平成 22 年 6 月改定

開発許可制度のあらまし

江東区都市整備部都市計画課

１　開発許可とは・・・・・

規模の大きい土地を開発しようとするときは、一定水準以上の整備を計画的に進めていただくよう、都市計画法（第２９条）に開発許可制度が定められています。

江東区では開発区域の面積が５００㎡以上で土地の区画形質の変更がある場合の建築計画において、区長の許可が必要になります。

開発行為とは、主として＊建築物の建築又は＊＊特定工作物を建てることを目的として、道路等の新設や廃止などによる「区画の変更」、切土、盛り土又は地目の変更等による「形質の変更」を行うことを言います。

単なる土地の分合筆、又は建築物の建築と一体不可分の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の工事については、開発行為に該当しません。

＊建築物の建築（都市計画法第４条第１０項）

建築物とは、建築基準法第２条第１号の定義による。

建築とは、建築基準法第２条第１３号の定義による。

＊＊特定工作物（都市計画法第４条第１１項、令第１条第１項、令第１条第２項）

第一種特定工作物・・・コンクリートプラント・アスファルトプラント等

第二種特定工作物・・・規模が１ｈａ以上のゴルフコース・野球場・庭球場・レジャー施設である工作物または墓園等

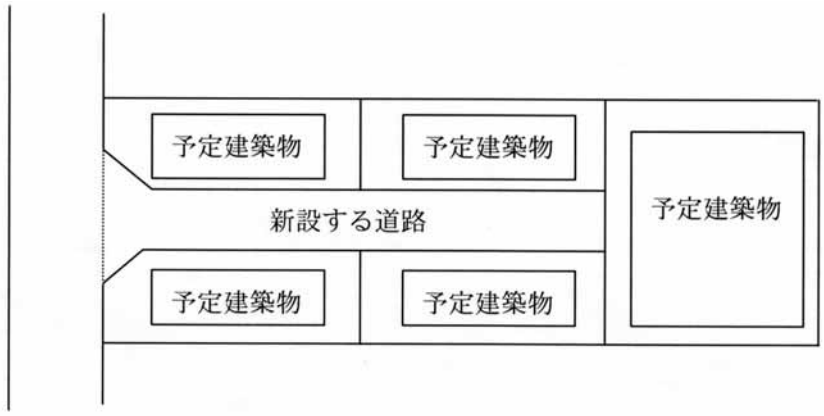
主な事例

次のような事例で開発区域の面積が５００㎡以上の場合には、開発許可の対象になります。

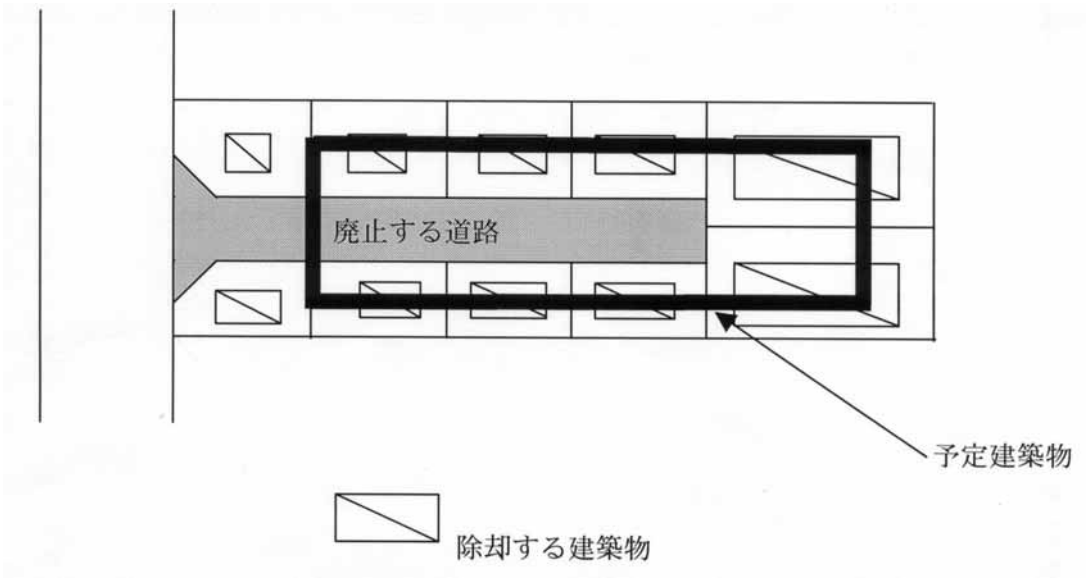
なお、開発区域に接する道路・水路等の官民境界の査定を受けていただき、区域面積を確定していただきます。

「事例１」道路の新設

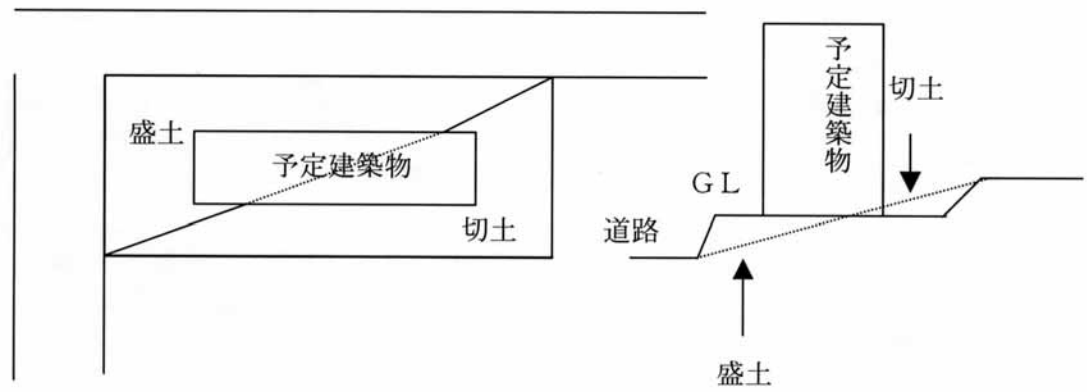
建築物を建築するため、敷地を分割して道路を新設する場合。



「事例２」道路の廃止
　道路を廃止して建築を建てる場合
なお、状況により、通り抜け道路の廃止を行う場合には、それに代わる道路の設置が必要になります。道路は公道・私道を問いません。



「事例３」形質の変更
　高低差のある土地に切土、盛土をして建物を建てる場合。（１mを超える場合）



2　開発許可の基準

（1）道路の基準（令第２５条・２９条、規則第２０条・２０条の２・２４条）

ア　開発区域内の道路幅員

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してください。

	予定建築物の用途	予定建築物の敷地規模	道路幅員
一　般　の 区域内道路	住　　宅		６m以上
	住　宅　以　外	1､000 ㎡未満	
		1､000 ㎡以上	９m以上
人・車の発生交通量が特に大きな場合			１２m以上

小区間で通行上支障がない場合は、下表を使用することができます。（住宅のみ）

道路延長 道路幅員	35m 以下のもの	35m をこえ 60m 以下	60m をこえ 120m 以下	120m をこえる もの
通り抜け可能型	４．５m 以上	４．５m 以上	５m 以上	６m 以上
行き止まり型	４．５m 以上	５m 以上	６m 以上	６m 以上

イ　接続先既存道路

開発区域内の主要な道路は、下表の幅員の地区外の道路に接続させることが必要です。

開発行為の目的	接続先道路幅員
主に住宅建築	６．５m以上
上記以外	９．０m以上

ただし予定建築物の種類、規模および開発区域周辺の道路の状況により支障がない場合の特例値は下表のとおりです。

開発行為の目的		開発区域の面積	接続先道路幅員（現況）
主に住宅建築	一般住宅地分譲	１０００㎡未満	４m以上※
		１０００㎡以上 ３０００㎡未満	５m以上
		３０００㎡以上	６m以上
	上記以外の住宅建築		６m以上
上記以外の事務所、工場等		１０００㎡未満	６m以上
		１０００㎡以上	９m以上

※ただし以下の場合に限り、基準を満たすこととする。

・現況３．５m以上で広幅員道路から広幅員道路まで確保された建築基準法の道路。

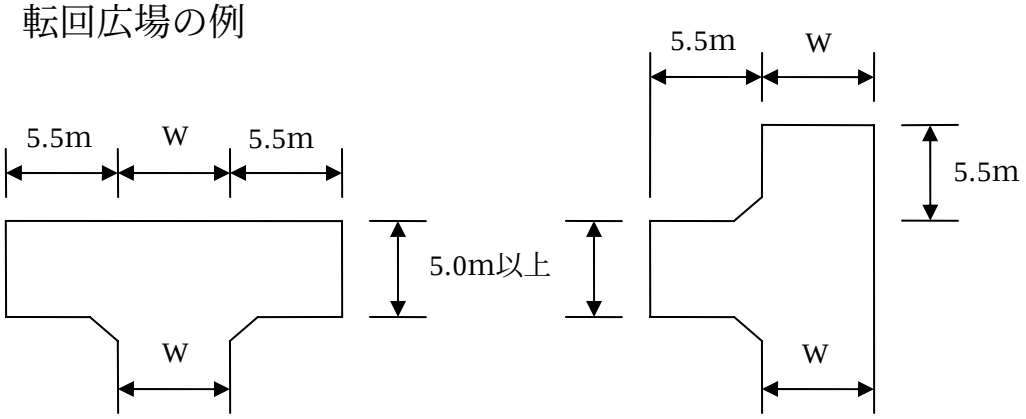
・接続先道路に面する開発区域は、開発者負担で細街路整備を行い、道路中心より２m確保すること。認定幅員４mの道路で現況が４mに満たない場合は、境界確定線まで後退し、道路を整備すること。

ウ　転回広場

地形によりやむを得ず行き止まり道路を設ける場合には、下表のとおり転回広場を設置しなければなりません。

道路幅員 転回広場	６m未満	６m以上
転回広場が必要な 道路延長	３５mをこえる場合	１２０mを超える場合
転回広場の設置間隔	６０m区間ごとに１箇所	１２０mを超えた１２０m区間ごとに１箇所

転回広場の例



エ　隅切り

平面交差部又は曲がり角では、隅切りをとることが必要です。

特に道路幅員が６．５m以下の交差点で、沿道の発生交通量が少なく、また将来においても大きくならないと見込まれ、予定建築物が主に住宅において交叉角９０度前後の場合は、３mとすることができます。

（２）公園等の基準（令第２５条第６号及び７号・２９条、規則第２１条・２５条）

開発区域の面積が３０００㎡以上の開発行為にあっては、その面積の３％以上の公園、緑地等の設置が必要です。原則として、その部分は区に提供していただきます。

（３）排水施設（令第２６条、規則第２２条・２６条）

開発区域内の排水施設は、区域の規模、地形、予定建築物の用途、降水量等から予想される汚水や雨水を排出できる管径、勾配、位置を決めてください。

江東区においては、総合的な治水対策の一環として、江東区雨水流出抑制対策実施要綱を定めているので、許可申請前に土木部水辺と緑の課と協議のうえ、対策を検討すること。

（４）消防水利（令第２５条第８号、消防法第２０条）

消防署と協議のうえ、必要な場合は、消防用の貯水施設を配置してください。

（５）がけ、擁壁の設計（令第２８条、規則第２３条・２７条）

開発行為によって生じたがけ面に擁壁ができる場合は、擁壁の設置基準及び構造計算等により十分安全な設計をしてください。

また、開発区域内および開発区域に接して存する既存擁壁についても、安全性について検討を行い、必要に応じて既存擁壁の補強、擁壁の新設を計画してください。

（６）建築物の敷地面積について

開発区域内において予定される建築物の敷地面積は、６０㎡以上とするよう努めること。

（７）その他、協力していただきたい事項

ア　隣接地との空間を十分取るとともに、既存道路幅が狭い部分や交通量の多い道路に面する部分は、歩道状空地を設置してください。

イ　敷地内の緑地を十分に設け、景観に配慮したものとしてください。また、東京都の「東京における自然の保護と回復に関する条例」江東区の「みどりの条例」、「マンション等建設に関する条例」により、緑地、公開空地の確保が必要になる場合があります。

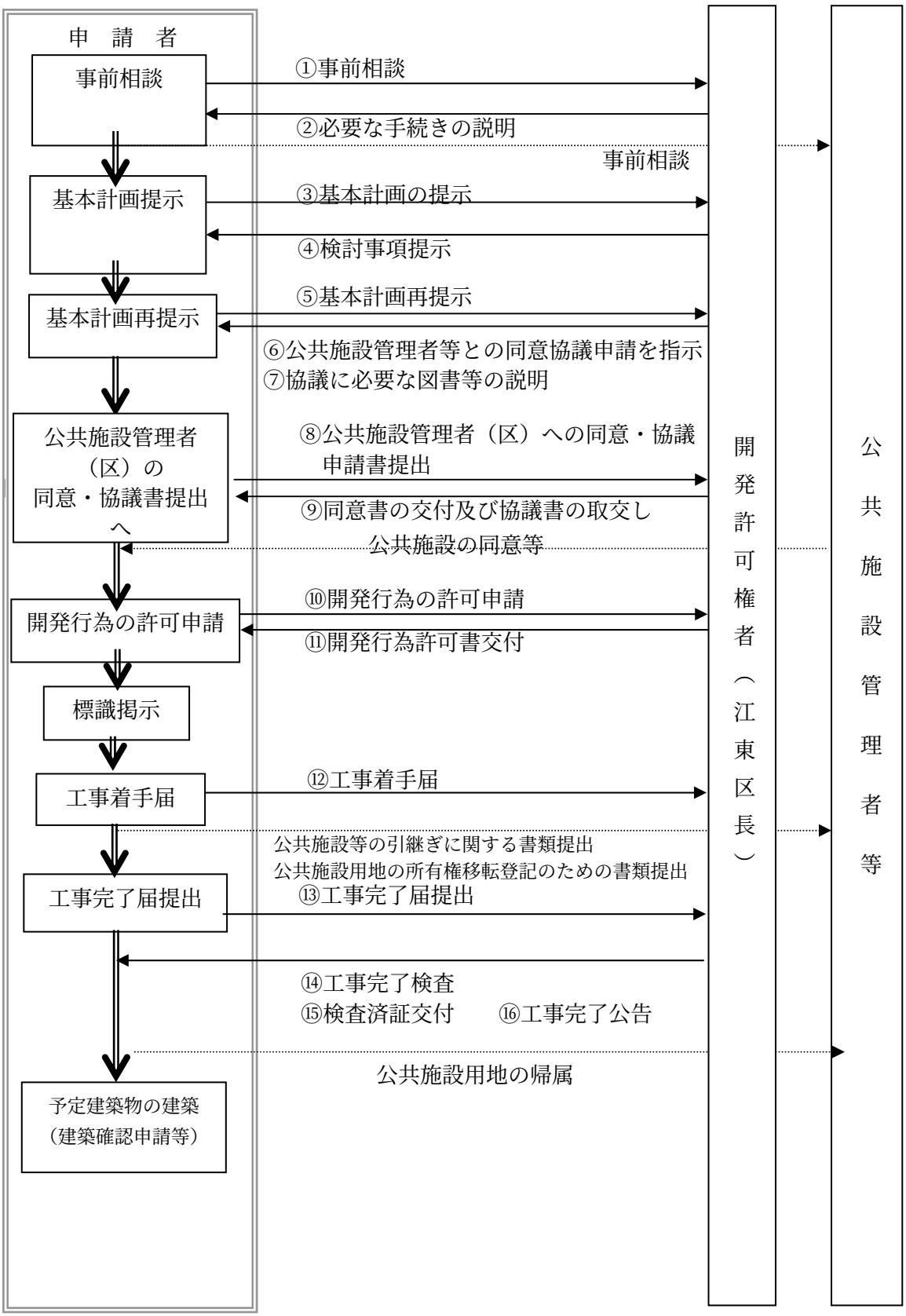
ウ　駐車場及び駐輪場は十分な台数を、できる限り建物内に設け、周囲の環境に配慮してください。

エ　まちづくり方針や地区計画等に整合するようにしてください。

オ　ごみ集積所・保管場所については、事前に江東区清掃事務所にご確認ください。

カ　近隣住民には計画内容をよく説明してください。

3　事務処理フロー図


申　請　者
事前相談
①事前相談
②必要な手続きの説明
事前相談
基本計画提示
③基本計画の提示
④検討事項提示
基本計画再提示
⑤基本計画再提示
⑥公共施設管理者等との同意協議申請を指示
⑦協議に必要な図書等の説明
公共施設管理者（区）の同意・協議書提出へ
⑧公共施設管理者（区）への同意・協議申請書提出
⑨同意書の交付及び協議書の取交し
公共施設の同意等
開発行為の許可申請
⑩開発行為の許可申請
⑪開発行為許可書交付
標識掲示
工事着手届
⑫工事着手届
公共施設等の引継ぎに関する書類提出
公共施設用地の所有権移転登記のための書類提出
工事完了届提出
⑬工事完了届提出
⑭工事完了検査
⑮検査済証交付
⑯工事完了公告
公共施設用地の帰属
予定建築物の建築（建築確認申請等）
開発許可権者（江東区長）
公共施設管理者等

４　事前相談・開発行為基本計画書

（１）事前相談

500㎡以上の土地で「区画の変更」または「形質の変更」を行い建物を建てるときは、事前に都市計画課に相談してください。この相談なしに計画を進めると、建築確認申請を提出した段階で、開発許可を受けなければならないことがあり、着工時期が大幅に遅れることがあります。

（２）開発行為基本計画書（正本１部、副本２部提出）

事前相談の内容をもとに、開発行為基本計画書を提出してください。

	必要書類等	内容
1	開発行為基本計画書	（別紙1）
2	案内図（住宅地図）	計画地の位置を示す案内図
3	公図の写し	開発しようとする土地とその周辺の土地を明示したもの。また土地の所有者名・登記所からの複写年月日を記入したもの。
4	現況図 （実測図・高低測量図）	開発区域の面積、土地の高低差、周辺の道路の状況についてわかりやすく記入したもの。
5	土地利用計画図	土地利用の考え、道路の状況、予定建築物の用途、配置、形質の変更の程度等なるべく具体的に明示したもの。
6	その他	開発行為の内容が明確にわかるよう、必要に応じて資料を提出していただきます。

5　公共施設の管理者等との同意協議申請

開発許可申請をする際には、都市計画法第 32 条に基づきあらかじめ開発行為に関係がある既存並びに新設の公共施設の所有者・管理者との同意及び協議が必要です。図書を提出するに当たっては、関係部署と十分調整を行ってください。

・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。
・新たに設置される公共施設については、協議を行ってください。
・公共施設管理者とその用に供する土地の所有者が異なる場合、用地所有者の同意も必要です。

（1）公共施設管理者としての区（区道、公園、河川）についての同意・協議先は以下のとおりです。（同意・協議申請は江東区都市計画課に提出してください。）

公共施設	担当部・課	所在地・連絡先
区道	江東区土木部道路課計画担当	江東区東陽 4‐11‐28 防災センター3 階（TEL3647‐9346）
公園・河川	江東区土木部水辺と緑の課計画担当	防災センター2 階（TEL3647‐2538）

なお、その際に必要な図書として、下表に示す図書を提出してください。

◎公共施設管理者としての区との同意、協議申請書に必要な図書（正１部、副２部、A4 ファイル）

	図書の種類	内　　容
1	同意・協議申請書	（別紙 2）
2	開発行為に関係がある公共施設（図面・表）	開発行為に関係がある既存の公共施設及び新設の公共施設の概要について記載してください。（別紙 3）他
3	位置図	開発区域の位置（案内図）です。
4	現況図	地形、地盤高、開発区域内外の公共施設の位置及び形状、道路幅員、擁壁等の工作物の位置形状等を表示してください。
5	公図（写し）	開発区域内及びその関連工事区域並びにその周辺区域の土地の公図の写しです。
6	土地利用計画図	開発区域内外の公共施設の位置及び形状、予定建築物の配置、用途、及び擁壁の位置等、公益的施設の位置の表示
7	造成計画平面図	地盤面の変更を伴う場合、開発区域の境界、切盛をする土地の部分、擁壁の位置、道路の位置、形状、幅員及び勾配
8	排水施設計画平面図	排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、内法寸法、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称
9	公共施設構造図	公共施設の寸法、材料の種類
10	開発区域求積図	
11	その他必要と認める図書	（例）建築物の一般図と完成予定図等

（2）江東区以外の主な公共施設の協議・同意先については、以下のとおりです。開発許可申請までに、同意・協議を行ってください。

公共施設	所管官庁	所在地・連絡先
都道	東京都建設局第五建設事務所	葛飾区東新小岩 1‐14‐11 （TEL3692‐4574（代））
国道	①東京国道事務所　又は ②国道工事事務所亀有出張所	①千代田区九段南 1‐2‐1 九段第 3 合同庁舎 15・16 階 （TEL3512-9090（代）） ②葛飾区新宿 4‐21‐1（TEL3600‐5541）
下水道	東京都下水道局東部第一管理事務所	江東区東陽 7‐1‐14 （TEL3645‐9273）
消防施設	東京消防庁①深川消防署（深川地区） ②城東消防署（城東地区）	①江東区木場 3‐18‐10（TEL3642‐0119） ②江東区亀戸 6‐42‐9（TEL3637‐0119）

6　他の法令等による事前協議その他

他の法令等に定めがある場合は、その規定に従って許可・認可等を必ず受けてください。
また、条例による協議を行ってください。

（例）建築基準法、道路法、河川法、消防法及びマンション等の建設に関する条例など

◎主な事前協議先（区の場合　江東区役所代表電話 03（3647）9111）

協議相談事項		窓口番号	協議・相談先	連絡先
建築基準法・東京都建築安全条例・許可等	10,000 ㎡以下	5 階 24 番	都市整備部建築課 建築係	内線 2941～2943
	10,000 ㎡を超える	都庁第二庁舎 3 階	東京都　都市整備局市街地建築部　建築指導課指導係	直通電話 03（5388）3372
都市計画		5 階 21 番	都市整備部 都市計画課都市計画担当	内線 2913・2914
		都庁第二庁舎 21 階	東京都　都市整備局　都市計画課　都市計画相談担当	直通電話 03（5388）3213・3214
上水道			東京都　水道局 江東営業所	江東区新砂 1‐7‐2 03（5633）9053
公道を除く道路		5 階 25 番	都市整備部 建築課調査係	内線 2937・2938
マンション等の建設に関する条例		5 階 1 番	都市整備部住宅課 住宅指導係	内線 2994・2995
江東区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例に係る指導（建築物の高さ 10m超）		5 階 23 番	都市整備部 建築調整課 建築紛争調整係	内線 2957・2958
景観の届出（開発許可を要するものは届出が必要です）		5 階 21 番	都市整備部 都市計画課都市計画担当	内線 2916
区道の幅員及び位置等		防災ｾﾝﾀｰ 3 階 1 番	土木部 管理課境界確定係	内線 6424～6426
敷地内の排水計画に関する指導		防災ｾﾝﾀｰ 3 階 3 番	土木部 道路課計画担当	内線 6434・6435
自転車駐車場の設置指導		防災ｾﾝﾀｰ 2 階 2 番	土木部 交通対策課自転車対策係	内線 6494～6498
江東区みどりの条例（緑化計画）に関する指導（敷地 250 ㎡以上）		防災ｾﾝﾀｰ 2 階 3 番	土木部 水辺と緑の課みどりの係	内線 6476・6477
護岸際の建設に関する指導		防災ｾﾝﾀｰ 2 階 5 番	土木部 水辺と緑の課河川公園係	内線 6467・6468
江東区雨水流出抑制施設の設置に関する要綱		防災ｾﾝﾀｰ 2 階 3 番	土木部 水辺と緑の課みどりの係	内線 6476・6477
東京都福祉のまちづくり条例に関する指導		5 階 22 番	都市整備部 まちづくり推進課 やさしいまちづくり担当	内線 2959
文化財の保護		4 階 32 番	地域振興部 文化観光課文化財係	内線 3361～3364
ごみ集積所・保管場所に関する指導			江東区　清掃事務所 潮見 1-29-7	03（3644）6216
土壌汚染に関する指導（敷地 1000 ㎡以上）		防災ｾﾝﾀｰ 6 階 2 番	環境清掃部 環境保全課調査係	内線 6326・6327
駐車場の届出（指定作業場）（駐車場 20 台以上）		防災ｾﾝﾀｰ 6 階 1 番	環境清掃部 環境保全課指導係	内線 6321・6322
災害用格納庫		防災ｾﾝﾀｰ 4 階 1 番	総務部 防災課災害対策係	内線 6216～6219