

都市計画法に基づく

開発許可制度のあらまし



都市計画法に基づく開発許可制度は、一定の開発行為について許可を要することとし、

- ◎公共施設等の整備や防災上の措置を講ずることを義務付けるなど、良好な宅地水準を確保すること
- ◎都市計画に定められた土地の利用目的に沿った立地の適正性を確保すること

の二つの役割を有しています。

このあらましは、開発許可制度の一般的な事項をとりまとめたものです。
詳細につきましては、開発許可の申請・相談窓口にて御確認ください。



東京都都市整備局

開発行為とは

都市計画法(以下「法」といいます。)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う土地の区画形質の変更」をいいます。(法第4条第12項)

開発行為

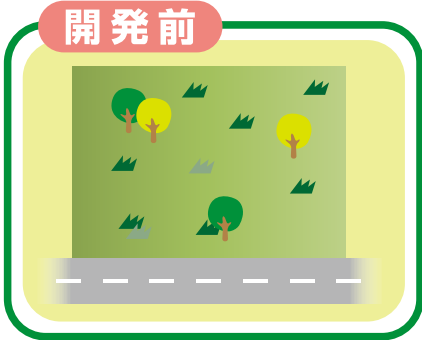
- ① 建築物の建築
- ② 特定工作物の建設

を目的に行う

土地の区画形質の変更

① 建築物	建築基準法第2条第1号に定める建築物	
② 特定工作物	第一種 特定工作物	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 ・コンクリートプラント、アスファルトプラント、 クラッシャープラント、 危険物の貯蔵の用に供する工作物 等
	第二種 特定工作物	大規模な工作物 ・ゴルフコース ・1 ha以上の野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、 墓園 等

開発前



周辺に雨水などがあふれないようにするための排水施設の整備

開発後



土砂流出や崖崩れを防止するための擁壁等の設置

円滑な交通や消防活動のための通り抜け道路等の新設や既存道路の拡幅

良好な住環境のための公園等の設置

土地の区画形質の変更とは

①土地の「区画」の変更

道路、水路等の廃止、付替又は新設により、一団の土地利用形態の変更を行うこと。

②土地の「形」の変更

切土、盛土により土地の造成を行うこと。

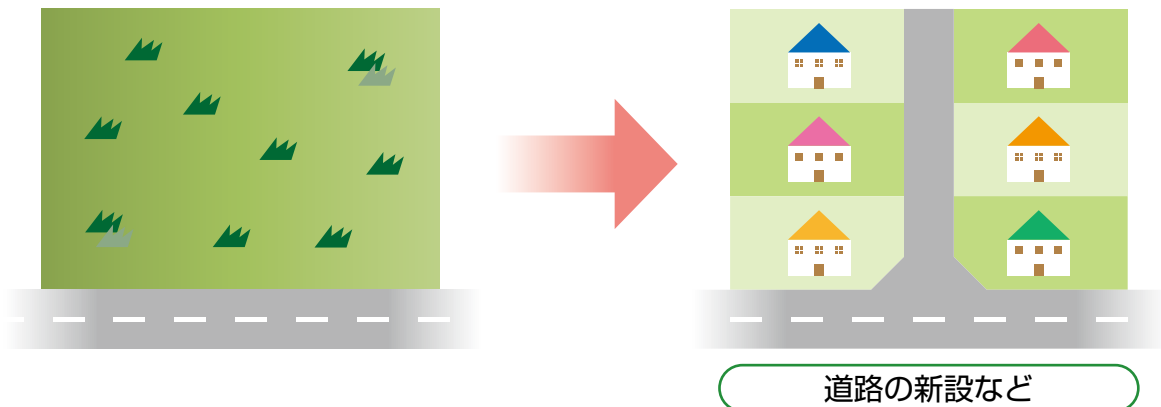
③土地の「質」の変更

・宅地以外の土地(農地、雑種地等)を宅地とすること。

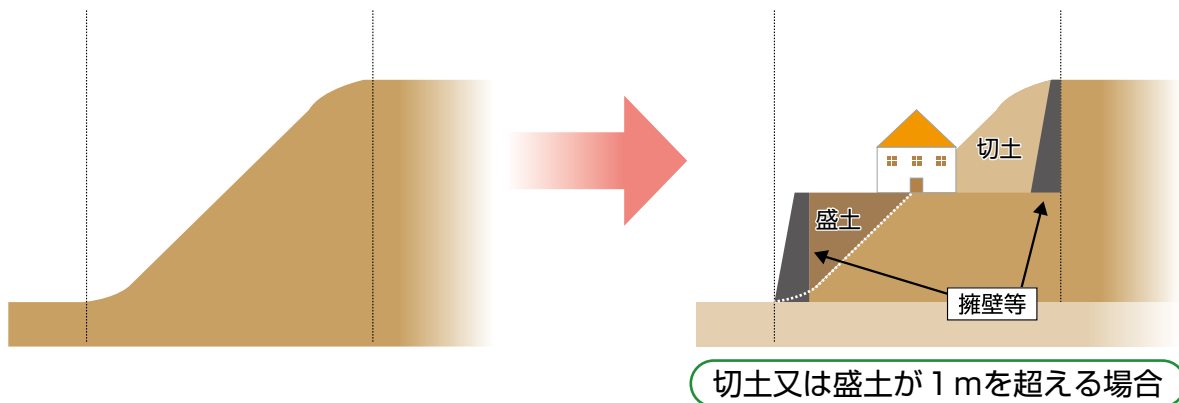
・特定工作物以外の用に供する土地を特定工作物の用に供する土地とすること。

(東京都の開発許可審査基準「区画形質の変更の判断基準」より)

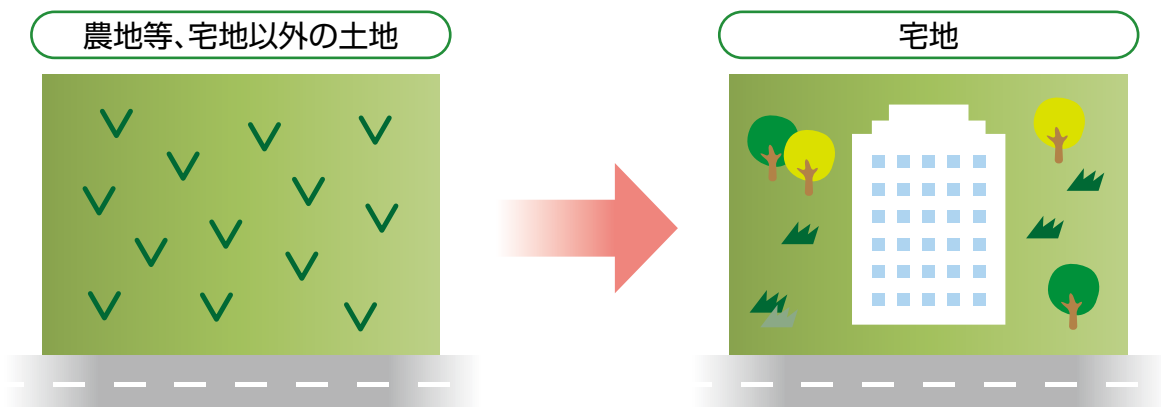
区画の変更



形の変更



質の変更



開発行為の許可(開発許可)

開発行為をしようとする場合は、あらかじめ、許可を受けなければなりません。(法第29条)
ただし、法第29条第1項各号に該当する開発行為は許可を要しません。

- 政令で定める規模未滿のもの(1号)…※「開発許可が必要となる規模」参照
- 農業、林業、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方の居住の用に供する建築物の建築を目的とするもの(2号)
- 鉄道の施設、図書館、公民館等の公益上必要なものとして、政令で定める建築物の建築を目的とするもの(3号)
- 土地区画整理事業や市街地再開発事業の施行として行うもの(5号、6号) 等

法改正により、平成19年11月30日からは、それまで許可不要とされていた社会福祉施設、病院、学校などの建築を目的とする開発行為は、許可が必要となっています。

※「**開発許可が必要となる規模(開発区域の面積)**」は、以下のとおりです。

● 都市計画区域内での開発行為

特別区(23区)、多摩地域(檜原村、奥多摩町を除く。)

市街化区域 : 500㎡以上

市街化調整区域 : 全て

島しょ地域(大島町、新島村、神津島村、三宅村、八丈町、小笠原村)

区域区分の定められていない区域 : 3,000㎡以上

(非線引き都市計画区域)

● 都市計画区域外での開発行為

多摩地域(檜原村、奥多摩町)、島しょ地域(利島村、御蔵島村、青ヶ島村) : 1ha以上

開発許可をしたときは、開発許可権者が許可の内容を開発登録簿として保管し、閲覧・写しの交付を行います。(開発許可の申請・相談窓口にご確認ください。)



開発許可の特例

国又は都道府県等が行う開発行為は、協議が成立することをもって許可があったものとみなします。(法第34条の2)

法改正により、平成19年11月30日からは、それまで許可不要とされていた国又は都道府県等が行う開発行為については、開発許可権者との協議が必要となり、他の開発行為と同様に開発許可の基準への適合性(法第33条及び法第34条)が求められることとなります。

※「国又は都道府県等」とみなされる者:UR都市機構、住宅供給公社など

開発許可の基準

(1) 技術的基準(原則として、全ての開発行為に適用されます。)

開発行為は、法令に規定する技術基準に適合している必要があります。(法第33条第1項)
主な基準は以下のとおりです。

- 予定される建築物が用途地域等に適合していること。(1号)
 - 接続先の道路、開発区域内の道路、公園等が基準に適合していること。(2号)
 - 給排水施設が基準に適合していること。(3号、4号)
 - 宅地の安全性(地盤の改良、擁壁の設置等)が確保されていること。(7号)
 - 開発行為を行うのに適当でない区域の土地を含まないこと。(8号)
 - 申請者に必要な資力及び信用があること。(12号)
 - 工事施行者に必要な能力があること。(13号)
 - 開発区域内の関係権利者(土地所有者等)の同意を得ていること。(14号) 等
- ※自己用(居住・業務)の開発行為については、一部適用除外の規定があります。

(2) 立地基準(市街化調整区域内の開発行為に適用されます。)

市街化調整区域内で行う開発行為(第二種特定工作物の建設を目的とする開発行為を除く。)は、法令に規定する立地基準のいずれかに該当する必要があります。(法第34条各号)

主な基準は以下のとおりです。(開発行為の目的となる建築物等)

- 公益上必要な建築物又は日常生活に必要な店舗等(1号)
 - 鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物(2号)
 - 農林水産物の処理、貯蔵、加工等に必要な建築物(4号)
 - 既存工場と密接な関連を有し、事業の効率化を図るために必要な建築物(7号)
 - 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物、沿道サービス施設(給油所など)(8号、9号)
 - 地区計画等に定められた内容に適合する建築物(地区整備計画等の区域内)(10号)
 - 条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を定めたもの(12号)
- ※東京都では「都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例」を定めています。
- (①分家住宅、②既存集落内の自己用住宅、③自己用住宅の建替え、④収用対象事業に伴う市街化調整区域内での移転、⑤既存宅地における建築物の建築)
- なお、東京都では11号に規定される条例については定めていません。
- 開発審査会の議を経たもの(14号) 等

市街化調整区域における建築等の制限

市街化調整区域内において、建築物の新築、改築、用途の変更又は第一種特定工作物の新設を行う場合は、許可を受けなければなりません。(法第43条)

ただし、以下に該当する場合は適用除外となります。

- 開発許可を受けた開発区域内である場合
- 法第29条第1項第2号及び第3号に規定する建築物である場合 等

※法第43条の許可の基準は、政令に規定されており、法第34条に定める立地基準等が適用されます。(政令第36条)

開発審査会

法第78条第1項の規定により、東京都に開発審査会が置かれています。

また、中核市への移行に伴い、平成27年4月から、八王子市に開発審査会が置かれます。

〈開発審査会の機能〉

- 法第34条第14号に該当する開発行為の審議
- 政令第36条第1項第3号ホに該当する建築行為の審議
- 開発行為の許可等に関連した審査請求に対する裁決

他法令との関係

■宅地造成等規制法

宅地造成工事規制区域内で、以下の宅地造成に関する工事を行う場合は、許可を受けなければなりません。

ただし、都市計画法に規定する開発許可を受けて行われる工事については、宅地造成等規制法の許可を要しません。(宅地造成等規制法第8条第1項)

- 盛土で1mを超える崖を生じるもの
- 切土で2mを超える崖を生じるもの
- 切土と盛土を同時に行う場合で2mを超える崖を生じるもの
- 切土又は盛土を行う土地の面積が500㎡を超えるもの

※駐車場や資材置場などを目的とした造成工事も許可が必要となります。

〈宅地造成工事規制区域〉

宅地造成に伴い災害が生ずるおそれ大きい地域を宅地造成工事規制区域として指定しています。(宅地造成等規制法第3条)

都内では、以下の区市において指定しています。

- 特別区：世田谷区及び板橋区の各一部
- 多摩地域：八王子市、町田市、青梅市、あきる野市、日野市、小金井市、東久留米市、三鷹市、調布市、多摩市及び稲城市の各一部

※都内では、造成宅地防災区域(宅地造成等規制法第20条)の指定はありません。

■建築基準法

開発許可、宅地造成等規制法の許可を受けた擁壁については、地上高が2mを超える場合でも、工作物の確認を要しません。(建築基準法第88条第4項)

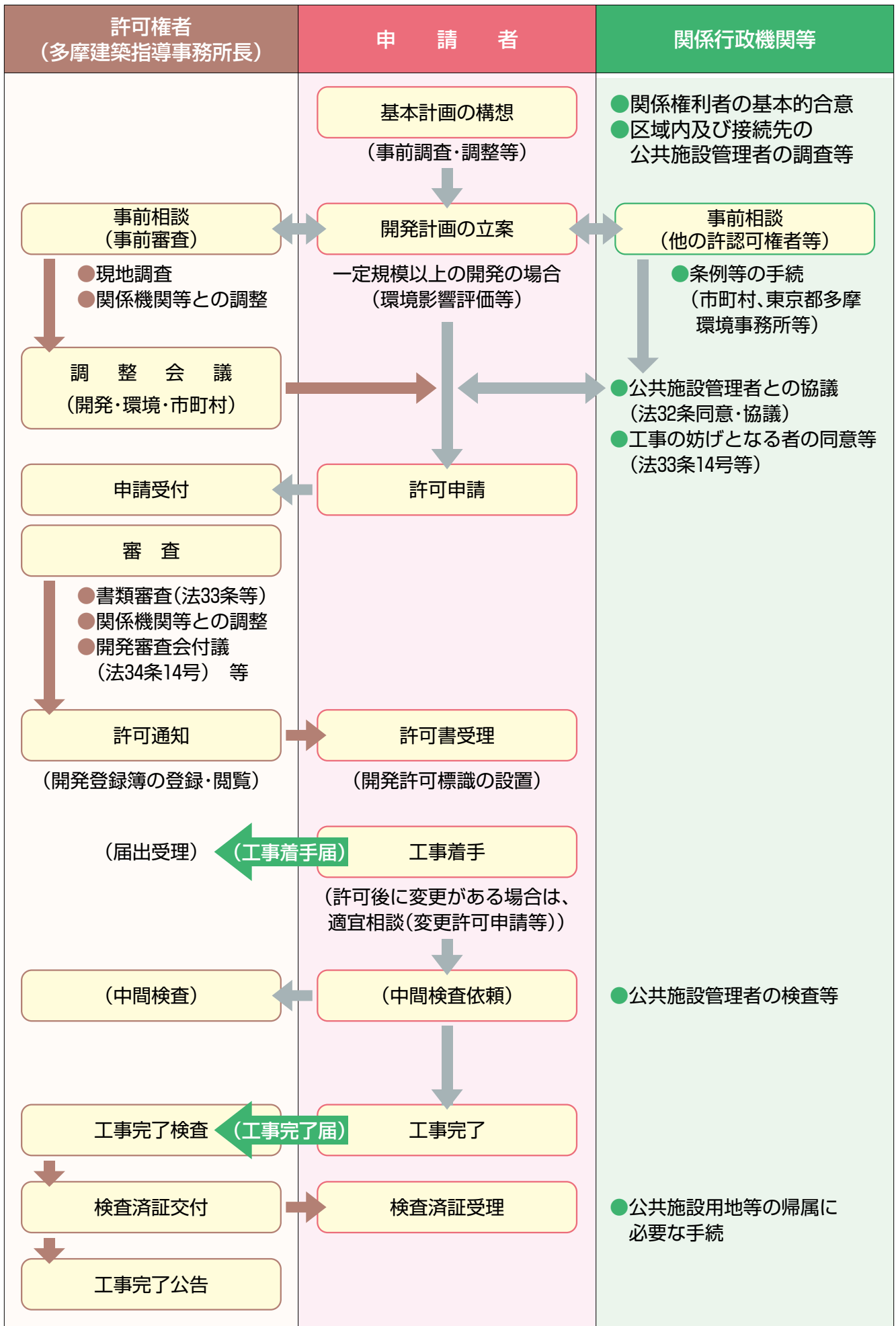
■土砂災害防止法 (土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律)

土砂災害特別警戒区域(土砂災害防止法第8条第1項)に指定された土地については、原則として、開発行為を行う土地の区域(開発区域)に含むことができません。(自己用(居住、業務)の開発行為等を除く。)(法第33条第1項第8号)

※土砂災害防止法に関するお問合せは、建設局河川部計画課になります。

開発許可申請手続の流れ

(東京都多摩建築指導事務所の例)



開発区域の所在地	所管部署	電話番号(代表)
千代田区	まちづくり推進部建築指導課	03-3264-2111
中央区	都市整備部都市計画課	03-3543-0211
港区	街づくり支援部開発指導課	03-3578-2111
新宿区	都市計画部建築調整課	03-3209-1111
文京区	都市計画部地域整備課	03-3812-7111
台東区	都市づくり部都市計画課	03-5246-1111
墨田区	都市計画部都市計画課	03-5608-1111
江東区	都市整備部都市計画課	03-3647-9111
品川区	都市環境事業部都市計画課	03-3777-1111
目黒区	都市整備部都市整備課	03-3715-1111
大田区	まちづくり推進部まちづくり管理課	03-5744-1111
世田谷区	拠点まちづくり担当部拠点まちづくり第一課	03-5432-1111
渋谷区	都市整備部都市計画課	03-3463-1211
中野区	都市基盤部都市計画分野	03-3389-1111
杉並区	都市整備部土木管理課	03-3312-2111
豊島区	都市整備部都市計画課	03-3981-1111
北区	まちづくり部都市計画課	03-3908-1111
荒川区	防災都市づくり部都市計画課	03-3802-3111
板橋区	都市整備部都市計画課	03-3964-1111
練馬区	環境まちづくり事業本部都市整備部開発調整課	03-3993-1111
足立区	都市建設部建築室長付開発指導課	03-3880-5111
葛飾区	都市整備部住環境整備課	03-3695-1111
江戸川区	都市開発部都市計画課	03-3652-1151
八王子市	まちなみ整備部開発審査課	042-626-3111
町田市	都市づくり部建築開発審査課	042-722-3111
立川市、青梅市、東大和市、 武蔵村山市、羽村市、瑞穂町、 奥多摩町	東京都多摩建築指導事務所 開発指導第一課	042-548-2040 (開発第一係)
昭島市、日野市、国分寺市、 国立市、福生市、あきる野市、 日の出町、檜原村		042-548-2041 (開発第二係)
小金井市、小平市、東村山市、 清瀬市、東久留米市、西東京市	東京都多摩建築指導事務所 開発指導第二課	042-364-2387 (開発第一係)
武蔵野市、三鷹市、府中市、 調布市、狛江市、多摩市、稲城市		042-364-2388 (開発第二係)
島しょ地域 (大島町、八丈町、小笠原村等)	東京都都市整備局 市街地整備部区画整理課	03-5320-5139 (開発指導担当)

詳しくは以下のものを御覧ください

- 都市整備局ホームページ
(<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp>)
「都市計画法・宅地造成等規制法 開発許可関係
実務マニュアル」

都市計画法に基づく
開発許可制度のあらまし

登録(26)140号

平成27年3月
発行 東京都都市整備局市街地整備部民間開発課
(平成27年4月以降、市街地整備部区画整理課)
〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
電話 03(5321)1111 内線31-266