

中野区都市計画法の規定に基づく開発行為等の手引き

中野区都市計画課

令和7年5月1日

## 本手引きについて

この手引は、中野区行政手続き条例及び行政手続き法により、都市計画法の規定に基づく開発行為の許可基準を定め、公表するものである。

中野区の手引きは、東京都の手引きである「都市計画法の規定に基づく開発行為の手引き」（以下「都手引き」という。）を準用し、本手引において特に表記が無いもので「東京都、市、町、村、区」とあるのは「中野区」と読み替えるが、第7章の7.2.1.2の(3)「接続先の既存道路の幅員」の一部については、中野区で変更した審査基準を適用する。

また、本手引きのほか、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支障がないかについて審査を行うものとする。

なお、この手引は、令和3年4月1日に適用された審査基準を全面改訂したものであり、令和7年5月1日から適用する。

開発行為の許可等に関する標準処理期間

事務名	根拠条文	標準処理期間
開発行為の許可（5ha 未満）	都市計画法第 29 条	21 日
開発行為の許可（5ha 以上）	都市計画法第 29 条	30 日
開発行為の変更許可	都市計画法第 35 条の 2	14 日
工事完了公告前の建築物建築等の承認	都市計画法第 37 条	14 日
地位の承継の承認	都市計画法第 45 条	14 日
地位の承継の承認（相続又は会社の合併）	都市計画法第 44 条	14 日
開発行為の変更届け（軽微な変更）	施行規則第 28 条の 4	14 日

## 目 次

(略) は、東京都の審査基準を準用する。

### 1 開発許可制度

#### 第1章 開発許可制度の概要

##### 1.1 開発行為等の規制 (略)

#### 第2章 開発行為の定義と判断基準等

##### 2.1 開発行為の定義 (略)

##### 2.2 区画形質の変更の判断基準

###### 2.2.1 区画の変更 (略)

###### 2.2.2 形の変更 (略)

###### 2.2.3 質の変更 (略)

##### 2.3 開発区域 (略)

##### 2.4 区画変更に関わる道路・河川等 (略)

### 2 開発許可の手続き

#### 第3章 開発許可

##### 3.1 手続きの概要 (略) \*フロー図及び申請様式は、区の開発許可ホームページも参照ください。

##### 3.2 許可申請 (略)

#### 第4章 許可後の手続き

##### 4.1 標識の掲出

##### 4.2 開発行為の変更 (略)

##### 4.3 工事完了公告前の建築制限 (略)

##### 4.4 工事の廃止 (略)

##### 4.5 地位の承継 (略)

### 3 開発許可の基準等

#### 第5章 公共施設管理者等の同意・協議 (略)

#### 第6章 許可基準の適用

##### 6.1 開発行為の許可基準の適用関係 (略)

##### 6.2 技術的細目 (略)

## 第7章 開発行為の許可基準

### 7.1 用途地域等への適合（略）

### 7.2 公共の用に供する空地等（道路、公園、その他の公共施設）

#### 7.2.1 道路

##### 7.2.1.1 道路の計画（略）

##### 7.2.1.2 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（略）

(2) 政令第25条第2号ただし書が適用される開発区域に接する既存道路（略）

(3) 接続先の既存道路の構成（略）

#### 【土地利用と道路幅員】

解説（略）

#### 【やむを得ないと認められる場合】

解説（略）

審査基準（前段略）

[一般の宅地分譲を目的とした開発行為の場合]

具体的な目安は、開発規模に応じて次のとおりです（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きます。）。

① 開発区域の面積が500㎡以上2,000㎡未満

開発区域内の主要な道路が接続する既存道路について、建築基準法上の道路で広幅員道路との接続部まで現況3.0m以上の幅員が確保されていること。

また、開発区域内において、その既存道路の幅が、中心線から3.25m以上拡幅されること。

② 開発区域の面積が2,000㎡以上3,000㎡未満

開発区域内の主要な道路が接続する既存道路について、建築基準法上の道路で広幅員道路との接続部まで現況3.5m以上の幅員が確保されていること。

また、開発区域内において、その既存道路の幅が、中心線から3.25m以上拡幅されること。

③ 開発区域の面積が3,000㎡以上6,000㎡未満

開発区域内の主要な道路が接続する既存道路について、建築基準法上の道路で広幅員道路との接続部まで現況4.0m以上の幅員が確保されていること。

また、開発区域内において、その既存道路の幅が、中心線から3.25m以上拡幅されること。

[公共公益施設（政令第21条第26号イ、ロ、ハ、に該当する建築物）の建築の用に供する開発行為の場合]（略）

※ ①、②の解説（略） \*規模等は中野区の基準により、考え方を踏襲する。

(4) 歩道を設置する場合の幅員（略）

##### 7.2.1.3 道路に関する技術的細目（略）

#### 7.2.2 公園、緑地、広場等（略）

#### 7.2.3 消防水利（略）

- 7.3 排水施設 (略) ～7.18 アセスメント対象事業 (略)
- 4 市街化調整区域における立地基準 (削除)
- 5 開発申請等に必要な書類及び図面
- 第16章 開発行為の許可申請等 (略)
- 第17章 (削除)
- 第18章 様式集 \*フロー図及び申請様式は、区の開発許可ホームページも参照ください。
  - 18.1 (略)
  - 18.2 (削除)
  - 18.3 (削除)
  - 18.4 (略)
- 資料編
  - 1 消防水利の基準 (略)
  - 2 生活排水対策指導要綱 (削除)
  - 3 浸透ます・トレンチ等の規模計算 (参照)
  - 4 雨水調整池容量の計算例 (削除)
  - 5 都市計画法第33条の規定に基づく条例の制定状況 (削除)
  
- ◎ 開発行為における無電柱化の技術指針 (令和2年4月1日版) (略)