開発許可のあらまし

1.開発許可とは

開発行為を行うときは、一定の水準以上の公共施設の整備等を計画的に進めていただくよう、都市計画法に開発許可の制度が定められています。

品川区では、**開発区域の面積が500㎡以上**の開発行為を行う場合に、区長の許可が必要です。開発行為とは、主として建物を建てることを目的とし、道路の新設や廃止などによる「**区画の変更**」、切土・盛土による「**形質の変更**」を行うことをいいます。なお、つぎのような場合には、開発行為とみなれません。

○　単なる土地の分合筆

○　建築工事と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘さくなど。

2.品川区における制度運用の方針

近年の社会経済情勢の変化に伴い、業務立地化等の進行など品川区の土地利用にも大きな変化が生じています。

品川区では、このような環境変化に適切に対応するために、都市計画法をはじめ、各種の法制度及び要綱などを用いて、空地、緑地などを確保し、周辺の環境との調和を図るなど具体的な指導、規制、誘導を行っています。

○　公共施設の整備をはかり、住みやすく安全なまちづくりを進めること。

○　公共施設などの整備状況に応じた土地利用を行うこと。

○　緑豊かな、ゆとりあるまちづくりを進めること。

これらを、開発許可制度運用の基本目標としています。

3.事前相談について

一定の規模以上の土地に建物を建てるときには、ぜひ事前に住環境整備課に相談してください。この事前相談なしに計画を進めて、建築確認申請の段階で、開発許可を受けなければならないことがわかった場合、手続に時間がかかり、着工時期が大幅に遅れることがあります。

住環境整備課では、事前相談の内容をもとに、開発許可を必要とするかなどを判断します。

＜事前相談に必要な図書＞

住環境整備課の窓口に、つぎのような図書を添付して「事前相談カード」（本書最終ページを使用してください）を提出してください。

⑴ **位置図（案内図）**

⑵ **公図の写し**

土地の所有権の状況を知るため、開発しようとする土地と、その周辺の公図の写しを提出してください。（開発区域および開発区域に隣接する区域の土地所有者名を記入してください。）

⑶ **土地の実測図・現況図・高低測量図・造成計画図（平面図、断面図）**

土地の面積を正確に知るとともに、開発区域の現況を調査・検討するため必要です。（土地の高低についてはわかりやすく記入してください。）

⑷ **土地利用計画図**

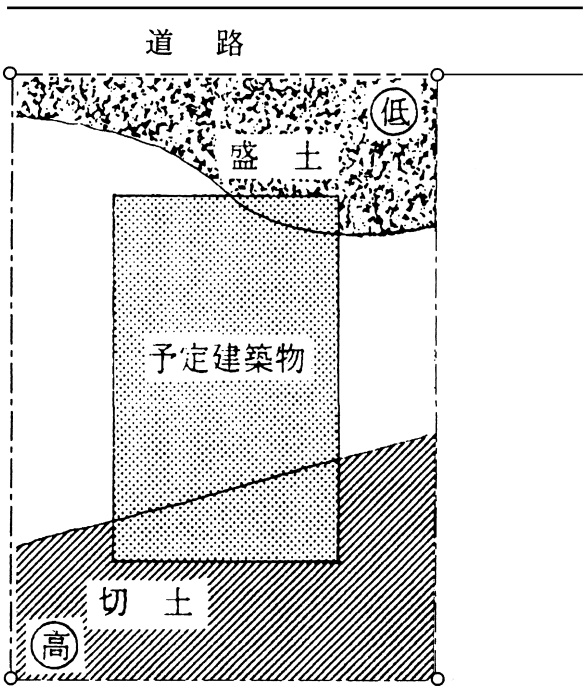
どのように土地の利用をはかるか、たとえば、周辺道路の状況、区域内の道路の位置、切土・盛土の程度、予定建築物の用途・配置などなるべく具体的に示して下さい。

⑸ **そのほかの図書**

上記のほか、必要に応じて建築計画の概要などの資料を提出してくいただくことがあります。

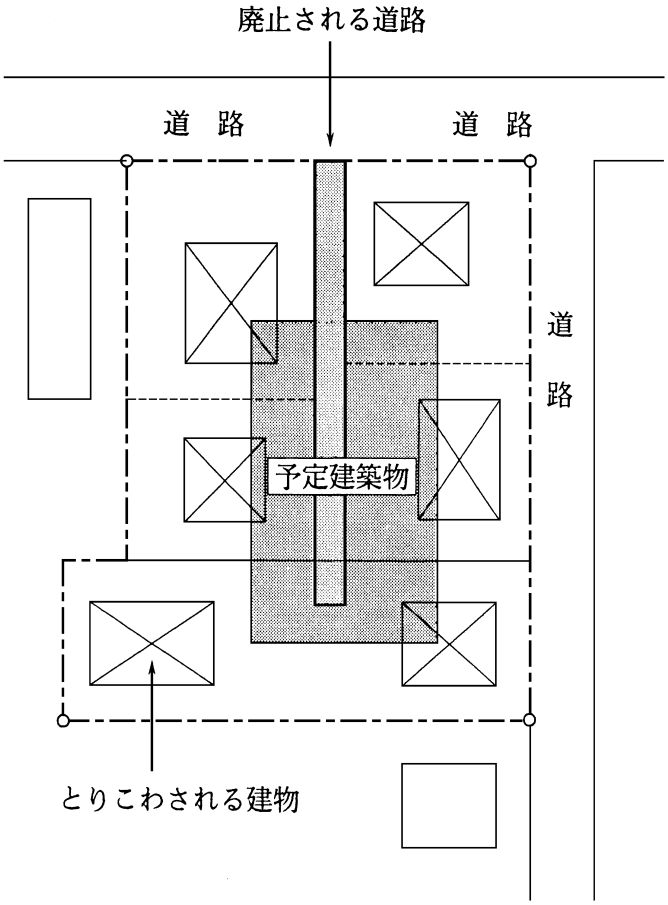
4.主な事例

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



形質の変更

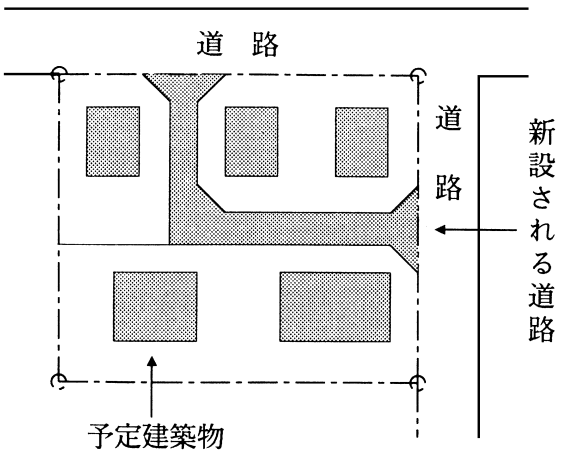
高低差のある土地で切土、盛土をして事務所・マンション等を建てようとする場合



区画の変更

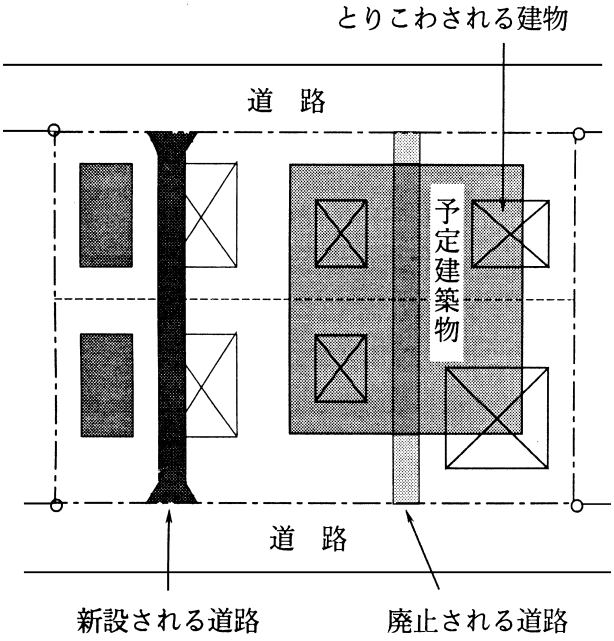
【事例1】道路の廃止

たち並んでいる木造の家屋をとりこわして、事務所・マンション等を建てる目的で道路を廃止する場合



【事例2】**道路の新設**

道路を新設して、建物を建てる場合

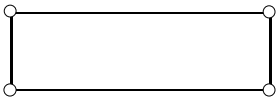


【事例3】**道路の変更**

道路の位置を変更して、建物を建てる場合

＊河川・水路等の廃止や変更を伴う場合についても、区画の変更になります。

凡例



開発区域

5.開発許可による整備の基準

開発許可を受けるためには、開発の内容が一定の水準以上でなければなりません。開発行為は、その地域に定められた都市計画に適合していなければならないほか、以下のような整備が必要です。

⑴ **道　　路**

開発区域内の道路は、予定建築物の用途等により、配置、幅員、構造などの基準が定められています。通行上、防災上の支障がないよう、周囲の道路や空地との関連を十分考慮し計画してください。新たに整備された道路は原則として、国または地方公共団体に帰属することになります。

⑵ **公園･緑地等**

開発区域が3, 000㎡以上の開発行為は、原則として、開発区域面積の3%以上の公園･緑地等を設置していただきます。その規模、構造、位置などについては、区と十分な打合せが必要です。

この公園等は、原則として、区に帰属することになります。

⑶ **下　　水**

開発区域内の排水施設は、区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から予想される汚水や雨水を排出できるように管径、勾配、位置を決めて下さい。

⑷ **消防用水利**

消防に必要な水利が十分でない場合は、消防用の貯水施設を配置して下さい。なお、貯水施設には構造、形状などの基準があります。

⑸ **がけ･よう壁の設計**

開発行為によって、がけ･よう壁ができる場合には、構造計算等により十分安全な設計をして下さい。なお、施工方法についても同様です。

以上のほか、土地利用を計画する際は、建物の周囲及び道路･公園などの公共施設に接するところなどには、歩道状･広場状などの空地や緑地を配置するよう考慮して下さい。

開発許可の許可基準の適用（法第33条関係）

（参考）

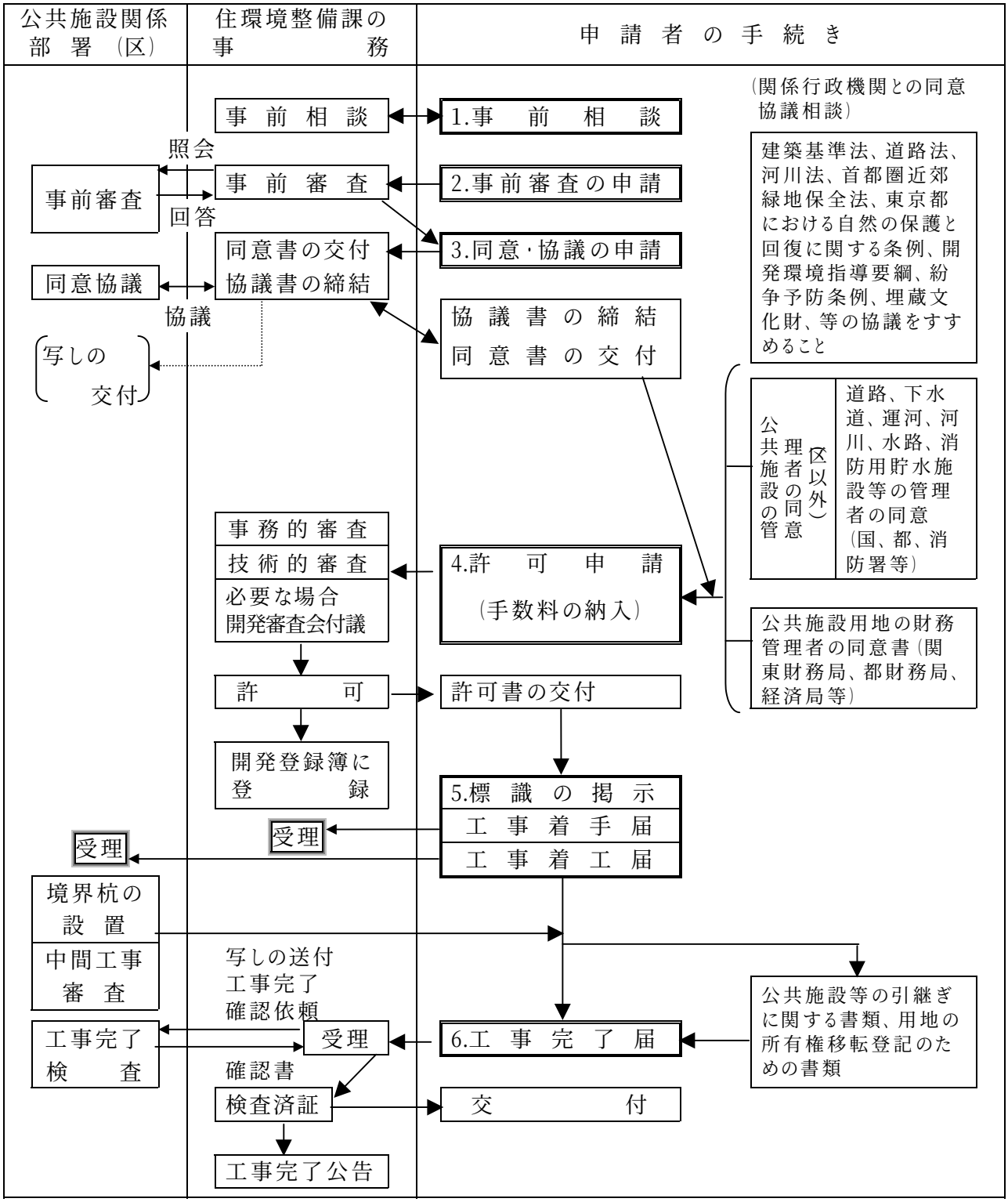
技術基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
	一般	自己用	一般	自己用	一般	自己用
1.用途地域適合	○	○	○	○	○	○
2.道路等空地	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
3.排水施設	○	○	○	○	○	○
4.給水施設	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
5.地区計画等	○	○	○	○	○	○
6.公共公益施設	○	開発行為の目的に照らし判断	○	開発行為の目的に照らし判断	開発行為の目的に照らし判断	開発行為の目的に照らし判断
7.防災安全施設	○	○	○	○	○	○
8.防災危険区域	○	×	○	×	○	×
9.樹木･表土（1ha以上）	○	○	○	○	○	○
10.緩衝帯（1ha以上）	○	○	○	○	○	○
11.輸送施設（40ha以上）	○	○	○	○	○	○
12.資力･信用	○	居住用× 業務用小×（1ha＞） 業務用大○（1ha≦）	○	小規模×（1ha＞） 大規模○（1ha≦）	○	小規模×（1ha＞） 大規模○（1ha≦）
13.工事施行者	○	居住用× 業務用小×（1ha＞） 業務用大○（1ha≦）	○	小規模×（1ha＞） 大規模○（1ha≦）	○	小規模×（1ha＞） 大規模○（1ha≦）
14.権利者同意	○	○	○	○	○	○

○印　適用基準

6.開発許可の手続き

事前相談で開発許可が必要とされたときには、以下の手続きを進めていただくことになります。

・開発許可申請手続きの流れ



(注) 開発許可に係る工事のうち、公共施設の工事が全体の工事が完了する前に完了した場合は、公共施設の工事完了届を提出し公共施設のみの工事完了検査、同検査済証の交付、同工事完了公告までの一連の手続きをとることもできます。

・開発許可申請窓口

	担当部署		相談内容	連絡先
品川区	まちづくり事業部	住環境整備課 ・開発調整担当	・開発許可の事前相談、申請 ・開発環境指導要綱に関する手続き ・住宅付置要綱に関する手続き ・開発登録簿の閲覧	☎3777-1111 内線3741～2 6階

・都市計画法第32条に基づく協議等相談部署

	担当部署		相談内容	連絡先
品川区	まちづくり事業部	住環境整備課 ・開発調整担当	・区管理の公共施設（道路、水路等）の同意協議申請に関すること	☎3777-1111 内線3741～2
		管理工事課 ・土木管理係 ・道路設計係 ・公園設計係	・区管理の公共施設の用地帰属に関すること ・道路、水路等の官民境界確定に関すること ・区道の設計に関すること ・公園の設計に関すること	☎3777-1111 内線5416～7 内線5481～4 内線5493～5
東京都	建設局　・第2建設事務所		・都道に関すること	☎3774-6666
	下水道局・南部第1管理事務所　維持課		・都下水道局管理の下水本管への接続に関すること	☎3752-2151
	消防署　・品川消防署 大井消防署 荏原消防署		・消防施設の整備について	☎3474-0119 ☎3765-0119 ☎3786-0119
	建設局・河川部管理課		・河川に関すること	☎5320-5402
	港湾局・港営部水域管理課		・運河に関すること	☎5320-5551
	財務局・管財部管理課 国有財産管理担当		・国有財産である公共施設の用地の帰属に関すること	☎5388-2695
	環境保全局 ・自然保護部保全課		・「東京における自然の保護と回復に関する条例」に関すること	☎5388-3462
国	国土交通省 東京国道工事事務所 ・金杉出張所管理係		・国道に関すること	☎3455-0611
その他	＊開発行為等を行う場所・内容によっては、この他にも事前相談が必要となる部署があります。 住環境整備課開発調整担当へ相談してください。			

・開発行為に関連する相談部署

	担当部署		相談内容	連絡先
品川区	まちづくり事業部	都市計画課	・都市計画全般 ・国土法に関すること ・都市計画決定の縦覧その他	☎3777-1111 内線3782
		建築課 ・細街路担当 ・事務調査担当	・道路位置指定、細街路拡幅整備 ・優良宅地・優良住宅に関すること	☎3777-1111 内線3727～30 内線3714～5
		住環境整備課 ・開発調整担当	・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関すること（区確認）	☎3777-1111 内線3743～4
		管理工事課 ・占用係	・区道および河川の占用許可申請 ・公共溝渠の使用許可申請 ・沿道掘削申請 ・公園占用願	☎3777-1111 内線5724～6
	環境清掃事業部	清掃リサイクル課 ・清掃係 ・リサイクル推進係 ・品川清掃事務所 ・荏原清掃事務所	・品川区廃棄物の処理および再利用に関する条例・品川区事業用建築物および集合住宅における再利用対象物および廃棄物等の保管場所の設置に関する指導要綱に関すること	☎3777-1111 内線3651～4 内線3695～6 ☎3490-7051 ☎3786-6552
	教育委員会事務局	生涯学習課 ・文化財担当	・埋蔵文化財に関すること	☎3777-1111 内線5776～7
東京都	都市計画局 ・建築指導部紛争調整室		・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関すること（都確認）	☎5388-3377

開発行為事前相談カード

注：太線内だけ記入してください。

平成　　年　　月　　日

計　画　地	住居表示	品川区　　丁目　　番　　号		
	地名地番	品川区　　丁目　　番地		
相　談　者	住　所			
	氏　名		担当	☎
事　業　者	住　所			
	氏　名	☎		
開発行為の概要	開発面積			
	開発行為	道路・水路	切土・盛土	その他
		新設・廃止・変更	有・無	
計画建築物用途・規模	1.用途地域（　　） 2.建物用途（　　） 3.敷地面積（　　） 4.延べ面積（　　）	5.構　造（　　） 6.階　数（　　） 7.最高高さ（　　） 8.日影規制（対・非）		

■**添付図書**

1.位置図（案内図）
2.公図の写し（開発区域および開発区域に隣接する区域の土地所有者名を記入してください。）
3.土地の実測図、現況図、高低測量図、造成計画図（平面図・断面図）
4.土地利用計画図
5.その他

指導要綱等の適用			
判　定	許可手続き　必要・不要	判定年月日	平成　　年　　月　　日
理　由			

＊A4ファイルにとじ、背表紙に敷地の住居表示、計画名称、相談者名を記入してください。