

# 斜面地における建築物の構造の制限に関する条例・施行規則

## 逐条解説

### 前文

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、また、多摩川、浅川及び斜面地からの湧水とあいまって特有の景観を生み出している。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た。

今、「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して、次世代に伝えていくため、この条例を制定する。

日野市では、平成14年に市民参画による市民まちづくり会議を発足させ「まちづくり条例」の策定をはじめた。

平成15年に条例について広く市民とともに学習する「まちづくり講座・まちづくり寺子屋」を開催し、まちづくり条例に関する市民提案を募集した。

これらの提案をもとに、市民まちづくり会議で検討を重ね、平成16年6月に「まちづくり条例の基本方針」を発表し、市民意見を募集し、平成18年3月議会へ上程、可決された。

この中で、絶対高さ制限の導入や斜面地マンション規制については、都市計画の決定や委任条例の制定を並行して行うこととしている。このうち、緊急な対応への要望が強かった斜面地マンションについては、まちづくり条例の制定に先立ち、平成17年1月1日より、建築基準法第50条にもとづく条例による階数規制を行うため、本条例を施行した。

今回、平成17年6月より施行された建築基準法第52条第5項にもとづき、容積率算定の基礎となる地盤面を定めるため条例改正を行い、平成19年1月1日より施行するものである。

### 第1条 目的

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、第一種低層住居専用地域内の斜面地における建築物の構造等に関する制限について定めることにより、周辺の住環境と調和を図り、もって健全な都市環境を確保することを目的とする。

低層住宅の良好な住環境を守るため、第1種低層住居専用地域の指定をしているが、建築物が地面と接する位置の高低差が3メートルを超える斜面地における建築物については、建築基準法令の高さの算定方法の関係上、平坦地における建築物の形態と著しい不整合が生じている。

また、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）の法改正により地下室マンション等の容積率が緩和されたことから、平坦地では想定できない大規模な斜面地利用のマンションの建築が可能となった。

その結果、特に斜面地の地域では、平坦地では建設できない見かけ上の高層マンションが戸建住宅地の間近に建設されることとなり、過大なボリュームによる圧迫感、日照問題、交通問題等を

発生させている。

こうした問題に適切に対応し、良好な住環境を保護するためにこの条例を定める。

- 1) この条例は、法第 50 条の規定に基づき、斜面地における建築物の構造（階数）に関する制限を定めるもので、法第 55 条第 1 項における高さ制限を基本として階数の制限を定めるとともに、法第 52 条第 5 項の規定にもとづき、容積率算定の基礎となる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水平面に定めることで、地下室として容積率上不算入となる面積を抑制し、平坦地と同様な土地利用を誘導する。
- 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等の対象となる。

## 第 2 条 定義

この条例における用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）並びに都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）の例による。

この条例は、建築基準法にもとづく委任条例であるため、条例で用いる用語及び階数算定、地盤面の指定等は基本的に法及び建築基準法施行令並びに都市計画法によることとなる。

## 第 3 条 適用区域

この条例は、都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号により定められた、第一種低層住居専用地域に適用する。

この条例は、階数の規制および容積率算定上不算入となる部分の面積を抑制することを目的として、建築物の構造等を制限することから、高さの制限が設定されており、低容積率の区域に適用する。住宅が占める割合が高く、階数の制限が市街地環境の形成に必要となる用途地域を適用区域とする。

### < 第一種低層住居専用地域を対象とする理由 >

- 1) 低層住宅に係る良好な住環境を保護するために定められた地域
- 2) 住宅が占める割合が高く、住環境を保護することが特に必要な地域
- 3) 建築基準法第 55 条第 1 項の規定に基づき、都市計画で建築物の高さが 10 メートルに制限されている

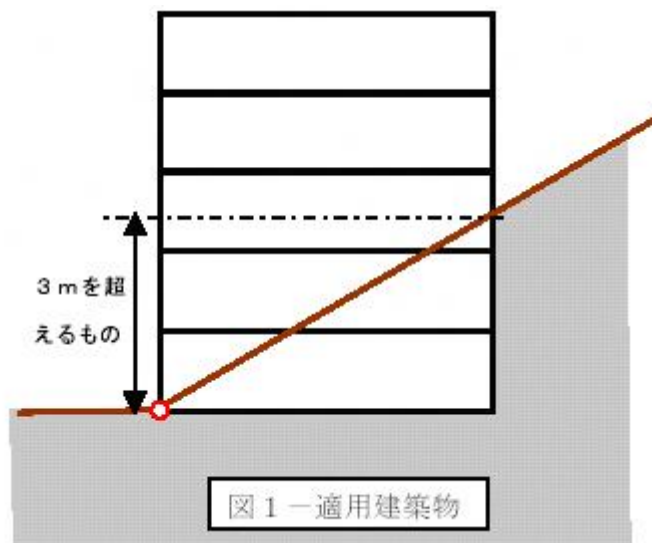
## 第 4 条 適用建築物

この条例は、周囲の地面と接する位置の高低差が 3 メートルを超える建築物に適用する。

建築物が地面と接する位置の高低差が 3 メートル以下の平坦地の場合は、一つの地盤面から建築物の高さが算定され、均衡の取れた市街地が形成されるが、高低差が 3 メートルを超える斜面地では 3 メートル以内ごとに区分して求められる複数の地盤面のそれぞれから高さ及び容積率算定の基礎となる地階が定められている。このため、斜面地では平坦地より見かけ上高層マンションが可能となり、街並みに不整合が生じている。

したがって、周囲の地面と接する位置の高低差が 3 メートルを超える全ての建築物に適用する。

なお、第6条の規定については、法第52条第3項の規定により住宅の用途に供する部分を有する建築物にかぎり適用される。

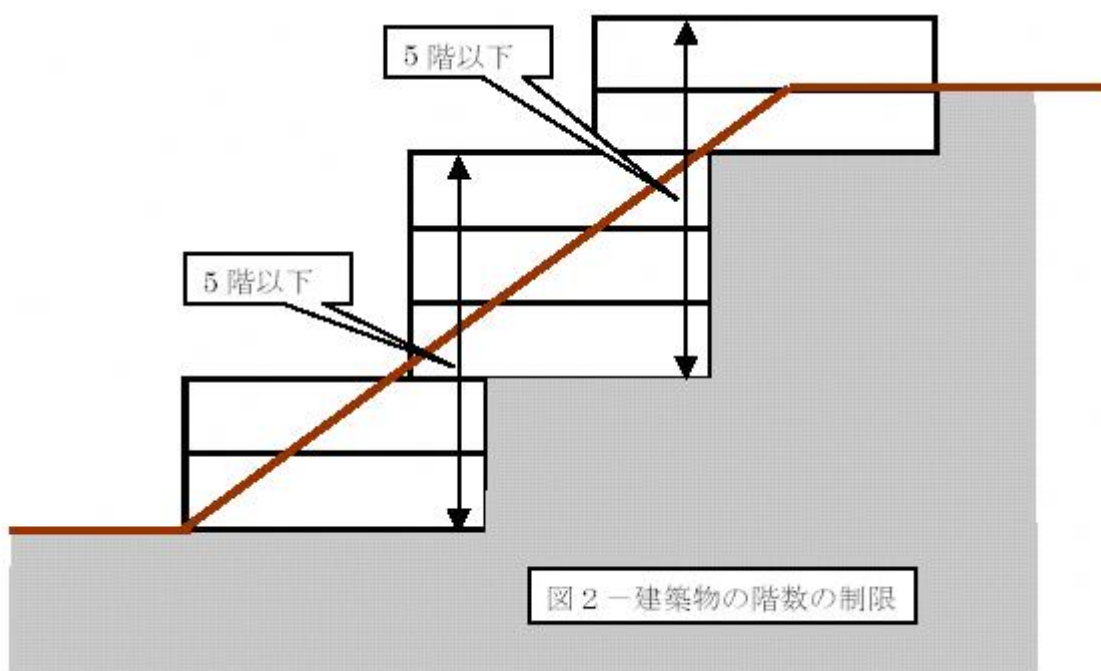


## 第5条 建築物の階数の限度

建築物の階数は、5を超えてはならない。

法第50条は、「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規定している。このため、用途地域の指定に関する補完的な規定として、本条では建築物の構造に関する制限のうち階数を規制する。

また、建築物の高さの最高限度が10メートルである第1種低層住居専用地域は、平坦地において、住宅地下室の容積緩和制度を最大限利用した場合、地上3階、地下2階の合計5階までの建築物が可能となる。そこで、斜面地における建築物の階数（地上階と地下階の合計）についても、平坦地における最大可能な階数である5までとする。



## 第 6 条 建築物の地盤面

法第 52 条第 3 項の地盤面は、当該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建築物の部分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とする。

法第 52 条第 3 項・第 4 項は、建築物の容積率算定にあたり、周囲の地面との高低差 3 メートルごとに定められる地盤面から天井までが 1 メートル以下にある階を地階とし、これを一定限度内で容積率算定上の面積に算入しないこととしている。この規定を斜面地に適用することで、ひとつの建築物にいくつもの地階が生じ、この結果、大規模な建築物が建築される。このことを抑制するため、同条第 5 項で、地方公共団体が条例で地階算定の根拠となる地盤面を定めることができるとされた。本条は、この規定を根拠に、斜面地における建築物の容積率算定に関する地盤面を当該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建築物の部分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と定めることにより、容積不算入となる地階を少なくし、周辺の住環境と調和した平坦地と同様の土地利用を誘導していくものである。

## 第 7 条 適用の除外

前 2 条の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。ただし第 5 号に掲げる建築物の階数は、5 を超えてはならない。

- (1) 修繕又は模様替を行う建築物
- (2) 法第 55 条第 2 項の認定を受けた建築物
- (3) 法第 55 条第 3 項、法第 59 条の 2 第 1 項、法第 86 条第 3 項若しくは第 4 項又は法第 86 条の 2 第 2 項若しくは第 3 項の規定による許可を受けた建築物
- (4) 前号の建築物又は次項の規定による許可を受けた建築物の計画を変更して建築物を建築する場合で、市長が周辺の住環境を害するおそれがないと認めたもの
- (5) 前条の施行又は適用の際現に建築の工事中の建築物が同条の適用により法第 52 条第 1 項、第 2 項若しくは第 7 項の規定に適合せず若しくは適合しない部分を有する場合で、建築物の計画を変更して、建築物を建築するもの

2 前 2 条の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物で、市長が周辺の住環境を害するおそれがないと認めて許可したものについては、適用しない。ただし第 2 号に掲げる建築物の階数は、5 を超えてはならない。

- (1) この条例の施行又は適用の際現に存する建築物が、第 5 条の規定に適合せず若しくは適合しない部分を有する場合又は第 6 条の規定により法第 52 条第 1 項、第 2 項若しくは第 7 項の規定に適合せず若しくは適合しない部分を有する場合で、新たに建築物を建築するもの
- (2) 前条の施行又は適用の際現に建築の工事中の建築物が、同条の適用により法第 52 条第 1 項、第 2 項若しくは第 7 項の規定に適合せず若しくは適合しない部分を有する場合で、新たに建築物を建築するもの
- (3) 公益上やむを得ないと認められるもの

市長は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ日野市建築審査会の同意を得なければならない。

1 項 この条例は、平坦地の制限と斜面地における制限との不整合を解消することが目的であることから、法の規定により高さ制限が緩和される建築物、高度地区が適用除外とされる建築物及び一定の計画変更をする建物については階数の制限及び地盤面の指定を適用しない。

1) 条例の (1) 号について

この規定を条例に定めない場合、法の規定を受ける大規模を含めた修繕（不都合の生じた部分を同じ材料を用いて直すこと）又は模様替（建築物の材料、仕様を替えて直すこと）ができなくなり、日常生活に支障をきたすことになる。

2) 条例の (2) 号について

周辺の良好な住環境を害するおそれがないと認められ、高さが 12メートルまでの緩和の認定を受けた建築物

3) 条例の (3) 号について

法第 55 条第 3 項（敷地の周囲に広い公園、広場、道路等があり良好な住環境を害するおそれがないと認められる建築物及び学校等で高さの緩和の許可を受けた建築物）

法第 59 条の 2 第 1 項、法第 86 条第 3 項、第 4 項又は法第 86 条の 2 第 2 項、第 3 項（総合設計により、市街地環境の整備改善に資すると認められて高さの緩和の許可を受けた建築物）

4) 条例の (4) 号について

条例第 7 条第 1 項第 3 号の許可を受けた建築物、同条第 2 項の規定による許可を受けた建築物に設計変更が生じて計画の変更を行う場合、周辺の住環境を害するおそれがないと市長が認めた場合は、第 5 条、第 6 条の規定を適用せず、再度の許可の手続きを不要とする。

5) 条例の (5) 号について

条例第 6 条の適用(平成 19 年 1 月 1 日)以前から建築の工事を行っている建築物については、第 6 条の地盤面の定めを行っていない。同条適用後に設計変更が生じ計画変更を行おうとする場合、同条を適用すると大幅な容積抑制を強いることとなるため、同条の適用を行わない。ただし階数は 5 までとする。

2 項 この条例の施行により、制限を受けることとなる既存不適格建築物、公益上必要な建築物について、周辺の住環境を害するおそれがないと認めて許可した場合は、適用除外とする。

1) 条例の (1) 号について

個人の財産や生活に及ぼす影響を考慮して、できる限り周辺の住環境に配慮した場合には、既存不適格建築物において、建替え前の容積率を維持した建替えができる規定を設けている。

2) 条例の (2) 号について

本条例第 6 条の適用前から建築の工事を行っている建築物について将来建替えを行う場合、上記(1)と同様の理由により、建替えができる規定を設けている。ただし、階数は 5 までとする。

3) 条例の (3) 号について

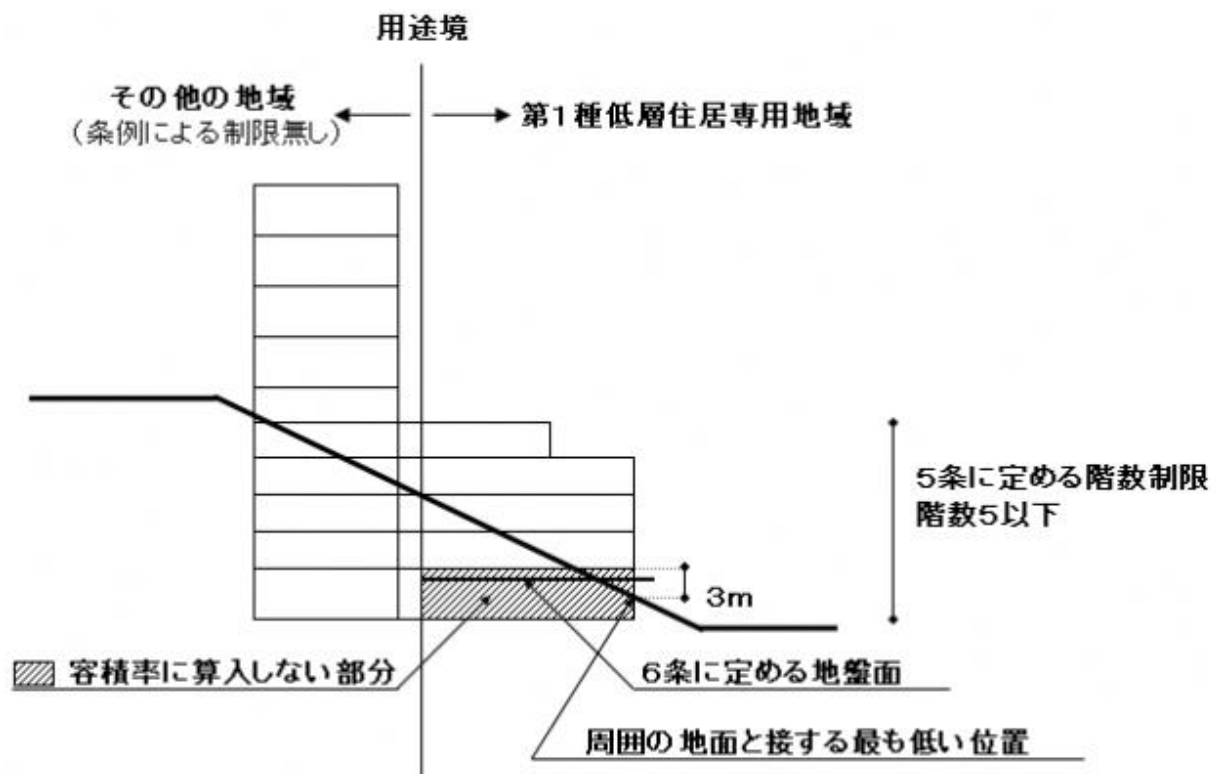
公益上必要な建築物は公共の福祉の観点から、周辺の住環境を害するおそれがないと認められる場合には第 5 条、第 6 条は適用しない。

3 項 まちづくりの観点から考えれば、前項の既存不適格建築物の建て替え、公益上必要な建築物の建築でも無条件に許可することはできない。日野市建築審査会は、弁護士、建築、都市計画、公衆衛生、行政に関し、経験と知識を有する委員で構成されており、専門的見地から、当該建替え計画等が周辺の住環境に配慮したものであるか審議し、同意するか否かを決定する。市長はこの同意にもとづいて許可を与えるものとする。

## 第 8 条 建築物の敷地が適用区域の内外にわたる場合の措置

建築物の敷地が第 3 条に規定する区域の内外にわたる場合においては、第 5 条中「建築物」とあるのは、「建築物の部分」と、第 6 条中「建築物が」とあるのは「建築物の部分が」とする。

建築物が適用区域の内外にわたる場合の措置を条例に定める必要があり、法第 56 条第 5 項に準じて部分適用とする。



### ◇ 建築物の敷地が適用区域の内外にわたる場合の措置

## 第 9 条 規則への委任

この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

第 7 条の許可申請、認定申請の様式に係る規定及び適用除外を受ける敷地について必要となる事項を規則で定める。

## 第 10 条 罰則

第 5 条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、又は設計図書にしたがわないで工事を施工した場合は、当該建築物の工事施工者）は、法第 105 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刑を科する。

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、違反者に対しては厳格な対応を図ることを基本とする。なお、第6条の規定に違反して容積を超過した建築物を設計、施工した場合は法で定められた容積率違反となり、法第101条第1項第6号により50万円以下の罰金となる。

## 第 1 1 条 両 罰 規 定

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の罰金刑を科する。

第 1 0 条 と 同 じ。

## 付 則

付 則

この条例は、平成17年1月1日から施行する。(第5条部分)

この条例は、平成19年1月1日から施行する。(第6条部分)

この条例改正により新たに義務を課し、又は権利を制限することから、条例の施行にあたっては一定の周知期間を確保することが必要となる。したがって、本条例の改正部分の施行は平成19年1月1日からとする。