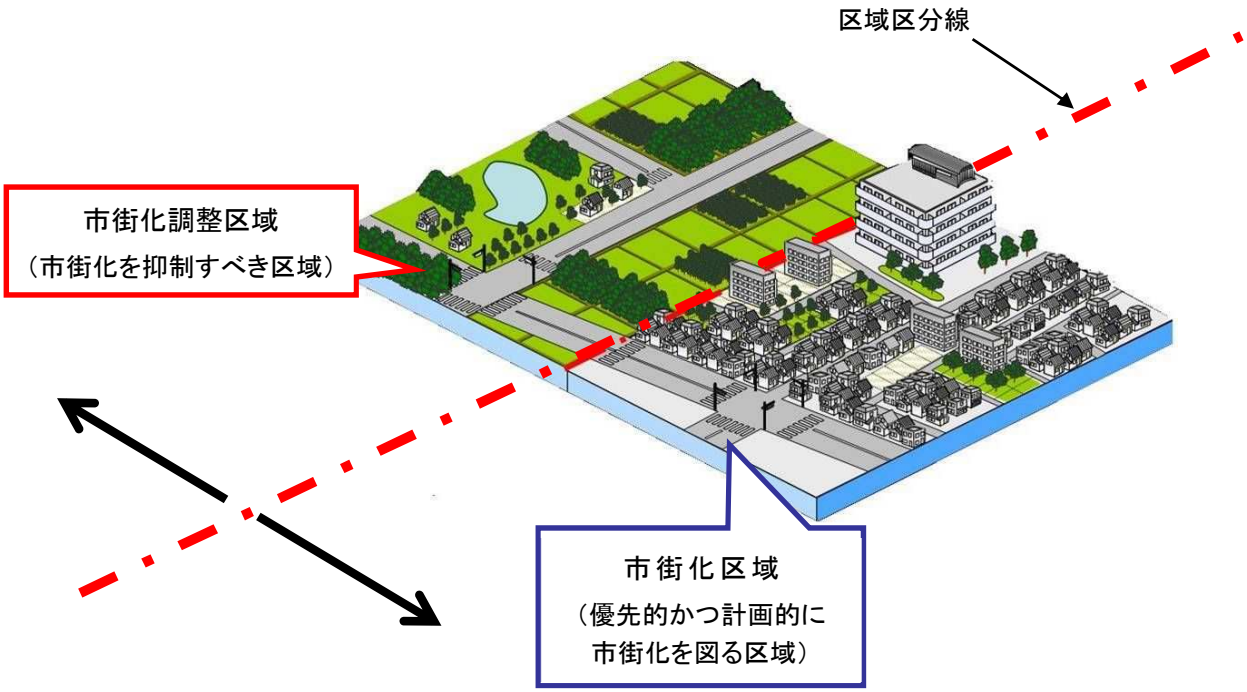
1 制度解説編

序　総　　則

第1章 都市計画法の趣旨

開発許可制度は、都市計画法において、次の二つの役割を果たす目的で創設された制度です。

・都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、計画的な市街化を促進すべき「市街化区域」と、原則として市街化を抑制すべき「市街化調整区域」に区域区分した目的を担保すること。（さいたま市の市街化区域と市街化調整区域に区域区分（線引き）した基準日は、昭和４５年８月２５日です。）
・開発行為において公共施設や排水設備等の必要な施設の整備を義務付けるなど一定の宅地水準を確保すること。



第2章 開発許可制度の概要

第1節 市街化区域と市街化調整区域について

市街化区域とは、法第７条第２項に、すでに市街化を形成している区域及びおおむね１０年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域と規定されています。

一方、市街化調整区域とは、法第７条第３項に、市街化を抑制すべき区域と規定されており、新たな開発行為のみならず、建築行為も原則禁止されております。

第2節 法第29条・第43条・第42条について

法第 29 条 (開発行為の 許可)	市街化区域において、開発区域が５００平方メートル以上の開発行為を行う場合は、その開発計画が道路や公園等 （公共施設）に関する法第３３条（技術基準）に適合し、あらかじめ許可を受けなければなりません。 市街化調整区域で開発行為を行う場合は、道路や公園等 （公共施設）に関する法第３３条(技術基準）に適合するほかに、法第３４条各号（立地基準）のいずれかに該当しなければ法第２９条に基づく許可を受けることができません。 ※法第３４条とは、市街化調整区域内における開発行為の立地を規制する面から例外的に許可しうる基準を規定したものです。
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)	市街化調整区域で開発許可を受けていない区域内においては、建築行為等(建築物の新築・改築・用途変更）も規制の対象となっており、建築が認められる建築物も限られています。 建築行為等を行う場合は、開発行為の技術基準である法第３３条第１項第３号及び第７号に対応する政令第３６条第１項第１号に規定されている排水施設の基準と軟弱地盤の対策等の基準及び同条同項第２号に適合するほかに、開発行為の立地基準である法第３４条に対応する政令第３６条第１項第３号のいずれかに該当しなければ、法第４３条に基づく許可を受けることができません。
法第 42 条 (開発許可を 受けた土地 における建 築等の制限)	市街化調整区域で開発許可を受けた区域内においても、許可を受けたときの予定建築物以外の建築物等を建築すること、建築物の改築やその用途を変更することも制限されています。

第3節 区域別開発許可制度の適用範囲

市街化区域、市街化調整区域における開発許可制度の適用範囲は次表のとおりです。

	市 街 化 区 域	市 街 化 調 整 区 域
許可を 要しないもの	【法第２９条】 (1) 開発区域面積が５００平方メートル未満 (3) 鉄道施設、図書館、公民館、変電所等公益上必要な建築物 ※ (4) 都市計画事業 (5) 土地区画整理事業 (6) 市街地再開発事業 (7) 住宅街区整備事業 (8) 防災街区整備事業 (9) 公有水面埋立事業 (10)非常災害の応急措置 (11)通常の管理行為、軽易な行為	【法第２９条】 (2) 農林漁業用施設、農林漁業者の住宅 左欄の(3)～(11)
開発許可の 基　準	・技術基準 【法第３３条】 (1) 用途地域等 (2) 道路、公園等 (3) 排水施設 (4) 給水施設 (5) 地区計画等 (6) 公共・公益施設及び予定建築物の用途の配分 (7) 地盤の改良、擁壁設置等の安全措置 (8) 開発不適地の除外 (9) 樹木の保存、表土の保全等 (10)緑地帯、緩衝帯の配置 (11)道路、鉄道等による輸送上の立地 (12)申請者の資力、信用 (13)工事施行者の能力 (14)関係権利者の同意	・技術基準 【法第３３条】 ・立地基準 【法第３４条】 【参考】建築許可（法第４３条） 政令第３６条第１項第１号 イ 法第３３条第１項第３号に対応 ロ 法第３３条第１項第７号に対応 政令第３６条第１項第２号 法第３３条第１項第５号に対応 政令第３６条第１項第３号 イ 法第３４条第１号から第１０号に対応 ロ 法第３４条第１１号に対応 ハ 法第３４条第１２号に対応 ニ 法第３４条第１３号に対応 ホ 法第３４条第１４号に対応

※上記表の「許可を要しないもの」の表中（３）については、手続条例の承認を要します。

第1　制度の解説

第1章 用語の定義(法第4条)

第1節 開発行為の定義について(法第4条第12項)

法第４条
１２　この法律において「開発行為」とは、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なう土地の区画形質の変更をいう。

＜解説＞

１.「土地の区画形質の変更」について

「土地の区画形質の変更」とは、土地の形状又は性状に変更をもたらす行為のことで、「区画の変更」、「形の変更」、「質の変更」のいずれかに該当する場合をいいます。

２.「区画の変更」について

「区画の変更」とは、「従来の敷地」の境界を変更することをいいます。ただし、土地の単なる分合筆、所有権等の権利境界線の変更は「区画の変更」には該当しないものとします。

また、「単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為」は、区画の変更が生じるものとします。

①「従来の敷地」とは、次のいずれかに該当する土地をいいます。

ア）現に建築物が存在する土地（仮設建築物及び違反建築物の敷地は除く。）

イ）土地全部事項証明書の地目が「宅地」である土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地

ウ）固定資産税台帳の地目が、「宅地」である土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地

エ）従前、建築物の敷地として利用されていた土地で、現在まで、農地や山林として利用されていない土地（線引き前に建築物を除却したものを除く。）

オ）建築基準法に基づく道路位置指定が行われた際、道路と一体的に造成された土地

カ）建築物の敷地又は特定工作物の用地として造成された土地（緑地、未利用地等は除く。）で、次のいずれかに該当するもの

（ａ）都市計画法に基づく開発行為の許可を受け、工事の完了公告がなされた土地

（ｂ）旧住宅地造成事業に関する法律によって認可を受け、工事の完了公告がなされた土地

（ｃ）都市計画法第２９条第１項第３号、第４号、第６号、第７号又は第８号に該当する開発行為が終了した土地

（ｄ）土地区画整理法に基づく土地区画整理事業の認可を受けた土地で、仮換地の指定後、使用収益の開始及び停止が行われた土地

②「従来」とは、いずれも過去の建築確認通知書、開発行為許可通知書、土地全部事項証明書、土地の公図及び、建物全部事項証明書等の経緯により判断するものとします。

③「土地の単なる分合筆や、所有権等の権利境界線の変更」とは主として建築物の建築又は、特定工作物の建設用に供することを目的とせず、単に土地の分合筆を行う行為や、単に土地所有権の権利境界を変更（いわゆる「権利区画の変更」）する行為は、「区画の変更」には該当しないものとします。

ただし、「権利区画の変更」後、土地利用形態・物理的形状からみて他の土地とは独立した機能を有するひとまとまりの土地の区域（従来の敷地の境界）に変更が生じる場合は、その時点（建築物の建築又は、特定工作物の建設を行う時点）で「区画の変更」が発生するものとします。

④「単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為」とは建築物等の建築に際し、土地の「形」・「質」の変更を伴わず、公共施設（道路、公園、排水施設等その他の公共施設）の整備を必要としないものを、「単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為」と判断し、開発行為に該当しないものとして取り扱います。

公共施設の整備を必要としないものは、市街化区域において行われる行為の場合で、次のすべてを満足する場合とします。

・道路については、政令第２５条第２号及び基準条例第３条第３項の基準をみたす場合
「２　技術基準編」P2-9, 122, 137 参照

・公園等については、政令第２５条第６号ただし書きに該当する場合
「２　技術基準編」P2-40 参照

・下水道については、下水（汚水・雨水）が既存の公共施設に接続可能な場合

・消防施設については、規定の範囲内に消防水利がある場合
（ただし、土地区画整理事業施行済の区域内は除きます。）
「２　技術基準編」P2-60 参照

⑤『区画の変更』の具体例は次のとおりとします。

ア）従来の敷地を変更する場合

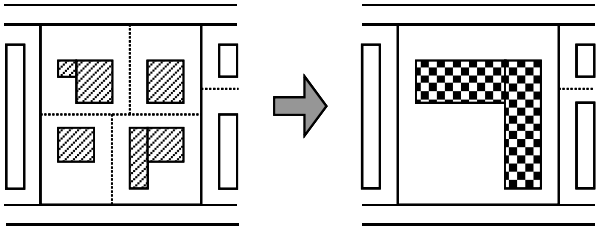
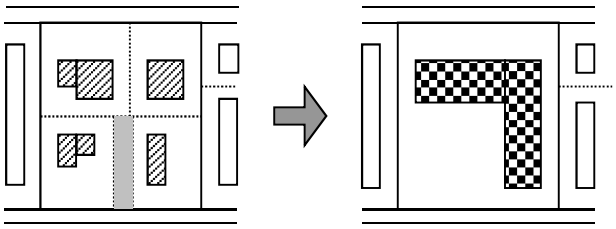
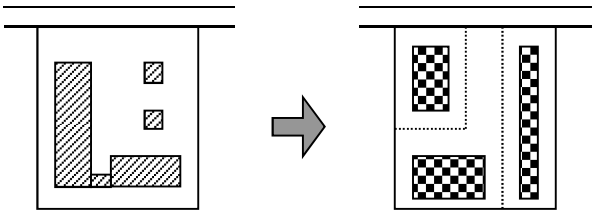
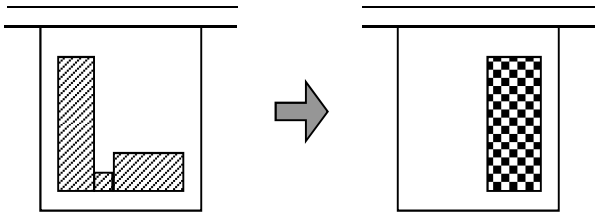
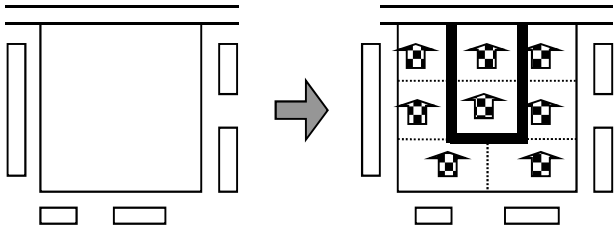
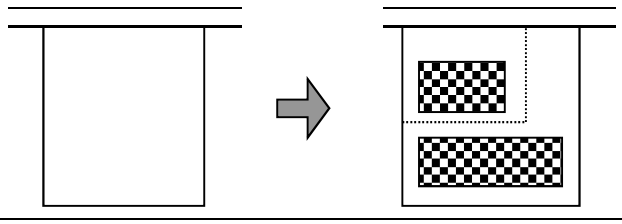
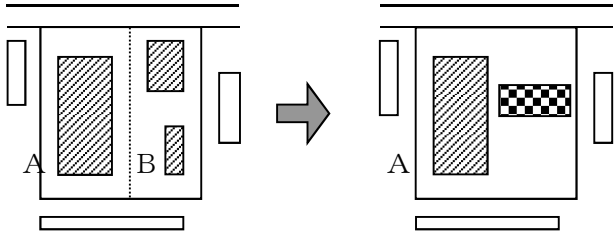
イ）従来の敷地内において、道路・水路・その他の公共施設の新設、拡幅、付け替え、廃止をする場合

ウ）従来の敷地の権利者が、その敷地内に複数の用途上可分の建築物を建築する場合

エ）従来の敷地の権利者が、建築物の建築を目的として、第三者への所有権等の移転等により、土地を複数の建築区画に分割する場合

※次頁『区画の変更の事例』を参照

※二項道路後退等により従来の敷地の境界が変わる場合は、区画の変更に該当しません。

区画の変更の事例	内　　容	考え方	
	・木造戸建住宅から中層住宅への建替え ・土地の合筆	・敷地及び建築物の権利の変更に係わらず、建築物の利用形態に着目し、建築区画に変更がある。	該当する
	・木造戸建住宅から中層住宅への建替え ・道路を含むもの		
	・工場跡地における住宅建築 ・土地の分筆		
	・既存建築物の建替え ・建築区画に変更がない	・敷地所有者の有無や用途の変更を問わず、建築区画に変更がない。	該当しない
	・道路を新設して、建築区画に分割する	・権利変更の有無を問わず、道路築造の時点で区画が変更される。 ・権利分割後に複数権利者が同意をし、道路を築造する場合も含む。	該当する
	・単に建築区画に分割する	・区画の変更に該当する。	該当する
	・ＡがＢの土地と併せて、用途上不可分の建築物の増築を行う	・ＡがＢの土地を買うか所有するかは問わず、既存建築物と用途上不可分の建築物を増築する場合は、建築区画の変更がある。 ・別棟であっても、用途上不可分であれば建築区画の変更がある。	該当する

３．「形の変更」について

「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う土地の切土、盛土により土地の現状を変更する宅地の整備をいいます。

従って、土地利用をするにあたり、整地として認められるものを除き、原則、切土、盛土を伴なえば「形」の変更に該当するものとします。

「形」の変更は、以下に示す各項のいずれかに該当するものとします。

① 切土を行う高さが 2.0m以上の場合

② 盛土を行う高さが 1.0m以上の場合

③ 一体的な切土・盛土を行う高さが 2.0m以上の場合

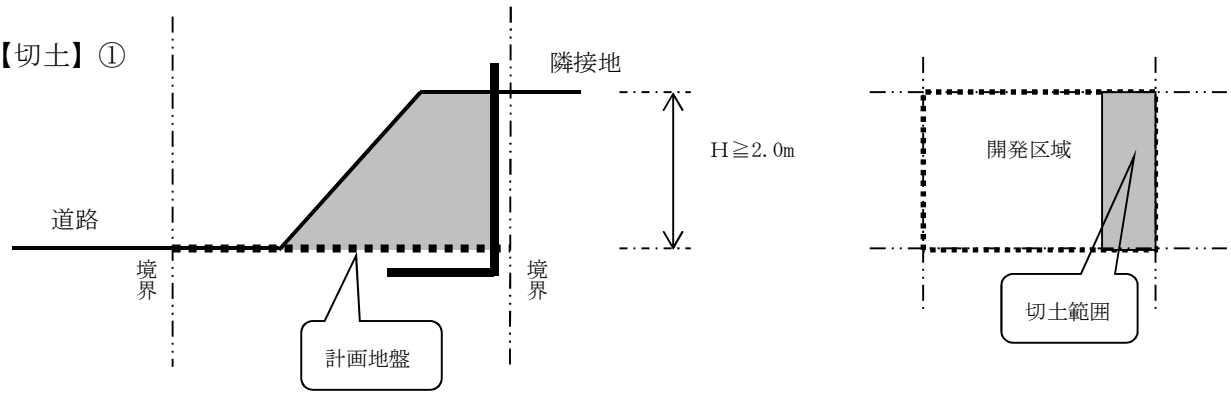
④※ 0.3mを超える切土又は、盛土を行う土地の合計面積が、開発区域の過半若しくは、施行範囲５００㎡以上の場合

なお、建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為、さらに特定工作物の建設行為そのものに属する土地の形状の変更は、「形の変更」に該当しないものとします。

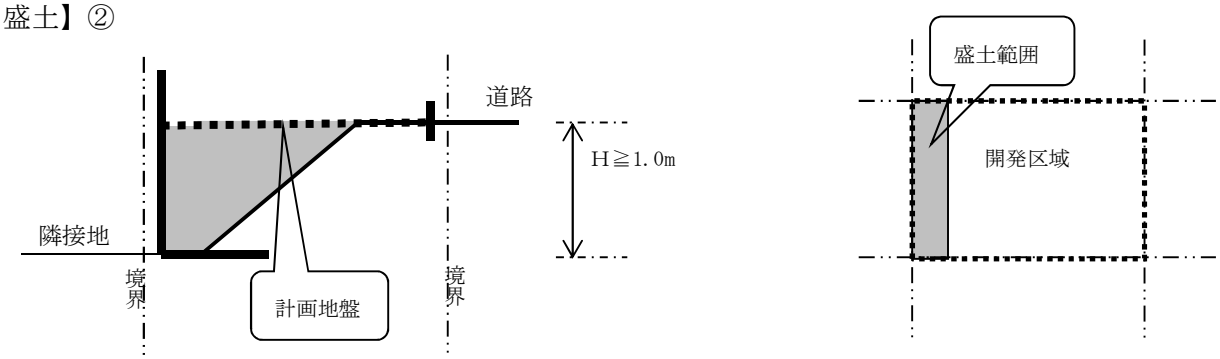
※「宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）」改正により、宅地造成等に伴う災害の発生のおそれがないと認められる工事の範囲が示され、本市でも令和７年５月２６日より盛土規制法の運用を開始することから、本市における開発行為「形の変更」の定義④について、盛土規制法の解釈を準用して変更しました。

『形の変更の事例』

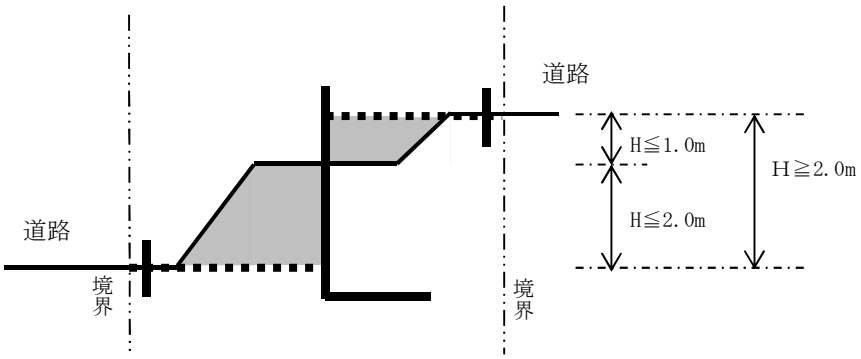
【切土】①

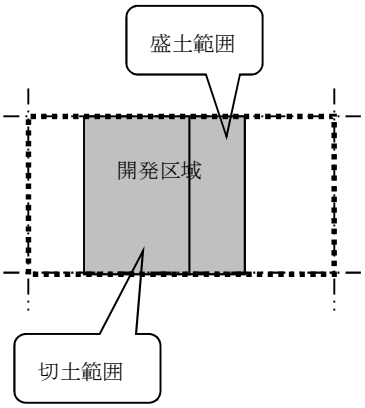


【盛土】②

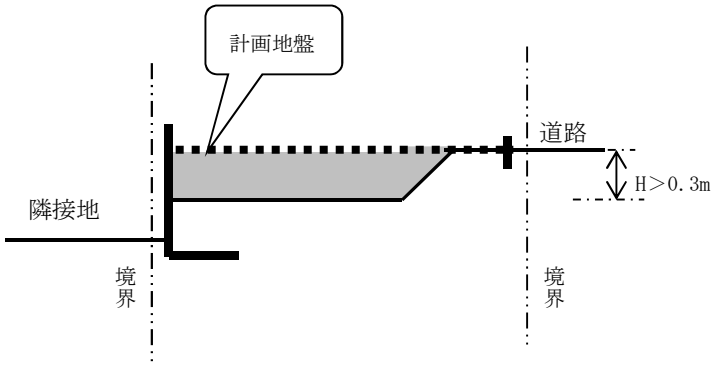


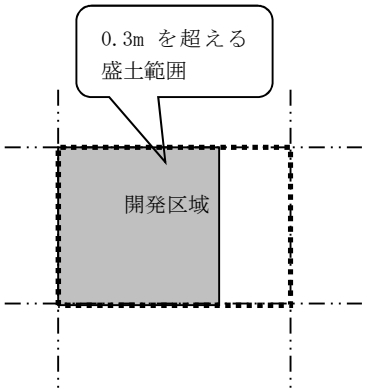
【盛土＋切土】③



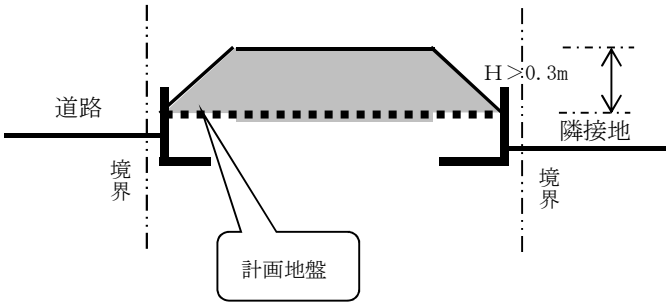


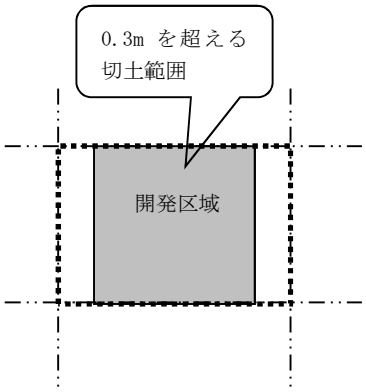
【盛土】（開発区域の過半又は、施行範囲 500 ㎡以上）④



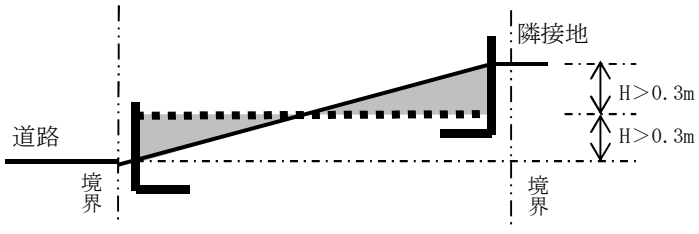


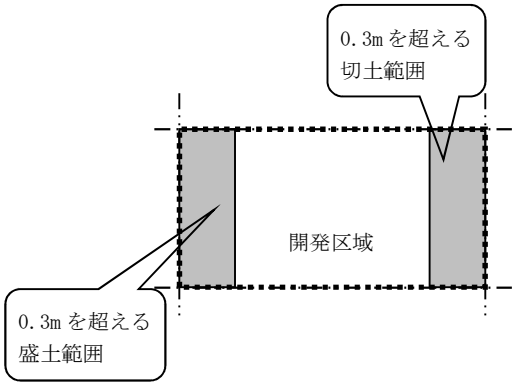
【切土】（開発区域の過半又は、施行範囲 500 ㎡以上）④





【盛土＋切土】（開発区域の過半又は、施行範囲 500 ㎡以上）④





４.「質の変更」について

「質の変更」とは、農地等、宅地以外の土地を、建築物の建築又は、特定工作物の建設に供する目的で、形態上の性質を変更するものをいいます。

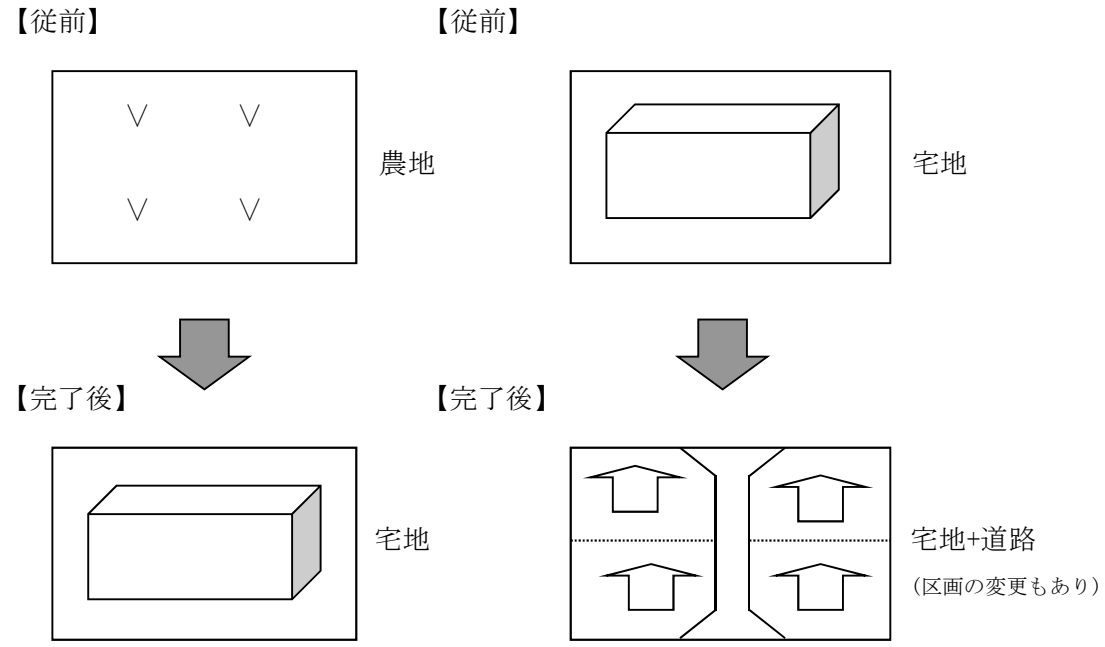
①「宅地以外の土地」とは

『２「区画の変更」』で説明した「従来の敷地」以外の土地をいいます。

②『質の変更』の具体例は次のとおりとします。

「従来の敷地」の判断でもあるように、土地の地目や現況の土地利用等から総合的に判断するものとします。

『質の変更の事例』



５.「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」について

土地の物理的形状、計画的利用目的等からみて一体性が認められる「土地の区画形質の変更」を行う主たる目的が、建築物の建築敷地又は特定工作物の建設用地に供することにある場合（以下、「建築目的」という。）をいいます。

「土地の区画形質の変更」を行う目的は、行為者の主観的な態様（内心の有り様）にとらわれず、一体性が認められる「土地の区画形質の変更」に挙げられる諸事由を総合的、客観的に判断するものとします。

①「主として」について

その主たる目的が『建築目的』である場合、一体性が認められる範囲（区域内）の行為は、道路の新設や排水施設の整備等であっても、それが主として『建築目的』であれば、開発行為に該当するものとします。

ただし、一体性が認められる範囲（区域）内に、建築物を建築する部分が存していても、全体として、主たる目的から『建築目的』でないとされる場合は、当該建築物を建築する部分の行為も開発行為に該当しないものとします。

②「建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する」場合について

建築物の建築行為、特定工作物の建設行為そのものとは別の、これらに先行する行為が開発行為に該当し、建築行為又は建設行為そのものに属する土地の形状の変更は、開発行為に該当しないものとします。

したがって、擁壁を設置する行為は、建築確認を受けている擁壁であっても、建築物を建築する敷地を造成するものであれば開発行為となります。

一方、伐採や抜根、既存建築物の除去、塀・垣・さく等の除却や設置、建築物の建築等と不可分な一体的な工事と認められる基礎打ちや土地の掘削等は、開発行為に該当しないものとなります。

また、建築行為及び建設行為の主体は、特に限定されておらず、必ずしも「土地の区画形質の変更」を行うもの自身が建築又は建設する場合に限らず、宅地のみを分譲する者が行う造成工事も開発行為に該当するものとなります。

例えば、「建築目的」でない「区画形質の変更」後に「建築目的」で利用する場合は、開発行為になります。

具体的な事例としては、宅地である土地の区画を変更した上で、いったん屋外駐車場として利用した後に、新たに共同住宅等の建築を行う場合が該当します。これは、時間的なずれが生じているものの、駐車場へ土地利用を変更する前の状態が「従来の敷地」であると判断されることより、開発行為に該当すると判断するものです。

③「建築目的」の有無について

「建築目的」の有無は、「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」、「建築不可」等の文言により形式的に判断されるものではなく、土地の区画割り、区画街路の状況等、諸般の事由を総合的に勘案し、客観的に判断するものとします。

なお、建築目的の判断については、以下に示す各事項によるものとします。

『建築目的』の判断について

ア）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。

イ）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。

ウ）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。

エ）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。

オ）利便施設

上下水道、電気供給施設等の整備がなされ、若しくは近い将来整備されるような説明がなされ、又は附近に物品販売施設、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。

カ）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。

キ）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。

ク）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。

第2節 開発区域（法第4条第13項）

法第４条

１３　この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

＜解説＞

１.「開発行為をする土地の区域」について

開発行為は一体と認められる「土地の区画形質の変更」の範囲に及ぶため、以下に示す建築物の敷地に供されない土地の部分についても開発区域に含まれます。

① 新たに築造する道路などの公共施設の用地（例１図参照）

② 拡幅整備される道路の用地（例２図参照）

（ただし、建築基準法第４２条第２項の道路後退部分及び開発行為に関する工事区域については開発区域に含みません。）

③ 当該土地利用を図ることとなる区域に関わる道路・水路等の公共施設の付け替えにより、新設及び廃止される土地（例３図参照）

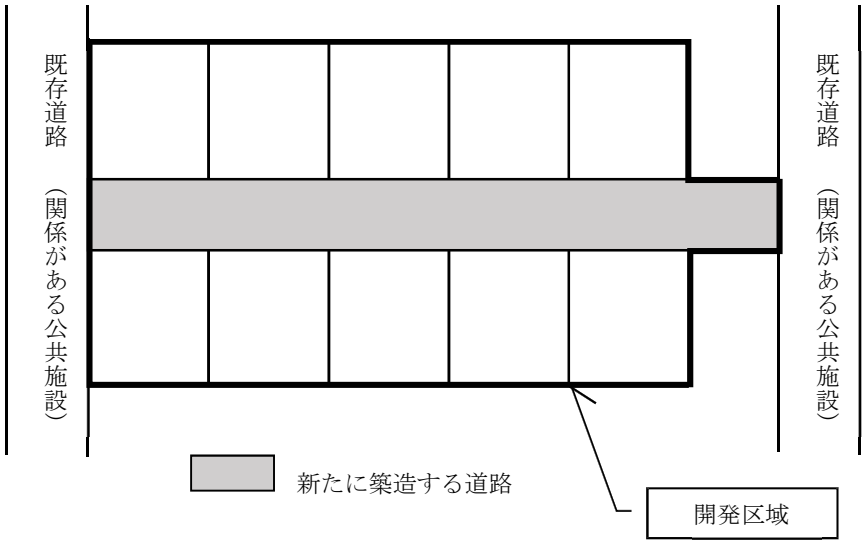
④ 排水等の施設の設置に必要となる土地（例４図参照）

⑤ 一体性及び連続性が有ると認められる土地

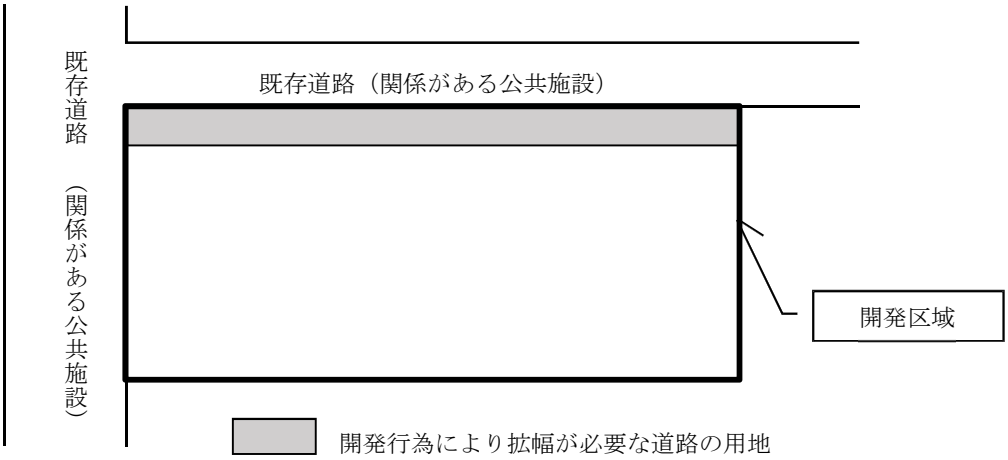
法令だけでは判断基準が明確ではないため、P1-14 の法解釈に基づき運用しています。

「建築する」という目的を達成するために必要な事項についても「開発行為」としていることから、「開発区域」に関しても、単に建築物の敷地のみならず、建築を行うために一体的に必要な土地を含むものとしています。

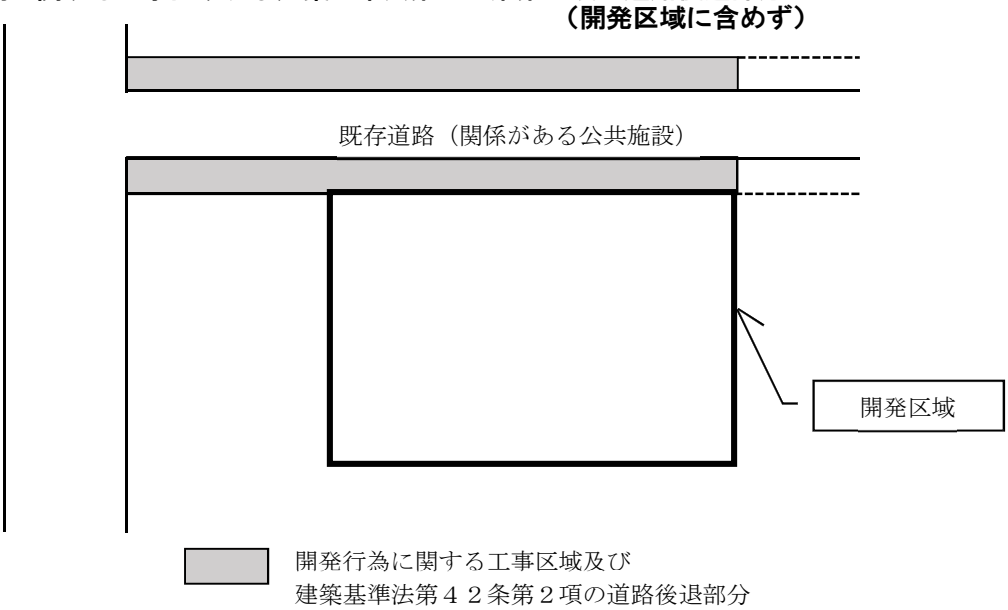
例１）新たに築造する道路などの公共施設の用地



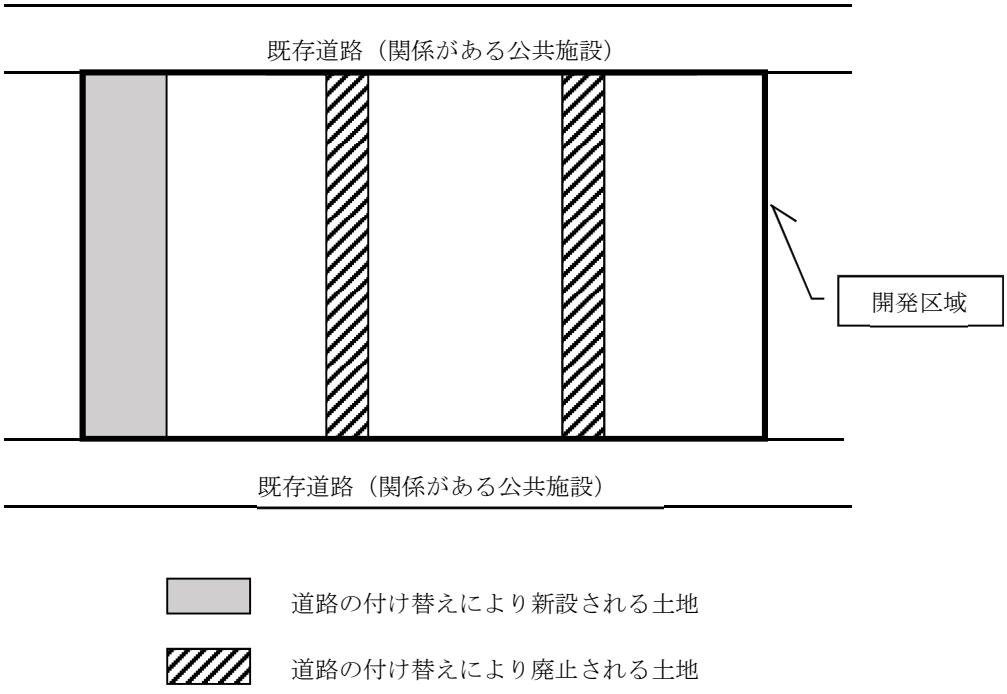
例２）開発行為により拡幅が必要な道路の用地



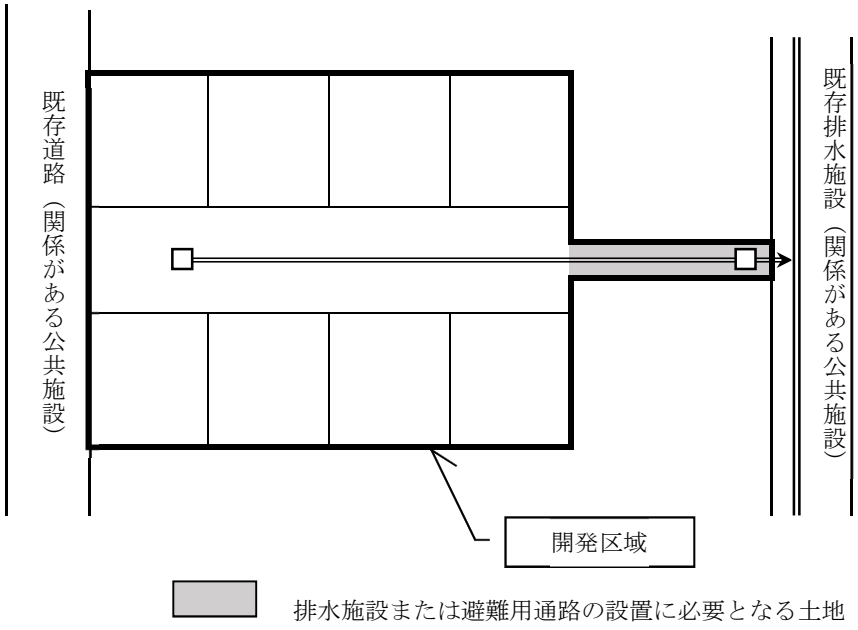
開発行為に関する工事区域及び建築基準法第４２条第２項の道路後退部分
（開発区域に含めず）



例３）道路の付け替えにより、新設及び廃止される土地



例４）排水施設または避難用通路の設置に必要となる土地



２．許可を要する開発行為の一体性及び一連性について

開発行為が行われた区域、開発行為を行おうとしている区域又は行っている区域（以下「甲地」という。）と隣接する開発行為を行おうとしている区域（以下「乙地」という。）が、次に該当する場合は、甲地及び乙地を合算した区域を開発区域として取り扱います。

ただし、乙地の開発行為が、甲地の開発行為の完了※1後１年を経過してから開始※2されるものについては、一体性及び一連性とは取り扱うこととしません。

なお、市街化調整区域については、一体性及び一連性の考えの趣旨に則り個別に判断します。

甲地と乙地における開発行為が、以下の事項のいずれかに該当する場合

① 甲地と乙地における開発行為の申請者（事業者）が同一の場合

② 甲地と乙地について土地の所有権を有する者が開発許可申請日時点で同一の場合

③ 乙地における開発行為の土地利用計画が、新たに配置される公共施設の利用形態上、共有していると認められる場合（既に、公共施設が配置されている場合を含む。）

定 義

①　完了について※1

ア）都市計画法第２９条に基づく許可を受ける開発行為について

完了日：都市計画法第３６条第３項に基づく工事完了公告の日

イ）建築基準法第６条第１項に基づく建築確認申請に係る開発行為について

完了日：建築基準法第７条第５項、及び第７条の２第５項に基づく検査済証の発行日

但し、検査済証の交付を受けない場合は、登記した日

登記した日：不動産登記法施行細則第８１条に基づく全部事項証明書の登記の日付

ウ）建築基準法第４２条第１項第５号に基づく道路の位置の指定後に行われる開発行為について

完了日：建築基準法施行規則第１０条に基づく公告の日

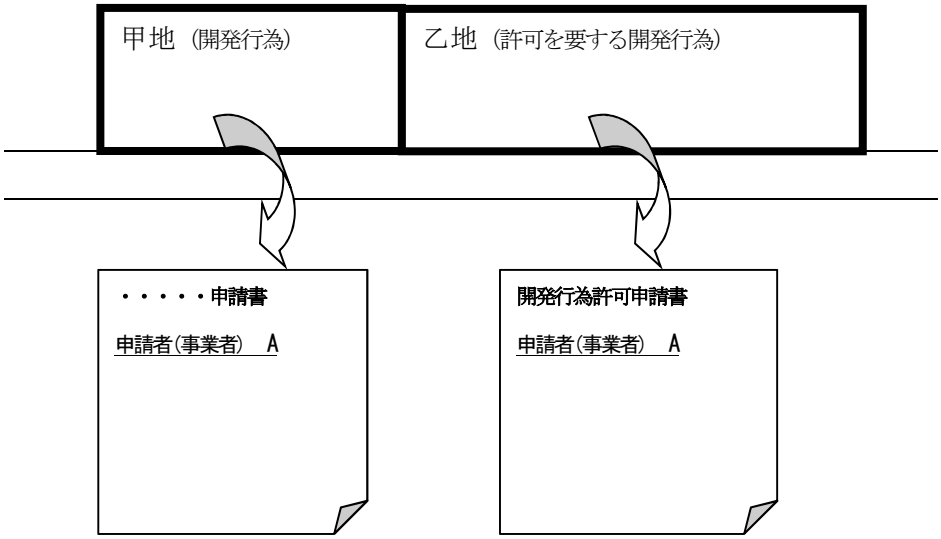
②　開発行為の開始について※2

法に基づく開発許可申請の受付日

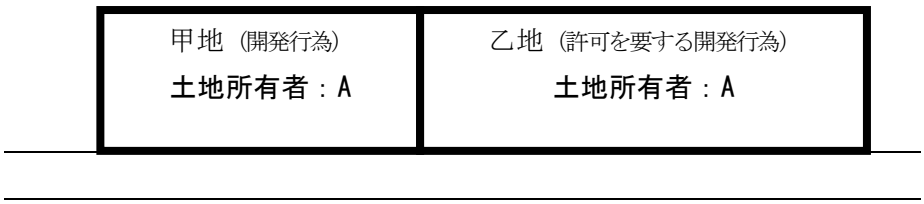
【参考】開発区域を一体（甲地＋乙地）として取り扱う場合

※乙地の開発行為が、甲地の開発行為の完了後１年を経過してから開始されるものは除く。

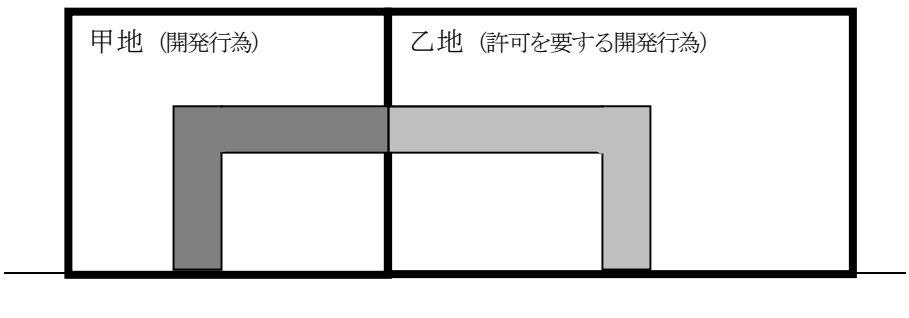
① 甲地と乙地における開発行為の申請者（事業者）が同一の場合



② 甲地と乙地について土地の所有権を有する者が開発許可申請日時点で同一の場合



③ 乙地における開発行為の土地利用計画が、新たに配置される公共施設の利用形態上、共有していると認められる場合（既に、公共施設が配置されている場合を含む。）



※道路を利用形態上、共有している

第3節 建築物(法第4条第10項)

第４条

１０　この法律において「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う。

建築基準法第２条

一　建築物　土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

二～十二　（略）

十三　建築　建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

＜解説＞

都市計画法における「建築物」及び「建築」という用語については、建築基準法における定義となります。

１.「建築物」

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、その附属施設などを含みます。

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。車輪がある等、移動可能な構造であっても、具体的な設置状況によっては定着していると解される場合もあります。

２.「建築」

建築とは、以下でいう新築、増築、改築、移転をいいます。

なお、以下の内容は都市計画法での本市の考え方を示しており、建築基準法の考え方と異なる場合があります。

（１）新築

新築とは、新たに建築物を建築する行為をいいます。ただし、更地に初めて建築物を建築する場合に限りません。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。

（２）増築

増築とは、既存建築物の床面積を増加する場合や、既存建築物の同一敷地内において用途上不可分な別棟の建築物を建築する場合がこれに該当します。なお、既存の建築物と規模、構造が著しく異なる場合（※）及び既存の建築物の用途を変更する場合には、増築ではなく新築となります。

（３）改築

改築とは、既存建築物の全部若しくは一部を除却し、又は建築物の全部若しくは一部が災害等によって滅失した後、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、既存の建築物と規模、構造が著しく異なる場合（※）及び既存の建築物の用途を変更する場合には、改築ではなく新築となります。

（４）移転

移転とは、既存建築物の敷地と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とは異なる敷地から移す場合は、ここにいう「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」ということになります。

※既存の建築物と規模が著しく異なる場合とは、「延べ面積が従前の建築物の1.5倍を超える場合」及び「階数が従前より増える場合」を指します。

※既存の建築物と構造が著しく異なる場合とは、「木造から鉄筋コンクリート造に変更する場合」を指します。

第4節　特定工作物(法第4条第11項)

法第４条

１１　この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。

（特定工作物）

政令第１条　都市計画法（以下「法」という。）第４条第１１項の周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

一　アスファルトプラント

二　クラッシャープラント

三　危険物（建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号）第１１６条第１項の表の危険物品の種類の欄に掲げる危険物をいう。）の貯蔵又は処理に供する工作物（石油パイプライン事業法（昭和４７年法律第１０５号）第５条第２項第２号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法（昭和２５年法律第２１８号）第２条第５項第８号に規定する保管施設又は同項第８号の２に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港及び漁場の整備等に関する法律（昭和２５年法律第１３７号）第３条第２号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法（昭和２７年法律第２３１号）による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法（昭和３９年法律第１７０号）第２条第１項第１６号に規定する電気事業（同項第２号に規定する小売電気事業及び同項第１５号の３に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第１８号に規定する電気工作物に該当するもの及びガス事業法（昭和２９年法律第５１号）第２条第１３項に規定するガス工作物（同条第２項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）に該当するものを除く。）

２　法第４条第１１項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が１ヘクタール以上のものとする。

一　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（学校教育法（昭和２２年法律第２６号）第１条に規定する学校（大学を除く。）又は就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成１８年法律第７７号）第２条第７項に規定する幼保連携型認定こども園の施設に該当するもの、港湾法第２条第５項第９号の３に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法（昭和３１年法律第７９号）第２条第１項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法（昭和３２年法律第１６１号）第２条第６号に規定する公園事業又は同条第４号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。）

二　墓園

＜解説＞

「特定工作物」に係る開発行為は、昭和４９年の法律改正により規制対象として追加されたものです。

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す。

（1）コンクリートプラント

第一種特定工作物となるコンクリートプラントとは、建築基準法別表第２（ぬ）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）に供する工作物です。

（2）アスファルトプラント

第一種特定工作物となるアスファルトプラントとは、建築基準法別表第２（る）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）に供する工作物です。

（3）クラッシャープラント

第一種特定工作物となるクラッシャープラントとは、建築基準法別表第２（ぬ）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、骨又は貝殻の粉砕で原動機を使用するもの）に供する工作物です。

（4）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の欄に掲げる危険物です。

第一種特定工作物となる危険物の貯蔵・処理用工作物とは、建築基準法別表第２（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）に供する工作物です。

なお、建築基準法施行令第１１６条第１項の表に定める危険物の数量は、耐火又は準耐火構造としなければならない場合に関する値です。

■建築基準法施行令

（危険物の数量）

第１１６条　法第２７条第３項第２号の規定により政令で定める危険物の数量の限度は、次の表に定めるところによるものとする。

危険物品の種類		数量	
		常時貯蔵する場合	製造所又は他の事業を営む工場において処理する場合
火薬類（玩具煙火を除く。）	火薬	20 トン	10 トン
	爆薬	20 トン	５トン
	工業雷管及び電気雷管	300 万個	50 万個
	銃用雷管	1000 万個	500 万個
	信号雷管	300 万個	50 万個
	実包	1000 万個	５万個
	空包	1000 万個	５万個
	信管及び火管	10 万個	５万個
	導爆線	500 キロメートル	500 キロメートル
	導火線	2500 キロメートル	500 キロメートル
	電気導火線	７万個	５万個
	信号炎管及び信号火箭	２トン	２トン
	煙火	２トン	２トン
	その他の火薬又は爆薬を使用した火工品	当該火工品の原料をなす火薬又は爆薬の数量に応じて、火薬又は爆薬の数量のそれぞれの限度による。	
消防法第２条第７項に規定する危険物		危険物の規制に関する政令（昭和 34 年政令第 306 号）別表第３の類別欄に掲げる類、同表の品名欄に掲げる品名及び同表の性質欄に掲げる性状に応じ、それぞれ同表の指定数量欄に定める数量の 10 倍の数量	危険物の規制に関する政令別表第３の類別欄に掲げる類、同表の品名欄に掲げる品名及び同表の性質欄に掲げる性状に応じ、それぞれ同表の指定数量欄に定める数量の 10 倍の数量
マッチ		300 マッチトン	300 マッチトン
可燃性ガス		700 立方メートル	２万立方メートル
圧縮ガス		7000 立方メートル	20 万立方メートル
液化ガス		70 トン	2000 トン
この表において、可燃性ガス及び圧縮ガスの容積の数値は、温度が零度で圧力が１気圧の状態に換算した数値とする。			

■建築基準法施行令

（危険物の貯蔵又は処理に供する建築物）

第１３０条の９　法別表第２（と）項第４号、（ぬ）項第４号及び（る）項第２号（法第８７条第２項又は第３項において法第４８条第７項、第１０項及び第１１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危険物の貯蔵又は処理に供する建築物は、次の表に定める数量を超える危険物（同表に数量の定めのない場合にあつてはその数量を問わないものとし、圧縮ガス又は液化ガスを燃料電池又は内燃機関の燃料として用いる自動車にこれらのガスを充填するための設備（安全上及び防火上支障がないものとして国土交通大臣が定める基準に適合するものに限る。）により貯蔵し、又は処理される圧縮ガス及び液化ガス、地下貯蔵槽により貯蔵される第一石油類（消防法 別表第１の備考１２に規定する第一石油類をいう。以下この項において同じ。）、アルコール類（同表の備考１３に規定するアルコール類をいう。）、第二石油類（同表の備考１４に規定する第二石油類をいう。以下この項において同じ。）、第三石油類（同表の備考１５に規定する第三石油類をいう。以下この項において同じ。）及び第四石油類（同表の備考１６に規定する第四石油類をいう。以下この項において同じ。）並びに国土交通大臣が安全上及び防火上支障がない構造と認めて指定する蓄電池により貯蔵される硫黄及びナトリウムを除く。）の貯蔵又は処理に供する建築物とする。

<table>
<tr><th colspan="3">危険物</th><th>準住居地域</th><th>商業地域</th><th>準工業地域</th></tr>
<tr><td rowspan="10">（1）</td><td rowspan="10">火薬類（玩具煙火を除く。）</td><td>火薬</td><td>20キログラム</td><td>50キログラム</td><td>20トン</td></tr>
<tr><td>爆薬</td><td></td><td>25キログラム</td><td>10トン</td></tr>
<tr><td>工業雷管、電気雷管及び信号雷管</td><td></td><td>1万個</td><td>250万個</td></tr>
<tr><td>銃用雷管</td><td>3万個</td><td>10万個</td><td>2500万個</td></tr>
<tr><td>実包及び空包</td><td>2000個</td><td>3万個</td><td>1000万個</td></tr>
<tr><td>信管及び火管</td><td></td><td>3万個</td><td>50万個</td></tr>
<tr><td>導爆線</td><td></td><td>1･5キロメートル</td><td>500キロメートル</td></tr>
<tr><td>導火線</td><td>1キロメートル</td><td>5キロメートル</td><td>2500キロメートル</td></tr>
<tr><td>電気導火線</td><td></td><td>3万個</td><td>10万個</td></tr>
<tr><td>信号炎管、信号火箭及び煙火</td><td>25キログラム</td><td colspan="2">2トン</td></tr>
<tr><td>その他の火薬又は爆薬を使用した火工品</td><td colspan="3">当該火工品の原料をなす火薬又は爆薬の数量に応じて、火薬又は爆薬の数量のそれぞれの限度による。</td></tr>
<tr><td>（2）</td><td colspan="2">マッチ、圧縮ガス、液化ガス又は可燃性ガス</td><td>A／20</td><td>A／10</td><td>A／2</td></tr>
</table>

（3）	第一石油類、第二石油類、第三石油類又は第四石油類	A／2（危険物の規制に関する政令第2条第1号に規定する屋内貯蔵所のうち位置、構造及び設備について国土交通大臣が定める基準に適合するもの（以下この表において「特定屋内貯蔵所」という。）又は同令第3条第2号イに規定する第一種販売取扱所（以下この表において「第一種販売取扱所」という。）にあつては、3A／2）	A（特定屋内貯蔵所、第一種販売取扱所又は危険物の規制に関する政令第3条第2号ロに規定する第二種販売取扱所（以下この表において「第二種販売取扱所」という。）にあつては、3A）	5A
（4）	（1）から（3）までに掲げる危険物以外のもの	A／10（特定屋内貯蔵所又は第一種販売取扱所にあつては、3A／10）	A／5（特定屋内貯蔵所又は第一種販売取扱所にあつては、3A／5）	2A（特定屋内貯蔵所、第一種販売取扱所又は第二種販売取扱所にあつては、5A）
この表において、Aは、（2）に掲げるものについては第116条第1項の表中「常時貯蔵する場合」の欄に掲げる数量、（3）及び（4）に掲げるものについては同項の表中「製造所又は他の事業を営む工場において処理する場合」の欄に掲げる数量を表わすものとする。				

※1　土木工事又はその他の事業に一時的に使用するためにその事業中、臨時に貯蔵する危険物の数量の限度及び支燃性又は不燃性の圧縮ガス又は液化ガスの数量の限度は、無制限とする。

※2　第1項の表に掲げる危険物の2種類以上を同一の建築物に貯蔵しようとする場合においては、第1項に規定する危険物の数量の限度は、それぞれ当該各欄の危険物の数量の限度の数値で貯蔵しようとする危険物の数値を除し、それらの商を加えた数値が1である場合とする。

（法：建築基準法）

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、その規模が1ヘクタール以上の大規模な工作物として政令の第1条第2項各号で定められているもので、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。

第5節 公共施設(法第4条第14項)

法第４条

１４　この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

（公共施設）

政令第１条の２　法第４条第１４項の政令で定める公共の用に供する施設は、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とする。

＜解説＞

１．道路について

道路とは、道路法第２条第１項に規定する道路、道路運送法第２条第８項に規定する自動車道及び一般交通の用に供するその他の場所（道路交通法第２条第１項第１号）のものと解されますが、そもそも開発行為は、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用の供する目的で行なわれることから、建築基準法第４２条第１項及び第２項に規定するものを道路とします。

■建築基準法

（道路の定義）

第４２条　この章の規定において「道路」とは、次の各号のいずれかに該当する幅員４メートル(特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、６メートル。次項及び第３項において同じ。)以上のもの(地下におけるものを除く。)をいう。

⑴　道路法による道路

⑵　都市計画法、土地区画整理法、旧住宅地造成事業に関する法律、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法(第６章に限る。以下この項において同じ。)による道路

⑶　都市計画区域若しくは準都市計画区域の指定若しくは変更又は第６８条の９第１項の規定に基づく条例の制定若しくは改正によりこの章の規定が適用されるに至つた際現に存在する道この章の規定が適用されるに至った際現に存在する道

⑷　道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法による新設又は変更の事業計画のある道路で、２年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの

⑸　土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの

２　都市計画区域若しくは準都市計画区域の指定若しくは変更又は第６８条の９第１項の規定に基づく条例の制定若しくは改正によりこの章の規定が適用されるに至つた際現に建築物が立ち並んでいる幅員４メートル未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離２メートル(同項の規定により指定された区域内においては、３メートル(特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全

上支障がないと認める場合は、２メートル）。以下この項及び次項において同じ。）の線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離２メートル未満で崖地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該崖地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離四メートルの線をその道路の境界線とみなす。

２．公園について

公園とは、住民の屋外における休息、鑑賞、遊戯、運動その他レクリエーション利用に供すると共に併せて都市環境の整備及び改善、災害時の避難等に資するために設けられる公共空地をいいます。

３．緑地について

緑地とは、自然環境の保全整備、快適性の増進等その存在機能により都市環境の整備及び改善、都市景観の増進、公害の防止又は緩和、災害の防止又は緊急時の非難等に資するために設けられる公共空地をいいます。

ただし、樹木及び草花の植樹帯は、この緑地に含みません。

（参照：昭和５３年９月１日発行「都市公園法解説」より）

４．広場について

広場とは、災害時の避難等に資するために設けられる公共空地をいいます。

５．下水道について

下水道とは、下水道法第２条第２号に規定されるものとします。ただし、同法第１０条第１項で規定する建築物の所有者等が設置する公共下水道に下水を流入させるために必要な排水管、排水渠その他の排水施設は、公共の用に供する施設とは解し難いので、公共施設としての下水道には含まれません。

■下水道法

（用語の定義）

第２条　（略）

⑵下水道　下水を排除するために設けられる排水管、排水渠その他の排水施設（かんがい排水施設を除く。）、これに接続して下水を処理するために設けられる処理施設（屎尿浄化槽を除く。）又はこれらの施設を補完するために設けられるポンプ施設、貯留施設その他の施設の総体をいう。

６．河川について

河川とは、河川法第３条第１項で規定する河川（一級河川、二級河川）、同法第１００条の規定によりさいたま市が指定したもの、それ以外の河川（小さな川や水路でいわゆる普通河川）をいいます。

７．消防の用に供する貯水施設について

消防の用に供する貯水施設については、昭和３９年消防庁告示第７号（水利基準）に適合するものとし、本市における消防水利は、防火水そう及び消火栓をいいます。

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）

（開発行為の許可）

法第２９条　都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和２２年法律第６７号）第２５２条の１９第１項の指定都市又は同法第２５２条の２２第１項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

一 ～ 十一　（略）

２　都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

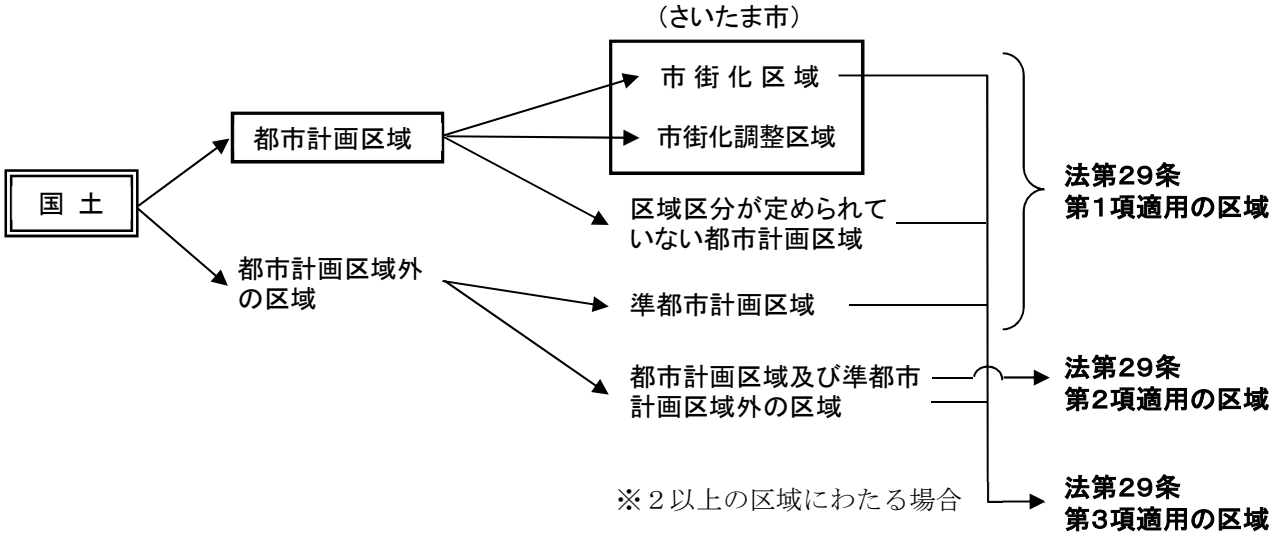
一、二　（略）

３　開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち２以上の区域にわたる場合における第１項第１号及び前項の規定の適用については、政令で定める。

＜解説＞

法第２９条は、開発行為の許可に関する規定であって、都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、第１項の規定に基づく許可、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において開発行為をしようとする者は第２項の規定に基づく許可を受けなければならないと規定されております。

なお、本市は、行政区域全域が都市計画区域の市街化区域と市街化調整区域に区域区分されておりますので、法第２９条第２項及び同条第３項の適用はありません。



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)

許可を要しない開発行為は、都市計画区域又は準都市計画区域内において行われる開発行為であっても、スプロールの弊害を惹き起こすおそれのないもの、これを防除するため他に手法が備わっているもの、どうしてもやむを得ないもの等については、許可を受けることを要しないこととして、法第２９条第１項第１号から第１１号に規定されております。

(1) 一定規模未満の開発行為(法第29条第1項第1号)

法第２９条

（略）

一　市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの

（許可を要しない開発行為の規模）

政令第１９条　法第２９条第１項第１号の政令で定める規模は、次の表の第１欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第２欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第３欄に掲げる場合には、都道府県（指定都市等（法第２９条第１項に規定する指定都市等をいう。以下同じ。）又は事務処理市町村（法第３３条第６項に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。）の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。第２２条の３、第２３条の３及び第３６条において同じ。）は、条例で、区域を限り、同表の第４欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第１欄	第２欄	第３欄	第４欄
市街化区域	１０００ 平方メートル	市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合	３００平方メートル以上１０００平方メートル未満
区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域	３０００ 平方メートル	市街化の状況等により特に必要があると認められる場合	３００平方メートル以上３０００平方メートル未満

２　都の区域（特別区の存する区域に限る。）及び市町村でその区域の全部又は一部が次に掲げる区域内にあるものの区域についての前項の表市街化区域の項の規定の適用については、同項中「１０００平方メートル」とあるのは、「５００平方メートル」とする。

一　首都圏整備法第２条第３項に規定する既成市街地又は同条第４項に規定する近郊整備地帯

二　近畿圏整備法第２条第３項に規定する既成都市区域又は同条第４項に規定する近郊整備区域

三　中部圏開発整備法第２条第３項に規定する都市整備区域

＜解説＞

法第２９条第１項第１号は、開発許可制度を適用することによる必要性、効果及び開発者の負担等を勘案して、市街化区域内の一定規模未満の開発行為については、許可を要さないものとして、規定されております。

本市は、首都圏整備法に規定する三大都市圏の近郊整備地帯の区域であるため、市街化区域内で許可を要さない開発行為の規模は５００㎡未満となります。

なお、市街化調整区域においては、開発行為の規模による規定はありませんので、開発行為の規模にかかわらず、許可の対象となります。

平成４年度の法改正により、三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等の区域を含む市町村の市街化区域内では、許可を要さない開発行為の規模は、５００㎡未満のものとされました。

また、近郊整備地帯とは、既成市街地の近郊における無秩序な市街化を防止するため、計画的な市街地として整備し、併せて緑地を保全する必要がある地域として位置づけされたものです。

＜参考＞　埼玉県内の近郊整備地帯の区域

・近郊整備地帯

さいたま市、川口市（既成市街地である区域を除く）、川越市、熊谷市、行田市、所沢市、飯能市、加須市、東松山市、春日部市、狭山市、羽生市、鴻巣市、上尾市、草加市、越谷市、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、ふじみ野市、三郷市、蓮田市、坂戸市、幸手市、鶴ヶ島市、日高市、吉川市、白岡市、伊奈町、三芳町、毛呂山町、越生町、滑川町、嵐山町、川島町、吉見町、鳩山町、宮代町、杉戸町、松伏町

（2）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

（略）

二　市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、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又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

（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　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は、次に掲げるものとする。

一　畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設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

二　堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設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

三　家畜診療の用に供する建築物

四　用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物

五　前各号に掲げるもののほか、建築面積が９０平方メートル以内の建築物

＜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内で、すでに産業分類による農林漁業を行っており、これらに従事している者のその業務や居住の用に供する建築物に係る開発行為は、一般に都市計画と農林漁業との適正な調整という見地からはこれを認めることはやむを得ないものであり、スプロールの弊害も生じないと判断し、許可を要しないこととされております。

（3）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（法第29条第1項第3号）

法第２９条

（略）

三　駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

（適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない建築物）

政令第２１条　法第２９条第１項第３号の政令で定める公益上必要な建築物は、次に掲げるものとする。

一　道路法第２条第１項に規定する道路又は道路運送法（昭和２６年法律第１８３号）第２条第８項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道（同法第３条第１号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法（平成元年法律第８３号）第２条第２項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。）を構成する建築物

二　河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物

三　都市公園法第２条第２項に規定する公園施設である建築物

四　鉄道事業法（昭和６１年法律第９２号）第２条第１項に規定する鉄道事業若しくは同条第５項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法（大正１０年法律第７６号）による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物

五　石油パイプライン事業法第５条第２項第２号に規定する事業用施設である建築物

六　道路運送法第３条第１号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）若しくは貨物自動車運送事業法第２条第２項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第６項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法第２条第５項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物

七　港湾法第２条第５項に規定する港湾施設である建築物又は漁港及び漁場の整備等に関する法律第３条に規定する漁港施設である建築物

八　海岸法（昭和３１年法律第１０１号）第２条第１項に規定する海岸保全施設である建築物

九　航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第２条第５項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物

十　気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物

十一　日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法（平成１７年法律第１００号）第４条第１項第１号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

十二　電気通信事業法（昭和５９年法律第８６号）第１２０条第１項に規定する認定電気通

信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物

十三　放送法（昭和２５年法律第１３２号）第２条第２号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物

十四　電気事業法第２条第１項第１６号に規定する電気事業（同項第２号に規定する小売電気事業及び同項第１５号の３に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第１８号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第２条第１３項に規定するガス工作物（同条第２項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）を設置する施設である建築物

十五　水道法第３条第２項に規定する水道事業若しくは同条第４項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第８項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法（昭和３３年法律第８４号）第２条第６項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第２条第３号から第５号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物

十六　水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物

十七　図書館法（昭和２５年法律第１１８号）第２条第１項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法（昭和２６年法律第２８５号）第２条第１項に規定する博物館の用に供する施設である建築物

十八　社会教育法（昭和２４年法律第２０７号）第２０条に規定する公民館の用に供する施設である建築物

十九　国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法（昭和４４年法律第６４号）第１５条の７第３項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第２７条第１項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物

二十　墓地、埋葬等に関する法律（昭和２３年法律第４８号）第２条第７項に規定する火葬場である建築物

二十一　と畜場法（昭和２８年法律第１１４号）第３条第２項に規定するとと畜場である建築物又は化製場等に関する法律（昭和２３年法律第１４０号）第１条第２項に規定する化製場若しくは同条第３項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物

二十二　廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和４５年法律第１３７号）による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法（昭和５８年法律第４３号）第２条第１号に規定する浄化槽である建築物

二十三　卸売市場法（昭和４６年法律第３５号）第４条第６項に規定する中央卸売市場若しくは同法第１３条第６項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物

二十四　自然公園法第２条第６号に規定する公園事業又は同条第４号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物

二十五　住宅地区改良法（昭和３５年法律第８４号）第２条第１項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物

二十六　国、都道府県等（法第３４条の２第１項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指

定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）又は市町村がその組織に加わつている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの

イ　学校教育法第１条に規定する学校、同法第１２４条に規定する専修学校又は同法第１３４条第１項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物

ロ　児童福祉法（昭和２２年法律第１６４号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事務所内保育事業、社会福祉法（昭和２６年法律第４５号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成７年法律第８６号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物

ハ　医療法（昭和２３年法律第２０５号）第１条の５第１項に規定する病院、同条第２項に規定する診療所又は同法第２条第１項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

ニ　多数の者の利用に供する庁舎（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ものを除く。）で国土交通省令で定めるもの

ホ　宿舎（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。）

二十七　国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法（平成１１年法律第１７６号）第１６条第１項第１号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

二十八　国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法（平成１６年法律第１５５号）第１７条第１項第１号から第３号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物

二十九　独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法（平成１４年法律第１８２号）第２条第２項に規定する水資源開発施設である建築物

三十　国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法（平成１４年法律第１６１号）第１８条第１号から第４号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物

三十一　国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法（平成１４年法律第１４５号）第１５条第１号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律（昭和５５年法律第７１号）第１１条第３号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

（令第２１条第２６号ニの国土交通省令で定める庁舎）

省令第１７条の２　令第２１条第２６号ニの国土交通省令で定める庁舎は、次に掲げるものとする。

一　国が設置する庁舎であつて、本府若しくは本省又は本府若しくは本省の外局の本庁の用に供するもの

二　国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎

三　都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町村役

場の用に供する庁舎
四　警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎

（令第２１条第２６号ホの国土交通省令で定める宿舎）
省令第１７条の３　令第２１条第２６号ホの国土交通省令で定める宿舎は、職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものとする。

＜解説＞

法第２９条第１項第３号は、公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして、政令第２１条で規定している建築物に係る開発行為が、許可を要しないこととされております。

これらの対象となる建築物については、おおまかに次の３つに分類されます。

① 専門的用途に特化した施設であるため集客性がなく、周辺の市街化を引き起こさないもの
② 一定の集客性はあるが、立地に当たり他制度による許認可等を要するもの
③ ①及び②以外の公共公益施設であって、一定の集客性があるが、既に形成された市街地又は集落に立地するものであるために、郊外に単発的に立地せず、当該施設の立地を契機として周辺地域に新たな市街化をもたらすおそれがないもの

なお、開発許可を要しないこととされていた社会福祉施設、医療施設、学校の用に供する目的で行う開発行為及び国、都道府県等が行う開発行為については、平成１８年の法改正により、許可を要することとされております。

（4）都市計画事業等の施行として行う開発行為（法第29条第1項第4号～第8号）

法第２９条
（略）
四　都市計画事業の施行として行う開発行為
五　土地区画整理事業の施行として行う開発行為
六　市街地再開発事業の施行として行う開発行為
七　住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
八　防災街区整備事業の施行として行う開発行為

＜解説＞

法第２９条第１項第４号の都市計画事業、第５号の土地区画整理事業、第６号の市街地再開発事業、第７号の住宅街区整備事業及び第８号の防災街区整備事業（以下「土地区画整理事業等」という。）は、それぞれ本法、土地区画整理法、都市再開発法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給に関する特別措置法及び密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律において、都市計画上十分な監督のもとに行われることから、許可を要しないこととされております。

土地区画整理事業、市街化再開発事業及び住宅街区整備事業については、地方公共団体の施行

するものは、第４号の都市計画事業として施行されることとなっているので、第５号から第７号までの規定によって許可を要しないこととなるものは、個人施行、会社施行等のものが該当します。

また、防災街区整備事業については、個人施行以外のものは全て都市計画事業として施行されることとなっており、第８号によって許可を要しないこととなるものは、個人施行のもののみが該当します。

(5) 公有水面埋立法の免許を受けた埋立地における開発行為(法第29条第1項第9号)

法第２９条

（略）

九　公有水面埋立法（大正１０年法律第５７号）第２条第１項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第２２条第２項の告示がないものにおいて行う開発行為

＜解説＞

法第２９条第１項第９号は、公有水面埋立法第２条第１項の免許を受けた埋立地にあっては、同法第２３条の規定によって、同法第２２条第２項の告示がされるまでの間、埋立地の使用について都道府県知事の許可を受けるべきものとなっていることから、許可を要しないこととされております。

(6) 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為(法第29条第1項第10号)

法第２９条

（略）

十　非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

＜解説＞

法第２９条第１項第１０号では、非常災害時の応急措置として開発行為を早急に行う必要があり、やむを得ないと認められるため、許可を要しないこととされております。

（7）通常の管理行為、軽易な行為（法第29条第1項第11号）

法第２９条

（略）

十一　通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

（開発行為の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為）

政令第２２条　法第２９条第１項第１１号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

一　仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為

二　車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

三　建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が１０平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為

四　法第２９条第１項第２号若しくは第３号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為

五　前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が１０平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為

六　主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内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、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に２以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第３５条において同じ。）が５０平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の５０パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が１００平方メートル以内であるもの

＜解説＞

法第２９条第１項第１１号による通常の管理行為、軽易な行為は、無秩序な市街化の防止という見地から著しい弊害を生じるおそれがないので、許可を要しないこととされております。

１．仮設建築物について

次のいずれかの場合については、政令第２２条第１号に規定する「仮設建築物」と取り扱っています。

・建築基準法第８５条第６項に規定する仮設建築物の許可を得ている場合
・建築物の規模や構造、その他提出資料等により、一時的な使用であることが明らかであると判断される場合（提出資料の例：事業計画書、建築物のリース契約書　等）

〔仮設建築物と取り扱う例〕

保育園の建替え工事の際の仮設園舎（園庭に建築できない場合）

なお、平成３０年建築基準法改正により、１年を超えて設置される住宅展示場については、本市の建築部局において仮設建築物として取り扱わないこととなりました。この決定を受け、新規の住宅展示場のうち、建築基準法第８５条第６項に規定する仮設建築物の許可を得ていないものについては、法第２９条第１項第１１号に規定する仮設建築物として取り扱わないこととしています。

第3章 許可申請の手続(法第30条)

（許可申請の手続）

法第３０条　前条第１項又は第２項の許可（以下「開発許可」という。）を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

一　開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模

二　開発区域内において予定される建築物又は特定工作物（以下「予定建築物等」という。）の用途

三　開発行為に関する設計（以下この節において「設計」という。）

四　工事施行者（開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。以下同じ。）

五　その他国土交通省令で定める事項

２　前項の申請書には、第３２条第１項に規定する同意を得たことを証する書面、同条第２項に規定する協議の経過を示す書面その他国土交通省令で定める図書を添付しなければならない。

＜解説＞

法第３０条は、開発許可申請の際、申請書に記載する事項や添付する図書について、規定されております。

また、申請書に記載する事項は、本条の外、省令第１５条と第１６条で規定されており、添付すべき図書は、省令第１７条で規定されております。

なお、申請する場合は、あらかじめ法第３２条に規定する公共施設の管理者の同意等の手続を経たことを証する書面を添付することが必須とされております。

建築物の早期着工や展示用モデルハウスを目的として開発区域全体を細分化し工区分けを行う計画が見受けられますが、これにより公共公益施設の適正な整備及び管理に支障をきたす場合、工区の設定はできません。

本市では、全体の開発区域に応じて必要な公共公益施設（防火水槽やごみ集積所等）を設ける場合には、先行する工区において、全体工区に対して必要となる公共公益施設を配置する（既存道路の拡幅は除く。）ことを原則としています。そのうえで、各工区に対しても基準を満たす必要があります。

また、開発区域の土地が筆の一部となっている場合は、申請前に分筆をしていただくようお願いします。

※申請の詳細については、「５ 申請手続編　P5-21」を参照

第4章 設計者の資格(法第31条)

（設計者の資格）

法第３１条　前条の場合において、設計に係る設計図書（開発行為に関する工事のうち国土交通省令で定めるものを実施するため必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く。）及び仕様書をいう。）は、国土交通省令で定める資格を有する者の作成したものでなければならない。

（資格を有する者の設計によらなければならない工事）

省令第１８条　法第３１条の国土交通省令で定める工事は、開発区域の面積が１ヘクタール以上の開発行為に関する工事とする。

（設計者の資格）

省令第１９条　法第３１条の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。

一、二　（略）

＜解説＞

法第３１条は、１ヘクタール以上の開発行為に関する工事のうち、周辺に大きな影響を与えるおそれのあるものや、設計について専門的な能力を要するものについて、設計の適正を期すこととしたものであることが規定されております。

また、本市においても、開発区域の面積が１ヘクタール以上の開発行為に関する工事の設計を行う設計者の資格については、国土交通省令に基づいた資格を有する者であることを証する書類の確認をしております。

※書類の様式については、「６ 参考資料編　P6-15」を参照

＜参考＞　国土交通省令で定める設計者の資格一覧

資格を要する設計 ／ 資格	開発区域の面積	
	1ヘクタール以上 20ヘクタール未満	20ヘクタール以上
イ　大学（短期大学を除く）で右の課程を修めて卒業後、右の技術に関して、２年以上の実務の経験を有する者	・土木、建築、都市計画、造園に関する課程 ・宅地開発に関する技術	左記のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が２０ヘクタール以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書を作成した経験を有する者
ロ　短期大学において右の修業年限３年の課程（夜間部は除く）を修めて卒業後、右の技術に関して、３年以上の実務の経験を有する者		
ハ　ロに該当する者を除き、短期大学、高等専門学校、旧専門学校において、右の課程を修めて卒業後、右の技術に関して、４年以上の実務の経験を有する者		
ニ　高等学校、旧中等学校において、右の課程を修めて卒業後、右の技術に関して７年以上の実務の経験を有する者		
ホ　技術士法による本試験のうち右の部門に合格した者で、右の技術に関して２年以上の実務の経験を有する者	・建設、水道、衛生工学の部門 ・宅地開発に関する技術	
ヘ　建築士法による一級建築士の資格を有する者で、右の技術に関して、２年以上の実務の経験を有する者	・宅地開発に関する技術	左記のいずれかに該当するもので、開発区域の面積が２０ヘクタール以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書を作成した経験を有する者
ト　右の技術に関する７年以上の実務経験含む土木、建築、都市計画又は造園に関する１０年以上の実務の経験を有する者で、国土交通大臣の登録を受けた者（登録講習機関）が行う講習を修了した者		
チ　大学（短期大学を除く）の大学院若しくは専攻科又は旧大学令による大学の大学院若しくは研究科に１年以上在学して土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、右の技術に関して１年以上の実務の経験を有する者		

第5章 公共施設の管理者の同意等（法第32条）

（公共施設の管理者の同意等）

法第３２条　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、その同意を得なければならない。

２　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しなければならない。

３　前２項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前２項の協議を行うものとする。

（開発行為を行うについて協議すべき者）

政令第２３条　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、あらかじめ、次に掲げる者（開発区域の面積が４０ヘクタール未満の開発行為にあっては、第３号及び第４号に掲げる者を除く。）と協議しなければならない。

一　当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者

二　当該開発区域を給水区域に含む水道法第３条第５項に規定する水道事業者

三　当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第２条第１項第９号に規定する一般送配電事業者及び同項第１１号の３に規定する配電事業者並びにガス事業法第２条第６項に規定する一般ガス導管事業者

四　当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

＜解説＞

法第３２条は、開発許可を申請しようとする者は、その申請に先立ち、公共施設（法第４条第１４項）の管理者の同意を得る等の手続をとるべき旨を定めることによって、開発行為の円滑な施行、公共施設の管理の適正等を確保するために規定されております。

また、平成１２年の法改正により、都市計画制度について今日の安定・成熟した社会に対応し、地域が主体となって地域ごとの課題に的確に対応しうる柔軟性と透明性を備えた制度となるために、開発行為についての公共施設管理者等との同意・協議の観点が明確になりました。

１．第１項について

第１項は、開発許可を申請しようとする者は、その申請に先立ち、開発行為に関係がある既設の公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならないことが規定されております。

（１）「開発行為に関係がある公共施設の管理者」とは、概ね次のように分類されます。

①　国道、県道、市道については、道路法に定められているそれぞれの管理者

②　法定外道路については、さいたま市

③　私道については、当該道路を管理している管理者、ただし管理者が定められていないとき

は土地の所有者

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（さいたま市等）

⑤　河川については、河川法に定められている（同法第１００条の規定によりさいたま市が指定したもの、それ以外の河川（小さな川や水路でいわゆる普通河川）を含む）それぞれの管理者

（２）「開発行為に関係がある公共施設」とは、３つの施設が考えられます。

①　開発区域内にある既存の公共施設

②　開発区域外にあって、開発区域に接続することとなる道路等の公共施設

③　開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設

また、第１項の協議については、一次接続先の公共施設管理者と行うことになります。

（３）「同意を得なければならない」とは、公共施設管理者側の見地から、既存の公共施設の機能を損なうことのないようにする必要があるとともに、変更が伴うときはそれを適正に行わせる必要があることから、同意を得ることが必須とされております。

ただし、本条項が適用とならない河川、農業用水路等の管理権限を有しない水利組合、水利権者、農業用水使用関係者等の公共施設管理者でない者と十分な協議、調整を行うよう指導される場合があります。

なお、公共施設の管理者とその用に供する土地の所有者が異なる場合であり、かつ、当該土地が開発区域に含まれる場合にあっては、本条に基づく公共施設の管理者からの同意のほか、法第３３条第１項第１４号の「相当数」の範囲において、別途当該土地所有者の同意が必要となります。

私道の場合、管理者又は土地の所有者（以下「所有者等」）の全てから同意を得ることが原則ですが、所有者等と連絡が取れず、同意を得ることができない場合は、次①～③の方法により所有者等の所在を調査し、同意の手続を行ってください。

①　所有者等の所在調査は、私道の土地全部事項証明書に記載のある住所に、同意に関する文書を送付します。 宛先不在として文書が返送された場合は、文書を保管し、その経緯を記録してください。

②　調査の結果、所有者等の所在が確認できなかったものについては、調査結果書を作成し、都市計画指導課と協議を行ってください。やむを得ないと判断された場合、法第３２条第１項の同意に関する書類が整ったものとみなします。

③ 事業者は、所有者等の所在の有無、同意の状況をまとめた資料を作成し保管することようにしてください。

２．第２項について

第２項は、開発許可を申請しようとする者は、その申請に先立ち、開発行為により設置される新たな公共施設を管理することとなる者又は開発行為に関する工事により設置される新たな公共施設を管理することとなる者と協議をしなければならないことが規定されております。

（１）「開発行為に関する工事」とは、開発行為を行う場合、開発区域外の既存道路を拡幅する工事を同時に行うことがあり、これが開発区域で行う開発行為に含まれない場合をいいます。

（２）「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条において、開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設は、特段の定めをした場合を除き、その公共施設が存する市町村の管理に属するものと規定されていることから、原則として本市の各公共施設管理者となります。

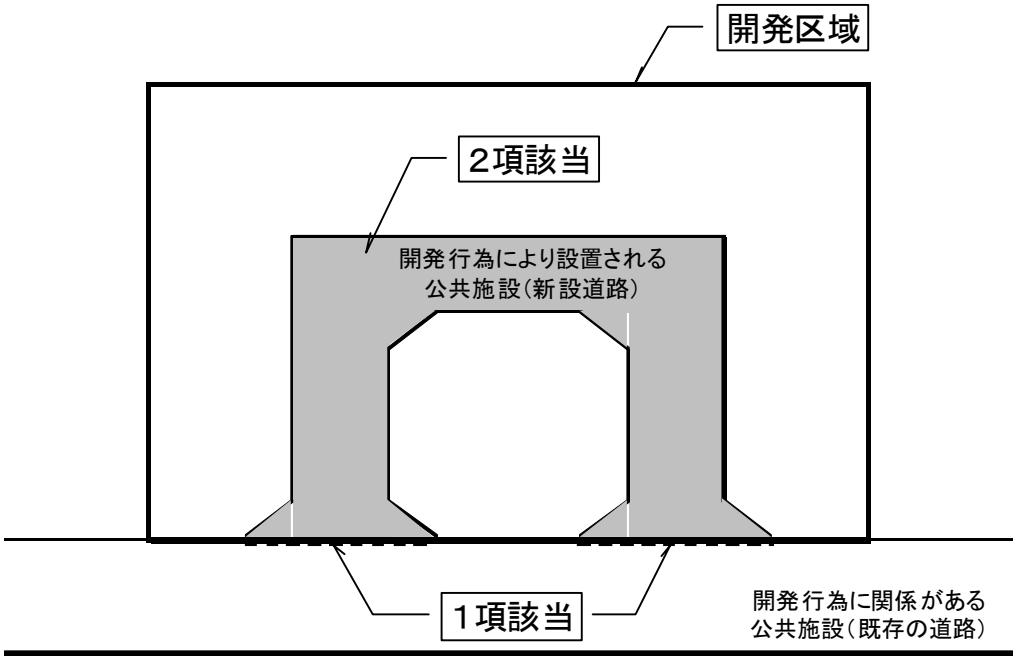
３．第３項について

第３項は、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・協議は、あくまで開発行為に関係がある公共施設及び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から協議することが規定されております。

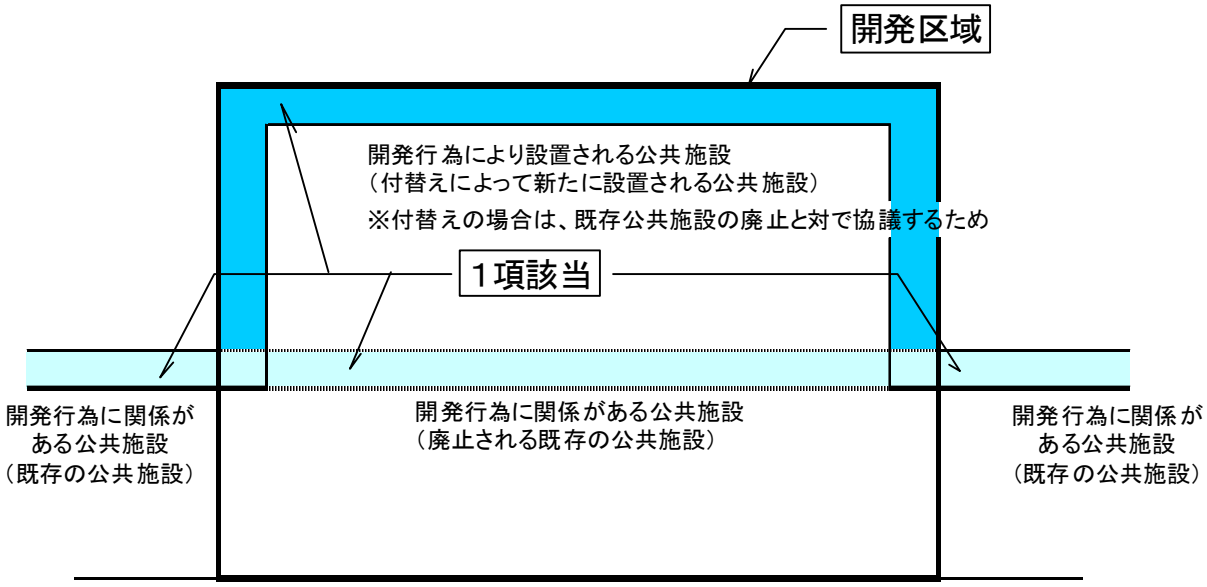
また、第３２条第１項に基づく同意を得又は協議が整った公共施設であっても、その工事の施行に際しては、別途道路法第２４条の規定に基づく工事施行承認等の公物管理法上の許認可等が必要となります。

【参考】 法第32条第1項または、第2項による協議等の区別

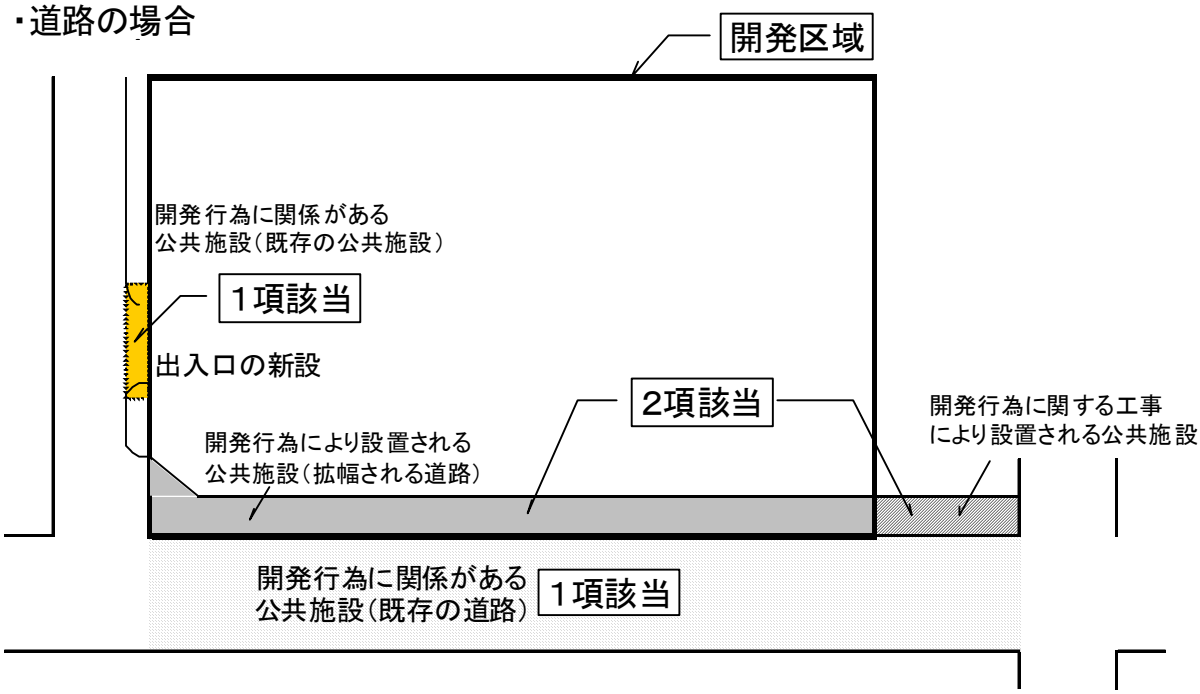
（1）新たに道路を作る場合



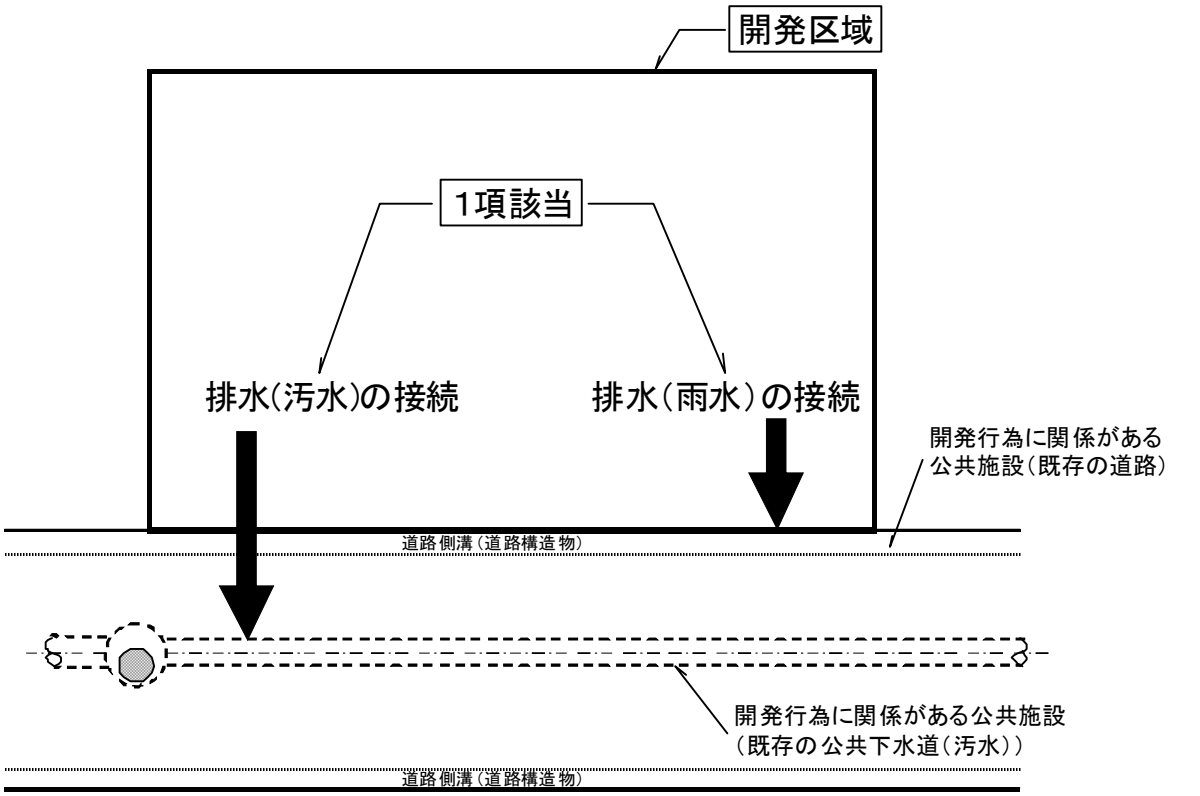
（2）既存の公共施設（道路・水路等）を付替える場合



・道路の場合


開発区域
開発行為に関係がある
公共施設（既存の公共施設）
1項該当
出入口の新設
2項該当
開発行為に関する工事
により設置される公共施設
開発行為により設置される
公共施設（拡幅される道路）
開発行為に関係がある
公共施設（既存の道路）
1項該当

・排水の場合


開発区域
1項該当
排水（汚水）の接続
排水（雨水）の接続
開発行為に関係がある
公共施設（既存の道路）
道路側溝（道路構造物）
開発行為に関係がある公共施設
（既存の公共下水道（汚水））
道路側溝（道路構造物）

第6章 開発許可の基準（法第33条、法第34条）

（開発許可の基準）

法第３３条　都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第４項及び第５項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

（以下略）

法第３４条　前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

（以下略）

＜解説＞

法第３３条は、許可権者の責務として、申請に係る開発行為が本項各号（第４項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に規定する基準に適合し、かつ、その申請の手続が適法である場合には、許可をしなければならないことが規定されております。

なお、開発行為による良質な宅地水準の確保は、技術基準によって担保されております。

※法第３３条各項については、「２　技術基準編　P2-1～」を参照

一方、法第３４条は、許可権者の責務として、市街化調整区域で行う開発行為において、技術基準に適合することに加え、個別具体の立地的な内容（立地基準）による本条各号のいずれかの開発行為に該当しなければ、許可してはならないことが規定されております。

また、一般的に開発行為は次の３つの類型に分類されますが、③の類型のものについては、許可すべきでないという考えから、本条においては、①と②の類型の開発行為について規定されております。

①　スプロール対策上特段の支障がないと認められるもの

②　スプロール対策上支障があるが、これを認容すべき特別の必要性の認められるもの

③　スプロール対策上支障があり、これを容認すべき特別の必要性の認められないもの

市街化調整区域内で農地を含む開発許可申請を行う場合、本市においては、開発許可と農地法の規定による農地転用許可については、担当部署間で連絡調整を図り、同日付による許可をしております。

※法第３４条各号については、「３　立地基準編（市街化調整区域）　P3-1～」を参照

第7章 開発許可の特例(法第34条の2)

（開発許可の特例）

法第３４条の２　国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村、都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わつている一部事務組合、広域連合、全部事務組合、役場事務組合若しくは港務局若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村が設置団体である地方開発事業団（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第２９条第１項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第２項の政令で定める規模未満の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、開発許可があつたものとみなす。

２　第３２条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第４１条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第４７条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

＜解説＞

法第３４条の２は、平成１８年の都市計画法の改正により、国又は都道府県等が行う開発行為（法第２９条第１項第３号で別途許可を要しないもの以外のもの）について、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事（政令指定都市、中核市又は、特例市を含む。）との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなすことが規定されております。

また、第１項に規定されている国又は都道府県等が行う開発行為については、他の開発行為と同様に工事完了検査（法第３６条）、完了公告があるまでの建築制限（法第３７条）、開発行為の廃止届（法第３８条）等の規定が適用されます。

なお、本条に基づく協議については、原則として法第３３条、法第３４条の基準に適合することが求められます。ただし、制度趣旨に鑑み、個々の開発行為について特殊な行政事情がある場合等は、協議の中でこれらの事情が考慮されることもあります。

本条第１項に規定される国又は都道府県等とみなされる者は次のとおりです。

①　独立行政法人空港周辺整備機構
②　独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
③　独立行政法人都市再生機構
④　地方住宅供給公社
⑤　土地開発公社
⑥　日本下水道事業団

第8章 許可又は不許可の通知（法第35条）

（許可又は不許可の通知）
法第３５条　都道府県知事は、開発許可の申請があつたときは、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。
２　前項の処分をするには、文書をもつて当該申請者に通知しなければならない。

＜解説＞

法第３５条は、開発許可に対する処分の迅速な処理と通知について規定されております。

１．第１項について

第１項は、開発許可に関する処分を遅滞なく行うことが規定されており、本市では、当該処分について、行政手続法第６条に基づき標準処理期間を定めております。（次ページ参照）

なお、申請書及び添付書類の補正期間を除き、相当期間を経過しても何らの処分もしないときは、法第５０条による不作為の不服申立ての対象となります。

２．第２項について

第２項は、開発許可に関する処分の通知について規定されております。

なお、行政手続法第８条の規定により、不許可の処分をする場合は、同時に不許可の理由を示すこととなっております。

■行政手続法

（審査基準）
第５条　行政庁は、審査基準を定めるものとする。
２　行政庁は、審査基準を定めるに当たっては、許認可等の性質に照らしてできる限り具体的なものとしなければならない。
３　行政庁は、行政上特別の支障があるときを除き、法令により申請の提出先とされている機関の事務所における備付けその他の適当な方法により審査基準を公にしておかなければならない。

（標準処理期間）
第６条　行政庁は、申請がその事務所に到達してから当該申請に対する処分をするまでに通常要すべき標準的な期間（法令により当該行政庁と異なる機関が当該申請の提出先とされている場合は、併せて、当該申請が当該提出先とされている機関の事務所に到達してから当該行政庁の事務所に到達するまでに通常要すべき標準的な期間）を定めるよう努めるとともに、これを定めたときは、これらの当該申請の提出先とされている機関の事務所における備付けその他の適当な方法により公にしておかなければならない。

（理由の提示）

第８条　行政庁は、申請により求められた許認可等を拒否する処分をする場合は、申請者に対し、同時に、当該処分の理由を示さなければならない。ただし、法令に定められた許認可等の要件又は公にされた審査基準が数量的指標その他の客観的指標により明確に定められている場合であって、当該申請がこれらに適合しないことが申請書の記載又は添付書類その他の申請の内容から明らかであるときは、申請者の求めがあったときにこれを示せば足りる。

２　前項本文に規定する処分を書面でするときは、同項の理由は、書面により示さなければならない。

■行政手続法に関する審査基準一覧表（平成 25 年 8 月 1 日設定）

処分の名称等	根拠法令・条項	基準内容	標準処理期間	備　考
開発許可 開発行為における変更の許可	法第33条 法第34条 第1号、 第2号、 第4号、 第6号、 第7号、 第8号、 第8号の2 第9号、 第14号	開発許可申請及び変更の許可申請に対する標準処理期間 袋路状道路に関する基準 申請者の資力信用に関する基準 工事施行者の能力に関する基準 相当数の同意に関する基準 法第34条第1号審査基準 法第34条第2号審査基準 法第34条第4号審査基準 法第34条第6号審査基準 法第34条第7号審査基準 法第34条第8号審査基準 法第34条第8号の2審査基準 法第34条第9号審査基準 法第34条第14号審査基準	30　日（5,000㎡未満） 50　日（5,000㎡以上）	区域面積5,000㎡以上の開発行為、複数の都市計画指導課の区域または他市の行政区域にまたがる開発行為については50日 変更許可については30日
公告前建築等の承認	法第37条第1号	完了公告前建築等の承認	8日	
開発許可を受けた土地における予定建築物等の変更許可	法第42条第1項	開発許可を受けた建築物等の用途変更	13日	
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	法第43条第1項	開発許可を受けた土地以外の土地における用途変更等	13日	
許可に基づく地位の承継	法第45条	地位の承継に関する許可基準	10日	
開発行為又は建築等に関する証明書の交付	規則第60条	開発行為又は建築等に関する証明書交付申請に係る標準処理期間	10日	

※標準処理期間とは、申請が行政庁に到達してから行政庁が当該申請に対する処分を行うまでに、通常必要となる標準的な期間のことです。ただし、申請の内容や申請件数の混み具合によっては、実際の処理日数が標準処理期間を超える場合も考えられます。

※次のような期間は処理期間に算入されません

（１）申請を補正するために要する期間

（２）行政庁の執務が行われない休日（土・日・祝・年末年始）

（３）申請の途中で申請者が申請内容を変更するための期間

（４）審査のために必要なデータを追加するための期間

第9章 変更の許可等（法第35条の2）

（変更の許可等）

法第３５条の２　開発許可を受けた者は、第３０条第１項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第２９条第１項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第２項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

２　前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

３　開発許可を受けた者は、第１項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

４　第３１条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第３２条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第３３条、第３４条、前条及び第４１条の規定は第１項の規定による許可について、第３４条の２の規定は第１項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第４７条第１項の規定は第１項の規定による許可及び第３項の規定による届出について準用する。この場合において、第４７条第１項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第２号から第６号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。

５　第１項又は第３項の場合における次条、第３７条、第３９条、第４０条、第４２条から第４５条まで及び第４７条第２項の規定の適用については、第１項の規定による許可又は第３項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

（開発行為の変更について協議すべき事項等）

政令第３１条　第２３条各号に掲げる者との協議に係る開発行為に関する事項で法第３５条の２第４項の政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

一　開発区域の位置、区域又は規模

二　予定建築物等の用途

三　協議をするべき者に係る公益的施設の設計

２　第２３条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が２０ヘクタール（同条第３号又は第４号に掲げる者との協議にあつては、４０ヘクタール）以上となる場合について準用する。

（変更の許可の申請書の記載事項）

省令第２８条の２　法第３５条の２第２項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものと

する。
一　変更に係る事項
二　変更の理由
三　開発許可の許可番号

（変更の許可の申請書の添付図書）
省令第２８条の３　法第３５条の２第２項の申請書には、法第３０条第２項に規定する図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付しなければならない。この場合においては、第１７条第２項及び第３項の規定を準用する。

（軽微な変更）
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は、次に掲げるものとする。
一　設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。
イ　予定建築物等の敷地の規模の１０分の１以上の増減を伴うもの
ロ　住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が１，０００平方メートル以上となるもの
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　工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

＜解説＞

法第３５条の２は、開発許可の変更の許可等について規定されております。

なお、変更許可及び届出の対象となるのは、開発許可後から完了公告前の間に、開発許可を受けた内容を変更しようとする場合に適用となります。

※各申請の詳細については、「５　申請手続編　P5-52,53」を参照

１．第１項及び第２項について

「変更許可」とは、開発許可を受けた者が法第３０条第１項各号に掲げる開発許可申請書の記載事項を変更しようとする場合には、省令第２８条の４で定める軽微な変更を除き、変更許可を受けなければなりません。

変更許可の申請においては、変更の概要について記載し、変更部分についてその前後の内容が対照できる図書を添付して行います。

なお、変更許可を要するものの事項は、次の事項を変更しようとする場合に適用されます。

① 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域、規模
② 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途
③ 開発行為に関する設計
④ 工事施行者
⑤ 自己居住用、自己業務用、その他の別
⑥ 市街化調整区域内で行う開発行為については、法第３４条の該当する号及びその理由
⑦ 資金計画

２．第３項について

「軽微な変更」とは、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、変更許可と同様に、変更部分について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。

なお、軽微な変更については、次の事項を変更しようとする場合に適用されます。

① 開発行為の設計変更のうち、開発区域の変更を伴わない予定建築物等の各敷地の形状変更
ただし、次のものについては、変更許可を受ける必要があります。
ア） 予定建築物等の各敷地の規模を１０分の１以上増減するもの
イ） 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地面積が増加する場合において、当初の敷地面積が１，０００㎡未満で、変更後の敷地面積が１，０００㎡以上となるもの
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っては、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 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

※本市では、相続等における法第４４条の「一般承継」については、変更届にて対応しております。

第10章 工事完了の検査(法第36条)

（工事完了の検査）

法第３６条　開発許可を受けた者は、当該開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について当該開発行為に関する工事（当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事）を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

２　都道府県知事は、前項の規定による届出があったときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めたときは、国土交通省令で定める様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。

３　都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。（以下略）

（工事完了の届出）

省令第２９条　法第３６条第１項の規定による届出は、開発行為に関する工事を完了したときは別記様式第４の工事完了届出書を、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したときは別記様式第５の公共施設工事完了届出書を提出して行なうものとする。

（検査済証の様式）

省令第３０条　法第３６条第２項に規定する検査済証の様式は、開発行為に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第６とし、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第７とする。

（工事完了公告）

省令第３１条　法第３６条第３項に規定する工事の完了の公告は、開発行為に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称、公共施設の種類、位置及び区域並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、都道府県知事の定める方法で行なうものとする。

＜解説＞

法第３６条は、開発許可を受けた者から工事を完了した旨の届出があった場合には、許可権者は、工事が許可の内容に適合しているかどうかを検査し、適合していると認められたときは、遅滞なく検査済証を交付して、工事完了の公告を行うことが規定されております。

※各申請の詳細については、「５　申請手続編　P5-29」を参照

１．工事完了の届出

開発許可を受けた者は、開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について当該開発行為に関する工事を完了したときは、法第３６条第１項の規定に基づき、その旨を許可権者に届け出なければなりません。

なお、当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事の部分を全体の工事と切り離して届け出ることができます。これは、公共施設に関する工事の検査を先行して行い、公共施設管理者への引継ぎ、土地の帰属などの手続を迅速に進めることが合理的であるためです。

本市においては、各公共施設管理者と一堂に会して行うため、工事完了検査を受検しようとするときは、概ね検査を受けようとする日の２０日前までに電話等により、完了検査の予約をしてください。

２．工事完了検査

許可権者は、工事を完了した旨の届出があった場合には、遅滞なく、工事が許可の内容に適合しているかどうかを検査します。

３．検査済証の交付と工事完了公告

許可権者は、完了検査の結果、当該工事が「開発許可の内容」に適合しているときは、開発許可を受けた者に、省令第３０条で規定されている検査済証の交付と工事完了公告を行い、法第４７条第２項の規定により、開発登録簿にその旨を登録しなければならないこととされております。

ただし、当該工事が「開発許可の内容」に適合していないときは、検査済証の交付及び工事完了公告を行えないので、一般的には予定建築物を建築することができないこととなります。

第11章 完了公告前の建築制限等（法第37条）

第1節 完了公告前の建築制限等

（建築制限等）

法第３７条　開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第３項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

一　当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。

二　第３３条第１項第１４号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

＜解説＞

法第３７条は、開発許可を受けた開発区域内の土地において、工事完了の検査と公告が行われるまで、原則として建築物の建築や特定工作物の建設を禁止することによって、開発行為が許可どおり行われることを担保するために規定されております。

※申請の詳細については、「５　申請手続編　P5-27」を参照

１．第１号の「その他都道府県知事が支障がないと認めたとき」について

承認については、次ページの「公告前建築等の承認に関する基準」を参照してください。なお、本条の承認は開発工事の工程上、開発行為と建築行為を同時に行うことが合理的と認められるときに、やむを得ないものとして例外的に認められるものです。完了検査を受けずに当該区域を建築物等の敷地として使用することを認めるものではないことから、原則として、工事完了公告前に建築物等を使用することは認められません。ただし、公告前承認を受けた後、建築基準法第７条の６に規定している仮使用認定を受けている場合は、例外的に完了公告前の建築物の使用が認められます。このため、法第３７条第１号の承認に際しては、法第７９条に基づき、原則として、次の条件を付しています。

条件　　工事完了公告前に承認に係る建築物等を使用しないこと。

第2節 公告前建築等の承認に関する基準

さいたま市 審査基準

公告前建築等の承認に関する基準

開発許可を受けた開発区域内の土地において都市計画法第３６条第３項の完了公告がある前に建築物等の建築等を行う場合の法第３７条第１号の「都道府県知事が支障がない」と認める場合は、次の１及び２を満たす場合とする。

１．次の全てに該当すること。

① 建築等を行おうとする建築物等は、当該開発許可に係る予定建築物等である場合

② 工事工程上、当該開発行為に関係がある公共施設、及び開発行為に関する工事の完了前に予定建築物等の建築等を行う必要があると認められる場合

③ 開発区域が現地において明確（杭等埋設）である場合

④ 建築等の工事が開発行為に関する工事の完了に先行して、ほぼ完了する見込みである場合

⑤ 当該開発行為に係る造成の規模及び地盤の地質を勘案し、開発区域外に被害をおこさないことが明らかな場合

２．次のいずれかに該当すること。

① 当該開発行為の開発行為に関係がある公共施設（道路）、及び開発行為に関する工事がほぼ完了している場合（非自己居住用専用住宅の建築を目的とした開発行為を除く。）

② 当該開発区域が第１種、及び第２種低層住居専用地域の用途地域内に含まれ、建築基準法第６条第１項、同法第６条の２第１項に規定する建築確認申請、若しくは同法第１８条に規定する計画通知を行う必要のある地下式駐車場については、当該開発行為の開発行為に関係がある公共施設（道路）、及び開発行為に関する工事がほぼ完了している場合とする。ただし、公告前建築等の承認範囲は、地下式駐車場と一体的な建築物等の基礎、若しくは土留め（擁壁）までの工事工程（市長が認める施工範囲）に限るものとする。

③ 当該開発区域が、地質調査等により軟弱地盤であることが想定される場合は、当該開発行為に係る軟弱地盤の改良等対策を講じ、地盤の安定等について市長の確認を受け、当該開発行為の開発行為に関係がある公共施設（道路）、及び開発行為に関する工事がほぼ完了している場合

附則

この基準は、平成１３年５月１日から施行する。

附則

この基準は、平成１８年４月１４日から施行する。

附則

この基準は、平成２１年７月１日から施行する。

第12章 開発行為の廃止（法第38条）

（開発行為の廃止）

法第３８条 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

（開発行為に関する工事の廃止の届出）

省令第３２条　法第３８条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出は、別記様式第８による開発行為に関する工事の廃止の届出書を提出して行なうものとする。

（登録簿の閉鎖）

省令第３７条　都道府県知事は、法第３８条の規定による開発行為の廃止の届出があつた場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

＜解説＞

法第３８条は、開発許可を受けた者が開発行為に関する工事を廃止した場合は、すみやかにその旨を許可権者に届出をしなければならないことが規定されております。

また、本市においては、開発行為に関する工事をむやみに途中で廃止されると、その周辺の地域に対して溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害したり環境を害したりするおそれがあることから、廃止する場合は原状に復することを条件としております。

※届出書については、「６ 参考資料編　P6-7」を参照

第13章 公共施設の管理(法第39条)

（開発行為等により設置された公共施設の管理）

法第３９条　開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、第３６条第３項の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとする。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は第３２条第２項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属するものとする。

＜解説＞

法第３９条は、開発許可を受けた開発行為によって設置された公共施設又は開発行為に関する工事によって設置された公共施設の管理権の帰属について規定されております。

なお、本市におけるただし書きの例として、袋路状道路が挙げられ、帰属を受けない場合があります。

第14章 公共施設の用に供する土地の帰属（法第40条）

（公共施設の用に供する土地の帰属）

法第４０条　開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合においては、従前の公共施設の用に供していた土地で国又は地方公共団体が所有するものは、第３６条第３項の公告の日の翌日において当該開発許可を受けた者に帰属するものとし、これに代わるものとして設置された新たな公共施設の用に供する土地は、その日においてそれぞれ国又は当該地方公共団体に帰属するものとする。

２　開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、前項に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、第３６条第３項の公告の日の翌日において、前条の規定により当該公共施設を管理すべき者（その者が地方自治法第２条第９項第１号に規定する第１号法定受託事務（以下単に「第一号法定受託事務」という。）として当該公共施設を管理する地方公共団体であるときは、国）に帰属するものとする。

３　市街化区域内における都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設で政令で定めるものの用に供する土地が前項の規定により国又は地方公共団体に帰属することとなる場合においては、当該帰属に伴う費用の負担について第３２条第２項の協議において別段の定めをした場合を除き、従前の所有者（第３６条第３項の公告の日において当該土地を所有していた者をいう。）は、国又は地方公共団体に対し、政令で定めるところにより、当該土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる。

（法第４０条第３項の政令で定める主要な公共施設等）

政令第３２条　法第４０条第３項の主要な公共施設で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

一　都市計画施設である幅員１２メートル以上の道路、公園、緑地、広場、下水道（管渠を除く。）、運河及び水路

二　河川

政令第３３条　法第４０条第３項の規定により国又は地方公共団体に対し費用の負担の協議を求めようとする者は、法第３６条第３項の規定による公告の日から起算して３月以内に、国土交通省令で定める書類を国又は当該地方公共団体に提出しなければならない。

（費用の負担の協議に関する書類）

省令第３３条　令第３３条の国土交通省令で定める書類は、次に掲げる事項を記載した書類、費用の負担を求めようとする者が法第３６条第３項に規定する公告の日において当該費用の負担に係る土地を所有していたことを証する書類並びに当該土地の位置及び区域を明示する図面とする。

一　費用の負担を求めようとする者の住所及び氏名

二　負担を求めようとする額
三　費用の負担を求めようとする土地の法第３６条第３項に規定する公告の日における所在、地番、地目及び面積
四　費用の負担を求めようとする土地の取得に要すべき費用の額及びその積算の基礎

＜解説＞

法第４０条は、開発許可を受けた開発行為により設置された公共施設の土地又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の土地の帰属について規定されております。

１．第１項について

第１項では、従前の公共施設に代えて新たな公共施設を設置する場合の土地の帰属（相互帰属）について規定されております。

開発行為又は開発行為に関する工事により従前の公共施設が廃止される場合、本来、その土地は、開発許可を受けた者が払下げを受けるなどして権原を取得すべきですが、都市計画法において開発許可を受けた者に公共施設を整備する義務を課していることから、新たに設置された公共施設が従前の公共施設の代替的な機能を有するものであれば、その土地と従前の公共施設の土地は、当然に交換されるものとすることが事務処理の上で望ましいと考えられるので、地方公共団体の財産の処分に関する法令等の特例として規定されております。

ただし、本項は、従前の公共施設の土地が国又は地方公共団体の所有に係る場合のみ適用され、従前の公共施設の土地が私有地の場合は、新たに設置される公共施設が従前の公共施設の機能に代わるものであっても本項の適用はありません。

「従前の公共施設に代えて」とは、従前の公共施設の機能に代わる機能を有する公共施設という趣旨であって、その規模、構造等が同一であることを必要とせず、従前の公共施設が複数であって、それらを一つにまとめて整備する場合も含まれます。

２．第２項について

第２項は、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設の土地は、開発行為に関する工事完了公告の日の翌日に、法第３９条の規定によりその公共施設を管理すべきとされた者に帰属することについて規定されております。

第15章 建築物の形態規制(法第41条)

（建築物の建蔽率等の指定）

法第４１条　都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建蔽率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

２　前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事が当該区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。

＜解説＞

法第４１条は、用途地域の定められていない土地の区域における開発許可があった開発区域内の土地において、建築される建築物の敷地、構造及び設備に関する制限について規定されており、当該制限を撤回しない限り、効力は持続されるものとされております。

第２項は、前項の規定に対する制限が規定されておりますが、ただし書き以降は、その制限を解除する手続について規定されております。

なお、本市においては、現在、第１項の制限を課していないことから、本項の手続もありません。

第16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　何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第３６条第３項の公告があった後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第８８条第２項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

２　国又は都道府県等が行う行為については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

＜解説＞

法第４２条は、当該開発区域内に予定建築物以外の建築物等が無制限に建築等されることとなれば、本制度による規制の効果は著しく失われるという趣旨から、開発許可を受けた開発区域内において行われる新築、改築又は用途変更の制限について規定されております。

なお、本条は用途地域が定められている開発区域には適用されないことから、本市においては、市街化調整区域に係る開発区域が対象となります。

１．本条の規制を受ける者

本条の制限は、開発許可を受けた者に限らず、当該開発区域において建築等を行おうとする全ての者に適用されます。

なお、第１項の規定に違反して、建築物を建築した者若しくは特定工作物を建設した者又は建築物の用途の変更をした者は、法第９２条第４号、同条第６号の規定により５０万円以下の罰金に処せられます。

２．本条の制限を受ける行為

本条によって制限される行為は次のようなものです。

①　予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築又は新設すること。

②　改築により予定建築物以外とすること。

③　用途変更により、予定建築物以外の建築物とすること。

④　用途変更により、使用目的や利用形態が予定建築物と異なる建築物とすること。

⑤　使用者を限定して開発許可された建築物又は特定工作物の使用者を変更すること。

３．建築行為等について

建築行為等の解釈としては、建築基準法と異なる部分があります。

（１）新築

「新築」とは、新たに建築物を建築する行為をいいます。ただし、更地に初めて建築物を建築

する場合に限りません。増築・改築・建替えについては、次の①から③のいずれかに該当する場合、「新築」として取り扱います。

① 増築・改築・建替え後の延べ面積が従前の１．５倍を超える場合

② 増築・改築・建替え後の階数が従前より増える場合

③ 木造から鉄筋コンクリート造に変更する場合

（２）新設

「新設」とは、新たに特定工作物を建設する行為をいいます。ただし、更地に初めて建築物を建築する場合に限りません。

（３）改築

「改築」とは、既存建築物の全部若しくは一部を除却し、又は建築物の全部若しくは一部が災害等によって滅失した後、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。

（４）用途変更

「用途変更」とは、建築により建築物の用途を変更することのみならず、建築行為がない使用者の変更又は利用形態の変更についても、本条の許可を受けることが必要となります。

※建築に関する定義については、「１ 制度解説編第 1 章 用語の定義　第 3 節 建築物　P1-16」を参照

４．法第４２条第１項ただし書の許可

本条第１項ただし書きは、「当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認める」場合は許可できることとしております。

※審査基準については P3-82、申請の詳細については P5-54 を参照

５．第２項における国とみなされる者は次のとおりです。

① 国立大学法人

② 独立行政法人空港周辺整備機構

③ 独立行政法人国立高等専門学校機構

④ 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構

⑤ 独立行政法人都市再生機構

⑥ 独立行政法人森林総合研究所

第17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　何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第２９条第１項第２号若しくは第３号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第２号若しくは第３号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

一　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

二　非常災害のため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

三　仮設建築物の新築

四　第２９条第１項第９号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内におい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

五　通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

２　前項の規定による許可の基準は、第３３条及び第３４条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

３　国又は都道府県等が行う第１項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、同項の許可があつたものとみなす。

（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　法第４３条第１項第４号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

一　法第２９条第１項第４号から第９号までに掲げる開発行為

二　旧住宅地造成事業に関する法律（昭和３９年法律第１６０号）第４条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為

（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の管理行為、軽易な行為その他の行為）

政令第３５条　法第４３条第１項第５号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

一　既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築

二　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の合計が１０平方メートル以内であるもの

三　主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内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、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が５０平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の５０パーセント以上のものに限る。）の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの

四　土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

（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　都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第４３条第１項の許可をしてはならない。

一　当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準（用途の変更の場合にあつては、ロを除く。）に適合していること。

イ　排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によつて当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

（１）当該地域における降水量

（２）当該敷地の規模、形状及び地盤の性質

（３）敷地の周辺の状況及び放流先の状況

（４）当該建築物又は第一種特定工作物の用途

ロ　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、当該土地について、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ていること。

二　地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。

三　当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ　法第３４条第１号から第１０号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

ロ　法第３４条第１１号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

ハ　建築物又は第一種特定工作物の周辺における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適当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第２９条の９各号に掲げる区域を含まないものとする。

ニ　法第３４条第１３号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第３０条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）

ホ　当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における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建築し、又は建設することが困難又は著しく不適当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

２　第２６条、第２８条及び第２９条の規定は、前項第１号に規定する基準の適用について準用する。

（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に関する経過措置）

附則第６条　施行日前に旧都市計画法第４３条第１項第６号ロの規定による都道府県知事の確認（以下この条において単に「確認」という。）を受けた土地（次項の規定に基づきなお従前の例により施行日以後に確認を受けた土地を含む。）において行う自己の居住又は業務の用に供する建築物の新築、改築又は用途の変更については、施行日（次項の規定に基づきなお従前の例により施行日以後に確認を受けた土地において行うものにあつては、当該確認の日）から起算して５年を経過する日までの間は、同号の規定は、なおその効力を有する。

２　この法律の施行の際現にされている確認の申請については、都道府県知事は、なお従前の例により確認を行うものとする。

３　施行日前にされた確認（前項の規定に基づきなお従前の例により施行日以後にされた確認を含む。）についての違反を是正するため必要な措置については、なお従前の例による。

＜解説＞

法第４３条は、法第４２条の開発許可を受けた土地における建築等の制限に対し、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域で行われる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設について制限を行うことが規定されております。

また、市街化調整区域において、線引き制度を維持するためには、開発行為の規制だけでは不十分であるため、区画形質の変更を伴わないで建築物を建築する場合も規制対象とする必要があります。

そこで、市街化調整区域では、土地の区画形質の変更を伴わない建築行為等や、開発許可を必要としない建築行為等についても、本条により制限されております。

１．建築行為等について

建築行為等については、法第４２条と同様の取り扱いをしております。

２．法第４３条の規制を受けないもの

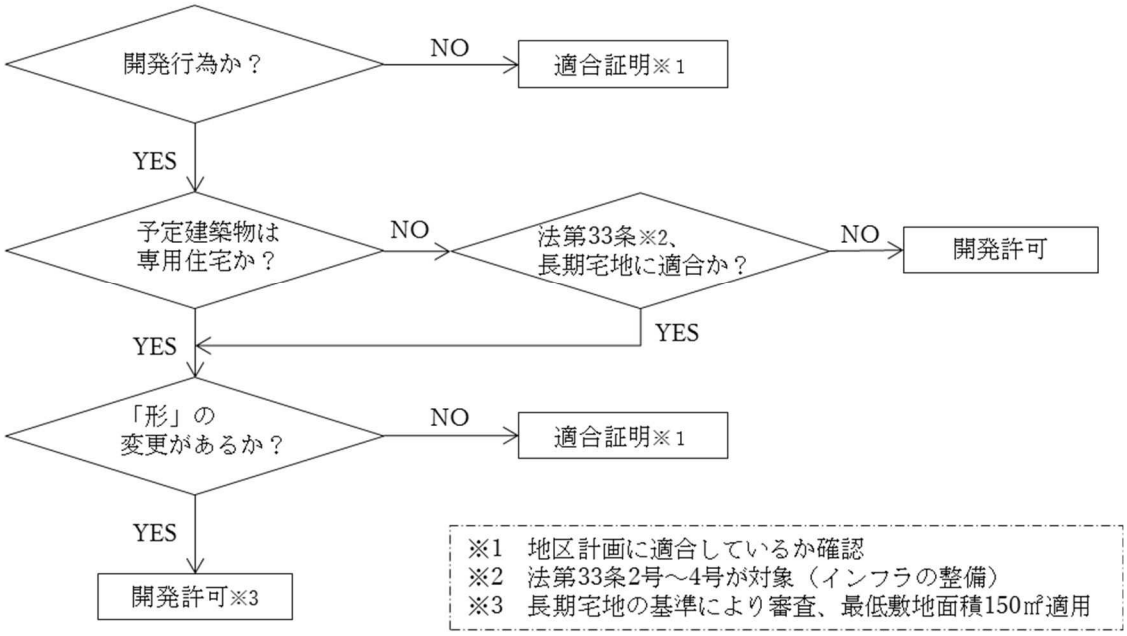
・法第２９条第１項第２号、第３号に規定する建築物
・法第４３条第１項ただし書に該当するもの

なお、旧住宅地造成事業に関する法律第４条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為が行われた土地の区域内（以下、「旧宅区域」）において行う建築物等の建築等については、本条の規制は受けませんが、旧宅区域内で行う開発行為については、法第２９条の許可を要す

る場合があります。

旧宅区域の手続については以下のフロー図を参考にしてください。市内の旧宅区域については、北部又は南部都市計画指導課へお問合せください。

「旧宅」に関する判断フロー図



３．許可の基準について

許可の基準については、開発許可（法第３３条、法第３４条）の規定に準じ、次のとおり政令で規定されております。

・政令第３６条第１項第１号

イ　→　法第３３条第１項第３号（排水基準）に対応

ロ　→　法第３３条第１項第７号（地盤の改良、擁壁設置等の安全措置）に対応

・政令第３６条第１項第２号

→　法第３３条第１項第５号（地区計画等）に対応

・政令第３６条第１項第３号

イ　→　法第３４条第１号から第１０号に対応

ロ　→　法第３４条第１１号に対応

ハ　→　法第３４条第１２号に対応

ニ　→　法第３４条第１３号に対応

ホ　→　法第３４条第１４号に対応

政令第３６条第１項第３号ホは、法第３４条第１４号に対応するもので、政令第３６条第１項第３号イからニまでの規定に該当しない建築物等であっても、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建築し、又は建設することが困難又は著しく不適当と認められるものについては、あらかじめ開発審査会の議を経て許可し得ることが規定されております。

なお、本市においては、当該基準として「さいたま市開発審査会基準 一括議決基準、個別付議基準」を制定しております。

※さいたま市開発審査会基準については、「３ 立地基準編（市街化調整区域） P3-38」を参照

４．第３項における国又は都道府県等とみなされる者は次のとおりです。

① 独立行政法人空港周辺整備機構

② 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構

③ 独立行政法人都市再生機構

④ 地方住宅供給公社

⑤ 日本下水道事業団

なお、本条に基づく協議については、原則として法第３３条、法第３４条の基準に適合することが求められます。ただし、制度趣旨に鑑み、個々の建築行為について特殊な行政事情がある場合等は、協議の中でこれらの事情が考慮されることもあります。

５．申請区域の分筆について

申請しようとしている土地が筆の一部となっている場合は、申請前に分筆をしていただくようお願いします。

第18章 許可に基づく地位の承継（法第44条、法第45条）

（許可に基づく地位の承継）

法第４４条　開発許可又は前条第１項の許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する。

＜解説＞

法第４４条は、開発許可又は前条第１項の許可を受けた者の一般承継人について、許可に基づく地位の承継が規定されております。

１.「一般承継」とは、開発許可又は法第４３条第１項の許可を受けた者の一般承継人は、被承継人が有していた開発許可に基づく地位を承継します。この承継に際して、開発許可権者の承認は不要となります。

なお、本市において、開発許可の一般承継については、変更届で処理しておりますが、開発行為を行う意思がないときは、法第３８条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出をしなければなりません。

２.「一般承継人」とは、開発許可を受けた者が自然人の場合はその相続人をいい、開発許可を受けた者が法人の場合は、合併後存続する法人（吸収合併の場合）又は合併により新たに設立された法人（新規合併の場合）をいいます。

３.「許可に基づく地位」とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいいます。

また、許可権者との関係においては、次の事項が挙げられます。

① 適法に開発行為又は法第４３条第１項の許可を要する建築行為若しくは用途の変更を行うことができる権能

② 公共施設の管理者との同意、協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能

③ 土地所有者等との工事につき同意を得ているという地位

④ 工事完了の届出義務、工事廃止の届出義務等

なお、本条は、開発許可権者と一般承継人との関係において、許可に基づく地位の承継を規定したもので、民事上の関係について規定するものではありません。

（地位の承継）

法第４５条　開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

＜解説＞

法第４５条は、開発許可を受けた者の特定承継人について、開発許可に基づく地位の承継が規定されております。

また、開発許可は特定の者に対して行われるものであり、許可を受けた地位は、いわゆる一身専属的な性格をもつ地位です。

したがって、開発許可を受けた土地の区域内であっても、開発許可を受けた者以外の者が開発行為を行うためには、本来あらためて開発許可を受けるべきです。しかし、開発許可を受けた者から土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権原を譲り受けた者は、通常、当初の開発行為をそのまま引き継いで施行すると考えられるので、事務の簡素化を図るため、新たな許可に代えて開発許可権者の承認をもって足りることとしたものです。

１.「特定承継人」とは、開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者をいい、開発許可権者の承認を受けて、開発許可に基づく地位を承継する人をいいます。

２．承認に際しての審査事項

本条の承認がされても、開発計画について、予定建築物の用途や設計等に変更が加えられるものではなく、開発行為を行う者が変更されるにとどまります。したがって、承認するか否かの判断に際しては、申請者が適法に当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施工する権限を取得しているかどうかに限って審査するほか、法第３３条第１項第１２号で定める開発行為については、当初許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用があるかを審査します。

法第45条の規定による承認基準

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　申請者が適法に当該開発区域内の土地所有者その他工事を行う権原を取得していること。

２　自己の居住の用に供する住宅を建築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 1ha 以上のものを除く。）以外の開発行為にあっては、申請者が、次のいずれにも該当すること。

⑴　当該開発行為を完遂することができる資力を有していること。
⑵　所得税、法人税等を滞納していないこと。
⑶　過去の経歴や事業実績等から、当該開発行為を計画どおりに完了することができる信用を有していること。
⑷　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３年法律第７７号）第２条第６号に規定する暴力団員をいう。）と関係を有する事業者等でないこと。

附則
この基準は、平成１３年５月１日から施行する。
附則
この基準は、平成２１年７月１日から施行する。
附則
この基準は、令和７年４月１日から施行する。

3.「開発行為に関する工事を施行する権原」とは、開発許可を受けた者が、法第３３条第１項第１４号に規定する関係権利者の同意を得たことによって、民事上の関係において適法に開発行為に関する工事を施行することができるという権原をいいます。

したがって、当初許可における関係権利者の同意が、当初許可を受けた者の行う開発行為に限定している場合などには、当初許可を受けた者は、地位の承継に先立ち、関係権利者の了解を得た上で、地位を承継する者に対して開発行為に関する工事を施行する権原を譲渡する必要があります。

※申請の詳細については、「５　申請手続編　P5-64」を参照

第19章 開発登録簿（法第46条、法第47条）

（開発登録簿）

法第４６条　都道府県知事は、開発登録簿（以下「登録簿」という。）を調製し、保管しなければならない。

法第４７条　都道府県知事は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次に掲げる事項を登録簿に登録しなければならない。

一　開発許可の年月日

二　予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）の用途

三　公共施設の種類、位置及び区域

四　前３号に掲げるもののほか、開発許可の内容

五　第４１条第１項の規定による制限の内容

六　前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項

２　都道府県知事は、第３６条の規定による完了検査を行なつた場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めたときは、登録簿にその旨を附記しなければならない。

３　第４１条第２項ただし書若しくは第４２条第１項ただし書の規定による許可があつたとき、又は同条第２項の協議が成立したときも、前項と同様とする。

４　都道府県知事は、第８１条第１項の規定による処分により第１項各号に掲げる事項について変動を生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。

５　都道府県知事は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があつたときは、その写しを交付しなければならない。

６　登録簿の調製、閲覧その他登録簿に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

（開発登録等の記載事項）

省令第３５条　法第４７条第１項第６号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一　法第３３条第１項第８号ただし書に該当するときは、その旨

二　法第４５条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名

（開発登録簿の調製）

省令第３６条　開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもつて組成する。

２　図面は、第１６条第４項により定めた土地利用計画図とする。

（登録簿の閉鎖）

省令第３７条　都道府県知事は、法第３８条の規定による開発行為の廃止の届出があつた場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

（登録簿の閲覧）

省令第３８条　都道府県知事は、登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所（以下この条において「閲覧所」という。）を設けなければならない。

２　都道府県知事は、前項の規定により閲覧所を設けたときは、当該閲覧所の閲覧規則を定めるとともに、当該閲覧所の場所及び閲覧規則を告示しなければならない。

＜解説＞

法第４６条は、開発許可権者が開発登録簿を調製し、保管しなければならないことと規定されております。

都市計画法では、開発行為を始め、その他建築行為等、用途変更を規制することとしていますが、このためには、一般の第三者に対して、制限の内容を公開することにより違反行為の防止を図るとともに、一般の第三者が土地等の取引に際して不測の損害を被ることのないようにその保護を図らなければなりません。

また、建築基準法による確認に際して、特定行政庁や指定確認検査機関がこれらの制限の内容を常時、容易かつ正確に知り得るようにする必要があります。

そのために、開発許可権者は開発登録簿を調製し、保管することが義務付けされております。

法第４７条は、登録簿に登録すべき事項、登録簿の保管の対応及び登録簿の写しの交付について規定されており、本市では、開発登録簿に関する「さいたま市開発登録簿閲覧規則」が制定されております。

※さいたま市開発登録簿閲覧規則については、「６ 参考資料編　P6-71」を参照

第20章 開発審査会

第1節 不服申立て（法第50条、第51条）

（不服申立て）

法第５０条　第２９条第１項若しくは第２項、第３５条の２第１項、第４１条第２項ただし書、第４２条第１項ただし書若しくは第４３条第１項の規定に基づく処分若しくはその不作為又はこれらの規定に違反した者に対する第８１条第１項の規定に基づく監督処分についての審査請求は、開発審査会に対してするものとする。この場合において、不作為についての審査請求は、開発審査会に代えて、当該不作為に係る都道府県知事に対してすることもできる。

２　開発審査会は、前項前段の規定による審査請求がされた場合においては、当該審査請求がされた日（行政不服審査法（平成２６年法律第６８号）第２３条の規定により不備を補正すべきことを命じた場合にあつては、当該不備が補正された日）から２月以内に、裁決をしなければならない。

３　開発審査会は、前項の裁決を行なう場合においては、行政不服審査法第２４条の規定により当該審査請求を却下する場合を除き、あらかじめ、審査請求人、処分をした行政庁その他の関係人又はこれらの者の代理人の出頭を求めて、公開による口頭審理を行なわなければならない。

４　第１項前段の規定による審査請求については、行政不服審査法第３１条の規定は適用せず、前項の口頭審理については、同法第９条第３項の規定により読み替えられた同法第３１条第２項から第５項までの規定を準用する。

法第５１条　第２９条第１項若しくは第２項、第３５条の２第１項、第４２条第１項ただし書又は第４３条第１項の規定による処分に不服がある者は、その不服の理由が鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものであるときは、公害等調整委員会に裁定の申請をすることができる。この場合においては、審査請求をすることができない。

２　行政不服審査法第２２条の規定は、前項に規定する処分につき、処分をした行政庁が誤つて審査請求又は再調査の請求をすることができる旨を教示した場合に準用する。

＜解説＞

法第５０条は、開発許可等の処分又はこれに係る不作為に関する審査請求について、開発審査会又は都道府県知事等に対して行うことができると規定されております。

審査請求の対象となる事項については、次のとおりです。

①　法第２９条第１項又は第２項（開発許可）
②　法第３５条の２第１項（変更許可）
③　法第４１条第２項ただし書（※本市では規定しておりません。）
④　法第４２条第１項ただし書（開発許可を受けた土地における建築等の制限解除の許可）
⑤　法第４３条第１項（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）
⑥　法第８１条第１項（上記①～⑤の規定に違反した者に対する監督処分）

なお、法第３７条１号（完了公告前の建築の承認）及び法第４５条（許可に基づく地位の承継）

に関する審査請求については、都道府県知事等に対して行うことができますが、開発審査会に対して行うことはできません。

法第５１条は、鉱業等との調整に関する事項を理由とする審査請求については、公害等調整委員会に裁定申請を行うことができると規定されております。

第2節 開発審査会（法第78条）

（開発審査会）

法第７８条　第５０条第１項前段に規定する審査請求に対する裁決その他この法律によりその権限に属させられた事項を行わせるため、都道府県及び指定都市等に、開発審査会を置く。

２　開発審査会は、委員５人以上をもつて組織する。

３　委員は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、都道府県知事又は指定都市等の長が任命する。

４　次の各号のいずれかに該当する者は、委員となることができない。

一　破産者で復権を得ない者

二　禁固以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者

５　都道府県知事又は指定都市等の長は、委員が前項各号のいずれかに該当するに至つたときは、その委員を解任しなければならない。

６　都道府県知事又は指定都市等の長は、その任命に係る委員が次の各号のいずれかに該当するときは、その委員を解任することができる。

一　心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。

二　職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認められるとき。

７　委員は、自己又は３親等以内の親族の利害に関係のある事件については、第５０条第１項前段に規定する審査請求に対する裁決に関する議事に加わることができない。

８　第２項から前項までに定めるもののほか、開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令で定める基準に従い、都道府県又は指定都市等の条例で定める。

（開発審査会の組織及び運営に関する基準）

政令第４３条　法第７８条第８項の政令で定める基準は、次に掲げるとおりとする。一開発審査会に会長を置き、委員の互選によってこれを定めるものとする。

二　会長に事故があるときは、委員のうちから会長があらかじめ指名する者がその職務を代理するものとする。

三　開発審査会は、会長（会長に事故があるときは、その職務を代理する者。次号において同じ。）のほか、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができないものとする。

四　開発審査会の議事は、出席者の過半数をもつて決し、可否同数のときは、会長の決するところによるものとする。

＜解説＞

法第７８条は、開発審査会の組織及び運営に関することについて規定されております。

開発審査会は、地方自治法第１３８条の４第３項に規定により、都市計画法第７８条第１項の定めるところにより設置される地方公共団体の執行機関の附属機関です。本市は政令指定都市になった平成１５年に、開発審査会を設置しました。

また、開発審査会の組織については、法第７８条第８項の規定により、開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令第４３条で定める基準に従い、条例で定めることとされており、本市では、「さいたま市開発審査会条例」が制定されております。

また、地方自治法第２０２条の３第３項において、附属機関の庶務は、原則としてその属する執行機関において所掌するものとされています。

なお、開発審査会の権限に属された事項は、次のとおりです。

① 市街化調整区域に係る開発行為のうち、法第３４条第１４号の規定に基づき許可権者が開発許可をしようとする場合の当該事案についての審議

② 市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域における建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設のうち、政令第３６条第１項第３号ホの規定に基づき許可権者が建築許可をしようとする場合の当該事案についての審議

③ 法第５０条の規定に基づく開発許可処分等についての審査請求に対する裁決

※さいたま市開発審査会条例については、「６ 参考資料編 P6-65」を参照

第21章 許可等の条件（法第79条）

（許可等の条件）

法第７９条　この法律の規定による許可、認可又は承認には、都市計画上必要な条件を附することができる。この場合において、その条件は、当該許可、認可又は承認を受けた者に不当な義務を課するものであつてはならない。

＜解説＞

法第７９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が規定されております。

また、「不当な義務」とは、都市計画を推進する上で必要とされる合理的な範囲を越えて、私権を制限する場合をいいます。

なお、法第４３条に基づく許可に際して、本条に基づき、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を附すことも可能とされております。

第22章 報告、勧告、援助等（法第80条）

（報告、勧告、援助等）

法第８０条　国土交通大臣は国の機関以外の施行者に対し、都道府県知事は施行者である市町村又はこの法律の規定による許可、認可若しくは承認を受けた者に対し、市町村長はこの法律の規定による許可又は承認を受けた者に対し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。

２　（略）

＜解説＞

法第８０条は、開発許可権者が、都市計画法の規定による許可又は承認を受けた者に対し、必要な報告や資料の提出を求めたり、勧告や助言をしたりすることについて規定されております。

また、本条の規定により報告又は資料の提出を求められ、それに応ぜず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者は、法第９３条第１号の規定により処罰されることとなります。

第23章 監督処分等（法第81条）

（監督処分等）

法第８１条　国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、都市計画上必要な限度において、この法律の規定によつてした許可、認可若しくは承認を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件（以下この条において「工作物等」という。）の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

一　この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者又は当該違反の事実を知つて、当該違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借その他により当該違反に係る土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者

二　この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人（請負工事の下請人を含む。）又は請負契約によらないで自らその工事をしている者若しくはした者

三　この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者

四　詐欺その他不正な手段により、この法律の規定による許可、認可又は承認を受けた者

２　前項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなくて当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、国土交通大臣、都道府県知事若しくは市町村長又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

３　国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、第１項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

４　前項の標識は、第１項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地内に設置することができる。この場合においては、同項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

（公告の方法等）

政令第４２条　法第５２条の３第１項（法第５７条の４において準用する場合を含む。）、第５７条第１項、第６０条の２第２項、第６６条又は第８１条第２項の公告は、官報、公報その他所定の手段により行わなければならない。

２　（略）

３　都道府県知事又は市町村長は、法第８１条第２項の公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を当該公告に係る措置を行おうとする土地の付近その他の適当な場所に掲示しなければならない。

省令第５９条　法第８１条第２項の公告をした場合における令第４２条第３項の規定による掲示は、その公告をした日から１０日間しなければならない。

（公示の方法）
省令第５９条の２　法第８１条第３項の国土交通省令で定める方法は、国土交通大臣の命令に係るものにあつては官報への掲載、都道府県知事又は市町村長の命令に係るものにあつては当該都道府県又は市町村の公報への掲載とする。

＜解説＞

法第８１条は、開発許可権者が行う監督処分について次のとおり規定されております。

本条は、許可権者は法又は法に基づく命令の規定又はこれらの規定に基づく処分に違反した者等に対して、都市計画法上必要な限度において、処分等を課すことができます。

① 法の規定によって行った許可、認可若しくは承認を取り消し、変更し、その効力を停止すること。
② 法の規定によって行った許可、認可若しくは承認による条件を変更し、若しくは新たに条件を付すこと。
③ 工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するために必要な措置を命ずること。

１.「命令」とは、被処分者（処分対象者）に到達することによって効力が生じます。

また、「到達」とは、相手方が受領し得る状態に置かれることを意味し、相手方が了知しなくとも、相手方が了知し得べき場所に到達することをもって足り、被処分者が理由なく、受領を拒んでも到達したことになります。

２.「詐欺その他不正な手段」とは、例えば予定建築物等の用途を偽り、道路、排水施設等の能力を軽減した設計図書を提出して開発許可を受けた場合又は省令で定める資格を有しない者の設計であるにもかかわらず資格を有する者の名を詐称して許可を受けたような場合が該当します。

３.「過失がなくて」とは、許可権者の立場として通常、要求される注意をしていることをいいます。

４.「命じた者」とは、許可権者の指揮監督に服する職員をいい、「委任した者」とは、許可権者の指揮監督に服する者以外の者で許可権者の委任を受けた者をいい、他の公共団体の長又は職員

等をいいます。

５．法第８１条第１項の規定による命令に違反した者は、法第９１条の規定により１年以下の懲役又は５０万円以下の罰金に処せられます。

なお、違反物件の敷地の所有者、管理者又は占有者は、標識の設置を受忍しなければなりません。この受忍義務に違反した場合は都市計画法上これを直接罰する規定はありませんが、法第８１条第１項により監督処分が課されることがあり得るほか、標識を破損した者は公文書毀棄罪に、さらに暴行又は脅迫を加えて標識の設置を拒み又は妨げた者は公務執行妨害罪に該当することもあります。

第24章 立入検査(法第82条)

（立入検査）

法第８２条　国土交通大臣、都道府県知事若しくは市町村長又はその命じた者若しくは委任した者は、前条の規定による権限を行うため必要がある場合においては、当該土地に立ち入り、当該土地若しくは当該土地にある物件又は当該土地において行われている工事の状況を検査することができる。

２　前項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。

３　前項に規定する証明書は、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

４　第１項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

＜解説＞

法第８２条は、立入検査について規定されております。

法第８１条の規定による監督処分を行おうとするときには、ほとんどの場合に当該土地に立ち入ることが必要となります。この場合、本来は、監督処分に係る権限を行使しようとする者は、土地の所有者、占有者等の同意を得て立ち入りますが、土地の所有者等の同意が得られない限り当該土地への立ち入りができないとすれば、法第８１条に関する事務の執行は不可能となってしまいます。このため、土地の所有者等の同意が得られなくても、必要な限度において、監督処分に係る権限を行使する者が、強制的に当該土地に立ち入り、必要な検査をすることができるように規定されております。

なお、第１項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、法第９３条第３号の規定により２０万円以下の罰金に処せられます。

本市においては、第２項による次の身分証明書を携帯しております。

第　　号

身　分　証　明　書

次の者は、都市計画法第８２条第１項の規定による立入検査の権限を有する者であることを証明する。

所属部課名
職　　名
氏　　名

有効期間　　年　月　日から
　　年　月　日まで

さいたま市長　　㊞

都　市　計　画　法　抜　粋

第８２条　国土交通大臣、都道府県知事若しくは市町村長又はその命じた者若しくは委任した者は、前条の規定による権限を行うため必要がある場合においては、当該土地に立ち入り、当該土地若しくは当該土地にある物件又は当該土地において行われている工事の状況を検査することができる。

２　前項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。

３　前項に規定する証明書は、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

４　第１項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

第25章 罰則規定（法第91～94条、法第96条）

（罰則）

法第９１条　第８１条第１項の規定による国土交通大臣、都道府県知事又は市長の命令に違反した者は、１年以下の懲役又は５０万円以下の罰金に処する。

法第９２条　次の各号のいずれかに該当する者は、５０万円以下の罰金に処する。

一　（略）

二　（略）

三　第２９条第１項若しくは第２項又は第３５条の２第１項の規定に違反して、開発行為をした者

四　第３７条又は第４２条第１項の規定に違反して、建築物を建築し、又は特定工作物を建設した者

五　第４１条第２項の規定に違反して、建築物を建築した者

六　第４２条第１項又は第４３条第１項の規定に違反して、建築物の用途を変更した者

七　第４３条第１項の規定に違反して、建築物を建築し、又は第一種特定工作物を建設した者

八　（略）

法第９３条　次の各号の一に該当する者は、２０万円以下の罰金に処する。

一　（略）

二　第８０条第１項の規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者

三　第８２条第１項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

法第９４条　法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に関して第９１条から前条までの違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。

法第９６条　第３５条の２第３項又は第３８条の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者は、２０万円以下の過料に処する。

＜解説＞

法第９１条から第９４条及び第９６条には、次の事項に関する罰則について規定されております。

１．法第９１条について

法第９１条は、法第８１条第１項の規定による許可権者の命令に違反した者に対して課される

罰則について規定されております。

２．法第９２条について

法第９２条は、法第２９条第１項若しくは第２項、第３５条の２第１項、第３７条、第４１条第２項、第４２条第１項又は法第４３条第１項の規定に違反した者に対する罰則について規定されております。

３．法第９３条について

法第９３条は、法第８０条第１項の規定により許可権者から報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者及び法第８２条第１項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者に対する罰則について規定されております。

４．法第９４条について

法第９４条は、両罰規定として、違反行為者に限らず、法第９１条から法第９３条に違反する行為をした場合は、現実にその行為をした者が各本条の規定により前３条の罰則の適用を受けますが、そのほかにその法人又は人に対しても罰金刑を科することが規定されております。

５．法第９６条について

法第９６条は、第３５条の２第３項又は第３８条の規定に違反して届出をせず、又は虚偽の届出をした者に対する罰則について規定されております。

第26章 開発行為又は建築に関する証明書等の交付（省令第60条第1項）

（開発行為又は建築に関する証明書等の交付）

省令第６０条　建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）第６条第１項（同法第８８条第１項又は第２項において準用する場合を含む。）又は第６条の２第１項（同法第８８条第１項又は第２項において準用する場合を含む。）の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第２９条第１項若しくは第２項、第３５条の２第１項、第４１条第２項、第４２条、第４３条第１項又は第５３条第１項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（指定都市等における場合にあつては当該指定都市等の長とし、法第２９条第１項若しくは第２項、第３５条の２第１項、第４１条第２項、第４２条又は第４３条第１項の事務が地方自治法（昭和２２年法律第６７号）第２５２条の１７の２第１項の規定により市町村が処理することとされている場合又は法第８６条の規定により港務局の長に委任されている場合にあつては当該市町村の長又は港務局の長とする。）に求めることができる。

二　（略）

＜解説＞

平成１９年の建築基準法施行規則の改正に伴い、建築基準法に基づく建築確認申請において、その計画が、法第２９条第１項若しくは第２項、第３５条の２第１項、第４１条第２項、第４２条、第４３条第１項又は法第５３条第１項の規定に適合していることを証する書面（適合証明書）を添付することが規定されております。

このことから、省令第６０条第１項では、建築基準法の規定による確認済証を受けようとする者は、必要に応じて開発許可権者に対し、適合証明書の交付を求めることができると規定されております。

なお、市街化調整区域の場合で、申請しようとしている土地が筆の一部となっている場合は、申請前に分筆をしていただくようお願いします。

※開発行為又は建築に関する証明書等（適合証明書）に関する申請の詳細については、
「５ 申請手続編　P5-65」を参照

■建築基準法施行規則

（確認申請書の様式）

第１条の３　法第６条第１項（法第８７条第１項において準用する場合を含む。第４項において同じ。）の規定による確認の申請書は、次の各号に掲げる図書及び書類とする。ただし、次の表１の（い）項に掲げる配置図又は各階平面図は、次の表２の（２３）項の（ろ）欄に掲げる道路に接して有効な部分の配置図若しくは特定道路の配置図、同表の（２８）項の（ろ）欄に掲げる道路高さ制限適合建築物の配置図、隣地高さ制限適合建築物の配置図若しくは北側高さ制限適合建築物の配置図又は同表の（２９）項の（ろ）欄に掲げる日影図と、表一の（ろ）項に掲げる二面以上の立面図又は二面以上の断面図は、表２の（２８）項の（ろ）欄に掲げる道路高さ制限適合建築物の二面以上の立面図、隣地高さ制限適合建築物の二面以上の

立面図若しくは北側高さ制限適合建築物の二面以上の立面図又は同表の（４５）項の（ろ）欄に掲げる防災都市計画施設に面する方向の立面図と、それぞれ併せて作成することができる。

⑴　別記第２号様式による正本１通及び副本１通に、それぞれ、次に掲げる図書及び書類を添えたもの（正本に添える図書にあつては、当該図書の設計者の氏名が記載されたものに限る。）。

イ　（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）欄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。）

②～③　（略）

⑵～⑷　（略）

表２　　※開発許可等に係る部分のみ抜粋

	（い）	（ろ）	
		図書の種類	明示すべき事項
（７６）	都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第２９条第１項又は第２項の規定が適用される建築物	都市計画法第２９条第１項又は第２項の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第２９条第１項又は第２項の規定に適合していること
（７７）	都市計画法第３５条の２第１項の規定が適用される建築物	都市計画法第３５条の２第１項の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第３５条の２第１項の規定に適合していること

（７８）	都市計画法第４１条第２項（同法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。）の規定が適用される建築物	都市計画法第４１条第２項の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第３５条の２第１項の規定に適合していること
（７９）	都市計画法第４２条の規定が適用される建築物	都市計画法第４２条の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第４２条の規定に適合していること
（８０）	都市計画法第４３条第１項の規定が適用される建築物	都市計画法第４３条第１項の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第４３条第１項の規定に適合していること