

総合設計制度の許可基準

川 崎 市

総合設計制度の許可基準

目次

第1章 総則

第1条	目的	1
第2条	用語の意義	1

第2章 許可基準

第3条	対象区域	2
第4条	敷地規模	3
第5条	マンション建替型総合設計の許可方針等	4
第5条の2	長期優良住宅型総合設計の許可方針等	5
第6条	建築物による日影時間	5
第7条	駐車場及び駐輪場の設置	6
第8条	備蓄倉庫部分の設置	6
第9条	防災対応トイレの設置	6
第10条	自己日照時間	7
第11条	建築物に係る環境への負荷の低減	7
第12条	公開空地の定義	8
第13条	公開空地に準ずる有効な空地	9
第14条	公開空地の有効面積の算定	10
第15条	計画敷地と道路との関係	12
第16条	容積率の割増しに係る基準	12
第17条	地域貢献施設等に関する容積率の割増し	15
第18条	優良な宿泊施設の整備に関する容積率の割増し	16
第19条	絶対高さ制限に関する緩和の基準	17
第20条	道路斜線制限等に関する緩和の基準	17
第21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	18
第22条	制限の緩和	19

第3章 維持管理等

第23条	維持管理等	19
------	-------	----

附則

別記様式	第1号様式	公開空地標示板	23
	第2号様式	総合設計制度による標示板（住宅の用に供する部分又は生活利便施設）	24
	第3号様式	総合設計制度による標示板（地域貢献施設等及び宿泊施設）	25
	第4号様式	公開空地等維持管理責任者選任届・誓約書	26
	第5号様式	公開空地等管理報告書	27

第1章 総則

(目的)

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地を有する建築物の容積率等の特例（以下「基準法型総合設計」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。

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」という。）及び長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号。以下「長期優良住宅法」という。）第18条第1項に基づく建築物の容積率の特例（以下「長期優良住宅型総合設計」といい、基準法型総合設計及びマンション建替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、それぞれマンション建替法第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・建替え及び認定長期優良住宅の建築を促進するとともに、新たに建築されるマンションや認定長期優良住宅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。

(用語の意義)

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。

- (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。
- (2) 基準建蔽率 法第53条第1項、第2項、第3項、第6項、第7項及び第8項に規定する建蔽率をいう。
- (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。
- (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
- (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

- (6) 都市再生緊急整備地域 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第2条第3項の規定により、都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として政令で定める地域
- (7) 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（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。）に適用する総合設計制度をいう。
- (8) 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、都市計画上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、地区計画等に適合する計画建築物（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。）に適用する総合設計制度をいう。
- (9) 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。
- (10) 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。
- (11) 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。
- (12) 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。
- (13) 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。
- (14) 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。
- (15) 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。

第2章 許可基準

（対象区域）

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。

- (1) 一般型総合設計 市内全域

- (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、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域（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。）
- (3) 再開発方針等適合型総合設計 2号再開発促進地区又は都市再生緊急整備地域
- (4) 都心居住型総合設計 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

(敷地規模)

第4条 計画敷地面積の最小規模は、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、マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行令（平成14年政令第367号。以下「マンション建替法施行令」という。）第27条に掲げる数値とし、長期優良住宅型総合設計においては、長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行令（平成21年政令第24号。以下「長期優良住宅法施行令」という。）第5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。

- 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。

(参考：川崎市建築基準法施行細則第24条)

用途地域	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田園住居地域	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

(参考：マンション建替法施行令第27条)

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、田園住居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

(参考：長期優良住宅法施行令第5条)

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、田園住居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

(マンション建替型総合設計の許可方針等)

第5条 マンション建替型総合設計を適用する場合にあつては、次の各号に適合するものであること。

- (1) 住宅（第2条第9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。以下この項において同じ。）以外の用に供する部分（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、住宅の用に供する部分の床面積の合計が増加する場合は、この限りでない。
- (2) 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。
- (3) 除却の必要性に係る認定に関する基準等を定める告示（令和3年国土交通省告示第1522号）第5第1号イからニまでに定める経路のうち、それぞれ一以上のものが、同告示第5第2号に掲げる基準に適合していること。
- (4) 道又は公園、広場その他の空地からマンションの出入口までの経路のうち一以上を構成する敷地内の通路（以下「屋外対象通路」という。）が、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16条各号及び第18条第2項第7号イからニまでの基準（以下「バリアフリー基準」という。）に適合していること。ただし、屋外対象通路が地形の特殊性によりバリアフリー基準に適合することが困難な場合で、マンションの車寄せからマンションの出入口までの経路のうち一以上を構成する敷地内の通路がバリアフリー基準に適合したものとすることは、この限りでない。
- (5) マンション建替法第102条第2項第1号から第4号までのいずれかに該当する要

除却認定マンシヨンの建替えにより新たに建築されるマンシヨンで、地形の特殊性によりやむを得ず前号の規定を満たすことができないものは、前号の規定によらないものとする。

- 2 要除却認定マンシヨ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、要除却認定マンシヨンの敷地を細分化した建替え及びマンシヨン建替法第2条第1項第1号に規定するマンシヨン（以下「マンシヨン」という。）に該当しない建築物をマンシヨ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。
- 3 マンシヨン建替法第4条第1項により定める「マンシヨ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。

（長期優良住宅型総合設計の許可方針等）

第5条の2 長期優良住宅型総合設計を適用する場合にあつては、認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用に供する部分以外の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。

- 2 認定長期優良住宅建築等計画に基づき維持保全が行われるものであること。
- 3 長期優良住宅法第4条第1項により定める「長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針」に留意すること。

（建築物による日影時間）

第6条 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。

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。

（参考）

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
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域	なし	3時間	2時間
第一種中高層住居専用地域又は第	東横線以西	3時間	2時間

二種中高層住居専用地域	東横線以東	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
	東横線以東	5時間	3時間
近隣商業地域（容積率200%）、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

（駐車場及び駐輪場の設置）

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。

- (1) 分譲住宅 戸数×100%及び宅配車、来客等のために必要な台数
- (2) 賃貸住宅 戸数×60%及び宅配車、来客等のために必要な台数
- (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

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。

- (1) 住宅 戸数×200%
- (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

（備蓄倉庫部分の設置）

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備蓄倉庫部分を設けること。

- (1) 床面積は、一の住戸につき0.1平方メートル以上の規模とし、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日分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。
- (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。
- (3) 次に掲げる部分には設けないこと。

ア 各住戸の専用部分

イ 共同住宅の用途に供する部分以外の部分

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。

（防災対応トイレの設置）

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。

- (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。
- (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。

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。

(自己日照時間)

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。

対象区域		日照時間 (自己日照)
用途地域	区域分け	
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域	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200%)、準工業地域又は工業地域	なし	2時間

(建築物に係る環境への負荷の低減)

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、川崎市建築物環境配慮制度(以下「CASBEE川崎」という。)での環境効率(BEEランク&チャート)の評価結果が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。

2 計画建築物は、次の各号のいずれかに該当すること。

- (1) 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35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10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11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12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。）

- (2) 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
- (3) 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

（公開空地の定義）

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、芝又は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（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。）に係る土地を含む。）で、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のうち、事業者の無償譲渡又は無償貸付に係るものであって、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。

- (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する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。
- (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。また、マンション建替型総合設計及び長期優良住宅型総合設計にあつては、最小幅が3メートル以上（歩道状公開空地等にあつては、1.5メートル以上）のものであること。
- (3) 一の公開空地（歩道状公開空地等を除く）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、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平方メートル以上であり、マンション建替型総合設計及び長期優良住宅型総合設計を適用する場合にあっては敷地面積の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平方メートル以上であること。

ア 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域 300平方メートル

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

ウ 近隣商業地域又は商業地域 100平方メートル

(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。

(5) 道路との高低差が、6メートル以内のものであること。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。

(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。

(公開空地に準ずる有効な空地)

第13条 敷地内の建築物の居住者や利用者の日常自由な利用又は通行に専ら供される空地及び空地の部分（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部分を含み、非常時以外において自動車が出入りする通路を除く。）で、次に掲げる要件に該当するものについては、公開空地に準ずる有効な空地として、次条に規定する公開空地の有効面積に算入できるものとする。

(1) 屋上庭園にあっては、次のアからウのすべてに該当するものであること。

ア 原則として、道路やペDESTリアンデッキ等に面して設けられており、当該道路等からの行き来が容易に行える位置にあること。

イ 緑化を図るなど修景上良好に設計されているものであること。

ウ 原則として、前条第3号に規定する規模以上であること。

(2) 保育施設屋外遊戯場又は園庭（以下「保育施設屋外遊戯場等」という。）にあっては、次のアからエのすべてに該当するものであること。この場合において、保育施設とは、児童福祉法（昭和22年法律第164号）第39条第1項による保育所、就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成18年法律第77号）第2条第7項による幼保連携型認定こども園又は児童福祉法第6条の3第10

項による小規模保育事業所のいずれかに該当するものとする。

ア 原則として、道路やペデストリアンデッキ等に面して設けられており、当該道路等からの行き来が容易に行える位置にあること。

イ 保育施設が不足し、又は不足するおそれがあることから、保育施設の確保が必要であると認められる区域内に整備されるものであること。

ウ 次の(ア)から(ウ)のすべてに該当する保育施設に併設されるものであること。

(ア) 保育所については川崎市児童福祉施設の設備及び運営の基準に関する条例（平成24年川崎市条例第19号）、幼保連携型認定こども園については川崎市幼保連携型認定こども園の学級の編制、職員、設備及び運営の基準に関する条例（平成26年川崎市条例第34号）、小規模保育事業所については川崎市家庭的保育事業等の設備及び運営の基準等に関する条例（平成26年川崎市条例第35号）（以下「保育施設の基準条例」という。）に定める基準を満たす施設であること。

(イ) 保育所、幼保連携型認定こども園にあつては、原則として利用定員（幼保連携型認定こども園にあつては保育認定子どもの利用定員）が30人以上、小規模保育事業所にあつては、原則として利用定員が15人以上であること。

(ウ) 計画敷地内にある施設であること。

エ 保育施設の基準条例に定める面積以上であり、当該面積に2を乗じて得た面積以下であること。

（公開空地の有効面積の算定）

第14条 公開空地及び公開空地に準ずる有効な空地（以下この条において「公開空地等」という。）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等又は公開空地等の部分の面積に乗じて算定するものとする。

(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

(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

(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

(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

(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

(6) 前各号以外の公開空地又は公開空地の部分 1.0

- (7) 屋上庭園（公開空地に準ずる有効な空地） 0.3
- (8) 保育施設屋外遊戯場等（公開空地に準ずる有効な空地） 1.5
- ただし、屋上部分に設けるものについては0.8とする。
- 2 次に掲げるもの（公開空地内建築物等に係る土地を除く。）の有効公開空地面積は、当該公開空地等又は公開空地等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。
- (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
- (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
- (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公開空地（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
- (4) 公開空地等の位置、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
- 3 隣接する敷地において一体的に計画された公開空地等については、全体を一の公開空地等とみなして、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「当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積」とあるのは「当該敷地内の当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積」とする。
- 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。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。
- 5 計画建築物（公開空地内建築物等を除く。）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等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。
- 6 原則として計画建築物（公開空地内建築物等を除く。）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。

(計画敷地と道路との関係)

第15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。

(1) 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、田園住居地域、準工業地域又は用途地域の指定のない地域 6メートル

(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

2 マンション建替型総合設計及び長期優良住宅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。

3 都心居住型総合設計の場合においては、第1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公開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。

(容積率の割増しに係る基準)

第16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。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を乗じた値を適用し、長期優良住宅型総合設計（都心居住型総合設計を除く。）にあつては、 K_i に1.5×（認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用に供する部分の床面積の合計／建築物の延べ面積）を乗じた値を、都心居住型総合設計に基づく長期優良住宅型総合設計にあつては、 K_i に（認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用に供する部分の床面積の合計／建築物の延べ面積）を乗じた値を適用する。

$$V = A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times KA\}$$

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。

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）

S 有効公開空地面積の合計（単位 平方メートル）

V 割増し後の延べ面積（単位 平方メートル）

v 基準容積率

K_i 次の表による割増係数

総合設計制度の種類	基準容積率（v）	割増係数（K _i ）
一般型総合設計	10/10未満	2/3
	10/10以上 90/10未満	$1/3 + (9-v) \times 1/8 \times 1/3$
	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おいては、「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。		

K_A 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（K _A ）
一般型総合設計、市街地住宅総合設計又	第一種中高層住居専用地域、第二種	5000平方メートル以上	2

は再開発方針等適合型総合設計	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平方メートル未満	$1 + (A - A_{min}) / (5000 - A_{min})$
	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平方メートル未満	$1 + (A - A_{min}) / (5000 - A_{min})$
この表において、 A_{min} は、基準法型総合設計にあつて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し、マンション建替型総合設計にあつては、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し、長期優良住宅型総合設計にあつては、長期優良住宅法施行令第5条の表に掲げ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つては、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。また、次条、第18条、第19条又は第20条を適用する場合においても、同表に掲げる値を確保すること。なお、本項における有効公開空地面積の合計には、第13条に規定する公開空地に準ずる有効な空地について、有効公開空地面積の合計の2分の1を超える部分を算入しないものとする。

基準建蔽率	有効公開空地率の下限
5.5 / 10未滿	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、基準建蔽率を表すものとする。	

- 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。

（地域貢献施設等に関する容積率の割増し）

第17条 次の各号に掲げるもの（公開空地又は公開空地に準ずる有効な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、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。

- (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
- (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。）

- (3) 地域に開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
- (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9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。）
- (5) 中小製造業等の集積の維持・強化に向けた取組方針における産業集積等誘導施設

2 容積率の割増しの限度は、前条第1項及び第4項並びに次条第1項に規定する容積率の割増しと合わせて、前条第2項の範囲内までとする。

（優良な宿泊施設の整備に関する容積率の割増し）

第18条 次の各号のすべてに該当する宿泊施設について、次の表に掲げる容積率を限度として、整備等に必要部分（一般の利用に供する集会場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分を除く。）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。

計画敷地と前面道路との関係	割増し容積率の限度
前面道路の幅員が8メートル以上であり、当該道路に敷地の外周の長さの7分の1以上が接し、かつ、当該道路に宿泊施設の屋外への出口のうち主要なものが面する。	5 / 10
前面道路の幅員が12メートル以上であり、当該道路に敷地の外周の長さの7分の1以上が接し、かつ、当該道路に宿泊施設の屋外への出口のうち主要なものが面する。	10 / 10

(1) 2号再開発促進地区又は都市再生緊急整備地域のうち、宿泊施設が不足し、又は不足するおそれがあることから、当該施設の確保が必要であると認められる区域内に整備されるものであること。

(2) 宿泊施設容積緩和制度運用指針の宿泊施設の基準のすべてに適合しているものであること。

（参考：宿泊施設容積緩和制度運用指針）

宿泊施設の基準
<p>(1) 客室に関する基準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・客室総数は、50室以上とする。 ・客室面積は原則、最低面積15㎡以上かつ2割以上は22㎡以上とする。 ・22㎡未満の客室についてはシングルに限る。
<p>(2) 外国人宿泊者への配慮に関する基準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国際観光ホテル整備法に基づく、外国人宿泊客の利便の増進のための措置に対応した

もの（国際観光ホテル整備法施行規則第14条の2）

(3) その他

- ・旅館業法に規定する「旅館・ホテル営業」のための施設とする。
- ・風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定する、専ら異性を同伴する客の宿泊等に利用させる営業のための施設などは適用除外

2 容積率の割増しの限度は、第16条第1項及び第4項並びに前条第1項に規定する容積率の割増しと合わせて、第16条第2項の範囲内までとする。

（絶対高さ制限に関する緩和の基準）

第19条 基準法型総合設計により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。

（道路斜線制限等に関する緩和の基準）

第20条 基準法型総合設計により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。

- (1) 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域 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
- (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メートルに高さが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
- (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

- 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 S_i' とする。
 - (1) 建築物の高さ100メートル以下の部分の立面投影面積
 - (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
 - (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
- 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 S_i' に含めないものとする。
- 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。

(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)

第21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 S_i とする。

- (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
- (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

$$(1.6 \times L_1 + A_2 \times L_2 + A_3 \times L_3) / L$$

この式において、 A_2 、 A_3 、 L_1 、 L_2 、 L_3 及び L は、それぞれ次の数値を表すものとする。

A_2 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

A_3 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

L_1 各辺のうち第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域に存する部分の長さ

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

L 3 各辺のうち非住居系地域に存する部分の長さ

L 各辺の長さ ($L = L 1 + L 2 + L 3$)

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19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。

- 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。

（制限の緩和）

第22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2条から前条の規定によらないことができる。

第3章 維持管理等

（維持管理等）

第23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、公開空地に準ずる有効な空地、地域貢献施設等及び宿泊施設（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。

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。
②公開空地の機能	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

保持義務	地内に確保された空地进行をいい、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。
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及び一時利用しないこと。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。
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。
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。
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。

- 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。
 - (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等について、第1号様式の通り作成すること。
 - (2) 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、計画建築物の玄関部分等適当な場所に、当該部分の位置等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、再開発方針等適合型総合設計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。
 - (3) 敷地内の適当な場所に、第17条の規定に基づき容積率の特例を受けた地域貢献施設等である旨を第3号様式の通り作成すること。
 - (4) 敷地内の適当な場所に、第18条の規定に基づき容積率の特例を受けた宿泊施設である旨を第3号様式の通り作成すること。
- 3 建築主等は、第17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。

- 4 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。
- 5 次の各号のいずれかに該当する場合においては、公開空地を一時利用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。
 - (1) 公開空地等の活用に関する要綱に基づき登録された地域活性化団体による地域活性化活動のために公開空地を利用する場合
 - (2) 短期間の公益的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
 - (3) 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
- 6 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又は市との協議により定めた施設（計画地周辺の市街地環境を勘案して必要と認められるものに限る）に転用するときは、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。
- 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。

附 則

(施行期日)

- 1 この基準は平成28年9月1日から施行する。ただし、第2条、第3条、第7条、第11条及び第21条第5項の改正基準並びに次項の規定は平成29年2月1日より施行する。

(廃止)

- 2 従前の総合設計制度許可基準は、廃止する。

(経過措置)

- 3 この基準の施行前において、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、なお従前の例による。

附 則

この基準は平成30年4月1日から施行する。

附 則

この基準は令和元年5月1日から施行する。

附 則

この基準は令和元年11月18日から施行する。

附 則

この基準は令和2年1月14日から施行する。

附 則

この基準は令和3年3月1日から施行する。ただし、第11条第2項第1号の改正基準は令和3年4月1日より施行する。

附 則

この基準は令和4年10月1日から施行する。

附 則

この基準は令和5年3月31日から施行する。

第1号様式 公開空地標示板

<h2>公開空地標示板</h2>	
<p>この公開空地は、法第 条 第 項（総合設計制度）の規定に基づ く建築物の許可条件として設けられた もので、どなたでも日常自由に通行又 は利用できます。</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"><p>公開空地位置図</p><p>（方位、現在地、公開空地 の種別（公開空地に準ずる 空地を設ける場合は、その 種別も表示する）・配置等、 深夜等公開空地の閉鎖が認 められた場合はその閉鎖時 間を明記すること。）</p></div>
<p>年 月</p>	
<p>管理責任者 氏 名 住 所 連 絡 先</p>	

← 概ね50cm以上 →

↑ 概ね30cm以上 ↓

（注意）

- 1 大きさは、概ねよこ50cm以上、たて30cm以上とすること。
- 2 材質は、ステンレス板、陶板、硬化プラスチック板等の耐候性、耐久性に富み、破損しにくいものとする。
- 3 文字及び図面は、焼付け又はエッチング等の消失しにくい加工とすること。
- 4 標示板は、公開空地の利用者の利便性を損なわず、かつ、植栽等の陰に隠れることのないような位置に適切に配置すること。
- 5 許可の根拠となる法令を記載すること。
- 6 保育施設屋外遊戯場等（公開空地に準ずる有効な空地）を設ける場合、本様式の説明書きは「この公開空地及び保育施設屋外遊戯場等は、法第 条第 項（総合設計制度）の規定に基づく建築物の許可条件として設けられたものです。公開空地はどなたでも日常自由に通行又は利用できます。」とすること。

第2号様式 総合設計制度による標示板（住宅の用に供する部分又は生活利便施設）

総合設計制度による標示板

法第 条第 項（総合設計制度）の規定に基づく建築物の許可を受けた建築物で、住宅の用に供する部分又は（生活利便施設の内容）は、他の用途に変更することはできません。

年 月

管理責任者
氏 名
住 所
連 絡 先

住宅の用に供する部分又は生活利便施設を明らかにした各階平面図

← 概ね50cm以上 →

↑ 概ね30cm以上 ↓

（注意）

- 1 大きさは、概ねよこ50cm以上、たて30cm以上とすること。
- 2 材質は、ステンレス板、陶板、硬化プラスチック板等の耐候性、耐久性に富み、破損しにくいものとする。
- 3 文字及び図面は、焼付け又はエッチング等の消失しにくい加工とすること。
- 4 許可の根拠となる法令及び生活利便施設の内容を記載すること。

第3号様式 総合設計制度による標示板（地域貢献施設等及び宿泊施設）

総合設計制度による標示板

この（地域貢献施設等及び宿泊施設の内容）は、法第 条第 項
（総合設計制度）の規定に基づく建築物の許可条件として設けられたものです。この部分を他の用途に変更することはできません。

年 月

管理責任者
氏 名
住 所
連 絡 先

地域貢献施設等
及び宿泊施設の
内容・位置

← 概ね50cm以上 →

↑ 概ね30cm以上 ↓

（注意）

- 1 大きさは、概ねよこ50cm以上、たて30cm以上とすること。
- 2 材質は、ステンレス板、陶板、硬化プラスチック板等の耐候性、耐久性に富み、破損しにくいものとする。
- 3 文字及び図面は、焼付け又はエッチング等の消失しにくい加工とすること。
- 4 許可の根拠となる法令、地域貢献施設等及び宿泊施設の内容を記載すること。

公開空地等維持管理責任者選任（変更）届

（あて先）特定行政庁（川崎市長）

年 月 日

建築主等 住 所

氏 名

連絡先

法第 条第 項（総合設計制度）の規定に基づく許可を受けた公開空地等の維持管理について、下記のとおり維持管理責任者を選任（変更）しましたので届け出ます。

記

- 1 維持管理責任者 住 所
氏 名
連絡先

2 建築物の概要

許可申請者（建築主）
建築物名称
建築物所在地
許可年月日
許可番号

以上

.....

誓 約 書

上記の建築物について、法第 条第 項（総合設計制度）の規定に基づく許可条件として設置した公開空地等を、適正に維持管理することを誓約いたします。

また、公開空地等を含む敷地及び建築物の全部又は一部を他に譲渡、賃貸等する場合は、本誓約書に基づき遵守事項を承継いたします。

維持管理責任者 住 所
氏 名
連絡先

注1 この届は、正・副の2部提出してください。（副本は後日返却、写しとして保管）

2 法人にあつては、事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。

第5号様式 公開空地等管理報告書 第一面

公開空地等管理報告書				
			年 月 日	
特定行政庁（川崎市長） 様 管理責任者 住所 氏名				
法第 条第 項（総合設計制度）の規定による許可に基づいて設置した公開空地等の維持保全及び管理の状況について、下記のとおり報告いたします。				
建築物（団地）名称				
所在地				
所有者 住所 氏名				
敷 地	用途地域	(1)第一種低層住居専用地域 (2)第二種低層住居専用地域 (3)第一種中高層住居専用地域 (4)第二種中高層住居専用地域 (5)第一種住居地域 (6)第二種住居地域 (7)準住居地域 (8)田園住居地域 (9)近隣商業地域 (10)商業地域 (11)準工業地域 (12)工業地域 (13)工業専用地域 (14)指定なし		
	高度地区	(1)第一種 (2)第二種 (3)第三種 (4)第四種 (5)指定なし		
	防火地域	(1)防火地域 (2)準防火地域 (3)指定なし		
	その他の地域地区	日影規制	(一) (二) 指定なし	
	基準建蔽率	%	基準容積率	%
	敷地面積	m ²		
	建 築 物	主要用途	構造・階数	
建築面積		m ²	建蔽率 %	
延べ面積		m ²	容積率 %	
高さ		m	棟数 棟	
許認可条項の具体的内容				
受 付 欄			前回の報告	
			許可	
			確認	
			工事完了	

第5号様式 公開空地等管理報告書 第二面

公開空地	面積の合計	m ²	有効公開空地率	%
	有効面積の合計	m ²	許可要件の必要率	%
公開空地の 維持管理の 状況	1. 総括所見			
	2. 一般公衆の 利用状況			
	3. 植栽の管理 状況			
	4. その他管理 上の問題点			
案内図（案内図の明記すべき事項）※方位 ※公共建築物				

配置図・公開空地図

配置図・公開空地図の明記すべき事項

1. 縮尺、方位、敷地境界線、建築物の位置及び主要部分の高さ、公開空地の位置、前面道路の位置及び幅員
2. 公開空地は下記により着色すること。
歩道状公開空地・・・橙色、広場（通路以外）・・・黄緑色、提供公園・・・青色
3. 添付写真の撮影位置及び方向を○→で示すこと。（○内は添付写真の番号を記入）

写真添付欄（公開空地の状況を示すカラー写真を数枚添付すること。）