

# ☆☆ 開発許可制度の概要 ☆☆

※ 詳細は台東区のホームページをご覧ください <http://www.city.taito.lg.jp/>

## 【1】開発許可制度とは

- ▽ 開発行為を許可制とすることにより、無秩序な市街化の抑制を図ります。
- ▽ 開発許可制度とは、法に基づく都市計画制限のひとつです。
- ▽ 開発区域の規模及び予定建築物の用途に応じて、必要な公共施設の整備等を義務付け、良好な水準の都市形成の誘導を図ります。

**500㎡以上の土地において開発行為を行う場合、区長の許可が必要です。**  
許可の必要があるかどうかについては、都市計画課まで事前にご相談ください。

## 【2】開発行為とは

▽ 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」（都市計画法第4条第12項）をいいます。

- ① 土地の「区画の変更」とは
  - ・道路、河川、水路等の廃止、付替え、あるいは新設等により、一団の土地利用形態を変更する行為
- ② 土地の「形の変更」とは
  - ・1mを超える切土、盛土による土地の造成行為
- ③ 土地の「質の変更」とは
  - ・宅地以外の土地を宅地とする行為
  - ・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

\* 特定工作物：①コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれのある工作物  
②ゴルフコース、野球場等の運動・レジャー施設又は墓園で1ha以上の工作物

ただし、次の場合は開発行為に該当しません。

- ・単なる土地の分合筆による権利区画の変更
  - ・区画・形質の変更を伴わない建築物の建築
  - ・建築工事と一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為
- ※ 建築物のドライエリアなどについては、事前に都市づくり部建築課と協議し、建築物と一体であると認められることを確認してください。

## 【3】開発許可の基準 \* 審査基準は、台東区ホームページから詳細をご確認ください。

- ▽ 開発行為の許可基準は、都市計画法及び同法施行令、同法施行規則等に定められています。これらの許可基準に適合した設計、整備が必要となります。
- ▽ 台東区では、『「都市計画法」の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査基準』を定めており、この基準に基づいて開発許可を行っています。
- ▽ 開発許可を受ける際の設計は、法第33条第1項に規定する基準（道路、公園、排水、雨水流出抑制施設及び宅地の安全性等の基準）に適合しなければなりません。

## 【4】開発登録簿の閲覧・写しの交付

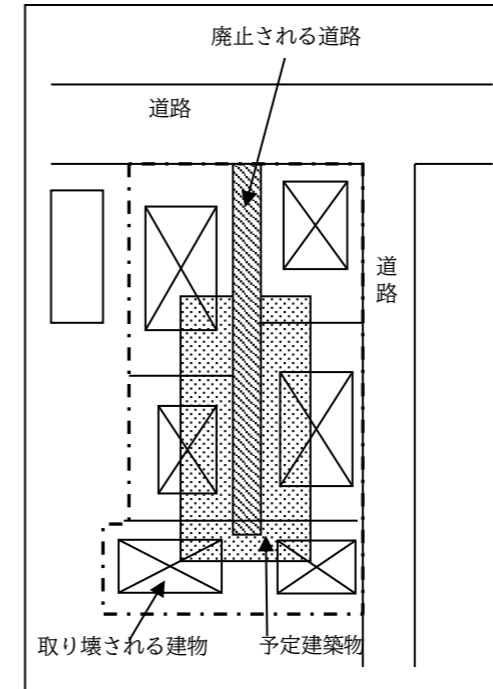
- ▽ 都市計画課窓口で開発登録簿の写しの交付ができます。
- ▽ 写しの交付を受けるには、写しの交付申請書に所定の事項を記入していただきます。交付手数料は1枚700円です。申請書記入後、都市計画課が発行する納付書を受け取り、本庁舎1階①番窓口にて納付書を提出しお支払ください。支払い後、その領収書を持ち、再度本庁舎5階⑤番都市計画課窓口にお越しください。

## 《開発行為の事例》

次のような事例で、開発区域の面積が500㎡以上（都市計画法施行令第19条第2項）のものについては、開発行為の許可が必要となります。

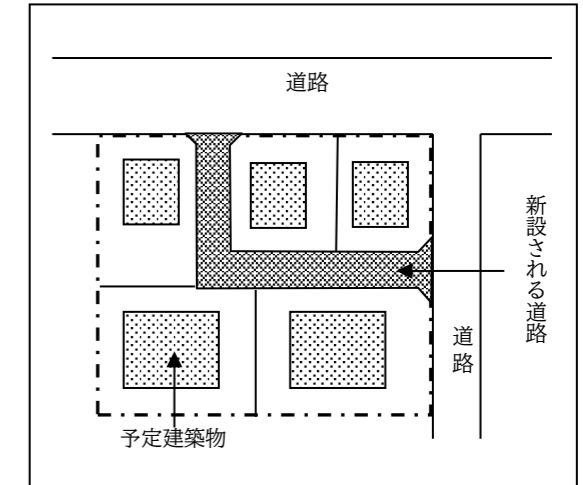
### <事例1：道路の廃止>

建ち並んでいる家屋を取り壊して、事務所やマンション等を建てる目的で道路を廃止する場合



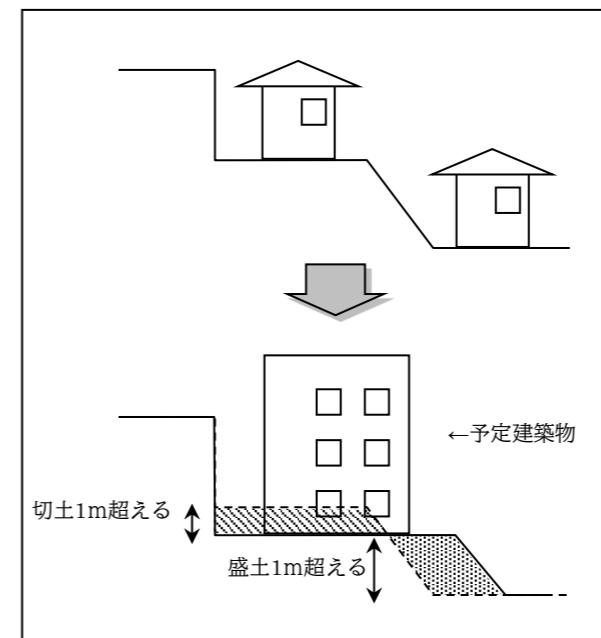
### <事例2：道路の新設>

道路を新設して、建物を建てる場合



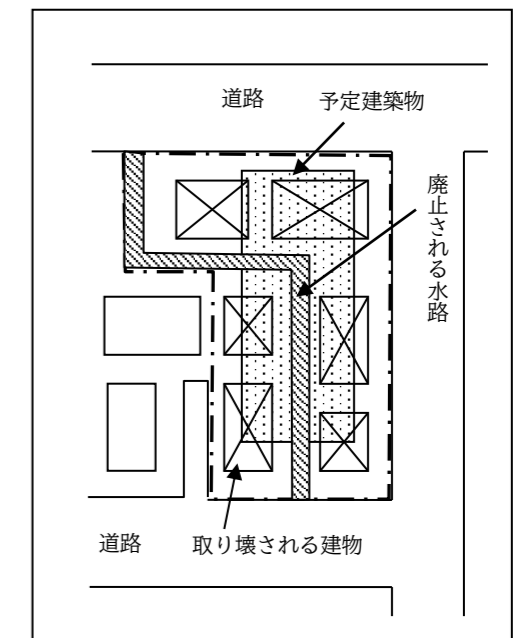
### <事例3：形質の変更>

高低差のある土地で切土・盛土をして事務所・マンション等を建てようとする場合

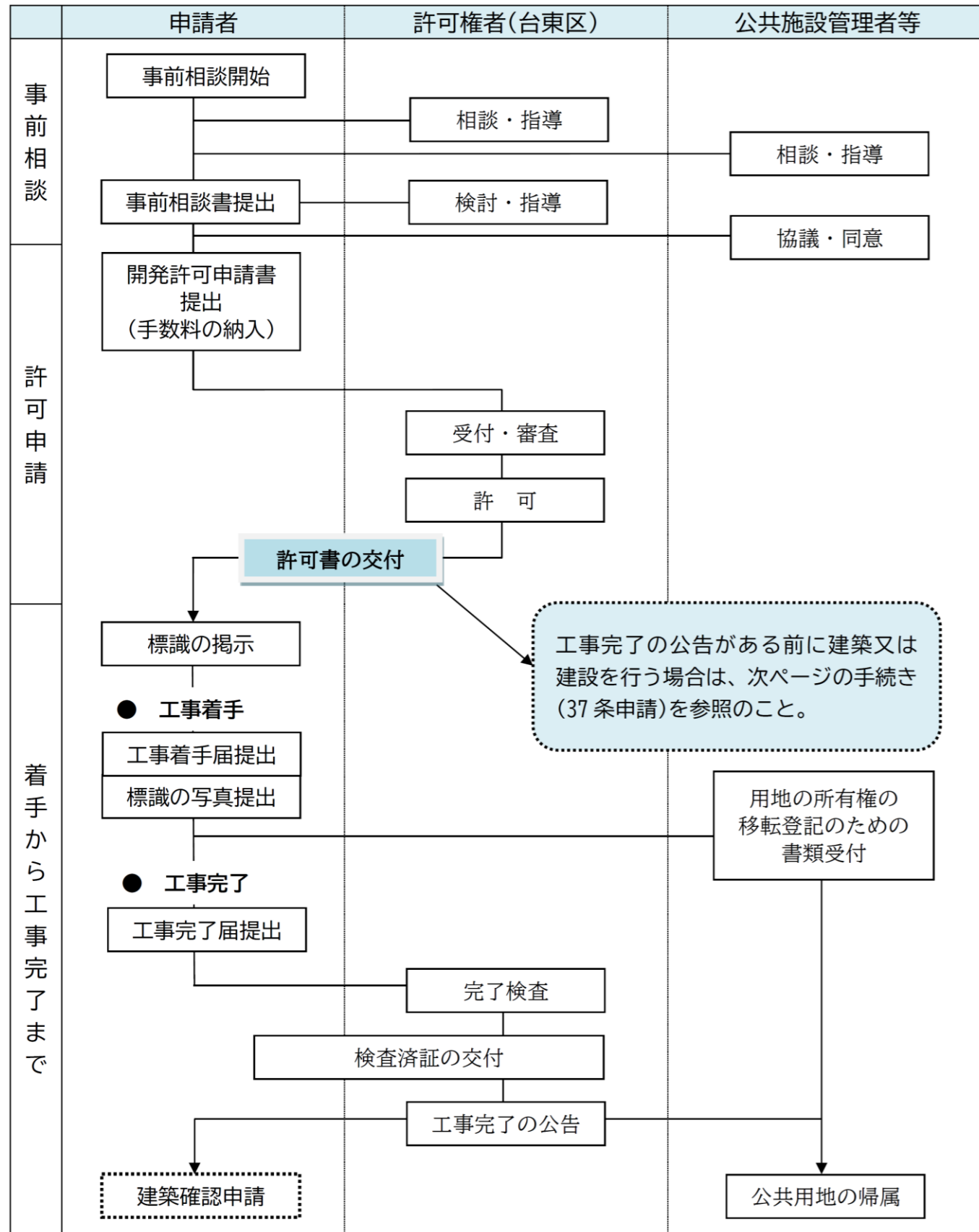


### <事例4：水路の廃止>

敷地内に残る水路敷きを廃止して、宅地として利用する場合



**【5】開発許可申請に係る手続きフロー**  
 (原則：都市計画法第29条に基づく手続きの流れ)



(37条申請：工事完了公告前の建築承認を受ける場合の手続き)

