

令和2年8月27日

まちづくり委員会資料

令和2年第5回定例会提出予定議案の説明

議案第112号

川崎市建築基準条例及び川崎市特別工業地区建築条例の一部を改正する条例の制定について

- | | |
|--------|---|
| 資料 1 | 川崎市建築基準条例及び川崎市特別工業地区建築条例の一部を改正する条例 改正概要 |
| 資料 2 | 川崎市建築基準条例 新旧対照表 |
| 資料 3 | 川崎市特別工業地区建築条例 新旧対照表 |
| 参考資料 1 | 建築基準法の一部改正 新旧対照表 |
| 参考資料 2 | 「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案」に関する報道発表資料 |

まちづくり局

川崎市建築基準条例及び川崎市特別工業地区建築条例の一部を改正する条例 改正概要

1 改正の概要

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律による建築基準法の一部改正（令和2年法律第43号、令和2年6月10日公布）に伴い、川崎市建築基準条例及び川崎市特別工業地区建築条例の改正を行う。

2 建築基準法の改正内容

安全で魅力的なまちづくりの推進を図ることを目的とした、都市再生特別措置法等の改正が行われた。この改正により、立地適正化計画を作成した区域内において「居住環境向上用途誘導地区」を都市計画に定めることができることとされた。

建築基準法においては、居住環境向上用途誘導地区内の建築物であって、都市計画において定められた誘導すべき用途を含むものの容積率を、建築基準法における容積率とする規定が新たに追加された。これにより、他の条文の規定が繰り下がる。

※ 「居住環境向上用途誘導地区」とは、立地適正化計画（本市未作成）を作成した区域内において、病院、店舗その他の都市の居住者の日常生活に必要な施設であって、居住環境の向上に資するものを有する建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域に定めることができる。

3 条例改正の内容

建築基準法の一部改正に伴い、川崎市建築基準条例及び川崎市特別工業地区建築条例の引用条文について所要の整備を行う。

<川崎市建築基準条例>

	旧		新
第7条の表(い)欄 第8項～第11項	建築基準法 第52条第1項第7号	⇒	建築基準法 第52条第1項第8号

<川崎市特別工業地区建築条例>

	旧		新
第7条第1項第1号	建築基準法 法第52条第1項第6号	⇒	建築基準法 第52条第1項第7号

4 施行期日

公布の日から施行する。

改正後					改正前				
○川崎市建築基準条例 昭和35年9月9日条例第20号 第3章 日影による中高層の建築物の制限に係る区域等の指定 (区域等の指定)					○川崎市建築基準条例 昭和35年9月9日条例第20号 第3章 日影による中高層の建築物の制限に係る区域等の指定 (区域等の指定)				
第7条 法第56条の2第1項の規定により、条例で指定する区域は、次の表の(い)欄の各項に掲げる区域(以下「指定区域」という。)とし、法別表第4(ろ)欄の4の項について条例で指定する同項イ又はロは、次の表の(ろ)欄の8の項から11の項までに掲げるものとし、法別表第4(は)欄の2の項及び3の項について条例で指定する平均地盤面からの高さは、次の表の(は)欄の2の項から7の項までに掲げるものとし、指定区域について生じさせてはならない日影時間として法別表第4(に)欄の各号のうちから条例で指定する号は、次の表の(に)欄の各項に掲げる号とする。					第7条 法第56条の2第1項の規定により、条例で指定する区域は、次の表の(い)欄の各項に掲げる区域(以下「指定区域」という。)とし、法別表第4(ろ)欄の4の項について条例で指定する同項イ又はロは、次の表の(ろ)欄の8の項から11の項までに掲げるものとし、法別表第4(は)欄の2の項及び3の項について条例で指定する平均地盤面からの高さは、次の表の(は)欄の2の項から7の項までに掲げるものとし、指定区域について生じさせてはならない日影時間として法別表第4(に)欄の各号のうちから条例で指定する号は、次の表の(に)欄の各項に掲げる号とする。				
	(い)	(ろ)	(は)	(に)		(い)	(ろ)	(は)	(に)
	区域	法別表第4(ろ)欄の4の項のイ又はロ	平均地盤面からの高さ	法別表第4(に)欄の号		区域	法別表第4(ろ)欄の4の項のイ又はロ	平均地盤面からの高さ	法別表第4(に)欄の号
1	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域の区域			(一)	1	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域の区域			(一)
2	第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域で東京急行電鉄東横線以西に存する区域		4メートル	(一)	2	第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域で東京急行電鉄東横線以西に存する区域		4メートル	(一)
3	第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域で東京急行電鉄東横線以东に存する区域		4メートル	(二)	3	第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域で東京急行電鉄東横線以东に存する区域		4メートル	(二)
4	第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域で東京急行電鉄東横線以西に存する区域		4メートル	(一)	4	第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域で東京急行電鉄東横線以西に存する区域		4メートル	(一)
5	第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域で東京急行電鉄東横線以东に存する区域		4メートル	(二)	5	第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域で東京急行電鉄東横線以东に存する区域		4メートル	(二)
6	近隣商業地域で都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第3項第2号イの規定により建築物の容積率が10分の20と定められた区域		4メートル	(二)	6	近隣商業地域で都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第3項第2号イの規定により建築物の容積率が10分の20と定められた区域		4メートル	(二)
7	準工業地域の区域		4メートル	(二)	7	準工業地域の区域		4メートル	(二)
8	用途地域(都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域をいう。以下同じ。)の指定のない区域で法第52条第1項第8号の規定により建築物の容積率が10分の5と定められた区域 (河川法(昭和39年法律第167号)第6条第1項に規定する河川区域を除く。)又は同号の規定により建築物の容積率が10分の8若しくは10分の10と定められた区域	イ		(一)	8	用途地域(都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域をいう。以下同じ。)の指定のない区域で法第52条第1項第7号の規定により建築物の容積率が10分の5と定められた区域 (河川法(昭和39年法律第167号)第6条第1項に規定する河川区域を除く。)又は同号の規定により建築物の容積率が10分の8若しくは10分の10と定められた区域	イ		(一)
9	用途地域の指定のない区域で法第52条第1項第8号の規定により建築物の容積率が10分の20と定められた区域のうち東京急行電鉄東横線以西に存する区域 (都市計画施設(都市計画法第4条第6項に規定する都市計画	ロ		(二)	9	用途地域の指定のない区域で法第52条第1項第7号の規定により建築物の容積率が10分の20と定められた区域のうち東京急行電鉄東横線以西に存する区域 (都市計画施設(都市計画法第4条第6項に規定する都市計画	ロ		(二)

改正後				改正前					
	施設をいう。以下同じ。)のうち同法第11条第1項第3号に掲げる施設(下水道にあつては、下水道法(昭和33年法律第79号)第2条第6号に規定する終末処理場の部分に限る。以下同じ。)の区域を除く。)								
10	用途地域の指定のない区域で法第52条第1項第8号の規定により建築物の容積率が10分の20と定められた区域のうち東京急行電鉄東横線以西に存する都市計画施設(都市計画法第11条第1項第3号に掲げる施設に限る。)の区域	ロ		(三)	10	用途地域の指定のない区域で法第52条第1項第7号の規定により建築物の容積率が10分の20と定められた区域のうち東京急行電鉄東横線以西に存する都市計画施設(都市計画法第11条第1項第3号に掲げる施設に限る。)の区域	ロ		(三)
11	用途地域の指定のない区域で法第52条第1項第8号の規定により建築物の容積率が10分の20と定められた区域のうち東京急行電鉄東横線以东に存する区域 (公有水面埋立法(大正10年法律第57号)第22条第2項の規定によるしゅん功認可の告示のあった埋立地の区域を除く。)又は同号の規定により建築物の容積率が10分の40と定められた区域	ロ		(三)	11	用途地域の指定のない区域で法第52条第1項第7号の規定により建築物の容積率が10分の20と定められた区域のうち東京急行電鉄東横線以东に存する区域 (公有水面埋立法(大正10年法律第57号)第22条第2項の規定によるしゅん功認可の告示のあった埋立地の区域を除く。)又は同号の規定により建築物の容積率が10分の40と定められた区域	ロ		(三)

川崎市特別工業地区建築条例の一部を改正する条例新旧対照表

改正後	改正前
<p>○川崎市特別工業地区建築条例 昭和62年 7月27日 条例第26号</p> <p>(既存の建築物に対する制限の緩和)</p> <p>第7条 法第3条第2項の規定により第5条第1項又は第2項の規定の適用を受けない建築物については、次に定める範囲内において増築し、又は改築することができる。</p> <p>(1) 増築又は改築が基準時(法第3条第2項の規定により引き続き第5条第1項又は第2項の規定(それらの規定が改正された場合においては改正前の規定を含むものとし、第5条第1項又は第2項の規定は、同一の規定とみなす。)の適用を受けない期間の始期をいう。以下同じ。)における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項(第7号を除く。)、第2項及び第7項並びに法第53条(第1項第6号を除く。)の規定に適合すること。</p> <p>(2) 増築後の床面積の合計が、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。</p> <p>(3) 増築後の第5条第1項又は第2項の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計が、基準時における当該部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。</p> <p>(4) 第5条第1項又は第2項の規定に適合しない事由が危険物の数量による場合においては、増築後の数量の合計が、基準時における数量の合計の1.2倍を超えないこと。</p> <p>(5) 用途の変更(次条各号に定める場合を除く。次項において同じ。)を伴わないこと。</p> <p>2 法第3条第2項の規定により第5条第1項又は第2項の規定の適用を受けない建築物については、当該建築物の用途の変更を伴わない大規模の修繕又は大規模の模様替のすべてをすることができる。</p>	<p>○川崎市特別工業地区建築条例 昭和62年 7月27日 条例第26号</p> <p>(既存の建築物に対する制限の緩和)</p> <p>第7条 法第3条第2項の規定により第5条第1項又は第2項の規定の適用を受けない建築物については、次に定める範囲内において増築し、又は改築することができる。</p> <p>(1) 増築又は改築が基準時(法第3条第2項の規定により引き続き第5条第1項又は第2項の規定(それらの規定が改正された場合においては改正前の規定を含むものとし、第5条第1項又は第2項の規定は、同一の規定とみなす。)の適用を受けない期間の始期をいう。以下同じ。)における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項(第6号を除く。)、第2項及び第7項並びに法第53条(第1項第6号を除く。)の規定に適合すること。</p> <p>(2) 増築後の床面積の合計が、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。</p> <p>(3) 増築後の第5条第1項又は第2項の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計が、基準時における当該部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。</p> <p>(4) 第5条第1項又は第2項の規定に適合しない事由が危険物の数量による場合においては、増築後の数量の合計が、基準時における数量の合計の1.2倍を超えないこと。</p> <p>(5) 用途の変更(次条各号に定める場合を除く。次項において同じ。)を伴わないこと。</p> <p>2 法第3条第2項の規定により第5条第1項又は第2項の規定の適用を受けない建築物については、当該建築物の用途の変更を伴わない大規模の修繕又は大規模の模様替のすべてをすることができる。</p>

建築基準法の一部改正 新旧対照表 (改正部分のみ抜粋)
(令和2年6月10日号外法律第43号)

新	旧
<p>(容積率)</p> <p>第五十二条 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合(以下「容積率」という。)は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値以下でなければならない。ただし、当該建築物が第五号に掲げる建築物である場合において、第三項の規定により建築物の延べ面積の算定に当たりその床面積が当該建築物の延べ面積に算入されない部分を有するときは、当該部分の床面積を含む当該建築物の容積率は、当該建築物がある第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域に関する都市計画において定められた第二号に定める数値の一・五倍以下でなければならない。</p> <p>一 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内の建築物(第六号及び第七号に掲げる建築物を除く。)</p> <p>二 第一種中高層住居専用地域若しくは第二種中高層住居専用地域内の建築物(第六号及び第七号に掲げる建築物を除く。)</p> <p>三 商業地域内の建築物(第六号及び第七号に掲げる建築物を除く。)</p> <p>四 工業地域内の建築物(第六号及び第七号に掲げる建築物を除く。)</p> <p>五 高層住居誘導地区内の建築物(第七号に掲げる建築物を除く。)</p> <p>六 居住環境向上用途誘導地区 当該居住環境向上用途誘導地区</p>	<p>(容積率)</p> <p>第五十二条 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合(以下「容積率」という。)は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値以下でなければならない。ただし、当該建築物が第五号に掲げる建築物である場合において、第三項の規定により建築物の延べ面積の算定に当たりその床面積が当該建築物の延べ面積に算入されない部分を有するときは、当該部分の床面積を含む当該建築物の容積率は、当該建築物がある第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域に関する都市計画において定められた第二号に定める数値の一・五倍以下でなければならない。</p> <p>一 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内の建築物(第六号に掲げる建築物を除く。)</p> <p>二 第一種中高層住居専用地域若しくは第二種中高層住居専用地域内の建築物(第六号に掲げる建築物を除く。)</p> <p>三 商業地域内の建築物(第六号に掲げる建築物を除く。)</p> <p>四 工業地域内の建築物(第六号に掲げる建築物を除く。)</p> <p>五 高層住居誘導地区内の建築物(第六号に掲げる建築物を除く。)</p> <p>(新設)</p>

新	旧
<p><u>内の建築物であつて、その全部又は一部を当該居住環境向上用途誘導地区に関する都市計画において定められた誘導すべき用途に供するもの</u></p>	
<p>七 特定用途誘導地区内の建築物であつて、その全部又は一部を当該特定用途誘導地区に関する都市計画において定められた誘導すべき用途に供するもの</p>	<p>六 特定用途誘導地区内の建築物であつて、その全部又は一部を当該特定用途誘導地区に関する都市計画において定められた誘導すべき用途に供するもの</p>
<p>八 用途地域の指定のない区域内の建築物</p>	<p>七 用途地域の指定のない区域内の建築物</p>
<p>2 前項に定めるもののほか、前面道路(前面道路が二以上あるときは、その幅員の最大のもの。以下この項及び第十二項において同じ。)の幅員が十二メートル未満である建築物の容積率は、当該前面道路の幅員のメートルの数値に、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値を乗じたもの以下でなければならない。</p>	<p>2 前項に定めるもののほか、前面道路(前面道路が二以上あるときは、その幅員の最大のもの。以下この項及び第十二項において同じ。)の幅員が十二メートル未満である建築物の容積率は、当該前面道路の幅員のメートルの数値に、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値を乗じたもの以下でなければならない。</p>
<p>一 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内の建築物</p>	<p>一 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内の建築物</p>
<p>二 第一種中高層住居専用地域若しくは第二種中高層住居専用地域内の建築物又は第一種住居地域、第二種住居地域若しくは準住居地域内の建築物(高層住居誘導地区内の建築物であつて、その住宅の用途に供する部分の床面積の合計がその延べ面積の三分の二以上であるもの(当該高層住居誘導地区に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは、その敷地面積が当該最低限度以上のものに限る。第五十六条第一項第二号ハ及び別表第三の四の項において同じ。))を除く。)</p>	<p>二 第一種中高層住居専用地域若しくは第二種中高層住居専用地域内の建築物又は第一種住居地域、第二種住居地域若しくは準住居地域内の建築物(高層住居誘導地区内の建築物であつて、その住宅の用途に供する部分の床面積の合計がその延べ面積の三分の二以上であるもの(当該高層住居誘導地区に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは、その敷地面積が当該最低限度以上のものに限る。第五十六条第一項第二号ハ及び別表第三の四の項において同じ。))を除く。)</p>
<p>三 その他の建築物</p>	<p>三 その他の建築物</p>
<p>3 第一項(ただし書を除く。)、前項、第七項、第十二項及び第十四項、第五十七条の二第三項第二号、第五十七条の三第二項、第五十九</p>	<p>3 第一項(ただし書を除く。)、前項、第七項、第十二項及び第十四項、第五十七条の二第三項第二号、第五十七条の三第二項、第五十九</p>

新	旧
<p>条第一項及び第三項、第五十九条の二第一項、第六十条第一項、第六十条の二第一項及び第四項、第六十八条の三第一項、第六十八条の四、第六十八条の五（第二号イを除く。第六項において同じ。）、第六十八条の五の二（第二号イを除く。第六項において同じ。）、第六十八条の五の三第一項（第一号ロを除く。第六項において同じ。）、第六十八条の五の四（ただし書及び第一号ロを除く。）、第六十八条の五の五第一項第一号ロ、第六十八条の八、第六十八条の九第一項、第八十六条第三項及び第四項、第八十六条の二第二項及び第三項、第八十六条の五第三項並びに第八十六条の六第一項に規定する建築物の容積率（第五十九条第一項、第六十条の二第一項及び第六十八条の九第一項に規定するものについては、建築物の容積率の最高限度に係る場合に限る。第六項において同じ。）の算定の基礎となる延べ面積には、建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ一メートル以下にあるものの住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この項及び第六項において「老人ホーム等」という。）の用途に供する部分（第六項の政令で定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム等の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く。以下この項において同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の三分の一を超える場合においては、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の三分の一）は、算入しないものとする。</p> <p>4 前項の地盤面とは、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三メートルを超える場合においては、その高低差三メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。</p> <p>5 地方公共団体は、土地の状況等により必要と認める場合においては、前項の規定にかかわらず、政令で定める基準に従い、条例で、区域を限り、第三項の地盤面を別に定めることができる。</p> <p>6 第一項、第二項、次項、第十二項及び第十四項、第五十七条の二第三項第二号、第五十七条の三第二項、第五十九条第一項及び第三項、第五十九条の二第一項、第六十条第一項、第六十条の二第一項及び第四項、第六十八条の三第一項、第六十八条の四、第六十八条の五、第六十八条の五の二、第六十八条の五の三第一項、第六十八条の五の四（第一号ロを除く。）、第六十八条の五の五第一項第一号ロ、第六十八条の八、第六十八条の九第一項、第八十六条第三項及び第四項、第八十六条の二第二項及び第三項、第八十六条の五第三項並びに第八十六条の六第一項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、政令で定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム等の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積は、算入しないものとする。</p> <p>7 建築物の敷地が第一項及び第二項の規定による建築物の容積率に関する制限を受ける地域、地区又は区域の二以上にわたる場合においては、当該建築物の容積率は、第一項及び第二項の規定による当該各地域、地区又は区域内の建築物の容積率の限度にその敷地の当該地域、地区又は区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。</p> <p>8 その全部又は一部を住宅の用途に供する建築物（<u>居住環境向上用途誘導地区内の建築物であつてその一部を当該居住環境向上用途誘導地区に関する都市計画において定められた誘導すべき用途に供するもの及び特定用途誘導地区内の建築物であつてその一部を当該特定用途誘導地区に関する都市計画において定められた誘導すべき用途に供するものを除く。</u>）であつて次に掲げる条件に該当するものにつ</p>	<p>条第一項及び第三項、第五十九条の二第一項、第六十条第一項、第六十条の二第一項及び第四項、第六十八条の三第一項、第六十八条の四、第六十八条の五（第二号イを除く。第六項において同じ。）、第六十八条の五の二（第二号イを除く。第六項において同じ。）、第六十八条の五の三第一項（第一号ロを除く。第六項において同じ。）、第六十八条の五の四（ただし書及び第一号ロを除く。）、第六十八条の五の五第一項第一号ロ、第六十八条の八、第六十八条の九第一項、第八十六条第三項及び第四項、第八十六条の二第二項及び第三項、第八十六条の五第三項並びに第八十六条の六第一項に規定する建築物の容積率（第五十九条第一項、第六十条の二第一項及び第六十八条の九第一項に規定するものについては、建築物の容積率の最高限度に係る場合に限る。第六項において同じ。）の算定の基礎となる延べ面積には、建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ一メートル以下にあるものの住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この項及び第六項において「老人ホーム等」という。）の用途に供する部分（第六項の政令で定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム等の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く。以下この項において同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の三分の一を超える場合においては、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の三分の一）は、算入しないものとする。</p> <p>4 前項の地盤面とは、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三メートルを超える場合においては、その高低差三メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。</p> <p>5 地方公共団体は、土地の状況等により必要と認める場合においては、前項の規定にかかわらず、政令で定める基準に従い、条例で、区域を限り、第三項の地盤面を別に定めることができる。</p> <p>6 第一項、第二項、次項、第十二項及び第十四項、第五十七条の二第三項第二号、第五十七条の三第二項、第五十九条第一項及び第三項、第五十九条の二第一項、第六十条第一項、第六十条の二第一項及び第四項、第六十八条の三第一項、第六十八条の四、第六十八条の五、第六十八条の五の二、第六十八条の五の三第一項、第六十八条の五の四（第一号ロを除く。）、第六十八条の五の五第一項第一号ロ、第六十八条の八、第六十八条の九第一項、第八十六条第三項及び第四項、第八十六条の二第二項及び第三項、第八十六条の五第三項並びに第八十六条の六第一項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、政令で定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム等の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積は、算入しないものとする。</p> <p>7 建築物の敷地が第一項及び第二項の規定による建築物の容積率に関する制限を受ける地域、地区又は区域の二以上にわたる場合においては、当該建築物の容積率は、第一項及び第二項の規定による当該各地域、地区又は区域内の建築物の容積率の限度にその敷地の当該地域、地区又は区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。</p> <p>8 その全部又は一部を住宅の用途に供する建築物（特定用途誘導地区内の建築物であつて、その一部を当該特定用途誘導地区に関する都市計画において定められた誘導すべき用途に供するものを除く。）であつて次に掲げる条件に該当するものについては、当該建築物がある地域に関する都市計画において定められた第一項第二号又は第三号に定める数値の一・五倍以下で当該建築物の住宅の用途に供する部分の</p>

新	旧
<p>いては、当該建築物がある地域に関する都市計画において定められた第一項第二号又は第三号に定める数値の一・五倍以下で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その延べ面積に対する割合に応じて政令で定める方法により算出した数値(特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内にあつては、当該都市計画において定められた数値から当該算出した数値までの範囲内で特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て別に定めた数値)を同項第二号又は第三号に定める数値とみなして、同項及び第三項から前項までの規定を適用する。ただし、当該建築物が第三項の規定により建築物の延べ面積の算定に当たりその床面積が当該建築物の延べ面積に算入されない部分を有するときは、当該部分の床面積を含む当該建築物の容積率は、当該建築物がある地域に関する都市計画において定められた第一項第二号又は第三号に定める数値の一・五倍以下でなければならない。</p> <p>一 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域若しくは準工業地域(高層住居誘導地区及び特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域を除く。)又は商業地域(特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域を除く。)内にあること。</p> <p>二 その敷地内に政令で定める規模以上の空地(道路に接して有効な部分が政令で定める規模以上であるものに限る。)を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上であること。</p> <p>9 建築物の敷地が、幅員十五メートル以上の道路(以下この項において「特定道路」という。)に接続する幅員六メートル以上十二メートル未満の前面道路のうち当該特定道路からの延長が七十メートル以内の部分において接する場合における当該建築物に対する第二項から第七項までの規定の適用については、第二項中「幅員」とあるのは、「幅員(第九項の特定道路に接続する同項の前面道路のうち当該特定道路からの延長が七十メートル以内の部分にあつては、その幅員に、当該特定道路から当該建築物の敷地が接する当該前面道路の部分までの延長に応じて政令で定める数値を加えたもの)」とする。</p> <p>10 建築物の敷地が都市計画において定められた計画道路(第四十二条第一項第四号に該当するものを除くものとし、以下この項において「計画道路」という。)に接する場合又は当該敷地内に計画道路がある場合において、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した建築物については、当該計画道路を第二項の前面道路とみなして、同項から第七項まで及び前項の規定を適用するものとする。この場合においては、当該敷地のうち計画道路に係る部分の面積は、敷地面積又は敷地の部分の面積に算入しないものとする。</p> <p>11 前面道路の境界線又はその反対側の境界線からそれぞれ後退して壁面線の指定がある場合において、特定行政庁が次に掲げる基準に適合すると認めて許可した建築物については、当該前面道路の境界線又はその反対側の境界線は、それぞれ当該壁面線にあるものとみなして、第二項から第七項まで及び第九項の規定を適用するものとする。この場合においては、当該建築物の敷地のうち前面道路と壁面線との間の部分の面積は、敷地面積又は敷地の部分の面積に算入しないものとする。</p> <p>一 当該建築物がある街区における土地利用の状況等からみて、その街区において、前面道路と壁面線との間の敷地の部分が当該前面道路と一体的かつ連続的に有効な空地として確保されており、又は確保されることが確実と見込まれること。</p> <p>二 交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないこと。</p>	<p>床面積の合計のその延べ面積に対する割合に応じて政令で定める方法により算出した数値(特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内にあつては、当該都市計画において定められた数値から当該算出した数値までの範囲内で特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て別に定めた数値)を同項第二号又は第三号に定める数値とみなして、同項及び第三項から前項までの規定を適用する。ただし、当該建築物が第三項の規定により建築物の延べ面積の算定に当たりその床面積が当該建築物の延べ面積に算入されない部分を有するときは、当該部分の床面積を含む当該建築物の容積率は、当該建築物がある地域に関する都市計画において定められた第一項第二号又は第三号に定める数値の一・五倍以下でなければならない。</p> <p>一 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域若しくは準工業地域(高層住居誘導地区及び特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域を除く。)又は商業地域(特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域を除く。)内にあること。</p> <p>二 その敷地内に政令で定める規模以上の空地(道路に接して有効な部分が政令で定める規模以上であるものに限る。)を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上であること。</p> <p>9 建築物の敷地が、幅員十五メートル以上の道路(以下この項において「特定道路」という。)に接続する幅員六メートル以上十二メートル未満の前面道路のうち当該特定道路からの延長が七十メートル以内の部分において接する場合における当該建築物に対する第二項から第七項までの規定の適用については、第二項中「幅員」とあるのは、「幅員(第九項の特定道路に接続する同項の前面道路のうち当該特定道路からの延長が七十メートル以内の部分にあつては、その幅員に、当該特定道路から当該建築物の敷地が接する当該前面道路の部分までの延長に応じて政令で定める数値を加えたもの)」とする。</p> <p>10 建築物の敷地が都市計画において定められた計画道路(第四十二条第一項第四号に該当するものを除くものとし、以下この項において「計画道路」という。)に接する場合又は当該敷地内に計画道路がある場合において、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した建築物については、当該計画道路を第二項の前面道路とみなして、同項から第七項まで及び前項の規定を適用するものとする。この場合においては、当該敷地のうち計画道路に係る部分の面積は、敷地面積又は敷地の部分の面積に算入しないものとする。</p> <p>11 前面道路の境界線又はその反対側の境界線からそれぞれ後退して壁面線の指定がある場合において、特定行政庁が次に掲げる基準に適合すると認めて許可した建築物については、当該前面道路の境界線又はその反対側の境界線は、それぞれ当該壁面線にあるものとみなして、第二項から第七項まで及び第九項の規定を適用するものとする。この場合においては、当該建築物の敷地のうち前面道路と壁面線との間の部分の面積は、敷地面積又は敷地の部分の面積に算入しないものとする。</p> <p>一 当該建築物がある街区における土地利用の状況等からみて、その街区において、前面道路と壁面線との間の敷地の部分が当該前面道路と一体的かつ連続的に有効な空地として確保されており、又は確保されることが確実と見込まれること。</p> <p>二 交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないこと。</p>

新	旧
<p>1 2 第二項各号の規定により前面道路の幅員のメートルの数値に乘ずる数値が十分の四とされている建築物で、前面道路の境界線から後退して壁面線の指定がある場合又は第六十八条の二第一項の規定に基づく条例で定める壁面の位置の制限(道路に面する建築物の壁又はこれに代わる柱の位置及び道路に面する高さ二メートルを超える門又は塀の位置を制限するものに限る。)がある場合において当該壁面線又は当該壁面の位置の制限として定められた限度の線(以下この項及び次項において「壁面線等」という。)を越えないもの(ひさしその他の建築物の部分で政令で定めるものを除く。)については、当該前面道路の境界線は、当該壁面線等にあるものとみなして、第二項から第七項まで及び第九項の規定を適用することができる。ただし、建築物の容積率は、当該前面道路の幅員のメートルの数値に十分の六を乗じたもの以下でなければならない。</p>	<p>1 2 第二項各号の規定により前面道路の幅員のメートルの数値に乘ずる数値が十分の四とされている建築物で、前面道路の境界線から後退して壁面線の指定がある場合又は第六十八条の二第一項の規定に基づく条例で定める壁面の位置の制限(道路に面する建築物の壁又はこれに代わる柱の位置及び道路に面する高さ二メートルを超える門又は塀の位置を制限するものに限る。)がある場合において当該壁面線又は当該壁面の位置の制限として定められた限度の線(以下この項及び次項において「壁面線等」という。)を越えないもの(ひさしその他の建築物の部分で政令で定めるものを除く。)については、当該前面道路の境界線は、当該壁面線等にあるものとみなして、第二項から第七項まで及び第九項の規定を適用することができる。ただし、建築物の容積率は、当該前面道路の幅員のメートルの数値に十分の六を乗じたもの以下でなければならない。</p>
<p>1 3 前項の場合においては、当該建築物の敷地のうち前面道路と壁面線等との間の部分の面積は、敷地面積又は敷地の部分の面積に算入しないものとする。</p>	<p>1 3 前項の場合においては、当該建築物の敷地のうち前面道路と壁面線等との間の部分の面積は、敷地面積又は敷地の部分の面積に算入しないものとする。</p>
<p>1 4 次の各号のいずれかに該当する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの容積率は、第一項から第九項までの規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとすることができる。</p> <p>一 同一敷地内の建築物の機械室その他これに類する部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合におけるその敷地内の建築物</p> <p>二 その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物</p>	<p>1 4 次の各号のいずれかに該当する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの容積率は、第一項から第九項までの規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとすることができる。</p> <p>一 同一敷地内の建築物の機械室その他これに類する部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合におけるその敷地内の建築物</p> <p>二 その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物</p>
<p>1 5 第四十四条第二項の規定は、第十項、第十一項又は前項の規定による許可をする場合に準用する。</p>	<p>1 5 第四十四条第二項の規定は、第十項、第十一項又は前項の規定による許可をする場合に準用する。</p>

令和2年2月7日
都 市 局
住 宅 局

「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案」を閣議決定

～安全で魅力的なまちづくりを推進します～

頻発・激甚化する自然災害に対応するとともに、まちなかにおけるにぎわいを創出するため、安全で魅力的なまちづくりの推進を図る「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案」が、本日、閣議決定されました。

1. 背景

頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、移転の促進、防災まちづくりの推進の観点から総合的な対策を講じることが喫緊の課題となっています。また、こうした取組に併せて、駅前等のまちなかにおける歩行者空間の不足や、商店街のシャッター街化等の課題に対応するため、まちなかにおいて多様な人々が集い、交流する「居心地が良く歩きたくなる」空間を形成し、都市の魅力を向上させることが必要です。

この法律案は、これらの課題に対応するため、安全で魅力的なまちづくりを推進するためのものです。

2. 概要

(1) 安全なまちづくり

① 災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制

- i) 災害レッドゾーンにおける自己業務用施設の開発を原則禁止（都市計画法第33条）
- ii) 市街化調整区域の浸水ハザードエリア等における住宅等の開発許可の厳格化（都市計画法第34条）
- iii) 居住誘導区域外における災害レッドゾーン内での住宅等の開発に対する勧告・公表（都市再生特別措置法第88条）

② 災害ハザードエリアからの移転の促進

- i) 市町村による災害ハザードエリアからの円滑な移転を支援するための計画作成（都市再生特別措置法第81条等）

③ 居住エリアの安全確保

- i) 居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外
- ii) 市町村による居住誘導区域内の防災対策を盛り込んだ「防災指針」の作成（都市再生特別措置法第81条）

(2) 魅力的なまちづくり

① 「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出

都市再生整備計画に「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに取り組む区域を設定（都市再生特別措置法第46条第2項第5号）し、以下の取組を推進

- i) 官民一体で取り組む「居心地が良く歩きたくなる」空間の創出（公共による車道の一部広場化と民間によるオープンスペース提供等）※予算・税制両面から支援（都市再生特別措置法第46条第3項第2号）
- ii) まちなかエリアにおける駐車場出入口規制等の導入（メインストリート側ではなく裏道側に駐車場の出入口を設置）（都市再生特別措置法第62条の10等）
- iii) イベント実施時などにまちづくり会社等の都市再生推進法人が道路・公園の占用手続等を一括して対応（都市再生特別措置法第62条の8）等

② 居住エリアの環境向上

- i) 居住誘導区域内における病院・店舗など日常生活に必要な施設について用途・容積率制限を緩和（都市再生特別措置法第81条、都市計画法第8条、建築基準法第52条等）
- ii) 居住誘導区域内における都市計画施設の改修促進（都市再生特別措置法第81条等）

 : 条例改正に係る項目