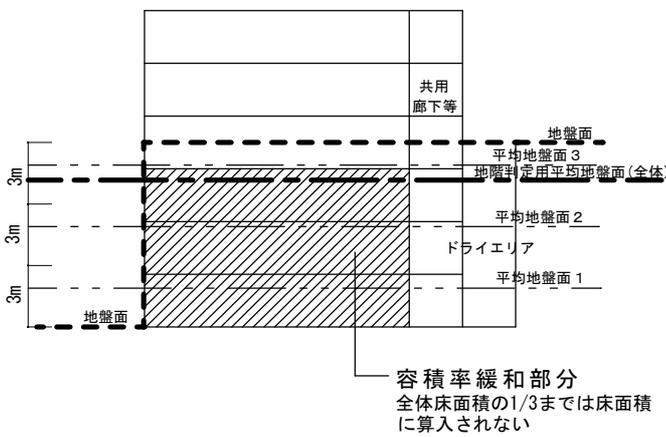


住宅地下室の容積率不参入制度に係る地盤面の指定について

平成16年6月2日に建築基準法が改正され、住宅地下室の容積率緩和措置に係る地盤面の算定方法について、地域の実情に応じて条例により定めることができるようになりました。（建築基準法第52条第5項）これにより、特に斜面地において地下の住宅部分の緩和される面積が規制され、建物全体のボリュームを抑えることができます。

法改正の内容



住宅地下室
容積率緩和
制度とは

住宅の地下室は、全体床面積の1/3まで容積率に算入されない制度で、平成6年の法律改正で導入されました。

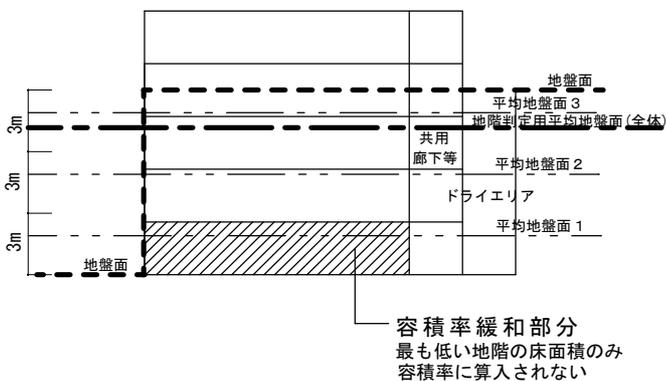
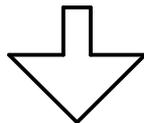
問題点

ある階が地下室となり、容積率の緩和の対象となるかどうかは、高低差3m以内ごとに設定される「地盤面」とその階との関係によります。

そのため、高低差の著しい斜面地においては、「地盤面」がいくつも発生し、容積率不算入となる地下室が何層も生まれる結果となりました。

（左図）

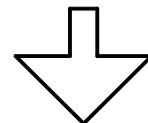
これが、周辺住宅環境にそぐわない大規模マンションが建設される一因となっています。



新しい基準

法改正により、その「地盤面」を、区域を限り、条例で別に定めることができるようになりました。

条例で「最も低い平均地盤面」と定めた場合、最下階のみ容積率緩和となります。

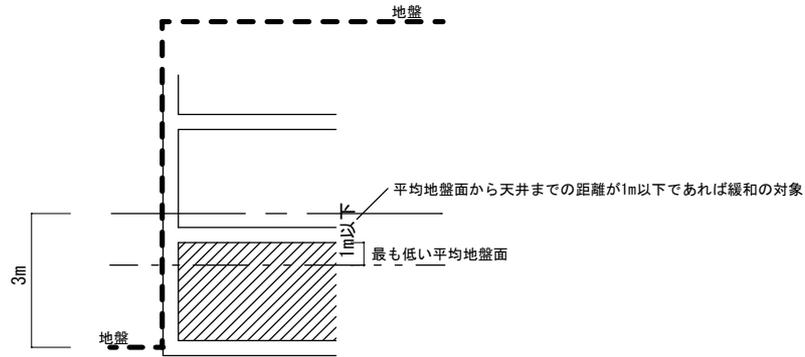


斜面地においては、住宅地下室の容積率緩和によるボリュームの増加が抑制されます。

容積率不
算に係る地
盤面の位置

最も低い位置より3m以内の平均の高さにおける水平面（平均地盤面）

例）最下階のみ住宅地下室の容積率が緩和されることとなります。



対象区域

住居系用途地域

斜面地を多く含み、かつ良好な住環境を保全すべき地域として住居系用途地域を指定します。

※建築物が対象区域の内外にわたる場合は対象となります。

対象用途

共同住宅＋長屋

適用除外

住戸や住室の増加を伴わない増築をする場合で、市長が認めたもの

施行日

平成19年4月1日

■お問い合わせ：都市計画推進部建築審査課建築審査係

TEL:06-6858-2422

豊中市建築基準法施行条例 抜粋

(容積率算定の基礎となる地盤面の設定)

第3条 法第52条第5項の規定により条例で定める区域は、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域及び準住居地域とする。

2 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。

3 前2項の規定は、共同住宅若しくは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する。ただし、住戸若しくは住室の用途に供する部分の床面積の増加を伴わない増築をする場合又は大規模の修繕若しくは大規模の模様替をする場合は、この限りでない。

4 前項本文の用途に供する建築物が第1項に規定する区域の内外にわたる場合においては、その全部について前2項の規定を適用する。