

多摩市斜面地における建築物の建築の制限に関する条例
(平成18年多摩市条例第31号)

逐条解説

(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、斜面地における建築物の構造に関する制限及び同条第3項の地盤面を定めることにより、斜面地及びその周辺地域における良好な居住環境の確保と調和のとれた土地利用を図ることを目的とする。

《解説》

限られた土地の有効活用や居住水準の向上等を目的とした平成6年の建築基準法(以下、「法」という。)の改正により、住宅地下室について容積率不算入の特例規定が設けられました。しかし、建築技術の高度化等を背景に、この容積率不算入の特例規定を斜面地の建築行為に適用する事例が見られるようになり、低容積率の指定がされている地域の斜面地に大規模な共同住宅が建設されるなど、斜面地を抱える自治体において多くの問題が生じる事態となりました。

こうした状況を踏まえ国が行った平成17年の法改正により、地方公共団体が土地の状況等により必要と認める場合において、「条例で法第52条第4項の規定による地盤面と別に地盤面を定めることができる」こととなりました。また、この法改正を受けて、東京都から平成17年3月付で「斜面地マンション等に係る規制の検討について」が通知され、紛争が発生している地域に限らず、今後の建築紛争の予防を図るため、各自治体の斜面地の状況に応じ、条例制定等の的確な対応を図るよう求められました。

斜面地が点在する多摩市では、平成17年の法改正や東京都通知の主旨に則り、斜面地や周辺地域における良好な居住環境の確保と調和のとれた土地利用を図ることを目的として、平成19年6月1日に本条例を施行しました。

また、平成27年6月の法改正によって、老人ホーム等（詳細は次項参照のこと）について、地下室の容積率不算入の特例規定が適用拡大されたことに対応するため、本条例の一部（第2条のみ）改正を行いました。

(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3戸以上の共同住宅、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、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）において使用する用語の例による。

《解説》

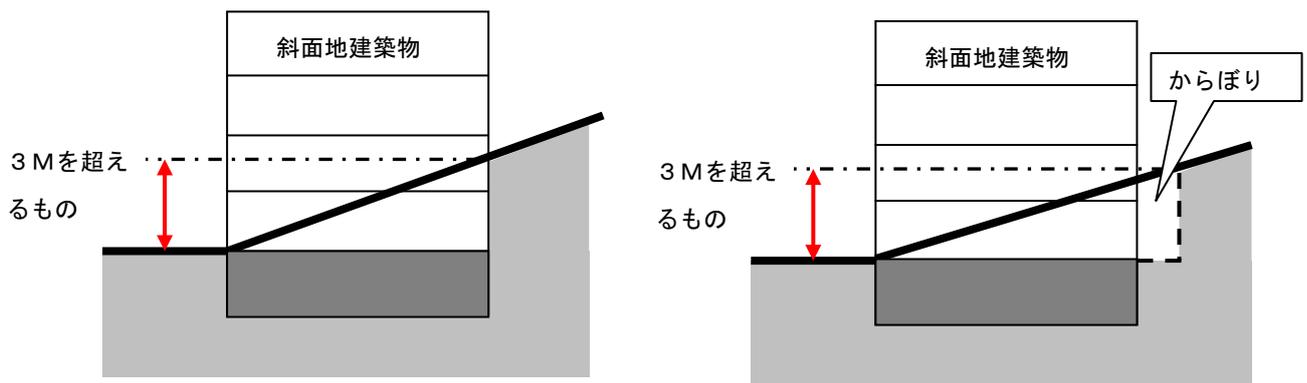
1 条例の適用となる対象建築物を「斜面地建築物」として定義したもので、建築物の用途は以下の通りです。

- ・ 3戸以上の共同住宅、住戸の数が3以上の長屋
- ・ 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）

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、下記の図のように、建築物の接地面の高低差が3mを超えるため建築基準法施行令第2条第2項による平均地盤面が2つ以上発生する場合をいいます。

（参考）：建築基準法施行令抜粋（一部省略）

令第2条第2項 「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3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。



（参考）：老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（老人ホーム等）とは、居住のための施設としての継続的入所施設である社会福祉施設、有料老人ホーム及び更生保護施設が該当します。具体的には、以下のようなものが例として挙げられます。

- ① 老人福祉法にいう認知症対応型老人共同生活援助事業に係る共同生活を営むべき住居、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム及び有料老人ホーム
- ② 児童福祉法にいう児童自立生活援助事業に係る共同生活を営むべき住居、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
- ③ 生活保護法にいう救護施設、厚生施設及び宿泊提供施設
- ④ 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律にいう障害者支援施設、宿泊型自立訓練に係る施設、共同生活援助に係る共同生活を営むべき住居及び福祉ホーム
- ⑤ 売春防止法にいう婦人保護施設
- ⑥ 厚生保護事業法にいう更生保護施設

(斜面地建築物の階数の限度)

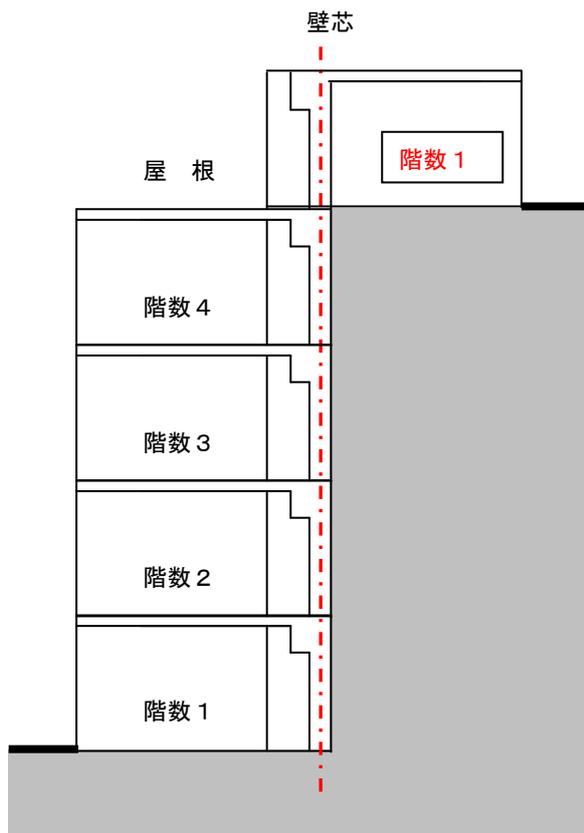
第3条 都市計画において法第55条第1項に規定する建築物の高さの限度が10メートルと定められた第一種低層住居専用地域内においては、斜面地建築物の見かけの階数（斜面地建築物が周囲の地面と接する最も低い位置より上方の階数（その一部が当該位置より下にある階を含む。）をいう。）は、4を超えてはならない。

《解説》

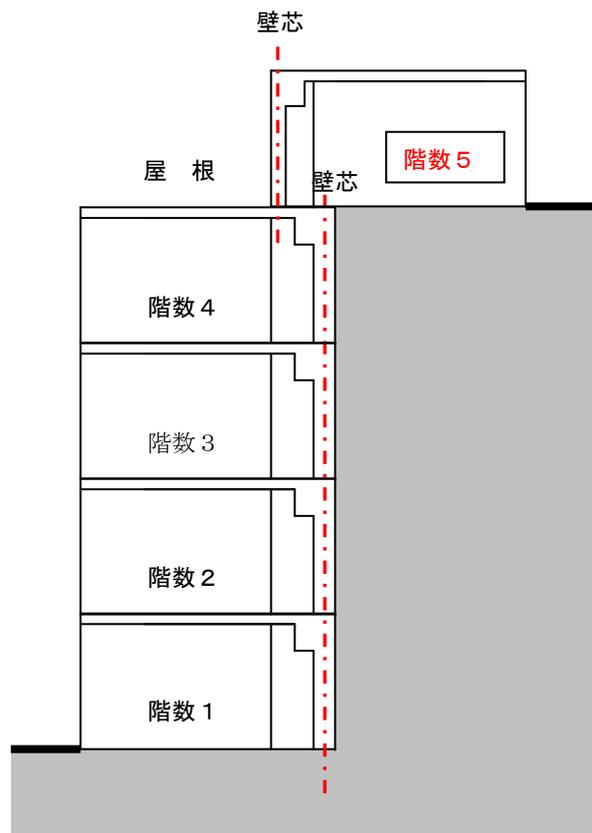
1 階数の算定

床面積算定部分の重なる部分の最大の階数を階数とする。

● 床面積算定部分の重なりが生じない場合



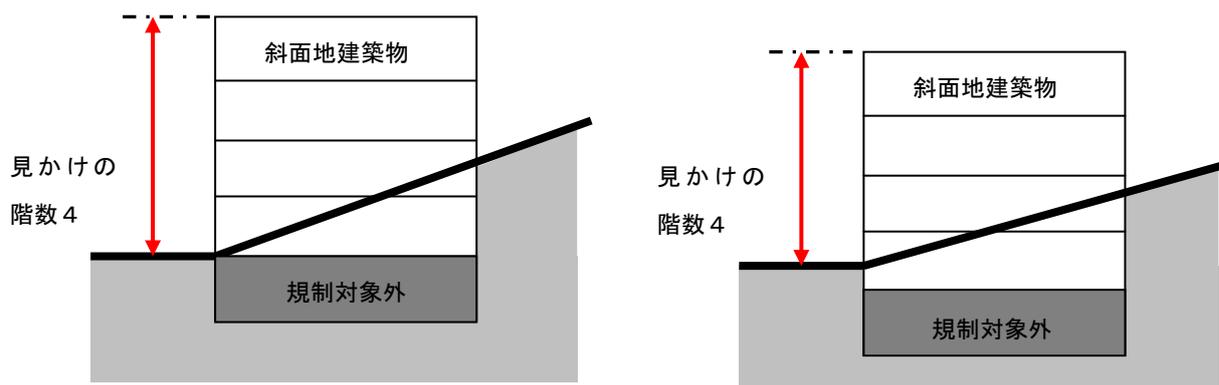
● 壁芯のずれにより床面積算定部分の重なりが生じる場合



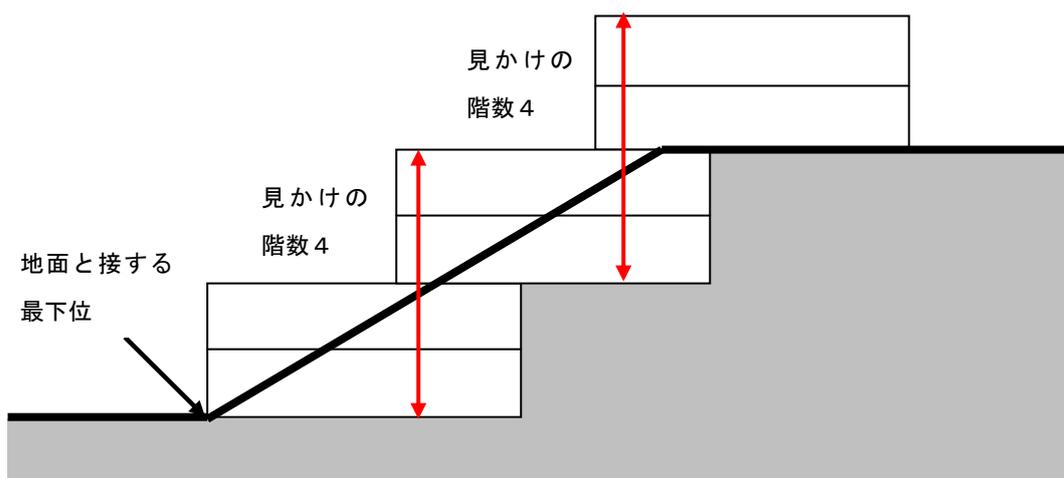
2 見かけの階数

階の全部又は、一部が地上に出ている階数をいいます。地階であっても、建築物が地面と接する最も低い位置より上に天井面のある階は見かけの階数に算入されます。

● 階数を異にする部分がない場合



● ひな壇状で階数を異にする部分がある場合

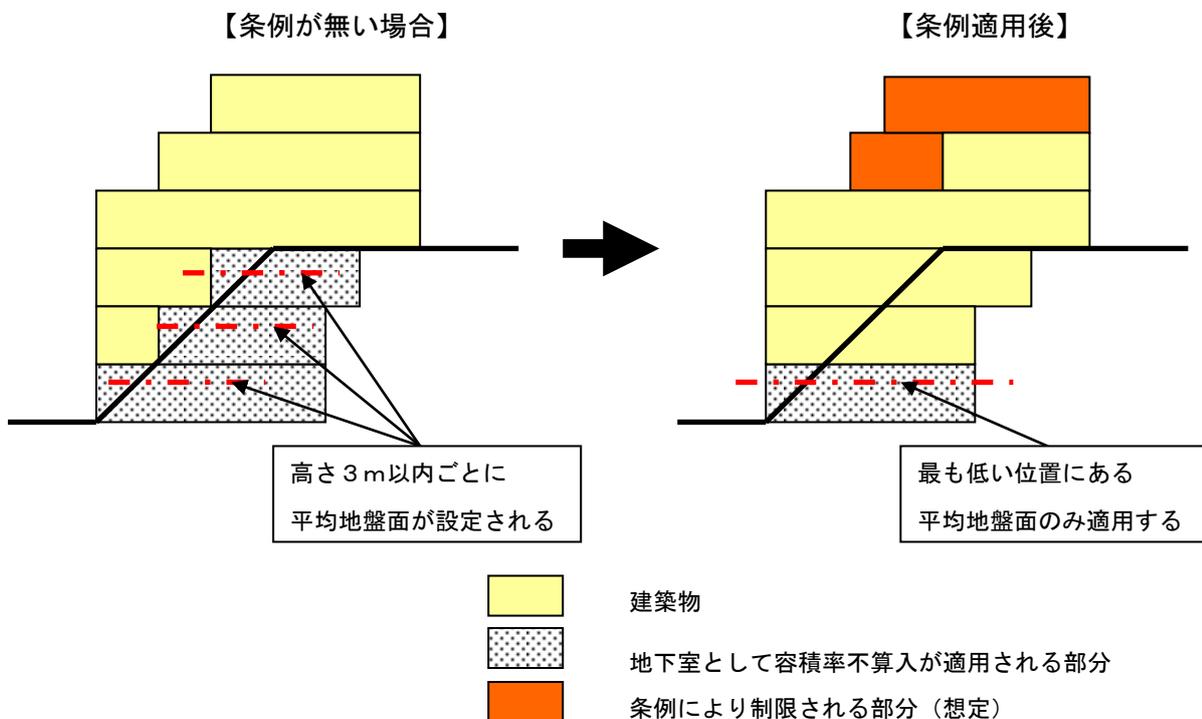


(適用区域内の適用建築物の地盤面)

第4条 第一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、第二種住居地域の区域内における斜面地建築物に係る法第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》

- 1 建築物の「容積率算定の基礎となる地盤面」の位置について、地面と接する最下位から3mごとの平均地盤面のうち、「最も低い位置にある平均地盤面のみ」と定めています。



(参考)：建築基準法抜粋(一部要約)

法第52条第3項 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の床面積(全体の床面積の1/3を限度)は算入しないものとする。

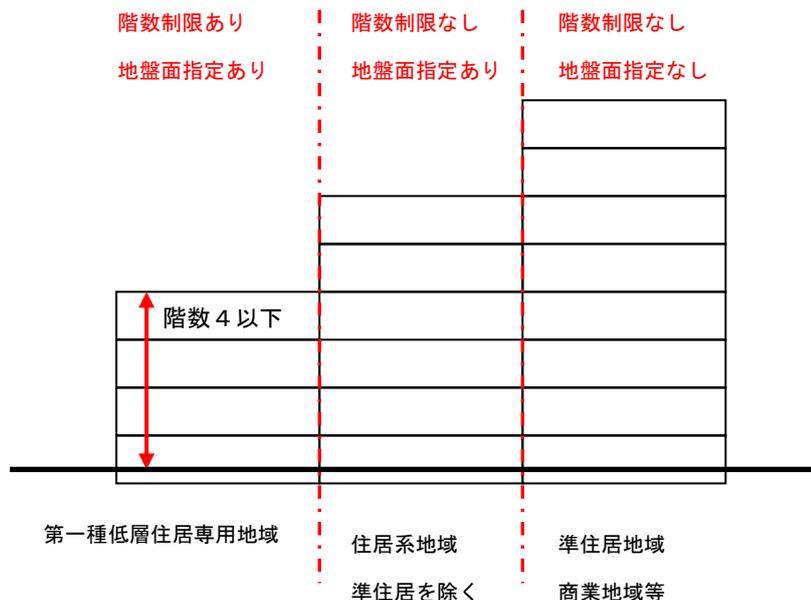
法第52条第4項 前項の地盤面とは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。

(斜面地建築物が地域又は区域の内外にわたる場合の措置)

第5条 斜面地建築物が第3条に規定する地域又は前条に規定する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》

- 1 それぞれの地域又は地区ごとに階数、地盤面の指定を適用します。



(建替えに関する特例)

第6条 この条例の施行又は適用の際現に存する斜面地建築物又は現に建築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替の工事中の斜面地建築物で、第3条の規定に適合せず、若しくは適合しない部分を有するもの又は第4条の規定の適用により法第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もの(次条において「既存不適格の斜面地建築物」と総称する。)の建替えて、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居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、第3条又は第4条の規定は、適用しない。

《解説》

既存不適格となる斜面地建築物について、個人の財産に及ぼす影響を考慮し、市長が周辺の居住環境を害するおそれがないと認めて許可した場合には、建替えができることとしています。

(既存不適格の斜面地建築物に対する制限の緩和)

第7条 既存不適格の斜面地建築物又はその部分について規則で定める範囲内の増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替をするときは、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》

既存不適格の斜面地建築物又はその部分について、増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替を規則で定める範囲内で、認める措置を設けています。

(委任)

第8条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(罰則)

第9条 第3条に違反して建築がなされた場合における当該斜面地建築物の設計者（設計図書を用いなくて工事を施工し、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刑を科する。

《解説》

この条例の適正な運用を図るために、法第105条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、前条第1項又は第2項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当該各項の刑を科する。

《解説》

この条例の適正な運用を図るために、法第105条に基づく罰則を設け、対応を図ることとしています。

附則

この条例は、平成19年6月1日から施行する。

附則 (平成27年条例57号)

(施行期日)

1 この条例は、平成28年1月4日から施行する。

(適用区分)

2 この条例による改正後の第2条第1項の規定は、この条例の施行の日以後に建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第1項若しくは第6条の2第1項に規定する確認の申請又は同法第18条第2項に規定する計画の通知を行うものから適用する。