

## まちづくり委員会資料

### 1 令和8年第2回定例会提出予定議案の説明

#### (3) 議案第89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   | 地区計画制度及び小田周辺地区の概要について                      |
| 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 概要 |
| 資料3   | 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 新旧対照表        |
| 参考資料1 | 川崎都市計画防災街区整備地区計画の決定（小田周辺地区防災街区整備地区計画）      |

まちづくり局

# 地区計画制度及び小田周辺地区の概要について

## 1 地区計画制度とは

用途地域・都市施設

広域の土地利用を調整・実現するもの

地区計画等

街区単位できめ細かな市街地像を実現するもの

- ・地区計画
- ・防災街区整備地区計画
- ・歴史的風致維持向上地区計画
- ・沿道地区計画
- ・集落地区計画



地区計画等は、関係権利者の意向を踏まえ、地区の特性にあったまちづくりを行うための制度

# 地区計画制度及び小田周辺地区の概要について

## 2 地区計画条例とは

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（以下「地区計画条例」という。）は、地区計画で定めた内容の実現を着実に推進するため、建築基準法に基づく制限とするための条例



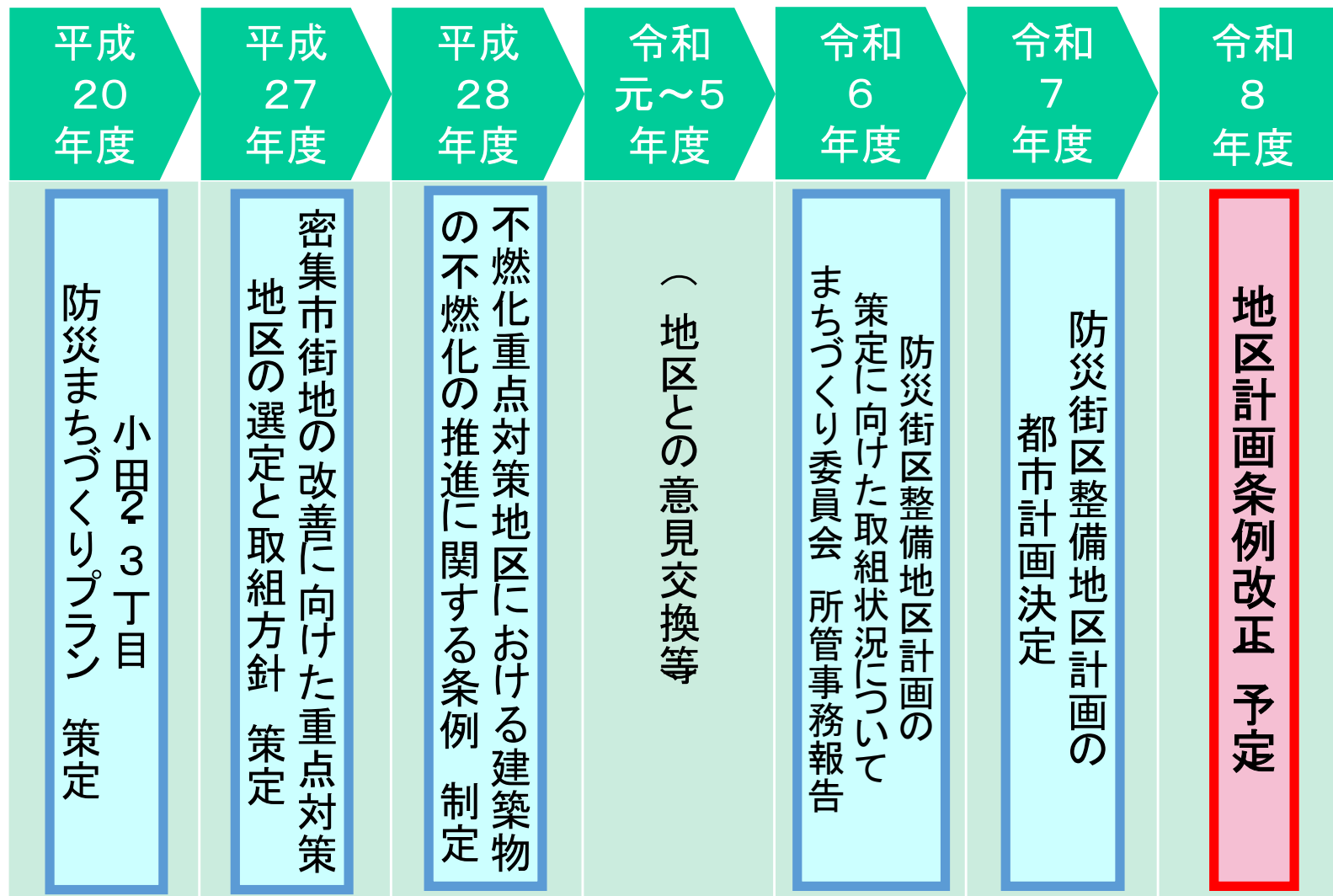
小田周辺地区防災街区整備地区計画を定める都市計画の決定（令和8年3月31日告示）が行われたことからその内容を地区計画条例に反映する

## ※防災街区整備地区計画とは

密集市街地について、防火のための建築物の構造制限等の事項を定めることができる地区計画

# 地区計画制度及び小田周辺地区の概要について

## 3 小田周辺地区の経過



# 地区計画制度及び小田周辺地区の概要について

## 4 地区計画決定の概要

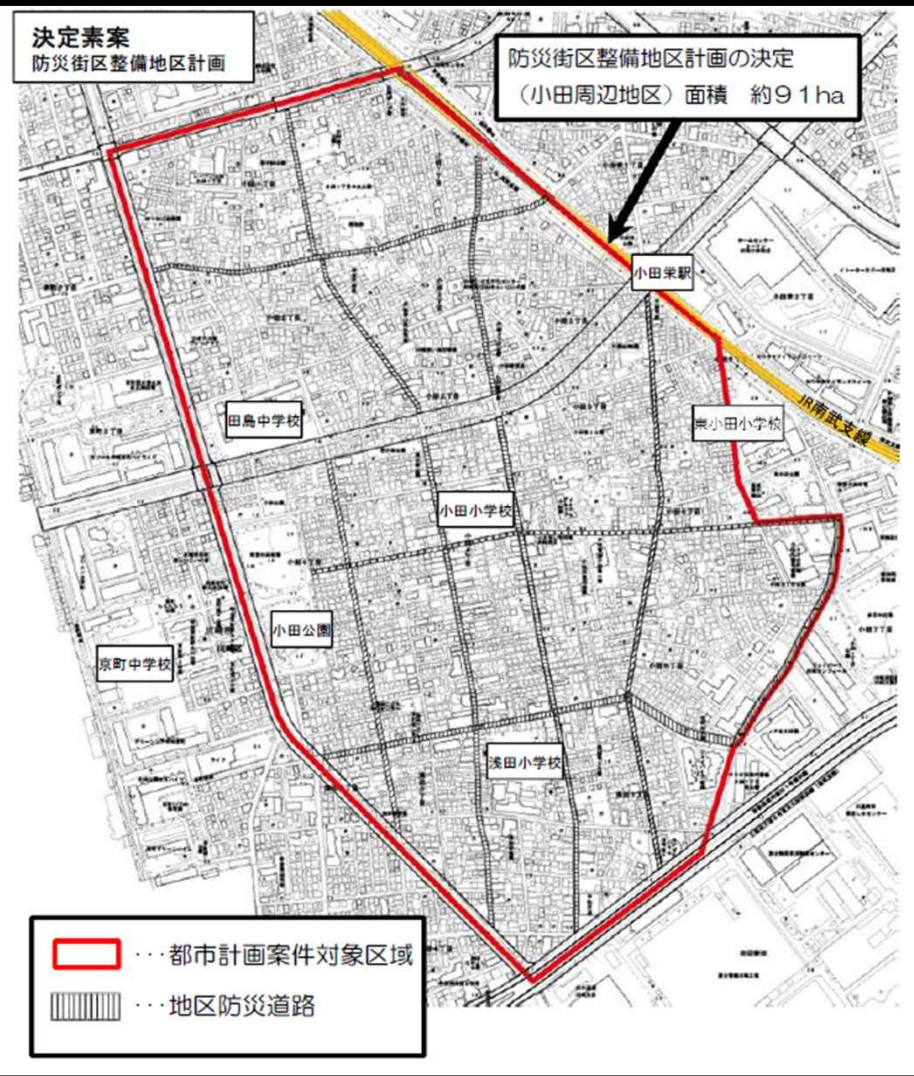
### ■都市計画案件

防災街区整備地区計画の決定  
小田周辺地区防災街区整備地区計画

○建築物等に関する制限

- 建築物の構造に関する防火上必要な制限
- 建築物等の用途の制限  
共同住宅等の住戸面積20㎡以上
- 建築物の敷地面積の最低限度 65㎡
- 道路等に面する垣又は柵の構造は、0.6mを超える高さの部分については、補強コンクリートブロック造等としてはならない。

○地区防災施設として、地区防災道路を定めます。



⇒地区計画等で定めた建築物に関する制限を地区計画条例に反映

# 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 概要

## 1 地区計画条例の一部改正の内容

### (1) 小田周辺地区防災街区整備地区計画の都市計画決定に伴う地区計画条例の一部改正

小田周辺地区について、新たに地区計画を都市計画決定し、具体的な建築制限である地区整備計画を定めました。

これに伴い、地区整備計画で定められた内容を条例の制限とするため、垣又は柵の構造の制限に関する規定を追加するとともに、地区整備計画が定められた区域について条例に定めるものです。

表 1 制限内容等（小田周辺地区防災街区整備地区整備計画区域）

名称	地区の面積	制限内容
小田周辺地区	約 9 1 . 0 h a	建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、垣又は柵の構造の制限

## (2) 条例名称等の一部改正

これまで地区計画条例を適用していた区域は都市計画法の規定による地区計画の区域のみであったところ、今回都市計画決定された密集市街地整備法の規定による防災街区整備地区計画の区域等を条例の適用区域とするため、条例名称等の一部改正するものです。

表2 所要の整備の例

改正前	改正後
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	川崎市地区計画 <u>等</u> の区域内における建築物に係る制限に関する条例
地区計画	地区計画 <u>等</u>
地区整備計画	地区整備計画 <u>等</u>
地区整備計画区域	地区整備計画 <u>等</u> 区域
—	17条に防火上又は防音上若しくは遮音上の制限が定められた建築物についての許可制度を追加
—	19条10号に17条で追加した許可についての手数料を追加

## 2 施行期日

公布の日から施行する。

## 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

改正後	改正前
<p>○<u>川崎市地区計画等の区域内における建築物に係る制限に関する条例</u> 昭和62年12月22日条例第40号 (趣旨)</p>	<p>○<u>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</u> 昭和62年12月22日条例第40号 (趣旨)</p>
<p>第1条 この条例は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第68条の2第1項及び第5項の規定に基づき、<u>地区計画等</u>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ものとする。 (適用区域)</p>	<p>第1条 この条例は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第68条の2第1項及び第5項の規定に基づき、<u>地区計画</u>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ものとする。 (適用区域)</p>
<p>第3条 この条例は、<u>地区計画等</u>において<u>地区整備計画等</u>が定められている区域で別表第1に掲げる区域に適用する。 (建築物の用途の制限)</p>	<p>第3条 この条例は、<u>地区計画</u>において<u>地区整備計画</u>が定められている区域で別表第1に掲げる区域に適用する。 (建築物の用途の制限)</p>
<p>第4条 前条に規定する区域(その区域に<u>係る地区整備計画等</u>において、当該区域を2以上の地区に区分しているものにあつては、その区分されたそれぞれの地区の区域とする。以下「<u>地区整備計画等区域</u>」という。)内における建築物の用途の制限は、<u>地区整備計画等区域ごと</u>の別表第2の建築物の用途の制限の項に定めるとおりとする。ただし、市長が土地利用の状況等に照らして、適正な都市機能と健全な都市環境の確保に支障がないと認めて許可した場合においては、この限りでない。</p>	<p>第4条 前条に規定する区域(その区域に<u>係る地区整備計画</u>において、当該区域を2以上の地区に区分しているものにあつては、その区分されたそれぞれの地区の区域とする。以下「<u>地区整備計画区域</u>」という。)内における建築物の用途の制限は、<u>地区整備計画区域ごと</u>の別表第2の建築物の用途の制限の項に定めるとおりとする。ただし、市長が土地利用の状況等に照らして、適正な都市機能と健全な都市環境の確保に支障がないと認めて許可した場合においては、この限りでない。</p>
<p>2 法第3条第2項の規定により前項の規定の適用を受けない建築物については、次に定める範囲内において増築し、又は改築することができる。 (1) 増築又は改築が基準時(法第3条第2項の規定により引き続き前項の規定(同項の規定が改正された場合においては、改正前の規定を含む。)の適用を受けない期間の始期をいう。以下同じ。)における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計。以下同じ。)及び建築面積(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。以下本則において同じ。)が基準時における</p>	<p>2 法第3条第2項の規定により前項の規定の適用を受けない建築物については、次に定める範囲内において増築し、又は改築することができる。 (1) 増築又は改築が基準時(法第3条第2項の規定により引き続き前項の規定(同項の規定が改正された場合においては、改正前の規定を含む。)の適用を受けない期間の始期をいう。以下同じ。)における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計。以下同じ。)及び建築面積(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。以下本則において同じ。)が基準時における</p>

改正後	改正前
<p>敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項、第2項及び第7項、次条（第5項を除く。）、法第53条並びに第7条の規定に適合すること。</p> <p>(2) 増築後の前項の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計が、基準時における当該部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。</p> <p>(3) 再開発等促進区（都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の5第3項に規定する再開発等促進区をいう。以下同じ。）内においては、増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。</p> <p>(4) 用途の変更（第13条各号に定める場合を除く。次項において同じ。）を伴わないこと。</p> <p>3 法第3条第2項の規定により第1項の規定の適用を受けない建築物については、当該建築物の用途の変更を伴わない大規模の修繕又は大規模の模様替のすべてをすることができる。</p> <p>4 <u>地区整備計画等区域内</u>における建築物の用途の制限の緩和は、<u>地区整備計画等区域ごと</u>の別表第2の建築物の用途の制限の緩和の項に定めるとおりとする。</p> <p>（建築物の容積率の最高限度）</p> <p>第5条 建築物の容積率の最高限度は、<u>地区整備計画等区域ごと</u>の別表第2の建築物の容積率の最高限度の項に定めるとおりとする。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、次に掲げる建築物の部分の床面積は、算入しない。</p> <p>(1) 自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分の床面積（当該床面積が当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和。以下この項において同じ。）の5分の1を超える場合においては、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の5分の1）</p>	<p>敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項、第2項及び第7項、次条（第5項を除く。）、法第53条並びに第7条の規定に適合すること。</p> <p>(2) 増築後の前項の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計が、基準時における当該部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。</p> <p>(3) 再開発等促進区（都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の5第3項に規定する再開発等促進区をいう。以下同じ。）内においては、増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。</p> <p>(4) 用途の変更（第13条各号に定める場合を除く。次項において同じ。）を伴わないこと。</p> <p>3 法第3条第2項の規定により第1項の規定の適用を受けない建築物については、当該建築物の用途の変更を伴わない大規模の修繕又は大規模の模様替のすべてをすることができる。</p> <p>4 <u>地区整備計画区域内</u>における建築物の用途の制限の緩和は、<u>地区整備計画区域ごと</u>の別表第2の建築物の用途の制限の緩和の項に定めるとおりとする。</p> <p>（建築物の容積率の最高限度）</p> <p>第5条 建築物の容積率の最高限度は、<u>地区整備計画区域ごと</u>の別表第2の建築物の容積率の最高限度の項に定めるとおりとする。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、次に掲げる建築物の部分の床面積は、算入しない。</p> <p>(1) 自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分の床面積（当該床面積が当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和。以下この項において同じ。）の5分の1を超える場合においては、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の5分の1）</p>

改正後	改正前
<p>(2) 専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分の床面積（当該床面積が当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の50分の1を超える場合においては、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の50分の1）</p> <p>(3) 蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分の床面積（当該床面積が当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の50分の1を超える場合においては、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の50分の1）</p> <p>(4) 自家発電設備を設ける部分の床面積（当該床面積が当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1を超える場合においては、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1）</p> <p>(5) 貯水槽を設ける部分の床面積（当該床面積が当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1を超える場合においては、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1）</p> <p>(6) 宅配ボックスを設ける部分の床面積（当該床面積が当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1を超える場合においては、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1）</p> <p>(7) 令第135条の16に定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積</p>	<p>(2) 専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分の床面積（当該床面積が当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の50分の1を超える場合においては、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の50分の1）</p> <p>(3) 蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分の床面積（当該床面積が当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の50分の1を超える場合においては、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の50分の1）</p> <p>(4) 自家発電設備を設ける部分の床面積（当該床面積が当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1を超える場合においては、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1）</p> <p>(5) 貯水槽を設ける部分の床面積（当該床面積が当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1を超える場合においては、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1）</p> <p>(6) 宅配ボックスを設ける部分の床面積（当該床面積が当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1を超える場合においては、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1）</p> <p>(7) 令第135条の16に定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積</p>
<p>2 前項後段及び<u>地区整備計画等区域ごと</u>の別表第2の建築物の容積率の最高限度の項において算入しないこととされる床面積のほか、前項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、次に掲げる床面積は、算入しない。</p> <p>(1) 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）第2条第3項に規定する低炭素建築物の床面積のうち、同法第54条第1項第1号に掲げる基準に適合させるための措置をとることにより通常の建築物の床面積を超えることとなる場合における都市の低炭素化の促進に関する</p>	<p>2 前項後段及び<u>地区整備計画区域ごと</u>の別表第2の建築物の容積率の最高限度の項において算入しないこととされる床面積のほか、前項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、次に掲げる床面積は、算入しない。</p> <p>(1) 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）第2条第3項に規定する低炭素建築物の床面積のうち、同法第54条第1項第1号に掲げる基準に適合させるための措置をとることにより通常の建築物の床面積を超えることとなる場合における都市の低炭素化の促進に関する</p>

改正後	改正前
<p>る法律施行令（平成24年政令第286号）第13条に定める床面積</p> <p>(2) 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成27年法律第53号）第32条に規定する認定建築物エネルギー消費性能向上計画に係る建築物の床面積のうち、同法第30条第1項第1号に掲げる基準に適合させるための措置をとることにより通常の建築物の床面積を超えることとなる場合における建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律施行令（平成28年政令第8号）第7条に定める床面積</p> <p>3 次項及び第5項並びに第14条に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、第1項後段及び前項並びに<u>地区整備計画等区域ごと</u>の別表第2の建築物の容積率の最高限度の項において算入しないこととされる床面積は、算入しない。</p> <p>4 建築物の敷地が第1項の規定による建築物の容積率に関する制限を受ける<u>地区整備計画等区域</u>の2以上にわたる場合においては、当該建築物の容積率は、同項の規定による<u>当該地区整備計画等区域内</u>の建築物の容積率の限度にその敷地の<u>当該地区整備計画等区域内</u>にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。</p> <p>5 同一敷地内の建築物の機械室その他これに類する部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合におけるその敷地内の建築物で、市長が交通上、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容積率は、前各項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。</p> <p>(建築物の容積率の最低限度)</p> <p>第6条 建築物の容積率の最低限度は、<u>地区整備計画等区域ごと</u>の別表第2の建築物の容積率の最低限度の項に定めるとおりとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。</p> <p>(1) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの</p> <p>(2) 市長が<u>当該地区整備計画等区域内</u>における土地利用の状況等に照ら</p>	<p>る法律施行令（平成24年政令第286号）第13条に定める床面積</p> <p>(2) 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成27年法律第53号）第32条に規定する認定建築物エネルギー消費性能向上計画に係る建築物の床面積のうち、同法第30条第1項第1号に掲げる基準に適合させるための措置をとることにより通常の建築物の床面積を超えることとなる場合における建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律施行令（平成28年政令第8号）第7条に定める床面積</p> <p>3 次項及び第5項並びに第14条に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、第1項後段及び前項並びに<u>地区整備計画区域ごと</u>の別表第2の建築物の容積率の最高限度の項において算入しないこととされる床面積は、算入しない。</p> <p>4 建築物の敷地が第1項の規定による建築物の容積率に関する制限を受ける<u>地区整備計画区域</u>の2以上にわたる場合においては、当該建築物の容積率は、同項の規定による<u>当該地区整備計画区域内</u>の建築物の容積率の限度にその敷地の<u>当該地区整備計画区域内</u>にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。</p> <p>5 同一敷地内の建築物の機械室その他これに類する部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合におけるその敷地内の建築物で、市長が交通上、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容積率は、前各項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。</p> <p>(建築物の容積率の最低限度)</p> <p>第6条 建築物の容積率の最低限度は、<u>地区整備計画区域ごと</u>の別表第2の建築物の容積率の最低限度の項に定めるとおりとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。</p> <p>(1) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの</p> <p>(2) 市長が<u>当該地区整備計画区域内</u>における土地利用の状況等に照らし</p>

改正後	改正前
<p>して、用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの</p> <p>2 前項本文の規定の適用を受ける建築物の敷地が同項の規定による建築物の容積率に関する制限を受ける<u>地区整備計画等区域</u>の内外にわたる場合においては、当該建築物の容積率は、同項の規定による<u>当該地区整備計画等区域内</u>の建築物の容積率の限度にその敷地の<u>当該地区整備計画等区域内</u>にある面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たもの以上でなければならない。</p> <p>(建築物の建蔽率の最高限度)</p>	<p>て、用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの</p> <p>2 前項本文の規定の適用を受ける建築物の敷地が同項の規定による建築物の容積率に関する制限を受ける<u>地区整備計画区域</u>の内外にわたる場合においては、当該建築物の容積率は、同項の規定による<u>当該地区整備計画区域内</u>の建築物の容積率の限度にその敷地の<u>当該地区整備計画区域内</u>にある面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たもの以上でなければならない。</p> <p>(建築物の建蔽率の最高限度)</p>
<p>第7条 建築物の建蔽率の最高限度は、<u>地区整備計画等区域ごと</u>の別表第2の建築物の建蔽率の最高限度の項に定めるとおりとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。</p> <p>(1) 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの</p> <p>(2) 公園、広場、道路、川その他これらに類するものの内にある建築物で市長が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したもの</p> <p>(建築物の建築面積の最低限度)</p>	<p>第7条 建築物の建蔽率の最高限度は、<u>地区整備計画区域ごと</u>の別表第2の建築物の建蔽率の最高限度の項に定めるとおりとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。</p> <p>(1) 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの</p> <p>(2) 公園、広場、道路、川その他これらに類するものの内にある建築物で市長が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したもの</p> <p>(建築物の建築面積の最低限度)</p>
<p>第8条 建築物の建築面積の最低限度は、<u>地区整備計画等区域ごと</u>の別表第2の建築物の建築面積の最低限度の項に定めるとおりとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。</p> <p>(1) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの</p> <p>(2) 市長が<u>当該地区整備計画等区域内</u>における土地利用の状況等に照らして、用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの</p> <p>(建築物の敷地面積の最低限度)</p>	<p>第8条 建築物の建築面積の最低限度は、<u>地区整備計画区域ごと</u>の別表第2の建築物の建築面積の最低限度の項に定めるとおりとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。</p> <p>(1) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの</p> <p>(2) 市長が<u>当該地区整備計画区域内</u>における土地利用の状況等に照らして、用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの</p> <p>(建築物の敷地面積の最低限度)</p>
<p>第9条 建築物の敷地面積の最低限度は、<u>地区整備計画等区域ごと</u>の別表第2の建築物の敷地面積の最低限度の項に定めるとおりとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の敷地については、この限りでない。</p> <p>(1) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの</p>	<p>第9条 建築物の敷地面積の最低限度は、<u>地区整備計画区域ごと</u>の別表第2の建築物の敷地面積の最低限度の項に定めるとおりとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の敷地については、この限りでない。</p> <p>(1) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの</p>

改正後	改正前
<p>(2) その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地进行を有する建築物であって、市長が<u>当該地区整備計画等区域</u>に係る良好な住居等の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの</p> <p>2 前項の規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、同項の規定は適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 前項の規定の改正後の同項の規定の施行又は適用の際、改正前の同項の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に相当する従前の規定に違反することとなった土地</p> <p>(2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地</p> <p>3 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際現に建築物の敷地として使用されている土地で第1項の規定に適合しなくなるもの及び当該事業の施行の際現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地のうち、次に掲げる土地以外のものについて、その全部を一の敷地として使用する場合には、同項の規定は適用しない。</p> <p>(1) 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により面積が減少した際、当該面積の減少がなくとも第1項の規定に違反していた建築物の敷地及び所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に違反することとなった土地</p> <p>(2) 第1項の規定に適合するに至った建築物の敷地及び所有権その他の</p>	<p>(2) その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地进行を有する建築物であって、市長が<u>当該地区整備計画区域</u>に係る良好な住居等の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの</p> <p>2 前項の規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、同項の規定は適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 前項の規定の改正後の同項の規定の施行又は適用の際、改正前の同項の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に相当する従前の規定に違反することとなった土地</p> <p>(2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地</p> <p>3 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際現に建築物の敷地として使用されている土地で第1項の規定に適合しなくなるもの及び当該事業の施行の際現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地のうち、次に掲げる土地以外のものについて、その全部を一の敷地として使用する場合には、同項の規定は適用しない。</p> <p>(1) 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により面積が減少した際、当該面積の減少がなくとも第1項の規定に違反していた建築物の敷地及び所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に違反することとなった土地</p> <p>(2) 第1項の規定に適合するに至った建築物の敷地及び所有権その他の</p>

改正後	改正前
<p>権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合することとなるに至った土地 (壁面の位置の制限)</p>	<p>権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合することとなるに至った土地 (壁面の位置の制限)</p>
<p>第10条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置の制限は、<u>地区整備計画等区域ごと</u>の別表第2の壁面の位置の制限の項に定めるとおりとする。ただし、次の各号のいずれかに該当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。</p> <p>(1) 地盤面下に設けられるもの (2) 市長が土地の状況等に照らして、適正な都市機能と健全な都市環境の確保に支障がないと認めて許可したもの (建築物の高さの最高限度)</p>	<p>第10条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置の制限は、<u>地区整備計画区域ごと</u>の別表第2の壁面の位置の制限の項に定めるとおりとする。ただし、次の各号のいずれかに該当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。</p> <p>(1) 地盤面下に設けられるもの (2) 市長が土地の状況等に照らして、適正な都市機能と健全な都市環境の確保に支障がないと認めて許可したもの (建築物の高さの最高限度)</p>
<p>第11条 建築物の高さの最高限度は、<u>地区整備計画等区域ごと</u>の別表第2の建築物の高さの最高限度の項に定めるとおりとする。 <u>(垣又は柵の構造の制限)</u></p>	<p>第11条 建築物の高さの最高限度は、<u>地区整備計画区域ごと</u>の別表第2の建築物の高さの最高限度の項に定めるとおりとする。 <u>(新設)</u></p>
<p><u>第11条の2 垣又は柵の構造の制限は、地区整備計画等区域ごとの別表第2の垣又は柵の構造の制限の項に定めるとおりとする。</u> (建築物の敷地が適用区域の内外にわたる場合等の措置)</p>	<p>(建築物の敷地が適用区域の内外にわたる場合等の措置)</p>
<p>第12条 建築物の敷地が第3条に規定する区域の内外にわたる場合における第4条及び第9条の規定の適用については、その敷地の過半が当該区域に属するときには、その建築物又はその敷地の全部についてこれらの規定を適用し、その敷地の過半が当該区域の外に属するときには、その建築物又はその敷地の全部についてこれらの規定を適用しない。</p> <p>2 建築物の敷地が<u>地区整備計画等区域</u>の2以上にわたる場合における第4条及び第9条の規定の適用については、その建築物又はその敷地の全部について、その敷地の過半の属する<u>地区整備計画等区域</u>に係るこれらの規定を適用する。</p> <p>(用途の変更に対する準用)</p>	<p>第12条 建築物の敷地が第3条に規定する区域の内外にわたる場合における第4条及び第9条の規定の適用については、その敷地の過半が当該区域に属するときには、その建築物又はその敷地の全部についてこれらの規定を適用し、その敷地の過半が当該区域の外に属するときには、その建築物又はその敷地の全部についてこれらの規定を適用しない。</p> <p>2 建築物の敷地が<u>地区整備計画区域</u>の2以上にわたる場合における第4条及び第9条の規定の適用については、その建築物又はその敷地の全部について、その敷地の過半の属する<u>地区整備計画区域</u>に係るこれらの規定を適用する。</p> <p>(用途の変更に対する準用)</p>

改正後	改正前
<p>第13条 法第3条第2項の規定により第4条第1項の規定の適用を受けない建築物の用途の変更については、次の各号に定める範囲内における用途の変更をする場合を除き、同項の規定を準用する。</p> <p>(1) 変更の範囲が<u>地区整備計画等区域ごと</u>の別表第2の建築物の用途の制限の項の各号に掲げる類似の用途相互間におけるものである場合</p> <p>(2) 変更後の<u>地区整備計画等区域ごと</u>の別表第2の建築物の用途の制限の項に掲げる用途に供する建築物の部分の床面積の合計が、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えない場合 (敷地内に広い空地を有する建築物の容積率の特例)</p>	<p>第13条 法第3条第2項の規定により第4条第1項の規定の適用を受けない建築物の用途の変更については、次の各号に定める範囲内における用途の変更をする場合を除き、同項の規定を準用する。</p> <p>(1) 変更の範囲が<u>地区整備計画区域ごと</u>の別表第2の建築物の用途の制限の項の各号に掲げる類似の用途相互間におけるものである場合</p> <p>(2) 変更後の<u>地区整備計画区域ごと</u>の別表第2の建築物の用途の制限の項に掲げる用途に供する建築物の部分の床面積の合計が、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えない場合 (敷地内に広い空地を有する建築物の容積率の特例)</p>
<p>第14条 その敷地内に敷地面積から建築面積を減じた面積の敷地面積に対する割合が1から第7条に定める建蔽率の最高限度を減じた数値に別表第3に掲げる<u>地区整備計画等区域</u>について、同表の(い)欄に掲げる数値を加えた数値以上の空地を有し、かつ、その敷地面積が、同表の(ろ)欄に掲げる規模以上である建築物で、市長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率及び容積率について総合的な配慮がなされていることにより、<u>地区整備計画等区域</u>の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率は、その許可の範囲内において第5条(第5項を除く。)の規定による限度を超えるものとすることができる。</p> <p>(敷地内に広い空地を有する建築物の高さ制限の特例)</p>	<p>第14条 その敷地内に敷地面積から建築面積を減じた面積の敷地面積に対する割合が1から第7条に定める建蔽率の最高限度を減じた数値に別表第3に掲げる<u>地区整備計画区域</u>について、同表の(い)欄に掲げる数値を加えた数値以上の空地を有し、かつ、その敷地面積が、同表の(ろ)欄に掲げる規模以上である建築物で、市長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率及び容積率について総合的な配慮がなされていることにより、<u>地区整備計画区域</u>の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率は、その許可の範囲内において第5条(第5項を除く。)の規定による限度を超えるものとすることができる。</p> <p>(敷地内に広い空地を有する建築物の高さ制限の特例)</p>
<p>第15条 その敷地内に敷地面積から建築面積を減じた面積の敷地面積に対する割合が1から第7条に定める建蔽率の最高限度を減じた数値に別表第4に掲げる<u>地区整備計画等区域</u>について、同表の(い)欄に掲げる数値を加えた数値以上である空地を有し、かつ、その敷地面積が、同表の(ろ)欄に掲げる規模以上である建築物で、市長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率及び高さについて総合的な配慮がなされていることにより、市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの高さは、その許可の範囲内において第11条の規定による限度を超えるものとするすることができる。</p>	<p>第15条 その敷地内に敷地面積から建築面積を減じた面積の敷地面積に対する割合が1から第7条に定める建蔽率の最高限度を減じた数値に別表第4に掲げる<u>地区整備計画区域</u>について、同表の(い)欄に掲げる数値を加えた数値以上である空地を有し、かつ、その敷地面積が、同表の(ろ)欄に掲げる規模以上である建築物で、市長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率及び高さについて総合的な配慮がなされていることにより、市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの高さは、その許可の範囲内において第11条の規定による限度を超えるものとするすることができる。</p>

改正後	改正前
<p>(公益上必要な<u>建築物等</u>の特例)</p> <p>第17条 この条例の規定は、市長が、<u>公益上</u>必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可した<u>もの及び防災街区整備地区計画の内容として防火上の制限が定められた建築物又は沿道地区計画の内容として防音上若しくは遮音上の制限が定められた建築物でその位置、構造、用途等の特殊性により防火上又は防音上若しくは遮音上支障がないと認めて許可したもの</u>については、当該許可の範囲内において、適用しない。</p>	<p>(公益上必要な<u>建築物</u>の特例)</p> <p>第17条 この条例の規定は、市長が<u>公益上</u>必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可した<u>もの</u>については、当該許可の範囲内において、適用しない。</p>
<p>(手数料)</p> <p>第19条 この条例の規定に基づく許可の申請に対する審査を行う場合は、次に定める手数料を徴収する。</p> <p>(1) 第4条第1項ただし書(第13条又は法第87条第2項若しくは第3項において準用する場合を含む。)の規定に基づく建築又は用途の変更の許可の申請に対する審査 1件につき 160,000円</p> <p>(2) 第5条第5項の規定に基づく建築物の容積率に関する特例の許可の申請に対する審査 1件につき 160,000円</p> <p>(3) 第6条第1項第2号の規定に基づく建築物の容積率の許可の申請に対する審査 1件につき 160,000円</p> <p>(4) 第7条第2号の規定に基づく建築物の建蔽率に関する制限の適用除外に係る許可の申請に対する審査 1件につき 33,000円</p> <p>(5) 第8条第2号の規定に基づく建築物の建築面積の許可の申請に対する審査 1件につき 160,000円</p> <p>(6) 第9条第1項第2号の規定に基づく建築物の敷地面積の許可の申請に対する審査 1件につき 160,000円</p> <p>(7) 第10条第2号の規定に基づく壁面の位置の許可の申請に対する審査 1件につき 160,000円</p> <p>(8) 第14条の規定に基づく建築物の容積率に関する特例の許可の申請に対する審査 1件につき 160,000円</p> <p>(9) 第15条の規定に基づく建築物の高さに関する特例の許可の申請に對</p>	<p>(手数料)</p> <p>第19条 この条例の規定に基づく許可の申請に対する審査を行う場合は、次に定める手数料を徴収する。</p> <p>(1) 第4条第1項ただし書(第13条又は法第87条第2項若しくは第3項において準用する場合を含む。)の規定に基づく建築又は用途の変更の許可の申請に対する審査 1件につき 160,000円</p> <p>(2) 第5条第5項の規定に基づく建築物の容積率に関する特例の許可の申請に対する審査 1件につき 160,000円</p> <p>(3) 第6条第1項第2号の規定に基づく建築物の容積率の許可の申請に対する審査 1件につき 160,000円</p> <p>(4) 第7条第2号の規定に基づく建築物の建蔽率に関する制限の適用除外に係る許可の申請に対する審査 1件につき 33,000円</p> <p>(5) 第8条第2号の規定に基づく建築物の建築面積の許可の申請に対する審査 1件につき 160,000円</p> <p>(6) 第9条第1項第2号の規定に基づく建築物の敷地面積の許可の申請に対する審査 1件につき 160,000円</p> <p>(7) 第10条第2号の規定に基づく壁面の位置の許可の申請に対する審査 1件につき 160,000円</p> <p>(8) 第14条の規定に基づく建築物の容積率に関する特例の許可の申請に対する審査 1件につき 160,000円</p> <p>(9) 第15条の規定に基づく建築物の高さに関する特例の許可の申請に對</p>

改正後	改正前
<p>する審査 1件につき 160,000円</p> <p>(10) 第17条の規定に基づく公益上必要な<u>建築物又は防災街区整備地区計画の内容として防火上の制限が定められた建築物若しくは沿道地区計画の内容として防音上若しくは遮音上の制限が定められた建築物</u>に関する特例の許可の申請に対する審査 1件につき 160,000円</p> <p>2 前項の手数料は、申請の際、申請者から徴収する。</p> <p>3 次の各号のいずれかに該当するときは、手数料を減額し、又は免除することができる。</p> <p>(1) 官公署からの申請によるとき。</p> <p>(2) その他市長が減額又は免除を適当と認めるとき。</p> <p>4 既納の手数料は、還付しない。</p> <p>(罰則)</p> <p>第20条 次の各号のいずれかに該当する者は、500,000円以下の罰金に処する。</p> <p>(1) 第4条第1項又は第9条第1項の規定に違反した場合（次号に規定する場合を除く。）における当該建築物の建築主</p> <p>(2) 建築物を建築した後に当該建築物の敷地を分割したことにより第9条第1項の規定に違反することとなった場合における当該敷地の所有者、管理者又は占有者</p> <p>(3) 第5条第1項若しくは第4項、第6条から第8条まで<u>又は第10条から第11条の2まで</u>の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いなくて工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者）</p> <p>(4) 法第87条第2項において準用する第4条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者</p> <p>2 前項第3号に規定する違反があった場合においては、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して同項の罰金刑を科する。</p>	<p>する審査 1件につき 160,000円</p> <p>(10) 第17条の規定に基づく公益上必要な<u>建築物</u>に関する特例の許可の申請に対する審査 1件につき 160,000円</p> <p>2 前項の手数料は、申請の際、申請者から徴収する。</p> <p>3 次の各号のいずれかに該当するときは、手数料を減額し、又は免除することができる。</p> <p>(1) 官公署からの申請によるとき。</p> <p>(2) その他市長が減額又は免除を適当と認めるとき。</p> <p>4 既納の手数料は、還付しない。</p> <p>(罰則)</p> <p>第20条 次の各号のいずれかに該当する者は、500,000円以下の罰金に処する。</p> <p>(1) 第4条第1項又は第9条第1項の規定に違反した場合（次号に規定する場合を除く。）における当該建築物の建築主</p> <p>(2) 建築物を建築した後に当該建築物の敷地を分割したことにより第9条第1項の規定に違反することとなった場合における当該敷地の所有者、管理者又は占有者</p> <p>(3) 第5条第1項若しくは第4項、第6条から第8条まで、<u>第10条又は第11条</u>の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いなくて工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者）</p> <p>(4) 法第87条第2項において準用する第4条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者</p> <p>2 前項第3号に規定する違反があった場合においては、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して同項の罰金刑を科する。</p>

改正後		改正前	
3 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前2項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して第1項の罰金刑を科する。		3 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前2項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して第1項の罰金刑を科する。	
別表第1（第3条関係）		別表第1（第3条関係）	
	名称		区域
1 ～ 63	(略)	(略)	
64	<u>小田周辺地区防災街区整備地区整備計画区域</u>	<u>都市計画法第20条第1項の規定により告示された小田周辺地区防災街区整備地区計画において防災街区整備地区整備計画が定められた区域</u>	
別表第2（第4条～ <u>第11条の2</u> 、第13条関係）		別表第2（第4条～ <u>第11条</u> 、第13条関係）	
1～63（略）		1～63（略）	
<u>64 小田周辺地区防災街区整備地区整備計画区域</u>		<u>(新設)</u>	
<u>建築物の用途の制限</u>	<u>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</u> <u>(1) 長屋（床若しくは壁又は戸で区画された各住戸の床面積が20平方メートル以上のものを除く。）</u> <u>(2) 共同住宅（床若しくは壁又は戸で区画された各住戸の床面積が20平方メートル以上のものを除く。）</u>		
<u>建築物の敷地面積の最低限度</u>	<u>建築物の敷地面積は、65平方メートル以上でなければならない。</u>		
<u>垣又は柵の構造</u>	<u>建築物に附属する門又は塀（これらのうち道路又</u>		

改正後		改正前	
の制限	は計画図に示す対象路線に沿って設けるものに限る。)の構造は、0.6メートルを超える高さの部分について、組積造、補強コンクリートブロック造その他これらに類する構造としてはならない。		
別表第3 (第14条関係)		別表第3 (第14条関係)	
<u>地区整備計画等区域</u>	(い)	(ろ)	
新百合ヶ丘駅周辺地区整備計画区域の中心商業業務地区の区域	10分の2	500平方メートル	
別表第4 (第15条関係)		別表第4 (第15条関係)	
<u>地区整備計画区域</u>	(い)	(ろ)	
かわさきテクノピア第2地区再開発地区整備計画区域	10分の2	500平方メートル	

## 川崎都市計画防災街区整備地区計画の決定(川崎市決定)

都市計画小田周辺地区防災街区整備地区計画を次のように決定する。

名	称	小田周辺地区防災街区整備地区計画
位	置	川崎市川崎区小田1丁目、小田2丁目、小田3丁目、小田4丁目、小田5丁目、小田6丁目、小田7丁目、浅田1丁目、浅田2丁目、浅田3丁目及び浅田4丁目地内
面	積	約 91.0 ha
防災街区整備地区計画の目標		<p>本地区は、戦災復興時に土地区画整理事業が行われず、都市基盤が弱いまま市街地が形成された密集市街地で、大規模地震等の発災時には多大な人的・物的被害の発生が懸念されている。平成29年3月に防災街区整備方針を策定し、防災上の危険性が特に高い地域のうち、一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区として本地区を「防災再開発促進地区」に指定し、整備改善にあたっては、防災街区整備地区計画等の各種手法を用い、効果的な整備の実現をめざすこととしている。</p> <p>また、「川崎市不燃化重点対策地区における建築物の不燃化の推進に関する条例」において、平成29年3月に本地区を不燃化重点対策地区に指定し、地震による火災が発生した場合の延焼により建築物に著しい被害が生ずるおそれのある地区として、一定規模以下の建築物の新築等に際して防火規制の強化を義務付けている。</p> <p>さらに、平成31年1月には、「小田周辺戦略エリア整備プログラム」を策定し、喫緊の課題である密集市街地改善の取組を進めるとともに、地域住民との協働の取組として地域の防災上の課題や防災性の向上に向けた、まちのルール必要性について議論を重ねてきた。</p> <p>本計画は、これまでの密集市街地改善の取組や地域住民との協働の取組を踏まえ、延焼防止上及び避難上必要な機能確保の一層の推進のため、必要な規制を行い、防災に関する機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図ることで、災害に強いまちの実現及び良好な住環境の形成を目標とする。</p>
区域の整備に関する方針	土地利用の方針	老朽木造建築物等の建替えや共同化にあわせた建築物の不燃化や耐震化を促進し、災害に強いまちづくりを進めるとともに良好な住環境を形成する。
	地区防災施設の整備の方針	大規模地震等の災害時における円滑な地区外避難及び消火活動のため、特に防災上重要な道路を地区防災施設として選定し、災害時に有効に機能するよう適切な維持管理等により保全を図る。
	建築物等の整備の方針	災害に強いまち及び良好な住環境の形成を図るため、建築物の構造に関する防火上必要な制限、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、垣又は柵の構造の制限について必要な基準を定める。

		種類	名称	幅員	延長	備考
地区 防災 施設 の 区域	道路	地区防災道路1号		6.3～8.2m	約630m	既設
		地区防災道路2号		4.5～5.4m	約820m	既設
		地区防災道路3号		7.2～25.6m	約660m	既設
		地区防災道路4号		6.3m	約230m	既設
		地区防災道路5号		5.4～6.3m	約290m	既設
		地区防災道路6号		5.4～7.2m	約370m	既設
		地区防災道路7号		7.2m	約590m	既設
		地区防災道路8号		6.3～7.2m	約770m	既設
		地区防災道路9号		6.3～9.1m	約810m	既設
		地区防災道路10号		5.4～8.9m	約900m	既設
		地区防災道路11号		9.9～10.0m	約400m	既設
防災 街区 整備 地区 整備 計画	建築物 等 に 関 する 事 項	建築物の構造に関する防火上必要な制限	<p>1 地階を除く階数が2以下であり、かつ、延べ面積が500㎡以内である建築物は、耐火建築物、準耐火建築物又は建築基準法施行令第136条の2第1号ロ若しくは第2号ロに掲げる基準に適合する建築物で建築基準法第61条第1項に規定する国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの若しくは同項に規定する国土交通大臣の認定を受けたもの（同号ロに掲げる基準に適合する建築物にあつては、準防火地域内にある建築物のうち地階を除く階数が3で延べ面積が500㎡以内のものに係る当該構造方法を用いるもの又はこれと同等以上の性能があると当該認定を受けたものに限る。）としなければならない。ただし、その建築物（防火地域内にある延べ面積が50㎡以内の平家建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のものを除く。）の全部又は一部が防火地域内にあるもの（その建築物の一部が防火地域内にあるものが防火地域外において防火壁で区画されている場合においては、その防火壁外の部分を除く。）については、この限りでない。</p> <p>2 前項の規定は、次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>(1) 延べ面積が10㎡以内の物置、納屋その他これらに類する建築物</p> <p>(2) 卸売市場の上屋又は機械製作工場で主要構造部が不燃材料で造られたものその他これらに類する構造でこれらと同等以上に火災の発生のおそれの少ない用途に供するもの</p> <p>(3) 門又は堀</p>			
		建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 長屋（床若しくは壁又は戸で区画された各住戸の床面積が20㎡以上のものを除く。）</p> <p>(2) 共同住宅（床若しくは壁又は戸で区画された各住戸の床面積が20㎡以上のものを除く。）</p>			
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>65㎡</p> <p>ただし、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の敷地にあつては適用しない。</p>			
		垣又は柵の構造の制限	<p>道路又は計画図に示す対象路線に沿って設ける垣又は柵の構造は、0.6mを超える高さの部分については、組積造、補強コンクリートブロック造その他これらに類する構造としてはならない。</p>			

「区域、防災街区整備地区整備計画の区域、地区防災施設、垣又は柵の構造の制限の対象路線は、計画図のとおり。」

## 理由書

### 川崎都市計画防災街区整備地区計画の決定（小田周辺地区）

本地区は「川崎市総合計画」において川崎駅・臨海部周辺エリアに位置し、JR 南武支線沿線は、狭あい道路や木造住宅が多く、木造密集市街地が市域で最も集中しているエリアとされており、防災面を含めた住環境の改善などを実施することで、まちの活力と魅力が持続するまちづくりを推進することとしております。

また、平成 29 年 3 月に防災街区整備方針を策定し、本地区を防災上の危険性が特に高い地域のうち、一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区として「防災再開発促進地区」に指定しております。防災再開発促進地区の整備に関する方針では、老朽木造建築物等の建替えや共同化にあわせた建築物の不燃化や耐震化を促進するとともに、道路・公園・広場等の整備を進めることにより、延焼の拡大防止や避難地、避難路の確保を図ることとし、整備改善にあたっては、防災街区整備地区計画等の各種手法を用い、効果的な整備の実現をめざすこととしております。

さらに、「川崎市不燃化重点対策地区における建築物の不燃化の推進に関する条例」において、平成 29 年 3 月に本地区を不燃化重点対策地区に指定し、地震による火災が発生した場合の延焼により建築物に著しい被害が生ずるおそれのある地区として、一定規模以下の建築物の新築等に際して耐火性能の強化を義務付けております。

また、平成 31 年 1 月には、「小田周辺戦略エリア整備プログラム」を策定し、防災まちづくりをきっかけとした「住環境の改善」や「地域の活性化」などの取組を推進するため、本地区を含む小田周辺戦略エリアを位置付け、喫緊の課題である密集市街地の改善をはじめとした取組の実施計画として決めました。当該プログラムに基づき、地域住民との協働の取組として地域の防災上の課題や防災性の向上に向けた、まちのルール必要性について議論を重ねてきました。

本案は、これまでの密集市街地改善の取組や地域住民との協働の取組を踏まえ、延焼防止上及び避難上必要な機能確保を一層推進するため、必要な規制を行い、防災に関する機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図ることで、災害に強いまちの実現及び良好な住環境の形成をめざすため、JR 南武支線小田栄駅南西に位置する小田周辺地区の面積約 9.1 ha の区域について、防災街区整備地区計画を決定しようとするものです。

