開発許可の手引き（1）

都市計画法

基準編

目　　次

Ⅰ	開発許可制度の趣旨	Ｐ　1
Ⅱ	開発行為に関する用語の定義	Ｐ　1
Ⅲ	開発行為の許可等	Ｐ　4
Ⅳ	開発行為の設計・技術的基準	Ｐ 14
Ⅴ	取扱い基準	Ｐ 42

新宿区都市計画部

Ⅰ　開発許可制度の趣旨

都市計画法では、都市計画区域を、市街化を促進する市街化区域と、当面市街化を抑制する市街化調整区域に分け、段階的かつ計画的に市街化を図ってゆくことにしています。

この市街化区域と市街化調整区域の制度を担保するものとして創設されたのが開発許可制度です。

主に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（開発行為）を都道府県知事の許可制にすることにより、無秩序な開発・建築行為を抑制し、必要な公共施設の整備を義務づけ、良好な都市環境を確保することをこの制度の目的としています。

Ⅱ　開発行為に関する用語の定義

都市計画法第4条（定義）

第10項　この法律において「建築物」とは建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）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。

第11項　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。

第12項　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。

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。

第14項　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。

1　開発行為

開発行為とは、法第4条のとおり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。※新宿区における「土地の区画形質の取扱いの変更」の取扱いに関する詳細については、P45～46をご覧ください。

⑴　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、建築物の建築の用に供する目的で行なう道路、河川、水路等の廃止、付け替え、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。ただし、単なる土地の分合筆のみを目的とした権利区画を変更する場合を除く。

⑵　形質（形）の変更

形の変更とは、1ｍを超える切土又は盛土を行なう造成行為をいう。ただし、建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、掘削等の行為をする場合は除く。

⑶　形質（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。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があるものとする。※3,000㎡未満の土地の「質の変更」は、開発許可の対象としないものとする。

2　開発区域・関連工事区域

(1)　開発区域

法第4条のとおり開発行為を行なう土地の区域をいう。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　開発行為を行うために必要となる道路の区域

②　先行する開発行為※1に連たん※2して申請等される後続の開発行為が、先行の開発行為の事業中または完了公告後１年以内の場合で、以下のいずれかの条件に該当するもの。

ア　開発区域内※3の道路もしくは排水計画が他方の開発区域内のそれらに依存することにより、互いの開発行為が完了して初めて道路計画も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

イ　開発行為を行っている申請者が同じ（相互に関連性を有する個人又は法人も含む）

相互に関連性を有するとは、個人と法人においては個人と法人の役員が、法人においてはそれぞれの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。ただし、監査役を除く。）の全部又は一部が重複している、もしくはそれぞれの本店又は支店のいずれかの所在地が同一である場合をいう。

ウ　許可申請等に係る設計者・設計会社が同じ

エ　開発行為の工事施行者が同じ

オ　土地所有者が同じ（相互に関連性を有する個人又は法人が土地所有者である場合を含む）

後続の開発行為による申請時点より前１年以内に土地所有者が同じ場合を含む。

ただし、相続による所有権の変更の場合は、１年以内の変更であっても土地所有者が同じとはみなさない。

③　開発行為で整備される道路に接する区域外の土地であって、開発行為の完了前に当該道路から給排水管の設置工事が行われる場合のもの。

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。

※１：本項における「開発行為」とは、都市計画法29条の規定に基づく許可の対象となる開発行為だけではなく、500㎡未満の土地の区画形質の変更を含む。

※２：「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担する土地とはみなさない。

※３：「開発区域内」とは、開発行為の申請区域。道路位置指定の場合は予定建築物の敷地等を含む。

(2)　関連工事区域

次のものを関連工事区域とする。

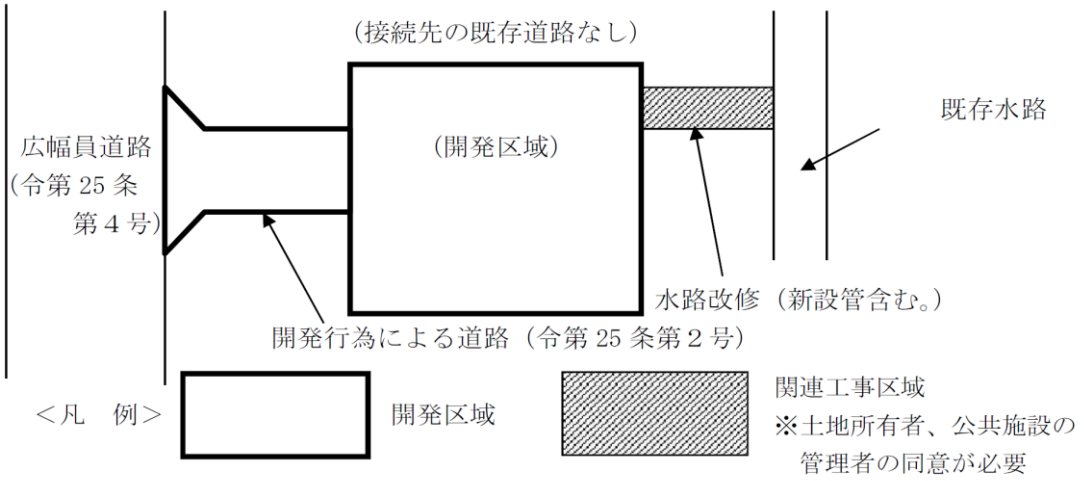
①　既設排水施設に接続させる場合における開発区域外の水路等（新設排水管を含む。）の工事に関する土地の区域

②　当該申請区域に接し、造成協力をする土地（造成協力地）の区域

ただし、当該の土地の区域が連たんする別の開発区域（開発許可がなされているもので、工事が完了していない場合。なお、開発許可がなされ、長期間工事が行われていない場合を除く。）に含まれることになる場合は全体を一つの開発区域とみなし、関連工事区域としては取り扱わない。

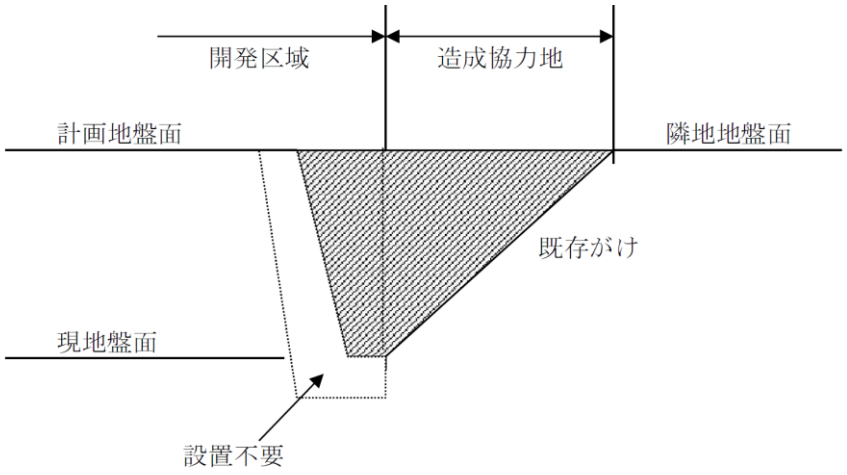
≪開発区域と関連工事区域の取り方の例示≫

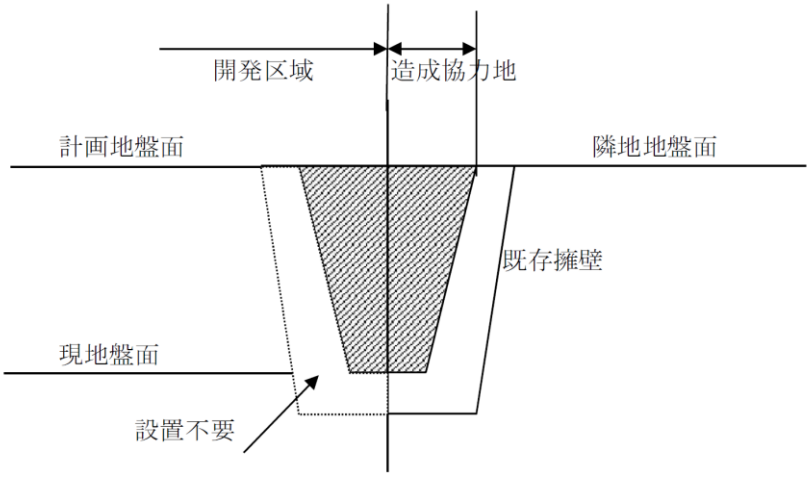
（1）開発行為に関する工事（当該土地の所有者の同意が得られた場合）

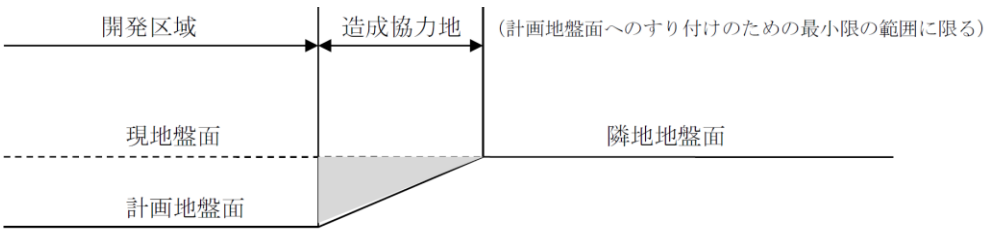


（2） 造成協力地

（例）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







Ⅲ　開発行為の許可等

1　開発行為の許可（都市計画法第29条）

新宿区内において開発行為を行なうときは、あらかじめ区長の許可を受けなければなりません。

第一号における政令で定める規模は、新宿区の場合、都市計画法施行令第19条第2項により、500㎡以上です。

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22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市、同法第252条の22第1項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

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

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

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

第１欄	第２欄	第３欄	第４欄
市街化区域	1000 平方メートル	市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合	300平方メートル以上1000平方メートル未満

区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域	3000 平方メートル	市街化の状況等により特に必要があると認められる場合	300平方メートル以上3000平方メートル未満

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

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

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

三　中部圏開発整備法第２条第３項に規定する都市整備区域

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ありません。

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ありません。

なお、みなし許可となる場合は、盛土規制法に基づく中間検査の申請及び定期報告の手続が必要です。

詳細は、「盛土等許可の手引」を参照してください。

２　設計者の資格（都市計画法第31条）

開発区域の面積が1ha以上の開発行為は、国土交通省令で定める資格を有する者の設計により計画しなければなりません。

都市計画法第31条（設計者の資格）

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

都市計画法施行規則第18条（資格を有する者の設計によらなければならない工事）

法第三十一条 の国土交通省令で定める工事は、開発区域の面積が一ヘクタール以上の開発行為に関する工事とする。

都市計画法施行規則第19条（設計者の資格）

法第三十一条 の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。

一　開発区域の面積が一ヘクタール以上二十ヘクタール未満の開発行為に関する工事にあつては、次のいずれかに該当する者であること。

イ　学校教育法 （昭和二十二年法律第二十六号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正七年勅令第三百八十八号 ）による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して二年以上の実務の経験を有する者

ロ　学校教育法 による短期大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限三年の課程（夜間において授業を行なうものを除く。）を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関

して三年以上の実務の経験を有する者

ハ　ロに該当する者を除き、学校教育法 による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令（明治三十六年勅令第六十一号 ）による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して四年以上の実務の経験を有する者

ニ　学校教育法 による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令（昭和十八年勅令第三十六号 ）による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して七年以上の実務の経験を有する者

ホ　技術士法 （昭和五十八年法律第二十五号）による第二次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して二年以上の実務の経験を有するもの

ヘ　建築士法 （昭和二十五年法律第二百二号）による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して二年以上の実務の経験を有するもの

ト　宅地開発に関する技術に関する七年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する十年以上の実務の経験を有する者で、次条から第十九条の四までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者（以下「登録講習機関」という。）がこの省令の定めるところにより行う講習（以下「講習」という。）を修了した者

チ　国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者

二　開発区域の面積が二十ヘクタール以上の開発行為に関する工事にあつては、前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が二十ヘクタール以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことのあるものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたものであること。

３　公共施設の管理者の同意等（都市計画法第３２条）

開発許可申請をする際には、あらかじめ開発行為に関係がある次の公共施設管理者の同意及び協議が必要になります。

※　公共施設とは、道路、公園、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です。（赤道、水路等は現況では確認できない場合がありますので注意が必要です。）

⑴ 開発区域内の公共施設の管理者の同意

公共施設の管理者とその用に供する土地の所有者が異なる場合には、その用地の所有者の同意も必要です。

⑵ 開発区域外で開発行為の実施に伴って既存公共施設の変更、廃止、接続等がある場合には、関係する公共施設の管理者の同意が必要です。

（例）取付道路、接続先既存道路、放流する河川、下水道等の管理者

⑶ 新たに設置される公共施設を管理することとなる者との協議が必要です。

（例）開発行為終了後に設置される公共施設の管理、帰属、道路・下水道等の線型、構造等について

※　なお、同意・協議の申請をする場合、前もって各公共施設の管理者と打合せを行ってください。

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　前二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、前二項の協議を行うものとする。

４　公共施設の管理及び帰属（都市計画法第３９条、同法第40条）

⑴ 管理

開発行為及び開発行為に関する工事に新たに設置された公共施設は、工事完了公告の日の翌日から区が管理することになります。

ただし、次の場合は例外となります。

ア　他の法律に基づき、管理者が定められているとき（例）国道、一般河川の管理者等

イ　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など、特別の定めがなされたとき

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、第三十六条第三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、又は第三十二条第二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。

⑵ 帰属

ア　開発行為又は開発行為に関する工事により従前の公共施設に代えて新たに公共施設が設置される場合には、従前の公共施設の用地で国、都又は区が所有するものは、工事完了公告の日の翌日に開発許可を受けた者に帰属します。これに代わるものとして新たに設置された公共施設の用地は、その日にそれぞれ国、都又は区に帰属することになります。

イ　開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用地は、⑴に述べたもの及び開発行為をうけたものが自ら管理する場合を除いて、工事完了公告の日の翌日において公共施設を管理すべきものに帰属することになります。

ウ　上記により公共施設の用地が国、都又は区に帰属することになった場合には、工事完了届の提出時までに次の書類を用地の帰属を受ける者に提出してください。

①　公共施設等の引き継ぎに関する書類

②　用地の所有権移転登記のための書類

都市計画法第40条（公共施設の用に供する土地の帰属）
開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合においては、従前の公共施設の用に供していた土地で国又は地方公共団体が所有するものは、第三十六条第三項の公告の日の翌日において当該開発許可を受けた者に帰属するものとし、これに代わるものとして設置された新たな公共施設の用に供する土地は、その日においてそれぞれ国又は当該地方公共団体に帰属するものとする。
２　開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、前項に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、第三十六条第三項の公告の

日の翌日において、前条の規定により当該公共施設を管理すべき者（その者が地方自治法第二条第九項第一号 に規定する第一号 法定受託事務（以下単に「第一号法定受託事務」という。）として当該公共施設を管理する地方公共団体であるときは、国）に帰属するものとする。

３　市街化区域内における都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設で政令で定めるものの用に供する土地が前項の規定により国又は地方公共団体に帰属することとなる場合においては、当該帰属に伴う費用の負担について第三十二条第二項の協議において別段の定めをした場合を除き、従前の所有者（第三十六条第三項の公告の日において当該土地を所有していた者をいう。）は、国又は地方公共団体に対し、政令で定めるところにより、当該土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる。

５　変更許可等（都市計画法第３５条の２）

開発許可を受けた者が、都市計画法第30条第1項各号に掲げる事項を変更しようとする場合には、区長の許可が必要です。

軽微な変更と認められる予定建築物等の敷地の形状の変更、工事施行者の変更、工事の着手・完了予定年月日の変更等の場合には、区長への届出が必要となります。

都市計画法第35条の２（変更の許可等）

開発許可を受けた者は、第三十条第一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、第二十九条第一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、同条第二項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

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

３　開発許可を受けた者は、第一項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

４　第三十一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、第三十二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、第三十三条、第三十四条、前条及び第四十一条の規定は第一項の規定による許可について、第三十四条の二の規定は第一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、第四十七条第一項の規定は第一項の規定による許可及び第三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、第四十七条第一項中「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二号から第六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　第一項又は第三項の場合における次条、第三十七条、第三十九条、第四十条、第四十二条から第四十五条まで及び第四十七条第二項の規定の適用については、第一項の規定による許可又は第三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。

変更しようとする事項　種別 （第30条第１項各号の事項の変更）	自己用住宅	自己用業務	その他
①開発区域の位置、区域及び規模	変更許可	変更許可	変更許可
②予定建築物等の用途	変更許可	変更許可	変更許可
③開発行為に関する設計	変更許可	変更許可	変更許可
	予定建築物等の敷地の形状の変更（敷地規模の1/10以上の増減及び住宅以外の建築物又は第一種特定工作物で敷地規模の増加により1,000㎡以上になる変更を除く。）は変更届）		
④工事施行者	変更届	変更許可 （１ha以上で氏名若しくは名称又は住所の変更は変更届） （１ha未満は変更届）	変更許可 （氏名若しくは名称又は住所の変更は変更届）
⑤工事着手、完了予定年月日	変更届	変更届	変更届
⑥自己用住宅、業務又はその他の別	変更許可	変更許可	変更許可
⑦資金計画	変更許可 （１ha未満は該当なし）	変更許可	変更許可

変更許可に係る審査基準は、法第33条の審査基準を準用します。

なお、変更の許可の事務の運用に当たっては、次の事項に留意してください。

① 開発許可後、完了公告前の変更が適用対象となります。

② 当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更が行われる場合には、新たな開発許可が必要になります。

６　完了検査（都市計画法第３６条）

開発許可を受けてその工事が完了したときは、開発許可の内容に適合しているかどうかについて、区の検査を受けてください。

検査の結果、許可した要件に適合しているときには検査済証を交付し、併せて工事が完了した旨を区役所の掲示板に掲示して完了公告を行います。なお、工事完了公告前には原則としてその土地に建築物の建築又は特定工作物の建設はできません。

また、上記開発行為に関する工事のうち、先に公共施設に関する工事を完了したときは、公共施設に関する工事のみ完了検査を実施、検査済証の交付が受けられます。

盛土規制法のみなし許可を受けている場合は、都市計画法第３６条による検査済をもって盛土規制法による完了検査済証を交付したものとみなすため、盛土規制法に基づく完了検査を受検する必要はありません。

都市計画法第36条（工事完了の検査）

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

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

７　建築制限等（都市計画法第３７条、同法42条）

⑴ 工事完了公告前の建築制限等

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了の公告があるまで建築物の建築又は特定工作物の建設はできません。

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、開発行為に係る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、承認の理由とはならないものとする。

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 整備する公共施設が建築物と不可分であり、個別に設置することができない場合
③ 建築工事のための大型建設機械等の搬出入により、整備する道路等公共施設が破損するおそれがあり、工程上それを防ぐことが困難な場合
④ 工事の妨げとなる既存建築物を移転し改築する場合
⑤ 官公署、地区センター等の公益的施設を先行的に建設する場合
⑥ 自己の居住又は自己の業務の用に供する建築物の建築を開発行為と切り離して施工することが不適当な場合
⑦ 地下駐車場等を築造する場合
⑧ 雨水処理施設等を建築工事の中で築造する又は、建築工事に先立って築造することで建築工事に支障をきたす場合

都市計画法第37条（建築制限等）
開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第三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　第三十三条第一項第十四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。

⑵ 工事完了公告後の建築制限等

完了公告の後、開発許可を受けた開発区域内で、開発許可を受ける際に定めた予定建築物以外の建築物を建築したり、用途変更をすることは原則としてできません。

都市計画法第42条（開発許可を受けた土地における建築等の制限）
何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第三十六条第三項の公告があつた後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の

保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第八十八条第二項 の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。
2　国が行なう行為については、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立することをもつて、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

8　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場合、ただちに区長に届出なければなりません。工事を途中で中止した場合は、周辺の地域に対して溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害したり、環境を害したりしないように関係機関の指示を受け、しかるべき措置をとった後廃止してください。

都市計画法第38条（開発行為の廃止）
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。

9　地位の承継（都市計画法第44条、同法第45条）

開発許可に基づく地位を承継する場合には、次のような届出又は承認申請が必要となります。

ア　一般承継人（届出）

相続、法人の合併等により許可に基づく地位の承継を受けたときに、区長に届け出てください。

イ　特定承継人（承認申請）

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ときは、区長へ承認申請をして承認を受けてください。

都市計画法第44条（許可に基づく地位の承継）
開発許可又は前条第一項の許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する。

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。

承認するための基準は、主として次の要件とする。

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 申請者に事業を完了するために必要とする資金的能力があること及び過去の事業実績等から当該工事を誠実に遂行することが確実であること。

10　その他の法令等による規制

その他法令等の規定により、個別に許認可等が必要な場合があります。

（例）建築基準法、道路法、無電柱化の推進に関する法律、河川法、東京都風致地区条例、東京都における自然の保護と回復に関する条例、新宿区景観まちづくり条例、新宿区みどりの条例、

新宿区リサイクル及び一般廃棄物の処理に関する条例、新宿区雨水流出抑制施設の設置に関する要綱その他【チェックリスト（関係法令・条例・要綱一覧）】参照

11　開発登録簿（都市計画法第４６条、同法第４７条）

開発許可制度では、開発全般についての規制をはじめ、建築行為及び建築物の用途変更等広範囲に規制しています。開発登録簿はこれら規制等開発行為の内容を記載して、一般の方々に閲覧していただけるようになっています。

開発登録簿は開発許可の概要、予定建築物の用途、開発区域内の建築物の形態制限の内容を記載した調書と土地利用計画図により構成されています。

閲覧所では、閲覧とともにその写しを交付しています。（写しの交付については手数料がかかります。）

閲覧所　　新宿区都市計画部建築調整課　新宿区役所本庁舎8階

都市計画法第46条（開発登録簿）

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

都市計画法第47条

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

一　開発許可の年月日

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

三　公共施設の種類、位置及び区域

四　前三号に掲げるもののほか、開発許可の内容

五　第四十一条第一項の規定による制限の内容

六　前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項

２　都道府県知事は、第三十六条の規定による完了検査を行なつた場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めたときは、登録簿にその旨を附記しなければならない。

３　第四十一条第二項ただし書若しくは第四十二条第一項ただし書の規定による許可があつたとき、又は同条第二項の協議が成立したときも、前項と同様とする。

４　都道府県知事は、第八十一条第一項の規定による処分により第一項各号に掲げる事項について変動を生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。

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

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

12　開発審査会（都市計画法第７８条）

区長が行った都市計画法第51条第１項に規定する開発行為の許可などの処分についての審査請求に対する裁決などを行うため、都市計画法第78条第１項に基づき設置されています。

(1) 開発審査会の組織

都市計画法により定められた事務を処理するため、都に開発審査会がおかれています。

開発審査会は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関し、優れた経験と知識を有し公共の福祉に関して公正な判断ができるものとして知事が任命した委員によって構成されて

います。

⑵ 審査請求と訴訟との関係

行政不服審査法の改正（平成 28 年４月１日施行）により、開発審査会の裁決を経ることなく、裁判所に当該処分の取消訴訟を提起することが可能となりました。

都市計画法第78条（開発審査会）

第五十条第一項に規定する審査請求に対する裁決その他この法律によりその権限に属させられた事項を行わせるため、都道府県及び指定都市等に、開発審査会を置く。

２　開発審査会は、委員五人をもつて組織する。

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

４　次の各号のいずれかに該当する者は、委員となることができない。

一　破産者で復権を得ない者

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

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

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

一　心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。

二　職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認められるとき。

７　委員は、自己又は三親等以内の親族の利害に関係のある事件については、第五十条第一項に規定する審査請求に対する裁決に関する議事に加わることができない。

８　第二項から前項までに定めるもののほか、開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令で定める基準に従い、都道府県又は指定都市等の条例で定める。

13　監督処分等（都市計画法第８１条）

開発許可、建築制限等に対する許可など開発許可制度により、許可、承認等を受けた者は、次のような義務及び区長の監督を受けることになります。

⑴ 報告、勧告、助言等

区長は、許可、承認等を行った者に対して、その事業に関連した報告を求めたり必要な勧告若しくは助言をすることができます。

⑵ 監督処分

開発許可制度による許可等を受けずに工事をしたり、許可等の際に付けられた条件に違反した工事をした者に対して、区長は、工事の停止、違反是正処置を命じたり許可等を取り消したりすることができます。

都市計画法第81条（監督処分等）

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

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

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

三　この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者

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

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

３　国土交通大臣、都道府県知事又は市長は、第一項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

４　前項の標識は、第一項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地内に設置することができる。この場合においては、同項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

Ⅳ　開発行為の設計・技術的基準

１　用途地域への適合

都市計画法第33条第1項第1号

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三十九条第一項 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（建築基準法第四十九条第一項若しくは第二項、第四十九条の二、第六十条の二の二第四項若しくは第六十条の三第三項 （これらの規定を同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）又は港湾法第四十条第一項 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　建築基準法第四十八条第十三項 及び第六十八条の三第七項 （同法第四十八条第十三項 に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第八十八条第二項 において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

2　道路等空地の確保

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っては、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（※）

※　敷地の規模については、下記の表の規模以上で計画することを原則とし、その他住環境等について周辺の土地利用の状況に配慮し、適正な居住水準を満たすことのできるものとすること。

予定建築物等の敷地の規模

	建ぺい率50%の地域	その他の地域
規定幅員の道路に接する場合	80㎡	65㎡
特例幅員の道路に接する場合	100㎡	80㎡

※規定幅員及び特例幅員については、次頁の表をご覧ください。

2−1　道路

(1)　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。

開発区域内において、私道の通り抜け道路を廃止する場合、上記の趣旨に鑑み、開発区域以外の道路の機能を阻害することのないよう代替措置（避難通路）を検討する必要がある場合があります。

(2)　予定建築物等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て、これによることが著しく困難と認められる場合であつて、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つては、8メートル）、その他のものにあっては9メートルとする。

① 土地利用と道路幅員

予定建築物等の敷地に接する道路の幅員については、予定建築物の用途及び敷地規模に応じて次の表にある幅員以上で計画すること。

なお、開発行為により新たに整備される道路は、接続先の道路の幅員以下で計画すること。

<table>
<tr><th rowspan="2"></th><th colspan="2" rowspan="2">予定建築物の用途</th><th rowspan="2">予定建築物の敷地規模</th><th colspan="2">道路幅員</th></tr>
<tr><th>規定幅員</th><th>特例幅員</th></tr>
<tr><td rowspan="6">予定建築物等の敷地に接する道路の幅員</td><td colspan="2">居住用</td><td></td><td rowspan="2">６ｍ以上</td><td rowspan="2">４ｍ以上</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">居住用以外</td><td>1,000㎡未満</td></tr>
<tr><td>1,000㎡以上</td><td>９ｍ以上</td><td>６ｍ以上</td></tr>
<tr><td rowspan="3">令第25条第2号のただし書の道路の場合</td><td>居住用</td><td></td><td colspan="2" rowspan="2">４ｍ以上</td></tr>
<tr><td rowspan="2">居住用以外</td><td>1,000㎡未満</td></tr>
<tr><td>1,000㎡以上</td><td colspan="2">６ｍ以上</td></tr>
</table>

② 小区間の区画道路等の幅員（特例幅員）

予定建築物等の敷地に接する道路は①のとおり幅員6m以上を原則とするが、開発区域が小規模（0.3ha未満）又は計画上利用者が限定されることから幅員6m以上を必要としない場合は、小区間の区画道路等として都市計画法施行令第25条第2号の括弧書きの「小区間で通行上支障がない場合は4m」以上（特例幅員）の幅員を適用することができる。

特例幅員を適用するときは、幅員は有効幅員とする。

住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為においては、昭和６１年４月１１日付け建設省経宅発第３８号「小幅員区画道路の計画基準（案）について」に基づき判断する。適用については、主に次のア又はイのいずれかに該当する場合とする。

ア 幅員６m以上の道路に囲まれた、おおむね１２０m以下四方の区域内に下図のような状況で道路を設置する場合

ただし、この場合、幅員６m以上の道路とは既設又は開発行為による新設の如何を問わない。

イ 上記アに近い状況を呈するなど、周辺の状況から区長が特に認めた場合

以上、例示は 18 ページ以降に示す。（I，Ｌ，Ｔ，Ｕ字状及び行き止まり状の場合の各Ａ，Ｂ図参照）

その他の開発行為においては、昭和６２年８月１８日付け建設省経民発第３１号「再開発型開発行為に関する開発許可制度の運用の適正化について」に基づき、総合設計又は特定街区の制度によって歩道状の公開空地を敷地前面に確保し、かつ幹線道路への接続が短く、開発区域の二面以上が幅員６m以上の道路に接している場合も同様の扱いとする。

小区間の区画道路等と判断される場合には、下表にある規模とすることができる。

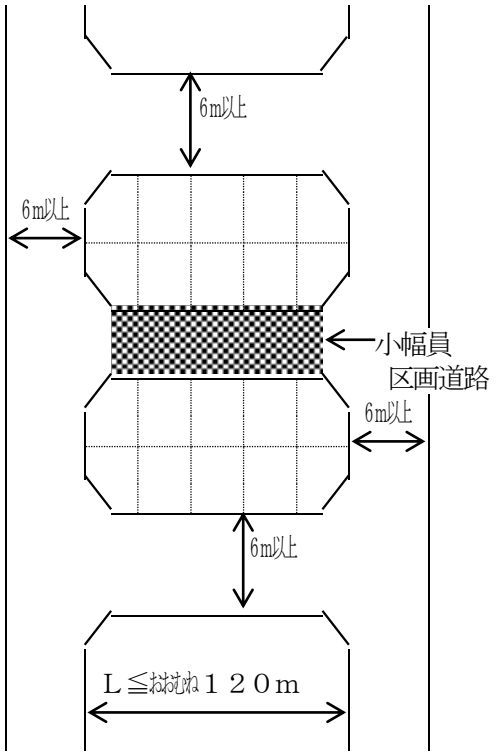
道路延長 道路幅員	35 m以下	35 mを超え 60 m以下	60 mを超え 120 m以下	120 mを超えるもの
通り抜け可能型	*4.5m以上	4.5m以上	5 m以上	6 m以上
行き止まり型	*4.5m以上	5 m以上	6 m以上	6 m以上

＊下記による場合は、道路幅員４メートルにおいても認める。

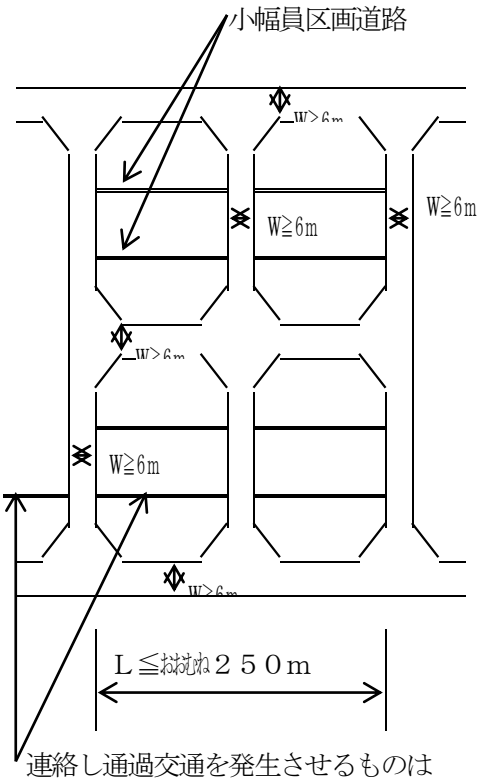
- 道路の延長が２０m以内で、電柱等の工作物が道路内にない場合で、有効幅員４メートル以上で計画されている。
- 道路の延長が３５メートル以内で、通り抜けが可能なもの、又は袋路状であっては、行き止まり付近に、自動車が回転できるスペースを設けてあるものであって、電柱等の工作物が道路内にない場合で、有効幅員４メートル以上で計画されている。
- 建築基準法の道路の位置指定を受けたもので、道路の延長を伴わないものであって、道路の位置を変更するもの。

Ｉ字状の場合

A図（基本型）



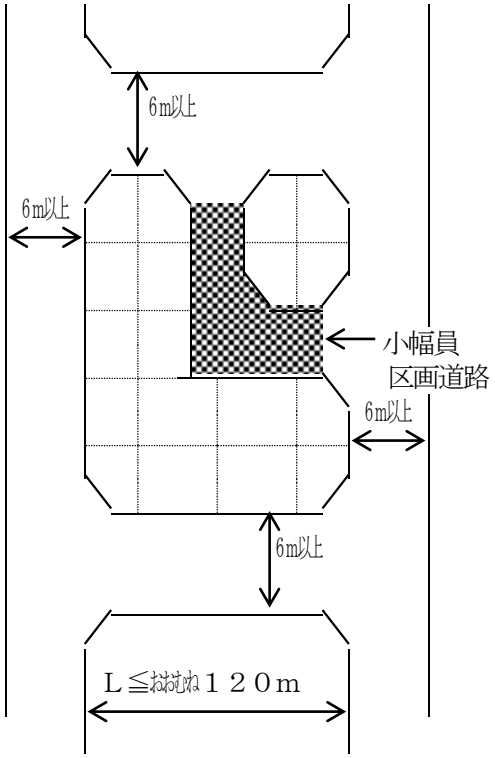
B図



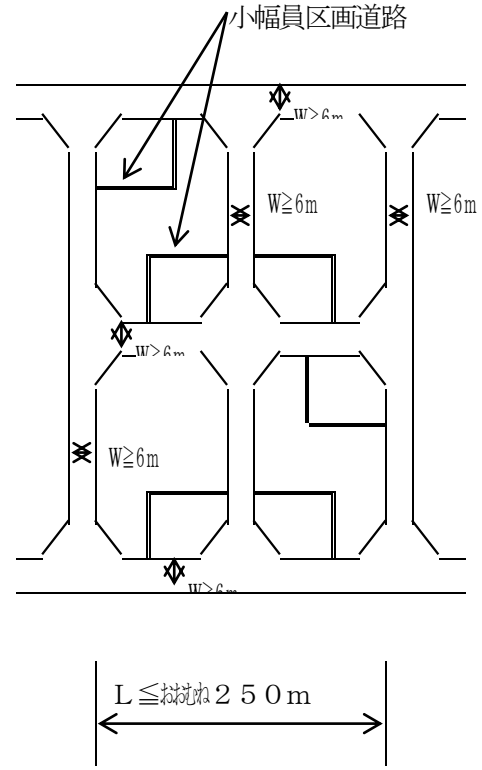
連絡し通過交通を発生させるものは
小幅員区画道路としてはならない

Ｌ字状の場合

A図（基本型）

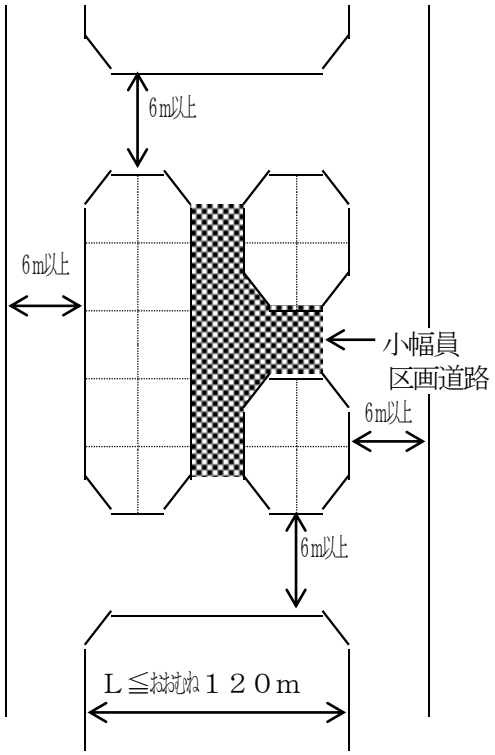


B図

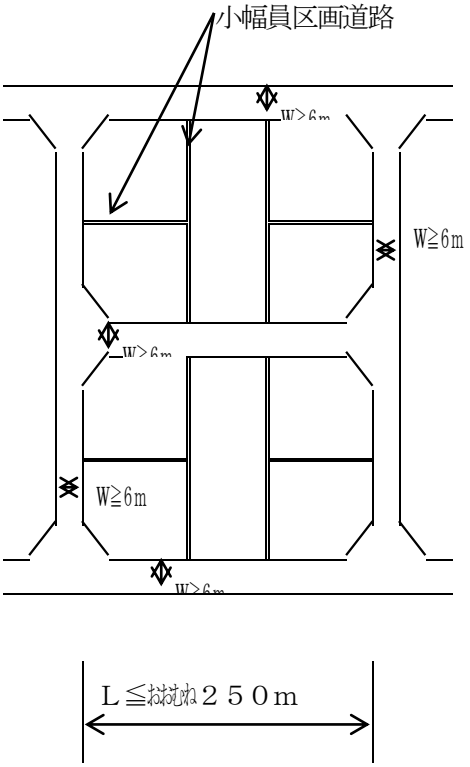


Ｔ字状の場合

Ａ図（基本型）

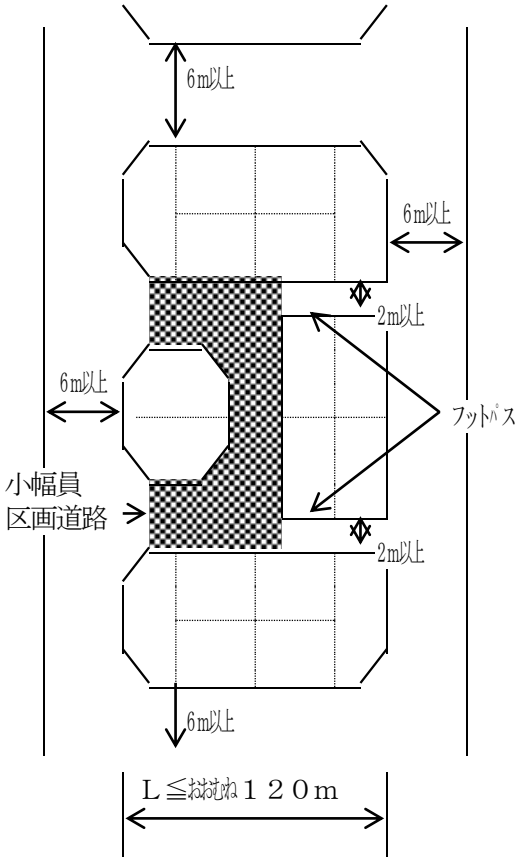


Ｂ図

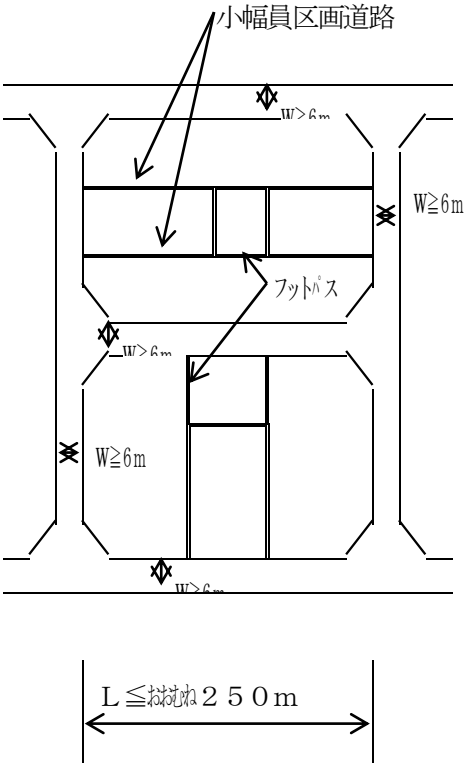


Ｕ字状の場合

Ａ図（基本型）

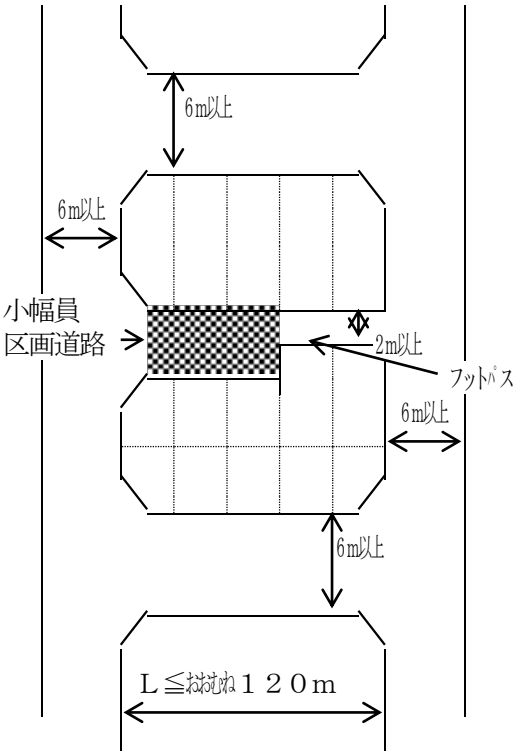


Ｂ図

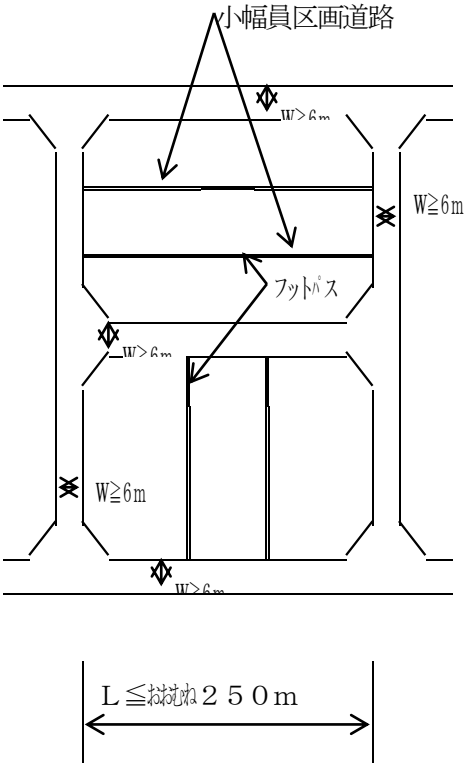


行き止まり状の場合

A図（基本型）



B図



③　令第 25 条第 2 号ただし書の運用について

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。

都市計画法施行規則第20条の2の適用に当たっては、平成5年6月25日付け建設省経民発第35号民間宅地指導室長通達「都市計画法の一部改正による開発許可制度事務の執行上留意すべき事項について」に基づき判断する。

☆　開発許可の技術基準の見直しについて（平成5年6月25日付け建設省経民発第35号「都市計画法の一部改正による開発許可制度事務の執行上留意すべき事項について」）

(1)　道路に関する基準

令第25条第2号ただし書の運用については次の事項に留意すること。

①　開発区域内に新たに整備される区画道路については、開発者自らが設計し、築造するものであり、令第25条第2号本文所定の幅員に適合させることが困難な場合が想定されないことから、都市計画法施行規則（以下「施行規則」という。）第20条の2第1号により、令第25条第2号ただし書の適用はないこととされたこと。

②　令第25条第2号ただし書の適用対象となるのは、開発区域外の既存道路に直接接して行われる一敷地の単体的な開発行為であること。また、開発行為が既存道路に接して行われ、開発区域内に新たに区画道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4号の規定が適用されること。

③　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施行規則第20条の2の要件に該当し、かつ、「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および構造」を有することが必要であること。

④　「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て、これによることが著しく困難」とは、次のすべての事項について総合的に判断することになるが、その内容を例示すれば、以下のとおりであること。

イ　開発区域の規模

開発区域の規模が小さく、周辺の交通等に与える影響に比して令第25条第2号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等。

ロ　開発区域の形状

開発区域が扁平である場合等で開発区域内において、令第25条第2号本文所定の幅員の道路を配置することが、著しく困難である場合や、開発区域の既存道路への接続部分の間口が狭小である場合で、周辺の交通等に与える影響に比して令第25条第2号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等。

ハ　開発区域の周辺の土地の地形

開発区域の周辺に崖や河川等が存在しているため、令第25条第2号本文所定の幅員

まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することが著しく困難である場合等。

二　開発区域の周辺の土地の利用の態様

既存道路沿いに建築物が連たんしている場合等。ただし、この「連たん」については、建築物の数のみで判断されるものではなく、拡幅に際しての用地確保の困難性（既存道路に接して周辺に建築されている建築物が堅固である等移転困難なものであること、拡幅が長区間にわたる等過大な負担と認められるものであること、関係権利者が極めて多数に上る等社会的影響が大きいこと等が要求されるものと考えられ、ただ単に開発者側の都合（資金や工期等）で事実上拡幅できないというだけでは困難性は認められない。）等の要素を総合的に勘案して、一定の区間にわたり、令第25条第2号本文所定の幅員を確保することが「著しく困難」であるかどうかを判断するものである。

⑤　「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」について、以下のすべての条件を満たしていることが必要であり、必要に応じてセットバック等による道路の拡幅を求めることを通じて、当該区域において開発行為が行われることにより発生が予想される支障の除去に努めるものとすること。

イ　環境の保全

良好な市街地の環境を確保する観点から、日照、通風、採光等の点で支障がないこと。

ロ　災害の防止

延焼のおそれがないこと。

避難活動上支障がないこと。

消防活動上支障がないこと（消防ポンプ車が進入可能であること、消防水利が適切に確保されていること等を考慮すること。）。

ハ　通行の安全

通過交通が少なく、かつ、1日あたりの車両の交通量も少ないこと（車両の交通量については、道路構造令に規定されている計画交通量等を参考とすること。）。

歩行者の数が多くないこと（商店が連たんして多数の買物客が往来する道路や多数の者の通勤、通学の用に供されている駅周辺の道路等は通常、該当しないと考えられること。）。

予定建築物等の用途が、多数の車両の出入りが見込まれるものでないこと。（例えば、デパート、トラックターミナル等の大規模商業施設、大規模流通業務施設等は通常該当しないと考えられること。）。

二　事業活動の効率

事業用の開発行為の場合に、事業活動の支障を生じないこと。

⑥　開発区域を含めた周辺市街地を良好な市街地として育成する観点から都市整備担当部局と綿密な連携をとること。

その他、予定建築物等の敷地が複数の道路に接し、そのうち一以上の道路が規定幅員である場合においても、予定建築物等の配置により新たに環境の保全上、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生じるおそれのあるときは、その他の道路のうち必要なものについて拡幅等を行い、支障が生じないものとすること。

⑶　接続先の既存の道路の幅員

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つては、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。

「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」とは、接続先の既存の道路の幅員が上記の幅員より狭く、開発行為と共に規定幅員の道路を整備することが困難であり、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る。また、この場合でも、相互交通が可能になる等、車両の通行に支障がないように拡幅するよう努め、当該道路の幅員及び構造等が、開発行為以降に新たに発生する交通量及び現況の交通量の合計に対して支障がないものであること。なお、この道路の幅員は原則として都市計画法施行令第25条第2号の規定により新設される道路の幅員（新設道路の規模については、17ページの表による。）を下回ることはできない。また、住居用以外の開発においては、最低幅員を6.5 mとする。

以上のことから当該道路の幅員については、これら総合的に判断した結果、規定のとおりにすることが困難であると認められた場合、上記括弧書きの規定を適用し、特例幅員にすることができる。

予定建築物の用途	道路幅員		特例幅員を適用するときは開発区域の面積が0.3ha未満の場合とする。
	規定幅員	特例幅員	
居住用	6.5 m 以上	4 m 以上※	
居住用以外	9 m 以上	6.5 m 以上	

※既存道路が建築基準法第42条第2項に規定する道路（二項道路）の場合

接続先の既存の道路が建築基準法第42条第2項に規定する道路（二項道路）の場合は、現況道路幅員が4mに満たないため、新設される道路の幅員を下回ることになり、原則として道路の新設が認められない。

ただし、開発の目的が一般の住宅地分譲等であり開発区域が小規模の場合は、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から、以下の基準に適合するものについて、既存道路が二項道路であっても、道路（特例幅員4mに限る。）の新設を認めるものとする。

①開発区域の面積が3,000㎡未満であること。
②開発の目的が一般の住宅地分譲であること。
③接続先の既存の二項道路は、広幅員道路まで現況3m以上の幅員が確保され、かつ、通り抜けできるものであること。
④接続先の既存の二項道路で開発区域に接する部分については、道路の反対側の現況境界線から4mまで拡幅すること。
⑤予定建築物の敷地の規模が、P15の表にある規模以上であること。

注）③における「現況3m以上の幅員」の幅員とは、道路中心線に対し直角方向にある道路境界線間の距離をいい、側溝がある場合は、側溝の外側を測定の基点とする。また、法敷等、一般公衆が実

際に通行できない形状の部分は幅員には含まない。

⑷　歩車道の分離

都市計画法施行令第25条第5号（法第33条第1項各号を適用するについて必要な技術的細目）
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（道路に関する技術的細目）
　歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によつて車道から分離されていること。

⑸　構造及び横断勾配

都市計画法施行規則第24条第1号（道路に関する技術的細目）
　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。

　開発行為で設置する道路は、適切な構造で舗装等を行い、位置、区域を明確にし、その他規模、予定される交通量等により道路構造令等の基準を準用し計画すること。

⑹　路面排水施設

都市計画法施行規則第24条第2号（道路に関する技術的細目）
　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。

⑺　縦断勾配

都市計画法施行規則第24条第3号（道路に関する技術的細目）
　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。

⑻　階段状道路の扱い

都市計画法施行規則第24条第4号（道路に関する技術的細目）
　道路は、階段状でないこと。ただし、もつ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つては、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。ただし、その場合の歩行者専用道路についても、消防活動及び通行の安全の確保に支障がないようにすること。また、令第25条第1項第4号の規定は車両の通行を前提としているので、開発行為による道路は階段状道路のみとならないこと。

⑼　行き止まり道路の扱い

都市計画法施行規則第24条第5号（道路に関する技術的細目）
　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。

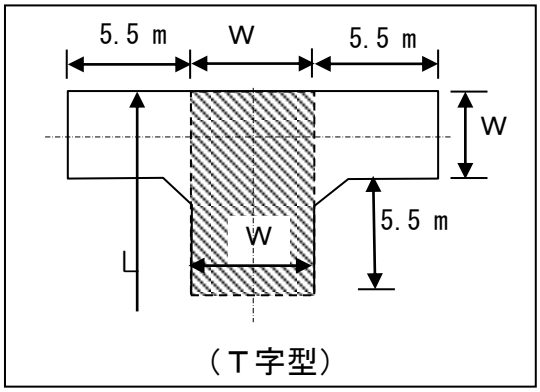
　道路は通り抜けを原則とする。ただし、やむを得ず行き止まり道路とする場合には、避難と車両の通行に支障のないように配慮し、自動車等が転回できるスペースを設けること。

　転回広場の設置についての基準は、建築基準法第42条第1項第5号に規定する「位置指定道路」

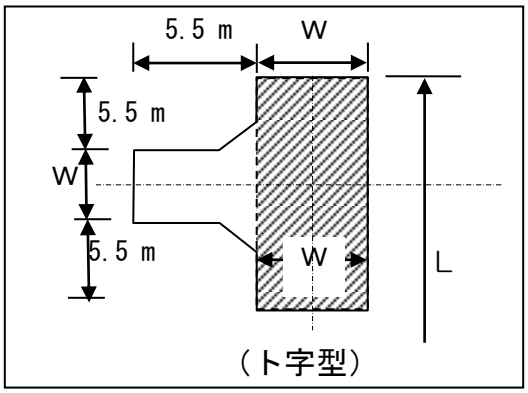
に関する基準を参考に、行き止まり道路には次の表のような転回広場を設置すること。

道路幅員 / 転回広場	６ｍ 未満	６ｍ 以上
転回広場の設置が必要な道路延長	35 mを超える場合	120 mを超える場合
転回広場の設置間隔	35 m以内ごとに1ヶ所	120 m以内ごとに1ヶ所

転回広場は、次図のいずれかの形状の部分を含むものとする。なお、転回広場の幅員は本線幅員と同一を原則とする。終端部に転回広場を設置するよう計画する。



（Ｔ字型）



（ト字型）

(10)　隅切り

都市計画法施行規則第24条第6号（道路に関する技術的細目）
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曲がり角は、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	40 m以下	30 m以下	15 m以下	12 m以下	10 m以下	４ｍ
40m以下	12、15、8	10、12、8	8、10、6	6、8、5	5、6、4	3、4、2
30m以下	10、12、8	10、12、8	8、10、6	6、8、5	5、6、4	3、4、2
15m以下	8、10、6	8、10、6	8、10、6	6、8、5	5、6、4	3、4、2
12m以下	6、8、5	6、8、5	6、8、5	6、8、5	5、6、4	3、4、2
10m以下	5、6、4	5、6、4	5、6、4	5、6、4	5、6、4	3、4、2
4m	3、4、2	3、4、2	3、4、2	3、4、2	3、4、2	3、4、2

注）交差角度　左段　90度前後、中段　60度以下、右段　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は、次の表の基準によることができる。

道路幅員	６ m以下	５ m以下	4.5 m
6m以下	4	3	3
5m以下	3	3	3
4.5m	3	3	3

交差角度　90度前後

隅切りを設置する場合の留意点は以下のとおりである。

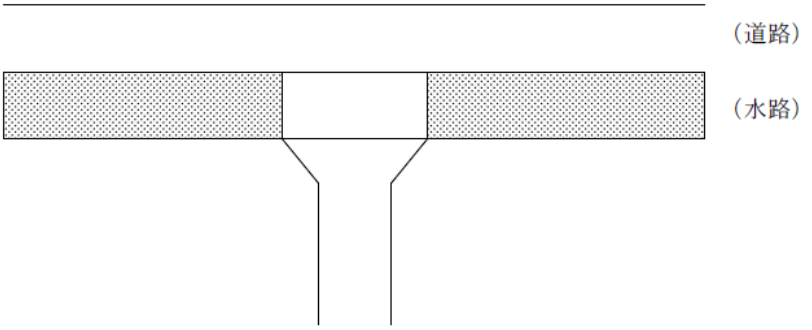
（１）隅切りにより切り取る部分は、できるだけ二等辺三角形とすること。

（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、隅切りの長さは、道路幅員にかかわらず２m（片隅切りの場合は３m）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ともよい。

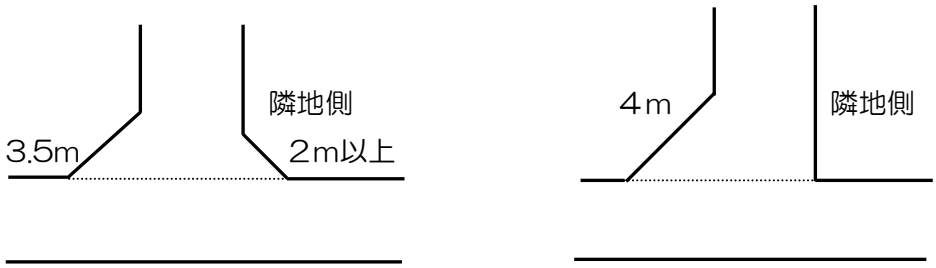
（５）水路を横断して他の道路に接続する場合の隅切りは、次のとおりとする。



片側だけに隅切りを設ける、いわゆる「片隅切り」は原則として認めない。

ただし、大規模開発（１ha以上）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長が確保できない場合は、隣接地側に隅切り長２m以上の隅切りを設置し、もう一方を基準の隅切り長に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、基準の隅切り長が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、基準の隅切り長が３mの場合では、４m以上とする。）



2−2　公園・緑地・広場

(1)　開発行為の面積が0.3ha以上5ha未満の設置基準

都市計画法施行令第25条第6号

（法第33条第1項各号を適用するについて必要な技術的細目）

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。

開発区域の面積	公園の総面積	設置内容
0.3ha以上5ha未満	開発区域の面積の3%	公園、緑地又は広場

⑵　開発行為の面積が5ha以上の設置基準

都市計画法施行令第25条第7号（法第33条第1項各号を適用するについて必要な技術的細目）

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（公園等の設置基準）

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。

一　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。

二　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。

開発区域の面積	公園の総面積	設置内容
5ha以上20ha未満	開発区域の面積の3%	公園（1箇所300㎡以上） 1，000㎡以上の公園を1箇所以上設置
20ha以上	開発区域の面積の3%	公園（1箇所300㎡以上） 1，000㎡以上の公園を2箇所以上設置

⑶　構造及び施設の内容

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つては、二以上の出入口が設置されていること。

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設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。

⑷　公園等の設置が免除される場合

開発区域内には開発区域の面積が3，000㎡以上の場合、公園等を設置すること。ただし、昭和62年8月18日付け建設省経民発第31号、「再開発型開発行為に関する開発許可制度の運用の適正化について」に基づき、次にある場合でやむを得ないと認められるときは、公園等の設置を

免除することができるものとする。

① 総合設計又は特定街区の制度により開発区域内に公開空地が確保されており、引き続き空地として管理されることが確実な開発行為で、公園等の機能を実質的に担保する措置を講じている場合

② 土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業又は開発許可により面的整備が行われた区域等、開発区域内居住者が支障なく利用できる公園等が周辺において既に適正に確保されている土地において、二次的に開発が行われる場合

2−3 消防水利

都市計画法施行令第25条第8号

（法第33条第1項各号を適用するについて必要な技術的細目）

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。

消防水利の設置については、消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定及び法に基づく消防水利の基準によるほか、法32条の規定による公共施設の管理者の同意又は協議により行うこと。

3 排水施設

3-1 排水施設基準

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

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ろにより、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、暗渠によつて排出することができるように定められていること。

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）

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、又は付随する廃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。

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ことができる。

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つては、その内径又は内法幅が、二十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　管渠の内径又は内のり幅の120倍をこ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、もっぱ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どろだめが、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のり幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。

都市計画法第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。本号を適用する場合の必要な技術基準は令第26条及び規則第26条に規定されている。

令第26条第1項は、排水施設の管渠の勾配及び断面積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計画する旨規定している。

このほか計画下水量の算定や排水施設の計画に当たっては、公共施設の管理者の指示に従い、その他算定については次のものを用い、有効に排出できるようにする。

(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が、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は、開発区域の規模、地形等を勘案して、降水強度、流出係数、排水面積を求める必要がある。

合理式

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

Q：計画不水量（㎥／sec）
Ｉ：降雨強度　（㎜／h ）
C：流出係数
A：排水面積　（ha）

① 流出係数（C）

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。流出係数の算定に当たっては、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ものとする。

なお、土地利用ごとの流出係数は原則として次の表の値を用いる。

流出係数		面積	土地利用
C1	0.9	A1	道路、屋根（屋根＝宅地面積×建ぺい率）
C2	0.5	A2	公園、造成緑地
C3	0.5	A3	宅地（庭）＝宅地面積－屋根面積
C4	0.3	A4	山林、残留緑地

$$C = \frac{C1 \cdot A1 + C2 \cdot A2 + C3 \cdot A3 + C4 \cdot A4}{A1 + A2 + A3 + A4}$$

② 降雨強度（Ｉ）

降雨強度値は、都市計画法施行規則第22条に規定されているとおり、5年に一回の確率（60㎜対応）で想定される降雨強度値以上の値を用いる。5年に一回の確率の降雨強度値の計算式は次のとおり。

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

Ｉ：降雨強度　（㎜／h ）
t：流達時間　（min）

流達時間は流入時間と流下時間の和である。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）は5～7分とし、管渠に流入してから最下点まで流下する時間（流下時間）を、管渠延長÷流速によって求める。

なお、多くの接続先の公共下水道が想定している降雨強度は、現状では3年に1回の確率であり、開発区域からの流出量はこの降雨強度に見合う量まで抑制する必要がある。この点について排水施設管理者、河川管理者が許容する放出量まで抑制し、開発区域内に雨水流出抑制施設の設置を検討する。

③ 排水面積（A）

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、開発許可区域面積とは必ずしも一致しない。

⑵　汚水量

計画汚水量は、1）一般家庭からの家庭汚水、2）事務所、商店等からの営業汚水、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。工場排水は重金属等が含まれていることがあり、処理した水を受け入れるのか否かは下水道管理者の指示に従うこと。

一般に、1）と2）を合わせたものを家庭汚水量として算定する。

①　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。

②　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。

ア　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1日平均200～350（ℓ／人・日）の範囲内とすることが多い。

イ　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。

ウ　工場排水は、各業種ごとに過去のよう水量（排水量）を調査し単位、単位出荷額当たり、従業員1人当たり又は工場敷地面積当たりの排水原単位を基に、土地利用に応じ算出する。

エ　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10～20%程度を見込む。

- 計画1日最大汚水量

  年間を通じて1日当たりの最大汚水量で、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。

- 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。

- 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日平均汚水量の70～80%とされる。

なお、計画汚水量の算定にあたっては、公共施設管理者の仕様等があり、流域により詳細な検討も必要なことから、公共施設管理者の指導に従って計画すること。

⑶　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。（ただし、ポンプ圧送する場合を除く。）計算式は下の式による。

$Q = A \cdot V$

$V = C\sqrt{(R \cdot I)}$

Q：流量（㎥／sec）
A：流水断面積（㎡）
V：平均流速（m／sec）
C：流速係数
R：径深（m）＝A／P（P：流水の潤辺長）
I：水面勾配

C（流速係数）は、次のいずれかの式により算定する。なお、次表はクッター式による数値である。

【クッター式】

$$C = \frac{23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{1}}{1 + \left(23 + \frac{0.00155}{I}\right) \cdot \frac{n}{\sqrt{R}}} \quad （単位：m）$$

【マニング式】

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

$$V = (1/n) \cdot R^{\frac{2}{3}} \cdot I^{\frac{1}{2}}$$

n（粗度係数）は、陶管、鉄筋コンクリート管の場合、0.013とする。

円形管の流量表（クッター式による）

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み、流速は下流にいくに従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。

なお、流速については、小さすぎると管内に土砂や汚物が沈殿しやすくなり、大きすぎると侵食により管の損傷を招きやすいため、下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／sec	3.0m／sec
雨水管・合流管	0.8m／sec	

3-2　雨水流出抑制施設の基準

雨水の放流先の河川・下水道が整備不十分の場合は、浸透ます、緑地、雨水貯留槽等の雨水流出抑制施設を設けること。

開発行為においては、降水量を５年に１回の確率で想定するため、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わなければならない。

なお、雨水流出抑制施設の計画にあたっては、東京都の「都市計画法の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査基準」のなかの雨水流出抑制施設に係る基準を準用して、設計を行うものとする。

（雨水流出抑制施設の種類）

・浸透施設…浸透ます、浸透トレンチ、透水性舗装、緑地等
・貯留施設…雨水貯留槽、緑地周辺の壁を立ち上げた植栽ます等

4　給水施設

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っては、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。

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。

5　地区計画

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即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九条第四項第一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

地区計画等とは、地区計画、集落地区計画、住宅地高度利用地区計画、再開発地区計画または沿道地区計画をいう。

6　公益的施設

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許可およ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許可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。

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う20ヘクタール以上の開発行為にあっては、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。

7　宅地の安全性

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(昭和三十六年法律第百九十一号)第十条第一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十三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二十六条第一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三十条第一項の政令で定める規模(同法第三十二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三十一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七十二条第一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七十三条第一項に規定する特定開発行為(同条第四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七十五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ます。

この場合、盛土規制法に基づく規制区域内（区内全域）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ります。

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、本審査基準に記載

のない限りにおいて、「盛土等許可の手引」に準拠するものとします。

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じられていること。

二　開発行為によって崖が生じる場合には、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とられていること。

三　切土をする場合において、切土をした後の地盤にすべりやすい土質の層があるときは、その地盤にすべ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じられていること。

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ゆるみ、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じられていること。

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すべり面とならないように、断切りその他の措置が講じられていること。

六　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じられていること。

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。

（1）　がけ面の保護

都市計画法施行規則第23条第1項（がけ面の保護）

切土をした土地の部分に生じる高さが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、この限りではない。

一　土質が次表の左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　土質が前号の表の左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右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。

第2項

前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るときは、その上下のがけを一体のものとみなす。

第3項

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の代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。

第4項

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、モルタル吹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い。

⑵　擁壁の構造

都市計画法施行規則第27条第1項（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。

二　擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあっては、この限りでない。

第2項

開発行為によって生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さ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。）規定を準用する。

建築基準法施行令第142条

第138条第1項に規定する工作物のうち同項第5号に掲げる擁壁（以下この条において単に「擁壁」という。）に関する法第88条第1項において読み替えて準用する法第20条第1項の政令で定める技術的基準は、次に掲げる基準に適合する構造方法又はこれと同等以上に擁壁の破壊及び転倒を防止することができるものとして国土交通大臣が定めた構造方法を用いることとする。

一　鉄筋コンクリート造、石造その他これらに類する腐食しない材料を用いた構造とする。

二　石造の擁壁にあっては、コンクリートを用いて裏込めし、石と石とを十分に結合すること。

三　擁壁の裏面の排水をよくするため、水抜き穴を設け、かつ、擁壁の裏面の水抜穴の周辺に砂利その他これに類するものを詰めること。

四　次項において準用する規定（第 7 章の 8(第 136 条の 6 を除く。)の規定を除く。）に適合する構造方法を用いること。

五　その用いる構造方法が､国土交通大臣が定める基準に従った構造計算によって確かめられる安全性を有すること。

２　擁壁については、第36条の3、第37条、第38条、第39条第1項及び第2項、第51条第1項、第62条、第71条第1項、第72条、第73条第1項、第74条、第75条、第79条、第80条(第51条第1項、第62条、第71条

第1項、第72条、第74条及び第75条の準用に関する部分に限る。)、第80条の2並びに第7章の8(第136条の6を除く。)の規定を準用する。

8　災害危険区域

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っては、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。

都市計画法の改正（令和4年4月1日改正）により、自己用業務の建築の用に供する目的で行う開発行為についても、災害危険区域内に開発区域を原則含めないことが追加されました。

9　樹木・表土の保存

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っては、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育成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。

(1)　適用規模

都市計画法施行令第23条の3（法第33条第1項第9号の政令で定める規模）

法第33条第1項第9号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、都道府県知事は、都道府県の規則で、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で、その規模を別に定めることができる。

(2)　樹木の保存、表土の保存

都市計画法施行令第28条の2（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9号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えないと認められる場合は、この限りでない。

ニ　高さ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成長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の第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。

10　緩衝帯

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っては、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設置されるように設計が定められていること。

（1）　適用規模

都市計画法施行令第23条の4（法第33条第1項第10号の政令で定める規模）
　法第33条第1項第10号の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

(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っては、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沿っ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（緩衝帯の幅員）
　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っては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っては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っては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っては15メートル、25ヘクタール以上の場合にあっては20メートルとする。

11　輸送施設

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っては、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。

（1）　適用規模

都市計画法施行令第24条（法第33条第1項第11号の政令で定める規模）
　法第33条第1項第11号の政令で定める規模は、40ヘクタールとする。

12　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（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っては、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。

令和5年6月19日付け、「都市計画法第33条第1項第12号の規定の運用について（技術的助言）」により、暴力団等に該当しないことの誓約書の提出が必要です。

（1）　適用規模

都市計画法施行令第24条の2（法第33条第1項第12号の政令で定める規模）
　法第33条第1項第12号の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

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、申請者の資力・信用の審査を行います。

13　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（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っては、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。

（1）　適用規模

都市計画法施行令第24条の3（法第33条第1項第13号の政令で定める規模）
　法第33条第1項第13号の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

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、工事施行者の能力の審査を行います。

14　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。

① 相当数の同意とは、昭和45年4月8日付け建設省計宅開発第91号「都市計画法による開発許可制度事務の執行上留意すべき事項について」（通達）にあるとおりとする。

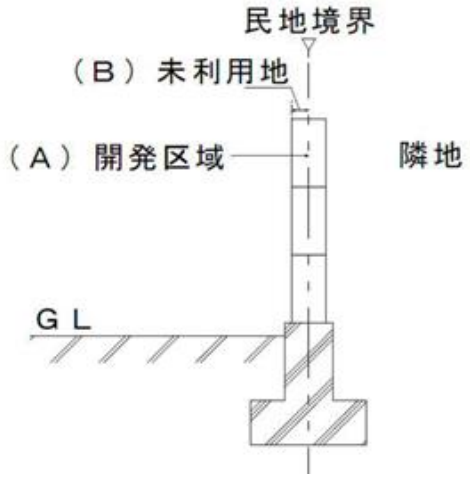
なお、許可申請に当たっては、原則として権利者全員の同意を得ること。

② 開発行為により新設する道路等に接する土地、道路等を廃止するためにこの道路等に接しなくなる土地及びこれらの土地にある建築物その他の工作物について、上記権利に類する権利を有する者の同意を得ること。※

③ 隣地の塀が開発区域との境界にある場合

（A）のように開発区域の境界が隣地の塀の中にある場合で、開発区域に塀を含めるときには、隣地に権利を有する者の同意を得ること。同意が得られない場合には、民地境界まで開発区域とし、（B）のようにブロック塀部分の土地は未利用地とすること。なお、未利用地部分は分筆すること。

※②の同意については、実印で押印及び印鑑証明書の提出が必要です。



15　都市計画法施行規則第 60 条に基づく適合証明書

都市計画法施行規則第60条

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

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、都市計画法施行規則第 60 条では、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。建築主事等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（施行令や施行規則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。

16　開発行為にあわせた無電柱化（電柱又は電線の設置の抑制及び撤去）

東京における宅地開発の無電柱化の推進に関する条例第3条

規制区域（知事が別に定める区域をいう。以下同じ。）において宅地開発をしようとする者は、東京都規則（以下「規則」という。）で定める場合を除き、電柱又は電線を宅地開発区域内に新たに設置しないものとする。

2 規制区域において宅地開発をしようとする者は、規則で定める場合を除き、宅地開発区域内に現に設置されている電柱又は電線を撤去するものとする。

東京都は、一定の区域（規制区域）内で行われる宅地開発（開発事業のうち、居住の用に供する建築物の用に供する目的で行う開発行為であって、道路の整備を伴うもの）について、宅地開発区域内への電柱等の新設を原則禁止とする条例を定めました。（令和８年 10 月 31 日より施行）

17　開発行為にあわせた無電柱化（実施計画の届出）

東京における宅地開発の無電柱化の推進に関する条例第4条

規制区域において宅地開発をしようとする者は、規則で定める日までに、規則で定めるところにより、宅地開発区域内における無電柱化の実施計画について、知事に届け出なければならない。

2 規制区域外において宅地開発をしようとする者は、規則で定める日までに、規則で定めるところにより、宅地開発区域内における無電柱化の実施計画について、知事に届け出ることができる。

3 前二項の規定による届出を行った者は、法第三十六条第一項の規定による届出の日までの間において、前二項の規定により届け出た事項に変更が生じたときは、規則で定めるところにより、遅滞なく、知事に届け出なければならない。ただし、当該変更が規則で定める変更に該当するときは、この限りでない。

規制区域内で宅地開発を行う開発者に対し、開発許可申請にあわせた無電柱化の実施計画の届出を義務付けています。（令和８年１０月 31 日より施行）

平成 20 年 1 月 25 日
19 新都建建築企第 1257 号

都市計画法施行令第 25 条第四号における「主として住宅の用途に供する」の考え方について

【取り扱い】

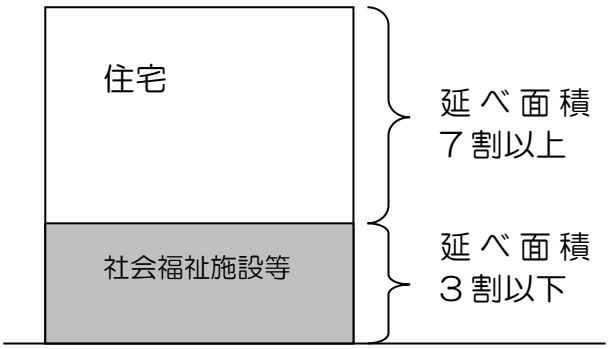
住宅以外の用途に供する部分の延べ面積は、建築物全体の延べ面積（複数棟ある場合はその合計。以下同じ。）の１割を限度とする。ただし、社会福祉施設、医療施設、学校教育法による学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。以下同じ）の用途に供する部分の延べ面積については、建築物全体の延べ面積の３割を限度とする。

【理由】

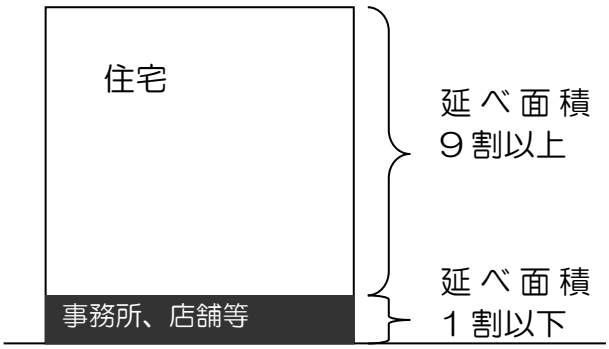
「主として」とは、概ね建物全体が住宅の用途に供するものと考え、住宅以外の用途は 1 割程度を限度とした。ただし、社会福祉施設、医療施設、学校教育法による学校（以下「社会福祉施設等」という。）については、公益上必要な建築物であり、また、平成 19 年 11 月 30 日までは開発許可の不要な建築物として取り扱われてきた経緯等を考慮し、全体の 3 割程度まで緩和するものである。

これにより、仮に社会福祉施設等が 3 割含まれる計画であっても、住宅の用途に供する部分の延べ面積は当該社会福祉施設等の２倍確保されることとなり、「主として住宅の用途に供する」の主旨に沿うものであると判断した。

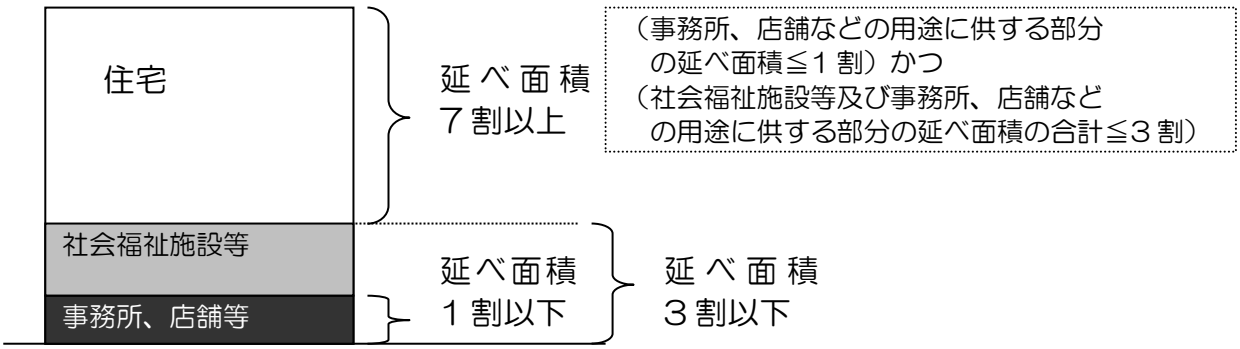
○参考　主として住宅の用途に供するとみなせる場合



①住宅以外の用途が、社会福祉施設、医療施設、学校教育法による学校（社会福祉施設等）の場合



②住宅以外の用途が、事務所、店舗等の社会福祉施設等以外の用途の場合



③住宅以外の用途が、社会福祉施設等や事務所、店舗などが複合する場合

平成２０年８月２５日
20 新都建建築企第 497 号

「既存の擁壁を造り替える」場合における「開発行為」の取扱いについて

【取扱い】

既存の擁壁を造り替える場合で、次に掲げる要件のすべてに該当するものは「開発行為」とは取扱わない。

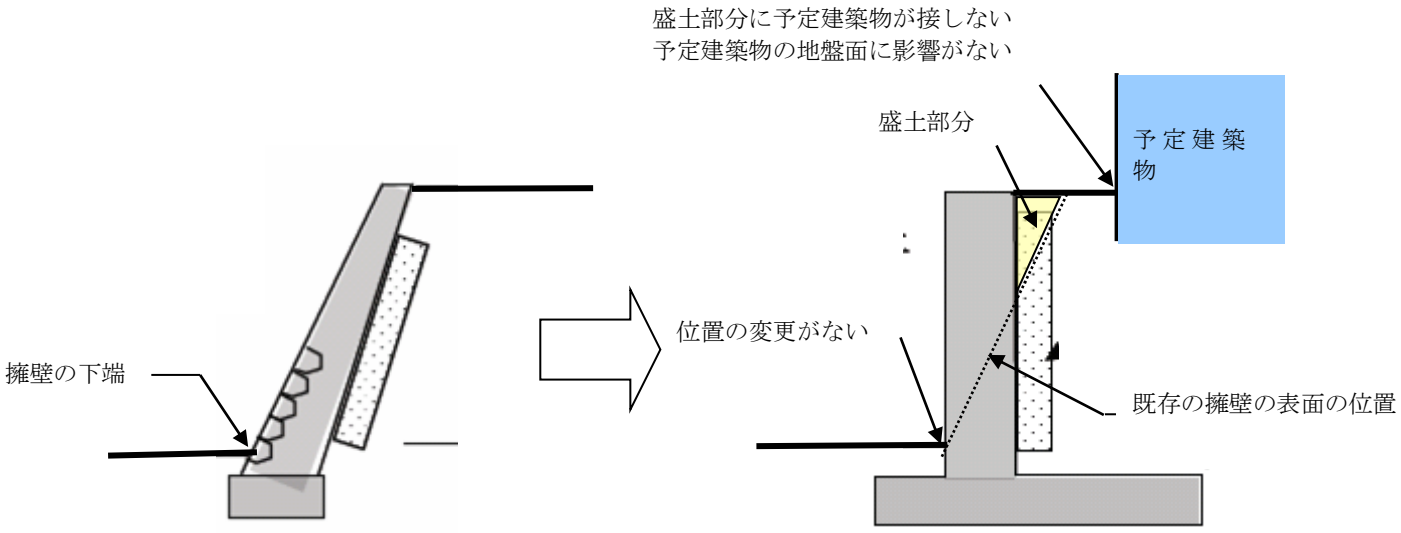
１　擁壁の存する土地や隣接地の安全性を確保するために擁壁を造り替えるもの。
２　擁壁の下端の位置の変更を伴わないもの。ただし、工事の施工上等やむをえない範囲で位置の変更を行うものを除く。
３　擁壁の造り替えに伴い生じる新たな地面に予定建築物が接しないもの。
４　予定建築物の地盤面に影響を及ぼさないもの

【理由】

上記の要件に該当する既存の擁壁の造り替えは、主として建築物の建築を目的とする土地の形質の変更ではなく、擁壁の存する土地や隣接地の安全性を確保することが主たる目的と判断できるため「開発行為」とは取り扱わない。

※「開発行為」：都市計画法第 4 条第 12 項のとおり「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う土地の区画形質の変更」。
※「形質の変更」：１ｍを超える切土又は盛土を行う造成行為（形状）又は宅地以外の土地を宅地にする行為（性質）の変更

【「開発行為」に該当しない既存擁壁の造り替えの例】



平成 22 年 3 月 19 日
21 新都建建築企第 1322 号

私道における「公共施設の管理者の同意等」の取扱いについて

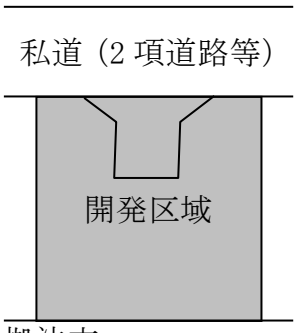
【取扱い】

「開発行為に関係がある公共施設」の「開発行為に関係がある」については、次のいずれかに該当する場合とする。但し、次のいずれにも該当しないことが明らかな場合は、その書面を許可申請書に添付及び区の確認をもって公共施設の管理者の同意等を不要とすることができる。

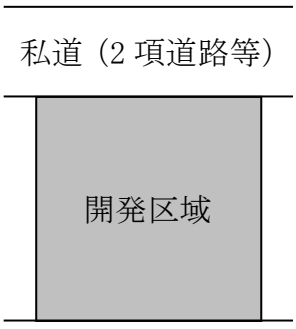
1　開発区域内にある既存の公共施設
2　開発区域外にあっては、開発区域に新たに接続することとなる道路
3　開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設
4　開発行為の工事等実施に伴って利用することとなる道路（開発区域に接する部分に限る）

【同意が必要な場合の例】

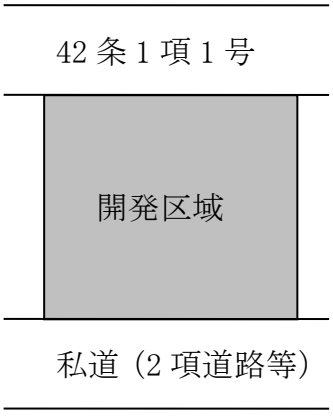
新設道路が接続する場合



道路形状の変更（拡幅や枡設置等）を伴う場合



私道の形状変更（拡幅、枡設置等）を伴う場合



根拠法文

（公共施設の管理者の同意等）

第三十二条　開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

令和 2 年 10 月 1 日
2 新都建調第 1499 号

「土地の区画形質の変更」の取扱いについて

【取扱い】

「土地の区画形質の変更」の「区画の変更」「形質（形）の変更」については、以下のとおり取り扱う。

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。

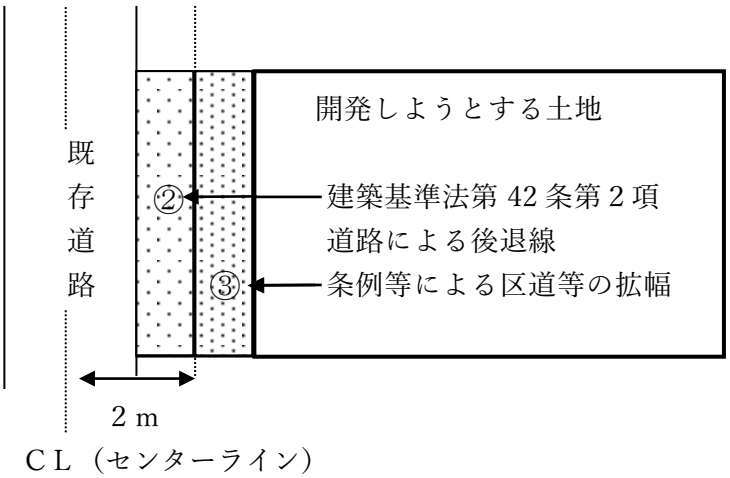
下記の場合は、区画の変更には該当しないものとする。

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 2 m）までセットバックして道路状に整備する場合

③　区の条例等により、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。）

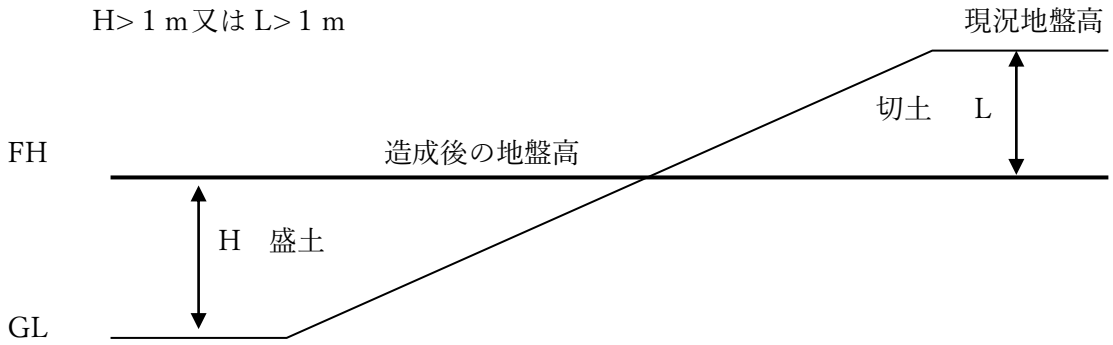


2　形質（形）の変更

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を超える場合又は盛土が１ｍを超える場合



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、形の変更には該当しないものとする。

①　建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為

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　区の条例等により、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　宅地等において部分的な切盛土行為を行う場合

・既存の崖面を擁壁で補強する場合

・既存の擁壁を造り替える場合　※別途 取り扱いあり（P43 「既存の擁壁を造り替える」場合における「開発行為」の取扱いについて のとおり）

・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又は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、開発許可等によって適正に宅地造成が完了した宅地又は建築物の敷地として利用されている土地をいう。

開発許可等によって宅地造成が完了した土地とは、都市計画法第 29 条に基づく開発行為が行われた土地又は宅地造成及び特定盛土等規制法法の許可により造成された宅地をいう。

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。

開発許可の手引き（１）基準編

令和６年７月31日　制定

新宿区都市計画部建築調整課（開発・盛土担当）
新宿区歌舞伎町一丁目４番１号（区役所本庁舎８階）
TEL03-5273-4268（直通）