

和光市斜面地建築物の構造の制限に関する条例・施行規則

逐条解説

目 次

I	和光市斜面地建築物の構造の制限に関する条例（1 ページ～11 ページ）	
第1条	目的	1
第2条	定義	4
第3条	適用区域	5
第4条	斜面地建築物の階数の制限	6
第5条	斜面地建築物の地盤面	7
第6条	適用の除外	9
第7条	斜面地建築物が適用区域の内外にわたる場合の措置	10
第8条	委任	11
第9条	罰則	11
第10条	両罰規定	11
II	和光市斜面地建築物の構造の制限に関する条例施行規則（12 ページ～14 ページ）	
第1条	趣旨	12
第2条	許可申請	12
第3条	許可通知書等	12
第4条	公益上やむを得ない建築物の基準	13

和光市

平成22年4月

I 「和光市斜面地建築物の構造の制限に関する条例」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条及び法第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、周辺の住環境と当該斜面地における建築物との調和を図り、もって健全な都市環境を確保することを目的とする。

【趣旨】

住環境の保全是都市政策上の重要な課題であります。中高層建築物の建設に伴い、住環境をめぐる様々な問題が生じており、建築物の高さに対する一定のルールづくりが必要になってきていることから、和光都市計画高度地区の決定をしたところであります。

しかし、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対しては、建築基準法令による高さの算定方法から、同じ高さ制限の下でも平坦地における建築物より見かけの高さが高い建築物ができ、また、マンションの地下室部分は容積率が緩和されたこともあって、緩和措置を利用した斜面地利用の地下室マンション等が実現可能になりました。

特に斜面地の下側の地域では、平坦地に比べ見かけ上の高さが高くなります。

また、地階の住戸面積の一定限度が容積率に算入されないことにより斜面地では平坦地での建築物より規模の大きな建築物ができることから、過大なボリューム感や、圧迫感等周辺の住環境に影響を与えるおそれがあるため、斜面地に建築される建築物についても高度地区の効果を補い、より一層上げるためにこの条例を定めるものです。

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50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。

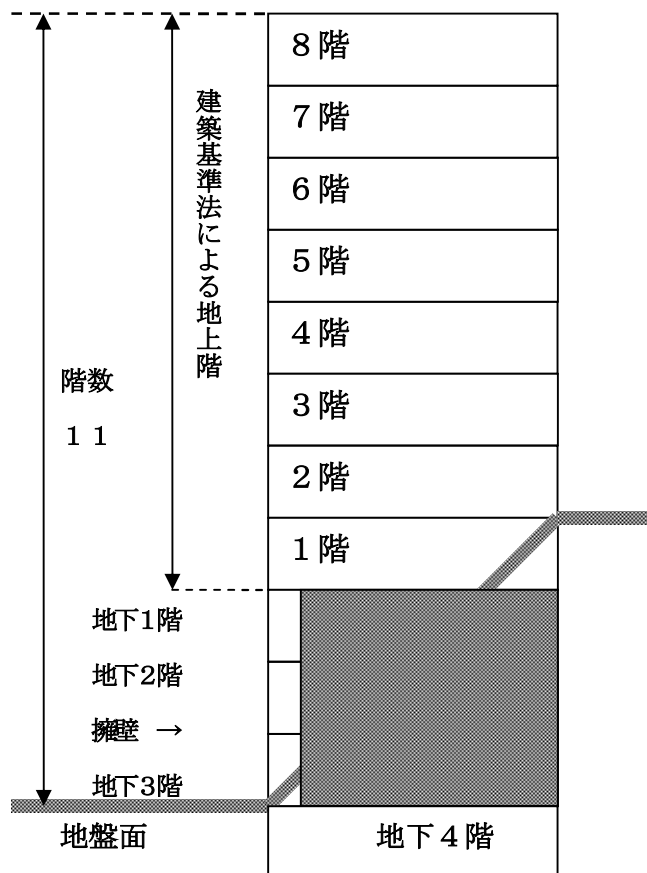
(容積率)

第52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、次の各号に定める数値以下でなければならない。(以下略)

3 (前記略)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高さ1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3分の1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3分の1)は、算入しないものとする。

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3項の地盤面を別に定めることができる。

地下室マンションの例



【解 釈】

1 この条例は建築基準法第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、高度地区における高さ制限に対応した階数制限を定めることにより、斜面地における建築物の見かけ上の高さを平坦地の建築物により近づけるものです。

また、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容積率不算入となる地階を無くし、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ために建築基準法第52条第5項の規定に基づき、定めるものです。

2 この条例は、建築基準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になります。また、民間の指定確認検査機関が処分する建築確認等の審査対象法令となります。

(適用区域)

第3条 この条例は、25メートル和光市都市計画高度地区(平成18年告示第27号)内の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、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域及び工業地域に適用する。

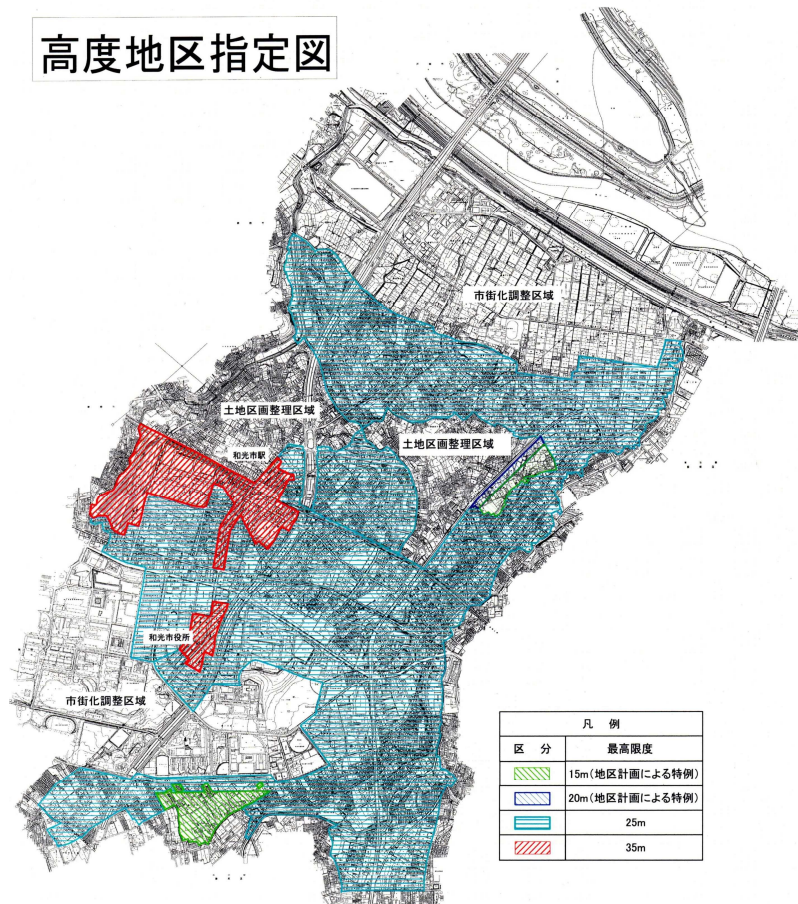
【趣 旨】

対象とする用途地域を定めています。

この条例は、和光都市計画高度地区の高さが25メートルで定められた用途地域全域を定めたものであります。住環境の保護という観点から対象地域とすると、住宅が占める割合が高く、階数規制が市街地住環境の形成に必要となる用途地域に限り対象とするべきであります。現在、高度地区指定の地域内における近隣商業地域、準工業地域及び工業地域においても住宅が相当数混在し、同じように環境整備を必要とすることから25メートルの高度地区指定の全域の用途地域を対象としました。

なお、35メートル高度地区は地域が限定しており、全体が平坦地であることから適用区域から除外しました。

高度地区指定図



(斜面地建築物の階数の制限)

第4条 斜面地建築物の階数は、当該斜面地建築物が地面と接する最下位から最上部までの階数（階の一部が地面下にあるものを含む。）が、9を超えてはならない。

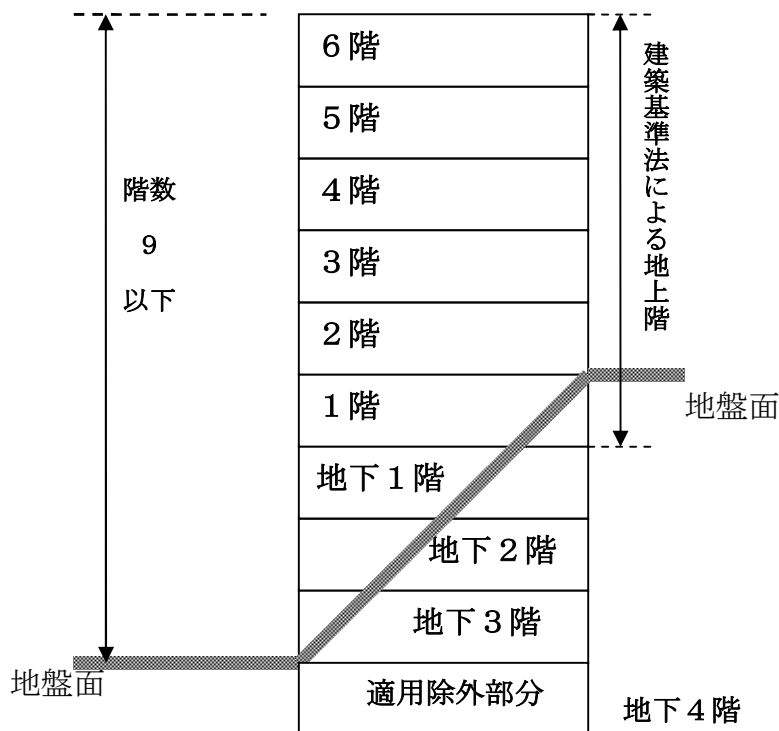
【趣旨】

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。

そのため、この条例では建築物の構造に関する制限のうち階数を規制するものです。

また、斜面地利用の地下室マンションによる圧迫感等を軽減し良好な住環境を確保することを目的とするため、完全に地表面下となる部分については規制の対象とする必要がなく、外見上で地上となる部分（一部が地上に出ている階を含む。）「見かけ上の地上階数」を制限するものです。

規制後の参考図



【解釈】

この条例は、建築基準法第50条の規定に基づき定めるものであり、高度地区の指定の補完的な規定となることから、高度地区で高さが25メートルに制限されている用途地域内の高さの制限を基本として階数を定めるものです。

(斜面地建築物の地盤面)

第5条 法第52条第3項の地盤面は、斜面地建築物が周囲の地面と接する位置の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条においては、建築物の容積率算定にあたり、周囲の地面との高低差3mごとに定められる地盤面から天井までが1m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ます。

この規定を斜面地に適用することで、一つの建築物にいくつもの地階が生じ、この結果、平坦地では建築できない大規模な建築物が建築できます。

このことを抑制するため、同条第5項の規定で、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ます。

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における水平面として定めることにより、容積不算入となる地階を無くし、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す。

【解釈】

この規定は、建築基準法第52条第5項の規定に基づき、建築基準法施行令の基準に従い、地方公共団体において条例で定めることができます。

そのため、第4条と同じ高度地区内において、同法第52条第3項の地盤面を定めたものです。

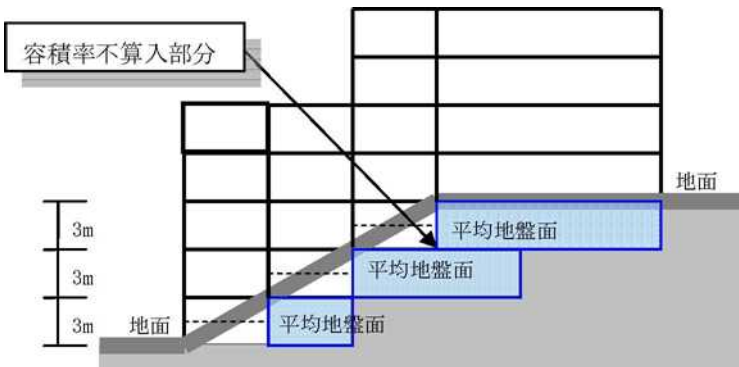
建築基準法施行令(抜粋)

(条例で地盤面を別に定める場合の基準)

第135条の15 法第52条第5項の政令で定める基準は、次のとおりとする。

- (1) 建築物が周囲の地面と接する位置のうち最も低い位置の高さ以上の高さに定めること。
- (2) 周囲の地面と接する位置の高低差が3メートルを越える建築物については、その接する位置のうち最も低い位置からの高さが3メートルを超えない範囲内で定めること。
- (3) 周囲の地面と接する位置の高低差が3メートル以下の建築物については、その接する位置の平均の高さを超えない範囲内で定めること。

住宅地下室の容積率緩和



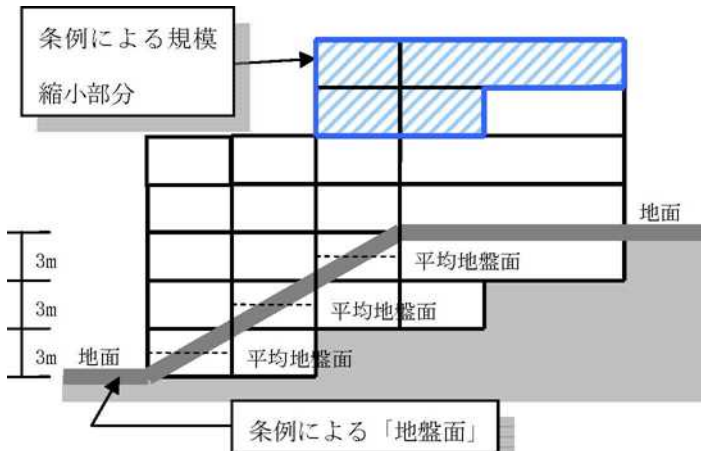
地階にある住宅部分については、住宅全体の床面積の1/3を限度に容積率に算入されません。

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、平坦地では、建築できない大規模の建築物が建築可能であり、周辺の住環境と調和しない圧迫感のあるマンションが建築されることが懸念されます。



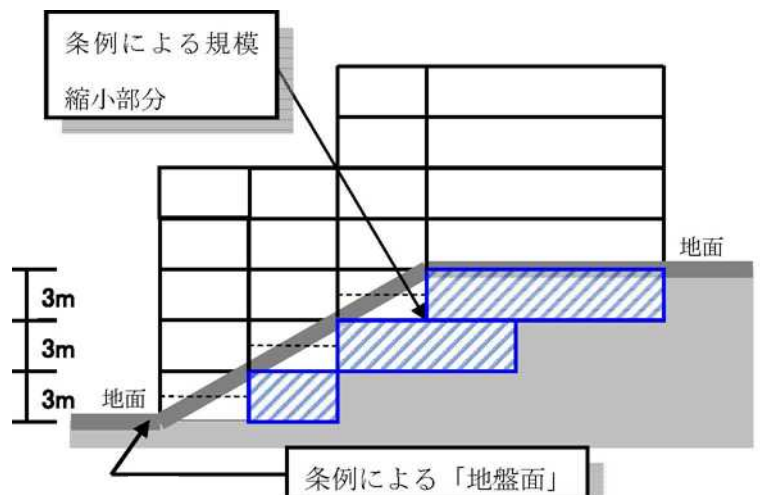
条例の規定では



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。

地階の容積率不算入部分がなくなり、建築物の延べ面積が抑えられます。

または、地階部分の面積が抑えられます。



(適用の除外)

第6条 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。

- (1) 都市計画施設として定められた建築物
- (2) 地区計画等で建築物の高さの最高限度が定められている区域内的の建築物
- (3) この条例の施行の際現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物のうち建築物の階数の限度を超えているもの又は法第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で、次のいずれかを行うもの
 - ア 大規模の修繕又は大規模の模様替
 - イ 建築物の階数の限度を超えているものにあつては、当該建築物の階数の範囲内の建替え又は建築物の階数の限度の範囲内の増築
 - ウ 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にあつては、住戸又は住室の増加を伴わない建替え又は増築
- (4) 公益上やむを得ないと市長が認めて許可した建築物

【趣 旨】

この条例は、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が目的であることから、高度地区で適用除外とされる建築物及び他の制限地域の建築物については階数の制限をしないこととしました。

【解 釈】

1 都市計画施設として定められた建築物

都市計画法に基づき、敷地の位置や建築物の用途を定めているものであるため、適用除外とします。

都市計画法（昭和43年法律第100号）（抜粋）

（都市施設）

第11条 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる施設で必要なものを定めるものとする。・・・

- (1) 道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設
- (2) 公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地
- (3) 水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場その他の供給施設又は処理施設
- (4) 河川、運河その他の水路
- (5) 学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設

- (6) 病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設
- (7) 市場、と畜場又は火葬場
- (8) 一団地の住宅施設
- (9) 一団地の官公庁施設
- (10) 流通業務団地
- (11) 電気通信事業の用に供する施設又は防風、防火、防水、防雪、防砂若しくは防潮の施設

2 地区計画等で建築物の高さの最高限度が定められている区域内の建築物

地区計画区域は、目標とする将来像、土地利用及び地区施設整備の方針のほか、建築物の最高高さについて規定されているものがあり、建物の高さの最高限度が定められている計画区域内においては、地区計画を優先することから適用除外とします。

3 この条例施行の際現に存する建築物又は建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物のうち階数の限度を超えている建築物又は法第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建築物

既存不適格建築物の工事等について定めているものです。

- (1) 大規模の修繕、大規模の模様替
- (2) 該当する既存不適格建築物の階数の範囲内の建替え又は9階までの範囲内の増築
- (3) 容積率の既存不適格建築物の住戸又は住室の増加を伴わない建替え又は増築

4 公益上やむを得ないと市長が認めて許可した建築物

公益上必要な建築物は社会生活上必要な施設であり、周辺の住環境を害するおそれがないと許可した建築物には階数の制限をしないこととしました。

(斜面地建築物が適用区域の内外にわたる場合の措置)

第7条 斜面地建築物が第3条に規定する適用区域の内外にわたる場合においては、第4条及び第5条中「斜面地建築物」とあるのは、「斜面地建築物の部分」と読み替えて適用する。

【趣 旨】

建築物が高度地区の指定された地域の内外にわたる場合又は高さ制限の異なる地域にわたる場合等の措置を定める必要があり、建築基準法第56条第5項の規定に準じて当該制限のある地域内の建築物の部分について階数規制（部分適用）となります。

(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。

【趣 旨】

この条例第6条の許可申請の様式に係る規定及び許可基準について必要な事項を規則で定めます。

(罰則)

第9条 第4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。

【趣 旨】

この条例の適切な運用を図るために建築基準法第105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ときは、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。

【趣 旨】

第9条と同じです。

附 則

この条例は、平成18年 4月17日から施行する。

附 則

この条例は、平成22年 4月1日から施行する。

II 和光市斜面地建築物の構造の制限に関する条例施行規則逐条解説

(趣旨)

第1条 この規則は、和光市斜面地建築物の構造の制限に関する条例（平成18年条例第18号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

【趣旨】

この規則は、和光市斜面地建築物の構造の制限に関する条例第7条の委任の規定に基づいて作成したものです。

(許可申請)

第2条 条例第6条第4号の規定による許可（以下「許可」という。）を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、許可申請書（様式第1号）の正本及び副本に、それぞれ、次に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。

- (1) 付近見取図
- (2) 配置図
- (3) 各階平面図
- (4) 2面以上の立面図
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類

【趣旨】

条例第6条第4号の許可に係る申請書の様式及び添付図書等を和光市建築基準法施行細則に準じて定めたものです。

(許可通知書等)

第3条 市長は、許可をしたときは、許可通知書（様式第2号）に前条の申請書の副本を添えて、申請者に通知するものとする。

2 市長は、許可をしないときは、許可しない旨の通知書（様式第3号）に前条の申請書の副本を添えて、申請者に通知するものとする。

【趣旨】

1 許可をした場合、この条例による許可であることを明確にするために申請者に交付す

る許可通知書の様式を定めたものです。

- 2 許可をしない場合、この条例による許可をしないことを明確にするために申請者に交付する許可しない旨の通知書の様式を定めたものです。

【運用】

許可をしない場合はその理由を申請者に通知いたします。

(公益上やむを得ない建築物の基準)

第4条 公益上やむを得ない建築物とは、建築基準法第48条別表第2(イ)項9号、同表(ハ)項2号、3号及び7号に掲げる建築物(規模、能力、容量に関する規定を除く。)その他これらと同等以上に公益上やむを得ないと市長が認めた建築物とする。

【趣旨】

公益上やむを得ない建築物の許可基準を定めたものです。

【運用】

次の建築物の用途が許可基準の内容です。

- (1) 郵便局、税務署、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの
- (2) 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物
- (3) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの
- (4) 病院
- (5) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
- (6) 公園に設けられる公衆便所又は休憩所
- (7) 認定電気通信事業者が認定電気通信事業の用に供する建築物
- (8) 電気事業の用に供する開閉所又は変電所
- (9) ガス事業の用に供するガス工作物の工事、維持及び運用に関する業務の用に供する建築物
- (10) 液化石油ガス販売事業の用に供する供給設備である建築物
- (11) 水道事業の用に供するポンプ施設である建築物
- (12) 公共下水道の用に供するポンプ施設である建築物
- (13) 都市高速鉄道のために供する停車場又は停留場、開閉所並びに変電所である建築物

附 則

この規則は、平成18年 4月17日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この規則は、平成22年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の際、この規則による改正前の和光市斜面地建築物の構造の制限に関する条例施行規則の様式による申請で、現に残存するものは、所要の修正を加え、なお使用することができる。

令和4年1月