

○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

平成十七年十二月八日

条例第六十四号

改正 平成二十七年六月三十日

条例第三十七号

(目的)

第一条 この条例は、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号。以下「法」という。）第五十二条第五項及び建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号。以下「令」という。）第三百三十五条の十五の規定に基づき、地盤面を別に定めることにより、斜面地における建築物の容積率の緩和を制限し、もって住宅地の良好な住環境の保全を図ることを目的とする。

(用語の定義)

第二条 この条例における用語の意義は、法及び令並びに都市計画法（昭和四十三年法律第百号）で使用する用語の例による。

(適用区域)

第三条 この条例の規定は、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に適用する。

(適用建築物)

第四条 この条例の規定は、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（以下「老人ホーム等」という。）の用途に供する建築物（共同住宅若しくは長屋又は老人ホーム等の用途に供する部分を有する建築物を含む。）で周囲の地面と接する位置の高低差が三メートルを超えるものに適用する。

(地盤面)

第五条 前二条の規定によりこの条例の適用を受ける建築物にあつては、建築物が接する地面のうち最も低い位置からの高さが三メートル以内の平均の高さを法第五十二条第三項の地盤面とする。

(適用の除外)

第六条 前条の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

- 一 修繕又は模様替えを行う建築物
- 二 この条例の施行又は適用の際現に建築の工事中の建築物が容積率の限度を超えている部分（この条例の適用前に法第五十二条第三項の規定により容積率の限度内であった

建築物のうち、この条例の適用により容積率の限度を超えるに至った建築物の部分（以下同じ。）を有する場合で、確認済証の交付を受けた建築物の計画を変更して建築するもの（敷地面積、建築面積及び延べ面積の変更を伴わないものに限る。）

2 前条の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物で、区長が周辺の住環境を害するおそれがないと認めて許可したものについては、適用しない。

一 この条例の施行又は適用の際現に存する建築物（以下「既存建築物」という。）が容積率の限度を超えている部分を有する場合で、既存建築物の延べ面積の範囲内で建築を行い、建築後の延べ面積が既存建築物の延べ面積を超えないもの

二 この条例の施行又は適用の際現に建築の工事中の建築物が建築物の容積率の限度を超えている部分を有するもので、確認済証の交付を受けた建築物の計画を変更する場合（敷地面積、建築面積又は延べ面積の変更を伴うときに限る。）において、変更前の建築物の容積率を超えない範囲で建築するもの

（建築物の敷地が適用区域の内外にわたる場合の措置）

第七条 建築物の敷地が第三条に規定する区域の内外にわたる場合においては、第四条中「建築物」とあるのは、「建築物の部分」とする。

（委任）

第八条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

付 則

この条例は、平成十八年四月一日から施行する。

付 則

この条例は、公布の日から施行する。