

平成29年11月22日

## まちづくり委員会資料

平成29年第4回定例会提出予定議案の説明

議案第132号

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の一部を改正する条例の制定について

まちづくり局

# 目 次

## 議案第132号

### 【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の 一部を改正する条例】

- 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の  
一部を改正する条例 改正概要 ..... 1
- 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の  
一部を改正する条例 新旧対照表 ..... 2

## 参考資料

- よみうりランド地区における地区計画等の取組状況について ..... 4
- 川崎都市計画地区計画
  - 位置図 ..... 5
  - 計画図 ..... 6
  - 計画書 ..... 7
  - 理由書 ..... 9
  - 告示番号・告示日 ..... 10

# 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の一部を改正する条例 改正概要

## 1 改正の概要

地区計画を定める都市計画決定を行った場合に、当該地区計画で定めた内容を建築基準法上の制限とするために、必要な事項を「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」（以下「地区計画条例」という。）において定めている。

当該地区計画の区域の特性にふさわしい土地利用の増進等の目的を達成する必要がある場合において、国土交通大臣の承認を得て、建築基準法上の建築物の用途の制限を緩和する規定を追加すると共に、新たに都市計画決定により定められた地区計画（よみうりランド地区）について、地区計画条例の適用区域として追加する。

## 2 都市計画の決定に伴うよみうりランド地区の追加

周辺環境に配慮した広域的なレジャー施設としての機能と、緑豊かな自然環境の維持保全を図るため、地区計画を定める都市計画の決定を行った。これに伴い、当該区域を新たに地区計画条例の適用区域として追加するもの。

A 地 区 の 区 域	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 （１） マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの （２） カラオケボックスその他これに類するもの （３） 自動車教習所 （４） 工場（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するものを除く。）
	建築物の用途の制限の緩和	次に掲げる建築物は、建築することができる。 （１） 観覧場 （２） 遊技場（マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの及びカラオケボックスその他これに類するものを除く。）
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えてはならない。ただし、次に掲げる建築物又は建築物の部分については、この限りでない。 （１） 地区整備計画が定められた際に現に存する建築物であって、その壁面の位置が計画図に示す壁面の位置の制限に満たない距離にある建築物の部分 （２） 巡査派出所、公衆便所その他これらに類する建築物又は建築物の部分

## 3 施行期日

公布の日から施行する。

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の一部を改正する条例  
新旧対照表

改正後	改正前												
<p style="text-align: center;">○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</p> <p style="text-align: right;">昭和62年12月22日条例第40号</p> <p>(趣旨)</p> <p>第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第68条の2第1項及び第5項の規定に基づき、地区計画の区域内における建築物に係る制限に関し必要な事項を定めるものとする。</p> <p>(建築物の用途の制限)</p> <p>第4条 前条に規定する区域（その区域に係る地区整備計画において、当該区域を2以上の地区に区分しているものにあつては、その区分されたそれぞれの地区の区域とする。以下「地区整備計画区域」という。）内における建築物の用途の制限は、地区整備計画区域ごとの別表第2の建築物の用途の制限の項に定めるとおりとする。ただし、市長が土地利用の状況等に照らして、適正な都市機能と健全な都市環境の確保に支障がないと認めて許可した場合においては、この限りでない。</p> <p>2 略</p> <p>3 略</p> <p>4 地区整備計画区域内における建築物の用途の制限</p> <p><u>の緩和は、地区整備計画区域ごとの別表第2の建築物の用途の制限の緩和の項に定めるとおりとする。</u></p> <p>別表第1（第3条関係）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;"></th> <th style="width: 20%;">名称</th> <th style="width: 75%;">区域</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1 ～ 51</td> <td style="text-align: center;">略</td> <td style="text-align: center;">略</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">52</td> <td style="text-align: center;">よみうりランド地</td> <td style="text-align: center;">都市計画法第20条第1項の規定により告示されたよみうりランド</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">区整備計画区域</td> <td style="text-align: center;">地区地区計画において地区整備計画が定められた区域</td> </tr> </tbody> </table>		名称	区域	1 ～ 51	略	略	52	よみうりランド地	都市計画法第20条第1項の規定により告示されたよみうりランド		区整備計画区域	地区地区計画において地区整備計画が定められた区域	<p style="text-align: center;">○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</p> <p style="text-align: right;">昭和62年12月22日条例第40号</p> <p>(趣旨)</p> <p>第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第68条の2第1項の規定に基づき、地区計画の区域内における建築物に係る制限に関し必要な事項を定めるものとする。</p> <p>(建築物の用途の制限)</p> <p>第4条 前条に規定する区域（その区域に係る地区整備計画において、当該区域を2以上の地区に区分しているものにあつては、その区分されたそれぞれの地区の区域とする。以下「地区整備計画区域」という。）内における建築物の用途の制限は、地区整備計画区域ごとの別表第2の建築物の用途の制限の項に定めるとおりとする。ただし、市長が土地利用の状況等に照らして、適正な都市機能と健全な都市環境の確保に支障がないと認めて許可した場合においては、この限りでない。</p> <p>2 略</p> <p>3 略</p> <p>4 地区整備計画区域内における建築物の用途の制限（新規）</p>
	名称	区域											
1 ～ 51	略	略											
52	よみうりランド地	都市計画法第20条第1項の規定により告示されたよみうりランド											
	区整備計画区域	地区地区計画において地区整備計画が定められた区域											
<p><u>の緩和は、地区整備計画区域ごとの別表第2の建築物の用途の制限の緩和の項に定めるとおりとする。</u></p> <p>別表第1（第3条関係）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;"></th> <th style="width: 20%;">名称</th> <th style="width: 75%;">区域</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1 ～ 51</td> <td style="text-align: center;">略</td> <td style="text-align: center;">略</td> </tr> </tbody> </table>		名称	区域	1 ～ 51	略	略	<p><u>の緩和は、地区整備計画区域ごとの別表第2の建築物の用途の制限の緩和の項に定めるとおりとする。</u></p> <p>別表第1（第3条関係）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;"></th> <th style="width: 20%;">名称</th> <th style="width: 75%;">区域</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1 ～ 51</td> <td style="text-align: center;">略</td> <td style="text-align: center;">略</td> </tr> </tbody> </table>		名称	区域	1 ～ 51	略	略
	名称	区域											
1 ～ 51	略	略											
	名称	区域											
1 ～ 51	略	略											

改正後		改正前
別表第2（第4条～第11条、第13条関係） 1～51（略） 52 よみうりランド地区整備計画区域		別表第2（第4条～第11条、第13条関係） 1～51（略） <u>（新規）</u>
A 地区	建築物の用途	次に掲げる建築物は、建築してはならない。
区域	の制限	(1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (2) カラオケボックスその他これに類するもの (3) 自動車教習所 (4) 工場(自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するものを除く。)
	建築物の用途	次に掲げる建築物は、建築することができる。
	の制限	(1) 観覧場
	の緩和	(2) 遊技場(マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの及びカラオケボックスその他これに類するものを除く。)
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えてはならない。ただし、次に掲げる建築物又は建築物の部分については、この限りでない。 (1) 地区整備計画が定められた際現に存する建築物であって、その壁面の位置が計画図に示す壁面の位置の制限に満たない距離にある建築物の部分 (2) 巡査派出所、公衆便所その他これらに類する建築物又は建築物の部分

# よみうりランド地区における地区計画等の取組状況について

## 1 背景・経緯

- よみうりランド遊園地施設は、昭和39年の営業開始以降、長年、市民に親しまれている市内唯一の遊園地施設であり、都市計画マスタープラン全体構想では「緑豊かな自然環境と調和した広域的なレジャー機能等の維持・保全を誘導する」として位置付けている。
- 一方で、当施設は、昭和39年の開業直後に行われた用途地域の指定により、「観覧場」が既存不適格（※）となり、さらに、平成19年の建築基準法の改正により、10,000㎡を超える遊園地施設が既存不適格となっている。
- 近年の少子高齢化等の影響から、多様なニーズに対応した多世代が楽しめる屋内型の遊園地施設が求められる中、将来にわたって広域的なレジャー施設として維持・保全を図るためには、既存不適格となっている「観覧場」及び「10,000㎡を超える遊園地施設」の既存不適格状態を解消することが求められている。
- こういった状況の中、平成28年7月に地区内の地権者の発意により、「地区計画の決定」などに関する都市計画提案がなされた。



屋内型アトラクション「グッジョバ!!」

※既存不適格建築物とは  
 建築時には適法に建てられた建築物がその後の法令の改正等によって現行法に適合しない不適格な部分が生じた建築物のことで、一定の範囲内での増改築が認められている。

## 2 基本的な考え方

都市計画手法を活用し、周辺住環境と緑豊かな自然環境との調和を図りつつ、遊園地施設等の適切な機能更新等を促進することで、広域的なレジャー・アミューズメント機能の維持・保全を図る。

### ■具体的な取組

- ①遊園地機能の維持保全や緑地の保全を図ることを目的とした「地区計画の決定」
- ②既存不適格状態の解消に向け、「地区計画の決定」と併せて、建築基準法第68条の2第5項に基づく「用途制限緩和の国土交通大臣承認」

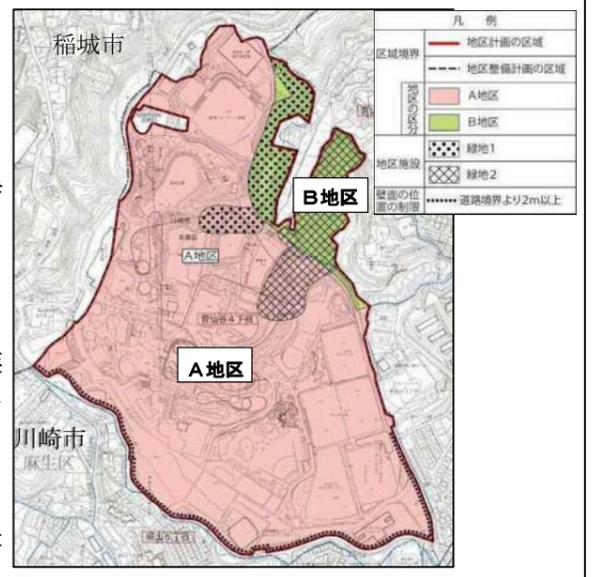
## 3 地区計画の決定（よみうりランド地区）平成29年7月31日都市計画決定

### (1) 地区計画の目標

- 緑豊かな自然環境と調和した広域的なレジャー機能等の維持、保全を図るため以下の2点を目標とする。
- ① 周辺の住宅市街地への環境に配慮しつつ、広域的なレジャー施設の集客力を維持するための適切な機能更新や施設の充実により、その機能の維持、保全を図る。
  - ② 多摩丘陵の緑地を保全し、緑豊かな自然環境の維持保全に努める。

## (2) 地区整備計画

- ・対象区域：A地区
- ・建築物の用途の制限：
  - ① マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
  - ② カラオケボックスその他これに類するもの
  - ③ 自動車教習所
  - ④ 工場（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するものを除く。）
- ・壁面の位置の制限：
  - 建築物の外壁等は、計画図に示す壁面の位置の制限（道路境界より2m）を超えてはならない。



地区計画 計画図

## 4 用途制限緩和の国土交通大臣承認 平成29年9月14日国土交通大臣承認

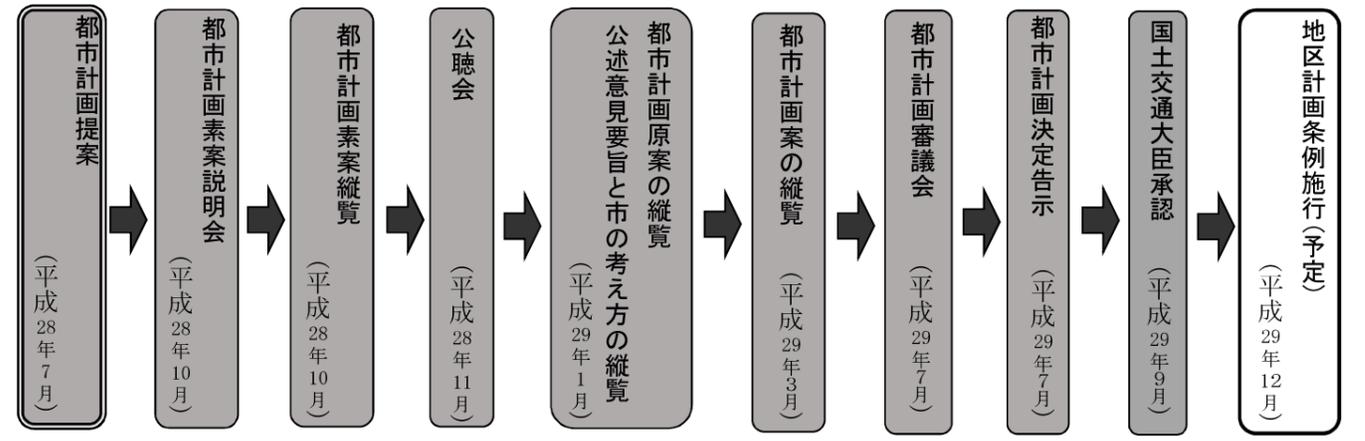
### (1) 制度の概要

建築基準法第68条の2第5項では、市町村は、用途地域における用途の制限を補完し、地区計画等の区域の特性にふさわしい土地利用の増進等の目的を達成するために必要があると認める場合、国土交通大臣の承認を得て、地区計画条例で用途の制限を緩和することができるとされている。

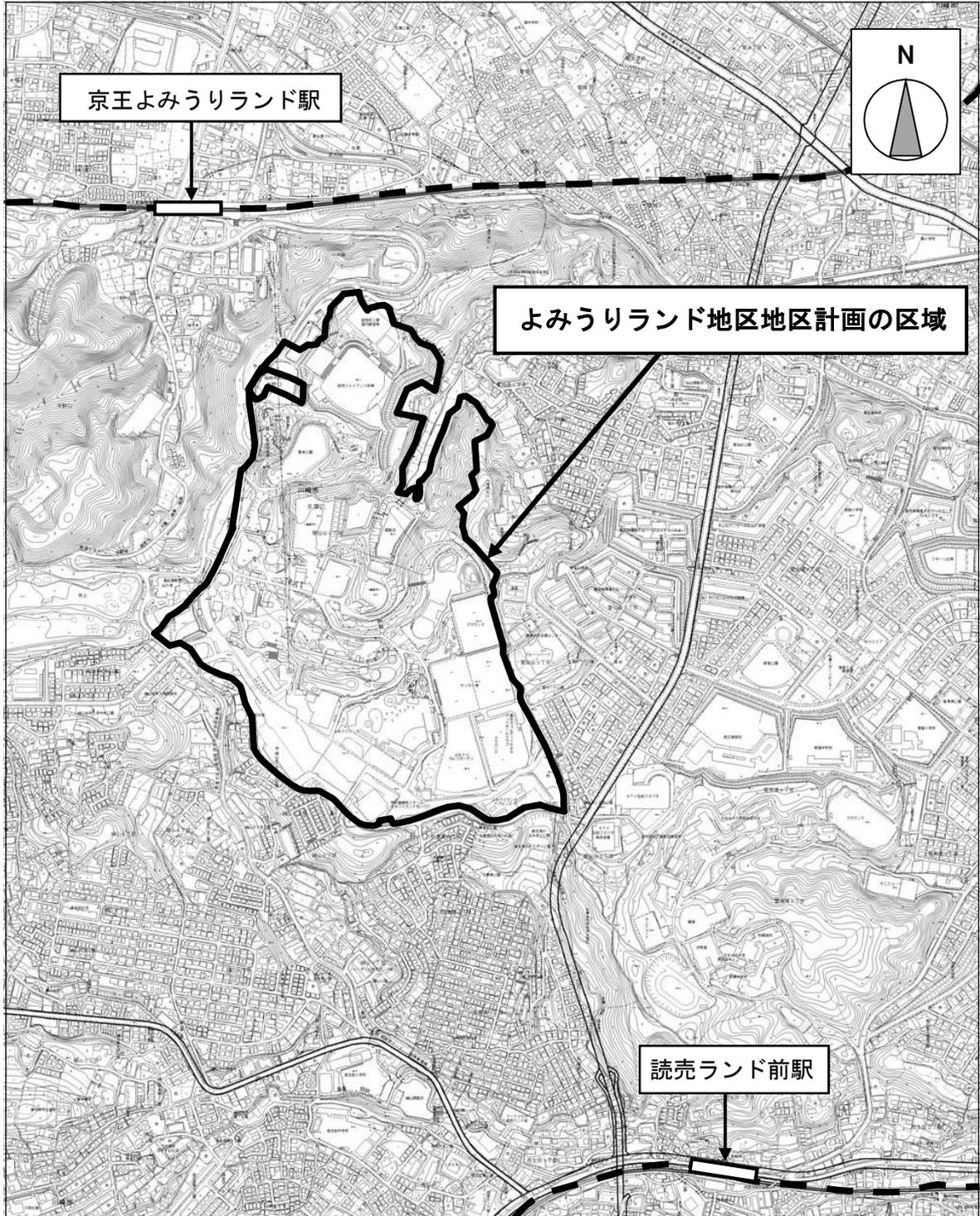
### (2) 手続きの流れ

- ①地区計画の都市計画決定に基づき、建築基準法第68条の2第5項に基づく用途制限緩和の国土交通大臣承認を得る。
  - ②大臣承認後、「地区計画条例」を改正し、用途制限を緩和する。
- (3) 適用区域・用途
- ・用途制限緩和適用区域：A地区
  - ・緩和する用途：
    - ①観覧場
    - ②遊技場の用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの

## 5 今後のスケジュール

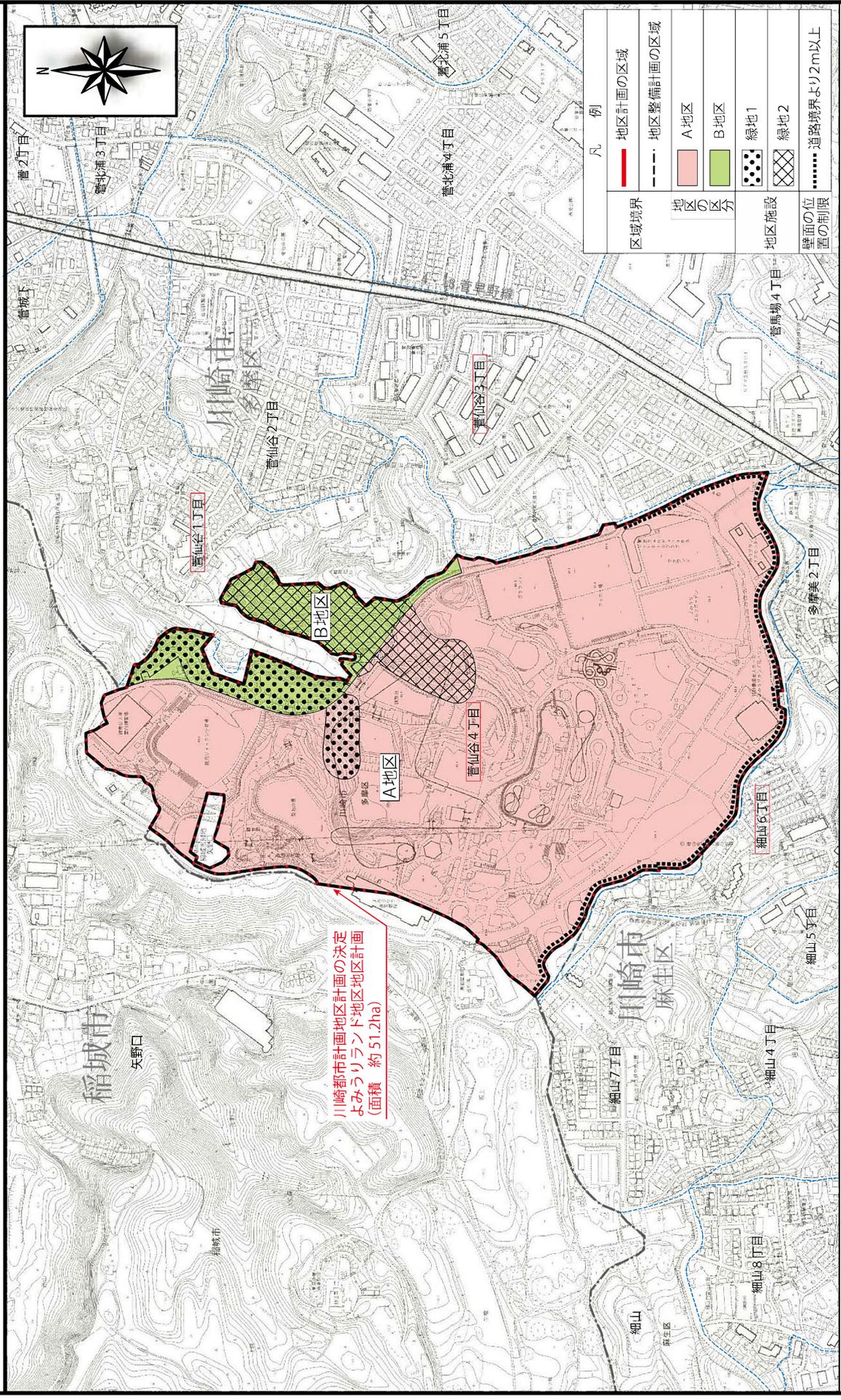


# 位置図

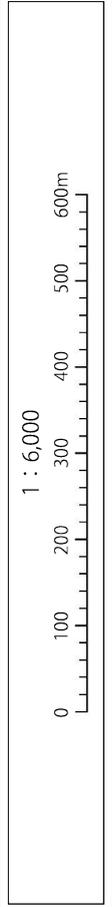


# 川崎市計画地区計画の決定（よみうりランド地区地区計画）

## 計画図



凡 例	
区域境界	— 地区計画の区域
	- - - 地区整備計画の区域
地区区分	
	A地区
	B地区
地区施設	
	緑地1
	緑地2
壁面の位置の制限	
	..... 道路境界より2m以上



川崎都市計画地区計画の決定（川崎市決定）

都市計画よみうりランド地区地区計画を次のように決定する。

名	称	よみうりランド地区地区計画
位	置	川崎市多摩区菅仙谷 1 丁目、菅仙谷 3 丁目及び菅仙谷 4 丁目並びに麻生区細山 6 丁目地内
面	積	約 51.2 ha
地区計画の目標		<p>本地区は、京王電鉄相模原線京王よみうりランド駅南に位置し、昭和 39 年より遊園地施設として、よみうりランドが開業し、広く市民に親しまれてきた。よみうりランドは、市内唯一の遊園地施設であり、本地区は、本市の観光資源である広域的なレジャー施設を主体として、その維持、保全が求められている。</p> <p>また、多摩丘陵の一部を構成している本地区には、小沢城址に連なる斜面緑地が残されている。</p> <p>本計画は、今後においても緑豊かな自然環境と調和した広域的なレジャー機能等の維持、保全を図るため以下の 2 点を目標とする。</p> <p>① 周辺の住宅市街地への環境に配慮しつつ、広域的なレジャー施設の集客力を維持するための適切な機能更新や施設の充実により、その機能の維持、保全を図る。</p> <p>② 多摩丘陵の緑地を保全し、緑豊かな自然環境の維持保全に努める。</p>
区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>丘陵部における豊かな緑と調和した低密度な土地利用とするとともに、周辺の低層住宅地の居住環境に配慮した、広域的なレジャー施設を有する地区として、遊園地施設等の計画的な機能更新及び充実化を図る。</p> <p>そのため、本地区を 2 つの区域に区分し、土地利用に関する方針を次のように定める。</p> <p>A 地区 遊園地施設を主体とした地区とし、現存するまとまりある緑地を保全する。</p> <p>B 地区 現存する斜面緑地を維持保全する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>多摩丘陵の斜面緑地として現に存する樹林地等を地区施設の緑地として確保し、その機能が損なわれないように維持保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>遊園地施設等を主体とした適切な土地利用を図るとともに、周辺の良い住宅市街地に配慮した環境の維持保全を図るため、建築物等の用途の制限及び壁面の位置の制限について必要な基準を定める。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		緑地 1 面積 約 23,300 m <sup>2</sup> 緑地 2 面積 約 35,100 m <sup>2</sup>
	地区の区分	地区の名称	A 地区
		地区の面積	約 46.2 ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (2) カラオケボックスその他これに類するもの (3) 自動車教習所 (4) 工場（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するものを除く。）
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えてはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。 ① 都市計画の壁面の位置の制限が定められた際、現に存する建築物であって、その壁面の位置が当該制限に満たない距離にある建築物の部分 ② 地盤面下に設けられる建築物又は建築物の部分 ③ 巡査派出所、公衆便所その他これらに類する建築物又は建築物の部分

「区域、地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

## 理 由 書

### 川崎都市計画地区計画の決定（よみうりランド地区地区計画）

よみうりランド地区は、「川崎市総合計画」において、生活行動圏（北部エリア）に位置しており、まちづくりの方向性として、地域資源を活かした個性あるまちづくりを推進するとしています。

また、「都市計画マスタープラン 多摩区構想」においては、丘陵部住環境向上エリアに位置付けられており、良好な住環境形成を促進するとしています。保全を図る斜面緑地については、緑地保全施策により保全を行うこととしています。

さらに、「新・かわさき観光振興プラン」では、生田緑地と周辺の地域資源との連携による広域観光の魅力づくりを図るとしており、同じ多摩丘陵に位置する「よみうりランド」は、レジャー施設として生田緑地と連携した魅力づくりを検討するとしています。

本案はこうした位置付けのある本地区について、緑豊かな自然環境と調和した広域的なレジャー機能等の維持、保全を図ることを目的として、本地区内の権利者の発意により検討が進められ、都市計画法第21条の2に基づき、地区計画の決定についての都市計画提案が提出され、平成28年7月5日に受理をしました。

本市が本都市計画提案の必要性を検討した結果、本市のまちづくり方針に即していること、本地区の地域特性にふさわしい計画であることから、都市計画の決定をする必要があると判断し、周辺環境に配慮した広域的なレジャー施設としての機能と、緑豊かな自然環境の維持保全を図るため、地区計画を決定しようとするものです。

## 告示番号・告示日

**1 都市計画の種類及び名称**

川崎都市計画地区計画の決定（よみうりランド地区地区計画）

**2 告示番号**

川崎市告示第430号

**3 告示年月日**

平成29年7月31日