

「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
及び

「宅地造成等規制法」の規定に基づく
宅地造成に関する工事の許可の審査基準

令和2年4月1日

東京都都市整備局

「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

| 目 次 | ページ |
|-------------------------------|-------|
| 第1章 開発許可制度 | |
| 第1節 開発許可制度の概要 | |
| 1 開発行為等の規制 | 1 |
| 1-1 開発行為の許可 | 1~2 |
| 1-2 許可を要しない開発行為 | 2~5 |
| 1-3 開発許可の特例 | 5 |
| 1-4 市街化調整区域内の建築等の規制 | 5~6 |
| 第2節 開発行為の定義と判断基準等 | |
| 1 開発行為の定義 | 7~9 |
| 2 区画形質の変更の判断基準 | 10~13 |
| 3 開発区域の取り方 | 14~17 |
| 3-1 開発区域 | 14~15 |
| 3-2 関連工事区域 | 16 |
| 3-3 開発区域と関連工事区域の取り方の例示 | 16~17 |
| 4 区画変更に係わる道路・河川等 | 18~21 |
| 4-1 道路 | 18~20 |
| 4-2 河川 | 21 |
| 第2章 開発許可の基準等（法第32・33条） | |
| 第1節 公共施設管理者等の同意・協議（法第32条） | 22 |
| 第2節 許可基準の適用 | |
| 1 開発行為の許可基準の適用関係 | 23~28 |
| 1-1 許可基準の適用区分 | 27 |
| 1-2 自己の居住又は業務の用に供するものの事例 | 28 |
| 1-3 開発区域の規模による許可基準の適用 | 28 |
| 2 技術的細目 | 29 |
| 第3節 開発行為の許可基準 | |
| 1 用途地域等への適合 | 30 |
| 2 公共の用に供する空地等（道路、公園、その他の公共施設） | 31~63 |
| 2-1 道路 | 32~56 |
| 2-1-1 道路の計画 | 32~34 |
| 2-1-2 道路の幅員構成 | 35~45 |
| 2-1-3 道路に関する技術的細目 | 46~56 |
| 2-2 公園、緑地、広場等 | 57~62 |
| 2-2-1 公園等の計画 | 57 |
| 2-2-2 公園、緑地、広場等の設置基準 | 57~61 |
| 2-2-3 公園に関する技術的細目 | 61~62 |
| 2-3 消防水利 | 63 |
| 3 排水施設 | 64~72 |

| | | |
|-------|------------------|---------|
| 3-1 | 排水施設基準 | 64~72 |
| 3-1-1 | 排水基準 | 64~65 |
| 3-1-2 | 管渠の設計 | 65~70 |
| 3-1-3 | 排水施設 | 71~72 |
| 3-2 | 雨水流出抑制施設 | 73~79 |
| 3-2-1 | 雨水流出抑制施設の基準 | 73 |
| 3-2-2 | 浸透施設 | 73~75 |
| 3-2-3 | 貯留施設 | 76~79 |
| 4 | 給水施設 | 80 |
| 4-1 | 給水計画 | 80 |
| 5 | 地区計画等 | 81 |
| 6 | 公共・公益的施設 | 82 |
| 7 | 宅地の安全性 | 83~120 |
| 7-1 | 造成基準 | 83~84 |
| 7-2 | 地盤 | 85~98 |
| 7-2-1 | 造成地盤の改良 | 85 |
| 7-2-2 | 崖面の排水 | 85~86 |
| 7-2-3 | 切土 | 86~89 |
| 7-2-4 | 盛土 | 90~93 |
| 7-2-5 | 切土盛土をする場合の地下水の処理 | 94 |
| 7-2-6 | 長大法 | 95~98 |
| 7-3 | 崖面の保護 | 99~102 |
| 7-3-1 | 崖面の保護 | 99 |
| 7-3-2 | 崖に関する技術的細目 | 99~102 |
| 7-4 | 擁壁 | 103~120 |
| 7-4-1 | 擁壁の分類 | 103 |
| 7-4-2 | 擁壁の設置計画 | 103~109 |
| 7-4-3 | 擁壁の設計 | 110~120 |
| 8 | 災害危険区域等の除外 | 121 |
| 9 | 樹木の保存・表土の保全 | 122~124 |
| 10 | 緑地帯及び緩衝帯 | 125~126 |
| 11 | 輸送の便 | 127 |
| 12 | 申請者の資力・信用 | 128 |
| 13 | 工事施行者の能力 | 129 |
| 14 | 関係権利者の同意 | 130 |
| 15 | 条例による技術基準の強化等 | 131 |
| 16 | 公有水面埋立て | 132 |
| 17 | 促進区域内の開発行為 | 133 |
| 18 | アセスメント対象事業 | 134 |

第3章 市街化調整区域における立地基準

| | |
|--|---------|
| 第1節 市街地調整区域内における開発許可 | 135~140 |
| 1 市街化調整区域における開発行為の許可基準 | 135~136 |
| 2 開発許可を受けた土地における予定建築物以外の建築等の制限 | 137 |
| 3 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限 | 138~140 |
| 第2節 公益上必要な建築物及び日常生活に必要な店舗等 | 141~150 |
| 第3節 市街化区域内で建築困難なもの等（沿道サービス施設） | 151~152 |
| 第4節 都条例で定めるもの | 153~184 |
| 1 「都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例」の制定 | 153~157 |
| 2 「都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例」に係る 審査基準 | 158~184 |
| 2-1 定義 | 159~160 |
| 2-2 分家住宅 | 161~171 |
| 2-3 既存集落内の自己用住宅 | 172~175 |
| 2-4 自己用住宅である既存建築物の建替え等 | 176~178 |
| 2-5 収用対象事業の施行に伴う移転（市街化調整区域内の移転） | 179~180 |
| 2-6 既存宅地の建築 | 181~183 |
| 2-7 都市計画法附則 第6条 | 184 |
| 第5節 開発審査会に付議する案件の基準（法第34条第14号） | 185~212 |
| 1 東京都開発審査会提案基準 | 186~212 |
| （基準 A） 既存権利の届出者等の自己用住宅 | 187 |
| （基準 B） 既存建築物の建替え等（自己用住宅以外の建築物） | 188~189 |
| （基準 C） 既存事業所等の従業員宿舍 | 190 |
| （基準 D） 収用対象事業の施行に伴う移転 （市街化区域からの移転） | 191~192 |
| （基準 E） 地区集会所等の準公益的施設 | 193 |
| （基準 F） 第二種特定工作物等に係る建築物 | 194~195 |
| （基準 G） 社寺・仏閣等 | 196~197 |
| （基準 H） 有料老人ホーム | 198~199 |
| （基準 I） 市街化調整区域内の建築物の用途変更 （所有権の移転） | 200~201 |
| （基準 Iの2） 市街化調整区域内の建築物の用途変更 （賃貸住宅への用途変更） | 202 |
| （基準 J） 介護老人保健施設 | 203 |
| （基準 K） 学校 | 204 |
| （基準 L） 社会福祉施設 | 205~206 |
| （基準 M） 病院 | 207 |
| （基準 N） 特定流通業務施設 | 208~209 |
| （基準 O） 市街化調整区域内の既存建築物を活用した地域再生のための用途 変更 | 210~211 |

「宅地造成等規制法」の規定に基づく宅地造成に関する工事の許可の審査基準

| 目 | 次 | ページ |
|------|--------------------|-----------|
| 第1章 | 宅地造成等規制法の適用 | |
| 第1節 | 宅地造成等規制法の目的 | 宅-1 |
| 第2節 | 宅地造成等規制法の概要 | 宅-1~宅-6 |
| 第2章 | 宅地造成に関する工事の技術的基準等 | 宅-7 |
| 第1節 | 造成基準 | 宅-8 |
| 第2節 | 擁壁 | 宅-9~宅-10 |
| 第3節 | 擁壁の構造（義務設置擁壁） | 宅-11 |
| 第4節 | 鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造 | 宅-12~宅-13 |
| 第5節 | 練積み造の擁壁の構造 | 宅-14 |
| 第6節 | 建築基準法施行令の準用 | 宅-15~宅-16 |
| 第7節 | 擁壁の水抜穴 | 宅-17 |
| 第8節 | 任意に設置する擁壁 | 宅-18 |
| 第9節 | 擁壁によっておおわれないがけ面の保護 | 宅-19 |
| 第10節 | 排水施設 | 宅-20 |
| 第11節 | 特殊の材料又は構法による擁壁 | 宅-21~宅-23 |
| 第3章 | 許可申請に必要な書類及び図面 | |
| 第1節 | 宅地造成等規制法に基づく許可申請等 | 宅-24~宅-30 |

(資 料 編)

| | 目 次 | ページ |
|----|--------------------------------|----------|
| 1 | 消防水利の基準…………… | 資 1-1~7 |
| 2 | 生活排水対策指導要綱…………… | 資 2-1~7 |
| 3 | 浸透ます・トレンチ等の規模計算…………… | 資 3-1~29 |
| 4 | 雨水調整池容量の計算例…………… | 資 4-1~2 |
| 5 | 練積み造擁壁の標準断面図…………… | 資 5-1~18 |
| 6 | 鉄筋コンクリート造擁壁の標準断面図…………… | 資 6-1~25 |
| 7 | 鉄筋コンクリート造擁壁の構造計算例…………… | 資 7-1~12 |
| 8 | 盛土全体の安定性の検討…………… | 資 8-1~5 |
| 9 | 宅地造成等規制法に基づく国土交通大臣認定擁壁一覧表…………… | 資 9-1~5 |
| 10 | 都市計画法第 33 条の規定に基づく条例の制定状況…………… | 資 10-1~4 |

「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

東京都都市整備局

本書について

この審査基準は、東京都行政手続条例第5条第1項の規定により、都市計画法の規定に基づく開発行為の許可及び市街化調整区域における建築行為の許可等の基準を定め、公表するものである。

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

なお、この審査基準は、平成6年に施行された基準を改定したものであり、令和2年4月1日から施行する。ただし、令和2年3月31日までに開発許可担当者まで相談があり、令和2年9月30日までに開発許可申請（「開発許可不要」と判断されたものについては、建築確認申請）が受け付けられたものは、本基準は適用せず、なお従前の基準を適用する。

標準処理期間

| | 根拠法令 | 標準処理期間 | 経由機関 |
|--------------------------|------------------------|--------|------|
| 開発行為の許可 | 都市計画法 第29条第1項 | 60日 | |
| 開発行為の許可 (審査会付議の必要なもの) | 都市計画法 第29条第1項 | 85日 | |
| 非線引き区域の開発行為の許可 | 都市計画法 第29条第1項 | 30日 | |
| 開発行為の変更の許可 | 都市計画法 第35条の2 第1項 | 60日 | |
| 非線引き区域の開発許可の変更の許可 | 都市計画法 第35条の2 第1項 | 30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 | 20日 | |
| 地位の承継の承認 | 都市計画法 第45条 | 20日 | |

(平成24年9月14日変更)