

# 開発許可手続きの手引き

墨田区都市計画部開発調整課

(平成23年 5月)

【墨田区役所庁舎 9階】

〒130 - 8640

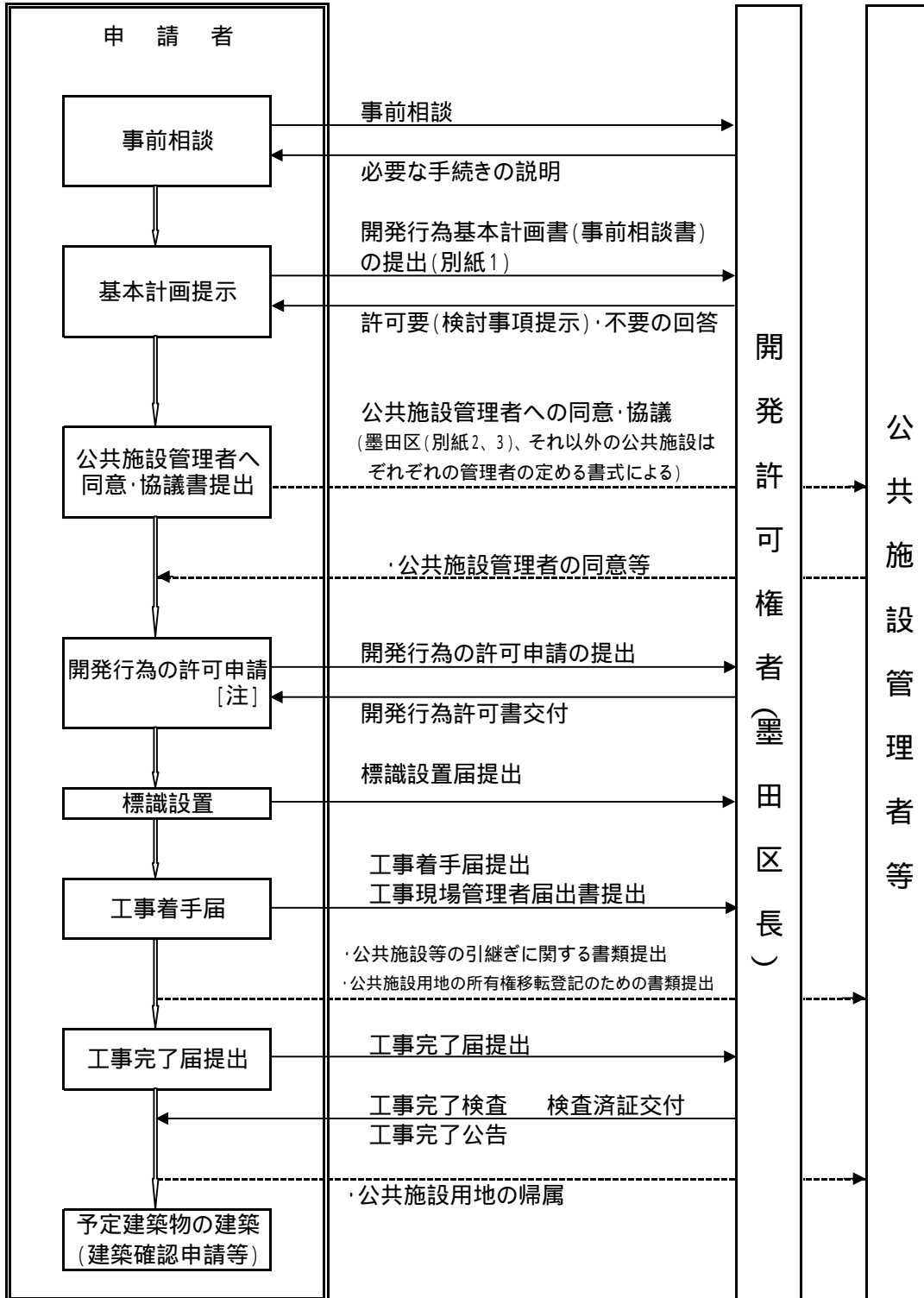
墨田区吾妻橋一丁目23番20号

【代 表】03 - 5608 - 1111 (内線3984)

【直 通】03 - 5608 - 6265

【FAX】03 - 5608 - 6409

# 事務処理フロー図



[注]  
 開発行為に該当する事業が墨田区の関連する条例・要綱にも該当する場合は、開発行為の許可申請前までにそれぞれの条例、要綱に基づき計画、手続きを行ってください。  
 [例：(通称)集合住宅条例、開発指導要綱に基づく関係各課協議、地域団体への説明 最低宅地面積60㎡の確保等]

## 1 事前相談(基本計画提示)

500㎡以上の土地で「区画の変更」又は「形質の変更」を行い、建物を建てる時は、都市計画法に基づく開発行為に該当する場合があります。

開発調整課では、事前相談書の内容をもとに開発許可を必要とするかどうか判断します。

開発許可申請が必要となったときにその後の手続きを円滑に進めるためにも、必ず事前相談を受けてください。

次の書類をA4サイズに綴じて1部提出していただくとともに、担当者に事業内容の説明をお願いします。

### 事前相談(基本計画提示)に必要な資料

	資料の種類	内 容
1	開発行為基本計画書 (事前相談書)	開発行為基本計画書(別紙1)に計画概要等を記入したもの。
2	位置図(案内図)	住宅地図等を利用して計画地(開発区域及び関連工事区域)がわかるように明示したもの。
3	区 域 図	開発区域と都市計画区域、土地の地番と住居表示との対照がわかるよう明示したもの。(道路内に土地の境界がある場合は、道路の位置についても明示してください。)
4	公 図 の 写 し	開発しようとする土地とその周辺の土地(登記所から複写した年月日を記入及び開発区域及び関連工事区域を明示したもの)の公図の写し。
5	地 番 表	開発区域内の土地と隣接地の地番・所有者名・地目・地積を一覧表にしたもの。
6	現 況 図	開発区域の面積、土地の高低差、周辺の道路の状況等について、わかりやすく記入したもの。
7	土地利用計画図	計画している土地利用の考え方(道路の位置、切土・盛土の内容、予定建築物の用途・配置・規模等なるべく具体的に明示したもの)。
8	そ の 他	開発行為の内容が明確にわかるよう、その他必要に応じて資料の提出をしてください。また別途資料等の提出をお願いすることがあります。

\* 区域図と現況図とを兼ねることもできます。

\* 提出していただいた資料等は、返却いたしません。

## 2 公共施設管理者の同意・協議(法第32条)

開発許可申請を行う際には、法32条に基づきあらかじめ開発区域内外の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。区が所有する公共施設について同意協議を行う場合は、下記による書類、図面の提出をお願いします。(正・副各1部)

- ・ 同意・協議申請書(別紙2)
- ・ 位置図(案内図)
- ・ 事業概要書
- ・ 開発行為に関係ある公共施設(別紙3)
- ・ 公図の写し
- ・ 現況図(道路形態[L型側溝・柵類・電柱等]が明記されているもの)
- ・ 土地利用計画図
- ・ 求積図(現況敷地・開発区域面積)
- ・ 土地境界図
- ・ 公共施設管理者に関する図面
- ・ 排水施設計画平面図
- ・ 給水施設計画平面図
- ・ 造成計画平面図・断面図
- ・ 擁壁の断面図・背面図・応力算定及び構造計算書(設置する場合)
- ・ 公共施設構造図
- ・ 公共施設管理者の同意書(下水道等)
- ・ 土地の登記事項証明書(コピー可)
- ・ その他公共施設管理者が必要と認める資料、図面等

区が所有する公共施設の管理者同意・協議についてのお問い合わせ先

都市整備部都市整備課事業調整担当 TEL 5608-6281

・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。[下水道の管理者は東京都下水道局、消防の用に供する貯水施設は(本所・向島)消防署、河川・運河・水路はそれぞれ管理者が異なります。]

・新たに設置される公共施設についても、協議を行って下さい。

・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は、その土地の所有者の同意も必要になります。

開発行為が私道に接続する場合は、私道管理者の同意・協議が必要となります。また、私道を通っている下水管等に接続する場合も、権利者を確認の上、同意・協議を行って下さい。

## 3 工事完了公告前の建築制限解除(法第37条)

開発許可を受けた区域内の土地においては、当該開発行為の工事完了公告後でなければ、建築物を建築し、又は特定工作物の建設はできません。

ただし、工事用の仮設建築物等を建築するとき、及び区長が支障ないと認めたときなどは、開発許可を受けた後、直ちに法37条の規定に基づき、工事完了公告前の建築制限解除のための承認申請の手続きを行うこともできます。なお、工期の短縮は、制限解除の理由となりませんのでご注意ください。

#### 4 他の法令等による事前協議

該当事業が「墨田区景観条例」及び「墨田区集合住宅の建築に係わる居住環境の整備及び管理に関する条例」または「墨田区良好な建築物と市街地の形成に関する指導要綱」に該当する場合は併せてそれぞれの条例・要綱に基づく計画・協議、手続きも行ってください。

建築物の解体工事(80㎡以上)、建築物の新築・増築工事(500㎡以上)、土木工事等(500万円以上)の場合は、「建設リサイクル法」に基づく届出を行ってください。

またその他の法令等に定めがある場合は、その規定に従って許可・認可を必ず受けてください。

#### 5 開発行為許可申請

事前相談、公共施設管理者等の同意・協議が整い開発計画が固まった段階で、下記の書類を添付し、次のようにして開発行為許可申請書を提出してください。

書類(表1)と図面(表2)の順に目次をつけ、A4版ファイルに綴りインデックス等により見やすく整理して正・副 計2部作成してください。

同意書・協議書等の**本書は副本**に、**正本にはその写し**を添付してください。

(副本は、開発行為許可書交付の際にお返しします。)

(表1)開発行為の許可申請添付書類

番号	項目	内容	備考
1	開発行為許可申請書	申請者の印は実印	・印鑑証明書の添付が必要 (後頁の作成要領参照)
1-2	委任状		手続きを代理人に委任した場合
1-3	地番表	町名・地番地籍(公簿所有者等)の権利者を若い番号順に整理する。	権利者には抵当権者を含む
2	設計説明書 (設計の概要)	設計の方針、土地の利用現況、土地利用計画、公共施設計画等	
3	資金計画書	収支計画の概算・年度別資金計画	開発行為の工事に必要な費用(建築費を除く) 工事見積書添付
4	公共施設管理者の同意を証する書面	開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意書又はその写し、及び同意に関する資料(排水計算等)	・墨田区、国、東京都、下水道等法第32条の協議の協議書・同意書、その他の回答書等 ・水道局については協議書(議事録及び打ち合わせ資料)とする。
5	公共施設管理予定者との協議をしたことを示す書面	開発行為及びその関連工事により新たに設置される公共施設の管理者との協議書又はその写し	
5-2	20ha以上の開発行為の場合の諸施設の管理者との協議をしたことを示す書面	5のほか次の者との協議書又はその写し 義務教育施設の設置義務者 水道事業者 電気及びガス事業者 鉄道事業者	40ha未満の場合は、は除く

6	工事の妨げとなる権利者の同意を証する書面	開発区域内及びその関連工事の区域内の土地又は工作物についての開発行為の施工又は工事の実施の妨げになる所有者、地上権、抵当権等の権利者の同意証明書	
6-2	公共施設用地の所有者等の同意を証する書面	公共施設用地の所有者(管理者と所有者が異なる場合)の同意書又はその写し	
7	印鑑証明書	上記6及び6-2の同意書の印鑑証明書	
8	土地及び工作物の登記事項証明書	開発区域及びその関連工事の区域内の土地、家屋等の登記事項証明書	
9	申請者の資力及び信用に関する書類	法人の場合・・・登記事項証明書・財務諸表・事業経歴書・納税証明書・残高証明又は融資証明  個人の場合・・・住民票・納税証明書  その他区長が認める書類	左記の内容のものがそろえられないときは要相談。(場合によっては定款・決算報告書等でも可)
10	工事施工者の施工能力に関する書類	法人の登記事項証明書 事業経歴書 建設業の許可証明書 その他区長が認める書類	
11	設計者の資格を証する書類	設計者の資格に関する申請書、卒業証明書、資格証明書等資格を証明する書類	*1ha以上の開発行為の場合のみ添付
12	都市計画法以外の法律等に基づく許認可が必要な場合はその許認可又は写し		河川の占用許可、公有財産の使用許可等

(注) 自己の居住用の住宅又は自己の業務用で1ha未満の開発行為の場合は、3・9・10の書類は不要です。

印鑑証明書、登記事項証明書等は、証明後3ヶ月以内のものを使用してください。

(表2) 開発行為の許可申請添付図面

番号	項目	内容	備考
1	位置図(案内図)	開発区域の位置	規模に応じてわかりやすい縮尺とする。
2	区域図	開発区域、区、町丁の境界、都市計画区域、土地の地番及び形状	6の現況図にまとめて図示してもよい。
3	求積図	開発区域、新設道路、廃止道路、後退部分等	
4	公図の写し	開発区域及びその関連工区の区域内の土地の公図の写し	
5	公共施設の管理者等に関する図書	開発区域、廃止又は変更される公共施設、新設される公共施設、公共施設管理者、用地の所有者	新旧公共施設対照表を図面の余白に記入し、縮尺は規模に応じてわかりやすいものとする。
6	現況図	地形、開発区域内の境界、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設並びに令第28条の2第1号に規定する樹木又は樹木の集団及び同条第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況	等高線は、1～2mの標高差を示す。 樹木もしくは樹木の集団又は表土の状況によっては規模が1ha以上の開発行為について記載する。
7	土地利用計画図	開発区域の境界、公共施設(道路、上下水等)の位置及び形状(延長、幅員)、予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状	(後頁の作成要領参照)
8	造成計画平面図	開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、崖(地表面が水平面に対して30度を超える角度をなす土地で硬岩石(風化の著しいものを除く)以外のものを言う。以下この項、規則第23条、第27条第2項及び第34条第2項において同じ)又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾配	
9	造成計画断面図	切土又は盛土をする前後の地盤	高低差の著しい箇所について作成する。

10	排水施設計画平面図	排水区域の区域境並びに排水施設の位置、種類、材料、内法寸法、形状、勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称	材料については凡例を添付すること。
11	給水施設計画平面図	給水及び取水方法並びに消火栓の位置	10の排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。
12	公共施設構造図	公共施設の寸法、材料の種類	
13	がけの断面図	がけの高さ、勾配及び土質(土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及びその他層の厚さ)、切土又は盛土をする前の地盤面	
14	擁壁の断面図	擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込めコンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎杭の位置、材料及び寸法	
15	擁壁の背面図	擁壁の高さ、水抜穴の位置、材料及び内径並びに透水層の位置及び寸法	
16	鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の応力算定及び構造計算書		
17	土質の安定計算書		がけ面を擁壁で覆う場合のみ必要。
18	防災計画図面	仮囲い、山留、仮排水路等の計画図面	それぞれについて構造図を添付する。
19	開発登録簿	開発許可の内容、予定建築物の用途等、土地利用計画図、付近見取り図、公図等	(後頁の作成要領参照)

(注) 図面の縮尺は定めていませんが、見やすく図面の判断ができる縮尺とし、できるだけ統一してください。



## 6 許可申請書の作成要領

### 「開発行為許可申請書」(規則第16条、別記様式第二)

- ・「許可申請者住所・氏名」欄  
印鑑証明書を添付し、実印(法人の場合は代表者印)を捺印してください。
- ・「1 開発区域に含まれる地域の名称」欄  
土地登記事項証明書に記載されている町名、地番を記入してください。
- ・「2 開発区域の面積」欄  
開発区域の実測値の合計を記入してください。(小数点以下第3位以下を切捨て、小数点第2位まで記入してください。)  
なお、既存の道路に接続させるための取付道路の工事に係る土地の部分も含まれるので注意してください。
- ・「3 予定建築物等の用途」欄  
建築をしようとする予定建築物の用途は、「独立住宅(自己用)」「日用品店舗(パン屋)」「一般工場(自動車)」「一般事務」等と具体的に記入してください。  
なお、分譲住宅の造成等の場合は、「独立住宅、日用品店舗」等と記入して、個々については土地利用計画図に明示してください。
- ・「4 工事施工者住所、氏名」欄  
住所、氏名のほか電話番号を記入してください。
- ・「5 工事着手予定年月日」欄  
あらかじめ許可になる日が予測できないため、相当の期間を置いた工事着手予定年月日を記入するか、あるいは「許可の日の翌日」と記入してください。
- ・「6 工事完了予定年月日」欄  
5欄で「許可の日の翌日」と記入したときには、工事完了予定の年月日が記入できないので、「着工の日から 日間」と記入してください。

### 申請図面

申請図面は開発行為の許可申請添付図面一覧表の「明示すべき事項」を図示するとともに着色等を行いわかりやすいものとしてください。

## 開発登録簿

開発登録簿は、下記の内容の調書と図面で構成されます。(用紙はA2サイズ)  
 許可がおりた時点で、開発許可年月日等を開発登録簿に登録し、公衆の縦覧に供するため、開発調整課内に保管します。

開発登録簿	
開発登録簿調書 ( 参照1)	土地利用計画図 ( 参照3)
案内図 ( 参照2)	公図の写し ( 参照4)

( 参照1 開発登録簿調書)

開発登録簿調書			
開発許可年月日			
開発許可番号			
開発区域に含まれる地域の名称		開発区域の面積	
開発許可を受けた者の住所及び氏名			
工事施工者の住所及び氏名			
予定建築物の用途			検済発行年月日
			工事完了公告年月日
法第41条第1項の規定による制限の内容			
許可に基づく地位の承継			
変更事項			
備考			

( 参照2 案内図記載事項)

縮尺は、1/3,000程度とする。  
 方位、開発区域、付近の目標及び既存道路等の状況を明確に記載する。  
 方位は、土地利用計画図、公図の写しと一致させる。

( 参照3 土地利用計画図記載事項)

縮尺は、1/250程度とする。  
 方位は、案内図、公図の写しと一致させる。  
 L型側溝、境石、境界杭、境界鋸、塀等を記載する。  
 新設道路は、公道の角、区の境界杭等の不動点からの距離を記載し位置を明確にする。  
 かけ、擁壁又は敷地等に高低差がある場合は明示する。  
 敷地は区画割別に敷地の各辺の長さを、路地状部分がある場合は、幅員辺長を記載する。

( 参照4 公図の写し記載事項)

縮尺は原則として、1/600とする。  
 方位は、案内図、土地利用計画図と一致させる。  
 転写場所、転写日を記入

## 7 標識の掲示

開発行為の許可を受けた者は、許可を受けた日の翌日から工事完了公告の日まで  
開発区域内に公衆の見やすい箇所に下図の標識を掲示してください。

なお、規模が大きな開発区域の場合は、数箇所に掲示してください。

開発許可標識			
開発許可標識	許可番号	第 号	
	許可年月日	年 月 日	
工事予定期間		年 月 日から	
		年 月 日まで	
開発区域に含まれる地域の名称			
開発区域の面積			
許可を受けた者の住所・氏名			
工事施工者の住所・氏名			
設計者氏名			
工事現場管理者の氏名	連絡場所	TEL	

この開発行為について、詳細な内容を知りたい方は、墨田区に備えてある開発登録簿をご覧ください。

90cm

80cm