

豊島区都市計画法開発許可基準

〔 令和 2年11月1日 〕
都市整備部長決定

制定 平成16年 3月22日

改正 平成17年 5月17日

平成18年 5月22日

平成18年11月10日

平成20年 4月 1日

平成25年 3月15日

令和 2年11月 1日

(趣旨)

第1条 この基準は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。）及び豊島区都市計画法に規定する開発行為等の規制に係る施行細則（平成12年豊島区規則第72号。以下「細則」という。）に定めるもののほか、豊島区における開発許可に関して必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 この基準において用語の定義は、法、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建基法」という。）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「建基法令」という。）によるほか次の各号に定めるところによる。

- 一 区画道路 建基法第42条の道路、道路法（昭和27年法律第180号）第2条第1項の道路、区が所有する道路的な形態の土地及び公有地で道路的な形態の土地（以下「区有通路」という）をいう。
- 二 河川 河川法（昭和39年法律第167号）第3条第1項の河川、準用河川及び普通河川をいう。
- 三 区画の変更 区画道路又は河川の廃止、付替又は新設により一団の土地の利用形態を変更することをいう。
- 四 形の変更 高さが1メートルを超える切土若しくは盛土を行うことをいう。
- 五 質の変更 宅地以外の土地を宅地とすることをいう。
- 六 歩道状空地 歩行者が通行可能な空地をいう。
- 七 申請者 開発許可を得ようとする者をいう。
- 八 区有通路 豊島区有通路条例（平成14年豊島区条例第15号）第2条の区有通路をいう。

(区画の変更、形質の変更としない行為)

第3条 区画の変更、形質の変更としない行為は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 権利区画の変更のみを目的とした分合筆
- 二 建基法第42条第2項の規定に基づき特定行政庁が指定した道路で、道路境界線まで後退して道路状に整備する行為
- 三 区の指導により道路境界線を越えて道路拡幅整備を行う行為
- 四 管理者による、区有通路の用途廃止と売り払い等の場合
- 五 建築物の建築と不可分な掘削行為
- 六 区の指導により形質の変更を伴う歩道状空地又は緑地等の整備を行う行為で、擁壁、法面等の安全が確認されたもの
- 七 建基法第42条の既存の道路に沿って新たな建基法第42条の道路が整備され、適切な幅員が確保されたことにより建基法第42条の道路を廃止する行為

(開発区域)

第4条 次の各号に該当する土地を開発区域とする。

- 一 開発をしようとする土地の所有者又は申請者が、開発許可を申請しようとする区域に接して所有している土地。ただし、次のアからエのいずれかに該当する土地は区域から除くことができる。
 - ア すでに建築敷地等として利用されている土地
 - イ 相続を受けた土地の一部を相続税支払いのため開発する場合の残地
 - ウ 差押えられた土地
 - エ 物納する土地
- 二 開発許可を申請しようとする区域に接する土地で、先行する開発行為に連たんして申請等される後続の開発行為が、事業中または完了公告後1年以内場合の先行する開発行為の土地で、以下のいずれかにあたるもの。ただし上記に関わらず、道路、排水計画が互いの開発行為に依存している場合は一体と判断する。
 - ア 申請書が同じ。法人においては、役員（取締役、執行部など）の全部又は一部が重複もしくは、それぞれの本店又は支店のいずれかの所在が同じ
 - イ 設計者・設計会社が同じ
 - ウ 工事施工者が同じ
 - エ 土地所有者が同じまたは一部が重複。後続の開発行為の申請時点より前1年以内に土地所有者が同じ場合も含む。ただし相続によるものは除く。

(公共施設の管理者の同意等)

第5条 申請者は、開発行為により設置する道路を区が管理しない場合は、当該道路の管理者を定め、道路の管理者を示す書面を細則第3条第1項第3号の図書として法第29条の申請書に添付しなければならない。

2 申請者は、開発行為により設置する公園、緑地及び広場を法第32条第2項の協議によ

り自ら管理することとなった場合は、協議した者と次の各号について協定を締結し、協定書の写しを細則第3条第1項第3号の図書として法第29条の申請書に添付しなければならない。

- 一 適切な維持管理
- 二 位置、形状及び維持管理を変更する場合の届出
- 三 維持管理を行う者を変更する場合の承継義務
- 四 廃止の制限
- 五 図面の保存

3 私道に接して開発行為を行う場合の法第32条第1項の開発行為に関係がある公共施設の管理者とは、当該私道の管理者又は所有者を含むものとする。ただし、接する私道について以下の各号に適合する場合については、この限りでない。

- 一 新たな埋設物が無い場合
- 二 既存の埋設物を使用しない場合
- 三 開発しようとする土地の所有者又は申請者等が通行できない場合

4 前項本文の所有者は、開発区域が接する部分の土地所有者とする。

5 申請者は、開発行為に関連して掘削を要する土地がある場合、当該掘削を要する土地の所有者に対し当該掘削についての同意を得たことを示す書面を細則第3条第1項第3号の図書として法第29条の申請書に添付しなければならない。

6 申請者は、開発行為により建基法第42条の道路を新設する場合、当該道路に接する土地の権利者に対し、当該道路を新設することについて同意を得たことを示す書面を細則第3条第1項第3号の図書として法第29条の申請書に添付しなければならない。ただし、同意が得られない場合で、道路境界と隣地境界との距離を25センチメートル以上確保できる場合はこの限りでない。

(予定建築物等の敷地が接する道路の幅員)

第6条 政令第25条第2号括弧書の小区間で通行上支障がない場合とは、当該道路の幅員が4メートル以上かつ接続先の道路幅員以下であり、次の各号に適合する場合とする。

- 一 住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 二 開発区域内で新たに整備する道路
- 三 建基法令第144条の4第1項第1号の規定に適合する道路
- 四 行き止りの道路で延長が60メートル以下のもの又は通り抜けの道路で延長が120メートル以下のもの

2 政令第25条第2号ただし書きは、省令第20条の2に定める道路に接して、その用途が建基法別表第2(イ)項第4号、第6号、第8号、(ハ)項第3号、第4号に掲げる施設を建築しようとする場合の開発行為で、次の各号のいずれかに該当するものについて適用する。

- 一 建基法別表第2(イ)項第4号に掲げる用途で政令第21条第26号イの用途に該当

する公共公益施設のうち、建築敷地の規模が30,000平方メートル未満の幼稚園、小学校、中学校、高等学校の建築の用に供する目的の開発行為で、当該敷地境界線の長さの合計の六分の一以上が接する既存道路の幅員が、広幅員道路に至るまで6メートル以上ある場合。

二 建基法別表第2(い)項第6号、(は)項第4号に掲げる用途で政令第21条第26号ロの用途に該当する公共公益施設のうち、建築敷地の規模が10,000平方メートル未満で社会福祉法第2条に定める社会福祉事業による施設の建築物の建築の用に供する目的の開発行為で、当該敷地境界線の長さの合計の六分の一以上が接する既存道路の幅員が、広幅員道路に至るまで4メートル以上あり、当該道路に面する計画敷地内に自動車の転回に必要な広場が設けられている場合。

三 建基法別表第2(い)項第8号、(は)項第3号に掲げる用途で政令第21条第26号ハの用途に該当する公共公益施設のうち、建築敷地の規模が10,000平方メートル未満の建築の用に供する目的の開発行為で、当該敷地境界線の長さの合計の六分の一以上が接する既存道路の幅員が、広幅員道路に至るまで6メートル以上ある場合。

四 前各号に掲げる開発行為のうち、予定建築物の延べ面積が3,000平方メートル(同一区域内に二以上の予定建築物がある場合は、その延べ面積の合計)未満で、かつ、建築物の高さが15m未満の場合においては、第一号中『当該敷地境界線の長さの合計の六分の一以上が接する既存道路の幅員が、広幅員道路に至るまで6メートル』とあるのは『広幅員道路に至るまで4メートル』とし、第二号中『用途で政令第21条第26号ロの用途に該当する公共公益施設のうち、』とあるのは『用途で』と『で社会福祉法第2条に定める社会福祉事業による施設の建築物』とあるのは『の建築物』と『あり、当該道路に面する計画敷地に自動車の転回に必要な広場が設けられている』とあるのは『ある』とし、第三号中『当該敷地境界線の長さの合計の六分の一以上が接する既存道路の幅員が、広幅員道路に至るまで6メートル以上ある』とあるのは『広幅員道路に至るまで4メートル以上あり、当該道路に面する計画敷地内に自動車の転回に必要な広場が設けられている』とする。

3 省令第20条の2第2号に定める幅員4メートル以上とは、現況幅員が4メートル以上の建基法第42条の道路とする。

4 第1項の接続先の道路幅員は、第7条第2号に適合する場合、4メートルとみなす。
(接続先の道路)

第7条 政令第25条第4号括弧書の開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときとは、住宅の用に供する目的で行う開発行為であって以下の各号のいずれかに該当する場合とする。

一 開発区域の面積が10,000平方メートル未満であり、かつ、建基法第42条の幅員6.5メートル以上の道路(以下「住宅条件道路」という。)に至るまで建基法第42条の現況幅員4メートル以上の道路が確保されているとき。ただし、開発区域内の敷

地を分割する場合は、予定建築物等の各敷地を65平方メートル以上とする開発行為に限る。

- 二 開発区域内の予定建築物等の各敷地を65平方メートル以上かつ200平方メートル未満と敷地を分割する場合であつて、建基法第42条第2項に該当する道路が、住宅条件道路に至るまで現況の幅員が3メートル（公道の場合は幅員が2.7メートル）以上確保されているとき。

（歩道状空地等）

第8条 申請者は、開発区域内及び開発区域に接する既存の建基法第42条の道路に沿って予定建築物等の敷地内に平均幅員2メートル以上の歩道状空地を設けるよう努めなければならない。ただし、既存道路の予定建築物等の敷地側に幅員2メートル以上の歩道が存し、かつ、当該歩道に沿って平均幅1メートル以上の緑地又は空地を設ける場合（出入口部分等は除く。）はこの限りでない。

- 2 前項の規定は、予定建築物等の各敷地を500平方メートル未満に分割する場合は適用しない。

- 3 第6条第2項による場合は、当該道路に沿って、その中心から予定建築物等の敷地内に4.5メートル後退した位置から通行可能な部分の幅が2メートル以上の歩道状空地を設けるように努めなければならない。

（道路廃止の制限）

第9条 開発行為により建基法第42条の道路を廃止する場合は、この廃止により開発区域外の既存道路が建基法令第144条の4第1項の規定及びその道路に接する敷地が建基法第43条第1項の規定に又は東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）第3条、第3条の2、第4条、第10条、第10条の2及び第10条の3の規定に抵触してはならない。

- 2 私道を全部廃止する場合は、道路の関係権利者及び道路に接道している関係権利者の全ての同意が得られていること。

- 3 私道を一部廃止する場合は、次の条件を満たすこと。

ア 廃止する道路部分の関係権利者及び廃止する道路部分に接道している関係権利者の全ての同意が得られていること。また、廃止部分以外の道路の関係権利者及び接道している関係権利者全員に対し、道路の廃止計画が周知されていること。この場合、周知されたことを証明する資料を提出すること。

イ 廃止部分以外の道路に接して建つ建物の過半が木造建築物（準耐火建築物を除く）である場合には、防災上の観点から、開発区域内に、通り抜けができる2m以上の歩道状空地が確保されていること。ただし、現状が道路として機能していない場合は、この限りでない。

- 4 公道を廃止（一部廃止を含む）する場合は、防災上・安全上支障がなく、道路管理者の同意が得られていること。

(道路の構造)

第 10 条 開発行為で設置される道路は、道路構造令（昭和 45 年政令第 320 号）の規定による。

2 開発区域内に設けられる道路は、アスファルト混合物による表層舗装と砕石等による路盤を組み合わせた構造を標準とする。

(路面排水施設)

第 11 条 全ての道路には、路面の雨水等をすみやかに排除するために、側溝（L 型溝を標準とする。）若しくは街渠又は集水ますの設置、その他同等の効果があると認められる施設を設けるものとする。

2 集水ますは、道路勾配を勘案して適切な箇所に設けることとし、設置間隔については、縦断勾配をもとにして決定し、かつ、導水管を通じて排水施設又は浸透施設に接続しなければならない。

(縦断勾配)

第 12 条 道路の縦断勾配は、省令第 24 条第 3 号の規定によるほか、縦断曲線、合成勾配、曲線半径等を考慮して車両通行の安全上支障のないよう、道路構造令等によるほか、道路管理者との協議のうえ定めなければならない。

(階段状道路)

第 13 条 開発区域内の各敷地に接する道路は、階段状道路としてはならない。ただし、政令第 25 条第 2 号に適合する車両の通行可能な道路が他にある場合はこの限りでない。

2 階段状道路は、以下の各号に適合しなければならない。

一 けあげの寸法は 15 センチメートル以下、踏面の寸法は 30 センチメートル以上とする。

二 階段の高さが 3 メートルを越える場合、高低差 3 メートル以内ごとに踏幅 2 メートル以上の踊り場を設ける。

三 他の道路と接続する部分には、車止めを設ける。

四 道の両側に高さ 90 センチメートル程度の金属製の手すりを設ける。

五 階段は、石、コンクリート等の材料で造り、すべりにくい構造とする。

六 自転車等の通行のために、勾配等安全性に配慮したうえで階段の一部を斜路とすることが望ましい。

七 その他、通行の安全に支障のない構造とする。

(隅切り)

第14条 省令第24条第6号の規定による隅切りの長さは、次の表を標準とするが、道路の隅角を挟む二等辺三角形の二辺の長さは2メートル以上でなければならない。

道路幅員	40メートル以下	30メートル以下	15メートル以下	12メートル以下	10メートル以下	6メートル以下
40メートル以下	12 15 8	10 12 8	8 10 6	6 8 5	5 6 4	3 4 2
30メートル以下	10 12 8	10 12 8	8 10 6	6 8 5	5 6 4	3 4 2
15メートル以下	8 10 6	8 10 6	8 10 6	6 8 5	5 6 4	3 4 2
12メートル以下	6 8 5	6 8 5	6 8 5	6 8 5	5 6 4	3 4 2
10メートル以下	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
6メートル以下	3 4 2	3 4 2	3 4 2	3 4 2	3 4 2	3 4 2

注) 本表使用にあたっては、直近上位値を用いる。

上段 交差角 60度を超え120度未満

中段 60度以下

下段 120度以上

2 隅切りの形状は以下の各号による。

一 隅切りにより切り取る部分は、二等辺三角形とする。

二 道路の交差は、直角に近い角度にすること。

三 片側だけの隅切りは原則として認めない。ただし、アからエのいずれかに該当する場合前項の数値に1メートルを加えた長さの隅切りを片側に設置することができる。

ア 隅切りを設けようとする箇所的一方に高さ2メートル以上の擁壁又は堅固な建築物等（鉄筋コンクリート造等）がある場合

イ 新たな道路が水路、鉄道用地等に沿接して他の道路と交差する場合

ウ 本基準第5条第6項により道路境界と隣地境界との距離を25センチメートル以上確保する場合

エ 開発区域周囲の既存道路が互いに交差する場合

四 新たな道路が区有通路を横断して他の道路に接続する場合の隅切りの長さは、区有通路幅に関わらず、当該道路と区有通路の隅角を挟む辺の長さが2メートルの二等辺三角形となる長さとする事ができる。

五 新たな道路が2メートル以上の歩道が確保されている道路に接続する場合の隅切りの長さは、これら道路の隅角を挟む辺の長さが2メートルの二等辺三角形となる長さとする事ができる。

3 道路の交差、接続、屈曲によって生じる内角が120度以上の場合は隅切りを省略することができる。

4 隅切り部分は道路とする。

(消防水利)

第15条 消防水利については、政令第25条第8号の規定によるほか、開発許可の申請に際して、事前に所轄の消防署長と協議する。

(排水施設)

第16条 開発行為に際しては汚水処理及び排水について、東京都下水道局及び道路管理者と協議する。

(給水計画)

第17条 給水計画については法第33条第1項第4号の規定によるほか、開発区域内に新たに水道を敷設する場合にあっては、東京都水道局及び道路管理者と事前に協議する。

(関係権利者の同意)

第18条 法第33条第1項第14号の規定による妨げとなる権利を有する者の相当数の同意とは、全員の同意とする。

(標準処理期間)

第19条 開発許可に関する標準処理期間は、次表に定める日数とする。この期間は申請日から許可等を行うまでとし、豊島区の休日を定める条例（平成元年豊島区条例第1号）第1条第1項に定める休日は算入しない。

	根拠法令	標準処理期間
開発行為の許可5ヘクタール未満	法第29条第1項	65日
開発行為の許可5ヘクタール以上	法第29条第1項	90日
開発行為の変更の許可	法第35条の2第1項	65日
工事完了公告前の建築物の建築等の承認	法第37条	20日
地位の承継の承認	法第45条第1項	30日

附 則

この基準は、平成16年 4月1日から施行する。

附 則

- 1 この基準は、平成17年 5月17日から施行する。
- 2 この基準は、豊島区事案の決定等に関する規定（平成17 年豊島区訓令甲第2号）第3条及び第4条の規定により、都市整備部長の決定区分とする。
- 3 この基準の施行前に、この基準の改正前の基準によりなされた許可、認可、申請等の処分又は手続は、それぞれ改正後の基準によってなされたものとみなす。

附 則

- 1 この基準は、平成18年 5月22日から施行する。
- 2 この基準の施行前に、この基準の改正前の基準によりなされた許可、認可、申請等の処分又は手続は、それぞれ改正後の基準によってなされたものとみなす。

附 則

- 1 この基準は、平成18年11月10日から施行する。
- 2 この基準の施行前に、この基準の改正前の基準によりなされた許可、認可、申請等の処分又は手続は、それぞれ改正後の基準によってなされたものとみなす。

附 則

- 1 この基準は、平成20年 4月 1日から施行する。
- 2 この基準の施行前に、この基準の改正前の基準によりなされた許可、認可、申請等の処分又は手続は、それぞれ改正後の基準によってなされたものとみなす。

附 則

- 1 この基準は、平成25年3月15日から施行する
- 2 この基準の施行前にこの基準の改正前の基準によりなされた許可、認可、申請等の処分又は手続は、それぞれ改正後の基準によってなされたものとみなす。

附 則

- 1 この基準は、令和2年11月1日から施行する
- 2 この基準の施行前にこの基準の改正前の基準によりなされた許可、認可、申請等の処分又は手続は、それぞれ改正後の基準によってなされたものとみなす。