

表 3 - 6 都市計画法施行令第 25 条第 2 号及び第 4 号の運用指針

| 開発面積                     | 道路の区分           | 主として住宅の用に供する目的で行う開発行為                |                                                                                                                                    | その他開発行為                                           |                                                                                                                                       |
|--------------------------|-----------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          |                 | 必要とされる既存道路の道路幅員                      | 開発に伴い必要とされるセットバック等                                                                                                                 | 必要とされる既存道路の道路幅員                                   | 開発に伴い必要とされるセットバック等                                                                                                                    |
| 3,000㎡未満                 | 2号道路<br>(接する道路) | 戸建住宅 4m以上                            | <p>既存道路の幅員が6m未満の場合は、既存の道路中心線から水平距離3m以上後退した線までを開発に伴う道路とする。ただし、当該道路の対面に中心線から3m以上拡張の余地がない場合(注3)は、道路拡張可能線から6m後退した線までを開発に伴う道路とすること。</p> | 4m以上<br>(注4)                                      | <p>既存道路の幅員が6m未満の場合は、既存の道路中心線から水平距離3m以上後退した線までを開発に伴う道路とする。ただし、当該道路の対面に中心線から3m以上拡張の余地がない場合(注3)は、道路拡張可能線から6m後退した線までを開発に伴う道路とすること。</p>    |
|                          | 及び              | 共同住宅 6m以上<br>(1,000㎡未満は4m以上)<br>(注1) |                                                                                                                                    |                                                   |                                                                                                                                       |
| 3,000㎡以上<br><br>6,000㎡未満 | 4号道路<br>(接続先道路) | 戸建住宅 5m以上<br><br>共同住宅 6m以上<br>(注2)   |                                                                                                                                    | 6.5m以上<br><br>ただし、歩行者の安全、利便等を必要とする場合は9m以上<br>(注5) | <p>既存道路の幅員が9m未満の場合は、既存の道路中心線から水平距離4.5m以上後退した線までを開発に伴う道路とする。ただし当該道路の対面に中心線から4.5m以上拡張の余地がない場合(注3)は、道路拡張可能線から9m後退した線までを開発に伴う道路とすること。</p> |
| 6,000㎡以上                 | 2号道路<br>(接する道路) | 6m以上                                 |                                                                                                                                    |                                                   |                                                                                                                                       |
|                          | 4号道路<br>(接続先道路) | 6.5m以上<br>(10,000㎡未満は6m以上)           |                                                                                                                                    | 2号道路の取り扱いに同じ                                      | 4号道路に接する開発区域にあっては、2号道路の取り扱いに同じ。                                                                                                       |

※ この運用指針の適用にあたり、以下の注意事項(注1から注12)を参照のこと。

都市計画法施行令第25条第2号及び第4号の運用上の注意事項

- 注1 3階以下かつ20戸以下の場合は4m以上、5階以下かつ40戸以下の場合は5m以上とすることができる。
- 注2 5階以下かつ40戸以下の場合は5m以上とすることができる。
- 注3 拡張の余地がない場合とは、既存道路の対面にがけ地、河川、線路敷地その他これに類するものに接している場合をいう。
- 注4 開発面積が3,000㎡未満であっても、物販店舗、第1種特定工作物(アスファルトプラント、クラ

ッシャープラント)等のように交通量の増加をもたらし、その影響が大きいものは、既存道路の施行令第25条第2号ただし書き及び第4号( )書の適用については検討を要すること。

また、中・高層建築物が予定される場合は消防活動にあたり、周辺道路の状況(街角のせん除等)を検討し、支障がないと認められること。

注5 開発面積が3,000㎡以上で、歩行者の安全、利便等を必要とする場合としては次のような施設が該当する。

- (1) スーパー、デパート等
- (2) 立体駐車場、トラクタターミナル等
- (3) 劇場、映画館、演芸場等
- (4) ホテル、結婚式場等
- (5) ボーリング場、スケート場等
- (6) 大規模な工場、流通業務施設等
- (7) 病院
- (8) その他上記に準ずる施設

注6 道路幅員の一部が9m未満であっても、次のような道路整備上の都合による場合等で、車両及び歩行者の通行に実質的に支障がない場合は、道路整備担当部局と協議の上判断すること。

- (1) 道路改良計画の設計上、路肩幅に縮小規定を採用している場合。
- (2) バイパス計画等により、旧道を歩道として利用するため、歩道と車道が一部分離する場合。
- (3) 道路改良工事の実施上の都合により、歩道部分の施工が改良計画通り実施されていない場合。

注7 2号及び4号道路の要求延長(接続先終点)については、周辺の通行状況等を十分に勘案した上で途中分岐点における交通分散を考慮できるものとする。ただし、交通分散が認められる道路の幅員は4.0m以上とし道路整備担当部局と協議のうえ判断すること。

注8 既存道路が通学路に指定されている場合や、大規模な公共施設等の周辺で特に歩道の設置が必要と認められる場合は、道路整備担当部局と協議のうえ歩道を設置すること。

注9 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内においては、開発面積が5ha未満であり、予定建築物等の用途を勘案して既存道路の交通に与える影響が軽微な場合は、この表の規定にかかわらず、2号及び4号道路とも5m以上とすることができる。ただし、大型車両の発生交通量を十分勘案し、緩和の適否を判断すること。

注10 主要な道路以外の接する道路については、既存の道路中心から水平距離3m以上後退すること。ただし、当該道路の対面に中心線から3m以上拡幅の余地がない場合(注3)は、道路拡幅可能線から6mを後退した線までを開発に伴う道路とすること。なお、当該道路周辺の地形、土地利用等を考慮して、特に拡幅の必要がないと認められる場合はこの限りでない。

注11 開発面積が3,000㎡以上で主として住宅の用に供する目的以外で行う開発行為にあっては別表運用指針によることが著しく不適当と認められる場合で、施行令第25条第2号ただし書きの各事項に適合する場合は、この限りでない。

注12 施行令第25条第2号ただし書きの適用対象となるのは、開発区域外の既存道路に接して行われる単体的な開発行為である。

また、開発行為が既存道路に接して行われ、開発区域内に新たな道路が整備される場合については、当該既存道路には、同条第4号の規定が適用されること。なお、開発行為が既存道路に接して行われ、開発区域内に新たに道路が整備されない場合については、当該既存道路には、同条第2号の規定のみが適用されること。

## 2 道路の種類

開発行為による道路の種類を道路構造令の基準と対照すれば表3-7のとおりである。

表3-7

| 道路の種類                | 道路構造令の基準 |                |                | 備 考                               |
|----------------------|----------|----------------|----------------|-----------------------------------|
|                      | 種別、級別    | 計画交通量<br>(台/日) | 設計速度<br>(km/h) |                                   |
| 幹線道路                 | 4種2級     | 4,000~10,000   | 50             | 開発区域の骨格となるもので近隣住区を形成する道路及び住区内主要道路 |
| 補助(区画)幹線道路           | 4種3級     | 500~4,000      | 40             | 開発区域の分区又は隣保区を形成し幹線道路に連絡する道路       |
| 区画道路                 | 4種4級     | 500未満          | 30, 20         | 開発区域の区画を形成し、各区画の交通の用に供する道路        |
| 歩行者専用道、緑道<br>自転車専用道路 |          |                |                | もっぱら歩行者、自転車の通行の用に供する道路            |