

開発許可の手引き

都市計画法

目 次

開発許可制度の趣旨	P 1
開発行為に関する用語の定義	P 1
開発行為の許可等	P 3
開発行為の設計・技術的助言	P 7
開発許可制度の申請手続き	P 21

新宿区都市計画部

I 開発許可制度の趣旨

都市計画法では、都市計画区域を、市街化を促進する市街化区域と、当面市街化を抑制する市街化調整区域に分け、段階的かつ計画的に市街化を図ってゆくことにしています。

この市街化区域と市街化調整区域の制度を担保するものとして創設されたのが開発許可制度です。

主に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なう土地の区画形質の変更（開発行為）を都道府県知事の許可制にすることにより、無秩序な開発・建築行為を抑制し、必要な公共施設の整備を義務づけ、良好な都市環境を確保することをこの制度の目的としています。

II 開発行為に関する用語の定義

都市計画法第4条（定義）

第10項 この法律において「建築物」とは建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）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。

第11項 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。

第12項 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なう土地の区画形質の変更をいう。

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。

第14項 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。

1 開発行為

開発行為とは、法第4条のとおり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なう土地の区画形質の変更をいう。

(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、建築物の建築の用に供する目的で行なう道路、河川、水路等の廃止、付け替え、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。ただし、単なる土地の分合筆のみを目的とした権利区画を変更する場合を除く。

(2) 形質の変更

形質の変更とは、1mを超える切土又は盛土を行なう造成行為（形状）又は宅地以外の土地を宅地にする行為（性質）をいう。ただし、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、掘削等の行為をする場合は除く。

2 開発区域

開発区域とは、法第4条のとおり開発行為を行なう土地の区域をいう。その詳細は次のとおりとする。

(1) 開発区域に含める土地の区域

- ① 許可申請に係る開発区域内の土地所有者又は申請者が、当該区域に連たんして所有又は利用している土地
- ② 開発行為により設置又は廃止される道路の区域及び予定建築物等の敷地に隣接した既存道路で、開発行為により新たに拡幅することとなる道路の当該拡幅部分の区域
- ③ 開発行為により、接道することとなる土地の区域

(2) 関連工事区域

開発行為に関する工事により設置される公共施設の区域（以下「関連工事区域」という。）は次のとおりとする。

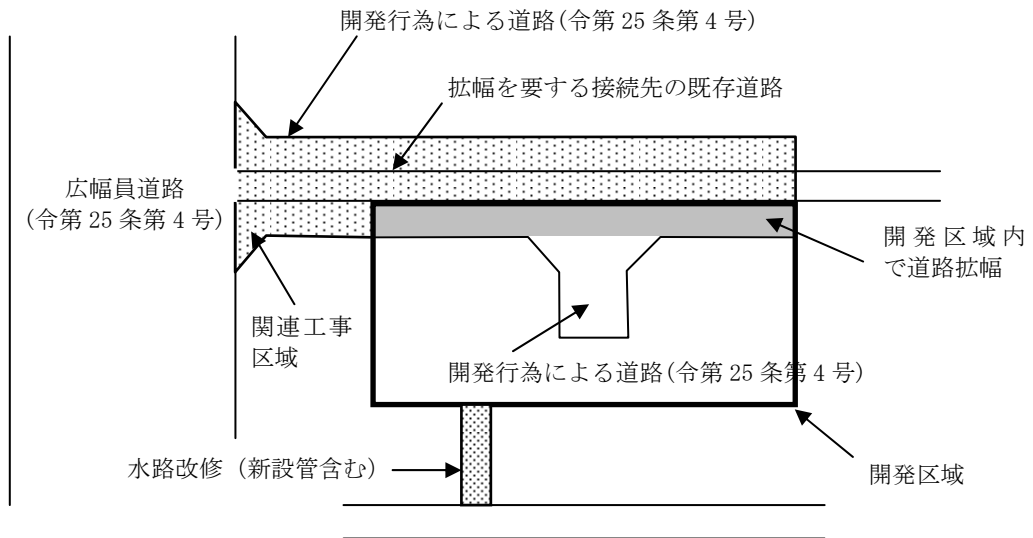
- ① 既存の接続先道路を拡幅する場合における開発区域外の道路となる土地の区域
- ② 既設排水施設に接続させる場合における開発区域外の水路等（新設排水管を含む。）の工事に関する土地の区域
- ③ 許可申請に係る開発区域に接し、造成協力をする土地（造成協力地）の区域

《開発区域と関連工事区域の取り方の例示》

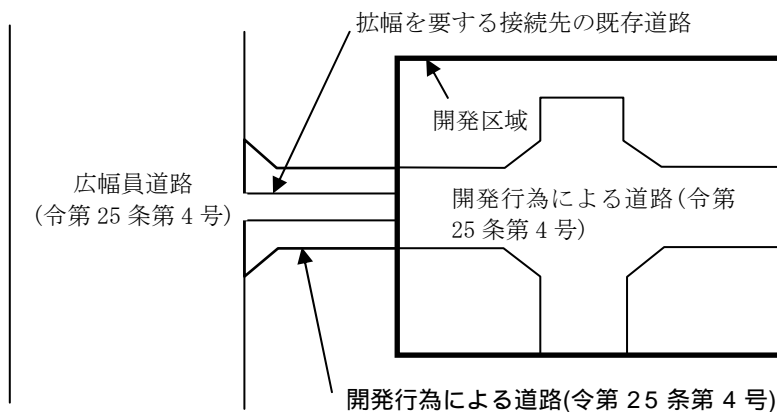
図中、都市計画法施行令第25条第4号に規定されている区域外道路のうち、幅員が住居系では6.5m以上、その他では9.0m以上の道路を広幅員道路と記し、その復員に満たない道路を、拡幅を要する接続先の既存道路と記している。



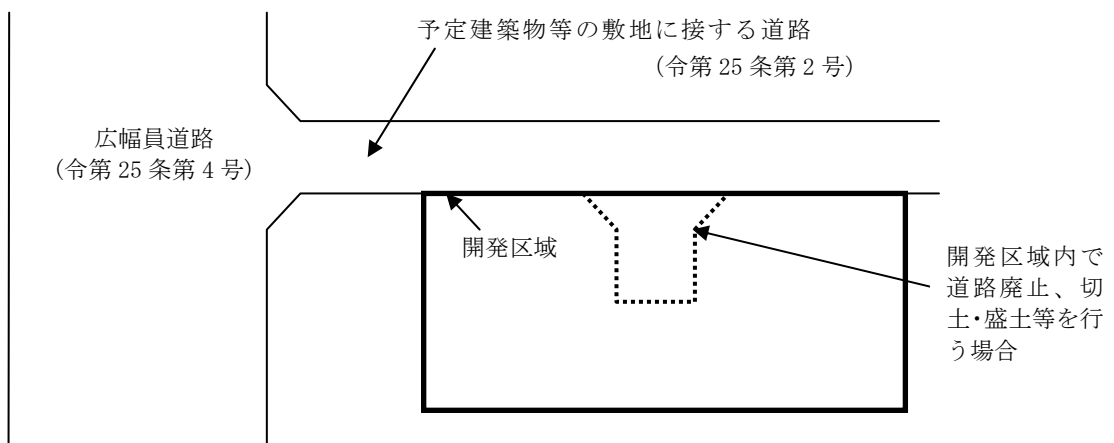
(1)



(2)

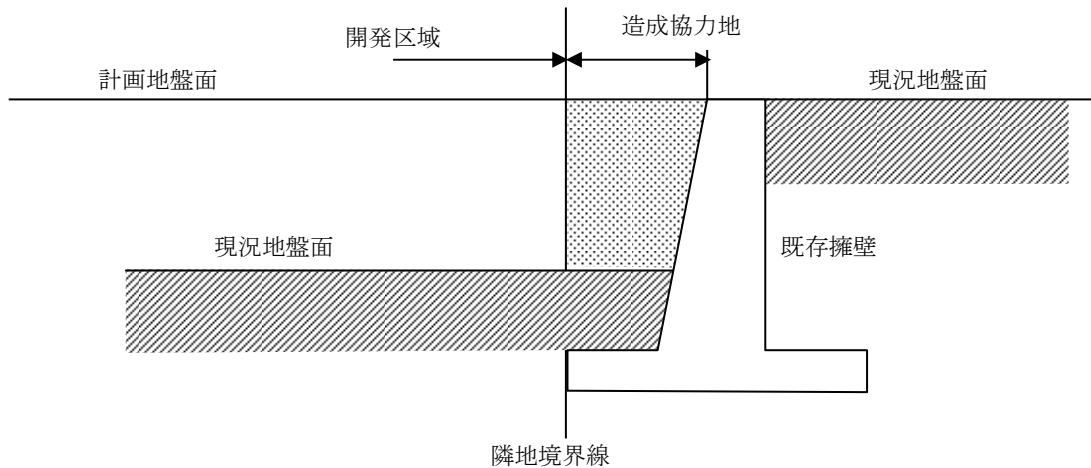


(3) 既存道路に直接接して行なわれる一敷地の単体的な開発行為



(4) 造成協力地

(例) がけや擁壁が存在するとき区域外に造成を行なうことが宅地の安全性の確保につながる場合



Ⅲ 開発行為の許可等

1 開発行為の許可

新宿区内において開発行為を行なうときは、あらかじめ区長の許可を受けなければなりません。

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（地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 252 条の 19 第 1 項の指定都市、同法第 252 条の 22 第 1 項の中核市又は同法第 252 条の 26 の 3 第 1 項の特例市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りではない。

- 一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの
- 二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの
- 三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適性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 10 年法律第 57 号）第 2 条第 1 項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第 22 条第 2 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

第一号における政令で定める規模は、新宿区の場合、都市計画法施行令第 19 条第 2 項により、500 m²です。

2 設計者の資格（都市計画法第 31 条）

開発区域の面積が 1ha 以上の開発行為は、国土交通省令で定める資格を有する者の設計により計画しなければなりません。

3 公共施設管理者の同意等（都市計画法第 32 条）

開発許可申請をする際には、あらかじめ開発行為に関係がある次の公共施設管理者の同意及び協議が必要になります。

※ 公共施設とは、道路、公園、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です。（朱道、水路等は現況では確認できない場合がありますので注意が必要です。）

(1) 開発区域内の公共施設の管理者の同意

公共施設の管理者とその用に供する土地の所有者が異なる場合には、その用地の所有者の同意も必要です。

(2) 開発区域外で開発行為の実施に伴って既存公共施設の変更、廃止、接続等がある場合には、関係する公共施設の管理者の同意が必要です。

（例）取付道路、接続先既存道路、放流する河川、下水道等の管理者

(3) 新たに設置される公共施設を管理することとなる者との協議が必要です。

（例）開発行為終了後に設置される公共施設の管理、帰属、道路・下水道等の線型、構造等について

※ なお、同意・協議の申請をする場合、前もって各公共施設の管理者と打合せを行ってください。

4 公共施設の管理及び帰属（都市計画法第 39 条、同法第 40 条）

(1) 管理

開発行為及び開発行為に関する工事に新たに設置された公共施設は、工事完了公告の日の翌日から区が管理することになります。

ただし、次の場合は例外となります。

ア 他の法律に基づき、管理者が定められているとき（例）国道、一般河川の管理者等

イ 区等との協議の結果、開発許可を受けたものが自ら管理する場合など、特別の定めがなされたとき

(2) 帰属

ア 開発行為又は開発行為に関する工事に従前の公共施設に代えて新たに公共施設が設置される場合には、従前の公共施設の用地で国、都又は区が所有するものは、工事完了公告の翌日に開発許可を受けた者に帰属します。これに代わるものとして新たに設置された公共施設の用地は、その日にそれぞれ国、都又は区に帰属することになります。

イ 開発行為又は開発行為に関する工事に従って設置された公共施設の用地は、(1)に述べたもの及び開発行為をうけたものが自ら管理する場合を除いて、工事完了公告の日の翌日において公共施設を管理すべきものに帰属することになります。

ウ 上記により公共施設の用地が国、都又は区に帰属することになった場合には、工事完了届の提出時までに次の書類を用地の帰属を受ける者に提出してください。

① 公共施設等の引き継ぎに関する書類

② 用地の所有権移転登記のための書類

5 変更許可等（都市計画法第 35 条の 2）

開発許可を受けた者が、都市計画法第 30 条第 1 項各号に掲げる事項を変更しようとする場合には、区長の許可が必要です。

軽微な変更と認められる予定建築物等の敷地の形状の変更、工事施工者の変更、工事の着手・完了予定年月日の変更等の場合には、区長への届出が必要となります。

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、この限りではない。

第 2 項

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。

第 3 項

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したときは、遅延なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

第 4 項

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、前 3 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 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。

第 5 項

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。

変更しようとする事項 (第 30 条第 1 項各号の 事項の変更)	種別	自己用住宅	自己用業務	その他
① 開発区域の位置、区域及び規模		変更許可	変更許可	変更許可
② 予定建築物等の用途		変更許可	変更許可	変更許可
③ 開発行為に関する設計		変更許可	変更許可	変更許可
		(予定建築物等の敷地の形状の変更(敷地規模の 1/10 以上の増減及び住宅以外の建築物又は第一種特定工作物で敷地規模の増加により 1,000 m ² 以上になる変更を除く。)は変更届)		
④ 工事施工者		変更許可 (1ha 未満は変更届)	変更許可	変更許可 (1ha 未満で氏名若しくは名称又は住所の変更は変更届)
⑤ 工事着手、完了予定年月日		変更届	変更届	変更届
⑥ 自己用住宅、業務 又はその他の別		変更許可	変更許可	変更許可
⑦ 資金計画		変更許可 (1ha 未満は該当なし)	変更許可	変更許可

変更許可に係る審査基準は、法第 33 条の審査基準を準用します。

なお、変更の許可の事務の運用に当たっては、次の事項に留意してください。

- ① 開発許可後、完了公告前の変更が適用対象となります。
- ② 当初の開発許可の内容と同一性を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ります。

6 完了検査 (都市計画法第 36 条)

開発許可を受けてその工事が完了したときは、開発許可の内容に適合しているかどうかについて、区の

検査を受けてください。

検査の結果、許可した要件に適合しているときには検査済証を交付し、併せて工事が完了した旨を区役所の掲示板に掲示して完了公告を行います。なお、工事完了公告前には原則としてその土地に建築物の建築又は特定工作物の建設はできません。

また、上記開発行為に関する工事のうち、先に公共施設に関する工事を完了したときは、公共施設に関する工事のみ完了検査を実施、検査済証の交付が受けられます。

7 建築制限等（都市計画法第 37 条、同法第 42 条）

(1) 工事完了公告前の建築制限等

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了の公告があるまで建築物の建築又は特定工作物の建設はできません。

ただし、工事用の仮設建築物の建築等や、区長が支障がないと認めた場合などは除きます。

都市計画法第 37 条（建築制限等）

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第 3 項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

- 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。

(2) 工事完了公告後の建築制限等

完了公告の後、開発許可を受けた開発区域内で、開発許可を受ける際に定めた予定建築物以外の建築物を建築したり、用途変更をすることは原則としてできません。

8 開発行為の廃止

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場合、ただちに区長に届出なければなりません。工事を途中で中止した場合は、周辺の地域に対して溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害したり、環境を害したりしないよう関係機関の指示を受け、しかるべき措置をとった後廃止してください。

9 地位の承継（都市計画法第 44 条、同法第 45 条）

開発許可に基づく地位を承継する場合には、次のような届出又は承認申請が必要となります。

ア 一般承継人（届出）

相続、法人の合併等により許可に基づく地位の承継を受けたときに、区長に届け出てください。

イ 特定承継人（承認申請）

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限を取得したときは、区長へ承認申請をして承認を受けてください。

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者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。

承認するための基準は、主として次の要件とする。

- ① 申請者が適法に当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得していること。
- ② 申請者に事業を完了するために必要とする資金的能力があること及び過去の事業実績等から当該工事を誠実に遂行することが確実であること。

10 その他の法令等による規制

その他法令等の規定により、個別に許認可等が必要な場合があります。併せてようお願いします。

(例) 建築基準法、道路法、河川法、風致地区条例、東京都における自然の保護と回復に関する条例、新宿区景観まちづくり条例、新宿区みどりの条例、新宿区リサイクル条例、新宿区定住化の推進に関する指導要綱、新宿区雨水流出抑制施設の設置に関する指導要綱その他

11 開発登録簿（都市計画法第 46 条、同法第 47 条）

開発許可制度では、開発全般についての規制をはじめ、建築行為及び建築物の用途変更等広範囲に規制しています。開発登録簿はこれら規制等開発行為の内容を記載して、一般の方々に閲覧していただけるようになっています。

開発登録簿は開発許可の概要、予定建築物の用途、開発区域内の建築物の形態制限の内容を記載した調書と土地利用計画図により構成されています。

閲覧所では、閲覧とともにその写しを交付しています。（写しの交付については手数料がかかります。）

閲覧所 新宿区都市計画部建築指導課 新宿区役所本庁舎 8 階

12 開発審査会（都市計画法第 78 条）

開発行為に関して区長が行った許可、承認、監督処分等又はその許可、承認等に係る不作為（行政不服審査法第 2 条第 2 項に規定する不作為）についての審査請求は開発審査会にすることになります。その審査請求に対して開発審査会は採決を行います。

(1) 開発審査会の組織

都市計画法により定められた事務を処理するため、都に開発審査会がおかれています。

開発審査会は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関し、優れた経験と知識を有し公共の福祉に関して公正な判断ができるものとして知事が任命した委員によって構成されています。

(2) 審査請求と訴訟との関係

処分の取消しの訴訟は、開発審査会の採決を経た後でなければ提起することができません。

13 監督処分等（都市計画法第 81 条）

開発許可、建築制限等に対する許可など開発許可制度により、許可、承認等を受けた者は、次のような義務及び区長の監督を受けることになります。

(1) 報告、勧告、助言等

区長は、許可、承認等を行った者に対して、その事業に関連した報告を求めたり必要な勧告若しくは助言をすることができます。

(2) 監督処分

開発許可制度による許可等を受けずに工事をしたり、許可等の際に付けられた条件に違反した工事をした者に対して、区長は、工事の停止、違反是正処置を命じたり許可等を取り消したりすることができます。

IV 開発行為の設計・技術的基準

1 用途地域への適合

都市計画法第 33 条第 1 項第 1 号

当該申請に係る開発区域の土地について、用途地域、流通業務地区又は港湾法第 39 条第 1 項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められているときは、予定建築物等の用途がこれに適合していること。

2 道路等空地の確保

都市計画法第 33 号第 1 項第 2 号

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他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（※）

※ 敷地の規模については、下記の表の規模以上で計画することを原則とし、その他住環境等について周辺の土地利用の状況に配慮し、適正な居住水準を満たすことのできるものとする。

予定建築物建築物等の敷地の規模

	建ぺい率 50%の地域	その他の地域
通常の場合	80 m ²	65 m ²
特例幅員の道路に接する場合	100 m ²	80 m ²

2-1 道路

(1) 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。

(2) 予定建築物等の敷地に接する道路の幅員

都市計画法施行令第 25 条第 1 項第 2 号
 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6 メートル以上 12 メートル以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、4 メートル）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であって、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

都市計画法施行規則第 20 条（道路の幅員）
 令第 25 条第 1 項第 2 号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が 1,000 平方メートル未満のものにあつては 6 メートル（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、8 メートル）、その他のものにあつては 9 メートルとする。

① 土地利用と道路幅員

予定建築物等の敷地に接する道路の幅員については、予定建築物の用途及び敷地規模に応じて次の表にある幅員以上で計画すること。

なお、開発行為により新たに整備される道路は、接続先の道路の幅員以下で計画すること。

	予定建築物の用途	予定建築物の敷地規模	道路幅員	
			規定道路	特例幅員
予定建築物等の敷地に接する道路の幅員	居住用		6 m 以上	4 m 以上
	居住用以外	1,000 m ² 未満	6 m 以上	4 m 以上
		1,000 m ² 以上	9 m 以上	6 m 以上
	令第 25 条第 1 項第 2 号のただし書の道路の場合	居住用		4 m 以上
居住用以外		1,000 m ² 未満	4 m 以上	
		1,000 m ² 以上	6 m 以上	

② 小区間の区画道路等の幅員（特例幅員）

予定建築物等の敷地に接する道路は①のとおり幅員 6m 以上を原則とするが、開発区域が小規模(0.3ha 未満)又は計画上利用者が限定されることから幅員 6m 以上を必要としない場合は、小区間の区画道路等として都市計画法施行令第 25 条第 2 項の括弧書きの「小区間で通行上支障がない場合は 4m」以上（特例幅員）の幅員を適用することができる。

特例幅員を適用するときは、幅員は有効幅員とする。

小区間の区画道路等と判断される場合には、下表にある規模とすることができる。

道路延長 道路幅員	35 m 以下	35 m を超え 60 m 以下	60 m を超え 120 m 以下	120 m を超えるもの
通り抜け可能型	4.5m 以上	4.5m 以上	5 m 以上	6 m 以上
行き止まり型	4.5m 以上	5 m 以上	6 m 以上	6 m 以上

③ 令第25条第2号ただし書の運用について

都市計画法施行規則第20条の2（令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路）
令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路は、次に掲げる要件に該当するものとする。一 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。
二 幅員が4メートル以上であること。

都市計画法施行規則第20条の2の適用に当たっては、平成5年6月25日付け建設省経民発第35号民間宅地指導室長通達「都市計画法の一部改正による開発許可制度事務の執行上留意すべき事項について」に基づき判断する。

☆ 開発許可の技術基準の見直しについて（平成5年6月25日付け建設省経民発第35号「都市計画法の一部改正による開発許可制度事務の執行上留意すべき事項について」）

(1) 道路の関する基準

令第25条第2号ただし書の運用については次の事項に留意すること。

- ① 開発区域内に新たに整備される区画道路については、開発者自らが設計し、築造するものであり、令第25条第2号本文所定の幅員に適合させることが困難な場合が想定されないことから、都市計画法施行規則（以下「施行規則」という。）第20条の2第1号により、令第25条第2号ただし書の適用はないこととされたこと。
- ② 令第25条第2号ただし書の適用対象となるのは、開発区域外の既存道路に直接接して行われる一敷地の単体的な開発行為であること。また、開発行為が既存道路に接して行われ、開発区域内に新たに区画道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4号の規定が適用されること。
- ③ 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施行規則第20条の2の要件に該当し、かつ、「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および構造」を有することが必要であること。
- ④ 「開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の形状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」とは、次のすべての事項について総合的に判断することになるが、その内容を例示すれば、以下のとおりであること。

イ 開発区域の規模

開発区域の規模が小さく、周辺の交通等に与える影響に比して令第25条第2号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等。

ロ 開発区域の形状

開発区域が扁平である場合等で開発区域内において、令第25条第2号本文所定の幅員の道路を配置することが、著しく困難である場合や、開発区域の既存道路への接続部分の間口が狭小である場合で、周辺の交通等に与える影響に比して令第25条第2号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等。

ハ 開発区域の周辺の土地の地形

開発区域の周辺にがけや河川等が存在しているため、令第25条第2号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することが著しく困難である場合等。

ニ 開発区域の周辺の土地の利用の態様

既存道路沿いに建築物が連たんしている場合等。ただし、この「連たん」については、建築物の数のみで判断されるものではなく、拡幅に際しての用地確保の困難性（既存道路に接して周辺に建築されている建築物が堅固である等移転困難なものであること、拡幅が長区間にわたる等過大な負担と認められるものであること、関係権利者が極めて多数に上る等社会的影響が大きいこと等が要求されるものと考えられ、ただ単に開発者側の都合（資金や工期等）で事実上拡幅できないというだけでは困難性は認められない。）等の要素を総合的に勘案して、一定の区間にわたり、令第25条第2号本文所定の幅員を確保することが「著しく困難」であるかどうかを判断するものである。

- ⑤ 「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」について、以下のすべての条件を満たしていることが必要であり、必要に応じてセットバック等による道路の拡幅を求めることを通じて、当該区域において開発区域において開発行為が行われることにより発生が予想される支障の除去に努めるものとする。

イ 環境の保全

良好な市街地の環境を確保する観点から、日照、通風、採光等の点で支障がないこと。

ロ 災害の防止

延焼のおそれがないこと。

避難活動上支障がないこと。

消防活動上支障がないこと（消防ポンプ車が進入可能であること、消防水利が適切に確保されていること等を考慮すること。）。

ハ 通行の安全

通過交通が少なく、かつ、1日あたりの車両の交通量も少ないこと（車両の交通量については、道路構造令に規定されている計画交通量等を参考とすること。）。

歩行者の数が多くないこと（商店が連たんして多数の買物客が往来する道路や多数の者の通勤、通学の

用に供されている駅周辺の道路等は通常、該当しないと考えられること。)

予定建築物等の用途が、多数の車両の出入りが見込まれるものでないこと。例えば、デパート、トラックターミナル等の大規模商業施設、大規模流通業務施設等は通常該当しないと考えられること。)

二 事業活動の効率

事業用の開発行為の場合に、事業活動の支障を生じないこと。

- ⑥ 開発区域を含めた周辺市街地を良好な市街地として育成する観点から都市整備担当部局と綿密な連携をとること。

その他、予定建築物等の敷地が複数の道路に接し、そのうち一以上の道路が規定幅員である場合においても、予定建築物等の配置により新たに環境の保全上、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生じるおそれのあるときは、その他の道路のうち必要なものについて拡幅等を行い、支障が生じないものとする。

(3) 接続先の既存の道路の幅員

都市計画法施行令第25条第1項第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っては、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。

「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」とは、接続先の既存の道路の幅員が上記の幅員より狭く、開発行為と共に規定幅員の道路を整備することが困難であり、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る。また、この場合でも、相互交通が可能になる等、車両の通行に支障がないように拡幅するよう努め、当該道路の幅員及び構造等が、開発行為以降に新たに発生する交通量及び現況の交通量の合計に対して支障がないものであること。なお、この道路の幅員は原則として都市計画法施行令第25条第1項第2号の規定により新設される道路の幅員を下回することはできない。また、住居用以外の開発においては、最低幅員を6.5mとする。

以上のことから当該道路の幅員については、これら総合的に判断した結果、規定のとおりにすることが困難であると認められた場合、上記括弧書きの規定を適用し、特例幅員にすることができる。

予定建築物の用途	道路幅員		特例幅員を適用するときは開発区域の面積が0.3ha未満の場合とする。
	規定幅員	特例幅員（現況幅員）	
居住用	6.5 m 以上	4 m 以上※	
居住用以外	9 m 以上	6.5 m 以上	

※既存道路が建築基準法第42条第2項に規定する道路（二項道路）の場合

接続先の既存の道路が建築基準法第42条第2項に規定する道路（二項道路）の場合は、現況道路幅員が4mに満たないため、新設される道路の幅員を下回ることになり、原則として道路の新設が認められない。

ただし、開発の目的が一般の住宅地分譲等であり開発区域が小規模の場合は、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から、以下の基準に適合するものについて、既存道路が二項道路であっても、道路（特例幅員4mに限る。）の新設を認めるものとする。

- ① 開発区域の面積が3,000㎡未満であること。
- ② 開発の目的が一般の住宅地分譲であること。
- ③ 接続先の既存の二項道路は、広幅員道路まで現況3m以上の幅員が確保され、かつ、通り抜けできるものであること。
- ④ 接続先の既存の二項道路で開発区域に接する部分については、道路の反対側の現況境界線から4mまで拡幅すること。
- ⑤ 予定建築物の敷地の規模が、P8の表にある規模以上であること。

注) ③における「現況3m以上の幅員」の幅員とは、道路中心線に対し直角方向にある道路境界線間の距離をいい、側溝がある場合は、側溝の外側を測定の基点とする。また、法敷等、一般公衆が実際に通行できない形状の部分は幅員には含まない。

(4) 歩車道の分離

都市計画法施行令第 25 条第 1 項第 5 号
 (法第 33 条第 1 項各号を適用するについて必要な技術的細目)
 開発区域内の 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 (道路に関する技術的細目)
 歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によって車道から分離されていること。

(5) 構造及び横断勾配

都市計画法施行規則第 24 条第 1 号 (道路に関する技術的細目)
 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。
 開発行為で設置する道路は、適切な構造で舗装等を行い、位置、区域を明確にし、その他規模、予定される交通量等により道路構造令等の基準を準用し計画すること。

(6) 路面排水施設

都市計画法施行規則第 24 条第 2 号 (道路に関する技術的細目)
 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。

(7) 縦断勾配

都市計画法施行規則第 24 条第 2 号 (道路に関する技術的細目)
 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。

(8) 階段状道路の扱い

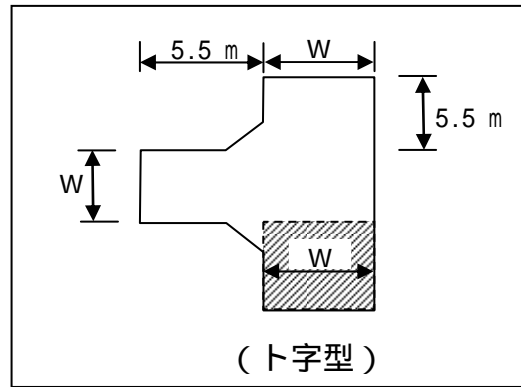
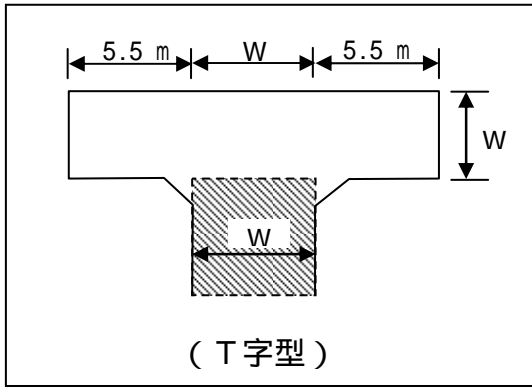
都市計画法施行規則第 24 条第 4 号 (道路に関する技術的細目)
 道路は、階段状でないこと。ただし、もっぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあつては、この限りでない。
 階段状道路は、歩行者専用道路を除いては認めない。ただし、その場合の歩行者専用道路についても、消防活動及び通行の安全の確保に支障がないようにすること。また、令第 25 条第 1 項第 4 号の規定は車両の通行を前提としているので、開発行為による道路は階段状道路のみとならないこと。

(9) 行き止まり道路の扱い

都市計画法施行規則第 24 条第 5 号 (道路に関する技術的細目)
 道路は袋状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。
 道路は通り抜けを原則とする。ただし、やむを得ず行き止まり道路とする場合には、避難と車両の通行に支障のないように配慮し、自動車等が転回できるスペースを設けること。
 転回広場の設置についての基準は、建築基準法第 42 条第 1 項第 5 項に規定する「位置指定道路」に関する基準を参考に、行き止まり道路には次の表のような転回広場を設置すること。

道路幅員	道路幅員	
	6 m 未満	6 m 以上
転回広場		
転回広場の設置が必要な道路延長	35 m を超える場合	120 m を超える場合
転回広場の設置間隔	35 m 以内ごとに 1 ヶ所	120 m 以内ごとに 1 ヶ所

転回広場は、次図のいずれかの形状の部分を含むものとする。なお、転回広場の幅員は本線幅員と同一を原則とする。終端部に転回広場を設置するよう計画する。



(10) 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。

道路と道路の平面交差点や道路の曲がり角は、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こと。

隅切りの長さについては次の表を標準とする。

道路幅員	40 m 以下	30 m 以下	15 m 以下	12 m 以下	10 m 以下	4 m
40m 以下	12、15、8	10、12、8	8、10、6	6、8、5	5、6、4	3、4、2
30m 以下	10、12、8	10、12、8	8、10、6	6、8、5	5、6、4	3、4、2
15m 以下	8、10、6	8、10、6	8、10、6	6、8、5	5、6、4	3、4、2
12m 以下	6、8、5	6、8、5	6、8、5	6、8、5	5、6、4	3、4、2
10m 以下	5、6、4	5、6、4	5、6、4	5、6、4	5、6、4	3、4、2
4m	3、4、2	3、4、2	3、4、2	3、4、2	3、4、2	3、4、2

注) 交差角度 左段 90 度前後、中段 60 度以下、右段 120 度以上

ただし、沿道の発生交通量が少なく、また将来においても大きくならないと見込まれ、予定建築物が主に住宅の場合は、次の表の基準によることができる。

道路幅員	6 m 以下	5 m 以下	4.5 m
6m 以下	4	3	3
5m 以下	3	3	3
4.5m	3	3	3

交差角度 90 度前後

2-2 公園・緑地・広場

(1) 開発行為の面積が 0.3ha 以上 5ha 未満の設置基準

都市計画法施行令第 25 条第 1 項第 6 号

(法第 33 条第 1 項各号を適用するについて必要な技術的細目)

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。

開発区域の面積	公園の総面積	設置内容
0.3ha 以上 5ha 未満	開発区域の面積の 3%	公園、緑地又は広場

(2) 開発行為の面積が 5ha 以上の設置基準

都市計画法施行令第 25 条第 1 項第 7 号

(法第 33 条第 1 項各号を適用するについて必要な技術的細目)

開発区域の面積が 5 ヘクタール以上の開発行為にあつては、国土交通省令で定めるところにより、面積が一箇所 300 平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の 3 パーセント以上の公園が設けられていること。

都市計画法施行規則第 21 条 (公園の設置基準)

開発区域の面積が 5 ヘクタール以上の開発行為にあつては、次に定めるところにより、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園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。

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

(3) 構造及び施設の内容

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、二以上の出入口が設置されていること。
- 二 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへの設置その他利用者の安全の確保を図るための設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。

(4) 公園等の設置が免除される場合

開発区域内には開発区域の面積が 3,000 m²以上の場合、公園等を設置すること。ただし、昭和 62 年 8 月 18 日付け建設省経民発第 31 号、「再開発型開発行為に関する開発許可制度の運用の適正化について」に基づき、次にある場合でやむを得ないと認められるときは、公園等の設置を免除することができるものとする。

- ① 総合設計又は特定街区の制度により開発区域内に公開空地が確保されており、引き続き空地として管理されることが確実な開発行為で、公園等の機能を実質的に担保する措置を講じている場合
- ② 土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業又は開発許可により面的整備が行われた区域等、開発区域内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、二次的に開発が行われる場合

2-3 消防水利

都市計画法施行令第 25 条第 8 号

(法第 33 条第 1 項各号を適用するについて必要な技術的細目)

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。

消防水利の設置については、消防法及び法に基づく消防水利の基準 (昭和 23 年法律第 186 号) 第 20 条第 1 項の規定によるほか、法 32 条の規定による公共施設の管理者の同意又は協議により行うこと。

3 排水施設

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、その排出によっ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

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 号に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域内に排水施設は、国土交通省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 開発区域内に排水施設は、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、暗渠によって排出できるように定められていること。
- 四 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あつては、終末処理施設を有する下水道その他の排水管渠に汚水を放流する場合を除き、終末処理施設が設けられていること。

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）

排水施設の管渠の勾配及び断面積は、5 年に 1 回の確立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。

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 廃水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。
- 二 排水施設は、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最小限のものとする措置が講ぜられていること。
- 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 公共の用に供する排水施設のうち管渠である構造の部分の内径又は内のり幅は、20 センチメートル以上であること。
- 五 排水施設のうち管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 公共の用に供する管渠の始まる箇所。
 - ロ 下水の流路の方向、勾配又は断面積が著しく変化する箇所。ただし、管渠の清掃に支障がないときは、この限りではない。
 - ハ 管渠の長さがその内径又は内のり幅の 120 倍をこえない範囲において管渠の維持管理上必要な箇所。
- 六 ます又はマンホールの底には、もっぱら雨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どろだめが、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のり幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。

都市計画法第 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。本号を適用する場合に必要な技術基準は令第 26 条及び規則第 26 条に規定されている。

令第 26 条第 1 項は、排水施設の管渠の勾配及び断面積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計画する旨規定している。

このほか計画下水量の算定や排水施設の計画に当たっては、公共施設の管理者の指示に従い、その他算定については次のものを用い、有効に排出できるようにする。

(1) 雨水量

計画雨水量の計算方法には、合理式による方法があるが、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は、開発区域の規模、地形等を勘案して、降水強度、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 : 計画不水量 (m³/sec)
I : 降雨強度 (mm/h)
C : 流出係数
A : 排水面積 (ha)

① 流出係数 (C)

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ものとする。なお、土地利用ごとの流出係数は原則として次の表の値を用いる。

(表 3-9)

流出係数		面積	土地利用
C1	0.9	A1	道路、屋根 (屋根 = 宅地面積 × 建ぺい率)
C2	0.5	A2	公園、造成緑地
C3	0.5	A3	宅地 (庭) = 宅地面積 - 屋根面積
C4	0.3	A4	山林、残留緑地

$$C = \frac{C1 \cdot A1 + C2 \cdot A2 + C3 \cdot A3 + C4 \cdot A4}{A1 + A2 + A3 + A4}$$

② 降雨強度 (I)

降雨強度値は、都市計画法施行規則第 22 条に規定されているとおり、5 年に一回の確率 (60 mm 対応) で想定される降雨強度値以上の値を用いる。5 年に一回の確率の降雨強度値の計算式は次のとおり。

$$I = \frac{1200}{t^{0.7} + 5}$$

I : 降雨強度 (mm/h)
t : 流達時間 (min)

流達時間は流入時間と流下時間の和である。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) は 5~7 分とし、管渠に流入してから最下点まで流下する時間 (流下時間) を、管渠延長 ÷ 流速によって求める。

なお、多くの接続先の公共下水道が想定している降雨強度は、現状では 3 年に 1 回の確率であり、開発区域からの流出量はこの降雨強度に見合う量まで抑制する必要がある。この点について排水施設管理者、河川管理者が許容する放出量まで抑制し、開発区域内に雨水流出抑制施設の設置を検討する。

③ 排水面積 (A)

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、開発許可区域面積とは必ずしも一致しない。

(2) 汚水量

計画汚水量は、1) 一般家庭からの家庭汚水、2) 事務所、商店等からの営業汚水、3) 工業排水、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ていることがあり、処理した水を受け入れるのか否かは水道管理者の指示に従うこと。

一般に、1) と 2) を合わせたものを家庭尾水量として算定する。

① 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。

② 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。

ア 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1日平均200~350 (ℓ/人・日)の範囲内とすることが多い。

イ 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。

ウ 工場排水は、核業種ごとに過去のような水量（排水量）を調査し単位、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の排水原単位を基に、土地利用に応じ算出する。

エ 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10~20%程度を見込む。

・ 計画1日最大汚水量

年間を通じて1日当たりの最大尾水量で、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。

・ 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。

・ 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日平均汚水量の70~80%とされる。

なお、計画汚水量の算定にあたっては、公共施設管理者の仕様等があり、流域により詳細な検討も必要なことから、公共施設管理者の指導に従って計画すること。

(2) 管渠の断面決定

① 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。（ただし、ポンプ圧送する場合を除く。）計算式は下の式による。

$$Q = A \cdot V$$

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

Q：流量 (m³/sec)

A：流水断面積 (m²)

V：平均流速 (m/sec)

C：流速係数

R：径深 (m) = A/P (P：流水の潤辺長)

I：水面勾配

C（流速係数）は、次のいずれかの式により算定する。なお、次表はクッター式による数値である。

クッター式	Manning式
$C = \frac{1}{23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{1}} \cdot \frac{n}{\sqrt{R}}$	$C = (1/n) \cdot R^{1/6}$
$V = \left[23 + \frac{0.00155}{I} \right] \cdot \frac{n}{\sqrt{R}}$	$V = (1/n) \cdot R^{2/3} I^{1/2}$

n（粗度係数）は、陶管、鉄筋コンクリート管の場合、0.013とする。
円形管の流量表（クッター式による）

② 下水管の断面

下水管の断面を決定するにあたり、計画下水量を流下できるよう余裕を見込み、流速は下流に行くに従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。

なお、流速については、小さすぎると管内に土砂や汚物が沈殿しやすくなり、大きすぎると侵食により管の損傷を招きやすいため、下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/sec	3.0m/sec
雨水管・合流管	0.8m/sec	

(表 3-10)

4 給水施設

都市計画法第 33 条第 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。

5 地区計画

都市計画法第 33 条第 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（地区計画又は集落地区計画にあつては、当該土地について地区整備計画又は集落地区整備計画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。

地区計画等とは、地区計画、集落地区計画、住宅地高度利用地区計画、再開発地区計画または沿道地区計画をいう。

6 公益的施設

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許可およ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許可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。

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。

7 宅地の安全性

都市計画法第 33 条第 1 項第 7 号

開発区域内の土地が、地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれが多い土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講ぜられているように設計が定められていること。

都市計画法施行規則第 28 条

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 号に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域内の地盤が軟弱である場合には、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じられていること。
- 二 開発行為によってがけが生じる場合には、がけの上端に続く地盤面は、特別の事情がない限り、そのがけ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とられていること。
- 三 切土をする場合において、切土をした後の地盤にすべり安い土質の層があるときは、その地盤にすべりが生じないように、杭打ち、土の置換えその他の措置が講じられていること。
- 四 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水の浸透によるゆるみ、沈下又は崩壊が生じないように、締固めその他の措置が講じられていること。
- 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すべり面とならないように、断切りその他の措置が講じられていること。
- 六 開発行為によって生じたがけ面は、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、モルタル吹付けその他の措置が講じられていること。

(1) かけ面の保護

都市計画法施行規則第 23 条第 1 項 (かけ面の保護)

切土をした土地の部分に生じる高さが 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 1 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 2 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がけ面については、この限りではない。

一 土質が次表の左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 土質が前号の表の左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右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。

第 2 項

前項の規定の適用については、小段等によっ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るときは、その上下のがけを一体のものとしてみなす。

第 3 項

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の代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。

第 4 項

開発行為によっ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、モルタル吹付け等によって風化その他の侵食に対して保護しなければならない。

(2) 擁壁の構造

都市計画法施行規則第 27 条第 1 項 (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、実験等によっ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。) によって擁壁が破壊されないこと。
- ロ 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。
- ハ 土圧等によって擁壁の基礎がすべらないこと。
- ニ 土圧等によっ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。

第 2 項

開発行為によって生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さ 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 号 (同令第 7 章の 5 の準用に関する部分を除く。) 規定を準用する。

建築基準法施行令第 142 条

第 138 条第 1 項第 5 号に掲げる擁壁については、第 36 条の 2 から第 39 条まで、第 51 条第 1 項、第 62 条、第 71 条第 1 項、第 72 条、第 73 条第 1 項、第 74 条、第 79 条、第 3 章第 7 節 (第 51 条第 1 項、第 62 条、第 71 条第 1 項、第 72 条、第 74 条及び第 75 条の準用に関する部分に限る。)、第 80 条の 2、第 7 章の 8 (第 136 条の 6 を除く。) 及び第 139 条第 3 項の規定を準用するほか、次の各号のいずれかに適合するものとしなければならない。

一 その構造が、次に定めるところによること。

- イ 鉄筋コンクリート造、石造その他これらに類する腐らない材料を用いた構造とすること。
- ロ 石造の擁壁は、裏込めにコンクリートを用い、石と石とを十分に結合すること。
- ハ 擁壁裏面の排水をよくするために水抜穴を設け、擁壁の裏面で水抜穴の周辺に砂利等を詰めること。

二 擁壁の構造が、その破壊及び転倒を防止することができるものとして国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものであること。

8 災害危険区域

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常務の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。

9 樹木・表土の保存

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育成の確保に必要な樹木の保存、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。

(1) 適用規模

都市計画法施行令第 23 条の 3（法第 33 条第 1 項第 9 号の政令で定める規模）

法第 33 条第 1 項第 9 号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、都道府県知事は、都道府県の規則で、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で、その規模を別に定めることができる。

(2) 樹木の保存、表土の保存

都市計画法施行令第 28 条の 2（技術的細目）

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えないと認められる場合は、この限りでない。
- 二 高さ 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 1,000 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成長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 の第 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。

10 緩衝帯

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設置されるように設計が定められていること。

(1) 適用規模

都市計画法施行令第 23 条の 4（法第 33 条第 1 項第 10 号の政令で定める規模）

法第 33 条第 1 項第 10 号の政令で定める規模は、1 ヘクタールとする。

(2) 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沿っ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 (緩衝帯の幅員)

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。

11 輸送施設

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。

(1) 適用規模

都市計画法施行令第 24 条 (法第 33 条第 1 項第 11 号の政令で定める規模)

法第 33 条第 1 項第 11 号の政令で定める規模は、40 ヘクタールとする。

12 申請者の資力・信用

都市計画法第 33 条第 1 項第 12 号

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為 (当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、がけ崩れ、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。

(1) 適用規模

都市計画法施行令第 24 条の 2 (法第 33 条第 1 項第 12 号の政令で定める規模)

法第 33 条第 1 項第 12 号の政令で定める規模は、1 ヘクタールとする。

13 工事施行者の能力

都市計画法第 33 条第 1 項第 13 号

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為 (当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、がけ崩れ、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。

(1) 適用規模

都市計画法施行令第 24 条の 3 (法第 33 条第 1 項第 13 号の政令で定める規模)

法第 33 条第 1 項第 13 号の政令で定める規模は、1 ヘクタールとする。

14 関係権利者の同意

都市計画法第 33 条第 1 項第 14 号

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

① 相当数の同意とは、昭和 45 年 4 月 8 日付け建設省計宅開発第 91 号「都市計画法による開発許可制度事務の執行上留意すべき事項について」(通達)にあるとおりとする。

なお、許可申請に当たっては、原則として権利者全員の同意を得ること。

② 開発行為により新設する道路等に接する土地、道路等を廃止するためにこの道路等に接しなくなる土地及びこれらの土地にある建築物その他の工作物について、上記権利に類する権利を有する者の同意を得ること。

V 開発許可制度の申請手続

開発許可制度では、さまざまな申請や届出等の行政手続が規定されており、その手続毎に個別の書類（様式や設計図書）の作成が必要になります。これからの作業に入る前には、区や公共施設管理者、各関係者との事前の打合せが必要となりますので、必要な書類等の作成についても十分検討をお願いします。

1 事前相談

開発行為を計画する場合は、事前に計画の内容を相談して下さい。

事前相談をせずに建築確認申請をされますと、本来開発許可が必要な場合、改めて手続が必要になり、計画の変更が必要となったり、手続にかかる時間等で工期に大幅な遅れをきたすことも考えられます。

事前相談には、次の表にある書類等の提出をお願いします。 A4サイズに綴じて提出して下さい。

種 類	内 容
1. 事前相談書	所定の用紙に必要な事項を記入して下さい。
2. 位置図	開発区域の位置。
3. 公図の写し	開発区域及び関連区域内とその隣接の土地の公図の写し (開発区域を記入)
4. 地番表	上記土地の地番、所有者名、住所、地目、地積等を記入して下さい。 (登記簿等の写しの添付など)
5. 実測図、現況図等	土地の正確な面積と開発区域の現況(現況道路の位置、高低差等)が判るもの。
6. 土地利用計画図	計画している土地利用の内容(道路の位置、切土・盛土の内容、予定建築物の用途・配置等)を記入して下さい。
7. その他の図書	上記の他、必要に応じて資料等の提出をお願いすることがあります。

2 開発許可申請

① 開発行為許可申請書添付書類

番号	項 目	内 容	提出数		備 考
			正	副	
1	開発行為許可申請書	(後頁の作成要領を参照)	1	1	(規定様式)
1-2	委任状	委任を受けた者の住所、氏名、電話番号等を記入	1	—	開発許可申請の手続きを委任する場合のみ
1-3	地番表	開発区域内及びその関連工事の区域内並びに新たに設置又は廃止される道路等に隣接する土地、建築物又は工作物について、地番、地積(公簿)と家屋等の番号、構造、床面積並びに各権利者名等を記載した一覧表	1	1	
2	設計説明書 (設計の概要書)	設計の方針、土地の利用状況、土地利用計画、公共施設の整備計画等	1	1	(既定様式) 自己の居住用の場合は、一部省略してもよい
3	資金計画書	収支計画の概算 年度別資金計画	1	1	(既定様式)
4	公共施設管理者の同意を証する書面	開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意書又はその写し	1	1	都、区等との同意
5	公共施設管理予定者との協議をしことを示す書面	開発行為及びその関連工事により新たに設置される公共施設の管理者との協議書又はその写し	1	1	都、区等との同意
5-2	20ha以上の開発行為の場合の諸施設の管理者との協議をしたことを示す書面	5の他、次の者との協議書又はその写し (1) 義務教育施設設置義務者 (2) 水道事業者 (3) 電気及びガス事業者 (4) 鉄道経営者	1	1	40ha未満の場合は(3)及び(4)は除く

6	工事の実施の妨げとなる権利者の同意を証する書面 (同意証明書)	開発区域内及びその関連工事区域内並びに新たに設置又は廃止される道路等に隣接する土地、建築物又は工作物等について、開発行為の施行又は工事の実施の妨げとなる所有権、地上権、抵当権等権利者の同意	1	1	(既定様式)
6-2	公共施設用地の所有者等の同意を証する書面	公共施設用地の所有者等(管理者と所有者が異なる場合)の同意書又はその写し	1	1	国有財産部局長(都財務局管財部)等の同意
7	印鑑証明書	6の同意証明書の印鑑証明書	1	—	原則として3ヶ月以内のものを添付
8	土地、工作物及び建築物等の登記簿謄本	開発区域内及びその関連工事の区域内並びに新たに設置又は廃止される道路等に隣接する土地、家屋等の登記簿謄本	1	—	原則として3ヶ月以内のものを添付
9	申請者の資力及び信用に関する書類	(1) 法人の場合：登記簿謄本、財務諸表、定款、寄付行為等 (2) 個人の場合：住民票、住民税課税証明書 (3) (1)又は(2)の他、区長が必要と認めた書類	1	—	
10	工事施工者の施工能力に関する書類	上記9の(1)～(3)の書類の他、建設業の許可証明書(総合及び土木部門)、工事経歴書(過去2年間)	1	—	
11	設計者の資格を証する書類	設計者の資格に関する申告書、卒業証明書、資格証明書等の資格を証明する書類	1	—	1ha以上の開発行為の場合のみ添付
12	都市計画法以外の法律等に基づく許可、認可等が必要な場合はその許可書等又はその写し		1	1	河川の占用許可、公有財産の使用許可、境界確定書等

(注) 自己の居住用の住宅又は自己の業務用で1ha未満の開発行為の場合は3、9及び10の書類は不要です。

【記載例】

別記様式第二(第十六条関係)

開 発 行 為 許 可 申 請 書

都市計画法第29条第1項の規定により、開発行為の許可を申請します。 平成 ○年 ○月○○日 新宿区長 殿 代理人 許可申請者 住所 ○○区○○丁目○番○号 住所 ○○区○○丁目○番○号 氏名 ○○○○○○○○ 印 氏名 ○○○○○○○○ 印 電話 電話		※ 手数料欄
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる区域の名称	新宿区○○町○○丁目○番 外○筆
	2 開 発 区 域 の 面 積	○○○○ 平方メートル
	3 予 定 建 築 物 等 の 用 途	共同住宅(賃貸)
	4 工 事 施 工 者 住 所 氏 名	○○区○○丁目○番○号 ○○○建設株式会社 ○○○○○○○ TEL ○○-○○○○-○○○○

5	工事着手予定年月日	〇〇年 〇〇月 〇〇日
6	工事完了予定年月日	〇〇年 〇〇月 〇〇日
7	自己の居住の用に供するもの、 自己の業務の用に供するもの、 その他のもの	その他
8	法第34条の該当号及び 該当する理由	
9	その他必要な事項	
※ 受付番号		〇〇年 〇〇月 〇〇日 第 号
※ 許可に付した条件		
※ 許可番号		〇〇年 〇〇月 〇〇日 第 号

- 備考 1 ※印のある欄は記載しないこと。
 2 「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。
 3 「その他の必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

【記入方法】

- ◇ (許可申請者住所・氏名) 欄
申請の手続きを代理人に委任するときは、申請者名と併記するように申請代理人の氏名を記入・押印して下さい。
- ◇ (1 開発区域内に含まれる地域の名称) 欄
土地登記簿謄本に記載されている所在、地番を記入して下さい。
- ◇ (2 開発区域の面積) 欄
開発区域の実測値の合計を記入して下さい。
なお、既存の道路に接続させるための取付道路の工事に係る土地の部分(開発行為に関連する工事区域)は含まれません。
- ◇ (3 予定建築物の用途) 欄
建築しようとする予定建築物の用途は、「独立住宅(自己用)」、「日用品店舗(パン屋)」、「一般工場(自動車)」、「事務所(弁護士)」、「共同住宅(賃貸)」等と具体的に記入して下さい。
- ◇ (4 工事施工者住所・氏名) 欄
住所・氏名のほか、電話番号を記入して下さい。
- ◇ (5 工事着手予定年月日) 欄
あらかじめ許可になる日が予測できないため、相当の期間をおいた工事着手予定年月日を記入するか、「許可の日の翌日」等と記入して下さい。
- ◇ (6 工事完了予定年月日) 欄
着手欄で「許可の日の翌日」と記入したときは、「着手の日から〇〇日間」と記入して下さい。
- ◇ (7 自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別) 欄
「自己の居住用」、「自己の業務用」、「その他」の別を記入して下さい。

(注) 開発行為変更許可申請の場合について

記入については上記許可申請の要領で記入をお願いします。

「開発行為変更説明書」は、変更内容を変更前と変更後に分けて明記し、変更理由を具体的に記入して下さい。

② 開発行為許可申請書添付図面

番号	図面の種類	内 容		提出数		備 考
		明示すべき事項	縮尺	正	副	
1	位置図	開発区域の位置	1/3000 程度	1	1	規模に応じたわかりやすい縮尺
2	区域図	開発区域、区境、町境、土地の地番及び形状	1/500 以上	1	1	
3	求積図	開発区域及びその関連工事区域全体の面積、公共施設等の面積	1/500 以上	1	1	
4	公図の写し	開発区域及びその関連工事区域内とその隣接の土地の公図の写し		1	1	
5	公共施設の管理者等に関する図面	開発区域、廃止又は変更される公共施設、新設される公共施設、公共施設の管理者、用地の所有者		1	1	新旧公共施設対照表を図面の余白に記入すること。
6	現況図	地形、開発区域の境界、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設並びに令第28条の2第1号に規定する樹木又は樹木の集団及び同条第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況	1/2500 以上	1	1	・等高線は、2mの標高差を示すものであること。 ・樹木もしくは樹木の集団又は表土の状況にあっては規模が、1ha以上の開発行為について記入すること
7	土地利用計画図	開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状	1/1000 以上	1	1	
8	造成計画平面図	開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ（地表面が水平面に対し30°をこえる角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く）以外のものをいう。）又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾配	1/1000 以上	1	1	切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講ずるものがあるときは、その部分を図示すること
9	造成計画断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面	1/1000 以上	1	1	高低差の著しい箇所について作成すること
10	排水施設計画平面図	排水区域の区域境並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称	1/500 以上	1	1	
11	給水施設計画平面図	給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法並びに消火栓の位置	1/500 以上	1	1	排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい
12	公共施設構造図	公共施設の寸法、材料の種類、平面、断面	1/50 以上	1	1	道路、公園、排水、消防用貯水施設等の詳細
13	がけの断面図	がけの高さ、勾配及び土質（土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ）切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護の方法	1/50 以上	1	1	・盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mを超えるがけ又は切土及び切土と盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけについて作成すること ・擁壁で覆われるがけ面に関する事項は必要としない
14	擁壁の断面図	擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込コンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並び	1/50 以上	1	1	

		に基礎杭の位置、材料及び寸法				
15	擁壁の背面図	擁壁の高さ、水抜き穴の位置、材料及び内径並びに透水層の位置及び寸法	1/50 以上	1	1	
16	鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の応力算定及び構造計算書			1	1	
17	土質の安定計算書			1	1	がけ面を擁壁で覆う場合のみ必要
18	防災計画図面	仮排水路、山留等を記入した平面図	1/500 以上	1	1	各々について構造図を添付すること
19	擁壁の展開図	擁壁の高さ、根入れ梁、工種、伸縮目地の位置、擁壁上下の地盤面の位置及び切盛の別、基礎地盤の土質、基礎杭の位置	1/200 以上	1	1	
20	開発登録簿	土地利用計画図、付近見取図、公図の写し等をスミ入れにより作成	1/500 以上	1		規定の用紙が建築課にありますのでお受取下さい なお、写し（青焼）を5部提出して下さい

(注) 自己の居住用の住宅の建築に供するための開発行為の場合は、11 の図面は不要です。

③ 添付図面の作成要領（作成の詳細について）

添付図面は、前記の図面一覧表にある「明示する事項」を記入するほか、次の要領により作成して下さい。

a. 図面の着色等

- ・ 開発区域の境界は全て赤色の一点鎖線で、取付道路等当該開発行為に関連のある工事が行われる区域の境界は赤色の二点鎖線でそれぞれ表示して下さい。
- ・ 図面の着色は、原則として次表によって下さい。

表 1. 位置図、現況図の着色

種 別	既設道路（幅員記入）	河川・水路	公園・広場	緑地
着 色	（公道）茶色 （私道）こげ茶色	青色	黄緑色	緑色

表 2-1. 土地利用計画図の着色（道路）

道 路	種 別	4m 以上	5m 以上	6m 以上	8m 以上	12m 以上
	着 色		赤色	桃色	だいたい色	茶色

表 2-2. 土地利用計画図の着色（その他の公共施設）

種 別	公園・広場	緑地	下水道	河川・水路・運河	消防用貯水施設	公益的施設用地
着 色	黄緑色	緑色	紫色	青色	灰色	薄茶色

b. 位置図

開発区域の他、開発区域に関連のある道路（幅員、公道の別）、排水施設の放流先の状況及び都市計画施設（道路、公園等）を明示して下さい。

c. 区域図

開発区域の実測地形図に公図の各筆を割り込んだうえ、「明示する事項」を表示して下さい。

d. 公図の写し

開発区域及び周辺を含むものとし、公図の原図を等縮尺にして下さい。

e. 現況図

- ・ 実測地形図に現存の建物、工作物等の位置をもれなく記入して下さい。
- ・ 開発区域及びその周辺の区域が平坦であるときは、縦横に直交する適当な間隔の平行線を想定し、各交差点ごとの地盤の高さを記入して下さい。
- ・ 等高線は、1～2m ごとの標高差を表示して下さい。

f. 土地利用計画図

- ・ 開発区域内に都市計画施設があると思われる場合は、その位置について、東京都都市整備局及び新宿区の所管課の了解・確認を受けて下さい。
- ・ 敷地の形状には、街区の番号・辺長、敷地の境界・番号・面積、新設・廃止道路の位置等その他の

公共施設の位置・形状及び予定建築物の配置等を記入して下さい。ただし、宅地分譲の場合には、予定建築物の配置は省略しても差し支えありません。

- ・ 予定建築物の用途を明示して下さい。
- ・ 余白に公共施設の整備計画を一覧表にまとめて下さい。

g. 造成計画平面図

- ・ 実測地形図に宅地、道路等の計画高及び「明示する事項」を表示して下さい。
- ・ 切土又は盛土をする土地の部分は、「切土」、「盛土」、「がけ」、「擁壁」等を高さ及び種別ごとに表示し、下表により塗り分けして下さい。

種 別	切 土	盛 土	鉄筋コンクリート造 擁壁	石積擁壁
着 色	赤 色	青 色	黒色※	黒(斜線)※

※義務擁壁以外は着色不要です。

h. 造成計画断面図

- ・ 高低差の著しい箇所について、数箇所の断面（等高線に直角断面）をとって下さい。
- ・ 標高線、従来地盤線、擁壁の位置・高さ、排水施設の位置、法面の勾配等を明示して下さい。
- ・ 擁壁、排水施設等は種別ごとに色分けするなど特にわかりやすく表示して下さい。

i. 排水施設平面計画図

- ・ 二つ以上の系列に分けて排水するとき又は排水幹線が二つ以上ある場合は、集水流域別に色分けして下さい。また、宅地内地表面の雨水等の流水方向を矢印等で表示して下さい。
- ・ 切土又は盛土をする土地の面積が 1,500 m²を超える土地に排水施設を設置する場合は、それぞれ集水区域を定め、その区域から流出する雨水に応じた管渠の勾配、流速、断面積及び計画流出量等を算定し、その内容を記した計画書を添付して下さい。

j. 給水施設計画平面図

「明示する事項」を記入する他、水源の種類及び取水地点を記入して下さい。

k. がけの断面図

- ・ 切土又は盛土によって生ずる「がけ」（勾配 30 度を超える土地の部分）の共通断面図を切土部分と盛土部分に分けて作成して下さい。
- ・ それぞれ「がけ」の高さ（最低～最高）、土質、「がけ」面の保護方式等を記入して下さい。

l. 擁壁の断面図

- ・ 鉄筋コンクリート擁壁の場合は、配筋状況のわかる正面及び基礎底盤等の詳細図を添付して下さい。
- ・ 擁壁の構造は、建築基準法及び宅地造成等規制法にある基準等を準用して下さい。
- ・ 擁壁の高さ別に 1.0～2.0m、2.0～3.0m、3.0～4.0m、4.0～5.0m の段階別に共通の標準断面図を切土、盛土部分とに分けて作成して下さい。
- ・ コンクリート間知ブロックを使用する場合は、そのカタログを添付して下さい。

④ 申請図書の綴じ方

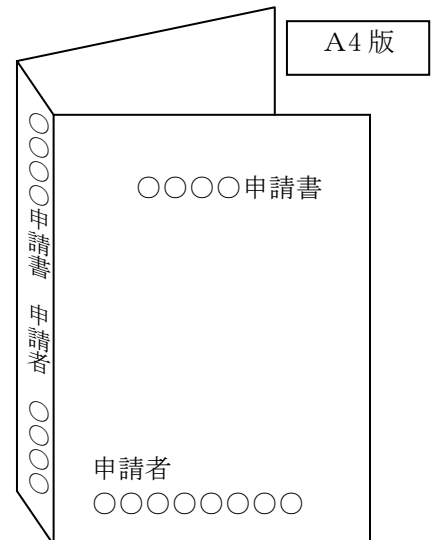
開発許可制度の申請書等は、添付図書が多く大きさもさまざまで、破損しやすいので、書類は次の要領により作成して下さい。

- ・ 申請書等の提出にあたっては、書類と図面ごとに見出しとそれに対応する目次を付け、見出しの順序に綴じて下さい。
- ・ 添付書類と図面は、A4 版にまとめて下さい。

(2) 開発行為変更許可申請

開発許可を受けた後、次の事項を変更しようとする場合は、あらかじめ開発行為変更許可を受けて下さい。

- ・ 開発区域の位置、区域、規模
- ・ 予定建築物等の用途
- ・ 開発行為に関する設計
- ・ 工事施工者
- ・ 自己用・非自己用、居住用・業務用の区別
- ・ 資金計画



変更許可申請書の作成については、所定の様式に必要事項を記入のうえ、必要な書類及び図面を添付して申請して下さい。

番号	項目	内容	提出数		備考
			正	副	
1	開発行為変更許可申請書	開発行為許可申請書の作成要領を参照のこと	1	1	(既定様式)
2	開発行為変更説明書	変更内容・理由等を具体的に記入すること	1	1	変更箇所を変更前・変更後に分けて対照表をつける
3	変更に関連して必要な書類	開発行為許可申請に準じて変更に関係ある書類及び図面	1	1	

(3) 開発行為変更届出書

開発許可を受けた後、規則に定める軽微な変更しようとする場合は、次の図書と共に届け出て下さい。

番号	項目	内容	提出数		備考
			正	副	
1	開発行為変更届出書	(様式にある必要事項を記入)	1	1	(既定様式)
2	開発行為変更説明書	変更内容・理由等を具体的に記入すること	1	1	変更箇所を変更前・変更後に分けて対照表をつける
3	変更に関連して必要な書類	開発行為許可申請に準じて変更に関係ある書類及び図面	1	1	

(4) 開発許可の工事に関する届出書

開発許可を受けた後、許可に係る工事を着手又は完了したときは、速やかに届け出て下さい。

項目	内容	提出数		備考
		正	副	
工事着手届出書	開発許可後、工事に着手したときの届出	1	1	(既定様式)
公共施設工事完了届出書	開発行為に関する工事のうち、公共施設に関する工事が完了したときの届出	1	1	開発行為に関するすべての工事が同時に完了した場合は、「工事完了届出書」のみの提出で結構です。
工事完了届出書	開発行為に関するすべての工事が完了したときの届出	1	1	

(5) 開発許可の継承に関する届出書等

開発許可を受けた後、開発行為に関する地位を承継使用とする場合は、次の図書を提出して、それぞれ該当の手続きを行って下さい。

① 地位の承継届出 (相続、法人の合併等による継承の場合)

番号	項目	内容	提出数		備考
			正	副	
1	地位の継承届出書		1	1	(既定様式) 開発許可を受けた者の相続人、合併後の法人等の一般継承人が届出のこと
2	地位を承継したことを証する書類	戸籍謄本、登記簿謄本等適法に承継したことを証する書類を添付	1	1	

② 地位の承継の承継申請（①以外の、権原の取得等による継承の場合）

番号	項目	内 容	提出数		備 考
			正	副	
1	地位の継承の承継申請書		1	1	(既定様式) 工事を施行する権原を取得した者が申請する
2	開発行為に関する工事を施行する権原を取得したことを証する書類	土地の売買契約書等工事施工に関する権原を承継したことを証明する書類等及び申請者の資力及び信用に関する書類等 (許可申請書の例を参照)	1	1	

(6) 開発許可に関する工事の廃止の届出

開発許可を受けた後、工事を廃止したときに届け出て下さい。

番号	項目	内 容	提出数		備 考
			正	副	
1	開発行為に関する工事の廃止の届出書		1	1	(既定様式)
2	その他区長が必要と認めた書類	廃止の理由・説明及び廃止後の対策を明示する	1	1	

(7) 工事完了公告前の〔建築・建設〕承認申請書

開発許可を受けた区域内では、工事完了公告を行う前に建築物等の建築等を行うことはできません。ただし、区長が支障がないと認めたときは、建築制限等の解除を承認することがあります。

この承認を受けたい場合は、建築工事等に着手する前に次の図書を添えて申請して下さい。

番号	項目	内 容		提出数		備 考
		明示すべき事項	縮 尺	正	副	
1	工事完了公告前の〔建築・建設〕承認申請書			1	1	(既定様式)
2	付 近 見 取 図	開発区域、敷地の位置・方向周辺の公共施設	1/1000	1	1	開発許可を受けた際の土地利用計画図で可
3	配 置 図	敷地、建物と道路の位置・形態	1/100 ~ 1/300	1	1	
4	その他区長が必要と認めた図書	制限解除を必要とする理由、必要性を明記した書面等		1	1	

4 申請手続料 (申請手続には、下記の手数料が必要となります。)

開発区域面積 (ha)	0.1	0.1～	0.3～	0.6～	1.0～	3.0～	6.0～	10.0	10.0	
	未満	0.3	0.6	1.0	3.0	6.0	10.0	以上	以上	
手続きの種類、										
(1)自己の居住の用に供する開発行為許可申請	13,000	34,000	65,000	133,000	200,000	261,000	337,000	460,000		
(2)自己の業務の用に供する開発行為許可申請	20,000	46,000	100,000	185,000	307,000	415,000	521,000	737,000		
(3)その他の開発行為許可申請	131,000	199,000	292,000	348,000	525,000	599,000	746,000	1,004,000		
④開発行為変更許可申請	①設計変更 ②のもの除く	(1)	1,300	3,400	6,500	13,300	20,000	26,100	33,700	46,000
		(2)	2,000	4,600	10,000	18,500	30,700	41,500	52,100	73,700
		(3)	13,100	19,900	29,200	34,800	52,500	59,900	74,600	100,400
	②新たな土地の編入に係る法第30条第1項第1号～第4号の変更〔編入面積〕	(1)	13,000	34,000	65,000	133,000	200,000	261,000	337,000	460,000
		(2)	20,000	46,000	100,000	185,000	307,000	415,000	521,000	737,000
(3)		131,000	199,000	292,000	348,000	525,000	599,000	746,000	1,004,000	
③その他の変更	15,000									
計	変更許可申請1件につき①、②、③の合計額。 ただし、合計額が982,000を超えるときは982,000									
(5)法第45条の地位の承継の承認申請	(1) 自己の居住の用に供するもの又は自己の業務の用に供するもので開発区域の面積が1ha未満の場合 (2) 自己の業務の用に供するもので開発区域の面積が1ha以上の場合 (3) その他の場合								2,500 4,000 19,000	
(6)法第47条の開発登録簿の写しの交付申請	用紙1枚につき 700									

以上東京都新宿区手数料規則(平成19年6月21日改定)による。

5 都市計画法第32条の同意、協議を要する公共施設管理者の主なもの

同意、協議にあたり、詳細については各管理者の指示に従って下さい。(平成20年4月現在)

路道	区道	新宿区みどり土木部土木管理課用地係 新宿区みどり土木部道路課計画係	区役所本庁舎7階 TEL3209-1111
	都道	東京都建設局第三建設事務所管理課	中野区中野4-8-1 TEL3387-5131
	国道	東京国道工事事務所代々木出張所	渋谷区代々木4-30-8 TEL3374-9451
公園	新宿区みどり土木部みどり公園課公園計画係	区役所本庁舎7階 TEL3209-1111	
下水道	東京都下水道局西部第一管理事務所	新宿区上落合1-2-40 TEL3364-6121	
消防のように供する貯水施設	新宿消防署防災係水利担当 四谷消防署防災係水利担当 牛込消防署防災係水利担当	新宿区百人町3-29-4 TEL3371-0119 新宿区四谷3-10 TEL3357-0119 新宿区筑土八幡町5-16 TEL3267-0119	

6 開発許可標識の掲示（新宿区都市計画法開発行為等の規則に係る施行細則第7条）

開発許可を受けて工事に着手したときは、工事期間中下記の様式による標識を開発区域内の公衆の見やすい場所に掲示して下さい。

90cm		80cm
開 発 許 可 標 識	新宿区許可番号 第 号 許可年月日 年 月 日	
工事予定期間	平成 年 月 日から 平成 年 月 日まで	
開発区域に含まれる地域の名称	新宿区〇〇町〇丁目〇番 外〇筆	
開発区域の面積	〇〇〇〇.〇〇平方メートル	
許可を受けた者の住所・氏名	〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号 〇〇〇〇〇〇 電話〇〇〇〇-〇〇〇〇	
工事施行者の住所・氏名	〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号 〇〇建設株式会社 〇〇〇〇〇〇 電話〇〇〇〇-〇〇〇〇	
設計者氏名	〇〇〇〇〇〇 電話〇〇〇〇-〇〇〇〇	
工事現場管理者氏名	〇〇〇〇〇〇 連絡場所電話〇〇〇〇-〇〇〇〇	
この開発行為について、詳細な内容を知りたい方は、新宿区都市計画部に備えてある開発登録簿をご覧下さい。		

○ 書類の提出先等

開発行為に関する申請書、届出書は下記の担当へ提出して下さい。また、開発許可制度に関すること（規定、手続等）もあわせてご相談ください。

平成 20 年 4 月改訂

新宿区都市計画部建築指導課建築企画係（開発許可担当）まで
新宿区歌舞伎町一丁目 4 番 1 号（区役所本庁 8 階）
Tel.03-5273-3732（直通）