

<p>総合設計制度の許可基準</p> <p>目次</p> <p>第1章 総則</p> <p>第1条 目的</p> <p>第2条 用語の意義</p> <p>第2章 許可基準</p> <p>第3条 対象区域</p> <p>第4条 <u>敷地規模</u></p> <p><u>第5条 マンション建替型総合設計の許可方針等</u></p> <p>第6条 建築物による日影時間</p> <p>第7条 駐車場及び駐輪場の設置</p> <p>第8条 <u>備蓄倉庫部分</u>の設置</p> <p>第9条 防災対応トイレの設置</p> <p>第10条 自己日照時間</p> <p>第11条 建築物に係る環境への負荷の低減</p> <p>第12条 公開空地の定義</p> <p>第13条 公開空地の有効面積の算定</p> <p>第14条 <u>計画敷地</u>と道路との関係</p> <p>第15条 容積率の割増しに係る基準</p> <p><u>第16条 地域貢献施設等に関する容積率の割増し</u></p> <p>第17条 絶対高さ制限に関する緩和の基準</p> <p>第18条 道路斜線制限等に関する緩和基準</p> <p>第19条 建築物の敷地が斜線制限等の高さの制限の異なる地域又は区域の内外にわたる場合の措置</p> <p>第20条 制限の緩和</p> <p>第3章 維持管理等</p> <p>第21条 維持管理等</p> <p>附則</p> <p>別記様式 第1号様式 公開空地標示板</p> <p>第2号様式 総合設計制度による標示板 (<u>住宅の用に供する部分又は生活利便施設</u>)</p> <p>第3号様式 総合設計制度による標示板 (<u>地域貢献施設等</u>)</p> <p>第4号様式 公開空地維持管理責任者選任届・誓約書</p> <p>第5号様式 公開空地管理報告書</p>	<p>総合設計制度の許可基準</p> <p>目次</p> <p>第1章 総則</p> <p>第1条 目的</p> <p>第2条 用語の意義</p> <p>第2章 許可基準</p> <p>第3条 対象区域</p> <p>第4条 <u>対象区域の規模</u></p> <p>第5条 建築物による日影時間</p> <p>第6条 駐車場及び駐輪場の設置</p> <p>第7条 <u>防災用備蓄倉庫</u>の設置</p> <p>第8条 防災対応トイレの設置</p> <p>第9条 自己日照時間</p> <p>第10条 建築物に係る環境への負荷の低減</p> <p>第11条 公開空地の定義</p> <p>第12条 公開空地の有効面積の算定</p> <p>第13条 <u>対象区域</u>と道路との関係</p> <p>第14条 容積率の割増しに係る基準</p> <p>第15条 <u>保育所等に関する容積率の割増し</u></p> <p>第16条 絶対高さ制限に関する緩和の基準</p> <p>第17条 道路斜線制限等に関する緩和基準</p> <p>第18条 建築物の敷地が斜線制限等の高さの制限の異なる地域又は区域の内外にわたる場合の措置</p> <p>第19条 制限の緩和</p> <p>第3章 維持管理等</p> <p>第20条 維持管理等</p> <p>附則</p> <p><u>別記1 再開発方針等適合型総合設計の適用区域について</u></p> <p><u>別記2 都心居住型総合設計の適用区域について</u></p> <p>別記様式 第1号様式 公開空地標示板</p> <p>第2号様式 総合設計制度による標示板 (市街地住宅総合設計又は都心居住型総合設計)</p> <p>第3号様式 総合設計制度による標示板 (<u>保育所等</u>)</p> <p>第4号様式 公開空地維持管理責任者選任届・誓約書</p> <p>第5号様式 公開空地管理報告書</p>	
--	---	--

<p>第1章 総則</p> <p>(目的)</p> <p>第1条 この基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第59条の2の規定に基づく敷地内に広い空を有する建築物の容積率等の特例（以下「<u>基準法型総合設計</u>」という。）の許可に関して必要な事項を定め、総合設計の適正な運用を図り、優良な建築物を誘導することにより、市街地環境の整備改善及び良好な市街地住宅の供給促進に資することを目的とする。</p> <p><u>また、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「マンション建替法」という。）第105条第1項に基づく建築物の容積率の特例（以下「マンション建替型総合設計」といい、基準法型総合設計と併せて「総合設計制度」と総称する。）の許可に関して必要な事項を定め、同法第102条第1項の認定を受けたマンション（以下「要除却認定マンション」という。）の除却・建替えを促進するとともに、新たに建築されるマンションにおける公開空地の確保や、地域の防災、環境等への貢献等を通じて、市街地の安全性の向上や良好な市街地住宅の供給の促進等良好な建築物の誘導を図り、もって市街地環境の整備改善に資することを目的とする。</u></p>	<p>第1章 総則</p> <p>(目的)</p> <p>第1条 この基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第59条の2の規定に基づく敷地内に広い空を有する建築物の容積率等の特例（以下「総合設計」という。）の許可に関して必要な事項を定め、総合設計の適正な運用を図り、優良な建築物を誘導することにより、市街地環境の整備改善及び良好な市街地住宅の供給促進に資することを目的とする。</p>	<p>※名称の整理（以下略）</p> <p>※マン建型に関する内容を追加</p>
<p>(用語の意義)</p> <p>第2条 この基準において次の各号に掲げる用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）で使用する用語の例によるほか、それぞれ当該各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 基準容積率 法第52条第1項から第9項に規定する容積率をいう。</p> <p>(2) 基準建蔽率 法第53条第1項、第2項、第3項、第5項及び第6項に規定する建蔽率をいう。</p> <p><u>(3) 生活利便施設 商業、医療、福祉又は教育系の用途その他これらに類する用途のうち、計画地の周辺地域における当該施設の整備状況を勘案して必要と認められるもので、川崎市総合計画又は都市計画マスタープラン等の方針の趣旨に反しないものをいう。</u></p> <p><u>(4) 2号再開発促進地区 都市再開発法（昭和44年法律第38号）第2条の3第1項に規定する「都市再開発の方針」において定められた同項第2号に規定する地区</u></p> <p><u>(5) 重点地区 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）第</u></p>	<p>(用語の意義)</p> <p>第2条 この基準において次の各号に掲げる用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）で使用する用語の例によるほか、それぞれ当該各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 基準容積率 法第52条第1項から第9項に規定する容積率をいう。</p> <p>(2) 基準建ぺい率 法第53条第1項、第2項、第3項、第5項及び第6項に規定する建ぺい率をいう。</p>	<p>※所要の整理（以下略）</p> <p>※生活利便施設を定義</p> <p>※2号再開発促進地区、重点地区を定義</p>

<p><u>4条第1項に規定する「住宅市街地の開発整備の方針」において定められた、同項第2号イに規定する地区</u></p> <p>(6) 市街地住宅総合設計 市街地における環境の整備改善に資する敷地内空地の創出とあわせて市街地住宅の供給の促進に資することを目的として、延べ面積の4分の1以上を住宅の用途に供する計画建築物 <u>(基準法型総合設計においては、計画的な都市機能の集積に寄与すると判断できる規模の生活利便施設を設けるものに限る。)</u> に適用する総合設計制度をいう。</p> <p>(7) 再開発方針等適合型総合設計 既成市街地において、再開発の推進が特に必要とされている地区で、都市計画高度利用を図るべきであると位置づけられている区域内において、再開発方針及び地区計画等に適合する計画建築物 <u>(基準法型総合設計を適用して、計画建築物に住宅の用途に供する部分を含む場合においては、計画的な都市機能の集積に寄与すると判断できる規模の生活利便施設を設けるものに限る。)</u> に適用する総合設計制度をいう。</p> <p>(8) 都心居住型総合設計 都心居住を推進することを目的として、延べ面積の4分の3以上を住宅の用途に供する計画建築物(延べ面積の3分の2以上を住宅の用途に供する建築物にあっては、デイサービスセンター、保育所等の福祉施設及び近隣住民の日常生活のために必要な店舗、飲食店等について、地域の状況に応じて「住宅とみなす日常生活を支える施設」として認めるものについては、当該用途に供する部分を住宅とみなす。)に適用する総合設計制度をいう。</p> <p>(9) 一般型総合設計 市街地住宅総合設計、再開発方針等適合型総合設計及び都心居住型総合設計以外の総合設計制度をいう。</p> <p>(10) 絶対高さ制限 法第55条第1項の規定による建築物の高さに関する制限をいう。</p> <p>(11) 道路斜線制限 法第56条第1項第1号の規定による建築物の各部分の高さに関する制限をいう。</p> <p>(12) 隣地斜線制限 法第56条第1項第2号の規定による建築物の各部分の高さに関する制限をいう。</p> <p>(13) 北側斜線制限 法第56条第1項第3号の規定による建築物の各部分の高さに関する制限をいう。</p> <p>(14) <u>備蓄倉庫部分 専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分をいう。</u></p>	<p>(3) 市街地住宅総合設計 市街地における環境の整備改善に資する敷地内空地の創出とあわせて市街地住宅の供給の促進に資することを目的として、延べ面積の4分の1以上を住宅の用途に供する計画建築物に適用する総合設計をいう。</p> <p>(4) 再開発方針等適合型総合設計 既成市街地において、再開発の推進が特に必要とされている地区で、都市計画高度利用を図るべきであると位置づけられている区域内において、再開発方針及び地区計画等に適合する計画建築物に適用する総合設計をいう。</p> <p>(5) 都心居住型総合設計 都心居住を推進することを目的として、延べ面積の4分の3以上を住宅の用途に供する計画建築物(延べ面積の3分の2以上を住宅の用途に供する建築物にあっては、デイサービスセンター、保育所等の福祉施設及び近隣住民の日常生活のために必要な店舗、飲食店等について、地域の状況に応じて「住宅とみなす日常生活を支える施設」として認めるものについては、当該用途に供する部分を住宅とみなす。)に適用する総合設計をいう。</p> <p>(6) 一般型総合設計 市街地住宅総合設計、再開発方針等適合型総合設計及び都心居住型総合設計以外の総合設計をいう。</p> <p>(7) 絶対高さ制限 法第55条第1項の規定による建築物の高さに関する制限をいう。</p> <p>(8) 道路斜線制限 法第56条第1項第1号の規定による建築物の各部分の高さに関する制限をいう。</p> <p>(9) 隣地斜線制限 法第56条第1項第2号の規定による建築物の各部分の高さに関する制限をいう。</p> <p>(10) 北側斜線制限 法第56条第1項第3号の規定による建築物の各部分の高さに関する制限をいう。</p>	<p>※生活利便施設の設置を義務化</p> <p>※名称の整理(以下略)</p> <p>※生活利便施設の設置を義務化</p>
<p>第2章 許可基準</p>	<p>第1章 許可基準</p>	

<p>(対象区域)</p> <p>第3条 対象区域は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める地域又は区域であること。</p> <p>(1) 一般型総合設計 市内全域</p> <p>(2) 市街地住宅総合設計 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、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、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域 <u>(基準法型総合設計を適用する場合(従前の許可基準による市街地住宅総合設計を適用した敷地を除く。))は2号再開発促進地区又は重点地区に限る)</u></p> <p>(3) 再開発方針等適合型総合設計 <u>2号再開発促進地区</u></p> <p>(4) 都心居住型総合設計 <u>重点地区である「川崎駅西口地区」のうち、「川崎駅西口大宮町地区地区計画」が定められている区域</u></p>	<p>(対象区域)</p> <p>第3条 対象区域は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める地域又は区域であること。</p> <p>(1) 一般型総合設計 市内全域</p> <p>(2) 市街地住宅総合設計 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、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、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域</p> <p>(3) 再開発方針等適合型総合設計 都市再開発法第2条の3第1項に規定する都市再開発の方針において定められた同項第2号に規定する地区等で、別記1に明示された区域内で地区計画等により高度利用を図るべきとされた区域</p> <p>(4) 都心居住型総合設計 <u>大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第4条第1項に規定する住宅市街地の開発整備の方針において、都心居住の回復を図るため、土地の高度利用により住宅供給を促進するとされた地区等で別記2に明示された区域</u></p>	<p>※市住総型の対象区域を限定</p> <p>※地区の定義に伴う修正及び別記を削除</p> <p>※地区の定義、別記削除等の文言修正</p>																
<p>(敷地規模)</p> <p>第4条 計画敷地面積の最小規模は、<u>基準法型総合設計においては川崎市建築基準法施行細則第24条に掲げる数値とし、マンション建替型総合設計においては、マンション建替法施行令第27条に掲げる数値とする。</u>ただし、市に移管する予定の公園等の面積は敷地面積に含めないものとする。</p> <p>2 都心居住型総合設計を適用する場合、計画敷地面積の最小規模は1000平方メートルとする。ただし、隣接する敷地と協調的な利用により合理的な建築計画が実現し、良好な街並みの形成が図られると認められる場合は、この限りでない。</p> <p>(参考：川崎市建築基準法施行細則第24条)</p>	<p>(敷地規模)</p> <p>第4条 計画敷地面積の最小規模は、川崎市建築基準法施行細則第24条に掲げる数値とする。ただし、市に移管する予定の公園等の面積は敷地面積に含めないものとする。</p> <p>2 <u>近隣商業地域、商業地域又は工業専用地域内においては、都心居住型総合設計を適用する場合、計画敷地面積の最小規模は1000平方メートルとする。ただし、隣接する敷地と協調的な利用により合理的な建築計画が実現し、良好な街並みの形成が図られると認められる場合は、この限りでない。</u></p> <p>(参考：川崎市建築基準法施行細則第24条)</p>	<p>※マン建型に関する内容を追加</p> <p>※マン建型追加による修正</p>																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途地域</th> <th>敷地面積の規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域</td> <td>1,500平方メートル</td> </tr> <tr> <td>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、準工業地域又は工業地域</td> <td>1,000平方メートル</td> </tr> <tr> <td>近隣商業地域、商業地域又は工業専用地域</td> <td>500平方メートル</td> </tr> </tbody> </table>	用途地域	敷地面積の規模	第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域	1,500平方メートル	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、準工業地域又は工業地域	1,000平方メートル	近隣商業地域、商業地域又は工業専用地域	500平方メートル	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途地域</th> <th>敷地面積の規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域</td> <td>1,500平方メートル</td> </tr> <tr> <td>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、準工業地域又は工業地域</td> <td>1,000平方メートル</td> </tr> <tr> <td>近隣商業地域、商業地域又は工業専用地域</td> <td>500平方メートル</td> </tr> </tbody> </table>	用途地域	敷地面積の規模	第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域	1,500平方メートル	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、準工業地域又は工業地域	1,000平方メートル	近隣商業地域、商業地域又は工業専用地域	500平方メートル	<p>※マン建法</p>
用途地域	敷地面積の規模																	
第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域	1,500平方メートル																	
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、準工業地域又は工業地域	1,000平方メートル																	
近隣商業地域、商業地域又は工業専用地域	500平方メートル																	
用途地域	敷地面積の規模																	
第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域	1,500平方メートル																	
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、準工業地域又は工業地域	1,000平方メートル																	
近隣商業地域、商業地域又は工業専用地域	500平方メートル																	

<p style="text-align: center;">(参考：マンション建替法施行令第27条)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">地域又は区域</th> <th style="width: 70%;">敷地面積の規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は用途地域の指定のない区域</td> <td style="text-align: center;">1,000平方メートル</td> </tr> <tr> <td>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、準工業地域、工業地域又は工業専用地域</td> <td style="text-align: center;">500平方メートル</td> </tr> <tr> <td>近隣商業地域又は商業地域</td> <td style="text-align: center;">300平方メートル</td> </tr> </tbody> </table>	地域又は区域	敷地面積の規模	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は用途地域の指定のない区域	1,000平方メートル	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、準工業地域、工業地域又は工業専用地域	500平方メートル	近隣商業地域又は商業地域	300平方メートル	<p>〈追加〉</p>	<p>施行令の表を掲載</p>
地域又は区域	敷地面積の規模									
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は用途地域の指定のない区域	1,000平方メートル									
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、準工業地域、工業地域又は工業専用地域	500平方メートル									
近隣商業地域又は商業地域	300平方メートル									
<p style="text-align: center;">(マンション建替型総合設計の許可方針等)</p> <p><u>第5条</u> マンション建替型総合設計を適用する場合には、次の各号に適合するものであること。</p> <p>(1) <u>住宅(第2条第8号に規定する「住宅とみなす日常生活を支える施設」の部分を含む。以下この号において同じ。)以外の部分(以下「非住宅部分」という。)の床面積の合計が、要除却認定マンションの非住宅部分の床面積の合計より増加しないこと。ただし、住宅の部分の床面積の合計が増加する場合は、この限りでない。</u></p> <p>(2) <u>非住宅部分の床面積の合計が、基準容積率の算定の基礎となる延べ面積を超えないこと。</u></p> <p><u>2 要除却認定マンションの敷地に比べて著しく大きい隣地を取り込んだ建替え、要除却認定マンションの敷地を細分化した建替え及びマンション建替法第2条第1項第1号に規定するマンション(以下「マンション」という。)に該当しない建築物をマンションに変更した上で行う建替え等については、原則として許可対象としないものとする。</u></p> <p><u>3 マンション建替法第4条第1項により定める「マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針」に留意すること。</u></p>	<p>〈新設〉</p>	<p>※マン建型に関する内容を追加</p>								
<p>(建築物による日影時間)</p> <p><u>第6条</u> 計画建築物は、平均地盤面において、法第56条の2の規定に基づく日影規制に適合すること。また、工業地域内の住宅(長屋を含む。)、共同住宅、寄宿舎、下宿又はこれらに附属する建築物の用途に供する部分を有する計画建築物(以下「住宅等の用途に供する計画建築物」という。)については、準工業地域にあるものとみなして、平均地盤面において日影規制に適合すること。</p> <p>なお、計画敷地が法第86条又は第86条の2の規定に基づく認定を併用する場合は、平均地盤面において、「一団地及び連担建築物設計制度の認定基準」第11条第1項の規定に適合すること。</p>	<p>(建築物による日影時間)</p> <p><u>第5条</u> 計画建築物は、平均地盤面において、法第56条の2の規定に基づく日影規制に適合すること。また、工業地域内の住宅(長屋を含む。)、共同住宅、寄宿舎、下宿又はこれらに附属する建築物の用途に供する部分を有する計画建築物(以下「住宅等の用途に供する計画建築物」という。)については、準工業地域にあるものとみなして、平均地盤面において日影規制に適合すること。</p> <p>なお、計画敷地が法第86条又は第86条の2の規定に基づく認定を併用する場合は、平均地盤面において、「一団地及び連担建築物設計制度の認定基準」第11条第1項の規定に適合すること。</p>									

(参考)				(参考)				
対象区域		規制される日影時間		対象区域		規制される日影時間		
用途地域	区域分け	5メートルを 超え10メ ートル以内	10メートルを 超える	用途地域	区域分け	5メートルを 超え10メ ートル以内	10メートルを 超える	
第一種低層住居専用地域 又は第二種低層住居専用 地域	なし	3時間	2時間	第一種低層住居専用地域 又は第二種低層住居専用 地域	なし	3時間	2時間	
第一種中高層住居専用 地 域又は第二種中高層住居 専用地域	東横線以西	3時間	2時間	第一種中高層住居専用 地 域又は第二種中高層住居 専用地域	東横線以西	3時間	2時間	
	東横線以东	4時間	2.5時間		東横線以东	4時間	2.5時間	
第一種住居地域、第二種 住居地域又は準住居地域	東横線以西	4時間	2.5時間	第一種住居地域、第二種 住居地域又は準住居地域	東横線以西	4時間	2.5時間	
	東横線以东	5時間	3時間		東横線以东	5時間	3時間	
近隣商業地域（容積率2 00%）、準工業地域又は 工業地域（住宅等の用途 に供する計画建築物）	なし	5時間	3時間	近隣商業地域（容積率2 00%）、準工業地域又は 工業地域（住宅等の用途 に供する計画建築物）	なし	5時間	3時間	
<p>(駐車場及び駐輪場の設置)</p> <p>第7条 計画建築物の敷地内には、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値以上の台数を有する駐車施設を設けること。ただし、計画敷地の交通利便性又は計画建築物の特殊性から支障がないと認められる場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 分譲住宅 戸数×100%<u>及び宅配車、来客等のために必要な台数</u></p> <p>(2) 賃貸住宅 戸数×60%<u>及び宅配車、来客等のために必要な台数</u></p> <p>(3) 住宅以外の用途 利用者のために必要な駐車施設の台数</p> <p>2 計画建築物の敷地内には、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値以上の台数を有する自転車駐車を設けること。ただし、計画敷地の交通利便性又は計画建築物の特殊性から支障がないと認められる場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 住宅 戸数×200%</p> <p>(2) 住宅以外の用途 利用者のために必要な自転車駐車の台数</p>				<p>(駐車場及び駐輪場の設置)</p> <p>第6条 計画建築物の敷地内には、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値以上の台数を有する駐車施設を設けること。ただし、計画敷地の交通利便性又は計画建築物の特殊性から支障がないと認められる場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 分譲住宅 戸数×100%</p> <p>(2) 賃貸住宅 戸数×60%</p> <p>(3) 住宅以外の用途 利用者のために必要な駐車施設の台数</p> <p>2 計画建築物の敷地内には、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値以上の台数を有する自転車駐車を設けること。ただし、計画敷地の交通利便性又は計画建築物の特殊性から支障がないと認められる場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 住宅 戸数×200%</p> <p>(2) 住宅以外の用途 利用者のために必要な自転車駐車の台数</p>				※来客用駐車場の設置を追加(高度突破の許可基準と整合)
<p>(<u> </u>備蓄倉庫<u>部分</u>の設置)</p> <p>第8条 共同住宅の用途に供する部分を有する計画建築物においては、居住者の共有となる食料、飲料水、生活必需品等の非常持出品（以下「食料品等」という。）を備蓄するため、次の各号に掲げる要件を満たす<u> </u>備蓄倉庫<u>部分</u>を設けること。</p> <p>(1) 床面積は、一の住戸につき0.1平方メートル以上の規</p>				<p>(<u>防災用</u>備蓄倉庫<u> </u>の設置)</p> <p>第7条 共同住宅の用途に供する部分を有する計画建築物においては、居住者の共有となる食料、飲料水、生活必需品等の非常持出品（以下「食料品等」という。）を備蓄するため、次の各号に掲げる要件を満たす<u>防災用</u>備蓄倉庫<u> </u>を設けること。</p> <p>(1) 床面積は、一の住戸につき0.1平方メートル以上の規</p>				

<p>模とし、天井の高さは2.0メートル以上とすること。ただし、居住者の3日以上の食料品等を備蓄するために必要な規模について、実況に応じて計算した場合は、この限りでない。</p> <p>(2) 各居住階からの最長歩行距離が、2層以内になるように設けること。</p> <p>(3) 次に掲げる部分には設けないこと。</p> <p>ア 各住戸の専用部分</p> <p>イ 共同住宅の用途に供する部分以外の部分</p> <p>2 前項の____備蓄倉庫部分____については、常時食料品等の備蓄を行い、適当な場所に当該部分を適法な状態に維持管理しなければならない旨及び他の用途に変更できない旨を標示すること。</p>	<p>模とし、天井の高さは2.0メートル以上とすること。ただし、居住者の3日以上の食料品等を備蓄するために必要な規模について、実況に応じて計算した場合は、この限りでない。</p> <p>(2) 各居住階からの最長歩行距離が、2層以内になるように設けること。</p> <p>(3) 次に掲げる部分には設けないこと。</p> <p>ア 各住戸の専用部分</p> <p>イ 共同住宅の用途に供する部分以外の部分</p> <p>2 前項の<u>防災用備蓄倉庫</u>については、常時食料品等の備蓄を行い、適当な場所に当該部分を適法な状態に維持管理しなければならない旨及び他の用途に変更できない旨を標示すること。</p>																																													
<p>(防災対応トイレの設置)</p> <p>第9条 共同住宅の用途に供する部分を有する計画建築物においては、次の各号に掲げる要件を満たす防災対応トイレを設けること。</p> <p>(1) 給排水及び照明等の設備機器については、停電時に使用可能なものとする。</p> <p>(2) 原則として避難階の共用部分に設置すること。ただし、周囲の状況により支障がないと認められる場合は、この限りでない。</p> <p>2 前項の防災対応トイレについては、適当な場所に当該部分を適法な状態に維持管理しなければならない旨及び他の用途に変更できない旨を標示すること。</p>	<p>(防災対応トイレの設置)</p> <p>第8条 共同住宅の用途に供する部分を有する計画建築物においては、次の各号に掲げる要件を満たす防災対応トイレを設けること。</p> <p>(1) 給排水及び照明等の設備機器については、停電時に使用可能なものとする。</p> <p>(2) 原則として避難階の共用部分に設置すること。ただし、周囲の状況により支障がないと認められる場合は、この限りでない。</p> <p>2 前項の防災対応トイレについては、適当な場所に当該部分を適法な状態に維持管理しなければならない旨及び他の用途に変更できない旨を標示すること。</p>																																													
<p>(自己日照時間)</p> <p>第10条 住宅等の用途に供する計画建築物については、各住戸の一以上の居室の主たる開口部で、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、次の表に掲げる数値以上の日照時間を確保すること。</p> <table border="1" data-bbox="108 1534 726 2027"> <thead> <tr> <th colspan="2">対象区域</th> <th>日照時間</th> </tr> <tr> <th>用途地域</th> <th>区域分け</th> <th>(自己日照)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域</td> <td>なし</td> <td>4時間</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域</td> <td>東横線以西</td> <td>4時間</td> </tr> <tr> <td>東横線以东</td> <td>3時間</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域</td> <td>東横線以西</td> <td>3時間</td> </tr> <tr> <td>東横線以东</td> <td>2時間</td> </tr> <tr> <td>近隣商業地域(容積率20)</td> <td>なし</td> <td>2時間</td> </tr> </tbody> </table>	対象区域		日照時間	用途地域	区域分け	(自己日照)	第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域	なし	4時間	第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域	東横線以西	4時間	東横線以东	3時間	第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域	東横線以西	3時間	東横線以东	2時間	近隣商業地域(容積率20)	なし	2時間	<p>(自己日照時間)</p> <p>第9条 住宅等の用途に供する計画建築物については、各住戸の一以上の居室の主たる開口部で、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、次の表に掲げる数値以上の日照時間を確保すること。</p> <table border="1" data-bbox="754 1534 1372 2027"> <thead> <tr> <th colspan="2">対象区域</th> <th>日照時間</th> </tr> <tr> <th>用途地域</th> <th>区域分け</th> <th>(自己日照)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域</td> <td>なし</td> <td>4時間</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域</td> <td>東横線以西</td> <td>4時間</td> </tr> <tr> <td>東横線以东</td> <td>3時間</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域</td> <td>東横線以西</td> <td>3時間</td> </tr> <tr> <td>東横線以东</td> <td>2時間</td> </tr> <tr> <td>近隣商業地域(容積率20)</td> <td>なし</td> <td>2時間</td> </tr> </tbody> </table>	対象区域		日照時間	用途地域	区域分け	(自己日照)	第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域	なし	4時間	第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域	東横線以西	4時間	東横線以东	3時間	第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域	東横線以西	3時間	東横線以东	2時間	近隣商業地域(容積率20)	なし	2時間	
対象区域		日照時間																																												
用途地域	区域分け	(自己日照)																																												
第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域	なし	4時間																																												
第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域	東横線以西	4時間																																												
	東横線以东	3時間																																												
第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域	東横線以西	3時間																																												
	東横線以东	2時間																																												
近隣商業地域(容積率20)	なし	2時間																																												
対象区域		日照時間																																												
用途地域	区域分け	(自己日照)																																												
第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域	なし	4時間																																												
第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域	東横線以西	4時間																																												
	東横線以东	3時間																																												
第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域	東横線以西	3時間																																												
	東横線以东	2時間																																												
近隣商業地域(容積率20)	なし	2時間																																												

0%)、準工業地域又は工業地域		0%)、準工業地域又は工業地域		
<p>(建築物に係る環境への負荷の低減)</p> <p>第11条 川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例(平成11年川崎市条例第50号)第127条の4第1項の適用を受ける建築物は、<u>川崎市建築物環境配慮制度(以下「CASBEE川崎」という。)</u>での<u>環境効率(BEEランク&チャート)の評価結果</u>がAランク以上としなければならない。ただし、自動車車庫等の附属建築物で居室を有しないものについては、この限りでない。</p> <p><u>2 計画建築物は、次の各号のいずれかに該当すること。</u></p> <p>(1) <u>一次エネルギー消費量について、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(平成27年法律第53号)第30条第1項第1号の規定に基づく誘導基準(建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令(平成28年経済産業省・国土交通省令第1号。以下「省令」という。))第8条に掲げる基準)に適合した建築物(一般型総合設計を適用する場合においては、住宅以外の用途に供する部分にあつては省令第9条に規定する式の「0.8」とあるのは、「0.9」と、住宅の用途に供する部分にあつては省令第10条に規定する式の「0.9」とあるのは、「0.95」と読み替えるものとする。)</u></p> <p>(2) <u>CASBEE川崎での中項目の評価のうち、「Q3 室外環境(敷地内)」及び「LR3 敷地外環境」のスコア並びに「重点項目への貢献点の平均点」が3.0以上となる建築物</u></p> <p>(3) <u>環境負荷の低減に寄与すると判断できる再生可能エネルギー又は水素その他の利用段階でCO2を排出しないエネルギー(以下「再生可能エネルギー等」という。))を用いた自立型エネルギー供給システムを整備した建築物</u></p>		<p>(建築物に係る環境への負荷の低減)</p> <p>第10条 川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例第127条の4第1項の適用を受ける建築物は、「CASBEE川崎」での評価値がAランク以上としなければならない。ただし、自動車車庫等の附属建築物で居室を有しないものについては、この限りでない。</p> <p><u>(新設)</u></p>		<p>※所要の整理</p> <p>※高度かつ総合的な環境への配慮を義務化</p>
<p>(公開空地の定義)</p> <p>第12条 公開空地とは、次の各号のすべてに該当する空地又は空地の部分(空地又は空地の部分の環境の向上に寄与する植込み、芝<u>又は</u>池等及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模な施設(<u>備蓄倉庫部分又は再生可能エネルギー等を用いた自立型エネルギー供給システム等で、地域防災機能の向上に寄与するものを含む。以下「公開空地内建築物等」という。)</u>に係る土地を含む。)で、<u>その位置、意匠、形態等が良好な市街地環境の形成に寄与すると認められるもの</u>をいう。なお、計画建築物の整備と一体的に計画配置される公園、広場等の空地で次の各号のすべてに該当するものうち、事業者の無償譲渡又は無償貸付に係るものであつて、都市計画決定され、又は地</p>		<p>(公開空地の定義)</p> <p>第11条 公開空地とは、次の各号のすべてに該当する空地又は空地の部分(空地又は空地の部分の環境の向上に寄与する植込み、芝、池等及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模な施設に係る土地を含む。)をいう。なお、計画建築物の整備と一体的に計画配置される公園、広場等の空地で次の各号のすべてに該当するものうち、事業者の無償譲渡又は無償貸付に係るものであつて、都市計画決定され、又は地方公共団体により管理されるもの(以下「公共空地」という。))については、これを公開空地とみなす。</p>		<p>※公開空地の定義の修正(公開空地内建築物等を定義、公開空地の質について規定)</p>

<p>方公共団体により管理されるもの（以下「公共空地」という。）については、これを公開空地とみなす。</p> <p>(1) 歩行者が日常自由に通行し、又は利用できるもの（非常時以外において自動車が入り出す敷地内の通路を除く。）であること。ただし、建築計画の内容や公開空地の周囲の状況及び利用状況等を考慮して認めたものにあつては、深夜等において閉鎖することができる。</p> <p>(2) 最小幅が4メートル以上のものであること。ただし、道路に沿って _____ _____ 設けられ、かつ、道路と一体として利用可能な公開空地（以下「歩道状公開空地」という。）及び敷地を貫通して道路、公園等を相互に有効に連絡する公開空地（以下「貫通歩道状公開空地」という。）（以下これらを「歩道状公開空地等」と総称する。）にあつては、最小幅が2メートル以上のものであること。<u>また、マンション建替型総合設計にあつては、最小幅が3メートル以上（歩道状公開空地にあつては、1.5メートル以上）のものであること。</u></p> <p>(3) 一の公開空地（<u>歩道状公開空地等を除く。</u>）の面積は、次に掲げる区分に従い、アからウまでに掲げる数値以上であること。ただし、<u>一の公開空地の面積は、基準法型総合設計を適用する場合であつて敷地面積の規模が令第136条第3項の表（ろ）欄に掲げる規模に満たないときは、敷地面積の10分の1以上かつ100平方メートル以上、マンション建替型総合設計を適用する場合にあつては敷地面積の10分の1以上（用途地域に応じて、アからウまでに掲げる数値を超えるときは、当該数値以上）かつ50平方メートル以上</u>であること。</p> <p>ア 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域 300平方メートル</p> <p>イ 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、準工業地域、工業地域、工業専用地域又は用途地域の指定のない地域 200平方メートル</p> <p>ウ 近隣商業地域又は商業地域 100平方メートル</p> <p>(4) 全周の8分の1以上が道路に接しているものであること。ただし、動線上無理のない通り抜け通路を設けたもので、歩行者の出入りに支障がない場合は、この限りでない。</p> <p>(5) 道路との高低差が、6メートル以内のものであること。</p>	<p>(1) 歩行者が日常自由に通行し、又は利用できるもの（非常時以外において自動車が入り出す敷地内の通路を除く。）であること。ただし、建築計画の内容や公開空地の周囲の状況及び利用状況等を考慮して認めたものにあつては、深夜等において閉鎖することができる。</p> <p>(2) 最小幅が4メートル以上のものであること。ただし、道路に沿って<u>敷地全長（最小限必要な車路のみにより分断されているものは、敷地全長にわたって設けられているものとみなす。）</u>にわたって設けられ、かつ、道路と一体として利用可能な公開空地（以下「歩道状公開空地」という。）及び敷地を貫通して道路、公園等を相互に有効に連絡する公開空地（以下「貫通歩道状公開空地」という。）（以下これらを「歩道状公開空地等」と総称する。）にあつては、最小幅が2メートル以上のものであること。</p> <p>(3) 一の公開空地の面積は、<u>当該公開空地が歩道状公開空地等である場合を除き、次に掲げる区分に従い、アからウまでに掲げる数値以上であること。ただし、敷地面積の規模が令第136条第3項の表（ろ）欄に掲げる規模に満たないときは、一の公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状公開空地等である場合を除き、敷地面積の10分の1以上かつ100平方メートル以上</u>であること。</p> <p>ア 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域 300平方メートル</p> <p>イ 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、準工業地域、工業地域、工業専用地域又は用途地域の指定のない地域 200平方メートル</p> <p>ウ 近隣商業地域又は商業地域 100平方メートル</p> <p>(4) 全周の8分の1以上が道路に接しているものであること。ただし、動線上無理のない通り抜け通路を設けたもので、歩行者の出入りに支障がない場合は、この限りでない。</p> <p>(5) 道路との高低差が、6メートル以内のものであること。</p>	<p>※マン建型に関する内容を追加</p> <p>※マン建型に関する内容を追加</p>
--	---	---

<p>ただし、駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連絡する場合等歩行者の利便に供する場合は、この限りでない。</p> <p><u>(6) 公開空地内建築物等は歩道状公開空地等の部分に設けてはならず、原則として、公開空地内建築物等に係る土地は、公開空地の面積の合計の概ね100分の2以下のものであること。</u></p>	<p>ただし、駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連絡する場合等歩行者の利便に供する場合は、この限りでない。</p>	<p>※公開空地の機能を確保するための規定を追記</p>
<p>(公開空地の有効面積の算定)</p> <p>第13条 公開空地の有効面積（以下「有効公開空地面積」という。）は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に掲げる係数を当該公開空地又は公開空地の部分の面積に乗じて算定するものとする。</p> <p>(1) 歩道状公開空地（幅が4メートルを超えるものにあつては、幅が4メートル以内の部分に限る。ただし、既存歩道との幅の合計が4メートルを超えるものにあつては、4メートルから既存歩道の幅を引いた部分に限る。） 1.5</p> <p>(2) 前号に掲げる歩道状公開空地以外の歩道状公開空地の部分（前号に掲げる部分の幅との合計が4メートル以内の部分に限る。） 1.2</p> <p>(3) 貫通歩道状公開空地（幅が4メートルを超えるものにあつては、幅が4メートル以内の部分に限る。） 1.5</p> <p>(4) 面積が500平方メートル以上で幅員6メートル以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分（前三号に該当するものを除く。） 1.2</p> <p>(5) 面積が300平方メートル以上500平方メートル未満で幅員6メートル以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分（前四号に該当するものを除く。） 1.1</p> <p><u>(7) 前各号以外の公開空地又は公開空地の部分 1.0</u></p> <p>2 次に掲げるもの（<u>公開空地内建築物等に係る土地を除く。</u>）の有効公開空地面積は、当該公開空地又は公開空地の部分の面積に前項に規定する係数を乗じて得たものに、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める係数を乗じて算定するものとする。</p> <p>(1) 公開空地の道路からの見通しが、隣地又は計画建築物によって妨げられるもの（道路の自動車交通量が著しく多い場合等公開空地が道路に接しないことが当該公開空地の環境上好ましい場合で、動線上無理のない通り抜け歩路を設けたものを除く。） 0.5</p> <p>(2) 公開空地の地盤の高さが、当該公開空地に接している道路の路面の高さと比べて1.5メートル以上高いもの又は3メートル以上低いもの（地形上、道路から連続して高さ</p>	<p>(公開空地の有効面積の算定)</p> <p>第12条 公開空地の有効面積（以下「有効公開空地面積」という。）は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に掲げる係数を当該公開空地又は公開空地の部分の面積に乗じて算定するものとする。</p> <p>(1) 歩道状公開空地（幅が4メートルを超えるものにあつては、幅が4メートル以内の部分に限る。ただし、既存歩道との幅の合計が4メートルを超えるものにあつては、4メートルから既存歩道の幅を引いた部分に限る。） 1.5</p> <p>(2) 前号に掲げる歩道状公開空地以外の歩道状公開空地の部分（前号に掲げる部分の幅との合計が4メートル以内の部分に限る。） 1.2</p> <p>(3) 貫通歩道状公開空地（幅が4メートルを超えるものにあつては、幅が4メートル以内の部分に限る。） 1.5</p> <p>(4) 面積が500平方メートル以上で幅員6メートル以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分（前三号に該当するものを除く。） 1.2</p> <p>(5) 面積が300平方メートル以上500平方メートル未満で幅員6メートル以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分（前四号に該当するものを除く。） 1.1</p> <p><u>(6) 前五号以外の公開空地又は公開空地の部分 1.0</u></p> <p>2 次に掲げるものの有効公開空地面積は、当該公開空地又は公開空地の部分の面積に前項に規定する係数を乗じて得たものに、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める係数を乗じて算定するものとする。</p> <p>(1) 公開空地の道路からの見通しが、隣地又は計画建築物によって妨げられるもの（道路の自動車交通量が著しく多い場合等公開空地が道路に接しないことが当該公開空地の環境上好ましい場合で、動線上無理のない通り抜け歩路を設けたものを除く。） 0.5</p> <p>(2) 公開空地の地盤の高さが、当該公開空地に接している道路の路面の高さと比べて1.5メートル以上高いもの又は3メートル以上低いもの（地形上、道路から連続して高さ</p>	<p>※公開空地内建築物等に関する補足</p>

<p>が変化するもの及び駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連絡するもの等歩行者の利便に供するものを除く。) 0. 6</p> <p>(3) ピロティ、アーケード、アトリウム等の建築物又は建築物の部分(以下「ピロティ等」という。)によって覆われているもの(はり下(はりがない場合には床版下。以下同じ。) 10メートル以上のもの又は気候条件等のためピロティ等に覆われていることが公開空地の環境を向上させるものを除く。) はり下が、5メートル以上にあつては0. 8、2. 5メートル以上5メートル未満にあつては0. 6</p> <p>(4) 公開空地の位置、意匠、形態等や公開空地に面する建築物又は建築物の部分の意匠、形態等が当該公開空地の効用を増大させ、市街地環境の整備改善に特に寄与すると認められるもの 1. 2</p> <p>3 隣接する敷地において一体的に計画された公開空地については、全体を一の公開空地とみなして、前二項の規定を適用することができるものとする。この場合において、前二項の規定中「当該公開空地又は公開空地の部分の面積」とあるのは「当該敷地内の当該公開空地又は公開空地の部分の面積」とする。</p> <p>4 歩道状公開空地を設ける場合は、原則として道路に面する敷地の全体にわたって計画すること。<u>ただし、最小限必要な範囲で車路のみにより分断されているものについては、この限りでない。</u></p> <p>5 計画建築物 <u>(公開空地内建築物等を除く。)</u> からの水平距離が計画建築物の高さの平方根の2分の1以下の範囲は公開空地に算入しないものとする。ただし、その範囲を植栽等で人の立入りができない様な形態としたもの又は落下防止措置を講じた場合は、この限りでない。</p> <p>6 原則として計画建築物 <u>(公開空地内建築物等を除く。)</u> から水平距離1メートル以下の範囲は公開空地に算入しないものとする。</p>	<p>が変化するもの及び駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連絡するもの等歩行者の利便に供するものを除く。) 0. 6</p> <p>(3) ピロティ、アーケード、アトリウム等の建築物又は建築物の部分(以下「ピロティ等」という。)によって覆われているもの(はり下(はりがない場合には床版下。以下同じ。) 10メートル以上のもの又は気候条件等のためピロティ等に覆われていることが公開空地の環境を向上させるものを除く。) はり下が、5メートル以上にあつては0. 8、2. 5メートル以上5メートル未満にあつては0. 6</p> <p>(4) 公開空地の位置、意匠、形態等や公開空地に面する建築物又は建築物の部分の意匠、形態等が当該公開空地の効用を増大させ、市街地環境の整備改善に特に寄与すると認められるもの 1. 2</p> <p>3 隣接する敷地において一体的に計画された公開空地については、全体を一の公開空地とみなして、前二項の規定を適用することができるものとする。この場合において、前二項の規定中「当該公開空地又は公開空地の部分の面積」とあるのは「当該敷地内の当該公開空地又は公開空地の部分の面積」とする。</p> <p>4 歩道状公開空地を設ける場合は、原則として道路に面する敷地の全体にわたって計画すること。<u>ただし、車両の通過する部分及び計画建築物の専用部分については、この限りでない。</u></p> <p>5 計画建築物からの水平距離が計画建築物の高さの平方根の2分の1以下の範囲は公開空地に算入しないものとする。ただし、その範囲を植栽等で人の立入りができない様な形態としたもの又は落下防止措置を講じた場合は、この限りでない。</p> <p>6 原則として計画建築物から水平距離1メートル以下の範囲は公開空地に算入しないものとする。</p>	<p>※公開空地内建築物等に関する補足</p>
<p>(計画敷地と道路との関係)</p> <p>第14条 計画敷地は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める幅員以上の道路に接すること。ただし、建築物の敷地が接する道路(法第42条第2項の規定により同条第2項の道路とみなされる道を除く。)が計画道路(法第42条第1項第4号に該当するものを除くものとし、以下「計画道路」という。)の区域内にあり、敷地周辺の道路の状況等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第</p>	<p>(計画敷地と道路との関係)</p> <p>第13条 計画敷地は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める幅員以上の道路に接すること。ただし、建築物の敷地が接する道路(法第42条第2項の規定により同条第2項の道路とみなされる道を除く。)が計画道路(法第42条第1項第4号に該当するものを除くものとし、以下「計画道路」という。)の区域内にあり、敷地周辺の道路の状況等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第</p>	

<p>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、準工業地域又は用途地域の指定のない地域 6メートル</p> <p>(2) 近隣商業地域、商業地域、工業地域又は工業専用地域 8メートル</p> <p>2 <u>マンション建替型総合設計の場合において、敷地周辺の道路の状況等を勘察し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるときは、幅員を、道路及び歩道状公開空地の幅員を合わせたものとして、前項の規定を適用することができる。</u></p> <p>3 都心居住型総合設計の場合においては、<u>第1項</u>の規定によらず、幅員8メートル以上の道路に接し、かつ当該道路に沿って設けられた歩道状空地と当該道路とを併せた空地の幅員が、原則として12メートル以上であること。ただし、割増し後の容積率が10分の60を超える容積率の割増しについては、当該計画建築物の敷地が、幅員が12メートル以上の道路に接し、かつ当該道路に沿って設けられた歩道状公開空地と当該道路とを合わせた幅員が16メートル以上のものであること。</p>	<p>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、準工業地域又は用途地域の指定のない地域 6メートル</p> <p>(2) 近隣商業地域、商業地域、工業地域又は工業専用地域 8メートル</p> <p>2 都心居住型総合設計の場合においては、前項の規定によらず、幅員8メートル以上の道路に接し、かつ当該道路に沿って設けられた歩道状空地と当該道路とを併せた空地の幅員が、原則として12メートル以上であること。ただし、割増し後の容積率が10分の60を超える容積率の割増しについては、当該計画建築物の敷地が、幅員が12メートル以上の道路に接し、かつ当該道路に沿って設けられた歩道状公開空地と当該道路とを合わせた幅員が16メートル以上のものであること。</p>	<p>※マン建型に関する内容を追加</p> <p>※所要の整理</p>																										
<p>(容積率の割増しに係る基準)</p> <p>第15条 許可による容積率の割増しにあたって、計画建築物の延べ面積は、基準容積率に従い、次の式によって計算した数値以下であること。<u>ただし、マンション建替型総合設計(都心居住型総合設計を除く。)を適用する場合は、K_iに1.5を乗じた値を適用する。</u></p> $V = A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times KA\}$ <p>この式において、A、S、V、v、K_i及びKAは、それぞれ次の数値を表すものとする。</p> <p>A 敷地面積(公共空地がある場合はその面積を含むものとする。)(単位 平方メートル)</p> <p>S 有効公開空地面積の合計(単位 平方メートル)</p> <p>V 割増し後の延べ面積(単位 平方メートル)</p> <p>v 基準容積率</p> <p>K_i 次の表による割増係数</p> <table border="1" data-bbox="151 1675 722 2016"> <thead> <tr> <th>総合設計制度の種類</th> <th>基準容積率(v)</th> <th>割増係数(K_i)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一般型</td> <td>10/10未満</td> <td>2/3</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">総合設計</td> <td>10/10以上</td> <td>$1/3 + (9-v) \times 1/8 \times 1/3$</td> </tr> <tr> <td>90/10未満</td> <td>$1/3$</td> </tr> <tr> <td>90/10以上</td> <td>$1/3$</td> </tr> </tbody> </table>	総合設計制度の種類	基準容積率(v)	割増係数(K_i)	一般型	10/10未満	2/3	総合設計	10/10以上	$1/3 + (9-v) \times 1/8 \times 1/3$	90/10未満	$1/3$	90/10以上	$1/3$	<p>(容積率の割増しに係る基準)</p> <p>第14条 許可による容積率の割増しにあたって、計画建築物の延べ面積は、基準容積率に従い、次の式によって計算した数値以下であること。</p> $V = A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times KA\}$ <p>この式において、A、S、V、v、K_i及びKAは、それぞれ次の数値を表すものとする。</p> <p>A 敷地面積(公共空地がある場合はその面積を含むものとする。)(単位 平方メートル)</p> <p>S 有効公開空地面積の合計(単位 平方メートル)</p> <p>V 割増し後の延べ面積(単位 平方メートル)</p> <p>v 基準容積率</p> <p>K_i 次の表による割増係数</p> <table border="1" data-bbox="798 1675 1369 2016"> <thead> <tr> <th>総合設計の種類</th> <th>基準容積率(v)</th> <th>割増係数(K_i)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一般型</td> <td>10/10未満</td> <td>2/3</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">総合設計</td> <td>10/10以上</td> <td>$1/3 + (9-v) \times 1/8 \times 1/3$</td> </tr> <tr> <td>90/10未満</td> <td>$1/3$</td> </tr> <tr> <td>90/10以上</td> <td>$1/3$</td> </tr> </tbody> </table>	総合設計の種類	基準容積率(v)	割増係数(K_i)	一般型	10/10未満	2/3	総合設計	10/10以上	$1/3 + (9-v) \times 1/8 \times 1/3$	90/10未満	$1/3$	90/10以上	$1/3$	<p>※マン建型に関する内容を追加</p>
総合設計制度の種類	基準容積率(v)	割増係数(K_i)																										
一般型	10/10未満	2/3																										
総合設計	10/10以上	$1/3 + (9-v) \times 1/8 \times 1/3$																										
	90/10未満	$1/3$																										
	90/10以上	$1/3$																										
総合設計の種類	基準容積率(v)	割増係数(K_i)																										
一般型	10/10未満	2/3																										
総合設計	10/10以上	$1/3 + (9-v) \times 1/8 \times 1/3$																										
	90/10未満	$1/3$																										
	90/10以上	$1/3$																										

市街地 住宅総 合設計	10/10未満	$2/3 \times (a \times 3/4 + 1)$
	10/10以上 90/10未満	$\{1/3 + (9-v) \times 1/8 \times 1/3\} \times (a \times 3/4 + 1)$
	90/10以上	$1/3 \times (a \times 3/4 + 1)$
再開 発 方針等 適合型 総合設 計	10/10未満	$2/3 \times 1.2$
	10/10以上 90/10未満	$\{1/3 + (9-v) \times 1/8 \times 1/3\} \times 1.2$
	90/10以上	$1/3 \times 1.2$
都心居 住型総 合設計	10/10未満	$2/3 \times 3$
	10/10以上 90/10未満	$\{1/3 + (9-v) \times 1/8 \times 1/3\} \times 3$
	90/10以上	$1/3 \times 3$

この表において、aは、建築物における住宅の用に供する部分の延べ面積に対する割合（2/3を超える時は2/3とし、以下第二項において同様とする。）を表すものとする。ただし、都心居住型総合設計を適用する場合には、「住宅とみなす日常生活を支える施設」として認めるものについては、対象建築物の住宅の用に供する面積の算定の際、住宅とみなすものとする。

KA 次の表による割増係数

総合設計制 度の種類	用途地域	敷地面積 (A)	割増係数 (KA)
一般型総合 設計、市街 地住宅総合 設計又は再 開発方針等 適合型総合 設計	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、近隣商業地 域、商業地域又は準 工業地域	5000平方 メートル以上	2
		5000平方 メートル未満	$1+(A-Amin)/(5000-Amin)$
	上記以外の地域又 は区域	—	1
都心居住型 総合設計	—	5000平方 メートル以上	2
		5000平方	$1+(A-Amin)$

市街地 住宅総 合設計	10/10未満	$2/3 \times (a \times 3/4 + 1)$
	10/10以上 90/10未満	$\{1/3 + (9-v) \times 1/8 \times 1/3\} \times (a \times 3/4 + 1)$
	90/10以上	$1/3 \times (a \times 3/4 + 1)$
再開 発 方針等 適合型 総合設 計	10/10未満	$2/3 \times 1.2$
	10/10以上 90/10未満	$\{1/3 + (9-v) \times 1/8 \times 1/3\} \times 1.2$
	90/10以上	$1/3 \times 1.2$
都心居 住型総 合設計	10/10未満	$2/3 \times 3$
	10/10以上 90/10未満	$\{1/3 + (9-v) \times 1/8 \times 1/3\} \times 3$
	90/10以上	$1/3 \times 3$

この表において、aは、建築物における住宅の用に供する部分の延べ面積に対する割合（2/3を超える時は2/3とし、以下第二項において同様とする。）を表すものとする。ただし、都心居住型総合設計を適用する場合には、「住宅とみなす日常生活を支える施設」として認めるものについては、対象建築物の住宅の用に供する面積の算定の際、住宅とみなすものとする。

KA 次の表による割増係数

総合設計の 種類	用途地域	敷地面積 (A)	割増係数 (KA)
一般型総合 設計、市街 地住宅総合 設計又は再 開発方針等 適合型総合 設計	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、近隣商業地 域、商業地域又は準 工業地域	5000平方 メートル以上	2
		5000平方 メートル未満	$1+(A-Amin)/(5000-Amin)$
	上記以外の地域又 は区域	—	1
都心居住型 総合設計	—	5000平方 メートル以上	2
		5000平方	$1+(A-Amin)$

		メートル未満	n)/(5000 -Amin)
この表において、Aminは、 <u>基準法型総合設計にあつては</u> 川崎市建築基準法施行細則第24条で定める計画敷地面積の規模を表し、 <u>マンション建替型総合設計にあつては</u> 、 <u>マンション建替法施行令第27条の表に掲げる計画敷地面積の規模を表すものとする。</u>			

2 前項に規定する容積率の割増しを行うにあたっては、計画建築物の延べ面積は、次の表に掲げるものを限度とする。ただし、2号再開発促進地区又は重点地区以外の地区において、従前の基準により市街地住宅総合設計を適用した建築物を建替える場合に、市街地住宅総合設計（基準法型総合設計に限る。）を適用するときは、計画建築物の延べ面積は、次の表に掲げるもののほか、既存建築物のものを限度とする。

総合設計制度の種類	割増し後の延べ面積
一般型総合設計	$A \times v \times 1.5$ と $A \times (v + 20 / 10)$ のうちいずれか小さいもの
市街地住宅総合設計	$A \times v \times (a \times 3 / 8 + 3 / 2)$ と $A \times \{v + (a \times 15 + 20) / 10\}$ のうちいずれか小さいもの
再開発方針等適合型総合設計	$A \times v \times 1.5$ と $A \times (v + 25 / 10)$ のうちいずれか小さいもの
都心居住型総合設計	$A \times v \times 2.0$ と $A \times (v + 40 / 10)$ のうちいずれか小さいもの
この表において、A、v及びaは、前項に規定する数値を表すものとする。	

3 基準法型総合設計において、有効公開空地面積の合計の敷地面積に対する割合（以下「有効公開空地率」という。）が、基準建蔽率に従い、次の表に掲げる値に満たない場合には、第1項の規定にかかわらず、原則として、容積率の割増しを認めないものとする。

基準建蔽率	有効公開空地率の下限
5.5/10未満	0.5
5.5/10以上	$0.2 + (1 - C) \times 10 / 4.5 \times 0.3$
この表において、Cは、 <u>基準建蔽率</u> を表すものとする。	

4 公開空地が計画建築物の敷地のうち計画道路に係る部分の

		メートル未満	n)/(5000 -Amin)
この表において、Aminは、川崎市建築基準法施行細則第24条で定める計画敷地面積の規模を表すものとする。			

2 前項に規定する容積率の割増しを行うにあたっては、次の表に掲げるものを限度とする。

一般型総合設計	$A \times v \times 1.5$ と $A \times (v + 20 / 10)$ のうちいずれか小さいもの
市街地住宅総合設計	$A \times v \times (a \times 3 / 8 + 3 / 2)$ と $A \times \{v + (a \times 15 + 20) / 10\}$ のうちいずれか小さいもの
再開発方針等適合型総合設計	$A \times v \times 1.5$ と $A \times (v + 25 / 10)$ のうちいずれか小さいもの
都心居住型総合設計	$A \times v \times 2.0$ と $A \times (v + 40 / 10)$ のうちいずれか小さいもの
この表において、A、v及びaは、前項に規定する数値を表すものとする。	

3 特別に高度利用を図る必要があると位置付けられた区域における再開発方針等適合型総合設計については、前二項の規定によらず、当該再開発方針等の内容に即して特別な運用を行うことができるものとする。

4 有効公開空地面積の合計の敷地面積に対する割合（以下「有効公開空地率」という。）が、基準建ぺい率に従い、次の表に掲げる値に満たない場合には、第1項の規定にかかわらず、原則として、容積率の割増しを認めないものとする。

基準建ぺい率	有効公開空地率の下限
5.5/10未満	0.5
5.5/10以上	$0.2 + (1 - C) \times 10 / 4.5 \times 0.3$
この表において、Cは、 <u>基準建ぺい率</u> を表すものとする。	

5 公開空地が計画建築物の敷地のうち計画道路に係る部分の

※マン建型に関する内容を追加

※従前の基準で市住総型を適用した建築物の建替え時の限度を規定
※所要の整理

※第20条が適用可能であることから削除
※マン建型の追加に伴う所要の整理

<p>全部又は一部にあり、かつ、第1項に掲げる式によって得られる割増し後の延べ面積を計画道路に係る部分の面積を除いた敷地面積で除した数値が、法第52条第1項に掲げる数値（建築物の敷地が当該数値の異なる地域又は区域の2以上にわたる場合においては、当該地域又は区域の当該数値に、その敷地の当該地域又は区域内にある各部分の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計をいい、以下「指定容積率」という。）を超える場合においては、当該計画建築物の延べ面積は、第1項に掲げる式によって得られる面積以下であり、かつ、第1項の規定中「敷地面積」とあるのは「敷地面積から計画道路に係る部分の面積を除いた面積」と、「有効公開空地面積」とあるのは「有効公開空地面積から計画道路に係る部分の有効公開空地面積を除いた面積」と、「基準容積率」とあるのは「指定容積率」とそれぞれ読み替えて準用する第1項に掲げる式によって得られる面積以下とすること。この場合においては、前項の規定中「有効公開空地面積」とあるのは「有効公開空地面積から計画道路に係る部分の有効公開空地面積を除いた面積」と「敷地面積」とあるのは「敷地面積から計画道路に係る部分の面積を除いた面積」とそれぞれ読み替えて当該規定を準用する。</p>	<p>全部又は一部にあり、かつ、第1項に掲げる式によって得られる割増し後の延べ面積を計画道路に係る部分の面積を除いた敷地面積で除した数値が、法第52条第1項に掲げる数値（建築物の敷地が当該数値の異なる地域又は区域の2以上にわたる場合においては、当該地域又は区域の当該数値に、その敷地の当該地域又は区域内にある各部分の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計をいい、以下「指定容積率」という。）を超える場合においては、当該計画建築物の延べ面積は、第1項に掲げる式によって得られる面積以下であり、かつ、第1項の規定中「敷地面積」とあるのは「敷地面積から計画道路に係る部分の面積を除いた面積」と、「有効公開空地面積」とあるのは「有効公開空地面積から計画道路に係る部分の有効公開空地面積を除いた面積」と、「基準容積率」とあるのは「指定容積率」とそれぞれ読み替えて準用する第1項に掲げる式によって得られる面積以下とすること。この場合においては、前項の規定中「有効公開空地面積」とあるのは「有効公開空地面積から計画道路に係る部分の有効公開空地面積を除いた面積」と「敷地面積」とあるのは「敷地面積から計画道路に係る部分の面積を除いた面積」とそれぞれ読み替えて当該規定を準用する。</p>	
<p><u>（地域貢献施設等に関する容積率の割増し）</u></p> <p><u>第16条 次の各号に掲げるもの（公開空地に該当するものを除く。以下「地域貢献施設等」という。）の整備等を行う建築物について、前条第1項から第3項まで及び第5項に規定する容積率の割増しのほか、10分の5を限度として、整備等に必要部分の床面積の合計に相当する特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。ただし、地域貢献施設等の整備等に応じた容積率の割増しを行うときは、これらの施設等が不足し、又は不足するおそれがあることから、当該施設等の確保が必要であると認められる場合に限るものとする。</u></p> <p><u>(1) 地域で活用できる備蓄倉庫部分又は地域防災機能の向上に寄与する再生可能エネルギー等を用いた自立型エネルギー供給システム等</u></p> <p><u>(2) 津波避難施設（川崎区内のものに限る。）における避難場所又は帰宅困難者用の一時滞在施設における帰宅困難者の受入スペース等（容積率の割増しの限度は基準容積率の20分の1とする。）</u></p> <p><u>(3) 地域に解放されたコミュニティ形成のための集会所又はスペース等</u></p> <p><u>(4) 保育所、幼稚園又は遊び場等の地域の子育て支援施設（第2条第8号に規定する「住宅とみなす日常生活を支え</u></p>	<p><u>（保育所等に関する容積率の割増し）</u></p> <p><u>第15条 次の各号に掲げる建築物に保育所その他生活支援施設（以下「保育所等」という。）を設ける場合は、当該用途に供する部分（第2条第5号に規定する「住宅とみなす日常生活を支える施設」の用途に供する部分を除く。）の床面積の合計に相当する容積率の割増しを行うことができる。ただし、計画敷地の周辺における住宅及び業務施設の集積状況等の土地利用の状況、保育所等の整備状況を勘案し、保育所等の確保が必要であると認められるものに限る。</u></p> <p><u>(1) 駅又は駅近傍の建築物であって保育所等が設けられるもの</u></p> <p><u>(2) 大規模な共同住宅であって保育所等が設けられるもの</u></p> <p><u>(3) 大規模な複合再開発により整備される建築物であって保育所等が設けられるもの</u></p> <p><u>2 容積率の割増しを受ける保育所等は、主たる用途の建築物と棟を分けること。ただし、周囲の状況又は建築物の構造若しくは配置により、支障がないと認められるものについては、この限りでない。</u></p>	<p>※ 地域貢献施設等について追加（マン建型に限らず地域貢献となるため、基準法型でも適用できる。従前の基準の保育所等の詳細は第1項に集約するため削除）</p>

<p style="text-align: center;"><u>る施設」の用途に供する部分を除く。)</u></p> <p>2 容積率の割増しの限度は、前条第2項の範囲内までとする。</p>	<p>3 容積率の割増しの限度は、前条第2項の範囲内までとする。</p>	
<p>(絶対高さ制限に関する緩和の基準)</p> <p>第17条 <u>基準法型総合設計により</u>絶対高さ制限に関する緩和を受けることができる建築物は、敷地の各辺(単純な形状の多角形の敷地にあつては敷地境界線、多角形でない敷地又は複雑な形状の多角形の敷地にあつては、当該敷地を単純な多角形に近似した場合の各辺をいう。以下同じ。)において、S_i' が S_i 以下であるものとする。この場合において、S_i' とは、O_i (各辺についてその中点から16メートルの距離だけ外側にある点をいう。)を通る鉛直線上の各点を視点として建築物の各部分を各辺上の鉛直面に水平方向に投影した図形の面積(以下「立面投影面積」という。)とし、S_i とは各辺の長さに10メートル又は12メートルのうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を乗じて得た値とする。</p>	<p>(絶対高さ制限に関する緩和の基準)</p> <p>第16条 絶対高さ制限に関する緩和を受けることができる建築物は、敷地の各辺(単純な形状の多角形の敷地にあつては敷地境界線、多角形でない敷地又は複雑な形状の多角形の敷地にあつては、当該敷地を単純な多角形に近似した場合の各辺をいう。以下同じ。)において、S_i' が S_i 以下であるものとする。この場合において、S_i' とは、O_i (各辺についてその中点から16メートルの距離だけ外側にある点をいう。)を通る鉛直線上の各点を視点として建築物の各部分を各辺上の鉛直面に水平方向に投影した図形の面積(以下「立面投影面積」という。)とし、S_i とは各辺の長さに10メートル又は12メートルのうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を乗じて得た値とする。</p>	<p>※マン建型の追加に伴う所要の整理</p>
<p>(道路斜線制限等に関する緩和の基準)</p> <p>第18条 <u>基準法型総合設計により</u>道路斜線制限又は隣地斜線制限に関する緩和を受けることができる建築物は、敷地の各辺において、S_i' が S_i 以下であるものとする。この場合において、S_i' とは、O_i (各辺についてその中点から次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に掲げる距離だけ外側にある点をいう。)を通る鉛直線上の各点を視点とした立面投影面積とし、S_i とは、各辺において法第56条第1項第1号、第2号及び第2項の規定によって許容される最大の立面投影面積とする。</p> <p>(1) 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域 道路に接する各辺について当該道路の幅員に法第56条第2項の規定による当該建築物の後退距離(以下「後退距離」という。)に相当する距離を加えた距離</p> <p>(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、第二種住居地域及び準住居地域 道路に接する各辺について当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離、その他の各辺については16メートルに高さ20メートルを超える部分を有する建築物にあつては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離</p> <p>(3) 近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域又は用途地域の指定のない区域(以下「非住居系地域」という。) 道路に接する各辺について当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離、その他の各辺については12メートルに高さ31メートルを超える部分</p>	<p>(道路斜線制限等に関する緩和の基準)</p> <p>第17条 道路斜線制限又は隣地斜線制限に関する緩和を受けることができる建築物は、敷地の各辺において、S_i' が S_i 以下であるものとする。この場合において、S_i' とは、O_i (各辺についてその中点から次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に掲げる距離だけ外側にある点をいう。)を通る鉛直線上の各点を視点とした立面投影面積とし、S_i とは、各辺において法第56条第1項第1号、第2号及び第2項の規定によって許容される最大の立面投影面積とする。</p> <p>(1) 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域 道路に接する各辺について当該道路の幅員に法第56条第2項の規定による当該建築物の後退距離(以下「後退距離」という。)に相当する距離を加えた距離</p> <p>(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、第二種住居地域及び準住居地域 道路に接する各辺について当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離、その他の各辺については16メートルに高さ20メートルを超える部分を有する建築物にあつては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離</p> <p>(3) 近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域又は用途地域の指定のない区域(以下「非住居系地域」という。) 道路に接する各辺について当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離、その他の各辺については12メートルに高さ31メートルを超える部分</p>	<p>※マン建型の追加に伴う所要の整理</p>

<p>を有する建築物にあっては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離</p> <p>2 高さが100メートルを超える建築物に対する前項の規定の適用については、次の各号に掲げる面積を加えたものをもってSi'とする。</p> <p>(1) 建築物の高さ100メートル以下の部分の立面投影面積</p> <p>(2) 建築物の高さ100メートルを超え150メートル以下の部分の立面投影面積に2分の1を乗じて得たもの</p> <p>(3) 建築物の高さ150メートルを超える部分の立面投影面積に3分の1を乗じて得たもの</p> <p>3 前面道路の反対側の境界線からの水平距離に後退距離に相当する距離を加えたものが法第56条第1項別表第3(は)欄に掲げる距離を超える建築物の部分の立面投影面積は、道路に接する各辺のSi'に含めないものとする。</p> <p>4 北側斜線制限については、原則として緩和しないものとする。</p>	<p>を有する建築物にあっては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離</p> <p>2 高さが100メートルを超える建築物に対する前項の規定の適用については、次の各号に掲げる面積を加えたものをもってSi'とする。</p> <p>(1) 建築物の高さ100メートル以下の部分の立面投影面積</p> <p>(2) 建築物の高さ100メートルを超え150メートル以下の部分の立面投影面積に2分の1を乗じて得たもの</p> <p>(3) 建築物の高さ150メートルを超える部分の立面投影面積に3分の1を乗じて得たもの</p> <p>3 前面道路の反対側の境界線からの水平距離に後退距離に相当する距離を加えたものが法第56条第1項別表第3(は)欄に掲げる距離を超える建築物の部分の立面投影面積は、道路に接する各辺のSi'に含めないものとする。</p> <p>4 北側斜線制限については、原則として緩和しないものとする。</p>	
<p>(建築物の敷地が斜線制限等の高さの制限の異なる地域又は区域の内外にわたる場合の措置)</p> <p>第19条 敷地が法第55条第1項又は法第56条第1項第1号、第2号若しくは第3号の規定による建築物の高さの制限が異なる地域又は区域の内外にわたる建築物に対する前条第1項及び第2項の規定の適用については、敷地の各辺の midpoint から次に掲げる距離だけ外側にある点をもって前条第1項のO_iとし、各辺において法第55条第1項又は法第56条第1項第1号、第2号若しくは第3号の規定によって許容される最大の立面投影面積をもって前条第1項及び第2項のSiとする。</p> <p>(1) 道路に接する各辺について当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離</p> <p>(2) その他の各辺については、次の式によって計算した数値</p> $(16 \times L_1 + A_2 \times L_2 + A_3 \times L_3) / L$ <p>この式において、A₂、A₃、L₁、L₂、L₃及びLは、それぞれ次の数値を表すものとする。</p> <p>A₂ 16メートルに高さが20メートルを超える部分を有する建築物にあっては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離の数値</p> <p>A₃ 12メートルに高さが31メートルを超える部分を有する建築物にあっては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離の数値</p>	<p>(建築物の敷地が斜線制限等の高さの制限の異なる地域又は区域の内外にわたる場合の措置)</p> <p>第18条 敷地が法第55条第1項又は法第56条第1項第1号、第2号若しくは第3号の規定による建築物の高さの制限が異なる地域又は区域の内外にわたる建築物に対する前条第1項及び第2項の規定の適用については、敷地の各辺の midpoint から次に掲げる距離だけ外側にある点をもって前条第1項のO_iとし、各辺において法第55条第1項又は法第56条第1項第1号、第2号若しくは第3号の規定によって許容される最大の立面投影面積をもって前条第1項及び第2項のSiとする。</p> <p>(1) 道路に接する各辺について当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離</p> <p>(2) その他の各辺については、次の式によって計算した数値</p> $(16 \times L_1 + A_2 \times L_2 + A_3 \times L_3) / L$ <p>この式において、A₂、A₃、L₁、L₂、L₃及びLは、それぞれ次の数値を表すものとする。</p> <p>A₂ 16メートルに高さが20メートルを超える部分を有する建築物にあっては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離の数値</p> <p>A₃ 12メートルに高さが31メートルを超える部分を有する建築物にあっては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離の数値</p>	

<p>L 1 各辺のうち第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域に存する部分の長さ</p> <p>L 2 各辺のうち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、第二種住居地域又は準住居地域に存する部分の長さ</p> <p>L 3 各辺のうち非住居系地域に存する部分の長さ</p> <p>L 各辺の長さ (L=L 1+L 2+L 3)</p> <p>なお、絶対高さ制限及び北側斜線制限の適用される地域又は区域の内外にわたる場合で、当該地域又は区域に存する部分において北側斜線制限が敷地境界線から連続して適用される範囲の部分について、法第55条第1項の規定に係る許可を受ける場合には、第17条を準用し、また、法第56条第1項の規定については、前条第4項を準用する。</p> <p>2 前項の規定による判定方式のみでは斜線制限等の高さの制限の部分適用方式(建築物の各部分の高さが当該部分の存する地域又は区域の制限の適用を受ける方式をいう。)が十分に反映されないことになり、敷地周辺の環境にとって不相当である場合には、適切な措置を講ずるものとする。</p>	<p>L 1 各辺のうち第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域に存する部分の長さ</p> <p>L 2 各辺のうち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、第二種住居地域又は準住居地域に存する部分の長さ</p> <p>L 3 各辺のうち非住居系地域に存する部分の長さ</p> <p>L 各辺の長さ (L=L 1+L 2+L 3)</p> <p>なお、絶対高さ制限及び北側斜線制限の適用される地域又は区域の内外にわたる場合で、当該地域又は区域に存する部分において北側斜線制限が敷地境界線から連続して適用される範囲の部分について、法第55条第1項の規定に係る許可を受ける場合には、第16条を準用し、また、法第56条第1項の規定については、前条第4項を準用する。</p> <p>2 前項の規定による判定方式のみでは斜線制限等の高さの制限の部分適用方式(建築物の各部分の高さが当該部分の存する地域又は区域の制限の適用を受ける方式をいう。)が十分に反映されないことになり、敷地周辺の環境にとって不相当である場合には、適切な措置を講ずるものとする。</p>									
<p>(制限の緩和)</p> <p>第20条 敷地周辺の都市施設の状況、土地の状況、建築群としての防災性及び地域の特殊性等を勘案して、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合においては、総合設計許可準則及び総合設計許可準則に関する技術基準の範囲内で、第3条から前条の規定によらないことができる。</p>	<p>(制限の緩和)</p> <p>第19条 敷地周辺の都市施設の状況、土地の状況、建築群としての防災性及び地域の特殊性等を勘案して、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合においては、総合設計許可準則及び総合設計許可準則に関する技術基準の範囲内で、第3条から前条の規定によらないことができる。</p>									
<p>第3章 維持管理等</p> <p>(維持管理等)</p> <p>第21条 建築主、所有者及び管理者(以下「建築主等」という。)は、次の表に掲げる生活利便施設、公開空地及び地域貢献施設等(以下「公開空地等」という。)に関する許可条件及びこれらに関する義務を遵守し、公開空地等の維持管理を行わなければならない。なお、建築主等及び建築物に関わる宅地建物取引業者は、建築物を第三者に売買、譲渡又は賃貸する場合には、売買契約書(若しくは賃貸契約書)、重要事項説明書、管理規約及びパンフレット等に次表に掲げる内容を明記し、買主及び入居者等に十分周知しなければならない。</p>	<p>第3章 維持管理等</p> <p>(維持管理等)</p> <p>第20条 建築主、所有者及び管理者(以下「建築主等」という。)は、次の表に掲げる公開空地及び保育所等(以下「公開空地等」という。)に関する許可条件及びこれらに関する義務を遵守し、公開空地等の維持管理を行わなければならない。なお、建築主等及び建築物に関わる宅地建物取引業者は、建築物を第三者に売買、譲渡又は賃貸する場合には、売買契約書(若しくは賃貸契約書)、重要事項説明書、管理規約及びパンフレット等に次表に掲げる内容を明記し、買主及び入居者等に十分周知しなければならない。</p>	<p>※特例施設等の追加に伴う名称の整理</p>								
<table border="1"> <tr> <th colspan="2">公開空地等の維持管理に関する条件及び義務(遵守事項)</th> </tr> <tr> <td>①許可建築物である旨の標示義務</td> <td>総合設計制度の許可を受けている建築物であり、許可条件として公開空地等を敷地内に確保している旨を示した標示板を設置すること。</td> </tr> </table>	公開空地等の維持管理に関する条件及び義務(遵守事項)		①許可建築物である旨の標示義務	総合設計 制度 の許可を受けている建築物であり、許可条件として公開空地等を敷地内に確保している旨を示した標示板を設置すること。	<table border="1"> <tr> <th colspan="2">公開空地等の維持管理に関する条件及び義務(遵守事項)</th> </tr> <tr> <td>①許可建築物である旨の標示義務</td> <td>総合設計の許可を受けている建築物であり、許可条件として公開空地等を敷地内に確保している旨を示した標示板を設置すること。</td> </tr> </table>	公開空地等の維持管理に関する条件及び義務(遵守事項)		①許可建築物である旨の標示義務	総合設計の許可を受けている建築物であり、許可条件として公開空地等を敷地内に確保している旨を示した標示板を設置すること。	
公開空地等の維持管理に関する条件及び義務(遵守事項)										
①許可建築物である旨の標示義務	総合設計 制度 の許可を受けている建築物であり、許可条件として公開空地等を敷地内に確保している旨を示した標示板を設置すること。									
公開空地等の維持管理に関する条件及び義務(遵守事項)										
①許可建築物である旨の標示義務	総合設計の許可を受けている建築物であり、許可条件として公開空地等を敷地内に確保している旨を示した標示板を設置すること。									

②公開空地の機能保持義務	公開空地とは、市街地環境の確保及び整備改善に資するよう敷地内に確保された空地をいい、歩行者等が日常自由に通行し、又は利用できるよう、広く一般に開放されるよう維持管理すること。	②公開空地の機能保持義務	公開空地とは、市街地環境の確保及び整備改善に資するよう敷地内に確保された空地をいい、歩行者等が日常自由に通行し、又は利用できるよう、広く一般に開放されるよう維持管理すること。	※公開空地の変更等に関する内容の修正
③変更の禁止	公開空地等は、その目的を保つため、その他の用途に変更（一時利用を含む。以下同じ。）しないこと。 <u>ただし、第5項又は第6項に該当する場合はこの限りではない。</u>	③転用及び変更の禁止	公開空地等は、その目的を保つため、その他の用途に使用又は変更しないこと。	
④管理費用負担の義務	公開空地等及び標示板は、建築主等がその責任と負担において、常時適正な状態に維持管理すること。	④管理費用負担の義務	公開空地等及び標示板は、建築主等がその責任と負担において、常時適正な状態に維持管理すること。	
⑤維持管理責任者の選任義務	建築主等は、公開空地等の維持管理について維持管理責任者を選任し、誓約書とともに市長に届け出ること。また、維持管理を業者委託する場合は、管理委託契約書に公開空地等の維持管理に関する事項を明記すること。	⑤維持管理責任者の選任義務	建築主等は、公開空地等の維持管理について維持管理責任者を選任し、誓約書とともに市長に届け出ること。また、維持管理を業者委託する場合は、管理委託契約書に公開空地等の維持管理に関する事項を明記すること。	
⑥計画図書の保管義務	建築主等は、公開空地等の計画内容を示した許可通知書を保管すること。	⑥計画図書の保管義務	建築主等は、公開空地等の計画内容を示した許可通知書を保管すること。	
⑦管理責任継承の義務	上記①～⑥の事項は、当該建築物を第三者に転売、譲渡又は転貸等する場合に、建築主等の責任において当該第三者に継承させること。	⑦管理責任継承の義務	上記①～⑥の事項は、当該建築物を第三者に転売、譲渡又は転貸等する場合に、建築主等の責任において当該第三者に継承させること。	
⑧設計者の責務	設計者は、建築物の完成後も、建築主等と協力して公開空地等の維持管理業務に関わり、公開空地等が設計の趣旨どおり機能するよう管理し、設計者責任を果たすよう努めること。	⑧設計者の責務	設計者は、建築物の完成後も、建築主等と協力して公開空地等の維持管理業務に関わり、公開空地等が設計の趣旨どおり機能するよう管理し、設計者責任を果たすよう努めること。	
<p>2 建築主等は、次の各号に掲げる基準に従い標示板を作成し、設置しなければならない。</p> <p>(1) 敷地内の適当な場所に、総合設計制度の許可基準に基づき一般に開放するために設置された公開空地である旨及び深夜等の閉鎖が認められた公開空地についてはその公開時間を第1号様式の通り作成すること。</p> <p>(2) <u>市街地住宅総合設計、再開発方針等適合型総合設計又は都心居住型総合設計を適用した場合で、住宅の用に供する部分又は生活利便施設を設ける必要がある場合は</u>、計画建築物の玄関部分等適当な場所に、<u>当該部分の位置等</u>を明らかにした各階平面図を付して、当該建築物が市街地住宅総合設計、<u>再開発方針等適合型総合設計</u>又は都心居住型総合設計による許可を受けた建築物である旨を第2号様式の通り作成すること。</p>		<p>2 建築主等は、次の各号に掲げる基準に従い標示板を作成し、設置しなければならない。</p> <p>(1) 敷地内の適当な場所に、総合設計制度の許可基準に基づき一般に開放するために設置された公開空地である旨及び深夜等の閉鎖が認められた公開空地についてはその公開時間を第1号様式の通り作成すること。</p> <p>(2) 計画建築物の玄関部分等適当な場所に、住宅の用に供する部分を明らかにした各階平面図を付して、当該建築物が<u>法に基づく市街地住宅総合設計又は都心居住型総合設計</u>による許可を受けた建築物である旨を第2号様式の通り作成すること。</p>		
				※名称整理

<p>(3) 敷地内の適当な場所に、<u>地域貢献施設等</u>である旨を第3号様式の通り作成すること。</p> <p>3 <u>建築主等は、第16条第2号に掲げる施設の整備による容積率の割増しを受ける場合において、計画建築物にかかる工事が完了したときは、遅滞なく、津波避難施設として指定を受け、又は帰宅困難者用の一時滞在施設として市と協定を締結しなければならない。</u></p> <p>4 <u>建築主等は、公開空地等を適正に維持管理するため、維持管理責任者を選任し、維持管理責任者の誓約とあわせ、許可申請時に第4号様式により市長に届け出なければならない。また、建築主等は、維持管理責任者を変更する場合は、すみやかに同様式により市長に届け出なければならない。</u></p> <p>5 <u>次の各号のいずれかに該当する場合においては、公開空地を変更することができるものとする。この場合において、建築主等は第1号に該当する場合を除き、その旨を市長に報告しなければならない。</u></p> <p>(1) <u>公開空地の賑わい又は地域の活性化を向上させる活動に利用する場合で、その活動を主体的に行う団体を登録し、その活動を促進することによって、市街地の住環境の整備改善に資すると認められるとき</u></p> <p>(2) <u>短期間のイベント等で地域の活性化に寄与するものその他これに類する行為のために公開空地を一時的に利用する場合</u></p> <p>(3) <u>建築物又は公開空地等の維持管理を目的とする工事その他これに類する行為のために公開空地を一時的に利用する場合</u></p> <p>6 <u>建築物の利用状況の変化等により、公開空地等の変更がやむを得ない場合で、かつ、変更後の計画が本基準に適合するときは、公開空地等を変更することができるものとする。この場合において、建築主等はその旨を市長に報告しなければならない。</u></p> <p>7 市長は、建築主、所有者、管理者及び設計者に対して、第5号様式により公開空地等の維持管理状況等について報告を求めることができる。</p>	<p>(3) 敷地内の適当な場所に<u>第15条の規定に基づき容積率の特例を受けた保育所等</u>である旨を第3号様式の通り作成すること。</p> <p>3 建築主等は、公開空地等を適正に維持管理するため、維持管理責任者を選任し、維持管理責任者の誓約とあわせ、許可申請時に第4号様式により市長に届け出なければならない。また、建築主等は、維持管理責任者を変更する場合は、すみやかに同様式により市長に届け出なければならない。</p> <p><u>〈新設〉</u></p> <p>4 市長は、建築主、所有者、管理者及び設計者に対して、第5号様式により公開空地等の維持管理状況等について報告を求めることができる。</p>	<p>※地域貢献施設を設けた場合の手続に関する</p> <p>※公開空地の変更・一時利用に関する追加</p> <p>※公開空地の変更に関する追加</p>
<p><u>附 則</u></p> <p><u>(施行期日)</u></p> <p>1 <u>この基準は平成28年8月1日から施行する。ただし、第2条、第3条、第7条及び第11条の改正基準並びに事項の規定は平成29年1月1日より施行する。</u></p>	<p><u>附則</u></p> <p>1 <u>この基準は平成24年7月1日から施行する。</u></p>	

<p><u>(廃止)</u></p> <p>2 従前の総合設計制度許可基準は、廃止する。</p> <p><u>(経過措置)</u></p> <p>3 <u>この基準の施行の日以前において、許可申請を提出している事業、環境影響評価法（平成9年法律第81号）第7条又は川崎市環境影響評価に関する条例（平成11年川崎市条例第48号）第8条の2、第11条若しくは第19条の規定による公告を行った事業、川崎市中高層建築物等の建築及び開発行為に係る紛争の調整等に関する条例（平成7年川崎市条例第48号）第9条第1項の規定により標識を設置した事業、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）第10条に規定する事前届出書を提出した事業並びに都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則（昭和47年川崎市規則第76号）第2条第2項に規定する開発行為事前審査申請書を提出した事業については、この基準の規定は適用せず、従前の例による。</u></p>	<p>2 従前の総合設計制度許可基準は、廃止する。</p> <p>3 <u>この許可基準の施行の日以前に許可申請を提出しているものについては、この許可基準の規定は適用せず、従前の例による。</u></p>	
---	--	--