開発行為の許可基準概要

荒川区都市整備部都市計画課　2010.07.14

2010.08.01 施行

Ⅰ．開発行為とは・・・

５００㎡以上の土地において、主として建築物の建設を目的として行う、区画（道路の新設・廃止）及び形質（１m以上の切土・盛土）の変更をいう。なお、開発行為は区長の許可となっている。

Ⅱ．開発区域の取り方

次の場合の土地は原則として開発区域に含める。

① 開発申請区域内における土地所有者又は申請者が、申請区域に連担して所有している土地。

② 開発行為を行うために必要となる道路の区域。

Ⅲ．接続先の既存道路の幅員

開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員９メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては６メートル）以上の道路に接続していること。

ただし、専用住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為は、幅員６メートル以上の道路に接する条件を、その開発面積の規模及び周辺の道路状況に応じ、次のように緩和することができる。

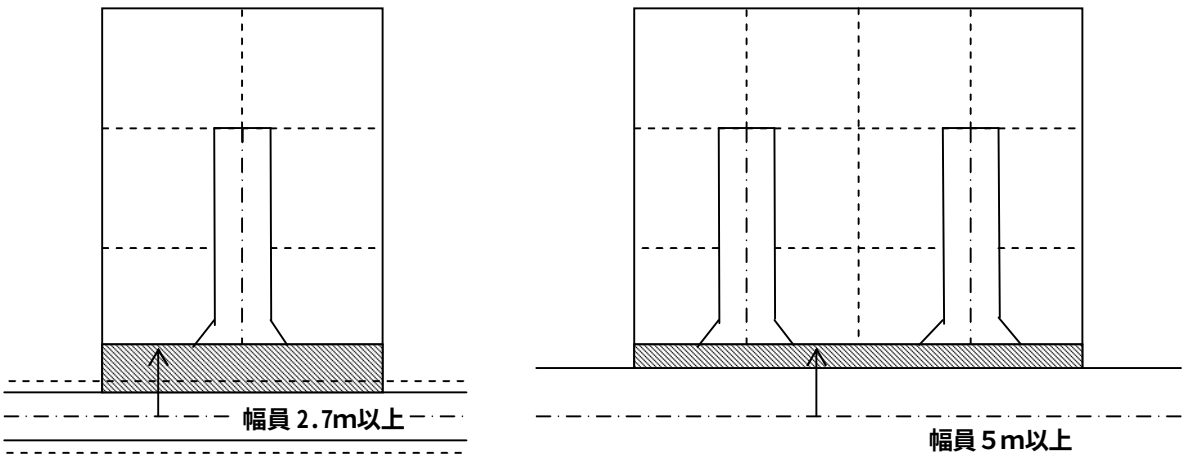
① 開発面積が 500 ㎡以上 1,000 ㎡未満の場合（図-１）

既存道路（建築基準法上の道路）が、広幅員道路まで現況 2.7m以上の幅員が確保されている場合で、現況の道路中心線から３m以上になるように自ら拡幅整備を行う場合。

② 開発面積が 1,000 ㎡以上 3,000 ㎡未満の場合（図-２）

既存道路が、広幅員道路まで５m以上の幅員が確保されている場合で、現況の道路中心線から３m以上になるように自ら拡幅整備を行う場合。

開発面積が 500 ㎡以上 1,000 ㎡未満の場合(図-１)　　開発面積が 1,000 ㎡以上 3,000 ㎡未満の場合(図-２)



▨ のセットバック部分は、現況道路中心線から３ｍまで拡幅整備を行う。

Ⅳ．開発区域内の道路幅員

開発区域内の道路は、６m以上（敷地規模等によっては９～１２m以上）を原則とするが、住宅の建築に供する目的で行う開発行為は、周囲の状況等により下表を使用することができる。

道路基準延長 / 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
通り抜け型	４．５m以上	４．５m以上	５m以上	６m以上
行き止まり型	４．５m以上	５m以上	６m以上	６m以上

Ⅴ．隅切り

①隅切りにより切り取る部分は、二等辺三角形とする。

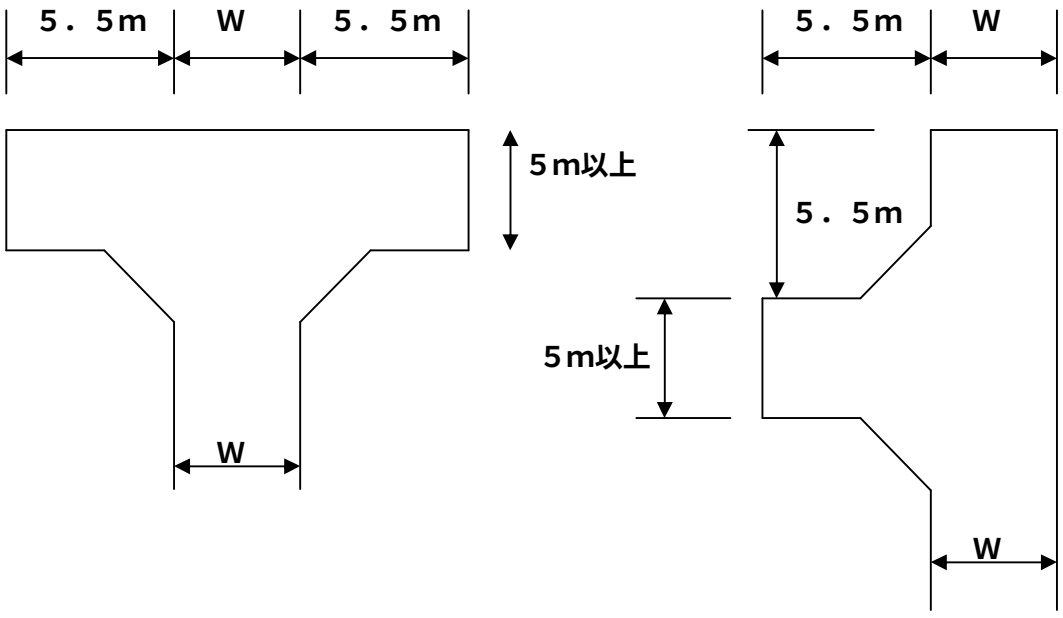
②道路の交差は、できるだけ直角に近い角度とする。

③隅切りの長さは下記の基準による。

道路幅員	４．５m	５．０m	６．０m
４．５m	３m	３m	３m
５．０m	３m	３m	３m
６．０m	３m	３m	４m

④「片側隅切り」は原則認めない。但し、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とする。

Ⅵ．行き止まり道路

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

※転回広場は、原則として下図のいずれかの形状の部分を含むものであること。