

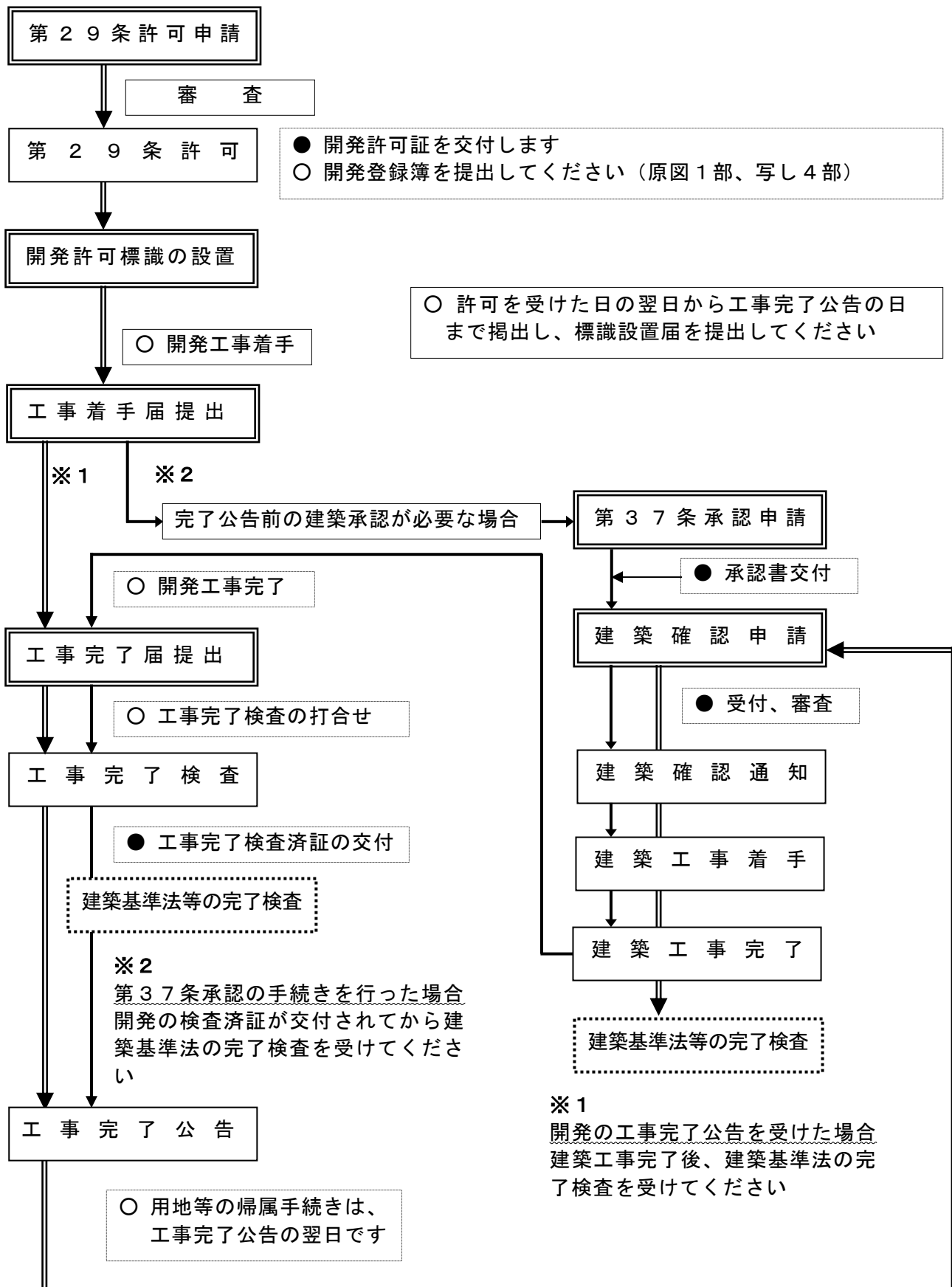
開発許可制度の あらまし (概要版)



目黒区都市整備課

開発許可事務フロー





状況によるその他の届出

- ・ 開発行為変更許可申請
- ・ 開発行為変更届
- ・ 地位の承継の承認申請
- ・ 地位の承認届
- ・ 開発行為に関する工事の廃止届

第1章 開発許可制度の概要

1 開発許可制度とは（法第29条）

開発許可制度は、都市計画法に基づく都市計画制限の一つであり、開発行為等の規制をします。

一定規模以上の一団の土地における開発行為を許可制とすることにより公共施設の整備を義務付け、無秩序な市街化を抑制し、快適かつ機能的な都市環境を確保しようとするものです。

目黒区を含む東京都特別区、首都圏・近畿圏・中部圏における既成市街地等においては、**500㎡以上の一団の土地**で開発行為を行う場合、区長の許可が必要です。

(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う土地の区画形質の変更」をいいます。

① 区画の変更とは

道路・河川・水路等の廃止、付け替え、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行為

② 形質の変更とは

切土・盛土等※による土地の造成行為（形状）、又は農地等（田・畑等）の土地を宅地にする行為（性質）

※切土が1mを超える場合又は盛土が1mを超える場合

ただし、次の場合等は、開発行為には該当しません。

- ① 単なる土地の分合筆による権利区画の変更
- ② 区の条例や要綱等により、既存の建築基準法第42条の道路の境界線を越えてセットバックして、区道や道路状空地等として整備する場合
- ③ 既に建築基準法の道路である部分を道路状に整備する場合
- ④ 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
- ⑤ 既存のがけ面を擁壁で補強する場合
- ⑥ 既存の擁壁を造り替える場合
- ⑦ 目黒区住環境整備条例に基づく歩道状空地又は公開広場等の設置に伴う造成行為
- ⑧ 宅地の地盤高さを変更せずに行う階段(スロープを含む)の設置もしくは撤去、その階段に至るまでの経路の整備をする場合。ただし、隣地に影響を与えないもので、必要最小限の規模であること。
- ⑨ 宅地の地盤高さを変更せずに行う駐車場（地下車庫、カーポート及びそれらに類するもの）の設置もしくは撤去、その車路の整備をする場合。ただし、隣地に影響を与えないもので、必要最小限の規模であること。

第2章 開発許可の基準等

1 許可基準の概要（法第33条）

区長は、開発許可の申請があった際、次の許可基準に適合していると認められた場合のみ許可をすることとなっています。

ただし、⑪と⑫は、自己の居住又は業務の用に供する目的で行う開発行為の場合は適用されません。

- ① 許可申請の手続きが、法令等の規定に違反していないこと。
- ② 開発区域について、都市計画が定められているときは、これに適合していること。
- ③ 用途地域等が定められているときは、予定建築物の用途がこれに適合していること。
- ④ 地区計画等が定められているときは、予定建築物等の用途、開発行為の設計がこれに適合していること。
- ⑤ 道路、公園、広場、その他の公共の用に供する空地が適当に配置され、かつ、開発区域内の主要道路が、区域外の相当規模の道路に接続されていること。
- ⑥ 給排水施設が、適切な構造及び能力で適当に配置されていること。
- ⑦ 利便の増進と環境の保全とが図られるように道路、公園等の公共施設、学校その他の公益的施設及び予定建築物の用途の配分が定められていること。
- ⑧ 地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれが多い土地等であるときは、地盤の改良、擁壁の設置など安全上必要な措置が講ぜられていること。
- ⑨ 1 ha 以上の開発行為にあつては、植物の育成の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられていること。
- ⑩ 1 ha 以上の開発行為にあつては、騒音、振動等による環境の悪化を防止する上で必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されていること。
- ⑪ 申請者に開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。
- ⑫ 工事施行者に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。
- ⑬ 開発区域及び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相当数の同意を得ていること。

2 技術的基準

開発許可を受けるためには、公共施設の整備を行うなど、開発の内容が一定水準以上でなければなりません。

開発許可の基準は、法第33条、また細目については、令第23条～第29条、規則第20条～第27条等に定められています。「『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及び同細目」として定めており、これらの許可基準に適合した設計、整備が必要となります。

(1) 道路の技術的基準（令第25・29条、規則第20・24条）

① 開発区域内の道路

開発区域内の道路については、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な計画にしてください。

新たに設ける道路は、通り抜けを原則とし、幅員、勾配、構造、配置、形態等について技術的基準が定められています。

道路の幅員（規則第20条）

幅員については、下記の幅員の道路が予定建築物の敷地に接するように配置されていることと定められています。

予定建築物の主な用途	予定建築物の敷地規模	道路幅員
住宅	1,000㎡未満	6.0m以上
住宅以外		
	1,000㎡以上	9.0m以上

小区間の新設道路の幅員（令第25条第2号括弧書き）

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、下記の幅員によることができます。

道路延長 有効道路幅員	20m以下で 開発区域が 1,000㎡未満 のもの	35m以下 のもの	35mを超え 60m以下の もの	60mを超え 120m以下の もの	120mを超え るもの
通り抜け型	4.0m以上	4.5m以上	4.5m以上	5.0m以上	6.0m以上
行き止り型	4.0m以上	4.5m以上	5.0m以上	6.0m以上	6.0m以上

小区間の既存道路の幅員

(令第25条第2号括弧書き及び令第25条第4号括弧書き)

住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において、開発区域に接する既存の道路のうち、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場合及び下表の現況道路幅員が広幅員道路に接続されている場合は下表によることができます。

現況道路幅員 開発区域面積	6.0m以上	5.0m以上	4.0m以上	3.0m以上 (通り抜け道路 であること)
1,000 m ² 未満	道路拡幅なし	道路拡幅なし	道路中心2.5m 以上の一方後退	※ 1
1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	道路拡幅なし	道路中心3.0m 以上の一方後退	道路中心3.0m 以上の一方後退	※ 2
3,000 m ² 以上	道路拡幅なし	道路中心3.0m 以上の一方後退	不 可	不 可

※1 建築基準法第42条第2項道路の後退線から1.0m以上の道路後退

※2 建築基準法第42条第2項道路の後退線から1.0m以上の道路後退
(一戸建て住宅に限る。その他の用途は不可)

注：建築計画にあたっては、目黒区都市整備部建築課との協議を行うこと。

転回広場の設置（規則第24条第5号）

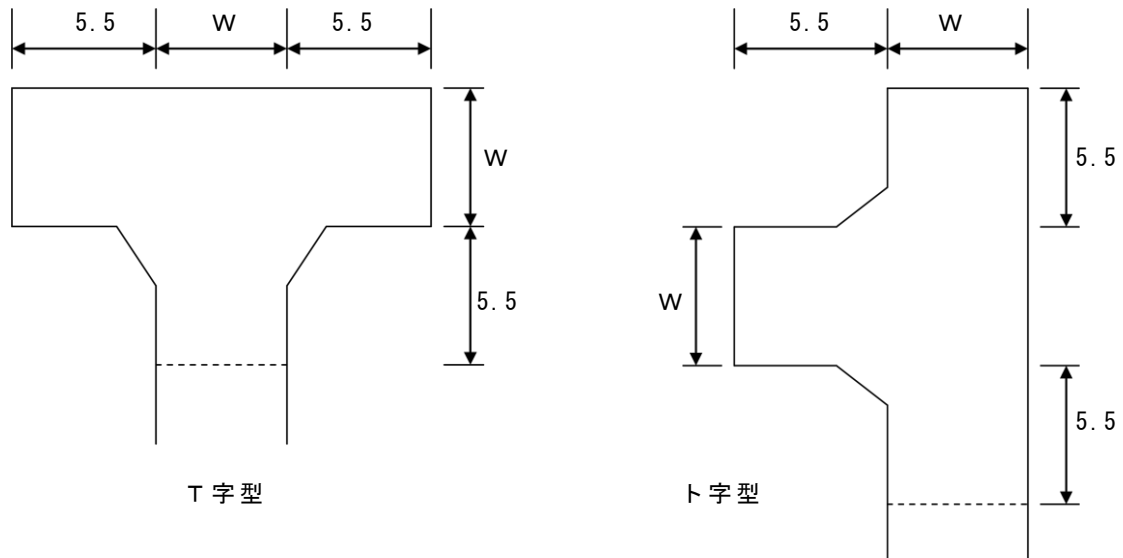
道路は、通り抜けが原則ですが、やむを得ず行き止りとする場合は、原則として転回広場の設置が必要です。

道路幅員 転回広場	6 m未満	6 m以上
転回広場の設置が 必要な道路延長	35 mを超える場合	120 mを超える場合
転回広場の設置間隔	終端部及び35 m以内 ごとに1箇所	120 m以内ごとに 1箇所

注) 転回広場を設置するのに必要な道路延長に満たない場合及び幅員6 m以上の場合でも終端等に転回広場を設置することが望ましい。

〈転回広場の形状〉

転回広場の幅員（W）は、本線幅員と同一とし、隅切りは3 m以上であることを原則とします。



② 接続先の既存道路（令第25条第4号）

開発区域内の主要な道路は、下表の幅員の開発区域外の道路（接続先道路）に接続させることと定められています。

開発行為の目的	接続先の道路
主に住宅	6.5 m以上
上記以外	9.0 m以上

接続先の既存道路の幅員（令第25条第4号括弧書き）

開発区域周辺の道路の状況により支障がないと認められる場合は、車両の通行に支障がない道路に接続させることができます。

※小区間の既存道路の幅員（令第25条第2号ただし書き）P7を参照

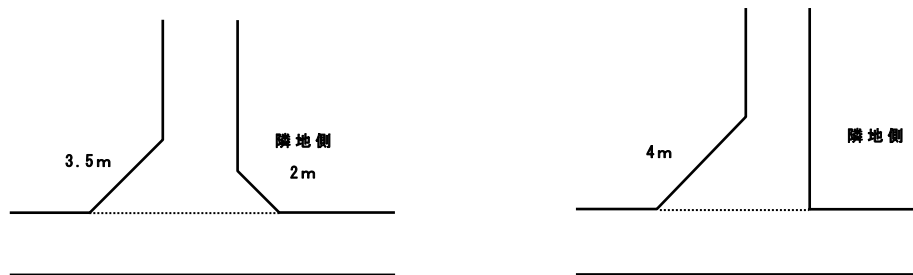
③ 隅切りその他の形態（令第25条5号・規則第24条3号、6号）

ア 幅員9 m以上の道路は、歩車道を分離させてください。

イ 道路の縦断勾配は、9パーセント以下とし、適当な横断勾配をとってください。

ウ 道路と道路の平面交差点や道路の曲がり角には、道路幅員により3 m以上の隅切り（道路幅員、道路が交わる角度により隅切り長さが変わります）を設けてください。ただし、2 m以上の歩道が確保されている場合は、道路幅員に係らず2 mまで緩和することができます。

エ 片隅切りは、原則、認められません。ただし、大規模開発以外で隣接地に接して道路を設けざるを得ない場合において隣接地側に基準の隅切り長が確保できない場合は、隣接地側に隅切り長 2 m 以上の隅切りを設置し、もう一方を基準の隅切り長に 0.5 m を加えた長さの隅切りを上記の留意点に従い設置する。（例えば、基準の隅切り長が 3 m の場合では、2 m 以上（隣地側）と 3.5 m 以上とする。）この設置に際して、隣接地権者と隣接地側の隅切り設置について協議した結果、同意が得られなかった場合は、基準の隅切り長に 1 m を加えた長さの隅切りを上記の留意点に従い設置する。（例えば、基準の隅切り長が 3 m の場合では、4 m 以上とする。）



④ 境界確定、区道編入

ア 開発区域に接する道路・水路等の官民境界は、区域面積・道路の拡幅位置・新設道路の位置等を確定するため土地境界確定が必要となります。

イ 公道を結ぶ通り抜けの道路、公道の拡幅部分は、完成後、原則として区へ提供していただきます。

(2) 公園等の設置基準（令第 25 条・29 条の 2、規則第 21 条・25 条）

（目黒区開発許可の基準に関する条例第 2 条）

公園等の設置基準は下表を標準として、区に提供していただきます。

開発区域面積	公園等の総面積	設置内容
3,000㎡～	開発区域面積の 6%	公園・緑地・広場

位置は、地域住民の利用を考慮し道路から直接利用できる配置とし、がけなどの利用上不適切な土地を公園としないで下さい。

なお、位置・形態・遊具等の設備について、みどり土木政策課との協議が必要です。

(3) 消防水利の基準（令 25 条）

消防水利施設として利用できる河川、池沼等の水利が、消防法第 20 条第 1 項の基準に適合していない場合は、所轄の消防署と協議し、当該基準に適合する貯水施設を設けてください。

また、適合している場合は、その旨の確認書の交付を受けてください。

(4) 敷地面積の最低限度

最小宅地規模（目黒区開発許可の基準に関する条例第3条）
宅地となる一区画の面積は、下表の数値以上となるよう計画してください。

用 途 地 域	法 定 建 ぺ い 率	敷 地 面 積 の 最 低 限 度 (㎡)
第一種低層住居専用地域	50%	100㎡
第一種低層住居専用地域	60%	85㎡
第一・二種中高層住居専用地域	60%	75㎡
第一・二種住居地域 準工業地域	60%	65㎡
商業地域・近隣商業地域	80%	65㎡

開発許可に係る事前協議の窓口一覧表

場 所	事 前 協 議 を 要 す る 項 目	担 当 窓 口				
		課 名	係 名	電 話 番 号		
目 黒 区 総 合 庁 舎 内	地区計画（都市計画法）、環七沿道地区計画（沿道法）	都市整備課	開 発 係	5722-9715		
	ガイドライン（八雲四丁目、青葉台一丁目）					
	目黒区大規模建築物等の建築に係る住環境の整備に関する条例					
	目黒区雨水流出抑制施設設置に関する指導要綱（総合治水対策）					
	目黒区景観条例					
	目黒区狭あい道路の拡幅整備に関する条例				狭あい道路係	5722-9729
	木造住宅密集地域整備事業（建て替え助成・指導等）				住環境整備係	5722-9657
	都市防災不燃化促進事業（耐火建築物の建築の助成）					
	区道に関する同意・協議、道路・水路等の確認、官民境界査定、道路等の帰属手続き	土木管理課	管理調整係	5722-9605		
	目黒区自転車等放置防止条例（自転車駐車場付置義務）		自転車対策係	5722-9444		
	建築基準法上の道路確認、建築基準法・都安全条例	建 築 課	建築指導係	5722-9637		
	東京都福祉のまちづくり条例・目黒区福祉のまちづくり整備要綱（共同住宅・店舗等の福祉対策）		構造指導係	5722-9647		
	擁壁等の工作物	都市計画課	都市計画係	5722-9725		
	生産緑地の解除		建築調整係	5722-9382		
	目黒区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例	み ど り 土 木 政 策 課	みどりの係	5722-9355		
	みどりの条例		施設計画係	5722-9745		
	提供公園等の計画	住 宅 課	居住支援係	5722-9878		
	住宅マスタープラン、住宅基本条例	環境保全課	公害対策係	5722-9384		
	都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（工場・指定作業所等の届出）		保育計画係	5722-9866		
	目黒区大規模集合住宅の建築における保育所等の設置の協力要請に関する要綱	保育計画課	保育計画係	5722-9866		
5階 通学路の安全確保、学区の確認	学校運営課	保健給食・健康係	5722-9306			
3階 建築物の衛生的環境確保に関する指導要綱	生活衛生課	環境衛生係	5722-9500			
1階 農地転用等の地目変更	産業経済・消費生活課	経済・融資係	5722-9879			
		商店街振興係	5722-9881			
総合庁舎 外の施設	防災貯水槽・防災器具置場の設置	危機管理室防災課庶務担当 目黒区中央町 1-9-7 (目黒区防災センター 2階)		5723-8700		
	廃棄物保管場所・集積所等の設置	目黒清掃事務所 目黒区目黒本町 2-13-19		3719-5345		
	文化財保護法（埋蔵文化財調査）	生涯学習課文化財係 目黒区中目黒 3-6-10 (めぐろ歴史資料館内)		5722-9320		
東 京 都	緑地保全・緑化指導 東京における自然の保護と回復に関する条例 (東京都自然保護条例)	環境局自然環境部 緑環境課指導係 新宿区西新宿 2-8-1 (都庁第2本庁舎内)		5388-3455		
	都道に関する同意・協議、官民境界査定、道路等の帰属手続き	建設局第二建設事務所 管理課管理係 品川区広町 2-1-36 (品川区総合庁舎内)		3774-8182		
	下水道に関する同意・協議	下水道局南部下水事務所 お客さまサービス課管路施設係 大田区雪谷大塚町 13-26		5734-5052		
	上水道に関する協議	水道局目黒給水管工事事務所 目黒区中町 2-43-18 (目黒営業所内)		3719-1549		
消 防 署	消防用貯水槽の設置	目黒消防署警防課 目黒区下目黒 6-1-22		3710-0119		
警 察 署	駐車施設等の交通安全対策	目黒警察署 目黒区中目黒 2-7-13		3710-0110		
		碑文谷警察署 目黒区碑文谷 4-24-17		3794-0110		

開発許可に関するお問合せは、

目黒区 都市整備部
都市整備課 開発係

〒153-8573

東京都目黒区上目黒二丁目19番15号

目黒区総合庁舎 本館6階

電話 03-5722-9715 (直通)

f a x 03-5722-9239

20210501