

議案第103号

川崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例の一部
を改正する条例の制定について

川崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例の一部を改
正する条例を次のとおり制定する。

平成27年 6 月 15 日提出

川崎市長 福田 紀彦

川崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例の一部
を改正する条例

第1条 川崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例（昭
和62年川崎市条例第40号）の一部を次のように改正する。

別表第1に次のように加える。

49	戸手4丁目北地 区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された戸 手4丁目北地区地区計画において地区整備計画が定めら れた区域
----	--------------------	---

別表第2の19川崎駅西口堀川町地区整備計画区域の表A地区の区域の部
建築物の用途の制限の項第7号を次のように改める。

(7) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類
するもの

別表第2の19川崎駅西口堀川町地区整備計画区域の表A地区の区域の部
建築物の用途の制限の項に次の1号を加える。

(8) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これらに類するもの

別表第2の19川崎駅西口堀川町地区整備計画区域の表A地区の区域の部

建築物の用途の制限の項の次に次のように加える。

<p>建築物の容積率の最高限度</p>	<p>建築物の容積率は、10分の40以下でなければならない。この場合において、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、次に掲げる床面積は、算入しない。</p> <p>(1) 建築物の地階でその天井が地盤面（法第52条第4項に規定する地盤面をいう。）からの高さ1メートル以下にあるものの老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この号において「老人ホーム等」という。）の用途に供する部分（令第135条の16に定める昇降機の昇降路の部分を除く。以下この号において同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）</p> <p>(2) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第17条第3項の規定により認定を受けた計画に係る特定建築物の建築物特定施設の床面積のうち、移動等円滑化の措置をとることにより通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなる場合における高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令第24条に定める床面積</p> <p>(3) 同一敷地内の建築物の中水道施設、地域冷暖房施設、防災用備蓄倉庫、消防用水利施設、都市高速鉄道の用に供する変電所又はコージェネレーション施設の部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合における当該部分の床面積</p>
---------------------	---

別表第2の19川崎駅西口堀川町地区整備計画区域の表B地区の区域の部

建築物の用途の制限の項の次に次のように加える。

<p>建築物の容積率の最高限度</p>	<p>建築物の容積率は、10分の35以下でなければならない。この場合において、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、次に掲げる床面積は、算入しない。</p> <p>(1) 建築物の地階でその天井が地盤面（法第52条第4項に規定する地盤面をいう。）からの高さ1メートル以下にあるものの住宅の用途に供する部分（令第135条の16に定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く。以下この号において同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）</p> <p>(2) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第17条第3項の規定により認定を受けた計画に係る特定建築物の建築物特定施設の床面積のうち、移動等円滑化の措置をとることにより通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなる場合における高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令第24条に定める床面積</p> <p>(3) 同一敷地内の建築物の中水道施設、地域冷暖房施設、防災用備蓄倉庫、消防用水利施設、都市高速鉄道の用に供する変</p>
---------------------	---

	電所又はコージェネレーション施設の部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合における当該部分の床面積
--	--

別表第2の19川崎駅西口堀川町地区整備計画区域の表C地区の区域の部
建築物の用途の制限の項第8号を次のように改める。

- (8) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの

別表第2の19川崎駅西口堀川町地区整備計画区域の表C地区の区域の部
建築物の用途の制限の項に次の1号を加える。

- (9) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これらに類するもの

別表第2に次のように加える。

4 9 戸手4丁目北地区整備計画区域

A 地 区 の 区 域	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 共同住宅、寄宿舍又は下宿 (4) 学校、図書館その他これらに類するもの (5) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (6) 病院又は診療所 (7) 店舗、飲食店その他これらに類するもの (8) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (9) 事務所 (10) 工場 (11) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（法別表第2(ロ)項第4号に定めるものを除く。） (12) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 (13) 前各号の建築物に附属するもの
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、500平方メートル以上でなければならない。
B 地 区 の 区	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 長屋 (2) 共同住宅 (3) 学校、図書館その他これらに類するもの (4) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの

域		<p>るもの</p> <p>(5) 病院又は診療所</p> <p>(6) 店舗、飲食店その他これらに類するもの（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むもので、作業場の用に供する部分を有するものを含む。）</p> <p>(7) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(8) 事務所</p> <p>(9) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物</p> <p>(10) 前各号の建築物に附属するもの</p>
建築物の容積率の最低限度		<p>計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地内の建築物で、かつ、その全部又は一部を共同住宅の用途に供するものの容積率は10分の20以上でなければならない。</p>
建築物の建蔽率の最高限度		<p>計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地内の建築物で、かつ、その全部又は一部を共同住宅の用途に供するものの建蔽率は10分の4以下でなければならない。</p>
建築物の敷地面積の最低限度		<p>計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地内の建築物で、かつ、その全部又は一部を共同住宅の用途に供するものの敷地面積は、1,000平方メートル（計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地内の建築物で、かつ、その全部又は一部を共同住宅の用途に供するもの以外のものの敷地にあつては、500平方メートル）以上でなければならない。</p>
壁面の位置の制限		<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えてはならない。</p>
建築物の高さの最高限度		<p>建築物の高さは、次に掲げる数値以下でなければならない。ただし、第1号の規定を適用する場合において、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内のときは、その部分の高さは、12メートルを限度として算入しない。</p> <p>(1) 計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地内の建築物で、かつ、その全部又は一部を共同住宅の用途に供するものにあつては、70メートル</p> <p>(2) 前号の建築物以外の建築物にあつては、次に掲げる数値</p> <p>ア 20メートル以下</p> <p>イ 建築物の各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの</p>

第2条 川崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例の一部を次のように改正する。

別表第2の2山口台地区整備計画区域の表併用住宅地区の区域の部建築物の容積率の最高限度の項第1号中「長屋」の次に「又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この号において「老人ホーム等」という。）」を加え、「老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この号において「老人ホーム等」という。）」を「老人ホーム等」に改め、同表集合住宅地区Bの区域の部建築物の容積率の最高限度の項第1号中「又は長屋」を「、長屋又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この号において「老人ホーム等」という。）」に、「老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この号において「老人ホーム等」という。）」を「老人ホーム等」に改める。

別表第2の7黒川地区整備計画区域の表低層住宅地区Cの区域の部建築物の容積率の最高限度の項第1号中「又は長屋」を「、長屋又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この号において「老人ホーム等」という。）」に、「老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この号において「老人ホーム等」という。）」を「老人ホーム等」に改め、同表中層住宅地区Aの区域の部建築物の容積率の最高限度の項第1号中「又は長屋」を「、長屋又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この号において「老人ホーム等」という。）」に、「老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この号において「老人ホーム等」という。）」を「老人ホーム等」に改める。

別表第2の17白鳥4丁目地区整備計画区域の表複合住宅地区の区域の部建築物の容積率の最高限度の項第1号中「（共同住宅）の次に「又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この号において「老人ホ

一ム等」という。) 」を加え、「老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの(以下この号において「老人ホーム等」という。)」を「老人ホーム等」に改める。

別表第2の37寺尾台1丁目地区整備計画区域の表建築物の容積率の最高限度の項第1号中「又は長屋」を「、長屋又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの(以下この号において「老人ホーム等」という。)」に、「老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの(以下この号において「老人ホーム等」という。)」を「老人ホーム等」に改める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。ただし、第2条の規定は、平成27年9月1日から施行する。

参考資料

制 定 要 旨

戸手4丁目北地区地区計画の区域内における建築物に係る制限に関し必要な事項を定め、及び川崎駅西口堀川町地区地区計画の区域内における建築物に係る制限を変更し、並びに川崎市建築基準条例の一部改正に伴う所要の整備を行うため、この条例を制定するものである。