

開発区域内の道路整備に関する注意事項について（未利用地に関する判断）

所沢市で開発行為を行う場合（市街化区域に限る。）に、事業者（代理者）設計者から、施工上の都合や隣地の土地利用の状況などから、開発道路と隣地境界線の間未利用地（25cm程度の短冊状の土地等）を設けたいとする相談があります。

開発行為により設置される道路は、良質な宅地水準の確保を目的の一つとしており、また、原則として、市に帰属されることから、公共施設として、一般交通の用に供するよう道路を築造することが求められます。

このため、所沢市では開発道路は通り抜けを原則とし、行き止まり道路であっても開発区域を貫通するよう基準を定めており、以下の点に留意が必要です。

【開発道路の計画における基本及び注意事項】

開発行為による道路は、原則、通り抜け道路とする必要がありますが、開発区域の面積が1000㎡未満の場合においては、行き止まり道路とすることが可能です。

その際に、道路は隣地境界線まで築造してください。

隣地の土地利用の現状及び当該道路の施工上の都合などによって、予定する道路の端部と隣接地の間に未利用地（例えば25cm程度の建築不可能な土地）を設定せざるを得ない場合は、当該未利用地は道路予定地として計画してください。

なお、当該未利用地（道路予定地）の部分について、ブロック塀等を設置する場合は、道路延長時に撤去が容易なように、エキスパンションジョイントを設けるなど、既に築造された道路を損壊しないよう計画してください。

、 に関し、道路（道路工作物を含む。）を隣接地まで築造することについて、隣接地の土地利用又は維持管理に支障が生じるとして、隣接地権者の同意、理解が得られない場合等は、道路と隣接地の間に未利用地を設けることはやむを得ないと判断します。

許可申請の審査において、理由書、説明書等の書面を求める場合があります。

道路を帰属する場合には、道路の構造及び維持管理について道路管理者と十分に協議してください。

【理由】

開発許可制度は、良質な宅地供給及び防災、避難、交通等の機能確保のため、道路等の公共施設を整備することを目的としており、開発区域内に特段の理由なく、未利用地を設定し、建築基準法の接道要件を満たさない部分や上記の公共施設の役割、機能を果たせない部分を設けることは同制度の趣旨に適合的でないこと。また、本来、市に帰属が予定されている道路は、当該道路に面する土地所有者の自由な通行が制限されることがないように築造すべきものであること。

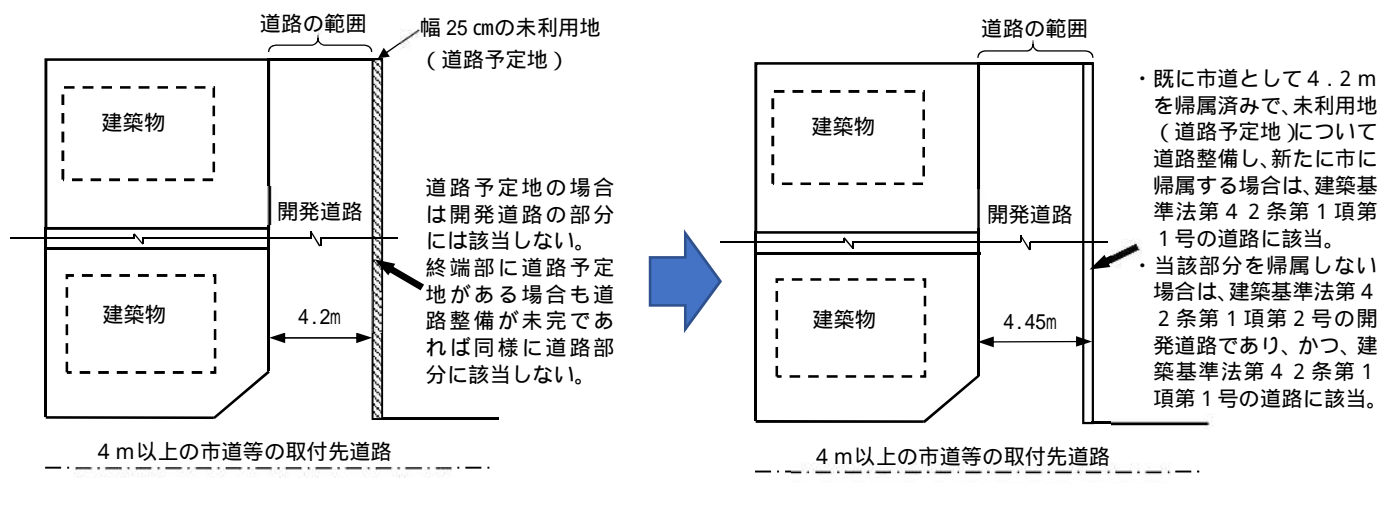
未利用地は、将来に亘って延々として利用及び維持管理の困難性が想定される土地であり、円滑な維持管理の実施及び土地利用の転換が困難な土地を開発区域内に設けることは適切でないこと。

開発予定区域及び隣接地の土地利用の現状などから、やむを得ず道路と隣接地の間に未利用地を設定せざるを得ない場合において、当該未利用地を道路予定地とすることにより、開発許可制度の目的に適した公共施設の整備の実現可能性が確保されること。

開発道路の幅員及び区域等に関する取り扱い

未利用地（道路予定地）の整備を行った場合の取り扱い

- (1) 市に帰属した後に、未利用地（道路予定地）を整備し、当該整備部分を市に帰属する場合は、建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当する。
- (2) 市に帰属した後に、未利用地（道路予定地）を整備した場合において、当該整備部分について、市の帰属がなされない場合は、当該部分は建築基準法第42条第1項第2号の道路部分に該当する。



< 道路予定地の整備前 >

< 道路予定地の整備後 >

行き止まり道路における道路区域及び道路工作物等の取り扱い

- (1) 開発道路区域内の道路工作物について

開発区域（市街化区域内）が1000㎡未満の場合に築造する行き止まり道路について、やむを得ず隣接地と接する部分に土留め、車止め等の工作物を設置する場合、以下の要件に該当するものは開発道路区域内の工作物等として取り扱う。

ただし、当該道路を市に帰属する場合は、道路工作物等の構造等の要件は、道路管理者の判断を優先する。

地盤面からの高さが25cm程度の土留め、地先境界・縁石ブロック等でコンクリート製のもの

道路面が隣地より高い場合において、道路の安全性確保のために設ける擁壁で、鉄筋コンクリート造のもの

隣地との境界明示のために設置するコンクリートブロック（1段積み）で、基礎（コンクリート）を設ける場合の基礎部分の高さが、地盤面から5cm程度のもの

空洞部分はコンクリート・モルタルなどで充填してください。

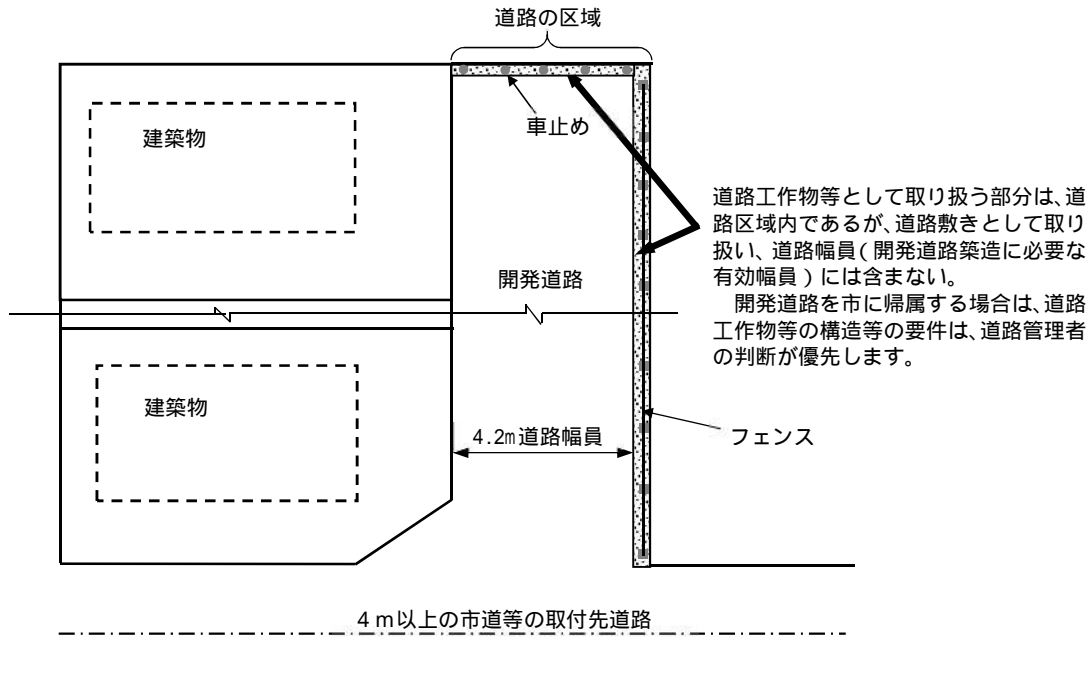
車止め（ポール、ガード）

隣地の土地利用状況により、道路端部と隣地の間に通行抑制のために設置するフェンス（基礎はコンクリート）で地盤面からの高さが0.9m程度のもの

(2) 道路の幅員について

道路工作物等として取り扱う部分は、道路区域内であるが、道路幅員（開発道路築造に必要な有効幅員）には含まない。

< 解説図 >



(3) その他

隣地との段差がある場合における道路端部の構造については、土圧や水掛かりを考慮し、鉄筋コンクリート造など、コンクリート製の構造によって築造する。

< 参考図 >

道路機能の確保のために設ける道路構造物に該当するため、未利用地部分ではなく、道路区域内の部分である。築造に当たっては、鉄筋コンクリート造など耐久性、強度を十分に有するコンクリート製の構造とすることが適当。

