

川崎都市計画高度地区ただし書

第2項第4号の規定に基づく許可の基準

川 崎 市

目 次

第 1 章 総則

第 1 条 目的	1
第 2 条 手続き	1
第 3 条 用語の意義	1

第 2 章 許可基準

第 1 節 市街地の環境維持のための基準

第 4 条 周辺環境との調和度の評価	2
第 5 条 周辺環境への貢献度の評価	2
第 6 条 広域的まちづくりによる総合評価	2
第 7 条 市街地の環境維持のための基準に基づく総合評価	3

第 2 節 公開空地等による基準

第 8 条 敷地と道路との関係	3
第 9 条 敷地内の空地	3
第 10 条 敷地面積の規模	3
第 11 条 計画建築物の配置	3
第 12 条 計画建築物の各部分の高さ	4
第 13 条 計画建築物の高さの最高限度	5
第 14 条 計画建築物の壁面の長さ	5
第 15 条 公開空地	6
第 16 条 建築物による日影時間	10
第 17 条 北側斜線制限	11
第 18 条 天空視界の遮蔽量の算定	11
第 19 条 駐車場及び駐輪場の設置	11
第 20 条 備蓄倉庫部分の設置	12
第 21 条 防災対応トイレの設置	12
第 22 条 自己日照時間	12
第 23 条 建築物に係る環境への負荷の低減	13
第 24 条 建築計画の敷地が地域又は地区の内外にわたる場合等の措置	13
第 25 条 一団地及び連担建築物設計制度の認定を併用する場合の措置	14

附則

●別記様式	第 1 号様式	市街地環境維持基準チェックリスト	17
	第 2 号様式	公開空地標示板	18
	第 3 号様式	公開空地維持管理責任者選任届・誓約書	19
	第 4 号様式	公開空地管理報告書	20

●参考資料

参考資料 1 許可手続きフロー図

参考資料 2 天空視界の遮蔽量の算定

第1章 総 則

(目的)

第1条 この基準は、川崎都市計画高度地区（昭和48年川崎市告示第141号。以下「高度地区」という。）ただし書第2項第4号の規定に基づく許可の基準を定め、敷地内に日常一般に開放する空地（以下「公開空地」という。）を確保し、かつ、良好な街並み及び都市景観の形成又は維持・保全を図ることにより、良好な市街地環境の確保及び整備改善を図ることを目的とする。

(手続き)

第2条 高度地区ただし書第2項第4号の規定は、計画建築物の周囲を公開空地とし、周辺住民への憩いの場の提供により、市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に適用される。よって、次の各号に適合する計画に対して許可申請受付手続を行うこととする。（参考資料1 許可手続きフロー図参照）

- (1) 計画建築物の敷地周辺の地域特性を複合的に考慮し、本市の都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン）に即するとともに、第2章第1節に規定する「市街地の環境維持のための基準」を本市の都市計画の観点から、また、農業振興、工業振興、港湾振興等の多角的な観点から、「市長が支障がないと認め」られるかを関係課と協議のうえ、適合と判断するもの。ただし、敷地の周囲の土地の利用状況、都市の施設の整備状況、市の施策上等から本基準を適用することが必ずしも適切でないと認められる場合においては、この限りでない。
- (2) 前号に適合した計画で、第2章第2節に規定する「公開空地等による基準」に適合するもの。

(用語の意義)

第3条 この基準で使用する用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）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。）で規定する用語の例によるほか、それぞれ次に定めるところによる。

- (1) 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。
- (2) 絶対空地率 計画敷地内における空地の面積の敷地面積に対する割合をいう。
- (3) 有効公開空地率 第15条第1項の規定による公開空地の面積に同条第2項に掲げる有効係数を乗じて得た数値の敷地面積に対する割合をいう。
- (4) 北側斜線 高度地区に定める建築物の高さの最高限度のうち、前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離により規定される建築物の各部分の高さの限度をいう。
- (5) 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

第1節 市街地の環境維持のための基準

(周辺環境との調和度の評価)

第4条 まちづくりの観点から建築計画について、当該地区に相応しい計画かの評価を次の各号により行い、合計点数が配点70点のうち60点以上とすること。ただし、50点以上60点未満については、総合判断により加点可能とする。

- (1) 「都市計画に関する基本的な方針」等との関係
- (2) 地域特性の検討1 計画敷地から住居専用地域までの保有距離
- (3) 地域特性の検討2 計画敷地から住宅市街地を形成する地区計画までの保有距離
- (4) 地域特性の検討3 隣接地の状況(おおむね街区レベル)
- (5) 計画建築物の景観上の配慮
- (6) 計画建築物の敷地の地盤面が東・西又は北側の隣地の地盤面(隣地に建築物がない場合においては当該隣地の平均地表面)より高い場合の日影の配慮
- (7) 計画建築物の高さの配慮
- (8) 周辺工場との調和(準工業地域・工業地域の場合)

(周辺環境への貢献度の評価)

第5条 まちづくりの観点から建築計画について、緑化施策への貢献度の評価、安全な歩行者ネットワークの確保及び災害に強いまちづくりへの評価を次の各号により行い、合計点数が配点30点のうち20点以上とすること。ただし、14点以上20点未満については、総合判断により加点可能とする。

- (1) 周辺の緑(公園等)との連携
- (2) 敷地内の緑化
- (3) 周辺基盤に対する貢献、歩道状公開空地の提供
- (4) 良好な公開空地の提供

(広域的まちづくりによる総合評価)

第6条 まちづくりの観点から建築計画について、地域特性に応じた貢献度の評価を次の各号により行うこと。

- (1) 歩行者ネットワークに対する貢献(ショートカット等)
- (2) 既存緑地の保全
- (3) 街区公園と同規模の広場の提供
- (4) 全地下駐車場等の近隣居住者等への配慮
- (5) 幹線道路(道路幅員20m以上)からの緩衝地帯
- (6) その他の地域への貢献

(市街地の環境維持のための基準に基づく総合評価)

第7条 前三条の点数の合計は、80点以上とすること。

第2節 公開空地等による基準

(敷地と道路との関係)

第8条 計画敷地は、幅員が6メートル（近隣商業地域・工業地域にあつては8メートル）以上の道路に6メートル以上有効に接すること。

(敷地内の空地)

第9条 計画敷地内の絶対空地率は、次の表に掲げる基準建蔽率の区分に応じて、それぞれ同表に掲げる数値以上であること。

基準建蔽率 (C)	絶対空地率
$C \leq 5 / 10$	$(1 - C) + 1 / 10$
$5 / 10 < C \leq 5.5 / 10$	$6 / 10$
$5.5 / 10 < C$	$(1 - C) + 1.5 / 10$

(敷地面積の規模)

第10条 敷地面積の規模は、次の表に掲げる計画敷地が位置する用途地域の区分に応じて、それぞれ同表に掲げる数値以上であること。

用 途 地 域	敷地面積の規模
第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域	3,000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、準工業地域又は工業地域	2,000平方メートル
近隣商業地域のうち容積率200%の地域	1,000平方メートル

(計画建築物の配置)

第11条 計画建築物（ピット式昇降立体駐車装置等の工作物も含む。）から敷地境界線までの距離は10メートル以上であること。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物及び建築物の部分については、この限りでない。

(1) ごみ置場、駐輪場、備蓄倉庫部分、自立型エネルギー供給施設等で、軒の

- 高さが 2.3 メートル以下で、かつ、床面積の合計が 20 平方メートル以内
(1ヶ所当り 5 平方メートル以内) であるもの
- (2) ポーチその他これに類する建築物の部分で、高さが 5 メートル以下であるもの
- (3) 計画敷地内の専用庭等に設けられる 2 メートル以下の門又は塀(高さが 1.2 メートルを超えるものにあつては、当該 1.2 メートルを超える部分が網状その他これに類するものに限る)
- (4) 隣地境界線に沿って設けられる門又は塀
- (5) 地盤面下に設ける建築物の部分
- (6) 駐輪場、ピット式昇降立体駐車装置等の工作物等で、敷地の周囲の土地の利用状況から、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

(計画建築物の各部分の高さ)

第 12 条 計画建築物の各部分の高さは、次の各号に掲げるもの以下であること。

- (1) 道路境界線からの高さの制限 道路境界線からの距離に応じ計画建築物の各部分の高さは、次に掲げる数値以下であること。

ア 前面道路の反対側の境界線からの水平距離が 20 メートル以内の計画建築物の各部分の高さ

$$H1 = 1.25 \times (WD + LD + 0.5 \times AD)$$

H1 = 前面道路の中心の高さからの計画建築物の各部分の高さ(メートル)。ただし、建築物の敷地の地盤面が前面道路より 1 メートル以上高い場合においては、その前面道路は、敷地の地盤面と前面道路との高低差から 1 メートルを減じたものの 2 分の 1 だけ高い位置にあるものとみなす。

WD = 前面道路の幅員(メートル)。ただし、前面道路の反対側に公園、広場、水面その他これらに類するものがある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線は、当該公園、広場、水面その他これらに類するものの反対側の境界線にあるものとみなす。

LD = 計画建築物の各部分から前面道路の境界線までの距離(メートル)

AD = 計画建築物から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のもの(メートル)。ただし、第 11 条ただし書各号に該当する建築物及び建築物の部分については水平距離に算入しない。

イ 前面道路の反対側の境界線からの水平距離が 20 メートルを超える計画建築物の各部分の高さ

$$H2 = 1.25 \times (WD + LD + AD)$$

H2 = 前面道路の中心の高さからの計画建築物の各部分の高さ(メートル)。ただし、建築物の敷地の地盤面が前面道路より 1 メートル以上高い場合においては、その前面道路は、敷地の地盤面と前面道路との高低差から 1 メートルを減じたものの 2 分の 1 だけ高い位置にあるものとみなす。

WD = 前面道路の幅員(メートル)。ただし、前面道路の反対側に公園、

広場、水面その他これらに類するものがある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線は、当該公園、広場、水面その他これらに類するものの反対側の境界線にあるものとみなす。

LD = 計画建築物の各部分から前面道路の境界線までの距離（メートル）

AD = 計画建築物から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のもの（メートル）。ただし、第11条ただし書各号に該当する建築物及び建築物の部分については水平距離に算入しない。

- (2) 隣地境界線からの高さの制限 計画建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの水平距離に応じて次に掲げる数値以下であること。

$$H3 = HK + 1.25 \times LR$$

$H3$ = 計画建築物の各部分の地盤面からの高さ（メートル）。ただし、建築物の敷地の地盤面が隣地の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。）より1メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。

LR = 計画建築物の各部分から隣地境界線までの距離（メートル）。ただし、建築物の敷地が公園（都市公園法施行令（昭和31年政令第290号）第2条第1項第1号に規定する都市公園を除く。）、広場、水面その他これらに類するものに接する場合においては、その公園、広場、水面その他これらに類するものに接する隣地境界線は、その公園、広場、水面その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。

HK = 計画敷地の高度地区によって定められた高さの最高限度（メートル）

（計画建築物の高さの最高限度）

第13条 計画建築物の高さは、次の表に掲げる高度地区の区分に応じて、それぞれ同表に掲げる数値以下であること。

高 度 地 区	計画建築物の高さの最高限度
第1種高度地区	20メートル
第2種高度地区	31メートル
第3種高度地区	45メートル
第4種高度地区	

（計画建築物の景観への配慮等）

第14条 計画建築物の壁面の長さは、次の表に掲げる高度地区の区分に応じて、それぞれ同表に掲げる数値以下とする。ただし、都市景観審議会専門部会の意見を聴いて市長が景観形成上支障がないと認める場合には、この限りではない。

高 度 地 区	計画建築物の壁面の長さの最高限度
第 1 種高度地区	3 0 メートル
第 2 種高度地区	5 0 メートル
第 3 種高度地区	7 0 メートル
第 4 種高度地区	

2 前項の規定その他の景観への配慮に関する事項の計画にあたっては、まちづくり局計画部景観・地区まちづくり支援担当と協議を行うこと。

(公開空地)

第 1 5 条 公開空地の定義

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、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若しく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出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特定行政庁が認めたものにあっては、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。）にあっては、最小幅が 2 メートル以上のものであること。
- (3) 一の公開空地の面積（歩道状公開空地を除く。）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。

ア 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域 3 0 0 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 2 0 0 平方メートル

ウ 近隣商業地域 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。

2 公開空地の有効面積の算定

- (1) 公開空地の有効面積（以下「有効公開空地面積」という。）は、次に掲げる区分に従い、当該公開空地又は公開空地の部分の面積にアからオまでに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

ア 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

イ 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（ア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

ウ 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（ア及びイに該当するものを除く。） 1. 2

エ 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（ア、イ及びウに該当するものを除く。） 1. 1

オ アからエ以外の公開空地又は公開空地の部分 1. 0

- (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、当該公開空地又は公開空地の部分の面積に前号一に規定する係数を乗じて得たものに、次に掲げる区分に従い、アからウに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

ア 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

イ 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に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

ウ 公開空地の位置、意匠、形態等や公開空地等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については、全体を一の公開空地とみなして、前二号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、前二号の規定中「当該公開空地又は公開空地の部分の面積」とあるのは「当該敷地内の当該公開空地又は公開空地の部分の面積」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（圧迫感を与える形態のものは除く。）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。）の部分から水平距離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。
- (7) 第11条ただし書第6号を適用する場合には、駐輪場・ピット式昇降立体駐車装置等の工作物等の築造面積を公開空地から除くものとする。

3 必要有効公開空地率

有効公開空地率は、次の表の高度地区の区分に応じた数値以上であること。また、建築基準法第52条第3項（住宅等の地階部分の緩和）又は同条第6項（共用廊下等の緩和）の規定に基づく不算入部分を含めた床面積が同条第1項の規定の容積率を超える場合は、同表の数値に5%を加算すること。

高度地区の種類	必要有効公開空地率（%）	備考
第1種高度地区	$25 + (H - 10) \times 1.0$	容積率の算定に住宅等の地階部分の緩和又は共用廊下等の緩和を適用する場合は、左欄の数値に5%を加算
第2種高度地区	$25 + (H - 15) \times 0.6$	
第3種高度地区	$25 + (H - 20) \times 0.4$	
近隣商業地域で容積率が200%	$20 + (H - 20) \times 0.4$	
第4種高度地区	$25 + (H - 20) \times 0.4$	

H：計画建築物の高さ（メートル）

4 公開空地の管理等

- (1) 建築主、所有者及び管理者（以下「建築主等」という。）は、当該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が、高度地区ただし書

第2項第4号の規定に基づく許可の基準に基づき設置されたものであることを十分認識した上で、次の表に掲げる公開空地に関する許可条件及びこれらに関する義務を遵守し、当該公開空地の維持管理を行わなければならない。なお、建築主等及び当該建築物に関わる宅地建物取引業者は、当該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	当該建築物は、高度地区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を敷地内に確保している旨を示した公開空地標示板を設置すること。
②公開空地の機能保持義務	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地内に確保された空地をいい、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	公開空地は、その目的を保つため、歩道、植栽、広場等に利用し、その他の用途に変更及び一時利用することはできない。ただし、第4号又は第5号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	公開空地及び公開空地標示板は、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公開空地維持管理責任者の選任義務	建築主等は、公開空地の維持管理について公開空地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の維持管理業務に関わり、公開空地が設計の趣旨どおり機能するよう監理し、設計者責任を果たすよう努めること。

- (2) 建築主等は、許可基準に基づき一般に開放するために設置した公開空地について、当該公開空地を広く一般に開放す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を明記した公開空地標示板を第2号様式のとおり作成し、当該公開空地内の人目につきやすい適切な位置に設置しなければならない。

- (3) 建築主等は、公開空地を適正に維持管理するため、公開空地維持管理責任者を選任し、公開空地維持管理責任者の誓約とあわせ、許可申請時に第3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、公開空地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。
- (4) 次のアからウ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、建築主等はア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。
- ア 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
- イ 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
- ウ 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
- (5) 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。
- (6) 市長は、建築主、所有者、管理者及び設計者に対して、第4号様式により公開空地の維持管理状況等について報告を求めることができる。

(建築物による日影時間)

第16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、寄宿舍、下宿又はこれらに附属する建築物の用途に供する計画建築物（以下「住宅等の用途に供する計画建築物」という。）は、平均地盤面において法第56条の2の規定に準じて日影規制を適用した場合に、準工業地域で規制される日影時間を超えないものとする。

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	なし	3時間	2時間

第一種中高層住居専用地域	東横線以西	3 時間	2 時間
第二種中高層住居専用地域	東横線以东	4 時間	2 . 5 時間
第一種住居地域	東横線以西	4 時間	2 . 5 時間
第二種住居地域	東横線以东	5 時間	3 時間
準住居地域			
近隣商業地域（容積率 2 0 0 %）	なし	5 時間	3 時間
準工業地域			
工業地域（住宅等の用途に供する計画建築物）			

（北側斜線制限）

第 1 7 条 計画建築物は、高度地区における北側斜線（第 4 種高度地区については、第 3 種高度地区に定める北側斜線）の規定を満足すること。

（天空視界の遮蔽量の算定）

第 1 8 条 建築物の高さの最高限度の規定に係る許可を受けることができる建築物は、参考資料 2 に示すとおり、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とし、 S_i とは各辺において高度地区規制によって許容される立面面積である。ただし、第 1 種高度地区における S_i の各辺の長さは、外壁後退距離を減じて得た値とする。

（駐車場及び駐輪場の設置）

第 1 9 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場の台数

(備蓄倉庫部分の設置)

第20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置すること。

- (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21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
 - こと。
 - (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22条 居住の用に供する部分を有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	なし	4時間
第一種中高層住居専用地域	東横線以西	4時間

第二種中高層住居専用地域	東横線以東	3 時間
第一種住居地域	東横線以西	3 時間
第二種住居地域	東横線以東	2 時間
準住居地域		
近隣商業地域（容積率 2 0 0 %）	なし	2 時間
準工業地域		
工業地域（住宅等の用途に供する計画建築物）		

（建築物に係る環境への負荷の低減）

第 2 3 条 川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例（平成 1 1 年川崎市条例第 5 0 号）第 1 2 7 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「C A S B E E 川崎」という。）での環境効率（B E E 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等に関する法律（平成 2 7 年法律第 5 3 号）第 3 0 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 2 8 年経済産業省・国土交通省令第 1 号。以下「省令」という。）第 1 0 条に掲げる基準）のうち、住宅以外の用途に供する部分にあっては省令第 1 2 条に規定する式の「B」とあるのは、「0. 9」と、住宅の用途に供する部分にあっては省令第 1 4 条に規定する式の「0. 8」とあるのは、「0. 9 5」と読み替えるものとし、適合した建築物。
- （2）C A S B E E 川崎での中項目の評価のうち、「Q 3 室外環境（敷地内）」及び「L R 3 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等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

（計画建築物の敷地が地域又は地区の内外にわたる場合の措置）

第 2 4 条 次の各号については、該当する数値のうち最大のものを、敷地の全部について適用すること。

- （1）第 8 条第 1 項における道路の幅員
- （2）第 1 0 条第 1 項表中における敷地面積の規模
- （3）第 1 5 条第 1 項第 3 号における公開空地の面積
- （4）第 1 5 条第 3 項表中における必要有効公開空地率

2 次の各号については、「計画敷地」を「計画敷地の部分」に、「計画建築物」を「計画建築物の部分」に、「対象区域」を「対象区域の部分」にそれぞれ読み替えて適用すること。

- (1) 第12条第1項第2号における計画敷地
- (2) 第13条第1項表中における計画建築物
- (3) 第16条第1項表中における対象区域
- (4) 第22条第1項表中における対象区域

(一団地及び連担建築物設計制度の認定を併用する場合の措置)

第25条 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、第8条、第9条、第11条、第12条、第15条第3項、第17条、第18条、第19条、第22条の適用については、当該認定区域を計画建築物の敷地とみなして適用する。

附 則

- 1 この基準は、平成16年1月1日から施行する。
- 2 この基準の施行に伴い、従前の高度地区許可取扱要綱（平成8年5月10日）は、廃止する。
- 3 この許可基準の施行の日前に許可した建築物については、この許可基準の規定は適用せず、従前の例による。
- 4 この許可基準の施行の日前において、環境影響評価法第7条又は川崎市環境影響評価に関する条例第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の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例（平成7年川崎市条例48号）第8条第1項の規定により標識を設置した事業、川崎市住宅・宅地事業調整要綱（平成7年11月20日決裁。7川建対第232号）第6条に規定する事前協議等において住宅建設事業計画に関する事前協議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、この許可基準の規定は適用せず、従前の例による。

附 則

- 1 この基準は、平成18年7月1日から施行する。
- 2 この許可基準の施行の日前に許可した建築物については、この許可基準の規定は適用せず、従前の例による。

附 則

- 1 この基準は、平成18年10月1日から施行する。
- 2 この許可基準の施行の日前に許可した建築物については、この許可基準の規定は適用せず、従前の例による。

附 則

- 1 この基準は、平成19年10月26日から施行する。

- 2 この許可基準の施行の日前に許可した建築物については、この許可基準の規定は適用せず、従前の例による。

附 則

- 1 この基準は、平成21年3月31日から施行する。
- 2 この許可基準の施行の日前に許可した建築物については、この許可基準の規定は適用せず、従前の例による。

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15条第4項第4号、第20条、第21条及び第23条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、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23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 7 年 4 月 1 日から施行する。

第1号様式 市街地環境維持基準チェックリスト

市街地環境維持基準チェックリスト

※ 項目に該当する場合は「1」を、該当しない場合は「0」をチェックしてください。

年度	件名	用途地域	計画建築物の高さ				持点	合計	備考	
			第1種高度地区	第2種高度地区	第3種高度地区	第4種高度地区				
① 周辺環境との調和度の評価										
No.	項目	評価						持点	合計	備考
		チェック	チェック	チェック	チェック	チェック	配点			
1	① 「都市計画に関する基本的な方針」等との関係		「川崎市都市計画マスタープラン」等の上位計画に即した計画ではない				-10.0			都市計画課、企画課と協議の上、評価すること
2	② 地域特性の検討1 計画敷地から住居専用地域までの保有距離	1低・2低まで50m以下(計画敷地が1低・2低の場合も要チェック)					敷地境界から20m以上25m未満の外壁後退	-4.0		複数の評価に該当する場合は最低の数値を選択
							敷地境界から15m以上20m未満の外壁後退	-9.0		
		1低・2低まで100m以下					敷地境界から10m以上15m未満の外壁後退	-14.0		
							敷地境界から20m以上25m未満の外壁後退	-2.0		
		1中高・2中高まで50m以下(計画敷地が1中高・2中高の場合も要チェック)					敷地境界から15m以上20m未満の外壁後退	-5.0		
							敷地境界から10m以上15m未満の外壁後退	-8.0		
		1中高・2中高まで100m以下					敷地境界から20m以上25m未満の外壁後退	-4.0		
							敷地境界から15m以上20m未満の外壁後退	-7.0		
							敷地境界から10m以上15m未満の外壁後退	-10.0		
							敷地境界から20m以上25m未満の外壁後退	-2.0		
					敷地境界から15m以上20m未満の外壁後退	-4.0				
					敷地境界から10m以上15m未満の外壁後退	-6.0				
3	③ 地域特性の検討2 計画敷地から住宅市街地を形成する地区計画までの保有距離		地区計画まで50m以下				-10.0			
			地区計画まで50mを超え100m以下				5.0			
4	④ 地域特性の検討3 隣接地の状況(おおむね街区レベル)	市街地環境維持の見地から、地区計画制度を採用しない合理的な事情がある					「環境影響評価、開発行為等を一体で行う土地その他の従前の土地利用等から判断して、一体的な計画とすることが望ましい土地」がない	0.0		都市計画課、企画課と協議の上、評価すること
							上記以外の場合で、市街地環境維持の見地から、一体的な計画を行わない合理的な事情がある	-2.5		
							上記以外	-5.0		
		市街地環境維持の見地から、地区計画制度を採用しない合理的な事情はない					「環境影響評価、開発行為等を一体で行う土地その他の従前の土地利用等から判断して、一体的な計画とすることが望ましい土地」がない	-5.0		
							上記以外の場合で、市街地環境維持の見地から、一体的な計画を行わない合理的な事情がある	-7.5		
							上記以外	-10.0		
5	⑤ 計画建築物の景観上の配慮	圧迫感の軽減への配慮として、鉛直方向及び水平方向の断面の分節化を行っていない					外壁の色彩に配慮がない	-2.0		複数の評価に該当する場合はその合計値を算出と協議の上、評価すること
							延床付帯設備、施設等について、街なみから目立たせないための配慮がない	-2.0		
							遮光敷地と道路との関係性について配慮がない	0.0		
							フェンスの前面または後面に植栽を施している	-1.0		
							フェンスの前面または後面に植栽を施している	-2.0		
							上記以外	-2.0		
6	⑥ 計画建築物の敷地の地盤面が東・西又は北側の敷地の隣地の地盤面(地盤に建築物がない場合には当該隣地の平均地表面)より高い場合の配慮					屋外広告物について、設置位置、デザイン等に対する配慮がない	-2.0		都市計画課、建築指導課と協議の上、評価すること	
						レベル差がない	0.0			
						十分に配慮	0.0			
						上記以外	7.5			
7	⑦ 計画建築物の高さの配慮						第1種高度地区で計画建築物の高さが10mを超え15m以下の場合：(H-10)×0.1		複数の評価に該当する場合は最低の数値を選択	
							第1種高度地区で計画建築物の高さが15mを超え20m以下の場合：0.5+(H-15)×0.2			
							第2種高度地区で計画建築物の高さが15mを超え21m以下の場合：(H-15)×0.1			
							第2種高度地区で計画建築物の高さが21mを超え31m以下の場合：0.6+(H-21)×0.2			
							第3種高度地区又は第4種高度地区で計画建築物の高さが20mを超え30m以下の場合：(H-20)×0.1			
							第3種高度地区又は第4種高度地区で計画建築物の高さが30mを超え45m以下の場合：1.0+(H-30)×0.2			
8	⑧ 周辺工場との調和(注工集・工業地域の場合のみ記入)						計画地周辺の工場等の提案(騒音振動等)に配慮がない	7.5		複数の評価に該当する場合はその合計値
							工業地域における共同住宅の計画である	-5.0		
6.0点以上を許可相当と判断する(5.0点以上6.0点未満については総合判断で加点可能)							小計		許可相当・不許可・総合判断	
② 周辺環境への貢献度の評価										
No.	項目	評価						持点	合計	備考
		チェック	チェック	チェック	チェック	チェック	配点			
1	① 周辺の緑(公園等)との連携		250m以下(但し、緑の連続性がある場合を除く)				-2.0			
			250mを超え500m以下(但し、緑の連続性がある場合を除く)				-1.0			
2	② 敷地内の緑化		25%未満				-5.0			
			25%以上30%未満				3.0			
3	③ 周辺基盤に対する貢献 歩道状公開空地の提供		敷地の道路に面する部分すべてにW=2~4m				0.0			
			上記以外				-5.0			
4	④ 良好な公開空地の提供		基準%+5%以上				0.0			
			上記以外				-5.0			
2.0点以上を許可相当と判断する(1.4点以上2.0点未満については総合判断で加点可能)							小計		許可相当・不許可・総合判断	
③ 広域的まちづくりによる総合評価										
No.	項目	評価						持点	合計	備考
		チェック	チェック	チェック	チェック	チェック	配点			
1	① 歩行者ネットワークに対する貢献 (ショートカット等)		駅等の公共施設への近道				5.0			複数の評価に該当する場合は最高の数値を選択
			近隣利便施設への近道				3.0			
2	② 既存緑地の保全	斜面緑地を70%以上かつ1,000㎡以上保全	形態				(1)保全される緑地の80%以上がまとまって保全	5.0	複数の評価に該当する場合はその合計値	
				ランク				(1)保全される緑地の50%以上がまとまって保全		3.0
					管理					(2)Aランクの斜面緑地の保全
			ランク							(2)Bランクの斜面緑地の保全
				管理						(2)Cランクの斜面緑地の保全
					ランク					(3)林床管理あり
		斜面緑地を50%以上70%未満かつ700㎡以上保全	形態							(1)保全される緑地の80%以上がまとまって保全
				ランク						(1)保全される緑地の50%以上がまとまって保全
					管理					(2)Aランクの斜面緑地の保全
			ランク							(2)Bランクの斜面緑地の保全
				管理						(2)Cランクの斜面緑地の保全
					ランク					(3)林床管理あり
斜面緑地を20%以上50%未満かつ300㎡以上保全	形態						(1)保全される緑地の100%以上がまとまって保全	1.0		
		ランク					(2)Aランクの斜面緑地の保全	3.0		
			管理				(2)Bランクの斜面緑地の保全	2.0		
	ランク						(2)Cランクの斜面緑地の保全	1.0		
		管理					(3)林床管理あり	1.0		
			ランク				(3)林床管理あり	1.0		
3	③ 街区公園と同規模の広場の提供				上記以外又は既存緑地なし				0.0	
				2,500㎡以上の広場(公開空地)				5.0		
			2,500㎡以上の広場(中庭等)				2.5			
4	④ 全地下駐車場等の近隣居住者等への配慮		有				5.0			
5	⑤ 幹線道路(道路幅員20m以上)からの緩衝地帯		幹線道路から25m以内				5.0			
			幹線道路から25mを超え50m以内				2.5			
6	⑥ その他地域への貢献		隣接地との連携				※		行政庁が記入。複数の評価に該当する場合はその合計値	
							※			
							※			
小計										
①、②いずれも不許可でなく、①+②+③で8.0点以上を許可相当と判断する							合計		許可相当・不許可	

第2号様式 公開空地標示板

公開空地標示板	
この公開空地は、川崎都市計画 高度地区ただし書第2項第4号の 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。	公開空地位置図 (方位、現在地、公開空地の種別・配置等、深夜等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)
年 月	
管理責任者	
氏 名	
住 所	
連 絡 先	

← 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。

公開空地維持管理責任者選任（変更）届

(あて先) 川崎市長

年 月 日

建築主等 住 所

氏 名

連絡先

川崎都市計画高度地区ただし書第2項第4号の規定に基づく許可を受けた公開空地の維持管理について、下記のとおり公開空地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 公開空地維持管理責任者 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、川崎都市計画高度地区ただし書第2項第4号の規定に基づく許可条件として設置した公開空地を、一般に開放し、適正に維持管理することを誓約いたします。

また、当該公開空地を含む敷地及び建築物の、全部又は一部を他に譲渡若しくは貸与する場合は、本誓約書に基づき遵守事項を承継いたします。

公開空地維持管理責任者 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 法人にあっては、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 4 号様式 公開空地管理報告書 第一面

公開空地管理報告書				
			年	月 日
川崎市長 様				
管理責任者 住所 氏名				
川崎都市計画高度地区ただし書第 2 項第 4 号の規定による許可に基づいて設置した公開空地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) 近隣商業地域 (9) 準工業地域 (10) 工業地域		
	高度地区	(1) 第 1 種高度地区 (2) 第 2 種高度地区 (3) 第 3 種高度地区 (4) 第 4 種高度地区		
	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4号様式 公開空地管理報告書 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			
	2. 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

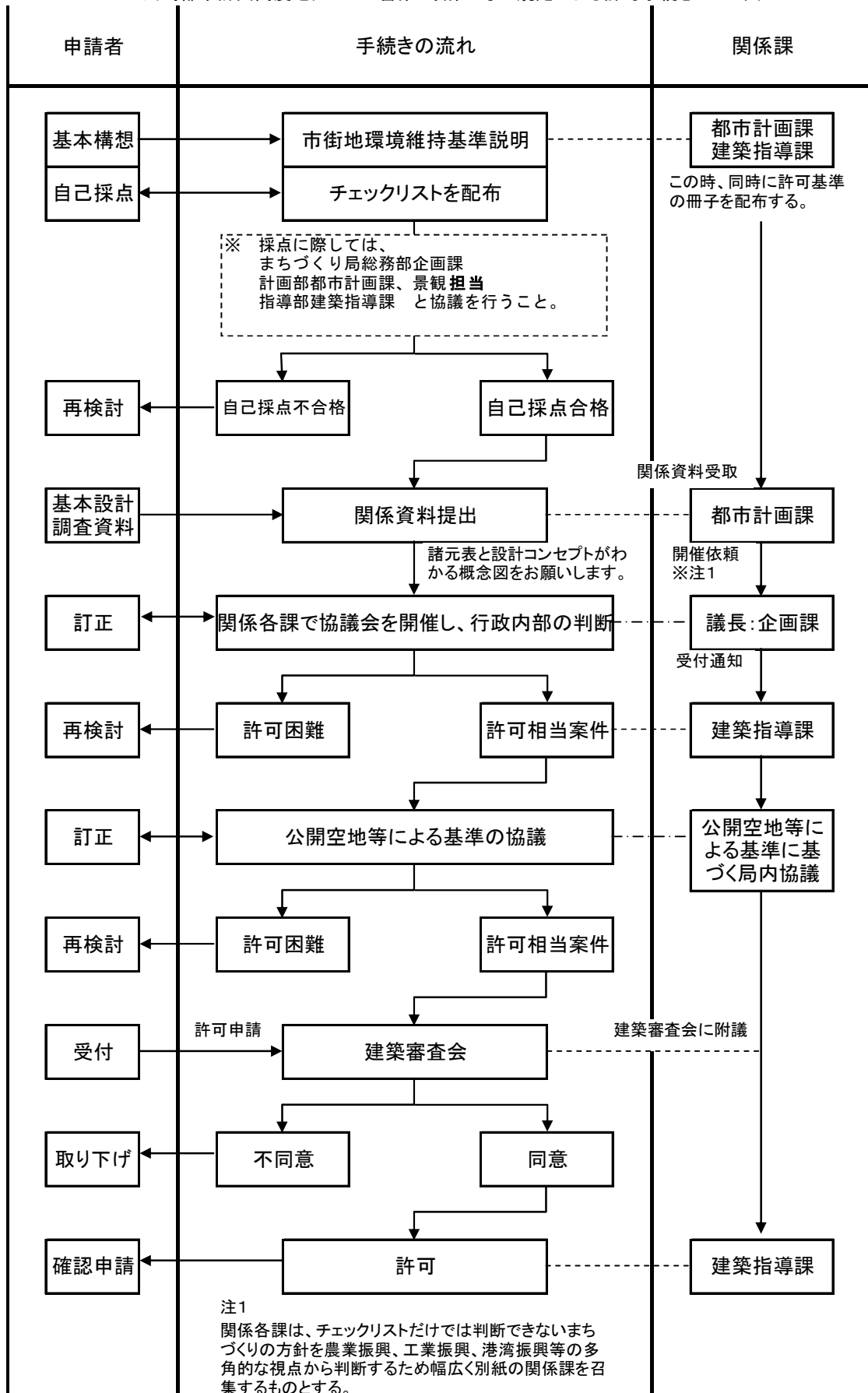
配置図・公開空地図の明記すべき事項

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。
歩行者用通路・・・橙色、広場（通路以外）・・・黄緑色
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）

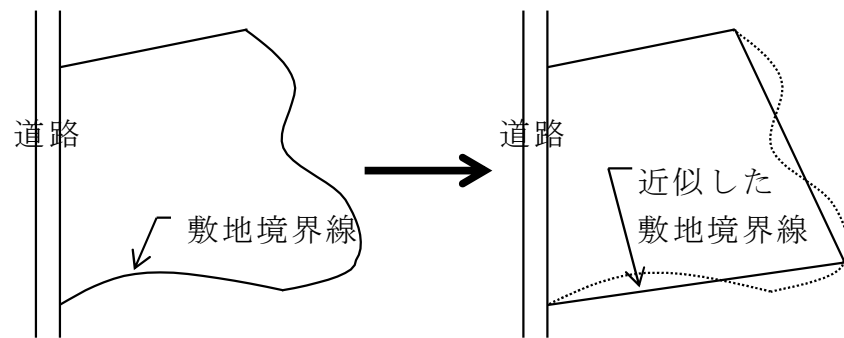
写真添付欄（公開空地の状況を示すカラー写真を数枚添付すること。）

参考資料 1 許可手続きフロー図

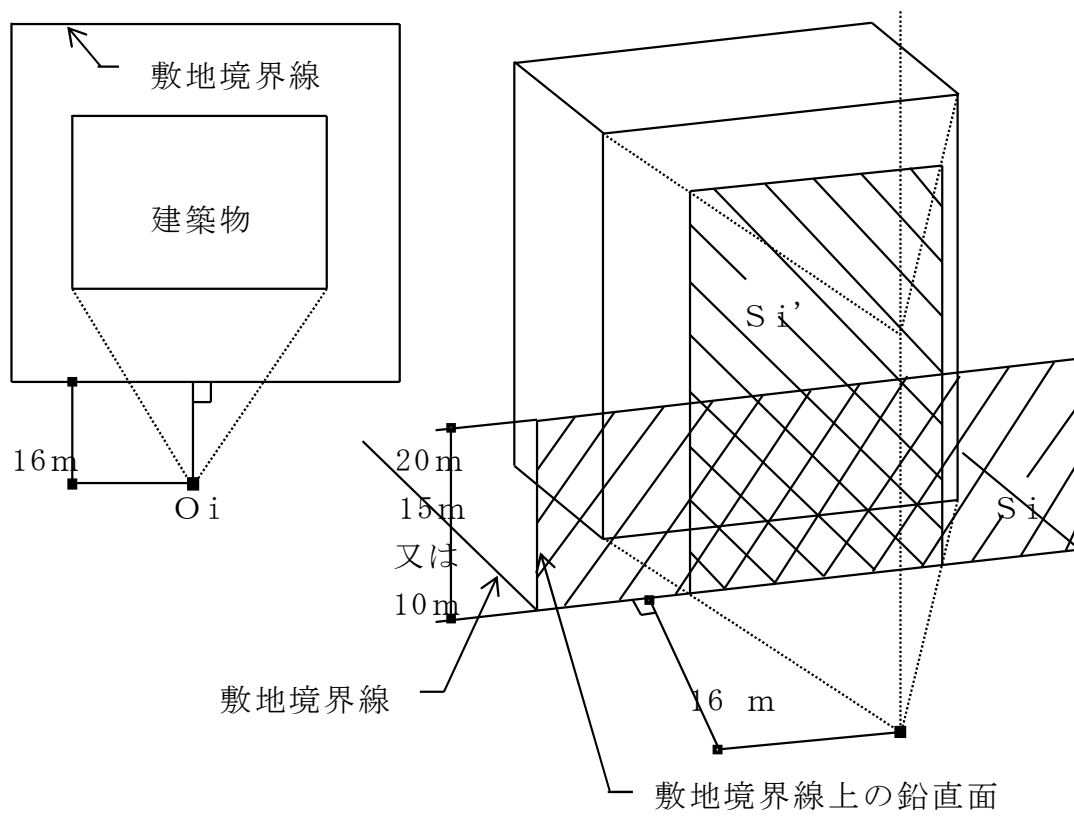
川崎都市計画高度地区ただし書第2項第4号の規定による許可手続きフロー図



参考資料 2 天空視界の遮蔽量の算定



敷地を多角形に近似する場合の例示



S_i 及び S_i' の例示