



開発許可の審査基準

概要版

令和4年〇月

魅力的で安全な
まちづくりのために

足立区 都市建設部 開発指導課

01 開発許可とは

本編P.7~14

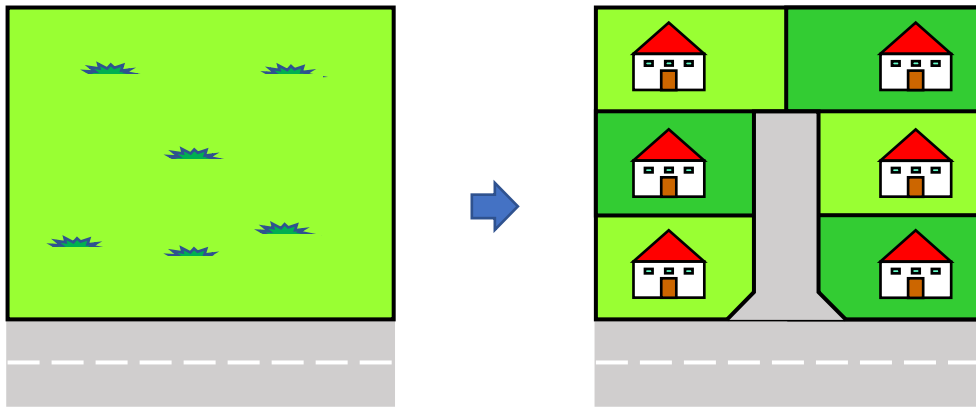
1 開発許可が必要なもの

足立区では、500㎡以上の土地の開発行為を行う場合、都市計画法（以下「法」という。）第29条に基づく開発許可を受ける必要があります。

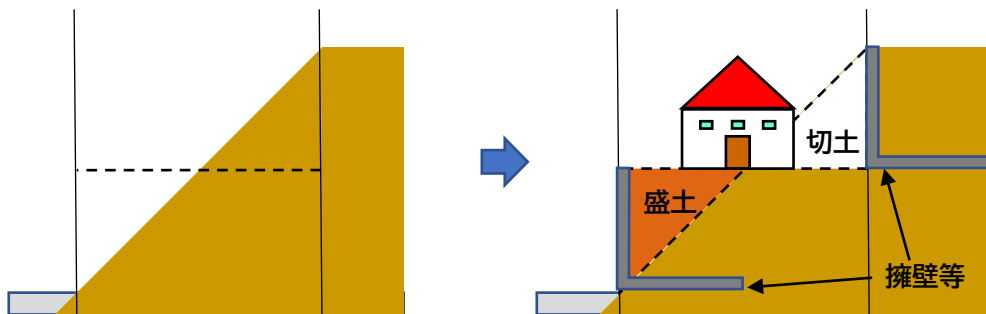
開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいい（法第4条第12号）、具体的には、次のような行為を指します。

【開発行為 例図】

① 区画の変更：道路の新設・廃止等により一団の土地利用形態を変更する行為

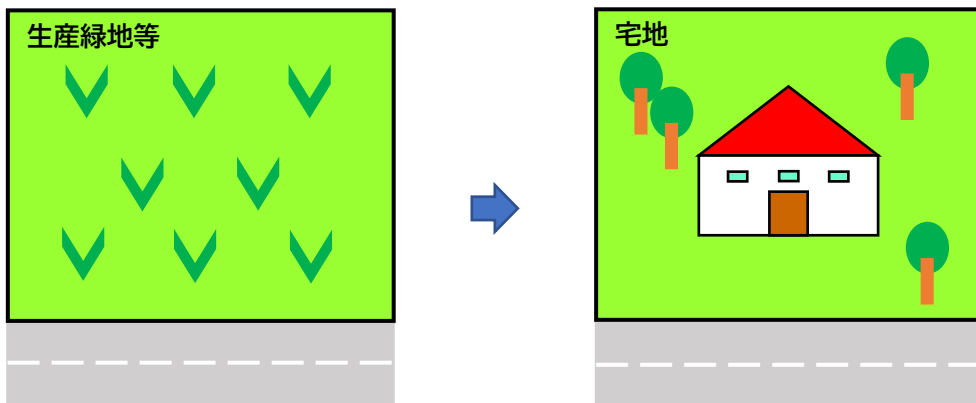


② 形の変更：切土（※1）又は盛土の高さが1mを超える造成行為



※1 切土とは高いところの土砂を削り取り、平らにすることをいいます。

③ 質の変更：宅地以外で利用している土地（生産緑地など）を宅地化する行為



2 開発行為に該当しないもの

次の場合は開発行為に該当しません。

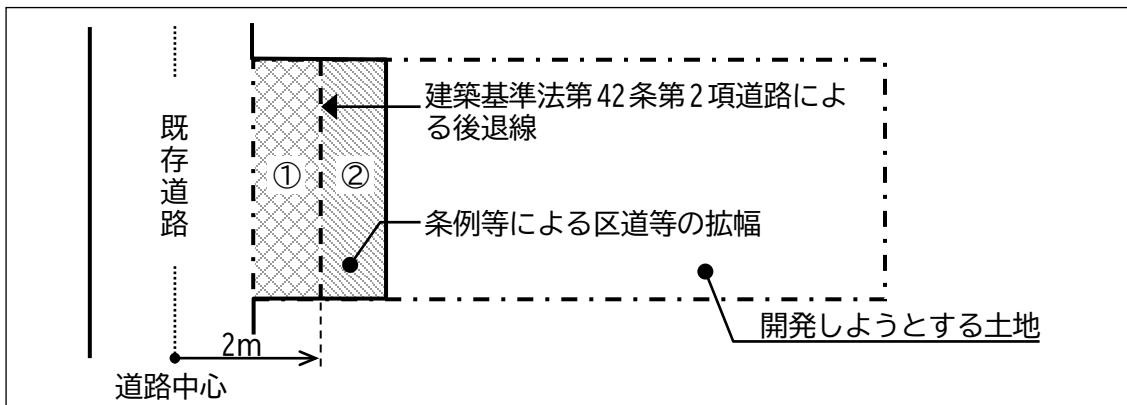
- ア 単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更をする場合。
- イ 建築基準法第42条第2項に基づき特定行政庁が指定した道路で、道路境界線（道路中心線から2m）までセットバックして道路状に整備する場合（例図1 ①参照）。
- ウ 条例等により、建築基準法第42条の道路境界線を越えて区道等として道路を整備する場合（例図1 ②参照）。
- エ 公共施設管理者により実態の無い道路又は水路の用途廃止及び売払い等を行う場合（例図2 ③参照）。
- オ 建築物と不可分な一体の工事と認められる基礎杭打ち、土地の掘削等の行為。

3 許可が不要な開発行為

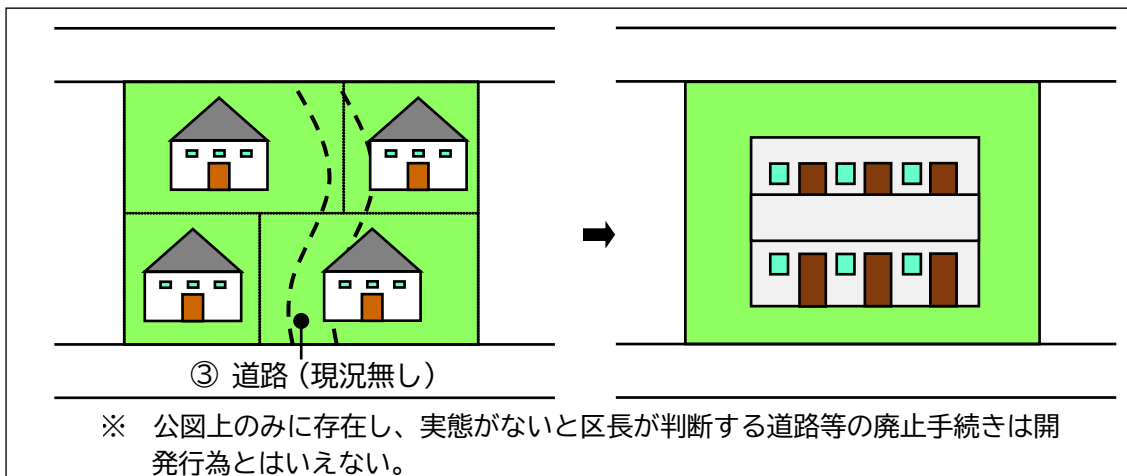
次の開発行為は法律により許可不要とされています。

- ア 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。
- イ 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。
- ウ 災害のために必要な応急措置として行う開発行為。
- エ 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為のうち政令で定めるもの。

【開発行為に該当しないもの 例図1】



【開発行為に該当しないもの 例図2】



開発許可を受けるには、法第33条に規定する許可基準に適合している必要があります。

足立区内の開発行為で大多数を占めるのは、宅地分譲にともなって道路を新設するケース、いわゆる宅地開発であることから、この概要版では、主に宅地開発に係る許可基準の項目（道路、公園等）について、都市計画法施行令（以下「令」と略す。）に基づき説明します。

1 道路の基準

(1) 幅員について（原則）

開発許可を受けて宅地開発する区域は、最低でも幅員6.0m以上の道路に面している必要があります。また、開発区域内に道路を新設する場合、その接続先となる既存道路の幅員は、最低でも6.5mの幅が要求されます（表1を参照）。

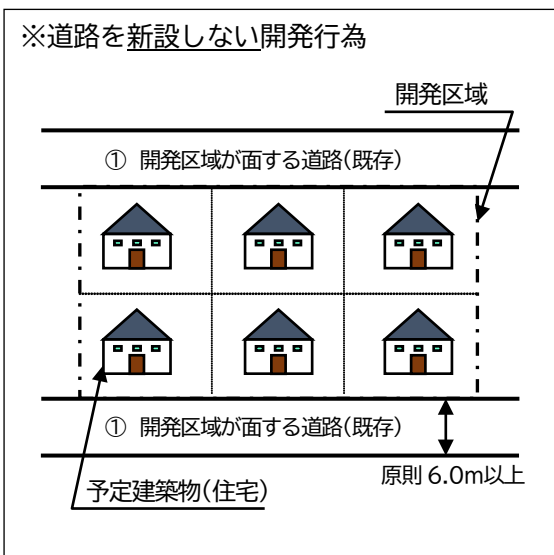
表1 道路幅員の原則

道路の分類	予定建築物等の用途	予定建築物等の敷地規模	必要幅員 ※1 (既存・新設共)
① 開発区域が面する道路 (令第25条第2号に該当) ※ 例図1または例図2を参照	住宅 ※2	—	6.0m以上
	住宅以外	1,000㎡未満	6.0m以上
1,000㎡以上		9.0m以上	
② 新設道路の接続先となる既存道路 (令第25条第4号に該当) ※ 例図2を参照	住宅	—	6.5m以上
	住宅以外	—	9.0m以上

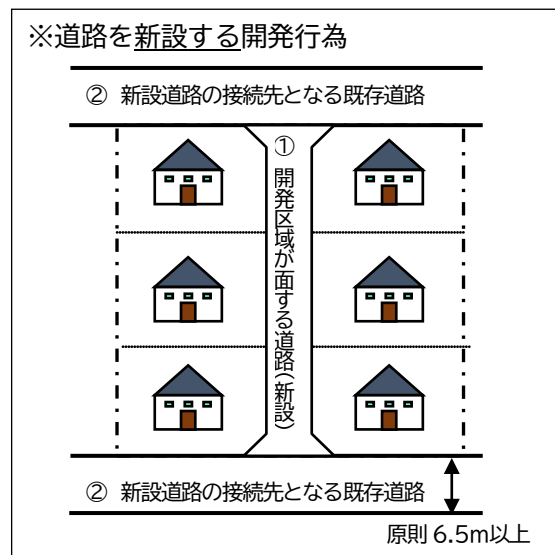
※1 幅員は、有効幅員です。新設道路は他の道路まで通り抜けていることが原則です。

※2 「住宅」とは、戸建て住宅・共同住宅・長屋・寄宿舍・老人ホームをいいます。

【道路の分類 例図1】



【道路の分類 例図2】



(2) 新設道路の必要幅員の緩和について

予定建築物等の敷地が接する道路の幅員は、表1のとおり6m以上が原則です。

ただし、住宅の建築を目的とした小規模(3,000㎡未満)な開発行為で、かつ、当該開発区域内に新設する道路が小区間で、街区及びその周辺の状況等により交通上支障がないと区長が判断する場合には、表2の数値を用いることができます。

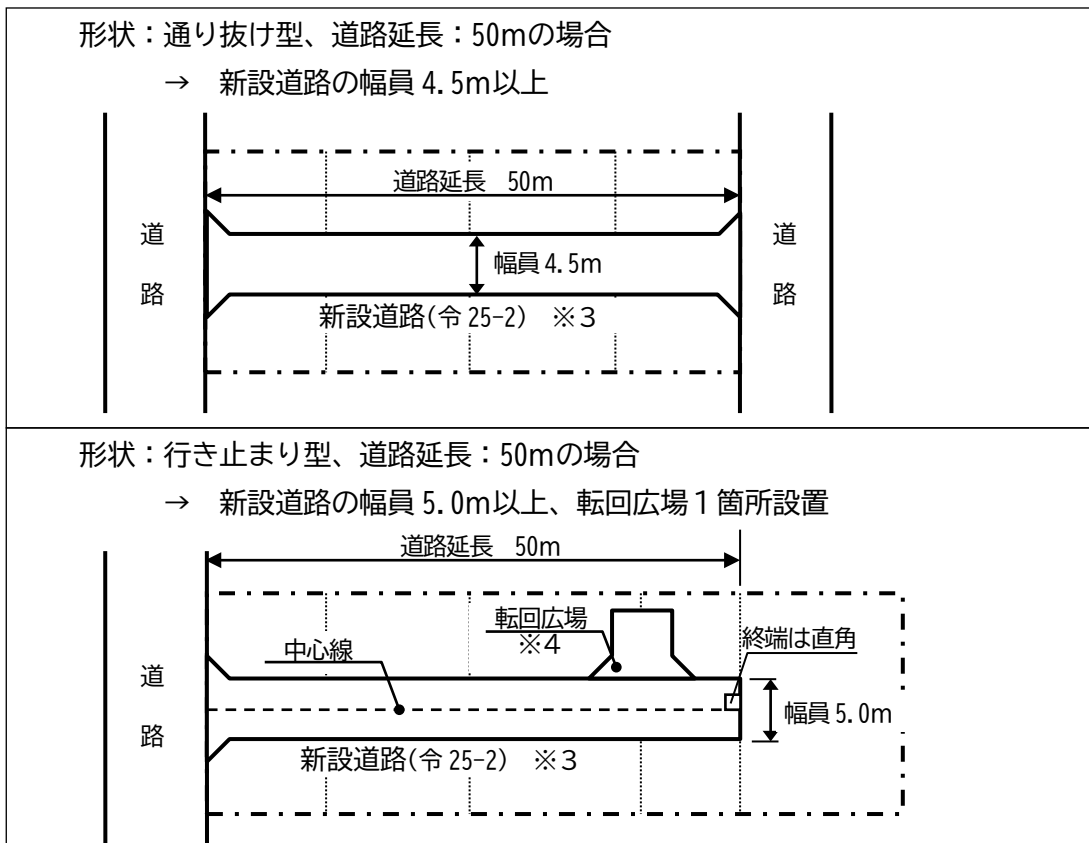
表2 新設道路の必要幅員を緩和できる場合

道路延長 道路形状	35m以下 のもの	35mを超え 60m以下	60mを超え 120m以下	120mを超える もの
通り抜け型	4.5m以上	4.5m以上	5.0m以上	6.0m以上
行き止まり型 ※1	4.5m以上	5.0m以上	6.0m以上 ※2	6.0m以上

※1 行き止まり道路の終端部の形状は、道路中心線に対して直角として下さい。

※2 転回広場を2箇所以上設ける場合には、5.0mとすることができます。

【新設道路(令25-2) 例図】



※3 「令25-2」とは、令第25条第2号に該当する道路の略です。

※4 転回広場の設置基準については、P.6を参照して下さい。

(3) 既存道路の必要幅員の緩和について

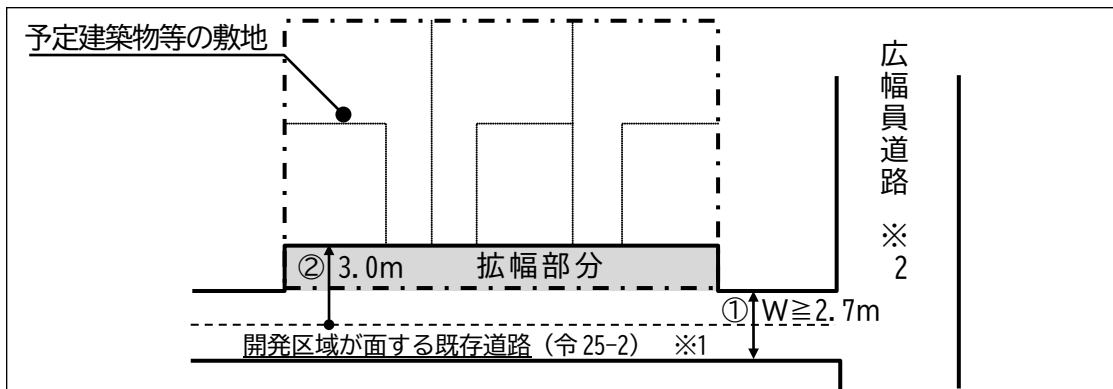
住宅の建築を目的とした小規模開発（3,000㎡未満）で、以下のアまたはイに該当する時は、表1によらずに既存道路の必要幅員を緩和することができます。

ア 開発区域が面する既存道路（令25-2）

以下のすべてに該当する場合は、必要幅員を緩和することができます。

- ① 広幅員道路まで幅員（W）が2.7m（私道は3.0m）以上あること。
- ② 道路中心線から3.0m以上拡幅すること。

【開発区域が面する既存道路（令25-2）幅員の緩和 例図】



※1 「令25-2」とは、令第25条第2号に該当する道路の略です。

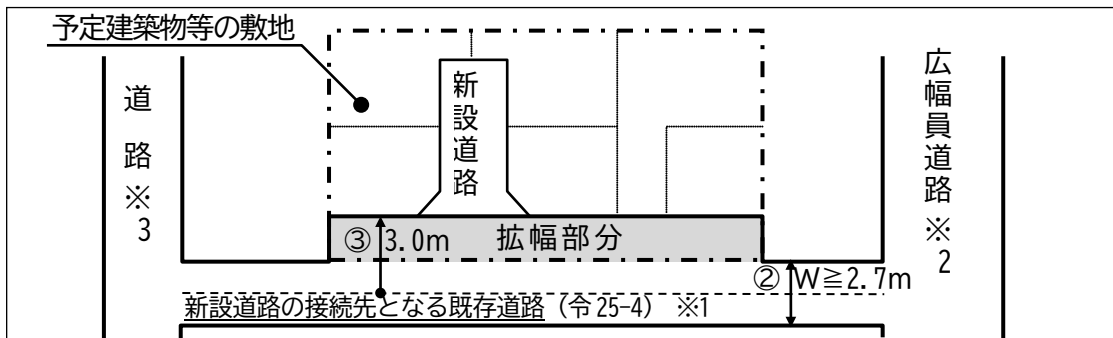
※2 「広幅員道路」とは、表1の道路です。

イ 新設道路の接続先となる既存道路（令25-4）

以下のすべてに該当する場合は、必要幅員を緩和することができます。

- ① 両端が他の道路まで通り抜けていること。なお、いずれか一方の終端は広幅員道路に接続されていること。
- ② 広幅員道路まで幅員（W）が2.7m（私道は3.0m）以上あること。
- ③ 道路中心線から3.0m以上拡幅すること。

【新設道路の接続先となる既存道路（令25-4）幅員の緩和 例図】



※1 「令25-4」とは、令第25条第4号に該当する道路の略です。

※2 「広幅員道路」とは、表1（P.3）の道路です。

※3 建築基準法上の道路を指します。

(4) 転回広場について

新設道路を行き止まり型で計画する場合には、車の向きを変えて出ていけるよう、下図のとおり寸法及び形状の転回広場を設ける必要があります。

なお、転回広場の箇所数と新設道路の幅員・延長の関係は、表3のとおりです。

【転回広場の形状 例図】

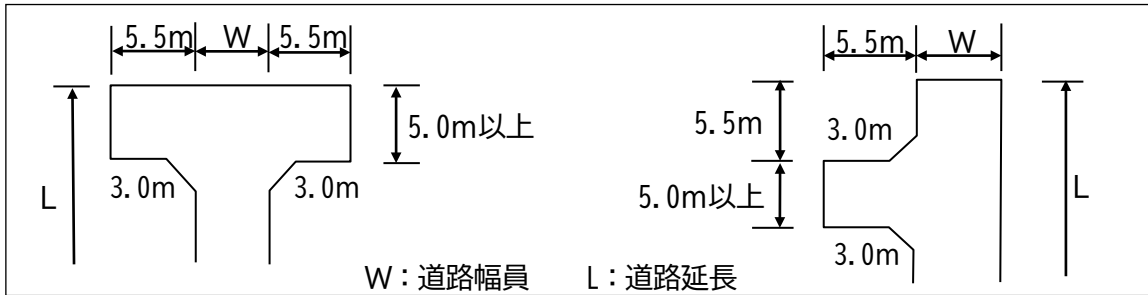
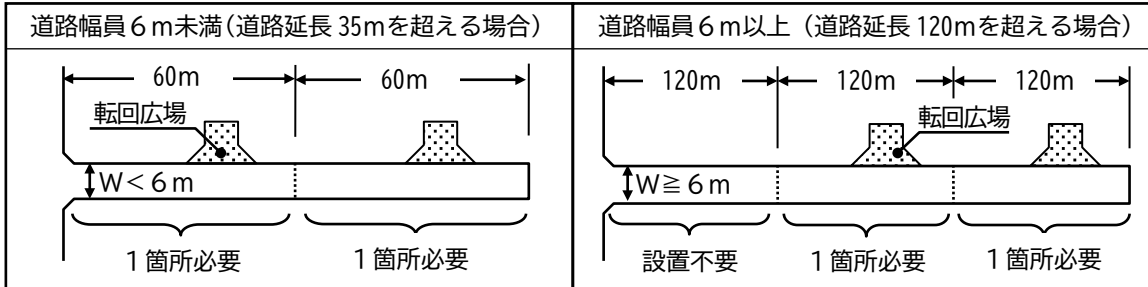


表3 転回広場の箇所数と新設道路の幅員・延長の関係

道路幅員	6m未満	6m以上
転回広場の設置が必要な道路基準延長	35mを超える場合	120mを超える場合
転回広場の設置箇所数	60m区間ごとに1箇所	120mを超えた、120m区間ごとに1箇所

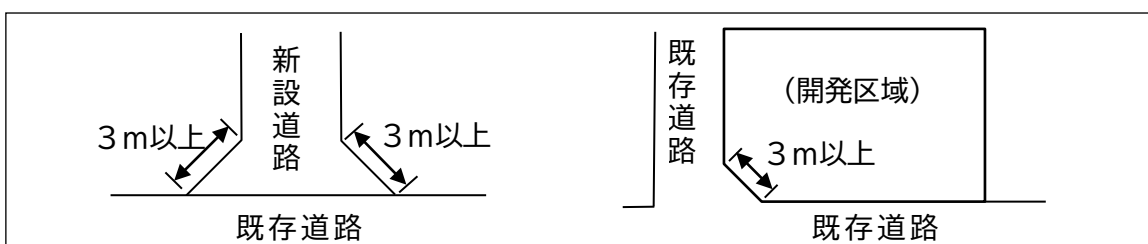
【転回広場の箇所数と新設道路の幅員・延長の関係 例図】



(5) 隅切りの長さについて

新設道路と既存道路の交差部や既存道路が交わる角には、下図のとおり隅切りを設ける必要があります。

【隅切り長さ 例図】



※ 片側隅切りは、原則として認められません。やむを得ない理由があるときには、区へご相談下さい。

2 公園、緑地又は広場の基準

(1) 必要面積について（原則）

開発行為の規模が3,000㎡以上の場合には、開発面積の3%以上を公園、緑地又は広場（以下「公園等」と略す。）として整備する必要があります。（表4）

- ※ 「公園」とは、人が憩いまたは遊びを楽しむために公開された場所をいい、公園内には緑地や広場などが含まれることもあります。
- ※ 「緑地」とは樹木、草花などの緑で覆われた土地をいいます。
- ※ 「広場」とは集会やレクリエーションなどができる広い場所をいいます。

表4 公園、緑地又は広場の基準

開発区域の面積	公園の必要面積 (開発区域に占める割合)	設置内容
0.3ha 以上 5ha 未満	5%以上 ※	公園、緑地又は広場 1箇所当たりの最低面積は150㎡
5ha 以上 20ha 未満	3%以上	公園、緑地又は広場 公園（1箇所300㎡以上） 1,000㎡以上の公園を1箇所以上設置
20ha 以上		公園（1箇所300㎡以上） 1,000㎡以上の公園を2箇所以上設置

※ 足立区宅地開発事業調整条例が適用される場合

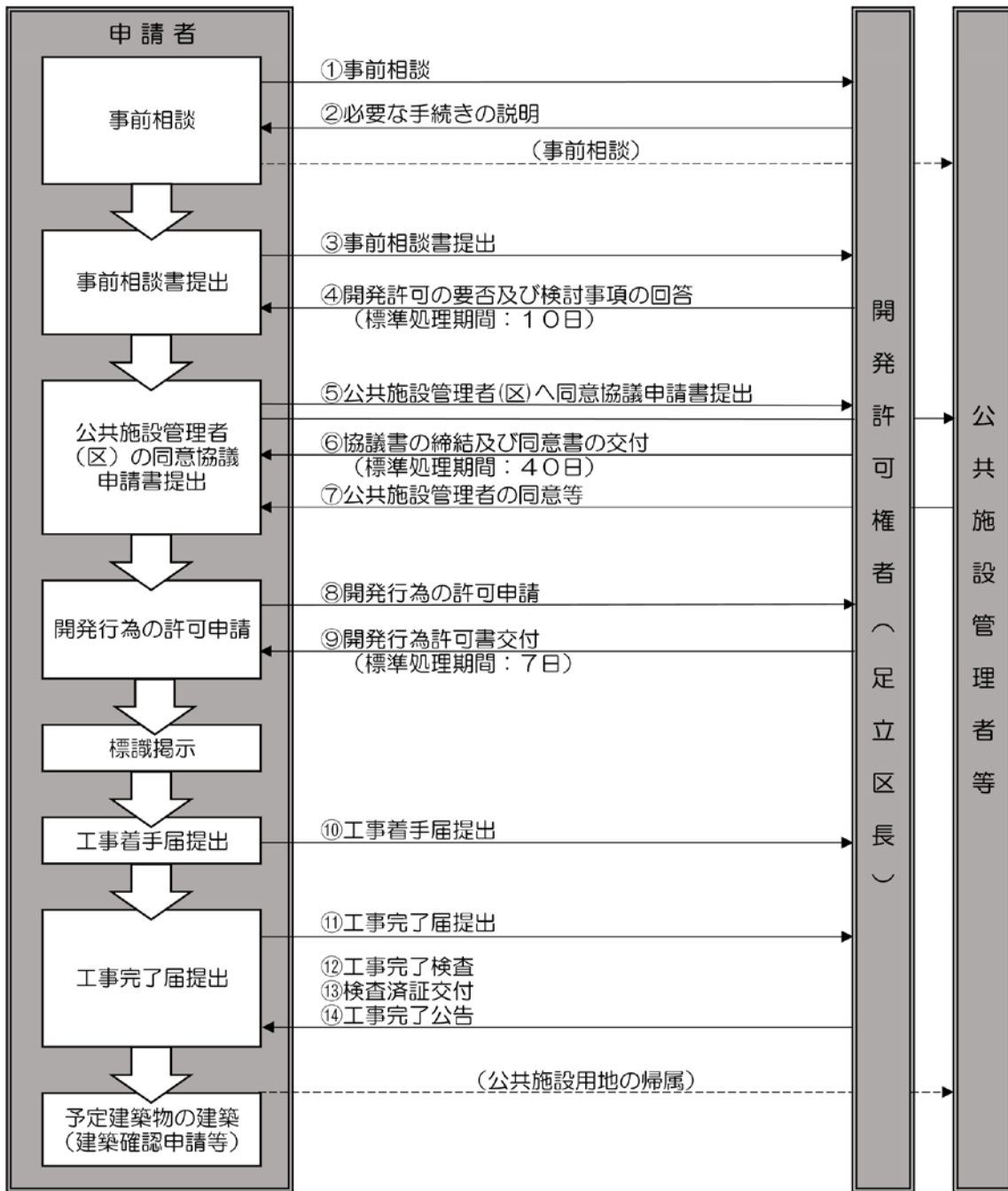
【開発区域内に整備された公園の事例】



(2) 公園等の設置が免除される場合について

次のいずれかに該当する場合は、公園等の設置免除が受けられる場合があります。

- ア 建築基準法に基づく総合設計制度又は特定街区制度により、開発区域内に公開空地等が確保され、かつ、開発区域から概ね250mの範囲内に相当規模（概ね1,000㎡以上）の既存公園等が存在していること。
- イ 新法の土地区画整理事業が施行された地区内で行われる開発行為であること。



注 意 事 項

- ① 道路の新設がある場合は交通管理者（警察署）と事前協議を行ってください。
- ③ 事前相談書は2部（正・副）ご提出ください。
- ⑤ 同意協議申請書は4部（正1部・副3部（道路管理者協議用含む））ご提出ください。また、区道に接して開発行為を行う場合の道路管理者協議は、開発指導課（区）が窓口になります。
- ⑥ 協議書2部を区が作成し、申請者及び足立区長が捺印します。
- ⑧ 開発許可申請書は2部（正・副）ご提出ください。
- ⑫ 工事完了検査の前に、下水道局の完了検査を受けてください。検査は毎週火曜日の午後に行います。予定する検査日の2～3週間前に電話等で仮予約してください。
- ※ 標準処理期間は、書類に不備がない場合です。

都市建設部 開発指導課 開発指導係

〒120-8510

東京都足立区中央本町 1-17-1 中央館 4 階

電話：03(3880)5272

E-mail：kaihatu-shido@city.adachi.tokyo.jp