

# 都市計画法の規定に基づく 開発行為等の手引

令和6年4月  
東京都都市整備局

# 目次

1 開発許可制度	1
<b>第1章 開発許可制度の概要</b>	<b>2</b>
1.1 開発行為等の規制	2
<b>第2章 開発行為の定義と判断基準等</b>	<b>8</b>
2.1 開発行為の定義	8
2.2 区画形質の変更の判断基準	11
2.3 開発区域	15
2.4 区画変更に係わる道路・河川等	18
2 開発許可の手続等	21
<b>第3章 開発許可</b>	<b>22</b>
3.1 手続きの概要	22
3.2 許可申請	23
<b>第4章 許可後の手続き</b>	<b>24</b>
4.1 標識の掲出	24
4.2 開発行為の変更	27
4.3 工事完了公告前の建築制限	29
4.4 開発行為の廃止	29
4.5 地位の承継	30
3 開発許可の基準等	33
<b>第5章 公共施設管理者等の同意・協議</b>	<b>34</b>
<b>第6章 許可基準の適用</b>	<b>35</b>
6.1 開発行為の許可基準の適用関係	35
6.2 技術的細目	40
<b>第7章 開発行為の許可基準</b>	<b>41</b>
7.1 用途地域等への適合	41
7.2 公共の用に供する空地等（道路、公園、その他の公共施設）	42
7.3 排水施設	71
7.4 給水施設	85
7.5 地区計画等	86
7.6 公共・公益的施設	87
7.7 宅地の安全性	88
7.8 災害危険区域等の除外	97
7.9 樹木の保存・表土の保全	98
7.10 緩衝帯	102
7.11 輸送の便	105
7.12 申請者の資力・信用	106

7.13	工事施行者の能力	107
7.14	関係権利者の同意	109
7.15	条例による技術基準の強化等	110
7.16	公有水面埋立て	111
7.17	促進区域内の開発行為	111
7.18	アセスメント対象事業	112
<b>4 市街化調整区域における立地基準</b>		<b>113</b>
<hr/>		
<b>第8章 市街地調整区域内における開発許可</b>		<b>114</b>
8.1	市街化調整区域における開発行為の許可基準	114
8.2	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	116
8.3	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	117
<b>第9章 公益上必要な建築物及び日常生活に必要な店舗等</b>		<b>119</b>
9.1	公益上必要な建築物	120
9.2	日常生活に必要な店舗等	122
<b>第10章 市街化調整区域内の災害危険区域等に存する建築物等の移転</b>		<b>128</b>
<b>第11章 市街化区域内で建築困難なもの等（沿道サービス施設）</b>		<b>129</b>
11.1	休憩所	129
11.2	給油所	130
<b>第12章 『都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例』に定めるもの</b>		<b>131</b>
12.1	「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	131
12.2	用語の定義（区域区分日、既存集落）	134
12.3	分家住宅	136
12.4	既存集落内の自己用住宅	148
12.5	自己用住宅である既存建築物の建替え等	152
12.6	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）	156
12.7	既存宅地の建築	158
12.8	旧法による既存宅地確認の取扱（都市計画法附則第6条）	162
<b>第13章 開発審査会に付議する案件の基準（法第34条14号、令第36条第1項第3号ホ）</b>		<b>163</b>
13.1	基準A 既存権利の届出者等の自己用住宅	164
13.2	基準B 既存建築物の建替え等	165
13.3	基準C 既存事業所等の従業員宿舍	167
13.4	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）	168
13.5	基準E 地区集会所等の準公益的施設	170
13.6	基準F 第二種特定工作物等に係る建築物	171
13.7	基準G 社寺・仏閣等	173
13.8	基準H 有料老人ホーム	175
13.9	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）	176
13.10	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）	177
13.11	基準J 介護老人保健施設	178
13.12	基準K 学校	179
13.13	基準L 社会福祉施設	180

13.14 基準M 病院	182
13.15 基準N 幹線道路の沿道等における特定流通業務施設	183
13.16 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	185
<b>第 14 章 市街化調整区域内における許可不要建築物の取扱基準</b>	<b>188</b>
14.1 農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物（都市計画法第 29 条第 1 項第 2 号）の取扱基準	189
14.2 公益上必要な建築物（都市計画法第 29 条第 1 項第 3 号）の取扱基準	191
14.3 許可不要の日用品店舗等（都市計画法第 29 条第 1 項第 11 号及び同法第 43 条第 1 項第 5 号）の取扱基準	194
<b>第 15 章 市街化調整区域における既存建築物の建替えの取扱基準</b>	<b>199</b>
<b>5 許可申請等に必要な書類及び図面</b>	<b>201</b>
<hr/>	
<b>第 16 章 開発行為の許可申請等</b>	<b>202</b>
16.1 開発行為の許可申請	202
16.2 開発行為の変更許可申請（法第 35 条の 2）	207
16.3 開発行為の軽微な変更の届出（法第 35 条の 2）	207
16.4 設計の変更にあたらぬ申請書類の修正	207
16.5 開発行為の地位の承継承認等	208
16.6 開発許可の工事に関する届出（法第 36 条）	209
16.7 開発行為の廃止届（法第 38 条）	209
16.8 建築制限特例許可申請等（法第 37 条）	210
16.9 都市計画法施行規則第 60 条に基づく適合証明書の交付申請	210
<b>第 17 章 市街化調整区域における申請書類等</b>	<b>212</b>
17.1 建築制限特例許可申請書（法第 41 条第 2 項）	212
17.2 予定建築物等以外の建築物の建築等又は特定工作物の新設許可申請書（法第 42 条第 1 項）	213
17.3 法第 34 条第 1 号他又は施行令第 36 条第 3 号イ該当建築物に係る必要書類	214
17.4 「都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例」に該当する建築物に係る必要書類	222
17.5 審査会提案基準該当案件	237
17.6 許可不要建築物の相談書類	304
<b>第 18 章 様式集</b>	<b>308</b>
18.1 国様式	308
18.2 都様式	314
18.3 参考様式	324
18.4 擁壁展開図 作成例	332

---

1	消防水利の基準	337
1-1	都市計画法に基づく消防水利に関する同意等の取扱基準	338
1-2	消防水利の基準	341
2	生活排水対策指導要綱	343
3	浸透ます・トレンチ等の規模計算	349
3-1	雨水処理施設の設計法の解説	350
4	雨水調整池容量の計算例	377
5	都市計画法第33条の規定に基づく条例の制定状況	381
5-1	多摩地区における都市計画法第33条の規定に基づく条例の制定状況 (R6.3.31 現在)	382

## 本手引について

この手引は、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。

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

この手引は、令和6年7月31日から施行する。