

# 一団地及び連担建築物設計制度の認定基準

川 崎 市

## 目次

第1章 総則	
第1条 目的	1
第2条 用語の意義	1
第2章 適用範囲	
第3条 適用区域	2
第4条 対象区域の規模等	2
第5条 対象区域と道路との関係	2
第6条 対象区域内の敷地相互の関係	3
第3章 設計基準	
第7条 容積率及び建蔽率	3
第8条 絶対空地率	3
第9条 防火上の基準	4
第10条 斜線制限等	4
第11条 日影規制	5
第12条 区域内通路の配置等	5
第13条 対象区域内の附属施設	6
第14条 屋外空間の設計	6
第4章 戸建住宅等連担の基準	
第15条 適用の範囲	6
第16条 対象区域内の敷地	7
第17条 敷地と道路との関係	7
第18条 区域内通路の配置等	7
第5章 手続き	
第19条 同意等	7
第6章 維持管理	
第20条 対象区域及び建築物の維持管理	8
第21条 標示板の設置	8
第22条 基準制定前の一団地	8

## 附則

### ●別記様式

- 第1号様式 認定申請同意書
- 第2号様式 説明のために講じた措置に関する報告書
- 第3号様式 認定取消申請合意書
- 第4号様式 一団地及び連担建築物設計制度による標示板

## 第1章 総則

### (目的)

**第1条** この基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第86条第1項、同条第2項及び法第86条の2第1項の規定に基づく認定並びに法第86条の5第2項の規定に基づく認定の取消しについて必要な事項を定め、市街地の環境の確保と整備改善に資することを目的とする。

### (用語の意義)

**第2条** この基準において使用する用語の意義は、法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。）で使用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)対象区域 法第86条第1項、同条第2項又は法第86条の2第1項の規定による認定を受ける建築物の一団の敷地の区域をいう。
- (2)公告対象区域 法第86条第8項の規定により、既に公告されている区域をいう。
- (3)一団地の総合的設計制度 法第86条第1項の規定に基づく認定をいう。
- (4)連担建築物設計制度 法第86条第2項の規定に基づく認定をいう。
- (5)変更認定 法第86条の2第1項の規定に基づく認定をいう。
- (6)認定の取消し 法第86条の5第2項の規定に基づく認定の取消しをいう。
- (7)区域内通路 道路に避難上有効に通ずる対象区域内の通路をいう。
- (8)絶対空地率 対象区域内における空地の面積の敷地面積に対する割合をいう。
- (9)戸建住宅等連担 法第86条第2項の規定による認定を受けるそれぞれの建築物が戸建ての住宅、2戸長屋又は令第130条の3に規定する兼用住宅であり、かつ、それぞれの建築物の階数が3以下である場合の連担建築物設計制度をいう。
- (10)基準容積率 法第52条第1項から第9項及び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、以下「地区計画条例」という。）に規定する容積率をいう。ただし、法第68条の3第1項の規定に基づく認定を適用する場合においては、当該地区整備計画又は沿道地区整備計画に規定する容積率をいう。
- (11)基準建蔽率 法第53条第1項から第3項及び第6項から第8項並びに地区計画条例に規定する建蔽率をいう。
- (12)道路斜線制限 法第56条第1項第1号の規定による建築物の各部分の高さに関する制限をいう。
- (13)各斜線制限 法第56条第1項各号の規定による建築物の各部分の

高さに関する制限及び川崎都市計画高度地区の規定によ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若しく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に関する制限をいう。

(14) 建築等 法第86条第1項の規定に基づく建築等（建築物を新築、増築、改築、移転、大規模な修繕及び大規模な模様替えをすること。）をいう。

## 第2章 適用範囲

### (適用区域)

第3条 この基準の適用区域は川崎市全域とする。

### (対象区域の規模等)

第4条 対象区域の規模は、原則として次の表に掲げる対象区域が位置する用途地域等の区分に応じて、それぞれ同表に掲げる数値以上であること。ただし、戸建住宅等連担の場合においては、この限りでない。

区域の過半が属する用途地域等	対象区域の規模
第一種低層住居専用地域、 第二種低層住居専用地域又は 田園住居地域	1,000平方メートル
その他の地域又は用途地域の指定のない区域	500平方メートル

2 公告対象区域を含む対象区域について、一団地の総合的設計制度又は連担建築物設計制度の申請を行う場合は、当該公告対象区域の全部を含むものであること。ただし、公告対象区域の認定の取消しと同時に、当該区域の一部を含む区域について連担建築物設計制度を適用する場合は、この限りでない。

3 一団地の総合的設計制度は、複数の街区にわたるものも適用の対象とすることができるが、連担建築物設計制度の適用に係る建築物の敷地は相互に接続するものであること。ただし、公告対象区域に含まれている道路の部分については、当該区域の全部を含む区域又は当該区域の認定の取消しと同時にその一部を含む区域について連担建築物設計制度を適用する場合に限り、対象区域に含めることができる。

4 一団地の総合的設計制度の適用に係る建築物は、協調的な建築計画のもと、原則として同時期に建築等されるものであること。ただし、法86条第7項に規定する工区区分を行う場合においては、この限りでない。

(対象区域と道路との関係)

第5条 対象区域は、次の表に掲げる対象区域が位置する用途地域等の区分に応じて、それぞれ同表に掲げる幅員以上の道路に接し、かつ、その接する長さは6メートル以上であること。ただし、戸建住宅等連担の場合においては、第17条に定めるところによる。

区域の過半が属する用途地域等	幅員
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、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、田園住居地域又は準工業地域	6メートル
近隣商業地域、商業地域、工業地域、工業専用地域又は用途地域の指定のない区域	8メートル

(対象区域内の敷地相互の関係)

第6条 対象区域内の各敷地は、外周の長さの8分の1以上が対象区域内の他の敷地に相互に接続すること。

2 対象区域内の各敷地の境界には塀等を設けないこと。ただし、安全上又は用途上やむを得ないと判断される場合はこの限りでない。

第3章 設計基準

(容積率及び建蔽率)

第7条 対象区域内の各敷地の容積率は、原則として各敷地における基準容積率の1.5倍を超えないものとする。ただし、戸建住宅等連担の場合においては、この限りでない(次項及び第3項において同じ。)

2 原則として道路を隔てた容積率及び建蔽率の移転は適用しない。

3 地域地区又は地区計画によって容積率の最高限度が定められていて、当該容積率の最高限度を法第52条に掲げる数値とみなして同条の規定を適用する場合(当該規定が特例対象規定となっている場合を除く。)においては、第1項の規定にかかわらず、対象区域内の各敷地の容積率は、当該容積率の最高限度を超えないものとする。

4 法第53条第3項第2号に規定する街区の角にある敷地における建蔽率の特例については、対象区域全体ではなく敷地ごとに適用する。

(絶対空地率)

第8条 対象区域における絶対空地率は、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。ただし、対象区域内に日常一般に開放する空地を設ける等の配慮がなされていることにより安全上、防火上及び衛生上支障がないと判断される場合及び戸建住宅等連担の場合においては、この限りでない。

基準建蔽率 (C)	絶対空地率
$C \leq 5 / 10$	$(1 - C) + 1.5 / 10$
$5 / 10 < C \leq 5.5 / 10$	$6.5 / 10$
$5.5 / 10 < C$	$(1 - C) + 2 / 10$

### (防火上の基準)

**第9条** 対象区域内の建築物又は建築物の部分の防火上の構造は、次に掲げる基準に適合すること。ただし、法第84条の2に規定する簡易な構造の建築物又は建築物の部分については、適用しない。

#### (1)建築物の防火性能

対象区域内の各建築物は、次のいずれかに該当すること。ただし、戸建住宅等連担の場合又は附属建築物で安全上、防火上及び衛生上支障がないと判断されるものについては、この限りでない。

- ア 主要構造部が法第2条第9号の2イに該当するもの
- イ 令第112条第2項に掲げる基準に適合するもの
- ウ 法第2条第9号の3イ又はロのいずれかに該当するもの

#### (2)開口部に関する基準

対象区域内の2以上の建築物相互の外壁間の中心線から生じる延焼のおそれのある部分に設ける開口部に令第109条に規定する防火戸その他の防火設備を設けない場合にあつては、次によるものとする。

- ア 当該開口部を対面させない計画とすること。
- イ 対象区域の境界線又は道路中心線から生じる延焼のおそれのある部分に設ける開口部には令第109条に規定する防火戸その他の防火設備を設けること。

### (斜線制限等)

**第10条** 対象区域外に対する各斜線制限の規定については、適用距離内において対象区域内の各敷地境界線を越えて適用を受ける。

- 2 各斜線制限における規定の適用の緩和に関する措置は、対象区域全体を一の敷地とみなして適用する。
- 3 令第132条に規定する2以上の前面道路がある場合の特例については、前項の規定にかかわらず、敷地ごとに検討し、建築物の前面道路又は建築物が道路斜線制限を受ける前面道路以外の道路が2以上ある場合にあつて、建築物の敷地が同条第1項に規定する幅員の最大な前面道路又は同条第2

項に規定する幅員の大きい前面道路に2 m以上接するとき適用する。

### (日影規制)

**第11条** 対象区域外に対する日影は次の各号によるものとする。

(1)法第56条の2の規定による日影による中高層の建築物の高さの制限（以下「日影規制」という。）の適用に当たっては、対象区域内のすべての建築物による複合日影が適合すること。

(2)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、対象区域内の各敷地の建築物の日影が適合すること。

**2** 対象区域内の各敷地の建築物を対象とし、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、当該建築物が対象区域内の他の建築物の居住の用に供する部分（当該外壁面に開口部を有しない部分を除く。）に対して、当該建築物が位置する区域における日影規制を勘案し、これと同程度に日影となる部分を生じさせることのないものとする。なお、具体的な測定方法及び規制時間は次に定めるものとする。

(1)日影の測定高さは、居住の用に供する部分のバルコニーの開放部分（バルコニーがない場合は窓面）の中心の高さとする。ただし、当該部分の高さが法別表第4（は）欄の各号に掲げる平均地盤面からの高さより低い場合は、同号に掲げる高さを測定高さとする。

(2)日影の測定位置は、居住の用に供する部分のバルコニーの腰壁又は手すりの屋外側の面（バルコニーがない場合は外壁の屋外側の面）とする。ただし、敷地境界から測定位置までの水平距離が5 m未満の場合は、敷地境界から5 mの位置を測定位置とする。

(3)日影の規制時間については、当該建築物が位置する区域における法別表第4（に）欄の水平距離が5 mを超え10 m以内の範囲における日影時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとする。

### (区域内通路の配置等)

**第12条** 対象区域内の各敷地は、道路又は区域内通路に有効に接する（敷地内に区域内通路を含むものも接するものとみなす。以下第3項において同じ。）こと。ただし、戸建住宅等連担の場合については、第18条の基準による。以下この条において同様とする。

**2** 区域内通路は、交通上及び安全上の配慮から、次の各号に定める基準に適合するものとする。

(1)区域内通路の幅員は、5.5 m以上とすること。

(2)区域内通路は、原則として歩車分離とする。

(3)区域内通路は、第5条に規定する道路に有効に接続すること。

(4)区域内通路は、原則として行き止まりとしないこと。ただし、終端及び中間点に自動車の転回広場等を設け、緊急自動車等の消防活動等に支障がないと判断される場合においては、この限りでない。

(5)区域内通路は、原則として縦断勾配が12%以下とし、階段状としないこと。

(6)区域内通路は、側溝、縁石等により境界を明確にすること。

- 3 対象区域内の各敷地は、川崎市建築基準条例（昭和35年川崎市条例第20号、以下「条例」という。）第6条、第8条、第34条、第40条、第51条及び第52条の規定を適用する。この場合に、「道路」とあるのは「道路又は区域内通路」と、「道路の幅員」とあるのは「道路の幅員、区域内通路の幅員、又は道路と一体で計画する公共の用に供する空地と当該道路との幅員の合計」と読み替えるものとする。ただし、建築物の敷地の周囲に広い空地があり、その他これと同様の状況にある場合で、安全上支障がないと判断される場合は、この限りでない。
- 4 対象区域内の各敷地は、条例第9条、第21条（第39条第2項において適用する場合を含む。）、第22条、第35条第2項、第36条、第37条第1項、第41条第2項、第42条及び第43条第1項の規定を適用する。この場合に、「道路」とあるのは「道路又は区域内通路」と読み替えるものとする。

#### （対象区域内の附属施設）

第13条 この条の規定は、戸建住宅等連担の場合においては適用しない。

- 2 駐車場及び駐輪場は、計画建築物の用途に応じて次の各号に掲げる数値以上設けること。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判断される場合は、この限りでない。

##### （1）駐車場の設置

- ア 分譲住宅の場合 戸数×100%及び宅配車、来客等のために必要な台数
- イ 賃貸住宅の場合 戸数×60%及び宅配車、来客等のために必要な台数
- ウ 住宅以外の場合 利用者のために必要な台数

##### （2）駐輪場の設置

- ア 住宅の場合 戸数×200%
- イ 住宅以外の場合 利用者のために必要な台数

#### （屋外空間の設計）

第14条 敷地内に設けるプレイロット、広場等の自主管理空地においても極力日照を確保するよう努めること。

- 2 敷地内の空地においては、建築物と調和した植樹等を行い、良好な市街地環境の形成に資するよう努めること。

## 第4章 戸建住宅等連担の基準

### (適用の範囲)

第15条 この章の規定は戸建住宅等連担の場合に限り適用する。

### (対象区域内の敷地)

第16条 対象区域内の敷地の数は、原則として2までとする。

### (敷地と道路との関係)

第17条 対象区域は、次の表に掲げる対象区域内の床面積の合計の区分に応じて、道路に同表に掲げる数値以上接すること。ただし、地階を除く階数が3の建築物を有する対象区域は、道路に4メートル以上接すること。

対象区域内の床面積の合計	対象区域が道路に接する長さ
200㎡以内のもの	2メートル
200㎡を超え、300㎡以内のもの	3メートル
300㎡を超え、600㎡以内のもの	4メートル
600㎡を超えるもの	5メートル

### (区域内通路の配置等)

第18条 対象区域内の各敷地は、道路又は区域内通路に有効に接すること。

2 区域内通路は、対象区域内の建築物のうち、次の表に掲げる当該通路を利用する建築物の部分の床面積の合計の区分に応じて、それぞれ同表に掲げる幅員以上とするほか、次の各号に定める基準に適合するものとする。ただし、当該通路を利用する全ての建築物が耐火建築物の場合は、区域内通路の幅員は1.5m以上とすることができる。

当該通路を利用する建築物の部分の床面積の合計	幅員
200㎡以内のもの	1.5メートル
200㎡を超え、300㎡以内のもの	2.0メートル
300㎡を超え、600㎡以内のもの	2.5メートル
600㎡を超えるもの	3.0メートル

(1)区域内通路は、道路に有効に接続すること。

(2)区域内通路は、原則として縦断勾配を12%以下とし、階段状としないこと。

(3)区域内通路は、縁石等により境界を明確にすること。

3 対象区域内の各敷地は、条例第21条の規定を適用する。この場合に、

「道路」とあるのは「道路又は区域内通路」と読み替えるものとする。

## 第5章 手続き

### (同意等)

**第19条** 一団地の総合的設計制度又は連担建築物設計制度の申請をする際に、申請者以外に対象区域内の土地について所有権又は借地権を有する者（以下「土地所有者等」という。）がいる場合は、申請者はこれらの者の同意を得たことを証する書面として第1号様式を提出すること。

2 公告対象区域内に認定を受けた建築物以外の建築物を新築、又は公告対象区域内に認定を受けた建築物について、増築、改築、移転、大規模な修繕若しくは大規模な模様替（位置又は構造の変更を伴うものに限る。）をするため、変更認定の申請をする際に、申請者以外に土地所有者等がいる場合は、申請者はあらかじめこれらの者に十分に説明を行い、説明のために講じた措置を記載した書面として第2号様式を提出すること。

3 公告対象区域について、認定の取消しを申請する場合は、申請者は公告対象区域内の土地所有者等全員の合意によるものであることを証する書面として第3号様式を提出すること。なお、認定の取消しの際には、当該取消しにより、違法な建築物が発現しないようにすること。

## 第6章 維持管理

### (対象区域及び建築物の維持管理)

**第20条** 対象区域の敷地及び建築物の建築主、所有者及び管理者（以下「建築主等」という。）は、管理組合の設立、管理規約の制定等により、将来にわたって当該敷地及び建築物を適切に維持管理するよう努めること。

2 申請者及び建築主等は、権利を移動する場合には、対象区域の敷地及び各建築物が認定を受けた内容を関係権利者に対して周知するよう努めること。

3 申請者以外に関係権利者がある場合で、対象区域内の各敷地の建築物の容積率を移転する等、当事者間で結ばれた約束については、関係権利者間で建築協定や民事上の契約を締結するよう努めること。

4 区域内通路には、地役権等の権利を登記するよう努めること。

### (標示板の設置)

**第21条** 申請者及び建築主等は、次の各号に掲げる事項を標示した標示板を第4号様式のとおり作成し、対象区域内の通路等人目につきやすい適切な位置に設置すること。また、建築物の玄関等共用部分の適切な位置に第1号に掲げる事項を標示した標示板を設置すること。

(1)各建築物が認定を受けたものである旨

- (2)配置図（対象区域内の通路の位置を明らかにしたもの）
- (3)建築主及び管理責任者の氏名
- (4)認定を受けた年月日

**（基準制定前の一団地）**

**第22条** この基準の施行前の認定による公告対象区域における変更認定又は当該区域の一部若しくは全部を含む対象区域における連担建築物設計制度の申請を行う際に、既存部分でこの基準に適合しない部分がある場合においては、従前の例によることができる。

**附 則**

- 1 この基準は、平成19年10月26日から施行する。
- 2 この基準の施行に伴い、従前の一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の認定基準（平成12年12月22日）は、廃止する。

**附 則**

**（施行期日）**

- 1 この基準は、平成28年7月1日から施行する。

**（経過措置）**

- 2 この基準の施行前の一団地及び連担建築物設計制度の申請に係る計画については、この基準の規定は適用せず、なお従前の例による。
- 3 この基準の施行前において、環境影響評価法第7条（平成9年法律第81号）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、平成30年4月1日から施行する。

**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15日から施行する。

**附 則**

この基準は、令和6年3月29日から施行する。

## 認定申請同意書

年 月 日

申請者住所.....

申請者氏名.....

建築基準法第 8 6 条第 項の規定による認定申請に係る計画（認定申請書及び添付図書の記載内容）について、同法第 8 6 条第 6 項の規定により、同意します。

	権利の種別	土地の地名地番	土地の権利者の住所	印 (実印)
対象区域の土地に関する権利				

備 考	
-----	--

(注意)

※「権利の種別」の欄は、所有権又は借地権のいずれかを記入してください。

※「印」の欄は、実印を押印し、印鑑証明書を添付してください。

## 説明のために講じた措置に関する報告書

年 月 日

申請者住所.....

申請者氏名.....

建築基準法第86条の2第1項の規定による認定申請に係る計画（認定申請書及び添付図書の記載内容）について、対象区域の土地について所有権又は借地権を有する者に対し、下記のとおり説明を行ないましたので、報告します。

説明の周知 (時期、手段)	
説明方法 (日時、場所)	
権利者数	
説明内容	
説明者 (所属、氏名、連絡先)	

備考	
----	--

(注意)

※権利者は、土地の所有権又は借地権を有するすべての者とします。

※説明に使用した資料を添付してください。

## 認定取消申請合意書

年 月 日

申請者住所.....

申請者氏名.....

建築基準法第86条第 項の規定による認定の取消申請に係る計画（認定申請書及び添付図書の記載内容）について、同法第86条の5第1項の規定により、合意します。

	権利の種別	土地の地名地番	土地の権利者の住所	印 (実印)
対象区域の土地に関する権利				

備考	
----	--

(注意)

※「権利の種別」の欄は、所有権又は借地権のいずれかを記入してください。

※「印」の欄は、実印を押印し、印鑑証明書を添付してください。

<h3>一団地及び連担建築物設計による標示板</h3>	
<p>この区域は、建築基準法第 86条第 項の規定に基づく 認定を取得したものです。</p> <p>年 月 管理責任者 氏 名 住 所 連 絡 先</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"><p>一団地等配置図</p><p>(方位、現在地、認定区域、建物配置、敷地内主要通路等を明記すること。)</p></div>

← 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。