

I 開発行為とは・・・

市街化区域内の500㎡以上の土地において、主として建築物の建設を目的として行う区画、形及び質の変更をいう。なお、開発行為は区長の許可となっている。

区画形質の変更とは、主に以下のことをいう。

- ①区画の変更：道路の新設・廃止等による一団の土地利用形態の変更
- ②形の変更：1mを超える切土・盛土を行う造成行為
- ③質の変更：宅地以外の土地を宅地にする行為

※質の変更については、市街化区域内は3,000㎡未満、市街化調整区域は500㎡未満の場合は、対象としない。

II 開発区域の取り方

開発区域とは、開発行為をする土地の区域をいい、次の場合の土地は原則として開発区域に含める。

- ① 開発行為を行うために必要となる道路の区域
- ② 先行する開発行為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 開発区域内の道路もしくは排水計画が互いの開発行為に依存しているもの
 - イ 開発行為を行っている申請者が同じ
 - ウ 許可申請等に係る設計者・建設会社が同じ
 - エ 土地所有者が同じ
- ③ 開発行為で整備される道路に接する開発区域外の土地で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土地
- ④隣接者の協力を得て擁壁等の構造物を設置する場合、その構造物までの範囲までの土地

III 接続先の既存道路の幅員

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っては6.5メートル）以上の道路に接続していること。

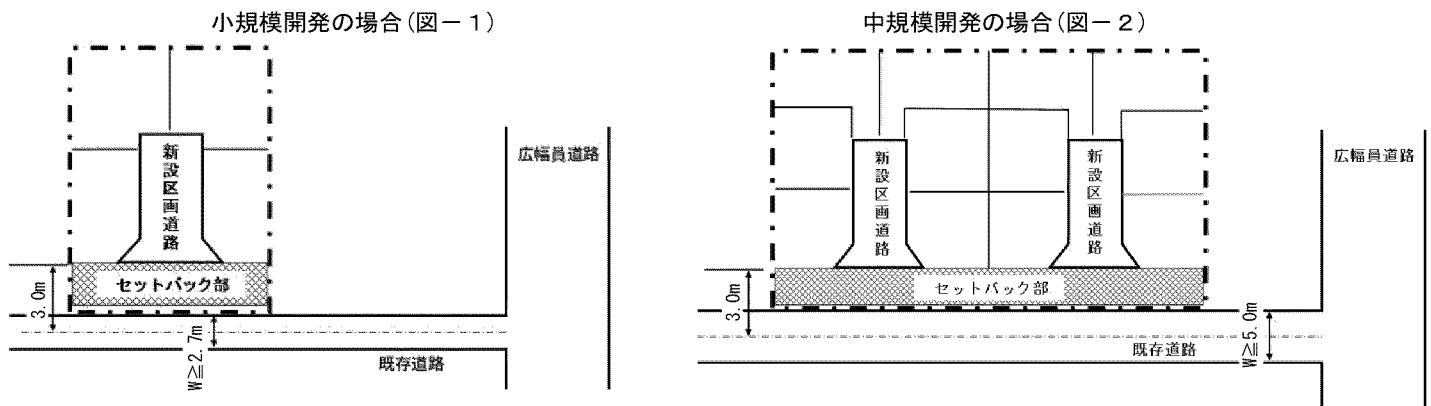
ただし、戸建住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為は、幅員6.5メートル以上の道路に接する条件を、その開発面積の規模及び周辺の道路状況に応じ、次のように緩和することができる。

- ① 小規模開発（開発面積が500㎡以上1,000㎡未満）の場合（図-1）

既存道路（建築基準法上の道路）が、広幅員道路まで現況2.7m以上の幅員が確保されている場合で、現況の道路中心線から3m以上になるように自ら拡幅整備を行う場合

- ② 中規模開発（開発面積が1,000㎡以上3,000㎡未満）の場合（図-2）

既存道路が、広幅員道路まで5m以上の幅員が確保されている場合で、現況の道路中心線から3m以上になるように自ら拡幅整備を行う場合



※ セットバック部は、現況道路中心線から3mまで拡幅整備を行う。

IV 開発区域内の道路幅員

開発区域内の道路は、6m以上（敷地規模等によっては9～12m以上）を原則とするが、住宅の建築に供する目的で行う開発行為は、周囲の状況等により下表を使用することができる。

道路基準延長 道路幅員	35m以下 のもの	35mを超え 60m以下	60mを超え 120m以下	120mを 超えるもの
通り抜け型	4.5m以上	4.5m以上	5m以上	6m以上
行き止まり型	4.5m以上	5m以上	6m以上	6m以上

V 隅切り

- ①隅切りにより切り取る部分は、二等辺三角形とする。
- ②道路の交差は、できるだけ直角に近い角度とする。
- ③隅切りの長さは下記の基準による。

道路幅員	4.5m	5.0m	6.0m
4.5m	3m	3m	3m
5.0m	3m	3m	3m
6.0m	3m	3m	4m

- ④片側隅切りは、原則として認めない。ただし、隣接地権者と協議した結果、同意が得られなかった場合等やむを得ない場合には、基準の隅切り長さに1mを加えた長さの隅切りとする。

※同意が得られなかった場合は、新設する道路端を隣接地より25cm以上離して設置すること。

VI 行き止まり道路

道路幅員	6m未満	6m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

※転回広場は、原則として下図のいずれかの形状の部分を含むものであること。

