

都市計画法に基づく
開発許可制度の解説

都市計画法に基づく開発許可制度の解説

はじめに

昭和30年代後半から都市への急速な人口集中や諸施設の建設等が促進されて、広範囲にわたって都市化現象が進行しました。これにより、工場や住宅の単発的開発が行われ、不良市街地の形成というスプロール現象が生じて種々の弊害が生じたため、昭和43年に都市計画法が制定されて、無秩序な市街地の防止と計画的な市街地の形成を図るため、昭和45年8月25日に市街化区域と市街化調整区域に区分（線引き）されました。また、その区分制度を担保するものとして創設されたのが開発許可制度であります。

そして、法施行から40年余りが経過して、都市への人口集中等の沈静化、市民生活環境やニーズ等の変化等から社会経済環境も大きく変化してきました。

平成12年には、地方分権一括法の施行により、開発許可制度が自治事務に位置づけられて、地域の実情に応じた制度の運用ができるようになりました。さらに、同年に都市計画法、建築基準法も一部改正されて都市計画法第33条の技術基準、最低敷地面積の制限、第34条の立地基準等について、条例で定めることにより、地域の実情に応じた制度の基準を定めることができるようになりました。また、平成19年10月施行の都市計画法改正により、都市機能を市街地に集積させたコンパクト型のまちづくりを図ることとしました。これにより、郊外型大型集客施設の制限、公共公益施設の立地制限や許認可手続きの必要性が新たに加わりました。

越谷市では、平成15年に特例市に指定されたことにより「越谷市開発審査会」を設置して制度の運用を行っており、法第34条第11号及び第12号による条例、区域指定はしておらず、親族のための自己住宅、集会所、収用移転等の画一的な行為は開発審査会による一括議決基準で判断、運用を行っております。

開発許可制度は、まちづくりの一つの手段であり、市民、開発者、関係業界の方々と行政とが良好な協力・信頼関係を築くことが重要であります。また、開発許可制度の運用にあたりましては、都市計画法、建築基準法等の関係法令や埼玉県基準等との整合を図りながら、地域の状況や実情を勘案し「安全で安心できる住み良いまちづくり」を目指してまいります。

都市計画法の解説や市街化調整区域の立地基準等をまとめた本冊子を参考にさせていただき、今後とも事務の円滑な推進を図るとともに、開発許可制度のご理解とご協力をお願いいたします。

目 次

総 則	82
開発行為の許可（法第29条）	93
公共施設の管理者の同意等（法第32条）	95
開発許可の基準（法第33条） 技術基準	97
市街化調整区域の立地基準（法第34条）	110
開発行為変更許可等（法第35条の2）	163
工事完了の検査、公共施設の用に供する土地の帰属 （法第36条、第40条）	165
工事完了公告前の建築制限等（法第37条）	166
開発行為の廃止（法第38条）	167
予定建築物以外の建築等の制限（法第42条）	168
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）	170
地位の承継（法第44条、第45条）	172
開発行為許可等に係る標準処理期間	174
申請手数料	175
申請書等の様式	177
越谷市都市計画法に基づく開発行為等の手続きに関する規則	207

総 則

1 目 的

この開発許可制度の解説及び審査基準は、当市が所管している開発行為等の申請、許認可等に係る審査基準及び標準処理期間等を行政手続法（平成5年法律第88号）第5条第1項及び第6条の規定により定め、同法第5条第3項及び第6条の規定により公にするとともに、開発許可制度の理解や事務の円滑な推進を目的とするものです。

2 法令の略称規定

この開発許可制度の解説では、法令等の表記は次のとおりになっています。

- ・ 都市計画法（昭和43年法律第100号） 法
- ・ 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号） 政令
- ・ 都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号） 省令

3 参考文書

申請に係る審査において、法、政令、省令及びこの基準に定めのない基準等の適用にあたっては、以下の図書を参考文書として使用しています。

- ・ 「開発許可制度の解説」（開発許可制度研究会）
- ・ 「宅地開発法令通達行政実例集」（大成出版社）
- ・ 「開発許可質疑応答集」（ぎょうせい）
- ・ 「都市計画法に基づく開発許可制度の解説」（埼玉県都市整備部都市計画課）
- ・ 「開発許可制度運用指針」（国土交通省都市計画課開発企画調査室）

4 許可制度の概要

越谷市内において開発行為を行おうとする場合は、あらかじめ、市長の許可を受けなければなりません。（法第29条）

また、開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事の完了公告があるまでの間は、原則として建築物等を建築することはできません。（法第37条）

（1）市街化区域内の開発許可

市街化区域において開発区域が500平方メートル以上（政令第19条第2項）の開発行為を行う場合は、市長の許可が必要となります。

許可を受けるためには、その開発計画が道路、下水道、公園等の公共施設の整備や宅地の安全性、工事施工能力等について、法第33条の基準に適合していなければなりません。

(2) 市街化調整区域内の開発許可等

市街化調整区域では、原則として、開発行為許可又は建築行為許可を受けなければ建築物等の建築を行うことはできません。

① 開発行為許可

市街化調整区域において開発行為を行う場合は、法第33条の基準のほか、法第34条の立地基準にも適合していなければなりません。

また、開発行為許可を受けた開発区域内における建築物等の用途の変更も、市長の許可を受けなければ行うことはできません。(法第42条)

② 建築行為許可

開発行為許可を受けた開発区域以外の区域において、開発行為の伴わない建築物の新築、改築、用途の変更又は第一種特定工作物の新設を行う場合は、市長の許可が必要となります。(法第43条)

③ 農地転用許可との調整

農地を開発する際は、開発許可及び農地転用許可がされなければ、実際に開発行為に着手することができないことから、農地を開発する申請者に混乱を招かないよう、開発許可と農地転用許可との調整を図るものとしします。

ア 法第29条の開発許可、法第43条の建築等許可

開発許可等に関する処分をしようとするときは、あらかじめ農地転用許可権者と相互に連絡し、調整を了した後、農地転用許可と同時許可とするものとしします。

イ 法第45条の規定による承認

法第45条の規定による地位承継の承認をしようとする場合において、当該承認の申請に係わる事案が転用許可に係わるものであるときは、あらかじめ農地転用許可権者に連絡し、調整するものとしします。

(3) 許可を要しない開発行為等

① 開発行為許可を要しない開発行為

ア 法第29条第1項第1号(政令第19条)

市街化区域内における開発区域が500平方メートル未満の開発行為
(首都圏整備法第2条第4項に規定する近郊整備地帯)

なお、市街化調整区域においては、市街化を抑制すべき地域であるため、開発区域の規模にかかわらず許可の対象となります。

イ 法第29条第1項第2号(政令第20条)

市街化調整区域内における農林漁業の用に供する建築物又は農林漁業の業務を営む者の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為

- ・ 農業とは、農業を生業として営まれており、耕作面積10アール以上の農地において営まれているもの又は生産物の年間の総販売額が15万円以上のものをいいます。
- ・ 林業とは、林業を生業として営まれており、所有権又は所有権以外の権限に基づいて育林又は伐採を行うことができる1ヘクタール以上の山林において営まれているもの又は生産物の年間の総販売額が15万円以上のものをいいます。
- ・ 漁業とは、漁業を生業として営まれており、生産物の年間の総販売額が15万円以上のものをいいます。
- ・ 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物とは、政令第20条に規定されている建築物及び農作業舎、魚類畜養施設、米麦乾燥調整施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、物置、漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設等をいいます。
- ・ 農業、林業若しくは漁業を営む者の居住の用に供する建築物とは、越谷市において、農業、林業若しくは漁業を営んでいる者が、自己の居住の用に供する住宅をいいます。

ウ 法第29条第1項第3号（政令第21条）

公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

公益上必要な建築物とは、主に次のようなものです。

公益施設	施設	根拠法令
駅舎その他の鉄道施設	駅舎、車輛検査修繕施設、車庫、信号所、発電所、変電所、保線係員詰所	鉄道事業法 軌道法
公民館		社会教育法
変電所		電気事業法
その他については、政令第21条に列举されています。		

エ 法第29条第1項第4号～第9号

都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業、公有水面埋立事業の施行として行う開発行為

オ 法第29条第1項第10号

非常災害のための必要な応急措置として行う開発行為

カ 法第29条第1項第11号（政令第22条）

通常の管理行為、軽易な行為として次の目的で行う開発行為

1	仮設建築物の建築、土木事業等に一時的に使用する第一種特定工作物の建設
2	車庫、物置等の附属建築物の建築
3	建築物の増築又は特定工作物の増設で、当該部分の床面積又は築造面積が10㎡以内であるもの
4	既存の建築物又は特定工作物の改築で、用途の変更を伴わないもの
5	用途の変更を伴う改築で、その床面積が10㎡以内であるもの
6	市街化調整区域に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗等で、延床面積が50㎡以内でこれらの業務に要する面積が延床面積の50%以上であって、開発区域の面積が100㎡以内のものであり、当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住している者が自ら営むもの

② 建築行為許可を要しない建築等の行為

ア 法第43条第1項

- ・ 市街化調整区域内における農林漁業の用に供する建築物又は農林漁業の業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築
- ・ 公益上必要な建築物の建築

イ 法第43条第1項第1号

都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

ウ 法第43条第1項第2号

非常災害のための必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

エ 法第43条第1項第3号

仮設建築物の新築

オ 法第43条第1項第4号（政令第34条）

- ・ 法第29条第1項第4号から第9号に規定された都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業、公有水面埋立法の施行として行う開発行為の区域内で行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- ・ 旧宅地造成事業に関する法律に基づき認可を受け住宅地造成事業の施行として行われた開発区域内の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

カ 法第43条第1項第5号（政令第35条）

通常の管理行為、軽易な行為として次の目的で行う建築等の行為

1	既存の建築物の敷地内において行う、車庫、物置等の附属建築物の建築
2	建築物の改築又は用途の変更で、当該改築又は用途の変更に係る床面積が10㎡以内であるもの
3	市街化調整区域に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗等の建築で、延床面積が50㎡以内でこれらの業務に要する面積が延床面積の50%以上であり、当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住している者が自ら営むもの
4	土木事業等に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

5 用語の定義

(1) 開発行為の解釈（法第4条第12項）

① 開発行為の定義

主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。

「主として」に該当するか否かは、土地の利用目的、物理的形狀等から一体と認められる土地について、土地の区画形質の変更を行う主たる目的が、建築物を建築すること又は特定工作物を建設することであり、その主たる目的が建築物の建築又は特定工作物の建設に係るものでないと認められる土地の区画形質の変更そのものは、開発行為には該当しません。

② 土地の区画形質の変更

土地の「区画の変更」、「形の変更」、「質の変更」のいずれかに該当する行為がある場合をいいます。

ア 区画の変更

「区画」とは物理的な利用状況が他の土地とは独立して区切られた土地の範囲のことで、区画の変更とは、建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行われる土地の区画の範囲を変更すること、分割又は統合することをいいます。

建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的ではない土地の単なる分合筆や所有権等の権利関係の変更及び建築基準法第42条第2項の規定による道路後退は、区画の変更には該当しません。

また、区画整理事業地及び流通業務団地内において、開発道路等の公共施

設の新設改廃を伴わない区画の分割又は統合の場合は、区画の変更には該当しないものとして取り扱います。

イ 形の変更

土地の「形」の変更とは、建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行われる土地の物理的形状の変更を行うことで、次のいずれかに該当する切土及び盛土をいいます。

- ・ 高さが2メートルを超える切土
- ・ 高さが1メートルを超える盛土
- ・ 高さが2メートルを超える一体的な切盛土

ただし、新たな地盤面を形成することを主たる目的として行われる場合を除き、次のいずれかに該当する場合は、土地の「形」の変更ではないとみなします。

- ・ 建築物の建築行為と密接であって不可分な一体の工事と認められる基礎工事（根切り）のために行われる場合
- ・ 土地の凸凹を平らにする整地行為や、既存の舗装等をやりかえる等の現況を整形する行為と認められる場合

ウ 質の変更

土地の「質」の変更とは、土地の利用形態上の性質を変更することをいい、区画変更、造成行為の有無を問わず規制の対象となり、土地の登記事項証明書の地目が宅地以外の土地において、建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行われる土地利用の変更を行う場合をいいます。なお、土地の登記事項証明書の地目が宅地以外の土地であっても、次に掲げるいずれかに該当する場合（法に違反して該当することとなった土地を除く。）は対象とはなりません。

- ・ 土地の登記事項証明書の地目が農地以外（農地以外の土地として利用するために農地転用許可を受けていた土地を含む。）であって、かつ、現況において宅地と同様な状況にある土地
- ・ 現に建築物の敷地として利用されている土地（その主たる利用目的が建築物でない土地及び仮設建築物の敷地として利用されている土地を除く。）
- ・ 開発行為が完了したものの未だに建築物が建築されていない土地
- ・ 土地区画整理事業により宅地造成を目的として計画的に開発が行われた区域において、土地利用形態上の性質の変更がなく宅地と同様な状況にある土地

(2) 開発区域（法第4条第13項）

開発区域とは、開発行為が行われる土地の区域をいいます。

なお、複数の開発区域及び造成工事の区域について、一体性があるものと認められる場合は、当該開発区域及び造成工事の区域についても全体で一体のものみなします。

① 開発区域の対象

次に該当する土地が、それぞれ一体性がある場合は、開発区域の対象となります。

ア 建築物及び特定工作物の敷地

イ 建築物及び特定工作物の敷地と土地利用上一体として使用される駐車場等の区域

ウ 造成工事を行う土地

エ 拡幅整備される道路（道路法（昭和27年法律第180号）による道路を拡幅整備する場合で、道路後退する土地を越谷市に帰属されている場合は、既存の道路部分として開発区域の対象から除くこともできます。）

オ 新設される道路、公園等の公共施設の土地

カ 当該土地利用を図ることとなる区域に係る道路、水路等の公共施設の付替え、廃止及び払下げを受ける部分

キ 排水等の施設の設置に必要な部分

(3) 開発行為の一体性

一体性があるものと認められる開発行為の範囲は、次に掲げる具体的事項を総合的に勘案し判断します。

開発行為の一体性とは、複数の隣接する開発区域及び造成工事の区域が、計画的、構造的又は工事の施工方法が一体的なものとして捉えられる場合をいいます。

① 土地に関する事項

ア 土地の所有権等の権利形態

イ 分合筆の状況

ウ 土地利用の状況

② 主体に関する事項

ア 開発者が同一か

イ 造成工事施工者が同一か

ウ 販売代理者が同一か

③ 計画性に関する事項

- ア 造成工事の時期、方法が同一か
- イ 道路等公共施設が共用か
- ウ 上水道施設、排水施設が共用か

④ その他の関係事項

一定区域の土地について2回以上に分けて開発行為を行う場合、又は開発行為許可を受けた区域と隣接して同一事業者等が開発行為を行う場合は、一体の開発行為とみなし区域（面積）を判断します。

ただし、開発行為に関する工事の完了公告日以後において、相当の期間（1年以上）を経過し、かつ、開発区域のそれぞれの区画において既に土地利用がされていて遡及が困難であると認められる場合は、この限りではありません。

(4) 自己用（自己の居住用、自己の業務用）及びその他のもの

- ① 自己の居住用とは、当該住宅を専ら自らの生活の本拠として使用するものをいいます。
- ② 自己の業務用とは、当該建築物又は特定工作物を専ら継続的に自己の業務に係る経済活動の用に供するものをいいます。
- ③ その他のものとは、自己用以外の場合をいいます。

(5) 建築目的の判断基準

建築目的の有無については、次に掲げる具体的事項を総合的に勘案し判断します。

- ① 土地の区画割り
土地が戸建て住宅等の建築に適した形状、面積に分割されていること。
- ② 区画街路
区画街路が整備され、又はその整備が予定され、宅地としての利用が可能となっていること。
- ③ 擁壁
住宅建設を可能とする擁壁が設置され、又はその設置が予定されていること。
- ④ 販売価格
近隣の土地と比較してより宅地の価格に近いものといえること。

⑤ 利便施設

上下水道、電気供給施設等の整備がされ、若しくは近い将来整備されるような説明がなされ、又は附近に購買施設、学校その他の公益施設があり、生活上不便をきたさないような説明がなされていること。

⑥ 交通関係

交通関係が通勤等に便利であるとの説明がなされていること。

⑦ 附近の状況

附近で宅地開発、団地建設等が行われている団地等がある、工場等の職場がある等の説明がなされていること。

⑧ 名称

対象地に住宅団地と誤認するような名称が付されていること。

(6) 建築物（法第4条第10項）

「建築物」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に定める建築物を、「建築」とは、同条第13号に定める建築をいいます。

① 建築物とは、土地に定着する工作物のうち、屋根と柱を有する、屋根と壁を有する等の条件を満たすものをいいます。（その附属施設を含む。）なお、「土地に定着する」とは、必ずしも「基礎」を必要とするものではありません。

② 建築とは、以下でいう新築、増築、改築、移転をいいます。

ア 「新築」とは、新たに建築物を建築する行為をいいます。また、更地に初めて建築物を建築する場合に限らず、以下の増築、改築及び移転のいずれにも該当しない場合を含みます。

イ 「増築」とは、既存の建築物の床面積を増加させる建築行為のうち、改築に該当しないものをいいます。なお、既存の建築物の用途を変更し、従前と異なる建築物とする場合には、増築ではなく、新築となります。

ウ 「改築」とは、既存建築物の全部若しくは一部を除却した後、規模、構造及び用途の著しく異ならない建築物又はその部分を造ることをいいます。

なお、土地区画整理事業等により換地が行われ、それぞれの法律によって換地後の土地が従前地とみなされる場合、特別な規定のない限り、従前地に存していた建築物と規模、構造及び用途の著しく異ならない建築物を建築する行為は改築に該当します。

エ 「移転」とは、同一の敷地内で建築物を移すことをいいます。建築物を現在の敷地から他の敷地に移す行為はここでいう「移転」には該当せず、従前の敷地における建築物の除却と新しい敷地における新築となります。

(7) 特定工作物（法第4条第11項）

① 第一種特定工作物

第一種特定工作物とは、法第4条第11項に定めるコンクリートプラントのほか、周辺地域の環境の悪化をもたらすおそれのある工作物で政令第1条第1項各号に定めるもので、具体的には、次に掲げるものをいいます。

ア コンクリートプラント

建築基準法別表第二（り）項第3号（13の2）の用途（レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5キロワットを超える原動機を使用するもの）に供する工作物

イ アスファルトプラント

建築基準法別表第二（ぬ）項第1号（21）の用途（アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造を営むもの）に供する工作物

ウ クラッシャープラント

建築基準法別表第二（り）項第3号（13）の用途（鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの）または、同（と）項第3号（4）の用途（コルク、エボナイト若しくは合成樹脂の粉碎若しくは乾燥研磨又は木材の粉碎で原動機を使用するもの）に供する工作物

エ 危険物の貯蔵・処理用工作物

危険物とは、建築基準法施行令第116条第1項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物をいいます。貯蔵・処理用工作物とは、建築基準法別表第二（と）項第4号の用途（建築基準法施行令第130条の9において、準住居地域に定める数量を超える危険物を貯蔵又は処理するもの）に供する工作物をいいます。

② 第二種特定工作物

第二種特定工作物とは、ゴルフコースのほか、大規模な工作物として政令第1条第2項各号で定められているもの（1ヘクタール以上の開発行為に限る。）で、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物と墓園が該当します。

なお、第二種特定工作物に併設される附属建築物は、第二種特定工作物に包含され、その建築行為は、当該第二種特定工作物の建設行為に包含されません。

(8) 公共施設（法第4条第14項）

公共施設とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいいます。

- ① 「道路」とは、建築基準法第42条に規定するもの、道路法第2条第1項に規定するもの、道路運送法（昭和26年法律第183号）第2条第8項（自動車道）に規定するもの及び道路交通法（昭和35年法律第105号）第2条第1号（一般交通の用に供するその他の場所）に規定するものをいいます。
- ② 「公園」とは、主として自然的環境の中で、休息、観賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び大震災等の災害時の避難等の用に供することを目的とする公共空地で、都市公園法（昭和31年法律第179号）第2条第2項に準ずる公園施設が敷地規模に応じて適当に設置されているものをいいます。
- ③ 「緑地」とは、主として自然的環境を有し、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上、及び緑道の用に供することを目的とする公共空地をいいます。
- ④ 「広場」とは、主として歩行者等の休息、観賞、交流等の用に供することを目的とする公共空地をいいます。
- ⑤ 「下水道」とは、下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第2号に規定されるものをいいます。
- ⑥ 「河川」とは、河川法（昭和39年法律第167号）第3条第1項で規定する河川（一級河川、二級河川）、同法第100条の規定により市長が指定したもの（準用河川）、それ以外の河川をいいます。

開発行為の許可（法第29条）

1 審査基準

開発行為許可にあたっては、法第33条、法第34条に適合するものであるとともに、本審査基準に定める基準に適合していることが必要となります。

(1) 技術基準（法第33条第1項）

- ① 予定建築物の用途が、用途地域等の制限に適合していること。（第1号）
- ② 自己の居住用の開発行為を除き、公共空地（道路、公園等）が適正に配置されていること。（第2号）
- ③ 排水施設が汚水及び雨水を有効に排出できるものであるとともに、開発区域及び周辺に溢水が生じないような構造及び能力で適正に配置されていること。（第3号）
- ④ 自己の居住用の開発行為を除き、給水施設が給水需要に支障をきたさない構造及び能力で適正に配置されていること。（第4号）
- ⑤ 開発区域内の土地について地区計画等が定められているときは、予定建築物等の用途及び開発行為の設計が地区計画等に定められた内容に即して定められていること。（第5号）
- ⑥ 開発区域内の利便の増進と開発区域及び周辺地域の環境の保全とが図られるよう予定建築物の用途及び公共、公益施設の配分が適正に定められていること。（第6号）
- ⑦ 開発区域内の土地について、擁壁の設置等の安全上必要な措置がなされていること。（第7号）
- ⑧ 自己の居住用及び自己の業務用の開発行為を除き、開発区域に災害危険区域等の開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。（第8号）
- ⑨ 1ヘクタール以上の開発行為については、開発区域における樹木の保存、表土の保存等の措置がなされていること。（第9号）
- ⑩ 1ヘクタール以上の開発行為については、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緩衝帯が配置されていること。（第10号）
- ⑪ 40ヘクタール以上の開発行為については、道路、鉄道等の輸送の便からみて支障がないこと。（第11号）
- ⑫ 自己の居住用及び政令で定める規模未満の自己の業務用の開発行為を除き、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。（第12号）
- ⑬ 自己の居住用及び政令で定める規模未満の自己の業務用の開発行為を除き、工事施工者に、当該開発行為に関する工事を完了するために必要な能力があること。（第13号）
- ⑭ 開発区域内の土地等に関して、当該開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意があること。（第14号）

(2) 市街化調整区域における開発行為許可基準（法第34条）

市街化調整区域内での開発行為許可に際しては、「一般的基準」に適合するほか、次の立地基準のいずれかに該当することが必要となります。

- ① 主として当該開発区域の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社会福祉施設、医療施設、学校施設等及び日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗等（第1号）
- ② 鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設（第2号）
- ③ 特別の自然的条件を必要とする施設（第3号）
- ④ 農林漁業用施設及び農林水産物の処理等の施設（第4号）
- ⑤ 特定農山村地域における農林業等の活性化施設（第5号）
- ⑥ 中小企業の共同化、集団化のための施設（第6号）
- ⑦ 市街化調整区域内の既存工場の関連施設（第7号）
- ⑧ 危険物（火薬類）の貯蔵又は処理に供する施設（第8号）
- ⑨ 市街化区域において建築し、又は建設することが困難又は不適当な施設で政令に定めるもの（第9号）
- ⑩ 地区計画又は集落地区計画の区域内における開発行為（第10号）
- ⑪ 条例で指定した集落区域における開発行為（第11号）
- ⑫ 市街化を促進する恐れがないと認められる条例で定める開発行為（第12号）
- ⑬ 既存権利の届出に基づく開発行為（第13号）
- ⑭ 開発区域の周辺における市街化を促進する恐れがないと認められ、かつ、市街化区域内において行なうことが困難又は著しく不適当と認められるもので開発審査会の議を経たもの（第14号）

※ 現在、越谷市においては、第3号、第5号、第8号、第10号、第11号、第12号、第13号の立地基準については、審査基準を設けておりません。

公共施設の管理者の同意等（法第32条）

開発者は、開発行為許可申請に先立ち、開発行為に関係がある公共施設の管理者と同意、協議の手続きを行い、許可申請書に同意を得たこと及び協議が整ったことを証する書面の添付が必要となります。

1 対象となる公共施設

公共施設とは、法第4条第14項に規定する施設（道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設）をいいます。

2 公共施設の管理者の同意（第1項）

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得ることが必要となります。

なお、開発許可の申請には公共施設の管理者の同意を得たことを証する書面を添付しなければならず、同意が得られないまま申請がなされた場合には、瑕疵ある申請として、原則として不許可となります。（平成7年3月23日最高裁判決）

(1) 開発行為に関係がある公共施設

開発区域内にある既存の公共施設のほか、開発区域外であっても、開発行為の実施に伴って影響を受ける公共施設も含まれます。

(2) 公共施設の管理者

公共施設の管理者とは、おおむね次のとおりです。

- ① 国道、県道、市道については、道路法に定めるそれぞれの管理者（国、埼玉県、越谷市）
- ② 法定外道路については、越谷市
- ③ 私道については、所有者 ただし、別に定めがあるときは、その定める者
- ④ 公園、下水道、緑地、広場、消防用の貯水施設についてはそれぞれの管理者（越谷市等）
- ⑤ 河川については、河川法に定めるそれぞれの管理者（国、埼玉県）
- ⑥ 水路については、越谷市等

(3) 法第33条第1項第14号に基づく同意

公共施設の管理者とその土地所有者が異なる場合には、本条に基づく公共施設の管理者としての同意のほか、法第33条第1項第14号に基づく土地所有者等としての同意も必要となります。

3 公共施設を管理することとなる者等との協議（第2項）

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により新たに設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議が必要となります。

- (1) 開発行為又は開発行為に関する工事
法第36条第1項に規定されている「開発行為に関する工事」と同様に、開発区域の内外にかかわらず開発行為に係る一切の工事が該当します。
- (2) 新たに設置される公共施設を管理することとなる者（第39条）
 - ① 開発行為又は開発行為に関する工事により新たに設置される公共施設を管理することとなる者とは、法第39条の規定により原則として越谷市となります。
 - ② 道路法や河川法などのいわゆる公物管理法により管理者の定めがある公共施設については、その定められた者となります。
- (3) 政令で定める者との協議
開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、政令第23条の定めにより、義務教育施設の設置義務者等と協議する必要があります。

4 同意・協議における留意点（第3項）

第1項及び第2項の規定による公共施設管理者等の同意や協議は、開発行為に関係がある公共施設や開発行為により新設される公共施設の管理の適正等を期することを目的としています。

開発許可の基準（法第33条）

技術基準

1 道路

道路については、災害の防止上、通行の安全上支障がない規模及び構造で配置され、開発区域内の主要な道路が開発区域外の相当規模の道路に接続するよう設計されていることが必要となります。

接続先道路、開発道路の幅員その他技術的細目は、この基準に定めるところによるもののほか、道路構造令（昭和45年政令第320号）及び越谷市まちの整備に関する条例の規定によるものとします。

（1）定義

- ① 「接続先道路」とは、開発区域外に現に存する道路（法第32条協議により拡幅整備するものを含む。）で、開発区域が直接接し、又は開発道路が接続する道路形態として整備された道路をいいます。
- ② 「開発道路」とは、開発区域内に新たに設置する道路をいいます。
- ③ 「幹線道路（取付道路を含む）」とは、開発道路のうち、直接接続先道路に接続する道路をいいます。
- ④ 「区画道路」とは、開発道路のうち、幹線道路を除いた道路をいいます。

（2）道路の配置

- ① 接続先道路は、現況幅員及び道路としての公共用地幅員が（3）の基準の幅員を有し、かつ、主要な道路からもう一方の主要な道路へ通り抜けている公道でなければなりません。
- ② 開発道路は、袋路状（P字状の道路を含む。）でなく、道路の両端が他の道路（接続先道路等）に接続しており、開発区域の規模、形状、予定建築物等の用途及び周辺の状況を勘案して、適正に配置されていることが必要となります。
- ③ 周辺道路との接続部分は、すりつけ等の処置により安全上支障のないような形態を確保する必要があります。

（3）接続先道路の幅員

接続先道路は、予定建築物等の用途及び開発区域の規模に応じて、次の表に掲げる幅員で車両の通行に支障のない構造の道路であることが必要となります。

① 建築物の用途が住宅の場合

開発区域の面積	0.3 ha 未満	0.3 ha 以上 2.0 ha 未満	2.0 ha 以上
接続先道路の幅員	4.0 m 以上	6.0 m 以上	9.0 m 以上
<p>1 自己用の専用住宅の場合は、本基準は適用しない。</p> <p>2 開発区域の面積が0.3 ha 以上0.6 ha 未満の場合であって、周辺に複数の接続先道路が存在し、通行の安全、環境の保全、災害の防止及び事業活動の効率その他管理に支障がないと認められる場合は、4.0 m 以上とすることができる。</p>			

② 建築物の用途が住宅以外の場合

開発区域の面積	5.0 ha 未満	5.0 ha 以上
接続先道路の幅員	6.0 m 以上	9.0 m 以上
<p>1 開発区域の面積が0.3 ha 未満の場合であって、予定建築物の用途、規模及び周辺の複数の接続先道路の存在により、通行の安全、環境の保全、災害の防止及び事業活動の効率その他管理に支障がないと認められる場合は、4.0 m 以上とすることができる。</p>		

(4) 開発道路の幅員

① 建築物の用途が住宅の場合

開発区域の 面積 開発道路の種別	1.0 ha 未満	1.0 ha 以上 2.0 ha 未満	2.0 ha 以上
	幹線道路の幅員	6.0 m 以上	9.0 m 以上
区画道路の幅員	6.0 m 以上	6.0 m 以上	6.0 m 以上
<p>1 開発地の面積が0.3 ha 未満であって、幅員4.0 m 以上の道路に接続し、通行の安全、環境の保全、災害の防止及び事業活動の効率その他管理に支障がないと認められる場合は、4.0 m 以上とすることができる。</p> <p>2 区画道路は、幅員6 m 以上の道路に接続し、通行の安全、環境の保全、災害の防止及び事業活動の効率その他管理に支障がないと認められる場合は、4.0 m 以上とすることができる。</p>			

② 建築物の用途が住宅以外の場合

開発区域の 面積 開発道路の種別	0.3 ha 未満	0.3 ha 以上 2.0 ha 未満	2.0 ha 以上
	幹線道路の幅員	6.0 m 以上	9.0 m 以上
区画道路の幅員	6.0 m 以上	9.0 m 以上	9.0 m 以上
<p>1 開発区域の面積が5.0 ha 未満の場合であって幅員6 m 以上の接続先道路に接続する幹線道路は、通行の安全、環境の保全、災害の防止及び事業活動の効率その他管理に支障がないと認められる場合は、6.0 m 以上とすることができる。</p>			

(5) 道路の角切り

道路の角切りは、次の表により設置することとなります。

角切りせん除長（切り取る辺長）

道路幅員	15m 以上 20m 未満	12m 以上 15m 未満	10m 以上 12m 未満	8m 以上 10m 未満	6m 以上 8m 未満	4m 超 6m 未満	4m
15m以上 20m未満	8 m 10 m 6 m	6 m 8 m 5 m	5 m 6 m —	5 m 6 m —	4 m 4 m —	4 m 4 m —	3 m 3 m —
12m以上 15m未満	6 m 8 m 5 m	6 m 8 m 5 m	5 m 6 m —	5 m 6 m —	4 m 4 m —	4 m 4 m —	3 m 3 m —
10m以上 12m未満	5 m 6 m —	5 m 6 m —	5 m 6 m —	5 m 6 m —	4 m 4 m —	4 m 4 m —	3 m 3 m —
8m以上 10m未満	5 m 6 m —	5 m 6 m —	5 m 6 m —	4 m 4 m —	4 m 4 m —	4 m 4 m —	3 m 3 m —
6m以上 8m未満	4 m 4 m —	4 m 4 m —	4 m 4 m —	4 m 4 m —	4 m 4 m —	4 m 4 m —	3 m 3 m —
4m超 6m未満	4 m 4 m —	4 m 4 m —	4 m 4 m —	4 m 4 m —	4 m 4 m —	3 m 3 m —	3 m 3 m —
4m	3 m 3 m —	3 m 3 m —	3 m 3 m —	3 m 3 m —	3 m 3 m —	3 m 3 m —	3 m 3 m —

1 上段は道路の交差角60度以上120度未満、中断は道路の交差角60度未満、下段は道路の交差角120度以上の場合の数値を示す。
 2 上表のせん除長については、整備された水路の敷地及び歩道等を含んだ幅員とすることができる。
 3 幅員20メートル以上の道路との交差部におけるせん除長については、市長と協議のうえ決定するものとする。

(6) 歩車道分離

幅員9メートル以上の開発道路は、歩車道が分離されていることが必要となります。

歩道を設置する場合は、次の基準のとおりです。

- ① 幅員は、2メートル以上とすること。
- ② バリアフリー対策としてフラット型を標準とする。
- ③ 幅員を2.5メートル以上とする場合は、適正に植樹すること。
- ④ 歩車道の分離方法は、歩車道境界ブロックの設置を標準とする。

(7) 省令第24条第5号ただし書きの道路の基準

本審査基準においては、利用者の利便（避難上及び通行上支障がないこと）を確保するため、開発道路は袋路状道路としないことが必要です。ただし、次に該当する場合は、(2)②の規定にかかわらず、省令第24条第5号ただし書きによる道路を1箇所限り設けることができます。

① 開発区域の面積が0.1ヘクタール未満の場合

次に掲げる要件の全てを満たす必要があります。

ア 開発区域

- ・ 開発区域に至る接続先道路が一つであるもの。
- ・ 予定建築物の用途は、建築基準法第2条第1項第2号の特殊建築物が含まれないこと。

イ 袋路状道路

- ・ 接続先道路からの延長距離が60メートル以内であるもの。
- ・ 開発区域が既存の水路、河川、公園等の公共施設に接する場合の道路の配置は、公共施設まで貫通すること。
- ・ 開発区域が既存の水路、河川、公園等の公共施設に接しない場合の道路の配置で、道路の幅員が6メートル未満のものにあつて接続先道路からの延長が35メートルを超える場合においては、終端及び35メートルごとの区画内に自動車の転回広場を設けること。

② 開発区域の面積が0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満の場合

次に掲げる要件の全てを満たす必要があります。

ア 開発区域

- ・ 開発区域は、既存の建築物、河川、公園等の公共施設によって囲まれており、周辺に開発余地が無いこと。
- ・ 開発区域に至る接続先道路が一つであり、かつ、接続先道路と開発区域の接道長はおおむね30メートル未満であるもの。
- ・ 予定建築物の用途は、建築基準法第2条第1項第2号の特殊建築物が含まれないこと。

イ 袋路状道路

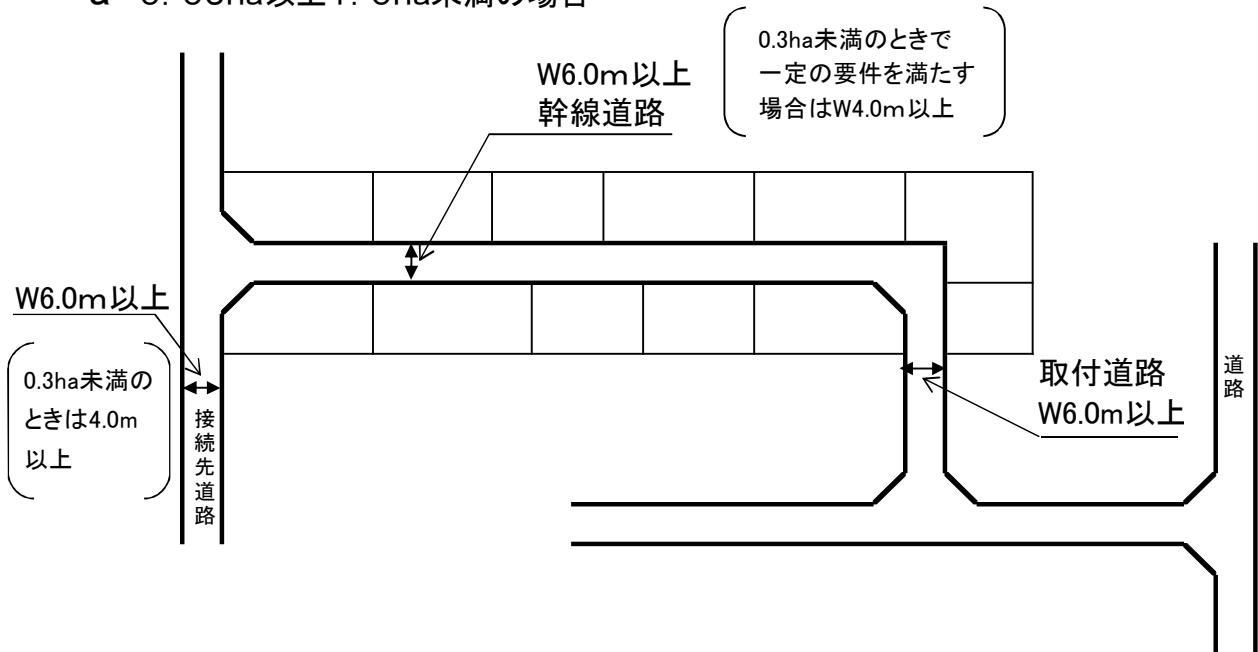
- ・ 幅員は6メートル以上でなければならない。
- ・ 開発区域が既存の水路、河川、公園等の公共施設に接する場合の道路の配置は、公共施設まで貫通すること。

(8) 道路に関する技術的基準

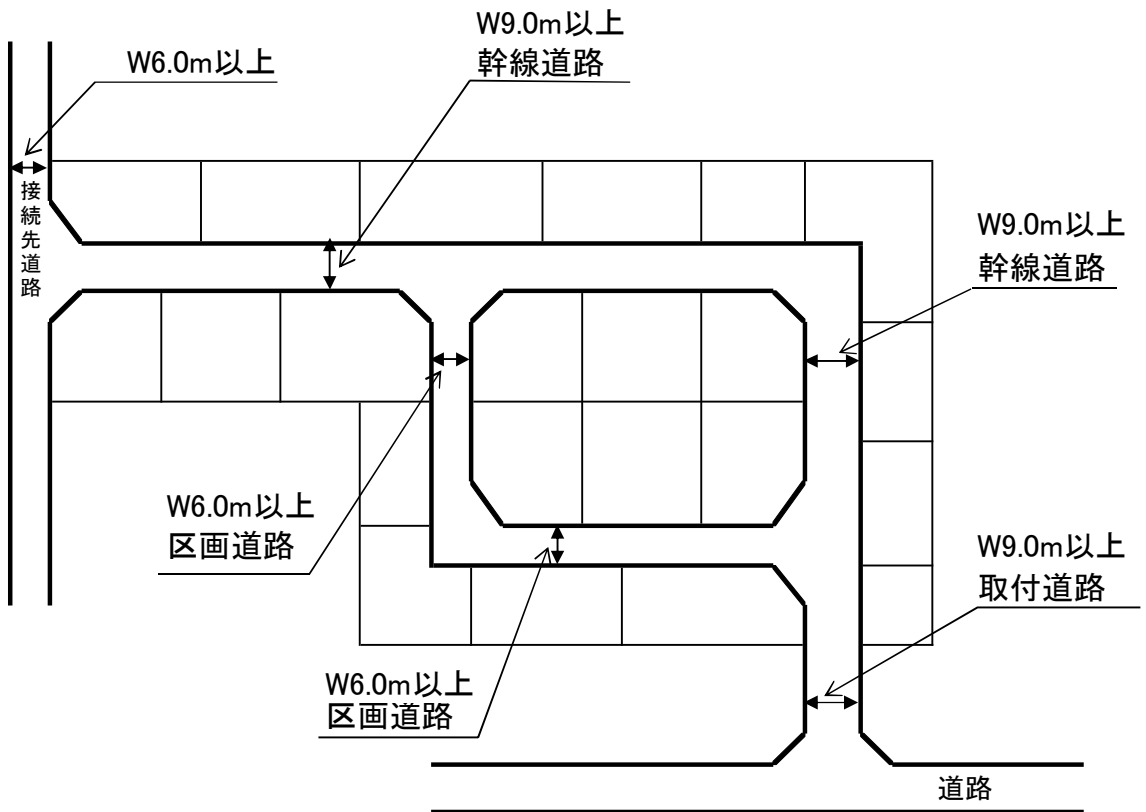
道路の構造等については、接続先道路及び開発道路の整備基準（越谷市まちの整備に関する条例）に基づく構造とし、あらかじめ道路建設課と協議を行うものとします。

建築物の用途が住宅団地の場合の配置計画についての具体例

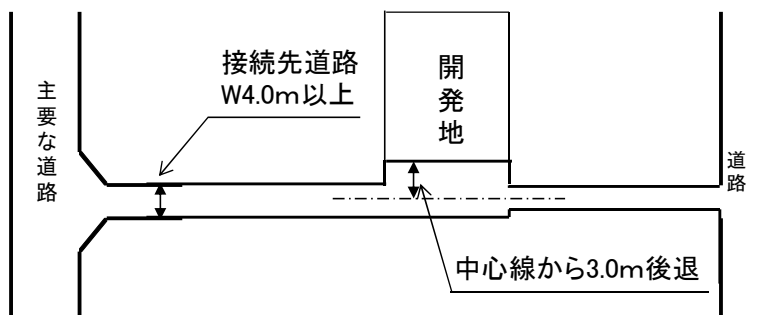
a 0.05ha以上1.0ha未満の場合



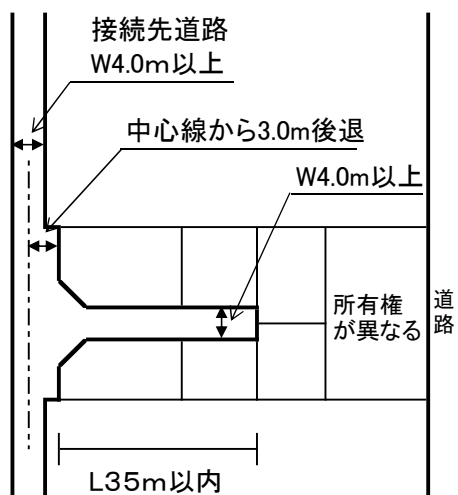
b 1.0ha以上20.0ha未満の場合



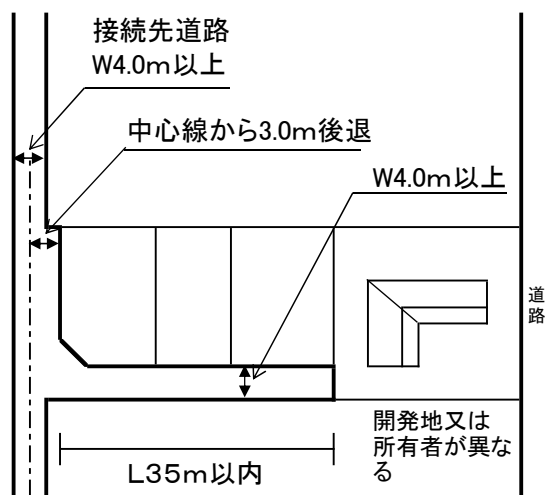
C 0.05ha以上0.1ha未満の場合 例. 1



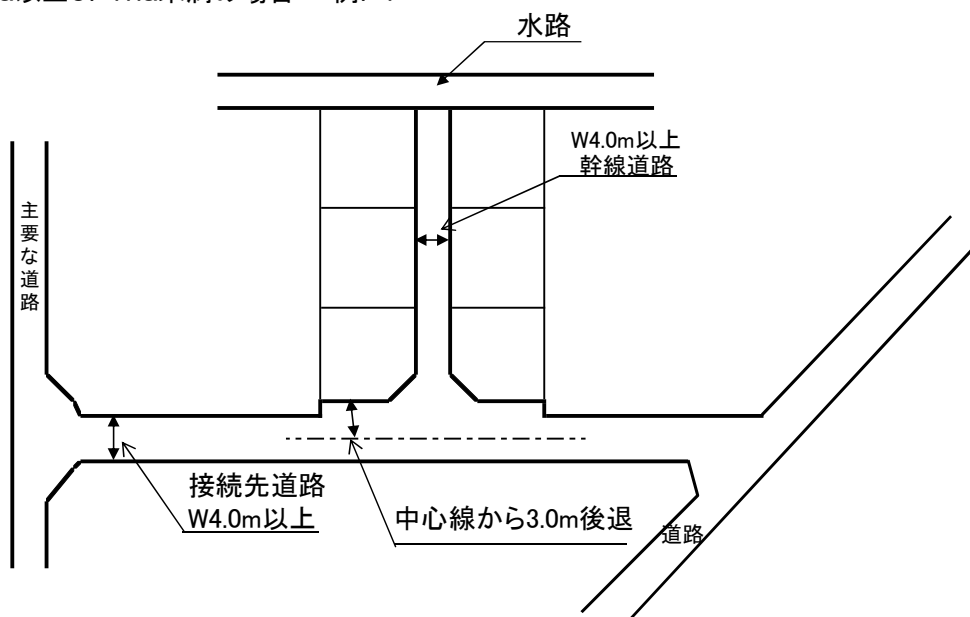
d 0.05ha以上0.1ha未満の場合 例. 2



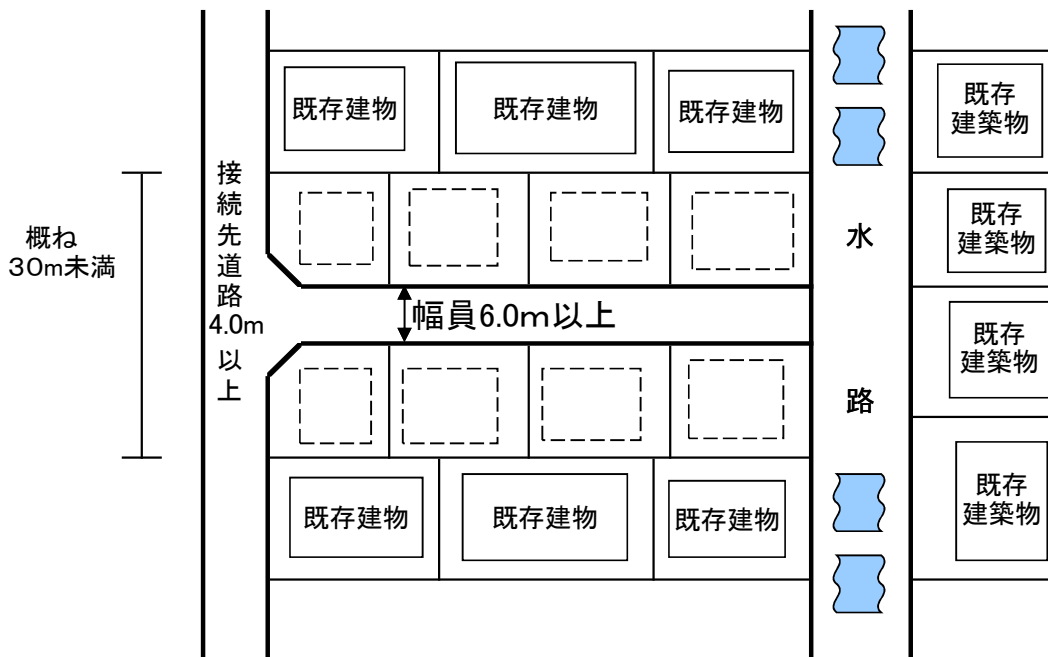
e 0.05ha以上0.1ha未満の場合 例. 3



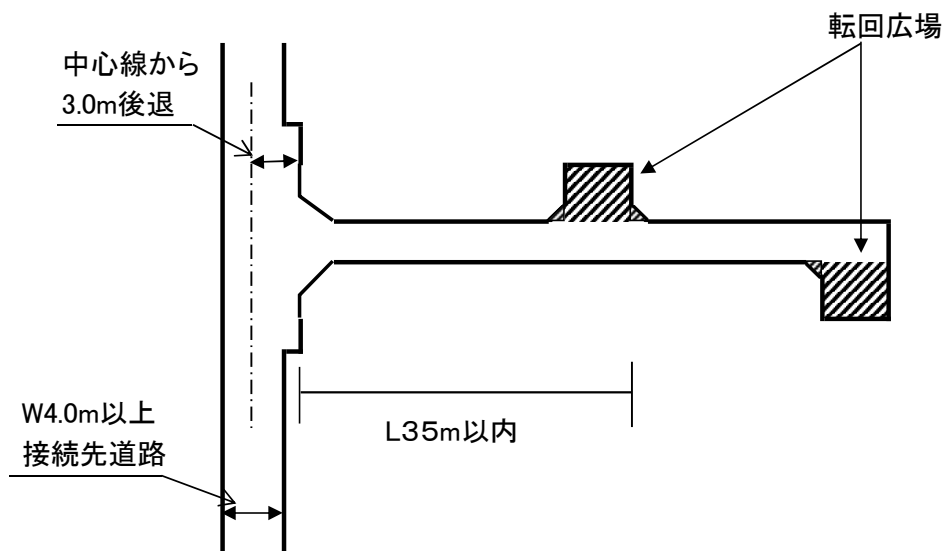
f 0.05ha以上0.1ha未満の場合 例. 4



g 0.1ha以上0.3ha未満の場合



h 0.05ha以上0.1ha未満の場合 転回広場を設ける

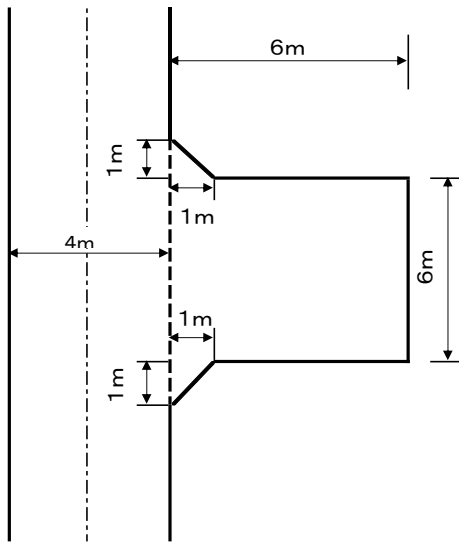


(1) 転回広場の大きさ

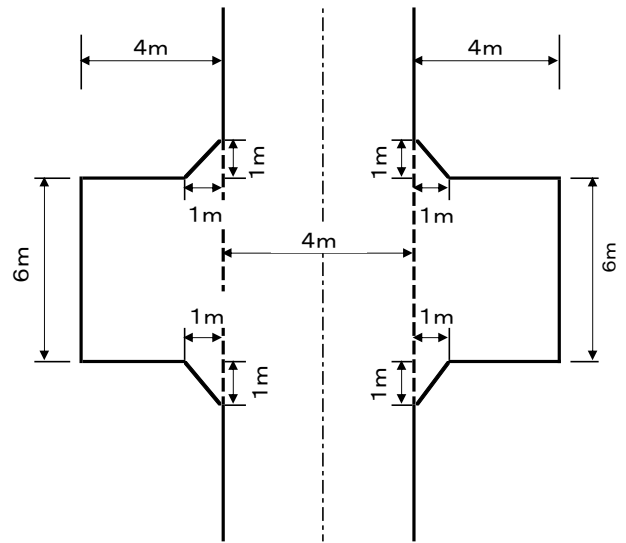
- ア. 2台停車
間口6m以上として面積40㎡以下とする。
- イ. 1台停車
間口4m以上として面積30㎡以下とする。
- ウ. 角切を設けた場合は、角地の隅角をはさむ辺の長さを1mとする。

(2) 取付例

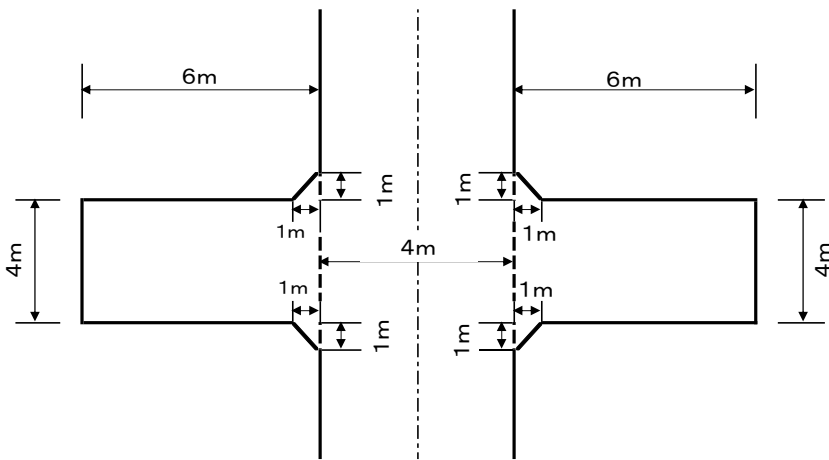
例 ア



例 イ



例 ウ



2 公園、緑地又は広場

(1) 公園等の規模

開発区域内には、環境の保全、災害の防止、非常時における避難及び居住者のレクリエーション等の用に供するため、公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）が有効に利用できるよう開発区域の規模に応じ、下表により配置されていなければなりません。

公園等の開発規模別区分

開発区域の規模	公園等の総面積	住宅系の開発		住宅系以外の開発
0.3ha 以上 5ha 未満	開発区域 面積の3% 以上 (100㎡以上)	公園、緑地又は広場 (開発区域の周辺に相当規模の公園がある場合は不要)		一敷地開発の場合は公園等不要
5ha 以上 20ha 未満		公園	<ul style="list-style-type: none"> ・1箇所 300㎡以上であること。 ・1,000㎡以上の公園を1箇所以上設置すること。 	公園、緑地又は広場 <ul style="list-style-type: none"> ・1箇所 300㎡以上であること。 ・1,000㎡以上の公園を1箇所以上設置すること。
20ha 以上		公園	<ul style="list-style-type: none"> ・1箇所 300㎡以上であること。 ・1,000㎡以上の公園を2箇所以上設置すること。 	公園、緑地又は広場 <ul style="list-style-type: none"> ・1箇所 300㎡以上であること。 ・1,000㎡以上の公園を2箇所以上設置すること。

(2) 公園等の整備基準

公園等の整備基準（越谷市まちの整備に関する条例施行規則第30条）に基づき計画を行うとともに、あらかじめ公園緑地課と協議を行うものとします。

(3) 政令第25条第6号ただし書きの規定により、公園、緑地、広場を設けなくてもよい場合

開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5.0ヘクタール未満の開発行為で次のいずれかの要件を満たす場合に限ります。

- ① 開発区域からおおむね100メートル以内に都市公園及びこれと同程度の公園がある場合。

- ② 予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一つである場合。
- ③ 総合設計制度、特定街区制度により公園と同様の機能を有する公開空地等が設けられる場合。
- ④ 土地区画整理事業（仮換地指定済の場合を含む。）、開発行為許可等により面的な整備事業が施行された区域内の土地等、公園等が周辺において既に適正に確保された土地の二次的な開発行為の場合。
- ⑤ 大学等の建設を目的とした開発行為で、学生、教職員等の利用を想定した緑地、広場等が敷地内に整備されている場合。

3 消防水利

消防水利については、消防水利施設等の整備基準（越谷市まちの整備に関する条例施行規則第32条）に基づき施設計画を行うとともに、あらかじめ越谷市消防本部と協議を行うものとします。

4 排水施設

排水施設は、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途及び降水量を勘案し、想定される雨水及び汚水を有効に排出できる能力を有する構造とします。

また、開発区域外の排水施設等に接続する場合は、その能力、利水の状況等を勘案して、雨水及び汚水を有効に排出できるものとします。

（1）雨水排水計画

雨水流出抑制施設設置基準（越谷市まちの整備に関する条例施行規則第29条）に基づき計画を行うとともに、あらかじめ治水課と協議を行うものとします。

なお、開発区域面積が1ヘクタール以上の場合は、埼玉県知事と協議を行うものとします。

（2）汚水排水計画

汚水、雑排水については、開発区域に存する公共下水道計画又はその他の汚水処理計画に基づき、排水管路又は排水路に放流するものとします。

5 上水道施設

上水道施設計画については、開発区域から想定される需要が異なるため、あらかじめ越谷・松伏水道企業団と協議を行うものとします。

6 地区計画等の整合

当該開発区域が地区計画等に定められている区域内にあるものについては、当該地区計画等に定められた内容に即していることが必要となります。

7 安全上の措置

開発区域内の土地が、開発区域の周辺の状況（土壌、雨水、地下水等の自然流水を含む。）履歴から見て、地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれの多い土地その他これに類する土地であるときには、政令第28条の規定に基づき必要な措置をとらなければなりません。

8 開発行為を行うのに適当でない土地の除外区域

法第33条第1項第8号及び政令第23条の2の規定に基づく開発行為を行うのに適当でない法定区域については、本市にはありません。

9 樹木の保存、表土の保全等

開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合、政令第28条の2の規定に基づき樹木の保存・表土の保全等が考慮された計画が必要となります。

10 緩衝帯の配置

開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合、予定建築物又は工作物により、政令第28条の3及び省令第23条の3の規定に基づき緑地帯等の緩衝帯の設置が必要となります。

11 申請者の資力及び信用

予定建築物の用途が自己用住宅であるもの又は開発区域の面積が1ヘクタール未満で予定建築物の用途が自己業務用の建築物等であるもの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を次の図書により審査します。

- (1) 資金計画書
- (2) (1)の資力を証する書面（残高証明書、融資証明書等）
- (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）
- (4) 業務経歴書

12 工事施行者の能力

予定建築物の用途が自己用住宅であるもの又は開発区域の面積が1ヘクタール未満で予定建築物の用途が自己業務用の建築物等であるもの以外の開発行為にあつては、工事施行者の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を次の図書により審査します。

- (1) 建設業許可証明書
- (2) 工事経歴書

13 関係権利者の同意

当該開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意の範囲は、次のとおりです。

- (1) 土地については、所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地の保全処分の対象となっている場合には、その保全処分をした者を含むものとします。
- (2) 工作物については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者とします。
- (3) 法文中「相当数の同意を得ていること」については、全権利者の同意を得ることを原則とします。
- (4) 同意書は、実印を押印し、印鑑証明書を添付することとします。