

# 開発許可の手引

文京区都市計画部都市計画課  
令和6年7月

# 開発許可の手引

## 目 次

1	開発行為とは.....	1
2	開発許可手続きの流れ.....	2
3	事前相談.....	5
4	開発許可基準の概要.....	7
5	開発区域の取り方.....	9
6	道路の技術的基準.....	11
7	公園、緑地等の基準.....	14
8	公共施設管理者との同意及び協議.....	15
9	開発許可申請等の手続き.....	17
10	開発登録簿.....	25
11	開発許可申請の様式類一覧.....	26
12	申請手数料.....	47
13	開発許可に関連する主な行政機関等.....	48

注. この冊子の中では、都市計画法を「法」、同施行令を「令」、同施行規則を「規則」、文京区都市計画法に規定する開発行為等の規制に係る施行細則を「区細則」、と略記しました。

注. 「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は、文京区ホームページで閲覧が可能です。

## 1. 開発行為とは

都市計画法に基づく開発行為とは、**開発を行おうとする土地の計画面積が 500 m<sup>2</sup>以上**（令第 19 条第 2 項）で、**建築物の建築（又は特定工作物の建設）**を目的として、**土地の区画形質の変更**を行うことを言います。

このような開発行為を行う場合は、開発許可が必要です。（法第 29 条第 1 項）

具体的には次のような行為を意味します。

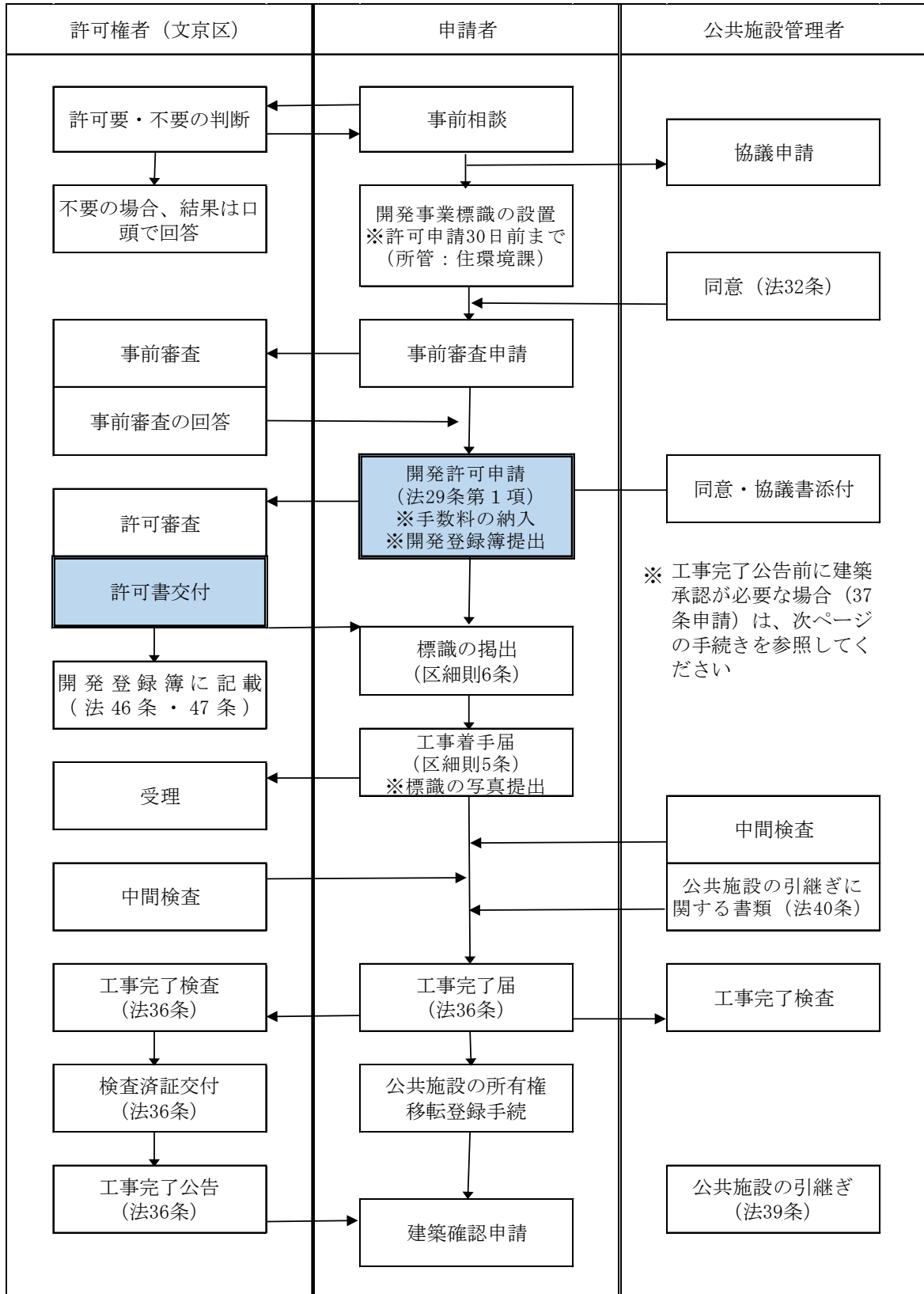
- (1) 道路の新設、道路位置の変更・廃止による「区画の変更」
- (2) 高さが 1 m を超える切土・盛土等による土地の「形の変更」
- (3) 宅地以外の土地を宅地とする行為（開発区域面積 3,000 m<sup>2</sup>以上）「質の変更」

ただし、次の場合は開発行為に該当しません。

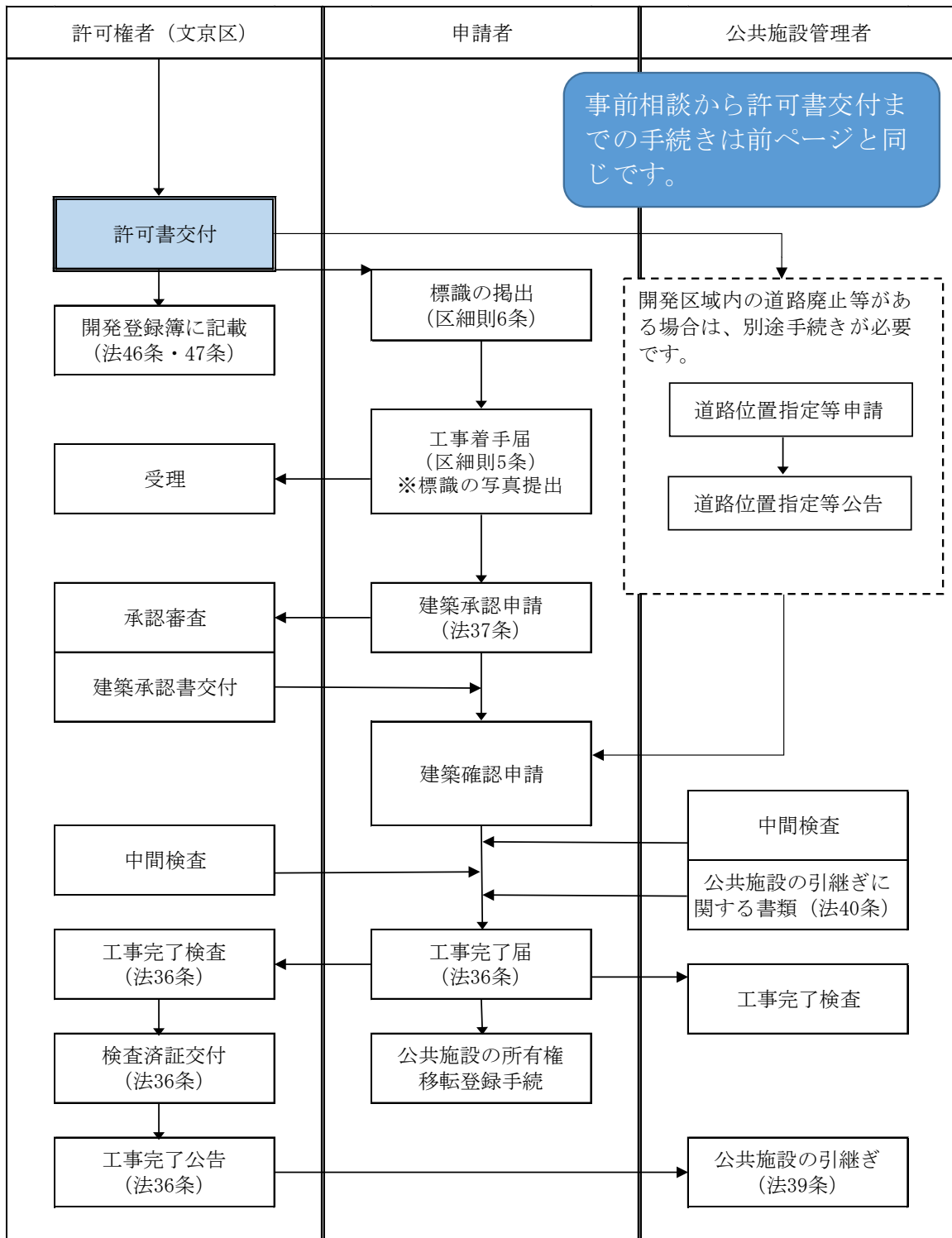
- (1) 単なる分合筆による権利区画の変更
- (2) 建築基準法第 42 条第 2 項による道路で、道路境界線（道路中心から 2 m）まで後退して道路状に整備する場合。
- (3) 建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為。
- (4) 建築物の建築を伴わない不動産登記法上の地目の変更

## 2. 開発許可手続きの流れ

### (1) 都市計画法 29 条に基づく手続きの流れ



(2) 37条申請 工事完了公告前に建築承認を受ける場合



## 標準処理期間

	根拠法令	標準処理期間
開発行為の許可 5 ha 未満	都市計画法 第 29 条第 1 項	65 日
開発行為の許可 5 ha 以上	都市計画法 第 29 条第 1 項	90 日
開発行為の変更の許可	都市計画法 第 35 条の 2 第 1 項	40 日
工事完了公告前の建築物の建築等の承認	都市計画法 第 37 条	21 日
地位の承継の承認	都市計画法 第 45 条	21 日

※標準処理期間は、書類に不備がない場合です。

### 3. 事前相談

500 m<sup>2</sup>以上の土地で都市計画法に基づく開発行為を計画されている方は、事前に都市計画部都市計画課で相談をしてください。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。

事前相談資料の提出は必要に応じて任意となりますが、以下の場合に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可否を照会する場合 (開発許可の可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

そのうえで、開発許可の手続きが必要になるか否かの判断を行い、当該許可が必要と認められる場合は、同意や協議を行うべき公共施設管理者を明確にします。事前相談をせずに建築確認申請をされると、本来開発許可が必要な場合、改めて手続きが必要となり、着工時期が大幅に遅れることがあります。

また、資料の再提出や追加提出をご依頼することが多いです。資料提出後の回答は毎回 1 週間から 10 日ほどかかるので、納期に余裕をもってご相談ください。

## 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 ・1mを超える切土・盛土がない場合は、その旨「※1mを超える切土・盛土はありません」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参考資料として、平面図や基礎図等

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㎡未満である場合は、3・4・5の図面は不要です。



## 4. 開発許可基準の概要

### (1) 自己の居住用及び業務用

ア. 自己の居住とは、開発行為を申請する者が生活の本拠として使用する場合をいい、当然自然人に限られます。

(ア) 該当する例 個人住宅、店舗併用住宅（ただし、住宅を主としたもの）

(イ) 該当しない例 社宅、社員寮、学校の寮

イ. 自己の業務とは、当該建築物内において、継続的に自己の業務に係わる経済活動が行われている場合をいいます。

(ア) 該当する例 自社工場、事務所、ホテル、旅館、結婚式場、ゴルフ場、企業の福利厚生施設、研修所、各種学校の校舎

(イ) 該当しない例 分譲又は賃貸住宅、貸事務所、貸店舗、墓園、有料老人ホーム、学校の寮

### (2) 開発区域内における権利者の同意（法第 33 条第 1 項第 14 号、規則第 17 条第 1 項第 3 号）

開発区域内において、許可申請者以外の者が土地や家屋等についての諸権利を有している場合には、その権利者から開発行為を行うことについて、同意を得なければなりません。同意証明書には、同意者の本人確認資料を添付してください。

妨げとなる権利を有するもの

#### ・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及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及び土地改良施設の管理者

法第 33 条第 1 項第 14 号では、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」と規定されていますが、開発許可を得たからといって、開発区域全域の工事を行っても良いという、私法上の権利を取得したものではありません。

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「原則全員の同意を必要とする」ものとします。

(3) 開発面積による許可基準の適用 (都市計画法)

開発面積		0	0.1	0.3	1	5	20	40 ha	法令等
市街化区域					建築物、一特				法29①、令19
第二種特定工作物 (ゴルフコース)					二特				法4、令1
設計者の資格									法31、規則18、19
公共施設管理者同意 公共事業者協議 (教育、水道) (電気、ガス、鉄道)									法32、令23 令23①② 令23③④
樹木保存、表土保全		高さ 5 m	300m <sup>2</sup>		切、盛	1000 m <sup>2</sup>			法33⑨、令23の 3
緑地帯、緩衝帯						4 m ~ 20 m			法33⑩、令23の 4
輸送の便									法33⑪、令24
公園、緑地、広場				3 %以上					令25⑥
公園の 設置義務	300m <sup>2</sup> 以上の公園						3 %以上		令25⑦、規則21①
	1000m <sup>2</sup> 以上の公園					1箇所 以上	2箇所 以上		規則21②
雨水流出抑制施設									令26②

## 5. 開発区域の取り方

### (1) 開発区域に含める土地

ア. 開発申請区域内における土地所有者または申請者が、申請区域に連たん<sup>注1</sup>して所有している土地（隣地が土地の登記登録事項証明書上同一所有者の場合）。

隣地が別所有者で区域から除く場合は土地の登記事項証明書での確認が必要です。

なお、開発区域内の土地所有者が隣地を別所有者と共有している場合は開発区域に含めません。

イ. 開発行為を行うために必要となる道路の区域

ウ. 開発申請区域に連たんする土地で、従前の開発行為が完了していない場合（完了が公告されていない場合）にあつて、以下のいずれかの条件に該当するもの。

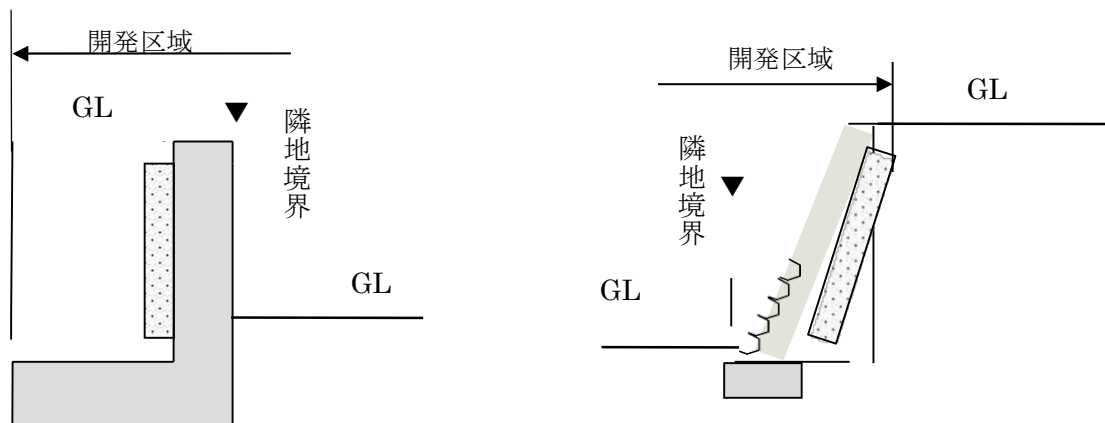
(ア)従前の開発行為が同一申請者である場合

(イ)開発申請区域に連たんする従前の開発申請区域内の道路計画若しくは排水計画が当該の開発区域のそれらに依存するか又は当該の開発申請区域内の道路計画若しくは排水計画が従前の開発申請区域内のそれらに依存し、互いの開発行為が完了して初めて道路計画若しくは排水計画が完結し、正常に機能する内容となっている場合。

(ウ)各開発許可申請にかかる設計者が同一の場合

### (2) 隣接者の協力を得て擁壁等の構造物を設置する場合は、その構造物の範囲まで開発区域とする

隣接者の協力により構造物を設置する場合の開発区域



注1：連たんする土地：申請地に接する土地をいう。道路、河川等により分断されている土地は連たんする土地とは見なさない。又共有地も連たんする土地とは見なさない。

### **(3) 開発区域から除くことができる土地**

- ア．すでに一定の土地利用がなされている土地（適法に建築した建築物等）
- イ．相続税支払の必要があり、そのために相続した土地の一部を開発する場合は、当該土地以外の連たんする土地は開発区域から除くことができる。
- ウ．その他、差押え（競売物件の土地）、物納、納税猶予等の場合
- エ．急な傾斜地等、周辺の土地利用状況から見て明らかに建築不適當な土地は開発区域から除くことができる。
- オ．前記(2)により、隣接者の協力を得て擁壁等の構造物を設置する場合、隣接者の残りの土地は開発区域から除くことができる。

## 6. 道路の技術的基準 (令第25・29条、規則第20・24条)

### (1) 開発区域内道路

下記の幅員の道路が開発区域に接するように配置すること。

	予定建築物の種類	予定建築物の敷地規模	道路幅員
一般の 区域内道路	住 宅		6.0m以上
	住 宅 以 外	1,000 m <sup>2</sup> 未満	
		1,000 m <sup>2</sup> 以上	9.0m以上
人・車の発生交通量が特に多い道路			12m

小区間で街区及びその周辺の状況等により交通上支障がない場合は下表を使用することができる。(住宅のみ)

道路延長 道路幅員	35m以下のもの	35mを超え 60m以下	60mを超え 120m以下	120mを 超えるもの
通り抜け型	4.5m以上	4.5m以上	5 m以上	6 m以上
行き止まり型※1	4.5m以上	5 m以上	6 m以上※2	6 m以上

※1 行き止まり道路の終端部の形状は、道路中心線に対して直角とすること。

※2 転回広場を2箇所以上設ける場合には、5 m以上とすることができる。

注) 防災上の観点から行き止まり道路は極力避ける。

### (2) 接続先の既存道路 (令第25条第4号)

開発区域に接する道路は、下記の幅員の開発区域外の道路へ接続していること。

開発行為の目的	接続先の道路幅員
住 宅	6.5m以上
住 宅 以 外	9.0m以上

### (3) 構造

ア. 道路の構造は、アスファルト舗装、その他安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造であること。

イ. 歩道は、縁石又は柵その他、これらに類する工作物によって分離されていること。

### (4) 勾配

道路の縦断勾配は、9%以下であること。また、適当な横断勾配がとられていること。

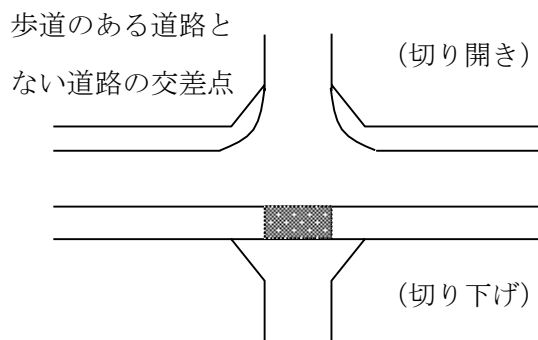
### (5) 配置・形態について

ア. 道路は通り抜けを原則とする。やむを得ず行き止まり道路とする場合には、転回広場を設けること。

道路幅員	6 m未満	6 m以上
転回広場の設置が必要な 道路基準延長	35mを超える場合	120mを超える場合
転回広場の設置箇所数	60m区間ごとに1箇所	120mを超えた120m区間ごとに 1箇所

イ. 道路は階段状でないこと。

ウ. 歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。また歩道のある既存道路との接続部分にも、視距を確保するために隅切りを設けることとする。



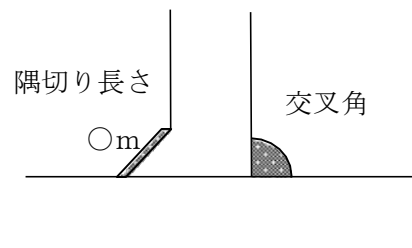
隅切りの長さは下表を標準としてください。

道路幅員	40m以下	30m以下	15m以下	12m以下	10m以下	4 m
40m以下	12 8	10 8	8 6	6 5	5 4	3 2
30m以下	15 8	12 8	10 6	8 5	6 4	4 2
15m以下	10 6	10 6	10 6	8 5	6 4	4 2
12m以下	8 5	8 5	8 5	8 5	6 4	4 2
10m以下	6 4	6 4	6 4	6 4	6 4	4 2
4 m	4 2	4 2	4 2	4 2	4 2	4 2

本表使用に当たっては、交叉角の直近上位値を用います。

交叉角の表示

90度前後
60度以下
120度以上



## (6) その他、道路の変更・廃止の場合の注意事項

- ア. 建築基準法第 43 条の規定に抵触する敷地を生じないこと。
- イ. 通り抜け道路の一部廃止は、原則として認めない。
- ウ. 一本の道の一部だけ幅員を変更することは、原則として認めない。

## 7. 公園、緑地等の基準 (令第 25 条第 6 号・第 7 号)

公園の配置については、地域住民が利用しやすいように配置し、崖、傾斜地等の利用上不適当な位置には、配置しないこと。

配置・規模等については、下表を標準としてください。

また、この部分については、原則的に開発行為の工事完了公告の翌日から、所有権が区に帰属することになります。

開発区域の面積	公園の総面積	設 置 内 容
0.3ha 以上 5 ha 未満	開発区域面積の 3%以上	公園・緑地・広場
5 ha 以上 20ha 未満		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公園 1 か所の最低規模は、300 m<sup>2</sup>以上</li> <li>・ 1,000 m<sup>2</sup>以上の公園を 1 か所以上</li> </ul>
20ha 以上		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公園 1 か所の最低規模は、300 m<sup>2</sup>以上</li> <li>・ 1,000 m<sup>2</sup>以上の公園を 2 か所以上</li> </ul>
そ の 他 の 基 準	面積が 1,000 m <sup>2</sup> 以上の公園は、2 か所以上の出入口を設ける	



## 8. 公共施設管理者との同意及び協議

この公共施設とは、法第4条第14項及び令第1条の二に規定されている、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の要に供する貯水施設です。

### (1) 公共施設管理者の同意（法第32条）

開発許可の申請をする時は、事前に開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得るように定められています。この同意書を申請書に添付してください。

- ・一般的に同意を必要とする公共施設管理者
  - ア. 道路管理者
    - ・新設道路を既存の道路に接続する場合
    - ・既存道路を付け替える場合
    - ・歩道や植樹帯を切り開く場合
  - イ. 下水道事業者
    - ・下水本管に新たに管を接続する場合
  - ウ. 消防貯水施設の管理者
    - ・貯水施設の新設又は撤去をする場合
  - エ. その他

### (2) 公共施設管理者との協議

開発行為の工事に伴い新たに公共施設が設置される場合には、将来帰属を受ける公共施設の設計、範囲、帰属の時期、方法及び手続き等について、それぞれの公共施設を管理することとなる者と、事前に協議を行ってください。

この協議の経過については、許可申請の提出時に参考資料として添付してください。

### (3) 新たに設置される公共施設の管理（法第39条）

開発行為及びその関連工事により新たに設置された公共施設は、工事完了の翌日から文京区が管理することになります。

ただし、他の法律に基づいて管理者が別にあるとき、又は上記の事前協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの公共施設の管理者の管理に帰属することになります。

### (4) 公共施設の用に供する土地の帰属（法第40条）

- ア. 開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設にかえて新たな公共施設が設置されることとなる場合においては、従前の公共施設の土地で、国又

は地方公共団体が所有するものは、工事完了公告の日の翌日に開発許可を受けた者に帰属し、これに変わるものとして設置された、新たな公共の用に供する土地は、その日においてそれぞれ国又は地方公共団体に帰属することになります。

イ. 開発行為又は開発行為に関する工事により、新たに設置された公共施設の用地は、(1)に述べた者及び開発許可を受けたものが自ら管理する場合を除いて、工事完了公告の翌日に設置された公共施設を管理する者に帰属することになります。

ウ. 上記ア及びイにより公共施設用地が国又は地方公共団体に帰属することになった場合は、工事完了届の提出までに、つぎの書類を管理者となるものに提出してください。

- ・ 公共施設等の引継ぎに関する書類
- ・ 用地の所有権移転登記のための書類

## 9. 開発許可申請等の手続き

開発許可制度による許可を受けようとするとき、及び届出が必要な場合の手続きは次のとおりです。

### (1) 事前審査申請

設計上の手戻り、手続上の不備、許可申請の取り直し等を未然に防ぐために、事前審査申請をしてください。

事前審査申請添付図書については担当者と相談してください。

提出部数 正・副各1部

### (2) 開発行為許可申請（法第29条第1項）

ア. 開発行為許可申請添付書類

提出部数 正・副各1部

番号	項目	内容	備考
1	開発行為許可申請書		
2	委任状	委任者及び受任者の住所・氏名・電話番号等	開発許可申請の手続きを委任する場合
3	地番表	町名・地番・地積（公簿）・所有者等の権利者を若番より順に記入	
4	設計説明書 （設計の概要書）	設計の方針・土地の利用状況・土地利用計画・公共施設の整備計画等	
5	資金計画書	収支計画の概算 年度別資金計画	工事費は開発行為に関するもののみ

番号	項目	内容	備考
6	公共施設管理者の同意書又は協議の記録		道路管理者、下水道局、消防署等
7	工事実施の妨げとなる権利者の同意を証する書面	開発区域内及びその関連工事の区域内の土地又は工作物について開発行為の施行又は工事の実施の妨げとなる所有権・地上権・抵当権等の権利者の同意証明書	
8	本人確認資料	上記同意者の本人確認資料	
9	土地及び工作物等の登記全部事項証明書	開発区域内及びその関連工事の区域内の土地・家屋等の登記全部事項証明書	
10	申請者の資力及び信用に関する書類	(1)法人の場合、登記全部事項証明書・役員の住所及び氏名を証明する書類・暴力団等に該当しないことの誓約書・財務諸表・事業経歴書・納税証明書・残高証明又は融資証明  (2)個人の場合、住所及び氏名を証明する書類・暴力団等に該当しないことの誓約書・納税証明書・残高証明又は融資証明	

11	工事施工者の施行能力に関する書類	登記全部事項証明書・建設業の許可証明書工事経歴書（過去2年間）・工事を指導・監督する技術者の経歴書	
12	地区計画等の内容を証する書類	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
13	設計者の資格を証する書類	卒業証明書・資格証明書等	1 ha 以上の開発行為又は地上高さが 5m を超える擁壁の設置の場合

※ より詳細な必要書類の一覧については、「都市計画法」の規定に基づく開発許可に関する審査基準 P.3-1-1-1～P.3-1-1-3を参照してください。

イ. 開発行為許可申請添付図面

番号	種類	明示すべき事項	縮尺	備考
1	位置図 【規 17・1・1】	開発区域の位置	1/2500程度	規模に応じてわかりやすい縮尺
2	区域図 【規 17・1・2】	開発区域、町丁目の境界	1/500以上	
3	実測図 【細 2・1・3】	開発区域	1/500以上	面積計算書
4	公図の写し (地番表) 【細 2・1・1】	開発区域及びその周辺の公図の写し	原本と同縮尺	地番表は、町名、地番、地積、所有者等の一覧表
5	公共施設の管理者等に関する図面 【細 2・1・3】	開発区域、廃止・変更・新設となる公共施設、管理者、所有者等	1/500以上	新旧公共施設対照表を色分け等で明示
6	現況図 【規 16・4】	開発区域及びその周辺の境界、地形、建物等の位置	1/500以上	高低差がある場合は、表示する
7	土地利用計画図 【規 16・4】	開発区域の境界、公共施設の位置、形状及び規模、予定建築物の形状及び位置等	1/500以上	
8	緑化計画図 【細 2・1・3】	開発区域の緑地、植栽等の位置及び面積、樹種	1/300以上	開発行為の規模が1ha以上の場合
9	排水施設計画平面図 【規 16・4】	排水区域及び排水施設の位置・種類等	1/500以上	
10	給水施設計画平面図 【規 16・4】	給水施設の位置、形状等	1/500以上	排水施設計画平面図とまとめてもよい
11	造成計画平面図 【規 16・4】	開発区域の境界、切土、盛土、擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾配	1/500以上	
12	造成計画断面図 【規 16・4】	切土又は盛土をする前後の地盤図	1/500以上	高低差の著しい箇所について作成する
13	擁壁の断面図 【規 16・4】	擁壁の寸法及び勾配、材料の種類及び寸法、裏込コンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎くいの位置、材料及び寸法	1/50以上	
14	その他 (参考図)	・雨水対策に関するもの ・予定建築物の概要（構造、階数、規模等）	適宜	

※ より詳細な必要書類の一覧については、「都市計画法」の規定に基づく開発許可に関する審査基準 P.3-1-1-4～P.3-1-1-6 を参照してください。

注) みなし許可の場合は、盛土規制法のみが必要となる許可申請添付図面も添付すること。

### (3) 開発許可の変更許可申請（法第 35 条の 2）

#### ア. 開発許可の変更許可

開発行為の変更に伴う書類及び図面は、変更になった書類及び図面のみを提出してください。公共施設の管理者の同意・協議が新たに必要となる場合には、十分な打ち合わせを行ってから、同意・協議書を取り直してください。

開発許可の変更許可申請添付書類

提出部数 正・副各 1 部

番号	項目	内容	備考
1	開発行為変更 許可申請書		
2	委任状	委任者及び受任者の住所・氏名・ 電話番号等	開発許可申請の 手続きを委任す る場合
3	開発行為の 変更説明書	変更前と変更後に分けて、変更内容 及び理由等を具体的に記入	
4	変更に関連した 必要図書		開発許可申請書 の順序で綴じて ください

※ より詳細な必要書類の一覧については、「都市計画法」の規定に基づく開発許可に関する審査基準 P.3-1-2-1 を参照してください。

イ. 軽微な変更（規則第 28 条の 4）

開発許可の変更届出書添付書類

提出部数 正・副各 1 部

番号	項目	内 容	備 考
1	開 発 行 為 変 更 届 出 書	変更の内容、変更の理由等	
2	開 発 行 為 の 変 更 説 明 書	変更の内容、変更の理由等を具体的に記入してください	変更箇所を一覧表にしてください
3	変 更 に 関 連 し た 必 要 図 書	開発許可申請に準じた変更に関連がある書類及び図面	開発許可申請の順序で綴じてください

**(4) 開発行為の承継届出書（法第 44 条・45 条）**

ア. 一般承継人 相続、法人の合併（吸収合併・新設合併等）により許可に基づく地位の承継を受けた場合には届けを出してください。

一般承継人地位の承継届出の添付書類

提出部数 正・副各 1 部

番号	項目	内 容	備 考
1	地位の承継届出書		相続人・合併後の
2	適法に承継した事を 証 する 書 類	個人の場合は戸籍謄本、法人の場合は商業登記事項証明書等	法人等の一般承継人が届け出る



イ. 特定承継人

開発許可を受けたものから、土地の所有権、その他工事を施行する権原を取得した場合には、地位の承継の承認申請が必要となります。

特定承継人地位の承継届出の添付書類 提出部数 正・副各 1 部

番号	項目	内 容	備 考
1	地位の承継の承認申請書		土地の所有権その他工事を施行する権原を取得した者が申請する
2	承継に関連した必要書類	土地の売買契約書等権限を承継したことを証明する書類・資格及び信用に関する書類・区域内の工事施行同意書、開発登録簿	

(5) 開発許可の工事に関する届出

提出部数 正・副各 1 部

番号	項目	内 容	備 考
1	工事着手届出書 (区細則第 5 条)	開発許可後に工事に着手したとき	開発許可標識の設置箇所の近・遠景写真添付
2	工事現場管理者届出書	開発許可後に工事に着手したとき (工事現場管理者を変更したとき)	
3	工事完了届出書 (法第 36 条)	開発行為に関する工事が完了したとき	

工事が完了したときは、その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受けなければなりません。

区長は検査の結果、適合していると認めたときは、検査済証を交付し、工事が完了した旨を文京区役所門前掲示場に掲示します。このことを工事完了公告といいます。

**(6) 建築制限の解除承認申請 (法第 37 条)**

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事用の仮設建築物の建築や区長が支障ないと認めたときは、建築制限等の解除を承認します。

建築制限等の解除承認を受けたい場合は、建築行為等に着手する前に次の図書を添えて申請して下さい。

解除承認後、承認書の写しを添付して建築確認を受けてください。

建築制限の解除承認申請添付書類

提出部数 正・副各 1 部

番号	項目	内容	備考
1	工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設承認申請書		
2	付近見取図・土地利用計画図	開発区域の境界・公共施設の位置敷地の形状	
3	区長が必要と認めた図書		

**(7) 開発行為の廃止届 (法第 38 条)**

提出部数 正・副各 1 部

工事を途中で中止した場合、周辺の地域に対して溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害したり、環境を害したりしないように関係機関の指示を受け、しかるべき処置をとったあと、廃止してください。

開発行為の廃止届

提出部数 正・副各 1 部

項目	届出時期	備考
開発行為に関する工事の廃止の届出書	開発行為廃止決定後直ちに	許可番号・理由を記入

**(8) 設計の変更に当たらない申告書類の修正** 提出部数 正・副各 1 部

法第 44 条及び法第 45 条に定める地位の承継に当たらない開発許可を受けた者又は設計者の住所若しくは氏名に変更があった場合等、法令に手続きが定めのない事項について変更をする場合は、「申請書類修正申告書」を提出してください。

番号	項目	内容	備考
1	申請書類修正申告書	変更の内容 変更の理由	
2	修正申告書に関連する書類	修正前後で変わる部分の図書全部	

**10. 開発登録簿** (法第 46 条・47 条、規則第 35 条～38 条)

開発行為の内容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。(文京区開発登録簿閲覧規則)

開発登録簿の写しは、1 部 7 0 0 円で交付ができます。

閲覧・交付場所 文京区役所都市計画部都市計画課窓口 (シビックセンター 1 8 階)

## 1 1. 開発許可申請の様式類一覧

・ 開発行為許可申請書	27
規則第16条 別記様式第二	
・ 資金計画書 1 収支計画	29
2 年度別資金計画	30
規則第16条 別記様式第三	
・ 同意証明書	31
区細則第3条 別記様式第1号の3	
・ 開発許可標識	32
区細則第6条 別記様式第4号	
・ 工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設承認申請書	34
区細則第7条 別記様式第5号	
・ 工事着手届出書	35
区細則第5条 別記様式第3号	
・ 工事現場管理者届出書	36
・ 地位の承継届出書	37
区細則第10条 別記様式第9号	
・ 地位の承継の承認申請書	38
区細則第11条 別記様式第10号	
・ 工事完了届出書	39
規則第29条 別記様式第四	
・ 公共施設工事完了届出書	40
規則第29条 別記様式第五	
・ 開発行為に関する工事の廃止の届出書	41
規則第32条 別記様式第八	
・ 開発行為変更許可申請書	42
区細則第2条 別記様式第1号	
・ 開発行為変更届出書	43
区細則第2条 別記様式第1号の2	
・ 開発行為に関する工事の許可申請書等の取下届	44
・ 申請書類修正申告書	45
・ 事業経歴書	46



## 備考

- 1 宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第10条第1項の宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成又は特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第12条第1項の許可を受けたものとみなされます。
- 2 宅地造成及び特定盛土等規制法第26条第1項の特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第30条第1項の許可を受けたものとみなされます。
- 3 津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)第73条第1項の特定開発行為は、本許可を受けることにより、同項の許可を受けたものとみなされます。
- 4 許可申請者又は工事施行者が法人である場合には、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 5 ※印のある欄は記載しないこと。
- 6 「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。
- 7 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。



2 年度別資金計画

(単位 千円)

科 目		年 度						計
		年度	年度	年度	年度	年度	年度	
支	事業費							
	用地費							
	工事費							
	附帯工事費							
	事務費							
	借入金利息							
出	借入償還金							
	計							
	自己資金							
入	借入金							
	処分収入							
	宅地処分収入							
	補助負担金							
	計							
借入金 の 借入先								



別記様式第1号の3（第3条関係）

同 意 証 明 書

の施行に係る都市計画法  
 施工することに同意したことを証明します。

第29条の規定による開発行為  
 第35条の2の規定による開発行為の変更

については、別冊の設計説明書及び設計図により

1 土地の関係権利者

所在及び地番	地目	地積	権利の種類	同意年月日	住所氏名	摘要

2 工作物の関係権利者

所在及び地番	地目	地積	権利の種類	同意年月日	住所氏名	摘要

備考

- 1 権利の種別欄には所有権、地上権、質権、賃借権等の種別を記入すること。
- 2 当該権利に係る土地又は工作物が共有の場合には、摘要欄にその旨を記入すること。
- 3 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すること。

別記様式第4号（第6条関係）

90センチメートル

開 発 許 可 標 識		許 可 番 号 第 号 許 可 年 月 日 年 月 日	80 センチメートル
工 事 予 定 期 間	年 月 日から 年 月 日まで		
開発区域に含まれる地域の名称			
開 発 区 域 の 面 積			
許可を受けた者の住所・氏名			
工事施行者の住所・氏名			
工事現場管理者氏名	連絡場所電話番号（            ）		

この開発行為について、詳細な内容を知りたい方は文京区都市計画部都市計画課に備えてある開発登録簿を御覧ください。

← 90センチメートル以上 →

開発許可・宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可				
1	工事主（許可を受けた者）の住所氏名		見取図	
2	許可番号	第 号		
3	許可年月日	年 月 日		
4	開発区域に含まれる地域の名称			
5	開発区域の面積	平方メートル		
6	工事施行者の住所氏名			
7	現場管理者の氏名			
8	盛土又は切土の高さ	メートル		
9	盛土又は切土をする土地の面積	平方メートル		
10	盛土又は切土の土量	盛土		立方メートル
		切土		立方メートル
11	工事着手予定年月日	年 月 日		
12	工事完了予定年月日	年 月 日		
13	工事に係る問合せを受けるための工事関係者の連絡先	電話 ( )		
14	許可または届出担当の都道府県部局名称連絡先	電話 ( )		

↑  
80  
センチ  
メートル  
以上  
↓

(地表から上方に 50 センチメートル以上離して設置すること)

図 開発許可の標識と盛土規制法許可の標識を兼ねる場合の標識

別記様式第5号（第7条関係）

工事完了公告前の建築物の建築又は  
特定工作物の建設承認申請書

都市計画法第37条第1号の規定により（建築物の建築） 特定工作物の建設の承認を申請します。 年 月 日 文京区長 殿 承認申請者住所 氏 名					
1 開発許可番号・年月日	年 月 日 第 号				
2 建築物の建築又は特定工作物の建設をしようとする地	所在・地番				
	地 目	面積	平方メートル		
3 建築物又は特定工作物の用途					
4 地域地区の種別					
5 建築物又は特定工作物の概要	敷地面積に対する建築面積の場合	高さ	壁面の位置		
	敷地面積 建築面積	延べ面積 階 数	構造		
6 工事着手予定年月日	年 月 日				
7 承認申請の理由					
8 その他必要な事項					
※ 受付番号	年 月 日 第 号				
※ 承認に付した条件					
※ 承認番号	年 月 日 第 号				

備考

- 1 ※印のある欄は、記入しないこと。
- 2 建築物又は特定工作物の用途は、「独立住宅（自己用）」、「日用品店舗（パン屋）」、「一般工場（自動車）」、「コンクリートプラント」等具体的に記入すること。
- 3 承認申請の理由の欄には、必要とする理由を具体的に記入すること。
- 4 この申請による承認を受けても、別に建築基準法による手続が必要です。

別記様式第3号（第5条関係）

工 事 着 手 届 出 書

年 月 日

文京区長 殿

届出者住所

氏 名

文京区都市計画法に規定する開発行為等の規制に係る施行細則第5条の規定により、開発行為に関する工事に着手したので、下記のとおり届け出ます。

記

1	開発許可番号及び年月日	年 月 日 第 号
2	開発区域に含まれる地域の名称	
3	工事着手年月日	年 月 日
4	工事完了予定年月日	年 月 日
5	工事施行者住所氏名	電話番号（ ）
6	現場管理者	氏 名
		連絡場所 電話番号（ ）

# 工事現場管理者届出書

年 月 日

文京区長 殿

届出者住所  
氏名

都市計画法第 29 条の許可を受けた開発行為に関し、工事現場管理者を選任（解任）したので、下記のとおり届け出ます。

記

1 開発行為許可番号及び年月日	年 月 日 第 号	
2 開発区域に含まれる地域の名称		
3 工事施行者住所氏名	電話番号 ( )	
4 工事現場管理者	選任	氏名
		連絡場所
	解任	電話番号 ( )
		氏名
	連絡場所	電話番号 ( )
5 工事着手年月日	年 月 日	
6 工事完了予定年月日	年 月 日	

備考 届出者は都市計画法第 29 条第 1 項の規定による許可を受けた者としてください。

別記様式第9号（第10条関係）

地位の承継届出書

年 月 日

文京区長 殿

承継者住所

氏名

都市計画法第44条の規定による地位の承継をしたので、文京区都市計画法に規定する開発行為等の規則に係る施行細則第10条の規定により、下記のとおり届け出ます。

記

1 開発許可番号・年月日	年 月 日 第 号
2 開発区域に含まれる地域の名称	
3 被承継人の住所・氏名	
4 承 継 年 月 日	年 月 日
5 承 継 の 理 由	

備考

戸籍謄本、商業登記事項証明書その他適法に承継したことを証明する書類を添付すること。

別記様式第10号（第11条関係）

地位の承継の承認申請書

都市計画法第45条の規定により地位の承継の承認を申請します。 年 月 日 文京区長 殿 承認申請者 住所 氏名		※ 手数料欄
1 開発許可番号・年月日	年 月 日 第 号	
2 開発区域に含まれる地域の名称		
3 被承継人の住所・氏名		
4 土地の所有権等を取得した年月日		
5 承継の理由		
6 工事施行者の住所・氏名		

備考

- 1 ※印のある欄は、記入しないこと。
- 2 土地の売買契約書の写し等土地の所有権その他工事施行に関する権限を承継したことを証明する書類を添付すること。



別記様式第四（第二十九条関係）

工 事 完 了 届 出 書

年 月 日

文京区長

殿

届出者 住 所  
氏 名

都市計画法第36条第1項の規定により、開発行為に関する工事（許可番号 年  
月 日第 号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

- 1 工事完了年月日 年 月 日
- 2 工事を完了した開発区域  
又は工区に含まれる地域の名称

※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号
※ 検 査 年 月 日	年 月 日
※ 検 査 結 果	合 否
※ 検 査 済 証 番 号	年 月 日 第 号
※ 工 事 完 了 公 告 年 月 日	年 月 日

- 備考 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。  
2 ※印のある欄は記載しないこと。

別記様式第五（第二十九条関係）

公共施設工事完了届出書

年 月 日

文京区長 殿

届出者 住 所  
氏 名

都市計画法第36条第1項の規定により、公共施設に関する工事（許可番号 年 月 日第 号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

- 1 工事完了年月日 年 月 日
- 2 工事を完了した公共施設が存する開発区域  
又は工区に含まれる地域の名称
- 3 工事を完了した公共施設

※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号
※ 検 査 年 月 日	年 月 日
※ 検 査 結 果	合 否
※ 検 査 済 証 番 号	年 月 日 第 号
※ 工 事 完 了 公 告 年 月 日	年 月 日

- 備考 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 ※印のある欄は記載しないこと。

別記様式第八（第三十二条関係）

開発行為に関する工事の廃止の届出書

年 月 日

文京区長

殿

届出者 住 所  
氏 名

都市計画法第38条の規定により、開発行為に関する工事（許可番号 年 月  
日第 号）を下記のとおり廃止しましたので届け出ます。

記

- 1 開発行為に関する工事を廃止した年月日 年 月 日
- 2 開発行為に関する工事の廃止に係る地域の名称
- 3 開発行為に関する工事の廃止に係る地域の面積

備考 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名  
を記載すること。

別記様式第1号（第2条関係）

開発行為変更許可申請書

都市計画法第35条の2第1項の規定により、開発行為の変更の許可を申請します。 年 月 日 文京区長 殿 許可申請者 住所 氏名		※手数料
開発行為の変更に係る事項	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 予定建築物等の用途	
	4 工事施行者住所・氏名	
開発許可の許可番号	年 月 日 第 号	
変更の理由		
※受付番号		
※許可に付した条件	年 月 日 第 号	
※許可番号		
その他必要な事項		

備考

- 1 宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第10条第1項の宅地造成等工事規制区域においては、本許可を受けることにより、同法第16条第1項の宅地造成等に関する工事の変更許可を取得したとみなされます。
- 2 許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 3 ※印のある欄は記載しないこと。
- 4 開発行為の変更に係る事項は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。
- 5 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。

別記様式第1号の2（第2条関係）

## 開発行為変更届出書

年 月 日

文京区長 殿

届出者 住所

氏名

都市計画法第35条の2第3項の規定により、開発行為の変更について、下記により届け出ます。

記

1 変更の内容

2 変更の理由

3 開発許可の許可番号 年 月 日 第 号

備考 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

## 開発行為に関する工事の許可申請書等の取下届

年 月 日

文京区長 殿

届出者 住所  
氏名

開発行為に関する工事の許可申請書等を取下げますので、下記のとおり届け出ます。

1 受付年月日及び受付番号	年 月 日 第 号
2 開発区域に含まれる地域の名称	
3 取下げの理由	

## 申請書類修正申告書

年 月 日

文京区長 殿

申告者 住所

氏名

提出済の申請書類に影響がある変更が生じたことから、下記の通り申告します。

### 記

- 1 修正の内容（修正前後の変更点が分かるように記載すること。）
- 2 修正の理由
- 3 許可番号

以上

## 事業経歴書

年 月 日

工事主 住所

氏名

〔法人にあつては、その事務所の  
所在地、名称及び代表者の氏名〕

No	開発事業名※ <sup>1</sup>	事業場所	事業規模 (面積等)	許認可番号※ <sup>2</sup>	事業期間	備考
1					年 月着工 年 月竣工	
2					年 月着工 年 月竣工	
3					年 月着工 年 月竣工	
4					年 月着工 年 月竣工	
5					年 月着工 年 月竣工	
6					年 月着工 年 月竣工	
7					年 月着工 年 月竣工	
8					年 月着工 年 月竣工	
9					年 月着工 年 月竣工	
10					年 月着工 年 月竣工	

※<sup>1</sup> 法令に基づくものか否かを問わず、土地開発に関するものを記載する。

※<sup>2</sup> 都市計画法に基づく開発許可又は盛土規制法に基づく工事の許可を取得している場合に記載する。



## 12. 申請手数料

手 数 料 名	手 数 料	手 数 料 名	手 数 料
1 開発行為許可申請手数料	円	2 開発行為変更許可申請手数料	円
(1) 自己の居住用		限度額	1,081,000
0.1ha 未満	13,000		
0.1ha～0.3ha	39,000		
0.3ha～0.6ha	76,000	ア 設計の変更 (1) 自己の居住用	開発行為許可
0.6ha～1 ha	149,000	(2) 自己の業務用	申請手数料の
1 ha～3 ha	225,000	(3) その他	1/10の額
3 ha～6 ha	305,000		
6 ha～10ha	370,000	イ 区域編入 (1) 自己の居住用	新たに編入され
10 ha 以上	497,000	(2) 自己の業務用	る開発区域の面
(2) 自己の業務用		(3) その他	積に応じた開発
0.1ha 未満	21,000		行為許可申請手
0.1ha～0.3ha	51,000		数料の額に同じ
0.3ha～0.6ha	113,000		
0.6ha～1 ha	204,000	ウ その他の変更	15,000
1 ha～3 ha	340,000		
3 ha～6 ha	457,000		
6 ha～10ha	567,000	3 予定建築物以外の建築等許可申請手数料	39,000
10 ha 以上	795,000		
(3) その他		4 開発許可を受けた地位の承継の承認申請 手数料	
0.1ha 未満	141,000	(1) 自己の居住用・業務用 1ha未満	2,500
0.1ha～0.3ha	215,000	(2) 自己の業務用 1ha以上	4,000
0.3ha～0.6ha	320,000	(3) その他	19,000
0.6ha～1 ha	379,000		
1 ha～3 ha	573,000		
3 ha～6 ha	654,000		
6 ha～10ha	808,000		
10 ha 以上	1,081,000	5 開発登録簿の写し交付手数料	700

### 13. 開発許可に関連する主な行政機関等

開発許可申請までに、同意・協議を行ってください。

国 道	東京国道事務所	千代田区九段南 1-2-1 九段第 3 合同庁舎 15・16階	3512-9090
都 道	東京都建設局第六建設事務所	足立区千住東 2-10-10	3882-1231
区 道	東京都文京区土木部管理課	文京区春日 1-16-21 (19F)	5803-1243
下 水 道	東京都下水道局 北部下水道事務所 文京出張所	文京区千石 4-29-4	5976-2516
水 道	東京都水道局文京営業所	文京区西片 2-16-23	5840-8021
消防水利	小石川消防署	文京区白山 3-3-1	3812-0119
	本郷消防署	文京区本郷 7-1-11	3815-0119
交 通	富坂警察署	文京区小石川 2-14-2	3817-0110
	大塚警察署	文京区音羽 2-12-26	3941-0110
	本富士警察署	文京区本郷 7-1-7	3818-0110
	駒込警察署	文京区本駒込 2-28-18	3944-0110

※開発許可に関する窓口は都市計画部都市計画課開発担当です。

TEL (5803) 1235