

平成28年4月28日

まちづくり委員会資料

所管事務報告

「総合設計制度の許可基準」及び「川崎都市計画高度地区ただし書第2項第4号の規定に基づく許可の基準」の改正案について

資料1 改正概要について

資料2 意見募集の御案内

参考資料1 用語の解説

参考資料2 総合設計制度の許可基準（新旧対照表）

参考資料3 川崎都市計画高度地区ただし書第2項第4号の規定に基づく許可の基準（新旧対照表）

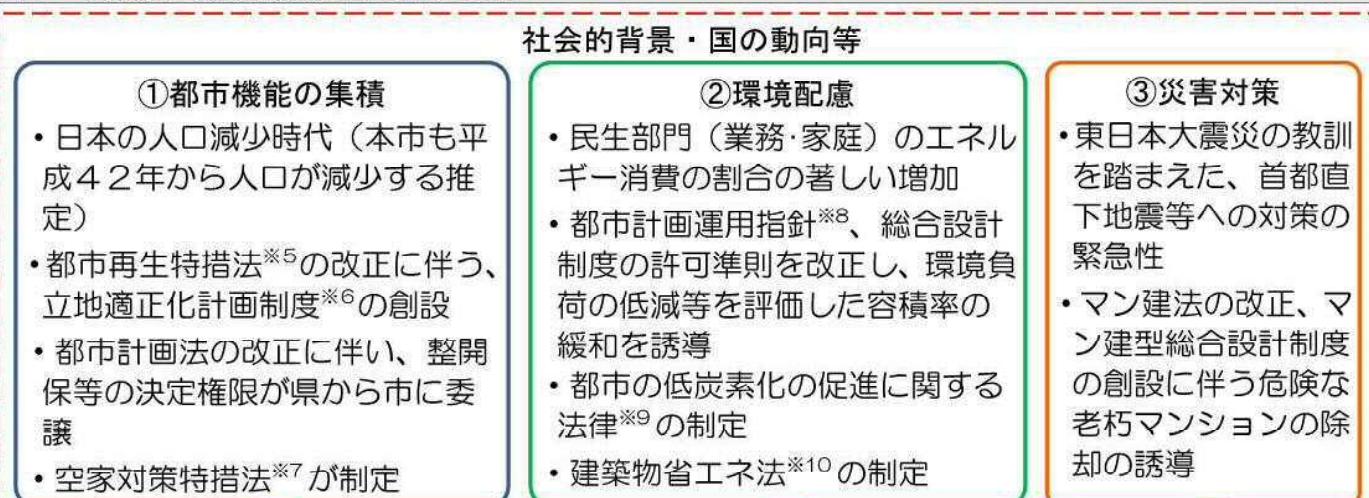
まちづくり局

「総合設計制度の許可（総合設計）基準」及び「川崎都市計画高度地区ただし書第2項第4号の規定に基づく許可（高度規制緩和）の基準」の改正案について

1 経緯

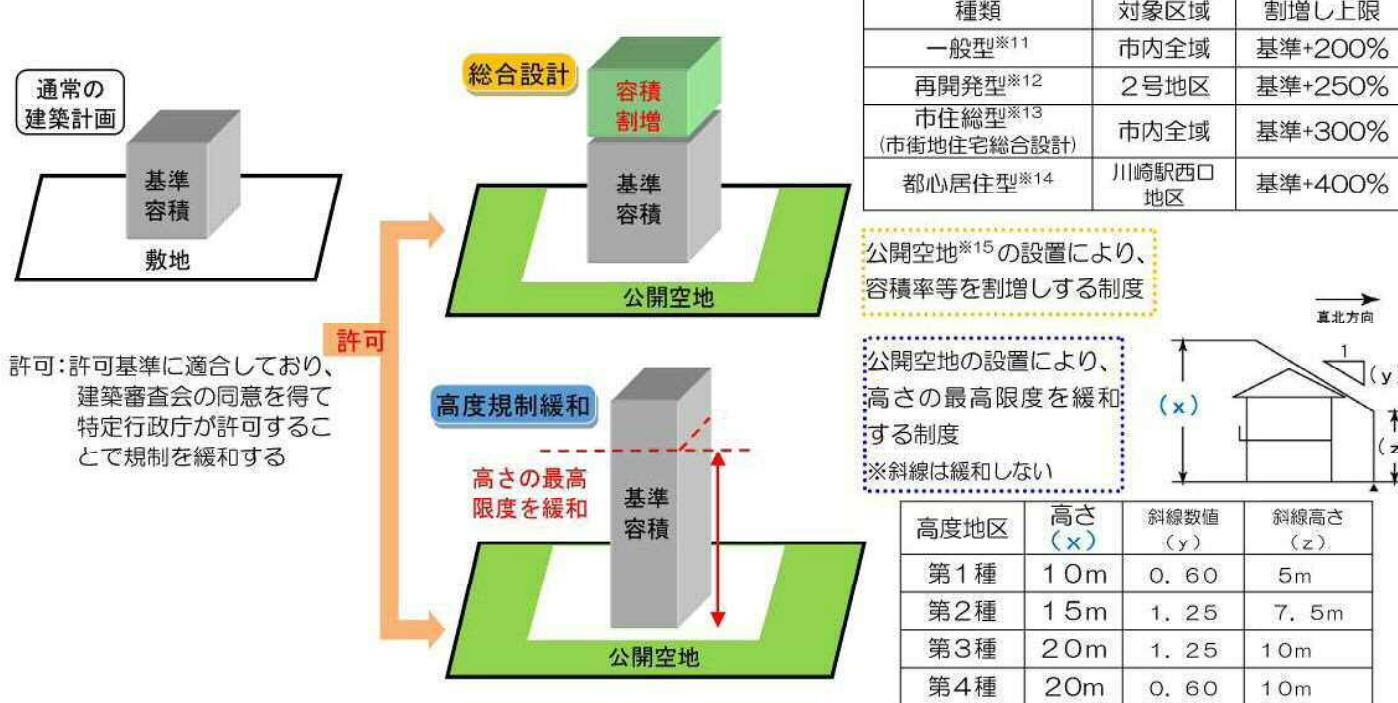
- 昭和46年 1月 建築基準法の改正に伴い総合設計制度^{*1}が創設
- 昭和48年12月 都市計画法及び建築基準法の改正に伴い川崎都市計画高度地区^{*2}都市計画決定（第1種～第3種）、「高度地区許可取扱要綱」策定
- 平成 6年10月 本市「総合設計制度の許可（以下「総合設計」という。）基準」策定
- 平成16年 1月 「川崎都市計画高度地区ただし書第2項第4号の規定に基づく許可（以下「高度規制緩和」^{*3}という。）の基準」策定
- 平成26年12月 マンションの建替え等の円滑化に関する法律^{*4}（以下「マン建法」という。）の改正に伴う「マンション建替型（以下「マン建型」という。）総合設計制度」の創設

2 背景、課題及び改正の目的



計画的な都市機能の集積、環境に配慮した建築物、災害に強い建築物を誘導し
持続可能で豊かなまちづくりの誘導を図る

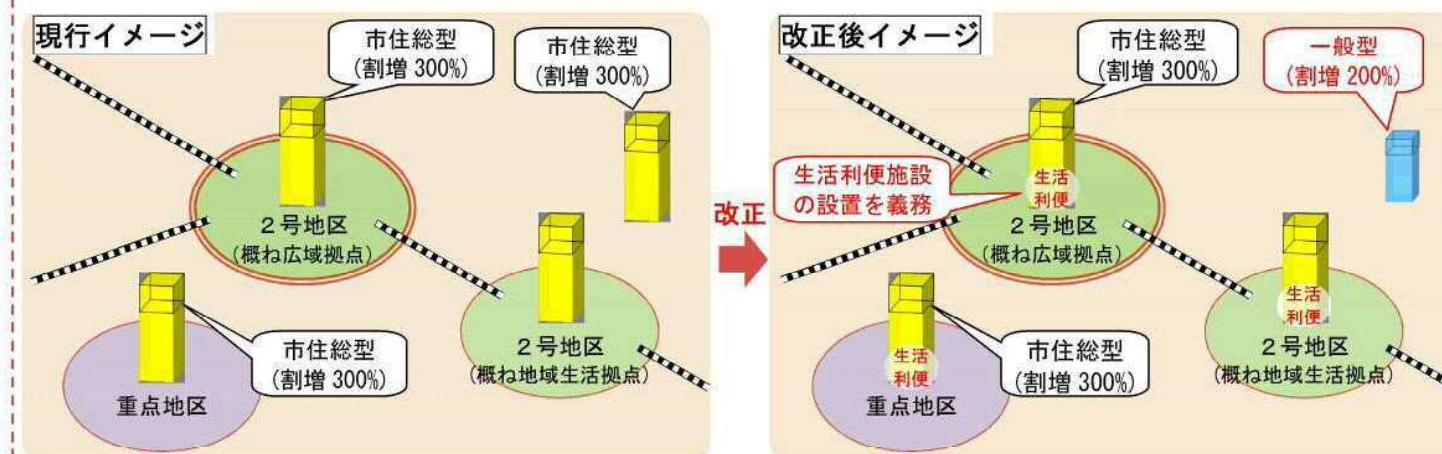
3 現行の許可制度



4 改正の基本的な考え方

（1）計画的な都市機能の集積 総合設計

- 総合設計制度のうち、特に容積率の割増しが大きい「市住総型」の対象区域を拠点地区等（2号地区^{*16}、重点地区^{*17}）のみに制限する
- 住宅と生活利便施設（医療、福祉、商業、教育系の用途）がまとまって立地した計画を誘導する



（2）環境に配慮した建築物の誘導 総合設計 高度規制緩和

- 高い環境性能を有する建築物を誘導するため、建築計画の環境配慮に関する基準を強化する

（3）災害に強い建築物の誘導 総合設計 高度規制緩和

- 災害対策等の強化を図るため、主に公開空地を評価する制度から、地域貢献施設（災害対策等）をより効果的に評価できる制度へと転換する
- 危険な老朽マンションの建替えを促進するため、基準の一部を緩和した「マン建型総合設計」の許可基準を策定する

（4）その他 総合設計 高度規制緩和

- 「総合設計」、「高度規制緩和」の許可基準について、環境配慮などの規制内容の整合を図るとともに運用実体に即した基準に修正する

※既存の許可建築物については遡及しない

5 改正のスケジュール

	平成28年度			
	5-6月	7-9月	10-12月	1-3月
許可基準改正	パブコメ実施	建築審査会	許可基準改正パブコメ公表	周知期間

「総合設計制度の許可（総合設計）基準」及び「川崎都市計画高度地区ただし書第2項第4号の規定に基づく許可（高度規制緩和）の基準」の改正案について

6 許可基準改正の概要

	総合設計	高度規制緩和																				
<p>(1) 都市機能の集積 [計画的な 都市機能の集積]</p> <p>① 対象区域の制限 容積率の割増しが大きい「市住総型」の対象区域を、拠点地区等（2号地区、重点地区）のみに制限する（マン建型総合設計を除く）</p> <p>② 住宅と生活利便施設がまとまって立地した計画を誘導 市住総型又は再開発型を適用した住宅の場合、生活利便施設（商業、医療、福祉、教育系の用途に供する部分）の設置を義務化（マン建型総合設計を除く）</p> <p>③ 公開空地の見直し 公開空地をより良く利用できるようにするために、その定義を見直し、社会状況の変化等に応じて柔軟に公開空地の変更や一時利用ができるようにする</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>種類</th><th>割増し上限</th><th>対象区域</th><th>要件</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一般型</td><td>基準+200%</td><td>市内全域</td><td>なし</td></tr> <tr> <td>再開発型</td><td>基準+250%</td><td>2号地区</td><td>なし ↓ 生活利便施設（商業、医療、福祉、教育系の用途）を義務化</td></tr> <tr> <td>市住総型</td><td>基準+300%</td><td>市内全域 ↓ 拠点地区等（2号地区、重点地区）に制限</td><td>1/4以上が住宅 ↓ 生活利便施設（商業、医療、福祉、教育系の用途）を義務化</td></tr> <tr> <td>都心居住型</td><td>基準+400%</td><td>川崎駅西口地区</td><td>3/4以上が住宅</td></tr> </tbody> </table>	種類	割増し上限	対象区域	要件	一般型	基準+200%	市内全域	なし	再開発型	基準+250%	2号地区	なし ↓ 生活利便施設（商業、医療、福祉、教育系の用途）を義務化	市住総型	基準+300%	市内全域 ↓ 拠点地区等（2号地区、重点地区）に制限	1/4以上が住宅 ↓ 生活利便施設（商業、医療、福祉、教育系の用途）を義務化	都心居住型	基準+400%	川崎駅西口地区	3/4以上が住宅	<p>① 都市計画に関する方針等との整合（基準化済み） ・都市計画マスターplan^{※18}等との整合 ・住居専用地域までの距離など</p> <p>総合的に判断</p> <p>② 公開空地の定義の見直し 公開空地をより良く利用できるようにするために、その定義を見直し、社会状況の変化等に応じて柔軟に公開空地の変更や一時利用ができるようにする</p>
種類	割増し上限	対象区域	要件																			
一般型	基準+200%	市内全域	なし																			
再開発型	基準+250%	2号地区	なし ↓ 生活利便施設（商業、医療、福祉、教育系の用途）を義務化																			
市住総型	基準+300%	市内全域 ↓ 拠点地区等（2号地区、重点地区）に制限	1/4以上が住宅 ↓ 生活利便施設（商業、医療、福祉、教育系の用途）を義務化																			
都心居住型	基準+400%	川崎駅西口地区	3/4以上が住宅																			
<p>(2) 環境配慮 [環境に配慮した 建築物の誘導]</p> <p>① 環境配慮の強化 次のいずれかの環境対策を義務化 <ul style="list-style-type: none"> エネルギー消費量を省エネ法の基準に対し、10%（住宅は5%）以上削減する（再開発型、市住総型、都心居住型は20%（住宅は10%）以上削減） CASBEE川崎^{※19}の室外環境・敷地外環境の項目及び重点項目^{※20}が3.0点以上とする 自立型エネルギー供給設備^{※21}（太陽光パネル等）を整備する </p> <p>② CASBEE川崎の評価取得の強化（基準化済） CASBEE川崎の評価値A以上を取得すること</p>	<p>① 環境配慮の強化 次のいずれかの環境対策を義務化 <ul style="list-style-type: none"> エネルギー消費量を省エネ法の基準に対し、10%（住宅は5%）以上削減する CASBEE川崎の室外環境・敷地外環境の項目及び重点項目が3.0点以上とする 自立型エネルギー供給設備（太陽光パネル等）を整備する </p> <p>② CASBEE川崎の評価取得の強化 現行基準はB+以上 ⇒ A以上を取得することに強化</p>	<p>① 災害に強いまちづくりへの取組みの強化（基準化済） 共同住宅において、居住者用の防災備蓄倉庫と防災対応トイレを設置すること</p> <p>② 災害対策等を評価できる制度へと転換 <ul style="list-style-type: none"> 地域貢献施設（災害対策等に貢献できる施設を設けた場合、その整備に相当する分の容積率を割増しできる施設）の項目を追加する </p> <p>改正イメージ</p> <p>※割増しの上限は増加しない</p> <p>改正イメージ</p> <p>評価の対象を追加</p> <p>地域貢献</p> <p>公開空地</p> <p>基準容積</p> <p>周辺地域用の防災備蓄倉庫・自立型エネルギー供給設備の設置場所を公開空地と扱う</p> <p>① 災害に強いまちづくりへの取組みの強化 共同住宅において、居住者用の防災備蓄倉庫と防災対応トイレを設置すること</p> <p>② 災害対策等を評価できる制度へと転換 公開空地内の防災備蓄倉庫、自立型エネルギー供給設備等の設置場所（周辺地域用）を「公開空地として扱う」</p>																				
<p>(3) 災害対策 [災害に強い 建築物の誘導]</p> <p>① 災害に強いまちづくりへの取組みの強化（基準化済） 共同住宅において、居住者用の防災備蓄倉庫と防災対応トイレを設置すること</p> <p>② 災害対策等を評価できる制度へと転換 <ul style="list-style-type: none"> 地域貢献施設（災害対策等に貢献できる施設を設けた場合、その整備に相当する分の容積率を割増しできる施設）の項目を追加する </p> <p>保育所のみ 改正 <ul style="list-style-type: none"> 自立型エネルギー供給設備（周辺地域用）・津波避難施設 帰宅困難者用一時滞在施設・周辺用の集会所・保育所等 </p> <p>・公開空地内の防災備蓄倉庫、自立型エネルギー供給設備等の設置場所（周辺地域用）を「公開空地として扱う」</p> <p>③ マン建法改正に伴い、マン建型総合設計を創設 <ul style="list-style-type: none"> 公開空地だけでなく、危険な老朽マンションが除却されることの公益性を評価する 従来の基準法型総合設計よりも、敷地の最低規模や前面道路の幅員などの基準を緩和した許可制度とする </p>																						

「総合設計制度の許可基準」及び「川崎都市計画高度地区ただし書第2項第4号の規定に基づく許可の基準」の改正について 皆様の御意見を募集します

「総合設計制度の許可基準」及び「川崎都市計画高度地区ただし書第2項第4号の規定に基づく許可の基準」は良好な市街地環境の確保及び整備改善を図ることを目的として定めたものです。超高齢・人口減少社会の到来、東日本大震災を契機とした防災意識の高まり、地球温暖化対策等の様々な社会的課題を踏まえ、持続可能で豊かなまちづくりを図るため、この度、「総合設計制度の許可基準」及び「川崎都市計画高度地区ただし書第2項第4号の規定に基づく許可の基準」の改正をすることにしました。この改正について、市民の皆様の御意見を募集いたします。

1 意見募集期間

平成28年5月9日（月曜日）から
平成28年6月7日（火曜日）まで必着。（当日消印有効）

2 資料の閲覧場所

川崎市役所（まちづくり局指導部建築指導課窓口）
各区役所（市政資料コーナー）、かわさき情報プラザ（市役所第3庁舎2階）
川崎市ホームページ「意見公募（パブリックコメント）」

3 意見の提出方法

- (1) 郵送又は持参 〒210-8577
川崎市川崎区宮本町6番地 明治安田生命ビル7階
川崎市まちづくり局 指導部 建築指導課
- (2) FAX FAX番号：044-200-0984
- (3) 電子メール 市ホームページのパブリックコメント専用ページから所定の方
法により送信

4 問い合わせ先

川崎市まちづくり局 指導部 建築指導課 電話番号：044-200-3007

5 その他

- (1) 意見書の書式は自由です。必ず「題名」、「氏名（法人又は団体の場合は、名称及び代表者の氏名）」及び「連絡先（電話番号、FAX番号、メールアドレス又は住所）」を明記してください。
- (2) 電話や来庁による口頭でのご意見はお受けできませんので御了承ください。
- (3) お寄せいただいたご意見は、個人情報を除き、類似の内容を整理又は要約した上で、ご意見とそれに対する本市の考え方を取りまとめてホームページ等で公表する予定です。