

事業者の皆さまへ 川崎市では容積率の緩和を実施中です



建物内に**保育施設**を併設する

容積率を
最大 **+50%**

保育施設の**園庭**も整備すると

容積率を
園庭の広さに応じて **さらに緩和**



建物内に**宿泊施設**を整備する

接する道路の幅が8m~12m未満の場合

容積率を
最大 **+50%**

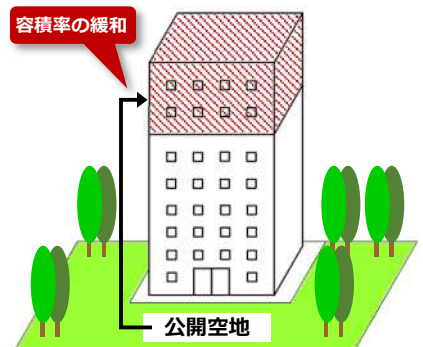
接する道路の幅が12m以上の場合

容積率を
最大 **+ %**

建築基準法第59条の2の規定等に基づく、**総合設計制度を利用した計画**について、上記の緩和を実施いたします。

総合設計制度とは、敷地内に一般の方が自由に通行・利用できるオープンスペース(公開空地といいます。防犯上、夜間の閉鎖は可能です。)を設けること等により、容積率を緩和する制度です。

総合設計制度を利用するためには、敷地面積の規模や接する道路の幅が基準値以上あることなど、「総合設計制度の許可基準」を満たし、川崎市長による許可を受ける必要があります。



都市計画においても保育施設や宿泊施設等を評価することにより容積率を緩和することができる制度(低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン)があります。詳しくは都市計画課にお問い合わせください。(044-200-2712)

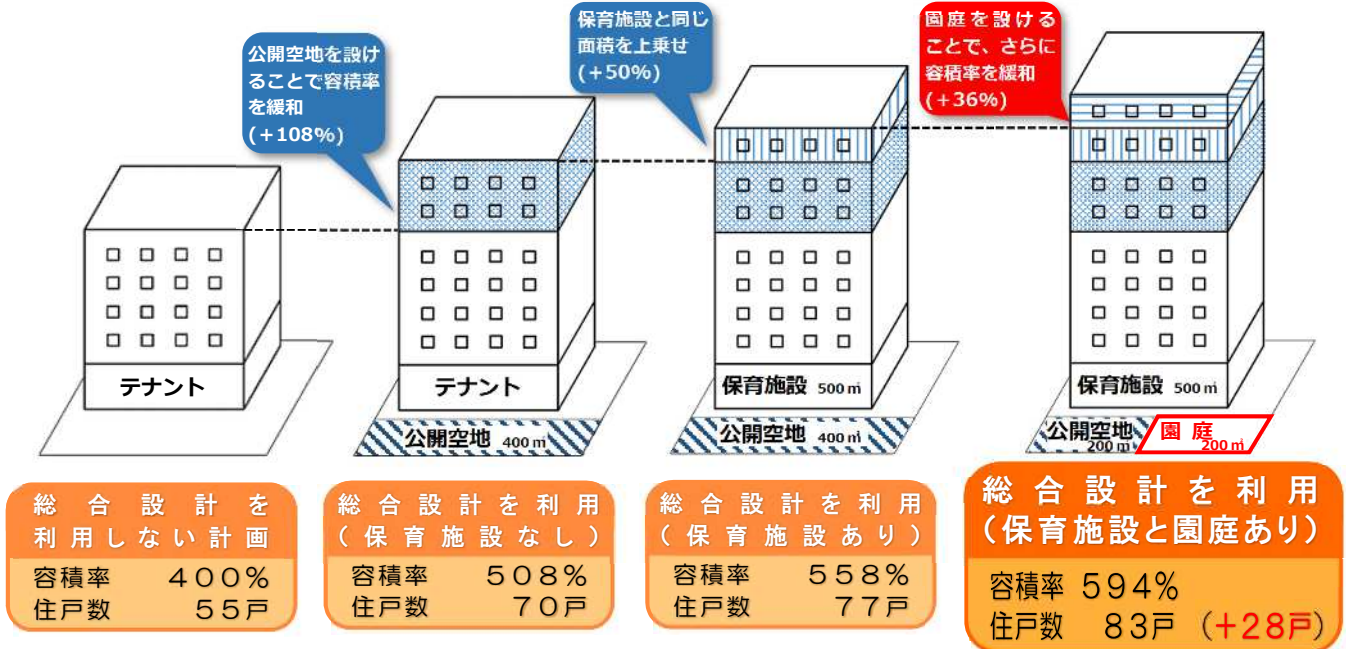
保育施設の容積率緩和

保育施設はこれまでも最大+50%まで緩和していましたが、平成30年4月より、保育施設の園庭は塀で囲われたものでも公開空地と同等以上の空地として取り扱い、さらに緩和します。

緩和量シミュレーション

検討条件

敷地面積 1,000 m²の土地に、共同住宅と保育園を併設
用途地域 商業地域、容積率 400%、建蔽率 80%、1 住戸あたりの床面積 70 m²



対象となる保育施設

次のいずれかの保育施設が、園庭整備による容積率緩和の対象です。

- ・認可保育所
- ・幼保連携型認定こども園
- ・小規模保育事業所(A型)

※認可保育所、幼保連携型認定こども園については、原則として利用定員(幼保連携型認定こども園は保育認定こどもの利用定員)が30人以上、小規模保育事業所(A型)については、原則として利用定員が15人以上の施設が対象となります。

対象地域

以下の鉄道駅から1km以内の地域が、園庭整備による容積率緩和の対象です。(保育施設の不足状況により変更する可能性があります。)

JR線の川崎駅、鹿島田駅、新川崎駅、武蔵小杉駅、武蔵溝ノ口駅、登戸駅

その他

- ・保育施設は、将来、保育需要が著しく減少した場合、市との協議により別の施設へ転用できます。
- ・屋上に設ける園庭についても容積率緩和の対象となります。(公開空地の有効面積を算定する際の係数は、通常公開空地は1.0のところ、地上部の園庭は1.5、屋上の園庭は0.8)
- ・園庭の面積は、保育施設の基準を定めた各条例における基準面積以上とする必要があります。(定員60名の認可保育所の場合、約150 m²以上※)

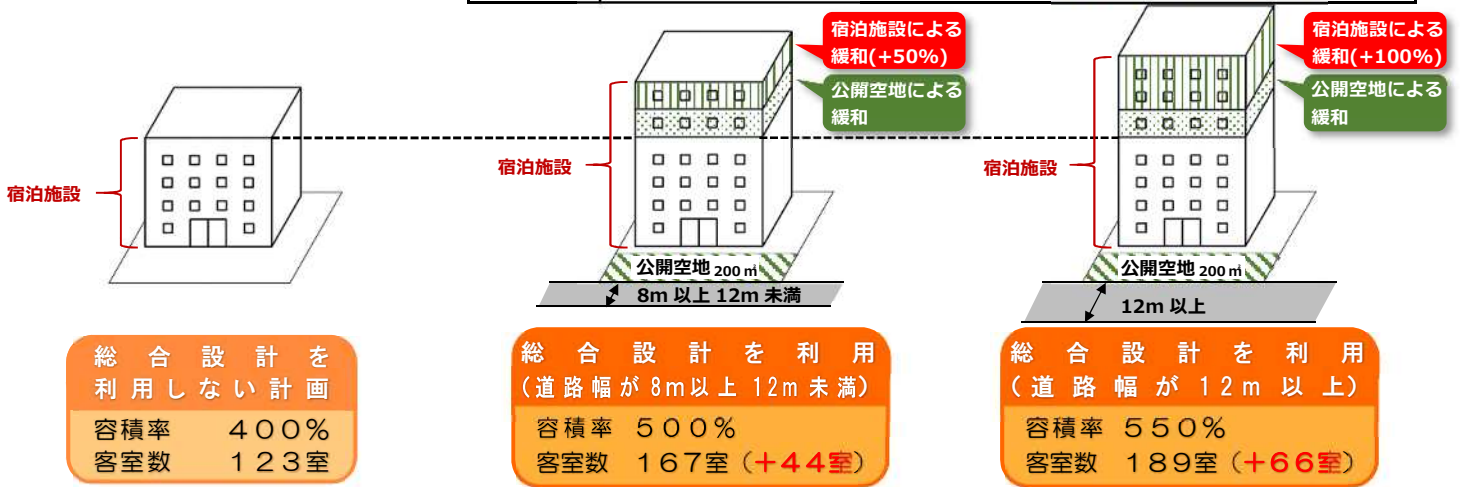
※基準面積は保育施設の2歳児以上の定員数により算定しますので、数値は概算になります。

宿泊施設の容積率緩和

これまで宿泊施設の緩和を行っていませんでしたが、平成30年4月より、敷地の前面の道路の幅員に応じて、最大+50%または最大+100%まで容積率を緩和します。

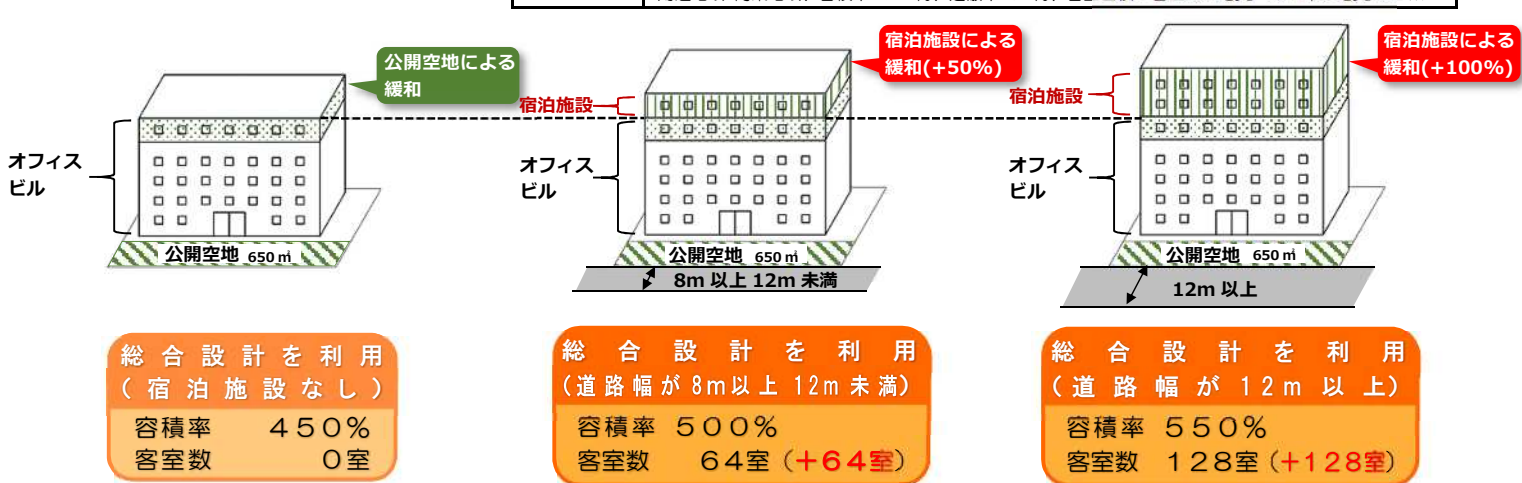
緩和量シミュレーション①

検討条件 敷地面積 720 m²の土地に、宿泊施設を新築
用途地域 商業地域、容積率 400%、建蔽率 80%、客室面積：客室の8割を15 m²、2割を22 m²



緩和量シミュレーション②

検討条件 敷地面積 3,000 m²の土地に、オフィスビルと宿泊施設を併設
用途地域 商業地域、容積率 400%、建蔽率 80%、客室面積：客室の8割を15 m²、2割を22 m²



対象となる宿泊施設

次の条件をすべて満たすものが緩和の対象です。

- ・客室50室以上で、客室面積は原則、15 m²以上かつ2割以上は22 m²以上の施設
- ・外国人宿泊施設の利用促進のための措置に対応した施設
- ・旅館業法に規定する「旅館・ホテル営業」のための施設
- ・風営法に規定する専ら異性を同伴する客の用に供する施設ではないもの

対象地域

川崎駅、鹿島田駅、新川崎駅、平間駅、武蔵小杉駅、溝口駅、登戸駅、柿生駅など、川崎市が再開発を推進している地区の鉄道駅の周辺地域が対象です。

その他

- ・宿泊施設は、将来、宿泊需要が著しく減少した場合、市との協議により別の施設へ転用できま

▶ よくある御質問

Q：保育施設の園庭は、塀等で囲い、一般の歩行者が通行できないものでも良いですか？

A：塀等で囲われたものでも公開空地と同等以上の空地として扱いますので、問題ありません。

Q：保育施設の整備は、川崎市が行うのですか？

A：建設事業者が建物内に確保したスペースにて、建設事業者又は設置・運営事業者となる保育事業者が自主的に整備を行っていただくことになります。

Q：保育施設や宿泊施設の需要が著しく減少した場合、各施設はどのような施設に転用することができますか？

A：どちらの施設も、川崎市との協議により、商業、医療、福祉、教育系の用途等のうち、転用を行う時点で、周辺地域に必要なと認められるものへ転用することができます。

Q：総合設計制度を利用するために必要な敷地面積は、何㎡以上ですか？

A：用途地域により異なり、具体的には以下ようになります。

- 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域では 1,500 ㎡以上
- 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、工業地域では 1,000 ㎡以上
- 近隣商業地域、商業地域、工業専用地域では 500 ㎡以上

なお、耐震性が不足する老朽マンションの建替えの場合については、特例として上記の面積をそれぞれ 1,000 ㎡、500 ㎡、300 ㎡と出来る場合があります。

Q：総合設計制度の許可を受けるためには、どのような手続きが必要ですか？

A：建築計画が「総合設計制度の許可基準」に適合しているか市の関連部署で協議を行ったうえで、建築審査会の同意を得る必要があります。

手続きの詳細や必要図書などについては、川崎市 まちづくり局 指導部 建築指導課 建築許可担当までお問い合わせください。また、市 HP でもご確認いただけます。

なお、このパンフレットは、川崎市の総合設計制度における保育施設・宿泊施設に関する容積率の緩和について、概要とイメージをご説明したものになります。詳細につきましては、「総合設計制度の許可基準」をご確認ください。

■手続きや必要図書について

<https://www.city.kawasaki.jp/500/cmsfiles/contents/0000069/69270/tebiki.pdf>



■総合設計制度の許可基準について

<https://www.city.kawasaki.jp/templates/outline/500/0000008392.html>



お問合せ：川崎市 まちづくり局 指導部 建築指導課 建築許可担当

住 所：〒210-8577 川崎市川崎区宮本町1番地
電 話：044-200-3007
F A X：044-200-0984
E-mail：50kesido@city.kawasaki.jp
電話受付時間：平日 8:30～12:00、13:00～17:00

