

■ 新旧対照表 〈 開発許可制度の解説（赤本）〉

本新旧対照表は、都市計画法改正に伴う修正及び追記の箇所を記載したものとしますので、下記の①～③は新旧対照表に含んでおりません。

- ①修正や追記に伴うページ数の修正。
- ②申請書等の様式の修正。
- ③法令集

新 現行 (R6. 10. 1～)	旧 改正前 (～R6. 9. 30)
<p>本書について</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>本書について</p> <p>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。</p> <p>令和5年4月1日から適用します。</p> <p>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。</p>
<p>□ 権限を有する市町：それぞれの市町が事務を行います。</p> <p>■ 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。</p>	<p>□ 権限を有する市町：それぞれの市町が事務を行います。</p> <p>■ 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。</p>
<p style="text-align: right;">令和6年10月現在</p>	<p style="text-align: right;">令和5年4月現在</p>

－ 凡例 －

本書では、法令等の略称は、次のとおりとしています。

(略)

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 －

(略)

※その他の目次については、ページ数のみ修正済

－ 凡例 －

本書では、法令等の略称は、次のとおりとしています。

(略)

都市計画法に基づく開発許可制度の解説 (令和2年4月版) (令和5年4月改訂版)

－ 目次 －

(略)

【新P27】

第2章 開発行為の許可 (法第29条)
第1節 開発行為の許可 (法第29条)
(政令第19条、第22条の2、第22条の3)

(開発行為の許可)

法第29条 (略)

(都市計画法等の一部改正に伴う経過措置)

第46条 (略)

(法第29条第2項の政令で定める規模)

政令第22条の2 (略)

政令第22条の3 (略)

〈解説〉

1 (略)

2 (略)

※令和6年10月現在、埼玉県には準都市計画区域はありません。

【旧P27】

第2章 開発行為の許可 (法第29条)
第1節 開発行為の許可 (法第29条)
(政令第19条、第22条の2、第22条の3)

(開発行為の許可)

法第29条 (略)

(都市計画法等の一部改正に伴う経過措置)

第46条 (略)

(法第29条第2項の政令で定める規模)

政令第22条の2 (略)

政令第22条の3 (略)

〈解説〉

1 (略)

2 (略)

※令和2年1月現在、埼玉県には準都市計画区域はありません。

【新P36】

第2節 許可不要となる開発行為
(法第29条第1項第1～11号、第2項)
第2節 第1款 一定規模未滿の開発行為 (法第29条第1項第1号)
市街化区域で許可不要の開発面積
(令和6年10月1日現在)

○以下変更がないため (略)

【旧P36】

第2節 許可不要となる開発行為
(法第29条第1項第1～11号、第2項)
第2節 第1款 一定規模未滿の開発行為 (法第29条第1項第1号)
市街化区域で許可不要の開発面積
(令和5年4月1日現在)

○以下変更がないため (略)

【新P38】

第2節 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（法第29条第1項第2号）

法第29条

二（略）

（法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物）

政令第20条（略）

〈解説〉

法第29条第1項第2号は、市街化調整区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域において、農林漁業に従事している者の業務や居住の用に供する建築物に係る開発行為は、都市計画と農林漁業との適正な調整を図るといふ都市計画法の基本理念やスプロールの弊害も生じないとの判断から、許可不要とされたものです。

(1) (略)

(2) 農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物
法第29条第1項第2号にいう農林漁業の業務の用に供する建築物については政令第20条に具体的に規定されていますが、これ以外でも次のものが該当します。

ア 政令第20条第1号「その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物」

農作業舎、魚類蓄養施設、米麦乾燥調製施設、たばこ乾燥施設、**のり・わかめ乾燥施設**、野菜集荷施設、果実集荷施設、**漁獲物水揚荷さばき施設**等

イ 政令第20条第2号「その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物」

物置、**漁船**漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、**漁船用補給施設**等

本号の対象となる建築物は、政令第20条及び上記ア、イに例示した建築物に限定されますので、それ以外の農林漁業の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為は法第34条第4号に該当するものとして許可が必要となります。

また、建築しようとする建築物が本号に掲げるいずれの建築物に該当するかは、農林漁業に関する専門的知識がないと識別が難しい場合があります。そのような場合は、関係の農林担当部局と調整を図った上で判断することとなります。

(3) (略)

※開発許可制度運用指針
I-2-2(1)参照

【旧P38】

第2節 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（法第29条第1項第2号）

法第29条

二（略）

（法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物）

政令第20条（略）

〈解説〉

法第29条第1項第2号は、市街化調整区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域において、農林漁業に従事している者の業務や居住の用に供する建築物に係る開発行為は、都市計画と農林漁業との適正な調整を図るといふ都市計画法の基本理念やスプロールの弊害も生じないとの判断から、許可不要とされたものです。

(1) (略)

(2) 農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物
法第29条第1項第2号にいう農林漁業の業務の用に供する建築物については政令第20条に具体的に規定されていますが、これ以外でも次のものが該当します。

ア 政令第20条第1号「その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物」

農作業舎、魚類蓄養施設、米麦乾燥調製施設、たばこ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設等

イ 政令第20条第2号「その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物」
物置、**漁具**保全施設、養殖用飼料等保管施設等

本号の対象となる建築物は、政令第20条及び上記ア、イに例示した建築物に限定されますので、それ以外の農林漁業の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為は法第34条第4号に該当するものとして許可が必要となります。

また、建築しようとする建築物が本号に掲げるいずれの建築物に該当するかは、農林漁業に関する専門的知識がないと識別が難しい場合があります。そのような場合は、関係の農林担当部局と調整を図った上で判断することとなります。

(3) (略)

※開発許可制度運用指針
I-2-2(1)参照

【新P75】

第7章 技術基準
(法第33条)

法第33条開発許可基準と開発目的別適用関係

法第33条第1項各号	基準内容	建築物				特定工作物			備考
		一般	自己住宅	自己業務用		一般	自己業務用		
				1ha未満	1ha以上		1ha未満	1ha以上	
1	用途地域等への適合	○	○	○	○	○	○	○	
2	公共空地等の確保等	道路等	○	×	○	○	○	○	
		公園・緑地・広場	○	×	○	○	○	○	0.3ha以上の開発行為が対象
		消防水利	○	×	○	○	○	○	
3	排水施設	○	○	○	○	○	○	○	
4	給水施設	○	×	○	○	○	○	○	
5	地区計画等への適合	○	○	○	○	○	○	○	
6	公共公益施設	△	△	△	△	△	△	△	主として住宅を建築する目的で行う20ha以上の開発行為は対象
7	防災・安全施設(切土・盛土等)	○	○	○	○	○	○	○	
8	災害危険区域等の除外	○	×	○	○	○	○	○	
9	樹木の保存 表土の保全	○	○	×	○	○	×	○	1ha以上の開発行為が対象
10	緩衝帯	○	○	×	○	○	×	○	1ha以上の開発行為が対象
11	輸送施設	○	○	×	○	○	×	○	40ha以上の開発行為が対象
12	申請者の資力・信用	○	▲	▲	○	○	▲	○	
13	工事施行者の能力	○	▲	▲	○	○	▲	○	
14 (略)									

○：基準が適用される ×：基準が適用されない △：備考に示した開発行為の場合は基準が適用される ▲：盛土規制法に基づく第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものは基準が適用される

【旧P75】

第7章 技術基準
(法第33条)

法第33条開発許可基準と開発目的別適用関係

法第33条第1項各号	基準内容	建築物				特定工作物			備考
		一般	自己住宅	自己業務用		一般	自己業務用		
				1ha未満	1ha以上		1ha未満	1ha以上	
1	用途地域等への適合	○	○	○	○	○	○	○	
2	公共空地等の確保等	道路等	○	×	○	○	○	○	
		公園・緑地・広場	○	×	○	○	○	○	0.3ha以上の開発行為が対象
		消防水利	○	×	○	○	○	○	
3	排水施設	○	○	○	○	○	○	○	
4	給水施設	○	×	○	○	○	○	○	
5	地区計画等への適合	○	○	○	○	○	○	○	
6	公共公益施設	△	△	△	△	△	△	△	主として住宅を建築する目的で行う20ha以上の開発行為は対象
7	防災・安全施設(切土・盛土等)	○	○	○	○	○	○	○	
8	災害危険区域等の除外	○	×	○	○	○	○	○	
9	樹木の保存 表土の保全	○	○	×	○	○	×	○	1ha以上の開発行為が対象
10	緩衝帯	○	○	×	○	○	×	○	1ha以上の開発行為が対象
11	輸送施設	○	○	×	○	○	×	○	40ha以上の開発行為が対象
12	申請者の資力・信用	○	×	×	○	○	×	○	
13	工事施行者の能力	○	×	×	○	○	×	○	
14 (略)									

○：基準が適用されるもの ×：基準が適用されないもの △：開発行為の目的に照らし判断

【新P88～93】

第2 敷地が接しなければならない道路（政令第25条第2号）

政令第25条（略）

（道路の幅員）

省令第20条（略）

（令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路）

省令第20条の2（略）

〈解説〉

1 （略）

2 敷地に接する道路の最小幅員

敷地が接しなければならない道路の最小幅員は、敷地の種類・規模に応じて政令第25条第2号及び省令第20条、同第20条の2で規定されています。

（1）（略）

（2）道路を整備しない開発行為の例外（政令第25条第2号ただし書及び省令第20条の2）

（略）

3 （略）

4 （略）

5 政令第25条第2号ただし書の適用について

政令第25条第2号ただし書は、既存道路に接して一敷地で行われる単体的な開発行為を想定しています。

しかし実際には既存道路に接する敷地が複数ある場合や、新たに道路を整備するものの既存道路のみに接する敷地が存在する場合があります。

前者については、新たに道路を整備しない場合は、政令第25条第2号ただし書の適用は可能です。

後者については、新たに道路を整備する場合、省令第20条の2第1号の要件に合致しないこととなるため、既存道路のみを利用する敷地が存在していても政令第25条第2号ただし書の適用はできません。

6 （略）

※条例による強化・緩和が可能です。（P.113 参照）

P.99 例示

例2
例4, 例5

【旧P88～93】

第2 敷地が接しなければならない道路（政令第25条第2号）

政令第25条（略）

（道路の幅員）

省令第20条（略）

（令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路）

省令第20条の2（略）

〈解説〉

1 （略）

2 敷地に接する道路の最小幅員

敷地が接しなければならない道路の最小幅員は、敷地の種類・規模に応じて政令第25条第1項第2号及び省令第20条、同第20条の2で規定されています。

（1）（略）

（2）道路を整備しない開発行為の例外（政令第25条第1項第2号ただし書及び省令第20条の2）

（略）

3 （略）

4 （略）

5 政令第25条第2号ただし書きの適用について

政令第25条第2号ただし書きは、既存道路に接して一敷地で行われる単体的な開発行為を想定しています。

しかし実際には既存道路に接する敷地が複数ある場合や、新たに道路を整備するものの既存道路のみに接する敷地が存在する場合があります。

前者については、新たに道路を整備しない場合は、政令第25条第2号ただし書きの適用は可能です。

後者については、新たに道路を整備する場合、省令第20条の2第1号の要件に合致しないこととなるため、既存道路のみを利用する敷地が存在していても政令第25条第2号ただし書きの適用はできません。

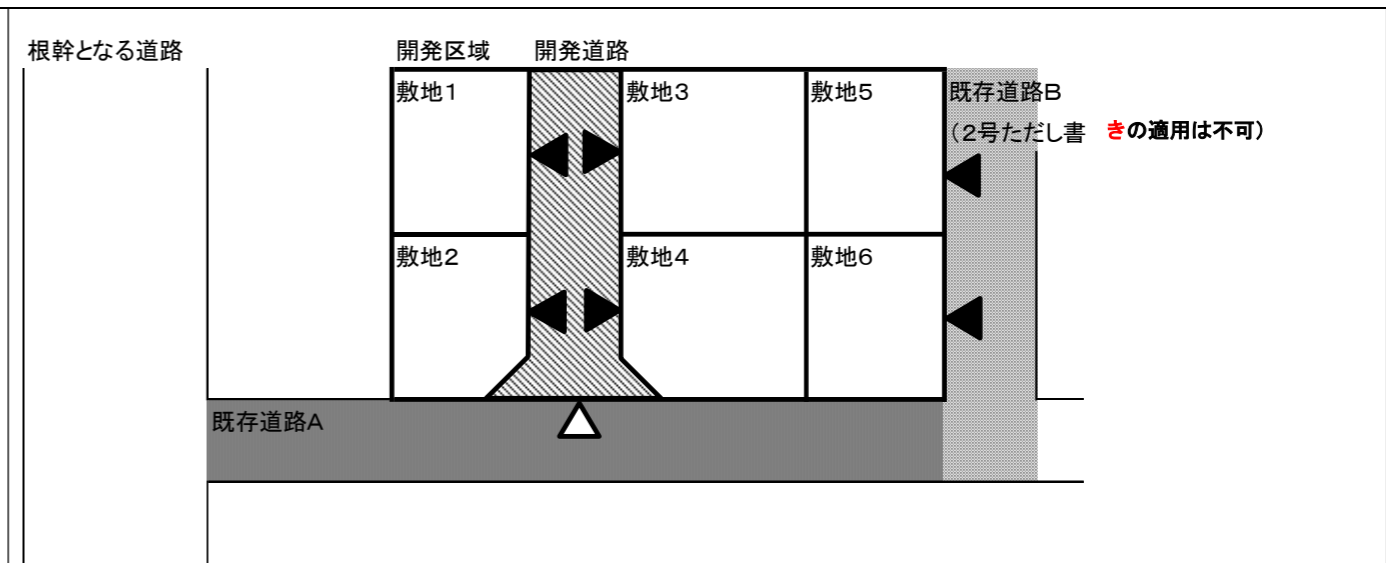
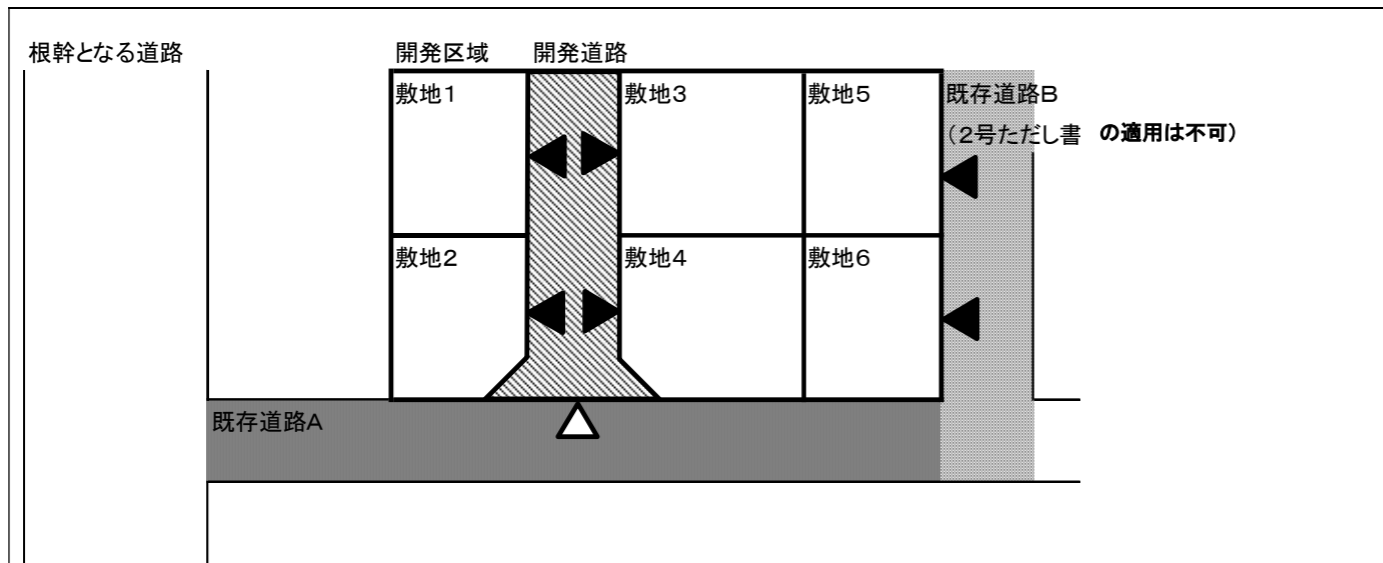
6 （略）

※条例による強化・緩和が可能です。（P.113 参照）

P.99 例示

例2
例4, 例5

<p>【新P95】</p> <p style="text-align: center;">第3 市街化調整区域の大規模開発における12m道路の配置 (政令第25条第3号)</p> <p style="border: 1px dashed black; padding: 5px;">政令第25条 (略)</p> <p>〈解説〉</p> <p>本号は、市街化調整区域の20ヘクタール以上の開発行為を行う場合、幅員12m以上の道路を配置することを定めています。12m以上の道路が開発区域内の各予定建築物等の敷地から250m以内に配置されるようにすることにより、市街化区域と同等の幹線道路の密度を確保することを目的としています。</p> <p>(略)</p>	<p>【旧P95】</p> <p style="text-align: center;">第3 市街化調整区域の大規模開発における12m道路の配置 (政令第25条第3号)</p> <p style="border: 1px dashed black; padding: 5px;">政令第25条 (略)</p> <p>〈解説〉</p> <p>本号は、市街化調整区域の20ヘクタール以上の開発行為を行う場合、幅員12m以上の道路の配置することを定めています。12m以上の道路が開発区域内の各予定建築物等の敷地から250m以内に配置されるようにすることにより、市街化区域と同等の幹線道路の密度を確保することを目的としています。</p> <p>(略)</p>
<p>【新P99～101】</p> <p style="text-align: center;">第4 開発区域内の主要な道路が接続する道路 (政令第25条第4号)</p> <p style="border: 1px dashed black; padding: 5px;">政令第25条 (略)</p> <p>例1：既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為の例 既存道路には2号の規定が適用される。2号ただし書の適用は可。 ○図に変更がないため (略)</p> <p>例2：既存道路に接する敷地が複数ある例 既存道路には2号の規定が適用される。2号ただし書の適用は可。 ○図に変更がないため (略)</p> <p>例3：新設道路に各敷地が接する例 開発道路には2号、既存道路には4号の規定が適用される。開発道路に2号ただし書の適用は不可。 ○図に変更がないため (略)</p> <p>例4：新設道路があるが、4号道路となる既存道路にのみ接する敷地がある例 開発道路には2号、既存道路には4号の規定が適用される。開発道路に2号ただし書の適用は不可。 ○図に変更がないため (略)</p> <p>例5：新設道路があるが、4号道路ではない既存道路にのみ接する敷地がある例 (接続する根幹となる道路が一つの場合) 開発道路には2号、既存道路Aには4号、既存道路Bには既存道路Aに接続するまで2号の規定が適用される。開発道路、既存道路Bに2号ただし書の適用は不可。</p>	<p>【旧P99～101】</p> <p style="text-align: center;">第4 開発区域内の主要な道路が接続する道路 (政令第25条第4号)</p> <p style="border: 1px dashed black; padding: 5px;">政令第25条 (略)</p> <p>例1：既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為の例 既存道路には2号の規定が適用される。2号ただし書きの適用は可。 ○図に変更がないため (略)</p> <p>例2：既存道路に接する敷地が複数ある例 既存道路には2号の規定が適用される。2号ただし書きの適用は可。 ○図に変更がないため (略)</p> <p>例3：新設道路に各敷地が接する例 開発道路には2号、既存道路には4号の規定が適用される。開発道路に2号ただし書きの適用は不可。 ○図に変更がないため (略)</p> <p>例4：新設道路があるが、4号道路となる既存道路にのみ接する敷地がある例 開発道路には2号、既存道路には4号の規定が適用される。開発道路に2号ただし書きの適用は不可。 ○図に変更がないため (略)</p> <p>例5：新設道路があるが、4号道路ではない既存道路にのみ接する敷地がある例 (接続する根幹となる道路が一つの場合) 開発道路には2号、既存道路Aには4号、既存道路Bには既存道路Aに接続するまで2号の規定が適用される。開発道路、既存道路Bに2号ただし書きの適用は不可。</p>



【新P103】

第6 道路に関する共通事項
1 道路の構造（省令第24条第1号）

政令第29条 第25条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第33条第1項第2号から第4号まで及び第7号（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

（道路に関する技術的細目）
省令第24条（略）

【旧P103】

第6 道路に関する共通事項
1 道路の構造（省令第24条第1号）

（新設）

（道路に関する技術的細目）
省令第24条（略）

【新P107～109】

5 袋路状道路（省令第24条第5号）

省令第24条（略）

〈解説及び審査基準〉
（略）

審査基準

- 1 （略）
- 2 避難上及び車両の通行上支障がない場合
 - (1)（略）
 - (2)（略）
 - ア 袋路状道路の延長は、袋路状ではない道路と接続する箇所と当該袋路状道路の終端部との間が、おおむね60m以内であること。
 - イ 道路幅員が6m未満であり道路延長が35mを超える場合は、道路の終端部及び35m以内ごとに、「道路の位置の指定、変更及び取り消しの取扱い基準について」（令和3年3月30日、建安第1120号）における「令第144条の4第1項第1号ハによる自動車転回広場の基準」に準じた自動車の転回広場が設けられていること。

【旧P107～109】

5 袋路状道路（省令第24条第5号）

省令第24条（略）

〈解説及び審査基準〉
（略）

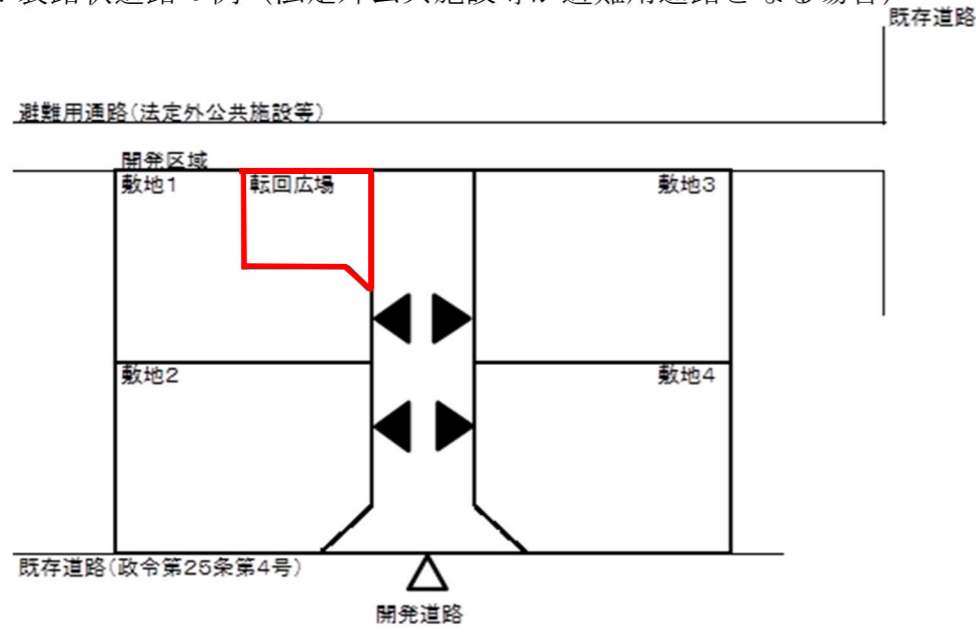
審査基準

- 1 （略）
- 2 避難上及び車両の通行上支障がない場合
 - (1)（略）
 - (2)（略）
 - ア 袋路状道路の延長は、袋路状ではない道路と接続する箇所と当該袋路状道路の終端部との間が、おおむね60m以内であること。
 - イ 道路幅員が6m未満であり道路延長が35mを超える場合は、道路の終端部及び35m以内ごとに、「道路の位置の指定、変更及び廃止の取扱い基準の一部改正について」（平成14年4月1日付、建指第2号）における「令第144条の4第1項第1号ハによる自動車転回広場の基準」に準じた自動車の転回広場が設けられていること。

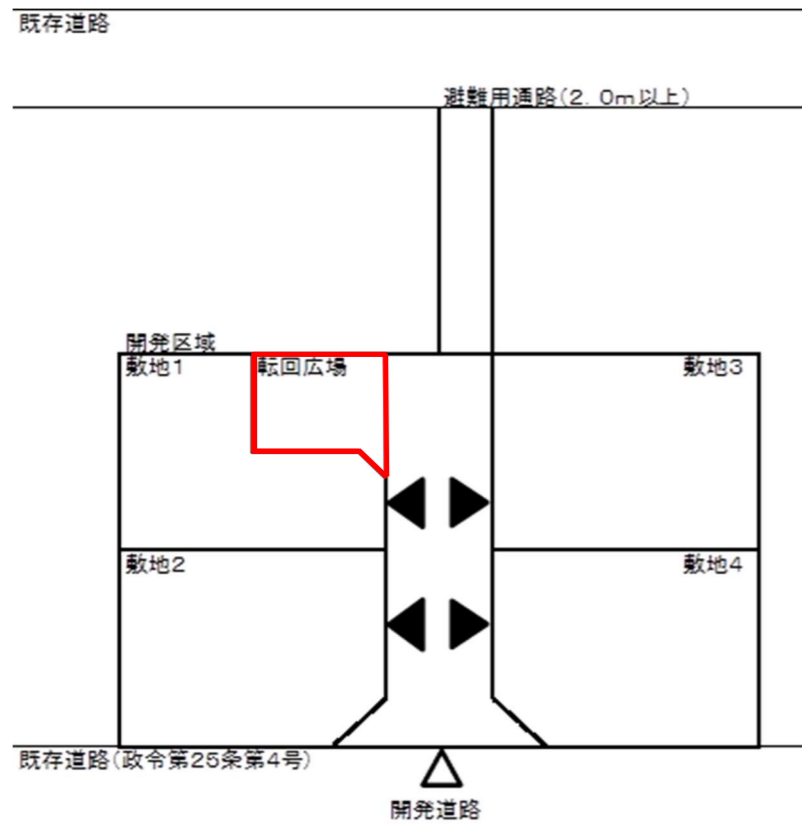
例示

例 1 : 袋路状でない道路の例
○図に変更がないため (略)

例 2 : 袋路状道路の例 (法定外公共施設等が避難用通路となる場合)



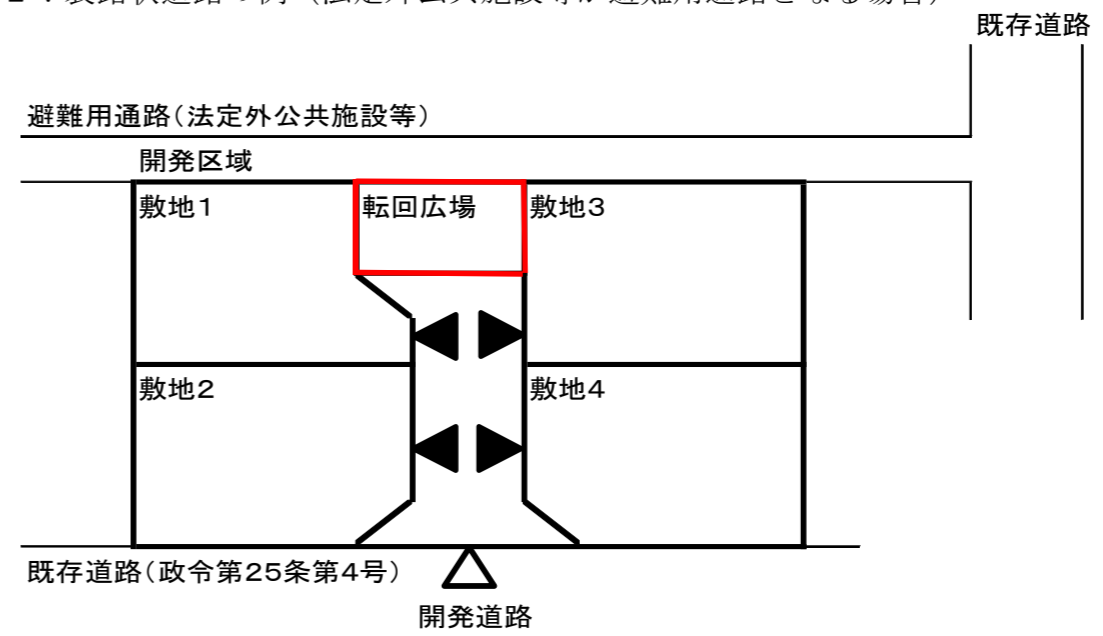
例 3 : 袋路状道路の例 (避難用通路を新設する場合)



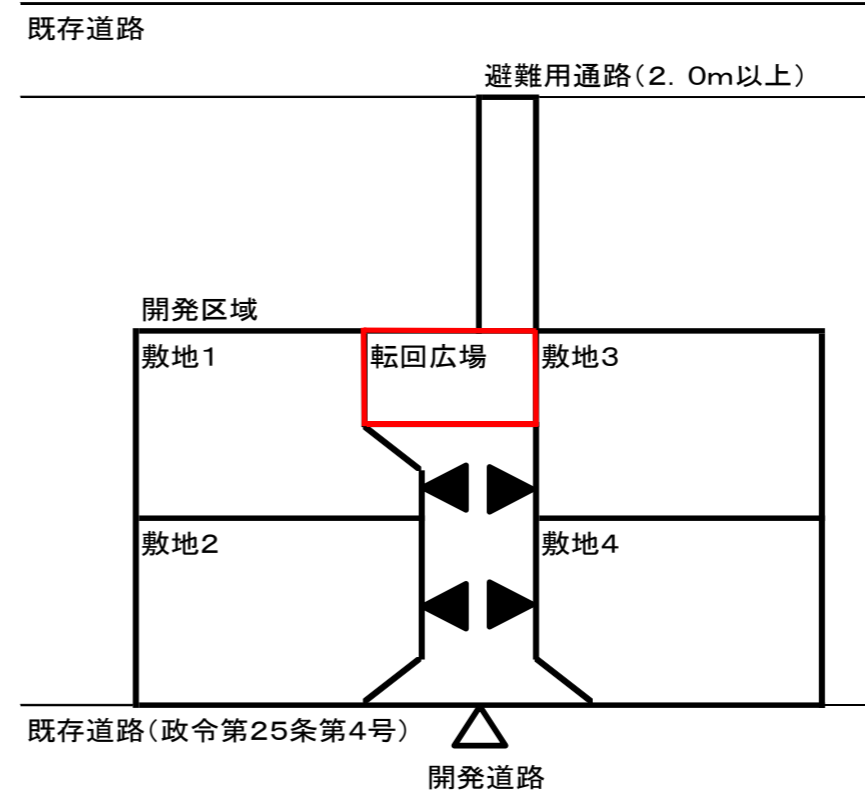
例示

例 1 : 袋路状でない道路の例
○図に変更がないため (略)

例 2 : 袋路状道路の例 (法定外公共施設等が避難用通路となる場合)



例 3 : 袋路状道路の例 (避難用通路を新設する場合)



【新P114】

第7 道路に関する基準の強化及び緩和
(政令第29条の2・省令第27条の4)

条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準)
政令第29条の2 (略)

〈解説〉
(略)

○道路に関する制限の強化

強化の対象	強化の範囲	参考
政令第25条第2号 敷地が接しなければならぬ道路の最低幅員	道路幅員の最低限度を12m(小 区間で通行上支障がない場合は6m) まで強化できる。	開発許可制度運用指針 I-5-12(2)
政令第25条第3号 市街化調整区域の大 規模開発における12 m道路の配置	12m以上の幅員の道路を配置しな ければならない開発区域の面積を、 20ヘクタールから引き下げることが できる。	開発許可制度運用指針 I-5-12(3)
政令第25条第5号 歩車道の分離	歩道と車道を分離すべき道路幅員 について、5.5mを下まわらない範 囲で最低限度を定めることができ る。	開発許可制度運用指針 I-5-12(4)
省令第24条各号 道路に関するその 他の技術的細目	その地方の気候や風土の特殊性又 は土地の状況により必要と認められ る場合に、省令第24条各号の基準 と異なる基準を定めることができる。 この場合、いわゆる上乗せの基準 だけでなく、横だしの基準を定めるこ とも可能です。	開発許可制度運用指針 I-5-12(12)

○道路に関する制限の緩和

緩和の対象	緩和の範囲	参考
政令第25条第2号 敷地が接しなければならぬ道路の最低幅員	道路幅員の最低限度を4m(当該道 路と一体的に機能する開発区域の 周辺の道路の幅員が4mを超える 場合には、当該幅員)を下らない範 囲で緩和できる。	開発許可制度運用指針 I-5-13(2)

【旧P114】

第7 道路に関する基準の強化及び緩和
(政令第29条の2・省令第27条の4)

条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準)
政令第29条の2 (略)

〈解説〉
(略)

○道路に関する制限の強化

強化の対象	強化の範囲	参考
政令第25条第2号 敷地が接しなければならぬ道路の最低幅員	道路幅員の最低限度を12m(小 区間で通行上支障がない場合は6m) まで強化できる。	開発許可運用指針 I-5-10(2)
政令第25条第3号 市街化調整区域の大 規模開発における12 m道路の配置	12m以上の幅員の道路を配置しな ければならない開発区域の面積を、 20ヘクタールから引き下げることが できる。	開発許可運用指針 I-5-10(3)
政令第25条第5号 歩車道の分離	歩道と車道を分離すべき道路幅員 について、5.5mを下まわらない範 囲で最低限度を定めることができ る。	開発許可運用指針 I-5-10(4)
省令第24条各号 道路に関するその 他の技術的細目	その地方の気候や風土の特殊性又 は土地の状況により必要と認められ る場合に、省令第24条各号の基準 と異なる基準を定めることができる。 この場合、いわゆる上乗せの基準 だけでなく、横だしの基準を定めるこ とも可能です。	開発許可運用指針 I-5-10(12)

○道路に関する制限の緩和

緩和の対象	緩和の範囲	参考
政令第25条第2号 敷地が接しなければならぬ道路の最低幅員	道路幅員の最低限度を4m(当該道 路と一体的に機能する開発区域の 周辺の道路の幅員が4mを超える 場合には、当該幅員)を下らない範 囲で緩和できる。	開発許可運用指針 I-5-11(2)

【新P119～120】

第4 公園に関する基準の強化および緩和
(政令第29条の2・省令第27条の2・省令第27条の4)

政令第29条の2 (略)
公園等の設置基準の強化)
省令第27条の2 (略)

〈解説〉
(略)

○公園に関する制限の強化

強化の対象	強化の範囲	参考
政令第25条第6号 公園等の設置 (開発区域面積が 0.3ha以上5ha 未満の場合)	イ 主に住宅の建築を目的とする開 発行為の場合、設置すべき施設を 公園に限定することができる ロ 設置すべき公園等の数や1箇所 あたりの面積の最低限度を定め ることができる ハ 設置すべき公園等の総面積の 最低限割合を、6%を超えない範 囲で定めることができる	開発許可制度運用指針 I-5-12(5)
政令第25条第7号 公園等の設置 (開発区域面積が 5ha以上の場合)	・ 設置すべき公園等の数や1箇所 あたりの面積の最低限度を定め ることができる ・ 設置すべき公園等の総面積の最 低限割合を、6%を超えない範囲 で定めることができる	開発許可制度運用指針 I-5-12(6)
省令第25条 公園の構造	公園が自動車交通量の著しい道路 等に接する場合でなくても、利用者 の安全を確保するための措置を講 ずることができる	開発許可制度運用指針 I-5-12(13)

○公園に関する制限の緩和

緩和の対象	緩和の範囲	参考
政令第25条第6号 公園等の設置 (開発区域面積が 0.3ha以上5ha 未満の場合)	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 囲で行うことができる 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等 の設置を予定している場合に行うこ とができる	開発許可制度運用指針 I-5-13(3)

【旧P119～120】

第4 公園に関する基準の強化および緩和
(政令第29条の2・省令第27条の2・省令第27条の4)

政令第29条の2 (略)
公園等の設置基準の強化)
省令第27条の2 (略)

〈解説〉
(略)

○公園に関する制限の強化

強化の対象	強化の範囲	参考
政令第25条第6号 公園等の設置 (開発区域面積が 0.3ha以上5ha 未満の場合)	イ 主に住宅の建築を目的とする開 発行為の場合、設置すべき施設を 公園に限定することができる ロ 設置すべき公園等の数や1箇所 あたりの面積の最低限度を定め ることができる ハ 設置すべき公園等の総面積の 最低限割合を、6%を超えない範囲 で定めることができる	開発許可運用指針 I-5-10(5)
政令第25条第7号 公園等の設置 (開発区域面積が 5ha以上の場合)	・ 設置すべき公園等の数や1箇所 あたりの面積の最低限度を定め ることができる ・ 設置すべき公園等の総面積の最 低限割合を、6%を超えない範囲 で定めることができる	開発許可運用指針 I-5-10(6)
省令第25条 公園の構造	公園が自動車交通量の著しい道路 等に接する場合でなくても、利用者 の安全を確保するための措置を講 ずることができる	開発許可運用指針 I-5-10(13)

○公園に関する制限の緩和

緩和の対象	緩和の範囲	参考
政令第25条第6号 公園等の設置 (開発区域面積が 0.3ha以上5ha 未満の場合)	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 囲で行うことができる 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等 の設置を予定している場合に行うこ とができる	開発許可運用指針 I-5-10(3)

【新P134～135】

第3節 第3款 下水道等への接続（政令第26条第2号）

政令第26条（略）

〈解説及び審査基準〉

1～4（略）

5 雨水流出量を増加させる開発

開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合、雨水流出抑制条例による規制対象となりますので、県河川担当部局（県土整備部河川砂防課）と調整を要します。

開発区域の面積が1ヘクタール未満の場合でも、調整池や浸透施設の設置等により、雨水の流出抑制に努めてください。

なお、特定都市河川浸水被害対策法に基づく特定都市河川流域において、0.1ヘクタール以上の雨水浸透阻害行為（開発等の土地からの流出雨水量を増加させるおそれがある行為）が発生する場合は、同法の規制対象にもなりますので、県又は市町河川担当部局等と調整を要します。

特定都市河川流域に指定されている区域及び雨水浸透阻害行為については、埼玉県河川砂防課のホームページにて確認してください。

<https://www.pref.saitama.lg.jp/a1007/kasen/20240329tokuteitosikasen.html>

審査基準

1（略）

2（略）

3 雨水の流出抑制

開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合、開発区域内において、埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例に基づく、雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透させる機能を有する施設（雨水流出抑制施設）を設けるものとする。

また、1ヘクタール未満の場合であっても雨水の流出抑制に努めること。

なお、特定都市河川浸水被害対策法に基づく特定都市河川流域において、0.1ヘクタール以上の雨水浸透阻害行為（開発等の土地からの流出雨水量を増加させるおそれがある行為）が発生する場合は、同法の規制対象にもなるため、県又は市町河川担当部局等と調整を要する。

特定都市河川流域に指定されている区域及び雨水浸透阻害行為については、埼玉県河川砂防課のホームページにて確認すること。

【旧P134～135】

第3節 第3款 下水道等への接続（政令第26条第2号）

政令第26条（略）

〈解説及び審査基準〉

1～4（略）

5 1ヘクタール以上の開発

開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合、雨水流出抑制条例による規制対象となりますので、県河川担当部局（県土整備部河川砂防課）と調整を要します。

開発区域の面積が1ヘクタール未満の場合でも、調整池や浸透施設の設置等により、雨水の流出抑制に努めてください。

審査基準

1（略）

2（略）

3 雨水の流出抑制

開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合、開発区域内において、埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例に基づく、雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透させる機能を有する施設（雨水流出抑制施設）を設けるものとする。

また、1ヘクタール未満の場合であっても雨水の流出抑制に努めること。

<p>【新P137】</p> <p style="text-align: center;">第3節 第5款 排水施設の構造・能力（省令第26条）</p> <p>政令第29条 第25条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第33条第1項第2号から第4号まで及び第7号（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。</p> <p>（排水施設に関する技術的細目）</p> <p>省令第26条（略）</p>	<p>【旧P137】</p> <p style="text-align: center;">第3節 第5款 排水施設の構造・能力（省令第26条）</p> <p>（新設）</p> <p>（排水施設に関する技術的細目）</p> <p>省令第26条（略）</p>
<p>【新P144】</p> <p style="text-align: center;">第6節 公共公益施設（法第33条第1項第6号）</p> <p>法第33条（略）</p> <p>政令第27条（略）</p> <p>〈解説〉</p> <p>1～3（略）</p> <p>4 条例による強化</p> <p>政令第29条の2（略）</p> <p>政令第29条の2第7号は、地方公共団体が条例で公益的施設に関する制限を強化する場合の基準を定めています。ごみ収集場等の公益的施設が特に必要な場合、公益的施設を配置すべき開発区域の面積を20ヘクタール以上としているのを20ヘクタール未満の面積に引き下げることができます。</p> <p>強化の条例を定める際には、開発許可制度運用指針I-5-12（7）が参考になります。なお、指定都市等又は事務処理市町村以外の市町村が条例を定めようとするときは、知事の同意が必要です。</p>	<p>【旧P144】</p> <p style="text-align: center;">第6節 公共公益施設（法第33条第1項第6号）</p> <p>法第33条（略）</p> <p>政令第27条（略）</p> <p>〈解説〉</p> <p>1～3（略）</p> <p>4 条例による強化</p> <p>政令第29条の2（略）</p> <p>政令第29条の2第7号は、地方公共団体が条例で公益的施設に関する制限を強化する場合の基準を定めています。ごみ収集場等の公益的施設が特に必要な場合、公益的施設を配置すべき開発区域の面積を20ヘクタール以上としているのを20ヘクタール未満の面積に引き下げることができます。</p> <p>強化の条例を定める際には、開発許可運用指針I-5-10（7）が参考になります。なお、指定都市等又は事務処理市町村以外の市町村が条例を定めようとするときは、知事の同意が必要です。</p>

【新P145～149】

第7節 切土・盛土・擁壁
第7節 第1款 概要（法第33条第1項第7号）

法第33条

七 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。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。

宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第10条第1項の宅地造成等工事規制区域	宅地造成及び特定盛土等規制法第26条第1項の特定盛土等規制区域	津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域
開発行為に関する工事	開発行為（宅地造成及び特定盛土等規制法第30条第1項の政令で定める規模（同法第32条の条例が定められているときは、当該条例で定める規模）のものに限る。）に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第73条第1項に規定する特定開発行為（同条第4項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事
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。	宅地造成及び特定盛土等規制法第31条の規定に適合するものであること。	津波防災地域づくりに関する法律第75条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的助言に従い講じるものであること。

宅地造成及び特定盛土等規制法

第10条 都道府県知事は、基本方針に基づき、かつ、基礎調査の結果を踏まえ、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積（以下この章及び次章において「宅地造成等」という。）に伴い災害が生ずるおそれが大きい市街地若しくは市街地となろうとする土地の区域又は集落の区域（これらの区域に隣接し、又は近接する土地の区域を含む。第五項及び第二十六条第一項において「市街地等区域」という。）であつて、宅地造成等に関する工事について規制を行う必要があるものを、宅地造成等工事規制区域として指定することができる。

2～6 （略）

【旧P145～147】

第7節 切土・盛土・擁壁
第7節 第1款 概要（法第33条第1項第7号）

法第33条

七 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。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。

宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第3条第1項の宅地造成工事規制区域	津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域
開発行為に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第73条第1項に規定する特定開発行為（同条第4項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事
宅地造成等規制法第9条の規定に適合するものであること。	津波防災地域づくりに関する法律第75条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的助言に従い講じるものであること。

（新設）

(宅地造成等に関する工事の技術的基準等)

第13条 宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成等に関する工事(前条第一項ただし書に規定する工事を除く。第二十一条第一項において同じ。)は、政令(その政令で都道府県の規則に委任した事項に関しては、その規則を含む。)で定める技術的基準に従い、擁壁、排水施設その他の政令で定める施設(以下「擁壁等」という。)の設置その他宅地造成等に伴う災害を防止するため必要な措置が講ぜられたものでなければならない。

2 前項の規定により講ずべきものとされる措置のうち政令(同項の政令で都道府県の規則に委任した事項に関しては、その規則を含む。)で定めるものの工事は、政令で定める資格を有する者の設計によらなければならない。

第26条 都道府県知事は、基本方針に基づき、かつ、基礎調査の結果を踏まえ、宅地造成等工事規制区域以外の土地の区域であつて、土地の傾斜度、溪流の位置その他の自然的条件及び周辺地域における土地利用の状況その他の社会的条件からみて、当該区域内の土地において特定盛土等又は土石の堆積が行われた場合には、これに伴う災害により市街地等区域その他の区域の居住者その他の者(第五項及び第四十五条第一項において「居住者等」という。)の生命又は身体に危害を生ずるおそれが特に大きいと認められる区域を、特定盛土等規制区域として指定することができる。

2～6 (略)

(特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の技術的基準等)

第31条 特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等又は土石の堆積に関する工事(前条第一項ただし書に規定する工事を除く。第四十条第一項において同じ。)は、政令(その政令で都道府県の規則に委任した事項に関しては、その規則を含む。)で定める技術的基準に従い、擁壁等の設置その他特定盛土等又は土石の堆積に伴う災害を防止するため必要な措置が講ぜられたものでなければならない。

2 前項の規定により講ずべきものとされる措置のうち政令(同項の政令で都道府県の規則に委任した事項に関しては、その規則を含む。)で定めるものの工事は、政令で定める資格を有する者の設計によらなければならない。

〈解説〉

1 概要

本号は、開発区域内の土地が、地盤の沈下や崖崩れや出水のおそれがある土地の場合は、災害発生を防止するため安全上必要な措置が講ぜられるように設計することを規定しています。

また、開発区域内の土地が宅地造成及び特定盛土等規制法第3条第1項の宅地造成等工事規制区域等の規制区域に指定されている場合は、その指定地域における擁壁等の設計が同法第13条等の基準に適合していることを規定しています。

〈解説〉

1 概要

本号は、開発区域内の土地が、地盤の沈下や崖崩れや出水のおそれがある土地の場合は、災害発生を防止するため安全上必要な措置が講ぜられるように設計することを規定しています。

また、開発区域内の土地が宅地造成等規制法第3条第1項の宅地造成工事規制区域に指定されている場合は、その指定地域における擁壁等の設計が同法第9条の基準に適合していることを規定しています。

平成18年の宅地造成等規制法改正の際、宅地防災を強化する観点から同法の基準が強化されたことに伴い、本号の基準も

<p>2 運用</p> <p>本号では、地盤対策が必要であることを定めており、具体的な基準は政令、省令で規定しています。本県では、政省令の内容の判断については、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第2章「宅地造成等工事規制区域内における宅地造成等に関する工事の規制」、第3章「特定盛土等規制区域内における特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の規制」及び宅地造成及び特定盛土等規制法の施行に当たっての留意事項について（技術的助言）（令和5年5月26日国官参宅第12号）の中に示されている「盛土等防災マニュアル」を参考にして判断します。なお、本号の規定に関する技術的細目を定めた政令及び省令は次のとおりです。</p> <p>（略）</p> <p>3 宅地造成及び特定盛土等規制法による制限</p> <p>宅地造成及び特定盛土等規制法第10条第1項に基づく宅地造成等工事規制区域及び第26条第1項の特定盛土等規制区域における一定規模以上の開発行為に関する工事の技術的基準は、それぞれの規制区域ごとに同法第13条及び第31条の規定に適合する必要があります。</p> <p>4 津波防災地域づくりに関する法律による制限</p> <p>本県には、津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域の指定がなされるような津波による災害の発生のおそれがある沿岸の陸域及び海域はありません。</p>	<p>※P.537『盛土等防災マニュアル(抜粋)』参照</p> <p>宅地造成等工事規制区域 特定盛土等規制区域</p>	<p>変更されました。その際、宅地造成等規制法、都市計画法、建築基準法の規制の合理化を図りました。これは、宅地造成等規制法第8条と建築基準法第88条第4項の規定により、開発許可の基準に適合している場合は、宅地造成等規制法の許可や建築基準法の擁壁の建築確認が不要とされているためです。</p> <p>2 運用</p> <p>本号では、地盤対策が必要であることを定めており、具体的な基準は政令、省令で規定しています。本県では、政省令の内容の判断については、宅地造成等規制法施行令第2章「宅地造成に関する技術基準」及び宅地造成等規制法の施行にあたっての留意事項について（改正：令和元年6月28日国都防第3号）の中に示されている「宅地防災マニュアル」を参考にして判断します。なお、本号の規定に関する技術的細目を定めた政令及び省令は次のとおりです。</p> <p>（略）</p> <p>3 本県における宅地造成等規制法による制限</p> <p>本県では、令和2年1月現在、宅地造成等規制法第3条第1項に基づく宅地造成工事規制区域の指定はありません。</p> <p>平成18年の宅地造成等規制法改正により、前述の宅地造成工事規制区域以外の土地であっても同法第20条に基づく一団の造成宅地で崩壊の危険がある箇所は、県等が造成宅地防災区域に指定し、宅地所有者等に対して勧告や改善命令が出せることになりました。このため、大規模な盛土造成を伴う開発行為は、地形・地質調査等を十分調査し、造成宅地防災区域に該当することにならないようにすることが必要です。</p> <p>4 津波防災地域づくりに関する法律による制限</p> <p>本県では、令和2年1月現在、津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域の指定はありません。</p>	<p>※P.521『宅地防災マニュアル(抜粋)』参照</p> <p>宅地造成工事規制区域 造成宅地防災区域 津波災害特別警戒区域</p>
<p>【新P150～151】</p> <p>第7節 第2款 軟弱地盤対策（政令第28条第1号）</p> <p>政令第28条 （略）</p>	<p>【旧P148～149】</p> <p>第7節 第2款 軟弱地盤対策（政令第28条第1号）</p> <p>政令第28条 （略）</p>		

〈解説〉

1 (略)

2 軟弱地盤の判定

軟弱地盤とは、盛土や構造物の荷重により大きな沈下を生じ、盛土端部がすべり、地盤が側方に移動する等、地盤が著しい変動を起こすおそれがある土地です。また、地震時に液状化が発生するおそれのある砂質地盤も一種の軟弱地盤です。

河川沿いの平野部等軟弱地盤が想定される土地で開発を行うときは、地質調査等を実施して、軟弱地盤であるかどうかを判定し、対策工法の検討を行う必要があります。

また、判定の目安として、地表面下10mまでの地盤に次のような土層が存在する場合には、軟弱地盤である可能性が高くなります。

- ・有機質土、高有機質土
- ・粘性土で、標準貫入試験で得られるN値が2以下、スクリーウエイト貫入試験において100kg以下の荷重で自沈するもの、又はオランダ式二重管コーン貫入試験におけるコーン指数(qc)が4kgf/cm²以下のもの
- ・砂質土で、標準貫入試験で得られるN値が10以下、スクリーウエイト貫入試験において半回転数(Nsw)が50以下又はオランダ式二重管コーン貫入試験におけるコーン指数(qc)が40kgf/cm²以下のもの

3 軟弱地盤対策

対策の実施にあたっては、地盤条件、土地利用条件、施工条件、環境条件等を踏まえて、当該地盤の沈下計算及び安定計算を行い、総合的に検討して工法を決定する必要があります。具体的な工法は、盛土等防災マニュアルが参考になりますが、その工法の例は下記のとおりです。また、開発許可申請の審査では、施工方法を記載した施工計画書等により本号に適合していることを確認します。

表層処理工法：軟弱地盤上の地表水の排除、盛土内の水位低下、施工機械のトラフィカビリティの確保、軟弱地盤上の盛土又は構造物の支持力確保等を目的として用いる。

置換工法：盛土端部の安定を短期間に確保する場合、盛土層が薄く建物荷重や交通荷重による沈下が大きな問題となる場合等において、軟弱土を良質材に置換える工法。

※P.546『盛土等防災マニュアル』「X 軟弱地盤対策」参照

〈解説〉

1 (略)

2 軟弱地盤の判定

軟弱地盤とは、盛土や構造物の荷重により大きな沈下を生じ、盛土端部がすべり、地盤が側方に移動する等、地盤が著しい変動を起こすおそれがある土地です。また、地震時に液状化が発生するおそれのある砂質地盤も一種の軟弱地盤です。

河川沿いの平野部等軟弱地盤が想定される土地で開発を行うときは、地質調査等を実施して、軟弱地盤であるかどうかを判定し、対策工法の検討を行う必要があります。

また、判定の目安として、地表面下10mまでの地盤に次のような土層が存在する場合には、軟弱地盤である可能性が高くなります。

- ・有機質土、高有機質土
- ・粘性土で、標準貫入試験で得られるN値が2以下、スウェーデン式サウンディング試験において100kg以下の荷重で自沈するもの
- ・砂質土で、標準貫入試験で得られるN値が10以下、スウェーデン式サウンディング試験において半回転数(Nsw)が50以下

3 軟弱地盤対策

対策の実施にあたっては、地盤条件、土地利用条件、施工条件、環境条件等を踏まえて、当該地盤の沈下量、沈下時間、安定計算を行い、総合的に検討して工法を決定する必要があります。具体的な工法は、宅地防災マニュアルが参考になりますが、その工法の例は下記のとおりです。また、開発許可申請の審査では、施工方法を記載した施工計画書等により本号に適合していることを確認します。

表層処理工法：軟弱地盤上の地表水の排除、盛土内の水位低下、施工機械のトラフィカビリティの確保、軟弱地盤上の盛土又は構造物の支持力確保等を目的として用いる。

置換工法：盛土端部の安定を短期間に確保する場合、盛土層が薄く建物荷重や交通荷重による沈下が大きな問題となる場合等において、軟弱土を良質材に置換える工法。

※P.527『宅地防災マニュアル』「X 軟弱地盤対策」参照

<p>押え盛土工法：盛土端部の安定確保及び側方地盤の変形の軽減を目的とする工法であり、用地に余裕がある場合及び施工時の変状に対する応急対策として用いる。</p> <p>緩速載荷工法：盛土端部の安定確保及び側方地盤の変形の抑制を目的として、地盤の変形等を計測しながら盛土を施工する工法。</p> <p>緩速載荷工法：圧密沈下を促進して残留沈下を軽減する目的で用いる工法。</p> <p>バーチカル ドレーン工法：圧密沈下の促進及び地盤の強度増加を目的として用いる工法。</p> <p>締固め工法：盛土端部の安定を図ることを目的とする工法であり、主にサンドコンパクションパイル工法が用いられている。</p> <p>固結工法：盛土端部若しくは盛土全体の安定確保又は構造物基礎地盤の改良を目的として用いる工法</p>		<p>押え盛土工法：盛土端部の安定確保及び側方地盤の変形の軽減を目的とする工法であり、用地に余裕がある場合及び施工時の変状に対する応急対策として用いる。</p> <p>緩速載荷工法：盛土端部の安定確保及び側方地盤の変形の抑制を目的として、地盤の変形等を計測しながら盛土を施工する工法。</p> <p>緩速載荷工法：圧密沈下を促進して残留沈下を軽減する目的で用いる工法。</p> <p>バーチカル ドレーン工法：圧密沈下の促進及び地盤の強度増加を目的として用いる工法。</p> <p>締固め工法：盛土端部の安定を図ることを目的とする工法であり、主にサンドコンパクションパイル工法が用いられている。</p> <p>固結工法：盛土端部の安定確保又は構造物基礎地盤の改良を目的として用いる工法</p>	
--	--	--	--

<p>【新P154】 第7節 第5款 盛土地盤の安定に関する基準（政令第28条第4号）</p> <p>政令第28条（略）</p> <p>〈解説〉 本号は、盛土した後の地盤の安定に関する基準です。盛土した地盤は一般に土粒子間の結合が緩く、雨水その他の地表水等の浸透が容易であり、地盤自体の圧縮性も大きいことから、沈下や崩壊が起りやすい状態にあります。そこで、ローラー等による締め固めを行い土粒子間の結合を強固にすることにより、地盤の圧縮性を少なくし地耐力を増加させるとともに、必要に応じて、くいや排水施設等を設置することを規定しています。</p> <p>盛土を行う場合は、有機質土等を除いた良質土を使用し、おおむね30cm以下に敷き均しとローラーその他の建設機械を用いて締め固めるように設計、施工を行います。開発許可申請時は、施工方法を記載した施工計画書等により本号に適合していることを確認します。</p> <p>また、盛土高や元地盤面の土質状況等により、造成地盤の崩壊や滑りのおそれがある場合は、地滑り抑止ぐいや雨水その他の地表水等を適切に排水する施設等を設置する必要があります。</p>	<p>※盛土の施工方法・審査方法については、P.540『盛土等防災マニュアル』「V・6 盛土の施工上の留意事項」参照</p>	<p>【旧P152】 第7節 第5款 盛土地盤の安定に関する基準（政令第28条第4号）</p> <p>政令第28条（略）</p> <p>〈解説〉 本号は、盛土した後の地盤の安定に関する基準です。盛土した地盤は一般に土粒子間の結合が緩く、雨水その他の地表水等の浸透が容易であり、地盤自体の圧縮性も大きいことから、沈下や崩壊が起りやすい状態にあります。そこで、ローラー等による締め固めを行い土粒子間の結合を強固にすることにより、地盤の圧縮性を少なくし地耐力を増加させるとともに、必要に応じて、くいや排水施設等を設置することを規定しています。</p> <p>盛土を行う場合は、有機質土等を除いた良質土を使用し、おおむね30cm以下に敷き均しとローラーその他の建設機械を用いて締め固めるように設計、施工を行います。開発許可申請時は、施工方法を記載した施工計画書等により本号に適合していることを確認します。</p> <p>また、盛土高や元地盤面の土質状況等により、造成地盤の崩壊や滑りのおそれがある場合は、地滑り抑止ぐいや雨水その他の地表水等を適切に排水する施設等を設置する必要があります。</p>	<p>※盛土の施工方法・審査方法については、P.524『宅地防災マニュアル』「IV・6 盛り土の施工上の留意事項」参照</p>
--	--	--	---

【新P155】

第7節 第6款 盛土地盤の滑り防止（政令第28条第5号）

政令第28条（略）

〈解説〉

本号は、著しく傾斜している土地に盛土を行った場合の滑り防止に関する基準です。著しく傾斜している土地に盛土を行った場合、雨水その他の地表水の浸透又は地震による震動等により、新旧地盤の接する面を滑り面とするすべりが起こりやすいので、段切り等を行い新旧地盤の接触面積を増加させる等、滑りに対する安全措置を講ずることを規定したものです。

なお、その他の措置としては、雑草等が茂っている地面に直接盛土をすると、植物が次第に腐食し新旧地盤の接する面に弱い層が形成され、滑りが起こりやすくなることから、盛土を行う前に雑草等を除去する措置等が考えられます。

「著しく傾斜している」とは、原地盤面が水平面に対して15度（約 1：4）程度以上の角度をなす地盤のものをいいます。

著しく傾斜している（※P.541『盛土等防災マニュアル』「V・6 2」参照）

【旧P153】

第7節 第6款 盛土地盤の滑り防止（政令第28条第5号）

政令第28条（略）

〈解説〉

本号は、著しく傾斜している土地に盛土を行った場合の滑り防止に関する基準です。著しく傾斜している土地に盛土を行った場合、雨水その他の地表水の浸透又は地震による震動等により、新旧地盤の接する面を滑り面とするすべりが起こりやすいので、段切り等を行い新旧地盤の接触面積を増加させる等、滑りに対する安全措置を講ずることを規定したものです。

なお、その他の措置としては、雑草等が茂っている地面に直接盛土をすると、植物が次第に腐食し新旧地盤の接する面に弱い層が形成され、滑りが起こりやすくなることから、盛土を行う前に雑草等を除去する措置等が考えられます。

「著しく傾斜している」とは、原地盤面が水平面に対して15度（約 1：4）程度以上の角度をなす地盤のものをいいます。

著しく傾斜している（※P.524『宅地防災マニュアル』「IV・6 2」参照）

【新P157～166】

第7節 第7款 崖面の保護（政令第28条第6号）

政令第28条（略）

（がけ面の保護）

省令第23条（略）

（擁壁に関する技術的細目）

省令第27条（略）

〈解説及び審査基準〉

1 （略）

2 擁壁

（1）擁壁の種類

一般的に用いられる擁壁の種類は、次の表のとおりに大別されます。なお、建築用の軽量コンクリートブロックは、安定計算や構造に関する安全性の検討をすることができないため、省令23条第1項の規定により設置される擁壁（以下「義務擁壁」という。）として用いることはできません。

また、同一断面において異種構造の擁壁を用いることも安全性の検討が困難であることから不可と考えられます。

【旧P155～165】

第7節 第7款 崖面の保護（政令第28条第6号）

政令第28条（略）

（がけ面の保護）

省令第23条（略）

（擁壁に関する技術的細目）

省令第27条（略）

〈解説及び審査基準〉

1 （略）

2 擁壁

（1）擁壁の種類

一般的に用いられる擁壁の種類は、次の表のとおりに大別されます。なお、建築用の軽量コンクリートブロックは、安定計算や構造に関する安全性の検討をすることができないため、省令23条第1項の規定により設置される擁壁（以下「義務擁壁」という。）として用いることはできません。

(2) 擁壁の構造計算

擁壁の構造は、構造計算、実験等によって安全性が確かめられたものであることが必要です。

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令は、コンクリート造の擁壁は、理論的検討を行い得るため、これらについては構造計算によってその安全性を確保することとしています。

また、間知石その他の練積み造擁壁は、構造形式からは一種の重力式擁壁と見なすことができ、ある範囲内においては、構造耐力上の信頼性は鉄筋コンクリート造等の擁壁と同等と考えられるものの、理論上の安全性を検討することは困難なため、経験的な観点から構造について定めています。

義務擁壁を設ける場合は、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令及び建築基準法施行令を準用し、設計に用いることとします。

プレキャスト製品による鉄筋コンクリート造擁壁については、一般的に宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第17条に規定する特殊な材料又は構法による擁壁に分類され、大臣認定擁壁を用いることとなりますが、認定を取得していない擁壁については、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第9条の規定を準用し、安全性を確認するものとします。

3～6 (略)

7 義務擁壁に関する技術的細目 (省令第27条)

省令第27条は政令第23条第1項の規定により設置される擁壁の構造又は能力に関しての技術的細目を定めています。

(1) 構造計算 (省令第27条第1項第1号)

本号は、擁壁の構造計算、実験の原則を示したものです。擁壁は、土圧等によって破壊されないこと、転倒しないこと、基礎が滑らないこと、沈下しないことを構造計算や実験等によって確かめることを規定しています。地震時土圧も含めて、計算にあたっては、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令及び盛土等防災マニュアルを準用します。

(2) 水抜穴の設置 (省令第27条第1項第2号)

本号では、擁壁には裏面の排水を良くするために水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所に砂利等の透水層が設けられていることを規定しています。ただし書

(2) 擁壁の構造計算

擁壁の構造は、構造計算、実験等によって安全性が確かめられたものであることが必要です。

宅地造成等規制法施行令は、コンクリート造の擁壁は、理論的検討を行い得るため、これらについては構造計算によってその安全性を確保することとしています。

また、間知石その他の練積み造擁壁は、構造形式からは一種の重力式擁壁と見なすことができ、ある範囲内においては、構造耐力上の信頼性は鉄筋コンクリート造等の擁壁と同等と考えられるものの、理論上の安全性を検討することは困難なため、経験的な観点から構造について定めています。

義務擁壁を設ける場合は、宅地造成等規制法施行令及び建築基準法施行令を準用し、設計に用いることとします。

プレキャスト製品による鉄筋コンクリート造擁壁については、一般的に宅地造成等規制法施行令第14条に規定する特殊な材料又は構法による擁壁に分類され、大臣認定擁壁を用いることとなりますが、認定を取得していない擁壁については、宅地造成等規制法施行令第7条の規定を準用し、安全性を確認するものとします。

3～6 (略)

7 義務擁壁に関する技術的細目 (省令第27条)

省令第27条は政令第23条第1項の規定により設置される擁壁の構造又は能力に関しての技術的細目を定めています。

(1) 構造計算 (省令第27条第1項第1号)

本号は、擁壁の構造計算、実験の原則を示したものです。擁壁は、土圧等によって破壊されないこと、転倒しないこと、基礎が滑らないこと、沈下しないことを構造計算や実験等によって確かめることを規定しています。地震時土圧も含めて、計算にあたっては、宅地造成等規制法施行令及び宅地防災マニュアルを準用します。

(2) 水抜穴の設置 (省令第27条第1項第2号)

本号では、擁壁には裏面の排水を良くするために水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所に砂利等の透水層が設けられていることを規定しています。ただし書

は、空積造等の擁壁で裏面の水が有効に排水できる構造であれば水抜穴を設けなくてもよいとした規定です。

雨水、地下水によって擁壁の背面土の含水量が増加すると、背面土の単位体積重量が増加するとともに、土の粘着力が弱くなり強度が低下します。また、静水圧が加わることにもなり、結果として土圧、水圧が増大することによって擁壁が倒壊するおそれがあります。そのため、擁壁には雨水や地下水を排出することのできるように水抜穴を設けます。

水抜穴の配置は、壁面の面積 3 m²以内ごとに少なくとも 1 個の内径が 7.5 cm 以上の水抜穴が設けられていることを標準とします。(宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 12 条)

8 (略)

9 条例による強化

省令第 27 条の 4 (略)

省令第 27 条の 4 第 5 号は、地方公共団体が条例で擁壁に関する制限を強化する際の基準を定めています。強化の条例を定める際は、開発許可制度運用指針 I-5-12 (15) が参考になります。

その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、省令第 27 条の規定のみでは開発行為に伴う崖崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達しがたいと認められる場合に行うものであることを規定しています。なお、指定都市等や事務処理市町村以外の市町村が条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得ることが必要となります。

審査基準

1 (略)

2 擁壁の構造計算及び構造

鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造計算は、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 9 条の規定を準用する。

また、間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 10 条の規定を準用する。

3 その他の擁壁

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 17 条に基づき国土交通大臣が認定した擁壁を用いる場合は、認定条件(適用土質、必要地耐力等)に適合することを確認すること。

は、空積造等の擁壁で裏面の水が有効に排水できる構造であれば水抜穴を設けなくてもよいとした規定です。

雨水、地下水によって擁壁の背面土の含水量が増加すると、背面土の単位体積重量が増加するとともに、土の粘着力が弱くなり強度が低下します。また、静水圧が加わることにもなり、結果として土圧、水圧が増大することによって擁壁が倒壊するおそれがあります。そのため、擁壁には雨水や地下水を排出することのできるように水抜穴を設けます。

水抜穴の配置は、壁面の面積 3 m²以内ごとに少なくとも 1 個の内径が 7.5 cm 以上の水抜穴が設けられていることを標準とします。(宅地造成等規制法施行令第 10 条)

8 (略)

9 条例による強化

省令第 27 条の 4 (略)

省令第 27 条の 4 第 5 号は、地方公共団体が条例で擁壁に関する制限を強化する際の基準を定めています。強化の条例を定める際は、開発許可運用指針 I-5-10 (15) が参考になります。

その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、省令第 27 条の規定のみでは開発行為に伴う崖崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達しがたいと認められる場合に行うものであることを規定しています。なお、指定都市等や事務処理市町村以外の市町村が条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得ることが必要となります。

審査基準

1 (略)

2 擁壁の構造計算及び構造

鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造計算は、宅地造成等規制法施行令第 7 条の規定を準用する。

また、間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は、宅地造成等規制法施行令第 8 条の規定を準用する。

3 その他の擁壁

宅地造成等規制法施行令第 14 条に基づき国土交通大臣が認定した擁壁を用いる場合は、認定条件(適用土質、必要地耐力等)に適合することを確認すること。

(鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造)

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第9条 前条第1項第2号の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造は、構造計算によつて次の各号のいずれにも該当することを確かめたものでなければならない。

- 一 土圧、水圧及び自重（以下この条及び第14条第2号ロにおいて「土圧等」という。）によつて擁壁が破壊されないこと。
- 二 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。
- 三 土圧等によつて擁壁の基礎が滑らないこと。
- 四 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。

2～3 (略)

(練積み造の擁壁の構造)

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第10条 第8条第1項第2号の間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は、次に定めるところによらなければならない。

- 一 擁壁の勾配、高さ及び下端部分の厚さ（第1条第4項に規定する擁壁の前面の下端以下の擁壁の部分の厚さをいう。別表第4において同じ。）が、崖の土質に応じ別表第4に定める基準に適合し、かつ、擁壁の上端の厚さが、擁壁の設置される地盤の土質が、同表左欄の第1種又は第2種に該当するものであるときは40センチメートル以上、その他のものであるときは70センチメートル以上であること。

二～四 (略)

別表第2（第9条、第30条、第35条関係）

○表に変更がないため（略）

別表第3（第9条、第30条、第35条関係）

○表に変更がないため（略）

別表第4（第10条、第30条関係）

○表に変更がないため（略）

【新P170】

第7節 第9款 条例による強化（政令第29条の2第1項第8号）

政令第29条の2 (略)

〈解説〉

本号は、多雨・多雪地帯等、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により政令第28条第2号から第6号の規定のみでは開発行為に伴う、崖崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認められる場合、条例により制限の強化ができることを規定しています。

強化の条例を定める際は開発許可制度運用指針I-5-12(8)が参考になります。

(鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造)

宅地造成等規制法施行令第7条 前条の規定による鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造は、構造計算によつて次の各号のいずれにも該当することを確かめたものでなければならない。

- 一 土圧、水圧及び自重（以下「土圧等」という。）によつて擁壁が破壊されないこと。
- 二 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。
- 三 土圧等によつて擁壁の基礎が滑らないこと。
- 四 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。

2～3 (略)

(練積み造の擁壁の構造)

宅地造成等規制法施行令第8条 第6条の規定による間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は、次に定めるところによらなければならない。

- 一 擁壁の勾配、高さ及び下端部分の厚さ（第1条第5項に規定する擁壁の前面の下端以下の擁壁の部分の厚さをいう。別表第4において同じ。）が、崖の土質に応じ別表第4に定める基準に適合し、かつ、擁壁の上端の厚さが、擁壁の設置される地盤の土質が、同表左欄の第1種又は第2種に該当するものであるときは40センチメートル以上、その他のものであるときは70センチメートル以上であること。

二～四 (略)

別表第2（第7条、第19条関係）

○表に変更がないため（略）

別表第3（第7条、第19条関係）

○表に変更がないため（略）

別表第4（第8条関係）

○表に変更がないため（略）

【旧P168】

第7節 第9款 条例による強化（政令第29条の2第1項第8号）

政令第29条の2 (略)

〈解説〉

本号は、多雨・多雪地帯等、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により政令第28条第2号から第6号の規定のみでは開発行為に伴う、崖崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認められる場合、条例により制限の強化ができることを規定しています。

強化の条例を定める際は開発許可運用指針I-5-10(8)が参考になります。

<p>なお、指定都市等や事務処理市町村以外の市町村が条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得ることが必要となります。</p>		<p>なお、指定都市等や事務処理市町村以外の市町村が条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得ることが必要となります。</p>	
<p>【新P171】</p> <p style="text-align: center;">第8節 災害危険区域の除外（法第33条第1項第8号）</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>法第33条（略）</p> <p>（開発行為を行うのに適当でない区域）</p> <p>政令第23条の2（略）</p> </div> <p>〈解説〉</p> <p>本号は、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おいて、開発行為を行うのに適当でない区域を規定しており、内容を整理すると以下の表のとおりです。</p> <p>これらの区域は、それぞれの規制法によって必要な危険防止措置が定められていますが、開発許可制度においても、そのような区域の市街化を進展させる行為を抑止することを目的としています。</p> <p>本号ただし書に規定する「開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるとき」は、開発不適区域における開発を例外的に許容する場合を規定しています。本規定は、次に掲げる場合に適用することが考えられる。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 開発不適区域のうちその指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合 ② 開発区域の面積に占める開発不適区域の面積の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により開発不適区域の利用を禁止し、又は制限する場合 ③ 自己業務用の施設であって、開発許可の申請者以外の利用者が想定されない場合 ④ 災害危険区域を指定する条例による建築の制限に適合する場合 ⑤ ①から④までの場合と同等以上の安全性が確保されると認められる場合 	<p>※開発許可制度運用指針 I-5-7</p>	<p>【旧P169】</p> <p style="text-align: center;">第8節 災害危険区域の除外（法第33条第1項第8号）</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>法第33条（略）</p> <p>（開発行為を行うのに適当でない区域）</p> <p>政令第23条の2（略）</p> </div> <p>〈解説〉</p> <p>本号は、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おいて、開発行為を行うのに適当でない区域を規定しており、内容を整理すると以下の表のとおりです。</p> <p>これらの区域は、それぞれの規制法によって必要な危険防止措置が定められていますが、開発許可制度においても、そのような区域の市街化を進展させる行為を抑止することを目的としています。</p> <p>本号ただし書に規定する「開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるとき」は、開発不適区域における開発を例外的に許容する場合を規定しています。本規定は、次に掲げる場合に適用することが考えられる。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 開発不適区域のうちその指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合 ② 開発区域の面積に占める開発不適区域の面積の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により開発不適区域の利用を禁止し、又は制限する場合 ③ 自己業務用の施設であって、開発許可の申請者以外の利用者が想定されない場合 ④ 災害危険区域を指定する条例による建築の制限に適合する場合 ⑤ ①から④までの場合と同等以上の安全性が確保されると認められる場合 	<p>※開発許可制度運用指針 I-5-5</p>

【新P174～175】

第9節 第2款 樹木の保存・表土の保全の対象（政令第28条の2）

政令第28条の2（略）

（樹木の集団の規模）

省令第23条の2（略）

〈解説〉

1 概要

政令第28条の2は、第1号で保存すべき樹木の範囲について、第2号で保全すべき表土について規定しています。

なお、これらについては、地方公共団体が条例を定めることにより、基準の強化を行うことが可能です。

第1号では、高さ10m以上の健全な樹木と省令第23条の2で規定する以上の健全な樹木の集団については、原則として、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、保存の措置が講ぜられていることと規定されています。なお、省令で定める樹木の集団は、省令第23条の2で、樹高が5m以上で面積が300㎡以上の樹木の集団とされています。

第2号では、高さ1mを超える切土又は盛土が行われ、かつ、切土又は盛土する部分が1,000㎡以上である場合は、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていることと規定されています。

これは、1m以上の切土により植物の生育に不適当な層が露出することや、1m以上の盛土により、従前の表土が深く埋められ、植樹の樹根が表土に到達しないことを防ぐためです。

2 条例による強化

政令第29条の2（略）

政令第29条の2第9号は、保存すべき樹木の要件と樹木の集団の要件を強化することができるとした規定です。強化の条例を定める際には、開発許可制度運用指針I-5-12（9）が参考になります。

政令第29条の2第10号は、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置を講ずべき切土、盛土の高さと面積について強化することができるとした規定です。強化の条例を定める際には、開発許可制度運用指針I-5-12（10）が参考になります。

なお、指定都市等や事務処理市町村以外の市町村が条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得ることが必要となります。

【旧P172～173】

第9節 第2款 樹木の保存・表土の保全の対象（政令第28条の2）

政令第28条の2（略）

（樹木の集団の規模）

省令第23条の2（略）

〈解説〉

1 概要

政令第28条の2は、第1号で保存すべき樹木の範囲について、第2号で保全すべき表土について規定しています。

なお、これらについては、地方公共団体が条例を定めることにより、基準の強化を行うことが可能です。

第1号では、高さ10m以上の健全な樹木と省令第23条の2で規定する以上の健全な樹木の集団については、原則として、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、保存の措置が講ぜられていることと規定されています。なお、省令で定める樹木の集団は、省令第23条の2で、樹高が5m以上で面積が300㎡以上の樹木の集団とされています。

第2号では、高さ1mを超える切土又は盛土が行われ、かつ、切土又は盛土する部分が1,000㎡以上である場合は、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていることと規定されています。

2 条例による強化

政令第29条の2（略）

政令第29条の2第9号は、保存すべき樹木の要件と樹木の集団の要件を強化することができるとした規定です。強化の条例を定める際には、開発許可運用指針I-5-10（9）が参考になります。

政令第29条の2第10号は、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置を講ずべき切土、盛土の高さと面積について強化することができるとした規定です。強化の条例を定める際には、開発許可運用指針I-5-10（10）が参考になります。

なお、指定都市等や事務処理市町村以外の市町村が条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得ることが必要となります。

【新P177】

第10節 第2款 緩衝帯の幅員（政令第28条の3）

政令第28条の3（略）

（緩衝帯の幅員）

省令第23条の3（略）

〈解説〉

1～2（略）

3 条例による強化

政令第29条の2（略）

（令第29条の2第1項第11号の国土交通省令で定める基準）

省令第27条の3（略）

政令第29条の2第1項第11号は、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度の強化に関する規定で、強化できる幅員の最低限度の上限は、省令第27条の3で定められています。省令第23条の3と省令第27条の3との関係をまとめると以下の表のとおりとなります。

条例を定める際には、開発許可制度運用指針I-5-12（11）が参考になります。

なお、指定都市等や事務処理市町村以外の市町村が条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得ることが必要となります。

【旧P176】

第10節 第2款 緩衝帯の幅員（政令第28条の3）

政令第28条の3（略）

（緩衝帯の幅員）

省令第23条の3（略）

〈解説〉

1～2（略）

3 条例による強化

政令第29条の2（略）

（令第29条の2第1項第11号の国土交通省令で定める基準）

省令第27条の3（略）

政令第29条の2第1項第11号は、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度の強化に関する規定で、強化できる幅員の最低限度の上限は、省令第27条の3で定められています。省令第23条の3と省令第27条の3との関係をまとめると以下の表のとおりとなります。

条例を定める際には、開発許可運用指針I-5-10（11）が参考になります。

なお、指定都市等や事務処理市町村以外の市町村が条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得ることが必要となります。

【新P180～181】

第12節 申請者の資力・信用（法第33条第1項第12号）

法第33条

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（政令第24条の2）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。

（申請者に自己の開発行為を行うために必要な資力及び信用がなければならぬ開発行為の規模）

政令第24条の2（略）

【旧P178～179】

第12節 申請者の資力・信用（法第33条第1項第12号）

法第33条

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、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（政令第24条の2）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。

（申請者に自己の開発行為を行うために必要な資力及び信用がなければならぬ開発行為の規模）

政令第24条の2（略）

〈解説〉

1 概要

本号は、開発行為を完了させるため、資力と信用を有する必要があることを規定しています。

宅地造成及び特定盛土等規制法の改正に伴い、従来は確認不要となっていた自己の居住の用に供する住宅や1ヘクタール未満の自己の業務の用に供する建築物又は特定工作物においても、宅地造成及び特定盛土等規制法の規制区域内で許可を要する盛土等の行為を伴う場合は適用されることとなりました。

本号の適用関係を整理すると以下の表のとおりになります。

面積・利用態様	1ヘクタール未満		1ヘクタール以上	
	自己用	非自己用	自己用	非自己用
予定建築物等				
住宅	▲	○	▲	○
住宅以外の建築物	▲	○	○	○
特定工作物	▲	○	○	○

○は基準が適用される。

▲は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項の許可を要する場合は基準が適用される。

2 資力・信用

「開発行為を行うために必要な資力がある」とは、申請者が計画どおりに当該開発行為を完遂するための資力を有していることをいいます。すなわち、開発許可申請時において、開発行為を完遂することができる事業費を算出し、それに見合う資金の裏付けが必要です。

「開発行為を行うために必要な信用がある」とは、申請者が開発行為を行うに当たっての信用を有していることをいいます。過去の開発許可制度における処分歴や違反是正指導に従わない常習歴がある場合等はただちに信用があるとはいえません。

なお、暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成30年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員をいう。）及び暴力団員と関係を有する事業者等であるか否かについては考慮すべき事項であると考えられます。

また、税金の滞納がある場合は、資力、信用が両方ともあるとはいえません。

開発行為を行うために必要な資力がある

開発行為を行うために必要な信用がある

※令和5年6月19日付け国土交通省国都計第44号「都市計画法第33条第1項第12号の規定の運用について」参照

〈解説〉

1 概要

本号は、開発行為を完了させるため、資力と信用を有する必要があることを規定しています。

本号の適用関係を整理すると以下の表のとおりになります。

面積・利用態様	1ヘクタール未満		1ヘクタール以上	
	自己用	非自己用	自己用	非自己用
予定建築物等				
住宅	×	○	×	○
住宅以外の建築物	×	○	○	○
特定工作物	×	○	○	○

○は基準に適合する必要あり。
×は基準なし。

2 資力・信用

「開発行為を行うために必要な資力がある」とは、申請者が計画どおりに当該開発行為を完遂するための資力を有していることをいいます。すなわち、開発許可申請時において、開発行為を完遂することができる事業費を算出し、それに見合う資金の裏付けが必要です。

「開発行為を行うために必要な信用がある」とは、申請者が開発行為を行うに当たっての信用を有していることをいいます。過去の開発許可制度における処分歴や違反是正指導に従わない常習歴がある場合等はただちに信用があるとはいえません。

また、税金の滞納がある場合は、資力、信用が両方ともあるとはいえません。

開発行為を行うために必要な資力がある

開発行為を行うために必要な信用がある

【新P182～183】

第13節 工事施行者の能力（法第33条第1項第13号）

法第33条

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（政令第24条の3）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、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。

（工事施工者に自己の開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力がなければならぬ開発行為の規模）

政令第24条の3（略）

〈解説〉

1 概要

本号は、工事施行者が当該開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力に関する規定です。

12号の申請者の資力・信用と同様に、宅地造成及び特定盛土等規制法の改正に伴い、従来は確認不要となっていた自己の居住の用に供する住宅や1ヘクタール未満の自己の業務の用に供する建築物又は特定工作物においても、宅地造成及び特定盛土等規制法の規制区域内で許可を要する盛土等の行為を伴う場合は適用されることとなりました。

本号の基準の対象となる開発行為を整理すると以下の表のとおりです。

なお、当然ながら本号の対象となる開発行為の場合、開発許可等の申請時点で工事施工者が決定している必要があります。

面積・利用態様	1ヘクタール未満		1ヘクタール以上	
	自己用	非自己用	自己用	非自己用
予定建築物等				
住宅	▲	○	▲	○
住宅以外の建築物	▲	○	○	○
特定工作物	▲	○	○	○

○は基準が適用される。

▲は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項の許可を要する場合は基準が適用される。

【旧P180】

第13節 工事施行者の能力（法第33条第1項第13号）

法第33条

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、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（政令第24条の3）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、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。

（工事施工者に自己の開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力がなければならぬ開発行為の規模）

政令第24条の3（略）

〈解説〉

1 概要

本号は、工事施行者が当該開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力に関する規定です。

本号の基準の対象となる開発行為を整理すると以下の表のとおりです。

面積・利用態様	1ヘクタール未満		1ヘクタール以上	
	自己用	非自己用	自己用	非自己用
予定建築物等				
住宅	×	○	×	○
住宅以外の建築物	×	○	○	○
特定工作物	×	○	○	○

○は基準に適合する必要あり。
×は基準なし。

【新P184】

第14節 関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）

法第33条（略）

〈解説〉

1～2（略）

3 相当数の同意を得ていること

開発行為を行う者は、開発許可申請までには可能な限り関係権利者の同意を100%取得することが望ましいと考えられます。しかし、本号で相当数の同意としているのは、許可が得られるか不明の段階で全員の同意を得ることを要件とすることが、開発行為を行う者に対して過大な経済的負担を負わせるおそれがあるためです。なお、「相当数の同意を得ていること」については、①妨げとなる権利を有するすべての者の3分の2以上並びにこれらの者のうち所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者のそれぞれの3分の2以上の同意を得ており、かつ、②同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積との合計が、所有する土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上であることとします。

※開発許可制度運用指針 I-5-11参照

4（略）

【旧P181】

第14節 関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）

法第33条（略）

〈解説〉

1～2（略）

3 相当数の同意を得ていること

開発行為を行う者は、開発許可申請までには可能な限り関係権利者の同意を100%取得することが望ましいと考えられます。しかし、本号で相当数の同意としているのは、許可が得られるか不明の段階で全員の同意を得ることを要件とすることが、開発行為を行う者に対して過大な経済的負担を負わせるおそれがあるためです。なお、「相当数の同意を得ていること」については、①妨げとなる権利を有するすべての者の3分の2以上並びにこれらの者のうち所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者のそれぞれの3分の2以上の同意を得ており、かつ、②同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積との合計が、所有する土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上であることとします。

※開発許可運用指針 I-5-9参照

4（略）

【新P195～198】

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（法第34条第1号）

法第34条（略）

（主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物）

政令第29条の5（略）

政令第21条（略）

〈解説及び審査基準〉

1（略）

2 公共公益施設

（1）（略）

（2）（略）

①（略）

② 社会福祉施設等

【旧P192～194】

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（法第34条第1号）

法第34条（略）

（主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物）

政令第29条の5（略）

政令第21条（略）

〈解説及び審査基準〉

1（略）

2 公共公益施設

（1）（略）

（2）（略）

①（略）

② 社会福祉施設等

政令第21条第26号ロにより、社会福祉法による社会福祉事業及び更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設等も本号の規定する公共公益施設とすることができるものとされています（社会福祉法第2条第1項では、社会福祉事業とは「第一種社会福祉事業及び第二種社会福祉事業」をいいます。第一種社会福祉事業は同条第2項、第二種社会福祉事業は同条第3項に列挙されています。なお、同条第4項では社会福祉事業に該当しないものも列挙されていますので留意する必要があります。）。

本号に該当するものとして想定されるのは、デイサービス施設や保育所等の通所系社会福祉施設、地域密着型サービスを提供する施設等のほか、入所系施設では主として開発区域周辺の住民が優先的に利用する特別養護老人ホーム等が考えられます。

ただし、本号が適用できるのは開発区域周辺に居住している者の利用が前提となるため、施設利用者についても確認する必要があります。

③ (略)

3 店舗等

対象となる施設は、当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住する者を主たる対象としたものですから、規模の大きな店舗等は認められません。

また、日常生活に必要な物品の販売等を行うものですから、相当数のサービス対象者が生活する区域内に立地する必要があります。

本号の許可の対象となる予定建築物の用途及び規模は、周辺の居住者の日常生活に必要な範囲に限定されるものですから、代表的なものとしては、日用品の販売店舗や飲食店、理容店等であって、かつ、小規模なものといえます。

ところで、第二種低層住居専用地域は、主として低層住宅の良好な住環境を保護するための地域ですが、そこに居住する者の日常生活圏にも配慮し、生活に必要な床面積150㎡以内の日用品の販売のための店舗や飲食店の建築が認められています。本号は市街化調整区域に居住する者の日常生活に必要な物品の販売等に係る店舗等を対象とするものですから、第二種低層住居専用地域に建築できる店舗等と本号の許可の対象となる店舗等とはおおむね同種のものといえます。そこで、本号の許可の対象となる予定建

政令第21条第26号ロにより、社会福祉法による社会福祉事業及び更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設等も本号の規定する公共公益施設とすることができるものとされています（社会福祉法第2条第1項では、社会福祉事業とは「第一種社会福祉事業及び第二種社会福祉事業」をいいます。第一種社会福祉事業は同条第2項、第二種社会福祉事業は同条第3項に列挙されています。なお、同条第4項では社会福祉事業に該当しないものも列挙されていますので留意する必要があります。）。

しかし、入所系では、利用者が広範囲に及ぶ施設も少なくありません。通常、本号に該当するものとして想定されるのは、デイサービス施設や保育所等の通所系社会福祉施設、地域密着型サービスを提供する施設等のほか、入所系施設では主として開発区域周辺の住民が優先的に利用する特別養護老人ホーム等が考えられます。

③ (略)

3 店舗等

対象となる施設は、当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住する者を主たる対象としたものですから、規模の大きな店舗等は認められません。

また、日常生活に必要な物品の販売等を行うものですから、相当数のサービス対象者が生活する区域内に立地する必要があります。

本号の許可の対象となる予定建築物の用途及び規模は、周辺の居住者の日常生活に必要な範囲に限定されるものですから、代表的なものとしては、日用品の販売店舗や飲食店、理容店等であって、かつ、小規模なものといえます。

ところで、第二種低層住居専用地域は、主として低層住宅の良好な住環境を保護するための地域ですが、そこに居住する者の日常生活圏にも配慮し、生活に必要な床面積150㎡以内の日用品の販売のための店舗や飲食店の建築が認められています。本号は市街化調整区域に居住する者の日常生活に必要な物品の販売等に係る店舗等を対象とするものですから、第二種低層住居専用地域に建築できる店舗等と本号の許可の対象となる店舗等とはおおむね同種のものといえます。そこで、本号の許可の対象となる予定建

建築物は、第二種低層住居専用地域において建築することができる店舗等とし、具体的な業種は特定していません。

また、第二種低層住居専用地域で建築することができる店舗等以外のものであっても、あん摩マッサージ等の施術所や自動車修理工場は周辺居住者の日常生活に必要と考えられます。さらに、市街化調整区域においては農林漁業に従事している者が比較的多いことから、農機具修理工場や農林漁業団体の事務所も日常生活に必要と考えられます。したがって、これらの建築物であって、比較的小規模なものは許可の対象とします。

なお、日常生活に必要な物品の販売等において、営業時間外も管理者が常駐する必要は認められませんので、本号を立地根拠とした店舗が住宅を兼ねること（併用住宅や兼用住宅）は認められません。

審査基準

1～2 (略)

建築基準法（別表第2 用途地域等内の建築物の制限）

- (ろ) 第二種低層住居専用地域内に 2 店舗、飲食店その他これらに類する用途建築することができる建築物 に供するもののうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）

建築基準法施行令

第130条の5の2

法別表第2 (ろ) 項第2号及び(ち) 項第5号（法第87条第2項又は第3項において法第48条第2項及び第8項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 二 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 三 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
- 四 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
- 五 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

建築物は、第二種低層住居専用地域において建築することができる店舗等とし、具体的な業種は特定していません。

また、第二種低層住居専用地域で建築することができる店舗等以外のものであっても、あん摩マッサージ等の施術所や自動車修理工場は周辺居住者の日常生活に必要と考えられます。さらに、市街化調整区域においては農林漁業に従事している者が比較的多いことから、農機具修理工場や農林漁業団体の事務所も日常生活に必要と考えられます。したがって、これらの建築物であって、比較的小規模なものは許可の対象とします。

なお、日常生活に必要な物品の販売等において、営業時間外も管理者が常駐する必要は認められませんので、本号を立地根拠とした店舗が住宅を兼ねることは認められません。

審査基準

1～2 (略)

(新設)

【新P207】

第5節 特定農山村地域における農林業等活性化施設（法第34条第5号）

法第34条（略）

特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律
（定義等）

第2条（略）

第9条（略）

特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律施行
規則

（農林業等活性化基盤施設）

第1条（略）

〈解説及び審査基準〉

本号は、特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（特定農山村法）の規定によりあらかじめ知事の承認を受けて市町村により作成・公告された所有権移転促進計画に従って行われる農林業等活性化基盤施設に係る開発行為について許可しうることとしたものです。

特定農山村法は、地勢等の地理的条件が悪い中山間地域（特定農山村地域）において、地域の特性に即した農林業等の活性化のための基盤整備を促進するための措置を講ずることにより、これらの事業の振興を図り、豊かで住みよい農山村の育成に寄与することを目的として制定されました。その特定農山村法による所有権移転促進計画の承認の際、知事は農林業等活性化基盤施設の立地について都市計画法第34条各号又は同法施行令第36条第1項第3号の規定に適合するか否かを審査します。開発許可の審査においては、所有権移転促進計画への適合性を審査することで、市街化調整区域の立地規制の趣旨を実現できます。

なお、本県の市街化調整区域のうち、特定農山村法の適用があるのは**11市町の16地区**のみ（※）ですが、いずれも所有権移転促進計画は未作成ですので、本号の適用を受けて許可される開発行為はありません。

本号に該当するか否かは、それぞれの所有権移転促進計画に基づき判断します。

※令和6年10月現在

【旧P203】

第5節 特定農山村地域における農林業等活性化施設（法第34条第5号）

法第34条（略）

特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律
（定義等）

第2条（略）

第9条（略）

特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律施行
規則

（農林業等活性化基盤施設）

第1条（略）

〈解説及び審査基準〉

本号は、特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（特定農山村法）の規定によりあらかじめ知事の承認を受けて市町村により作成・公告された所有権移転促進計画に従って行われる農林業等活性化基盤施設に係る開発行為について許可しうることとしたものです。

特定農山村法は、地勢等の地理的条件が悪い中山間地域（特定農山村地域）において、地域の特性に即した農林業等の活性化のための基盤整備を促進するための措置を講ずることにより、これらの事業の振興を図り、豊かで住みよい農山村の育成に寄与することを目的として制定されました。その特定農山村法による所有権移転促進計画の承認の際、知事は農林業等活性化基盤施設の立地について都市計画法第34条各号又は同法施行令第36条第1項第3号の規定に適合するか否かを審査します。開発許可の審査においては、所有権移転促進計画への適合性を審査することで、市街化調整区域の立地規制の趣旨を実現できます。

なお、本県の市街化調整区域のうち、特定農山村法の適用があるのは**春日部市の一部と越生町の一部**のみ（※）ですが、いずれも所有権移転促進計画は未作成ですので、本号の適用を受けて許可される開発行為はありません。

本号に該当するか否かは、それぞれの所有権移転促進計画に基づき判断します。

※令和2年1月現在

【新P211～212】

第7節 市街化調整区域内の既存工場の関連施設（法第34条第7号）

法第34条（略）

【旧P207～208】

第7節 市街化調整区域内の既存工場の関連施設（法第34条第7号）

法第34条（略）

〈解説及び審査基準〉

本号は、市街化調整区域に現に存する工場の事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等の建築等については、既存工場の事業活動の効率化のためにはやむを得ないと考えられるものであり、かつ、既存工場との密接な関連を有するという制限が加えられることによりスプロールを防止する観点からも特に支障はないと考えられることから、これらの建築物等の建築等を目的とした開発行為を市街化調整区域においても許可しうることとしたものです。

「市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設」とは、開発行為を行おうとする市街化調整区域において、現に日本標準産業分類大分類E－製造業に分類される事業に供されている工場と解釈されます。なお、現に存する製造業の工場であれば、区域区分前から存するものであるか、区域区分後に立地したものであるかを問いません。

「密接な関連を有する」とは、既存の工場との間で、原材料や生産物の納入や受け入れに関して大きく依存する関係があることをいうと解釈されます。

「事業活動の効率化」とは、**既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず、量的拡大のみが図られる場合も対象となります。**

ただし、既存の工場と関連する事業所が位置的に接近して立地することにより双方が一体的に機能することと解釈されますので、開発区域は、隣地に空地がないなど、やむを得ない場合を除き、原則として既存工場に隣接する土地であることが必要です。

審査基準

1 関連事業

市街化調整区域において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業（以下、「関連事業」という。）とは、当該市街化調整区域に現に存する日本標準産業分類大分類E－製造業に分類される工場（以下、「既存工場」という。）と、次に掲げるいずれかの関係のある事業とする。なお、この関係は数量及び金額におけるものであること。

(1)～(4) (略)

(5) 既存工場における事業の量的拡大を目的としたもの。

2 開発区域

開発区域は、原則として既存工場に隣接する土地であること。

(隣地に空地がないなど、やむを得ない場合には、隣地に相当する位置に存する土地であること。)

なお、事業の量的拡大の場合、拡張する敷地は既存敷地と同面積以下であること。

3 (略)

〈解説及び審査基準〉

本号は、市街化調整区域に現に存する工場の事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等の建築等については、既存工場の事業活動の効率化のためにはやむを得ないと考えられるものであり、かつ、既存工場との密接な関連を有するという制限が加えられることによりスプロールを防止する観点からも特に支障はないと考えられることから、これらの建築物等の建築等を目的とした開発行為を市街化調整区域においても許可しうることとしたものです。

「市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設」とは、開発行為を行おうとする市街化調整区域において、現に日本標準産業分類大分類E－製造業に分類される事業に供されている工場と解釈されます。なお、現に存する製造業の工場であれば、区域区分前から存するものであるか、区域区分後に立地したものであるかを問いません。

「密接な関連を有する」とは、既存の工場との間で、原材料や生産物の納入や受け入れに関して大きく依存する関係があることをいうと解釈されます。**なお、関連する事業所と既存の工場の事業主体は通常別であると考えます。**

「事業活動の効率化」とは、既存の工場と関連する事業所が位置的に接近して立地することにより双方が一体的に機能することと解釈されますので、開発区域は、隣地に空地がないなど、やむを得ない場合を除き、原則として既存工場に隣接する土地であることが必要です。

審査基準

1 関連事業

市街化調整区域において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業（以下、「関連事業」という。）とは、当該市街化調整区域に現に存する日本標準産業分類大分類E－製造業に分類される工場（以下、「既存工場」という。）と、次に掲げるいずれかの関係のある事業とする。なお、この関係は数量及び金額におけるものであること。

(1)～(4) (略)

2 開発区域

開発区域は、原則として既存工場に隣接する土地であること。

(隣地に空地がないなど、やむを得ない場合には、隣地に相当する位置に存する土地であること。)

3 (略)

【新P244～245】

第12節 第2款 区域区分日前所有地における自己用住宅
(県条例第6条第1項第2号イ)

県条例第6条 (略)

〈解説及び審査基準〉

1 制定趣旨

本号は、市街化調整区域において、一定の要件を満たしている自己居住用の住宅の建築を認める基準です。自己用住宅の建築を認めるのにやむを得ない場合として、要件を三つ（本号イロハ）に整理しています。

区域区分日前から自己又はその親族が所有する土地に自己用住宅を建築して、そこに定住する行為は、その地域の自然な姿です。先のとおり、このような行為は、区域区分制度が抑制の対象としているものではなく、これを規制により市街化区域で行わせることは、制度の趣旨に鑑み、著しく不適當です。

そこで、このような開発行為は、「市街化区域内において行うことが困難」とはいえませんが、「市街化区域内において行うことが著しく不適當」なものとして、法第34条第12号の規定に適合するものと考えられます。

2 (略)

3 区域区分日前から自己又はその親族が所有する土地において行うもの

ここでいう「親族」とは、民法第725条に規定する親族（6親等内の血族、配偶者、3親等内の姻族）とします。

この範囲であれば、土地を所有している親族が同一者でなくてもかまいません。例えば、区域区分時の所有者は祖父でしたが、その後相続が行われて父に所有権が移った場合もこの基準に合致します。

【旧P240～241】

第12節 第2款 区域区分日前所有地における自己用住宅
(県条例第6条第1項第2号イ)

県条例第6条 (略)

〈解説及び審査基準〉

1 制定趣旨

本号は、市街化調整区域において、一定の要件を満たしている自己居住用の住宅の建築を認める基準です。自己用住宅の建築を認めるのにやむを得ない場合として、要件を三つ（本号イロハ）に整理しています。

2 (略)

3 区域区分日前から自己又はその親族が所有する土地において行うもの

区域区分日前から自己又はその親族が所有する土地に自己用住宅を建築して、そこに定住する行為は、その地域の自然な姿です。先のとおり、このような行為は、区域区分制度が抑制の対象としているものではなく、これを規制により市街化区域で行わせることは、制度の趣旨に鑑み、著しく不適當です。

そこで、このような開発行為は、「市街化区域内において行うことが困難」とはいえませんが、「市街化区域内において行うことが著しく不適當」なものとして、法第34条第12号の規定に適合するものと考えられます。

なお、ここでいう「親族」とは、民法第725条に規定する親族（6親等内の血族、配偶者、3親等内の姻族）とします。この範囲であれば、土地を所有している親族が同一者でなくてもかまいません。例えば、区域区分時の所有者は祖父でしたが、その後相続が行われて父に所有権が移った場合もこの基準に合致します。

<p>審査基準</p> <p>1 (略)</p> <p>2 開発区域 開発区域の土地は、既存の集落内に存する土地であって、開発行為を行う者又はその親族が区域区分日前から現在まで所有している土地であること。</p> <p>3 (略)</p>	<p>審査基準</p> <p>1 (略)</p> <p>2 開発区域 開発区域の土地は、既存の集落内に存する土地であって、開発行為を行う者又はその親族が区域区分日から現在まで所有している土地であること。</p> <p>3 (略)</p>
<p>【新P249】 第12節 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（県条例第6条第1項第2号ハ）</p> <p>県条例第6条 (略)</p> <p>〈解説及び審査基準〉 (略)</p> <p>審査基準</p> <p>1 (略)</p> <p>2 開発区域 開発区域の土地は、開発行為を行う者又はその親族が区域区分日前から現在まで所有している土地であること。</p> <p>3 (略)</p>	<p>【旧P245】 第12節 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（県条例第6条第1項第2号ハ）</p> <p>県条例第6条 (略)</p> <p>〈解説及び審査基準〉 (略)</p> <p>審査基準</p> <p>1 (略)</p> <p>2 開発区域 開発区域の土地は、開発行為を行う者又はその親族が区域区分日から現在まで所有している土地であること。</p> <p>3 (略)</p>
<p>【新P259～261】 第12節 第10款 既存の自己用建築物の敷地拡張（県条例第6条第1項第8号）</p> <p>県条例第6条 (略)</p> <p>〈解説及び審査基準〉 1～3 (略)</p> <p>4 敷地の拡張 敷地の拡張とは、建築敷地を拡張することをいいます。敷地の拡張なので、現在の建築敷地は当然に全部含むこととなります。現在の建築敷地をどのように捉えるかは、開発登録簿や建築確認で認められた敷地であることが原則となります。しかし、道路整備事業等により開発許可や建築確認時の区画が変更となった場合は、変更後の区画となります。なお、敷地を拡張</p>	<p>【旧P255～257】 第12節 第10款 既存の自己用建築物の敷地拡張（県条例第6条第1項第8号）</p> <p>県条例第6条 (略)</p> <p>〈解説及び審査基準〉 1～3 (略)</p> <p>4 敷地の拡張 敷地の拡張とは、建築敷地を拡張することをいいます。敷地の拡張なので、現在の建築敷地は当然に全部含むこととなります。現在の建築敷地をどのように捉えるかは、開発登録簿や建築確認で認められた敷地であることが原則となります。しかし、道路整備事業等により開発許可や建築確認時の区画が変更となった場合は、変更後の区画となります。なお、敷地の拡張</p>

<p>する場合、既存建築物の敷地において処置することができないやむを得ない理由があることが必要になります。</p> <p>(略)</p> <p>審査基準</p> <p>1～3 (略)</p>	<p>をする場合、既存建築物の敷地において処置することができないやむを得ない理由があることが必要になります。</p> <p>(略)</p> <p>審査基準</p> <p>1～3 (略)</p>
<p>【新P268～268】</p> <p>第14節 開発審査会の議を経て許可する開発行為（法第34条第14号）</p> <p>法第34条 (略)</p> <p>〈解説〉</p> <p>1 (略)</p> <p>2 本県での運用</p> <p>(1)～(2) (略)</p> <p>(3) 共同生活援助を行う事業所</p> <p>障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第17項に規定する共同生活援助を行う事業所であって、次のアからウのいずれにも該当するもの。</p> <p>○以下変更がないので略</p>	<p>【旧P264～265】</p> <p>第14節 開発審査会の議を経て許可する開発行為（法第34条第14号）</p> <p>法第34条 (略)</p> <p>〈解説〉</p> <p>1 (略)</p> <p>2 本県での運用</p> <p>(1)～(2) (略)</p> <p>(3) 共同生活援助を行う事業所</p> <p>障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第17項に規定する共同生活援助を行う事業所であって、次のアからウのいずれにも該当するもの。</p> <p>障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第17項に規定する共同生活援助を行う事業所であって、次のアからウのいずれにも該当するもの。</p> <p>○以下変更がないので略</p>
<p>【新P279～281】</p> <p>第11章 変更の許可等</p> <p>(法第35条の2)</p> <p>(変更の許可等)</p> <p>法第35条の2 (略)</p> <p>(開発行為の変更について協議すべき事項等)</p> <p>政令第31条 (略)</p> <p>(変更の許可の申請書の記載事項)</p> <p>省令第28条の2 (略)</p> <p>(変更の許可の申請書の添付図書)</p> <p>省令第28条の3 (略)</p> <p>(軽微な変更)</p> <p>省令第28条の4 法第35条の2第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更</p>	<p>【旧P275～277】</p> <p>第11章 変更の許可等</p> <p>(法第35条の2)</p> <p>(変更の許可等)</p> <p>法第35条の2 (略)</p> <p>(開発行為の変更について協議すべき事項等)</p> <p>政令第31条 (略)</p> <p>(変更の許可の申請書の記載事項)</p> <p>省令第28条の2 (略)</p> <p>(変更の許可の申請書の添付図書)</p> <p>省令第28条の3 (略)</p> <p>(軽微な変更)</p> <p>省令第28条の4 法第35条の2第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更</p>

は、次に掲げるものとする。

- 一 (略)
- 二 工事施行者の変更。ただし、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及び開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。
- 三 (略)

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

(変更の許可の申請)

第5条の3 (略)

(軽微な変更の届出)

第5条の4 (略)

(変更の許可を受けた者等の遵守事項)

第5条の5 (略)

〈解説〉

1 (略)

2 変更届（軽微な変更）

開発許可の変更のうち、省令第28条の4の各号で定める軽微な変更をした者は、遅滞なく、その旨を届け出なければなりません。変更の届出は、県手続規則第5条の4で定める様式に変更部分のみその前後の内容が対照できるよう記載し、許可を受けている図書から変更された図書のみを添付して行います。

軽微な変更は、以下の事項を変更する場合です。

(1) (略)

(2) 工事施行者の変更

ただし、自己居住用の開発行為（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。）又は自己業務用の開発行為で当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの及び開発区域の面積が1ヘクタール未満のもの以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名、名称、住所の変更以外は、変更許可を受ける必要があります。

(3) (略)

3 準用規定 (略)

は、次に掲げるものとする。

- 一 (略)
- 二 工事施行者の変更。ただし、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（開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。

三 (略)

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

(変更の許可の申請)

第5条の3 (略)

(軽微な変更の届出)

第5条の4 (略)

(変更の許可を受けた者等の遵守事項)

第5条の5 (略)

〈解説〉

1 (略)

2 変更届（軽微な変更）

開発許可の変更のうち、省令第28条の4の各号で定める軽微な変更をした者は、遅滞なく、その旨を届け出なければなりません。変更の届出は、県手続規則第5条の4で定める様式に変更部分のみその前後の内容が対照できるよう記載し、許可を受けている図書から変更された図書のみを添付して行います。

軽微な変更は、以下の事項を変更する場合です。

(1) (略)

(2) 工事施行者の変更

ただし、自己居住用の開発行為又は開発区域の面積が1ヘクタール未満の自己業務用の開発行為以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名、名称、住所の変更以外は、変更許可を受ける必要があります。

(3) (略)

3 準用規定 (略)

【新P308～309】

第18章 予定建築物以外の建築等の制限
(法第42条)

(開発許可を受けた土地における建築等の制限)

法第42条 (略)

(予定建築物等以外の建築等許可の申請)

県手続規則第9条 (略)

〈解説及び審査基準〉

1～3 (略)

4 本条の制限を受ける行為

本条の制限の対象とされる行為は、開発許可を受けた予定建築物等以外の建築物や特定工作物を新たに立地させることとなる行為で、以下の場合が該当します。

(1)～(3) (略)

【開発許可が重複している場合】

開発許可制度も創設後半世紀が経過し、同一の土地に複数の開発許可が重複する事態が生じ始めています。

ア 法第29条と法第42条の競合

Aを予定建築物とする開発許可(「第1の許可」)を受けた土地で、工事完了公告を経て、Aが建築され、その後、同じ土地にBを予定建築物とする開発許可(「第2の許可」)がされ、工事、検査を経て工事完了公告がされたとします。

この場合、Bを建築することは、第2の許可にとっては予定建築物の建築であって問題はありません。しかし、法は本条の規制の失効について何ら規定していません。そのため、形式的にはBの建築は第1の許可にとって予定建築物以外の建築であり、本条の制限を受けることとなります。そのように運用したとしても、本条ただし書許可を受けることにより、実質的な支障はないとも言えますが、無意味な手続を求めることとなり、合理性に欠けるものといえます。

そもそも本条の規制の趣旨は、冒頭に記したとおり、当該地で完了している開発行為にふさわしい建築物の立地を確保することです。事例の場合、当該地で建築することがふさわしい建築物はBとなっています。

そこで、複数の開発許可が重複する場合の本条第1項で規定する「開発許可」とは、事例でいう第2の許可、一般的には直近の許可であると解すべきであると考えます。

これにより、事例の場合には、本条ただし書の許可は不要であるとの運用になります。

【旧P304～305】

第18章 予定建築物以外の建築等の制限
(法第42条)

(開発許可を受けた土地における建築等の制限)

法第42条 (略)

(予定建築物等以外の建築等許可の申請)

県手続規則第9条 (略)

〈解説及び審査基準〉

1～3 (略)

4 本条の制限を受ける行為

本条の制限の対象とされる行為は、開発許可を受けた予定建築物等以外の建築物や特定工作物を新たに立地させることとなる行為で、以下の場合が該当します。

(1)～(3) (略)

【開発許可が重複している場合】

開発許可制度も創設後半世紀が経過し、同一の土地に複数の開発許可が重複する事態が生じ始めています。

ア 法第42条と法第42条の競合

Aを予定建築物とする開発許可(「第1の許可」)を受けた土地で、工事完了公告を経て、Aが建築され、その後、同じ土地にBを予定建築物とする開発許可(「第2の許可」)がされ、工事、検査を経て工事完了公告がされたとします。

この場合、Bを建築することは、第2の許可にとっては予定建築物の建築であって問題はありません。しかし、法は本条の規制の失効について何ら規定していません。そのため、形式的にはBの建築は第1の許可にとって予定建築物以外の建築であり、本条の制限を受けることとなります。そのように運用したとしても、本条ただし書許可を受けることにより、実質的な支障はないとも言えますが、無意味な手続を求めることとなり、合理性に欠けるものといえます。

そもそも本条の規制の趣旨は、冒頭に記したとおり、当該地で完了している開発行為にふさわしい建築物の立地を確保することです。事例の場合、当該地で建築することがふさわしい建築物はBとなっています。

そこで、複数の開発許可が重複する場合の本条第1項で規定する「開発許可」とは、事例でいう第2の許可、一般的には直近の許可であると解すべきであると考えます。

これにより、事例の場合には、本条ただし書の許可は不要であるとの運用になります。

第29条	第42条	取扱い		
第1の許可 (予定建築物A)	予定建築物A以外の建築等を制限	直近の開発許可に基づき第42条の制限を適用		
第2の許可 (予定建築物B)	予定建築物B以外の建築等を制限	(第2の許可の完了公告時点で予定建築物がAからBに変更)		

○以下変更がないため(略)

【新P318】

**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)**

(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 (略)

(その開発行為が行われた土地の区域内における建築物の新築等が建築等の許可を要しないこととなる開発行為)

政令第34条 (略)

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可を要しない通常管理行為、軽易な行為その他の行為)

政令第35条 (略)

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準)

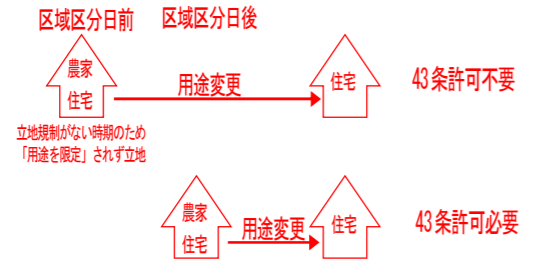
政令第36条 (略)

(建築行為等許可申請)

県手続規則第9条の2 (略)

〈解説及び審査基準〉

- (略)
- 本条の制限を受ける行為
 - (略)
 - (略)



○以下変更がないため(略)

【旧P314】

**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)**

(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 (略)

(その開発行為が行われた土地の区域内における建築物の新築等が建築等の許可を要しないこととなる開発行為)

政令第34条 (略)

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可を要しない通常管理行為、軽易な行為その他の行為)

政令第35条 (略)

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準)

政令第36条 (略)

(建築行為等許可申請)

県手続規則第9条の2 (略)

〈解説及び審査基準〉

- (略)
- 本条の制限を受ける行為
 - (略)
 - (略)

○以下変更がないため(略)

【新P335～337】

第20章 許可に基づく地位の承継
(法第44条、第45条)

(許可に基づく地位の承継)

法第44条 (略)

〈解説及び審査基準〉

(略)

法第45条 (略)

(地位の承継承認申請) ※令和6年度中に改正予定

県手続規則第11条 法第45条の承認を受けようとする者は、様式第14号の開発許可地位承継承認申請書に次の各号に掲げる書類(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及び開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。))に係る場合にあつては、第2号に掲げる書類を除く。)を添えて、知事に提出しなければならない。

一～三 (略)

〈解説及び審査基準〉

(略)

審査基準

開発許可を受けた者が有する当該開発許可に基づく地位の承継は、次のいずれにも該当する場合に承認する。

1 (略)

2 地位の承継に係る開発行為が、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で、当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの及び開発区域の規模が1ヘクタール未満のもの以外の開発行為であるときは、地位の承継をする者は、次のいずれにも該当すること。

(1)～(3) (略)

【旧P331～333】

第20章 許可に基づく地位の承継
(法第44条、第45条)

(許可に基づく地位の承継)

法第44条 (略)

〈解説及び審査基準〉

(略)

法第45条 (略)

(地位の承継承認申請)

県手続規則第11条 法第45条の承認を受けようとする者は、様式第14号の開発許可地位承継承認申請書に次の各号に掲げる書類(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(開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。))に係る場合にあつては、第2号に掲げる書類を除く。)を添えて、知事に提出しなければならない。

一～三 (略)

〈解説及び審査基準〉

(略)

審査基準

開発許可を受けた者が有する当該開発許可に基づく地位の承継は、次のいずれにも該当する場合に承認する。

1 (略)

2 地位の承継に係る開発行為が、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で開発区域の規模が1ヘクタール未満のもの以外の開発行為であるときは、地位の承継をする者は、次のいずれにも該当すること。

(1)～(3) (略)

【新P348】

第1節 第3款 審査請求の方法

行政不服審査法

(審査請求書の提出)

第19条 (略)

行政不服審査法施行令

(審査請求書の提出)

第4条 審査請求書は、審査請求をすべき行政庁が処分庁等でない場合には、正副2通を提出しなければならない。

2 審査請求書の正本には、審査請求人が法人その他の社団又は財団である場合にあっては代表者又は管理人の資格を証する書面を、審査請求人が総代を互選した場合にあっては総代の資格を証する書面を、審査請求人が代理人によって審査請求をする場合にあっては代理人の資格を証する書面を、それぞれ添付しなければならない。

〈解説〉

1 審査請求の方法

審査請求は審査請求書を提出して行います。審査請求をすべき行政庁が処分庁等でない場合には、審査庁（開発審査会）と処分庁（許可権者）の両方で事務を迅速に行うために、正副2通を提出することとなっています。

2 審査請求人の代表者等の資格の証明（行政不服審査法施行令第4条第2項）

審査請求人によっては代表者若しくは管理人、総代又は代理人の資格を証明する書類が必要で、一般的に次のとおりです。

(1)～(4) (略)

【旧P343】

第1節 第3款 審査請求の方法

行政不服審査法

(審査請求書の提出)

第19条 (略)

行政不服審査法施行令

(審査請求書の提出)

第4条 審査請求書は、審査請求をすべき行政庁が処分庁等でない場合には、正副2通を提出しなければならない。

2 審査請求書には、審査請求人（審査請求人が法人その他の社団又は財団である場合にあっては代表者又は管理人、審査請求人が総代を互選した場合にあっては総代、審査請求人が代理人によって審査請求をする場合にあっては代理人）が押印しなければならない。

3 審査請求書の正本には、審査請求人が法人その他の社団又は財団である場合にあっては代表者又は管理人の資格を証する書面を、審査請求人が総代を互選した場合にあっては総代の資格を証する書面を、審査請求人が代理人によって審査請求をする場合にあっては代理人の資格を証する書面を、それぞれ添付しなければならない。

4 第1項の規定にかかわらず、行政手続等における情報通信の技術の利用に関する法律（平成14年法律第151号。以下「情報通信技術利用法」という。）第3条第1項の規定により同項に規定する電子情報処理組織を使用して審査請求がされた場合（審査請求をすべき行政庁が処分庁等でない場合に限る。）には、第1項の規定に従って審査請求書が提出されたものとみなす。

〈解説〉

1 審査請求の方法

審査請求は審査請求書を提出して行います。審査請求をすべき行政庁が処分庁等でない場合には、審査庁（開発審査会）と処分庁（許可権者）の両方で事務を迅速に行うために、正副2通を提出することとなっています（電子情報処理組織による申立ての場合を除く）。

2 審査請求人の代表者等の資格の証明（行政不服審査法施行令第4条第3項）

審査請求人によっては代表者若しくは管理人、総代又は代理人の資格を証明する書類が必要で、一般的に次のとおりです。

(1)～(4) (略)

【新P371】

第23章 許可等の条件
(法第79条)

(許可等の条件)

法第79条 (略)

〈解説〉

本条は、開発許可等について、都市計画上必要な条件を附することができることを規定したものです。

1～2 (略)

3 条件の内容

本県では、開発許可の際、一般に次のような条件を附していただきます。

(1)～(5) (略)

(6) 擁壁基礎工に着手するとき並びに路盤工、擁壁配筋工及び暗渠排水工が完了したときは、その旨を届け出て、擁壁の基礎の状況並びに路盤の厚さ及び密度並びに鉄筋の組立状況並びに暗渠排水管の設置等について中間検査を受けること。

【旧P366】

第23章 許可等の条件
(法第79条)

(許可等の条件)

法第79条 (略)

〈解説〉

本条は、開発許可等について、都市計画上必要な条件を附することができることを規定したものです。

1～2 (略)

3 条件の内容

本県では、開発許可の際、一般に次のような条件を附していただきます。

(1)～(5) (略)

(6) 擁壁基礎工に着手するとき及び路盤工、擁壁配筋工が完了したときは、その旨を届け出て、擁壁の基礎の状況、路盤の厚さ及び密度並びに鉄筋の組立状況等について中間検査を受けること。

【新P388】

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)

(開発行為又は建築に関する証明書等の交付)

省令第60条 (略)

(確認申請書の様式)

建築基準法施行規則第1条の3 (略)

一 (略)

ロ 申請に係る建築物が次の(1)から(3)までに掲げる建築物である場合にあつては、それぞれ当該(1)から(3)までに定める図書及び書類

(1) 次の表2の各項の(い)欄並びに表5の(2)項及び(3)項の(い)欄に掲げる建築物 それぞれ表2の各項の(ろ)欄に掲げる図書並びに表5の(2)項の(ろ)項に掲げる計算書及び同表の(3)項の(ろ)欄に掲げる図書(用途変更の場合においては表2の(1)項の(ろ)欄に掲げる図書を、国土交通大臣があらかじめ安全であると認定した構造の建築物又はその部分に係る場合で当該認定に係る認定書の写しを添えたものにおいては表2の(1)項の(ろ)欄に掲げる図書、表5の(1)項及び(4)項から(6)項までの(ろ)欄に掲げる計算書並びに同表の(3)項の(ろ)欄に掲げる図書のうち国土交通大臣が指定したものを、(2)の認定を受けた構造の建築物又はその部分に係る場合においては同表の(2)項の(ろ)欄に掲げる計算書を除く。)

【旧P383】

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)

(開発行為又は建築に関する証明書等の交付)

省令第60条 (略)

(確認申請書の様式)

建築基準法施行規則第1条の3 (略)

一 (略)

ロ 申請に係る建築物が次の(1)から(3)までに掲げる建築物である場合にあつては、それぞれ当該(1)から(3)までに定める図書及び書類

(1) 次の表2の各項の(い)欄並びに表5の(2)項及び(3)項の(い)欄に掲げる建築物 それぞれ表2の各項の(ろ)欄に掲げる図書並びに表5の(2)項の(ろ)項に掲げる計算書及び同表の(3)項の(ろ)欄に掲げる図書(用途変更の場合においては表2の(1)項の(ろ)欄に掲げる図書を、国土交通大臣があらかじめ安全であると認定した構造の建築物又はその部分に係る場合で当該認定に係る認定書の写しを添えたものにおいては表2の(1)項の(ろ)欄に掲げる図書、表5の(1)項、(4)項及び(6)項の(ろ)欄に掲げる計算書並びに同表の(3)項の(ろ)欄に掲げる図書のうち国土交通大臣が指定したものを、(2)の認定を受けた構造の建築物又はその部分に係る場合においては同表の(2)項の(ろ)欄に掲げる計算書を除く。)

【新P392～398】

第1章 開発許可申請書等の作成及び手続

(略)

第1節 申請書等の作成

第1節 第1款 開発許可申請（法第30条、省令別記様式第2又は第2の2）

(許可申請の手続)

法第30条 (略)

(開発許可の申請書の記載事項)

省令第15条 法第30条第1項第5号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（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（昭和36年法律第191号）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及び開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）にあつては、第4号に掲げるものを除く。）とする。

一～四 (略)

(開発許可の申請)

省令第16条 (略)

[省令第16条第4項で定める設計図]

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
現況図	地形、開発区域の境界、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設並びに令第28条の2第1号に規定する樹木又は樹木の集団及び同条第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況	2,500分の1以上	1 等高線は、2メートルの標高差を示すものであること。 2 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあつては規模が1ヘクタール（令第23条の3ただし書の規定に基づき別に規模が定められたときは、その規模）以上の開発行為について記載すること。
(略)			

1～2 (略)

【新P387～393】

第1章 開発許可申請書等の作成及び手続

(略)

第1節 申請書等の作成

第1節 第1款 開発許可申請（法第30条、省令別記様式第2又は第2の2）

(許可申請の手続)

法第30条 (略)

(開発許可の申請書の記載事項)

省令第15条 法第30条第1項第5号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（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（開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）にあつては、第4号に掲げるものを除く。）とする。

一～四 (略)

(開発許可の申請)

省令第16条 (略)

[省令第16条第4項で定める設計図]

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
現況図	地形、開発区域の境界、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設並びに令第28条の2第1号に規定する樹木又は樹木の集団及び同条第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況	2,500分の1以上	1 等高線は、2メートルの標高差を示すものであること。 2 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあつては規模が1ヘクタール（令第23条の3ただし書の規定に基づき別に規模を定めたときは、その規模）以上の開発行為について記載すること。
(略)			

1～2 (略)

3 資金計画

資金計画は、省令別記様式第3の資金計画書により定められたものでなければなりません。ただし、自己居住用の開発行為又は自己業務用の開発行為であって開発区域の面積が1ha未満のものにあつては、資金計画は不要です（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）。

4 開発許可申請書の添付図書

（開発許可の申請書の添付図書）

省令第17条（略）

（開発許可申請書の添付書類）※令和6年度中に改正予定

県手続規則第3条 法第30条の申請書に添付すべき書類のうち、次の各号に掲げる書類の様式は、それぞれ当該各号に定めるとおりとする。

一～二（略）

2 法第30条の申請書には、法及び省令に規定するもののほか、次の各号に掲げる書類（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（昭和36年法律第191号）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及び開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）に係る場合にあつては、第3号及び第4号に掲げる書類を除く。）を添付しなければならない。

一～五（略）

（略）

<添付書類>

書類の名称	説明	備考	関係条文
(略)			

※1 自己居住用又は1ヘクタール未満の自己業務用の開発行為の場合は必要ありません（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）。

○以下変更がないため（略）

3 資金計画

資金計画は、省令別記様式第3の資金計画書により定められたものでなければなりません。ただし、自己居住用の開発行為又は自己業務用の開発行為であって開発区域の面積が1ha未満のものにあつては資金計画は不要です。

4 開発許可申請書の添付図書

（開発許可の申請書の添付図書）

省令第17条（略）

（開発許可申請書の添付書類）

県手続規則第3条 法第30条の申請書に添付すべき書類のうち、次の各号に掲げる書類の様式は、それぞれ当該各号に定めるとおりとする。

一～二（略）

2 法第30条の申請書には、法及び省令に規定するもののほか、次の各号に掲げる書類（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（開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）に係る場合にあつては、第3号及び第4号に掲げる書類を除く。）を添付しなければならない。

一～五（略）

（略）

<添付書類>

書類の名称	説明	備考	関係条文
(略)			

※1 自己居住用又は1ヘクタール未満の自己業務用の開発行為の場合は必要ありません。

○以下変更がないため（略）

【新P406】

第1節 第9款 地位の承継承認申請
(法第45条、県手続規則様式第14号)

<添付書類>

書類の名称	説明(備考)	関係条文
1 開発行為に関する工事を施行する権利の取得を証する書類		県手続規則第11条第1号
2 申請者の業務経歴書	自己居住用又は1ヘクタール未満の自己業務用の開発行為の場合は不要(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)	県手続規則第11条第2号
3 前年度の納税証明書	法人の場合は法人税、個人の場合は所得税 自己居住用又は1ヘクタール未満の自己業務用の開発行為の場合は不要(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)	県手続規則第11条第2号
4 その他知事が必要と認める書類		県手続規則第11条第3号

【新P401】

第1節 第9款 地位の承継承認申請
(法第45条、県手続規則様式第14号)

<添付書類>

書類の名称	説明(備考)	関係条文
1 開発行為に関する工事を施行する権利の取得を証する書類		県手続規則第11条第1号
2 申請者の業務経歴書	自己居住用又は1ヘクタール未満の自己業務用の開発行為の場合は不要	県手続規則第11条第2号
3 前年度の納税証明書	法人の場合は法人税、個人の場合は所得税 自己居住用又は1ヘクタール未満の自己業務用の開発行為の場合は不要	県手続規則第11条第2号
4 その他知事が必要と認める書類		県手続規則第11条第3号

【新P415~416】

第2章 執行体制

<解説>

○解説に変更がないため(略)

1 指定都市

埼玉県内の指定都市は、さいたま市の1市です(令和6年10月1日現在)。

2 中核市

埼玉県内の中核市は、川越市、川口市及び越谷市の3市です(令和6年10月1日現在)。

3 施行時特例市

埼玉県内の施行時特例市は、熊谷市、所沢市、春日部市及び草加市の4市です(令和6年10月1日現在)。

4 事務処理市町村

事務処理市町村には人口等の要件はありませんので、指定都市、中核市及び施行時特例市を除く全ての市町村は、事務処理市町村になることができます。

また、事務処理市町村になる以前に、その市町村の区域で行われた開発許可等については、当該市町村長が許可を行ったものとみなされます。

埼玉県内の事務処理市町村は、以下の43市町です(令和6年10月1日現在)。

行田市、秩父市、飯能市、加須市、本庄市、東松山市、狭山市、羽生市、鴻巣市、深谷市、上尾市、蕨市、戸田市、入間市、朝霞市、志木市、和光市、新座市、桶川市、久喜市、北本市、八潮市、富士見市、三郷市、蓮田市、坂戸市、幸手市、鶴ヶ島市、

【旧P410~411】

第2章 執行体制

<解説>

○解説に変更がないため(略)

1 指定都市

埼玉県内の指定都市は、さいたま市の1市です。(令和5年4月1日現在)

2 中核市

埼玉県内の中核市は、川越市、川口市及び越谷市の3市です。(令和5年4月1日現在)

3 施行時特例市

埼玉県内の施行時特例市は、熊谷市、所沢市、春日部市及び草加市の4市です。(令和5年4月1日現在)

4 事務処理市町村

事務処理市町村には人口等の要件はありませんので、指定都市、中核市及び施行時特例市を除く全ての市町村は、事務処理市町村になることができます。

また、事務処理市町村になる以前に、その市町村の区域で行われた開発許可等については、当該市町村長が許可を行ったものとみなされます。

埼玉県内の事務処理市町村は、以下の43市町です。(令和5年4月1日現在)

行田市、秩父市、飯能市、加須市、本庄市、東松山市、狭山市、羽生市、鴻巣市、深谷市、上尾市、蕨市、戸田市、入間市、朝霞市、志木市、和光市、新座市、桶川市、久喜市、北本市、八潮市、富士見市、三郷市、蓮田市、坂戸市、幸手市、鶴ヶ島市、

<p>日高市、吉川市、ふじみ野市、白岡市、伊奈町、三芳町、毛呂山町、滑川町、嵐山町、小川町、川島町、吉見町、宮代町、杉戸町及び松伏町 (略)</p> <p>5 建築安全センター</p> <p>埼玉県知事は、自らの権限に属する開発許可等に関する事務（指定都市、中核市、施行時特例市及び事務処理市町村以外の市町村の区域における事務）を、規則により各建築安全センター所長に委任しています。（現在は川越建築安全センターに集約しています。） (略)</p>	<p>日高市、吉川市、ふじみ野市、白岡市、伊奈町、三芳町、毛呂山町、滑川町、嵐山町、小川町、川島町、吉見町、宮代町、杉戸町及び松伏町 (略)</p> <p>5 建築安全センター</p> <p>埼玉県知事は、自らの権限に属する開発許可等に関する事務（指定都市、中核市、施行時特例市及び事務処理市町村以外の市町村の区域における事務）を、規則により各建築安全センター所長に委任しています。（現在は川越建築安全センター管内のみとなります。） (略)</p>
<p>【新P 4 1 9～4 2 0】</p> <p style="text-align: center;">第4章 申請手数料</p> <p>開発許可等の申請に当たっては、埼玉県手数料条例別表に定める手数料を、埼玉県電子申請・届出サービスにて納入します。 手数料の額は次のとおりです。</p> <p>1～7 (略) 8 (略)</p> <p>※ 埼玉県（地方公営企業及び病院局を含む）が申請主体となる適合証明書の交付については、埼玉県手数料条例第5条第2号の「公益上特に必要と認められる」ことから、手数料を免除する。 (略)</p>	<p>【旧P 4 1 4～4 1 5】</p> <p style="text-align: center;">第4章 申請手数料</p> <p>開発許可等の申請に当たっては、埼玉県手数料条例別表に定める手数料を、埼玉県収入証紙を許可申請書に貼付して納入します。 手数料の額は次のとおりです。</p> <p>1～7 (略) 8 (略)</p> <p>※ 埼玉県（地方公営企業及び病院局を含む）が申請主体となる適合証明書の交付については、埼玉県手数料条例第4条第2号の「公益上特に必要と認められる」ことから、手数料を免除する。 (略)</p>
<p>【新P 4 2 1】</p> <p style="text-align: center;">第1章 他法令による開発許可の特例 第1節 市民農園整備促進法による特例</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>市民農園整備促進法 (都市計画法の特例)</p> <p>第12条 (略)</p> <p>市民農園整備促進法施行令 (都市計画法の特例の対象となる建築物)</p> <p>第5条 (略)</p> </div> <p>〈法令の解説〉</p> <p>市民農園区域（市町村指定）内において、市民農園の開設について市町村の認定を受けた者が、整備運営計画に従って建築する次の対象施設については、立地基準の審査を終了したものとみなされます（技術基準は適用になります）。</p> <p>なお、県内では市民農園区域は22ヵ所あります（令和6年10月現在）。</p> <p>○以下変更がないため（略）</p>	<p>【旧P 4 1 7】</p> <p style="text-align: center;">第1章 他法令による開発許可の特例 第1節 市民農園整備促進法による特例</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>市民農園整備促進法 (都市計画法の特例)</p> <p>第12条 (略)</p> <p>市民農園整備促進法施行令 (都市計画法の特例の対象となる建築物)</p> <p>第5条 (略)</p> </div> <p>〈法令の解説〉</p> <p>市民農園区域（市町村指定）内において、市民農園の開設について市町村の認定を受けた者が、整備運営計画に従って建築する次の対象施設については、立地基準の審査を終了したものとみなされます（技術基準は適用になります）。</p> <p>なお、県内では市民農園区域は22ヵ所あります（令和2年1月現在）。</p> <p>○以下変更がないため（略）</p>

<p>【新P424】</p> <p style="text-align: center;">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</p> <p style="border: 1px dashed black; padding: 5px;">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 (開発許可等の特例) 第31条 (略)</p> <p>〈法令の解説〉 地方拠点都市地域の関係市町村が知事の承認を得て定めた基本計画で、開発許可等の特例に関する事項が定められている場合、当該基本計画に即して行われる開発行為又は建築行為については、立地基準の審査を終了したものとみなされます(技術基準は適用になります)。 なお、県内では本庄地方拠点都市地域が平成7年3月に計画承認を受けていますが、開発許可等の特例に関する事項は定められていないため、この特例の適用はありません(令和6年10月現在)。 (県の所管：企画財政部地域政策課)</p>	<p>【旧P419】</p> <p style="text-align: center;">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</p> <p style="border: 1px dashed black; padding: 5px;">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 (開発許可等の特例) 第31条 (略)</p> <p>〈法令の解説〉 地方拠点都市地域の関係市町村が知事の承認を得て定めた基本計画で、開発許可等の特例に関する事項が定められている場合、当該基本計画に即して行われる開発行為又は建築行為については、立地基準の審査を終了したものとみなされます(技術基準は適用になります)。 なお、県内では本庄地方拠点都市地域が平成7年3月に計画承認を受けていますが、開発許可等の特例に関する事項は定められていないため、この特例の適用はありません(令和2年1月現在)。 (県の所管：企画財政部地域政策課)</p>
<p>【新P425】</p> <p style="text-align: center;">第3節 幹線道路の沿道の整備に関する法律による特例</p> <p style="border: 1px dashed black; padding: 5px;">幹線道路の沿道の整備に関する法律 (開発許可の特例) 第10条の7 (略)</p> <p>〈法令の解説〉 市町村が定めた沿道整備権利移転等促進計画に即して行われる開発行為又は建築行為等については、立地基準の審査を終了したものとみなされます(技術基準は適用になります)。 なお、県内では本計画はありません(令和6年10月現在)。 (県の所管：県土整備部道路環境課)</p>	<p>【旧P420】</p> <p style="text-align: center;">第3節 幹線道路の沿道の整備に関する法律による特例</p> <p style="border: 1px dashed black; padding: 5px;">幹線道路の沿道の整備に関する法律 (開発許可の特例) 第10条の7 (略)</p> <p>〈法令の解説〉 市町村が定めた沿道整備権利移転等促進計画に即して行われる開発行為又は建築行為等については、立地基準の審査を終了したものとみなされます(技術基準は適用になります)。 なお、県内では本計画はありません(令和2年1月現在)。 (県の所管：県土整備部道路環境課)</p>
<p>【新P427】</p> <p style="text-align: center;">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</p> <p style="border: 1px dashed black; padding: 5px;">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 (都市計画法の特例) 第14条 (略)</p>	<p>【旧P422】</p> <p style="text-align: center;">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</p> <p style="border: 1px dashed black; padding: 5px;">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 (都市計画法の特例) 第14条 (略)</p>

<p>〈法令の解説〉</p> <p>農林漁業者等が農林水産大臣の認定を受けた総合化事業計画で、開発許可権者の同意を得た農林水産物等の販売施設にかかる開発許可等の特例に関する事項が定められている場合、当該計画に即して行われる開発行為又は建築行為については、立地基準の審査を終了したものとみなされます（技術基準は適用になりません）。</p> <p>なお、県内では認定を受けた総合化事業計画は21件ありますが、いずれも開発許可等の特例に関する事項は定められていないため、この特例の適用はありません（令和6年10月現在）。</p> <p>（県の所管：農林部農業ビジネス支援課）</p>	<p>〈法令の解説〉</p> <p>農林漁業者等が農林水産大臣の認定を受けた総合化事業計画で、開発許可権者の同意を得た農林水産物等の販売施設にかかる開発許可等の特例に関する事項が定められている場合、当該計画に即して行われる開発行為又は建築行為については、立地基準の審査を終了したものとみなされます（技術基準は適用になりません）。</p> <p>なお、県内では認定を受けた総合化事業計画は21件ありますが、いずれも開発許可等の特例に関する事項は定められていないため、この特例の適用はありません（令和2年1月現在）。</p> <p>（県の所管：農林部農業ビジネス支援課）</p>
<p>【新P428】</p> <p style="text-align: center;">第6節 都市再生特別措置法による特例</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>都市再生特別措置法 （開発許可の特例）</p> <p>第19条の8 （略）</p> </div> <p>〈法令の解説〉</p> <p>特定都市再生緊急整備地域が指定されている都市再生緊急整備地域に係る協議会が作成した整備計画に、開発許可権者の同意を得た開発行為に関する事項が記載されており、当該整備計画が公表されたときには、当該事項に係る事業の実施主体に対して法第29条第1項の許可があったものとみなされます。</p> <p>なお、県内では特定都市再生緊急整備地域の指定はなく、開発行為が記載された整備計画も作成されていないため、この特例の適用はありません（令和6年10月現在）。</p> <p>（県の所管：都市整備部都市計画課）</p>	<p>【旧P423】</p> <p style="text-align: center;">第6節 都市再生特別措置法による特例</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>都市再生特別措置法 （開発許可の特例）</p> <p>第19条の8 （略）</p> </div> <p>〈法令の解説〉</p> <p>特定都市再生緊急整備地域が指定されている都市再生緊急整備地域に係る協議会が作成した整備計画に、開発許可権者の同意を得た開発行為に関する事項が記載されており、当該整備計画が公表されたときには、当該事項に係る事業の実施主体に対して法第29条第1項の許可があったものとみなされます。</p> <p>なお、県内では特定都市再生緊急整備地域の指定はなく、開発行為が記載された整備計画も作成されていないため、この特例の適用はありません（令和2年1月現在）。</p> <p>（県の所管：都市整備部都市計画課）</p>
<p>【新P429】</p> <p style="text-align: center;">第7節 東日本大震災復興特別区域法による特例</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>東日本大震災復興特別区域法 （復興整備事業に係る許認可等の特例）</p> <p>第49条 （略）</p> <p>第50条 （略）</p> </div> <p>〈法令の解説〉</p> <p>特定被災区域の被災関連市町村が作成した復興整備計画に、開発許可権者の同意を得た法第29条の開発許可及び法第43条</p>	<p>【旧P424】</p> <p style="text-align: center;">第7節 東日本大震災復興特別区域法による特例</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>東日本大震災復興特別区域法 （復興整備事業に係る許認可等の特例）</p> <p>第49条 （略）</p> <p>第50条 （略）</p> </div> <p>〈法令の解説〉</p> <p>特定被災区域の被災関連市町村が作成した復興整備計画に、開発許可権者の同意を得た法第29条の開発許可及び法第43条</p>

<p>の建築許可に関する事項が記載されており、当該復興整備計画が公表されたときには、当該事項に係る復興整備事業の実施主体に対して法第29条第1項又は2項の許可、若しくは法第43条第1項の許可があったものとみなされます。</p> <p>なお、県内では復興整備計画は作成されていないため、この特例の適用はありません（令和6年10月現在）。</p> <p>（県の所管：危機管理防災部災害対策課）</p>		<p>の建築許可に関する事項が記載されており、当該復興整備計画が公表されたときには、当該事項に係る復興整備事業の実施主体に対して法第29条第1項又は2項の許可、若しくは法第43条第1項の許可があったものとみなされます。</p> <p>なお、県内では復興整備計画は作成されていないため、この特例の適用はありません（令和2年1月現在）。</p> <p>（県の所管：危機管理防災部消防防災課）</p>	
<p>【新P430】</p> <p style="text-align: center;">第8節 大規模災害からの復興に関する法律による特例</p> <p>大規模災害からの復興に関する法律 （復興整備事業に係る許認可等の特例）</p> <p>第13条（略） 第14条（略）</p> <p>〈法令の解説〉 特定被災市町村が作成した復興計画に、開発許可権者の同意を得た法第29条の開発許可及び法第43条の建築許可に関する事項が記載されており、当該復興計画が公表されたときには、当該事項に係る復興整備事業の実施主体に対して法第29条第1項又は2項の許可、若しくは法第43条第1項の許可があったものとみなされます。</p> <p>なお、県内では復興計画は作成されていないため、この特例の適用はありません（令和6年10月現在）。</p> <p>（県の所管：危機管理防災部災害対策課）</p>		<p>【旧P425】</p> <p style="text-align: center;">第8節 大規模災害からの復興に関する法律による特例</p> <p>大規模災害からの復興に関する法律 （復興整備事業に係る許認可等の特例）</p> <p>第13条（略） 第14条（略）</p> <p>〈法令の解説〉 特定被災市町村が作成した復興計画に、開発許可権者の同意を得た法第29条の開発許可及び法第43条の建築許可に関する事項が記載されており、当該復興計画が公表されたときには、当該事項に係る復興整備事業の実施主体に対して法第29条第1項又は2項の許可、若しくは法第43条第1項の許可があったものとみなされます。</p> <p>なお、県内では復興計画は作成されていないため、この特例の適用はありません（令和2年1月現在）。</p> <p>（県の所管：危機管理防災部消防防災課）</p>	
<p>【新P431】</p> <p style="text-align: center;">第9節 首都直下地震対策特別措置法による特例</p> <p>首都直下地震対策特別措置法 （開発許可の特例）</p> <p>第16条（略）</p> <p>〈法令の解説〉 基盤整備等地区の地方公共団体が作成した基盤整備等計画に、開発許可権者の同意を得た開発行為に関する事項が記載されており、当該基盤整備等計画が公表されたときには、当該計画に即して行われる開発行為については、法第29条第1項の許可があったものとみなされます。</p> <p>なお、県内では基盤整備等地区の指定はなく、開発行為が記載された基盤整備等計画も作成されていないため、この特例の適用</p>		<p>【旧P426】</p> <p style="text-align: center;">第9節 首都直下地震対策特別措置法による特例</p> <p>首都直下地震対策特別措置法 （開発許可の特例）</p> <p>第16条（略）</p> <p>〈法令の解説〉 基盤整備等地区の地方公共団体が作成した基盤整備等計画に、開発許可権者の同意を得た開発行為に関する事項が記載されており、当該基盤整備等計画が公表されたときには、当該計画に即して行われる開発行為については、法第29条第1項の許可があったものとみなされます。</p> <p>なお、県内では基盤整備等地区の指定はなく、開発行為が記載された基盤整備等計画も作成されていないため、この特例の適用</p>	

<p>はありません（令和6年10月現在）。 （県の所管：危機管理防災部災害対策課）</p>		<p>はありません（令和2年1月現在）。 （県の所管：危機管理防災部消防防災課）</p>	
<p>【新P432】</p> <p style="text-align: center;">第10節 地域再生法による特例</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>地域再生法 （開発許可等の特例） 第17条の22 （略）</p> </div> <p>〈法令の解説〉 認定市町村は、協議会における協議を経て、認定地域再生計画に記載されている集落生活圏について、地域再生拠点の形成並びに農用地等の保全及び農業上の効率的かつ総合的な利用を図るための土地利用に関する計画（以下「地域再生土地利用計画」）を作成することができます。当該計画に即して行われる開発行為又は建築行為については、立地基準の審査を終了したものとみなされます（技術基準は適用になります）。 なお、県内では地域再生土地利用計画は作成されていないため、この特例の適用はありません（令和6年10月現在）。 （県の所管：企画財政部行政・デジタル改革課）</p>		<p>【旧P427】</p> <p style="text-align: center;">第10節 地域再生法による特例</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>地域再生法 （開発許可等の特例） 第17条の22 （略）</p> </div> <p>〈法令の解説〉 認定市町村は、協議会における協議を経て、認定地域再生計画に記載されている集落生活圏について、地域再生拠点の形成並びに農用地等の保全及び農業上の効率的かつ総合的な利用を図るための土地利用に関する計画（以下「地域再生土地利用計画」）を作成することができます。当該計画に即して行われる開発行為又は建築行為については、立地基準の審査を終了したものとみなされます（技術基準は適用になります）。 なお、県内では地域再生土地利用計画は作成されていないため、この特例の適用はありません（令和2年1月現在）。 （県の所管：企画財政部改革推進課）</p>	
<p>【新P434】</p> <p style="text-align: center;">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</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律 （都市計画法等による処分についての配慮） 第21条 （略）</p> </div> <p>〈法令の解説〉 当該規定は、市街化調整区域における開発行為の特例を定めたものではありませんが、事務手続等が円滑に進むよう適切な配慮を求めたものです。 特定認定総合効率化計画の認定の際、主務大臣は認定するに当たって、あらかじめ都道府県知事の意見を聞くものとされています。 これにより、開発許可申請に先立ち、事前に当該特定流通業務施設が周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められることについて整理を行うこととなります。 ただし、立地基準に関しては都市計画法第34条第14号が適用されることとなり、別途開発審査会の議を経る必要があるた</p> <p style="color: red; font-weight: bold;">ぶっこうほう 通称：物効法</p> <p style="color: red; font-weight: bold;">※開発許可制度運用指針 I-7-1(13)① 参照</p>		<p>【旧P429】</p> <p style="text-align: center;">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</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律 （都市計画法等による処分についての配慮） 第21条 （略）</p> </div> <p>〈法令の解説〉 当該規定は、市街化調整区域における開発行為の特例を定めたものではありませんが、事務手続等が円滑に進むよう適切な配慮を求めたものです。 （流通業務総合効率化事業認定についての県の所管：産業労働部商業・サービス産業支援課）</p>	

<p>め、特定認定総合効率化計画の認定をもって立地が確約されるものではありません。</p> <p>(県の所管：産業労働部商業・サービス産業支援課)</p>		
<p>【新P435】</p> <p>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</p> <p>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 (地域経済牽引事業の用に供する施設の整備についての配慮)</p> <p>第17条 (略)</p> <p>〈法令の解説〉</p> <p>当該規定は、市街化調整区域における開発行為の特例を定めたものではありませんが、事務手続等が円滑に進むよう適切な配慮を求めたものです。</p> <p>適用に当たっては、まず地域未来投資促進法に基づく国の基本方針→県・市町村の基本計画→市町村の土地利用調整計画→事業者による地域経済牽引事業計画と段階的に計画を策定していくこととなります。</p> <p>基本計画における重点促進区域や土地利用調整区域の設定や土地利用調整計画における土地利用調整区域の設定に当たって市街化調整区域での土地利用を想定している場合、事前に開発許可の視点からも確認及び調整を行うこととなります。</p> <p>これにより、開発許可申請に先立ち、想定している土地利用の計画が周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域で行うことが困難又は著しく不相当であること認められることに関して整理を行うこととなります。</p> <p>ただし、立地基準に関しては都市計画法第34条第14号が適用されることとなり、別途開発審査会の議を経る必要があるため、各計画策定をもって立地が確約されるものではありません。</p> <p>なお、県内では、国の基本方針に基づき、3つの基本計画（埼玉県基本計画、埼玉県鶴ヶ島ジャンクション周辺地域基本計画、埼玉県熊谷市基本計画）を策定していますが、土地利用調整計画が定められている市町村はありません（令和6年10月現在）。</p> <p>(県の所管：産業労働部企業立地課)</p>	<p>通称：地域未来投資促進法</p> <p>※具体的な対象施設の類型は、経済産業省の「地域における地域経済牽引事業の促進に関する基本的な方針」第1へ(3)参照。</p>	<p>【旧P430】</p> <p>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</p> <p>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 (地域経済牽引事業の用に供する施設の整備についての配慮)</p> <p>第17条 (略)</p> <p>〈法令の解説〉</p> <p>当該規定は、市街化調整区域における開発行為の特例を定めたものではありませんが、事務手続等が円滑に進むよう適切な配慮を求めたものです。</p> <p>なお、県内では、国の基本方針に基づき、3つの基本計画（埼玉県基本計画、埼玉県鶴ヶ島ジャンクション周辺地域基本計画、埼玉県熊谷市基本計画）を策定していますが、土地利用調整計画が定められている市町村はありません（令和2年1月現在）。</p> <p>(計画に関する県の所管：産業労働部企業立地課)</p>

【新P436】

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

空家等対策の推進に関する特別措置法

(空家等の活用の促進についての配慮)

第18条 都道府県知事は、第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域(市街化調整区域に該当する区域に限る。)内の空家等に該当する建築物(都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。)について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可(いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。)を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

第7条

8 市町村(地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。)は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域(都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。)の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

〈法令の解説〉

当該規定は、市街化調整区域における開発行為の特例を定めたものではありませんが、許可等に当たっての適切な配慮を求めたものです。

なお、県内では、48の市町村が空家等対策計画を策定していますが、空家等活用促進区域を定めている市町村はありません(令和6年10月現在)。

(県の所管：都市整備部建築安全課)

通称：空家法

(新設)

【新P565～566】

〈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(略)

〈緑化計画届出制度の概要〉

(1) 届出の対象

埼玉県内の1,000㎡以上の敷地において、**建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項による「建築確認」の申請又は同法第18条第2項の「計画通知」を要する建築行為を行う場合**、緑化計画届出書の届出が必要となります。

ただし、次に該当する場合は届出の対象外です。

【旧P545～546】

〈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(略)

〈緑化計画届出制度の概要〉

(1) 届出の対象

埼玉県内の1,000㎡以上の敷地において、**建築基準法第6条第1項の確認又は同法第18条第2項の通知を要する建築行為を行う場合**、緑化計画届出書の届出が必要となります。

ただし、次に該当する場合は届出の対象外です。

- ア 工場立地法第6条第1項の特定工場の敷地の区域
- イ 都市緑地法第34条第1項の緑化地域
- ウ 都市緑地法第39条第2項の地区計画等緑化率条例により、緑化率の最低限度が定められた区域
- エ さいたま市の全区域
- オ 川口市、所沢市、春日部市、草加市、越谷市、戸田市、朝霞市、和光市、新座市、八潮市、三郷市、吉川市及びふじみ野市の敷地面積1,000㎡以上3,000㎡未満の区域（令和6年10月現在）
 - ※3,000㎡以上は県の届出制度の対象です。

(2) 緑化計画届出書の届出時期

建築基準法第6条及び同法第6条の2による「建築確認」の申請、又は同法第18条による「計画通知」の提出を行う前に届け出てください。
 緑化の基準等、制度の詳細については、以下を参照してください。

- ・ホームページ「[緑化計画届出制度](https://www.pref.saitama.lg.jp/a0508/ryokukakeikakusyo.html)」
- ・<https://www.pref.saitama.lg.jp/a0508/ryokukakeikakusyo.html>
- ・「[緑化計画届出制度 届出等の手引](#)」（埼玉県環境部みどり自然課）

<緑化計画届出制度に関する問い合わせ先>

- 中央環境管理事務所 **地域環境担当** 048(822)5199
 (川口市、鴻巣市、上尾市、蕨市、戸田市、桶川市、北本市、伊奈町)
- 西部環境管理事務所 **地域環境担当** 049(244)1250
 (川越市、所沢市、飯能市、狭山市、入間市、朝霞市、志木市、和光市、新座市、富士見市、日高市、ふじみ野市、三芳町)
- 東松山環境管理事務所 **地域環境担当** 0493(23)4050
 (東松山市、坂戸市、鶴ヶ島市、毛呂山町、越生町、滑川町、嵐山町、小川町、川島町、吉見町、鳩山町、ときがわ町、東秩父村)
- 秩父環境管理事務所 **自然環境担当** 0494(23)1511
 (秩父市、横瀬町、皆野町、長瀨町、小鹿野町)
- 北部環境管理事務所 **地域環境担当** 048(523)2800
 (熊谷市、本庄市、深谷市、美里町、神川町、上里町、寄居町)
- 越谷環境管理事務所 **地域環境担当** 048(966)2311
 (草加市、越谷市、八潮市、三郷市、吉川市、松伏町)
- 東部環境管理事務所 **地域環境担当** 0480(34)4011
 (行田市、加須市、春日部市、羽生市、久喜市、蓮田市、幸手市、白岡市、宮代町、杉戸町)

○以下変更がないため(略)

- ア 工場立地法第6条第1項の特定工場の敷地の区域
- イ 都市緑地法第34条第1項の緑化地域
- ウ 都市緑地法第39条第2項の地区計画等緑化率条例により、緑化率の最低限度が定められた区域
- エ さいたま市の区域
- オ 川口市、所沢市、春日部市、草加市、越谷市、戸田市、朝霞市、和光市、新座市、八潮市、三郷市、吉川市及びふじみ野市の敷地面積1,000㎡以上3,000㎡未満の区域（令和2年1月現在）
 - ※3,000㎡以上は県の届出制度の対象です。

(2) 緑化計画届出書の届出時期

建築基準法第6条及び同法第6条の2による「建築確認」の申請、又は同法第18条による「計画通知」の提出を行う前に届け出てください。
 緑化の基準等、制度の詳細については、以下を参照してください。

- ・ホームページ「[緑化計画届出制度\(緑地の創出\)について](http://www.pref.saitama.lg.jp/a0508/ryokukakeikakusyo.html)」
- ・<http://www.pref.saitama.lg.jp/a0508/ryokukakeikakusyo.html>
- ・「[緑化計画届出制度の手引き](#)」（埼玉県環境部みどり自然課）

<緑化計画届出制度に関する問い合わせ先>

- 中央環境管理事務所 **企画調整担当** 048(822)5199
 (川口市、鴻巣市、上尾市、蕨市、戸田市、桶川市、北本市、伊奈町)
- 西部環境管理事務所 **企画調整担当** 049(244)1250
 (川越市、所沢市、飯能市、狭山市、入間市、朝霞市、志木市、和光市、新座市、富士見市、日高市、ふじみ野市、三芳町)
- 東松山環境管理事務所 **企画調整担当** 0493(23)4050
 (東松山市、坂戸市、鶴ヶ島市、毛呂山町、越生町、滑川町、嵐山町、小川町、川島町、吉見町、鳩山町、ときがわ町、東秩父村)
- 秩父環境管理事務所 **企画調整・自然公園担当** 0494(23)1511
 (秩父市、横瀬町、皆野町、長瀨町、小鹿野町)
- 北部環境管理事務所 **企画調整担当** 048(523)2800
 (熊谷市、本庄市、深谷市、美里町、神川町、上里町、寄居町)
- 越谷環境管理事務所 **企画調整担当** 048(966)2311
 (草加市、越谷市、八潮市、三郷市、吉川市、松伏町)
- 東部環境管理事務所 **企画調整担当** 0480(34)4011
 (行田市、加須市、春日部市、羽生市、久喜市、蓮田市、幸手市、白岡市、宮代町、杉戸町)

○以下変更がないため(略)