

# 葛飾区宅地開発指導要綱

6 葛 都 開 第 2 6 1 号  
区 長 決 裁  
平 成 7 年 4 月 2 0 日

## (目的)

第1条 この要綱は、区内における無秩序な開発を防止し、安全で住みよい街づくりを進めるため、宅地の開発について指導基準を定めることにより、その事業者に対して、関連する公共施設の整備等に関する協力を求め、もって市街地の秩序ある整備の推進に寄与することを目的とする。

## (定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号に定めるところによる。

- |               |  |
|---------------|--|
| (1) 開発行為      | 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に定める開発行為をいう。           |
| (2) 分譲住宅等の建設等 | 分譲、賃貸等又は、自己の使用を目的とした専用住宅、併用住宅、共同住宅等の建設及び宅地分割をいう。 |
| (3) 道路        | 建築基準法（昭和5年法律第201号）第42条に定める道路をいう。                 |
| (4) 事業区域      | 第1号又は第2号に定める行為が行われる区域をいう。                        |
| (5) 事業者       | 第1号又は第2号に定める行為を行う者をいう。                           |

## (適用範囲)

第3条 この要綱は、次に掲げる行為に適用する。

- (1) 400平方メートル以上の一団の土地において行われる開発行為
  - (2) 一団の土地において行われる6棟又は6区画以上の分譲住宅等の建設等
- 2 現況幅員が4メートルに満たない道路を接続先道路とし、500平方メートル以上の土地において開発行為を行うときは、次の各号いずれにも該当する場合に限り、都市計画法第33条第2項の規定に適合するものと認めこの要綱の規定を適用する。
- (1) 接続先道路は、両端が他の道路に接続されていること。
  - (2) 接続先道路の現況幅員は、3.6メートル以上であること。
  - (3) 事業区域の面積は、1,000平方メートル未満であること。
  - (4) 事業区域内の予定建築物は、専用住宅であること。
- 3 前二項の規定にかかわらず、都市計画事業及びこれに準ずる事業並びに東京都、独立行政法人都市再生機構その他公的機関の行う宅地開発事業については、この要綱の規定を適用しない。

(事前協議及び事前相談)

第4条 前条第1項各号に掲げる行為を行う事業者は、都市計画法その他の法令に基づく申請を行う前に、あらかじめ区長に協議するものとする。この場合において、事業者は、都市計画法第32条に規定する協議及び同意の申請を併せて行うこととする。

2 前項協議等を行う場合において、開発行為に係る土地が2,000平方メートル以上のとき又は公共施設に近接する区域その他まちづくりを行う上で区長が必要と認める区域で第3条第1項各号の行為を行うときは、事業者は、当該協議等を行う前に、事前相談の申出をするものとする。

3 区長は、前項の申出があった場合は、葛飾区開発行為等連絡調整委員会設置要綱（平成6年7月1日6葛都開第39号）の規定に基づき設置された葛飾区開発行為等連絡調整委員会において、当該申出に係る連絡調整を行うものとする。

(道路)

第5条 事業区域内に新たに築造する道路は、次に定めるところによるものとする。ただし、区長が特に必要があると認めた場合は、この限りでない。

(1) 両端が他の道路に接続したものについては、次の表の左欄に掲げる道路延長に応じ右欄に掲げる幅員以上とするものとする。

延 長	幅 員
60メートル以下のもの	4.5メートル
60メートルを超え120メートル以下のもの	5.0メートル
120メートルを超えるもの	6.0メートル

(2) 一端のみが他の道路に接続したものについては、次の表の左欄に掲げる道路延長に応じ、右欄に掲げる幅員以上とするものとする。

延 長	幅 員
35メートル以下のもの	4.5メートル
35メートルを超え60メートル以下のもの	5.0メートル
60メートルを超えるもの	6.0メートル

- (3) 一端のみが他の道路に接続したものについては、次の表の左欄に掲げる道路幅員に応じ、右欄に掲げる基準により自動車転回広場を設けるものとする。

道 路 幅 員	自動車転回広場を設ける基準
幅員が6メートル未満のもの	延長が35メートルを超える場合にあっては 終端及び35メートル以内ごとに1ヵ所
幅員が6メートル以上のもの	延長が35メートルを超える場合にあっては終端

- (4) 道路が同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する箇所（交差し、接続又は屈曲により生じる内角が120度以上の場合を除く。）には、次の表の左欄に掲げる交差等をする道路の幅員に応じ、右欄に掲げる隅切りを設けるものとする。ただし、周囲の状況によりやむを得ない場合で、片側に基準の隅切り延長に1メートルを加えた隅切りを設けた場合においては、この限りでない。

交差等をする道路の幅員	隅切り延長 (二等辺三角形の底辺)
6メートル未満と6メートル未満	3メートル以上かつ二等辺三角形の二等辺が 2メートル以上
6メートル未満と6メートル以上	
6メートル以上と6メートル以上	4メートル以上

- 2 前項の規定にかかわらず、葛飾区集合住宅等の建築及び管理に関する条例第2条第2項第1号に該当するものについては、別に定めるものとする。
- 3 事業区域が幅員6メートル未満の道路のみに接するときは、幅員6メートル以上の道路との交差点に達するまでの間について、当該幅員6メートル未満の道路（2以上の道路に接している場合は、少なくとも1以上の道路）の中心線から3メートルまでを、道路として拡幅整備するものとする。ただし、一戸建分譲住宅の建設が目的で、事業区域外の拡幅整備延長が相当の区間にわたる場合又は関係権利者の同意が得られない等やむを得ない場合は、事業区域のみの拡幅整備とすることができる。
- 4 前項の規定にかかわらず、第2項の開発行為に係る既存道路の拡幅については、別に定める。

- 5 前二項の規定にかかわらず、事業区域に接する既存道路に都市計画等による拡幅計画がある場合は、当該計画に合わせた拡幅整備をすることができる。ただし、当該拡幅計画の事業の見込み、線形及び既存道路の状況等により適当でないと認めた場合は、この限りでない。
- 6 開発区域の接する道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は道路のまがりかどは、原則として、第1項第4号に示す表に応じた隅切りを設けるものとする。
- 7 区道に接して拡幅整備された道路敷地及び道路付属物は、原則として無償で区に譲渡するものとする。
- 8 第1項から第6項までの規定は、事業区域の面積が500平方メートル未満の場合は、適用しないものとする。なお、事業区域内に新たに築造する道路については、別に定める。

(宅地面積)

第6条 事業者は、宅地分割を行う場合においては、分割後の各宅地について、次の表の左欄に掲げる地域に応じ、右欄に掲げる面積を確保するものとする。なお、地区計画や風致地区を含めて最低の建ぺい率の地域を適用する。ただし、土地の形状及び規模等によりやむを得ない場合は、この限りでない。

建ぺい率	面積	建ぺい率	面積
30パーセントの地域	120平方メートル	50パーセントの地域	72平方メートル
40パーセントの地域	90平方メートル	60パーセントの地域	66平方メートル

(緑化)

第7条 事業者は、事業区域内で一宅地面積が葛飾区緑の保護と育成に関する条例（昭和50年葛飾区条例第55号）の適用を受ける場合は別途協議するものとする。

2 事業者は、第1項の適用を受けない場合においても、当該宅地の緑化について、できる限り植栽に努めるものとする。

(公園)

第8条 事業者は、事業区域の面積が3,000平方メートル以上の場合にあっては、当該面積の5パーセント以上の公園を設けるものとする。この場合において、当該公園の面積は建築物等の敷地面積に算入しないものとする。

2 前項の規定により公園を設ける場合においては、葛飾区集合住宅等の建築及び管理に関する条例第 18 条の規定は適用しないものとする。

3 前二項の規定により設置する公園は、法令に定める場合を除き、原則として一団のものとする。

4 事業区域に設置した公園の管理については、関係部署と協議し、区が管理することになったものについては、その施設及び用地は区に無償譲渡するものとする。

(雨水流出抑制施設及び排水施設)

第 9 条 事業者は、敷地内の雨水流出抑制施設及び排水施設の設置については、関係部署及び関係機関と協議するものとする。

(盛土)

第 10 条 事業者は、事業区域内に盛土を行う場合においては、事業地が堤防敷に接する等やむを得ない場合を除き、造成地盤面と隣接地の地盤面との高低差が著しいものとならないよう配慮するものとする。

(道路照明施設)

第 11 条 事業者は、事業区域内に新たに道路を築造する場合は、道路照明施設の設置について関係部署と別途協議するものとする。

- (1) 区道には街路灯等を設置するものとし、位置、基数については、別に定める。
- (2) 私道に防犯灯を設置するにあたり、基準等については施行細則による。

(資源・ごみ集積所)

第 12 条 事業者は、事業区域内に資源・ごみ集積所（以下「集積所」という。）を設置するものとし、位置、面積等については、関係部署と協議するものとする。

(確約書等の提出)

第 13 条 事業者は、この要綱で定める事項について、確約書を提出するものとする。

2 事業者は、この要綱に基づき整備した敷地又は施設等の使用及び管理等に関する確約等の内容について、当該事業完了後の使用者及び管理者等に遵守させる措置をとらなければならない。この場合において、区長は、当該措置の報告を求めることができる。

(確約書の履行)

第 14 条 事業者は、前条第 1 項の規定により区長に確約した事項について、誠意をもって確実に履行するものとする。

(履行の措置)

第 15 条 区長は、この要綱に基づく協議に応じない事業者又は確約事項を履行しない事業者に対して、この要綱を遵守するよう勧告するものとする。

- 2 区長は、事業者が正当な理由なく前項の勧告に従わないときは、葛飾区行政手続条例（平成 7 年葛飾区条例第 1 号）第 32 条第 2 項の規定により事実の公表を行うことができる。

(完了届)

第 16 条 事業者は、開発行為等の工事が完了した場合は、その旨を速やかに完了届をもって区長に届けるものとする。

- 2 区長は、前項の規定による届出を受理した場合は、確約事項について確認するものとする。

付 則

この要綱は、平成 7 年 8 月 1 日から施行する。

付 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成 9 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱は、この要綱の施行の日以後に改正後の第 4 条第 1 項の協議等又は同条第 2 項の申出があったものについて適用する。
- 3 この要綱の施行の前日に、改正前の第 4 条の規定に基づく協議又は葛飾区開発行為等連絡調整委員会設置要綱（平成 6 年 7 月 1 日 6 葛都開第 39 号）の規定により設置された葛飾区開発行為等連絡調整委員会において連絡調整が行われている開発行為等については、なお従前の例による。

(葛飾区開発行為等連絡調整委員会設置要綱の一部改正)

- 4 葛飾区開発行為等連絡調整委員会設置要綱の一部を次のように改正する。  
第 2 条を次のように改める。

(連絡調整事項)

第 2 条 連絡調整委員会は、葛飾区宅地開発指導要綱（平成 7 年 4 月 20 日 6 葛都開第 261 号）第 4 条第 2 項に規定する事前相談の申出があった場合において、当該申出に係る開発行為等に係る連絡調整を行うものとする。

付 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成 13 年 2 月 1 日から施行する。

付 則

(施行期日等)

1 この要綱は、平成 17 年 10 月 1 日から施行する。

2 この要綱施行の日前に、第 4 条第 1 項の協議等又は同条第 2 項の申出があったものについては、なお、従前の例による。

付 則

(施行期日等)

1 この要綱は、平成 20 年 12 月 1 日から施行する。

2 この要綱施行の日前に、第 4 条第 1 項の協議等又は同条第 2 項の申出があったものについては、なお、従前の例による。

付 則

(施行期日等)

1 この要綱は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。

2 この要綱施行の日前に、第 4 条第 1 項の協議等又は同条第 2 項の申出があったものについては、なお、従前の例による。

付 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和 4 年 10 月 1 日から施行する。

## 葛飾区宅地開発指導要綱施行細則

(目的)

第1条 この細則は、葛飾区宅地開発指導要綱（平成7年4月20日6葛都開第261号区長決裁。以下「開発要綱」という。）の施行に関し、必要な事項を定めることを目的とする。

(事前協議及び事前相談の申出)

第2条 開発要綱第4条第1項の規定による区長への協議を行う場合、事前協議申請書（第1号様式）及び次に掲げる図書等をそれぞれ3部提出するものとする。

- (1) 位置図
- (2) 公図の写し
- (3) 現況図
- (4) 求積図・求積表
- (5) 土地利用計画図
- (6) 確約書（第2号様式）
- (7) 委任状
- (8) その他区長が必要と認める書類

2 区長は、前項に規定する事前協議が終了した場合は、事前協議済通知書（第3号様式）により、事前協議申請を行った事業者に通知するものとする。

3 開発要綱第4条第1項の規定により都市計画法第32条の協議及び同意の申請を併せて行う場合は、同法の規定による協議等の申請に第1項の事前協議申請書及び同項第6号の確約書を添えるものとする。

4 開発要綱第4条第2項の規定による事前相談の申出を行う場合は、開発行為事前相談申出書（第5号様式）及び次に掲げる図書等をそれぞれ2部提出するものとする。

- (1) 位置図
- (2) 公図の写し
- (3) 現況図
- (4) 求積図・求積表
- (5) 土地利用計画図
- (6) 委任状
- (7) その他区長が必要と認める書類



5 区長は、葛飾区開発行為等連絡調整委員会での連絡調整の結果を、通知書（第6号様式）により通知する。

6 区長は、必要と認めた場合は、前項の通知書に意見書を付すものとする。

（道路の築造）

第3条 開発要綱第5条の規定の基づく道路の築造については、別途関係部署と協議するものとする。

2 開発要綱第5条第2項に規定する開発行為を行う事業区域内に道路を築造する場合の当該道路の幅員は、当該道路と接続する他の道路の幅員とする。ただし、区長が特に認めた場合は、この限りでない。

3 前項に規定する道路が袋路状道路の場合は、終端に自動車転回広場を設けるものとする。ただし、当該道路が環境の保全上、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場合は、この限りでない。

4 開発要綱第5条第2項に規定する開発行為を行う事業者は、当該事業区域が接続する幅員6メートル未満の道路（2以上の道路に接しているときは、少なくとも1以上の道路）を当該事業区域に接する部分から当該道路と当該道路以外の他の幅員6メートル以上の道路との交差点まで幅員6メートルに拡幅するものとする。

（宅地面積の基準）

第4条 開発要綱第6条による宅地の区画面積については、近隣商業地域及び商業地域は、除くものとする。

2 事業区域が2以上の用途地域等にまたがる場合は、最大の面積を占める用途地域等による建ぺい率によるものとする。

（緑化）

第5条 開発要綱第7条の規定に基づく植栽を行う場合には、周辺地域との調和を図り、景観等に配慮し、築造するよう努めるものとする。

(公園)

第6条 開発要綱第8条第4項の規定に基づき区が管理することになった公園の整備については、公園としてふさわしい形状及び位置を確保し、原則として、植栽、ベンチ、園内灯、遊具、柵、自転車置場、給排水設備及び防球ネットを設けるものとする。

2 前項の公園の具体的な整備については、関係部署と協議するものとする。

(道路照明施設)

第7条 開発要綱第11条の規定に基づく私道防犯灯の設置に当たっては、私道の延長が10メートル以上30メートル未満の場合は1基、30メートル以上60メートル未満の場合は2基、以降同様に30メートル毎に1基を加えた基数とする。

(資源・ごみ集積所)

第8条 開発要綱第12条の資源・ごみ集積場(以下「集積所」という。)の設置に当たっては、周辺住環境の美観の確保やごみの散乱防止のためにブロックやフェンス等で区画するものとする。また、ごみ収集庫を設ける場合は、区域を明示するものとする。なお、集積所の形は原則矩形とする。

2 複数敷地で使用する集積所は、敷地面積から除くものとする。

(完了届の様式)

第9条 開発要綱第16条に規定する完了届は、第4号様式によるものとする。

付 則

この細則は、平成7年8月1日から施行する。

付 則

(施行期日)

1 この細則は、平成9年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この細則は、この細則の施行の日以後に平成9年3月28日付け改正後の開発指導要綱第4条第1項の協議又は同条第2項の申出があったものについて適用する。

3 この細則の施行の前日に、改正前の開発要綱第4条の規定に基づく協議又は葛飾区開発行為等連絡調整委員会設置要綱(平成6年7月1日6葛都開第39号)の規定により設

置された葛飾区開発行為等連絡調整委員会において連絡調整が行われている開発行為等については、なお従前の例による。

(葛飾区開発行為等連絡調整委員会設置要綱実施要領の廃止)

- 4 葛飾区開発行為等連絡調整委員会設置要綱実施要領(平成6年7月15日6葛都開第85号)は、廃止する。

付 則

(施行期日)

- 1 この細則は、平成13年2月1日から施行する。

付 則

(施行期日)

- 1 この細則は、平成20年12月1日から施行する。

付 則

(施行期日)

- 1 この細則は、令和4年4月1日から施行する。

## 葛飾区宅地開発指導要綱運用基準

1 開発区域のとりかたは、次によるものとする。

(1) 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。

① 開発行為を行うために必要となる道路の区域

② 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ものとする。

\*「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見なさない。

③ 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も含む）

相互に関連性を有するとは、個人と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者をいう。ただし、監査役を除く。）の全部又は一部が重複している、若しくはそれぞれの本店又は支店のいずれかの所在地が同一である場合をいう。

ウ 許可申請等に係る設計者・設計会社が同じ

エ 開発行為の工事施行者が同じ

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）

後続の開発行為の申請時点より前1年以内に土地所有者が同じ場合も含む。ただし、相続による所有権の変更の場合は、1年以内の変更であっても土地所有者が同じとは見ない。

\* 「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、葛飾区宅地開発指導要綱第 3 条の適用範囲及び、500 m<sup>2</sup>未満の土地の区画形質の変更を含む。

\* なお、連たんする土地において、開発行為に該当しない建築行為がある場合も、上記条件に該当する場合は開発区域に含めるものとする。

- ④ 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り扱い、開発行為の区域に含めるものとする。
- ⑤ 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。

## (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。

- ① 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）
- ② 生産緑地の指定を受けている土地  
ただし、生産緑地の指定前にあっては、区への申請書受理の写しを添付した場合
- ③ 相続税支払の必要があり、そのために相続した土地の一部を開発する場合の、当該土地以外の連たんする土地
- ④ その他、差押え（競売物件の土地）、物納、納税猶予等の場合
- ⑤ 農業に従事していることを証明できる土地（耕作面積が 500 m<sup>2</sup>以上で、農業委員会が耕作を証明した者が所有する土地）

2 商業地域及び近隣商業地域において、要綱第 3 条第 1 項第 2 号の行為のみを行う場合、要綱第 4 条の規定にかかわらず事前協議を省略することができる。

3 葛飾区建築基準法施行細則第 42 条が適用される土地においては、要綱第 6 条に規定する最低宅地面積は 90 パーセントを限度に緩和する。なお、風致地区においてはこの限りではない。