

「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

平成27年4月1日 施行

令和4年4月1日 改訂

八王子市

「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

八王子市

本書について

この審査基準は、八王子市行政手続条例第5条第1項の規定により、都市計画法の規定に基づく開発行為の許可及び市街化調整区域における建築行為の許可などの基準を定め、公表するものです。

本審査基準のほか、個々の申請内容が都市計画上、環境の保全上、災害の防止上及び通行の安全上支障がないかについて審査を行うものとします。

この審査基準は、東京都が平成6年に施行した基準に準拠して、八王子市の地域特性を踏まえて加除したものです。

経 過

平成 27 年 (2015 年)	2 月 1 日	八王子市審査基準を制定
平成 27 年 (2015 年)	4 月 1 日	中核市移行により事務移譲 八王子市審査基準を施行
平成 27 年 (2015 年)	9 月 15 日	八王子市審査基準を改訂
平成 28 年 (2016 年)	4 月 1 日	八王子市審査基準を改訂
平成 29 年 (2017 年)	5 月 1 日	八王子市審査基準を改訂
平成 29 年 (2017 年)	12 月 1 日	八王子市審査基準を改訂
平成 31 年 (2019 年)	4 月 1 日	八王子市審査基準を改訂
令和 3 年 (2021 年)	6 月 14 日	八王子市審査基準を改訂
令和 4 年 (2022 年)	4 月 1 日	八王子市審査基準を改訂

この基準は、令和 4 年 (2022 年) 4 月 1 日の申請から適用する。

標準処理期間

	根拠法令	標準処理期間	経由機関
開発行為の許可	都市計画法 第 29 条第 1 項	65 日	
開発行為の許可 (審査会付議の必要なもの)	都市計画法 第 29 条第 1 項	90 日	
開発行為の変更の許可	都市計画法 第 35 条の 2 第 1 項	65 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	20 日	
開発許可を受けた土地以 外における建築等の制限 の許可	都市計画法 第 43 条第 1 項	65 日	
地位の承継の承認	都市計画法 第 45 条	20 日	

「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
序 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	開発行為の許可	序 1-1-1～2
1-2	許可を要しない開発行為	序 1-1-3～6
1-3	開発許可の特例	序 1-1-7
1-4	市街化調整区域内の建築等の規制	序 1-1-7
第 1 章	開発行為（法第 29 条）	
第 1 節	開発行為の定義等	
1	開発行為の定義	1-1-1-1～3
2	区画形質の変更の判断基準	1-1-2-1～4
3	開発区域の取り方	1-1-3-1～7
4	区画変更に係わる道路・河川等	1-1-4-1～5-1
第 2 節	公共施設管理者等の同意・協議（法第 32 条）	1-2-1
第 3 節	開発行為の許可基準（全般）（法第 33 条）	
1	許可基準	1-3-1-1～4
1-1	許可基準の適用区分	1-3-1-5
1-2	自己の居住又は業務の用に供するものの事例	1-3-1-6
1-3	開発区域の規模による許可基準の適用	1-3-1-6
1-4	技術的細目	1-3-1-7
2	用途地域等への適合	1-3-2-1
3	道路、公園、その他の公共施設	1-3-3-1
3-1	道路	1-3-3-2
3-1-1	道路の計画	1-3-3-2～4
3-1-2	道路の幅員構成	1-3-3-5～13
3-1-3	道路に関する技術的細目	1-3-3-14～22
3-2	公園、緑地、広場等	
3-2-1	公園等の計画	1-3-3-23
3-2-2	公園、緑地、広場等の設置基準	1-3-3-23～26
3-2-3	公園に関する技術的細目	1-3-3-26～27
3-3	消防水利	1-3-3-28
4	排水施設	
4-1	排水施設基準	
4-1-1	排水基準	1-3-4-1～2
4-1-2	管渠の設計	1-3-4-2～5
4-1-3	排水施設	1-3-4-6～7

4-2	雨水流出抑制施設	
4-2-1	雨水流出抑制施設の基準	1-3-4-8
4-2-2	浸透施設	1-3-4-8~10
4-2-3	貯留施設	1-3-4-11~14
5	給水施設	1-3-5-1
6	地区計画等	1-3-6-1
7	公共公益的施設	1-3-7-1
8	宅地の安全性	
8-1	造成基準	1-3-8-1~2
8-2	地盤	
8-2-1	造成地盤の改良	1-3-8-3
8-2-2	崖面の排水	1-3-8-3~4
8-2-3	切土	1-3-8-4~7
8-2-4	盛土	1-3-8-8~11
8-2-5	切土盛土をする場合の地下水の処理	1-3-8-12
8-2-6	長大法	1-3-8-13~15
8-3	崖面の保護	
8-3-1	崖面の保護	1-3-8-16
8-3-2	崖に関する技術的細目	1-3-8-16~19
8-4	擁壁	
8-4-1	擁壁の分類	1-3-8-20
8-4-2	擁壁の設置計画	1-3-8-20~25
8-4-3	擁壁の設計	1-3-8-26~35
9	災害危険区域等の除外	1-3-9-1
10	樹木の保存・表土の保全	1-3-10-1~2
11	緑地帯及び緩衝帯	1-3-11-1~2
12	輸送の便	1-3-12-1
13	申請者の資力・信用	1-3-12-1
14	工事施行者の能力	1-3-14-1
15	関係権利者の同意	1-3-14-1
16	条例による技術基準の強化等	1-3-16-1
17	公有水面埋立て	1-3-17-1
18	促進区域内の開発行為	1-3-17-1
19	アセスメント対象事業	1-3-19-1
第4節	市街化調整区域における立地基準（法第34条）	1-4-1~2
1	公益上必要な建築物及び日常生活に必要な店舗等	1-4-1-1~12
2	市街化区域内で建築困難なもの等（沿道サービス施設）	1-4-2-1~4
3	地区計画に適合する開発行為等	1-4-3-1~2

4	沿道集落地区における開発行為等	1-4-4-1
4-1	八王子市沿道集落地区の活力向上に向けた適切な土地利用に関する条例	1-4-4-2~6
4-2	八王子市沿道集落地区の活力向上に向けた適切な土地利用に関する条例 施行規則	1-4-4-7~8
5	条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を定めた開発行為等	1-4-5-1
5-1	八王子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	1-4-5-2~3
5-2	八王子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施行 規則	1-4-5-4~5
5-3	「八王子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	
5-3-1	定義	1-4-5-6~7
5-3-2	分家住宅	1-4-5-8~15
5-3-3	既存集落内の自己用住宅	1-4-5-16~20
5-3-4	自己用住宅である既存建築物の建替え等	1-4-5-21~23
5-3-5	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)	1-4-5-24~25
5-3-6	既存宅地の建築	1-4-5-26~29
5-3-7	都市計画法附則第6条	1-4-5-30
6	開発審査会付議の大規模開発案件(旧法第34条第10号イ)	
6-1	5ヘクタール以上の大規模開発(削除)	1-4-6-1
7	開発審査会付議の一般案件(法第34条第14号)	1-4-7-1
7-1	八王子市開発審査会提案基準	1-4-7-2
(基準 A)	既存権利の届出者等の自己用住宅	1-4-7-4
(基準 B)	既存建築物の建替え等(自己用住宅以外の建築物)	1-4-7-5~6
(基準 C)	既存事業所等の従業員宿舎	1-4-7-7~8
(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)	1-4-7-9~10
(基準 E)	地区集会所等の準公益的施設	1-4-7-11~12
(基準 F)	第二種特定工作物等に係る建築物	1-4-7-13~14
(基準 G)	社寺・仏閣等	1-4-7-15~16
(基準 H)	有料老人ホーム	1-4-7-17~18
(基準 I)	市街化調整区域内の建築物の用途変更	1-4-7-19~20
(基準 J)	介護老人保健施設	1-4-7-21~22
(基準 K)	学校	1-4-7-23~24
(基準 L)	社会福祉施設	1-4-7-25~27
(基準 M)	病院	1-4-7-28~29
(基準 N)	特定流通業務施設	1-4-7-30~32

第5節 開発行為の変更（法第35条の2） 1-5-1-1~2

第6節 工事完了公告前の建築制限（法第37条） 1-6-1-1

第7節 開発行為の廃止（法第38条） 1-6-1-1

第2章 建築行為の制限（法第43条、令第36条）

第1節 市街地調整区域内における建築行為等の許可…………… 2-1-1～2

- 1 都市計画法施行令第36条第1項第3号イに規定する建築物…………… 2-1-2
- 2 都市計画法施行令第36条第1項第3号ハに規定する建築物…………… 2-1-2～3
- 3 都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに規定する建築物…………… 2-1-3

第2節 市街化調整区域内における許可不要建築物の取扱基準

（法第43条、第29条）…………… 2-2-1

- 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用建築物の取扱基準…………… 2-2-1-1～2
- 2 公益上必要な建築物の取扱基準…………… 2-2-2-1～4
- 3 許可不要の日用品店舗等の取扱基準…………… 2-2-3-1～6

第3節 市街化調整区域における既存建築物の建替えの取扱基準 …… 2-3-1～2

第3章 許可に基づく地位の承継（法第44条、法第45条）…………… 3-1

第4章 許可申請等に必要書類及び図面

第1節 開発行為許可申請等

- 1 開発行為許可申請…………… 4-1-1～5
- 2 開発行為変更許可申請（法第35条の2）…………… 4-1-6
- 3 開発行為の軽微な変更の届出（法第35条の2）…………… 4-1-6
- 4 開発行為の工事等報告書…………… 4-1-6
- 5 開発行為の地位の承継承認等（法第44、45条）…………… 4-1-7
- 6 開発行為の工事に関する届出（法第36条）…………… 4-1-8
- 7 開発行為の廃止届（第38条）…………… 4-1-8
- 8 建築制限特例許可申請等（法第37条）…………… 4-1-9
- 9 標識の掲出（東京都施行細則）…………… 4-1-10

第2節 市街化調整区域における建築制限

- 1 都市計画法第34条第1号、同条第9号又は施行令第36条第3号イ該当建築物に係る申請書類…………… 4-2-1-1～8
- 2 「都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例」に該当する建築物に係る必要書類…………… 4-2-2-1～14
- 3 審査会提案基準該当案件に関する申請書類（調査表）…………… 4-2-3-1～31
- 4 “ ”（必要書類）…………… 4-2-4-1～28
- 5 許可不要件建築物の相談書類…………… 4-2-5-1～7

「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	宅 1-1～6
第2章	宅地造成に関する工事の技術的基準等	宅 2-1
第1節	造成基準	宅 2-1-1
第2節	擁壁	宅 2-2-1～2
第3節	擁壁の構造（義務設置擁壁）	宅 2-3-1
第4節	鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造	宅 2-4-1～2
第5節	練積み造の擁壁の構造	宅 2-5-1
第6節	建築基準法施行令の準用	宅 2-6-1～2
第7節	擁壁の水抜穴	宅 2-7-1
第8節	任意に設置する擁壁	宅 2-8-1
第9節	擁壁によっておおわれないがけ面の保護	宅 2-9-1
第10節	排水施設	宅 2-10-1
第11節	特殊材料または構法による擁壁	宅 2-11-1～3
第3章	許可申請に必要な書類及び図面	宅 3-1～7

(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	(参考資料)「実効性のある避難計画」とは	資 10-1～2