

議案第74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19年6月11日提出

川崎市長 阿部孝夫

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

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。

30	小田栄西地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された小田栄西地区地区計画において地区整備計画が定められた区域
31	新丸子東3丁目地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された新丸子東3丁目地区地区計画において地区整備計画が定められた区域
32	鹿島田駅西部地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された鹿島田駅西部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23小杉駅南部地区整備計画区域の表中「C-1地区」を「C地区」に改める。

別表第2に次のように加える。

3 0 小田栄西地区整備計画区域

A 地 区 の 区 域	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3) 学校（学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に定めるものに限る。） (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 老人ホーム、保育所、身体障害者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（患者の入院施設を有するものに限る。） (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 (8) 工場（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むもののうち店舗又は飲食店の用途に供する部分を有するものを除く。） (9) 自動車教習所 (10) 畜舎で床面積の合計が150平方メートルを超えるもの (11) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの（ゲームセンターを除く。） (12) 倉庫業を営む倉庫
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、1,000平方メートル以上でなければならない。
	建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、31メートル以下でなければならない。ただし、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以内の場合においては、その部分の高さは、12メートルを限度として算入しない。
B 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) 共同住宅 (2) 学校、図書館その他これらに類するもの (3) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (4) 病院又は診療所 (5) 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。） (6) 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 (7) 事務所 (8) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場のうち客席の部分の床面積の合計が200平方メートル未満のもの (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

		<p>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	その全部又は一部を共同住宅の用途に供する建築物の容積率は、10分の15以上でなければならない。
	建築物の建ぺい率の最高限度	その全部又は一部を共同住宅の用途に供する建築物の建ぺい率は、10分の5以下でなければならない。
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、1,000平方メートル以上でなければならない。
	壁面の位置の制限	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。
	建築物の高さの最高限度	<p>建築物の高さは、次に掲げる要件を満たすものでなければならない。</p> <p>(1) 70メートル以下であること。ただし、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>(2) C地区の区域及びD地区の区域を建築基準条例第7条の表の5の項の規定が適用される区域とみなして同条及び法別表第4の3の項の規定を適用する場合において得られる同項に掲げる日影時間を超えない高さであること。</p>
C地区の区域	建築物の用途の制限	<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) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(2) 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>(3) 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>(4) 前各号の建築物に附属するもの</p>
	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。
	壁面の位置の制限	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。
D地区の区域	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(2) 法別表第2（ぬ）項第1号及び第2号に掲げるもの</p> <p>(3) 自動車教習所</p> <p>(4) 畜舎で床面積の合計が150平方メートルを超えるもの</p> <p>(5) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p>

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。
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号ア又は第2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) 次に掲げる建築物にあっては、31メートル</p> <p>ア 工場</p> <p>イ 敷地面積が2,000平方メートルを超える建築物にあっては、C地区の区域を建築基準条例第7条の表の5の項の規定が適用される区域とみなして同条及び法別表第4の3の項の規定を適用する場合において得られる同項に掲げる日影時間を超えない高さのもの</p> <p>(2) 前号の建築物以外の建築物にあっては、20メートル</p>

3 1 新丸子東3丁目地区整備計画区域

A地区の区域	建築物の用途の制限	<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) 第3号から第9号までのいずれかに掲げる建築物の用途に供する部分を有する共同住宅であって、2階以下に住戸を有しないもの</p> <p>(2) 法第86条第1項又は第2項の規定に基づく認定に係る区域内にある共同住宅であって、2階以下に住戸を有しないもの（当該区域内にある1以上の建築物が前号又は次号から第9号までのいずれかに該当する場合に限る。）</p> <p>(3) 保育所</p> <p>(4) 診療所</p> <p>(5) 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>(6) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</p> <p>(7) 事務所</p> <p>(8) 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</p> <p>(9) ホテル又は旅館</p> <p>(10) 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>(11) 前各号の建築物に附属するもの</p>
	建築物の建ぺい率の最高限度	建築物の建ぺい率は、10分の8以下でなければならない。
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、1,000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>	<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。ただし、次に掲げる建築物又は建築物の部分については、この限りでない。</p> <p>(1) 道路上空に設けられる横断歩道橋又は渡り廊下と一体となる歩廊又は渡り廊下の用に供する建築物の部分</p> <p>(2) ポーチその他これに類する建築物の部分で、当該部分の水平投影の前面道路に面する長さを敷地の当該前面道路に接する部分の水平投影の長さで除した数値が5分の1以下であり、かつ、当該前面道路の路面の中心からの高さが6メートル以下であるもの</p> <p>(3) 巡査派出所、公衆便所その他これらに類する建築物又は建築物の部分</p>
<p>建築物の高さの最高限度</p>	<p>建築物の高さは、80メートル以下でなければならない。ただし、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以内の場合においては、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>B地区の区域 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) 第3号から第8号までのいずれかに掲げる建築物の用途に供する部分を有する共同住宅であって、1階以下に住戸を有しないもの</p> <p>(2) 法第86条第1項又は第2項の規定に基づく認定に係る区域内にある共同住宅であって、1階以下に住戸を有しないもの（当該区域内にある1以上の建築物が前号又は次号から第8号までのいずれかに該当する場合に限る。）</p> <p>(3) 保育所</p> <p>(4) 診療所</p> <p>(5) 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>(6) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</p> <p>(7) 事務所</p> <p>(8) 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</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>
<p>建築物の建ぺい率の最高限度</p>	<p>建築物の建ぺい率は、10分の8以下でなければならない。</p>
<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>建築物の敷地面積は、1,000平方メートル以上でなければならない。</p>

<p>壁面の位置の制限</p>	<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。ただし、次に掲げる建築物又は建築物の部分については、この限りでない。</p> <p>(1) 道路上空に設けられる横断歩道橋又は渡り廊下と一体となる歩廊又は渡り廊下の用に供する建築物の部分</p> <p>(2) ポーチその他これに類する建築物の部分で、当該部分の水平投影の前面道路に面する長さを敷地の当該前面道路に接する部分の水平投影の長さで除した数値が5分の1以下であり、かつ、当該前面道路の路面の中心からの高さが6メートル以下であるもの</p> <p>(3) 巡査派出所、公衆便所その他これらに類する建築物又は建築物の部分</p>
<p>建築物の高さの最高限度</p>	<p>建築物の高さは、80メートル以下でなければならない。ただし、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以内の場合においては、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>C地区の区域 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) 共同住宅</p> <p>(2) 保育所</p> <p>(3) 診療所</p> <p>(4) 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>(5) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</p> <p>(6) 事務所</p> <p>(7) 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>(8) 前各号の建築物に附属するもの</p>
<p>建築物の建ぺい率の最高限度</p>	<p>建築物の建ぺい率は、10分の8以下でなければならない。</p>
<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>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。</p>
<p>壁面の位置の制限</p>	<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。ただし、次に掲げる建築物又は建築物の部分については、この限りでない。</p> <p>(1) 道路上空に設けられる横断歩道橋又は渡り廊下と一体となる歩廊又は渡り廊下の用に供する建築物の部分</p> <p>(2) ポーチその他これに類する建築物の部分で、当該部分の水平投影の前面道路に面する長さを敷地の当該前面道路に接する部分の水平投影の長さで除した数値が5分の1以下であり、かつ、当該前面道路の路面の中心からの高さが6</p>

	<p>メートル以下であるもの</p> <p>(3) 巡査派出所、公衆便所その他これらに類する建築物又は建築物の部分</p>
建築物の高さの最高限度	<p>建築物の高さは、45メートル以下でなければならない。ただし、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以内の場合においては、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>

3.2 鹿島田駅西部地区整備計画区域

A地区の区域	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 共同住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成13年国土交通省令第115号）第3条第6号に規定する高齢者専用賃貸住宅を除く。）</p> <p>(3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(4) 工場（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むもののうち店舗又は飲食店の用途に供する部分を有するものを除く。）</p> <p>(5) ホテル又は旅館</p> <p>(6) 自動車教習所</p> <p>(7) 畜舎で床面積の合計が150平方メートルを超えるもの</p> <p>(8) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(9) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(10) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築物に附属するものを除く。）</p> <p>(11) 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</p> <p>(12) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの</p>
建築物の敷地面積の最低限度	<p>建築物の敷地面積は、1,000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。ただし、次に掲げる建築物又は建築物の部分については、この限りでない。</p> <p>(1) 道路上空に設けられる横断歩道橋又は渡り廊下と一体となる歩廊又は渡り廊下の用に供する建築物の部分</p> <p>(2) ポーチその他これに類する建築物の部分で、当該部分の水平投影の前面道路に面する長さを敷地の当該前面道路に接する部分の水平投影の長さで除した数値が5分の1以下であり、かつ、当該前面道路の路面の中心からの高さが6メートル以下であるもの</p> <p>(3) 巡査派出所、公衆便所その他これらに類する建築物又は建築物の部分</p>

	<p>建築物の高さの最高限度</p>	<p>建築物の高さは、40メートル以下でなければならない。ただし、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以内の場合においては、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>B地区の区域</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。 (1) 共同住宅（2階以下に住戸を有しないものに限る。） (2) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (3) 診療所 (4) 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。） (5) 専修学校その他これに類するもの (6) 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 (7) 事務所 (8) 畜舎で床面積の合計が150平方メートルを超えないもの (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 (10) 前各号の建築物に附属するもの</p>
	<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>建築物の敷地面積は、1,000平方メートル以上でなければならない。</p>
	<p>壁面の位置の制限</p>	<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。ただし、次に掲げる建築物又は建築物の部分については、この限りでない。 (1) 道路上空に設けられる横断歩道橋又は渡り廊下と一体となる歩廊又は渡り廊下の用に供する建築物の部分 (2) ポーチその他これに類する建築物の部分で、当該部分の水平投影の前面道路に面する長さを敷地の当該前面道路に接する部分の水平投影の長さで除した数値が5分の1以下であり、かつ、当該前面道路の路面の中心からの高さが6メートル以下であるもの (3) 巡査派出所、公衆便所その他これらに類する建築物又は建築物の部分</p>
	<p>建築物の高さの最高限度</p>	<p>建築物の高さは、160メートル以下でなければならない。ただし、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以内の場合においては、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>

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

参考資料

制 定 要 旨

小田栄西地区地区計画、新丸子東3丁目地区地区計画及び鹿島田駅西部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ること等のため、この条例を制定するものである。

