

調布市斜面地建築物の制限に関する条例
(平成27年3月23日 調布市条例第7号)

逐条解説

平成27年3月

調布市 都市整備部 建築指導課

(趣旨)

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50条及び第52条第5項の規定により、周辺環境との調和のとれた斜面地建築物の敷地の利用を図り、もってその周辺における良好な居住環境の確保に資するため、斜面地建築物の階数に関する制限及び容積率の算定に係る地盤面について必要な事項を定めるものとする。

<解説>

平成6年及び平成26年の建築基準法の改正(平成27年3月時点一部未施行)により、建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m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の用途に供する部分の床面積(当該建築物の住宅及び老人ホーム等の床面積の合計の1/3が上限)は、容積率算定上の延べ面積には算入しないと規定されました(緩和規定)。斜面地での建築計画においては、平坦地よりも建築基準法上の地階の計画が容易であり、この緩和規定を適用した建築計画を行い易いため実質的に中高層建築物の建築が可能になり、その結果、住環境の悪化を招く恐れがあります。

本条例は、建築基準法第50条及び第52条第5項の規定に基づき斜面地建築物の階数に関する制限及び容積率の算定に係る地盤面を指定することにより、斜面地における建築計画を平坦地におけるものと同程度に抑え、周辺環境との調和のとれた斜面地建築物の敷地の利用を図り、もってその周辺における良好な居住環境の確保に資することを趣旨としています。

(定義)

第2条 この条例において「斜面地建築物」とは、第一種低層住居専用地域内の建築物で、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をいう。

2 前項に規定するもののほか、この条例における用語の意義は、法、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)及び都市計画法(昭和43年法律第100号)の例による。

<解説>

本条例の対象となる「斜面地建築物」の定義をしています。地形図上、市内の斜面地のほとんどが第一種低層住居専用地域にあること及び本条例は特に低層住宅地における良好な居住環境の確保を趣旨としていることから、対象地域は第一種低層住居専用地域に限定しています。また、周囲の地面と接する位置の高低差が3メートルを超えるとは、建築基準法施行令第2条第2項による平均地盤面が2以上発生する場合をいいます。その他、本条例で用いる用語は、建築基準法、同施行令及び都市計画法によるものとしています。

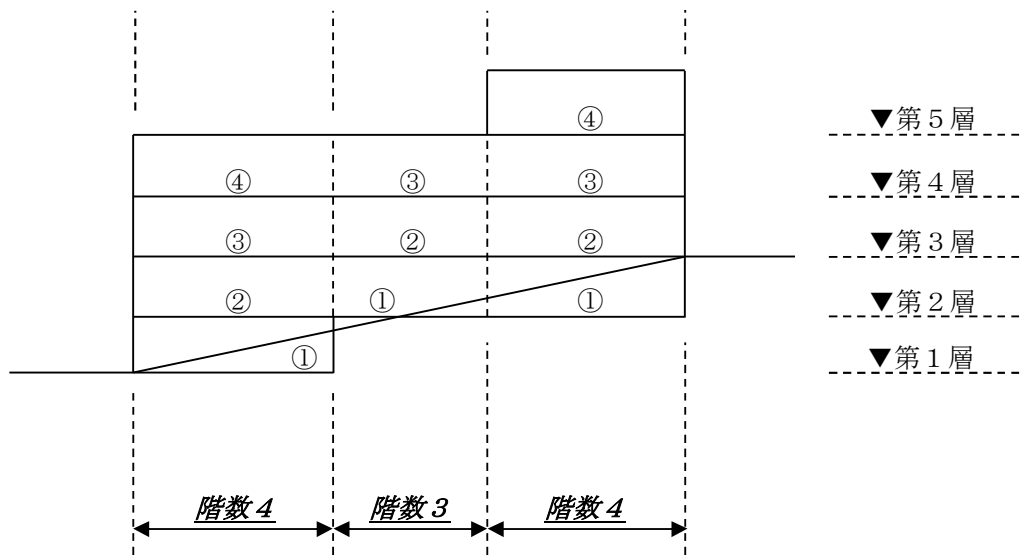
(斜面地建築物の階数の限度)
第3条 斜面地建築物の階数は、4を超えてはならない。

<解説>

斜面地建築物の階数の上限を定めています。市内の第一種低層住居専用地域では、低い容積率が指定されており、また、建築物の最高限度も10mであることから、斜面地建築物の階数を4以下としています。

<参考>建築基準法施行令第2条第8号

(前文略)建築物の敷地が斜面又は段地である場合その他建築物の部分によって階数を異にする場合においては、これらの階数のうち最大なものによる。



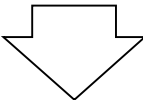
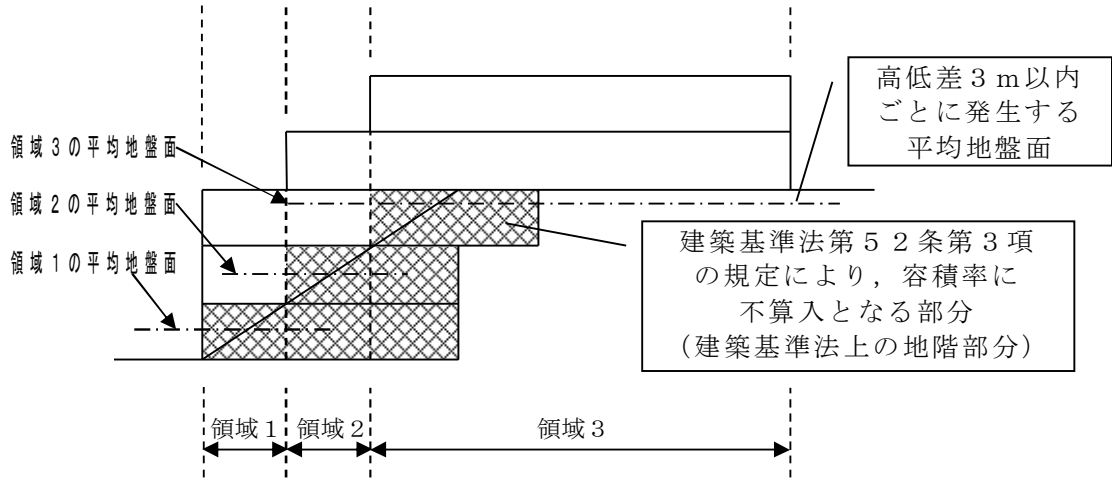
上記の建築物は、建物全体では5層からなる建築物ですが、建築基準法上「階数4」の建築物となります。

(斜面地建築物の容積率の算定に係る地盤面の指定)
第4条 斜面地建築物の容積率の算定に係る法第52条第3項の地盤面は、当該斜面地建築物が周囲の地面と接する最も低い位置から高さ3メートルまでの平均の高さにおける水平面とする。

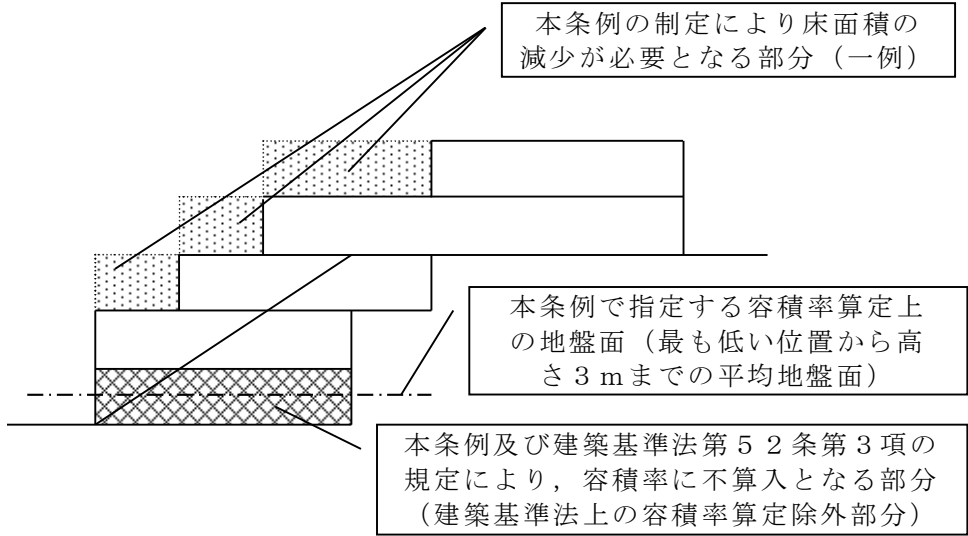
<解説>

建築基準法第52条第5項の規定に基づき、同第3項の地盤面を、建築物が地面と接する最も低い位置から高さ3メートルまでの平均地盤面とします。

本条例制定前



本条例制定後



<参考>建築基準法第52条第3項

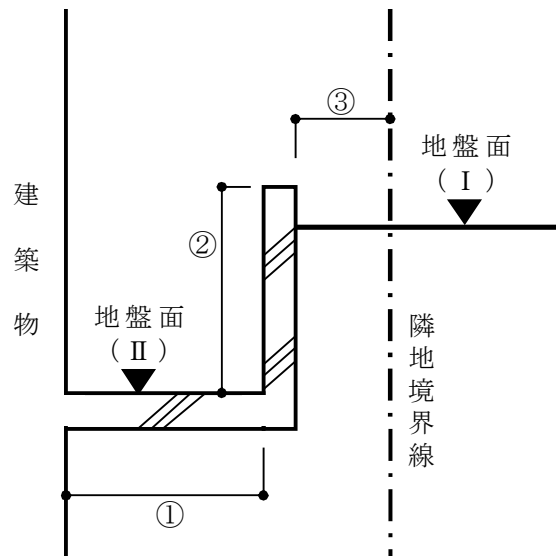
(前文略)建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの用途に供する部分(第6項の政令で定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く。)の床面積(当該床面積が当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の1/3を超える場合においては、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の1/3)は、算入しないものとする。

<関連>ドライエリア(からぼり)がある場合の、建築物が周囲の地面と接する位置の基本的な考え方

建築物の周囲にドライエリアがある場合において、次の要件すべてを満たす場合は、小規模なドライエリアとして、周壁が接する部分を地盤面(I)とする。いずれかの要件を満たさない場合は、大規模なドライエリアとして、ドライエリアの底盤の上端部分を地盤面(II)として取り扱う。ただし、大規模なドライエリアで、柱、梁、床及び周壁等が建築物と一体である場合など、下図に該当しない場合については個別判断とする。

(要件)

- (1) 建築物本体と構造上一体のドライエリアであること。
- (2) 奥行(①)が2m以下
- (3) 高さ(②)が5m以下
- (4) 周壁の上端部の外面と隣地境界線の離れ(③)が50cm以上

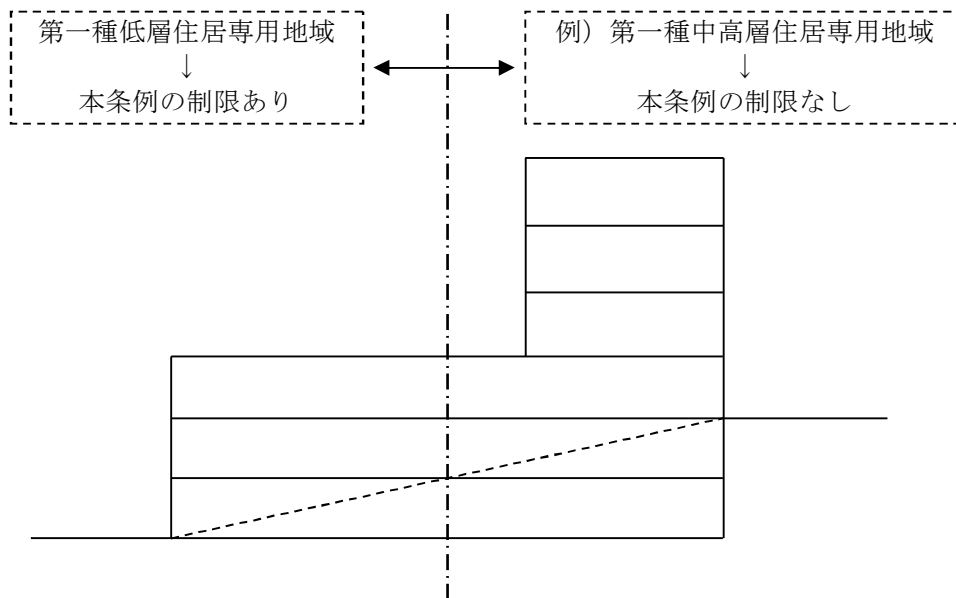


(斜面地建築物が第2条第1項に規定する地域の内外にわたる場合の措置)

第5条 斜面地建築物が第2条第1項に規定する地域の内外にわたる場合における前2条の規定の適用については、これらの規定中「斜面地建築物」とあるのは、「斜面地建築物の部分」とする。

<解説>

斜面地建築物の敷地が本条例の対象地域の内外にわたる場合、対象地域内の斜面地建築物の部分のみが本条例の制限を受けることになります。



(既存不適格斜面地建築物に対する制限の緩和)

第6条 法第3条第2項の規定により、第3条又は第4条の規定の適用を受けない斜面地建築物(以下「既存不適格斜面地建築物」という。)について、規則で定める計画の変更、増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第3条又は第4条の規定は適用しない。

<解説>

既存不適格斜面地建築物について、規則で定める範囲内で増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替を認める措置を設けています。

また、本条例施行前に工事着手をした斜面地建築物で計画の変更が生じた場合でも、規則で定める範囲内の変更については認めることとしています。

第7条 市長が周辺における土地の利用状況等に照らして、良好な居住環境を害するおそれがないと認めて許可した既存不適格斜面地建築物について、建替えをする場合においては、第3条又は第4条の規定は適用しない。

2 市長は、前項に規定する許可をする場合においては、あらかじめ、調布市建築審査会条例(平成6年調布市条例第27号)第1条に規定する調布市建築審査会の同意を得なければならない。

<解説>

既存不適格斜面地建築物を建替える場合で、市長が周辺の住環境を害するおそれがないと認め、建築審査会の同意を得て許可したものについては、第3条又は第4条の規定は適用しないこととしています。

(委任)

第8条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

<解説>

第6条で定める一定の範囲のほか、第7条の建替えに関する許可の手続きについては、規則で定めることとしています。

(罰則)

第9条 第3条の規定に違反した場合における当該斜面地建築物の設計者(設計図書を用いないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該斜面地建築物の工事施工者)は、50万円以下の罰金に処する。

2 前項に規定する違反があった場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して同項の罰金刑を科する。

<解説>

この条例の適正な運用を図るために、建築基準法第106条の規定に基づく罰則を設け対応を図ることとしています。なお、第4条の規定に違反して容積を超過した場合、建築基準法第101条第1項第3号の規定により100万円以下の罰金となります。

(両罰規定)

第10条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務について、前条に規定する違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して同条の罰金刑を科する。

<解説>

第9条に同じ。

附 則

この条例は、平成27年7月1日から施行する。