「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

葛飾区

使用上の注意

この審査基準は、葛飾区の地域特性に合った街づくりを円滑に進めるために、都市計画法第 29 条第１項、第 35 条の２、第 37 条、及び第 45 条の規定により申請された開発行為の許可等に関して、法令の定め、及び葛飾区宅地開発指導要綱に従って判断するための基準を定めたものである。

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

なお、開発行為の許可に関する事務のうち、この審査基準に定めのない事項については、個別に審査を行うものとする。

この審査基準は、平成 27 年 4 月 1 日に施行された審査基準を改訂したものであり、令和８年 10 月 31 日の申請から適用する。

（制定）　平成 27 年２月 17 日
（改訂）　平成 30 年４月１日
（改訂）　令和４年４月１日
（改訂）　令和４年 10 月１日
（改訂）　令和５年４月１日
（改訂）　令和６年７月３１日
（改訂）　令和８年 10 月 31 日

標準処理期間

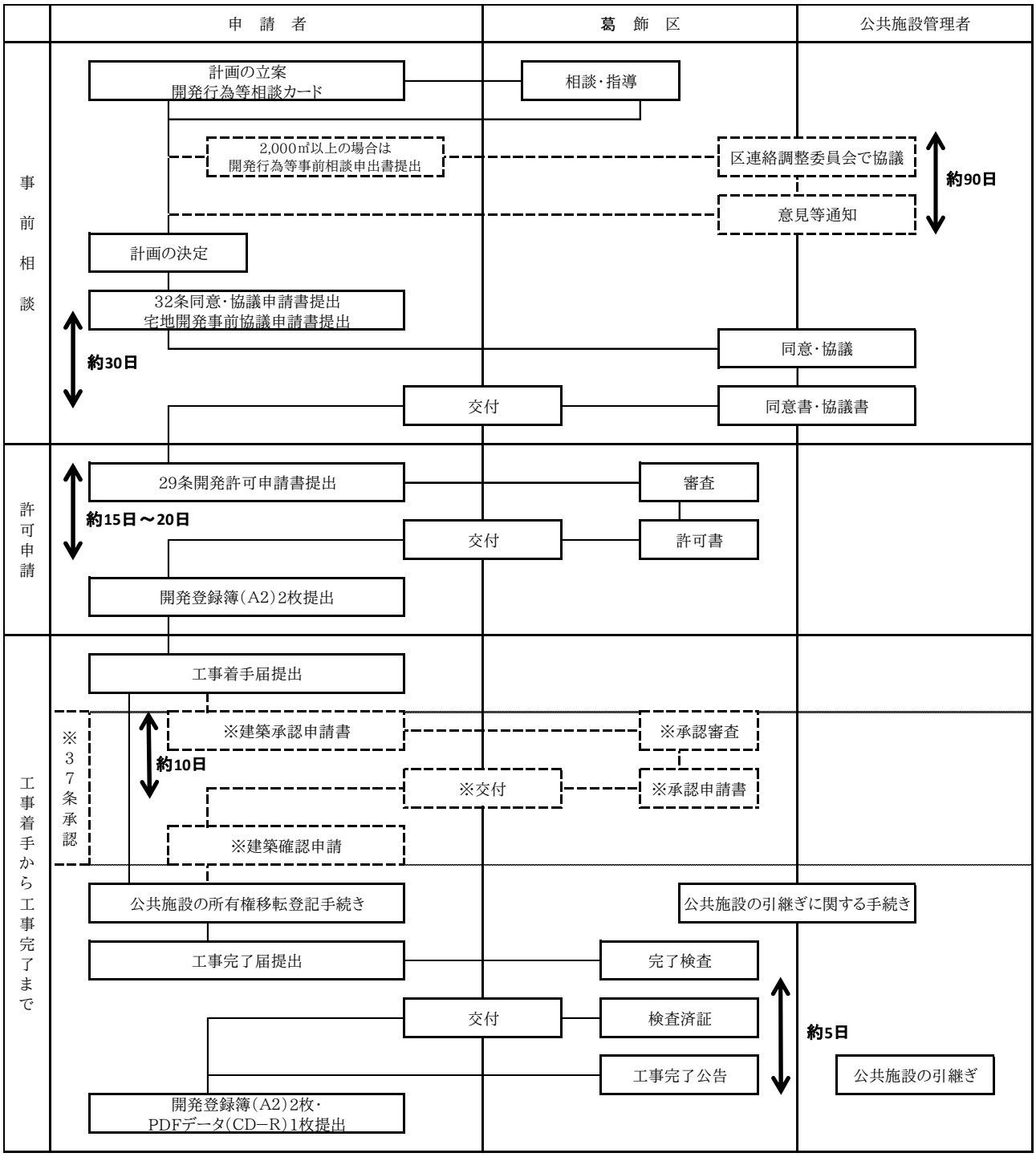
	根拠法令	標準処理期間
連絡調整委員会 （2,000 ㎡以上）	葛飾区宅地開発指導要綱 第 4 条第 2 項及び 3 項	90 日
公共施設管理者の同意等	都市計画法 第 32 条第 1 項及び 2 項	30 日
開発行為の許可 （3,000 ㎡未満）	都市計画法 第 29 条第 1 項	15 日
開発行為の許可 （3,000 ㎡以上）	都市計画法 第 29 条第 1 項	20 日
工事完了公告前の建築物の 建築等の承認	都市計画法 第 37 条	10 日
変更許可	都市計画法 第 35 条の 2 第 1 項	10 日
地位の承継の承認	都市計画法 第 45 条第 1 項	10 日

＊行政手続法第 6 条による。

（注）この期間は土・日・祝日、年末年始等の区役所の閉庁日は含まない。

また、申請書類に不備等の訂正処理が通常に比べて多く発生する場合はこの限りでない。

開発許可申請の流れ



※　原則として、工事完了公告があるまでは建築物の建築等はできませんが、許可権者の承認を得れば工事完了公告前に建築確認を受けることができます。なお、戸建て建築分譲の場合は認めません。

※　事前の窓口相談において、資料提出のないご相談については責任を負いかねます。

※　道路の土地の帰属がある場合は、原則完了検査の２週間前まで道路管理課に必要書類を提出してください。

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	・・・・・・	1
第１節　開発許可制度の概要	・・・・・・	1
１　開発行為等の規制	・・・・・・	1
１－１　開発行為の許可	・・・・・・	1
１－２　許可を要しない開発行為	・・・・・・	2
１－３　開発許可の特例	・・・・・・	6
１－４　盛土規制法の許可対象に該当する開発行為の取扱	・・・・・・	7
第２節　開発行為の定義と判断基準	・・・・・・	8
１　定義	・・・・・・	8
１－１　開発行為の定義	・・・・・・	8
１－２　特定工作物の定義	・・・・・・	9
１－３　公共施設の定義	・・・・・・	10
２　区画形質の変更の判断基準	・・・・・・	11
２－１　区画の変更	・・・・・・	11
２－２　形の変更	・・・・・・	13
２－３　質の変更	・・・・・・	14
３　開発区域の取り方	・・・・・・	16
３－１　開発区域	・・・・・・	16
３－２　関連工事区域	・・・・・・	21
３－３　開発区域と関連工事区域の取り方の例示	・・・・・・	21
４　区画変更に係わる道路・河川等	・・・・・・	23
４－１　道路	・・・・・・	23
４－２　河川	・・・・・・	26
第２章　開発許可の基準等（法第 32・33 条）	・・・・・・	27
第１節　公共施設管理者等の同意・協議（法第 32 条）	・・・・・・	27
第２節　開発許可の基準（法第 33 条）	・・・・・・	31
１　許可基準	・・・・・・	31
１－１　葛飾区宅地開発指導要綱	・・・・・・	31
１－２　葛飾区開発行為等連絡調整委員会設置要綱	・・・・・・	37
１－３　許可基準の適用	・・・・・・	38
１－４　許可基準の適用区分	・・・・・・	42
１－５　自己の居住又は業務の用に供するものの事例	・・・・・・	43
１－６　住宅の建築の用に供するとは	・・・・・・	43
１－７　技術的細目	・・・・・・	44
１－８　用途地域等への適合	・・・・・・	45
１－９　公共の用に供する空地等（道路、公園、その他の公共施設）	・・・・・・	46

2　道路　・・・・・・　47
2－1　道路の計画　・・・・・・　47
2－2　道路の幅員構成　・・・・・・　48
2－3　道路に関する技術的細目　・・・・・・　60
3　公園、緑地、広場等　・・・・・・　71
3－1　公園等の計画　・・・・・・　71
3－2　公園、緑地、広場等の設置基準　・・・・・・　71
3－3　要綱による技術的細目において定められた制限の強化　・・・・・・　74
3－4　公園を設けなくてもよい場合　・・・・・・　75
3－5　公園に関する技術的細目　・・・・・・　77
4　要綱協議　・・・・・・　78
4－1　最低宅地面積　・・・・・・　78
4－2　緑化　・・・・・・　79
4－3　ごみ置き場　・・・・・・　79
5　消防水利　・・・・・・　80
6　排水施設　・・・・・・　81
6－1　排水施設基準　・・・・・・　81
6－1－1　排水基準　・・・・・・　81
6－1－2　管渠の設計　・・・・・・　82
6－1－3　排水施設　・・・・・・　88
6－2　雨水流出抑制施設　・・・・・・　90
6－2－1　雨水流出抑制施設の基準　・・・・・・　90
6－2－2　貯留施設　・・・・・・　91
7　給水施設　・・・・・・　92
8　地区計画等　・・・・・・　93
9　公共・公益的施設　・・・・・・　94
9－1　施設の用途の配分　・・・・・・　94
9－2　公益的施設の技術的細目　・・・・・・　94
10　宅地の安全性　・・・・・・　95
10－1　造成基準　・・・・・・　95
10－2　地盤　・・・・・・　99
10－2－1　地盤の改良　・・・・・・　99
10－2－2　崖面の排水　・・・・・・　99
10－2－3　切土　・・・・・・　100
10－2－4　盛土　・・・・・・　100
10－3　崖面の保護　・・・・・・　101
10－3－1　崖面の保護　・・・・・・　101
10－3－2　切土盛土をする場合の排水処理　・・・・・・　102
10－4　擁壁　・・・・・・　103
10－4－1　擁壁の設置義務　・・・・・・　103

10－４－２　擁壁の構造　・・・・・・　106
10－４－３　擁壁の設計　・・・・・・　107
11　災害危険区域等の除外　・・・・・・　109
12　樹木の保存・表土の保全　・・・・・・　110
12－１　基準の適用範囲　・・・・・・　110
12－２　技術的細目　・・・・・・　111
13　緑地帯及び緩衝帯　・・・・・・　113
14　輸送の便　・・・・・・　115
15　申請者の資力・信用　・・・・・・　116
16　工事施工者の能力　・・・・・・　117
17　関係権利者の同意　・・・・・・　119
18　道路の新設、廃止に伴う同意について　・・・・・・　120
第３節　無電柱化の推進の関する法律について　・・・・・・　121
１　開発行為（事業）にあわせた無電柱化　・・・・・・　121

第３章　開発許可後の手続き等　・・・・・・　125
第１節　開発行為の変更（法第 35 条の 2）　・・・・・・　125
１　変更の許可　・・・・・・　125
１－１　変更の許可　・・・・・・　125
１－２　変更の許可に準用される手続規定　・・・・・・　125
２　軽微な変更　・・・・・・　128
２－１　軽微な変更　・・・・・・　128
２－２　軽微な変更の準用　・・・・・・　128
３　開発許可変更事務処理の合理化　・・・・・・　129
３－１　開発許可変更事務処理　・・・・・・　129
第２節　工事完了公告前の建築制限（法第 37 条）　・・・・・・　130
第３節　開発行為の廃止（法第 38 条）　・・・・・・　130
第４節　一般承継（法第 44 条）　・・・・・・　131
第５節　特定承継（法第 45 条）　・・・・・・　131

第４章　許可申請等に必要な書類及び図面　・・・・・・　132
第１節　開発行為の許可申請等　・・・・・・　132
１　同意協議申請　・・・・・・　132
２　開発行為の許可申請　・・・・・・　136
３　開発行為の変更許可申請　・・・・・・　143
４　開発行為の軽微な変更の届出　・・・・・・　144
５　開発行為の地位の承継承認等　・・・・・・　145
６　開発行為の工事に関する届出　・・・・・・　146
７　開発行為の廃止届　・・・・・・　147
８　工事完了公告前の建築制限　・・・・・・　148
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　・・・・・・　149

10　許可不要建築物の相談書類　・・・・・・　150
11　標識の掲示　・・・・・・　154

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

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。

１－１　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の許可（以下、「開発許可」とする。）を受けなければならないとしている。

ただし、法第 29 条第各項各号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。（「１－２　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

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(大正十年法律第五十七号)第二条第一項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第二十二条第二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）

１－２　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

（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）

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、孵ふ卵育雛すう施設、搾さく乳施設、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　堆（たい）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(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)

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

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９号に規定する電気事業(同項第７号に規定する特定規模電気事業を除く。)の用に供する同項第16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１項に規定する一般ガス事業又は同条第３項に規定する簡易ガス事業の用に供するものに限る。)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６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２条第３項に規定する中央卸売市場若しくは同条第４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つ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　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　宿舎(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　独立行政法人日本原子力研究開発機構が独立行政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

二十八　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

二十九　独立行政法人宇宙航空研究開発機構が独立行政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項第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　独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が独立行政法人新エネルギー・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項第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

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　主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積(同一敷地内に二以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第35条において同じ。)が五十平方メートル以内のもの(これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の五十パーセント以上のものに限る。)の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が百平方メートル以内であるもの

１－３　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つ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満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、開発許可があつたものとみなす。

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。

都市計画法は、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保することと、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、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分し、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、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。

そこで、既に市街地を形成している区域と優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域としての市街化区域と、原則として市街化を抑制すべき区域としての市街化調整区域に区域区分した制度を担保すること、また、都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保する手段として、開発許可制度が創設され、必要な公共施設の整備を義務付けている。

１－４　盛土規制法の許可対象に該当する開発行為の取扱

【宅地造成及び特定盛土等規制法】
（許可の特例）
第十五条　　１　略
２　宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成又は特定盛土等について当該宅地造成等工事規制区域の指定後に都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第二十九条第一項又は第二項の許可を受けたときは、当該宅地造成又は特定盛土等に関する工事については、第十二条第一項の許可を受けたものとみなす。
（変更の許可等）
第十六条　　１～４　略
５　前条第二項の規定により第十二条第一項の許可を受けたものとみなされた宅地造成又は特定盛土等に関する工事に係る都市計画法第三十五条の二第一項の許可又は同条第三項の規定による届出は、当該工事に係る第一項の許可又は第二項の規定による届出とみなす。
（完了検査等）
第十七条　　１・２　略
３　第十五条第二項の規定により第十二条第一項の許可を受けたものとみなされた宅地造成又は特定盛土等に関する工事に係る都市計画法第三十六条第一項の規定による届出又は同条第二項の規定により交付された検査済証は、当該工事に係る第一項の規定による申請又は前項の規定により交付された検査済証とみなす。

当該開発行為が「宅地造成及び特定盛土等規制法（以下、「盛土規制法」という）」に規定される工事の場合、開発許可を受けることで、盛土規制法の許可を受けたものとみなされ（以下、「みなし許可」という）、別途に盛土規制法の許可を受ける必要はない。

また、都市計画法に基づく変更の許可又は軽微変更の届出、工事完了の届出、検査済証についても同様に、盛土規制法における同手続としてみなされ、別途に手続を行う必要はない。

なお、みなし許可となる工事であっても、以下の手続は都市計画法に基づくものとは別に、盛土規制法等に基づく申請等が必要である。

・中間検査の申請
・定期の報告

第２節　開発行為の定義と判断基準

１　定義

１－１　開発行為の定義

都市計画法第４条（定義） １～９（略） 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。 13　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。 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。

一般に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。

⑴　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 ㎡以上

②　市街化調整区域・・・・・・・・・・・・面積要件なし

⑵　特定工作物について

①　第一種特定工作物の建設のように供する目的で行う開発行為の面積要件は下記による。

・　市街化区域・・・・・・・・・・・・・・500 ㎡以上

・　市街化調整区域・・・・・・・・・・・・面積要件なし

②　第二種特定工作物（墓園、運動・レジャー施設等）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。

・　開発区域面積が 1ha 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。）。

③　ゴルフコースについて

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 3ha 以上のゴルフ場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。

※　下記の場合は、運用上は開発許可の対象として扱わない。

・　区の指導要綱、密集事業等の行政側の施策・指導等によって道路を拡幅する場合。

１－２　特定工作物の定義

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　クラッシャープラント

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の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９号に規定する電気事業（同項第７号に規定する特定規模電気事業を除く。）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子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

⑴　第一種特定工作物

第一種特定工作物は、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ャープラントは、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に該当し、建築基準法に規定する用途の制限を受ける。

⑵　第二種特定工作物

第二種特定工作物は、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 1 ha 以上の規模の運動、レジャー施設が該当し、開発行為が許可の対象となる。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、マリー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。

⑶　墓園の取扱い

付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、付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付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（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 10 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。

1－3　公共施設の定義

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、水路及び消防の用に供する貯水施設とする。

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、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。

⑴　以下の場合は、区画の変更とする。

①　道路を新設・拡幅する場合・・・・・・・・・・・(例１)

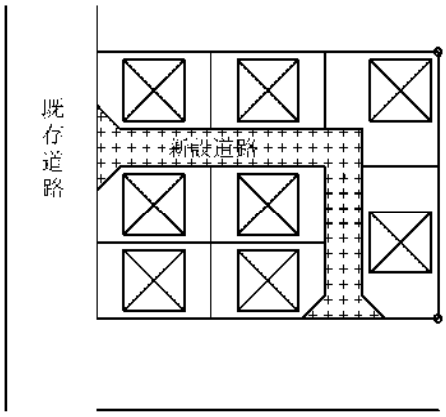
②　既存道路を廃止又は一部廃止する場合・・・・・(例２)

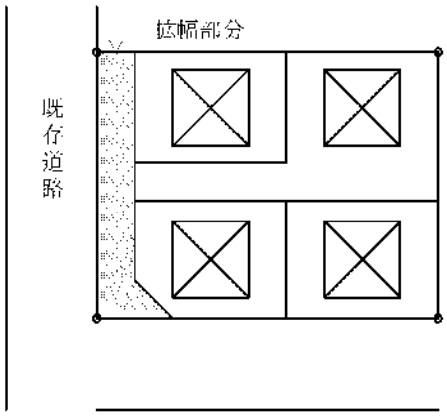
③　既存道路を付け替える場合・・・・・・・・・・・(例３)

＊　旧宅地造成事業に関する法律による道路、建築基準法による位置指定道路･法 42 条第 2 項道路等の廃止は区画の変更に該当する。

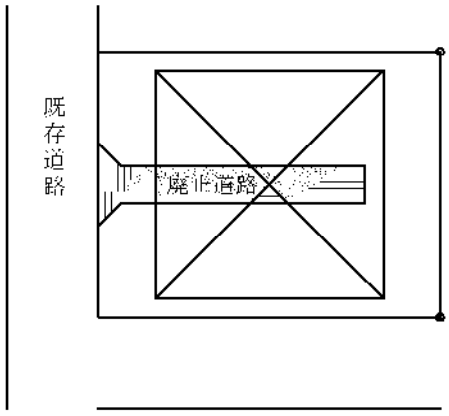
＊　東京都建築安全条例（昭和 25 年 12 月 7 日東京都条例第 89 号）第 4 条第 2 項に規定する幅員を確保するための道路の拡幅は、区画の変更に該当する。

（例１）

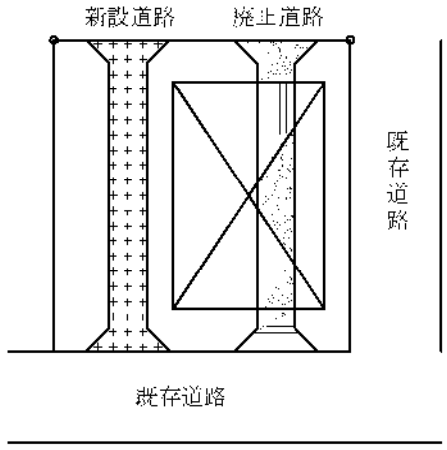




（例２）



（例３）



予定建築物

⑵　下記の場合は、対象から除く。

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 2 m）までセットバックして道路状に整備する場合

③　既に建築基準法第 42 条の道路に接し、所期の土地利用が可能な敷地において、その道路境界線を超えて、条例や要綱等により区道等として道路整備を行う場合

④　③に係わらず、区長が特に認めて道路等を整備する場合

⑤　公共施設管理者が、道路（赤道）、水路について、当該施設の機能がないものとして、用途廃止と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。）

注）所期の土地利用が可能な敷地とは、予定建築物等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。

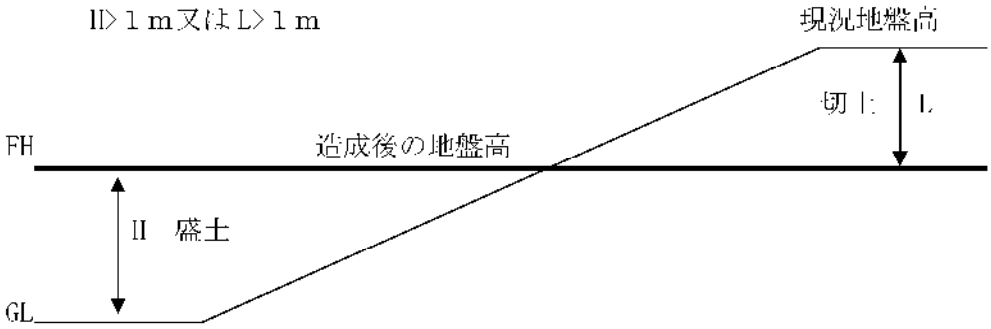
２－２　形の変更

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。

現状地盤高からの切土行為及び盛土行為で、切土・盛土がそれぞれ１ｍをこえる部分がある場合（計画地盤高が現況地盤高より１ｍ以上差が発生する部分がある場合）

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高は造成行為前の地盤高を対象とする。



ただし、下記の場合は、形の変更に該当しないものとする。

①及び④の詳細についてはP.101も参照。

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 既に建築基準法の道路である部分を道路状に整備する場合。

③ 既に建築基準法第42条の道路に接し、所期の土地利用が可能な敷地において、その道路境界線を超えて、条例や要綱等により区道等として道路整備を行う場合

④ 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（スロープを含む）の設置又は撤去、その階段に至るまでの経路の整備をする場合
- 既存の宅地において宅地の地盤高さを変更せずに行う駐車場（地下車庫又はカーポート）の設置又は撤去
- 建築計画上出入口等となる部分で最低限必要な切土及び盛土

⑤ 築山の造成又は築山の除去の場合。ただし、築山の一部除去を除く。

注）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、下記２－３⑤～⑨のいずれかに該当する土地又は盛土規制法の許可により造成された宅地をいう。

注）駐車場は、通常考えられる必要最小限の規模であること。

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。

下記のものは、原則として質の変更とする。

⑴　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。

本「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い、これらの土地以外である土地を宅地とする場合は、質の変更とする。

①　現に建築物等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法建築物（※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　建築物等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、建築物の敷地に供することとされていた土地（建築基準法附則第５号により道路の位置の指定があったとみなされたもの（告示建築線等の旧市街地建築物法の規定による建築線）を除く。）

⑵　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、質の変更があるものとして取り扱う。

注）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。

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。

⑴　　市街化区域内において、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。

（葛飾区宅地開発指導要綱運用基準　1（1）より）

①　開発行為を行うために必要となる道路の区域

②　開発申請区域内における土地所有者又は申請者が、申請区域に連たん[注1]して所有している土地（隣地が土地の登記事項証明書上同一所有者の場合）。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。なお、開発区域内の土地所有者が隣地を別所有者と共有する土地については、開発区域に含めないものとする。

③　先行する開発行為[注2]に連たん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等から 1 年以内の場合で、以下のいずれかの条件に該当するもの。

ア　開発区域内[注3]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

イ　開発行為を行っている申請者が同じ（相互に関連性を有する個人又は法人も含む）
相互に関連性を有するとは、個人と法人においては個人と法人の役員が、法人においてはそれぞれの役員(業務を執行する社員，取締役，執行役又はこれらに準ずる者をいう。ただし，監査役を除く。)の全部又は一部が重複している、若しくはそれぞれの本店又は支店のいずれかの所在地が同一である場合をいう。

ウ　許可申請等に係る設計者・設計会社が同じ

エ　開発行為の工事施行者が同じ

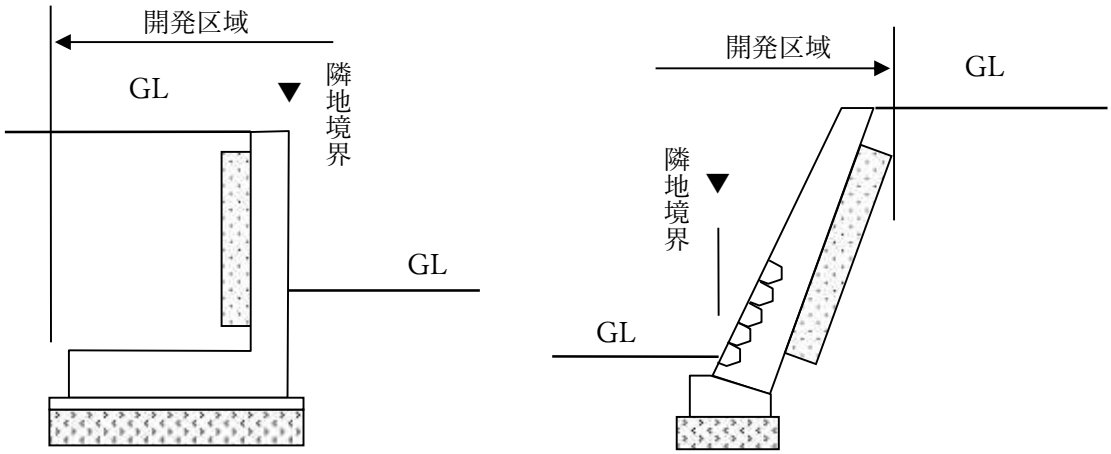
オ　土地所有者が同じ（相互に関連性を有する個人又は法人が土地所有者である場合を含む）
後続の開発行為の申請時点より前 1 年以内に土地所有者が同じ場合も含む。ただし、相続による所有権の変更の場合は、1 年以内の変更であっても土地所有者が同じとは見ない。

＊　なお、連たんする土地において、開発行為に該当しない建築行為がある場合も、上記条件に該当する場合は開発区域に含めるものとする。

④　開発行為で整備される道路に接する区域外の土地であって、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。

⑤　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



注１：「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は見なさない。

注２：「開発行為」とは、法第29条の許可対象の開発行為だけでなく、葛飾区宅地開発指導要綱第３条の適用範囲及び、500㎡未満の土地の区画形質の変更を含む。

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

⑵　開発区域から除くことができる土地（葛飾区宅地開発指導要綱運用基準　1⑵より）

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　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）

②　生産緑地の指定を受けている土地

ただし、生産緑地の指定前にあっては、区への申請書受理の写しを添付した場合

③　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の、当該土地以外の連たんする土地

④　その他、差押え（競売物件の土地）、物納、納税猶予等の場合

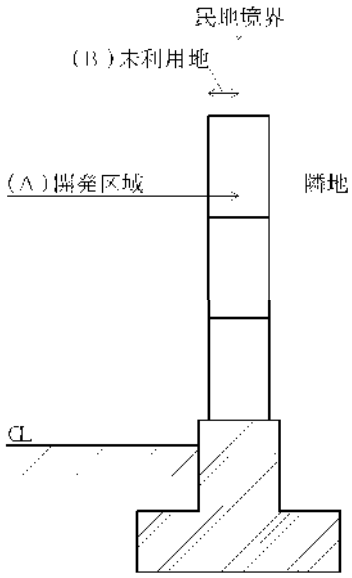
⑤　農業に従事していることを証明できる土地（耕作面積が 500 ㎡以上で、農業委員会が耕作を証明した者が所有する土地）

⑶　開発区域外の同意が必要な土地

既存の道路法による区道及び建築基準法上の道路を拡幅する場合以外は、新たに道路に接することとなる開発区域外の土地の所有者から同意を得ること。同意が得られない場合は原則として道路端を隣地から25㎝以上離すこと。

⑷　隣地の塀が開発区域との境界にある場合

(A)のように開発区域の境界が隣地の塀の中にある場合は、隣地の同意を要する。同意が取れない場合には、(B)のようにブロック塀部分の土地は未利用地とすること。なお、未利用地部分は分筆すること。



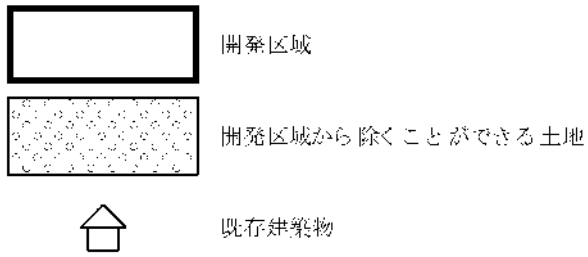
⑸　開発区域に含める既存の塀に関する基準

開発区域内に存在する既存の塀は、原則として建築基準法施行令第61条または第62条の8の規定を満たしていること。

○　開発区域から除くことができる土地の例

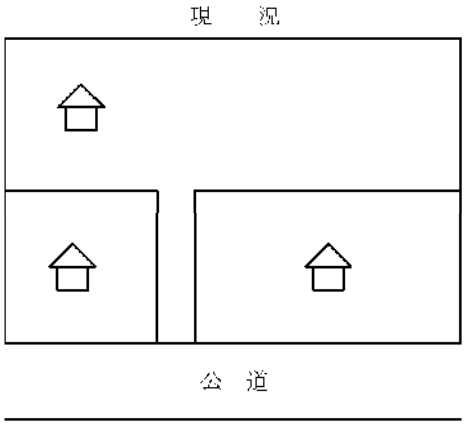
以下の土地については、適切な範囲で開発区域から除くことができるものとする。

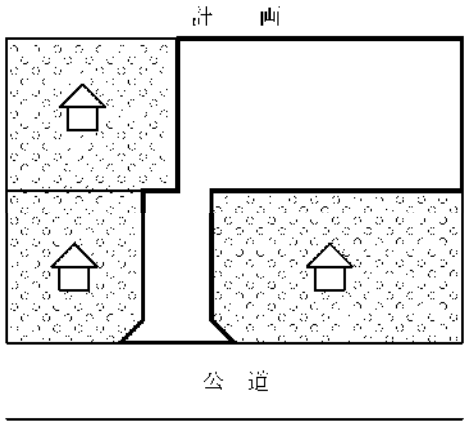
<凡例>



①　適法な既存建築物がある場合、建築基準法による接道が適法である既存建築物の敷地は区域から除くことができる。道路に面し、建築確認をとった敷地（検査済証が交付されていること）、建ぺい率・容積率からみて妥当な敷地の範囲、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。

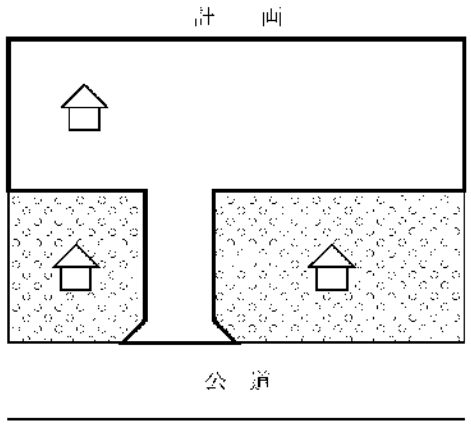
※(1)③に該当する後続の開発行為の場合、先行開発区域内については上記基準を適用しない。





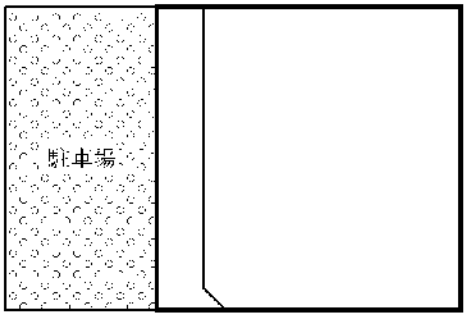
ただし、新設道路を未接道の既存建築物の敷地に接道させる場合は、当該敷地も開発区域に含めるものとする。

なお、原則は残存敷地の既存建築物を含めて建築基準法の各規定を満たしていること。



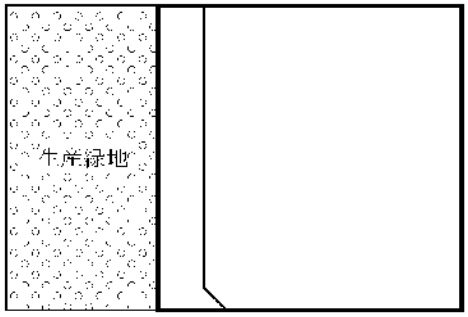
② 同一所有者の土地の一部に駐車場がある場合

月極等の駐車場として利用されていたことが認められ、契約上の理由により区域にいれることが不適当と判断できるケースについては、区域から除くことができる。ただし、隅きり、セットバックは行うこと。



③ 同一所有者の土地の一部に生産緑地がある場合

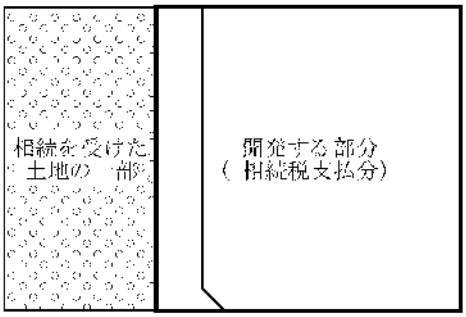
生産緑地は、区域から除くことができる。ただし、生産緑地法等の手続き上、隅きり、セットバック等が可能な場合は整備すること。



④ 相続を受けた土地の一部を開発する場合

開発区域は相続税支払いのための土地に限り、残地を区域から除くことができる。(相続を受けた日は、所有権移転登記の原因日又は遺産分割協議確定の日とする。)

ただし、残地において開発区域内の道路・排水計画に依存した土地利用を図る場合は開発区域に含めるものとする。



※ 上記のいずれにおいても、囲繞地等の建築ができない土地を発生させないよう計画すること。

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

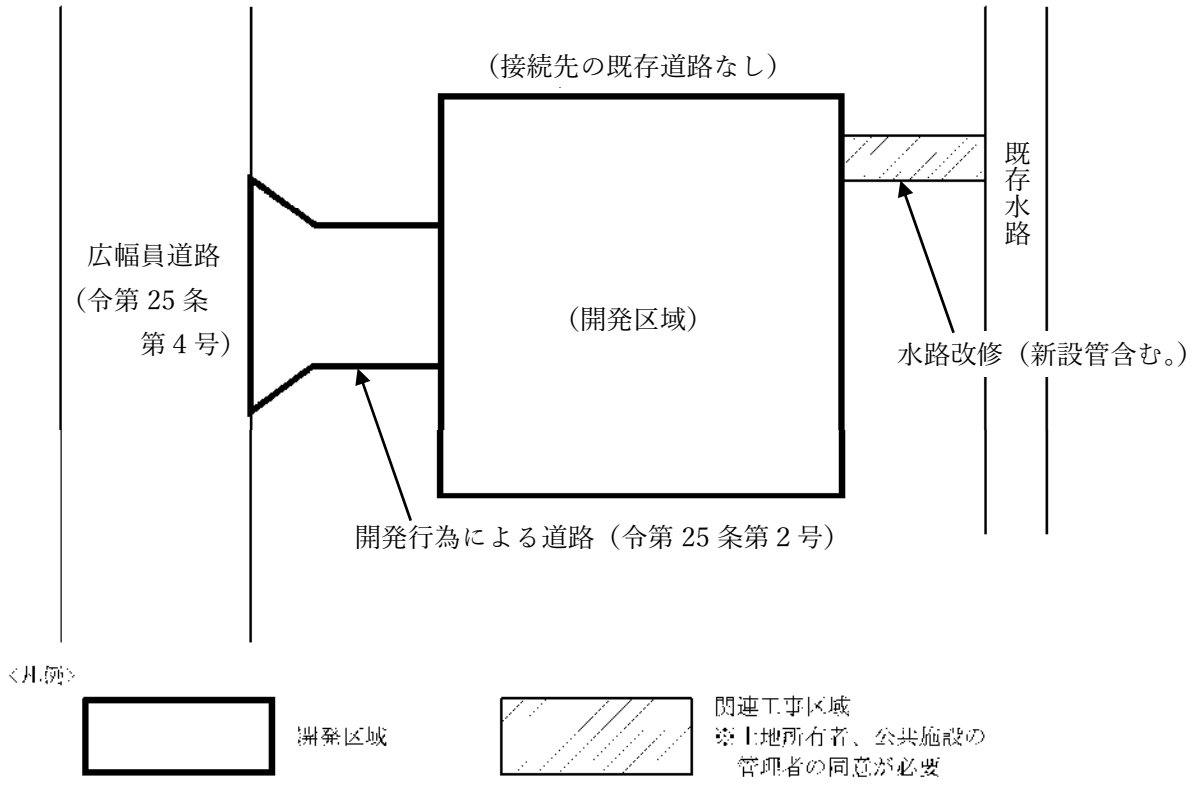
ただし、当該の土地の区域が連たんする別の開発区域（開発許可がなされているもので、工事が完了していない場合。なお、開発許可がなされ、長期間工事が行われていない場合を除く。）に含まれることになる場合は全体を一つの開発区域とみなし、関連工事区域としては取り扱わない。

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。

３－３　開発区域と関連工事区域の取り方の例示

広幅員道路・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・令第 25 条第 4 号に規定されている区域外（接続先）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）。予定建築物の用途が住宅で、周囲の状況によりやむを得ない場合は、葛飾区宅地開発指導要綱第 5 条第 3 項により、6.0m 以上とする。

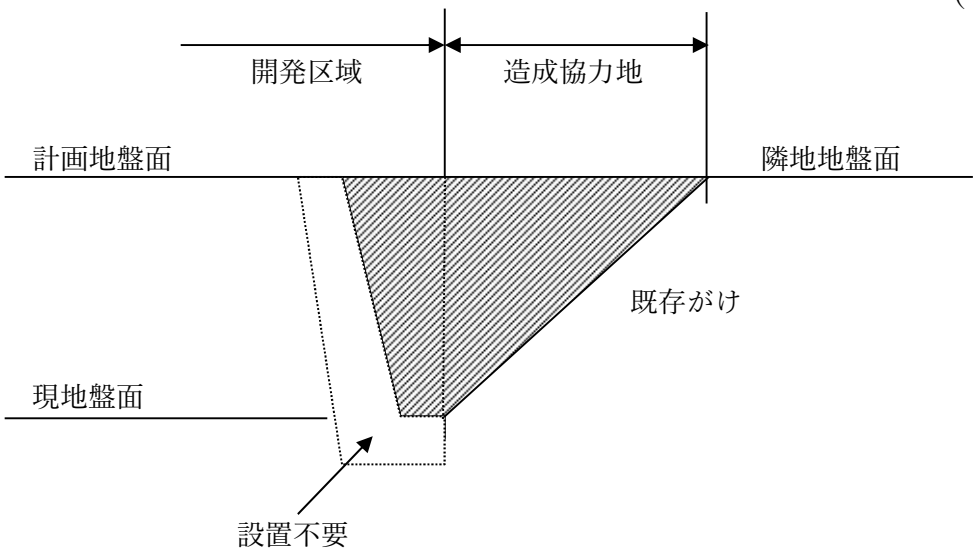
⑴ 開発行為に関する工事（当該土地所有者の同意が得られた場合）

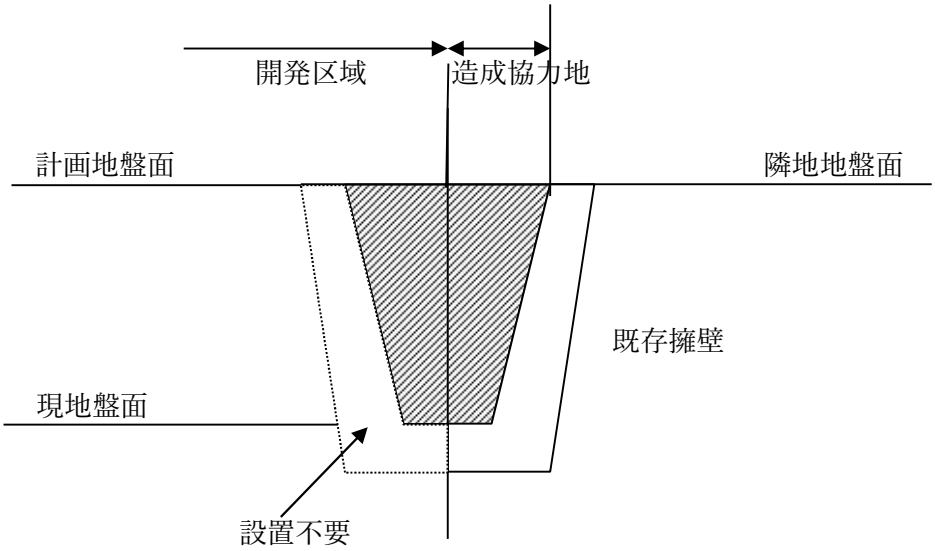


⑵ 造成協力地

（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

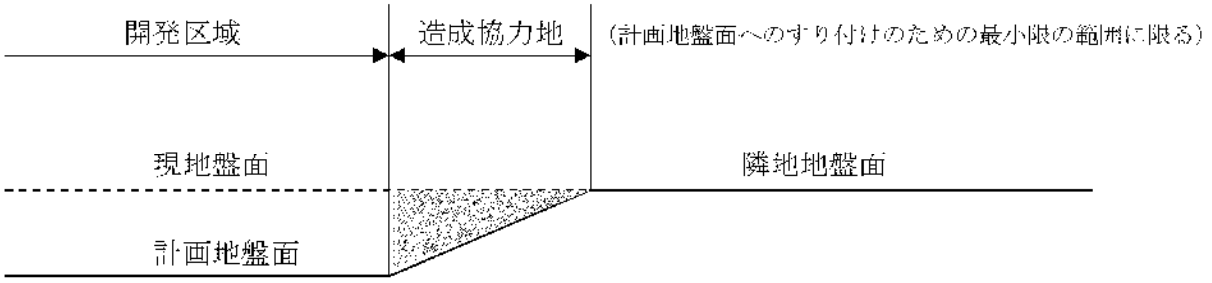
（下図参照）





（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２節６（排水施設）及び 10（宅地の安全性）の基準を適用する。

（下図参照）



4　区画変更に係わる道路・河川等

4－1　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。

⑴　建築基準法第 42 条に規定する道路

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、限に存在する道

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つた際限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 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　第一項の区域内の幅員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　第一項の区域が指定された際限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、第二項の規定にかかわらず、第一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、第二項の規定により幅員 1.8 メートル未満の道を指定する場合又は第三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、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）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。

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、いわゆる位置指定道路をいう。

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。

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

道路法第 2 条第 1 項の道路とは、同法第 18 条第 2 項に規定する道路の供用開始の告示のあったものをいう。

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・・・・・・・・・・・・・・・臨港法による道路
・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 条に該当するもの（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。

⑵　公共用財産である道路

国もしく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・・・・・造幣局、印刷局等

②　普通財産（行政財産以外の一切の公有財産）

※　畦畔について

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。

＜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。

４－２　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。

河川等の分類表

⑴　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	都道府県知事（河川法第 100 条）

⑵　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、公図上に青線で表記されたもの。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、赤道とともに区へ譲与された。

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（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、開発許可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　前二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、前二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 9 号に規定する一般電気事業者及びガス事業法第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

⑴　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。

⑵　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すること。

⑶　私道等に接続して開発行為を行う場合、当該私道等に係る公共施設管理者の同意は、接続する部分の土地（筆の）所有者から得るものとする。また、開発行為に関連して下水道等の公共施設を設置するための工事を行う区域は関連工事区域となる。関連工事区域の土地の所有者にも説明をし、合意を得るよう努めること。

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段にあるとき、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。

都市計画法第 40 条（公共施設の用に供する土地の帰属）

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、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合においては、従前の公共施設の用に供していた土地で国又は地方公共団体が所有するものは、第 36 条第 3 項の公告の日の翌日において当該開発許可を受けた者に帰属するものとし、これに代わるものとして設置された新たな公共施設の用に供する土地は、その日においてそれぞれ国又は当該地方公共団体に帰属するものとする。

2　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設置された公共施設の用に供する土地は、前項に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、第 36 条第 3 項の公告の日の翌日において、前条の規定により当該公共施設を管理すべき者（その者が地方自治法第 2 条第 9 項第 1 号に規定する第 1 号法定受託事務（以下単に「第 1 号法定受託事務」という。）として当該公共施設を管理する地方公共団体であるときは、国）に帰属するものとする。

3　市街化区域内における都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設で政令で定めるものの用に供する土地が前項の規定により国又は地方公共団体に帰属することとなる場合においては、当該帰属に伴う費用の負担について第 32 条第 2 項の協議において別段の定めをした場合を除き、従前の所有者（第 36 条第 3 項の公告の日において当該土地を所有していた者をいう。）は国又は地方公共団体に対し、政令で定めるところにより、当該土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる。

また、道路の土地の帰属については以下の要領に従って手続きを行うこととする。

開発行為等による道路の土地の帰属等に関する手続要領

第１条～第２条　略

（登記の事前手続き）

第３条　事業者は、区に帰属又は寄附する新設道路の土地がある場合は、第５条の道路帰属・寄附申出書を提出するまでに、新設道路の土地の部分について、次に掲げる登記手続き等を事前に完了させなければならない。

⑴　分筆又は合筆の登記

⑵　土地の所在の変更又は更正の登記

⑶　地目を「公衆用道路」に変更する地目の変更の登記

⑷　公簿面積と実測面積が異なる場合の地積の更正の登記。ただし、不動産登記規則（平成 17 年法務省令第 18 号）第 10 条第４項に規定する誤差の限度内の場合は、この限りではない。

⑸　土地登記事項証明書の住所、名称等とその土地の所有者の印鑑証明書及び資格証明書等の住所、名称等を符合させる土地の所有者の更正の登記

⑹　不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）第３条第２号から第９号までの権利等についての抹消の登記

（表示登記等の依頼）

第４条　事業者は、事業者に帰属する区道等の土地が無地番の場合又は帰属の範囲により区道等の土地の分筆登記が必要な場合は、「表示登記等依頼書」（様式第１号）に必要事項を記入し、次に掲げる書類を添付して区長に提出するものとする。

⑴　位置図

⑵　開発許可を受けた者に帰属する従前の公共施設（区道等）の一覧表（様式第５号）

⑶　法第 32 条の協議に基づく葛飾区の同意書（写）

⑷　公図

⑸　土地登記事項証明書（依頼をする部分に隣接する全ての土地）

⑹　登記用図書一式

⑺　東京法務局城北出張所打合せ議事録

２　区長は、前項の表示登記等依頼書が提出された場合は、表示登記及び区名義の所有権保存登記又は分筆登記等の必要な登記手続きを行うものとする。

３　区長は、前項の登記手続きが完了した時は、「登記完了通知書」（様式第２号）により事業者に対して通知するものとする。

（道路帰属の申出）

第５条　事業者は、新設道路又は区道等の土地の帰属がある場合は、「道路帰属・寄附申出書」（様式第３号）に必要事項を記入し、次に掲げる書類のうち区長が指示したものを添付して、法第 36 条第２項に規定する検査までに区長に提出するものとする。

⑴　位置図
⑵　葛飾区に帰属・寄附する新設道路に係る土地調書（様式第４号）
⑶　開発許可を受けた者に帰属する従前の公共施設（区道等）の一覧表（様式第５号）
⑷　法第 32 条の協議に基づく 飾区の同意書（写）
⑸　登記承諾書（様式第６号）
⑹　登記原因証明情報（様式第７号）
⑺　印鑑証明書
⑻　資格証明書（法人のみ）
⑼　新設道路に係る土地登記事項証明書及び地積測量図
⑽　公図
⑾　道路計画平面図
⑿　縦断面図
⒀　横断面図
⒁　構造図
⒂　道路照明関係図書
⒃　地下埋設物調書及び地下埋設物平面図
⒄　道路工事写真

第６条～第 10 条　略

第２節　開発許可の基準（都市計画法第 33 条）

１　許可基準

１－１　葛飾区宅地開発指導要綱

（目的）

第１条　この要綱は、区内における無秩序な開発を防止し、安全で住みよい街づくりを進めるため、宅地の開発について指導基準を定めることにより、その事業者に対して、関連する公共施設の整備等に関する協力を求め、もって市街地の秩序ある整備の推進に寄与することを目的とする。

（定義）

第２条　この要綱において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号に定めるところによる。

⑴	開発行為	都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第４条第 12 項に定める開発行為をいう。
⑵	分譲住宅等の建設等	分譲、賃貸等又は、自己の使用を目的とした専用住宅、併用住宅、共同住宅等の建設及び宅地分割をいう。
⑶	道路	建築基準法（昭和５年法律第 201 号）第 42 条に定める道路をいう。
⑷	事業区域	第１号又は第２号に定める行為が行われる区域をいう。
⑸	事業者	第１号又は第２号に定める行為を行う者をいう。

（適用範囲）

第３条　この要綱は、次に掲げる行為に適用する。

⑴　400 平方メートル以上の一団の土地において行われる開発行為

⑵　一団の土地において行われる６棟又は６区画以上の分譲住宅等の建設等

２　現況幅員が４メートルに満たない道路を接続先道路とし、500 平方メートル以上の土地において開発行為を行うときは、次の各号いずれにも該当する場合に限り、都市計画法第 33 条第２項の規定に適合するものと認めこの要綱の規定を適用する。

⑴　接続先道路は、両端が他の道路に接続されていること。

⑵　接続先道路の現況幅員は、3.6 メートル以上であること。

⑶　事業区域の面積は、1,000 平方メートル未満であること。

⑷　事業区域内の予定建築物は、専用住宅であること。

３　前二項の規定にかかわらず、都市計画事業及びこれに準ずる事業並びに東京都、独立行政法人都市再生機構その他公的機関の行う宅地開発事業については、この要綱の規定を適用しない。

（事前協議及び事前相談）

第４条　前条第１項各号に掲げる行為を行う事業者は、都市計画法その他の法令に基づく申請を行う前に、あらかじめ区長に協議するものとする。この場合において、事業者は、都市計画法第32条に規定する協議及び同意の申請を併せて行うことができる。

２　前項協議等を行う場合において、開発行為に係る土地が2,000平方メートル以上のとき又は公共施設に近接する区域その他まちづくりを行う上で区長が必要と認める区域で第３条第１項各号の行為を行うときは、事業者は、当該協議等を行う前に、事前相談の申出をするものとする。

３　区長は、前項の申出があった場合は、葛飾区開発行為等連絡調整委員会設置要綱（平成６年７月１日６葛都開第39号）の規定に基づき設置された葛飾区開発行為等連絡調整委員会において、当該申出に係る連絡調整を行うものとする。

（道路）

第５条　事業区域内に新たに築造する道路は、次に定めるところによるものとする。ただし、区長が特に必要があると認めた場合は、この限りでない。

⑴　両端が他の道路に接続したものについては、次の表の左欄に掲げる道路延長に応じ右欄に掲げる幅員以上とするものとする。

延　　長	幅　　員
60メートル以下のもの	4.5メートル
60メートルを超え120メートル以下のもの	5.0メートル
120メートルを超えるもの	6.0メートル

⑵　一端のみが他の道路に接続したものについては、次の表の左欄に掲げる道路延長に応じ、右欄に掲げる幅員以上とするものとする。

延　　長	幅　　員
35メートル以下のもの	4.5メートル
35メートルを超え60メートル以下のもの	5.0メートル
60メートルを超えるもの	6.0メートル

⑶　一端のみが他の道路に接続したものについては、次の表の左欄に掲げる道路幅員に応じ、右欄に掲げる基準により自動車転回広場を設けるものとする。

道　路　幅　員	自動車転回広場を設ける基準
幅員が６メートル未満のもの	延長が 35 メートルを超える場合にあっては終端及び 35 メートル以内ごとに１ヵ所
幅員が６メートル以上のもの	延長が 35 メートルを超える場合にあっては終端

⑷　道路が同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する箇所（交差し、接続又は屈曲により生じる内角が 120 度以上の場合を除く。）には、次の表の左欄に掲げる交差等をする道路の幅員に応じ、右欄に掲げる隅切りを設けるものとする。ただし、周囲の状況によりやむを得ない場合で、片側に基準の隅切り延長に１メートルを加えた隅切りを設けた場合においては、この限りでない。

交差等をする道路の幅員	隅切り延長 （二等辺三角形の底辺）
６メートル未満と６メートル未満	３メートル以上かつ二等辺三角形の二等辺が２メートル以上
６メートル未満と６メートル以上	
６メートル以上と６メートル以上	４メートル以上

２　前項の規定にかかわらず、葛飾区集合住宅等の建築及び管理に関する条例第２条第２項第１号に該当するものについては、別に定めるものとする。

３　当該区域が幅員６メートル未満の道路のみに接するときは、幅員６メートル以上の道路との交差点に達するまでの間について、当該幅員６メートル未満の道路（２以上の道路に接している場合は、少なくとも１以上の道路）の中心線から３メートルまでを、道路として拡幅整備するものとする。ただし、一戸建分譲住宅の建設が目的で、事業区域外の拡幅整備延長が相当の区間にわたる場合又は関係権利者の同意が得られない等やむを得ない場合は、事業区域のみの拡幅整備とすることができる。

４　前項の規定にかかわらず、第２項の開発行為に係る既存道路の拡幅については、別に定める。

5　前二項の規定にかかわらず、事業区域に接する既存道路に都市計画等による拡幅計画がある場合は、当該計画に合わせた拡幅整備をすることができる。ただし、当該拡幅計画の事業の見込み、線形及び既存道路の状況等により適当でないと認めた場合は、この限りでない。

6　開発区域の接する道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は道路のまがりかどは、原則として、第1項第4号に示す表に応じた隅切りを設けるものとする。

7　区道に接して拡幅整備された道路敷地及び道路付属物は、原則として無償で区に譲渡するものとする。

8　第1項から第6項までの規定は、事業区域の面積が500平方メートル未満の場合は、適用しないものとする。なお、事業区域内に新たに築造する道路については、別に定める。

（宅地面積）

第6条　事業者は、宅地分割を行う場合においては、分割後の各宅地について、次の表の左欄に掲げる地域に応じ、右欄に掲げる面積を確保するものとする。なお、地区計画や風致地区を含めて最低の建ぺい率の地域を適用する。ただし、土地の形状及び規模等によりやむを得ない場合は、この限りでない。

建ぺい率	面　積
30パーセントの地域	120平方メートル
40パーセントの地域	90平方メートル

建ぺい率	面　積
50パーセントの地域	72平方メートル
60パーセントの地域	66平方メートル

（緑化）

第7条　事業者は、事業区域内で一宅地面積が葛飾区緑の保護と育成に関する条例（昭和50年葛飾区条例第55号）の適用を受ける場合は別途協議するものとする。

2　事業者は、第1項の適用を受けない場合においても、当該宅地の緑化について、できる限り植栽に努めるものとする。

（公園）

第8条　事業者は、事業区域の面積が3,000平方メートル以上の場合にあっては、当該面積の5パーセント以上の公園を設けるものとする。この場合において、当該公園の面積は建築物等の敷地面積に算入しないものとする。

2　前項の規定により公園を設ける場合においては、葛飾区集合住宅等の建築及び管理に関する条例第 18 条の規定は適用しないものとする。

3　前二項の規定により設置する公園は、法令に定める場合を除き、原則として一団のものとする。

4　事業区域に設置した公園の管理については、関係部署と協議し、区が管理することになったものについては、その施設及び用地は区に無償譲渡するものとする。

（雨水流出抑制施設及び排水施設）

第 9 条　事業者は、敷地内の雨水流出抑制施設及び排水施設の設置については、関係部署及び関係機関と協議するものとする。

（盛土）

第 10 条　事業者は、事業区域内に盛土を行う場合においては、事業地が堤防敷に接する等やむを得ない場合を除き、造成地盤面と隣接地の地盤面との高低差が著しいものとならないよう配慮するものとする。

（道路照明施設）

第 11 条　事業者は、事業区域内に新たに道路を築造する場合は、道路照明施設の設置について関係部課署と別途協議するものとする。

⑴　区道には街路灯等を設置するものとし、位置、基数については、別に定める。

⑵　私道に防犯灯を設置するにあたり、基準等については施行細則による。

（資源・ごみ集積所）

第 12 条　事業者は、事業区域内に資源・ごみ集積所（以下「集積所」という。）を設置するものとし、位置、面積等については、関係部署と協議するものとする。

（確約書等の提出）

第 13 条　事業者は、この要綱で定める事項について、確約書を提出するものとする。

2　事業者は、この要綱に基づき整備した敷地又は施設等の使用及び管理等に関する確約等の内容について、当該事業完了後の使用者及び管理者等に遵守させる措置をとらなければならない。この場合において、区長は、当該措置の報告を求めることができる。

（確約書の履行）

第 14 条　事業者は、前条第 1 項の規定により区長に確約した事項について、誠意をもって確実に履行するものとする。

（履行の措置）

第 15 条　区長は、この要綱に基づく協議に応じない事業者又は確約事項を履行しない事業者に対して、この要綱を遵守するよう勧告するものとする。

2　区長は、事業者が正当な理由なく前項の勧告に従わないときは、葛飾区行政手続条例（平成 7 年葛飾区条例第 1 号）第 32 条第 2 項の規定により事実の公表を行うことができる。

（完了届）

第 16 条　事業者は、開発行為等の工事が完了した場合は、その旨を速やかに完了届をもって区長に届けるものとする。

2　区長は、前項の規定による届出を受理した場合は、確約事項について確認するものとする。

１－２　葛飾区開発行為等連絡調整委員会設置要綱

（設置）
第１条　葛飾区における開発行為等に関する事業者からの事前相談等について、関係部課の連絡調整を行い、もって適正な開発指導の確保を図るため、葛飾区開発行為等連絡調整委員会（以下「連絡調整委員会」という。）を設置する。

（連絡調整事項）
第２条　連絡調整委員会は、葛飾区宅地開発指導要綱（平成７年４月 20 日６葛都開第 261 号）第４条第２項に規定する事前相談の申出があった場合において、当該申出に係る連絡調整を行うものとする。

（構成）
第３条　連絡調整委員会は、別表１に掲げる職にある者をもって構成する。
２　連絡調整委員会に、委員長を１名、副委員長を１名置く。
３　委員長は都市整備部長を、副委員長は住環境整備課長をもって充てる。

（会議）
第４条　委員長は、必要に応じ委員会を招集し、会議主宰する。
２　副委員長は、委員会を補佐し、委員長に事故あるときは、その職務を代理する。

（構成員以外の出席）
第５条　委員長は、必要のあると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、意見を聴取し、又は委員会以外の者から資料の提出を求めることができる。

（調査部会）
第６条　第２条に定める連絡調整事項について、事前に調査等をさせるため調査部会を設置する。
２　調査部会の構成は別表２のとおりとする。
３　調査部会の部会長は住環境整備課長を、副部会長は住環境整備課開発指導係長をもって充てる。

（庶務）
第７条　委員会の庶務は、都市整備部住環境整備課において処理する。

（委任）
第８条　　この要綱に定めるほか、委員会の運営に関しての必要な事項は、委員長が定める。

開発許可を得るためには、この「葛飾区宅地開発指導要綱」による事前協議と、「都市計画法 32 条の同意協議」とを合わせて行うこととする。本要綱では都市計画法 33 条３項に準じて同条１項の基準を一部制限、及び緩和をしている。したがって本要綱を遵守することが開発許可の条件となる。

1－3　許可基準の適用

開発行為の基準の適用関係

（開発許可の基準）

都市計画法第 33 条　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 条第一項の分区（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（同法第 50 条の 5 第 2 項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）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 条第二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溢(いつ)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。

宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）第 10 条第 1 項の宅地造成等工事規制区域	開発行為に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第 13 条の規定に適合するものであること。
宅地造成及び特定盛土等規制法第 26 条第 1 項の特定盛土等規制区域	開発行為（宅地造成及び特定盛土等規制法第 30 条第 1 項の政令で定める規模(同法第 32 条の条例が定められているときは、当該条例で定める規模）のものに限る。）に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第 31 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。

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（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第 12 条第 1 項又は第 30 条第 1 項の許可を要するものを除く。）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（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに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。

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（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第 12 条第 1 項又は第 30 条第 1 項の許可を要するものを除く。）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（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに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。

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つては環境の保全、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、同条第一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　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、その定めをもつ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。

8　居住調整地域又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。

1－4　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

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	
	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	○	×	○	×	○	×
9　樹木・表土 （1 ha 以上）	○	○	○	○	○	○
10　緩衝帯 （1 ha 以上）	○	○	○	○	○	○
11　輸送施設 （40ha 以上）	○	○	○	○	○	○
12　資力・信用	○	居住用…× 業務用…× （1 ha＞） 業務用…○ （1 ha≦）	○	1 ha＞…× 1 ha≦…○	○	1 ha＞…× 1 ha≦…○
13　工事施行者	○	居住用…× 業務用…× （1 ha＞） 業務用…○ （1 ha≦）	○	1 ha＞…× 1 ha≦…○	○	1 ha＞…× 1 ha≦…○
14　権利者同意	○	○	○	○	○	○

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。

1－5　自己の居住又は業務の用に供するものの事例

⑴　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。

①　該当する例　　個人住宅、店舗併用住宅（建築基準法　別表第２（い）項第２号に該当するものに限る。）

②　該当しない例　社宅、社員寮、学校の寮

⑵　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。

①　該当する例　　自社工場、自社事務所、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

②　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

1－6　住宅の建築の用に供するとは

⑴　本審査基準における【住宅】とは、専用住宅・共同住宅・長屋・寄宿舎・下宿をいう。また【住宅】内に設ける生活利便施設であって、「生活利便施設の床面積≦住宅用途部分の床面積×1/10」の規模のものは、住宅の建築の用に供するものとする。

（駐車場面積はどちらの面積にも含まずに検討する。）

＊　生活利便施設

生活利便施設とは、居住者が日常生活するうえで必要となる店舗等をいう。（食料品店・日用品店・コンビニエンスストア等の物品販売店、クリーニング店・銀行 ATM コーナー等のサービス業、診療所・保育所・郵便局・町会の集会室等の公益的施設などをいう。）

1－7 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		

１－８　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

1－9　公共の用に供する空地等（道路、公園、その他の公共施設）

都市計画法第 33 条 1 項 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

二　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は必要な技術細目は、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。

2　道路

2－1　道路の計画

⑴　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前提である。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の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。

⑵　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、原則として新設する道路は他の道路に通り抜けるように計画し、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公共施設の管理者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。

（ただし、公共施設の管理者と協議の結果、自主管理とした道路については、この限りでない。）

２－２　道路の幅員構成

⑴　開発区域内の敷地の接する道路の幅員

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つて、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）、その他のものにあっては９メートルとする。

① 土地利用と道路幅員

開発区域内の敷地に接し、かつ、主要な出入口が面する道路は、その敷地の利用形態により発生交通量が異なるため、それに応じて必要な幅員も異なる。

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。

	予定建築物の用途	予定建築物の敷地規模	道路幅員
一般の区域内道路	住　　宅		６ｍ以上
	住宅以外	1,000 ㎡未満	
		1,000 ㎡以上	９ｍ以上
人・車の発生交通量が特に大きな場合			12ｍ以上

② 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区域内において、新設する道路については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通行上支障がない場合は下表を使用することができる。なお、新設する道路の幅員は一定であること。

道路延長 / 道路形態	35m以下	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	5.0m以上
行き止まり型　※	4.5m以上	5.0m以上	6.0m以上

※　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。

行き止まり道路の詳細については、P.60 を参照

注）防災上の観点から行き止まり道路は極力避けるようにすること。

注）予定建築物が集合住宅等の相当な交通量が見込まれる場合は、発生交通量を考慮して決める。

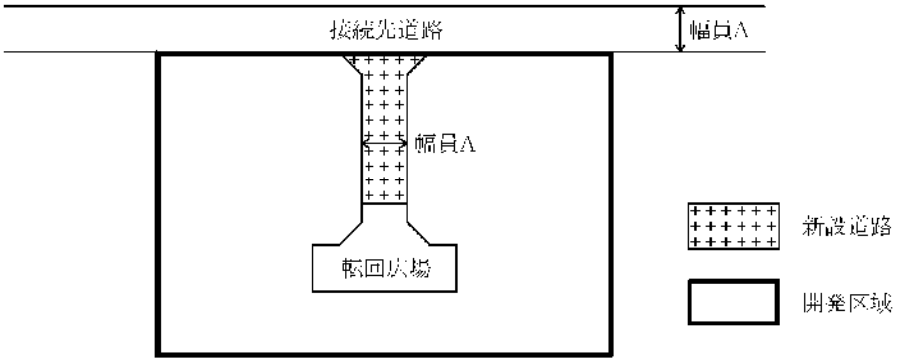
なお、葛飾区集合住宅等の建築及び管理に関する条例第 2 条第 2 項第 1 号に該当する集合住宅を建設する場合には以下の条文に従って計画する。

葛飾区宅地開発指導要綱施行細則第 3 条第 2 項

開発要綱第5条第2項に規定する開発行為を行う事業区域内に道路を築造する場合の当該道路の幅員は、当該道路と接続する他の道路の幅員とする。ただし、区長が特に認めた場合は、この限りでない。

葛飾区宅地開発指導要綱施行細則第 3 条第 3 項

前項に規定する道路が袋路状道路の場合は、終端に自動車転回広場を設けるものとする。ただし、当該道路が環境の保全上、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場合は、この限りでない。



③　開発区域に接する道路の拡幅

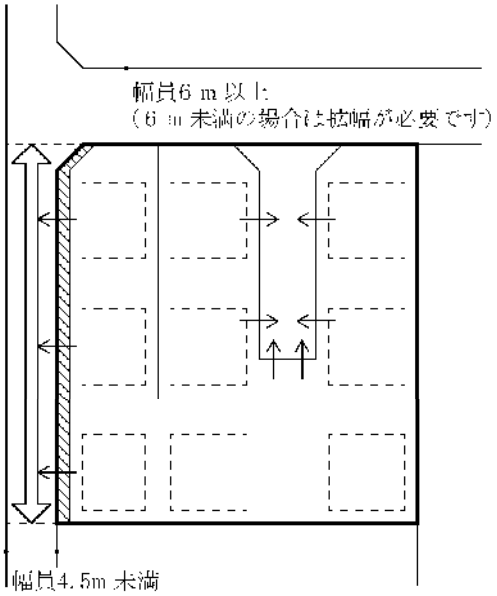
開発区域が接する既存道路の内、新たに発生する交通量を負担する既存道路がある場合は、前項における『②小区間の区画道路の幅員』で示した表を適用し拡幅を行うものとする。

なお、これは開発区域が小規模（3,000 ㎡未満）で、かつ予定建築物が住宅の場合の拡幅要件であり、これ以外の場合には別途、区と協議をして決定するものとする。

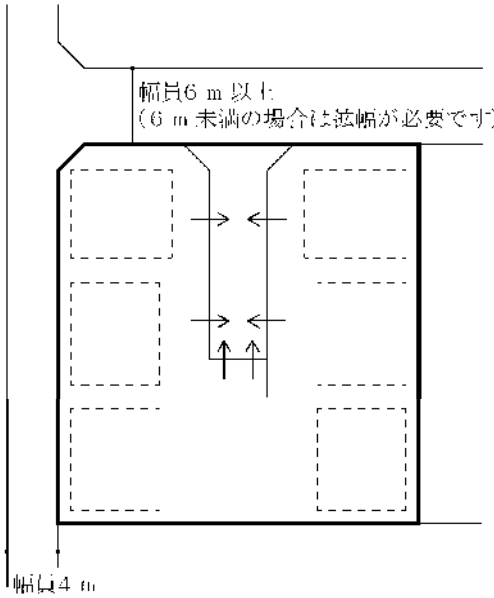
また､既存道路が交差する部分については隅切りを設ける可能性があることに留意すること。

例) 通り抜け型　延長 60m 以下の場合　※拡幅する幅員は『②小区間の区画道路の幅員』表参照。

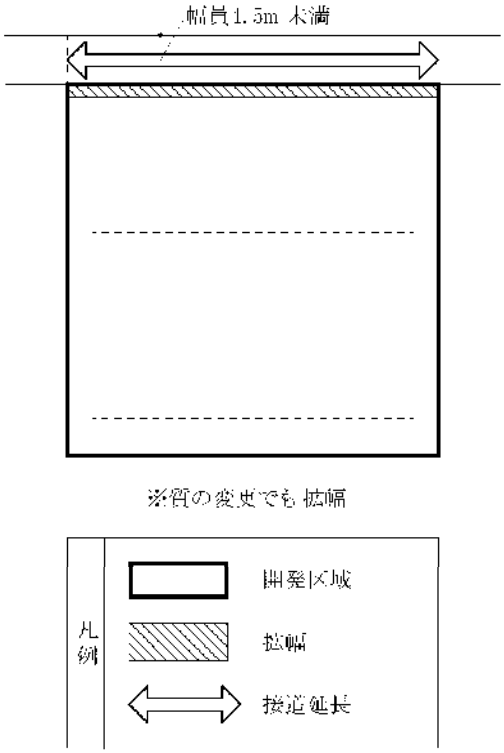
（例１）必要



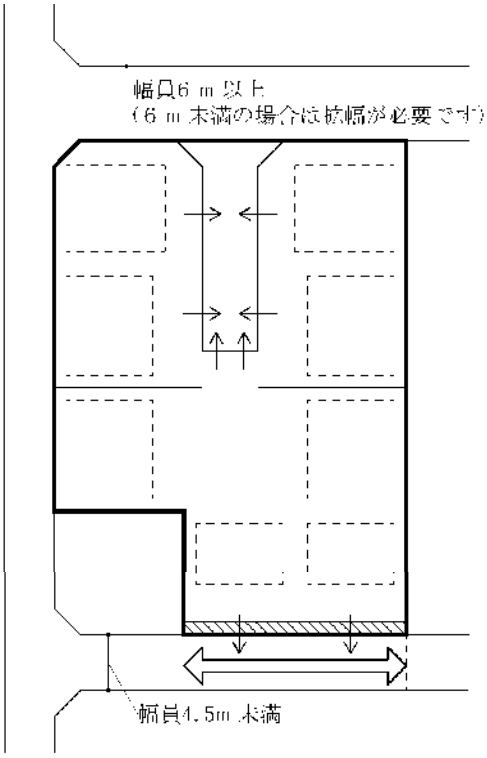
（例２）不要



（例３）必要



（例４）必要



〔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基準延長の起終点の位置を以下に示す。

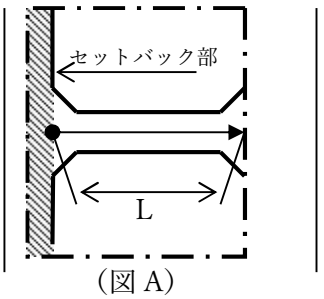
（分岐のない区画道路の場合）

① 区画道路が通り抜けの場合

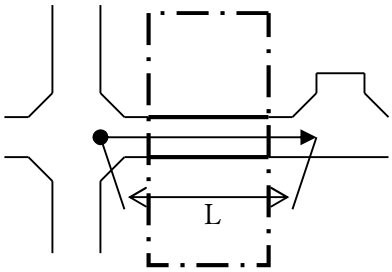
接続先の既存道路との境界（既存道路のセットバックがある場合はセットバック線との境界とする）を区画道路の起点及び終点とする。（図 A）

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）



（図 A）

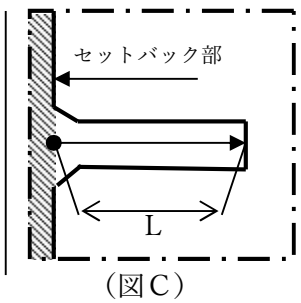


（図 B）

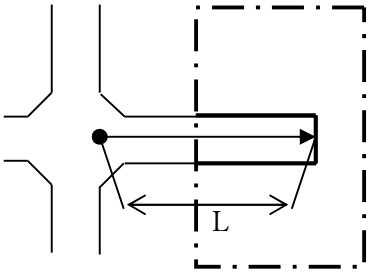
② 区画道路が行き止まりの場合

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）

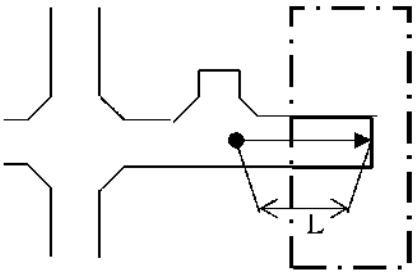
ただし、接続先の既存道路を延伸させる場合は、既存道路にある既設の分岐する場所（交差点・転回広場など）を起点とする。（図 D、E）



（図 C）



（図 D）



（図 E）

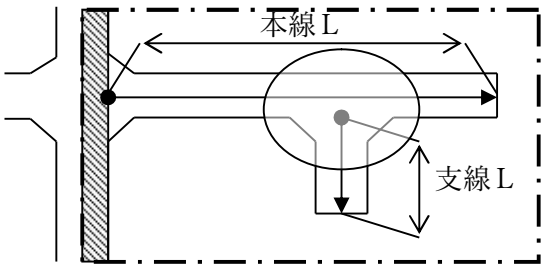
（分岐のある区画道路の場合）

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 F）

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。



（図 F）

〔道路を廃止または変更する場合〕

既存道路を廃止または変更する場合は、以下による。

①　道路の変更又は廃止によって、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 2 項の規定に基づく条例の規定に抵触する場合においては、道路の変更又は廃止はできない。

②　通り抜け道路の廃止及び一部廃止は原則として認められない。ただし、永年にわたって形態が無いなど、土地の状況により通り抜け道路とすることが著しく土地の利用価値を損なうようになると考えられるものについてはこの限りではない。

その場合、廃止後行き止まり道路で残る部分の延長が 35m を超えることになる時は廃止できない。

③　原則として、1 本の道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。

⑵　令第 25 条第 2 号ただし書が適用される開発区域に接する既存道路

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。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。なお、開発行為が既存道路に接して行われ開発区域に新たに区画街路が整備される場合については、当該既存道路には、令第 25 条第 2 号でなく令第 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築造される道路は令第 25 条第 2 号本文の規定に適合させるのに困難な場合は想定できないのでただし書は適用されない。

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」を有することも必要である。

以上のことから、住宅地分譲以外の開発区域内に道路が整備されない一敷地の単体的な開発行為における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）が必要とする幅員については原則として令第 25 条第 2 号ただし書を適用せず、「1　開発区域内の敷地の接する道路の幅員」の規定による。ただし、公共公益施設（令第 21 条第 26 号イ、ロ、ハに該当する建築物）については以下のように取り扱う。（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の場合、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区の開発指導要綱や区画街路の整備方針と整合を図り強化又は緩和することができる。

なお、この項において「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。

①　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
　開発区域が接する既存道路の幅員が広幅員道路まで 6m以上あること。また、その既存道路は開発区域内に既存道路の中心から 4.5m（建築敷地の面積が 1,000 ㎡未満の場合は 3m）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。

②　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
　開発区域が接する既存道路の幅員が広幅員道路まで 6m以上あること。また、その既存道路は開発区域内に既存道路の中心から 4.5m（建築敷地の面積が 1,000 ㎡未満の場合は 3m）以上拡幅されること。

③　建築敷地の規模が 10,000 ㎡未満の上記①、②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（※）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 4m以上あり、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。また、その既存道路は開発区域内に既存道路の中心から 4.5m（建築敷地の面積が 1,000 ㎡未満の場合は 3m）以上拡幅されること。

④　建築敷地の規模が 10,000 ㎡未満の上記①、②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 6m以上あること。また、その既存道路は開発区域内に既存道路の中心から 4.5m（建築敷地の面積が 1,000 ㎡未満の場合は 3m）以上拡幅されること。

⑤　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。

※　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の予測をし判断する。

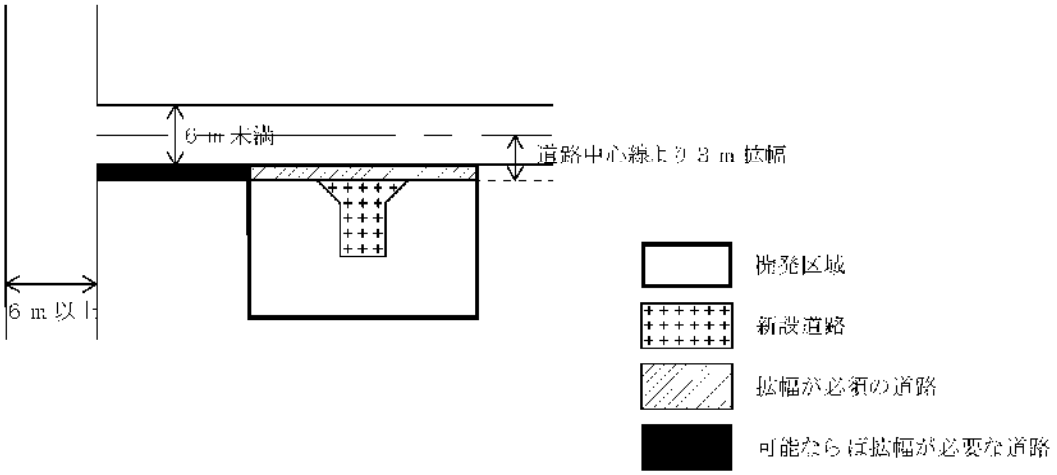
⑶　接続先の既存道路の幅員

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。

葛飾区宅地開発指導要綱第 5 条第 3 項

事業区域が幅員 6 メートル未満の道路のみに接するときは、幅員 6 メートル以上の道路との交差点に達するまでの間について、当該幅員 6 メートル未満の道路（2 以上の道路に接している場合は、少なくとも 1 以上の道路）の中心線から 3 メートルまでを、道路として拡幅整備するものとする。ただし、一戸建分譲住宅の建設が目的で、事業区域外の拡幅整備延長が相当の区間にわたる場合又は関係権利者の同意が得られない等やむを得ない場合は、事業区域のみの拡幅整備とすることができる。



葛飾区宅地開発指導要綱第 3 条第 2 項

現況幅員が 4 メートルに満たない道路を接続先道路とし、500 平方メートル以上の土地において開発行為を行うときは、次の各号いずれにも該当する場合に限り、都市計画法第 33 条第 2 項の規定に適合するものと認めこの要綱の規定を適用する。

⑴ 接続先道路は、両端が他の道路に接続されていること。

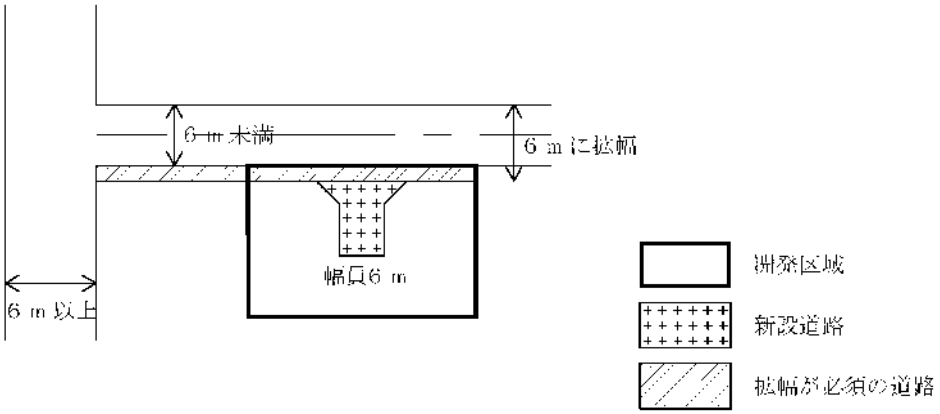
⑵ 接続先道路の現況幅員は、3.6 メートル以上であること。

⑶ 事業区域の面積は、1,000 平方メートル未満であること。

⑷ 事業区域内の予定建築物は、専用住宅であること。

葛飾区宅地開発指導要綱施行細則第 3 条第 4 項

開発要綱第 5 条第 2 項に規定する開発行為を行う事業者は、当該事業区域が接続する幅員 6 メートル未満の道路（2 以上の道路に接しているときは、少なくとも 1 以上の道路）を当該事業区域に接する部分から当該道路と当該道路以外の他の幅員 6 メートル以上の道路との交差点まで幅員 6 メートルに拡幅するものとする。



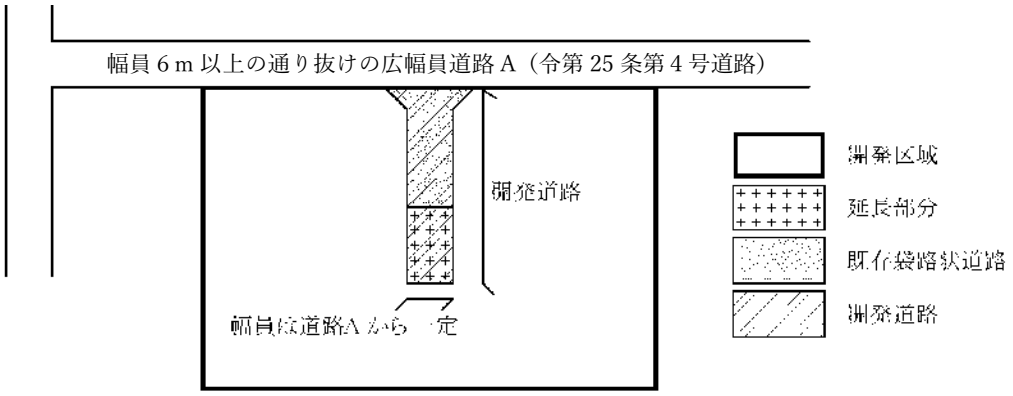
① 土地利用と道路幅員

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、区域内道路以上の幅員が必要とされる。そこで、都市計画法施行令では 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、区の区画街路整備方針などで将来幅員が決まっている場合は、それに従う）とする。住宅地の場合に 6.5mとしたのは、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としたためである。

葛飾区においては、葛飾区宅地開発指導要綱により、住宅系の開発の場合の接続先道路の幅員は中心から 3 メートルまで拡幅整備することとしている。また 2 項道路等の 4mに満たない道路を接続先とする場合は、開発区域が 1,000 ㎡未満で専用住宅を建てる場合で、かつ現況幅員が 3.6 m以上の通り抜け道路に限られる。

※注意

袋路状道路を追伸する場合の開発行為においては、当該袋路状道路が接続している広幅員道路が令第 25 条第 4 号道路となる。



開発道路は、既存袋路状道路も含め、道路 A からの総延長にしたがって幅員を設定する。

② 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、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、既存道路を上記幅員まで拡幅することを原則とする。

しかし、葛飾区は狭隘な道路が多いうえに、既存道路の拡幅に際して権利者が異なる場合や拡幅に支障となる物件が多く存在する場合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ことになるが、既存道路の状況や開発行為の目的・規模など多様であることから、概ねの判断基準としては、

ア 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。

イ 開発区域外の既存道路の拡幅を極力行い、開発区域に面して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。(セットバック距離については、道路の中心線から 3.0ｍとする。)

ウ 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。

などの事項について総合的に勘案する。

なお、この項において「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令第 25 条第 4 号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。

よって、原則としては①のとおり、接続先道路は 3.6ｍ以上で広幅員道路まで通り抜けていることが条件となるが、やむを得ない場合については周囲の状況、計画案を総合的に勘案し許可の可否を判断する。

⑷　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、機能の低下が危惧される。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、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。

２－３　道路に関する技術的細目

⑴　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うえから望ましい。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。

なお、公共施設の管理者に帰属される道路の技術的細目については、各公共施設の管理者と協議をして施工すること。

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。

横断勾配については、雨水等の排水に支障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、次表の値を用いる。

路面の種類	横断勾配
セメント・コンクリート舗装及び アスファルト・コンクリート舗装	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）

⑵　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、路面の雨水等をすみ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形溝あるいはＬＵ形溝を標準とする。

歩車道を分離する場合には、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とし、区域外への流出を極力さけること。集水ますは、導水管を通じて排水施設または浸透施設に接続されること。

⑶　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。

　道路の設計にあたっては、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、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とする。

設計速度（km／h）	縦断勾配（%）
60	5 以下
50	6 以下
40	7 以下
30	8 以下
20	9 以下

（出典：道路構造令第 20 条）

⑷　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、もつ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きたさず、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。しかし、令第 25 条第 2 号の規定は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 項の定を準用して、次のように定める。

①　踏面の寸法は 30 ㎝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を超える場合、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、滑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。

⑸　行き止まり道路

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。

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（次頁例参照）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。道路としての機能が有効に発揮されるためにも、基本的に開発区域が 2 以上の道路に接する場合にはそれらをつなぐ道路を計画する。

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配慮して、自動車が転回できるスペースを設ける必要がある。

この場合のやむを得ない場合とは

①　住宅建築を目的とする小規模開発の場合で、開発区域に接する道路が 1 つしかない場合

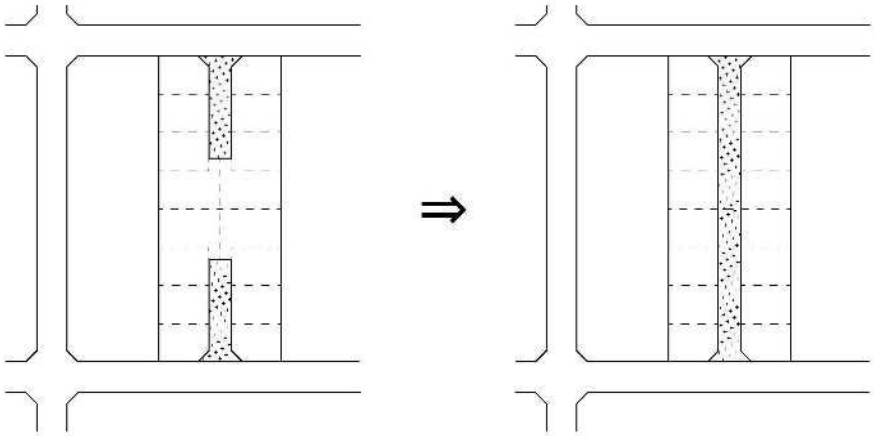
②　開発区域が矩形でなく、開発区域全体の面積に対して道路の占める割合が大きくなる場合

③　その他、客観的に見て通り抜け道路を入れることが著しく合理性を欠く場合

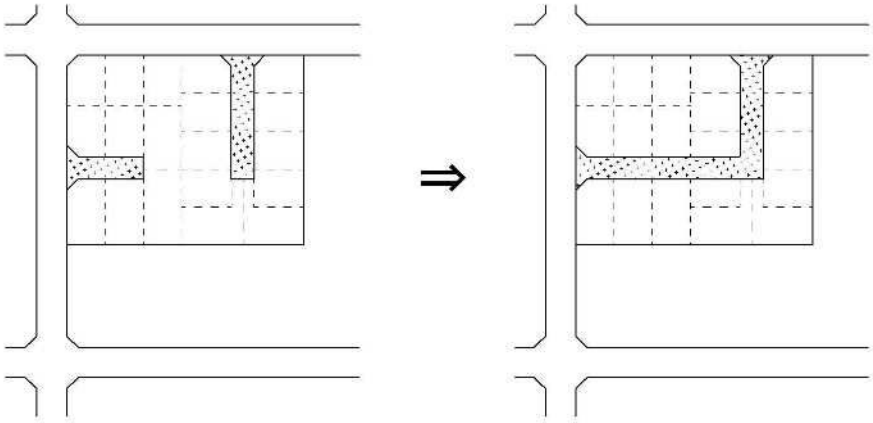
などがあげられる。

なお、**葛**飾区では U 型、I 型、L 型を通り抜け道路として扱っており、P 型は行き止まり道路扱いとなる。

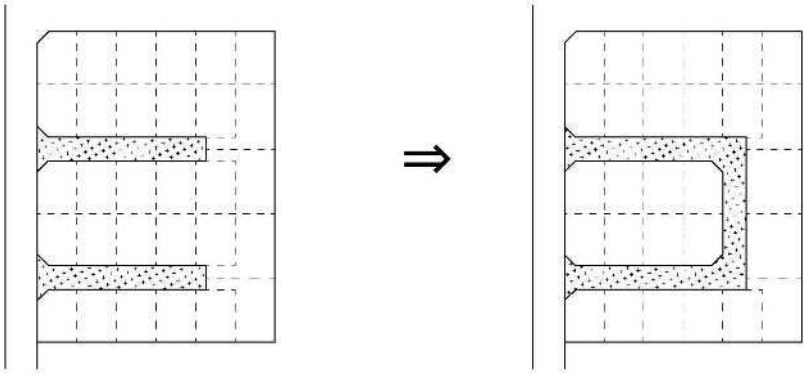
（例１）



（例２）



（例３）



行き止まり道路には、次の表に基づき転回広場を設置する。

道路幅員 転回広場	6ｍ未満	6ｍ以上
転回広場の設置が 必要な道路延長	35ｍを超える場合	35ｍを超える場合
転回広場の設置間隔	終端及び35ｍ以内ごとに1箇所	終端に1箇所 （120ｍ以内ごとに1箇所）

注）幅員6ｍ以上、及び道路延長35ｍ以内でも終端等に転回広場を設置することが望ましい。

転回広場の形状は以下のとおりとする。

① 転回広場の幅員は道路幅員と同等とする。

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3ｍ以上の両隅切りを設けること。

④ 幅員5ｍ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とみなすことができる。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みなす。

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。

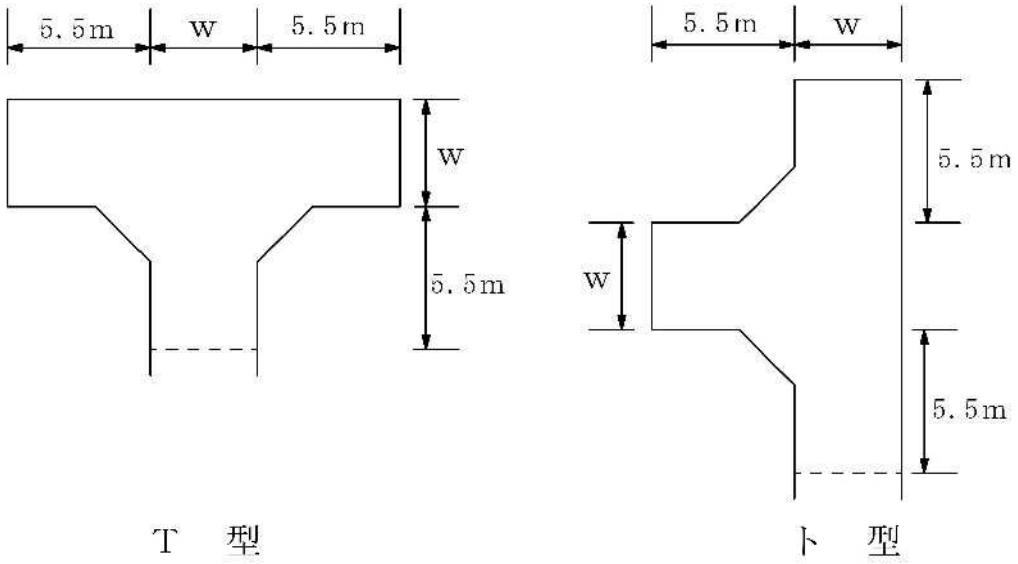
⑥ 上記によらず特殊な形状の転回広場を設置する場合は以下のいずれの条件も満たしていること。

ア 転回広場の用地は道路も含め、その他の用途に転用されないように、適切に管理すること。

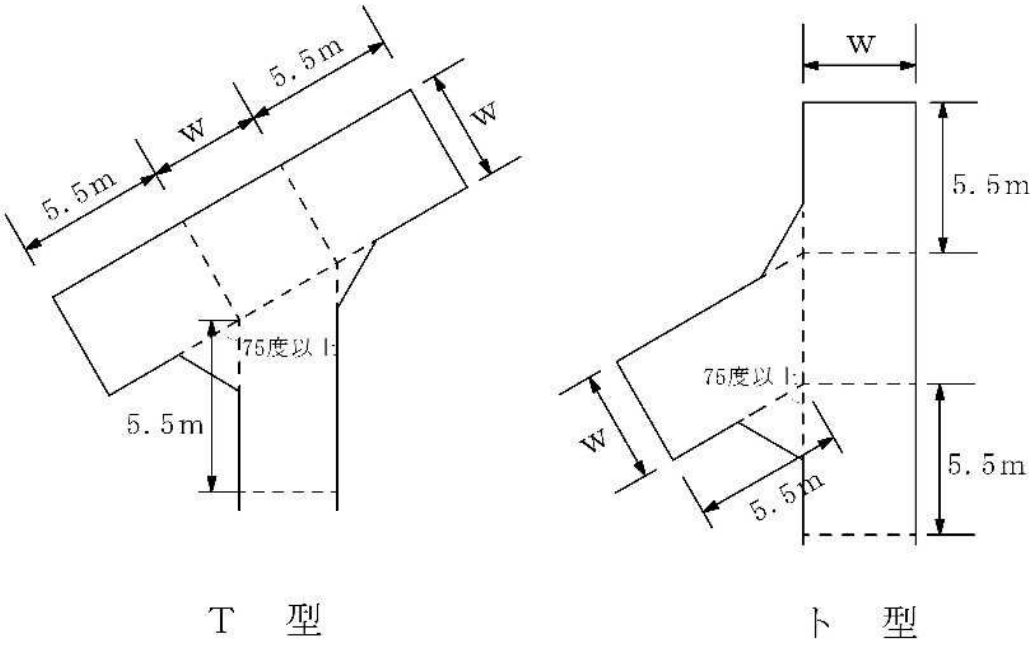
イ 建設省告示第1837号「自動車の転回広場に関する基準」を満たしていること。

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」による形状の面積以上とすること。

転回広場は、下記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＞

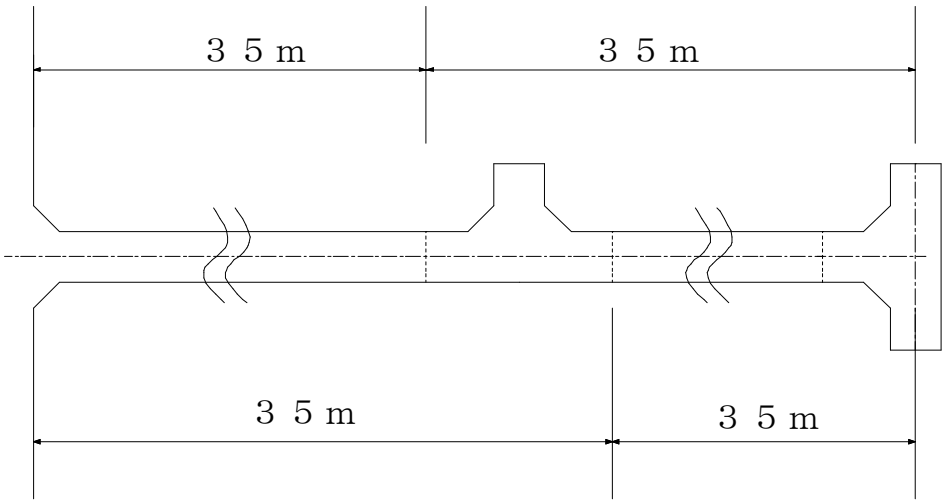


隅切りの長さは、p.67(6)隅切りの基準を適用する。また、転回広場が直行しない合は振り角を75度以上とすること。

注）転回広場を設置する際の道路延長の考え方は次のとおりとする。

上段

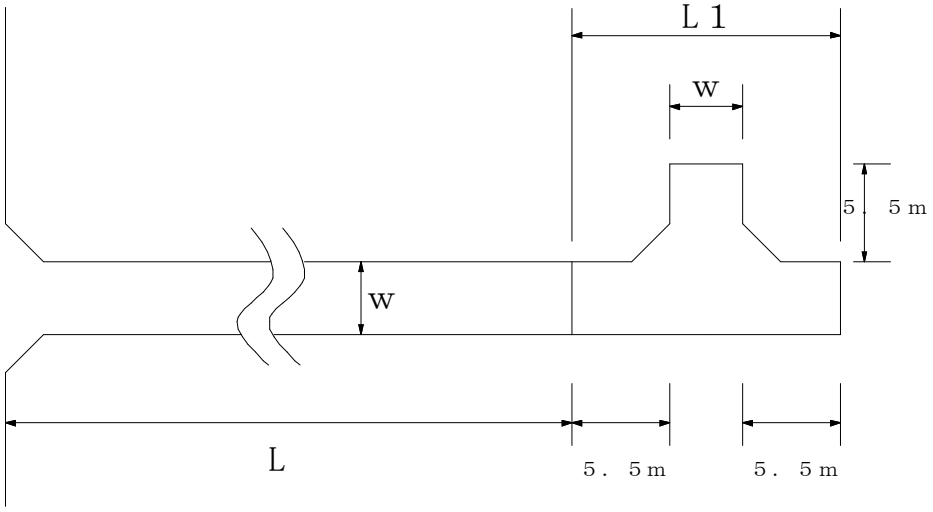
既存の道路を延長することによって転回広場が２箇所になる場合



下段

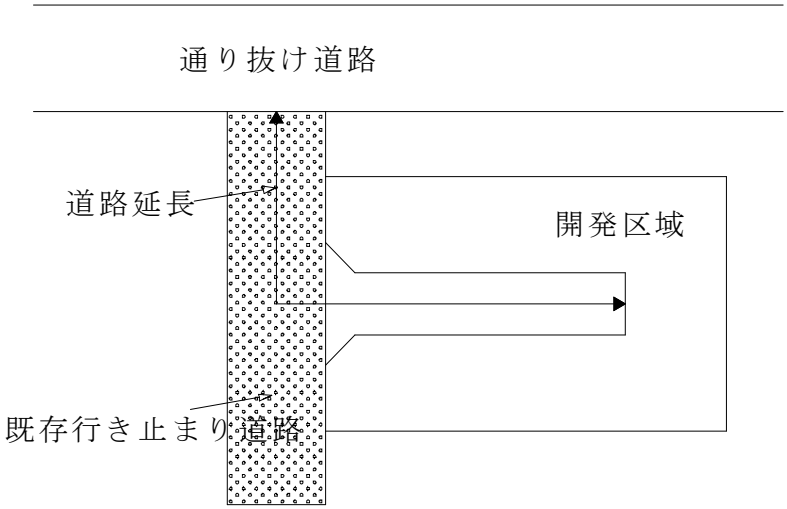
転回広場２箇所を含め道路を全部新設する場合

注）特例として、転回広場を終端に設ける場合のみ、転回広場の延長 L1 は道路延長 L に含めない。

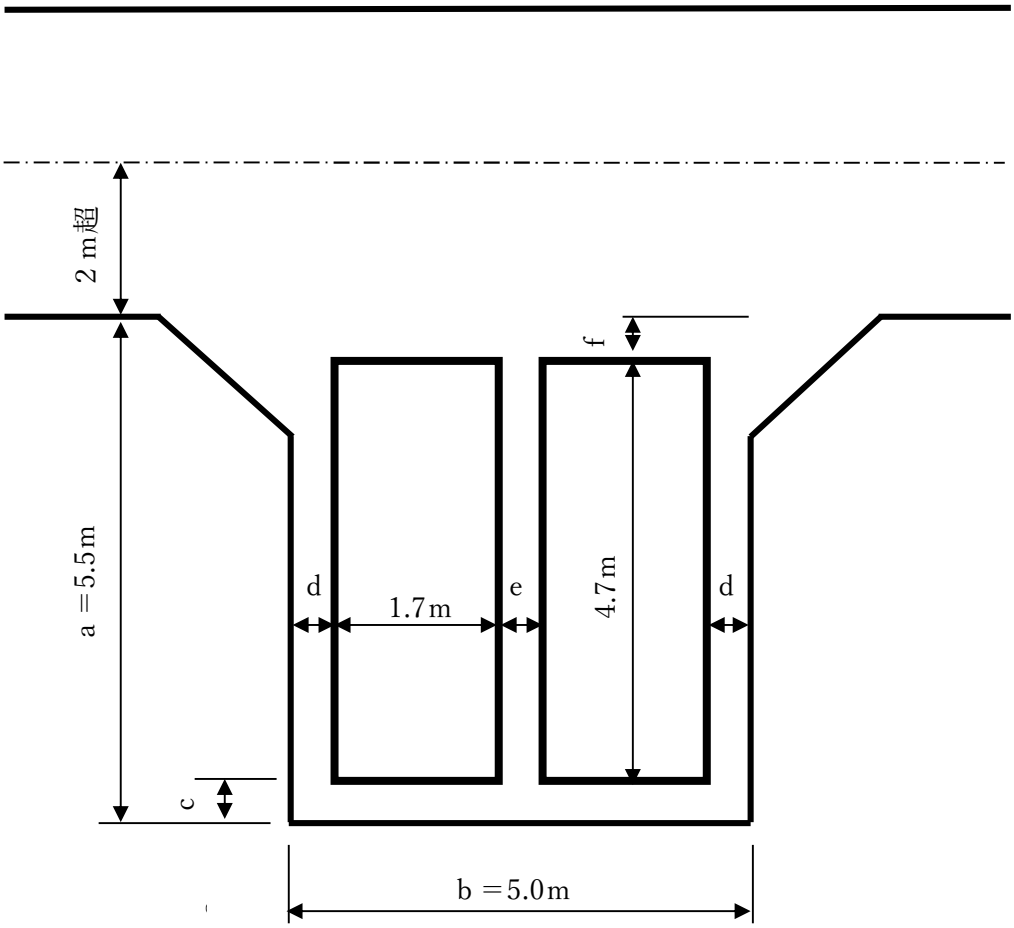


開発区域内の主要な道路が接続する既存道路が行き止まりの場合は、既存道路が接続する通り抜け道路を接続先の道路として、道路延長、道路幅員を決定し、転回広場を整備する。

なお、既存道路については道路拡幅の可能性があることに留意すること。



●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＝5.5m　　b＝5.0m　　（c＝0.5m　d＝0.5m　e＝0.6　f＝0.3m）
a＝4.7m＋0.5m＋0.3m＝5.5m
b＝0.5m＋1.7m＋0.6m＋1.7m＋0.5m＝5.0m

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　道の中心線からの水平距離が 2 ｍをこ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。

⑹　隅切り

都市計画法施行規則第 24 条第 6 号（道路に関する技術的細目）

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。

葛飾区宅地開発指導要綱第 5 条第 1 項第 4 号

道路が同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する箇所（交差し、接続又は屈曲により生じる内角が 120 度以上の場合を除く。）には、次の表の左欄に掲げる交差等をする道路の幅員に応じ、右欄に掲げる隅切りを設けるものとする。ただし、周囲の状況によりやむを得ない場合で、片側に基準の隅切り延長に 1 メートルを加えた隅切りを設けた場合においては、この限りでない。

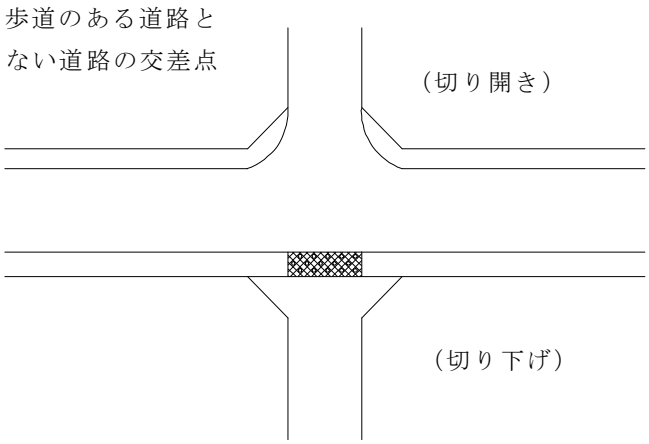
葛飾区宅地開発指導要綱第 5 条第 6 項

開発区域の接する道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は道路のまがりかどは、原則として、第 1 項第 4 号に示す表に応じた隅切りを設けるものとする。

<table>
<tr><th>交差等をする道路の幅員</th><th>隅切り延長
（二等辺三角形の底辺）</th></tr>
<tr><td>6 m未満と 6 m未満</td><td rowspan="2">3 m以上かつ二等辺三角形の二等辺が
2 m以上</td></tr>
<tr><td>6 m未満と 6 m以上</td></tr>
<tr><td>6 m以上と 6 m以上</td><td>4 m以上</td></tr>
</table>

ただし、中規模（3,000 ㎡）以上の開発の場合は別途区、公共施設管理者と協議して決めるものとする。

道路と道路の平面交差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、歩道の切り下げ・切り開きは、道路管理者の指示に従って決めることとする。



その他の留意事項は下記のとおりである。

① 隅切りにより切り取る部分は、原則として二等辺三角形にする。

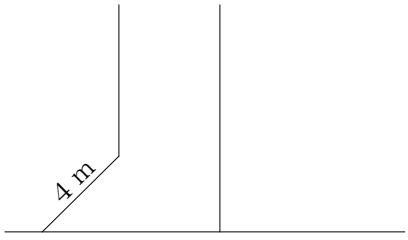
② 道路の交差は、できるだけ直角に近い角度にすること。

③ 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、小規模開発でやむを得ない場合においては、基準の隅切り長に１ｍを加えた長さの隅切りを上記の留意点に従い設置することとする。

やむを得ない場合の例

ア 築造する道路が水路、鉄道用地に沿接して他の道路と交差する場合

イ 隅切り部分の関係権利者の承諾が得られない場合（ただし、片側に限る）



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、交通の安全に支障がないときに限り隅切りは設けなくてもよい。

⑺　道路照明施設

葛飾区宅地開発指導要綱第 11 条

事業者は、事業区域内に新たに道路を築造する場合は、道路照明施設の設置について関係部署と別途協議するものとする。

⑴　区道には街路灯等を設置するものとし、位置、基数については、別に定める。

⑵　私道に防犯灯を設置するにあたり、基準等については施行細則による。

葛飾区宅地開発指導要綱施行細則第 7 条

開発要綱第 11 条の規定に基づく私道防犯灯の設置に当たっては、私道の延長が 10 メートル以上 30 メートル未満の場合は 1 基、30 メートル以上 60 メートル未満の場合は 2 基、以降同様に 30 メートル毎に 1 基を加えた基数とする。

事業者は、新たに築造する道路に設置する街路灯、防犯灯等については道路補修課道路照明係と協議をし、確認書を取り交わすこととする。

3　公園、緑地、広場等

3－1　公園等の計画

⑴　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㎡以上として、そのうち市街地内に一人当たり 5 ㎡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 ㎡となるように定められている。

3－2　公園、緑地、広場等の設置基準

⑴　開発区域の面積が 0.3ha 以上 5ha 未満の場合

都市計画法施行令第 25 条第 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。

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 2 項

法第33条第 3 項の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。

三　第25条第 6 号の技術的細目に定められた制限の緩和は、次に掲げるところによるものであること。

イ　開発区域の面積の最低限度について、 1 ヘクタールを超えない範囲で行うこと。

ロ　地方公共団体が開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場の設置を予定している場合に行うこと。

葛飾区宅地開発指導要綱第８条（公園）

事業者は、事業区域の面積が 3,000 平方メートル以上の場合にあっては、当該面積の５パーセント以上の公園を設けるものとする。この場合において、当該公園の面積は建築物等の敷地面積に算入しないものとする。

２　前項の規定により公園を設ける場合においては、葛飾区集合住宅等の建築及び管理に関する条例第 18 条の規定は適用しないものとする。

３　前二項の規定により設置する公園は、法令に定める場合を除き、原則として一団のものとする。

４　事業区域に設置した公園の管理については、関係部署と協議し、区が管理することになったものについては、その施設及び用地は区に無償譲渡するものとする。

葛飾区宅地開発指導要綱施行細則第６条（公園）

開発要綱第８条第４項の規定に基づき区が管理することになった公園の整備については、公園としてふさわしい形状及び位置を確保し、原則として、植栽、ベンチ、園内灯、遊具、柵、自転車置場、給排水設備及び防球ネットを設けるものとする。

２　前項の公園の具体的な整備については、関係部署と協議するものとする。

都市公園法の基準による公園等を開発行為にあたっても設けることが望ましい。そこで、都市計画法では最低限必要な空地を確保する意味で、開発区域の面積が 0.3ha 以上 5ha 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 150 ㎡以上とすることが望ましい。葛飾区宅地開発指導要綱第８条で公園面積を５％以上としているのは、3,000 ㎡以上の開発行為において３％の公園を確保すると面積は 90 ㎡となり、円滑な避難活動や防災活動を確保する観点から 3,000 ㎡の開発時にも 150 ㎡が取れるよう５％としたもの。また、緑地や広場は公園の代替としては扱わない。

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３－４に示す「公園を設けなくてもよい場合」にのみ適用する。

⑵　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 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 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っては、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。

基本的な考え方は開発区域面積 0.3ha 以上 5ha 未満の場合と同様、５％以上を許可基準としている。公園を設ける際には、その規模だけでなく、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、ここでも、緑地、広場は面積５％に参入しない。

①　面積 5ha 以上 20ha 未満

街区公園相当の公園の規模は、１箇所当たり 1,000 ㎡以上として、この街区公園を 1 箇所以上設ける。それ以外に設ける公園の規模は、１箇所当たり 300 ㎡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 ㎡以上の規模の公園を 2 箇所以上設ける。

それ以外に設ける公園の規模は、１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　５ｈａ未満	開発区域面積の５％以上	公園（1 箇所 150 ㎡以上）
５ｈａ以上　20ｈａ未満		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

３－３　要綱による技術的細目において定められた制限の強化

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つては環境の保全、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。

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。

六　第25条第７号の技術的細目に定められた制限の強化は、国土交通省令で定めるところにより、設置すべき公園、緑地若しくは広場の数若しくは1箇所当たりの面積の最低限度又はそれら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（６パーセントを超えない範囲に限る。）について行うものであること。

葛飾区宅地開発指導要綱第8条　（公園）

事業者は、事業区域の面積が 3,000 平方メートル以上の場合にあっては、当該面積の５パーセント以上の公園を設けるものとする。この場合において、当該公園の面積は建築物等の敷地面積に算入しないものとする。

２　前項の規定により公園を設ける場合においては、葛飾区集合住宅等の建築及び管理に関する条例第 18 条の規定は適用しないものとする。

３　前二項の規定により設置する公園は、法令に定める場合を除き、原則として一団のものとする。

４　事業区域に設置した公園の管理については、関係部署と協議し、区が管理することになったものについては、その施設及び用地は区に無償譲渡するものとする。

葛飾区宅地開発指導要綱施行細則第6条（公園）

第６条　開発要綱第８条第４項の規定に基づき区が管理することになった公園の整備については、公園としてふさわしい形状及び位置を確保し、原則として、植栽、ベンチ、園内灯、遊具、柵、自転車置場、給排水設備及び防球ネットを設けるものとする。

２　前項の公園の具体的な整備については、関係部署と協議するものとする。

前述の都市計画法施行令第 25 条第 6 号にて『0.3 ヘクタール以上 5 ヘクタール未満の開発行為にあっては、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。』とされている。また、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）にて、『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、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。』とされている。したがってこの公園は独立したものが前提となり、建築物等の敷地には出来ない。

なお、開発行為によって設置した公園は廃止することはできない。都市計画法第 32 条の協議によって公共施設の管理者を事業者とする場合は、事業者及びその地位を承継する者は維持管理する責任を伴う。

3－4　公園を設けなくてもよい場合

開発区域内には原則として公園等を設置すること。

なお、「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 日付か国都計第 67 号Ⅰ－5－2⑶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。

⑴　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事業区域内に公開空地等が確保されており、引き続き空地として管理されることが確実なもの（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」とは開発区域の端からおおむね 250 メートルの範囲とする。

（イ）　「相当規模の公園」とは地方公共団体等が管理を行うおおむね 1,000 ㎡以上の公園等とする。

②　区の計画等に基づきゾーニングが定められ、すで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)「事業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もの」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があり、かつ一般利用が可能なこと。（単なる広場、緑地は不可）

②　許可にあたっては、土地利用の将来にわたる担保ができること。（公開空地の変更は不可）

③　協定の締結により、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）

⑵　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行われた区域等、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ている土地において、二次的な開発が行われる場合。

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、ただし書き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

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の場合

「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））

⑴　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。

⑵　（・・・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。

3－5　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。

③ 形状及び勾配

規則第 3 号は、公園の敷地形状が適正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水できるものであると同時に、公園の利用上支障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。

4　要綱協議

4－1　最低宅地面積

都市計画法第 33 条第 4 項

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。

葛飾区宅地開発指導要綱第 6 条（最低宅地面積）

事業者は、宅地分割を行う場合においては、分割後の各宅地について、次の表の左欄に掲げる地域に応じ、右欄に掲げる面積を確保するものとする。なお、地区計画や風致地区を含めて最低の建ぺい率の地域を適用する。ただし、土地の形状及び規模等によりやむを得ない場合は、この限りでない。

建ぺい率	面　積
30 パーセントの地域	120 平方メートル
40 パーセントの地域	90 平方メートル

建ぺい率	面　積
50 パーセントの地域	72 平方メートル
60 パーセントの地域	66 平方メートル

葛飾区宅地開発指導要綱施行細則第 4 条（宅地面積の基準）

開発要綱第 6 条による宅地の区画面積については、近隣商業地域及び商業地域は、除くものとする。

2　事業区域が 2 以上の用途地域等にまたがる場合は、最大の面積を占める用途地域等による建ぺい率によるものとする。

葛飾区宅地開発指導要綱運用基準　3

葛飾区建築基準法施行細則第 42 条が適用される土地においては、要綱第 6 条に規定する最低宅地面積は 90 パーセントを限度に緩和する。なお、風致地区はおいてはこの限りではない。

商業地域・近隣商業地域を除き、上記の葛飾区宅地開発指導要綱第 6 条の制限がかかる。

なお、地区計画や風致地区を含めての最低の建ぺい率の地域が適用される。また、開発区域が 2 以上の用途地域にまたがる場合は、開発区域面積に対して最大の面積を占める用途地域の建ぺい率の地域が適用される。

4－2　緑化

葛飾区宅地開発指導要綱第 7 条

事業者は、事業区域内で一宅地面積が葛飾区緑の保護と育成に関する条例（昭和 50 年葛飾区条例第 55 号）の適用を受ける場合は別途協議するものとする。

2　事業者は、第 1 項の適用を受けない場合においても、当該宅地の緑化について、できる限り植栽に努めるものとする。

葛飾区宅地開発指導要綱施行細則第 5 条

開発要綱第 7 条の規定に基づく植栽を行う場合には、周辺地域との調和を図り、景観等に配慮し、築造するよう努めるものとする。

第 1 項条文中の「一宅地面積が**葛**飾区緑の保護と育成に関する条例（昭和 50 年**葛**飾区条例第 55 号）の適用を受ける場合」とは 1 宅地が 300 ㎡以上の場合のことを指す。

4－3　ごみ置き場

葛飾区宅地開発指導要綱第12条

事業者は、事業区域内に資源・ごみ集積所（以下「集積所」という。）を設置するものとし、位置、面積等については、関係部署と協議するものとする。

葛飾区宅地開発指導要綱施行細則第 8 条

開発要綱第 12 条の資源・ごみ集積場（以下「集積所」という。）の設置に当たっては、周辺住環境の美観の確保やごみの散乱防止のためにブロックやフェンス等で区画するものとする。また、ごみ収集庫を設ける場合は、区域を明示するものとする。なお、集積所の形は原則矩形とする。

2　複数敷地で使用する集積所は、敷地面積から除くものとする。

ごみ置き場の設置についてはごみ収集車の収集の可否・利便を踏まえて、収集しやすい場所に設置すること。設置に際しては道路上に置くことは不可とし、周辺住環境の美観の確保やごみの散乱防止のためにブロックやフェンス等で区画し、床面は汚水が溜まらないように勾配を取ること。また、ストッカーを設置する場合には置き場所を確保し、区域を明示すること。

ごみ置き場の形状は、矩形を原則とし利用しにくい形状であってはならない。

5　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り、事前に所轄の消防署と協議すること。

6　排水施設

6－1　排水施設基準

6－1－1　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

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

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

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（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　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、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、暗渠によつ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（次頁 2 計画下水量の算定を参照）。

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。

6－1－2　管渠の設計

1　下水管渠計画

下水道計画に当たって、排水区域は、開発区域内だけでなく、周辺の地形等に基づき開発区域の上流流域（河川流域ごと。）も含めた総合的な検討により決定する。

また、公共下水道の計画が定められている場合は、その計画に整合するように排水区域を定める必要がある。

下水の排除方式には、雨水と汚水とを別々の管渠で排除する「分流式」と、同一の管渠で排除する「合流式」がある。地域によって公共下水道の排除方式が異なるため、対象地域の公共下水道に合わせて排除方式を定めること（次表「**葛**飾区内における下水排除方式」を参照）。

下水管は原則として道路の地下に埋設されるが、道路計画との整合を図り地形に従って自然流下により下流側の公共下水道又は公共用水域に接続できるよう配慮し、ポンプ場の設置はできるだけ避けるよう計画する。

また、当該開発区域の上流部についても将来は開発されることを前提として、将来の土地利用や道路の延伸を想定した上で管渠網の配置を定めなければならない。

以上の管渠計画の検討に当たっては、道路及び下水道の将来管理者と協議を行い、それらの指導に従って計画を決定すること。

葛飾区内における下水排除方式

排除方式	地域
合 流 式	JR 常磐線以南
分 流 式	JR 常磐線以北

2　計画下水量の算定

都市計画法施行規則第 22 条（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

令第 26 条第 1 号の排水施設の管渠の勾配及び断面積は、5 年に 1 回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は付随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排出することができるように定めなければならない。

2　令第 28 条第 7 号の国土交通省令で定める排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設とする。

⑴　雨水量

計画雨水量の計算方法には、合理式による方法と実験式による方法がある。宅地開発の場合は一般に、合理式が用いられる。合理式を用いる場合、開発区域の規模、地形等を勘案して、降雨強度、流出係数、排水面積を求める必要がある。

合理式　$Q = \frac{1}{360} \cdot C \cdot I \cdot A$

Q：計画雨水量（m^3／秒）
I：降雨強度（mm／時間）
C：流出係数
A：排水面積（ha）

① 流出係数

流出係数とは、当該排水区域における降雨量のうち、途中での蒸発、浸透などを除いたもので管渠に流入する雨水量の割合をいう。流出係数の算定に当たっては、道路の路面、建築物の屋根、宅地の地面など各々の基礎的な流出係数値を基に、土地利用の面積率による加重平均を行う（下式を参照)。

なお、土地利用ごとの流出係数は原則として次表の値を用いる。

流出係数		面　積	土　地　利　用
C1	0.9	A1	道路、屋根等（屋根＝宅地面積×建ぺい率）
C2	0.8	A2	透水性舗装
C3	0.5	A3	公園、造成緑地 宅地の庭等（＝宅地面積－屋根等面積）
C4	0.3	A4	山林、残留緑地

建ぺい率 50%以下の宅地の場合は、流出係数 0.7 としてよい。

$$C\text{（流出係数）} = \frac{C1 \times A1 + C2 \times A2 + C3 \times A3 + C4 \times A4}{A1 + A2 + A3 + A4}$$

$$= \frac{0.9 \times A1 + 0.8 \times A2 + 0.5 \times A3 + 0.3 \times A4}{A1 + A2 + A3 + A4}$$

② 降雨強度

降雨強度値は、規則第 22 条に規定されているとおり、5 年に 1 回の確率で想定される降雨強度値以上の値を用いる。都内の開発行為及び宅地造成の場合、5 年に 1 回の確率の降雨強度値の計算式は、次の式とする。

〔5 年に 1 回の確率の降雨強度式〕

$$I = \frac{1200}{t^{2/3} + 5}$$

I ：降雨強度（mm／時間）

t ：流達時間（分）

流達時間は雨が流域に降ってから管渠に流入するまでの時間（流入時間）と管渠に流入してから最下点まで流下する時間（流下時間）の和である。流入時間は 5 ～ 7 分とし、流下時間は管渠延長÷流速によって求める。なお、流達時間が 10 分以下の場合は、流達時間を 10 分としてよい。

開発区域から公共下水道や河川等に排水を放流する場合、これらの管理者が許容する量まで放流量を抑制しなければならない場合がある。この許容量等について、管理者と協議すること。なお、放流量を抑制しなければならない場合、開発区域内に次章に示す雨水流出抑制施設を設けなければならない。

（参考）

公共下水道を設置する場合は、3 年に 1 回の確率の降雨強度を用いることが多い。詳しくは下水道管理者と協議すること。

〔3 年に 1 回の確率の降雨強度式〕

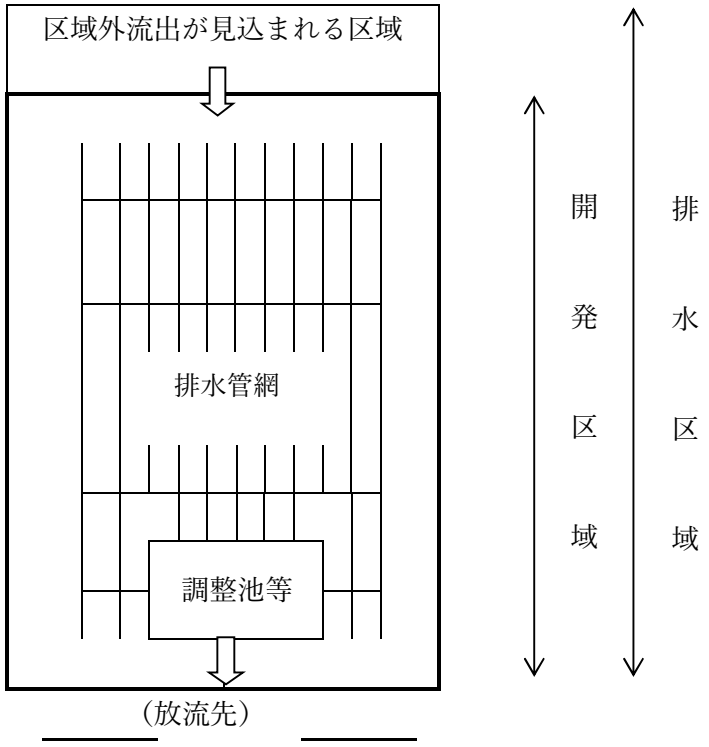
$$I = \frac{5000}{t + 40}$$

I ：降雨強度（mm／時間）

t ：流達　時間（分）

③　排水面積

排水面積は、開発の内容や周辺の地形等を勘案して決定される排水区域の面積である。開発が行われる区域内だけでなく、その上流部も含む流域全体の雨水を対象とするため、開発区域とは必ずしも一致しないので注意を要する（下図参照）。



⑵　汚水量

計画汚水量は、①一般家庭からの生活汚水、②事務所、商店等からの営業汚水、③工場排水、④雨水や地下水、⑤その他の汚水などを加えたものである。工場排水は重金属等が含まれることがあり、処理をした水を受け入れるのか否か、下水道管理者と協議する必要がある。なお、一般に、①と②を合わせたものを家庭汚水量として算定する。

ア　計画人口

計画人口は、排水区域全体の将来の下水道利用人口である。計画人口の算定は、将来の土地利用計画に基づいて推定する。

イ　計画汚水量原単位

計画汚水量原単位は、下水道の各施設の規模を決定する際の基準となる。

ウ　基礎家庭汚水量は、一般家庭の給水実績、用水の使用目的別に必要量を積み上げ、合計する方法があるが、一般的に一日平均 200～350／人・日の範囲内とする。

エ　営業汚水量は、地域ごとの上水道給水量の実績を参考に、土地利用形態に応じて基礎家庭汚水量に対する営業汚水の比率（営業用水率）を選定し、基礎家庭汚水量を乗じて算出する。

オ　工場排水は、各業種毎に過去の排水量を調査し、単位出荷額当たり、従業員 1 人当たり又は工場敷地面積当たり排水原単位を基に、土地利用に応じ算出する。

カ　地下水量は、管渠の構造上やむを得ず流入してくる雨水や地下水があるので、１人１日最大汚水量の 20%程度を見込む。

キ　計画 1 日最大汚水量

年間を通じての 1 日当たりの最大汚水量。下水処理施設の処理能力の基準となる。家庭汚水量（営業汚水量を含む、1 人 1 日最大汚水量×計画人口）、工場排水量、地下水量等を合計したものである。

ク　計画時間最大汚水量

管渠、ポンプ場などの施設規模を決定する基準となる。計画 1 日最大汚水量の 1 時間当たりの量（24 分の 1 の量）の 1.3～2.0 倍が標準とされているが、下水道の規模が小さくなるほど大きな値を採用する。

ケ　計画 1 日平均汚水量

処理場への流入水質の推定などの基準となる。計画 1 日最大汚水量の 70～80%とされる。なお、計画下水量の算定に当たっては、原単位等が地域や流域によって異なる場合があるので、東京都下水道局の指導に従って算出すること。

3　管渠の断面決定

⑴　管渠の流量

下水道は自然流下を原則とするため、下水の水流は開水路の流れとして流量を計算する（ポンプ圧送する場合を除く）。計算式は下の式による。

$Q = A \cdot V$

$V = C \cdot \sqrt{}(R \cdot I)$

Q：流量（m^3／秒）
A：流積（m^2）
V：平均流速（m／秒）
C：流速係数
R：径深（m）＝A／P（P：流水の潤辺長）
I：水面勾配

流速係数は、次のいずれかの式により算定する。

ガンギレ・クッターの式

$$C = \frac{23 + \dfrac{1}{n} + \dfrac{0.00155}{I}}{1 + \left(23 + \dfrac{0.00155}{I}\right)\dfrac{n}{R^{1/2}}}$$

$$V = \frac{\left(23 + \dfrac{1}{n} + \dfrac{0.00155}{I}\right)(RI)^{1/2}}{1 + \left(23 + \dfrac{0.00155}{I}\right)\dfrac{n}{R^{1/2}}}$$

マニングの式

$$C = \frac{1}{n} R^{1/6}$$

$$V = \frac{1}{n} R^{2/3} \cdot I^{1/2}$$

n（粗度係数）＝0.013　（陶管、鉄筋コンクリート管等）
0.010　（硬質塩化ビニル管等）

⑵　下水管の断面

下水管の断面を決定するに当たり、計画下水量を流下できるよう余裕を見込む。流速は下流に行くにしたがい徐々に速くなるように、また、勾配は逆に緩やかになるよう管渠の断面を決定する。

流速については、小さすぎると管内に土砂や汚物が沈澱しやすくなり、大きすぎると浸食による管の損傷を招きやすいため、次表の範囲を標準として流速を設定する。

	最 小 流 速	最 大 流 速
汚水管	0.6m／秒	3.0m／秒
雨水管・合流管	0.8m／秒	

６－１－３　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ことができる。

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つては、その内径又は内法幅が、20 センチメートル以上のもの）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

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つては、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つては深さが 15 センチメートル以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあつ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、東京都下水道局及び葛飾区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、東京都下水道局で定める基準を満たさなければならない。

①　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。

②　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。

③　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」を行うのが水理学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。

④　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」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、開発行為に際しては汚水処理及び排水について、東京都下水道局及び区関係各課等と協議すること。

6－2　雨水流出抑制施設

6－2－1　雨水流出抑制施設の基準

> 葛飾区宅地開発指導要綱第９条
>
> 事業者は、敷地内の雨水流出抑制施設及び排水施設の設置については、関係部署及び関係機関と協議するものとする。

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。

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。

６－２－２　貯留施設

雨水調整池

都市計画法施行令第 26 条第 2 号

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。

貯留施設としては、雨水調整池の設置が有効である。

浸透施設が流出量を常に一定量減らすのに対して、貯留施設は降った雨の流出を遅らせて、流出量のピークカットを図るためのものである。

大規模な宅地開発に伴い、河川流域の流出機構が変化し、下流河川等の流量を著しく増加させる場合には、下流河川等の改修に代わる洪水調節のための代替手段として、調整池を設置する。

なお、貯留施設を計画する場合は、放流先（河川、水路、下水路等）管理者の指導によるとともに、雨水調整池等の管理は、できる限り公共機関の管理とすることを原則とする。

①雨水調整池の多目的利用

雨水調整池は開発区域の中で貴重な空間であるため、その多目的利用にも配慮すること。

導入に際しては、導入施設と調整池との機能を相互に損なわないようにすること。さらに、安全管理、施設の適所設置や、維持管理協定など明確に設定し、開発完了後の降雨時の場合の即時対応についてトラブルがないようにすること。

なお、多目的利用として導入する施設として、以下のものなどが考えられる。

(1) 公園、緑地、広場
(2) グラウンド
(3) テニスコート
(4) ゴルフ練習場
(5) 駐車場等

7　給水施設

都市計画法第 33 条 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 号第 2 号（抜粋）

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

8　地区計画等

都市計画法第 33 条 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、当該イからニ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

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則しているか。

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則しているか。

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、及び保全することをいう。

なお、地区計画等とは、

- 地区計画
- 幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和 55 年法律第 34 条）第 9 号第 1 項の規定による沿道地区計画
- 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
- 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。

9　公共・公益的施設

9－1　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の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。

9－2　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およ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。

10　宅地の安全性

10－１　造成基準

（開発許可）

都市計画法第 33 条　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(第四項及び第五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。

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。

宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和三十六年法律第百九十一号)第十条第一項の宅地造成等工事規制区域	開発行為に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第十三条の規定に適合するものであること。

開発区域内の土地については、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、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することが求められる。

この場合、盛土規制法に基づく規制区域内で行われる開発行為については、同法に基づく宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可を受けたものとみなされ、同法の技術的基準に適合させる必要がある。

このことから、宅地の安全性を確保する上で必要な措置に関する技術的基準は、本審査基準に記載のない限りにおいて、「盛土規制法に係る手引」に準拠するものとする。

⑴　地形条件と造成

造成に当たっては自然の地形を生かしながら自然環境の保全を図った計画とし、擁壁を設置する場合には、地上高で間知石等練積み造擁壁、鉄筋コンクリート造擁壁は 5m を限度とすること。

地形上やむを得ず地上高の高い鉄筋コンクリート造の擁壁（おおむね 5m を超えるもの）を計画する場合には、設計・施工・管理とも技術的に十分に配慮するとともに、美観・景観及び自然環境を考慮すること。

⑵　造成計画

一般的に残土処分・搬入土は、土砂の搬出入に伴う一般道路への影響（騒音、ほこり、交通混雑等)が大きいため、できる限り開発区域内で切盛バランスに近づけるように計画すべきである。

また、土工時は周辺環境を配慮し、低騒音、低排ガス対応の施工機械を使用すること。

また、特に盛土の場合、造成完了後は地盤が落ち着くまで若干の地盤沈下が予想されるため、相当期間、造成区域の地盤の養生を行うことが望ましい。

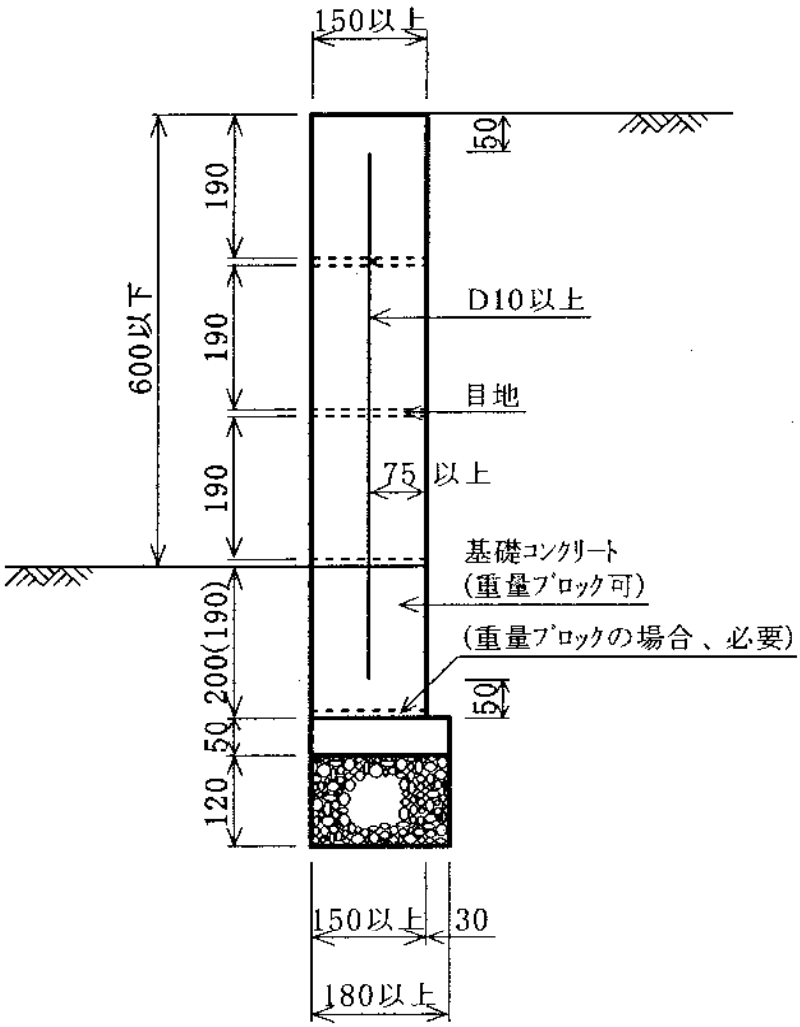
⑶ 計画地盤高

周辺の住環境との調和を図るため、できるだけ地盤高を周辺に合わせるように計画すること。また、擁壁背後の地盤は、建築時に発生する土をその敷地内で処理できるように、あらかじめ擁壁上端より５～10cm 程度、全体的に敷地内の地盤面を低くするように計画すること。なお、擁壁・重量ブロックの上端にさらに重量ブロック等を積み増し、盛土により土圧を生じさせる行為は認めていない。

⑷ 各種地盤の注意事項

平地の場合には軟弱地盤、地下水位及び排水勾配に注意する。切土では切土勾配と法面処理に注意すること。盛土においては荷重で沈下を起こさないよう注意する。また、盛土で法面処理をする場合は、盛土勾配に注意すること。ブロック土留めについては重量ブロックの上端と背後の土が水平の場合に限り、地上高（見え高）60cm までの重量ブロック三段積み構造の断面を標準化している。

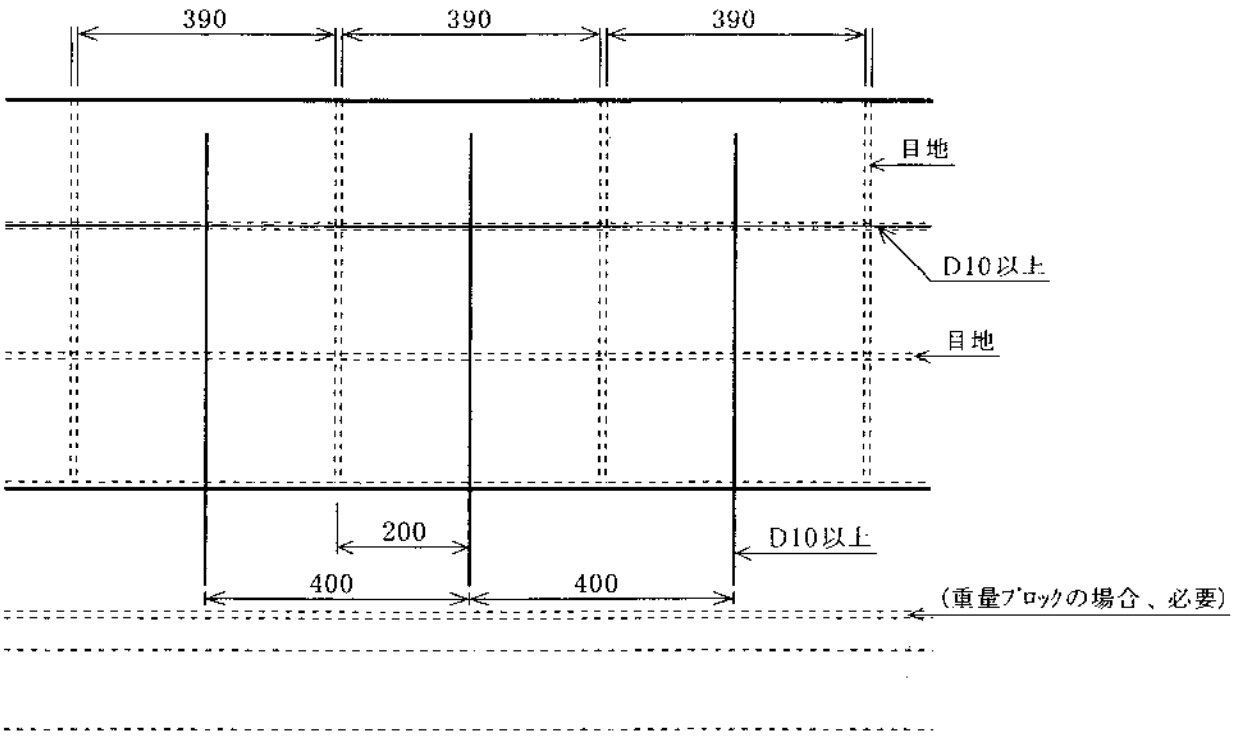
標準断面図



重量ブロック三段積み　　単位;mm　縮尺;1/10

背面土	関東ローム等
ｺﾝｸﾘｰﾄの強度	21N/mm²
鉄筋の引張強度	160N/mm²
(　)内は重量ﾌﾞﾛｯｸの記述	

配筋図



(5)　擁壁の配置

国、都、区に帰属する土地内には、原則として隣接する敷地の擁壁の基礎を設けないこと。・施行地区周辺の住民等には、事前に造成計画や擁壁の配置計画の内容を十分に説明すること。

(6)　他法令との関連

開発行為の許可又は盛土規制法に基づく工事の許可を受けた場合は、地上高が 2m を超える擁壁を設置する場合でも、当該の擁壁について、建築基準法による工作物の確認は不要となる。(建築基準法第 88 条第 4 項)

10－２　地盤

10－２－１　地盤の改良

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（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　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。

本号では、開発区域内の地盤沈下はもとより、区域外にも及ぶことがある圧密による被害を防止するため、土の置換え、各種のドレーン工法による水抜き等の義務を課している。

盛土や構造物等の荷重により大きな沈下を生じたり、盛土端部がすべったり、地盤が側方に移動するなどの変形の防止に十分留意する必要がある。

特に、軟弱地盤での施工においては、施工中及び施工後の盛土端部のすべり、地盤の圧縮沈下にともなう雨水排水施設や下水道管など各種構造物の安全性の低下や変形による機能の低下、さらに工事完了後における宅盤の不同沈下などの支障が生じる可能性が高い。

したがって開発行為を実施する際、既存資料や事前の調査ボーリング結果等から軟弱地盤の存在が予想される場合には、軟弱地盤対策に関する調査検討を行い、地盤の沈下や盛土端部のすべり等が生じないようにする必要がある。

10－２－２　崖面の排水

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（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。

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。

崖面の排水に関する技術的基準は、「盛土規制法に係る手引」の設計編「切土」に準拠すること。

10－２－３　切土

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（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。
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（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。

切土に関する技術的基準は、「盛土規制法に係る手引」の設計編「切土」に準拠すること。

10－２－４　盛土

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（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。
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、これを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。

盛土に関する技術的基準は、「盛土規制法に係る手引」の設計編「盛土」、「盛土内排水層（水平排水層）」及び施工編「敷均し・締固め」に準拠すること。

10－3　崖面の保護

10－3－1　崖面の保護

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（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。

六　開発行為によつて生じた崖面は、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ぜられていること。

（がけ面の保護）

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二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一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二メートルをこえるがけのがけ面は、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のがけ面については、この限りでない。

4　開発行為によつて生ずるがけのがけ面は、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。

開発行為によって生じた崖面は、崩壊しないように、措置を講じることを規定している。

崖面の保護に関する技術的基準は、「盛土規制法に係る手引」の設計編「法面の保護」に準拠すること。

10－３－２　切土盛土をする場合の排水処理

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（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。
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。

（排水施設の管渠の勾配及び断面積）
都市計画法施行規則第 22 条第 2 項　令第 28 条第 7 号の国土交通省令で定める排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設とする。

本号は、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、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、措置を講じることを規定している。

切土盛土をする場合の排水処理に関する技術的基準は、「盛土規制法に係る手引」の設計編「排水工に関する技術的基準」に準拠すること。

なお、崖面以外の排水施設については、「第 2 章 開発許可の基準等」の第 2 節の「6 排水施設」の基準によること。

10－4　擁壁

10－4－1　擁壁の設置義務

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（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。

六　開発行為によつて生じた崖面は、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ぜられていること。

（がけ面の保護）

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一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二メートルをこえるがけのがけ面は、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のがけ面については、この限りでない。

一　土質が次の表の上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　土質が前号の表の上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下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、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し 30 度の角度をなす面の上方に上層のが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がけ面は、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。

盛土又は切土により生じた崖面は、その高さにかかわらず、擁壁で覆う必要がある。
ただし、次の①～③に該当する場合は、擁壁を設置する必要はない。

① 切土により生じた崖面の一部

切土により生じた崖面であって、土質に応じた崖の勾配が次のいずれかに該当する崖面は、擁壁の設置が義務づけられていません。

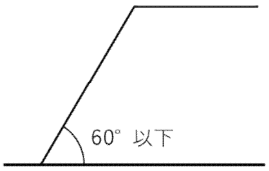
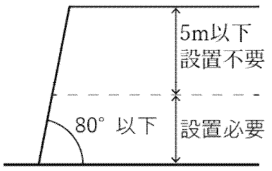
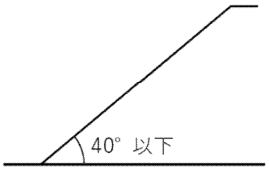
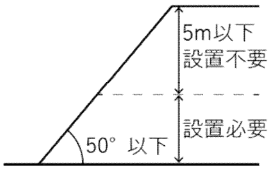
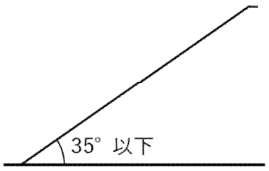
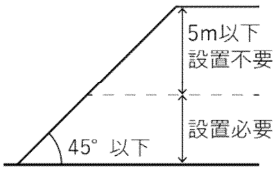
土質	崖の上端からの垂直距離	
	5m 超 (1 号崖)	5m 超 (2 号崖)
軟岩（風化の著しいものを除く）		
風化の著しい岩		
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土、その他これらに類するもの		

図　擁壁設置不要となる崖面（切土法面に限る）

なお、次図のように、第２号の崖が、第１号の崖によって上下に分離されている場合、第１号の崖は存在せず、上下の崖は連続しているとみなされる。このため、上部の崖の高さａと下部の崖の高さｂの合計が 5m以内の場合は、その間に介在している第１号の崖も含め、擁壁の設置が義務づけられない。

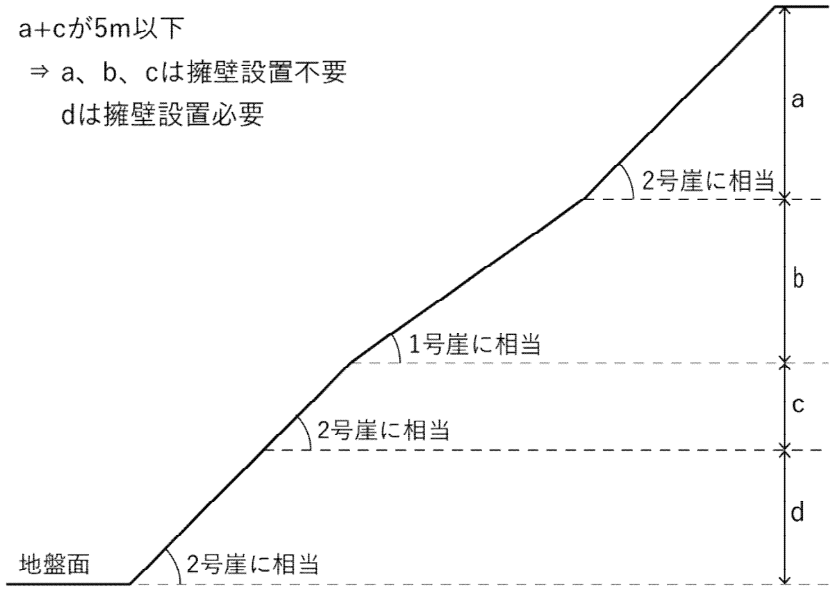


図　上下に分離された崖の部分がある場合の考え方

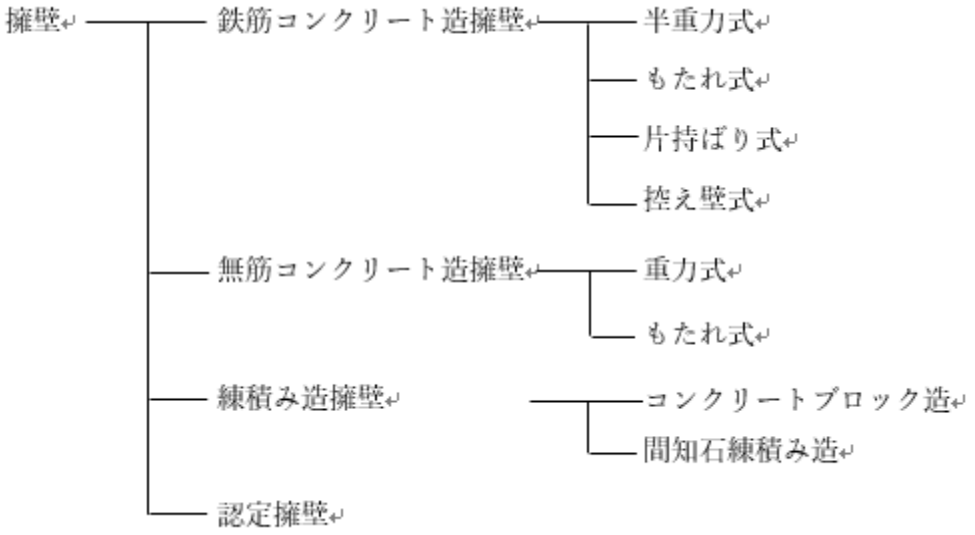
②安定計算により擁壁の設置が必要でないことが確かめられた崖面
③災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた崖面

擁壁の設置義務に関する技術的基準は、「盛土規制法に係る手引」の設計編「擁壁の設置義務」に準拠すること。

10－４－２　擁壁の構造

（擁壁に関する技術的細目）
都市計画法施行規則第２７条　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、実験等によつ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。）によつて擁壁が破壊されないこと。
ロ　土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。
ハ　土圧等によつて擁壁の基礎がすべらないこと。
ニ　土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。

擁壁として使用できるものは、以下のとおりである。



※認定擁壁とは、盛土規制法施行令第 17 条の規定に基づき国土交通大臣が認めた擁壁を指す。

図　擁壁の種類

擁壁の構造に関する技術的基準は、「盛土規制法に係る手引」の設計編「擁壁の構造」に準拠すること。

10－４－３　擁壁の設計

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、実験等によつ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。）によつて擁壁が破壊されないこと。
　ロ　土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。
　ハ　土圧等によつて擁壁の基礎がすべらないこと。
　ニ　土圧等によつ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　開発行為によつ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。

　擁壁の設計に関する技術的基準は、「盛土規制法に係る手引」の設計編「擁壁に関する技術的基準」に準拠すること。

[基礎地盤]
「盛土規制法に係る手引」の設計編「擁壁の基礎地盤」に準拠すること。

[擁壁の根入れ]
「盛土規制法に係る手引」の設計編「擁壁の根入れ」に準拠すること。

[設計]
「盛土規制法に係る手引」の設計編「擁壁の設計」に準拠すること。

[構造細目（水抜穴等）]
「盛土規制法に係る手引」の設計編「構造細目」に準拠すること。
特に、鉄筋コンクリート造等の擁壁の設計に関しては、以下に準拠すること。

[設計条件]
「盛土規制法に係る手引」の設計編「要求性能」及び「設計定数」に準拠すること。

[土圧の算定]
「盛土規制法に係る手引」の設計編「土圧の算定」に準拠すること。

[安定性]
「盛土規制法に係る手引」の設計編「安定性」に準拠すること。

[部材の応力度]
「盛土規制法に係る手引」の設計編「部材の応力」に準拠すること。

11　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、以下「土砂災害防止法」）第 9 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。

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 33 条第 1 項第 8 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域とする。

上記「ただし書き」の適用について、土砂災害防止法については以下の通りとする。

(1)　土砂災害防止法第10 条第1 項に基づく特定開発行為の許可を受けた、若しくは許可が見込まれる案件については、「支障なし」と判断する。

なお、特定開発行為の許可が見込まれる案件については、同時許可を原則とするので、土砂法所管部署（都市整備局市街地整備部区画整理課）と十分に調整し、開発許可処分が先行しないように注意すること(詳細については、「土砂災害防止法による特定開発行為の許可等に関する審査基準」(令和 3 年 7 月、東京都)P6-1 を参照のこと。)

(参考)

東京都都市整備局ホームページ「土砂災害防止法に基づく規制」
http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/bosai/dosya/index.html

土砂災害防止法による特定開発行為の許可等に関する審査基準(令和 3 年 7 月、東京都)
http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/bosai/dosya/pdf/02.pdf

12　樹木の保存・表土の保全

12－1　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。

12－２　技術的細目

⑴　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 5 m）　　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）がいないこと。
- 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。

⑵　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。

①　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。

②　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を公園、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適当となる場合（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。

③　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。

④　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。

⑶　表土の保全

①　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。

②　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。

③　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な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。

④　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。

13　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て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、振動等のほかに煤煙（ばい）、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 1 ha 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。

⑵　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、法面（のり）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。

14　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っては、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。

15　申請者の資力・信用

都市計画法第 33 条 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（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第 12 条第 1 項又は第 30 条第 1 項の許可を要するものを除く。）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（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに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。

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を許可要件とする規定である。

自己の居住用又は1ha未満の自己の業務用の開発行為についても、工事の内容が盛土規制法の許可を要するものである場合は適用される。

以下の表に示す資料により、申請者の資力及び信用を確認する。

なお、過去に法に基づく監督命令を受け、措置が完了していない場合には、資力又は信用がないものとみなすことがある。

表　資力及び信用を確認するための資料

申請者が個人の場合	申請者が法人の場合
□ 資金計画書	□ 資金計画書
□ 暴力団等に該当しないことの誓約書	□ 暴力団等に該当しないことの誓約書
□ 住民票の写し	□ 登記全部事項証明書
□ 納税証明書	□ 財務諸表
□ 残高証明又は融資証明	□ 事業経歴書
	□ 納税証明書
	□ 残高証明又は融資証明

なお、住民票の写しについては、個人番号カード（表面）の写しで代えることができる。

また、申請者が法人の場合の「役員の住民票の写し」については、原則として当該申請において法人を代表する役員（申請書に法人の代表者として記載される役員）を対象とする。

16　工事施工者の能力

都市計画法第 33 条 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（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第 12 条第 1 項又は第 30 条第 1 項の許可を要するものを除く。）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（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに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。

工事施行者の能力に関する規定である。工事施行者に対し、当該開発行為に関する全ての工事を完成するために必要な能力が求められる。

自己の居住用又は1ha未満の自己の業務用の開発行為についても、工事の内容が盛土規制法の許可を要するものである場合は適用される。

①法人の登記証明書（登記簿謄本)、②業務経歴書、③建設業許可通知書の写し又は建設業許可証明書、④工事を指導・監督する技術者の経歴書、⑤当該工事に係る契約書の写しにより、工事施行者に工事を完遂することができる技術力・財産的基礎があることを確認します。
提出書類は工事施行者により異なりますので、以下の図により確認してください。

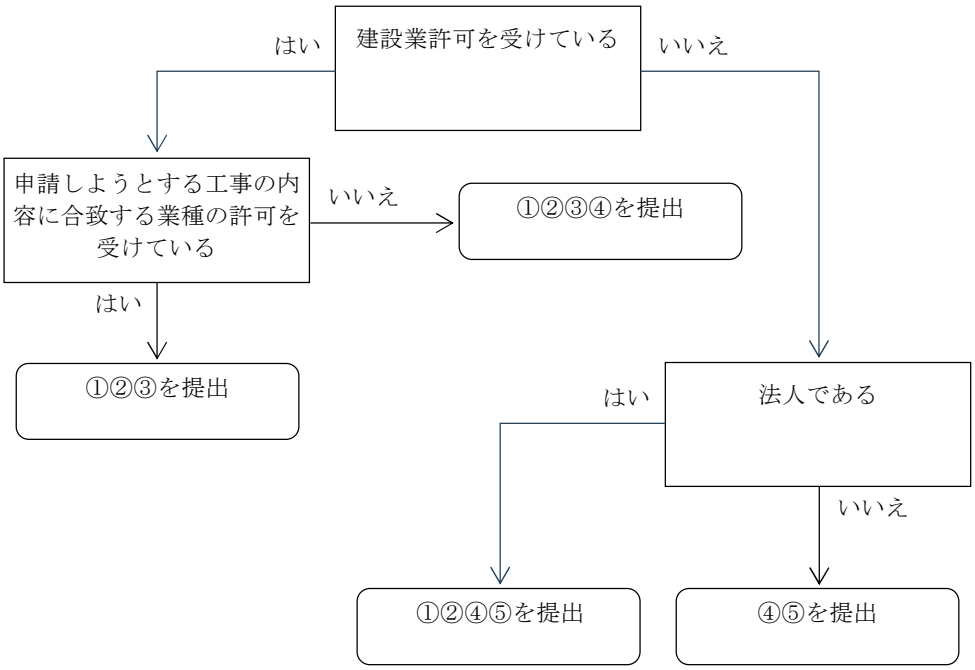


図　必要書類判定のフロー

なお、「申請しようとする建設工事の種類の建設業許可」は、下表による。

表　工事の内容と合致する建設業許可の業種

申請しようとする工事	建設工事の種類
複数の専門工事を含む工事 （例）盛土・切土工事と擁壁設置工事	土木工事一式
建築確認を必要とする新築及び増改築に伴う工事であって、複数の専門工事を含む工事 （例）新築に伴う盛土・切土工事	建築工事一式
切土・盛土を含む工事	とび･土工･コンクリート工事
擁壁（鉄筋コンクリート造等）設置を含む工事	
擁壁（間知石積み）設置を含む工事	石工事

17　関係権利者の同意

都市計画法第 33 条 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簿謄本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。

⑴　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(借家権は含まない)、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

⑵　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）権利を有する全ての者の 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面積の合計の 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トの仕方について

　宅地について複数の共有者が在る場合には、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にとなる。

　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。

⑶　私道等に接続して開発行為を行う場合で、当該私道を掘削する場合は、当該土地の所有者の同意が必要となる。

⑷　その他

1）地上権等が仮登記されている場合、仮登記人の同意は必須。

2）権利者が外国籍の場合については、実印はサイン、印鑑証明書はサイン証明書で替えるものとする。

18　道路の新設、廃止に伴う同意について

⑴　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承諾をとること。

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承諾をとること。承諾をとれない場合は、道路を隣地より 25cm 以上離して設置すること。

⑵　私道に接続する場合は、接続部分のその私道の土地所有者の承諾をとること。(p.24 参照)

⑶　道路を廃止する場合

①　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承諾をとること。

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承諾をとること。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）の承諾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ると思われる部分の権利者は必ずしも必要としない。

②　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

・　（１）から（３）の権利を有する者とは、所有権のほか、地上権､永小作権、地役権、質権、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などがある。
また、上記の同意には、実印による承諾書（印鑑証明書を提出しない場合は、押印不要)、印鑑証明書（印鑑証明書を提出しない場合は、住民票の写し、個人番号カードの写し、運転免許書の写し、運転経歴証明書の写し、在留カードの写し､)、資格証明書（法人の場合のみ)、登記簿謄本を添付すること。
・　登記されていない建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、相続者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。(書式は任意とする。)
ただし、その理由については、事前に区と打ち合わせるものとする。

第3節　無電柱化の推進の関する法律について

1　開発行為（事業）にあわせた無電柱化

無電柱化の推進に関する法律第1条（目的）

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。

第12条（電柱又は電線の設置の抑制及び撤去）

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1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100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（電線の占用の場所）

道路の新設、改築又は修繕に関する事業、都市計画法（昭和43年法律第100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ている区域において電線を地上に設ける場合における令第11条の2第2項において準用する令第11条第1項第1号に規定する公益上やむを得ないと認められる場所は、当該事業の実施と併せて当該電線を道路の地下に埋設することが当該道路の構造その他の事情に照らし技術上困難であると認められる場所に限るものとする。

「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)」（抜粋）

（※）「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

解説

平成 28 年 12 月に「無電柱化の推進に関する法律」が施行され、第 12 条において、都市計画法第 29 条に規定する許可を受けて行う開発行為により道路整備が実施される場合にも、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、すなわち、電柱新設を原則禁止することとされました。

開発者は、無電柱化法の趣旨を踏まえ、開発事業を行う際は、道路管理者や電線管理者等と協議を行い、無電柱化の実施を検討してください。

東京における宅地開発の無電柱化の推進に関する条例第 1 条（目的）

この条例は、東京都内の宅地開発における無電柱化を推進するために必要な事項を定めることにより、都市防災機能の強化、安全で快適な歩行空間の確保及び良好な都市景観の創出に寄与することを目的とする。

（定義）

第 2 条　この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一　開発行為　都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）第 4 条第 12 開発行為をいう。

二　宅地開発　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(法第 29 条第 1 項又は第 2 項の許可を受けて行うものに限る。）であって、道路の整備（次号の宅地開発区域に接する既存の道路の拡幅を除く。）を伴うものをいう。

三　宅地開発区域　宅地開発をする土地の区域をいう。

四　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（電柱によってのみ支持されるものに限る。以下同じ。）の宅地開発区域内における設置を抑制し、及び宅地開発区域内の電柱又は電線を撤去することをいう。

（電柱又は電線の設置の抑制及び撤去）

第 3 条　規制区域（知事が別に定める区域をいう。以下同じ。）において宅地開発をしようとする者は、東京都規則（以下「規則」という。）で定める場合を除き、電柱又は電線を宅地開発区域内に新たに設置しないものとする。

2　規制区域において宅地開発をしようとする者は、規則で定める場合を除き、宅地開発区域内に現に設置されている電柱又は電線を撤去するものとする。

（実施計画の届出）

第 4 条　規制区域において宅地開発をしようとする者は、規則で定める日までに、規則で定めるところにより、宅地開発区域内における無電柱化の実施計画について、知事に届け出なければならない。

2　規制区域外において宅地開発をしようとする者は、規則で定める日までに、規則で定めるところにより、宅地開発区域内における無電柱化の実施計画について、知事に届け出ることができる。

3　前二項の規定による届出を行った者は、法第36条第1項の規定による届出の日までの間において、前二項の規定により届け出た事項に変更が生じたときは、規則で定めるところにより、遅滞なく、知事に届け出なければならない。ただし、当該変更が規則で定める変更に該当するときは、この限りでない。

（調査等）
第5条　（略）

（無電柱化の実施に関する助言及び指導等）
第6条　知事は、第4条各項の規定による届出を行おうとする者に対し、宅地開発区域内における無電柱化の実施について必要な助言をすることができる。
2　知事は、第4条第1項又は第3項の規定による届出（同条第2項の規定による届出に係る同条第3項の届出を除く。以下この項において同じ。）を要する者から当該届出があった場合において、その内容が無電柱化を実施しない旨であるとき（規則で定める場合を除く。）は、当該者に対し、必要な措置を講ずるよう指導し、又は勧告することができる。
3　知事は、第4条第1項又は第3項の規定による届出を要する者から正当な理由がなく届出がないときは、この条例の施行に必要な限度において、当該者に対し、必要な措置を講ずるよう指導し、又は勧告することができる。
4　知事は、第4条各項の規定による届出の内容が事実と異なると認められるときは、当該届出を行った者に対し、必要な措置を講ずるよう指導し、又は勧告することができる。

（公表）
第7条　知事は、第4条各項の規定による届出があったときは、規則で定めるところにより、規則で定める事項（次項において「公表事項」という。）を速やかに公表するものとする。
2　前項の規定にかかわらず、知事は、第4条各項の規定による届出の内容が事実と異なることが判明したときは、当該届出に係る公表事項を公表しないことができる。
3　知事は、前条第3項又は第4項の規定による勧告を受けた者が、正当な理由なく当該勧告に従わないときは、規則で定めるところにより、規則で定める事項を公表することができる。
4　知事は、前項の規定による公表をしようとするときは、規則で定めるところにより、当該公表に係る者に対し、意見を述べる機会を与えなければならない。

（委任）
第8条　（略）

附 則　（略）

解説

無電柱化法の実効性を担保するため、道路法の施行規則が改正されるなど道路法上の道路（公道）については、無電柱化を実施するための法体系の整備が進んでいます。

しかし、都内で行われる都市計画法第 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（開発事業）では、整備される開発道路が私道となることが多くあり、その場合の無電柱化実施の判断は開発者に委ねられています。また、開発道路ではなく、私有地内に電柱が新設される場合も見られます。

こうした状況を鑑み、都は、無電柱化法を踏まえ、一定の区域（規制区域）内で行われる宅地開発（開発事業のうち、居住の用に供する建築物の用に供する目的で行うもの）について、宅地開発区域内への電柱等の新設を原則禁止とする条例を定めました。

《条例の概要》

・規制区域内で行われる宅地開発において、技術的に困難である場合等を除き、開発区域内（開発道路・宅地など）での電柱新設を原則禁止（条例第 3 条）
・規制区域内で宅地開発を行う開発者に対し、開発許可申請にあわせた無電柱化の実施計画の届出を義務付け（条例第 4 条第 1 項）
・無電柱化を実施しない旨を届け出た者には、指導、勧告を実施（条例第 6 条第 2 項）
・開発者名や無電柱化の実施の有無、実施しない場合の理由など、届出書は全件公表する（条例第 7 条第 1 項）
・届出を怠った場合や虚偽の届出を行った場合には指導、勧告、公表を実施（条例第 6 条第 3 項、4 項、条例第 7　条第 3 項）

開発者は、条例の詳細や手続きについて、東京都都市整備局ホームページを確認の上、開発許可申請に併せて「無電柱化実施計画書」を区に届け出て下さい。

《東京都都市整備局ホームページ宅地開発における無電柱化の推進》

https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/kenchiku_kaihatsu/jyutaku/takuchimudentyuu

第３章　開発許可後の手続き等

第１節　開発行為の変更（都市計画法第 35 条の 2）

１　変更の許可

１－１　変更の許可

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　前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

３　開発許可を受けた者は、第１項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

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　第１項又は第３項の場合における次条、第 37 条、第 39 条、第 40 条、第 42 条から第 45 条まで及び第 47 条第２項の規定の適用については、第１項の規定による許可又は第３項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

１－２　変更の許可に準用される手続規定

変更の許可については、開発許可に関する手続規定及び開発許可の際に付随的に行う処分等の手続きに関する都市計画法の下記規定が準用される。

⑴　開発許可の申請手続に関する規定

①　第 31 条（設計者の資格）

②　第 32 条（公共施設管理者の同意等）

③　第 33 条、第 34 条（開発許可の基準）

④　第 35 条（許可又は不許可の通知）

⑵　開発許可の際に付随的に行う処分等の手続に関する規定

第 47 条第 1 項（開発登録簿の記載）＊届出にも準用

変更許可に係る審査基準は、本章第 1～4 節までの審査基準を準用する。

なお、変更許可の事務の運用にあたっては、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大幅な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となる。

③　変更許可の申請に際しては、変更に係る事項のみを審査するものとする。このため、変更に係る事項に関する規定以外の規定は適用されない。

④　変更許可等の手続については、原則として、以下のアからウ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。

ア　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

イ　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。

ウ　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)

⑶　変更の許可が必要となる事例

開発許可を受けたものは、以下の事項を変更しようとする場合は許可が必要となる。

①　開発許可の位置・区域・規模（区域を工区で分けたときは開発区域又は工区）

②　開発区域内において予定されている建築物等の用途

③　開発行為に関する設計（開発区域内の公共施設・排水施設・擁壁等の変更）

④　工事施行者

⑤　自己用・非自己用、居住用・業務用の別

⑥　資金計画

※　詳細は次項表を参照

表　変更許可が必要となる事例

法 30 条	規 15 条	項目	変更内容
1 項 1 号		1 開発区域の位置、区域、規模	①開発区域の変更 ②工区数の変更 ③工区の区域変更 ④区画数の変更 ⑤区域面積の変更
1 項 2 号		2 予定建築物の用途	①予定建築物の用途変更 ②自己用、自己用外等の別の変更
1 項 3 号		3 開発行為に関する設計	◎原則として、開発行為に関する設計の変更のうち第 33 条規定される技術に関する再審査を必要とするものは、変更許可の対象とする。ただし、変更内容が盛土規制法第 12 条第 1 項許可を伴うものに相当しない場合は、対象としない場合がある。 ①公共施設 ・法第 32 条に規定される同意、協議の変更 ⑴道路 ・道路の位置、形状及び幅員の変更 ⑵法に規定される義務設置公園、広場及び緑地 ・公園、広場及び緑地の位置、形状及び規模の変更 ⑶排水施設等 ・排水路の位置、構造及び能力の変更 ・公共桝の新設、増減設及び廃止 ⑷消防水利施設 ・消防水利施設の位置・構造及び能力の変更 ⑸法 32 条の協議対象かつ、区に帰属される施設 ・当該施設の位置、形状及び規模の変更 ②法 33 条に規定される技術審査を要する公共施設以外の施設等 ⑴給水施設 ・給水施設の構造及び能力の変更 ⑵樹木の保存、表土の保全 ・保存、保全する位置、形状及び規模の変更 ⑶緩衝帯 ・緩衝帯の位置、形状及び規模の変更 ③敷地の形状 ・造成計画地盤面高の変更 ④擁壁 ・擁壁の新設、当初許可を受けた擁壁の高さ、長さ、構造及び工法等の変更 ⑤法面 ・法面勾配の変更 ⑥地盤改良 ・地盤改良の工法の変更
1 項 4 号		4 工事施行者	①工事施行者の変更で、軽微な変更届出扱える変更以外の変更
1 項 5 号	1 項 4 号	6 資金計画	①　資金計画の変更

2　軽微な変更

2－1　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 1,000 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

2－2　軽微な変更の準用

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、以下に示す開発行為許可証の記載事項変更などは、軽微な変更の規定を準用するものとする。

① 許可申請者の住所の変更
② 許可申請者が法人の場合、代表者・法人名・所在地の変更（法人の合併による場合は除く。）
③ 開発区域に含まれる地域名称の変更（土地の合筆・分筆）
④ その他、変更許可に該当しない変更

表　軽微な変更が準用される事例

規 28 の 4	項目	変更内容
1 号	1 予定建築物等の敷地の形状の変更	①敷地の変更で次に掲げるもの ⑴敷地の規模の 1/10 未満の増減 ⑵住宅以外の建築物及び第 1 種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当初の敷地の規模が 1,000 平方メートル未満かつ、変更後の敷地の規模も 1,000 平方メートル未満のもの。または、当初から敷地の規模が 1,000 平方メートル以上のもの。
2 号	2 工事施行者	①開発区域面積 1.0ha 未満、かつ、自己居住用又は自己業務用の開発行為の工事施行者の変更 ②自己用外の開発行為で、工事施行者の氏名、名称又は住所のみの変更
3 号	3 工事着手又は完了日	①工事予定年月日又は完了予定年月日の変更

3　開発許可変更事務処理の合理化

3－1　開発許可変更事務処理

第 35 条の 2 に基づき第 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は、許可が必要となるが、頻繁に変更される場合、個々の変更について、従前協議の活用等により一括して処理すること等により事務処理の合理化を図ることができる。

第 2 節　工事完了公告前の建築制限（都市計画法第 37 条）

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　第33条第 1 項第14号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

第 1 号における「その他都道府県知事が支障ないと認めたとき」とは、次の用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。戸建て建築分譲等の場合の承認は認めない。

なお、工期の短縮は、解除の理由とはならない。また、解除にあたっては、開発工事着手届を承認申請前に提出すること。

⑴　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。）

⑵　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恐れがある場合

⑶　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

⑷　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

⑸　既存の建築物等を開発区域内で移転し改築する場合

⑹　地下車庫を築造する場合

⑺　雨水処理施設等を建築工事の中で築造しないと支障をきたす場合

第 3 節　開発行為の廃止（都市計画法第 38 条）

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4節　一般承継（都市計画法第44条）

> 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、被承継人が所有していた当該許可に基づく地位を承継する。

1　「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いう

第5節　特定承継（都市計画法第45条）

> 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。

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。

⑴　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。

⑵　申請者に事業計画通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。

　資金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。

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

１　同意協議申請〔正本１部、副本（写し）２部提出〕

⑴　同意協議申請添付書類

番号	提出書類	概要	確認
1	同意申請書 協議申請書	・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「○番地先」と記載） ・面積は実測値。宅地分譲の場合は各宅地・道路・及びごみ置き場等の各面積の小数第２位（第３位切り捨て）の合算値を記入 ・工区を分けるときは、その位置、区域、規模を明記 ・設計者（代理人）に委任する場合、余白に代理人住所、氏名、電話等を明記	
2	宅地開発事前協議申請書 （第１号様式） 確約書 （第２号様式）	・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「○番地先」と記載） ・面積は実測値。宅地分譲の場合は各宅地・道路・及びごみ置き場等の各面積の小数第２位（第３位切り捨て）の合算値を記入 ・施工者欄は未定でも可。ただし、29 条申請時には決定していること	
3	委任状	・代理人に委任する場合に必要 ・委任者、委任内容、受任者の住所、氏名、開発区域及び面積及び委任日等を明記	
4	協議書 協議条件	・正本２部、副本１部を添付 ・実印で押印 ・乙欄は申請者名を記入	
5	設計説明書・概要書	・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「○番地先」と記載） ・７欄の面積は実測値。宅地分譲の場合は各宅地・道路・及びごみ置き場等の各面積の小数第２位（第３位切り捨て）の値を記入 ・９欄は区域内・区域外に分けて記入し、適用欄には新設・付替の別を記入。 ・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	
6	地番表	・地番が多い場合に必要。地番・権利・権利関係者名・地籍を記入	
7	宅地開発事前協議事項確認書	・写しを添付	
8	資源・ごみ集積所設置届	・写しを添付	
9	雨水流出抑制施設の設置に関する計画書	・写しを添付	

⑵　同意協議申請添付図面

番号	図面名	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	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 住居表示 6 河川・水路 7 目標物	 道路、公園、その他 交通機関、主要建築物、団地等	①都市計画施設の確認 （付近の都市計画道路予定線を記入） （公拡法･国土法の関連）	
2	公図の写し	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･関連区域を識別しやすいよう明示 開発区域内及び周辺土地所有者を記入。	①原本でない場合は転写場所、転写日、転写者名を記入すること	
3	現況図	1/500 以上	1 方位 2 開発区域 3 道路 4 建築物・工作物 5 現況地盤高	 既設道路認定（指定）幅員、名称・種別等 用途、構造、高さ 開発区域及び周辺地盤高	①用途地域境の線を記入	
4	公共施設の管理者に関する図面図 （5 の土地利用計画図と兼ねることも可）	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の協議をしたことを示す書面」各々比較対照する ②接続先道路の切下げ、ガードレールの付替え、電柱等の移設等を明記 ③公共施設一覧表と図面が対比できるよう着色する	
5	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 廃止道路 5 新設道路 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 街区・敷地 12 既存建築物 13 予定建築物	 基準法道路種別・認定（指定）幅員 網掛け等で表示 道路中心線（一点鎖線） 隅切り辺長（3 辺） 辺長・面積・出入口 形状・面積 形状・幅 形状・面積 形状・幅・面積 番号・辺長・面積・計画地盤高 位置・名称 位置（宅地分譲の場合には宅地番号）	①用途地域境の線を記入 ②接続先道路の名称・種別・幅員を記入する ③接続先道路の切下げ、ガードレールの付替え、電柱等の移設等を明記 ④仮 BM の位置と高さを記入する 注）道路、公園を区に寄付する場合は区と協議のうえ作成すること	

			14 都市計画施設 15 法面・擁壁 16 緩衝帯等	種類・位置・名称 位置・構造・形状・高さ 位置・形状		
6	造成計画平面図	1/500 以上	1 方位 2 開発区域 3 切土盛土の範囲 4 擁壁 5 法面 6 がけ 7 計画地盤高 8 開発区域周辺の状況 9 断面図作成箇所	 切土･盛土でそれぞれ識別しやすいよう色分けして明示 位置・高さ・延長・種類 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所及び自然環境を考慮 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	
7	造成計画断面図	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 がけ 7 法面	 隣接地まで記入 盛土･切土でそれぞれ識別しやすいよう色分けして明示 構造・種類・垂直高 勾配・垂直高 勾配・垂直高・排水施設	①傾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	給排水計画図	1/500 以上	1 集水区域 2 管渠 3 L 形側溝 4 人孔 5 枡 6 吐口 7 放流先 8 計算書 9 浸透施設 10 給水施設 11 取水方法 12 消火栓	番号・系統・流下方向 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 名称・断面寸法 計画流出量・流速・流量、トレンチ等 浸透枡、トレンチ等 取水地点	①放流許可量と計画流出量を比較し、許可量の数値が小さい場合には、調整池・吸込槽等を設置 ②地表水の流下方向は崖と反対方向とする ③開発区域外からの流入範囲とその処理に注意 ④管渠の内径 20 cm 以上とする	
9	求積図 求積表		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申請開発面積との確認 ②協議事項との確認	
10	公共施設構造図	1/50 以上	1 道路縦断図 2 道路横断図 3 排水施設縦断図 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	在来高・計画高・延長・勾配 幅員・舗装・勾配 土被り（1.2 m 以上） 形状・寸法・施設の種類 形状・寸法 形状・寸法	①道路縦断勾配は 9%以下（やむを得ない場合は 12%以下） ②詳細は関係各課・機関との協議による	
11	崖の断面図	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		①崖の種類毎、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	

			7 保護の方法	石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他		
12	擁壁の断面図	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 ㎡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、交互配筋は不可 改良範囲・方法	①練積法： ・切土　～5ｍまで ・盛土部分に基礎を設ける場合　～3ｍまで ②擁壁を設置する前後の地盤高を記入	
13	擁壁の構造計算書	1/50 以上	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	①5.0 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、 ㋐擁壁 5 m を超える場合 ㋑基礎地盤が軟弱な場合 ㋒背面が高盛土の場合 検討する	
14	擁壁展開図		1 基礎幅 2 基礎前端厚 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	
15	斜面の安定計算書		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	
16	地盤の安定計算書				規則第 23 条第 2 項に該当の場合	
17	参考図面		1 境界確定図 2 幅員証明 3 その他		境界確定図は、原則として、開発区域が都道、区道等の公共用財産の用地等と接する場合に添付	

□　申請図書には、図面作成者の記名が必要

2　開発行為の許可申請〔正本１部、副本（写し）１部提出〕

(1)　開発行為許可申請添付書類

番号	提出書類	必要添付書類	法令	概要	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	・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「○番地先」と記載） ・面積は実測値。宅地分譲の場合は各宅地・道路・及びごみ置き場等の各面積の小数第２位（第３位切り捨て）の合算値を記入 ・工区を分けるときは、その位置、区域、規模を明記。 ・代理人に委任する場合、余白に代理人住所、氏名、電話等を明記	
1-2	委任状	申請者の印鑑証明書	細 3･1･3	・代理人に委任する場合に必要 ・委任者、委任内容、受任者の住所、氏名、開発区域及び面積及び委任日等を明記	
1-3	申請者の印鑑証明書		細 3･1･3	・印鑑証明書は発行後３か月以内のもの ・委任状の印影と合致していること	
1-4	地番表		細 3･1･3	・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 ・区域内においては乙区含め全権利者 ・区域の内外を明確にする	
2	設計説明・概要書		法 30･1･3 規 16･2 規 16･3	・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「○番地先」と記載） ・７欄の面積は実測値。宅地分譲の場合は各宅地・道路･及びごみ置き場等の各面積の小数第２位（第３位切り捨て）の値を記入 ・９欄は区域内・区域外に分けて記入し、適用欄には新設・付替の別を記入 ・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	
3	資金計画書 （別記様式第三）	工事費等に関する積算資料（見積書等）	規 15･1･4 規 16･5	・工事費は開発行為に関するもののみ。ただし、道路の新設、付替以外による開発で 37 条申請予定の場合には、建築工事費も含めたものを添付すること	
4	公共施設管理者（注 1）の同意を証する書面 注１ 区 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	・写し（要原本照合）を提出 ・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 ・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 ・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則した内容であれば可	
5	公共施設管理予定者（注２）の同意を証する書面 注２　注１に同じ		法 30・2 法 32	・写し（要原本照合）を提出 ・国有財産の処理が伴う場合特に注意を要する ・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)	

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 ⑤JR 及び私鉄経営者等			令 23	・写し（要原本照合）を提出 ・40ha 未満の場合は、③、④、⑤を除く	
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	・土地登記事項証明書、公図から権利者を判断 ・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 ・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 ・東電等の地役権は、工務所長の印（印鑑証明書は不要） ・隣接地の権利者については必要に応じて提出 ・仮登記人にも同意は必要 ・権利者が外国籍の場合はサインとサイン証明書を添付 ・権利者が未成年者、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。	
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	・都又は区所管課の同意、国有財産編入同意 ・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）	
7	同意者の本人確認資料			細 4-2	・6 の各同意者について、以下のいずれか ①印鑑証明書（同意年月日の前後 3 か月以内に発行されたものであり、同意証明書の印影と一致していること） ②住民票の写し（同意年月日の前後 3 か月以内に発行されたもの） ③個人番号カード（同意日において有効期間内のもので、表面（顔写真のある面）のみ）の写し ④運転免許証（同意日において有効期間内のもの）の写し ⑤運転経歴証明書（交付年月日が平成 24 年 4 月 1 日以降のもの）の写し ⑥在留カード（同意日において有効期間内のもの）の写し ⑦特別永住者証明書（同意日において有効期間内のもの）の写し ・登記事項証明書の住所と違う場合は住民票等と照合 ⑧資格証明書（法人の場合）	
8	土地及び工作物等の登記事項証明書			細 3･1･2 細 3･1･3	・公図と照合、無地番地の確認 ・発行後 3 か月以内のもの	
9	申請者の資力及び信用に関する書面	法人	登記全部事項証明書	法 33･1･12 令 24･2 細 3･1･3	・登記全部事項証明書は発行後 3 か月以内のもの ・住所及び氏名を証明する書類は以下のいずれか ①住民票の写し（発行後 3 か月以内のもので、個人情報の記載のないもの）	
			役員の住所及び氏名を証明			

			する書類		②個人番号カード（有効期間内のもので、表面（顔写真のある面）のみ）の写し ③運転免許証（有効期間内のもの）の写し ④運転経歴証明書（交付年月日が平成 24 年 4 月 1 日以降のもの）の写し ⑤在留カード（有効期間内のもの）の写し ⑥特別永住者証明書（有効期間内のもの）の写し ・申請者が法人の場合の「役員の住所及び氏名を証明する書類」については、原則として当該申請において法人を代表する役員（申請書に法人の代表者として記載される役員）のもの ・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 ・納税証明書（前年度分のもの） 法人－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 ・残高証明又は融資証明は金融機関が 2 か月以内の残高等を証明したもの（複数機関のときは同一日付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	
			暴力団等に該当しないことの誓約書			
			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	住所及び氏名を証明する書類			
			暴力団等に該当しないことの誓約書			
			納税証明書			
			残高証明又は融資証明			
10	工事施行者の施行能力に関する書類	登記事項証明書		法 33･1･13 令 24･3 細 3･1･3	・建設業許可については申請する工事に対応する種類であること ・工事経歴書については過去 2 年のもの（ただし、申請内容と同程度以上の工事） ・登記全部事項証明書は発行後 3 か月以内のもの ・審査基準の表に応じて必要なものを添付	
		建設業許可書の写し又は証明書				
		工事経歴書				
		工事を指導・監督する技術者の経歴書				
11	地区計画等の内容を証する書類	計画書等		法 33・1・5	・申請地が地区計画等の区域に含まれる場合に必要	
12	設計者の資格を証する書面	卒業証明書、技術士、一級建築士、実務経験証明書その他		法 31 規 17・1・4 規 18 規 19	・1 ha 以上の開発行為の場合必要 ※盛土規制法では宅地造成等工事規制区域で地上高が 5 m を超える擁壁の設置又は 1,500 ㎡を超える造成の場合に必要 ・卒業証明書及び実務経験証明書のほかは写しを添付。	
13	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	・法第 34 条 13 号に該当する場合 ・登記事項証明書は発行後 3 か月以内のもの ・売買契約書については写し（要原本照合）を提出	
		売買契約書				
14	無電柱化実施計画届出書	無電柱化実施計画届出書、計画図、線管理者との協議状況が分		無電柱化法 12 無電都条例	規制区域外においては、提出は任意 ・開発許可申請者の住所及び氏名 ・開発区域に含まれる地域の名称	

		かる資料、無電柱化工事の概算事業費、無電柱化工事の工程、その他	4 無電都規則 5	・開発区域の面積 ・予定建築物等の用途 ・工事施行者の住所及び氏名 ・工事着手及び工事完了予定年月日 ・無電柱化の実施の有無 ・無電柱化を実施しない場合は、その理由 ・開発道路及び無電柱化設備の管理の方式 ・配線計画図、標準横断図 ・電線管理者との事前協議書の写し ・無電柱化の実施に係る事業費の概算額が分かるもの ・無電柱化工事と開発許可工事等の予定が分かるもの ・無電柱化を実施しない場合は、その理由を示す図面、写真など	
15	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	・工作物の確認が必要な場合は、確認通知書の写しを添付（建築基準法） ・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 ・消防水利の確認書（原本）を添付（消防法） ・都市計画施設にかかる場合には、計画線証明（指示）をとる ・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） ・雨水浸透阻害行為についての許可通知書の写し若しくは許可不要の相談書の写し（浸水被害防止区域内かつ 1000 ㎡以上）(特定河川浸水被害対策法) その他 ・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	

注） みなし許可の場合は、盛土規制法のみに必要となる許可申請添付書類も添付すること。

⑵　開発行為許可申請添付図面

番号	図面名	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	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 住居表示 6 河川・水路 7 目標物	 道路、公園、その他 交通機関、主要建築物、団地等	①都市計画施設の確認（付近の都市計画道路予定線を記入） （公拡法･国土法の関連）	
2	公図の写し	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･関連区域を識別しやすいよう明示 開発区域内及び周辺土地所有者を記入。	①原本でない場合は転写場所、転写日、転写者名を記入すること。	
3	現況図	1/500 以上	1 方位 2 開発区域 3 道路 4 建築物・工作物 5 現況地盤高	 既設道路認定（指定）幅員、名称・種別等 用途、構造、高さ 開発区域及び周辺地盤高	①用途地域境の線を記入	
4	公共施設の管理者に関する図面図 （5 の土地利用計画図と兼ねることも可）	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の協議をしたことを示す書面」各々比較対照する。 ②接続先道路の切下げ、ガードレールの付替え、電柱等の移設等を明記 ③公共施設一覧表と図面が対比できるよう着色する	
5	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 廃止道路 5 新設道路 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 街区・敷地 12 既存建築物 13 予定建築物	 基準法道路種別・認定（指定）幅員 網掛け等で表示 道路中心線（一点鎖線） 隅切り辺長（3 辺） 辺長・面積・出入口 形状・面積 形状・幅 形状・面積 形状・幅・面積 番号・辺長・面積・計画地盤高 位置・名称 位置（宅地分譲の場合には宅地番号）	①用途地域境の線を記入 ②接続先道路の名称・種別・幅員を記入する。 ③接続先道路の切下げ、ガードレールの付替え、電柱等の移設等を明記 ④仮 BM の位置と高さを記入する 注）道路、公園を区に寄付する場合は区と協議のうえ作成すること。	

			14 都市計画施設 15 法面・擁壁 16 緩衝帯等	種類・位置・名称 位置・構造・形状・高さ 位置・形状		
6	造成計画平面図	1/500 以上	1 方位 2 開発区域 3 切土盛土の範囲 4 擁壁 5 法面 6 がけ 7 計画地盤高 8 開発区域周辺の状況 9 断面図作成箇所	 切土･盛土でそれぞれ識別しやすいよう色分けして明示 位置・高さ・延長・種類 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所及び自然環境を考慮 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	
7	造成計画断面図	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 がけ 7 法面	 隣接地まで記入 盛土･切土でそれぞれ識別しやすいよう色分けして明示 構造・種類・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行 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	給排水計画図	1/500 以上	1 集水区域 2 管渠 3 L 形側溝 4 人孔 5 枡 6 吐口 7 放流先 8 計算書 9 浸透施設 10 給水施設 11 取水方法 12 消火栓	番号・系統・流下方向 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 名称・断面寸法 計画流出量・流速・流量、トレンチ等 浸透枡、トレンチ等 取水地点	①放流許可量と計画流出量を比較し、許可量の数値が小さい場合には、調整池・吸込槽等を設置 ②地表水の流下方向は崖と反対方向とする ③開発区域外からの流入範囲とその処理に注意 ④管渠の内径 20 cm 以上とする	
9	求積図 求積表		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申請開発面積との確認 ②協議事項との確認	
10	公共施設構造図	1/50 以上	1 道路縦断図 2 道路横断図 3 排水施設縦断図 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	在来高・計画高・延長・勾配 幅員・舗装・勾配 土被り（1.2 m 以上） 形状・寸法・施設の種類 形状・寸法 形状・寸法	①道路縦断勾配は 9%以下（やむを得ない場合は 12%以下） ②詳細は関係各課・機関との協議による	
11	崖の断面図	1/50 以上	1 開発区域 2 土質 3 勾配 4 垂直高さ		①崖の種類毎、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	

			5 在来地盤高 6 計画地盤高 7 保護の方法	 石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他		
12	擁壁の断面図	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 ㎡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、交互配筋は不可 改良範囲・方法	擁壁を設置する前後の地盤高を記入	
13	擁壁の構造計算書	1/50 以上	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	①5.0 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、盛土規制法の審査基準で必要とされる場合に添付する	
14	擁壁展開図		1 基礎幅 2 基礎前端厚 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	
15	斜面の安定計算書		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	
16	地盤の安定計算書				規則第 23 条第 3 項（盛土規制法施行令第 8 条第 1 項第 1 号ロ）に該当の場合	
17	参考図面		1 境界確定図 2 幅員証明 3 その他		境界確定図は、原則として、開発区域が都道、区道等の公共用財産の用地等と接する場合に添付（分筆時の地積測量図に公共施設管理者の証明がなされたものでも可）	

注） みなし許可の場合は、盛土規制法のみに必要となる許可申請添付図面も添付すること。

□　申請図書には、図面作成者の記名が必要

3　開発行為の変更許可申請（正本１部と副本１部提出）

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	・開発許可申請書に準じる ・許可番号は当初許可、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、項目毎の変更理由		・変更内容、理由書等を項目毎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 （1 つの図面に対して変更前と変更後の２枚を添付）	規 28 の 3 細 3･2	・変更箇所がわかるように着色 ・公共施設管理者の変更に関する同意書添付 ・図面作成者の氏名 ・開発登録簿の写しを提出（Ａ２白黒２枚）	

□　申請図書には、図面作成者の記名が必要

4　開発行為の軽微な変更の届出　[変更届]（1 部提出）

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	・原則として変更した時は遅滞なく届出 ・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 （1つの図面に対して変更前と変更後の 2 枚を添付）	細 3･3	・変更箇所がわかるように着色	

□　申請図書には、図面作成者の記名が必要

5　開発行為の地位の承継承認等

(1)　法第 44 条関係（正本 1 部と副本 1 部提出）

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 14 号様式）	申請日、所長名、許可番号、承継者の住所氏名	法 44 細 15･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)戸籍全部事項証明書 (法人)登記事項証明書等適法に承継したことを証明する書類	細 15･2	・44 条の一般承継人とは、 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指す	

（2）法第 45 条関係（正本 1 部と副本 1 部提出）

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 15 号様式）	申請日、所長名、許可番号、承認申請者の住所氏名、所有権取得年月日		法 45 細 16・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行する権原を取得した第三者を指す	
2	申請者の資力及び信用に関する書面	法人	登記事項証明書	法 30･1･12	・登記全部事項証明書は発行後 3 か月以内のもの ・住所及び氏名を証明する書類は以下のいずれか ①住民票の写し（発行後 3 か月以内のもので、個人番号の記載のないもの） ②個人番号カード（有効期間内のもので、表面（顔写真のある面）のみ）の写し ③運転免許証（有効期間内のもの）の写し ④運転経歴証明書（交付年月日が平成 24 年 4 月 1 日以降のもの）の写し ⑤在留カード（有効期間内のもの）の写し ⑥特別永住者証明書（有効期間内のもの）の写し ・申請者が法人の場合の「役員の住所及び氏名を証明する書類」については、原則として当該申請において法人を代表する役員（申請書に法人の代表者として記載される役員）のもの ・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 ・納税証明書（前年度分のもの） 法人－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 ・残高証明又は融資証明は金融機関が 2 か月以内の残高を証明したもの（複数機関のときは同一日付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	
			役員の住所及び氏名を証明する書類			
			暴力団等に該当しないことの誓約書			
			財務諸表			
			事業経歴書			
			納税証明書			
			残高証明、融資証明			
		個人	住所及び氏名を証明する書類			
			役員の住所及び氏名を証明する書類			
			暴力団等に該当しないことの誓約書			
			納税証明書			
			残高証明、融資証明			
3-1	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　元事業主と新事業主の印		細 16・2	書式は任意	
3-2	印鑑証明証				・発行後 3 か月以内のもの ・同意書の印影と合致していること	

6　開発行為の工事に関する届出

⑴　着手時（正本１部提出）

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 10 号様式） （第 11 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	・許可後、工事に着手したときは速やかに届出	
2	開発許可標識写真			看板の内容が読める程度の近景写真と、看板が立っていることが確認できる遠景の写真をそれぞれ添付	

⑵　完了時（正本１部提出）

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	
2	工事完了現場写真			工事が完了していることがわかるようなアングルの写真を数枚	

□　完了公告終了後、訂正済の開発登録簿２部と Ａ２サイズの PDF データを記録した CD-R１部を検査担当に提出する。

7　開発行為の廃止届　（正１部と副１部提出）

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（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	その他知事が必要と認めた書類				

8　工事完了公告前の建築制限（法 37 条）の解除申請　（正 1 部と副 1 部提出）

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承認申請書（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 工事着手予定年月日 6 建築物の用途　等	法 37･1 細 9･1	・承認申請前に工事着手届出書を提出 ・法 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 2 方位	細 9･2･2		
4	その他知事が必要と認めた書類	1 工程表 2 建築概要一覧 3 建築物各階平面図 4 断面図 2 面以上 5 立面図 2 面以上	細 9･2･3		

□　申請図書には、図面作成者の記名が必要

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

建築基準法では、建築確認に際し、都市計画法等に適合することを確認する旨が規定されている。これを背景に、省令では、建築確認を求めるものに対し、各許可権者が証明書を発行する事務が定められている。建築主事に本適合証明書を提示することで、建築確認が円滑に進む可能性がある。

なお、本適合証明書は、法に適合する場合（政令や省令で許可不要と位置付けられている場合）に交付するものであり、単に規模等の要件を満たさず、規制の対象外となる場合には、交付の対象とならない。具体的な交付対象と必要な添付書類は下表のとおりである。

[正本 1 部、副本（写し）2 部提出]

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	適合証明書交付申請書	1　申請日 2　所長名 3　該当条項・適合する条項 4　計画概要	規 60		
2	適合する条項に該当することを証する書類（下表）				

都市計画法第 29 条・第 35 条の 2 関係		
	第 29 条第 1 項第 2 号 第 29 条第 2 項第 1 号	11-1 に示す書類
	第 29 条第 1 項第 3 号	11-2 に示す書類
	第 29 条第 1 項第 4 号から第 10 号まで	各号に定める工事に該当することを証する書類
	第 29 条第 1 項第 11 号 （政令第 22 条第 6 号）	11-3 に示す書類
	第 29 条第 2 項第 2 号	該当する第 1 項各号に応じた上各欄の書類

都市計画法第 42 条関係		
		予定建築物が、当該開発許可の予定建築物に適合することを証する書類 （以下は例） ●現況写真 ●敷地内における建築物の配置図 ●建築物の設計図（平面図、立面図）
都市計画法第 43 条関係		
	第 29 条第 1 項第 2 号	11-1 に示す書類
	第 29 条第 1 項第 3 号	11-2 に示す書類
	第 43 条第 1 項第 1 号、第 2 号	各号に定める工事に該当することを証する書類
	第 43 条第 1 項第 4 号 （政令第 34 条第 1 号）	該当する法第 29 条第 1 項各号に応じた「都市計画法第 29 条・第 35 条の 2 関係」各欄の書類
	第 43 条第 1 項第 5 号 （政令第 35 条第 3 号）	11-3 に示す書類

※上記以外の条項に該当するものについては、規模要件に係るもの、建築確認部署で判断できるもの、等の理由により証明書発行の対象外とする。

１０ 許可不要建築物の相談書類

１０－１ 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）相談書類

必 要 書 類		内 容 説 明
申請者の資格に関する書類	理由書	申請者の住所・電話番号を明記する。 業種の内容、設置理由、建築物の用途を明記する。
	委任状	申請手続きを代理人が行う場合必要。申請者の実印押印。
	証明書	農業､林業若しくは漁業に従事している旨の公的機関が発行したもの
	住民票	申請者が個人の場合、申請者の住民票。
	登記簿謄本	申請者が法人の場合、申請者の登記簿謄本。
	借家証明	住宅を新築する場合に必要。
申請者	公図の写し	申請地の公図の写し。 転写日を記入。
	土地登記事項証明書	申請地の土地登記事項証明書。
	農転許可証明	地目が田または畑の場合必要｡農地法による農地転用の見込み証明。
	道路証明	幅員証明等。
その他	念書	自己用で賃貸、転売しない旨の念書（印鑑証明付）
	他の法令に基づく許認可書	森林法、自然公園法、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例その他の法令に基づく許認可書
添付図面	位置図	住宅地図で可。
	現況図	敷地の形状、敷地境界、周囲の状況(崖、川、山、道、擁壁等の位置）が明示されたもの
	造成計画平面図 造成計画断面図	造成行為を伴う場合は必要。

	建築計画図 （１） 配置図 （２） 各階平面図 （３） 立面図	 敷地の境界・申請建物の位置（１階実線、２階点線）・求積表（全体及び路地状、法面等建築敷地に適しない部分の面積）・地盤高さ・道路名称、種別、幅員 建築敷地面積・建築面積・延べ面積・建ぺい率・容積率・用途・構造等を表で記入。

１０－２　公益上必要な建築物（都市計画法第 29 条第１項第３号）相談書類

必要書類		内容説明
申請者の資格に関する書類	理由書	申請者の住所・電話番号を明記する。 業種の内容、設置理由、開設する施設名（審査基準別表の分類による）、根拠法を明記する。
	委任状	申請手続を代理人が行う場合必要。申請者の実印押印。
	免許等	開設する施設を設置するに必要な免許等を有していることを証明する書類
	住民票	申請者が個人の場合、申請者の住民票。
	登記全部事項証明書	申請者が法人の場合、申請者の登記全部事項証明書。
申請者	公図の写し	申請地の公図の写し。 転写日を記入。
	土地登記事項証明書	申請地の土地登記事項証明書。
	農転許可証明	地目が田または畑の場合必要。農地法による農地転用の見込み証明。
	道路証明	幅員証明等。
その他	念書	自己用で賃貸、転売しない旨の念書（印鑑証明付）
	他の法令に基づく許認可書	森林法、自然公園法、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例その他の法令に基づく許認可書
添付図面	位置図	住宅地図で可。
	現況図	敷地の形状、敷地境界、周囲の状況(崖、川、山、道、擁壁等の位置）が明示されたもの

	造成計画平面図 造成計画断面図	造成行為を伴う場合は必要。
	建築計画図 （1） 配置図 （2） 各階平面図 （3）立面図	 敷地の境界・申請建物の位置（1階実線、2階点線）・求積表（全体及び路地状、法面等建築敷地に適しない部分の面積）・地盤高さ・道路名称、種別、幅員 建築敷地面積・建築面積・延べ面積・建ぺい率・容積率・用途・構造等を表で記入。

１０－３　許可不要の日用品店舗等（法第 29 条第 1 項第 11 号及び同法第 43 条第 1 項第 5 号）相談書類

必要書類		内容説明
申請者の資格に関する書類	理由書	申請者の住所・電話番号を明記する。 開設する店舗等の業種名（審査基準別表の分類による）、業種の内容、設置理由を明記する。
	委任状	申請手続きを代理人が行う場合必要。申請者の実印押印。
	印鑑証明	申請者の印鑑証明を添付する。
	免許等	当該店舗等の業務に必要な免許、資格等を有していることを証明する書類。
	住民票	申請者が個人の場合、申請者の住民票。
	登記簿謄本	申請者が法人の場合、申請者の登記簿謄本。
	借家証明	住宅を新築する場合に必要。
申請者	公図の写し	申請地の公図の写し。 転写日を記入。
	土地登記謄本	申請地の土地登記謄本。
	農転許可証明	地目が田または畑の場合必要。農地法による農地転用の見込み証明。
	道路証明	幅員証明等。
その他	念書	自己用で賃貸、転売しない旨の念書（印鑑証明付）
	設置要望書	審査基準　[立地]②を適用する場合に必要。
	経営診断書	中小企業診断士等が作成した経営が成立することを証する書類

	他の法令に基づく許認可書	森林法、自然公園法、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例その他の法令に基づく許認可書
添付図面	位置図	原則として 1/10,000 の都市計画図。申請地は赤で表示。市街化区域（オレンジ色で 1 cm 幅の縁取り着色）からの距離を記入（原則として有効数字 2 桁、「約」表示）
	付近見取り図	原則として 1/2,500 の都市計画図（住宅地図でも可）。 申請地を赤で表示。 審査基準[立地]、[敷地]①の要件を満たしていることを図示すること。
	現況図	敷地の形状、敷地境界、周囲の状況（崖、川、山、道、擁壁等の位置）が明示されたもの
	土地利用計画図	開発行為を伴う場合は必要。
	造成計画平面図	造成行為を伴う場合は必要。
	造成計画断面図	造成行為を伴う場合は必要。
	建築計画図	立面図、平面図（延べ面積 50m² 以内、店舗部の。延べ面積が全体 50%以上であること）。
	店舗等に供する 部分の詳細配置図	店舗等に供する部分に設置する施設、設備等の配置詳細図

１１　標識の掲示

> **葛**飾区宅地開発指導要綱施行細則第８条（標識の掲示）
>
> 法第２９条第１項の規定による許可を受けた者は、開発許可標識を当該許可に係る開発区域内の公衆の見やすい場所に許可を受けた日の翌日から工事完了公告の日まで掲示しておかなければならない。
>
> ２　前項の規定にかかわらず、法第２９条第１項又は第２項の許可を受けたことにより、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和３６年法律第１９１号）第１５条第２項の規定に基づき同法第１２条第１項の許可を受けたものとみなされた場合には、同法第４９条の標識に次に掲げる事項を記載したものをもつて前項の開発許可標識に代えることができる。
>
> （１）　開発許可標識である旨の表示
>
> （２）　開発区域に含まれる地域の名称
>
> （３）　開発区域の面積
>
> （４）　工事施行者の住所
>
> ３　法第３５条の２第１項の規定による許可を受けた者又は同条第３項の規定による届出をした者は、当該許可又は届出に係る変更事項について、第１項に規定する開発許可標識又は前項に規定する開発許可標識に代える標識の内容を変更しなければならない。

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図に示す標識を開発区域内の公衆の見やすい場所に掲出しなければならない。

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りした場合には、標識についても当該変更に係る事項について修正を行うこと。

９０センチメートル

開　発　許　可　標　識	許可番号 許可年月日	第　　号 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		
開発許可を受けた者の住所・氏名		
工　事　施　行　者　の住所・氏名		
工事現場管理者氏名		

８０センチメートル

この開発行為について、詳細な内容を知りたい方は、
葛飾区 都市整備部 住環境整備課 開発指導係 にそなえてある開発登録簿をご覧ください。

図　標識の内容

開発許可に係る標識と盛土規制法に基づく許可に係る標識には重複する内容が多いことから、葛飾区では、盛土規制法に規定される標識に不足する項目（第1～4号）を追記することで、以下の図に示す標識のとおり、開発許可の標識と盛土規制法許可の標識を兼ねることができる。

90センチメートル以上

開発許可・宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可　標識				
1	工事主(許可を受けた者)の住所氏名			見取図
2	許可番号	第　　号		
3	許可年月日	年　　月　　日		
4	開発区域に含まれる地域の名称			
5	開発区域の面積	平方メートル		
6	工事施行者の住所氏名			
7	現場管理者の氏名			
8	盛土又は切土の高さ	メートル		
9	盛土又は切土をする土地の面積	平方メートル		
10	盛土又は切土の土量	盛土	立方メートル	
		切土	立方メートル	
11	工事着手予定年月日	年　　月　　日		
12	工事完了予定年月日	年　　月　　日		
13	工事に係る問合せを受けるための工事関係者の連絡先	電話　　（　　）		
14	許可又は届出担当の都道府県部局名称連絡先（開発登録簿閲覧場所）	電話　　（　　）		

80センチメートル以上

（地表から上方に 50 センチメートル以上離して設置すること）

図　開発許可の標識と盛土規制法許可の標識を兼ねる場合の標識