

## 案

### 都市計画法に基づく開発許可制度に係る審査基準の一部を改正する基準

都市計画法に基づく開発許可制度に係る審査基準の一部を次のように改正する。

次の表により、改正前欄に掲げる規定の傍線を付し又は破線で囲んだ部分をこれに順次対応する改正後欄に掲げる規定の傍線を付し又は破線で囲んだ部分のように改め、改正後欄に掲げるその標記部分に二重傍線を付した規定を加える。

| 改正後                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 改正前                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>第2条 開発許可基準の適用区分</p> <p>1 技術基準の適用区分</p> <p>法第33条の許可基準は、開発行為の目的及び開発面積の規模により適用される基準が異なり、目的及び法第33条の適用関係を一覧表にまとめると下表のとおりとなる。</p> <p>開発許可基準の適用区分</p> <p>[表 別紙2 挿入]</p> <p>[2 略]</p> <p>第13条 宅地の防災(法第33条第1項第7号、第8号、令第23条の2、第28条、規則第23条、第27条関連)</p> <p>[担当部署：計画調整局開発調整部開発誘導課]</p> <p>開発行為において、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、開発区域内の土地は、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なければならない。また、擁壁の設計等については、<u>規則第</u></p> | <p>第2条 開発許可基準の適用区分</p> <p>1 [同左]</p> <p>開発許可基準の適用区分</p> <p>[表 別紙1 挿入]</p> <p>[2 同左]</p> <p>第13条 [同左]</p> <p>開発行為において、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、開発区域内の土地は、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なければならない。また、擁壁の設計等については、<u>建築基</u></p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>27条のほか、盛土規制法の許可を要するものについては宅地造成及び特定盛土等規制法第13条の規定に適合するものであること。</u></p> <p>第17条 事業遂行の能力（法第33条第1項第12号、第13号関連）</p> <p>〔担当部署：計画調整局開発調整部開発誘導課〕</p> <p><u>事業遂行の能力は、次に掲げる要件のうち、第2条の開発許可基準の適用区分の表において「○」（適用）とされているものを満たすこと。</u></p> <p>1 <u>申請者の資力及び信用</u></p> <p>開発行為を申請しようとする者は、<u>次に掲げるすべての要件に該当しなければならない。</u></p> <p>〔(1)～(4) 略〕</p> <p>2 <u>工事施行者の能力</u></p> <p>開発行為を行おうとする者は、<u>次に掲げるすべての要件に該当しなければならない。</u></p> | <p><u>準法施行令（昭和25年政令第338号）第142条及び宅地造成等規制法施行令（昭和37年政令第16号）第7条の規定を全て満たさなければならない。</u></p> <p>第17条 〔同左〕</p> <p>〔新設〕</p> <p>1 <u>開発行為を申請しようとする者の能力</u></p> <p>開発行為を申請しようとする者は、<u>非自己用又は1ヘクタール以上の自己の業務用の建築物の建築の用に供するために開発を行うときは、当該開発行為を行うために次に掲げるすべての要件に該当しなければならない。</u></p> <p>〔(1)～(4) 同左〕</p> <p>2 <u>施行者の能力</u></p> <p>開発行為を行おうとするものは、<u>開発行為に関するすべての工事を完成するために必要な施行能力を有し、かつ、工事の施行に必要な建設業法（昭和24年法律第100</u></p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                               |                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <u>(1) 開発行為に関する工事を完了させる<br/>施行能力を有すること。</u>                                                                   | <u>号) の免許を受けていること。</u> |
| <u>(2) 工事施行者の登記事項証明書及び事<br/>業経歴書並びに工事施行者が建設業法<br/>(昭和24年法律第100号) 第3条第1項の<br/>許可を受けていることを証する書類等が<br/>あること。</u> | [新設]<br><br>[新設]       |
| 備考 表中及び表中に挿入される別紙の[ ]並びに対象規定の二重傍線を付した標記部分を<br>除く全体に付した傍線は注記である。                                               |                        |

附 則

この基準は、令和7年4月1日から施行する。

[表 別紙 1]

## 開発許可基準の適用区分

[illegible]

[表 別紙 2]

開発許可基準の適用区分

| 適用<br>号 | 種 別<br>目 的<br>開発許可の基準                                 | 建 築 物 |                        |     | 第1種特定工作物               |     | 第2種特定工作物               |     |
|---------|-------------------------------------------------------|-------|------------------------|-----|------------------------|-----|------------------------|-----|
|         |                                                       | 自己居住用 | 自己業務用                  | その他 | 自己業務用                  | その他 | 自己業務用                  | その他 |
| 1       | 用途地域等への適合                                             | ○     | ○                      | ○   | ○                      | ○   | ○                      | ○   |
| 2       | 公共の用に供する空地の配置等                                        | ×     | ○                      | ○   | ○                      | ○   | ○                      | ○   |
| 3       | 排水施設に関する基準                                            | ○     | ○                      | ○   | ○                      | ○   | ○                      | ○   |
| 4       | 給水施設に関する基準                                            | ×     | ○                      | ○   | ○                      | ○   | ○                      | ○   |
| 5       | 地区計画などとの整合                                            | ○     | ○                      | ○   | ○                      | ○   | ○                      | ○   |
| 6       | 公共公益施設の配分<br>(目的に照らして判断)                              | ○     | ○                      | ○   | ○                      | ○   | ○                      | ○   |
| 7       | 宅地の防災                                                 | ○     | ○                      | ○   | ○                      | ○   | ○                      | ○   |
| 8       | 災害危険区域等含まないこと                                         | ×     | ○                      | ○   | ○                      | ○   | ○                      | ○   |
| 9       | 樹木の保存、表土の保全措置<br>(1 ha 以上)                            | ○     | ○                      | ○   | ○                      | ○   | ○                      | ○   |
| 10      | 緩衝帯の設置<br>(1 ha 以上)                                   | ○     | ○                      | ○   | ○                      | ○   | ○                      | ○   |
| 11      | 輸送施設の判断<br>(40ha 以上)                                  | ○     | ○                      | ○   | ○                      | ○   | ○                      | ○   |
| 12      | 申請者の資力及び信用<br>(※盛土規制法の許可<br>を要するものは条件にか<br>かわらずすべて適用) | ×     | ○<br>(1 ha 以上)<br>(※○) | ○   | ○<br>(1 ha 以上)<br>(※○) | ○   | ○<br>(1 ha 以上)<br>(※○) | ○   |
| 13      | 工事施行者の能力<br>(※盛土規制法の許可を<br>要するものは条件にか<br>かわらずすべて適用)   | ×     | ○<br>(1 ha 以上)<br>(※○) | ○   | ○<br>(1 ha 以上)<br>(※○) | ○   | ○<br>(1 ha 以上)<br>(※○) | ○   |
| 14      | 関係権利者の同意                                              | ○     | ○                      | ○   | ○                      | ○   | ○                      | ○   |

注 1) ○印：適用、×印：不適用

注 2) 盛土規制法の許可を要するものとは、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）第 12 条第 1 項の規定による許可が必要となるものをいい、同法第 15 条第 2 項の規定により都市計画法第 29 条第 1 項による開発許可を受けたときは、当該宅地造成に関する工事は宅地造成及び特定盛土等規制法第 12 条第 1 項の許可を受けたものとみなされます。