

開発許可等のあらまし

豊島区都市整備部都市計画課

1. 開発許可とは

規模の大きい土地を開発しようとするときは、一定の水準以上の整備を計画的に進めていただくよう、都市計画法（第 29 条）に開発許可の制度が定められています。開発行為とは、主として建物を建てることを目的として、道路の新設や廃止による「区画の変更」、1m を超える切土・盛土による「形の変更」又は宅地以外の土地を宅地にする「質の変更」を行うことをいいます。

豊島区では、建築計画及び、特定工作物の建設計画のある開発区域で面積が 500 ㎡以上かつ区画形質の変更がある場合、区長の開発許可が必要となります。

2. 豊島区における運用の方針

豊島区は密集した市街地が形成され、残された空地では乱開発や細分化の傾向がみられます。したがって、次の点を基本的な方針として、開発許可制度を運用しています。

- (1) 生活道路を中心とする公共施設の整備を図り、住みやすく安全な街づくりを進める。
- (2) 緑豊かな、ゆとりある街づくりを進める。

3. 開発相談について

- (1) 500 ㎡以上の一団の土地で建築行為等を行う場合には「区画の変更」または「形質の変更」の有無に係わらず、事前に都市計画課までご相談ください。開発相談なしに計画を進めると、建築確認申請を提出した段階で、開発許可申請を行なわなければならない場合があり、着工時期が大幅に遅れることがあります。
- (2) 開発区域に接する道路・水路等の官民境界は、事前に関係部署と立会いを行い、区域面積を確定しておいてください。
- (3) 道路の幅員によっては、開発の許可を受けられない場合もありますので事前に都市計画課にて、ご相談ください。
- (4) 開発許可に関しては「都市計画法、同法施行令、同法施行規則、豊島区都市計画法開発許可基準」等に適合した設計、整備が必要となります。計画段階でご相談ください。

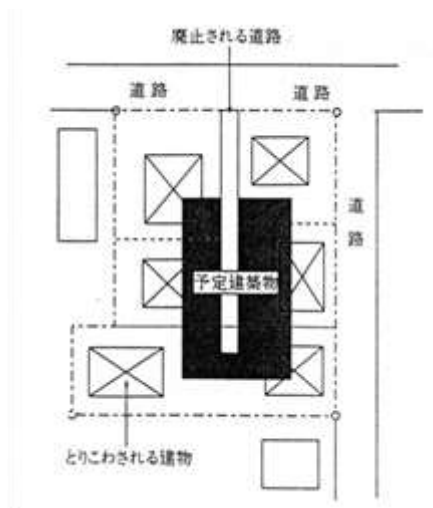
4. 開発許可の事例

次のような事例は、開発許可の対象となります。

(1) 区画の変更の事例

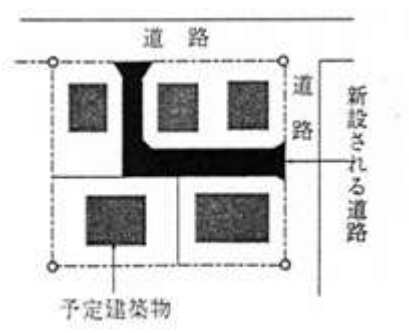
①道路の廃止

道路を廃止して建物を建てる場合



②道路の新設

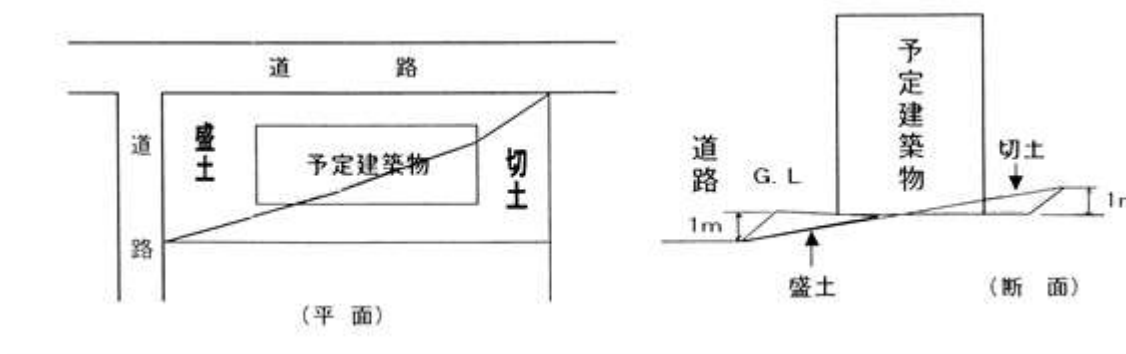
道路を新設して建物を建てる場合



公道・私道を問わず廃止を行う場合にはそれに代わる道路の設置が必要となる場合があります。

(2) 形の変更の事例

高低差のある土地に切土・盛土をして建物を建てる場合



(3) 質の変更の事例

宅地以外の土地を宅地に造成し、建物を建てる場合

5. 関連部署との協議

開発許可を受けるためには、開発の内容が法律、条例、基準並びに要綱等に適合していなければなりません。開発行為について関連部署との協議が必要になります。協議が必要な各部署は4ページの「関連部署一覧」を参照してください。

6. 計画にあたって留意する事項

- (1) 隣接地との空間を十分とるとともに、既存道路に歩道のない場合や歩道幅が狭い場合には、既存道路に沿って歩道状空地を設置してください。
- (2) 敷地内の緑地を十分に設けるなど、景観には特に配慮してください。また「豊島区みどりの条例」により、緑地の確保が必要です。
- (3) 駐車場、駐輪場は条例等に定めた台数以上を確保してください。
- (4) 地区計画等、区の街づくり計画に整合するようにしてください。
- (5) 建築計画にあたっては、近隣住民に計画内容をよく説明してください。

7. 開発許可の手続き

- (1) 開発相談・・・・・・・・・・必要な手続きの説明 ※相談に必要な図書は下記を参照
- (2) 開発内容の提示・・・・・・・・整備内容の相談
- (3) 開発調整会議・・・・・・・・(区内部調整)
- (4) 開発許可申請・・・・・・・・審査の上、許可
- (5) 建築制限解除申請・・・・・・・・審査の上、許可
- (6) 工事中間検査・・・・・・・・現場調査
- (7) 工事完了検査・公告・・・検査・公告

8. 開発計画がある方は

- (1) 道路（建築基準法第42条の道路）・水路等の状況（土地の区画に関すること）を調査してください。
- (2) 相談に必要な書類を用意して都市計画課の窓口にお越しください。
- (3) 各公共施設管理者と相談してください。

●相談に必要な図書 ※全ての図面を相談時に用意頂く必要はありません。

図書名	内容
位置図	1/3,000 程度または住宅地図等の写し
公図の写し	開発区域および関連工事区域、その周辺の土地の所有者や地目等が分かるもの
登記簿謄本	
現況図	開発区域外の公共施設の位置及び形状
土地の実測図	
高低測量図	
土地利用計画図	
緑化計画図	
建築計画図	

●関連部署一覧

相談内容	部署	所在地・連絡先
開発許可、敷地分割	豊島区 都市整備部 都市計画課(開発許可)	豊島区役所本庁舎 6階 TEL 03-4566-2633 (直通)
都市計画施設	豊島区 都市整備部 都市計画課(都市計画)	豊島区役所本庁舎 6階 TEL 03-4566-2632 (直通)
豊島区景観条例 地区計画、国土法	豊島区 都市整備部 都市計画課(届出・許認可)	豊島区役所本庁舎 6階 TEL 03-4566-2633 (直通)
居住環境総合整備事業 不燃化特区、都市防災不燃化	豊島区 都市整備部 地域まちづくり課	豊島区役所本庁舎 6階 TEL 03-3981-0489 (直通)
区が管理する公共施設の同意に 関すること	豊島区 都市整備部 土木管理課(調整)	◎豊島区役所本庁舎 6階 TEL 03-4566-2671 (直通)
道路の掘削及び自費工事	豊島区 都市整備部 土木管理課(占用)	豊島区役所本庁舎 6階 TEL 03-4566-2672 (直通)
区道の認定・幅員	豊島区 都市整備部 土木管理課(道路台帳)	豊島区役所本庁舎 6階 TEL 03-4566-2673 (直通)
自転車等の放置防止に関する条例	豊島区 都市整備部 土木管理課(駐輪場整備)	豊島区役所本庁舎 6階 TEL 03-3981-4873 (直通)
豊島区みどりの条例	豊島区 都市整備部 公園緑地課(緑化推進)	豊島区役所本庁舎 6階 TEL 03-3481-4940 (直通)
建築基準法の確認・許可＊ 東京都建築安全条例＊	豊島区 都市整備部 建築課(意匠・審査)	豊島区役所本庁舎 6階 TEL 03-3981-4975 (直通)
建築基準法の道路 狭あい道路拡幅整備条例	豊島区 都市整備部 建築課(道路調査)	豊島区役所本庁舎 6階 TEL 03-3981-0562 (直通)
中高層集合住条例＊ 紛争調整条例＊	豊島区 都市整備部 建築課(紛争調整)	豊島区役所本庁舎 6階 TEL 03-3981-1391 (直通)
建築基準法の許可等＊ 総合設計制度＊ 福祉のまちづくり条例＊	豊島区 都市整備部 建築課(許可・耐震)	豊島区役所本庁舎 6階 TEL 03-3981-0590 (直通)
文化財保護法	豊島区教育委員会 庶務課(文化財)	豊島区役所本庁舎 7階 TEL 03-3981-1190 (直通)
ゴミの減量化・資源リサイクル等に 関すること	豊島区 清掃環境部 豊島清掃事務所	豊島区池袋本町 1-7-9 TEL 03-3984-9681
都の下水道局管理の下水道本管へ の接続に関すること	東京都下水道局北部 下水道事務所お客様 サービス課管路施設係	豊島区雑司が谷 1-11-9 TEL 03-3989-8523 ◎台東区蔵前二丁目 1-8 TEL 03-5820-4352
都の水道局管理の水道本管への接 続に関すること	東京都水道局 豊島営業所	◎豊島区西池袋 1-7-7 TEL 03-5958-5870
国が管理する公共施設の同意に関 すること	東京国道事務所 万世橋出張所	◎千代田区外神田 1-1-14 TEL 03-3253-8361
都が管理する公共施設の同意に関 すること	東京都第四建設事務所	◎豊島区南大塚 2-36-2 TEL 03-5978-1703
消防施設の整備に関すること	池袋消防署 (豊島区西部地区)	◎豊島区西池袋 2-37-8 TEL 03-3988-0119
	豊島消防署 (豊島区東部地区)	◎豊島区東池袋 3-19-20 TEL 03-3985-0119

＊ 都扱いの建築物の場合＊印は東京都に相談してください。

◎ 主な都市計画法第 32 条に基づく協議部署

※ 豊島区役所 住所 〒171-8422 豊島区南池袋二丁目 45-1