開発許可の手引

―都市計画法―

江　　戸　　川　　区

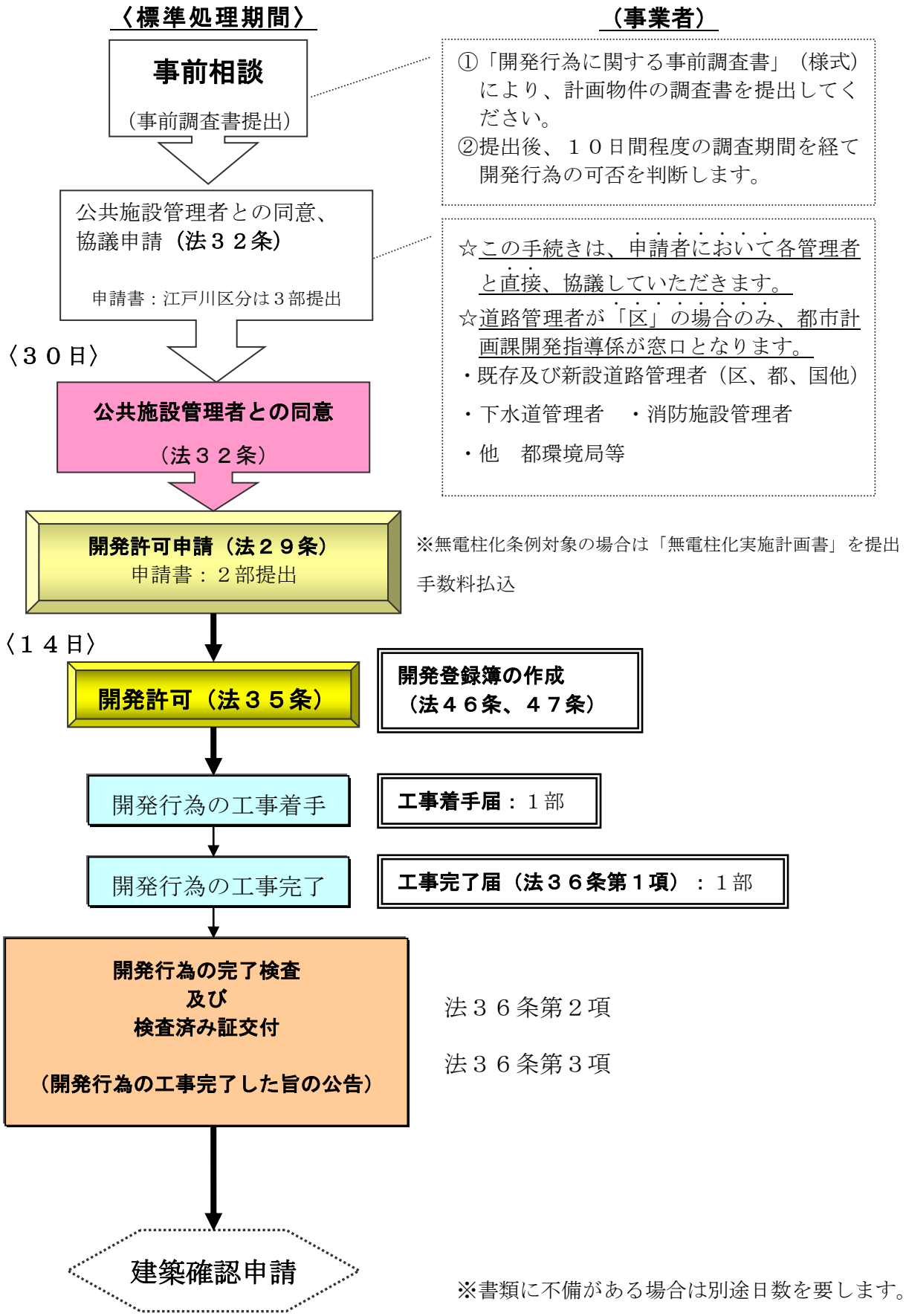
都市開発部 都市計画課 開発指導係
ダイヤルイン　０３－５６６２－１１０１
ＦＡＸ　０３－５６０７－２２６７

R8. 11



江戸川区は、誰もが安心して自分らしく暮らせる共生社会の実現に向けて、SDGsに積極的に取り組んでいます。

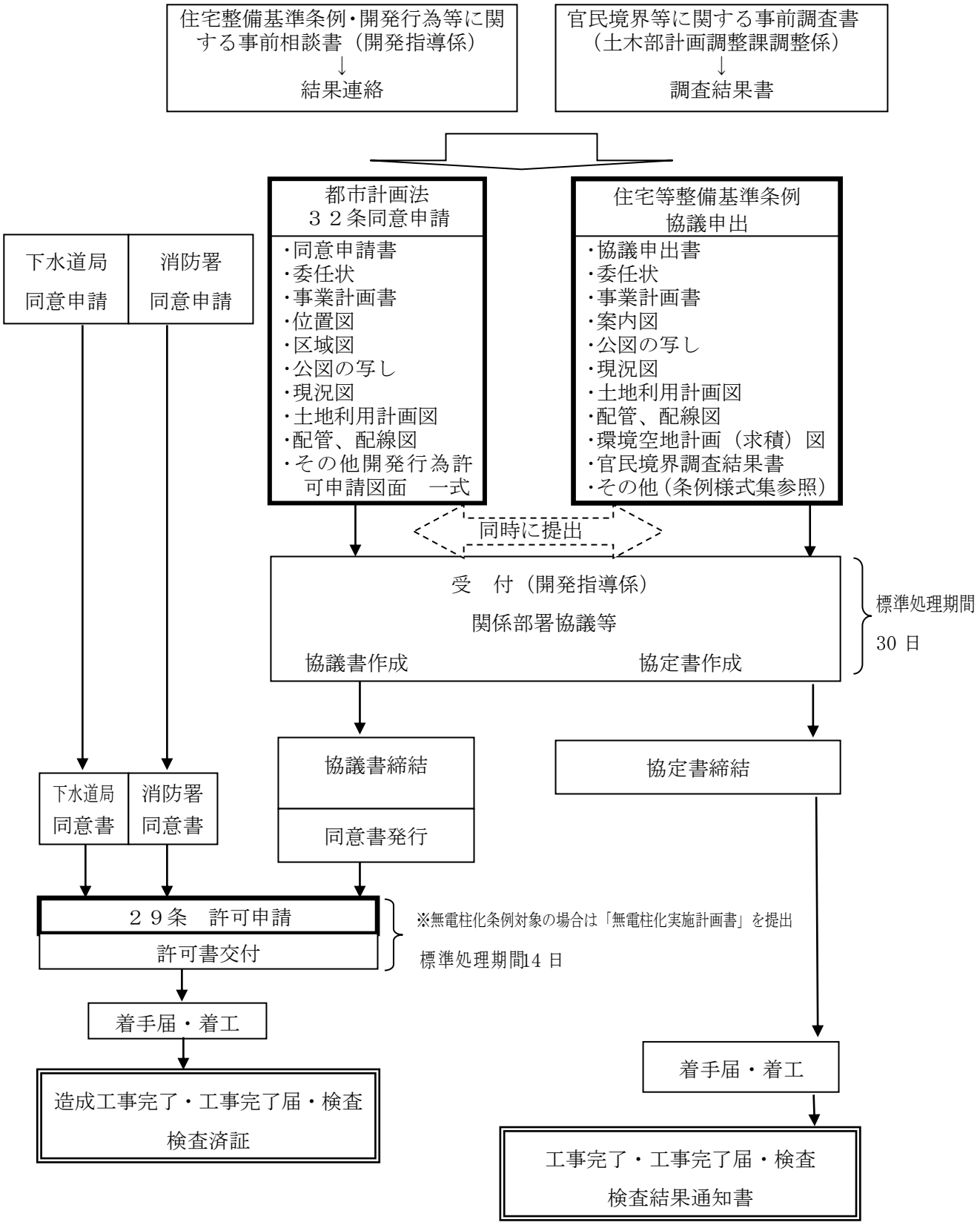
開発許可申請手続きのフロー図



※書類に不備がある場合は別途日数を要します。

※日数は開庁日を指します。

「都市計画法に基づく開発行為」と「住宅等整備基準条例」
両方の対象となる場合の手続きフロー図



開発行為の許可の概要

開発行為とは、主として建築物の建築また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。

特定工作物　：　第一種特定工作物　……　コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント及び危険物の貯蔵または処理に供する工作物。

第二種特定工作物　……　ゴルフコース及び１ｈａ以上の野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、その他運動・レジャー施設である工作物及び墓園

区画の変更　：　建築物の建築または、特定工作物の建設の用に供する目的で行う道路、河川、水路等の廃止、付替えあるいは、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。

形質の変更　：　建築物の建築または、特定工作物の建設の用に供する目的で行う、１ｍを超える切土、盛土の造成行為または、農地等、宅地以外の土地を宅地とする行為をいいます。

以上の行為を伴う**５００㎡以上**の土地の開発は、開発行為として許可が必要となります。

（都市計画法施行令第 19 条第 2 項）

※　開発許可の対象となりますと、開発行為の工事が完了しない限り、原則として建築確認申請をすることはできません。

次の場合は、開発許可の対象とはなりません。

１　単なる分合筆による権利区画の変更
２　建築基準法第 42 条第 2 項による道路で、道路境界線まで後退して道路状に整備する場合
３　２を超えて、行政指導による区道等として道路整備をする場合
４　建築工事と一体と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為

開発許可における公共施設の考え方

公共施設とは、公共の用に供する施設であり、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。

（都市計画法第 4 条第 14 項及び施行令第 1 条の 2）

開発行為及び開発行為に関する工事により新たに設置された公共施設は、開発行為の工事完了公告の日の翌日に区が管理し、その用地は、公共施設を管理すべきもの（区）に帰属します。

ただし、次の場合は、例外となります。

１　他の法律に基づく管理者がある場合。（国道、都道　他）
２　区との協議の結果、開発許可を受けたものが自ら管理する場合等特別の定めがなされたとき。

（都市計画法第 39 条、第 40 条）

開発行為について

都市計画法第 29 条に定める開発行為の許可に関し、特に住宅地開発の基準について説明します。

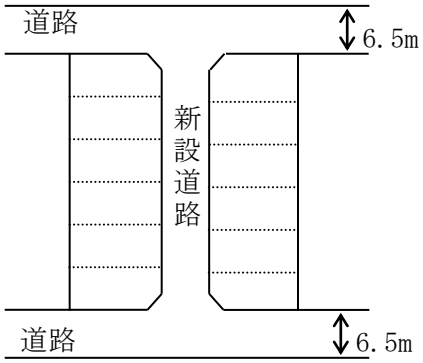
１．開発行為による新設道路の取り付け道路（既存道路）の基準

（都市計画法施行令第 25 条第 4 号）

1） 原則基準

住宅地開発において、開発行為による新設道路の接続先の既存道路は、幅員が 6.5m以上であること。

例１－１



2） やむを得ないと認められる場合の基準

区内においては狭隘な道路が多い上に、既存道路の拡幅は権利者が異なる場合や拡幅に支障となる物件が多く存在する場合など困難を極めることも多い。

そこで、開発の目的や規模などから新たに発生する交通によって既存道路の交通処理能力が許容できる程度か否かの判断を行うことになるが、既存道路の事情や開発行為の目的・規模が多様であることから、概ねの判断基準としては、

(1) 最少幅員個所となる狭小区間長とその他の円滑な交通が確保されている区間との関係からみて、狭小区間での交通障害が少ないものであること。

(2) 開発区域外での既存道路の拡幅を極力行い、開発区域に面しての拡幅により都市計画的見地から健全な市街地形成を誘導しうるものであること。

(3) 開発の目的が一般の住宅地分譲等で、新たな交通の発生が少なく、既存道路への影響が少ないものであること。

などの事項について総合的に勘案し、特に**一般の住宅地分譲（賃貸住宅を含む。以下「住宅地分譲」において同じ。）**については、次に掲げる道路とし、その**中心より３m後退した部分を道路状に築造**したものであること。

① 小規模開発 その１（開発区域の面積が 500 ㎡以上 1,000 ㎡未満）

開発の目的を住宅地分譲（共同住宅を除く。ただし、戸建て住宅と共同住宅の戸数の合計が 10 戸以下となる３階以下の共同住宅を含む。）とし、接続先道路（現況幅員が２ｍ以上）は、建築基準法上の道路で広幅員道路から広幅員道路までネットワークが形成されていること。（例１－１参照）

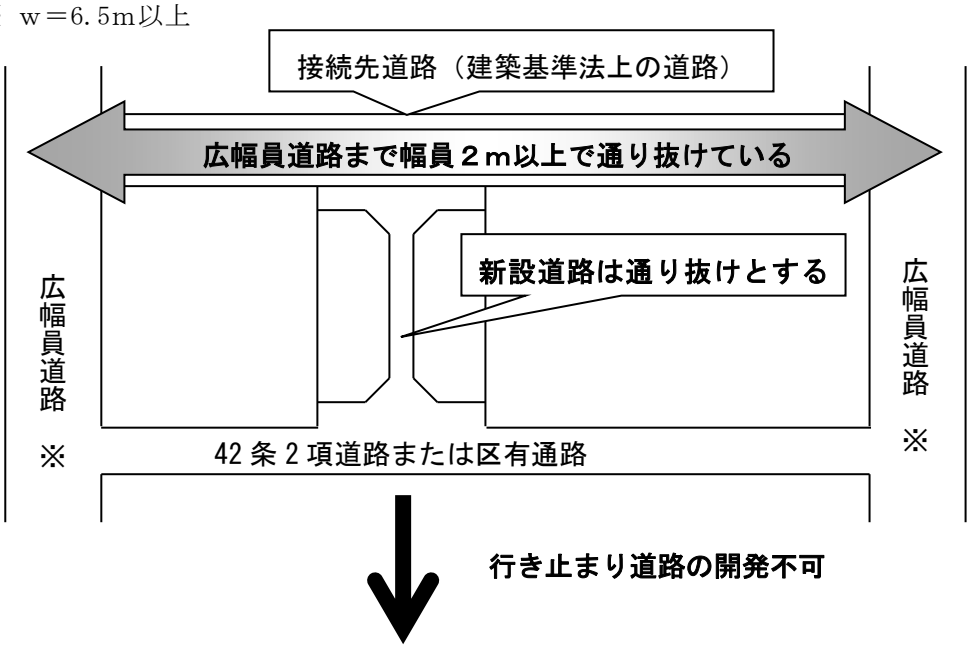
また、接続先道路以外のもう一方の道路等（官地幅員 2.0m未満の建築基準法第 42 条第 2 項道路または道）がある場合は、一方後退で４ｍを確保し、両者をつなぐ新設道路は通り抜けとしなければならない。（例１－２参照）

ただし、接続先道路が広幅員道路まで現況３ｍ以上（建築基準法第 42 条第 2 項道路で朱道の場合幅員 2.7m以上あるもの。）の幅員が確保されているものについては、この限りではない。（例１－３～１－５参照）

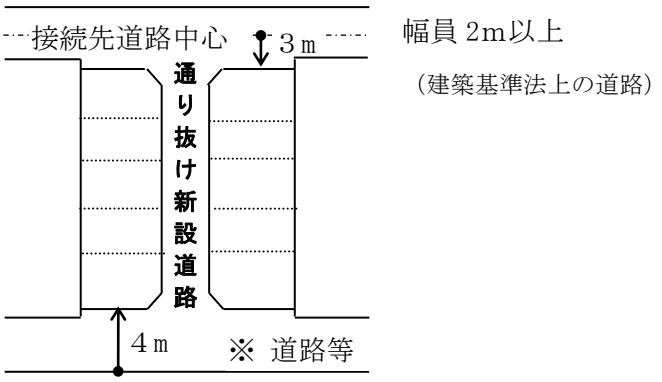
● 接続先道路の幅員が２ｍ以上の場合

例１－１

※ ｗ＝6.5m以上

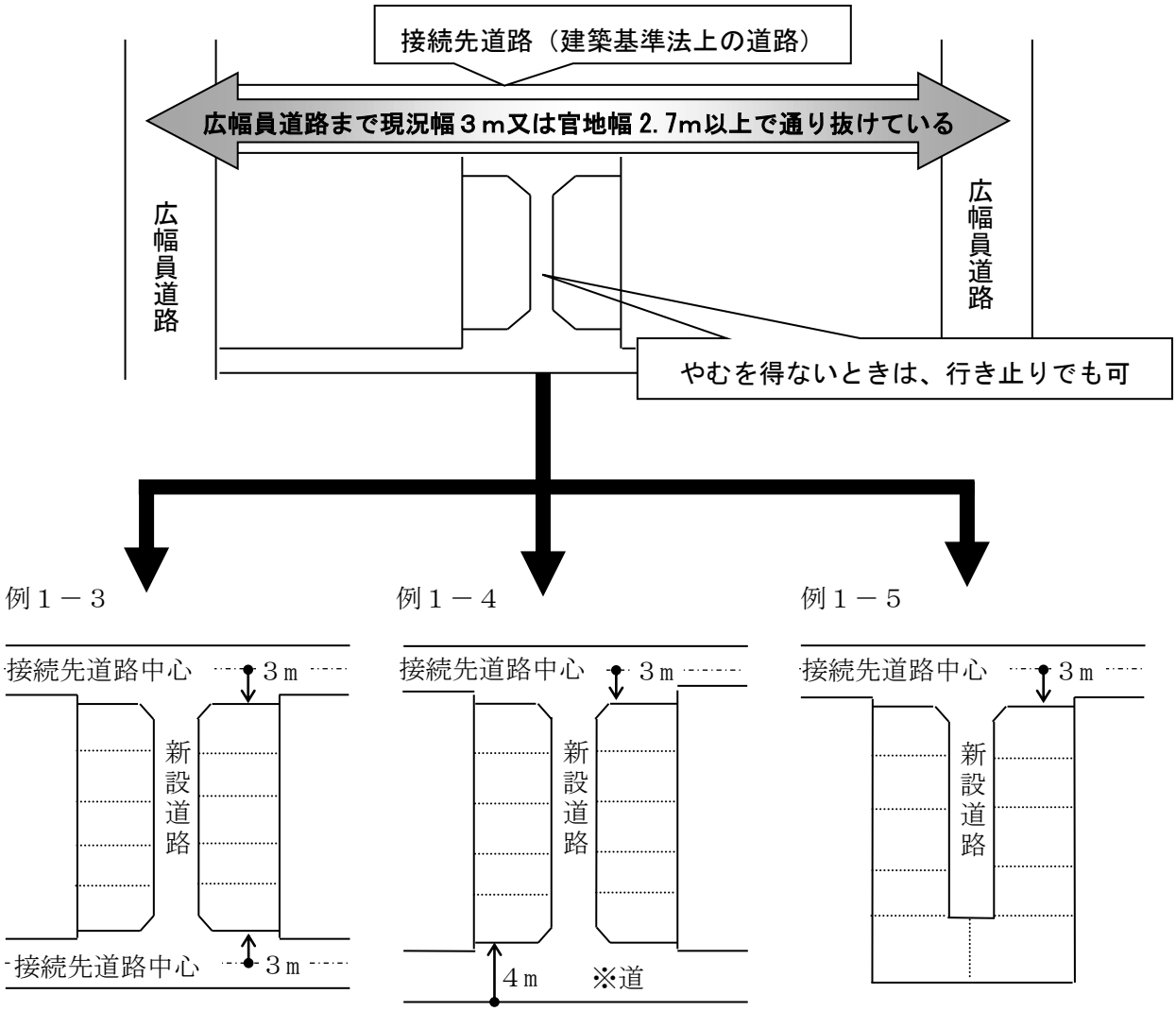


例１－２



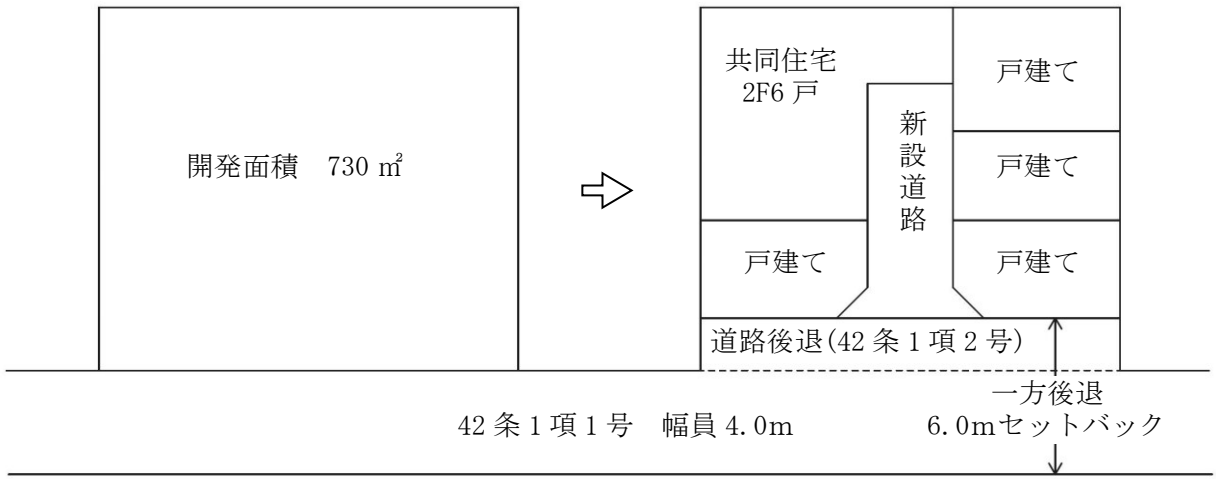
※ 道路等：幅員 2.0m未満の建築基準法第 42 条第 2 項道路または区有通路など

● 接続先道路の幅員が現況３ｍ以上又は官地幅 2.7m以上の場合



※　道：区有通路など

●**例：戸建て住宅と共同住宅の戸数の合計が 10 戸以下となる３階以下の共同住宅**



② 小規模開発 その２（開発区域面積が 1,000 ㎡以上 10,000 ㎡未満）

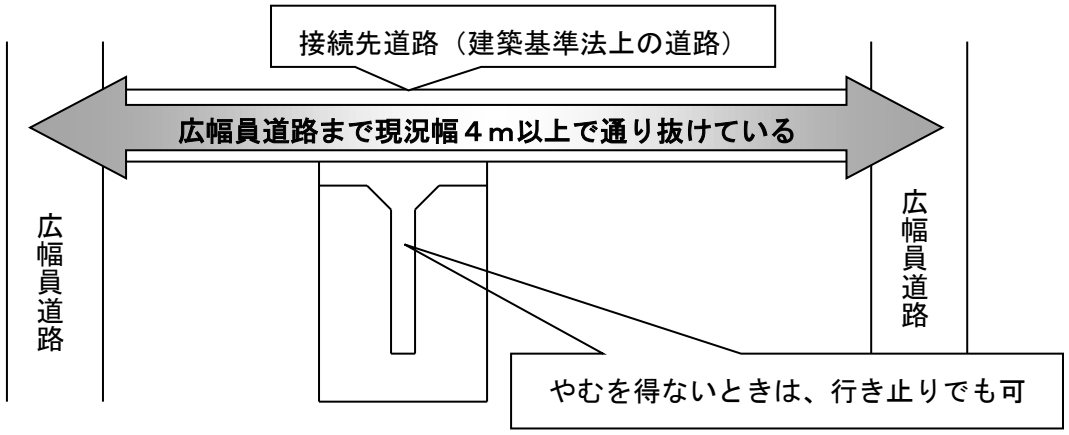
開発の目的を住宅地分譲（共同住宅を除く。ただし、戸建て住宅と共同住宅の戸数の合計が 10 戸以下となる３階以下の共同住宅を含む。）とし、接続先道路（現況幅員が４ｍ以上）は、建築基準法上の道路で広幅員道路から広幅員道路までネットワークが形成されていること。（例２－１参照）

ただし、接続先道路（現況幅員が４ｍ以上）が行き止まりの場合は、新設道路を経て広幅員道路から広幅員道路まで接続することによりネットワークが修復形成されるものは、この限りではない。

また、開発区域面積が 1,000 ㎡以上の戸建開発において、1,000 ㎡未満の戸建開発規模と同等（環境の保全上、交通の安全上及び災害の防止上）と判断できる場合（10 戸以下）は、避難安全性の更なる拡充等（空地の確保等）により、小規模開発その１の接続先道路であっても基準を緩和することができる。

※ 広幅員道路：都市計画法施行令第 25 条４号に規定される幅員９ｍの区域外道路
（主として住宅の建築の用に供する目的で行う場合は、6.5m）

●接続先道路の幅員が現況４ｍ以上であること



２．開発区域内の道路の基準

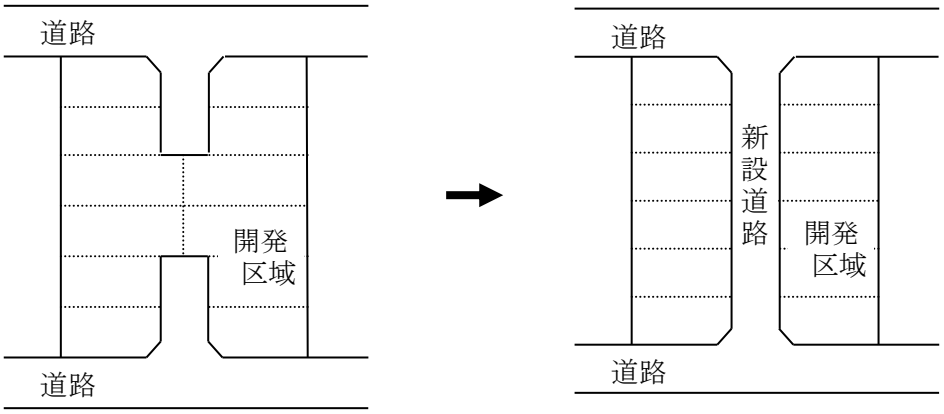
1)　配置計画

(1) 通り抜け道路の原則（都市計画法施行規則第 24 条第 5 号）

開発行為によって道路を築造する場合は袋路状でなく通り抜けとすることが原則です。

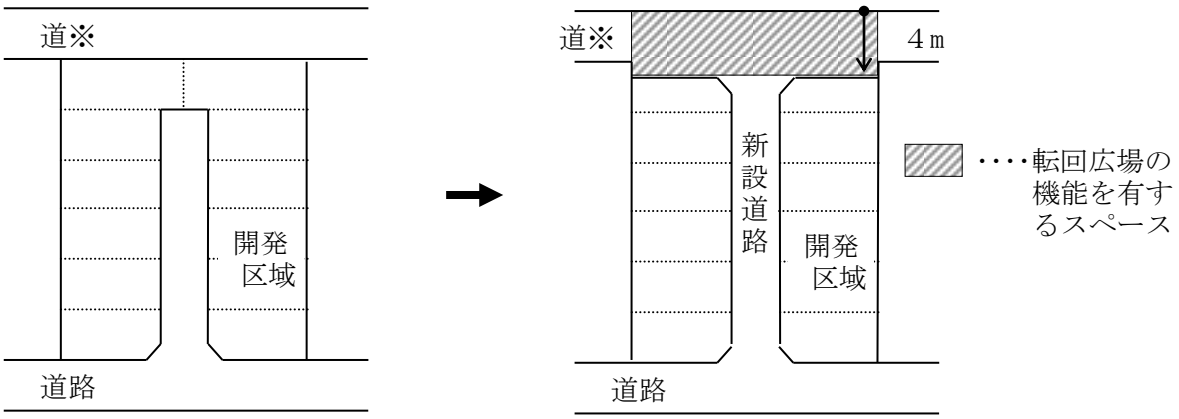
（例２－１～４参照）

例２－１



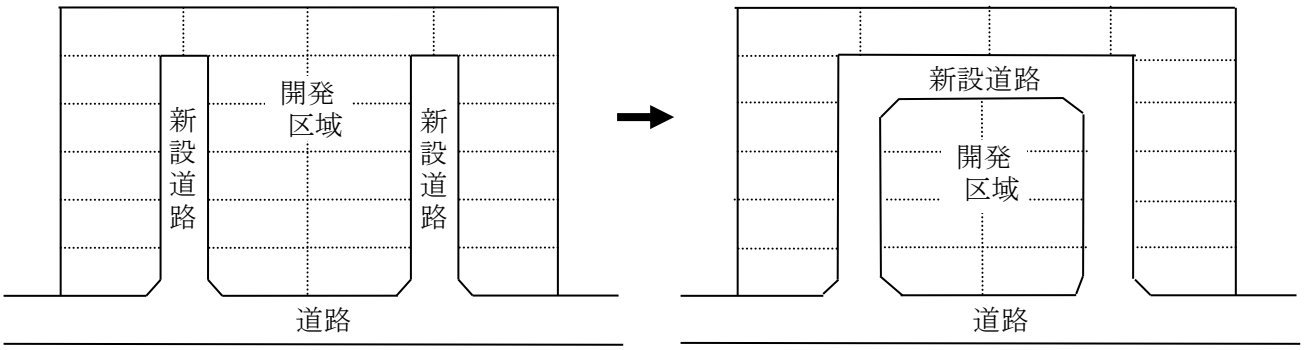
※ 道路：都市計画法施行令第 25 条第 4 号に定めるもの

例２－２

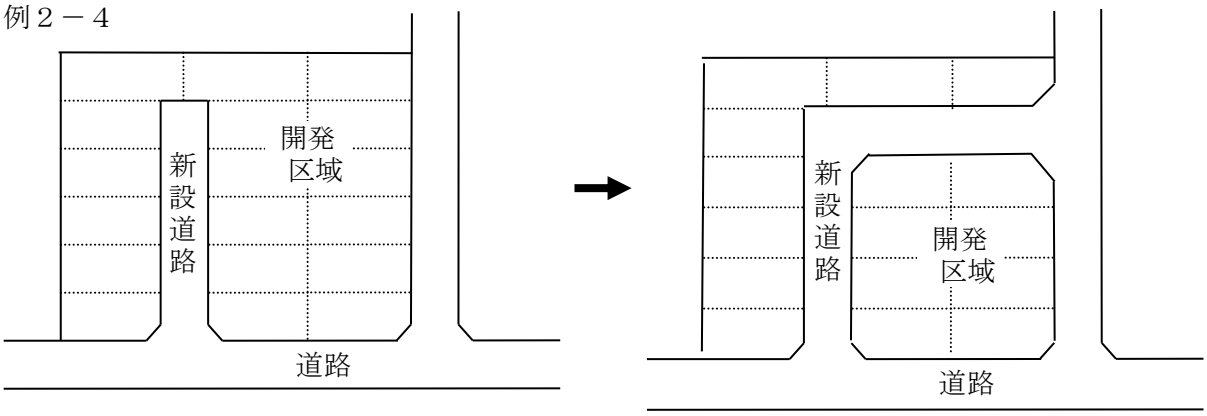


※ 道：区有通路など

例２－３



例２－４

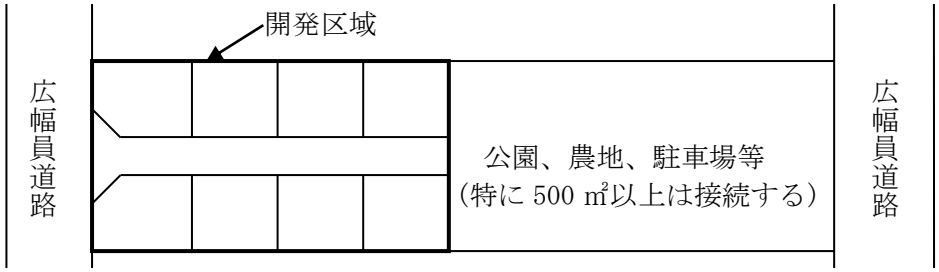


※ 特に 2,000 ㎡以上は、通り抜けとする。

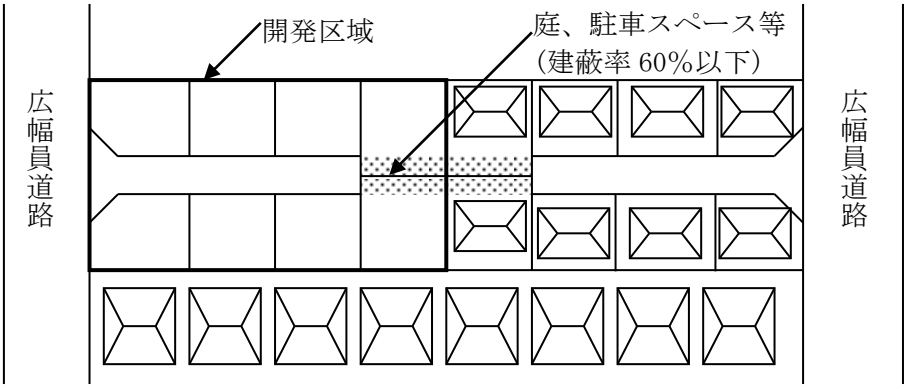
袋路状の道路は、通過交通が生じる心配はなく、配置計画の質が高ければ良好な住環境の形成が可能である等の利点もあるが、防災上の観点からみて好ましいものではない。

そこで、やむを得ず袋路状の道路とする場合には、以下のように配慮するものとする。

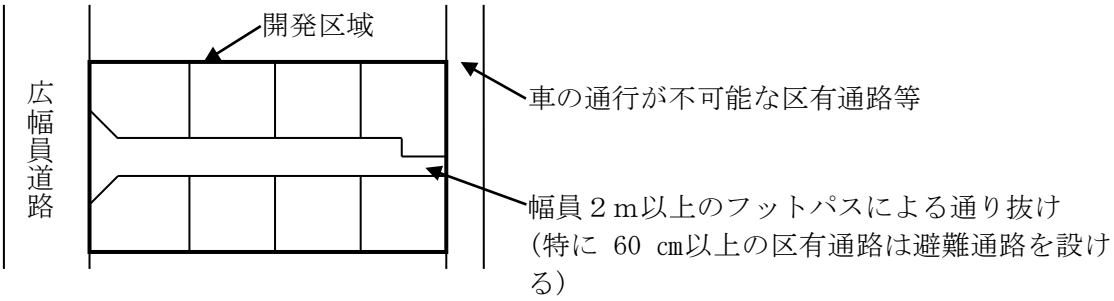
①　周囲の避難上有効な空地（公園、農地、駐車場等）に道路を接続した場合



②　周囲に空地のない場合で、災害時に近隣の庭・駐車スペース等を通って避難できると認められる場合。



③　拡幅の必要がなく、車の通行が不可能な区有通路等に接しフットパスを設ける場合。



(2) やむを得ず行き止まりとする場合の基準

行き止まりとする道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合、又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等、避難上及び車両の通行上支障がない場合は、行き止まり道路とすることができる。なお、転回広場の設置基準は以下のとおりとする。

転回広場の設置基準

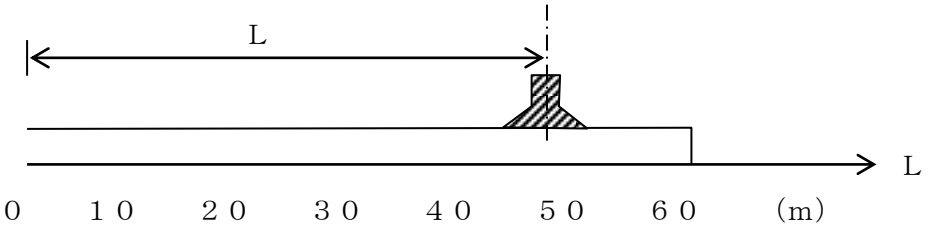
道路幅員 / 転回広場	６ ｍ 未 満	６ ｍ 以 上
転回広場の設置が必要な道路延長	３５ｍをこえる場合	１２０ｍをこえる場合
転回広場の設置間隔	３５～６０ｍに１箇所	６０～１２０ｍに１箇所

（建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号の位置指定道路の基準を参考とする。）

なお、転回広場の幅員は本線幅員と同一を原則とするが、開発地の形状等により、避難上及び車両の通行上支障ない場合は、４m以上とすることができる。

○ 幅員６m未満（３５ｍを超える場合）

３５ｍ≦Ｌ≦６０ｍ：接続先道路から転回広場までの距離

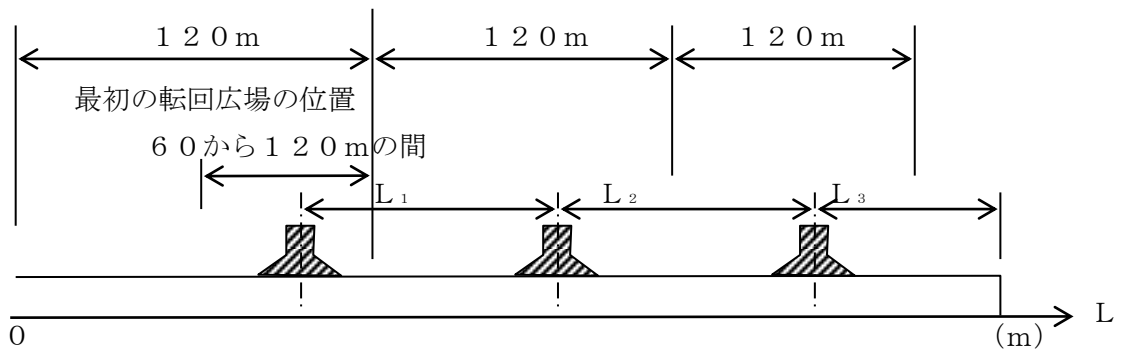


○ 幅員６m以上（１２０ｍを超える場合）

６０ｍ≦Ｌ$_1$≦１２０ｍ：転回広場どうしの間隔

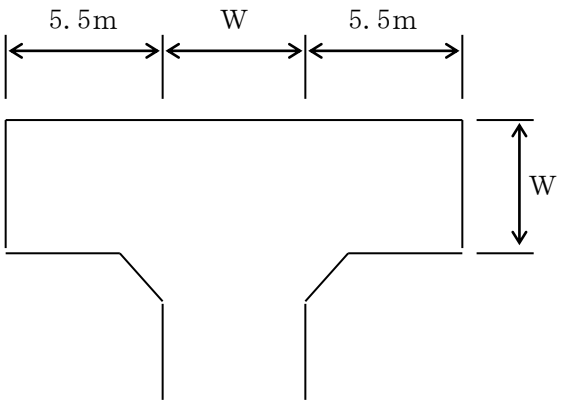
６０ｍ≦Ｌ$_2$≦１２０ｍ：転回広場どうしの間隔

Ｌ$_3$≦１２０ｍ：最後の転回広場から行き止まりまでの距離



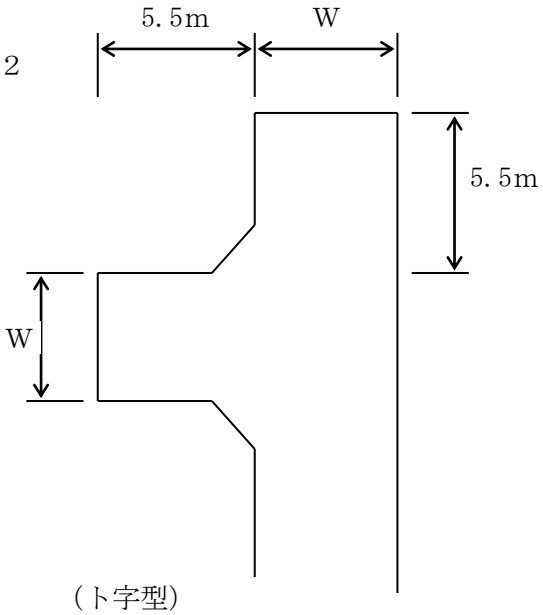
転回広場は、下図のいずれかの形状の部分を含むものであること。

図１－１

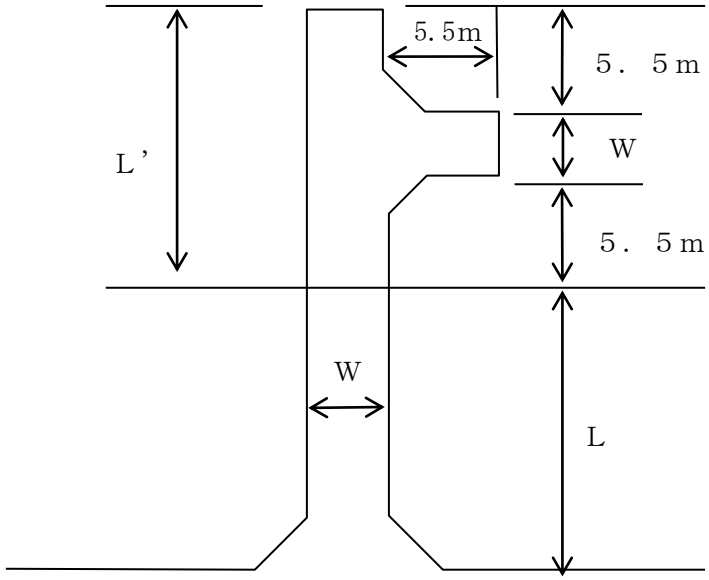


（Ｔ字型）

図１－２



（ト字型）



※　転回広場を設置する際の道路延長の考え方は左図のとおりとする。

（道路延長＝Ｌ＋Ｌ’）

但し、転回広場を終端に設ける場合は、転回広場も含めた当該道路に依存する区画数が転回広場を設けない場合の当該道路に依存する区画数以下の場合に限り、転回広場の延長Ｌ’は、道路幅員の基準となる道路延長にカウントしない。

注）幅員６ｍ以上、及び道路延長３５ｍ以内でも終端等に転回広場を設置することが望ましい。

2) 開発区域内の敷地に接する道路の幅員（都市計画法施行令第 25 条第 2 号、同法施行規則第 20 条）

(1) 一般的には下表による

	予定建築物の用途	予定建築物の敷地規模	道路幅員
一般の区域内道路	住　　宅		６ｍ以上
	住宅以外	1,000 ㎡未満	
		1,000 ㎡以上	９ｍ以上
人・車の発生交通量が特に大きな場合			１２ｍ以上

〔表－１〕

※　共同住宅等について、既存の接している道路が幅員６ｍ以上の通り抜けでない場合においても、戸建開発と同等（環境の保全上、交通の安全上及び災害の防止上）と判断できる場合（３階以下かつ 10 戸以下）についてはこの限りではない。また住宅以外の幅員９ｍ以上の通り抜け道路についても、発生交通量等を勘案して基準を緩和することができる。いずれの場合においても当該開発区域に接する道路については上表の道路幅員のとおり後退をする。

(2) 小区間で通行上支障ない場合の基準（江戸川区住宅等整備基準条例第 40 条第１項）

一般の住宅地分譲については、小区間で交通上支障がない場合は、新設道路の延長により下表を使用する。

道路延長 ※3 / 道路区分	15m以下	15mを超え 35m以下	35mを超え 60m以下	60mを超え 120 m以下
通り抜け型　※1	４ｍ以上	4.5m以上	4.5m以上	５ｍ以上
行き止まり型　※2	４ｍ以上	4.5m以上	５ｍ以上	６ｍ以上

〔表－２〕

※１　通り抜け型…道路の起点又は終点のいずれか一方が幅員４メートル以上の道路に接続し、他方が次に掲げる道路等のいずれかに接続するものをいう。

イ　幅員 4m以上の道路

ロ　幅員 2.7m以上の建築基準法第 42 条第 2 項の規定に基づき指定された道

ハ　幅員 2.7m以上の区有通路（図１－１）

※２　行き止まり型…通り抜け型を除き、道路の起点又は終点のいずれか一方が幅員４メートル以上の道路に接続するものをいう。（図２－１）

図１－１　通り抜け型の例

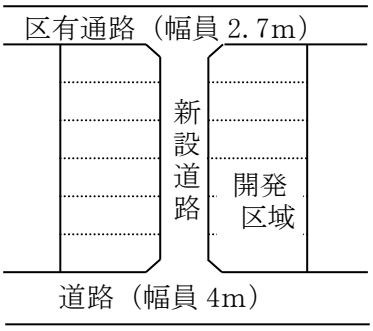
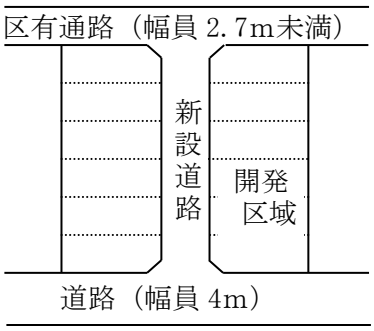


図２－１　行き止まり型の例



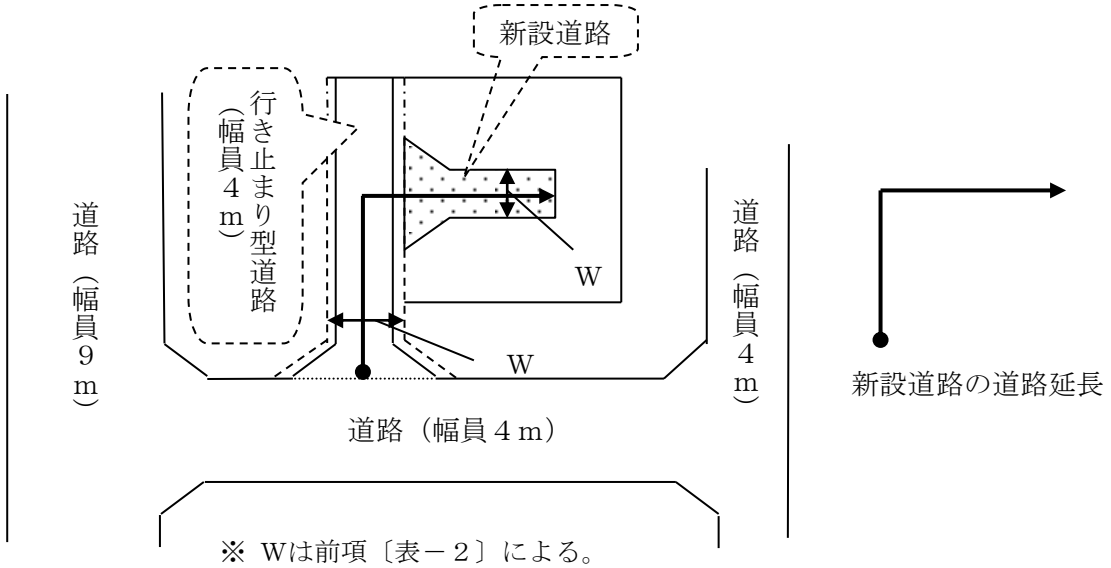
⇒ P.5「①小規模開発その１」に該当する場合においても、上表を使用する。

（江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例 別表第１備考 4）

※３　道路延長とは、道路の起点から終点までの長さをいう。ただし、新たに設ける道路が行き止まり型となる場合においては、既存の幅員６ｍ未満の行き止まり型の道路に接続する場合の道路延長は、新たに行き止まり型となる道路の終端部から直近の幅員４ｍ以上の通り抜け型道路（※1 イに該当する場合に限る。）との接続部までとする。

（図３－１）

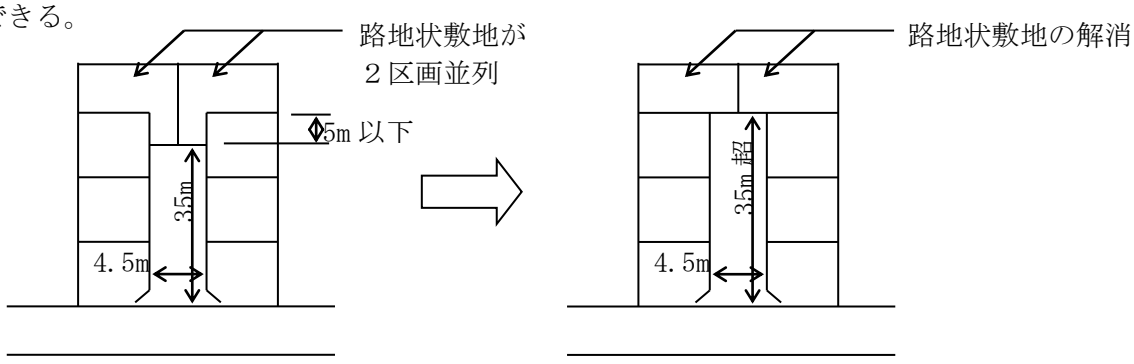
図３－１　新設道路（行き止まり型）の道路延長のとり方



● 道路延長の特例

終端が路地状敷地になる場合に、当該敷地の路地状部分を含めた指定をすることにより、避難及び安全性が向上する場合は、状況に応じて、延長が上表を超えても指定することができる。

（例）



(3) 隅切りの設置基準（都市計画法施行規則第 24 条第 6 号）

道路と道路の平面交差点や道路の曲がり角は、一定の視距を確保するため、下表による隅切りを設けること。

（単位メートル）

道路幅員	40m以下	30m以下	15m以下	12m以下	10m以下	4m
40m以下	12 15 8	10 12 8	8 10 6	6 8 5	5 6 4	3 4 2
30m以下	10 12 8	10 12 8	8 10 6	6 8 5	5 6 4	3 4 2
15m以下	8 10 6	8 10 6	8 10 6	6 8 5	5 6 4	3 4 2
12m以下	6 8 5	6 8 5	6 8 5	6 8 5	5 6 4	3 4 2
10m以下	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
4m	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。

（凡例）交叉角は、上段：90 度前後、中段：60 度以下、下段：120 度以上

ただし、沿道の発生交通量が少なく、また将来においても大きくならないと見込まれ、予定建築物が主に**住宅の場合は、隅切り長さ３ｍ**を基準とすることができる。

（交叉角は、90 度前後）

なお、開発区域内において、**既存道路（行政財産のうちの公共用財産である道路を含む）どうしの交差部に隅切りがない場合又は長さ３ｍ未満の隅切りがある場合は、上記基準の隅切りを新たに設置する**こと。

その他の留意点は以下のとおりである。

① 隅切りにより切り取る部分は、原則として二等辺三角形にする。

② 道路の交差はできるだけ直角に近い角度にすること。

③ 片側だけに隅切りを設ける、いわゆる「片隅切り」は原則として認めない。

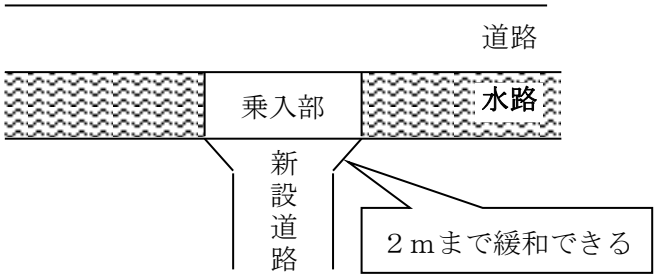
ただし、大規模開発以外で**やむを得ない場合には、基準の隅切り長に１ｍを加えた長さの隅切り**を設置することとする。

④　大規模開発以外でやむを得ない場合には、隣接地に接して道路を設けざるを得ない場合において、隣接地側に基準の隅切り長が確保できない場合は、隣接地側に隅切り長２ｍ以上の隅切りを設置し、もう一方を基準の隅切り長に０．５ｍを加えた長さの隅切りを設置することとする。（例えば、基準の隅切り長が３ｍの場合では、２ｍ以上（隣地側）と３．５ｍ以上とする。）

⑤　道路の交差、接続、屈曲によって生じる内角が 120°以上の場合の隅切りは交通の安全に支障がないときに限り設けなくてもよい。

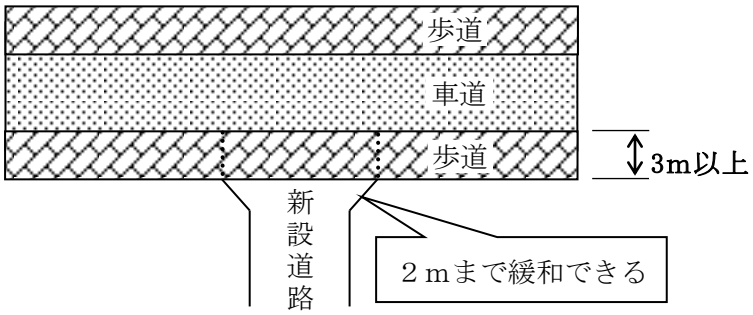
⑥　水路を横断して他の道路に接続する場合の隅切りは、次の図のとおりとする。なお、隅切りの長さは、水路幅にかかわらず**２ｍまで緩和**できる。

図２



⑦　３ｍ以上の歩道が確保されている道路に接続する場合、隅切りの長さは、道路幅員に係わらず**２ｍまで緩和**できる。

図３



(4) その他の基準

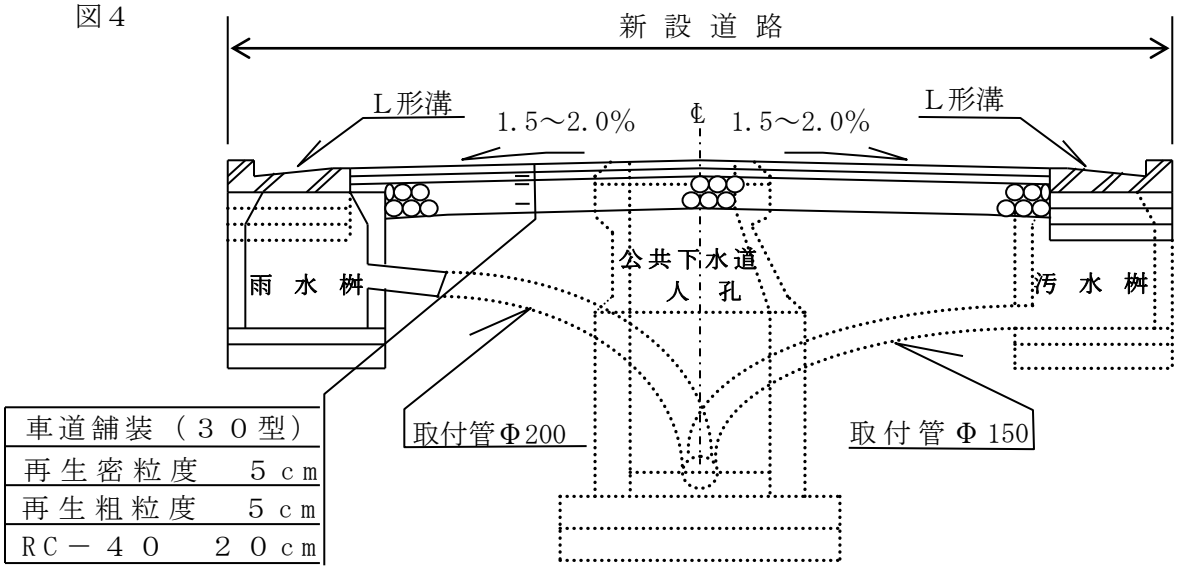
①　新設道路の構造及び横断勾配について（都市計画法施行規則第 24 条第 1 号）

道路はその機能を十分発揮する上から、**最低限簡易舗装**を行うこと。ここでいう簡易舗装は**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。横断勾配については、雨水等の排水に支障のない緩やかなものとする。

②　路面排水施設の設置（都市計画法施行規則第 24 条第 2 号）

道路には路面の雨水等をすみやかに排除するため、**両側Ｌ形溝を標準とした側溝、20ｍごとに集水ます等を設ける**こと。

図４



3) 新設道路の縦断勾配（都市計画法施行規則第 24 条第 3 号）

道路の縦断勾配は、9 パーセント以下であること。

ただし、小区間で地形等によりやむを得ないと認められる場合は、12 パーセント以下とすることができる。

4) 階段状道路の制限（都市計画法施行規則第 24 条第 4 号）

道路は地形等によりやむを得ない場合を除き階段状でないこと。ただし、やむを得ず階段状とする場合は次の基準による。

(1) 踏面の寸法は 30 ㎝以上、けあげの寸法は 15 ㎝以下であること。

(2) 階段の高さが３ｍを越える場合、高低差３ｍ以内ごとに踏幅２ｍ以上の踊り場を設けること。

(3) 他の道路と接続する部分には車止めを設けること。

(4) 原則として道の両側に手すりを設け､高さ 90 ㎝程度の金属製のものにすること。

(5) 階段は、石、コンクリートなどの材料で造り、すべりにくい構造とすること。

(6) 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。

(7) その他、通行の安全に支障のない構造とすること。

5) **公共施設**（道路、公園等）の管理（都市計画法第 39 条）

開発行為によって公共施設が設置されたとき、その公共施設の管理は、区が管理することになります。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は都市計画法第 32 条の協議のなかで、別に管理者を定めた場合は、その者が管理を行うものとなっています。このとき、特に新設道路を区が管理する場合の基準は、以下の要件を満たしたものとします。

6) **新設道路の区管理要件**

(1) **舗装構造について**

原則として、区３０型車道アスファルト舗装とする。ただし、区長が特に必要と認めた場合は、この限りではない。

(2) **公共性について**

原則として公道（道路法により認定された道、区条例によるみなし区有通路）から公道に通り抜けていて、かつ一般通行の用に供するなど公共性が高いものとする。

３．開発区域内の公園の計画

開発行為における公園の配置は近隣住区を単位として行い、異なる規模の公園をその利用対象者と誘致距離を考慮して適切に設置する。

本区では、都市計画法施行令第 29 条の 2 第 1 項第 5 号及び第 6 号の規定により、設置すべき公園、緑地若しくは広場（主として住宅の建築のように供する目的で行う開発行為において設置すべき施設の種類は、公園のみとする。）の 1 箇所当たりの面積の最低限度又はそれらの面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度を江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例（第 40 条第 2 項）により定めている。

<table>
<tr><th>開発区域の面積</th><th>１箇所当たりの面積の最低限度</th><th>開発区域の面積に対する割合</th><th>設　　置　　内　　容</th></tr>
<tr><td>0.3ha 以上
1ha 未満</td><td>150 ㎡</td><td>５％</td><td rowspan="2">公園・緑地又は広場
（住宅の場合は公園に限る）</td></tr>
<tr><td>１ha 以上５ha 未満</td><td rowspan="3">300 ㎡</td><td rowspan="3">６％</td></tr>
<tr><td>５ha 以上 20ha 未満</td><td>公園（１箇所 300 ㎡以上）
1,000 ㎡以上の公園を１箇所以上設置</td></tr>
<tr><td>20ha 以上</td><td>公園（１箇所 300 ㎡以上）
1,000 ㎡以上の公園を２箇所以上設置</td></tr>
</table>

４．開発行為（事業）にあわせた無電柱化

平成 28 年 12 月に「無電柱化の推進に関する法律（無電柱化法）」が施行され、第 12 条において、**都市計画法第 29 条に規定する許可を受けて行う開発行為により道路整備が実施される場合、電柱又は電線を道路上において新たに設置しないようにすること**とされている。

東京都は無電柱化法を踏まえ、一定の区域（規制区域）内で行われる**宅地開発（開発事業のうち、居住の用に供する建築物の用に供する目的で行うもの）について、宅地開発区域内への電柱等の新設を原則禁止**とする「東京における宅地開発の無電柱化の推進に関する条例（無電柱化条例）」を定めている（**江戸川区は全て規制区域内**）。

居住の用に供する建築物の建築を目的とし、新たな道路の整備を伴う開発行為を行う際は、道路管理者や電線管理者等と協議を行い、無電柱化の実施を検討すること。

無電柱化条例対象の開発行為を行う場合は、条例の詳細や手続きについて東京都都市整備局のホームページを確認の上、**２９条許可申請時に「無電柱化実施計画書」を江戸川区に届け出ること**。

《東京都都市整備局ホームページ　宅地開発における無電柱化の推進》
https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/kenchiku_kaihatsu/jyutaku/takuchimudentyuu

（事業者→土木部計画調整課）

官民境界等に関する事前調査書

土木部計画調整課長・施設管理課長殿

江戸川区住宅等整備基準条例施行規則第 18 条 3 項、4 項に関する官民境界の事前調査に必要な書類を提出します。

年　　月　　日

１．事業の種類	共同住宅等・戸建て開発・その他の建築物（建物用途　　）	
２．事業者	住　所 氏　名　　TEL　　（　　）	
３．提出者	住　所 事務所名 担当者　　TEL　　（　　）	
４．事業計画地	地名地番	江戸川区
	住居表示	江戸川区

添付書類：案内図・事業計画図（ラフプランで可）・敷地現況図（計画地と隣接する道路状況等の情報を詳細に表現したもの、歩道・緑道・通路等・都市計画道路の情報も記載してください。）

連絡先　土木部計画調整課調整係　03-5662-1885

事務処理欄

課　長	係　長	主　査	担　当

受付印（処理番号）

（事業者→都市計画課）　　〔共同住宅等・その他の建築物〕

住宅等整備基準条例・開発行為等に関する事前相談書

年　　月　　日

1．事業の種類	共同住宅等（分譲・賃貸）・その他の建築物（建物用途：　　）
2．事業者	住　所 氏　名　　TEL　　（　　）
3．連絡先	住　所 事務所名 担当者　　TEL　　（　　） FAX　　（　　）

4．用途地域等	用途地域	建ぺい率	容積率	高度地区	防火地域
		%	%		防火・準防火

5．都市計画等 () 内の該当するものに○ 8 の対象面積は事業面積−建築面積にて算出	
	1　土地区画整理（区域外・計画決定区域・施行中・換地処分）
	2　都市計画公園・緑地（区域外・計画決定区域・重点整備地区）
	3　都市計画道路（区域外・計画決定区域・事業中）
	4　地区計画（区域外・＿＿＿＿＿＿＿＿地区）
	5　景観地区（区域外・＿＿＿＿＿＿＿＿地区）
	6　景観条例(臨海・大河川・親水河川・親水公園緑道・道・駅・公園・農・一般)
	7　中高層紛争予防条例（対象外・対象（標識設置日（　／　）・未））
	8　盛土規制法（対象外・対象（対象面積　　㎡　切土・盛土　　m）
	9　都市計画法 29 条（対象外・対象）

6．所在地	地名地番 （住居表示）	江戸川区　　丁目　　番 （　　丁目　　番　　号）
7．地目	（現況　　）	

8．事業計画	事業区域面積	戸数	階数	高さ	建築面積	延べ面積	耐火建築物等
	㎡	戸	階	m	㎡	㎡	耐火・準耐火・その他

9．相談事項 （該当するものに○）	
	条例適否・環境空地形態・細街路拡幅整備・特定商業施設適否 他（　　）

添付書類：案内図・事業計画図・敷地現況図・各階平面図・立面図・公図（写・3 か月以内）・土地謄本（写・3 か月以内）・相談事項に関する資料（賃貸特例基準ﾁｪｯｸﾘｽﾄ等）

連絡先　都市計画課開発指導係　03-5662-1101

事務処理欄

部長	課長	係長	担当

課長	係長	担当

課長	係長	担当

調査	／	受付印
指示	／	
修正	／	
回答	／	

（事業者→都市計画課）　〔戸建て開発〕

住宅等整備基準条例・開発行為等に関する事前相談書

年　月　日

1．事業の種類	戸建て開発　・　その他の建築物（建物用途　　）				
2．事業者	住　所 氏　名　　TEL　（　　）				
3．連絡先	住　所 事務所名 担当者　　TEL　（　　） FAX　（　　）				
4．用途地域等	用途地域	建ぺい率	容積率	高度地区	防火地域
		％	％		防火・準防火
5．都市計画等 （）内の該当するものに○ 8の対象面積は事業面積-建築面積にて算出	1　土地区画整理（区域外・計画決定区域・施行中・換地処分） 2　都市計画公園・緑地（区域外・計画決定区域・重点整備地区） 3　都市計画道路（区域外・計画決定区域・事業中） 4　地区計画（区域外・＿＿＿＿＿＿＿＿地区） 5　景観地区（区域外・＿＿＿＿＿＿＿＿地区） 6　景観条例（親水河川・親水公園緑道・公園・農・開発行為） 7　盛土規制法（対象外・対象（対象面積　　㎡　切土・盛土　　m） 8　都市計画法29条（対象外・対象）				
6．所在地	地名地番 （住居表示）	江戸川区　　丁目　　番 （　　丁目　　番　　号）			
7．地目	（現況　　）				
8．事業計画	事業区域面積	区画数	新設道路		接続先道路
			幅員	延長	幅員①　幅員②
	㎡	区画	m	m	m　m

添付書類：案内図・事業計画図・敷地現況図・公図（写・3か月以内）・土地謄本（写・3か月以内）

◎開発行為の場合は２部提出してください。　連絡先　都市計画課開発指導係　03-5662-1101

事務処理欄

部長	課長	係長	担当

課長	係長	担当

課長	係長	担当

調査	／	受付印
指示	／	
修正	／	
回答	／	