

都市計画法の規定に基づく 開発行為等の手引

平成 12 年 10 月 1 日 決定
令和 6 年 7 月 31 日 改定

江東区都市整備部都市計画課

本書について

この手引は、江東区行政手続条例第5条第1項の規定により、都市計画法（以下「法」という。）の規定に基づき申請された開発行為の許可等の基準を定め、公表するものである。また、あわせて許可申請手続き等について取りまとめたものである。

本手引のほか、個々の申請内容が都市計画上、環境の保全上、災害の防止上及び通行の安全上支障がないかについて審査を行うものとする。

なお、本区において、適用が見込まれない又は適用の可能性が低い事項等に関する記載は省略しており、必要な場合は東京都都市整備局が定める「都市計画法の規定に基づく開発行為等の手引」を参考に運用を行うものとする。

この手引は、令和6年7月31日の申請から適用する。

【改定の経緯】

- ・平成12年10月1日 策定
- ・平成21年4月1日 改定（法文、開発行為の定義、公共施設管理者の同意・協議、開発許可基準の変更、資料の追加）
- ・平成22年6月1日 改定（開発許可基準、変更許可の事務手続きの変更）
- ・平成24年9月1日 改定（開発行為の定義、開発許可基準の変更）
- ・平成25年4月1日 改定（組織名の変更）
- ・令和6年7月31日 改定（宅地造成及び特定盛土等規制法に伴う変更等）

標準処理期間

	根 拠 法 令	標準処理期間
開発行為の許可 5 h a 未満	都市計画法第 2 9 条第 1 項	5 0 日
開発行為の許可 5 h a 以上	都市計画法第 2 9 条第 1 項	6 5 日
開発行為の変更の許可	都市計画法第 3 5 条の 2 第 1 項	5 0 日
工事完了公告前の建築物の建築等の承認	都市計画法第 3 7 条	2 0 日
地位の承継の承認	都市計画法第 4 5 条	2 0 日

目 次

第1章 開発許可制度	1
第1節 開発許可制度の概要	
1 開発行為等の規制	1
1-1 開発行為の許可	1
1-2 許可を要しない開発行為	2
1-3 開発許可の特例	6
1-4 盛土規制法の許可対象に該当する開発行為の取扱	6
第2節 開発行為の定義等(都市計画法第4条)	8
1 開発行為の定義	8
2 区画形質の変更	11
3 開発区域の取り方	14
4 区画変更に係わる道路・河川	18
4-1 道路	18
4-2 河川	21
第2章 開発許可の基準等(法第32・33条)	22
第1節 公共施設管理者等の同意・協議(都市計画法第32条)	22
第2節 許可基準の適用	23
1 許可基準	23
1-1 許可基準	23
1-2 用途地域等への適合	28
1-3 公共の用に供する空地等(道路、公園、その他の公共施設)	29
1-4 地区計画等	29
1-5 公共・公益的施設	30
1-6 災害危険区域等の除外	31
1-7 輸送の便	32
1-8 申請者の資力・信用	32
1-9 工事施行者の能力	33
1-10 関係権利者の同意	34
1-11 技術的細目	35
1-12 公有水面埋立	35
1-13 促進区域内の開発行為	35
1-14 アセスメント対象事業	36
1-15 江東区良好な宅地開発に関する指導要綱	36
2 道路	38
2-1 道路の計画	38
2-2 道路の幅員構成	38
2-3 道路に関する技術的細目	45
3 公園・緑地・広場等	53
3-1 公園等の計画	53
3-2 公園、緑地、広場等の設置基準	53

3－3	公園に関する技術的細目	56
4	給水	57
4－1	給水計画	57
4－2	消防水利	57
5	排水	58
5－1	排水基準	58
5－2	管渠の設計	59
5－3	排水施設	63
6	雨水流出抑制施設	65
6－1	雨水流出抑制の基準	65
6－2	浸透施設	65
6－3	貯留施設	67
7	宅地の安全性	71
7－1	造成基準	71
7－2	地盤の改良	72
7－3	がけ面の保護	73
7－4	崖面の排水	73
7－5	切土	73
7－6	盛土	74
7－7	切土盛土をする場合の排水処理	74
7－8	擁壁	75
8	環境保全	79
8－1	樹木の保存・表土の保全	79
8－2	緑地帯及び緩衝帯	81
第3章 開発許可の手続き		84
第1節	手続きの概要	84
第2節	許可申請	84
第4章 開発許可後の手続き		86
第1節	標識の掲出	86
第2節	開発行為の変更	89
第3節	工事完了公告前の建築制限（都市計画法第37条）	91
第4節	開発行為の廃止	91
第5節	一般承継	91
第6節	特定承継	92
第5章 開発行為の許可申請等		93
1	開発行為の許可申請	93
2	開発行為の変更許可申請（法第35条の2）	99
3	開発行為の軽微な変更の届出（法第35条の2）	99

4	設計の変更に当たらない申請書類の修正	99
5	開発行為の地位の承継承認等	100
6	開発許可の工事に関する届出（法第36条）	101
7	開発行為の廃止届（法第38条）	101
8	建築制限特例許可申請等（法第37条）	102
9	都市計画法施行規則第60条に基づく適合証明書の交付申請	103
10	許可不要建築物の相談書類	104
10-1	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（都市計画法第29条第1項第2号）相談書類	104
10-2	公益上必要な建築物（都市計画法第29条第1項第3号）相談書類	105
10-3	許可不要の日用品店舗等（法第29条第1項第11号及び同法第43条第1項第5号）相談書類	106
10-4	市街化調整区域における既存建築物の建替え 必要書類	107

第6章 様式集

1	国様式	108
2	区様式	114
3	参考様式	124

資料編

1	消防水利の基準	133
2	浸透ます・トレンチ等の規模計算	133
3	雨水調整池容量の計算例	133

第 1 章 開発許可制度

第 1 節 開発許可制度の概要

1 開発行為等の規制

開発許可制度は、一定の開発行為について許可を要することとして、当該開発行為が行われる区域の性質に応じた許可基準に該当しない開発行為を制限するものである。具体的には、公共施設等の整備や防災上の措置を講ずることを義務付けるなど良好な宅地水準を確保すること、都市計画などに定められた土地の利用目的に沿って開発行為が行われることにより立地の適正性の確保を図ることという二つの役割を有しており、この二つの役割を果たすため、開発許可制度における許可基準としては、公共施設の整備や防災上の措置が講じられているか等を判断する技術基準と立地の適正性を判断する立地基準が用意されているところである。

1－1 開発行為の許可

開発行為の許可は都市計画法第29条に規定され、開発行為をしようとする者は、あらかじめ都道府県知事の許可（以下、「開発許可」とする。）を受けなければならないとしている。ただし、法第29条各項各号に規定される開発行為については、開発許可を要しないものとされている。（「1－2 許可を要しない開発行為」参照）

都市計画法第 29 条（開発行為の許可）

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（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市又は同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市（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、この限りではない。

- 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
- 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
- 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
- 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
 - 九 公有水面埋立法(大正十年法律第五十七号)第二条第一項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第二十二条第二項の告示がないものにおいて行う開発行為
 - 十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
 - 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
- 2、3 (略)

1-2 許可を要しない開発行為

都市計画法施行令で開発行為の規模、建築物の用途等により、許可が不要となる開発行為を列記している。

都市計画法施行令第19条(許可を要しない開発行為の規模)

法第29条第1項第1号の政令で定める規模は、次の表の第一欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第二欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第三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、同表の第四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。

第一欄	第二欄	第三欄	第四欄
市街化区域	千平方メートル	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	三百平方メートル以上 千平方メートル未満
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	三千平方メートル	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	三百平方メートル以上 三千平方メートル未満

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「千平方メートル」とあるのは、「五百平方メートル」とする。

一 首都圏整備法(昭和31年法律第83号)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(昭和38年法律第129号)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(昭和41年法律第102号)第2条第3項に規定する都市整備区域

都市計画法施行令第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)

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(ふ)卵育雛(すう)施設、搾(さく)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(たい)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、建築面積が九十平方メートル以内の建築物

都市計画法施行令第21条

(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公益上必要な建築物)

法第29条第1項第3号の政令で定める建築物は、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(昭和34年法律第136号)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漁場整備法第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条の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っ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業所内保育事業、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 宿舍(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

都市計画法施行令第22条

(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)

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

1－3 開発許可の特例

都市計画法第34条の2（開発許可の特例）

国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局（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滿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って、開発許可があったものとみなす。

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。

1－4 盛土規制法の許可対象に該当する開発行為の取扱

宅地造成及び特定盛土等規制法第15条（許可の特例）

1 略

2 宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成又は特定盛土等について当該宅地造成等工事規制区域の指定後に都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第29条第1項又は第2項の許可を受けたときは、当該宅地造成又は特定盛土等に関する工事については、第12条第1項の許可を受けたものとみなす。

※特定盛土等規制区域については、第34条で同様に規定

宅地造成及び特定盛土等規制法第 16 条（変更の許可等）

1～4 略

5 前条第 2 項の規定により第 12 条第 1 項の許可を受けたものとみなされた宅地造成又は特定盛土等に関する工事に係る都市計画法第 35 条の 2 第 1 項の許可又は同条第 3 項の規定による届出は、当該工事に係る第 1 項の許可又は第 2 項の規定による届出とみなす。

※特定盛土等規制区域については、第 35 条で同様に規定
宅地造成及び特定盛土等規制法第 17 条（完了検査等）

1～2 略

3 第 15 条第 2 項の規定により第 12 条第 1 項の許可を受けたものとみなされた宅地造成又は特定盛土等に関する工事に係る都市計画法第 36 条第 1 項の規定による届出又は同条第 2 項の規定により交付された検査済証は、当該工事に係る第 1 項の規定による申請又は前項の規定により交付された検査済証とみなす。

※特定盛土等規制区域については、第 36 条で同様に規定

当該開発行為が「宅地造成及び特定盛土等規制法（以下、「盛土規制法」という）」に規定される工事の場合、開発許可を受けることで、盛土規制法の許可を受けたものとみなされ（以下、「みなし許可」という）、別途に盛土規制法の許可を受ける必要はない。

また、都市計画法に基づく変更の許可又は軽微変更の届出、工事完了の届出、検査済証についても同様に、盛土規制法における同手続としてみなされ、別途に手続を行う必要はない。

なお、みなし許可となる工事であっても、以下の手続は都市計画法に基づくものとは別に、盛土規制法等に基づく申請等が必要となる。

- ・ 中間検査の申請
- ・ 定期の報告

第2節 開発行為の定義等（都市計画法第4条）

1 開発行為の定義

都市計画法第4条（定義）

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。

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。

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。

13 （略）

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。

都市計画法施行令第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。

市街化区域や市街化調整区域で開発行為をしようとする場合は、あらかじめ開発許可を受けなければならない。

（1）建築物の用に供する目的で行う開発行為の面積要件は下記による

①市街化区域・・・・・・・・・・500㎡以上

②市街化調整区域・・・・・・・・・・面積要件なし

（2）特定工作物について

①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の面積要件は下記による。

ア 市街化区域・・・・・・・・・・500㎡以上

イ 市街化調整区域・・・・・・・・・・面積要件なし

② 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の面積要件は下記による。

ア 開発区域面積が1ha以上の規模のものをいう（ただし、ゴルフコースは面積要件なし）。

（3）下記の場合は、開発行為に該当しない。

・露天の駐車場、露天の資材置場等を用途とする場合。

都市計画法施行令第1条（特定工作物）

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 クラッシュープラント

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、漁港漁場整備法（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

（1） 第一種特定工作物

第一種特定工作物は、周辺地域に環境の悪化をもたらすおそれがある工作物として、コンクリートプラント等が該当し、規制の対象となる。コンクリートプラント、アスファルトプラント及びクラッシャープラントは、それぞれ建築基準法の別表第二（ぬ）項第3号（13）、同号（13の2）及び同表（る）項第1号（21）の用途に供する工作物に該当し、建築基準法に規定する用途の規制を受ける。

（2） 第二種特定工作物

第二種特定工作物は、法第4条第11項に定めるゴルフコースのほか、大規模な工作物として1ha以上の規模の運動、レジャー施設が該当し、開発行為の許可の対象となる。政令に例示されている野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園のほか、観光植物園やサーキット等があげられる。

また、工作物であっても、運動・レジャー施設とはいえない博物館法（昭和26年12月1日法律第285号）に規定する施設や、工作物とはいえないキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリーナ等は第二種特定工作物に含まれない。

墓園については、丘陵地等における都市計画法改正（昭和49年）当時の造成状況から第二種特定工作物の範囲に加えられた。

（3） 墓園の取扱い

付属建築物を併設する墓園について、区画形質の変更があり開発許可を受ける必要がある場合には、開発行為の主たる目的を第二種特定工作物を建設するものとして取扱い、付属建築物を含めて一体的に開発許可を受けることができる。

なお、主たる目的を第二種特定工作物の建設とみなすことができる付属建築物の

要件については、以下のとおりとする。

- ① 建築物の用途は、事務室、トイレ、休憩室、更衣室、ホール、法要室、倉庫、作業員室、駐車場（自走式）等とする。
- ② 建築物は原則として1棟とすること。ただし、駐車場、東屋（四阿）、トイレ、倉庫は除く。
- ③ 建築物の延べ面積の合計は、墓地区域面積（墓地、埋葬等に関する法律第10条第1項又は第2項の許可を受ける墓地の区域の面積）の2％を限度とする。

2 区画形質の変更

(1) 区画の変更

区画とは、道路、河川、水路等によって区画された一団の土地をいい、区画の変更とは、道路、河川、水路等の廃止、付替、あるいは新設等により、一団の土地利用形態を変更することをいう。

※旧住宅地造成事業に関する法律による道路、位置指定道路等の廃止は区画の変更に該当する。

※東京都建築安全条例（昭和25年12月7日東京都条例第89号）第4条第2項に規定する幅員を確保するための道路の拡幅は、区画の変更に該当する。

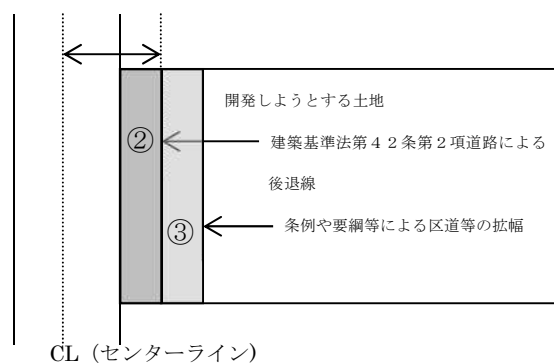
下記の場合は、区画の変更に該当しないものとする。

① 単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更

② 建築基準法第42条第2項の規定に基づき特定行政庁が指定した道路で、道路の境界線（道路中心線から2m）までセットバックして道路状に整備する場合

③ 条例や要綱等により、既存の建築基準法第42条の道路の境界線を超えてセットバックして、区道や道路状空地等として整備する場合

④ 公共施設管理者が、道路（赤道）、水路について、当該施設の機能がないものとして、用途廃止と売払い等を行う場合（従前から建築敷地の一部として利用されるなど、一団の土地利用形態の変更を伴わない場合に限る。）

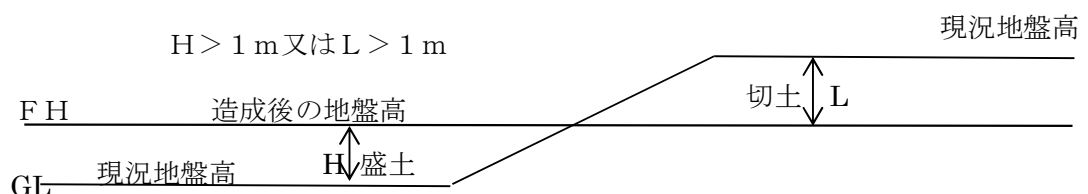


(2) 形の変更

形の変更とは、切土、盛土を行う造成行為をいう。

下記のものは、原則として形の変更とする。

切土が1mをこえる場合、又は盛土が1mをこえる場合



なお、過去1年以内に造成行為が行われた土地を宅地化する場合の現況地盤高は造成行為前の地盤高を対象とする。

ただし、下記の場合は、形の変更に該当しないものとする。①②の詳細については「盛土規制法に係る手引」の概要編「その他の許可不要の工事」を、③④の詳細については前ページをそれぞれ参照すること。③～⑥については、盛土規制法の許可が

必要な場合がある。

- ① 建物の一部が擁壁を兼ねる場合
- ② 建築物の建築・解体に伴う掘削・埋戻し
- ③ 建築基準法第42条第2項の規定に基づき特定行政庁が指定した道路で、道路の境界線（道路中心線から2m）までセットバックして道路状に整備する場合
- ④ 条例や要綱等により、既存の建築基準法第42条の道路の境界線を超過してセットバックして、区道や道路状空地等として整備する場合
- ⑤ 造園等に伴う築山の設置又は撤去
- ⑥ 宅地等において部分的な切盛土行為を行う場合
 - ・既存のがけ面を擁壁で補強する場合
 - ・既存の擁壁を作り替える場合
 - ・既存の宅地において宅地の地盤高さを変更せずに行う階段、スロープの設置又は撤去
 - ・既存の宅地において宅地の地盤高さを変更せずに行う駐車場（地下車庫又はカーポート）の設置又は撤去

注）既存の宅地とは、「(3) 質の変更」中、①又は⑤～⑨に該当する土地もしくは盛土規制法の許可を受けて造成された土地をいう。

注）駐車場は、通常考えられる必要最小限の規模であること。

(3) 質の変更

質の変更とは、宅地以外の土地を宅地とする行為及び特定工作物の用に供されていない土地を特定工作物の用に供する土地とする行為をいう。

下記のものは、原則として質の変更とする。

1) 宅地とする場合

建築物の建築を目的とし、宅地以外である土地を宅地とする場合は、質の変更とする。

「質の変更」の基準において、「宅地」とは、下記の各号のいずれかに該当する土地をいい、これらの土地以外である土地を宅地とする場合は、質の変更とする。

- ① 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の用に供しない土地並びに仮設建築物及び違反建築物（※1）の敷地として利用されている土地を除く。本項④についても同様。）
※1 建築物を建て替え、又は一部除却等により（敷地の変更等は伴わないで）違反の是正が可能である建築物は除く。
- ② 市街化区域内の土地であって、不動産登記法に基づく土地登記事項証明書の地目が、「宅地」であるか否かを判断する日（以下「基準日」という。）の5年以上前から継続して宅地である土地。なお、土地登記事項証明書の地目が宅地である日とは、登記の日付による。
- ③ 市街化区域内の土地であって、地方税法に基づく固定資産税課税台帳における地目が、基準日の5年以上前から継続して宅地である土地（予定建築物の敷地となる土地のすべてを国又は地方公共団体が保有していたもので、過去に建築物が存し、かつ、建築物除却の日から基準日までの間、土地の状況に変化がない土地における固定資産税課税台帳の地目が宅地である土地を含む。）
- ④ 建築物の敷地として利用されていた土地で、当該建築物の除却の日から基準日までの間、土地の状態に変化のない土地（当該建築物が除却された日から、5年以上経過した

土地を除く。)

- ⑤ 法第29条第1項第4号、第6号、第7号又は第8号に該当する開発行為が行われた土地の区域で、事業の完了公告がなされた土地
- ⑥ 法第29条第1項第5号に該当する開発行為の認可を受けた区域内で、土地区画整理法第98条に規定する仮換地指定を受けた後の土地
- ⑦ 法第29条第1項第9号に該当する開発行為が行われた土地の区域で、公有水面埋立法第22条第2項の規定による告示がなされた土地
- ⑧ 前各号に定めるもののほか、法第36条第3項に規定する工事の完了公告がなされた土地（当該完了公告がなされた際に、予定建築物の定められていない土地を除く）
- ⑨ 旧住宅地造成事業に関する法律第12条第3項に規定する工事の完了公告がなされた土地（市街化調整区域内で、当該完了公告がなされた以降、建築物等の敷地として利用されてこなかった土地を除く。）
- ⑩ 法第34条第12号及び法施行令第36条第3号ハの規定に基づく「都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例」で（市街化調整区域とされる前から宅地である土地として）法第29条又は法第43条の許可を受けた土地（既存宅地）
- ⑪ 建築基準法第42条第1項第5号の規定により道路の位置が指定されたときに、建築物の敷地に供することとされていた土地

2) 特定工作物の用に供する土地とする場合

主として特定工作物の建設を目的とし、特定工作物の用に供されていない土地を特定工作物の用に供する土地とする場合は、質の変更とする。

ただし、上記の規定にかかわらず、特定工作物の建設の用に供することを目的とした開発行為が行われた土地の区域で、法第36条第3項に規定する工事の完了公告がなされた土地又は適法に立地している既存の特定工作物の土地におけるものは除く。

なお、第一種特定工作物と第二種特定工作物の間で用途を変更する場合は、質の変更として取り扱う。

注) 市街化区域において開発区域の一部が「質の変更」に該当する場合、当該部分の面積が500㎡以上であれば許可が必要と判断する。

3 開発区域の取り方

1. 開発区域

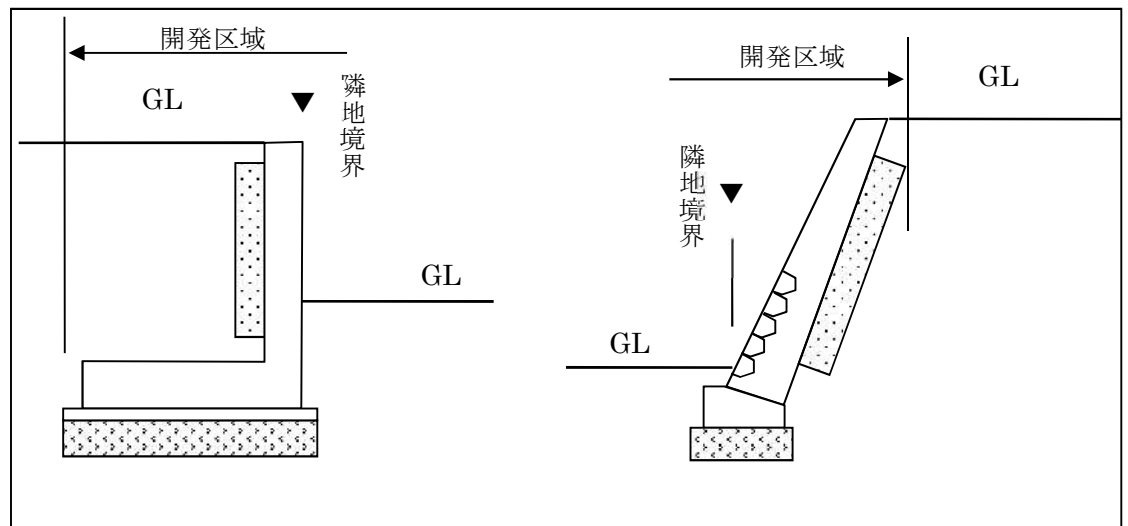
都市計画法第4条第13項

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。

(1) 市街化区域内において、次の場合の土地は原則として開発区域に含めるものとする。

- ① 開発申請区域内における土地所有者又は申請者が、申請区域に連たん^{注1}して所有している土地（隣地が土地の登記事項証明書上同一所有者の場合）。隣地が別所有者で区域から除く場合は土地の登記事項証明書で確認できること。なお開発区域内の土地所有者が隣地を別所有者と共有する土地については、開発区域内に含めないものとする。
- ② 開発申請区域に連たんする土地で、従前の開発行為^{注2}が完了していない場合（完了が公告されていない場合）にあって、以下のいずれかの条件に該当するもの。
 - ア 従前の開発行為が同一申請者である場合
 - イ 開発申請区域に連たんする従前の開発申請区域内の道路計画若しくは排水計画が当該開発区域のそれらに依存するか又は当該の開発申請区域内の道路計画若しくは排水計画が従前の開発申請区域内のそれらに依存し、互いの開発行為が完了して初めて道路計画若しくは排水計画が完結し、正常に機能する内容となっている場合
 - ウ 各開発許可申請に係る設計者が同一である場合
- ③ 開発行為を行うために必要となる道路の区域。
- ④ 隣接者の協力を得て擁壁等の構造物を設置する場合は、その構造物の範囲までを開発区域とすること。^{注3}

隣接者の協力により構造物を設置する場合の開発区域



注1：「連たん」とは、申請地に接する土地をいう。道路、河川等により分断されている土地は連たんする土地とは見なさない。又共有地も連たんする土地とは見なさない。

注2：「開発行為」とは、法第29条の許可対象の開発行為だけでなく、建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路位置指定の手続きによる500㎡未満の土地の区画形質の変更を含む。

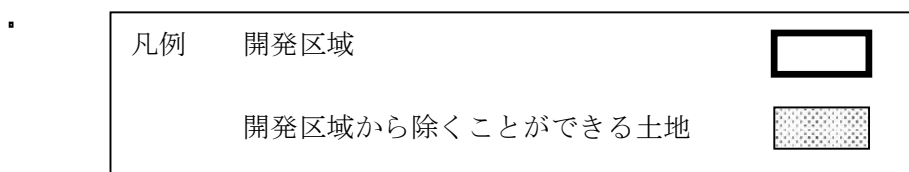
注3：市街化調整区域は、市街化を抑制しなくてはならない区域なので別途考慮する。

(2) 開発区域から除くことができる土地

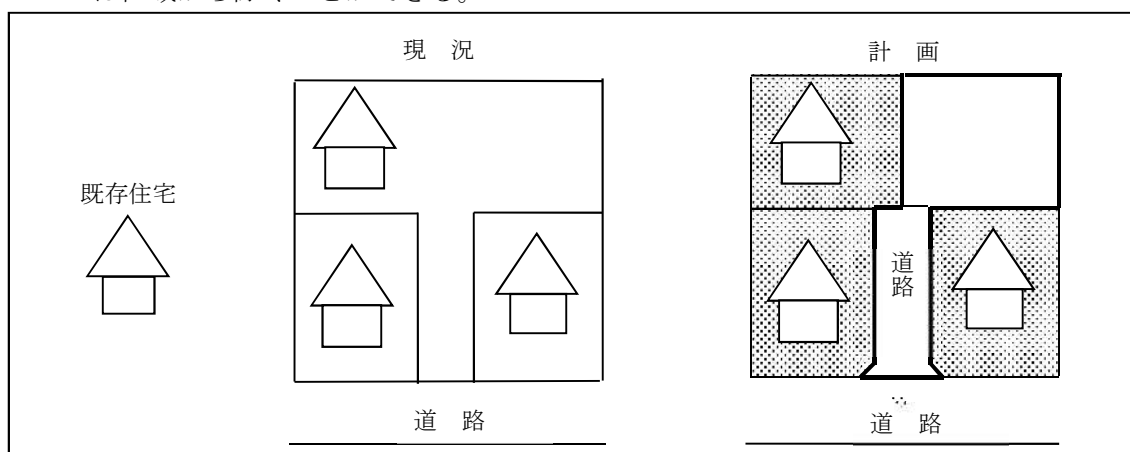
下記の土地については、適切な範囲で開発区域から除くことができるものとする。

- ① すでに一定の土地利用がなされている土地（適法に建築された建築物等）。
- ② 相続税支払いの必要があり、そのために相続した土地の一部を開発する場合は、当該土地以外の連たんする土地は開発区域から除くことができる。
- ③ その他、差押え（競売物件の土地）、物納、納税猶予等の場合
- ④ 急な傾斜地等、周辺の土地利用状況から見て明らかに建築不適当な土地は開発区域から除くことができる。
- ⑤ 前記（１）④により、隣接者の協力を得て擁壁等の構造物を設置する場合、隣接者の残りの土地は開発区域から除くことができる。

○開発区域から除くことができる土地の例



(例１) 適法な既存宅地のある場合、建築基準法による接道が適法である既存住宅の敷地は区域から除くことができる。



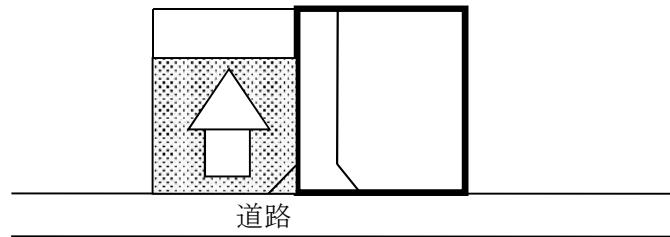
(例２) 道路に面し、建築確認をとった敷地（建築工事が完了していること）、建ぺい率・容積率からみて妥当な敷地の範囲、庭や物置、車庫などで具体的な土地利用が明らかな部分は、同一所有者であっても区域から除くことができる。

当該開発行為による道路に接する土地の所有者が開発区域の土地の所有者と同一でない場合は、この道路に接する土地の所有者の土地は区域から除くことができる。

ただし、上記道路に隣接する土地は、新たな接道条件により、建築基準法上の取扱等が従前と変わることとなるので、その旨説明し、承諾を得ること。

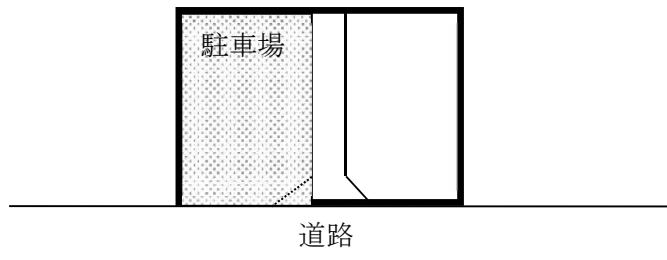
この承諾は、隣地に接する開発区域内の既存道路を変更又は廃止する場合にも必要である。

なお、私道の変更又は廃止の制限については、建築基準法第 45 条の規定による。



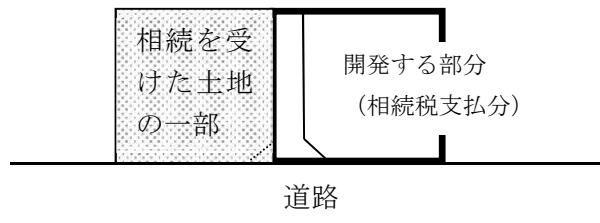
(例3) 同一所有者の土地の一部に駐車場がある場合

月極等の駐車場として利用されていることが認められ、契約上の理由により区域に入れることが不適当と判断できるケースについて、区域から除くことができる。(隅切り、セットバックは行うこと。)



(例4) 相続を受けた土地の一部を開発する場合

開発区域は相続税支払のための土地に限り、残地を区域から除くことができる。(相続を受けた日は、所有権移転登記の原因日又は遺産分割協議確定の日とする。)



2. 関連工事区域 次のものを関連工事区域とする。

1. 既存の接続先道路を拡幅する場合における開発区域外の道路となる土地の区域
2. 既設排水施設に接続させる場合における開発区域外の水路等（新設排水管を含む。）の工事に関する土地の区域
3. 当該申請区域に接し、造成協力する土地（造成協力地）の区域
4. 当該申請区域に接し、区の事業に協力する土地の区域。

関連工事区域は、公園、緑地、広場の面積の算定の対象とはしない。

3. 開発区域と関連工事区域の取り方の例示

広幅員道路・・・令第25条第4号に規定されている区域外道路

(幅員が住宅系では、6.5m以上、住宅系以外では9.0m以上)

拡幅を要する接続先の既存道路・・・広幅員道路の幅員に満たない建築基準法上の道路（2項道路を含む）

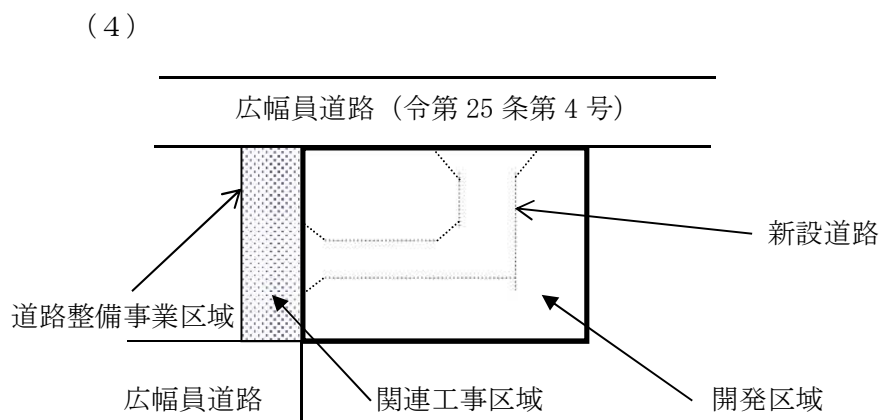
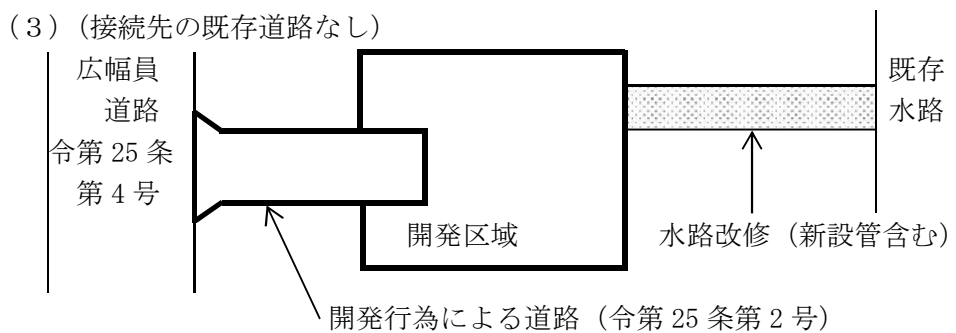
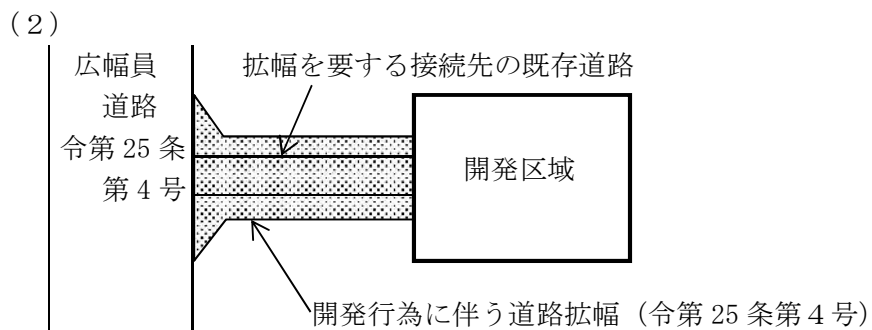
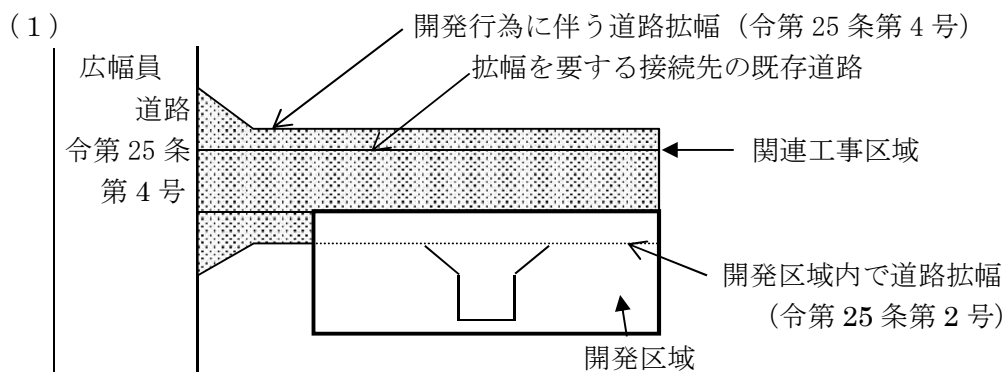
<凡例>



開発区域



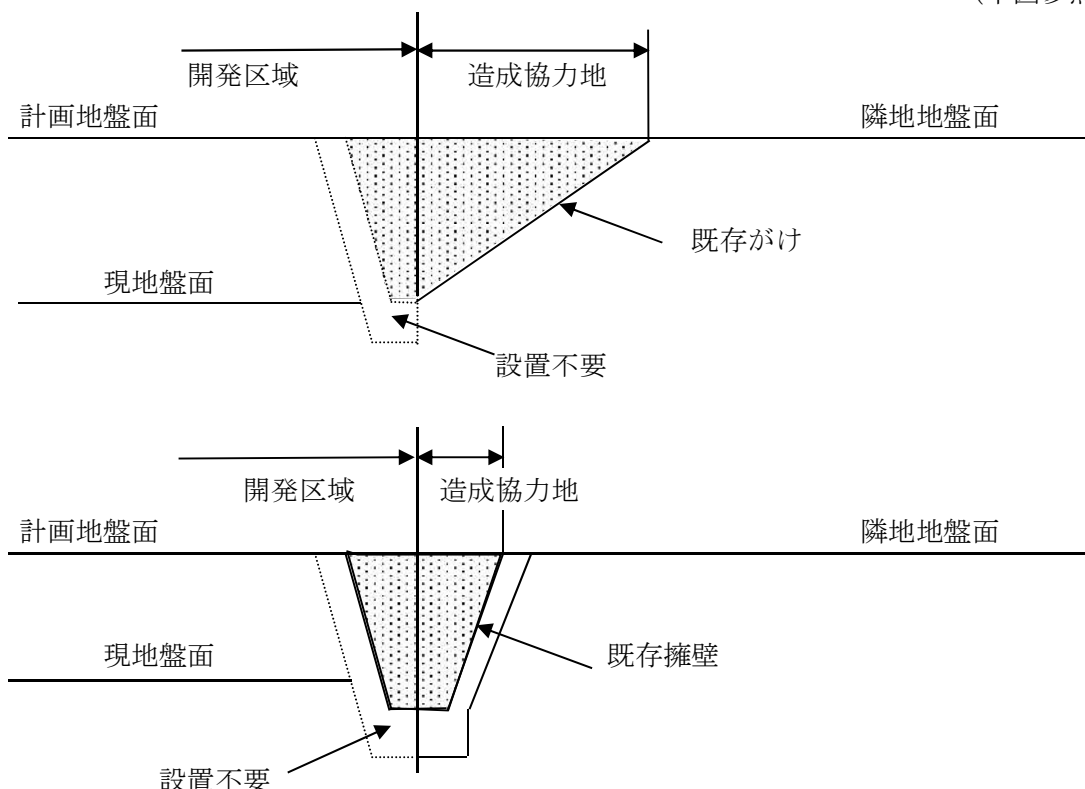
関連工事区域



(5) 造成協力地

宅地造成の安全性・合理性があり、隣地の土地所有者の同意が得られた場合。

(下図参照)



4 区画変更に係わる道路・河川

4-1 道路

道 路

開発行為の区画変更に係わる道路とは、建築基準法第42条に定義する道路及び行政財産のうちの公共用財産である道路をいう。

(1) 建築基準法第42条に定義する道路

建築基準法第42条（道路の定義）

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4m（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、6m。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。

- 一 道路法（昭和27年法律第180号）による道路
- 二 都市計画法、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）、旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）、都市再開発法（昭和44年法律第38号）、新都市基盤整備法（昭和47年法律第86号）、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（昭和50年法律第67号）又は密集市街

地整備法（第六章に限る。以下この項において同じ。）による道路

三 （略）この章の規定が適用されるに至った際現に存在する道

四 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

五 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等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 （略）この章の規定が適用されるに至った際現に建築物が立ち並んでいる幅員4m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2m（同項の規定により指定された区域内においては、3m（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、2m）。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2m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4mの線をその道路の境界線とみなす。

3 特定行政庁は、土地の状況に因りやむを得ない場合においては、前項の規定にかかわらず、同項に規定する中心線からの水平距離については2m未満1.35m以上の範囲内において、同項に規定するがけ地等の境界線からの水平距離については4m未満2.7m以上の範囲内において、別にその水平距離を指定することができる。

4 第1項の区域内の幅員6m未満の道（第1号又は第2号に該当する道にあつては、幅員4m以上のものに限る。）で、特定行政庁が次の各号の一に該当すると認めて指定したものは、同項の規定にかかわらず、同項の道路とみなす。

一 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られる道

二 地区計画等に定められた道の配置及び規模又はその区域に即して築造される道

三 第1項の区域が指定された際現に道路とされていた道

5、6 （略）

建築基準法第42条に定義されている道路のうち、

① 第1項第3号は、建築基準法が施行された際（昭和25年11月23日）または、新たに都市計画区域となった際に現に存在する道。

この場合、公道、私道の区別はない。私道の場合は特に道の境界線または道路幅員が明確であるものをいう。

② 第1項第5号は、土地を建築物の敷地に利用しようとするため、道路法等によらないで、建築基準法施行令第144条の4の基準に従って築造する道路で、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。（いわゆる位置指定道路）

道路法第2条（道路の定義）

この法律において「道路」とは、一般交通の用に供する道で次条各号に掲げるものをいい、トンネル、橋、渡船施設、道路用エレベーター等道路と一体となつてその効用を全うする施設又は工作物及び道路の附属物で当該道路に附属して設けられているものを含むものとする。

道路法第3条（道路の種類）

道路の種類は、左に掲げるものとする。

- 一 高速自動車国道
- 二 一般国道
- 三 都道府県道
- 四 市町村道

道路法第2条に定義される道路の場合、同法第18条第2項に規定する道路の供用開始の公示のあったものを区画変更にかかる道路として取り扱う。

この他、道路には次のものがある。

- ・一般自動車道又は専用自動車道……道路運送法による道路
- ・林道……森林法による道路
- ・農業用道路……土地改良法による道路
- ・臨港道路……港湾法による道路
- ・園路……自然公園法、都市公園法による道路
- ・鉱業用道路……鉱業法による道路
- ・里道……公共団体が所有する道路的な形態の土地
- ・私道……私人の所有権に基づく道路
- ・赤道……公有地で道路的な形態の土地（法定外公共物）

以上に分類することができるが、道路法の道路以外の道路も、公共用財産（私道は除く。）であるので、開発行為の区画変更に係わる道路とする。なお、私道の場合、建築基準法第42条に該当する道路（位置指定道路及び開発行為による道路等）は開発行為の区画変更に係わる道路とする。

（2）公共用財産である道路

国又は公共団体の財産は、下記のように分類することができるが、開発行為に係わる道路は、原則として公共用財産である道路であること。

- ① 行政財産 ・ 公用財産……庁舎、学校、病院等
 - ・ 公共用財産……道路、河川、公有水面等
 - ・ 皇室用財産……皇居、御所等
 - ・ 企業用財産……国有林野事業に供される財産等
- ② 普通財産（行政財産以外の一切の公有財産。）

＜参考＞畦畔（けいはん）

畦畔とは、田畑（耕地）の境にあるもので、地方により「あぜ」「くろ」「澗地（はざまち）」「土手代（どてしろ）」「青地」などと呼ばれる細長い土地をいう。

公図に「澗地」は実線で帯状に囲まれており、「青地」は緑色、「土手代」は薄墨色で表示され、いずれも無番地であるものは国有地で財務省所管の普通財産として事務処理

が行われている。

なお、畦畔は国有普通財産であり開発行為の区画変更に係わる「道路、河川、水路等」に該当しない。

4-2 河川

開発行為に係わる河川、水路等の変更についても、区画の変更となり、開発行為の許可が必要である。

表 河川等の分類

(1) 河川法の適用を受けるもの

種別	区間	管理者
一級河川	政令指定区間外	国土交通大臣（直轄管理、河川法第9条）
	政令指定区間	都道府県知事（河川法第9条第2項）
二級河川	全区間	都道府県知事（河川法第10条）
準用河川	全区間	区市町村（河川法第100条）

(2) 河川法の適用を受けないもの

種別	区間	管理者
普通河川・水路	全区間	区市町村長
公共溝渠	全区間	区長
用水路	全区間	水利組合他

普通河川とは、一級河川、二級河川及び準用河川以外の河川で、通常区市町村長が管理するものをいう。

〈参考〉青道（青線）

青道とは、河川法が適用又は準用されない水路で、公図上に青線で表示されたもの。青道は従来公共用財産としての国有地であったが、地方分権一括法等に基づき、赤道とともに区市町村へ譲与された。

第2章 開発許可の基準等（法第32・33条）

第1節 公共施設管理者等の同意・協議（都市計画法第32条）

都市計画法第32条（公共施設の管理者の同意等）

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。

都市計画法施行令第23条（開発行為を行なうについて協議すべき者）

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

- (1) 開発許可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既設の公共施設の管理者の同意を得ること。
- (2) 開発許可申請しようとする者は、当該開発行為又は当該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すること。
- (3) 私道等に接続して、開発行為を行う場合、当該私道等に係る公共施設管理者の同意は、接続する部分の土地（筆）の所有者から得るものとする。その他、開発行為に関連して掘削する土地の所有者の同意も必要である。

なお、開発行為によって設置された公共施設の管理については法39条に規定されている。

都市計画法第39条（開発行為等により設置された公共施設の管理）

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。

「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」とは区等との協議の結果、開発許可を受けたものが自ら管理する場合等がある。

第2節 許可基準の適用

1 許可基準

1-1 許可基準

都市計画法第33条（開発許可の基準）

1 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。

一 次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第49条第1項若しくは第2項、第49条の2、第60条の2の2第4項若しくは第60条の3第3項（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）又は港湾法第40条第1項（同法第50条の5第2項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の条例による用途の制限を含む。）

ロ 当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合建築基準法第48条第14項及び第68条の3第7項（同法第48条第14項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

二 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以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、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に設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

三 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によって開発区域及びその周辺の地域に溢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るように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合

していること。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

四 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以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

五 当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからホまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからホまでに定める事項が定められているものに限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に則して定められていること。

イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第12条の5第5項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画

ロ 防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画

ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画

ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第4項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画

ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

六 当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

七 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、開発区域内の土地について、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るように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。

宅地造成及び特定盛土等 規制法第10条第1項の 特定盛土等規制区域	開発行為に関する工事	宅地造成及び特定盛土等 規制法第13条の規定に適合するものであること。
宅地造成及び特定盛土等 規制法第26条第1項の 特定盛土等規制区域	開発行為（宅地造成及び特定盛土等規制法第30条第1項の政令で定める規模（同法第32条の条例が定められているときは、当該条例で定める規模）のものに限る。）に関する工事	宅地造成及び特定盛土等 規制法第31条の規定に適合するものであること。
津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項	津波防災地域づくりに関する法律第73条第1項	津波防災地域づくりに関する法律第75条に規定

の津波災害特別警戒区域	に規定する特定開発行為（同条第４項各項に掲げる行為を除く。）に関する工事	する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。
-------------	--------------------------------------	---------------------------------------

八 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以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第３９条第１項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和３３年法律第３０号）第３条第１項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成１２年法律第５７号）第９条第１項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法（平成１５年法律第７７号）第５６条第１項の浸水被害防止区域（次条第８号の２において「災害危険区域等」という。）その他政令で定める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。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

九 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第２号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

十 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第２号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

十一 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

十二 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並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）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。

十三 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並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に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。

十四 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当

該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

- 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 地方公共団体は、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、前項の政令で定める技術的細目のみによつては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。
 - 4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。
 - 5 景観行政団体（景観法第7条第1項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第8条第2項第1号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第1項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。
- 6、7、8（略）

1. 許可基準の適用区分

○印：適用

△印：開発行為の目的に照らし判断

◆印：工事内容が盛土規制法の許可を要する規模の場合は適用

×印：不適用

33条 開発許可基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
	一般	自己用	一般	自己用	一般	自己用
1 用途地域	○	○	○	○	○	○
2 道路等空地	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
3 排水施設	○	○	○	○	○	○
4 給水施設	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
5 地区計画等	○	○	○	○	○	○
6 公共公益施設	○	△	○	△	△	△
7 防災安全施設	○	○	○	○	○	○
8 災害危険区域	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
9 樹木・表土 (1ha 以上)	○	○	○	○	○	○
10 緩衝帯 (1ha 以上)	○	○	○	○	○	○
11 輸送施設 (40ha 以上)	○	○	○	○	○	○
12 資力・信用	○	居住用◆ 業務用◆ (1ha 未満) 業務用○ (1ha 以上)	○	1ha 未満◆ 1ha 以上○	○	1ha 未満◆ 1ha 以上○
13 工事施行者	○	居住用◆ 業務用◆ (1ha 未満) 業務用○ (1ha 以上)	○	1ha 未満◆ 1ha 以上○	○	1ha 未満◆ 1ha 以上○
14 権利者同意	○	○	○	○	○	○
34条 市街化調整区域の 開発規制	○	○	○	○	×	×

注) 第二種特定工作物において建築確認が必要となる場合は、接道要件について、あらかじめ建築主事の指示を受けること。

2. 自己の居住又は業務の用に供するものの事例

(1) 自己の居住とは、開発行為を申請する者が生活の本拠として使用する場合をいい、申請者は自然人に限られる。

① 該当する例 個人住宅、店舗併用住宅（ただし住宅を主としたもの）

② 該当しない例 社宅、社員寮、学校の寮

(2) 自己の業務とは、当該建築物内において、継続的に自己の業務に係わる経済活動が行われている場合をいう。

① 該当する例 自社工場、事務所、ホテル、旅館、結婚式場、ゴルフ場、企業の福利厚生施設、研修所、各種学校の校舎

② 該当しない例 分譲又は賃貸住宅、貸事務所、貸店舗、墓園、有料老人ホーム、学校の寮

3. 開発面積による許可基準の適用

開発区域	0	0.1	0.3	1	5	20	40	ha	法令等
市街化区域		建	築	物	・	一	特		法 29①、令 19
市街化調整区域		建	築	物	・	一	特		法 29①、令 19
第二種特定工作物 (ゴルフコース)						二	特		法 4、令 1
設計者の資格									法 31、令 18、19
公共施設管理者同意									法 32、令 23
公益事業者協議									令 23①②
(教育、水道)									
(電気、ガス、鉄道)									令 23③④
樹木保存、表土保全		高さ 5m	300 m ²		切・盛	1000 m ²			法 33⑨、令 23 の 3
緑地帯、緩衝帯						4m～20m			法 33⑩、令 23 の 4
輸送の便									法 33⑪、令 24
公園、緑地、広場				3%以上					令 25⑥
公園設置義務	300 m ² 以上の公園					3%以上			令 25⑦、規則 21①
	1,000 m ² 以上の公園					1 箇所以上	2 箇所以上		規則 21②
雨水流出抑制施設									令 26②

1-2 用途地域等への適合

都市計画法第 33 条第 1 項第 1 号

一 次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第 39 条第 1 項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第 49 条第 1 項若しくは第 2 項、第 49 条

の2、第60条の2の2第4項若しくは第60条の3第3項（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）又は港湾法第40条第1項（同法第50条の5第2項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の条例による用途の制限を含む。）

- ロ 当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合
建築基準法第48条第14項及び第68条の3第7項（同法第48条第14項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

開発行為が行われる場合において、予定建築物等が建築基準法による用途規制を受けるものであるときは、その用途がこれに適合しているべきであるとする規定である。用途規制への適合については、建築行為等の際に改めて確認されるが、その時点で予定建築物等の立地が否定されることによる混乱を避けるために、開発行為の段階であらかじめ確認をしておこうとする趣旨である。

1-3 公共の用に供する空地等（道路、公園、その他の公共施設）

都市計画法第33条第1項第2号

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以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、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に設計が定められていること。

この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

- イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- ハ 予定建築物等の用途
- ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

「この場合において当該空地に関する都市計画が定められている」とは、都市の骨格をなす都市幹線・補助幹線街路、街区公園規模以上の公園、下水道幹線、鉄道、河川等について、都市施設として都市計画で決定されており、開発区域内に都市計画決定された公共施設が定められている場合、その部分の空地の確保が必要となることを示しています。ただし、予定建築物が法第54条に適合するなど、都市計画施設の整備への影響が小さい場合には、この限りではない。

1-4 地区計画等

都市計画法第33条第1項第5号

当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからホまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからホまでに定める事項が定められているものに限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に則して定められていること。

- イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第12条の5第5項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備

計画

- ロ 防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画
- ハ 歴史的風致維持向上地区計画、歴史的風致維持向上地区整備計画
- ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第 9 条第 4 項第 1 号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画
- ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

開発許可においては、公共施設や予定建築物等が以下に則り計画されていることが必要である。

- ① 予定建築物等の用途が地区計画等で定められた建築物等の用途に即していること。
- ② 開発行為の設計における建築物の敷地又は公共施設の配置等が地区計画等に定められた道路、公共空地等の配置及び規模並びに現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保のため必要とされるものに即していること。

地区計画・・・・・・・・建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画

なお、地区計画等とは、

- ・地区計画
- ・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（平成 9 年法律第 49 号）第 32 条第 1 項の規定による防災街区整備地区計画
- ・地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成 20 年法律第 40 号）第 31 条第 1 項の規定に基づく歴史的風致維持向上地区計画
- ・幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和 55 年法律第 34 号）第 9 条第 1 項の規定による沿道地区計画
- ・集落地域整備法（昭和 62 年法律第 63 号）第 5 条第 1 項の規定による集落地区計画をいう。

1－5 公共・公益的施設

1. 施設の用途の配分

都市計画法第 33 条第 1 項第 6 号

当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

「用途の配分が定められていること」とは、公共施設、公益的施設及び建築物等の用に供される敷地が、本号の趣旨に沿って適切に配分されるような設計となっていることを指し、開発者が自ら整備すべき旨を定めたものではない。第 2 号から第 4 号まで（道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地、排水路その他の排水施設及び水道その他の給水施設）に規定されたもの以外の公共施設や公益的施設については、それぞれの施設の管理予定者と協議した上でその用地を確保すること。

2. 公益的施設の技術的細目

都市計画法施行令第27条

主として住宅の建築の用に供する目的で行なう20ヘクタール以上の開発行為にあつては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。

主として住宅の建築の用に供する目的で行う20ヘクタール以上の開発行為については、教育施設、医療施設、交通施設、購買施設などの公益的施設の配置及び規模について考慮しなければならない。

「配置されていなければならない」とあるのは、開発者が自ら整備すべき旨を定めたものではなく、用地として確保する意である。

なお、その他の公益的施設としては、行政施設（交番、市役所、出張所等）、集会施設（集会所、公民館等）等がこれにあたる。

1-6 災害危険区域等の除外

都市計画法第33条第1項第8号

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以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域（次条第8号の2において「災害危険区域等」という。）その他政令で定める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。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

都市計画法施行令第23条の2（開発行為を行うのに適当でない区域）

法第33条第1項第8号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第29条の7及び第29条の9第3号において同じ。）とする。

原則として開発区域内に災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域を含んではいけないことを定めている。

なお、ただし書により例外的に開発行為の実施が認められる場合がある。

[ただし書きを適用する場合]

- ① 災害危険区域等のうちその指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合

土砂災害防止法については、同法第10条第1項に基づく特定開発行為の許可を受けた、又は許可が見込まれる案件については、「支障なし」と判断する。

なお、特定開発行為の許可が見込まれる案件については、同時許可を原則とするので、土砂法所管部署と十分に調整し、開発許可処分が先行しないように注意すること（詳細については、「土砂災害防止法による特定開発行為の許可等に関する審査基準」（令和3年7月、東京都）P6-1を参照のこと。）。

- ② 開発区域の面積に占める災害危険区域等の面積の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により災害危険区域等の利用を禁止し、又は制限する場合
- ③ 自己業務用の施設であって、開発許可の申請者以外の利用者が想定されない場合
- ④ 災害危険区域を指定する条例による建築の制限に適合する場合
- ⑤ ①から④までの場合と同等以上の安全性が確保されると認められる場合

1-7 輸送の便

都市計画法第33条第1項第11号

政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

都市計画施行令第24条（輸送の便等からみて支障がないと認められなければならない開発行為の規模）

法第33条第1項第11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、40ヘクタールとする。

40ha以上の開発行為にあつては、道路、鉄道による輸送の便を考慮し、特に必要があると認められる場合には、当該開発区域内に鉄道施設の用に供する土地を確保するなどの措置を講ずることが必要となってくる。

1-8 申請者の資力・信用

都市計画法第33条第1項第12号

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（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）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。

この規定は、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許可要件とする。

自己の居住用又は1ha未満の自己の業務用の開発行為についても、工事の内容が盛土規制法の許可を要するものである場合は適用される。

確認資料としては、下記に示す資料により申請者の資力及び信用を確認する。

なお、過去に法に基づく監督命令を受け、措置が完了していない場合には、資力又は信用がないものとみなすことがある。

申請者が個人の場合	申請者が法人の場合
☐ 資金計画書 ☐ 暴力団等に該当しないことの誓約書 ☐ 住民票の写し ☐ 納税証明書 ☐ 残高証明又は融資証明	☐ 資金計画書 ☐ 暴力団等に該当しないことの誓約書 ☐ 登記全部事項証明書 ☐ 財務諸表 ☐ 事業経歴書 ☐ 納税証明書 ☐ 残高証明又は融資証明

なお、住民票の写しについては、個人番号カード（表面）の写しで代えることができる。
また、申請者が法人の場合の「役員の住民票の写し」については、原則として当該申請において法人を代表する役員（申請書に法人の代表者として記載される役員）を対象とする。

1-9 工事施行者の能力

都市計画法第33条第1項第13号

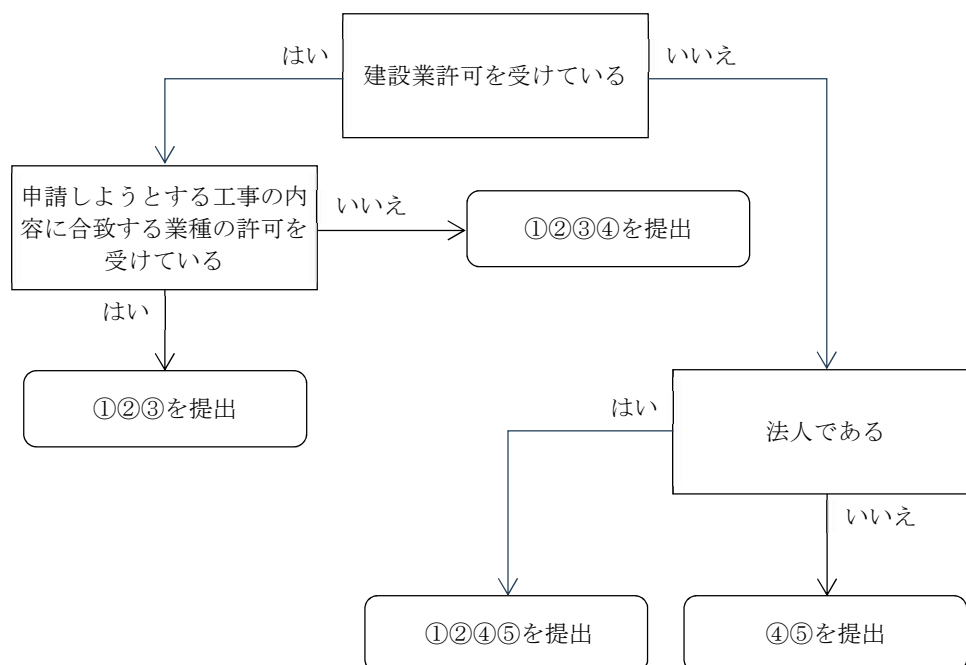
主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

この規定は、工事施行者の能力に関する規定であり、工事施行者に対し、当該開発行為に関する全ての工事を完成するために必要な能力が求められる。

自己の居住用又は1ha未満の自己の業務用の開発行為についても、工事の内容が盛土規制法の許可を要するものである場合は適用される。

確認資料としては、①法人の登記証明書（登記簿謄本）、②業務経歴書、③建設業許可通知書の写し又は建設業許可証明書、④工事を指導・監督する技術者の経歴書、⑤当該工事に係る契約書の写しにより、工事施行者に工事を完遂することができる技術力・財産的基礎があることを確認する。

提出書類は工事施行者により異なるため下図により確認すること。



なお、「申請しようとする建設工事の種類」は、下表による。

申請しようとする工事	建設工事の種類
複数の専門工事を含む工事 (例) 盛土・切土工事と擁壁設置工事	土木工事一式
建築確認を必要とする新築及び増改築に伴う工事であって、複数の専門工事を含む工事 (例) 新築に伴う盛土・切土工事	建築工事一式
切土・盛土を含む工事	とび・土工・コンクリート工事
擁壁(鉄筋コンクリート造等)設置を含む工事	
擁壁(間知石積み)設置を含む工事	石工事

1-10 関係権利者の同意

都市計画法第33条第1項第14号

当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意については、権利者とのトラブルを未然に防ぐため、「原則的に全員の同意を必要とする」ものとする。

権利者の確認は登記事項証明書及びその他の資料に基づいて行う。なお、権利者が未成年者、成年被後見人等である場合は、戸籍全部事項証明書、成年後見登記事項証明書等により親権者、後見人等を確認し、必要に応じてそれらの者の同意書も添付すること。

1. 妨げとなる権利を有する者

土地	所有権、永小作権、地上権、賃借権、抵当権、先取特権、地役権等を有する者及び土地の保全処分をした者
工作物	所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者及び土地改良施設の管理者

2. 相当数の同意

当該開発行為をしようとする土地及び当該開発行為に関する工事をしようとする土地のそれぞれについて、おおむね、以下の(1)及び(2)を満たすこととする。

(1) 権利を有する全ての者の3分の2以上並びにこれらの者のうち所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者のそれぞれの3分の2以上の同意を得ている。

(2) 同意した者が所有する土地の地積と、同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積との合計が土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積の合計の3分の2以上である場合を指すものとする。

3. 共有地の取扱

宅地について複数の共有権者がいる場合には、全体で一の所有者とみなす。つまり、A、B、C3人の共有権者がいる場合には、3人としてカウントするのではなく、1人としてカウントすることとなる。

ここで注意すべき点は、共有の場合は、全員同意が要件となっていることである。したがって、先程のA、B、C3人の共有権者がいる場合において、3人のうち1人でも反対があれば、この宅地は反対1とカウントすることとなる。

4. 私道等に接続して開発行為を行う場合で、当該私道を掘削する場合は、当該土地の所有

者の同意が必要となる。

1-1-1 技術的細目

都市計画法第33条第2項

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。

○技術的細目一覧表

	項 目	令	項 目	規 則
1	道路	第25条第1号～ 第5号	道路の幅員 道路の技術的細目	第20条、 第20条の2 第24条
2	公園	第25条第6号 ～第7号	公園の設置基準 公園の技術的細目	第21条 第25条
3	消防水利の設置基準	第25条第8号		
4	排水施設	第26条	管渠の勾配、断面積 排水施設の技術的細目	第22条 第26条
5	公益的施設の設置	第27条		
6	宅地の安全性に関する措置	第28条	がけ面の保護 擁壁の技術的細目	第23条 第27条
7	樹木の保存・表土の保全	第23条の3 第28条の2	樹木の集団の規模	第23条の2
8	緩衝帯	第23条の4 第28条の3	緩衝帯の幅員	第23条の3
9	輸送の便	第24条		

1-1-2 公有水面埋立

都市計画法第33条第7項

公有水面埋立法第22条第2項の告示があった埋立地において行う開発行為については、当該埋立地に関する同法第2条第1項の免許の条件において第1項各号に規定する事項（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める事項を含む。）に関する定めがあるときは、その定めをもって開発許可の基準とし、第1項各号に規定する基準（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。）は、当該条件に抵触しない限度において適用する。

この規定は、公有水面埋立法の基準との重複を避ける意味で設けられた規定である。公有水面埋立法による埋立免許に際しては、その埋立の目的に照らして、埋立地の利便の増進と環境の保全とが図られるように第1項で定める事項と同じ事項について所要の措置が講ぜられていることとされているため、埋立地において開発行為を行う際は、第33条第1項各号の規定に必ずしも合致しなくともいいこととされている。

1-1-3 促進区域内の開発行為

都市計画法第33条第8項（開発許可の基準）

居住調整地域又は市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準については、第1項に定めるもののほか、別に法律で定める。

都市再開発法第7条の8（開発行為の許可の基準の特例）

市街地再開発促進区域内における都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（第7条の4第1項の許可に係る建築物の建築又は建築基準法第59条第1項第2号若しくは第3号、第60条の2第1項第2号若しくは第3号若しくは第60条の3第1項第2号若しくは第3号に該当する建築物の建築に係るものを除く。）については、都市計画法第29条第1項第1号の規定は適用せず、同法第33条第1項中「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。）」とあるのは、「基準（第29条第1項第1号の政令で定める規模未満の開発行為にあつては第2号から第14号までに規定する基準、第29条第1項第1号の政令で定める規模以上の開発行為にあつては第2号（貯水施設に係る部分を除く。）に規定する基準を除き、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。）及び市街地再開発促進区域に関する都市計画」と読み替えて、同条の規定を適用する。

この規定は、市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準の特例について定めたものである。

市街地再開発促進区域内における開発行為は通常は市街地再開発事業として行われるものと考えられるが、これ以外の開発行為が行われるときは、市街地再開発促進区域制度の趣旨から規模の大小にかかわらず、市街地再開発促進内に関する都市計画（公共施設の配置及び規模、単位整備区等）等に適合して行わなければならない。

1-14 アセスメント対象事業

開発行為の目的及び規模によって、その事業実施が環境に著しい影響を及ぼすおそれがあるものについては、開発許可に先立ち、東京都環境影響評価条例に基づきアセスメントの手続きが必要である。また、その際は、アセスメントの内容と整合性がとれていること。

対象となる事業については以下のとおり。

(1) 住宅団地の新設

一団の土地に集団的に建設される住宅で、住宅戸数が1,500戸以上のもの。

(2) 第二種特定工作物の新設

施行する土地の区域（以下「事業区域」という。）の面積が40ha以上のもの。

ただし、事業区域に樹林地等を15ha以上含む場合にあっては、事業区域の面積が20ha以上のもの。

(3) 建築物の建築の用に供する目的で行う土地の造成

建築基準法第2条第1号の建築物の建築の用に供する目的で行う土地の造成で、施行する土地の区域の面積が40ha以上のもの。

ただし、事業区域に樹林地等を15ha以上含む場合にあっては、事業区域の面積が20ha以上のもの。

1-15 江東区良好な宅地開発に関する指導要綱

開発行為の内容が、一団の土地を分割して行う宅地開発である場合においては、江東区良好な宅地に関する指導要綱の規定に基づき、指導をしている。このことから宅地開発の場合は、協議を行うこと。

江東区良好な宅地開発に関する指導要綱

（目的）

第1条 この要綱は、宅地開発を計画する事業者に対し、区長が必要な指導を行うことにより、区内における宅地開発について調整を図り、もって安全で良好な居住環境の

整備を促進することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 宅地開発 戸建住宅、長屋、店舗等併用住宅又は共同住宅を建築するために、一団の土地を分割（宅地の分割形態の変更を含む。）すること及びそれに係る建築物の建築をいう。

(2) 事業者 宅地開発を行う者をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、250平方メートル以上の一団の土地の宅地開発に適用する。ただし、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定する近隣商業地域及び商業地域として定められている地域において宅地開発を行う場合又は同法第8条第1項第5号に規定する防火地域において耐火建築物を建築する場合は、適用しない。

第4条 （略）

(宅地面積)

第5条 事業者は、一団の土地を分割した後の各宅地の面積を、原則として60平方メートル以上確保するものとする。ただし、土地の形状、周囲の状況等により各宅地の面積を60平方メートル以上確保することが困難であると区長が認める場合は、この限りでない。

(資源・ごみ集積所の設置)

第6条 事業者は、宅地開発を行う区域内の道路に面した場所に、資源・ごみ集積所を設置するよう努めるものとする。

(緑化)

第7条 事業者は、江東区みどりの条例（平成11年12月江東区条例第36号）に基づき、宅地開発を行う区域の緑化に努めるものとする。

(街路灯又は防犯灯の設置)

第8条 事業者は、道路の新設（既存の道路の付替え等を含む。）を伴う宅地開発を行う場合は、道路管理者と協議の上、必要な街路灯又は防犯灯の設置に努めるものとする。

(雨水流出抑制施設の設置)

第9条 事業者は、江東区雨水流出抑制対策実施要綱（平成21年11月25日21江土管第2799号）に基づき、宅地開発を行う区域内への雨水流出抑制施設の設置に努めるものとする。

(環境対策)

第10条 事業者は、宅地開発に係る建築物の建築に当たり、太陽光・太陽熱利用設備並びにエネルギーの消費効率の高い給湯設備、空気調和設備及び照明設備の設置に努めるものとする。

2 事業者は、宅地開発に係る建築物に自動車駐車場を設置する場合は、電気自動車等の充電設備を備えるよう努めるものとする。

第11条～第16条 （略）

2 道 路

2-1 道路の計画

1. 道路計画

開発行為は、幹線道路網が都市計画によって定められていることを前提としている。都市計画道路の配置は、近隣住区の考え方に基づき行われることが原則である。したがって開発行為によって設置される道路も、これらの都市幹線・補助幹線街路の道路網体系の一部として近隣住区を区画し交通量を負担することが望まれる。

また、道路は上下水道、電気、ガスなどのライフラインを包含するインフラストラクチャー、都市内のオープンスペース、災害時の延焼遮断帯など多様な機能を有する都市空間である。したがってこのことを積極的に評価したうえで、具体的な開発計画において道路が有効に配置されるよう留意し、良好な市街地の形成に貢献するように計画しなければならない。

2. 道路の基準

都市計画法施行令第25条第1号

道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。

開発区域内に設けられる道路の全般的な基準は、上の規定に定められている。開発区域内に設置される道路が、都市計画道路や既存の道路と一体となって合理的な道路網を形成し、これらの道路の機能を有効に発揮させることを要求するものである。そのためには、当該開発行為における道路計画を都市計画道路の計画に整合させるとともに、当該開発が発生させる交通量が周辺の既存道路に及ぼす影響にも配慮する必要がある。

また、区域外にある既存道路を開発区域内に延長し、あるいはそれに接続することが合理的な道路網形成に資すると判断されるときは、開発区域内の道路と既存道路とを接続するように計画する。

なお、道路についての詳細な規定は、令第25条第2号から第5号までと、規則第24条とに定められている。さらに、開発行為で設置される道路は原則として区に帰属することとなっているため、将来、道路法の道路として機能することを考えると、道路構造令の規定も満足するものでなければならない。

2-2 道路の幅員構成

1. 開発区域内の敷地に接する道路の幅員

都市計画法施行令第25条第2号

予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6メートル以上12メートル以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、4メートル）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らし、これによることが著しく困難と認められる場合であって、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

都市計画法施行規則第20条（道路の幅員）

令第25条第2号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1,000平方メートル未満のものにあつては6メートル（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあっては、8メートル）、その他のものにあつては9メートルとする。

（1）土地利用と道路幅員

開発区域内の敷地に接する道路は、その敷地の利用形態により発生交通量が異なるため、それに応じて必要な幅員も異なる。

規則第20条で、最小幅員を6mとしたのは、自動車交通に障害となる電柱や側溝などの道路構造物があつても相互通行を担保し、かつ、消防活動に際して消防車が他の車両とすれ違い可能なスペースを確保するためである。また、敷地が1,000㎡以上の住宅以外の用途の場合に幅員9mとしたのは、大型車等による頻繁な交通が予想されることから、自動車の利便を考えると同時に、歩行者の安全を確保するため、歩車道分離に必要な最低幅員の9mに合わせたものである。

そこで、原則として比較的発生交通量が大きい建築物の場合は幅員9m、一般住宅の敷地に接する道路の場合は幅員6mとする。また、自動車と歩行者の交通を特に大量に発生させる建物（ショッピング・センターやホテルなど）の場合は、歩道を広くとり停車帯を設けるなどして、幅員12mにすることが望ましい。

	予定建築物の用途	予定建築物の敷地規模	道路幅員
一 般 の 区域内道路	住 宅		6 m以上
	住 宅 以 外	1,000 m ² 未満	
			1,000 m ² 以上
人・車の発生交通量が特に大きな場合			1 2 m以上

（2）小区間の区画道路の幅員

○住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において、開発区域内の道路は（1）のとおり6m以上を原則とするが、小区間で街区及びその周辺の状況等により通行上支障がない場合は、下表を使用することができる。

道路基準延長 道路幅員	35m 以下のもの	35m を超え 60m 以下	60m を超え 120m 以下
通り抜け可能型	4.5m 以上	4.5m 以上	5m 以上
行き止まり型※1	4.5m 以上	5m 以上	6m 以上

※1) 行き止まり道路の終端部の形状は、道路中心線に対して直角とすること。

行き止まり道路の詳細については、P47 参照。

注) 防災上の観点から行き止まり道路は極力避けるようにすること。

○一般宅地分譲を目的で行う開発行為において、開発区域の面積、敷地の形状等により土地利用上やむを得ず、開発区域内に新たに設置する道路に接することなく、既存道路のみに接する宅地が生じた場合、当該既存道路は令第25条第2号の道路として取り扱うが、小区間で街区及びその周辺状況等により交通上支障がない場合は、4m以上とすることができる。

[小区間の区画道路の起終点について]

前表に使用されている道路基準延長の起終点の位置を下記に示す。

(分岐のない区画道路の場合)

①区画道路が通り抜けの場合

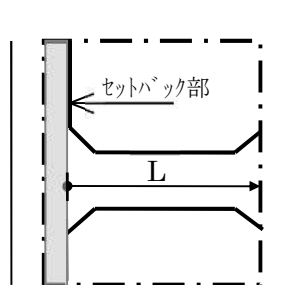
接続先の既存道路との境界（既存道路のセットバックがある場合はセットバック線との境界とする）を区画道路の起点及び終点とする。（図 A）

ただし、接続先の既存道路を延伸させる場合は、既存道路にある既設の分岐する場所（交差点・転回広場など）を起点（もしくは終点）とする。（図 B）

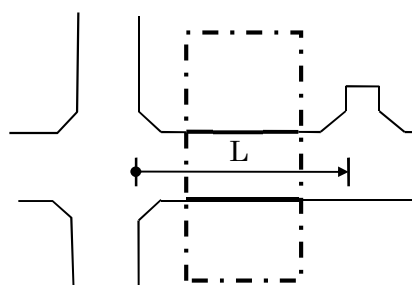
【凡例（以下図面共通）】

一点鎖線：開発区域（一点鎖線（開発区域）内の道路が新設する区画道路）

●：起点 ▲：終点 L：道路基準延長（幅員を決める上での起終点及び延長）



(図 A)

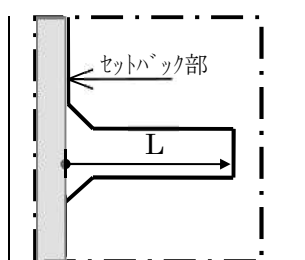


(図 B)

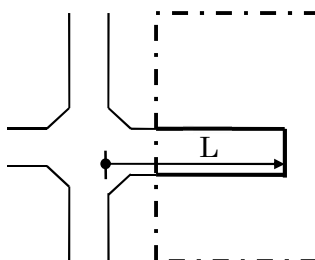
②区画道路が行き止まりの場合

接続先の既存道路との境界（既存道路のセットバックがある場合はセットバック線との境界とする）を区画道路の起点とし、区画道路の道路終端部を区画道路の終点とする。（図 C）

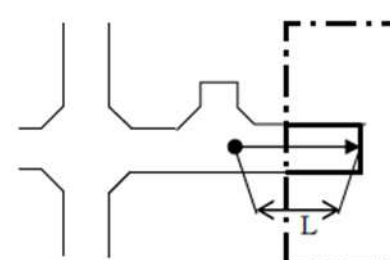
ただし、接続先の既存道路を延伸させる場合は、既存道路にある既設の分岐する場所（交差点・転回広場など）を起点とする。（図 D、E）



(図 C)



(図 D)



(図 E)

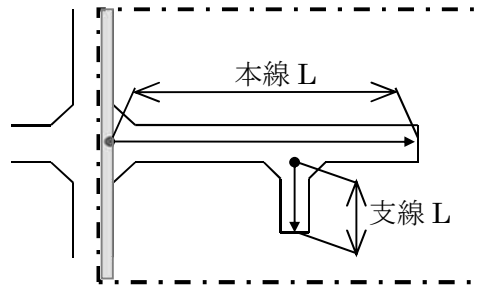
(分岐のある区画道路の場合)

③分岐のある区画道路の場合

分岐する場所ごとに区画道路の起終点を決めるため、分岐する場所ごとに一方を「本線」、他方を「支線」と定める。

「支線」の起点は、分岐点とする。(図F)

なお、幅員 6 m 未満の場合は、原則として最長となる路線を本線とする。



(図 F)

2. 令第 25 条第 2 号ただし書きが適用される開発区域に接する既存道路

都市計画法施行規則第 20 条の 2 (令第 25 条第 2 号ただし書の国土交通省令で定める道路)

令第 25 条第 2 号ただし書の国土交通省令で定める道路は、次に掲げる要件に該当するものとする。

- 一 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。
- 二 幅員が 4 メートル以上であること。

令第 25 条第 2 号ただし書は既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為に適用される。開発区域の規模や形状、開発区域の周辺土地の地形及び利用の態様等に照らして敷地が接する道路の幅員を 4 m 以上とするものである。なお、開発行為が既存道路に接して行われ開発区域に新たに区画街路が整備される場合については、当該既存道路には、令第 25 条第 2 号でなく令第 25 条第 4 号の規定が適用されることとなる。また、開発区域内に新たに築造される道路は令第 25 条第 2 号本文の規定に適合させるのに困難な場合は想定できないのでただし書は適用されない。

令第 25 条第 2 号ただし書の要件を満たすためには、敷地に接する既存道路が規則第 20 条の 2 の要件に該当するだけでなく、「環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造」を有することも必要である。

以上のことから、

住宅地分譲以外の開発区域内に道路が整備されない一敷地の開発行為における敷地に接する既存道路（建築基準法第 42 条に規定する道路）が必要とする幅員については原則として令第 25 条第 2 号ただし書を適用せず、「1 開発区域内の敷地の接する道路の幅員」の規定による。

ただし、公共公益施設（令第 21 条第 26 号イ、ロ、ハに該当する建築物）については以下の①～⑤のように取り扱う。

なお、東京都建築安全条例第 4 条第 2 項に規定する建築物の建築を目的とする開発行為の場合、同項で必要とする幅員と以下の①～⑤で規定する幅員のうち広い方の幅員を確保するものとする。

また、既存道路の拡幅については区の区画街路の整備方針等に準じた設計とすることを指導する場合がある。

- ① 建築敷地の規模が 30,000 m²未満の幼稚園、小中学校、高等学校の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合

開発区域が接する既存道路の幅員が広幅員道路まで 6m 以上あること。また、その既存道路が、開発区域内において、既存道路の中心線から 4.5m（建築敷地の面積が 1,000 m²未満の場合は 3.25m）以上に拡幅されること。なお、以上の幅員とは別に 2m 程度の歩道（歩道状空地）を設置することが望ましい。

- ② 建築敷地の規模が 10,000 m²未満の病院の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合

開発区域が接する既存道路の幅員が広幅員道路まで 6m 以上あること。また、その既存道路が、開発区域内において、既存道路の中心線から 4.5m（建築敷地の面積が 1,000 m²未満の場合は 3.25m）以上に拡幅されること。

- ③ 建築敷地の規模が 10,000 m²未満の上記①、②以外の公共公益施設で発生交通量が住宅と同程度とみなせる建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合

開発区域が接する既存道路の幅員が広幅員道路まで 4m 以上あり、かつ、当該既存道路の幅員が 6m 未満の場合は広幅員道路までおおむね 60m ごとに待避所（車両のすれ違いが可能な幅員 6m 以上の道路空間や車両待避が可能な交差点）が確保されること。また、その既存道路が、開発区域内において、既存道路の中心線から 4.5m（建築敷地の面積が 1,000 m²未満の場合は 3.25m）以上に拡幅されること。

- ④ 建築敷地の規模が 10,000 m²未満の上記①、②以外の公共公益施設で発生交通量が住宅と同程度とみなせない建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合

開発区域が接する既存道路の幅員が広幅員道路まで 6 m 以上あること。また、その既存道路が、開発区域内において、既存道路の中心線から 4.5m（建築敷地の面積が 1,000 m²未満の場合は 3.25m）以上に拡幅されること。

- ⑤ 公共公益施設の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合（①～④を除く）

開発区域が接する既存道路の幅員が広幅員道路まで 9m 以上あること。

3. 接続先の既存道路の幅員

都市計画法施行令第 25 条第 4 号

開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員 9 メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、6.5 メートル）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。

（1）土地利用と道路幅員

開発区域内の主要な道路が接続する既存道路も、区域内の道路と同様に開発区域の土地利用に応じて幅員を定める。接続先の既存道路は、従前からの通過交通に加えて開発行為により発生する交通量を負担することになるため、区域内道路の幅員以上の幅員が必要とされる。そこで、9 m 以上を標準とし、住宅系の開発については、6.5 m 以上（ただし区の区画街路整備方針等で将来幅員が決まっている場合は、それに従う。）とする。

住宅地の場合、発生する交通の質・量が限られているため、車両の大きいバス等のすれ違い通行を満足する幅員を想定して、側方と車両に 0.5 m の余裕をとって、6.5 m とする。

(2) やむを得ないと認められる場合

「周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められる」場合とは、既存道路の幅員が上記の幅員より狭く、開発行為により他の道路に接する道路を設けることが困難である等、当該既存道路の他に接続できる道路がない状況のことであり、なおかつその接続先となる既存道路は車両の通行に支障がない場合である。接続先の既存道路の円滑な交通を確保するには、やはり既存道路を上記幅員まで拡幅することが原則である。

しかし、江東区内においては、一部狭あいな道路が存在し、既存道路の拡幅に際して複数の権利者が存在し拡幅に支障となる物件が多く存在するなど困難を極めることも多い。そこで、開発の目的や規模などから新たに発生する交通が既存道路の交通処理能力で許容できる程度か否かの判断を行う。おおむねの判断基準としては、既存道路の事情や開発行為の目的・規模が多様であることから、

- ・最小幅員箇所となる狭小区間長とその他の円滑な交通が確保されている区間との関係からみて、狭小区間での交通障害が少ないものであること。
- ・区の区画街路整備方針等との整合を図り、開発区域外での既存道路の拡幅をできる限り行い、また開発区域に接した既存道路を拡幅する設計が行われ、都市計画的見地から健全な市街地形成を誘導しうるものであること。
- ・開発の目的が一般の住宅地分譲等で、新たな交通の発生が少なく、既存道路への影響が少ないものであること。

などの事項が挙げられるが、これら以外の事項も含めて総合的に勘案するものである。

そこで、具体的な目安として、開発の目的と規模に応じて、次のようにする。

○開発の目的・規模に応じた接続先道路の幅員の最低基準

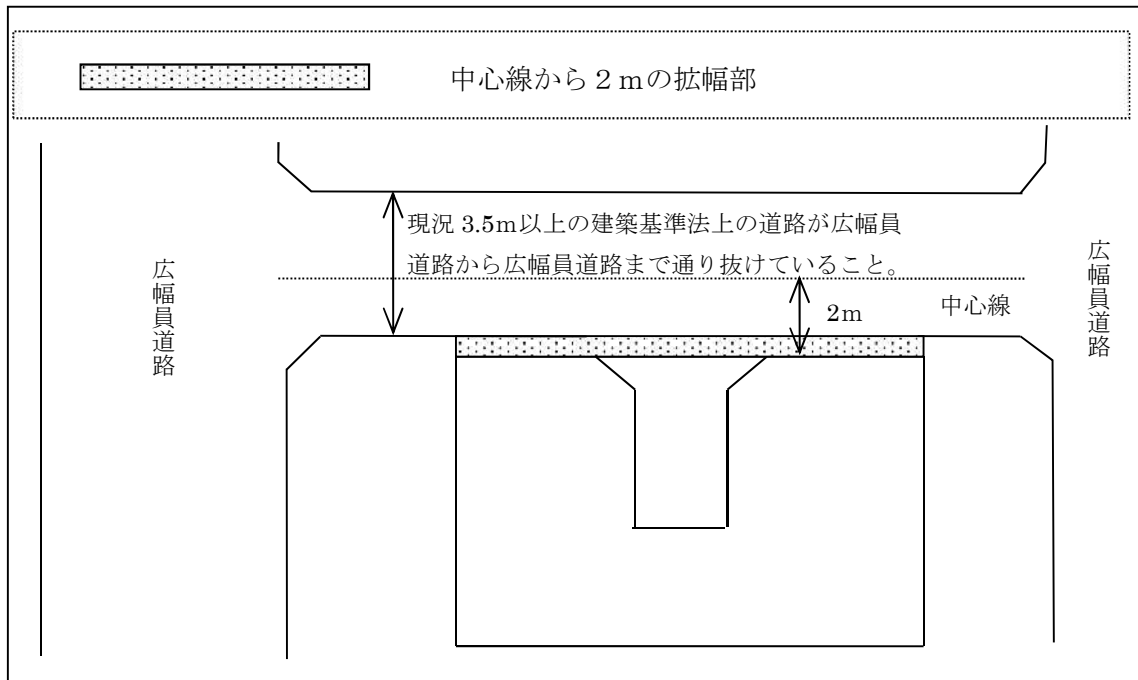
目 的 規 模	一般住宅地分譲 (ただし、東京都建築安全条例 第4条第2項に規定する建築物 の築造を目的とする開発行為を 除く)	一般住宅地分譲 以外の住宅建設	小規模の工場 事務所等
500 m ² 以上 1,000 m ² 未満	建築基準法上の道路で広幅員道路まで現況4 m以上の幅員が確保されていること。※	建築基準法上の道路で広幅員道路まで現況6 m以上の幅員が確保されていること。	建築基準法上の道路で広幅員道路まで現況6メートル以上の幅員が確保されていること。
1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	建築基準法上の道路で広幅員道路まで現況5 m以上の幅員が確保されていること。		建築基準法上の道路で広幅員道路まで現況9メートル以上の幅員が確保されていること。
3,000 m ² 以上	建築基準法上の道路で広幅員道路まで現況6 m以上の幅員が確保されていること。		

※ ただし以下の場合に限り、基準を満たすこととする。

- ・現況3.5m以上で広幅員道路から広幅員道路まで確保された建築基準法の道路。
- ・接続先道路に面する開発区域は、開発者負担で細街路整備を行い、道路中心より2 m確保すること。認定幅員4mの区道で現況が4mに満たない場合は、境界確定線ま

で後退し、道路を整備すること。位置指定道路の場合は指定線まで後退すること。

(緊急車両等(約 2.5m)の通行を満足する幅員を想定して、電柱等を考慮し、両側に 0.5mの余裕をとり 3.5mとする。)



4. 歩道を設置する場合の幅員

都市計画法施行令第 25 条第 5 号

開発区域内の幅員 9 メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。

都市計画法施行規則第 24 条第 7 号

歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によって車道から分離されていること。

開発区域内の道路はすべて、歩車道分離を行うのが望ましいが、幅員 6 m 程度の道路を歩車道分離した場合、車道幅員が極端に狭くなり、機能の低下が危惧され、また、開発区域外の既存道路とのアンバランスが生じること等が考えられる。そこで、車道について幅員 6 m 以上が確保され、さらに、少なくとも片側に 2 m の歩道及び両側に 0.5m の路肩を考え、幅員 9 m 以上のものについて、歩車道分離のための歩道を設置すること。

歩道は、街渠等により車道との段差を設け、歩車道境に防護柵を設置することにより車道から分離することが一般的である。歩道の幅員に余裕があるときは、歩車道間に植栽を設けて分離することが望ましい。

なお、開発行為で設置される道路は原則として市町村に帰属するため、道路構造令の規定を満足することも必要である。

土地利用計画図等により、法令どおりに歩道が設けられているかを確認する。

道路構造令に規定される歩道幅員は、下表のとおりである。

区分	歩道幅員
歩行者の交通量の多い道路	3.5m
その他の道路	2.0m

(出典：道路構造令第 11 条)

注) 路上施設を設ける場合には、上記の幅員の値に、ベンチの上屋を設ける場合にあっては 2 m、並木を設ける場合にあっては 1.5m、ベンチを設ける場合にあっては 1 m、その他の場合にあっては 0.5mを加えて適用する。

ただし、地形の状況、交通量、その他特別の理由によりやむを得ない場合においてはこの限りでない。

2-3 道路に関する技術的細目

1. 構造及び横断勾配

都市計画法施行規則第 2 4 条第 1 号

道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配が附されていること。

開発区域内に設けられる道路は、すべて舗装されることが道路としての機能を十分発揮する上から望ましい。したがって、開発区域内の道路は、最低限簡易舗装を行なうこと。

ここでいう簡易舗装は、アスファルト混合物による表層舗装と砕石等による路盤を組み合わせた構造を標準とする。

ただし、大型車の計画交通量が 250 台/日（1 方向）以上の場合は、表層と基層の 2 層のアスファルト舗装部分と上層路盤と下層路盤の 2 層の路盤からなる舗装構造とすること。使用材料や施工方法の詳細は区の基準によること。

横断勾配については、雨水等の排水に支障のない範囲において緩やかでなければならない。勾配は路面の種類、縦断勾配の大小、気候条件や、道路管理者等が定める基準などを考慮して決めること。一般的には次表の値を用いている。

路面の種類	横断勾配
セメント・コンクリート舗装道及び アスファルト・コンクリート舗装道	1.5%以上 2.0%以下
その他	3.0%以上 5.0%以下

(出典：道路構造令第 24 条)

※ 歩道、自動車道等においては、2.0%を標準横断勾配とする。

2. 路面排水施設

都市計画法施行規則第 2 4 条第 2 号

道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他の適当な施設が設けられていること。

全ての道路には、路面の雨水等を速やかに排除するために、側溝あるいは街渠、集水ますを設置するか、これと同等の効果があると認められる施設を設ける必要がある。側溝は、L 型溝あるいは L U 型溝を標準とする。

歩車道を分離する場合は、街渠を設置して歩車道間に段差をつける。集水ますは、道路勾配を勘案して適切な箇所に設けることとする。特に、設置間隔については、縦断勾配をもとにして決定すること。集水ますは、導水管を通じて排水施設又は浸透施設に接続される。

3. 縦断勾配

都市計画法施行規則第24条第3号

道路の縦断勾配は、9パーセント以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、12パーセント以下とすることができる。

道路の縦断勾配は、最大値と、小区間の場合の最大値を定めている。

この値は、道路構造令における設計速度20km/hの場合のものであり、設計速度に応じた縦断勾配を設定すること。

縦断勾配・横断勾配だけでなく、縦断曲線、合成勾配、曲線半径など、道路の形状を決定する要素は他にもいろいろあるが、それらについても車両交通の安全上支障のないよう、道路構造令に基づき、かつ道路管理者と協議の上定めること。

設計速度 (km/h)	縦断勾配 (%)
60	5 以下
50	6 "
40	7 "
30	8 "
20	9 "

(出典：道路構造令第20条)

4. 階段状道路

都市計画法施行規則第24条第4号

道路は、階段状でないこと。ただし、もっぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあっては、この限りでない。

階段状道路は、歩行者専用道路を除いては認めない。歩行者専用道路で階段状とする場合についても、消防活動の際の機能に支障を来さず、歩行者の通行の安全を確保するものでなければならない。また道路は、令第25条第2号の規定により車両の通行を前提としているので、階段状道路のみならず、階段状道路を経由しないと車両が通行できない道路（途中に階段状道路を有する行き止まり道路の端部）については、開発行為による道路として認められない。

なお、蹴上げ及び踏面等の寸法については、次のように定める。

- (1) 踏面の寸法は30cm以上、蹴上げの寸法は15cm以下であること。
- (2) 階段の高さが3mを超える場合、高低差3m以内ごとに踏幅2m以上の踊り場を設けること。
- (3) 他の道路と接続する部分には車止めを設けること。
- (4) 原則として道の両側に手すりを設け、高さ90cm程度の金属製のものにすること。
- (5) 階段は、石、コンクリートなどの材料で造り、すべりにくい構造とすること。
- (6) 自転車等の通行のために、勾配等安全性に配慮したうえで階段の一部を斜路とすることが望ましい。
- (7) その他、通行の安全に支障のない構造とすること。

5. 行き止まり道路

都市計画法施行規則第24条第5号

道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。

道路は通り抜けを原則とする。行き止まり道路は、通過交通が生じる心配はなく、配置計画の質が高ければ良好な住環境の形成が可能である等の利点もあるが、防災上の観点からみて好ましいものではない。

やむを得ず行き止まり道路とする場合には、避難と車両の通行に支障のないように配慮して、自動車が転回できるスペース（転回広場）を設置する。また、歩行者専用道路、公園あるいは他の道路に接続する幅員2m以上のフットパス（歩行者専用の路地、小路）や避難通路などを設け、人が通り抜けできるようにすることが望ましい。

（1）転回広場の設置箇所数

転回広場・道路幅員	6 m未満	6 m以上
転回広場が必要な道路基準延長	35 mを超える場合	120 mを超える場合
転回広場の設置箇所数	60 m区間ごとに1箇所	120 mを超えた120 m区間ごとに1箇所

注）35mに満たない場合も終端部に転回広場を設けることが望ましい。

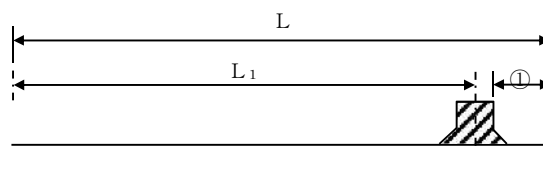
（2）転回広場の設置間隔

転回広場を1箇所設置する場合は、原則として起点から35m（幅員6m以上の道路にあっては60m）以上終点寄りの位置に設置すること。複数個設置する場合は、1個は終端部付近に設置し、残余は原則として等分に配置すること。

◎ 転回広場の配置例

○幅員6m未満（35mを超える場合）

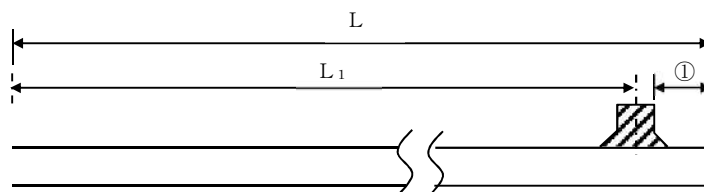
$35\text{m} < L \leq 60\text{m}$: 接続先道路から終端までの距離



L_1 : 原則 35m 以上 ① : 5.5m 以上

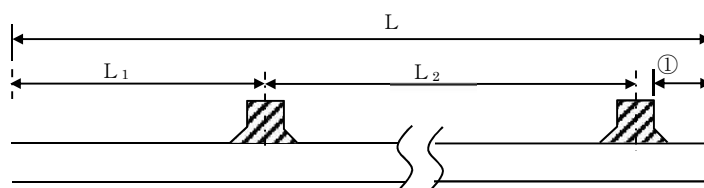
○幅員 6m以上 (120mを超える場合)

ア (120m < L ≤ 240m : 接続先道路から終端までの距離)



L_1 : 60m 以上 ① : 5.5m 以上

イ (240m < L ≤ 360m : 接続先道路から終端までの距離)

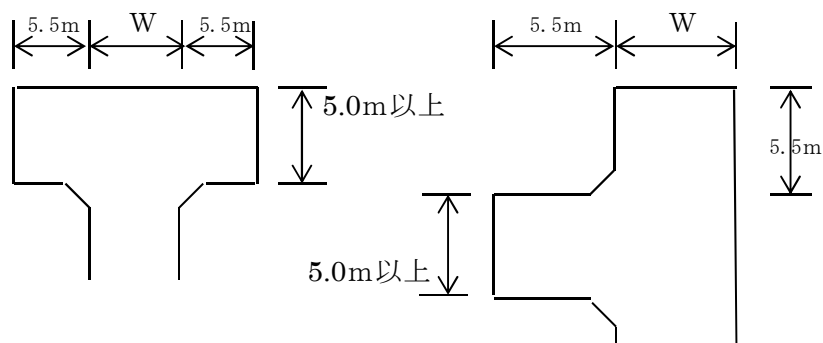


L_1 : 60m 以上 ① : 5.5m 以上 32.5m 以内

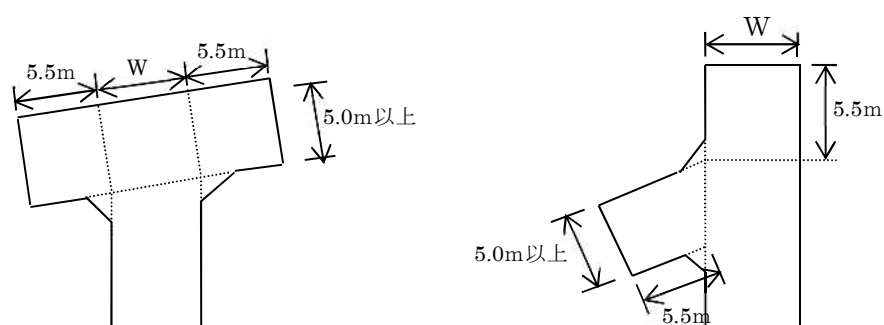
(3) 転回広場の形状

- ① 転回広場の幅員は道路幅員と同等とする。ただし、道路延長経路に当たらない場合は 5 m 以上とする。
- ② 転回広場の奥行きは 5.5m 以上とする。
- ③ 転回広場には長さ 3 m 以上の両隅切りを設けること。ただし、大規模開発以外で既存建築物が開発区域内に存する等、土地利用上やむを得ないと認められる場合に限り、片隅切り 4m 以上とすることができる。
- ④ 幅員 5 m 以上奥行き 5.5m 以上の道路が分岐する両隅切りのある交差点は転回機能を有するものとして必要とする転回広場の数に含めることができる。ただし、著しく近接する転回広場（転回機能を有する交差点を含む）は同一の転回広場として数える。
- ⑤ 幅員が 4.5m の道路に任意に設置する転回広場の幅員は特例として 4.5m 以上とする。
- ⑥ 上記によらず特殊な形状の転回広場を設置する場合は以下のいずれの条件も満たしていること。
 - ア 転回広場の用地は道路も含め区に帰属すること。
 - イ 昭和 45 年 12 月 28 日建設省告示第 1837 号「自動車の転回広場に関する基準」を満たしていること。
 - ウ 最低面積は「建築基準法建設省告示に基づく転回広場の考え方」による形状の面積を下回らないこと。

転回広場は、下図のいずれかの形状の部分を含むものであること。
 なお、隅切りについては P50「隅切り」の規定による。



< 転回広場が直交しない場合 >



なお、建築基準法建設省告示に基づく自動車の転回広場の考え方は以下のとおり。

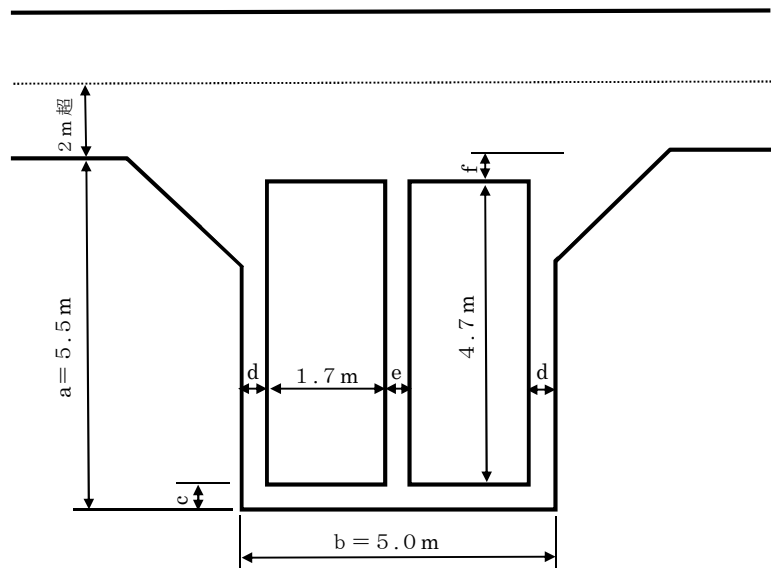
建設省告示第 1837 号

○建築基準法施行令第 144 条の 4 第 1 項第 1 号ハの規定により国土交通大臣が定める自動車の転回広場に関する基準

(昭和 45 年 12 月 28 日)

建築基準法施行令第 144 条の 4 第 1 項第 1 号ハの規定により国土交通大臣が定める自動車の転回広場に関する基準は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 道の中心からの水平距離が 2 m を超える区域内において小型四輪自動車（道路運送車両法施行規則別表第 1 に規定する小型自動車で四輪のものをいう。次号において同じ。）のうち最大なものが 2 台以上停車することができるものであること。
- 二 小型四輪自動車のうち最大なものが転回できる形状のものであること。



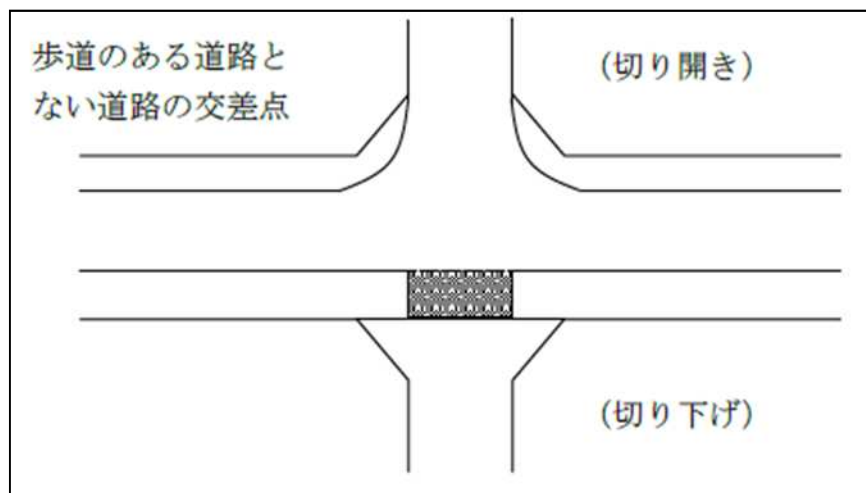
通常： $a = 5.5\text{ m}$ $b = 5.0\text{ m}$ ($c = 0.5\text{ m}$ $d = 0.5\text{ m}$ $e = 0.6\text{ m}$ $f = 0.3\text{ m}$)
 $a = 4.7\text{ m} + 0.5\text{ m} + 0.3\text{ m} = 5.5\text{ m}$
 $b = 0.5\text{ m} + 1.7\text{ m} + 0.6\text{ m} + 1.7\text{ m} + 0.5\text{ m} = 5.0\text{ m}$

6. 隅切り

都市計画法施行規則第24条第6号

歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。

道路と道路の平面交差点や道路のまがりかどは、適当な長さで街角を斜めにカットして、一定の視距を確保する。また歩道のある既存道路との接続部分にも、視距を確保するために隅切りを設けることとする。その際、歩道を切り下げるか切り開くかは、道路管理者の指示に従って決めること。



隅切りの長さについては次の表を標準とする。

道路幅員	40m 以下	30m 以下	15m 以下	12m 以下	10m 以下	4m 以下
40m 以下	1 2	1 0	8	6	5	3
	1 5	1 2	1 0	8	6	4
	8	8	6	5	4	2
30m 以下	1 0	1 0	8	6	5	3
	1 2	1 2	1 0	8	6	4
	8	8	6	5	4	2
15m 以下	8	8	8	6	5	3
	1 0	1 0	1 0	8	6	4
	6	6	6	5	4	2
12m 以下	6	6	6	6	5	3
	8	8	8	8	6	4
	5	5	5	5	4	2
10m 以下	5	5	5	5	5	3
	6	6	6	6	6	4
	4	4	4	4	4	2
4m	3	3	3	3	3	3
	4	4	4	4	4	4
	2	2	2	2	2	2

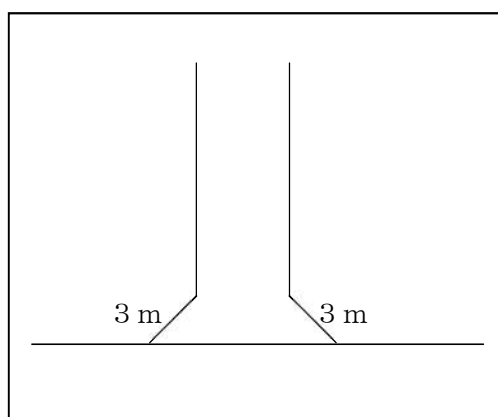
注) 本表使用にあたっては、直近上位値を用いる。

上段 交叉角 90度前後

中段 60度以下

下段 120度以上

ただし、沿道の発生交通量が少なく、また将来においても大きくならないと見込まれ、予定建築物が主に住宅の場合の道路同士の交差点では、隅切りの長さを 3m とすることができる。

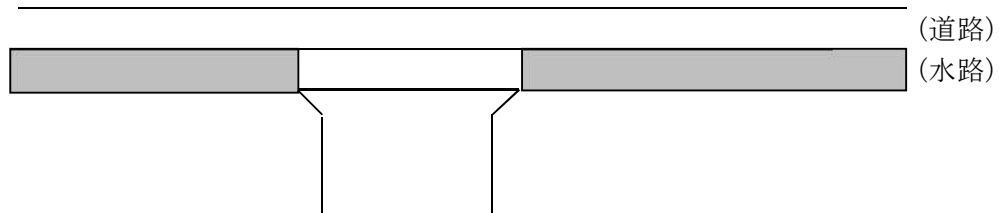


予定建築物が主に住宅の場合の道路同士の交差点の隅切りの長さ

隅切りを設置する場合の留意点は以下のとおりである。

- (1) 隅切りにより切り取る部分は、できるだけ二等辺三角形とすること。
- (2) 道路の交差は、できるだけ直角に近い角度にすること。
- (3) 2m 以上の歩道が確保されている道路に接続する場合、隅切り長さは、道路幅員にかかわらず 2m まで緩和できる。

- (4) 道路の交差、接続、屈曲によって生じる内角が 120° 以上の場合の隅切りは、交通の安全に支障がないときに限り設けなくてもよい。
- (5) 水路を横断して他の道路に接続する場合の隅切りは、次の図のとおりとする。
 なお、隅切りの長さは、水路幅にかかわらず、**2m** まで緩和できる。

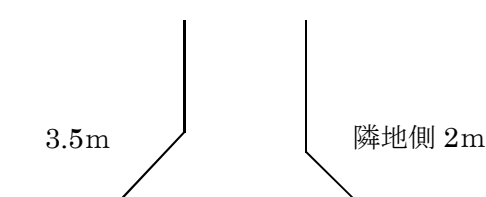


- (6) 歩道が確保されている道路に接続する際に、隅切りを設けられない等やむを得ない事情がある場合には、道路管理者との協議により隅切りを不要とすることができ。

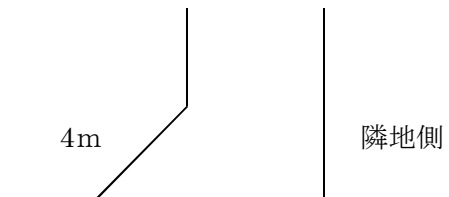
片側だけに隅切りを設ける、「片隅切り」は原則として認めない。

ただし、大規模開発以外で隣接地に接して道路を設けざるを得ない場合において、隣接地側に基準の隅切りの長さが確保できない場合は、隣接地側に長さ **2m** 以上の隅切りを設置し、もう一方を基準の隅切りの長さに **0.5m** を加えた長さの隅切りを上記の留意点に従い設置する。(例えば、基準の隅切りの長さが **3m** の場合では、**2m** 以上（隣地側）と **3.5m** 以上とする。)

この設置に際して、隣接地権者と隣接地側の隅切り設置について協議した結果、同意が得られなかった場合は、基準の隅切り長さに **1m** を加えた長さの隅切りを上記の留意点に従い設置する。(例えば、基準の隅切り長さが **3m** の場合では、**4m** 以上とする。)



隣接地側に基準の隅切りの長さが確保できない場合



隣接地側への隅切り設置について同意が得られなかった場合

3 公園・緑地・広場等

3-1 公園等の計画

1. 公園の計画

開発行為における公園の配置は、近隣住区を単位として行い、異なる規模の公園をその利用対象者と誘致距離を考慮して適切に配置する。

それらの公園の基準について、都市公園法施行令では都市公園の計画標準を住民一人当たり 10 m²以上として、そのうち市街地内に一人当たり 5 m²以上と定めている。これを受けて開発行為においても、人口密度を 100 人/ha と仮定したときに公園面積が一人当たり 5 m²となるように定められている。

3-2 公園、緑地、広場等の設置基準

1. 開発区域の面積が 0.3ha 以上 5ha 未満の場合

都市計画法第 33 条第 3 項

地方公共団体は、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、前項の政令で定める技術的細目のみによつては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。

都市計画法施行令第 25 条第 6 号

開発区域の面積が 0.3 ヘクタール以上 5 ヘクタール未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の 3 パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。

ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

都市計画法施行令第 29 条の 2 第 2 項

法第 33 条第 3 項の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。

三 第 25 条第 6 号の技術的細目に定められた制限の緩和は、次に掲げるところによるものであること。

イ 開発区域の面積の最低限度について、1 ヘクタールを超えない範囲で行うこと。

ロ 地方公共団体その他の者が開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場の設置を予定している場合に行うこと。

都市公園法の基準による公園等を開発行為にあたっても設けることが望ましい。そこで、最低限必要な空き地を確保する意味で、開発区域の面積が 0.3ha 以上 5ha 未満の場合、その面積の 3%以上の公園、緑地又は広場を設置することとしている。

最低水準として、開発区域内に散在する公園、緑地等の面積を合計して開発区域の面積の 3%あればよいということになるが、予定建築物の用途等を考慮して、公園、緑地又は広場

のうち必要なものを1箇所か2箇所程度にまとめて3%以上設置することが望ましく、最小限でも防災、避難活動上の見地からすると150㎡以上とすることが望ましい。

後段のただし書に公園等の免除の規定があるが、公園等は都市の防災機能及びアメニティ空間として確保することが重要であるので、本項3.に示す「公園を設けなくても良い場合」にのみ適用する。

2. 開発区域の面積が5ha以上の場合

都市計画法施行令第25条第7号

開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあつては、国土交通省令で定めるところにより、面積が一箇所300平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）が設けられていること。

都市計画法施行規則第21条（公園の設置基準）

開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあつては、次に定めるところにより、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場。以下この条において同じ。）を設けなければならない。

- 1 公園の面積は、一箇所300平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上であること。
- 2 開発区域の面積が20ヘクタール未満の開発行為にあつてはその面積が1,000平方メートル以上の公園が一箇所以上、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為にあつてはその面積が1,000平方メートル以上の公園が二箇所以上であること。

この規模の住宅地においては、良好な住環境形成の観点からは、児童公園に相当するものを一箇所は確保すべきとの考えから、予定建築物等の用途が住宅である場合においては開発区域の面積の3%以上の公園の確保が義務付けられている（緑地、広場は算入しない。）。

また、このような大規模開発における公園等の設置については、規模が一定水準以上のものでなければならないのと同時に、誘致距離等を考慮した上で適切に分散配置することが必要である。このため、公園の配置、規模についての基準が定められている。

（1） 面積5ha以上20ha未満

街区公園相当の公園の規模は、一箇所あたり1,000㎡以上として、この街区公園を一箇所以上設ける。それ以外に設ける公園の規模は、一箇所あたり300㎡以上とする。

（2） 面積20ha以上

開発区域の面積が20ha以上の場合、街区公園に相当する1,000㎡以上の規模の公園を二箇所以上設ける。

それ以外に設ける公園の規模は、一箇所あたり300㎡以上とする。

3. 公園等を設けなくても良い場合

○開発区域の面積が 0.3ha 以上 5ha 未満の場合

開発区域内には原則として公園等を設置すること。

なお、「開発許可制度運用指針」（国土交通省都市局、平成 26 年 8 月 1 日付け国都計第 67 号 I-5-3 (3)）に基づき、都市計画法施行令第 25 条第 6 号ただし書（以下「ただし書」という。）を適用し、次の場合は公園等の設置を免除することができるものとする。

（１）建築基準法に基づく総合設計制度又は都市計画法に基づく特定街区制度により開発区域内に公開空地等が確保され、引き続き空地として管理されることが確実な開発行為（注）で、公園管理局と協議のうえで公園等の機能を実質的に担保する措置が講じられている場合において、次のいずれかの要件を満たすこと。

① 開発区域の周辺に相当規模の公園等が存在する場合

ア 「周辺」とは開発区域からおおむね 250m の範囲とする。

イ 「相当規模の公園等」とは地方公共団体等が管理を行うおおむね 1,000 m²以上の公園等とする。

② 区市町村の計画等に基づきゾーニングが決められ、すでに公園等が配置された地域に開発区域がある場合。

ゾーニングの範囲とはおおむね半径 300m とする。

（注）「開発区域内に公開空地等が確保され、引き続き空地としての管理がなされることが確実な開発行為」とは次の要件を満たすものとする。

① 提供公園と同様な機能あるいはそれと同程度とし、かつ、利用が可能なこと（単なる広場、緑地は不可）。

② 許可にあたっては、土地利用につき将来にわたり担保できる条件を付けること（公共空地の変更は不可）。

③ 協定等の締結により、将来にわたる担保措置を講ずること（たとえば緑地協定、管理協定等）。

（２）土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業または開発許可により面的整備事業が施行された区域内の土地等、開発区域の居住者が支障なく利用できる公園等が周辺においてすでに適正に確保された土地の二次的な開発の場合。

なお、土地区画整理事業及び新住宅市街地開発事業の二次開発が次に該当するときは、ただし書を適用しないものとする。

① 当初計画された土地利用フレームと大幅に異なる場合の開発

② 土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）施行以前に施行された土地区画整理事業及び耕地整理事業にかかわる二次開発

○区域の一体的かつ総合的な開発整備が図られている地域の場合

江東区では臨海地域を中心に大規模な土地利用転換が図られており、これらは区画整理事業や再開発等促進区を定める地区計画により、区域の一体的かつ総合的な開発整備が進められているところである。したがって、区画整理事業や再開発等促進区を定める地区計画の区域内の土地を開発区域とする場合には、開発区域の規模に拘わらず上記（１）又は（２）の基準に適合する場合には、公園等の設置を免除することができるものとする。

「開発許可制度運用指針」抜粋

(Ⅰ－５－３ 第２号関係 (公園・緑地又は広場に関する基準))

(1) 令第 25 条第 6 号及び第 7 号の「公園、緑地又は広場」は、多数者が集まる用途の開発行為については、環境の保全、災害の防止、利用者の利便を確保するため必要なものであるが、法上、開発行為に伴い必要とされる公園等は、開発区域内の利用者のために必要なものであり、広域的な観点から必要とされる公園については、別途公共側で整備するものであるから、例えば大学等の建設を目的とした開発行為における公園等の整備については、大学等の敷地内に、学生・教職員等の利用を想定した緑地又は広場等が当該大学等の計画に基づき整備されれば足り、専ら一般公共の利用に供する公園の整備まで要求することは望ましくない。

(2) (・・・省略・・・)

また、令 25 条第 6 号及び第 7 号の適用がない「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」には、大学等の野球場、庭球場、陸上競技場等に通常併設されると考えられる付属的な建築物が建設される場合が含まれるものと考えられる。

3－3 公園に関する技術的細目

都市計画法施行規則第 25 条 (公園に関する技術的細目)

令第 29 条の規定により定める技術的細目のうち、公園に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 面積が 1,000 平方メートル以上の公園にあっては、二以上の出入口が配置されていること。
- 二 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへいの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。
- 三 公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。
- 四 公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

① 出入口の設置

規則第 1 号は、最低二方向に出入口を設けることを規定していると解すべきである。このためには、最低二方向は道路、広場等出入口を設けることが可能なものに接続している必要がある。

② 安全確保のための措置

規則第 2 号は、交通量の激しい道路や鉄道等に接して公園が設けられる場合、さくやへいを設置するか、あるいは面積にゆとりのある場合は意識的に植栽を行ったグリーンベルトを設ける等、何らかの物理的な障害物を設けて利用者を保護することを規定している。

③ 形状及び勾配

規則第 3 号は、公園の敷地形状が適切なものであるよう定めている。たとえば、細長すぎるなど利用しにくい形状であってはならない (緑道として整備する場合を除く。)。

また、公園が斜面地であってはならない。公園として有効に利用できる土地の平均勾配はおおむね 15 度程度までとする。

④ 排水施設

規則第 4 号は、排水施設は、雨水や地下水等を有効に排出できるものであると同時に

に、公園の利用上支障のないものとする必要があることを規定している。

また、公園を調整池あるいは貯留施設と兼用する場合は、貯水時の利用者の安全にも十分留意しなければならない。

⑤ その他の留意事項

ア．街区公園等の配置は、誘致距離が適切であり、利用者が自動車交通の頻繁な道路を横断しないで利用できるようにすること。

イ．高圧線下を利用する場合は、線下の外側に相当な幅を確保すること。

ウ．健全な樹木又は樹木の集団のある土地は、緑地として設計し、その保全を図ること。

エ．街区公園より小規模の公園（1,000 m²未満の規模）を住宅地以外の場所に設置するときは、幼児用のプレイロットではなく、ポケットパークとして遊戯施設等を設置しないで整備することができる。

オ．街区公園の規模以上の公園は、景観等にも配慮して整備すること。

カ．公園の配置は、日照について配慮すること。

4 給 水

4-1 給水計画

都市計画法第33条第1項第4号

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以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

水道その他の給水施設についての基準を定めたものである。本号については、特に技術的細目の定めはない。このことから、開発区域内に新たに水道を敷設する場合は水道事業者と協議すること。

4-2 消防水利

都市計画法施行令第25条第8号

消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。

消防に必要な水利が十分でない場合に設置する、消防の用に供する貯水施設の設置についての基準を定めたものである。開発許可の申請に際しては、事前に、東京消防庁で定めた「消防水利の基準」については、資料1を参照すること。

5 排 水

5-1 排水基準

都市計画法第33条第1項第3号

排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつて開発区域及びその周辺の地域に溢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るように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

法第33条第1項第3号は、排水施設についての基準を定めている。本号を適用するために必要な基準は施行令第26条、施行規則第22条及び第26条に規定されている。

（参考）都市計画法第33条第1項第2号

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

都市計画法施行令第26条

法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第3号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一 開発区域内の排水施設は、国土交通省令で定めるとことにより、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出することができるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。

二 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。

三 雨水（処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として、暗渠によって排出することができるように定められていること。

令第26条第1号は、排水施設の管渠の勾配及び断面を定める際の基準である。雨水及び汚水のそれぞれについて計画下水量を計算して定めるよう規定している。

令第26条第2号は、開発区域内の排水施設の接続について規定したものである。開発区域内の排水施設がその下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、河川等へ接続していなければならない。「有効かつ適切に」とは、地形等から考えて無理なく排出できると同時に、接続先の能力が十分あり、しかも接続先の本来の機能に照らして汚水及び雨水を排出することが適当であるという意味である。

ただし、放流先の排水能力が集中豪雨等の一時的集中排水時のみ不十分となる場合で、他に接続できる十分な排水能力を有する放流先が存在しない場合には、雨水に限り、流出抑制施設を設け浸透又は貯留することができるものとする。

令第26条第3号は、雨水以外の下水は原則として暗渠により排出するよう規定してい

る。ただし、処理された汚水、生活排水等で水質に問題のないものについては、暗渠による排水の義務を課さず、道路側溝や都市下水路等への排出を認めることがある。

5-2 管渠の設計

1. 下水管渠計画

下水道計画にあたって、排水区域は、開発区域内だけでなく、周辺の地形等に基づき開発区域の上流流域（河川流域ごと。）も含めた総合的な検討により決定する。

また、公共下水道の計画が定められている場合は、その計画に整合するように排水区域を定める必要がある。

下水の排除方式には、雨水と汚水とを別々の管渠で排除する「分流式」と、同一の管渠で排除する「合流式」がある。地域によって公共下水道の排除方式が異なるため、対象地域の公共下水道に合わせて排除方式を定めること。（次表「区市町村における下水排除方式」を参照）。

下水管は原則として道路の地下に埋設されるが、道路計画との整合を図り地形に従って自然流下により下流側の公共下水道又は公共用水域に接続できるよう配慮し、ポンプ場の設置はできるだけ避けるよう計画する。

また、当該開発区域の上流部についても将来は開発されることを前提として、将来の土地利用や道路の延伸を想定した上で管渠網の配置を定めなければならない。

以上の管渠計画の検討にあたっては、道路及び下水道の将来管理者と協議を行い、それらの指導に従って計画を決定すること。

区市町村における下水排除方式

排除方式	区 市 町 村
分流式・合流式	23 区

2. 計画下水量の算定

都市計画法施行規則第22条（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

令第26条第1号の排水施設の管渠の勾配及び断面積は、5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は付随する排水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排出することができるように定めなければならない。

2 令第28条第7号の国土交通省令で定める排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設とする。

（1）雨水量

計画雨水量の計算方法には、合理式による方法と実験式による方法がある。宅地開発の場合は一般に、合理式が用いられる。合理式を用いる場合、開発区域の規模、地形等を勘案して、降雨強度、流出係数、排水面積を求める必要がある。

合理式

$$Q = \frac{1}{360} \times C \times I \times A$$

Q：計画雨水量（m³／秒）

I：降雨強度（mm／時間）

C：流出係数

A：排水面積（ha）

① 流出係数

流出係数とは、当該排水区域における降雨量のうち、途中での蒸発、浸透などを除いたもので管渠に流入する雨水量の割合をいう。流出係数の算定にあたっては、道路の路面、建築物の屋根、宅地の地面など各々の基礎的な流出係数値を基に、土地利用の面積率による加重平均を行う（下式を参照）。

なお、土地利用ごとの流出係数は原則として次表の値を用いる。

流 出 係 数		面積	土 地 利 用
C1	0.9	A1	道路、屋根等（屋根＝宅地面積×建ぺい率）
C2	0.8	A2	透水性舗装
C3	0.5	A3	公園、造成緑地 宅地の庭等（＝宅地面積－屋根等面積）
C4	0.3	A4	山林、残留緑地

建ぺい率 50%以下の宅地の場合は、流出係数 0.7 とする。

$$\begin{aligned}
 C \text{ (流出係数)} &= \frac{C1 \times A1 + C2 \times A2 + C3 \times A3 + C4 \times A4}{A1 + A2 + A3 + A4} \\
 &= \frac{0.9 \times A1 + 0.8 \times A2 + 0.5 \times A3 + 0.3 \times A4}{A1 + A2 + A3 + A4}
 \end{aligned}$$

② 降雨強度

降雨強度値は、規則第 22 条に規定されているとおり、5 年に 1 回の確率（年超過確率 1/5）で想定される降雨強度値以上の値を用いる。都内の開発行為及び宅地造成の場合、年超過確率 1/5 の降雨強度値の計算式は、次の式とする。

〔年超過確率 1/5 の降雨強度式〕

$$I = \frac{1200}{t^{2/3} + 5}$$

I : 降雨強度 (mm/時間)
 t : 流達時間 (分)

流達時間は雨が流域に降ってから管渠に流入するまでの時間（流入時間）と管渠に流入してから最下点まで流下する時間（流下時間）の和である。流入時間は 5～7 分とし、流下時間は管渠延長÷流速によって求める。なお、流達時間が 10 分以下の場合は、流達時間を 10 分とすることができる。

開発区域から公共下水道や河川等に排水を放流する場合、これらの管理者が許容する量まで放流量を抑制しなければならない場合がある。この許容量等について、管理者と協議すること。なお、放流量を抑制しなければならない場合、開発区域内に次章に示す雨水流出抑制施設を設けなければならない。

（参考）

公共下水道を設置する場合は、3 年に 1 回の確率（年超過確率 1/3）の降雨強度を用いることが多い。

詳しくは下水道管理者と協議すること。

〔年超過確率 1/3 の降雨強度式〕

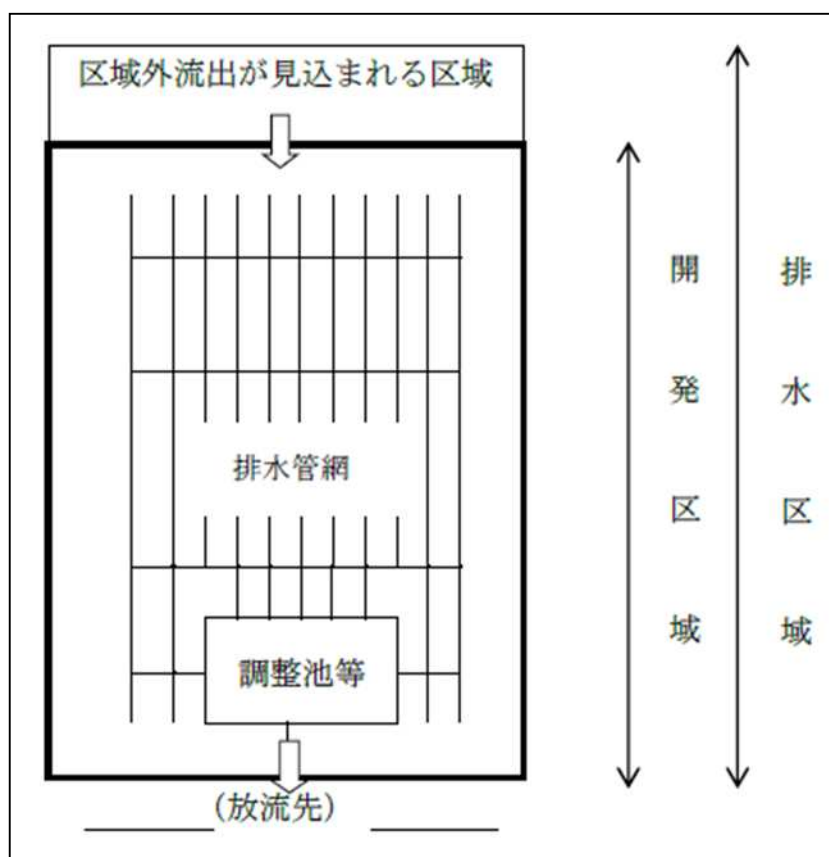
$$I = \frac{5000}{t + 40}$$

I : 降雨強度 (mm/時間)

t : 流達時間 (分)

③ 排水面積

排水面積は、開発の内容や周辺の地形等を勘案して決定される排水区域の面積である。開発が行われる区域内だけでなく、その上流部も含む流域全体の雨水を対象とするため、開発区域とは必ずしも一致しないので注意を要する（下図参照）。



(2) 汚水量

計画汚水量は、①一般家庭からの生活污水、②事務所、商店等からの営業污水、③工場排水、④雨水や地下水、⑤その他の汚水などを加えたものである。工場排水には重金属等が含まれることがあり、処理をした水を下水道で受け入れるのか否か、下水道管理者と協議する必要がある。一般には、①と②をあわせたものを家庭汚水量として算定する。

計画汚水量は、通常以下のように算定する。算定にあたっては、東京都下水道局の指導に従って算出すること。

〔計画汚水量の算定方法〕

ア 計画人口

計画人口は、排水区域全体の将来の下水道利用人口である。計画人口の算定は、将来

の土地利用計画に基づいて推定する

イ 計画汚水量原単位

計画汚水量原単位は、下水道の各施設の規模を決定する際の基準となる。

ウ 基礎家庭汚水量は、一般家庭の給水実績、用水の使用目的別に必要量を積み上げ、合計する方法があるが、一般的に一日平均 200～350L／人・日の範囲内とする。

エ 営業汚水量は、地域ごとの上水道給水量の実績を参考に、土地利用形態に応じて基礎家庭汚水量に対する営業汚水の比率（営業用水率）を選定し、基礎家庭汚水量を乗じて算出する。

オ 工場排水は、業種ごとに過去の排水量を調査し、単位出荷額当たり、従業員 1 人あたり又は工場敷地面積あたり排水原単位を基に、土地利用に応じ算出する。

カ 地下水量は、管渠の構造上やむを得ず流入してくる雨水や地下水があるので、1 人 1 日最大汚水量の 20%程度を見込む。

キ 計画 1 日最大汚水量

年間を通じての 1 日あたりの最大汚水量。下水処理施設の処理能力の基準となる。家庭汚水量（営業汚水量を含む、1 人 1 日最大汚水量×計画人口）、工場排水量、地下水量等を合計したものである。

ク 計画時間最大汚水量

管渠、ポンプ場などの施設規模を決定する基準となる。計画 1 日最大汚水量の 1 時間当たりの量（24 分の 1 の量）の 1.3～2.0 倍が標準とされているが、下水道の規模が小さくなるほど大きな値を採用する。

ケ 計画 1 日平均汚水量

処理場への流入水質の推定などの基準となる。計画 1 日最大汚水量の 70～80%とされる。

3. 管渠の断面決定

（1）管渠の流量

下水道は自然流下を原則とするため、下水の水流は開水路の流れとして流量を計算する（ポンプ圧送する場合を除く）。代表的な計算式は次のとおりである。

	Q：流量（ $\text{m}^3/\text{秒}$ ）
	A：流積（ m^2 ）
$Q = A \times V$	V：平均流速（ $\text{m}/\text{秒}$ ）
$V = C \times \sqrt{R \times I}$	C：流出係数
	R：径深（ m ）= A/P （P：流水の潤辺長）
	I：水面勾配

流出係数は、次のいずれかの式により算定する。

ガンギレ・クッターの式

$$C = \frac{1}{23 + \frac{1}{n}} + \frac{0.00155}{I}$$

$$V = \frac{1 + \left[23 + \frac{0.00155}{I} \right] \frac{n}{R^{1/2}}}{\left[23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I} \right] (R I)^{1/2}}$$

$$V = \frac{1 + \left[23 + \frac{0.00155}{I} \right] \frac{n}{R^{1/2}}}{1 + \left[23 + \frac{0.00155}{I} \right] \frac{n}{R^{1/2}}}$$

マンニングの式

$$C = \frac{1}{n} R^{1/6}$$

$$V = \frac{1}{n} R^{2/3} \times I^{1/2}$$

n（粗度係数）＝0.013（陶管、鉄筋コンクリート管等）
0.010（硬質塩化ビニール管等）

（２） 下水管の断面

下水管の断面を決定するにあたり、計画下水量を流下できるよう余裕を見込む。流速は下流に行くにしたがい徐々に速くなるように、また、勾配は逆に緩やかになるよう管渠の断面を決定する。

流速については、小さすぎると管内に土砂や汚物が沈澱しやすくなり、大きすぎると侵食による管の損傷を招きやすいため、次表の範囲を標準として流速を設定する。

	最 小 流 速	最大流速
汚 水 管	0.6m／秒	3.0m／秒
雨 水 管・合 流 管	0.8m／秒	

５－３ 排水施設

都市計画法施行規則第２６条（排水施設に関する技術的細目）

令第２９条の規定により定める技術的細目のうち、排水施設に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。
- 二 排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最小限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとするができる。
- 三 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。
- 四 管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあっては、

その内径又は内法幅が、20 センチメートル以上のもの）であること。

五 専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。

イ 管渠の始まる箇所

ロ 下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所（管渠の清掃上支障がない箇所を除く。）

ハ 管渠の内径又は内法幅の 120 倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な場所

六 ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべきます又はマンホールにあつては、密閉することができるふたに限る。）が設けられていること。

七 ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべきますにあつては深さが 15 センチメートル以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあつてはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。

原則として排水施設は、開発行為完了後、東京都にその管理を引き継ぐことが必要であり、排水施設の構造は省令に定められた基準だけでなく、東京都で定める基準を満たさなければならない。排水施設が、下水道管理者、道路管理者等の関係機関等と協議した上で、以下の基準を満たして設計されていることを確認する。

（１） 最小管径

下水管内に汚物が堆積した場合の清掃などの維持管理を考慮して、下水管の最小管径は 20cm とするよう定められている。

（２） 下水管の土被り

下水管の最小土被りは原則として 1.2m とする。また、道路管理者及び下水道管理者と協議することが必要である。

（３） 下水管の接合

下水管の接合は原則として水面接合か管頂接合とする。管内の計画水面を一致させる「水面接合」を行うのが水理学的には合理的である。これに対して、一般的に用いられているのが管頂を一致させる「管頂接合」である。

（４） 人孔（マンホール）

管渠の方向・勾配・段差・管径の変化点、管渠同士の合流箇所・合流の予定される箇所には人孔を設ける。また、管渠の維持管理を考慮して、人孔の設置間隔は管径の 120 倍以下とする。一方、都においては、公共用水域の水質汚濁を防止するため「東京都生活排水対策指導要綱」により、公共下水道等が整備されていない地域全域について、合併処理浄化槽の設置を指導している。

6 雨水流出抑制施設

6-1 雨水流出抑制の基準

都市計画法施行令第26条（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第3号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一 略

二 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。

1. 許容放流量と雨水流出抑制

放流先の排水能力が集中豪雨等の一時的集中排水時のみ不十分となる場合で、他に接続できる十分な排水能力を有する放流先が存在しない場合には、雨水に限り、流出抑制施設を設け浸透又は貯留することができる。

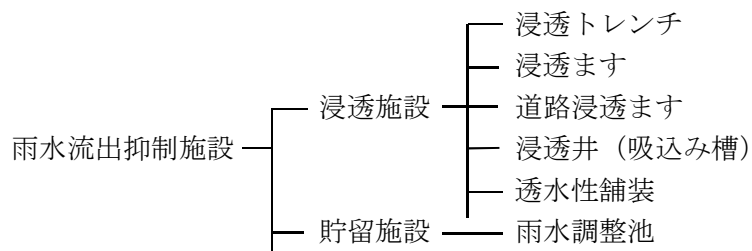
開発行為においては、降水量を5年に1回の確率（年超過確率 1/5）で想定するため、河川・公共下水道の放流先がある場合であっても、それらの管理者が許容する放流量と、開発行為に伴う雨水流出量との間には差がある場合がある。この場合、開発行為の中で、雨水流出量と許容放流量との差分の流出抑制を行う必要がある。なお、公共施設（道路・公園等）の雨水排水の処理や、宅地内雨水を区域外の河川や下水道等に放流する場合には、これらの管理者との協議が必要である。

また、江東区においては、総合的な治水対策の一環として、江東区雨水流出抑制対策実施要綱を定めているので、許可申請前に担当課と協議のうえ、対策を検討すること。

2. 雨水流出抑制施設

雨水流出抑制施設は、降った雨をできるだけその場に貯留又は浸透させて流出を抑制するものである。

（雨水流出抑制施設の種類）



6-2 浸透施設

浸透施設とは、地表あるいは地下の浅いところから雨水を土壌の不飽和帯を通して地中へ分散、浸透させる施設をいい、地表近くで雨水を広く浸透させる「拡水法」と、れき層まで井戸を掘って直接れき層に浸透させる「井戸法」に分けられる。

拡水法は、舗装や側溝の下に水が浸透していく際に、土壌と一緒に流し去ってしまい陥没等を引き起こすことがある。

井戸法は、れき層に直接流出させるため浸透能力は大きなものがあるが、地下水の水質にも影響を及ぼしやすいため、設置にあたってはフィルターの設置など、十分な注意が必

要である。

浸透施設の特長としては、小規模な施設であること、安全性が高いこと、地下水の涵養に役立つこと、区域全体でまんべんなく効果をあげられることなどがある。その反面、目詰まりの対策、地下水の水質、周辺地盤への影響などへの配慮が必要であり、傾斜地（擁壁の周辺、がけ地を含む）での設置は地盤の安定を損なうため、できるだけ避けなければならない。また、施工にあたっては浸透面を締め固めすぎて浸透能力を落とさないように注意すること。

1. 浸透施設の種類

(1) 浸透トレンチ

掘削した溝に碎石を充填し、この中にますと連結した管（有孔管、多孔管等）を敷設し、雨水を導きトレンチ内の充填碎石の側面及び底面から不飽和帯を通して地中へ浸透させる施設。一般には、建物の屋根の雨水を雨樋を通して処理することが多い。浸透トレンチの両端には浸透ますを設置することが望ましい。

浸透トレンチは、宅地内だけでなく、道路管理者及び区と協議の上、開発行為によって整備される道路内に整備することも可とする。

(2) 浸透ます

ますの底面を碎石で充填し、集水した雨水をその底面より地表から浅いところの不飽和帯を通して浸透させるます。

(3) 道路浸透ます

道路排水用の集水ますに連結して設けた浸透ますで、設置にあたっては、道路管理者と協議すること（道路排水について、当該道路管理者が基準を定めている場合は、その基準による。）

(4) 浸透井（しんとうせい。吸込み槽ともいう）

井戸を通して雨水を砂れき層に導き、地中に浸透させる施設。「井戸法」の浸透施設であり、地下水の水質に影響を及ぼさないよう配慮が必要である。

(5) 透水性舗装

雨水を直接舗装体に浸透させ、舗装体の貯留及び路床の浸透能力により、雨水を地中へ面状に浸透させる施設。

舗装の強度が一般の舗装に比べて弱くなるため、道路管理者と協議の上、主に歩道又は幅員 6 m 以下の道路に設置する。

2. 浸透施設の設計

(1) 浸透能力

浸透施設の設計にあたっては、対象となる地層の浸透能力の設定が必要である。浸透能力は、地質によって異なるため、当該河川の流域ごとに設定する。例えば、新河岸川流域においてはローム層を浸透面とする場合、設計浸透能は $0.5 \text{ m}^3/\text{時間}/\text{m}^2/\text{m}$ である。施設と地質ごとの浸透能力は次表「浸透施設の浸透能力」のとおり定めている。

浸透能力が定まっていない場合は、現場で注入試験を行うことにより浸透能力を測定すること。現地で測定した浸透能力は、降雨時からの時間、地下水位等により変化しやすく、将来目詰まりによって浸透能力が低下することも考えられるため、設計浸透能は実測値を低減させたものとする。目安としては、既存の各種報告書により、浸透ます（浸透井等）及び浸透トレンチは実測値の 3 分の 1 の値、透水性舗装は 10 分の 1 の値とする。

浸透施設の浸透能力

施設名	浸透層の地質	設計浸透能力	説明
浸透トレンチ	新期ローム、黒ぼく	$0.7 \text{ m}^3/\text{m} \cdot \text{hr}$	浸透トレンチ $0.75\text{m} \times 0.75\text{m}$ の寸法で、トレンチ延長 1 m 当たりの値。屋根の雨水を浸透させるのが望ましい。
	砂れき	$1.0 \text{ m}^3/\text{m} \cdot \text{hr}$	
浸透ます	新期ローム、黒ぼく	$0.7 \text{ m}^3/\text{m}^2 \text{ hr}$	底面積（砕石部分） 1 m^2 当たりの値。ます内の水位を 1 m とする。屋根の雨水が好ましい。
	砂れき	$1.0 \text{ m}^3/\text{m}^2 \text{ hr}$	
道路浸透ます	新期ローム、黒ぼく	$1.8 \text{ m}^3/\text{m} \cdot \text{hr}$	浸透トレンチ $1 \text{ m} \times 1 \text{ m}$ の値。浸透トレンチの延長 1 m あたりの値。
	砂れき	$2.3 \text{ m}^3/\text{m} \cdot \text{hr}$	
浸透井	新期ローム、黒ぼく	$1.0 \times 10^{-4} \text{ cm/s}$	透水係数に相当する。
	砂れき	$1.0 \times 10^{-2} \text{ cm/s}$	
透水性舗装	新期ローム、黒ぼく	$2.0 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$	駐車場では貯留量 50mm とする。 ($5 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$)

(2) 浸透施設の規模決定（浸透井・浸透トレンチの容量決定）

浸透施設の容量の算定は、一般的には合理式をもとにして行う。詳細な計算方法は、資料編2「浸透ます・トレンチ等の規模計算」を参照すること。

6-3 貯留施設

雨水調整池

貯留施設としては、雨水調整池の設置が有効である。

浸透施設が流出量を常に一定量減らすのに対して、貯留施設は降った雨の流出を遅らせて、流出量のピークカットを図るためのものである。

大規模な宅地開発に伴い、河川流域の流出機構が変化し、下流河川等の流量を著しく増加させる場合には、洪水調節のため雨水調整池を設置する。

なお、貯留施設を計画する場合は、放流先（河川、水路、下水路等）管理者の指導によるとともに、雨水調整池等の管理は、できる限り公共機関の管理とすることを原則とする。

公共施設構造図等により、以下に従って雨水調整池が設計されていることを確認する。

(1) 雨水調整池の構造

雨水調整池は、原則として掘込式とし、築堤高さは最大 5 m を限度に可能な限り低くする。また、洪水調節方式は、原則として自然流下方式とする。

(2) 計算基準

ピーク流量の算定方式は、合理式を用いる。

$$Q = \frac{1}{360} \times f \times r \times A$$

Q : ピーク流量 (m^3/sec)
 f : 加重平均流出係数
 r : 計画降雨強度 (mm/hr)
 A : 流域面積 (ha)

(3) 流達時間

流達時間は、流入時間と流下時間との和であり、その和が 10 分未満の場合は、原則として 10 分としてもよい。

$$T = t_1 + t_2 \quad T \text{ (流達時間)}$$
$$t_1 \text{ (流入時間)} = \text{平均値 } 5 \sim 7 \text{ 分}$$
$$t_2 \text{ (流下時間)} = \text{流路 (管渠) の延長} / \text{平均流速}$$

(4) 流出係数

流出係数は、開発前及び開発後の当該区域及びその周辺の状況を考慮して、適切な値をとること。なお、具体的な値は「5 排水」を参照すること。

(5) 計画対象降雨

計画対象とする降雨強度は年超過確率 1/5 を原則とするが、開発面積等を考慮し、放流先水路管理者等と十分に調整すること。

降雨強度式は原則として東京管区気象台の確率降雨表による昭和 2 年から 41 年までのガンベル法に基づき算定した次の値を用いる。

$$\text{年超過確率 } 1/3 \text{ (50mm/hr)} \quad r = \frac{1100}{t^{2/3} + 6.5}$$

$$\text{年超過確率 } 1/30 \text{ (90mm/hr)} \quad r = \frac{1800}{t^{2/3} + 4.5}$$

$$\text{年超過確率 } 1/5 \text{ (60mm/hr)} \quad r = \frac{1200}{t^{2/3} + 5.0}$$

$$\text{年超過確率 } 1/100 \text{ (110mm/hr)} \quad r = \frac{2200}{t^{2/3} + 4.5}$$

(6) 雨水調整池容量の算定方法 (資料編 3 参照)

雨水調整池容量の算定方法は、原則として次の簡便式を用いることとする。

$$V = \left[r_i - \frac{r_c}{2} \right] \times 60 \times t_i \times f \times A \times \frac{1}{360} + V_1$$

ここで V : 必要調整容量 (m^3)

r_i : 任意の降雨継続時間 t_i に対応する降雨強度 (mm/hr)

r_c : 許容放流量に相当する降雨強度 (mm/hr)

$$r_c = \frac{Q_c \times 360}{f \times A} \quad [Q_c : \text{許容放流量 } (\text{m}^3/\text{sec})]$$

t_i : 任意の降雨継続時間 (分)
 f : 開発後の加重平均流出係数
 A : 流域面積 (ha)
 V_1 : 設計堆積砂量 (次項を参照)

この算定方法は、宅地開発後におけるピーク流量の値を、雨水調整池下流水路等の流下能力（許容放流量）の値までに調整するものである。

なお、許容放流量や調整池容量については、放流先水路等管理者と十分調整すること。

(7) 設計堆積砂量 (上式中の V_1)

調整池の設計堆積土砂量は、原則として造成中と造成後について計画する。造成中は、 $150 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{年}$ を標準とし、2年目以降は1/2ずつ減少するものとする。造成後は、 $1.5 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{年}$ を標準とし、維持管理上10年間を算定基準とする。

(8) オリフィスの設計

オリフィスは、次の式を用いる。但し、断面が $10\text{cm} \times 10\text{cm}$ 以上であること。

$$Q = C \times a \times (2 \times g \times h)^{1/2}$$

ここで

Q : 許容放流量 (m^3/sec)

C : 流量係数 (通常 0.6)

a : オリフィスの断面積 (m^2)

g : 重力加速度 ($9.8\text{m}/\text{sec}^2$)

h : オリフィス中心からの水深 (m)

(9) 放流管

放流管は、流水が自由水面を有する状態で、満管にならずに、許容放流量を流下できるよう配慮し、その流水断面積は管路全断面積の3/4以下となるよう設定する。また、管路内径は最小でも20cm以上とする。

(10) 余水吐き

計画降雨以上の降雨時の安全性を配慮し、次の式により余水吐きの設計を行う。余水流量対象降雨強度式は、年超過確率1/100以上を用いること。

$$Q = C \times B \times H^{3/2}$$

ここで

Q : 放流量 (m^3/sec)

C : 流量係数 (1.8)

B : 余水吐きの幅 (m)

H : 余水吐きの越流水深 (m)

(11) 雨水調整池の多目的利用

雨水調整池は開発区域の中で貴重な空間であるため、その多目的利用にも配慮すること。

また、導入に際しては、導入施設と調整池との機能を相互に損なわないようにすること。さらに、安全管理、施設の適所設置や、維持管理協定など明確に設定し、開発完了後の降雨時の場合の即時対応についてトラブルがないようにすること。なお、多目的利用としての導入する施設は、原則的に次のものとする。

- 1) 公園、緑地、広場
- 2) グラウンド
- 3) テニスコート
- 4) 駐車場等

運用にあたっては、旧建設省建設経済局の「宅地開発に伴い設置される洪水調節（整）池の多目的利用指針（案）」（昭和 61 年 4 月）を参照すること。

7 宅地の安全性

7-1 造成基準

都市計画法第33条第1項第7号 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、開発区域内の土地について、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るように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。		
宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第10条第1項の宅地造成等工事規制区域	開発行為に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第13条の規定に適合するものであること。
宅地造成及び特定盛土等規制法第26条第1項の特定盛土等規制区域	開発行為(宅地造成及び特定盛土等規制法第30条第1項の政令で定める規模(同法第32条の条例が定められているときは、当該条例で定める規模)のものに限る。)に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第31条の規定に適合するものであること。
津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第73条第1項に規定する特定開発行為(同条第4項各号に掲げる行為を除く。)に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第75条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。

開発区域内の土地については、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、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るように設計することが求められる。

この場合、盛土規制法に基づく規制区域内で行われる開発行為については、同法に基づく宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可を受けたものとみなされ、同法の技術的基準に適合させる必要がある。(盛土規制法第13条、31条)

このことから、宅地の安全性を確保する上で必要な措置に関する技術的基準は、本手引に記載のない限りにおいて、「盛土規制法に係る手引」に準拠する。

なお、宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域外における開発行為についても、宅地の安全性については盛土規制法に係る手引を準用する。

(1) 地形条件と造成

造成にあたっては自然の地形を生かしながら自然環境の保全を図った計画とし、擁壁を設置する場合には、地上高で間知石等練積み造擁壁、鉄筋コンクリート造擁壁は5mを限度とすること。

ただし、地形上やむを得ず地上高の高い鉄筋コンクリート造の擁壁(おおむね5mを超えるもの)を計画する場合には、設計・施工・管理とも技術的に十分に配慮するとともに、美観・景観及び自然環境を考慮すること。

(2) 造成計画

一般的に残土処分・搬入土は、土砂の搬出入に伴う一般道路への影響（騒音、ほこり、交通混雑等）が大きいため、できる限り開発区域内で切盛バランスに近づけるように計画すること。

(3) 計画地盤高

周辺の住環境との調和を図るため、できるだけ地盤高を周辺に合わせるように計画すること。また、擁壁背後の地盤は、建築時に発生する土をその敷地内で処理できるように、あらかじめ擁壁上端より 5～10 c m 程度、全体的に敷地内の地盤面を低くするように計画すること。なお、擁壁・重量ブロックの上端にさらに重量ブロック等を積み増し、盛土により土圧を生じさせる行為を行わないこと。

(4) 注意事項

平地の場合、軟弱地盤、地下水位及び排水勾配に注意する。切土においては、切土勾配と法面処理に注意すること。盛土においては、荷重で沈下を起こさないよう注意する。また、盛土で法面処理をする場合は、盛土勾配に注意すること。

(5) 擁壁の配置

国、都、区に帰属する土地内には、原則として隣接する敷地の擁壁の基礎を設けないこと。施行地区周辺の住民等には、事前に造成計画や擁壁の配置計画の内容を十分に説明すること。

(6) 他法令との関連

開発行為の許可又は盛土規制法に基づく工事の許可を受けた場合は、地上高が 2 m を超える擁壁を設置する場合でも、当該の擁壁について、建築基準法による工作物の確認は不要となる。（建基法第 88 条第 4 項）

7-2 地盤の改良

都市計画法施行令第 28 条

法第 33 条第 2 項に規定する技術的細目のうち、同条第 1 項第 7 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一 地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。

本号では、開発区域内の地盤沈下はもとより、区域外にも及ぶことがある圧密による被害を防止するため、土の置換え、各種のドレーン工法による水抜き等の義務を課している。

盛土や構造物等の荷重により大きな沈下を生じたり、盛土端部がすべったり、地盤が側方に移動するなど、変形の防止について十分留意する必要がある。特に、軟弱地盤での施工においては、施工中及び施工後の盛土端部のすべり、地盤の圧縮沈下にとまなう雨水排水施設や下水道管など各種構造物の安全性の低下や変形による機能の低下、さらに工事完了後における宅盤の不同沈下などの支障が生じる可能性が高くなる。

開発行為を実施する際、既存資料や事前の調査ボーリング結果等から軟弱地盤の存在が予想される場合には、軟弱地盤対策に関する調査検討を行い、地盤の沈下や盛土端部のすべり等が生じないようにすること。

7-3 崖面の保護

崖面の保護

都市計画法施行令第28条第6号

開発行為によって生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。

都市計画法施行規則第23条（崖面の保護）

切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルをこえるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2メートルをこえるがけのがけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するもののがけ面については、この限りでない。

4 開発行為によつて生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によつて風化その他の侵食に対して保護しなければならない。

開発行為によって生じた崖面は、崩壊しないように、措置を講じること。

崖面の保護に関する技術的基準は、「盛土規制法に係る手引」の設計編「法面の保護」に準拠すること。なお、崖の定義については、「盛土規制法に係る手引」の概要編を参照。

7-4 崖面の排水

都市計画法施行令第28条第2号

開発行為によって崖が生じる場合においては、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。

崖面の排水に関する技術的基準は、「盛土規制法に係る手引」の設計編「崖面の排水」に準拠すること。

7-5 切土

都市計画法施行令第28条

法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第7号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

三 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留（次号において「地滑り抑止ぐい等」という。）の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。

切土に関する技術的基準は、「盛土規制法に係る手引」の設計編「切土」に準拠すること。

7-6 盛土

都市計画法施行令第28条

法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第7号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

四 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね30センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。

五 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。

盛土に関する技術的基準は、「盛土規制法に係る手引」の設計編「盛土」、「盛土内排水層（水平排水層）」及び施工編「敷均し・締め固め」に準拠すること。

7-7 切土盛土をする場合の排水処理

都市計画法施行令第28条

法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第7号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

七 切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

都市計画法施行規則第22条（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

1 略

2 令第28条第7号の国土交通省令で定める排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設とする。

本号は、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるとき、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、措置を講じることが規定している。

切土盛土をする場合の排水処理に関する技術的基準は、「盛土規制法に係る手引」の設計編「排水工に関する技術的基準」に準拠すること。

なお、崖面以外の排水施設については、「5-3 排水施設」の基準によること。

7-8 擁壁

1. 擁壁の設置義務

都市計画法施行令第28条

法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第7号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

六 開発行為によつて生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。

都市計画法施行規則第23条（崖面の保護）

切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルをこえるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2メートルをこえるがけのがけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するもののがけ面については、この限りでない。

一 土質が次の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの

土 質	擁壁を要しない勾配 の上限	擁壁を要する勾 配の下限
軟岩（風化の著しいものを除く。）	60 度	80 度
風化の著しい岩	40 度	50 度
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他 これらに類するもの	35 度	45 度

二 土質が前号の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ同表の下欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離5メートル以内の部分。この場合において、前号に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、同号に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。

2 前号項の規定の適用については、小段等によって上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。

3 第1項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。

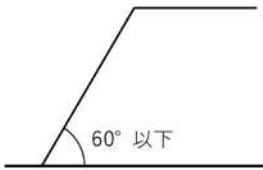
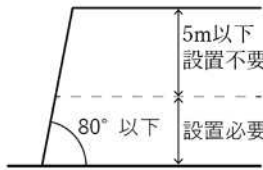
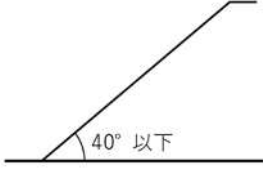
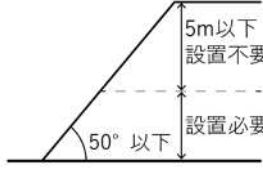
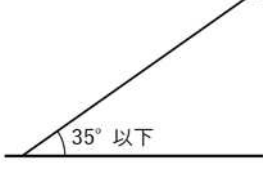
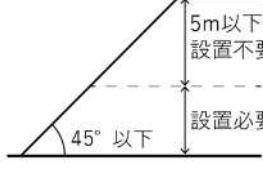
4 開発行為によって生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹き付け等によって風化その他の侵食に対して保護しなければならない。

盛土又は切土により生じた崖面は、その高さにかかわらず、擁壁で覆う必要がある。

ただし、次の①～③に該当する場合は、擁壁を設置する必要はない。

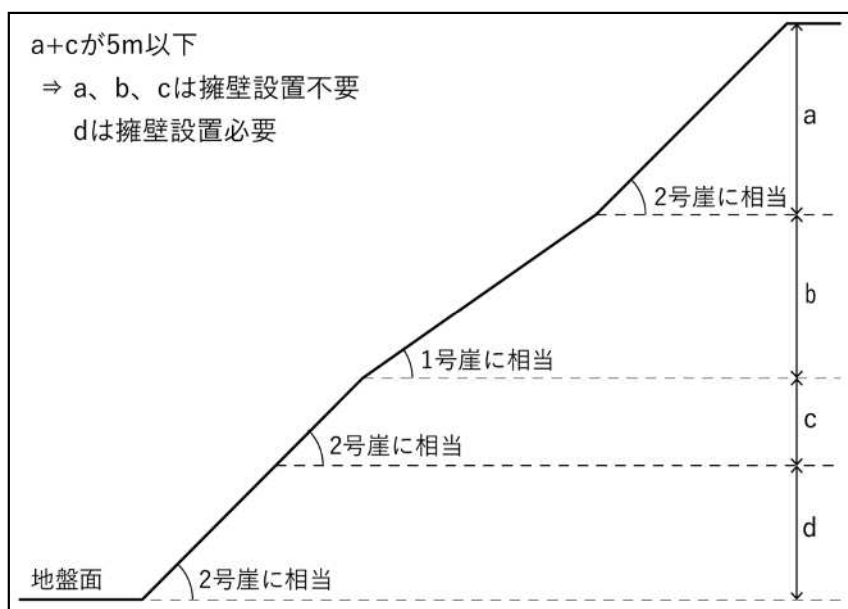
① 切土により生じた崖面の一部

切土により生じた崖面であつて、土質に応じた崖の勾配が次のいずれかに該当する崖面は、擁壁の設置が義務づけられていない。

土質	崖の上端からの垂直距離	
	5m 超 (1号崖)	5m 超 (2号崖)
軟岩（風化の著しいものを除く）		
風化の著しい岩		
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土、その他これらに類するもの		

擁壁設置不要となる崖面（切土法面に限る）

なお、次図のように、第2号の崖が、第1号の崖によって上下に分離されている場合、第1号の崖は存在せず、上下の崖は連続しているとみなされる。このため、上部の崖の高さaと下部の崖の高さbの合計が5m以内の場合は、その間に介在している第1号の崖も含め、擁壁の設置が義務づけられていない。



上下に分離された崖の部分がある場合の考え方

- ② 安定計算により擁壁の設置が必要でないことが確かめられた崖面
- ③ 災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた崖面

擁壁の設置義務に関する技術的基準は、「盛土規制法に係る手引」の設計編「擁壁の設置義務」に準拠すること。

2. 擁壁の構造

都市計画法施行規則第27条（擁壁に関する技術的細目）

第23条第1項の規定により設置される擁壁については、次に定めるところによらなければならない。

一 擁壁の構造は、構造計算、実験等によつて次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。

イ 土圧、水圧及び自重（以下この号において「土圧等」という。）によつて擁壁が破壊されないこと。

ロ 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。

ハ 土圧等によつて擁壁の基礎がすべらないこと。

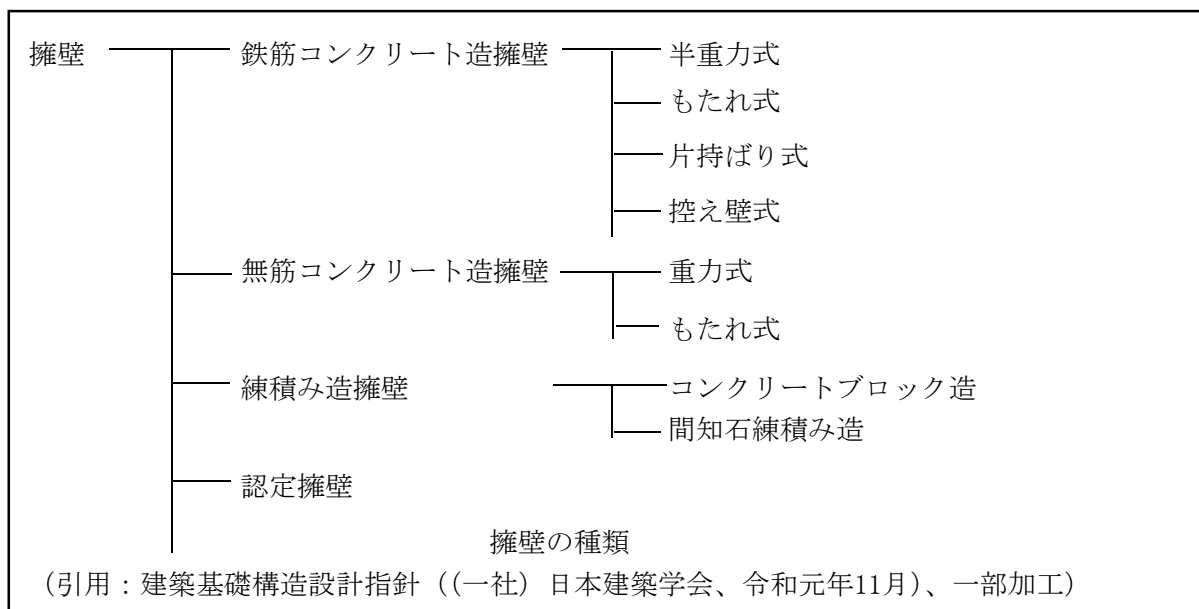
ニ 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。

擁壁として使用できるものは、以下のとおりである。

なお、練積み造擁壁は、5m以下のものに限り使用できる。また、本基準において、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第17条の規定に基づき国土交通大臣が認めた擁壁のことを、「認定擁壁」と呼称する。

参考：認定擁壁の認定状況一覧（国土交通省 HP）

<https://www.mlit.go.jp/toshi/content/001466302.pdf>



擁壁の構造に関する技術的基準は、「盛土規制法に係る手引」の設計編「擁壁の構造」に準拠すること。

3. 擁壁の設計

(1) 構造

都市計画法施行規則第27条（擁壁に関する技術的細目）

第23条第1項の規定により設置される擁壁については、次に定めるところによらなければならない。

一 擁壁の構造は、構造計算、実験等によって次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。

イ 土圧、水圧及び自重（以下この号において「土圧等」という。）によって擁壁が破壊されないこと。

ロ 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。

ハ 土圧等によって擁壁の基礎がすべらないこと。

ニ 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。

2 開発行為によつて生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが2メートルを超えるものについては、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第142条（同令第7章の8の準用に関する部分を除く。）の規定を準用する。

擁壁の設計に関する技術的基準は、「盛土規制法に係る手引」の設計編「擁壁に関する技術的基準」に準拠すること。

[基礎地盤]

「盛土規制法に係る手引」の設計編「擁壁の基礎地盤」に準拠すること。

[擁壁の根入れ]

「盛土規制法に係る手引」の設計編「擁壁の根入れ」に準拠すること。

[設計]

「盛土規制法に係る手引」の設計編「擁壁の設計」に準拠すること。

[構造細目（水抜穴等）]

「盛土規制法に係る手引」の設計編「構造細目」に準拠すること。

特に、鉄筋コンクリート造等の擁壁の設計に関しては、以下に準拠すること。

[設計条件]

「盛土規制法に係る手引」の設計編「要求性能」及び「設計定数」に準拠すること。

[土圧の算定]

「盛土規制法に係る手引」の設計編「土圧の算定」に準拠すること。

[安定性]

「盛土規制法に係る手引」の設計編「安定性」に準拠すること。

[部材の応力度]

「盛土規制法に係る手引」の設計編「部材の応力」に準拠すること。

8 環境保全

8-1 樹木の保存・表土の保全

1. 基準の適用範囲

都市計画法第33条第1項第9号

政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

都市計画法施行令第23条の3（樹木の保存等の措置が講ぜられるように設計が定められなければならない開発行為の規模）

法第33条第1項第9号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、0.3ヘクタール以上1ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

自然環境の保護を図ることによって、良好な都市環境を確保しようとするものであるが、開発行為を行う前の開発区域の状況により、環境を守るために取るべき対策は大きく異なり、必ずしも全ての開発行為において、同一水準の樹木の保存又は表土の保全を担保しようとするものではない。

基準の適用範囲については施行令第23条の3、技術的細目については令第28条の2及び規則第23条の2に規定されている。

2. 技術的細目

1 保存すべき樹木

都市計画法施行令第28条の2

法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第9号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 高さが10メートル以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第33条第1項第2号イからニまで（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。）に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
- 二 高さが1メートルを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が1,000平方メートル以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

都市計画法施行規則第23条の2（樹木の集団の規模）

令第28条の2第1号の国土交通省令で定める規模は、高さが5メートルで、かつ、面積が300平方メートルとする。

第1号は、保存すべき樹木の高さを10m以上としている。

この高さ以上の樹木は「高木（喬木）」と称され、生育までに多年（例、イチョウで15年以上）を要し、一度伐採すれば復元することが容易でなく、また、高木の存する土地は植物の生育に適する土地といえることから、そのまま残すことが望ましい。

大高木（約20m）－イチョウ、アカマツ、カラマツ、スギ

高木（約10m）－ヤナギ、月桂樹、モチノキ

亜高木（約5m）－モクレン、ツバキ、サザンカ

なお、「集団」とは、一段の樹林地でおおむね10㎡当たり樹木が1本以上の割合で存する場合を目途とする。

「健全な樹木」とは、以下により判断する。

- ・枯れていないこと。
- ・病気（松食虫、落葉病等）がないこと。
- ・主要な枝が折れていないこと等樹容が優れていること。

「健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等」の規定の趣旨は、必ずしも健全な樹木又はその集団の存する土地をすべて公園、緑地とするのではなく、公園、緑地の配置設計において、樹木等の位置を考慮することにある。

「保存の措置」とは、保存対象樹木又はその集団をそのまま存置しておくことを指しており、地区内での移植又は植樹を指しているのではない。

保存対象樹木又はその集団の存する土地のうち、少なくとも枝張りの垂直投影面下については、切土又は盛土を行わないことが必要である。

2 保存措置の除外

保存対象樹木の保存措置を講じないことがやむを得ないと認められるのは、次のような場合である。ただし、これらの場合でも、必要以上の樹木の伐採は避けること。

① 開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存する場合

公園、緑地等として土地利用計画上定められている土地の部分の樹木は保存措置を講じる必要があるが、それ以外の対象樹木は、保存措置を講じなくてもやむを得ないものとする。

② 開発区域の全域ではないが、公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合

原則的に樹木の濃い土地の部分の公園、緑地等として活用し、保存措置を講じる。それ以外の樹木は、保存措置を講じなくともやむを得ないものとする。

また、土地利用計画上、公園等の位置が著しく不適当となる場合（例、開発区域の周辺部で利用上不便な場合等）においても同様とする。

③ 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合

南下り斜面は、一般的に宅地としての利用が最も望ましい部分であり、公園等として活用できる土地が他にある場合、樹木の保存措置を講ずる公園として活用しなくともやむを得ないものとする。

④ その他土地利用計画上やむを得ないと認められる場合

自己用の開発行為では、公園、緑地の設置義務がないため、隣棟間空地、緩衝帯、法面等としての樹木の活用が図られるべきである。しかし、緩衝帯を除いて、これらは、土地利用計画上その規模等に関する基準はなく、現況図及び造成計画平面図、同断面図等により設計の適否を把握することが必要となる。

3 表土の保全

① 表土

「表土」とは、通常、植物の生育に不可欠な有機物質を含む表層土壌のことをいう。

② 表土の保全方法

表土の保全方法（その他の必要な措置を含む。）には、表土の復元、客土、土壌の改良等の方法がある。

③ その他の保全措置

表土の復元又は客土等の措置を講じてもおお植物の生育を確保することが困難であるような土質の場合には、その他の措置として、リッパーによる引掻き、発破使用によるフカシ、粘土均し等の措置をあわせて講ずるものとする。

④ 造成手法

復元のための表土の採取については、傾斜度 20 度以上の急斜面等工法上困難な場合、当該範囲を採取対象から除くことをやむを得ないものとする。

8-2 緩衝帯

1. 緩衝帯の設置

都市計画法第 33 条第 1 項第 10 号

政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第 2 号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

都市計画法施行令第 23 条の 4（環境の悪化の防止上必要な緩衝帯が配置されるように設計が定められなければならない開発行為の規模）

法第 33 条第 1 項第 10 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1 ヘクタールとする。

この基準は、騒音、振動等により周辺に環境悪化をもたらすおそれのある建築物等について、開発行為の段階から環境保全の立場にたつての規制を行うものである。

緩衝帯の設置により、騒音、振動等の環境障害をすべて防止しようとする趣旨ではなく、予定建築物等の騒音源、振動源等が開発行為の申請時点では必ずしも具体的に把握することができないという開発許可制度の性格からして、具体的な騒音、振動等の環境障害に関しては、別途本来の公害規制法（騒音規制法、水質汚濁防止法等）による規制を期待するものである。

「騒音、振動等」とは、開発区域内の予定建築物等から発生するものを指す。また、騒音、振動等の他に煤煙、悪臭が含まれると考えられるが、日照の悪化、ビル風の発生による環境の悪化は含まれない。

「騒音、振動等をもたらすおそれのある建築物」とは、一般的に工場を指す。

これは、通常工場では動力を用い、物の加工、処理及び運搬を行うため、騒音等のおそれがあるとされるからである。第一種特定工作物は、これに該当する。

令第 23 条の 4 において緩衝帯を設置する開発行為の規模を 1ha 以上と定めたのは、これ以下の規模では、緩衝帯をとる余地が少ないこと、たとえ短い幅の緩衝帯を設置させることとしても、その効果が少ないこと等による。

2. 緩衝帯の幅員

都市計画法施行令第28条の3

騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、4メートルから20メートルまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそつてその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

都市計画法施行規則第23条の3

令第28条の3の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、1ヘクタール以上1.5ヘクタール未満の場合にあつては4メートル、1.5ヘクタール以上5ヘクタール未満の場合にあつては5メートル、5ヘクタール以上15ヘクタール未満の場合にあつては10メートル、15ヘクタール以上25ヘクタール未満の場合にあつては15メートル、25ヘクタール以上の場合に合つては20メートルとする。

緩衝帯の幅員は、開発区域の面積が大きくなれば事業規模も大きくなることが予想され、また、それだけ緩衝帯を確保する余地（負担力）も増大することに鑑みて定められている。

他の法令による緩衝帯に関する基準としては、工場立地法に基づく「工場立地に関する準則」の運用と齟齬をきたさないように十分配慮する必要がある、開発許可の趣旨は、樹木及び樹木の集団の保存措置又は緑地帯その他の緩衝帯の配置に関し、同基準を上回つて求めているものではない。

例えば、開発行為の目的が工場用地とするものであつても、開発許可の申請時点において予定建築物等の敷地の配置や具体的な騒音源、振動源等が明らかであり、工場立地法、騒音規制法、振動規制法その他の法令に基づく環境の保全のための規制に準拠した対策が講じられ、かつ、開発区域の周辺の状況等法33条第1項第2号イからニまでに掲げる事項を勘案した結果として、緑地帯その他の緩衝帯の配置による「開発区域及びその周辺の地域における環境を保全」するための「騒音、振動等による環境の悪化の防止」が不要であると判断される場合もありうるものと考えられる。

緑地帯その他の緩衝帯は、環境の保全のための対策の余地を残すことを趣旨としていることから、開発行為完了後の具体的な施設整備においては、他の法令に基づく個別具体的な対策が優先されるものであり、必要に応じて、緑地帯その他の緩衝帯の配置についても柔軟に取り扱うことができるものと考えられる。

これらの基準の運用に当たっては、環境担当部局、工場立地担当部局その他の関係部局と情報共有する体制を構築する等十分連携を取ることが必要である。

また、森林法による開発行為の規制においても、緩衝帯に関する基準が定められている。この内容については、都市計画法の開発区域と森林法の開発区域が混同されやすいこともあつて、一般に理解しにくいものとなっていることから、国土交通省と林野庁の間で、その趣旨の明確化が図られている。

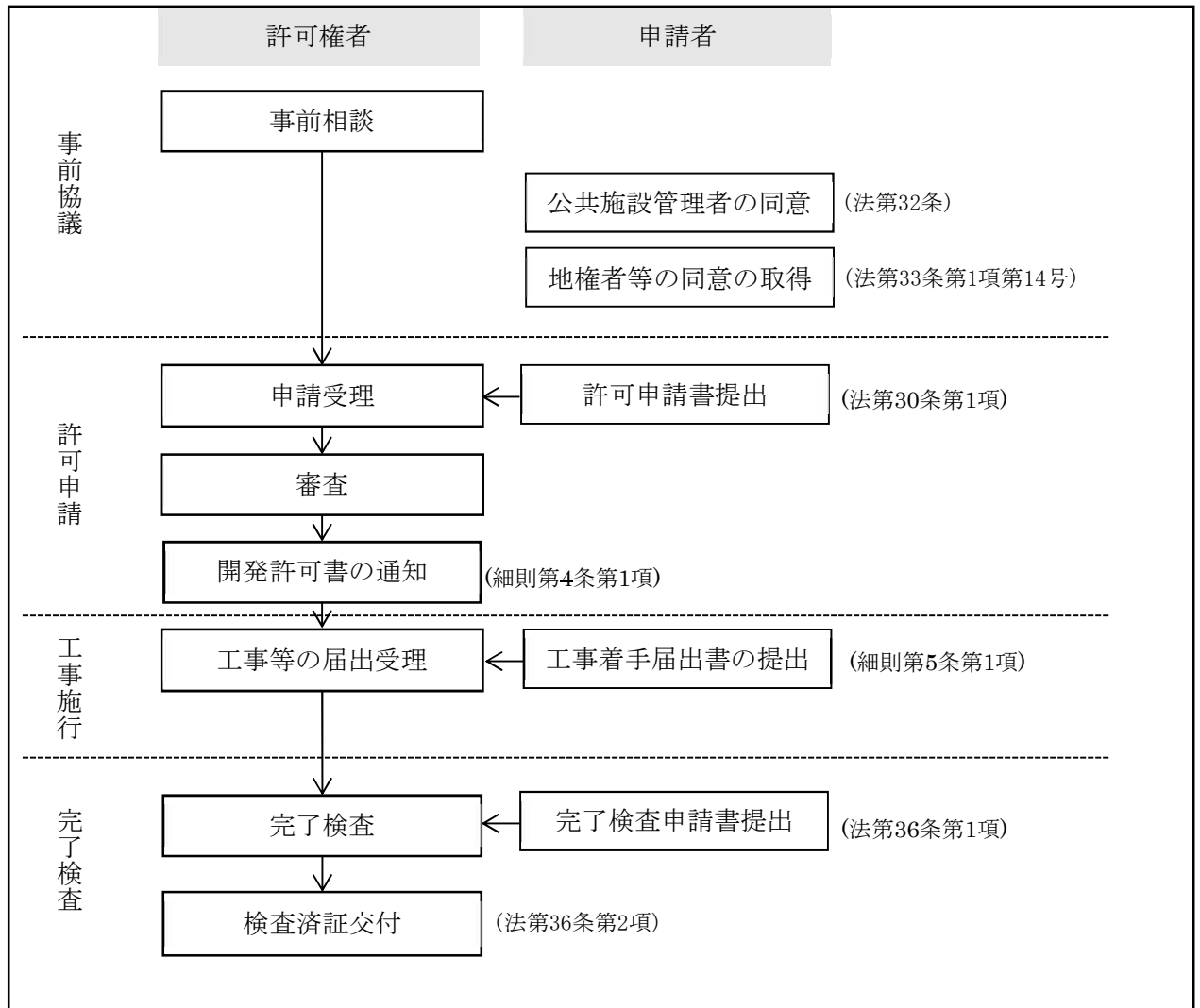
緩衝帯は、開発区域の境界の内側に沿つて設置されるものである。その構造については、開発行為の段階では騒音源、振動源等を先行的に把握することができないため、開発区域内にその用地を確保していれば足りる。また、緩衝帯は公共用地ではなく、工場等の敷地の一部となるので、その区域を明らかにしておく必要がある。

施行令第 28 条の 3 ただし書きでは、開発区域の周辺に公園、緑地、河川等緩衝効果を有するものが存する場合には、緩衝帯の設置の条件が緩和される旨を規定している。

その他、緩衝効果を有するものは、池、沼、海、植樹のされた大規模な街路、法面である。これらについては、その幅員の $1/2$ を緩衝帯の幅員に算入することができる。

第3章 開発許可の手続き

第1節 手続きの概要



第2節 許可申請

都市計画法第30条（許可申請の手続き）

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。

都市計画法第 35 条（許可又は不許可の通知）

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。

江東区都市計画法に規定する開発行為等の規制に係る施行細則第 2 条

（開発行為許可申請書等の様式及び添付図書）

法第 29 条の規定による許可を受けようとする者は、都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号。以下「省令」という。）第 16 条第 1 項に規定する開発行為許可申請書に法第 30 条第 2 項及び規則第 17 条に規定する書面及び図書のほか次の各号に掲げる図書を添付しなければならない。

- 一 法第 4 条第 13 項に規定する開発区域（以下「開発区域」という。）となるべき土地の公図の写し
- 二 開発区域となるべき土地の登記事項証明書
- 三 その他区長が必要と認める図書

許可申請は、法及び省令で定める様式に、必要な書類及び図書を添付し、3 部（正本 1 部、副本 2 部）を提出すること。

申請書のほか、添付が必要な書類及び図書の詳細については、「5 章 開発行為の許可申請等」を参照。

申請があつた場合、標準処理期間を目安に、文書で許可又は不許可の処分を通知を行う。

第4章 開発許可後の手続き

第1節 標識の掲出

江東区都市計画法に規定する開発行為等の規制に係る施行細則第6条(標識の掲出)

法第29条の規定による許可を受けた者は、開発許可標識(別記第7号様式)を当該許可に係る開発区域内の公衆の見やすい場所に開発許可を受けた日かの翌日から工事完了広告の日まで掲出しておかなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、法第29条第1項又は第2項の許可を受けたことにより、宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第15条第2項の規定に基づき同法第12条第1項の許可を受けたものとみなされた場合には、同法49条の標識次に掲げる事項を記載したものをもって前項の開発許可標識に代えることができる。

- (1) 開発許可標識である旨の表示
- (2) 開発区域に含まれる地域の名称
- (3) 開発区域の面積
- (4) 工事施行者の住所

3 法第35条の2第1項の規定による許可を受けた者又は同条第3項の規定による届出をした者は、当該許可又は届出に係る変更事項について、第一項の開発許可標識の内容を変更しなければならない。

開発許可を受けたときは、許可日の翌日から工事完了広告の日まで下表の標識を開発区域内の公衆の見やすい場所に掲出しなければならない。(別記第7号様式)(細6)

開発行為の変更許可を受けたり、軽微な変更の届出を行った場合には、標識についても当該変更に係る事項について修正を行わなければならない。

90 センチメートル		
開 発 許 可 標 識	許 可 番 号 許 可 年 月 日	第 年 号 月 日
工事予定期間	年 月 日から 年 月 日まで	
開発区域に含まれる地域の名称		
開発区域の面積		
開発許可を受けた者の住所・氏名		
工事施行者の住所・氏名		
工事現場管理者氏名	電話 ()	

この開発行為について、詳細な内容を知りたい方は、 にそなえてある開発登録簿をご覧ください。

細則第 6 条第 2 項は、盛土規制法のみなし許可となる場合の対応について定めている。開発許可に係る標識と盛土規制法に基づく許可に係る標識には重複する内容が多いことから、江東区では、盛土規制法に規定される標識に不足する項目（第 1～4 号）を追記することで、下表に示す標識のとおり、開発許可の標識と盛土規制法許可の標識を兼ねることができる。

90 センチメートル以上					
開発許可・宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可 標識					
1	工事主（許可を受けた者）の住所氏名	見取図			
2	許可番号			第 号	
3	許可年月日			年 月 日	
4	開発区域に含まれる地域の名称				
5	開発区域の面積			平方メートル	
6	工事施行者の住所氏名				
7	現場管理者の氏名				
8	盛土又は切土の高さ			メートル	
9	盛土又は切土をする土地の面積			平方メートル	
10	盛土又は切土の土量			盛土	立方メートル
				切土	立方メートル
11	工事着手予定年月日			年 月 日	
12	工事完了予定年月日			年 月 日	
13	工事に係る問合せを受けるための工事関係者の連絡先			電話 ()	
14	許可又は届出担当部署の連絡先 (開発登録簿閲覧場所)	電話 ()			

(地表から上方に 50 センチメートル以上離して設置すること)

第2節 開発行為の変更

都市計画法第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滿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、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りではない。

2 (略)

3 (略)

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。

開発行為の許可を受けた者は、当該許可に係る設計等を変更しようとする場合には、軽微な変更を除き、変更許可を受けなければならない。変更許可等の手続については、原則として、変更事由が発生する都度行うこと。変更許可等に当たっての審査は、「第1章開発許可制度」、「第2章 開発許可の基準等」及び「第3章開発許可の手続き」を準用する。

なお、変更が見込まれる場合は、その行為に着手する前に処分庁に報告し必要な手続を行うこと。

(1) 変更許可申請

設計等を変更する場合には、変更許可申請書とともに、設計等の変更に伴いその内容が変更される書類(3部。正本1部、副本2部。)を添付して提出しなければならない。申請書のほか、添付が必要な書類及び図書の詳細については、「5章 開発行為の許可申請等」を参照。

[変更許可の対象となる例]

- ・区域の変更、区域面積の変更
- ・公共施設の変更
- ・擁壁の位置、高さ、構造の変更

(2) 廃止・開発許可再申請／取下げ・開発許可再申請

目的や計画が大幅に変更されることにより、許可を受けた内容との同一性が著しく失われる場合には、開発行為の廃止又は取下げを行い、再申請することが必要です。廃止は開発許可又は変更許可を受けた場合に行い、取下げは開発許可の審査中に変更事由が生じたときに行います。

[廃止取下げによる再申請の例]

- ・ 自己用、非自己用の変更
- ・ 区域が著しく拡大される変更 等

(3) 変更届

都市計画法施行規則第28条の4（軽微な変更）

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十分の一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、当該敷地の規模が千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

開発行為の許可を受けた者は、軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を届け出なければならない。

(4) 設計の変更に当たらない申請書類の修正

設計の変更に当たらない場合でも、既に提出済の申請書類に影響がある変更が生じた際には、申請書類修正申告書に変更内容が分かる書類を添付して提出すること。

当該修正が設計の変更に当たるかどうかについては、必ず許可権者に確認すること。

第3節 工事完了公告前の建築制限

都市計画法第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。

第1号における「その他都道府県知事が支障がないと認めたとき」とは、次の要件に該当するもので、開発工事の工程上や施工上やむを得ない場合をいう。

なお、工期の短縮は、解除の理由とはならない。また、解除にあたっては、開発工事着手届を承認申請前に提出すること。

- (1) 建築物を土留めとして利用する場合（建築物と一体の構造も含む）
- (2) 建築工事のため大型建設機械等の搬出入により、開発行為により整備する道路等の公共施設が破損するおそれがある場合
- (3) 宅地造成工事の妨げとなる既存建築物を移転し改築する場合
- (4) 官公署、地区センターその他の公益的施設を先行的に建設する場合
- (5) 既存の建築物等を開発区域内で移転し改築する場合
- (6) 地下車庫を築造する場合
- (7) 雨水処理施設等を建築工事の中で築造しないと支障をきたす場合

第4節 開発行為の廃止

都市計画法第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。

許可を受けた開発行為を取りやめる場合には、「開発行為に関する工事の廃止の届出書」を提出すること。

第5節 一般承継

都市計画法第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域を承継する。

江東区都市計画法に規定する開発行為等の規制に係る施行細則第12条（地位の承継の届出）

法第44条の規定による承継をした者は、遅滞なく地位の承継届出書（別記第15号様式）により、区長に届け出なければならない。

2 前項の届出書には、当該地位を承継したことを証する書類を添付しなければならない。

開発許可を受けた工事主の相続人その他の一般承継人は、当該許可に基づく地位が承継される。「一般承継人」とは、相続人のほか、合併後存続する法人又は合併により新たに設立された法人をいう。

一般承継人となり、地位の承継を受けた際には、地位の承継届出書を提出すること。

第6節 特定承継

都市計画法第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。

江東区都市計画法に規定する開発行為等の規制に係る施行細則第13条（地位の承継の承認）

法第45条の規定による承認の申請は、地位の承継の承認申請書（別記第16号様式）を区長に提出して行うものとする。

2 前項の申請書には、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ことを証する書類を添付しなければならない。

3 区長は、第1項の申請に基づき承認したときは、地位の承継の承認書（別記第17号様式）により、当該申請者に通知する。

開発許可は、特定の者に対して行われるものであり、一般承継人を除き、開発区域内の土地の所有権等を取得したとしても、本来は、改めて開発許可が必要となる。しかし、第三者が土地の所有権等を譲り受けた場合には、当初の開発行為をそのまま引き継いで施行することが多いと考えられるため、事務手続きの簡素化を図るため、本手続が設けられている。

開発許可を引き継ぐ場合には、地位の承継の承認申請書を提出し、承認を受けることが必要である。

承認を与えるかどうかの判断は、主として次の要件を満たしていることとする。

- （1）申請者が適法に当該開発区域内の土地の所有権その他の当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得していること。
- （2）申請者に事業計画通りに事業を完了するための資金的能力があるかどうか及び過去の事業実績等から判断して誠実に許可事業を遂行していくことができるかどうかを確認する。

第5章 開発行為の許可申請等

1 開発行為の許可申請

① 開発行為許可申請添付書類

[正本1部、副本（写し）2部提出]

番号	提出書類	必要添付書類	法令	摘要	確認
1	開発行為許可申請書 (別記様式第二)		法 29・1 法 30 規 15 規 16・1	- 開発区域の全ての地番表示(一筆の一部がある場合「～の一部」、無地番の場合は「○番地先」と記載) - 面積は実測値(小数点第3位以下切捨、第2位まで記載) - 工区に分けたときは、その位置、区域、規模を明記 - 代理人に委任する場合、余白に代理人住所、氏名、電話等を明記	
1-2	委任状			- 代理人に委任する場合に必要 - 委任者の押印 - 委任者及び受任者の住所、氏名、開発区域及び面積、委任日、等明記	
1-3	申請者の印鑑証明書			- 手続きを代理人に委任する場合に必要 - 印鑑証明書は発行後3か月以内のもの - 委任状の印影と合致していること	
1-4	地番表			- 開発区域内及び隣接地の町名、地番(若番順)、地目、地積(公簿)、所有者名等 - 開発区域内については乙区含め全権利者 - 開発区域の内外を明確にする	
2	設計説明・概要書		法 30・1・3 規 16・2 規 16・3	- 土地の現況は、登記事項証明書、実測値と整合していること - 計画内容は関係機関の協議、同意及び計画図と整合していること	
3	資金計画書 (別記様式第三)	工事費等に関する積算資料(見積書等)	規 15・1・4 規 16・5	工事費は開発行為に関するもの(建築費を除く)のみ	
4	公共施設管理者(注1)の同意を証する書面 注1 区(区道、公園、河川) 都(都道、河川、下水道、消防施設) 建設局、建設事務所、下水道局、消防局 国(国道、河川) 関東地方整備局等		法 30・2 法 32	- 写し(要原本照合)を提出 - 開発区域外においても、開発行為に伴って変更又は廃止される公共施設があればこれを含む - 管理者によっては法32条同意であることを明記していない場合もあるが即した内容であれば可	
5	公共施設管理予定者(注2)との協議をしたことを示す書面 注2 注1に同じ		法 30・2 法 32	- 写し(要原本照合)を提出 - 公共施設が事業主管理となる場合、将来に問題が生じないように手当をしておくことが必要(特に公園、緑地) - 国有財産の処理が伴う場合特に注意を要する	
5-2	20 ha以上の開発行為の場合の諸施設の管理者(注3)との協議をしたことを示す書面 注3 ①義務教育施設設置義務者 ②水道事業者 ③電気事業者 ④ガス事業者 ⑤JR及び私鉄経営者等		令 23	- 写し(要原本照合)を提出 40 ha未満の場合は、③④⑤を除く	
6	工事の実施の妨げとなる権利者(注4)の同意を証する書類 (別記第3号様式) 注4 土地所有者 建物・工作物等 ※乙区権利者を含む。 ※区、都、国の権利者も含む		法 30・2 法 33・1・14 規 17・1・3 細 3・1	- 開発区域内及び関連工事区域内について - 登記事項証明書、公図から権利者を判断 - 建物、工作物は建物登記事項証明書、課税台帳、現地等で判断 - 隣接地の権利者については必要に応じて提出 - 権利者が未成年者、成年被後見人等である場合は、必要に応じてその法定代理人の同意書及びその者の地位を証する書類を添付。	

番号	提出書類	必要添付書類	法令	摘要	確認
6-2	公共施設用地の所有者等の同意を証する書類 (行政財産・普通財産)		法 30・2 法 33・1・14 規 17・1・3	・都又は区等所管課の同意、国有財産編入同意 ・当該用地の面積については実測値 (※設計説明書、求積図等で確認)	
7	同意者の本人確認資料		細 3・2	・6の各同意者について、以下のいずれか ①印鑑証明書（同意年月日の前後3か月以内に発行されたものであり、同意証明書の印影と一致していること） ②住民票の写し（同意年月日の前後3か月以内に発行されたもの） ③個人番号カード（同意日において有効期間内のもので、表面（顔写真のある面）のみ）の写し ④運転免許証（同意日において有効期間内のもの）の写し ⑤運転経歴証明書（交付年月日が平成24年4月1日以降のもの）の写し ⑥在留カード（同意日において有効期間内のもの）の写し ⑦特別永住者証明書（同意日において有効期間内のもの）の写し ・登記事項証明書の住所と違う場合は住民票等と照合	
8	土地及び工作物等の登記全部事項証明書			・開発区域内及びその関連工事の区域内の土地、家屋等の登記全部事項証明書 ・公図と照合、無地番地の確認 ・発行後3か月以内のもの	
9	申請者の資力及び信用に関する書類	法人 登記全部事項証明書 役員の住所及び氏名を証明する書類 暴力団等に該当しないことの誓約書 財務諸表 事業経歴書 納税証明書 残高証明又は融資証明 個人 住所及び氏名を証明する書類 暴力団等に該当しないことの誓約書 納税証明書 残高証明又は融資証明	法 33・1・12 令 24・2	・登記全部事項証明書は発行後3か月以内のもの ・住所及び氏名を証明する書類は以下のいずれか ①住民票の写し（発行後3か月以内のもので、個人情報の記載のないもの） ②個人番号カード（有効期間内のもので、表面（顔写真のある面）のみ）の写し ③運転免許証（有効期間内のもの）の写し ④運転経歴証明書（交付年月日が平成24年4月1日以降のもの）の写し ⑤在留カード（有効期間内のもの）の写し ⑥特別永住者証明書（有効期間内のもの）の写し ・申請者が法人の場合の「役員の住所及び氏名を証明する書類」については、原則として当該申請において法人を代表する役員（申請書に法人の代表者として記載される役員）のもの ・財務諸表及び事業経歴書は直前の決算期のもの。ただし、開発区域が1ha以上の場合は3か年分の財務諸表 ・納税証明書（前年度分のもの） - 法人—法人事業税又は都（道府県）民税 - 個人—個人事業税又は住民税 ・残高証明又は融資証明は金融機関が2か月以内の残高等を証明したもの（複数機関のときは同一日付の残高を証明したもの） ※工事費に対して相当以上の残高があること	
10	工事施行者の施行能力に関する書類	登記全部事項証明書 建設業許可書の写し又は証明書 工事経歴書（過去2年） 工事を指導・監督する技術者の経歴書	法 33・1・13 令 24・3	・建設業許可については申請する工事に対応する種類であること ・工事経歴書については過去2年のもの（ただし、申請内容と同程度以上の工事） ・登記全部事項証明書は発行後3か月以内のもの ・審査基準の表に応じて必要なものを添付	
11	地区計画等の内容を証する書類	計画書等	法 33・1・5	・申請地が地区計画等の区域に含まれる場合に必要 ・地区計画審査用図面も添付（壁面後退、建築概要書等）	
12	設計者の資格を証する書類	卒業証明書、技術士、一級建築士、実務経歴証明書その他	法 31 規 17・1・4、規 18、規 19	・1ha以上の開発行為の場合必要 ※盛土規制法では宅地造成等工事規制区域・特定盛土等規制区域で地上高が5mを超える擁壁の設置又は1,500㎡を超える造成の場合に必要 ・卒業証明書及び実務経歴証明書のほかは写しを添付	
13	既存権利を有することを証する書類	土地の登記事項証明書 売買契約書	法 34・13	・法第34条第13号に該当の場合 ・登記事項証明書は発行後3か月以内のもの ・売買契約書については写し（要原本照合）を提出	

番号	提出書類	必要添付書類	法令	摘要	確認
14	その他、関係法令に基づく許可、認可等が必要な場合はその許可等に関する書面			・消防水利の確認書の写しを添付（消防法） ・都市計画施設にかかる場合には、計画線の証明（指示）をとる ・埋蔵文化財包蔵地に該当しているか確認する（文化財保護法） その他 ・土地区画整理法、河川法、公有地拡大促進法、景観法等	

注) みなし許可の場合は、盛土規制法のみが必要となる許可申請添付書類も添付すること。

② 開発行為許可申請添付図面

[正本 1 部、副本（写し） 2 部提出]

番号	図書名	縮尺	明示すべき事項	明示すべき内容	摘要	確認
1	位置図 (法 30・1・1) (法 30・2) (規 17・1・1) (規 17・2)	1/2500 程度	1 方位 2 開発区域 3 既設道路 4 河川・水路 5 都市計画施設 6 目標物	開発区域は一点鎖線（赤） 関連工事区域は二点鎖線（赤） 公道（茶）、私道（こげ茶）、幅員（青色）、名称、放流点 道路、公園、その他 交通機関、主要建築物、団地等	1 都市計画施設の確認（付近の都市計画道路予定線を記入） （公拡法・国土法の関連）	
2	区域図（兼現況図） (法 30・1・1) (法 30・1・3) (法 30・2) (規 16・2) (規 16・4) (規 17・1・2) (規 17・3)	1/500 以上	1 方位 2 開発区域 3 市町村区界 4 町字界 5 都市計画区域界 6 地番 7 権利者氏名 8 道路 9 河川・水路 10 工作物 11 等高線 12 現況地盤高	開発区域は一点鎖線（赤） 関連工事区域は二点鎖線（赤） 開発区域内権利者（乙区含む）、隣接地所有者 公道（茶）、私道（こげ茶）、幅員（青色） 用途・高さ・構造、建築物の有無 1.0 m 標高差 平坦地は 2.0 m 以上	1 公図の写し、現況図との比較 （この図面は現況図に公図の各筆を割り込んだものとする。境界未確定箇所がある場合はその旨を記載する） 2 接続先道路の名称・種別・幅員を記入する 3 仮 BM の位置と高さを記入する 4 開発区域周辺についても、高さだけでなく、地形が分かるよう作成すること（周辺の現況把握時に造成に伴って危険となるような隣接家屋などの位置を確認し、開発区域の範囲の適否を検討する。） 5 越境物件がある場合は記載する	
3	公図の写し	原本と同縮尺	1 方位 2 開発区域 3 地番 4 地目 5 権利者氏名 6 道路 7 河川・水路	開発区域は一点鎖線（赤） 関連工事区域は二点鎖線（赤） 開発区域内権利者（乙区含む）、隣接地所有者 公道（茶）、私道（こげ茶）、幅員（青色）	1 国有地（行政財産、普通財産）、農地等注意到意 2 周辺部も記入 3 転写日を記入	
4	公共施設の管理者に関する図面	1/500 以上	1 方位 2 開発区域 3 廃止される公共施設 4 変更される公共施設 5 新設される公共施設 6 新旧公共施設一覧表	開発区域は一点鎖線（赤） 関連工事区域は二点鎖線（赤） 道路・水路・その他 道路・水路・その他 道路・水路・その他 番号・面積・管理者・所有者	1 「公共施設管理者の同意を証する書面」又は「公共施設管理予定者との協議をしたことを示す書面」各々比較対照する 2 接続先道路の名称・種別・幅員を記入する 3 公共施設一覧表と図面が対比できるように着色する（新旧を記載する）	
5	土地利用計画図 (法 30・1・3) (規 16・2) (規 16・4) 『4 公共施設の管理者に関する図面』と兼ねることも可	1/500 以上	1 方位 2 開発区域 3 接続先道路 4 開発区域内道路 廃止道路 5 道路隅切り 6 公園・広場 7 緑地 8 河川・水路等 9 貯水施設 10 排水施設 11 未利用地 12 街区・敷地 13 既存建築物 14 予定建築物 15 都市計画施設 16 法面・擁壁 17 緩衝帯等	開発区域は一点鎖線（赤） 関連工事区域は二点鎖線（赤） 公道（茶）、私道（こげ茶） 幅員、延長、勾配: 4 m 以上 赤色 5 m 以上 桃色 6 m 以上 橙色 8 m 以上 茶色 12 m 以上 こげ茶 辺長 辺長・面積・出入口（黄緑色） 形状・面積（緑色） 形状・幅（青色） 形状・面積（水色） 位置・形状・流出方向（紫色） 辺長・面積 番号・辺長・面積・計画地盤高 位置（開発行為によって除却されるものを除く） 位置（宅地分譲の場合省略） 位置・名称（主管課証明） 位置・構造・形状・高さ 位置・形状	1 東京都建築安全条例との整合性（第 2 条～第 6 条の 2 及び特殊建築物の適否） 2 接続先道路の名称・種別・幅員を記入する 3 仮 BM の位置と高さを記入する	

番号	図書名	縮尺	明示すべき事項	明示すべき内容	摘要	確認
6	造成計画平面図 (法 30・1・3) (規 16・2) (規 16・4)	1/500 以上	1 方位 2 開発区域 3 盛土切土の範囲 4 擁壁 5 法面 6 かけ 7 排水施設 8 計画地盤高 9 開発区域等の状況 10 断面図作成箇所	開発区域は一点鎖線 (赤) 関連工事区域は二点鎖線 (赤) 切土 (黄)、盛土 (赤) 位置・高さ・延長・着色 位置・形状 位置・形状 位置・形状・流出方向 (紫色) 隣接地の地盤高、建物の位置 道路・宅地・その他 例えば A-A と記入	1 現況図上に記入する 2 仮 BM の位置と高さを記入する	
7	造成計画断面図 (法 30・1・3) (規 16・2) (規 16・4)	1/500 以上	1 開発区域 2 現況地盤高 3 計画地盤高 4 切土盛土の範囲 5 擁壁 6 かけ 7 法面	開発区域は一点鎖線 (赤) 関連工事区域は二点鎖線 (赤) 隣接地まで記入 切土 (黄)、盛土 (赤) 構造・垂直高 勾配・垂直高 勾配・垂直高・排水施設	1 急斜面上の盛土の場合は段切りの計画も記入する 2 擁壁上の余盛りは不可 3 擁壁面に雨水が流下するような集水方法は不可 4 二段擁壁のチェック	
8	排水施設計画平面図 兼 給水施設計画平面図 (法 30・1・3) (規 16・2) (規 16・4)	1/500 以上	1 集水区域 2 管渠 3 U 字溝 4 人孔 5 集水ます 6 吐口 7 放流先 8 計算書 9 浸透・貯留施設 10 給水施設 11 取水方法 12 消火栓	番号・系統毎に色分け・流下方向 種類・位置・内径・延長・勾配 着色 位置 設置間隔 内径又は内法幅・深さ 名称・断面寸法 計画流出量・流速・流量、トレンチ等 雨水貯留槽、浸透ます、トレンチ等 取水地点	1 放流許可量と計画流出量を比較し、許可量の数値が小さい場合には、抑制施設・浸透施設等を設置 2 地表水の流下方向は崖と反対方向とする 3 開発区域外からの流入範囲とその処理に注意 4 排水施設を着色する 5 上下水道主管課と協議 6 給水施設を着色する	
9	公共施設構造図	1/50 以上	1 道路縦断面図 2 道路横断面図 3 排水施設縦断面図 4 排水施設構造図 5 河川・水路詳細図 6 公園・広場計画図 7 貯水施設詳細図 8 その他施設詳細図	現況高・計画高・延長・勾配 幅員・舗装・勾配 土被り (原則として 1.2 m 以上) 形状・寸法・施設の種類 形状・寸法 形状・寸法	各施設の設計については都区と協議する	
10	崖の断面図 (法 30・1・3) (規 16・2) (規 16・4)	1/50 以上	1 開発区域 2 土質 3 勾配 4 垂直高さ 5 在来地盤高 6 計画地盤高 7 保護の方法	開発区域は一点鎖線 (赤) 関連工事区域は二点鎖線 (赤) 石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他	1 崖の種類毎、各位置毎に標準図を作成する 2 長大法の場合は別途基準による	
11	擁壁の断面図 (法 30・1・3) (規 16・2) (規 16・4)	1/50 以上	1 種類 2 断面図 3 高さ 4 水抜穴 5 透水層 6 土質 7 基礎杭 8 配筋図 9 地盤改良	各種類毎に図面作成 代表断面図毎に図面作成 耐水材料・内径 75 mm で 3 m ² に 1 箇所以上 材料・寸法 背面土・基礎地盤 位置・材料・寸法 R C 造、被り 交互配筋は不可 改良範囲・方法	擁壁を設置する前後の地盤高を記入	

番号	図書名	縮尺	明示すべき事項	明示すべき内容	摘要	確認
12	擁壁の構造計算書 (規 27・1)		1 設計条件 2 土圧 3 転倒に対する安定 4 滑動に対する安定 5 沈下に対する安定 6 各部断面の検討 7 掘削面の検討 8 地震に対する安定 9 基礎杭の検討	安全率 1.5 以上 安全率 1.5 以上	1 5.0 m を超える場合は土質調査報告書を添付する 2 土圧は計算方法を明らかにすること 3 地震に対する安定は、盛土規制法の審査基準で必要とされる場合に添付する	
13	擁壁展開図		1 基礎幅 2 基礎前端厚 3 擁壁全高 4 根入れ深さ 5 擁壁高 6 造成計画高 7 地盤高 8 単距離 9 距離		1 伸縮目地は、原則として 20 m 以内につき 1箇所 2 図の下側に各変化点での値が分かるように記入 擁壁展開図 作成例を参照	
14	斜面の安定計算書		1 設計条件 2 土圧 3 斜面先崩壊の検討 4 斜面崩壊の検討 5 底部崩壊の検討		切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるとき	
15	地盤の安定計算書 (規 23・3)				規則第 23 条第 3 項（盛土規制法施行令第 8 条第 1 項第 1 号ロ）に該当の場合	
16	参考図面		1 求積図 2 境界確定図 3 幅員証明 4 その他		境界確定図は、原則として、開発区域が都道、区道等の公共用財産の用地等と接する場合に添付（分筆時の地積測量図に公共施設管理者の証明がなされたものでも可）	
17	開発登録簿の写し (法 46) (法 47) (規 35)		1 開発登録簿調書 2 土地利用計画図 3 付近見取図 4 公図の写し 5 公共施設一覧表		1 法 33 条 1 項 8 号ただし書該当の場合、その旨記入 2 原図 1 部、写し 1 部提出（完了届提出時及び完了時は別途、別部数を提出）	

□ 申請図面には、図面作成者の記名が必要（規 16・6）

注）みなし許可の場合は、盛土規制法のみに必要な許可申請添付図面も添付すること。

2 開発行為の変更許可申請（法第35条の2）

[正本1部、副本（写し）2部提出]

番号	必要書類等	項目	法令	チェックポイント・記入内容等	確認
1	開発行為変更許可申請書 （別記第1号様式）	申請日、許可番号、申請者の 住所氏名等	法35の2 令31 規28の2 細2・2	・開発許可申請に準じる ・許可番号は当初許可、すべての変更許可の番号を記載	
2	開発行為変更理由書	変更項目、項目ごとの変更 理由		・変更内容、理由等を項目ごとに具体的に説明すること	
3	開発行為変更許可に関連 する図書	変更前後で変わる部分の図 書全部	規28の3 細2・2	・変更箇所が分かるように着色 ・公共施設管理者の変更に関する同意添付 ・図面作成者の氏名 ・開発登録簿の写しを提出（原図1部、写し1部）	

3 開発行為の軽微な変更の届出（法第35条の2）

[正本1部、副本（写し）1部提出]

番号	必要書類等	項目	法令	チェックポイント・記入内容等	確認
1	開発行為変更届出書 （別記第2号様式）	申請日、届出者の住所氏名、 変更内容、許可番号等	法35の2 規28の4 細2・3	・変更したときは遅滞なく届出 ・許可番号は当初許可、すべての変更許可の番号を記載 ・内容、理由は具体的に記入	
2	開発行為変更届出に関連 する図書	変更前後で変わる部分の図 書全部	細2・3	・変更箇所が分かるように着色	

4 設計の変更にあたらぬ申請書類の修正

[正本1部、副本（写し）1部提出]

番号	必要書類等	項目	法令	チェックポイント・記入内容等	確認
1	申請書類修正申告書	申請日、報告者の住所氏名、 修正内容、許可番号等		・修正が見込まれる場合は着手する前に報告し、指示を受ける こと ・許可番号は当初許可、すべての変更許可の番号を記載 ・内容、理由は具体的に記入	
2	修正申告書に関連する図 書	修正前後で変わる部分の図 書全部		・修正箇所が分かるように着色	

5 開発行為の地位の承継承認等

① 法第 44 条関係

[正本 1 部、副本（写し） 2 部提出]

番号	必要書類等	項目	法令	チェックポイント・記入内容等	確認
1	地位の承継届出書 (別記第 15 号様式)	申請日、許可番号、承継者の住所 氏名等	法 44 細 12・1	・承継理由は具体的に記入	
2	地位の承継届出に関する 書類	(個人) 戸籍全部事項証明書 (法人) 登記全部事項証明書 等適法に承継したこ とを証明する書類	細 12・2	・法 44 条の一般承継人とは、 ① 相続人 ② 合併後存続する法人 ③ 合併により新たに設立された法人を指す	

② 法第 45 条関係

[正本 1 部、副本（写し） 1 部提出]

番号	必要書類等	項目	法令	チェックポイント・記入内容等	確認
1	地位の承継の承認申請書 (別記第 16 号様式)	申請日、許可番号、承継申請 者の住所氏名、所有権取得年 月日等	法 45 細 13・1	・承継理由は具体的に記入 ・法 45 条の特定承継人とは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取得した第三者を指す	
2	申請者の資力及び信用に 関する書面	法人 登記全部事項証明書 役員住所及び氏名を 証明する書類 暴力団等に該当しない ことの誓約書 財務諸表 事業経歴書 納税証明書 残高証明・融資証明 個人 住所及び氏名を証明す る書類 暴力団等に該当しない ことの誓約書 納税証明書 残高証明・融資証明	法 33・1・12	・登記全部事項証明書は発行後 3 か月以内のもの ・住所及び氏名を証明する書類は以下のいずれか ①住民票の写し（発行後 3 か月以内のもので、個人番号 の記載のないもの） ②個人番号カード（有効期間内のもので、表面（顔写真 のある面）のみ）の写し ③運転免許証（有効期間内のもの）の写し ④運転経歴証明書（交付年月日が平成 24 年 4 月 1 日以 降のもの）の写し ⑤在留カード（有効期間内のもの）の写し ⑥特別永住者証明書（有効期間内のもの）の写し ・申請者が法人の場合の「役員住所及び氏名を証明する 書類」については、原則として当該申請において法人を 代表する役員（申請書に法人の代表者として記載され る役員）のもの ・財務諸表及び事業経歴書は直前の決算期のもの。ただ し、開発区域が 1 ha 以上の場合は 3 か年分の財務諸表 ・納税証明書（前年度分のもの） 法人－法人事業税又は都（道府県）民税 個人－個人事業税又は住民税 ・残高証明又は融資証明は金融機関が 2 か月以内の残高 を証明したもの（複数機関のときは同一日付の残高を 証明したもの） ※工事費に対して相当以上の残高があること	
3-1	承継同意書	1 旧事業主が新事業主への 承継を認める内容 2 旧事業主と新事業主の印	細 13・2	・書式は任意	
3-2	印鑑証明書			・発行後 3 か月以内のもの ・同意書の印影と合致していること	

6 開発許可の工事に関する届出（法第36条）

① 着手時

[正本1部、副本（写し）1部提出]

番号	必要書類等	項目	法令	チェックポイント・記入内容等	確認
1	工事着手届出書 (別記第6号様式)	1 申請日 2 許可番号 3 申請者の住所・氏名 4 着手、完了予定年月日等	細5	・工事に着手したときは速やかに届出	
3	工事工程表				
4	標識設置状況	1 写真(近影、遠影の2枚) 2 標識設置位置図			

② 完了時

[正本1部、副本（写し）1部提出]

番号	必要書類等	項目	法令	チェックポイント・記入内容等	確認
1	工事完了届出書 (別記様式第四)	1 申請日 2 許可番号 3 申請者の住所・氏名 4 完了予定年月日 等	法36・1 規29	・完了したときは遅滞なく提出 ・許可番号は当初許可、すべての変更許可の番号を記載 ・完了届提出時には、併せて検査用の開発登録簿の写し1部（着色）と竣工図、工事写真を検査担当に提出する	

☐ 検査終了後、訂正済みの開発登録簿の原図1部及び写し1部を検査担当に提出する。

7 開発行為の廃止届（法第38条）

[正本1部、副本（写し）1部提出]

番号	必要書類等	項目	法令	チェックポイント・記入内容等	確認
1	開発行為に関する工事の 廃止の届出書 (別記様式第八)	1 申請日 2 許可番号 3 申請者の住所・氏名 4 廃止年月日 等	法38 規32	・工事を廃止したときは遅滞なく届出	
2	その他区長が必要と認めた書類				

8 建築制限特例許可申請等（法第37条）

[正本1部、副本（写し）1部提出]

番号	必要書類等	項目	法令	チェックポイント・記入内容等	確認
1	工事完了公告前の建築物の 特定工作物の建設承認申請 (別記第8号様式)	1 申請日 2 許可番号 3 申請者の住所・氏名 4 工事着手予定年月日 5 建築物の用途 等	法 37 細 7・1	・承認申請前に工事着手届出書を提出 ・法 37 条の制限解除は戸建て建築分譲等の場合は原則認めない	
2	付近の見取図	1 開発区域 2 敷地の位置 3 方位 4 周辺の公共施設	細 7・2・1	・開発許可を受けた資料を用いてもよい	
3	配置図	1 敷地、建物の道路との位置関係、形態、大きさ	細 7・2・2		
4	その他区長が必要と認める図書	1 工程表 2 建築物各階断面図等	細 7・2・3		

9 都市計画法施行規則第60条に基づく適合証明書の交付申請

建築基準法では、建築確認に際し、都市計画法等に適合することを確認する旨が規定されています。これを背景に、省令では、建築確認を求めるものに対し、各許可権者が証明書を発行する事務が定められています。建築主事に本適合証明書を提示することで、建築確認が円滑に進む可能性があります。

なお、本適合証明書は、法に適合する場合（政令や省令で許可不要と位置付けられている場合）に交付するものであり、単に規模等の要件を満たさず、規制の対象外となる場合には、交付の対象となりません。具体的な交付対象と必要な添付書類は下表のとおりです。

[正本1部、副本（写し）2部提出]

番号	必要書類等	項目	法令	チェックポイント・記入内容等	確認
1	適合証明書交付申請書	1 申請日 2 該当条項・適合する条項 3 計画概要	規 60		
2	適合する条項に該当することを証する書類（下表）				

都市計画法第29条・第35条の2関係		
	第29条第1項第2号	10-1 に示す書類
	第29条第2項第1号	
	第29条第1項第3号	10-2 に示す書類
	第29条第1項第4号から第10号まで	各号に定める工事に該当することを証する書類
	第29条第1項第11号 (政令第22条第6号)	10-3 に示す書類
	第29条第2項第2号	該当する第1項各号に応じた上各欄の書類
都市計画法第41条第2項関係		
		予定建築物が、当該敷地において法第41条第1項の規定に基づいて定められた制限に適合することを証する書類（以下は例） ● 現況写真 ● 敷地内における建築物の配置図 ● 建築物の設計図（平面図、立面図）

都市計画法第42条関係		
		予定建築物が、当該開発許可の予定建築物に適合することを証する書類（以下は例） ● 現況写真 ● 敷地内における建築物の配置図 ● 建築物の設計図（平面図、立面図）
都市計画法第43条関係		
	第29条第1項第2号	10-1 に示す書類
	第29条第1項第3号	10-2 に示す書類
	第43条第1項第1号、第2号	各号に定める工事に該当することを証する書類
	第43条第1項第4号 (政令第34条第1号)	該当する法第29条第1項各号に応じた「都市計画法第29条・第35条の2関係」各欄の書類
	第43条第1項第5号 (政令第35条第3号)	10-3 に示す書類

※上記以外の条項に該当するものについては、規模要件に係るもの、建築確認部署で判断できるもの、等の理由により証明書発行の対象外とする。

10 許可不要建築物の相談書類

10-1 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（都市計画法第29条第1項第2号）相談書類

必 要 書 類		内 容 説 明
申請者の資格に関する書類	理由書	申請者の住所・電話番号を明記する。 業種の内容、設置理由、建築物の用途を明記する。
	委任状	申請手続きを代理人が行う場合必要。申請者の実印押印。
	証明書	農業、林業若しくは漁業に従事している旨の公的機関が発行したもの
	住民票	申請者が個人の場合、申請者の住民票。
	登記簿謄本	申請者が法人の場合、申請者の登記簿謄本。
	借家証明	住宅を新築する場合に必要。
申請者	公図の写し	申請地の公図の写し。 転写日を記入。
	土地登記事項証明書	申請地の土地登記事項証明書。
	農転許可証明	地目が田または畑の場合必要。農地法による農地転用の見込み証明。
	道路証明	幅員証明等。
その他	念書	自己用で賃貸、転売しない旨の念書（印鑑証明付）
	他の法令に基づく許認可書	森林法、自然公園法、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例その他の法令に基づく許認可書
添付図面	位置図	住宅地図で可。
	現況図	敷地の形状、敷地境界、周囲の状況（崖、川、山、道、擁壁等の位置）が明示されたもの
	造成計画平面図	造成行為を伴う場合は必要。
	造成計画断面図	
	建築計画図 （１）配置図	敷地の境界・申請建物の位置（１階実線、２階点線）・求積表（全体及び路地状、法面等建築敷地に適しない部分の面積）・地盤高さ・道路名称、種別、幅員
	（２）各階平面図 立面図	建築敷地面積・建築面積・延べ面積・建ぺい率・容積率・用途・構造等を表で記入。

10-2 公益上必要な建築物（都市計画法第29条第1項第3号）相談書類

必要書類		内容説明
申請者の資格に関する書類	理由書	申請者の住所・電話番号を明記する。 業種の内容、設置理由、開設する施設名（審査基準別表の分類による）、根拠法を明記する。
	委任状	申請手を代理人が行う場合必要。申請者の実印押印。
	免許等	開設する施設を設置するために必要な免許等を有していることを証明する書類
	住民票	申請者が個人の場合、申請者の住民票。
	登記全部事項証明書	申請者が法人の場合、申請者の登記全部事項証明書。
申請者	公図の写し	申請地の公図の写し。 転写日を記入。
	土地登記事項証明書	申請地の土地登記事項証明書。
	農転許可証明	地目が田または畑の場合必要。農地法による農地転用の見込み証明。
	道路証明	幅員証明等。
その他	念書	自己用で賃貸、転売しない旨の念書（印鑑証明付）
	他の法令に基づく許認可書	森林法、自然公園法、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例その他の法令に基づく許認可書
添付図面	位置図	住宅地図で可。
	現況図	敷地の形状、敷地境界、周囲の状況（崖、川、山、道、擁壁等の位置）が明示されたもの
	造成計画平面図	造成行為を伴う場合は必要。
	造成計画断面図	
	建築計画図 （１）配置図	敷地の境界・申請建物の位置（1階実線、2階点線）・求積表（全体及び路地状、法面等建築敷地に適しない部分の面積）・地盤高さ・道路名称、種別、幅員
	（２）各階平面図 立面図	建築敷地面積・建築面積・延べ面積・建ぺい率・容積率・用途・構造等を表で記入。

10-3 許可不要の日用品店舗等（法第29条第1項第11号及び同法第43条第1項第5号）相談書類

必要書類		内容説明
申請者の資格に関する書類	理由書	申請者の住所・電話番号を明記する。 開設する店舗等の業種名（審査基準別表の分類による）、業種の内容、設置理由を明記する。
	委任状	申請手続きを代理人が行う場合必要。申請者の実印押印。
	印鑑証明	申請者の印鑑証明を添付する。
	免許等	当該店舗等の業務に必要な免許、資格等を有していることを証明する書類。
	住民票	申請者が個人の場合、申請者の住民票。
	登記簿謄本	申請者が法人の場合、申請者の登記簿謄本。
	借家証明	住宅を新築する場合に必要。
申請者	公図の写し	申請地の公図の写し。 転写日を記入。
	土地登記謄本	申請地の土地登記謄本。
	農転許可証明	地目が田または畑の場合必要。農地法による農地転用の見込み証明。
	道路証明	幅員証明等。
その他	念書	自己用で賃貸、転売しない旨の念書（印鑑証明付）
	設置要望書	審査基準 [立地]②を適用する場合に必要。
	経営診断書	中小企業診断士等が作成した経営が成立することを証する書類
	他の法令に基づく許認可書	森林法、自然公園法、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例その他の法令に基づく許認可書
添付図面	位置図	原則として1/10,000の都市計画図。申請地は赤で表示。市街化区域（オレンジ色で1cm幅の縁取り着色）からの距離を記入（原則として有効数字2桁、「約」表示）
	付近見取り図	原則として1/2,500の都市計画図（住宅地図でも可）。 申請地を赤で表示。 審査基準[立地]、[敷地]①の要件を満たしていることを図示すること。
	現況図	敷地の形状、敷地境界、周囲の状況（崖、川、山、道、擁壁等の位置）が明示されたもの
	土地利用計画図	開発行為を伴う場合は必要。
	造成計画平面図	造成行為を伴う場合は必要。
	造成計画断面図	造成行為を伴う場合は必要。
	建築計画図	立面図、平面図（延べ面積50㎡以内、店舗部の。延べ面積が全体50%以上であること）。
	店舗等に供する部分の詳細配置図	店舗等に供する部分に設置する施設、設備等の配置詳細図

10-4 市街化調整区域における既存建築物の建替え 必要書類

必要書類		内容説明
申請地	公図の写し	申請地の公図の写し。転写日を記入。
	土地登記事項証明書	申請地の土地登記事項証明書。
	建物登記事項証明書	既存建築物の建物登記事項証明書。
	建築確認通知書	既存建築物についての建築確認通知書。図面、写真等を含む。
	土地評価証明	建築確認通知書がない場合必要。
	家屋評価証明	建築確認通知書がない場合必要。
	新旧対照表	敷地面積、建築面積、延べ面積、建ぺい率、容積率、用途・構造を比較したもの。
	道路証明	幅員証明等。
添付図面	案内図	住宅地図。申請地（赤）で表示。
	建築計画図	
	①配置図	敷地の境界・申請建物の位置（1階実線、2階点線）・地盤高・雨水排水施設（雨水排水計画図）・接続道路（名称、種別、幅員）・除却建築物（ハッチ）。 求積表・面積対照表（新築建築物と除却建築物の建築面積、延べ面積）。
	②各階平面図	建築敷地面積・建築面積・延べ面積・建ぺい率・容積率・用途・構造を表で記入。（用途は、建築基準法別表第2の分類に従って記入）
	③立面図	二面（南側、東側）。

第 6 章 様式集

1 国様式

別記様式第二 開発行為許可申請書

別記様式第二（第十六条関係）

開 発 行 為 許 可 申 請 書

都市計画法第29条1項の規定により、開発行為の許可を申請します。 年 月 日 江 東 区 長 殿 許可申請者住所 氏名		※手数料欄
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 予定建築物等の用途	
	4 工事施行者住所氏名	
	5 工事着手予定年月日	年 月 日
	6 工事完了予定年月日	年 月 日
	7 自己の居住の用途に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	
	8 法第34条の該当号及び該当する理由	
	9 その他必要な事項	
※ 受付番号	年 月 日 第 号	
※ 許可に付した条件		
※ 許可番号	年 月 日 第 号	

備考 1 宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第10条第1項の宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成又は特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第12条第1項の許可を受けたものとみなされます。

2 宅地造成及び特定盛土等規制法第26条第1項の特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第30条第1項の許可を受けたものとみなされます。

3 津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)第73条第1項の特定開発行為は、本許可を受けることにより、同項の許可を受けたものとみなされます。

4 許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

5 ※印のある欄は記載しないこと。

6 「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。

7 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。

別記様式第三（第十六条関係）

資 金 計 画 書

1 収支計画

(単位 千円)

科 目		金 額
収 入	処 分 収 入	
	宅地処分収入	
	補 助 負 担 金	
	計	
支 出	用 地 費	
	工 事 費	
	整 地 工 事 費	
	道 路 工 事 費	
	排水施設工事費	
	給水施設工事費	
	附 帯 工 事 費	
	事 務 費	
	借 入 金 利 息	
	計	

2 年度別資金計画

(単位 千円)

科 目 \ 年 度		年度	年度	年度	年度	年度	年度	計
支 出	事 業 費							
	用 地 費							
	工 事 費							
	附帯工事費							
	事 務 費							
	借入金利息							
	借入償還金							
	計							
収 入	自 己 資 金							
	借 入 金							
	処 分 収 入							
	宅地処分収入							
	補助負担金							
	計							
借入金の借入先								

別記様式第四（第二十九条関係）

工 事 完 了 届 出 書

年 月 日

江 東 区 長 殿

住所
届出者
氏名

都市計画法第 36 条第 1 項の規定により、開発行為に関する工事（許可番号 年
月 日 第 号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

1. 工事完了年月日 年 月 日

2. 工事を完了した開発区域
又は工区に含まれる地域の名称

※受 付 番 号	年 月 日 第 号
※検 査 年 月 日	年 月 日
※検 査 結 果	合 否
※検 査 済 証 番 号	年 月 日 第 号
※工事完了公告年月日	年 月 日

備考

- 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 ※印のある欄は記載しないこと。

別記様式第八（第三十二条関係）

開発行為に関する工事の廃止の届出書

年 月 日

江 東 区 長 殿

届出者住所
氏名

都市計画法第 38 条の規定により、開発行為に関する工事（許可番号 年 月 日 第 号）を下記のとおり廃止しましたので届け出ます。

記

- 1 開発行為に関する工事を廃止した年月日
年 月 日
- 2 開発行為に関する工事の廃止にかかる地域の名称
- 3 開発行為に関する工事の廃止にかかる地域の面積

備考 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

都市計画法第 43 条第 1 項の規定により、 (建築物 第一種特定 工作物) の (新築 改築 用途の変更 新設) の許可を申請します。 令和 年 月 日 江 東 区 長 殿 許可申請者 住所 氏名		※ 手数料欄
1	建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積	
2	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途	
3	改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途	
4	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第 34 条第 1 号から第 10 号まで又は令第 36 条第 1 項第 3 号ロからホまでのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するか記載及びその理由	
5	その他の必要な事項	
※ 受付番号	令和 年 月 日 第 号	
※ 許可に付した条件		
※ 許可番号	令和 年 月 日 第 号	

- 113

2 区様式

別記第1号様式 開発行為変更許可申請書

別記第1号様式(第2条関係)

開発行為変更許可申請書

都市計画法第35条の2第1項の規定により、開発行為の変更の許可を申請します。 年 月 日 江 東 区 長 殿 許可申請者住所 氏名		※手数料欄
開発行為の変更に係る事項	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開 発 区 域 の 面 積	平方メートル
	3 予 定 建 築 物 等 の 用 途	
	4 工 事 施 工 者 住 所 ・ 氏 名	
	5 法第34条の該当号及び該当する理由	
開発許可の許可番号		年 月 日 第 号
変 更 の 理 由		
※ 受 付 番 号		年 月 日 第 号
※ 許可に付した条件		
※ 許 可 番 号		年 月 日 第 号
その他必要な事項		

備考

- 1 宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第10条第1項の宅地造成等工事規制区域内においては、本許可を受けることにより、同法第16条第1項の宅地造成等に関する工事の変更許可又は同法第35条第1項の特定盛土等に関する工事の変更許可を取得したとみなされます。
- 2 許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及

- び代表者の氏名を記載すること。
- 3 ※印のある欄は、記載しないこと。
- 4 「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為の変更が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。
- 5 開発行為の変更に係る事項は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。
- 6 「その他必要な事項」の欄は、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合は、その手続の状況を記載すること。

別記第2号様式(第2条関係)

開 発 行 為 変 更 届 出 書					
			年	月	日
江 東 区 長 殿					
届出者住所 氏名					
都市計画法第35条の2第3項の規定に基づき、開発行為の変更について、下記により届け 出ます。					
記					
1 変 更 の 内 容					
2 変 更 の 理 由					
3 開発許可の許可番号					
			年	月	日 第 号

備考

変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

別記第3号様式（第3条関係）

同意証明書

の施行に係る都市計画法 $\left(\begin{array}{l} \text{第29条の規定による開発行為} \\ \text{第35条の2の規定による開発行為の変更} \end{array} \right)$ に

ついては、別冊の設計説明書及び設計図により施行することに同意したことを証明します。

1 土地の関係権利者

所在及び地番	地目	地積	権利の種別	同意年月日	同意者住所氏名	摘要

2 工作物の関係権利者

所在及び地番	用途	延べ面積	権利の種別	同意年月日	同意者住所氏名	摘要

備考

- 1 権利の種別欄には、所有者、地上権、質権、賃借権等の種別を記入すること。
- 2 当該権利に係る土地又は工作物が共有の場合には、摘要欄にその旨を記入すること。
- 3 住所氏名欄に記載のある同意者全員の本人確認資料を添付すること。

別記第6号様式(第5条関係)

工 事 着 手 届 出 書

年 月 日

江 東 区 長 殿

届出者住所

氏名

江東区都市計画法に規定する開発行為等の規制に係る施行細則第5条第1項の規定により、開発行為に関する工事に着手したので、下記のとおり届け出ます。

記

1 開発行為許可番号及び年月日		年 月 日 第 号
2 開発区域に含まれる地域の名称		
3 工事着手年月日		年 月 日
4 工事完了予定年月日		年 月 日
5 工事施工者住所氏名		電話()
6 現場管理者	氏 名	
	連絡場所	電話()

別記第8号様式(第7条関係)

工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設承認申請書

都市計画法第37条第1号に規定により 建築物の建築 特定工作物の建設 の承認を申請します。 年 月 日 江 東 区 長 殿 承認申請者住所 氏名						
1 開発許可番号・年月日	年 月 日 第 号					
2 建築物の建築又は特定工作物の建設をしようとする土地	所在・地番					
	地 目		面 積	平方メートル		
3 建築物又は特定工作物の用途						
4 地域地区の種類別						
5 建築物又は特定工作物の概要	敷地面積に対する建築面積の割合	高さ	壁面の位置			
	延建					
	敷地面積 建築面積	延べ面積 階 数		構造		
6 工事着手予定年月日	年 月 日					
7 承認申請の理由						
8 その他必要な事項						
※受付番号	年 月 日 第 号					
※承認に付した条件						
※承認番号	年 月 日 第 号					

備考

- ※印のある欄は記入しないこと。
- 建築物又は特定工作物の用途は、「独立住宅(自己用)」、「日用品店舗(パン屋)」、「一般工場(自動車)」、「コンクリートプラント」等具体的に記入すること。
- 承認申請の理由の欄には、必要とする理由を具体的に記入すること。
- この申請による承認を受けても、別に建築基準法による手続が必要です。

別記第10号様式(第9条関係)

建築物の特例許可申請書

都市計画法第41条第2項ただし書の規定により、建築の許可を申請します。 年 月 日 江 東 区 長 殿 許可申請者住所 氏名					※手数料欄	
1 開発許可番号・年月日	年 月 日 第 号					
2 建築物を建築しようとする土地	所在・地番					
	地 目		面 積	平方メートル		
3 建築しようとする建築物の用途						
4 開発許可を受けた際の建築物の制限の内容	敷地面積に対する 建築面積の割合	高 さ	壁面の位置			
	延 建					
5 建築しようとする建築物	延 建					
	敷地面積 建築面積	延べ面積 階数	構造			
6 工事着手予定年月日	年 月 日					
7 許可申請の理由						
8 その他必要な事項						
※受付番号	年 月 日 第 号					
※許可に付した条件						
※許可番号	年 月 日 第 号					

備考

- ※印のある欄は、記入しないこと。
- 建築しようとする建築物の用途は、「住宅」、「工場」、「事務所」等具体的に記入すること。
- この申請書には、付近見取図、配置図、各階平面図その他区長が必要と認める図書を添付すること。
- この申請書による特例許可を受けても、建築物を建築しようとするときは、別に建築基準法による確認が必要です。

別記第12号様式(第10条関係)

予定建築物以外の建築物の建築等又は特定工作物の新設許可申請書

都市計画法第42条第1項ただし書の規定により、予定建築物等以外 の 建 築 物 の 新 改 築 用途の変更 新 設 の許可を申請します。 年 月 日 江 東 区 長 殿 許可申請者住所 氏名		※手数料欄	
1 開発許可番号・年月日	年 月 日 第 号		
2 工事完了公告・年月日	年 月 日		
3 開発許可を受けた際の 予定建築物等の用途			
4 予定建築物等以外の建 築物の建築等又は特定 工作物の新設の概要	所在・地番		
	地 目	面積	平方メートル
	用 途		
5 許 可 申 請 の 理 由			
6 その他必要な事項			
※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号		
※ 許可に付した条件			
※ 許 可 番 号	年 月 日 第 号		

備考

- 1 ※印のある欄は、記入しないこと。
- 2 建築物又は特定工作物の用途は、「独立住宅(自己用)」、「日用品店舗(パン屋)」、「一般工場(自動車)」、「コンクリートプラント」等具体的に記入すること。
- 3 この申請書には、付近見取図、配置図、各階平面図及びその他区長が必要と認める図書を添付すること。
- 4 この申請書による許可を受けても、別に建築基準法による手続が必要です。

別記第15号様式(第12条関係)

地 位 の 承 継 届 出 書

年 月 日

江 東 区 長 殿

承継者住所
氏名

都市計画法第44条の規定による地位の承継をしたので、江東区都市計画法に規定する開発行為等の規制に係る施行細則第12条の規定により、下記のとおり届け出ます。

記

1 開 発 許 可 番 号 ・ 年 月 日	年 月 日 第 号
2 開発区域に含まれる地域の名称	
3 都市計画法第43条第1項に基づく 許可番号・年月日	年 月 日 第 号
4 被 承 継 人 の 住 所 氏 名	
5 承 継 年 月 日	年 月 日
6 承 継 の 理 由	

備考

戸籍謄本、商業事項証明書その他適法に承継したことを証明する書類を添付すること。

別記第16号様式(第13条関係)

地 位 の 承 継 の 承 認 申 請 書

都市計画法第45条の規定により、地位の承継の承認申請します。 年 月 日 江 東 区 長 殿 承認申請者住所 氏名		※手数料欄
1 開 発 許 可 番 号 ・ 年 月 日	年 月 日 第 号	
2 開発区域に含まれる地域の名称		
3 被 承 継 人 の 住 所 ・ 氏 名		
4 土地の所有権等を取得した年月日		
5 承 継 の 理 由		
6 工事施行者の住所・氏名		

備考

- 1 ※印のある欄は、記入しないこと。
- 2 土地の売買契約書の写し等土地の所有権その他工事施工に関する権限を承継したことを証明する書類を添付すること。

設計説明概要書

Table with 2 columns: 区域 (Area), 市街化調整区域 (Urbanization Adjustment Area). Rows: A, B.

(注) 該当する区域に印 (V) をつけて下さい。

Form with multiple sections for project details, including developer information, site characteristics, and planning data.

9	種 類	番 号	概 要				構 造	管 理 者	用 地 の 帰 属	摘 要
			幅 員 ・ 寸 法	延 長	面 積					
公 共 施 設 の 整 備 計 画	新 設 及 び 付 け 替 え									
	廃 止									
10	そ の 他 の 施 設									

◎ 記載上の注意事項

- (1) 自己の居住又は業務の用を目的とした開発行為」について、既存の権利を有することを届け出るために、設計概要書として使用するときには、表題の“説明”を二重線で消去し、その他の場合には“概要”を消去してください。なお、設計概要書として使用するときには、5、7、8記入する必要はありません。
- (2) 開発区域を工区に分けるときは、開発区域全域の総括設計説明書のほか、各工区ごとの内訳を示す設計説明書を添付してください。
- (3) 5欄には、開発行為の目的（例えば、宅地分譲、建売住宅分譲、マンション建設、工場用分譲等）及び設計の基本方針、即ち開発区域内の計画に、特に配慮した事項（住区、街区の構成、公営施設の整備方針、周辺との関連等）について、なるべく詳しく記入してください。
- (4) 9欄の公共施設の種類のとは、道路、下水道、公園、広場、緑地、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。
- (5) 10欄は、上水道、ガス、し尿処理施設を設置する場合は、その概要を記入し、また教育施設（学校、幼稚園等）、購買施設（商店、マーケット等）、医療施設（病院、診療所等）の公益施設を設置するとき、その規模、内容等について、なるべく詳しく記入してください。
- (6) この用紙の記入欄に書ききれないときは、適当に用紙を継ぎ足すか、又は別紙に書いて添付してください。

開 発 行 為 協 議 申 出 書

都市計画法第34条の2第1項の規定により、開発行為の協議を申し出ます。 年 月 日 江東区長 殿 協議申出者 住所 氏名		
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 予定建築物等の用途	
	4 工事施行者住所氏名	
	5 工事着手予定年月日	年 月 日
	6 工事完了予定年月日	年 月 日
	7 自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	
	8 法第34条の該当号及び該当する理由	
	9 その他必要な事項	
※受付番号	年 月 日 第 号	
※許可に付した条件		
※許可番号	年 月 日 第 号	

備考

- 1 工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 ※印のある欄は、記載しないこと。
- 3 「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、申出に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。
- 4 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。

開発行為変更協議申出書

都市計画法第35条の2第4項において準用する同法第34条の2第1項の規定により、開発行為の変更の協議を申し出ます。 年 月 日 江東区長 殿 協議申出者 住所 氏名		
開 発 行 為 の 変 更 に 係 る 事 項 も	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 予定建築物等の用途	
	4 工事施行者住所氏名	
	5 法第34条の該当号及び該当する理由	
	6 自己の居住に供するもの、自己の業務に供するもの、その他のものの別	
開発行為の同意番号		年 月 日 第 号
変更の理由		
※受付番号		年 月 日 第 号
※同意に付した条件		
※同意番号		年 月 日 第 号

備考

- ※印のある欄は、記載しないこと。
- 「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、申出に係る開発行為の変更が市街化調整区域において行われる場合に記載すること。
- 開発行為の変更に係る事項は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

適合証明書交付申請書

都市計画法施行規則 第 60 条 宅地造成及び特定盛土等規制法施行規則 第 88 条 の規定により、次の計画 が法に適合していることを証する書面の交付を申請します。 江東区長 殿 年 月 日 住 所 申請者※¹ 氏 名				手 数 料※ ²	
土 地 の 所 在 ・ 地 番					
該 当 条 項※ ³		都市計画法 ☐ 第 29 条 ☐ 第 35 条の 2 ☐ 第 41 条 ☐ 第 42 条 ☐ 第 43 条 ☐ 第 53 条 盛土規制法 ☐ 第 12 条 ☐ 第 16 条 ☐ 第 30 条 ☐ 第 35 条			
適 合 す る 条 項					
建 築 （ 建 設 ） 計 画 の 概 要		用 途		敷地面積	㎡
		工事の種別		建築面積	㎡
		そ の 他		延べ面積	㎡
第 号 適 合 証 明 書※² 上記の建築（建設）計画については、（都市計画法・盛土規制法）の規定に適合することを証明します。 年 月 日					

※¹ 申請者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。※² ※² 印の欄は、記載しないこと。※³ 該当する事項（□印）にレ印を付けること。

申請書類修正申告書

年 月 日

殿

申告者 住所

氏名

提出済の申請書類に影響がある変更が生じたことから、下記の通り申告します。

記

1 修正の内容（修正前後の変更点が分かるように記載すること。）

2 修正の理由

3 許可番号

以上

事業経歴書

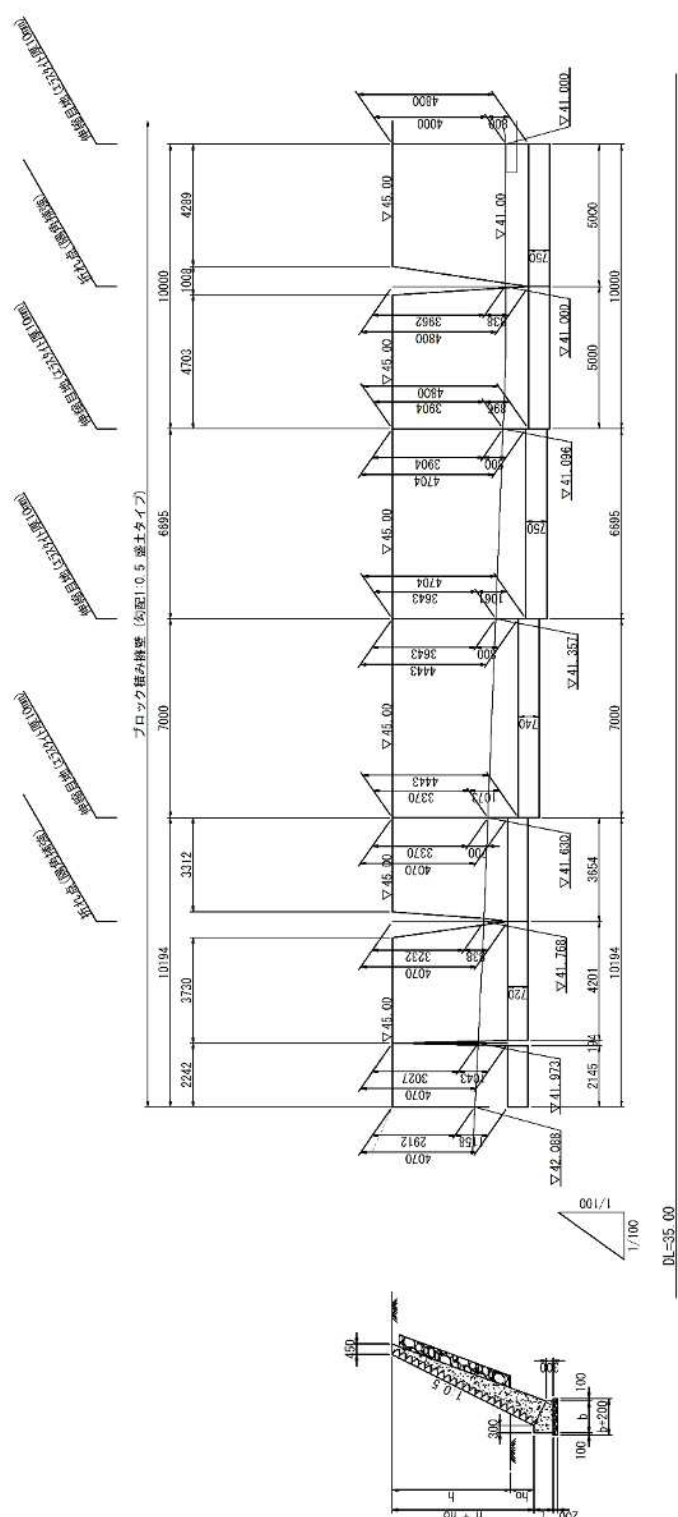
年 月 日

工事主 住所
氏名(法人にあっては、その事務所の
所在地、名称及び代表者の氏名)

No	開発事業名※1	事業場所	事業規模 (面積等)	許認可番号※2	事業期間	備考
1					年 月着工 年 月竣工	
2					年 月着工 年 月竣工	
3					年 月着工 年 月竣工	
4					年 月着工 年 月竣工	
5					年 月着工 年 月竣工	
6					年 月着工 年 月竣工	
7					年 月着工 年 月竣工	
8					年 月着工 年 月竣工	
9					年 月着工 年 月竣工	
10					年 月着工 年 月竣工	

※1 法令に基づくものか否かを問わず、土地開発に関するものを記載する。

※2 都市計画法に基づく開発許可又は盛土規制法に基づく工事の許可を取得している場合に記載する。

[illegible]

資料編

- 1 消防水利の基準
- 2 浸透ます・トレンチ等の規模計算
- 3 雨水調整池容量の計算例

上記 1 ～ 3 の基準については、「都市計画法の規定に基づく開発行為等の手引」資料編（東京都都市整備局）を準用する。