

開発許可 のしおり

※この冊子は、開発許可の申請に関する情報を提供するためのもので、具体的な申請内容や手続きについては、関係機関にお問い合わせください。

事前相談を受けられる方へ

令和6年7月

東京都板橋区

I. 事前相談について

建物を建てる時や運動施設等をつくろうとするときには、建築確認申請の前に 都市整備部 都市計画課 開発計画係 へ事前相談をお願いします。

事前相談の対象

500 m²以上の同一所有者土地（計画敷地ではない。）に建築計画がある場合、もしくは、面積にかかわらず区画形質の変更がある場合。

事前相談の提出方法

次の図書を A4版の紙ファイル等に綴じて一部提出して下さい。（副本は不要）

相談の内容をもとに開発許可が必要となるかどうかを判断し、回答します。許可が必要となる計画の場合でも、審査基準を満足しているかなどの判断はしていませんのでご了承ください。

また、開発許可に該当しない計画の場合であっても板橋区大規模建築物等指導要綱、位置指定道路やその他の協議の中で開発許可事前相談書の回答が必要になることがあります。

番号	図書の種類	内 容
1	事前相談書	書式を区 HP からダウンロードし、太線内を記入 ※ 事業者は、土地登記簿謄本上の土地の所有者をお願いします。 ※ 土地所有者以外を事業者とする場合は <u>売買契約書の写し、又は委任状等、土地所有者と事業者の関係を証する書面を添付すること。</u> ※ 書式の掲載先は裏表紙に記載しております。
2	位置図	計画地の位置（案内図）
3	公図写	事業者の所有地とその周辺地の公図（区域を朱書きして下さい） ※ 所有地と隣接地の地番・所有者住所氏名・地目・地積を記入。
4	土地 登記簿謄本	事業者所有地は全部事項証明書（写し）、 <u>隣接地は登記事項要約書（写し）</u> ※ 登記地目と課税地目（現況）が異なる場合は、都税事務所の評価証明書（写）を添付。課税地目で質の変更の有無を判断します。
5	実測図	計画地求積図及び事業者の所有地の全部の求積図。
6	現況図	事業者の所有地の全体現況図（区域を朱書きして下さい） ※ 地形、地盤高、道路幅員、建築物及び擁壁・塀等の工作物の位置、高さ、構造等を記入。
7	土地利用 計画図	事業者の所有地の全体土地利用計画図 （計画地以外に事業者の所有地がある場合は、その土地利用も記入） ※ 予定建築物の配置・用途・構造・階数等、公共施設の位置。 ※ 切土・盛土をする土地の部分、擁壁の位置・高さ・構造等記入
8	造成計画 平面図 造成計画 断面図	切土・盛土をする土地の部分の色分け表示したもの。 ※ 切土－黄色・盛土－赤色。 ※ 30 cm超の切土・盛土した土地の面積を図中に記載して下さい。 （CAD 求積可） ※ 現況と計画との高低差、擁壁の位置・高さ・構造等記入。 ※ 新設擁壁（建築物と一体化したものも含む）の断面詳細添付。
9	雨水流出 抑制施設 関係図書	雨水流出抑制施設設置計画書・計算書・排水施設計画図・排水施設構造図。 ※ 予定建築物が自己用住宅・戸建分譲住宅の場合は不要。 ※ 工事完了後に雨水流出抑制施設完了報告書と添付図書を提出のこと。 ※ <u>大規模建築物等指導要綱該当の計画は、添付省略可</u>

10	その他区長が必要と認める図書	※ 位置指定道路等の指定変更・廃止予定図 ※ 予定建築物の平面図・立面図等。 ※ その他（ケースにより異なりますので担当者に確認して下さい。）
----	----------------	---

※添付図書に不足等がある場合は、受付できない場合があります。ご了承ください。

Ⅱ．開発許可（都市計画法第29条）

1. 開発行為（法第4条第12項）

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なう土地の区画形質の変更をいいます。

具体的には、次のような行為をいいます。

- (1) 『**区画の変更**』とは、道路、河川、水路等の廃止、付替あるいは新設等により、一団の土地利用形態を変更することをいいます。
- (2) 『**質の変更**』とは、宅地以外の土地を宅地にする行為をいいます。質の変更に該当する部分の土地の面積が500㎡以上ある場合に開発許可に該当します。（令和4年4月1日より施行）
- (3) 『**形質の変更**』とは、1mを超える土地の造成工事（形の変更）を伴い、宅地以外の土地を宅地にする行為（質の変更）をいいます。

以上の行為で500㎡以上の土地を開発する場合には、開発行為に該当し区長の許可が必要となります。

開発許可の対象となりますと、開発行為に関する工事完了の公告があるまでは、原則として、建築物の建築又は特定工作物の建設はできません。

また、開発許可後に、その内容を変更するときは、新たに開発変更許可を受けて下さい。

なお、次に掲げる行為の場合は、開発許可の対象となりません。

- (1) 単なる分合筆による権利区画の変更
- (2) 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
- (3) 建築基準法第42条第2項による道路で、道路境界線（道路中心線から2m）まで後退して道路状に整備する場合
- (4) 建築基準法による道路境界線を越えて、区の指導要綱や行政指導により道路整備を行う場合

2. 開発行為に関する手続き

開発行為に該当し、許可申請が必要になった際の協議先や手続き等については別途「開発許可申請の手続き」に掲載しています。区HPに掲載していますので、ご確認ください。

Ⅲ. 開発登録簿等

(都市計画法第46条、第47条)

1. 開発登録簿の閲覧・交付

開発許可制度では、開発行為の規制をはじめとし、建築行為及び用途変更を詳細に規制しておりますので、土地の取引の場合、一般の第三者が不測の損害を受けないようにその保護を図るため、開発行為の内容等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おります。

開発登録簿は、開発許可の概要、予定建築物の用途、開発区域内の建築物の形態制限の内容を記載した調書と土地利用計画図により構成されております。

開発登録簿の閲覧所は、常時開発登録簿を一般の閲覧に供し、必要がある場合には、その写しの交付も行います。(交付は白黒印刷：1部700円)

閲覧時間 月曜日 ～ 金曜日 午前9時30分～午後4時30分

閲覧場所 板橋区役所都市整備部都市計画課（北館5階）

2. 区HP上の開発許可履歴の公開

これまで許可した開発許可物件の一覧を区HP上に掲載しております。HP上に公開している情報は、「開発許可年月日」「開発区域（住居表示）」「開発面積」「検査済証発行年月日」「建築物の用途」のみとなります。その他の開発登録簿に記載している情報の確認に関しては、上記1. 開発登録簿の閲覧・交付に記載の通り、板橋区役所までお越し頂く必要があります。

なお、これまでお電話でお問い合わせ頂いた際には履歴の有無を回答しておりましたが、HP上で公開させて頂くことになりましたので、今後はお電話での回答を控えさせていただきますのでご了承ください。

○HP掲載先

板橋区HP トップページ>防災・環境・まちづくり>都市計画・景観計画・交通政策>

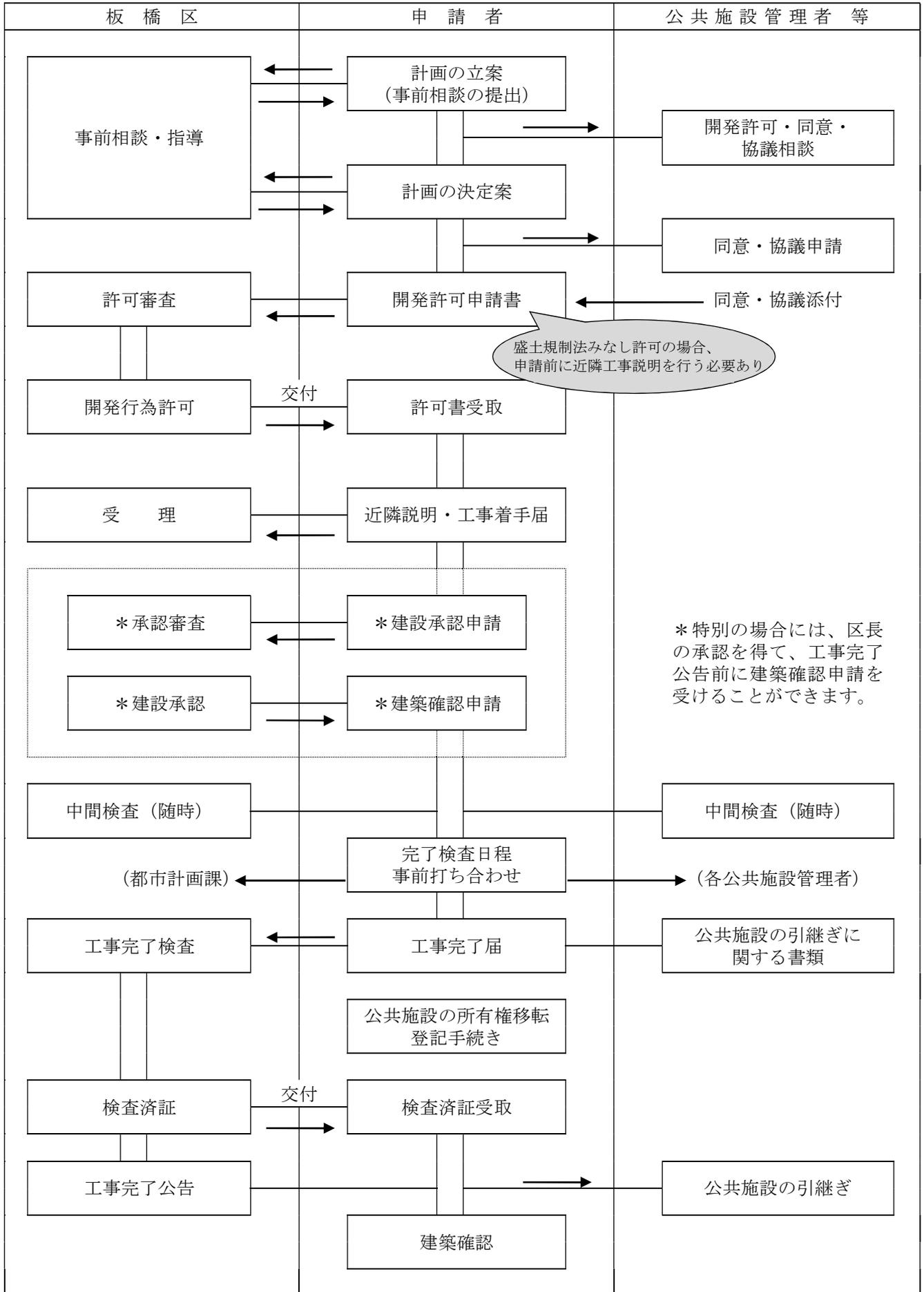
都市計画>都市計画の概要>開発行為・宅地造成・雨水流出抑制・区画整理すべき区域

○QRコード

右のQRコードをお手持ちのスマホやタブレットで読み取ってください。



IV. 許可申請の手続き



◎開発許可事前相談書の書式は板橋区 HP からダウンロードして下さい。
掲載先は、『板橋区 HP トップページ>防災・環境・まちづくり>都市
計画・景観計画・交通政策>都市計画>都市計画の概要>開発行為・
宅地造成・雨水流出抑制・区画整理すべき区域』へ。

◎現場調査等で、担当者不在の場合があります。ご来庁の際は、
予めお電話を頂きますようお願いいたします。

連絡先 板橋区都市整備部都市計画課開発計画係
板橋区板橋 2-66-1 (北館5階)
電話 3579-2557 (直通)