

「大田区斜面地における建築物の制限に関する条例」概要

近年、住宅地の斜面地において、周辺の建築物との不調和を原因とした大規模マンションの紛争問題が多く見受けられます。大田区ではこれに対応するため、斜面地における建築物の制限に関する条例を整備してきました。

- 平成 17 年 6 月：「大田区斜面地における建築物の制限に関する条例」を制定し、第 1 種低層住居専用地域及び第 2 種低層住居専用地域内の斜面地建築物の階数を 4 以下としました。
- 平成 18 年 3 月：平成 16 年 6 月の建築基準法（以下「法」といいます。）の改正により、住宅地下室の容積率緩和に係る地盤面の位置を地域の実情に応じて条例で定めることができることとなり、斜面地の建築物と周辺の住環境のより一層の調和を図る観点から、斜面地建築物の地盤面を定めました。
- 平成 27 年 3 月：平成 26 年 6 月の法改正により、地下室の容積率緩和の対象に老人ホーム等が加わったため、先の改正の趣旨に則り、斜面地建築物の対象に老人ホーム等を加えました（平成 27 年 6 月 1 日施行）。

● 斜面地建築物とは

周囲の地面と接する位置の高低差が 3m を超える共同住宅若しくは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（付属するものを含む。）を地階に有するものです。

● 斜面地建築物の建築制限

1 階数の制限

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域（高さ 10m）では、階数を 4 以下とします。

2 容積率の算定に係る地盤面の指定

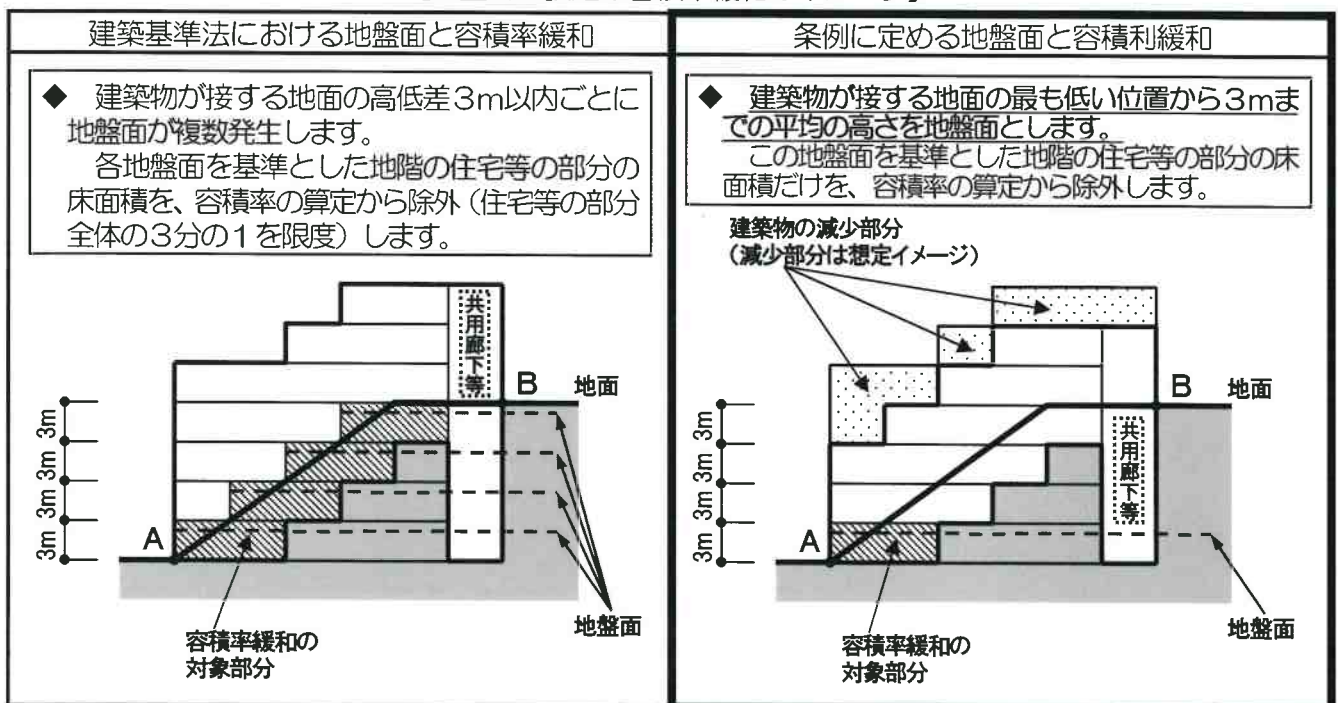
下記の条件に該当する建築物については、法第 52 条第 3 項の規定に基づく住宅等の地下室の容積率の算定に係る地盤面を、建築物が周囲の地面と接する位置のうち最も低い位置から 3m の高さまでの平均の高さにおける水平面とします。

(1) 共同住宅若しくは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*を建築する場合（ただし、周囲の地面と接する位置の高低差が 3m を超えるものであって、共同住宅若しくは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部分を地階に有するものに限り、）

※ 老人ホーム等の適用は、平成 27 年 6 月 1 日からとなります。

(2) 上記①の建築物を、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内において建築する場合（建築物が適用区域内外にまたがる場合は、建築物すべてが適用区域内にあるものとみなします。）

【地盤面の設定と容積率緩和のイメージ】



大田区斜面地における建築物の制限に関する条例

平成17年6月30日 条例第43号

改正 平成18年3月20日条例第40号

平成27年3月12日条例第25号

(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、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について定めることにより、斜面地建築物と周辺の住環境との調和を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語の意義は、法、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)及び都市計画法(昭和43年法律第100号)において使用する用語の例による。

2 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メートルを超える共同住宅若しくは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(当該建築物に付属するものを含む。)を地階に有するものをいう。

(斜面地建築物の階数の制限)

第3条 斜面地建築物の階数は、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は、4を超えてはならない。ただし、区長が周辺の土地の利用状況等に照らし周囲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おいては、この限りでない。

(既存の斜面地建築物に対する制限の緩和)

第4条 法第3条第2項の規定により前条の規定の適用を受けない斜面地建築物について、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、前条の規定は適用しない。

(斜面地建築物の容積率の算定に係る地盤面の指定)

第5条 法第52条第5項の規定に基づき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とする。

2 前項の規定は、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の区域内における斜面地建築物について適用する。

3 第1項の規定は、住戸又は住室の増加を伴わない斜面地建築物の増築をする場合で、区長が周辺の土地の利用状況等に照らし周囲の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、適用しない。

(斜面地建築物の敷地が区域の内外にわたる場合の措置)

第6条 斜面地建築物の敷地が、第3条の規定により制限を受ける区域の内外にわたる場合においては、同条の規定による制限を受ける区域に存するその斜面地建築物の部分又はその敷地の部分について同条の規定を適用する。

2 斜面地建築物の敷地が、前条第2項に規定する区域の内外にわたる場合においては、同項の規定の適用を受ける区域に存するその斜面地建築物の全部について同項の規定を適用する。

(建築審査会の同意)

第7条 区長は、第3条ただし書又は第5条第3項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ大田区建築審査会の同意を得なければならない。

(委任)

第8条 この条例の施行について必要な事項は、区長が定める。

(罰則)

第9条 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

- (1) 第3条の規定に違反した場合における当該斜面地建築物の建築主、所有者、管理者又は占有者
- (2) 第3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(設計図書を用いずに工事を施工し、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)

(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。

付 則 (平成17年6月30日条例第43号)

この条例は、平成17年9月1日から施行する。

付 則 (平成18年3月20日条例第40号)

この条例は、平成18年6月1日から施行する。

付 則 (平成27年3月12日条例第25号)

この条例は、平成27年6月1日から施行する。