

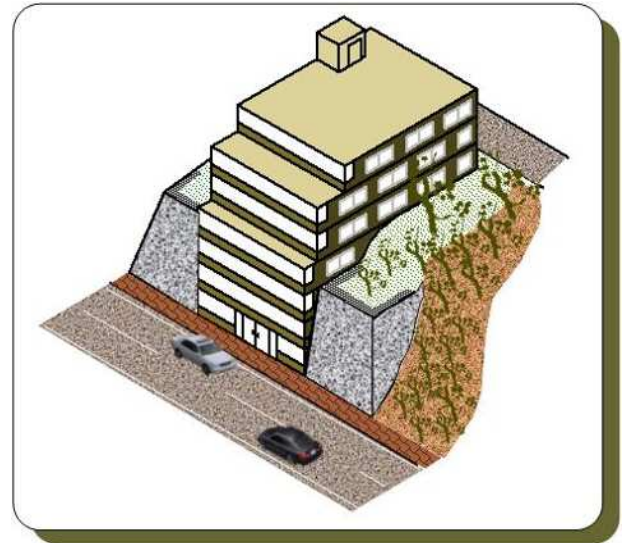
斜面地等における建築物の制限 に関する条例の改正について

平成28年7月
西宮市役所建築指導課
TEL : 0798-35-3707

住宅地下室の容積率緩和の措置により、特に斜面地に建築される建築物について、平坦地ではできないようなボリュームの地下室マンションが出現してきています。このような地下室マンションは、斜面の下から見ると圧迫感が大きく、周辺の住環境にも大きな影響を与えることから、その形態等について一定の制限が必要となっています。

このことから、西宮市では、周辺の住環境との調和を図るため、建築基準法に基づき、建築物の構造の制限に向けて条例を平成18年に制定いたしました。

このたび、条例を一部改正しましたので、その概要についてお知らせいたします。



条例の概要

1. 目的（第1条）

斜面地等に建築される建築物の構造等を制限し、周辺の住環境との調和を図ることを目的とします。

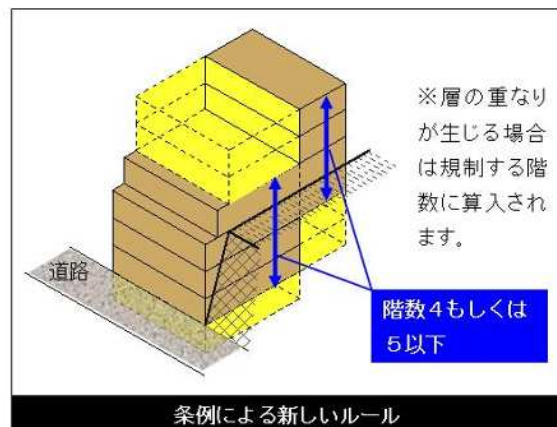
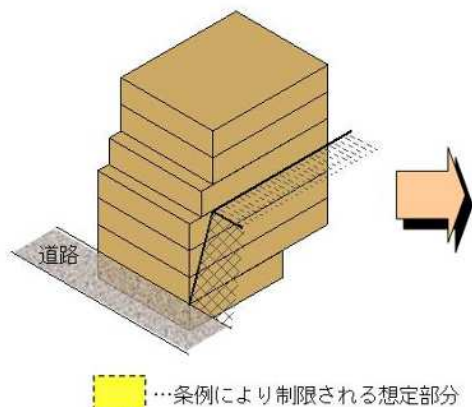
2. 制限の内容（第3条～第6条）

■ 建築基準法第50条に基づき、建築物の構造（階数）を制限します。

- ① 適用区域を、**第一種低層住居専用地域**及び**第二種低層住居専用地域**とします。
- ② 対象とする建築物は、周囲の地盤面に接する位置の高低差が3mを超える建築物とします。（**戸建住宅は対象外**）
- ③ 階数制限を次のように制限します。（第4条）

第一種低層住居専用地域においては、建築物の階数（地下部分含む）を**4以下**

第二種低層住居専用地域においては、建築物の階数（地下部分含む）を**5以下**



改正なし

条例による新しいルール

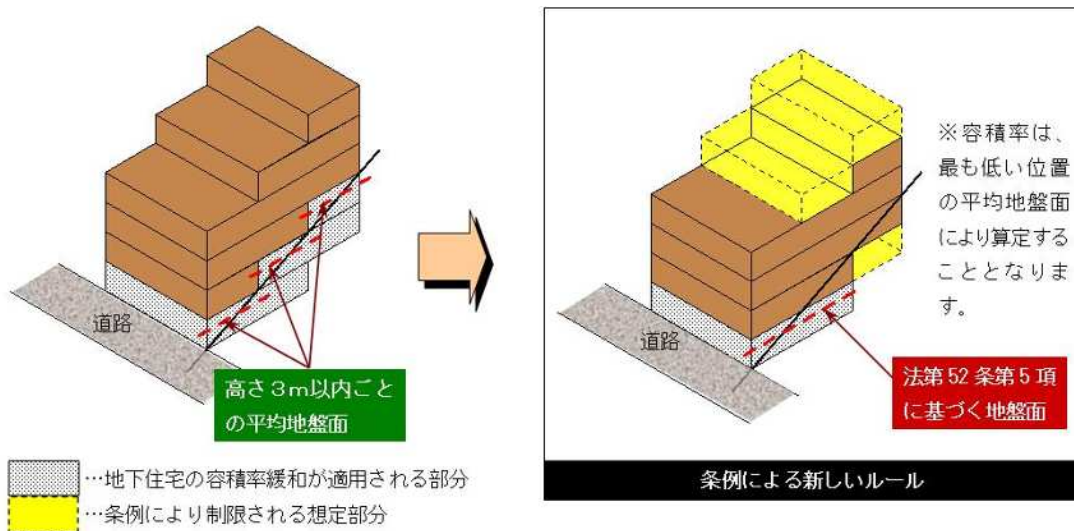
■ 建築基準法第 52 条第 5 項に基づき、容積率算定のための地盤面の位置を定めます。

- ① 適用区域を、**住居系用途地域**および**用途地域の指定のない区域**とします。
 ②

改正点 1

改正前	対象とする建築物は、建築物が周囲の地盤面に接する位置の高低差が 3 m を超える 共同住宅・長屋住宅 とします。 (戸建住宅は対象外)
改正後	対象とする建築物は、建築物が周囲の地盤面に接する位置の高低差が 3 m を超える もの (戸建て住宅その他規則で定める建築物を除く)

- ③ 定められる地盤面の位置は、建築物が周囲の地盤面と接する最も低い位置から 3 m 以内の平均の高さとします。(第 6 条)



3. 既存不適格建築物に対する制限の緩和 (第 7 条)

■ 次のいずれかに該当する場合には、第 4 条 (階数の制限) の規定は適用されません。

- (1) 大規模の修繕または大規模の模様替
- (2) 階数の限度内での増築 (市長の許可が必要)
- (3) 改築 (市長の許可が必要)

■ 次のいずれかに該当する場合には、第 6 条 (地盤面の設定) の規定は適用されません。

- (1) 大規模の修繕または大規模の模様替
- (2)

改正点 2

改正前	住戸・住室の増加を伴わない増改築 (市長の許可が必要)
改正後	住戸若しくは住室 又は老人ホーム等の寝室 (入所する者の使用するものに限る。) の増加を伴わない増改築 (市長の許可が必要)

5. 条例改正施行日

この「西宮市斜面地等における建築物の制限に関する条例の改正」は平成 28 年 10 月 1 日に施行されます。

6. お問い合わせ先

この条例に関するお問い合わせは西宮市役所建築指導課 (Tel : 0798-35-3707) までお願いします。