開発許可制度のあらまし

1	開発許可制度とは	1
2	開発行為とは	1
3	窓口相談の手引き	4
4	事前相談の手引き	5
5	開発行為の許可基準等	7
6	公共施設管理者の同意・協議ほか	9
7	開発行為許可申請・開発行為変更許可申請・変更届出	10
8	工事完了公告前の建築制限	10
9	公共施設の用地の帰属	10
10	申請手続きの流れ	11

法令名略称

法　都市計画法（昭和４３年法律第１００号）

政令　都市計画法施行令（昭和４４年政令第１５８号）

省令　都市計画法施行規則（昭和４４年建設省令第４９号）

上記以外の法令には略称をつけていません。

渋 谷 区 役 所

都市整備部　都市計画課　土地利用審査係

〒１５０－８０１０　東京都渋谷区宇田川町１－１

TEL０３－３４６３－２６３７（直通）

平成２３年４月改訂

§１　開発許可制度とは

法第 29 条、政令第 19 条

開発許可制度は、都市計画法に基づく都市計画制限のひとつです。

開発行為を許可制とすることにより、無秩序な市街化の抑制を図ります。開発行為に対して公共施設の整備等を義務づけ、快適かつ機能的な都市環境の確保を図ります。

渋谷区では、開発区域の規模が５００㎡以上のとき、開発行為をしようとする者は区長の許可を受けなければなりません。

開発区域とは

法第 4 条

開発行為をする土地の区域をいい、その土地に予定されている建築物又は特定工作物の敷地のほか、一体的に整備される道路等の用地も含まれます。

また、隣接地に、予定されている建築物又は特定工作物と極めて密接な関係をもつ敷地がある場合、開発区域に含める場合があります。

§２　開発行為とは

法第 4 条

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。区画形質の変更とは、以下のとおりです。

区画の変更とは

◆道路、河川、水路等の廃止、付替え、あるいは新設等により、一団の土地の利用形態を変更する行為

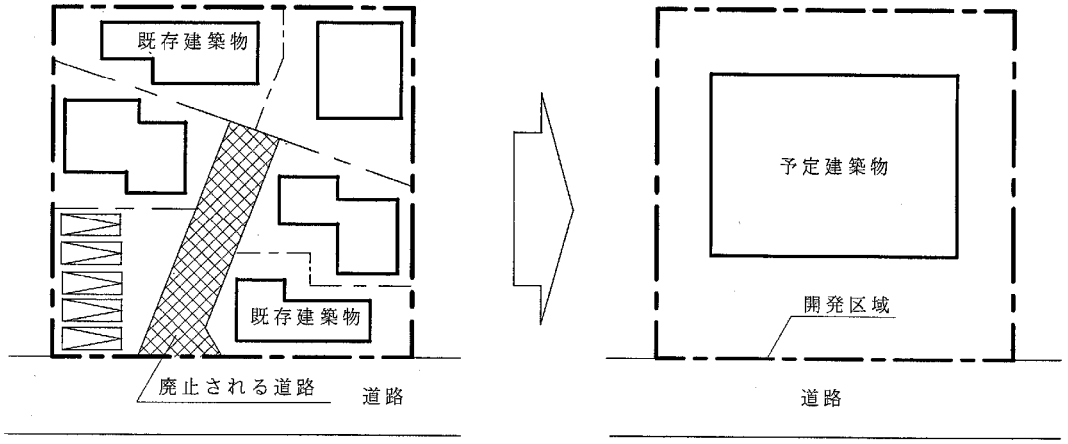
形質の変更とは

◆切土、盛土による土地の造成行為

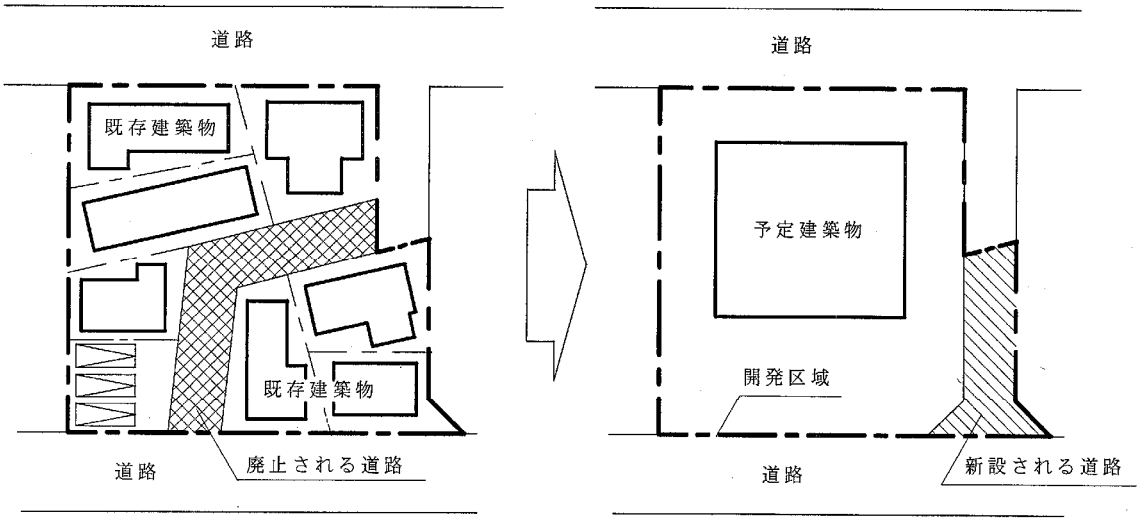
◆宅地以外の土地を宅地にする行為

許可が必要な事例

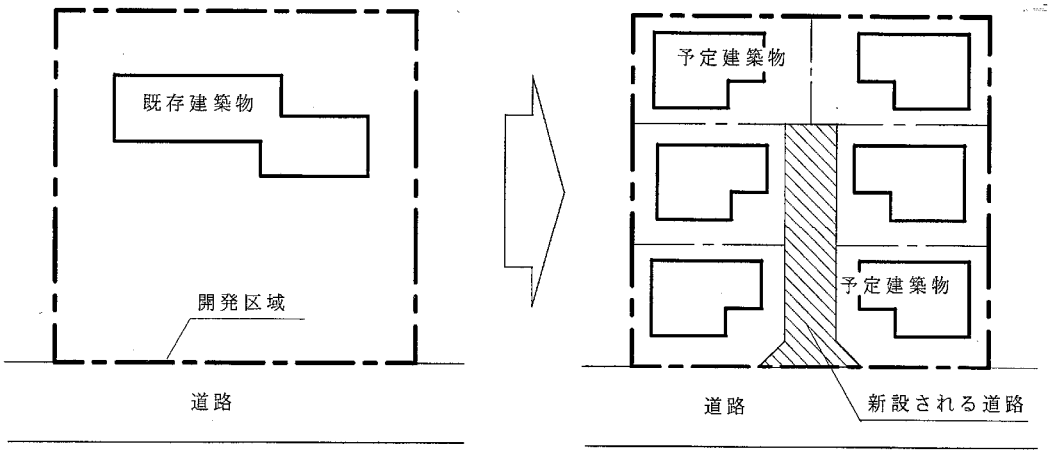
1 道路の廃止による区画の変更



2 道路の付替えによる区画の変更



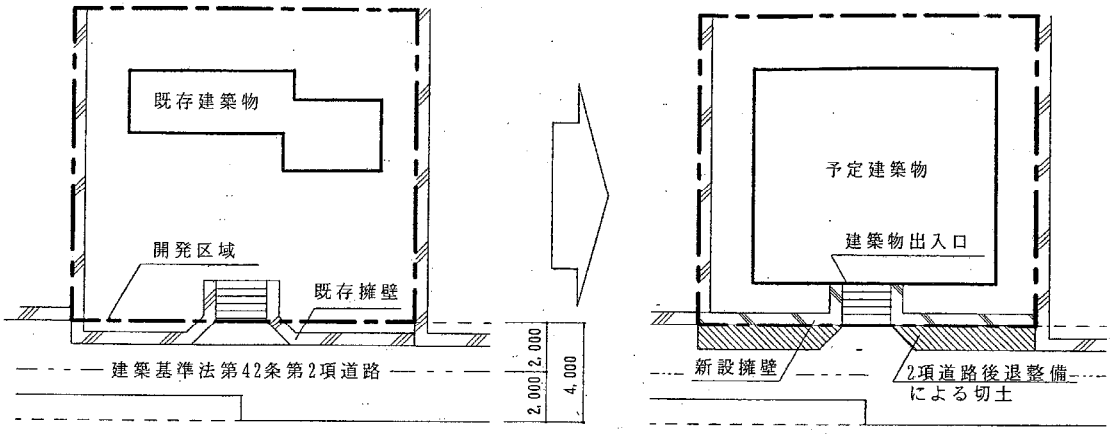
3 道路の新設による区画の変更



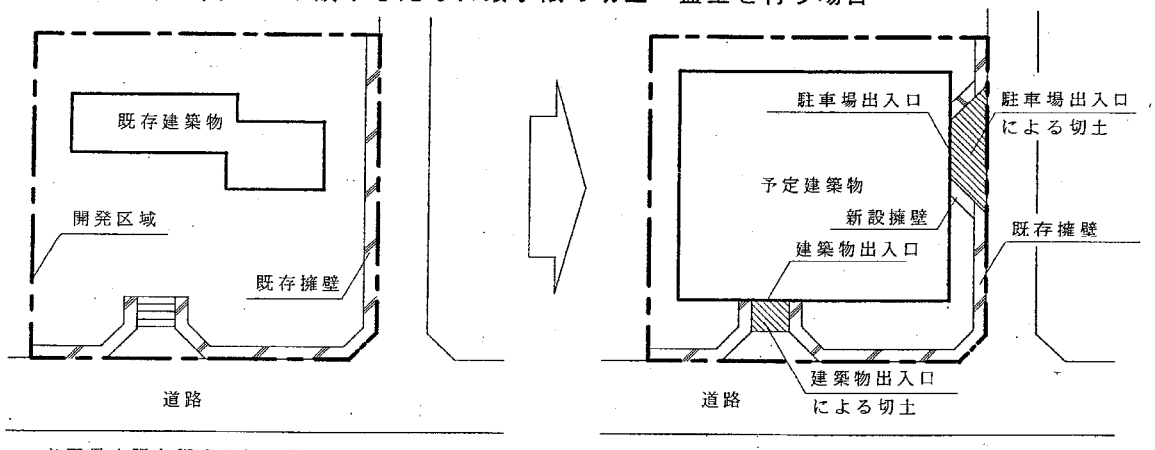
4 切土、盛土が１ｍを超える場合

許可を必要としない事例

1　建築基準法第 42 条第 2 項道路の、後退整備による切土・盛土を行う場合

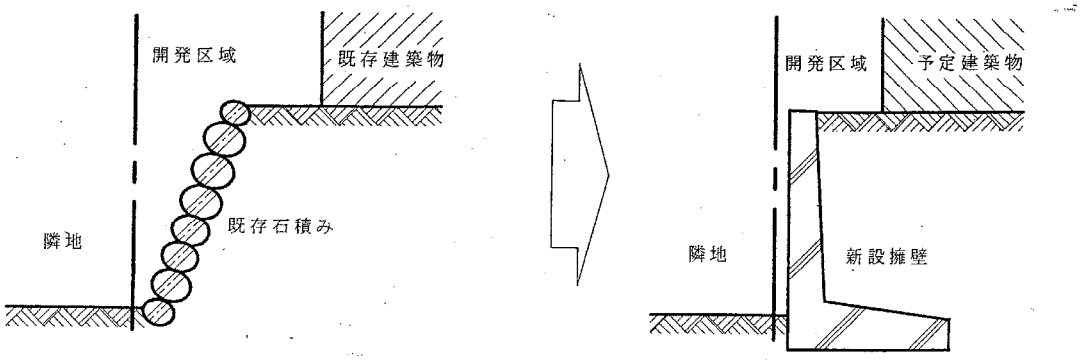


2 人または車の出入口を設けるために最小限の切土・盛土を行う場合



＊必要最小限と認められる範囲については、予定建築物の平面計画等から総合的に判断します。

3 形質の変更を伴わない擁壁の設置・やり替え



4 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

5 単なる土地の分合筆による権利区画の変更

§３　窓口相談の手引き

５００㎡以上の一団の土地で建築計画がある場合、建築確認申請の前に、都市計画法第２９条に定める開発許可を要するか、下記の流れに沿って相談してください。

窓口相談の流れ

①道路・水路の状況を調査してください。

②都市計画等について調査してください。

道路・水路・都市計画等の担当窓口

相談内容	担当部署	連絡先
区道・水路	渋谷区 土木清掃部　管理課　認定係	03-3463-2778
都道	東京都 建設局　第二建設事務所　管理課	03-3774-8182
国道	国土交通省　関東地方整備局 東京国道事務所　代々木出張所	03-3374-9451
建築基準法の道路	渋谷区 都市整備部　建築課　調査係	03-3463-2734
都市計画	渋谷区 都市整備部　都市計画課　都市計画係	03-3463-2619
都市計画道路	渋谷区 都市整備部　まちづくり課　街路計画係	03-3463-2651

③現況地盤の状況を調査してください。

④区域内の権利関係を調査してください。

⑤相談図書を作成し、提出してください。

窓口相談図書

図書名	図書の内容
位置図	1/1500 程度
公図の写し	筆毎に権利者名を記入する。
現況図	実測地形図、高低測量図
土地利用計画図	◇予定建築物の敷地・配置・用途を記入する。 ◇周辺の公共施設の状況を具体的に記入する。
造成計画平面図 断面図	◇現況レベルと計画レベルの数値を同一ポイントに記載して、切土・盛土の程度を表現したもの。 ◇切土･盛土の高さが１ｍを超える範囲を着色する。 凡例）切土→黄色、盛土→赤色
建築計画概要	計画概要、配置図、平均地盤算定図　等
その他	例）道路位置指定図の写し、土地及び工作物登記簿謄本、現況写真

◆計画地を赤の一点鎖線で明示してください。（各図面共通）
◆上記をＡ４判縦左綴じとし、１部提出してください。
◆提出した図書は返却できません。

⑥相談図書をもとに開発許可を要するか検討いたします。検討期間はおよそ１～２週間です。（相談図書の提出を受けずに許可不要の判断をすることはありません。）

⑦検討の結果、開発許可が不要と判断された場合は、建築確認申請をしてください。

§４　事前相談の手引き

窓口相談の結果、開発許可が必要と判断された場合には、下記の流れに沿って手続きをしてください。

事前相談の流れ

①開発計画に対する総合的な指導を行います。指導に沿って相談を進めてください。

②相談の内容を反映させ、事前相談書を作成してください。

事前相談書

番号	図　書　名	縮　尺	内　　容
1	開発許可事前相談書		指定の用紙をお渡しします。
2	位置図	1/1500	◇開発区域の位置 ◇開発区域に接する道路、周辺の河川・公園等
3	区域図	1/100～1/200	◇土地の地番及び形状 ◇既存工作物の構造・家屋番号
4	公図の写し	原図と同縮尺	◇町名・地番　◇筆界　◇権利者住所・氏名 ◇謄写場所・年月日・氏名
5	現況図	1/100～1/200	◇地形　◇地盤高 ◇建築物及び擁壁等の工作物の位置及び形状 ◇開発区域内・周辺の公共施設の位置及び形状
6	土地利用計画図	1/100～1/200	◇公共施設の位置及び形状 ◇予定建築物等の配置及び用途 ◇予定建築物等の敷地の境界・計画地盤高 ◇擁壁の構造・高さ・延長
7	造成計画平面図・断面図	1/100～1/200	◇切土・盛土を行う範囲 ◇擁壁の位置、種類及び高さ ◇切土・盛土を行う前後の地盤面、地盤高
8	権利者一覧表		◇開発区域内及び関連工事区域内の土地及び工作物の権利者の氏名、住所及び権利の種類
9	土地及び工作物の登記簿謄本		◇開発区域内及び関連工事区域内の土地及び工作物の不動産登記簿謄本
10	建築計画概要		◇計画概要、配置図、平均地盤算定図等
	その他区長が必要と認める図書		◇求積図、公共用地境界証明書の写し 道路境界証明書の写し、道路位置指定図の写し等

◆正本１部、写し１部を提出してください。
◆Ａ４判にファイリングして、表紙に件名、開発者名等を記入してください。
◆縮尺は開発区域の規模に応じて適切なものにしてください。

③事前相談書の内容が指導内容に適合しているか確認いたします。

④指導内容を記載した「開発許可事前相談指示事項」を交付いたします。

同意・協議等

公共施設の管理者等と同意・協議を行ってください。

詳しくは、９ページの「公共施設管理者の同意・協議ほか」をご覧ください。

要綱等の窓口

渋谷区には開発許可に関する指導要綱はありませんが、建築計画等に関する指導の基準を定めた条例・要綱は、下記のとおりです。

開発計画についても、これらの基準に適合していなければなりません。

渋谷区の窓口

条例・要綱名	担当部署	連絡先
○渋谷区雨水流出抑制施設設置指導要綱	土木清掃部 道路課　計画係	03-3463-2794
○渋谷区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例	都市整備部 都市計画課 建築紛争調整主査	03-3463-2654
○渋谷区ワンルームマンション等建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例	都市整備部 都市計画課 土地利用審査係	03-3463-2637
○渋谷区集合住宅駐車施設附置要綱 ○渋谷区建築物防火貯水槽設置要綱 ●東京都福祉のまちづくり条例	都市整備部 建築課　審査係	03-3463-2729
○渋谷区みどりの確保に関する条例	都市整備部 環境保全課 環境計画推進係	03-3463-2749
○渋谷区清掃及びリサイクルに関する条例	土木清掃部 清掃リサイクル課 清掃事務所	03-5467-4300

東京都の窓口

●東京における自然の保護と回復に関する条例	東京都 環境局 自然環境部 計画課	03-5388-3539

§５　開発行為の許可基準等

法第 33 条ほか

開発行為の許可を受けるためには、必要な公共施設の整備を行うなど、開発行為の内容が一定水準以上でなければなりません。

開発行為の許可の基準は、都市計画法、都市計画法施行令及び都市計画法施行規則等に定められています。これらの許可基準に適合した設計、整備が必要となります。

また、周辺環境への配慮として、道路の拡幅等や歩道状空地の整備を求めています。

許可・整備基準の概要

都市計画

予定建築物等の用途又は開発行為の設計が、開発区域に定められている都市計画に適合するようにしてください。

道路　（技術基準：政令第 25 条・第 29 条、省令第 20 条・第 20 条の 2・第 24 条）

環境の保全上、通行の安全上支障のないよう周囲の道路との関連を十分考慮し、道路の機能が有効に発揮されるよう計画してください。

幅員、勾配、構造、配置・形態等については、技術基準が定められています。

■敷地の接する道路

予定建築物等の用途に応じて、敷地が下表の幅員の道路に接していること

住宅の敷地	幅員６m以上
1,000 ㎡未満の住宅以外の敷地	
1,000 ㎡以上の住宅以外の敷地	幅員９m以上

■接続先の道路

開発行為の目的に応じて、開発区域内の主要な道路が下表の幅員の道路に接続していること

主として住宅の建築の目的	幅員６．５m以上
それ以外の目的	幅員９m以上

公園　（技術基準：政令第 25 条・第 29 条、省令第 21 条・第 25 条）

開発区域面積が 3,000 ㎡以上の開発行為にあっては、開発区域面積の３％以上の公園、緑地又は広場を設置してください。

原則として区に提供していただきます。

位置、規模等については十分な打合せが必要です。

排水施設　（技術基準：政令第 26 条・第 29 条、省令第 22 条・第 26 条）

開発区域内の排水施設は、汚水及び降水量から想定できる雨水を有効に排出できるよう、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途に応じて、管径及び勾配を決めてください。

消防用貯水施設　（技術基準：政令第 25 条）

消防に必要な水利が十分でない場合は、消防用貯水施設を設置してください。なお、貯水施設には、別に構造・形状等の基準があります。

がけ・擁壁の設置　（技術基準：政令第 28 条・第 29 条、規則第 23 条・第 27 条）

開発行為により、がけが生じる場合は、擁壁等必要な措置を講じてください。その場合、擁壁は構造計算等を行い、安全を確認してください。

申請者の資力・信用／工事施行者の能力　（法第 33 条第 1 項第 12 号・第 13 号）

申請者には開発行為を行うために必要な資力及び信用が求められます。

同様に、工事施行者についても、開発行為に関する工事を完成するために必要な能力が求められます。

関係権利者の同意　（法第 33 条第 1 項第 14 号）

開発区域若しくは開発関連工事区域内の土地又は建築物その他の工作物につき、開発行為の施行又は開発関連工事の実施の妨げとなる権利を有する者の、原則として全員の同意を得てください。

周辺環境への配慮

道路の拡幅等

良好な市街地を形成するため、道路の線形整備等を指導しています。道路の拡幅や歩道の整備等にご協力ください。位置、規模等については関係部署との十分な打合せが必要です。

歩道状空地の設置

渋谷区では、周辺環境への配慮として、開発区域内に歩道状空地の設置を指導しています。整備基準については下記を標準としていますが、具体的には個別に打合せが必要です。

■位置／接道部分
■規模／幅員３ｍ
■整備内容／歩行者用通路（「東京都福祉のまちづくり条例」の整備基準による）
植栽又は修景施設（歩行者の利用を妨げないもの）
ほか
■管理形態／所有者による自主管理

§６　公共施設管理者の同意・協議ほか　法第 32 条ほか

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をいいます。開発許可の申請にあたっては、あらかじめ開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得、かつ、新たに設置される公共施設の管理予定者と協議しなければなりません。

具体的には、事前相談による指導内容に基づき、公共施設の管理者等と同意・協議をしてください。公共施設の管理者とその用に供する土地の所有権者が異なる場合には、その用地の所有権者の同意も必要となります。

主な同意・協議の担当部署

同意・協議の内容	担当部署名	連絡先
○区管理の公共施設の同意に関すること ○区管理の公共施設の用地の帰属に関すること	渋谷区 土木清掃部 道路課　計画係	03-3463-2794 （直通）
●都管理の公共施設の同意に関すること ●都管理の公共施設の用地の帰属に関すること	東京都 建設局 第二建設事務所 管理課	03-3774-8182 （直通）
●下水道局管理の下水道本管への接続に関すること	東京都 下水道局 中部下水道事務所 管路施設課	03-3270-8326 （直通）
●消防用施設の整備に関すること	東京消防庁 渋谷消防署 警防課　防災係	03-3464-0119㈹ 内線 322
■国管理の公共施設の同意に関すること	国土交通省 関東地方整備局 東京国道事務所 代々木出張所	03-3374-9451 （直通）

また、他の法令に定めがある場合はその規定に従って許認可等を必ず受けて下さい。

§７　開発行為許可申請　法第 29 条
開発行為変更許可申請・変更届出　法第 35 条の 2

公共施設管理者等との同意･協議及び関係図書が整い､開発計画が固まった段階で、開発行為許可申請の手続きを行ってください。

また、開発行為に関する工事の施行中に計画変更がある場合は、必要に応じて開発行為変更許可申請あるいは変更届出の手続きを行ってください。

§８　工事完了公告前の建築制限　法第 37 条

開発許可を受けた区域内の土地においては、工事完了公告があるまでは、建築物の建築又は特定工作物の建設をすることはできません。

ただし、区長が支障ないと認めたものについては、建築物の建築又は特定工作物の建設が承認されることがあります。承認を受けると、工事完了公告前に建築物の確認申請、建築物の建築工事等をすることができるようになります。

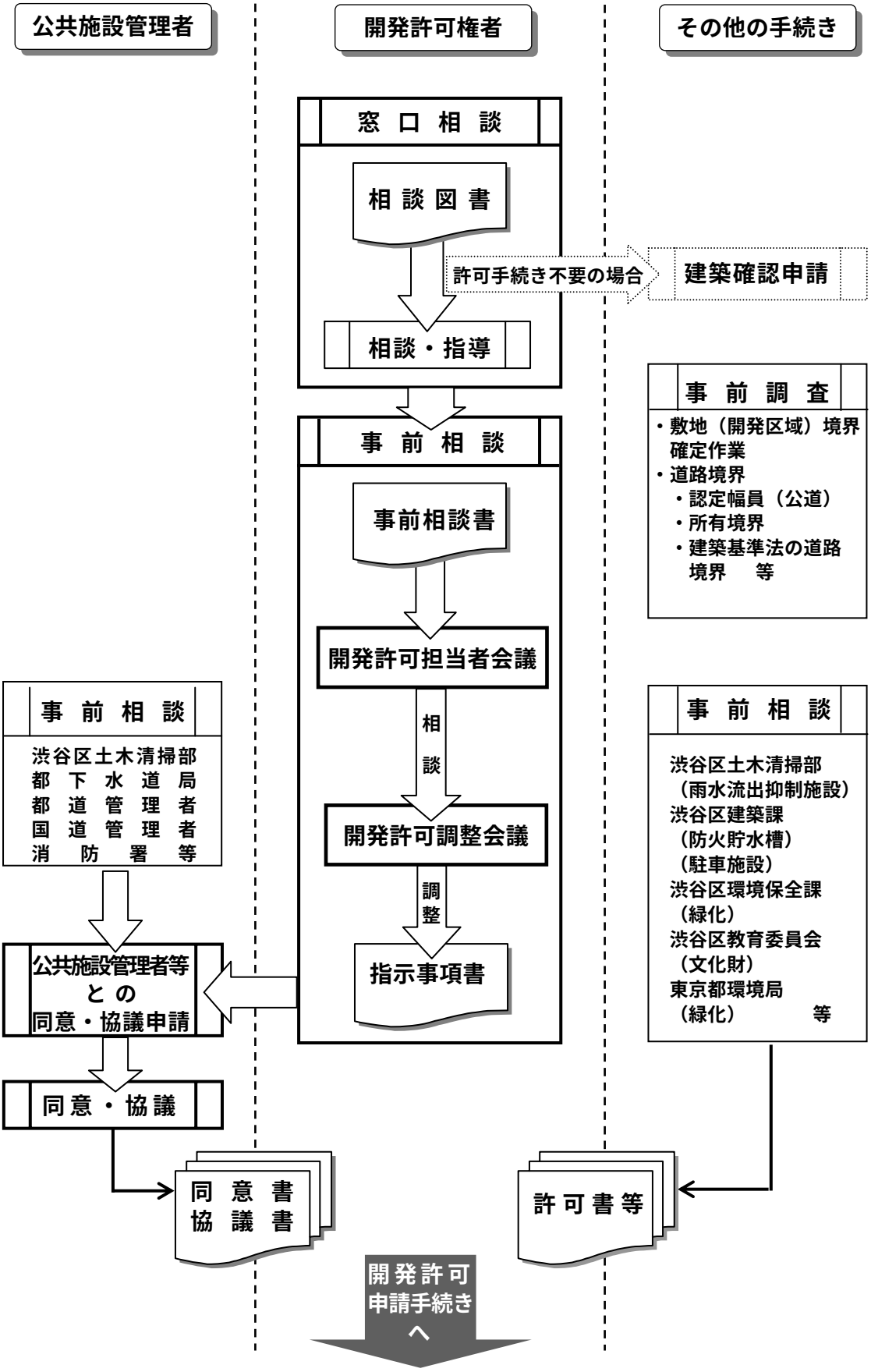
この場合でも、工事完了公告があるまでは、建築物又は特定工作物を使用することができません。

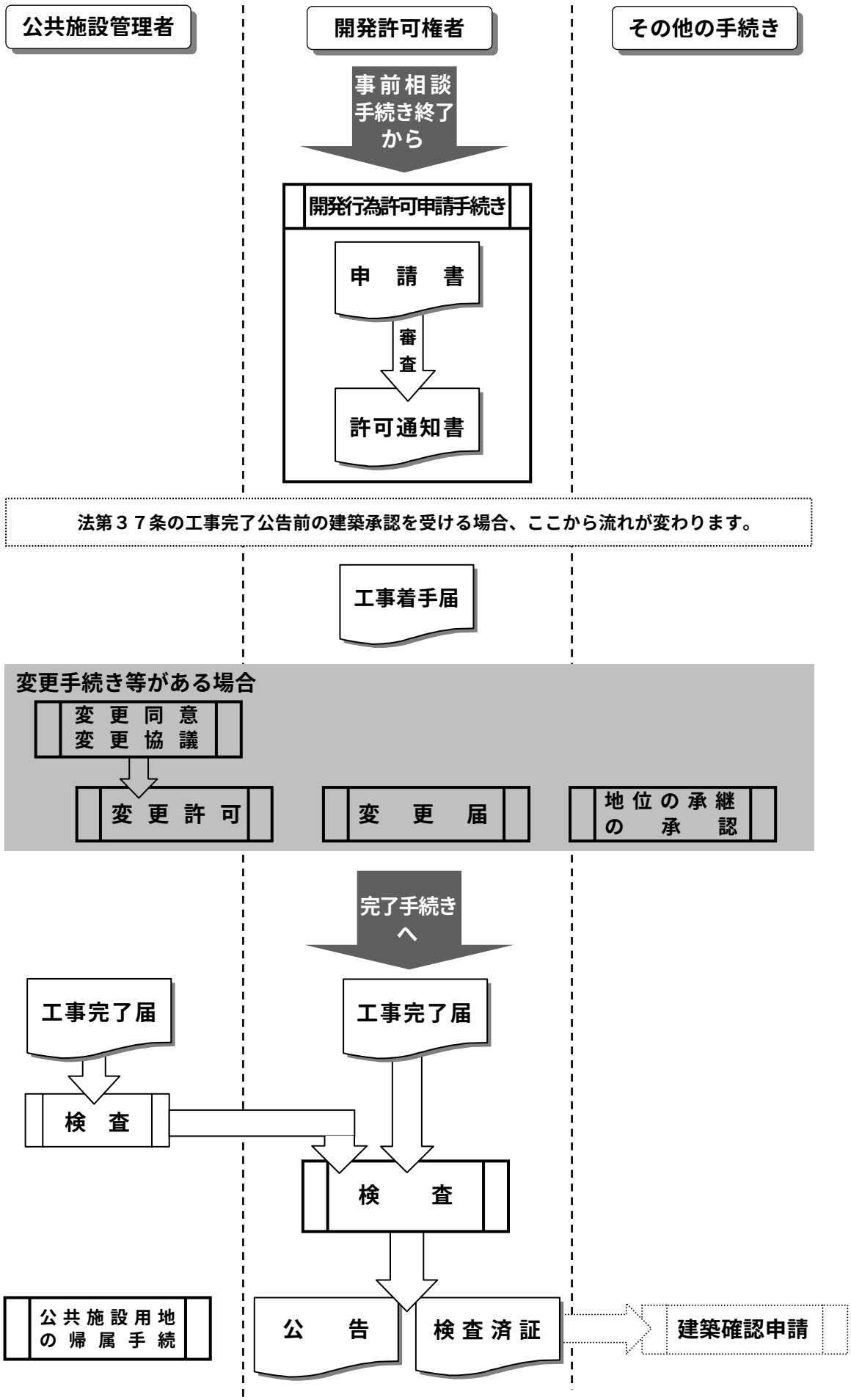
§９　公共施設の用地の帰属　法第 40 条

（１）開発行為又はその関連工事により、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許可を受けた者に帰属し、これに代わるものとして設置された新たな公共施設の用地は、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）開発行為又はその関連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ものを除き、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者に帰属することとなります。

§10　申請手続きの流れ


公共施設管理者
開発許可権者
その他の手続き
窓口相談
相談図書
許可手続き不要の場合
建築確認申請
相談・指導
事前調査
・敷地（開発区域）境界確定作業
・道路境界
・認定幅員（公道）
・所有境界
・建築基準法の道路境界　等
事前相談
事前相談書
開発許可担当者会議
相談
開発許可調整会議
調整
指示事項書
事前相談
渋谷区土木清掃部
都下水道局
都道管理者
国道管理者
消防署等
公共施設管理者等との同意・協議申請
同意・協議
同意書
協議書
事前相談
渋谷区土木清掃部
（雨水流出抑制施設）
渋谷区建築課
（防火貯水槽）
（駐車施設）
渋谷区環境保全課
（緑化）
渋谷区教育委員会
（文化財）
東京都環境局
（緑化）　等
許可書等
開発許可申請手続きへ


公共施設管理者
開発許可権者
その他の手続き
事前相談
手続き終了
から
開発行為許可申請手続き
申　請　書
審
査
許可通知書
法第３７条の工事完了公告前の建築承認を受ける場合、ここから流れが変わります。
工事着手届
変更手続き等がある場合
変　更　同　意
変　更　協　議
変　更　許　可
変　　更　　届
地位の承継
の　承　認
完了手続き
へ
工事完了届
工事完了届
検　査
検　　査
公共施設用地
の帰属手続
公　　告
検査済証
建築確認申請