

第3章 建築物の地盤面の指定等

本章は、良好な住環境を維持していくために、法第52条第5項の規定に基づき地盤面の指定等について定めたものです。

なお、地階の定義や関連する法第52条第5項等の考え方については、巻末資料「地階の定義並びに法第52条第3項、第4項及び第5項の取扱い」を参照してください。

(適用区域の指定)

第6条 法第52条第5項の規定により条例で定める適用区域は、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、第二種住居地域及び準住居地域とする。

2 建築物の敷地が前項に規定する区域とそれ以外の区域にわたる場合においては、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、本条及び第7条の対象となる地盤面の指定を適用する区域について定めたものです。

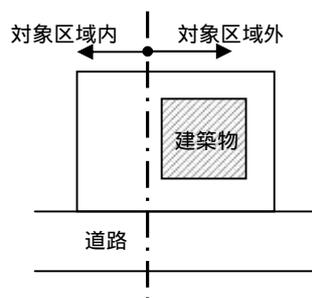
第1項

対象となる区域を指定しています。

第2項

対象区域の内外にわたる場合の適用方法について定めています。

建築物の敷地が対象区域の内外にわたる場合、建築物が区域外のみ建つ場合においても当該建築物全体が区域内にあるものとみなし、前項の地盤面の規定が適用されます(図1)。



建築物は対象区域外ですが、敷地の一部が対象区域内となっているため、敷地全体を「対象区域内」とみなします

図 1

(地盤面の指定)

第7条 法第52条第5項の規定により条例で定める地盤面は、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とし、その接する位置の高低差が3メートルを超える場合においては、その接する位置のうち最も低い位置から高さ3メートルを超えない範囲内で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とする。

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、適用しない。

- (1) 建築物を共同住宅又は長屋以外の用途に供する場合
- (2) 住戸又は住室の増加を伴わない増築をする場合で、市長が当該地域の環境を害するおそれがないと認めたもの

本条は、地盤面の算定方法及び適用範囲について定めたものです。

第1項

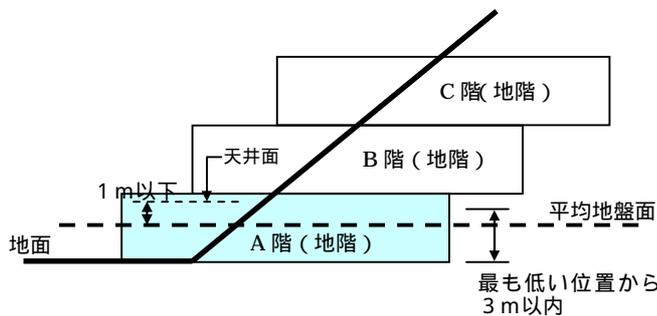
地盤面の考え方は、建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3メートル以下の場合と3メートルを超える場合で考え方が異なります。具体的には以下ようになります。

建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3メートル以下の場合

平均の高さにおける水平面

建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3メートルを超える場合(図1)

周囲の地面と接する位置のうち、最も低い位置から3メートルを超えない範囲内で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



地盤面は最も低い位置から3メートルを超えない範囲内で建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さの1箇所となります。左図では天井が平均地盤面からの高さ1m以下であるA階のみ、住宅の用途に供する部分の床面積は、全体床面積の3分の1まで緩和対象となります。

図 1

第2項

第1項の規定の適用除外について定めています。

第2項第1号

建築物が共同住宅又は長屋以外の用途の場合には第1項の規定の適用を受けないことを定めています。したがって、一戸建ての住宅は対象外となります。

第2項第2号

市長の認定による緩和規定です。

住戸又は住室の増加を伴わない増築をする場合で、当該地域の環境を害するおそれがないと市長が認定したものについては、緩和規定を適用できるものとします。

(地下室建築物の階数の制限)

- 第8条** 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内において、周囲の地面と接する位置の高低差が3メートルを超える共同住宅又は長屋の用途に供する建築物で当該用途に供する部分を地階に有するもの(以下この条において「地下室建築物」という。)の階数は、4を超えてはならない。
- 2 前項の規定は、地下室建築物について住戸又は住室の増加を伴わない増築をする場合で、市長が当該地域の環境を害するおそれがないと認めるときは、適用しない。
- 3 第1項に規定する地域とそれ以外の地域にわたる地下室建築物については、当該第1項に規定する地域にある地下室建築物の部分について同項の規定を適用する。

本条は、法第50条の規定により、地下室建築物の階数制限を定めたものです。

第1項

対象となる区域と建築物の種類、階数の制限を定めています。

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内の共同住宅又は長屋の用途である地下室建築物が対象となります。この場合、当該建築物の階数は4を超えることはできません。

なお、「地下室建築物」とは「周囲の地面と接する位置の高低差が3メートルを超える建築物で、共同住宅又は長屋の用途に供する部分を地階に有するもの」をいいます。したがって、共同住宅又は長屋であっても周囲の地面と接する位置の高低差が3メートル以下の場合には本規定の対象外となります。

第2項

第1項の規定の適用除外について定めています。

住戸又は住室の増加を伴わない増築をする場合で、市長が当該地域の環境を害するおそれがないと認められたものについては第1項の規定の適用は受けないことを定めています。

第3項

対象区域の内外にわたる場合の適用方法について定めています。

地下室建築物が対象区域の内外にわたる場合、対象区域内にある地下室建築物の部分について第1項の適用を受けることになります。