開発許可制度の
あらまし
（概要版）

目黒区都市整備課

開発許可事務フロー

事前相談書の提出

○ 事前相談書により確認する事項
開発区域の面積／区画・形質の変更の有無／開発内容／開発者名など
相談、協議先窓口の確認

開発許可の要・不要の判断

開発許可不要

建築確認申請書提出前に正本・副本・概要書に「許可不要」の押印をします

建築確認申請書の提出

開発許可必要

担当者会議用資料作成

○ 資料として、事前相談書（別紙１及び登記事項証明書を除く）の写しを１２部提出してください

開発許可担当者会議

● 許可条件（案）などを調整します

土地利用計画図（案）の作成

○ 開発許可担当者会議で調整した許可条件（案）をもとに、調整を行いながら土地利用計画図（案）を作成してください

関係各課事前協議(公共施設管理者等)

○ 協議先は「開発行為に係る事前協議の窓口」を参照してください
○ 公共施設管理者等に関する図面は開発係担当者と調整してください

[開発予定のお知らせ]標識設置の届出

○ 第３２条公共施設管理者等の同意協議申請前２０日以上、かつ開発調整会議より前に設置してください

開発調整会議用資料作成

○ 作成部数　開発区域 3000㎡未満　15部　（専用住宅は12部）
開発区域 3000㎡以上　17部　（専用住宅は14部）
・農地転用の場合
・店舗がある場合
} 上記にプラス１部

開発許可調整会議

● 区として許可条件を調整します

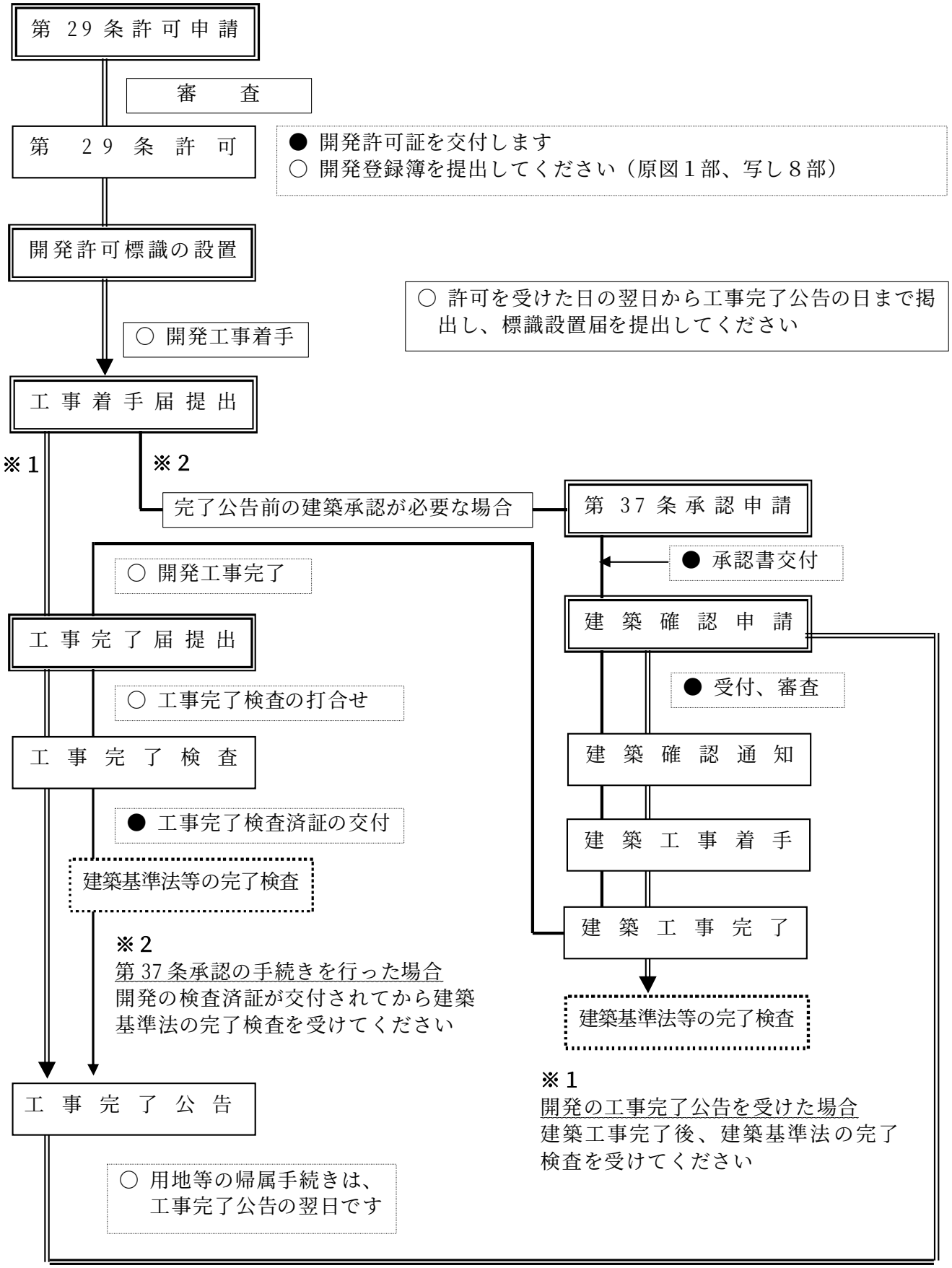
第32条公共施設管理者等の同意協議申請

○ 区道は道路管理課、提供公園はみどりと公園課、その他(都道・下水・消防等)は各管理者へ申請してください

● 協議書、同意書の交付

第29条許可申請

○ 提出書類は、正本１部・副本１部となります
○ 手数料は、開発内容・規模等により異なります



状況によるその他の届出

- 開発行為変更許可申請
- 開発行為変更届
- 地位の承継の承認申請
- 地位の承認届
- 開発行為に関する工事の廃止届

第１章　開発許可制度の概要

１　開発許可制度とは（法第 29 条）

開発許可制度は、都市計画法に基づく都市計画制限の一つであり、開発行為等の規制をします。

一定規模以上の一団の土地における開発行為を許可制とすることにより公共施設の整備を義務付け、無秩序な市街化を抑制し、快適かつ機能的な都市環境を確保しようとするものです。

目黒区を含む東京都特別区、首都圏・近畿圏・中部圏における既成市街地等においては、**500 ㎡以上の一団の土地**で開発行為を行う場合、区長の許可が必要です。

(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う土地の区画形質の変更」をいいます。

①　区画の変更とは

道路・河川・水路等の廃止、付け替え、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

②　形質の変更とは

切土・盛土等による土地の造成行為（形状）、又は農地等（田・畑等）の土地を宅地にする行為（性質）

ただし、次の場合は、開発行為には該当しません。

①　単なる土地の分合筆による権利区画の変更
②　建築物の建築自体と不可分な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項の規定に基づき特定行政庁が指定した道路で、道路境界線までセットバックして道路に整備する場合
④　条例等により、建築基準法第 42 条の道路境界線を超える区道等として道路整備を行う場合
⑤　敷地と道路に高低差がある等、設計上やむを得ず宅地等において必要最小限の切盛土行為を行う場合。
　1)既存のがけ面を擁壁で補強する場合
　2)既存の擁壁を造り替える場合
　3)既存の宅地において宅地の地盤高さを変更せずに行う下記の行為
　　・階段等の設置もしくは撤去
　　・駐車場等（地下車庫もしくはカーポート）の設置もしくは撤去
　　・区の条例等により設置する駐車・駐輪施設及び歩道状空地

建　築　物	－	建築基準法第２条第　１号
建　　築	－	〃　　〃　第 13 号
特定工作物	－	①　コンクリートプラントその他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
		②　ゴルフコース・レジャー施設・墓園等で１ha 以上の工作物

第２章　開発許可の基準等

１　許可基準の概要（法第 33 条）

区長は、開発許可の申請があった際、次の許可基準に適合していると認められた場合のみ許可をすることとなっています。
ただし、⑪と⑫は、自己の居住又は業務の用に供する目的で行う開発行為の場合は適用されません。

① 許可申請の手続きが、法令等の規定に違反していないこと。

② 開発区域について、都市計画が定められているときは、これに適合していること。

③ 用途地域等が定められているときは、予定建築物の用途がこれに適合していること。

④ 地区計画等が定められているときは、予定建築物等の用途、開発行為の設計がこれに適合していること。

⑤ 道路、公園、広場、その他の公共の用に供する空地が適当に配置され、かつ、開発区域内の主要道路が、区域外の相当規模の道路に接続されていること。

⑥ 給排水施設が、適切な構造及び能力で適当に配置されていること。

⑦ 利便の増進と環境の保全とが図られるように道路、公園等の公共施設、学校その他の公益的施設及び予定建築物の用途の配分が定められていること。

⑧ 地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれが多い土地等であるときは、地盤の改良、擁壁の設置など安全上必要な措置が講ぜられていること。

⑨ １ha 以上の開発行為にあっては、植物の育成の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられていること。

⑩ １ha 以上の開発行為にあっては、騒音、振動等による環境の悪化を防止する上で必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されていること。

⑪ 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。

⑫ 工事施行者に開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

⑬ 開発区域及び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相当数の同意を得ていること。

２　技術的基準

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

開発許可の基準は、法第３３条、また細目については、令第２３条～第２９条、規則第２０条～第２７条等に定められています。「『都市計画法』の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査基準及び同細目」として定めており、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。

(1) 道路の技術的基準（令第２５・２９条、規則第２０・２４条）

①　開発区域内の道路

開発区域内の道路については、環境の保全上、通行の安全上、防災上支障のないよう周囲の道路等との関連を十分考慮し、道路の機能として有効な計画にしてください。

新たに設ける道路は、通り抜けを原則とし、幅員、勾配、構造、配置、形態等について技術的基準が定められています。

道路の幅員（規則第 20 条）

幅員については、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と定められています。

予定建築物の主な用途	予定建築物の敷地規模	道路幅員
住宅		６．０m以上
住宅以外	１，０００㎡未満	６．０m以上
	１，０００㎡以上	９．０m以上

小区間の新設道路の幅員（令第 25 条第 2 号括弧書き）

小区間で街区及びその周辺の状況等により通行上支障がないと認められる場合は、下記の幅員によることができます。

道路延長 ＼ 有効道路幅員	20m 以下で開発区域が 1000 ㎡未満のもの	35m 以下のもの	35m を超え 60m 以下のもの	60m を超え 120m以下のもの	120mを超えるもの
通り抜け型	4.0m以上	4.5m以上	4.5m以上	5.0m以上	6.0m以上
行き止り型	4.0m以上	4.5m以上	5.0m以上	6.0m以上	6.0m以上

小区間の既存道路の幅員

（令第25条第2号ただし書き及び令第25条第4号括弧書き）

住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において、開発区域に接する既存の道路のうち、小区間で街区及びその周辺の状況等により通行上支障がない場合及び下表の現況道路幅員が広幅員道路に接続されている場合は下表によることができます。

現況道路幅員／開発区域面積	6.0m以上	5.0m以上	4.0m以上	3.0m以上（通り抜け道路であること）
1000㎡未満	道路拡幅なし	道路拡幅なし	道路中心2.5m以上の一方後退	※1
1000㎡以上3000㎡未満	道路拡幅なし	道路中心3.0m以上の一方後退	道路中心3.0m以上の一方後退	※2
3000㎡以上	道路拡幅なし	道路中心3.0m以上の一方後退	不可	不可

※1　建築基準法第42条第2項道路の後退線から1.0m以上の道路後退

※2　建築基準法第42条第2項道路の後退線から1.0m以上の道路後退
（一戸建て住宅に限る。その他の用途は不可）

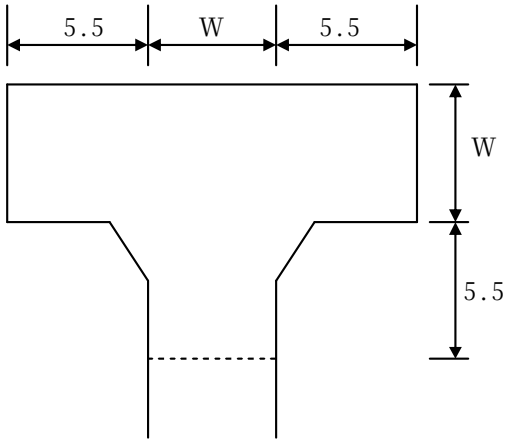
注：建築計画にあたっては、目黒区都市整備部建築課との協議を行うこと。

転回広場の設置（規則第24条第5号）

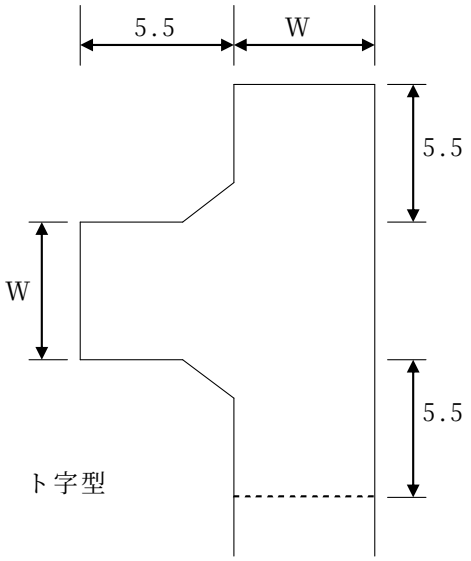
道路は、通り抜けが原則ですが、やむを得ず行き止りとする場合は、原則として転回広場の設置が必要です。

道路の幅員と延長	6m未満			6m以上		
	20m以下で開発区域が1000㎡未満の場合	35m以下の場合	35mを超える場合	70m以下の場合	70mを超え120m以下の場合	120mを超える場合
転回広場の設置	不　要	原則として終端部に設置	終端部及び35m以内ごと	不　要	原則として終端部に設置	終端部及び120m以内ごと

〈転回広場の形状〉
転回広場の幅員（W）は、本線幅員と同一とし、隅切りは３m以上であることを原則とします。



T字型



ト字型

②　接続先の既存道路（令第 25 条第 4 号）
開発区域内の主要な道路は、下表の幅員の開発区域外の道路（接続先道路）に接続させることと定められています。

開発行為の目的	接続先の道路
主に住宅	６．５m以上
上記以外	９．０m以上

接続先の既存道路の幅員（令第 25 条第 4 号括弧書き）
開発区域周辺の道路の状況により支障がないと認められる場合は、車両の通行に支障がない道路に接続させることができます。
※小区間の既存道路の幅員（令第 25 条第 2 号ただし書き）Ｐ８を参照

③　隅切りその他の形態（令第 25 条 5 号・規則第 24 条 3 号、6 号）
ア　幅員９m以上の道路は、歩車道を分離させてください。
イ　道路の縦断勾配は、９パーセント以下とし、適当な横断勾配をとってください。
ウ　道路と道路の平面交差点や道路の曲がり角には、道路幅員により３m以上の隅切りを設けてください。ただし、２m以上の歩道が確保されている場合は、道路幅員に係らず２mまで緩和することができます。
エ　片隅切りは、原則、認められません。ただし、やむを得ず片隅きりとする場合は、基準の隅切り長さに１mを加えた長さとします。なお、２m以上の歩道が確保されている場合は３m以上、それ以外は４m以上とします。

④　境界査定、区道編入

ア　開発区域に接する道路・水路等の官民境界は、区域面積・道路の拡幅位置・新設道路の位置等を確定するため査定が必要となります。

イ　公道を結ぶ通り抜けの道路、公道の拡幅部分は、完成後、原則として区へ提供していただきます。

(2) 公園等の設置基準（令第 25 条・29 条の 2、規則第 21 条・25 条）
（目黒区開発許可の基準に関する条例第 2 条）

公園等の設置基準は下表を標準として、区に提供していただきます。

開発区域面積	公園等の総面積	設置内容
３，０００㎡～	開発区域面積の６％	公園・緑地・広場

位置は、地域住民の利用を考慮し道路から直接利用できる配置とし、がけなどの利用上不適切な土地を公園としないで下さい。

なお、位置・形態・遊具等の設備について、みどりと公園課との協議が必要です。

(3) 消防水利の基準（令 25 条）

消防水利施設として利用できる河川、池沼等の水利が、消防法第 20 条第 1 項の基準に適合していない場合は、所轄の消防署と協議し、当該基準に適合する貯水施設を設けてください。

また、適合している場合は、その旨の確認書の交付を受けてください。

(4) 敷地面積の最低限度

①　最小宅地規模（目黒区開発許可の基準に関する条例第 3 条）

宅地となる一区画の面積は、下表の数値以上となるよう計画してください。

用途地域	法定 建ぺい率	敷地面積の 最低限度（㎡）
第一種低層住居専用地域	５０％	１００㎡
第一種低層住居専用地域	６０％	８５㎡
第一・二種中高層住居専用地域	６０％	７５㎡
第一・二種住居地域 準工業地域	６０％	６５㎡
商業地域・近隣商業地域	８０％	６５㎡

開発許可に関するお問合せは、

目黒区都市整備部都市整備課開発係

〒１５３－８５７３
東京都目黒区上目黒二丁目１９番１５号
目黒区総合庁舎　本館６階

電話　０３－３７１５－１１１１（代表）内線２９３１～２
電話　０３－５７２２－９７１５（直通）
ｆａｘ　０３－５７２２－９２３９

０８０４０１