

戸手4丁目市街化調整区域内における開発指導基準

戸手4丁目市街化調整区域内において、土地利用を行う場合には、次の各号に適合する計画とする。

- 1 国土交通省スーパー堤防計画に適合する計画であること。
- 2 開発審査会の議を経て市街化調整区域内の建築許可等が得られる見込みがあること。
- 3 容積率が200%を超える建築物の用途・形態制限等は、(1)及び(2)に適合する計画とする。

(1) 隣接する市街化区域内の戸手4丁目地区地区計画の地区整備計画の内容に適合していること。

ただし、敷地面積の最低限度にあつては、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第9条第2項及び第3項を適用することができる。

(2) から に適合していること。

敷地が、多摩沿線道路（歩道拡幅予定部分（幅員5m）を含む。以下「沿線道路」という。）及び高規格堤防上の河川管理用通路（以下「河川管理用通路」という。）にそれぞれ連続して12m以上接すること。

敷地面積が500㎡以上であること。

敷地ごとに、上流側及び下流側のそれぞれの敷地境界線に沿って、沿線道路及び河川管理用通路の双方に通ずる空地を設けること。また、空地の幅員は敷地面積に応じて、次の表に定めるものとする。ただし、建築基準法第86条に基づき一団地の認定を受けた連続した複数の敷地又は敷地以外の土地については、一の敷地とみなす。

敷地面積	上流側及び下流側のそれぞれの空地の最小幅員	上流側及び下流側の空地の幅員の合計
1,000㎡未満	2m	4m以上
1,000㎡以上1,500㎡未満	2.5m	6m以上
1,500㎡以上2,000㎡未満	3m	8m以上
2,000㎡以上2,500㎡未満	3.5m	10m以上
2,500㎡以上	4m	12m以上

の規定により設けたそれぞれの空地内に幅員1.5m以上の歩行可能な空間を設けること。ただし、沿線道路に沿った境界線の長さが70m以下の敷地にあ

っては、どちらか一の空地にのみ設けることができる。

建築物及び付属する工作物から沿線道路側の敷地境界線までの水平距離は6 m以上とすること。ただし、後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分若しくは工作物又は工作物の部分が、次のアからエの一に該当するものは、この限りでない。

ア 地盤面下に設けられるもの

イ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内であるもの

ウ 次の(ア)又は(イ)に該当する建築物又は建築物の部分若しくは工作物又は工作物の部分で、かつ、当該部分の水平投影の沿線道路に面する長さを敷地の沿線道路に接する部分の水平投影の長さで除した数値の合計が1/5以下であるもの

(ア) 壁を有しない高さが5 m以下のポーチその他これに類するもので、その部分の水平投影の沿線道路に面する長さの敷地の沿線道路に接する部分の水平投影の長さで除した数値の合計が1/5以下であるもの

(イ) (ア)以外の建築物又は建築物の部分若しくは工作物又は工作物の部分で、その部分の水平投影の沿線道路に面する長さを敷地の沿線道路に接する部分の水平投影の長さで除した数値が1/10以下であり、かつ、当該部分が同一敷地内に一ヶ所のみであるもの

エ 床面積に算入されない屋外階段

沿線道路に沿って連続する壁面(バルコニー等の部分を含む。)の長さは60 m以下とする。ただし、60 mを超える場合は、60 m以内毎に、3階以上に有効5 m以上のスリットを設けること。

沿線道路との境界及び河川管理用通路との境界には、フェンス等を設けないこと。

4 1から3に定めるほか、法令、要綱等に適合した計画とすること。

5 本基準によることに疑義が生じた場合は、まちづくり局内の関係課の協議により、別途、取り扱いを定めることができる。

附 則

(施行期日)

1 この基準は、平成17年12月28日から施行する。