

平成27年6月5日

まちづくり委員会資料

所管事務報告

「川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例」及び
「川崎市建築基準条例」の一部改正（案）について

<添付資料>

- 資料1 「川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例」及び
「川崎市建築基準条例」の一部改正（案）について
- 資料2 「川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例」及び
「川崎市建築基準条例」の一部改正（案）に係るパブリックコメン
ト手続きの実施結果について

まちづくり局

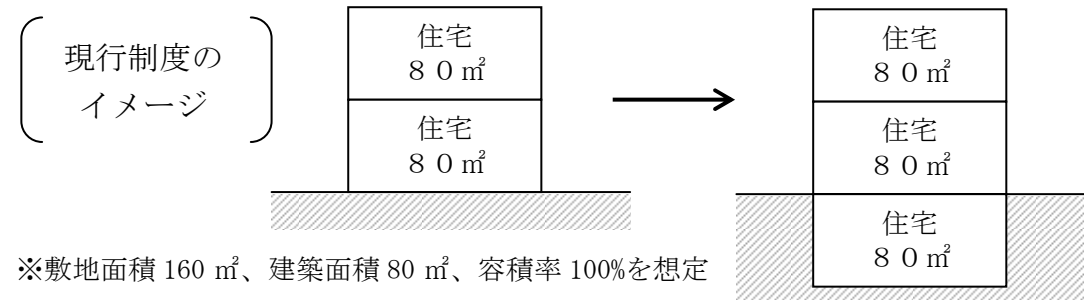
1 現状・課題

- 平成6、9年の建築基準法改正による住宅の容積率緩和制度等により、斜面地において地下室マンションが多く建築され、周辺住民との紛争が多発
- 平成16年に周辺の住環境との調和を図ることを目的に「川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例」（以下「斜面地条例」という。）を制定。敷地面積500㎡以上で、盛土により住宅地下室の容積率緩和を過大に使用する地下室マンションを抑制する制限を実施
- 平成18年に川崎市建築基準条例において、住宅地下室の容積率緩和の算定の基礎となる地盤面の位置を規定し、住宅地下室の容積率緩和を使用できる範囲を限定
- これらにより、住宅地下室の容積率緩和を使用する地下室マンションの抑制に一定の効果
- 平成25年に斜面地条例を改正し、地下室マンションの高さ・近さに関する制限を強化

2 建築基準法改正の概要（老人ホーム等の容積率制限の合理化）

＜現行制度＞

建築物の地階で住宅の用途に供する部分については、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を限度として、容積率に算入しない（平成6年建築基準法改正）



＜改正後＞

高齢者等の増加に対応した良質な老人ホーム等の供給を促進するため、住宅と同様に、高齢者等の入所・入居の用に供する老人ホーム等（※）についても、地下室の容積率特例の対象とする。（平成27年6月1日施行）

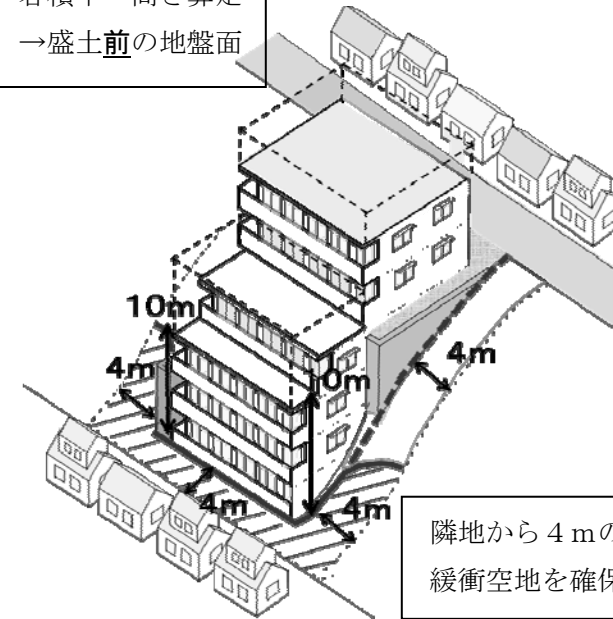
※ 老人ホーム等：老人福祉法に基づく有料老人ホーム、特別養護老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホーム、認知症高齢者グループホーム等の高齢者等の入所・入居の用に供する施設 等

3 条例の概要（現行）

斜面地条例（現行）の制限

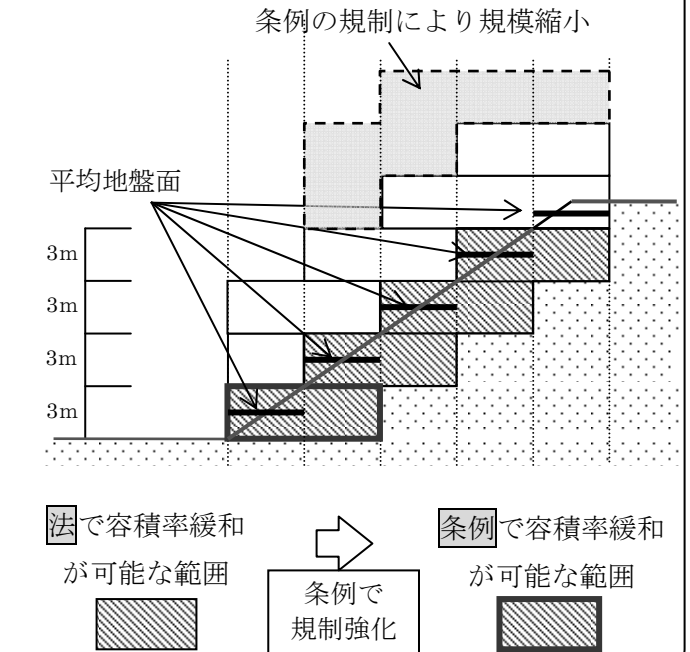
対象： **共同住宅又は長屋**
敷地面積500㎡以上、盛土・地階有

容積率・高さ算定
→盛土前の地盤面



建築基準条例（現行）の制限

対象： **共同住宅又は長屋**
住居系用途地域・市街化調整区域



4 条例改正の方向性

斜面地における老人ホーム等の地下室の容積率緩和の使用を適正に抑制し、周辺の住環境との調和を図るため、「斜面地条例」及び「建築基準条例」の制限の対象に『**老人ホーム等**』を追加

※ その他、建築基準条例の罰則の規定等について、建築基準法の一部改正と整合を図るための所要の見直しを行う。

5 今後のスケジュール

- 平成27年6月 改正条例案 議会上程
- 平成27年7月 改正条例 公布
- 平成27年9月 改正条例 施行（予定）

「川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例」及び「川崎市建築基準条例」の一部改正（案）に係るパブリックコメント手続きの実施結果について

1 概要

平成27年6月1日に建築基準法が一部改正されることに伴い、老人ホーム等の地下室が容積率緩和の対象となります。

そのため、斜面地における老人ホーム等の地下室の容積率緩和の使用を適正に抑制し、周辺の住環境との調和を図るため、「川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例」及び「川崎市建築基準条例」の一部を改正し、地下室の容積率緩和に関する制限の対象に老人ホーム等を追加すること等について、広く市民の皆様からの御意見を募集しました。

2 意見募集の概要

題名	川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例 及び 川崎市建築基準条例の一部改正（案）について
意見の募集期間	平成27年3月23日(月) から 平成27年4月21日(火)まで
意見の提出方法	電子メール、ファクス、郵送、持参
意見の周知方法	<ul style="list-style-type: none"> ・川崎市公式ホームページ ・情報プラザ（市役所第3庁舎2階） ・各区役所（市政資料コーナー） ・市政だより ・まちづくり局指導部建築管理課（明治安田生命川崎ビル11階）
結果の公表方法	<ul style="list-style-type: none"> ・川崎市公式ホームページ ・情報プラザ（市役所第3庁舎2階） ・各区役所（市政資料コーナー） ・まちづくり局指導部建築管理課（明治安田生命川崎ビル11階）

3 結果の概要

意見提出数（意見件数）	2通（3件）
電子メール	2通（3件）
FAX	0通（0件）
郵送	0通（0件）
持参	0通（0件）

4 御意見の内容と対応

寄せられた御意見は、「川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例 及び 川崎市建築基準条例の一部改正（案）」について、趣旨に沿ったものや考え方を説明・確認するものであったことから、当初案のとおり、条例改正の手続きを進めます。

(1) 御意見に対する市の考え方の区分説明

- A 御意見を踏まえ、一部改正（案）に反映させたもの
- B 一部改正（案）の趣旨に沿った御意見であるもの
- C 趣旨を踏まえ、今後検討するもの
- D 一部改正（案）に対する御意見・御要望であり、一部改正（案）を説明・確認するもの
- E その他

(2) 御意見の件数と対応区分

項 目	A	B	C	D	E	計
制限内容に関すること(3件)		1		2		3
合 計		1		2		3

5 具体的な御意見の内容と市の考え方

制限内容に関すること(3件)

番号	意見要旨	意見に対する市の考え方	区分
1	地下室マンション開発が増加することで、周辺住民とのトラブルが多発している実態を踏まえ、迅速な条例改正を要望	今回の条例改正は、制限を強化するものであるため、条例施行までに一定の周知期間が必要となりますが、地下室の容積率緩和を過大に使用した老人ホーム等が建設されないよう、出来る限り短期間で施行できるよう手続きを進めてまいります。	B
2	高齢者が増加する中で、地下室の居住空間の向上やバリアフリーに関する基準の上乗せするような規制が必要	地下室の居住空間の向上やバリアフリー化に関しては、建築基準法やバリアフリー法等の関係法令に基づき適切に対応してまいります。	D
3	斜面地におけるマンションや老人ホーム等の建設自体を規制すべき	今回の条例改正は、建築基準法改正に伴い新たに可能となる老人ホーム等の地下室の容積率緩和の使用を適正に抑制するものです。 斜面地での建設自体を規制するのではなく、条例で斜面地建築物に対する高さや近さに関する制限を強化し、周辺の住環境との調和を図ってまいります。	D