

斜面地における建築物の構造の制限に関する条例について

はじめに

近年、緑と水の重要な資源となっている斜面緑地において、周辺の住環境に比べ、大きなボリュームとなる「地下室マンション」が問題となる紛争が各地で問題化してきています。

これは、平成6年の建築基準法の改正により、住宅の地階部分の容積率が全国一律に緩和され、平地では地上3階程度までしか建築できない低層住宅地でも、斜面地を利用すれば、実質、中高層のマンションが建てられるようになったことによります。

日野市では、近隣との調和を図り、自然環境と良好な住環境を守るため、建築基準法の規定に基づき、斜面地における地下室マンションの階数を5以下に制限する「斜面地における建築物の構造の制限に関する条例」を平成17年1月1日から施行しました。

その後、平成17年6月より改正建築基準法が施行され、法律の規定によりひとつの建物にいくつも地下室ができ、その面積が容積に算入されない問題点を、市が条例で定めることで容積に算入することができるようになりました。そこで条例の一部を改正することになり、平成18年第3回定例会で審議され、可決されました。

斜面地を利用した地下室マンションの問題点

（その1）斜面地が多い日野市の地形上の特性・自然と共生するまちづくりの必要性

日野市は、緑豊かな多摩丘陵、日野台地そして低地へと連続する変化に富んだ地形を有しています。また、多摩川、浅川及び斜面地からの湧水が融合して特有の景観を生み出しています。この恵まれた自然環境は、市民の貴重な環境資源であり、市民の熱意と事業者の協力により保全されてきました。

この貴重な環境資源を次の世代に伝えていくため、「自然と共生するまちづくり」を展開し、斜面地のもつかけがえのない自然環境と良好な住環境を保全する必要があります。

（その2）斜面地利用を誘引する建築基準法の一律適用

複数の地盤面からの高さの算定・地下室容積の規制緩和

斜面地においては、建築物の高さは建築基準法の規定に基づき設定される複数の地盤面から算定されることや、平成6年（住宅地下室の容積緩和）及び平成9年（共同住宅の共用廊下等の容積不算入）の建築基準法の改正により、規制緩和が行われた結果、実質的には地上階と見える階でも法律上地下室とみなされることにより生じる問題です。

例えば、絶対高さが10メートルに制限され、良好な低層の住環境を保全すべき第一種低層住居専用地域において、実質上8階建ての高層マンションが、「地上3階、地下5階」などとして合法的に建築できることとなっています。

斜面地における建築物の構造等の制限に関する条例の内容

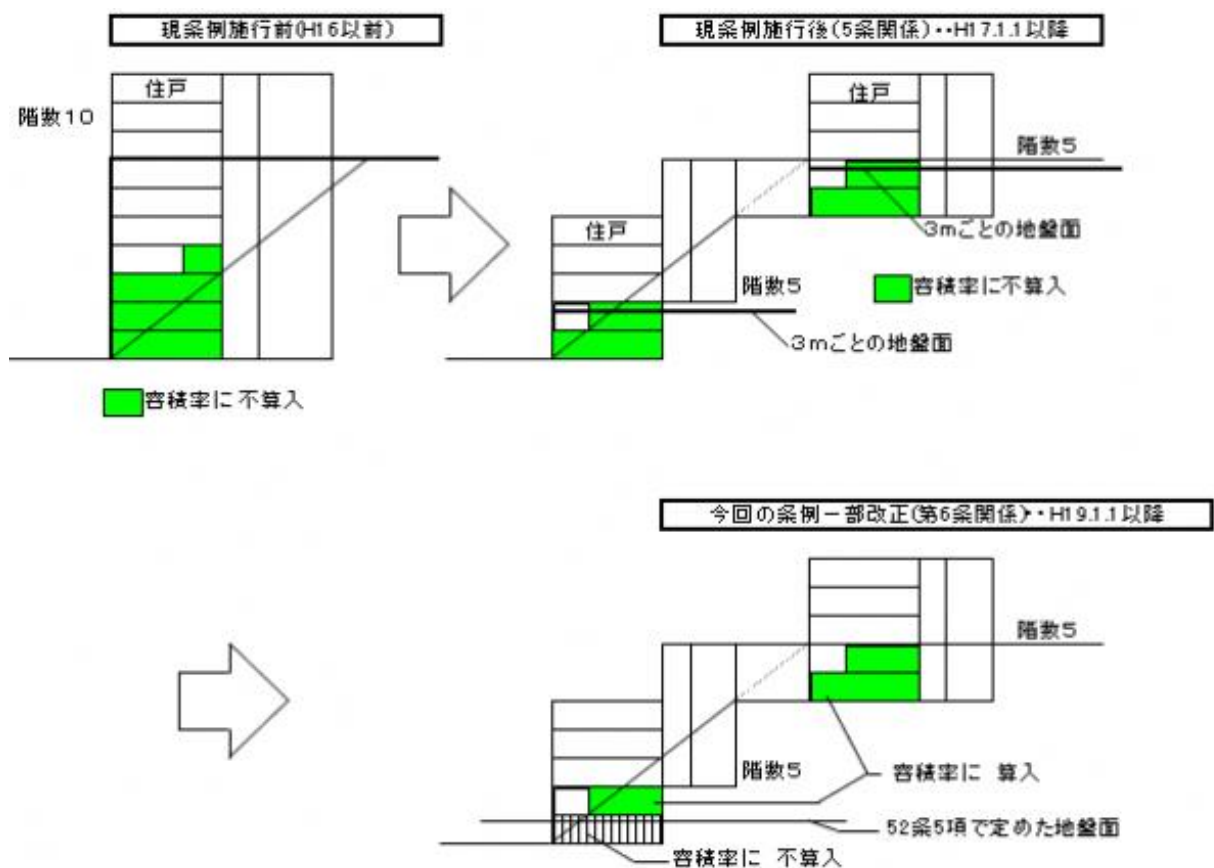
第一種低層住居専用地域の斜面地では、地上・地下を含めて、建築物の階数は5までに制限 (平成17年1月施行文)

第一種低層住居専用地域内の周囲の地面と接する位置の高低差が3メートルを超える建築物は、地上・地下を含めて階数5を超える建築物が建築できないように制限しています。

したがって、「地上・地下を含めて階数5まで」と制限することにより、地上3階・地下5階などの開発事業ができなくなります。

容積不算入の根拠となる複数の地盤面を、建築物が周囲の地面と接する最も低い位置から高さ3メートルまでの間の平均の高さにおける翠明面に定めます。(平成19年1月施行分)

建築基準法では高低差3メートルごとに算定することとなっている地盤面を、条例により建築物が周囲の地面と接する最も低い位置から高さ3メートルまでの間の平均の高さにおける水平面に定めることで、平坦地と同様に周辺の住環境と調和したまちづくりができるようになります。



マンションを建て替える時は、建替え前の建物が条例の制限である階数や容積率に適合していないものでも、許可を受けることにより、建て替えは可能としています。

これは現在、お住まいの方々が、今後も日野市に住まい、暮らしていくことができるよう、周辺の住環境に配慮した上で、地上地階を含めて階数5以上の建て替え、および建替え前の容積率を維持した建て替えができる規定が設けられていることによりです。

周辺の住環境を害するおそれがないと市長が認めるためには、あらかじめ日野市建築審査会の同意が必要となります。