

議案第 35 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。

令和 7 年 2 月 13 日提出

川崎市長 福田 紀彦

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

第 1 条 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。

第 5 条第 2 項第 2 号中「第 37 条」を「第 32 条」に、「第 35 条第 1 項
第 1 号」を「第 30 条第 1 項第 1 号」に、「第 11 条」を「第 7 条」に改め
る。

別表第 1 に次のように加える。

59	南渡田北地区整備計画区域	都市計画法第 20 条第 1 項の規定により告示された南渡田北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 に次のように加える。

59 南渡田北地区整備計画区域

A 1	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) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねる
-------------	---------------	---

地区の区域		もの (3) 共同住宅、寄宿舍又は下宿 (4) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (5) 公衆浴場 (6) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの (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) 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 (10) カラオケボックスその他これに類するもの (11) 倉庫業を営む倉庫
	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。
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、2,500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。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
A 2 地区の区域	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
C 1 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) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (5) 公衆浴場 (6) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルを超えるもの (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) 自動車教習所

		(9) 畜舎 (10) 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 (11) カラオケボックスその他これに類するもの (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。
	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、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。
C 2 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) 図書館、博物館その他これらに類するもの (2) 保育所 (3) 診療所 (4) 店舗、飲食店その他これらに類するもの (5) 自動車車庫 (6) 事務所 (7) 工場 (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 (9) 畜舎で床面積の合計が150平方メートル以内のもの (10) 倉庫(倉庫業を営むものを除く。) (11) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの (12) 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 (13) 前各号の建築物に附属するもの
	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率は、10分の10以下でなければならない。この場合において、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第17条第3項の規定により認定を受けた計画に係る特定建築物の建築物特定施設の床面積のうち、移動等円滑化の措置をとることにより通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなる場合における高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令第26条に定める床面積は、算入しない。
	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、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、20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。

第2条 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次のように改正する。

別表第2中「第26条」を「第27条」に改める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。ただし、第1条中第5条第2項第2号の改正規定は令和7年4月1日から、第2条の規定は同年6月1日から施行する。

参考資料

制 定 要 旨

南渡田北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、及び建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律等の一部改正に伴い所要の整備を行うため、この条例を制定するものである。