

5-3 世田谷区斜面地等における建築物の制限に関する条例

建築基準法第50条及び第52条第5項に基づく建築物の制限

この条例は、建築基準法第50条及び第52条第5項に基づき、斜面地建築物及び地階に住戸を有する建築物の構造に関する制限及び容積率算定に係る地盤面について定めることにより、周辺の住環境との調和と良好な住居の環境を保護することを目的としています。条例では、主に以下の3つの制限内容を定めています。

1. 斜面地建築物に対する階数の制限（建築基準法第50条に基づく制限）

□対象建築物

平成17年7月1日施行

建築物の接する地面の位置の高低差が3mを超える共同住宅又は長屋で、これらの用途に供する部分（附属する駐車場なども含みます。）を地階に有するもの。

□適用地域

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域

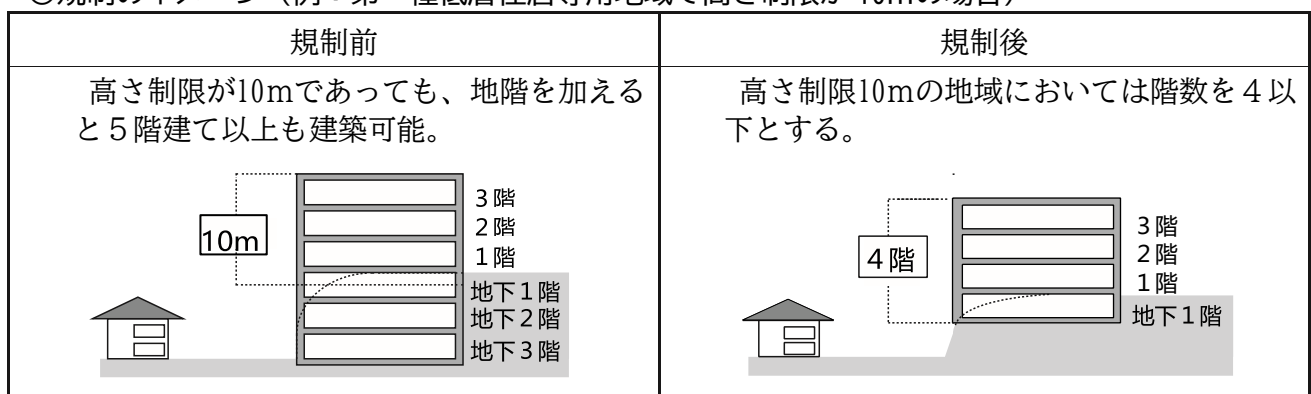
□規制内容（条例第3条）

建築基準法第55条第1項に規定する建築物の高さの限度が、

10mと定められた地域 → 階数4を超えてはならない

12mと定められた地域 → 階数5を超えてはならない

○規制のイメージ（例：第一種低層住居専用地域で高さ制限が10mの場合）



2. 斜面地建築物に対する容積率算定に係る地盤面の指定

平成19年2月1日施行

（建築基準法第52条第5項に基づく指定）

平成28年2月1日施行（改正）

□対象建築物

建築物の接する地面の位置の高低差が3mを超える共同住宅、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の用途に供する建築物で、当該用途に供する部分（附属する駐車場なども含みます。）を地階に有するもの。

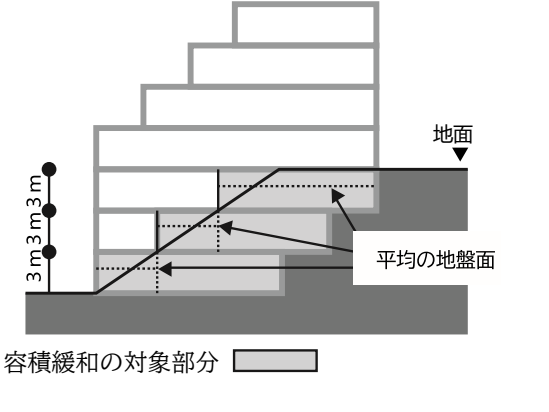
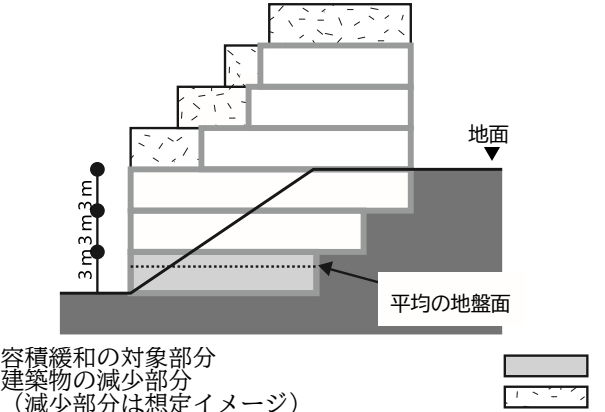
□対象地域

住居系用途地域及び準工業地域（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、準工業地域）

□地盤面の指定（条例第7条）

建築基準法第52条第5項の規定に基づく住宅地下室の容積率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3メートルの高さまでの平均の高さにおける水平面とします。

○規制のイメージ（例：第一種中高層住居専用地域の場合）

指定前	指定後
<p>建築物が接する地面の高低差が3 m以内ごとの平均の地盤面が複数発生する。高低差が大きいほど複数の地盤面が発生し、各地盤面を基準とした地階の住宅部分の床面積が、容積率の算定から除外される。（住宅部分全体の3分の1を限度）</p>	<p>建築物が接する地面の最も低い位置から3 mまでの平均の高さを地盤面とする。この条例により斜面地において、容積率緩和が受けられる部分が最下階のみになり、住宅地下室の容積率緩和によるボリュームの増加が抑えられる。</p>
	

3. 地階に住戸を有する建築物に対する地下のみの住戸の制限

（建築基準法第50条に基づく制限）

平成22年1月1日施行

□対象建築物

地階に住戸を有する建築物（斜面地には限りません。また、一戸建ての住宅も含みます。）

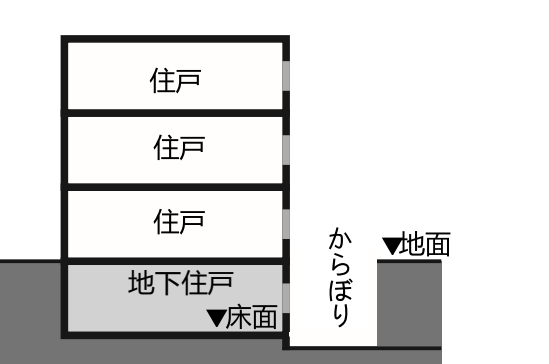
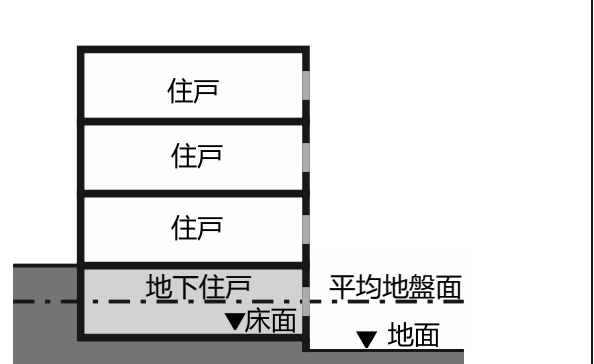
□対象地域

住居系用途地域（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）

□規制内容（条例第9条）

地階に住戸を有する建築物は、その住戸の居室のうち1つ以上を地上階に設けなければなりません。ただし、地階の住戸の1の外壁（窓等があるものに限り）について、その外壁に接する全ての居室の床面が、その外壁が接する周囲の地面より高い位置にある場合は、その住戸は制限を受けません。（前面にからぼりがある場合は建築基準法施行令第2条第2項に規定する地盤面を算定する場合に基礎となる地面の位置と居室の床面とを比較します）

○規制のイメージ

規制を受ける建築物の例	ただし書きの例
	

担当	都市整備政策部 建築審査課 建築審査担当 電話番号 03-6432-7166 ファクシミリ 03-6432-7985
----	---