条第1項第7号</p> <p>七 <u>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。</u></p>	<p>[7] 宅地防災</p> <p>法律 第33条第1項第7号</p> <p>七 開発区域内の土地が、地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれが多い土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等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。</p>	<p>【修正】</p>
31	<p>政 令</p> <p>【第28条】 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第7号に関するものは、次に掲げるものとする。</p> <p>一 <u>地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。</u></p>	<p>政 令</p> <p>【第28条】 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第7号に関するものは、次に掲げるものとする。</p> <p>一 開発区域内の地盤が軟弱である場合には、地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。</p>	<p>【修正】</p>
32	<p>四 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による<u>緩み、沈下、崩壊又は滑り</u>が生じないように、おおむね三十センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。</p>	<p>四 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水の浸透によるゆるみ、沈下又は崩壊が生じないように、おおむね三十センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。</p>	<p>【修正】</p>
32	<p>七 <u>切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。</u></p>		<p>【追加】</p>

開発許可制度の手引<技術基準編> 新旧対照表

頁	新	旧	備考
33	<p>運用指針</p> <p><u>I-5-6 第7号関係（土地について安全上必要な措置）</u></p> <p><u>盛土規制法第10条第1項の宅地造成等工事規制区域（以下「宅造区域」という。）内又は同法第26条第1項の特定盛土等規制区域（以下「特盛区域」という。）内で行う都市計画法の開発許可の対象となる宅地造成又は特定盛土等に関する工事を行う場合は、都市計画法第33条第1項第7号の規定により、盛土規制法第13条又は第31条の基準に適合する必要がある。</u></p> <p><u>これにより、宅造区域内又は特盛区域内において行う都市計画法の開発許可を受けた工事については、盛土規制法第15条第2項又は第34条第2項の規定により、同法第12条第1項又は第30条第1項の許可を受けたものとみなされる。このため、同法で定める資料を徴する等により適切に審査できる体制を整えておくことが望ましい。また、開発許可担当部局と盛土規制法担当部局が十分連携をとって適切な運用を行うこと等により、許可申請者へ必要以上の負担を求めないよう注意することが望ましい。</u></p> <p><u>なお、擁壁の透水層の取扱いについては、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和37年政令第16号）第12条、施行規則第27条及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第142条により擁壁の裏面で水抜き穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層を設ける旨規定されており、「砂利等」とは、一般的には砂利、砂、碎石等を用いているところであるが、石油系素材を用いた「透水マット」の使用についても、その特性に応じた適正な使用方法であれば、認めても差し支えない。</u></p> <p><u>また、適正な使用方法等については、「擁壁用透水マット技術マニュアル」（平成9年6月社団法人全国宅地擁壁技術協会）を参考とすることが望ましい。</u></p>	<p>運用指針</p> <p>III-5-4 第7号関係（擁壁の透水層の取扱い）</p> <p>擁壁の透水層の取扱いについては、宅地造成等規制法施行令第10条、施行規則第27条及び建築基準法施行令第142条により擁壁の裏面で水抜き穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層を設ける旨規定されており、「砂利等」とは、一般的には砂利、砂、碎石等を用いているところであるが、石油系素材を用いた「透水マット」の使用についても、その特性に応じた適正な使用方法であれば、認めても差し支えない。</p> <p>また、適正な使用方法等については、「擁壁用透水マット技術マニュアル」（平成3年3月社団法人建築研究振興会）を参考とすることが望ましい。</p>	【修正】
33	<p><u>なお、宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域内において開発行為（宅地造成及び特定盛土等規制法の許可対象規模未満の工事を行うものは除く。）を行う場合は、開発許可を受けることにより、宅地造成及び特定盛土等規制法の許可を受けたものとみなされます。また、その場合は、宅地造成及び特定盛土等規制法の技術的基準も満たす必要があります。</u></p>	<p>なお、宅地造成規制法に基づく宅地造成工事規制区域内において開発行為（形質の変更を伴わない区画の変更のみを行うものは除く。）を行う場合は、都市計画法の許可と併せて宅地造成規制法の許可を受けなければなりません。</p>	【修正】
34	<p>2 <u>宅地造成及び特定盛土等規制法との比較</u></p> <p>都市計画法による規定と<u>宅地造成及び特定盛土等規制法</u>による規定を比較すると別表2のとおりとなります。</p>	<p>2 宅地造成等規制法との比較</p> <p>都市計画法による規定と宅地造成等規制法による規定を比較すると別表2のとおりとなります。</p>	【修正】
34	<p>[8] 危険な区域の除外</p> <p>法律 第33条第1項第8号</p> <p>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39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1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12年法律第57号）第9条第1項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河</p>	<p>[8] 危険な区域の除外</p> <p>法律 第33条第1項第8号</p> <p>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39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1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12年法律第57号）第8条第1項の土砂災害特別警戒区域その他政令で定</p>	【一部削除・追加】

開発許可制度の手引<技術基準編> 新旧対照表

頁	新	旧	備考
4 2	<p>[10] 緩衝帯 運用指針</p> <p><u>I-5-8 第9号、第10号関係（環境への配慮義務）</u></p> <p>(3) <u>法第33条第1項第10号及び令第28条の3の基準は、開発許可の申請時点では必ずしも予定建築物等の敷地の配置や具体的な騒音源、震動源等を把握することができないことを踏まえ、あくまで開発行為の段階で騒音、振動等に対する環境の保全のための対策のための余地を残しておくことを趣旨とするものであるため、運用に際しては次の事項に留意することが望ましい。</u></p> <p><u>① 開発行為の目的が工場用地とするものであっても、開発許可の申請時点において予定建築物等の敷地の配置や具体的な騒音源、震動源等が明らかであり、工場立地法、騒音規制法（昭和43年法律第98号）、振動規制法（昭和51年法律第64号）その他の法令に基づく環境の保全のための規制に準拠した対策が講じられ、かつ、開発区域の周辺の状況等法第33条第1項第2号イからニまでに掲げる事項を勘案した結果として、緑地帯その他の緩衝帯の配置による「開発区域及びその周辺の地域における環境を保全」するための「騒音、振動等による環境の悪化の防止」が不要であると判断される場合もあり得ること。</u></p> <p><u>② また、緑地帯その他の緩衝帯は、環境の保全のための対策の余地を残すことを趣旨としていることから、開発行為完了後の具体的な施設整備においては、他の法令に基づく個別具体的な対策が優先されるものであり、必要に応じて、緑地帯その他の緩衝帯の配置についても柔軟に取り扱うことができること。</u></p> <p><u>③ ①及び②における運用に際しては、開発許可担当部局と環境担当部局、工場立地担当部局その他の関係部局が情報共有する体制を構築する等十分連携をとって適切な運用を行うこと。</u></p>	<p>[10] 緩衝帯 運用指針</p> <p>III-5-5 第9号、第10号関係（環境への配慮義務）</p> <p>(3) 開発行為の目的が工場用地とするものである場合には、令第28条の3に規定する「緑地帯その他の緩衝帯」には、原則として工場立地法第4条第1項第1号の「環境施設」が含まれるものであり、また、工場立地に基づく「工場立地に関する準則」の運用との調整に際しては、概ね国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそって内側に配置されていればよいものと考えられる。</p>	【修正】
4 4	<p>[12] 申請者の資力信用</p> <p>法律 第33条第1項第12号</p> <p>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12条第1項又は第30条第1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。</p>	<p>[12] 申請者の資力信用</p> <p>法律 第33条第1項第12号</p> <p>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。</p>	【修正】
4 5	<p>[13] 工事施行者の能力</p> <p>法律 第33条第1項第13号</p> <p>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12条第1項又は第30条第1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</p>	<p>[13] 工事施行者の能力</p> <p>法律 第33条第1項第13号</p> <p>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</p>	【修正】

開発許可制度の手引<技術基準編> 新旧対照表

頁	新	旧	備考
47	<p>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認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っては、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。</p> <p>[15] 条例による技術基準の強化又は緩和</p> <p>政 令</p> <p>【第29条の2】</p> <p>2 法第33条第3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>三 第25条第6号の技術的細目に定められた制限の緩和は、次に掲げるところによるものであること。</p> <p>イ 開発区域の面積の最低限度について、1ヘクタールを超えない範囲で行うこと。</p> <p>ロ 地方公共団体その他の者が開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場の設置を予定している場合に行うこと。</p>	<p>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っては、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。</p> <p>[15] 条例による技術基準の強化又は緩和</p> <p>政 令</p> <p>【第29条の2】</p> <p>2 法第33条第3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>三 第25条第6号の技術的細目に定められた制限の緩和は、地方公共団体が開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場の設置を予定している場合に行うものであること。</p>	【修正】
48	<p>運用指針</p> <p><u>I-5-12 技術基準の強化</u></p> <p>まちづくりの将来像を示したマスタープランの内容の実現に向けて、地域の実情等を勘案しながら、技術基準を強化していくことが考えられる。なお、技術基準を強化する場合には、必要性の有無にかかわらず一律的な強化は行わないことや、官民連携が推進されている状況を踏まえて適切に公共施設や公益的施設の整備等に係る負担のあり方を検討することが重要である。</p> <p>開発行為に伴い設置される公共施設についてはその適切な管理を確保することが重要であるが、特に、技術基準の強化により設置された公共施設については、</p> <p>民有地のまま管理される場合であっても、当該公共施設の土地について分筆を行わせて区域の明確化を図り、管理協定を締結する等その適切な管理について特別な配慮をすることが望ましい。また、開発許可権者と公共施設管理者が異なることが想定される場合には、技術基準の強化の内容及び管理方法について関係部局と十分調整を行うことが望ましい。</p>	<p>運用指針</p> <p>III-5-9 技術基準の強化について</p> <p>技術基準の強化を行う場合には、地域の実情等を十分勘案して行うことが必要であり、必要性の有無にかかわらず一律的な強行は行わないことや公的主体が整備することが適当な施設まで開発者に負担させないことなど、開発者に必要以上の負担を求めないよう留意する必要がある。</p> <p>開発行為に伴い設置される公共施設についてはその適切な管理を確保することが重要であるが、特に、技術基準の強化により設置された公共施設については、原則公的主体に帰属させることとし、やむを得ず民有地のまま管理される場合であっても、当該公共施設の土地について分筆を行わせて区域の明確化を図り、管理協定を締結する等その適切な管理について特別な配慮をすることが望ましい。また、開発許可権者と公共施設管理者が異なることが想定される場合には、技術基準の強化の内容及び管理方法について関係部局と十分調整を行うことが望ましい。</p>	【修正】
50	<p>(3) 令第29条の2第1項第3号関係（令第25条第3号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）</p> <p>20ha以下の開発行為であっても令第25条第3号の制限を適用することを可能とするものであるが、市街化調整区域内の既存の12m道路の周辺における立地基準の弾力的な運用（例えば法第34条第11号、第12号等）と本号に基づく基準の強化とセットでの活用が考えられる。</p>	<p>(3) 令第29条の2第1項第3号関係（令第25条第3号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）</p> <p>20ha以下の開発行為であっても令第25条第3号の制限を適用することを可能とするものであるが、市街化調整区域内の既存の12m道路の周辺における立地基準の弾力的な運用（例えば法第34条第8号の3、第8号の4等）と本号に基づく基準の強化とセットでの活用が考えられる。</p>	【修正】
50	<p>(6) 令第29条の2第1項第6号及び施行規則第27条の2関係（令第25条第7号及び施行規則第21条の技術的細目に定められた制限の強化の基準）</p> <p>③ 施行規則第27条の2第2項関係</p>	<p>(6) 令第29条の2第1項第6号及び施行規則第27条の2関係（令第25条第7号及び施行規則第21条の技術的細目に定められた制限の強化の基準）</p> <p>③ 施行規則第27条第2号関係</p>	【修正】
50	<p>(7) 令第29条の2第1項第7号関係（令第27条の技術的細目に定められた制限の強化の基準）</p>	<p>(7) 令第29条の2第1項第7号関係（令第27条の技術的細目に定められた制限の強化の基準）</p>	【一部削除】

開発許可制度の手引<技術基準編> 新旧対照表

頁	新	旧	備考
5 2	<p>本号は、もっぱら開発区域内の住民が利用するごみ収集場等開発区域内の住民の利便の増進を図る上で必要不可欠な身の回りの施設については、開発行為の規模にかかわらず設置を求めるを可能とする趣旨である。</p> <p>「開発区域内の住民の利便の増進を図る上で必要不可欠な身の回り施設」の範囲に何が含まれるかは、公益的施設の内容が多岐にわたるものであることから開発行為の規模・内容や地域の実情に応じ適切に判断することが望ましい。</p> <p><u>I-5-13 技術基準の緩和</u></p> <p>技術基準を緩和する場合にあっては、開発行為の便宜を図るという観点ではなく、法律上の技術基準をそのまま適用することによる開発者の負担の大きさや緩和を行った場合の開発区域の周辺への影響などを勘案し、<u>緩和したとしても良好な宅地水準を確保するという技術基準の趣旨が損なわれないか等について慎重に検討した上で、必要な場合にのみ限定的に行うことが望ましい。また、区域内に存する市町村とも十分に調整を行うとともに、次の事項に留意することが望ましい。</u></p>	<p>公益的施設については、公共施設と比較して、開発区域内に確保することが必要不可欠であるとはいい難いものであり、地方公共団体において整備すべきことが原則であるが、もっぱら開発区域内の住民が利用するごみ収集場等開発区域内の住民の利便の増進を図る上で必要不可欠な身の回りの施設については、開発行為の規模にかかわらず設置を求めるを可能とする趣旨である。</p> <p>「開発区域内の住民の利便の増進を図る上で必要不可欠な身の回り施設」の範囲に何が含まれるかは、公益的施設の内容が多岐にわたるものであることから開発行為の規模・内容や地域の実情に応じ適切に判断することが望ましい。</p> <p>III-5-10 技術基準の緩和</p> <p>技術基準を緩和する場合にあっては、開発行為の便宜を図るという観点ではなく、法律上の技術基準をそのまま適用することによる開発者の負担の大きさや緩和を行った場合の開発区域の周辺への影響などを勘案して、必要な場合に限定的に行うことが望ましく、所管下市町村とも十分に調整を行うとともに、次の事項に留意することが望ましい。</p>	【修正】
5 2	<p>(3) 令第29条の2第2項第3号関係（令第25条第6号の技術的細目に定められた制限の緩和の基準）</p> <p><u>①第3号イ</u></p> <p><u>比較的小規模な公園等の設置を求めないことを可能とする趣旨であり、開発区域の面積の最低限度については、地域における公園等の整備の進捗、開発区域内に比較的小規模な公園等を設置する影響等、地域の実情等を勘案して定めることが望ましい。</u></p> <p><u>②第3号ロ</u></p> <p>「設置を予定している場合」とは、<u>主に地方公共団体による</u>予算上の位置付け、整備計画上の位置付け、<u>主に民間事業者による建築基準法に基づく総合設計制度等における位置付け</u>等様々な場合が想定されるが、開発区域内に比較的小規模な公園等を設置する効用と整備が遅れてもまとまった公園等が整備される効用とを考慮して基準を設けることが望ましい。例えば、緩和の対象となる区域、開発行為の規模、公園等の整備見込みの時期（開発工事完了後〇年以内に公園等の整備が見込まれる等）、整備が見込まれる公園等からの離隔距離を定める等の基準が考えられる。</p>	<p>(3) 令第29条の2第2項第3号関係（令第25条第6号の技術的細目に定められた制限の緩和の基準）</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>「設置を予定している場合」とは、予算上の位置付け、整備計画上の位置付け等様々な場合が想定されるが、開発区域内に比較的小規模な公園等を設置する効用と整備が遅れてもまとまった公園等が整備される効用とを考慮して基準を設けることが望ましい。例えば、緩和の対象となる区域、開発行為の規模、公園等の整備見込みの時期（開発工事完了後〇年以内に公園等の整備が見込まれる等）、整備が見込まれる公園等からの離隔距離を定める等の基準が考えられる。</p>	【追加】
5 4	<p>[16] 条例による最低敷地規模規制 運用指針</p> <p><u>I-5-14 最低敷地規模規制</u></p>	<p>[16] 条例による最低敷地規模規制 運用指針</p> <p>III-5-11 最低敷地規模規制</p>	【修正】
5 6	<p>[19] 市街地再開発促進区域内における開発許可 法律 第33条第8項</p> <p>8 <u>居住調整地域又は市街地再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>[19] 市街地再開発促進区域内における開発許可 法律 第33条第8項</p> <p>8 市街地再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>	【修正】

開発許可制度の手引<技術基準編> 新旧対照表

頁	新	旧	備考
56	<p>都市再開発法 (開発行為の許可の基準の特例)</p> <p>【第7条の8】 市街地再開発促進区域内における都市計画法第4条第12項に規定する開発行為(第7条の4第1項の許可に係る建築物の建築又は建築基準法第59条第1項第2号若しくは第3号、<u>第60条の2第1項第2号若しくは第3号若しくは第60条の3第1項第2号若しくは第3号</u>に該当する建築物の建築に係るものを除く。)については、都市計画法第29条第1項第1号の規定は適用せず、同法第33条第1項中「<u>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。)</u>」とあるのは、「基準(第29条第1項第1号の政令で定める規模未満の開発行為にあつては第2号から第14号までに規定する基準、第29条第1項第1号の政令で定める規模以上の開発行為にあつては第2号(貯水施設に係る部分を除く。))に規定する基準を除き、<u>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。</u>)及び市街地再開発促進区域に関する都市計画」と読み替えて、同条の規定を適用する。</p>	<p>都市再開発法 (開発行為の許可の基準の特例)</p> <p>【第7条の8】 市街地再開発促進区域内における都市計画法第4条第12項に規定する開発行為(第7条の4第1項の許可に係る建築物の建築又は建築基準法第59条第1項第2号若しくは第3号に該当する建築物の建築に係るものを除く。)については、都市計画法第29条第1項第1号の規定は適用せず、同法第33条第1項中「基準(第4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。)」とあるのは、「基準(第29条第1項第1号の政令で定める規模未満の開発行為にあつては第2号から第14号までに規定する基準、第29条第1項第1号の政令で定める規模以上の開発行為にあつては第2号(貯水施設に係る部分を除く。))に規定する基準を除き、第4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。)及び市街地再開発促進区域に関する都市計画」と読み替えて、同条の規定を適用する。</p>	【一部追加】