

第2章

第2節 宅地計画・造成計画

第2節 宅地計画・造成計画

1 敷地の規模

[担当：まちづくり局宅地審査課]

【条例】

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

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第33条第3項及び第4項並びに都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第23条の3ただし書きの規定に基づき、開発許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

(用語の意義)

第2条 この条例で使用する用語の意義は、法で使用する用語の例による。

(技術的細目に定められた制限の強化)

第3条 法第33条第3項の規定による技術的細目において定められた制限の強化は、次のとおりとする。

- (1) 予定建築物等（用途が住宅であるものに限る。）の敷地に接するように配置されている開発区域内の道路が小区間で通行上支障がない場合における当該道路の幅員は、次の表の左欄に掲げる道路の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定める値以上であること。ただし、政令25条第2号ただし書きの場合は、この限りでない。

道路の区分	幅員(単位メートル)
延長が35メートル以下の道路	4.5
延長が35メートルを超え50メートル以下の道路	5
延長が50メートルを超える道路	6

- (2) 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為（主として住宅の建築の用に供する目的で行うものに限る。）にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の6パーセント以上の公園又は緑地（法第33条第1項第9号の措置のために設けられている緑地に限る。）が設けられていること。ただし、政令第25条第6号のただし書の場合は、この限りでない。

- (3) 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為（前号に規定する開発行為を除く。）にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の6パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、政令第25条第6号ただし書の場合は、この限りでない。

- (4) 開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の6パーセント以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）が設けられていること。

(敷地面積の最低限度)

第4条 法第33条第4項の規定による区域及び予定される建築物に応じた敷地面積の最低限度は、次のとおりとする。

区域	予定される建築物の用途	敷地面積の最低限度 (単位 平方メートル)
市街化区域のうち法第8条第3項第2号イの規定により建築物の容積率が10分の6又は10分の8と定められた区域	住宅	125

上記以外の市街化区域のうち、法第8条第3項第2号イの規定により建築物の容積率が10分の10と定められた区域又は宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第3条第1項に規定する宅地造成工事規制区域に指定されている区域	住宅	100
その他の市街化区域	住宅	70

(2) 予定される建築物の敷地が前項に規定する区域の内外にわたる場合における同項の規定の適用については、その敷地の過半が当該区域に属するときには、その敷地の全部について同項の規定を適用し、その敷地の過半が当該区域の外に属するときには、その敷地の全部について同項の規定を適用しない。

(3) 予定される建築物の敷地が第1項に規定する区域の2以上にわたる場合における同項の規定の適用については、その敷地の全部について、その敷地の過半の属する区域に係る同項の規定を適用する。

(政令23条の3ただし書の規定による開発行為の規模等)

第5条 政令23条の3ただし書の規定による区域及び開発行為の規模は、次のとおりとする。

(1) 区域 特別緑地保全地区の区域及び川崎市緑の保全及び緑化の推進に関する条例（平成11年川崎市条例第49号）第8条第2項第4号に規定する地区の区域

(2) 開発行為の規模 0.3ヘクタール

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において規則で定める日から施行する。（平成15年11月28日規則第118号で平成16年1月1日から施行）

(川崎市都市計画法施行令第31条ただし書の規定に基づく開発区域の面積等を定める条例の廃止)

2 川崎市都市計画法施行令第31条ただし書の規定に基づく開発区域の面積等を定める条例（平成15年川崎市条例第8号）は、廃止する。

(経過措置)

3 この条例の施行の日前に法第29条第1項の規定による許可の申請のあった開発行為については、第3条から第5条までの規定は、適用しない。

附 則（平成16年10月14日条例第39号）抄

(施行期日)

1 この条例は、規則で定める日から施行する。（平成16年12月16日規則第101号で平成16年12月17日から施行）

附 則（平成19年10月9日条例第41号）

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

附 則（平成24年3月19日条例第17号）

この条例は、平成24年10月1日から施行する。

本市では、優良な住環境の整備を目的として、予定建築物等の用途が住宅の場合における敷地面積の最低限度について、「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」で規定しています。

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

(敷地面積の最低限度等)

第4条 法第33条第4項の規定による区域及び予定される建築物に応じた敷地面積の最低限度は、次のとおりとする。

区 域	予定される建築物の用途	敷地面積の最低限度 (単位 m ²)
市街化区域のうち法第8条第3項第2号イの規定により建築物の容積率が10分の6又は10分の8と定められた区域	住宅	125
上記以外の市街化区域のうち、法第8条第3項第2号イの規定により建築物の容積率が10分の10と定められた区域又は宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第3条第1項に規定する宅地造成工事規制区域に指定されている区域	住宅	100
その他の市街化区域	住宅	70

2 地区計画との整合

[担当：まちづくり局景観・地区まちづくり支援担当、まちづくり局都市計画課、まちづくり局建築審査課]

地区計画が定められている地域では、造成計画や予定建築物等が地区計画と整合が図られるように計画してください。

3 駐車場計画

[担当：まちづくり局交通政策室]

本市では、以下の要件に該当する建築物を予定する場合には、「総合調整条例に規定する駐車施設に関する事項の取扱要綱」による駐車施設の附置を指導します。必要となる駐車施設は、以下の基準によって開発区域内に整備してください。

なお、駐車施設附置指導の対象とならない建築物であっても、必要に応じた附置をお願いします。

「総合調整条例に規定する駐車施設に関する事項の取扱要綱」における駐車施設附置の概要

(1) 対象建築物

駐車施設附置指導の対象となる建築物は、共同住宅等の住戸又は住室の数が20以上のものです。ただし、専用床面積が29㎡未満の住戸又は住室は、当該住戸又は住室の数に2分の1を乗じて得た数値（小数点以下の端数があるときは、これを切り上げる。）を住戸又は住室の数とします。

(2) 必要台数

次の表の駐車台数率を計画戸数又は室数に乗じて得た数値（小数点以下の端数があるときは、これを切り上げる。）以上の台数の規模を有する駐車施設が必要になります。

用途地域	駐車台数率
第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域	1 / 2
第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域	2 / 5
商業地域、近隣商業地域	1 / 3
工業地域、準工業地域	2 / 5

建築物の敷地が2以上の用途地域にわたる場合は、最大の面積を占める用途地域の駐車台数率を適用します。

(3) 駐車施設の規模

附置する駐車施設のうち駐車のために供する部分の規模は、駐車台数1台につき幅2.3m以上、奥行5m以上となります。

なお、特殊装置を用いる駐車施設の場合は、国土交通大臣の認定を受け、幅1.7m以上で長さが4.7m以上の自動車が収容できるものでなくてはなりません。

(4) その他

その他の駐車施設の基準については、P46の「総合調整条例に規定する駐車施設に関する事項の取扱要綱」を参照してください。

交通管理者（神奈川県警本部）との協議について

次に該当する大規模建築物を計画する場合には、交通管理者との事前の協議をお願いします。詳しくは神奈川県警察本部交通部交通規制課へお問い合わせください。

Tel. 045-211-1212

- ・延べ面積が10,000㎡（百貨店その他の店舗にあっては売り場面積1,000㎡）以上の建築物

※ 次の場合は「川崎市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」の適用を受けます。これらに該当する計画では同条例に基づく手続き（申請等）を行い、附置基準に従って駐車施設を附置してください。

ア 対象区域

(ア) 駐車場整備地区（川崎駅東口地区の88.4haを指定）、商業地区、近隣商業地区

(イ) 周辺地区等

第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域

イ 対象となる建築物

(ア) 駐車場整備地区、商業地区、近隣商業地区の区域内

[特定用途（注1）に供する部分の床面積] + [非特定用途（注2）に供する部分の床面積×0.75]により算定した面積（駐車・駐輪場面積を除く）が1,500㎡を超える建築物

(イ) 周辺地区等の区域内

特定用途部分に供する部分の床面積が2,000㎡を超える建築物

注1 特定用途（駐車場法施行令第18条）とは、以下の用途です。

劇場、映画館、演芸場、観覧場、放送用スタジオ、公会堂、集会場、展示場、結婚式場、斎場、旅館、ホテル、料理店、飲食店、待合、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、舞踏場、遊技場、ボーリング場、体育館、百貨店その他の店舗、事務所、病院、卸売市場、倉庫及び工場

注2 非特定用途とは、以下の用途です。

住宅、学校、図書館、寺院など特定用途以外の全ての用途

※駐車施設の面積が500㎡以上で駐車料金を徴収する（予定も含みます）ものは、駐車場法施行令に定める構造及び技術基準に基づいた整備を行ってください。また、駐車場の供用前に、駐車場法に基づく路外駐車場の届出が必要です。詳しくは担当課にお問い合わせください。

総合調整条例に規定する駐車施設に関する事項の取扱要綱

最近改正 平成27年3月31日

(目的)

第1条 この要綱は、川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例（平成15年川崎市条例第29号。以下「総合調整条例」という。）第19条第1項第4号に規定する駐車施設に関する事項の協議に必要な内容を定めることにより、適正な駐車施設を確保することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、総合調整条例及び川崎市建築物における駐車施設の附置等に関する条例（平成4年川崎市条例第54号）によるほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 共同住宅等 共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿の用途に供する建築物をいう。
- (2) 住戸 共同住宅等のうち独立した1戸の住宅として区分される部分をいう。
- (3) 住室 寄宿舎のうち居住の用に供する室をいう。

(適用区域)

第3条 この要綱は、建築物の敷地が、都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第2項に規定する市街化区域にある場合に適用する。

(対象建築物)

第4条 この要綱の協議の対象建築物は、共同住宅等で住戸又は住室の数が20以上のものとする。ただし、床面積が29平方メートル未満の住戸又は住室は当該住戸又は住室の数に2分の1を乗じて得た数値（小数点以下の端数があるときは、これを切り上げる。）を住戸又は住室の数とする。

(駐車施設の附置)

第5条 建築主は、建築物を建築しようとする場合（増築又は改築しようとする場合においては、建築物が増築又は改築後において前条に規定する建築物となる場合を含む。ただし、住戸又は住室の数に変更が生じない場合は除く。）、当該建築物の敷地が属する都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域（2以上の用途地域にわたる場合は、最大の面積を占める用途地域）の区分により、次の表の駐車台数率を住戸又は住室の数に乘じて得た数値（小数点以下の端数があるときは、これを切り上げる。）以上の台数の規模を有する駐車施設を、当該建築物又は当該建築物の敷地内に附置しなければならない。

用途地域	駐車台数率
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域	1/2
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域	2/5
商業地域、近隣商業地域	1/3
工業地域、準工業地域	2/5

2 前項の表の用途地域及び駐車台数率にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する建築物は、それぞれ当該各号に定める数値を駐車台数率として前項の規定を適用することができる。

- (1) 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）第 5 条に規定するサービス付き高齢者向け住宅事業又はこれらに類する高齢者向け住宅の用に供する建築物は 1 / 10
 - (2) 学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）第 1 条に規定する学校（大学を除く。以下同じ）又は学校の学生、生徒、児童若しくは幼児のための寄宿舎の用に供する建築物は 1 / 20
 - (3) 前号に類する用に供する建築物は 1 / 5
- 3 床面積が 36 平方メートル未満の住戸又は住室は、前 2 項の算出において、当該住戸又は住室の数に 3 分の 1 を乗じて得た数値（小数点以下の端数があるときは、これを切り上げる。）を住戸又は住室の数とする。
 - 4 居住者等を会員とするカーシェアリング制度を導入する共同住宅等であって、適切な運用計画が立てられているものについては、前 3 項（第 2 項第 2 号を除く。）の算出において、住戸又は住室の数に 5 分の 4 を乗じて得た数値（小数点以下の端数があるときはこれを切り上げる。）を住戸又は住室の数とする。
 - 5 前 4 項の規定にかかわらず、自動車の駐車需要を生じさせる程度が将来にわたり特に低いと見込まれ、かつ、当該建築物の周辺の道路の安全かつ円滑な交通に支障を生じさせるおそれがないと市長が認めるときは、駐車需要に応じた台数とすることができる。
 - 6 前 5 項の規定にかかわらず、川崎市建築物における駐車施設の附置等に関する条例の適用を受ける場合は、同条例の規定による。

（駐車施設の規模）

第 6 条 前条の規定により建築物又は当該建築物の敷地内に附置しなければならない駐車施設のうち駐車のために供する部分の規模は、駐車台数 1 台につき幅 2.3 メートル以上で奥行 5 メートル以上とし、自動車を安全かつ円滑に駐車させ、及び出入りさせることができるものとしなければならない。

2 前項の規定は、特殊の装置を用いる駐車施設（以下「特殊装置」という。）で、次の各号に該当するものについては、適用しない。

- (1) 駐車場法施行令（昭和 32 年政令第 340 号）第 15 条の規定により国土交通大臣が認定したものであること。
- (2) 特殊装置は、幅 1.7 メートル以上で長さ 4.7 メートル以上の自動車が収容できる規模を有するものであること。
- (3) 特殊装置と道路との間に、当該特殊装置に収容する自動車 2 台分以上が停留でき、又は収容する自動車の方向転換のための装置を設けることができる車路に相当する空地を設けること。

（荷さばき場所を設けた場合の特例）

第 7 条 第 5 条の規定により駐車施設を附置しなければならない建築主が、当該建築物又は当該建築物の敷地内に荷さばきの用に供することができる場所を設けたときは、駐車施設を 2 台附置したものとみなし、その台数（当該建築物又は当該建築物の敷地内につき 2 台を限度とする。）は、第 5 条の規定により附置しなければならない駐車施設の台数に含めることができる。

2 前項に規定する荷さばきの用に供することができる場所は、その規模を幅 3 メートル以上、奥行き 6 メートル以上、はり下の高さ 3 メートル以上とし、自動車を安全かつ円滑に駐車させ、及び出入りさせることができるものとし、並びに自動車を常時出入りさせることができる箇所に設けなければならない。

(駐車施設の附置の特例)

第 8 条 第 5 条の規定により建築物又は当該建築物の敷地内に駐車施設を附置しなければならない者が、当該建築物の構造又は敷地の状態が次の各号のいずれかに該当する場合は、当該建築物の敷地からおおむね 300 メートル以内の場所に当該建築物又は当該建築物の敷地内に必要とされる駐車施設（以下「隔地駐車場」という。）を設けることができる。

- (1) 建築物の増築又は改築等をする場合で、当該建築物の構造上、駐車施設の附置が不可能又は極めて困難である場合
- (2) 敷地の接する道路に自動車の出入口を設けることが、法令等により禁止されている場合
- (3) 敷地の接する道路の交通規制により自動車の出入りが禁止されている場合又は当該道路の交通事情等から駐車施設を設けることが、適当でないと認められる場合
- (4) 敷地の形態が著しく不整形又は間口若しくは敷地が狭小で、駐車施設の附置が不可能又は極めて困難である場合

2 前項の規定に基づき隔地駐車場を設ける場合は、駐車施設を附置すべき者が所有するものとする。ただし、次の各号に該当する既存の駐車施設を使用するときはこの限りでない。

- (1) 自走式の駐車施設にあつては、駐車位置が確定していること。
- (2) 駐車施設を貸借等により原則として 10 年以上使用することができること。

(自動車の出口及び入口)

第 9 条 駐車施設（駐車のために供する部分の面積が 50 平方メートル以下（駐車のために供する特殊装置については、自動車の用に供する部分の面積 1 台当たり 15 平方メートルとみなして算定する。）のものは除く。以下この条及び次条において同じ。）の自動車の出口及び入口は、次に掲げる道路（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条第 1 項に規定する道路（同条第 2 項又は第 4 項の規定による道路を含む。）をいう。以下同じ。）の部分に接して設けないものとする。

- (1) 幅員 6 メートル（自動車の駐車のために供する部分の面積が 500 平方メートル未満の駐車施設にあつては 4 メートル）未満の道路。ただし、駐車施設を設置する建築物の敷地と出口及び入口に接する道路の反対側の境界線から水平距離が 6 メートル（自動車の駐車のために供する部分の面積が 500 平方メートル未満の駐車施設にあつては 4 メートル）以上となる幅員を有する公共の用に供する空を敷地内に設け、通行の安全に寄与する整備を行ったときは、この限りではない。
- (2) 幅員が 6 メートル以上の道路の交差点又は曲がり角（その内角が 120 度を超えるものを除く。）から 5 メートル以内の道路
- (3) 踏切から 10 メートル以内の道路
- (4) 交差点、横断歩道、自転車横断帯、踏切、軌道敷内、坂の頂上付近、縦断勾配が 12 パーセントを超える坂又はトンネル
- (5) 乗合自動車の停留所を表示する表示板又は表示柱が設けられている位置から 10 メートル以内の道路
- (6) 横断歩道橋の昇降口から 5 メートル以内の道路
- (7) 児童公園、小学校、養護学校、幼稚園又はその他これらに類するものの出入口から 10 メートル以内の道路
- (8) 橋

- 2 自動車の出口付近の構造は、当該出口から 2 メートル後退した自動車の車路の中心線上 1.4 メートルの高さにおいて、道路の中心線に直角に向かって左右にそれぞれ 60 度以上の範囲内において、当該道路を通行するものの存在を容易に確認できるものとする。
- 3 自動車の出口及び入口は、その敷地と接する道路が 2 以上ある場合においては、その道路のうち自動車交通に支障を及ぼすおそれの少ない道路に設けなければならない。
- 4 前各項の規定は、自動車の出入口の周囲の状況若しくは駐車施設を設置する建築物の敷地の状況又は当該建築物の構造等から、市長が自動車の通行上及び安全上特に支障がないと認めた場合においては適用しない。

(車路の幅員の基準)

第 10 条 駐車施設に設置する自動車の車路の幅員は、自動車の駐車の用に供する部分の面積に応じ、次の表に掲げる数値以上とし、自動車が円滑かつ安全に走行することができる構造としなければならない。

自動車の駐車の用に供する部分の面積	車路の幅員	
	相互通行の場合	一方通行の場合
500 平方メートル未満	5 メートル	3 メートル
500 平方メートル以上	5.5 メートル	3.5 メートル

- 2 駐車施設の出入口付近にゲートを設置する場合や前項に規定する車路が一方通行の場合において、やむを得ず出入口を一にするとときは、当該出入口の車路は相互通行が可能な幅員を確保し、自動車が円滑かつ安全に出入りすることができるように、駐車施設を設置する建築物の敷地内ですれ違いができる構造としなければならない。
- 3 前 2 項の規定は、自動車の出入口の周囲の状況若しくは駐車施設を設置する建築物の敷地の状況又は当該建築物の構造等から、市長が自動車の通行上及び安全上特に支障がないと認めた場合においては適用しない。

(安全の確保)

第 11 条 道路に接し自動車の駐車の用に供する部分を 2 台分を超えて設ける場合は、当該部分と道路の境界線との間に幅 6 メートル以上で奥行き 2 メートル以上の空地を確保しなければならない。ただし、道路に 5 メートル以上接した専用庭内に自動車の駐車の用に供する部分を設ける場合で、専用庭から当該部分を除いた面積が駐車の用に供する部分の規模以上を確保した場合はこの限りではない。

(警報装置等)

第 12 条 駐車施設には、自動車の出入及び車路若しくは道路交通の安全を確保するため必要と認められる場合は、注意灯又は警報装置等を設けること。

(駐車施設の管理)

第 13 条 第 5 条から前条までの規定により設けられた駐車施設の所有者又は管理者は、当該駐車施設の位置、規模、構造等について、自動車を安全かつ円滑に駐車させ、及び出入りさせることができる状態に維持管理しなければならない。

- 2 市長は、第 5 条第 3 項の規定により、駐車需要に応じた台数とした駐車施設の所有者又は管理者に対して、当該駐車施設の管理状況及び使用状況について、報告を求めることができる。
- 3 市長は、第 8 条の規定により、隔地駐車場を設けた駐車施設の所有者又は管理者に対して、当該駐車施設の管理状況及び使用状況について、報告を求めることができる。

(委任)

第14条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、まちづくり局長が定める。

附 則

この要綱は、平成16年1月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成22年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成23年12月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成27年4月1日から施行する。

4 防犯灯設置計画

[担当：市民文化局地域安全推進課]

[協議担当：各区役所危機管理担当、支所、出張所]

防犯灯は、夜間における安全を確保することを目的として、次の基準に従って設置してください。

(1) 適用基準

川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例（平成15年川崎市条例第29号）の適用対象事業は、原則として適用対象となります。詳しくは担当課にお問い合わせください。

(2) 設置場所

開発区域内及びその周辺道路（通路）で、夜間の通行に支障のある場所、その他防犯上特に必要と認める場所とします。

(3) 設置灯具

設置する防犯灯は、1基1灯とし、次のとおりとします。

ア 公益社団法人日本防犯設備協会が実施する優良防犯機器認定制度（RBSS）の認定品であること。また、これに相当することが証明できるものであること。

イ 自動点滅機能があること。

ウ 通常の使用方法において、LEDの定格寿命は60,000時間以上とし、安全な使用が可能であること。

(4) 設置方法

防犯灯は、電柱への共架とすることとし、防犯灯を設置するのに適当な電柱がない場合においては専用柱を立て、設置してください。

また、設置間隔については、公益社団法人日本防犯設備協会技術標準「防犯灯の照度基準」に対して、電気供給約款で定める契約容量が40ボルトアンペア（VA）以下の防犯灯を設置した場合にクラスB+を確保してください。

※クラスB+を確保するための概ねの設置間隔（参考）

10VA⇒12～21m、20VA⇒17～29m、40VA⇒30～40m

(5) 維持管理について

「(3) 設置灯具」を満たす防犯灯のうち、電力会社との電力契約が公衆街路灯A契約の防犯灯で、かつ、電気供給約款で定める契約容量が、40VA以下の防犯灯は、市へ移管することができます。（移管後は市が維持管理を行います。）

ただし、私有地内に設置する場合は、地権者（所有者）から、防犯灯を市に移管し、市が維持管理を行うこと及び市が防犯灯に必要な敷地を無償で使用することを承諾いただいている防犯灯に限ります。詳しくは、担当課にお問い合わせください。

5 廃棄物保管場所

[担当：環境局収集計画課]

次に掲げる予定建築物等を計画する場合は、「川崎市廃棄物の処理及び再生利用等に関する条例」及び「同施行規則」に従い廃棄物の保管施設の設置について担当課と協議してください。

以下は、「川崎市廃棄物の処理及び再生利用等に関する条例」及び「同施行規則」、「廃棄物保管施設設置基準要綱」を要約したものです。

(1) 対象とする建築物等

- ア 計画戸数10戸以上のもの
- イ 多人数が利用するスポーツ・レクリエーション施設
- ウ 商業施設、事業所施設等

(2) 保管施設の位置

当該建築物の建築敷地内で、近隣住民に対しても迷惑とならない場所を選定してください。

保管施設は、収集作業に支障となるようなものがない4m以上の道路（公道、私道）に接した位置に設置し、道路交通法の規制のなかで収集車両が安全に停止して横付けできるようなスペースを確保してください。

なお、私道上には駐車禁止の表示を行ってください。

(3) 保管施設の構造

ア 普通ごみ・資源ごみ等の保管施設

・風雨によるごみの飛散や流出を防止するための措置を講じてください。また、共同住宅及び事業所においては高さ1m以上の囲いを設け、容器を出し入れする部分は間口2m以上の開口部を確保してください。

なお、戸建計画についても原則的には同様の構造としますが詳細については別途協議してください。

・当該保管施設及び容器を清潔に保つため、床面を舗装してください。また、共同住宅及び事業所においては水洗いのための給排水設備を設けてください。

・保管施設には掲示板（B-2サイズ）を設置してください。

・ポリ容器の収納方法は、2段積み構造にしないでください。

・住居・店舗の併用建築物では、ごみを区別して排出できる構造としてください。

イ 粗大ごみの保管施設

共同住宅では、普通ごみの保管施設に隣接する場所に設置し、外部からの侵入による事故防止のために高さ約2mの囲いを設け、粗大ごみを出し入れする部分については間口2m以上の開口部を確保し、扉を設けてください。

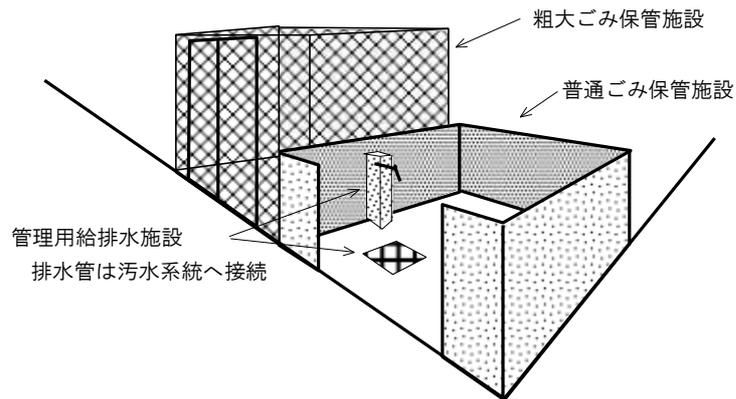


図 22- 1 保管施設参考図

(4) 建築物の用途に応じた保管施設の設置基準

ア 戸建住宅

開発行為の事業主は、開発区域内の1街区（約10戸）ごとに保管施設（1ヶ所あたり2.5㎡以上）を確保してください。

また、排出に際しては排出量に応じたポリ容器を使用し、普通ごみと資源ごみは区分してください。

イ スポーツ・レクリエーション施設

別途協議してください。

ウ その他の用途は表 22- 1 のとおりです。

(5) その他

ア 以上と相違する場合（設置場所、構造、設置基準等）は、所管の生活環境事業所と別途に協議して合意を得てください。

イ 保管施設の設置に際しては、開発行為の事業主の責任で近隣住民の同意のもとで施工してください。

ウ 新規の戸建住宅10戸以上の開発行為等で、一定の適用基準を満たしている場合、保管施設の寄附を受納する制度がありますので、担当課までご相談ください。

表 22- 1

		普通ごみ		資源物 空き缶・ペットボトル、空きびん、 ミックスペーパー、プラスチック製容器包装	粗大ごみ	備 考
		保管区分	基 準			
共同住宅	共同住宅	フタ付き ポリ容器 (70 l)	3世帯につき 0.5 m ²	25 世帯につき 2 m ²	3 世帯につき 0.5 m ² 最低 2 m ²	※普通ごみの保管区分 (1) ポリ容器は、排出量が一日平均 300 kg 未満とする。 (2) 排出量が一日平均 300 kg を超える場合は、中型コンテナ又は自動貯留排出方式とすること。 ※粗大ごみの保管施設 100 世帯以上で 1 ケ所の場合は、基準面積の 3 分の 2 とする。 ※自動貯留排出方式は、建築物の規模を考慮すること。
		中型コンテナ (500 l)	15 世帯につき 1 m ²			
		自動貯留排出方式	建物単位で 1 施設			
	独身寮 ワンルーム	フタ付き ポリ容器 (70 l)	7 人につき 0.5 m ²	50 人につき 2 m ²	10 人につき 0.5 m ² 最低 2 m ²	
		中型コンテナ (500 l)	50 人につき 1 m ²			
		自動貯留排出方式	建物単位で 1 施設			
事務所ビル 商業ビル その他	フタ付き ポリ容器 (70 l)	1 事務所 1 個	※ 延べ床面積 3,000 m ² 以上の建築物 (1) 商業・事務所ビル 4 m ² 以上、規模・業務形態を考慮すること。 (2) 文化施設・ホテル 3 m ² 以上、規模・業務形態を考慮すること。 (3) その他 2 m ² 以上、規模・業務形態を考慮すること。 ※ 延べ床面積 3,000 m ² 未満の建築物 2 m ² 以上、規模・業務形態を考慮すること。	事業者の責任 において処理 すること。	※事務所については、1 事務所当たりの面積を 70 m ² とし 1 事務所 0.5 m ² とする。 ※店舗については、1 店舗 0.5 m ² 但し、排出量に応じて増加すること。 ※飲食店は、35 l の容器とする。 ※中型コンテナは、排出量が一日平均 300 kg 以上とする。 ※コンパクターコンテナ方式は、自己搬入とし 別途協議とする。 ※自動貯留排出方式及びコンパクターコンテナ 式による貯留能力は、4 日分以上とする。	
	中型コンテナ (500 l)	120 kg 1 個				
	自動貯留排出方式	建物単位で 1 施設				

6 造成計画

[担当：まちづくり局宅地審査課]

造成計画に際しては、できる限り開発区域内及びその周辺で土量のバランスがとれるように計画し、もとの地形に対して無理のない計画を立てる等、安全面に十分配慮して計画してください。

(1) 宅地造成等規制法について

本市の北部と南西部の丘陵地には、宅地造成等規制法第3条に基づいて「宅地造成工事規制区域」が定められています。

この法律は宅地造成工事等に際して、災害の防止のため必要な規制を行うことにより、国民の生命財産の保護を図ることをその目的としたものです。

「宅地造成工事規制区域」の中で次のような造成工事を行うときは宅地造成等規制法に基づく許可が必要となります。ただし、開発行為の許可を受け、許可の内容に適合した工事は、平成18年9月30日より「宅地造成の許可」は不要となりました。

なお、「宅地造成工事規制区域」以外で造成の必要が生じた場合についても、宅地造成等規制法による技術基準に準じて造成してください。

宅地造成等規制法による許可が必要となる行為

宅地造成等規制法施行令第三条

法第二条第二号の政令で定める土地の形質の変更は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 切土であって、当該切土をした土地の部分に高さが2mを超える崖を生ずることとなるもの（図22-2）
- 二 盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが1mを超える崖を生ずることとなるもの（図22-2）
- 三 切土と盛土とを同時にする場合における盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが1m以下の崖を生じ、かつ、当該切土及び盛土をした土地の部分に高さが2mを超える崖を生ずることとなるもの（図22-2）
- 四 前三号のいずれにも該当しない切土又は盛土であって、当該切土又は盛土をする土地の面積が500㎡を超えるもの

・「崖」とは（宅地造成等規制法施行令第1条）

「崖」とは地表面が水平面に対して30°を超える角度をなす土地で硬岩盤以外のものをいいます。

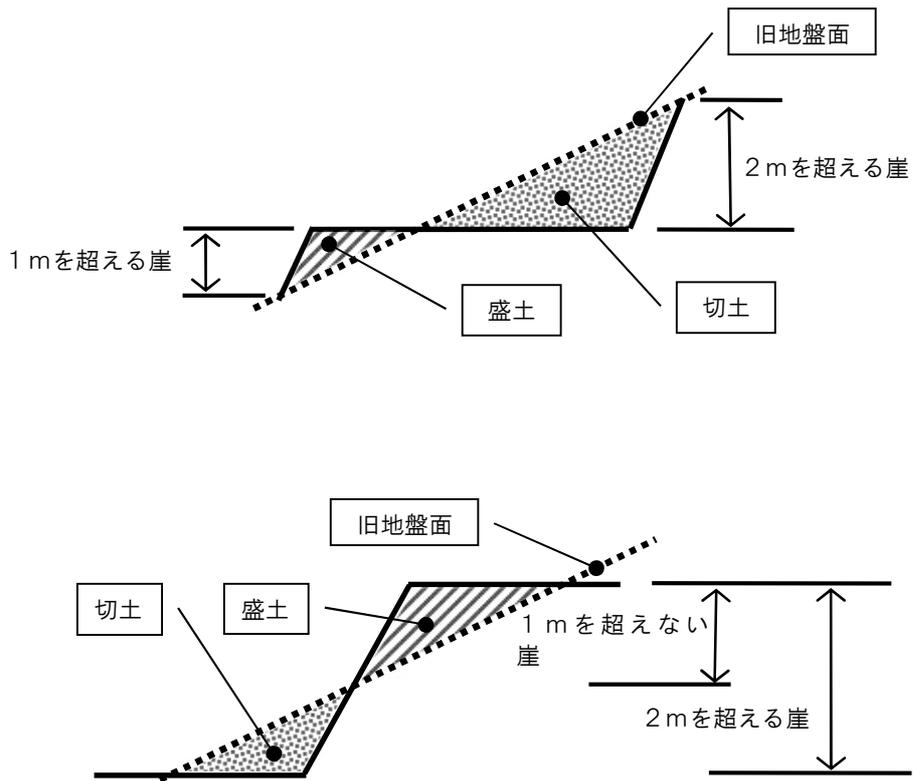


図 22- 2

(2) 盛土計画

- ア 盛土の法面勾配は、 30° 以下とし、盛土材料は良質なものを用品ってください。
- イ 勾配がアを超える場合には擁壁を設置してください。
- ウ 盛土の高さが5mを超える場合は、幅が1.5m以上で管理上有効な小段を設置してください。

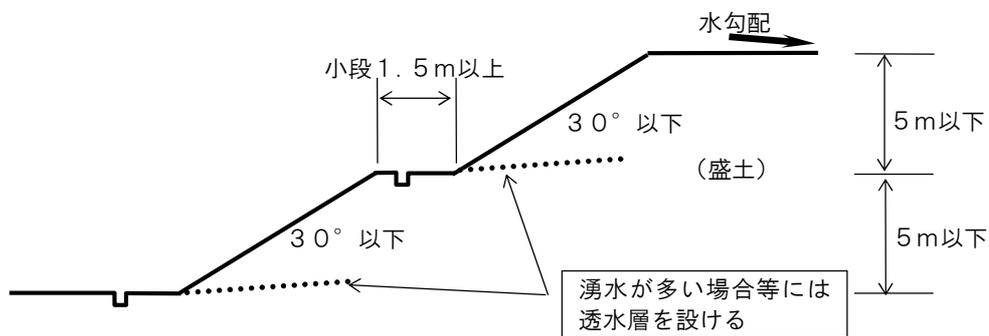


図 22- 3 盛土計画

(3) 切土計画

- ア 切土の法面勾配は、5 m以下は45°以下、5 mを超える部分は35°以下とします。
- イ 勾配がこれを超える場合には擁壁を設置してください。
- ウ 高さが5 mを超える場合は、幅が1.5 m以上で管理上有効な小段を設置してください。

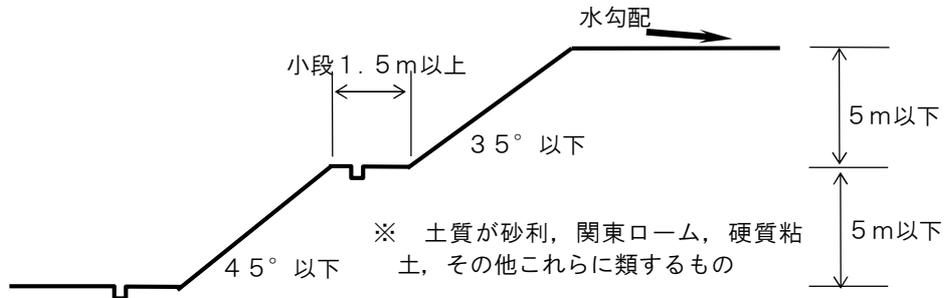


図 22- 4 切土計画

(4) 擁壁計画

コンクリートブロックによる練積み造擁壁は、本市「宅地造成に関する工事の技術指針」の標準構造図に基づいて崖の高さ5 m以下の場合に採用できます。

鉄筋コンクリート造擁壁についても原則として5 m以下で計画してください。

擁壁の構造は、崖の高さ、支持地盤の地耐力、切土や盛土などの崖の地質の差、擁壁の底版を設置する部分の幅（面積）の多少、などの条件別に本市の「宅地造成に関する工事の技術指針」には標準構造図を掲載しています。

擁壁を設置する際には、斜面上設置の制限や上部土羽の制限、擁壁が上下二段に重なる場合の制限等、その設計には多くの条件があります。

詳しくは本市の「宅地造成に関する工事の技術指針」を参照してください。

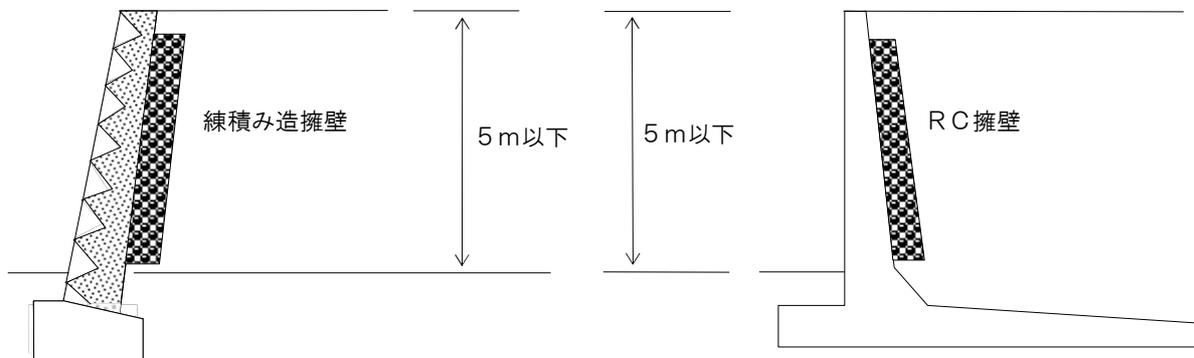


図 22- 5 擁壁計画

(5) 排水計画

雨水その他の地表水を自然流下により排除できる排水施設を設置してください。排水施設は、雨水等を支障なく流下できるような勾配及び断面を確保するとともに、雨水ますには深さ150mm以上の泥だめを確保してください。

排水施設の最小断面は、開渠で150mm、管渠で100mm以上としてください。ただし、斜面に設置する排水施設については、開渠で180mm、管渠で150mm以上としてください。

計画に際しては、本書の第2章第5節「排水施設」を参照するとともに、宅地造成工事規制区域内の工事の場合は川崎市発行の「宅地造成に関する工事の技術指針」を参照してください。

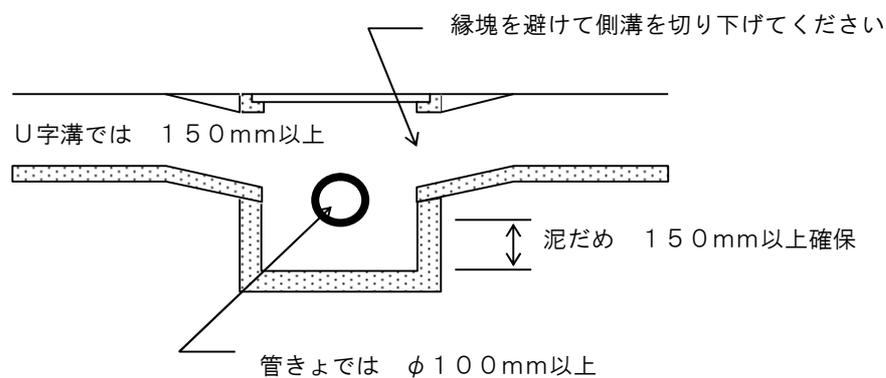


図 22- 6

(6) 法面保護計画

法面は、風化及び雨水その他の浸食に対する保護を行ってください。

法枠工法については、土質、勾配、施工時期及び維持管理等を総合的に検討し、工法の選定を行ってください。(法枠工法(コンクリートブロック、鋼製)、植生、モルタル吹付、石張、種子吹付、しがら等)