

開発許可手続きの手引

墨田区都市計画部都市計画課
(令和 8 年 9 月)

本書について

- ・ 本書は開発許可申請手続きの概要を記載したものです。
- ・ 墨田区は開発許可基準として東京都都市整備局の「都市計画法の規定に基づく開発行為等の手引」を準用しています。基準等の詳細は同手引きを御覧ください。
 - 区画形質の変更について 手引き 第 1 編第 2 章 参照
 - 開発許可基準について 手引き 第 3 編第 7 章 参照
 - 必要書類について 手引き 第 5 編第 16 章 参照

目次

1	開発許可に関する手続きフロー.....	1
2	許可を要する開発行為	2
	土地の区画形質の変更事例.....	2
3	許可基準の適用区分	3
4	開発区域の規模による許可基準の適用区分	4
5	事前相談書（開発行為基本計画書）	5
6	公共施設管理者の同意・協議	6
7	開発行為許可申請.....	7
	(1) 開発登録簿.....	7
	(2) 開発許可申請手数料	8
8	標識の掲示	9
	【別紙 1】事前相談書の参考様式.....	10
	【別紙 2】同意・協議申請書	12
	【別紙 3】開発行為に関係のある公共施設	13

【問合せ】

〒130-8640 墨田区吾妻橋一丁目 23 番 20 号 墨田区役所庁舎 9 階

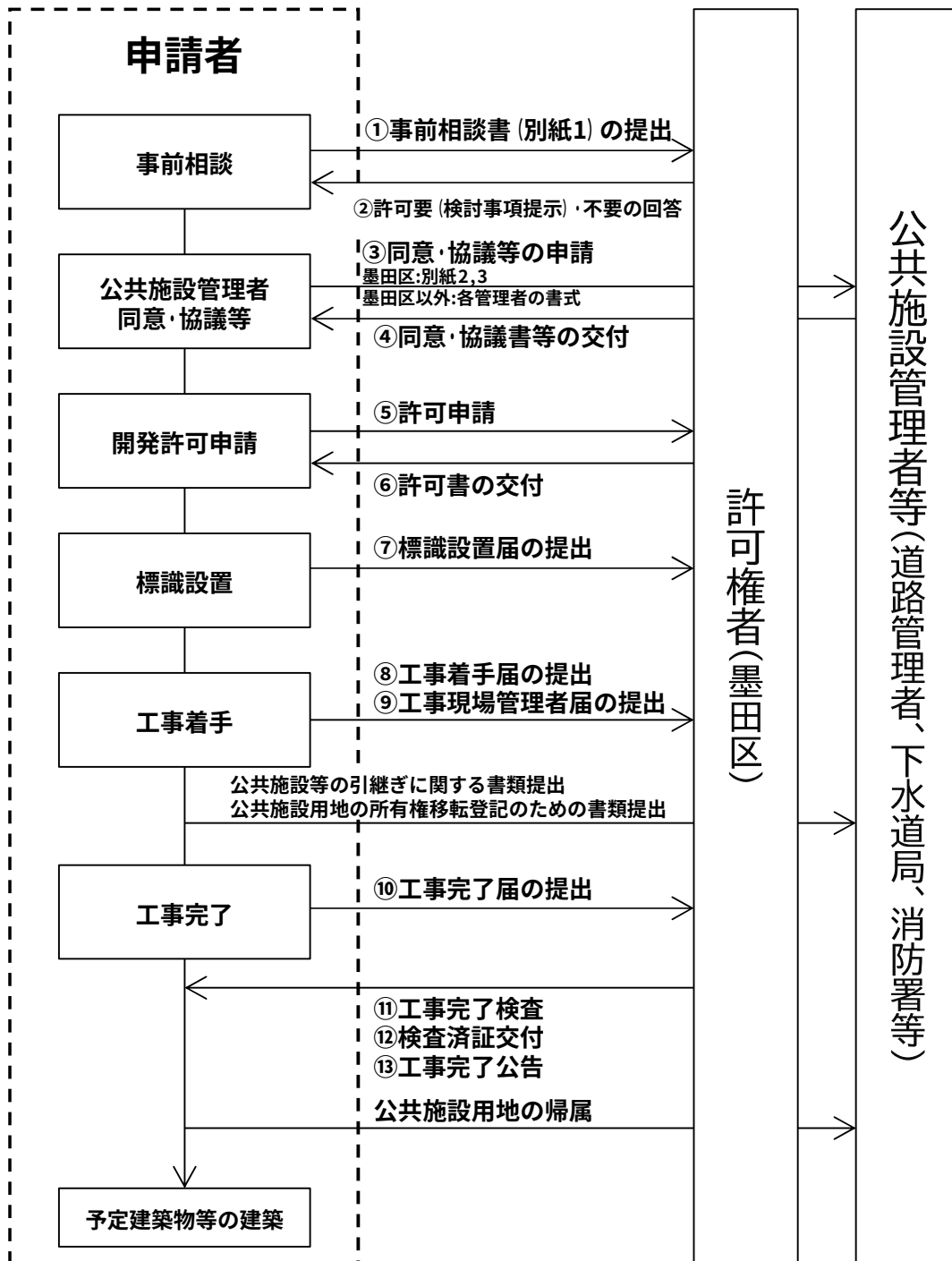
TEL 03-5608-2827

FAX 03-5608-6409

E-Mail toshikeikaku@city.sumida.lg.jp

1 開発許可に関する手続きフロー

あらかじめ、提出先・相談窓口にご相談ください。



他の条例、要綱の適用を受ける場合、それぞれの条例等に基づき計画し、手続きしてください。(例：(通称)集合住宅条例、開発指導要綱に基づく関係各課協議、地域団体への説明、最低敷地面積 60 m²の確保など)

2 許可を要する開発行為

500 平方メートル以上の開発行為

開発行為：主として建築物の建築等の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更

土地の区画形質の変更事例

詳細は、都市計画法の規定に基づく開発行為等の手引第 1 編第 2 章を御覧ください。

1 区画の変更

(1) 区画の変更に該当する事例

道路、河川、水路等の新設、拡幅、廃止、位置の変更

(2) 区画の変更に該当しない事例

ア 単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更

イ 建築基準法 42 条 2 項の規定による道路拡幅

ウ 区の条例や要綱等により行う道路拡幅

(墨田区都市計画マスタープランに基づく主要生活道路による道路拡幅等)

2 形の変更

(1) 形の変更に該当する事例

ア 1 メートルを超える切土

イ 1 メートルを超える盛土

(2) 形の変更に該当しない事例

ア 建築物の一部が擁壁を兼ねる場合

イ 建築物の建築又は解体に伴う掘削及び埋戻し

ウ 建築基準法 42 条 2 項の規定による道路拡幅

エ 区の条例や要綱等により行う道路拡幅

オ 宅地等において行う部分的な切盛土（以下例）

(ア) 既存の擁壁の築造替え

(イ) 既存の宅地における地盤高さの変更を伴わない階段、スロープ、駐車場の設置又は撤去

3 質の変更

(1) 質の変更に該当する事例

宅地以外の土地を宅地とする場合

(2) 質の変更に該当しない事例（登記上非宅地であっても宅地に該当する事例）

ア 現に建築物の敷地として利用されている土地（主たる利用目的が建築物の用に供しない土地、仮設建築物又は違反建築物の敷地として利用されている土地を除く。）

イ 固定資産税課税台帳における地目が、宅地であるか否かを判断する日（基準日）の 5 年以上前から継続して宅地である土地

3 許可基準の適用区分

建築物、工作物や用途の別により、適用基準が異なります。具体的には下表のとおりです。

○印：適用 △印：開発行為の目的に照らし判断 ×印：不適用

◆印：工事内容が盛土規制法の許可を要する規模の場合は適用

33 条 開発許可基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
	一般	自己用	一般	自己用	一般	自己用
1 用途地域	○	○	○	○	○	○
2 道路等空地	○	居住用…× 業務用…○	○	○	○	○
3 排水施設	○	○	○	○	○	○
4 給水施設	○	居住用…× 業務用…○	○	○	○	○
5 地区計画等	○	○	○	○	○	○
6 公共公益施設	○	△	○	△	△	△
7 防災安全施設	○	○	○	○	○	○
8 災害危険区域	○	居住用…× 業務用…○	○	○	○	○
9 樹木・表土 (1ha 以上)	○	○	○	○	○	○
10 緩衝帯 (1ha 以上)	○	○	○	○	○	○
11 輸送施設 (40ha 以上)	○	○	○	○	○	○
12 資力・信用	○	居住用…◆ 業務用…◆ (1ha 未満) 業務用…○ (1ha 以上)	○	1ha 未満…◆ 1ha 以上…○	○	1ha 未満…◆ 1ha 以上…○
13 工事施行者	○	居住用…◆ 業務用…◆ (1ha 未満) 業務用…○ (1ha 以上)	○	1ha 未満…◆ 1ha 以上…○	○	1ha 未満…◆ 1ha 以上…○
14 権利者同意	○	○	○	○	○	○

注) 第二種特定工作物において建築確認が必要となる場合は、接道要件について、あらかじめ建築主事の指示を受けること。

4 開発区域の規模による許可基準の適用区分

具体の基準は都市計画法の規定に基づく開発行為等の手引第3編第7章を御覧ください。

開発面積		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				二特				法 4、令 1
(ゴルフコース)								
設計者の資格								法 31、令 18、19
公共施設管理者同意								法 32、令 23
公益事業者協議								令 23①②
(教育、水道)								
(電気、ガス、鉄道)								令 23③④
樹木保全、表土保全		高さ 5 m 300m ²			切、盛 1,000m ²			法 33⑨、令 23 の 3
緑地帯、緩衝帯					4 m～20m			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 ² 以上の公園					3 %以上		令 25⑦、規則 21①
	1,000 m ² 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

技術的細目一覧表

	項目	政令	項目	省令
1	道路	25 条 1～5 号	道路の幅員 道路の技術的細目	20 条 20 条の 2、24 条
2	公園	25 条 6,7 号	公園の設置基準 公園の技術的細目	21 条、25 条
3	消防水利の設置基準	25 条 8 号		
4	排水施設	26 条	管渠の勾配、断面積、 排水施設の技術的細目	22 条、26 条
5	公益的施設の設置	27 条		
6	宅地の安全性に関する措置	28 条	崖面の保護 擁壁の技術的細目	23 条、27 条
7	樹木の保存・表土の保全	23 条の 3 28 条の 2	樹木の集団の規模	23 条の 2
8	緩衝帯	23 条の 4 28 条の 3	緩衝帯の幅員	23 条の 3
9	輸送の便	24 条		

5 事前相談書（開発行為基本計画書）

- ・ 事前相談書（別紙 1）をもとに許可の可否を判断します。許可の可否を確認したい場合は、事前相談書を都市計画課へ提出してください。
- ・ 相談書の受付から回答までの日数の目安
 - 許可可否のみ 14 日
 - 検討事項提示 30 日
- ・ 事前相談書の内容は、必要に応じて庁内関係部署、指定確認検査機関及び関係行政機関に提供する場合がありますので、あらかじめ御了承ください。
- ・ 回答の有効期間は回答日から 1 年間となります。有効期間を過ぎた場合は改めて御提出ください。

事前相談書必要書類一覧

	書類	記載内容
1	事前相談書 （開発行為基本計画書）	・ 参考様式（別紙 1）に必要事項を記載。
2	位置図 （付近見取図）	・ 計画地の位置を確認できるもの。 ・ 計画地の範囲を赤枠にて明示する。
3	公図の写し （3 か月以内のもの）	・ 計画地及びその周辺の土地を含むもの。 ・ 計画地の範囲を赤枠にて明示する。
4	地番表	・ 計画地内の土地と隣接地の地番、地目、所有者名、地積を一覧表にしたもの ・ 公図の写しに表示する場合は不要
5	現況図	・ 土地の境界、土地の高低（従前の土地利用が行われていたときの地盤面の高さ）、地形地物、公共施設の境界・形状
6	土地利用計画図	・ 土地の境界、土地の高低（計画高さ）、地形地物、公共施設の境界・形状、予定建築物の用途・配置 ・ 盛土を行う土地の部分（赤系色に着色） ・ 切土を行う土地の部分（黄系色に着色） ・ 盛土規制法の許可可否の回答が必要な場合、30 cmを超える切土・盛土の範囲・面積（上記着色にハッチング）
7	現況写真	・ 土地の全景を確認できるもの
8	その他	事前相談書の提出後、必要に応じて資料の提出をお願いすることがあります（例：造成計画断面図、求積図、求積表、土地の登記事項証明書）

6 公共施設管理者の同意・協議

- ・ 開発許可申請を行う際には、法 32 条に基づきあらかじめ**開発区域内外の既存及び新設**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。
- ・ 公共施設管理者とその用に供する土地の所有者が異なる場合は、その土地の所有者の同意も必要です。
- ・ 私道に接続する場合は、私道管理者の同意・協議が必要です。また、私道内の下水管等に接続する場合も、権利者を確認の上、同意・協議を行ってください。
- ・ 各公共施設管理者への協議方法、提出書類については各公共施設管理者へお問合せください。
- ・ **区が所有する公共施設について同意協議を行う場合は、以下に示す書類、図面を都市整備課へ御提出ください。**
 - 1 同意・協議申請書（別紙 2）
 - 2 委任状（代理人に委任する場合）
 - 3 位置図（案内図）
 - 4 事業概要書
 - 5 開発行為に関係のある公共施設（別紙 3）
 - 6 公図の写し
 - 7 現況図（道路形態（L 型側溝、柵類、電柱等）が明記されているもの）
 - 8 土地利用計画図
 - 9 求積図（現況敷地・開発区域面積）
 - 10 土地境界図
 - 11 公共施設管理者に関する図面
 - 12 排水施設計画平面図
 - 13 給水施設計画平面図
 - 14 造成計画平面図・断面図
 - 15 擁壁の断面図・背面図・応力算定及び構造計算書（設置する場合）
 - 16 公共施設構造図
 - 17 公共施設管理者の同意書（下水道等）
 - 18 土地の登記事項証明書（コピー可）
 - 19 その他公共施設管理者が必要と認める資料、図面等

主な公共施設管理者等の協議先一覧（民有地については所有者等を御確認ください）

公共施設	同意・協議先	連絡先	所在地
区道	墨田区都市整備部都市整備課 都市整備・河川担当	03-5608-6281	区役所 9 階 墨田区吾妻橋 1-23-20
都道	東京都建設局 第五建設事務所	03-3692-4346	葛飾区東新小岩 1-14-11
国道	東京国道工事事務所 亀有出張所	03-3600-5541	葛飾区新宿 4-21-1
公園、緑地	区道に同じ		
下水道	東京都下水道局 東部第一下水道事務所	03-3645-9267	江東区東陽 7-14
消防の用に供 する貯水施設	東京消防庁向島消防署	03-3619-0119	墨田区東向島 6-22-3
	東京消防庁本所消防署	03-3622-0119	墨田区横川 4-6-6

7 開発行為許可申請

- ・ 事前相談、公共施設管理者等の同意・協議が整い、開発計画が固まった段階で、必要書類を添付し、開発行為許可申請書を都市計画課へ提出してください。
- ・ A4 版ファイルに綴り、項目ごとにインデックス等を貼付してください。
- ・ 同意書、協議書等の本書を副本に、写しを正本に添付してください。
- ・ 必要書類は都市計画法の規定に基づく開発行為等の手引 第 5 編第 16 章を御覧ください。

(1) 開発登録簿

開発登録簿は、以下の内容の調書と図面で構成されます。

開発登録簿	
開発登録簿調書 (※参照1)	土地利用計画図 (※参照3)
案内図 (※参照2)	公図の写し (※参照4)

参照 2 案内図記載事項

- ① 縮尺は 1/3000 程度とする。
- ② 方位、開発区域、付近の目標及び既存道路等の状況を明確に記載する。
- ③ 方位は土地利用計画図、公図の写しと一致させる。

参照 3 土地利用計画図記載事項

- ① 縮尺は 1/250 程度とする。
- ② 方位は案内図、公図の写しと一致させる。
- ③ L 型側溝、境石、境界杭、境界鋸、塀等を記載する。
- ④ 新設道路は公道の角、区の境界杭等の不動点からの距離を記載し位置を明確にする。
- ⑤ 崖、擁壁又は敷地等に高低差がある場合は明示する。
- ⑥ 敷地は区画割別に敷地の各辺の長さを、路地状部分がある場合は、幅員辺長を記載する。

参照 4 公図の写し記載事項

- ① 縮尺は原則として、1/600 とする。
- ② 方位は案内図、土地利用計画図と一致させる。
- ③ 転写場所、転写日を記入する。

参照 1 開発登録簿調書

開 発 登 録 簿 調 書			
開発許可年月日			
開発許可番号			
開発区域に含まれる地域の名称		開発区域の面積	
開発許可を受けた者の住所及び氏名			
工事施工者の住所及び氏名			
予定建築物の用途		検査済証発行年月日	
		工事完了公告年月日	
法第 41 条第 1 項の規定による制限の内容			
許可に基づく地位の承継			
変更事項			
備考			

(2) 開発許可申請手数料

許可申請書提出時に下表の手数料が必要です。

48 開発許可申請	開発区域の面積	手数料
主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合	0.1 ha 未満	13,000 円
	0.1 ha 以上 0.3 ha 未満	39,000 円
	0.3 ha 以上 0.6 ha 未満	76,000 円
	0.6 ha 以上 1 ha 未満	149,000 円
	1 ha 以上 3 ha 未満	225,000 円
	3 ha 以上 6 ha 未満	305,000 円
	6 ha 以上 10 ha 未満	370,000 円
	10 ha 以上	497,000 円

48 開発許可申請	開発区域の面積	手数料
主として、住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は 自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為の場合	0.1 ha 未満	21,000 円
	0.1 ha 以上 0.3 ha 未満	51,000 円
	0.3 ha 以上 0.6 ha 未満	113,000 円
	0.6 ha 以上 1 ha 未満	204,000 円
	1 ha 以上 3 ha 未満	340,000 円
	3 ha 以上 6 ha 未満	457,000 円
	6 ha 以上 10 ha 未満	567,000 円
	10 ha 以上	795,000 円

48 開発許可申請	開発区域の面積	手数料
その他の開発行為の場合	0.1 ha 未満	141,000 円
	0.1 ha 以上 0.3 ha 未満	215,000 円
	0.3 ha 以上 0.6 ha 未満	320,000 円
	0.6 ha 以上 1 ha 未満	379,000 円
	1 ha 以上 3 ha 未満	573,000 円
	3 ha 以上 6 ha 未満	654,000 円
	6 ha 以上 10 ha 未満	808,000 円
	10 ha 以上	1,081,000 円

(変更許可申請等は省略しています)

8 標識の掲示

- ・ 開発行為の許可を受けた者は、許可を受けた日の翌日から工事完了公告の日まで、開発区域内に公衆の見やすい箇所に下図の標識（横 90 cm×縦 80 cm）を掲示してください。
- ・ 開発区域の規模が大きい場合、複数箇所掲示してください。

第 7 号様式

開 発 許 可 標 識		許 可 番 号	第	号
		許可年月日	年	月 日
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	(	)

この開発行為について、詳細な内容を知りたい方は墨田区都市計画課に備えてある開発登録簿をご覧ください。

【別紙 1】 事前相談書の参考様式

事前相談書（開発行為等基本計画書）									
								年 月 日	
事業者 （申請者）	住所								
	氏名								
代理人 （相談者）	住所								
	氏名								
	TEL								
	Email								
計画地の地名地番	墨 田 区		丁目						
計画地の住居表示	墨 田 区		丁目						
計 画 内 容	区 域 面 積				m ²				
	予定建築物の用途				区分	自己居住用・自己業務用・非自己用			
	区画の変更	新設道路	有・無	延長	m	幅員	m		
		既設道路	有・無	廃止・変更・拡幅					
				延長	m	幅員	m	拡幅	m
		水路等	有・無						
	形の変更	切 土	有・無	最大	m	30 cm超	m ²		
		盛 土	有・無	最大	m	30 cm超	m ²		
	質の変更	地 目				現 況			
	※ 白色欄を記入し、下記書類を添付してください。 ※ ・で区切られている欄は、該当するものに丸をつけるか、該当しないものを削除してください。 ※ 切土、盛土の 30 cm超の欄は、30 cmを超える切土、盛土を行う面積を記載してください。								
添付書類									
1	位置図（付近見取図）								
2	公図の写し								
3	地番表								
4	現況図								
5	土地利用計画図								
6	現況写真								

事前相談書記載例

事前相談書（開発行為等基本計画書）										
								2026 年 4 月 1 日		
事業者 （申請者）	住所	東京都墨田区吾妻橋一丁目 23 番 20 号								
	氏名	墨田 太郎								
代理人 （相談者）	住所	東京都墨田区吾妻橋一丁目 23 番 20 号								
	氏名	墨田 次郎								
	TEL	03-5608-2827								
	Email	toshikeikaku@city.sumida.lg.jp								
計画地の地名地番	墨 田 区	吾妻橋〇	丁目	〇番〇,〇番〇,〇番〇						
計画地の住居表示	墨 田 区	吾妻橋〇	丁目	〇番〇号						
計 画 内 容	区 域 面 積	1,000 m ²								
	予定建築物の用途	共同住宅			区分	自己居住用・自己業務用・ 非自己用				
	区画の変更	新設道路	有・無	延長	m		幅員	m		
		既設道路	有・無	廃止 ・変更・拡幅						
				延長	20 m	幅員	4 m	拡幅	0 m	
	水路等	有・無								
	形の変更	切 土	有・無	最大	0.5 m	30 cm超	150 m ²			
		盛 土	有・無	最大	0.5 m	30 cm超	200 m ²			
	質の変更	地 目	宅地			現 況	宅地			
	※ 白色欄を記入し、下記書類を添付してください。 ※ ・で区切られている欄は、該当するものに丸をつけるか、該当しないものを削除してください。 ※ 切土、盛土の 30 cm超の欄は、30 cmを超える切土、盛土を行う面積を記載してください。									
添付書類										
1	位置図（付近見取図）									
2	公図の写し									
3	地番表									
4	現況図									
5	土地利用計画図									
6	現況写真									

【別紙2】同意・協議申請書

年 月 日

墨田区長 あて

申請者
住所
氏名

同意・協議申請書

都市計画法第 32 条の規定に基づき、開発行為に関係のある公共施設の管理者として、
下記の計画について同意・協議を申請します。

記

1 開発区域に含まれる地域の名称

墨田区 丁目
(住居表示)

2 開発区域面積

3 開発行為に関係がある公共施設 別紙のとおり

連絡先
会社名
担当者
TEL

【別紙 3】 開発行為に関する公共施設

開発行為に関する公共施設

従前の公共施設

公共施設				管理者	公共施設に 供する土地 の所有者	用地の帰属	摘要
種類	概要						
	幅員・寸法	延長	面積				

新たに設置される公共施設（開発区域内）

公共施設				管理者	公共施設に 供する土地 の所有者	用地の帰属	摘要
種類	概要						
	幅員・寸法	延長	面積				

新たに設置される公共施設（開発区域外）

公共施設				管理者	公共施設に 供する土地 の所有者	用地の帰属	摘要
種類	概要						
	幅員・寸法	延長	面積				