

国都計第30号  
令和5年5月26日

各都道府県知事  
各指定都市の長  
各中核市の長  
各施行時特例市の長 殿

国土交通省都市局長

都市計画法の一部改正に伴う開発許可制度運用指針の改正について

今般、「宅地造成等規制法の一部を改正する法律」(令和4年法律第55号)の施行に伴い、「開発許可制度運用指針」(平成26年8月1日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知)の一部を下記のとおり改正したので通知する。

各都道府県におかれては、貴管内市町村(指定都市、中核市及び施行時特例市を除く。)に対して本指針を周知していただくようお願いする。

なお、開発許可制度運用指針は、地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4の規定に基づき行う技術的な助言の性格を有するものであり、各開発許可権者におかれては、引き続き、今後の開発許可制度の運用に当たって、参考としていただきたい。

また、改正した指針については、国土交通省のホームページに掲載されているので、適宜活用していただきたい。

記

別紙のとおり改正する。

## 開発許可制度運用指針 新旧対照表 (案)

改正後	現行
<p>都市計画制度における開発許可制度は、その基本的な考え方を都市計画運用指針（平成12年建設省都計発第92号都市局長通知）において示しているとおり、技術基準や立地基準への適合性の審査を通じて、都市的土地利用を行う前提として良好な宅地水準を確保すること、また都市計画に定められた土地の利用目的に沿った開発行為が行われるようにして立地の適正性を確保することという二つの役割を有しているものといえる。</p> <p>特に近年は、市街地の拡散と人口減少・高齢化の進展により低密度な市街地が形成され、既成市街地における空家や空地の発生、将来的なインフラの維持・更新に係るコストの増大等の懸念が生じていることから、コンパクトシティを形成していく必要性が高まっている。また、気候変動の影響による自然災害の頻発化・激甚化を踏まえ、増大する災害リスクに的確に対応することが急務になっている。こうしたことから、開発許可制度は、都市計画に関する他の制度と相まって、まちづくりの将来像を示すマスタープランの内容を実現する手段や災害リスクの高い区域における新たな開発行為を抑制する手段としても重要となってきたところである。</p> <p>なお、官民連携が推進されている状況を踏まえて、持続可能な都市経営を行っていくためにも、開発行為に伴って必要となる公共施設等の整備や維持・管理等について、開発事業者等の民間主体と市町村等が必要に応じて密接に連携していくことが重要である。</p> <p>この開発許可制度運用指針（以下「本運用指針」という。）は、こうした背景を踏まえ、開発許可制度を運用していく際の技術的助言として、都市計画運用指針に基づいて定めるものである。</p> <p>I. 個別的事項 I-1～I-4 (略)</p>	<p>都市計画制度における開発許可制度は、その基本的な考え方を都市計画運用指針（平成12年建設省都計発第92号都市局長通知）において示しているとおり、技術基準や立地基準への適合性の審査を通じて、都市的土地利用を行う前提として良好な宅地水準を確保すること、また都市計画に定められた土地の利用目的に沿った開発行為が行われるようにして立地の適正性を確保することという二つの役割を有しているものといえる。</p> <p>特に近年は、市街地の拡散と人口減少・高齢化の進展により低密度な市街地が形成され、既成市街地における空家や空地の発生、将来的なインフラの維持・更新に係るコストの増大等の懸念が生じていることから、コンパクトシティを形成していく必要性が高まっている。また、気候変動の影響による自然災害の頻発化・激甚化を踏まえ、増大する災害リスクに的確に対応することが急務になっている。こうしたことから、開発許可制度は、都市計画に関する他の制度と相まって、まちづくりの将来像を示すマスタープランの内容を実現する手段や災害リスクの高い区域における新たな開発行為を抑制する手段としても重要となってきたところである。</p> <p>なお、官民連携が推進されている状況を踏まえて、持続可能な都市経営を行っていくためにも、開発行為に伴って必要となる公共施設等の整備や維持・管理等について、開発事業者等の民間主体と市町村等が必要に応じて密接に連携していくことが重要である。</p> <p>この開発許可制度運用指針（以下「本運用指針」という。）は、こうした背景を踏まえ、開発許可制度を運用していく際の技術的助言として、都市計画運用指針に基づいて定めるものである。</p> <p>I. 個別的事項 I-1～I-4 (略)</p>

<p>I-5 法第33条関係</p> <p><u>I-5-1 一般的事項</u></p> <p><u>本条は、開発許可の基準（いわゆる技術基準）を定めた規定であり、良好な市街地の形成を図るため、宅地に一定の水準を保たせようとすることをねらいとした基準である。技術的助言としての本指針のほか、「盛土等防災マニュアル（令和5年5月26日国官参宅第12号、5農振第650号、5林整治第244号。以下「防災マニュアル」という。）」等を参考として、開発許可権者において、行政手続法に基づき具体の許可基準を定めることが望ましい。</u></p> <p><u>なお、都市計画法の許可を必要とする開発行為で、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号。以下「盛土規制法」という。）の対象とならないものについて防災マニュアル等を参考とする場合には、盛土規制法と都市計画法では技術基準が異なることを踏まえ、具体の許可基準が著しく過剰とならないよう注意が必要である。</u></p> <p>。</p> <p>I-5-2～I-5-4 （略）</p> <p>I-5-5 第7号関係（<u>土地について安全上必要な措置</u>）</p> <p><u>盛土規制法第10条第1項の宅地造成等工事規制区域（以下「宅造区域」という。）内又は同法第26条第1項の特定盛土等規制区域（以下「特盛区域」という。）内で行う都市計画法の開発許可の対象となる宅地造成又は特定盛土等に関する工事を行う場合は、都市計画法第33条第1項第7号の規定により、盛土規制法第13条又は第31条の基準に適合する必要がある。</u></p> <p><u>これにより、宅造区域内又は特盛区域内において行う都市計画法の開発許可を受けた工事については、盛土規制法第15条第2項又は第34条第2項の規定により、同法第12条第1項又は第30条第1項の許可を受けたものとみなされる。こ</u></p>	<p>I-5 法第33条関係</p> <p><u>(新設)</u></p> <p>I-5-1～I-5-3 （略）</p> <p>I-5-4 第7号関係（<u>擁壁の透水層の取扱い</u>）</p>
--	--

のため、同法で定める資料を徴する等により適切に審査できる体制を整えておくことが望ましい。  
また、開発許可担当部局と盛土規制法担当部局が十分連携をとって適切な運用を行うこと等により、許可申請者へ必要以上の負担を求めないよう注意することが望ましい。

なお、擁壁の透水層の取扱いについては、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和37年政令第16号）第12条、施行規則第27条及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第142条により擁壁の裏面で水抜き穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層を設ける旨規定されており、「砂利等」とは、一般的には砂利、砂、碎石等を用いているところであるが、石油系素材を用いた「透水マット」の使用についても、その特性に応じた適正な使用方法であれば、認めても差し支えない。また、適正な使用方法等については、「擁壁用透水マット技術マニュアル」（平成9年6月 社団法人全国宅地擁壁技術協会）を参考とすることが望ましい。

I-5-6～I-5-7（略）

I-5-8 第12号関係（申請者の資力・信用要件）

本号の規定による申請者の資力及び信用の有無の判断は、資金計画、過去の事業実績等を勘案して行うこととし、特に資金計画については、処分収入を過当に見積っていないかどうか留意することが望ましい。

本号の規定に基づ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、又は能力があるか否かを審査する書類については施行規則で定められている資金計画書のほか法人の登記事項証明書（個人申請の場合は住民票の写し若しくは個人番号カードの写し又はこれらに類するものであって氏名、性別、生年月日及び住所を証する書類）、役員の住民票の写し若しくは個人番号カードの写し又はこれらに類するものであって氏名、性別、生年月日及び住所を証する書類、事業経歴書、納税証明書に統一することとし、当該開発行為が適正に遂行されるものであるか否かの判断が非常に

擁壁の透水層の取扱いについては、宅地造成等規制法施行令（昭和37年政令第16号）第10条、施行規則第27条及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第142条により擁壁の裏面で水抜き穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層を設ける旨規定されており、「砂利等」とは、一般的には砂利、砂、碎石等を用いているところであるが、石油系素材を用いた「透水マット」の使用についても、その特性に応じた適正な使用方法であれば、認めても差し支えない。

また、適正な使用方法等については、「擁壁用透水マット技術マニュアル」（平成3年3月 社団法人建築研究振興会）を参考とすることが望ましい。

I-5-5～I-5-6（略）

I-5-7 第12号関係（申請者の資力・信用要件）

本号の規定による申請者の資力及び信用の有無の判断は、資金計画、過去の事業実績等を勘案して行うこととし、特に資金計画については、処分収入を過当に見積っていないかどうか留意することが望ましい。

本号の規定に基づ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、又は能力があるか否かを審査する書類については施行規則で定められている資金計画書のほか法人の登記事項証明書（個人申請の場合は住民票の写し又は住民票記載事項証明書）、事業経歴書、納税証明書に統一することとし、当該開発行為が適正に遂行されるものであるか否かの判断が非常に難しい場合以外その他の書類の要求は行わないことが望ましい。

<p>難しい場合以外その他の書類の要求は行わないことが望ましい。</p> <p>I - 5 - <u>9</u> ~ I - 16 (略)</p> <p>I - 17 法第46条・第47条  開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、当該開発行為の利害関係人、善意の第三者等の権利利益の保護、開発行為と建築基準法による建築主事の確認との連携等の目的を果たすため、調製されるものであるので、登録簿の調製、閲覧その他の事務の執行は、次に掲げる事項に留意して行うことが望ましい。</p> <p>(1) ~ (3) (略)</p> <p>(4) <u>令和4年6月にデジタル臨時行政調査会において策定された「デジタル原則に照らした規制の一括見直しプラン」では、「目視」、「実地監査」、「定期検査・点検」、「常駐・専任」、「対面講習」、「書面掲示」、「往訪閲覧・縦覧」の7項目のアナログ規制に関する法令の規定や運用を見直すこととされたことに鑑み、登録簿についてもオンライン上における閲覧も可能とすることが望ましい。</u></p> <p>I - 18 ~ I - 19 (略)</p> <p>II. 事務執行に関する留意事項</p> <p>II - 1 (略)</p> <p>II - 2 電子情報処理組織を使用する方法による申請等</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) <u>申請等の方法</u>  <u>令和4年6月に閣議決定された「デジタル社会の実現に向けた重点計画」では、行政手続について、エンドツーエンドでのデジタル完結を目指した改革に取り組むこととされたことを踏まえ、デジタル手続法第6条第2項により電子情報処理組織を使用する方法により行われた申</u></p>	<p>I - 5 - <u>8</u> ~ I - 16 (略)</p> <p>I - 17 法第46条・第47条  開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、当該開発行為の利害関係人、善意の第三者等の権利利益の保護、開発行為と建築基準法による建築主事の確認との連携等の目的を果たすため、調製されるものであるので、登録簿の調製、閲覧その他の事務の執行は、次に掲げる事項に留意して行うことが望ましい。</p> <p>(1) ~ (3) (略)</p> <p><u>(新設)</u></p> <p>I - 18 ~ I - 19 (略)</p> <p>II. 事務執行に関する留意事項</p> <p>II - 1 (略)</p> <p>II - 2 電子情報処理組織を使用する方法による申請等</p> <p>(1) (略)</p> <p><u>(新設)</u></p>
--	---

<p><u>請等については、当該申請等に関する他の法令の規定に規定する方法により行われたものとみなすとされていることに鑑み、電子メールによる申請や、申請等の手数料等のオンライン納付を可能とすることが望ましい。</u></p> <p><u>(3) 処分通知等の方法</u></p> <p><u>(2) 同様に、デジタル手続法第7条第2項により電子情報処理組織を使用する方法により行われた処分通知等については、当該処分通知等に関する他の法令の規定に規定する方法により行われたものとみなすとされていることに鑑み、電子メールによる送信や、公的証明書等（処分通知等とは別に申請に対する結果として交付するもの）のオンライン交付を可能とすることが望ましい。</u></p> <p><u>(4) (略)</u></p>	<p><u>(新設)</u></p> <p><u>(2) (略)</u></p>
---	--