

## 2 開発許可の基準（都市計画法第33条）

開発行為の基準は、主として開発区域に一定の技術水準を保たせるために定められており、自己用、自己用以外等で適用条文が異なっている。

（表3-4）

号数	許可基準要旨	許可基準概要	項目別適用条文					
			建築物		第一種 特定工作物		第二種 特定工作物	
			自己用	自己用外	自己用	自己用外	自己用	自己用外
1	予定建築物の用途の用途地域への適合	当該用途地域等に予定建築物の用途が適合していること。	○	○	○	○	○	○
2 (注1)	道路、公園、広場等公共空地の規模、構造、配置	開発区域内の道路幅員は6メートル以上（小区間4メートル以上）、9メートル以上は歩車道が分離されていること。公園等は3,000平方メートル以上の開発に3パーセント以上とする。	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○	○
3 (注1)	排水施設の構造・能力・配置	下水道施設設計指針に準拠する。ただし、各市町に基準があればこれを考慮して算定する。	○	○	○	○	○	○
4	給水施設の構造・能力・配置	指定されたものについては事前に水道事業者と協議すること。	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○	○
5	地区計画等への適合	地区計画等が定められている場合はこの計画に適合していること。	○	○	○	○	○	○
6 (注1)	公共施設、公益的施設、予定建築物の用途の配分	周辺の環境の保全及び開発区域の利便が図られるよう配分されていること。	◆	○	◆	○	◆	◆
7 (注1)	軟弱地盤等の防災、安全措置	軟弱地盤、がけ崩れ、出水等のおそれのある土地は地盤改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上の措置がなされていること。（注2）	○	○	○	○	○	○
8	災害危険区域等の除外	原則として、開発区域内に災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域が含まれていないこと。	居住用 × 業務用 ○	○	×	○	×	○

号数	許可基準要旨	許可基準概要	項目別適用条文					
			建築物		第一種 特定工作物		第二種 特定工作物	
			自己用	自己用外	自己用	自己用外	自己用	自己用外
9 (注1)	樹木の保存等の措置	開発区域の面積が1ヘクタール以上のものに適用される。植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全等を行うこと。	○	○	○	○	○	○
10 (注1)	緩衝帯の配置	開発区域の面積が1ヘクタール以上のものに適用される。騒音、振動等の環境悪化の防止上必要な緑地帯等の緩衝帯を設けること。	○	○	○	○	○	○
11	道路、鉄道等の輸送施設	開発区域の面積が40ヘクタール以上のものに適用される。輸送便等からみて支障のないこと。	○	○	○	○	○	○
12	申請者の資力	申請者に、当該工事に必要な資力と信用があること。	居住用 ×※	○	小規模 ×※	○	小規模 ×※	○
13	工事施行者の能力	工事施行者に、当該工事を完了させる能力があること。	業務用 小×※ 業務用 大○		大規模 ○		大規模 ○	
14	関係権利者の同意	開発行為に関する工事の円滑な施行を期するため、原則として全ての権利者の同意を得ること。	○	○	○	○	○	○

(凡例) ○：適用する    ×：適用しない    ◆：開発行為の目的に照らし判断  
 業務用大及び大規模：1ha以上    業務用小及び小規模：1ha未満  
 ※：宅地造成及び特定盛土等規制法第15条第2項（第34条第2項）のみなし規定が適用となる場合は開発行為の目的・規模に関わらず適用する。

(注1) 表3-4中2、3、6、7、9、10について、市町村が法第33条第3項による条例を定めた場合は、当該条例による基準を適用する。

法第33条第4項により敷地面積の最低限度を市町村が条例を定めた場合又は景観法第7条第1項に規定する景観行政団体が法第33条第5項に基づく制限を条例で定めた場合は、当該条例による基準を適用する。

(注2) 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又は特定盛土等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13条又は第31条の規定に適合している必要がある。