

議案第 25 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 2 月 13 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 2 の 3 4 五月台地区整備計画区域の表低層住宅地区 A の区域の部建
築物の高さの最高限度の項及び同表低層住宅地区 B の区域の部建築物の高さ
の最高限度の項に次のただし書を加える。

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。

別表第 2 の 3 4 五月台地区整備計画区域の表に次のように加える。

<p>低層住宅地区Cの区域</p>	<p>建築物の用途の制限</p>	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次のア、カ又はキのいずれかに掲げる用途（市道五力田第71号線に接する敷地にあつては、次のいずれかに掲げる用途）を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。）</p> <p>ア 事務所</p> <p>イ 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店</p> <p>ウ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>エ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）</p> <p>オ 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）</p> <p>カ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>キ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）</p> <p>(3) 共同住宅</p> <p>(4) 公民館、集会所その他これらに類するもの</p> <p>(5) 診療所（患者の入院施設を有するものを除く。）</p> <p>(6) 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>(7) 前各号の建築物に附属するもの</p>
	<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8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（共同住宅を除く。）の地階でその天井が法第52条第4項に規定する地盤面（長屋の用途に供する建築物にあつては、建築基準条例第6条の2第2項に規定する地盤面）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</p>

		24条に定める床面積
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、150平方メートル以上でなければならない。ただし、公民館、集会所その他これらに類する建築物の敷地については、この限りでない。
	建築物の高さの最高限度	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。 (1) 10メートル (2) 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に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの
中層住宅地区Aの区域	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (2) 公衆浴場 (3) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの (4) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） (5) 倉庫（建築物に附属するものを除く。）
中層住宅地区Bの区域	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (2) 公衆浴場 (3) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの (4) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） (5) 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むものを除く。） (6) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 (7) ホテル又は旅館 (8) 畜舎で床面積の合計が150平方メートルを超えるもの (9) 倉庫（建築物に附属するものを除く。）
住宅地区	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (2) 公衆浴場 (3) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの

の 区 域		(4) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） (5) 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むものを除く。） (6) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 (7) ホテル又は旅館 (8) 畜舎で床面積の合計が150平方メートルを超えるもの (9) 倉庫（建築物に附属するものを除く。）
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、100平方メートル以上でなければならない。ただし、公民館、集会所その他これらに類する建築物の敷地については、この限りでない。
	建築物の高さの最高限度	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。 (1) 13メートル (2) 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に1.25を乗じて得たものに10メートルを加えたもの

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。

「身体障害者福祉ホーム」を「福祉ホーム」に改める。

第2条中「昭和25年政令第338号」の次に「。以下「令」という。」を加える。

第5条第6号中「建築基準法施行令」を「令」に改める。

別表第2の1新百合ヶ丘駅周辺地区整備計画区域の表中心商業業務地区の区域の部建築物の容積率の最高限度の項を次のように改める。

建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率は、敷地面積が500平方メートル以上で、かつ、建蔽率が10分の7以下の建築物にあっては10分の60以下、敷地面積が500平方メートル以上で、かつ、建蔽率が10分の7を超える建築物にあっては10分の50以下、敷地面積が500平方メートル未満の建築物にあっては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。 (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)

- (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(平成18年法律第91号)第17条第3項の規定により認定を受けた計画(同法第18条第1項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの。以下同じ。)に係る特定建築物(同法第2条第16号に規定する特定建築物をいう。以下同じ。)の建築物特定施設(同法第2条第18号に規定する建築物特定施設をいう。以下同じ。)の床面積のうち、移動等円滑化(同法第2条第2号に規定する移動等円滑化をいう。以下同じ。)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(平成18年政令第379号)第24条に定める床面積

別表第2の1新百合ヶ丘駅周辺地区整備計画区域の表周辺商業業務地区Aの区域の部建築物の容積率の最高限度の項第1号中「部分(」の次に「令第135条の16に定める昇降機の昇降路の部分又は」を加え、「又は」を「若しくは」に改める。

別表第2の2山口台地区整備計画区域の表専用住宅地区Aの区域の部建築物の容積率の最高限度の項第1号中「部分の床面積(」を「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(」に改め、同表専用住宅地区Bの区域の部建築物の容積率の最高限度の項第1号中「部分(」の次に「令第135条の16に定める昇降機の昇降路の部分又は」を加え、「又は階段」を「若しくは階段」に改め、同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「ものの住宅」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「老人ホーム等」という。)」を加え、「部分の床面積(」を「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(」に改め、「建築物の住宅」の次に「及び老人ホーム等」を加え、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「ものの住宅」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「老人ホーム等」という。))」を、「部分(」の次に「令第135条の16に定める昇降機の昇降路の部分又は」を加え、「又は階段」を「若しくは階段」に改め、「建築物の住宅」の次に「及び老人ホーム等」を加える。

別表第2の6向原地区整備計画区域の表低層住宅地区Bの区域の部建築物の容積率の最高限度の項第1号中「部分の床面積(」を「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(」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号及び同表中層住宅地区Aの区域の部建築物の容積率の最高限度の項第1号中「ものの住宅」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「老人ホーム等」という。))」を、「部分(」の次に「令第135条の16に定める昇降機の昇降路の部分又は」を加え、「又は階段」を「若しくは階段」に改め、「建築物の住宅」の次に「及び老人ホーム等」を加え、同表商業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「部分(」の次に「令第135条の16に定める昇降機の昇降路の部分又は」を加え、「又は」を「若しくは」に改める。

別表第2の9王禅寺第5住宅地区整備計画区域の表低層住宅地区Aの区域の部建築物の容積率の最高限度の項第1号及び同表低層住宅地区Bの区域の部建築物の容積率の最高限度の項第1号中「部分(」の次に「令第135条の16に定める昇降機の昇降路の部分又は」を加え、「又は階段」を「若し

くは階段」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「ものの住宅」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「老人ホーム等」という。）」を、「部分（」の次に「令第135条の16に定める昇降機の昇降路の部分又は」を加え、「又は」を「若しくは」に改め、「建築物の住宅」の次に「及び老人ホーム等」を加える。

別表第2の20中丸子地区整備計画区域の表中「建築基準法施行令」を「令」に、「玩具煙火^{がん}」を「玩具煙火」に改める。

別表第2の22久地地区整備計画区域の表C地区の区域の部建築物の容積率の最高限度の項及び同表D地区の区域の部建築物の容積率の最高限度の項を次のように改める。

建築物の容積率の最高限度	<p>建築物の容積率は、10分の15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) 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25万福寺地区整備計画区域の表商業地区Aの区域の部建築物の容積率の最高限度の項第1号中「部分（」の次に「令第135条の16に定める昇降機の昇降路の部分又は」を加え、「又は」を「若しくは」に改める。

別表第2の34五月台地区整備計画区域の表低層住宅地区Aの区域の部建築物の容積率の最高限度の項第1号、同表低層住宅地区Bの区域の部建築物の容積率の最高限度の項第1号及び同表低層住宅地区Cの区域の部建築物の容積率の最高限度の項第1号中「部分の床面積（」を「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（」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部第1号中「ものの住宅」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「老人ホーム等」という。）」を、「部分（」の次に「令第135条の16に定める昇降機の昇降路の部分又は」を加え、「又は階段」を「若しくは階段」に改め、「建築物の住宅」の次に「及び老人ホーム等」を加える。

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6月1日から施行する。

参考資料

制 定 要 旨

五月台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、及び建築基準法の一部改正に伴い所要の整備を行うため、この条例を制定するものである。