

令和3年5月26日

まちづくり委員会資料

令和3年第2回定例会提出予定議案の説明

議案第99号

川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例の
一部を改正する条例の制定について

- | | |
|------|---------------------------------------|
| 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の一部を改正する条例 改正概要 |
| 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 新旧対照表 |
| 参考資料 | 用途地域等指定基準改定 新旧対照表 |

まちづくり局

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を改正する条例 改正概要

1 条例の趣旨

斜面地建築物^{*}に関し、建築基準法第50条の規定に基づき構造に関する制限について定めるとともに、斜面地建築物と周辺の住環境との調和を図るため、周囲の盛土及び建築物の位置に関する制限その他必要な事項を定めている。

^{*}斜面地建築物：

共同住宅、長屋又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものに供する建築物であつて、当該用途に供する部分を地階に有するもののうち、次のいずれかに該当するもの。

ア：周囲の地面と接する位置の高低差が3メートルを超えるもの

イ：敷地内の地面の高低差が5メートルを超える敷地に建築するもの

2 改正の内容

田園住居地域^{*}の創設に伴い改定された「用途地域等指定基準」(令和3年3月改定)において、田園住居地域に指定する高度地区が第1種高度地区と定められたことから、本条例第3条第1項に規定する用途地域及び高度地区ごとに規定する斜面地建築物の階数の制限において、田園住居地域内の斜面地建築物を追加する。

<第3条第1項(斜面地建築物の階数の制限)>

| 変更前 | | | 変更後 | | |
|-------|--------------|------|-------|------------------------------|------|
| 階数の上限 | 用途地域 | 高度地区 | 階数の上限 | 用途地域 | 高度地区 |
| 5 | 第一種低層住居専用地域 | 第1種 | 5 | 第一種低層住居専用地域 | 第1種 |
| | 第二種低層住居専用地域 | | | 第二種低層住居専用地域 田園住居地域 | |
| 7 | 第一種中高層住居専用地域 | 第2種 | 7 | 第一種中高層住居専用地域 | 第2種 |
| | 第二種中高層住居専用地域 | | | 第二種中高層住居専用地域 | |

^{*}田園住居地域：

建築物に対する建築規制と農地における建築等の規制を通じ、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護することを目的として創設されたもの。

3 施行期日

公布の日から施行する。

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を改正する条例新旧対照表

| 改正後 | 改正前 |
|--|---|
| <p>○川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例 平成16年6月24日条例第27号 (法第50条の規定に基づく斜面地建築物の階数の制限)</p> <p>第3条 前条第2項第1号アに掲げる斜面地建築物の階数は、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域内の都市計画で定める高度地区(第1種)においては5を、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域内の都市計画で定める高度地区(第2種)においては7を超えてはならない。</p> <p>2 前項の規定は、同項の斜面地建築物のうち、次に掲げるものについては、適用しない。 (1) 都市計画で定める高度地区における制限の適用の除外を受けたもの (2) 前号に掲げるもののほか、住戸及び住室の増加を伴わない増築をする場合において、市長が周辺の住環境を害するおそれがないと認めて許可したもの</p> <p>3 第1項の斜面地建築物の敷地が都市計画で定める高度地区(第1種)又は都市計画で定める高度地区(第2種)の内外にわたる場合における同項の規定の適用については、それぞれの高度地区ごとの同項の斜面地建築物の部分を当該斜面地建築物とみなす。</p> | <p>○川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例 平成16年6月24日条例第27号 (法第50条の規定に基づく斜面地建築物の階数の制限)</p> <p>第3条 前条第2項第1号アに掲げる斜面地建築物の階数は、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内の都市計画で定める高度地区(第1種)においては5を、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域内の都市計画で定める高度地区(第2種)においては7を超えてはならない。</p> <p>2 前項の規定は、同項の斜面地建築物のうち、次に掲げるものについては、適用しない。 (1) 都市計画で定める高度地区における制限の適用の除外を受けたもの (2) 前号に掲げるもののほか、住戸及び住室の増加を伴わない増築をする場合において、市長が周辺の住環境を害するおそれがないと認めて許可したもの</p> <p>3 第1項の斜面地建築物の敷地が都市計画で定める高度地区(第1種)又は都市計画で定める高度地区(第2種)の内外にわたる場合における同項の規定の適用については、それぞれの高度地区ごとの同項の斜面地建築物の部分を当該斜面地建築物とみなす。</p> |

用途地域等指定基準改定(新旧対照表)

| 新（改定案） | 旧（現行） |
|--|---|
| <p>1 用途地域等の指定基準</p> <p>(1) 用途地域</p> <p>ア～キ (略)</p> <p><u>ク 田園住居地域</u></p> <p><u>(ア) 指定区域</u></p> <p><u>低層住宅と農地が混在し、両者が調和した良好な居住環境と営農環境の形成を図る区域又は農産物直売所、農家レストラン等の立地を許容することにより、農業の利便の増進を図りつつ、営農環境と低層住宅に係る居住環境の保護を図る地域又は里地里山等の自然環境と農地が共存し、特徴ある風景を形成し良好な自然環境と営農環境の保護を図りながら、低層住宅に係る居住環境の保護を図る地域等を指定します。</u></p> <p><u>(イ) 建蔽率及び容積率等</u></p> <p><u>地区の状況を考慮して、建蔽率は30%、40%又は50%、容積率は60%、80%又は100%を指定します。</u></p> <p><u>また、高さの最高限度を10mに定めることとし、外壁の後退距離の限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定めるものとします。</u></p> <p>ケ (略)</p> <p>コ (略)</p> <p>サ (略)</p> <p>シ (略)</p> <p>ス (略)</p> <p>(2)～(3) (略)</p> <p>(4) 高度地区</p> <p>住宅地としての良好な環境の保護を図るため、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域には、第1種高度地区、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域には、第2種高度地区、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域には、第3種高度地区を指定します。</p> <p><u>良好な居住環境と営農環境の保護を図るため、田園住居地域には、第1種高度地区を指定します。</u></p> <p>地区内及び隣接住宅地の環境保全を図るため、近隣商業地域のうち容積率200%の地区及び準工業地域についても、第3種高度地区を指定します。</p> <p>また、工場等の操業環境の保全等を図るため、工業地域には、第4種高度地区を指定します。</p> <p>(5)～(7) (略)</p> | <p>1 用途地域等の指定基準</p> <p>(1) 用途地域</p> <p>ア～キ (略)</p> <p><u>(新設)</u></p> <p>ク (略)</p> <p>ケ (略)</p> <p>コ (略)</p> <p>サ (略)</p> <p>シ (略)</p> <p>(2)～(3) (略)</p> <p>(4) 高度地区</p> <p>住宅地としての良好な環境の保護を図るため、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域には、第1種高度地区、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域には、第2種高度地区、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域には、第3種高度地区を指定します。</p> <hr/> <p>地区内及び隣接住宅地の環境保全を図るため、近隣商業地域のうち容積率200%の地区及び準工業地域についても、第3種高度地区を指定します。</p> <p>また、工場等の操業環境の保全等を図るため、工業地域には、第4種高度地区を指定します。</p> <p>(5)～(7) (略)</p> |