

「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
及び

「宅地造成等規制法」の規定に基づく
宅地造成に関する工事の許可の審査基準

2022年4月1日

町田市

「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		
第1節 開発許可制度の概要		
1	開発行為等の規制	1
1-1	開発行為の許可	1~2
1-2	許可を要しない開発行為	2~5
1-3	開発許可の特例	5
1-4	市街化調整区域内の建築等の規制	5~6
第2節 開発行為の定義と判断基準等		
1	開発行為の定義	7~9
2	区画形質の変更の判断基準	10~13
3	開発区域の取り方	14~17
3-1	開発区域	14~15
3-2	関連工事区域	16
3-3	開発区域と関連工事区域の取り方の例示	16~17
4	区画変更に係わる道路・河川等	18~21
4-1	道路	18~20
4-2	河川	21
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（法第32条）		22
第2節 許可基準の適用		
1	開発行為の許可基準の適用関係	23~28
1-1	許可基準の適用区分	27
1-2	自己の居住又は業務の用に供するものの事例	28
1-3	開発区域の規模による許可基準の適用	28
2	技術的細目	29
第3節 開発行為の許可基準		
1	用途地域等への適合	30
2	公共の用に供する空地等（道路、公園、その他の公共施設）	31~63
2-1	道路	32~56
2-1-1	道路の計画	32~34
2-1-2	道路の幅員構成	35~45
2-1-3	道路に関する技術的細目	46~56
2-2	公園、緑地、広場等	57~62
2-2-1	公園等の計画	57
2-2-2	公園、緑地、広場等の設置基準	57~61
2-2-3	公園に関する技術的細目	61~62
2-3	消防水利	63
3	排水施設	64~72

3-1	排水施設基準	64~72
3-1-1	排水基準	64~65
3-1-2	管渠の設計	65~70
3-1-3	排水施設	71~72
3-2	雨水流出抑制施設	73~79
3-2-1	雨水流出抑制施設の基準	73
3-2-2	浸透施設	73~75
3-2-3	貯留施設	76~79
4	給水施設	80
4-1	給水計画	80
5	地区計画等	81
6	公共・公益的施設	82
7	宅地の安全性	83~120
7-1	造成基準	83~84
7-2	地盤	85~98
7-2-1	造成地盤の改良	85
7-2-2	崖面の排水	85~86
7-2-3	切土	86~89
7-2-4	盛土	90~93
7-2-5	切土盛土をする場合の地下水の処理	94
7-2-6	長大法	95~98
7-3	崖面の保護	99~102
7-3-1	崖面の保護	99
7-3-2	崖に関する技術的細目	99~102
7-4	擁壁	103~120
7-4-1	擁壁の分類	103
7-4-2	擁壁の設置計画	103~109
7-4-3	擁壁の設計	110~120
8	災害危険区域等の除外	121
9	樹木の保存・表土の保全	122~124
10	緑地帯及び緩衝帯	125~126
11	輸送の便	127
12	申請者の資力・信用	128
13	工事施行者の能力	129
14	関係権利者の同意	130
15	条例による技術基準の強化等	131
16	公有水面埋立て	132
17	促進区域内の開発行為	133
18	アセスメント対象事業	134

第3章 市街化調整区域における立地基準

第1節	市街地調整区域内における開発許可	135~140
1	市街化調整区域における開発行為の許可基準	135~136
2	開発許可を受けた土地における予定建築物以外の建築等の制限	137
3	開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限	138~140
第2節	公益上必要な建築物及び日常生活に必要な店舗等	141~150
第3節	市街化調整区域内の災害危険区域等に存する建築物等の移転	151
第4節	市街化区域内で建築困難なもの等（沿道サービス施設）	152~153
第5節	町田市条例で定めるもの	154~185
1	「町田市都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例」の制定	154~158
2	「町田市都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例」に係る 審査基準	159~185
2-1	定義	160~161
2-2	分家住宅	162~172
2-3	既存集落内の自己用住宅	173~176
2-4	自己用住宅である既存建築物の建替え等	177~179
2-5	収用対象事業の施行に伴う移転（市街化調整区域内の移転）	180~181
2-6	既存宅地の建築	182~185
2-7	都市計画法附則 第6条	186
第6節	開発審査会に付議する案件の基準（法第34条第14号）	187~214
1	東京都開発審査会提案基準	188~214
	（基準 A） 既存権利の届出者等の自己用住宅	189
	（基準 B） 既存建築物の建替え等（自己用住宅以外の建築物）	190~191
	（基準 C） 既存事業所等の従業員宿舍	192
	（基準 D） 収用対象事業の施行に伴う移転 （市街化区域からの移転）	193~194
	（基準 E） 地区集会所等の準公益的施設	195
	（基準 F） 第二種特定工作物等に係る建築物	196~197
	（基準 G） 社寺・仏閣等	198~199
	（基準 H） 有料老人ホーム	200
	（基準 I） 市街化調整区域内の建築物の用途変更 （所有権の移転）	201~202
	（基準 I の2） 市街化調整区域内の建築物の用途変更 （賃貸住宅への用途変更）	203
	（基準 J） 介護老人保健施設	204
	（基準 K） 学校	205
	（基準 L） 社会福祉施設	206~207
	（基準 M） 病院	208
	（基準 N） 特定流通業務施設	209~210
	（基準 O） 市街化調整区域内の既存建築物を活用した地域再生のための用途 変更	211~212

「宅地造成等規制法」の規定に基づく宅地造成に関する工事の許可の審査基準

目	次	ページ
第1章	宅地造成等規制法の適用	
第1節	宅地造成等規制法の目的	宅-1
第2節	宅地造成等規制法の概要	宅-1~宅-7
第2章	宅地造成に関する工事の技術的基準等	宅-8
第1節	造成基準	宅-9
第2節	擁壁	宅-10
第3節	擁壁の構造（義務設置擁壁）	宅-11
第4節	鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造	宅-12~宅-13
第5節	練積み造の擁壁の構造	宅-14
第6節	建築基準法施行令の準用	宅-15~宅-16
第7節	擁壁の水抜穴	宅-17
第8節	任意に設置する擁壁	宅-18
第9節	擁壁によっておおわれないうけ面の保護	宅-19
第10節	排水施設	宅-20
第11節	特殊の材料又は構法による擁壁	宅-21~宅-23
第3章	許可申請に必要な書類及び図面	
第1節	宅地造成等規制法に基づく許可申請等	宅-24~宅-30

(資料編)

	目次	ページ
1	消防水利の基準	資 1-1～7
2	生活排水対策指導要綱	資 2-1～7
3	浸透ます・トレンチ等の規模計算	資 3-1～29
4	雨水調整池容量の計算例	資 4-1～2
5	練積み造擁壁の標準断面図	資 5-1～18
6	鉄筋コンクリート造擁壁の標準断面図	資 6-1～25
7	鉄筋コンクリート造擁壁の構造計算例	資 7-1～12
8	盛土全体の安定性の検討	資 8-1～5
9	宅地造成等規制法に基づく国土交通大臣認定擁壁一覧表	資 9-1～5
10	開発行為における無電柱化の技術的指針	資 10-1～13