

# ★建築基準法の改正における地区計画等の見直しについて

## 1. 見直しを行う地区計画

この度、地区計画区域内の具体のルールを定めるためのもとなる建築基準法が、関係する法令の改正等により、大きく3項目について改正されたことに伴い、地区計画の規制内容の見直しが必要となりました。

そこで市では、見直し項目である次の①～③にいずれかに該当する合計9地区についてを見直すこととしました。

※関係する法令 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下「風営法」）、都市緑地法、障害者自立支援法

### ①建築制限の変更

#### （風営法の改正に伴う建築基準法の改正）

風営法の改正に伴う建築基準法の改正では、市内に定めている地区計画（全13地区）について、改正後の用途地域と地区計画の組み合わせ（建築制限）を検討しました。

その結果、各地区の地区計画を定めた当初の土地利用の方針を尊重し、「花川北地区」、「本町中央地区」の2地区について見直します。

### ②条項ずれ

#### （都市緑地法などの改正に伴う建築基準法の改正）

都市緑地法の改正に伴う建築基準法の改正では、地区計画の中で建築基準法の条項を引用している箇所について、記載事項に変更が生じる「花川東地区」及び「本町東地区」の2地区について見直します。

### ③語句の表現変更

#### （都市緑地法などの改正に伴う建築基準法の改正）

都市緑地法の改正及び障害者自立支援法の施行に伴う建築基準法の改正では、地区計画の中で建築基準法の文言を引用している箇所について、記載事項に変更が生じる7地区について見直します。

### ●見直しを行う地区計画一覧表

地区名	内容	建築制限の変更	条項ずれ	語句の表現変更	今回、見直しを行う地区
	要因	風営法の改正	都市緑地法などの改正等	都市緑地法などの改正等	
<b>花川北</b>		○	—	○	○
花川北1条6丁目		—	—	—	—
石狩都心		—	—	—	—
<b>樽川中央</b>		—	—	○	○
<b>緑苑台ニュータウン</b>		—	—	○	○
花川南6条5丁目		—	—	—	—
<b>樽川ニュータウン</b>		—	—	○	○
<b>樽川エルタウン</b>		—	—	○	○
<b>花川東</b>		—	○	—	○
八幡		—	—	—	—
<b>本町中央</b>		○	—	○	○
<b>樽川平和</b>		—	—	○	○
<b>本町東</b>		—	○	○	○

○…見直し有 —…見直し無

合計 9地区見直し

## 2. 建築制限の変更について(「風営法」の改正による建築基準法の改正)

### (1) 風営法改正の概要

近年のダンスをめぐる国民の意識の変化等を踏まえ、これまで風俗営業として規制されていた「客にダンスをさせる営業の「ダンスホール」及び「ナイトクラブ」のうちを風俗営業から除外する風営法の改正が行われました。

この改正に伴い、建築基準法が改正され、「ダンスホール」及び「ナイトクラブ」の取扱いが変更となりました。

#### ①ダンスホールに係る改正(平成27年6月24日施行)

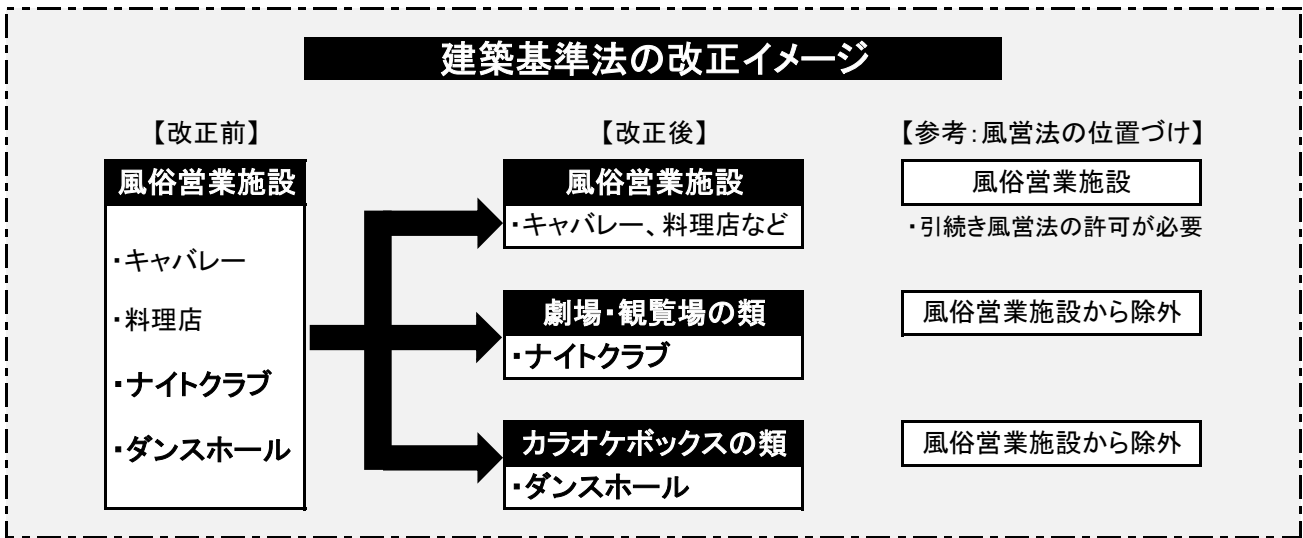
建築基準法上の取扱いが「キャバレーの類」から「カラオケボックスの類」へ変更。

(参考) ダンスホールの定義～客にダンスをさせる営業(飲食、接待なし)

#### ②ナイトクラブに係る改正(平成28年6月23日施行)

建築基準法上の取扱いが「キャバレーの類」から「劇場(観覧場)の類」へ変更。

(参考) ナイトクラブの定義～客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業(接待なし)



### (2) 法改正に伴う用途地域の制限内容

#### ①用途地域上の制限内容

用途地域は、土地利用の誘導を図ることにより、種類の異なる建物の混在化による生活環境や業務利便性の悪化を防ぎ、良好な市街地環境の形成を図る制度で、市街地を住居系・商業系・工業系など、その利用目的に応じて区分し、建築のルールを定めています。

今回の改正による、建築基準法における「ダンスホール」、「ナイトクラブ」の用途の取扱いについては次のとおりです。

用途地域 (略称)	ダンスホール		ナイトクラブ	
	改正前	改正後	改正前	改正後
① 第二種住居地域 (二住)	×	△	×	×
② 準住居地域 (準住)	×	△	×	▲
③ 近隣商業地域 (近商)	×	○	×	○
④ 商業地域 (商業)	○	○	○	○
⑤ 準工業地域 (準工)	○	○	○	○
⑥ 工業地域 (工業)	×	△	×	×
⑦ 工業専用地域 (工専)	×	△	×	×

○・・・建築可

×・・・建築不可

△▲・・・建築できるが規模制限あり

△ 10,000㎡以下

▲ 客席200㎡未満

法改正により建築可能な用途地域が、④～⑤から①～⑦へ拡大

法改正により建築可能な用途地域が、④～⑤から②～⑤へ拡大

## ②「用途地域 + 地区計画」の制限内容と、地区計画の見直し(案)について

●建物制限が変更となった用途地域内に定めている地区計画の内容と見直し(案)

地区名	細区分(用途地域)	用途地域				用途地域+現行の地区計画				地区計画の見直し方針	地区計画(見直し案)		見直し後の建築制限		
		ダンスホール		ナイトクラブ		ダンスホール		ナイトクラブ			ダンスホール	ナイトクラブ	ダンスホール	ナイトクラブ	
		法改正前	法改正後	法改正前	法改正後	法改正前	法改正後	法改正前	法改正後						
花川北	地区サブセンター(二住)	×	△	×	×	×	×	×	×	花川北地区 当初から誘導している商業業務施設ではないことから、ダンスホール、ナイトクラブは引き続き規制する	変更しない		×	×	
	<b>近隣センター(近商)</b>	×	○	×	○	×	○	×	○		×	×	×	×	×
	地区センター(商業)	○	○	○	○	×	×	×	×		変更しない		×	×	
花川北1条6丁目	沿道サービス(準住)	×	△	×	▲	×	△	×	▲	その他の地区(一内) 主に商業業務系、幹線沿道系にふさわしい利便施設の誘導を目的とし、主に住宅系を規制している地区であることから、新たに規制は行わない	変更しない		△	▲	
石狩都心	沿道サービス(二住)	×	△	×	×	×	△	×	×		変更しない		△	×	
	沿道サービス(近商)	×	○	×	○	×	○	×	○		変更しない		○	○	
	沿道サービス(商業)	○	○	○	○	○	○	○	○		変更しない		○	○	
	商業業務(商業)	○	○	○	○	○	○	○	○		変更しない		○	○	
	教育支援(準工)	○	○	○	○	×	×	×	×		変更しない		×	×	
樽川中央	商業業務(近商)	×	○	×	○	×	○	×	○		変更しない		○	○	
緑苑台ニュータウン	沿道業務(二住)	×	△	×	×	×	×	×	×		変更しない		×	×	
	沿道サービスA(二住)	×	△	×	×	×	×	×	×		変更しない		×	×	
	沿道サービスB(二住)	×	△	×	×	×	×	×	×		変更しない		×	×	
	メインセンター(近商)	×	○	×	○	×	×	×	×		変更しない		×	×	
花川南6条5丁目		×	×	×	×	×	×	×	×		変更しない		×	×	
樽川ニュータウン	商業業務(準住)	×	△	×	▲	×	△	×	▲	変更しない		△	▲		
樽川エルタウン	商業業務(準住)	×	△	×	▲	×	△	×	▲	変更しない		△	▲		
花川東	沿道業務(準工)	○	○	○	○	○	○	○	○	変更しない		○	○		
八幡	沿道サービス(準住)	×	△	×	▲	×	△	×	▲	変更しない		△	▲		
<b>本町中央</b>	<b>本町センター(近商)※</b>	×	○	×	○	×	×	×	○	×	×	×	×	×	
樽川平和	商業業務(近商)	×	○	×	○	×	○	×	○	変更しない		○	○		
本町東	沿道サービス(準工)	○	○	○	○	○	○	○	○	変更しない		○	○		

- ・・・建築可
- ×・・・建築不可
- △▲・・・建築できるが規模制限あり
  - △ 10,000㎡以下
  - ▲ 客席200㎡未満

※ 地区計画の決定当初は、区域の一部に商業地域があり、地区計画によりダンスホール、ナイトクラブを規制していた

注1：ダンスホールは既に類似用途(カラオケボックスの類)が建築できないため、建築不可である

### 3. 条項ずれ及び語句の表現変更について (関係法令の改正等による建築基準法の改正)

都市緑地法などの改正等による建築基準法の改正が行われ、条項ずれや語句の表現の変更が行われたことから、地区計画もあわせて見直しを行う必要があります。

見直し対象となる地区は下表のとおりです。

地区名	見直しの有無	変更内容	見直し箇所
<b>花川北</b>	○	語句の表現変更	「身体障害者福祉ホーム」 ⇒ 「福祉ホーム」
花川北1条6丁目	—	—	—
石狩都心	—	—	—
<b>樽川中央</b>	○	語句の表現変更	「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」 ⇒ 「建蔽率」
<b>緑苑台ニュータウン</b>	○	語句の表現変更	「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」 ⇒ 「建蔽率」
花川南6条5丁目	—	—	—
<b>樽川ニュータウン</b>	○	語句の表現変更	「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」 ⇒ 「建蔽率」
<b>樽川エルタウン</b>	○	語句の表現変更	「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」 ⇒ 「建蔽率」
<b>花川東</b>	○	条項ずれ	「建築基準法別表第2(リ)項」 ⇒ 「建築基準法別表第2(ぬ)項」
八幡	—	—	—
<b>本町中央</b>	○	語句の表現変更	「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」 ⇒ 「建蔽率」
<b>樽川平和</b>	○	語句の表現変更	「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」 ⇒ 「建蔽率」
<b>本町東</b>	○	条項ずれ	「建築基準法別表第2(リ)項」 ⇒ 「建築基準法別表第2(ぬ)項」
		語句の表現変更	「かま」 ⇒ 「窯」

※その他に文言整理など、所要の変更も行う

○…見直し有 —…見直し無