

# 開発許可の審査基準

魅力的で安全な

まちづくりのために

## 本書について

この審査基準は、足立区行政手続条例第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。

審査にあたっては、法令の趣旨に基づき、本基準を基本とするとともに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ことを確認の上、総合的に判断するものとする。

ただし、本基準では、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、東京都が定める基準（「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（令和2年4月1日）をいい、以下「都審査基準」という。）を参考に運用を行うものとする。

なお、この審査基準は、令和4年12月1日から公表し、令和5年4月1日以降の申請（法第32条の同意協議申請）から適用する。

標準処理期間

	根拠法令	標準処理期間
公共施設管理者の同意等	都市計画法 第32条第1項及び第2項	40日
開発行為の許可	都市計画法 第29条第1項	10日
開発行為の変更許可	都市計画法 第35条の2第1項	10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37条	10日
地位の承継の承認	都市計画法 第45条第1項	10日

(注)この期間には、年末年始など区役所の閉庁日は含まない。

※ 法令名の略称は次のとおり

法：都市計画法（昭和43年法律第100号）

令：都市計画法施行令（昭和43年政令第158号）

規則：都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）

細則：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

（平成12年足立区規則第36号）

（更新：令和6年1月31日）

# 目次

## 第1章 開発許可制度

### 第1節 開発許可制度の概要

第1 開発行為等の規制	1
1 開発行為の許可	1
2 許可を要しない開発行為	2
3 開発許可の特例	6

### 第2節 開発行為の定義等（法第4条）

第1 開発行為の定義	7
第2 区画形質の変更の判断基準	10
1 区画の変更	10
2 形の変更	12
3 質の変更	13
第3 開発区域の取り方	15
1 開発区域	15
2 関連工事区域	18
3 開発区域と関連工事区域の取り方の例示	18
第4 区画変更に係わる道路・河川等	20
1 道路	20
2 河川	23

## 第2章 開発許可の基準等

### 第1節 公共施設管理者等の同意・協議（法第32条）

### 第2節 開発許可の技術基準（法第33条）

第1 開発行為の許可基準の適用関係	26
1 許可基準の適用区分	30
2 自己の居住用及び業務用	31
3 開発面積による許可基準の適用	31
第2 技術的細目	32
第3 用途地域等への適合	33
第4 道路、公園、その他の公共施設	34
1 道路	34
（1）道路の計画	34
（2）道路の幅員構成	36
（3）道路に関する技術的細目	50
2 公園、緑地、広場等	61

(1) 公園等の計画	61
(2) 公園、緑地、広場等の設置基準	61
(3) 公園に関する技術的細目	66
3 消防水利	67
第5 排水施設	68
1 排水施設基準	68
2 雨水流出抑制施設	71
第6 給水施設	72
1 給水計画	72
第7 地区計画等	73
第8 公共・公益的施設	74
第9 宅地の安全性	75
1 造成基準	75
2 がけ面の保護	76
3 擁壁	77
第10 災害危険区域等の除外	81
第11 樹木の保存・表土の保全	82
第12 緑地帯及び緩衝帯	85
第13 輸送の便	87
第14 申請者の資力・信用	88
第15 工事施行者の能力	89
第16 関係権利者の同意	90
第17 公有水面埋立て	92
第18 促進区域内の開発行為	93
第3章 開発許可後の手続き等	
第1節 標識の掲出	94
第2節 開発行為の変更	95
第3節 工事完了公告前の建築制限	98
第4節 開発行為の廃止	98
第5節 一般承継	99
第6節 特定承継	99
第4章 許可申請等に必要書類及び図面	
第1節 開発行為の許可申請等	
第1 同意協議申請（法第32条）	100
第2 開発行為の許可申請（法第29条）	102
第3 開発行為の変更許可申請（法第35条の2）	106
第4 開発行為の軽微な変更の届出（法第35条の2）	106

第5	開発行為の地位の承継承認等	107
1	地位の承継届（法第44条）	107
2	地位の承継の承認申請（法第45条）	107
第6	開発行為の工事に関する届出（法第36条）	107
1	工事着手届（細則第7条）	107
2	工事完了届（規則第29条）	107
第7	開発行為の廃止届（第38条）	108
第8	工事完了公告前の建築等承認申請（法第37条）	108

**【参考資料】**

開発行為における無電柱化の技術的指針	電-1
--------------------	-----



第1章 開発許可制度

第1節 開発許可制度の概要

第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 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等の許可（以下、「開発許可」という。）を受けなければならないとしている。ただし、法第 29 条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。（「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 22 年法律第 67 号）第 252 条の 19 第 1 項の指定都市又は同法第 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

# 第1章 開発許可制度

- 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(2、3項略)

## 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23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、<sup>ふ</sup>孵卵育雛施設、<sup>す</sup>搾乳施設、<sup>き</sup>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 <sup>たい</sup>堆肥舎、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 都市公園法第二条第二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

## 第1章 開発許可制度

- 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四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

## 第1章 開発許可制度

### 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十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十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 (略)

### 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つて、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。

第2節 開発行為の定義等（法第4条）

第1 開発行為の定義

<p>都市計画法第4条（定義）</p> <p>1～9（略）</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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う土地の区画形質の変更をいう。</p> <p>13 （略）</p> <p>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。</p>
---

市街化区域や市街化調整区域だけでなく、いわゆる非線引都市計画区域、準都市計画区域、都市計画区域外及び準都市計画区域外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

（東京都の場合）

- ① 市街化区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・500 m<sup>2</sup>以上
- ② 市街化調整区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・面積要件なし
- ③ 非線引都市計画区域、準都市計画区域・・・・・・・・・・3000 m<sup>2</sup>以上
- ④ 都市計画区域外、準都市計画区域外・・・・・・・・・・1 ha 以上

2 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

(1) 第一種特定工作物の場合

- ① 市街化区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・500 m<sup>2</sup>以上
- ② 市街化調整区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・面積要件なし
- ③ 非線引都市計画区域、準都市計画区域・・・・・・・・・・3000 m<sup>2</sup>以上

(2) 第二種特定工作物の場合

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

(3) ゴルフコースの場合

東京都では、「自然地におけるゴルフ場開発計画に対する指導指針(昭和61年2月25日)」(環境局)により、自然地における3 ha以上のゴルフ場開発を事実上凍結している。

※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。

## 第1章 開発許可制度

### 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

### 3 特定工作物の定義

#### (1) 第一種特定工作物

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ュープラントは、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が該当し、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

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、動物園のほかに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

附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り扱い、附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附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（<sup>あずまや</sup>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1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。

都市計画法第4条第14項（公共施設）

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、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設とする。

# 第1章 開発許可制度

## 第2 区画形質の変更の判断基準

### 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。

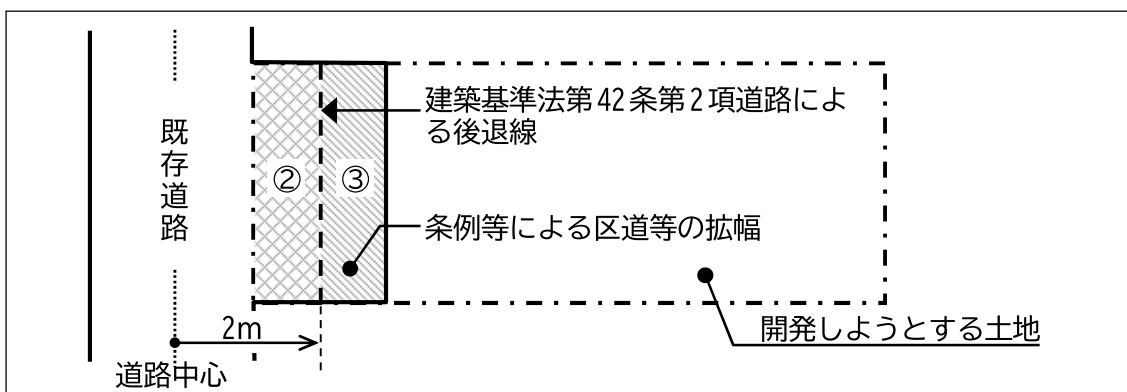
※ 東京都建築安全条例（昭和25年12月7日東京都条例第89号）第4条第2項に規定する幅員を確保するための道路の拡幅は、区画の変更に該当する。

#### (1) 区画の変更に該当しないと判断する場合について

- ① 単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更の場合
- 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 既に土地利用が可能な敷地（※）において、地区計画の条例等により新たに、または建築基準法第42条の道路境界線を越えて、区道等として道路を整備する場合
- ④ 公共施設管理者が建築基準法上の道路扱いの無い公共物（道路、水路等）について、当該施設の機能がないものとして用途廃止及び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）
- ⑤ 既に土地利用が可能な敷地（※）において、位置を変更せずに公共物（適正に管理されているものに限る。）を道路区域に編入する場合

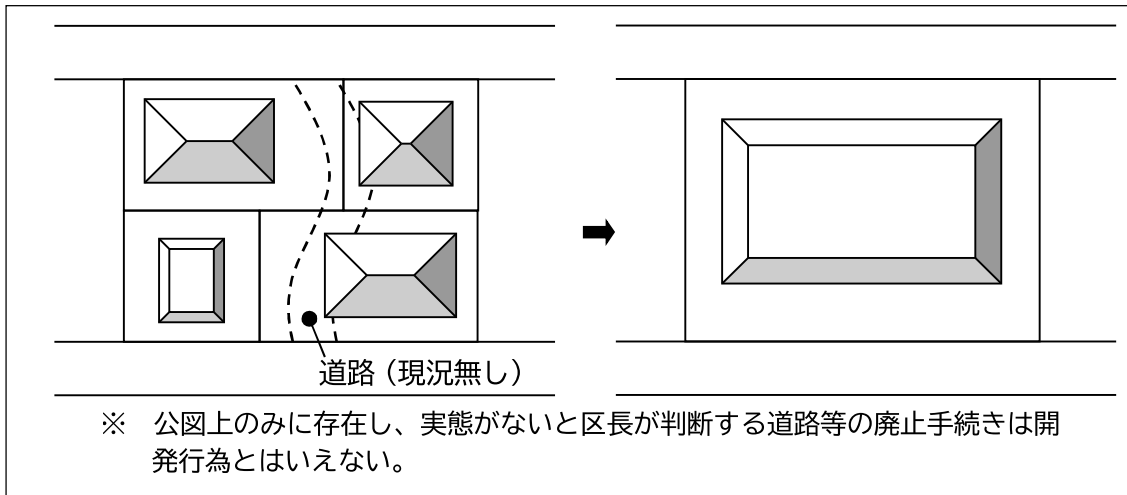
（※） 既に土地利用が可能な敷地とは、予定建築物が道路の拡幅等をしない場合においても、建築基準法及び東京都建築安全条例上、建築できる敷地をいう。

#### 【②、③の例】





【⑤の例】



(2) 道路を廃止または変更する場合について

既存道路を廃止または変更する場合は、以下による。

- ア 道路の廃止または変更によって、その道路に接する敷地が建築基準法第43条第1項の規定又は同条第3項の規定に基づく条例の規定に抵触する場合には、道路の廃止または変更はできない。
- イ 通り抜け道路の全部廃止及び一部廃止は原則として認められない。ただし、通り抜け道路の全部又は一部を廃止しても、当該道路の利用状況を鑑みて交通上、安全上、防火上及び衛生上支障が無いことが明らかである等、個々の道路状況によっては、通り抜け道路の全部廃止又は一部廃止が認められる場合も考えられる。
- ウ 原則として、1本の道路の一部だけ幅員を狭くすることはできない。ただし、同一路線で過去に変更がある場合など、事前に区と協議したときはこの限りではない。

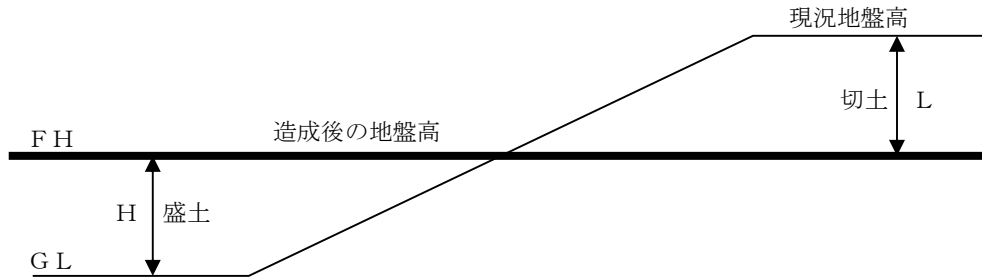
# 第1章 開発許可制度

## 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1 mを超える場合、又は盛土が1 mを超える場合 ( $H > 1 \text{ m}$  又は  $L > 1 \text{ m}$ )



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は造成行為前の地盤を対象とする

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工事等（根切り）のために行う切土又は盛土
- 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に行う切土又は盛土
- ③ 条例等により建築基準法第42条の道路境界線を越えて、区道等としての道路を整備する場合に行う切土又は盛土
- ④ 宅地等において部分的に行う切土又は盛土
  - ・既存のがけ面を擁壁で補強する場合
  - ・既存の擁壁を造り替える場合
  - ・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又はスロープの設置もしくは撤去
  - ・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（地下車庫もしくはカーポート）の設置又は撤去

※ 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宅地とは、「3 質の変更 ⑤～⑨」のいずれかに該当する土地又は宅地造成等規制法の許可により造成された宅地をいう。

※ 駐車場は、通常考えられる必要最小限の規模であること。

※ 市街化区域において開発区域の一部が「形の変更」に該当する場合、当該部分の面積が500 m<sup>2</sup>以上であれば許可が必要と判断する。

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。

なお、「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う。

- 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 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

## 第1章 開発許可制度

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。

※ 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。

第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) 原則として開発区域に含まれる土地

ア 開発行為を行うために必要となる道路の区域

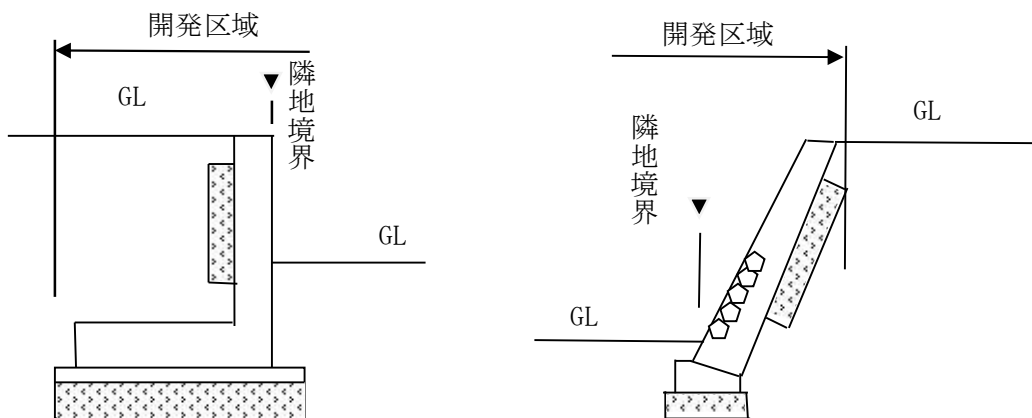
イ 先行する開発行為<sup>注1</sup>に連たん<sup>注2</sup>して申請等される後続の開発行為が、先行の開発行為の事業中または完了公告後1年以内の場合で、以下のいずれかの場合に該当する土地

- ① 開発区域内<sup>注3</sup>の道路若しくは排水計画が互いの開発行為に依存している場合  
一方の開発区域内の道路計画若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など。
- ② 開発行為を行っている申請者が同じ場合
- ③ 許可申請等に係る設計者・設計会社が同じ場合
- ④ 開発行為の工事施行者が同じ場合
- ⑤ 土地所有者が同じ場合

ウ 区域外の土地であっても、開発行為で整備される道路に接し、かつ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、その土地は当該開発行為によって建築物の建築を目的とする土地として取り扱い、開発行為の区域に含めるものとする。

エ 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。<sup>注4</sup>

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 「開発行為」とは、法第29条による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。

# 第1章 開発許可制度

注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、連たんする土地と見なさない。

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



注4 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

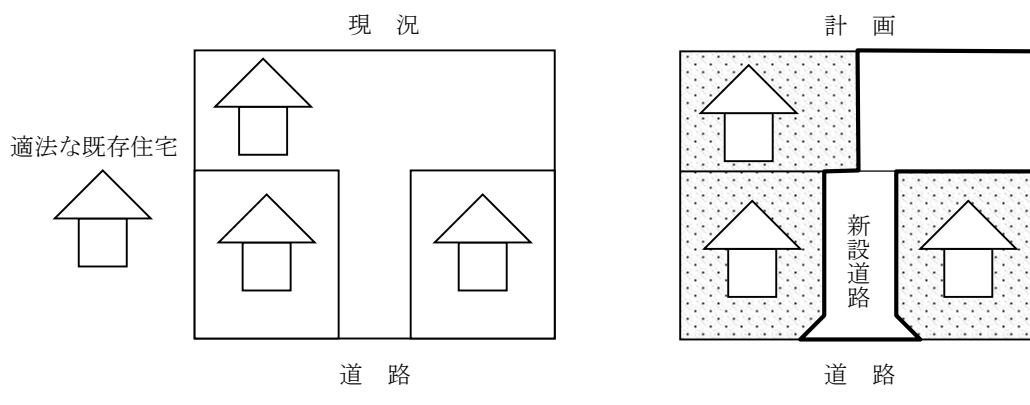
下記の土地については、適切な範囲で開発区域から除くことができるものとする。

- ① 一定の土地利用がなされてから1年以上経過している土地（適法に建築した建築物等）
- ② その他、差押え（競売物件の土地）、物納、納税猶予等に係る土地

## (3) 開発区域から除くことができる土地の例

凡 例	開発区域	
	開発区域から除くことができる土地	

ア 現況で適法な既存住宅の場合、開発行為後も建築基準法による接道が適法であれば、その敷地を区域から除くことができる。

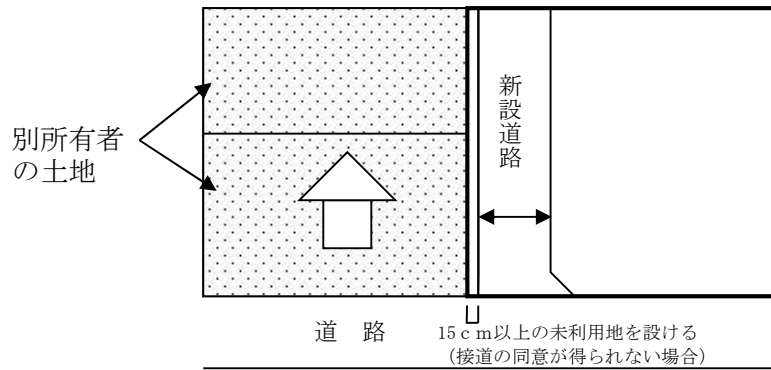


イ 道路に面し、建築確認をとった敷地（建築工事が完了していること）、建ぺい率、容積率からみて適当な敷地の範囲、庭や物置、車庫などで具体的な土地利用が明らかな部分は同一所有者であっても区域から除くことができる。

また、当該開発行為による新設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

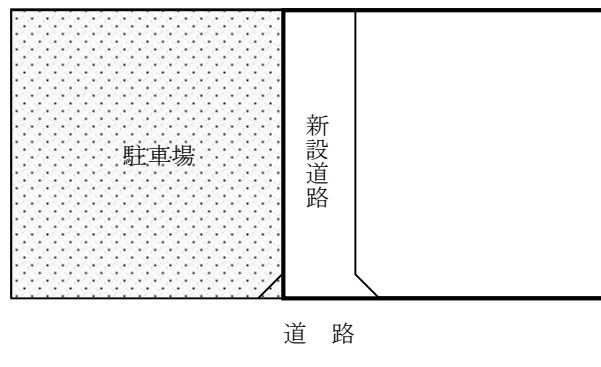
る。その場合は、新設道路に接することとなる土地の所有者の同意を得ること。

同意が取得できない場合については、原則として道路端を隣地より15cm以上離して設置すること。



ウ 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は、当該駐車場を区域から除くことができる。ただし、隅切りの整備は行うこと。



# 第1章 開発許可制度

## 2 関連工事区域

次のものを関連工事区域とする。

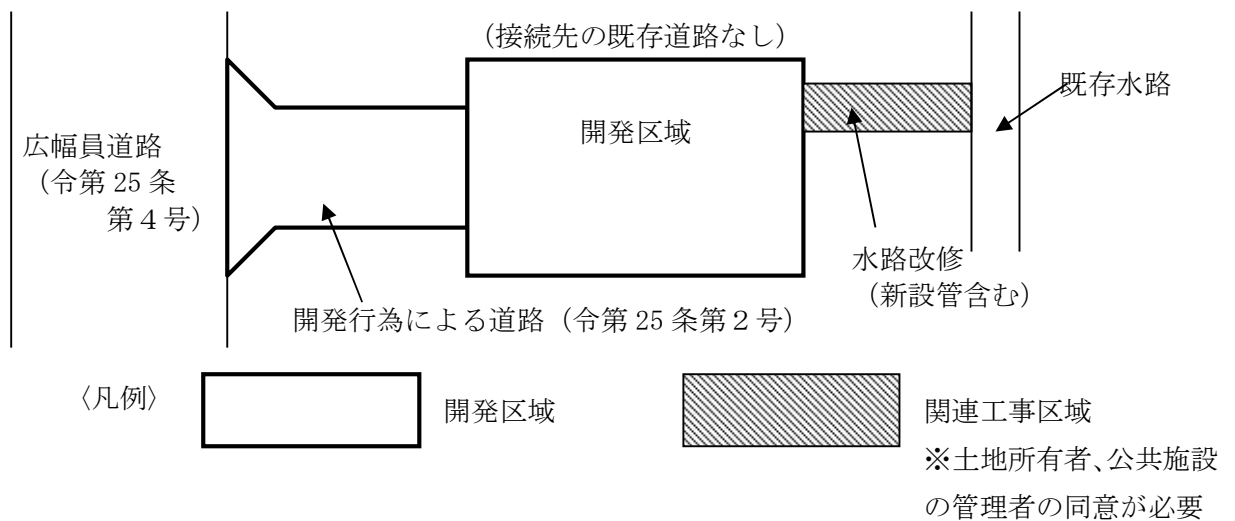
- 1 既設排水施設に接続させる場合における開発区域外の水路等（新設排水管を含む。）の工事に関する土地の区域
- 2 当該申請区域に接し、造成協力をする土地（造成協力地）の区域

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、全体を同一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。

関連工事区域は、公園、緑地、広場の面積の算定対象とはしない。開発による道路としての位置付けが必要な場合は、開発区域に算入する。

## 3 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）

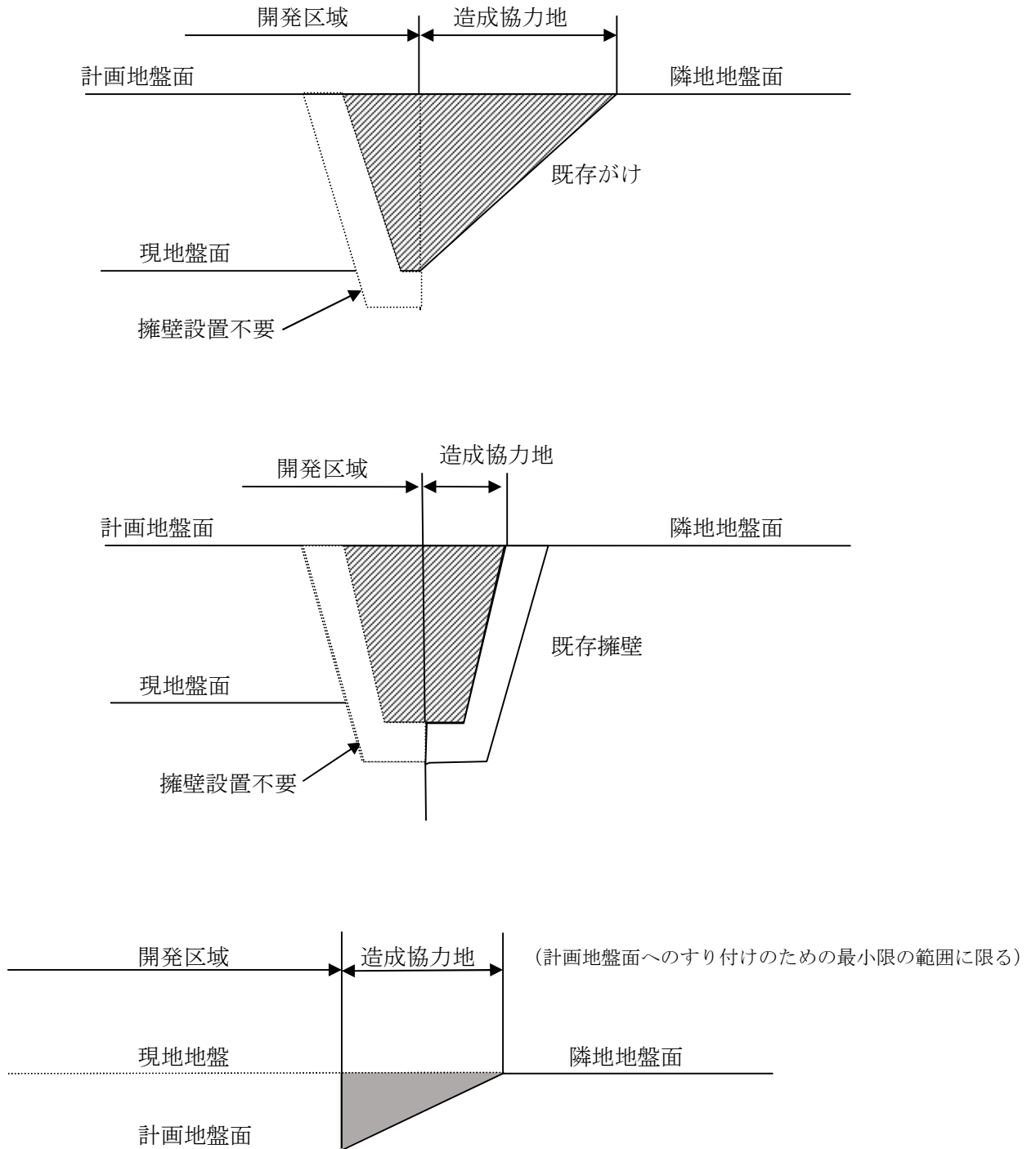




(2) 造成協力地

(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。

なお、造成協力地については第2章第3節第3（排水施設）及び第7（宅地の安全性）の基準を適用する（下図参照）。



# 第1章 開発許可制度

## 第4 区画変更に係わる道路・河川等

### 1 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

##### (道路の定義)

##### 建築基準法第42条

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4メートル（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、6メートル。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6章に限る。以下この項において同じ。）による道路

三 都市計画区域若しくは準都市計画区域の指定若しくは変更又は第68条の9第1項の規定に基づく条例の制定若しくは改正によりこの章の規定が適用されるに至った際に存在する道

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 都市計画区域若しくは準都市計画区域の指定若しくは変更又は第68条の9第1項の規定に基づく条例の制定若しくは改正によりこの章の規定が適用されるに至った際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っては、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 前項第3号に該当すると認めて特定行政庁が指定した幅員4m未満の道については、第2項の規定にかかわらず、第1項の区域が指定された際道路の境界線とみなされていた線をその道路の境界線とみなす。
- 6 特定行政庁は、第2項の規定により幅員1.8m未満の道を指定する場合又は第3項の規定により別に水平距離を指定する場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

建築基準法第42条に定義されている道路のうち、

ア 第1項第3号は、建築基準法が適用されるに至った際（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。

イ 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、建築基準法施行令第144条の4）。

#### 道路法第2条第1項（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っ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。（参考：この場合、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いう。）

#### 道路法第3条（道路の種類）

道路の種類は、次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

## 第1章 開発許可制度

この他、道路法の道路以外の道路として次のものがある。

- ・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
- ・位置指定道路・・・・・・・・・・建築基準法による道路
- ・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（行政財産以外は一切の公有財産。）

### <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」「潤地（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「潤地」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。

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。河川等を分類すると、以下のとおりとなる。

(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

### 第2章 開発許可の基準等

#### 第1節 公共施設管理者等の同意・協議（法第32条）

##### 第1 公共施設の管理者の同意等

###### 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つては、第三号及び第四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の公共施設管理者の同意は、当該私道の管理者または所有者から得ること。なお、所有者の同意としては、当該私道の土地所有者全員の同意とする。その他、開発行為に関連して私道を掘削する部分の土地所有者の同意も必要である。

第2 開発行為等により設置された公共施設の管理

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章 開発許可の基準等

### 第2節 開発許可の技術基準（法第33条）

#### 第1 開発行為の許可基準の適用関係

##### 都市計画法第33条（開発許可の基準）

都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、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条第一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

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、第二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。

宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)第3条第1項の宅地造成工事規制区域	開発行為に関する工事	宅地造成等規制法第9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	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

## 第2章 開発許可の基準等

	第4項各号に掲げる行為を 除く。)に関する工事	で定める技術的基準に従い 講じるものであること。
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>		

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っては環境の保全、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 指定都市等及び地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村(以下この節において「事務処理市町村」という。)以外の市町村は、前3項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。
- 7 (略)
- 8 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。

## 第2章 開発許可の基準等

### 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：不適用

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>) 業務用…○ (1ha≤)	○	1ha>…× 1ha≤…○	○	1ha>…× 1ha≤…○
13 工事施工者	○	居住用…× 業務用…× (1ha>) 業務用…○ (1ha≤)	○	1ha>…× 1ha≤…○	○	1ha>…× 1ha≤…○
14 権利者同意	○	○	○	○	○	○
34 条 市街化調整区 域開発規制	○	○	○	○	×	×

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 自己の居住用及び業務用

(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、当然自然人に限られる。

ア 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）

イ 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。

ア 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

イ 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

許可基準の適用項目	開発面積 (ha)						根拠法令
	0.1	0.3	1	5	20	40	
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 (教育、水道)							令 23①、②
(電気、ガス、鉄道)							令 23③、④
樹木保全、表土保全	高さ 5 m	300 m <sup>2</sup>		切・盛 1,000 m <sup>2</sup>			法 33⑨、令 23 の 3
緑地帯、緩衝帯				4 m～20m			法 33⑩、令 23 の 4
輸送の便							法 33⑪、令 24
公園、緑地、広場			3%以上 (5%以上)				令 25⑥ (足立区宅地開発 事業調整条例)
公園の 設置義務	300 m <sup>2</sup> 以上の公園				3%以上		令 25⑦、規則 21①
	1,000 m <sup>2</sup> 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

 : 適用

## 第2章 開発許可の基準等

### 第2 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。

#### 1 技術的細目一覧表

	種 別	令	細 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、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		

+

第3 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

## 第2章 開発許可の基準等

### 第4 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形状及び地盤の性質
- 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。

本号を適用するにあたり必要な技術細目は、令第25条並びに規則第20条、第20条の2、第21条、第24条及び第25条に規定されている。

「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、即ち、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、河川等については、都市施設として都市計画で決定されるものである。

### 1 道路

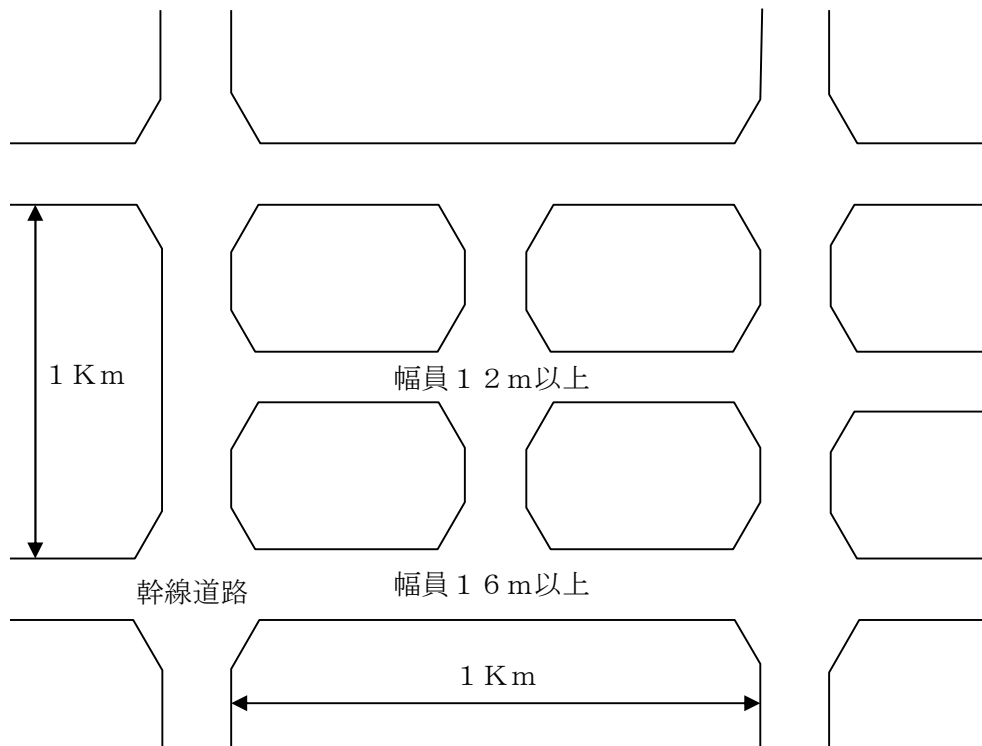
#### (1) 道路の計画

##### ア 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、以下の図のように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。





(出典「宅地造成技術（上巻）」(社) 全国住宅地協会連合会、(社) 日本宅地開発協会)

#### イ 道路の基準

開発区域内に設けられる道路の全般的な基準は、令第 25 条第 1 号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。

## 第2章 開発許可の基準等

### (2) 道路の幅員構成

#### ア 開発区域内の敷地が接する道路の幅員

##### 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っては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）、その他のものにあっては9メートルとする。

#### (ア) 土地利用と道路幅員

予定建築物等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、予定建築物等の用途及び敷地規模に応じて、表1に示す幅員以上で計画すること。

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っ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には、最低6mは必要と考えたものである。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ため、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意味で、歩車道分離のため必要な最低幅員の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。

なお、予定建築物の用途が小売業（飲食店業を除くものとし、物品加工修理業を含む）の店舗で、その売場面積が500㎡以上の場合には、足立区環境整備基準第28条による前面道路の幅員の規定にも整合させる必要がある。

表1 令第25条第2号の道路幅員

	予定建築物の用途	予定建築物の敷地規模	道路幅員 (既存・新設)
開発区域内の 敷地が接する 道路	住宅	——	6 m以上
	住宅以外	1,000 m <sup>2</sup> 未満	
		1,000 m <sup>2</sup> 以上	9 m以上
	人・車の発生交通量が特に大きな場合		

※ 幅員は、有効幅員とする。

※ 「住宅」とは、一戸建て住宅、長屋、共同住宅、寄宿舍、老人ホームをいう。

足立区環境整備基準第28条

2 事業に係る店舗面積の合計に応じて、次の基準による道路に面するものとする。

店舗面積	道路幅員
500 m <sup>2</sup> 超～ 1,500 m <sup>2</sup> 以下	6 m以上
1,500 m <sup>2</sup> 超～ 4,500 m <sup>2</sup> 以下	8 m以上
4,500 m <sup>2</sup> 超～ 10,000 m <sup>2</sup> 以下	10 m以上
10,000 m <sup>2</sup> 超	12 m以上

(イ) 小区間の区画道路の幅員

予定建築物等の敷地に接する道路は、表1のとおり幅員6 m以上を原則とする。ただし、開発区域内（住宅の建築を目的とした小規模（開発区域面積3,000 m<sup>2</sup>未満）な開発行為に限る。）に新設する道路が小区間であり、街区及びその周辺の状況等により交通上支障がない場合は、当該新設道路について表2を使用することができる。

表2 小区間の区画道路の幅員

道路延長 道路幅員	35m以下のもの	35mを超え 60m以下	60mを超え 120m以下
	通り抜け型	4.5m以上	4.5m以上
行き止まり型 ※1	4.5m以上	5 m以上	6 m以上 ※2

※1 防災上の観点から行き止まり型は極力避けるようにすること。やむを得ず行き止まりとする場合は、道路の終端部の形状を道路中心線に対して直角とすること。

※2 転回広場を2箇所以上設ける場合には、幅員を5 m以上とすることができる。

## 第2章 開発許可の基準等

(ウ) 小区間の区画道路の起終点について

上記一覧表に使用されている道路延長の起終点の位置を以下に示す。

### 【凡例】

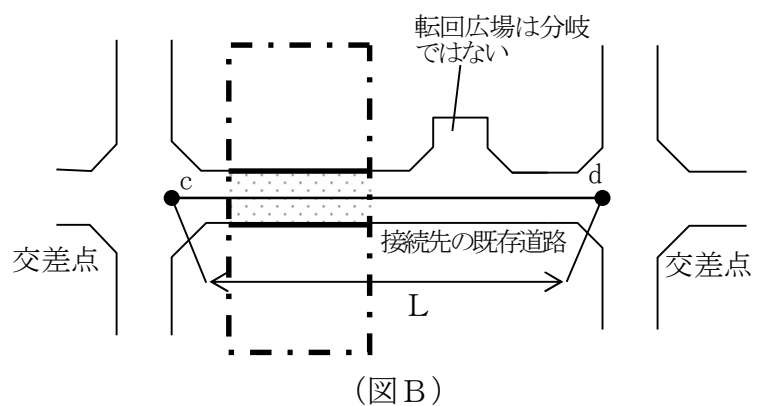
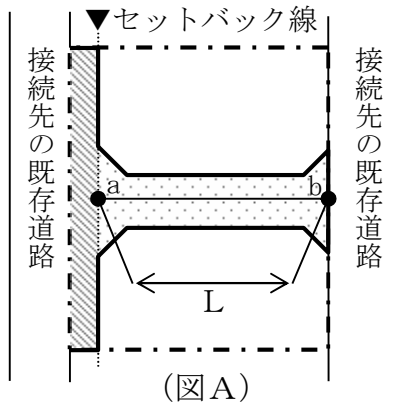
   : 開発区域    ● : 起点又は終点       : セットバック部       : 新設区画道路  
 L : 道路延長（幅員を決める上での起点から終点の距離）

a 分岐のない区画道路の場合

(a) 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（a点）とする）を区画道路の起点及び終点とする（図Aのa-b間）。

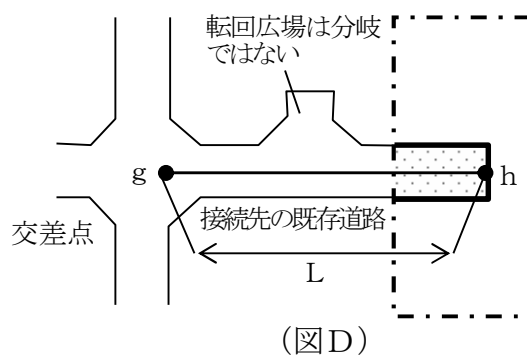
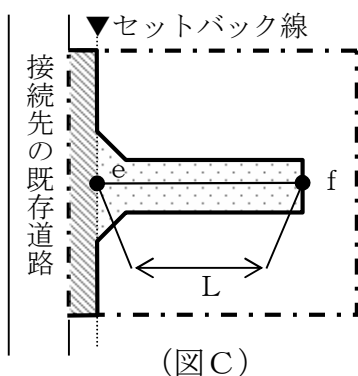
ただし、接続先の既存道路を延伸させる場合は、既存道路にある既設の分岐する場所（交差点など）を起点（もしくは終点）とする（図Bのc-d間）。



(b) 区画道路が行き止まりの場合

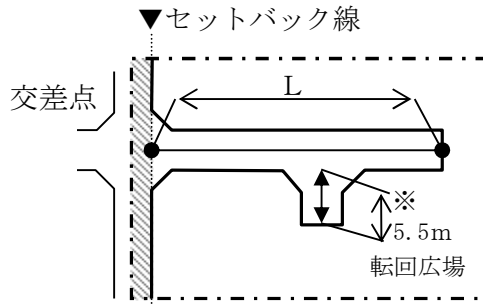
接続先の既存道路との境界（既存道路のセットバックがある場合はセットバック線との境界（e点）とする）を区画道路の起点とし、区画道路の道路終端部を区画道路の終点とする（図Cのe-f間）。

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（交差点など）を起点とする（図Dのg-h間）。



b 分岐についての考え方

行き止まり道路の分岐は認めない。ただし、転回広場及び地区計画による地区施設を築造する場合は除く（図E）。



(図E)

※ 地区計画による地区施設は除く。

## 第2章 開発許可の基準等

(エ) 令第25条第2号ただし書が適用される開発区域が接する既存道路

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、開発区域内に新たな道路が整備されない場合の規定であり、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と解される。そして、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4m以上とするものである。

しかし、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」を有する等、総合的に判断することが求められる。

ついては、開発区域内に新たな道路が整備されない一敷地の単体的な開発行為であっても、原則として令第25条第2号ただし書を適用せず、その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）の必要幅員は、令第25条第2号本文の規定によることとする。

ただし、予定建築物の用途が「住宅」及び「公共公益施設（令第21条第26号イ、ロ、ハに該当する建築物）」の場合には、下記のa又はbのとおりに取り扱う。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においては、同項で必要とする幅員と下記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、足立区環境整備基準や区画街路の整備方針とも整合を図る必要がある。

下記文中において「広幅員道路」とは、開発区域内の予定建築物に応じて都市計画法施行規則第20条に定める幅員以上の幅員を有する建築基準法上の道路を指す。

なお、既存道路を接続先として開発区域内に新たな道路が整備される場合、当該既存道路に対しては、令第25条第2号ではなく令第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整備される道路は、令第25条第2号本文の規定に適合するよう計画するのが当然であることから、ただし書は適用されない。

- a 住宅の建築に供する開発行為の場合（開発区域内の敷地を2以上に分けて建築する場合も含む）

※ 「住宅」とは、一戸建て住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎、老人ホームをいう。

(a) 小規模開発（開発区域の面積が 500 m<sup>2</sup>以上 3,000 m<sup>2</sup>未満のもの）

開発区域が接する既存道路は、建築基準法上の道路で広幅員道路まで現況 3 m 以上（建築基準法第 42 条第 2 項の道路で公道の場合は認定幅員及び現況幅員がともに 2.7m 以上）の幅員が確保されていること。また、その既存道路は開発区域内に既存道路の中心から 3.0m 以上拡幅されること。

(b) 中規模開発（開発区域の面積が 3,000 m<sup>2</sup>以上 10,000 m<sup>2</sup>未満のもの）

開発区域が接する既存道路は、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。また、その既存道路は開発区域内に既存道路の中心から 3.0m 以上拡幅されること。

b 公共公益施設（令第 21 条第 26 号イ、ロ、ハに該当する建築物）の建築の用に供する開発行為の場合

(a) 建築敷地の規模が 30,000 m<sup>2</sup>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 6 m 以上あること。さらに、建築敷地の面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上の場合、その既存道路は開発区域内に既存道路の中心から 4.5m 以上拡幅されること。なお、上記幅員とは別に 2 m 程度の歩道（歩道状空地）を設置することが望ましい。

(b) 建築敷地の規模が 10,000 m<sup>2</sup>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 6 m 以上あること。さらに、建築敷地の面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上の場合、その既存道路は開発区域内に既存道路の中心から 4.5m 以上拡幅されること。

(c) 建築敷地の規模が 10,000 m<sup>2</sup>未満の上記 (a)、(b) 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。さらに、建築敷地の面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上の場合、その既存道路は開発区域内に既存道路の中心から 4.5m 以上拡幅されること。

(d) 建築敷地の規模が 10,000 m<sup>2</sup>未満の上記 (a)、(b) 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（※1）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 4 m 以上あり、かつ、当該既存道路の幅員が 6 m 未満の場合は広幅員道路までおおむね 60m の間隔で待避所（車両のすれ違いが可能な幅員 6 m 以上の道路空間や車両待避が可能な交差点）

## 第2章 開発許可の基準等

が確保されること。さらに、建築敷地の面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上の場合は、その既存道路は開発区域内に既存道路の中心から 4.5m以上拡幅されること。

(e) 上記以外の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  
開発区域が接する既存道路の幅員が広幅員道路まで 9 m以上あること。

※1 第一種低層住居専用地域に許可を要せずに建築可能な建築物は発生交通量が住宅と同程度とみなせる建築物とする。それ以外は発生交通量を予測し判断する。

上記 a、b のどちらにも該当しない場合、開発区域内に新たな道路が整備されない一敷地の単体的な開発行為であっても、その敷地が接する既存道路が必要とされる幅員は、「表1 令第25条第2号の道路幅員」により判断する。



【(エ)の解説】

令第25条第2号ただし書きが適用される開発区域が接する既存道路の幅員について(例示)

予定建築物の用途		規模	幅員
住宅	(a) 小規模開発	500 m <sup>2</sup> 以上 3,000 m <sup>2</sup> 未満	
	(b) 中規模開発	3,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満	
公共公益施設	(a) 幼稚園、小中学校、高等学校	30,000 m <sup>2</sup> 未満	
	(b) 病院	10,000 m <sup>2</sup> 未満	
	(c) (a)、(b)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	10,000 m <sup>2</sup> 未満	
	(d) (a)、(b)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	10,000 m <sup>2</sup> 未満	
	(e) 上記以外の公共公益施設	—	

## 第2章 開発許可の基準等

### イ 新設道路の接続先となる既存道路の幅員

#### 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。

#### (ア) 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、9m以上を標準とし、住宅系の開発については6.5m以上（ただし、足立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0.5mの余裕をとって6.5mとしたものである。

表3 令第25条第4号の道路幅員

予定建築物の用途	接続先の既存道路幅員
住宅	6.5m以上
住宅以外	9m以上

※ 幅員は、有効幅員とする。

※ 「住宅」とは、一戸建て住宅、共同住宅、長屋、寄宿舍、老人ホームをいう。

(イ) やむを得ないと認められる場合

区内においては狭あいな道路が多い上に、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、

- ① 最小幅員個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。
- ② 足立区環境整備基準や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極力行い、また開発区域に接した既存道路の拡幅により、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。
- ③ 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。

などの事項を含めて総合的に勘案し、開発許可の可否を判断する。

なお、この項において「広幅員道路」とは、予定建築物の用途が住宅の場合には6 m以上、住宅以外については9 m以上の幅員を有する建築基準法上の道路を指す。

※ 「住宅」とは、一戸建て住宅、共同住宅、長屋、寄宿舎、老人ホームをいう。

a 住宅の建築に供する開発行為の場合

具体的な目安として開発規模に応じて次のようにする（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の場合は除く）。

(a) 小規模開発（開発区域の面積が500 m<sup>2</sup>以上3,000 m<sup>2</sup>未満）

開発区域内の主要な道路が接続する既存道路は、建築基準法上の道路で、現況3 m以上（建築基準法第42条第2項の道路で公道の場合は認定幅員及び現況幅員がともに2.7 m以上）の幅員で通り抜けていること（※1）。なお、どちらか一方は広幅員道路に接続されていること。また、その既存道路は開発区域内に既存道路の中心から3.0 m以上拡幅されること。

(b) 中規模開発（開発区域の面積が3,000 m<sup>2</sup>以上10,000 m<sup>2</sup>未満）

開発区域内の主要な道路が接続する既存道路は、建築基準法上の道路で、現況4 m以上の幅員で通り抜けていること（※1）。なお、どちらか一方は広幅員道路に接続されていること。また、その既存道路は開発区域内に既存道路の中心から3.0 m以上拡幅されること。

※1 通り抜けていることとは、両端が建築基準法上の道路に接続していることをいう。

## 第2章 開発許可の基準等

- b 公共公益施設（令第21条第26号イ、ロ、ハに該当する建築物）の建築の用に供する開発行為の場合

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は公共公益性と発生交通量とを鑑み、次のように取り扱う。（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下記で規定する既存道路の幅員のうち広い方の幅員があること。）

- (a) 建築敷地の規模が30,000㎡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

開発区域内の主要な道路が、建築基準法上の道路で幅員6m以上の既存道路に接続されていること。さらに、建築敷地の面積が1,000㎡以上の場合、その既存道路は開発区域内に既存道路の中心から4.5m以上拡幅されること。なお、上記幅員とは別に2m程度の歩道（歩道状空地）を設置することが望ましい。

- (b) 建築敷地の規模が10,000㎡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

開発区域内の主要な道路が、建築基準法上の道路で幅員6m以上の既存道路に接続されていること。さらに、建築敷地の面積が1,000㎡以上の場合、その既存道路は開発区域内に既存道路の中心から4.5m以上拡幅されること。

- (c) 建築敷地の規模が10,000㎡未満の上記(a)、(b)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

開発区域内の主要な道路が、建築基準法上の道路で幅員6m以上の既存道路に接続されていること。さらに、建築敷地の面積が1,000㎡以上の場合、その既存道路は開発区域内に既存道路の中心から4.5m以上拡幅されること。

- (d) 建築敷地の規模が10,000㎡未満の上記(a)、(b)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（※2）の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合

開発区域内の主要な道路が、建築基準法上の道路で幅員4m以上の既存道路に接続し、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の間隔で待避所（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。さらに、建築敷地の面積が1,000㎡以上の場合、その既存道路は開発区域内に既存道路の中心から4.5m以上拡幅されること。

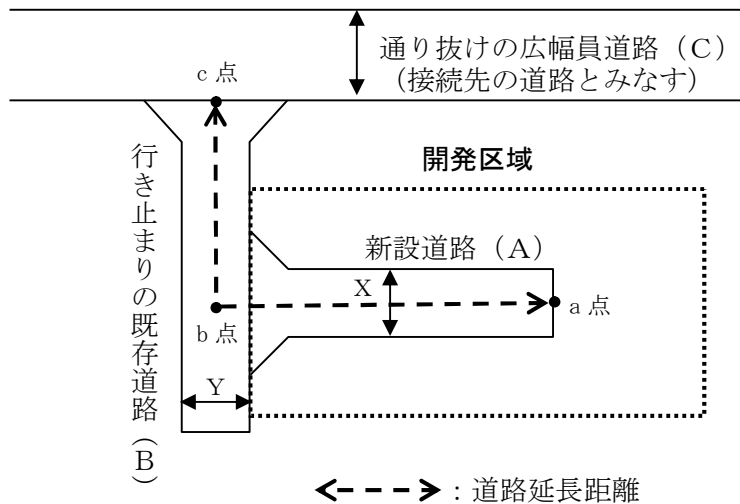
※2 発生交通量が住宅と同程度とみなせる建築物とは、第一種低層住居専用地域に許可を要さずに建築可能な建築物とする。それ以外は発生交通量を予測し判断する。

※ 上記a、bのどちらにも該当しない場合は、「表3 令第25条第4号の道路

幅員」により判断する。

(ウ) 接続先の既存道路が行き止まりの場合

開発区域内の新設道路（A）が接続する既存道路（B）が行き止まりの場合は、その既存道路（B）が通じている通り抜けの広幅員道路（C）を接続先の道路とみなして、道路延長、道路幅員を決定することになる。



a 新設道路（A）の延長距離について

接続先の既存道路（B）が行き止まり状況の場合、開発区域内の新設道路（A）の延長は a 点、b 点及び c 点を結ぶ距離で測る。

b 行き止まりの既存道路（B）の幅員について

新設道路（A）の延長距離（a 点～c 点間）に応じて決まる新設道路（A）の幅員（X）と接続先の既存道路（B）の幅員（Y）の関係は、以下のとおりである。

$$\text{行き止まりの既存道路 (B) の幅員 (Y)} \geq \text{新設道路 (A) の幅員 (X)}$$

## 第2章 開発許可の基準等

### 【(イ)の解説】

令25条第4号における、やむを得ないと認められる場合に該当する新設道路の接続先となる既存道路の幅員について(例示)

予定建築物の用途		規模	幅員
住宅	(a) 小規模開発	500 m <sup>2</sup> 以上 3,000 m <sup>2</sup> 未満	
	(b) 中規模開発	3,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満	
公共公益施設	(a) 幼稚園、小中学校、高等学校	30,000 m <sup>2</sup> 未満	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;">P. 42 の解説と同様</div>
	(b) 病院	10,000 m <sup>2</sup> 未満	
	(c) (a)、(b)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	10,000 m <sup>2</sup> 未満	
	(d) (a)、(b)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	10,000 m <sup>2</sup> 未満	

(エ) 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6m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(ぐ)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6m以上が確保され、さらに、少なくとも片側に2mの歩道及び両側に0.5mの路肩を考え、幅員9m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、<sup>がいきよ</sup>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。

種別	級別	歩道幅員 (m)	
		標準幅員	歩行者の少ない箇所
第四種	第1級	3.50	2.75
	第2級	3.50	2.00
	第3級	2.00	—
	第4級	2.00	—

(出典：道路構造令第11条)

※ 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2m、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1m、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。

## 第2章 開発許可の基準等

### (3) 道路に関する技術的細目

#### ア 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うこととする。

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が必要になる。使用材料や施工方法の詳細は道路管理者の基準によること。

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 (インターロッキング舗装等)	3.0%以上 5.0%以下

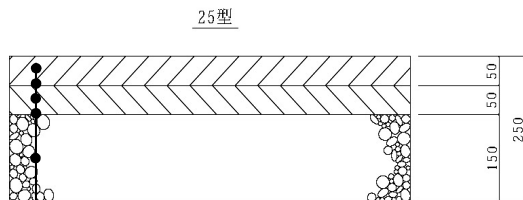
※ 歩道、自転車道等においては、2.0%を標準横断勾配とする。

(出典：道路構造令第24条)



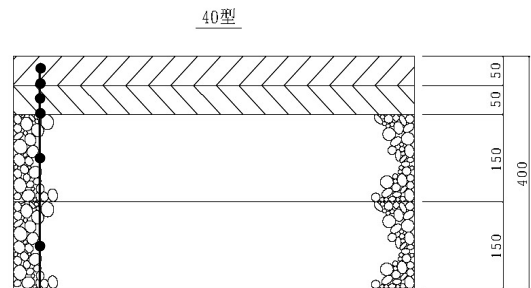
【アスファルト構造参考図】

車道(アスファルト舗装25型、同40型)



再生アスファルト混合物 (密粒度)	厚 5 cm
タックコート アスファルト乳剤 (PK-4)	
再生アスファルト混合物 (粗粒度)	厚 5 cm
プライムコート アスファルト乳剤 (PK-3)	
再生粒度調整碎石 (RM-40)	厚 15 cm

- (注) 1. タックコート：アスファルト乳剤 (PK-4)
- ・交通開放する場合：0.8L/m<sup>2</sup>
  - ・汚さずに数日後表層を舗設する場合：0.4L/m<sup>2</sup>
  - ・アスファルト系下層の上に連続して舗設する場合：0
2. プライムコート：アスファルト乳剤 (PK-3)
- 1. 2L/m<sup>2</sup>



再生アスファルト混合物 (密粒度)	厚 5 cm
タックコート アスファルト乳剤 (PK-4)	
再生アスファルト混合物 (粗粒度)	厚 5 cm
プライムコート アスファルト乳剤 (PK-3)	
再生粒度調整碎石 (RM-40)	厚 15 cm
再生クラッシュラン (RC-40)	厚 15 cm

- (注) 1. タックコート：アスファルト乳剤 (PK-4)
- ・交通開放する場合：0.8L/m<sup>2</sup>
  - ・汚さずに数日後表層を舗設する場合：0.4L/m<sup>2</sup>
  - ・アスファルト系下層の上に連続して舗設する場合：0
2. プライムコート：アスファルト乳剤 (PK-3)
- 1. 2L/m<sup>2</sup>

## 第2章 開発許可の基準等

### イ 路面排水施設

#### 都市計画法施行規則第24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、集水枳を設置するか、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、原則L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。集水枳は、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。集水枳は、導水管を通じて排水施設又は浸透施設に接続される。

### ウ 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。

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、道路構造令等に基づき、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)

## エ 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、けあげ及び踏面等の寸法については、建築基準法施行令第25条第2項の規定を準用して、次のように定める。

- ① 踏面の寸法は30cm以上、けあげの寸法は15cm以下であること。
- ② 階段の高さが3mを越える場合、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。

## 第2章 開発許可の基準等

### オ 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。袋路状の道路は、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。

#### (ア) 転回広場の設置箇所数

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

※ 転回広場を設置するのに必要な道路延長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。

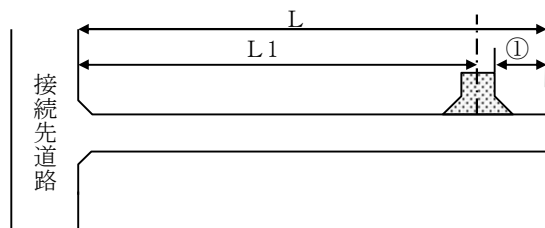
#### (イ) 転回広場の設置間隔

転回広場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。

#### (ウ) 転回広場の配置例

##### a 幅員6m未満（35mを超える場合）

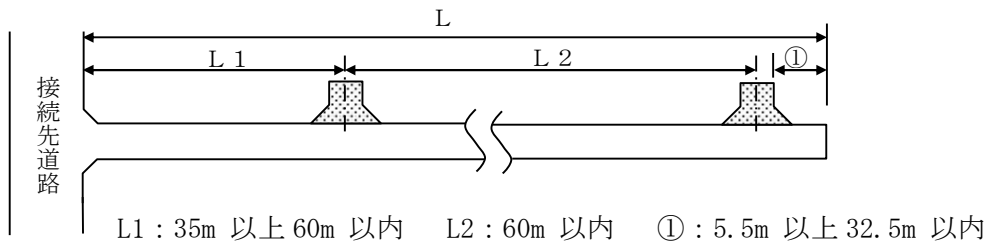
$35m < L \leq 60m$       $L$  : 接続先道路から終端までの距離



$L1$  : 原則 35m以上      $\textcircled{1}$  : 5.5m以上

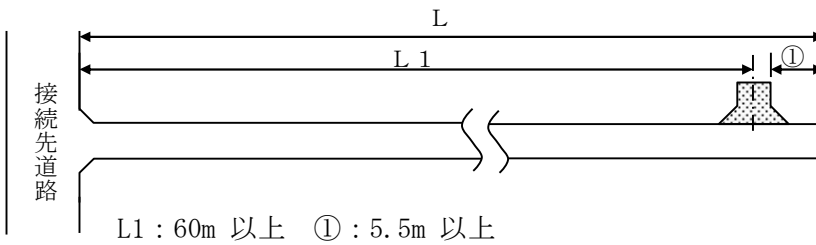
b 幅員 5 m以上で転回広場を 2箇所以上設ける場合

$60\text{m} < L \leq 120\text{m}$      $L$  : 接続先道路から終端までの距離



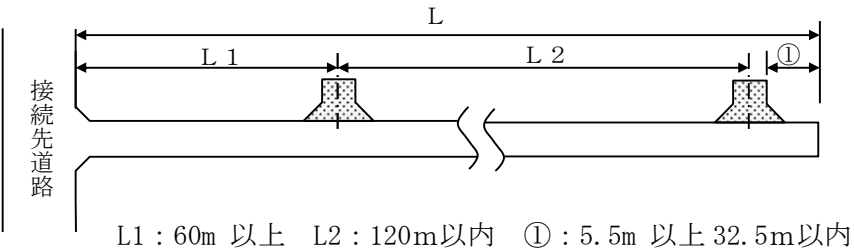
c 幅員 6 m以上 (120mを超える場合)

$120\text{m} < L \leq 240\text{m}$      $L$  : 接続先道路から終端までの距離



d 幅員 6 m以上 (120mを超える場合)

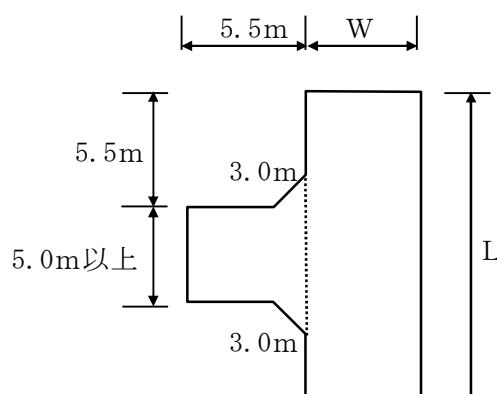
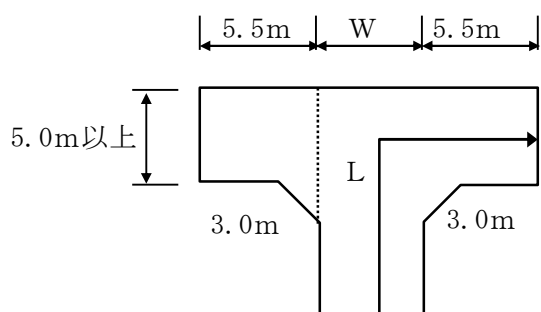
$240\text{m} < L \leq 360\text{m}$      $L$  : 接続先道路から終端までの距離



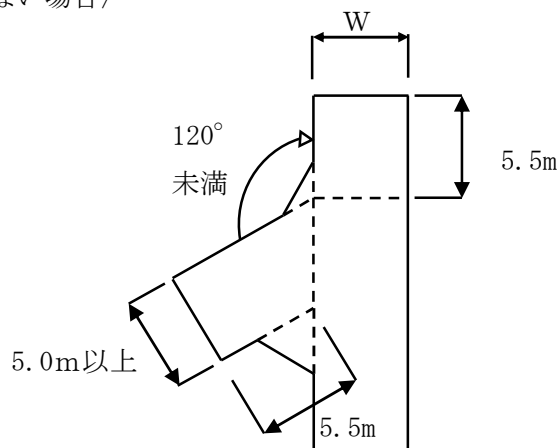
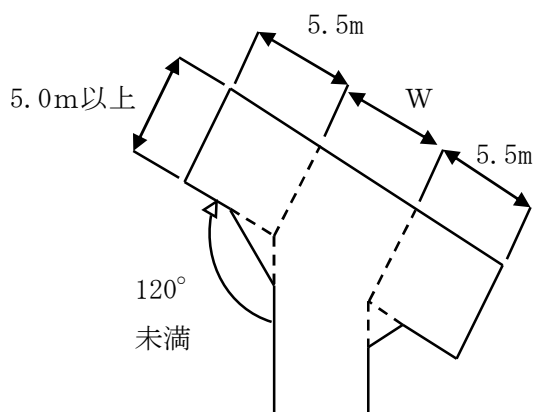
## 第2章 開発許可の基準等

### (エ) 転回広場の形状

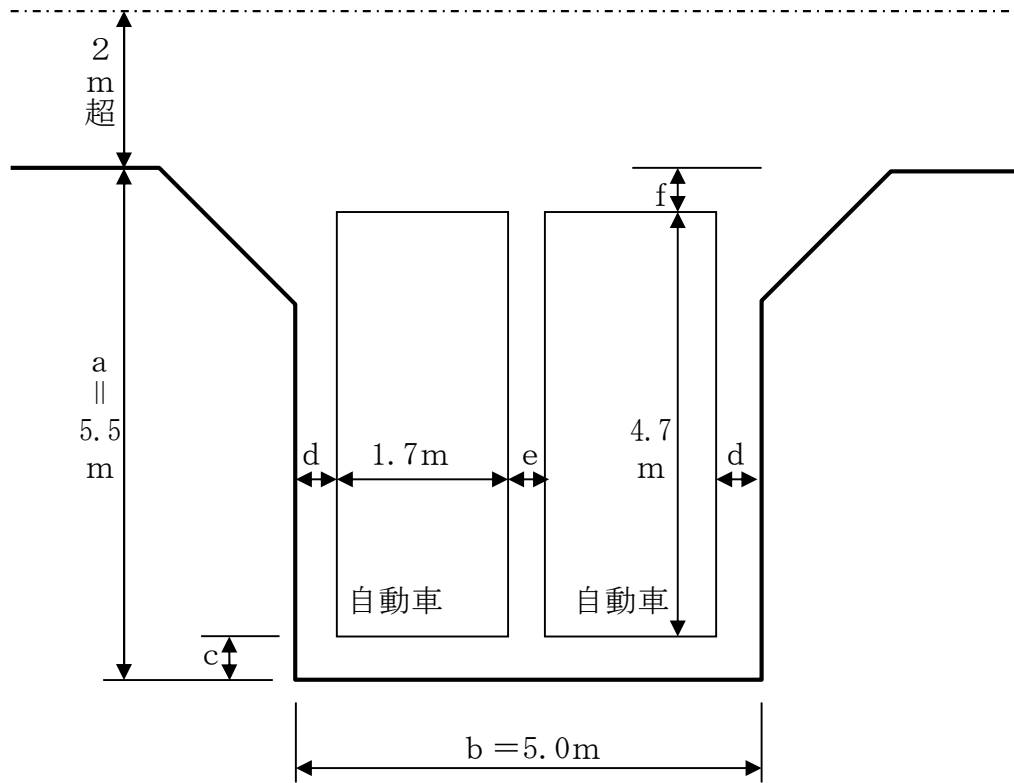
- a 転回広場の幅員は道路幅員と同等とすること。ただし、道路延長経路に当たらない場合は5 m以上とする。
- b 転回広場の奥行きは5.5mとする。
- c 転回広場には長さ3 m以上の両隅切りを設けること。
- d 幅員5 m以上奥行き5.5m以上の道路が分岐する両隅切りのある交差点は転回機能を有するものとして必要とする転回広場の数に含めることができる。ただし、著しく近接する転回広場（転回機能を有する交差点を含む）は同一の転回広場として数える。
- e 幅員が4.5mの道路に任意に設置する転回広場の幅員は特例として4.5m以上とする。
- f 上記によらず特殊な形状の転回広場を設置する場合は以下のいずれの条件も満たしていること。
  - ① 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。
  - ② 最低面積は「建築基準法建設省告示に基づく東京都の転回広場の考え方」による形状の面積を下回らないこと。
- g 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。



〈転回広場が直交しない場合〉



●建築基準法建設省告示に基づく東京都の自動車の転回広場の考え方



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

参考

◎自動車の転回広場に関する基準（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2m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。

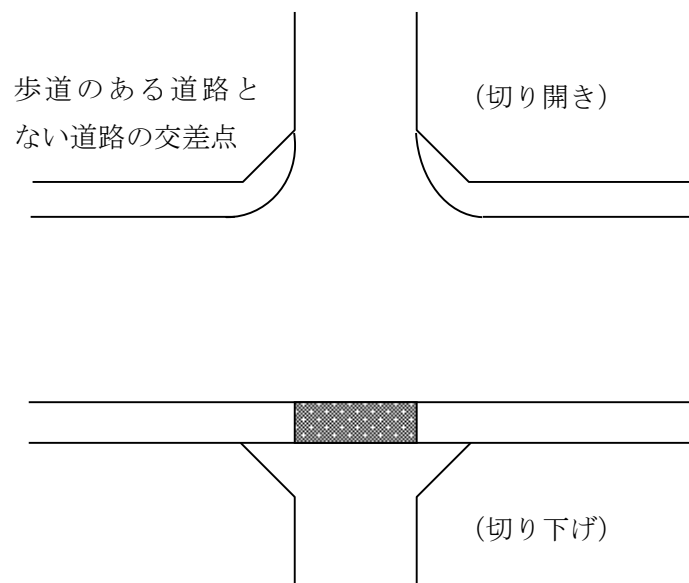
## 第2章 開発許可の基準等

### カ 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。





(ア) 隅切りの長さについて

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		4 m	
40m以下	12		10		8		6		5		3	
		15		12		10		8		6		4
	8		8		6		5		4		2	
30m以下	10		10		8		6		5		3	
		12		12		10		8		6		4
	8		8		6		5		4		2	
15m以下	8		8		8		6		5		3	
		10		10		10		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	
4 m	3		3		3		3		3		3	
		4		4		4		4		4		4
	2		2		2		2		2		2	

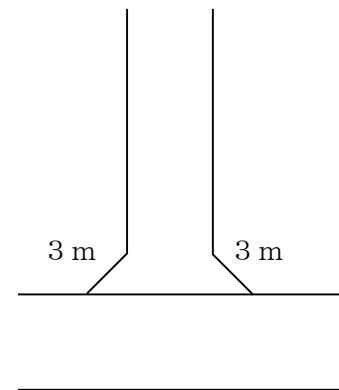
※ 本表使用に当たっては、直近上位値を用いる。

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ると見込まれ、予定建築物の用途が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。



(イ) 既存道路に隅切りが無い場合

開発区域内において、既存道路どうしの交差点に隅切りがない場合又は長さ3m未満の隅切りがある場合は、底辺3m以上で二等辺三角形の隅切りを整備すること。

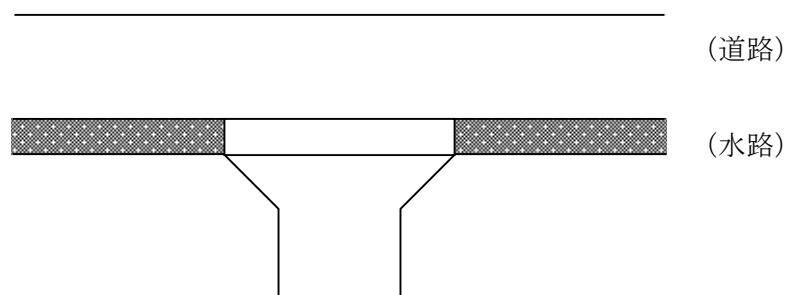
なお、大規模開発の場合の隅切りは、上記の表も考慮し、道路管理者と協議の上決定すること。

(ウ) 隅切りを設置する場合の留意点について

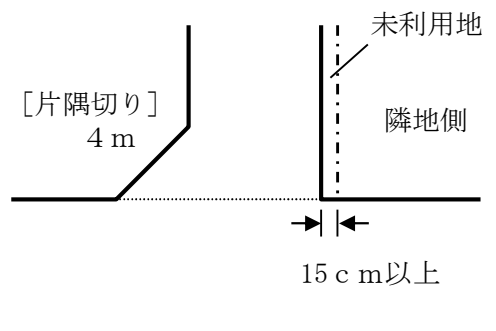
- a 隅切りにより切り取る部分は、できるだけ二等辺三角形とすること。
- b 道路の交差は、できるだけ直角に近い角度にすること。

## 第2章 開発許可の基準等

- c 2 m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2 mまで緩和できる。
- d 道路の交差、接続、屈曲によって生じる内角が  $120^\circ$  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。
- e 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2 mまで緩和できる。



- f 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、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1 m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3 mの場合では、4 m以上とする。)  
なお、新設道路が接することについて、隣接地権者の同意を得られない場合には、隣地境界線より15 c m以上離すこと。



2 公園、緑地、広場等

(1) 公園等の計画

ア 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設置する。

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 m<sup>2</sup>以上として、そのうち市街地内に一人当たり 5 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>となるように定められている。

(2) 公園、緑地、広場等の設置基準

ア 開発区域の面積が 0.3ha 以上 5 ha 未満の場合

都市計画法施行令第 25 条第 1 項第 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。

開発区域面積が 0.3ha 以上 5 ha 未満の場合に、都市公園法の基準による公園等を開発行為にあたって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（区市町が法 33 条第 3 項に基づき条例により面積の最低限度を別に定めた場合はその面積とする）以上 5 ha 未満の場合、3%以上の公園、緑地又は広場を設置することとしている。

本区では、足立区宅地開発事業調整条例が適用される開発行為の場合には、当該条例第 20 条第 1 項の定めにより、5%以上の公園を設置し、1 箇所あたりの面積の最低限度は 150 m<sup>2</sup>以上とすることとしている。

後段のただし書き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、本項エに示す「公園を設けなくてもよい場合」にのみ適用する。

## 第2章 開発許可の基準等

### イ 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1項第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、1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1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2箇所以上であること。

公園を設ける際には、その規模だけではなく、誘致距離等を考慮したうえで適切な配置にすること。なお、ここでは緑地、広場を3%に算入しない。

#### （ア）面積5ha 以上20ha 未満

街区公園相当の公園の規模は、一箇所当たり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、一箇所当たり300㎡以上とする。

#### （イ）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、一箇所当たり300㎡以上とする。

以上の規定により、公園・緑地・広場等の設置基準は次表のとおりとなる。

開発区域の面積	公園の総面積 (開発区域に占める割合)	設置内容
0.3ha 以上 5ha 未満	5%以上 ※1	公園、緑地又は広場 1箇所当たりの最低面積は150㎡
5ha 以上 20ha 未満	3%以上	公園、緑地又は広場 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		公園（1箇所300㎡以上） 1,000㎡以上の公園を2箇所以上設置

※1 足立区宅地開発事業調整条例が適用される場合

ウ 条例による制限の強化または緩和

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っては環境の保全、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基準を強化し、又は緩和することができる。

都市計画法施行令第 29 条の 2 第 1 項

(略)

五 都市計画法施行令第 25 条第 6 号の技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるところによるものであること。

(略)

- ロ 設置すべき公園、緑地又は広場の数又は 1 箇所当たりの面積の最低限度を定めること。
- ハ 設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度について、6 パーセントを超えない範囲で、開発区域及びその周辺の状況並びに予定建築物等の用途を勘案して特に必要があると認められる場合に行うこと。

足立区宅地開発事業調整条例第 20 条

都市計画法第 33 条第 3 項の規定に基づく、都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号。以下「令」という。）第 25 条第 6 号の規定による制限の強化の内容は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 都市計画法第 29 条の適用を受ける事業区域面積 3,000 平方メートル以上の宅地開発事業において設置する公園等の面積の合計は、事業区域の面積の 5 パーセント以上とすること。
- (2) 前号の公園等の 1 箇所当たりの最低面積は、150 平方メートルとすること。
- 2 事業者は、前項の公園等を整備するに当たっては、区と協議するものとする。
- 3 事業者は、第 1 項の公園等を整備するに当たっては、規則で定める基準に基づき整備するよう努めるものとする。
- 4 事業者は、規則で定める基準により公園等の緑化に努めるものとする。
- 5 都市計画法第 33 条第 3 項の規定に基づく、令第 25 条第 6 号の規定による制限の緩和の内容は、次に掲げるとおりとする。
  - (1) 規則に定める基準に該当する場合で、特に必要ないと区長が認めるときは、公園等の設置を要しないこと。
  - (2) 前号の場合において事業者は、宅地内の緑化に努めること。

## 第2章 開発許可の基準等

エ 公園等を設けなくともよい場合（開発区域の面積が0.3ha以上5ha未満に限る）

（ア）令25条第1項第6号ただし書きによる場合（予定建築物等の用途が住宅以外のもの  
で、その敷地が一である場合に限る）

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-5-2（3）に基づき、都市計画法施行令第25条第1項第6号ただし書き（以下「ただし書き」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。

a 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、公園管理部局と協議の上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。

（a）開発区域の周辺に相当規模の公園等が存在する場合

- ① 「周辺」とは開発区域からおおむね250mの範囲とする。
- ② 「相当規模の公園等」とは地方公共団体等が管理を行う概ね1,000㎡以上の公園等とする。

（b）区市町村の計画等に基づきゾーニングが定められ、既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」とは次の要件をみたすものとする。

- 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つけること。（公開空地の変更は不可）
- 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。（例えば緑地協定、管理協定等）

b 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施行された区域内の土地等、開発区域内の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には、公園等の設置を免除することができない。

- 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 土地区画整合法（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係わる二次開発

(イ) 足立区宅地開発事業調整条例の適用を受ける場合

開発区域内には原則として公園等を設置すること。なお、足立区では、法第33条第3項の規定に基づき、足立区宅地開発事業調整条例において、令第25条第1項第6号の公園の設置基準を緩和する内容を定めている。そのため、当該条例が適用される開発行為の場合、次の基準を全て満たし、特に必要がないと区長が認めるときは、公園等の設置を免除することができる。

- ① 宅地の面積を、全て100㎡以上とする場合
- ② 土地区画整理法に基づく土地区画整理事業の施行地区内にある場合、または、土地区画整理事業を施行すべき区域として都市計画決定された区域内にあり、かつ、公園等の面積が300㎡未満である場合

「開発許可制度運用指針」抜粋

(I-5-2 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、令第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附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。

## 第2章 開発許可の基準等

### (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つては、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。

#### ア 出入口の配置

規則第一号は、最低2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。

#### イ 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、柵や塀を設置するか、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。

#### ウ 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概ね15度程度までとする。

#### エ 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、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。

#### オ その他の留意事項

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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。
- ④ 街区公園より小規模の公園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。

- ⑤ 街区公園の規模以上の公園は、ランドスケープ・デザインにも配慮して整備すること。

### 3 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。

都市計画法施行令第25条第8号の規定は、都市計画法第32条に定める公共施設のうち、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、事前に所轄の消防署と協議すること。

## 第2章 開発許可の基準等

### 第5 排水施設

#### 1 排水施設基準

##### (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、その排出によって開発区域及びその周辺の地域に<sup>いづ</sup>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

- ① 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- ② 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- ③ 予定建築物等の用途
- ④ 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（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、<sup>きょう</sup>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、<sup>きょう</sup>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。

計画下水量の算定は、規則第22条に基づいて行う。

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することができると同時に、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。

なお、計画下水量の算定や排水施設の計画にあたっては、公共施設管理者の指示に従うとともに、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」のなかの排水施設に係る基準を準用して、管渠等の設計を行うものとする。

## (2) 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、漏水を最少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、20cm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

## 第2章 開発許可の基準等

- 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っては、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っては深さが15cm以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあっ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。そのためには排水施設の構造は上記の基準とともに、区で定める基準を満たさなければならない。

### ア 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汚水管・雨水吐き室の汚水管では20cm、雨水管・合流管では25cmとするよう定められている。

### イ 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。

### ウ 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。

### エ 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」(資料編2)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。

これらのことから、開発行為に関しては汚水処理及び排水について、区や関係機関等と協議すること。

2 雨水流出抑制施設

(1) 雨水流出抑制施設の基準

ア 許容放流量と雨水流出抑制

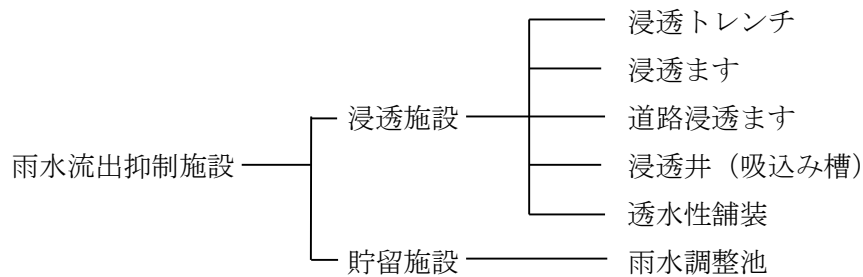
雨水の放流先の河川・下水道が整備不十分の場合は、雨水調整池等の雨水流出抑制施設を設けること。

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、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、総合的な排水対策についても関係部局との協議が必要である。

イ 雨水流出抑制施設の種類

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。



ウ 雨水流出抑制施設的设计

雨水流出抑制施設的设计においては、「足立区環境整備基準」、「足立区公共施設等整備基準」及び「足立区集合住宅の建築及び管理に関する条例」のいずれかに該当する場合には、「足立区雨水流出抑制施設設置基準」に基づいて行うこと。

## 第2章 開発許可の基準等

### 第6 給水施設

#### 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。

都市計画法第33条第1項第4号の規定は、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。

(参考)

都市計画法第33条第1項第2号(抜粋)

- ① 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- ② 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- ③ 予定建築物等の用途
- ④ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

第7 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か。
- 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か。

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、

- ① 地区計画
- ② 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
- ③ 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
- ④ 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

をいう。

## 第2章 開発許可の基準等

### 第8 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に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の意味である。また、開発者が自ら整備すべき公共施設の範囲は、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）に規定されているのであるから、それ以外の公共施設や公益的施設は、それぞれの施設の管理予定者と協議した上でその用地として確保すること。

#### 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。



第9 宅地の安全性

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。

(表は省略。P.27 参照)

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ぜられていること。
- 二 開発行為によつ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。
- 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め（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。
- 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、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。
- 六 開発行為によつて生じたがけ面は、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。

## 第2章 開発許可の基準等

### 2 かけ面の保護

#### 都市計画法施行規則第23条

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かけ面は、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がかけ面については、この限りでない。

一 土質が次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。

2 前項の規定の適用については、小段等によつて上下に分離されたがけがある場合において、下層のかけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層のか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 開発行為によつて生ずるがけのかけ面は、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。

## 3 擁壁

## 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。

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つては、この限りでない。

2 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。

## 建築基準法施行令第142条（擁壁）

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こと。

二 石造の擁壁にあつては、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良くするため、水抜穴を設け、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（第七章の八（第百三十六条の六を除く。）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つた構造計算によつて確かめられる安全性を有すること。

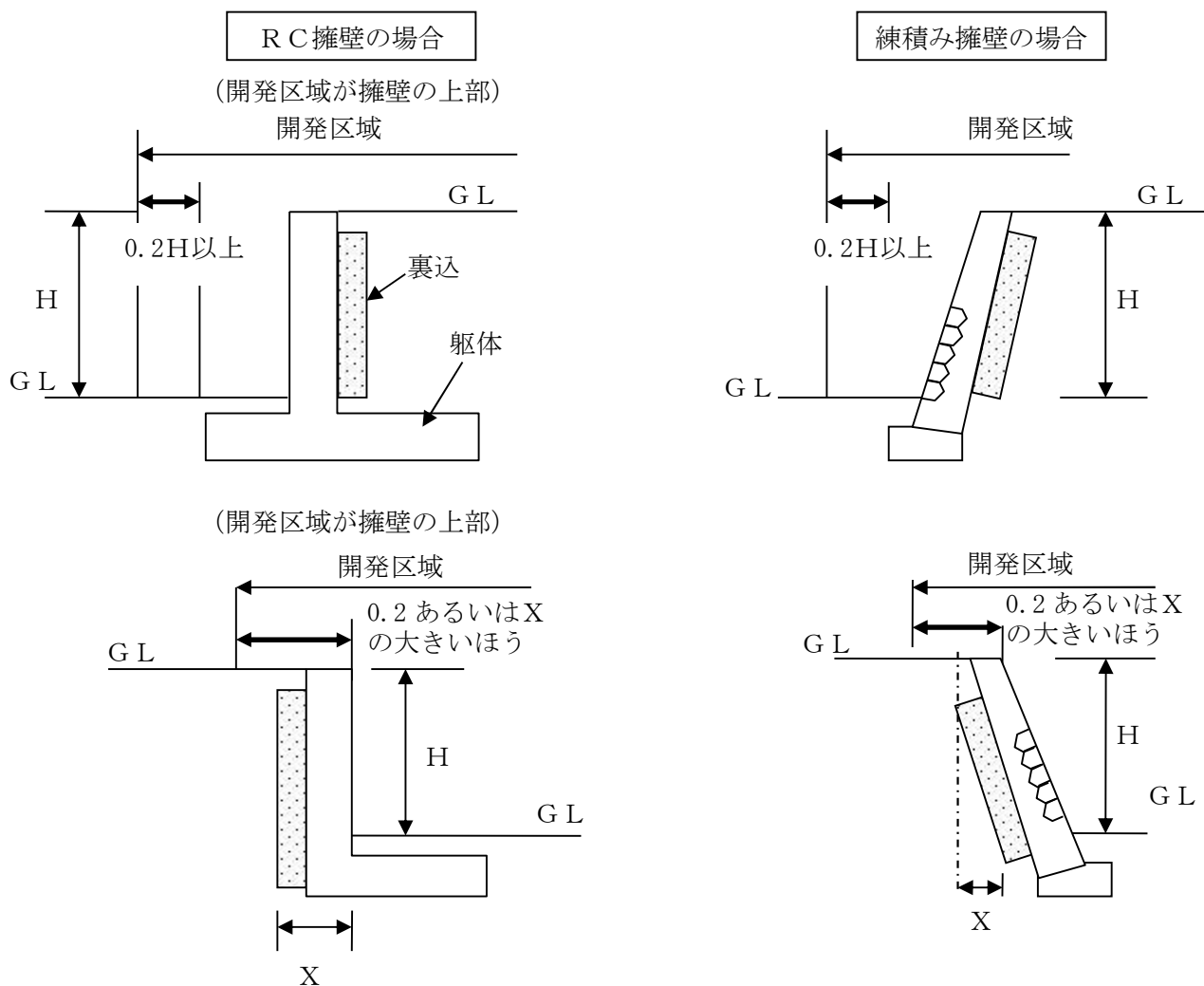
2 擁壁については、第36条の3から第39条まで、第51条第1項、第62条、第71条第1項、第72条、第73条第1項、第74条、第75条、第79条、第80条（第51条第1項、第62条、第71条第1項、第72条、第74条及び第75条の準用に関する部分に限る。）、第80条の2及び第7章の8（第136条の6を除く。）の規定を準用する。

## 第2章 開発許可の基準等

### (1) 擁壁の配置計画

- ① 国、都、市等に帰属することとなる公共の用に供する敷地内には、原則としてこれを隣接する擁壁の基礎を築造しないこと。
- ② 開発区域に含まれていない周辺公道の隣接際を切り盛りして擁壁又は斜面を造る場合は、その公道の管理者等と十分協議して設計すること。
- ③ 施行地区周辺の住民には、事前にその工事の内容を十分に説明すること。
- ④ 開発区域周囲の家屋等に隣接する擁壁については、隣接地との高低差が3m未満になるように計画地盤高を設定すること。またやむを得ず地上高（H：見え高）3mを超える擁壁を設置する場合には、隣接の土地所有者及び建物所有者の同意を得ること。なお、同意が得られない場合、地上高（見え高）の20%以上あるいは開発区域が擁壁の下部に位置する場合は構造物、基礎及び裏込め等の厚さの総厚のうちの大きい方の離隔を確保すること。（下図を参照）

地上高3mを超える擁壁の離隔について（同意が得られない場合）



X：構造物、基礎及び裏込め等の厚さの層厚

(2) 擁壁の構造

擁壁の構造計算は、次の各号によること。

- ① 土圧等によって擁壁の各部に生ずる応力度が、擁壁の材料である鋼材又はコンクリート等の許容応力度を超えないこと。
- ② 擁壁の転倒に対する安定モーメントは、土圧等による転倒モーメントの1.5倍以上であること。
- ③ 擁壁の基礎地盤に対する最大摩擦抵抗力は、擁壁に働く水平圧力の1.5倍以上とすること。
- ④ 土圧等によって擁壁の地盤に生ずる応力度が、当該地盤の許容応力度を超えないこと。

(3) 擁壁の水抜穴、透水層等

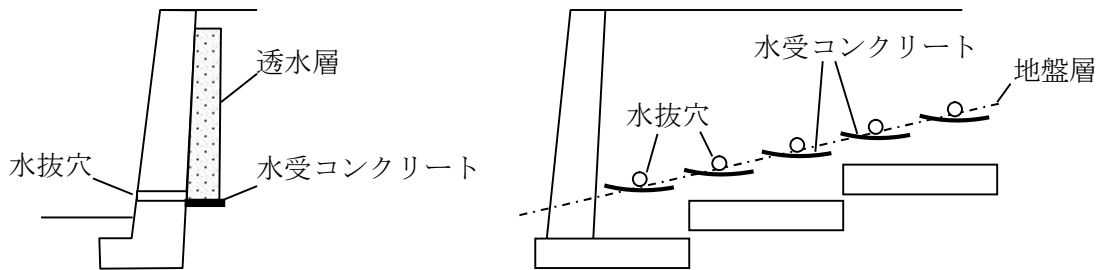
排水関係の透水層（裏込砕石）及び水抜穴は、次の事項を十分考慮して施工すること。ただし、宅地造成法施行令第14条の規定による認定を受けたものはこの限りでない。

- ① 壁にはその背面の排水をよくするために、壁面の面積3㎡以内ごとに1個（内径75mm以上の硬質ビニール管等の耐水材料を用いたもの）以上で、かつ、最下段の水抜穴は地表面近くに設けること。また、擁壁背面に湧水がある場合は、更に密に設ける等の対策を講じること。なお、擁壁正面から見た水抜穴はその機能を有効に働かせるため、原則として千鳥式に配置すること。

$$(\text{壁面の全面積}) / (\text{水抜穴の総数}) \leq 3 \text{ m}^2$$

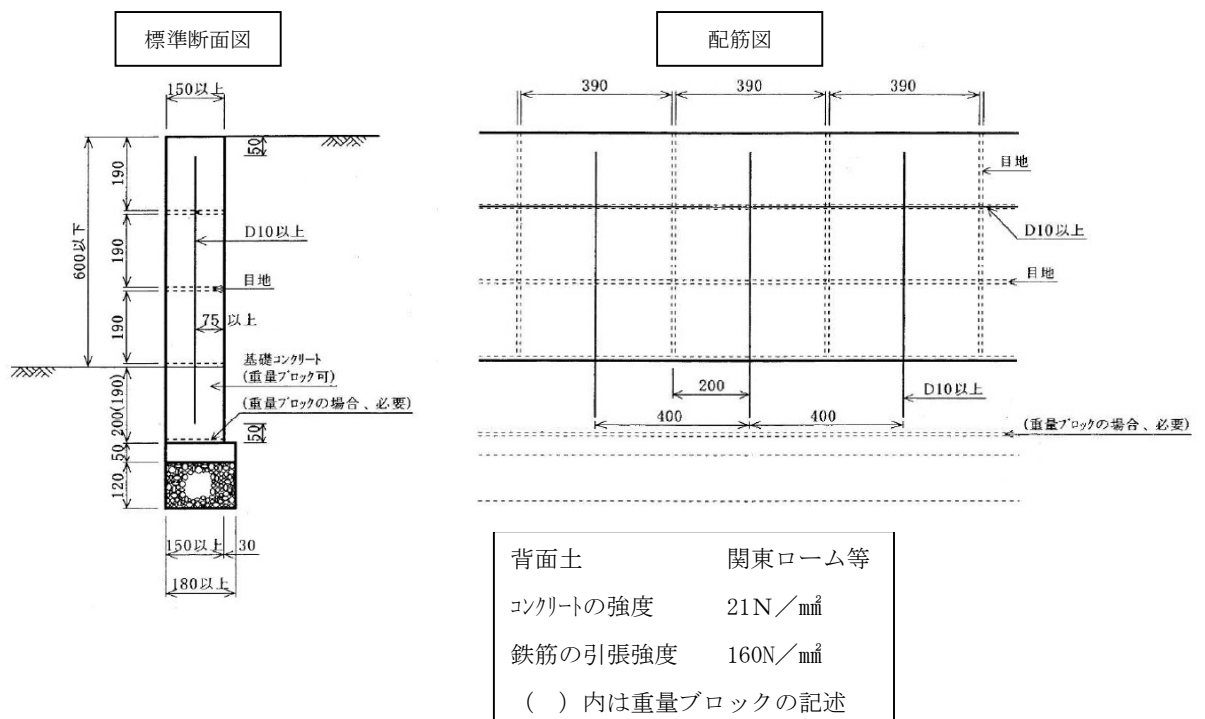
- ② 水抜穴は、擁壁の下部や、擁壁裏面に湧水等がある部分は、密に配置すること。
- ③ 水抜穴は、排水方向に適当な勾配をつけること。
- ④ 地盤面下で、地下水等の流路にあたっている壁面がある場合はその部分に水抜穴を設け、地下排水管等に接続し、地下水等を排出すること。
- ⑤ 水抜穴等からの雨水を排水できるよう、擁壁の前面にはU字溝等の雨水処理施設を設置するのが望ましい。
- ⑥ 水抜穴背後には、その穴から砕石等が吸い出されないような措置を講ずるとともに、背面の全面に透水層（砕石等）を設けること。また、透水層にリサイクル材を使用することを妨げないものとする。なお、透水層に代えて擁壁用の透水マット（認定品）を使用してもよいものとする。ただし、練積み造の擁壁等はその構造の安全上、裏込め材に割栗石や砕石を用いることを前提としているため、その代替として透水マットを用いてはならない。
- ⑦ 水受けコンクリートは、次図の水受けコンクリート設置図により必ず設置すること。

図 水受けコンクリート設置図



(4) その他

- ① その他の擁壁として、宅地造成等規制法施行令第14条に基づく国土交通大臣が認定する擁壁を用いる場合は、認定条件に適合していること。認定条件に適合しない使用方法や、認定擁壁以外のプレキャスト擁壁の使用は認められない。使用の際は、申請書に認定書の写しを添付すること。
- ② 義務外設置の擁壁については、鉄筋コンクリート造を原則とし、やむを得ず重量ブロック積みの構造とする場合は最大でも三段積みまでとすること。
- ③ 水路、河川等に接して擁壁を設ける場合は、必要な根入れ深さ、構造等について、あらかじめその管理者と十分に協議して設計すること。



第10 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）

法第三十三条第一項第八号（法第三十五条の二第四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（昭和四十四年法律第五十七号）第三条第一項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第二十九条の七及び第二十九条の九第三号において同じ。）とする。

## 第2章 開発許可の基準等

### 第11 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、環境の態様は大きく支配されるので、必ずしもあらゆる開発行為において、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1000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、一団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、

- ・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等によって判断すること。

「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で、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は、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。

ア 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。

イ 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相当となる場合（例、開発区域の周辺部で利用上不便な場合等）においても同様である。

## 第2章 開発許可の基準等

### ウ 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ほかにある場合、樹木の保存措置を講ずる公園として活用しなくてもやむを得ないものとする。

### エ 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

### ア 表土

「表土」とは、通常、植物の生育にかけがえのない有機物質を含む表層土壌のことをいう。

### イ 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。

### ウ 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。

### エ 造成手法

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、採取対象から除くことをやむを得ないものとする。

第12 緑地帯及び緩衝帯

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った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）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、振動等のほかに<sup>ばい</sup>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。

## 第2章 開発許可の基準等

### 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あつては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、工場立地法により「環境施設（緩衝帯に当たる。）を区域面積の15パーセント以上とること」との定めがあるが、これは開発区域を1、1.5、5、15及び25haの正方形と考え許可基準における緩衝帯の最小幅員をとったときの緩衝帯面積割合とほぼ一致している（工場立地に関する準則第4条参照）。

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。

緩衝帯は、開発区域の境界の内側に沿っ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、法のり面である。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13 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。

都市計画法施行令第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。

「政令で定める規模」とは令第24条の規定により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。

## 第2章 開発許可の基準等

### 第14 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、申請者に事業計画とお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して、その事業が適正に施行されることを確保しようとするものである。

確認資料としては、①資金計画書、②法人の登記事項証明書（個人の場合は住民票）、③事業経歴書、④納税証明書等とする。

第15 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。

宅地開発に伴う工事中の災害は、人命、財産、公共施設等に被害をもたらす例が多いので工事施行者の能力判定は重要である。

確認資料としては、①法人の登記事項証明書、②事業経歴書、③建設業許可書（土木工事業）等とする。

## 第2章 開発許可の基準等

### 第16 関係権利者の同意

#### 1 開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意

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、原則的として全員の同意を得る必要がある。

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について

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) 相当数の同意について

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、以下のいずれにも該当する場合には、法第33条第1項第14号条文中の「相当数の同意を得ている」ものと認められる。

- ① 権利を有するすべての者の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場合
- 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

#### (3) 共有地の場合のカウンターの仕方について

宅地について複数の共有権者が在る場合には、全体で一の所有者とみなす。つまり、A、B、C 3人の共有権者が在る場合には、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、C 3人の共有権者が在る場合において、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) 道路の新設にともなう同意について

道路を新設する場合は、道路となる土地に関して権利を有する者の同意をとること。



また、当該道路に隣接する土地及びそれらの土地にある建築物若しくは工作物に関して権利を有する者の同意をとること。同意をとれない場合には、当該道路を隣地より15cm以上離して設置すること。

### (5) 道路の廃止にともなう同意について

ア 道路を廃止する場合は、廃止することとなる道路の土地に関して権利を有する者の同意をとること。

また原則として、道路に沿接する敷地またはそれらの土地にある建築物若しくは工作物に関して権利を有する者の同意をとること。ただし、廃止または変更により直接影響を及ぼすと考えられる部分の権利者（家屋の所有者および使用権者を含む）の同意を得ることを原則とするが、廃止または変更により利益のみを得られると思われる部分の権利者は必ずしも必要としない。

イ 廃止により路地状となる敷地が生じる場合は、路地状部分の使用関係を明確にし、借地の場合は建築敷地として使用承諾を得ること。

### 注意

- ・登記されていない建築物については公的機関で証明される書類を添付すること。（課税証明書等）
- ・権利者の現住所と登記事項証明書の住所が相違している場合は、住民票または住居表示変更証明書等、登記簿上の権利者と同一人であることが確認できる書類を添付すること。
- ・相続登記がされていない場合は、相続人が証明できる書類を添付する。相続関係を明らかにする必要がある場合は、戸籍謄本、遺産分割協議書などを添付すること。
- ・権利者が未成年である場合は、親権者の承諾を要す。
- ・印鑑証明が得られない場合は、その理由を別紙にて添付すること。（書式は任意）ただし、その理由については、事前に区と打ち合わせするものとする。

## 第2章 開発許可の基準等

### 第17 公有水面埋立て

#### 都市計画法第33条第7項

公有水面埋立法第22条第2項の告示があつ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。

公有水面埋立法による埋立免許に際しては、その埋立ての目的に照らして、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。

第18 促進区域内の開発行為

都市計画法第33条第8項

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

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もかかわらず、市街地再開発促進区域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。

### 第3章 開発許可後の手続き等

#### 第3章 開発許可後の手続き等

##### 第1節 標識の掲出

開発許可を受けたときは、許可日の翌日から工事完了公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てください。(施行細則第13号様式(第8条関係))

90センチメートル

開 発 許 可 標 識	許 可 番 号                      第            号 許 可 年 月 日                      年    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	
許可を受けた者の住所・氏名	電話 (       )
工事施行者の住所・氏名	電話 (       )
設 計 者 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足立区役所に備えてある開発登録簿を御覧ください。	

90  
セ  
ン  
チ  
メ  
ー  
ト  
ル

※ 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は、当該変更に係る事項について修正を行ってください。

第2節 開発行為の変更

第1 変更の許可

1 変更許可の手続き等

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 (略)

変更許可に係る審査基準は、第2章の第1節および第2節の審査基準を準用する。

なお、変更許可の事務の運用に当たっては、次の事項に留意すること。

- (1) 運用対象となるのは、開発許可後、完了公告前の変更であること。
- (2) 当初の開発許可の内容と同一性を著しく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である。
- (3) 変更許可等の手続については、原則として以下の①から④のとおり取り扱うこととし、変更事由が発生する都度行う。なお、変更行為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取った上で着手すること。

① 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

### 第3章 開発許可後の手続き等

われる場合に用いる。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う。

② 変更許可申請

法第35条の2第1項に該当する変更の場合に用いる。

③ 変更届（法第35条の2第1項ただし書適用）

法第35条の2第1項ただし書に規定される軽微な変更の場合に用いる。（施行規則第28条の4）

④ 工事等報告書（法第8条第1項適用）

法第30条第1項第3号に規定する設計を修正する場合は、工事に着手する前に提出する。なお、修正の内容により上記②変更許可申請が必要となる場合があるので、事前に処分庁に確認しその指示に従い手続きを取ること。

（変更許可対象の例）

- ・ 開発区域の位置、区域、面積の変更
- ・ 開発区域内における予定建築物等の用途の変更
- ・ 開発行為に関する設計（公共施設・排水施設・擁壁等）の変更
- ・ 工事施行者の変更（軽微な変更の場合を除く）
- ・ 自己用・非自己用、居住用・業務用の別の変更
- ・ 資金計画の変更

第2 軽微な変更

都市計画法施行規則第28条の4

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10分の1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1000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（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っては、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

国土交通省令で規定されている軽微な変更は、前記の事項しか定められていないが、以下に示す記載事項の変更等については、軽微な変更の規定を準用するものとする。

- ① 開発許可申請者の住所の変更
- ② 開発許可申請者が法人の場合、代表者・法人名・所在地の変更
- ③ その他、変更許可に該当しないと認められる変更

## 第3章 開発許可後の手続き等

### 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、この限りではない。

- 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 (略)

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、解除に当たっては、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来す場合

### 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。

届出は「開発行為に関する工事の廃止の届出書」によって行うこと。



第5節 一般承継

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。

開発許可を受けた者の一般承継人は、被承継人の有していた開発許可に基づく地位を承継する。「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指す。「許可に基づく地位」とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいう。

なお、一般承継人は、開発許可に基づく地位を当然に承継するので、開発行為を行う意思がない場合は、開発行為の廃止の届出を行う必要がある。

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。

開発許可を受けた者の特定承継人は、開発許可権者の承認を受けて、開発許可に基づく地位を承継することができる。

なお、地位の特定承継の承認を受けようとする者は、次の要件を満足する必要がある。

- ① 被承継人から適法に当該開発区域内の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ていること。
- ② 事業計画どおりに開発行為を完了する上で必要な資力および信用を有していること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と認められること。

## 第4章 許可申請に必要な書類及び図面

### 第4章 許可申請等に必要な書類及び図面

#### 第1節 開発行為の許可申請等

##### 第1 同意協議申請（法第32条）

###### 1 同意協議申請の添付書類

番号	提出書類	摘 要	確認
1	同意協議申請書（別記様式）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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「〇地番先」と記載）</li> <li>・開発面積は実測値</li> <li>・開発の目的は区画形質変更の内容を記載 （例） 宅地分譲に伴う道路新設</li> <li>・開発規模は予定建築物の棟数等を記載</li> <li>・設計者（代理者）に委任する場合、代理者の住所、氏名、電話等を明記</li> </ul>	
2	委任状	<ul style="list-style-type: none"> <li>・代理者に委任する場合に必要</li> <li>・委任者、委任内容、受任者の住所、氏名、認印、開発区域及び面積、委任日等を明記</li> </ul>	
3	協議事項（別記様式）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新設、変更または廃止される公共施設の幅員、延長、面積及び構造等を明記</li> <li>・施設管理者、用地の帰属先を明記</li> </ul>	
4	土地全部事項証明書等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画地及び隣接地</li> </ul>	
5	ごみ集積所事前協議シート	<ul style="list-style-type: none"> <li>・5宅地以上の場合は必須</li> </ul>	
6	町会・自治会への加入協力のお願シート	<ul style="list-style-type: none"> <li>・戸建住宅、長屋又は共同住宅の建築を目的とした宅地分割・分譲を行う場合</li> </ul>	
7	その他		

## 第4章 許可申請に必要な書類及び図面

### 2 同意協議申請の添付図面

番号	図書名	縮尺	明示すべき事項	明示すべき内容	チェックポイント	確認
1	案内図	1/1500 程度	1 方位 2 開発区域 3 既設道路 4 都市計画施設 5 河川・水路 6 目標物	道路、公園、その他  交通機関、主要建築物、団地等		
2	現況図	1/500 以上	1 方位 2 開発区域 3 道路  4 既存建築物・工作物 5 現況地盤高	既存道路の幅員、建築基準法上の道路種別、公道・私道の別、L形側溝切下げ箇所、電柱位置など  用途、構造、階数 開発区域及び周辺の地盤高	用途地域境の線を記入	
3	公図の写し		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	開発区域の範囲を識別しやすいよう明示  開発区域内の権利者名（乙区含む）及び隣接地所有者名を記入		
4	土地利用計画図	1/500 以上	1 方位 2 開発区域  3 接続先道路  4 新設道路  5 廃止道路 6 公園・広場 7 緑地 8 河川・水路等 9 未利用地 10 既存建築物 11 予定建築物 12 都市計画施設 13 法面・擁壁 14 地区施設	用途地域境、区市町村境の線を記入 既存道路の幅員、建築基準法上の道路種別、公道・私道の別、L形側溝切下げ箇所、電柱位置など  幅員・延長・隅切り辺長・転回広場の範囲 網掛け等で廃止部分を表示 辺長・面積・出入口 形状・面積 形状・幅 辺長・面積 位置・用途 宅地分譲の場合は区画番号 名称（道路・公園） 位置・構造・形状・高さ 地区計画で定められた道路・公園	1 ごみ置場の有効面積求積図を記入（宅地分譲の場合） 2 既存道路のセッパックをとまう場合、既存道路の中心位置の求め方を記入 3 既存道路のL形側溝切下げ箇所、樹の新設または移設、電柱の移設等を明記  注) 道路、公園を区に寄付する場合は区と協議の上で作成すること	
5	給排水計画図		1 集水区域 2 管渠 3 L形側溝 4 人孔 5 樹 6 放流先 7 浸透施設 8 給水施設	種類・位置・内径・延長・勾配 種類・規格 内径又は内法幅・深さ 位置 名称・断面寸法 浸透樹、トレンチ等 取水地点	1 雨水、汚水の排水については下水道局と協議して設計すること 2 路面排水は道路管理者と打ち合わせすること	
6	測量図		1 開発区域 2 地区内道路 3 街区・敷地 4 公園・緑地 5 その他	開発区域全体の測量図	1 開発面積との照合 2 協議事項との確認 3 求積表の添付	
7	区道との境界 確認資料					

## 第4章 許可申請に必要な書類及び図面

### 第2 開発行為の許可申請（法第29条）

#### 1 開発行為許可申請の添付書類

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>開発区域の全ての地番表示（1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）</li> <li>面積は実測値（宅地分譲の場合、各宅地、道路、ごみ置き場の各面積の小数点第2位まで（第3位切捨）の合計値を記入）</li> <li>工区に分けたときは、その位置、区域、規模を明記</li> <li>代理人に委任する場合、余白に代理人住所、氏名、印、電話番号等を明記</li> </ul>	
1-2	委任状		細 3・1・3	<ul style="list-style-type: none"> <li>代理人に委任する場合に必要</li> <li>委任者及び受任者の住所、氏名、印、開発区域及び面積、委任日、等明記</li> </ul>	
1-3	地番表		細 3・1・3	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>区域内については乙区含め全権利者</li> <li>区域の内外を明確にする</li> </ul>	
2	設計説明・概要書		法 30・1・3	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>設計者の氏名欄は必ず押印すること</li> </ul>	
3	資金計画書 (別記様式第三)		規 15・1・4 規 16・5	<ul style="list-style-type: none"> <li>工事費は開発行為に関するもののみ</li> <li>用地取得費の記入</li> </ul>	
4	公共施設管理者（注1）の同意を証する書面 注1 市町村 都（都道、河川） 建設局、建設事務所 国（国道、河川） 関東地方整備局等		法 30・2 法 32	<ul style="list-style-type: none"> <li>写し（要原本照合）を提出</li> <li>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</li> <li>区域周辺が農地で農業用水が生きている場合、同意が必要</li> <li>管理者によっては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</li> </ul>	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>写し（要原本照合）を提出</li> <li>国有財産の処理が伴う場合特に注意を要する</li> <li>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）</li> </ul>	
5-2	20ha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 ⑤ JR及び私鉄経営者等		令 23	<ul style="list-style-type: none"> <li>写し（要原本照合）を提出</li> <li>40ha未満の場合は、③④⑤を除く</li> </ul>	
6	工事の実施の妨げとなる権利者（注4）の同意を証する書面 (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。		法 30・2 法 33・1・14 規 17・1・3 細 4・1	<ul style="list-style-type: none"> <li>登記事項証明書、公図から権利者を判断</li> <li>実印押印</li> <li>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</li> <li>周辺の土地利用から、農業用水路の管理者の同意の要・不要を判断</li> <li>東電等の地役権は、工務所長の印（印鑑証明書は不要）</li> <li>隣接地の権利者については必要に応じて提出</li> <li>権利者が未成年、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</li> </ul>	
6-2	公共施設用地の所有者等の同意を証する書面 (行政財産・普通財産)		法 30・2 法 33・1・14 規 17・1・3	<ul style="list-style-type: none"> <li>都又は市区町村等の所管課の同意、国有財産編入同意</li> <li>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)</li> </ul>	

## 第4章 許可申請に必要な書類及び図面

番号	提出書類	必要添付書類	法令	摘要	確認
7	印鑑証明書		細 4・3	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上記 6 の同意者の印鑑証明書</li> <li>・登記事項証明書の住所と違う場合は住民票等と照合</li> <li>・同意年月日の前後 3 か月以内に発行されたもの</li> </ul>	
8	土地及び工作物等の登記全部事項証明書		細 3・1・2 細 3・1・3	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公図と照合、無地番地の確認</li> <li>・発行後 3 か月以内のもの</li> </ul>	
9	申請者の資力及び信用に関する書類	法人	法 33・1・12 令 24・2 細 3・1・3	<ul style="list-style-type: none"> <li>・登記全部事項証明書、住民票は発行後 3 か月以内のものを添付</li> <li>・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</li> <li>・納税証明書（前年度分のもの） 法人—法人税、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</li> <li>・残高証明又は融資証明は金融機関が 3 か月以内に発行したもの（複数枚のときは同一日付の残高を証明したもの）</li> </ul> ※工事費に対して相当以上の残高があること	
		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	法 33・1・12 令 24・2 細 3・1・3		
住民票					
納税証明書					
		残高証明又は、融資証明			
10	工事施工者の施工能力に関する書類	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）	法 33・1・13 令 24・3 細 3・1・3	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建設業許可の種類については土木工業であること（ただし、一件の請負金額が 5 0 0 万円以上（消費税を含む）の工事）</li> <li>・登記全部事項証明書は発行後 3 か月以内のもの</li> </ul>	
11	設計者の資格を証する書類	卒業証明書、技術士、建築士、実務経験証明書その他	法 31 規 17・1・4 規 18、規 19 宅地造成等規制法を準用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1 ha 以上の開発行為及び宅地造成規制区域で地上高さが 5 m を超える擁壁の設置又は 1,500 ㎡を超える造成の場合は義務添付</li> <li>・卒業証明書及び実務経験証明書のほかは写しを添付</li> </ul>	
12	既存権利を有することを証する書面	土地の登記事項証明書	法 34・13	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法第 3 4 条第 1 3 号に該当の場合</li> <li>・登記事項証明書は発行後 3 か月以内のもの</li> <li>・売買契約書については写し（要原本照会）を提出</li> </ul>	
		売買契約書			
13	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		細 3・1・3	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自然保護条例に該当する場合は、許可書又は受付票の写しを添付</li> <li>・消防水利の確認書の写しを添付（消防法）</li> <li>・都市計画施設にかかる場合には、は計画線の証明（指示）をとる</li> <li>・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）</li> </ul> その他 <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地区画整理法、土砂災害防止法、森林法、自然公園法、鳥獣保護法、河川法、砂防法、公有地拡大促進法等</li> </ul>	

## 第4章 許可申請に必要な書類及び図面

### 2 開発行為許可申請の添付図面

番号	図書名	縮尺	明示すべき事項	明示すべき内容	チェック・ポイント	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	道路、公園、その他 交通機関、主要建築物、団地等		
2	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 道路 4 河川・水路 5 既存建築物・工作物 6 現況地盤高	用途地域境、区市町村境の線を記入 既存道路の建築基準法における種別 認定(指定)幅員 公道・私道の別 L形側溝切下げ箇所、電柱位置、道路上の樹の種類 用途・高さ・構造 道路や周辺地盤との高さ関係		
3	公図の写し (細3・1・1)	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	開発区域の範囲を赤枠で表示 開発区域内の権利者名(乙区含む)及び隣接地所有者名を記入	転写場所、転写日、転写者名を記入すること。	
4	公共施設の管理者に関する図面 (細3・1・3)	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	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協議したことを示す書面」各々比較対照する 2 既存道路のL形側溝切下げ、樹の新設もしくは移設、電柱の移設等を明記する。	
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 新設道路 5 廃止道路 6 公園・広場 7 緑地 8 河川・水路等 9 貯水施設 10 未利用地 11 敷地 12 既存建築物 13 予定建築物 14 都市計画施設 15 法面・擁壁 16 緩衝帯等 17 地区施設	用途地域境、区市町村境の線を記入 既存道路の建築基準法における種別認定(指定)幅員、公道・私道の別 L形側溝切下げ箇所、電柱位置、道路上の樹の種類 幅員・延長・隅切り辺長・転回広場の範囲 網掛け等で廃止部分を表示 辺長・面積・出入口 形状・面積 形状・幅 形状・面積 辺長・面積 番号・辺長・面積・計画地盤高 位置・用途 位置(宅地分譲の場合省略)・用途 名称(道路・公園) 位置・構造・形状・高さ 位置・形状 地区計画で定められた道路・公園	既存道路のL形側溝切下げ、樹の新設もしくは移設、電柱の移設等を明記する。	
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 新設道路 4 盛土切土の範囲 5 擁壁 6 法面 7 かけ 8 計画地盤高 9 開発区域周辺の状況 10 断面図作成箇所	道路幅員勾配 切土、盛土の位置 位置・高さ・延長 位置・形状 位置・形状 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 地上高の高いRC造の擁壁は設計・施工・管理とも技術的に十分に配慮及び自然環境等を考慮 2 斜面先の盛土は極力避ける 3 開発区域周辺の家屋等が造成後、どのような状態になるかを注意する 4 仮BMの位置と高さを記入する	

## 第4章 許可申請に必要な書類及び図面

番号	図書名	縮尺	明示すべき事項	明示すべき内容	チェック・ポイント	確認
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	隣接地まで記入  構造・垂直高 勾配・垂直高 勾配・垂直高・排水施設	1 急斜面の盛土には段切り施工 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 吐水 7 放流先 9 浸透施設 10 給水施設 11 取水方法 12 消火栓	種類・位置・内径・延長・勾配・着色  設置間隔 内径又は内法幅・深さ 位置 名称・断面寸法 浸透ます、トレンチ等 取水地点	1 地表水の流下方向は崖と反対方 向とする 2 管渠の内径 20 cm 以上とする 3 水道局と打ち合わせて設計する こと 4 井戸の場合保健所と協議 (10 0 t 以上) 5 雨水、汚水については下水道局 と協議して設計すること 6 路面排水は道路管理者と打ち合 わせすること	
9	公共施設構造図 (細 3・1・3)	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  形状・寸法・施設の種類 形状・寸法 形状・寸法	1 道路縦断面勾配は 9% 以下 やむを得ない場合は、12% 以 下 2 詳細は都公共施設管理者と の協議による	
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	石張り・張芝・モルタル吹付け等	1 崖 7 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 <sup>2</sup> に 1 箇所 以上 材料・寸法 背面土・基礎地盤 位置・材料・寸法 RC 造・被り・交互配筋の不可 改良範囲・方法	1 練積法： ・切土 ～5 m まで ・盛土部分に基礎を設ける場 合 ～3 m まで 2 擁壁を設置する前後の地盤 高を記入	
12	擁壁の構造計算 書 (規 27・1) (細 3・1・3)		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 調査報告書を添付させる 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、 ①擁壁 5 m を超える場合 ②基礎地盤が軟弱な場合 ③背面が高盛土の場合 検討する	
13	擁壁展開図 (細 3・1・3)		1 基礎杭 2 基礎先端厚 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	
14	斜面の安定計算 書 (細 3・1・3)		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	

## 第4章 許可申請に必要な書類及び図面

番号	図書名	縮尺	明示すべき事項	明示すべき内容	チェック・ポイント	確認
15	地盤の安定計算書 (規 23・3) (細 3・1・3)				規則第 23 条第 2 項に該当の場合	
15	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、区道の公共用財産の用地等と接する場合に添付	
16	開発登録簿の写し (法 46) (法 47) (細 3・1・3)		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		PDF データにて提出 (完了時は別途提出)	

□ 申請図面には図面作成者の記名・押印が必要（規 16・6）

### 第 3 開発行為の変更許可申請（法第 35 条の 2）

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 (第 1 号様式)	申請日、所長名、許可番号、申請者の住所氏名等	法 35 の 2 令 31 規 28 の 2 細 3・2	・開発許可申請に準ずる ・開発番号は当初許可、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 3.2	・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、押印 ・開発登録簿の写しを提出 1 部	

### 第 4 開発行為の軽微な変更届（法第 35 条の 2）

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	開発行為概要変更届出書 (第 2 号様式)	申請日、所長名、届出者の住所氏名、変更内容、許可番号	法 35 の 2 規 28 の 4 細 3・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 3・3	・変更箇所が分かるように着色	



第5 開発行為の地位の承継承認等

1 地位の承継届（法第44条）

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 (第16号様式)	申請日、所長名、許可番号、承継者の住所氏名	法44 細11・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) 戸籍謄本、印鑑証明書 (法人) 登記全部事項証明書、印鑑証明書等適法に承継したことを証明する書類	細11・2	・法44条の一般継承人とは 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示す。	

2 地位の承継の承認申請（法第45条）

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 (第17号様式)	申請日、所長名、許可番号、承継申請者の住所氏名、所有権取得年月日	法45 細12・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工する権原を取得した第三者を示す。	
	申請者の資力及び信用に関する書面	法人	法33・1・12	・登記全部事項証明書、住民票は発行後3か月以内のものを添付 ・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 法人→法人事業税、都民税 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3か月以内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	
		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・融資証明			
	個人	住民票	法33・1・12		
		納税証明書			
		残高証明・融資証明			
3	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12・2	書式任意	

第6 開発許可の工事に関する届出（法第36条）

1 工事着手届（細則第7条）

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 (第11号様式) (第12号様式)	1 申請日 2 所長名 3 許可番号 4 申請者の住所・氏名 5 着手、完了予定年月日等	細7・1 細7・2	・工事に着手したときは速やかに届出	

2 工事完了届（規則第29条）

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 所長名 3 許可番号 4 申請者の住所・氏名 5 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	

## 第4章 許可申請に必要な書類及び図面

### 第7 開発行為の廃止届（法第38条）

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 所長名 3 許可番号 4 申請者の住所・氏名 5 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				

### 第8 工事完了公告前の建築等承認申請（法第37条）

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建築・特定工作物の建設承認申請書 (第14号様式)	1 申請日 2 所長名 3 許可番号 4 申請書の住所・氏名 5 工事着手予定年月日 6 建築物の用途 等	法 37 細 9・1	・承認申請前に工事着手届出書を提出 ・37条の制限解除は戸建て建築分譲等の場合は認めない	
2	付近見取り図	1 開発区域 2 敷地の位置 3 方位 4 周辺の公共施設	細 9・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 9・2・2		
4	その他区長が必要と認めた書類	1 工程表 2 建築物各階平面断面図等	細 9・2・3		

# 開発行為における無電柱化の技術的指針

令和2年4月1日

# 開発行為における無電柱化の技術的指針

## 【本指針の位置付け】

東京都では、安全で快適な都市づくりのため無電柱化の取組みを進めている。本指針は、民間の開発行為においても無電柱化が取り入れられるよう、開発の規模や道路幅員に応じた様々な手法を技術的観点から具体的に例示するものである。

また、掲載している平面図、横断図は一例であり、実際の埋設深さや、管の離隔などの占用位置については、電線類地中化の方式とあわせて道路管理者及び電線管理者との協議によって決定されるものである。

## 【無電柱化のメリット】

### ① 「都市防災機能の強化」

災害時に電柱の倒壊による道路閉塞を防ぐとともに電線類の被災を軽減し、電気や通信などのライフラインの安定供給を確保

### ② 「安全で快適な宅地の確保」

歩行者だけでなく、ベビーカーや車いすも移動しやすい、快適な歩行空間を確保

### ③ 「良好な都市景観の創出」

視線をさえぎる電柱や電線をなくし、都市景観の向上を図る

## I. 無電柱化に関する法令等

### 無電柱化の推進に関する法律（平成28年法律第112号）

（目的）

第1条 この法律は、災害の防止、安全かつ円滑な交通の確保、良好な景観の形成等を図るため、無電柱化（電線を地下に埋設することその他の方法により、電柱（鉄道及び軌道の電柱を除く。以下同じ。）又は電線（電柱によって支持されるものに限る。第13条を除き、以下同じ。）の道路上における設置を抑制し、及び道路上の電柱又は電線を撤去することをいう。以下同じ。）の推進に関し、基本理念を定め、国及び地方公共団体の責務等を明らかにし、並びに無電柱化の推進に関する計画の策定その他の必要な事項を定めることにより、無電柱化の推進に関する施策を総合的、計画的かつ迅速に推進し、もって公共の福祉の確保並びに国民生活の向上及び国民経済の健全な発展に資することを目的とする。

（電柱又は電線の設置の抑制及び撤去）

第12条 関係事業者は、社会資本整備重点計画法（平成15年法律第20号）第2条第2項第一号に掲げる事業（道路の維持に関するものを除く。）、都市計画法（昭和43年法律第百号）第4条第7項に規定する市街地開発事業その他これらに類する事業（※）が実施される場合には、これらの事業の状況を踏まえつつ、電柱又は電線を道路上において新たに設置しないようにするとともに、当該場合において、現に設置し及び管理する道路上の電柱又は電線の撤去を当該事業の実施と併せて行うことができるときは、当該電柱又は電線を撤去するものとする。

「道路法施行規則第4条の4の2の改正に伴う電線の占用の場所に関する技術的細目の取扱いについて（国道利第43号、国道メ企第33号、国道環第122号 平成31年4月1日）」

（※）「その他これらに類する事業」とは、次のアからウまでに掲げる事業とする。

ア 公共事業関係費により道路の工事を行う事業（都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第46条第1項に規定する都市再生整備計画に基づく道路の整備に関する事業、住宅市街地総合整備事業制度要綱（平成16年4月1日付け国住市第350号）第二の一に規定する住宅市街地総合整備事業における道路の整備に関する事業等）

イ 都市計画法第29条に規定する許可を受けて行う同法第4条第12項に規定する開発行為等により道路を整備する事業

ウ 道路管理者以外の者が法第24条に基づく道路管理者の承認を受けて行う道路に関する工事を伴う事業

## Ⅱ．開発行為における電線類地中化の主な方式について

現在、開発行為における無電柱化では、電線共同溝を準用した方式（以下「電線共同溝方式」というが、電線共同溝法（※1）に基づくものではない）が多く採用されている。この方式では、ケーブルを収容する特殊部・管路を地元自治体（道路管理者）に移管することが多い。

このほか、各電線管理者が個別にケーブルを収容する特殊部・管路を整備し管理する単独地中化方式などがある。

なお、電線共同溝方式では低コスト化の検討が進められており、平成 28 年には、埋設深さや電力線と通信線の離隔距離に関する基準が緩和され、「浅層埋設」や「小型ボックス活用埋設」といった、低コスト手法による整備が可能となった。全国ではこれらの低コスト手法を採用した事例も見受けられる。

ここでは、主に戸建て専用住宅地の開発を前提として、低コスト手法も含め、無電柱化の方式ごとに標準的な平面及び横断の配置を示す。（※2）

（※1）電線共同溝の整備等に関する特別措置法（平成 7 年法律第 3 9 号）

（※2）ただし、費用負担について示すものではない。

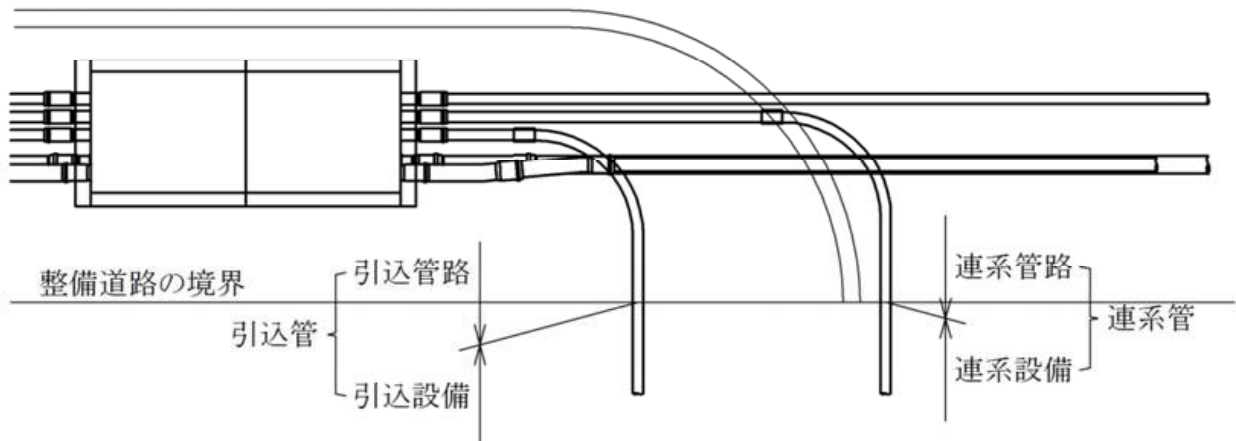
なお、既存道路からの引込に関する各部名称は以下のとおりである。

引込管路：電力、通信、放送事業者等のケーブルを電線共同溝から需要家等に供給するために敷設する管路の内、当該電線共同溝に係る整備道路内に設けるものをいう。

連系管路：電力、通信、放送事業者等のケーブルをマンホール、電柱等の周辺設備から電線共同溝に連結するために敷設する管路の内、当該電線共同溝に係る整備道路内に設けるものをいう。

引込設備：電力、通信、放送事業者等のケーブルを電線共同溝から需要家等に供給するために敷設する管路の内、当該電線共同溝に係る整備道路外に設けるものをいう。

連系設備：電力、通信、放送事業者等のケーブルをマンホール、電柱等の周辺設備から電線共同溝に連結するために敷設する管路の内、当該電線共同溝に係る整備道路外に設けるものをいう。

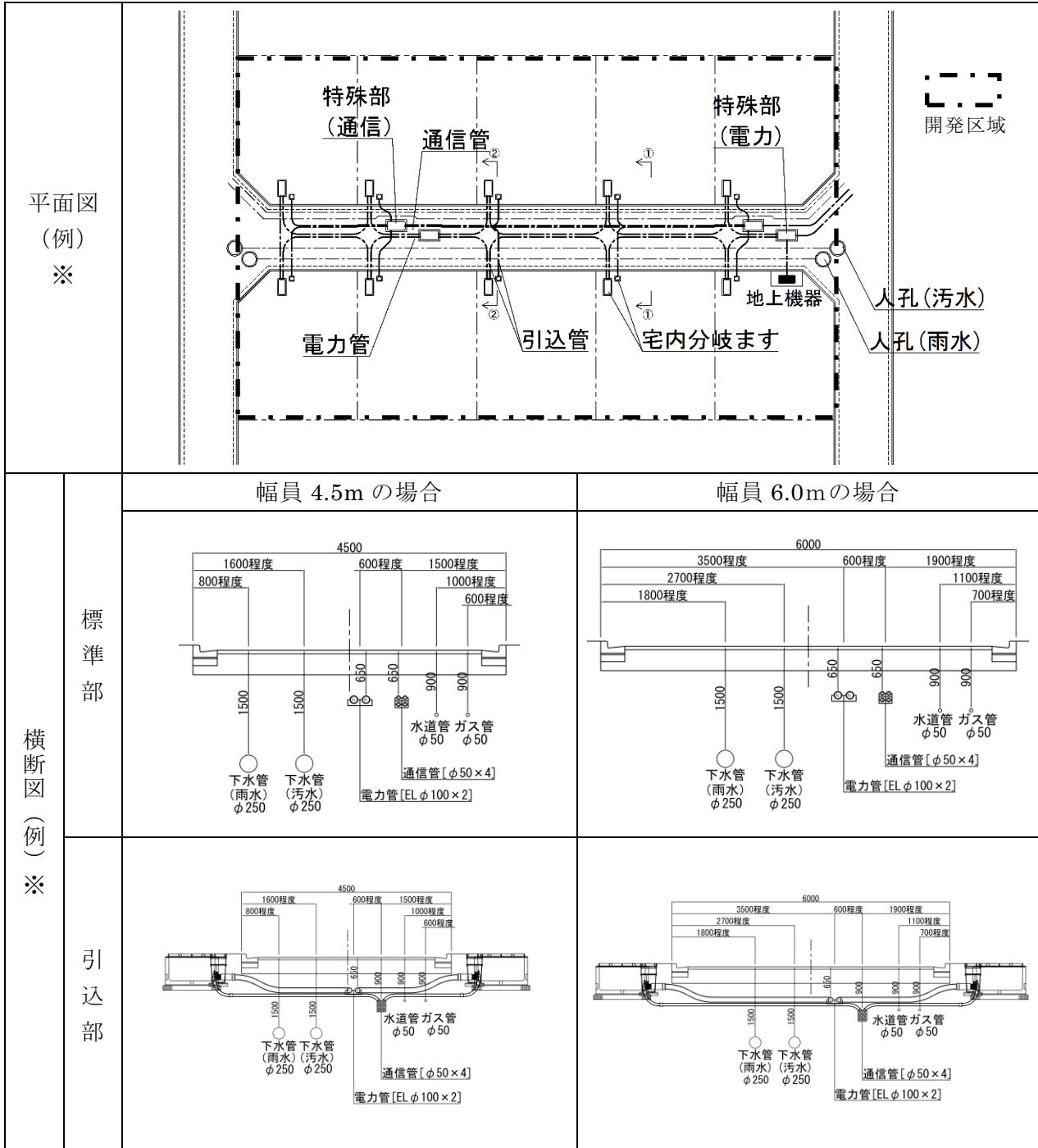


(1) 単独地中化方式(電力・通信別埋設方式)

電線管理者（電力・通信事業者）が電力・通信別にケーブルが収容される管路部、特殊部及び引込部、地上機器、ケーブル類を整備する。

電線管理者各々が、管路部、特殊部、引込部（道路区域内）、地上機器及びケーブルを占用物として管理する。

単独地中化方式 参考図



※上図は一例を示すものである。

※各電線管理者、埋設企業者の基準に応じた離隔を確保する。

※電線管理者の基準および道路占用基準に則した埋設深さを確保する。

※詳細は関係機関との協議によって決定する。

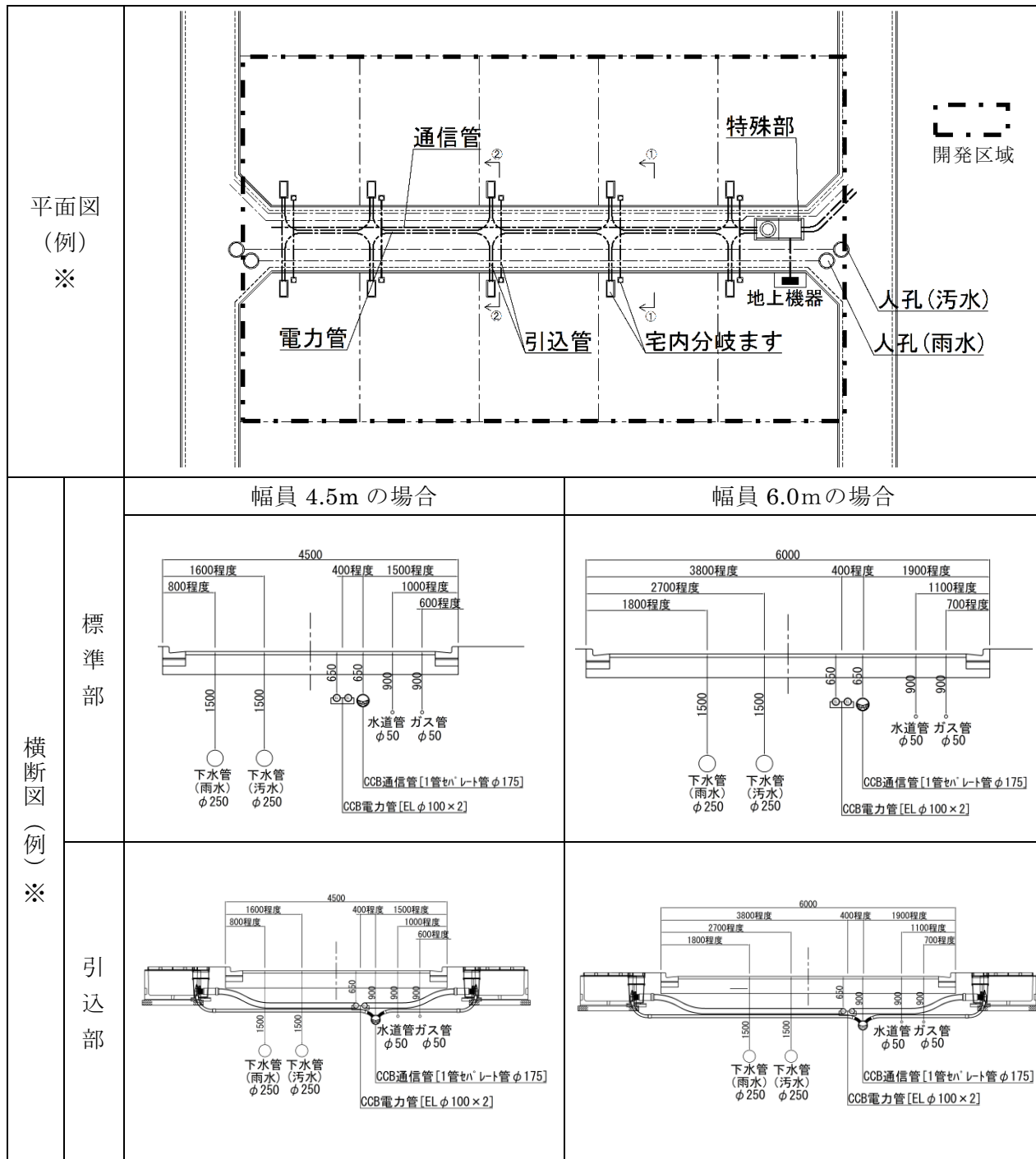
(2) 電線共同溝方式

a. 一般的な電線共同溝方式

開発事業者が電力・通信ケーブルが収容される管路部、特殊部、連系管、連系設備、引込管、引込設備を整備し、地上機器及びケーブル類を電線管理者が整備する。

道路管理者は管路部、特殊部、引込管、連系管を、電線管理者は地上機器及びケーブル、連系設備を管理する。

電線共同溝方式 参考図



※上図は一例を示すものである。

※各電線管理者、埋設企業者の基準に応じた離隔を確保する。

※電線管理者の基準および道路占用基準に則した埋設深さを確保する。

※詳細は関係機関との協議によって決定する。



b. コスト削減のための取組み

一般的な方式と比較し、より低コストで整備する手法の開発が進められている。埋設深さや電力線と通信線の離隔距離に関する基準の緩和が行われた結果、「浅層埋設方式」や「小型ボックス活用埋設方式」などの低コスト手法を採用した宅地開発の事例も出始めている。

なお、これらの手法は、道路管理者などによる技術基準が定められていないため、個別協議が必要となる。

ここでは、以下の2方式について参考図などを例示する。

【浅層埋設方式】

メリット：管路を従来よりも浅い位置に埋設するので、掘削土量が削減できる。

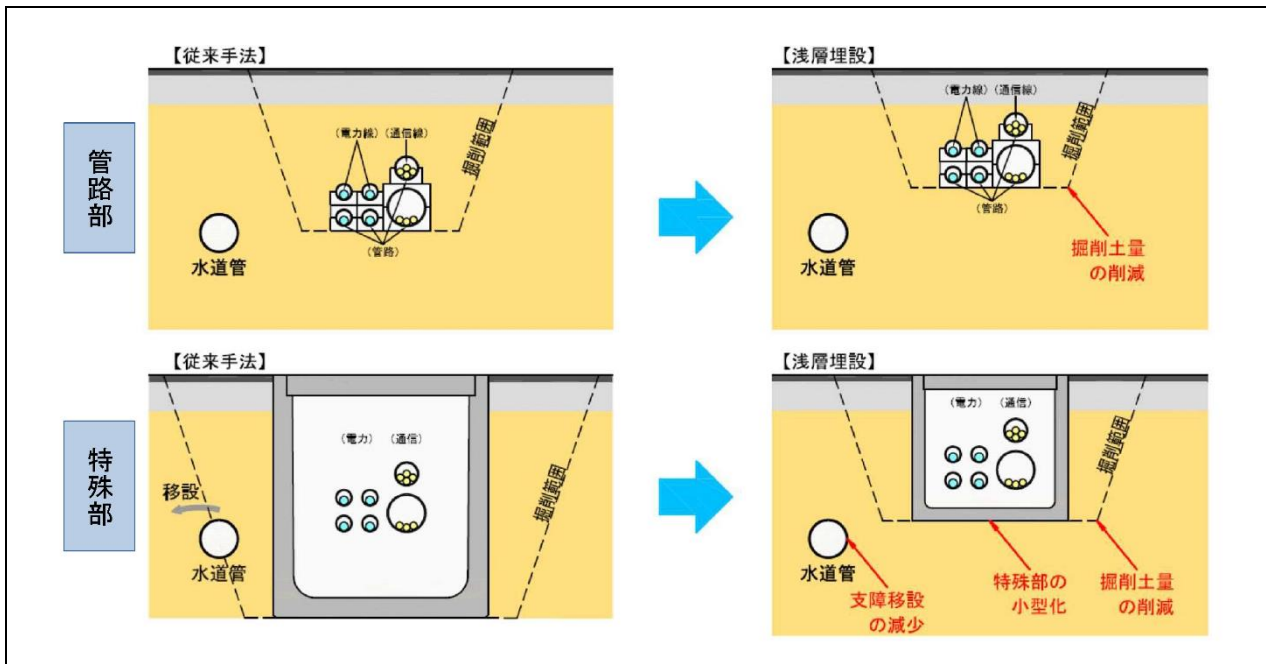
【小型ボックス活用埋設方式】

メリット：管路の代わりに小型ボックスを活用し、同一のボックス内へ低圧電力線と通信線を同時収容することにより、収容物本体のコンパクト化が図られる。

①浅層埋設方式

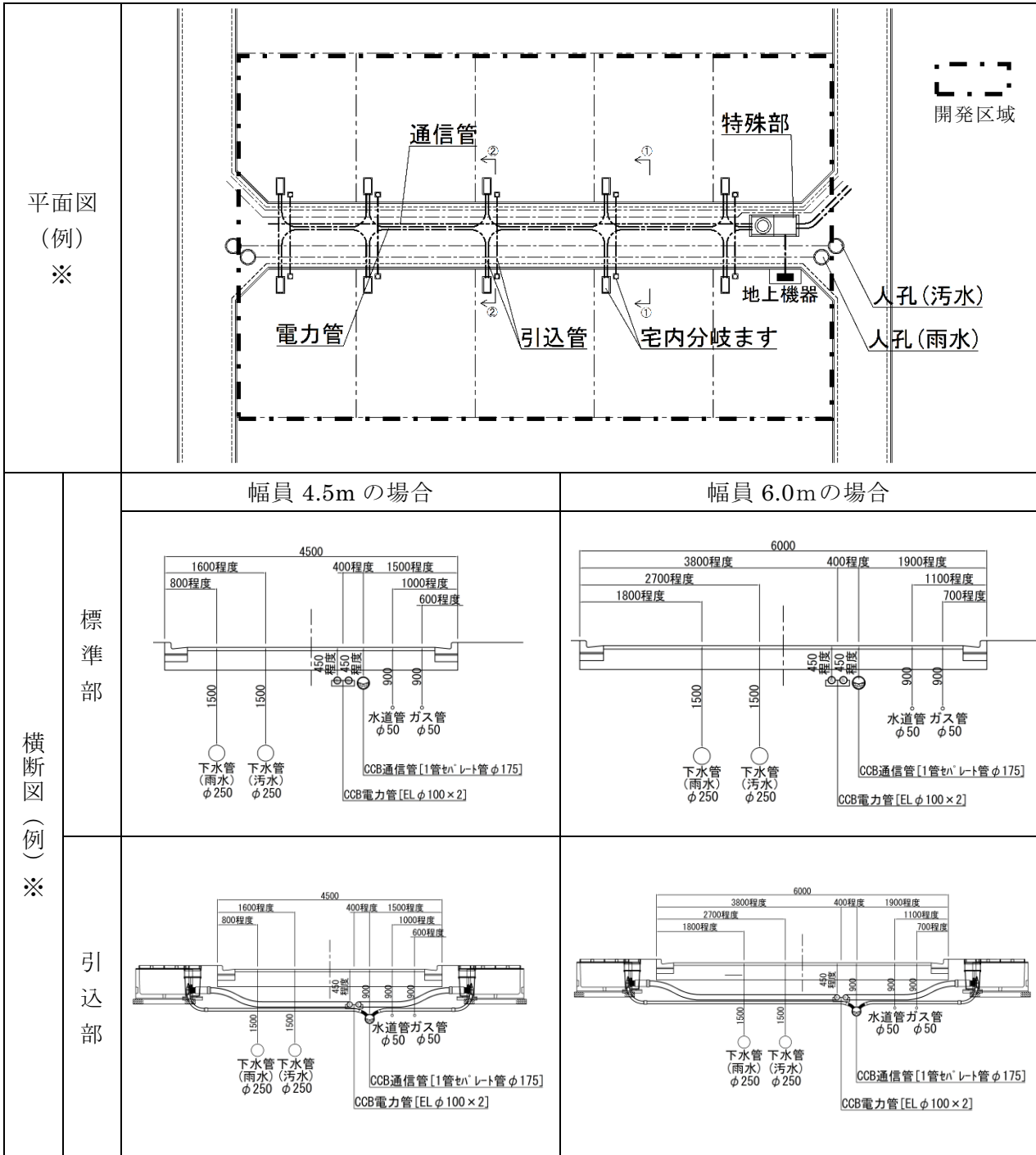
電力・通信ケーブルを収容する管路を従来よりも浅い位置に埋設する。なお、埋設深さは道路管理者との協議が必要である。

浅層埋設のイメージ図



出典：道路の無電柱化低コスト手法導入の手引き（案）-Ver.2-、P.3

浅層埋設方式 参考図



- ※上図は一例を示すものである。
- ※各電線管理者、埋設企業者の基準に応じた離隔を確保する。
- ※電線管理者の基準および道路占用基準に則した埋設深さを確保する。
- ※詳細は関係機関との協議によって決定する。

②小型ボックス活用埋設方式

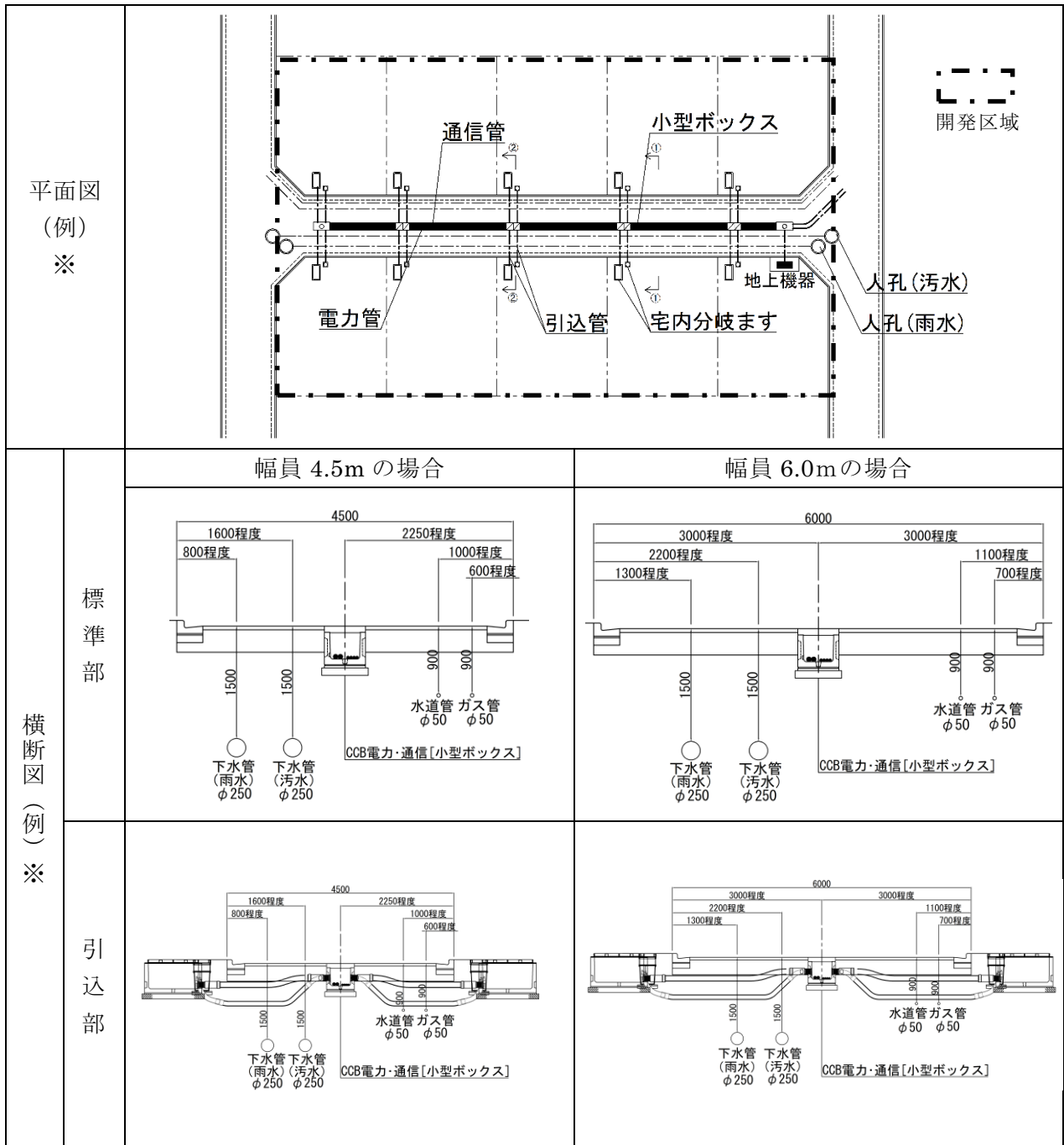
管路の代わりに小型のコンクリート製ボックスを活用し、同一のボックス内に低圧電力線と通信線を同時収容する。メンテナンス性に優れる一方、セキュリティーの担保のために、容易に蓋が開けられない構造とし、雨水やごみなどの流入防止対策が必要である。

小型ボックス活用埋設方式は、電気通信の需要密度が比較的 low、変動が少ない地域において適用できる。なお、車道部に埋設する場合は、引込管路の埋設深さが浅層埋設基準を満たすこと、輪荷重の影響が少ない場所に埋設することに留意が必要である。

適用にあたっては、道路管理者および関係事業者との調整が必要である。

○歩道がない場合

小型ボックス活用埋設方式 参考図



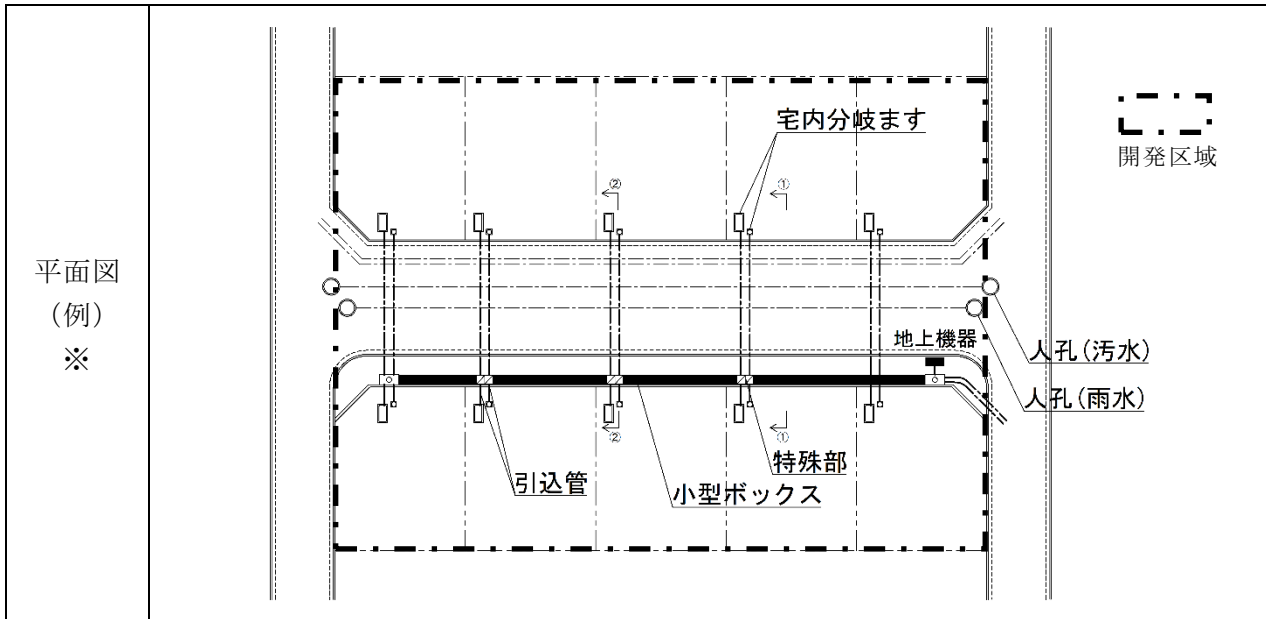
※上図は一例を示すものである。※各電線管理者、埋設企業者の基準に応じた離隔を確保する。

※電線管理者の基準および道路占用基準に則した埋設深さを確保する。

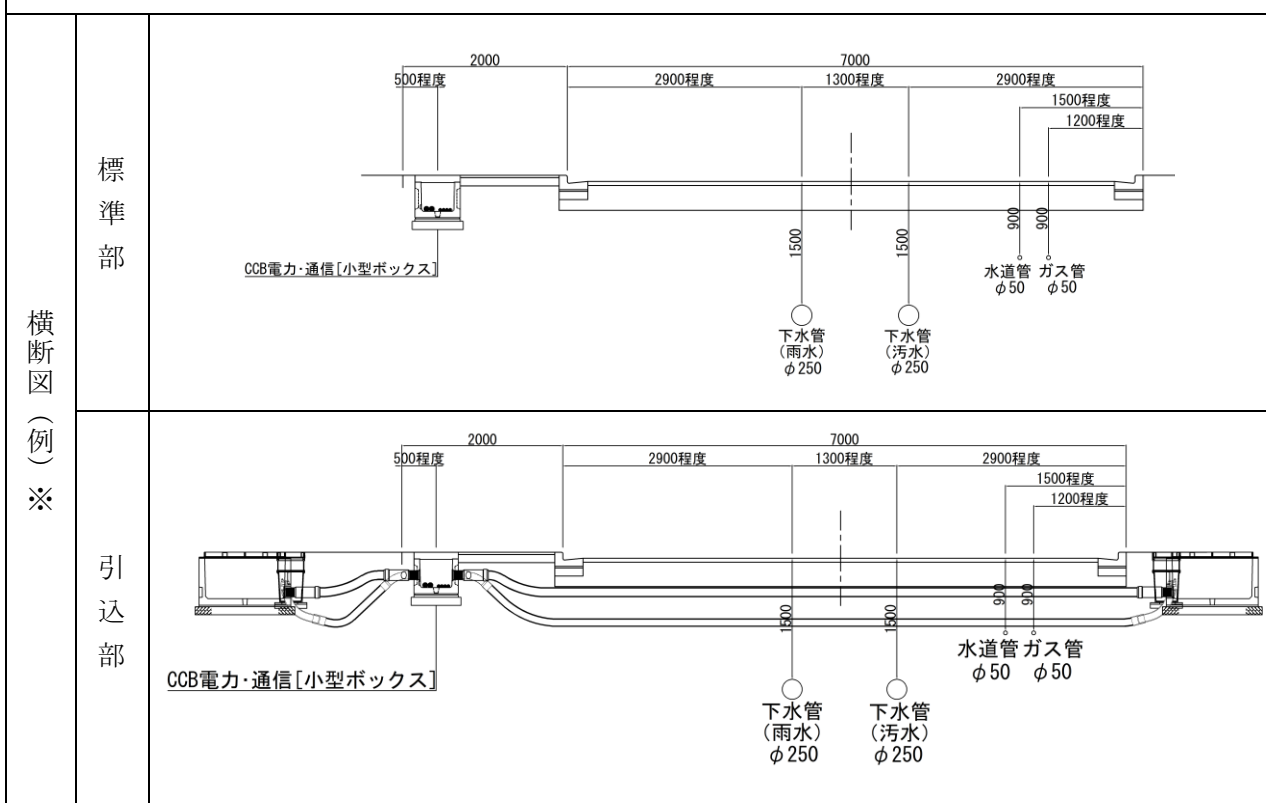
※詳細は関係機関との協議によって決定する。※小型ボックス内へ電力高圧ケーブルの収納は不可。

○歩道がある場合

小型ボックス活用埋設方式 参考図



幅員 9.0m の場合



※上図は一例を示すものである。

※各電線管理者、埋設企業者の基準に応じた離隔を確保する。

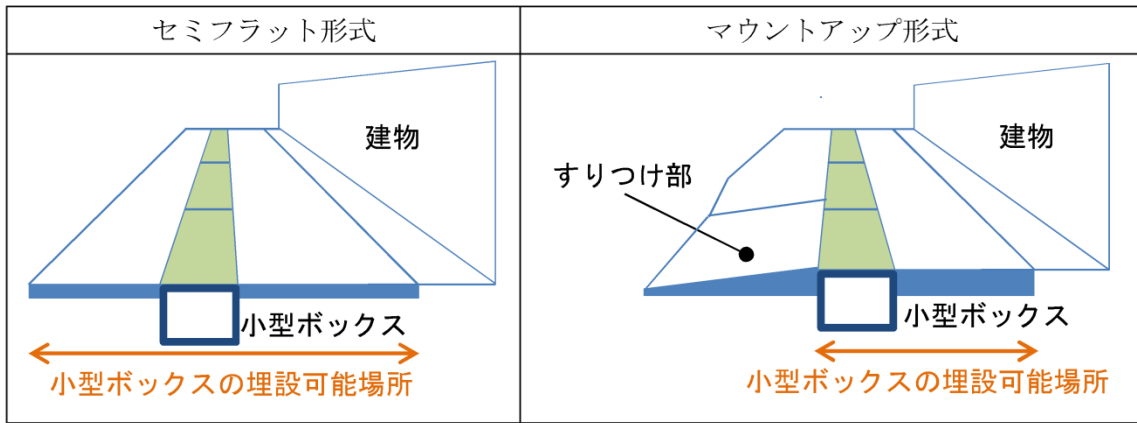
※電線管理者の基準および道路占用基準に則した埋設深さを確保する。

※詳細は関係機関との協議によって決定する。

※小型ボックス内へ電力高圧ケーブルの収納は不可。

※歩道がマウントアップ形式の場合には、埋設位置が制約されるので、すりつけ部を避ける (次頁参照)。

(参考) 歩道への適用

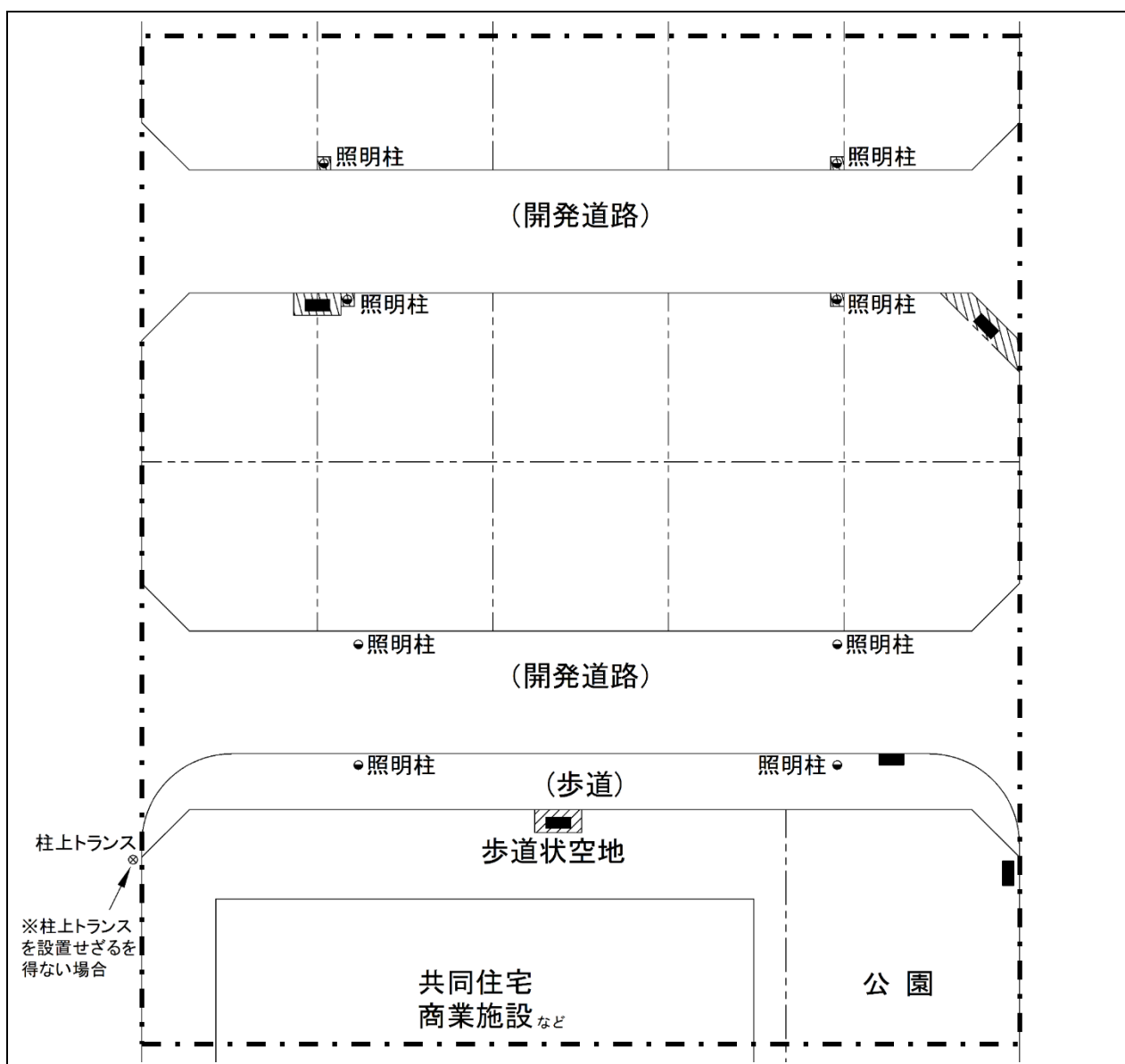


出典：道路の無電柱化低コスト手法導入の手引き（案）-Ver.2-、P.9

### Ⅲ. 地上設備の配置例

地上機器は、周辺の電力需要（CATV のペDESTALボックスが必要となる場合もあり）によるが、概ね 50m に 1 箇所程度とし、底地は道路区域内などとして緊急時のメンテナンスに支障とならない箇所に設置する必要がある。地上機器等の配置例を以下に示す。

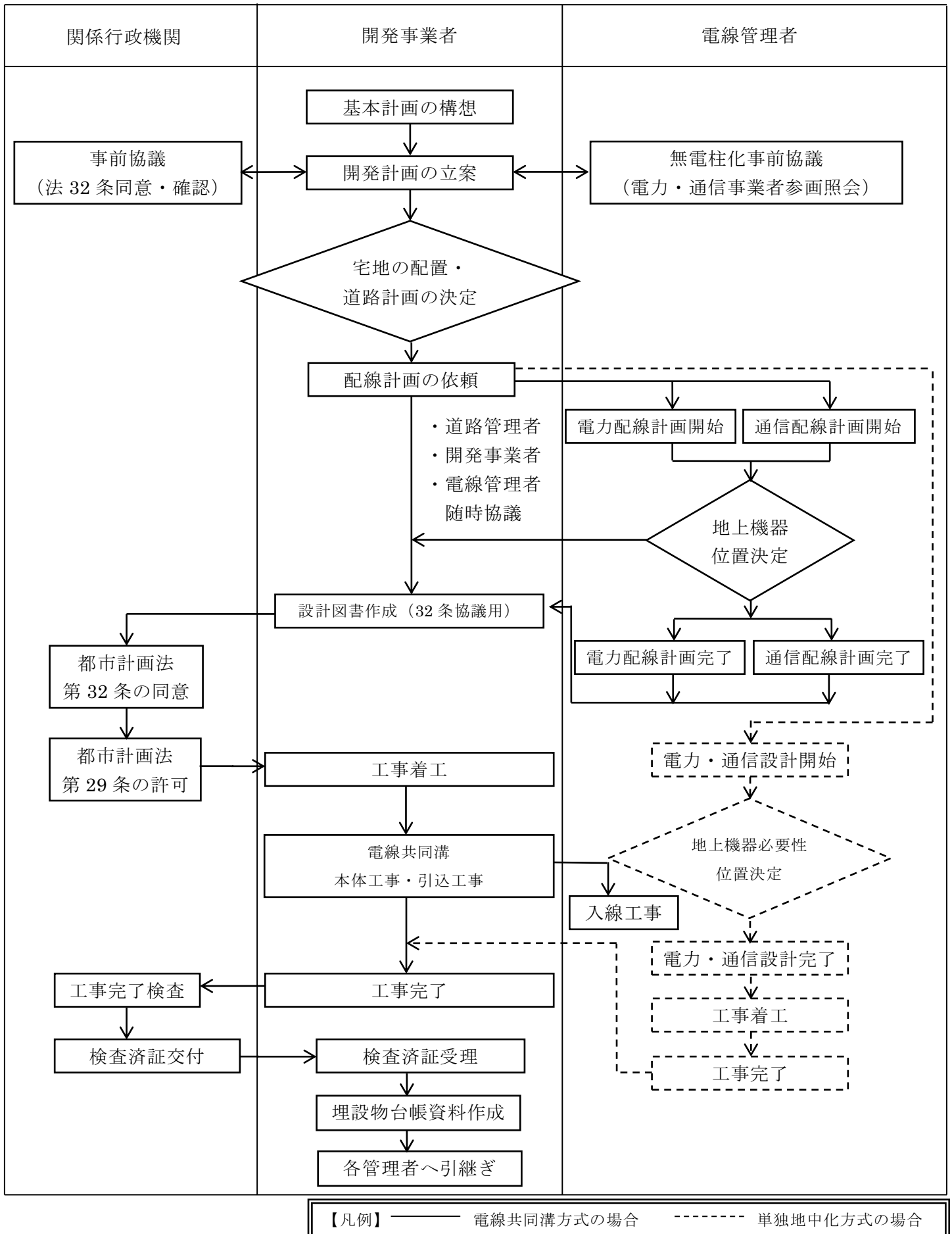
- ・ 道路照明は、単独設置になる。
- ・ 道路区域外の場合は、底地の帰属について関係者との協議が必要となる（道路区域に編入するなど、地方公共団体への帰属が望ましい）。
- ・ 沿道に公共用地（公園など）がある場合には、当該管理者との協議により、公共用地内への設置も考えられる。
- ・ やむを得ず、柱上トランスを設置する場合は、接続先の既存道路（整備範囲外）へ設置し、当該道路が無電柱化する際には、撤去出来るようあらかじめ計画をすること。



開発区域
  地上機器
  地上機器用地  
 照明柱用地

#### IV. 関係機関との協議フロー

電線共同溝方式及び単独地中化方式の場合の例



## V. 無電柱化に関する情報

- 無電柱化の推進 国土交通省

「目的、進め方、新たな取り組み」など

<https://www.mlit.go.jp/road/road/traffic/chicyuka/index.html>

- 東京の無電柱化 東京都建設局

「東京都無電柱化推進計画」など

<http://www.kensetsu.metro.tokyo.lg.jp/jigyo/road/kanri/gaiyo/chichuka/mudentyuuka-top.html>

- 道路の無電柱化 低コスト手法の手引き（案）－Ver.2－ 平成31年3月

国土交通省 道路局 環境安全・防災課

<https://www.mlit.go.jp/road/road/traffic/chicyuka/pdf/tebiki.pdf>

- 東京都電線共同溝整備マニュアル 令和2年4月 東京都建設局

<http://www.kensetsu.metro.tokyo.lg.jp/content/000048552.pdf>

参考資料【狭あい道路編】

<http://www.kensetsu.metro.tokyo.lg.jp/content/000038813.pdf>

参考資料【施工手順編】

<http://www.kensetsu.metro.tokyo.lg.jp/content/000048553.pdf>

## VI. 宅地開発における無電柱化の実施例

