開発行為に関するご案内

令和8年4月1日改定

1　窓口相談の手引き

窓口相談の流れ
開発行為事前相談カード

2　開発許可の手引き

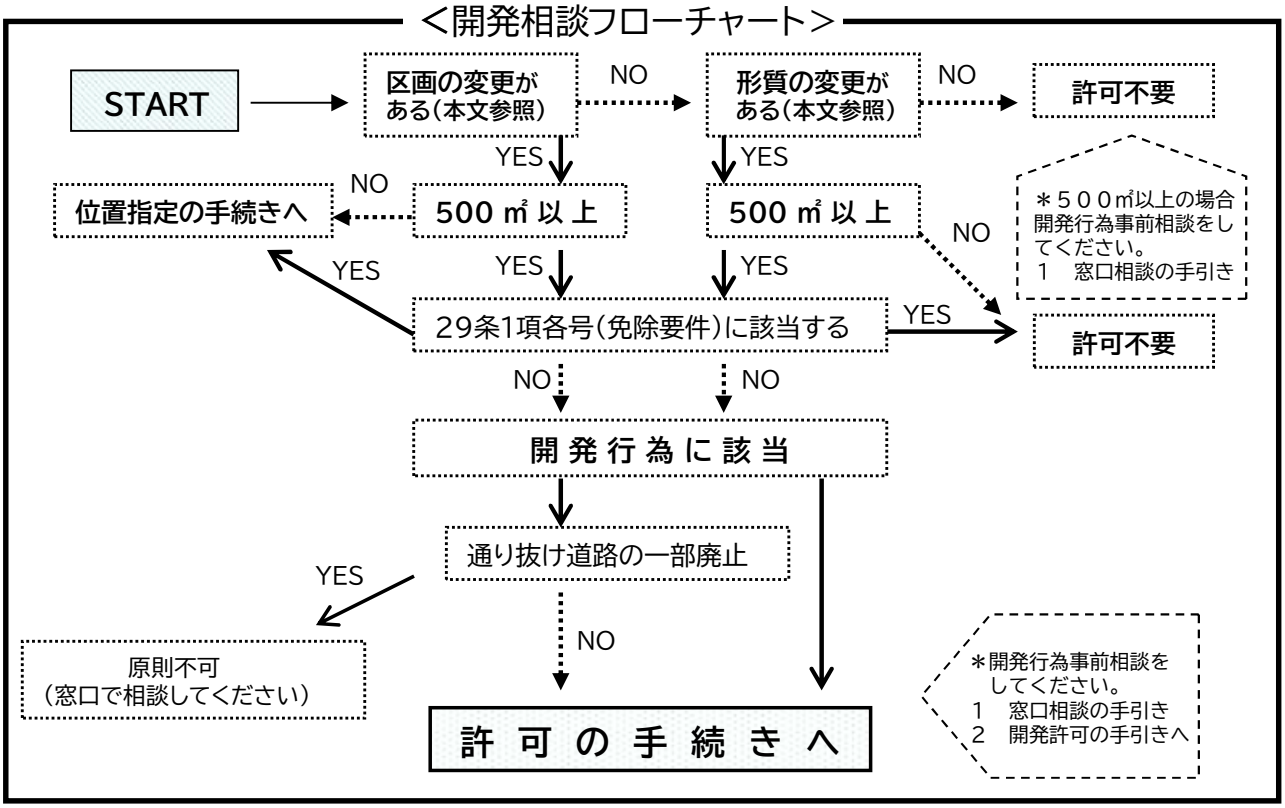
1　開発行為
2　開発区域
3　開発許可の基準等
4　開発許可の設計(技術的基準)
　4－(1)　道路の技術的基準(抜粋)
　4－(2)　公園等の技術的基準(抜粋)
5　関係権利者の同意
6　申請者の資力及び信用
　工事施行者に必要な能力
7　公共施設の管理者等との同意・協議
8　工事完了公告前の建築制限
9　その他の法令等

開発許可制度は、良好な都市環境と機能的な都市活動を確保するという目的を担保するための制度です。土地の区域面積が500㎡以上のときは開発指導課開発指導係に相談してください。事前相談の内容をもとに、開発許可を必要とするかなどを判断します。

建築確認申請において、開発許可(都市計画法第29条)は建築基準関係規定に含まれますので、必ず事前相談を行ってください。また、事前相談の内容に変更があった場合は、事前相談カードを再度提出してください。

開発許可が必要な場合には、都市計画法第29条に基づき手続きを行う必要があります。事前相談なしに計画を進め、後に開発許可が必要になった場合、計画が大幅に遅れることになりますのでご注意ください。

＜開発相談フローチャート＞



港　区

1 窓口相談の手引き

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条に基づく開発許可を要するか確認する必要があります。
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 道路・水路・都市計画など(※1)
　現況地盤の状況
　区域内の権利関係
　を調査してください。
②下記窓口相談図書(※2)を作成し提出してください。
③相談図書をもとに開発許可を要するか検討いたします。
　検討期間はおよそ1～2週間です。
　(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)
④検討の結果、開発許可が不要と判断された場合は、建築確認申請をすることができます。

※1 道路・水路・都市計画等の担当窓口

相談内容	担当部署	連絡先
区道・水路	港区 街づくり支援部 土木管理課 土木管理係	03-3578-2111(代表) 内線2251～2253
都道	東京都 建設局 第一建設事務所管理課 東京都 建設局 第二建設事務所管理課	[補助17号線以外] 03-3542-1473(第一建設事務所) [補助17号線] 03-3774-8183(第二建設事務所)
国道	国土交通省 関東地方整備局 東京国道事務所	03-3799-6315(国道1号・15号) 03-3374-9451(国道246号)
既存道路(建築基準法42-1-3)	港区 街づくり支援部 建築課 建築審査係	03-3578-2111(代表) 内線2286、2291、2292
位置指定道路(建築基準法42-1-5) 予定道路(建築基準法42-1-4) 2項道路(建築基準法42-2)	港区 街づくり支援部 開発指導課 開発指導係	03-3578-2111(代表) 内線2226、2228
都市計画	港区 街づくり支援部 都市計画課 都市計画係	03-3578-2111(代表) 内線2214～6、2209
都市計画道路 (都扱い)	東京都 都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課	03-5388-3213

※2 窓口相談図書

A4ファイルにとじ、背表紙に敷地の住居表示、計画名称、相談者名を記入したものを1部提出してください。後日、開発許可の要否を口頭でお伝えします。

図書名	内容
開発行為事前相談カード	次ページ参照
位置図	1/1,500程度
現況測量図(高低測量図)	現在の計画地の状況(地盤面の高さ)を示したもの。
レベル図(造成計画図)	従前・従後の土地の高低差、周辺の道路の状況について記入したもの。
配置図	確認申請図書の配置図と同一のもの。計画レベルを記入。
平面図 (地下階、1階、2階)	出入口、車路、避難経路、ドライエリア等の幅員・範囲が確認できるもの。
その他	例)断面図、現況写真、公図、改修擁壁の従前・従後の断面図など
※各図面に設計者等の記名が必要です。	

開発行為事前相談カード（新規・変更）

注：太線内だけ記入してください。　　年　月　日

計画地	住居表示	港区　丁目　番　号		
	地名地番	港区　丁目　番		
相談者	住所			
	会社名			
	氏名		電話番号	
事業者	住所			
	会社名 氏名			
計画の概要	1. 土地の区域面積　　㎡ 2. 区域内私道　（無・有） 3. 区域内水路敷　（無・有） 4. 最大切土部分　　cm 5. 最大盛土部分　　cm			

※計画レベルの変更に伴い形質の変更が生じた場合は、開発行為事前相談カードを変更で提出すること。

■ 添付図書

レベル図記載例

1,250（計）	+250
1,000（現）	

・位置図
・現況測量図（高低測量図）
・レベル図（レベル図記載例を参考に現況レベルと計画レベルの差を記入）※造成計画図
・配置図（計画レベルを記入した建築計画概要書の配置図と同一のもの）
・平面図（地下階、1階、2階）
・建物断面図（敷地内及び道路や隣地との間に高低差が生じる場合等、必要に応じて敷地断面図）
・その他（現況写真、既存擁壁・塀等の改修を予定している場合はその部分の断面図等）
※各図面に設計者等の記名が必要
※配置図をKBM表記のみとする場合は、レベル図に全て併記し容易に比較できるものとする

【下記対象工事を行う場合は盛土規制法第21条第3項に基づく届出が必要です】（様式第17）※盛土規制法HP掲載
・高さが2m超の擁壁又は崖面崩壊防止施設の除却工事
・地表水等を排除するための排水施設の除却工事

2 開発許可の手引き

開発許可制度は、開発行為を許可制とし、公共施設整備を義務付けることで、計画的な市街地を形成することを目的としています。開発行為を500㎡以上の土地で行う場合には、区長の許可が必要となります。

この手引きは、開発許可に関する一般的な内容をわかりやすく解説することを目的として作成したものです。詳細な内容については、法令や『都市計画法の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査基準』でご確認ください。また特に断りがない限り本文中の法とは「都市計画法」、令とは「同法施行令」をいいます。

1 開発行為（法第4条12項・第29条）

開発行為とは、「主として建築物の建築、また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（下記参照）」をいいます。

区画の変更

区画の変更とは一団の土地の利用形態を変更する行為をいいます。具体的には道路・河川・水路等の新設・廃止・付替え等の物理的な区画の変更を行うことです。ただし以下のものは区画の変更に該当しません。

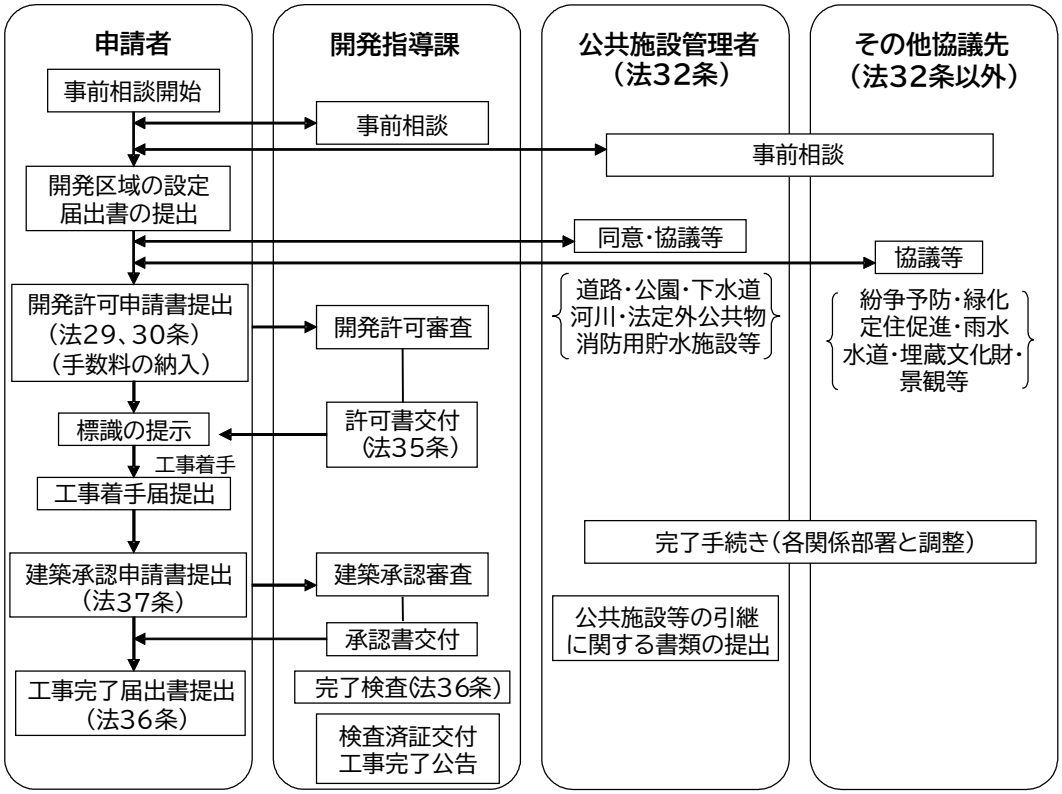
- 単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更。
- 建築基準法第42条第2項の規定に基づき特定行政庁が指定した道路（以下「二項道路」といいます）で道路境界線（道路中心線か2m ）まで後退して道路状に整備する場合。

形質の変更

形質の変更とは、切土又は盛土を行う造成行為をいいます。ただし以下のものは形質の変更に該当しません。

- 「二項道路」で道路境界線（道路中心線から2m）まで後退して道路を整備する場合の切土・盛土
- 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
- 新たな宅地の造成を伴わない既存擁壁のやり直し、改修
- 建築計画上出入り口等となる部分の最小限必要な切土・盛土
- 軽微な整地

開発許可（都市計画法第29条）申請手続きの流れ



※建築物の建築は、原則として工事完了公告後になります。ただし、都市計画法37条の規定に基づく工事完了前の建築承認を受けた場合はこの限りではありません。

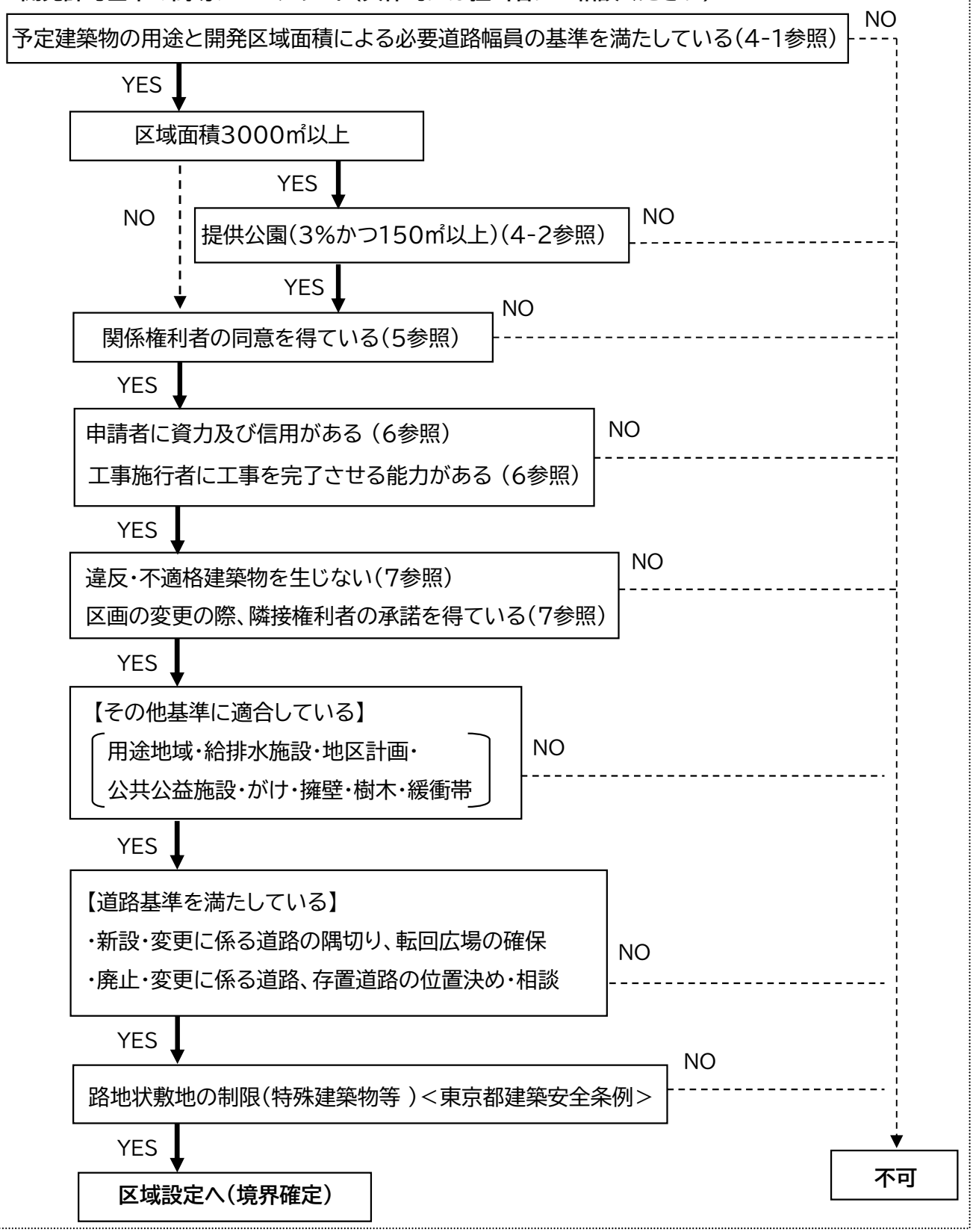
2 開発区域(法第4条第13項)

開発区域とは、開発行為を行う土地の区域をいいます。予定建築物を建築する敷地や新設道路等がこれに当たります。また開発区域内における土地所有者又は申請者が、隣接した土地の権利者となっている場合には開発区域に含める必要があります。ただし既に一定の土地利用がなされている土地や「二項道路」のセットバック部分は開発区域から除くことができます。

3 開発許可の基準等(法第33条)

開発行為の許可基準は、都市計画法、同法施行令及び同法施行規則等に定められています。許可を受けるにはこれらの基準に適合した設計や整備を行うことが必要となります。

開発許可基準の簡易フローチャート(具体的には担当者にご相談ください)



4 開発許可の設計(技術的基準)(法第33条、令第25条)

4－(1) 道路の技術的基準(抜粋)(令第25条・第29条)

開発行為の許可の基準に関して以下のような道路の技術的基準が定められています。

開発区域内の敷地が接する道路幅員(令第25条第2号道路)

道路は、環境の保全上、通行の安全上、防災上支障のないよう周囲の道路等との関連を十分考慮し、道路の機能として有効に計画しなければなりません。

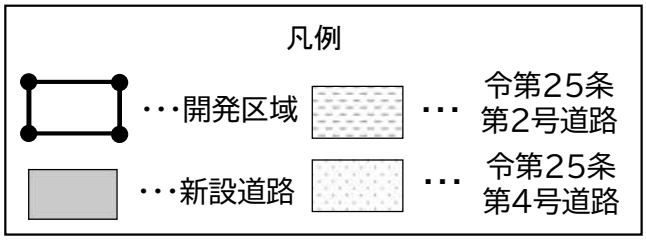
開発区域内の敷地は、広幅員道路まで下表の幅員が確保された道路に接している必要があります。ただし、開発区域が3000㎡未満で住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において、小区間で街区及びその周辺の状況等により通行上支障がないと認められる場合は条件によっては4m以上にできる場合があります。詳しくは区担当者におたずねください。

新設する道路は、幅員、勾配、構造、配置、形態等について技術基準が定められています。道路は通り抜けを原則とし、配置により隅切りや転回広場が必要となります。また、新設道路をへびたま状とすることはできません。なお道路を新設する際には接続先の既存道路に後述の基準が適用されます。

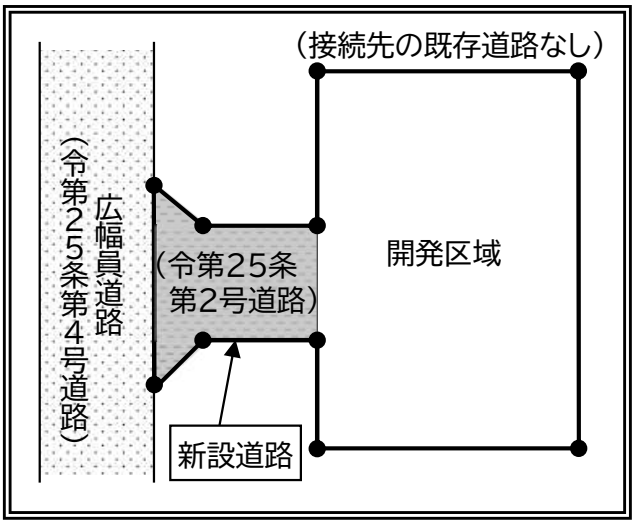
	予定建築物の用途	予定建築物の敷地規模	道路幅員
一般の施行令第25条第2号道路	住宅	―	6m以上
	住宅以外	1，000㎡未満	
		1，000㎡以上	9m以上
人・車の発生交通量が特に大きな場合(ショッピング・センターやホテルなど)			12m以上

接続先の既存道路の幅員(令第25条第4号道路)

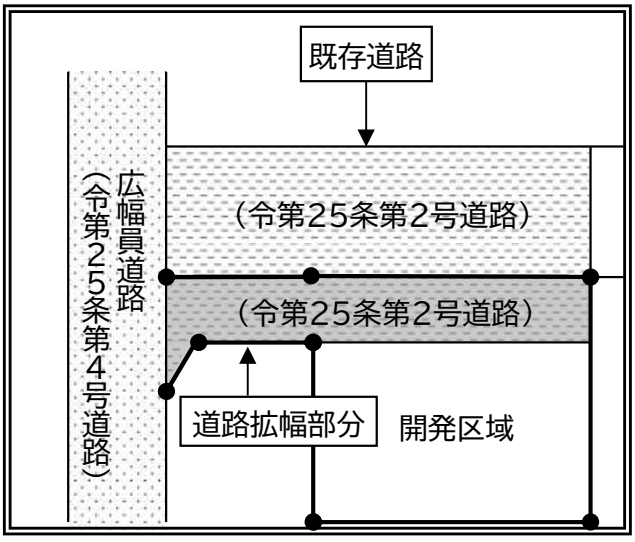
開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9m(住宅の場合は6．5m)以上の道路に接続させる必要があります。また、接続先の既存道路の円滑な交通を確保するために区域内道路以上の幅員が、開発区域から幅員12m以上の広幅員道路まで確保されている必要があります。ただし予定建築物の用途、規模および開発区域周辺のまた、既存の道路に接する単体的な開発行為であるときは、開発区域及び周辺の状況等により既存の4m以上の道路とすることができる場合があります。詳しくは区担当者におたずねください。



・新たに道路を新設する例



・既存道路を拡幅する例



4－(2) 公園等の技術的基準(抜粋)(令第25条)

開発区域が3，000㎡以上の開発行為は、原則として、開発区域面積の3%以上かつ150㎡以上の公園・緑地等を設置し、区に提供していただきます。公園・緑地の規模、構造、位置などについては、公園管理者と協議が必要です。公道に接して配置するなどの地域住民の利便性を考慮し、がけ、不利用地等利用上不適当な土地を公園とすることはできません。

5 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が必要です。

6 申請者の資力及び信用（法第33条第12項）工事施行者に必要な能力（法第33条第13項）

自己の居住のための住宅もしくは自己の業務の目的で行う開発行為以外の開発行為においては、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と、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が必要です。

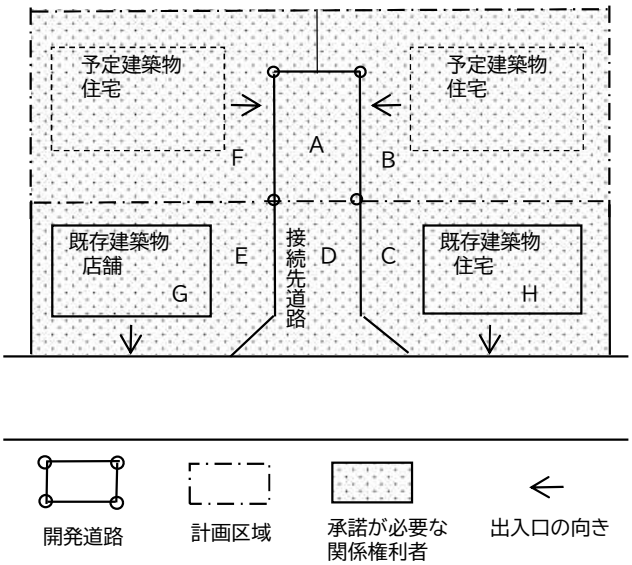
7 公共施設の管理者等との同意・協議（法第32条・第39条・第40条）

開発許可申請を行う際には、あらかじめ開発区域内外の既存並びに新設の公共施設の所有者、管理者との同意及び協議が必要です。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。原則として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、工事完了公告の日の翌日に区に帰属します。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。

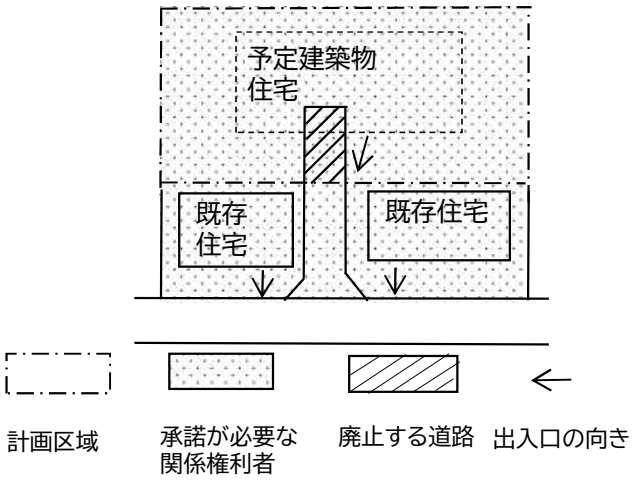
※ 開発行為が私道に接続する場合は、私道管理者の同意・協議が必要となります。また、私道を通っている下水管等に接続する場合も、権利者を確認の上、同意・協議を行って下さい。

また新設・変更・廃止する道路に関して下記に該当する方の承諾が必要です。

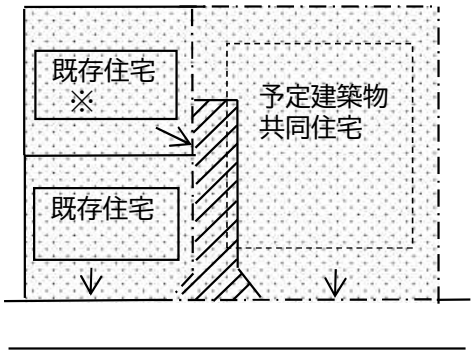
◇ 道路となる土地の権利者→下図のA
◇ 道路となる土地に接する土地（離隔距離が25cm未満）の権利者
→下図のB、C、D、E、F
◇ 道路となる土地及び道路となる土地に接する土地の上に存する建築物及び工作物の権利者→下図のG、H
※権利者とは、登記簿の甲区及び乙区に記載されている全ての者。未登記の建築物や工作物がある場合は、その所有者。



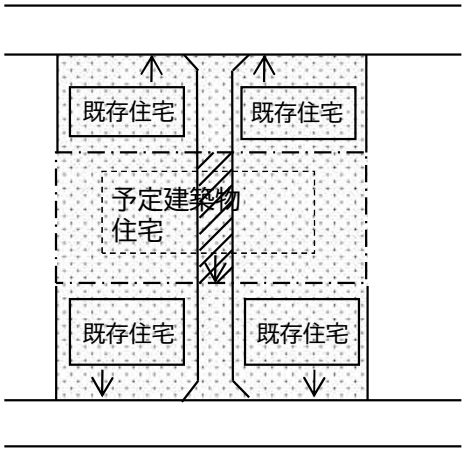
【道路廃止の場合】
◇ 行き止まり道路を廃止する際は、つき当たりからの廃止となります。（下図参照）



◇ 適法でない建築物を生じるおそれがある場合は、変更・廃止できません。（下図参照※）



◇ 通り抜け道路を部分的に廃止することは原則としてできません。（下図参照） ※要相談



8 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、当該開発行為の工事完了公告後でなければ、建築物を建築し、又は特定工作物の建設はできません。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。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。

9 その他の法令等

公共管理者との同意・協議とともに関係各課と調整が必要です(下表参照)。

また、港区では周辺環境への配慮として公共施設等の整備を求めています。良好な市街地を形成するため、道路の拡幅や歩道の整備等に関し、ご相談・ご協力ください。

開発許可等 関連手続き相談部署一覧

相談内容	相談部署	連絡先
開発許可・道路位置指定 宅地造成等工事許可 土砂災害防止法に基づく特定開発行為	街づくり支援部 開発指導課	港区役所　芝公園1−5−25 ℡03-3578-2111(代表)内線:2354、2226
港区景観条例		港区役所　芝公園1−5−25 ℡03-3578-2111(代表)内線:2232、2473
風致地区条例に関する相談		
建築確認・紛争予防条例	街づくり支援部 建築課	港区役所　芝公園1−5−25 ℡ 03-3578-2111(代表)内線:2310〜12
緑化指導	環境リサイクル支援部 環境課	港区役所　芝公園1−5−25 ℡ 03-3578-2111(代表)内線:2330、2331
区道認定・境界確定	街づくり支援部 土木管理課	港区役所　芝公園1−5−25 ℡ 03-3578-2111(代表)内線:2251˜2253
区管理の公共施設に関する同意・協議		港区役所　芝公園1−5−25 ℡ 03-3578-2111(代表)内線:2350
定住促進指導要綱	街づくり支援部 住宅課	港区役所　芝公園1−5−25 ℡ 03-3578-2111(代表) 内線:2223、2224、2346
雨水流出抑制	街づくり支援部 土木課	港区役所　芝公園1−5−25 ℡ 03-3578-2111(代表)内線:2243
土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域 土砂災害対策事業全体について	東京都　建設局 河川部計画課	新宿区西新宿2−8−1 ℡ 03-5320-5394・5429(区域に関すること) ℡ 03-5320-5412(事業に関すること)
東京都管理の公共施設に関する同意・協議	東京都　建設局　第一建設事務所 東京都　建設局　第二建設事務所	中央区明石町2−4　℡ 03-3542-1473 品川区広町2−1−36　℡ 03-3374-8183
国道に関する同意・協議	国土交通省 関東地方整備局 東京国道事務所	品川出張所　品川区八潮1-1-3 ℡ 03-3799-6315　国道1号、15号、357号
		代々木出張所　渋谷区代々木4−30−8 ℡ 03-3374-9451　国道246号
水道局管理の水道本管に関する打ち合わせ	東京都水道局港営業所	港区三田1−3−27　℡ 03-3452-8531
下水道局管理の下水本管に関する同意・協議	東京都下水道局 中部下水道事務所お客さまサービス課	千代田区大手町2−6−3　℡ 03-3270-7343
埋蔵文化財	教育委員会図書文化財課 文化財係(郷土歴史館)	港区白金台4−6−2　℡ 03-6450-2869
自然の保護と回復に関する条例による緑化相談	東京都環境局 自然環境部緑環境課	新宿区西新宿2−8−1　℡ 03-5388-3455
消防施設に関する同意・協議	芝・芝浦・海岸・台場地区　→芝消防署	港区東新橋2−13−7　℡ 03-3431-0119
	麻布地区　→麻布消防署	港区元麻布3−4−42　℡ 03-3470-0119
	赤坂地区　→赤坂消防署	港区南青山2−16−9　℡ 03-3478-0119
	高輪地区・港南地区　→高輪消防署	港区白金2−4−12　℡ 03-3446-0119

問い合わせ先

こちらの冊子に関するお問い合わせは下記にお願いします。

港区　街づくり支援部　開発指導課　開発指導係　電話　3578−2111　内線(2354、2226)