

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

令和3年8月2日

千代田区

## ■ 本書について ■

本審査基準は、都市計画法第 29 条の規定による開発行為の許可申請等について、法令の趣旨に基づき適切に審査を行うために必要な事項を定めるものである。

審査に当たっては、本審査基準のほか、個々の申請内容が都市計画上、環境の保全上、災害の防止上及び通行の安全上の支障並びに千代田区の地域特性に合ったまちづくりに支障がないことを確認の上、総合的に判断するものとする。

なお、本審査基準に特段の記載のない事項については、東京都の『「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』及び『「宅地造成等規制法」の規定に基づく宅地造成に関する工事の許可の審査基準』を準用し、審査を行うものとする。

(制定) 平成 6 年 10 月 1 日

(改正) 平成 16 年 11 月 2 日

(改正) 令和 3 年 8 月 2 日

## ■ 標準処理期間 ■

	根拠法令	標準処理期間
開発行為の許可 5 h a 未満	都市計画法 第 29 条第 1 項	65 日
開発行為の許可 5 h a 以上	都市計画法 第 29 条第 1 項	90 日
開発行為の変更の許可	都市計画法 第 35 条の 2 第 1 項	65 日
工事完了公告前の建築物 の建築等の承認	都市計画法 第 37 条	20 日
地位の承継の承認	都市計画法 第 45 条	20 日

## 目 次

<b>第1章 開発許可制度の概要</b>	
<b>1 開発行為等の規制</b>	
1-1 開発行為の許可	5
1-2 許可を要しない開発行為	6
<b>2 開発行為の定義</b>	7
<b>3 区画形質の変更の判断基準</b>	
3-1 区画の変更	8
3-2 形の変更	10
3-3 質の変更	11
<b>4 開発区域の取り方</b>	
4-1 開発区域	13
4-2 関連工事区域	16
4-3 開発区域と関連工事区域の取り方の例示	16
<b>5 道路の新設、廃止に伴う同意について</b>	19
<b>6 区画変更に係わる道路</b>	20
<b>7 区画変更に係わる河川等</b>	23
<b>第2章 公共施設管理者等の同意・協議（法第32条）</b>	24
<b>第3章 開発行為の許可基準（法第33条）</b>	
<b>1 開発行為の許可基準の適用関係</b>	25
1-1 許可基準の適用区分	29
1-2 自己の居住又は業務の用に供するものの事例	30
1-3 開発区域の規模による許可基準の適用	30
1-4 技術的細目	31
<b>2 公共の用に供する空地等（道路、公園、その他の公共施設）</b>	32
2-1 道路	33
2-1-1 道路の計画	33
2-1-2 道路の幅員構成	35
2-1-3 道路に関する技術的細目	43
2-2 公園、緑地、広場等	52
2-2-1 公園等の計画	52
2-2-2 公園、緑地、広場等の設置基準	52
2-2-3 公園に関する技術的細目	56
2-3 消防水利	57
<b>3 申請者の資力・信用</b>	58
<b>4 工事施行者の能力</b>	58

5 関係権利者の同意	59
第4章 開発許可後の手続き等	
1 開発行為の変更	60
2 工事完了公告前の建築制限	62
3 許可に基づく地位の承継	62

## 第1章 開発許可制度の概要

### 1 開発行為等の規制

開発許可制度は、一定の開発行為について許可を要することとして、当該開発行為が行われる区域の性質に応じた許可基準に該当しない開発行為を制限するものである。具体的には、公共施設等の整備や防災上の措置を講ずることを義務付けるなど良好な宅地水準を確保すること、都市計画などに定められた土地の利用目的に沿って開発行為が行われることにより立地の適正性の確保を図ることという二つの役割を有しており、この二つの役割を果たすため、開発許可制度における許可基準としては、公共施設の整備や防災上の措置が講じられているか等を判断する技術基準と立地の適正性を判断する立地基準が用意されているところである。

#### 1-1 開発行為の許可

開発行為の許可は都市計画法第29条に規定され、開発行為をしようとする者は、あらかじめ都道府県知事の許可（以下、「開発許可」とする。）を受けなければならないとしている。

ただし、都市計画法第29条第各項各号に規定される開発行為については、開発許可を要しないものとされている。

##### 都市計画法第29条（開発行為の許可）

都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りではない。

- 一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模がそれぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの
- 二 （略）
- 三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 四 都市計画事業の施行として行う開発行為
- 五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- 六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- 七～十一 （略）
- 2～3 （略）

（関係法令）○施行令第21条

（適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物）

## 1-2 許可を要しない開発行為

(関係法令)

- 施行令第19条（許可を要しない開発行為の規模）
- 施行令第20条（法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物）
- 施行令第22条（開発行為の許可を要しない通常管理行為、軽易な行為その他の行為）
- 施行令第34条の2（開発許可の特例）

都市計画法は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的としている。

さらに、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すること、並びに、このためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として都市計画を定めるものとしている。

また、都市計画区域においては、既に市街化を形成している区域及び優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域として指定するとともに、原則として市街化を抑制すべき区域を市街化調整区域に指定し、これら区域区分する制度等を担保する手段として開発許可制度が創設され、必要な公共施設の整備を義務づけている。

なお、ここでいう開発行為における都道府県知事の許可については、特別区における東京都の事務処理の特例に関する条例第2条第7号により、区が処理することと規定されている。

## 2 開発行為の定義

都市計画法第4条（定義）

1～9（略）

10 この法律において「建築物」とは建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号に定める建築物を、「建築」とは同条第13号に定める建築をいう。

11 この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。

12 この法律において「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う。

13（略）

14 この法律において「公共施設」とは、道路、公園、その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

（関係法令）○施行令第1条の2（公共施設）

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う。

なお、以下の面積要件に該当する開発行為をしようとする場合は、あらかじめ都市計画法第29条の開発許可を受けなければならない。

(1) 建築物の用に供する目的で行う開発行為の面積要件は下記による。

・市街化区域……………500㎡以上

(2) 特定工作物について（※施行令第1条（特定工作物））

① 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等）の建設の用に供する目的で行う開発行為の面積要件は下記による。

・市街化区域……………500㎡以上

② 第二種特定工作物（墓園、運動・レジャー施設等）の建設の用に供する目的で行う開発行為で開発区域の面積が1ha以上の規模のものをいう。

(3) 下記の場合は、開発行為に該当しない。

・露天の駐車場、露天の資材置場等

### 3 区画形質の変更の判断基準

#### 3-1 区画の変更

区画とは、道路、河川、水路等によって区画された一団の土地をいい、区画の変更とは、道路、河川、水路等の廃止、付替、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う。

##### ① 下記の場合は、区画の変更とする。

- ・ 道路を新たに新設・拡幅する場合
- ・ 既存道路を廃止又は一部廃止する場合
- ・ 既存道路を付け替える場合（図1参照）

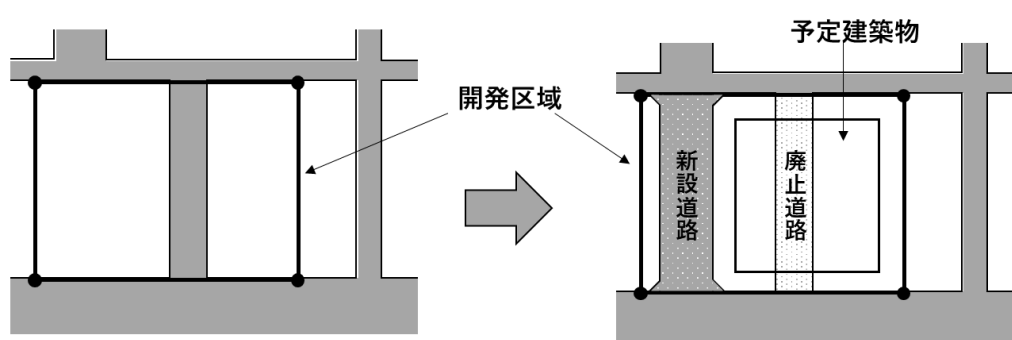


図1

※ 旧宅地造成事業に関する法律による道路、位置指定道路等の廃止は、区画の変更に該当する。

※ 東京都建築安全条例（昭和25年12月7日東京都条例第89号）第4条第2項に規定する幅員を確保するための道路の拡幅は、区画の変更に該当する。

##### ② 下記の場合は、区画の変更に該当しないものとする。

- ・ 単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更
- ・ 建築基準法第42条第2項の規定に基づき特定行政庁が指定した道路で、道路の境界線（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
- ・ 条例や要綱等により、既存の建築基準法第42条の道路の境界線を越えてセットバックして、区道や道路状空地等として整備する場合
- ・ 公共施設管理者が道路（赤道）、水路について、当該施設の機能がないものとして、用途廃止と売り払い等を行う場合（従前から建築敷地の一部として利用されるなど、一段の土地利用形態の変更を伴わない場合に限る。）



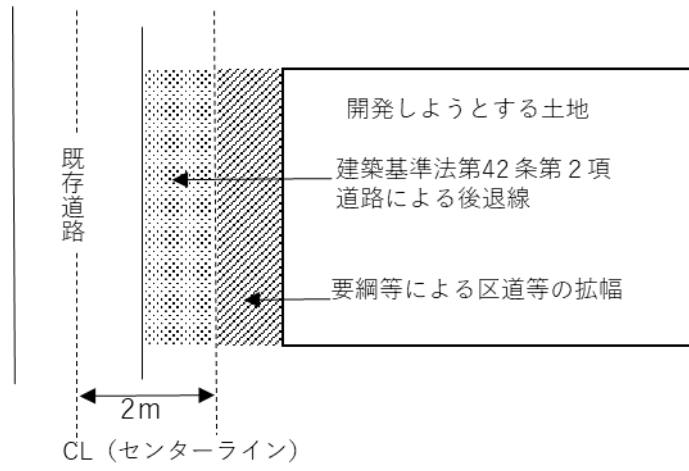


図2

### 3-2 形の変更

形の変更とは、切土、盛土を行う造成行為（形状）をいう。

① 下記のものは、原則として形の変更とする。

- ・ 切土が1 mを超える場合、又は盛土が1 mを超える場合（図3参照）

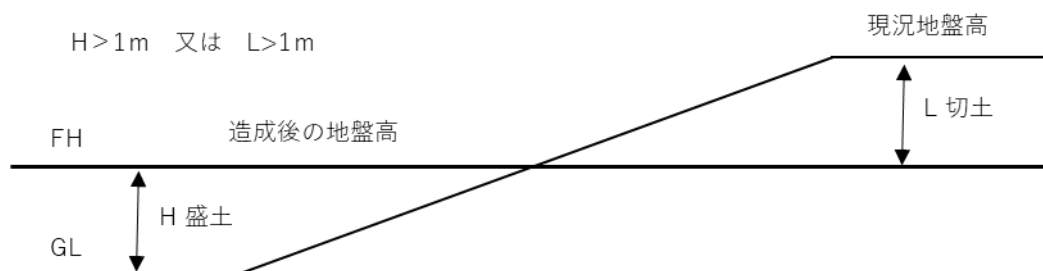


図3

なお、過去1年以内に造成行為が行われた土地を宅地化する場合の現況地盤高は造成行為前の地盤高を対象とする。

② 下記の場合は、形の変更の対象から除く。

（1及び4の詳細については東京都の「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及び「宅地造成等規制法」の規定に基づく宅地造成に関する工事の許可の審査基準」P.84も参照。）

1. 建築物の建築自体と不可分な一体の工事として認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為。例えば、予定建築物等の形態、地盤面、前面道路の路面、及び隣地との高さ関係等に著しい影響を生じない場合で、ドライエリア、サンクンガーデン、駐車場及び車路、歩行者通路、スロープ、階段、花壇、植栽等の部分として整備する場合。
2. 建築基準法第42条第2項の規定に基づき特定行政庁が指定した道路で、道路の境界線（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。
3. 条例や要綱等により、既存の建築基準法第42条の道路の境界線を越えてセットバックして、区道や道路状空地等として整備する場合
4. 宅地等において部分的な切土盛土行為を行う場合

新たな宅地の造成を伴わない場合における既存擁壁のやり直し、又は改修

例)・ 既存の<sup>がけ</sup>崖面を擁壁で補強する場合（既存擁壁を残置したまま補強する場合）

- ・ 既存の擁壁を造り替える場合（同位置・同規模でのやり直し、又は改修）

### 3-3 質の変更

質の変更とは、宅地以外の土地を宅地とする行為及び特定工作物の用に供されていない土地を特定工作物の用に供する土地とする行為をいう。

下記のもは、原則として質の変更とする。

#### 1) 宅地とする場合

建築物の建築を目的とし、宅地以外である土地を宅地とする場合は、質の変更とする。

本「質の変更」の基準において、「宅地」とは、下記の各号のいずれかに該当する土地をい、これらの土地以外である土地を宅地とする場合は、質の変更とする。

① 現に建築物の敷地として利用されている土地（その主たる利用目的が建築物の用に供しない土地並びに仮設建築物及び違反建築物（※1）の敷地として利用されている土地を除く。本項④についても同様。）

※1 建築物を建て替え、又は一部除却等により（敷地の変更等は伴わないで）違反の是正が可能である建築物は除く。

② 市街化区域内の土地であって、不動産登記法に基づく土地登記事項証明書の地目が、「宅地」であるか否かを判断する日（以下、「基準日」という。）の5年以上前から継続して宅地である土地。なお、土地登記事項証明書の地目が宅地である日とは、登記の日付による。

③ 市街化区域内の土地であって、地方税法に基づく固定資産税課税台帳における地目が、基準日の5年以上前から継続して宅地である土地（予定建築物の敷地となる土地のすべてを国又は地方公共団体が保有していたもので、過去に建築物が存し、かつ、建築物除却の日から基準日までの間、土地の状況に変化がない土地における固定資産税課税台帳の地目が宅地である土地を含む。）

④ 建築物の敷地として利用されていた土地で、当該建築物の除却の日から基準日までの間、土地の状態に変化のない土地（当該建築物が除却された日から、5年以上経過した土地を除く。）

⑤ 法第29条第1項第4号、第6号、第7号又は第8号に該当する開発行為が行われた土地の区域で、事業の完了公告がなされた土地。

⑥ 法第29条第1項第5号に該当する開発行為の認可を受けた区域内で、土地区画整理法第98条に規定する仮換地指定を受けた後の土地

⑦ 法第29条第1項第9号に該当する開発行為が行われた土地の区域で、公有水面埋立法第22条第2項の規定による告示がなされた土地

⑧ 前各号に定めるもののほか、法第36条第3項に規定する工事の完了公告がなされた土地（当該完了公告がなされた際に、予定建築物の定められていない土地を除く）

⑨ 旧住宅地造成事業に関する法律第12条第3項に規定する工事の完了公告がなされた土地

- ⑩ 建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号の規定により道路の位置が指定されたときに、建築物の敷地に供することとされていた土地

## 2) 特定工作物の用に供する土地とする場合

主として特定工作物の建設を目的とし、特定工作物の用に供されていない土地を特定工作物の用に供する土地とする場合は、質の変更とする。

ただし、上記の規定にかかわらず、特定工作物の建設の用に供することを目的とした開発行為が行われた土地の区域で、法第 36 条第 3 項に規定する工事の完了公告がなされた土地又は適法に立地している既存の特定工作物の土地におけるものは除く。

なお、第一種特定工作物と第二種特定工作物の間で用途を変更する場合は、質の変更として取り扱う。

注) 市街化区域において開発区域の一部が「質の変更」に該当する場合、当該部分の面積が 3 0 0 0 m<sup>2</sup>以上であれば許可が必要と判断する。

ただし、「生産緑地」を「宅地」へ変更する場合については、500 m<sup>2</sup>以上で許可が必要と判断する。

## 4 開発区域の取り方

### 4-1 開発区域

都市計画法第4条第13項

この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

#### ① 市街化区域内において、次の場合の土地は原則として開発区域に含めるものとする。

- I 開発申請区域内における土地所有者又は申請者が、申請区域に連たん（注1）して所有している土地（隣地が土地の登記事項証明書上同一所有者の場合）。隣地が別所有者で区域から除く場合は土地の登記事項証明書で確認できること。なお、開発区域内の土地所有者が隣地を別所有者と共有する土地については、開発区域に含めないこととする。
- II 開発行為を行うために必要となる道路の区域。
- III 先行する開発行為（注2）に連たんして申請等される後続の開発行為が、先行の開発行為の事業中または完了公告後1年以内の場合で、以下のいずれかの条件に該当するもの。
  - ア 開発区域内（注3）の道路若しくは排水計画が互いの開発行為に依存している。一方の開発区域内の道路計画若しくは排水計画が他方の開発区域内のそれらに依存することにより、互いの開発行為が完了して初めて道路計画若しくは排水計画が完結し、正常に機能する内容となっている場合。
  - イ 開発行為を行っている申請者が同じ（相互に関連性を有する個人又は法人においては個人と法人の役員が、法人においてはそれぞれの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずるものをいう。ただし、監査役を除く。）
  - ウ 許可申請等に係る設計者・設計会社が同じ
  - エ 開発行為の工事施工者が同じ
  - オ 土地所有者が同じ（相互に関連性を有する個人又は法人が土地所有者である場合を含む）
- IV 開発行為で整備される道路に接する区域外の土地であって、開発行為の完了前に当該道路から給排水管の設置工事が行われる場合、その土地は当該開発行為によって建築物の建築を目的とする土地として取扱い、開発行為の区域に含めるものとする。
- V 隣接者の協力を得て擁壁等の構造物を設置する場合は、その構造物の範囲までを開発区域とすること。

#### 隣接者の協力により構造物を設置する場合の開発区域

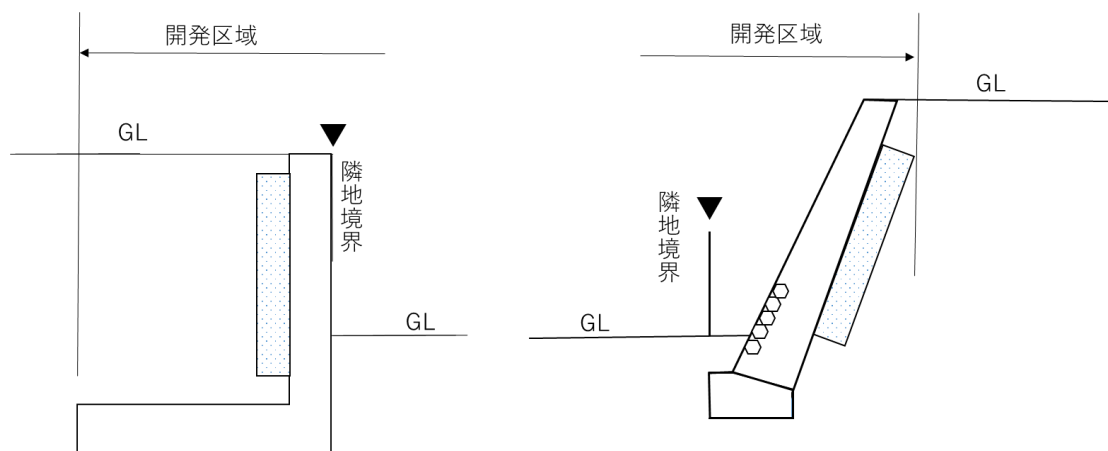


図4

- 注1)「連たん」とは、申請地に接する土地をいう。道路、河川等により分断されている土地は連たんする土地とはみなさない。
- 注2)「開発行為」とは、法第29条の許可対象の開発行為だけでなく、建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路位置指定の手続きによる500㎡未満の土地の区画形質の変更を含む。
- 注3)「開発区域内」とは、開発行為の申請区域。道路位置指定の場合は予定建築物の敷地等を含む。

#### ② 開発区域から除くことができる土地

下記の土地については、適切な範囲で開発区域から除くことができるものとする。

- I すでに一定の土地利用がなされている土地（適法に建築した建築物等）
- II 相続税の支払いの必要があり、そのために相続した土地の一部を開発する場合は、当該土地以外の連担する土地は開発区域から除くことができる。
- III その他、差押え（競売物件の土地）、物納、納税猶予等の場合

※ 開発区域から除くことができる土地の例を以下に示す。

例1) 適法な既存宅地のある場合、建築基準法による接道が適法である既存住宅の敷地は区域から除くことができる。

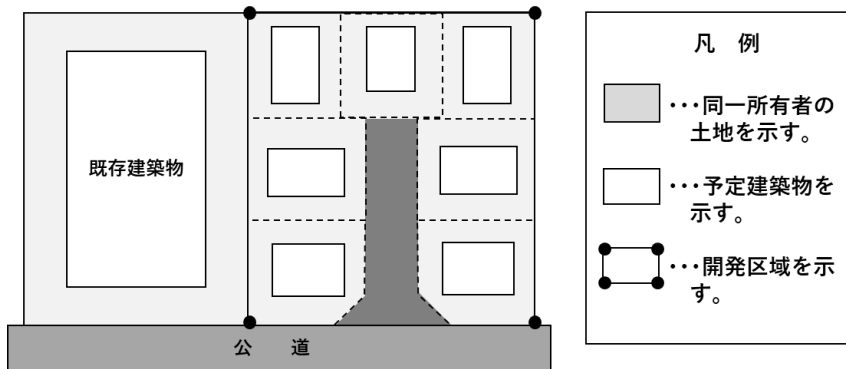


図5

例2) 道路に面し、建築確認をとった敷地（建築工事が完了していること）、建蔽率・容積率からみて妥当な敷地の範囲、庭や物置、車庫などで具体的な土地利用が明らかな部分は同一所有者であっても区域から除くことができる。

例3) 相続税支払いの必要があり、そのために相続した土地の一部を開発する場合は、当該土地以外の連たんする土地は開発区域から除くことができる。

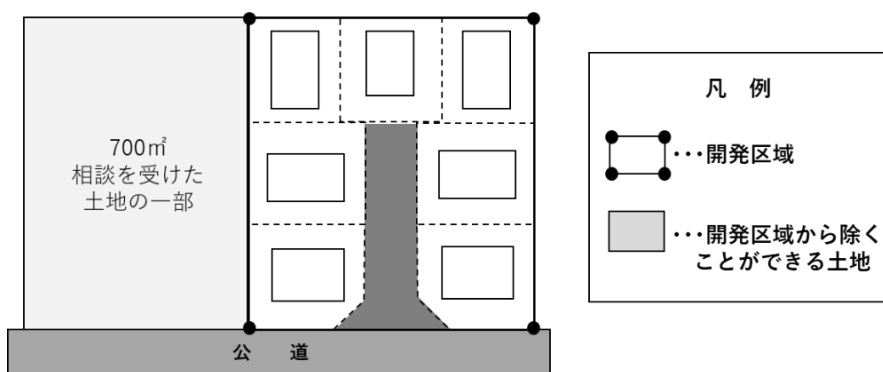


図6

## 4-2 関連工事区域

次のものを関連工事区域とする。

- 1 既存の接続先道路を拡幅する場合における開発区域外の道路となる土地の区域
- 2 既設排水施設に接続させる場合における開発区域外の水路等（新設排水管を含む。）の工事に関する土地の区域
- 3 当該申請区域に接し、造成協力をする土地（造成協力地）の区域

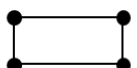
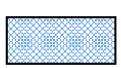
ただし、当該土地の区域が連たんする別の開発区域（開発許可がなされているもので、工事が完了していない場合。なお、開発許可がなされ、長期間工事が行われていない場合を除く。）に含まれることになる場合は全体を一つの開発区域とみなし、関連工事区域としては取り扱わない。

関連工事区域は、公園、緑地、広場の面積の算定対象とはしない。開発による道路としての位置づけが必要な場合は開発区域に算入する。

## 4-3 開発区域と関連工事区域の取り方の例示

広幅員道路……………	令第 25 条第四号に規定されている区域外道路（幅員が住宅系では 6.5m 以上、住宅系以外では 9.0m 以上）
拡幅を要する接続先……………	広幅員道路の幅員に満たない建築基準法上の道路（予定の既存道路建築物の建築安全条例上の最低幅員が確保されている。）



【凡例】 開発区域・・・  関連工事区域・・・ 

※土地所有者、公共施設の管理者の同意が必要

例示 1)

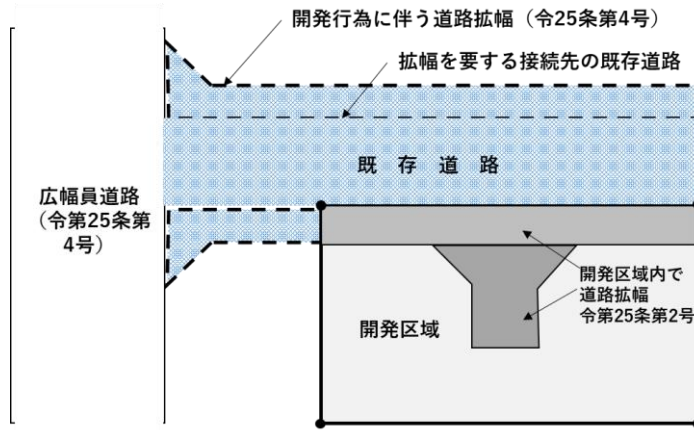


図 7

例示 2) 開発行為に関する工事 (当該土地の所有者の同意が得られた場合)

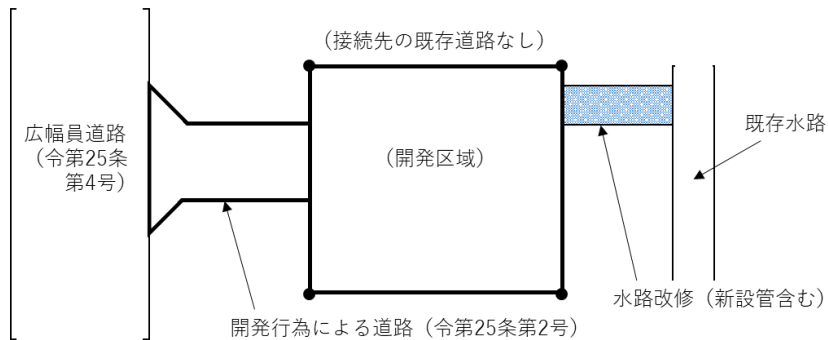


図 8

例示 3) 造成協力地

宅地造成の安全性・合理性があり、隣地の土地所有者の同意が得られた場合 (図 9,10 参照)。」

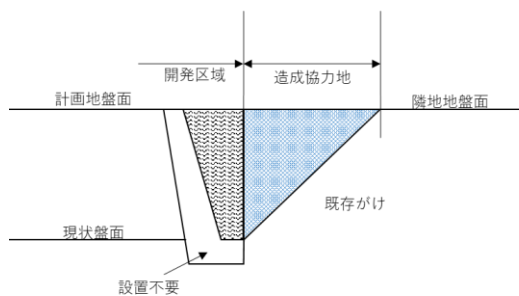


図 9

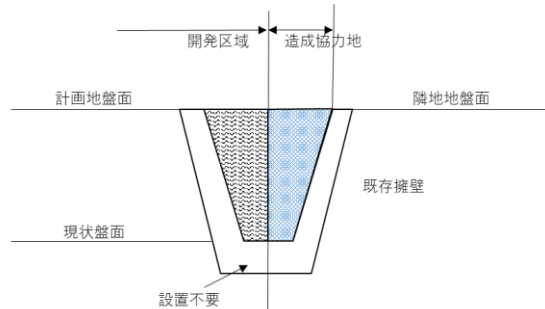


図 10

なお、造成協力地については東京都の『「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』の第2章第3節3（排水施設）及び7（宅地の安全性）の基準を適用する。

（図11参照）

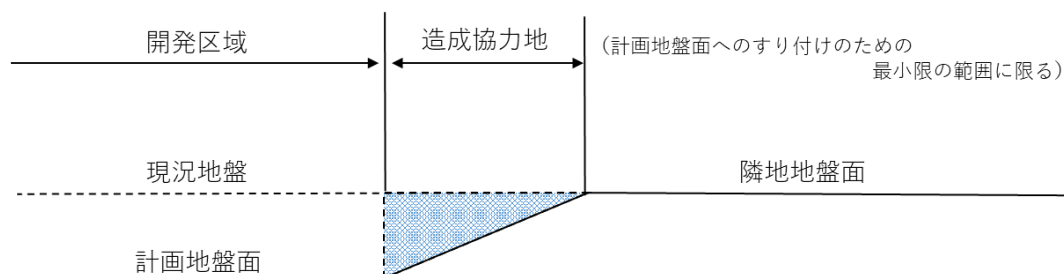


図11

## 5 道路の新設、廃止に伴う同意について

- (1) 道路を新設する場合は、新設する道路の土地並びに当該新設道路に接することとなる土地及び家屋の権利者の同意を取ること。
- (2) 道路を廃止する場合は、廃止する道路の土地並びに当該廃止道路に接する土地及び家屋の権利者の同意を取ること。また、通り抜け道路の一部廃止は原則として認めない。  
  
注) なお、(1) 及び (2) の場合の権利者とは、所有権のほか、地上権、永小作権、賃借権、使用借権、地役権、質権、抵当権などがある。また、上記の同意には、実印による承諾書、印鑑証明書、登記簿謄本等を添付すること。
- (3) 道路の変更又は廃止によって、その道路に接する敷地が建築基準法第43条第1項の規定、又は同条第2項の規定に基づく条例の規定に抵触することとなる場合においては、道路の変更又は廃止ができない。

## 6 区画変更に係わる道路

### 道路

開発行為の区画変更に係わる道路とは、建築基準法第 42 条に定義する道路及び行政財産のうちの公共用財産である道路をいう。

### (1) 建築基準法第 42 条に定義する道路

#### 建築基準法第 42 条（道路の定義）

この章の規定において「道路」とは、次の各号の一に該当する幅員 4 メートル（特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、6 メートル。次項及び第 3 項において同じ。）以上のもの（地下におけるものを除く。）をいう。

- 一 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）による道路
  - 二 都市計画法、土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）、旧住宅地造成事業に関する法律（昭和 39 年法律第 160 号）、都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号）、新都市基盤整備法（昭和 47 年法律第 86 号）、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和 50 年法律第 67 号）又は密集市街地整備法（第六章に限る。以下この項において同じ。）による道路
  - 三 この章の規定が適用されるに至った際現に存在する道
  - 四 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法による新設又は変更の事業計画のある道路で、2 年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの
  - 五 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地等の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの
- 2 この章の規定が適用されるに至った際現に建築物が立ち並んでいる幅員 4 メートル未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離 2 メートル（前項の規定により指定された区域内においては、3 メートル（特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、2 メートル）。以下この項及び次項において同じ。）の線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離 2 メートル未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離 4 メートルの線をその道路の境界線とみなす。
- 3 特定行政庁は、土地の状況に因りやむを得ない場合においては、前項の規定にかかわらず、同項に規定する中心線からの水平距離については 2 メートル未満 1.35 メートル以上の範囲内において、同

項に規定するがけ地等の境界線からの水平距離については4メートル未満 2.7メートル以上の範囲内において、別にその水平距離を指定することができる。

4～6 (略)

建築基準法第42条に定義されている道路のうち、

- ① 第1項第三号は、建築基準法が適用されるに至った際（昭和25年11月23日）または、新たに都市計画区域となった際に現に存在する道。この場合、公道、私道の区別はない。私道の場合は特に道の境界線または道路幅員が明確であるものをいう。
- ② 第1項第五号は、土地を建築物の敷地に利用しようとするため、道路法等によらないで、建築基準法施行令第144条の4の基準に従って築造する道路で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの。（いわゆる位置指定道路）

#### 道路法第2条第1項（道路の定義）

この法律において「道路」とは、一般交通の用に供する道で次条各号に掲げるものをいい、トンネル、橋、渡船施設、道路用エレベーター等道路と一体となつてその効用を全うする施設又は工作物及び道路の附属物で当該道路に附属して設けられているものを含むものとする。（参考：この場合、同法第18条第2項に規定する道路の供用開始の公示のあったものをいう。）

#### 道路法第3条（道路の種類）

道路の種類は、次に掲げるものとする。

- 一 高速自動車国道
- 二 一般国道
- 三 都道府県道
- 四 市町村道

この他、道路法の道路以外の道路として次のものがある。

- ・ 一般自動車道又は専用自動車道……道路運送法による道路
- ・ 林道……森林法による道路
- ・ 農業用道路……土地改良法による道路
- ・ 臨港道路……港湾法による道路
- ・ 園路……自然公園法、都市公園法による道路
- ・ 鉱業用道路……鉱業法による道路
- ・ 位置指定道路……建築基準法による道路
- ・ 里道……公共団体が所有する道路的な形態の土地
- ・ 私道……私人の所有権に基づく道路
- ・ 赤道……公有地で道路的な形態の道路（法定外公共物）

以上に分類することができるが、道路法の道路以外の道路も、公共用財産（私道は除く）であるので、開発行為の区画変更に係わる道路とする。なお、私道の場合、建築基準法第 42 条に該当する道路（位置指定道路及び開発行為による道路等）は開発行為の区画変更に係わる道路とする。

## （２）公共用財産である道路

国若しくは公共団体の財産は、下記のように分類することができるが、開発行為に係わる道路は、原則として公共用財産である道路であること。

- ① 行政財産
  - ・ 公用財産……………庁舎、学校、病院等
  - ・ 公共用財産……………道路、河川、公有水面等
  - ・ 皇室用財産……………皇居、御所等
  - ・ 企業用財産……………造幣局、印刷局等
- ② 普通財産（行政財産以外は一切の公有財産）

<参考>畦畔（けいはん）

畦畔とは、田畑（耕地）の境にあるもので、地方により「あぜ」、「くろ」、「潤地（はざまち）」、「土手代（どてしろ）」、「青地」などと呼ばれる細長い土地をいう。

公図に「潤地」は実線で帯状に囲まれており、「青地」は緑色、「土手代」は薄墨色で表示され、いずれも無番地であるものは国有地で財務省所管の普通財産として事務処理が行われている。

なお、畦畔は国有普通財産であり開発行為の区画変更に係わる「道路、河川、水路等」に該当しない。

## 7 区画変更に係わる河川等

開発行為に係わる河川、水路等の変更についても区画の変更となり、開発行為の許可が必要である。

**表1 河川法の適用を受けるもの**

種別	区間	管理者
一級河川	政令指定区間外	国土交通大臣（直轄管理、河川法第9条）
	政令指定区間	都道府県知事（河川法第9条第2項）
二級河川	全区間	都道府県知事（河川法第10条）
準用河川	全区間	区市町村（河川法第100条）

**表2 河川法の適用を受けないもの**

種別	区間	管理者
普通河川・水路	全区間	区市町村長
公共溝渠	全区間	区長
用水路	全区間	水利組合他

普通河川とは、一級河川、二級河川及び準用河川以外の河川で、通常区市町村長が管理するものをいう。

### <参考> 青道（青線）

青道とは、河川法が適用又は準用されていない水路で、公図上に青線で表示されたもの。青道は従来公共用財産としての国有地であったが、地方分権一括法等に基づき、赤道とともに区市町村へ譲与された。

## 第2章 公共施設管理者等の同意・協議（都市計画法第32条）

都市計画法第32条（公共施設の管理者の同意等）

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。

3 前2項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前2項の協議を行うものとする。

（関連法令）○施行令第23条（開発行為を行なう者について協議すべき者）

（1）開発許可申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある既設の公共施設の管理者の同意を得ること。

（2）開発許可申請しようとする者は、当該開発行為又は当該開発行為に関する工事により設置される新たな公共施設を管理することとなる者と協議すること。

（3）私道等に接続して開発行為を行う場合、当該私道等に係る公共施設管理者の同意は、接続する部分の土地（筆）の所有者から得るものとする。

その他、開発行為に関連して掘削する土地の所有者の同意も必要である。

なお、開発行為によって設置された公共施設の管理について法39条に規定されている。

都市計画法第39条（開発行為等により設置された公共施設の管理）

開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたとは、その公共施設は、第36条第3項の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとする。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属するものとする。

「第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたとき」とは市町村との協議の結果、開発許可を受けたものが自ら管理する場合等がある。



### 第3章 開発行為の許可基準（都市計画法第33条）

#### 1 開発行為の許可基準の適用関係

都市計画法第33条（開発許可の基準）

都道府県知事は、開発許可の申請があった場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の申請がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一 次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第49条第1項若しくは第2項、第49条の2若しくは第60条の3第2項（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）又は港湾法第40条第1項の条例による用途の制限を含む。）

ロ （略）

二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外に開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

三 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつて開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

四 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

五 当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからホまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからホまでに定める事項が定められているものに限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第12条の5第5項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画  
ロ～ホ（略）

六 当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

七 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。

宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第3条第1項の宅地造成工事規制区域	開発行為に関する工事	宅地造成等規制法第9条の規定に適合するものであること。
津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第73条第1項に規定する特定開発行為（同条第4項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第75条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。

八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第8条第1項の土砂災害特別警戒区域その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

九 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

十 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

十一 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

十二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

十三 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該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。

十四 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによっては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた基準を強化し、又は緩和することができる。

4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。

5 景観行政団体（景観法第7条第1項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第8条第2項第1号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第1項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。

6～8（略）

### 1-1 許可基準の適用区分（都市計画法第33条）

○印：適用、△印：開発行為の目的に照らし判断、×印：不適用

※該当頁欄に「都審査基準」と記載されている事項は、都審査基準に定める許可基準による。

表3

33条 開発許可基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物		該当部分
	一般	自己用	一般	自己用	一般	自己用	
1 用途地域	○	○	○	○	○	○	都審査基準
2 道路等空地	○	居住用…× 業務用…○	○	○	○	○	第3章2
3 排水施設	○	○	○	○	○	○	都審査基準
4 給水施設	○	居住用…× 業務用…○	○	○	○	○	都審査基準
5 地区計画等	○	○	○	○	○	○	都審査基準
6 公共公益施設	○	△	○	△	△	△	都審査基準
7 防災安全施設	○	○	○	○	○	○	都審査基準
8 災害危険区域	○	×	○	×	○	×	都審査基準
9 樹木・表土 (1ha以上)	○	○	○	○	○	○	都審査基準
10 緩衝帯 (1ha以上)	○	○	○	○	○	○	都審査基準
11 資力・信用	○	居住用…× 業務用…× (1ha>) 業務用…○ (1ha≦)	○	1ha>…× 1ha≦…○	○	1ha>…× 1ha≦…○	第3章3
12 工事施行者	○	居住用…× 業務用…× (1ha>) 業務用…○ (1ha≦)	○	1ha>…× 1ha≦…○	○	1ha>…× 1ha≦…○	第3章4
13 権利者同意	○	○	○	○	○	○	第3章5

注) 第二種特定工作物において建築確認が必要となる場合は、接道要件について、あらかじめ建築主事の指示を受けること。

## 1-2 自己の居住又は業務の用に供するものの事例

(1) 自己の居住とは、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。

- ① 該当する例 個人住宅、店舗併用住宅（ただし、住宅を主としたもの）
- ② 該当しない例 社宅、社員寮、学校の寮

(2) 自己の業務とは、当該建築物内において、継続的に自己の業務に係わる経済活動が行われている場合をいう。

- ① 該当する例 自社工場、自社事務所、ホテル、旅館、結婚式場、ゴルフ場、企業の福祉厚生施設、研修所、各種学校の校舎
- ② 該当しない例 分譲又は賃貸住宅、貸事務所、貸店舗、墓園、優良老人ホーム、学校の寮

## 1-3 開発区域の規模による許可基準の適用（表4）

開発面積		0	0.1	0.3	1	5	20	40ha	法令等
市街化区域						建築物、一特			法 29①、令 19
第二種特定工作物						二特			法 4、令 1
設計者の資格									法 31、令 18、19
公共施設管理者同意									法 32、令 23
公益事業者協議 (教育、水道)									令 23①②
(電気、ガス、鉄道)									令 23③④
樹木保全、表土保全		高さ 5m 300 m <sup>2</sup>				切、盛 1000 m <sup>2</sup>			法 33⑨ 令 23 の 3
緑地帯、緩衝帯						4m~20m			法 33⑩、 令 23 の 4
公園、緑地、広場					3%以上				令 25⑥
公園 の設置 義務	300 m <sup>2</sup> 以上の公園					3%以上			令 25⑦ 規則 21①
	1,000 m <sup>2</sup> 以上の公園					1か所 以上	2か所 以上		規則 21②
雨水流出抑制施設									令 26②

#### 1-4 技術的細目

都市計画法第 33 条第 2 項  
前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

表 5 技術的細目一覧表

	項目	令	項目	規則
1	道路	第 25 条第 1 号 ～第 5 号	道路の幅員 道路の技術的細目	第 20 条、20 条の 2 第 24 条
2	公園	第 25 条第 6 号 ～第 7 号	公園の設置基準 公園の技術的細目	第 21 条 第 25 条
3	消防水利の設置基準	第 25 条第 8 号		
4	排水施設	第 26 条	管渠の勾配、断面積 排水施設の技術的細目	第 22 条 第 26 条
5	公益的施設の設置	第 27 条		
6	宅地の安全性に 関する措置	第 28 条	がけ面の保護 擁壁の技術的細目	第 23 条 第 27 条
7	樹木の保存・ 表土の保全	第 23 条の 3 第 28 条の 2	樹木の集団の規模	第 23 条の 2
8	緩衝帯	第 23 条の 4 第 28 条の 3	緩衝帯の幅員	第 23 条の 3

## 2 公共の用に供する空地等（道路、公園、その他の公共施設）

都市計画法第 33 条第 1 項第 2 号

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

- イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- ハ 予定建築物等の用途
- ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

本号を適用するについて必要な技術細目は、令第 25 条並びに規則第 20 条、第 20 条の 2、第 21 条、第 24 条及び第 25 条に規定されている。

「この場合において当該空地に関する都市計画が定められている」とは、すなわち、都市の骨格をなす都市幹線・補助幹線街路、街区公園規模以上の公園、下水道幹線、鉄道、河川等については、都市施設として都市計画で決定されるものである。



## 2-1 道路

### 2-1-1 道路の計画

#### (1) 道路計画

開発行為は、幹線道路網が都市計画によって定められていることを前提としている。都市計画道路の配置は、近隣住区の考え方にに基づき行われることが原則である。したがって開発行為によって設置される道路も、これらの都市幹線・補助幹線街路の道路網体系の一部として近隣住区を区画し交通量を負担することが望まれる。

また、道路は上下水道、電気、ガスなどのライフラインを包含するインフラストラクチャー、都市内のオープンスペース、災害時の延焼遮断帯など多様な機能を有する都市空間である。したがってこのことを積極的に評価したうえで、具体的な開発計画において道路が有効に配置されるよう留意し、良好な市街地の形成に貢献するように計画しなければならない。

#### (2) 道路の基準

都市計画法施行令第25条第1号

道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。

開発区域内に設けられる道路の全般的な基準は、上の規定に定められている。開発区域内に設置される道路が、都市計画道路や既存の道路と一体となって合理的な道路網を形成し、これらの道路の機能に有効に発揮させることを要求するものである。そのためには、当該開発行為における道路計画を都市計画道路の計画に整合させるとともに、当該開発が発生させる交通量が周辺の既存道路に及ぼす影響にも配慮する必要がある。

また、区域外にある既存道路を開発区域内に延長し、あるいはそれに接続することが合理的な道路網形成に資すると判断されるときは、開発区域内の道路と既存道路とを接続するように計画する。

これらの視点は、都市の健全な発展と秩序ある整備、良好な市街地の形成といった地域的広がりの中での適正な道路整備を要求するものであり、自己都合だけが主な理由で開発区域周辺への影響を考慮しない道路計画を認めることはできない。道路の整備は、開発区域周辺への影響につき、都市計画上、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上等の支障の有無について総合的に判断して行うものである。

したがって、道路拡幅等、道路整備を伴う開発許可については、上記趣旨に従い以下のとおりの基準とする。

1. 設置道路の幅員は、接続先道路の幅員以下とする。
2. 道路は街区間で設置若しくは拡幅するものとする。(街区に接続する道路関係考慮)
3. 行き止まり道路は原則認めない。既存行き止まり道路の終端部延長も同様とする。
4. 既存通り抜け道路の一部廃止は、当該道路の機能を阻害するので原則として認めない。
5. 部分拡幅は、原則認めない。ただし、都市計画街路等で当該街路の事実上の拡幅（建築物のセットバック及び同部分の土地が空地状になっている等の状況）が進んでいる場合で、良好な市街地形成に貢献する等と認められる場合はこの限りでない。
6. 設置道路は、原則千代田区に帰属する。また、法第 32 条に基づき、当該道路（新規の公共施設）を管理することとなる者（千代田区）と協議し、同意を得ること。

なお、道路についての詳細な規定は、令第 25 条第 2 号から第 5 号までと、規則第 24 条等に定められている。さらに、開発行為で設置される道路は原則として区に帰属することとなっているため、将来、道路法の道路として機能することを考えると、道路構造令の規定をも満足するものでなければならない。

## 2-1-2 道路の幅員構成

### (1) 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

予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6メートル以上12メートル以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、4メートル）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であって、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

都市計画法施行規則第20条（道路の幅員）

令第25条第2号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1,000平方メートル未満のものにあつては6メートル（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、8メートル）、その他のものにあつては9メートルとする。

#### ① 土地利用と道路幅員

開発区域内の敷地に接する道路は、その道路に接する敷地の利用形態により発生交通量が異なるため、それに応じて必要な幅員も異なる。

規則20条で最小幅員を6mとしたのは、自動車交通に障害となる電柱や側溝などの道路構造物があつても相互通行を担保し、かつ、消防活動に際して消防車が他の車両とすれ違い可能スペースを確保するには、最低6mは必要と考えたものである。また、敷地が1000㎡以上の住宅以外の用途の場合に幅員9mとしたのは、大型車等による頻繁な交通が予想されるため、自動車の利便を考えると同時に、歩行者の安全を確保する意味で、歩車道分離のため必要な最低幅員の9mに合わせたものである。

そこで、表6に示すとおり、原則として比較的交通量が多い建築物の場合は幅員9m、一般住宅の敷地に接する道路の場合は幅員6mとする。また、自動車と歩行者の交通を特に大量に発生させる建物（ショッピング・センターやホテルなど）の場合は、歩道を広くとり停車帯を設けるなどして、幅員12mにすることが望ましい。

なお、開発行為により新たに整備される道路は、接続先道路の幅員以下で計画すること。

表6 予定建築物等の敷地に関する道路の幅員

	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 ㎡未満	
		1,000 ㎡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

都市計画法施行規則第 20 条の 2（令第 25 条第 2 号ただし書の国土交通省令で定める道路）

令第 25 条第 2 号ただし書の国土交通省令で定める道路は、次に掲げる要件に該当するものとする。

- 一 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。
- 二 幅員が 4 メートル以上であること。

また、令第 25 条第 2 号ただし書は既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為に適用される。開発区域の規模や形状、開発区域の周辺土地の地形及び利用の態様等に照らして敷地が接する道路の幅員を 4 m 以上とするものである。なお、開発行為が既存道路に接して行われ開発区域に新たに区画街路が整備される場合については、当該既存道路には、令第 25 条第 2 号でなく令第 25 条第 4 号の規定が適用されることとなる。また、開発区域内に新たに築造される道路は令第 25 条第 2 号本文の規定に適合させるのに困難な場合は想定できないのでただし書は適用されない。

令第 25 条第 2 号ただし書の要件を満たすためには、敷地に接する既存道路が規則第 20 条の 2 の要件に該当するだけでなく、「環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造」を有することも必要である。

以上のことから、住宅地分譲以外の開発区域内に道路が整備されない一敷地の単体的な開発行為における敷地に接する既存道路（建築基準法第 42 条に規定する道路）が必要とする幅員については原則として令第 25 条第 2 号ただし書を適用せず、「1 開発区域内の敷地の接する道路の幅員」の規定による。ただし、公共公益施設（令第 21 条第 26 号イ、ロ、ハに該当する建築物）については、P.37<公共公益施設の取扱い>のとおり取扱う。（なお、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開発行為の場合、同項で必要とする幅員と本取扱いで規定する幅員のうち広い方の幅員を確保するものとする。）

なお、ここにおいて「広幅員道路」とは、開発区域内の予定建築物に応じて都市計画法施行規則第 20 条に定める幅員以上の幅員を有する建築基準法上の道路を指す。

表 7 令第 25 条第 2 号ただし書きの道路の場合

	予定建築物の用途	予定建築物の敷地規模	道路幅員
令第 25 条第 2 号ただし書き道路の場合	住宅		4 m 以上
	住宅以外	1, 0 0 0 m <sup>2</sup> 未満	
			1, 0 0 0 m <sup>2</sup> 以上

#### <公共公益施設についての取扱い>

- ① 建築敷地の規模が 30,000 ㎡未満の幼稚園、小中学校、高等学校の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合

開発区域が接する既存道路の幅員が広幅員道路まで 6 m 以上あること。また、その既存道路は開発区域内に既存道路の中心から 4.5m（建築敷地の面積が 1,000 ㎡未満の場合は 3.25m）以上拡幅されること。なお、上記幅員とは別に 2 m 程度の歩道（歩道状空地）を設置することが望ましい。

- ② 建築敷地の規模が 10,000 ㎡未満の病院の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合

開発区域が接する既存道路の幅員が広幅員道路まで 6 m 以上あること。また、その既存道路は開発区域内に既存道路の中心から 4.5m（建築敷地の面積が 1,000 ㎡未満の場合は 3.25m）以上拡幅されること。

- ③ 建築敷地の規模が 10,000 ㎡未満の上記①、②以外の公共公益施設で発生交通量が住宅と同程度とみなせる建築物（※）の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合

開発区域が接する既存道路の幅員が広幅員道路まで 4 m 以上あり、かつ、当該既存道路の幅員が 6 m 未満の場合は広幅員道路までおおむね 60m の間隔で待避所（車両のすれ違いが可能な幅員 6 m 以上の道路空間や車両待避が可能な交差点）が確保されること。また、その既存道路は開発区域内に既存道路の中心から 4.5m（建築敷地の面積が 1,000 ㎡未満の場合は 3.25m）以上拡幅されること。

- ④ 建築敷地の規模が 10,000 ㎡未満の上記①、②以外の公共公益施設で発生交通量が住宅と同程度とみなせない建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合

開発区域が接する既存道路の幅員が広幅員道路まで 6 m 以上あること。また、その既存道路は開発区域内に既存道路の中心から 4.5m（建築敷地の面積が 1,000 ㎡未満の場合は 3.25m）以上拡幅されること。

- ⑤ 上記以外の公共公益施設の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合

開発区域が接する既存道路の幅員が広幅員道路まで 9 m 以上あること。

## ② 小区間の区画道路の幅員

住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において、開発区域内の道路は①の表 6 に示すとおり、幅員 6 m 以上を原則とするが、開発区域面積が 3 0 0 0 m<sup>2</sup>未満のものは、小区間で街区及びその周辺の状況等により通行上支障がない場合に限り、令第 25 条第 2 号括弧書により、次の表 8 を使用することができる。

適用にあたっては、昭和 61 年 4 月 11 日付け建設省経宅発第 38 号「小幅員区画道路の計画基準（案）について」に基づき判断するものとし、以下の場合に適用する。

※ 幅員 6m 以上の道路に囲まれた、概ね 120m 以下四方の区域内に上記小幅員区画道路の計画基準（案）に示す図のような状況で道路を設置する場合

さらに、予定建築物の用途が住宅以外のものであっても、「開発許可制度運用指針（令和 2 年 12 月 28 日国都計第 125 号）」 1-5-1（1）の規定に基づき、総合設計制度又は特定街区制度によって歩道状の公開空地等が主要な前面道路に沿い、当該前面道路に接する敷地全長にわたって適切に確保されているとともに、幹線道路への接続距離が短く、開発区域の二面以上が幅員 6m 以上の道路に接している場合も同様とする。

表 8 小区間の区画道路の幅員

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
通り抜け型	※4.5m以上	4.5m以上	5 m以上
行き止まり型 ※ 1	※4.5m以上	5 m以上	6 m以上 ※ 2

※ 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すること。

行き止まり道路の詳細については、P.45 を参照。

※ 2 転回広場を 2 箇所以上設ける場合には、5 m 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避けるようにする。

注) 予定建築物が集合住宅等相当な交通量が見込まれる場合は発生交通量を考慮して決める。

注) 上記の表における道路幅員とは、現況幅員をいう。

注) なお、表 3 の※は下記の場合において、道路幅員 4 m 以上で認めるものとする。

- i 道路の延長が 20m 以内で、電柱等の工作物が道路内にない場合
- ii 道路の延長が 35m 以内で、通り抜けが可能なもの、又は袋路状であって行き止まり付近に自動車が回転できるスペースを設けてあるものであって、電柱等の工作物が道路内にない場合
- iii 建築基準法の道路の位置指定を受けたもので、道路の延長を伴わないものであって、道路の位置の変更をする場

〔小区間の区画道路の起終点について〕

上記一覧表に使用されている道路基準延長の起終点の位置を以下に示す。

（分岐のない区画道路の場合）

① 区画道路が通り抜けの場合

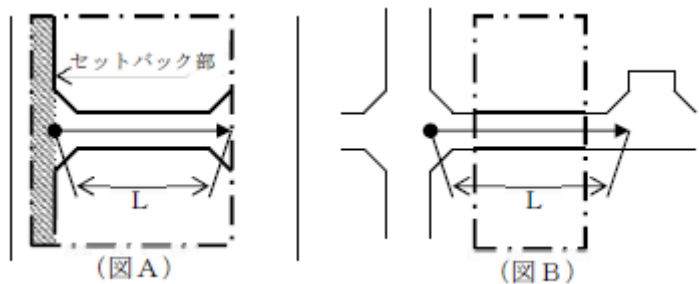
接続先の既存道路との境界（既存道路のセットバックがある場合はセットバック線との境界とする）を区画道路の起点及び終点とする。（図A）

ただし、接続先の既存道路を延伸させる場合は、既存道路にある既設の分岐する場所（交差点・転回広場など）を起点（もしくは終点）とする。（図B）

【凡例（以下図面共通）】

一点鎖線：開発区域（一点鎖線（開発区域）内の道路が新設する区画道路）

●：起点 ▲：終点 L:道路基準延長（幅員を決める上での起終点及び延長）

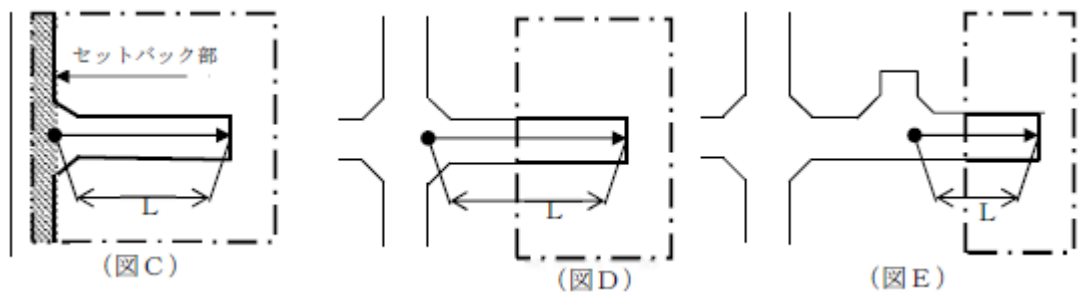


② 区画道路が行き止まりの場合

接続先の既存道路との境界（既存道路のセットバックがある場合はセットバック線との境界とする）を区画道路の起点とし、区画道路の道路終端部を区画道路の終点とする。

（図C）

ただし、接続先の既存道路を延伸させる場合は、既存道路にある既設の分岐する場所（交差点・転回広場など）を起点とする。（図D、E）

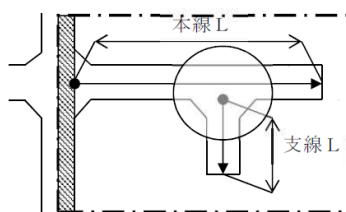


**(分岐のある区画道路の場合)**

③ 分岐のある区画道路の場合

分岐する場所ごとに区画道路の起終点を決めるため、分岐する場所ごとに一方を「本線」、他方を「支線」と定める。「支線」の起点は、分岐点を起点とする。(図 F)

なお、幅員 6 m 未満の場合は、原則として最長となる路線を本線とする。



(図 F)



## (2) 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、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つては、6.5 メートル）以上の道路（開発区域の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）に接続していること。

### ① 土地利用と道路幅員

開発区域内の主要な道路が接続する既存道路も、区域内の道路と同様に開発区域の土地利用に応じて幅員を定める。接続先の既存道路は、従前からの通過交通に加えて開発行為により発生する交通量を負担することになるため、区域内道路の幅員以上の幅員が必要とされる。そこで、表 9 に示すとおり、9 m 以上を標準とし、住宅系の開発については 6.5 m 以上（ただし、関係市町の区画街路整備方針等で将来幅員が決まっている場合は、それに従う。）とする。

住宅地の場合、発生する交通の質・量が限られているため、車両の大きいバス等のすれ違い通行を満足する幅員を想定して、側方と車両に 0.5 m の余裕をとって 6.5 m とする。

表 9 令第 25 条 4 号の道路

予定建築物の用途	接続先道路幅員
住宅	6.5m 以上
住宅以外	9m 以上

### ② やむを得ないと認められる場合

令第 25 条第 4 号後段括弧書の「開発区域の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」とは、接続先既存道路の幅員が上記の幅員より狭く、開発行為により他の道路に接する道路を設けることが困難である等、当該接続先既存道路の他に接続できる道路がない状況のことであり、かつ、当該接続先既存道路において車両の通行に支障がない場合である。

しかしながら、千代田区は東京都心部に位置し、既成市街地で指定容積率が高い地域であるとともに、道路の車両交通量等も多い状況にある。

このため、これら千代田区の特性を踏まえつつ、開発行為により発生する交通量等の負担をも考慮すると、円滑な交通を確保するためには、接続先既存道路は上記幅員を満足することが必要不可欠であり、特段の事情がない限り令第 25 条第 4 号後段括弧書は適用しない。

### (3) 歩道を設置する場合の幅員

都市計画法施行令第 25 条第 5 号

開発区域内の幅員 9 メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。

都市計画法施行規則第 24 条第 7 号

歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によつて車道から分離されていること。

開発区域内の道路はすべて、歩車道分離を行うのが望ましいが、幅員 6 m 程度の道路を歩車道分離した場合、車道幅員が極端に狭くなり、機能の低下が危惧される。また、開発区域外の既存道路とのアンバランスが生じること等が考えられる。そこで、車道について幅員 6 m 以上が確保され、さらに、少なくとも片側に 2 m の歩道及び両側に 0.5 m の路肩を考え、幅員 9 m 以上のものについて、歩車道分離のための歩道を設置することが必要とされる。

歩道は、街渠等により車道との段差を設け、歩車道境に防護柵を設置することにより車道から分離することが一般的である。歩道の幅員に余裕があるときは、歩車道間に植栽を設けて分離することが望ましい。

表 10

種 別	級 別	歩道幅員 (m)	
		標準幅員	歩行者の少ない箇所
第四種	第 1 級	3.50	2.75
	第 2 級	3.50	2.00
	第 3 級	2.00	—
	第 4 級	2.00	—

(出典：道路構造令第 11 条)

注) 路上施設を設ける場合には、上記の幅員の値に、ベンチの上屋を設ける場合にあっては 2 m、並木を設ける場合にあっては 1.5 m、ベンチを設ける場合にあっては 1 m、その他の場合にあっては 0.5 m を加えて適用する。

ただし、地形の状況、交通量、その他特別の理由によりやむを得ない場合においてはこの限りでない。

## 2-1-3 道路に関する技術的細目

### (1) 構造及び横断勾配

都市計画法施行規則第 24 条第 1 号

道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配が附されていること。

開発区域内に設けられる道路は、すべて舗装されることが道路としての機能を十分発揮する上から望ましい。したがって、開発区域内の道路は、最低限簡易舗装を行うこととする。

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。

ただし、大型車の計画交通量が 250 台/日（1 方向）以上の場合は、表層と基層の 2 層のアスファルト舗装部分と上層路盤と下層路盤の 2 層の路盤からなる舗装構造が必要なる。使用材料や施工方法の詳細はそれぞれの区市町村の基準によること。

横断勾配については、雨水等の排水に支障のない範囲において緩やかでなければならない。勾配は路面の種類、縦断勾配の大小、気候条件などを考慮して決めること。一般的には、次表の値を用いている。

表 11

路面の種類	横断勾配
セメント・コンクリート舗装道及び アスファルト・コンクリート舗装道	1.5%以上 2.0%以下
その他	3.0%以上 5.0%以下

※ 歩道、自転車道等においては、2.0%を標準横断勾配とする。（出典：道路構造令第 24 条）

### (2) 路面排水施設

都市計画法施行規則第 24 条第 2 号

道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他の適当な施設が設けられていること。

全ての道路には、路面の雨水等をすみやかに排除するために、側溝あるいは街渠、集水ますを設置するか、これと同等の効果があると認められる施設を設ける必要がある。側溝は、L 型溝あるいは L U 型溝を標準とする。

歩車道を分離する場合は、街渠を設置して歩車道間に段差をつける。集水ますは、道路勾配を勘案して適切な箇所に設けることとする。特に、設置間隔については、縦断勾配をもとにして決定すること。集水ますは、導水管を通じて排水施設又は浸透施設に接続されること。

### (3) 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、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、12 パーセント以下とすることができる。

道路の縦断勾配は、最大値と、小区間の場合の最大値を定めている。

道路の設計にあたっては、縦断勾配・横断勾配だけでなく、縦断曲線、合成勾配、曲線半径など、道路の形状を決定する要素は他にもいろいろあるが、それらについても車両交通の安全上支障のないよう、道路構造令等に基づき、かつ道路管理者と協議の上、定めること。

表 12

(出典：道路構造令第 20 条)

設計速度 (km/h)	縦断勾配 (%)
60	5 以下
50	6 "
40	7 "
30	8 "
20	9 "

### (4) 階段状道路

都市計画法施行規則第 24 条第 4 号

道路は、階段状でないこと。ただし、もっぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあつては、この限りでない。

階段状道路は、歩行者専用道路を除いては認めない。ただし、その場合の歩行者専用道路についても、消防活動の際の機能に支障を来さず、歩行者の通行の安全を確保するものでなければならない。また道路は、令第 25 条第 2 号の規定により車両の通行を前提としているので、階段状道路のみならず、階段状道路を経由しないと車両が通行できない道路(途中に階段状道路を有する行き止まり道路の端部)については、開発行為による道路として認められない。

なお、蹴上及び踏面等の寸法については、建築基準法施行令第 25 条第 2 項の規定を準用して、次のように定める。

- (1) 踏面の寸法は 30cm 以上、けあげの寸法は 15cm 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 90cm 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) 行き止まり道路

都市計画法施行規則第 24 条第 5 号

道路は、袋路状でないこと。ただし、当該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、この限りでない。

道路は通り抜けを原則とする（通り抜け道路の一部廃止は原則として認めない）。袋路状の道路は、通過交通が生じる心配はなく、配置計画の質が高ければ良好な住環境の形成が可能である等の利点もあるが、防災上の観点からみて好ましいものではない。

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のないように配慮して、自動車が転回できるスペース（転回広場）を設置する。また、歩行者専用道路、公園あるいは他の道路に接続する幅員 2 m 以上のフットパスや避難通路などを設け、人が通り抜けできるようにすることが望ましい。

表 13 転回広場の設置箇所数

道路幅員	6 m 未満	6 m 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

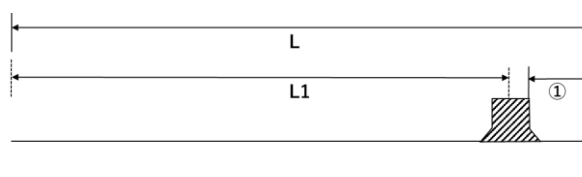
注) 転回広場を設置するのに必要な道路延長に満たない場合も終端部に転回広場を設けることが望ましい。

### < 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 6 m 以上の道路にあっては 60 m）以上終点寄りの位置に設置すること。複数個設置する場合は、1 個は終端部付近に設置し残余は原則として等分に配置すること。

### ◎ 転回広場の配置例

○ 幅員 6 m 未満（35m を超える場合）  $35m < L \leq 60m$  : 接続先道路から終端までの距離



L1 : 原則 35m 以上 ① : 5.5m 以上

図 12

○幅員 5 m 以上で転回広場を 2 箇所以上設ける場合

( $60\text{m} < L \leq 120\text{m}$  : 接続先道路から終端までの距離)

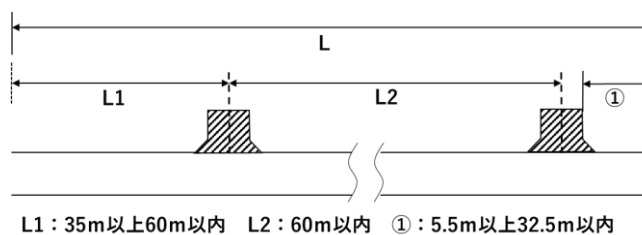


図 13

○ 幅員 6 m 以上 ( 1 2 0 m を超える場合)

※ ( $120\text{m} < L \leq 240\text{m}$  : 接続先道路から終端までの距離)

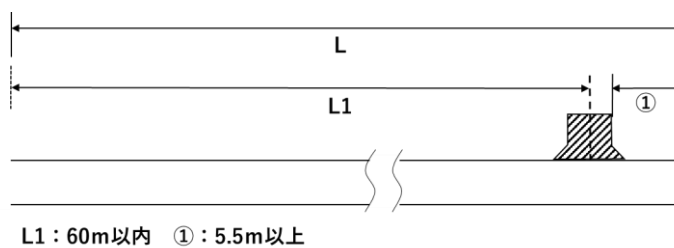


図 14

※ ( $240\text{m} < L \leq 360\text{m}$  : 接続先道路から終端までの距離)

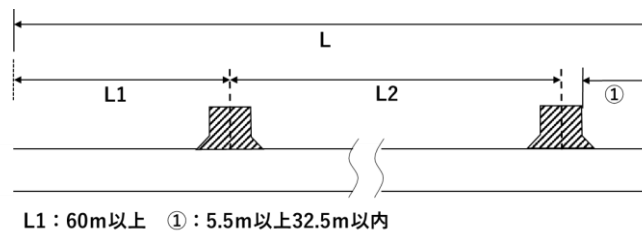


図 15

< 転回広場の形状 >

- ① 転回広場の幅員は道路幅員と同等とする。ただし、道路延長経路に当たらない場合は 5 m 以上とする。
- ② 転回広場の奥行きは 5.5m 以上とする。
- ③ 転回広場には長さ 3 m 以上の両隅切りを設けること。
- ④ 幅員 5 m 以上奥行き 5.5m 以上の道路が分岐する両隅切りのある交差点は転回機能を有するものとして必要とする転回広場の数に含めることができる。ただし、著しく近接する転回広場（転回機能を有する交差点を含む）は同一の転回広場として数える。
- ⑤ 幅員が 4.5m の道路に任意に設置する転回広場の幅員は特例として 4.5m 以上とする。
- ⑥ 上記によらず特殊な形状の転回広場を設置する場合は以下のいずれの条件も満たしていること。
  - ア 転回広場の用地は道路も含め市町村に帰属すること。
  - イ 建設省告示第 1837 号「自動車の転回広場に関する基準」を満たしていること。
  - ウ 最低面積は「建築基準法建設省告示に基づく東京都の転回広場の考え方」による形状の面積を下回らないこと。

転回広場は、図 16 のいずれかの形状の部分を含むものであること。

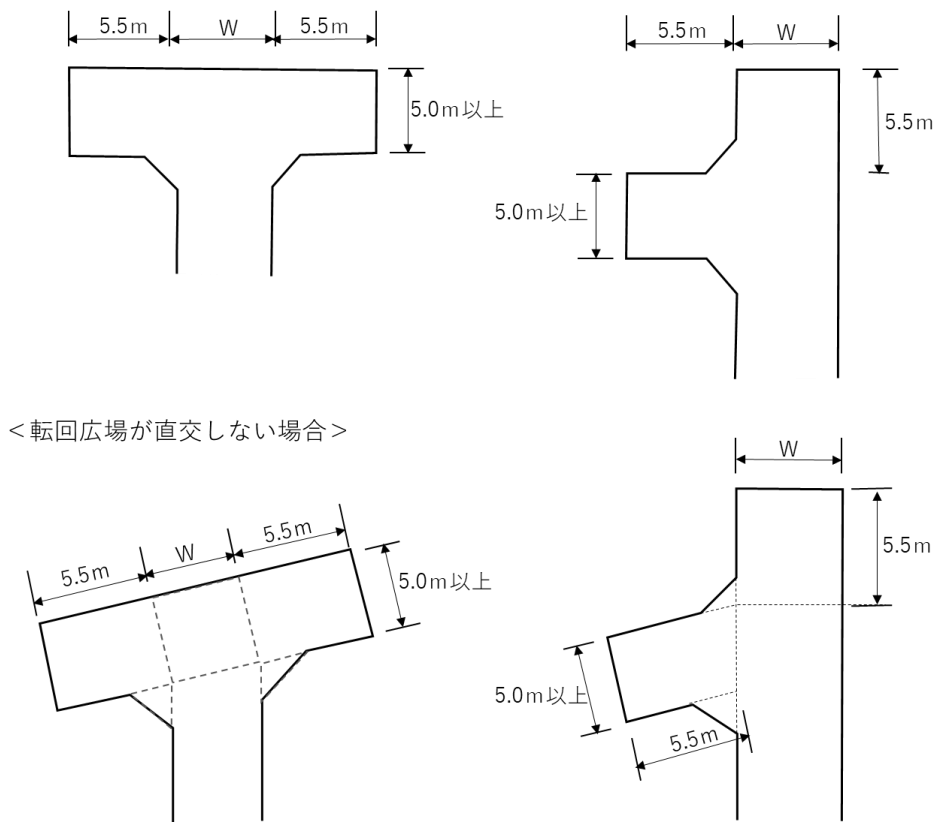


図 16

●建築基準法建設省告示に基づく東京都の自動車の回転広場の考え方

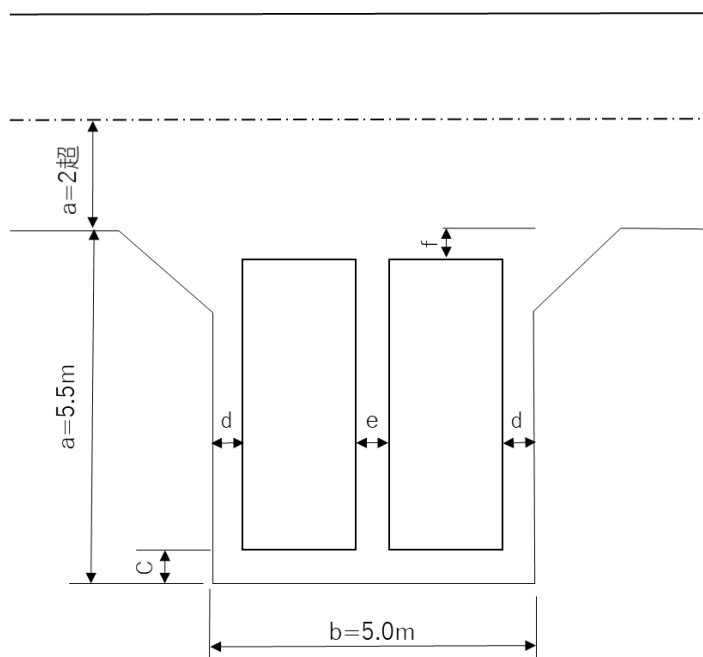


図 17

通常：  $a = 5.5\text{m}$   $b = 5.0\text{m}$  ( $c=0.5\text{m}$   $d=0.5\text{m}$   $e=0.6\text{m}$   $f=0.3\text{m}$ )

$$a = 4.7\text{m} + 0.5\text{m} + 0.3\text{m} = 5.5\text{m}$$

$$b = 0.5\text{m} + 1.7\text{m} + 0.6\text{m} + 1.7\text{m} + 0.5\text{m} = 5.0\text{m}$$

参 考

◎自動車の回転広場に関する基準（建設省告示第 1837 号）

建築基準法施行令第 144 条の 4 第 1 項第 1 号ハの規定により国土交通大臣が定める自動車の回転広場に関する基準は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 道の中心からの水平距離が 2 m を超える区域内において小型四輪自動車（道路運送車両法施行規則別表第 1 に規定する小型自動車で四輪のものをいう。次号において同じ。）のうち最大なものが 2 台以上停車することができるものであること。
- 二 小型四輪自動車のうち最大なものが回轉できる形状のものであること。



## (6) 隅切り

都市計画法施行規則第 24 条第 6 号

歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。

道路と道路の平面交差点や道路のまがりかどは、適当な長さで街角を斜めにカットして、一定の視距を確保する。また歩道のある既存道路との接続部分にも、視距を確保するために隅切りを設けることとする。その際、歩道を切り下げるか切り開くかは、道路管理者の指示に従って決めること。

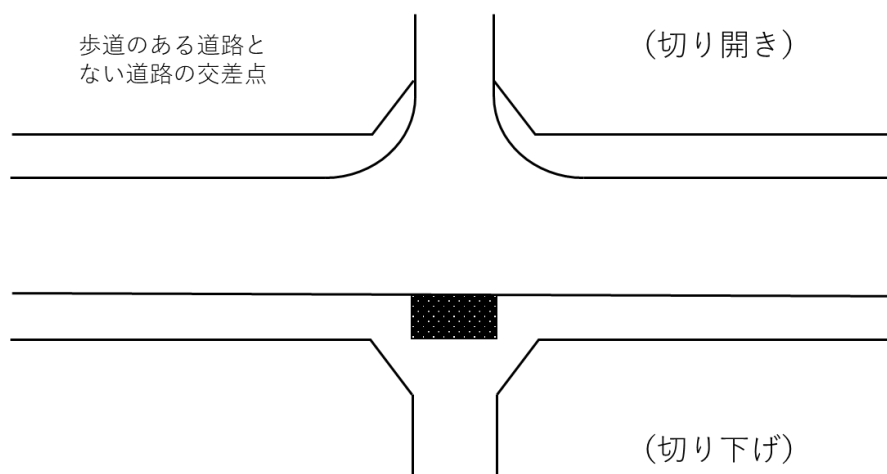


図 18

表 14 隅切りの長さについては次の表を標準とする。

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	15	10	12	8	10	6	8	5	6	3	4
	8		8		6		5		4		2	
30m以下	10	12	10	12	8	10	6	8	5	6	3	4
	8		8		6		5		4		2	
15m以下	8	10	8	10	8	10	6	8	5	6	3	4
	6		6		6		5		4		2	
12m以下	6	8	6	8	6	8	6	8	5	6	3	4
	5		5		5		5		4		2	
10m以下	5	6	5	6	5	6	5	6	5	6	3	4
	4		4		4		4		4		2	
4m以下	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4
	2		2		2		2		2		2	

注) 本表使用にあたっては、直近上位値を用いる。

- 上段 交叉角 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、下記の基準によることができる。

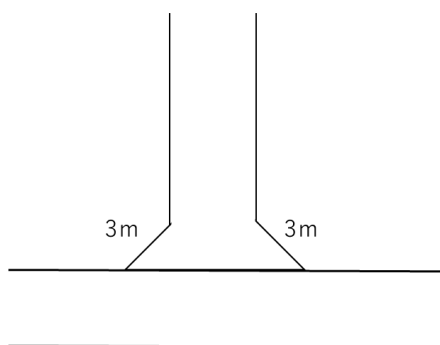


図 19

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、できるだけ二等辺三角形になるのが望ましい。
- 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1 m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 $120^\circ$  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 20 のとおりとする。なお、隅切りの長さは、水路幅に係わらず2 mまで緩和できる。

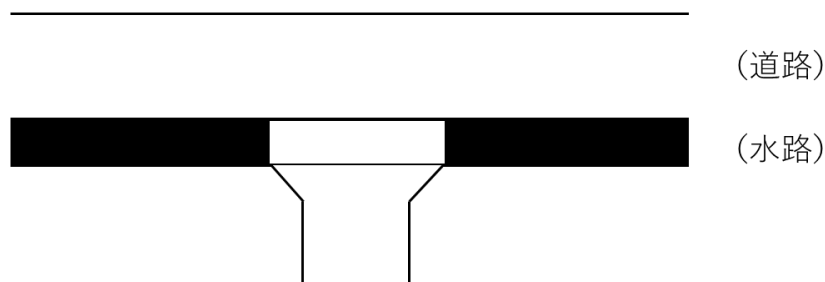


図 20

- ⑥ 2 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。

## 2-2 公園、緑地、広場等

### 2-2-1 公園等の計画

#### (1) 公園の計画

開発行為における公園の配置は近隣住区を単位として行い、異なる規模の公園をその利用対象者と誘致距離を考慮して適切に設置する。

それらの公園の基準について、都市公園法施行令では都市公園の計画標準を住民一人あたり10㎡以上として、そのうち市街地内に一人当たり5㎡以上と定めている。これを受けて開発行為においても、人口密度を100人/haと仮定したときに公園面積が一人当たり5㎡となるように定められている。

### 2-2-2 公園、緑地、広場等の設置基準

#### (1) 開発区域の面積が0.3ha以上5ha未満の場合

都市計画法施行令第25条第1項第6号

開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

(関係法令) ○都市計画法第33条第3項

○施行令第29条の2第2項

#### ① 面積0.3ha以上5ha未満

都市公園法の基準による公園等を開発行為にあたっても設けることが望ましい。そこで、最低限必要な空き地を確保する意味で、開発区域の面積が0.3ha以上5ha未満の場合、3%以上の公園、緑地又は広場を設置することとしている。

3%以上の公園、緑地又は広場とは、最低水準として、開発区域内に散在する公園、緑地等の面積を合計して3%あればよいということになるが、予定建築物の用途等を考慮して、公園、緑地又は広場のうち必要なものを1箇所か2箇所程度にまとめて3%以上設置することが望ましく、最小限でも防災、避難活動上の見地からすると150㎡以上とすることが望ましい。

後段のただし書きに公園等の免除の規定があるが、公園等は都市の防災機能及びアメニティ空間として確保することが重要であるので、本項(3)に示す「公園を設けなくてもよい場合」にのみ適用する。

## (2) 開発区域の面積が5ha以上の場合

都市計画法施行令第25条第7号

開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあつては、国土交通省令で定めるところにより、面積が一箇所300平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）が設けられていること。

都市計画法施行規則第21条（公園等の設置基準）

開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあつては、次に定めるところにより、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場。以下この条において同じ。）を設けなければならない。

- 一 公園の面積は、一箇所300平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上であること。
- 二 開発区域の面積が20ヘクタール未満の開発行為にあつてはその面積が1,000平方メートル以上の公園が一箇所以上、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為にあつてはその面積が1,000平方メートル以上の公園が二箇所以上であること。

公園を設ける際には、その規模だけではなく、誘致距離等を考慮したうえで適切な配置にすること。なお、ここでは緑地、広場は3%に算入しない。

### ① 面積5ha以上20ha未満

街区公園相当の公園の規模は、一箇所当たり1,000㎡以上として、この街区公園を一箇所以上設ける。それ以外に設ける公園の規模は、一箇所当たり300㎡以上とする。

### ② 面積20ha以上

開発区域の面積が20ha以上の場合、街区公園に相当する1,000㎡以上の規模の公園を二箇所以上設ける。

それ以外に設ける公園の規模は、一箇所当たり300㎡以上とする。

以上の規定により、公園・緑地・広場等の設置基準は表15のとおりとなる。

表15

開発区域の面積	公園の総面積	設置内容
0.3ha以上、5ha未満	開発区域面積の 3%以上	公園、緑地又は広場
5ha以上、20ha未満		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

### (3) 公園を設けなくてもよい場合

開発区域内には原則として公園等を設置すること。

なお、「開発許可制度運用指針」（国土交通省都市局、令和2年12月28日付国都計第125号1-5-2(3)に基づき、都市計画法施行令第25条第1項第6号ただし書き（以下「ただし書き」という。）を適用し、次の場合は公園等の設置を免除することができるものとする。

- ① 建築基準法に基づく総合設計制度又は都市計画法に基づく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、引き続き空地として管理されることが確実な開発行為（注）で、公園管理部局と協議の上で公園等の機能を実質的に担保する措置が講じられている場合において、次のいずれかの要件を満たすこと。

ア 開発区域の周辺に相当規模の公園等が存在する場合

- 1) 「周辺」とは、開発区域から概ね250mの範囲とする。
- 2) 「相当規模の公園等」とは、地方公共団体等が管理を行う概ね1,000㎡以上の公園等とする。

イ 区市町村の計画等に基づきゾーニングが定められて、既に公園等が配置された地域に開発区域がある場合

ゾーニングの範囲とは概ね半径300mとする。

(注)「開発区域内に公開空地等が確保され、引き続き空地として管理されることが確実な開発行為」とは次の要件を満たすものとする。

- 1) 提供公園と同様な機能あるいはそれと同程度とし、かつ利用可能なこと（単なる広場、緑地は不可）。
- 2) 許可にあたっては、土地利用につき将来にわたり担保できる条件をつけること（公開空地の変更は不可）。
- 3) 協定等の締結により、将来にわたる担保措置を講ずること（例えば緑地協定、管理協定等）。

- ② 土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業又は開発許可により面的整備事業が施工された区域内の土地等、開発区域内の居住者が支障なく利用できる公園等が周辺において既に適正に確保された土地の二次的な開発の場合

なお、土地区画整理事業及び新住宅市街地開発事業の二次開発が次に該当する時は、ただし書きを適用しないものとする。

ア 当初計画された土地利用フレームと大幅に異なる場合の開発

イ 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）施行以前に施行された土地区画整理事業及び耕地整理事業に係わる二次開発

国土交通省都市局「開発許可制度運用指針（令和2年12月28日国都計第125号）」抜粋

（1-5-2 第2号関係（公園、緑地又は広場に関する基準））

（1）令第25条第6号及び第7号の「公園・緑地又は広場」は、多数の者が集まる用途の開発行為については、環境の保全、災害の防止、利用者の利便を確保するため必要なものであるが、法上、開発行為に伴い必要とされる公園等は、開発区域内の利用者のために必要なものであり、広域的な観点から必要とされる公園については、別途公共側で整備するものであるから、例えば大学等の建設を目的とした開発行為における公園等の整備については、大学等の敷地内に、学生・教職員当の利用を想定した緑地又は広場等が当該大学等の計画に基づき整備されれば足り、専ら一般公共の利用に供する公園の整備まで要求することは望ましくない。

（2）（・・・省略・・・）

また、令25条第6号及び7号の適用がない「主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為」には、大学等の野球場、庭球場、陸上競技場等に通常併設されると考えられる付属的な建築物が建設される場合が含まれるものと考えられる。

## 2-2-3 公園に関する技術的細目

都市計画法施行規則第 25 条（公園に関する技術的細目）

令第 29 条の規定により定める技術的細目のうち、公園に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 面積が 1,000 平方メートル以上の公園にあつては、二以上の出入口が配置されていること。
- 二 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへいの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。
- 三 公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾こう配で設けられていること。
- 四 公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

### ① 出入口の配置

規則第一号は、最低二方向に出入口を設けることを規定していると解すべきである。このためには、最低二方向は道路、広場等出入り口を設けることが可能なものに接続している必要がある。

### ② 安全確保のための措置

規則第二号は、交通量の激しい道路や鉄道等に接して公園が設けられる場合、柵や塀を設置するか、あるいは面積にゆとりのある場合は意識的に植栽を行ったグリーンベルトを設ける等、何らかの物理的な障害物を設けて利用者を保護することを規定している。

### ③ 形状及び勾配

規則第三号は、公園の敷地形状が適切なものであるよう定めている。たとえば、細長すぎなど 利用しにくい形状であってはならない（緑道として整備する場合を除く）。

また、公園が斜面地であってはならない。公園として有効に利用できる土地の平均勾配はおおむね 15 度程度までとする。

### ④ 排水施設

規則第四号は、排水施設は雨水や地下水等を有効に排出できるものであると同時に、公園の利用上支障のないものとする必要があることを規定している。

また、公園を調整池あるいは貯留施設と兼用する場合は、貯水時の利用者の安全にも十分留意しなければならない。

### ⑤ その他の留意事項

ア 街区公園等の配置は、誘致距離が適切であり、利用者が自動車交通の頻繁な道路を横断しないで利用できるようにすること。

イ 高圧線下を利用する場合は、線下の外側に相当な幅を確保すること。

ウ 健全な樹木又は樹木の集団のある土地は、緑地として設計し、その保全を図ること。

エ 街区公園より小規模の公園を住宅地以外の場所に設置するときは、幼児用のプレイロットではなくポケットパークとして遊戯施設等を設置しないで整備することができる。

オ 街区公園の規模以上の公園は、ランドスケープ・デザインにも配慮して整備すること。



## 2-3 消防水利

都市計画法施行令第25条第8号

消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が消防法（昭和23年法律第186号第20条第1項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。

都市計画法施行令第25条第8号の規定は、都市計画法第32条に定める公共施設のうち、消防の用に供する貯水施設の設置についての基準を定めたものである。開発許可の申請に際しては、事前に所轄の消防署と協議すること。

### 3 申請者の資力・信用

都市計画法第 33 条第 1 項第 12 号

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

この規定は、申請者に事業計画とおりに事業を完了するための資力的能力があるかどうか、及び過去の事業実績等から判断して誠実に許可事業を遂行していくことができるかどうかを確認して、その事業が適正に施行されることを確保しようとするものである。

確認資料としては、①資金計画書、②法人の登記事項証明書（個人の場合は住民票）、③事業経歴書、④納税証明書等とする。

### 4 工事施行者の能力

都市計画法第 33 条第 1 項第 13 号

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該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。

宅地開発に伴う工事中の災害は、人命、財産、公共施設等に被害をもたらす例が多いので工事施行者の能力判定は重要である。

確認資料としては、①法人の登記事項証明書、②事業経歴書、③建設業許可書（土木工事業）等とする。

## 5 関係権利者の同意

都市計画法第 33 条第 1 項第 14 号

当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意については、権利者とのトラブルを未然に防ぐために「原則的に全員の同意を必要とする」ものとする。権利者の確認は、登記簿謄本及びその他の資料に基づいて行う。なお、権利者が未成年者、成年被後見人等である場合は、戸籍全部事項証明書、成年後見登記事項証明書等により親権者、後見人等を確認し、必要に応じてそれらの者の同意書も添付すること。

### (1) 妨げとなる権利を有する者

土地 所有権、永小作権、地上権、賃借権、抵当権、先取特権、地役権等を有する者及び土地の保全処分をした者

工作物 所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者及び土地改良施設の管理者

### (2) 相当数の同意

当該開発行為をしようとする土地及び当該開発行為に関する工事をしようとする土地のそれぞれについて、おおむね、

- 1) 権利を有するすべての者の3分の2以上並びにこれらの者のうち所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者のそれぞれの3分の2以上の同意を得ており、かつ、
- 2) 同意した者が所有する土地の地積と、同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積との合計が土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積の合計の3分の2以上である場合を指すものである。

#### 3) 共有地の場合のカウントの仕方について

宅地について複数の共有権者が在る場合には、全体で一の所有者とみなす。つまり、A、B、C 3人の共有権者が在る場合には、3人としてカウントするのではなく、1人としてカウントすることとなる。

ここで注意すべき点は、共有の場合は、全員同意が要件となっていることである。したがって、先程のA、B、C 3人の共有権者が在る場合において、3人のうち1人でも反対があれば、この宅地は反対1とカウントすることとなる。

### (3) 私道等に接続して開発行為を行う場合で、当該私道を掘削する場合は、当該土地の所有者の同意が必要となる。

## 第4章 開発許可後の手続き

### 1 開発行為の変更（都市計画法第35条の2）

#### 都市計画法第35条の2

開発許可を受けた者は、第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第29条第1項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第2項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

2、3（略）

4 第31条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第32条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第33条、第34条、前条及び第41条の規定は第1項の規定による許可について、第34条の2の規定は第1項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第47条第1項の規定は第1項の規定による許可及び第3項の規定による届出について準用する。この場合において、第47条第1項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第2号から第6号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。

5（略）

#### （軽微な変更）

#### 都市計画法施行規則第28条の4

法第35条の2第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- 一 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。
  - イ 予定建築物等の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの
  - ロ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1000平方メートル以上となるもの
- 二 工事施行者の変更。ただし、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。
- 三 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

変更許可に係る審査基準は、第1章2～7、第2章および第3章の審査基準を準用する。

なお、変更の許可の事務の運用に当たっては、次の事項に留意すること。

- (1) 運用対象となるのは、開発許可後、完了公告前の変更であること。
- (2) 当初の開発許可の内容と同一性を著しく失うような大幅な変更が行われる場合には、新たな開発許可が必要である。
- (3) 変更許可等の手続については、原則として、以下の①から④のとおり取り扱うこととし、変更事由が発生する都度行う。なお、変更行為が見込まれる場合は、その行為に着手する前に処分庁に報告し必要な手続を取った上で着手すること。
  - ① 廃止・開発許可再申請／取下げ・開発許可再申請目的や計画が大幅に変更されることにより、許可を受けた内容との同一性が著しく失われる場合に用いる。廃止は開発許可又は変更許可を受けた場合に行い、取下げは開発許可の審査中に変更事由が生じたときに行う。

廃止取下げによる再申請の例

    - ・ 自己用、非自己用の変更
    - ・ 区域が著しく拡大される変更 等
  - ② 変更許可申請

法第35条の2第1項に該当する変更の場合に用いる。
  - ③ 変更届（法第35条の2第1項ただし書適用）

法第35条の2第1項ただし書に規定される軽微な変更の場合に用いる。（都市計画法施行規則第28条の4）
  - ④ 工事等報告書（法第80条第1項適用）

法第30条第1項第3号に規定する設計を修正する場合は、工事に着手する前に提出する。なお、修正の内容により上記②変更許可申請が必要となる場合があるので、事前に処分庁に確認しその指示に従い手続を取ること。

[変更許可対象の例]

- ・ 区域の変更、区域面積の変更
- ・ 公共施設の変更
- ・ 雨水排水施設（放流先、施設構造、施設の位置や構造）の変更
- ・ 宅盤高の変更
- ・ 擁壁の位置、高さ、構造の変更

## 2 工事完了公告前の建築制限（都市計画法第 37 条）

### 都市計画法第 37 条

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第 3 項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りではない。

- 一 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。
- 二 （略）

第 1 号における「その他都道府県知事が支障がないと認めたとき」とは、次の要件に該当するもので、開発工事の工程上や施工上やむを得ない場合をいう。

なお、工期の短縮は、解除の理由とはならない。また、解除に当たっては、開発工事着手届を承認申請前に提出すること。

- (1) 建築物を土留めとして利用する場合（建築物と一体の構造も含む。）
- (2) 建築工事のため大型建設機械等の搬出入により、開発行為により整備する道路等の公共施設が破損するおそれがある場合
- (3) 宅地造成工事の妨げとなる既存建築物を移転し改築する場合
- (4) 官公署、地区センターその他の公益的施設を先行的に建設する場合
- (5) 既存の建築物等を開発区域内で移転し改築する場合
- (6) 地下車庫を築造する場合
- (7) 雨水処理施設等を建築工事の中で築造しないと支障を来す場合

## 3 許可に基づく地位の承継（都市計画法第 45 条）

### 都市計画法第 45 条（許可に基づく地位の承継）

開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

承認を与えるかどうかの判断は、主として次の要件とする。

- (1) 申請者が適法に当該開発区域内の土地の所有権その他の当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得していること。
- (2) 申請者に事業計画どおりに事業を完了するための資金的能力があるかどうか及び過去の事業実績等から判断して誠実に許可事業を遂行していくことができるかどうかを確認する。

資力及び信用の判断については、資金調達能力に不安があったり、過去に誠実に事業を遂行しなかった前歴がある場合等の事情を基準として判断する。