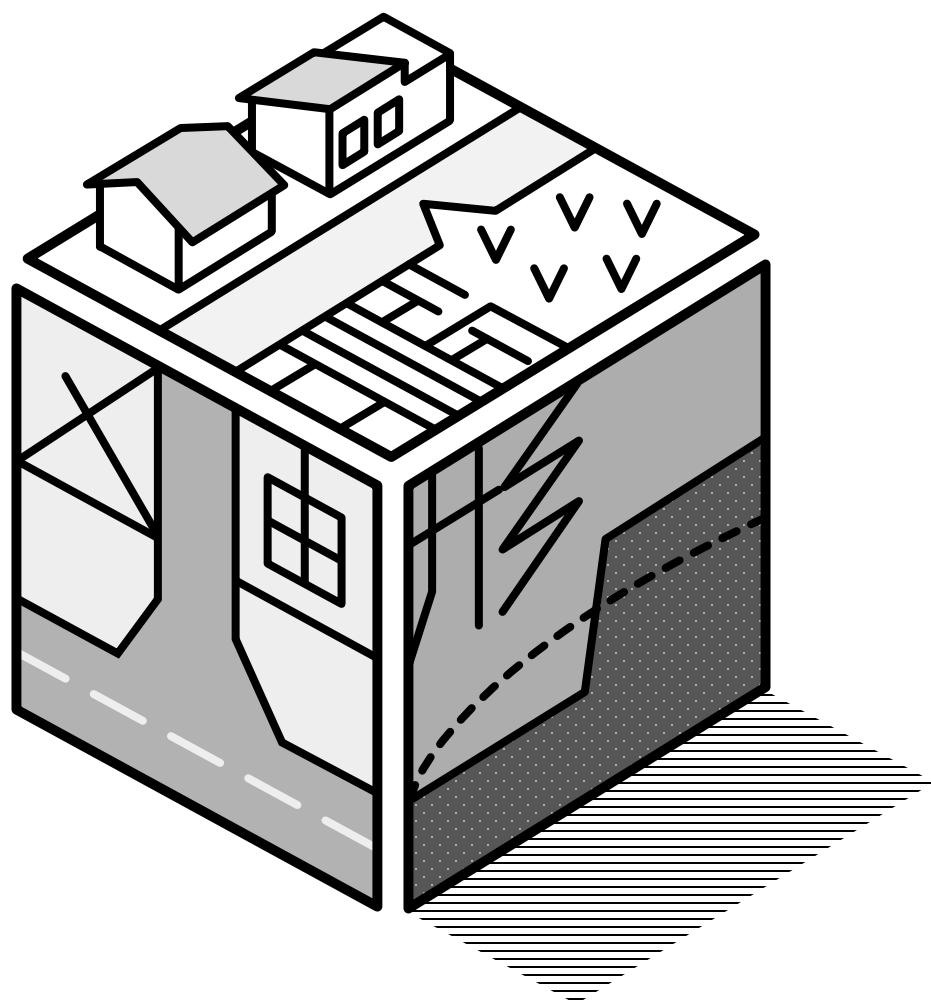


開発許可制度のあらまし

開発行為の計画にあたって



01 開発許可とは

開発許可制度は、都市及びその周辺部における無秩序な市街化を防止するという都市計画法の目的を担保する手段として創設された、都市計画法上の制度です。

杉並区において**500㎡以上**の開発行為を行う場合は、開発行為の許可が必要です。
(都市計画法第29条第1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(都市計画法第4条第12項)、具体的には、次のような行為のことです。

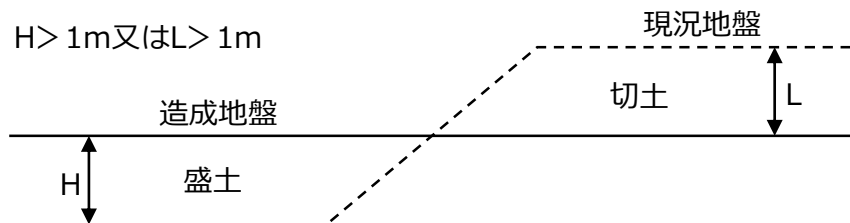
区画の変更

：道路・河川・水路等の廃止、付け替えまたは新設等により、一団の土地の利用形態を変更すること。

形質(形)の変更

：現況地盤に対してそれぞれ1mをこえる切土、盛土を行う造成行為。

※杉並区内は既成市街地であり、盛土が周辺に与える影響が大きいため、盛土については杉並区と十分に協議を行い、周辺への影響に配慮してください。



形質(質)の変更

：農地など、宅地以外の土地を宅地に変更すること。

次の場合は、開発許可の対象になりません。

- ① 「区画形質の変更」を伴わない単なる形式的な区画の分割・統合や、分合筆による権利区画の変更
- ② 土地の利用目的、物理的形状等からみて一体と認められる土地の区域について、その利用目的が建築物に係るものでないと認められる場合
- ③ 「区画の変更」「形質(質)の変更」を伴わない場合で、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
- ④ 行政指導により、二項道路や位置指定道路の復元、条例による通路新設を行う場合

02 事前相談について

500㎡以上の土地に建物を建てる時や、運動・レジャー施設をつくらうとするときには、事前に都市整備部市街地整備課開発指導係に相談してください。

この事前相談の段階で、相談の内容をもとに、都市計画法に定める開発許可を必要とするかを判断しています。

建築確認申請前にあらかじめ開発許可の要・不要について開発指導係の判断を受けてください。開発許可が必要な場合は建築確認申請前に開発許可を取得しておく必要があります。（都市計画法第29条第1項）

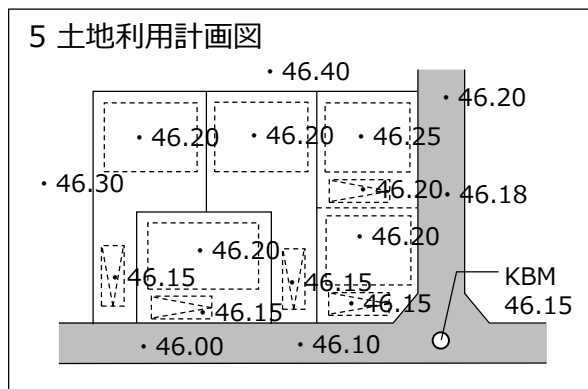
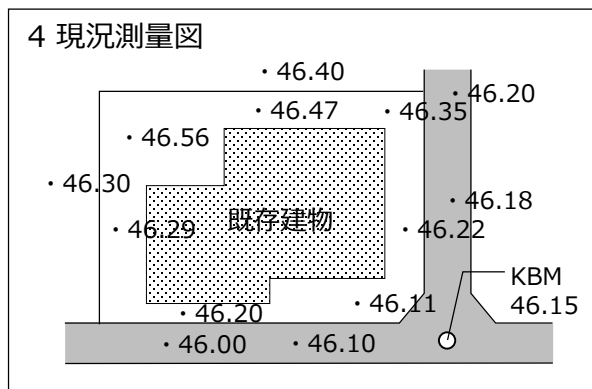
事前相談には、次の図書をA4版にとじて1部提出してください。

※必要に応じて、表下の□について求める場合があります。

番号	図書の種類	内容
1	事前相談書	必要事項を記入
2	案内図	計画地の位置を住宅地図等に記入
3	公図写し	計画地及びその周辺地の公図の写し ※区画形質の変更がない場合で、隣接地に建築物がある場合は不要
4	現況測量図	計画地の現況図、地形、現況地盤高、道路種別・幅員、既存の建築物及び擁壁・塀等の工作物の位置・種類等を記入
5	土地利用計画図	計画地の土地利用計画図、道路・公園等の公共施設の位置及び形状、計画地盤高、擁壁・塀の位置・種類等、予定建築物等の用途及び敷地の形状を記入

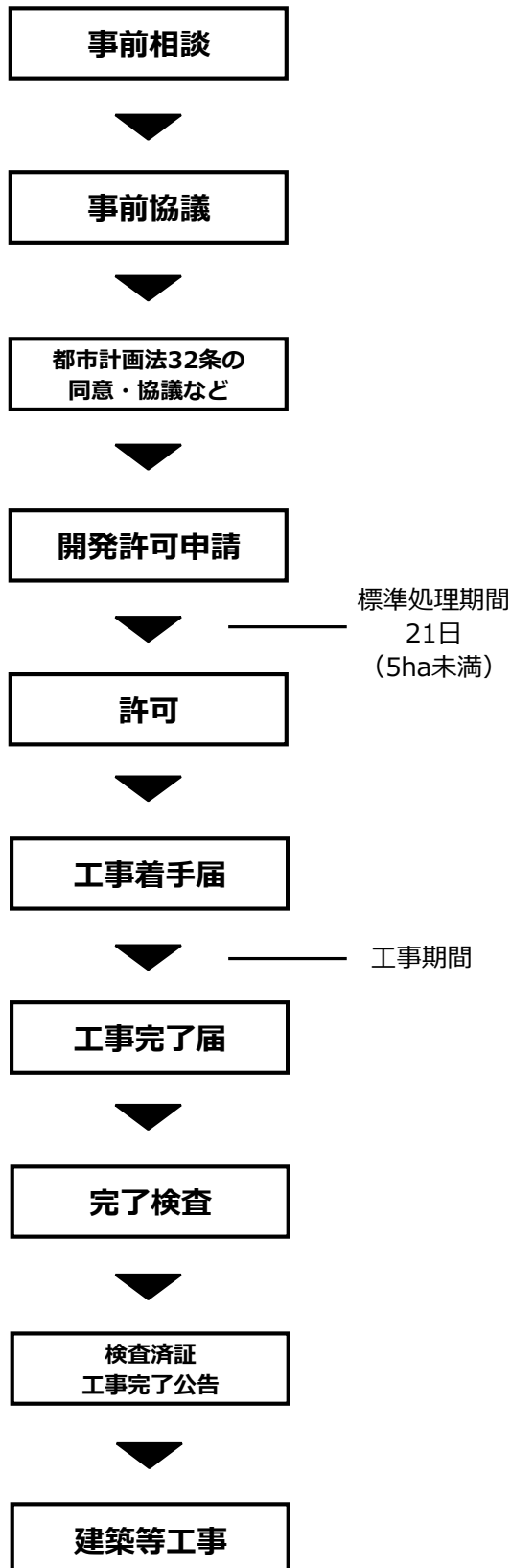
- 地番表 : 計画地及びその隣接地の地番・所有者名・住所・地目・地積を記入、公図写しにこれらを記入している場合は添付不要
- 登記事項証明書 : 計画地の登記事項証明書の写し（土地）
- その他必要図書 : その他区長が必要と認める図書（予定建築物の概要・配置図・平面図・立面図・断面図等）

◎地盤高の記載例 ※地盤高を変更しない場合でも記載し、KBMを両図で揃えること



03 開発許可の手続

開発許可手続きの流れ



■ 事前相談

相談の内容をもとに、都市計画法に定める開発許可を必要とするかを判断しています。

■ 事前協議

開発許可申請に先立ち、設計内容、申請図書の作成要領、各種手続等について事前の相談を受けています。

■ 都市計画法第32条の同意・協議など

公共施設の管理者との同意・協議をはじめとする開発行為に関連する各関係部署との協議等についても、設計上の手戻りや手続上の不備が生じないように十分に打合せを行い、許可申請作業に入るようにしてください。

■ 開発許可申請

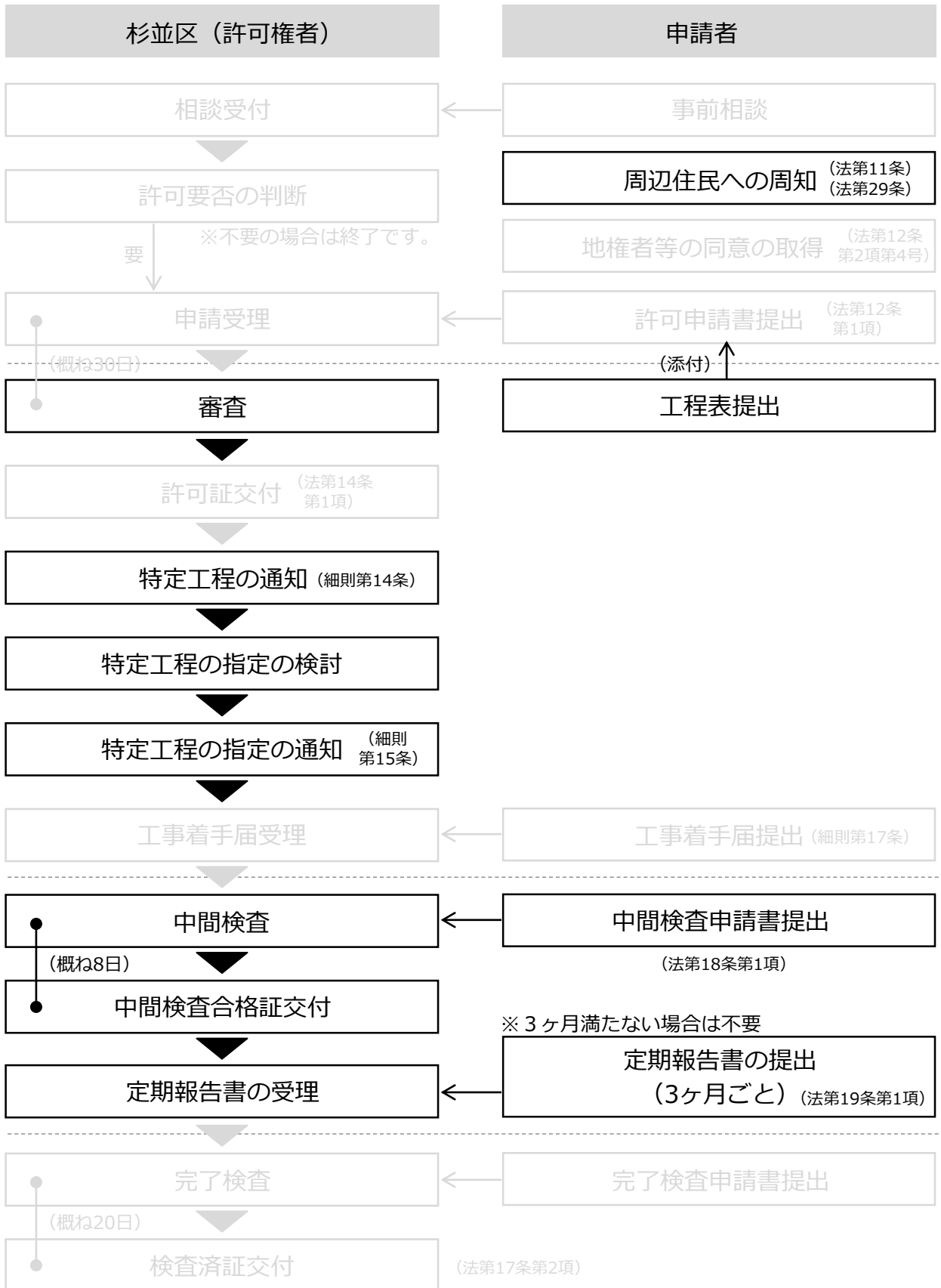
開発指導係との事前協議、各関係部署との同意や協議が調い、計画が固まった段階で、開発行為許可申請書を提出していただくことになります。

■ 工事完了届

公共施設の帰属書類の準備をしてください。（公共施設管理者と打合せを行ってください。）

完了検査の日程を相談してください。

04 盛土規制法 (みなし許可)の追加手続き



05 開発許可の基準

開発許可を受けるためには、都市計画法第33条に規定する許可基準に適合していなければなりません。許可基準の主な内容は以下のとおりです。

- 許可申請の手続きが、法令の規定に違反していないこと。
- 設計が、法令に基づく技術的基準及び都市計画等に適合していること。
- 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。
- 工事施工者に、開発行為に関する工事を完成させる能力があること。
- 開発区域及び関連工事区域内の土地又は建築物その他の工作物について、開発行為の施行又は開発行為に関する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。

技術的基準のうち、道路と公園等に関する基準の一部を以下に掲載します。

(1) 道路の基準

① 開発区域内の新設区画道路

(予定建築物等の敷地が接する道路・都市計画法施行令第25条第2号)

ア 道路の幅員

開発区域内の道路は、予定建築物の用途、敷地の規模等に応じて6m以上12m以下（小区間で通行上支障がない場合は4m以上）の幅員の道路が敷地に接するように配置されていること。

◎ 開発区域内の道路幅員

	予定建築物の用途	予定建築物の敷地規模	道路幅員
一般の 区域内道路	住宅	-	6m以上
	住宅以外	1,000㎡未満	6m以上
		1,000㎡以上	9m以上
人・車の発生交通量が特に大きな場合			12m

開発区域内の道路幅員は上表のとおり6m以上を原則とするが、道路の利用者が主として当該道路に面する敷地の居住者等に限られるなど、小区間で通行上支障がない場合には、道路幅員を当該道路の形態と延長に応じて下表の数値とすることができる。

◎ 小区間で通行上支障がない場合の道路幅員

道路形態 \ 道路延長	35m以下	35mをこえ 60m以下	60mをこえ 120m以下	120m をこえる
通り抜け可能型	4.5m以上	4.5m以上	5m以上	6m以上
行き止まり型	※1 4.5m以上	5m以上	※2 6m以上	6m以上

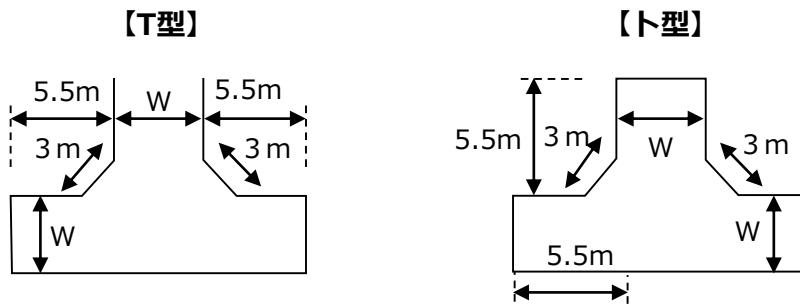
- ※1 道路の延長が20m以下で、車両通行上支障がない場合は、開発区域内に複数の道路を築造する場合を除き、道路幅員4mまで緩和することができる。
- ※2 転回広場を2箇所以上設ける場合には、5m以上とすることができる。

イ 転回広場（都市計画法施行規則第24条第5号）

道路は通り抜けを原則とするが、地形等によりやむを得ず行き止まり道路とする場合には、車両の通行に支障のないよう、次の基準により転回広場を設置すること。

転回広場	道路幅員	6m未満	6m以上
転回広場の設置が必要な道路基準延長		35mをこえる場合	120mをこえる場合
転回広場の設置箇所数		60m区間ごとに1箇所	120mを超えた120m区間ごとに1箇所

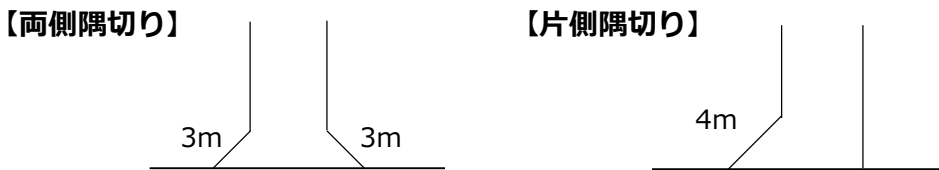
◎ 転回広場の例



ウ 隅切り（都市計画法施行規則第24条第6号）

道路と道路の平面交差点や道路の曲がり角は、別に定める基準により隅切りを設けること。ただし、沿道の発生交通量が少なく、また将来においても大きくなると見込まれ、予定建築物が主に住宅の場合は、隅切りの長さを3mとすることができる。

なお、両側隅切りを原則とするが、大規模開発以外でやむを得ず片側隅切りとするときは、4mとすることができる。



② 接続先の既存道路の幅員（都市計画法施行令第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に接続していること。

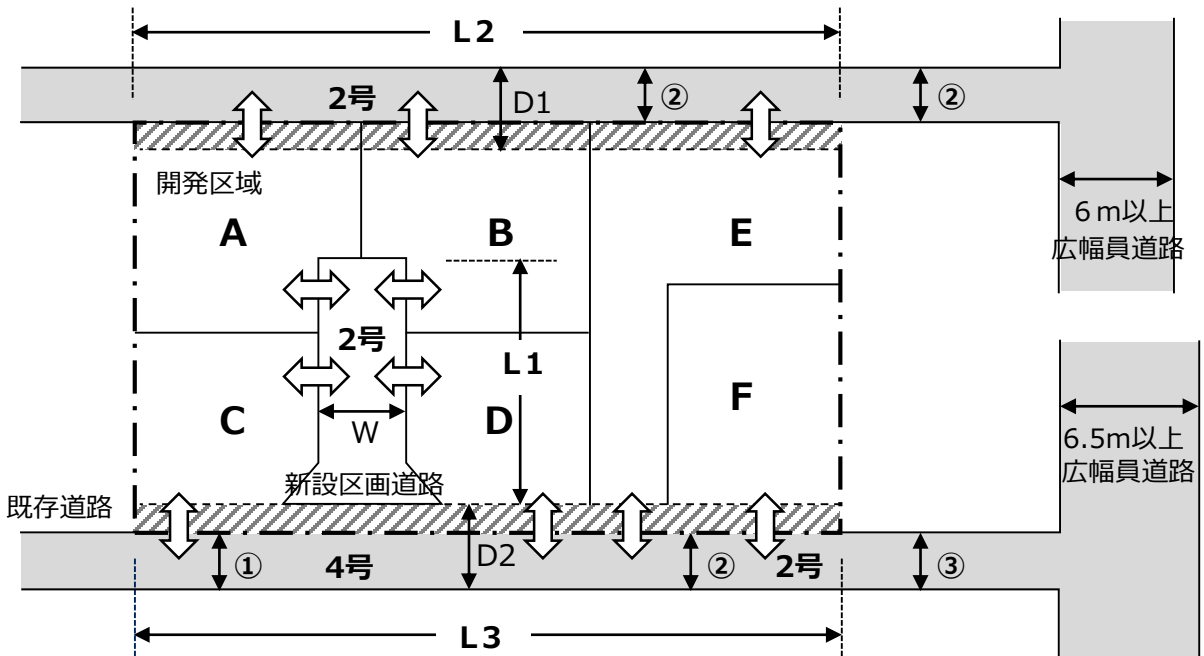
予定建築物の用途	接続道路の幅員
住宅	6.5m以上
住宅以外	9m以上

ただし、開発区域の周辺の道路状況により、やむを得ないと認められるときは、次の「車両の通行に支障がない道路」に接続させることができる。

車両の通行に支障がない道路

開発区域の面積が10,000㎡未満で、既存道路への影響が少ないものであり、**広幅員道路まで現況で4m（開発区域の面積が3000㎡未満の場合は3m）以上の幅員が確保されており、かつ、既存道路に面する開発区域の部分をセットバックすることにより、当該開発区域内道路の必要幅員以上の幅員に既存道路を拡幅するもの。**

- ③ 予定建築物の敷地が接する既存道路（都市計画法施行令第25条第2号）及び接続先の既存道路（同法施行令第25条第4号）の取扱い
（予定建築物の用途が住宅の場合）



ア 同一路線の令第25条第2号と第4号の取り扱い

開発区域内に新設区画道路が整備される場合は、その接続先既存道路について、令第25条第4号の規定が適用されることとなるが、既存道路のみに接する区画（図中E,F）がある場合は、令第25条第2号の規定についても適用される。

イ 予定建築物の敷地が2以上の道路に接する場合における令第25条2号の取り扱い

区画（A,B,E）に対して、人や車両が出入り可能であること等、機能的に接続している全ての道路について、令第25条第2号の規定が適用されることとなる。ただし、接続先の既存道路に接している区画（図中C,D）については令第25条第4号の規定が適用される。

ウ 道路の幅員及び拡幅等について

番号	既存道路幅員の必要幅員
①	敷地面積 3,000㎡未満の場合 : 幅員≥3m 敷地面積 10,000㎡未満の場合 : 幅員≥4m
②	幅員≥4m
③	幅員≥①かつ②以上
記号	道路拡幅等の必要幅員
W	L1を4ページ「小区間で通行上支障がない場合の道路幅員」の表の基準延長に適用した道路幅員以上に新設
D1	L2を4ページ「小区間で通行上支障がない場合の道路幅員」の表の基準延長に適用した道路幅員以上に拡幅
D2	W以上、4.5m以上、かつ、L3を4ページ「小区間で通行上支障がない場合の道路幅員」の表の基準延長に適用した道路幅員以上に拡幅

(2) 公園・緑地の基準

開発区域の面積が**0.3ha(3,000㎡)**以上の場合は、開発区域に、開発区域の面積の**3%**以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。

(都市計画法施行令第25条第6号及び7号)

開発区域の面積	公園の総面積	設置内容
0.3ha以上 5ha未満	開発区域面積の 3%以上	公園、緑地又は広場
5ha以上 20ha未満		公園(1箇所300㎡以上)1,000㎡以上の公園を1箇所以上設置
20ha以上		公園(1箇所300㎡以上)1,000㎡以上の公園を2箇所以上設置

※「東京における自然の保護と回復に関する条例」により、上記とは別に緑地の確保を必要とする場合があるため、事前に東京都と協議を行うこと。

(3) 関係権利者の同意

当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する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。

開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意については、権利者とのトラブルを未然に防ぐため「原則的に全員の同意を必要とする」ものとする。

06 許可申請に際して

(1) 開発行為に係るその他の同意について

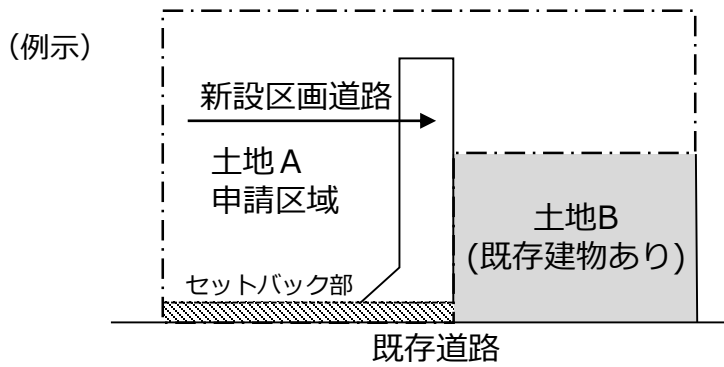
ア 都市計画法第32条による同意

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

イ 開発区域外に新設区画道路が接することによる同意

既存道路の拡幅部分（セットバック部）のみに接する場合以外は、新設区画道路に接することとなる土地及び建物・工作物の権利者の同意を得ること。（土地B）

同意が得られない場合、又は新設区画道路に接することにより建築基準法に抵触する場合は、原則として道路端を隣地から15cm以上離すこと。



(2) 開発区域内の区画面積

開発区域内の一区画あたりの宅地の面積は、原則として下表を標準としてください。また、用途地域及び地区計画により敷地面積の最低限度が定められている場合は、全ての基準を満たしてください。

指定建ぺい率	一区画あたりの宅地面積
30%	130㎡以上
40%	100㎡以上
50%	90㎡以上
60%	70㎡以上

※上表には建築基準法の角地緩和の規定は考慮されません。

07 道路の帰属について

道路の帰属を伴う開発行為の許可申請に必要な図面は、公共基準点に基づいて作成してください。

杉並区では、公共基準点に基づいた座標で道路管理区域を明示しています。

開発行為において道路として帰属する土地についても、帰属後は、区の道路管理区域として公共基準点に基づいた座標による明示が必要となります。

なお、公共基準点に基づく図面作成に必要な資料（基準点、道路管理区域の座標値）は区が提供します。

道路の帰属に伴う必要書類等について（参考）

	必要書類（参考）	部数(枚)	備考
1	登記原因証明情報兼登記承諾書	1	
2	申請者の印鑑証明書及び代表者事項証明書	1	原本
3	案内図	1	
4	公図	1	原本
5	登記事項証明書	1	原本
6	地積測量図	1	原本
7	①道路実測求積図（1/250）	2	
	②道路現況平面図（1/250）	2	
	③実測図（A3判, 1/250）	1	

状況に応じて、上記以外の書類等について提出を求める場合があります。

※本件の詳細については、都市整備部土木計画課施設整備グループまでお問い合わせください。
TEL：03-3312-2111（内線3429）

08 事前協議先一覧

※内線については、杉並区役所代表電話番号03-3312-2111へ電話の上、内線番号をお伝えください。また、市街局番「東京03」を省略して表記しています。

相談内容	協議先	所在地	電話番号
開発許可	都市整備部市街地整備課開発指導係	西棟3階	内線3376
建築基準法第42条の道路調査			
1項1号(区道) 区道等の境界確定	都市整備部土木管理課道路台帳係 都市整備部土木管理課道路台帳係	西棟4階 西棟4階	内線3405 内線3486
1項1号(都道) 荒玉水道 ※甲州街道南側	東京都建設局第二建設事務所 管理課道路台帳担当	品川区広町 2-1-36 (品川区総合庁舎8階)	3774-8183
1項1号(都道) 千川通り ※井草3・4・5丁目	東京都建設局第四建設事務所 管理課道路台帳担当	豊島区南大塚 2-36-2	5978-1708
1項1号(都道) 上記以外	東京都建設局第三建設事務所 管理課道路台帳担当	中野区中野4-11-19 (中野区総合庁舎5F)	3387-5097
1項1号(国道)	国土交通省東京国道事務所 代々木出張所	渋谷区代々木 4-30-8	3374-9451
1項2号	都市整備部市街地整備課 開発指導係	西棟3階	内線3376
1項3号・1項5号	都市整備部狭あい道路整備課 判定係	西棟4階	内線3483
1項4号	都市整備部建築課審査係	西棟3階	内線3332
2項	都市整備部狭あい道路整備課 狭あい道路係	西棟4階	内線3473
公共施設管理者の同意・協議			
区管理の公共施設	都市整備部土木計画課 施設整備グループ	西棟4階	内線3429
都管理の公共施設 (エリアは上記の通り)	東京都建設局第二建設事務所 管理課管理担当		3774-8182
	東京都建設局第四建設事務所 管理課管理担当	上記の通り	5978-1707
	東京都建設局第三建設事務所 管理課管理担当		3387-5133
下水道施設	東京都下水道局 西部第一下水道事務所	中野区新井 3-37-4	5343-6200
消防施設(確認書)	杉並消防署	杉並区阿佐谷南3-4-3	3393-0119
	荻窪消防署	杉並区桃井3-4-1	3395-0119
公園の設計	都市整備部みどり公園課公園整備係	西棟5階	内線3583

相談内容	協議先	所在地	電話番号
公益的施設			
水道業者	東京都水道局西部支所 杉並給水管工事事務所	杉並区和泉3-8-10	5300-8553
一般電気事業者	東京電力パワーグリッド株式会社	練馬区中村北1-12-7	6375-8287
一般ガス事業者	東京ガスネットワーク		6627-6257
緑化推進対策			
杉並区「みどりの条例」	都市整備部みどり公園課 みどりの事業係	西棟5階	内線3595
東京における自然の保護と回復に関する条例	東京都環境局自然環境部 緑環境課指導担当	都庁第2本庁舎 19階・中央	5388-3455
風致地区			
建築物の例外許可	都市整備部建築課建築企画係	西棟3階	内線3355
土地の形質の変更	都市整備部市街地整備課開発指導係	西棟3階	内線3376
木竹の伐採	都市整備部みどり公園課 みどりの事業係	西棟5階	内線3595
地区計画届出			
地区計画	都市整備部市街地整備課地区計画係	西棟3階	内線3373
杉並区景観条例による届出	都市整備部市街地整備課庶務係	西棟3階	内線3378
土地区画整理事業区域	都市整備部市街地整備課開発指導係	西棟3階	内線3376
廃棄物の保管場所・集積所	環境部杉並清掃事務所 環境部杉並清掃事務所方南支所	杉並区成田東 5-15-20 杉並区方南1-3-4	3392-7281 3323-4571
国有財産 畦畔境界確定等	財務省関東財務局東京財務事務所	文京区湯島4-6-15 湯島地方合同庁舎4階	5842-7022
雨水流出抑制対策	都市整備部土木計画課 土木調整グループ	西棟4階	内線3423
文化財保護	教育委員会事務局 生涯学習推進課文化財係	東棟6階	内線1667
用途地域	都市整備部管理課 建築調整係	西棟5階	内線3505
公有地拡大法・国土法	都市整備部管理課 建築調整係	西棟5階	内線3505
生産緑地	都市整備部みどり公園課 みどりの計画係	西棟5階	内線3593
農地転用	産業振興センター都市農業係	杉並区上荻1-2-1 Daiwa荻窪タワー2階	5347-9136

{MEMO}