

6 建築とまちづくりの関係法令

6-1 都市計画法に基づく開発許可制度

開発行為の許可（都市計画法）

1. 開発許可制度の趣旨

開発許可制度とは、都市における無秩序な市街化（スプロール）を防止するとともに、良好な環境を備えた市街地を整備することを目的とする都市計画法上の制度です。

都市計画法上の「開発行為」とは、主として建物を建てることなどを目的として行われる土地の区画又は形質の変更をいいます。

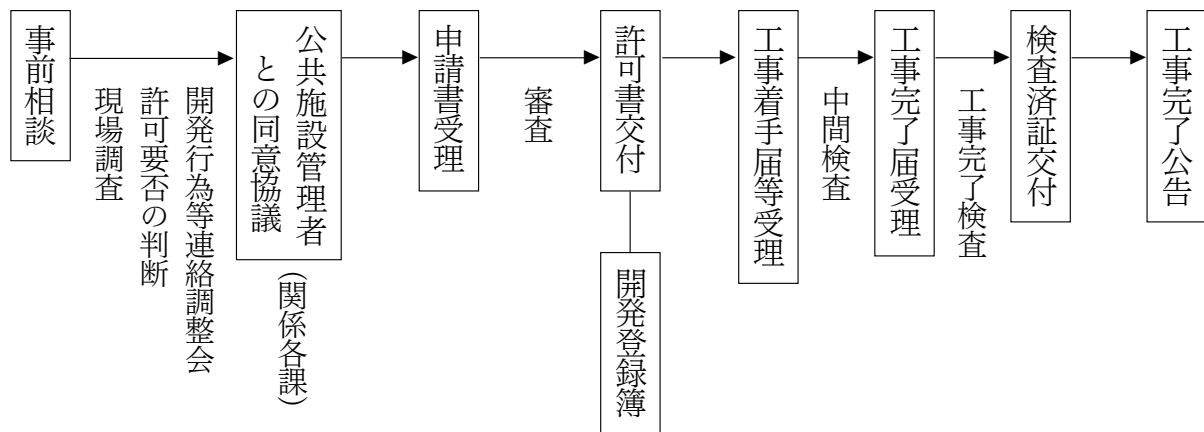
具体的には面積が500㎡以上の敷地で、以下のような変更がある場合には、事前に区長の許可を受けなければ工事ができません。

- 1) 区画の変更：道路、河川、水路等の廃止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とき。
- 2) 形の変更：切土、盛土等により土地を造成するとき。（切土が2mを超える場合、盛土が1mを超える場合、切土及び盛土を同時に行うときに生じるがけの高さが2mを超える場合、50cm以上の切土又は盛土であって当該切土又は盛土をする土地の面積の合計が500㎡を超える場合）
- 3) 質の変更：宅地以外の土地を宅地とするとき。

2. 開発行為の事前相談について

面積が500㎡以上の敷地で建築物の建築等をする場合は、『事前相談書』の提出をお願いいたします。

開発行為許可事務の流れ



※令和6年7月下旬以降、宅地造成及び特定盛土等規制法（以下、「盛土規制法」という。）許可が必要な造成行為を含んだ開発許可を受けた場合は、盛土規制法第15条第2項によるみなし規定により、盛土規制法による中間検査や定期報告の対象となります。

3. 開発登録簿の閲覧について

開発許可制度では、土地の取引で第三者が不測の損害を受けないように、又その保護をはかるために、開発行為の内容などを開発登録簿に記載して、一般の閲覧に供することになっています。

担当	防災街づくり担当部 市街地整備課 開発許可担当 電話番号 03-6432-7156~7157 ファクシミリ 03-6432-7982 ※開発行為の許可審査基準は窓口（二子玉川分庁舎）または区のホームページで閲覧が可能です。 ※事前相談書は窓口で配布しています。区のホームページからもダウンロードできます。
----	---