

(都市計画法・盛土規制法)

開発行為・宅地造成等の許可に係る手引き

目 次

1. 都市計画法による開発行為の許可基準	
(1) 開発行為とは	1
(2) 開発許可の主な基準	2
(3) 宅地開発に適用される条例の基準	7
(4) 盛土規制法のみなし許可	7
(5) 手続きの流れ	8
(6) 公共施設管理者等の協議先一覧	9
2. 盛土規制法による宅地造成等の許可基準	
(1) 宅地造成等とは	10
(2) 盛土規制法における土地の区分	11
(3) 許可不要の土地の形質変更	11
(4) 許可不要の土石の堆積	11
(5) 中間検査・定期報告	12
(6) 盛土規制法による届出	12
(7) 手続きの流れ	13
3. 許可申請等に必要な書類および図面	
(1) 法第 32 条の同意協議に関するもの	14
(2) 法第 29 条の許可申請等に関するもの	19
4. 許可申請手数料	
(1) 開発行為に関する手数料	21
(2) 宅地造成等に関する手数料	22
5. 事前相談	
事前相談について	23
6. 法適合証明	
60 条証明、88 条証明について	23

令和 6 年 1 0 月

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
E-mail: kaihatu-shido@city.adachi.tokyo.jp

1 都市計画法による開発行為の許可基準

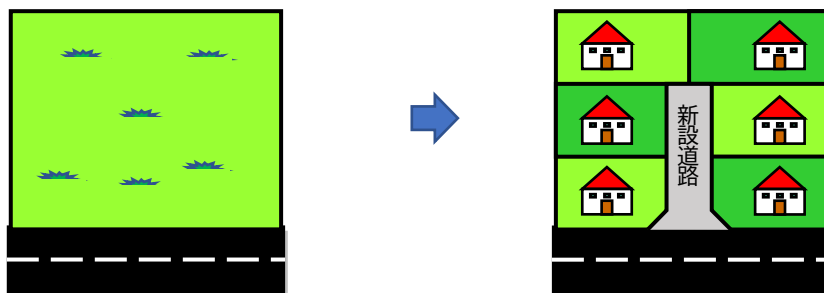
(1) 開発行為とは

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（農地、雑種地等）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必要があります。

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。

ア 道路に関すること

(ア) 道路の技術基準

500 ㎡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。

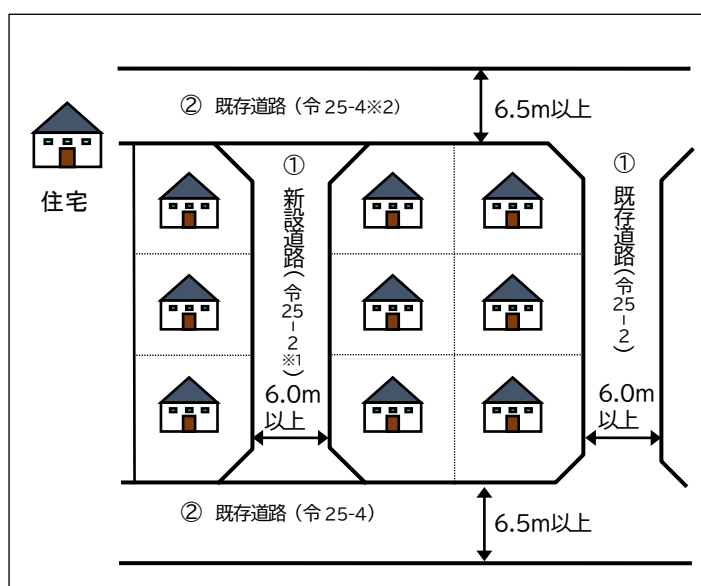
表 1 道路幅員の原則

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 ㎡未満	6.0m以上
		1,000 ㎡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

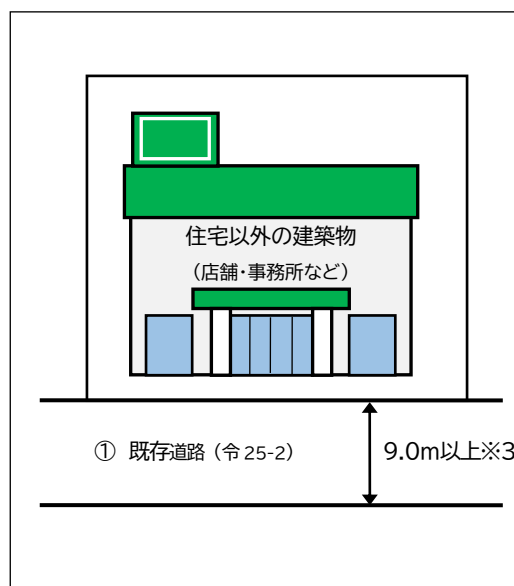
※1 幅員は、有効幅員です。新設道路は他の道路まで通り抜けている必要があります。

※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 ㎡未満の場合は 6.0m以上

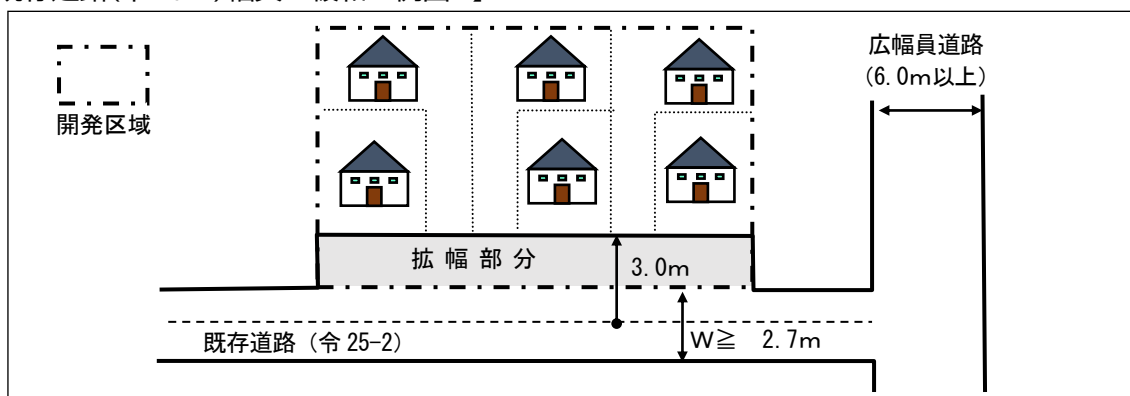
(イ) 既存道路の必要幅員の緩和について

以下のaまたはb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。

a 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

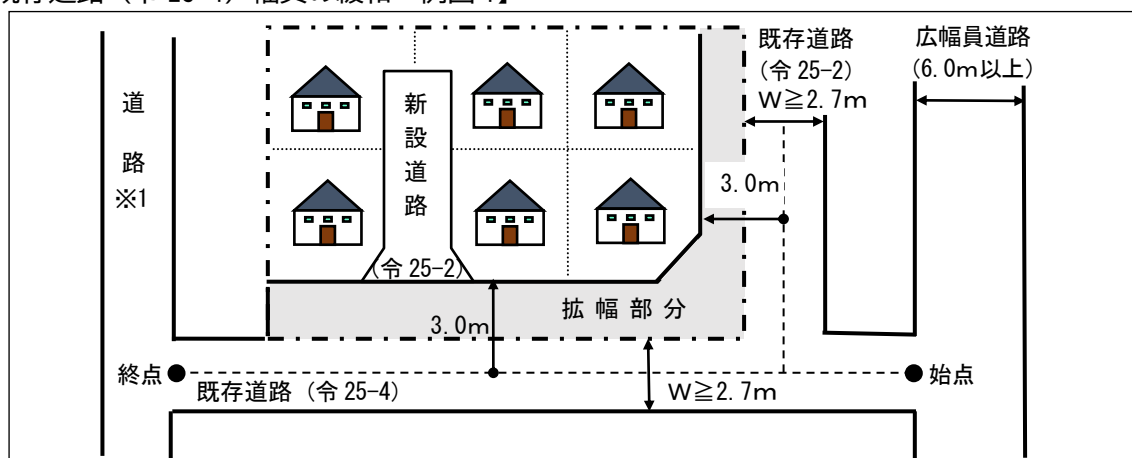
【既存道路（令25-2）幅員の緩和 例図1】



b 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)

a 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

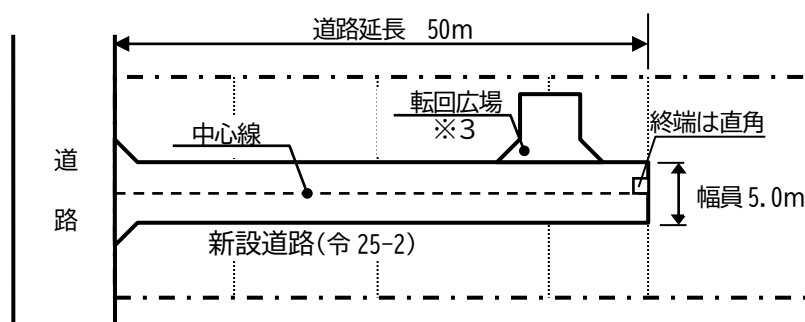
※1 行き止まり道路の終端部の形状は、道路中心線に対して直角として下さい。

※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】

形状：行き止まり型、道路延長：50mの場合

→ 新設道路の幅員5.0m以上、転回広場1箇所設置



※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。

b 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、下図のとりの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】

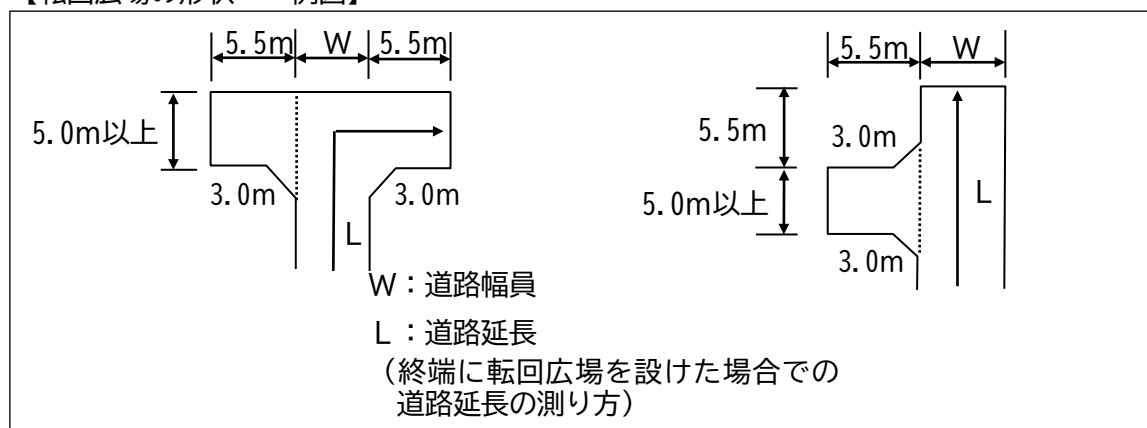


表3 転回広場の設置箇所数と新設道路の幅員・延長との関係

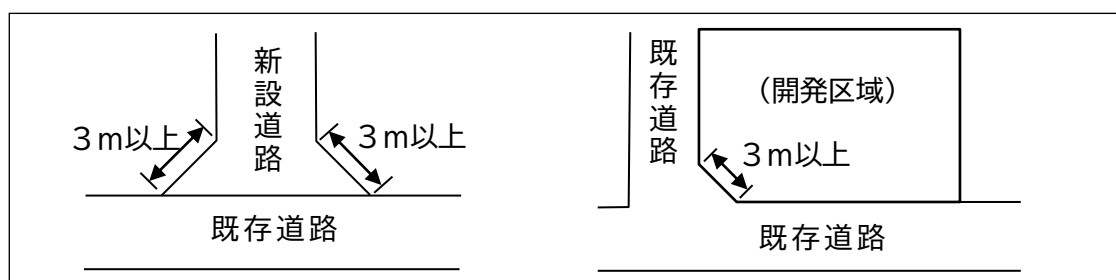
道路幅員	6m未満	6m以上
転回広場の設置が必要となる道路延長	35mを超える場合	120mを超える場合
転回広場の設置箇所数	60m区間ごとに1箇所	120mを超えた、120m区間ごとに1箇所

(エ) その他の基準

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、下図のとりの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。

イ 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
5ha 以上 20ha 未満	3%以上	公園、緑地又は広場
20ha 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
		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) 宅地開発に適用される条例の基準について

ア 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 ※	66㎡
		上記以外の地域	70㎡
	50%		83㎡

※ 駅から概ね 500m 以内の地域で区長が別に指定するもの

イ 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。

$$\text{宅地数} \times 0.15 \text{ ㎡ (内法面積で確保)}$$

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。



ウ 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。

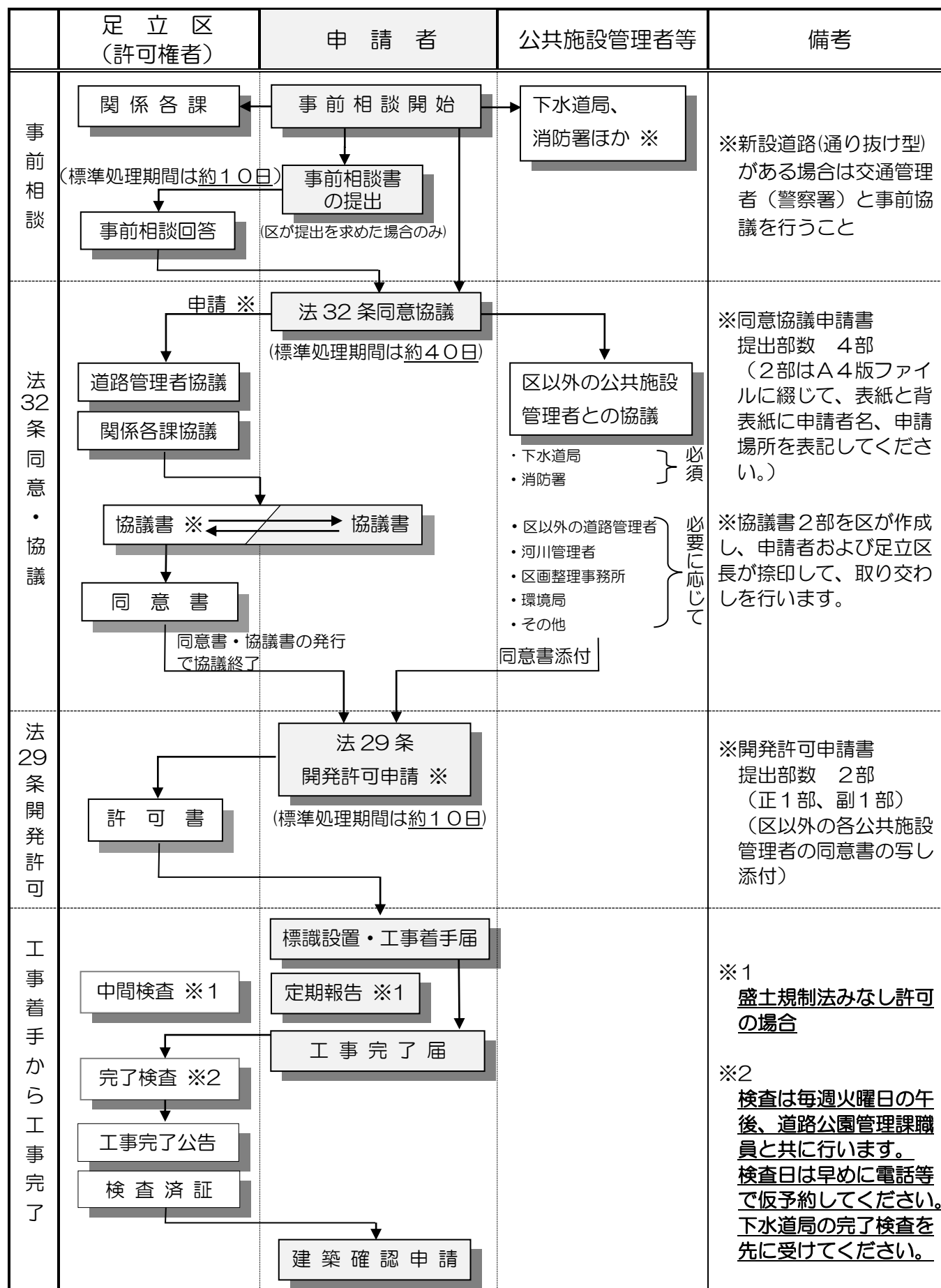
(4) 盛土規制法のみなし許可について

盛土規制法による土地の形質の変更に該当する場合は、同法第 15 条第 2 項によるのみなし規定により、同法第 18 条の規定による中間検査、同法第 19 条による定期報告、同法第 49 条による標識の掲示が必要です。

※のみなし許可の場合の標識について、本来、開発許可に係るものと盛土規制法に基づく許可に係るものの両方の掲示が必要となりますが、盛土規制法に規定される標識に不足する以下の項目を追加することで両方の標識を兼ねることができます。

- ・ 開発区域に含まれる地域の名称
- ・ 開発区域の面積
- ・ 設計者氏名

(5) 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。

(6) 公共施設管理者等の協議先一覧

ア 足立区以外の主な協議先

協 議 先			所 在 地	電 話
道 国 道 路 都 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
	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

イ 足立区の主な協議先

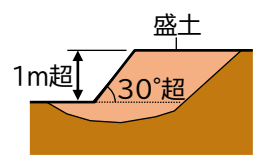
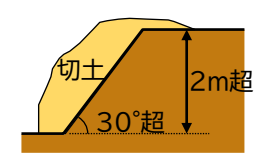
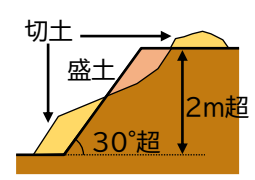
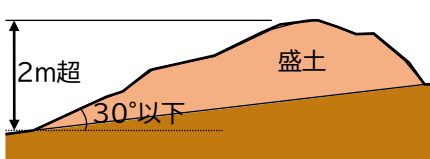
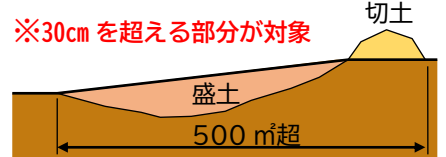
担 当 部 署			所 在 地	電 話
区 道	道路公園管理課	占用係	本庁舎 北館3階	3880-5907
		道路認定係		3880-5908
		境界確認地籍係		3880-5909
	東部道路公園維持課	東部第一係	あだち道路公園管理 事務所 (旧あだち再生館)	3880-5010
		東部第二係		3880-5239
		東部第三係		3880-5011
	西部道路公園維持課	西部第一係		3880-5015
		西部第二係		3880-5314
		西部第三係		3880-5016
	安全設備課 ※街路灯協議	東部電気設備係		3880-5013
		西部電機設備係		3880-8012
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

2 盛土規制法による宅地造成等の許可基準

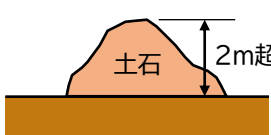
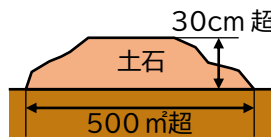
(1) 宅地造成等とは

足立区は、区内全域が宅地造成等工事規制区域に指定されています。当該区域にて以下の宅地造成等の工事を行う場合は、建築工事の有無に関わらず、工事着手前に宅地造成及び特定盛土規制法（以下、「盛土規制法」という。）第 12 条に基づく許可を受ける必要があります。

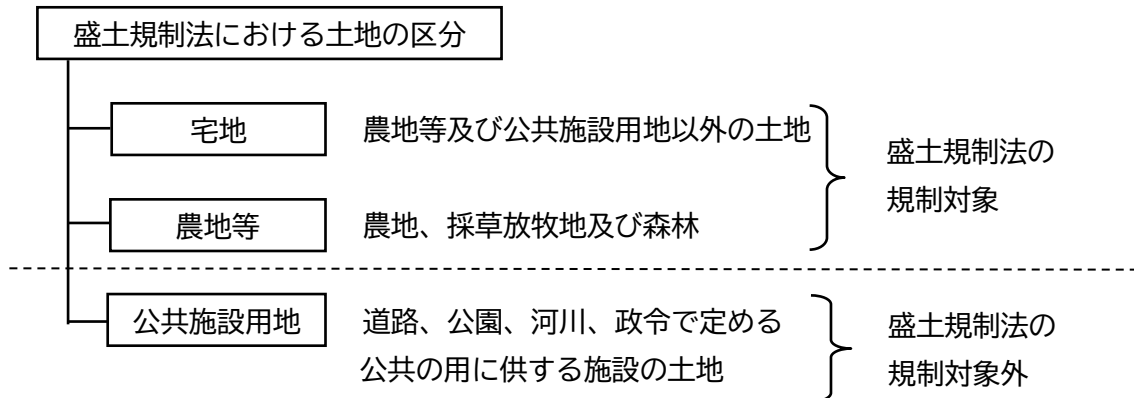
ア 形質の変更

① 盛土で、その部分に高さ 1 m を超える崖ができるもの	
② 切土で、その部分に高さ 2 m を超える崖ができるもの	
③ 切土と盛土を同時に行う場合で、その部分に高さ 2 m を超える崖となるもの	
④ ①、③に該当しない盛土で、高さ 2 m を超えるもの	
⑤ ①～④に該当しない行為で、切土または盛土をする土地の面積が 500 ㎡を超えるもの	

イ 土石の堆積

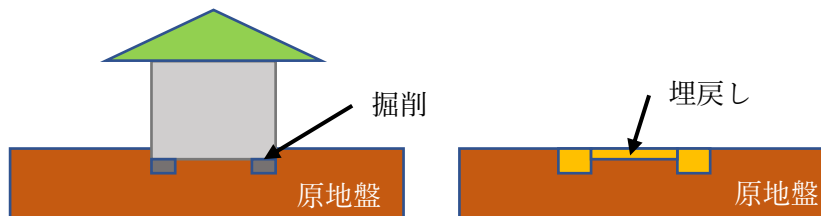
① 最大時に堆積する高さが 2 m を超え、かつ面積が 300 ㎡を超えるもの	
② 最大時に堆積する高さが 30 cm を超え、かつ面積が 500 ㎡を超えるもの	

(2) 盛土規制法における土地の区分について



(3) 許可不要の土地の形質変更について

建築物の建築、解体に伴う掘削、埋戻しについては土地の形質変更と取り扱わない為許可不要です。埋戻しの範囲は埋戻す周囲の地盤高さまでとし、これを超えるものは盛土として取り扱います。建築物の解体に伴う埋戻しにより、許可対象規模を超える新たな崖面が発生する場合は許可が必要となります。



(4) 許可不要の土石の堆積について

工事現場やその付近で、当該工事に使用する土石や当該工事で発生した土石を一時的に仮置きするもので以下の事項を満たすものについては、工事と一体的に安全管理がされることから、盛土規制法の許可対象外とします。

① 土石の性質

- ・ 工事に使用する土石や当該工事から発生した土石であること
- ・ 当該土石は、本体工事の主任技術者等が当該工事の管理と併せて一体的に管理すること

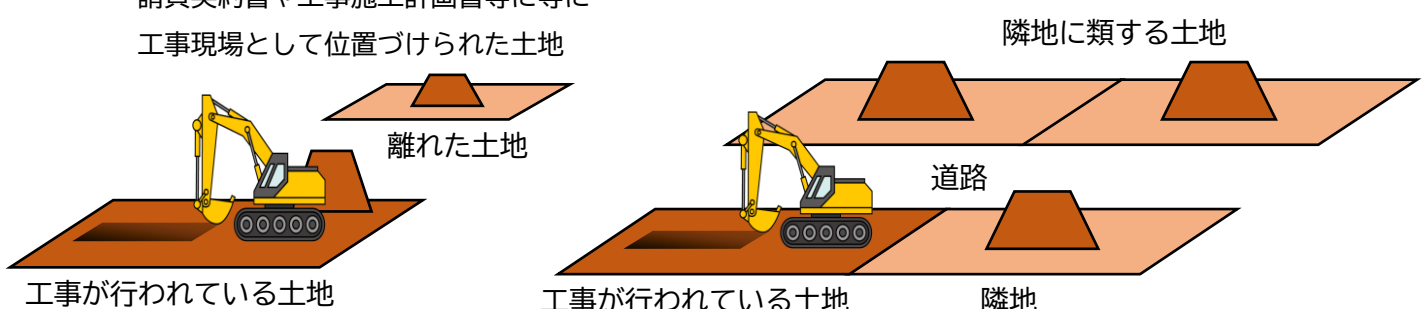
② 堆積する場所

- ・ 工事が行われている土地若しくはその隣地等又は請負契約図書、工事施工計画書等に工事現場として位置づけられた土地（本体の工事が行われている土地から離れた土地を含む）

③ 堆積期間

- ・ 原則として本体工事の着工から完了までの期間

請負契約書や工事施工計画書等に等に
工事現場として位置づけられた土地



(5) 中間検査・定期報告について

ア 中間検査

盛土規制法の許可を受けた場合（開発許可により、みなし許可を受けた場合を含む）は各特定工程に係る工事を終えるごとに検査を申請し、合格証の交付を受けた後でなければ、特定工程後の工事を行うことができません。

イ 定期報告

盛土規制法の許可を受けた場合（開発許可により、みなし許可を受けた場合を含む）は、3ヵ月ごとに工事の実施の状況を報告しなければなりません。

(6) 盛土規制法による届出について

ア 次の工事を行う場合は、着手する日の14日前までに、区長に届出てください。

（ア）擁壁もしくは擁壁崩壊防止施設で高さ2mを超えるものの全部又は一部の除去工事

（イ）雨水その他の地表水等を排除するための排水施設の全部または一部の撤去

イ 公共施設用地を宅地又は農地等に転用した場合、転用した日から14日以内に区長に届出てください。

特定工程及び特定工程後の工程

特定工程	特定工程後の工程
（政令で規定）盛土をする前の地盤面又は切土をした後の地盤面に排水施設を設置する工事の工程	排水施設の周囲を碎石その他の資材で埋める工事の工程
1.盛土をする前の地盤に対し段切りを行う工事の工程	盛土をする工事の工程
2.擁壁の設置のための根切りを行う工事の工程	擁壁を設置する工事の工程
3.擁壁の基礎地盤の改良を行う工事の工程	擁壁を設置する工事の工程
4.擁壁の基礎ぐいの打込みを行う工事の工程	擁壁を設置する工事の工程
5.擁壁（鉄筋コンクリート造のものに限る。）の鉄筋の組立てを行う工事の工程	コンクリートを打設する工事の工程
6.擁壁の根入れ部分（練積み造のものに限る。）を築造する工事の工程	擁壁の地表面を超える高さの部分を築造する工事の工程
7.盛土の内部に排水施設を設置する工事の工程	排水施設の周囲を碎石その他の資材で埋める工事の工程
8.盛土の内部に透水層を設ける工事の工程	透水層の上面に盛土をする工事の工程

(7) 盛土規制法の手続きの流れについて

	足立区 (許可権者)	申請者	備考
申請前	事前相談開始 審査 相談の回答 (標準処理期間は約10日)	事前相談書の提出 (区が提出を求めた場合のみ) (許可を要する場合) 周辺住民への周知 地権者等の同意の取得	事前相談書 提出部数 2部 (正1部、副1部)
許可申請	申請受理 (標準処理期間は約30日)※1 許可証交付 許可の公表※2 特定工程の通知※2 特定工程の指定※2	許可申請書提出 工程表の提出※2	許可申請書 提出部数 2部 (正1部、副1部) ※1 土石の堆積の場合 14日 ※2 土石の堆積の場合は 該当しません。
施工中	工事着手届受理 中間検査※3 中間検査合格証交付 特定工程ごとに繰り返し	工事着手届提出 中間検査申請書提出 定期報告書の提出 (3ヶ月ごと)	※3 土石の堆積の場合は 中間検査はありません。
工事完了	完了検査 ※4 検査済証交付※6	完了検査申請書提出※5	※4 <u>検査は原則毎週火曜日の午後に行います。</u> <u>検査日は早めに電話等で仮予約してください。</u> ※5 土石の堆積の場合 確認申請書提出 ※6 土石の堆積の場合 確認済証交付

※標準処理期間は書類等に不備がない場合です。

3 許可申請等に必要書類および図面について

(1) 法第32条の同意協議に関するもの

ア) 添付書類一覧

書類名		書類の要否※	
内容	備考	①	②
同意協議申請書			
☐ 同意協議申請書（別記様式）	・ 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	○	○
協議事項			
☐ 協議事項（別記様式）	・ 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	○	○
構造計算書			
☐ 擁壁の設計書	・ 鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁を設置する場合	○	○
☐ 基礎補強の計算書			
土地全部事項証明書等			
☐ 土地全部事項証明書	・ 計画地及び隣接地	○	○
現況写真			
☐ 盛土又は切土をしようとする土地及びその付近の状況を明らかにする写真		-	○
ごみ集積所事前協議シート			
☐ ごみ集積所事前協議シート	・ 5宅地以上の場合は必須	○	○
町会・自治会への加入協力			
☐ 町会・自治会への加入協力をお願いシート	・ 予定建築物が戸建住宅またはファミリーマンションの場合	○	○
※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。			

※ 書類の要否について

- ① 開発許可のみの場合
- ② 開発許可に盛土規制法のみなし許可がともなう場合

イ) 添付図面一覧

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考	書類の要否※	
				①	②
案内図	・方位 ・開発区域 ・既設道路 ・都市計画施設 ・河川、水路 ・目標物	1/2500程度		○	○
現況図	・方位 ・開発区域 ・道路 ・河川、水路 ・既存建築物、工作物 ・現況地盤高	1/500以上	・用途地域の線を記入 ・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、電柱位置など記入	○	○
公図の写し	・方位 ・開発区域 ・地番 ・地目 ・権利者氏名 ・道路 ・河川、水路		・3か月以内のもの	○	○
土地利用計画図	・方位 ・開発区域 ・接続先道路 ・新設道路 ・廃止道路 ・公園、広場 ・緑地 ・河川、水路等 ・未利用地 ・既存建築物 ・予定建築物 ・都市計画施設 ・法面、擁壁 ・地区施設	1/500以上	・ごみ集積所の有効面積求積図を記入（宅地分譲の場合） ・既存道路のセットバックを伴う場合、既存道路の中心根拠 ・既存道路のL形側溝切下げ箇所、柵の新設または移設、電柱の移設等を明記 ・地区施設道路の位置を明記 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	○	○
給排水計画図	・集水区域 ・管渠 ・L形側溝 ・人孔 ・樹 ・放流先 ・浸透施設 ・給水施設	1/500以上	・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 ・路面排水は道路管理者と打合せすること	○	○
測量図	・開発区域 ・地区内道路 ・街区、敷地 ・公園、緑地		・開発面積との照合 ・協議事項との確認 ・求積表の添付	○	○
区道との境界確認資料				○	○
擁壁の断面図	・擁壁の寸法、勾配 ・擁壁の材料の種類及び寸法 ・裏込め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 ・基礎ぐいの位置、材料及び寸法	1/50以上		○	○
造成計画平面図	・盛土又は切土をする土地の部分の求積図 ・予定建築物の求積図	1/2500以上		-	○
造成計画断面図	・盛土又は切土をする前後の地盤面	1/2500以上		-	○

(2)

許可申請等に関するもの

ア) 添付書類一覧

提出書類		備考	書類の要否※			
			①	②	③	④
許可申請書	開発行為許可申請書 (都市計画法 様式第二)	・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「〇地番先」と記載） ・開発面積は実測値（宅地分譲の場合、各宅地、道路、ごみ置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）	○	○	—	—
	宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可申請書 (盛土規制法 様式第二)		—	—	○	—
	土石の堆積に関する工事の許可申請書 (盛土規制法 様式第四)		—	—	—	○
	委任状	・代理人に委任する場合に添付が必要	○	○	○	○
	申請者の印鑑証明書	・代理人に依頼する場合に添付が必要 ・印鑑証明書は発行後3か月以内のもの ・委任状の印影と合致していること	○	○	○	○
	地権者一覧表 (参考様式あり)	・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	○	○	○	○
申請者の本人確認書類	1) 申請者が法人の場合 ・法人の印鑑証明書	・住所及び氏名を確認できる証明書類は発行後3か月以内のもの ・個人番号カード(表面のみ)、運転免許証、在留カード等は有効期間内のもの	○	○	○	○
	2) 申請者が個人の場合 以下①～⑥のいずれか ① 印鑑証明書 ② 住民票の写し ③ 個人番号カード ④ 運転免許証の写し ⑤ 在留カードの写し ⑥ その他本人確認できるもの					
設計説明・概要書 (参考様式あり)		・設計の内容は関係機関との協議にもとづく計画図と整合していること ・設計者の氏名は必ず押印すること	○	○	—	—
資金計画書 (都市計画法 様式第三)		・工事費は開発行為、宅地造成等に関する内容について記載すること ・用地取得費を記入すること ・年度別資金計画（2年度以上に渡るときは年度毎に記入）	○	○	○	○
公共施設管理者の同意を証する書面		・写し（要原本照合）を提出 ・開発区域外であっても開発行為にともなう変更又は廃止される公共施設があれば、これを含む ・管理者によっては、法第32条の同意であることを明記していない場合もあるが、即した内容のものは可	○	○	—	—

※ 書類の要否について

- ① 開発許可のみの場合
- ② 開発許可に宅地造成等のみなし許可がともなう場合
- ③ 宅地造成等の許可（土地の形質の変更）の場合
- ④ 宅地造成等の許可（土質の堆積）の場合

提出書類		備考	書類の要否※			
			①	②	③	④
公共施設管理予定者との協議をしたことを示す書面		・写し（要原本照合）を提出 ・国有財産の処理がともなう場合は、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）	○	○	—	—
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		・写し（要原本照合）を提出 ・40ha未満の場合は、③④⑤を除く 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及び私鉄経営者等	○	○	—	—
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）		・都又は市区町村等の所管課の同意、国有財産の編入同意 ・当該用地の面積については実測値とすること（※ 設計説明書、求積図等で確認）	○	○	—	—
工事の妨げとなる権利者同意	同意証明書（細則 第3号様式）	・土地の権利者は、登記事項証明書及び公図により判断 ・建物、工作物等の権利者は、登記事項証明書または固定資産課税台帳により判断 ・東京電力等の地役権は、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の添付が必要	○	○	○	○
	登記事項証明書					
	※土地、建物、工作物等の権利者（乙区の権利者を含む）					
	同意者の本人確認書類 ※申請者の本人確認書類に同じ					
申請者の資力・信用に関する書類	1) 申請者が法人の場合 ・履歴事項証明書 ・財務諸表 ・事業経歴書 ・納税証明書 ・残高証明又は融資証明	・証明書類は発行後3か月以内のもの ・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か年分の財務諸表が必要 ・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照明したもの 工事費に対して相当以上の残高があること	○	○	○	○
	2) 申請者が個人の場合 ・住民票 ・納税証明書 ・残高証明又は融資証明					
工事施工者の能力に関する書類	法人の履歴事項証明書	・証明書類は発行後3か月以内のもの ・建設業の許可は土木工事業を含むものであること（ただし、請負金額500万円以上の工事）	○	○	○	○
	建設業許可通知書の写しまたは建設業許可証明書					
	工事経歴書（過去2年分）					
	工事を指導監督する技術者の経歴書 当該工事に係る契約書の写し		—	○	○	○

提出書類		備考	書類の要否※			
			①	②	③	④
設計者の資格を証する書類	卒業証明書	開発行為で1ha以上又は、盛土規制法（みなし許可含む）で高さが5mを超える擁壁の設置、盛土又は切土をする土地の面積が1,500㎡を超える土地における排水施設の設置を措置する場合に添付が必要	○	○	○	—
	大学院に1年以上在学したことの証明書					
	宅地造成技術者講習会修了証書					
	実務経験証明書					
	資格証明書（技術士又は一級建築士）					
既存権利の証明書類	土地の登記事項証明書	- 都市計画法第34条第13号に該当の場合 - 証明書類は発行後3か月以内のもの	○	○	—	—
	売買契約書の写し					
構造計算書	擁壁の計算書	鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁を設置する場合に添付が必要	○	○	○	—
	基礎補強の計算書					
安定計算書	土質試験等に基づく地盤の安定計算書	- 以下のいずれかの場合に添付が必要 ① 長大法（盛土高10m超） ② 崖面を擁壁で覆わない場合	—	○	○	—
	土質試験等に基づく盛土全体の安定計算書	- 以下のいずれかの場合に添付が必要 ① 谷埋め型大規模盛土造成地 ② 腹付け型大規模盛土造成地 ③ 長大法（盛土高10m超）	—	○	○	—
現況写真		盛土、切土又は土石の堆積をしようとする土地及びその付近の状況を撮影	—	○	○	○
周知措置報告書		周辺住民への周知を行ったことを証する書類を添付	—	—	○	○

提出書類		備考	書類の要否※			
			①	②	③	④
排水能力の 確認書類	排水計画図		—	○	○	—
	排水端末の接続許可を証する書類					
土石の崩壊防止措置の設計書	構台等の設計書	堆積した土石の崩壊を防止するための措置を講ずる場合に添付	—	○	—	○
	周辺の安全確保及び柵等の設置に関する計画					
	堆積箇所の配置及び空地確保に関する計画					
土砂流出防止措置の設計書	鋼矢板の設計書	土石の崩壊に伴う土砂の流出を防止する措置を講ずる場合に添付が必要	—	○	—	○
	土石周囲の排水、地表水の浸透防止措置に関する計画					
	土石の傾斜部の安定化に関する計画					

イ) 添付図面一覧

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考	書類の要否※			
				①	②	③	④
位置図	・方位 ・開発区域 ・既設道路 ・河川水路 ・都市計画施設 ・目標物	1/2500程度		○	○	○	○
現況図	・方位 ・開発区域 ・道路 ・河川水路 ・既存建築物、工作物 ・現況地盤高	1/500以上	・用途地域の線を記入 ・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、電柱位置など記入	○	○	—	—
公図の写し	・方位 ・開発区域 ・地番 ・地目 ・権利者氏名 ・道路 ・河川、水路	原本と同縮尺	・転写場所、転写日、転写者名を記入すること。	○	○	○	○
公共施設の管理者に関する図面	・方位 ・開発区域 ・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 ・新旧公共施設一覧表	1/500	・既設道路のL型側溝切下げ、柵の新設もしくは移設、電柱の移設等を明記する	○	○	—	—
土地利用計画図 ※公共施設管理者に関する図面と兼ねることも可	・方位 ・開発区域 ・接続先道路 ・新設道路 ・廃止道路 ・公園、広場 ・緑地 ・河川、水路等 ・未利用地 ・既存建築物 ・予定建築物 ・都市計画施設 ・法面、擁壁 ・地区施設	1/500以上	・ごみ置場の有効面積求積図を記入（宅地分譲の場合） ・既存道路のセットバックを伴う場合、既存道路の中心根拠 ・既存道路のL形側溝切下げ箇所、柵の新設または移設、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	○	○	○	○
造成計画平面図	・方位 ・開発区域 ・新設道路 ・切土盛土の範囲 ・擁壁 ・法面 ・がけ ・計画地盤高 ・開発区域周辺の状況 ・断面図作成箇所 ・排水施設 ・盛土又は切土をする土地の部分の求積図 ・予定建築物の求積図 ・土砂の流出防止措置	1/500以上	・仮BMの位置と高さを記入 ・断面図を作成した箇所に断面図と照合できるように記号を付すること	○	○	○	○
造成計画断面図	・開発区域 ・現況地盤高 ・計画地盤高 ・切土盛土の範囲 ・擁壁 ・がけ ・法面	1/500以上	・高低差の著しい箇所（30cm以上）について作成	○	○	○	○

※申請図面には、作成者の記名・押印が必要です。

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考	書類の要否※			
				①	②	③	④
排水施設計画平面図兼給水施設計画平面図	・集水区域 ・管渠 ・U字溝 ・人孔 ・集水ます ・吐水 ・放流先 ・浸透施設 ・給水施設 ・取水方法 ・消火栓 ・排水施設の位置、種類、材料、形状、内法寸法、勾配 ・水の流れの方向	1/500以上	・地表水の流加方向は崖と反対方向とする ・水道局と打合せて設計すること ・井戸の場合保健所と協議(100 t 以上) ・雨水、汚水については下水道局と協議して設計すること ・路面排水は道路管理者と打合せすること	○	○	○	—
公共施設構造図	・道路縦断面図 ・道路横断面図 ・排水施設縦断面図 ・排水施設構造図 ・河川、水路詳細図 ・公園、広場計画図 ・その他施設詳細図	1/50以上	・詳細は公共施設管理者との協議による	○	○	—	—
崖の断面図	・崖の高さ及び勾配 ・土質（土質の種類が二以上あるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ） ・盛土又は切土をする前の地盤面 ・崖面の保護の方法	1/50以上	擁壁で覆われる崖面については、土質に関する事項は示すことを要しない	—	○	○	—
擁壁の断面図	・擁壁の寸法、勾配 ・擁壁の材料の種類及び寸法 ・裏込め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 ・基礎杭の位置、材料及び寸法	1/50以上		—	○	○	—
擁壁の背面図	・擁壁の高さ ・水抜穴の位置、材料及び内径 ・透水層の位置及び寸法	1/50		—	○	○	—
擁壁展開図	・基礎の寸法 ・擁壁の位置及び寸法			—	○	○	—
参考図面	・求積図 ・境界画定図 ・幅員証明 ・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	○	○	—	—
開発登録簿の写し	・開発登録簿調書 ・土地利用計画図 ・付近見取図 ・公図の写し ・公共施設一覧表		PDFデータにて提出（A2）	○	○	—	—
盛土規制法調書	・調書 ・位置図 ・土地の平面図 ・土地の断面図 ・排水施設の平面図 ・求積図 ・擁壁の断面図 ・擁壁展開図		PDFデータにて提出（A2）	—	○	○	○

※申請図面には、作成者の記名・押印が必要です。

4 許可申請手数料について

(1) 開発行為の許可申請手数料

開発規模に応じて以下のとおり足立区事務手数料条例に定められています。

(金額の単位：円)

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	39,000	76,000	149,000	225,000
	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		21,000	51,000	113,000	204,000	340,000
	③ ①、②以外の開発行為許可申請		141,000	215,000	320,000	379,000	573,000
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	3,900	7,600	14,900	22,500
		② 自己業務用	2,100	5,100	11,300	20,400	34,000
		③ その他	14,100	21,500	32,000	37,900	57,300
	(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	39,000	76,000	149,000	225,000
		② 自己業務用	21,000	51,000	113,000	204,000	340,000
		③ その他	141,000	215,000	320,000	379,000	573,000
	(ウ)その他の変更（施行者の変更等）		15,000				
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	2,500			
			② 自己業務用	開発面積 10,000㎡未満の時	2,500		
				開発面積 10,000㎡以上の時	4,000		
			③ ①、②以外のもの	19,000			
開発登録簿の写しの交付			交付申請 1件につき		700		
法に適合していることの証明書の交付 (60条証明)			交付申請 1件につき		900		

(2) 宅地造成等の許可申請手数料

(金額の単位：円)

切土・盛土 の面積		500 m ² 以内	500 m ² 超 1000 m ² 以内	1000 m ² 超 2000 m ² 以内	2000 m ² 超 5000 m ² 以内	5000 m ² 超 10000 m ² 以内	10000 m ² 超 20000 m ² 以内	
申請の種類								
土地の 形質変更	許可申請		20,000	34,000	54,000	89,000	123,000	201,000
	変更許可申請	(ア)設計変更 ※(イ)のみのものを除く	2,000	3,400	5,400	20,100	12,300	20,100
		(イ)区域編入	20,000	34,000	54,000	201,000	123,000	201,000
		その他	15,000					
	変更許可申請 1 件につき、(ア)、(イ)、(ウ) の合算した額。 (合計額が 533,000 円を超えるときは、533,000 円とする)							
土石の 堆積	許可申請		18,000	28,000	35,000	54,000	66,000	121,000
	変更許可申請	(ア)設計変更 ※(イ)のみのものを除く	1,800	2,800	3,500	5,400	12,100	12,100
		(イ)区域編入	18,000	28,000	35,000	54,000	121,000	121,000
		その他	15,000					
	変更許可申請 1 件につき、(ア)、(イ)、(ウ) の合算した額。 (合計額が 292,000 円を超えるときは、292,000 円とする)							
その他	盛土規制法調書の写しの交付			交付申請 1 通につき		700		
	法に適合していることの証明書の交付 (88 条証明)			交付申請 1 通につき		900		

5 事前相談について

開発行為の内容は事例ごとに異なっており、開発許可が必要かどうかの判断について、詳細な検討を必要とする場合があります。事前相談の内容をもとに開発許可の有無、また、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等検討します。このため、開発行為を行う際には具体的な事例ごとに、事前に窓口にてご相談ください。

事前相談の流れ

- ① 窓口にて資料を持参の上、具体的な開発内容についてご相談ください。
- ② 原則、口頭で開発許可の要否や可否について回答します。ただし、現地調査及びその他資料等にて詳細調査が必要な場合、事前相談書の提出をお願いする場合があります。

(区職員より事前相談書の提出を求められた場合)

- ③ 事前相談書に必要な情報を記入し、添付図書をご用意の上、正1部・副1部の合計2部を提出してください。副本に開発許可の要・不要、許可の可否等を記載し返却します。

6 法に適合していることの証明書の交付について（60条証明、88条証明）

建築基準法では、建築確認に際し、都市計画法等に適合することを確認する旨が規定されています。これを背景に、省令では、建築確認を求めるものに対し、各許可権者が証明書を発行する事務が定められています。建築主事に本適合証明書を提示することで、建築確認が円滑に進む可能性があります。

なお、本適合証明書は、法に適合する場合（政令や省令で許可不要と位置付けられている場合）に交付するものであり、単に規模等の要件を満たさず、規制の対象外となる場合には、交付の対象となりません。具体的な交付対象と必要な添付書類は下表のとおりです。

[正本1部、副本（写し） 計2部提出]

番号	必要書類等
1	適合証明書交付申請書
2	適合する条項に該当することを証する書類 (表 1-1、表 1-2)

表1-1 都市計画法関係

該当項号	開発行為の目的	添付書類
第29条第1項第3号	駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為	東京都都市整備局「都市計画法の規定に基づく開発行為等の手引き」17.6.2に示す書類
第29条第1項第4号から8号	都市計画事業の施行、土地区画整理事業の施行、市街地再開発事業の施行、住宅街区整備事業の施行、防災街区整備事業の施行として行う開発行為	各号に定める工事に該当することを証する書類
第29条第1項第9号	公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第2条第1項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為	
第29条第1項第10号	非常災害のための応急処置として行う開発行為	
第29条第1項第11号	通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定める開発行為	

表1-2 盛土規制法関係

関係条項	内容	添付書類
政令第5条第1項1号から4号	鉱山保安法関係、鉱業法関係、採石法関係、砂利採取法関係に係る工事	各号に定める工事に該当することを証する書類
省令第8条第1項1号から7号	土地改良法関係、火薬類取締法関係、家畜伝染病予防法関係、廃棄物処理法関係、土壤汚染対策法関係、放射性物質汚染対策特措法関係、森林作業道等を整備する工事	
省令第8条第1項9号	宅地造成又は特定盛土等に関する工事のうち、高さが2 m以下で、盛土又は切土をする前後の地盤面の標高の差が30 c mを超えないもの	・現地写真 ・位置図 ・地形図 ・土地の平面図 ・土地の断面図 ・求積図
省令第8条第1項10号イ及びロ	又は土地の地盤面の標高と堆積した土石の表面の標高との差が30 c mを超えないもの	・現地写真 ・位置図 ・地形図 ・土地の平面図 ・土地の断面図
省令第8条第1項10号ハ	工事の施工に付随して行われる土石の堆積であって、当該工事に使用する土石又は当該工事で発生した土石を当該工事の現場又はその付近に堆積するもの	・主となる本体工事の施工範囲、工事期間が読み取れる工事施工計画書その他の書類 ・現況写真 ・位置図 ・地形図

開発行為・宅地造成等の事前相談書

令和 年 月 日

事業主 住 所 _____

氏 名 _____

※ 該当する項目をチェック又は囲うこと

計画地	地名地番	足立区		住居表示	足立区	
	面積	(実測) m ²		地 目	宅地・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 ()				
予定建築物等の 用途・規模		戸建住宅 (棟) ・集合住宅 (階 戸) 老人ホーム・物販店舗・その他 ()				☐ 自己居住用 ☐ 自己業務用 ☐ 非自己用
		構 造		延べ面積	m ²	
行為内容	開 発	☐ 区画の変更 (道路の新設・廃止・変更)			生産緑地	有 ・ 無
		☐ 高さ1m超の切土又は盛土の面積 m ²			地区計画	有 ・ 無
		☐ 切土又は盛土の高さ m (最大値)			接する 既存道路	国道・都道・区道・私道
		☐ 質の変更 (宅地以外の土地を宅地化)				幅員 m
	宅 造	☐ 盛土で高さ1m超の崖を生じるもの		☐ 切土で高さ2m超の崖を生じるもの		
		☐ 30cm 超の切土又は盛土の面積 m ²		☐ その他の土地の形質変更		
		☐ 土石の堆積 面積 m ²		☐ 土石の堆積 最大高さ m		
代理人	住 所					
	氏 名	(担当者)				
	連絡先		E-mail			

【添付図書】案内図、現況図、現況写真、公図の写し、土地の登記情報（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) 造成計画平面図及び断面図、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		受付番号	—	
判定	☐ 開発行為の許可 (要 ・ 不要)	相談受付日	令和 年 月 日	
	☐ 宅地造成等の許可 (要 ・ 不要)	決 定 日	令和 年 月 日	
備考				

※事前相談書の判定結果は開発許可の可不可を判定したものではありません。