

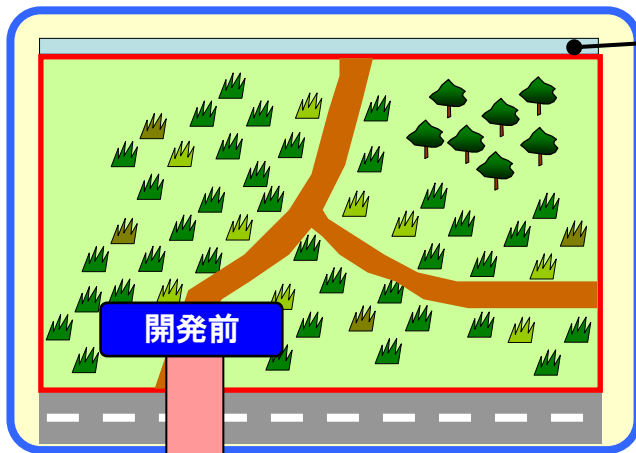
3. 開発許可の基準について（法第33条、第34条）

3-1 開発許可の基準について

開発行為の許可の基準は、法第33条に規定する**技術基準**及び法第34条に規定する市街化調整区域における**立地基準**で構成されています。

それぞれの基準に適合しなければ、原則、許可ができません。
本市の適用区分は下記のようになっています。

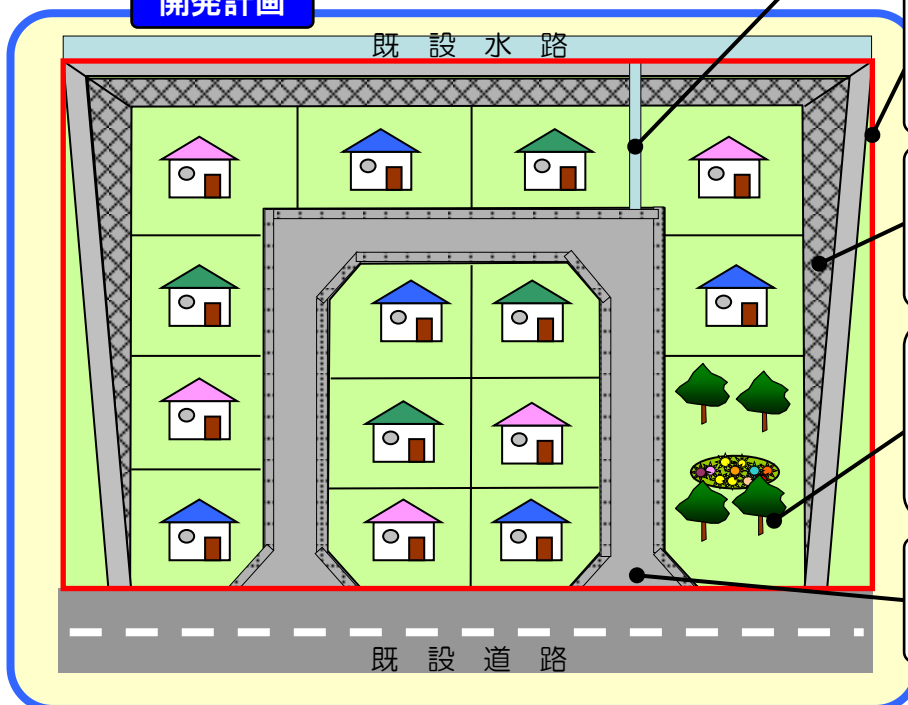
項目	市街化区域	市街化調整区域	都市計画区域外
法33条 技術基準 (審査基準の概要は、「3-2 技術基準の概要」P7 参照)	適用	適用	適用
法34条 立地基準 (審査基準の概要は、「3-3 立地基準の概要」P8 参照)		適用	



既設水路

技術基準の例

開発計画



既設水路

既設道路

水路

周辺の地域に溢水等の被害が生じないように設計されているか？

開発区域

土地の権利者の同意がとれているか？

消防水利

消防活動に支障ないか？

宅地の安全性

地盤の改良、よう壁の設置等安全上必要な措置が講じられているか？

公園・緑地

位置及び遊戯施設等の設置が有効に配置できる形状・勾配で設けられているか？

道路

開発区域内外の機能に支障がないか？

3-2 技術基準の概要

法第33条は良好な市街地の形成を図り、宅地に一定の水準を保持させることを目的とした基準です。概要はおおよそ下表のとおりです。

法 33 条 1 項 各号の内容	基 準 の 概 要	自己用					その他	
		居 住 用	業 務 用	定 工 作 物 第 1 種 特	定 工 作 物 第 2 種 特	建 築 物	定 工 作 物 第 2 種 特	
1号 用途地域等	予定建築物の用途が建築基準法による用途規制に適合していること。	○	○	○	○	○	○	
2号 (1) 道路	道路は予定建築物等の用途、敷地規模、配置等に応じて、通行上、防災上支障がない配置、幅員、構造であること。(宅地開発で新たに道路を築造する場合の道路幅員は、原則として 6m以上確保されていること。) ◆令 25 条、省令 20 条、20 条の 2、24 条							
2号 (2) 公園・緑地	原則として、開発区域面積の3%以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。(開発区域が 0.3ha 以上で適用) ◆令 25 条、省令 21 条、25 条	×	○	○	○	○	○	
2号 (3) 消防水利	消防水利の基準に適合すること。適合しない場合は、消防用貯水施設等を設置すること。◆令 25 条							
3号 排水施設	開発区域内の下水(雨水、汚水)を有効に排出し、その排出によって周辺の地域に溢水等の被害が生じないように設計されていること。◆令 26 条、省令 22 条、26 条	○	○	○	○	○	○	
4号 給水施設	水道事業者が定める基準に適合していること。	×	○	○	○	○	○	
5号 地区計画	地区計画等が定められている場合は、その計画に適合していること。	○	○	○	○	○	○	
6号 公益的施設	周辺環境の保全および開発区域の利便が計られるよう公共・公益的施設などの用途配分がされていること。 ◆令 27 条	□	□	□	□	○	□	
7号 宅地の防災	地盤の改良、よう壁の設置等安全上必要な措置が講じられていること。◆令 28 条、省令 22 条、23 条、27 条	○	○	○	○	○	○	
8号 災害危険区域等の除外	開発区域内に災害危険区域等が含まれていないこと。 ◆令 23 条の 2	×	○	○	○	○	○	
9号 樹木・表土の保全	樹木の保存、表土の保全を行うこと。 ◆令 23 条の 3、28 条の 2、省令 23 条の 2	△	△	△	△	△	△	
10号 緩衝帯	環境悪化防止に必要な緩衝帯を設けること。 ◆令 23 条の 4、28 条の 3、省令 23 条の 3	△	△	△	△	△	△	
11号 輸送施設	鉄道、道路など広域的な輸送の便に支障がないこと。◆令 24 条	※	※	※	※	※	※	
12号 申請者の資力・信用	申請者に開発行為を中断放置することなく、適正に完遂するために必要な資力及び信用があること。◆令 24 条の 2	×	△	△	△	○	○	
13号 工事施行者の能力	工事施行者に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。◆令 24 条の 3	×	△	△	△	○	○	
14号 関係権利者の同意	開発行為の施行または工事を実施しようとするとき、その妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。	○	○	○	○	○	○	
法 31 条 設計者の資格	省令で定める有資格者が作成したものであること。 ◆省令 18 条、19 条	△	△	△	△	△	△	

注) ○は適用、×は適用除外、△は開発区域の面積 1ha 以上で適用、※は開発区域の面積 40ha 以上で適用、□は目的に照らし判断

3-3 立地基準の概要

市街化調整区域における開発行為は、法第33条の技術基準に加えて法第34条各号（立地基準）のいずれかに該当する用途に限り限定的に許可ができます。その立地基準の概要はおおよそ下表のとおりです。

法 34 条各号の内容		基準の概要	事例
1号	公共・公益施設	市街化調整区域の周辺住民が利用する公益施設で関係部局と調整が図られたもの ◆令 29 条の 5	デイサービス施設、障害者福祉施設、診療所、助産所など
	日用品店舗等	市街化調整区域の周辺住民が日常生活に必要な物品の販売又は修理等の店舗で過大でないもの	食料品小売店、理髪店、自動車修理工場など
2号	鉱物、観光資源施設	鉱物資源、観光資源の利用上必要なもの	地場産石材の切出・加工場及び事務所、展望台など
3号	特別の気象条件を必要とする施設	政令で定める事業に必要な建築物又は第 1 種特定工作物	政令未制定のため許可対象なし
4号	農林水産業の関連施設	当該市街化調整区域で生産する農林水産物（材、原料）の処理、貯蔵、加工に必要な建築物又は第一種特定工作物	農協・漁協事務所及び倉庫並びに荷捌所等、農産物加工場・倉庫・事務所など
5号	農林業等の活性化のための施設	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の所有権移転登記等促進計画に定める利用目的によるもの	本市に該当計画なし
6号	中小企業振興目的の施設	県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する施設	工場、店舗など
7号	既存工場の関連施設	市街化調整区域内における既存工場と密接な関連を有する施設（生産物の原料又は部品の50%以上を依存する又は納入する等の関係が少なくとも必要）	
8号	危険物の貯蔵又は処理施設	火薬類取締法第 12 条第 1 項の火薬庫である建築物又は第 1 種特定工作物 ◆令 29 条の 6	火薬庫
9号	沿道施設	ドライバー等の為の休憩機能を有する沿道サービス施設等（宿泊施設は含まない。） ◆令 29 条の 7	ガソリンスタンド、コンビニ、ドライブインなど
	火薬類製造所	火薬類取締法第 2 条第 1 項の火薬類の製造所 ◆令 29 条の 7	火薬類製造所
10号	地区計画	地区計画又は集落地域整備法に基づく集落地区計画の区域において、定められた内容に適合するもの	
11号	40戸連たん（市条例）	建築物の敷地相互間の距離が 100m以内に位置する建築物が40戸以上連たんし、インフラが整備された区域における戸建て住宅 ◆令 29 条の 8	一戸建て住宅、※小さな拠点及び沿道地区内は用途緩和 p10-12
12号	指定建築物（市条例）	市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認められ、市が条例で区域、目的、建築物用途を限り定めたもの ◆令 29 条の 9	分家等住宅、収用移転の建築物、有料老人ホーム、管理施設など
13号	既存権利	市街化調整区域が定められた（線引き）後、6ヶ月以内に該当する者が届出をして、5年以内に届出の内容とおりに行うもの ◆令 30 条	線引きから 5 年以上経過しているため許可対象なし
14号	開発審査会	開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域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もの	