

住宅地下室の容積率緩和を制限する条例について

平成 16 年 6 月に建築基準法が改正され、住宅地下室の容積率緩和を使用する上で基準となる地盤面を、地域の状況に応じて条例により別に定めることできるようになりました。

川崎市でも新たに条例を、平成 18 年 1 月 1 日より施行しました。(川崎市建築基準条例の改正)

川崎市建築基準条例第 6 条の 2 の条文解説

第 6 条の 2 (地盤面) 《新設》

第 1 項

法第 5 2 条第 5 項の規定により定める適用区域は、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、準住居地域及び用途地域の指定のない区域とする。

第 1 項では条例の対象となる適用区域を規定しています。

適用区域 = 住居系用途地域及び市街化調整区域

第 2 項

法第 5 2 条第 5 項の規定により定める地盤面は、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が 3 メートルを超える場合においては、その接する位置のうち最も低い位置からの高さ 3 メートル以内の平均の高さにおける水平面とする。

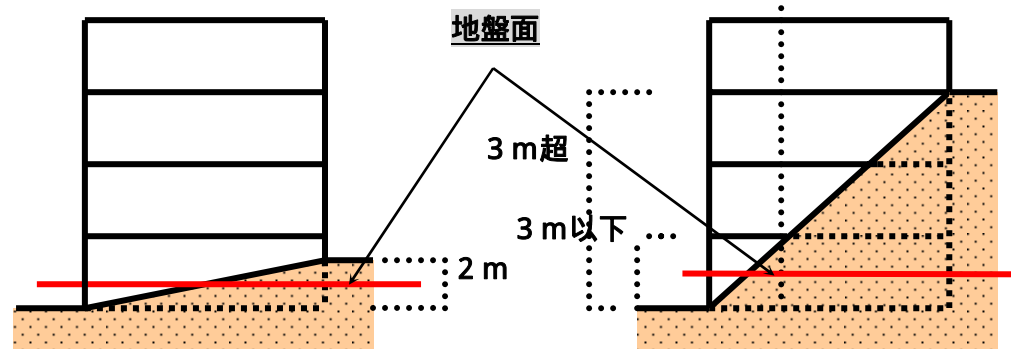
第 2 項では住宅地下室の容積率緩和を算定する際の基礎となる、地盤面の位置を規定しています。

建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が 3 メートル以下の場合。

建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面

建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が 3 メートルを超える場合。

建築物が周囲の地面と接する最も低い位置からの高さ 3 m 以内の平均の高さにおける水平面



第3項

前項の規定は、共同住宅又は長屋の用途に供する建築物に適用する。

第3項では条例の対象となる建築物の用途を規定しています。

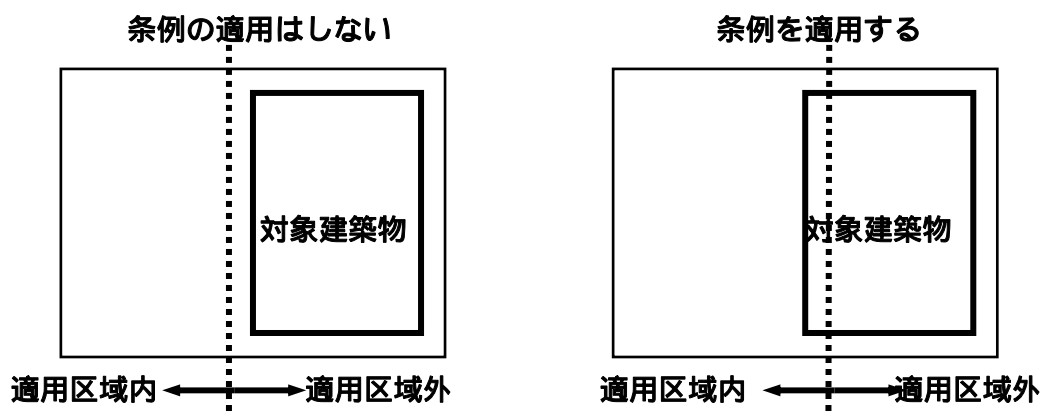
適用用途 = 共同住宅 又は 長屋

第4項

建築物が第1項の適用区域の内外にわたる場合においては、その全部が同項の適用区域内にあるものとみなして、前2項の規定を適用する。

第4項では建築物が適用区域内外にわたっている場合の条例の適用について規定しています。

建築物が適用区域に一部でもはいつていれば、全体が適用区域内にあるものとして条例が適用されます。



第5項

住戸及び住室の増加を伴わない増築をする場合で、市長が周辺の住環境を害するおそれがないと認めて許可したときは、第2項及び第3項の規定は、適用しない。

第5項では条例の適用除外を規定しています。

共同住宅、長屋のゴミ置場や自転車置場、防災備蓄倉庫等の増築について、許可により条例の適用を除外しています。

上記許可は一件につき、27,000円の手数料がかかります。

問い合わせ先

まちづくり局指導部建築審査課

TEL 044 200 3016 (意匠南部担当)

044 - 200 - 3045 (意匠北部担当)

FAX 044 200 0984