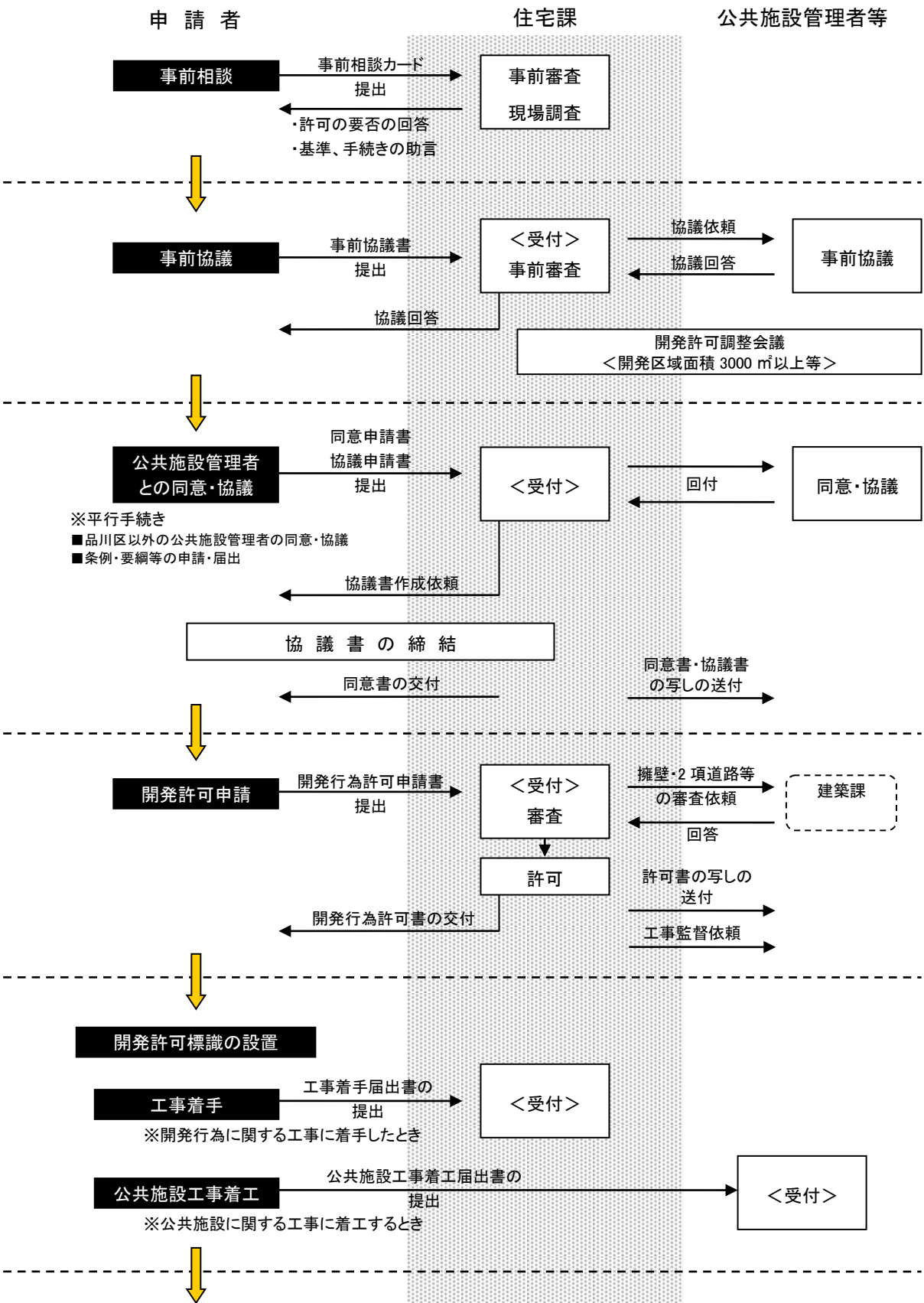


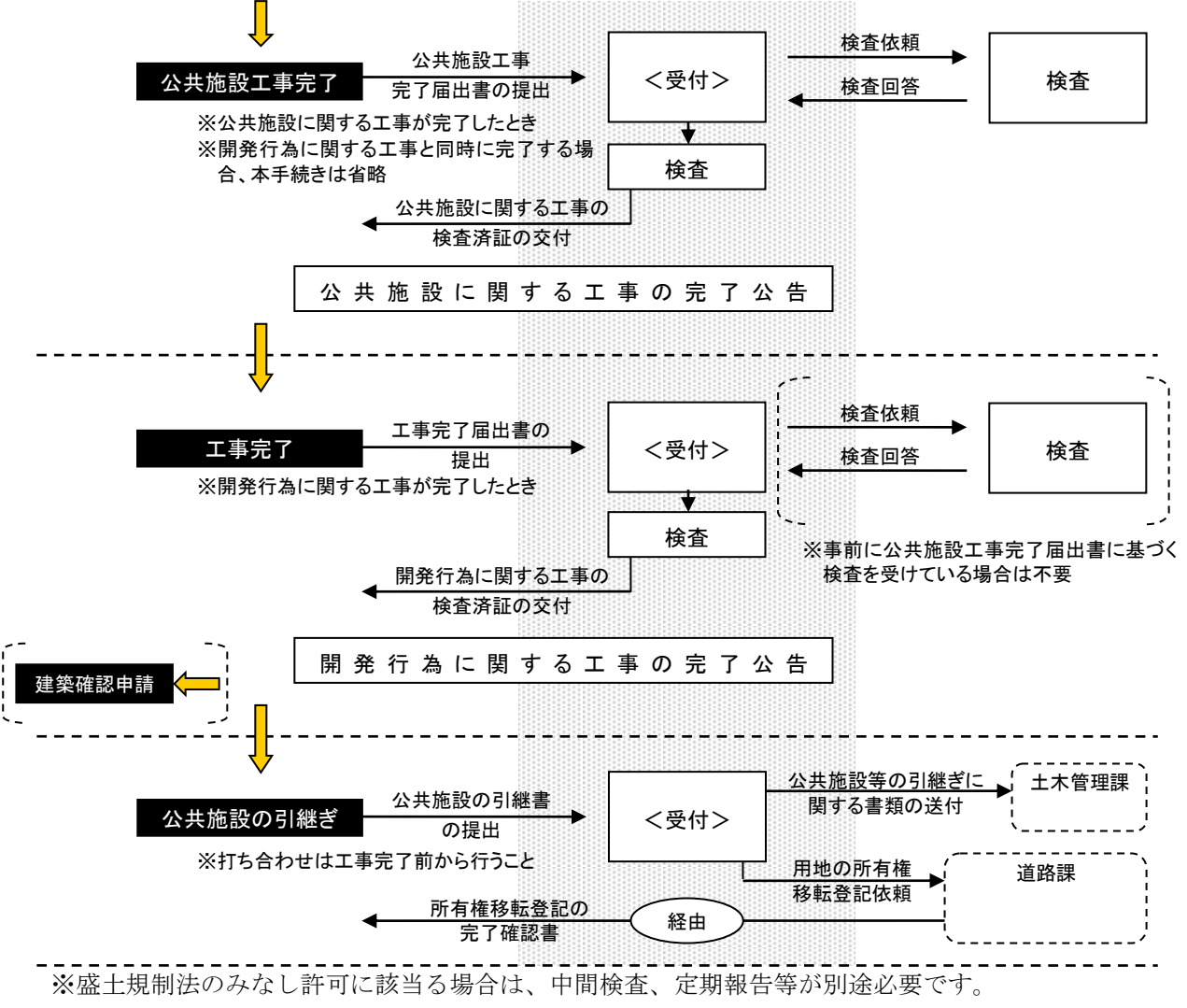
第 2 編 許可の手続き

第3章 開発許可の手續

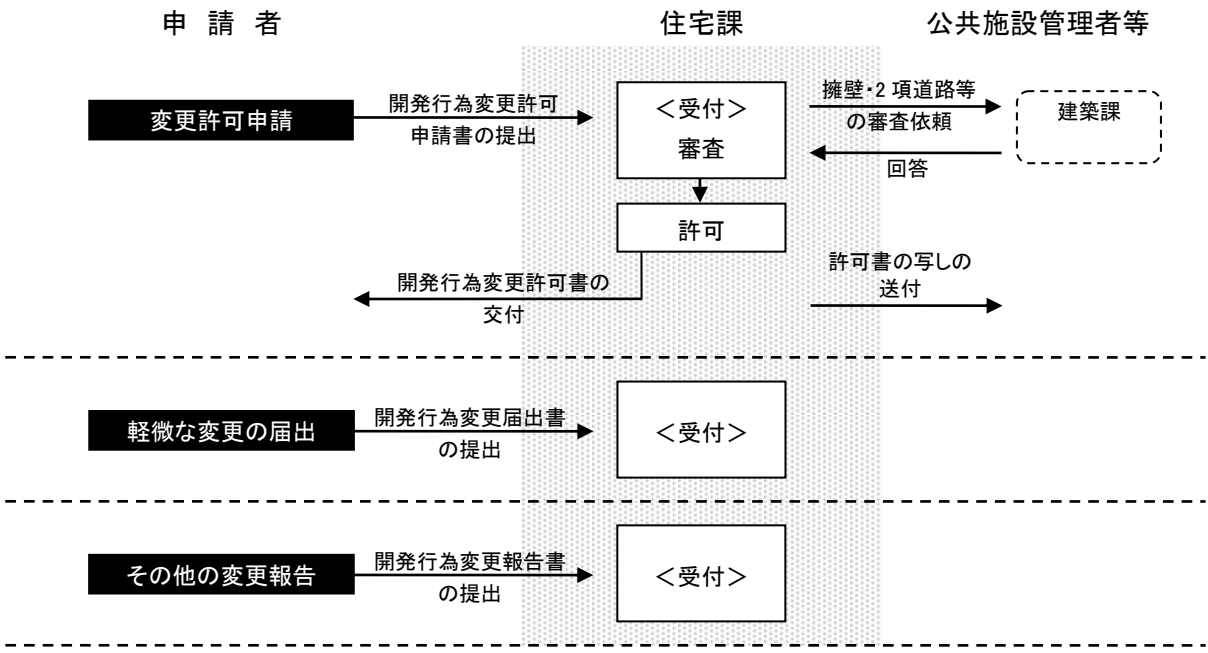
3.1 開発許可の手續フロー

3.1.1 事前相談から完了公告まで

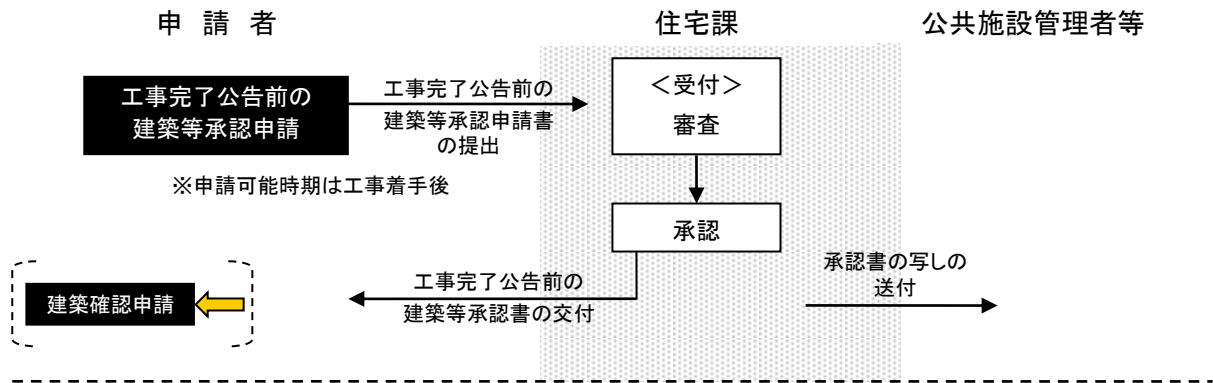




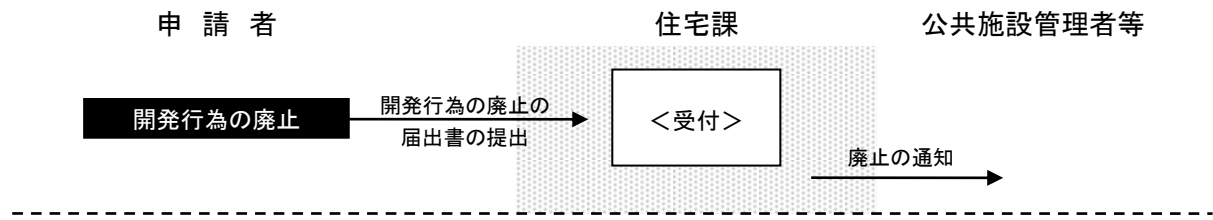
3.1.2 その他開発許可に関する手続き
1 変更許可申請・変更届出・変更報告



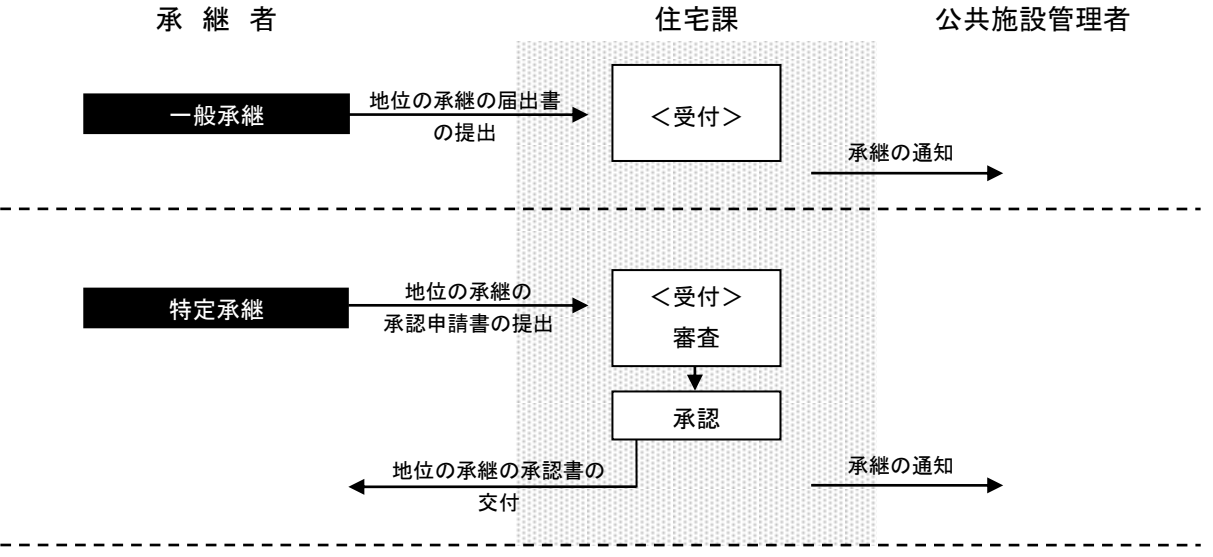
2 工事完了公告前の建築等承認申請



3 開発行為の廃止の届出



4 地位の承継の届出・承認申請



3.2 事前の手続き

3.2.1 開発行為事前相談の手続き

1 事前相談

500 ㎡以上の一団の土地で、『区画の変更』や『形質の変更』などの開発行為を計画する場合、事前に住宅課にご相談ください。

住宅課では、事前相談の内容をもとに開発許可を必要とするかどうか判断します。また、開発許可が必要となった場合、その後の手続きを円滑に進めるため、許可基準に関する助言もいたします。

なお、立地条件や計画内容によっては、相談者立会いのもと現場調査を求める場合があります。

2 事前相談に必要な図書

事前相談には、次の図書を A4 サイズに綴じて 2 部提出し、担当者に事業内容を説明してください。

No.	図 書 の 名 称	明示すべき事項（上段）
		備考（下段）
1	開発行為・宅地造成等事前相談カード	- 各記入項目 - 予定建築物等に係る計画概要については、概ねで結構です。
2	位置図	- 開発区域の境界（開発区域は一点鎖線(赤)、関連工事区域は二点鎖線(赤)） - 規模に応じて分かりやすい縮尺とする - 航空住宅地図可
3	公図の写し（区域図）	- 開発区域の境界（開発区域は一点鎖線(赤)、関連工事区域は二点鎖線(赤)） - 区界 - 土地の地番および形状 - 転写場所、転写日、転写者名 - 縮尺は公図の原本と等縮尺
3-2	地番表	- 開発区域内および隣接地の町名、地番（若番順）、地目、地積（公簿）、所有者名等（開発区域内については乙区含め全権利者） - 開発区域の内外を明確にする - No. 3 の公図の写しと合わせて 1 枚にまとめてもよい
4	現況図	- 開発区域の境界（開発区域は一点鎖線(赤)、関連工事区域は二点鎖線(赤)） - 開発区域内およびその周辺の道路、河川、水路等の位置形状およびその状況 - 既存敷地、家屋および擁壁等の位置 - 土地の地盤高 - 縮尺 1/500 以上
5	求積図および求積表	- 開発区域および関連工事区域の全面積 - 従前および新設の公共施設の面積 - 未利用地の面積、画地の面積 - 縮尺 1/500 以上 - 三斜法による算出とする
6	土地利用計画図	- 開発区域の境界（開発区域は一点鎖線(赤)、関連工事区域は二点鎖線(赤)） - 既存および新設道路の位置、幅員、辺長、延長 - 公園その他の公共施設の位置形状 - 街区および敷地の番号、辺長 - 予定建築物等の用途および敷地面積、辺長、土地利用区分（未利用地等） - 土地の地盤高 - 樹木または樹木の集団の位置ならびに緩衝帯の位置および形状 - 縮尺 1/500 以上 - 宅地分譲の場合、予定建築物の配置は省略可
7	その他	開発行為の内容が明確に分かるよう、必要に応じて資料の提出をしていただきます。 造成計画図（現況地盤との差が分かるような平面図、断面図）等

※各図面には方位を明記してください

※提出していただいた資料等は返却いたしません

3.2.2 事前協議の手続き

1 事前協議

法第29条の開発許可申請や法第32条の同意・協議申請に先立ち、開発行為の基本計画について品川区が管理する公共施設に関係する課と事前協議を行ないますので、事前協議書を提出してください。必要に応じて計画の変更を指示することになります。

2 事前協議に必要な図書

事前協議には、次の図書をファイル（A4サイズ）に綴じて提出すること。必要部数については4.4.4を参照してください。

No.	図書の名称	明示すべき事項（上段）
		備考（下段）
1	事前協議書（書式1号）	・各記入項目 ・代理人がない場合は代理人の項目を削除してください
2	位置図	・開発区域の境界（開発区域は一点鎖線(赤)、関連工事区域は二点鎖線(赤)） ・規模に応じて分かりやすい縮尺とする ・航空住宅地図可
3	公図の写し（区域図）	・開発区域の境界（開発区域は一点鎖線(赤)、関連工事区域は二点鎖線(赤)） ・区界 ・土地の地番および形状 ・転写場所、転写日、転写者名 ・縮尺は公図の原本と等縮尺
3-2	地番表	・開発区域内および隣接地の町名、地番（若番順）、地目、地積（公簿）、所有者名等（開発区域内については乙区含め全権利者） ・開発区域の内外を明確にする ・No. 3 の公図の写しと合わせて1枚にまとめてもよい
4	現況図	・開発区域の境界（開発区域は一点鎖線(赤)、関連工事区域は二点鎖線(赤)） ・開発区域内およびその周辺の道路、河川、水路等の位置形状およびその状況 ・既存敷地、家屋および擁壁等の位置 ・土地の地盤高 ・縮尺 1/500 以上
5	求積図および求積表	・開発区域および関連工事区域の全面積 ・従前および新設の公共施設の面積 ・未利用地の面積、画地の面積 ・縮尺 1/500 以上 ・三斜法による算出とする
6	土地利用計画図	・開発区域の境界（開発区域は一点鎖線(赤)、関連工事区域は二点鎖線(赤)） ・既存および新設道路の位置、幅員、辺長、延長 ・公園その他の公共施設の位置形状 ・街区および敷地の番号、辺長 ・予定建築物等の用途および敷地面積、辺長、土地利用区分（未利用地等） ・土地の地盤高（仮BMの位置、高さ） ・都市計画施設（位置、名称） ・法面・擁壁（位置、構造、形状、高さ） ・樹木または樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置および形状 ・縮尺 1/500 以上 ・宅地分譲の場合、予定建築物の配置は省略可
7	公共施設の管理者等に関する図面	・開発区域の境界（開発区域は一点鎖線(赤)、関連工事区域は二点鎖線(赤)） ・廃止される公共施設 ・変更される公共施設 ・新設される公共施設 ・接続先道路の名称、種別、幅員 ・新旧公共施設一覧表（種別、幅員・寸法、延長、数量、管理者、用地の所有者） ・縮尺 1/500 以上

8	公共施設構造図	・道路縦断面図（在来高、計画高、延長、勾配） ・道路横断面図（幅員、舗装、勾配） ・排水施設の縦断面図（土被り）、横断面図 ・河川、水路詳細図 ・公園、広場計画図（形状、寸法、施設の種類） ・貯水施設詳細図（形状、寸法） ・その他施設の詳細図（形状、寸法）
		・縮尺 1/50 以上 ・原則として道路縦断面勾配は 9%以下とする。やむを得ない場合は 12%以下とする ・原則として排水施設の土被りは 1.2m 以上とする
9	その他	開発行為の内容が明確に分かるよう、必要に応じて資料の提出をしていただきます。 ・造成計画図（現況地盤との差が分かるような平面図、断面図）等

*各図面には方位を明記してください

*No.2～No.5 については「3.2.1-2 事前相談に必要な図書」と同一です

3.2.3 公共施設管理者の同意・協議（法第32条）

都市計画法第32条（公共施設の管理者の同意）

- 1 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。
- 2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議をしなければならない。
- 3 前2項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前2項の協議を行うものとする。

都市計画法施行令第23条（開発行為を行うについて協議すべき者）

開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、次に掲げる者（開発区域の面積が 40ha 未満の開発行為にあつては、第3号及び第4号に掲げる者を除く。）と協議しなければならない。

- 一 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者
- 二 当該開発区域を給水区域に含む水道法第3条第5項に規定する水道事業者
- 三 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第2条第1項第2号に規定する一般電気事業者及びガス事業法第2条第2項に規定する一般ガス事業者
- 四 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

法第32条第1項は、開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある既設の公共管理者と協議し、その同意を得なければならない旨を定めています。同意を得なければならないこととされたのは、開発行為に関する工事によって既存の公共施設の機能を損なうことのないようにする必要があり、かつ、変更を伴うときはそれを適正に行わせる必要があるからです。

「開発行為に関係がある公共施設」とは次に挙げるものとします。

- ① 開発区域内にある既存の公共施設
- ② 開発区域外にあつて開発区域内の道路に接続することとなる道路
- ③ 開発区域外にあつて開発区域内の排水施設に接続することとなる下水道・河川等
- ④ 開発行為の実施に伴い、変更または廃止されることとなる公共施設
- ⑤ その他の開発行為による影響を受ける公共施設
 - i) 開発行為に付随する工事を行う公共施設
 - ii) 開発行為に起因して損傷する恐れのある公共施設
 - iii) 開発行為の実施に伴い工事車両等が通行する道路（私道のみ）
 - iv) 開発行為の目的となる建築物または特定工作物に起因する交通量の増加等により機能が著しく損なわれる恐れのある公共施設

②において接続先の道路が私道の場合、当該私道の管理者または所有者の同意を得ることが必要となります。同意が必要となる私道の範囲は、原則として接続部分の前面道路の全幅を範囲とする。③において私道等の私有地内の排水設備を利用する場合、排水設備の管理者または所有者の同意を得ることが必要となります。

公共施設の管理者とその用に供する土地の所有者が異なる場合で、かつ、当該土地が開発区域に含まれる場合にあっては、法第33条第1項第14号の「相当数」の範囲において、別途当該土地所有者の同意が必要となるものと解されます。ただし、公共施設の管理者にその用地の処分権限までも委任されていると考えられる場合は、改めてその用地の所有者の同意は要りません。

法第32条第2項は、開発許可を申請しようとする者は、当該開発行為または当該開発行為に関する工事により設置される新たな公共施設を管理することとなる者と協議しなければならない旨を定めています。

1 開発許可申請前に必要な公共施設の管理者との同意・協議等

(1) 区が管理者となる公共施設に関する相談窓口

担当窓口	相談内容	連絡先
住宅課（本庁舎6階） ・ 開発指導担当	・ 区管理の公共施設（道路、水路、公園等）の同意協議申請に関する事	5742-6926
道路課（第二庁舎4階） ・ 道路建設担当 ・ 道路維持担当 ・ 電気設備係	・ 都市計画事業中の区道に関する事 ・ 区道の設計および維持管理に関する事 ・ 区道や公園内の街路灯に関する事	5742-6791 5742-6548 5742-6800
土木管理課（第二庁舎5階） ・ 土木管理係 ・ 境界確定係	・ 区管理となる公共施設（道路、水路、公園等）の用地帰属に関する事 ・ 河川管理通路に関する事（開発行為の内容によっては東京都との協議を要する場合があります） ・ 道路、水路、公園等の官民境界確定に関する事	5742-6783 5742-6787
河川下水道課（第二庁舎5階） ・ 水辺の係	・ 雨水流出抑制施設に関する事	5742-6794
公園課（第二庁舎5階） ・ みどりの係 ・ 公園建設担当	・ 緑化に関する事 ・ 公園の設計および維持管理に関する事	5742-6799 5742-6801
建築課（本庁舎6階） ・ 細街路担当	・ 2項道路の中心線に関する事 ※ 2項道路の拡幅整備を伴う場合は、管理者の所在に係らず相談してください	5742-6772

(2) 区以外が管理する公共施設

公共施設	同意・協議先	連絡先
道路（都道）	東京都建設局 第二建設事務所	3774-6666
道路（国道）	国土交通省 東京都国道工事事務所 品川出張所	3799-6315
公園（都立）	東京都東部公園 緑地事務所 管理課 管理係	3821-6145
下水道	東京都下水道局 南部下水道事務所 管路施設課	5734-5051
運河	東京都港湾局 港湾経営部 水域管理課	5320-5551
消防の用に供する貯水施設	東京消防庁 ・ 品川消防署 ・ 大井消防署 ・ 荏原消防署	3474-0119 3765-0119 3786-0119
私道	私道の管理者	—

(3) 供給施設、輸送施設についての協議

協議事項	協議先	備考
義務教育施設	品川区教育委員会事務局	開発区域の面積が 20ha 以上のとき
水道施設	東京都水道局	
電気施設	東京電力等当該開発区域を供給区域に含む一般電気事業者	開発区域の面積が 40ha 以上のとき
ガス施設	東京ガス等当該開発区域を供給区域に含むガス事業者	
輸送施設	当該開発行為に関係ある鉄道事業者、軌道経営者	

(4) 同意・協議の手続き開始時期について

同意申請または協議申請の時期について、同意・協議先が区である場合は事前協議終了後になります。同意・協議先が区以外の場合は、とくに定めはありませんが、それぞれの同意書または協議書の図面等の間に不整合が生じないように注意してください。不整合が生じると、同意書または協議書が無効となる場合があります。

2 公共施設の管理および帰属

都市計画法第 39 条（開発行為等により設置された公共施設の管理）

開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、第三十六条第三項の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとする。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は第三十二条第二項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属するものとする。

3 道路の帰属の扱い（法第 39 条、法第 40 条）

開発行為に伴い新たに設置される公共施設は、法第 39 条によって、原則として地元自治体が管理するように定められていますが、同時に同条において管理者協議を通して開発者が管理することを可能にしています。

また、公共施設の土地については、法第 40 条第 2 項に公共施設を管理するものに帰属することが定められています。このため、実際の道路の形態としては、原則として以下の 2 形態が考えられます。

① 品川区が土地の帰属を受けて管理する道路（区道）

条件：幅員が 4.0m 以上であり、かつ、公道から公道へ通り抜けていること

② 土地の帰属を開発者に残し、開発者が管理を行う道路（私道）

条件：①以外

ただし、建築基準法第 42 条第 2 項の規定に基づき特定行政庁が指定した道路が区道であり、道路境界線までセットバックして道路状に整備する場合、管理者協議によって土地の帰属を開発者に残し、区が管理する道路となる可能性もあります。

4 公園等の帰属の扱い（法第 39 条、法第 40 条）

(1) 公園の形態

前項と同様、実際の公園等の形態としては、原則として以下の 2 形態が考えられます。

① 品川区が土地の帰属を受けて管理する区立公園等（以下、提供公園）

② 土地の帰属を開発者に残し、協定に基づいて開発者が管理を行う公園等（以下、協定公園）

なお、やむを得ない事情があり、法第 32 条第 2 項の協議の中で別に定めた公園等の形態がある場合はそれに従うものとする。

2 つの公園等の形態の取り扱いについては、原則として次の 3 つの要件をすべて満たす場合は「協定公園」、1 つでも要件が欠けているものを「提供公園」とします。

i) 公園等の面積が 300 m²未満である

ii) 開発区域から 250m の範囲内に、区立の公園・児童遊園等が設置されている

iii) 公園等の接道部すべてを開発者が維持管理する公開空地（歩道状スペース）として整備されている

(2) 協定公園について

「協定公園」の形態では、地権者（開発者）が土地の権原をもつため、維持管理に係る責任・負担を負う反面、公園部分の面積を建蔽率や容積率の対象とすることができ、提供公園の場合と比べて開発者側に有利になる場合があります。そこで、「協定公園」とする場合には、近隣住民の利便性・安全性の向上につながる施設の設置等を求めるとともに、公園等継承の担保性や一定の維持管理水準を確保するための協定を、開発者と区との間で交わす必要があります。協定は開発行為に関する工事完了届出書の提出前に締結してください。

(3) 協定で定めるべき項目

- ① 協定公園は、都市計画法の規定に基づき区と開発者との協議により設置したもので、公園等の廃止や区の同意を得ていない施設変更はできないこと
- ② 地権者（管理組合等を含む）は、協定公園を適切な状態に保つ義務を負うこと
- ③ 地権者が変更した場合、前地権者は新たな地権者に重要事項として、協定に定められた項目の遵守義務を負うことを伝える責務があること
- ④ 区は、区民に公開される公園等としてふさわしい状態を保つよう、適宜、開発者または地権者を指導できること
- ⑤ その他、区長が必要と認める事項

(4) 協定の代替について

なお、当該協定公園を、品川区中高層建築物等の建設に関する開発環境指導要綱（昭和 63 年品川区要綱第 3 号）に基づく共用スペースまたは憩いの場として、同要綱第 6 条による協定を締結する場合は、前 2 号の協定を同要綱の協定と兼ねることが出来ます。この場合において、開発許可の処分前に同要綱の協定を締結してください。

4 同意・協議に必要な図書

同意・協議申請には、次の図書をファイル（A4 サイズ）に綴じて提出すること。必要部数については 4.4.4 を参照してください。

協議を行った後、協議書（書式 6 号）を作成していただくことになります。

No.	図 書 の 名 称	明示すべき事項（上段）
		備考（下段）
1	同意申請書（書式 3 号）	・各記入項目 ・代理人がない場合は、代理人の項目を削除してください
1-2	協議申請書（書式 4 号）	・各記入項目 ・開発行為または開発行為に関する工事により新たに公共施設を設置しない場合は不要 ・代理人がない場合は、代理人の項目を削除してください
2	位置図	・開発区域の境界（開発区域は一点鎖線(赤)、関連工事区域は二点鎖線(赤)） ・規模に応じて分かりやすい縮尺とする ・航空住宅地図可
3	公図の写し（区域図）	・開発区域の境界（開発区域は一点鎖線(赤)、関連工事区域は二点鎖線(赤)） ・区界 ・土地の地番および形状 ・転写場所、転写日、転写者名 ・縮尺は公図の原本と等縮尺
3-2	地番表	・開発区域内および隣接地の町名、地番（若番順）、地目、地積（公簿）、所有者名等（開発区域内については乙区含め全権利者） ・開発区域の内外を明確にする ・No. 3 の公図の写しと合わせて 1 枚にまとめてよい
4	現況図	・開発区域の境界（開発区域は一点鎖線(赤)、関連工事区域は二点鎖線(赤)） ・開発区域内およびその周辺の道路、河川、水路等の位置形状およびその状況 ・既存敷地、家屋および擁壁等の位置 ・土地の地盤高 ・縮尺 1/500 以上

No.	図書の名称	明示すべき事項（上段）
		備考（下段）
5	求積図および求積表	・開発区域および関連工事区域の全面積 ・従前および新設の公共施設の面積 ・未利用地の面積 ・画地の面積
		・縮尺 1/500 以上 ・三斜法による算出とする
6	土地利用計画図	・開発区域の境界（開発区域は一点鎖線(赤)、関連工事区域は二点鎖線(赤)） ・既存および新設道路の位置、幅員、辺長、延長 ・公園その他の公共施設の位置形状 ・街区および敷地の番号、辺長 ・予定建築物等の用途および敷地面積、辺長、土地利用区分（未利用地等） ・土地の地盤高（仮BMの位置、高さ） ・都市計画施設（位置、名称） ・法面・擁壁（位置、構造、形状、高さ） ・樹木または樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置および形状
		・縮尺 1/500 以上 ・宅地分譲の場合、予定建築物の配置は省略可
7	公共施設の管理者等に関する図面	・開発区域の境界（開発区域は一点鎖線(赤)、関連工事区域は二点鎖線(赤)） ・廃止される公共施設 ・変更される公共施設 ・新設される公共施設 ・接続先道路の名称、種別、幅員 ・新旧公共施設一覧表（種別、幅員・寸法、延長、数量、管理者、用地の所有者）
		・縮尺 1/500 以上
8	公共施設構造図	・道路縦断面図（在来高、計画高、延長、勾配） ・道路横断面図（幅員、舗装、勾配） ・排水施設の縦断面図（土被り）、横断面図 ・河川、水路詳細図 ・公園、広場計画図（形状、寸法、施設の種類） ・貯水施設詳細図（形状、寸法） ・その他施設の詳細図（形状、寸法）
		・縮尺 1/50 以上 ・原則として道路縦断面勾配は 9%以下とする。やむを得ない場合は 12%以下とする ・原則として排水施設の土被りは 1.2m 以上とする
9	その他	開発行為の内容が明確に分かるよう、必要に応じて資料の提出をしていただきます。 ・造成計画図（現況地盤との差が分かるような平面図、断面図）等

*各図面には方位を明記してください

3.3 許可申請

3.3.1 開発許可申請から許可までの手続き

【法律】

(許可申請の手續)

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。

【区規則】

(開発行為許可申請書等の様式および添付図書)

第3条 法第29条の規定による許可を受けようとする者は、省令第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項および省令第17条に規定する書面およ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。

- 一 法第4条第13項に規定する開発区域（以下「開発区域」という。）となるべき土地の公図の写し
- 二 開発区域となるべき土地の登記事項証明書
- 三 その他区長が必要と認める図書

解説

許可申請は、法および省令で定める様式に、必要な書類および図書を添付し、4.4.4 に記載している部数を品川区に提出してください。

開発許可申請を行う前に、「3.2 事前の手續き」を行う必要があります。同意書または協議書の図面等の間またはそれらの図面と開発許可申請の他の図面等の間に不整合が生じた場合、同意書または協議書が無効となり、再度、法第32条の手續きが必要となる場合があります。

申請があつた場合、別に定める標準処理期間を目安に、区長は文書で許可または不許可の処分を通知します。

1 許可申請に必要な図書

開発行為の許可申請には、次の図書をファイル（A4 サイズ）に綴じて提出すること。必要部数については4.4.4を参照してください。

(1) 開発行為許可申請添付書類

No.	図書の名称	明示すべき事項（上段）
		備考（下段）
1	開発行為許可申請書 (別記様式第2) 法29・1、法30、規15、 規16・1、品規3・1・3	- 許可申請者または工事施行者が法人等である場合には、氏名はその法人等の名称および代表者の氏名 - 開発区域の全ての地番表示（一筆の一部がある場合は「～の一部」、無地番の場合は「○番地先」と記載） - 工区を分けたときは、その位置、区域、規模 - 面積は実測値 - 代理人がない場合は、代理人の項目を削除してください
1-2	委任状 ※「6 代理申請」を参照してください	- 委任者の押印、委任者および受任者の住所、氏名、委任日等を明記すること - 代理人に委任する場合に必要
1-3	申請者の印鑑証明書	- 代理人に委任する場合に必要、 - 申請年月日の前3ヶ月以内に発行されたもの
2	設計説明書 (設計概要書) 法30・1・3、規16・2、 規16・3	- 土地の現況は、土地登記簿、実測値と整合していること - 自己の居住用の住宅の建築に供するための開発行為の場合で、その開発行為の設計の概要書として提出する場合は、内容の一部を省略してもよい - 計画内容は関係機関の協議、同意および計画図と整合していること
3	資金計画書 (別記様式第3) 規15・1・4、規16・5	- 収支計画の概算や年度別資金計画 - 工事費は開発行為に関するもののみ（ただし、建築物の建設と一体の工事となる場合、建設事業費を含んだものとする）
4	公共施設管理者の同意を証する書面 法30・2、法32、 品規3・1・3	- 品川区、東京都下水道局、消防署等の同意書の写し - 原本照合必要 - 開発区域外においても、開発行為に伴って変更または廃止される公共施設があれば、その管理者の同意も必要となる - 消防水利の検討申請の結果、消防水利の設置を要しない場合には消防署の同意書は不要
5	公共施設管理予定者との協議をしたことを示す書面 法30・2、法32、 品規3・1・3	- 品川区、東京都下水道局、消防署等との協議書の写し - 品川区以外に提出した協議申請書の添付書類 - 原本照合必要 - 消防水利の検討申請の結果、消防水利の設置を要しない場合には消防署との協議書は不要
5-2	20ha以上の開発行為の場合の諸施設の管理者との協議をしたことを示す書面 令23	- 次の者との協議書の写し ①義務教育施設設置義務者 ②水道事業者 ③電気事業者 ④ガス事業者 ⑤JRおよび私鉄経営者等 40ha未満の場合は、③④⑤を除く - 原本照合必要
5-3	確認書 法30・2、法32、	- 消防署から交付される確認書の写し - 原本照合必要 - 消防水利の検討申請の結果、消防水利の設置を要しない場合に交付されるもの - 消防水利の設置を要する場合には不要
6	工事の実施の妨げとなる権利者の同意を証する書面 (第3号様式) ※「2 関係権利者の同意」を参照してください	- 東電等の地役権は、工務所長の印（この場合、No. 6・3の印鑑証明書は不要） - 土地登記簿、公図から権利者を判断 - 建物、工作物は建物登記簿、課税台帳、現地等で判断 - 隣接地の権利者については必要に応じて提出
6-2	公共施設用地の所有者等の同意を証する書面	- 公共施設用地の所有者等（管理者と所有者が異なる場合）の同意書またはその写し - 国有財産部局長（都財務局管財部）等の同意

No.	図書の名称	明示すべき事項（上段）
		備考（下段）
6-3	同意者の押印の印鑑証明書等	印鑑証明書または同意者の本人確認書類 ・印鑑証明書は同意証明書の印影と一致していること ・登記事項証明書の住所と違う場合は住民票等と照合 ・同意年月日の前3ヶ月以内に発行されたもの
7	土地および工作物等の登記簿謄本 品規3・1・2、品規3・1・3	・発行後3ヶ月以内のもの ・公図と照合、無地番地の確認
8	申請者の資力および信用に関する書類 法33・1・12、 令24の2、品規3・1・3 ※「3 申請者の資力・信用」を参照してください。	・申請者が法人等の場合 ①資金計画書（別記様式第三） ②暴力団等に該当しないことの誓約書（品川区書式4号） ③登記全部事項証明書、定款 ④財務諸表 ⑤事業経歴書 ⑥納税証明書 ⑦残高証明または融資証明 ⑧役員の氏名および住所を証する書類 ⑨その他区長が必要と認めた図書 ・申請者が個人の場合 ①資金計画書 ②暴力団等に該当しないことの誓約書 ③住民票の写しまたは個人番号カード（表面）（個人番号は黒塗り）等 ④納税証明書、住民税課税証明書 ⑤残高証明または融資証明 ⑥その他区長が必要と認めた図書 ・登記全部事項証明書、住民票は発行後3ヶ月以内のもの ・財務諸表および事業経歴書は直前の決裁期のもの。ただし、開発区域が1ha以上の場合は3ヶ年分の財務諸表とする ・納税証明書（前年度分のもの） - 法人：法人事業税および法人住民税 - 個人：所得税および住民税または個人事業税 ・残高証明等は金融機関による発行後1ヶ月以内のもの（原本）。複数枚のときは同一日付のもの。本社のみのもので構わないが、資金力がなければ親会社のもの ※工事費に対して相当以上の残高があること
9	工事施行者の施行能力に関する書類 法33・1・13、 令24の3、品規3・1・3 ※「4 工事施行者の能力」を参照してください。	・法人の登記簿謄本 ・業務経歴書および工事経歴書（過去2年間以上） ・その他区長が必要と認めた図書（建設業許可書の写しまたは証明書等、「4の表3-4参照」） ・建設業の許可の業種については総合および土木工事業 ・登記簿謄本は発行後3ヶ月以内のもの
10	設計者の資格を証する書類 法31、規17・1・4、 規18、規19 ※「5 設計者の資格」を参照してください。	・設計者の資格に関する申告書 ・卒業証明書、資格証明書等資格を証明する書類その他 ・1ha以上の開発行為または地上高が5mを超える擁壁の設置もしくは盛土または切土をする土地の面積が1,500m²を超える土地における排水施設の設置の場合のみ必要 ・申告書および卒業証明書、実務経験証明書以外の書類は写しを添付
11	地区計画等の内容を証する書面 法33・1・5、	・計画書等 ・申請地が地区計画等の区域に含まれる場合に必要
12	その他、関係法令に基づく許可・認可等が必要な場合その許可書等 品規3・1・3	・許可書等の写し ・河川の占用許可、公有財産の使用許可等を要する場合のみ必要 ・その他区長が必要と認める図書（隣接地の所有者や開発行為に関係すると区長が認める者の同意等）

※官公庁等が発行する書類については、取得から3か月以内のものを提出してください。（ただし、8の残高証明書は1ヶ月以内）

(2) 開発行為許可申請添付図面

No.	図書の名称	明示すべき事項（上段）
		備考（下段）
1	位置図	・開発区域の境界（開発区域は一点鎖線(赤)、関連工事区域は二点鎖線(赤)） ・規模に応じて分かりやすい縮尺とする ・航空住宅地図可
2	区域図（公図の写し）	・開発区域の境界（開発区域は一点鎖線(赤)、関連工事区域は二点鎖線(赤)） ・区界 ・土地の地番および形状 ・転写場所、転写日、転写者名 ・縮尺は公図の原本と等縮尺
2・2	地番表	・開発区域内および隣接地の町名、地番（若番順）、地目、地積（公簿）、所有者名等（開発区域内については乙区含め全権利者） ・開発区域の内外を明確にする ・No. 2 の公図の写しと合わせて1枚にまとめてもよい
3	現況図	・開発区域の境界（開発区域は一点鎖線(赤)、関連工事区域は二点鎖線(赤)） ・開発区域内およびその周辺の道路、河川、水路等の位置形状およびその状況 ・既存敷地、家屋および擁壁等の位置 ・土地の地盤高、等高線（2mの標高差を示すもの） ・公図の各筆を割り込むこと ・縮尺 1/500 以上 ・次を参考に着色すること - 既存道路（公道）：茶色、既存道路（私道）：こげ茶色、河川・水路：青色、公園・広場：黄緑色、緑地：緑色
4	求積図および求積表	・開発区域および関連工事区域の全面積 ・従前および新設の公共施設の面積 ・未利用地の面積 ・画地の面積 ・縮尺 1/500 以上 ・三斜法による算出とする
5	土地利用計画図	・開発区域の境界（開発区域は一点鎖線(赤)、関連工事区域は二点鎖線(赤)） ・既存および新設道路の位置、幅員、辺長、延長 ・公園その他の公共施設の位置形状 ・街区および敷地の番号、辺長 ・予定建築物等の用途および配置 ・敷地面積、敷地の辺長、土地利用区分（未利用地等） ・土地の地盤高（仮BMの位置、高さ） ・都市計画施設（位置、名称） ・法面・擁壁（位置、構造、形状、高さ） ・樹木または樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置および形状 ・縮尺 1/500 以上 ・宅地分譲の場合、予定建築物の配置は省略可 ・No. 5～No. 6-3 を1枚にまとめてもよい ・次を参考に着色すること - 道路：暖色系の色、河川・水路：青色、公園・広場：黄緑色、緑地：緑色、下水道：紫色、貯水施設（消防の用に供する貯水施設）：水色、公益的施設用地：薄茶色
6	公共施設の管理者等に関する図面	・開発区域の境界（開発区域は一点鎖線(赤)、関連工事区域は二点鎖線(赤)） ・廃止される公共施設 ・変更される公共施設 ・新設される公共施設 ・接続先道路の名称、種別、幅員 ・新旧公共施設一覧表（種別、幅員・寸法、延長、数量、管理者、用地の所有者） ・縮尺 1/500 以上 ・L形側溝の種別も記載する

No.	図書の名称	明示すべき事項（上段）
		備考（下段）
6-2	排水施設計画平面図	・排水区域（集水区域）の区域界、各系統の番号、流下方向（矢印で表示） ・管渠の種類、位置、形状、内法寸法、延長、勾配 ・U字溝の位置 ・人孔の位置、設置間隔 ・集水桝の位置、内法寸法 ・吐口の位置および放流先の名称、断面寸法 ・浸透施設（浸透桝、トレンチ等）の種類、位置、形状、その他寸法等 ・計算書
6-2 6-3	排水施設計画平面図 給水施設計画平面図	・縮尺 1/500 以上 ・地表水の流下方向は崖と反対方向とする ・開発区域外からの流入範囲とその処理に注意する ・給水施設の位置、形状、内法寸法 ・取水方法（水源の種類）、取水地点 ・消火栓の位置
6-3 6-4	給水施設計画平面図 公共施設構造図	・縮尺 1/500 以上 ・No. 5～No. 6-3 を 1 枚にまとめても構いません。 ・道路縦断面図（在来高、計画高、延長、勾配） ・道路横断面図（幅員、舗装、勾配） ・排水施設の縦断面図（土被り）、横断面図 ・河川、水路詳細図 ・公園、広場計画図（形状、寸法、施設の種類） ・貯水施設詳細図（形状、寸法） ・その他施設の詳細図（形状、寸法）
6-4 7	公共施設構造図 造成計画平面図	・縮尺 1/50 以上 ・開発区域の境界（開発区域は一点鎖線(赤)、関連工事区域は二点鎖線(赤)） ・盛土切土の範囲 ・擁壁の位置、高さ、延長 ・法面および崖の位置、形状、勾配 ・計画地盤高、隣接地の地盤高 ・予定建築物の位置形状 ・開発区域周辺の状況（道路、宅地等） ・断面図作成箇所
7 7-2	造成計画平面図 造成計画断面図	・縮尺 1/500 以上 ・切土は黄、盛土は赤で着色 ・開発区域の境界（開発区域は一点鎖線(赤)、関連工事区域は二点鎖線(赤)） ・在来地盤高、計画地盤高 ・盛土切土の範囲 ・擁壁の構造、垂直高 ・法面および崖の勾配、垂直高等 ・排水施設の位置
7-2 8	造成計画断面図 崖の断面図	・縮尺 1/500 以上 ・在来地盤高は隣接地まで記入すること ・切土は黄、盛土は赤で着色 ・開発区域の境界（開発区域は一点鎖線(赤)、関連工事区域は二点鎖線(赤)） ・崖の土質、勾配、垂直高さ、保護の方法 ・在来地盤高、計画地盤高
8	崖の断面図	・縮尺 1/50 以上 ・土質の種類が 2 以上であるときは、それぞれの土質およびその地層の厚さ ・崖の種類ごと、位置ごとに図面を作成すること ・切土をした土地の部分に生ずる高さが 2m を超える崖、盛土をした土地の部分に生ずる高さが 1m を超える崖または切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが 2m を超える崖について作成すること ・擁壁で覆われる崖面については、土質に関する事項の記載は不要

No.	図書の名称	明示すべき事項（上段）
		備考（下段）
9	擁壁の断面図	・擁壁の種類、高さ、寸法、勾配 ・裏込めコンクリートの寸法 ・水抜き穴の位置（内径 75mm で 3 m² に 1 箇所以上） ・透水層の位置、材料、寸法 ・背面土および基礎地盤の土質 ・基礎杭の位置、材料、寸法 ・配筋（鉄筋の種類、被り等） ・地盤改良の範囲、方法 ・在来地盤高、計画地盤高
		・縮尺 1/50 以上 ・擁壁の種類ごと、位置ごとに図面を作成すること ・標準断面図、被り詳細図、堅壁配筋図、底版配筋図等により明示すること ・コンクリート間知ブロックを使用する場合は、そのカタログを添付すること
9-2	擁壁の展開図	・擁壁の高さ、距離 ・基礎の幅、前端厚 ・根入れ深さ ・計画地盤高
		・伸縮目地は、原則として 20m 以内につき 1 箇所とすること ・各変化点での値が分かるように記入すること
9-3	擁壁の構造計算書	・設計条件、土圧 ・転倒、滑動、沈下に対する安定 ・各部断面の検討 ・掘削面の検討 ・地震に対する安定 ・基礎杭の検討
		・土圧は計算方法を明らかにすること ・地震に対する安定は次の場合検討すること ①擁壁高さ 5m を超える場合 ②基礎地盤が軟弱な場合 ③背面が高盛土の場合
9-4	地盤調査書	・土質調査結果
		・崖面を擁壁で覆う場合にのみ必要
9-5	杭打施工計画書	
		・擁壁の基礎を杭基礎とする場合にのみ必要
10	地盤の安定計算書	
		・規則第 23 条第 3 項に該当する場合に必要
11	斜面の安定計算書	・設計条件、土圧 ・斜面先崩壊、斜面崩壊、底部崩壊に対する検討
		・切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときに必要
12	防災計画図面	・山留工事、仮囲い、仮排水路の計画図面
		・縮尺 1/500 以上 ・各々について構造図等を添付すること ・山留工事、仮囲い、仮排水路の計画がある場合にのみ必要
13	開発登録簿	・法第 47 条に掲げる事項、付近の見取り図、公図の写し、土地利用計画図等 ・（盛土規制法のみなし許可に該当する場合は、盛土規制法施行規則第 10 条に掲げる事項）
		・A2 サイズの用紙とすること ・正副に 1 部づつ、その他に折り曲げていないものを 2 部用意してください。

*各図面には方位を明記してください

*自己の居住用の住宅の建築に供するための開発行為の場合は、給水施設計画平面図は不要です

*申請図面には、図面作成者の記名が必要です

*開発区域内に都市計画施設がある場合は、その位置について、東京都都市整備局および品川区都市計画所管課の確認を得てください

*盛土規制法のみなし許可に該当する場合は、盛土規制法に基づく必要な図面を添付してください。

2 関係権利者の同意

【法律】

第三十三条 一～十三 略

十四 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

解説

開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意については、権利者とのトラブルを未然に防ぐため「原則的に全員の同意を必要とする」ものとする。

なお、土地所有者等の同意が得られないまま開発許可を得た土地については、当該開発者は開発行為の許可を受けたからといって、当該土地について何ら私法上の権限を取得するものではないから、当該土地について権利者の同意を得なければ工事を行うことはできません。

権利者の確認は登記事項証明書およびその他の資料に基づいて行う。なお、権利者が未成年者、成年被後見人等である場合は、戸籍全部事項証明書、成年後見登記事項証明書等により親権者、後見人等を確認し、必要に応じてそれらの者の同意書も添付すること。

[妨げとなる権利を有する者]

土地 所有権、永小作権、地上権、賃借権、抵当権、先取特権、地役権等を有する者および土地の保全処分をした者

工作物 所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者および土地改良施設の管理者

[相当数の同意]

「相当数の同意」とは、当該開発行為をしようとする土地および当該開発行為に関する工事をしようとする土地のそれぞれについて、おおむね、以下の①および②を満たすこととする。

- ① 権利を有する全ての者の2/3以上ならびにこれらの者のうち所有権を有する全ての者および借地権を有する全ての者のそれぞれの2/3以上の同意を得ている。
- ② 同意した者が所有する土地の地積と、同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積との合計が土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積の合計の2/3以上である場合を指すものとする。

[共有地の取扱]

宅地について複数の共有権者が在る場合には、全体で一の所有者とみなす。つまり、A、B、C3人の共有権者が在る場合には、3人としてカウントするのではなく、1人としてカウントすることとなる。

共有の場合は、全員同意が要件となる。したがって、先程のA、B、C3人の共有権者が在る場合において、3人のうち1人でも反対があれば、この宅地は反対1とカウントすることとなる。

[私道等に接続して開発行為を行う場合で、当該私道を掘削する場合]

当該土地の所有者の同意が必要となる。

審査基準

同意証明書（第3号様式）により、関係権利者の同意を確認します。

同意者住所氏名欄に記載のある同意者全員の本人確認資料を添付してください。

本人確認書類は、住民票の写し、個人番号カード（表面のみ）（個人番号は黒塗り）、運転免許証、運転経歴証明書（交付年月日が平成24年4月1日以降のものに限る。）、在留カード、または特別永住者証明書のいずれかとしてください。

本人確認資料に代えて、同意証明書に押印して印鑑証明書を添付することも可能です。

印鑑証明書と同意証明書の印影が一致していることを確認します。

登記事項証明書の住所と違う場合は、住民票等と照合します。

3 申請者の資力・信用

【法律】

第三十三条 一～十一 略

十二 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並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

解説

この規定は、申請者に事業計画どおりに事業を完了するための資力的能力があるかどうか、およ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かどうかを確認して、その事業が適正に施行されることを確保しようとするものです。

資力および信用の判断については、開発行為の規模等に応じて必要とされる程度が異なることとなるが、資金調達能力に不安があったり、過去に着実に事業を遂行しなかった前歴がある場合等の事実関係を基準として判断します。少なくとも事業を中断せざるを得なくなった場合においても、変更を加えた公共施設の機能の回復や公害防止のための措置を講じるために必要な資力信用が求められるものと解されます。

なお、宅地建物取引業者については、宅地建物取引業法に基づく監督処分が行われた場合に関係都道府県に当該事実の通知が行われることとなっているので、これも判断の参考とします。

申請者に、当該開発行為を行うために必要な資力および信用があることを許可要件とする規定です。

自己の居住用または1ha未満の自己の業務用の開発行為についても、工事の内容が盛土規制法の許可を要するものである場合は適用されます。

審査基準

表3-3に示す資料により、申請者の資力および信用を確認します。

なお、過去に法に基づく監督命令を受け、措置が完了していない場合には、資力または信用がないものとみなすことがあります。

表 3-3 資力および信用を確認するための資料

申請者が個人の場合	申請者が法人の場合
☐ 資金計画書 ☐ 暴力団等に該当しないことの誓約書 ☐ 住民票の写し ☐ 納税証明書および住民税課税証明書 ☐ 残高証明または融資証明	☐ 資金計画書 ☐ 暴力団等に該当しないことの誓約書 ☐ 登記全部事項証明書および約款 ☐ 財務諸表 ☐ 事業経歴書 ☐ 納税証明書 ☐ 残高証明または融資証明 ☐ 役員の氏名および住所を証する書類

なお、住民票の写しについては、個人番号カード（表面）の写し等で代えることができます。

住民票の写しは、個人番号カード（表面のみ）（個人番号は黒塗り）、運転免許証、運転経歴証明書（交付年月日が平成24年4月1日以降のものに限る。）、在留カード、または特別永住者証明書のいずれかとしてください。

また、申請者が法人の場合の「役員の氏名および住所を証する書類」については、原則として当該申請において法人を代表する役員（申請書に法人の代表者として記載される役員）を対象とします。

4 工事施行者の能力

【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 一～十二 略

十三 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並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

解説

宅地開発に伴う工事中の災害は、人命、財産、公共施設等に被害をもたらす例が多いので工事施行者の能力判定は重要です。

この規定の趣旨は、あくまで不適格な工事施行者を除外しようとするものであるから、その判断は、前節の場合と同様、具体的事例により差異はあるが、当該工事の難易を考慮して、過去の工事实績等を勘案しつつ行われることとなります。

工事施行者に対し、当該開発行為に関する全ての工事を完成するために必要な能力が求められます。

自己の居住用または1ha未満の自己の業務用の開発行為についても、工事の内容が盛土規制法の許可を要するものである場合は適用されます。

審査基準

①法人の登記証明書（登記簿謄本）、②業務経歴書、③建設業許可通知書の写しまたは建設業許可証明書、④工事を指導・監督する技術者の経歴書、⑤当該工事に係る契約書の写しにより、工事施行者に工事を完遂することができる技術力・財産的基礎があることを確認します。

提出書類は工事施行者により異なりますので、図3-4により確認してください。

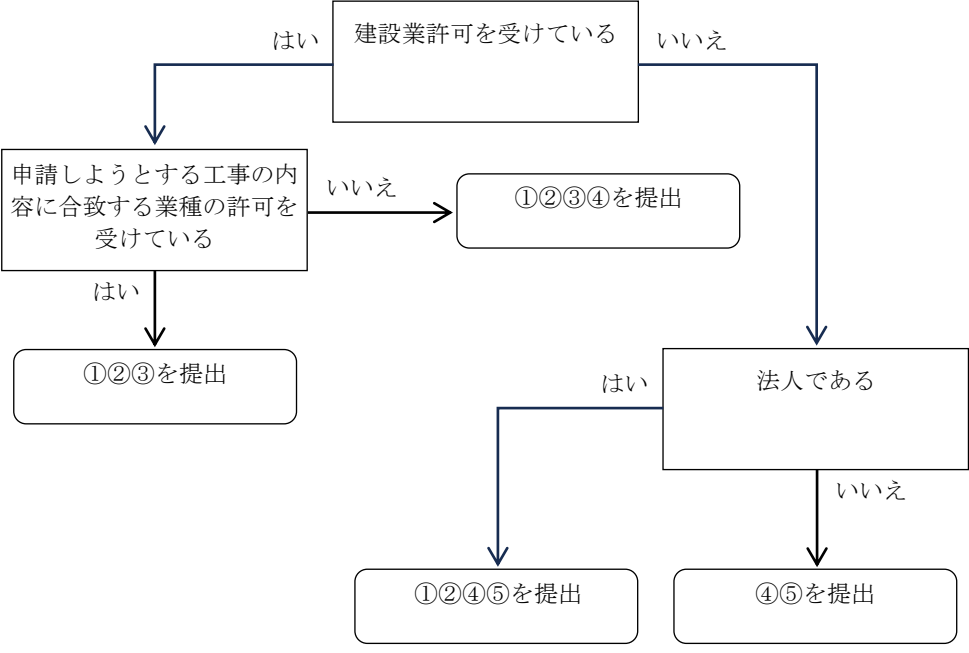


図 3-4 必要書類判定のフロー

なお、「申請しようとする建設工事の種類の建設業許可」は、下表によります。

表 3-4 工事の内容と合致する建設業許可の業種

申請しようとする工事	建設工事の種類
複数の専門工事を含む工事 （例）盛土・切土工事と擁壁設置工事	土木工事一式
建築確認を必要とする新築および増改築に伴う工事であって、複数の専門工事を含む工事 （例）新築に伴う盛土・切土工事	建築工事一式
切土・盛土を含む工事	とび・土工・コンクリート工事
擁壁（鉄筋コンクリート造等）設置を含む工事	
擁壁（間知石積み）設置を含む工事	石工事

5 設計者の資格

都市計画法第三十一条（設計者の資格）

前条の場合において、設計に係る設計図書（開発行為に関する工事のうち国土交通省令で定めるものを実施するため必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く。）及び仕様書をいう。）は、国土交通省令で定める資格を有する者の作成したものでなければならない。

都市計画法施行規則第十八条（資格を有する者の設計によらなければならない工事）

法第三十一条の国土交通省令で定める工事は、開発区域の面積が1ヘクタール以上の開発行為に関する工事とする。

都市計画法施行規則第十九条（設計者の資格）

法第三十一条の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。

一 開発区域の面積が1ヘクタール以上20ヘクタール未満の開発行為に関する工事にあつては、次のいずれかに該当する者であること。

イ 学校教育法による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者

ロ 学校教育法による短期大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限3年の課程（夜間において授業を行うものを除く。）を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務の経験を有する者

ハ 前号に該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して4年以上の実務の経験を有する者

ニ 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して7年以上の実務の経験を有する者

ホ 技術士法による第2次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの

ヘ 建築士法による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの

ト 宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者で、次条から第十九条の四までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者（以下「登録講習機関」という。）がこの省令の定めるところにより行う講習（以下「講習」という。）を終了した者

チ 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者

二 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事にあつては、前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計と書の作成に関する実務に従事したことがあるものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めた者であること。

法第31条は、開発行為に関する工事のうち、周辺に大きな影響を与えるおそれのあるものあるいは設計について専門的な能力を要するものについて、設計の適正を期すこととしたものです。

設計者資格が必要な開発行為の場合、「3.3 許可申請 1 許可申請に必要な図書」において書類の提出を求められることとなります。

○ 設計者資格が必要な場合

- ① 規則第19条第1号：1ha以上20ha未満の開発許可申請に係る設計図書を作成する場合
- ② 規則第19条第2号：20ha以上の開発許可申請に係る設計図書を作成する場合
- ③ 地上高さが5mを超える擁壁を設置する場合
- ④ 盛土または切土をする土地の面積が1,500m²を超える土地における排水施設の設置

○ 申請資格

① 規則第19条第1号

	宅地開発の技術に関して必要な実務経験年数
大学卒（土木、建築、都市計画、造園）	2年以上
短大卒（土木、建築、都市計画、造園）	3年以上
高専卒（土木、建築、都市計画、造園）	4年以上
高校卒（土木、建築、都市計画、造園）	7年以上
技術士法試験（建設、水道、衛生工学）合格者	2年以上
一級建築士	2年以上
大臣認定講習修了者	10年以上
大学院卒（土木、建築、都市計画、造園）	1年以上

② 規則第19条第2号

規則第19条第1号に該当し、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事の総合的な設計図書を作成した経験を有する者、その他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めた者であること。

③ 地上高さが5mを超える擁壁を設置する場合

④ 盛土または切土をする土地の面積が1,500m²を超える土地における排水施設の設置

設計者の資格	設計者の資格を証する書類
大学の土木・建築課程を卒業後、2年以上の実務経験を有する者	☐ 卒業証明書 ☐ 実務経験証明書
短期大学(3年制)の土木・建築課程を卒業後、3年以上の実務経験を有する者	
短期大学、高等専門学校、旧制専門学校の土木・建築課程を卒業後、4年以上の実務経験を有する者	
高等学校、旧制中学校の土木・建築課程を卒業後、7年以上の実務経験を有する者	
土木・建築の技術に関し、10年以上の実務経験を有する者で、国土交通大臣の認定する講習を修了した者	☐ 宅地造成技術講習会修了証書 ☐ 実務経験証明書
大学院等で土木・建築関係を1年以上専攻した後、1年以上の実務経験を有する者	☐ 大学院に1年以上在学したことの証明書 ☐ 実務経験証明書
技術士(建設部門)	☐ 技術士の資格証明書
一級建築士	☐ 一級建築士の資格証明書

6 代理申請

申請書の提出を申請者以外が行うときは、委任状が必要です。

代理の範囲は、申請書類の提出および連絡調整に限られます。行政書士法において、行政書士または行政書士法人でない者が、業として官公署に提出する書類を作成する業務を行うことは禁止されています（他の法律に別段の定めがある場合を除く）。

「5 設計者の資格」資格を有する者の設計によらなければならない工事に係る設計図書の作成は、行政書士ではなく有資格者が行う必要があります。

なお、建築を伴う場合には、建築士による書類作成の代理も可能です。（建築士法第21条）

7 許可または不許可の通知

都市計画法第三十五条（許可又は不許可の通知）

都道府県知事は、開発許可の申請があったときは、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、文書をもって当該申請者に通知しなければならない。

必要な図書が揃えられた申請書が提出されますと、申請書類に基づき審査が開始され、審査の結果、許可の基準に適合している場合には許可の通知を、許可の基準に適合しないまたは申請書類および添付書類に不備がありその補正をされない場合には不許可の通知を、それぞれ文書で申請者に対し交付します。申請者は、これらの処分に不服がある場合は、東京都開発審査会に対し審査請求を行なうことができます。（第4編9-3-1）

3.3.2 道路の新設、廃止、拡幅の建築基準法に基づく手続

開発行為の工事完了後に都市計画法第36条に基づく工事の完了公告をした後は、開発許可で整備した新設道路または拡幅道路（建築基準法第42条第2項道路のセットバック部は除く）は、建築基準法第42条第1項第2号の道路となります。

完了公告前に建築基準法に基づく建築確認申請を行う場合は、建築基準法に基づく建築基準法第42条第1項第四号の道路指定についての必要の有無は、別途に品川区建築課と協議してください。

また、私道の廃止に伴う建築基準法の道路廃止手続の必要の有無は、別途に品川区建築課と協議してください。

3.3.3 区道の廃止手続

区道の廃止は一般的には困難です。

区道廃止は、開発許可手続とは別に、区議会の議決が必要となります。別途に土木管理課等にご相談ください。

第4章 許可後の手續

4.1 標識の掲出

【区規則】

(標識の掲出)

第9条 法第29条の規定による許可を受けた者は、開発許可標識（第12号様式）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項または第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もって前項の開発許可標識に変えることができる。

- (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または同条第3項の規定による届出をした者は、当該許可または届出に係る変更事項について、前項に規定する開発許可標識また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第12号様式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。

区規則第9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、品川区では、盛土規制法に規定される標識に不足する項目(1)～(4)を追記することで、第12号様式②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。

4.2 工事着手から完了公告までの手続

1 工事着手等

(1) 工事現場における許可の表示等

- ア) 開発許可を受けた者は、標識（第12号様式）により開発行為の施行について都市計画法に基づく許可があったことを表示すること
 なお、盛土規制法のみなし許可の場合は標識（第12号様式②）により表示すること
- イ) 標識の設置期間は、許可日の翌日から工事完了公告の日までとする
- ウ) 標識の設置位置は、開発区域の道路に接する部分（開発区域が2以上の道路に接するときは、それぞれの道路に接する部分）に、地面から標識の下端までの高さが概ね1mとする
- エ) 標識の大きさは、縦80cm以上、横90cm以上とする
- オ) ア)による標識に記載した事項を変更した場合には、すみやかにその標識を修正すること

(2) （※盛土規制法のみなし許可の場合のみ）工事工程表届出書（品川区書式11号）

- ア) 工事着手の前日までに工事工程表を添付し1部提出すること。

(3) 工事着手届（開発行為に関する工事の着手）

- ア) 開発許可を受けた者および工事施行者がその開発行為に関する工事に着手したときは、工事着手の届出が必要です。届出には、次の図書を1部提出すること。

No.	図書の名称	明示すべき事項（上段）
		備考（下段）
1	工事着手届出書 (第11号様式)	・各記入項目 ・届出者は開発許可を受けた者とする。
2	標識設置位置図	・開発区域の境界（開発区域は一点鎖線(赤)、関連工事区域は二点鎖線(赤)） ・標識の設置位置 ・許可申請時に提出した土地利用計画図に標識の設置位置を記入したものでよい
3	標識設置状況	・標識設置状況が分かる写真 ・設置箇所ごとに必要 ・遠景と近景のもの
4	工事工程表	・主要な工事の工程 ・どのような形式でもよい

*各図面には方位を明記してください。

- イ) 盛土規制法のみなし許可の場合は、「防災計画平面図、緊急時における連絡方法を示す書類、その他区長が必要と認める図書」を追加してください。

(4) 公共施設工事着工届（公共施設に関する工事の着手）

開発許可を受けた者および工事施行者がその開発行為に関する工事のうち、区が管理者となる公共施設に関する工事に着手しようとするときは、工事着手の届出が必要です。届出には、次の図書を1部提出すること。

No.	図書の名称	明示すべき事項（上段）
		備考（下段）
1	公共施設工事着工届出書 (書式9号)	・各記入項目 ・届出者は開発許可を受けた者とする。
2	位置図	・開発区域の境界（開発区域は一点鎖線(赤)、関連工事区域は二点鎖線(赤)） ・規模に応じて分かりやすい縮尺とする ・航空住宅地図可
3	工事工程表	・主要な工事の工程 ・どのような形式でもよい

*各図面には方位を明記してください。

2 盛土規制法のみなし許可の場合の中間検査等

「品川区盛土規制法に係る手引」を参照し、手続きを行ってください。

3 道路部分の分筆および地目の変更

区が管理することとなる道路以外の道路となる土地の部分は、不動産登記法に基づく分筆を行い、地目を「公衆用道路」としてください。また、原則として当該道路部分の筆は一筆としてください。

4 公共施設等の検査・引継ぎ

(1) 公共施設等の検査

区が管理することとなる公共施設等については、次項第1号の「工事完了届出書」または第2号の「公共施設工事完了届出書」の提出後に検査を受けることとなります。公共施設工事の完了検査は道路課および（提供公園がある場合）公園課、境界杭の設置の検査は土木管理課が行いますので、事前に日程の打ち合わせを行ってください。

区が管理することとなる公共施設等以外の公共施設等については、次項の「工事完了届出書」または「公共施設工事完了届出書」の提出前にそれぞれの検査を受け、その内容が同意書または協議書に記載された内容と相違がない旨の確認を受けてください。

(2) 公共施設等の引継ぎ

公共施設等の新設や改廃の手続きについては、工事の進捗にあわせて関係部署等と打ち合わせを行い、作業を進めてください。

区が管理することとなる公共施設については、次項第3号の公共施設工事の完了検査を受け、内容の確認を終了した後、次の書類を2部提出すること。提出後、住宅課から財産管理を担当する土木管理課に送付し（次号 No.1 および No.2 の図書を送付）、また、法第40条第2項に基づく公共施設の用に供する土地に帰属させるための手続きについて経理課に依頼します（次号 No.3 から No.9 の図書を送付）。

区が管理することとなる公共施設等以外の公共施設等がある場合は、帰属について関係部署等と打ち合わせしてください。

No.	図書の名称	備考
1	公共施設の引継ぎ書 (書式12号)	・事業主は開発許可を受けた者とする。
2	公共施設に関する図書	・引継ぎする土地および施設、物件の調書 ・位置図、平面図、構造図、求積図、点の記等
3	登記承諾書 (書式12号の2)	・要捨印
4	登記原因証明情報	・要捨印
5	印鑑証明書	・3ヶ月以内に発行されたもの
6	代表者事項証明書	・事業主が法人の場合に必要
7	土地の全部事項証明書	
8	公図の写し	・最新のもの ・土地の地番および形状 ・転写場所、転写日、転写者名
9	地籍測量図	

5 工事完了届および完了検査（法第36条）

都市計画法第三十六条（工事完了の検査）

開発許可を受けた者は、当該開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について当該開発行為に関する工事（当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事）を完了したときは、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。

- 2 都道府県知事は、前項の規定による届出があったときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めたときは、国土交通省令で定める様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。
- 3 都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。

都市計画法施行規則第二十九条（工事完了の届出）

法第三十六条第一項の規定による届出は、開発行為に関する工事を完了したときは別記様式第四の工事完了届出書を、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したときは別記様式第五の公共施設工事完了届出書を提出して行うものとする。

(1) 工事完了届

当該開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について当該開発行為に関する工事が完了したときは、次の図書をファイル（A4 サイズ）に綴じて提出すること。ただし、次号の公共施設工事完了届を提出した開発区域または工区については、No.5 から No.5・4 までおよび No.10 並びに No.12 の図書は提出する必要はありません。なお、必要部数については 4.4.4 を参照してください。

No.	図書の名称	備考
1	工事完了届出書（別記様式第4）	・届出者は開発許可を受けた者とする。
2	位置図	・明示すべき事項は、「第3章第1節第2項 許可申請に必要な図書」と同様 ・土地利用計画図には写真の方向を記入 ・工作物の登記簿謄本は不要 ・道路部分の分筆および地目の変更が行われていること ・公共施設工事の検査済証が交付されている場合は、その写しを添付すること。また、その場合は公共施設に関係する図面は必要ありません
3	区域図（公図の写し）	
3-2	地番表	
3-3	土地の登記簿謄本	
4	土地利用計画図	
5	公共施設の管理者等に関する図面	・No. 2~No.5・3 と同様
5-2	排水施設平面図	
5-3	給水施設平面図	
5-4	公共施設構造図	
6	造成平面図	
6-2	造成断面図	・建築課に指定の書式用紙があります
7	崖の断面図	
8	擁壁の断面図	
8-2	擁壁の展開図	
9	建築工事施工結果報告書	
9-2	鉄筋ミルシート	
9-3	コンクリート圧縮強度試験成績書	
9-4	圧接継手引張試験成績書	
9-5	コンクリート塩化物量測定記録	
9-6	杭打施工報告書	・擁壁の基礎を杭基礎とする場合にのみ必要
10	公共施設の工事記録写真および完了写真	
11	擁壁の工事記録写真および完了写真	
12	区以外が管理する公共施設等の完了についての検査済証または協議報告書等	

*各図面には方位を明記してください。

*自己の居住用の住宅の建築に供するための開発行為の場合は、給水施設計画平面図は不要です。

(2) 公共施設工事完了届

当該開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分が完了したときは、他の工事に先立って届け出ることができます。次の図書をファイル（A4 サイズ）に綴じて提出すること。

なお、公共施設に関する工事の部分を全体の工事と切り離して届け出ることができることとしたのは、公共施設に関する工事を他の工事に先立って検査して、管理者への引継ぎ、土地の帰属、費用の負担等の手続きの処理を迅速に進めることが合理的であるからです。

No.	図書の名称	備考
1	公共施設工事完了届出書（別記様式第5）	・届出者は開発許可を受けた者とする。
2	位置図	・明示すべき事項は、「3.3.1 1 許可申請に必要な図書」と同様 ・土地利用計画図には写真の方向を記入 ・工作物の登記簿謄本は不要 ・道路部分の分筆および地目の変更が行われていること ・公共施設工事の検査済証が交付されている場合は、その写しを添付すること。また、公共施設に係る図面は必要ありません ・開発登録簿の検査済証発行年月日と工事完了公告年月日について、公共施設工事の欄を追加すること
3	区域図（公図の写し）	
3-2	地番表	
3-3	土地の登記簿謄本	
4	土地利用計画図	
5	公共施設の管理者等に関する図面	
5-2	排水施設計画平面図	
5-3	給水施設計画平面図	
5-4	公共施設構造図	
6	開発登録簿	
7	公共施設の工事記録写真および完了写真	
8	区以外が管理する公共施設等の完了についての検査済証または協議報告書等	

*各図面には方位を明記してください。

*自己の居住用の住宅の建築に供するための開発行為の場合は、給水施設計画平面図は不要です。

(3) 完了検査

前々号の「工事完了届出書」または前号の「公共施設工事完了届出書」の提出後、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査を行ないます。区が管理することとなる公共施設等については、公共施設工事の完了検査は道路公園課、境界杭の設置の検査は土木管理課が行いますので、事前に日程の打ち合わせを行ってください。

区が管理することとなる公共施設等以外の公共施設等については、「工事完了届出書」および「公共施設工事完了届出書」の提出前にそれぞれの検査を受ける必要があります。

6 検査済証の交付

都市計画法施行規則第三十条（検査済証の様式）

法第三十六条第二項に規定する検査済証の様式は、開発行為に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第六とし、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第七とする。

検査の結果、工事が開発許可の内容に適合している場合は、検査済証が交付されます。なお、公共施設等の引継ぎ（帰属）の申請手続きがある場合は、当該申請手続きが完了していることが条件となります。

7 完了公告

都市計画法施行規則第三十一条（工事完了公告）

法第三十六条第三項に規定する工事の完了の公告は、開発行為に関する工事を完了した場合にあっては開発区域又は工区に含まれる地域の名称並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、開発行為に関する工事を完了した場合にあっては開発区域又は工区に含まれる地域の名称、公共施設の種類、位置及び区域並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、都道府県知事の定める方法で行なうものとする。

検査済証の交付と同日に、工事の完了公告が品川区役所前の掲示板に掲載されます。

4.3 その他開発許可に関する手續

4.3.1 変更の許可等の手續

都市計画法第三十五条の二（変更の許可等）

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 前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定め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。
- 3 開発許可を受けた者は、第一項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 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関係がある公共施設若しくは当該開発行為も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ばあいについて、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。

都市計画法施行令第三十一条（開発行為の変更について協議すべき事項等）

第二十三条各号に掲げる者との協議に係る開発行為に関する事項で法第三十五条の二第四項の政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の位置、区域又は規模
 - 二 予定建築物等の用途
 - 三 協議をするべき者に係る公益的施設の設計
- 2 第二十三条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が20ヘクタール（同条第三号又は第四号に掲げる者との協議にあつては、40ヘクタール）以上となる場合について準用する。

1 変更許可申請（法第35条の2）

都市計画法施行規則第二十八条の二（変更の許可の申請書の記載事項）

法第三十五条の二第二項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 変更に係る事項
- 二 変更の理由
- 三 開発許可の許可番号

都市計画法施行規則第二十八条の三（変更の許可の申請書の添付図書）

法第三十五条の二第二項の申請書には、法第三十条第二項に規定する図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付しなければならない。この場合においては、第十七条第二項及び第三項の規定を準用する。

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、「第1編 開発許可制度」および「第3編 開発許可の基準」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品川区に報告し必要な手続を行ってください。

(1) 変更許可申請

開発許可を受けた者は、次に掲げる事項を変更する場合には、法第35条の2の規定に基づき、変更許可の申請を行ってください。ただし、規則第28条の4各号に掲げる軽微な変更（第2節の軽微な変更の届出参照）に該当する場合は除きます。変更許可の基準については、変更許可申請を受けた時点における技術基準を準用することとなります。

ア) 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域および工区）の位置、区域および規模

イ) 開発区域において予定されている建築物または特定工作物の用途

ウ) 次に掲げる開発行為に関する設計。ただし、区長が軽微な変更として認めるものを除く

- ① 公共施設の変更
- ② 排水計画（放流先、排水施設等の構造や位置）の変更
- ③ 宅地の地盤高の変更
- ④ 擁壁の位置、高さ、構造の変更

エ) 工事施行者

オ) 自己用・非自己用、居住用・業務用の別

カ) 資金計画

ウ)ただし書の「区長が軽微な変更として認めるもの」のうち、③に係るものは、当初の許可申請時における現況地盤から1mを超えない切土盛土、または直近の許可時における計画地盤から1mを超えない切土盛土に限る。

公共施設に関連する変更箇所があれば、その変更に対する法第32条に基づく協議を変更許可申請の前に行う必要があります。ただし、当初の協議において、再協議に関する特約が付されている場合はそれによるものとします。

なお、許可の対象となるのは、開発許可後で、かつ、完了公告前の変更であり、それ以外の変更については法第35条の2の適用はありません。

(2) 変更許可申請に必要な図書

開発行為の変更許可申請には、次の図書をファイル（A4サイズ）に綴じて提出すること。必要部数については4.4.4を参照してください。

No.	図 書 の 名 称	備考
1	開発行為変更許可申請書 (第1号様式)	・許可申請者は開発許可を受けた者とする ・代理人がいる場合は、許可申請者の下に住所および氏名を記入してください (代理人がいる場合は委任状が必要となります)
2	位置図	・開発区域の境界を明示する（開発区域は一点鎖線(赤)、関連工事区域は二点鎖線(赤)） ・規模に応じて分かりやすい縮尺とすること ・航空住宅地図可

3	開発行為変更許可に関する図書	・変更前後で変わる部分のすべての図書 ①変更箇所が分かるように着色すること ②開発登録簿は、調書の変更事項に変更内容を、備考欄に変更の推移がわかるよう許可番号をそれぞれ記載したものを提出すること ・工事の実施の妨げとなる権利者の同意を証する書面（第3号様式） ・公共施設に関連する変更箇所があれば、その変更に対する法第32条に基づく公共施設管理者の同意書および協議書の写し（要原本照合）またはそれに代わるもの
---	----------------	--

2 軽微な変更の届出

都市計画法施行規則第二十八条の四（軽微な変更）

法第三十五条の二第一項ただし書き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10分の1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1000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築の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）以外の開発行為にあっては、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

（1）軽微な変更の届出

計画の変更内容が次に該当する場合は、届出を持って変更許可に代えることができます。

公共施設に関連する変更箇所があれば、その変更に対する法第32条に基づく協議を変更の届出の前に行う必要があります。ただし、当初の協議において、再協議に関する特約が付されている場合はそれによるものとします。

ア) 設計変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものは変更許可が必要となります。

① 予定建築物等の敷地規模の10分の1以上の増減を伴うもの

② 住宅以外の建築物また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1000平方メートル以上となるもの

イ) 工事施行者の変更。ただし、非自己用の開発行為および自己の業務用で1ヘクタール以上の開発行為は、工事施行者の氏名もしくは名称または住所の変更に限ります。

ウ) 工事の着手予定年月日または工事の完了年月日の変更

（2）軽微な変更の届出に必要な図書

軽微な変更の届出には、次の図書をファイル（A4サイズ）に綴じて提出すること。必要部数については4.4.4を参照してください。

No.	図書の名称	備考
1	開発行為変更届出書 （第2号様式）	・届出者は開発許可を受けた者とする。
2	位置図	・開発区域の境界を明示する（開発区域は一点鎖線(赤)、関連工事区域は二点鎖線(赤)） ・規模に応じて分かりやすい縮尺とすること ・航空住宅地図可

3	開発行為の変更に係る図書	・変更前後で変わる部分のすべての図書 ①変更箇所が分かるように着色すること ②開発登録簿は、調書の変更事項に変更内容を、備考欄に変更の推移がわかるよう許可番号をそれぞれ記載したものを提出すること ・工事の実施の妨げとなる権利者の同意を証する書面 ・公共施設に関連する変更箇所があれば、その変更に対する法第 32 条に基づく公共施設管理者の同意書および協議書の写し（要原本照合）またはそれに代わるもの
---	--------------	---

3 その他の変更の報告

(1) その他の変更の報告

許可を要する変更の対象にならず、かつ、軽微な変更の対象にもならない計画の変更については、報告という形式で書類の提出を求めています。

報告となる変更内容は例として次のようなものが考えられます。

ア) 申請者の代表者氏名が変わる場合

イ) 開発行為に関する設計のうち第1項第1号ウ)のただし書にあたる場合

(2) その他の変更の報告に必要な図書

その他の変更の報告には、次の図書をファイル（A4 サイズ）に綴じて提出すること。必要部数については 4.4.4 を参照してください。

No.	図 書 の 名 称	備 考
1	開発行為変更報告書	・届出者は開発許可を受けた者とする。
2	位置図	・開発区域の境界を明示する（開発区域は一点鎖線(赤)、関連工事区域は二点鎖線(赤)） ・規模に応じて分かりやすい縮尺とすること ・航空住宅地図可
3	開発行為の変更に係る図書	・変更前後で変わる部分のすべての図書 ①変更箇所が分かるように着色すること ②開発登録簿は、調書の変更事項に変更内容を、備考欄に変更の推移がわかるよう許可番号をそれぞれ記載したものを提出すること ・工事の実施の妨げとなる権利者の同意を証する書面 ・公共施設に関連する変更箇所があれば、その変更に対する法第 32 条に基づく公共施設管理者の同意書および協議書の写し（原本照合必要）またはそれに代わるもの

4 新たな開発許可

計画の変更が次のいずれかに該当する場合には、変更の許可等ではなく新たな開発許可が必要となります。この場合は、当初の開発行為を廃止し、改めて開発許可の申請をしてください。

ア) 開発行為の目的が、建築物、第一種特定工作物、第二種特定工作物の間で変更される場合

イ) 当初の開発区域の規模と比較して、2 分の 1 以下または 2 倍以上となる場合

ウ) その他当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更と認められる場合

4.3.2 建築制限等の解除の手続き

都市計画法第三十七条（建築制限等）

開発許可を受けた者は開発区域内の土地においては、前条第三条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たとき。
- 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。

1 建築制限等（法第37条）

審査基準

開発行為に関する工事の完了公告があるまでの間は、建築物を建築し、または特定工作物を建設することはできません。ただし、次に掲げる要件を満足し、建築制限等の解除を受けた場合はこの限りではありません。

なお、工事着手届を承認申請前に提出する必要があります。

- (1) 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物または特定工作物を建築し、または建設するとき
- (2) その他都道府県知事（品川区長）が支障がないと認めたとき
第1号における「その他都道府県知事（品川区長）が支障がないと認めたとき」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。

- 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

2 建築制限等の解除に必要な図書

工事完了公告前の建築等承認の申請には、次の図書をファイル（A4サイズ）に綴じて提出すること。必要部数については4.4.4を参照してください。

No.	図書の名称	備考
1	工事完了公告前の建築等承認申請書（第13様式）	・承認申請者は開発許可を受けた者とする ・代理人がいる場合は、承認申請者の下に住所および氏名を記入してください（代理人がいる場合は委任状が必要となります）
2	位置図	・開発区域の境界を明示する（開発区域は一点鎖線(赤)、関連工事区域は二点鎖線(赤)） ・規模に応じて分かりやすい縮尺とすること ・航空住宅地図可
3	設計概要書	・建築物または特定工作物の概要が分かるもの（建物高さ、延べ床面積、建築面積、住戸数、住戸面積、店舗面積等を記載）
4	配置図	・建築物敷地、建物の道路との位置関係、形態、大きさ等がわかるもの
5	各階平面図	・各種寸法を明記すること
5	断面図・立面図	
6	工事工程表	・主要な工事の工程を記載すること ・どのような形式でもよい
7	資金計画書	・収支計画の概算や年度別資金計画を明記すること ・工事費は建設行為に関するもののみ（ただし、開発行為と一体の工事となる場合、開発事業費を含んだものとする）

4.3.3 開発行為の廃止の手続き

1 廃止・開発許可再申請または取下げ・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、開発行為の廃止または取下げを行い、再申請することが必要です。廃止は開発許可また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

都市計画法第三十八条（開発行為の廃止）

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なければならない。

2 開発行為の廃止（法第38条）

開発許可を受けた後に開発事業を取止める場合は、届出が必要となります。なお、すでに工事に着手している場合は、防災措置等が必要になりますので、事前に住宅課に相談をしてください。

3 開発行為の廃止に必要な図書

開発行為の廃止の届出には、次の図書をファイル（A4 サイズ）に綴じて提出すること。必要部数については 4.4.4 を参照してください。

No.	図書の名称	備考
1	開発行為に関する工事の廃止の届出書（別記様式第8）	・届出者は開発許可を受けた者とする ・代理人がいる場合は、届出者の下に住所および氏名を記入してください（代理人がいる場合は委任状が必要となります）
2	開発行為の許可を受けたことを証する書類	・開発行為許可書の写しを提出すること（原本照合必要） ・変更許可を受けている場合はその写しも添付すること

4.3.4 地位の承継の手続き

1 一般承継による地位の承継（法第44条）

都市計画法第四十四条（許可に基づく地位の承継）

開発許可また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。

（1）一般承継による地位の承継

開発許可を受けた者の一般承継人は、被承継人の有していた開発許可に基づく地位を承継します。「一般承継人」とは、相続人のほか、合併後存続する法人（吸収合併の場合）または合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）を指します。「許可に基づく地位」とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいい、例えば、許可権者との関係において、次のようなものがあります。

- ア) 適法に開発行為または法第43条第1項の許可を要する建築行為もしくは用途の変更を行うことができる権能
- イ) 公共施設の管理者との同意、協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能
- ウ) 土地所有者等との工事に付き同意を得ているという地位
- エ) 工事完了の届出義務、工事廃止の届出義務

なお、一般承継人は、開発許可に基づく地位を当然に承継しますので、開発行為を行う意思がない場合は、開発行為の廃止の届出を行ってください。

（2）一般承継による地位の承継に必要な図書

一般承継による地位の承継の届出には、次の図書をファイル（A4サイズ）に綴じて提出すること。必要部数については4.4.4を参照してください。

No.	図書の名称	備考
1	地位の承継届出書 (第22号様式)	・代理人がいる場合は、承継者の下に住所および氏名を記入してください
2	委任状	・委任者および受任者の住所、氏名、委任日等を明記すること ・代理人に委任する場合に必要
3	適法に承継したことを証明する書類	・戸籍謄本、商業登記簿謄本、その他適法に承継したことを証明する書類
4	資金計画書	・収支計画の概算や年度別資金計画 ・工事費は開発行為に関するもののみ（ただし、建築物の建設と一体の工事となる場合や建築等の制限解除を受けている場合、建設事業費を含んだものとする）
5	承継人の資力信用に関する書類	・「3.3.1（1） 開発行為許可申請添付書類」のNo.8に示す書類（「申請者」を「承継人」に読み替える）
6	区域図（公図の写し）	・最新のもの ・明示すべき事項等は、「3.3.1（2） 開発行為許可申請添付図面」のNo.2を参照してください
7	土地および工作物等の登記簿謄本	・発行後3ヶ月以内のもの

*廃止の届出を同時に行なう場合に限り、No.4～No.7の書類は不要です。

2 特定承継による地位の承継（法第45条）

都市計画法第四十五条（許可に基づく地位の承継）

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もの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。

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、承認を受ける必要があります。

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については、非自己用または 1ha 以上の自己用の業務用に限ります。)

- 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力的能力があるかどうか、およ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。

当初の許可どおりの開発行為を行うために必要な資力および信用を有する必要があります。具体的な内容については「3. 3. 1－3 申請者の資力・信用」を準用します。

(1) 特定承継による地位の承継

開発許可を受けた者の特定承継人は、開発許可権者の承認を受けて、開発許可に基づく地位を承継することができます。

(2) 特定承継による地位の承継に必要な図書

特定承継による地位の承継の承認申請には、次の図書をファイル (A4 サイズ) に綴じて提出すること。必要部数については 4.4.4 を参照してください。

No.	図書の名称	備考
1	地位の承継の承認申請書 (第 23 号様式)	・代理人がいる場合は、承認申請者の下に住所および氏名を記載すること
2	委任状	・委任者および受任者の住所、氏名、委任日等を明記すること ・代理人に委任する場合に必要
3	被承継人の承諾書	・申請年月日の前 3 ヶ月以内に発行された印鑑証明書を添付すること ・書式は任意
4	資金計画書	・収支計画の概算や年度別資金計画 ・工事費は開発行為に関するもののみ (ただし、建築物の建設と一体の工事となる場合や建築等の制限解除を受けている場合、建設事業費を含んだものとする)
5	承継人の資力信用に関する書類	・「3.3.1 (1) 開発行為許可申請添付書類」の No.8 に示す書類 (「申請者」を「承継人」に読み替える)
6	区域図 (公図の写し)	・最新のもの ・明示すべき事項等は、「3.3.1 (2) 開発行為許可申請添付図面」の No.2 を参照してください
7	土地および工作物等の登記簿謄本	・発行後 3 ヶ月以内のもの

3 その他

なお、工事の着手予定年月日または工事の完了年月日の変更を伴う場合は、別に届出も必要となりますので「4.3.1・2 軽微な変更の届出」を参照してください。また、「許可に基づく地位」が承継されることから、同意の取り直しや協議のやり直し等の必要はありませんが、承認後、すみやかに同意先や協議先に承継された旨を周知してください。

4.3.5 都道府県等が行う開発行為の手続

都市計画法第三十四条の二（開発許可の特例）

国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村、都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合、全部事務組合、役場事務組合若しくは港湾局若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村が設置団体である地方開発事業団（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第29条第1項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第二項の政令で定める規模未滿の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなす。

- 2 第三十二条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第四十一条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第四十七条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

1 都道府県等が行う開発行為（法第34条の2）

法第34条の2は、国または都道府県等が行う開発行為については、当該国の機関または都道府県等と都道府県知事（品川区長）との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなす規定です。

このことから、他の開発行為と同様に工事完了検査（法第36条）、完了公告があるまでの建築制限（法第37条）、開発行為の廃止届（法第38条）等の規定が適用されます。また、本規定は立地の適切性を確保しようとするものであることから、国の機関または都道府県等と都道府県知事（品川区長）との協議においても、原則として法第33条および第34条の基準への適合性が求められます。

なお、協議を要するかどうかは、開発行為の目的やその目的となる建築物が法第29条各号ならびに令第21条各号または令第22条各号にあたるかで判断してください。特に令第21条第26号の取扱いに注意すること。

2 事前の手続き

「3.2.2 事前協議の手続き」と同様の手続きが必要となります。ただし、本文中「法第29条の開発許可申請」とあるのは「開発協議申出」、「開発許可を申請しようとする者」とあるのは「開発協議を申出しようとする者」とそれぞれ読み替えるものとします。

3 開発協議申出から同意までの手続き

「3.3.1 開発許可申請から許可までの手続き」と同様の手続きが必要となります。ただし、本文中「許可申請」とあるのは「協議申出」、「申請者」とあるのは「申出者」と読み替えるものとします。「3.3.1-7 許可または不許可の通知」においては、「申請」とあるのは「申出」、「許可の通知」とあるのは「同意の通知」、「不許可の通知」とあるのは「不同意の通知」とそれぞれ読み替えるものとします。

また、「3.3.1（1）開発行為許可申請添付書類」においてNo.1の開発行為許可申請書は開発行為協議申出書（第5号様式）となり、No.1の明示すべき事項において「許可申請者」とあるのは「協議申出者」、No.8において「申請者」とあるのは「申出者」に読み替えるものとします。なお、No.8およびNo.9の書類が不要とはなりません、同等に確認できるものが他にある場合はそれによるものとします（例えば入札の経緯等）。

4 工事着手から完了公告までの手続き

「4.2 工事着手から完了公告までの手続き」と同様の手続きが必要となります。ただし、本文中「開発行為の許可を受けた者」とあるのは「開発行為の同意を得た者」、「許可申請」とあるのは「協議申出」、この他「許可」とあるのは「同意」と読み替えるものとします。

5 その他の手続き

その他の手続きについては次の各号に従ってください。なお、本項に記載がないものについては、その都度協議するものとします。

（1）変更協議の申出

「4.3.1-1 変更許可申請」と同様の手続きが必要となります。ただし、本文中「許可申請」とあるのは「協議申出」、「開発許可を受けた者」とあるのは「開発同意を得た者」、「変更許可」とあるのは「変更協議」、その他「許可」とあるのは「協議」と読み替えるものとします。

「4.3.1-1 変更許可申請時に必要な図書」において No.1 の開発行為変更許可申請書は開発行為変更協議申出書（第6号様式）となり、No.3 の図書は開発行為変更協議に関する図書となり、明示すべき事項において「許可番号」とあるのは「同意番号」と読み替えるものとします。

（2）軽微な変更の届出

「4.3.1-2 軽微な変更の届出」と同様の手続きが必要となります。ただし、本文中「変更許可」とあるのは「変更同意」と読み替えるものとします。「4.3.1-2（2） 軽微な変更の届出に必要な図書」において、第2号様式および No.3 の明示すべき事項の「許可番号」とあるのは「同意番号」と読み替えるものとします。

（3）その他の変更の報告

「4.3.1-3 その他の変更の報告」と同様の手続きが必要となります。ただし、本文中「許可」とあるのは「同意」、「申請者」とあるのは「申出者」、「許可番号」とあるのは「同意番号」と読み替えるものとします。

（4）新たな開発協議

「4.3.1-4 新たな開発許可」と同様の手続きが必要となります。ただし、本文中「許可」とあるのは「協議」、「申請」とあるのは「申出」と読み替えるものとします。

（5）建築制限等

「4.3.2 建築制限等」と同様の手続きが必要となります。

（6）開発行為の廃止

「4.3.3 開発行為の廃止」と同様の手続きが必要となります。ただし、本文中「開発許可を受けた後」とあるのは「開発同意を得た後」、「許可番号」とあるのは「同意番号」と読み替えるものとします。

4.4 標準処理期間等

4.4.1 標準処理期間

標準処理期間とは、申請が行政庁に到達してから行政庁が当該申請に対する処分を行うまでに、通常要する期間のことです。不備の訂正等に要する期間は含みません。また、標準処理期間の日数は開庁日で計算し、土曜日、日曜日および祝祭日等は含みません。標準処理期間は、あくまで標準的な処理期間であり、申請内容等によっては、実際の処理日数が標準処理期間を超える場合もあります。

品川区では、標準処理期間を次のように定めています。

事 務 名 称	根 拠 法 令	標準処理期間
開 発 行 為 の 許 可 (1ha 未満)	法 第 29 条	<u>15</u> 日
開 発 行 為 の 許 可 (1ha 以上)		<u>30</u> 日
開 発 行 為 の 同 意	法 第 32 条	非設定
開 発 行 為 の 変 更 許 可	法 第 35 条の2	<u>15</u> 日
建 築 制 限 の 解 除	法 第 37 条	<u>10</u> 日
特 定 承 継 の 承 認	法 第 45 条	<u>10</u> 日

4.4.2 申請手数料

申請手数料は表1（別資料）のとおりです。

4.4.3 申請、届出の様式等について

住宅課窓口にて直接お渡ししておりますので、お手数ですがご連絡の上お越しく下さい。

4.4.4 申請書、届出書の提出部数

申請書等の名称	正本	副本	写し				
			建築課	土木管理課	道路課	河川下水道課	公園課
事前協議書	○	○	○	△※1	△※1	△※2	△※2
同意・協議申請書	○	○	—	—	—	—	—
協議書	○	○	—	△※1	△※1	△※2	△※2
開発行為許可申請書	○	○	△※3	—	—	—	—
工事完了届出書	○	○	△※3	△※1	△※1	△※2	△※2
公共施設工事完了届出書	○	○	—	△※1	△※1	△※2	△※2
公共施設の引継ぎ書	○	○	—	—	—	—	—
開発行為変更許可申請書	○	○	△※3	—	—	—	—
軽微な変更届出書	○	○	—	—	—	—	—
開発行為変更報告書	○	○	△※3	—	—	—	—
工事完了公告前の 建築等承認申請書	○	○	—	—	—	—	—
開発行為に関する 工事の廃止の届出書	○	○	—	—	—	—	—
地位の承継届出書	○	○	—	—	—	—	—
地位の承継承認申請書	○	○	—	—	—	—	—

※1 区と法第32条第1項および第2項の協議を要する場合に必要

※2 提供公園がある場合に必要

※3 擁壁工事がある場合に必要