

都市計画法第29条に基づく開発行為許可基準等抜粋（住宅地分譲編） 令和7年5月改正版

※住宅地分譲以外の開発許可基準については、窓口にてご案内しています。

※詳細な基準や手続きについては、中野区のホームページ及び東京都都市整備局のリンクをご覧ください。

1. 開発行為と対象規模（法第4条第10・11・12項、令第19条）

開発行為とは、建築物の建築又は特定工作物（コンクリートプラント、運動・レジャー施設、墓地、等）の建設の用に供する目的で土地を造成する以下の行為を指します。

※予定建築物を想定していない造成工事（露天の駐車場又は資材置き場や予定建築物が未定の場合等）については、開発行為に該当しません。

① 開発行為（区画形質の変更）

- 道路、河川、水路、等の廃止、付替え、あるいは新設する行為。（**区画の変更**）

※建築基準法第42条第2項の規定に基づき道路を後退する行為は区画の変更には該当しません。

※東京都建築安全条例第4条第2項に規定する建築物の建築を目的とする既存道路の拡幅は区画の変更に該当します。

- 現状地盤面に対して、1mを超える切土、盛土を行う造成行為。（**形の変更**）

※高さ1mを超える造成地盤の面積要件はありません。行為範囲が小さくても形の変更に該当します。また、過去1年以内の造成工事を行った場合は、造成工事前の地盤面を現状地盤面とします。

※建築物の建築・解体に伴う掘削や埋戻しは形の変更には該当しません。

※既存の宅地の地盤高さを変更せずに行う階段、スロープ等の設置または撤去など、部分的な切盛土行為は形の変更には該当しません。

- 畑・雑種地等の宅地以外の地目を変更する行為で、その地目面積が500㎡以上であるもの。（**質の変更**）

※当該土地に対する固定資産税の課税状況によって、宅地相当とみなす場合があります。

② 対象規模

- 建築物の建築は開発区域面積500㎡以上を対象。
- 第一種特定工作物の建設は、開発区域面積500㎡以上を対象。
- 第二種特定工作物の建設は、開発区域の面積10,000以上を対象。ただし、ゴルフコースにあっては面積要件はありません。

2. 開発区域内の敷地に接する道路幅員（令第25条第2号。以下、当該道路については「2号道路」と略す。）

新設道路の最低の長さは、出入りする想定車両を考慮し5.5m以上とすること。ただし、既存の行き止まり道路（道路長が5.5m以上ある場合）を延長する場合はこの限りでない。また、防災上の観点から行き止まり道路は極力避けるようすること。さらに、避難に有効なフットパスを設けることが望ましい。

(1) 開発区域内に新設する道路幅員

① 原則：6m以上

② 例外：新設道路が設置され、かつ、住宅建築の用に供する場合（小区間）の場合は、下表とすることができる。

道路形態	道路延長		
	35m以下のもの	35mを超え 60m以下	60mを超え 120m以下
通り抜け可能型	4.5m以上	4.5m以上	5m以上
行き止まり型(※1、※3)	4.5m以上	5m以上	6m以上(※2)

※1：行き止まり道路の終端部は、道路中心線に対して直角とすること。また、行き止まり道路の詳細については、“都市計画法の規定に基づく開発行為等の手引き”「道路に関する技術的細目 行き止まり道路」を参照のこと。

※2：転回広場を2箇所以上設ける場合は、5m以上とすることができる。

※3：新設道路の最低の長さは、出入りする想定車両を考慮し5.5m以上とすること。

(2) 開発区域内に新道路がなく、既存道路にのみ接する道路幅員

① 既存道路の幅員が4m以上であり、その幅員が交通規制を加味して、広幅員道路（開発区域面積が1000㎡未満は6m、その他は9mの幅員）まで確保されていること。

② 開発区域に接する既存道路の中心線から、開発区域内に3.25m以上拡幅されること。

3. 行き止まり道路の転回広場（規第24条第5号）

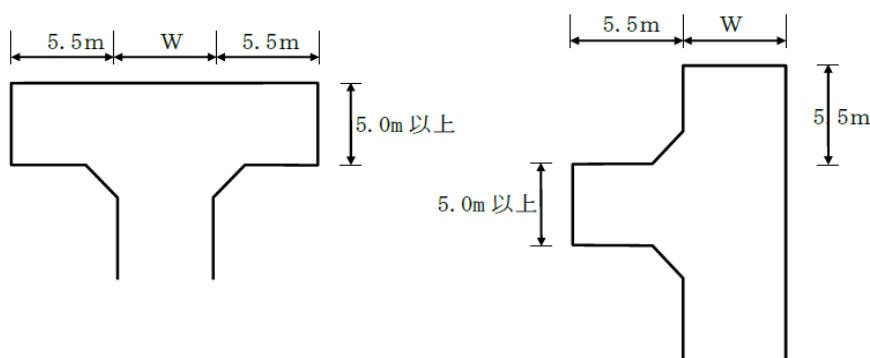
① 転回広場の設置箇所数

道路幅員	道路幅員	
	6m未満	6m以上
転回広場		
転回広場の設置が必要な道路延長	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

② 転回広場の設置間隔

転回広場を1箇所設置する場合は、原則として起点から35m(幅員6m以上の道路にあっては60m)以上終端寄りの位置に設置すること。複数箇所設置する場合は、1箇所は終端付近に設置し残余は原則として等分に配置すること。

③転回広場の形



※回転広場のすみ切りは、「4. すみ切り」の基準を準用する。

4. すみ切り（規第24条第6号）

- ①すみ切りの基準については、“都市計画法の規定に基づく開発行為等の手引き”「道路に関する技術的細目 隅切り」を参照のこと。
- ②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の道路同士の交差点ではすみ切りの長さを3mとすることができる。
- ③片側だけにすみ切りを設けることは、原則として認めない。ただし、大規模の開発以外で敷地の状況によっては、この限りでない。

5. 接続先の既存道路幅員（令第25条第4号。以下、当該道路については「4号道路」と略す。）

- ①専用住戸や長屋、集合住宅等の住宅系建築物を目的とする場合は、開発区域内の主要な新設道路は、開発区域外の幅員6.5m以上の既存道路に接続していることが原則要件です。
- ②ただし、開発区域周辺の既存道路の状況により、やむを得ないと認められる場合にあって、一般の住宅地分譲を目的とした開発行為の場合については、下記ア～ウを開発行為の具体的な目安としています。（令第25条第4号 やむを得ないと認められるとき）なお、主とする既存道路（4号道路）以外のその他の既存道路（角地の場合等のもう一つ以上の道路）においては、建築物の用途・道路の使われ方を踏まえた拡幅を行うものとしています。

ア. 開発区域の面積が500㎡以上2,000㎡未満の場合

開発区域内の道路（2号道路）が接続する既存道路（4号道路）は、建築基準法上の道路で、既存道路の幅員が3m以上であり、交通規制を加味して、現況幅員6.5m以上の広幅員道路まで通じていること。

また、その既存道路（4号道路）の中心線から、開発区域内に3.25m以上拡幅されること。

イ. 開発区域の面積が2,000㎡以上3,000㎡未満の場合

開発区域内の道路（2号道路）が接続する既存道路（4号道路）は、建築基準法上の道路で、既存道路の幅員が3.5m以上であり、交通規制を加味して、現況幅員6.5m以上の広幅員道路まで通じていること。

また、その既存道路（4号道路）の中心線から、開発区域内に3.25m以上拡幅されること。

ウ. 開発区域の面積が3,000㎡以上6,000㎡未満の場合

開発区域内の道路（2号道路）が接続する既存道路（4号道路）は、建築基準法上の道路で、既存道路の幅員が4.0m以上であり、交通規制を加味して、現況幅員6.5m以上の広幅員道路まで通じていること。

また、その既存道路（4号道路）の中心線から、開発区域内に3.25m以上拡幅されること。

※広幅員道路に至るまでに、建築基準法第42条第2項に指定された道路などで既存道路が規定幅員に満たない箇所を有する場合や、道路内工作物の突出により規定幅員に満たない箇所を有する場合は、許可条件を満たさないと判断します。

6. 公園等の設置（令第25条第1項第6号、同条第7号、規第21条）

開発区域の面積が3,000㎡以上の場合、3%以上の公園等を下記の表に従い設置すること。

開発区域の面積(㎡)	公園の総面積	設置内容
3,000以上50,000未満	開発区域面積の3%以上	公園、緑地、広場
50,000以上		公園(1箇所300㎡以上)
200,000未満		1,000㎡以上の公園を1箇所以上
200,000以上		公園(1箇所300㎡以上) 1,000㎡以上の公園を2箇所以上

※開発区域の周辺に相当規模の公園等が存在する場合など、一定の要件を満たすことで公園等を設けなくてもよい場合もあります。