

都市計画法による

開発許可制度のあらまし



都市計画法に基づく開発許可制度は、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図ることにより、安全で良好な宅地環境の整備を図ることを目的として設けられた制度です。

- ◎市街化区域では、一定規模以上の開発行為に公共施設の設置等を義務付けて開発を許可します。
- ◎市街化調整区域では、原則として開発は認められませんが、一定の条件に当てはまるものについては開発を許可します。
- ◎なお、東京都では、平成19年11月30日から、開発許可制度の対象範囲（区画形質の変更の考え方等）を拡大し、制度の運用を行っています。



東京都都市整備局

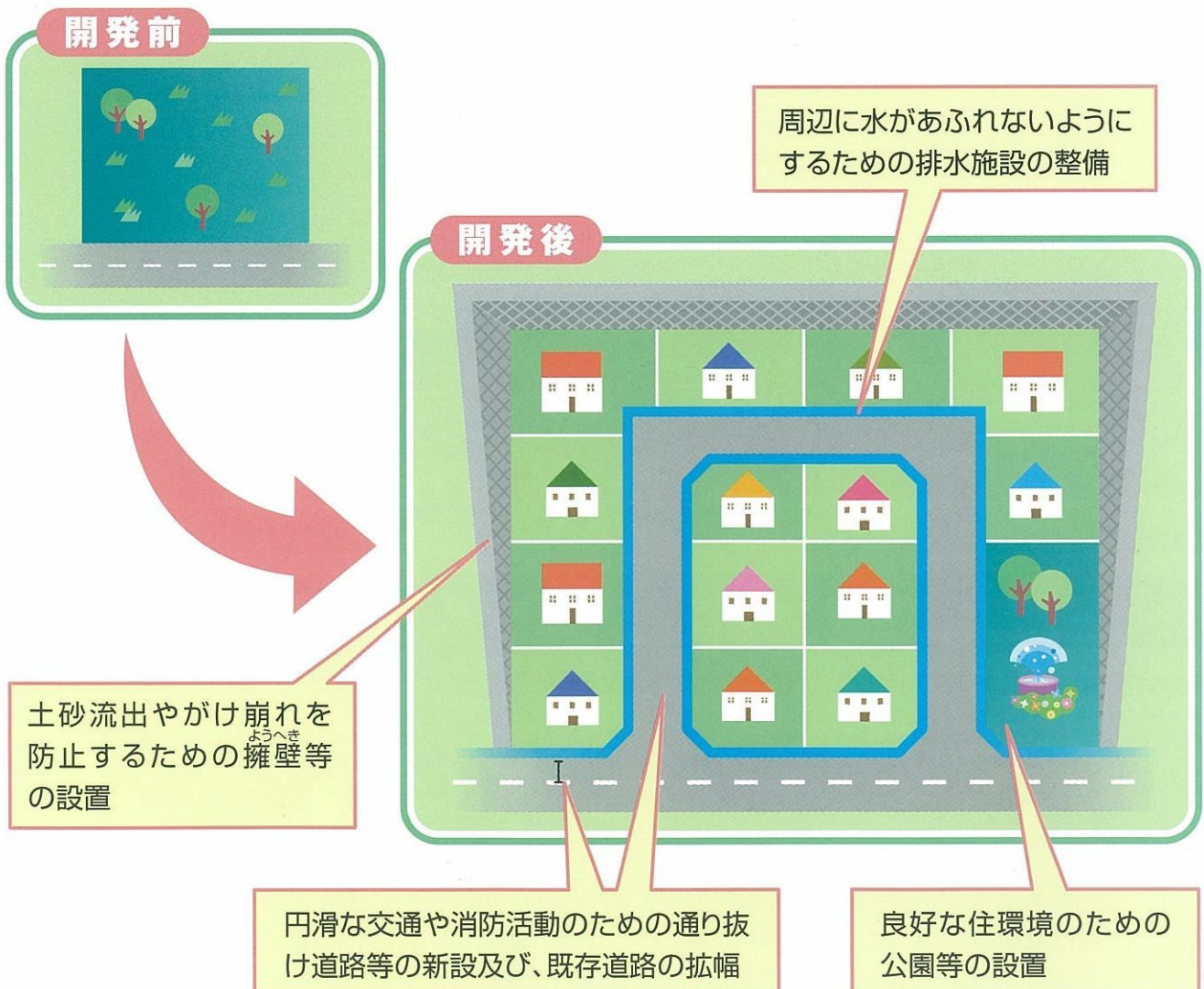
開発行為とは

都市計画法において「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。
 (法第4条第12項)

開発行為



建築物	建築基準法第2条第1号に定める建築物	
特定工作物	第一種 特定工作物	コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラシャープラント、危険物貯蔵施設 等
	第二種 特定工作物	1ha以上の野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、墓園 等



土地の区画形質の変更とは

①土地の「区画」の変更

道路、水路等の公共施設の新設、変更または、廃止などを行うこと。

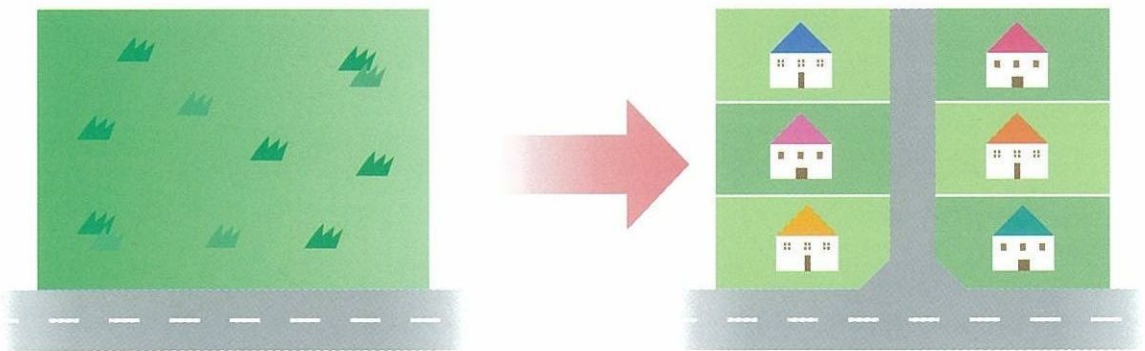
②土地の「形」の変更

切土、盛土などにより土地の造成を行うこと。

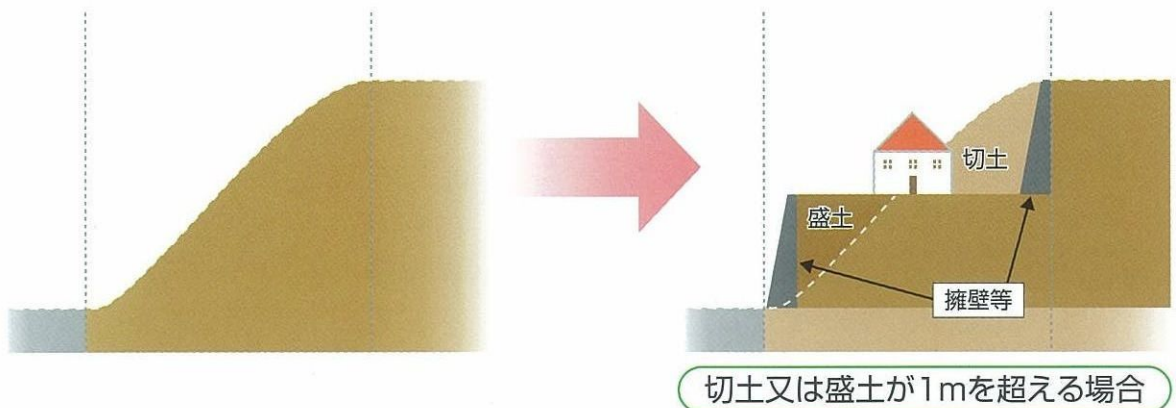
③土地の「質」の変更

宅地以外の土地（農地、雑種地等）を宅地とすること。

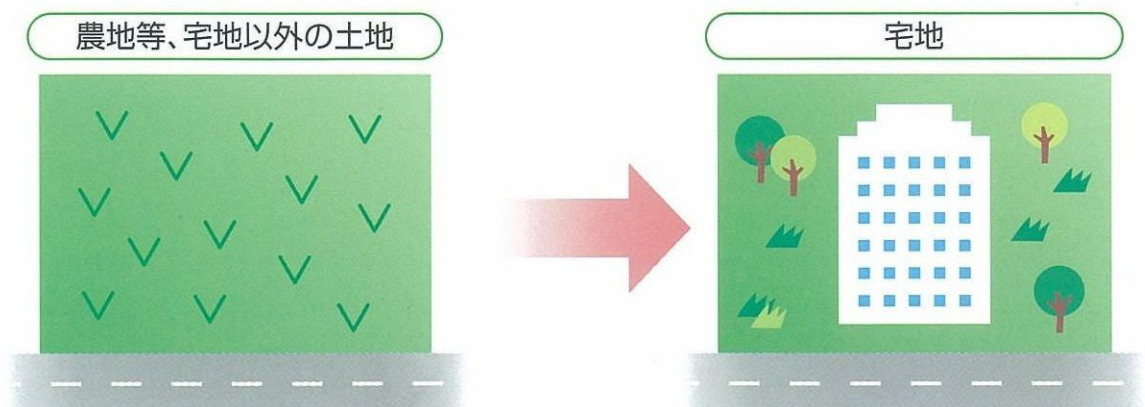
区画の変更



形の変更



質の変更



開発許可

開発行為をしようとする者は、あらかじめ、許可を受けなければなりません。ただし、法第29条第1項の各号に規定する以下の場合には適用除外となります。

- 面積要件以下の規模のもの(1号)
- 農業、林業、漁業の用の目的で行うもの(2号)
- 鉄道施設、図書館、公民館等の公益上必要な目的で行うもの(3号)等

なお、今まで許可不要としていた社会福祉施設、病院、学校などは法改正に伴い平成19年11月30日からは、許可が必要となっています。

開発許可を必要とする面積は、以下に該当する場合です。

(1) 建築物及び第一種特定工作物の開発行為

ア 線引き都市計画区域内の開発行為

23区、多摩地区(奥多摩町、檜原村を除く)が対象
市街化区域:500㎡以上(ただし「質の変更」については3,000㎡以上)
市街化調整区域:全て(ただし「質の変更」については500㎡以上)

イ 非線引き都市計画区域内の開発行為

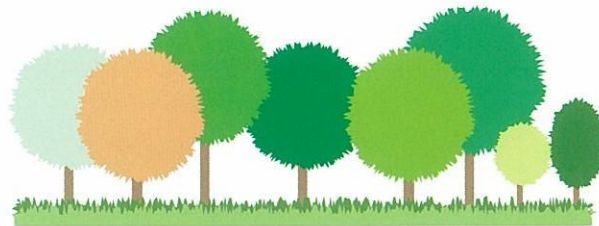
大島町、八丈町、三宅村、新島村、神津島村、小笠原村(父島、母島)
3,000㎡以上

ウ 都市計画区域外の開発行為

奥多摩町、檜原村と島しょの青ヶ島村、利島村、御蔵島村
1ha以上

(2) 第二種特定工作物の開発行為

1ha以上(区域にかかわらず)が対象



開発許可の特例

国又は都道府県、区市町村や都市再生機構、住宅供給公社などが行う開発行為は協議が成立することをもって許可があったものとみなします。(法第34条の2)

国又は都道府県等が行う開発行為であっても、他の開発行為と同様に、立地の適切性を確保しようとするものであることから、協議においても法第33条及び法第34条の基準への適合性が求められることとなります。

開発許可の基準

(1) 技術的基準(原則、全ての開発行為に適用されます)

開発行為は、以下の技術基準に適合している必要があります(法第33条第1項)

- 予定建築物が用途地域等に適合していること(1号)
 - 接続先道路、開発区域内の道路、公園等が基準に適合していること(2号)
 - 給排水施設が基準に適合していること(3号・4号)
 - 宅地の安全性(地盤の改良、擁壁の設置等)が確保されていること(7号)
 - 申請者に必要な資力及び信用があること(12号)
 - 工事施行者に必要な能力があること(13号)
 - 開発区域内の所有者等の同意を得ていること(14号)等
- ※自己用等の開発行為については、12,13号等の適用除外規定があります。

(2) 立地基準(市街化調整区域の開発行為に適用されます)

市街化調整区域内で行う開発行為(建築物又は第一種特定工作物)は、以下の立地基準の適合が必要となります。

なお、第二種特定工作物を目的として行う開発行為は、この立地基準の適用はありません。(法第34条)

- 公益上必要な建築物及び日常生活に必要な店舗等であるもの(1号)
 - 鉱物、観光資源の有効利用上必要なもの(2号)
 - 農林水産物の処理、貯蔵、加工等に供するもの(4号)
 - 既存工場と密接な関連を有し、事業効率化を図るもの(7号)
 - 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(8号)
 - 沿道サービス施設等であるもの(9号)
 - 地区計画等の内容に適合するもの(10号)
 - 市街化を促進するおそれがないもの(12号)
- ※東京都では『都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例』を定めています
- ①分家住宅、②既存集落内の自己用住宅、③自己用住宅の建替え、④収用対象事業に伴う移転、⑤既存宅地の建築
- 開発審査会の議を経たもの(14号) 等

市街化調整区域における建築等の制限

市街化調整区域内において、建築物の新築、改築、用途の変更又は第一種特定工作物の新設を行う場合は、知事の許可を受けなければなりません。

ただし、以下に該当するものは適用除外となります。(法第43条)

- 開発許可を受けた土地
- 法第29条第1項第2号及び3号の建築物等

※法第43条の許可に際し、法第34条の立地基準が適用されます。

(政令第36条)

開発審査会

法第78条第1項の規定により、開発審査会が置かれています。

東京都開発審査会の機能

- 法第34条第14号に該当する開発行為の審査
- 令第36条第1項第3号ホに該当する建築行為の審査
- 開発許可に関連した行政不服審査請求に対する裁決



他法令との関係

■宅地造成等規制法

宅地造成工事規制区域内で、以下の宅地造成工事を行う者は、許可を受けなければなりません。

ただし、都市計画法による開発許可を受ける宅地造成工事については、宅地造成等規制法の許可が不要になります。(宅地造成等規制法第8条)

- 切土で2m又は盛土で1mを超える崖を生じるもの
 - 切土と盛土を同時に行う場合で2mを超える崖を生じるもの
 - 全体の造成面積が500㎡をこえるもの
- ※グランド、駐車場、資材置き場等を造成する場合も許可が必要です。

宅地造成工事規制区域

宅地造成に伴い災害が生ずるおそれ大きい、丘陵地や斜面地の地区を宅地造成工事規制区域として指定しています。(宅地造成等規制法第3条)

都内では、以下の区市が指定されています。

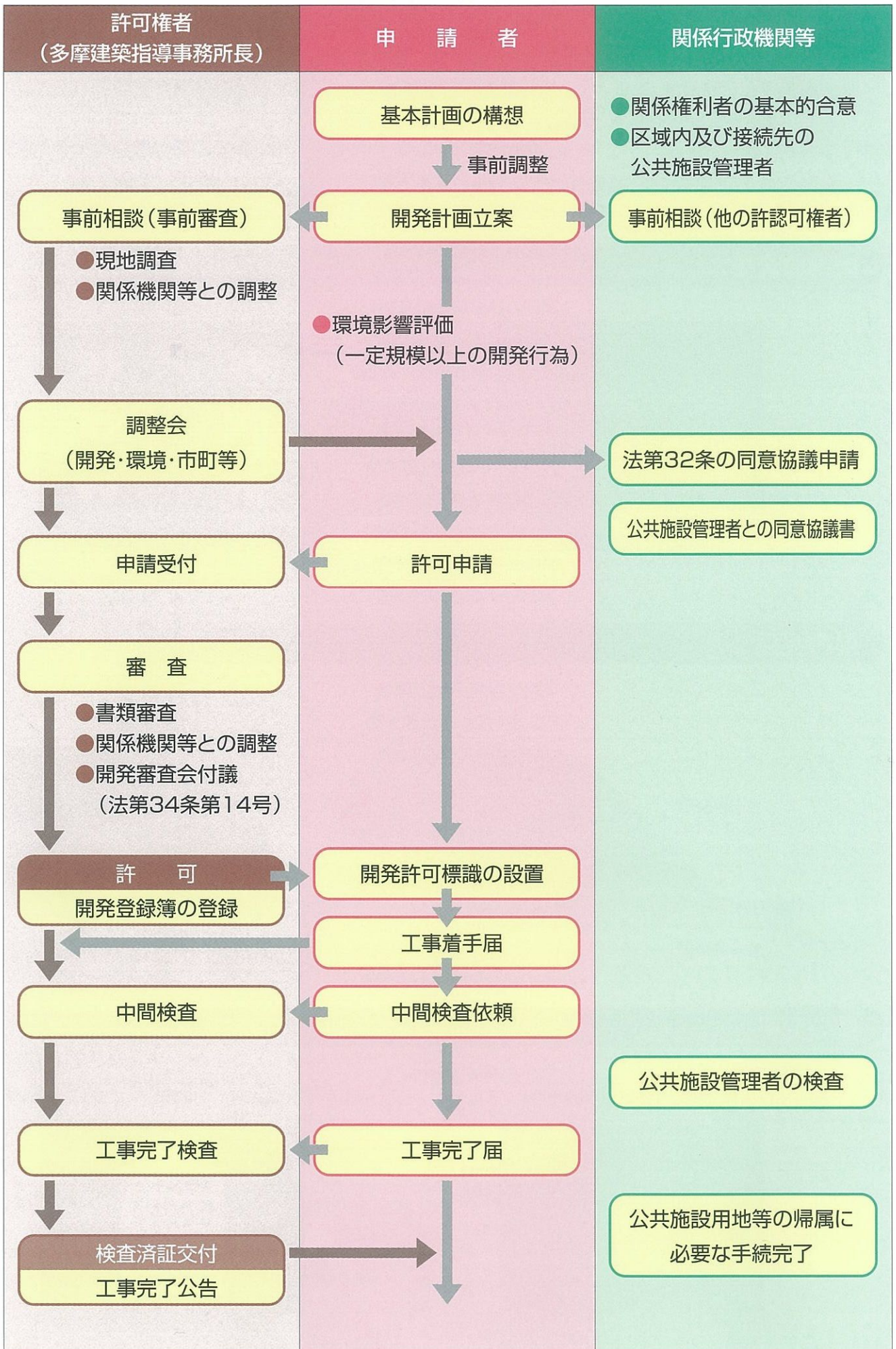
- 特別区：世田谷区及び板橋区の各一部
- 多摩地区：町田市、八王子市、青梅市、日野市、あきる野市、三鷹市、調布市、小金井市、東久留米市、多摩市及び稲城市の各一部

■建築基準法

開発許可及び宅地造成等規制法の許可を受けた擁壁については、地上高が2mを超えた場合でも、工作物の確認は不要です。

(建築基準法第88条第4項)

開発許可申請手続のフロー図



開発許可申請・相談窓口

開発区域の所在地	担当窓口	連絡先(代表)
特別区 千代田区	まちづくり推進部建築指導課	03-3264-2111
中央区	都市整備部都市計画課	03-3543-0211
港区	環境・街づくり支援部開発指導課	03-3578-2111
新宿区	都市計画部建築課	03-3209-1111
文京区	都市計画部計画調整課	03-3812-7111
台東区	都市づくり部地区整備課	03-5246-1111
墨田区	都市計画部開発調整課	03-5608-1111
江東区	都市整備部都市計画課	03-3647-9111
品川区	まちづくり事業部住宅課	03-3777-1111
目黒区	都市整備部都市整備課	03-3715-1111
大田区	まちづくり推進部都市開発課	03-5744-1111
世田谷区	生活拠点整備担当部拠点整備第一課	03-5432-1111
渋谷区	都市整備部都市計画課	03-3463-1211
中野区	都市整備部都市計画分野	03-3389-1111
杉並区	都市環境部土木管理課	03-3312-2111
豊島区	都市整備部都市開発課	03-3981-1111
北区	まちづくり部都市計画課	03-3908-1111
荒川区	都市整備部都市計画課	03-3802-3111
板橋区	都市整備部都市計画課	03-3964-1111
練馬区	都市整備部建築調整課	03-3993-1111
足立区	建築担当部開発指導課	03-3880-5111
葛飾区	都市整備部住環境整備課	03-3695-1111
江戸川区	都市開発部都市計画課	03-3652-1151
立川市 青梅市 昭島市 福生市 東大和市 武蔵村山市 羽村市 あきる野市 瑞穂町 日の出町 檜原村 奥多摩町	東京都多摩建築指導事務所 開発指導第一課	開発第一係 042-548-2040
八王子市 日野市 国分寺市 国立市		開発第二係 042-548-2041
小金井市 小平市 東村山市 清瀬市 東久留米市 西東京市	東京都多摩建築指導事務所 開発指導第二課	開発第一係 042-364-2387
武蔵野市 三鷹市 府中市 調布市 狛江市 多摩市 稲城市		開発第二係 042-364-2388
町田市	都市計画部開発指導課	042-722-3111
島しょ(大島町、八丈町、三宅村等)	都市整備局市街地整備部民間開発課	03-5320-5139

※ 詳しくは以下のものをご覧ください

- 都市計画法・宅地造成等規制法開発許可関係実務マニュアル
- 都市整備局ホームページ
(<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp>)

都市計画法による
開発許可制度のあらまし

登録(19)92号

平成19年12月
発行 東京都都市整備局市街地整備部民間開発課
〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
電話 03(5321)1111 内線31-266