

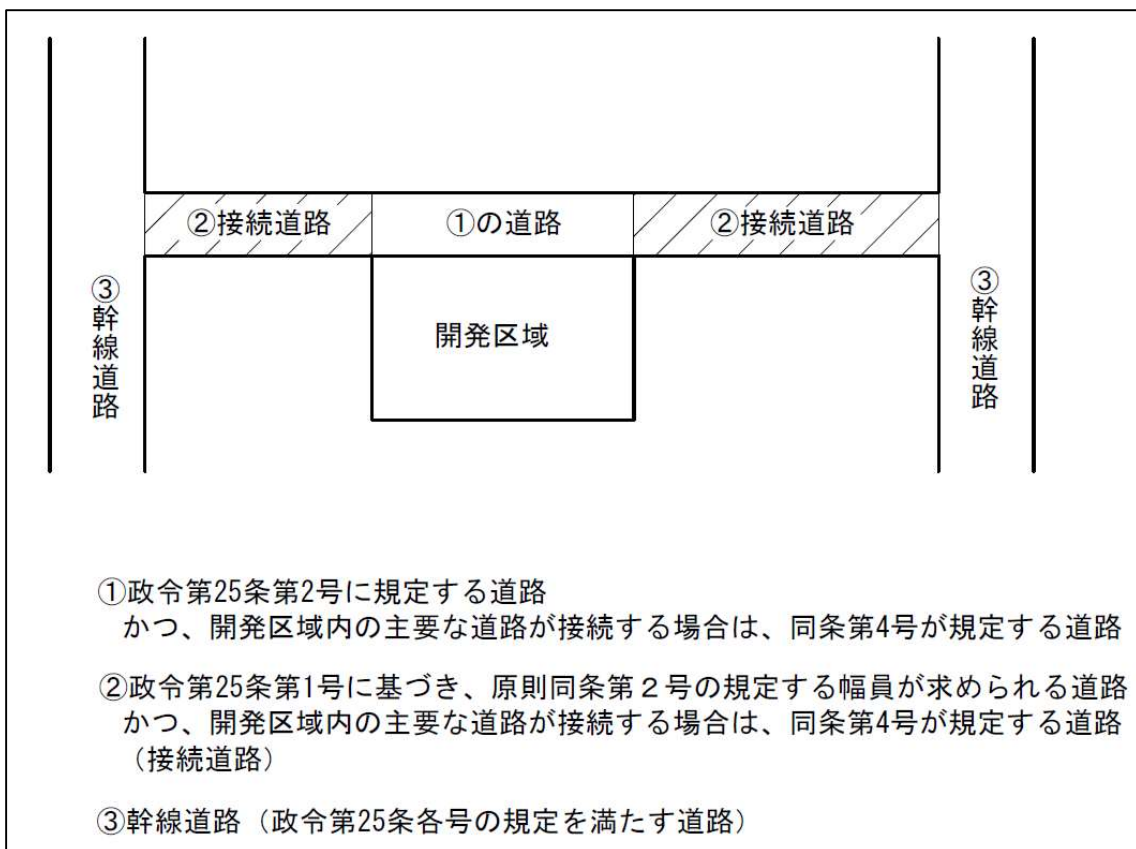
※令和 7 年 1 月 20 日より運用開始

都市計画法第 33 条第 1 項第 2 号（政令第 25 条第 1 号及び第 4 号）

に基づく接続道路の幅員の緩和値について

1. 接続道路の定義

- ・ 接続道路は、政令第 25 条第 1 号の規定に基づき、開発区域に政令第 25 条第 2 号が規定する道路幅員と原則、同等以上の幅員であるほか、政令第 25 条第 4 号が該当する場合、同号が規定する道路幅員以上であること。
- ・ 接続道路の位置は下図のとおり。



- ・ 接続道路が複数ある開発行為において、いずれか一つの幹線道路に対する接続道路が第 33 条第 1 項第 2 号の規定を満たす場合は、残りの接続道路は、建築物が建ち並んでいる等拡幅が困難と認められ、かつ、車両の通行に支障が無いと認められるときは、同条の対象外と扱えるものとする。

2. 接続道路の幅員の緩和値

接続道路の幅員の緩和の運用は、政令第 25 条第 4 号の後段括弧書き「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無い道路」を準用

し、当該既存道路沿いの建築物の連たん状況、狭隘部分の長さ等から拡幅することが極めて困難であることなどから、真にやむを得ないと認められる場合であって、かつ、既存道路の交通量及び交通内容（大型車の混入、バスの運行、歩行者、通学路等）並びに開発に伴う発生交通量（交通量・大型車の混入等）からみて、車両の通行に支障が無い道路であると認められるときに適用するものとし、下記①②を満たすものでなければならない。

① 予定建築物又は第一種特定工作物の敷地の面積に関する規定

予定建築物又は第一種特定工作物の敷地の面積	接続道路の幅員の緩和値（m）		
	住宅		住宅以外
	高さ 15m以上の集合住宅（共同住宅等）	その他の住宅	
0.1ha 未満	4m以上	2項道路かつ 2.7m	4m以上
0.1ha 以上 0.3ha 未満		以上又は、4m以上 (注1)	原則 5m以上
0.3ha 以上	4m以上		原則 6m以上

注1) 次のア又はイに規定する道路を接続道路とすることができる。

ア 幅員 2.7m以上の幅員を有する建築基準法第 42 条第 2 項に規定する道路であり、かつ、その区間の延長が 60m以内ごとに「車両のすれ違いが可能な幅員 4m以上の道路区域」や「車両の退避が可能な交差点」などの車両のすれ違いが可能な空間がある道路

イ 幅員 4m以上の道路

② 開発区域に関する規定

予定建築物が住宅であっても、複数敷地を合せた開発区域が 0.3ha 以上の場合は幅員 4m以上、1ha 以上の場合は、原則、幅員 6m以上を確保しなければならない。

[共通事項]

- ・ 接続道路の幅員とは有効幅員であること。
- ・ 一方通行道路の場合、幅員 4m以上を確保していれば、接続道路とすることができる。なお、開発区域への進入路、進出路を併せて接続道路の規定を満たすこと。
- ・ 電柱等で局所的（おおよそ延長 5m以内）に道路幅員が狭まる道路で電柱の移設等が困難と認められる場合は、幅員 4m以上を確保していれば、接続道路とすることができる。
- ・ 既存の建築物又は第一種特定工作物と同一用途で、かつ、従前とおおよそ同一の区域の開発行為は、周辺への交通影響（交通量の増加）が見込まれず、かつ、建築物が立ち並んでいる等拡幅が困難と認められる場合には、幅員 4m以上を確保していれば、接続道路とすることができる。

[解釈]

- ・ 上記は、開発不適地の判断根拠となる最低幅員を規定したものであり、この数値を確保すれば良いとしたものでなく、接続道路の幅員の緩和値を適用できる場合であっても、可能な限り政令第 25 条第 2 号及び同条第 4 号が規定する数値に近い幅員を確保すること。
- ・ 接続道路の幅員の緩和値を適用する判断事例は次のとおり。
 - (例 1) 「接続道路沿線に開発事業者の所有地があり、道路拡幅が求められる区域に建築物が無い場合」などは、原則、道路の拡幅が困難と認められない。
 - (例 2) 「接続道路沿線に開発事業者の所有地があり、道路拡幅が求められる区域が駐車場であっても、当該敷地の土地利用（住宅生活や店舗営業）が成り立たなくなる場合」などは、道路の拡幅が困難と認められる。
- ・ 注 1 で、「敷地面積 0.3 ha 未満かつ高さ 15m 以上の集合住宅（共同住宅等）を除く住宅」に対し「幅員 2.7m 以上の幅員を有する建築基準法第 42 条第 2 項に規定する道路」を接続道路としたのは、「住宅による発生交通量は利用者が限定されていること」や「大型車両の利用は、原則、想定されないこと」から、開発による交通影響が少ない（もしくは既存と同等以下）と判断されることによる。
- ・ 注 1 で、やむを得ない場合に「幅員 2.7m 以上の幅員を有する建築基準法第 42 条第 2 項に規定する道路」を接続道路としたのは、将来的に当該道路の幅員が 4 m 確保されることを、建築基準法において想定していることによる。ただし、幅員 4 m 確保されるまで時間を要することも想定されることから、幅員 4 m 未満の緩和値の適用は慎重に扱うものとし、「拡幅が極めて困難であること」と「開発による発生交通量からみて、車両の通行に支障が無いこと」の条件は「しばらくは幅員 4 m 未満の状況であること」を踏まえて判断し、特に厳密に審査すること。
- ・ 注 1 で、「幅員 2.7m 以上」としたのは、車両の通行に必要な最低限の幅員を想定していることによる。（参考：建築基準法第 42 条第 3 項が規定する道路幅員の特例値が「2.7m 以上」であることや、道路構造令第 4 条が規定する設計車両の諸元が「車両幅 1.7m～2.5m（最大で 2.5m）」であること。）
- ・ 注 1 の「その区間の延長が 60m 以内」とは、道路中心線で測った延長をいう。
- ・ [共通事項] で、局所的に道路の有効幅員を「4m 以上まで」緩和できるのは、局所的に狭隘となる個所以外で車両のすれ違いを行うことを想定している。なお、「局所」をおおよそ延長 5m 以内としたのは、支柱付きの電柱 1 箇所を想定していることによる。
- ・ 「2. 接続道路の幅員の緩和値 ①」の「予定建築物の敷地」とは、宅地分譲など複数敷地がある開発計画の場合、敷地合計ではなく、個別敷地のことをいう。