

開発許可の手引き

— 都市計画法 —



北区まちづくり部

はじめに

都市計画法は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることにより、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的として定められた法律で、適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念としています。この目的を達成するためのひとつの手段として、都市計画法に基づく開発行為の許可制度が定められています。

この冊子は、開発許可制度についてご理解をいただき、必要な手続きの流れや基準を明確にするために作成しました。開発行為の計画にあたり、この冊子をよくお読みいただき、都市計画の基本理念のご理解とご協力をお願いするとともに、必要な手続き等において活用されますことを望んでいます。



注：この冊子のなかでは、都市計画法を「法」、同施行令を「令」、同施行規則を「規則」として略記しました。

目 次

1	開発許可制度の概要（法第 29 条）	
1-1	開発行為（法第 4 条第 12 項）	1
1-2	開発区域（法第 4 条第 13 項）	4
1-3	開発許可の基準等	
	（法第 33 条、令第 23 条の 2～第 29 条の 9、規則第 20 条～第 27 条の 5）	7
	開発許可の許可基準の適用関係（法第 33 条・第 34 条 建築物のみ抜粋）	8
1-4	公共施設の管理者等との同意・協議	
	（法第 4 条第 14 項・第 32 条、令第 1 条の 2・第 23 条）	9
1-5	公共施設の管理及び用地の帰属（法第 39 条・第 40 条、令第 32 条・第 33 条）	9
1-6	設計者の資格（法第 31 条、規則第 18 条・第 19 条）	10
1-7	開発許可に基づく地位の継承（法第 44 条・第 45 条）	10
1-8	開発行為の変更許可及び軽微な変更の届出（法第 35 条の 2 第 2 項・第 3 項）	10
1-9	工事の完了検査等（法第 36 条、規則第 29 条～第 31 条）	11
1-10	建築制限（法第 37 条）	11
1-11	開発行為の廃止（法第 38 条、規則第 32 条）	11
1-12	他の法令との関連	12
2	開発許可の設計（技術的基準）	
2-1	設計の原則（法第 33 条）	13
2-2	道路の技術的基準	
	（令第 25 条・第 29 条・第 29 条の 2、規則第 20 条・第 20 条の 2・第 24 条）	14
2-3	公園等の技術的基準（令第 25 条、規則第 21 条・第 25 条）	16
2-4	消防水利施設の基準（令第 25 条）	16
2-5	その他	16
	許可申請の手続きの流れ	17

1 開発許可制度の概要（法第 29 条）

1-1 開発行為（法第 4 条第 12 項）

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ます。これらの行為で、開発区域の面積が、500 ㎡以上（令第 19 条第 2 項）のものについては、開発行為の許可が必要となります。

○ 土地の区画形質の変更とは

- (1) 区画の変更 道路、河川、水路等の廃止、付替、あるいは新設等により、一団の土地利用形態を変更することをいいます。
- (2) 形質の変更 切土、盛土を行う造成行為（形の変更）又は宅地以外の土地を宅地とする行為（質の変更）をいいます。
開発行為に該当する切土、盛土の基準は 1 m を超えるものとします。

○ 次の場合は開発行為に該当しません。

- (1) 単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更。
- (2) 建築基準法第 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（道路中心線から 2m）までセットバックして道路状に整備する場合。
- (3) 要綱等により、建築基準法第 42 条の道路境界線を超える市道等として道路整備を行う場合。
- (4) 管理者により、赤道、水路の用途廃止と売払い等があった場合。
- (5) 建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為。

○ また、次の場合は許可を必要としません。

- (1) 公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為。（令第 21 条）
- (2) 都市計画事業、土地区画整理事業等の施行として行う開発行為。
- (3) 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為。
- (4) 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの。（令第 22 条）

平成 19 年 11 月 30 日より

※国、都道府県等が行う開発行為は、開発行為の協議が必要となります。

（法第 34 条の 2）

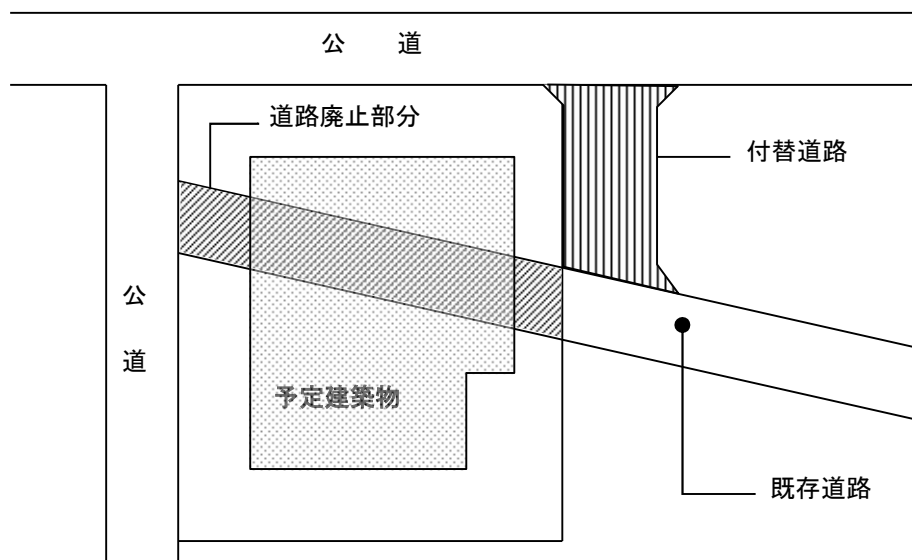
※社会福祉施設、医療施設、学校等は、開発行為の許可が必要となります。

（法第 29 条第 3 号）

【区画形質の変更の具体例】

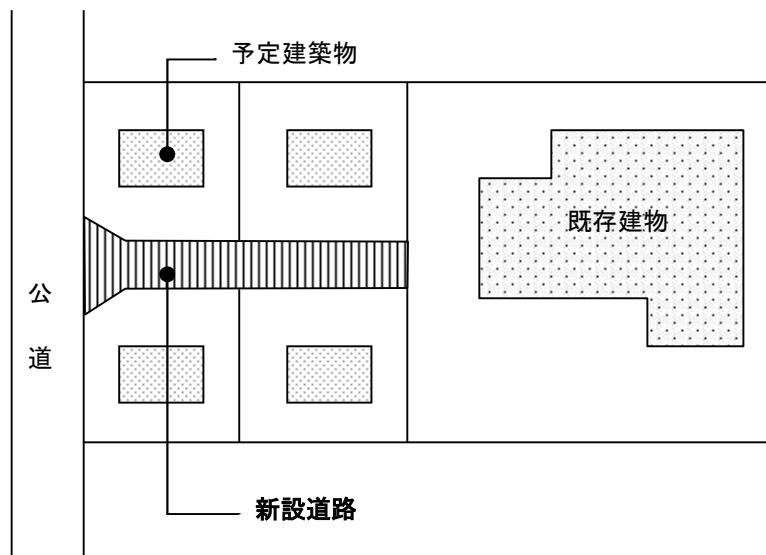
1 区画の変更

① 道路の付替



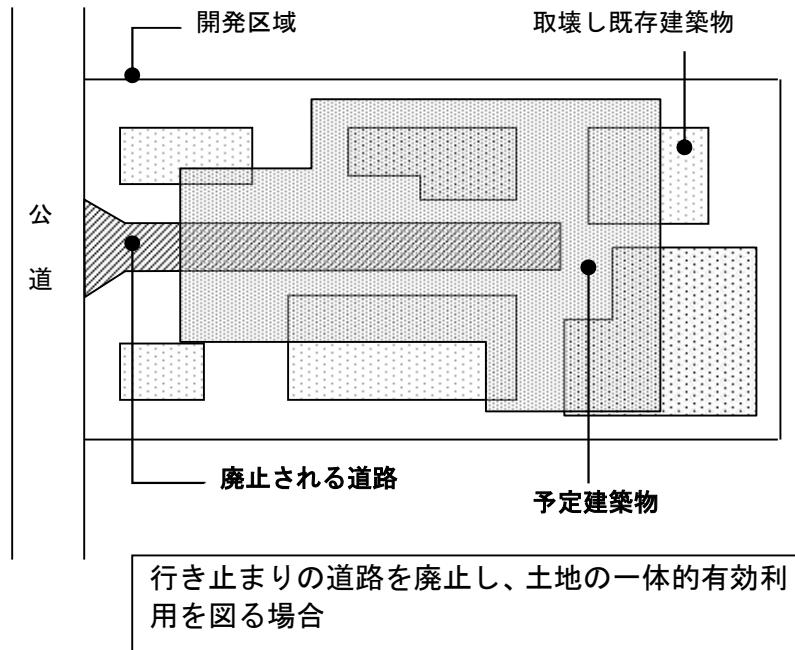
※ 土地の有効利用を図るため、開発区域内の通り抜け道路を廃止し、併せて既存道路の機能を確保するため付替道路を新設する場合

②道路の新設



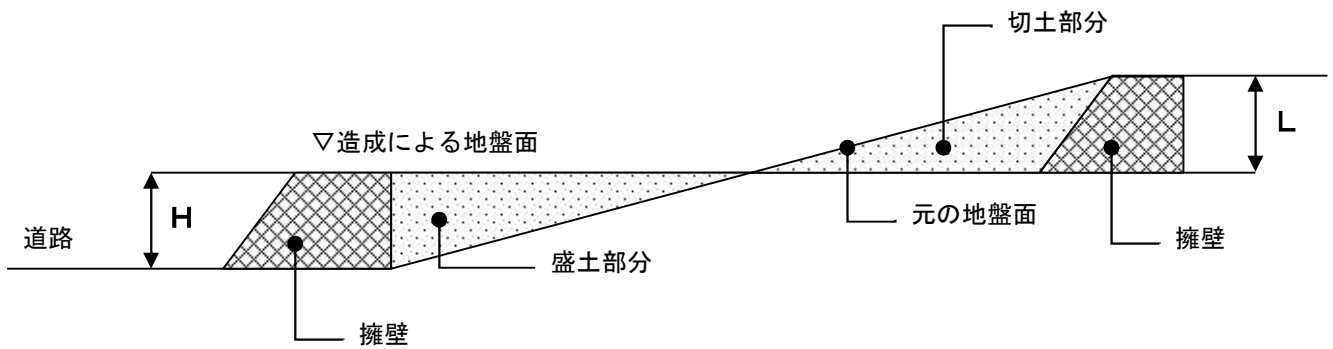
自宅の敷地の一部を分譲するため、道路を新設し、敷地を分割する場合

③道路の廃止



2 形質の変更

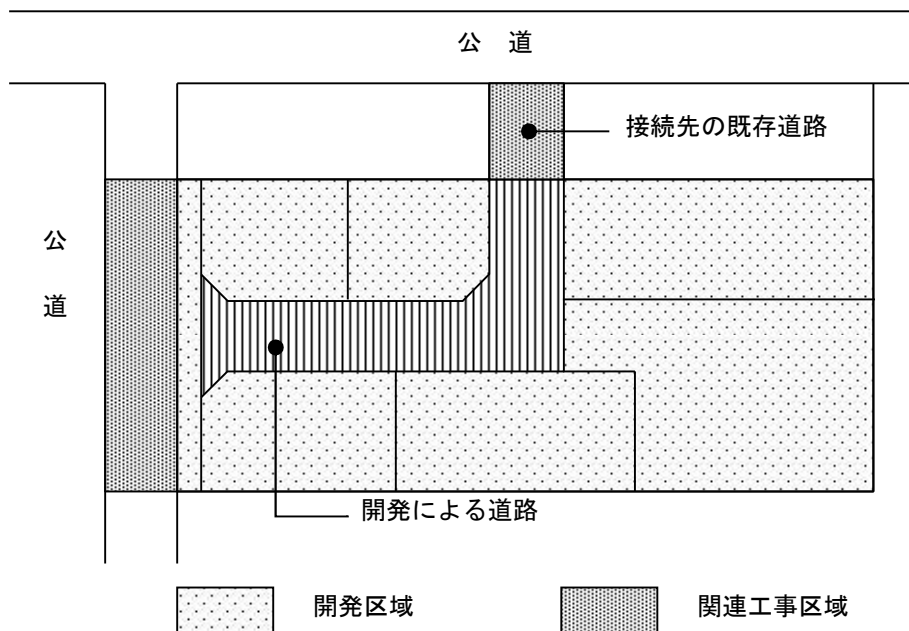
傾斜地を擁壁等により、宅地化する場合。



※ H又はLが1.0mを超える場合は開発行為に該当する。

1-2 開発区域 (法第4条第13項)

開発区域とは、開発行為を行う土地の区域をいい、主として建築物の建築又は特定工作物の建設に必要な敷地及び道路等の区域を総称したものです。

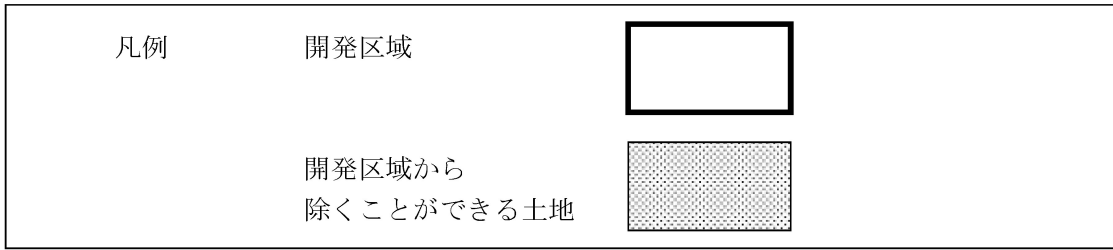


○開発区域から除くことができる土地

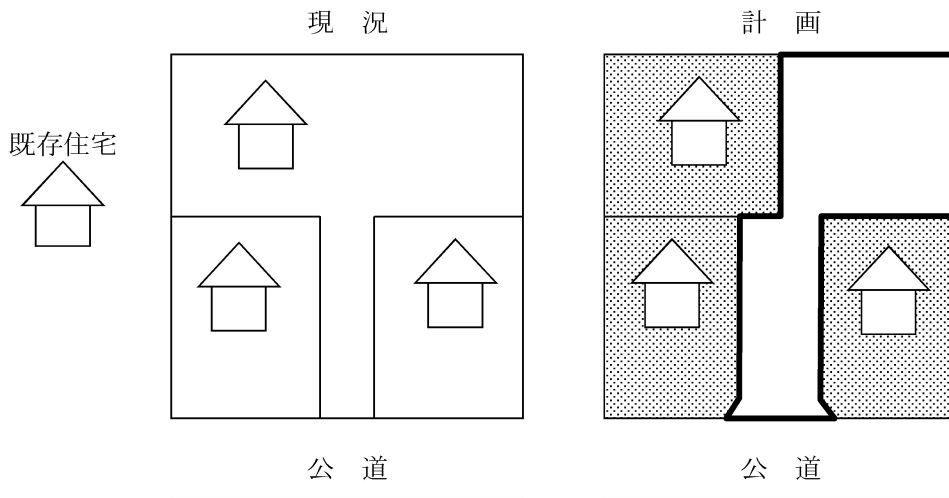
下記の土地については、適切な範囲で開発区域から除くことができるものとする。

- ①すでに一定の土地利用がなされている土地（適法に建築した建築物等）
- ②生産緑地の指定を受けている土地
ただし、生産緑地の指定前にあっては、区への申請書受理の写し等を添付した場合
- ③相続税支払の必要があり、そのために相続した土地の一部を開発する場合は、当該土地以外の連たんする土地は開発区域から除くことができる。
- ④その他、差押え（競売物件の土地）、物納、納税猶予等の場合
- ⑤市街化区域において、農業に従事していることを証明できる土地
- ⑥急な傾斜地等、周辺の土地利用状況から見て明らかに建築不適当な土地は開発区域から除くことができる。
- ⑦隣接者の協力を得て擁壁等の構造物を設置する場合は、その構造物の範囲までを開発区域とするが、隣接者の残りの土地は開発区域から除くことができる。

○ 開発区域から除くことができる土地の例

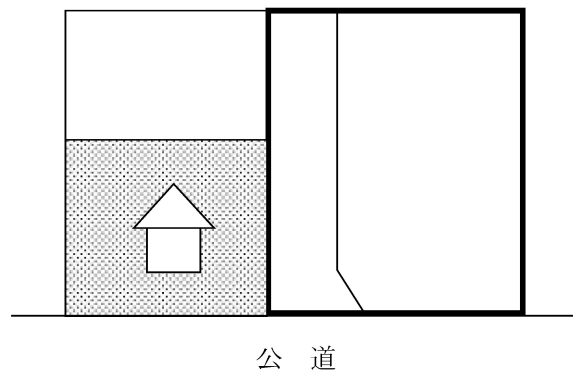


① 適法な既存宅地のある場合、建築基準法による接道が適法である既存住宅の敷地は区域から除くことができる。



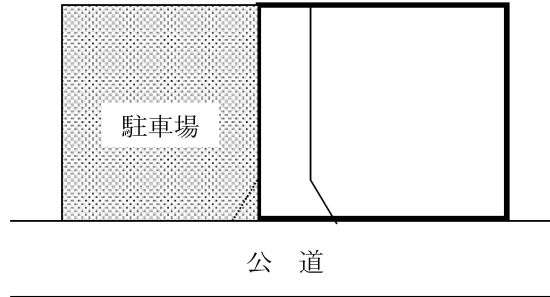
② 道路に面し、建築確認をとった敷地（建築工事が完了していること。）、建ぺい率・容積率からみて妥当な敷地の範囲、庭や物置、車庫などで具体的な土地利用が明らかな部分は同一所有者であっても区域から除くことができる。

当該開発行為による道路に接する土地の所有者が開発区域の土地の所有者と同一でない場合は、この道路に接する土地の所有者の土地は区域から除くことができる。



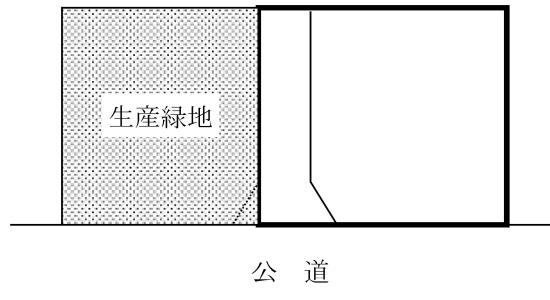
③ 同一所有者の土地の一部に駐車場がある場合

月極等の駐車場として利用されていることが認められ、契約上の理由により区域に入れることが不適当と判断できるケースについて区域から除くことができる（隅きり、セットバックは行うこと。）。



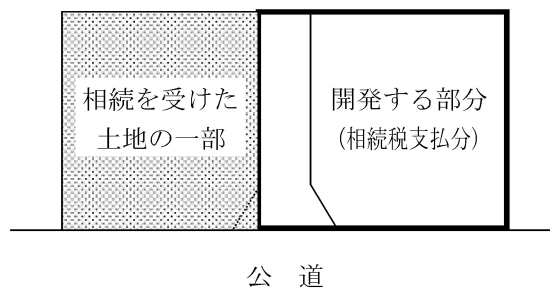
④ 同一所有者の土地の一部に生産緑地がある場合

生産緑地は、区域から除くことができる。ただし、生産緑地法等の手續上、隅きり等が可能な場合は、整備すること。



⑤ 相続を受けた土地の一部を開発する場合

開発区域は相続税支払のための土地に限り、残地を区域から除くことができる。（相続を受けた日は、所有権移転登記の原因日又は遺産分割協議確定の日とする。）



○ 関連工事区域等

開発区域外の既存の道路（接続先道路）に接続させるために設置するいわゆる取付道路等の工事に係る土地の部分も、原則として開発区域に含まれます。

また、開発区域には含めませんが、接続先道路、水路等の公共施設については、関連工事区域として一定の整備をお願いする場合があります。この場合、公共施設の管理者等との同意及び協議が必要となります。ただし、関連工事区域は開発区域ではないので、公園、緑地等の面積の算定の対象とはなりません。

1-3 開発許可の基準等

(法第 33 条、令第 23 条の 2～第 29 条の 9、規則第 20 条～第 27 条の 5)

区長は、開発許可の申請があった際、次の許可基準に適合していると認められた場合に許可することとなっています。

○ 許可基準の概要

- (1) 許可申請の手続きが、法令等の規定に違反していないこと。
- (2) 設計が、都市計画及び法令等に基づく技術的基準に適合していること。
- (3) 申請者に、当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

ただし、自己の居住又は開発区域の規模が 1h a 未満の自己の業務の用に供する目的で行う開発行為の場合は適用されません。

(注) 「自己の居住」とは、開発行為を申請する者が生活の本拠として使用する場合があります。

該当する例 : 個人住宅、店舗併用住宅 (ただし住宅を主としたもの)

該当しない例 : 社宅、社員寮、学校の寮

また、「自己の業務」とは、当該建築物内において、継続的に自己の業務に係わる経済活動が行われている場合をいいます。

該当する例 : 自社工場、事務所、ホテル、旅館、結婚式場、ゴルフ場、企業の福利厚生施設、研修所、各種学校の校舎

該当しない例 : 分譲又は賃貸住宅、貸事務所、貸店舗、墓園、有料老人ホーム、学校の寮

- (4) 工事施行者に、開発行為に関する工事を完成させる能力があること。
ただし、自己の居住又は開発区域の規模が 1h a 未満の自己の業務の用に供する目的で行う開発行為の場合は、(3)と同様に適用されません。
- (5) 開発区域及び取付道路等開発許可に関連のある工事をしようとする区域内の土地又は工作物について、所有権、賃借権、抵当権等開発行為及びその関連工事を行う場合に工事の支障となる権利を有するものの同意を得ていること。



○ 開発許可の許可基準の適用関係 (法第 33 条・第 34 条 建築物のみ抜粋)

33 条 開発許可基準		建築物		基準項目
		一般	自己用	
1	用途地域	○	○	用途地域等が定められているときは、予定建築物の用途が、これらに適合していること。
2	道路等空地	○	居住用…× 業務用…○	道路、公園、広場、その他の公共の用に供する空地が適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、区域外の相当規模の道路に接続されていること。また、開発許可に関係のある都市計画が定められているときは、原則としてこれに適合していること。
3	排水施設	○	○	排水路その他の排水施設が、適当に配置されていること。
4	給水施設	○	居住用…× 業務用…○	水道その他の給水施設が、適当に配置されていること。
5	地区計画等	○	○	地区計画又は沿道整備計画等が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が、これに適合していること。
6	公共公益施設	○	開発行為の 目的に照らし 判断	開発行為の目的に照らして、開発区域内における公共施設、学校その他の公益的施設及び予定建築物の用途の配分が、適当であること。
7	防災安全施設	○	○	地盤が軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれが多い土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置などの安全上必要な措置を講ずること。
8	災害危険区域	○	×	災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域の土地を含まないこと。
9	樹木・表土 (1ha 以上)	○	○	1 h a 以上の開発行為においては、環境を保全するため、開発区域における植物の成育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられていること。
10	緩衝帯 (1ha 以上)	○	○	開発面積が 1 h a 以上の開発行為で、騒音、振動等により周辺に環境悪化をもたらすおそれのある建築物等については、環境悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が設置されていること。
11	輸送施設 (40ha 以上)	○	○	開発面積が 40 h a 以上の開発行為で、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。
12	資力・信用	○	居住用…× 業務用…× (1ha>) 業務用…○ (1ha≤)	開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。
13	工事施行者	○	居住用…× 業務用…× (1ha>) 業務用…○ (1ha≤)	開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。
14	権利者同意	○	○	開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の同意を得ていること。

1-4 公共施設の管理者等との同意・協議

(法第4条第14項・第32条、令第1条の2・第23条)

開発許可申請をする際には、あらかじめ開発行為に関係がある次の公共施設の管理者等の同意及び協議が必要です。なお、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です。

(1) 開発区域内の公共施設の管理者の同意

公共施設の管理者とその用に供する土地の所有者が異なる場合には、その用地の所有者の同意も必要です。

なお、赤道、水路敷等現況のない場合もありますので、特に注意が必要です。

(2) 開発区域外での開発行為の実施に伴い関係のある公共施設の管理者の同意

取付道路、接続先既存道路、放流する河川等の管理者がこれにあたります。

なお、接続先既存道路は、公道、私道を問わず、管理者の同意が必要となります。

(3) 開発により、新たに設置される公共施設を管理することとなる者との協議

1-5 公共施設の管理及び用地の帰属 (法第39条・第40条、令第32条・第33条)

(1) 管 理

開発行為及びその関連工事により新たに設置された公共施設は、工事完了公告の日の翌日に区が管理することになります。ただし、次の場合は例外です。

- ① 他の法律に基づく管理者があるとき。 例：国道、都道、下水道等の管理者等
- ② 区との協議の結果、開発許可を受けた者が自ら管理する場合等特別の定めがなされたとき。

(2) 用地の帰属

- ① 開発行為又はその関連工事により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置される場合には、従前の公共施設の用地で国又は地方公共団体が所有するものは、工事完了公告の日の翌日に開発許可を受けた者に帰属し、これに代わるものとして新たに設置された公共施設の用地はその日にそれぞれ国又は地方公共団体に帰属します。
- ② 開発行為又はその関連行為により設置された用地は、①に述べたもの及び開発許可申請者が自ら管理する場合を除いて、工事完了公告の日の翌日に新たに設置された公共施設を管理すべき者に帰属することになります。
- ③ 上記①及び②により公共施設用地が国又は地方公共団体に帰属することになった場合は、工事完了届の提出までに次の書類を用地の帰属を受ける者に提出してください。

ア 公共施設等の引継ぎに関する書類

イ 用地の所有権移転登記のための書類

1-6 設計者の資格 (法第 31 条、規則第 18 条・第 19 条)

開発行為に関する工事のうち、周辺に大きな影響を与えるおそれのある設計について専門的な能力を要すると考えられる 1ha 以上の開発行為の設計者は、実務経験等法律で定める一定の資格が必要となります。

1-7 開発許可に基づく地位の承継 (法第 44 条・第 45 条)

開発許可を受けた者よりその地位を承継する者は、次のような届出又は承認が必要となります。

- (1) 一般承継人 相続、法人の合併(吸収合併、新設合併等)により許可に基づく地位の承継を受けた場合は、区長への届出
- (2) 特定承継人 開発許可を受けた者から、当該開発区域内の土地の所有権等工事を施行する権原を取得して許可に基づく地位を承継した場合は、区長の承認

1-8 開発行為の変更許可及び軽微な変更の届出 (法第 35 条の 2 第 2 項・第 3 項)

(1) 変更許可

開発許可を受けた者が、法第 30 条第 1 項各号に掲げる事項を変更しようとする場合は、区長の許可を受けなければなりません。ただし、軽微な変更に該当する場合を除きます。

(※ 法第 30 条第 1 項各号)

- ア 開発区域の位置、区域及び規模
- イ 開発区域内の予定建築物等の用途
- ウ 開発行為に関する設計
- エ 工事施行者
- オ その他省令で定める事項

(2) 軽微な変更の届出

開発許可を受けた者が、規則第 28 条の 4 で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を届け出なければなりません。

(※ 規則第 28 条の 4)

- ア 予定建築物等の敷地の形状の変更(一定規模未満のものに限る。)
- イ 工事施行者の変更(自己居住用及び 1ha 未満の自己業務用の場合に限る。)
- ウ 工事施行者の氏名、名称、住所の変更
- エ 工事の着手・完了予定年月日の変更

1-9 工事の完了検査等 (法第36条、規則第29条～第31条)

開発許可を受けた工事が完了したときは、その工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて、検査を受けなければなりません。

(埋設物等を入れる場合は事前に中間検査が必要ですので、注意してください。)

検査の結果、適合していると認めたときには、区長は、開発許可を受けた者に検査済証を交付し、工事が完了した旨を北区役所前掲示場に公示します。

このことを工事完了公告といますが、この工事完了公告をする前は原則としてその土地に建築物を建築し、又は特定工作物を建設することはできません。

また、上記の開発行為に関する工事のうち、先に公共施設に関する工事を完了したときは、すべての開発行為に関する工事が完了する前に、公共施設に関する工事のみの完了検査を実施し、検査済証の交付を受けることができます。

1-10 建築制限 (法第37条)

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、完了検査が終了し、工事完了公告があるまでは、建築物の建築又は特定工作物の建設はできません。

ただし、以下の場合を除きます。

- (1) 開発行為に関する工事用の仮設建築物の建築又は特定工作物の建設をするとき、その他区長が支障がないと認めたとき。
- (2) 開発行為の区域内における土地の開発行為の施行又は工事の実施の妨げとなる権利を有する者で、開発行為に関する同意(法第33条第1項第14号の開発許可の同意者)をしていない者がその権利の行使として建築物を建築又は特定工作物を建設するとき。

1-11 開発行為の廃止 (法第38条、規則第32条)

開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止した場合、ただちに、区長に届け出なければなりません。

工事を途中で中止した場合には、周辺の地域に対して溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害したり、環境を害したりしないようにするため、速やかに関係機関の指示を受け、しるべき措置をとった後、廃止してください。

1-12 他の法令との関連

開発行為は単に都市計画法のみならず、他の法令とも関連してきます。

土地の区画、形質の変更という地域への影響の強い行為であるため、各法令に従い、許認可を必ず受け、各関係部所との打合せは十分に行なってください。

(1) 建築基準法

予定建築物の用途は、用途地域に適合していなければなりません。用途地域に適合しない建築物を計画されている場合には、あらかじめ建築基準法第48条の許可を受けてください。

(2) 東京における自然の保護と回復に関する条例

面積 3,000 m²以上の宅地の造成その他の土地の区画形質の変更を行う場合には、原則として許可が必要です。この場合、取扱いとして、都市計画法に基づく開発許可申請手続きと並行（同時申請・同時許可）して行うことになっていますので注意してください。

(3) その他の法令

他の法令に定めがある場合は、その規定に従って許認可等を必ず受けってください。

例：道路法、河川法、文化財保護法、東京都環境影響評価条例等についての許可、認可、届出等

2 開発許可の設計（技術的基準）

2-1 設計の原則（法第33条）

開発許可を受ける際の設計は、次の原則によつてください。

- (1) 用途地域等が定められているときは、予定建築物の用途が、これに適合していること。
- (2) 道路、公園、広場、その他の公共の用に供する空地が適当に配置され、かつ、開発区域内の主要道路が、区域外の相当規模の道路に接続すること。
また、開発許可に関係のある都市計画が定められているときは、原則としてこれに適合していること。ただし、自己の居住の用に供する目的で行う開発行為は除きます。
- (3) 排水路その他の排水施設が、適当に配置されていること。
- (4) 水道その他の給水施設が、適当に配置されていること。ただし、自己の居住の用に供する目的で行う開発行為は除きます。
- (5) 地区計画等が定められているときは、予定建築物等の用途、開発行為の設計がこれに適合していること。
- (6) 開発行為の目的に照らして、開発区域内における公共施設、学校その他の公益的施設及び予定建築物の用途の配分が、適当であること。
- (7) 地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれが多い土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置などの安全上必要な措置を講ずること。
- (8) 災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域等の土地を含まないこと。ただし、自己の居住の用又は業務の用に供する目的で行う開発行為は除きます。
- (9) 1ha以上の開発行為においては、環境を保全するため、開発区域における植物の成育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられていること。
- (10) 開発面積が1ha以上の開発行為で、騒音、振動等により周辺に環境悪化をもたらすおそれのある建築物等については、環境悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されていること。
- (11) 40ha以上の開発行為においては、開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。
- (12) 申請者に開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。ただし、自己の居住の用に供する目的で行う開発行為は除きます。
- (13) 工事施行者に開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。ただし、自己の居住の用に供する目的で行う開発行為は除きます。
- (14) 開発行為の施行又は開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

2-2 道路の技術的基準

(令第 25 条・第 29 条・第 29 条の 2、規則第 20 条・第 20 条の 2・第 24 条)

(1) 街 区

地形、地番、地質等の条件と街区内に建設を予定される建築物の規模、用途、構造等を想定し、適切となる街区を定めること。

(2) 幅 員

開発区域内の道路は、下記の幅員の道路が予定建築物の敷地に接するように配置されていること。ただし、小区間で街区及びその周辺の状況等により通行上支障がないと認められるときは、4.0m 以上とすることができる場合があります。

予定建築物の用途	予定建築物の敷地規模	道 路 幅 員
住 宅	—	6.0m 以上
住宅以外	1,000 m ² 未満	
	1,000 m ² 以上	9.0m 以上

住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において、小区間の区画道路で発生交通量が少なく通行上支障がないと認められたときは、下記の基準とすることができます。

- ① 新設道路は通り抜けを基本として計画しなければなりません。この場合の幅員は下記によります。隅切りは、斜辺 3m が標準です。

【両端が他の道路に接続する場合の道路幅員】

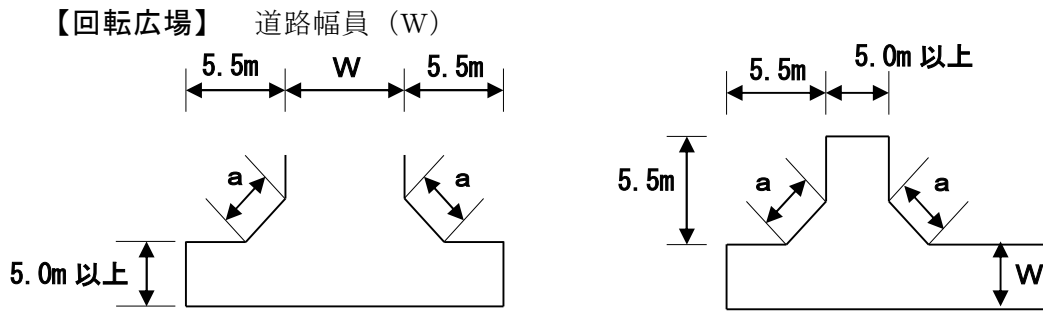
	延 長 (L)	60m 以下の もの	60m を超え 120m 以下	120m を超え るもの
	道路幅員 (W)	4.5m 以上	5.0m 以上	6.0m 以上
※ 沿道の直接利用に限られるもので、発生交通量の少ないもの。				

- ② 地形によりやむを得ず行止まりとする場合は、下記によります。なお、この場合、原則として転回広場を設置しなければなりません。

【袋路状道路の幅員】

	延 長 (L)	35m 以下の もの	35m を超え 60m 以下	60m を超え るもの
	道路幅員 (W)	4.5m 以上	5.0m 以上	6.0m 以上

※ 新設の道路を入れ、戸建住宅の敷地を設定する際、北区では敷地面積は原則 65 m²以上としています。



(3) 接続先既存道路

開発区域内の主要な道路は、原則として下記の幅員の開発区域外の道路に接続させること。ただし、開発区域周辺の道路の状況により支障ないと認められる場合には、車両通行に支障がない道路に接続させることができます。

開発行為の目的	接続先道路幅員
主に住宅建築	6.5m 以上
上記以外	9.0m 以上

(4) 道路勾配 (規則第 24 条第 1 号・第 3 号)

道路の縦断勾配は、9%以下であること。また、適当な値の横断勾配がとられていること。

(5) 構造 (規則第 24 条第 1 号・第 2 号・第 7 号)

- ① 道路の構造は安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造であること。
- ② 雨水等を有効に排出するために必要な側溝、暗渠その他の適切な施設が設けられていること。
- ③ 歩道は、縁石又はさくその他これらに類する工作物によって分離されていること。
- ④ その他、道路構造令の定めによること。

(6) 配置・形態 (令 25 条第 5 号、規則第 24 条第 4 号～6 号)

- ① 道路は袋路状でないこと。

ただし、次のような場合で避難上及び通行上支障がないと認められるときは、この限りではありません。

- ア 当該道路と他の道路との接続が予定されている場合
- イ 転回広場及び避難通路が設けられている場合

- ② 道路は、階段状でないこと。

すべての宅地の前面道路は、自動車の通行を考慮すること。ただし、歩行者の通行のみに供する道路で、通行上、また安全上支障ないと認められる場合は、この限りではありません。

- ③ 幅員 9m 以上の道路は、歩車道が分離されていること。
- ④ 平面交差部では、隅切りをとること。

2-3 公園等の技術的基準（令第25条、規則第21条・第25条）

(1) 配 置

公園の位置については公園管理者と協議し、地域住民の便を考慮して配置し、がけ、不利用地等、利用上不適当な土地を公園としてはいけません。

なお、配置等については、下記を標準としてください。

開発区域の面積	公園の総面積	設置内容
0.3ha 以上～ 5ha 未満	開発区域面積の 3%以上	公園、緑地、広場
5ha 以上～ 20ha 未満		公園 1箇所 300 m ² 以上でかつ 1,000 m ² 以上の公園を 1箇所以上
20ha 以上～		公園 1箇所 300 m ² 以上でかつ 1,000 m ² 以上の公園を 2箇所以上

(2) その他の基準

ア 面積が 1,000 m²以上の公園には、2つ以上の出入口を配置すること。

イ やむを得ず自動車交通量の著しい道路に接する場合は、公園利用者の安全確保の措置としてさく又は塀を設置すること。

ウ 広場、遊戯施設等の施設が、有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。

エ 雨水等の排水のために適切な施設を設けること。

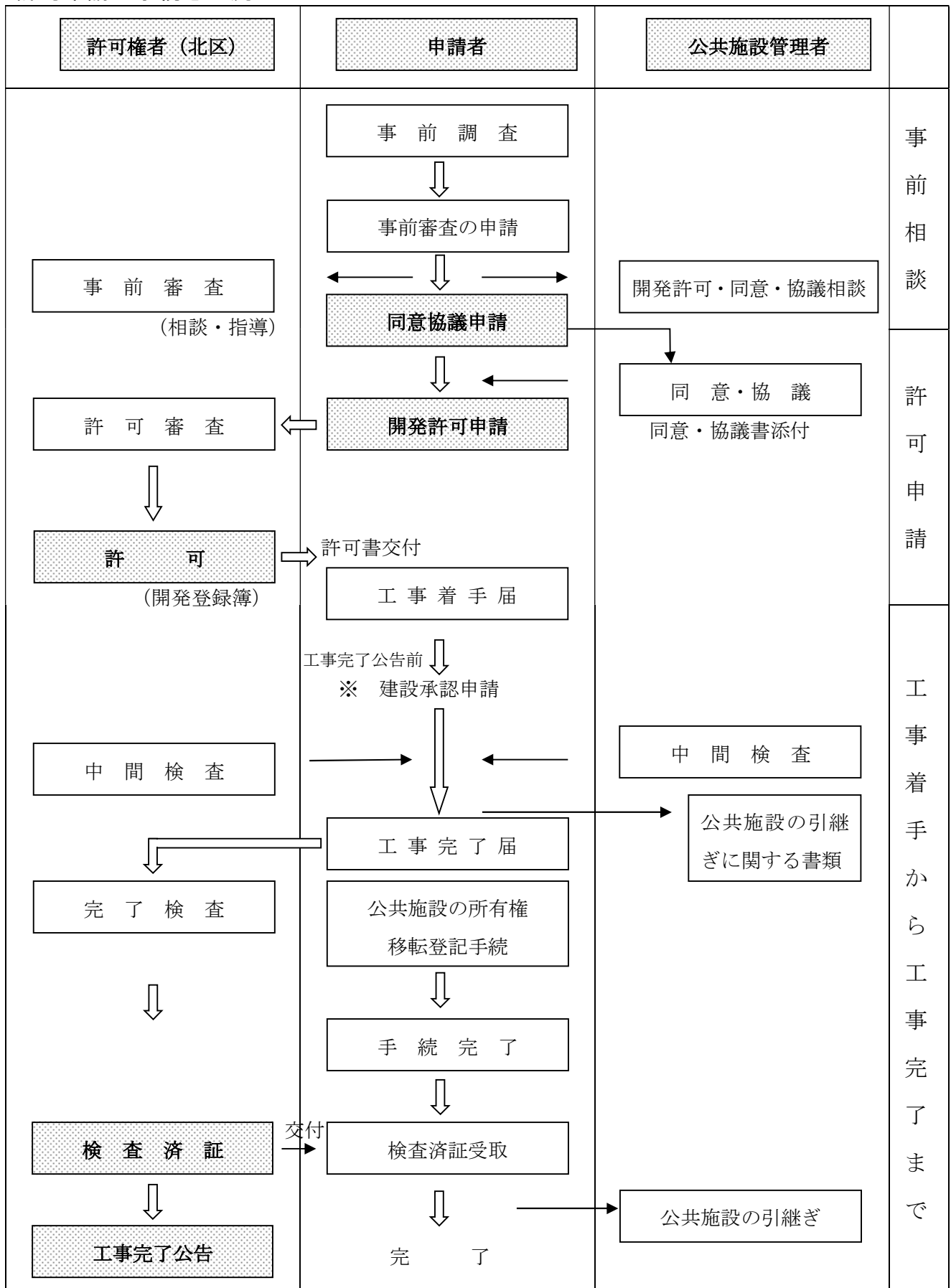
2-4 消防水利施設の基準（令第25条）

消防水利として利用できる河川、池沼等の水利が、消防法第20条第1項の消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）に適合しているかどうかを、当該地区を管轄する消防署長と協議し、当該基準に適合する貯水施設を設けてください。また、適合していることの確認書を受けてください。

2-5 その他

排水施設、給水施設、公共施設、公益的施設の基準等に十分留意して設計をしてください。

許可申請の手続きの流れ



開 発 許 可 の 手 引 き

令和 4 年 3 月 発行

発行 〒114-8508 東京都北区王子本町一丁目 15 番 22 号

電話 03 (3908) 1111 (代表)

内線 : 2812、2813

03 (3908) 9152 (直通)

編集 北区まちづくり部 都市計画課