

「川崎市宅地開発指針（第2章第3節 道路計画）」を改正します

本市では、開発行為の許可に関して「川崎市宅地開発指針」を制定して運用を行っていますが、本市の地域性や近年の社会情勢の変化等を鑑み、「第2章第3節 道路計画」に関わる内容について改正を行います。

■ 改正の背景

本市では、開発許可に関する審査基準等を記載した「川崎市宅地開発指針」を定め、平成6年8月からこれに基づいた審査及び指導を行っています。

この指針には、開発許可に関する様々な技術的基準等を記載していますが、そのなかでも、道路に関する基準は開発行為の計画立案に大きな影響を及ぼすものとなります。

本市では、市域の約90%が市街化区域であるうえ、近年市街化がさらに進行しているという状況にもあることから、既存道路に面して建築物が既に連たんしていることが多く、開発行為の大半が既存の小幅員道路に面して行われる小規模開発となっており、道路基準の重要性はますます高まっています。さらに、平成19年11月の都市計画法の改正により、従来、開発許可が不要とされていた社会福祉施設等を目的とした開発行為が開発許可の対象となったことや、平成24年3月に「川崎市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例」等の改正を行ったことに関連して、道路基準の内容についても検討すべき点があるものと考えています。

このような本市の地域性や近年の社会情勢の変化等に対応するとともに、より具体的で分かりやすい審査基準とするため、「川崎市宅地開発指針 第2章第3節 道路計画」に関わる内容について改正を行います。

■ 適用などについて

- 1 改正指針の適用は平成25年10月1日からとします。ただし、3（2）イ ただし書き（区画道路の延長における袋路状道路の場合の取扱い）の適用は、平成26年1月1日からとします。
- 2 改正指針の適用日以後であっても、なお従前の指針を適用する開発行為は以下のとおりです。
 - （1） 開発許可手続きに関するもの
 - ① 適用の際、既に都市計画法第29条の規定による開発許可の申請がされているもの
 - ② 適用の際、既に都市計画法第34条の2の規定による協議の申請がされているもの
 - （2） 事前審査申請手続きに関するもの
 - ① 適用の際、既に川崎市都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則第2条の規定による事前審査の申請がされているもの
 - （3） 川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例に関するもの
 - ① 適用の際、既に川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例第10条の規定による事前届出書の提出がされているもの

■ お問い合わせ

改正指針の内容について

・・・・川崎市まちづくり局指導部建築情報課 宅地企画担当 044-200-3087

開発行為の許可申請等について

・・・・川崎市まちづくり局指導部開発審査課

許可第1担当（川崎・幸・中原・高津区） 044-200-2726

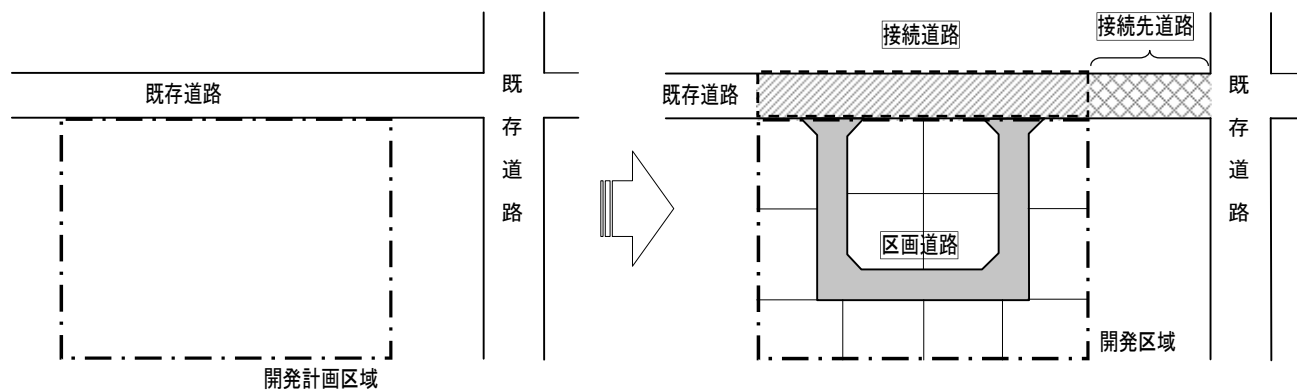
許可第2担当（宮前・多摩区） 044-200-2727

許可第3担当（麻生区） 044-200-2728

■ 主な改正内容

① 用語の定義の明確化

区画道路、接続道路、接続先道路、既存道路等について、その定義を詳細に記述し、これに対応した解説図を掲載します。



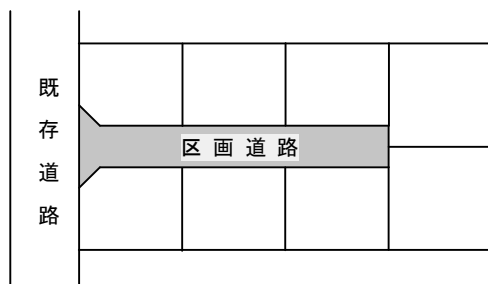
開発行為に関する道路の区分

② 区画道路（開発による新設道路）の幅員規定の改正

新設の区画道路について、通り抜け道路に関しては袋路状道路の場合とは別に幅員を定める際の延長規定を定めるとともに、予定建築物等の戸数を考慮する規定を廃止し、当該道路の延長に応じた必要幅員を定めます。

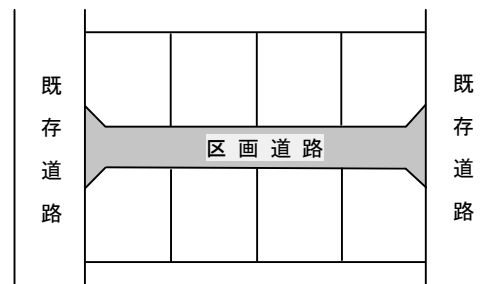
道路の区分	必要幅員
延長が35m以下（通り抜けの場合70m以下）の道路	4.5m以上
延長が35mを超え50m以下（通り抜けの場合70mを超え100m以下）の道路	5.0m以上
延長が50mを超える（通り抜けの場合100mを超える）道路	6.0m以上

※下線部が新たに定める延長規定



$L \leq 35m$ → 幅員4.5m以上
 $35m < L \leq 50m$ → 幅員5.0m以上
 $50m < L$ → 幅員6.0m以上

① 区画道路が袋路状の場合



$L \leq 70m$ → 幅員4.5m以上
 $70m < L \leq 100m$ → 幅員5.0m以上
 $100m < L$ → 幅員6.0m以上

② 区画道路が通り抜けの場合

小区間で通行上支障がない場合の区画道路の幅員

③ 区画道路の幅員規定の改正

既存道路

既存袋路状道路

区画道路

W

L₁

L₂

幅員規定を適用する際の延長の捉え方

既存の袋路状道路に接続して区画道路を築造する場合には、既存道路を含めて考えた場合の延長L₂に依じて、幅員規定を適用します。

④ 接続道路の幅員規定の改正

既に建築物が建ち並んでいる

6m以上

接続道路

既存道路

既存道路

開発区域

- ・ 予定建築物 1棟
- ・ 開発区域面積 0.3ha未満
- ・ 予定建築物の用途 社会福祉施設

接続道路の規定の考え方

左図のように予定建築物の用途が住宅以外の場合であって、開発区域の規模が比較的小規模で、前面既存道路沿いに建築物が連たんしている場合など、やむを得ないと認められる場合には、6mまで接続道路の幅員を緩和できる規定を新設します。(法ただし書の規定を適用)

⑤ 接続先道路の幅員規定の明確化

接続先道路については、予定建築物の用途が一戸建ての住宅や小規模共同住宅等の場合で区域の面積が小規模の場合、かつ当該道路が二項道路の場合に限って、2.7m以上の幅員があればよいことを明確に記載します。

既存道路

接続道路

接続先道路

既存道路

区画道路

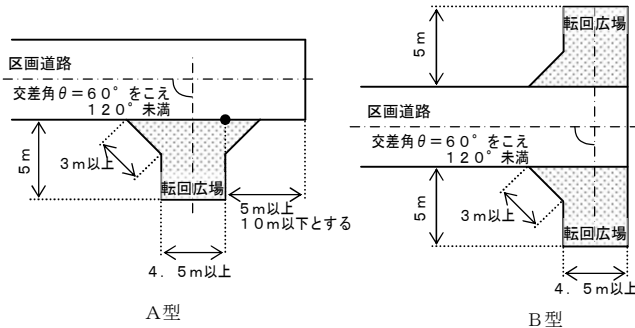
開発区域

接続先道路の部分のみ現況2.7m以上の幅員があれば認めることとします。
なお、接続道路の部分（開発区域に接する部分）は4m以上を確保することが必要！

接続道路及び接続先道路の幅員規定の考え方

⑥ 袋路状道路、避難通路、転回広場の設置基準の明確化

袋路状道路、避難通路、転回広場の設置基準については、図及び文章にて現状の取扱いに応じた記載をし、明確に示します。



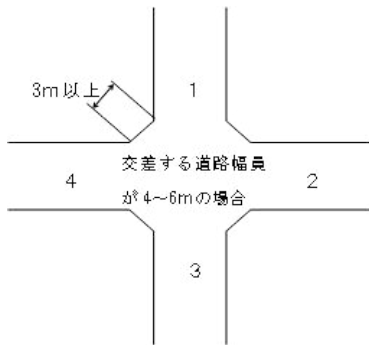
- ・転回広場についてその範囲を明確に示します。(これにより区画道路の延長の捉え方が明確になる)
- ・転回広場と区画道路の交差角についてその基準を明示します。

改正後掲載図

⑦ 隅切りの設置基準の明確化

隅切りについては、設置すべき位置、形状、パターン等を文章及び図により詳細に示すとともに、十分な幅員を有する歩道のある道路については隅切りの設置を不要とすることや片側隅切りの設置を可能とすることなどを明確にするるとともに、建築基準法外道路の交差点についても必要に応じて隅切りの設置が必要になるという規定を定めます。

現行



改正後

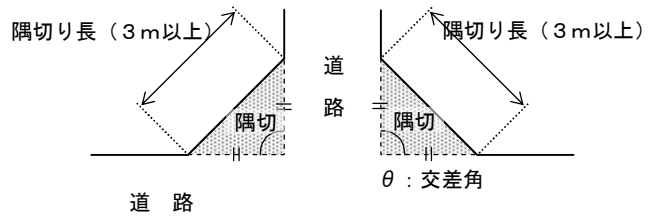
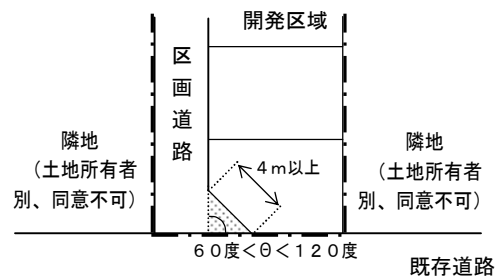


図3-21 隅切り

※隅切りに関する図面は上図のみ、形状、配置等について詳細な記載はしていない。



片隅切りは原則認められませんが、左図のような場合には、片隅切りとすることができます。(隅切り長は4m以上)

④ 隅切り設置の例

図3-22 隅切り設置の例

隅切り設置基準図 新旧対照