

都市計画法の規定に基づく開発行為の許可に関する審査基準

平成 19 年4月9日

18 練都調第 692 号

目次

第1章 目的

第2章 開発行為(法第 29 条)

第1節 開発区域の取り方

1 開発区域

2 関連工事区域

第2節 開発行為の許可基準等

1 開発行為の基準

2 道路の整備基準

2-1 新設道路

2-2 道路延長

2-3 転回広場

2-4 接続先道路

2-5 道路の整備基準

3 擁壁

3-1 擁壁の構造計算

3-2 擁壁の構造

3-3 擁壁に関する試験、検査

4 消防水利

5 近隣説明

6 分合筆

第3節 関係権利者の同意

1 賃借権の権利者

2 私道の権利者

第4節 工区分け

第5節 工事完了公告前の建築制限

1 建築制限(法第 37 条)

2 建築制限解除申請の事前確認

第3章 標準処理期間

付則

第1章 目的

この審査基準は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第29条、第35条の2および第37条の規定により申請された開発行為の許可等に関して、法令の定めに従って判断するための基準を定めたものである。

なお、本審査基準に定めのない事項については、東京都都市整備局の「都市計画法の規定に基づく開発行為等の手引」に準ずる。

また、この審査基準による用語は、法の定義による。

第2章 開発行為(法第29条)

第1節 開発区域の取り方

1 開発区域

開発区域とは開発行為をする土地の区域をいい、つぎに掲げる土地は開発区域に含めるものとする。

- (1) 開発行為を行う敷地(以下「申請地」という。)に隣接した土地で、同一の土地所有者等または事業者による従前の開発事業が完了していない土地もしくは前回の練馬区まちづくり条例(平成17年12月練馬区条例第95号。以下「条例」という。)に基づく開発事業の完了後2年以内の土地
- (2) 開発区域に接する道路または区有通路の土地のうち、建築基準法(昭和25年法律第201号。)第42条に規定する道路とするため、公共施設の管理者または、その土地所有者の同意を得た土地
- (3) 開発行為で整備される道路に接する申請地の区域外の土地であって、当該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土地。ただし、当該申請地の区域外に適法に建築した建築物の既設の給排水管を繋ぎ替える場合を除く。
- (4) 申請地に隣接する土地の権利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

2 関連工事区域

つぎに掲げるものを関連工事区域とし、法第32条の同意および協議ならびに法第33条第1項第14号の同意の対象となる区域とする。

- (1) 開発区域内の工事をする時に、当該開発区域の範囲外と一体的に工事をする範囲の土地
- (2) 建築基準法第42条第2項の規定による道路とみなされる部分まで後退した当該後退部分

第2節 開発行為の許可基準等

1 開発行為の基準

開発行為により新たに設置される公共施設および公益的施設の整備の基準、宅地の整備の基準については、条例による。

2 道路の整備基準

2-1 新設道路

開発区域内の道路は、通り抜け(当該道路の両端が他の道路に接続しているものをいう。以下同じ。)としなければならない。ただし、やむを得ず袋路状道路とする場合はつぎの条件のいずれかに該当することとする。

- (1) 開発区域の形状、位置等により、当該道路を通り抜けとすることが困難な場合
- (2) 開発区域とその周辺の高低差により、通り抜けに適当な道路勾配が確保できない場合
- (3) 他の道路との接続が予定され、将来に通り抜け道路となる場合
- (4) 前3号に掲げるもののほか、区長が特に必要と認める場合

2-2 道路延長

新設道路が既存の袋路状道路に接続する場合の延長は、新設道路の延長に、当該既存の袋路状道路が他の通り抜け道路に接続するまでの部分の延長を加えたものとする。なお、新設道路の終端部に転回広場が設置される場合は、転回広場は道路延長に含まない。

2-3 転回広場

- (1) 新たに配置する袋路状道路については、条例に基づき道路延長に応じて転回広場を設置すること。ただし、袋路状道路の終端部が当該新設道路に接続し、かつループ形状である場合、ループ部分が転回広場の役割を果たし車両の通行上必要がないと認められる区間はこの限りでない。
- (2) 条例によらず任意で設置する転回広場については、東京都都市整備局の「都市計画法の規定に基づく開発行為の許可に関する審査基準」に定める形状とし、道路と直交すること。また、転回広場が区画割の接道として必要な場合は、転回広場の終端部までを道路延長とみなし、それに応じた道路幅員とすること。

2-4 接続先道路

条例第116条第2項の「他の道路」とは、建築基準法第42条に規定する道路をいう。

2-5 道路の整備基準

開発区域内に道路を新設する場合、路床土のCBRが3以上でなければならない。また、道路の占用に伴う掘削後の復旧工事に用いる埋戻し土は、建設業に属する事業を行う者の再生資源の利用に関する判断の基準となるべき事項を定める省令(平成3年建設省令第19号)または建設業に属する事業を行う者の指定副産物に係る再生資源の利用の促進に関する判断の基準となるべき事項を定める省令(平成3年建設省令第20号)における第1種建設発生土または、第2種建設発生土を用いること。

3 擁壁

3-1 擁壁の構造計算

擁壁の構造は、構造計算、土質試験等によって、土圧、水圧、自重等による破壊、転倒、すべり、沈下が起こらないことが確認されたものでなければならない。なお、土質試験はボーリング調査および室内試験によることとし、開発区域内の複数の箇所かつできる限り擁壁の設置予定箇所で開催し、試料採取すること。ただし、次の各号については、当該各号に定めるところとすることができる。

- (1) 隣接地との高低差が60センチメートル以下で、区の定める構造のC種の重量ブロック(三段以内)およびそれと同等以上のものと区長が認めたものを擁壁の代わりとする場合は、構造計算、土質試験等を省略することができる。
- (2) 隣接地との高低差が1メートル以下の場合、(1)の土質試験について、地耐力の調査はボーリング調査の代わりに平板載荷試験によることができる。

3-2 擁壁の構造

3-1(1)による場合を除き、擁壁の構造はつぎのとおりとしなければならない。

- (1) 擁壁には、壁面面積3平方メートル当たり1箇所以上の割合で内径75ミリメートル以上の水抜き穴を設けなければならない。
- (2) 60センチメートルを超える高さの擁壁を設置する場合、隣地との間に浸透層を設けるなど、隣地に直接水が流れ出ないように配慮した構造としなければならない。
- (3) 擁壁を設置する場合は、根入れ深さ35センチメートル以上かつ地上高の15%以上を確保しなければならない。

3-3 擁壁に関する試験、検査

開発行為で擁壁(3-1(1)によるものを除く)を設置した場合、開発行為の完了届提出時まで、使用した材料に関するつぎの試験、検査に関する書類を区長へ提出しなければならない。

- (1) コンクリートの配合計画書
- (2) 鋼材の品質検査証明書(ミルシート)
- (3) 「建築物の工事における試験及び検査に関する東京都取扱要綱」第4条による試験機関が実施したコンクリートの強度試験結果

4 消防水利

消防水利については、宅地開発事業の協議に際して、事前に所轄の消防署長と協議すること。

5 近隣説明

開発行為の許可申請をしようとするものは、条例第70条で定める開発区域の面積にかかわ

らず、開発許可申請の日までに、条例第 72 条に定める近隣説明を行わなければならない。また、近隣住民説明報告書(条例第 55 号様式)を開発許可申請時に提出しなければならない。

6 分合筆

開発行為の完了届の提出までに、開発区域内の土地について、開発行為許可を受けた形状と整合するよう分合筆が行われていなければならない。ただし、既存宅地や未利用地など今回事業で建築が行われない土地および法第 40 条に基づき、検査済証の発行後に所有権の移転が行われる従前の公共施設の用に供していた土地を除く。

第3節 関係権利者の同意

1 賃借権の権利者

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うち、賃貸マンション等の賃借権の権利者の同意については、当該建築物の所有者(賃貸人)からの同意をもって確認することとする。

2 私道の権利者

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、当該掘削をする部分の土地所有者の同意を得ること。

第4節 工区分け

法第 30 条第1項第1号に規定する「工区」とは、法第 36 条に規定する工事完了の検査を分割して受検することを目的として、開発区域を複数に分割した各部分の区域をいい、開発区域を工区に分割する場合は、法第 34 条の2の場合を除き、つぎの各号に規定するものとしなければならない。

- (1) 各工区の開発区域面積は、原則 500 ㎡以上とすること。
- (2) 事業計画において完了を予定している順で工区番号を附番すること。(最初に完了する工区を第1期工区とする)
- (3) 全体工区および各工区それぞれにおいて、法等の開発行為に関する各種基準(以下「開発基準」)に適合する計画となっていること。なお、開発区域内に道路を新設する場合、その幅員は全体工区および各工区完了時点のいずれにおいても、開発基準も満たすものとする。
- (4) 開発行為で新設する道路等(既存道路の拡幅部および新設、移設が必要な占用物件等を含む)および条例第 118 条に規定する公園等は、第1期工区で整備する計画としなければならない。ただし、開発区域内での住み替え等の理由により第1期工区で設置が困難であると区長が認めたものはこの限りでない。
- (5) 道路を新設または既存道路を拡幅する開発行為の場合は、各工区完了時点で道路の維持管理が適正に行えるように整備すること。

- (6) 道路を区へ帰属する場合、各工区完了時点で公共施設が練馬区まちづくり条例施行規則(平成 18 年3月 練馬区規則第 26 号)第 66 条などの帰属の要件を満たすように工区分けがされていなければならない。
- (7) 擁壁等の設置がある場合、次工区の擁壁に依存する計画にならないこと。

第5節 工事完了公告前の建築制限

1 建築制限(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、法第 36 条第3項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、または特定工作物を建設してはならない。法第 37 条第 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とき」とは、つぎの要件に該当するもので、開発工事の工程上や施工上やむを得ない場合をいう。なお、工期の短縮は、解除の理由とはならない。

- (1) 建築物を土留めとして利用し、つぎの要件のいずれかに該当する場合
 - ア 開発事業の計画上、やむを得ず建築物と一体となる擁壁を計画するとき。
 - イ 開発許可を受けて築造する擁壁と、建築物を建築するための仮設構造物(山留)が干渉するとき。
 - ウ 傾斜地に計画するもので、計画建築物の躯体を擁壁(ただし、擁壁を計画した場合、高さ 2.0 メートル以上の擁壁が必要な場合とする。)とするとき。
- (2) 開発区域の面積が 10,000 平方メートル以上の開発行為で、開発行為により整備する道路等の公共施設が大型建設機械等の搬出入により破損するおそれがある場合(ただし、一戸建ての住宅等の小規模な建築を目的とするものは除く。)
- (3) 宅地造成工事の妨げとなる既存の建築物等を開発区域内で移転し改築する計画で、従前から建築基準法による接道条件を満たしている場合
- (4) やむを得ず建築物の下部に消防水利を設ける場合

2 建築制限解除申請の事前確認

法第 37 条の承認を受ける場合は、申請前につぎに掲げる内容について事前に確認を受けるものとする。

- (1) 開発行為において築造予定の公共施設については、先行して整備し検査を受けること。ただし、これによらず公共施設を他の方法で整備をする場合は、関係部署と協議を行うこと。
- (2) 建築基準法による接道条件については、特定行政庁と協議を行い、条件を満たすこと。

第3章 標準処理期間

	根拠法令	標準処理期間	備考
開発行為の許可	法第 29 条	50 日	閉庁日、図面等の修正期間を除く。
開発行為の変更の許可等	法第 35 条の2	50 日	閉庁日、図面等の修正期間を除く。
開発許可に基づく地位の承継の承認	法第 45 条	14 日	閉庁日、図面等の修正期間を除く。

付 則

この基準は平成 19 年5月1日から施行する。

付 則(平成 21 年2月 23 日練都調第 429 号)

(施行期日)

1 この基準は、平成 21 年4月1日から施行する。

(この基準の施行日前になされた手続きの効力)

2 この基準の施行日前に、改正前の基準による協議を終了したものについては、その内容のままで有効とする。

ただし、改正前の基準による協議を終了したものであっても、この基準の施行日以後に計画変更等で事前協議を再度行わなければならないものを除く。

付 則(令和3年9月1日 3練都調第 117 号)

(施行期日)

1 この基準は、令和3年9月1日から施行する。

(この基準の施行日前になされた手続きの効力)

2 施行日までに現場調査依頼書が提出され、かつ施行日から 3 か月以内に条例第 52 条第 1 項、第 61 条第 1 項、第 70 条第 1 項、第 80 条第 1 項、第 89 条第 1 項による事前届出書が提出されたものについては、従前の基準を適用するものとする。

ただし、改正前の基準による協議を終了したものであっても、この基準の施行日以後に計画変更等で事前協議を再度行わなければならないものを除く。

付 則(令和5年7月4日 5練都調第 209 号)

(施行期日)

1 この基準は、令和6年1月1日から施行する。

(この基準の施行日前になされた手続きの効力)

2 この基準の施行の日(以下「施行日」という。)前に現場調査依頼書が提出され、かつ施行日から3か月以内に条例第52条第1項、第61条第1項、第70条第1項、第80条第1項、第89条第1項による事前届出書が提出されたものについては、なお従前の例による。ただし、改正前の基準による協議を終了したものであっても、この基準の施行日以後に計画変更等で事前協議を再度行わなければならないものを除く。

付 則(令和6年7月25日 6練都調第356号)

(施行期日)

1 この基準は、令和6年7月31日から施行する。