

## 第3章 開発許可基準（技術基準）

開発行為に関する許可基準は、技術基準と市街化調整区域における立地基準の二つから成ります。

法第 33 条並びにこれに基づく政令、省令並びに地方公共団体が条例で定める基準は、良好な市街地を形成するため必要な一定の施設を確保するよう開発行為を規制する目的で、開発行為者の整備すべき公共施設等の他、環境の保全、災害の防止、都市的便益施設の確保等の見地から技術的な基準を規定したもので、許可権者は、これらの基準に適合すると認めるときは許可しなければならないこととされています。

なお、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるので、技術基準に加え、スプロール（無秩序な開発）防止の観点から法第 34 条の立地基準を設け、許可し得るものを限定しています。したがって、市街調整区域内の開発行為については、法第 33 条の技術基準及び法第 34 条の各号のいずれかに該当するものでなければ許可されないこととなります。

### 第 1 節 技術基準の概要

開発許可の技術基準は、法第 33 条に規定されており、技術的細目は令第 23 条の 2 から第 29 条まで及び都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号。以下「規則」という。）第 20 条から第 27 条までに定められています。また、地方公共団体の条例で、政令において、定められた技術的細目の制限を強化し、又は緩和することができます。この技術基準は、都市計画区域内ばかりでなく準都市計画区域を指定したときは、準都市計画区域内の開発区域にも、準都市計画区域及び都市計画区域外における一定規模以上の開発行為にも適用されます。

#### 都市計画法

（開発許可の基準）

第 33 条 都道府県知事は、開発許可の申請があった場合において、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、その申請の手續がこの法律、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。

(1) ～ (14) 省略

2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

3～8 略

#### 都市計画法施行令

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

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

## 1 一般事項

法第 33 条第 1 項各号は、技術基準を定めたものですが、第 2 項により技術的細目は、政令で定めることとしています。詳細は、第 3 節以降を参照して下さい。

## 2 条例による制限

その地方の自然的条件の特殊性又は、公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、地方公共団体の条例で当該技術的細目を強化し、又は緩和することが出来ることとされました。また、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の限度に関する制限を定めることが出来ることとされました。詳細は第 20 節及び第 21 節を参照して下さい。