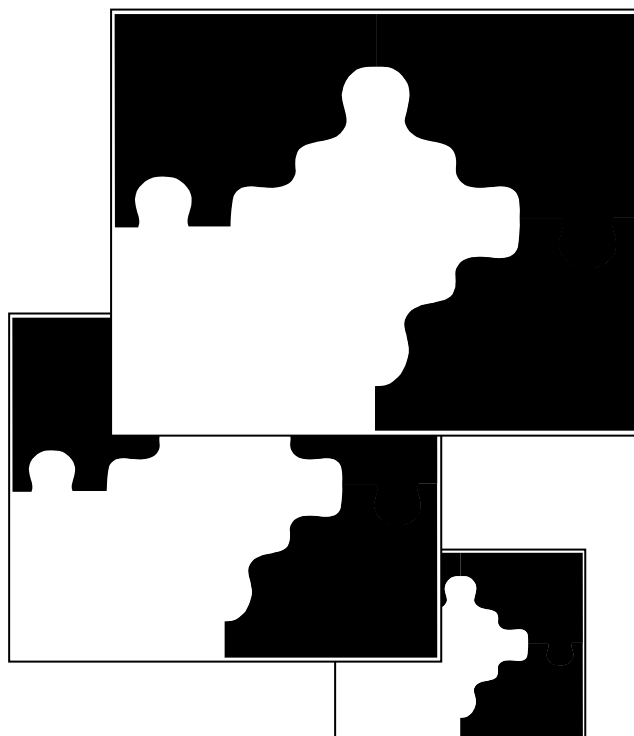


都市計画法第29条

# 開発行為のあらまし



## 千代田区

[問合せ] 千代田区まちづくり推進部建築指導課

〒102-8688 千代田区九段南1-2-1

電話 03-3264-2111(代表) 内線 8234

# 1. 開発行為とは

## 開発行為とはなにか

\* 1

\* 2

開発行為とは、「主として建築物の建築、また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）

### 区画の変更

一団の土地の利用形態を変更する行為をいいます。具体的には道路・河川・水路等の新設・廃止・付替え等の物理的な区画の変更を行うことです。

分筆や合筆のような権利区画の変更は含まれません。

### 形質の変更

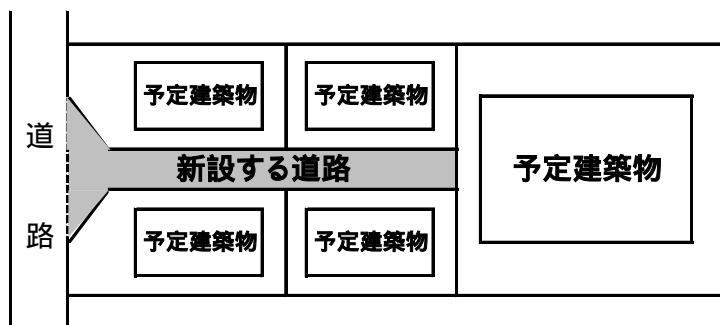
形質の変更とは、1 mを超える切土又は盛土を行う造成行為（形状）又は宅地以外の土地を宅地にする行為（性質）をいいます。ただし、建築物の建築自体と一体の工事と認められる、基礎打ち、土地の掘削等の工事は除きます。

事例 1 ~ 3 区画の変更

事例 4 形質の変更

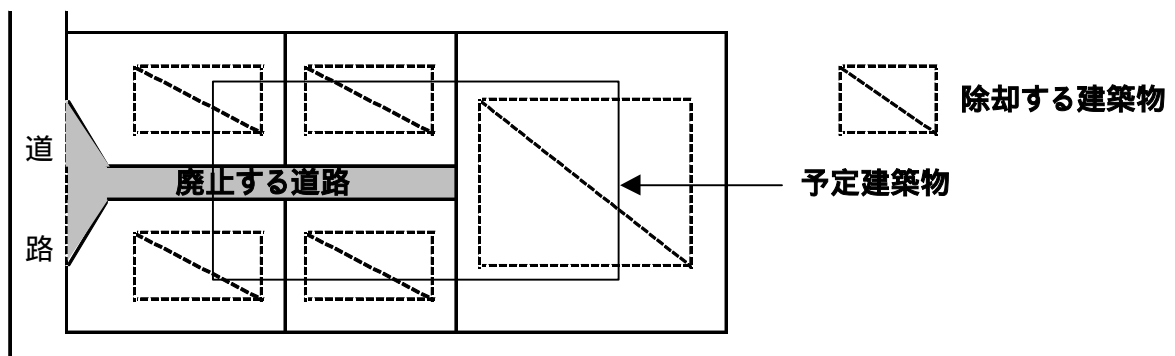
### 事例 1 区画の変更（道路の新設）

建物を建築するため、敷地を分割して道路を新設する場合



### 事例 2 区画の変更（道路の廃止）

区域内の道路を廃止して、土地の一体的な利用を図るため、新たに建物を建築する場合

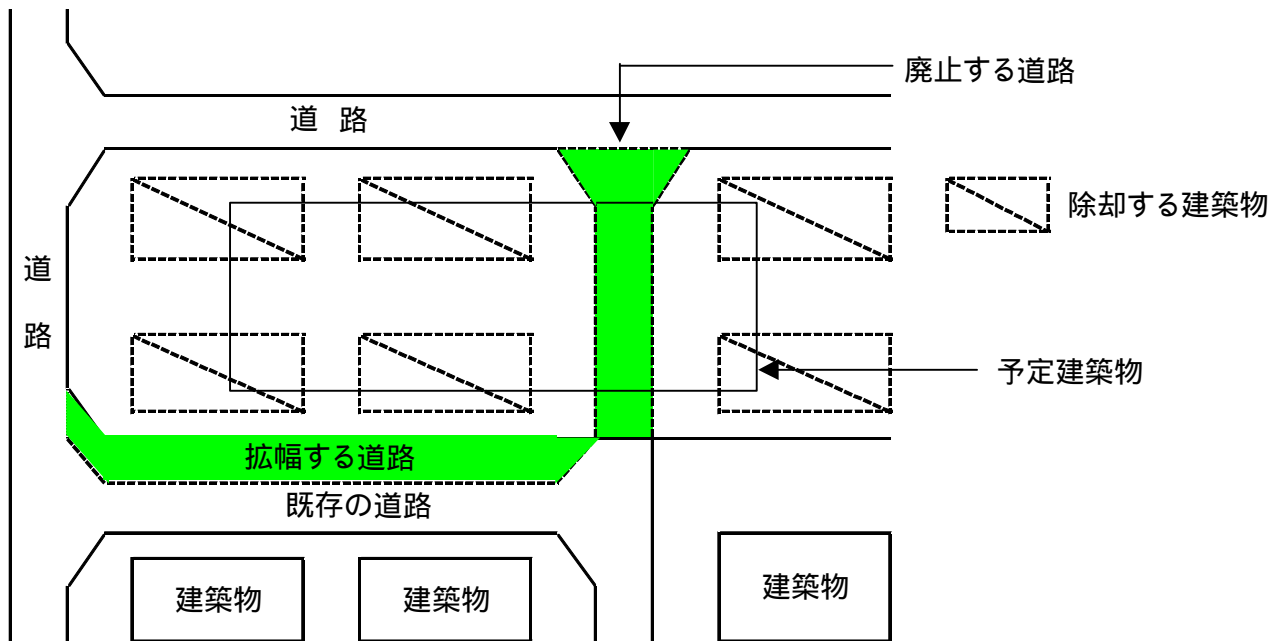


# 1. 開発行為とは

- \* 1 建築物の建築（都市計画法第4条第10項）  
建築物とは ...建築基準法第2条第1号の定義による。  
建築とは .....建築基準法第2条第13号の定義による。
- \* 2 特定工作物（都市計画法第4条第11項、令第1条第1項、令第1条第2項）  
第一種特定工作物とは ...コンクリートプラント・アスファルトプラント・危険物の貯蔵又は処理に供する工作物。  
第二種特定工作物とは ...ゴルフコース、規模が1ha以上の野球場・庭球場・レジャー施設である工作物または墓園等。  
農地を宅地にする場合は、原則として開発行為になります。開発許可申請と同時に農地転用申請が必要です。

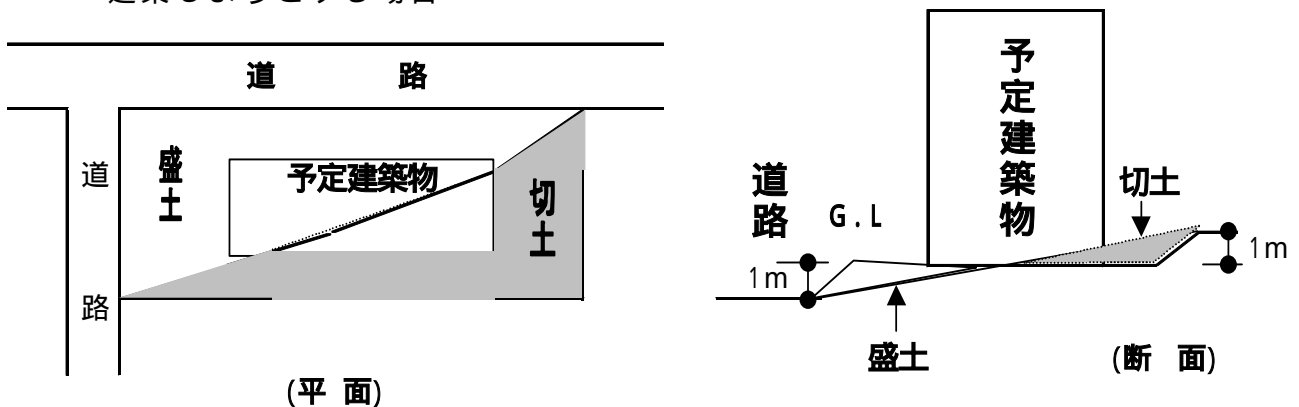
## 事例3 区画の変更（道路の付替え）

区域内の道路を廃止して、土地の一体的な利用を実現するため、道路の位置の付替えを行ない、新たに建築物を建てる場合



## 事例4 形質の変更（1mを超える切土・盛土）

開発区域の面積が500㎡以上の土地で切土・盛土等を行い、建築物等を建築しようとする場合



## 2. 開発許可

都市計画区域内において一定規模以上の開発行為を行う場合は、許可を受けなければなりません。（都市計画法第29条）

### 開発許可の対象

開発許可制度は、都市計画法に基づき、開発行為に対して規制と誘導を図り、良好な市街地の開発整備を進め、快適かつ機能的な都市環境の確保を目的としています。

そのために、一定規模以上の開発行為を許可制として基準を定め、公共施設の整備を義務付けています。\*1

- \*2 市街化区域……<sup>\*3</sup> 開発区域の面積が500㎡以上  
(三大都市圏の一定区域外は、1,000㎡以上)  
\*4 市街化調整区域…… 面積要件なし

千代田区の区域は、市街化区域です。

500㎡以上の開発行為は、区長の許可が必要です。

千代田区は、江戸以来、日本の政治・経済・文化の中心として発展してきました。

今日、世界から多様な人びとが集まる躍動感あふれているまちとして、国際都市東京のイメージを世界に発信しています。

このような中、歴史と伝統に培われた、豊かな暮らしが息づくこのまちを、輝かしい21世紀に向けて、「多様な人びとが、住み、働き、集う、心豊かなまち千代田」実現のため、都市計画法・建築基準法をはじめ各種の法制度及び要綱など用いて、公共施設の整備、空地、緑地などを確保し、周辺環境との調和を図りながら具体的な指導、規制誘導を行っています。

\* 印：用語の条項

- \* 1 公共施設 ……都市計画法第4条第14項
- \* 2 市街化区域 ……都市計画法第7条第2項
- \* 3 開発区域 ……都市計画法第4条第13項
- \* 4 市街化調整区域 ……都市計画法第7条第3項

## 3 . 開発行為の許可基準（その1）

開発許可を受けるには、開発行為の内容が一定の水準以上でなければなりません。その地域に定められた都市計画に適合していなければならないほか、法令規則に定められている基準に適合した設計、整備が必要です。

### 許可基準の内容[概要]

- ・ 許可申請の手続きが法令に適合していること。
- ・ 開発区域について都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。
- ・ 用途地域が定められているときは、予定建築物の用途が適合していること。
- ・ 道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地が適正に配置されていること。かつ、開発区域内の道路が、外部の相当規模の道路に接続していること。
- ・ 排水路その他の排水施設が適正に配置されていること。
- ・ 水道その他の給水施設が適正に配置されていること。
- ・ 地区計画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。
- ・ 開発区域内における道路、公園、広場、その他の公共施設、学校、その他の公益施設及び予定建築物の用途の配分が適正であること。
- ・ 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、擁壁の設置等が講じられていること。
- ・ 災害危険防止区域、地すべり防止区域その他開発行為を行うのに適当でない区域の土地を含まないこと。
- ・ 1 ha以上の開発行為にあつては、植物の育成の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他適正な措置が講じられていること。
- ・ 1 ha以上の開発行為にあつては、騒音・振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他緩衝帯が配置されていること。
- ・ 申請者に開発行為を行うための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するために必要な能力があること
- ・ 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、開発行為の施工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。

（都市計画法第33条）

### 許可基準の主な技術的細目

許可基準の適用区分、技術的細目は、令第25条から第29条、規則第20条から第27条に定められています。

これらの基準は、全て適用されるとは限りません。技術基準の適用区分は[表2]を、面積による適用は[表3]を参照してください。

主な技術的細目は次のとおりです。

## 3. 開発行為の許可基準（その2）

### (1) 道路の基準（令第25条・29条、規則第20条・20条の2・24条）

#### 接道道路

予定建築物の敷地は、[表1]の幅員の道路に接するよう配置されていることが必要です。

[表1] 接道道路の幅員

予定建築物の用途		道路幅員
住 宅		6.0 m
住 宅 以 外	1,000㎡未満の敷地	
	1,000㎡以上の敷地	9.0 m

#### 令第25条第2号ただし書

既存建築物に接して行われる単体的な小規模開発であって、開発区域の形状、周辺の土地の地形および利用態様等に照らして、当該既存道路が本文所定の要件を充足することが著しく困難な場合であって、通行の安全上の点で支障ないと認める一定幅員以上の道路（建設省令に定める道路）であれば[表1]の幅員によらないことができるとしたものです。

建設省令に定める道路とは（規則第20条の2）

- ・ 開発区域内に新たに道路が整備されないこと。
- ・ 幅員が4m以上であること。

当該既存道路の幅員が4mあれば支障ないと認めるのではなく、予定建築物の用途、敷地規模、当該既存道路の物理的状況及び交通量等に応じて、区長は適正なセットバック等を求めます。

#### 開発区域内の道路

開発区域内の道路については、幅員、勾配、構造、配置、形態等及び予定建築物の用途による道路幅員等全般的な技術基準・細目が定められています。

なお、開発区域内の道路計画、街区の設定等は取り付けられる既存道路との機能に留意するようにならなければなりません。つまり、開発区域内のことを考えるにとどまらず、それらとの関連も合わせて考えることが義務付けられています。

### (2) 公園・緑地等の基準（令第25条第6号及び7号・29条、規則第21条・25条）

開発区域の面積が、3,000㎡以上の開発行為にあっては、その面積の3%以上の公園、緑地等の設置が必要です。原則として、その部分は区に提供していただきます。

### (3) 排水施設（令第26条、規則第22・26条）

開発区域内の排水施設は、区域の規模、地形、予定建築物の用途、降水量等から予想される汚水や雨水を排出できる管径、勾配、位置を決めてください。

### (4) 消防水利（令第25条第8号、消防法第20条）

消防署と協議のうえ、必要な場合は、消防用の貯水施設を配置してください。

### 3. 開発行為の許可基準（その3）

#### (5) 掛け、擁壁の設計（令第28条、規則第23・27条）

開発行為によって生じたがけ面に擁壁ができる場合は、擁壁の設置基準及び構造計算等により十分安全な設計をしてください。

[表2] 技術基準の適用区分(法第33条第1項第一号～第十四号)

技術基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
	一般	自己用	一般	自己用	一般	自己用
1 用途地域適合						
2 道路等空地		居 × 業				
3 排水施設						
4 給水施設		居 × 業				
5 地区計画等						
6 公共公益施設						
7 防災安全施設						
8 災害危険区域		×		×		×
9 樹木・表土 (1ha以上)						
10 緩衝帯 (1ha以上)						
11 輸送施設 (40ha以上)						
12 資力・信用		居 × 業(小) × 業(大)		小規模 ×  大規模		小規模 ×  大規模
	13 工事施行者	居 × 業(小) × 業(大)		小規模 ×  大規模		小規模 ×  大規模
14 権利者同意						

居...居住用、業...業務用、小規模...1ha未満、大規模...1ha以上  
印は適用、×印は不適用、印は開発行為の目的に照らし判断する。

### 3. 開発行為の許可基準(その4)

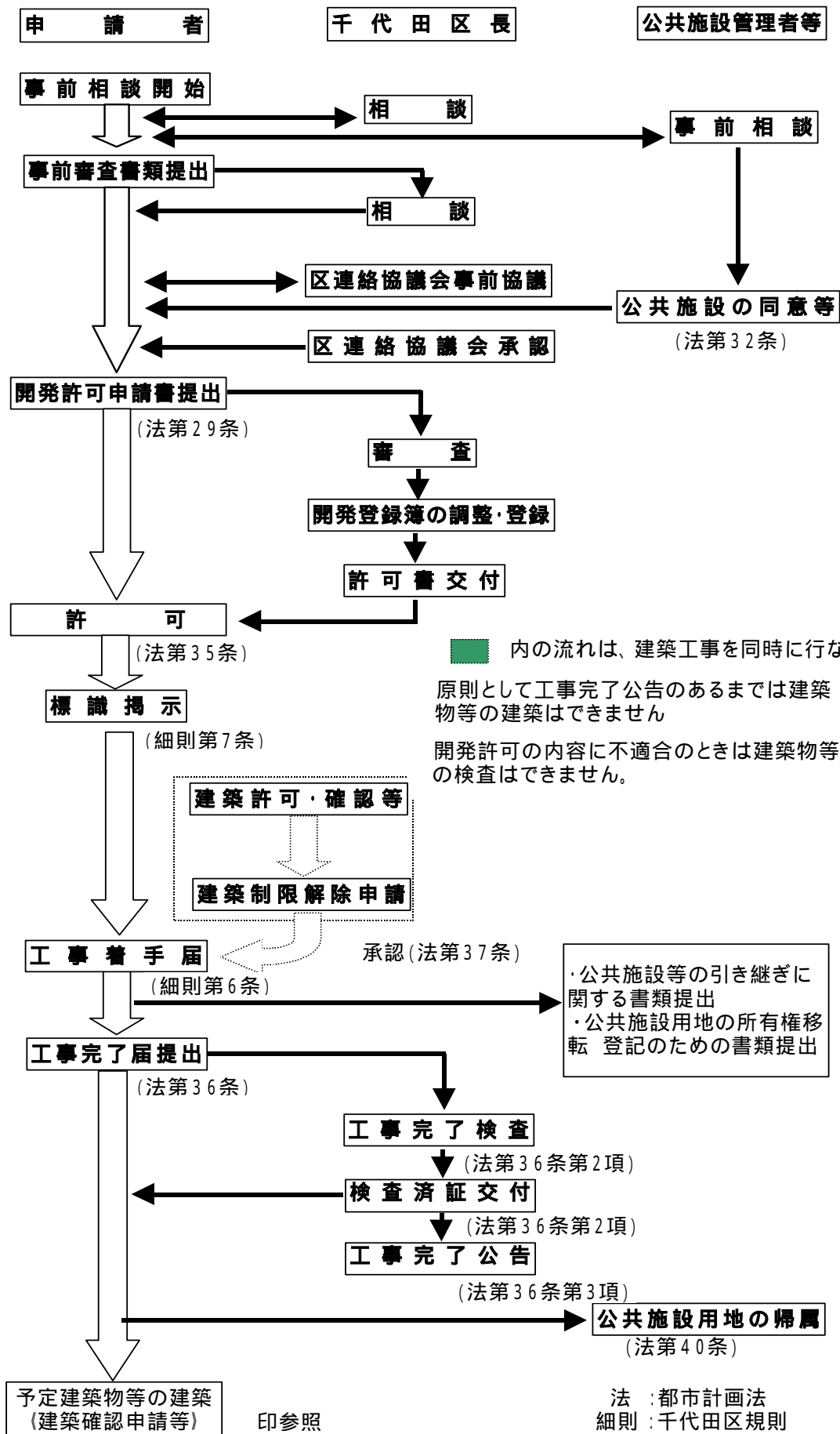
[表3] 開発面積による許可基準の適用

開発面積 (ha)	0	0.05	0.1	0.3	1	5	20	40	法令等
市街地化区域					建築物、一特				法29 令19
市街地化調整区域					建築物、一特				法29 令19
未線引き都市計画区域					建築物、一特				法29 令19
第二種特定工作物 (ゴルフコース)					二特				法4 令1
設計者の資格									法31 令18、19
公共施設管理者同意									法32 令23
公益事業者協議 (教育、水道)									令23
公益事業者協議 (電気、ガス、鉄道)									令23
樹木保存、表土保全			高さ5m	300㎡	切・盛		1,000㎡		法33 令23の3
緑地帯、緩衝帯					4m~20m				法33 令23の4
輸送の便									法33 令24
公園、緑地、広場				3%以上					令25
公園設置義務					3%以上 (300㎡以上/箇所)				令25 規則第21条
					1,000㎡以上/箇所 1箇所以上 2箇所以上				規則21
雨水流出抑制施設									令26
教育、医療、交通、 購買などの公益施設									令27

一特:第一種特定工作物 二特:第二種特定工作物  
 法:都市計画法 令:都市計画法施行令 規則:都市計画法施行規則



## 4. 開発許可申請の流れ

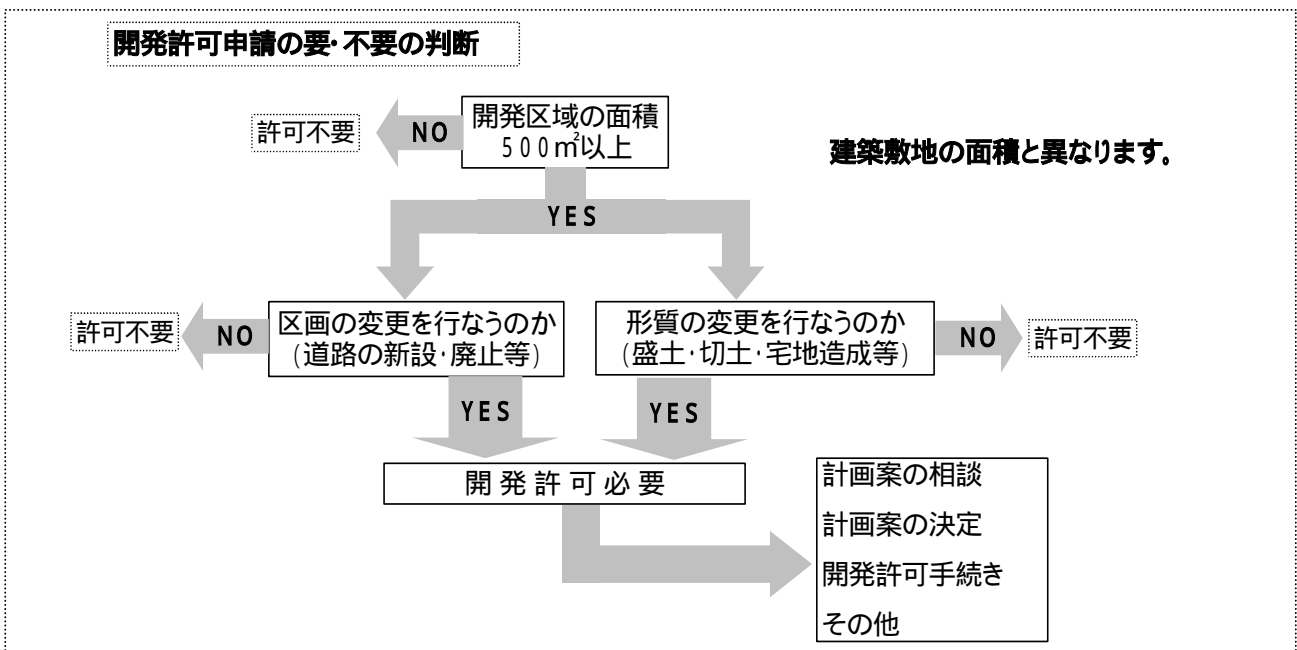


## 5. 事前相談

開発行為の内容はそれぞれの案件ごとに複雑で、許可が必要かどうかの判断についても非常に微妙な問題を含んでいる場合があります。

また、前記「3. 開発行為の許可基準」の適用と共に、開発区域の規模、形状、区域周辺の状況等を勘案した判断が必要となり、一方、公共施設についても、開発関連工事区域として一定水準の整備が課せられる場合もあります。

このため、建築確認申請の時点で開発許可を受けなければならない事が分かった場合、さらに手続きに時間がかかり建築計画が大幅に遅れることがありますので、一定規模以上の土地で建築物等を計画するときは、開発許可担当にご相談ください。



### 事前相談に必要な資料

開発行為についての、許可の要・不要の判断、開発計画の内容についての相談等を行います。下記表4の資料を揃えて、開発許可担当と事前の相談を行ってください。

**[表4] 事前相談資料**

	資料の種類	内容
1	案内図(住宅地図)	計画地の位置を示す案内図
2	公図の写し	開発しようとする土地とその周辺の土地を明示したもの。また、土地の所有者名・登記所からの複写年月日を記入したもの。
3	現況図(実測図・高低測量図)	開発区域の面積、土地の高低差、周辺道路の状況について分かりやすく記入したもの
4	土地利用計画図	土地利用の考え、道路の状況、予定建築物の用途・配置・区画・形質の変更の程度等なるべく具体的に明示したもの。
5	その他	* 開発行為の内容が明確にわかるよう、必要に応じて資料を提出していただくことがあります。