

開発許可審査基準

●都市計画法施行令第25条第2号ただし書きの取り扱いに関する基準

令第25条第2号ただし書きの取扱い

令第25条第2号ただし書きの規定は、既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為に適用され、開発区域の規模や形状、開発区域の周辺土地の地形及び利用の様態等に照らして敷地が接する道路の幅員を4m以上とするものである。

また、要件として「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」を有することも必要である。

柏原市では狭い道路が多いうえに、既存道路の拡幅に際して、複数の権利者が存在し、拡幅に支障となる物件も存在するなど、困難を極めることも多いことから、開発の規模や建物用途などから新たに発生する交通が既存道路の交通処理能力で許容できる程度か否かの判断を行うものとする。

よって、開発区域面積が3000㎡未満の小規模な建築物については、頻繁な交通が予想されないことから、既存道路の幅員が4m以上あることをもって要件を満たしたものと判断する。

しかし、開発区域面積が3000㎡以上の中規模・大規模の住宅用途の建築物については、建築物の高層化などから住戸数が拡大され、交通量の増大も懸念されることから、原則としては、既存道路の幅員は6m以上を必要とする。ただし、開発区域の沿線に市有施設や鉄道や水路、河川等の公共公益施設があること、道路拡幅の範囲に民間建物が既に建っていること、道路拡幅により既存建物が違反（建蔽・容積）となることなど、著しく困難と認められる場合については、開発規模により「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」の支障がないか否かについて、総合的に判断することとする。

なお、開発区域面積が3000㎡以上の中規模・大規模の住宅用途以外の建築物については、大型車等による頻繁な交通や渋滞等も十分に考えられるため、令第25条第2号ただし書きの適用はないものとする。