

都市計画法に基づく開発許可について

文京区 都市計画部 都市計画課 開発担当

電話：03-5803-1235

メールアドレス：b400300@city.bunkyo.lg.jp

開発許可の審査基準を令和6年7月に改定予定です。

1. 開発許可とは

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開発行為といい、開発区域が500㎡以上の場合、都市計画法に基づく開発許可が必要です。

（注）開発区域に接する既存道路が、現況幅員4m以上で広幅員道路まで確保されていない場合、開発許可を受けることができません。

土地の区画形質の変更の主な例

	該当するものの主な例	該当しないものの主な例
区画の変更	道路の新設・位置の変更・廃止	単なる分合筆 建築基準法第42条第2項道路の拡幅
形の変更	1mを超える切土・盛土	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
質の変更	宅地以外の土地を宅地とする行為 (開発区域3000㎡以上)	建築物の建築を伴わない不動産登記法上の地目の変更

具体的な行為の該当の有無については、担当までお問い合わせください。

開発区域の取り方

原則として所有者が同じ土地の範囲となります。具体的には担当までお問い合わせください。

土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）が開発区域に含まれる場合、自己居住以外の開発行為は許可を受けることが原則できません。レッドゾーンの位置は東京都ホームページでご確認ください。

2. 事前相談について

開発行為に関する計画についてのご相談は、事前に電話予約のうえ、窓口へお越しください。

電話及び窓口での説明は一般的な考え方を示すものですので、個別具体の計画に対する判断が必要な場合は資料を提出してください。必要部数は1部です。

3. 事前相談資料の提出について

個別具体の計画に対する判断は、資料が提出された場合のみ行います。結果は口頭で回答いたします。

提出資料で必要事項が確認できない場合は、資料の修正や追加を求めることとなりますので、その対応をふまえた時期に資料提出をお願いします。

事前相談資料の提出は必要に応じて任意となりますが、以下の場合は必ず提出してください。

事例	判断の完了が必要な時期
建築確認に伴い、指定確認検査機関が文京区へ開発許可の要否を照会する場合（開発許可の要否をどのように判断するかについては、各指定確認検査機関へご確認ください）	建築確認申請まで
建築基準法に基づく道路位置指定、変更又は廃止を行う場合	道路位置指定等の申請まで
開発許可を要する開発行為を計画し、許可要件の確認を行う場合	開発許可事前審査申請まで

事前相談資料

	種類	内容、必要事項
1	案内図	・開発区域を記入（赤の一点鎖線）
2	現況図 （測量図等）	開発区域面積、地盤の高さ、道路・崖の位置がわかるもの ・測量士の氏名
3	造成計画平面図	・開発区域（赤の一点鎖線） ・予定建築物・既存建築物（ある場合）が地盤に接する部分の外形線 ・予定擁壁・既存擁壁の位置（ある場合） ・地盤の現況高・計画高・差（現況図で地盤の高さが記載された点全て及び各造成レベルで最も切土・盛土が大きくなる部分） ・切土範囲を黄、盛土範囲を赤で着色 ・1 mを超える切土・盛土がない場合は、その旨を凡例下に記載
4	造成計画断面図	断面の位置は、切土・盛土の状況がわかりやすい位置及び切土・盛土が大きくなる部分を通る位置とする ・開発区域（赤の一点鎖線） ・予定建築物・既存建築物（ある場合）が地盤に接する部分を示す垂直線 ・予定擁壁・既存擁壁の断面（ある場合） ・計画地盤面・現況地盤面・みなし現況地盤面（既存建築物の範囲内は、既存建築物が地盤と接する点同士を直線補間した線とみなす） ・地盤の現況高・計画高・差 ・切土範囲を黄、盛土範囲を赤で着色
5	擁壁の断面図 【擁壁築造替えの場合】	・既存擁壁断面図（建築基準法第 42 条第 2 項道路拡幅に伴う築造替えの場合は、既存擁壁は後退線まで平行移動した位置にあったものとみなす） ・予定擁壁断面図 ・切土範囲を黄、盛土範囲を赤で着色（既存・予定とも擁壁の躯体部分は切土・盛土とみなさない）
6	配置図 【区画の変更がある場合】	・新設、変更又は廃止する道路 ・敷地境界線 ・予定建築物の外形線
7	公図の写し	開発区域及び開発区域に接する筆を含むもの ・開発区域を記入（赤の一点鎖線）
8	登記事項証明書	開発区域及び開発区域に接する全ての土地のもの
9	その他	必要に応じて、開発区域や建築物の範囲を特定するための資料等

公図の写しと登記事項証明書以外の各図面には、凡例、事前相談を行う方の氏名を記載してください。
開発区域の面積が 500 m²未満である場合は、3・4・5 の図面は不要です。

4. 審査基準

文京区では、「都市計画法」の規定に基づく開発行為の許可に関する審査基準を定めており、区 HP で閲覧できます。

開発許可の際は、この審査基準によるほか、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かを審査します。