

# 開発許可 のしおり

事前相談を受けられる方へ

令和6年4月

東京都板橋区



# 事前相談について

大規模な土地に建物をたてるときや運動・レジャー施設等をつくろうとするときには、建築確認申請の前に 都市整備部 都市計画課 開発計画係 と事前相談をお願いします。

## 事前相談の対象

500 m<sup>2</sup>以上の同一所有者土地（計画敷地ではない。）に建築計画がある場合、もしくは、面積にかかわらず区画形質の変更がある場合。

## 事前相談の提出方法

次の図書を A4版の紙ファイル等に綴じて一部提出して下さい。（副本は不要）

相談の内容をもとに開発許可が必要となるかどうかを検討し、回答いたします。  
 なお、開発許可に該当しない計画の場合も、板橋区大規模建築物等指導要綱その他の指導がありますので、各協議先の担当課とご相談ください。

番号	図書の種類	内 容
1	事前相談書	書式を区 HP からダウンロードし、太線内を記入 ※ 事業者は、土地登記簿謄本上の土地の所有者をお願いします。 ※ 土地所有者以外を事業者とする場合は <u>売買契約書の写し、又は委任状等、土地所有者と事業者の関係を証する書面を添付すること。</u> ※ 書式の掲載先は裏表紙(P.12)に記載しております。
2	位置図	計画地の位置（案内図）
3	公図写	事業者の所有地とその周辺地の公図（区域を朱書きして下さい） ※ 所有地と隣接地の地番・所有者住所氏名・地目・地積を記入。
4	土地 登記簿謄本	事業者所有地は全部事項証明書（写し）、 <u>隣接地は登記事項要約書（写し）</u> ※ 課税上の地目が宅地の場合は、都税事務所の評価証明書（写）を添付。
5	実測図	計画地求積図及び事業者の所有地の全部の求積図。
6	現況図	事業者の所有地の全体現況図（区域を朱書きして下さい） ※ 地形、地盤高、道路幅員、建築物及び擁壁・塀等の工作物の位置、高さ、構造等を記入。
7	土地利用 計画図	事業者の所有地の全体土地利用計画図 （計画地以外に事業者の所有地がある場合は、その土地利用も記入） ※ 予定建築物の配置・用途・構造・階数等、公共施設の位置。 ※ 切土・盛土をする土地の部分、擁壁の位置・高さ・構造等記入
8	造成計画 平面図 造成計画 断面図	切土・盛土をする土地の部分の色分け表示したもの。 ※ 切土－黄色・盛土－赤色。 ※ 現況と計画との高低差、擁壁の位置・高さ・構造等記入。 ※ 新設擁壁（建築物と一体化したものも含む）の断面詳細添付。
9	雨水流出 抑制施設 関係図書	雨水流出抑制施設設置計画書・計算書・排水施設計画図・排水施設構造図。 ※ 予定建築物が自己用住宅・戸建分譲住宅の場合は不要。 ※ 工事完了後に雨水流出抑制施設完了報告書と添付図書を提出のこと。
10	その他区長が 必要と 認める図書	※ 位置指定道路等の指定変更・廃止予定図 ※ 広幅員道路までの道路現況図・公図・土地登記簿謄本等（写し）。 ※ 予定建築物の平面図・立面図等。 ※ その他（ケースにより異なりますので担当者に確認して下さい。）

# 開発許可（都市計画法第29条）

## 1. 開発行為（法第4条第12項）

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います。

具体的には、次のような行為をいいます。

- (1) 『**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います。
- (2) 『**質の変更**』とは、宅地以外の土地を宅地にする行為をいいます。質の変更に該当する部分の土地の面積が500㎡以上ある場合に開発許可に該当します。（令和4年4月1日より施行）
- (3) 『**形質の変更**』とは、1mを超える土地の造成工事（形の変更）を伴い、宅地以外の土地を宅地にする行為（質の変更）をいいます。

以上の行為で500㎡以上の土地を開発する場合には、開発行為として区長の許可が必要となります。

開発許可の対象となりますと、開発行為に関する工事完了の公告があるまでは、原則として、建築物の建築又は特定工作物の建設はできません。

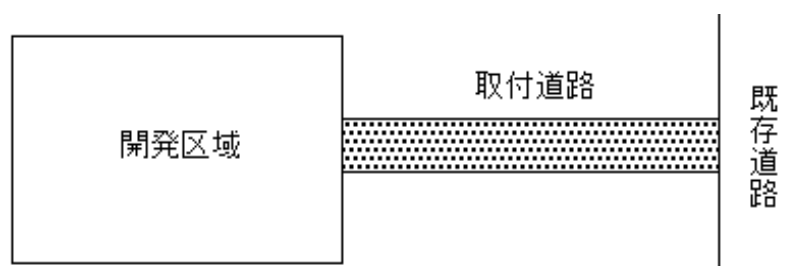
また、開発許可を受けた後、その内容を変更するときは、新たに開発変更許可を受けて下さい。なお、次に掲げる行為の場合は、開発許可の対象となりません。

- (1) 単なる分合筆による権利区画の変更
- (2) 建築工事と一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為
- (3) 建築基準法第42条第2項による道路で、道路境界線（道路中心線から2m）まで後退して道路状に整備する場合
- (4) 建築基準法による道路境界線を越えて、区の指導要綱や行政指導により道路整備を行う場合

## 2. 開発区域（法第4条第13項）

開発行為をする土地の区域のことで予定建築物を建築する敷地及び新設道路等を総称したものです。既存道路の拡幅による取付道路等の工事に係る土地の部分は直接開発区域には含まれませんが、開発行為に関連する工事には含まれますので、後に述べる公共施設管理者との同意と協議が必要となります。

公道に接し、官民境界査定が終了していない場合は、査定申請を受けて区域を確定して下さい。



### 3. 開発許可の基準等（法第33条）

開発許可申請にあたっては、次の許可基準に適合していることが必要となります。

- (1) 許可申請の手續が、法令等の規定に違反していないこと。
- (2) 設計が、法令等に基づく技術的基準及び都市計画に適合していること。
- (3) 申請者に開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。
- (4) 工事施工者に、開発行為に関する工事を完成させる能力があること。
- (5) 開発区域及び取付道路等開発許可に関連のある工事をしようとする区域内の土地又は建築物その他の工作物について、開発行為の施行又は開発行為に関する工事を行う場合に工事の実施の妨げとなる所有権、賃借権、抵当権等の権利を有する者の同意を得ていること。

技術的基準（抜粋）については、次の4、5のとおりです。

### 4. 道路の技術的基準（政令第25条、第29条、規則第20条、第24条）

#### (1) 街 区

地形、地盤、地質等の条件と街区内に建設を予定される建築物の規模、用途、構造等を想定し適切となる街区を定めること。

#### (2) 幅 員

開発区域内外に関して、下記の幅員の道路が予定建築物の敷地に接するように配置されていること。（区域外の場合は、接する既存道路を示す）

予定建築物の用途	予定建築物の敷地規模	道 路 幅 員
住 宅	1,000 m <sup>2</sup> 未満	6.0 m以上
住 宅 以 外		
	1,000 m <sup>2</sup> 以上	9.0 m以上
人・車の発生交通量が特に大きな場合		12.0 m以上

開発区域内の道路が小区間の区画道路と判断された場合、専用住宅に限り 4.5m～ 6.0mの道路幅員とすることができます。

小区間の区画道路と判断される場合は、下表を計画基準とします。

(a) 通り抜け道路

道路延長 (L)	70m以下のもの	70mを超え 120m以下	120mを 超えるもの
道路幅員 (W)	4.5m以上	5.0m以上	6.0m以上

(b) 行き止まり道路

道路延長 (L)	35m以下のもの	35mを超え 60m以下	60mを 超えるもの
道路幅員 (W)	4.5m以上	5.0m以上	6.0m以上

\*道路延長 (L) が 35m を超える場合には転回広場が 35m 毎と終端部に必要です。

(道路幅員 6m 未満の場合。ただし、道路幅員 6m 以上の場合は 120m と読み替える。)

転回広場の形状等については、担当者にご確認ください。

(3) 接続先既存道路

開発区域内の主要な道路は、下表の幅員の区域外の道路に接続させること。

開発行為の目的	接続先道路幅員
主に住宅建設	※ 6.0m以上
上記以外	9.0m以上

※ 下記条件の全てに該当する開発計画は、ご相談ください。

- ① 区域面積 500 m<sup>2</sup>以上 3,000 m<sup>2</sup>未満の戸建分譲住宅開発である。
- ② 接続先既存道路が通り抜け道路であり、かつ、建築基準法上の道路で広幅員道路 (6.0m以上)まで現況 3m以上の道路幅員が確保されている。
- ③ 開発区域に面する既存道路を原則、道路の中心線から 3mセットバックして道路整備ができる。
- ④ 新設する道路が、接続先既存道路の幅員以下 (4.5m以上) に計画されている。

注意：開発面積が 3,000 m<sup>2</sup>以上の開発基準の道路幅員は上表のとおり

(4) 勾配

道路の縦断勾配は、9%以下であること。また、適当な値の横断勾配がとられていること。

(5) 構造

- (ア) 道路は、砂利敷、その他安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造であること。
- (イ) 道路には、雨水等を有効に排出するために必要な側溝、街渠その他の適切な施設を設置していること。
- (ウ) 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。
- (エ) その他、道路構造令の定めによること。

(6) 配置・形態

- (ア) 道路は、袋路状道路でないこと。
- (イ) 道路は、階段状でないこと。
- (ウ) 幅員9m以上の道路は、歩車道が分離されていること。
- (エ) 平面交差部では、隅切りをとること。(原則底辺3mで両側隅切り)

※幅員6mを超える道路が交差する部分については別途協議してください。

5. 公園等の技術的基準 (政令第25条、規則第21条、第25条)

公園は、地域住民の利用を考慮して配置し、がけ等の利用上、不適当な土地を公園としないこと。また、設置基準については次表を標準として下さい。

開発区域の面積	公園の総面積	設置内容
0.3ha以上 5ha未満	開発区域面積の3%以上	公園・緑地・広場

6. 開発区域内の区画面積

宅地となる一区画の基準区画面積は、次表を標準として下さい。また、用途地域及び地区計画により敷地面積の最低限度が定められている場合は、全ての基準を満たして下さい。

建ぺい率	一区画当たりの宅地面積
30パーセントの地域	110平方メートル
40パーセントの地域	90平方メートル
50パーセントの地域	75平方メートル
60パーセント以上の地域	60平方メートル

※上表には建築基準法の角地緩和規定は考慮されません。

## 公共施設の管理者等との同意・協議

## (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の管理者の同意及び協議が必要となります。

(注) 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。

### (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、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も必要です。

[例] 取付道路、接続先既存道路(国道、公道、私道を問わず)、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。

※(1)から(3)により管理、設計、帰属等を決めます。

同意・協議の申請をする前に、あらかじめ各主管官庁と前もって打ち合わせを行って下さい。

## 公共施設の管理及び帰属

## (都市計画法第39条、第40条)

### 1. 管理

開発行為及び開発行為に関する工事により新たに設置された公共施設は、工事完了公告の日の翌日に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。

#### (1) 他の法律に基づく管理者があるとき。 [例] 国道、一級河川の管理者等

#### (2) 区との協議の結果、開発許可を受けたものが自ら管理する場合等特別の定めがなされたとき。

### 2. 帰属

#### (1) 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、工事完了公告の日の翌日において開発許可を受けたものに帰属し、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ものとなります。

#### (2) 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地は、(1)に述べたもの及び開発許可を受けた者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ものとなります。

#### (3) 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、工事完了届の提出までに、次の書類を用地の帰属を受ける者に提出して下さい。

(ア) 公共施設等の引継ぎに関する書類

(イ) 用地の所有権移転登記のための書類



## 設計者の資格

### (都市計画法第31条)

開発行為に関する工事のうち、開発区域の面積が1ha以上の場合には、国土交通省令で定める資格を有する者の設計したものでなければなりません。

## 建築制限等

### (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、特別な場合を除き工事完了の公告があるまでは建築物の建築又は特定工作物の建設をしてはなりません。

特別な場合とは、工事用の仮設建築物の建築又は特定工作物の建設をするとき、その他区長が支障がないと認めたときなどで、建築制限等の解除を承認しています。

建築制限等の解除を受けるためには、承認申請の手続きが必要となります。

## 変更の許可等

### (都市計画法第35条の2)

開発許可を受けた者は、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、区長の許可が必要となります。

手続きは、開発許可申請と同じですが、変更事項のみの審査となります。

軽微な変更となる予定建築物等の敷地の形状の変更、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。

## 完了検査

### (都市計画法第36条)

開発許可を受けて工事が完了したときは、その工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて、検査を受けなければなりません。

区長は検査の結果、適合していると認めたときは、開発許可を受けた者に検査済証を交付し、工事が完了した旨を掲示場に掲示します。

このことを工事完了公告といますが、この工事完了公告をする前は原則として、その土地に建築物の建築又は特定工作物の建設をすることはできません。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、すべての開発行為に関する工事が完了する前に、公共施設に関する工事のみ完了検査を実施し、検査済証の交付を受けられます。

## 地位の承継

### (都市計画法第44条、第45条)

開発許可に基づく地位の承継について、次のような届出又は承認申請が必要となります。

#### (1) 一般承継人

相続、法人の合併（吸収合併、新設合併等）により許可に基づく地位の承継を受けた場合、区長への届出が必要となります。

#### (2) 特定承継人

開発許可を受けたものから、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場合、区長への承認申請が必要となります。

特定承継人は、区長の承認を受けて、当該開発許可に基づく地位を承継することとなります。

## 開発行為の廃止

## (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。

工事を途中で中止する場合、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に関係機関の指示を受け、しかるべき措置を取ったうえで廃止して下さい。

## その他の法令等

### 1. 建築基準法

(1) 予定建築物の用途は、用途地域に適合していなければなりません。用途地域に適合しない建築物を計画されている場合には、建築確認の前に建築基準法第48条の許可を受けて下さい。

(2) 建築基準法第86条により、総合的設計による一団地の建築物の取扱いを受けて、予定建築物の配置を計画される場合には、あらかじめ、その旨の認定を受けて下さい。

### 2. その他の法令

他の法令等に定めがある場合は、その規定に従い許認可等を受けて下さい。

〔例〕道路法、河川法、景観法、宅地造成等規制法、文化財保護法、土砂災害防止法、東京における自然の保護と回復に関する条例、板橋区緑化の推進に関する条例、板橋区大規模建築物等指導要綱など

## 開発登録簿

## (都市計画法第46条、第47条)

開発許可制度では、開発行為の規制をはじめとし、建築行為及び用途変更を詳細に規制しておりますので、土地の取引の場合、一般の第三者が不測の損害を受けないようにその保護を図るため、開発行為の内容等を開発登録簿に記載して、一般の閲覧に供することになっております。

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おります。

開発登録簿の閲覧所は、常時開発登録簿を一般の閲覧に供し、必要がある場合には、その写しの交付も行います。(交付は有料：1部700円)

閲覧時間 月曜日 ～ 金曜日 午前9時30分～午後4時30分

閲覧場所 板橋区役所都市整備部都市計画課(北館5階)

## 監督処分等

## (都市計画法第80条、第81条、第82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、承認等を受けたものは、次のような義務及び区長の監督を受けることとなります。

### (1) 報告、勧告、助言等

区長は、開発許可制度による許可、承認等を受けた者に対して、その事業に関連した報告を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができることになっております。

### (2) 監督処分等

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

また、監督処分を行うために区長の命を受けた検査員は、他人の土地に立ち入ることができることになっております。

なお、違反行為に対しては、罰則が課せられます。

### (3) 近隣説明等

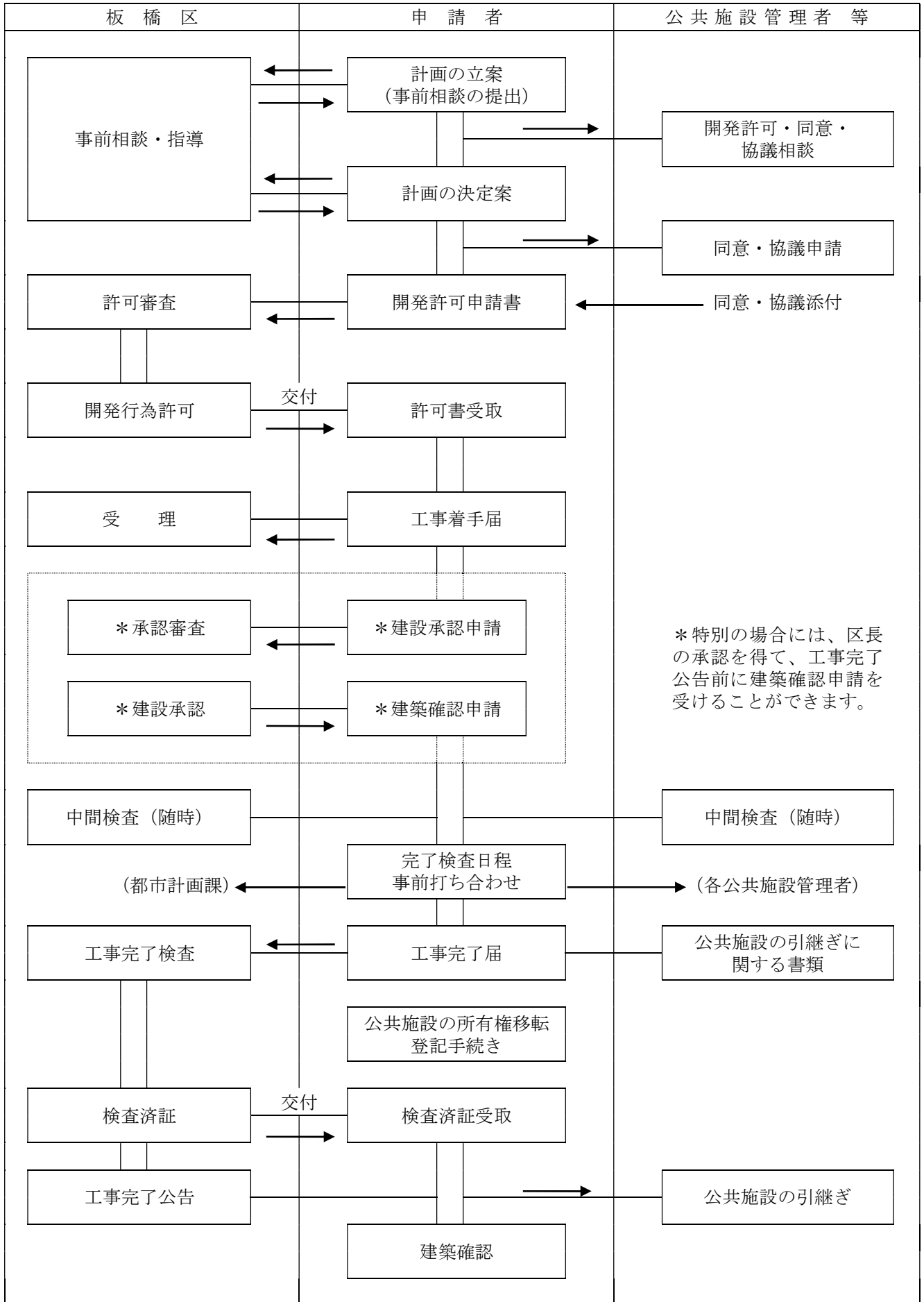
近年、開発行為について計画地のご近隣の方々からの計画や工事に関する苦情が区に多く寄せられています。そのため、区では許可書交付時の条件として近隣説明を義務付けています。どの範囲にどんな手段でどのような資料を用いて説明したのかについて書面で報告を頂いておりますので、ご承知おきください。また、許可申請前に一度ご説明に回って頂くことをお勧めします。

### (4) 宅地造成及び特定盛土等規制法（以下、「盛土規制法」という。）の改正

令和5年5月26日に盛土規制法が改正、施行されました。これにより、令和6年7月末までに区内全域が「宅地造成等工事規制区域」となります。許可対象行為につきましても、別途ご案内していますが、規制強化に伴い、開発許可と盛土規制法の許可の両方が必要となる計画がこれまで以上に増えることが想定されます。この場合、盛土規制法の許可は、開発許可の「みなし」許可として取り扱うこととなりますが、法改正により、許可前の近隣説明が義務化されます。そのため、近隣説明が完了していることが許可の条件となります。これが済んでいない場合、許可できませんのでご注意ください。

また、開発許可だけの場合と異なり、盛土規制法の許可も必要な計画では、「中間検査」が義務化されますので、工事着手届の提出の際に区担当者の指示で中間検査を必要とする「特定工程」を定め、必ず中間検査を受検してください。

# 許可申請の手続き





◎開発許可事前相談書の書式は板橋区 HP からダウンロードして下さい。  
掲載先は、『板橋区 HP トップページ>防災・環境・まちづくり>都市  
計画・景観計画・交通政策>都市計画>都市計画の概要>開発行為・  
宅地造成・雨水流出抑制・区画整理すべき区域』へ。

◎現場調査等で、担当者不在の場合があります。ご来庁の際は、  
予めお電話を頂きますようお願いいたします。

連絡先 板橋区都市整備部都市計画課開発計画係  
板橋区板橋 2-66-1 (北館5階)  
電話 3579-2557 (直通)