

第8章

宅地計画

第8章 宅地計画

1 建築物の敷地面積の最小面積

宅地分譲や建売分譲など、住宅の用途に供する建築物の敷地を造成することを目的として行う宅地造成又は特定盛土等に関する工事における建築物の敷地面積の最低限度は、表 8-1 に示すとおりとする。ただし、別に地区計画等により建築物の敷地面積が定められている場合については、その計画によること。

表 8-1 用途地域ごとの建築物の敷地面積の最低限度

用途地域	第1種低層住居専用地域 (容積率60%又は80%)	旧宅地造成工事規制区域※ 内のその他の用途地域
建築物の敷地面積の 最低限度	125㎡	100㎡

※宅地造成等規制法の一部を改正する法律（令和4年法律第55号）の施行の際現に同法による改正前の宅地造成等規制法第3条第1項の規定により指定された宅地造成工事規制区域

2 擁壁上及び宅地内の法面

擁壁の上には、原則として法面を生じさせない計画とすること。（図 8-1）。

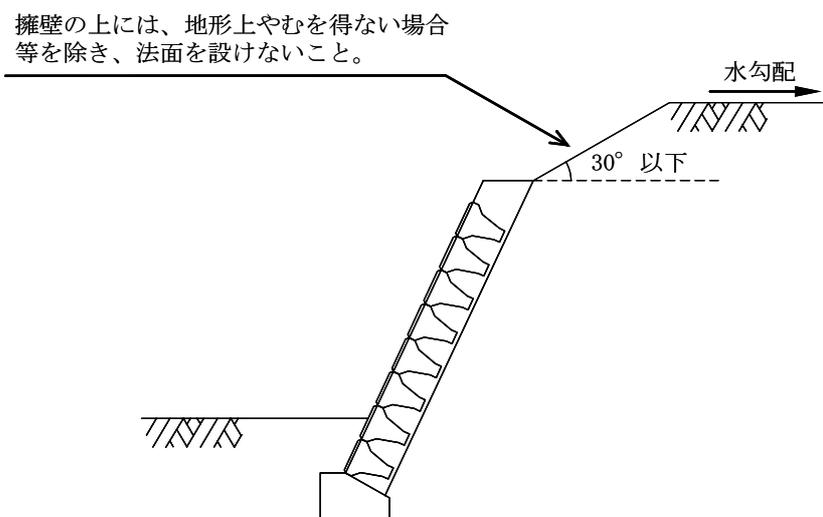


図 8-1 擁壁上の法面

3 宅地の出入口

道路から宅地への出入口部分に階段又はスロープを設ける場合、高低差が 1.0m以上の時には、原則として、通路の有効幅員 1.5m以上（困難な場合は最低 1.2m以上）、踊場の幅 0.7m以上を確保すること（図 8-2、図 8-3）。

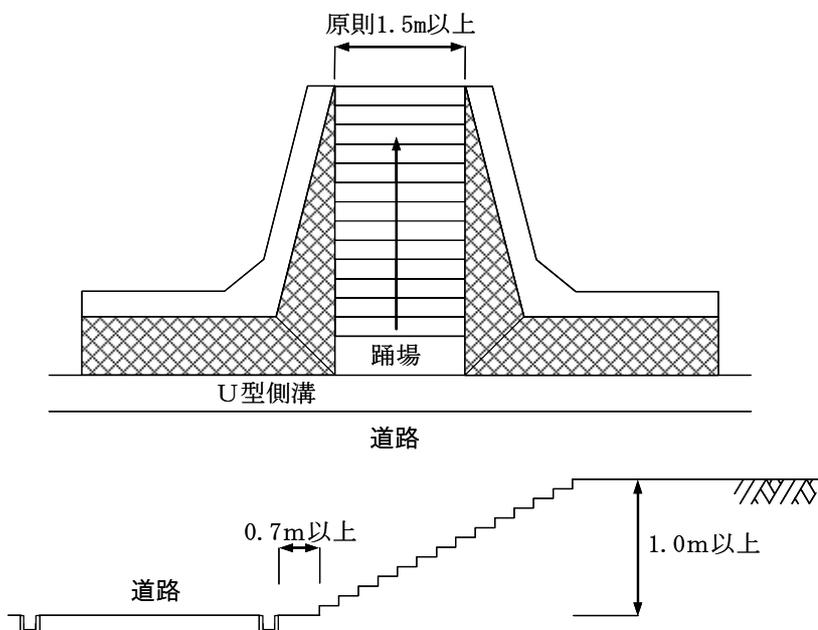


図 8-2 出入口に階段を設ける場合

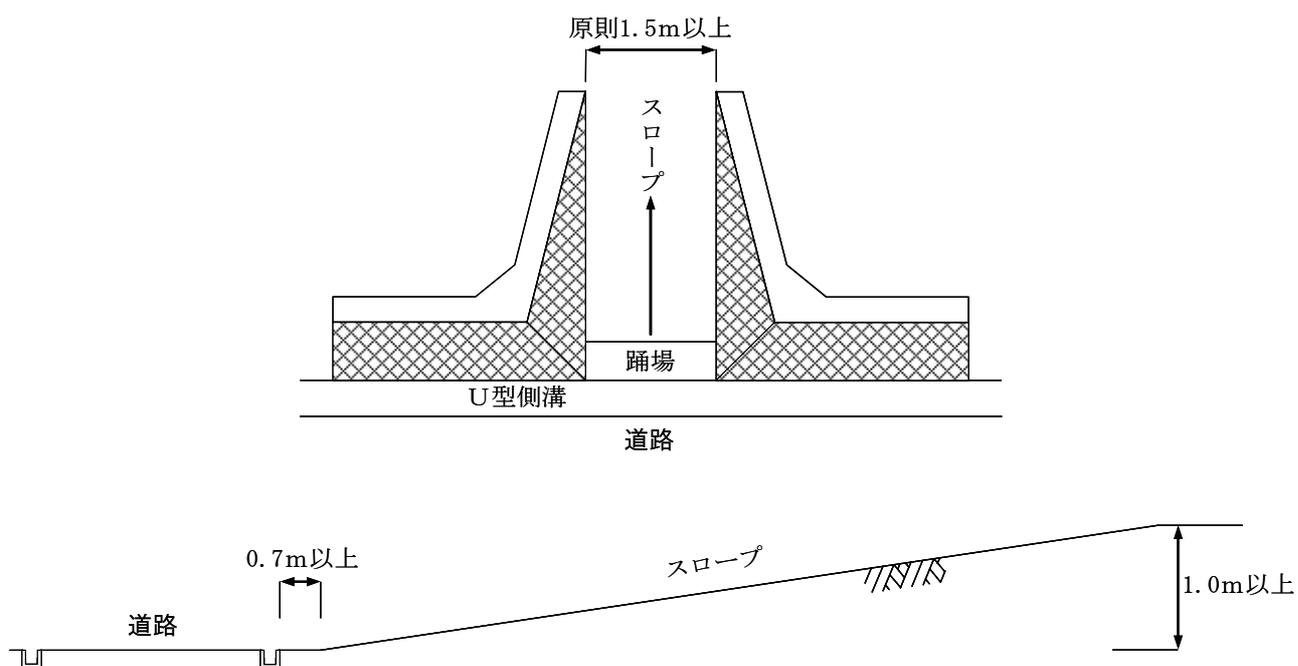


図 8-3 出入口にスロープを設ける場合

4 宅地内の排水

宅地内の排水施設は計画地の公共下水道の排除方式に従い、その構造は「川崎市排水設備必携」を参照し、排水施設の管理者と協議を行うこと。

5 最終ます

雨水及び汚水の宅地内最終ますは、階段及び車庫の出入口等の道路面と同じ高さとし、公共排水施設に接続すること。

6 宅地内の雨水排水

宅地内の雨水は、U型側溝その他の排水設備（ただし、旧宅地造成工事規制区域※内においてはU型側溝に限る。）により速やかに排水できるようにすること（図 8-4、図 8-5）。また、管渠が大きく屈曲する箇所については、ます又は掃除口（点検孔）を設けること（図 8-6）。

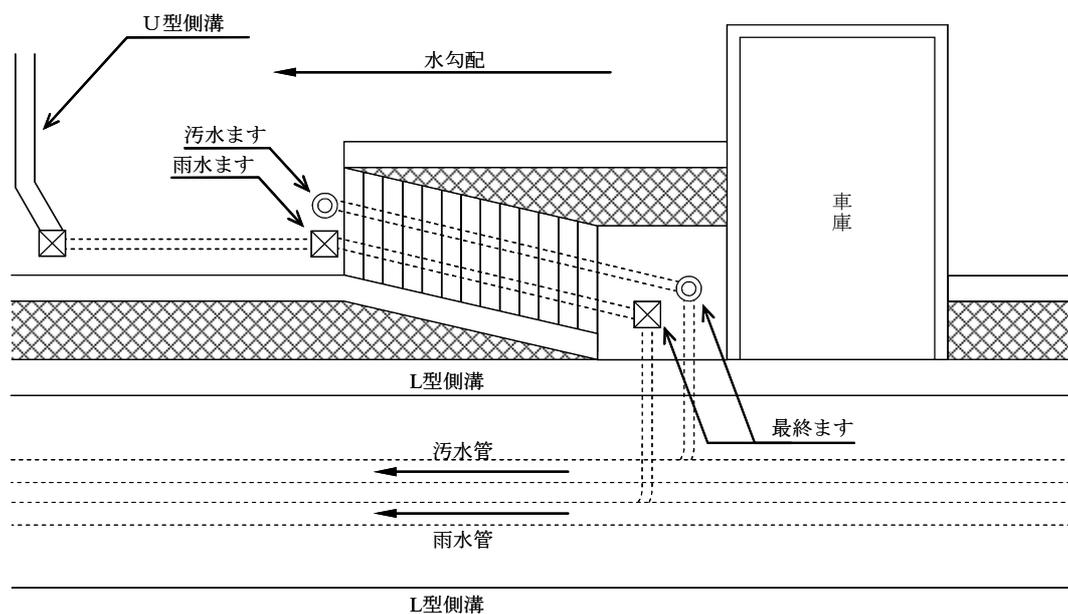


図 8-4 階段下から区域外へ排水する場合のイメージ

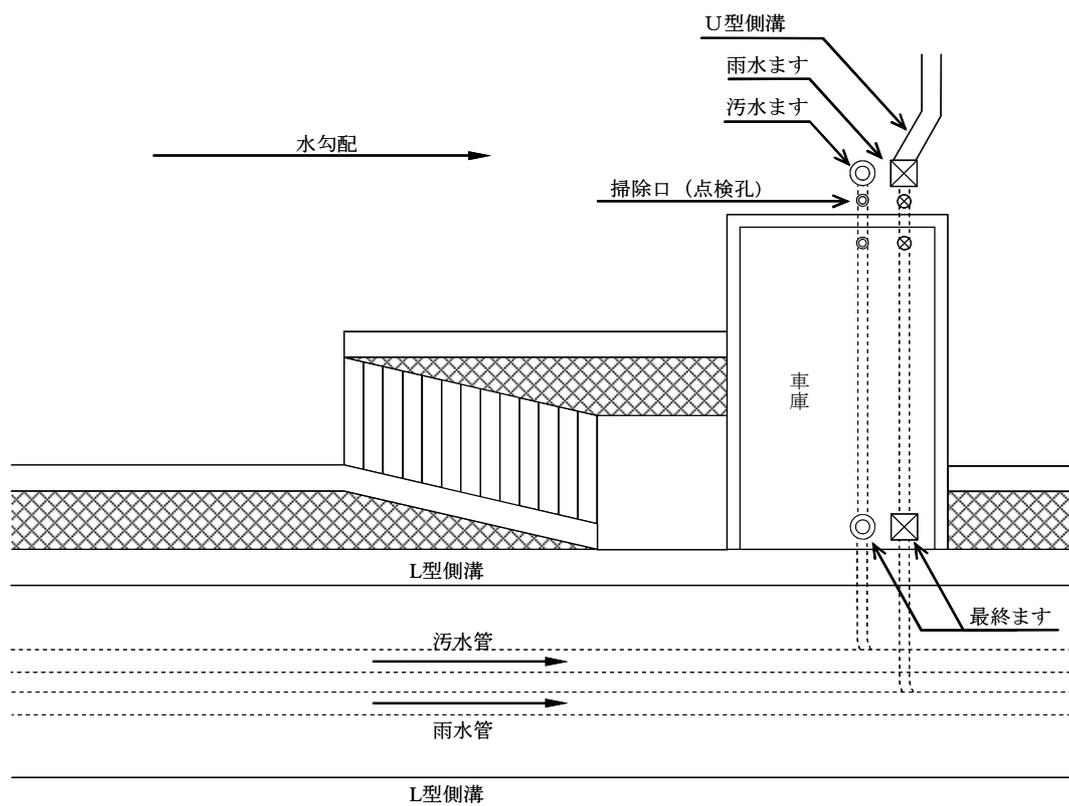


図 8-5 車庫から区域外へ排水する場合のイメージ

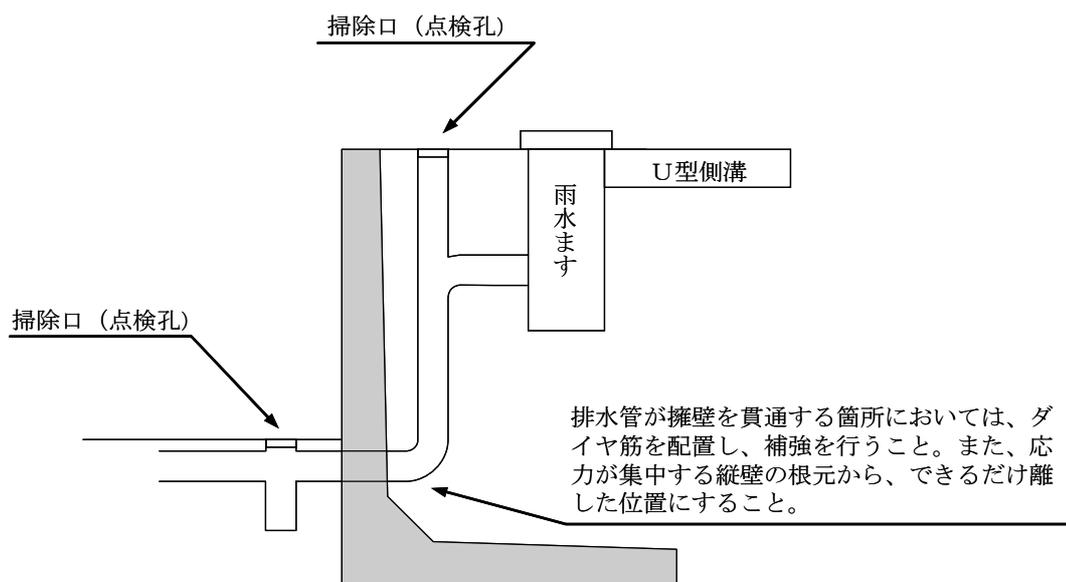


図 8-6 掃除口を設ける場合のイメージ

7 階段

階段は、原則として、踏面 30 cm以上、蹴上げ 15 cm以下とし、階段の高さ 3.5m以内ごとに階段の有効幅員以上の踏幅で踊場を設けること（図 8-7）。

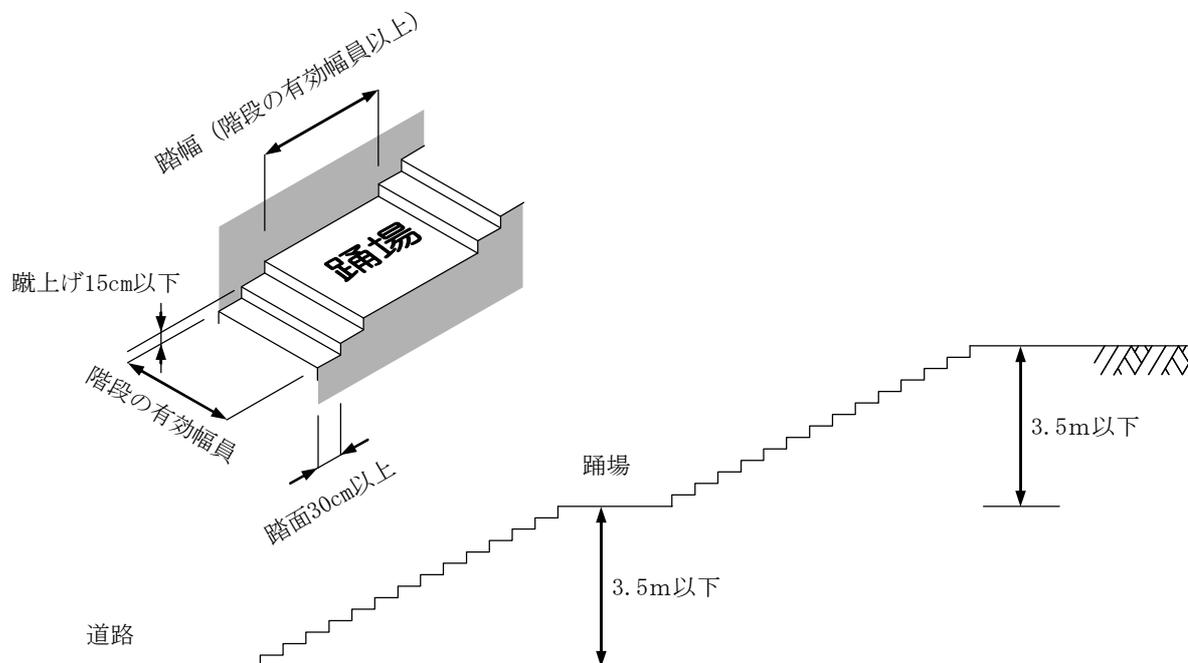


図 8-7 階段の構造のイメージ