

**「都市計画法」の規定に基づく  
開発行為の許可等に関する審査基準概要**

**墨田区都市計画部都市計画課**

(平成26年4月)

**【墨田区役所庁舎 9階】**

〒130 - 8640

墨田区吾妻橋一丁目23番20号

**【代 表】**03 - 5608 - 1111 (内線3904・3905)

**【直 通】**03 - 5608 - 6265

**【FAX】**03 - 5608 - 6409

## 開発許可の概要

### 1 開発許可制度(都市計画法第29条)

開発許可制度は、都市計画法に基づく都市計画制限のひとつです。

一定規模以上の一団の土地における開発行為を許可制とすることにより、無秩序な市街化を抑制し、快適かつ機能的な都市環境の確保を図るため、公共施設の整備等を義務づけています。

墨田区では、開発区域の規模が500㎡以上のとき、開発行為をしようとする事業者は区長の許可が必要となります。

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ことを目的として、道路等の新設や廃止等による『区画の変更』、切土・盛土等による『形の変更』、宅地以外の土地を(農地・雑種地等)を宅地にする『質の変更』を行うことを言います。

- 1 単なる土地の分合筆、又は建築物の建築と一体不可分の工事と認められる基礎打ち、また建築物・建物の投影面積内の掘削については、開発行為に該当しません。
- 2 開発行為に関する用語の定義
  - ・ 建築物 建築基準法第2条第1号の定義による
  - ・ 建築 建築基準法第2条第13号の定義による
  - ・ 特定工作物 都市計画法第4条第11項の定義による

## 開発許可の基準

### 1 許可基準の概要

区長は、開発行為の申請があった際、許可基準(都市計画法第33条第1項)に適合していると認められた場合に許可することになります。主な内容は次のとおりです。

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。

開発区域について、都市計画が定められているときは、これが適合していること。

用途地域等が定められているときは、予定建築物等の用途がこれに適合していること。

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。

接続先道路、開発区域内の道路が、予定建築物の規模に応じた基準に適合していること。

給排水施設が、基準に適合していること。

公園等が基準に適合していること。

地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水の恐れが多い土地等であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等、安全上必要な措置が講じられていること。

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。

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。

開発区域及び開発関連工事区域の土地又は建築物その他の工作物につき、開発行為の施工又は開発関連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。

とは、自己の居住又は業務の用に供する目的で行う開発行為の場合は適用とされません。

『自己の居住の用に供する』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  
場合をいい、当然自然人に限られることになります。

『自己の業務の用に供する』とは、当該開発区域内において、継続的に自己の業務に  
係る経済活動が行われていることです。この場合に住宅を含まないことから、分譲又は  
賃貸の住宅建設のための開発行為は該当しません。

## 2 開発許可の基準

開発行為の許可を受けるためには、公共施設の整備を行うなど、開発行為の内容が一定水準以上  
でなければなりません。

開発行為の許可の基準は、都市計画法、都市計画法施行令及び都市計画法施行規則等に定めら  
れています。これらの許可基準に適合した設計、整備が必要となります。

なお、開発行為の申請前に境界確認等を行い開発区域を明確にしてください。

### (1) 道路の基準

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)

開発区域内の道路については、環境の保全上、通行の安全上、防災上支障のないよう周囲  
の道路等との関連を十分考慮し、道路の機能として有効な計画にしてください。

道路は、『通り抜け』を原則とします。

また、幅員、勾配、構造、配置、形態等について技術基準が定められています。このうち、幅  
員については、下表の幅員の道路が、予定建築物の敷地に接するように配置されていることと  
定められています。

予定建築物の主な用途		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

ただし、住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において、開発区域内の新設道路は  
上記のとおり6m以上を原則とするが、小区間で周辺の状況等により通行上支障がないと認めら  
れる場合は、下表によることができます。

道路延長 道路幅員	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
通り抜け道路	4.5m以上	4.5m以上	5m以上	6m以上
行き止まり 道路 <sup>1</sup>	4.5m以上	5m以上	6m以上 <sup>2</sup>	6m以上

1 行き止まり道路の終端部分の形状は、道路中心線に対して直角とすること。

2 転回広場を2箇所以上設ける場合には、5m以上とすることができる。

注)防災上の観点から行き止まり道路は極力さけるようにすること。

接続先の既存道路の幅員(都市計画法施行令第25条第4号)

開発区域内の主要な道路は、下表の幅員の開発区域外の道路(接続先道路)に接続させることと定められています。

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

ただし、開発区域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は、車両の通行に支障がない道路に接続させることができる場合があります。

やむを得ないと認められる場合

ア 一般の住宅地分譲を目的とした小規模開発(開発区域の面積が500㎡以上3,000㎡未満) 開発区域の主要な道路が接続する既存道路は、建築基準法上の道路で広幅員道路まで現況3m以上(建築基準法第42条第2項の道路で赤道の場合は認定幅員が2.7m以上)の幅員が確保されていること。またその既存道路は開発区域内に既存道路の中心から3m以上拡幅されていること。

イ 一般の住宅地分譲を目的とした中規模開発(開発区域の面積が3,000㎡以上10,000㎡未満) 開発区域の主要な道路が接続する既存道路は、建築基準法上の道路で広幅員道路まで現況4m以上の幅員が確保されていること。またその既存道路は開発区域内に既存道路の中心から3m以上拡幅されていること。

行き止まり道路(都市計画法施行令第25条第5号)

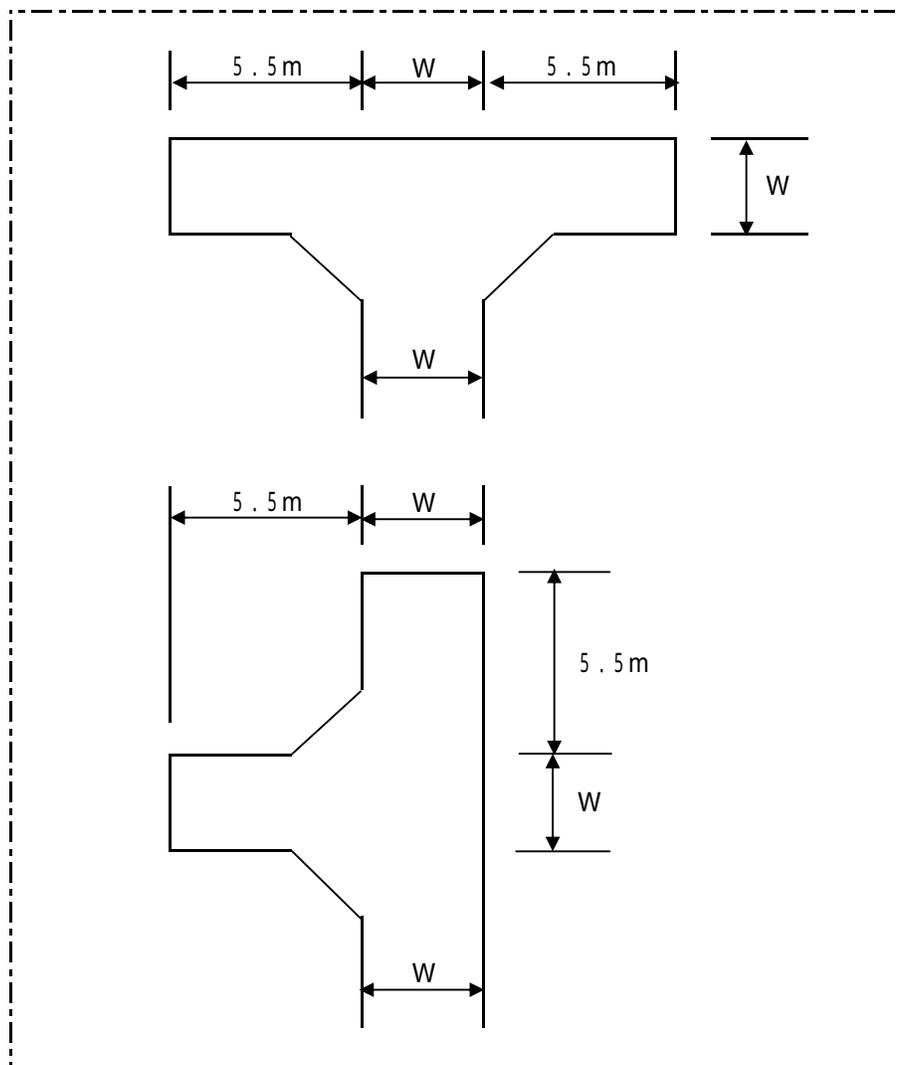
道路は、通り抜けを原則とします。ただし、やむを得ず行き止まり道路とする場合には、避難と車両の通行に支障がないように配慮して、自動車が回転できるスペースの設置が必要です。

道路幅員	6m未満	6m以上
転回広場の設置に必要な道路基準延長	35mを超える場合	120mを超える場合
転回広場の設置間隔	60m区間ごとに1箇所	60m～120m区間ごとに1箇所

(転回広場の形状)

転回広場は、下図のいずれかの形状の部分を含むものとします。

なお、転回広場の幅員(W)は、本線幅員と同一を原則とし、終端部に転回広場を配置する計画してください。



## 隅切り

道路と道路の平面交差点や道路の曲がり角は、適当な長さで街角を斜めにカットして、一定の距離を確保してください。

隅切りの長さについては、次の表を標準とします。

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

注) 上 段 交差角度 90度前後  
 中 段 " 60度以下  
 下 段 " 120度以上

直近上位値を用いる。

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、幅員が6.5m以下の道路同士の交差点で交差角90度前後のときは3mとすることができる。

### 隅切りを行う場合の留意点

- ・隅切りにより切り取る部分は、できるだけ二等辺三角形となるようにしてください。
- ・片側だけ隅切りを設ける、いわゆる「片隅切り」は原則として認めておりません。ただし、大規模開発以外でやむを得ない場合には、基準の隅切り長さに1mを加えた長さの隅切りを設置することとなります。

### 交通安全施設

必要に応じて、交通安全施設(防護柵(ガードレール・ガードパイプ等)、道路照明(街路灯、防犯灯等)、道路反射鏡、他)を設置すること。

(2) 公園等の技術的基準

開発区域面積が、0.3ヘクタール以上の開発行為にあつては、開発区域面積の3%以上の公園、緑地又は広場を設置することが必要です。

なお、5ヘクタール以上の開発行為にあつては、別途協議が必要となります。

(3) 排水施設

開発区域内の排水施設は、区域の規模、地形、予定建築物の用途、降水量等から予想される汚水や雨水を排出できる管径、勾配、位置を決めてください。

(4) 消防水利施設

所轄の消防署と協議のうえ、必要な場合は消防用の貯水施設を設置してください。

(5) がけ・擁壁の設計

開発行為によって、がけ面に擁壁ができる場合は、擁壁の設置基準及び構造計算等により十分安全な設計をしてください。

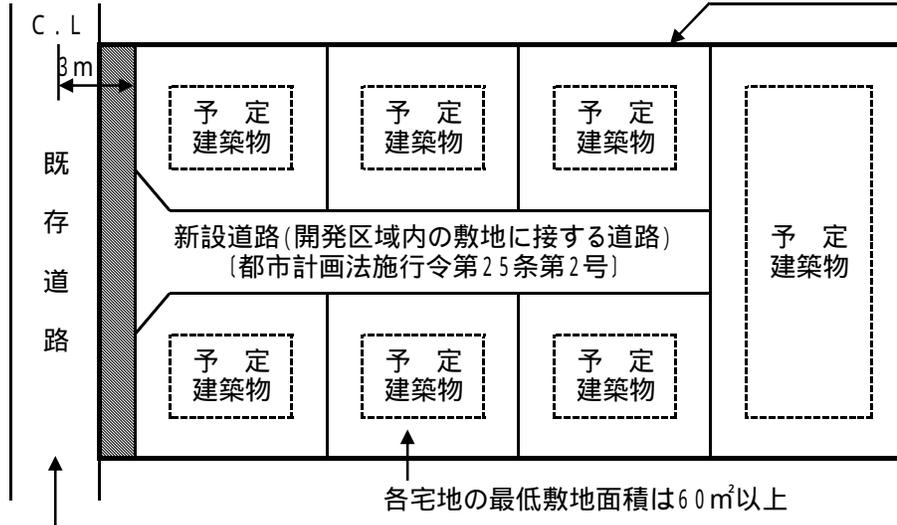
主な開発事例

\*「事例 1」 道路の新設

建物(戸建住宅)の建築をするため、道路を新設して敷地を分割する場合

(開発区域の面積が500㎡以上3,000㎡未満)

太線は開発区域を示す。



接続先の既存道路(都市計画法施行令第25条第4号)

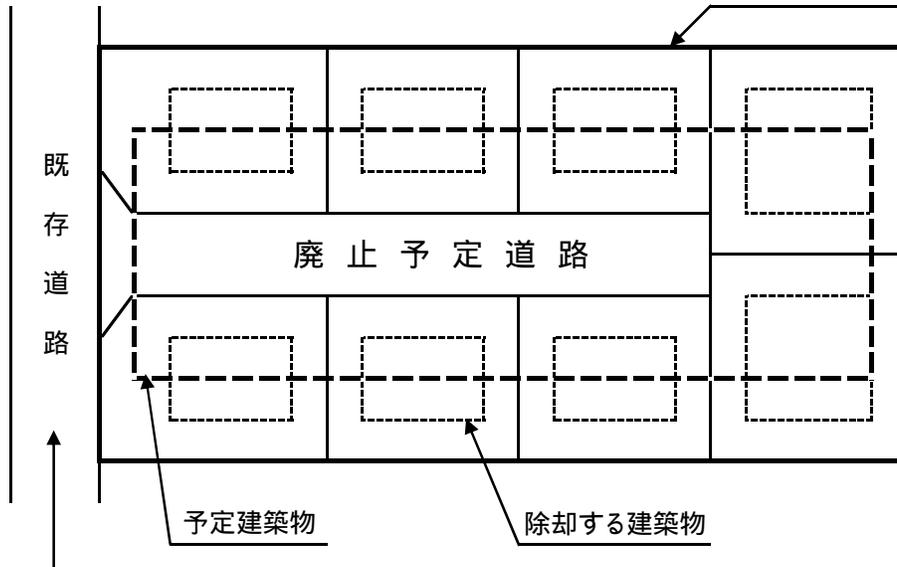
(但し、開発区域内の敷地分割の内容によっては、都市計画法施行令第25条第2号の道路としての適用を受ける場合があります。)

既存道路が建築基準法上の道路で広幅員道路まで現況3～6mの幅員の場合(建築基準法第42条第2項の道路で赤道の場合は認定幅員が2.72m以上)は開発区域内は既存道路の中心から3m以上道路拡幅整備する必要があります。

\*「事例 2」 道路の廃止

道路を廃止して建物(集合住宅)を建築する場合

太線は開発区域を示す。



開発区域に接する既存道路(都市計画法施行令第25条第2号)

(道路幅員は6m以上12m以下であるが、小区間で通行上支障がない場合は、開発区域内の新設道路幅員(4.5m～)の適用を受けられる場合があります。)

\*「事例 3」 形質の変更

高低差のある土地に1mを超える切土または盛土をして建築物を建てる場合。

