

平成31年2月6日

## まちづくり委員会資料

### 平成31年第1回定例会提出予定議案の説明

#### 議案第12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

**資料 1** 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 改正概要

**資料 2** 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 新旧対照表

**参考資料** 建築基準法の一部改正 新旧対照表

まちづくり局

**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  
改正概要**

**1 改正の概要**

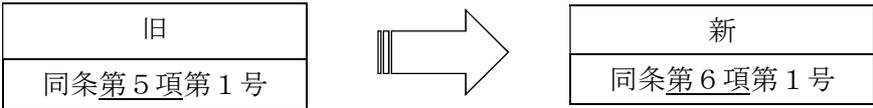
建築基準法の一部改正（平成30年6月27日公布、公布の日より1年以内の日で施行）に伴い、川崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例の改正を行う。

**2 建築基準法の一部改正内容**

建築基準法第53条において、建蔽率緩和の規定が追加され、同条第5項以降が繰り下がる。

**3 改正内容**

建築基準法の一部改正に伴い、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引用条文について所要の整備を行う。



**4 施行期日**

建築基準法の一部を改正する法律の施行の日又はこの条例の公布の日のいずれか遅い日から施行

改正後			改正前		
○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12月22日条例第40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 昭和62年12月22日条例第40号		
別表第2（第4条～第11条、第13条関係） 1～12 略 13 鹿島田駅東部地区再開発地区整備計画区域			別表第2（第4条～第11条、第13条関係） 1～12 略 13 鹿島田駅東部地区再開発地区整備計画区域		
A街 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) 公衆浴場 (2) 自動車教習所 (3) 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 (4) 倉庫業を営む倉庫 (5) 工場（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するものを除く。） (6) 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。） (7) 畜舎	A街 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) 公衆浴場 (2) 自動車教習所 (3) 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 (4) 倉庫業を営む倉庫 (5) 工場（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するものを除く。） (6) 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。） (7) 畜舎
	建築物の容積率の最低限度	建築物の容積率は、10分の20以上でなければならない。		建築物の容積率の最低限度	建築物の容積率は、10分の20以上でなければならない。
	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建蔽率は、10分の6（法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかの規定に該当する建築物にあつては10分の7、同項第1号及び第2号の規定に該当する建築物又は同条第6項第1号の規定に該当する建築物にあつては10分の8）以下でなければならない。		建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建蔽率は、10分の6（法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかの規定に該当する建築物にあつては10分の7、同項第1号及び第2号の規定に該当する建築物又は同条第5項第1号の規定に該当する建築物にあつては10分の8）以下でなければならない。
	建築物の建築面積の最低限度	建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）は、200平方メートル以上でなければならない。		建築物の建築面積の最低限度	建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）は、200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。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) 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		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。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) 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
	建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、60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。		建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、60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街 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) 診療所 (3) 保育所、老人福祉センターその他これらに類するもの (4) 事務所、店舗、飲食店その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートル以下のもの (5) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物 (6) 前各号の建築物に附属するもの	B街 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) 診療所 (3) 保育所、老人福祉センターその他これらに類するもの (4) 事務所、店舗、飲食店その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートル以下のもの (5) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物 (6) 前各号の建築物に附属するもの
	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建蔽率は、10分の5（法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかの規定に該当する建築物にあつては10分の6、同項第1号及び第2号の規定に該当する建築物又は同条第6項第1号の規定に該当する建築物にあつては10分の7）以下でなければ		建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建蔽率は、10分の5（法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかの規定に該当する建築物にあつては10分の6、同項第1号及び第2号の規定に該当する建築物又は同条第5項第1号の規定に該当する建築物にあつては10分の7）以下でなければ

改正後		改正前	
	ならない。		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。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) 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	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。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) 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
建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、135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。	建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、135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。

14～42 略

43 新丸子東3丁目南部地区整備計画区域

14～42 略

43 新丸子東3丁目南部地区整備計画区域

A-1地区区域	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（学校教育法第1条に定めるものに限る。） (4) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (5) 病院又は診療所（患者の入院施設があるものに限る。） (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) 工場（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するものを除く。） (8) 自動車教習所 (9) 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。） (10) 倉庫業を営む倉庫 (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 (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	A-1地区区域	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（学校教育法第1条に定めるものに限る。） (4) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (5) 病院又は診療所（患者の入院施設があるものに限る。） (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) 工場（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するものを除く。） (8) 自動車教習所 (9) 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。） (10) 倉庫業を営む倉庫 (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 (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
建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建蔽率は、10分の6（法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかの規定に該当する建築物にあつては10分の7、同項第1号及び第2号の規定に該当する建築物又は同条第6項第1号の規定に該当する建築物にあつては10分の8）以下でなければならない。	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建蔽率は、10分の6（法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかの規定に該当する建築物にあつては10分の7、同項第1号及び第2号の規定に該当する建築物又は同条第5項第1号の規定に該当する建築物にあつては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。	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。ただし、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については、この限りでない。	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。ただし、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、30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。	建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、30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。
A-2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) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投	A-2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) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投

改正後			改正前		
区 区域	限	<p>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>(2) 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>(3) 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>	区 区域	限	<p>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>(2) 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>(3) 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>
B-1 地区 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) 住宅</p> <p>(2) 工場（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するものを除く。）</p> <p>(3) ホテル又は旅館</p> <p>(4) 自動車教習所</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> <p>(6) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(7) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場</p> <p>(8) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(9) 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>(10) 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>	B-1 地区 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) 住宅</p> <p>(2) 工場（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するものを除く。）</p> <p>(3) ホテル又は旅館</p> <p>(4) 自動車教習所</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> <p>(6) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(7) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場</p> <p>(8) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(9) 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>(10) 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>
	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建蔽率は、10分の5以下でなければならない。		建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建蔽率は、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。		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。ただし、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については、この限りでない。		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。ただし、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、190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。		建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、190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-2 地区 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) 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>(2) 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>(3) 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>	B-2 地区 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) 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>(2) 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>(3) 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>
C 地区 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) 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>(2) 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>(3) 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>	C 地区 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) 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>(2) 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>(3) 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>

44～52 略

44～52 略

建築基準法の一部改正 新旧対照表（関係部分のみ抜粋）  
 （平成30年6月27日法律第67号、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において施行）

新	旧
<p>○建築基準法                      昭和二十五年五月二十四日法律第二百一号                      （建蔽率）                      第五十三条 略                      1～4 略</p> <p>5 <u>次の各号のいずれかに該当する建築物で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建蔽率は、第一項から第三項までの規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとすることができる。</u></p> <p>一 <u>特定行政庁が街区における避難上及び消火上必要な機能の確保を図るため必要と認めて前面道路の境界線から後退して壁面線を指定した場合における、当該壁面線を越えない建築物</u></p> <p>二 <u>特定防災街区整備地区に関する都市計画において特定防災機能（密集市街地整備法第二条第三号に規定する特定防災機能をいう。次号において同じ。）の確保を図るため必要な壁面の位置の制限（道路に面する建築物の壁又はこれに代わる柱の位置及び道路に面する高さ二メートルを超える門又は塀の位置を制限するものに限る。同号において同じ。）が定められた場合における、当該壁面の位置の制限として定められた限度の線を越えない建築物</u></p> <p>三 <u>第六十八条の二第一項の規定に基づく条例において防災街区整備地区計画の区域（特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画が定められている区域に限る。）における特定防災機能の確保を図るため必要な壁面の位置の制限が定められた場合における、当該壁面の位置の制限として定められた限度の線を越えない建築物</u></p> <p>6 前各項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。</p> <p>一 <u>防火地域（第一項第二号から第四号までの規定により建蔽率の限度が十分の八とされている地域に限る。）内にある耐火建築物等</u></p> <p>二・三 略                      7～9 略</p>	<p>○建築基準法                      昭和二十五年五月二十四日法律第二百一号                      （建蔽率）                      第五十三条 略                      1～4 略</p> <p>5 前各項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。</p> <p>一 <u>第一項第二号から第四号までの規定により建蔽率の限度が十分の八とされている地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物</u></p> <p>二・三 略                      6～7 略</p>