

都市計画法に基づく 開発許可制度 に関するご案内

一定規模(市街化区域:500㎡、市街化調整区域:面積要件なし)以上の『開発区域』において『開発行為』をしようとする場合は、あらかじめ、区長の許可を受ける必要があります。(都計法第29条)

ー1 開発許可制度の役割

開発許可制度は、一定の開発行為について許可を要することとして、当該開発行為が行われる区域の性質に応じた許可基準に該当しない開発行為を制限するものです。具体的には、公共施設等の整備や防災上の措置を講ずることを義務付けるなど良好な宅地水準を確保すること、都市計画などに定められた土地の利用目的に沿って開発行為が行われることにより立地の適正性の確保を図ることという二つの役割を有しています。

ー2 開発区域(都市計画法第4条13項)

『開発区域』とは、開発行為をする土地の区域をいう。

以下の場合には原則として開発区域に含まれます。(区域の判断については別途ご相談ください。)

- ・土地所有者又は申請者が当該区域に連たんして所有している土地。
- ・予定し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。
- ・土地所有者に関わらず、当該区域に隣接し、地勢状況、土地の利用目的、開発時期から総合的に判断して一体と認められる土地。

ー3 開発行為(都市計画法第4条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う。

〔区画の変更〕

区画とは、道路、河川、水路等によって区画された一団の土地をいい、区画の変更とは、道路、河川、水路等の廃止、付替、あるいは新設等により、一団の土地利用形態を変更することをいう。

以下の場合には、区画変更には該当しないものとする。

- 1)単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更。
- 2)建築基準法第42条の規定に基づき特定行政庁が指定した道路で、道路境界線まで道路拡幅又は道路復元する行為。
- 3)大田区開発指導要綱、その他行政庁の指導による道路拡幅。(ただし、道路拡幅前の道路幅員により建築計画が可能な場合に限る。)

〔形の変更〕

形の変更とは、切土、盛土を行う造成行為をいう。

原則、現況地盤と造成後の地盤を比較して、切土又は盛土が1mを超える造成行為を行う場合、形の変更に該当するものとする。

以下の場合には、形の変更に該当しないものとする。

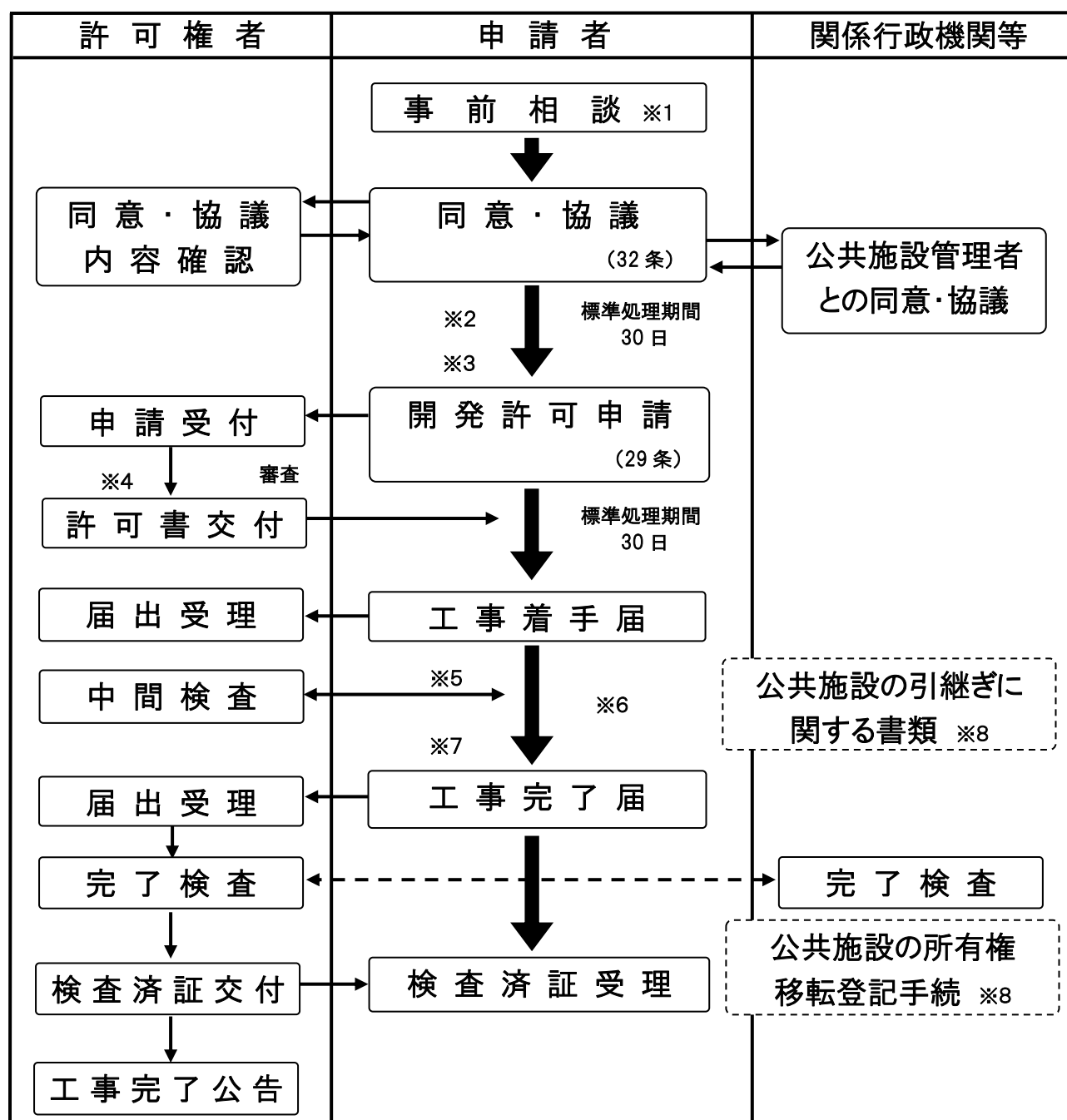
- (ア)建築物(※1)の建築自体と不可分な一体の工事(※2)と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為
例:ドライエリアやピット、建築物から突出したもの(庇やバルコニー等)の下部に空間を有する部分等の土地の掘削等については、
※1、2を鑑みて判断する。
- (イ)大田区開発指導要綱及びその他行政庁の指導により道路拡幅等を行うことに伴う造成行為
- (ウ)建築基準法第42条の規定に基づき特定行政庁が指定した道路で、道路境界線まで道路後退または道路復元することに伴う造成行為
- (エ)宅地等において部分的な切盛土を行う場合
- a 既存のがけ面を擁壁で補強する場合 b 既存の擁壁を造り替える場合
- c 宅地の地盤高さを変更せず(※3)に行う階段(スロープを含む)の設置もしくは撤去、その階段に至るまでの経路の整備をする場合
- d 宅地の地盤高さを変更せず(※3)に行う自動車駐車場の設置もしくは撤去、その車路の整備をする場合
- 注:階段(スロープを含む)、階段に至るまでの経路、自動車駐車場、車路は、通常考えられる必要最小限の規模(例:宅地開発における自動車駐車場は1敷地1台程度、宅地開発以外は自動車駐車場車路部分のみ)とする。
- (オ)必要最小限のピット式自動車駐車場のための切土をする場合
- ※1:建築物とは建築基準法の趣旨を踏まえ、構造上、外観上、機能上の各面から総合的に判断し、建築物として一体性があると認められるもの。
- ※2:建築自体と不可分な一体の工事に該当するか否かは、当該建築物の建築工事の種類、規模、個々の敷地の形状等の事情を考慮し、総合的に判断する。
- ※3:宅地の主要地盤を整地する程度又はこれと同等な程度と認められるもの。
- 注意:(イ)～(オ)については、宅地造成及び特定盛土規制法(以下、「盛土規制法」という。)の許可が必要となる場合があります。

〔質の変更〕

質の変更とは、宅地以外の土地を宅地とする行為又は特定工作物の用に供されていない土地を特定工作物の用に供する土地とする行為をいう。

市街化区域においては、開発区域の全部又は一部に500㎡以上の地目の変更がある場合は、質の変更に該当するものとする。

許可申請手続きの流れ



※1 開発許可の要否については、大田区ホームページに掲載している『開発許可審査基準』・『開発許可の手引き』をご確認いただき、事前に必要図書(事前相談票、位置図、公図の写し、登記簿謄本、現況図、土地利用計画案、断面図、求積図等)を持参のうえ、ご相談ください。

※2 開発区域内に新たに水道を敷設する場合や、既存の給水管の径を変更する場合は、開発許可申請前に水道事業者と協議してください。(33条1項4号)

※3 工事の実施の妨げとなる権利を有する者の同意等を得てください。(33条1項14号)

※4 盛土規制法の許可が必要な工事については、開発許可を受けることで盛土規制法の許可を受けたものとみなします。

※5 中間検査が必要な工程がある場合は、開発許可書交付時に検査時期を指示します。指示のあった工程に達する際に報告してください。また、盛土規制法のみなし許可となる場合は、開発許可書交付後、特定工程の指定を行い、特定工程ごとの中間検査及び中間検査合格証の交付を行います。

※6 盛土規制法のみなし許可となる場合、一定規模の工事に対して定期報告書の提出を行う必要があります。

※7 許可の内容に変更が生ずる可能性がある場合は相談してください。また、道路拡幅部分を区に帰属することとなった場合においては、その部分を分筆登記し、開発登録簿等に反映させる必要がありますので、変更の手続きをしてください。(変更許可申請、変更届等)

※8 公共施設用地等の帰属に必要な手続きの詳細については、公共施設管理者に確認してください。

◆『開発許可審査基準』、『開発許可の手引き』及び届出に必要な様式等は、大田区ホームページに掲載しています。
(大田区ホームページ → 生活情報 → 住まい・まちなみ・環境 → まちづくり → 開発行為の許可)

◆お問い合わせ 大田区 まちづくり推進部 建築審査課 建築指導担当 TEL:03(5744)1334 FAX:03(5744)1557