

目次

1 制度解説編

序 則

第1章 都市計画法の趣旨	1-1
第2章 開発許可制度の概要	1-1
第1節 市街化区域と市街化調整区域について	1-1
第2節 法第29条・第43条・第42条について	1-2
第3節 区域別開発許可制度の適用範囲	1-3

第1 制度の解説

第1章 用語の定義（法第4条）	1-4
第1節 開発行為の定義について（法第4条第12項）	1-4
第2節 開発区域（法第4条第13項）	1-11
第3節 建築物（法第4条第10項）	1-16
第4節 特定工作物（法第4条第11項）	1-18
第5節 公共施設（法第4条第14項）	1-23
第2章 開発行為の許可（法第29条）	1-25
第1節 開発行為の許可（法第29条）	1-25
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）	1-26
(1) 一定規模未満の開発行為（法第29条第1項第1号）	1-26
(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）	1-28
(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）	1-29
(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）	1-32
(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）	1-33
(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）	1-33
(7) 通常の管理行為、軽易な行為（法第29条第1項第11号）	1-34
第3章 許可申請の手続（法第30条）	1-36

第4章 設計者の資格（法第31条）	1-37
第5章 公共施設の管理者の同意等（法第32条）	1-39
第6章 開発許可の基準（法第33条、法第34条）	1-44
第7章 開発許可の特例（法第34条の2）	1-45
第8章 許可又は不許可の通知（法第35条）	1-46
第9章 変更の許可等（法第35条の2）	1-48
第10章 工事完了の検査（法第36条）	1-51
第11章 完了公告前の建築制限等（法第37条）	1-53
第1節 完了公告前の建築制限等	1-53
第2節 公告前建築等の承認に関する基準	1-54
第12章 開発行為の廃止（法第38条）	1-55
第13章 公共施設の管理（法第39条）	1-56
第14章 公共施設の用に供する土地の帰属（法第40条）	1-57
第15章 建築物の形態規制（法第41条）	1-59
第16章 予定建築物以外の建築等の制限（法第42条）	1-60
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）	1-62
第18章 許可に基づく地位の承継（法第44条、法第45条）	1-67
第19章 開発登録簿（法第46条、法第47条）	1-70
第20章 開発審査会	1-72
第1節 不服申立て（法第50条、法第51条）	1-72
第2節 開発審査会（法第78条）	1-73

第21章 許可等の条件（法第79条）	1-75
第22章 報告、勧告、援助等（法第80条）	1-76
第23章 監督処分等（法第81条）	1-77
第24章 立入検査（法第82条）	1-80
第25章 罰則規定（法第91～94条、法第96条）	1-81
第26章 開発行為又は建築に関する証明書等の交付（省令60条第1項）	1-83

2 技術基準編

第1 技術基準

第1章 開発許可の基準（法第33条）	2-1
第2章 用途地域等への適合（法第33条第1項第1号）	2-6
第3章 公共空地総論（法第33条第1項第2号）	2-7
第4章 道路（法第33条第1項第2号）	2-9
第1節 道路に関する基準について（法第33条第1項第2号）	2-9
第2節 道路に関する技術的細目（政令第25条第1号～同条第5号、省令第24条）	2-9
第3節 さいたま市開発行為等に関する道路等及び排水施設技術基準（道路）	
【公共施設管理者の基準】	2-16
第4節 さいたま市開発行為等に伴う道路等の帰属及び寄附並びに同意等に関する基準	
【公共施設管理者の基準】	2-23
第5節 さいたま市袋路状道路に関する基準	2-28
第5章 公園・緑地・広場（法第33条第1項第2号）	2-40
第1節 公園・緑地・広場に関する基準について（法第33条第1項第2号）	2-40
第2節 公園に関する技術的細目（政令第25条第6号、同条第7号、省令第25条）	2-40
第3節 さいたま市開発行為に係る公園等設置基準【公共施設管理者の基準】	2-43
第4節 さいたま市開発行為に係る公園整備基準【公共施設管理者の基準】	2-47

第 6 章 消防水利（法第 3 3 条第 1 項第 2 号）	-----	2-60
第 1 節 消防水利に関する基準について（法第 3 3 条第 1 項第 2 号）	-----	2-60
第 2 節 消防水利に関する技術的細目（政令第 2 5 条第 8 号）	-----	2-60
第 3 節 さいたま市消防水利整備基準【公共施設管理者の基準】	-----	2-61
第 7 章 排水施設（法第 3 3 条第 1 項第 3 号）	-----	2-67
第 1 節 排水施設に関する基準について（法第 3 3 条第 1 項第 3 号）	-----	2-67
第 2 節 排水施設に関する技術的細目（政令第 2 6 条第 1 号～同条第 3 号、省令第 2 6 条）		2-67
第 3 節 さいたま市開発行為等に関する道路等及び排水施設技術基準（排水）		
【公共施設管理者の基準】	-----	2-71
第 4 節 さいたま市農業用排水路・用水路に関する指導基準【公共施設管理者の基準】		2-80
第 8 章 給水施設（法第 3 3 条第 1 項第 4 号）	-----	2-82
第 1 節 給水施設に関する基準について（法第 3 3 条第 1 項第 4 号）	-----	2-82
第 9 章 地区計画等への適合（法第 3 3 条第 1 項第 5 号）	-----	2-85
第 1 0 章 公共公益施設（法第 3 3 条第 1 項第 6 号）	-----	2-86
第 1 節 公共公益施設に関する基準について（法第 3 3 条第 1 項第 6 号）	-----	2-86
第 2 節 公共公益施設に関する技術的細目（政令第 2 7 条）	-----	2-86
第 1 1 章 切土・盛土（法第 3 3 条第 1 項第 7 号）	-----	2-87
第 1 節 切土・盛土等に関する基準について（法第 3 3 条第 1 項第 7 号）	-----	2-87
第 2 節 がいけ・擁壁に関する技術的細目		
（政令第 2 8 条第 1 号～同条第 7 号、省令第 2 3 条、省令第 2 7 条）	-----	2-88
第 1 2 章 開発不適地の除外（法第 3 3 条第 1 項第 8 号）	-----	2-103
第 1 3 章 樹木の保存・表土の保全（法第 3 3 条第 1 項第 9 号）	-----	2-105
第 1 節 樹木の保存・表土の保全等に関する基準について（法第 3 3 条第 1 項第 9 号）		2-105
第 2 節 樹木の保存・表土の保全の技術的細目（政令第 2 8 条の 2）	-----	2-106
第 1 4 章 緩衝帯（法第 3 3 条第 1 項第 1 0 号）	-----	2-107
第 1 節 緩衝帯に関する基準について（法第 3 3 条第 1 項第 1 0 号）	-----	2-107
第 2 節 緩衝帯の幅員（政令第 2 8 条の 3）	-----	2-107
第 1 5 章 輸送施設（法第 3 3 条第 1 項第 1 1 号）	-----	2-108
第 1 6 章 申請者の資力・信用（法第 3 3 条第 1 項第 1 2 号）	-----	2-109

第17章 工事施行者の能力（法第33条第1項第13号）	2-110
第18章 関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）	2-111
第1節 関係権利者の同意に関する基準について（法第33条第1項第14号）	2-111
第2節 さいたま市相当数の同意に関する基準	2-112
第19章 技術基準の強化・緩和（法第33条第3項）	2-114
第1節 技術基準の強化・緩和について（法第33条第3項）	2-114
第2節 強化・緩和する場合の基準（政令第29条の2 他）	2-114
(1) 道路に関する強化・緩和について	2-114
(2) 公園等に関する強化・緩和について	2-115
(3) 排水施設に関する強化について	2-116
(4) 公共公益施設に関する強化について	2-117
(5) 防災措置に関する強化について	2-117
(6) 樹木・表土に関する強化について	2-118
(7) 緩衝帯に関する強化について	2-118
第3節 さいたま市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例（抜粋）	2-120
(1) 2号道路と4号道路について	2-124
(2) 住宅系建築物について	2-125
(3) 車両の主な出入口について	2-129
(4) 条例第3条第3項ただし書関係	2-129
(5) 2号道路の延長の測定方法について	2-130
(6) 既存道路の幅員について	2-133
(7) すみ切りについて	2-134
第20章 最低敷地面積（法第33条第4項）	2-136
第1節 最低敷地面積について（法第33条第4項）	2-136
第2節 敷地面積の最低限度（政令第29条の3）	2-136
第3節 さいたま市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例（抜粋）	2-136

3 立地基準編(市街化調整区域)

第1 立地基準

第1章 開発許可の基準（法第34条）	3-1
第1節 開発区域周辺に居住している者が利用するための公共公益施設、日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗等（法第34条第1号）	3-2
第2節 鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設（法第34条第2号）	3-10
第3節 特別の自然的条件を必要とする施設（法第34条第3号）	3-13
第4節 農林漁業用施設及び農林水産物の処理等の施設（法第34条第4号）	3-14
第5節 特定農山村地域における農林業等活性化施設（法第34条第5号）	3-17
第6節 中小企業の共同化・集団化のための施設（法第34条第6号）	3-18
第7節 市街化調整区域内の既存工場の関連施設（法第34条第7号）	3-20
第8節 危険物（火薬類）の貯蔵又は処理に供する施設（法第34条第8号）	3-22
第9節 災害レッドゾーンからの移転を目的とした開発行為（法第34条第8号の2）	3-25
第10節 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當な施設 （休憩所・給油所・火薬類製造所・道路管理施設／法第34条第9号）	3-28
第11節 地区計画又は集落地区計画の区域内における開発行為（法第34条第10号）	3-33
第12節 条例で指定した集落区域における開発行為（法第34条第11号）	3-34
第13節 市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める開発行為 （法第34条第12号）	3-35
第14節 既存権利の届出に基づく開発行為（法第34条第13号）	3-36
第15節 開発審査会の議を経て許可する開発行為（法第34条第14号）	3-37
（1）さいたま市開発審査会基準	3-38
第16節 その他の法律により開発行為とみなされる行為	3-81
第2章 予定建築物以外の建築等の制限（法第42条）	3-82
第1節 予定建築物以外の建築等の制限	3-82
第2節 都市計画法第42条第1項ただし書の規定による許可基準	3-82
第3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）	3-85

4 手続条例編

第1 開発許可申請等に関する手続条例の解説

第1章 総 則	4-1
---------	-----

第2章 開発行為に関する手続き	4-4
第1節 開発行為の計画に関する相談等	4-4
第2節 開発行為の計画に関する協議	4-6
(1) さいたま市ごみ収集所の設置及び管理に関する要綱	4-10
(2) さいたま市交通安全施設の設置基準	4-20
(3) さいたま市自転車等駐車場の設置基準	4-26
(4) さいたま市自動車駐車施設の設置基準	4-28
(5) さいたま市大規模共同住宅の建築等における子育て支援施設の設置 に関する要綱	4-31
(6) さいたま市教育委員会開発行為等の申請に伴う協議要綱	4-35
第3節 開発行為の承認申請等	4-39
第4節 開発行為に関する工事の着手の届出等	4-46
第3章 補 則	4-49

5 申請手続編

第1 各申請の流れ図

第1章 開発許可・開発承認の申請の流れ図（標準）	5-1
第2章 開発許可・開発承認の申請の流れ図（市街化調整区域）	5-3
・公共公益施設（法第34条第1号）	
・市街化調整区域に立地する社会福祉施設等（法第34条第14号）	
・市街化調整区域に立地する公共公益施設（法第34条第14号）	
・指定幹線道路の沿道における特定流通業務施設（法第34条第14号）	
・物流施設誘導地区における建築物（法第34条第14号）	
・開発承認における特別積合せ貨物運送事業（条例第10条）	
第3章 用途変更許可・建築許可の申請の流れ図	5-9

第2 各申請の添付書類及び添付図書一覧

第1章 事前相談から事前協議申請までの手続（共通）	5-10
第2章 開発行為の許可（法第29条 共通）	5-21
第1節 都市計画法第32条協議	5-21
第2節 添付書類及び添付図書一覧	5-21
・開発許可申請（法第29条）	
・工事着手届（条例第17条）	
・公告前建築等承認申請（法第37条）	
・中間検査届（条例第18条）	
・工事完了届（法第36条）	
・公共公益施設寄附届（条例第21条）	
第3章 開発行為の許可（法第29条 市街化調整区域）	5-32
第1節 都市計画法第32条協議	5-32
第2節 各基準の添付書類及び添付図書一覧	5-32
・法第34条各号（1, 2, 4, 6～9, 14）	
第4章 変更の許可等（法第35条の2）	5-52
第5章 軽微な変更（法第35条の2第3項）	5-53
第6章 用途変更許可（法第42条）	5-54
第7章 建築許可（法第43条）	5-55
・政令第36条第1項第3号ホ	
第8章 許可に基づく地位の承継（法第45条）	5-64
第9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）	5-65
第10章 開発行為の承認（手続条例第10条）	5-67
第1節 手続条例の規定による協議	5-67
第2節 添付書類及び添付図書一覧	5-67
・開発承認申請（条例第10条）	
・工事着手届（条例第17条）	
・中間検査届（条例第18条）	
・工事完了届（条例第19条）	
・公共公益施設寄附届（条例第21条）	

6 参考資料編

1. 「都市計画法施行規則」に規定する様式 ----- 6-1
2. 「さいたま市都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する規則」に規定する様式 -- 6-9
3. 規則外様式（参考様式） ----- 6-25
4. さいたま市開発行為の手続に関する条例（平成20年条例第54号） ----- 6-37
5. さいたま市開発行為の手続に関する条例施行規則（平成21年規則第68号）----- 6-43
6. さいたま市都市計画関係事務手数料条例（平成13年条例第72号） ----- 6-58
7. さいたま市開発審査会条例（平成14年条例第110号） ----- 6-62
8. さいたま市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例
(平成20年条例第55号) --- 6-63
9. さいたま市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例施行規則
(平成21年規則第69号) ---- 6-66
10. さいたま市開発登録簿閲覧規則（平成13年規則第200号） ----- 6-68
11. さいたま市中高層建築物の建築及び大規模開発行為等に係る紛争の防止及び
調整に関する条例（平成13年条例第266号） ----- 6-70