

川越町開発許可の道路整備等に関する技術基準

制定 令和7年10月31日

(目的)

1. この基準は、開発行為に伴う道路整備等に関して、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条に基づく開発許可の要件として、その具体的な事項を定めることにより本町における良好な市街地の形成を確保することを目的とする。

(関連法令)

2. 法第29条の開発許可に関する道路整備等については、
 - 都市計画法 第33条第1項第2号
 - 同法施行令 第25条第1～5号、第29条
 - 同法施行規則 第20条、第20条の2、第24条第1～7号に定める基準によるほか、この基準の各号によること。

(用語の定義)

3. この基準における用語の意義は、都市計画法、都市計画法施行令（以下「令」という。）、都市計画法施行規則（以下「規則」という。）及び建築基準法等の関係法令によるほか、次の各号に定めるところによる。
 - (1) 新設道路 令第25条第2号に規定される道路のうち開発区域内に新設する道路。ただし、既存道路の拡幅部分は除く。
 - (2) 既存道路 令第25条第2号ただし書の規則で定める道路。
 - (3) 接続道路 令第25条第4号に規定される道路で、開発道路が接続する建築基準法第42条に掲げる道路で幅員が4m以上かつ、道の管理者の法32条の同意等を得たものとする。（以下「建築基準法上の道路等」という。）

(道路の配置設計の原則) 法第33条第1項第2号

4. 新設道路は、その道路に接して敷地となる区域の規模、形状、地形及び周辺の状態並びに予定建築物の用途及び配置等を勘案し、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。また、関係法令に適合させることのほか、この基準に定めるところにより配置させること。

令第25条

法第33条第2項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第33条第1項第2号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 1 道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。
- 2 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6メートル以上12メートル以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、4メートル）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であって、環境の保全上、災害の防止上、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道路で、国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。
- 3 市街化調整区域における開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為（主として第2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。第6号及び第7号において同じ。）にあっては、予定建築物等の敷地から250メートル以内の距離に幅員12メートル以上の道路が設けられていること。
- 4 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（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。
- 5 開発区域内の幅員9メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。
- 6 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為にあっては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。
- 7 開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあっては、国土交通省令で定めるところにより、面積が1箇所300平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）が設けられていること。
- 8 消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。

規則第20条

第20条令第25条第2号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第1種特定工作物の敷地でその規模が1,000平方メートル未満のものにあっては6メートル（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあっては、8メートル）、その他のものにあっては9メートルとする。

規則第20条の2

令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路は、次に掲げる要件に該当するものとする。

- 1 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。
- 2 幅員が4メートル以上であること。

5. 道路幅員と配置

道路幅員と配置開発区域周辺の既存道路及び開発区域内に新設される道路の幅員と配置は、令第25条第2号から第5号までと規則第20条及び第20条の2に定められている。建築物の敷地が接する道路(令第25条第2号)及び開発区域内の主要な道路が接続する既存の道路(令第25条第4号)は、開発規模、予定建築物の用途、予定建築物等の敷地の規模に応じ、設計すること。

(1) 予定建築物等の敷地が接する道路(令第25条第2号)

① 道路幅員

令第25条第2号は、予定建築物等の敷地が接することとなる道路の最小幅員を規定している。予定建築物の敷地と開発区域との関係は、予定建築物等の敷地と開発区域が同一である場合(図5-1)や分譲宅地のように開発区域の中に複数の予定建築物等の敷地がある場合(図5-2)がある。この予定建築物等の敷地それぞれが、規定の幅員の道路に接していなければならない。その道路幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1,000㎡未満のものにあっては6m以上(多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあっては、8m)、その他のものにあっては9m以上と規定されている。ただし、次に掲げる基準に該当する場合は、規定の幅員を緩和することができる。

- ② 通行上支障がない小区間の道路(令第25条第2号括弧書き) 小区間で通行上支障がなく、地形その他特別の事情によりやむを得ないと認められる場合は「4m以上の道路」とすることができる。
- ③ 一敷地の単体的な開発行為における敷地が接する道路(令第25条第2号ただし書き) 既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為(図5-1の場合)で、周辺に既に建物が建ち並んでいるなど、道路整備が著しく困難であり、予定建築物の用途及び規模等により周辺の道路状況から車両の通行に支障のないことが認められる場合は、4m以上の道路とすることができる。

(2) 接続される開発区域外の道路(令第25条第4号)

- ① 道路幅員 令第25条第4号は、開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の既存道路について規定している。開発区域内が交通発生源となることから、区域外の接続する道路もこの交通量に十分対応できるものでなければ、開発区域内の道路の機能が低下するばかりでなく、周辺区域の環境の悪化を促すおそれもあることから、接続道路の幅員についても基準を定めている。当該道路の幅員は、主として住宅の建築の用に供する目的で行なう開発行為にあっては6.5m以上、その他にあっては9m以上である。しかし、開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路に接続していること。

図5-1

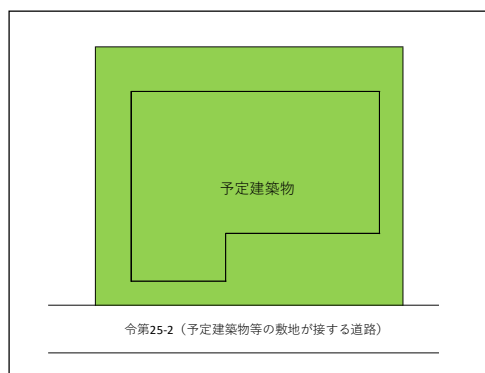
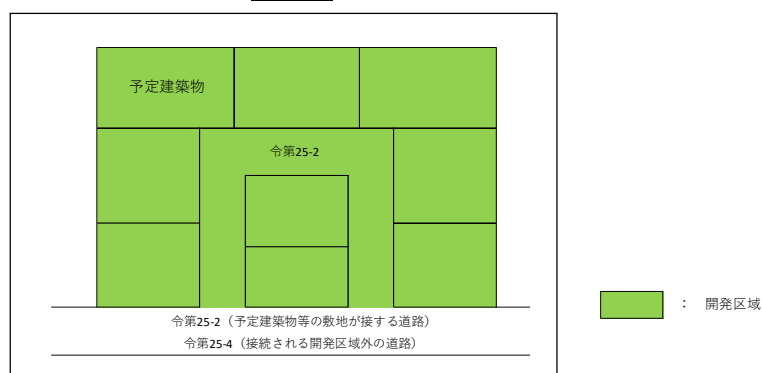


図5-2



6. 道路幅員等に関する本町基準

5の基準を踏まえ、それぞれの開発行為の目的及び規模によるただし書き等の緩和を含めた 本町の道路幅員の基準は、以下のとおりとする。

(1) 開発区域に接する既存の道路幅員（令第25条第2号・第4号）

表. 6-1 住宅系用に供する開発行為

住宅系	3,000m2 未満	3,000m2 以上
a	4.0m 以上	4.0m 以上
b	5.0m 以上	6.0m 以上
c	2.5m 以上	3.0m 以上

※自宅用住宅に限り、a=4m 以上、b=5m 以上、c=2m 以上とする。

表. 6-2 住宅系以外用に供する開発行為

住宅系 以外	1,000m2 未満	1,000m2 以上 3,000m2 未満
a	4.0m 以上	6.0m 以上
b	5.0m 以上	6.0m 以上
c	2.5m 以上	3.0m 以上

※3,000m2 以上は土地利用を考慮し、別途協議とする。

その他、別途協議の結果、町長が認めた場合はこの限りではない。

図 6-1

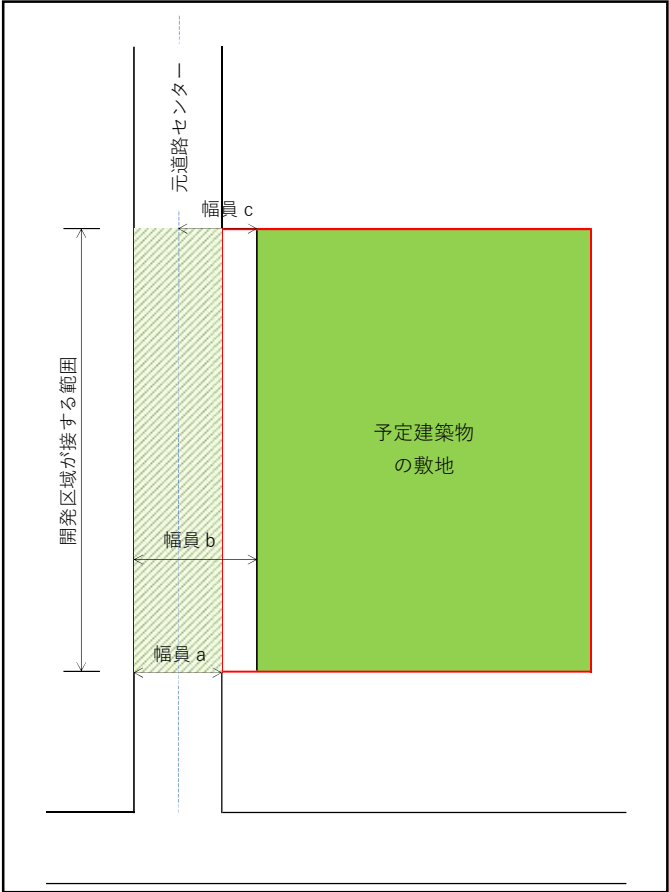
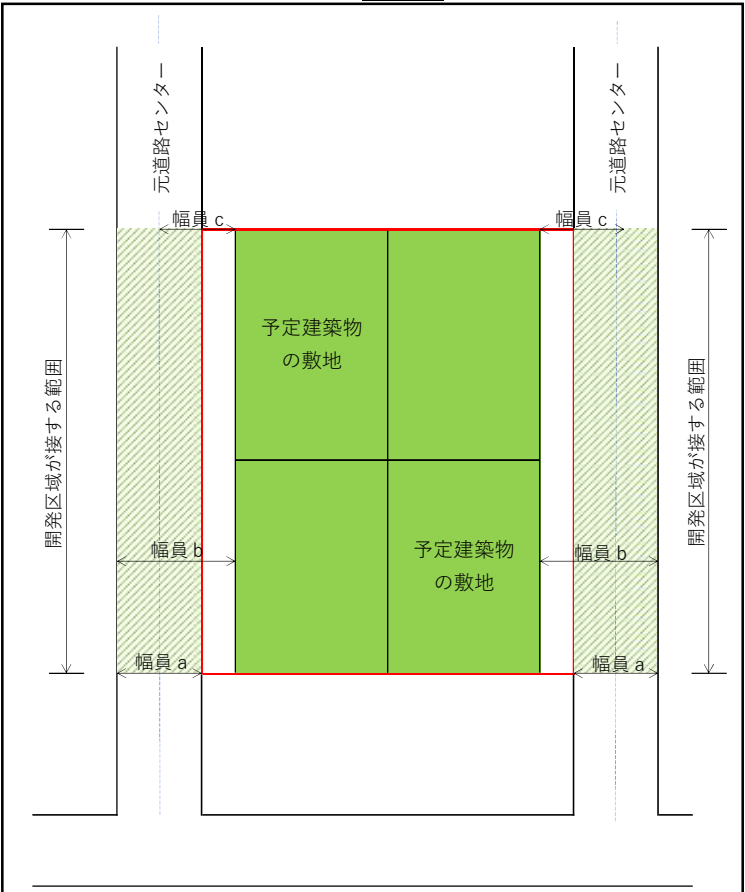


図 6-2




 : 開発区域

図 6 - 3

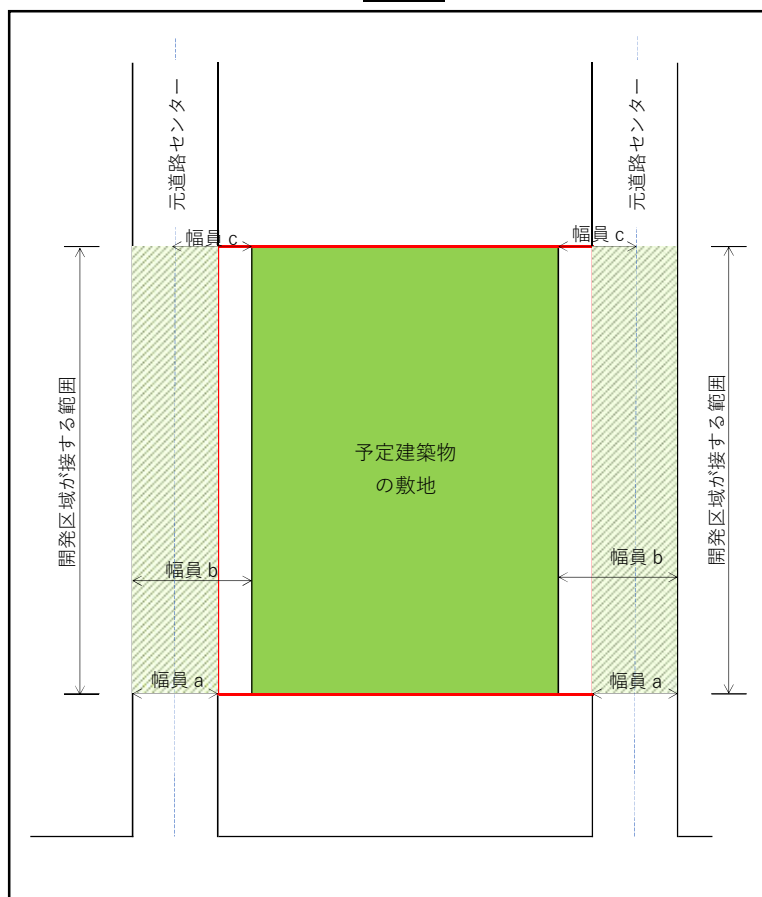
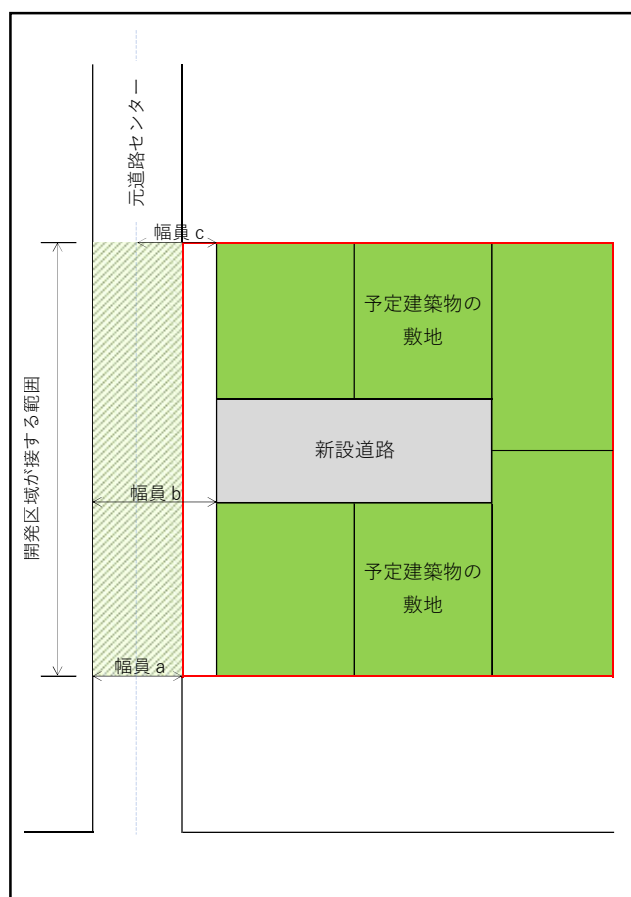
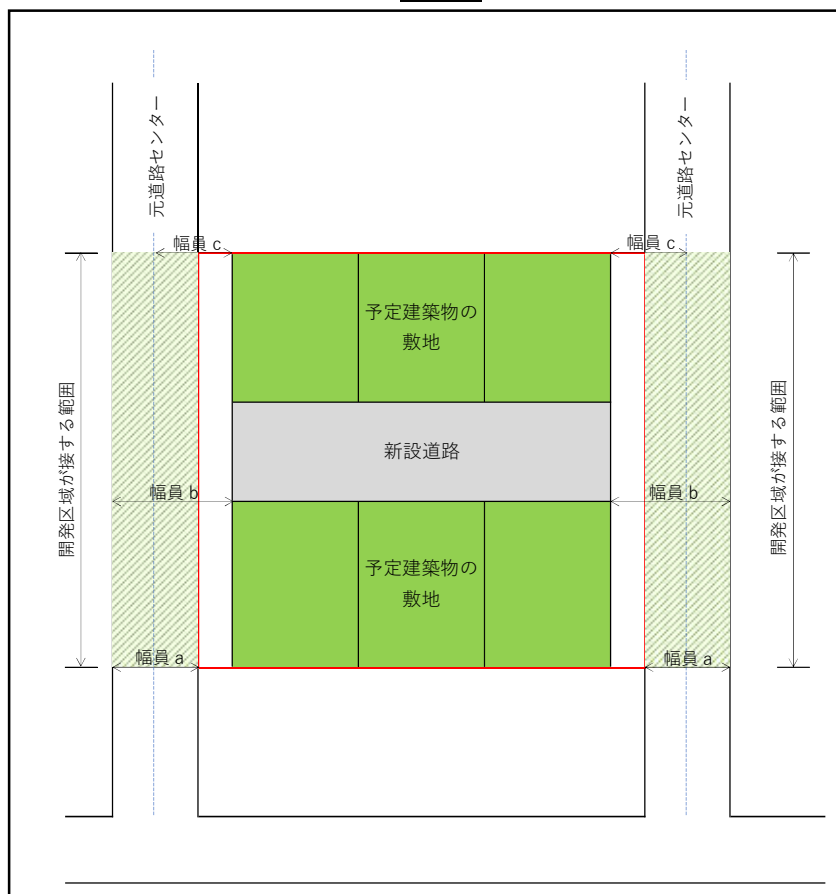


図 6 - 4



※ 2面以上の道路に面する開発について、宅地からの車両の出入を設けない場合は、建築基準法でのセットバックとする。

図 6 - 5



: 開発区域

(2) 新設道路の幅員（令第25条第2号）

表.6-3 住宅系用に供する開発行為

通抜け道路	袋地道路	
	L=35.0m未満	L=35.0m以上
6.0m以上	5.0m以上	6.0m以上

※1 小間道路については、三重県宅地開発事業に関する技術マニュアル6章道路編の通りとする。

※2 住宅系以外に供する開発行為については、土地利用を考慮し別途協議とする。

図6-6

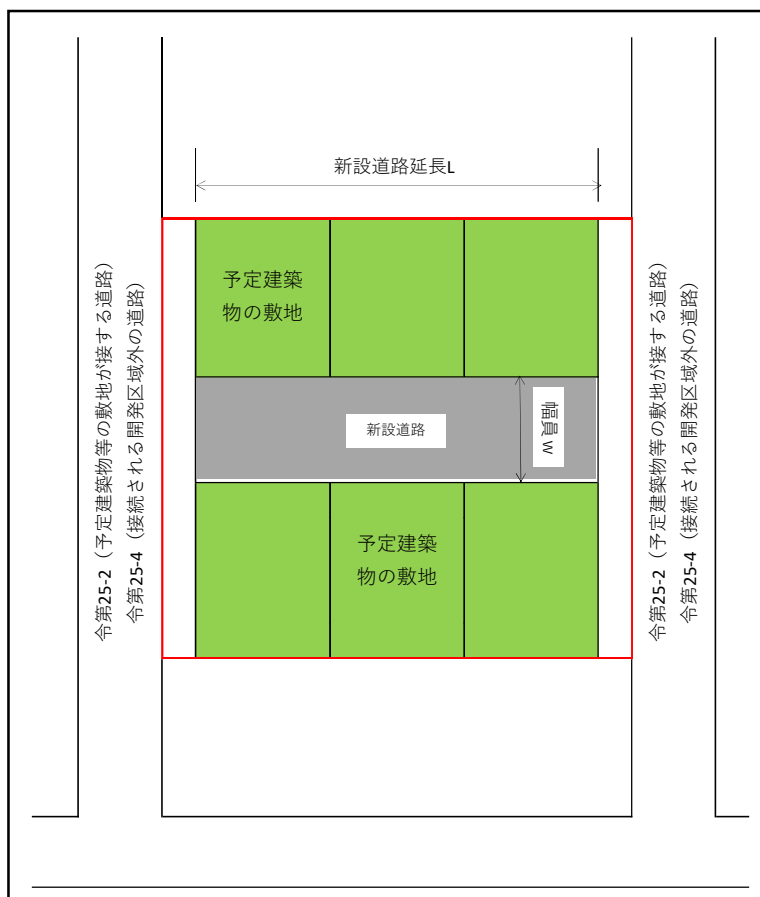
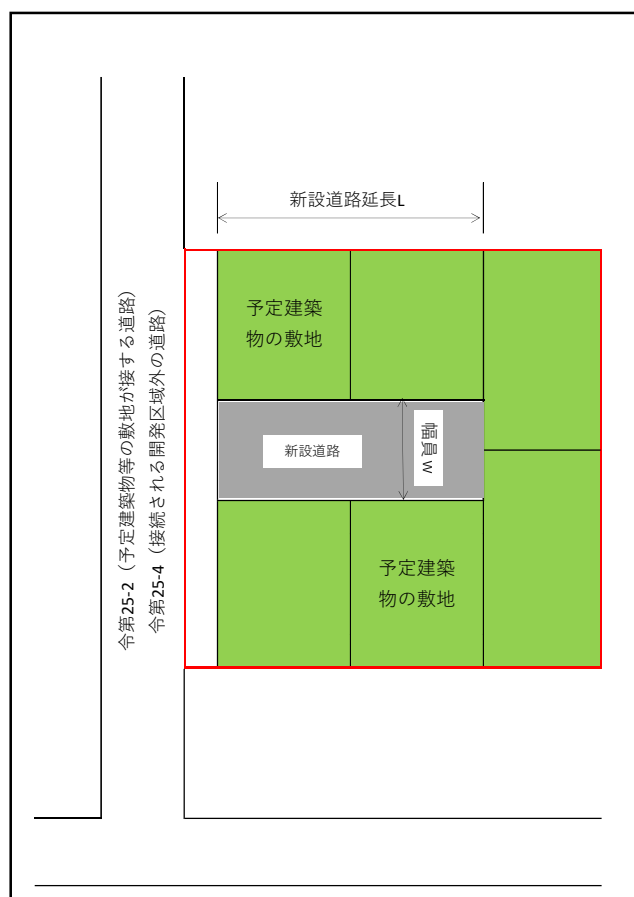


図6-7



(道路整備共通基準)

7. 開発許可に関するすべての道路整備等については次の各基準によること。

(1) 道路の構造等について [令第25条第5号・令第29条・規則第24条適用基準]

道路の構造は、下記の基準により安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とすること。

① 道路の舗装

川越町道路占用工事に伴う復旧基準を準用する。

② 道路断面の形状

ア) 断面の形状

道路断面は階段状でないこと。

イ) 横断勾配

道路の横断勾配は道路中心から2%以下とすること。

ウ) 縦断勾配

道路の縦断勾配は0.5%以上9%以下とすること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り12%以下とすることができる。なお、縦断勾配が9%をこえる道路の既存道路との接続部分については、ゆるやかな取付けとし、滑り止めの舗装を施さなければならない。

エ) 歩道

幅員9m以上の道路は歩車道が分離されていること。幅員基準は道路構造令の通りとするが、それにより難しい場合は別途協議を行うこと。

③側溝の構造

道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他の適当な施設が設けられていること。また、道路側溝は防音蓋付JIS型側溝とし下記構造のものを原則両側に設置すること。

・コンクリート蓋 車道用3種蓋(T-25)、ノイズレス、ノンスリップタイプ

・グレーチング蓋 細目・T-25・ノイズレス・ノンスリップ・取手付2箇所付

(10m毎にL=500mmを1枚)

・集水枳の蓋 グレーチング蓋、細目、110°開閉式、取手1箇所付

(2) 開発区域内道路、公園、緑地への電柱等の設置は行わないこと。

(基準の運用)

8. 当基準の運用は令和8年4月1日からとする。