

第1章の3 住宅等の地下室の容積率不算入制度に係る地盤面の指定

(平17条例105・追加、平27条例40・一部改正)

第4条の5 法第52条第5項の規定により条例で定める区域は、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、準住居地域及び用途地域の指定のない区域とする。

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。

3 法第52条第5項の規定により条例で定める地盤面は、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についてはその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、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における水平面とする。

4 前3項の規定は、次に掲げる場合には、適用しない。

(1) 建築物を共同住宅、長屋又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類する用途に供しない場合

(2) 住戸及び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て許可したとき。

(平17条例105・追加、平22条例5・平27条例40・令元条例11・一部改正)

本市では、平成6年の法改正により導入された住宅地下室の容積率不算入制度（平成27年の法改正により、住宅以外に老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものも追加）や、平成9年に導入された共用部分を容積不算入とする制度を利用して、斜面地において周囲の住環境にそぐわない大規模な建築物が建設されるようになり、住民紛争が多発しました。

本条は、法第52条第5項に基づき、住宅等の地下室の容積率不算入制度に係る地盤面を指定するものです。斜面地建築物への規制としては、別に「横浜市斜面地における地下室建築物の建築及び開発の制限等に関する条例（以下「地下室マンション条例」といいます。）」を施行し、法第50条に基づく「階数の制限」や斜面地開発行為における「盛土の制限」「緑化等の義務」を規定しています。

● 第1項

対象区域を指定しています。

住居系用途地域（7種類）及び用途地域の指定のない区域（市街化調整区域）が対象となります。

(参考 本条、地下室マンション条例の対象区域の比較)

用途地域		1低	2低	1中高	2中高	1住	2住	準住居	指定なし (調整区域*)	その他
本条		○	○	○	○	○	○	○	○	
地下室マンション条例	階数の制限	○	○							
	盛土の制限・緑化等の義務	○	○	○	○	○	○	○	○	○

※市街化調整区域において、用途地域が定められている場合は、当該用途地域の制限が適用されます。

● 第2項

建築物が複数の用途地域にまたがる場合の規定です。

建築物の部分が住居系用途地域にかかる場合、当該建築物全体が区域内にあるものとみなし、第3項の地盤面の規定が適用されます。したがって、建築物の敷地が対象区域内外にまたがる場合でも、当該建築物が区域外のみ建つ場合は、本条の対象にはなりません。

● 第3項

地盤面の位置を定める規定です。

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場合

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項に基づく住宅等の地下室の容積率不算入の対象となります。

図1において、 $h_2 \leq 1$ メートルの場合に、地階2は緩和の対象となります。地階1は、 $h_1 > 1$ メートルのため、地階であっても緩和対象となりません。

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の場合

建築物の接する位置の平均の高さにおける水平面を定めています。

図2において、 $h \leq 1$ メートルの場合に、地階は緩和の対象となります。 $h > 1$ メートルの場合は、地階であっても緩和対象となりません。

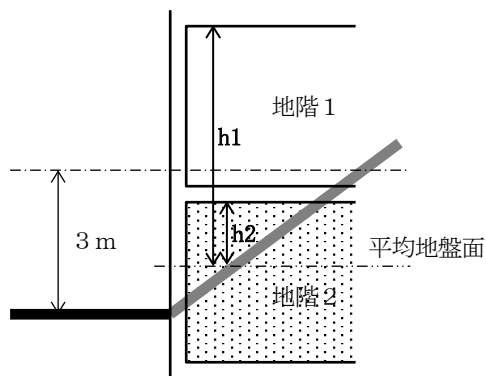


図 1

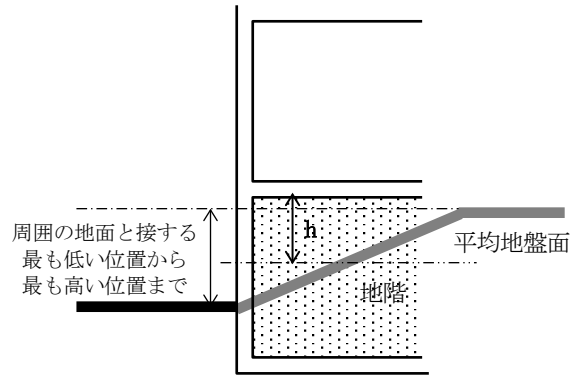


図 2

● 第4項

適用除外を定めています。

第1号は本条の対象を定めています。共同住宅、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対象とし、一戸建ての住宅は対象外としています。なお、地下室マンション条例も同様の用途を対象としています。