

都市計画法第29条

開発許可の手引き



都市建設部 建築室 開発指導課 開発指導係
Tel:03-3880-5272 (直通) Fax:03-3880-5615
Mail:kaihatu-shido@city.adachi.tokyo.jp

令和5年11月更新

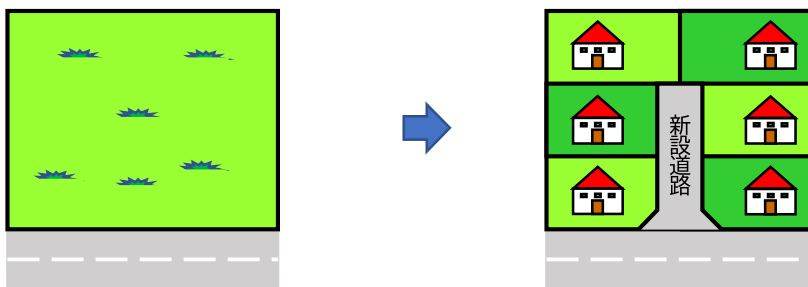
1 開発行為とは

足立区では、500㎡以上の土地の開発行為を行う場合、都市計画法（以下「法」という。）第29条に基づく開発許可を受ける必要があります。

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（法第4条第12号）、具体的には、次のような行為を指します。

【開発行為 例図】

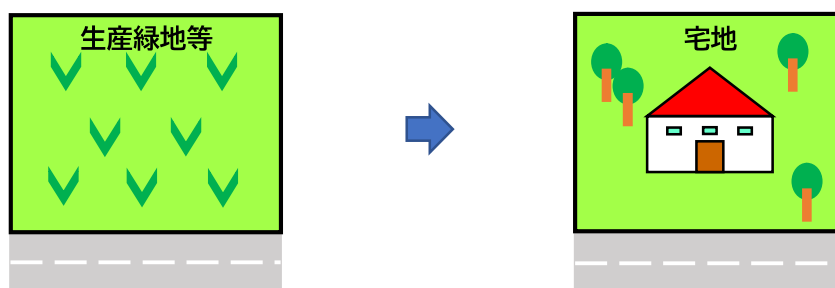
① 区画の変更：道路の新設・廃止等により一団の土地利用形態を変更する行為



② 形の変更：高さ1mを超える切土又は盛土の部分が500㎡以上の行為



③ 質の変更：宅地以外で利用している土地（生産緑地など）を宅地化する部分が500㎡以上の行為



以下の土地は「質の変更」において、宅地として取り扱います。

- ① 建築物の敷地として現に利用されている土地又は過去に利用されていて建築物が除却されてから5年以内の土地（仮設建築物及び違反建築物の敷地の場合は除く）
- ② 不動産登記法又は固定資産課税台帳上の地目が過去5年以上「宅地」である土地
- ③ 土地区画整理法（新法）による事業が施行され、仮換地指定を受けた土地
- ④ 法第29条による開発工事の完了公告済の土地
- ⑤ 旧住宅地造成事業が施行済の土地

2 開発許可の主な基準について

開発許可を受けるには、法第 33 条に規定する技術基準に適合していることが必要です。
 主な項目（道路、公園等）について、以下に記します。

なお、詳しくは足立区のホームページに掲載の「開発許可の審査基準」をご覧ください。

(1) 道路に関すること

ア 道路の技術基準

500 m²以上の土地で開発行為を行う場合、下記の「表 1」に示す幅員以上の道路に面している必要があります。

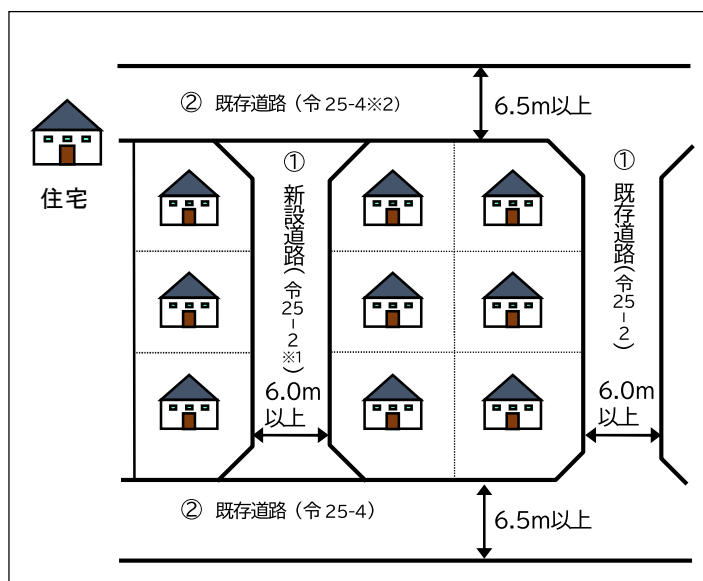
表 1 道路幅員の原則

道路の分類	予定建築物等の用途	予定建築物等の敷地規模	必要幅員 ※1 (既存・新設共)
① 開発区域内の敷地が接する道路 (令第 25 条第 2 号に該当) ※ 例図 1 または例図 2 を参照	住宅 ※2	—	6.0m以上
	住宅以外	1,000 m ² 未満	6.0m以上
1,000 m ² 以上		9.0m以上	
② 新設道路の接続先となる既存道路 (令第 25 条第 4 号に該当) ※ 例図 1 を参照	住宅	—	6.5m以上
	住宅以外	—	9.0m以上

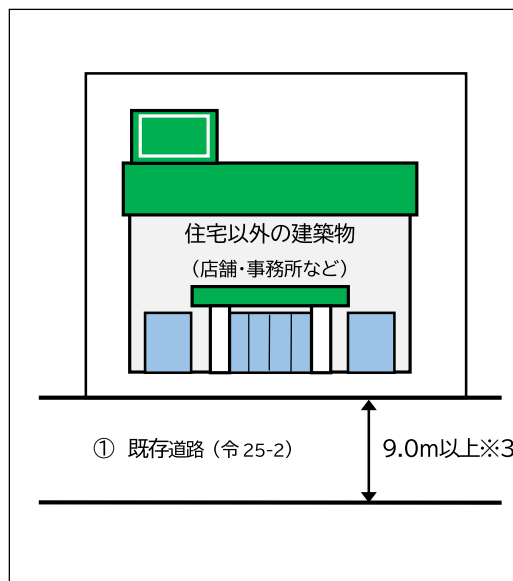
※1 幅員は、有効幅員です。新設道路は他の道路まで通り抜けている必要があります。

※2 「住宅」とは、戸建て住宅・共同住宅・長屋・寄宿舍・老人ホームをいいます。

【例図 1】



【例図 2】



※1 「令 25-2」とは、令第 25 条第 2 号に該当する道路の略です。

※2 「令 25-4」とは、令第 25 条第 4 号に該当する道路の略です。

※3 1,000 m²未満の場合は 6.0m以上

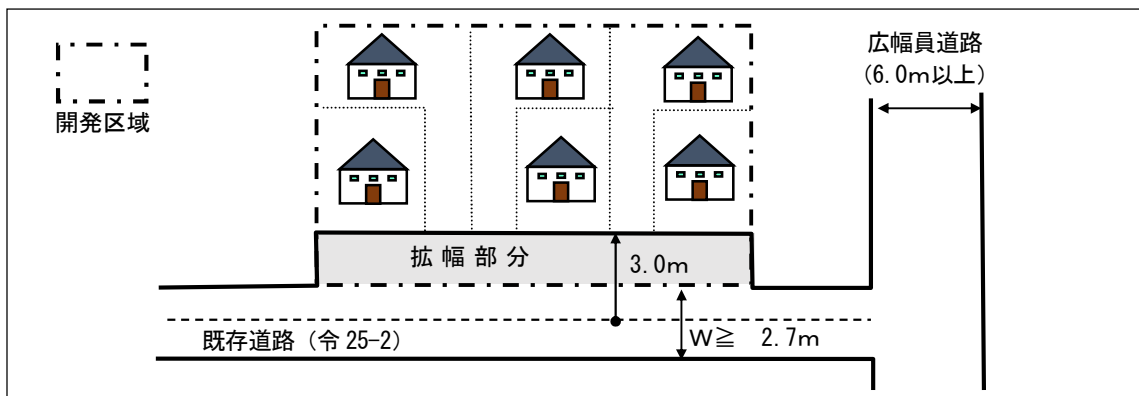
イ 既存道路の必要幅員の緩和について

以下の（ア）または（イ）に示す緩和条件を満たす場合には、表1によらず既存道路の必要幅員を緩和しています。

（ア）開発区域内の敷地が接する既存道路（令25-2）の緩和条件

- ① 予定建築物の用途が「住宅」であること
- ② 開発面積が3,000㎡未満の小規模な開発行為であること
- ③ 広幅員道路まで2.7m（私道の場合は3.0m）以上の幅員が確保されていること
- ④ 開発区域の前面を当該道路の中心線から3.0mセットバックすること

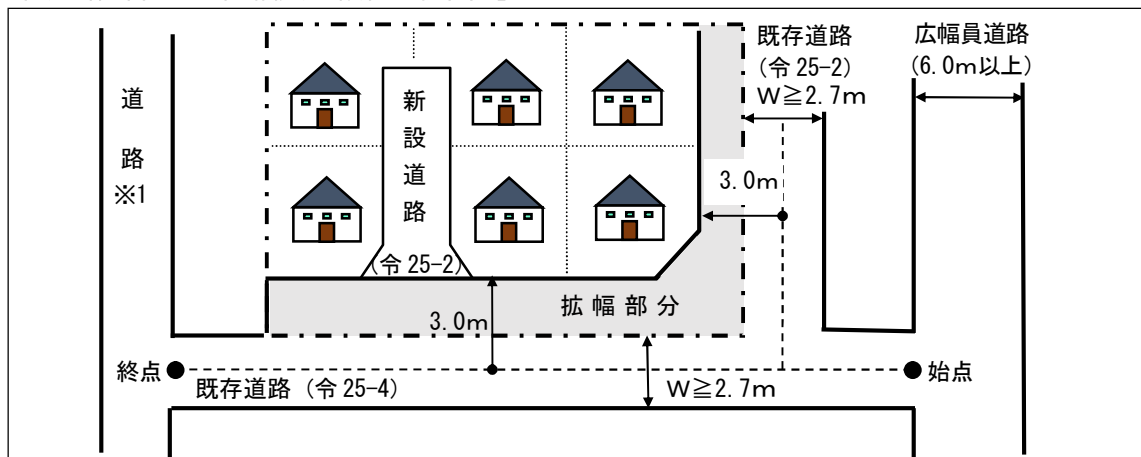
【既存道路(令25-2)幅員の緩和 例図1】



（イ）新設道路の接続先となる既存道路（令25-4）の緩和条件

- ① 予定建築物の用途が「住宅」であること
- ② 開発面積が3,000㎡未満の小規模な開発行為であること
- ③ 両端が他の道路へ接続しており、そのうち一方が広幅員道路であること
- ④ 始点から終点まで幅員2.7m（私道の場合は3.0m）以上で通り抜けていること
- ⑤ 開発区域の前面を当該道路の中心線から3.0mセットバックすること

【既存道路(令25-4)幅員の緩和 例図1】



※1 建築基準法上の道路を指します。

ウ 新設道路の必要幅員の緩和について

開発区域内の敷地が接する新設道路の幅員については、表1のとおり6m以上が原則です。

ただし、以下に示す緩和条件を満たす場合には、表1によらず新設道路の形状および延長に応じて必要幅員を緩和しています。(表2のとおり)

(ア) 新設道路の緩和条件

- ① 予定建築物の用途が「住宅」であること
- ② 開発面積が3,000㎡未満の小規模な開発行為であること
- ③ 当該開発区域内に新設する道路が小区間で、街区及びその周辺の状況等により交通上支障がないこと

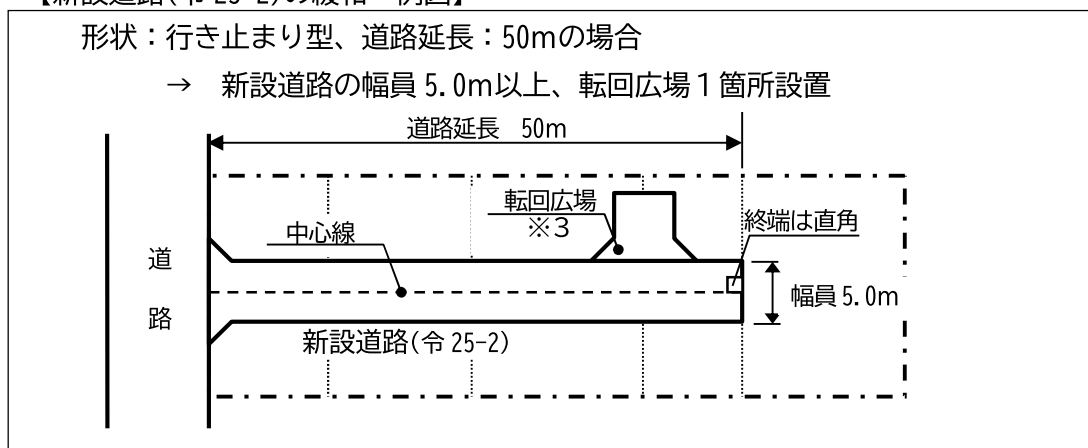
表2 新設道路の必要幅員の緩和

道路延長 道路形状	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	5.0m以上	6.0m以上
行き止まり型 ※1	4.5m以上	5.0m以上	6.0m以上 ※2	6.0m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して下さい。

※2 転回広場を2箇所以上設ける場合には、5.0mとすることができます。

【新設道路(令25-2)の緩和 例図】



※3 転回広場の設置基準については、P.5を参照して下さい。

(イ) 転回広場の設置

新設道路を行き止まり型で計画する場合には、車の向きを変えて出ていけるよう、下図のとおり寸法及び形状の転回広場を設ける必要があります。

なお、転回広場の箇所数と新設道路の幅員・延長の関係は、表3のとおりです。

【転回広場の形状 例図】

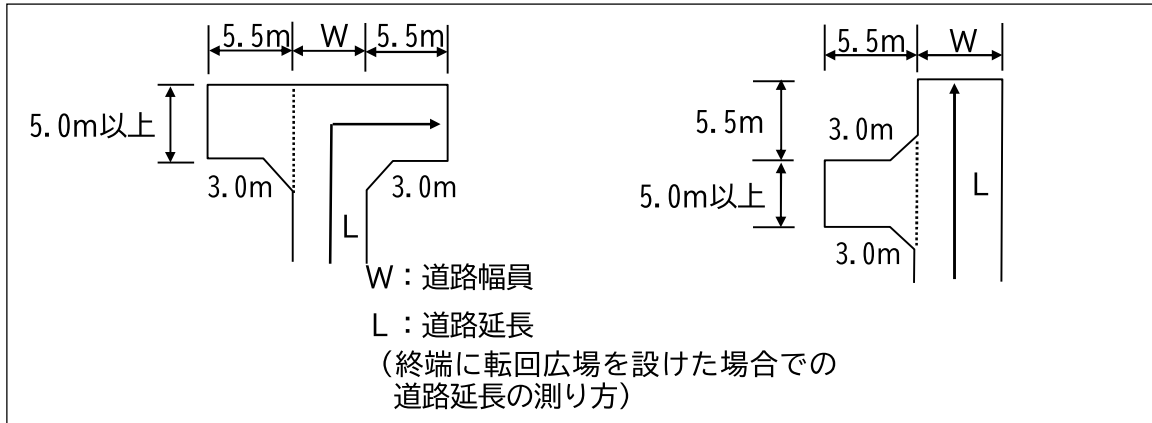


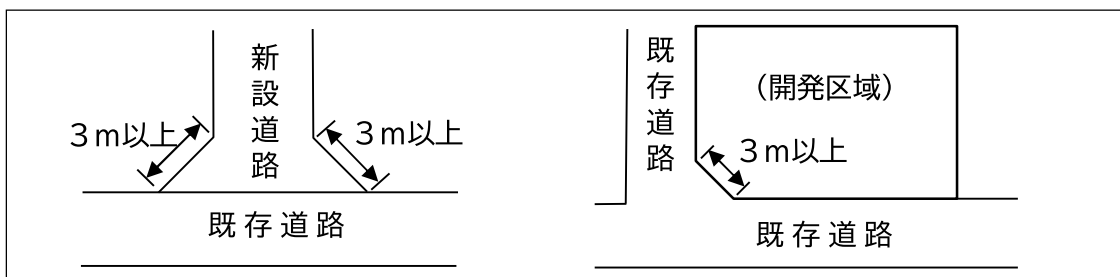
表3 転回広場の設置箇所数と新設道路の幅員・延長との関係

道路幅員	6m未満	6m以上
転回広場の設置が必要となる道路延長	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

(ウ) 隅切りの設置

新設道路と既存道路の交差部や既存道路が交わる角には、下図のとおり隅切りを設ける必要があります。

【隅切り長さ 例図】



※ 片側隅切りは、原則として認められません。やむを得ない理由があるときには、区へご相談下さい。

(2) 公園等の整備に関すること

ア 公園等の技術基準

開発行為の規模が 3,000 m²以上の場合には、表4のとおり開発面積の3%以上を公園、緑地又は広場（以下「公園等」と略す。）として整備する必要があります。

表4 公園、緑地又は広場の基準

開発区域の面積	公園等の必要面積 (開発区域に占める割合)	設置内容
0.3ha 以上 5ha 未満	5%以上 ※	公園、緑地又は広場 1箇所当たりの最低面積は 150 m ²
		公園、緑地又は広場
5ha 以上 20ha 未満	3%以上	公園（1箇所 300 m ² 以上） 1,000 m ² 以上の公園を 1箇所以上設置
20ha 以上		公園（1箇所 300 m ² 以上） 1,000 m ² 以上の公園を 2箇所以上設置

※ 足立区宅地開発事業調整条例が適用される場合

【開発区域内に整備された公園の事例】



イ 東京都自然保護条例にもとづく緑地の整備

開発しようとする土地の面積が3,000m²以上で、かつ、「東京における自然の保護と回復に関する条例(略称 自然保護条例)」にもとづく一定規模の自然地（樹林地、草地、農地、池沼等）を含む場合には、緑地の整備が求められます。

詳しくは、東京都環境局へお問い合わせ下さい。

3 宅地開発に関する基準について

(1) 宅地の最低面積・・・足立区宅地開発事業調整条例 第15条

宅地分割する場合には、下表に掲げる最低面積を遵守してください。

地区計画による最低面積	建ぺい率(法定)	区域又は地域	宅地の最低面積
有	—	—	地区計画による
無	80%	商業地域又は近隣商業地域	無
		新たな防火規制区域	66㎡
	60%	交通利便地域 ※	70㎡
		上記以外の地域	83㎡
50%			

※ 駅から概ね500m以内の地域で区長が別に指定するもの

(2) ごみ集積所の設置・・・足立区宅地開発事業調整条例 第21条

開発行為により生じる宅地数が5以上となる場合には、ごみ集積所を設ける必要があります。
 なお、基準面積は以下の式によります。

$$\text{宅地数} \times 0.15 \text{ m}^2 \text{ (内法面積で確保)}$$

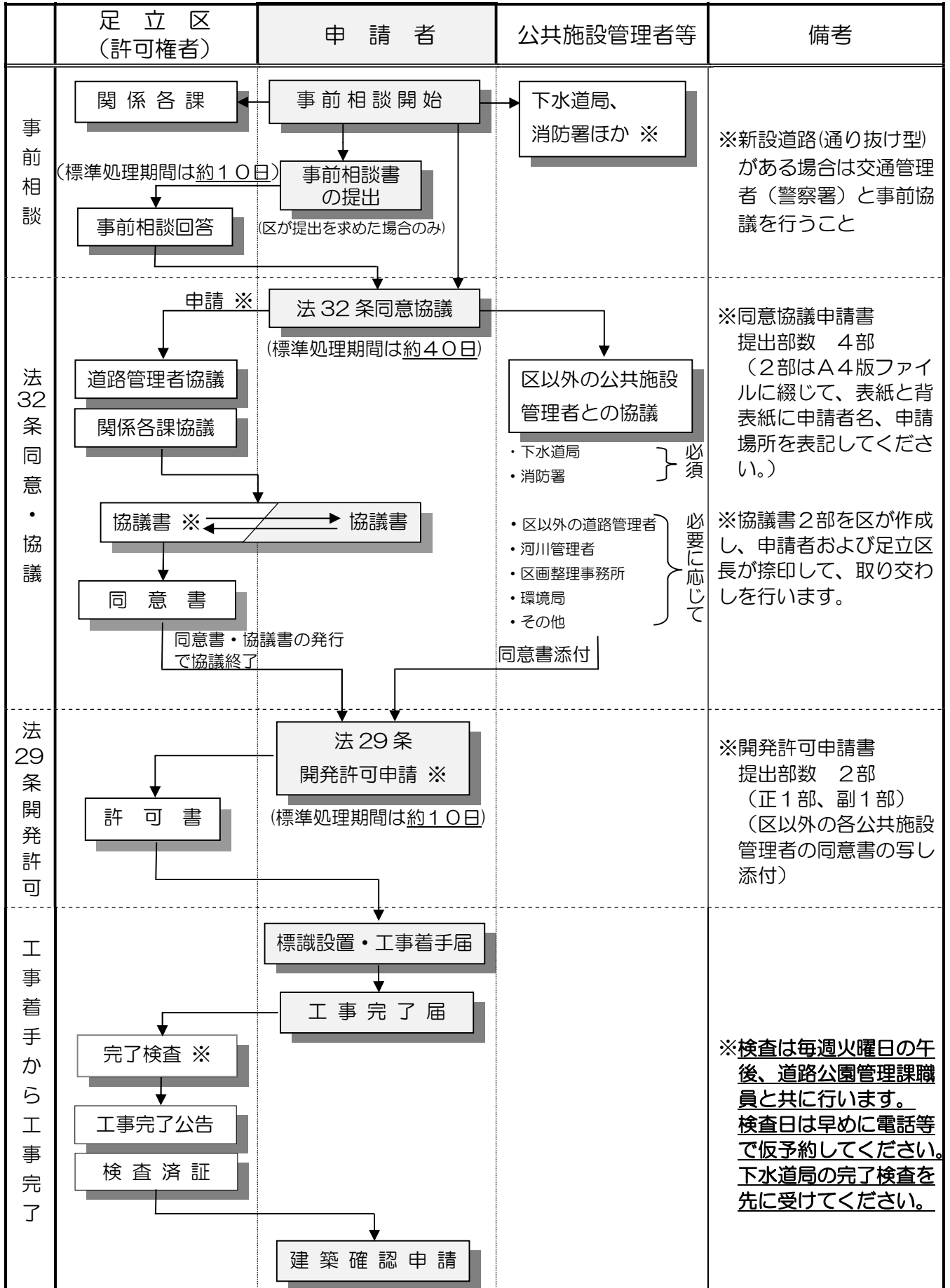
また、その位置について、足立清掃事務所と事前に協議をしてください。



(3) 町会・自治会等への加入促進の協力・・・足立区宅地開発事業調整条例 第24条

戸建て住宅、長屋又は共同住宅の建築を目的とした宅地開発事業を行う事業者は、当該事業区域が属する地域の町会、自治会等への加入等について、区と協議する必要があります。

4 手続きの流れについて（区道に接して開発許可を行う場合）



※標準処理期間は書類等に不備がない場合です。

5 許可申請等に必要書類及び図面について

1 同意協議申請(法第 32 条)の添付書類

番号	提出書類	摘 要	確認
1	同意協議申請書(別記様式)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発区域の全ての地番表示(一筆の一部がある場合「～の一部」、無地番の場合は「○地番先」と記載) ・ 開発面積は実測値 ・ 開発の目的は区画形質変更の内容を記載 (例) 宅地分譲に伴う道路新設 ・ 開発規模は予定建築物の棟数等を記載 ・ 設計者(代理者)に委任する場合、代理者の住所、氏名、電話等を明記 	
2	委任状	<ul style="list-style-type: none"> ・ 代理者に委任する場合に必要 ・ 委任者、委任内容、受任者の住所、氏名、認印、開発区域及び面積、委任日等を明記 	
3	協議事項(別記様式)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新設、変更または廃止される公共施設の幅員、延長、面積及び構造等を明記 ・ 施設管理者、用地の帰属先を明記 	
4	土地全部事項証明書等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画地及び隣接地 	
5	ごみ集積所事前協議シート	<ul style="list-style-type: none"> ・ 5 宅地以上の場合は必須 	
6	町会・自治会への加入協力のお願シート	<ul style="list-style-type: none"> ・ 戸建住宅、長屋又は共同住宅の建築を目的とした宅地分割・分譲を行う場合 	
7	その他		

2 同意協議申請(法第32条)の添付図面

番号	図書名	縮尺	明示すべき事項	明示すべき内容	チェックポイント	確認
1	案内図	1/2500 程度	1方位 2開発区域 3既設道路 4都市計画施設 5河川・水路 6目標物	道路、公園、その他 交通機関、主要建築物、団地等		
2	現況図	1/500 以上	1方位 2開発区域 3道路 4 河川・水路 5 既存建築物・工作物 6 現況地盤高	既存道路の幅員、建築基準法上の道路種別、公道・私道の別、L形側溝切下げ箇所、電柱位置など 用途、構造、階数 開発区域及び周辺の地盤高	用途地域境の線を記入	
3	公図の写し		1 方位 2 開発区域 3 地番 4 地目 5 権利者氏名 6 道路 7 河川・水路	開発区域の範囲を識別しやすいよう明示 開発区域内の権利者名(乙区含む)及び隣接地所有者名を記入		
4	土地利用計画図	1/500 以上	1方位 2開発区域 3接続先道路 4新設道路 5廃止道路 6公園・広場 7緑地 8河川・水路等 9未利用地 10 既存建築物 11 予定建築物 12 都市計画施設 13 法面・擁壁 14 地区施設	用途地域境、区市町村境の線を記入 既存道路の幅員、建築基準法上の道路種別、公道・私道の別、L形側溝切下げ箇所、電柱位置など 幅員・延長・隅切り辺長・転回広場の範囲 網掛け等で廃止部分を表示 辺長・面積・出入口 形状・面積 形状・幅 辺長・面積 位置・用途 宅地分譲の場合は区画番号 名称(道路・公園) 位置・構造・形状・高さ 地区計画で定められた道路・公園	1ごみ置場の有効面積 求積図を記入(宅地分譲の場合) 2既存道路のセットバックをとまう場合、既存道路の中心位置の求め方を記入 3既存道路のL形側溝切下げ箇所、樹の新設または移設、電柱の移設等を明記 注)道路、公園を区に寄付する場合は区と協議の上で作成すること	
5	給排水計画図	1/500 以上	1集水区域 2管渠 3L形側溝 4人孔 5樹 6放流先 7浸透施設 8給水施設	種類・位置・内径・延長・勾配 種類・規格 内径又は内法幅・深さ 位置 名称・断面寸法 浸透樹、トレンチ等 取水地点	1雨水、汚水の排水については下水道局と協議して設計すること 2路面排水は道路管理者と打ち合わせすること	
6	測量図		1 開発区域 2 地区内道路 3 街区・敷地 4 公園・緑地 5 その他	開発区域全体の測量図	1開発面積との照合 2協議事項との確認 3求積表の添付	
7	区道との境界 確認資料					

3 開発行為の許可申請(法第29条)の添付書類

番号	提出書類	必要添付書類	摘要	確認
1	開発行為許可申請書 (別記様式第二)		<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の全ての地番表示(1筆の一部がある場合「～の一部」、無地番の場合は「○番地先」と記載) ・面積は実測値(宅地分譲の場合、各宅地、道路、ごみ置き場の各面積の小数点第2位まで(第3位切捨)の合計値を記入) ・工区に分けたときは、その位置、区域、規模を明記 ・代理人に委任する場合、余白に代理人住所、氏名、印、電話番号等を明記 	
1-2	委任状		<ul style="list-style-type: none"> ・代理人に委任する場合に必要 ・委任者及び受任者の住所、氏名、印(認印可)、開発区域及び面積、委任日、等明記 	
1-3	地番表		<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域内及び隣接地の町名、地番(若番順)、地目、地積(公簿)、所有者名等 ・区域内については乙区含め全権利者 ・区域の内外を明確にする 	
2	設計説明・概要書		<ul style="list-style-type: none"> ・計画内容は関係機関の協議、同意及び計画図と整合していること ・設計者の氏名欄は必ず押印すること 	
3	資金計画書 (別記様式第三)		<ul style="list-style-type: none"> ・工事は開発行為に関するもののみ ・用地取得費の記入 ・年度別資金計画(2年度以上に渡るときは年度毎に記入) 	
4	公共施設管理者(注1)の同意を証する書面 注1 市町村 都(都道、河川) 建設局、建設事務所 国(国道、河川) 関東地方整備局等		<ul style="list-style-type: none"> ・写し(要原本照合)を提出 ・開発区域外においても、開発行為に伴って変更又は廃止される公共施設があればこれを含む ・区域周辺が農地で農業用水が生きている場合、同意が必要 ・管理者によっては32条同意であることを明記していない場合もあるが即した内容であれば可 	
5	公共施設管理予定者(注2)との協議をしたことを示す書面 注2 注1に同じ		<ul style="list-style-type: none"> ・写し(要原本照合)を提出 ・国有財産の処理が伴う場合特に注意を要する ・公共施設が事業主管理となる場合、将来に問題が生じないように手当をしておくことが必要(特に公園、緑地) 	
5-2	20ha以上の開発行為の場合の諸施設の管理者(注3)との協議をしたことを示す書面 注3 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 ⑤ JR及び私鉄経営者等		<ul style="list-style-type: none"> ・写し(要原本照合)を提出 ・40ha未満の場合は、③④⑤を除く 	
6	工事の実施の妨げとなる権利者(注4)の同意を証する書面(第3号様式) 注4 土地所有者 建物・工作物等 ※乙区権利者を含む。		<ul style="list-style-type: none"> ・登記事項証明書、公図から権利者を判断 ・実印押印 ・建物、工作物は建物登記事項証明書、課税台帳、現地等で判断 ・周辺の土地利用から、農業用水路の管理者の同意の要・不要を判断 ・東電等の地役権は、工務所長の印(印鑑証明書は不要) ・隣接地の権利者については必要に応じて提出 ・権利者が未成年、成年被後見人等である場合は、必要に応じてその法定代理人の同意書及びその者の地位を証する書類を添付 	
6-2	公共施設用地の所有者等の同意を証する書面 (行政財産・普通財産)		<ul style="list-style-type: none"> ・都又は市区町村等の所管課の同意、国有財産編入同意 ・当該用地の面積については実測値 (※設計説明書、求積図等で確認) 	

番号	提出書類	必要添付書類	摘要	確認														
7	印鑑証明書		<ul style="list-style-type: none"> ・上記6の同意者の印鑑証明書 ・登記事項証明書の住所と違う場合は住民票等と照合 ・同意年月日の前後3か月以内に発行されたもの 															
8	土地及び工作物等の登記全部事項証明書		<ul style="list-style-type: none"> ・公図と照合、無地番地の確認 ・発行後3か月以内のもの ・29条申請時に建物があるときは建物の登記事項証明書も添付 															
9	申請者の資力及び信用に関する書類	<table border="1"> <tr> <td rowspan="5">法人</td> <td>登記全部事項証明書</td> <td rowspan="5"> <ul style="list-style-type: none"> ・登記全部事項証明書、住民票は発行後3か月以内のものを添付 ・財務諸表及び事業経歴書は直前の決算期のもの。ただし、開発区域が1ha以上の場合は3か年分の財務諸表 ・納税証明書(前年度分のもの) 法人－法人税、法人事業税又は都(道府県)民税 個人－個人事業税又は住民税 ・残高証明又は融資証明は金融機関が3か月以内に発行したもの(複数枚のときは同一日付の残高を証明したもの) ※工事費に対して相当以上の残高があること </td> </tr> <tr> <td>財務諸表</td> </tr> <tr> <td>事業経歴書</td> </tr> <tr> <td>納税証明書</td> </tr> <tr> <td>残高証明又は、融資証明</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">個人</td> <td>住民票</td> <td></td> </tr> <tr> <td>納税証明書</td> <td></td> </tr> <tr> <td>残高証明又は、融資証明</td> <td></td> </tr> </table>	法人	登記全部事項証明書	<ul style="list-style-type: none"> ・登記全部事項証明書、住民票は発行後3か月以内のものを添付 ・財務諸表及び事業経歴書は直前の決算期のもの。ただし、開発区域が1ha以上の場合は3か年分の財務諸表 ・納税証明書(前年度分のもの) 法人－法人税、法人事業税又は都(道府県)民税 個人－個人事業税又は住民税 ・残高証明又は融資証明は金融機関が3か月以内に発行したもの(複数枚のときは同一日付の残高を証明したもの) ※工事費に対して相当以上の残高があること 	財務諸表	事業経歴書	納税証明書	残高証明又は、融資証明	個人	住民票		納税証明書		残高証明又は、融資証明			
法人	登記全部事項証明書	<ul style="list-style-type: none"> ・登記全部事項証明書、住民票は発行後3か月以内のものを添付 ・財務諸表及び事業経歴書は直前の決算期のもの。ただし、開発区域が1ha以上の場合は3か年分の財務諸表 ・納税証明書(前年度分のもの) 法人－法人税、法人事業税又は都(道府県)民税 個人－個人事業税又は住民税 ・残高証明又は融資証明は金融機関が3か月以内に発行したもの(複数枚のときは同一日付の残高を証明したもの) ※工事費に対して相当以上の残高があること 																
	財務諸表																	
	事業経歴書																	
	納税証明書																	
	残高証明又は、融資証明																	
個人	住民票																	
	納税証明書																	
	残高証明又は、融資証明																	
10	工事施工者の施工能力に関する書類	<table border="1"> <tr> <td>登記全部事項証明書</td> <td rowspan="3"> <ul style="list-style-type: none"> ・建設業許可の種類については土木工事業であること(ただし、一件の請負金額が500万円以上(消費税を含む)の工事) ・登記全部事項証明書は発行後3か月以内のもの </td> </tr> <tr> <td>建設業許可書の写し又は証明書</td> </tr> <tr> <td>工事経歴書(過去2年)</td> </tr> </table>	登記全部事項証明書	<ul style="list-style-type: none"> ・建設業許可の種類については土木工事業であること(ただし、一件の請負金額が500万円以上(消費税を含む)の工事) ・登記全部事項証明書は発行後3か月以内のもの 	建設業許可書の写し又は証明書	工事経歴書(過去2年)												
登記全部事項証明書	<ul style="list-style-type: none"> ・建設業許可の種類については土木工事業であること(ただし、一件の請負金額が500万円以上(消費税を含む)の工事) ・登記全部事項証明書は発行後3か月以内のもの 																	
建設業許可書の写し又は証明書																		
工事経歴書(過去2年)																		
11	設計者の資格を証する書類	卒業証明書、技術士、建築士、実務経験証明書その他	<ul style="list-style-type: none"> ・1ha以上の開発行為及び宅地造成規制区域で地上高さが5mを超える擁壁の設置又は1,500㎡を超える造成の場合は義務添付 ・卒業証明書及び実務経験証明書のほかは写しを添付 															
12	既存権利を有することを証する書面	<table border="1"> <tr> <td>土地の登記事項証明書</td> <td rowspan="2"> <ul style="list-style-type: none"> ・法第34条第13号に該当の場合 ・登記事項証明書は発行後3か月以内のもの ・売買契約書については写し(要原本照会)を提出 </td> </tr> <tr> <td>売買契約書</td> </tr> </table>	土地の登記事項証明書	<ul style="list-style-type: none"> ・法第34条第13号に該当の場合 ・登記事項証明書は発行後3か月以内のもの ・売買契約書については写し(要原本照会)を提出 	売買契約書													
土地の登記事項証明書	<ul style="list-style-type: none"> ・法第34条第13号に該当の場合 ・登記事項証明書は発行後3か月以内のもの ・売買契約書については写し(要原本照会)を提出 																	
売買契約書																		
13	その他関係法令に基づく許可、認可等が必要な場合はその許可等に関する書面		<ul style="list-style-type: none"> ・自然保護条例に該当する場合は、許可書又は受付票の写しを添付 ・消防水利の確認書の写しを添付(消防法) ・都市計画施設にかかる場合には、は計画線の証明(指示)をとる ・埋蔵文化財包蔵地に該当しているか確認する(文化財保護法) <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理法、土砂災害防止法、森林法、自然公園法、鳥獣保護法、河川法、砂防法、公有地拡大促進法等 															

※実印・証明書等は、副本についてのみコピーでも可です。 ※原本還付はできません。

※事務処理期間の短縮の為、目次及びインデックスをつけて下さい。

4 開発行為の許可申請(法第29条)の添付図面

番号	図書名	縮尺	明示すべき事項	明示すべき内容	チェック・ポイント	確認
1	位置図	1/250 0程度	1 方位 2 開発区域 3 既設道路 4 河川・水路 5 都市計画施設 6 目標物	道路、公園、その他 交通機関、主要建築物、団地等		
2	現況図	1/500 以上	1 方位 2 開発区域 3 道路 4 河川・水路 5 既存建築物・工作物 6 現況地盤高	用途地域境、区市町村境の線を記入 既存道路の建築基準法における種別 認定(指定)幅員 公道・私道の別 L形側溝切下げ箇所、電柱位置、道路上 の樹の種類 用途・高さ・構造 道路や周辺地盤との高さ関係		
3	公図の写し	原本と 同縮尺	1 方位 2 開発区域 3 地番 4 地目 5 権利者氏名 6 道路 7 河川・水路	開発区域の範囲を赤枠で表示 開発区域内の権利者名(乙区含む)及び 隣接地所有者名を記入	転写場所、転写日、転写者名を 記入すること。	
4	公共施設の管理 者に関する 図面	1/500 以上	1 方位 2 開発区域 3 廃止される公共施設 4 変更される公共施設 5 新設される公共施設 6 新旧公共施設一覧表	道路・水路・その他 道路・水路・その他 道路・水路・その他 番号・面積・管理者・所有者	1 「公共施設管理者の同意を証 する書面」又は「公共施設管理 予定者と協議したことを示す 書面」各々比較対照する 2 既存道路のL形側溝切下げ、 樹の新設もしくは移設、電柱 の移設等を明記する。	
5	土地利用計画 図 『4 公共施設の 管理者に関する 図面』と兼ね ることも可	1/500 以上	1 方位 2 開発区域 3 接続先道路 4 新設道路 5 廃止道路 6 公園・広場 7 緑地 8 河川・水路等 9 貯水施設 10 未利用地 11 敷地 12 既存建築物 13 予定建築物 14 都市計画施設 15 法面・擁壁 16 緩衝帯等 17 地区施設	用途地域境、区市町村境の線を記入 既存道路の建築基準法における種別 認定(指定)幅員、公道・私道の別 L形側溝切下げ箇所、電柱位置、道路上 の樹の種類 幅員・延長・隅切り辺長・転回広場の範囲 網掛け等で廃止部分を表示 辺長・面積・出入口 形状・面積 形状・幅 形状・面積 辺長・面積 番号・辺長・面積・計画地盤高 位置・用途 位置(宅地分譲の場合省略)・用途 名称(道路・公園) 位置・構造・形状・高さ 位置・形状 地区計画で定められた道路・公園	既存道路のL形側溝切下げ、 樹の新設もしくは移設、電柱の 移設等を明記する。	
6	造成計画平面 図	1/500 以上	1 方位 2 開発区域 3 新設道路 4 盛土切土の範囲 5 擁壁 6 法面 7 かけ 8 計画地盤高 9 開発区域周辺の状 況 10 断面図作成箇所	道路幅員勾配 切土、盛土の位置 位置・高さ・延長 位置・形状 位置・形状 隣接地の地盤高、建物の位置 道路・宅地・その他 例えばA-Aと記入	1 地上高の高いRC造の擁壁は設 計・施工・管理とも技術的に十分 に配慮及び自然環境等を考慮 2 斜面先の盛土は極力避ける 3 開発区域周辺の家屋等が造成 後、どのような状態になるかを注 意する 4 仮BMの位置と高さを記入する	

番号	図書名	縮尺	明示すべき事項	明示すべき内容	チェック・ポイント	確認
7	造成計画断面図	1/500以上	1 開発区域 2 現況地盤高 3 計画地盤高 4 切土盛土の範囲 5 擁壁 6 がけ 7 法面	隣接地まで記入 構造・垂直高 勾配・垂直高 勾配・垂直高・排水施設	1 急斜面の盛土には段切り施工 2 擁壁上の余盛りは不可 3 擁壁面に雨水が流下するよ うな集水方法は不可 4 二段擁壁のチェック	
8	排水施設計画平面図兼給水施設計画平面図	1/500以上	1 集水区域 2 管渠 3 U字溝 4 人孔 5 集水ます 6 吐水 7 放流先 9 浸透施設 10 給水施設 11 取水方法 12 消火栓	種類・位置・内径・延長・勾配 設置間隔 内径又は内法幅・深さ 位置 名称・断面寸法 浸透ます、トレンチ等 取水地点	1 地表水の流下方向は崖と反対方向とする 2 管渠の内径20cm以上とする 3 水道局と打ち合わせて設計すること 4 井戸の場合保健所と協議(100t以上) 5 雨水、汚水については下水道局と協議して設計すること 6 路面排水は道路管理者と打ち合わせすること	
9	公共施設構造図	1/50以上	1 道路縦断面図 2 道路横断面図 3 排水施設縦断面図 4 排水施設構造図 5 河川・水路詳細図 6 公園・広場計画図 7 貯水施設詳細図 8 その他施設詳細図	現況高・計画高・延長・勾配 幅員・舗装・勾配 土被り 形状・寸法・施設の種類 形状・寸法 形状・寸法	1 道路縦断面勾配は9%以下やむを得ない場合は、12%以下 2 詳細は公共施設管理者との協議による	
10	参考図面		1 求積図 2 境界確定図 3 幅員証明 4 その他		境界確定図は、原則として、開発区域が都道、区道の公共用財産の用地等と接する場合に添付	
11	開発登録簿の写し		1 開発登録簿調書 2 土地利用計画図 3 付近見取図 4 公図の写し 5 公共施設一覧表		PDFデータにて提出(A2) (完了時は別途提出)	
12	その他			特殊なケースで審査上必要な場合		

※申請図面には、作成者の記名・押印が必要です。

※盛り土、切り土が大きく、がけの断面図・擁壁の断面図他が必要となる計画の時は、添付図面が増えます。

※事務処理期間の短縮の為、目次及びインデックスをつけて下さい。

6 公共施設管理者等の協議先一覧

(1) 足立区以外の主な協議先

協議先		所在地	電話	
道 路	国道	国土交通省 東京国道事務所 亀有出張所	葛飾区新宿 4-21-1	3600-5541
	都道	東京都 建設局 第六建設事務所	足立区千住東 2-10-10	3882-1152
下水道		東京都 下水道局 東部第二下水道事務所	葛飾区小菅 1-2-1	5680-1354
消防水利	東京消防庁	足立消防署 警防課	足立区梅島 2-1-1	3852-0119
		千住消防署 警防課	足立区千住中居町 9-14	3882-0119
		西新井消防署 警防課	足立区伊興 2-5-11	3853-0119
河川	荒川	国土交通省 荒川下流河川事務所	北区志茂 5-41-1	3902-2311
	中川	国土交通省 江戸川下流河川事務所	葛飾区高砂 1-3-15	3694-2757
	隅田川 綾瀬川	東京都 建設局 第六建設事務所 河川管理課	足立区千住東 2-10-10	3882-1152
区画整理	六町地区	東京都 第一市街地整備事務所 六町地区整備事務所	足立区六町 3-4-36	5851-2032
自然保護	東京都 環境局 自然環境部 緑環境課	新宿区西新宿 2-8-1	5388-3455	

(2) 足立区の主な協議先

担当部署		所在地	電話	
区道	道路公園管理課	占用係	3880-5907	
		道路認定係	本庁舎 北館4階 3880-5908	
		境界確認地籍係	3880-5909	
	東部道路公園維持課	東部第一係	本庁舎 北館3階	3880-5010
		東部第二係		3880-5239
		東部第三係		3880-5011
	西部道路公園維持課	西部第一係	3880-5015	
		西部第二係	3880-5314	
		西部第三係	3880-5016	
	安全設備課 ※街路灯協議	東部電気設備係	本庁舎 北館4階	3880-5013
		西部電機設備係		3880-8012
	提供公園	パークイノベーション推進課	計画推進係	本庁舎 北館3階 3880-5423
町会加入	地域調整課	地域調整係	本庁舎 南館3階 3880-5864	
ゴミ収集	足立清掃事務所	作業係	足立区東伊興 3-23-9 3853-2141	
農地転用	産業振興課	農業振興係	本庁舎 南館4階 3880-5866	

7 開発行為許可申請手数料について（抜粋）

開発行為許可申請の手数料は、開発規模に応じて以下のとおり足立区手数料条例に定められています。

申請の種類		開発面積					
		1000㎡未満	1000㎡以上 3000㎡未満	3000㎡以上 6000㎡未満	6000㎡以上 10000㎡未満	10000㎡以上 30000㎡未満	
許可申請	① 自己の居住の用に供する目的で行う開発行為許可申請	13,000	34,000	65,000	133,000	200,000	
	② 自己の業務の用に供する目的で行う開発行為許可申請	20,000	46,000	100,000	185,000	307,000	
	③ ①、②以外開発行為許可申請	131,000	199,000	292,000	348,000	525,000	
変更許可申請	(ア)設計変更 ※ (イ)のみのものを除く	① 自己居住用	1,300	3,400	6,500	13,300	20,000
		② 自己業務用	2,000	4,600	10,000	18,500	30,700
		③ その他	13,100	19,900	29,200	34,800	52,500
	(イ)区域編入 ※ 法第30条第1項第1～4号の変更	① 自己居住用	13,000	34,000	65,000	133,000	200,000
		② 自己業務用	20,000	46,000	100,000	185,000	307,000
		③ その他	131,000	199,000	292,000	348,000	525,000
(ウ)その他の変更（施行者の変更等）		15000円					
変更許可申請 1件につき、(ア)、(イ)、(ウ)の合算した額。							
開発許可を受けた地位の承継の承認申請書		① 自己居住用	2500円				
		② 自己業務用	開発面積 10000㎡未満の時	2500円			
			開発面積 10000㎡以上の時	4000円			
③ ①、②以外のもの		19000円					
開発登録簿の写し		交付申請 1件につき	700円				

8 事前相談について

(1) 開発予定地の接道状況についての確認

開発行為の予定地を選定するにあたり、その前面道路の幅員や通り抜け状況等が開発許可の基準に合うのか、事前に十分な調査を行っていただく必要があります。

区では、事前相談制度を設けていますので、次ページの所定用紙に必要な情報をご記入の上、開発指導課の窓口までお越し下さい。

事前相談書

年 月 日

相談者（申請者） 住 所
氏 名
電話番号

計画の内容	戸建住宅（ 棟）・集合住宅（ 階 戸）			<input type="checkbox"/> 自己居住用 <input type="checkbox"/> 自己業務用 <input type="checkbox"/> 非自己用
	老人ホーム・物販店舗・その他（ ）			
○印を付けてください	延床面積	m ² （物販店舗面積	m ² ）	
計画地	所在地	（地名地番）足立区 （住居表示）足立区		
	面積	m ²	地目	宅地・田・畑・雑種地・その他（ ）
	現況	建物有・農地・更地・駐車場・資材置場・その他（ ）		
行為内容	<input type="checkbox"/> 区画の変更（道路の新設・廃止・変更）	接する	国道・都道・区道・私道	
	<input type="checkbox"/> 切土又は盛土（高さ1mを超える場合）	既存道路	幅員 m	
	<input type="checkbox"/> 質の変更（農地等の宅地化）		行き止まり・通り抜け	
設計者	住所			
	氏名	担当者：_____		
	電話		Mail	

【添付図書】

案内図、現況図、現況写真、公図の写し、土地の登記事項証明書等（隣接地含む）、土地利用計画図、道路区域標示図等

（必要に応じて）造成計画図平面図・断面図、過去5か年分の固定資産評価証明書等

提出部数：正・副 各1部

連絡先：足立区開発指導課開発指導係 03-3880-5272

区処理欄

判定	<input type="checkbox"/> 開発許可要	<input type="checkbox"/> 開発可 ・ <input type="checkbox"/> 開発不可	
	<input type="checkbox"/> 開発許可不要		
備考		受付	
	受付番号	—	決定日

※都市計画法第29条に関する回答です。事前協議は別途相談願います。