



\*詳細な基準や手続きについては、中野区のホームページと都等のリンクをご覧ください。(区のトップページの検索バーで、開発許可制度と入力下さい。)

## 1. 開発行為と対象規模(法第 4 条第10・11・12 項、令第1・19 条)

開発行為とは、(ア)建築物の建築又は(イ)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(敷地)を造成する以下の行為を指します。

### ① 開発行為(区画形質の変更)

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

\*1mを超える造成地盤の面積要件はありません。また、過去1年以内に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。

- ・畑、雑種地等の地目を建築または建設用とする行為で、その地目の面積。(質の変更)

### ② 対象規模

- ・建築物の建築は、開発区域面積 500 m<sup>2</sup>以上を対象。
- ・第一種特定工作物の建設は、開発区域面積 500 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>以上を対象。ただし、ゴルフコースにあつては、面積要件はありません。

## 2. 接続先の既存道路幅員(令第 25 条第 4 号)

① 住宅建築の目的で、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。

(その他の用途(事務所、店舗等の商業施設)は、幅員 9.0m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つて、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。しかし、東京都建築安全条例第 4 条第 2 項に規定する建築物の建築を目的とする開発行為の場合は除きます。

また、予定建築物が共同住宅、寄宿舎、下宿、住戸数 3 戸以上の長屋、老人ホーム又はグループホーム等(以下、「多住戸建築物」という。)の開発行為にあつては、戸建て住宅より道路の利用率が増すことによる対処として、既存道路及び新設道路を含め、車道に沿って、通行者が車両通行における危険回避のための歩道状の空地を設けることが望ましい。

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 m<sup>2</sup>以上 1,000 m<sup>2</sup>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、現況 3m以上(上記の「多住戸建築物」にあつては現況 4m以上)の幅員があり、幅員 3m(4m)以上の道路が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)は、開発区域内側に新設する道路幅員以上に一方後退の拡幅がされること。なお、上記の「多住戸建築物」にあつては、開発区域内側に既存道路(4 号道路)の道路中心から 3.25m以上拡幅されること。

### イ. 開発区域の面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上 3,000 m<sup>2</sup>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、現況 3.5m以上(上記の「多住戸建築物」にあつては現況 4m以上)の幅員があり、幅員 3.5m(4m)以上の道路が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)は、開発区域内側に既存道路の道路中心から 3.25m以上拡幅されること。

### ウ. 開発区域の面積が 3,000 m<sup>2</sup>以上 10,000 m<sup>2</sup>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、現況 4m以上の幅員があり、幅員 4m以上の道路が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)は開発区域内側に既存道路の道路中心から 3.25m以上拡幅されること。

## 3. 開発区域内の道路幅員(令第 25 条第 2 号)

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(既存道路長が 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と建物用途

- ① 住宅: 6m以上
- ② 住宅以外: 9m以上(敷地規模が 1,000 m<sup>2</sup>未満: 6m以上)
- ③ 人・車の発生交通量が特に大きな場合(スーパー等の商業施設など): 12m以上
- ④ 住宅の建築の用に供する小区域道路の場合は、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 (※4)	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、東京都実務マニュアルの「5 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。ただし、既存の行き止まり道路(既存道路長が 5.5m以上ある場合)を延長する場合は、この限りでない。

※4:下記の要件を満たす場合には、道路幅員を4m以上4.5m未満とすることができる。ただし、行き止まり型の道路延長は、25mまでとする。

- ①開発区域の面積が 1,000 m<sup>2</sup>未満であること。
- ②予定建築物の用途が専用住宅又は 2 戸長屋のみであること。
- ③新設する 4m以上 4.5m未満の道路に接することのできる敷地は、本件開発で造成される敷地のみであること。  
また、新設道路を開発区域外の隣地境界線側に寄せる場合は、隣地境界線と新設道路の間に未利用地を設けること。
- ④道路上の工作物は、電柱、交通標識、消火器、消火栓又は郵便ポストなどの公共性があるものに限る。
- ⑤分岐のある区画道路の場合は、分岐した道路を含めた新設道路の総延長が 35m以下(行き止まり型の場合は 25m以下)であること。

#### 4.行き止まり道路の転回広場(規第 24 条第 5 号)

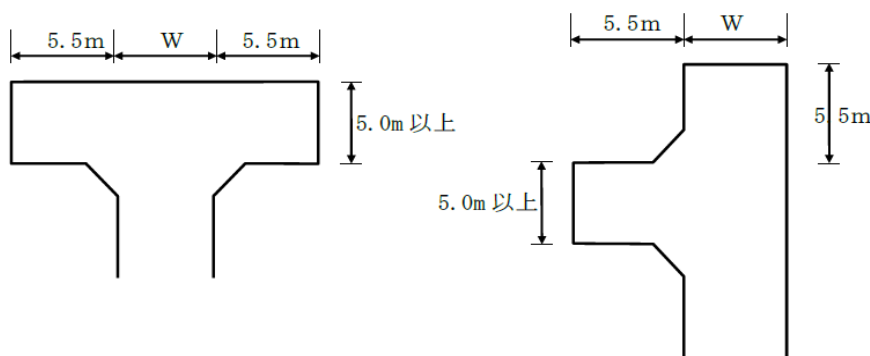
##### ①転回広場の設置箇所数

道路幅員	6m未満	6m以上
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個は終端付近に設置し残りは原則として等分に配置すること。

##### ③転回広場の形



\*回轉広場のすみ切りは、下記 5 の基準のすみ切りを準用する。

#### 5.すみ切り(規第 24 条第 6 号)

- ①すみ切りの基準については、東京都実務者マニュアル表を準用する。
- 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。

#### 6.公園等の設置(令第 25 条第 1 項第 6 号、令第 25 条第 1 項第 7 号、規第 21 条)

開発区域の面積が 3,000 m<sup>2</sup>以上の場合は、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(m <sup>2</sup> )	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 200,000 未満		公園(1 箇所 300 m <sup>2</sup> 以上)1,000 m <sup>2</sup> 以上の公園を 1 箇所以上
200,000 以上		公園(1 箇所 300 m <sup>2</sup> 以上)1,000 m <sup>2</sup> 以上の公園を 2 箇所以上