

町田市斜面地における建築物の建築の制限に関する条例  
(平成17年10月17日条例第50号)

逐条解説

町田市 都市づくり部 建築開発審査課

## (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、斜面地における建築物の構造に関する制限及び同条第3項の地盤面を定めることにより、斜面地及びその周辺地域における良好な居住環境の確保と調和のとれた土地利用を図ることを目的とする。

## 〈解説〉

1. この条例では、斜面地における共同住宅、住戸の数が3以上の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に対し、住宅地下室の容積緩和に対する制限、見かけの階数に関する制限を規定しています。本市は、丘陵地帯の斜面地が多く、平成6年（住宅の地下室の容積緩和）、平成9年（共同住宅の共用廊下等の容積不算入）の建築基準法改正により、斜面地を利用した平坦地では想定できない何層もの地階を持つ共同住宅が建設されました。このような斜面地に建つ建築物の周辺地域では、圧迫感や交通問題等から、規制を求める声が高まっていました。

平成17年の建築基準法の改正に伴い、この問題に対処するため、斜面地とその周辺の良好な居住環境を確保し、周辺環境と調和のとれた階数、規模の建築物とすることを目的として、本条例により、

- ① 建築基準法第50条の規定に基づく構造（階数）
- ② 建築基準法第52条第5項の規定に基づく容積の算定に係る地盤面を定めることとしました。

**(参考)** \* 建築基準法第50条：建築物の敷地、構造、又は建築設備に関する制限で用途地域等の指定の目的のために必要なものは、地方公共団体の条例で定める。（一部省略）

\* 建築基準法第52条第5項：地方公共団体は、土地の状況等により必要と認める場合においては、前項の規定にかかわらず、政令で定める基準に従い、条例で、区域を限り、第3項の地盤面を別に定めることができる。

\* 建築基準法施行令第135条の15（地盤面を定める基準）：法第52条第5項の規定に基づく条例で定める地盤面は、次の各号のいずれにも適合するものでなければならない。

- 一 建築物が周囲の地面と接する位置のうち最も低い位置の高さ以上の高さに定めるものであること。
- 二 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、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の高さ3メートルを超えない範囲内で定めるものであること。
- 三 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、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さを超えない範囲内で定めるものであること。

2. この条例は、建築基準法を根拠としていることから、建築確認の審査対象となるほか、この条例に違反したものは建築基準法の違反処分の対象となります。

(定義)

**第2条** 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、住戸の数が3以上の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（当該建築物に附属する自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設の用途に供する部分を含む。）を地階に有するものをいう。

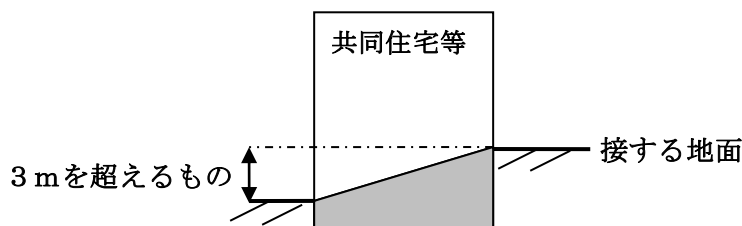
2 前項に規定するもののほか、この条例において使用する用語は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）において使用する用語の例による。

〈解説〉

1. 条例の適用となる対象建築物を「斜面地建築物」として定義したものです。共同住宅、住戸の数が3以上の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がこの条例の対象となります。

- ・ 「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」とは建築基準法施行令第2条第2項による平均地盤面が2つ以上発生する場合をいいます。

(参考) \* 建築基準法施行令第2条第2項：「地盤面」とは、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をいい、その接する位置の高低差が3mをこえる場合には、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。（一部省略）



2. 建築基準法を根拠とした条例であることから、この条例で用いる用語は建築基準法及び建築基準法施行令によることとなります。

(斜面地建築物の階数の限度)

第3条 次の各号に掲げる地域内においては、斜面地建築物の見かけの階数（斜面地建築物が周囲の地面と接する最も低い位置より上方の階数（その一部が当該位置より下にある階を含む。）をいう。）は、当該各号に定める数を超えてはならない。

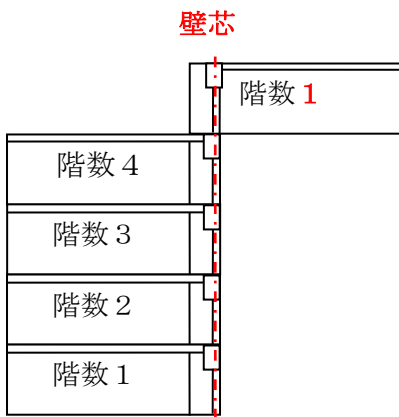
- (1) 都市計画において法第55条第1項に規定する建築物の高さの限度が10メートルと定められた第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域 4
- (2) 都市計画において法第55条第1項に規定する建築物の高さの限度が12メートルと定められた第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域 5

<解説>

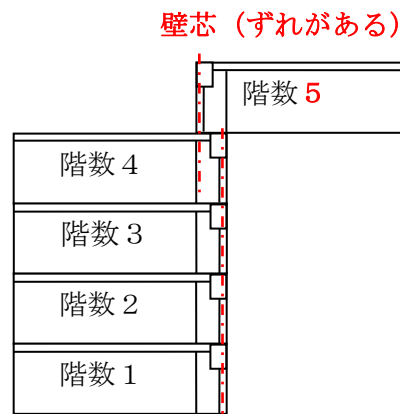
1. 階数の算定

床面積算定部分が重なる部分の最大の階数を階数とします。

●床面積算定部分の重なりが生じない場合



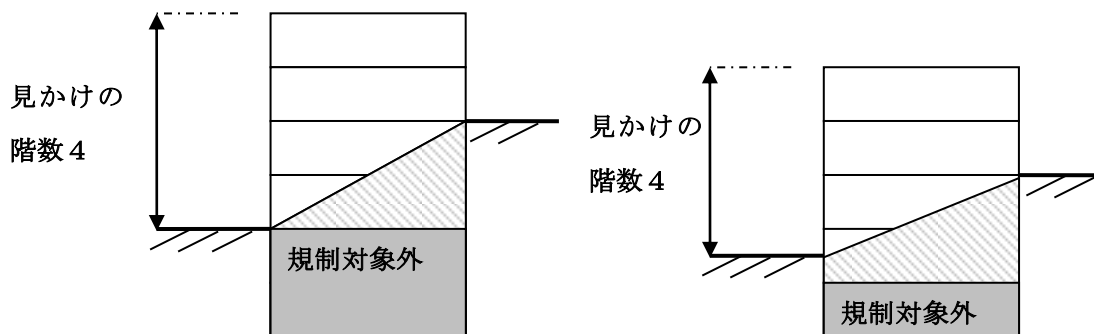
●床面積算定部分の重なりが生じる場合



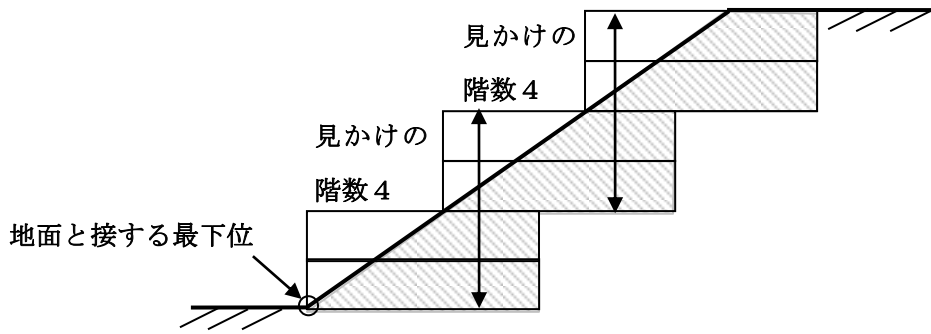
2. 「見かけの階数」

階の全部または、一部が地上に出ている階数をいいます。地階であっても、建築物が地面と接する最も低い位置より上に天井面のある階は見かけの階数に算入されます。

● 階数を異にする部分がない場合



- 雛壇状等で階数を異にする部分がある場合



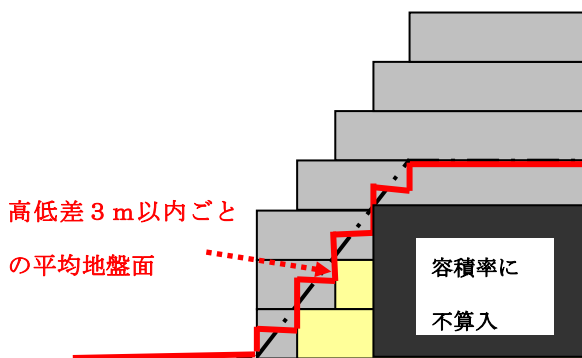
**(斜面地建築物の地盤面)**

**第4条** 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、第二種住居地域又は用途地域の指定のない区域内の斜面地建築物については、法第52条第3項の地盤面は、当該斜面地建築物が周囲の地面と接する最も低い位置から高さ3メートルまでの平均の高さにおける水平面とする。

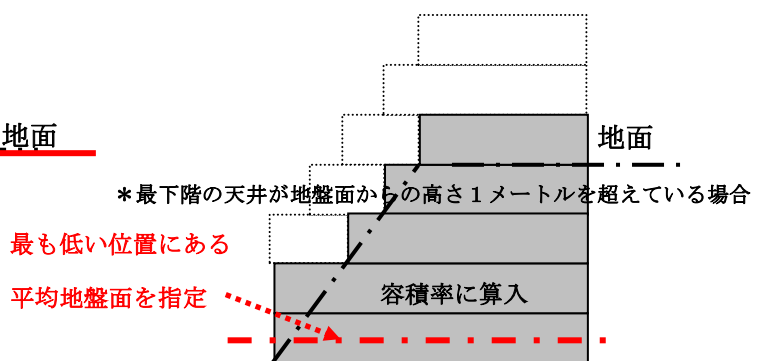
<解説>

容積率算定の地盤面の規定は、住居系の用途地域（準住居地域を除く）と用途地域の指定のない区域内の、共同住宅、住戸の数が3以上の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に適用されます。指定する地盤面の位置は、地面と接する最下位からの、3mごとの平均地盤面のうち、最も低い位置にある平均地盤面とします。

**【条例適用以前】**



**【条例適用後】**



- : 容積率算定に係る平均地盤面
- - - : 指定する地盤面
- : 住宅地下室
- : 不算入部分

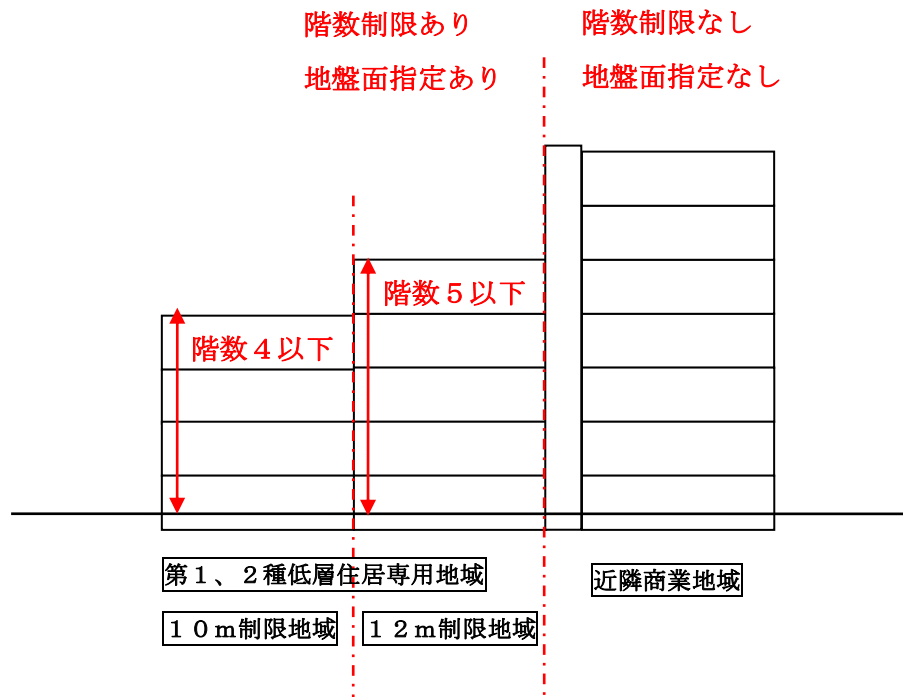
**(参考)** \* 建築基準法第52条3項：建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるものの住宅の用途に供する部分の床面積は算入しない。（全体の床面積の1/3を限度）

(斜面地建築物が第3条又は前条に規定する地域又は区域の内外にわたる場合の措置)

**第5条** 斜面地建築物が第3条又は前条に規定する地域又は区域の内外にわたる場合におけるこれらの規定の適用については、これらの規定中「斜面地建築物」とあるのは、「斜面地建築物の部分」とする。

<解説>

それぞれの地域、区域ごとに階数の規定、地盤面の規定を適用します。



(建替えに関する特例)

**第6条** この条例の施行又は適用の際現に存する斜面地建築物又は現に建築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替の工事中の斜面地建築物で、第3条の規定に適合せず、若しくは適合しない部分を有するもの又は第4条の規定の適用により法第52条第1項、第2項若しくは第7項の規定に適合せず、若しくは適合しない部分を有するもの（次条において「既存不適格の斜面地建築物」と総称する。）の建替えて、市長が周辺における土地の利用状況等に照らして良好な居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、第3条又は第4条の規定は、適用しない。

2 市長は、前項の規定による許可をする場合は、あらかじめ、町田市建築審査会の同意を得なければならない。

<解説>

既存不適格となる斜面地建築物について、個人の財産に及ぼす影響を考慮し、市長が周辺の居住環境を害するおそれがないと認めて許可をした場合には、建替えができることとしています。

**(既存不適格の斜面地建築物に対する制限の緩和)**

**第7条** 既存不適格の斜面地建築物又はその部分について町田市規則（以下「規則」という。）で定める範囲内の増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替えをするときは、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第3条又は第4条の規定は、適用しない。

〈解説〉

既存不適格の斜面地建築物又はその部分について、増築、改築、大規模の修繕、大規模の模様替えを規則で定める範囲内で、認める措置を設けています。

**(規則への委任)**

**第8条** この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

〈解説〉

第6条の建替えに関する許可の手続き等を規則で定めています。

**(罰則)**

**第9条** 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（設計図書を用いないで工事を施工し、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）は、50万円以下の罰金に処する。

2 前項に規定する違反があった場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して同項の刑を科する。

〈解説〉

この条例の適正な運用を図るために法に基づく罰則を設け、対応を図ることとしています。

**(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、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して同条の刑を科する。

〈解説〉

この条例の適正な運用を図るために法に基づく罰則を設け、対応を図ることとしています。

附 則

**(施行期日)**

1 この条例は、平成17年12月1日から施行する。

附 則

この条例は、平成28年4月1日から施行する。

町田市斜面地における建築物の建築の制限に関する条例施行規則  
(平成17年10月17日条例第50号)

逐条解説



(趣旨)

**第1条** この規則は、町田市斜面地における建築物の建築の制限に関する条例（平成17年10月町田市条例第50号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

この規則は、条例第6条、第7条に規定する、既存不適格の斜面地建築物の建替えに関する特例、既存不適格建築物に対する制限の緩和の措置について、第8条の規定により必要な事項を定めるものです。

(用語)

**第2条** この規則において使用する用語は、条例において使用する用語の例による。

用語については、条例に準じます。

(建替えに関する特例の許可の手続)

**第3条** 条例第6条第1項の規定による許可を受けようとする者は、許可申請書（第1号様式）の正本及び副本に、それぞれ次の表に掲げる図書その他市長が必要と認める図書を添えて、市長に提出しなければならない。

図書の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、道路及び目標となる地物
配置図	縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における斜面地建築物の位置、申請に係る斜面地建築物と他の建築物との別、擁壁の位置並びに敷地の接する道路の位置及び幅員
各階平面図	縮尺、方位、間取、各室の用途並びに壁及び開口部の位置
2面以上の立面図	縮尺及び開口部の位置
2面以上の断面図	縮尺、床の高さ、各階の天井の高さ、軒及びひさしの出並びに軒の高さ及び斜面地建築物の高さ
日影図及び等時間日影図	縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における斜面地建築物の位置、斜面地建築物の各部分の平均地盤面からの高さ、建築基準法（昭和25年法律第201号）第56条の2第1項の水平面（以下この表において「水平面」という。）上の敷地境界線からの水平距離5メートル及び10メートルの線（以下この表において「測定線」という。）、斜面地建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から1時間ごとに午後4時までの各時刻に水平面に生じさせる日影の形状並びに斜面地建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に測定線上の主要な点に生じさせる日影時間又は水平面に生じさせる日影の等時間日影線
平均地盤面算定図	縮尺、斜面地建築物が周囲の地面と接する位置及び平均地盤面の位置
申請理由書	許可申請を行う理由及び建替えの妥当性

- 2 市長は、条例第6条第1項の規定による許可をしたときは、許可通知書（第2号様式）に、前項の許可申請書の副本及びその添付図書を添えて、申請者に通知する。
- 3 市長は、条例第6条第1項の規定による許可をしないときは、その旨及びその理由を記載した書面に、第1項の許可申請書の副本及びその添付図書を添えて、申請者に通知する。

- 1 条例第6条第1項の許可に関する申請書の様式及び、添付図書等を、建築基準条例に準じて定めます。
- 2 許可をした場合、許可通知書（第1号様式）に許可申請書の副本、添付図書を添えて通知します。許可の条件については、建築基準法第92条の2の適用を受けます。
- 3 許可をしない場合、その旨及びその理由を記載した書面に許可申請書の副本、添付図書を添えて通知します。

**（制限の緩和の対象となる増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替の範囲）**

第4条 条例第7条の規則で定める範囲は、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める範囲とする。

- (1) 増築 住戸又は住室の床面積の増加を伴わないもの
- (2) 改築、大規模の修繕又は大規模の模様替 当該改築、修繕又は模様替のすべて

既存不適格の斜面地建築物またはその部分について、軽微な変更による増築、面積や階数に係らない改装や修繕等を可能にするため、制限の緩和の事項を定めています。

**附 則**

この規則は、平成17年12月1日から施行する。

条例施行日と同日です。