

斜面地建築物の構造の制限（住環境条例第19条の2・建築基準法第50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においては、建築物の階数は5を超えてはならない。

低層住居専用地域での高さ制限は？

低層住居専用地域においては、10mの絶対高さ制限が適用されており、平坦地においては、一般的に住宅地下室の容積率不算入措置を最大限利用した場合、地上3階、地下2階の合計階数5までの建築物が可能と考えられます。

建築物の高さの算定は？

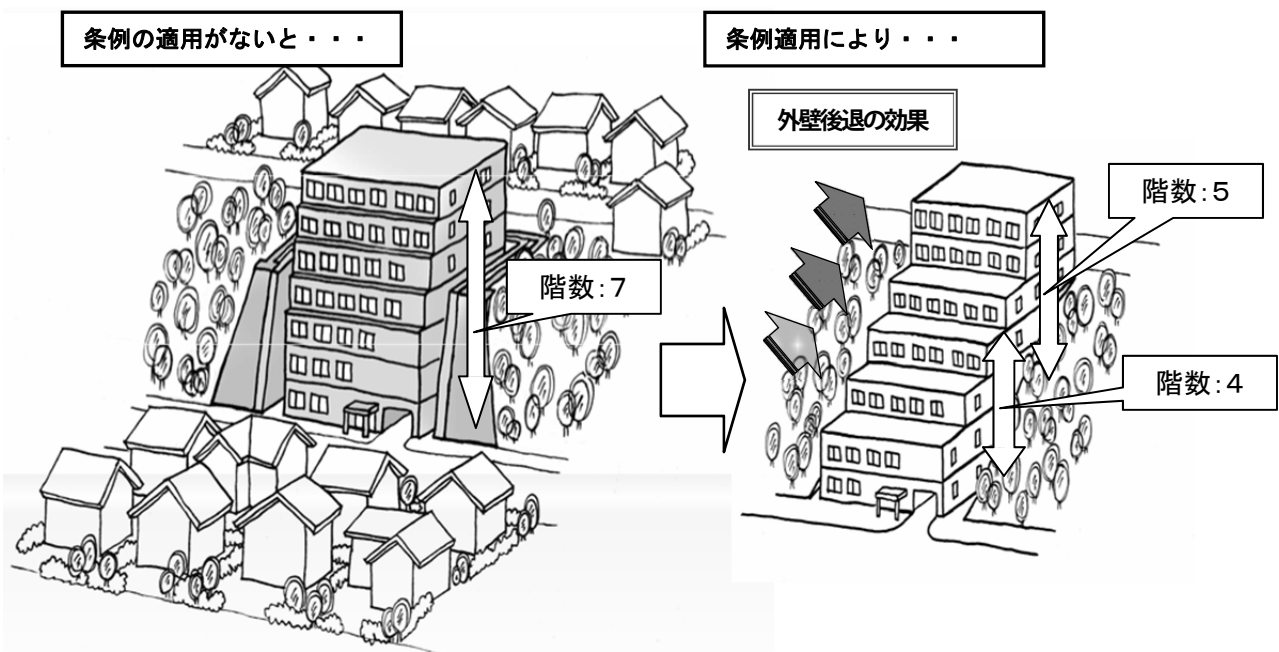
建築物の高さは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均地盤面から算定します。その接する位置の高低差が3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとに平均地盤面を設定します。

問題点は・・・

下左図のような斜面地においては、高低差3m以内ごとに、建築物の高さを算定するため、計画によっては実質の高さが10mを超えることが考えられます。斜面の下側からみると、例えば階数が7といった中高層建築物のような外観を有する大規模マンションが建築可能となり、周辺の住環境に大きな影響を与えることが考えられます。

条例に定めた基準の適用により・・・

このような大規模マンションの建築による住環境の悪化を防止するため、下右図のように階数は5を超えないことと規定しています。これにより、建築物の外壁後退による低層住宅地に則した形態となる効果が期待できます。



※ 階数7（高さ約20m）ではあるが、高低差3m以内ごとに10mの絶対高さ制限を満たしている。

※ 階数制限を5とすることで、低層住宅地に則した形態とする。

延べ面積に算入しない地階の部分に係る地盤面の指定

（住環境条例第19条の3・建築基準法第52条第5項）

◆住宅又は老人ホーム等の地階で、その天井が「地盤面」から1 m以下であるものの容積率不算入とできる「地盤面」は、住居系の用途地域においては、最も低い位置にある平均的地盤面（建築物が周囲の地盤と接する最も低い位置より3 m以内の平均の高さにおける水平面）とする。

住宅又は老人ホーム等の地階の容積率不算入とは？

容積率を算定する際に、住宅又は老人ホーム等の地階で、条件を満たせば、その床面積を全体の床面積の1/3までは不算入とすることができる制度です。

住宅又は老人ホーム等の地階の容積率不算入と地盤面の関係は？

地階の部分となるかどうかは、建築物が周囲の地盤と接する位置の高低差3 m以内ごとの平均地盤面との関係によります。

問題点は・・・

下左図のような斜面地においては、複数の平均地盤面により地階となる部分が何層にもできてしまいます。これにより、容積率不算入となる部分が大きくなり、低層住宅が多くある地域において、斜面の下側からみると中高層建築物のような外観を有する大規模マンション等が建築され、周辺の住環境に大きな影響を与えることが考えられます。

条例に定めた基準の適用により・・・

このような大規模マンション等の建築による住環境の悪化を防止するため、下右図のように容積率不算入とできる地盤面を最も低い平均地盤面に指定しています。これにより、建築物全体の容積率低減の効果が期待できます。

