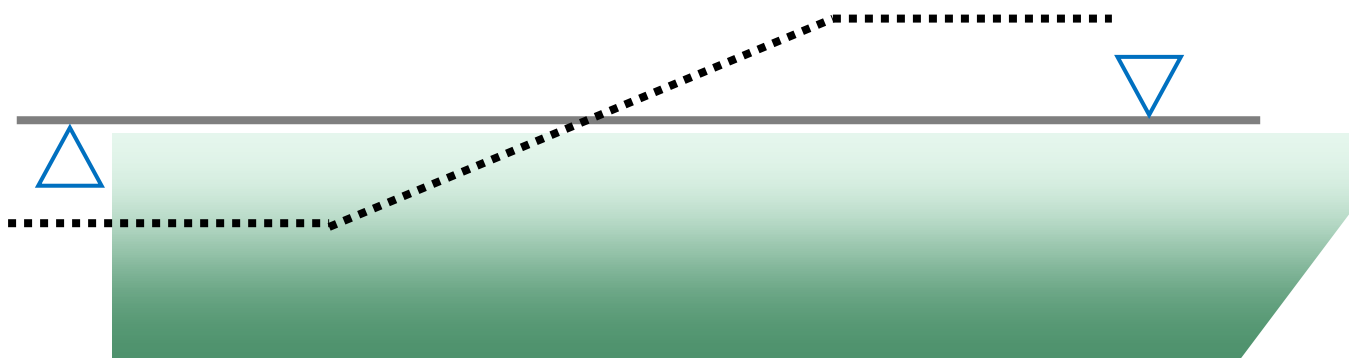




渋谷区 開発許可制度のあらまし



都市計画課 土地利用審査係
03-3463-2637 (直通)
平成27年5月 改訂

目次

1	開発許可制度とは	2
2	開発区域とは	2
3	開発行為とは	2
4	窓口相談（開発許可の要否）	5
5	事前相談（開発許可の申請に向けて）	6
6	開発行為の許可基準等	8
7	公共施設管理者の同意・協議ほか	10
8	開発行為許可申請・開発行為変更許可申請・変更届出	11
9	工事完了公告前の建築制限	11
10	公共施設の用地の帰属	11
11	申請手続きの流れ	12
	よくあるお問い合わせ	

法令名略称

法 都市計画法（昭和43年法律第100号）

政令 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）

省令 都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）

条例 渋谷区土地利用調整条例（平成26年渋谷区条例第23号）

上記以外の法令には略称をつけていません。

§ 1 開発許可制度とは

法第 29 条、政令第 19 条

開発許可制度は、都市計画法に基づく都市計画制限のひとつです。

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。開発行為に対して公共施設の整備等を義務づけ、快適かつ機能的な都市環境の確保を図ります。

渋谷区では、開発区域の規模が500㎡以上のとき、開発行為をしようとする者は区長の許可を受けなければなりません。

§ 2 開発区域とは

法第 4 条

開発区域とは、開発行為を行う土地の区域をいいます。建築物を建築する敷地のほか、次の土地の区域も原則として開発区域に含まれます。

- ◇開発行為により整備又は廃止される道路等の区域
- ◇開発申請区域内における土地所有者又は申請者が申請区域に連たんして所有している土地
- ◇開発行為と密接な関係を持つ離接地等

§ 3 開発行為とは

法第 4 条

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」をいいます。区画形質の変更とは、以下のとおりです。

区画の変更とは

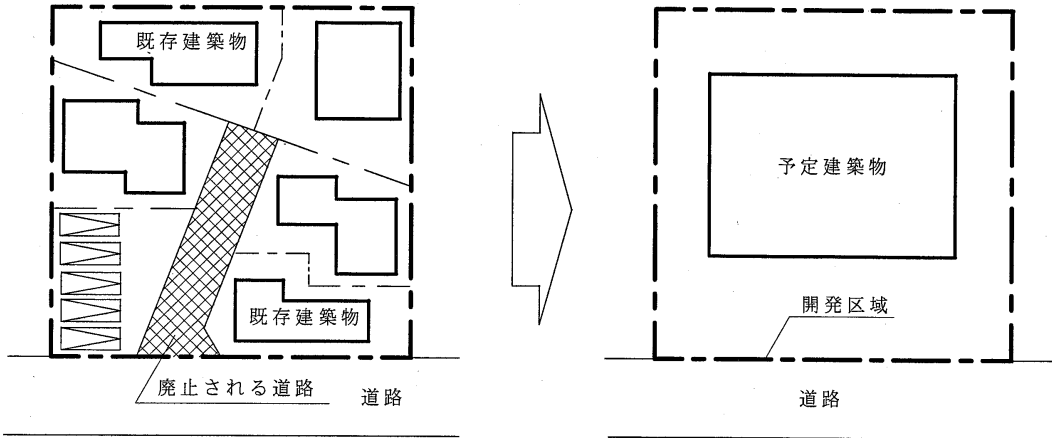
- ◆道路、河川、水路等の廃止、付替え、あるいは新設等により、一団の土地の利用形態を変更する行為
(単なる土地の分合筆による権利区画の変更は除きます。)

形質の変更とは

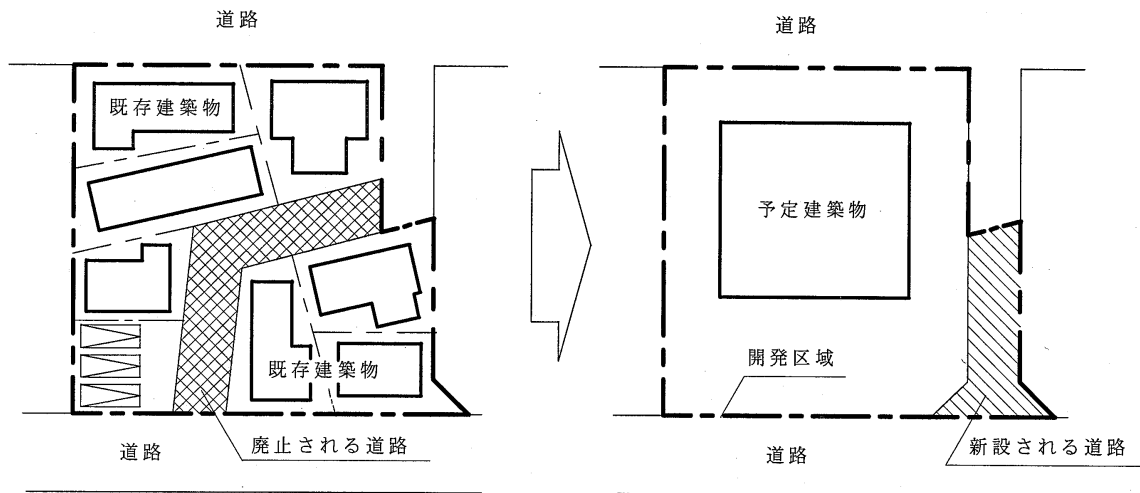
- ◆形の変更：1 mを超える切土又は盛土による土地の造成行為
- ◆質の変更：宅地以外の土地を宅地にする行為
※3,000㎡未満の土地の「質の変更」は、開発許可の対象としない。

区画の変更の事例

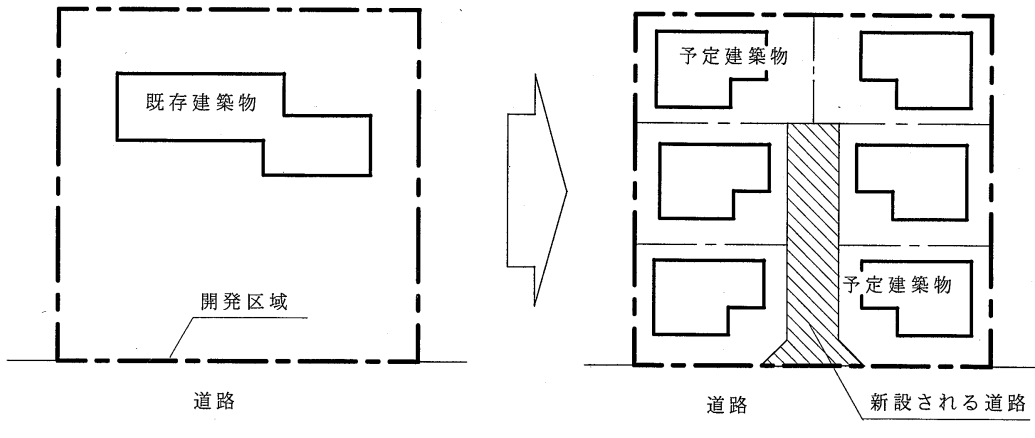
1 道路の廃止による区画の変更



2 道路の付替えによる区画の変更

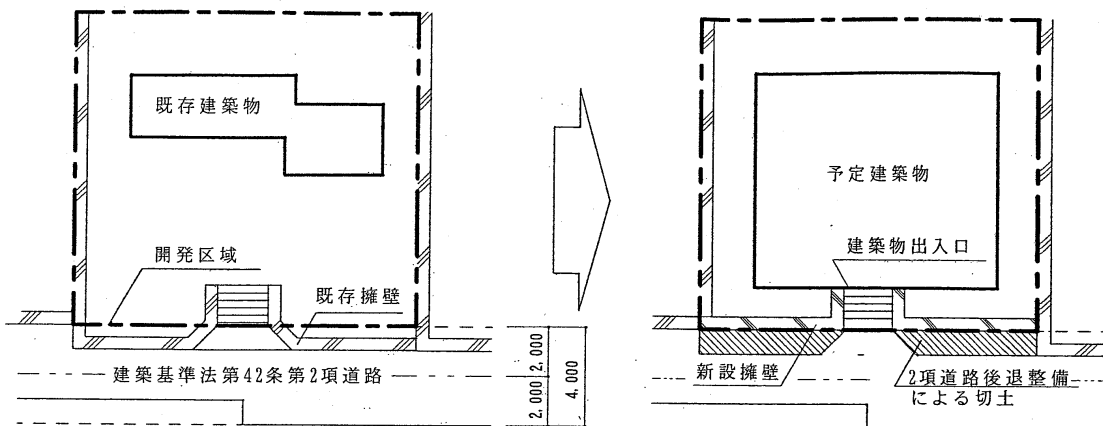


3 道路の新設による区画の変更

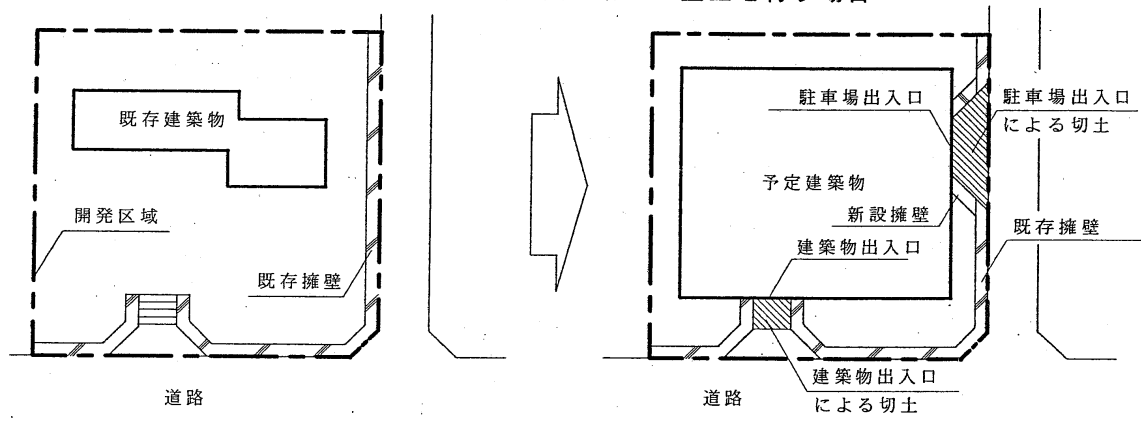


許可を必要としない形質の変更の事例

1 建築基準法第42条第2項道路の、後退整備による切土・盛土を行う場合

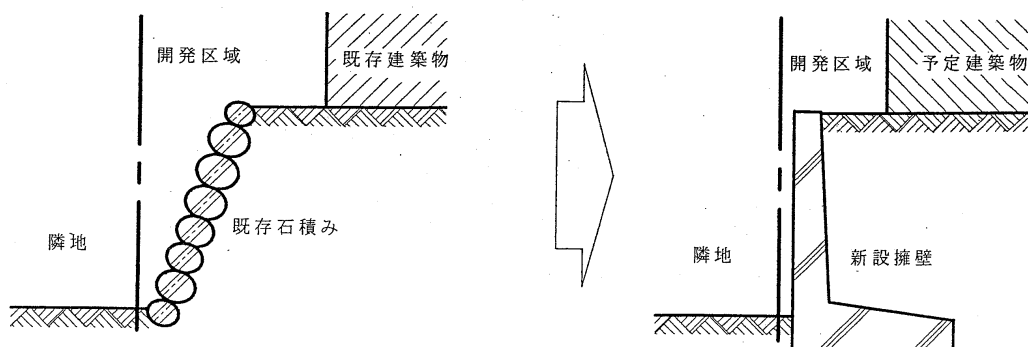


2 人または車の出入口を設けるために最小限の切土・盛土を行う場合



* 必要最小限と認められる範囲については、予定建築物の平面計画等から総合的に判断します。

3 形質の変更を伴わない擁壁の設置・やり替え



4 建築工事で一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為

§ 4 窓口相談（開発許可の要否）

500㎡以上の一団の土地で建築計画がある場合、建築確認申請の前に、都市計画法第29条に定める開発許可を要するか、下記の流れに沿って相談してください。

窓口相談の流れ

- ① 敷地に接する道路等の状況や、敷地内に廃止されていない道路や水路等が残されていないか、埋蔵文化財の包蔵地に該当していないか等を調査してください。
- ② 敷地の現況地盤の状況及びそのレベル、既存擁壁の位置や種類、隣地及び道路との高低差等の状況を調査してください。
- ③ 区域内の権利関係を調査してください。
- ④ 相談図書を作成し、提出してください。
- ⑤ 相談図書をもとに開発許可を要するか検討いたします。時間には余裕を持って相談してください。（相談図書の提出を受けずに許可不要の判断をすることはありません。）
- ⑥ 開発許可が不要の回答を得てから、建築確認申請を行ってください。

窓口相談図書

図書名	図書の内容
位置図	◇1/1500 程度
公図の写し	◇筆毎に権利者名を記入する。
現況図	◇現在の建築物の配置、道路等の状況 ◇現在の地盤レベル、隣地との高低差 ◇敷地内及び隣接する擁壁の位置及び種類等
土地利用計画図	◇予定建築物の配置、道路等の状況 ◇計画の地盤レベル、切土・盛土の状況 （切土・盛土の高さが1mを超える範囲を着色する。 例：切土→黄色、盛土→赤色） ◇既存及び新設する擁壁の位置及び種類等
造成計画平面図 断面図	◇現況図及び土地利用計画図を重ね合せて、同位置での現況地盤と計画地盤のレベル差を表現したもの ◇既存及び新設擁壁等の断面図を同位置で重ね合せたもの
建築計画概要	◇計画概要、配置図、平均地盤算定図 等
その他	◇土地の登記簿謄本の写し、現況写真 他

- ◆計画地を赤の一点鎖線で明示してください。（各図面共通）
- ◆上記をA4判縦左綴じとし、1部提出してください。
- ◆提出した図書は返却できません。

§ 5 事前相談（開発許可の申請に向けて）

窓口相談の結果、開発許可が必要と判断された場合には、下記の流れに沿って手続きをしてください。

事前相談の流れ

- ①開発計画に対する総合的な指導を行います。指導に沿って相談を進めてください。
- ②相談の内容を反映させ、事前相談書を作成してください。

【事前相談書】

	図 書 名	内 容
1	開発許可事前相談書	◇指定の用紙をお渡しします。
2	位置図	◇開発区域の位置 ◇開発区域に接する道路、周辺の河川・公園等
3	区域図	◇土地の地番及び形状 ◇既存工作物の構造・家屋番号
4	公図の写し	◇町名・地番 ◇筆界 ◇権利者住所・氏名 ◇謄写場所・年月日・氏名
5	現況図	◇地形 ◇地盤高 ◇建築物及び擁壁等の工作物の位置及び形状 ◇開発区域内・周辺の公共施設の位置及び形状
6	土地利用計画図	◇公共施設の位置及び形状 ◇予定建築物等の配置及び用途 ◇予定建築物等の敷地の境界・計画地盤高 ◇擁壁の構造・高さ・延長
7	造成計画平面図 断面図	◇切土・盛土を行う範囲 ◇擁壁の位置、種類及び高さ ◇切土・盛土を行う前後の地盤面、地盤高
8	権利者一覧表	◇開発区域内及び関連工事区域内の土地及び工作物の権利者の氏名、住所及び権利の種類
9	土地及び工作物の登記簿謄本	◇開発区域内及び関連工事区域内の土地及び工作物の不動産登記簿謄本
10	建築計画概要	◇計画概要、配置図、平均地盤算定図等
	その他区長が必要と認める図書	◇求積図、公共用地境界証明書の写真、道路境界証明書の写し、道路位置指定図の写し等

- ③事前相談書の内容が指導内容に適合しているか確認いたします。
- ④指導内容を記載した「開発許可事前相談指示事項」を交付いたします。
- ⑤公共施設管理者との同意・協議（法第 32 条）の手続きを行ってください。

条例・要綱等の窓口

渋谷区では、建築計画等に関する下記の条例・要綱が定められています。

また、道路、都市計画等の事前調査を下記窓口で行ってください。

【条例・要綱等の窓口】

条例・要綱名	担当部署	連絡先
○渋谷区雨水流出抑制施設設置指導要綱	土木部 道路課 計画係	03-3463-2872
○渋谷区ワンルームマンション等建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例	都市整備部 住宅政策課 住宅政策係	03-3463-3548
○渋谷区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例	都市整備部 住宅政策課 建築調整主査	03-3463-2654
○渋谷区土地利用調整条例（H26.10.1施行） ○渋谷区景観計画	都市整備部 都市計画課 土地利用審査係	03-3463-2637
○渋谷区集合住宅駐車施設附置要綱 ○渋谷区建築物防火貯水槽設置要綱 ●東京都福祉のまちづくり条例	都市整備部 建築課 審査係	03-3463-2729
○渋谷区みどりの確保に関する条例	環境政策部 環境政策課 環境政策係	03-3463-2749
○渋谷区清掃及びリサイクルに関する条例	環境政策部 清掃リサイクル課 清掃事務所	03-5467-4300
○文化財保護法	白根記念渋谷区郷土博物館 文学館 教育委員会 文化財係	03-3486-2791
●東京における自然の保護と回復に関する条例	東京都 環境局 自然環境部 緑環境課 指導係	03-5388-3554

【都市計画・道路等の窓口】

相談内容	担当部署	連絡先
○区道・水路	渋谷区 土木部 管理課 認定係	03-3463-2778
●都道	東京都 建設局 第二建設事務所 管理課	03-3774-8182
■国道	国土交通省 関東地方整備局 東京国道事務所 代々木出張所	03-3374-9451
○建築基準法の道路	渋谷区 都市整備部 建築課 調査係	03-3463-2734
○都市計画	渋谷区 都市整備部 都市計画課 都市計画係	03-3463-2619
○都市計画道路	渋谷区 土木部 街路事業課 街路計画係	03-3463-2651

景観計画

開発許可が必要な開発行為については、渋谷区景観計画（平成24年10月）による届出対象となり、景観形成基準に適合した計画とする必要があります。また、対象規模となる建築物の建築等について別途、景観計画の事前協議及び届出が必要となります。

開発行為の許可の基準は、都市計画法、都市計画法施行令及び都市計画法施行規則等に定められています。また、渋谷区土地利用調整条例（平成 26 年 10 月 1 日施行）を策定し、開発許可における基準の付加を行っています。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。

必要な公共施設の整備を行っていただくほか、良好な市街地を形成するため、道路の線形整備等を指導しています。道路の拡幅や歩道の整備等にご協力ください。

許可・整備基準の概要

【道路】 ※ (技術基準：政令第 25 条・第 29 条、省令第 20 条・第 20 条の 2・第 24 条)

環境の保全上及び通行の安全上支障のないよう周囲の道路との関連を十分考慮し、道路の機能が有効に発揮されるよう計画してください。

幅員、勾配、構造、配置・形態等については、技術基準が定められています。

■敷地の接する道路の幅員

予定建築物の用途及び敷地の規模に応じて、敷地が下表の幅員の道路に接していること

住宅の敷地	幅員 6 m 以上
1,000 m ² 未満の住宅以外の敷地	
1,000 m ² 以上の住宅以外の敷地	幅員 9 m 以上

■接続先の既存道路の幅員

開発行為の目的に応じて、開発区域内の主要な道路は、下表の幅員の開発区域外の道路に接続していること

主として住宅の建築の目的	幅員 6.5 m 以上
それ以外の目的	幅員 9 m 以上

【公園等】 ※ (技術基準：政令第 25 条・第 29 条、省令第 21 条・第 25 条、条例第 6 条)

開発区域の面積が 3,000 m²以上の開発行為にあつては、開発区域の面積の 5%以上の公園、緑地又は広場の設置が必要となります。また、公園等の 1 箇所当たり、下表の面積が必要となります。

公園等は、原則として区に提供していただきます。位置、規模等については十分な打合せが必要です。

開発区域の面積	公園等の 1 箇所当たりの面積
0.3ha 以上 1ha 未満	150 m ² 以上
1ha 以上 5ha 未満	250 m ² 以上
5ha 以上 20ha 未満	300 m ² (1,000 m ² 以上を 1 箇所) 以上
20ha 以上	300 m ² (1,000 m ² 以上を 2 箇所) 以上

※自己の居住の用に供する建築物の場合は除きます。

【排水施設】

(技術基準：政令第 26 条・第 29 条、省令第 22 条・第 26 条)

開発区域内の排水施設は、汚水及び降水量から想定できる雨水を有効に排出できるように、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途に応じて、管径及び勾配を決めてください。

【消防用貯水施設】

(技術基準：政令第 25 条)

消防に必要な水利が十分でない場合は、消防用貯水施設を設置してください。なお、貯水施設には、別に構造・形状等の基準があります。

【がけ・擁壁の設置】

(技術基準：政令第 28 条・第 29 条、規則第 23 条・第 27 条)

開発行為により、がけが生じる場合は、擁壁等必要な措置を講じてください。その場合、擁壁は構造計算等を行い、安全を確認してください。

【申請者の資力・信用／工事施行者の能力】

(法第 33 条第 1 項第 12 号・第 13 号)

申請者には開発行為を行うために必要な資力及び信用が求められます。同様に、工事施行者についても、開発行為に関する工事を完成するために必要な能力が求められます。

【関係権利者の同意】

(法第 33 条第 1 項第 14 号)

開発区域若しくは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、開発行為の施行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、原則として全員の同意を得てください。

土地利用調整条例による制限の概要

開発区域の面積	公園等の設置	道路境界線からの壁面後退	緑化率	
			総合設計制度等の敷地以外	総合設計制度等の敷地
500 m ² 以上 1,000 m ² 未満	—	1m 以上	20% 以上	30% 以上
1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	—	1m 以上	25% 以上	35% 以上
3,000 m ² 以上	5% 以上 (最小 150 m ²)	2m 以上	30% 以上	40% 以上

【道路境界線からの壁面後退】

(条例第 7 条、条例規則第 4 条・第 5 条)

壁面後退部分の設えは、一般公衆の利用に供する歩道状の空地に整備するなど周辺環境に配慮したものとしてください。

【緑化】

(条例第 8 条、条例規則第 6 条)

建築物の敷地は、敷地面積から建築面積を控除して得た面積に表の緑化率を乗じて得た面積以上を緑化（樹木、樹林等を保護し、育成することをいう）してください。

§ 7 公共施設管理者の同意・協議ほか

法第 32 条ほか

公共施設とは、道路・公園・下水道・緑地・広場・河川・運河・水路及び消防の用に供する貯水施設をいいます。開発許可の申請にあたっては、あらかじめ開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得、かつ、新たに設置される公共施設の管理予定者と協議しなければなりません。

具体的には、事前相談による指導内容に基づき、公共施設の管理者等と同意・協議の手続きをしてください。公共施設の管理者とその用に供する土地の所有権者が異なる場合には、その用地の所有権者の同意も必要となります。

【主な同意・協議の担当部署】		
同意・協議の内容	担当部署名	連絡先
○区管理の公共施設の同意に関する事 ○区管理の公共施設の用地の帰属に関する事	渋谷区 土木部 道路課都市基盤整備主査	03-3463-2794 (直通)
●都管理の公共施設の同意に関する事 ●都管理の公共施設の用地の帰属に関する事	東京都 建設局 第二建設事務所 管理課	03-3774-8182 (直通)
●下水道局管理の下水道本管への接続に関する事	東京都 下水道局 中部下水道事務所 お客様サービス課 管路施設係	03-3270-8325 (直通)
●消防用施設の整備に関する事	東京消防庁 渋谷消防署 警防課 防災安全係	03-3464-0119(代) 内線 320
■国管理の公共施設の同意に関する事	国土交通省 関東地方整備局 東京国道事務所 代々木出張所	03-3374-9451 (直通)

また、他の法令に定めがある場合はその規定に従って許認可等を必ず受けて下さい。

§ 8 開発行為許可申請

法第 29 条

開発行為変更許可申請・変更届出

法第 35 条の 2

公共施設管理者等との同意・協議及び関係図書が整い、開発計画が固まった段階で、開発行為許可申請の手続きを行ってください。

また、開発行為に関する工事の施行中に計画変更がある場合は、必要に応じて開発行為変更許可申請あるいは変更届出の手続きを行ってください。

§ 9 工事完了公告前の建築制限

法第 37 条

開発許可を受けた区域内の土地においては、工事完了公告があるまでは、建築物の建築又は特定工作物の建設をすることはできません。

ただし、区長が支障ないと認めたものについては、建築物の建築又は特定工作物の建設が承認されることがあります。承認を受けると、工事完了公告前に建築物の確認申請、建築物の建築工事等を行うことができるようになります。

この場合でも、工事完了公告があるまでは、建築物又は特定工作物を使用することができません。

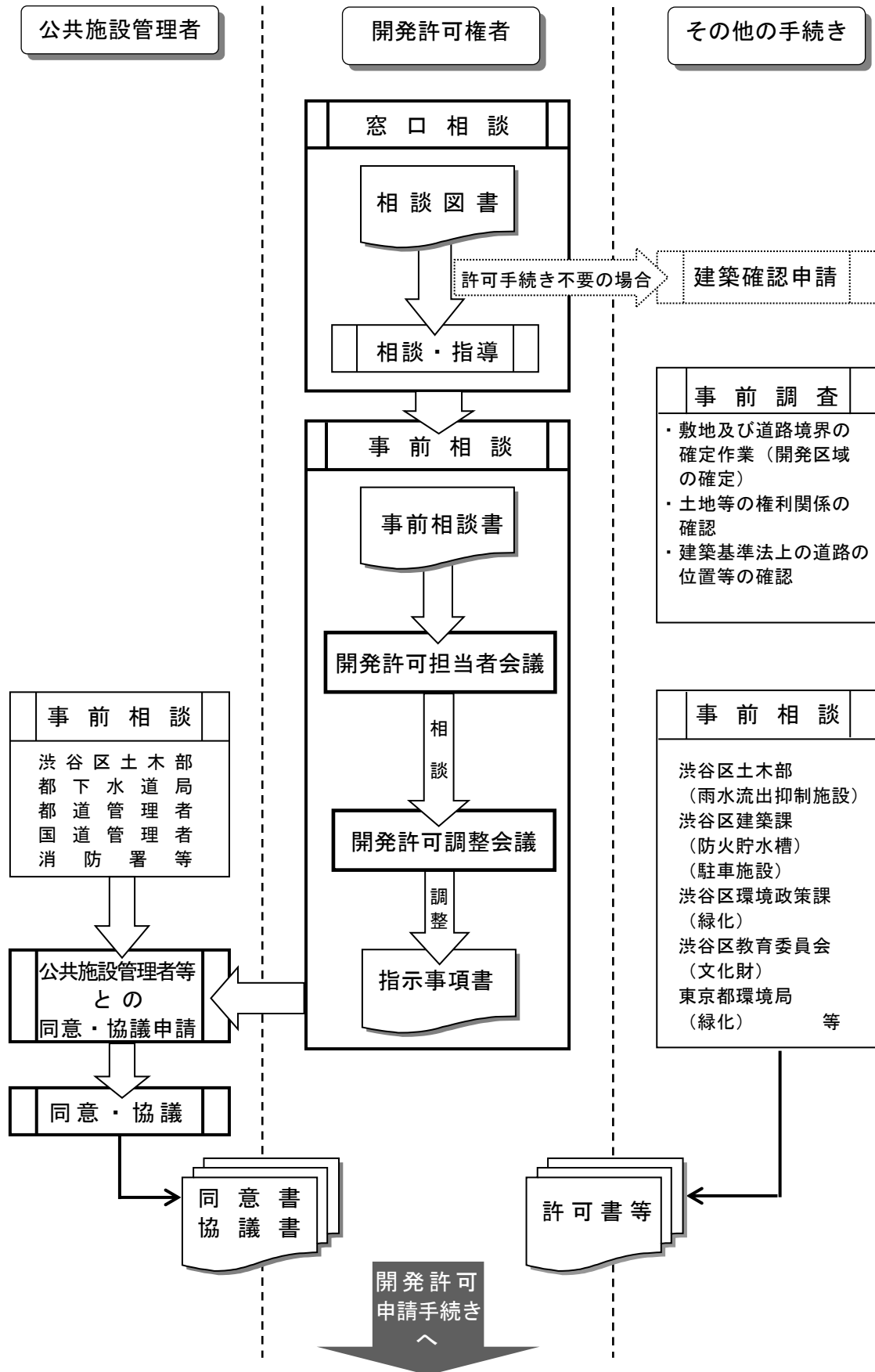
§ 10 公共施設の用地の帰属

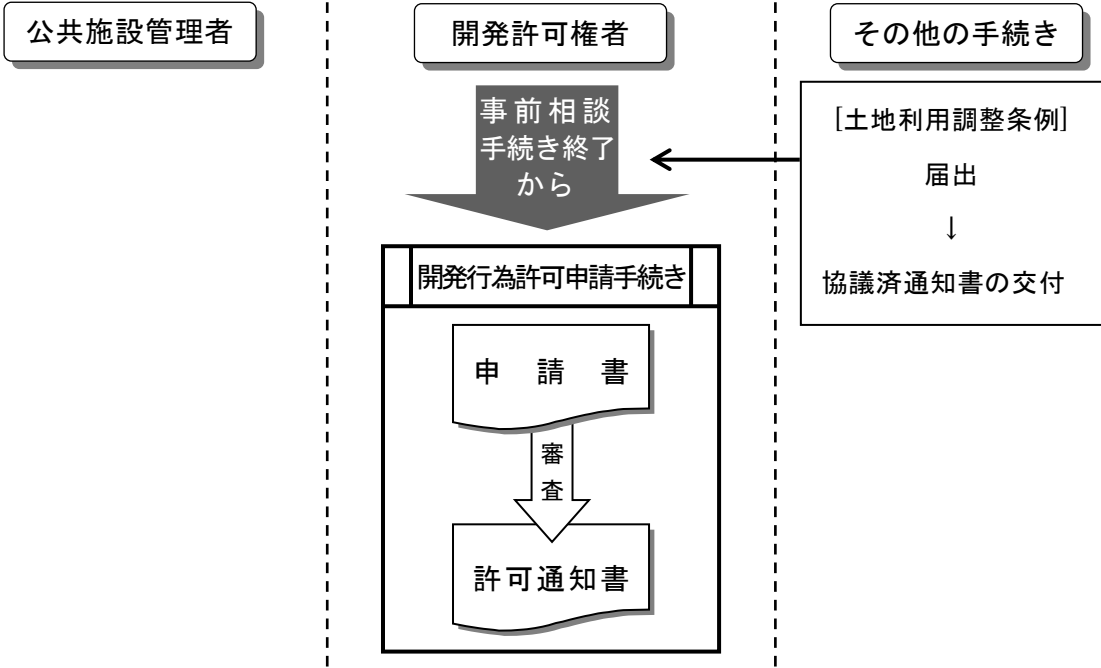
法第 40 条

(1) 開発行為又はその関連工事により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置される場合には、従前の公共施設の用地で国、都又は区が所有するものは、工事完了公告の日の翌日において許可を受けた者に帰属し、これに代わるものとして設置された新たな公共施設の用地は、その日にそれぞれ国、都又は区に帰属するものとなります。

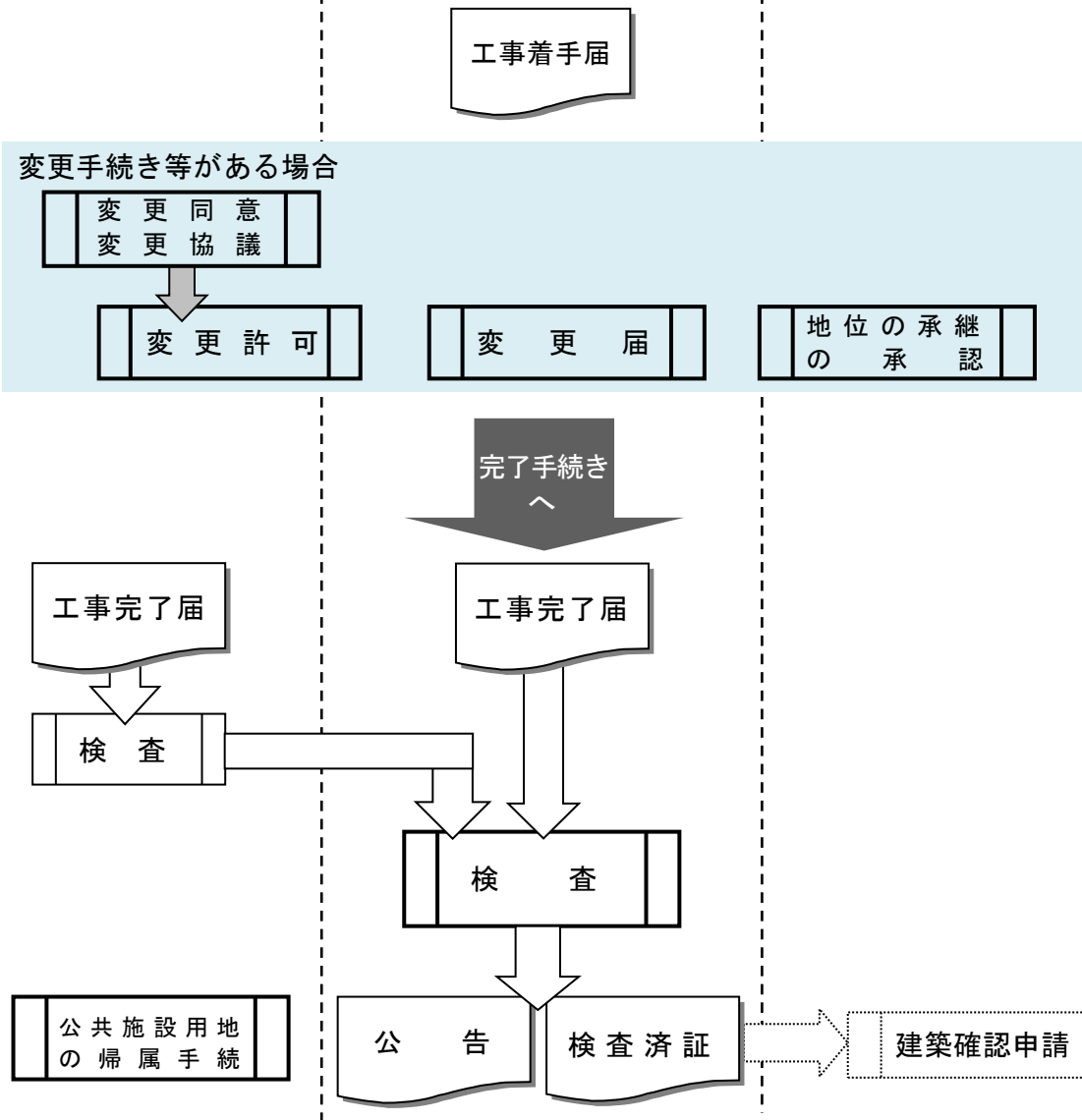
(2) 開発行為又はその関連工事により設置された公共施設の用地は、(1)に述べたもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、工事完了公告の日の翌日において公共施設を管理すべき者に帰属することとなります。

§ 11 申請手続きの流れ





法第37条の工事完了公告前の建築承認を受ける場合、ここから流れが変わります。



□よくあるお問い合わせ

Q 1 500 m²以上の敷地で、開発許可が不要の建築計画について、窓口相談図書の提出は必要ですか。

A 建築確認申請をすると、500 m²以上の敷地の場合、指定確認検査機関等から開発許可の要否についての照会があります。要否の判断には、窓口相談図書が必要ですので、事前に提出するようお願いします。

Q 2 渋谷区では、開発指導要綱を策定していますか。

A 宅地開発等を行う際に適用する指導要綱は策定していませんが、建築物の敷地や建築物に適用される条例・要綱等が策定されていますので、事前に各窓口等で確認してください。

Q 3 敷地分割を行う際の基準はありますか。

A 「渋谷区土地利用調整条例」で、第一種低層住居専用地域内に、また、地区計画で一部の地域に「建築物の敷地面積の最低限度」が定められていますので、確認してください。