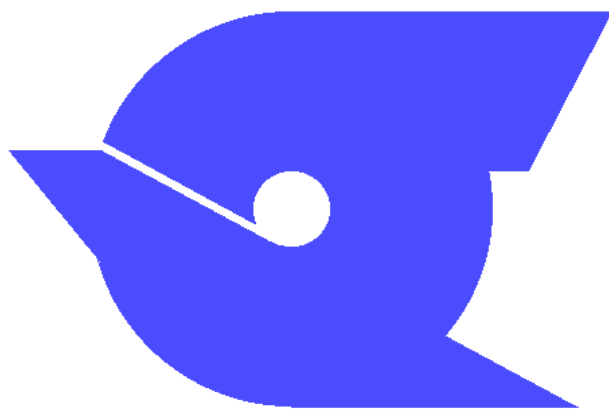


# 開発許可の手引

## — 都市計画法 —



江 戸 川 区

都市開発部 都市計画課 開発指導係

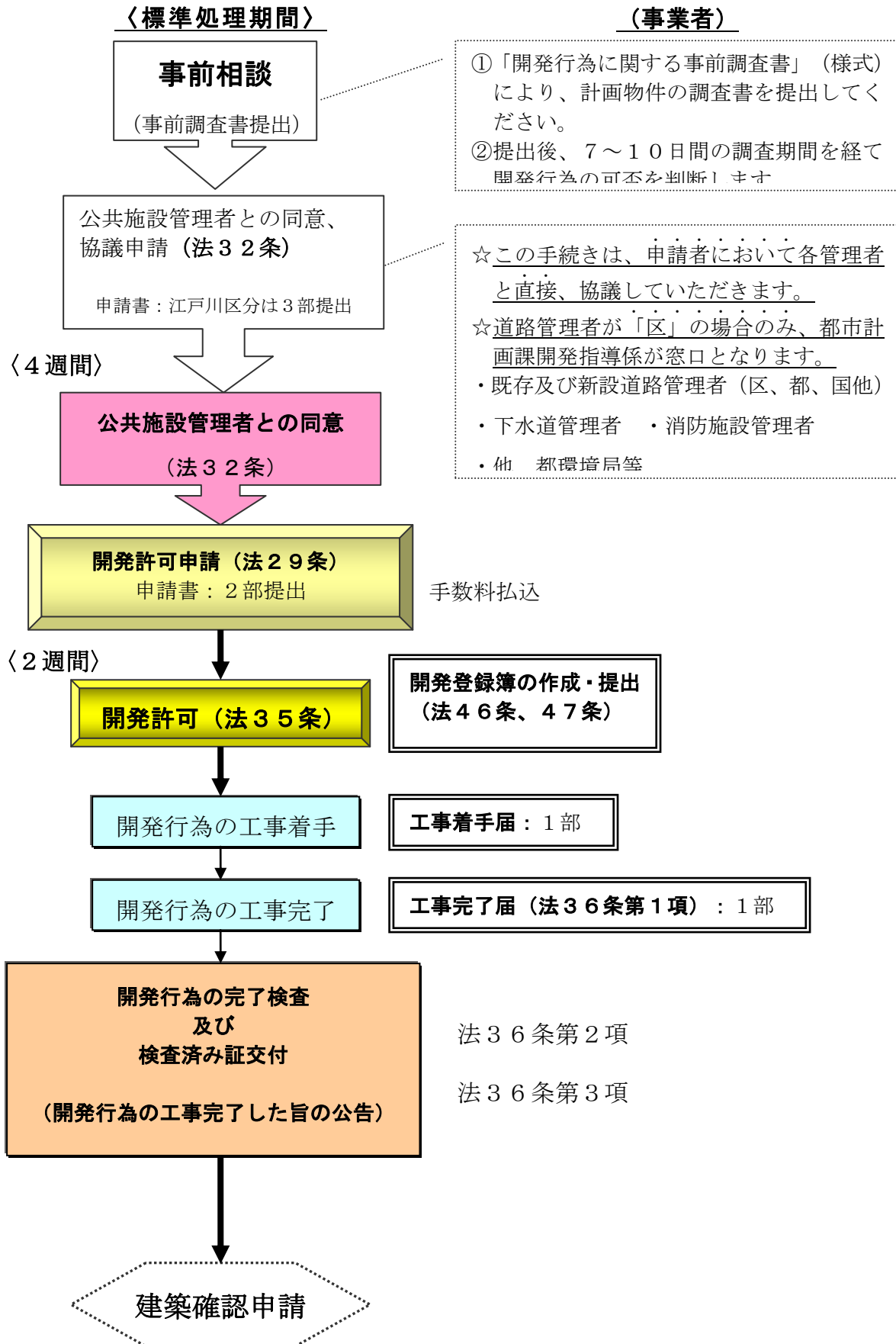
電話 03-3652-1151

( 内線 2434 ~ 2435 )

ダイヤルイン 03-5662-1101

FAX 03-5607-2267

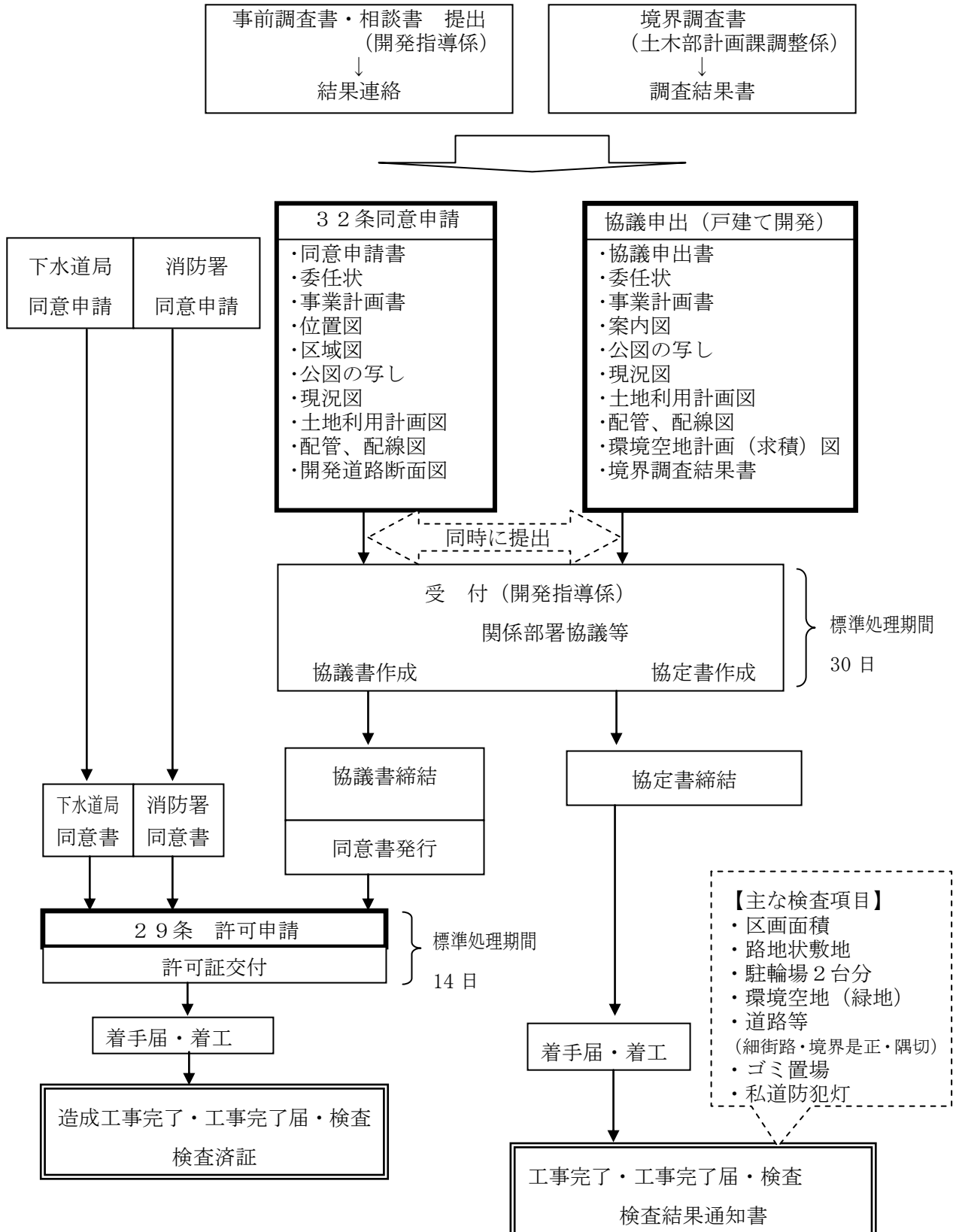
# 開発許可申請手続きのフロー図



# 「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

【戸建て開発】



## 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、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、墓苑でその規模が、1ha以上のもの。
- 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、区の条例、地区計画または行政指導により道路整備をする場合
- 4 区道として、区が道路拡幅をする場合
- 5 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、公園、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。

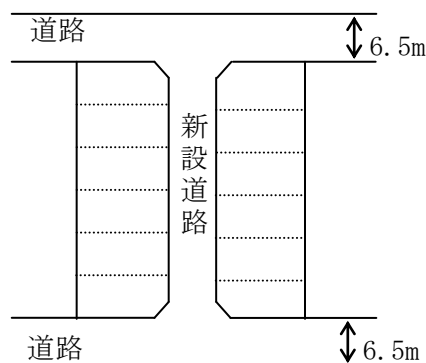
## 1. 開発行為による新設道路の取り付け道路（既存道路）の基準

（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。

ただし、東京都建築安全条例第 4 条第 2 項に規定する建築物の築造を目的とする開発行為の場合は除く。

① 小規模開発 その1（開発区域の面積が 500 m<sup>2</sup>以上 1,000 m<sup>2</sup>未満）

**開発の目的を住宅地分譲（共同住宅を除く）**とし、接続先道路（現況幅員が 2 m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 2 項道路または道）がある場合は、一方後退で 4 m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）

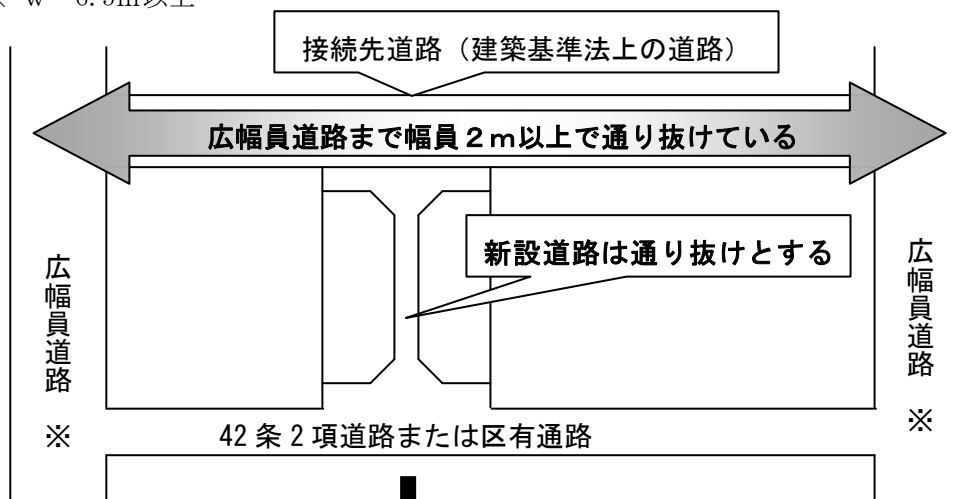
ただし、接続先道路まで現況 3 m以上（建築基準法第 42 条第 2 項道路で朱道の場合幅員 2.7m以上あるもの。）の幅員が確保されているものについては、この限りではない。

（例 1-3～1-5 参照）

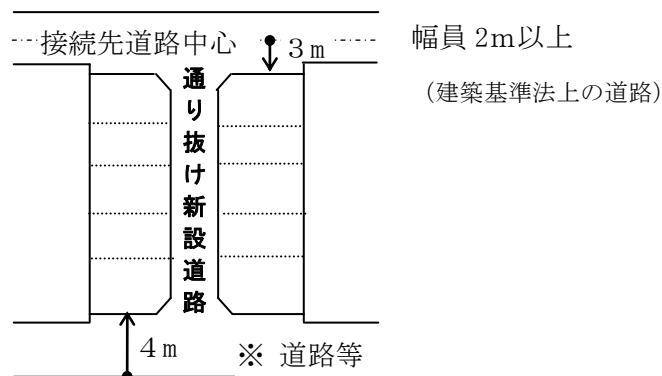
● 接続先道路の幅員が 2 m以上の場合

例 1-1

※ w=6.5m以上

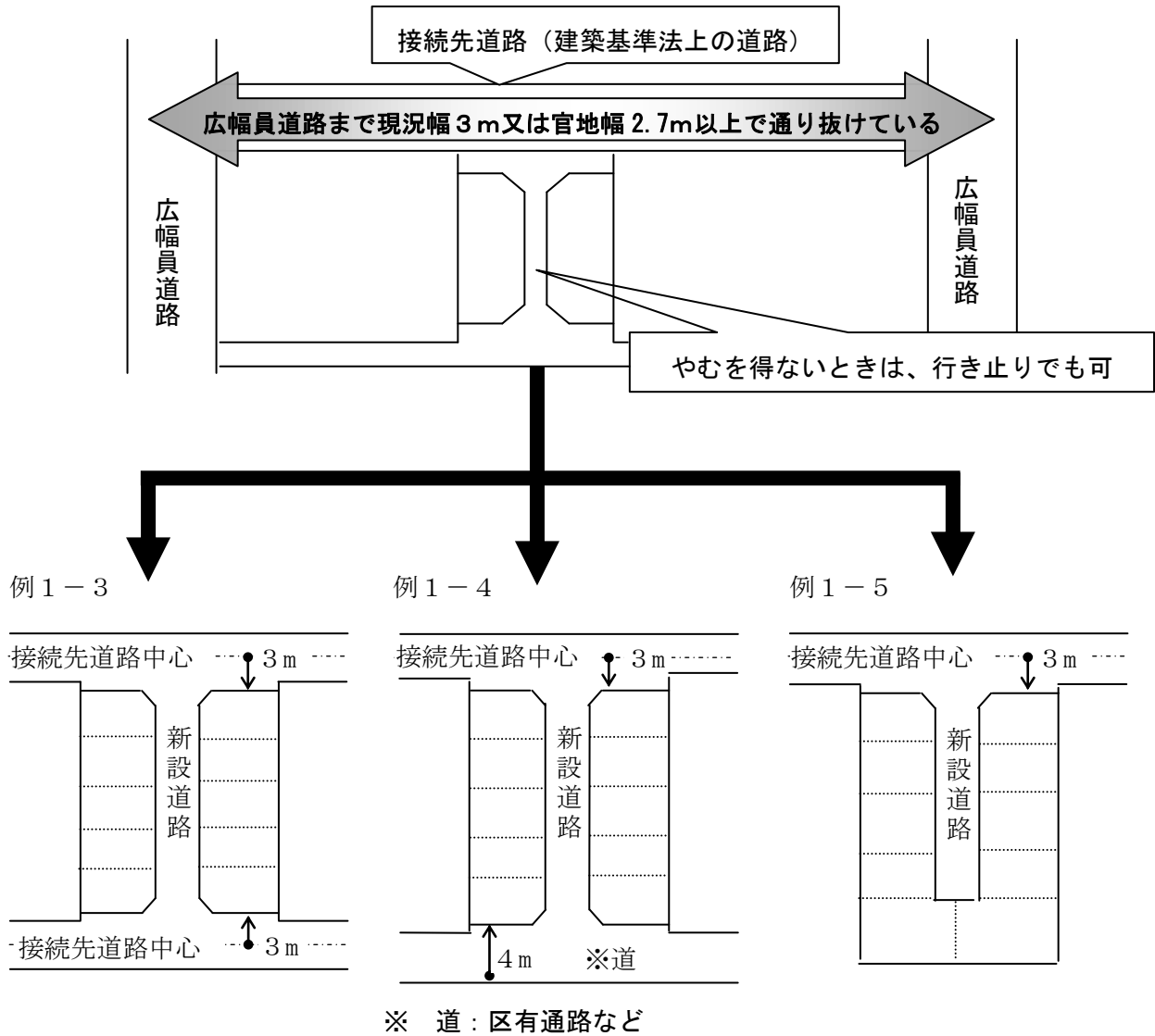


例 1-2



※ 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



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

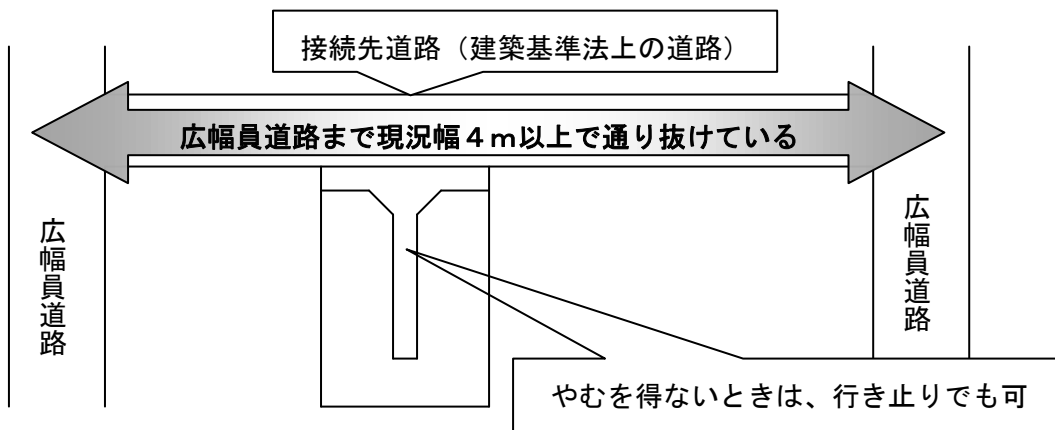
開発の目的を住宅地分譲(共同住宅を除く)とし、接続先道路(現況幅員が4m以上)は、建築基準法上の道路で広幅員道路から広幅員道路までネットワークが形成されていること。

(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。

※ 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

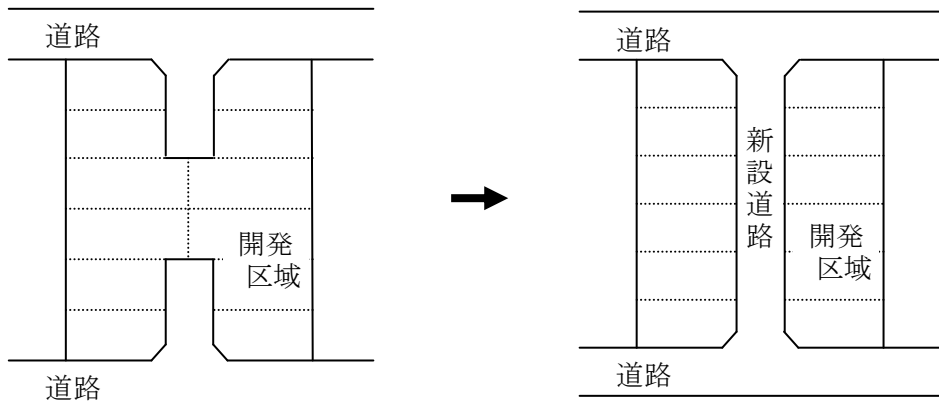
### 1) 配置計画

#### (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。

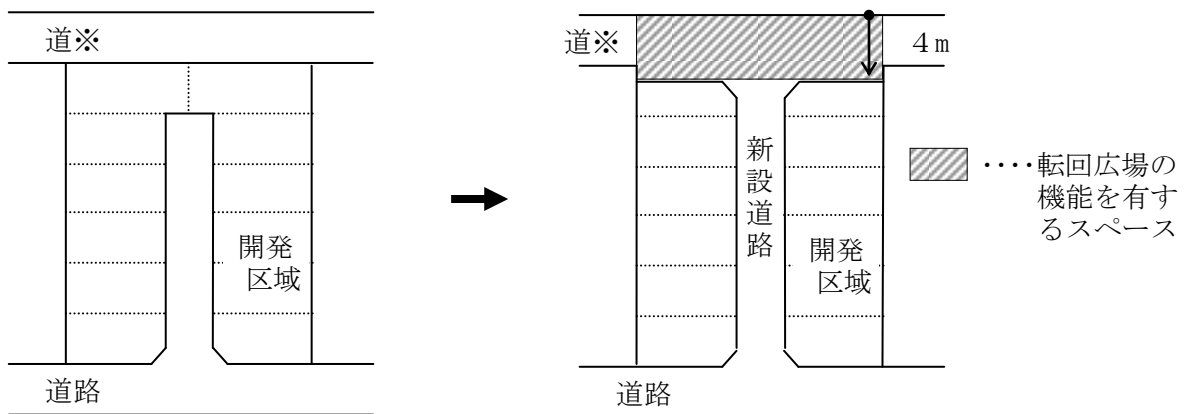
（例 2 - 1 ~ 4 参照）

例 2 - 1



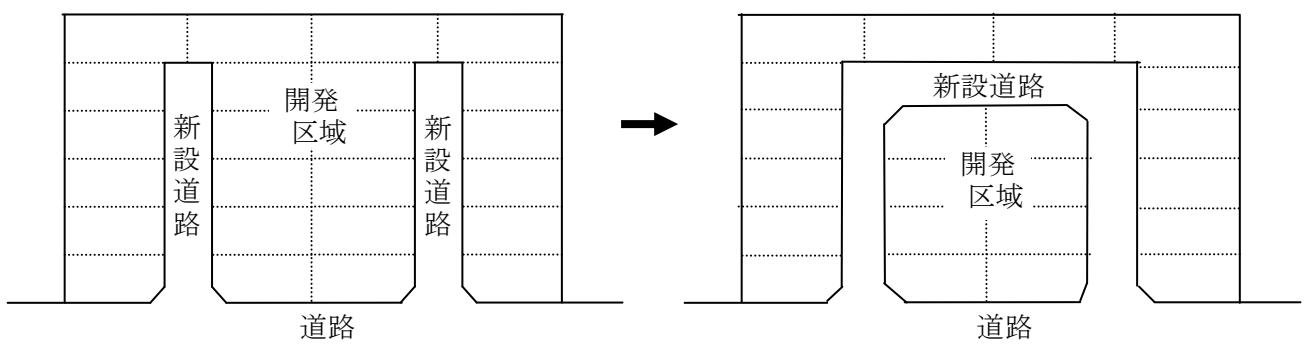
※ 道路：都市計画法施行令第 25 条第 4 号に定めるもの

例 2 - 2

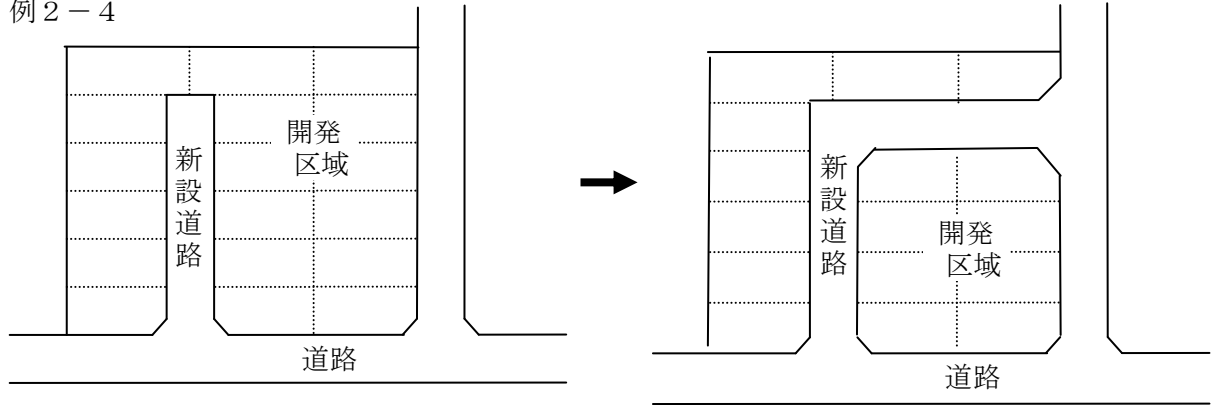


※ 道：区有通路など

例 2 - 3



例 2-4



※ 特に 2,000 m<sup>2</sup>以上は、通り抜けとする。

(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

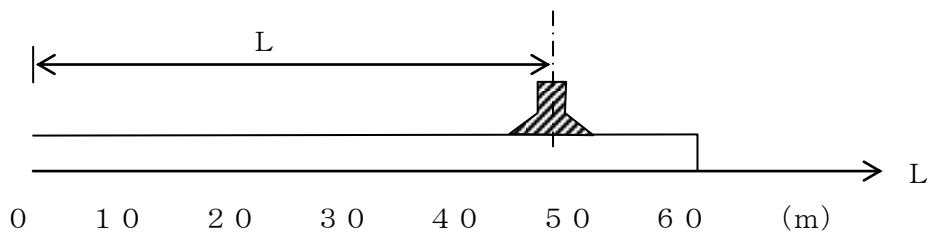
回転広場	道路幅員	
	6 m 未 満	6 m 以 上
回転広場の設置が必要な道路延長	35 m をこえる場合	120 m をこえる場合
回転広場の設置間隔	35 ~ 60 m に 1 箇所	60 ~ 120 m に 1 箇所

(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、回転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、4 m 以上とすることができる。

○ 幅員 6 m 未 満 (35 m を超える場合)

35 m ≤ L ≤ 60 m : 接続先道路から転回広場までの距離

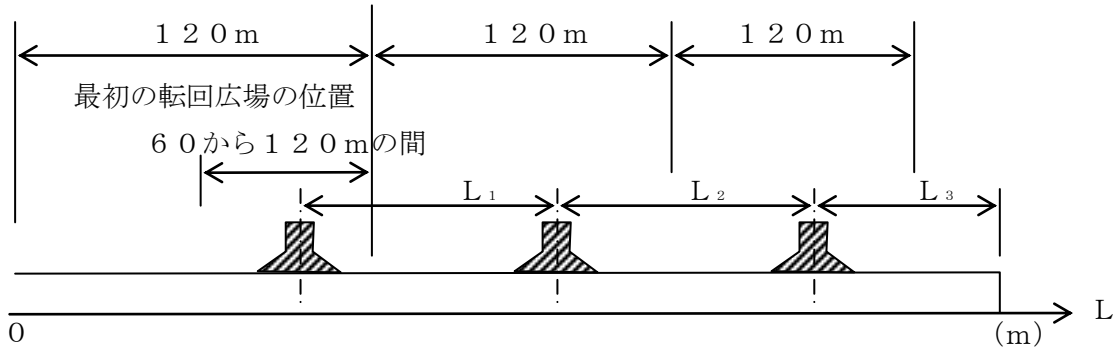


○ 幅員 6 m 以上 (120 m を超える場合)

$60\text{ m} \leq L_1 \leq 120\text{ m}$  : 転回広場どうしの間隔

$60\text{ m} \leq L_2 \leq 120\text{ m}$  : 転回広場どうしの間隔

$L_3 \leq 120\text{ m}$  : 最後の転回広場から行き止まりまでの距離



回転広場は、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

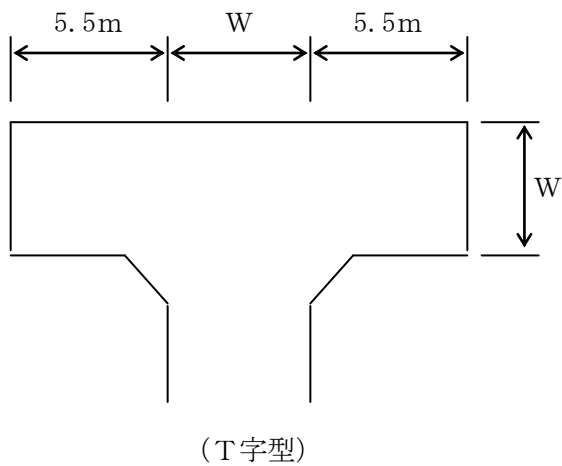
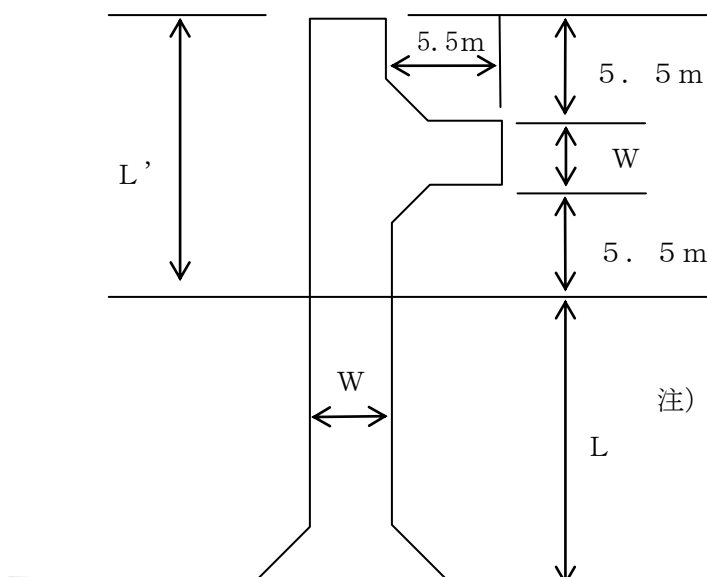
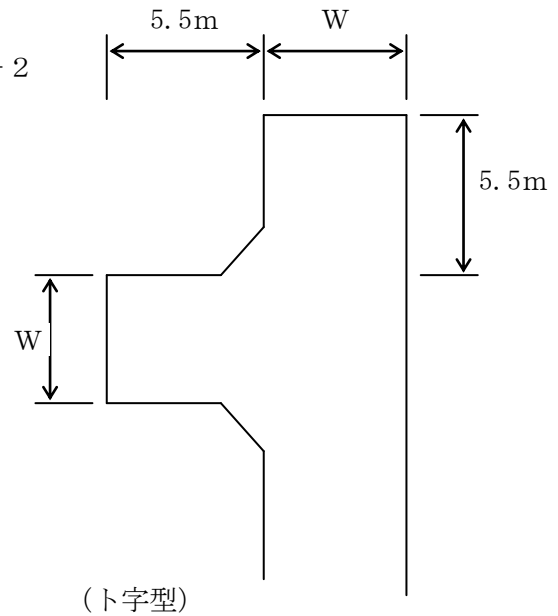


図 1 - 2



※ 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。転回広場を終端に設ける場合のみ、転回広場の延長  $L'$  は、道路延長  $L$  にカウントしない。

注) 幅員 6 m 以上、及び道路延長 35 m 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) 新設道路の幅員（都市計画法施行令第25条第2号、同法施行規則第20号）

(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		6 m以上
	住宅以外	1,000 m <sup>2</sup> 未満	
		1,000 m <sup>2</sup> 以上	9 m以上
人・車の発生交通量が特に大きな場合			12 m以上

〔表－1〕

(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）

**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。

道路区分 \ 道路延長 ※3	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	4 m以上	4.5m以上	4.5m以上
行き止まり型 ※2	4 m以上	4.5m以上	5 m以上	6 m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

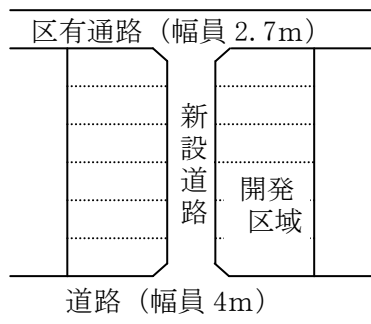
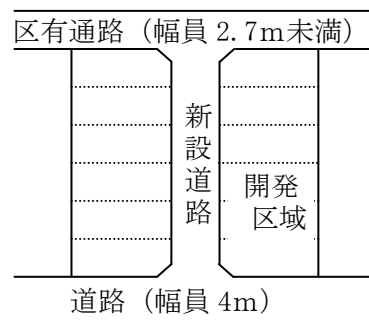


図2-1 行き止まり型の例



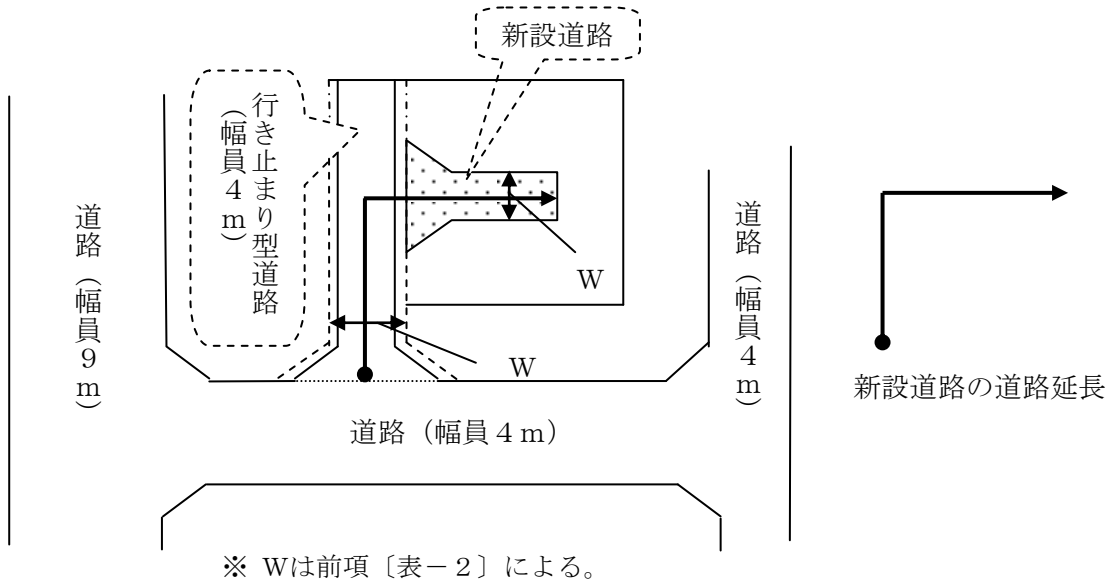
⇒ P.5「①小規模開発その1」に該当する場合においても、上表を使用する。

（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6 m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4 m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。

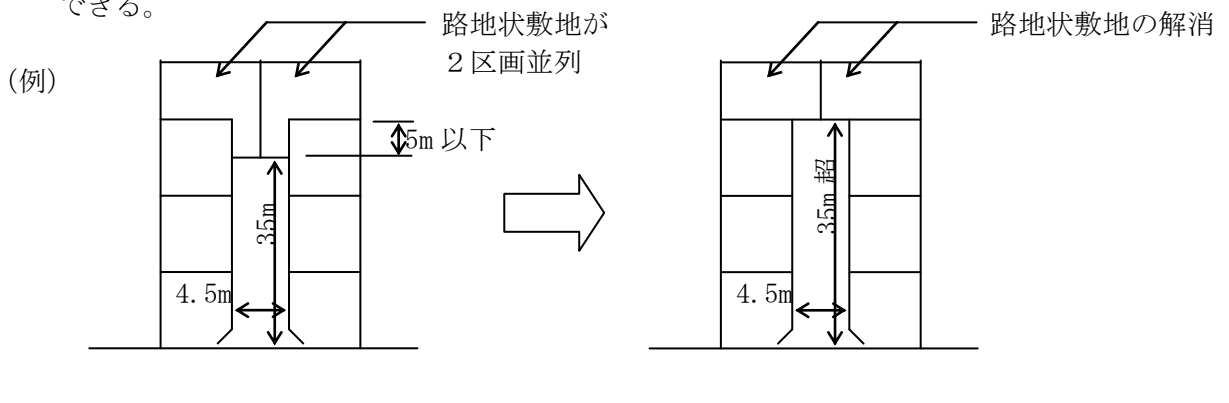
(図3-1)

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。



(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
40m以下	12	10	8	6	5
	15	12	10	8	6
	8	8	6	5	4
30m以下	10	10	8	6	5
	10	12	10	8	6
	8	8	6	5	4
15m以下	8	8	8	6	5
	10	10	10	8	6
	6	6	6	5	4
12m以下	6	6	6	6	5
	8	8	8	8	6
	5	5	5	5	4
10m以下	5	5	5	5	5
	6	6	6	6	6
	4	4	4	4	4

(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**を規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、**既存道路どうしの交差部に長さ 3m未満の隅切りがある場合は、上記規準の隅切りを新たに設置すること。**

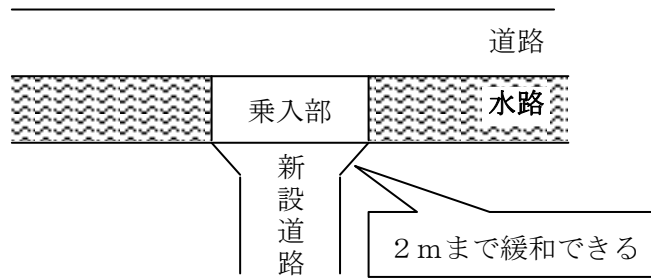
その他の留意点は以下のとおりである。

- 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。

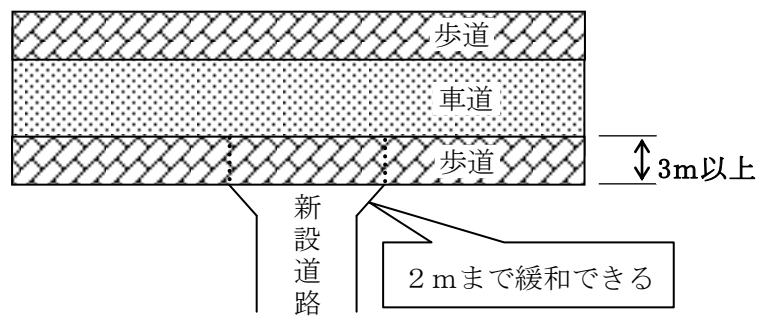
- ④ 道路の交差、接続、屈曲によって生じる内角が 120° 以上の場合の隅切りは交通の安全に支障がないときに限り設けなくてもよい。
- ⑤ 水路を横断して他の道路に接続する場合の隅切りは、次の図のとおりとする。なお、隅切りの長さは、水路幅に係わらず**2mまで緩和**できる。

図2



- ⑥ 3 m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**2 mまで緩和**できる。

図3



(4) その他の基準

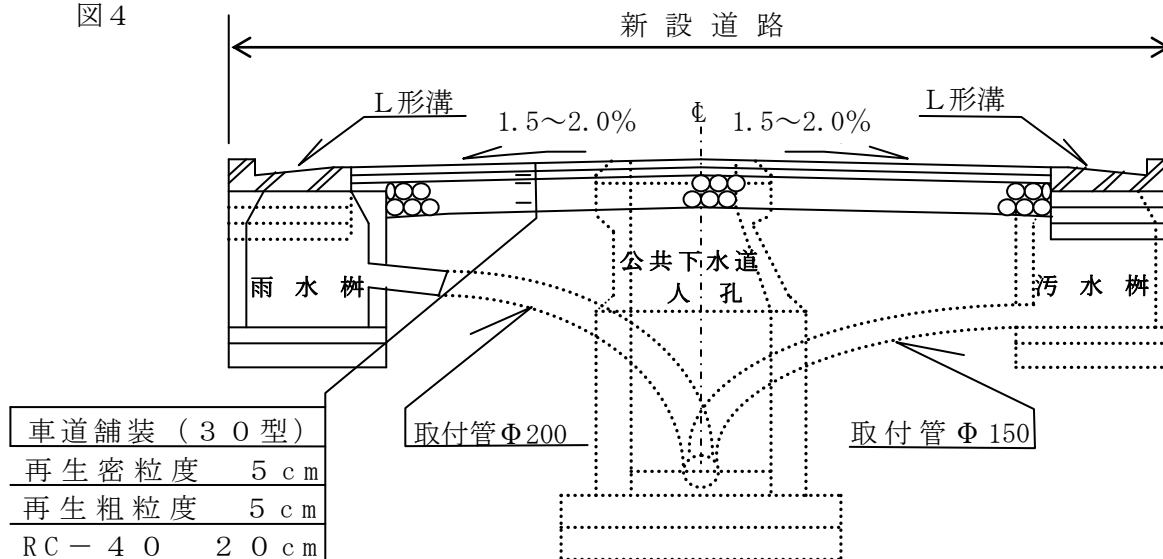
- ① 新設道路の構造及び横断勾配について（都市計画法施行規則第24条第1号）

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、L形溝を標準とした側溝、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 cm 以上、けあげの寸法は 15 cm 以下であること。
- (2) 階段の高さが 3 m を越える場合、高低差 3 m 以内ごとに踏幅 2 m 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 cm 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。

(事業者→土木部計画課)

## 官民境界等に関する事前調査書

土木部計画課長・庶務課長殿

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。

平成 年 月 日

1. 事業の種類	共同住宅等・戸建て開発・その他の開発（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・現況図・土地利用計画図（ラフプランで可）

連絡先 土木部計画課調整係 03-5662-1885

事務処理欄

課長	係長	主査	担当

調査結果書配布 月 日 調整係より・拡幅整備係より

受付印

処理番号

(事業者→都市計画課)

[戸建て開発・開発行為]

# 住宅等整備基準条例・開発行為等に関する事前相談書

平成 年 月 日

1. 事業の種類	戸建て開発 ・ その他の開発 (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 ( )					
4. 用途地域等	用途地域	建ぺい率	容積率	高度地区	防火・準防火	
		%	%			
5. 各法令等 (該当するものに○)	① 土地区画整理予定地 (施行中) 内      ② 都市計画公園予定地内 ③ 都市計画道路      ④ 地区計画地内      ⑤ 沿道地区計画地内 ⑥ 他 ( )					
6. 所在地	地名地番 (住居表示)	江戸川区 ( 丁目 番)				
7. 地目	( 現況 )					
8. 土地利用計画	計画区域面積	区画数	新設道路		接続先道路	
			幅員	延長	幅員①	幅員②
	m <sup>2</sup>	区画	m	m	m	m

添付書類：案内図・現況図・土地利用計画図・公図（写）・土地謄本（写）

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	主査	担当

- ・ 条例対象 該当・非
- ・ 開発行為 該当・非
- ・ 53条対象 該当・非

現場調査 /

調査結果 特になし ・ 有り

結果連絡 / ( ) 済み

受付印
-----