

都市計画法の規定に基づく 開発行為等の手引

令和8年8月
東京都都市整備局

目次

1 開発許可制度	1
第1章 開発許可制度の概要	2
1.1 開発行為等の規制	2
第2章 開発行為の定義と判断基準等	8
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
第3章 開発許可	22
3.1 手続きの概要	22
3.2 許可申請	23
第4章 許可後の手続き	24
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
第5章 公共施設管理者等の同意・協議	34
第6章 許可基準の適用	35
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
第7章 開発行為の許可基準	41
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	86
7.5 地区計画等	87
7.6 公共・公益的施設	88
7.7 宅地の安全性	89
7.8 災害危険区域等の除外	98
7.9 樹木の保存・表土の保全	99
7.10 緩衝帯	103
7.11 輸送の便	106
7.12 申請者の資力・信用	107

7.13 工事施行者の能力	108
7.14 関係権利者の同意	110
7.15 条例による技術基準の強化等	111
7.16 公有水面埋立て	112
7.17 促進区域内の開発行為	112
7.18 アセスメント対象事業	113
7.19 開発行為（事業）にあわせた無電柱化	113

4 市街化調整区域における立地基準	117
--------------------------	------------

第 8 章 市街地調整区域内における開発許可	118
8.1 市街化調整区域における開発行為の許可基準	118
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	120
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	121
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	123
9.1 公益上必要な建築物	124
9.2 日常生活に必要な店舗等	126
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	132
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）	133
11.1 休憩所	133
11.2 給油所	134
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	135
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	135
12.2 用語の定義（区域区分地、既存集落）	138
12.3 分家住宅	140
12.4 既存集落内の自己用住宅	152
12.5 自己用住宅である既存建築物の建替え等	156
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）	160
12.7 既存宅地の建築	162
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）	166
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）	167
13.1 基準 A 既存権利の届出者等の自己用住宅	168
13.2 基準 B 既存建築物の建替え等	169
13.3 基準 C 既存事業所等の従業員宿舍	171
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）	172
13.5 基準 E 地区集会所等の準公益的施設	174
13.6 基準 F 第二種特定工作物等に係る建築物	175
13.7 基準 G 社寺・仏閣等	177
13.8 基準 H 有料老人ホーム	179
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）	180
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)	181

13.11 基準 J 介護老人保健施設	182
13.12 基準 K 学校	183
13.13 基準 L 社会福祉施設	184
13.14 基準 M 病院	186
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	187
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	189
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	192
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	193
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	195
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	198
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	203
5 許可申請等に必要な書類及び図面	205
第 16 章 開発行為の許可申請等	206
16.1 開発行為の許可申請	206
16.2 開発行為の変更許可申請（法第 35 条の 2）	212
16.3 開発行為の軽微な変更の届出（法第 35 条の 2）	212
16.4 設計の変更に当たらない申請書類の修正	212
16.5 開発行為の地位の承継承認等	213
16.6 開発許可の工事に関する届出（法第 36 条）	214
16.7 開発行為の廃止届（法第 38 条）	214
16.8 建築制限特例許可申請等（法第 37 条）	215
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	215
第 17 章 市街化調整区域における申請書類等	217
17.1 建築制限特例許可申請書（法第 41 条第 2 項）	217
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）	218
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	219
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	227
17.5 審査会提案基準該当案件	242
17.6 許可不要建築物の相談書類	309
第 18 章 様式集	313
18.1 国様式	313
18.2 都様式	319
18.3 参考様式	333
18.4 擁壁展開図 作成例	341

1	消防水利の基準	346
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	347
1-2	消防水利の基準	350
2	生活排水対策指導要綱	352
3	浸透ます・トレンチ等の規模計算	358
3-1	雨水処理施設の設計法の解説	359
4	雨水調整池容量の計算例	386
5	都市計画法第33条の規定に基づく条例の制定状況	390
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）	391

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。

標準処理期間

	根拠法令	標準処理期間
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)