

第3章 地盤面の指定等

■ 第4条～第5条（地盤面の指定等）関係

(適用区域の指定)
第4条 法第52条第5項の規定により定める区域は、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及び第二種中高層住居専用地域とする。
2 建築物の敷地が前項に規定する区域とそれ以外の区域にわたる場合は、当該それ以外の区域を同項に規定する区域とみなす。

(地盤面の指定)
第5条 法第52条第5項の規定により定める地盤面は、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が3メートルを超えない範囲内で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とする。
2 前項の規定は、敷地を共同住宅及び長屋以外の用途に供する建築物の敷地として使用する場合は、適用しない。

【趣旨】

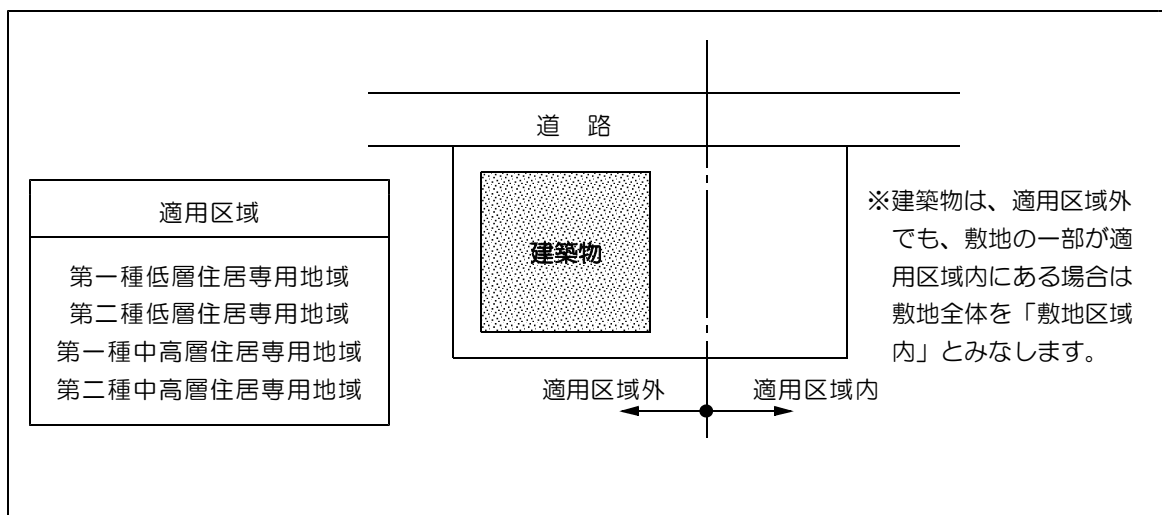
本各条は、法第52条第5項に基づき、住宅地下室の容積率不算入措置に係る地盤面の位置について定めたものである。

【解説】

1. 「適用区域」について（第4条）

この規定の「適用区域」は、次の用途地域となります。

なお、建築物の敷地が適用区域の内外にわたる場合には、敷地全体が適用区域内にあるものとみなし、この規定が適用されることとなります。

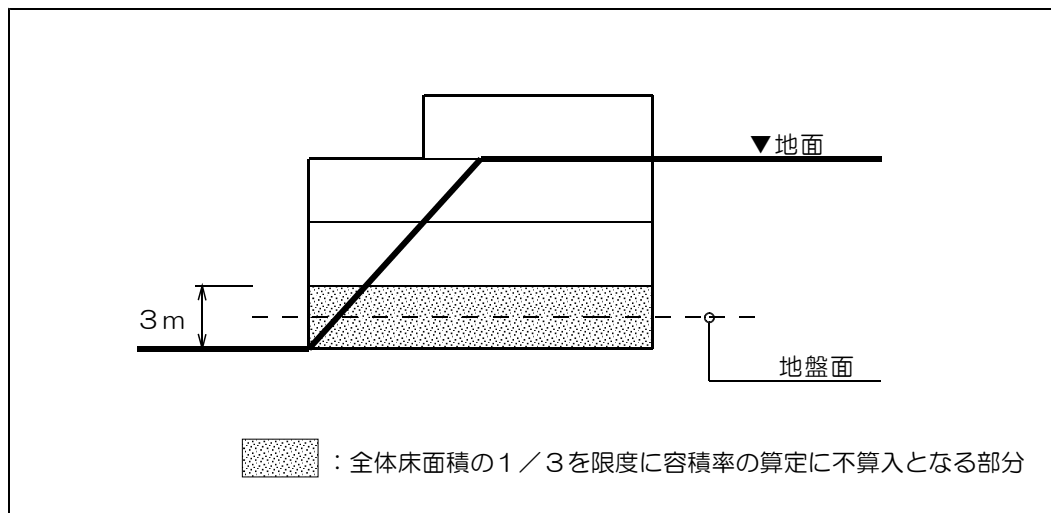


■ 図5：適用区域

2. 「地盤面の指定」について（第5条）

共同住宅と長屋については、法第52条第5項に規定する地盤面を「建築物が地面と接する最も低い位置より3メートル以内の平均高さ」の1箇所とします。

これにより求められた地盤面から地階の天井高さが1メートル以下にある住宅の用途に供する部分の床面積が住宅地下室の容積率不算入措置の適用を受けることができます。



■ 図6：地盤面の指定

■ 第6条（地下室建築物の階数の制限）関係

（地下室建築物の階数の制限）

第6条 共同住宅又は長屋の用途に供する建築物で、周囲の地面と接する位置の高低差が3メートルを超え、かつ、地階を有するもの（以下「地下室建築物」という。）の階数は、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域においては4を、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域においては6を超えてはならない。

2 前項に規定する地域とそれ以外の地域にわたる地下室建築物については、同項に規定する地域にある地下室建築物の部分について同項の規定を適用する。

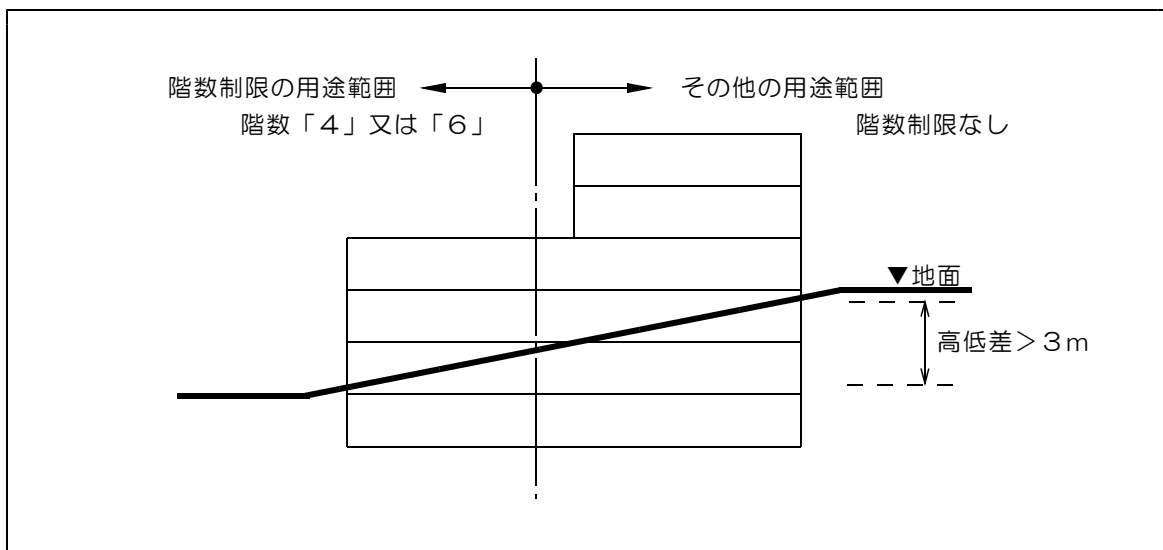
【趣旨】

本条は、法第50条に基づき、地下室建築物の階数について定めたものである。

【解説】

1. 「地下室建築物の部分」について（第2項）

「地下室建築物の部分」の規定を例示すると、次のとおりです。



■ 図7：地下室建築物の部分