

2 開発許可の手続等

第3章 開発許可

3.1 手続きの概要

解説

開発許可の関する手続フローは次のとおりです。

許可申請を行う場合は、事前に申請・相談窓口にご相談してください。

申請・相談窓口
⇒台東区都市計画課

(原則：都市計画法第 29 条に基づく手続の流れ)

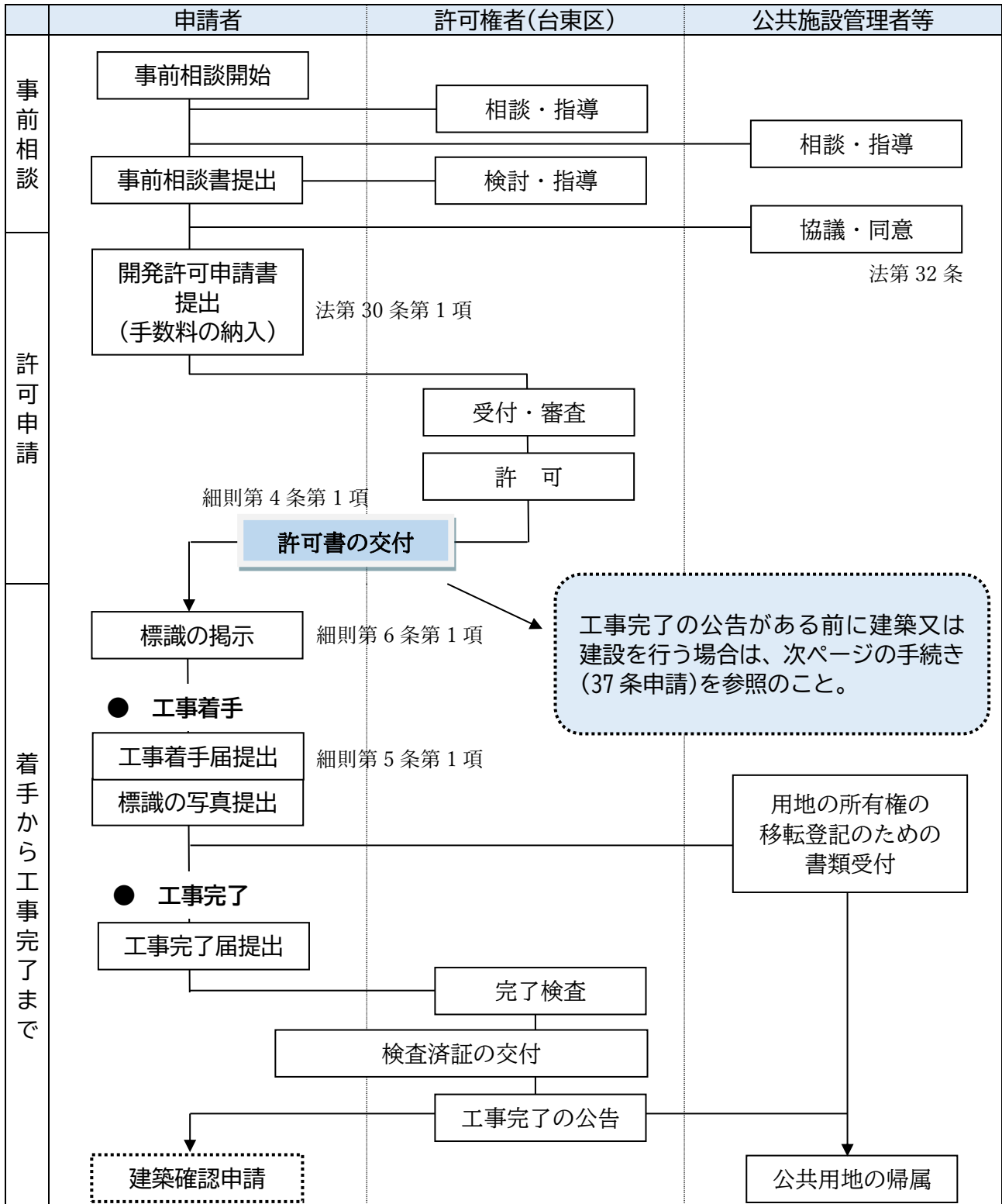


図 2-1 開発許可の手続の流れ

(法第 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)

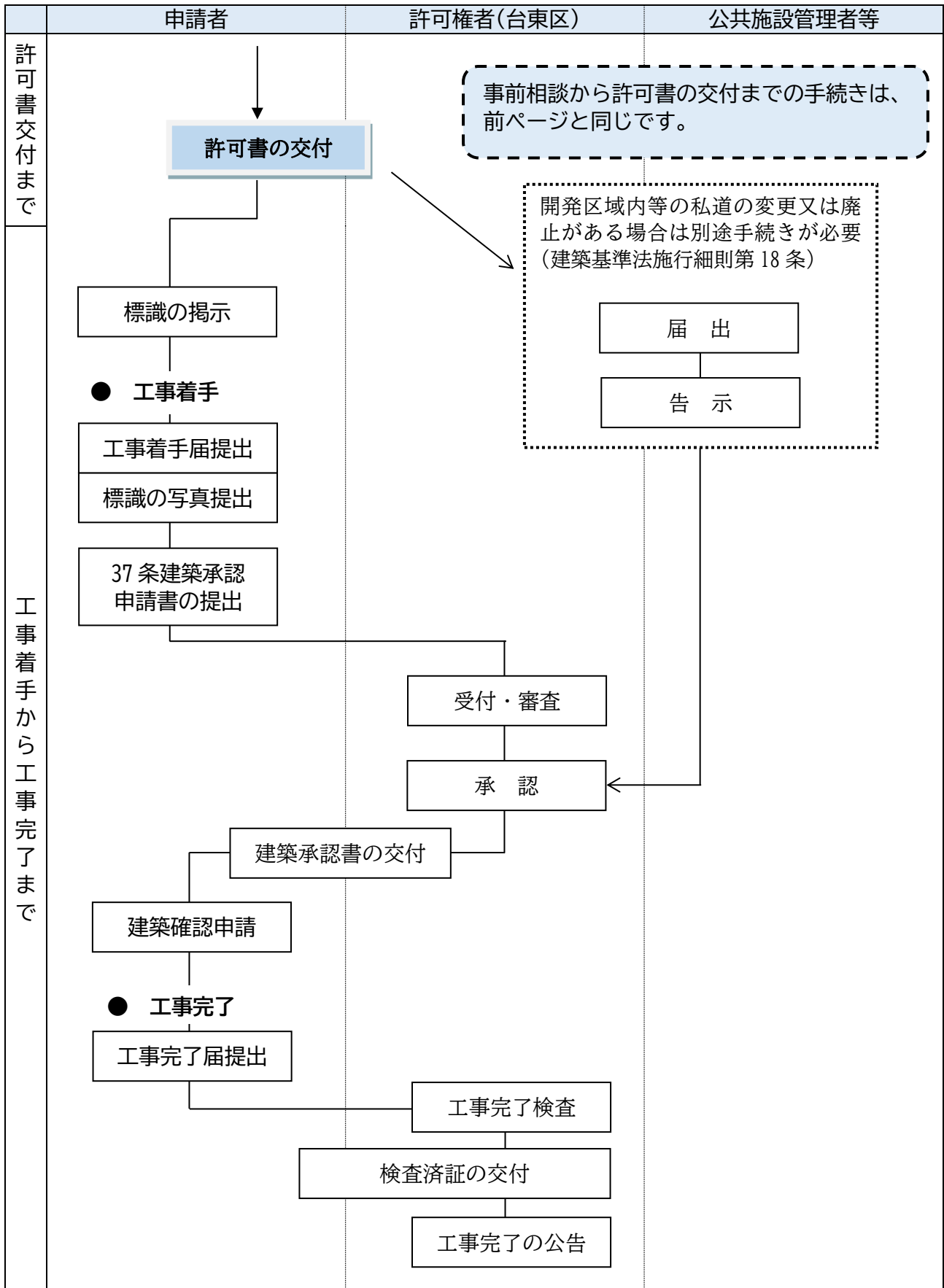


図 2-2 開発許可の手続の流れ (法第 37 条申請がある場合)

3.2 事前相談

3.2.1 事前相談書について

開発行為の内容は事例ごとに異なっており、開発許可が必要かどうかの判断について、詳細な検討を必要とする場合があります。事前相談の内容をもとに開発許可の有無、また、開発区域の規模、形状、区域周辺の状況等を検討します。

このため、開発行為を行う際には具体的な事例ごとに、事前にご相談ください。

▽ 大筋の計画ができた段階で、事前相談書を提出してください。

▽ 事前相談書は正・副の2部提出してください。開発許可要件等についての回答書を添えて副本の返却をします。

3.2.2 事前相談に必要な資料

番号	図書の種類	内 容
1	開発行為の 事前相談書	必要事項を記入してください。
2	位置図	開発区域の位置(案内図)を明示してください。
3	区域図	開発区域、土地の地番及び形状 (実測地形図に公図の各筆を記入してください)
4	公図の写し	開発区域およびその関連工事の区域並びに、その周辺の区域の土地の公図の写し
5	現況図	地形、地盤高、開発区域内外の公共施設の位置および形状、道路の幅員(広幅員道路までの幅員も明記)、建築物および擁壁等の工作物の位置および形状、道路・水路等の境界確定の有無
6	土地利用計画図	開発区域内外の公共施設の位置および形状、予定建築物の敷地の形状、予定建築物の配置および用途、擁壁の位置および種類、公益的施設の位置
7	造成計画 平面図・断面図	切土・盛土をする土地の部分、擁壁の位置、種類および高さ、切土・盛土をする前後の地盤面、地盤高(切土は黄色、盛土は赤色に着色してください。)
8	関係権利者一覧表	開発区域内及びその関連工事の区域内の土地、家屋等の関係権利者
9	登記全部 事項証明書	開発区域内及びその関連工事の区域内の土地、家屋等の登記全部事項証明書(コピーでも可)
10	その他区長が 必要と認める図書	(例)官民境界確定図、公共施設等調査図、事業区域求積図等

(特記事項)

※建築行為を伴わない場合は土地利用計画図が不要です。

※対象区域(権利を有する範囲)を明示してください。

※開発区域及びその周辺に建築基準法第42条第2項等に指定されている道路がある場合は、2及び3に中心線・現況等を明示してください。

台東区長宛

事業者 住所
氏名 _____

申請者 住所
(相談者) 氏名 _____

開発行為の事前相談書

下記の行為について関係書類を添えて事前相談致します

所在地	住居表示	台東区	丁目
	地名地番	台東区	丁目
対象区域面積	()㎡		
行為の種別	道路廃止 切土	道路築造 盛土	水路廃止・付替え 他()
予定建築物の概要	用途	共同住宅 戸建住宅 事務所 店舗	その他()
	規模	階数()階	延床面積()㎡
行為の説明	<hr/> <hr/> <hr/> <hr/>		
添付書類	位置図 区域図 公図の写し 現況図 土地利用計画図 登記全部事項証明書(土地・建物) その他()		

3.3 許可申請

【法律】

(許可申請の手続)

第三十条 前条第一項又は第二項の許可（以下「開発許可」という。）を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模
 - 二 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物（以下「予定建築物等」という。）の用途
 - 三 開発行為に関する設計（以下この節において「設計」という。）
 - 四 工事施行者（開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。以下同じ。）
 - 五 その他国土交通省令で定める事項
- 2 前項の申請書には、第三十二条第一項に規定する同意を得たことを証する書面、同条第二項に規定する協議の経過を示す書面その他国土交通省令で定める図書を添付しなければならない。

(許可又は不許可の通知)

第三十五条 都道府県知事は、開発許可の申請があつたときは、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。

- 2 前項の処分をするには、文書をもつて当該申請者に通知しなければならない。

【細則】

(開発行為許可申請書等の様式及び添付図書)

第2条 法第29条第1項の規定による許可を受けようとする者は、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「規則」という。）第16条第1項に規定する開発行為許可申請書に法第30条第2項及び規則第17条に規定する書面及び図書のほか、次の各号に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 開発区域となるべき土地の公図の写し
- (2) 開発区域となるべき土地の登記事項証明書
- (3) 開発区域となるべき土地の地番表
- (4) 開発区域となるべき土地の面積求積図
- (5) 前各号のほか、東京都台東区長（以下「区長」という。）が必要と認める図書

解説

許可申請は、法及び省令で定める様式に、必要な書類及び図書を添付し、3部（正本1部、副本2部）を提出して行います。

申請書のほか、添付が必要な書類及び図書の詳細については、5編をご参照ください。

申請があった場合、以下の標準処理期間を目安に、区長は文書で許可又は不許可の処分を通知します。

標準処理期間：

	根拠法令	標準処理期間
開発行為の許可	都市計画法第29条第1項	45日
開発行為の変更の許可	都市計画法第35条の2第1項	45日
工事完了公告前の建築物の建築等の承認	都市計画法第37条	21日
地位の承継の承認	都市計画法第45条	21日

第4章 許可後の手続き

4.1 標識の掲出

【細則】

(標識の掲出)

第6条 法第29条第1項の規定による許可を受けた者は、第7号様式による開発許可標識を当該許可に係る開発区域内の公衆の見やすい場所に開発許可を受けた日の翌日から工事完了公告の日まで掲出しておかなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、法第29条第1項又は第2項の許可を受けたことにより、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第15条第2項の規定に基づき同法第12条第1項の許可を受けたものとみなされ、又は同法第34条第2項の規定に基づき同法第30条第1項の許可を受けたものとみなされた場合には、同法第49条の標識に次に掲げる事項を記載したものを、前項の開発許可標識に代えることができる。

- (1) 開発許可標識である旨の表示
- (2) 開発区域に含まれる地域の名称
- (3) 開発区域の面積
- (4) 工事施行者の住所

3 法第35条の2第1項の規定による許可を受けた者又は同条第3項の規定による届出をした者は、当該許可又は届出に係る変更事項について、第1項に規定する開発許可標識又は前項に規定する開発許可標識に代える標識の内容を変更しなければならない。

解説

開発許可を受けたときは、許可日の翌日から工事完了公告の日まで図2-3に示す標識を開発区域内の公衆の見やすい場所に掲出しなければなりません。

開発行為の変更許可を受けたり、軽微な変更の届出を行ったりした場合には、標識についても当該変更に係る事項について修正を行わなければなりません。

90センチメートル		80 センチ メー ートル						
開 発 許 可 標 識 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">許可番号</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">第 号</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">許可年月日</td> <td style="text-align: center;">年 月 日</td> </tr> </table>			許可番号	第 号	許可年月日	年 月 日		
許可番号	第 号							
許可年月日	年 月 日							
工 事 予 定 期 間	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">年</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">月</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">日から</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">年</td> <td style="text-align: center;">月</td> <td style="text-align: center;">日まで</td> </tr> </table>		年	月	日から	年	月	日まで
年	月		日から					
年	月		日まで					
開発区域に含まれる地域の名称								
開発区域の面積								
許可を受けた者の住所・氏名								
工事施行者の住所・氏名								
工事現場管理者氏名	連絡場所 電話 ()							
<p>この開発行為について、詳細な内容を知りたい方は、台東区役所に備えてある開発登録簿をご覧ください。</p>								

図 2-3 標識の内容 (第7号様式) (細6)

細則第6条第2項は、盛土規制法のみなし許可となる場合の対応について定めています。開発許可に係る標識と盛土規制法に基づく許可に係る標識には重複する内容が多いことから、台東区では、盛土規制法に規定される標識に不足する項目（第1～4号）を追記することで、図2-4に示す標識のとおり、開発許可の標識と盛土規制法許可の標識を兼ねることができます。

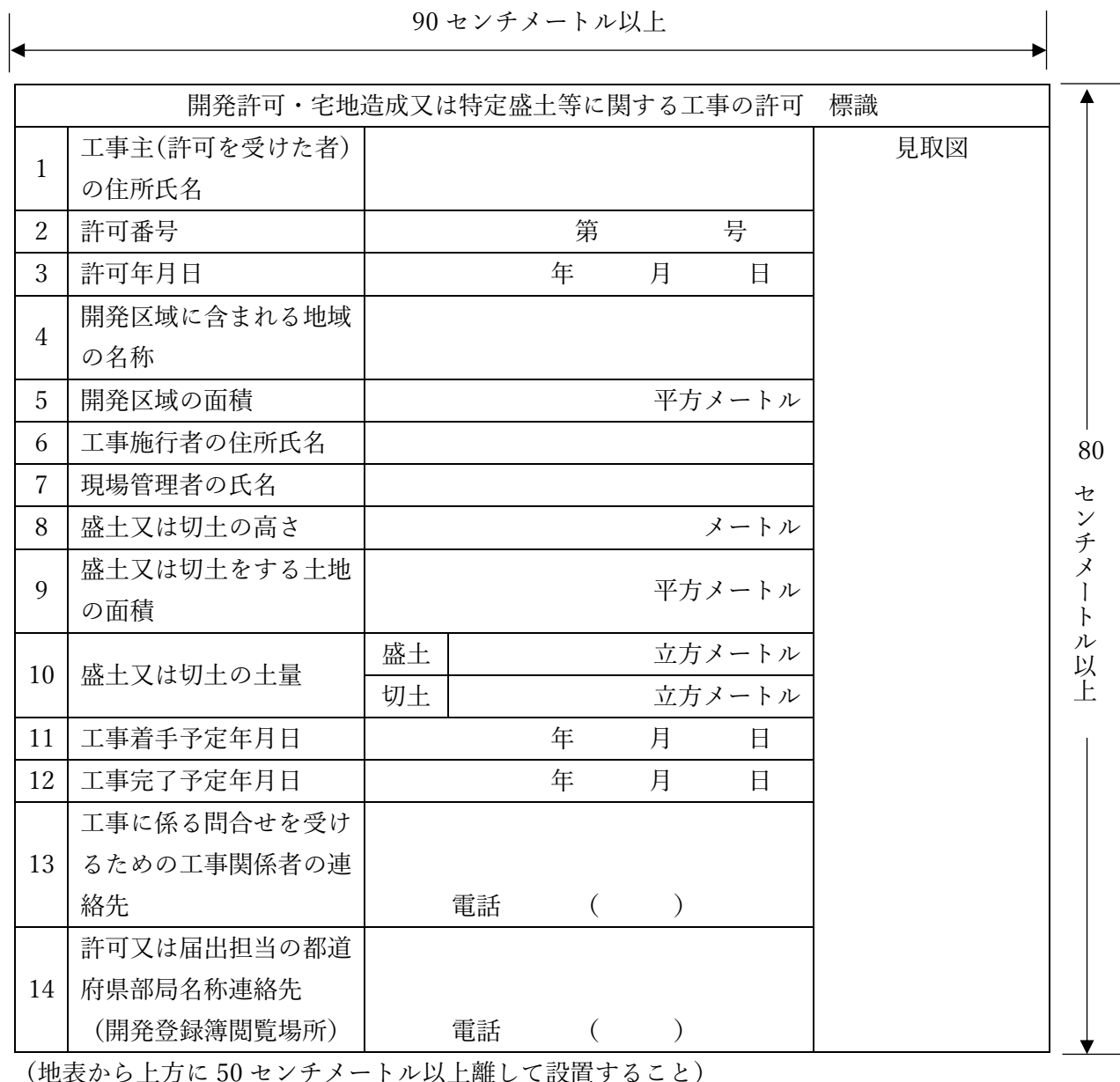


図 2-4 開発許可の標識と盛土規制法許可の標識を兼ねる場合の標識

4.2 開発行為の変更

【法律】

(変更の許可等)

第三十五条の二 開発許可を受けた者は、第三十条第一項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第二十九条第一項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第二項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

2、3 (略)

4 第三十一条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第三十二条の規定は開発行為に係る公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第三十三条、第三十四条、前条及び第四十一条の規定は第一項の規定による許可について、第三十四条の二の規定は第一項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第四十七条第一項の規定は第一項の規定による許可及び第三項の規定による届出について準用する。この場合において、第四十七条第一項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第二号から第六号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。

5 第一項又は第三項の場合における次条、第三十七条、第三十九条、第四十条、第四十二条から第四十五条まで及び第四十七条第二項の規定の適用については、第一項の規定による許可又は第三項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

解説

開発行為の許可を受けた者は、当該許可に係る設計等を変更しようとする場合には、軽微な変更を除き、変更許可を受けなければいけません。変更許可等の手続については、原則として、変更事由が発生する都度行ってください。変更許可等に当たっての審査は、「1 開発許可制度」の「第2章 開発行為の定義と判断基準等」及び「3 開発許可の基準等」の「第7章 開発行為の許可基準」を準用し行います。

なお、変更が見込まれる場合は、その行為に着手する前に処分庁に報告し必要な手続を行ってください。

4.2.1 変更許可申請

解説

設計等を変更する場合には、変更許可申請書とともに、設計等の変更に伴いその内容が変更される書類(3部。正本1部、副本2部。)を添付して提出しなければいけません。申請書のほか、添付が必要な書類及び図書の詳細については、「4 許可申請等に必要な書類及び図面」を参照してください。

開発行為変更許可申請書
⇒「4 許可申請等に必要な書類及び図面」区様式

[変更許可の対象となる例]

- ・区域の変更、区域面積の変更
- ・公共施設の変更
- ・擁壁の位置、高さ、構造の変更 等

4.2.2 廃止・開発許可再申請／取下げ・開発許可再申請

解説

目的や計画が大幅に変更されることにより、許可を受けた内容との同一性が著しく失われる場合には、開発行為の廃止又は取下げを行い、再申請することが必要です。廃止は開発許可又は変更許可を受けた場合に行い、取下げは開発許可の審査中に変更事由が生じたときに行います。

[廃止取下げによる再申請の例]

- ・自己用、非自己用の変更
- ・区域が著しく拡大される変更 等

4.2.3 変更届（法第35条の2第1項ただし書適用）

【法律】

（変更の許可等）

第三十五条の二 開発許可を受けた者は、第三十条第一項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第二十九条第一項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第二項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

【省令】

（軽微な変更）

第二十八条の四 法第三十五条の二第一項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

一 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。

イ 予定建築物等の敷地の規模の十分の一以上の増減を伴うもの

ロ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が千平方メートル以上となるもの

二 工事施行者の変更。ただし、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの及び開発区域の面積が一ヘクタール以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。

三 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

解説

開発行為の許可を受けた者は、軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を届け出なければいけません。

4.2.4 設計の変更に当たらない申請書類の修正

解説

設計の変更に当たらない場合でも、既に提出済の申請書類に影響がある変更が生じた際には、申請書類修正申告書に変更内容が分かる書類を添付して提出してください。

当該修正が設計の変更に当たるかどうかについては、必ず許可権者に確認してください。

4.3 工事完了公告前の建築制限

【法律】

(建築制限等)

第三十七条 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第三項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

- 一 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めるとき。
- 二 第三十三条第一項第十四号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

審査基準

第1号における「その他都道府県知事が支障がないと認めるとき」とは、次の要件に該当するもので、開発工事の工程上や施工上やむを得ない場合をいいます。

なお、工期の短縮を理由とした解除は認められません。また、解除に当たっては、工事着手届出書を承認申請前に提出してください。

- ① 建築物を土留めとして利用する場合（建築物と一体の構造も含む。）
- ② 建築工事のため大型建設機械等の搬出入により、開発行為により整備する道路等の公共施設が破損するおそれがある場合
- ③ 宅地造成工事の妨げとなる既存建築物を移転し改築する場合
- ④ 官公署、地区センターその他の公益的施設を先行的に建設する場合
- ⑤ 既存の建築物等を開発区域内で移転し改築する場合
- ⑥ 地下車庫を築造する場合
- ⑦ 雨水処理施設等を建築工事の中で築造しないと支障を来す場合

工事着手届出書
⇒「4 許可申請等に必要
な書類及び図面」区様式

4.4 開発行為の廃止

【法律】

(開発行為の廃止)

第三十八条 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

解説

許可を受けた開発行為を取りやめる場合には、開発行為に関する工事の廃止の届出書を提出してください。

開発行為に関する工事の
廃止の届出書
⇒「4 許可申請等に必要
な書類及び図面」国様式

4.5 地位の承継

4.5.1 一般承継

【法律】

(許可に基づく地位の承継)

第四十四条 開発許可又は前条第一項の許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する。

【細則】

(地位の承継の届出)

第10条 法第44条の規定による承継をした者は、遅滞なく第12号様式による地位の承継届出書により、区長に届け出なければならない。

2 前項の届出書には、当該地位を承継したことを証する書類を添付しなければならない。

解説

開発許可を受けた工事主の相続人その他の一般承継人は、当該許可に基づく地位が承継されます。「一般承継人」とは、相続人のほか、合併後存続する法人又は合併により新たに設立された法人をいいます。

一般承継人となり、地位の承継を受けた際には、地位の承継届出書を提出してください。

地位の継承届出書
⇒「4 許可申請等に必要
な書類及び図面」区様式

4.5.2 特定承継

【法律】

(許可に基づく地位の承継)

第四十五条 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

【細則】

(地位の承継の承認)

第 11 条 法第 45 条の規定による承認の申請は、第 13 号様式による地位の承継の承認申請書を区長に提出して行うものとする。

2 前項の申請書には、開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得したことを証する書類を添付しなければならない。

3 区長は、第 1 項の申請に基づき承認したときは、第 14 号様式による地位の承継の承認書により当該申請者に通知する。

解説

開発許可は、特定の者に対して行われるものであり、一般承継人を除き、開発区域内の土地の所有権等を取得したとしても、本来は、改めて開発許可が必要となります。しかし、第三者が土地の所有権等を譲り受けた場合には、当初の開発行為をそのまま引き継いで施行することが多いと考えられるため、事務手続きの簡素化を図るため、本手続が設けられています。

開発許可を引き継ぐ場合には、地位の承継の承認申請書を提出し、承認を受けることが必要です。

審査基準

主として次の要件を満たしていることを確認します。

- ① 申請者が適法に当該開発区域内の土地の所有権その他の当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得していること。
- ② 申請者に事業計画どおりに事業を完了するための資金的能力があるかどうか及び過去の事業実績等から判断して誠実に許可事業を遂行していくことができること。

申請者の資力・信用
⇒「3 開発許可の基準等」
申請者の資力・信用