

都市計画法に基づく開発許可の手引

令和6年9月

中央区

本書について

本基準は、都市計画法（以下「法」という。）第 29 条の規定による開発行為の許可申請等について、法令の趣旨に基づき適切に審査等を行うために必要な事項を定めるものである。

審査にあたっては、本手引のほか、個々の申請内容が都市計画上、環境の保全上、災害の防止上及び通行の安全上支障がないことを確認の上、総合的に判断するものとする。

なお、本手引に特段の記載のない事項については東京都「都市計画法の規定に基づく開発行為等の手引」を準用し、審査を行うものとする。

（制定） 令和 6 年 9 月 20 日

※ 本手引中主な略称は次のように表示しました。

法：都市計画法

政令：都市計画法施行令

省令：都市計画法施行規則

指：開発許可制度運用指針

都施行細則：東京都都市計画法施行細則

区施行細則：都市計画法に基づく開発行為等の規制事務施行細則

都手引：都市計画法の規定に基づく開発行為等の手引

目次

※開発許可 にあたっては、東京都の「都市計画法の規定に基づく開発行為等の手引」を必ずご確認ください。

制度編

- 1 開発許可制度
- 2 開発行為の定義等
 - (1) 開発行為
 - (2) 区画の変更
 - (3) 形の変更
 - (4) 質の変更
 - (5) 開発区域
 - (6) 関連工事区域

手続編

- 1 開発行為の手続きフロー
- 2 許可基準の適用区分
- 3 開発区域の規模による許可基準の適用
- 4 許可申請等に必要な書類及び図面
 - (1) 開発行為の許可申請
 - (2) 開発行為の変更許可申請
 - (3) 開発行為の軽微な変更の届出
 - (4) 設計の変更に当たらない申請書類の修正
 - (5) 開発行為の地位の承継承認等
 - (6) 開発許可の工事に関する届出
 - (7) 開発行為の廃止届
 - (8) 建築制限特例許可申請等
- 5 公共施設管理者の同意・協議

基準編

- 1 開発行為の許可基準
 - (1) 道路
 - (2) 公園等
 - (3) 消防水利
- 2 申請者の資力・信用

1 開発許可制度

原則として中央区内においては、500㎡以上の区域におよぶ、主として建築物の建築または特定工作物の用に供する目的で行う区画形質の変更を伴う開発をしようとするときは、都市計画法第29条に定められた開発許可を受けることが必要となります。

なお、ここでいう開発行為における都道府県知事の許可については、特別区における東京都の事務処理の特例に関する条例第2条第7号により、区が処理することと規定されています。

許可にあたっては、同法第32条（公共施設管理者との同意協議）の手続き等がなされていること及び同法第33条（開発許可の基準）に適合していなければなりません。

なお、建築基準法第42条第1項5号道路、同条第2項道路の変更廃止に伴う区画の変更は、開発行為許可申請と合わせて建築基準法の指定道路の変更・廃止申請も必要となります。

2 開発行為の定義等

(1) 開発行為

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又は形質の変更をいい、次のような行為を意味します。

①道路等の新設、廃止により区画の変更が生じたとき

②切土、盛土により土地の形の変更が生じたとき

なお、単なる分合筆による権利区画の変更および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や土地の掘削等の行為は開発行為に該当しません。

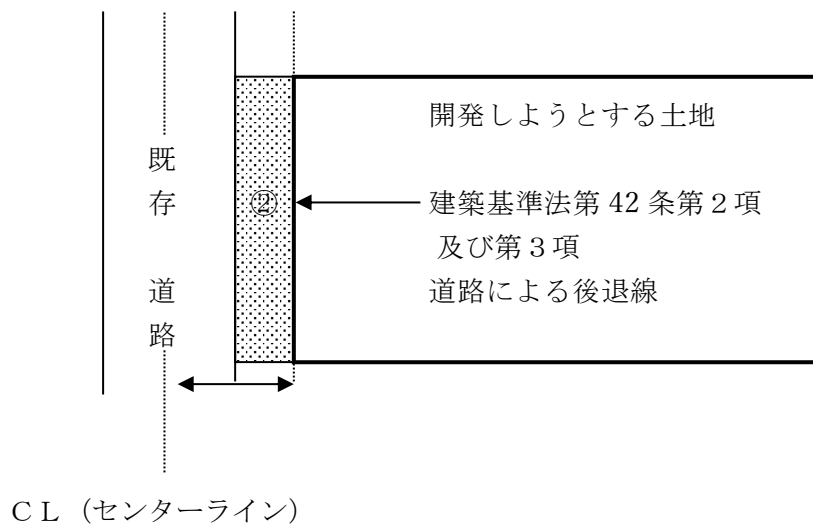
(2) 区画の変更

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、新設等により、一団の土地利用形態を変更することをいいます。
(都手引:2.2.1)

なお、下記の場合は、区画の変更には該当しないものとします。

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 条第 2 項及び第 3 項に規定する道路として特定行政庁が指定した道路で、指定された道路幅員を確保するため、道路境界線までセットバックして道路状に整備する場合



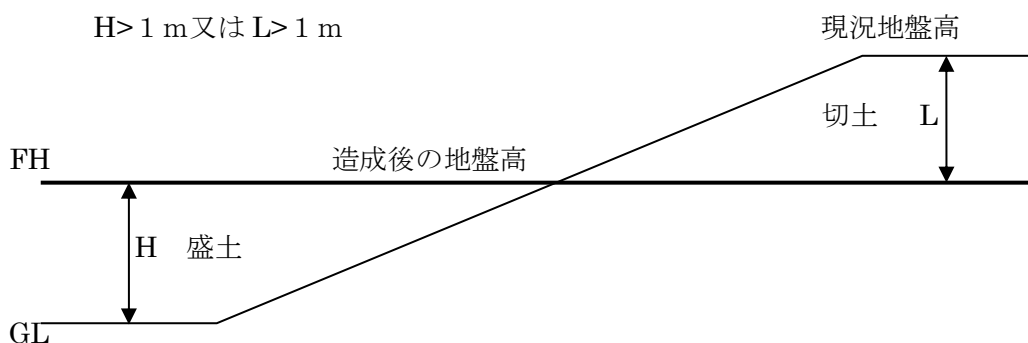
(3) 形の変更

切土又は盛土を行う造成行為を形の変更と定義しています。

(都手引：2.2.2)

以下のものは、原則として形の変更とする。

切土が1 mを超える場合又は盛土が1 mを超える場合



なお、過去1年以内に造成行為が行われた土地を宅地化する場合の現況地盤は造成行為前の地盤を対象とします。

ただし、以下の場合には、形の変更には該当しないものとします。①②の詳細については東京都の「盛土規制法に係る手引」の概要編「その他の許可不要の工事」を、③④の詳細については前ページをそれぞれ参照してください。③④については、盛土規制法の許可が必要な場合があります。

①建物の一部が擁壁を兼ねる場合

②建築物の建築・解体に伴う掘削・埋戻し

③建築基準法第42条第2項及び第3項に規定する道路として特定行政庁が指定した道路で、道路の境界線（道路中心線から2m）までセットバックして道路状に整備する場合

④宅地等において部分的な切盛土行為を行う場合

- ・既存の崖面を擁壁で補強する場合
- ・既存の擁壁を作り替える場合
- ・既存の宅地において宅地の地盤高さを変更せずに行う階段、スロープ、駐車場（建築物の建築に伴う地下車庫等の設置又は撤去

(4) 質の変更

宅地※以外の土地を宅地とする行為及び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質の変更と定義しています。(都手引:2.2.3)

※宅地の定義は、都手引による。

以下のものは、原則として質の変更とします。開発区域の面積が市街化区域にあつては3,000㎡未満、市街化調整区域にあつては500㎡未満の土地の「質の変更」は、開発許可の対象としません。

- ① 建築物の建築を目的とし、宅地以外である土地を宅地とする場合
- ② 主として特定工作物の建設を目的とし、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場合

ただし、上記の規定にかかわらず、特定工作物の建設の用に供することを目的とした開発行為が行われた土地の区域で、法第36条第3項に規定する工事の完了公告がなされた土地又は適法に立地している既存の特定工作物の土地におけるものは除きます。

なお、第一種特定工作物と第二種特定工作物の間で用途を変更する場合は、質の変更として取り扱います。

補足：市街化区域において開発区域の一部が「質の変更」に該当する場合、当該部分の面積が500㎡未満である場合許可不要と判断します。

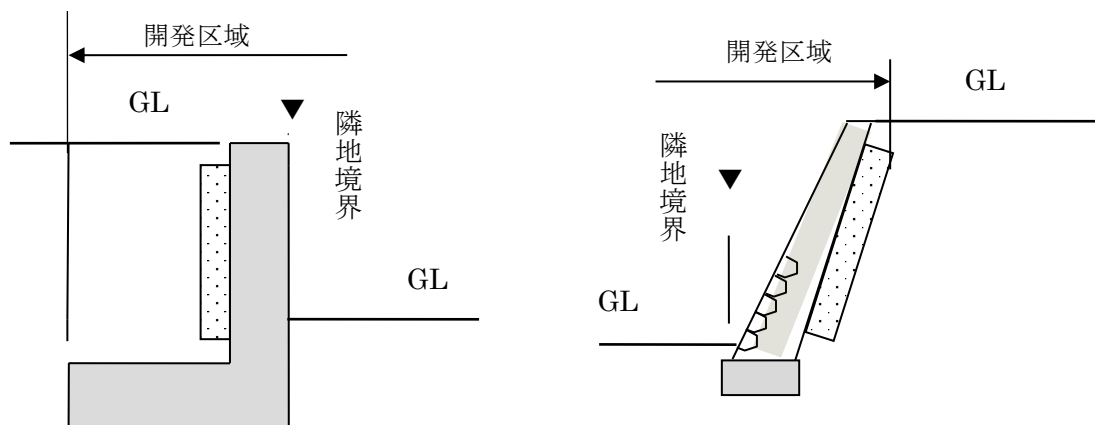
(5) 開発区域

都市計画法第4条第13項

この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

- ①開発行為を行うために必要となる道路の区域は開発区域とします。
- ②先行する開発行為に連たん※して申請等される後続の開発行為が、先行の開発行為の事業中又は完了公告後1年以内であって、以下のいずれかの条件に該当する場合の、当該先行開発行為の区域。
- ※連たんとは、申請地に接する土地をいう。道路、河川等により分断されている土地は連たんする土地とは見なしません。共有地も連たんする土地とは見なしません。
- ア 開発区域内の道路若しくは排水計画が互いの開発行為に依存している
一方の開発区域内の道路計画若しくは排水計画が他方の開発区域内のそれらに依存することにより、互いの開発行為が完了して初めて道路計画若しくは排水計画が完結し、正常に機能する場合
- イ 開発行為を行っている申請者が同じ（相互に関連性を有する個人又は法人も含む）
相互に関連性を有するとは、個人と法人においては個人と法人の役員が、法人においてはそれぞれの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。ただし、監査役を除く。)の全部又は一部が重複している、若しくはそれぞれの本店又は支店のいずれかの所在地が同一である場合をいう。
- ウ 許可申請等に係る設計者・設計会社が同じ
- エ 開発行為の工事施行者が同じ
- オ 土地所有者が同じ（相互に関連性を有する個人又は法人が土地所有者である場合を含む。また、後続の開発行為の申請時点より前1年以内に土地所有者が同じ場合も含む。ただし、相続による所有権の変更の場合は、1年以内の変更であっても土地所有者が同じとは見ない。）
- ③開発行為で整備される道路に接する区域外の土地であって、開発行為の完了前に当該道路から給排水管の設置工事が行われる場合（その土地は当該開発行為によって建築物の建築を目的とする土地として取り扱う）
- ④隣接者の協力を得て擁壁等の構造物を設置する場合は、その構造物の範囲までを開発区域とすること。

隣接者の協力により構造物を設置する場合の開発区域



(6) 関連工事区域

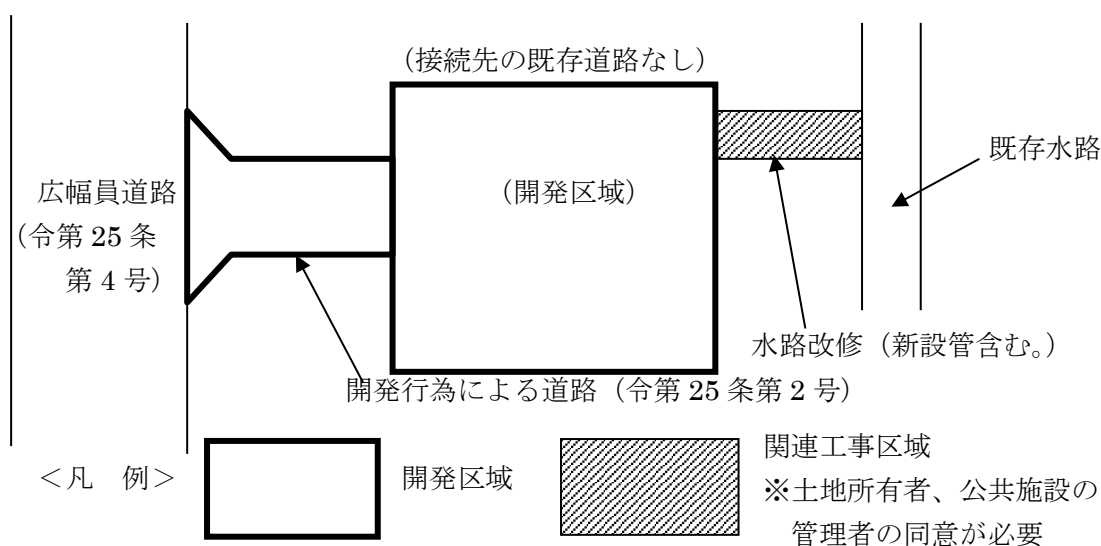
次のものを関連工事区域とする。

- ① 既設排水施設に接続させる場合における開発区域外の水路等（新設排水管を含む。）の工事に關する土地の区域
- ② 当該申請区域に接し、造成協力をする土地（造成協力地）の区域

①及び②は、土地所有者、公共施設の管理者の同意が必要となります。ただし、当該の土地の区域が連たんする別の開発区域に含まれることになる場合は全体を一つの開発区域とみなし、関連工事区域としては取り扱いません。関連工事区域は、公園、緑地、広場の面積の算定対象にはなりません。

[開発区域と関連工事区域の取り方の例]

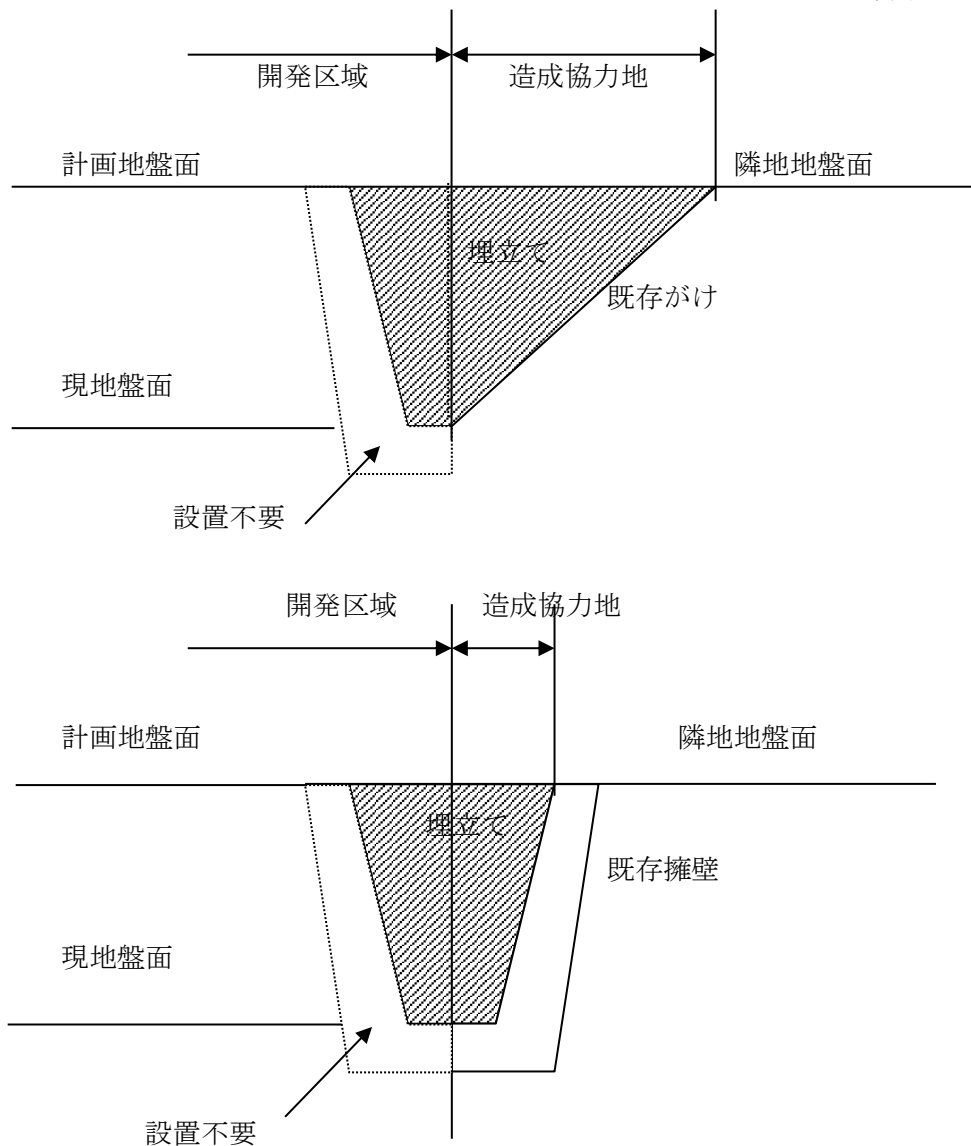
- ① 開発行為に関する工事（当該土地の所有者の同意が得られた場合）



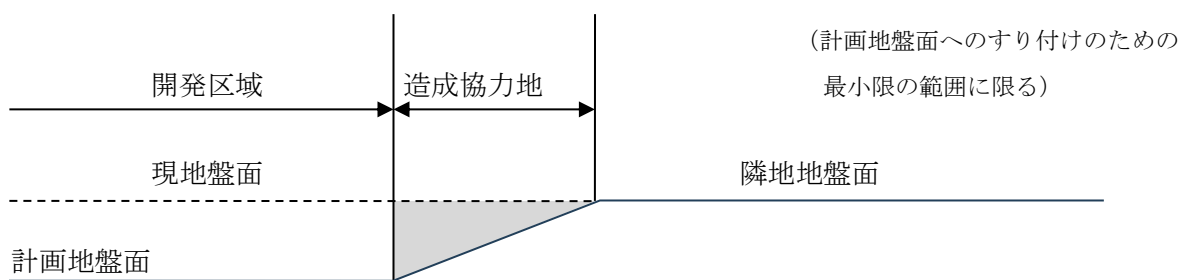
② 造成協力地

(例) 宅地造成の安全性・合理性があり、隣地の土地所有者の同意が得られた場合

(下図参照)

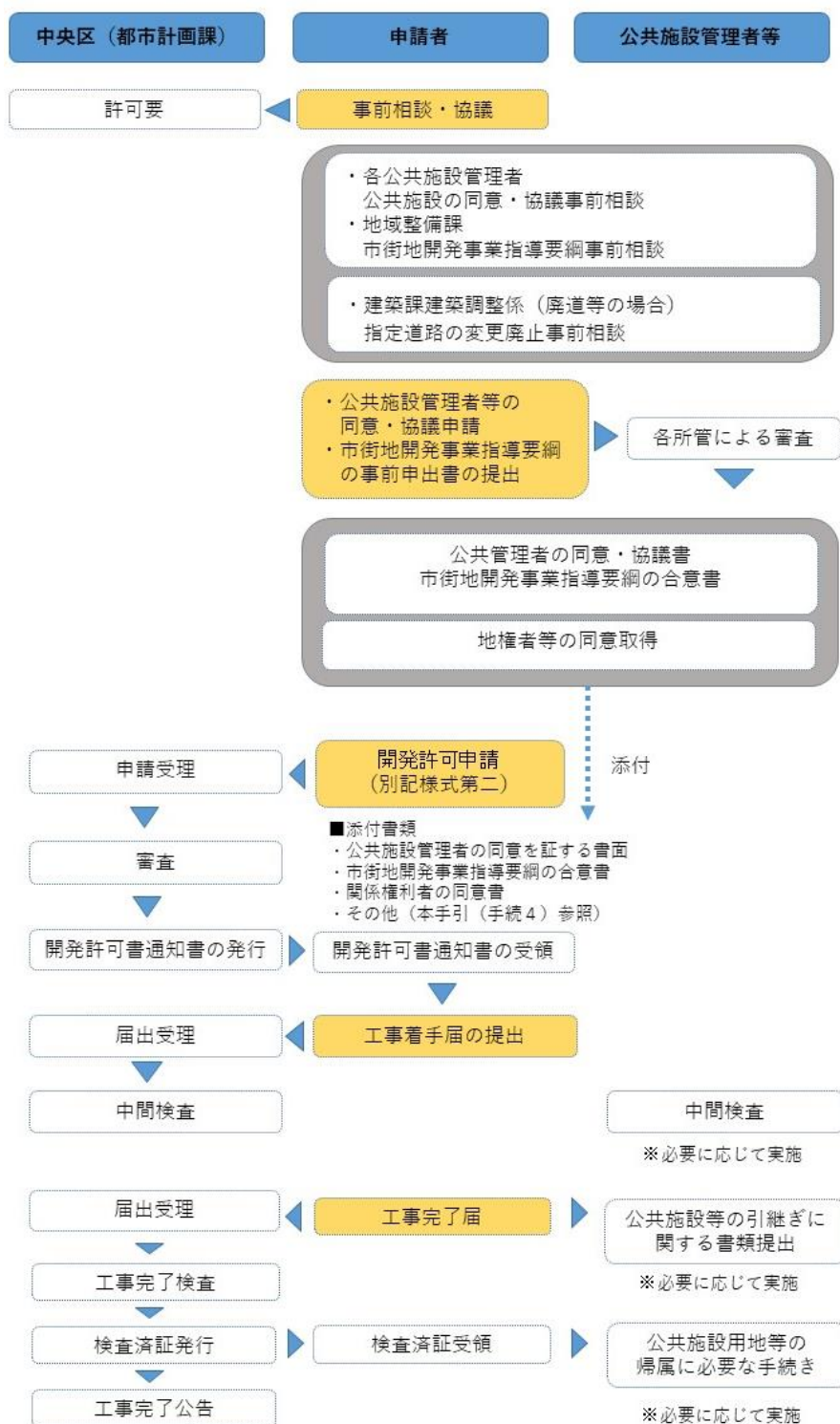


(例) 宅地造成の安全性・合理性があり、隣地の土地所有者の同意が得られた場合。なお、造成協力地については、東京都の都市計画法の規定に基づく開発許可等の手引き「3 開発許可の基準等」の「排水施設」及び「宅地の安全性」の基準を適用する。(下図参照)



1 開発行為の手続きフロー

開発許可の関する手続フローは次のとおりです。



注1) 形の変更による開発行為の場合には、盛土規制法に基づく中間検査の申請や定期的報告が必要となるため、東京都の「盛土手引き」を確認してください。

注2) 指定道路の変更廃止がある場合は、開発行為の工事完了公告と合わせて指定道路の変更廃止の告示を行います。

2 許可基準の適用区分（法第 33 条及び第 34 条）

建築物、工作物の別や用途の別により、適用される基準が異なります。具体的には、下表のとおりです。

○印：適用

△印：開発行為の目的に照らし判断

◆印：工事内容が盛土規制法の許可を要する規模の場合は適用

×印：不適用

※該当頁欄に「都手引」と記載されている事項は、都手引に定める許可基準による。

33 条 開発許可基準	建 築 物		第一種特定工作物		第二種特定工作物		該当部分
	一般	自己用	一般	自己用	一般	自己用	
1 用途地域	○	○	○	○	○	○	都手引 7.1
2 道路等空地	○	居住用…× 業務用…○	○	○	○	○	都手引 7.2 本手引 (基準 1)
3 排水施設	○	○	○	○	○	○	都手引 7.3
4 給水施設	○	居住用…× 業務用…○	○	○	○	○	都手引 7.4
5 地区計画等	○	○	○	○	○	○	都手引 7.5
6 公共公益施設	○	△	○	△	△	△	都手引 7.6
7 防災安全施設	○	○	○	○	○	○	都手引 7.7
8 災害危険区域	○	居住用…× 業務用…○	○	○	○	○	都手引 7.8
9 樹木・表土 (1ha 以上)	○	○	○	○	○	○	都手引 7.9
10 緩衝帯 (1ha 以上)	○	○	○	○	○	○	都手引 7.10
11 輸送施設 (40ha 以上)	○	○	○	○	○	○	都手引 7.11
12 資力・信用	○	居住用…◆ 業務用…◆ (1ha>) 業務用…○ (1ha≤)	○	1ha>…◆ 1ha≤…○	○	1ha>…◆ 1ha≤…○	都手引 7.12、 本手引 (基準 2)
13 工事施行者	○	居住用…◆ 業務用…◆ (1ha>) 業務用…○ (1ha≤)	○	1ha>…◆ 1ha≤…○	○	1ha>…◆ 1ha≤…○	都手引 7.13
14 権利者同意	○	○	○	○	○	○	都手引 7.14
34 条 市街化調整区域 の開発規制	○	○	○	○	×	×	都手引 8.1

注) 第二種特定工作物において建築確認が必要となる場合は、接道要件について、あらかじめ建築主事の指示を受けること。

※自己の居住用又は業務用

①自己の居住

開発行為を申請する者が生活の本拠として使用する場合をいい、当然自然人に限られる。

該当する例 : 個人住宅、店舗併用住宅（ただし、住宅を主としたもの）

該当しない例 : 社宅、社員寮、学寮

②自己の業務

当該建築物内において、継続的に自己の業務に係わる経済活動が行われている場合をいう。

該当する例 : 自社工場、事務所、ホテル、旅館、結婚式場、ゴルフ場、企業の福利厚生施設、研修所、各種学校の校舎

該当しない例 : 分譲又は賃貸住宅、貸事務所、貸店舗、墓園、有料老人ホーム、学寮

3 開発区域の規模による許可基準の適用

開発面積		0	0.1	0.3	1	5	20	40 ha	法令等
市街化区域					建築物、一特				法 29①、令 19
市街化調整区域					建築物、一特				法 29①、令 19
非線引都市計画区域					建築物、一特				法 29①、令 19
準都市計画区域					建築物、一特				法 29①、令 19
都市計画区域外					建築物、一特				法 29②、令 22 の 2
第二種特定工作物					二特				法 4、令 1
(ゴルフコース)									
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									令 23①②
(教育、水道)									
(電気、ガス、鉄道)									令 23③④
樹木保全、表土保全		高さ 5 m	300 m ²			切、盛	1,000 m ²		法 33⑨、令 23 の 3
緑地帯、緩衝帯						4 m～20m			法 33⑩、令 23 の 4
輸送の便									法 33⑪、令 24
公園、緑地、広場					3 %以上				令 25⑥
公園の 設置義務	300 m ² 以上の公園						3 %以上		令 25⑦、規則 21①
	1,000 m ² 以上の公園					1 箇所 以上	2 箇所 以上		規則 21②
雨水流抑制施設									令 26②

一特 : 第一種特定工作物

二特 : 第二種特定工作物

4 許可申請等に必要な書類及び図面

(1) 開発行為の許可申請

正本 1 部、副本（写し） 1 部 計 2 通提出

①開発行為許可申請添付書類

	提出書類	必要添付書類	法令	摘要
1	開発行為許可申請書 規 別記様式第二		法 29.1 法 30 規 15 規 16.1	・ 開発区域の全ての地番表示（一筆の一部がある場合「～の一部」、無地番の場合は「○番地先」と記載） ・ 面積は実測値 ・ 工区に分けたときは、その位置、区域、規模を明記 ・ 代理人に委任する場合、余白に代理人住所、氏名、電話等を明記 （都手引：3.2）
1-2	委任状		細 2.1.4	・ 代理人に委任する場合に必要 ・ 委任者の押印 ・ 委任者及び受任者の住所、氏名、開発区域及び面積、委任日等を明記
1-3	申請者の印鑑証明書		細 2.1.4	・ 代理人に委任する場合に必要 ・ 印鑑証明書は発行後 3 か月以内のもの ・ 委任状の印影と合致していること
1-4	地番表		細 2.1.4	・ 開発区域内及び隣接地の町名、地番（若番順）、地目、地積（公簿）、所有者名等 ・ 開発区域内については乙区含め全権利者 ・ 開発区域の内外を明確にする
2	設計説明・概要書		法 30.1.3 規 16.2 規 16.3 細 2.1.4	・ 土地の現況は、登記事項証明書、実測値と整合していること ・ 計画内容は関係機関の協議、同意及び計画図と整合していること
3	資金計画書 規 別記様式第三	工事費等に関する積算資料 （見積書等）	規 15.1.4 規 16.5 細 2.1.4	・ 工事費は開発行為に関するもののみ
4	公共施設管理者（注 1）の同意を証する書面 注 1 区（区道等） 都（都道、下水道、河川等） 国（国道、河川等）		法 30.2 法 32 細 2.1.4	・ 写し（要原本照合）を提出 ・ 開発区域外においても、開発行為に伴って変更又は廃止される公共施設があればこれを含む ・ 管理者によっては法 32 条同意であることを明記していない場合もあるが即した内容であれば可 （都手引：第 5 章）

	提出書類	必要添付書類	法令	摘要
5	公共施設管理予定者 （注２）との協議を したことを示す書面 注２ 注１に同じ		法 30.2 法 32 細 2.1.4	・ 写し（要原本照合）を提出 ・ 国有財産の処理が伴う場合特に注意を要する ・ 公共施設が事業主管理となる場合、将来に問題が生じないように手当をしておくことが必要（特に公園、緑地）
5-2	中央区市街地開発事業指導要綱の合意書		細 2.1.4	・ 予定建築物について、中央区市街地開発指導要綱に基づく合意書を取り交わし、その写し（要原本照合）を添付
5-3	20 ha 以上の開発行為の場合の諸施設の管理者（注３）との協議をしたことを示す書面 注３ ①義務教育施設設置義務者 ②水道事業者 ③電気事業者 ④ガス事業者 ⑤ＪＲ及び私鉄経営者等		令 23 細 2.1.4	・ 写し（要原本照合）を提出 ・ 40 ha 未満の場合は、③④⑤を除く
6	工事の実施の妨げとなる権利者（注４）の同意を証する書類（細 別記第３号様式） 注４ 土地所有者 建物・工作物等 ※乙区権利者を含む。		法 30.2 法 33.1.14 規 17.1.3 細 2.1.4 指 I.5.10	・ 登記事項証明書、公図から権利者を判断 ・ 建物、工作物は建物登記事項証明書、課税台帳、現地等で判断 ・ 東電等の地役権は、工務所長名義とする ・ 隣接地の権利者については必要に応じて提出 ・ 権利者が未成年者、成年被後見人等である場合は、必要に応じてその法定代理人の同意書及びその者の地位を証する書類を添付。 （都手引：7.14）
6-2	公共施設用地の所有者等の同意を証する書類 （行政・普通財産）		法 30.2 法 33.1.14 規 17.1.3	・ 都又は市町村等所管課の同意、編入同意 ・ 当該用地の面積については実測値（※設計説明書、求積図等で確認）

	提出書類	必要添付書類	法令	摘要
7	同意者の本人確認資料		細 3. 2	・ 6 の同意者について、以下のいずれか ①印鑑証明書（同意年月日の前後 3 か月以内に発行されたものであり、同意証明書の印影と一致していること） ②住民票の写し（同意年月日の前後 3 か月以内に発行されたもの） ③個人番号カード（同意日において有効期間内のもので、表面（顔写真のある面）のみ）の写し ④運転免許証（同意日において有効期間内のもの）の写し ⑤運転経歴証明書（交付年月日が平成 24 年 4 月 1 日以降のもの）の写し ⑥在留カード（同意日において有効期間内のもの）の写し ⑦特別永住者証明書（同意日において有効期間内のもの）の写し ・ 登記事項証明書の住所と違う場合は住民票等と照合
8	土地及び工作物等の登記全部事項証明書		細 2. 1. 2 細 2. 1. 4	・ 公図と照合、無地番地の確認 ・ 発行後 3 か月以内のもの
9	申請者の資力及び信用に関する書類	法人	登記全部事項証明書 法 33. 1. 12 令 24. 2 細 2. 1. 4 指 I. 5. 9	・ 登記全部事項証明書は発行後 3 か月以内のもの ・ 住所及び氏名を証明する書類は以下のいずれか ①住民票の写し（発行後 3 か月以内のもので、個人情報の記載のないもの） ②個人番号カード（有効期間内のもので、表面（顔写真のある面）のみ）の写し ③運転免許証（有効期間内のもの）の写し ④運転経歴証明書（交付年月日が平成 24 年 4 月 1 日以降のもの）の写し ⑤在留カード（有効期間内のもの）の写し ⑥特別永住者証明書（有効期間内のもの）の写し ・ 申請者が法人の場合の「役員の住所及び氏名を証明する書類」については、原則として当該申請において法人を代表する役員（申請書に法人の代表者として記載される役員）のもの ・ 財務諸表及び事業経歴書は直前の決算期のもの。ただし、開発区域が 1 ha 以上の場合は 3 か年分の財務諸表 ・ 納税証明書（前年度分のもの） - 法人－法人事業税又は都（道府県）民税 - 個人－個人事業税又は住民税

	提出書類	必要添付書類	法令	摘要
		役員の住所及び氏名を証明する書類 暴力団等に該当しないことの誓約書 財務諸表 事業経歴書 納税証明書 残高証明又は融資証明		
		個人住所及び氏名を証明する書類 暴力団等に該当しないことの誓約書 納税証明書 残高証明又は融資証明		
10	工事施行者の施行能力に関する書類	登記全部事項証明書	法 33. 1. 13 令 24. 3 細 2. 1. 4 指 1. 5. 10	・建設業許可については申請する工事に対応する種類であること ・工事経歴書については過去 2 年のもの（ただし、申請内容と同程度以上の工事） ・登記全部事項証明書は発行後 3 か月以内のもの ・審査基準の表に応じて必要なものを添付

	提出書類	必要添付書類	法令	摘要
		建設業許可書の写し又は証明書 工事経歴書（過去2年） 工事を指導・監督する技術者の経歴書		
11	地区計画等の内容を証する書類	計画書等	法 33. 1. 5 細 2. 1. 4	・ 申請地が地区計画等の区域に含まれる場合に必要 （都手引：6. 1、7. 5）
12	設計者の資格を証する書類	卒業証明書、技術士、一級建築士、実務経験証明書その他	法 31 規 17. 1. 4、 規 18、 規 19 細 2. 1. 4	・ 1 ha 以上の開発行為の場合に必要な ※盛土規制法では宅地造成等工事規制区域で地上高が 5 m を超える擁壁の設置又は 1,500 m ³ を超える造成の場合に必要な ・ 卒業証明書及び実務経験証明書のほかは写しを添付 （都手引：6. 1. 2）
13	既存権利を有することを証する書類	土地の登記事項証明書 売買契約書	法 34. 13 細 2. 1. 4	・ 法第 34 条第 13 号に該当の場合 ・ 登記事項証明書は発行後 3 か月以内のもの ・ 売買契約書については写し（要原本照合）を提出 （都手引：13）
14	その他、関係法令に基づく許可、認可等が必要な場合はその許可等に関する書面		細 2. 1. 4	・ 自然保護条例に該当する場合は、許可書又は受付票の写しを添付 ・ 消防水利の確認書の写しを添付（消防法） ・ 都市計画施設にかかる場合には、計画線の証明（指示）をとる ・ 埋蔵文化財包蔵地に該当しているか確認する（文化財保護法） ・ 中央区市街地開発事業の合意書 その他 ・ 土地区画整理法、土砂災害防止法、森林法、自然公園法、鳥獣保護法、河川法、砂防法、公有地拡大促進法等

注）みなし許可の場合は、盛土規制法のみに必要なとなる許可申請添付書類も添付すること。

②開発行為許可申請添付図面

	図書名	縮尺	明示すべき事項	明示すべき内容	摘要
1	位置図 (法 30.1.1) (法 30.2) (規 17.1.1) (規 17.2)	1/250 0 程度	1 方位 2 開発区域 3 既設道路 4 河川・水路 5 都市計画施設 6 目標物	開発区域は一点鎖線（赤） 関連工事区域は二点鎖線（赤） 公道（茶）、私道（こげ茶）、幅員（青色）名称、放流点、道路、公園、その他 交通機関、主要建築物、団地等	1 都市計画施設の確認（付近の都市計画道路予定線を記入） （公拡法・国土法の関連）
2	区域図（兼現況図） (法 30.1.1) (法 30.1.3) (法 30.2) (規 16.2) (規 16.4) (規 17.1.2) (規 17.3) (細 2.1.4)	1/500 以上	1 方位 2 開発区域 3 町字界 4 都市計画区域界 5 地番 6 土地・建物権利者氏名（家屋番号記入） 7 道路 8 上下水道・樹 9 河川・水路 10 建築物・工作物 11 等高線 12 現況地盤高 13 境界杭 14 その他	開発区域は一点鎖線（赤） 関連工事区域は二点鎖線（赤） 開発区域内権利者（乙区含む）、隣接地所有者 公道（茶）、私道（こげ茶） （青色） 用途・高さ・構造、建築物の有無 1.0 m 標高差 平坦地は 2.0 m 以上	1 公図の写し、現況図との比較 （この図面は現況図に公図の各筆を割り込んだものとする） 2 開発区域内だけではなく、その周辺の現況把握時に造成に伴って危険となるような隣接家屋などの位置を確認し、開発区域の範囲の適否を検討 3 接続先道路の名称・種別・幅員を記入する 4 仮BMの位置と高さを記入する 5 開発区域周辺について、高さだけでなく、地形が分かるよう作成すること 5 私道内に公共上下水道施設が入っている場合もあり、事前に確認する 6 町会所有の街路灯・掲示板等を確認する 7 越境物件がある場合は記載する

	図書名	縮尺	明示すべき事項	明示すべき内容	摘要
3	公図の写し (細 2.1.1)	原本 と同 縮尺	1 方位 2 開発区域 3 地番 4 地目 5 権利者氏名 6 道路 7 河川・水路	開発区域は一点鎖線（赤） 関連工事区域は二点鎖線（赤） 開発区域内権利者（乙区含む）、隣接地所有者 公道（茶）、私道（こげ茶） （青色）	1 国有地（行政財産、普通財産）、農地等に注意 2 周辺部も記入 3 転写場所、転写日、転写者名を記入
4	公共施設の管理者に関する図面 (細 2.1.4)	1/500 以上	1 方位 2 開発区域 3 廃止される公共施設 4 変更される公共施設 5 新設される公共施設 6 新旧公共施設一覧表	開発区域は一点鎖線（赤） 関連工事区域は二点鎖線（赤） 道路・水路・その他 道路・水路・その他 道路・水路・その他 番号・面積・管理者・所有者	1 「公共施設管理者の同意を証する書面」又は「公共施設管理予定者との協議をしたことを示す書面」各々比較対照する 2 接続先道路の名称・種別・幅員を記入する 3 公共施設一覧表と図面が対比できるよう着色する
5	土地利用計画図 (法 30.1.3) (規 16.2) (規 16.4) 『4 公共施設の管理者に関する図面』と兼ねることも可	1/500 以上	1 方位 2 開発区域 3 接続先道路 4 取付道路 5 開発区域内道路 廃止道路 6 道路隅切り 7 公園・広場 8 緑地 9 河川・水路等 10 貯水施設	開発区域は一点鎖線（赤） 関連工事区域は二点鎖線（赤） 公道（茶）、私道（こげ茶） 幅員、延長、勾配： 4 m 以上 赤色 5 m 以上 桃色 6 m 以上 橙色 8 m 以上 茶色 12 m 以上 こげ茶 辺長 辺長・面積・出入口（黄緑色） 形状・面積（緑色） 形状・幅（青色） 形状・面積（水色）	1 取付道路：開発区域内の主幹線と同等以上とする 2 開発区域内道路：6.0m 以上 3 東京都建築安全条例との整合性（第2条～第6条の2及び特殊建築物の適否） 4 公園・広場・緑地・街路に注意 5 接続先道路の名称・種別・幅員を記入する 6 仮BMの位置と高さを記入する

	図書名	縮尺	明示すべき事項	明示すべき内容	摘要
			11 未利用地 12 街区・敷地 13 既存建築物 14 予定建築物 15 都市計画施設 16 法面・擁壁 17 緩衝帯等	辺長・面積 番号・辺長・面積・計画地盤高 位置（開発行為によって除却されるものを除く） 位置（宅地分譲の場合省略） 位置・名称（市町村主管課証明） 位置・構造・形状・高さ 位置・形状	
6	造成計画平面図 （法 30.1.3） （規 16.2） （規 16.4）	1/500 以上	1 方位 2 開発区域 3 盛土切土の範囲 4 擁壁 5 法面 6 がけ 7 計画地盤高 8 開発区域周辺の状況 9 断面図作成箇所	開発区域は一点鎖線（赤） 関連区域は二点鎖線（赤） 切土（黄）、盛土（赤） 位置・高さ・延長・着色 位置・形状 位置・形状 隣接地の地盤高、建物の位置 道路・宅地・その他 例えば A-A と記入	1 地上高の高い R C 造の擁壁は設計・施工・管理とも技術的に十分に配慮及び自然環境等を考慮 2 斜面先の盛土は極力避ける 3 開発区域周辺の家屋等が造成後どのような状態になるかを注意する 4 現況図上に記入する 5 仮 B M の位置と高さを記入する
7	造成計画断面図 （法 30.1.3） （規 16.2） （規 16.4）	1/500 以上	1 開発区域 2 現況地盤高 3 計画地盤高 4 切土盛土の範囲 5 擁壁 6 がけ 7 法面	開発区域は一点鎖線（赤） 関連工事区域は二点鎖線（赤） 隣接地まで記入 切土（黄）、盛土（赤） 構造・垂直高 勾配・垂直高 勾配・垂直高・排水施設	1 急斜面の盛土には段切りの計画も記入する 2 擁壁上の余盛りは不可 3 擁壁面に雨水が流下するような集水方法は不可 4 二段擁壁のチェック

	図書名	縮尺	明示すべき事項	明示すべき内容	摘要
8	排水施設計画平面図 兼 給水施設計画平面図 (法 30.1.3) (規 16.2) (規 16.4)	1/500 以上	1 集水区域 2 管渠 3 U字溝 4 人孔 5 集水ます 6 吐口 7 放流先 8 計算書 9 浸透施設 10 給水施設 11 取水方法 12 消火栓	番号・系統毎に色分け・流 下方向 種類・位置・内径・延長・ 勾配、着色 設置間隔 内径又は内法幅・深さ 位置 名称・断面寸法 計画流出量・流速・流量、 トレンチ等 浸透ます、トレンチ等 取水地点	1 放流許可量と計画流出量を 比較し、許可量の数値が小さ い場合には、調整池・吸込槽 等を設置 2 地表水の流下方向は崖と反 対方向とする 3 開発区域外からの流入範囲 とその処理に注意 4 管渠の内径 20 cm 以上とす る 5 排水施設を着色する 6 井戸の場合保健所と協 議 (100 t 以上) 7 給水施設を着色する
9	公共施設構造図 (細 2.1.4)	1/50 以上	1 道路縦断面図 2 道路横断面図 3 排水施設縦断 図 4 排水施設構造 図 5 河川・水路詳 細図 6 公園・広場計 画 図 7 貯水施設詳細 図 8 その他施設詳	現況高・計画高・延長・勾 配 幅員・舗装・勾配 土被り (1.2 m 以上) 形状・寸法・施設の種類 形状・寸法 形状・寸法	道路縦断面勾配は 9%以下 やむ を得ない場合は、12%以下
10	崖の断面図 (法 30.1.3) (規 16.2) (規 16.4)	1/50 以上	1 開発区域 2 土質 3 勾配 4 垂直高さ 5 在来地盤高 6 計画地盤高 7 保護の方法	開発区域は一点鎖線 (赤) 関連工事区域は二点鎖線 (赤) 石張り、芝張り、モルタル の吹付けその他	1 崖の種類毎、各位置毎に標 準図を作成する 2 長大法の場合は別途基準に よる

	図書名	縮尺	明示すべき事項	明示すべき内容	摘要
11	擁壁の断面図 (法 30.1.3) (規 16.2) (規 16.4)	1/50 以上	1 種類 2 断面図 3 高さ 4 水抜穴 5 透水層 6 土質 7 基礎杭 8 配筋図 9 地盤改良	各種類毎に図面作成 代表断面図毎に図面作成 耐水材料・内径 75 mm で 3 ㎡に 1 箇所以上 材料・寸法 背面土・基礎地盤 位置・材料・寸法 R C 造、被り、 交互配筋は不可 改良範囲・方法	擁壁を設置する前後の地盤高 を記入
12	擁壁の構造計算 書 (規 27.1) (細 2.1.4)		1 設計条件 2 土圧 3 転倒に対する 安定 4 滑動に対する 安定 5 沈下に対する 安定 6 各部断面の検 討 7 掘削面の検討 8 地震に対する 安定 9 基礎杭の検討	安全率 1.5 以上 安全率 1.5 以上	1 5.0 m を超える場合は土質 調査報告書を添付 2 土圧は計算方法を明らかに すること 3 地震に対する安定は、盛土 規制法の審査基準で必要とされ る場合に添付
13	擁壁展開図 (細 2・1・4)		1 基礎幅 2 基礎前端厚 3 擁壁全高 4 根入れ深さ 5 擁壁高 6 造成計画高 7 地盤高 8 単距離 9 距離		1 伸縮目地は、原則として 20 m 以内につき 1 箇所 2 図の下側に各変化点での値 が分かるように記入 3 都手引 18.4 擁壁展開図 作 成例を参照
14	斜面の安定計算 書 (細 2.1.4)		1 設計条件 2 土圧 3 斜面先崩壊の 検討 4 斜面崩壊の検 討 5 底部崩壊の検 討		切土をする場合において、切 土をした後の地盤に滑りやすい 土質の層があるとき

	図書名	縮尺	明示すべき事項	明示すべき内容	摘要
15	地盤の安定計算書 (規 23.3) (細 2.1.4)				規則第 23 条第 3 項(盛土規制法施行令第 8 条第 1 項第 1 号ロ)に該当の場合
16	参考図面 (細 2.1.4)		1 求積図 2 境界確定図 3 幅員証明 4 その他		境界確定図は、原則として、開発区域が都道、市道等の公共用財産の用地等と接する場合に添付(分筆時の地積測量図に公共施設管理者の証明がなされたものでも可)
17	開発登録簿の写し (法 46) (法 47) (規 35) (細 2.1.4)		1 開発登録簿調書 2 土地利用計画図 3 付近見取図 4 公図の写し 5 公共施設一覧表	申請で作成した図面等を開発登録簿としてまとめる。さらに PDF データ化する。 設計説明概要書の「9 公共施設整備」表を記載する。	1 法 33 条 1 項 8 号ただし書該当の場合、その旨記入 2 写しを 2 部(着色 1 部、白黒 1 部) (完了届提出時及び完了時は別途、別部数を提出) ・ A4 判の開発登録簿調書 ・ A3 判の土地利用計画図 ・ A3 判にまとめた付近見取図、公図の写し、公共施設一覧表を作成し、それぞれ PDF データ化する。

□ 申請図面には、図面作成者の記名が必要(規 16.6)

注) みなし許可の場合は、盛土規制法のみに必要なとなる許可申請添付書類も添付すること。

(2) 開発行為の変更許可申請（法第 35 条の 2）

正本 1 部、副本(写し) 1 部 計 2 部提出

	必要書類等	項目	法令	摘要
1	開発行為変更許可申請書 細 別記第 1 号様式	申請日、所長名、許可番号、申請者の住所氏名等	法 35 の 2 令 31 規 28 の 2 細 2. 2	・ 開発許可申請に準じる ・ 許可番号は当初許可、全ての変更許可の番号を記載
2	開発行為変更理由書	変更項目、項目ごとの変更理由		・ 変更内容、理由等を項目ごとに具体的に説明すること
3	開発行為変更許可に関連する図書	変更前後で変わる部分の図書全部	規 28 の 3 細 2. 2	申請で作成した図面等を開発登録簿としてまとめる。 さらに PDF データ化する。 ・ 変更箇所が分かるように着色 ・ 公共施設管理者の変更に関する同意添付 ・ 図面作成者の氏名 ・ 開発登録簿の写しを提出（着色 1 部、白黒 1 部） ・ A4 判の開発登録簿調書 ・ A3 判の土地利用計画図 ・ A3 判にまとめた付近見取図、公図の写し、公共施設一覧表を作成し、それぞれ PDF データ化する。

※変更対象（法 30. 1）

- ①開発区域の位置、区域、規模の変更
- ②予定建築物、特定工作物の用途変更
- ③開発行為に関する設計の変更
- ④工事施工者の変更
- ⑤その他省令（規則）で定める事項

※留意事（都手引 4.2 参照）

- ①運用対象となるのは、開発許可後、完了公告前の変更であること。
- ②当初の開発許可の内容と同一性を著しく失うような大幅な変更が行われる場合には、新たな開発許可が必要となること。
- ③原則として、変更事由が発生する都度行うこと
- ④変更に係る行為に着手する前に処分庁に確認しその指示に従い必要な手続を取った上で着手すること。

(3) 開発行為の軽微な変更の届出（法第 35 条の 2）

正本 1 部、副本(写し) 1 部 計 2 部提出

	必要書類等	項目	法令	摘要
1	開発行為変更届出書 (細 第 2 号様式 (第 3 条関係))	申請日、所長名、 届出者の住所氏 名、変更内容、許 可番号	法 35 の 2 規 28 の 4 細 2. 3	・ 変更したときは延滞なく届出 ・ 許可番号は当初許可、すべて の変更許可の番号を記載 ・ 内容、理由は具体的に記入
2	開発行為変更届出に 関連する図書	変更前後で変わる 部分の図書全部	細 2. 3	・ 変更箇所が分かるように着色

※軽微な変更

- ① 予定建築物等の敷地の形状の変更（規模の 1/10 以上）
- ② 区域の変更で合計 1 0 0 0 m²を超えるもの
- ③ 自己用の工事施工者の変更、非自己用は工事施工者の氏名・名称、住所の変更に限る
- ④ 着手予定年月日、完了予定年月日の変更

(4) 設計の変更にあたらない申請書類の修正

正本 1 部、副本(写し) 1 部 計 2 部提出（様式規定なし）

	必要書類等	項目	法令	摘要
1	申請書類修正申告書	申請日、所長名、 報告者の住所氏 名、修正内容、許 可番号		・ 修正が見込まれる場合は着手す る前に報告し、指示を受けるこ と ・ 許可番号は当初許可、全ての変 更許可の番号を記載 ・ 内容、理由は具体的に記入
2	修正申告書に関連す る図書	修正前後で変わる 部分の図書全部		・ 修正箇所が分かるように着色

※変更許可対象、軽微な変更対象以外の変更（修正）は申請書類修正申告書で対応する。

（都手引 4. 2. 4 を参照）

(5) 開発行為の地位の承継承認等

①法第 44 条関係（一般承継人）

正本 1 部、副本（写し） 1 部 計 2 部

	必要書類等	項目	法令	摘要
1	地位の承継の承継申 請書 (細 第 12 号様式 (10 条関係))	申請日、所長名、 許可番号、承継者 の住所氏名	法 44 細 9. 1	・ 承継理由は具体的に記入
2	地位の承継届出に関 する書類	(個人) 戸籍全部事項証明 書 (法人) 登記事項全部事項 証明書等適正に承	細 9. 2	・ 法 44 条の一般承継人とは ①相続人 ②合併後存続する法人 ③合併により新たに設立された 法人を指す

		継したことを証明 する書類		
--	--	------------------	--	--

②法第 45 条関係（特定承継人）

正本 1 部、副本（写し） 1 部 計 2 部

	必要書類等	項目		法令	摘要
1	地位の承継の承認申請書 (細 第 11 号様式 (10 条関係))	申請日、所長名、 許可番号、承継申請者の住所氏名、 所有権取得年月日		法 45 細 10.1	・ 承継理由は具体的に記入 ・ 法 45 条の特定承継人は土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権原を取得した第三者を指す
2	申請者の資力及び信用に関する書面	法人	登記全部事項証明書 役員の住所及び氏名を証明する書類 暴力団等に該当しないことの誓約書 財務諸表 事業経歴書 納税証明書 残高証明・融資証明	法 33.1.12	・ 登記全部事項証明書、住民票は発行後 3 ヶ月以内のもの ・ 財務諸表及び事業経歴書は直前の決算期のもの。ただし、開発区域が 1 ha 以上の場合は 3 ヶ年分の財務諸表 ・ 納税証明書（前年度分のもの） 法人 法人事業税又は都民税 個人 個人事業税又は住民税 ・ 残高証明又は融資証明は金融機関が 2 ヶ月以内の残高を証明したもの（複数機関のときは同一日付の残高を証明したもの） ※工事費に対して相当以上の残高があること。（都手引：7.12）
		個人	住所及び氏名を証明する書類 暴力団等に該当しないことの誓約書 納税証明証 残高証明・融資証明		
3-1	承認同意書	1 旧事業主が新事業主への承認を認める内容 2 旧事業主と新事業者の印		細 10.2	書式は任意

3-2	印鑑証明書		細 3・1・3	・発行後 3 か月以内のもの ・同意書の印影と合致していること
-----	-------	--	---------	--

(6) 開発許可の工事に関する届出 (法第 36 条)

①工事着手届出書

正本 1 部、副本 (写し) 1 部 計 2 部

	必要書類等	項目	法令	摘要
1	工事着手届出書 (細 第 6 号様式 (第 5 条関係))	申請日、所長名、 許可番号、申請者 住所・氏名、着 手・完了予定年月 日等	細 5.1	・工事着手したときは速やかに届 出 ・案内図、位置図、開発許可標識を写した写真を添付する。
2	工事現場管理者届出書	所長名、申請者の 住所・氏名、工事 現場管理者の住 所・氏名、許可番 号、着手・完了予 定年月日		
3	工事工程表			
4	標識設置状況	写真 (近景、遠景 の 2 枚)、標識設置 位置図		

②工事完了届出書

正本 1 部、副本 (写し) 1 部 計 2 部

	必要書類等	項目	法令	摘要
1	工事完了届出書 (規 別記様式第 四)	申請日、所長名、 許可番号、申請者 の住所・氏名、完 了予定年月日等	法 36.1 規 29	・完了した時は遅滞無く提出 ・許可番号は当初許可、すべての変更許可の番号を記載 ・完了届には、検査用の開発登録簿の写し 2 部 (着色) と工事写真を添付する。

(7) 開発行為の廃止届（法第 38 条）

正本 1 部、副本（写し） 1 部 計 2 部

	必要書類等	項目	法令	摘要
1	開発行為に関する工事の廃止の届出 （規 別記様式八）	申請日、所長名、許可番号、申請者の住所・氏名、廃止年月日 等	法 38 規 32	・ 工事を廃止した時は延滞なく届出
2	その他区長が必要と認めた書類			

(8) 建築制限特例許可申請等（法第 37 条）

正本 1 部、副本（写し） 1 部 計 2 部

	必要書類等	項目	法令	摘要
1	工事完了公告前の建築物の特定工作物の建設承認申請 （細 別記様式第 10 号（第 8 条関係））	申請日、所長名、許可番号、申請者の住所・氏名、工事着手予定年月日、建築物の用途等	法 37 細 7.1	・ 承認申請前に工事着手届出書を提出
2	付近の見取図	開発区域、敷地の位置、方位、周辺の公共施設	細 7.2.1	・ 開発許可を受けた図面等を用いてもよい
3	配置図	敷地、建築の道路との位置関係、形態、大きさ	細 7.2.2	
4	その他区長が必要と認める図書	工程表、建築物各階断面図等	細 7.2.3	

5 公共施設管理者の同意・協議

公共施設管理者同意・協議先一覧

名称			住所	電話	
要綱			都市整備部地域整備課	中央区築地 1-1-1	(3546)-5773
道路	国	東京国道工事事務所	千代田区大手町 1-3-3 合同庁舎	(3214)-7445	
	都	東京都第一建設事務所	中央区明石町 2-4	(3542)-1473	
	区	環境土木部管理調整課	中央区築地 1-1-1	(3546)-5420	
消防署			京橋消防署	中央区京橋 3-14-1	(3564)0119
			日本橋消防署	中央区日本橋兜町 14-12	(3666)-0119
			臨港消防署	中央区晴海 5-8-20	(3534)-0119
水道			東京都水道局中央支所	千代田区内神田 2-1-12	(3256)-6166
下水道			東京都下水道局中部管理事務所	千代田区大手町 2-6-3	(3270)-8317
公園			環境土木部水とみどりの課	中央区築地 1-1-1	(3546)-5435
河川	都	東京都第一建設事務所	中央区明石町 2-4	(3546)-5420	
	区	環境土木部水とみどりの課	中央区築地 1-1-1	(3546)-5435	
ガス			東京ガス(株)目黒事業所	目黒区目黒 3-1-3	(6452)-2562
電気			東京電力(株) 銀座支店	中央区銀座 3-3-18	(3535)-4511
その他			東京都環境局自然環境部緑環境課 ※注)	新宿区西新宿 2-8-1	(5388)-3455

注)：敷地面積 1000㎡以上の建築行為等は、自然保護条例の手続きが必要となります。

基準編

※東京都の「都市計画法の規定に基づく開発行為等の手引」を必ずご確認ください。

1 開発行為の許可基準

(1) 道路

①幅員幅員

都手引 7.2.1.2 (3) 【やむを得ないと認められる場合】の主な確認事項に「令 25 条第 2 号による道路幅員以上の幅員が開発区域から幹線道路まで確保されていること。」を加えて、総合的に勘案し審査します。

また、本区においては都手引に記載している〔一般の住宅地分譲を目的とした開発行為の場合〕は適用しません。

②道路の舗装

都手引 7.2.1.3 (1) でいう簡易舗装は、アスファルト混合物による表層舗装と砕石等による路盤を組み合わせた構造を標準とします。また、舗装の使用材料や施工方法の詳細はそれぞれの中央区の基準によることとします。

③路面排水施設

都手引 7.2.1.3 (2) ①～③に加えて、歩車道を分離する場合は、街渠を設置して歩車道間に段差をつけるを満たすよう設計されていることを確認します。

④行き止まり道路

本区では以下の基準を満たすよう転回広場が儲けられていることを確認します。

道路を袋路状とする場合、土地利用計画図等により、以下の基準を満たすよう転回広場が設けられていることを確認します。

〔転回広場の設置箇所数〕

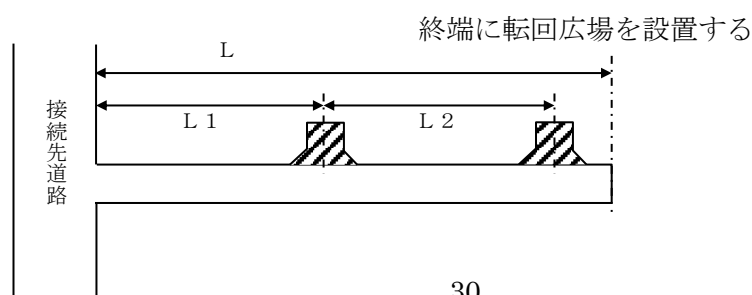
道路幅員	6 m未満	6 m以上
転回広場の設置が必要な 道路基準延長	35mを超える場合	120mを超える場合
転回広場の設置箇所数	終端及び 35m区間 以内ごとに 1 箇所	60m～120m区間ごとに 1 箇所

〔転回広場の配置例〕

・幅員 6 m未満 (35mを超える場合)

$35\text{m} < L \leq 120\text{m}$: 接続先道路から終端までの距離

$L_1 = L_2 \leq 35\text{m}$: 接続先道路から転回広場までの距離



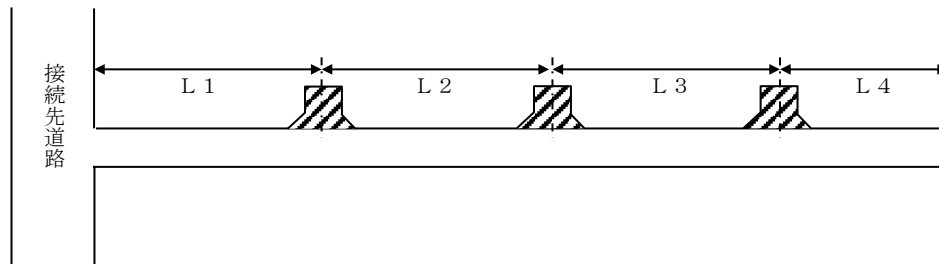
- ・幅員 6 m 以上（120m を超える場合）

60m < L 1 ≤ 120m : 接続先道路から終端までの距離)

60m < L 2 ≤ 120m : 接続先道路から終端までの距離)

60m < L 3 ≤ 120m : 接続先道路から終端までの距離)

L 3 ≤ 120m : 接続先道路から終端までの距離)



⑤ 隅切り

都手引 7.2.1.3 (6) に記載の内容に加え、歩道のある既存道路との接続部分にも、視距を確保するために隅切りを設けることとします。その際、歩道を切り下げるか切り開くかは、道路管理者の指示に従って決める必要があります。ただし、一敷地の単体的な開発で、壁面の後退等により都手引 7.2.1.3 (6) 「表 3－2 隅切りの長さ」と同等の見通しが確保されている計画の場合は、この限りではありません。

また、〔隅切りを設置する場合の留意点〕に以下を加えます。

2 m 以上の歩道が確保されている道路に接続する場合、隅切りの長さは、道路幅員にかかわらず 2 m まで緩和できる。

(2) 公園等

開発許可の申請に際しては、都手引き 7.2.2.2(3) に示す「公園を設けなくともよい場合」に該当する場合を除き、区関係部署とあらかじめ公園等の設置について協議等を行うものとする。

(3) 消防水利

開発許可の申請に際しては、事前に所轄の消防署と協議すること。

2 申請者の資力・信用

都手引きに記載の内容に加え、資力及び信用の判断については、資金調達能力に不安があったり、過去に誠実に事業を遂行しなかった前歴がある場合等の事情を基準として判断します。

開発許可に関するお問合せ先

中央区都市整備部都市計画課都市計画係

TEL : 03-3546-5468

FAX : 03-3546-9551