

川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する

条例の一部改正（平成25年7月1日施行）

平成6年の建築基準法改正で住宅地下室の容積率が緩和された結果、住宅需要の高い首都圏では、住宅地に適さないとされてきた斜面地でのマンション建築が急増しました。しかし、周辺住民にとっては斜面地マンションの出現で住環境が悪化したり（圧迫感、日照障害、フライバシー侵害など）、がけ崩れなどの不安を感じたりして反対運動が多発しました。そこで、周辺の住環境との調和を図ることを目的として、平成16年に「川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例」を制定しました。この条例を制定したことにより一定の効果は得られたものの、高さや近さからくる圧迫感は解消されず、周辺住民との紛争もおさまらないことから市議会でも現行条例を見直すべきだとの声が上がりに検討が始まりました。

<議会での審議経過と市の取り組み>

陳情

陳情第17号（仮称）デュークガーデン溝の口建設による被害を防止するための計画変更を求める陳情

高津区久本のマンション建設計画について、意図的盛土による高さ制限逃れの調査・是正や近隣住民への開発業者からの十分な説明などを求めるもの。

陳情

陳情第18号 地下室マンション条例の運用を横浜市並みに強化することを求める陳情

川崎市が横浜市と異なり地下室マンション建設が止まらなかったのは、川崎市の斜面地建築物制限条例とその運用に「意図的盛土の問題（※）」があったからで、川崎市も横浜市のように盛土の制限を条例で明確にする規定を設けるよう求めるもの。

（※）陳情にある「意図的盛土の問題」とは

宅地開発では、宅地の使い勝手を良くするために盛土が行われることがあります。盛土を行うことで地盤面の凹凸等を平坦にならし建物を建てやすくすること自体は問題ありませんが、斜面地開発では建物全体の容積や高さを稼ぐために、意図的に盛土を行い地盤面をかさ上げすることが問題になっています。

【平成23年まちづくり委員会（7月） 陳情の審査】

質問

川崎市も横浜市も地下室マンション建設に関する規制について条例の条文上は変わらないが、横浜市は平成19年から運用において盛土を行わないように指導しています。本市も条例の運用を変えればいいのではないのでしょうか。なぜ横浜市のように条例を運用するところに踏み切れないのでしょうか。

答 弁

現在、盛土の規制を行っているのは全国でも横浜市と川崎市だけで、盛土を規制している斜面地条例も他都市では見当たりません。盛土自体は適法であり、条例上規制をかけるというのは難しいと思っております。

要 望

他都市ではなくて、川崎市の話だと思うのですね。「川崎市の住環境を守る」という川崎のオリジナリティがほしい。横浜市は横浜市のオリジナリティでやったわけですから、他都市の状況を見るのではなくて、川崎市も川崎のオリジナリティで、ぜひ早急に実施していただきたい。

質 問

延べ床面積を増加させることとなる盛土について、川崎市は認め、横浜市が認めないということですが、住宅環境について配慮をしていく都市なのであれば、少なくとも行政がしっかりとしたリーダーシップをとるべきだと思いますが。

答 弁

条例で明記する内容をどこまで運用するかという問題ですから、条例の範囲内で条文上の内容を運用していかなければいけません。今回の盛土の問題は、本市でも検討を進めてきており、横浜市との差異が問われているので、調整しながら成案をまとめたいと考えています。

陳情の審査結果・・・

横浜市より人口密度が高い川崎市の方が、横浜に先んじて地下室マンションの規制をすべきであったとの意見や将来にわたって川崎市が住みたいまちであってほしいとの意見があり、陳情第17号・第18号はいずれも全会一致で趣旨採択となりました。

【平成24年 第1回定例会（2月）】**質 問**

斜面地建築物条例の改正について、意図的な盛土によって平均地盤面をコントロールすることにより、高さや戸数を稼ぐ等、斜面地におけるマンション建設が周辺環境を破壊し住民の住環境を悪化させる結果となることに横浜市並みの規制をすべきと指摘してきたところですが、条例改正に向けた議論は。

答 弁

平成16年の条例制定後、約7年が経過し、条例制定時に想定していなかった計画が散見されるようになったことから斜面地建築物研究会を設置し、検討を行うことにしました。今後、この研究会における議論を踏まえ、条例改正に向けた作業を進めていきたいと考えています。

【平成24年 第4回定例会（12月）】**質 問**

今後、改正が予定されている斜面地建築物条例について、条例改正された場合の本市ならではの独自性と期待される効果はなんでしょうか。

答 弁

斜面地条例を制定するほとんどの都市は階数を制限しているだけですが、本市は階数制限に加え、高さ・近さについても制限しようと考えています。高さ規制や緩衝空地の確保といった新たな制限が追加されることから、斜面地建築物と周辺の住環境との更なる調和が図られることが期待されます。

川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例の一部改正

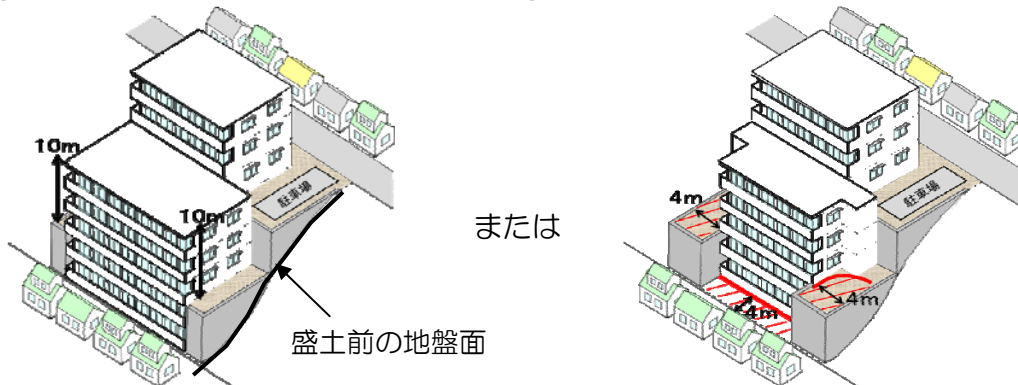
平成25年3月19日 条例議案可決

平成25年7月1日 条例施行

斜面地を利用した盛土に関して、平成16年に条例を制定したときは、住宅地下室をつくり、容積率緩和を利用することでボリュームの大きな地下室マンションを造ることに制限をしましたが、今回の条例改正では、高さ算定の地盤面をかさ上げし、建築基準法の高さ制限に適合させること等により斜面の下から見ると高さのあるボリュームの大きな地下室マンションを造ることに制限をしています。

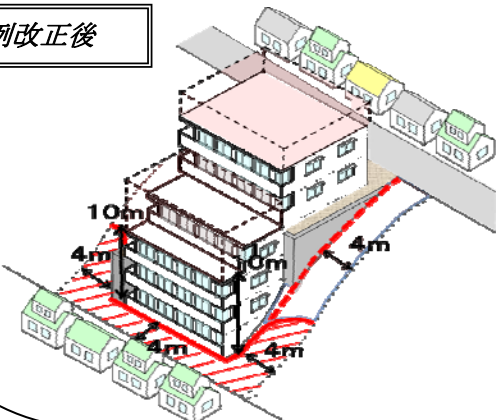
条例改正前

- ①容積率は盛土前の地盤面で算定する ②敷地下部1/3に4m緩衝空地を設ける



容積率に関する制限(①)を強化するか近さに関する制限(②)を強化するかを選択

条例改正後



- 条例改正前の①+②に加えて、
- 高さも盛土前の地盤面で算定
 - 敷地下部1/3以外(=敷地上部2/3)の盛土部分に4m緩衝空地を設置すること
 - 緩衝空地内は、擁壁の設置も制限