

道路位置指定基準の運用について

令和4年4月

檀 原 市

第1（適用範囲）

この指定基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第42条第1項第5号の規定に基づき、土地を建築物の敷地として利用するため、道を築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けるものについて適用する。この場合、開発許可制度の適用を受けないものに限る。

【運用】

1. この指定基準は、建築基準法第42条第1項第5号の規定に基づき、土地を建築物の敷地として利用するため道を築造しようとするものについて適用するものである。
したがって、市街化区域内において、建築物の敷地として利用する土地の面積と築造する道の面積との合計が500㎡以上となるものは開発許可制度の適用を受けることとなるので（国、県等の場合は適用除外）、この指定基準は建築物の敷地として利用する土地の面積及び築造する道の面積との合計が500㎡未満であるものに限り適用することとなる。
2. 「建築物の敷地として利用する土地」とは、道路位置指定申請時において（建築時期にかかわらず）建築物の建築を予定している土地をいい、建築物以外の敷地に利用することが明らかな土地は含まない。
3. 道路位置指定後において、道路位置指定申請時に建築物の建築を想定していなかった土地が、何らかの事情で建築物を建築することとなった場合については、その土地を含めた面積でもって開発許可制度の適用を受けるかどうかを判断するものとする。
4. また、道路位置指定後、それに接続して道路位置指定申請をする場合についても、全体の面積でもって開発許可制度の適用を受けるかどうかを判断するものとする。

第2（道路位置指定基準）

法第42条第1項第5号の規定に基づく道の位置の指定は、次の1から3までに掲げる基準に適合するものでなければならない。ただし、市に寄附することを前提として申請する場合の道路幅員その他構造については、1の道路に関する基準にかかわらず樫原市道路管理者が指示する事項に適合しなければならない。

1. 道路に関する基準

道路に関する基準は、次のとおりとする。

- 1) 道路の配置計画等は、樫原市の都市計画等に支障のないものであること。また、既存の公共施設の機能に支障をきたさないように計画されているとともに、新たに道路となることによって隣接する既存建築物等が建蔽率、道路斜線など法の規定に抵触すること

のないように計画されていること。

2)道路の幅員（有効幅員）は、4.5m以上であること。ただし、特定行政庁が周囲の状況によりやむを得ないと認めた場合はこの限りでない。

3)両端が他の道路に接続したものであること。

4)前号の規定にかかわらず、次のアからオまでのいずれかに該当する場合においては、袋路状道路（法第43条第3項第5号に規定する袋路状道路をいう。以下同じ。）とすることができる。

ア. 延長（既存の幅員6m未満の袋路状道路に接続する道路にあつては、当該袋路状道路が他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。ウにおいて同じ。）が35m以下の場合

イ. 終端が公園、広場その他これらに類するもので自動車の転回に支障がないものに接続している場合

ウ. 延長が35mを超える場合で、終端及び区間35m以内ごとに自動車の転回広場が設けられている場合

エ. 幅員（有効幅員）が6m以上の場合

オ. アからエまでに準ずる場合で、特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認めた場合

5)自動車の転回広場

自動車の転回広場は、道路の中心線から水平距離が2mを超える区域内において小型四輪自動車（道路運送車両法施行規則（昭和26年運輸省令第74号。）別表第1に規定する小型自動車で四輪のものをいう。）のうち最大なものが2台以上停車することができ、かつ、これらの小型四輪自動車が転回できる形状のものであること。

6)隅切り

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（内角が120度以上の場合を除く。）には、角地の隅角を挟む辺の長さ2mの二等辺三角形の部分的道路に含む隅切りを設けたものであること。ただし、特定行政庁が周囲の状況によりやむを得ないと認め、又はその必要がないと認めた場合においては、この限りでない。

7)勾配

ア. 縦断勾配は9%（地形等により特定行政庁がやむを得ないと認めた場合は、12%）以下であり、かつ、階段状でないものであること。ただし、特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認めた場合においては、この限りでない。

イ. 適切な値の横断勾配が附されていること。

8)排水施設

ア. 道路には、道路及びこれに接する敷地内の雨水及び汚水（雑排水を含む。以下同じ。）を排出するため、必要な側溝、下水管その他の排水施設が道路位置指定に関する排水施設設置基準により設けられていること。

イ. 公共下水道（汚水）管を埋設しない場合は、将来当該管を整備するためのスペースを道路内に確保すること。

9) 舗装等

ア．アスファルトコンクリート舗装を標準とし、ぬかるみとならない構造とすること。

イ．道路構造物として擁壁を設ける場合には安全上支障のない構造とし、奈良県の「宅地造成等規制法に関する技術基準」によること。

10) 境界の明示方法

道路境界線は、側溝、肩石等の連続した堅固なもので明示されていること。

11) 維持管理

築造される道路の維持管理者が定められており、将来にわたって適切に維持管理されるものであること。

【運用】

1．道路の配置計画等の原則について

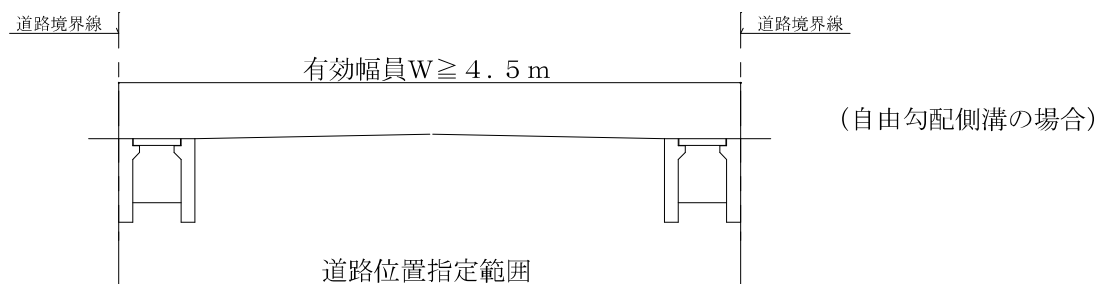
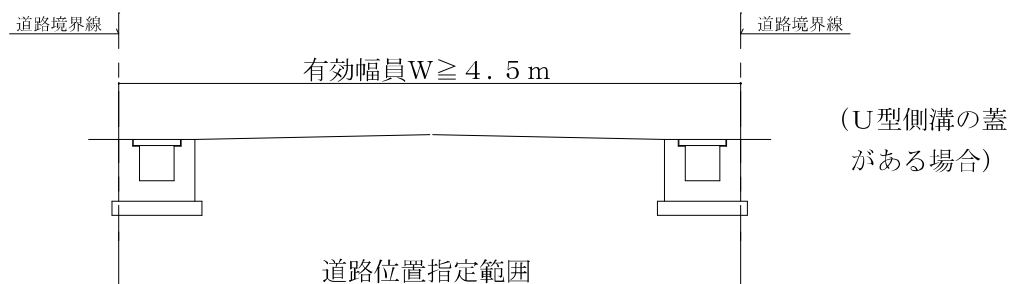
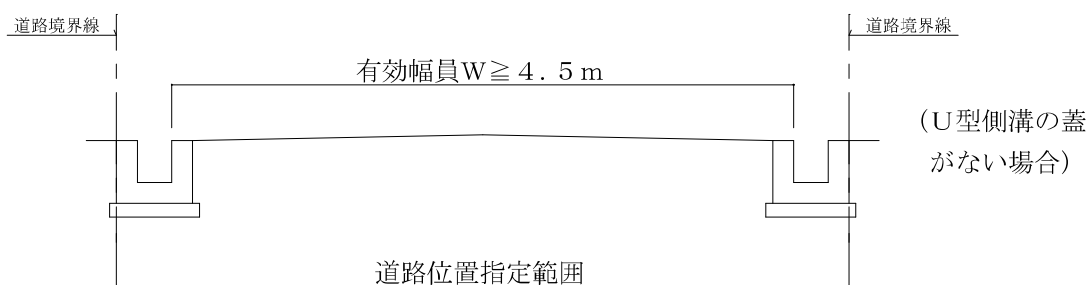
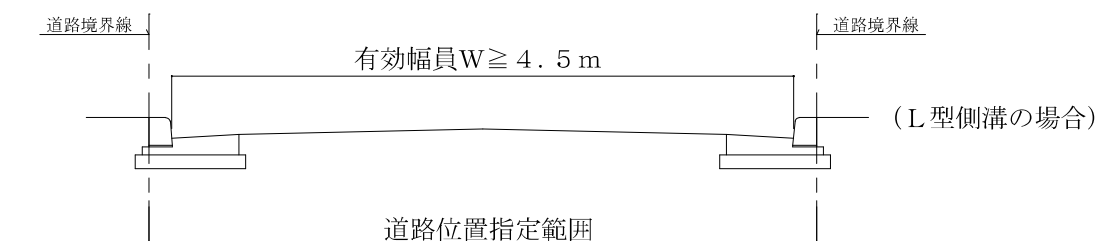
- 1) 道路の機能が道路構成パターン上有効に発揮させるよう計画されているとともに、地区計画等が定められている場合はそれらに即して計画されていることなど橿原市の都市計画等に支障のないものであること。
- 2) 既存の公共施設（道路、水路等）に形状変更、占用等が伴う場合には、あらかじめ所定の手続きが完了していること。

2．道路の幅員、延長等について

1) 幅員について

築造する道路の幅員とは、道路の付属施設である保護路肩や排水施設を含まないところの「有効幅員」をいい、その有効幅員が4.5m以上であること。ただし、排水施設に蓋を設置する場合にあつては、当該排水施設を有効幅員に含めることができる。

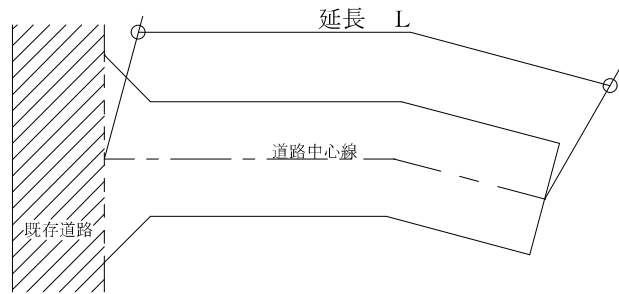
なお、道路として位置を指定する範囲は、排水施設、法面等を含んだ「道路敷」について行うこととなる。



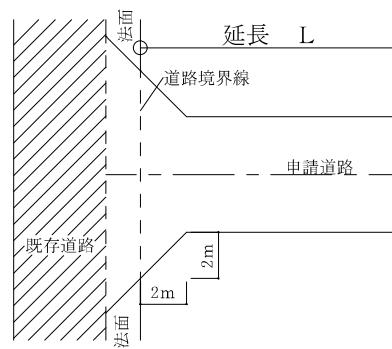
- ・ただし、周囲の状況によりやむを得ないと特定行政庁が認めた場合においては、上記以外とすることが出来る。

2) 延長、道路面積の算定方法について

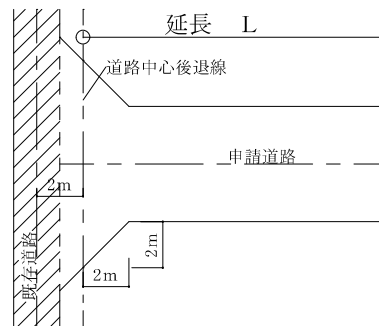
- ① 延長は道路中心線で測定することとする。



- ② 延長の測定の起点は、既存道路の道路境界線からとし、申請道路面積もその道路境界線から算定することとする。

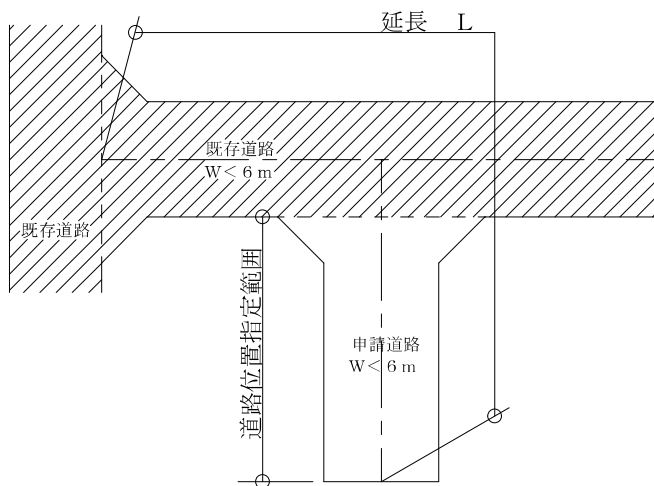
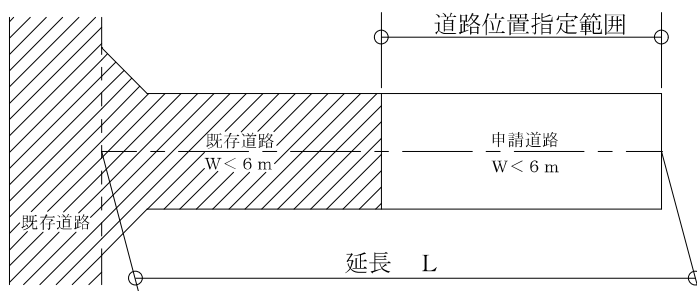


- ③ 既存道路が法第42条第2項又は第3項に該当する場合は、道路中心後退線を起点にして延長を測定し、道路後退部分は申請道路面積の算定には含めないこととする。

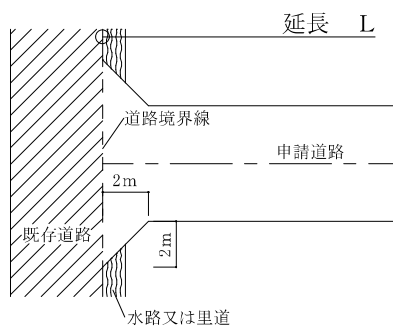


- ④ 既存の6 m未満の袋路状道路に接続させる場合の「延長」は、既存の袋路状道路部分も含めて算定することとする。

なお、道路として位置を指定する範囲は申請道路部分について行うこととなる。

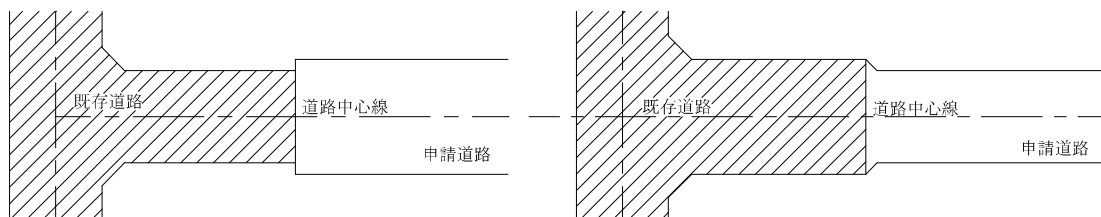


- ⑤ 里道、水路等がある場合は、その部分も含めて延長を測定し、また、申請道路面積の算定にも含める。



3) 既存袋路状道路との接続取合いについて

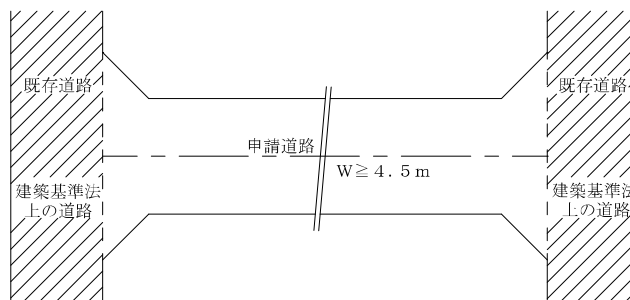
既存袋路状道路と築造する道路とは、原則として中心線を合致させること。



3. 道路計画について

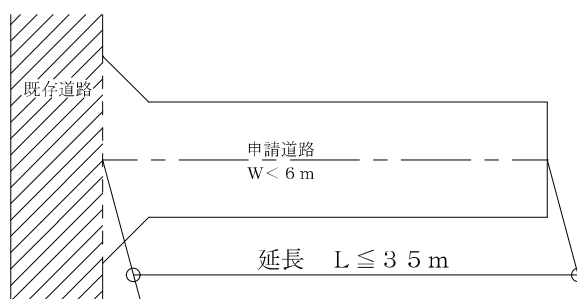
1) 通り抜け道路とする場合

- ・ 築造する道路の両端が建築基準法上の道路に接続したものであること。
- ・ 通り抜け道路とする場合は、道路の延長にかかわらず、道路の有効幅員を4.5m以上とすることができる。なお、「建築基準法上の道路」とは同法第42条第2項又は第3項に規定する道路であっても差し支えない。

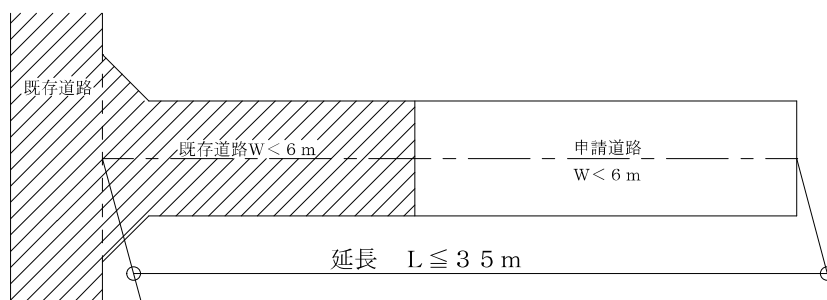


2) 袋路状道路とすることができる場合（※袋路道路とは、築造する道路の一端のみが建築基準法上の道路に接続したものをいう。）

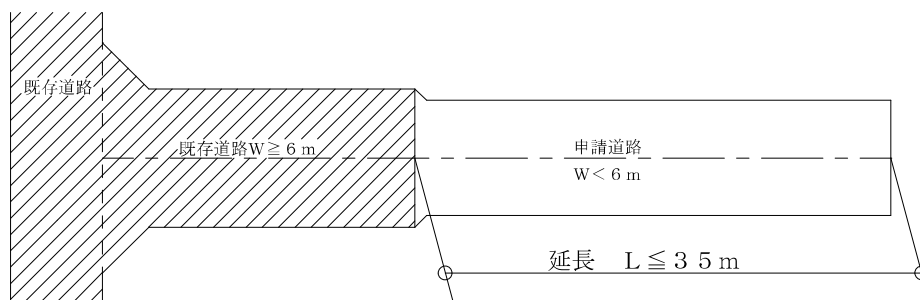
① 延長が35m以内である場合 (申請道路幅員 $W < 6\text{ m}$)



ア. 【既存の袋路状道路（幅員 $W < 6\text{ m}$ ）に接続する場合】



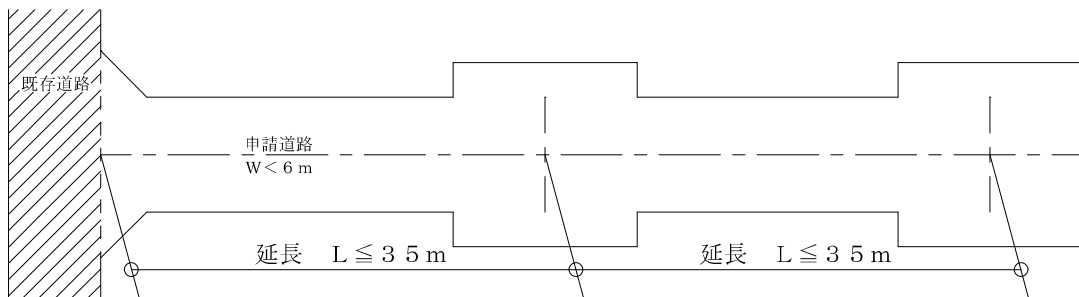
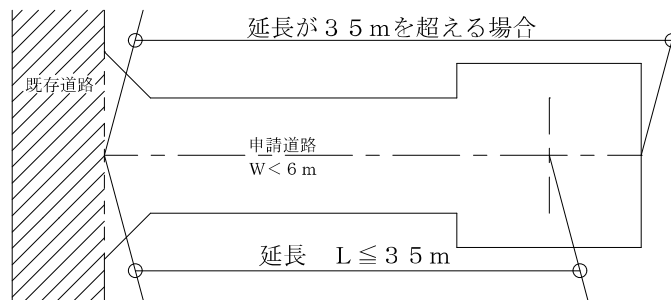
イ. 【既存の袋路状道路（幅員 $W \geq 6\text{ m}$ ）に接続する場合】



- ② 延長が3.5mを超える場合で、終端及び区間3.5m以内ごとに自動車の転回広場が設けられている場合（申請道路幅員 $W < 6\text{ m}$ ）

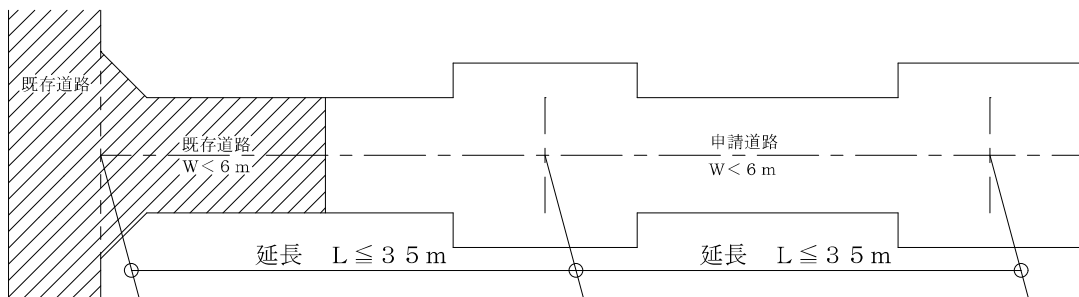
ア. 【延長が3.5mを超える場合】

自動車の転回広場の中心点までの延長が3.5m以内であること。



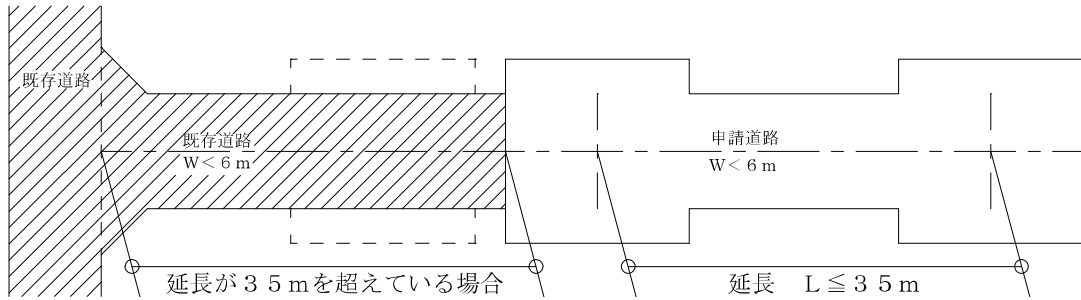
イ. 【既存の袋路状道路（幅員 $W < 6\text{ m}$ ）に接続する場合】

〔ケース1〕 既存の袋路状道路の延長が3.5m以内の場合

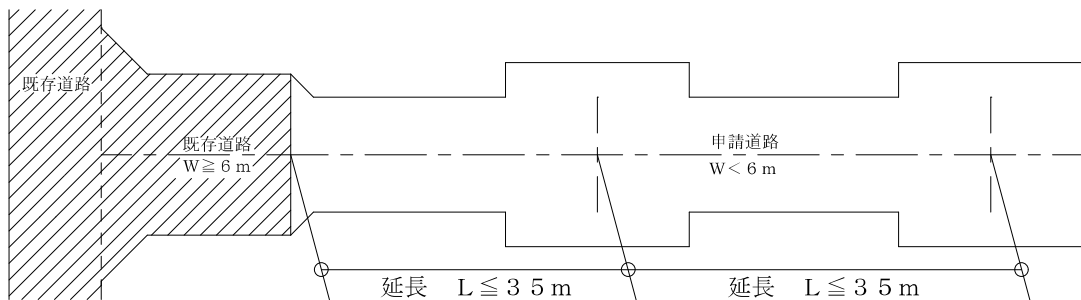


〔ケース 2〕 既存の袋路状道路の延長が既に 3.5 m を超えている場合

既存の袋路状道路に自動車の転回広場を設置する必要があるが、その設置が困難である場合は、築造する道路の起点附近に自動車の転回広場を設置すればよいものとする。

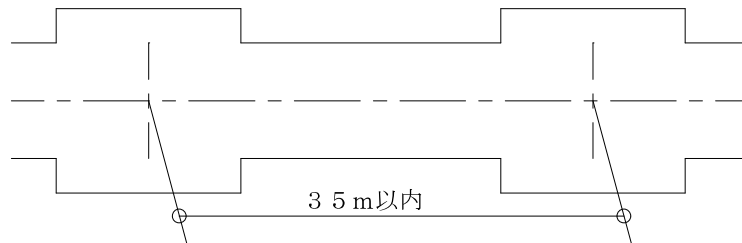


ウ. 【既存の袋路状道路（幅員 $W \geq 6$ m）に接続する場合】

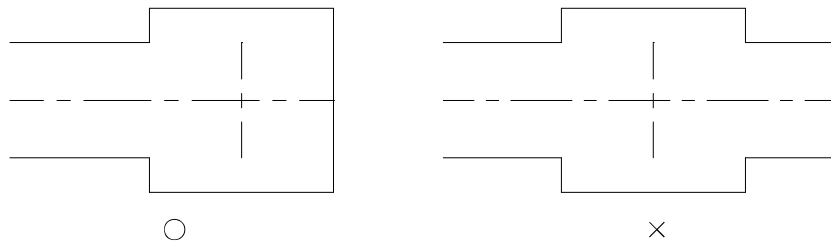


※転回広場の設置方法について

- 「区間 3.5 m 以内ごと」とは、転回広場の中心点をもってその距離を測定することとする。

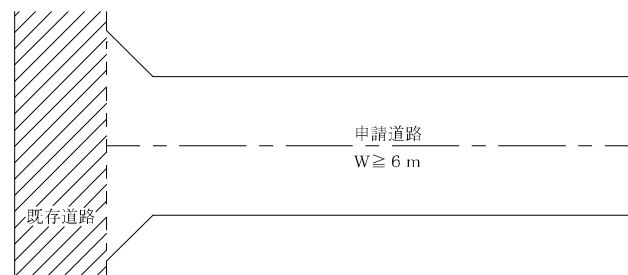


- 終端には、自動車の転回広場を設けること。



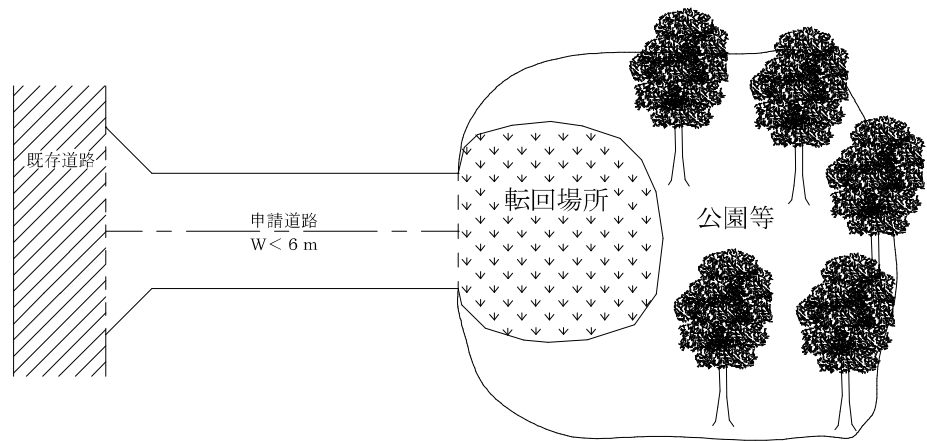
③ 幅員（有効幅員）が 6 m 以上の場合

道路の幅員（有効幅員）が 6 m 以上あれば、道路の延長にかかわらず、また、自動車の転回広場を設置することなく、袋路状道路とすることができる。



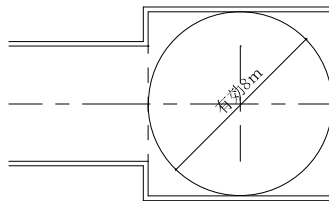
④ 終端が公園、広場その他これらに類するもので自動車の転回に支障がないものに接続している場合

公園、広場等（公共の用に供されているものに限る。）で、自動車の転回が常時支障なくできるものであり、かつ、自動車の転回広場として利用することについて公園、広場等の管理者の承諾があるものであること。

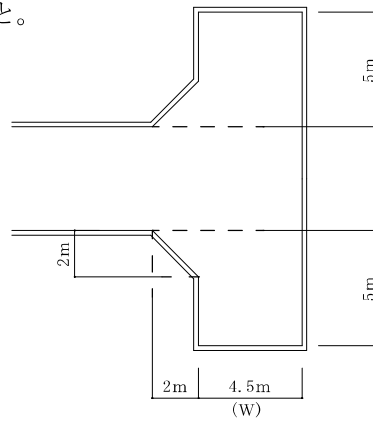


4. 自動車の転回広場の形態について

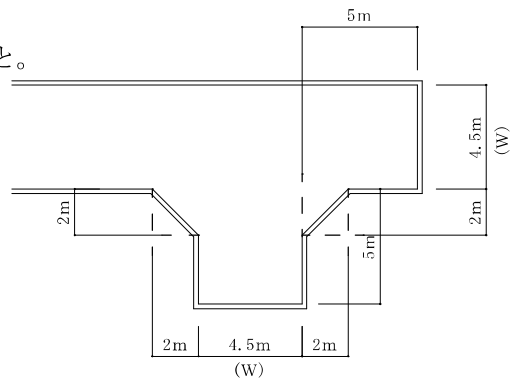
- 1) 自動車の転回広場は、直径 8 m の円が内接できる形状であること。



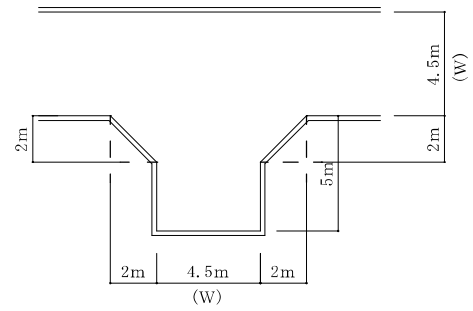
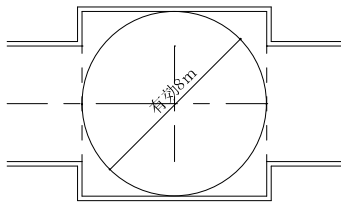
- 2) T型転回広場とする場合は、次図によること。



- 3) L型転回広場とする場合は、次図によること。



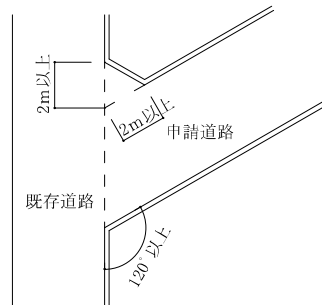
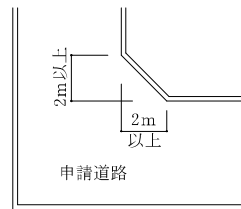
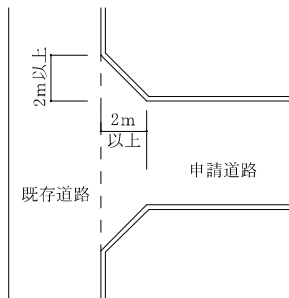
4) 道路の途中に設ける場合



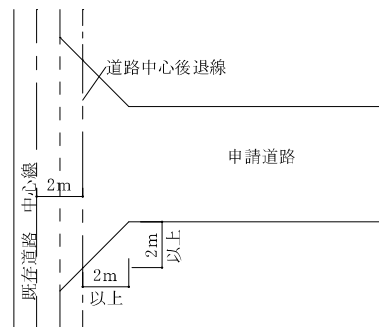
5. すみ切りについて

1) すみ切りの形状について

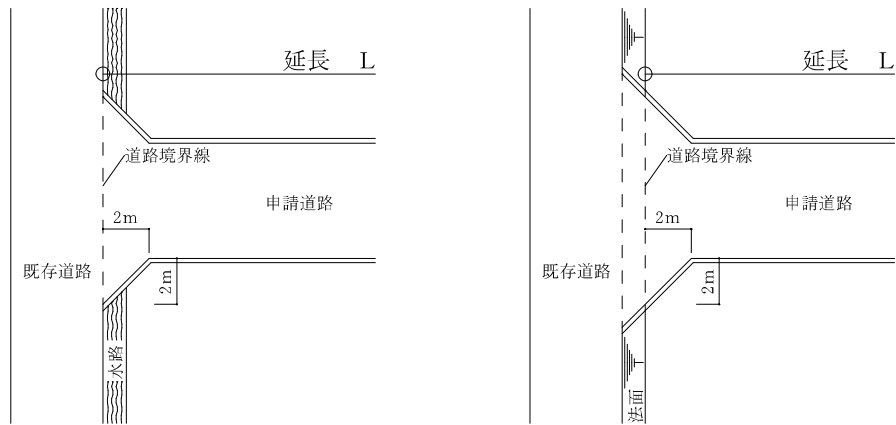
すみ切りの長さの測定は、有効長さで行うこと。



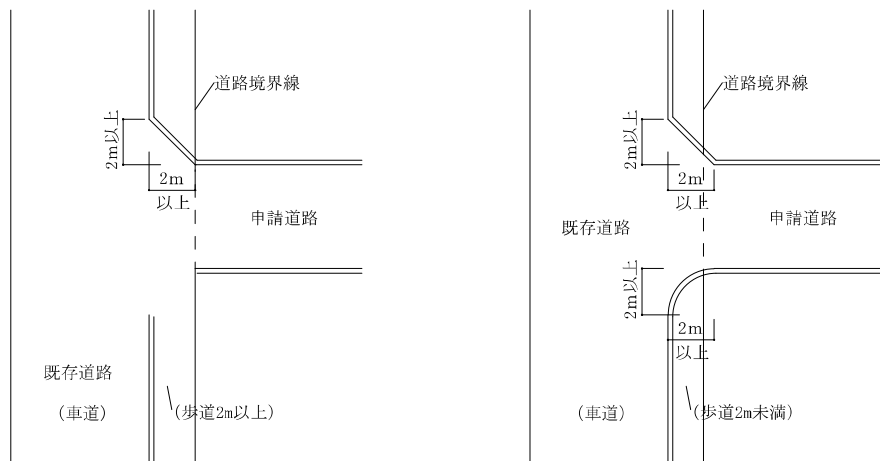
2) 法第42条第2項道路の場合



3) 里道、水路、道路のり面等がある場合



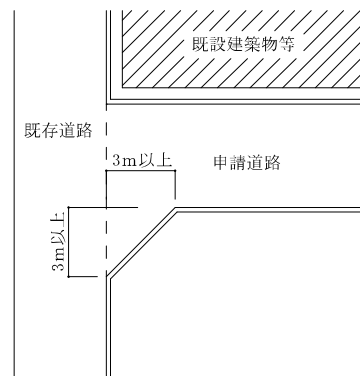
4) 歩道のある場合（歩道切込み工事に関し道路法（昭和27年法律第180号。）第24条の承認を取得しているものに限る。）



5) すみ切りを設けなければならない部分に
堅固な構造物がある場合

建築物、工作物等があつてすみ切りを設けることが困難な状況にあると認められるものについては、その部分にすみ切りを設けないことができる（申請書に理由書を添付すること）。

この場合、交差又は接続部におけるもう一つのすみ切り部分は、辺の長さ3m以上の二等辺三角形の形態とすること。



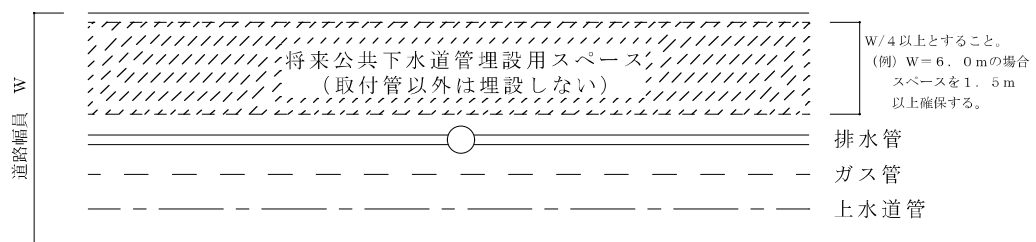
6. 勾配について

道路の縦断勾配は、原則として9%以下であること。ただし、地形等により特定行政庁がやむを得ないと認めた場合は、12%以下とすることができる。

道路の横断勾配は、原則2.0%以下とすること。

7. 排水施設について

公共下水道（污水）管を埋設しない場合は、次の図の例により、公共下水道（污水）埋設スペースを確保すること。これは将来、公共下水道の整備が見込まれることから、道路内に污水管理設のためのスペースを確保することが必要であり、排水施設、上水道及びガス施設はこの部分に埋設してはならない。ただし、取付管についてはこの限りでない。

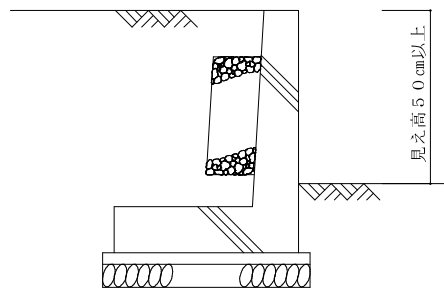


8. 道路舗装について

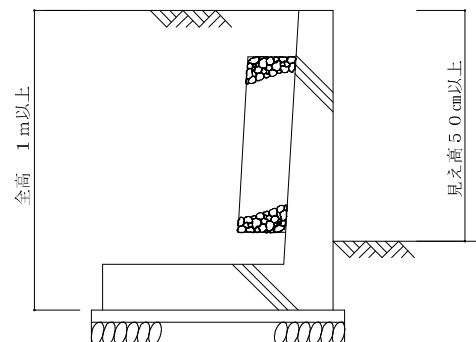
アスファルトコンクリート舗装を標準とし、ぬかるみとならない構造とすること。

9. 擁壁の構造について

擁壁の構造については、擁壁の地上高さ（見え高）が50cm以上のものが審査の対象となり、そのうち、擁壁の高さ（全高）が1m以上のRC造擁壁等は安定計算・構造計算書の添付が必要となるので留意すること。



見え高50cm以上のものが審査対象



全高1m以上のものは、
構造計算書の添付が必要

10. 維持管理

築造される道路の維持管理者が定められており、将来にわたって適切に維持管理されるものであること。

2. 敷地に関する基準

建築物の敷地として利用する土地に関する基準は、次のとおりとする。

- 1) 建築物の敷地として利用する土地は、それを利用するうえで安全上及び衛生上支障のないものであること。なお、擁壁を設ける場合には安全上支障のない構造とし、奈良県の「宅地造成等規制法に関する技術基準」によること。
- 2) 雨水及び汚水を排出するため、宅内枳その他の排水施設が設置されていること。
- 3) 一宅地の敷地面積は、100㎡以上であること。
- 4) 指定を受けようとする道路を利用する宅地は、原則として2以上とすること。

【運用】

1. 建築物の敷地として利用する土地は、その後の建築確認手続きにおいて、法第19条（敷地の衛生及び安全）の規定の適用を受けることに鑑み、それらの内容に適合するよう事前に必要な措置が講じられていること。
2. 擁壁を設置する場合
擁壁の構造については、擁壁の地上高さ（見え高）が50cm以上のものが審査の対象となり、そのうち、擁壁高さ（全高）が1m以上のRC造擁壁等は安定計算・構造計算書の添付が必要となるので留意すること。（上図 参照のこと）
3. 一宅地の最低敷地面積
一宅地の最低敷地面積は、長屋建住宅の場合その戸数にかかわらず100㎡以上とすることが出来る。

3. 関係権利者等の承諾に関する基準

- 1) 指定を受けようとする道路の敷地となる土地の所有者及びその土地又はその土地にある建築物若しくは工作物に関して権利を有する者並びに当該道を建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第144条の4第1項及び第2項に規定する基準に適合するように管理する者（以下「関係権利者等」という。）の承諾を得ていること。
- 2) 指定を受けようとする道路の敷地となる土地内又は建築物の敷地として利用する土地内に里道、水路等がある場合は、用途廃止、付け替え、占用等の手続きが完了していること。

【運用】

1. 関係権利者等とは、次の者をいう。
 - ・道路の敷地となる土地の所有者
 - ・その土地に関して権利を有する者
 - ・その土地にある建築物若しくは工作物に関して権利を有する者
 - ・当該道を建築基準法施行令第144条の4第1項及び第2項の規定する基準に適合するように管理する者
2. 「土地に関して権利を有する者」とは、地上権、永小作権、貸借権、質権、差押等のほか、抵当権、根抵当権などの権利を有する者のことで、仮登記権者も含む。
3. 既に位置の指定をした道路に接続して道路位置指定をする場合、申請部分の関係権利者のみで、既指定部分の土地所有者等の承諾書は新たに添付する必要はない。
4. 指定を受けようとする道路に里道が含まれるときは、地元区長の承諾を得ると共に市長とも協議し同意を得ること。

第3（申請手続）

1. 道路の位置の指定を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、道路を築造する前に特定行政庁に道路位置指定申請書を提出し、事前に書類審査を受けなければならない。なお、申請書の添付図書及び部数については別途定める。
2. 特定行政庁は、申請者から道路位置指定申請書の提出があったときは、関係各課の意見を聴くとともに、道路位置指定申請書の書類審査を行い、その結果適正と認められるものについてはその旨を申請者に通知することとし、申請者は当該通知があるまで道路の築造を開始してはならない。
3. 申請者は、道路の築造が完了したときは、道路位置指定に関する築造完了届（様式4号）、工事写真及び完成写真（全景）を特定行政庁に提出し、現場審査を受けなければならない。
4. 申請者は、特定行政庁の現場審査後、速やかに、指定を受けようとする道路の敷地となる土地の登記事項証明書、地籍図及び確定丈量図並びに、申請時より関係権利者等に変動があった場合にはその者の承諾書に印鑑証明書を添えて特定行政庁に提出しなければならない。
5. 特定行政庁は、現場審査の結果、この指定基準に適合していると認められるものについて、その道路の位置を指定し、その旨を公告するとともに申請者に通知することとする。
6. 道路の位置の変更又は廃止を受けようとする者（以下「変更等申請者」という。）は、道路を変更し、又は廃止する前に道路位置指定変更・廃止申請書を提出し、事前に書類審査を受けなければならない。なお、申請書の添付図書及び部数については別途定める。
7. 特定行政庁は、変更等申請者から道路位置指定変更・廃止申請書の提出があったときは、榎原市道路管理者その他関係機関の意見を聴くとともに、当該申請書の書類審査を行い、その結果適正と認められるものについてはその旨を変更等申請者に通知すること

とする。

8. 変更等申請者は、道路位置指定変更に係る工事が完了したときは、特定行政庁の現場審査を受けなければならない。

申請手続の流れ

【道路位置指定】

- ①事前相談（建築安全推進課、関係各課）



- ②道路位置指定申請書（建築安全推進課へ申請書2部提出） ※正1部、副1部
建築安全推進課は現場調査・書類審査後、申請者へ補正指示及び追加提出部数連絡



- ③道路位置指定指示事項及び処置
（関係各課・申請者）



- ④道路位置指定指示書の提出
（申請者から建築安全推進課へ）

※建築安全推進課及び関係各課からの
補正が完了していること



- ⑤築造開始通知
（建築安全推進課から申請者へ）



- ⑥工事完了届
（申請者から建築安全推進課へ）

※工事写真・完成写真（全景）提出
※副本を提出のこと



- ⑦現場審査
・土地の登記事項証明書
・地籍図、確定丈量図等提出

※代理人等立ち会いのこと



- ⑧位置指定通知
（建築安全推進課から申請者へ通知）



- ⑨公 告

【道路位置指定変更・廃止】

