

斜面地における建築物の容積率緩和の制限対象の拡大について

1 概要

斜面地においては、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 52 条第 3 項に規定する住宅の地下部分の容積率不算入措置の適用により、規模の大きな建築物を建築することができるため、区では、文京区斜面地における建築物の容積率緩和の制限に関する条例（平成 17 年 12 月文京区条例第 64 号）により、斜面地における共同住宅等の地下部分の容積率の緩和を制限し、良好な住環境の保全に取り組んでいる。

今回、建築基準法の一部改正により、老人ホーム等の地下部分が容積率不算入の対象となったことに伴い、斜面地における地下部分の容積率不算入を制限する建築物の対象用途として、老人ホーム等を加えるものである。

2 改正内容

斜面地における地下室の容積率緩和を抑制する建築物の対象に、老人ホーム等を加える。

3 関係条例の改正

文京区斜面地における建築物の容積率緩和の制限に関する条例

4. パブリックコメントの結果

- | | |
|----------------|--------------------------------------|
| (1) 意見募集期間 | 平成 27 年 3 月 30 日から平成 27 年 4 月 28 日まで |
| (2) 意見提出者数、意見数 | 2 名、2 件 |
| (3) 結果の公表 | ホームページで公表（予定） |

建築基準法第 52 条第 3 項による住宅地下室の容積制限の緩和について (概要表)

地階が 1 の建築物、及び 2 以上の階が地階となる建築物で、建築基準法施行令第 1 条による地盤面が 1 のもの				
建築物の用途 法令改正等	事務所など 住宅、老人ホ ーム、福祉ホ ーム等以外 の建築物	住宅 (共同住 宅、長屋を除 く)	共同住宅、 長屋	老人ホーム、 福祉ホーム等
平成 6 年 建築基準法改正	×	○	○	×
平成 17 年 文京区斜面地条例制定	×	○	○	×
平成 26 年 建築基準法改正	×	○	○	○
平成 27 年 文京区斜面地条例改正	×	○	○	○

2 以上の階が地階となる建築物で、建築基準法施行令第 1 条による地盤面が複数あるもの (斜面地における建築物)				
建築物の用途 法令改正等	事務所など 住宅、老人ホ ーム、福祉ホ ーム等以外 の建築物	住宅 (共同住 宅、長屋を除 く)	共同住宅、 長屋	老人ホーム、 福祉ホーム等
平成 6 年 建築基準法改正	×	○	○	×
平成 17 年 文京区斜面地条例制定	×	○	△	×
平成 26 年 建築基準法改正	×	○	△	○
平成 27 年 文京区斜面地条例改正	×	○	△	△

○ 住宅地下室の容積率緩和 (上限 1/3、法 52 条第 3 項) を活用できます。

× 住宅地下室の容積率緩和はできません。

△ 住宅地下室の容積率緩和 (上限 1/3、法 52 条第 3 項) を活用できますが、第一種低層住居
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、第一種住居地域及び第二
種住居地域内 (同条例第 3 条) では、容積不算入床面積の対象は、地階でその天井が、建築物
が接する地面のうち最も低い位置からの高さが 3 m 以内の平均の高さ (法 52 条第 3 項の地盤
面、同条例第 5 条) からの高さ 1m 以下にある住宅等の用に供する部分となります。

※ 詳しくは、建築基準法、文京区斜面地における建築物の容積率緩和の制限に関する条例をご
覧ください。