

改正後

(3) 袋路状道路

区画道路は袋路状にはできません。ただし、開発区域の形状又は開発区域の周辺の状況により、やむを得ず通り抜けとすることが出来ない場合で、避難上及び車両の通行上支障がない場合（下記のアに該当する場合）はこの限りではありません。（法施行規則第24条第5号より）

ア 袋路状道路の規定に関するただし書の基準（図3-6、3-7参照）

「避難上及び車両の通行上支障がない場合」とは、次に掲げる(7)に適合する場合であって、かつ(イ)に適合する場合とします。

(7) 「避難上支障がない場合」として、次のいずれかに該当していること。

- a 区画道路の終端部が、避難上有効な公道、公園等の公共施設（少なくとも歩行者の通行可能な幅が1.5m以上あるもの）に接続するもの
- b 区画道路の終端部に避難通路を設けたもの（避難通路の設置基準は後述イ(7)「避難通路の設置基準」を参照）
- c 区画道路の延長が、35メートル以下のもの（ここで、区画道路の延長とは3(2)に示す方法により設定するものとします。すなわち、区画道路が既存の袋路状道路に接続して設置される場合は、既存の袋路状道路が別の道路と接続している境界線を区画道路の起点とし、区画道路の終端を終点として、当該区画道路の延長を設定します。）
- d 区画道路の幅員が、5.5メートル以上のもの

(イ) 「車両の通行上支障がない場合」として、次のいずれかに該当していること。

- a 区画道路の終端付近に転回広場を設けたもの（転回広場の設置基準は後述イ(イ)「転回広場の設置基準」を参照）
- b 区画道路の終端から35メートル以内に転回の機能を有する道路があるもの
- c 区画道路が既存の袋路状道路に接続している場合であって、新設区画道路部分の長さが35メートル以下のときは、その終端から35メートル以内に転回広場又は転回の機能を有する道路があるもの

改正前

(3) 道路形態

ア 道路は袋路状にはできません。ただし、開発区域の形状又は開発区域の周辺の状況により、やむを得ず通り抜けとすることができない場合で、「避難上及び車両の通行上支障がない場合」は、この限りではありません。

※ 区画道路の終端部が、有効幅員2.7m以上の通り抜け可能な道路に接続している場合は袋路状として扱いません。

(ア) 「避難上支障がない場合」は、次のいずれかに該当するものとする。

- a 区画道路の終端部が、避難上有効な公道、公園等の公共施設に接続するもの
- b 区画道路の終端部に避難通路を設けたもの
- c 区画道路の延長が、35m以下のもの
- d 区画道路の有効幅員が、5.5m以上のもの

(イ) 「車両の通行上支障がない場合」は、次のいずれかに該当するものとする。

- a 区画道路の終端付近に転回広場を設けたもの
- b 区画道路の終端から35m以内に転回の機能を有する道路があるもの
- c 区画道路が既存の袋路状道路に接続している場合、区画道路の延長が35m以下のときは、当該区画道路の終端から35m以内に転回広場又は転回の機能を有する道路があるもの

イ 避難通路及び転回広場の設置基準は、次によるものとする。

(ア) 避難通路の設置基準

- a 避難通路の有効幅員は1.5m以上4m未満であること。
- b 避難通路の接続先は、公道、公園等の公共施設で避難上有効なものであること。
- c 避難通路は、工事完成後、分筆（地目は公衆用道路）し、自主管理とすること。
- d 避難通路の整備については、緑石を敷設することにより境界を明確にし、砂利敷以上で整備すること。

(イ) 転回広場の設置基準

- a 区画道路の終端部付近に転回広場を設けること。ただし、当該区画道路の終端から35m以内に転回の機能を有する道路がある場合は、この限りではない。
- b 延長が35m以下の区画道路が既存の袋路状道路に接続し、当該区画道路の終端から35m以内に転回広場又は転回の機能を有する道路がない場合は、当該区画道路の終端付近に転回広場を設けること。
- c 転回広場の延長は5mとし、その幅員は4.5m以上であること。

注 転回広場の奥行の長さが5mを超える場合は転回広場としての扱いではなく、第2章第3節3「区画道路の配置と幅員」で規定されている幅員に従い、区画道路として整備をしてください。

改正後

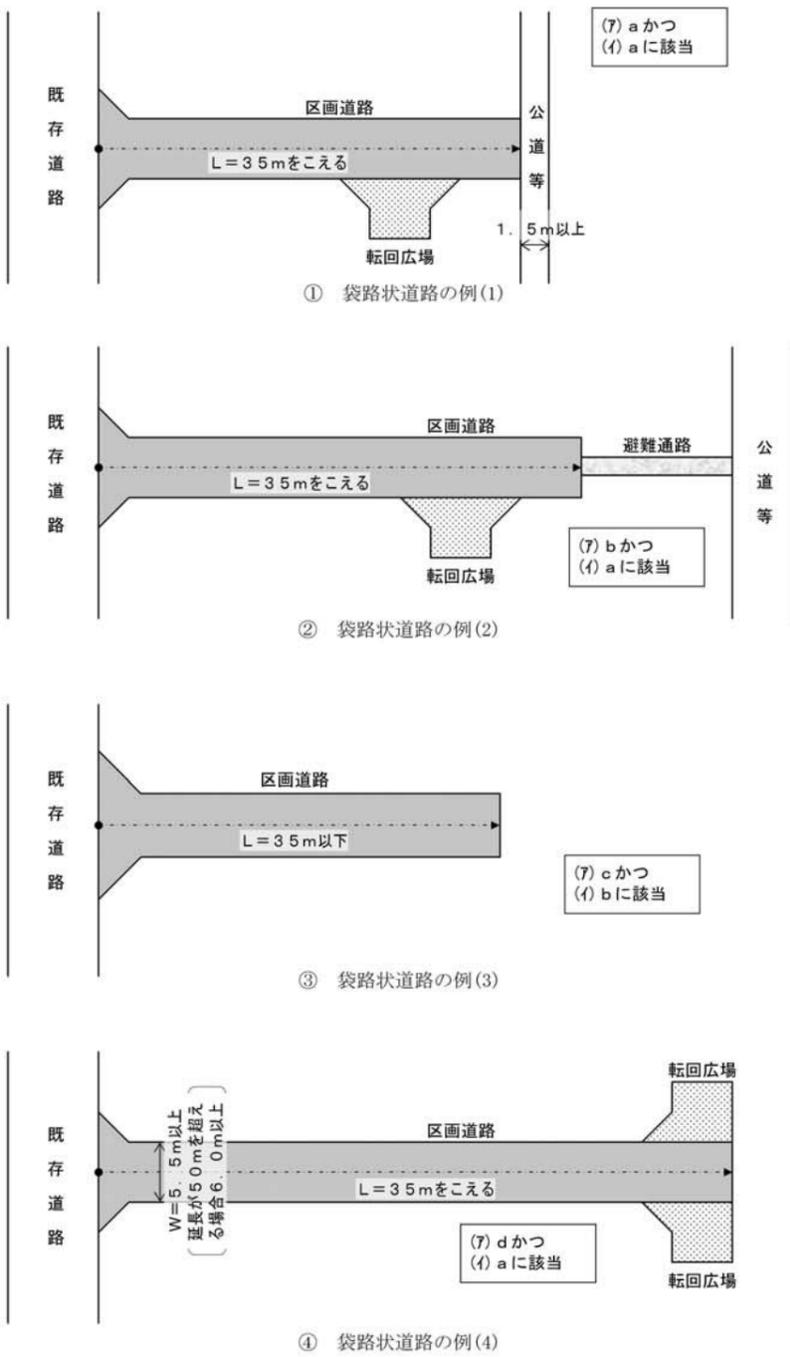


図3-6 袋路状道路の例 その1

改正前

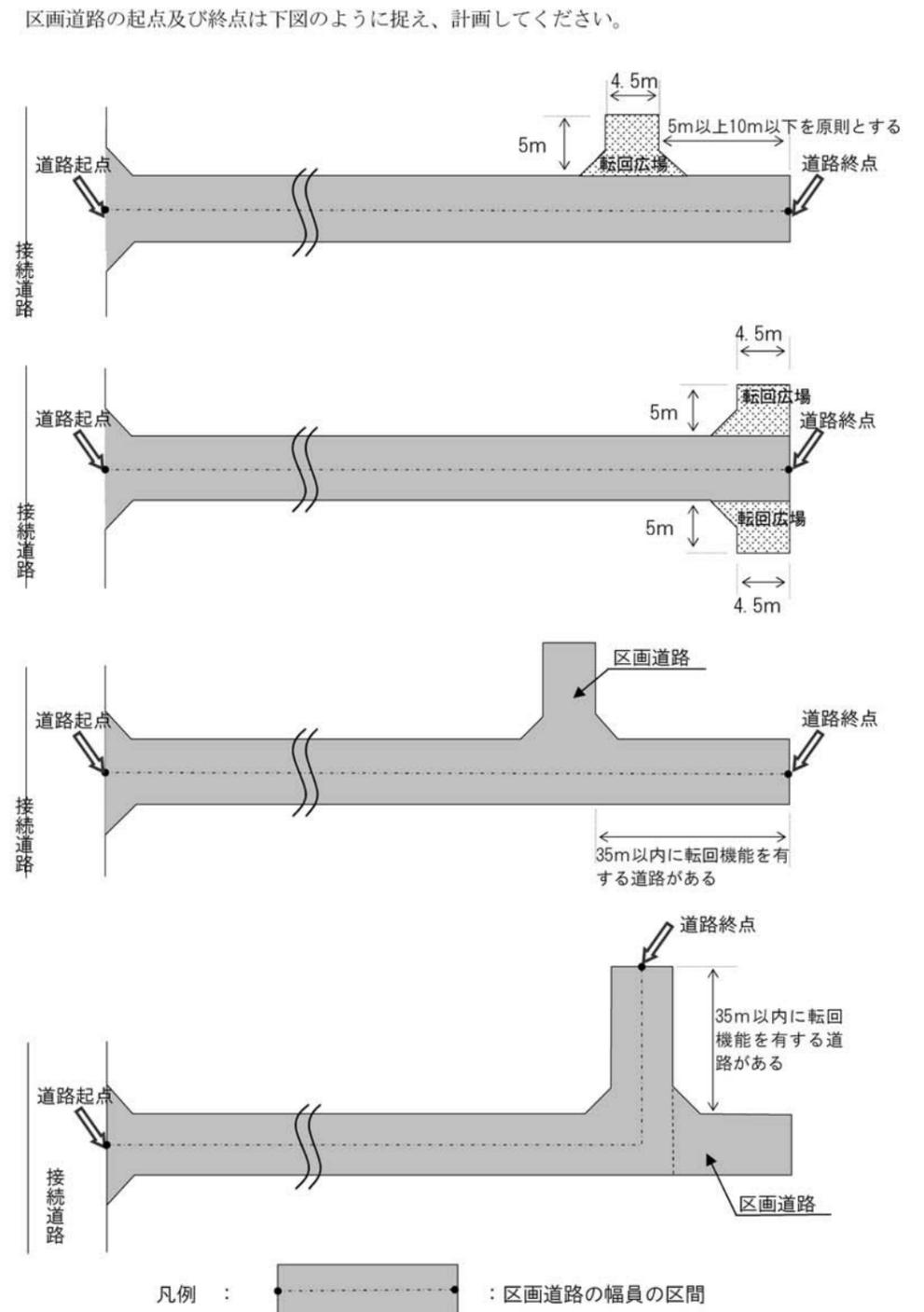
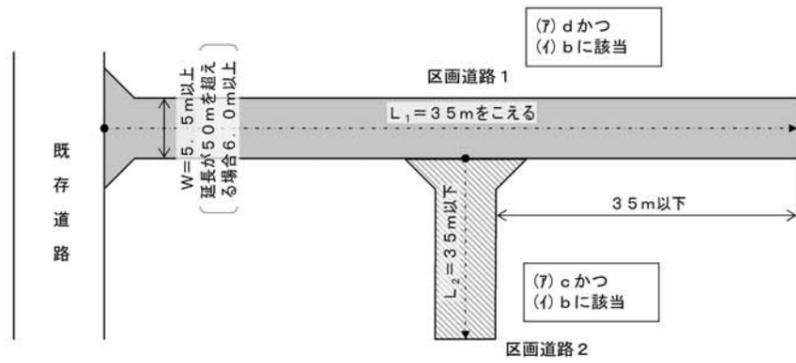


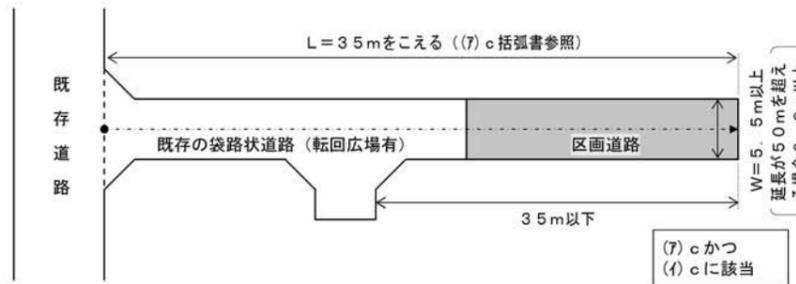
図23-6 転回広場及び道路延長の考え方



⑤ 袋路状道路の例(5)



⑥ 袋路状道路の例(6)



⑦ 袋路状道路の例(7)

図3-7 袋路状道路の例 その2

現行P 52を参照

改正後

イ 避難通路及び転回広場の設置基準

避難通路及び転回広場の設置基準は、次によるものとします。

(7) 避難通路の設置基準

- a 避難通路の有効幅員は1.5メートル以上4メートル未満であること。
- b 避難通路の接続先は、公道、公園等の公共施設で避難上有効なもの（少なくとも歩行者の通行可能な幅が1.5m以上あるもの）であること。
- c 避難通路は、工事完成后、分筆し（地目は公衆用道路とする）、自主管理とすること。
- d 避難通路の整備については、縁石等を敷設することにより境界を明確にし、舗装（少なくとも砂利敷）すること。

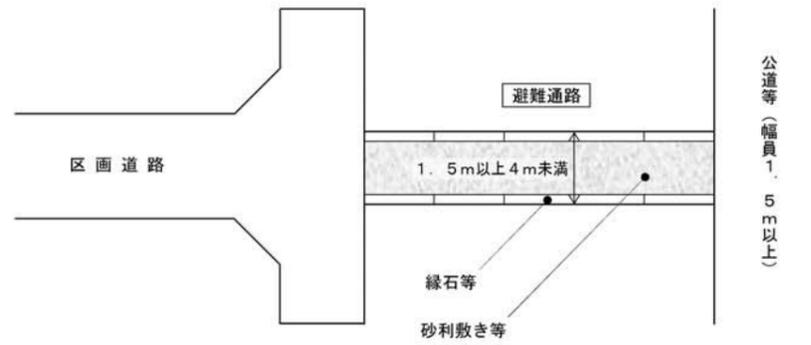


図3-8 避難通路の形状

改正前

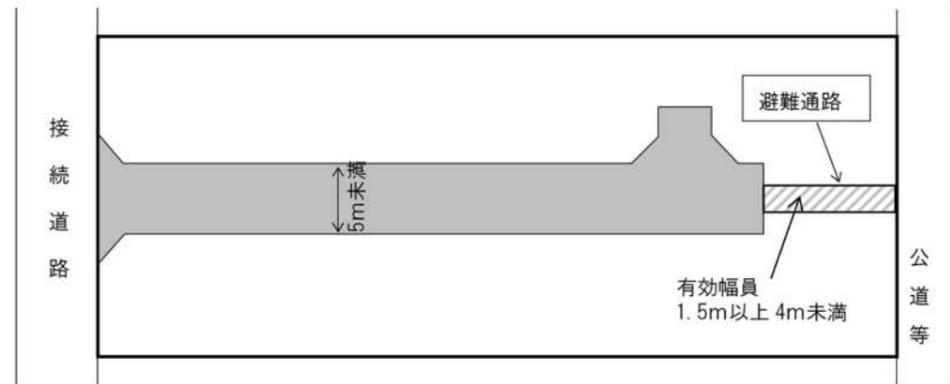


図23-9 避難通路を設ける場合

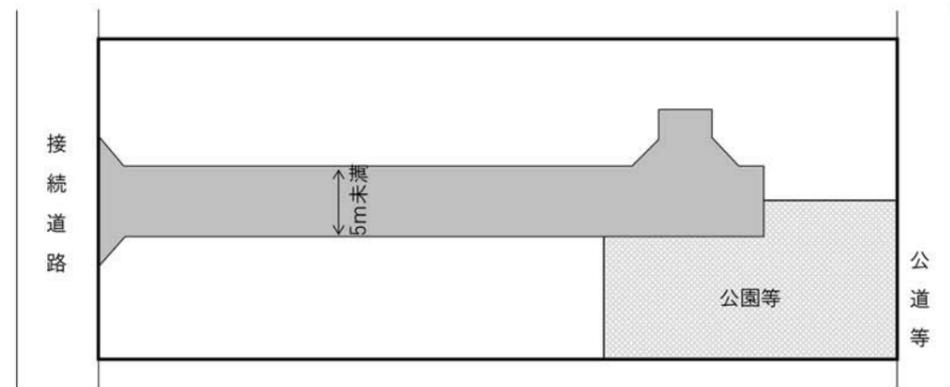


図23-10.1 避難通路を設けないことができる場合

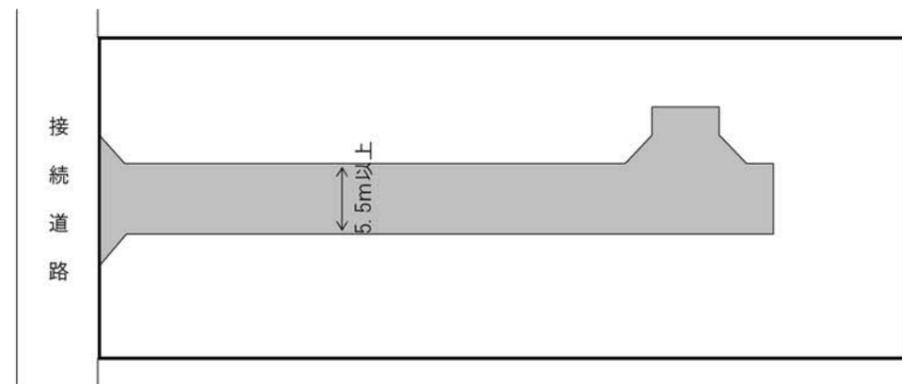
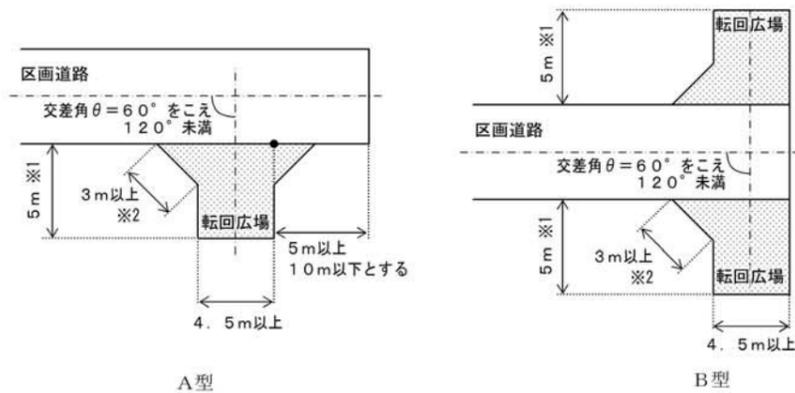


図23-10.2

(イ) 転回広場の設置基準

- a 区画道路が袋路状となる場合、ア(イ) b、cによらず、道路の終端付近にはできる限り転回広場を設けること。
- b 転回広場の形状は、図3-9に示すA型又はB型であること。
また、転回広場の延長は5メートルとし、その幅員は4.5メートル以上であること。さらに、転回広場と区画道路との交差角は、 60° を超え 120° 未満であること。
- c 転回広場については、縁石、道路側溝等を敷設することにより、宅地等との境界を明確にし、接続する区画道路と同じ舗装にて整備すること。

注 転回広場の奥行きが5mを超える場合は、転回広場としての扱いではなく「3(1)区画道路の幅員」の規定に従い、区画道路として整備して下さい。



※1 交差角が 90° 以外の場合は転回広場短辺側の側面の長さで5mとすること
 ※2 隅切り長については、区画道路と転回広場の幅員に応じて、「7(2)隅切り」を参照して、計画すること

図3-9 転回広場の形状

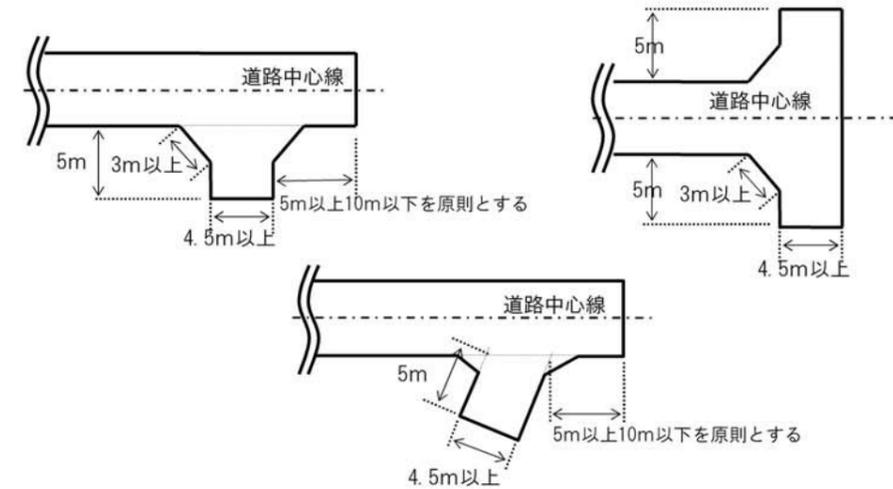
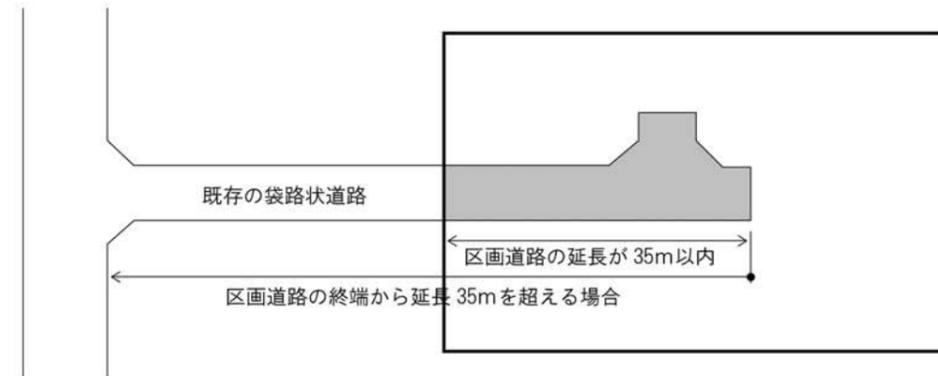


図23-7 転回広場の形状

・既存の袋路状道路に転回広場がない場合



・既存の袋路状道路に転回広場がある場合

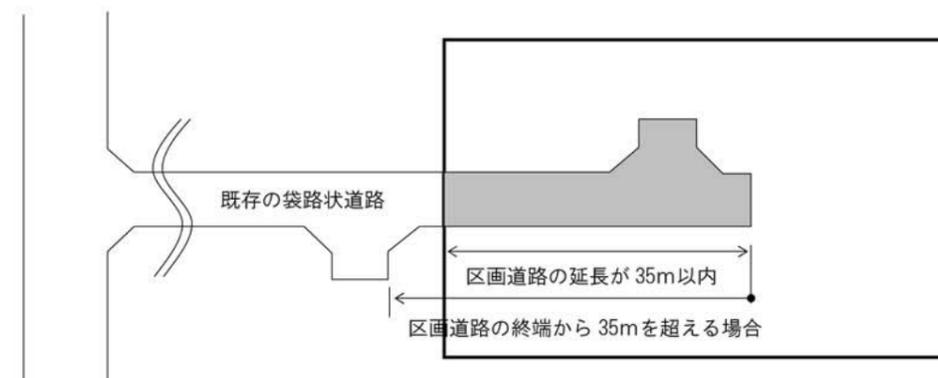


図23-8

(4) 階段状道路

区画道路は階段状にできません。ただし、もっぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上、避難上及び消防活動上支障がないと認められ、かつ、次の各号の基準に適合する場合はこの限りではありません。(法施行規則第24条第4号より)

- ア 高さ3.0m以内ごとに踏幅1.5m以上の踊り場を設けること。
- イ 踏面は30cm以上、けあげは15cm以下であること。
- ウ 階段には必要に応じて手すり、転落防止柵を設けること。
- エ 階段の上部側に車両の通行がある場合、階段の上端には車止めを設けること。
- オ 階段は無筋コンクリート、又は鉄筋コンクリート構造であること。
- カ 階段状道路のみに接する宅地が存しない計画であること。(図3-11参照)
- キ 階段状道路の幅員は、原則として接続する道路と同等以上の幅員とすること。ただし、配置の計画上支障がないと判断されるものについては、4m以上の幅員とすることができる。

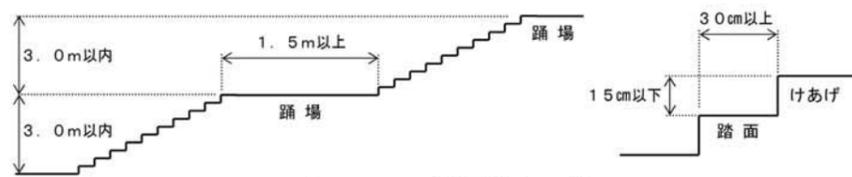


図3-10 階段状道路の形状

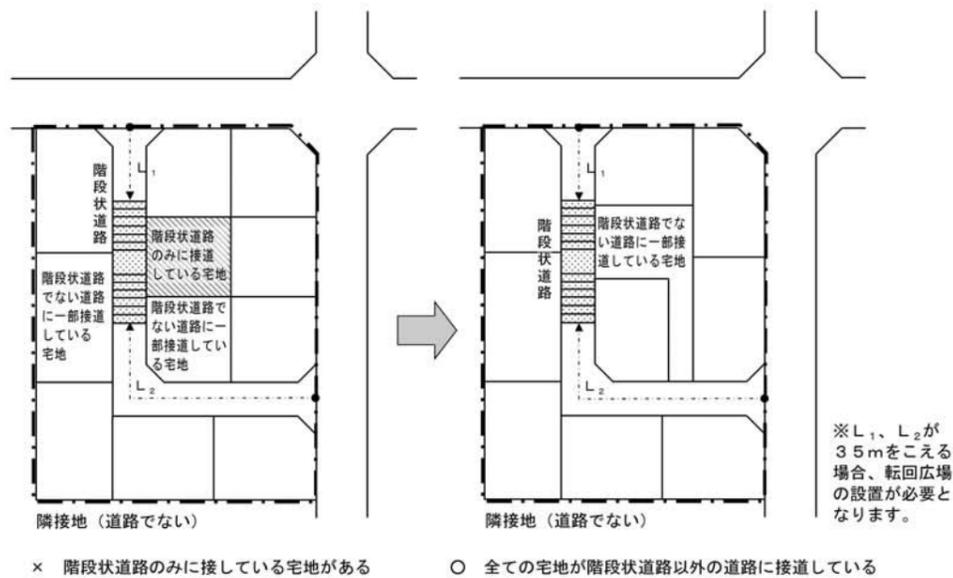


図3-11 階段状道路の配置

※ L_1 、 L_2 が3.5mをこえる場合、転回広場の設置が必要となります。

開発区域

ウ 区画道路は階段状にできません。ただし、次の(ア)から(キ)の基準に適合する場合はこの限りではありません。

- (ア) 通行上及び避難上支障がないと認められるものであること。
- (イ) 高さ3.5m以内ごとに踏幅1.5m以上の踊り場が設けられていること。
- (ウ) 原則として、踏面は30cm以上、蹴上15cm以下であること。
- (エ) 手すり、車止め等の安全施設が設けられていること。
- (オ) コンクリート又は鉄筋コンクリート構造であること。
- (カ) 階段道路の幅員は有効4m以上であること。
- (キ) 階段道路のみに接するような宅地構成ではないこと。

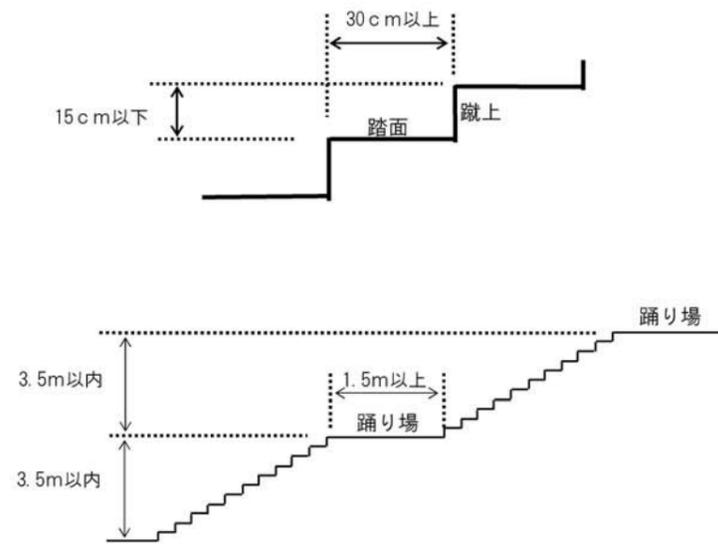


図23-11

(5) 縦断計画

ア 縦断勾配

区画道路の縦断勾配は主要な区画道路では7%以下、一般の区画道路では9%以下として下さい。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り12%以下とすることができます。(法施行規則第24条第3号より)

ここで、「小区間」とは縦断勾配を11%以下とする場合80m以下、12%以下とする場合は60m以下とします。

イ 縦断曲線

縦断勾配の変曲点では車両走行の円滑化を図るため、縦断曲線を設けて下さい。

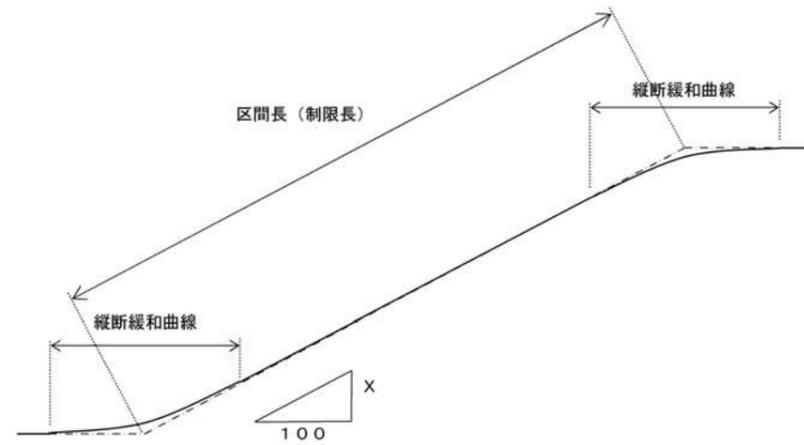


図3-12 X%の勾配と縦断緩和曲線

(6) 道路の縦断勾配

縦断勾配は主要な道路では7%以下、一般の区画道路では9%以下として下さい。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り12%以下とすることができます。ここで言う小区間とは、縦断勾配11%以下のとき80m以内、12%以下のとき60m以内の制限長とします。

(7) 縦断緩和曲線

勾配の変曲点では車両走行の円滑化のため、縦断緩和曲線を設置して下さい。

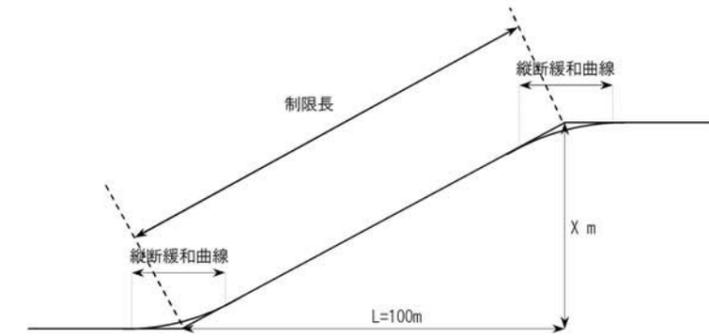


図23-13 X%の勾配と縦断緩和曲線

4 接続道路の配置と幅員

(1) 接続道路の幅員

ア 接続道路の幅員は、予定建築物の用途に応じて表3-3のとおりとします。(法施行令第25条第2号より)

表3-3 接続道路の幅員(1)

区分	予定建築物の用途	住宅	住宅以外
接続道路の幅員		6.0m以上	9.0m以上 ※

※ 予定建築物が住宅以外の建築物又は第一種特定工作物であってその敷地の規模が1000㎡未満となるものについては、幅員6m以上とすることができます。

また、予定建築物が住宅以外の建築物であって、延べ床面積が500㎡以下であるものについては、接続道路の幅員を別途協議し決定するものとします。

イ 予定建築物の用途が住宅の場合であって、接続道路が小区間で通行上支障がない場合は、アによらないことができます。(法施行令第25条第2号括弧書より)

ここで、「接続道路が小区間で通行上支障がない場合」とは、次に掲げる(ア)に適合する場合であって、かつ(イ)に適合する場合とします。このとき、接続道路の幅員は、4m以上とすることができます。(表3-4、図3-13参照)

(ア) 当該接続道路の延長が120m以下となる場合

(イ) 予定建築物の用途が一戸建ての住宅であって開発区域の面積が0.3ha未満の場合、又は予定建築物の用途が住居系低層小規模建築物(高さ10m以下、かつ、延べ床面積1000㎡以下の建築物とする。以下同じ。)であって開発区域の面積が0.1ha未満である場合

表3-4 接続道路の幅員(2)

開発区域の面積	予定建築物の用途	一户建ての住宅	住居系低層小規模建築物
0.1ha未満		4.0m	4.0m
0.1ha以上0.3ha未満		4.0m	

4 接続道路の配置と幅員

開発区域に接する主要な既存道路は、予定建築物が住宅以外にあつては9m以上、住宅の開発行為にあつては6.5m以上の幅員が必要です。

ただし、開発区域の周辺状況からこれによることが著しく困難かつやむを得ない場合であつて、表23-4に掲げる以上の幅員で車両の通行に支障がないと「市長」が認める道路であるときは、それを開発行為の接続道路とすることができます。

表23-4

予定建築物等の用途 開発区域の規模	一户建ての住宅	住居系低層 小規模建築物	住居系中高層 大規模建築物	住宅以外
0.1ha未満	4.0m (注1)	4.0m (注2)	4.0m (注3)	6.0m (注4)
0.1ha以上 0.3ha未満	4.0m (注2)	4.0m (注3)	4.0m (注3)	6.0m
0.3ha以上 0.5ha未満	4.0m (注3)	4.0m (注3)	4.0m (注3)	6.0m
0.5ha以上 1ha未満	4.0m (注3)	4.0m (注3)	6.0m	6.0m
1ha以上 5ha未満	6.0m	6.0m	6.0m	

※「住居系低層小規模建築物」とは

- ・建築物の高さが10m以下で、かつ、延べ床面積が1,000㎡以下の予定建築物と定義します。

※「住居系中高層大規模建築物」とは

- ・建築物の高さが10mを超える予定建築物
若しくは
- ・建築物の延べ床面積が1,000㎡を超える予定建築物と定義します。

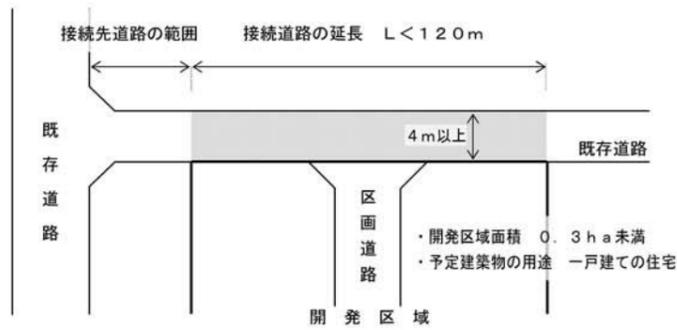


図3-13 イの適用例

ウ 予定建築物の用途が住宅以外の場合であって、次に掲げる全ての要件に該当する場合は、アによらず、接続道路の幅員を6m以上とすることができます。(法施行令第25条第2号ただし書より) (図3-14参照)

- (7) 開発区域外の既存道路に直接接して行われる一敷地の単体的な開発行為であること
- (イ) 開発区域の面積が0.3ヘクタール未満であること
- (9) 接続道路に面して既に建物が建ち並んでいる、又は崖や河川が存在していること
- (エ) 予定建築物の用途が社会福祉施設、保育所等であり、多数の車両の出入りが見込まれるものでないこと

現行P58を参照

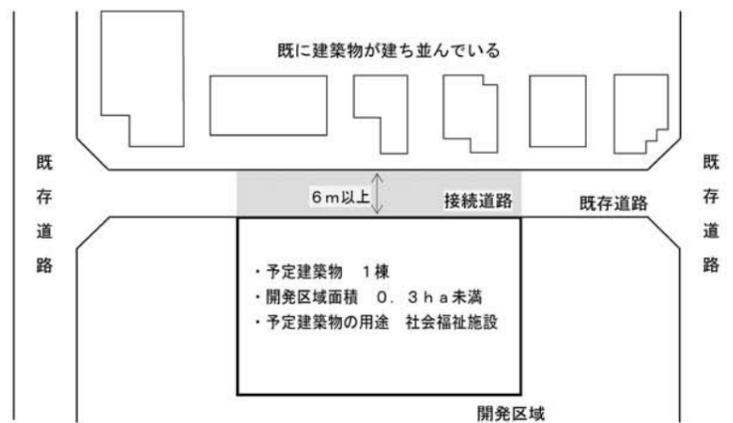


図3-14 ウの適用例

(2) 接続道路の拡幅整備

4(1)の規定により既存道路を拡幅する必要が生じた場合、原則として既存道路の中心線から両側に必要幅員の2分の1ずつの幅が確保できるように拡幅し、整備してください(図3-15)。なお、既存道路の対面に既に建築物が建ち並んでいる等、両側に拡幅することが困難である場合は、一方後退により拡幅を行い、必要幅員を確保するものとします(図3-16)。

この場合において、拡幅整備を行って道路とする部分は、開発区域に含めるものとします。

建築基準法第42条第2項に規定する道路を接続道路とする場合において、一方後退で必要幅員を確保する場合の取扱いについては、道路管理者及び建築関係部局と事前に別途協議してください。

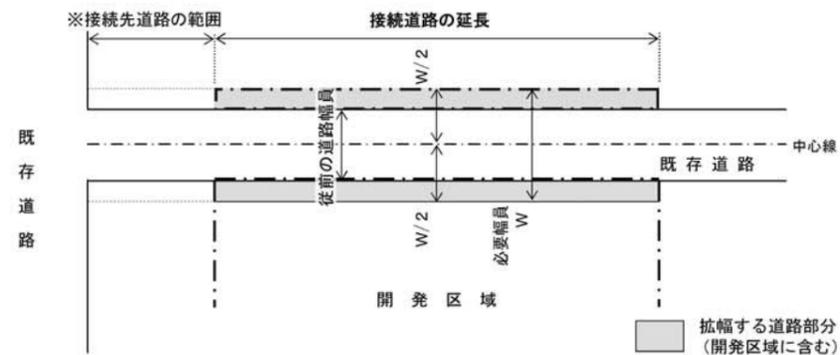


図3-15 接続道路を拡幅整備する場合の考え方

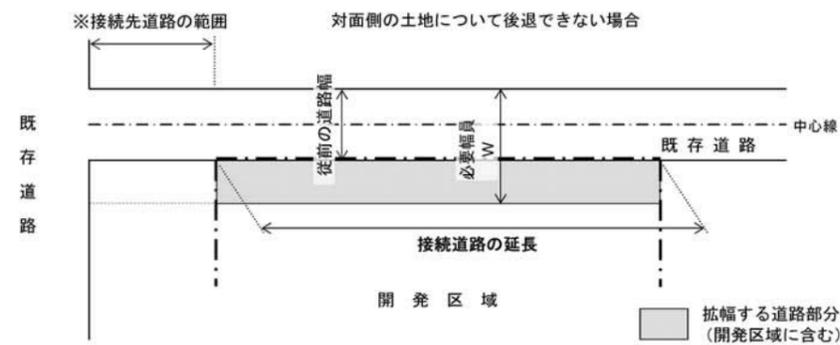


図3-16 接続道路をやむを得ず片振りで拡幅整備する場合の考え方

※ 接続先道路の範囲の幅員については、後述5(1)によりますが、できる限り接続道路と同じ幅員となるよう計画してください。

(注1) 接続道路が、開発区域に接する部分については、有効幅員4mの道路として整備します。

ただし、建築基準法第42条第2項で取り扱われている道路を接続道路とする場合には、開発区域に接する部分について、対面する土地の権利者の協力により、図23-14に示すように、有効幅員4mの道路として整備してください。(セットバック部分については川崎市へ帰属します。)

また、対面する土地のセットバックが実現できない場合には、図23-15のように通行可能な道路状とするが建築物の敷地とできる部分を設けることにより、4mの幅員を確保するものとします。(道路中心線から2mまでのセットバック部分については、川崎市へ帰属します。)

(注2) 接続道路の幅員は、地域の状況によりやむを得ないと考えられる場合には、一部区間に限り、おおむね4mの道路を接続道路とすることができます。

なお、開発区域に接する部分については、有効幅員4m以上の道路とします。(道路を拡幅整備する場合には、拡幅部分は川崎市へ帰属するものとします。)

(注3) 接続道路が、開発区域に接する部分については、有効幅員6m以上の道路として整備し、拡幅部分は川崎市へ帰属するものとします。(図23-17、図23-18参照)

(注4) 住宅以外の建築物の延べ床面積が500㎡以下のものにあつては、別途協議し決定するものとします。

(注1) による建築基準法第42条第2項の道路に接する開発区域

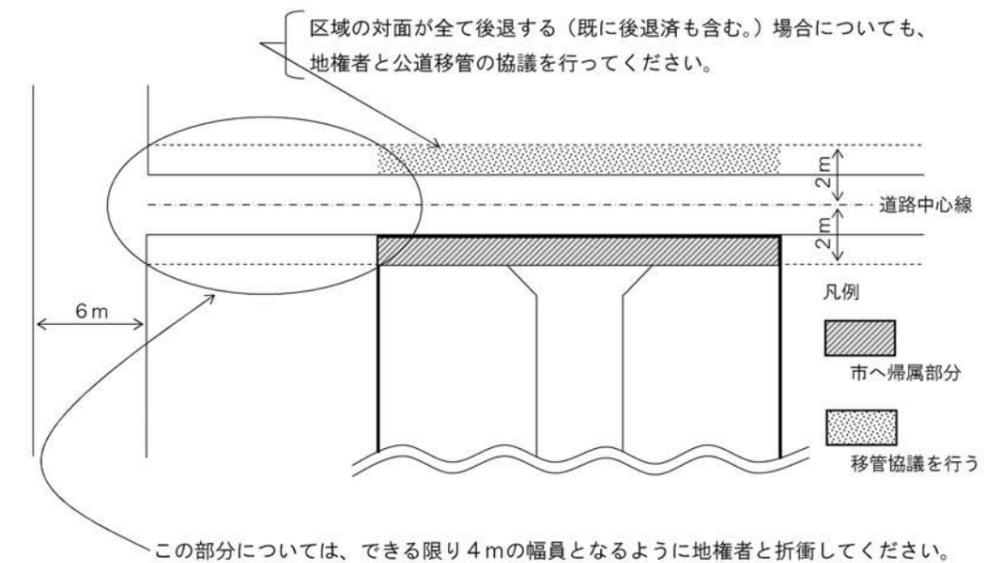


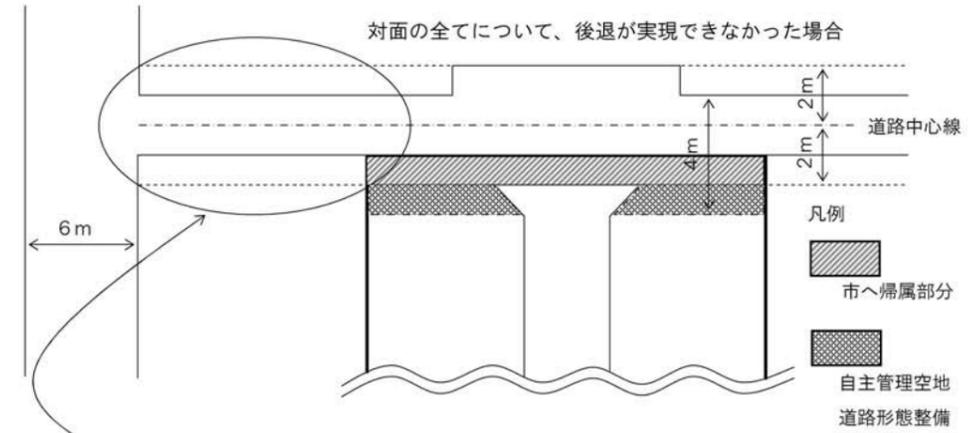
図23-14

改正後

改正前

改正案 P 2 0 を参照

(注1) による建築基準法第42条第2項の道路に接していて、対面の後退ができなかった場合の開発区域



この部分については、できる限り4mの幅員となるように地権者と折衝してください。
図 23-15

※ 土地利用計画平面図を作成する場合には、「通行可能な道路状とする建築物の敷地とできる部分」を明示してください。

(注1) による場合の断面です。図 23-15 と併せてご覧ください。

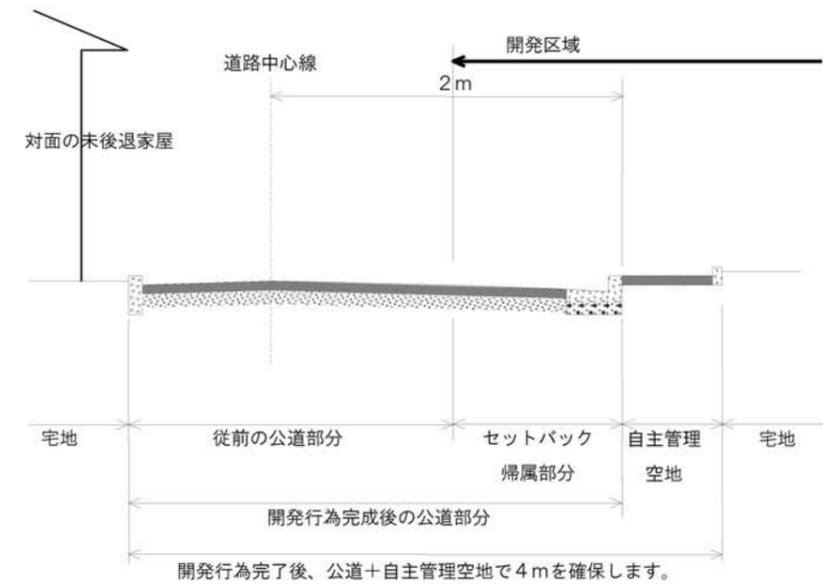


図 23-16

※ 土地利用計画平面図を作成する場合には、「通行可能な道路状とする建築物の敷地とできる部分」を明示してください。

改正後

改正前

改正案 P 2 0 を参照

(注3) による場合、区域に接する部分について6 mに拡幅して川崎市へ帰属していただきますが、円滑な交通環境実現のため図 23-17 に示すように接続道路の中心線に合わせて拡幅が可能なかを、最初に検討してください。

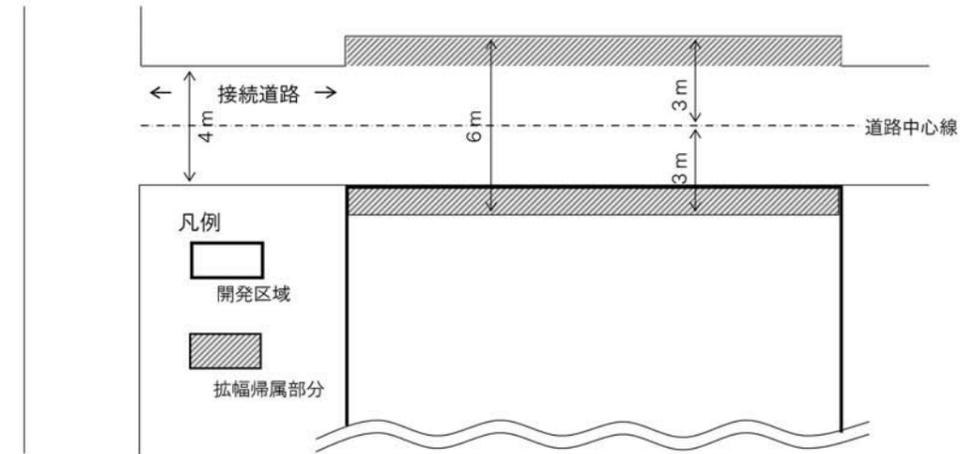


図 23-17

(注3) による場合で、周囲の状況から区域に接する部分について道路中心から両側へ拡幅する事が困難な場合は、図 23-18 に示すように一方後退により6 mの幅員を確保し、川崎市へ帰属してください。

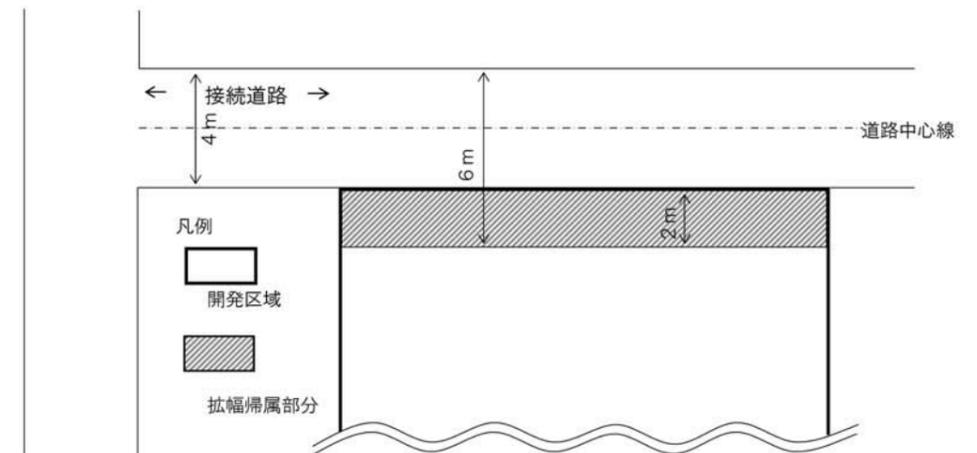


図 23-18