

第4章 住宅等地下室の容積率不算入措置を適用する場合における地盤面の指定等

(適用区域)

第7条 法第52条第5項の規定により条例で定める区域は、都市計画区域のうち工業専用地域を除く区域とする。

2 建築物が前項に規定する区域とそれ以外の区域とにわたる場合には、当該それ以外の区域を同項に規定する区域とみなす。

本条は、法第52条第5項の規定に基づき、地下室の容積率不算入措置に係る地盤面の指定を定めています。

斜面地において、周辺の建築物と比較して大規模なマンション等が建設されるのを防止し、良好な住環境を保全するための規定です。

1 第1項関係

法第52条第5項の規定を受ける対象区域を指定しています。工業専用地域以外のすべての地域が対象区域となります。

2 第2項関係

前項に規定する区域にまたがる場合の規定で、建築物が区域をまたがる場合は当該建築物全体が区域内にあるものとみなし次条の地盤面の規定が適用されます。

なお、敷地が対象区域の内外にわたる場合であっても、建築物が対象区域外のみにある場合は次条の対象になりません。

(地盤面)

第8条 法第52条第5項の規定により条例で定める地盤面は、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ当該各号に定める水平面とする。

- (1) 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 その接する位置のうち最も低い位置から3メートル以内の高さまでの平均の高さにおける水平面
- (2) 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 その接する位置の平均の高さにおける水平面

本条は、前条の対象区域内における地盤面の位置を定める規定です。

第1号では、建築物が地面と接する位置のうち最も低い位置から3メートルの高さまでの平均の高さにおける水平面を地盤面とし、この地盤面から各地階の天井までの高さが1メートル以下の場合、法第52条第3項に基づく住宅地下室の容積率不算入の対象となります。

第2号では、その接する位置の平均の高さにおける水平面を地盤面とし、その地盤面から、各地階の天井までの高さが1メートル以下の場合、法第52条第3項に基づく住宅地下室の容積率不算入の対象となります。

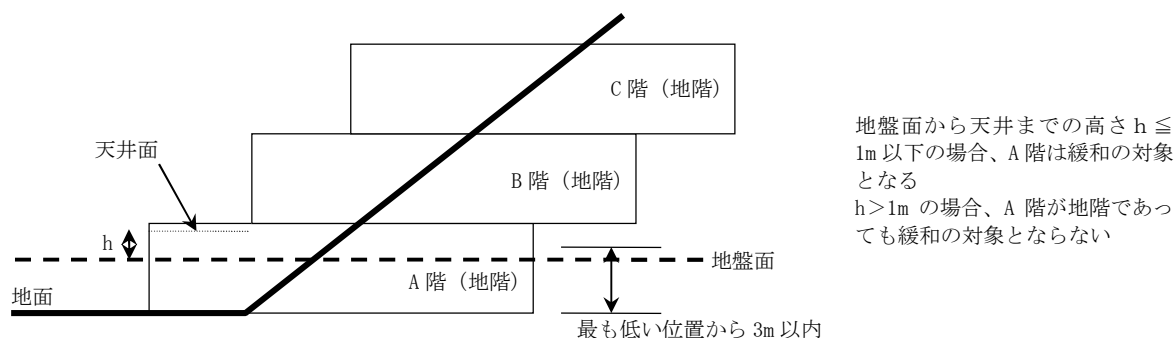


図 8-1 周囲の地面と接する位置の高低差が3メートルを超える建築物の地盤面

(適用除外)

第9条 前条の規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は、適用しない。

- (1) 建築物を共同住宅及び長屋以外の住宅の用途に供する場合
- (2) 住戸、住室その他これらに類するものの増加を伴わない増築をする場合において、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場合

第1号では、一戸建ての住宅には、第7条及び第8条の規定を適用しないことを定めています。なお、共同住宅、長屋、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場合には、第7条及び第8条が適用されることとなります。

第2号では、共同住宅、長屋、老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの住戸、住室その他これらに類するものの増加を伴わない増築をする場合（ごみ置き場や倉庫などの増築）において、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場合には、第7条及び第8条の規定を適用しないことを定めています。