

# 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の概要

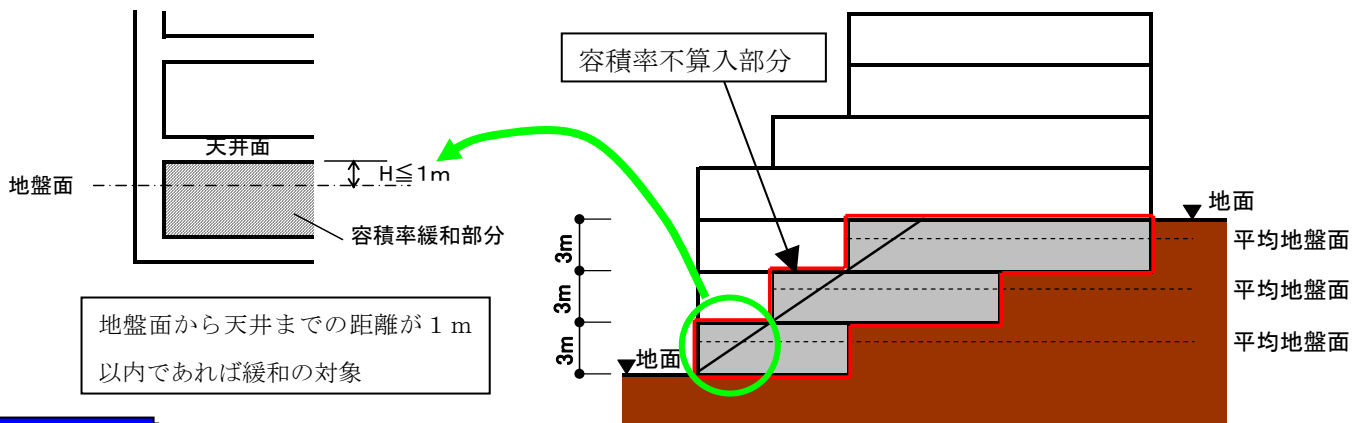
平成6年の建築基準法改正で、住宅地下室の容積率緩和制度が導入されました。これにより、高低差の大きな斜面地では、平坦地に比べて、大規模な共同住宅等の建設が可能となりました。

平成16年に建築基準法が改正され、容積率緩和規定を適用する際に基準となる地盤面を地域の実情に応じて条例で定めることができるようになりました。

この規定に基づき、斜面地に建築される共同住宅等に対し、容積率が緩和される住宅地下室を制限し、建物全体のボリュームを抑えるため、「熱海市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」を定めました。

## 住宅地下室の容積率緩和とは

地階にある住宅部分については、住宅全体の床面積の3分の1を限度に容積率に算入されないという制度です。



## 問題点

ある階が住宅地下室となり、容積率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「平均地盤面」とその階との関係によります。高低差が大きいほど複数の「平均地盤面」が発生し、容積率不算入となる住宅地下室が何層も生まれる結果となりました。これが平坦地に比べ、大規模な共同住宅等が建設される一因となっています。

## 条例を定めることにより

条例により地盤面を「建築物が接する地面の最も低い位置から3m以内の高さの平均の水平面」とします。

地盤面を1つに決めることにより、斜面地においては、住宅地下室の容積率不参入によるボリュームの増加が抑制されます。

対象区域：熱海市全域  
(風致地区・景観地区・地区計画の区域は除く。)  
対象用途：共同住宅、長屋

