

中央区開発行為の許可等に関する審査基準

平成26年7月1日

中央区

目次

第1節 開発行為の定義等	3
1 開発行為の定義	4
2 区画形質の変更の判断基準	5
2-1 区画の変更	
2-2 形の変更	
2-3 質の変更	
3 開発区域の取り方	7
3-1 開発区域	
3-2 関連工事区域	
3-3 開発区域と関連工事区域の取り方の例示	
4 区画変更に係わる道路	11
5 区画変更に係わる河川等	14
第2節 公共施設管理者等の同意・協議（都市計画法第32条）	15
第3節 開発行為の許可基準（全般）（都市計画法第33条）	16
1 許可基準	16
1-1 許可基準	
1-2 技術的細目	
2 道路、公園等の公共施設	23
2-1 道路	
2-1-1 道路の計画	
2-1-2 道路の幅員構成	
2-1-3 道路に関する技術的細目	
2-2 公園等	38
2-2-1 公園等の計画	
2-2-2 公園等の設置基準	
2-2-3 公園に関する技術的細目	
2-3 消防水利	
3 申請者の資力・信用	44
4 工事施行者の能力	45
5 関係権利者の同意	46
第4節 開発行為の変更	47
第5節 工事完了公告前の建築制限	49
第6節 許可に基づく地位の承継	50

本基準は、都市計画法（以下「法」という。）第 29 条の規定による開発行為の許可申請等について、法令に基づき適切に審査を行うために必要な事項を定めるものである。

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。

なお、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』（平成 24 年 4 月 15 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。

第1節 開発行為の定義等

開発行為に対する許可は都市計画法第29条及び同法第34条の2に規定されている。

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、この限りではない。

- 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
 - 四～十一（略）
- 2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の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 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開発行為
 - 二 前項第3号、第4号及び第9号から第11号までに掲げる開発行為
- 3 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち二以上の区域にわたる場合における第1項第1号及び前項の規定の適用については、政令で定める。

都市計画法は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的としている。さらに、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すること、並びに、このためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として都市計画を定めるものとしている。

また、都市計画区域においては、既に市街化を形成している区域及び優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域として指定するとともに、原則として市街化を抑制すべき区域を市街化調整区域に指定し、これら区域区分する制度等を担保する手段として開発許可制度が創設され、必要な公共施設の整備を義務づけている。

なお、ここで開発行為における都道府県知事の許可については、特別区における東京都の事務処理の特例に関する条例第2条第7号により、区が処理することと規定されている。

1 開発行為の定義

都市計画法第4条（定義）

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

市街化区域や市街化調整区域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は下記による。

- ① 市街化区域……………500 m²以上
- ② 市街化調整区域……………面積要件なし

(2) 特定工作物について

① 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の面積要件は下記による。

- ア 市街化区域……………500 m²以上
- イ 市街化調整区域……………面積要件なし

② 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の面積要件は下記による。

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

2 区画形質の変更の判断基準

2-1 区画の変更

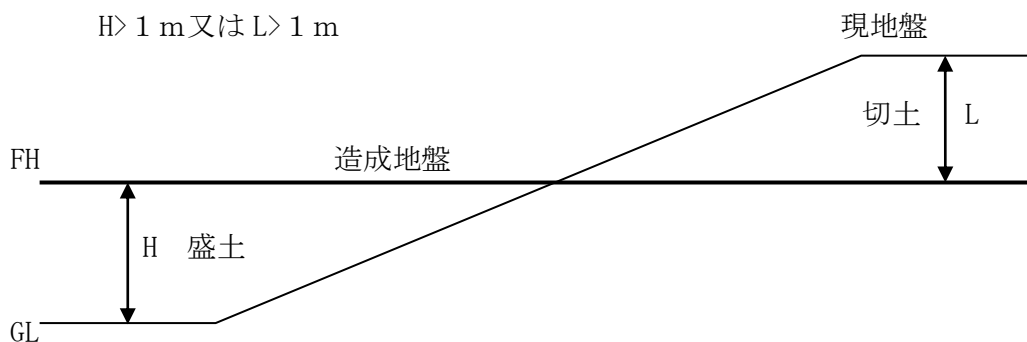
区画とは、道路、河川、水路等によって区画された一団の土地をいい、区画の変更とは、道路、河川、水路等の廃止、付替、新設等により、一団の土地利用形態を変更することをいう。

- (1) 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。
- (2) 下記の場合は、区画変更には該当しないものとする。
 - ① 単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更
 - ② 建築基準法第42条第2項及び第3項に規定する道路として特定行政庁が指定した道路で、指定された道路幅員を確保するため、道路境界線までセットバックして道路状に整備する場合

2-2 形の変更

形の変更とは、切土又は盛土を行う造成行為をいう。

- (1) 下記のものは、原則として形の変更とする。
切土が1mを超える場合又は盛土が1mを超える場合



なお、過去1年以内に造成行為が行われた土地を宅地化する場合の現況地盤は造成行為前の地盤を対象とする。

- (2) ただし、下記の場合は、形の変更には該当しないものとする。
 - ① 建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為
 - ② 宅地等において部分的な切盛土行為を行う場合
 - ・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、スロープ、地下車庫等の設置又は撤去

2-3 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。

(1) 下記のものは、原則として質の変更とする。

① 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

② 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

ただし、上記の規定にかかわらず、特定工作物の建設の用に供することを目的とした開発行為が行われた土地の区域で、法第36条第3項に規定する工事の完了公告がなされた土地又は適法に立地している既存の特定工作物の土地におけるものは除く。

なお、第一種特定工作物と第二種特定工作物の間で用途を変更する場合は、質の変更があるものとする。

(2) 土地の「質の変更」の適用除外

市街化区域にあっては、3000㎡未満、市街化調整区域にあっては500㎡未満の土地の「質の変更」は、開発許可の対象としないものとする。

3 開発区域の取り方

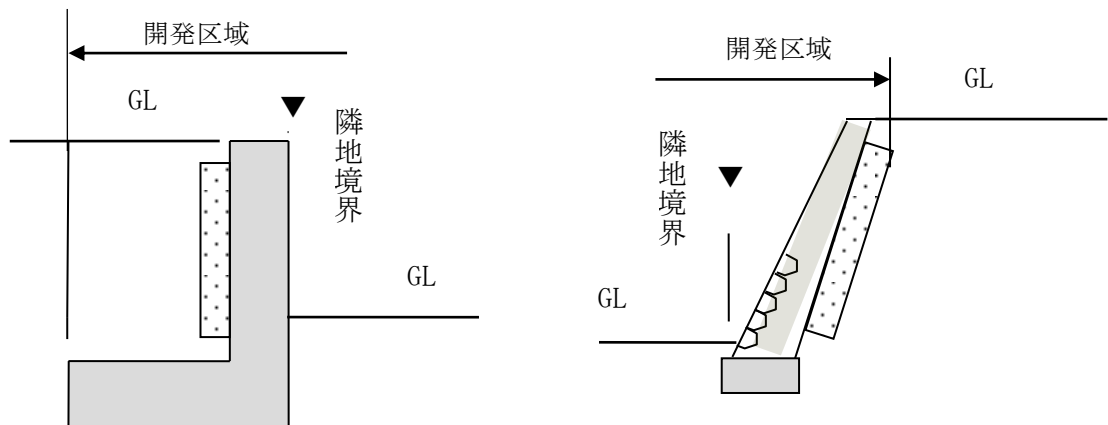
3-1 開発区域

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) 開発行為を行うために必要となる道路の区域は開発区域とする。
- (2) 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。

隣接者の協力により構造物を設置する場合の開発区域



- (3) 開発行為を行う区域内における土地所有者又は申請者が、当該区域に連たん^{*}して所有している土地については、以下のとおりとする。
 - ① 次の場合の土地は原則として開発区域に含めるものとする。
 - ア 隣地が土地の登記事項証明書上同一所有者の場合
なお、隣地が別所有者で区域から除く場合は土地の登記事項証明書で確認できること。
 - イ 開発申請区域に連たんする土地で、従前の開発行為が完了していない場合(完了が公告されていない場合)にあって、以下のいずれかの条件に該当するもの
 - ・ 従前の開発行為が同一申請者である場合
 - ・ 開発申請区域に連たんする従前の開発申請区域内の道路計画若しくは排水計画が当該の開発区域のそれらに依存するか又は当該の開発申請区域内の道路計画若しくは排水計画が従前の開発申請区域内のそれらに依存し、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
 - ・ 各開発許可申請に係る設計者が同一である場合

注：連たんする土地：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は見なさない。また、共有地も連たんする土地とは見なさない。

- ② 次の場合の土地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。
- ア すでに一定の土地利用がなされている土地（適法に建築した建築物等）
 - イ 相続税支払の必要があり、そのために相続した土地の一部を開発する場合
 - ウ その他、差押え（競売物件の土地）、物納、納税猶予等の場合
 - エ 周辺の土地利用状況から見て明らかに建築不適当な土地

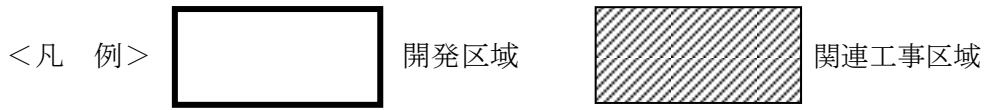
3-2 関連工事区域

次のものを関連工事区域とする。

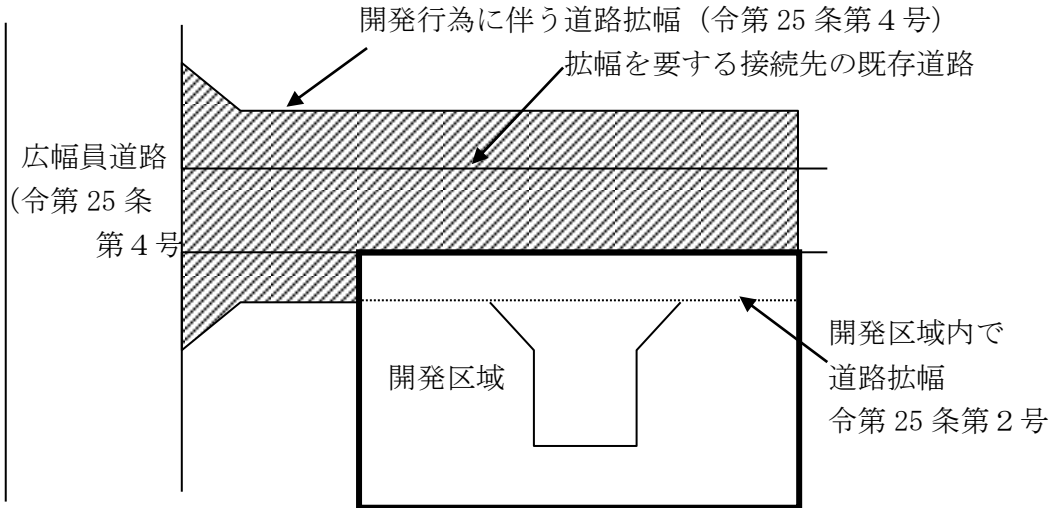
- 1 既存の接続先道路を拡幅する場合における開発区域外の道路となる土地の区域
- 2 既設排水施設に接続させる場合における開発区域外の水路等（新設排水管を含む。）の工事に関する土地の区域
- 3 当該申請区域に接し、造成協力をする土地（造成協力地）の区域

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づけが必要な場合は開発区域に算入する。

3-3 開発区域と関連工事区域の取り方の例示



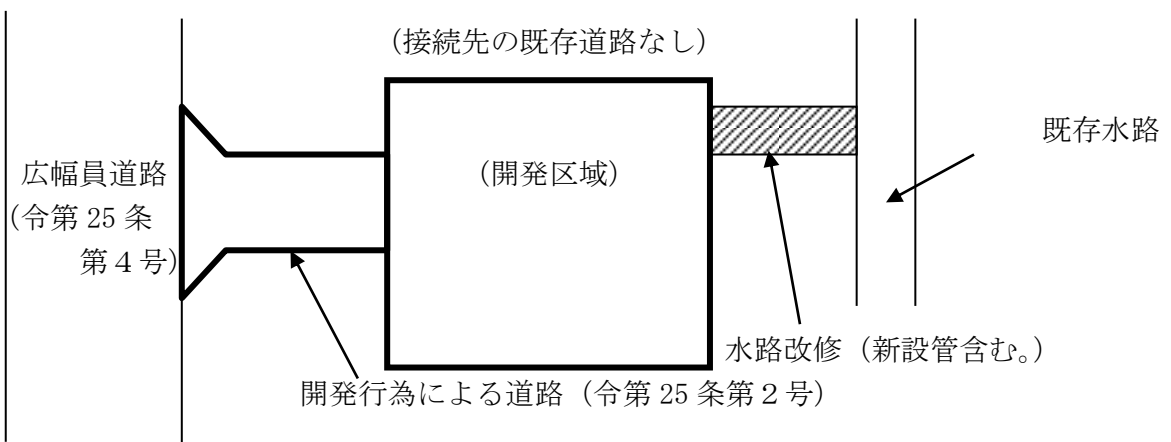
(1) 開発区域外の道路



広幅員道路……………令第25条第4号に規定されている区域外道路（幅員が住宅系では6.5m以上、住宅系以外では9.0m以上）

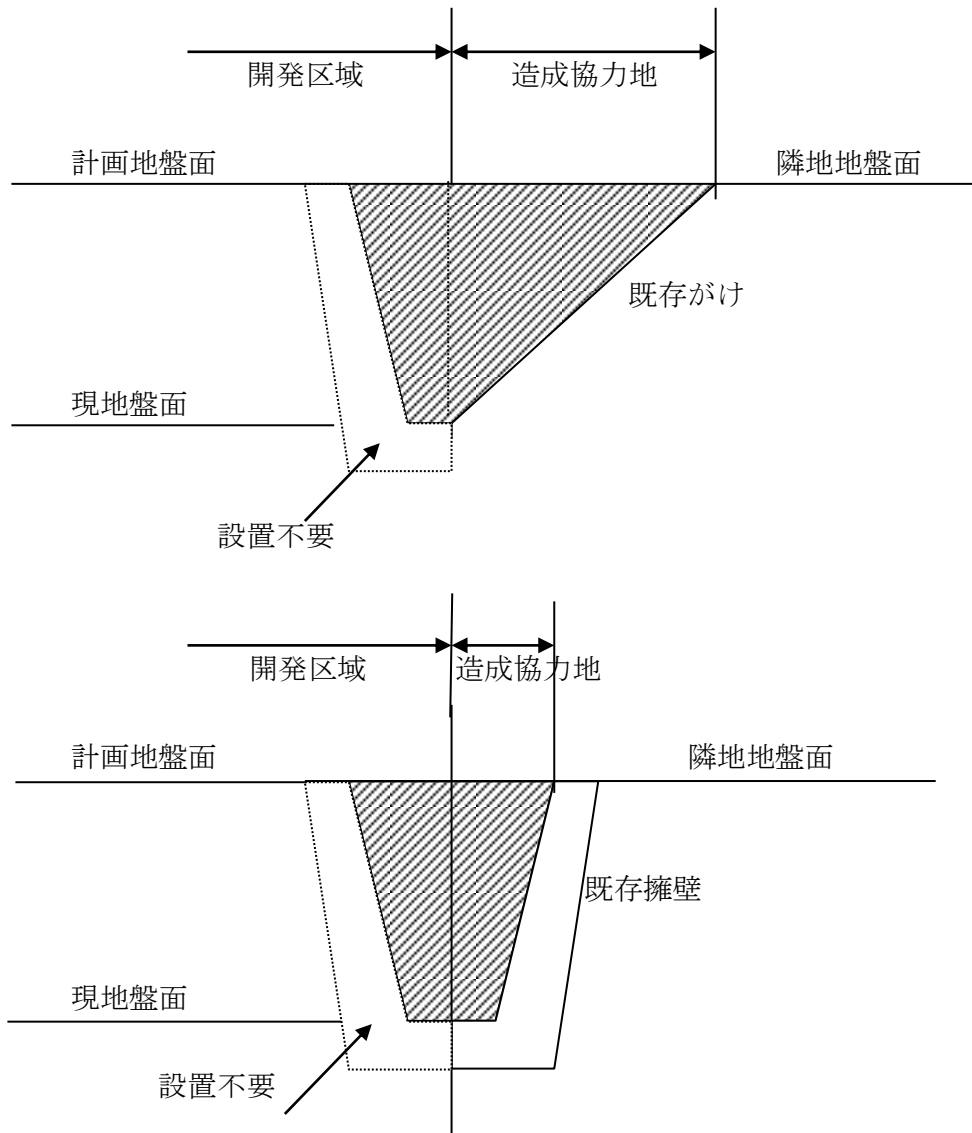
拡幅を要する接続先の既存道路……広幅員道路の幅員に満たない建築基準法上の道路（予定建築物の建築安全条例上の最低幅員が確保されている場合又は2項道路を含む。）

(2) 開発行為に関する工事



(3) 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
(下図参照)



4 区画変更に係わる道路

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

建築基準法第 42 条（道路の定義）

この章の規定において「道路」とは、次の各号の一に該当する幅員 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（第六章に限る。以下この項において同じ。）による道路

三 この章の規定が適用されるに至った際現に存在する道

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 この章の規定が適用されるに至った際現に建築物が立ち並んでいる幅員 4メートル未満の道で、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 2メートル（前項の規定により指定された区域内においては、3メートル（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、2メートル）。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 2メートル未満でがけ地、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、当該がけ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 4メートル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 2メートル未満 1.35メートル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 4メートル未満 2.7メートル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6メートル未満の道(第一号又は第二号に該当する道にあつては、幅員4メートル以上のものに限る。)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に現に道路とされていた道
- 5 前項第三号に該当すると認めて特定行政庁が指定した幅員4メートル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、

- ① 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。
- ② また第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つ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

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かかわる道路とする。

（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、開発行為にかかわる道路は、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（行政財産以外の一切の公有財産）

5 区画変更に係わる河川等

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。

(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条第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。

第2節 公共施設管理者等の同意・協議（都市計画法第32条）

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（開発行為を行なう者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3号及び第4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2号に規定する一般電気事業者及びガス事業法第2条第2項に規定する一般ガス事業者
- 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、開発行為を行おうとする場合の公共施設管理者の同意は、当該私道の管理者又は所有者とする。なお、所有者の同意としては、接続する部分の土地所有者の同意とする。その他、開発行為に関連して掘削する土地の所有者の同意も必要である。

なお、開発行為によって設置された公共施設の管理については法39条に規定されている。

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区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」とは市町村との協議の結果、開発許可を受けたものが自ら管理する場合等がある。

第3節 開発行為の許可基準（全般）（都市計画法第33条）

1 許可基準

1-1 許可基準

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、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項若しくは第49条の2（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13項及び第68条の3第7項（同法第48条第13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1号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出に

よつて開発区域及びその周辺の地域に^い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。

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(同条第4項各号に掲げる行為を除く。)に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第75条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。

八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築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又は建設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 8 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域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。

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。

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。

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。

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、^{がけ}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。

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、^{がけ}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。

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基準を強化し、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, 6, 7, 8 (略)

1 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。

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)

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。

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

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

2 開発許可の許可基準の適用関係（法第 33 条及び第 34 条）

○印：適用 △印：開発行為の目的に照らし判断 ×印：不適用

居：居住用 業：業務用を指す

※該当頁欄に「都審査基準」と記載されている事項は、都審査基準に定める許可基準による。

33 条開発許可基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物		該当部分
	自己用以外	自己用	自己用以外	自己用	自己用以外	自己用	
1 用途地域	○	○	○	○	○	○	都審査基準
2 道路等空地 (道路、公園等の 公共施設)	○	居…× 業…○	○	○	○	○	本節 2-1 " 2-2
3 排水施設	○	○	○	○	○	○	都審査基準
4 給水施設	○	居…× 業…○	○	○	○	○	都審査基準
5 地区計画等	○	○	○	○	○	○	都審査基準
6 公共公益施設	○	△	○	△	△	△	都審査基準
7 防災安全施設 (宅地の安全性)	○	○	○	○	○	○	都審査基準
8 災害危険区域	○	×	○	×	○	×	都審査基準
9 樹木・表土 (1ha 以上)	○	○	○	○	○	○	都審査基準
10 緩衝帯 (1ha 以上)	○	○	○	○	○	○	都審査基準
11 輸送施設 (40ha 以上)	○	○	○	○	○	○	都審査基準
12 資力・信用	○	居…× 業…× (1ha>) 業…○ (1ha≤)	○	1ha>…× 1ha≤…○	○	1ha>…× 1ha≤…○	本節 3
13 工事施行者	○	居…× 業…× (1ha>) 業…○ (1ha≤)	○	1ha>…× 1ha≤…○	○	1ha>…× 1ha≤…○	本節 4
14 権利者同意	○	○	○	○	○	○	本節 5
34 条 市街化調整区域 の開発規制	○	○	○	○	×	×	都審査基準

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。

3 開発面積による許可基準の適用

開発面積		0	0.1	0.3	1	5	20	40 ha	法令等
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 公益事業者協議 (教育、水道)									法 32、令 23 令 23①②
(電気、ガス、鉄道)									令 23③④
樹木保全、表土保全		高さ 5 m 300 m ²			切、盛 1,000 m ²				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					令 25⑥
公園の 設置義務	300 m ² 以上の公園					3%以上			令 25⑦、規則 21①
	1,000 m ² 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

1-2 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。

技術的細目一覧表

	項 目	令	項 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		

2 道路、公園等の公共施設

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

本号を適用するについて必要な技術細目は、令第 25 条並びに規則第 20 条、第 20 号の 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、すなわち、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。

2-1 道路

2-1-1 道路の計画

(1) 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、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。

(2) 道路の基準

都市計画法施行令第25条第1号

道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。

開発区域内に設けられる道路の全般的な基準は、上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。

2-1-2 道路の幅員構成

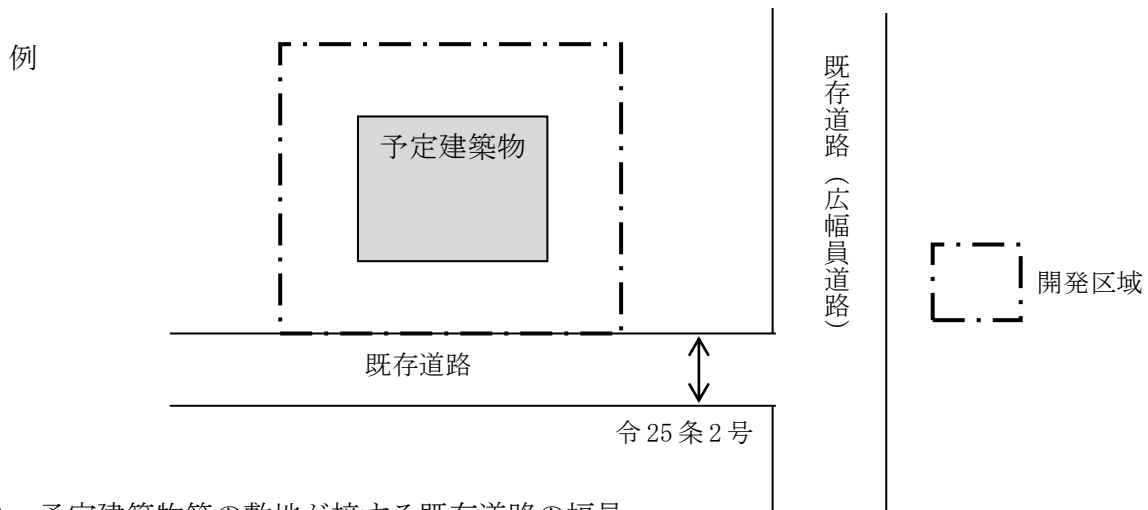
都市計画法施行令第25条第2号

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つては6メートル（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、8メートル）、その他のものにあつては9メートルとする。

- 1 開発区域内に新たに道路が整備されない場合（既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為の場合）



- (1) 予定建築物等の敷地が接する既存道路の幅員

ア 土地利用と道路幅員

予定建築物等の敷地が接する既存道路は、その敷地の利用形態により発生交通量が異なるため、それに応じて必要な幅員も異なる。

そこで、原則として次表の通り、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、歩道を広くとり駐車帯を設けるなどして、幅員12mにすることが望ましい。

	予定建築物の用途	予定建築物の敷地規模	道路幅員
一般の道路幅員	住宅		6 m以上
	住宅以外	1,000 m ² 未満	
		1,000 m ² 以上	9 m以上
人・車の発生交通量が特に大きな場合			12 m以上

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。

イ 小区間の区画道路の幅員

住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において、予定建築物等の敷地に接する既存道路は(1)のとおり6m以上を原則とするが、小区間で街区及びその周辺の状況等により次表を使用することができる。

ただし、交通上支障があると認められる場合はこの限りでない。

道路基準 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	120mを超える もの
通り抜け型	4.5m以上	4.5m以上	5m以上	6m以上
行き止まり型 ※1	4.5m以上	5m以上	6m以上 ※2	6m以上

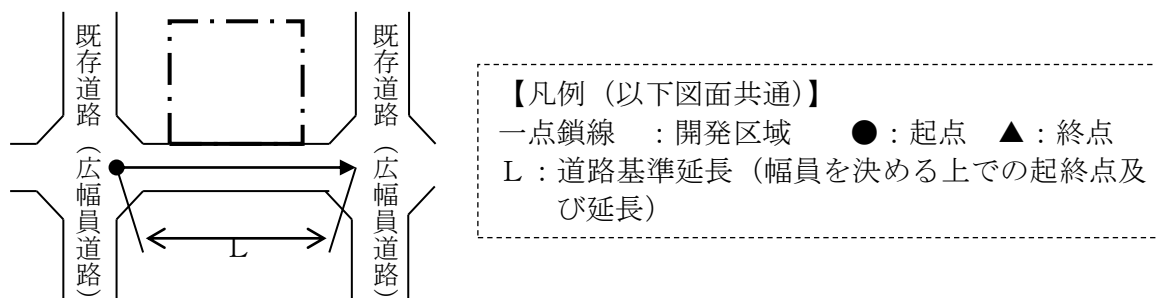
※1 行き止まり道路の終端部の形状は、道路中心線に対して直角とすること。

※2 転回広場を2箇所以上設ける場合には、5m以上とすることができる。

注) 防災上の観点から行き止まり道路は極力避けるようすること。

[小区間の区画道路の起終点について]

既存道路にある既設の分岐する場所(交差点・転回広場など)を起点(もしくは終点)とする。(図B)



ウ 令第25条第2号ただし書が適用される道路について

都市計画法施行規則第20条の2

(令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路)

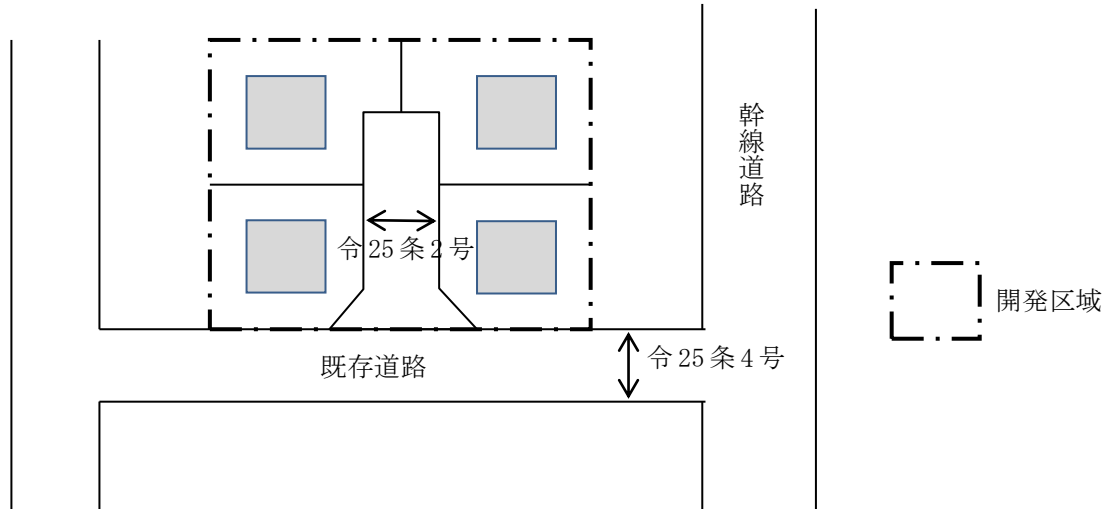
令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路は、次に掲げる要件に該当するものとする。

- 一 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。
- 二 幅員が4メートル以上であること。

上記は、令第25条第2号ただし書が適用される場合の国土交通省令で定める内容を示したものである。したがって、令第25条第2号ただし書が適用できるのは、開発区域の規模及び形状、周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、令第25条第2号本則（本項ア又はイ）によることが著しく困難であり、かつ、環境の保全上等の支障がないと認められる規模及び構造の既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為で当該既存道路の幅員が4 m以上の場合である。なお、本ただし書きの適用にあたっては、個々の申請内容や周辺の状況等を確認の上、総合的に判断するものし、特に公共公益施設（令第21条第26号のイ、ロ又はハに該当する建築物）を整備するための開発行為については、地域における当該施設の必要性等についても勘案の上行うものとする。

2 開発区域内に新たに道路が整備される場合

例



(1) 開発区域内の新たに整備する道路の幅員

開発区域内の新たに整備する道路の幅員は、令第25条第2号が適用され、上記「1 開発区域に新たに道路が整備されない場合（既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為の場合）ア 土地利用と道路幅員及びイ 小区間の区画道路の幅員」が適用できるものである。

したがって、予定建築物の用途が住宅の場合は原則6m以上必要であり、その道路が小区間の区画道路の場合は、当該道路の延長距離や形状に応じイに定める幅員が適用できるものである。

(2) 接続先の既存道路の幅員

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。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。

予定建築物の用途	接続先道路幅員
住宅	6.5m以上
住宅以外	9m以上

イ やむを得ないと認められる場合

「周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められる」場合とは、既存道路の幅員が上記の幅員より狭く、開発行為により他の道路に接する道路を設けることが困難である等、当該既存道路の他に接続できる道路がない状況のことであり、なおかつその接続先となる既存道路は車両の通行に支障がない場合である。接続先の既存道路の円滑な交通を確保するには、やはり既存道路を上記幅員まで拡幅することが原則である。

しかしながら、本区においては狭い道路が多い上に、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、

- ・ 令 25 条第 2 号による道路幅員以上の幅員が開発区域から幹線道路まで確保されていること。
- ・ 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。

などの事項が挙げられるが、これら以外の事項も含めて総合的に勘案するものである

[小区間の区画道路の起終点について]

(分岐のない区画道路の場合)

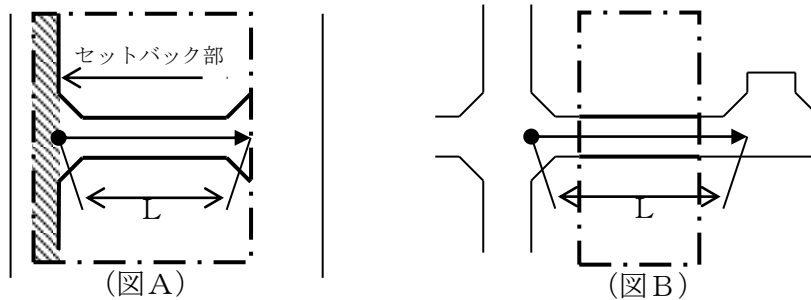
①区画道路が通り抜けの場合

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とする）を区画道路の起点及び終点とする。（図A）

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・転回広場など）を起点（もしくは終点）とする。（図B）

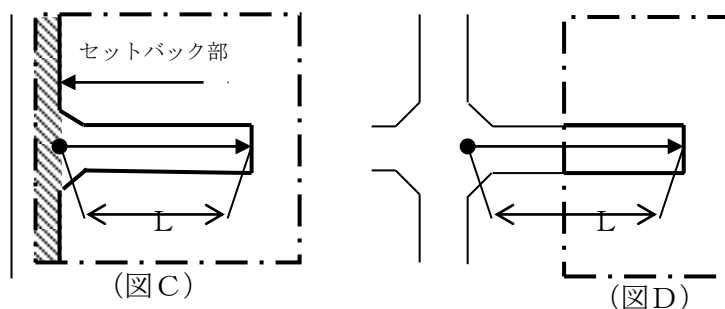
【凡例（以下図面共通）】

- 一点鎖線：開発区域（一点鎖線（開発区域）内の道路が新設する区画道路）
 ●：起点 ▲：終点 L：道路基準延長（幅員を決める上での起終点及び延長）



②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）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・転回広場など）を起点とする。（図D）

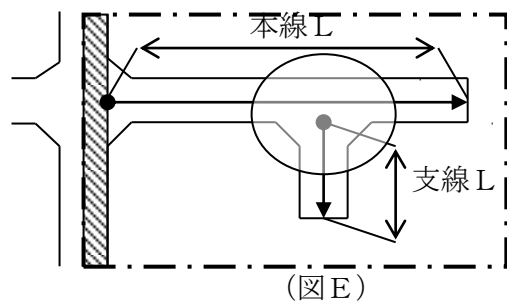


(分岐のある区画道路の場合)

③分岐のある区画道路の場合

分岐する場所ごとに区画道路の起終点を決めるため、分岐する場所ごとに一方を「本線」、他方を「支線」と定める。「支線」の起点は、分岐点を起点とする。(図E)

なお、幅員6m未満の場合は、原則として最長となる路線を本線とする。



3 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つ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 6 m 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 6 m 以上が確保され、さらに、少なくとも片側に 2 m の歩道及び両側に 0.5 m の路肩を考え、幅員 9 m 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、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)

注) 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つては 2 m、並木を設ける場合にあつては 1.5 m、ベンチを設ける場合にあつては 1 m、その他の場合にあつては 0.5 m 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。

2-1-3 道路に関する技術的細目

1 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なる。使用材料や施工方法の詳細はそれぞれの中央区の基準によること。

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	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）

2 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、集水ますを設置するか、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、L型溝あるいはLU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。集水ますは、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。集水ますは、導水管を通じて排水施設又は浸透施設に接続される。

3 縦断勾配

都市計画法施行規則第 24 条第 3 号

道路の縦断^{こう}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)

4 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 3 m を越える場合、高低差 3 m 以内ごとに踏幅 2 m 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。

5 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 2 m 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。

(1) 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	終端及び 35m 区間以内ごとに 1 箇所	60m～120m 区間ごとに 1 箇所

(2) 転回広場の設置間隔

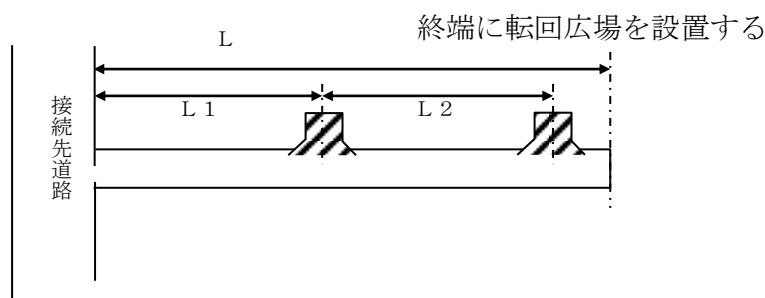
転回広場を 1 箇所設置する場合は、原則として起点から 35m（幅員 6 m 以上の道路にあつては 60 m）以上終点寄りの位置に設置すること。複数個設置する場合は、1 個は終端部付近に設置し残余は原則として等分に配置すること。

◎転回広場の配置例

○幅員 6 m 未満（35m を超える場合）

$35\text{m} < L \leq 120\text{m}$: 接続先道路から終端までの距離

$L_1 = L_2 \leq 35\text{m}$: 接続先道路から転回広場までの距離



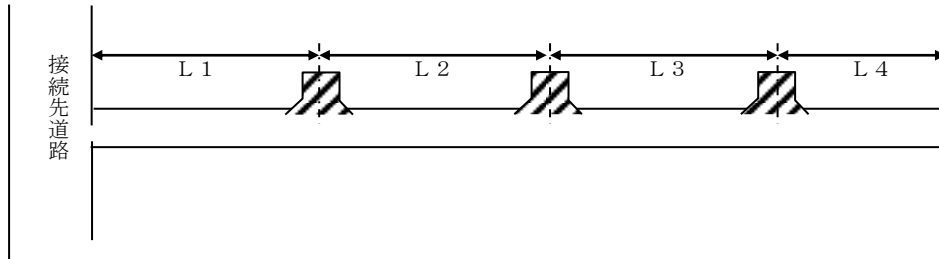
○幅員 6 m 以上 (120m を超える場合)

60m < L 1 ≤ 120m : 接続先道路から終端までの距離)

60m < L 2 ≤ 120m : 接続先道路から終端までの距離)

60m < L 3 ≤ 120m : 接続先道路から終端までの距離)

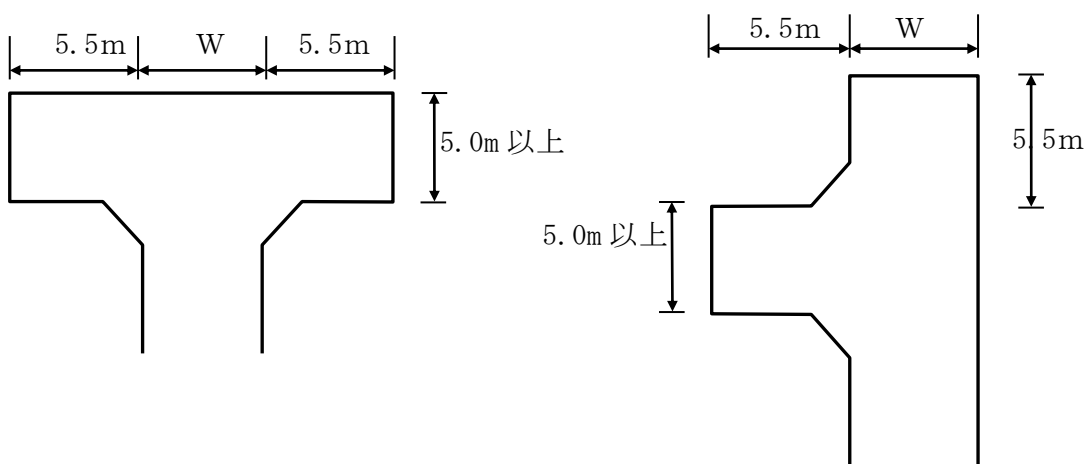
L 3 ≤ 120m : 接続先道路から終端までの距離)



(3) 転回広場の形状

- ① 転回広場の幅員は道路幅員と同等とする。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。
- ② 転回広場の奥行きは 5.5m 以上とする。
- ③ 転回広場には長さ 3 m 以上の両隅切りを設けること。
- ④ 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。
- ⑤ 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して 4.5m 以上とする。
- ⑥ 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。
 - ア 転回広場の用地は道路も含め区に帰属すること。
 - イ 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。
 - ウ 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。

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。

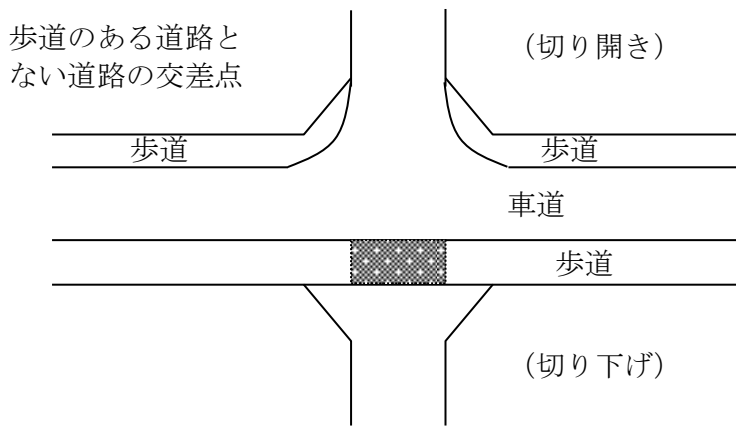


6 隅切り

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。ただし、一敷地の単体的な開発で、壁面の後退等により下表と同等の見通しが確保されている計画の場合は、この限りでない。



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

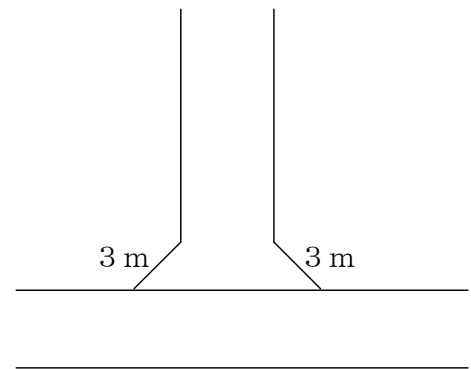
注) 本表使用に当たっては、直近上位値を用いる。

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、予定建築物が主に住宅の場合の道路同士の交差点では、隅切りの長さを3 mとすることができる。



隅切りを設置する場合の留意点は以下のとおりである。

- (1) 隅切りにより切り取る部分は、できるだけ二等辺三角形とすること。
- (2) 道路の交差は、できるだけ直角に近い角度にすること。
- (3) 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。
- (4) 道路の交差、接続、屈曲によって生じる内角が 120° 以上の場合の隅切りは、交通の安全に支障がないときに限り設けなくてもよい。

2-2 公園等

2-2-1 公園等の計画

1 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 m²以上として、そのうち市街地内に一人当たり 5 m²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 m²となるように定められている。

2-2-2 公園等の設置基準

1 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。

(1) 面積 0.3ha 以上 5 ha 未満

開発行為に当たっては、原則的に都市公園法の基準による公園等を設けることとし、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 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。

3%以上の公園、緑地又は広場とは、最低水準として、開発区域内に散在する公園、緑地等の面積を合計して3%あればよいということになるが、予定建築物の用途等を考慮して、公園、緑地又は広場のうち必要なものを1箇所か2箇所程度にまとめて3%以上設置することが望ましく、最小限でも防災、避難活動上の見地からすると150 m²以上とすることが望ましい。

開発許可の申請に際しては、本項3に示す「公園を設けなくともよい場合」に該当する場合を除き、区関係部署とあらかじめ公園等の設置について協議等を行うものとする。

2 開発区域の面積が 5 ha 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、一箇所 300 平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の 3 パーセント以上であること。
- 二 開発区域の面積が 20 ヘクタール未満の開発行為にあつてはその面積が 1,000 平方メートル以上の公園が一箇所以上、開発区域の面積が 20 ヘクタール以上の開発行為にあつてはその面積が 1,000 平方メートル以上の公園が二箇所以上であること。

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、広場は 3% に算入しない。

(1) 面積 5 ha 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 m²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 m²以上とする。

(2) 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 m²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 m²以上とする。

以上の規定により、公園等の設置基準は下表のとおりとなる。

開発区域の面積	公園の総面積	設置内容
0.3ha 以上 5 ha 未満	開発区域面積の 3% 以上	公園、緑地又は広場
5 ha 以上 20ha 未満		公園（1 箇所 300 m ² 以上） 1,000 m ² 以上の公園を 1 箇所以上設置
20ha 以上		公園（1 箇所 300 m ² 以上） 1,000 m ² 以上の公園を 2 箇所以上設置

3 公園等を設けなくともよい場合

開発区域内には原則として公園等を設置すること。

なお、平成18年11月30日付国土交通省民間指導室作成の「開発許可制度運用指針(Ⅲ-5-2(3))」に基づき、都市計画法施行令第25条第6号ただし書(以下「ただし書」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。

(1) 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。

① 開発区域の周辺に相当規模の公園等が存在する場合

ア 「周辺」とは開発区域からおおむね250メートルの範囲とする。

イ 「相当規模の公園等」とは地方公共団体等が管理を行うおおむね1,000平方メートル以上の公園等とする。

② 区市町村の計画等に基づきゾーニングが決められ、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300メートルとする。

(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」とは次の要件を満たすものとする。

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 許可に当たっては、土地利用につき将来にわたり担保できる条件を付けること(公共空地の変更は不可)。

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)。

(2) 土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業又は開発許可により面的整備事業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は、ただし書を適用しないものとする。

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 土地区画整理法(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

「開発許可制度運用指針」抜粋

(Ⅲ－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付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。

2-2-3 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、さく又はへい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^{こう}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。

① 出入口の配置

規則第1号は、最低二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。

② 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、さくやへいを設置するか、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。

③ 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。

④ 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。

⑤ その他の留意事項

ア 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。

イ 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。

ウ 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。

エ 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。

オ 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。

2－3 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。

3 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。

4 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。

5 関係権利者の同意

都市計画法第 33 条第 1 項第 14 号

当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

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「原則的に全員の同意を必要とする」ものとする。

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。

(1) 妨げとなる権利を有する者

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

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、おおむね、

- 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以上の同意を得ており、かつ、
- 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以上である場合を指すものである。
- 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。

第4節 開発行為の変更

都市計画法第35条の2（変更の許可等）

開発許可を受けた者は、第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満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

2 （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）

（軽微な変更）

都市計画法施行規則第28条の4（軽微な変更）

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つては、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

変更許可に係る審査基準は、本章第1～3節までの審査基準を準用する。

なお、変更の許可の事務の運用に当たっては、次の事項に留意すること。

(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。

廃止取下げによる再申請の例

- ・ 自己用、非自己用の変更
- ・ 区域が著しく拡大される変更 等

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。（都市計画法施行規則第 28 条の 4）

④ 工事等報告書（法第 80 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を取ること。

（変更許可の対象となる例）

- ・ 区域の変更、区域面積の変更（都市計画法施行規則第 28 条の 4 による場合を除く）
- ・ 公共施設の変更
- ・ 擁壁の位置、高さ、構造の変更 等

第5節 工事完了公告前の建築制限

都市計画法第37条（建築制限等）

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第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6節 許可に基づく地位の承継

特定承継

都市計画法第45条（許可に基づく地位の承継）

開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

承認を与えるかどうかの判断は、主として次の要件とする。

- (1) 申請者が適法に当該開発区域内の土地の所有権その他の当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得していること。
- (2) 申請者に事業計画ど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する。
資力及び信用の判断については、資金調達能力に不安があったり、過去に誠実に事業を遂行しなかった前歴がある場合等の事情を基準として判断する。