

志木市斜面地における建築物の構造の制限等に関する条例

逐条解説

目次

第1条	目的	1
第2条	定義	3
第3条	適用区域	4
第4条	適用建築物	5
第5条	建築物の構造に関する制限	6
第6条	建築物の地盤面	8
第7条	適用除外	10
第8条	委任	11
第9条	罰則	11
第10条	両罰規定	11

平成21年1月5日

(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条の規定に基づき建築物の構造に関する制限を定めるとともに、法第52条第5項の規定に基づき地盤面を定めることにより、斜面地における建築物とその周辺の居住環境との調和を図ることを目的とする。

【趣旨】

中高層建築物(特にマンション建設)の建築に伴う様々な問題は、最近の傾向として眺望や色などの景観を含めた問題として捉えられ、色づかいや高さが周辺環境にそぐわないなど、街なかでの建築のあり方を問題としているケースが多くなってきました。とりわけ住宅街におけるマンションは、以前からその高さが問題視されているところであります。そこで、特に住宅街の建築物には高さに関する一定のルールづくりが必要と判断し、志木市では高度地区の指定を実施しました。

志木市の指定する高さの最高限度を定める高度地区は、一定の高さ以上の建築物を建築できない地域のことですが、これらをより効果的に運用するには、高さの算定方法に関する取り決めが必要となります。通常、建築物の高さの算定に関しては、建築基準法の規定により判断されますが、この建築基準法での規定だけでは判断のつきにくいケースもあり、特に斜面地における建築物に対しては、この判断が問題となっている場合も見受けられます。たとえば、斜面地に建てられる建築物では、その斜面の下側から見る見かけの高さが、平坦地における建築物より高い建物となってしまうことが起こります。また、平成6年の建築基準法改正により、地下の住宅部分は容積率が緩和されるようになったことを利用して、斜面地で地下室利用のマンションを意図的に造り、平坦地における建築物よりもかなりのボリュームのある建築物を建築するなど、建築物の高さの算定にあたっては、一定の基準を必要としています。

このような事例は、都内や横浜など土地の高低差のある場所に多く見られ、最近では近隣市でも同様のケースで建築が行われた事例があるようです。当市においても、これらの対策を事前に講じておく必要があり、また、高度地区の運用にあたっての基準を明確にしておく必要があると考えています。そのため、建築基準法上の地盤面の考え方や高さの算定方法に関する志木市の基準を策定しました。当然、平坦な地盤面などでは建築基準法の規定による判断となりますが、地盤面に高低差のある場所などの特異なケースでの判断基準となるもので、基本的な考え方は、極力、平坦地の高さの制限と斜面地における高さの制限を近づけ補完することを目的に定めております。

【根拠条文】

建築基準法（昭和25年法律第201号）（抜粋）

（用途地域等における建築物の敷地、構造又は建築設備に対する制限）

第五十条 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、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域若しくは工業専用地域(以下「用途地域」と総称する。)、特別用途地区、特定用途制限地域又は都市再生特別地区内における建築物の敷地、構造又は建築設備に関する制限で当該地域又は地区の指定の目的のために必要なものは、地方公共団体の条例で定める。

（容積率）

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。・・・
（略）・・・

- 3 第一項(ただし書を除く。)、前項、・・・(中略)・・・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の用途に供する部分(共同住宅の共用の廊下又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。
- 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。
- 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。
・・・(略)・・・

(定義)

第2条 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。

【趣旨】

この条例は、建築基準法を根拠とする条例であることから、条例で用いる用語及び階数算定等は基本的に建築基準法及び同法施行令並びに都市計画法によることとなります。

【関連条文】

建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）（抜粋）

（面積、高さ等の算定方法）

第二条 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。

・・・(略)・・・

2 前項第二号、第六号又は第七号の「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。

・・・(略)・・・

(適用区域)

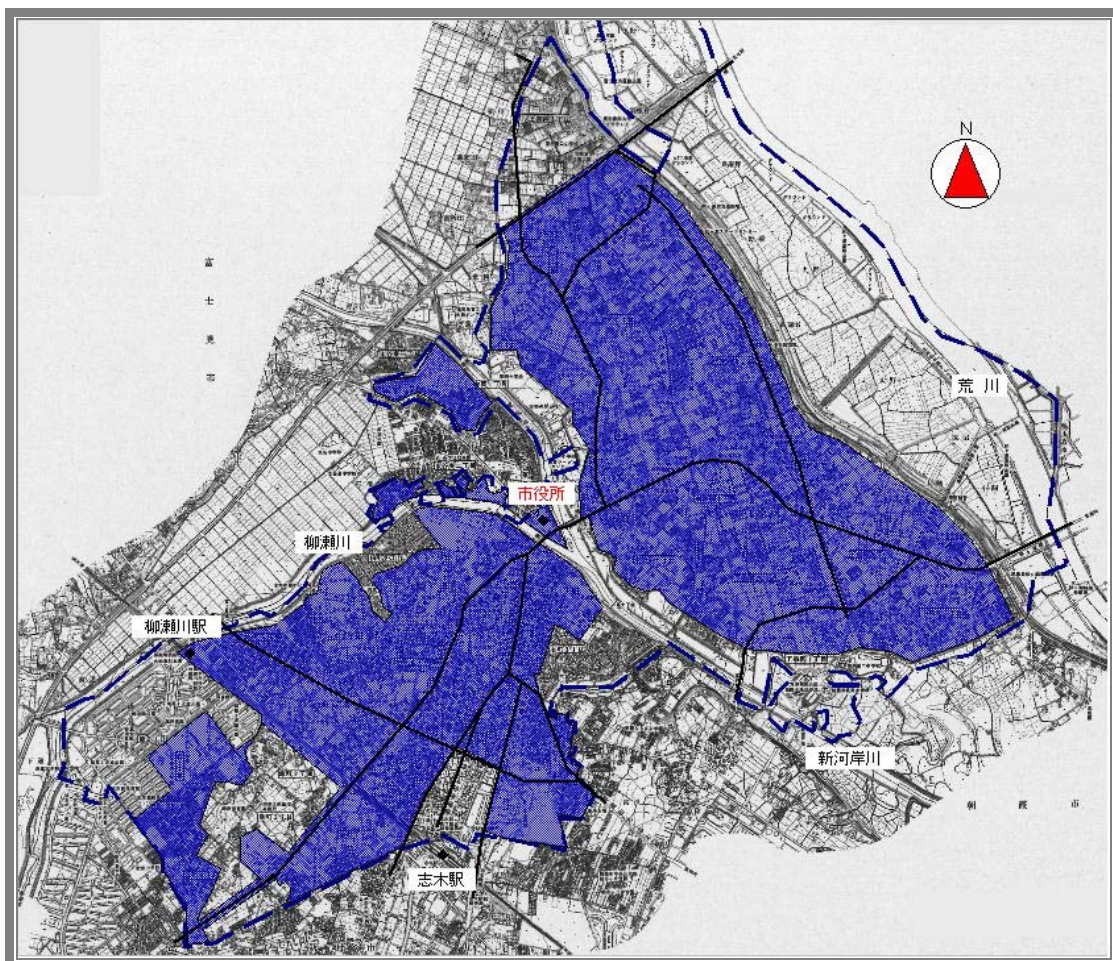
第3条 この条例は、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、近隣商業地域及び準工業地域内において高度地区として定められた地区(以下「特定地区」という。)並びに第一種低層住居専用地域に適用する。

【趣旨】

この条例の趣旨は、志木都市計画高度地区と第一種低層住居専用地域内の建築物に対し、高さの算定方法を補うこととしていて、本条で建築基準法第50条に基づく階数の制限と同法第52条第5項に基づく地盤面について適用される区域を明確にしています。

また、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、近隣商業地域及び準工業地域内で高度地区の指定がなされた地域を「特定地区」とも定義しています。

【高度地区指定図】



(適用建築物)

第4条 この条例は、周囲の地面と接する位置の高低差が3メートル以内であり、かつ、一戸建ての住宅(住宅の用途に供する部分の床面積が延べ面積の2分の1以上であり、かつ、住宅の用途以外の用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以内のものに限る。)の用途に供する建築物以外の建築物に適用する。

【趣旨】

適用となる建築物について規定しています。

本条例は、容積率緩和による高密高層マンション等を対象にしているため、高低差3m以内の地盤を持つ一戸建て住宅と一定規模の併用住宅を適用の建築物から除外しています。

【容積率緩和の背景】

平成6年の建築基準法改正では、平坦地の戸建て住宅を主体に地下の利用のための緩和措置が設けられました。これは、良好な市街地環境を確保しつつ、地下部分に物置、書庫、ピアノ室、オーディオ室等を造って、ゆとりある住居の供給を図ることを目的にしたものであり、これによって造られた地下の住居部分に関しては、容積率の緩和措置が設けられています。ところが、この緩和措置を利用して、通常容積率以上のマンション開発等を行う事例が生じ、問題化したケースも見受けられています。

この条例では、類似のケースによる開発を制限するため、第6条で基準を定めていますが、戸建て住宅に関してはこの法改正の目的に従い、周辺に影響を与えにくい範囲内の地階利用を可能としています。建築物の周囲の地面と接する位置の高低差が3m以内の地階利用は、周辺に影響を与えにくい範囲と考え規制の対象とはなりません。

(建築物の構造に関する制限)

第5条 法第50条の規定により条例で定める建築物の構造に関する制限は、建築物（その敷地が第3条に規定する適用区域（以下「適用区域」という。）の内外にわたる場合において、当該敷地の過半が適用区域に属するときにおける当該建築物を含む。）が周囲の地面と接する位置のうち最も低い位置から当該建築物の最上部までの階数(階の一部が地下にあるものを含む。)に係る制限とする。

2 前項の階数は、特定地区にあつては9を、第一種低層住居専用地域にあつては3を超えてはならない。

【趣旨】

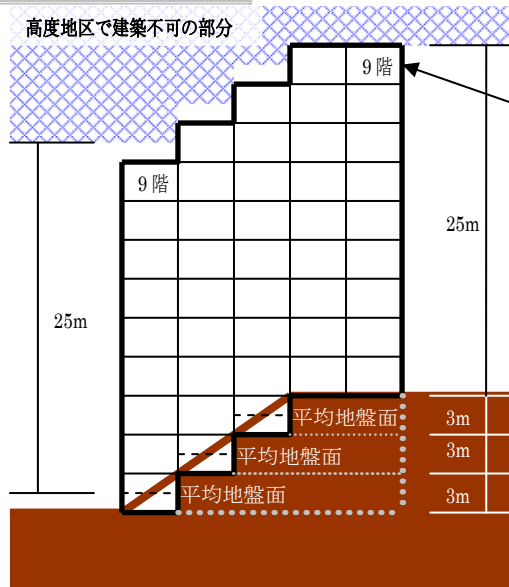
建築基準法第50条には、「建築物の敷地、構造又は建築設備に関する制限」を条例で定めることができるとなっています。この規定に基づき条例では建築物の構造に関する制限のうち階数を規制します。

斜面地におけるマンションは、見かけ上の高さが高いものとなる可能性があるため、この見かけ上の階数を制限することにより、斜面下側の住民に与える圧迫感を軽減し、良好な周辺の住環境を確保するように考えています。そのため、完全に地表面下となる部分については規制の対象とせず、外見上で確認できる部分（一部が地上に出ている階を含む。）のみの制限となります。

【規制の対象】

具体的な規制の数値の算定根拠は、一般的な住宅の階高を最低 2.7mと仮定した場合、第一種低層住居専用地域では、 $2.7\text{m} \times 3 \text{階} = 8.1\text{m}$ となり、絶対高さ制限である10mの範囲で可能となる階数は3と考えられます。また、高度地区指定の地域では、25mの制限となるため、 $2.7\text{m} \times 9 \text{階} = 24.3\text{m}$ で、9階を限度として考えられ、斜面地に建築されるマンション等の見かけ上の階数を制限しています。

「建築物の高さ」とは



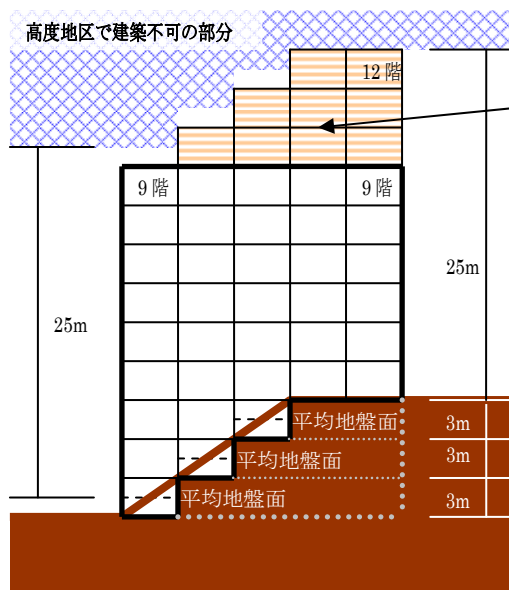
高度地区の指定があるが、見かけ上の階数は12となる

建築基準法では、地盤面からの高さとなっています。図のような斜面地では、高低差3mごとの平均の高さにより地盤面とし、建築物の高さを決定します。

問題点

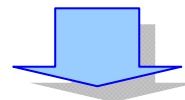
高度地区の指定により最高の高さが25mに制限されますが、上図のように段々の形状で建てることとなります。しかし、この建築物は実質的に12階となり規模としては25mを超える建築物と同等となるため、街並みにそぐわない大きな建築物が建築されることが懸念されます。

条例の規定では



条例により建築不可となる部分

条例では、「周囲の地面と接する位置のうち最も低い位置」からの階数を9としています。



見かけ上の階数を9に抑えられます。(地階を含む階数)

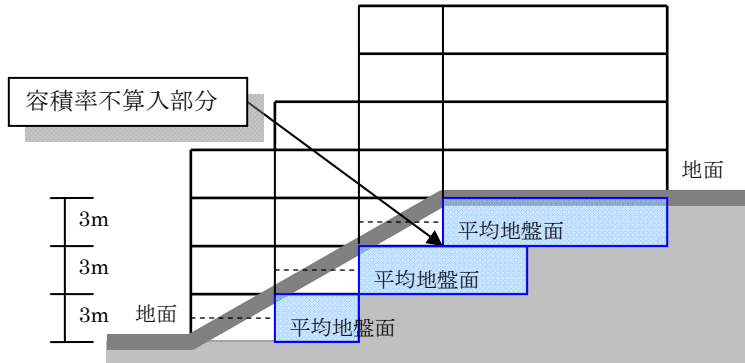
(建築物の地盤面)

第6条 法第52条第5項の規定により条例で定める同条第3項の地盤面は、建築物（その敷地が適用区域の内外にわたる場合にあっては、建築物の部分）が周囲の地面と接する位置のうち最も低い位置の高さにおける水平面とする。

【趣旨】

建築基準法第52条第5項には、「区域を限り、条例で地盤面を別に定めることができる」となっています。この法第52条の規定は容積率に関する規定で、この規定の中に「建築物の地階で天井が地盤面からの高さ1m以下にある住宅の用途に供する部分の床面積は、容積率の算定にあたり、建築物全体の1/3まで床面積に算入しない」としています。第4条の解説の中で説明したように、この緩和措置を利用した斜面地におけるマンション等で、意図的に地階に居住空間をつくり実質的に容積率アップにつながっているケースが生じています。そこで、地盤面を規定し、基準を明確にすることによって平坦地と同様の規制としています。このことによって、斜面地利用の地下室マンションで容積アップを見込み、過大なボリュームをもった建築物を制限し、良好な周辺住環境を確保することとしています。

住宅地下室の容積率緩和とは

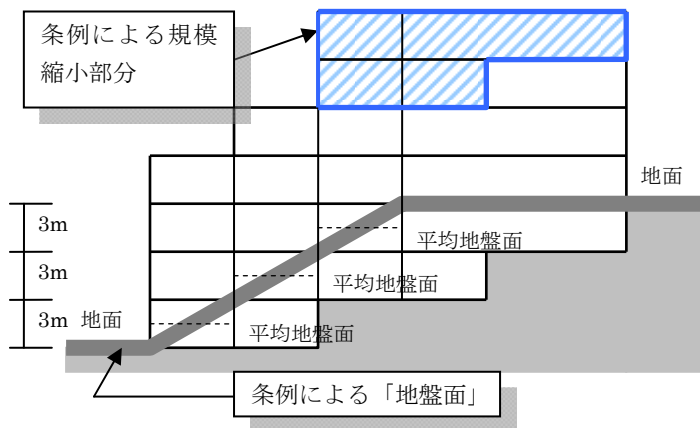


地階にある住宅部分については、住宅全体の床面積の3分の1を限度に容積率に算入されないという制度です。

問題点

斜面地を利用するマンションの地下室の容積率緩和により、斜面下からは、高度地区指定等の規制を感じられない建築物が建築される可能性があり、またなみにそぐわないボリューム感のあるマンションが建築されることが懸念されます。

条例の規定では



条例では、地盤面を周囲の地面と接する最も低い位置としています。

容積不算入部分がなくなり、上階部分のボリュームの増加が抑えられます。

(適用除外)

第7条 第5条の規定は、この条例の施行の際現に存する建築物又は現に建築中の建築物のうち同条第2項の規定による階数の限度(以下「階数の限度」という。)を超えている建築物で、大規模の修繕、大規模の模様替、当該建築物の階数の範囲内の建替え又は階数の限度の範囲内の増築を行うものについては、適用しない。

【趣旨】

本条は、条例施行の際に既に存在する第5条に適合しない建築物及び建築中の建築物についての規定で、大規模の修繕、大規模の模様替、当該建築物の階数の範囲内での建替え、階数の限度の範囲の部分の増築に適用されません。

条例第5条の適用を受けない建築物

- 条例施行時に第5条の基準を超えて存する建築物
- 条例施行時に第5条の基準を超えて建築中の建築物

これら建築物の次の工事を行う場合は適用除外とします。

- ・ 大規模の修繕、大規模の模様替
- ・ 不適格建築物の階数の範囲内の建替え
- ・ 階数制限範囲内の部分に係る増築

また、第6条の適用除外については、同条が建築基準法第52条第3項(容積率緩和規定)の条件である「地盤面」を規定しているため、容積率に関する規定として同法第3条と同法第86条の7で規定が適用されます。

(委任)

第8条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

【趣旨】

この条例の実施に関して必要な事項は、規則で定めます。

(罰則)

第9条 第5条第2項の規定に違反した場合における当該建築物の設計者(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、当該建築物の工事施工者)は、法第106条の規定に基づき、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。

【趣旨】

この条例の適切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、違反者に対しては厳格な対応を図ることを基本とします。

(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関して、前条の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して同条第1項の罰金刑を科する。

【趣旨】

第9条と同じです。

附 則

この条例は、平成21年4月1日から施行する。