

八王子市斜面地における建築物の建築の制限に関する条例

逐条解説

平成27年6月

八王子市まちなみ整備部建築審査課

(目的)

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項の規定に基づき、斜面地建築物の構造に関する制限及び斜面地建築物の容積率の算定に係る地盤面を定めることにより、斜面地建築物と周辺の住環境との調和を図ることを目的とする。

〈解説〉

1. 建築物の容積率算定の基礎となる延べ面積については、建築基準法第52条第3項において、建築物の地階でその天井が地盤面から高さ1m以下にあるものの住宅や老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下、「老人ホーム等^{*}」という。）の用途に供する部分の床面積（当該建築物の住宅や老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1が上限）は算入しないと規定されています。

これは、住宅や老人ホーム等の地下室は市街地環境にあたる影響が少ないことから、良好な市街地環境を確保しつつ、ゆとりある住生活を実現させるための措置として、平成6年と平成27年に創設されたものです。また、平成9年には共同住宅の共用廊下等の容積率不算入措置が創設されています。

しかし、地盤面に著しい高低差がある、いわゆる斜面地においては、地階に居室を有する大規模なマンションや老人ホーム等の建築が可能になり、平坦地における建築物の形態と著しい不整合が生じ、見かけ上の階数の増加によって周辺に与える圧迫感やボリュームが非常に大きくなり、住環境の悪化を招く恐れがあります。

そこで、斜面地周辺における良好な住環境の確保と調和を図るため、法第50条の規定に基づく斜面地建築物の構造（階数）に関する制限及び法第52条第5項の規定に基づく容積率の算定に係わる地盤面の位置を定めるものです。

2. この条例は、法を根拠としていることから、建築確認の審査対象となるほか、この条例に違反したものは建築基準法の違反処分の対象となります。

また、民間の指定確認審査機関が処分する建築確認の審査対象法令となります。

3. 地階については、建築基準法施行令第1条第2号に「床が地盤面下にある階で、床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの3分の1以下のものをいう。」と定義していますが、「地盤面」についての直接の定義はありません。

地階を判定するにあたっての地盤面は、接する位置の高低差が3m以上あっても、原則として「建築物が周囲の地面と接する全体の平均」により求めています。

また、建築物が周囲の地面と接する位置の設定については、日本建築行政会議全国会議によるものとします。

※老人福祉法に基づく特別養護老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホーム、有料老人ホーム及び認知症高齢者グループホーム

児童福祉法に基づく児童自立生活援助事業に係る施設、乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、障害児入所施設及び児童自立支援施設

障害者総合支援法に基づく障害者支援施設、共同生活援助に係る施設及び福祉ホーム 等

(定義)

第2条 この条例において「斜面地建築物」とは、周囲の地面と接する位置の高低差が3メートルを超える共同住宅若しくは住戸の数が3以上の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の用途に供する建築物で、当該用途に供する部分（当該建築物に附属する自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設の用途に供する部分を含む。）を地階に有するものをいう。

2 前項に規定するもののほか、この条例において使用する用語は、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）において使用する用語の例による。

〈解説〉

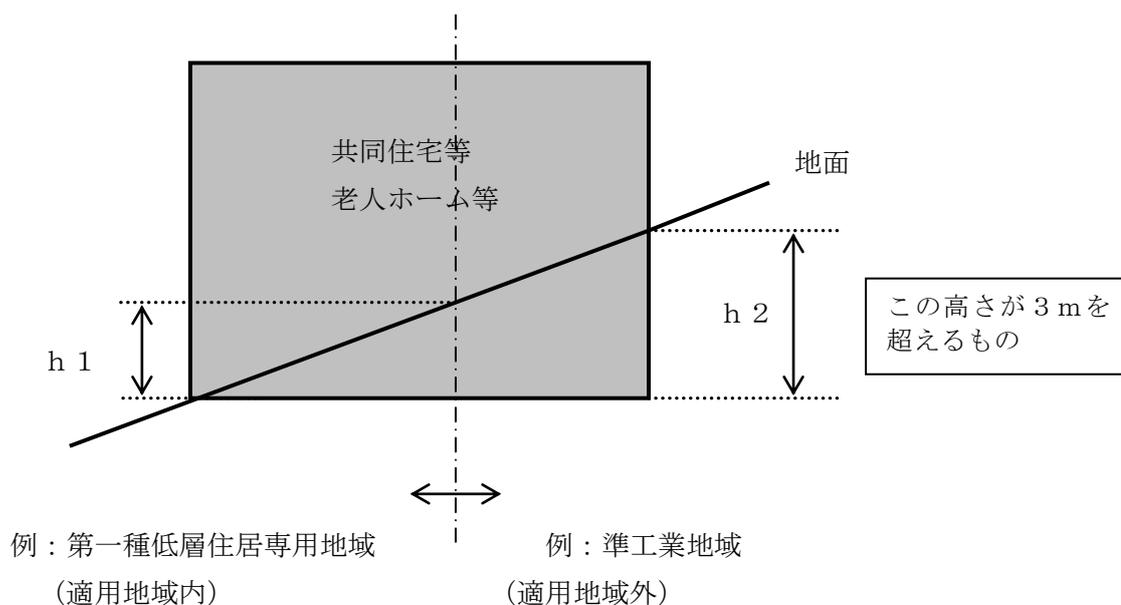
1. 条例の適用となる対象建築物を「斜面地建築物」として定義したもので、共同住宅若しくは住戸の数が3以上の長屋又は老人ホーム等で、地階のあるものが、この条例の対象となります。

2. 「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、下図のような場合をいいます。

なお、第2条第1項は「建築物」として規定しているので、2以上の適用地域等の内外にわたる場合でも、建築物の棟全体（h2）で測定することになります。

ただし、第3条及び第4条の規定は、第5条により「建築物の部分」と読み替える規定になっていることから、下図の例では第一種低層住居専用地域内の部分だけに規定が適用されます。

3. この条例は、建築基準法に基づく委任条例であることから、条例で用いる用語の意義は、建築基準法、建築基準法施行令及び都市計画法によることとなります。



(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、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においては、4を超えてはならない。

〈解説〉

1. 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域では、低容積率が指定され、かつ、建築物の高さも10mに制限されていることから、斜面地建築物の階数を4までとしています。

2. 階数の算定

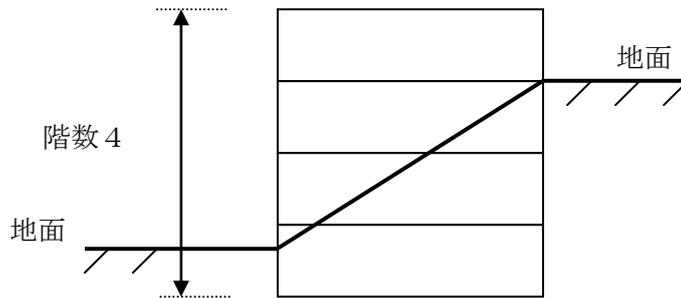
建築基準法施行令（抜粋）

(面積、高さ等の算定方法)

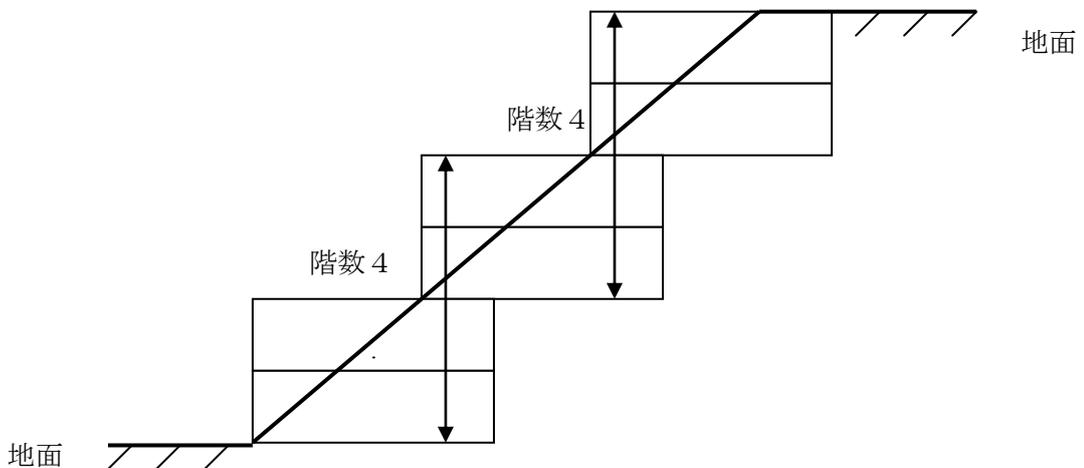
第2条 次の各号に掲げる面積、高さ及び階数の算定方法は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

八 階数 ……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。

◇ 階数が同じ場合

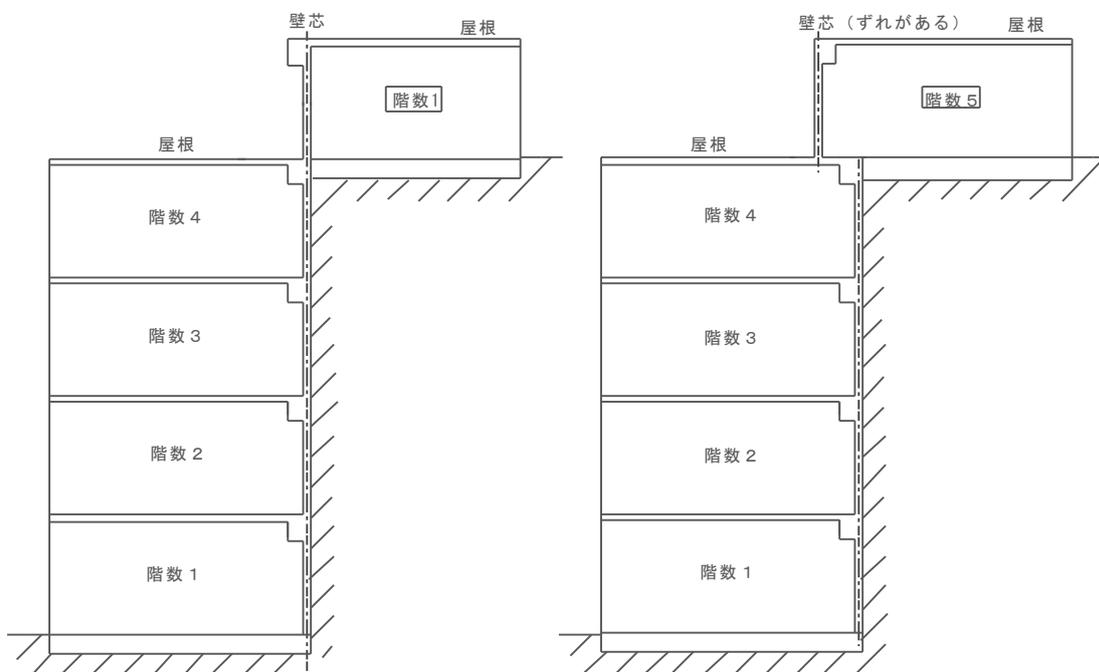


◇ ひな壇状等で階数が異なる部分がある場合



◇床面積算定部分の重なりが生じない場合

◇床面積算定部分の重なりが生じる場合

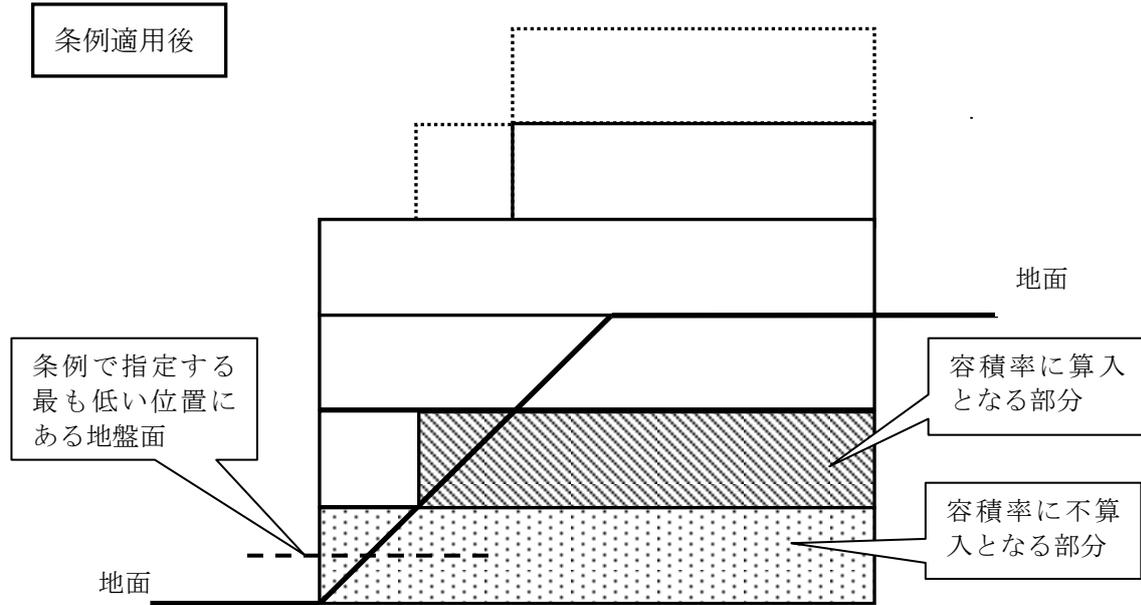
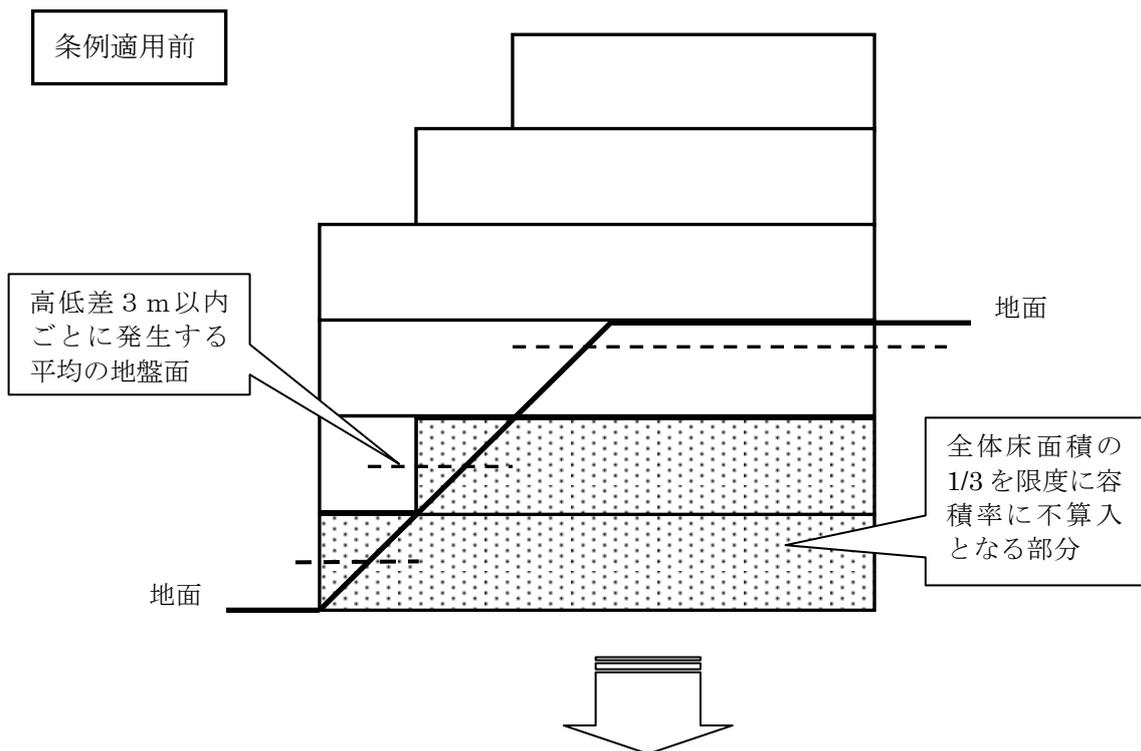


(斜面地建築物の容積率の算定に係る地盤面の指定)

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、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域及び用途地域の指定のない区域内においては、当該斜面地建築物が周囲の地面と接する位置のうち、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〉

1. 容積率算定の地盤面の規定は、住居系の用途地域と用途地域の指定のない区域内の斜面地建築物（共同住宅若しくは住戸の数が3以上の長屋又は老人ホーム等で、地階のあるもの）に適用されます。
2. 法第52条第3項における「天井が地盤面からの高さ1m以下にあるもの」を判定する地盤面を、建築物が地面と接する最下位から3mまでの間の平均の高さにおける水平面と指定します。



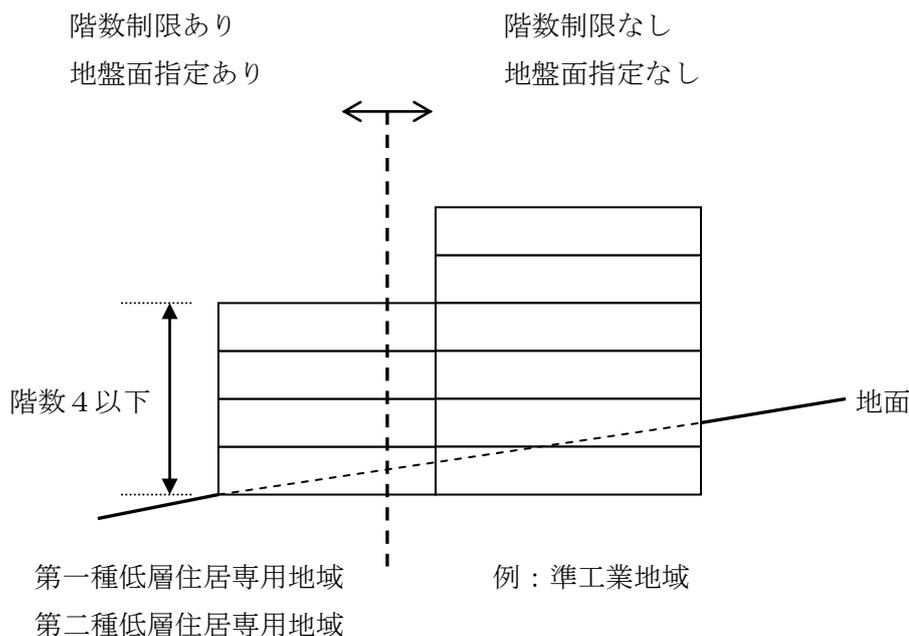
※ 最下階の天井が地盤面からの高さ 1メートル以下の場合

(参考) 建築基準法第 5 2 条第 3 項： 建築物の容積率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高さ 1 m 以下にあるものの住宅又は老人ホーム等の用途に供する部分の床面積は算入しない（当該建築物の住宅又は老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の 3 分の 1 が上限）

(斜面地建築物が適用地域等の内外にわたる場合の措置)
第5条 斜面地建築物が、第3条又は前条に規定する地域又は区域の内外にわたる場合におけるこれら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〉

それぞれの地域、区域ごとに階数の規定、地盤面の規定を適用します。



(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、市規則で定める範囲内の計画の変更、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〉

条例の適用の際に現に存する斜面地建築物で、増築、改築、修繕又は模様替を行おうとする場合、規則で定める範囲内で認める措置を設けています。

また、工事中の斜面地建築物で、条例施行後に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。

八王子市斜面地における建築物の建築の制限に関する条例施行規則

(制限の緩和の対象)

第3条 条例第6条の規則で定めるものは、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める範囲とする。

- (1) 計画の変更 現に工事中の既存不適格斜面地建築物の計画を変更する場合で、敷地面積の減少又は建築面積、延べ面積若しくは階数の増加を伴わないもの
- (2) 増築 住戸又は住室の床面積の増加を伴わないもの
- (3) 改築 大規模の修繕又は大規模の模様替 当該改築、修繕又は模様替のすべて

(既存不適格斜面地建築物に対する建替えの特例)

第7条 既存不適格斜面地建築物の建替えをする場合において、市長が周辺における土地の利用状況等に照らして、良好な住環境を害するおそれがないと認めて許可したときは、当該許可の範囲内において、第3条又は第4条の規定は、適用しない。

2 市長は、前項の規定による許可をする場合には、あらかじめ、八王子市建築審査会の同意を得なければならない。

〈解説〉

この条例の施行で、制限を受けることにより既存不適格斜面地建築物となった建築物を、除却して新たに建てる場合で、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。

なお、許可の手続きについては、前記の施行規則で定めています。

(罰則)

第8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法に基づく罰則を設け、対応を図ることとしています。

(両罰規定)

第9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関し、前条の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〉

この条例の適正な運用を図るために法に基づく罰則を設け、対応を図ることとしています。

(委任)

第10条 この条例の施行について必要な事項は、市規則で定める。

〈解説〉

第7条の建替えに関する許可の手続き等を規則で定めています。

附 則

(施行期日)

この条例は、平成21年7月1日から施行する。

この条例は、平成27年6月24日から施行する。