
川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例

(平成16年6月24日条例第27号)

及び同解説

(平成27年9月版)

川崎市まちづくり局

目次

第1条	(目的)	1
第2条	(用語の意義)	1
第3条	(法第50条の規定に基づく斜面地建築物の階数の制限)	3
第4条	(斜面地対象行為の計画の確認)	5
第5条	(斜面地対象行為の計画の確認の基準)	6
第6条	(斜面地対象行為の計画の変更)	18
第7条	(斜面地対象行為者の変更)	19
第8条	(工事の着手の制限)	19
第9条	(工事の完了の検査)	20
第10条	(勧告)	20
第11条	(命令)	21
第12条	(報告等の徴収及び立入検査)	21
第13条	(適用除外)	21
第14条	(手数料)	21
第15条	(委任)	22
第16条	(罰則)	22
第17条	(罰則)	22
第18条	(罰則)	22
第19条	(罰則)	23
第20条	(両罰規定)	23
附則		24

川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、斜面地建築物に関し、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第50条の規定に基づき構造に関する制限について定めるとともに、周囲の盛土及び建築物の位置に関する制限その他必要な事項を定め、もって斜面地建築物と周辺の住環境との調和を図ることを目的とする。

【解説】

本市の斜面地における地下室マンションは、建築・土木技術の高度化等を背景として、土地利用が困難であった急傾斜の斜面地においても開発が可能となり、それとともに形態も斜面地なりの階段状ではないものも出現しました。そこで、斜面地における地下室マンションの形態を周辺の住環境と調和したものとするため、平成16年6月24日に本条例を公布し、同年9月1日に施行しました。

これにより、盛土を行い住宅地下室の容積率の緩和を多用する斜面地建築物に対して一定の効果を得ることができました。しかし、広範囲に盛土を行い、高さ算定の地盤面を嵩上げすることで、見かけ上建築物が高くなる事例や、これに伴い隣地境界線近くに大規模な擁壁等が築造される事例が増加するなど、当初想定していなかった新たな課題があらわれ、これらがもたらす高さ・近さによる圧迫感により、隣地の住民との紛争が発生しました。こうした課題に対応するため、斜面地対象行為の計画の確認の基準を見直し、斜面地建築物と周辺の住環境との更なる調和を図ることを目的として、平成25年3月22日に条例の改正を行い、同年7月1日に施行することとしました。

また、平成26年6月4日に公布された建築基準法の一部改正に伴い、斜面地建築物に老人ホーム等を追加するため、平成27年7月7日に条例の改正を行い、同年9月1日に施行しました。

本条例の第3条(階数の制限)は法第50条の規定に基づくものであり、法第6条若しくは法第6条の2の確認申請又は法第18条の計画通知時の審査対象となります。

本条例の第5条(斜面地対象行為の計画の確認の基準)は地方自治法(昭和22年法律第67号)第14条第1項の規定に基づく自主条例として、斜面地対象行為の計画についてのこの条例における確認の基準を定めたものです。

なお、地下室マンション等を対象とする川崎市建築基準条例第6条の2(地盤面等)にもご注意ください。

(用語の意義)

第2条 この条例で使用使用する用語の意義は、法、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）及び都市計画法（昭和43年法律第100号）で使用使用する用語の例による。

2 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) ①斜面地建築物 次のいずれかに掲げる建築物をいう。

ア 周囲の地面と接する位置の高低差が3メートルを超える共同住宅、長屋又は②老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この号において「老人ホーム等」という。）の用途に供する建築物で、③当該用途に供する部分を④地階に有するもの

イ 敷地内の地面の高低差が5メートルを超える敷地に建築する共同住宅、長屋又は老人ホーム等の用途に供する建築物で、当該用途に供する部分を地階に有するもの

(2) ⑤斜面地対象行為 敷地面積が500平方メートル以上である斜面地建築物の建築（これに伴う建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）で当該斜面地建築物に附属するものの新築、増築、改築又は移転を含む。）及びこれに伴う当該斜面地建築物の周囲における⑥盛土を行う行為をいう。

(3) 斜面地対象行為者 斜面地対象行為を行う者をいう。

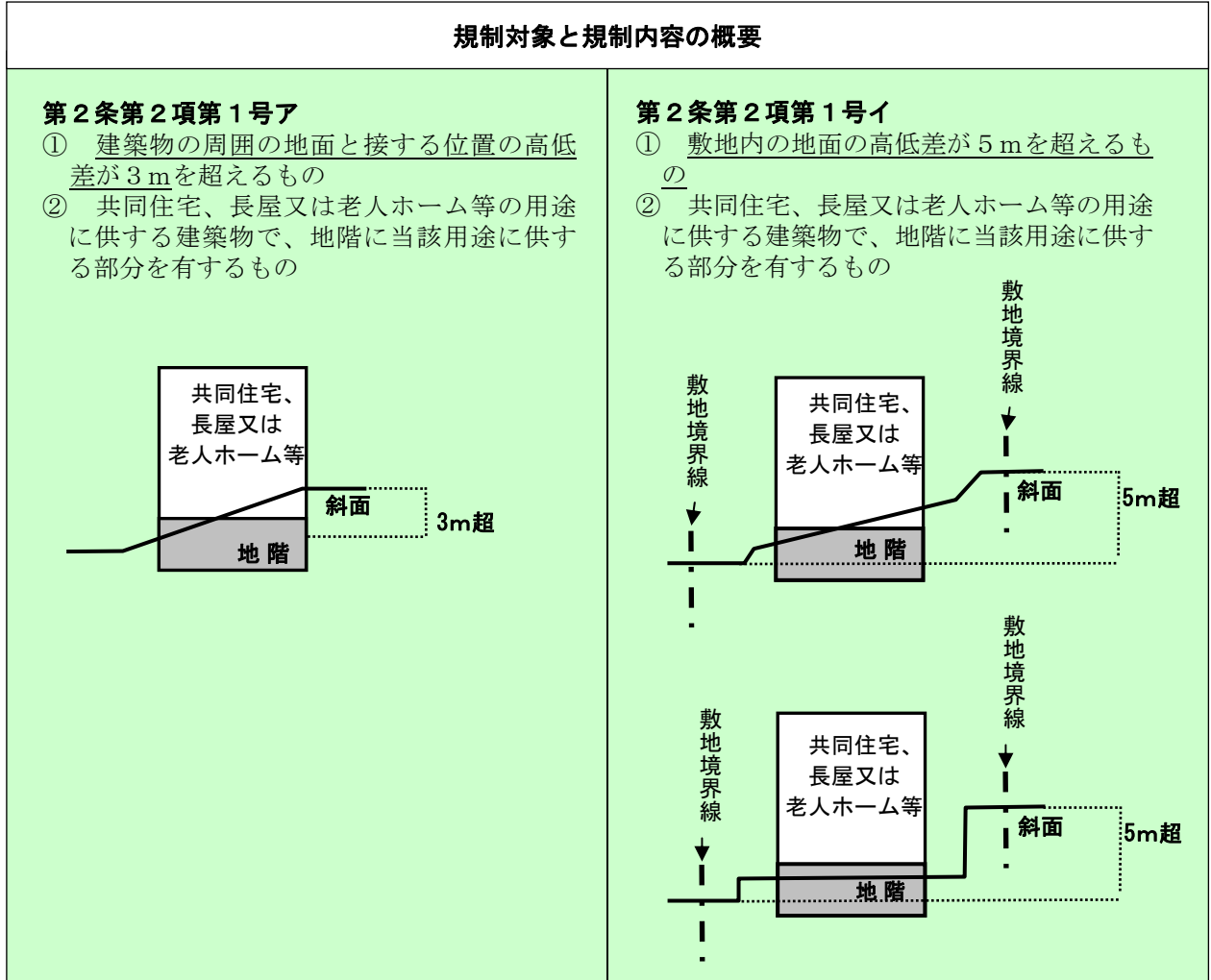
【解説】

＜第1項＞

用語の定義は、建築基準法、建築基準法施行令及び都市計画法で使用する用語の例によります。

＜第2項第1号＞

① 斜面地建築物 次のいずれかに掲げる建築物をいいます。



② 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの

居住のための施設として継続的入所施設である社会福祉施設、有料老人ホーム及び更生保護施設であり、その具体例は以下のとおり。

- (ア) 老人福祉法にいう認知症対応型老人共同生活援助事業に係る共同生活を営むべき住居、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム及び有料老人ホーム
- (イ) 児童福祉法にいう児童自立生活援助事業に係る共同生活を営むべき住居、乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、障害児入所施設及び児童自立支援施設
- (ウ) 生活保護法にいう救護施設、更生施設及び宿所提供施設
- (エ) 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律にいう障害者支援施設、宿泊型自立訓練に係る施設、共同生活援助に係る共同生活を営むべき住居及び福祉ホーム
- (オ) 売春防止法にいう婦人保護施設
- (カ) 更生保護事業法にいう更生保護施設

③ 当該用途(共同住宅、長屋又は老人ホーム等)に供する部分

共同住宅については、共同住宅の住戸の部分又は共用部分で、管理人室、トランクルーム、機械室、

電気室その他これらに類する建築物の部分等が該当します。

また、老人ホーム等については、居室のほか、物置、浴室、便所、食堂、調理室、事務室、宿直室、廊下、階段その他これらに類する建築物の部分等が該当します。

なお、いずれも容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入されない、自動車車庫等の部分、昇降機の昇降路の部分、共同住宅の共用の廊下及び階段の用に供する部分も含まれます。

④ 地階

地階の定義については、「川崎市建築基準法関係取扱基準集」を参照してください。

<第2項第2号>

⑤ 斜面地対象行為

敷地面積が500㎡以上の斜面地建築物ア又はイの建築及びこれに伴い当該斜面地建築物の周囲における盛土を行う行為をいいます。

- ① 敷地面積が500㎡以上の場合
- ② 斜面地建築物の周囲において盛土行為を行う場合

斜面地建築物ア又はイを建築する場合で、①と②のいずれにも該当する場合を、「斜面地対象行為」と定義しています。

新築時はもちろんのこと、既存の斜面地建築物に増築しようとする際であっても、斜面地建築物の周囲において盛土を行う場合は本号に該当します。

⑥ 盛土

宅地造成等規制法による盛土に該当するかにかかわらず、少しでも盛土を行う行為についても対象となります。

(法第50条の規定に基づく斜面地建築物の階数の制限)

第3条 前条第2項第1号アに掲げる斜面地建築物の階数は、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内の都市計画で定める高度地区(第1種)においては5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内の都市計画で定める高度地区(第2種)においては7を超えてはならない。

2 前項の規定は、同項の斜面地建築物のうち、次に掲げるものについては、適用しない。

- (1) 都市計画で定める高度地区における制限の適用の除外を受けたもの
- (2) 前号に掲げるもののほか、住戸及び住室の増加を伴わない増築をする場合において、市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

3 第1項の斜面地建築物の敷地が都市計画で定める高度地区(第1種)又は都市計画で定める高度地区(第2種)の内外にわたる場合における同項の規定の適用については、それぞれの高度地区ごとの同項の斜面地建築物の部分当該斜面地建築物とみなす。

【解説】

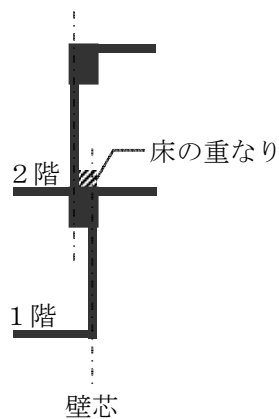
本条は、建築基準法第50条の規定に基づく条例となっており、同法第6条若しくは同法第6条の2の確認申請又は同法第18条の計画通知時に他の建築基準法の規定と併せて審査されます。

<第1項>

本項は階数の制限を規定しています。

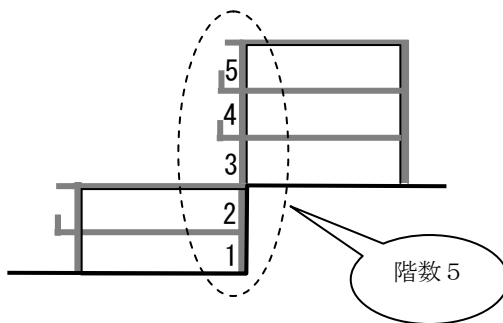
対象建築物は第2条第2項第1号アの斜面地建築物で、第1種高度地区(第一種及び第二種低層住居専用地域)においては階数5以下とし、第2種高度地区(第一種及び第二種中高層住居専用地域)においては階数7以下としなければなりません。

階数のイメージ図 1



各階壁芯で床の重なりを判断します。壁芯が鉛直方向で同一線上の場合は重なりがないものとみなし、左図のようにずれている場合は、上下階が重なっているとみなします。

階数のイメージ図 2



左図のようにバルコニー、吹きさらしの廊下等については、十分な開放性を有し床面積に算入されない場合であっても、階の一部であるため階数の算定対象に含まれます。

※屋上部分又は地階部分の階数の取扱いについては、「神奈川県建築基準法取扱基準—面積、高さ、階数等の算定方法—」を参照してください。

<第2項>

本項は、増築の場合における適用の除外規定です。許可に関しては、担当部署と協議してください。

<第3項>

高度地区が建築物の部分ごとに適用する規定であることから、本条についても同様の規定としています。

(斜面地対象行為の計画の確認)

第4条 斜面地対象行為者は、斜面地対象行為を行おうとするときは、あらかじめ、①規則で定めるところにより、その計画が次条各号に掲げる基準に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して、市長の確認を受けなければならない。この場合において、当該確認は、次の各号に掲げる斜面地対象行為の区分に応じ、当該各号に定める日までに受けるよう努めなければならない。

- (1) 都市計画法第29条第1項に規定する許可を要する開発行為に該当するもの
当該許可の申請を行う日
 - (2) 都市計画法第29条第1項に規定する許可を要しない開発行為で規則で定めるものに該当するもの
規則で定める日
 - (3) 前2号に掲げるもの以外のもの
法第6条第1項若しくは第6条の2第1項に規定する確認の申請又は法第18条第2項に規定する計画の通知を行う日
- 2 市長は、前項の規定による申請があった場合において、次条各号に掲げる基準に適合していることを確認したとき又は適合しないことを認めるときは、その旨を斜面地対象行為者に通知するものとする。

①規則で定めるところ

【川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例施行規則】

(斜面地対象行為の計画確認申請書の提出等)

第3条 条例第4条第1項の規定による申請書の提出は、斜面地対象行為の計画確認申請書(第3号様式)に、別表に掲げる図書その他市長が必要と認める図書又は書面を添えて行うものとする。

2 前項の申請書及び添付図書等の提出部数は、正本1通、副本1通及び写し1通とする。

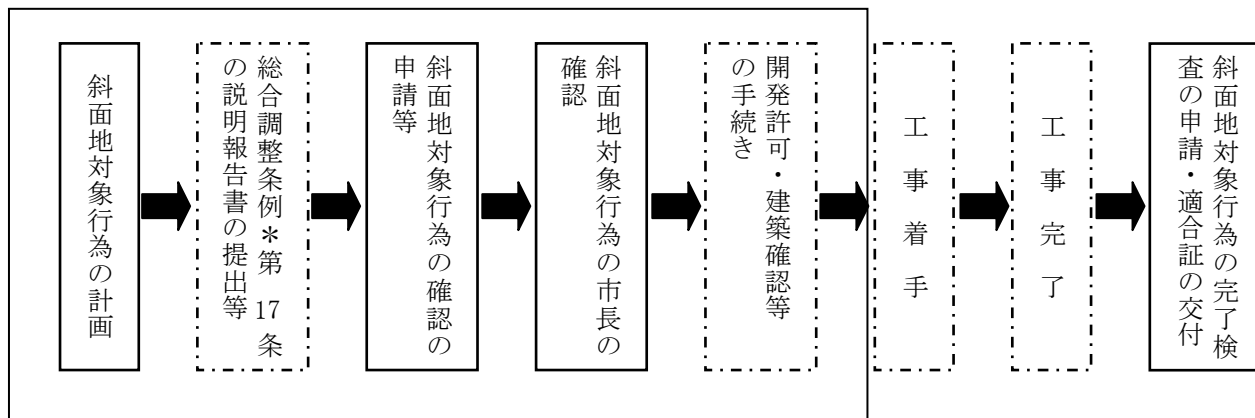
3 第1項の申請書の提出は、斜面地対象行為が次の各号のいずれかに該当するときは、当該各号に掲げる日以後に行うよう努めなければならない。

- (1) 川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例(平成15年川崎市条例第29号)第2条第4号に規定する対象事業(同条例第3条に掲げるものを除く。) 同条例第17条第1項に規定する説明報告書の提出日
- (2) 川崎市環境影響評価に関する条例(平成11年川崎市条例第48号)第2条第2号に規定する指定開発行為 同条例第27条の規定による条例評価書の公告(同条例第2条第2号ウに規定する第3種行為にあっては、同条例第25条第1項の規定による条例審査書の公告)の日
- (3) 川崎市環境影響評価に関する条例第2条第2号ただし書に規定する法対象事業 環境影響評価法(平成9年法律第81号)第27条の規定による評価書の公告の日
- (4) 都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第15項に規定する都市計画事業又は同法第12条の5第3項に規定する再開発等促進区内において同条第2項の規定により定められた地区整備計画に基づいて行われる事業 同法第17条第1項に規定する縦覧期間満了の日

【解説】

第1項及び規則第3条第3項では、斜面地対象行為者は「川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例」第17条の説明報告書の提出日等、他条例等で定められた日以降に斜面地対象行為の確認を申請することとしています。また、斜面地対象行為の市長の確認を受けた日以降に開発許可及び建築確認等の手続きを行なうよう規定しています。

手続きの流れ



*川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例

なお、本条例に該当する計画かどうかを早期に判断するための事前相談制度があります。事前相談書の提出は任意ですが、開発の事前相談の時期にあわせて活用することをすすめます。

(斜面地対象行為の計画の確認の基準)

第5条 斜面地対象行為の計画の確認の基準は、次に掲げるものとする。

- (1) 盛土を行わないとしても法及び法に基づく条例の規定による建築物の容積率並びに都市計画で定める高度地区における建築物の高さに関する制限に適合していること。
- (2) 次の表の左欄に掲げる隣地境界線の位置に応じ、当該位置からそれぞれ同表の右欄に掲げる斜面地建築物の部分等（地盤面下にあるものその他規則で定めるものを除く。）までの距離が4メートル以上であること。この場合において、当該位置が公園（都市公園法施行令（昭和31年政令第290号）第2条第1項第1号に規定する都市公園を除く。）、広場、水面その他これらに類するものに接するときは、当該位置は、その公園、広場、水面その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。

隣地境界線の位置	斜面地建築物の部分等
敷地の最も低い部分の高さから当該部分と斜面地建築物が周囲の地面と接する位置で最も高い部分との高さの差の3分の1の高さまでにある隣地境界線の位置	斜面地建築物の外壁又はこれに代わる柱の面
	斜面地建築物以外の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面
	擁壁以外の工作物 擁壁（盛土に接する部分に限る。）
上記以外の隣地境界線の位置	斜面地建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（盛土に接する部分に限る。）
	斜面地建築物以外の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（当該建築物の外壁又はこれに代わる柱の面が盛土に接する場合に限る。）
	擁壁以外の工作物（当該工作物が盛土に接する場合に限る。） 擁壁（盛土に接する部分に限る。）

【解説】

本条は、地方自治法(昭和22年法律第67号)第14条第1項の規定に基づく自主条例として、斜面地対象行為の計画についてのこの条例における確認の基準を定めたものです。

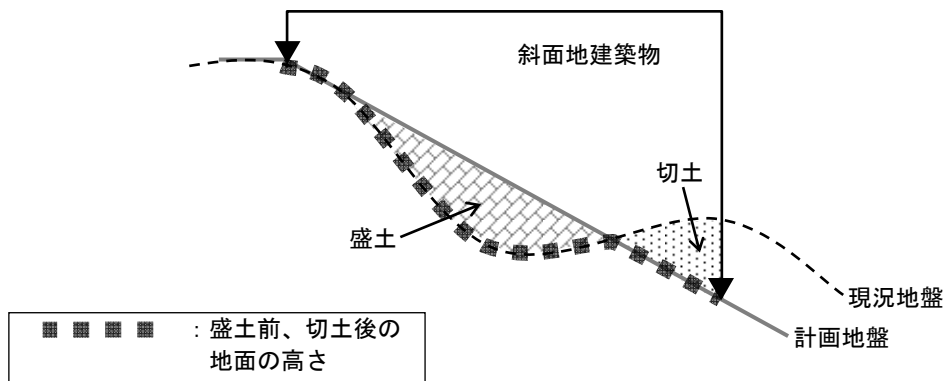
前条第1項において斜面地対象行為の計画が適合しなければならないとしているものを規定しています。第1号は、斜面地建築物の容積率及び高さについて規定しており、第2号は、隣地境界線から4メートルの範囲における斜面地建築物の設置について規定しています。

計画は、第1号と第2号の両方の基準に適合しなければなりません。

<第1号>

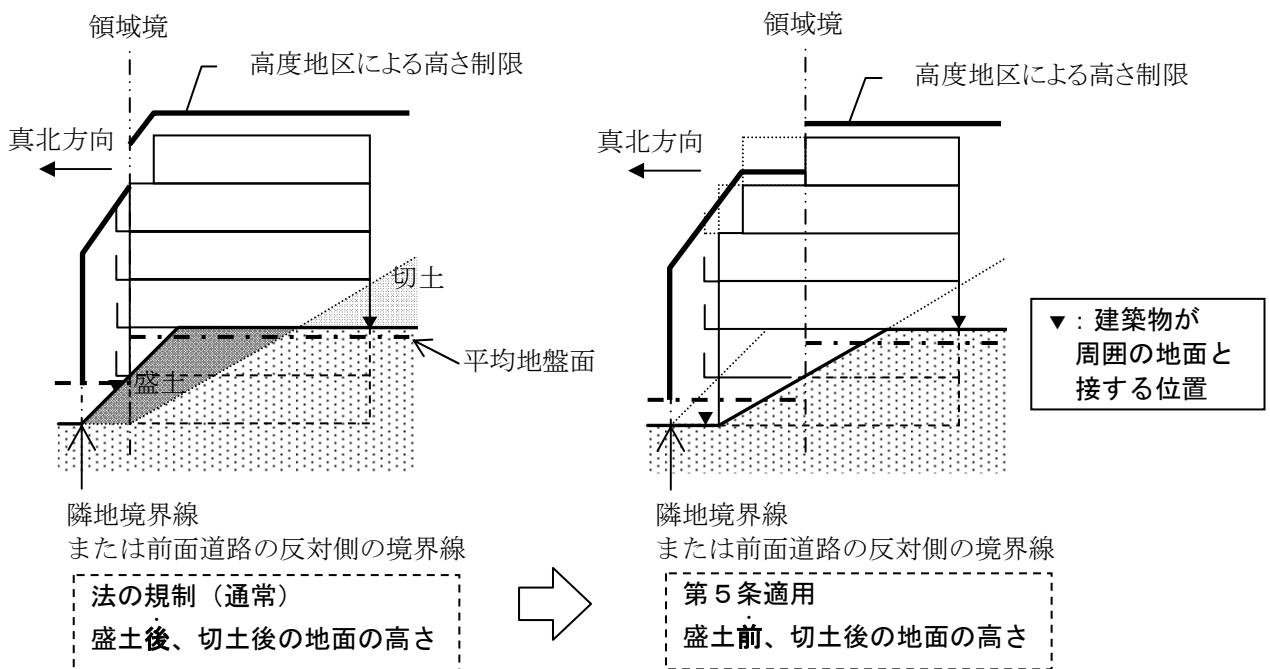
本号は、盛土による斜面地建築物の容積率及び高さの基準を規定しています。

「盛土を行わないとしても」の意味するところは、斜面地建築物が周囲の地面と接する位置を、盛土をする部分は盛土後の地面の高さではなく現況地面の高さ、切土をする部分は切土後の地面の高さ(以下「盛土前、切土後の地面の高さ」という。)に接するものとして考えるということです。

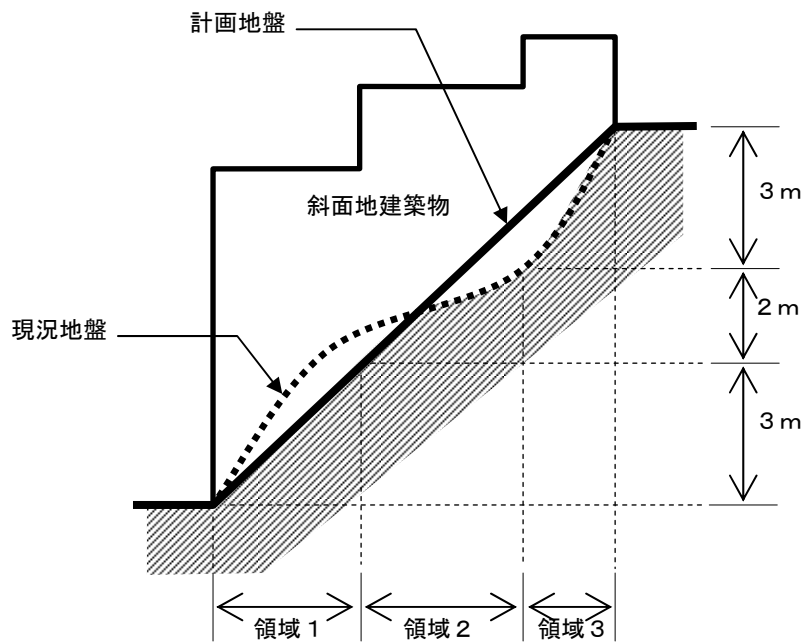


容積率については、盛土前、切土後の地面の高さにおいて建築基準法施行令第1条第2号の地階の判定の地盤面及び法第52条第4項、第5項(川崎市建築基準条例第6条の2)の地階容積緩和の地盤面の算定を行い、それらの地盤面をもとに法及び法に基づく条例(「川崎市建築基準条例」、「川崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例」等)に規定する容積率の制限を準用し、適合することとしています。

建築物の高さについても、盛土前、切土後の地面の高さにおいて建築基準法施行令第2条第2項の地盤面の算定を行い、その地盤面をもとに法及び都市計画で定める川崎都市計画高度地区における高さの制限を準用し、適合することとしています。



地面と接する位置の高低差が3mを超える場合の地盤面は、「神奈川県建築基準法取扱基準」により地面と接する位置の最高点又は最低点から3mごとに領域を設定することとしています。盛土前、切土後の地面の高さによる平均地盤面算定の方法上やむを得ない場合には、3m以内ごとの適切な高さにより領域を設定することができます。



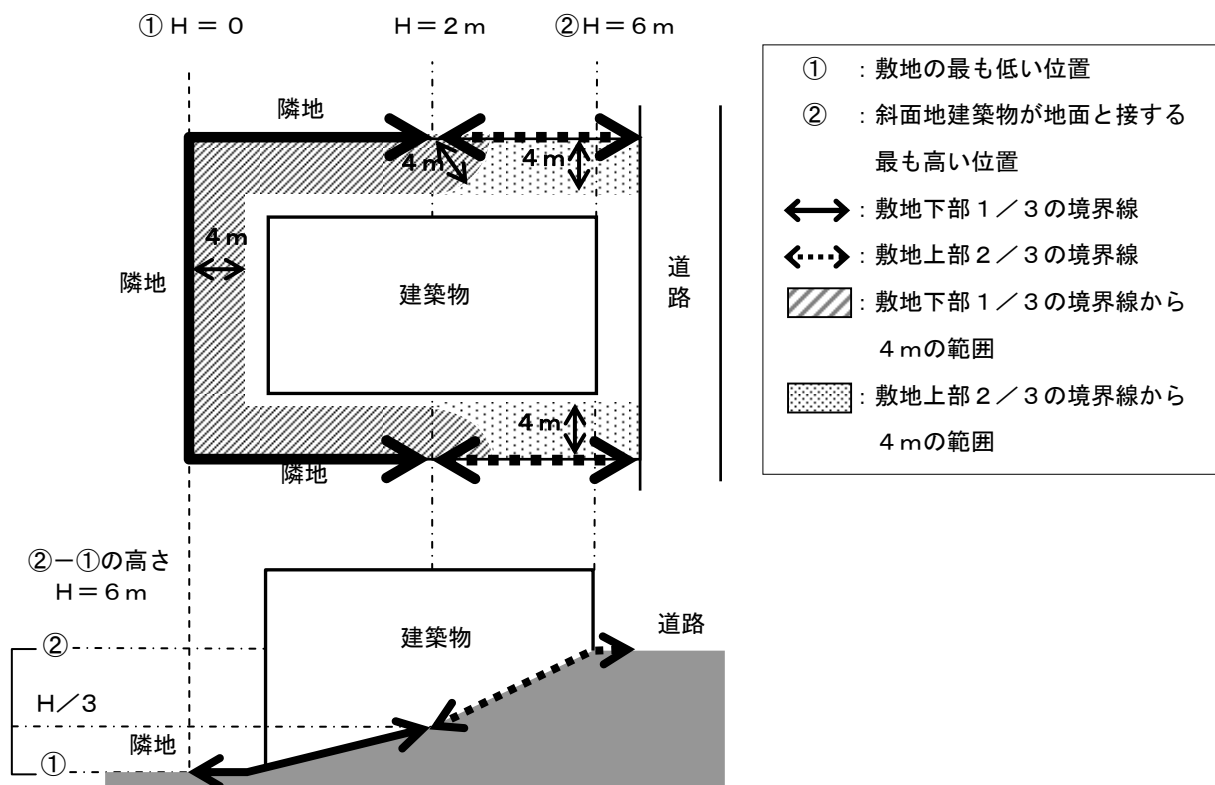
これらの規定の適合を判断する資料として、盛土前、切土後の地面の高さによる建築基準法施行令第1条第2号の地階の判定、建築基準法施行令第2条第2項の地盤面算定表、法第52条第4項、第5項の地階容積緩和の地盤面算定表等の添付が必要になります。

なお、本号の規定による地盤面の算定方法は、法第6条の規定による確認申請上の判断とは異なる場合があります。確認申請では、「神奈川県建築基準法取扱基準」に基づいて算定した地盤面において法その他の関係規定に適合させる必要があります。

<第2号>

本号は、周囲への圧迫感の軽減のために、隣地境界線から斜面地建築物の部分等の距離を4メートル以上確保することを規定しています。

敷地の最も低い部分と、斜面地建築物が周囲の地面と接する位置で最も高い部分との高低差の3分の1の高さまでにある隣地境界線の位置(以下「敷地下部1/3の境界線」という。)と、それ以外の隣地境界線の位置(以下「敷地上部2/3の境界線」という。)から4メートルの範囲内において、設置ができない斜面地建築物の部分や工作物をそれぞれ定めています。



なお、敷地の外側に公園等がある場合は、隣地境界線が当該公園等の幅の2分の1だけ外側にあるとみなして、4メートルの水平距離を算定することとしています。

ここでいう「公園」とは、都市公園法施行令第2条第1項の規定に規定する都市公園とし、「都市公園法施行令第2条第1項第1号に規定する都市公園」とは、一般的に街区公園と呼ばれるもので、都市公園法施行令第2条第1項第1号では、『主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする都市公園は、街区内に居住する者が容易に利用することができるように配置し、その敷地面積は、0.25ヘクタールを標準として定めること』としています。

また、公園、広場、水面その他これらに類するものとは、河川や線路敷等をいいます。

川崎市では「川崎市緑化指針」に基づき敷地内の緑化が求められる場合がありますが、本号により設けられた空地部分についても積極的に緑化をするなどして、更なる圧迫感の軽減に努めてください。

敷地下部1/3の境界線から4mの範囲内においては、原則、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び工作物の設置が制限されます。擁壁については、盛土に接するものが規制の対象となります。

一方、敷地上部2/3の境界線から4mの範囲内においては、盛土に接するものが規制の対象となります。

「斜面地建築物以外の建築物」とは、マンションに附属して別棟で建てられる、自動車車庫や自転車駐輪場、倉庫等が該当します。

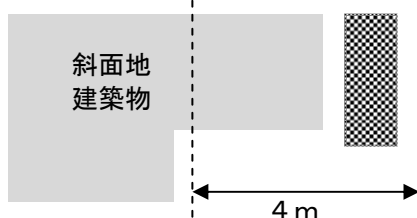
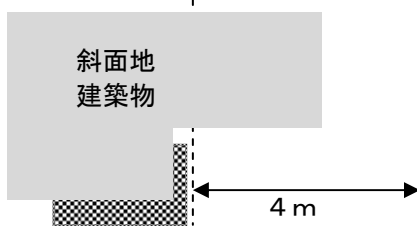
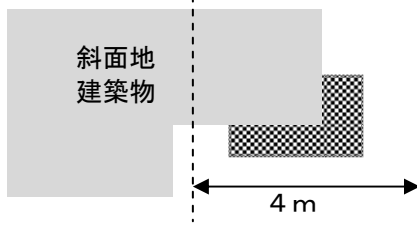
「擁壁以外の工作物」とは、建築物に該当しない機械式駐車場や貯水槽等が該当します。

「擁壁」とは、その高さにかかわらず、すべての擁壁が該当します。

対 象		敷地下部 1 / 3 における 4 m の範囲内の制限	敷地上部 2 / 3 における 4 m の範囲内の制限
建築物	斜面地建築物	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は隣地境界線から 4 m の範囲内に設けてはならない。	建築物が隣地境界線から 4 m の範囲内で盛土に接している場合、その建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は隣地境界線から 4 m の範囲内に設けてはならない。
	斜面地建築物以外の建築物	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は隣地境界線から 4 m の範囲内に設けてはならない。	建築物が（隣地境界線からの距離に関係なく）盛土に接している場合、その建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は隣地境界線から 4 m の範囲内に設けてはならない。
工作物	擁壁以外の工作物	工作物は隣地境界線から 4 m の範囲内に設けてはならない。	工作物が（隣地境界線からの距離に関係なく）盛土に接している場合、その工作物は隣地境界線から 4 m の範囲内に設けてはならない。 （工作物が盛土に直接は接していないが、機械式駐車場等で盛土部分から出入りを行う場合等、その工作物の利用上「盛土に接する」と扱います。）
	擁壁	擁壁が盛土に接している場合、隣地境界線から 4 m の範囲内に設けてはならない。	擁壁が盛土に接している場合、隣地境界線から 4 m の範囲内に設けてはならない。

下図に、敷地上部2/3における4mの範囲内の制限の例を示します。

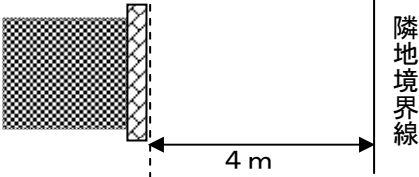
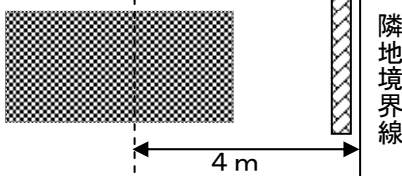
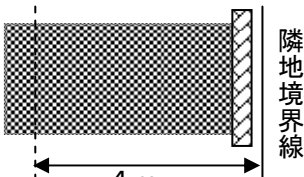
■ 建築物 ■ 盛土

対 象		敷地上部 2 / 3 における制限の例示			
建築物	斜面地建築物		隣地境界線	建築物の部分が隣地境界線から 4 m の範囲内で盛土に接していない場合、外壁又はこれに代わる柱の面は 4 m の範囲内に設けることが可能。	○
			隣地境界線	建築物の部分が隣地境界線から 4 m の範囲外で盛土に接している場合、外壁又はこれに代わる柱の面は 4 m の範囲内に設けることが可能。	○
			隣地境界線	建築物の部分が隣地境界線から 4 m の範囲内で盛土に接している場合、外壁又はこれに代わる柱の面は 4 m の範囲内に設けられない。	×

斜面地建築物 以外の建築物		建築物が <u>盛土に接していない</u> 場合、隣地境界線から4 mの範囲内に設けることが可能。	○
		建築物が <u>盛土に接している</u> 場合、隣地境界線から4 mの範囲内に設けられない。	×
		建築物が <u>盛土に接している</u> 場合、隣地境界線から4 mの範囲内に設けられない。	×

工作物（擁壁以外）
 擁壁
 盛土

対 象		敷地上部 2 / 3 における制限の例示		
工作物	擁壁以外の 工作物		工作物が <u>盛土に接していない</u> 場合、隣地境界線から4 mの範囲内に設けることが可能。	○
			工作物が <u>盛土に接している</u> 場合、隣地境界線から4 mの範囲内には設けられない。	×
			工作物が <u>盛土に接している</u> 場合、隣地境界線から4 mの範囲内には設けられない。	×
			工作物（機械式駐車場等）が盛土に接していないが、盛土部分から出入りをするなどの場合、 <u>利用上盛土に接すると扱い</u> 、4 mの範囲内には設けられない。	×

擁壁		擁壁が盛土に接しているが、隣地境界線から4mの範囲内にはないため設けることが可能。	○
		擁壁が盛土に接していない場合（既存の擁壁や切土による崖面を覆う擁壁の場合）、隣地境界線から4mの範囲内に設けることが可能。	○
		擁壁が盛土に接している場合、隣地境界線から4mの範囲内に設けられない。	×

①地盤面下にあるものその他規則で定めるものを除く。

【川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例施行規則】

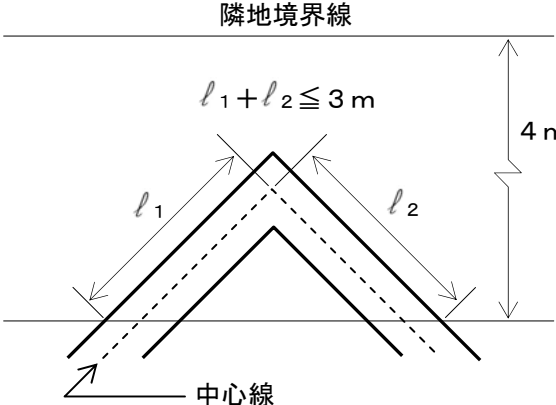
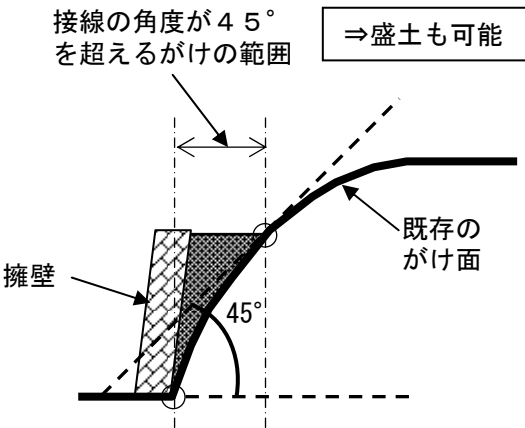
（隣地境界線の位置からの距離に関する基準に適合することを要しない斜面地建築物の部分等）

第6条 条例第5条第2号に規定する規則で定める斜面地建築物の部分等は、次の各号に掲げる斜面地建築物の部分等の区分に応じ、当該各号に定めるものとする。

- (1) 斜面地建築物の外壁又はこれに代わる柱の面 隣地境界線の位置から4メートル未満の範囲にある外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの
- (2) 斜面地建築物以外の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面 次のいずれかに該当するもの
 - ア 隣地境界線の位置から4メートル未満の範囲にある外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの
 - イ 隣地境界線の位置から4メートル未満の範囲にある軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの
- (3) 擁壁以外の工作物 隣地境界線の位置から4メートル未満の範囲にある高さが2.3メートル以下で、かつ、築造面積の合計が5平方メートル以内であるもの
- (4) 擁壁 既存の崖面に災害を防止するために必要な措置を講ずるためのもの

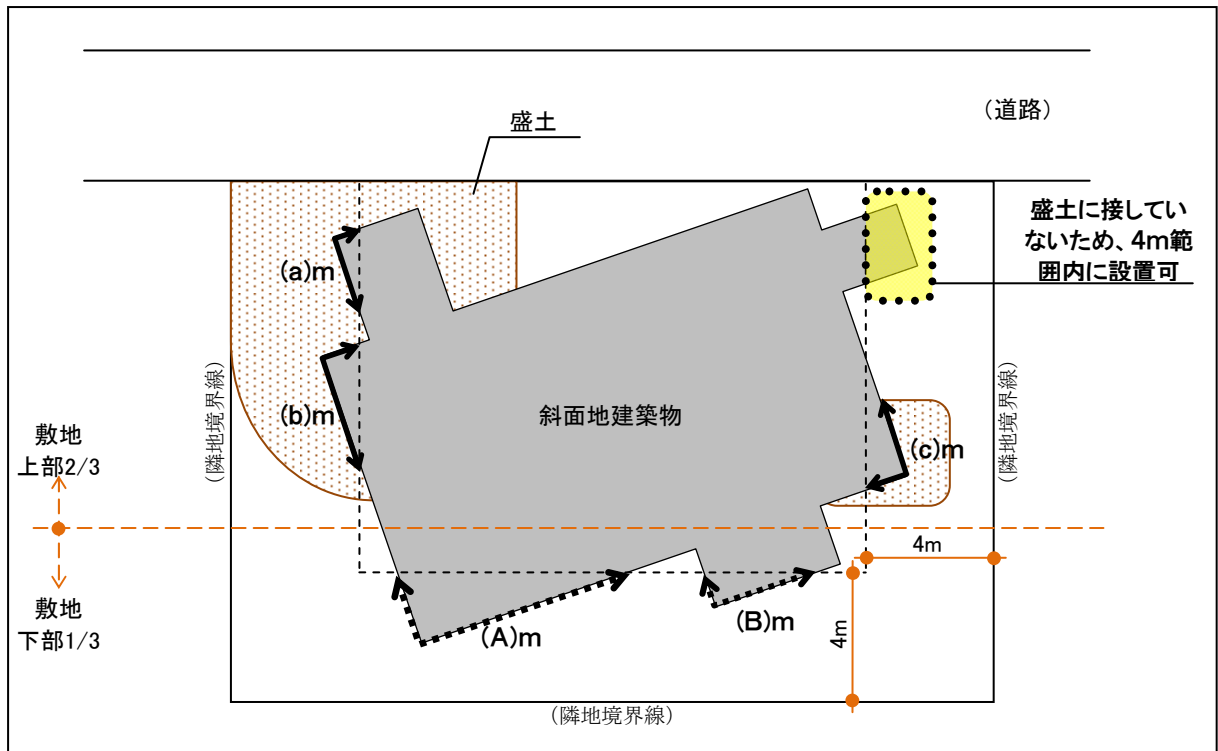
条例第5条第2号では、隣地境界線から4mの範囲内における建築物及び工作物の設置できないものを規定していますが、下表の斜面地建築物の部分等のように、圧迫感を与えず、周囲に与える影響が少ないものは、規則第6条により規制対象から除外されるため、設置が可能になります。

なお、附属する門又は塀で、網状で透過性のあるもの等については、設置が可能です。

斜面地建築物等の区分	隣地境界線から4mの範囲内に設置可能な部分
斜面地建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・地盤面下にあるもの ・外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの 
斜面地建築物以外の建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・地盤面下にあるもの ・外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの ・軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの
擁壁以外の工作物	<ul style="list-style-type: none"> ・地盤面下にあるもの ・高さが2.3メートル以下で、かつ、築造面積の合計が5平方メートル以内であるもの
擁壁	<ul style="list-style-type: none"> ・地盤面下にあるもの ・既存のがけ面に災害を防止するために必要とされる擁壁 <p>※「災害を防止するために必要とされる擁壁」とは、既存のがけの接線の角度が45°超であり、安全上それを覆うことが必要な擁壁のこと。この場合、必要最小限の盛土は可能としています。</p> 

【隣地境界から4mの距離に満たない距離にあるもので、設置可能なものの例示】

■斜面地建築物



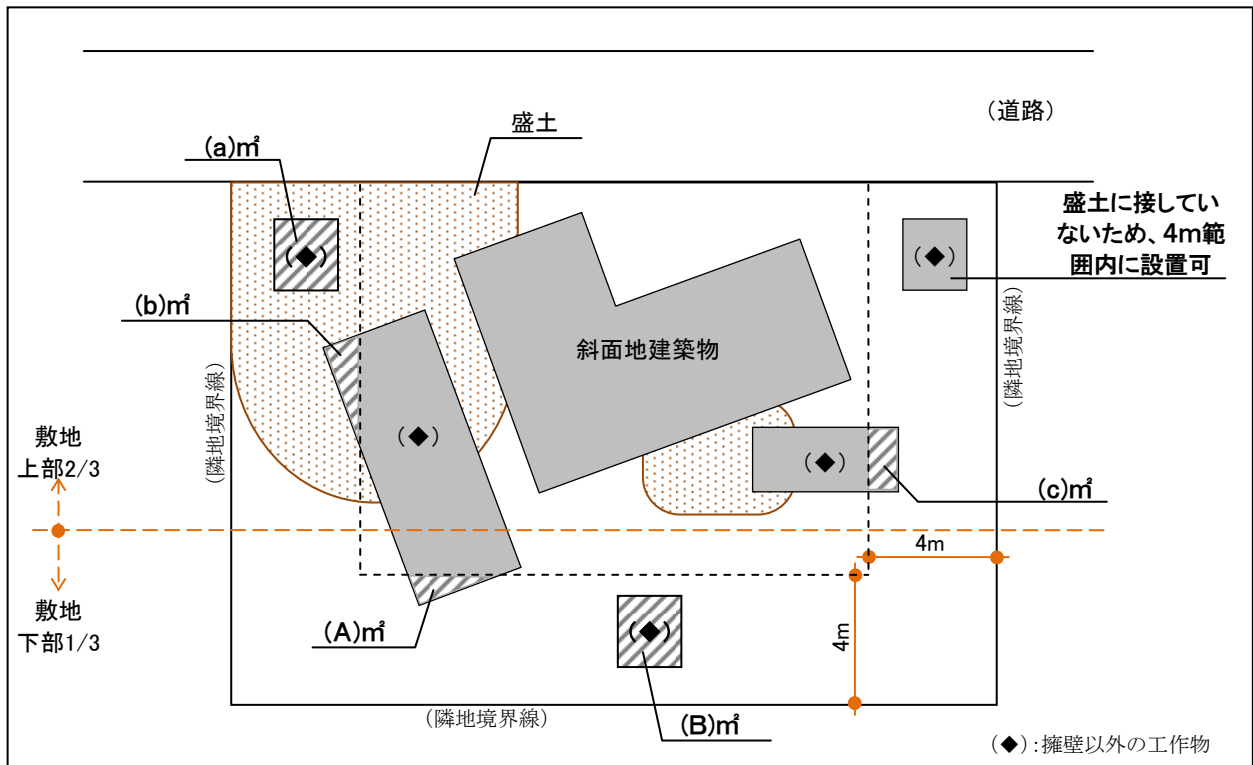
□敷地上部2/3

・外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以内 → $(a)+(b)+(c) \leq 3m$

□敷地下部1/3

・外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以内 → $(A)+(B) \leq 3m$

■擁壁以外の工作物



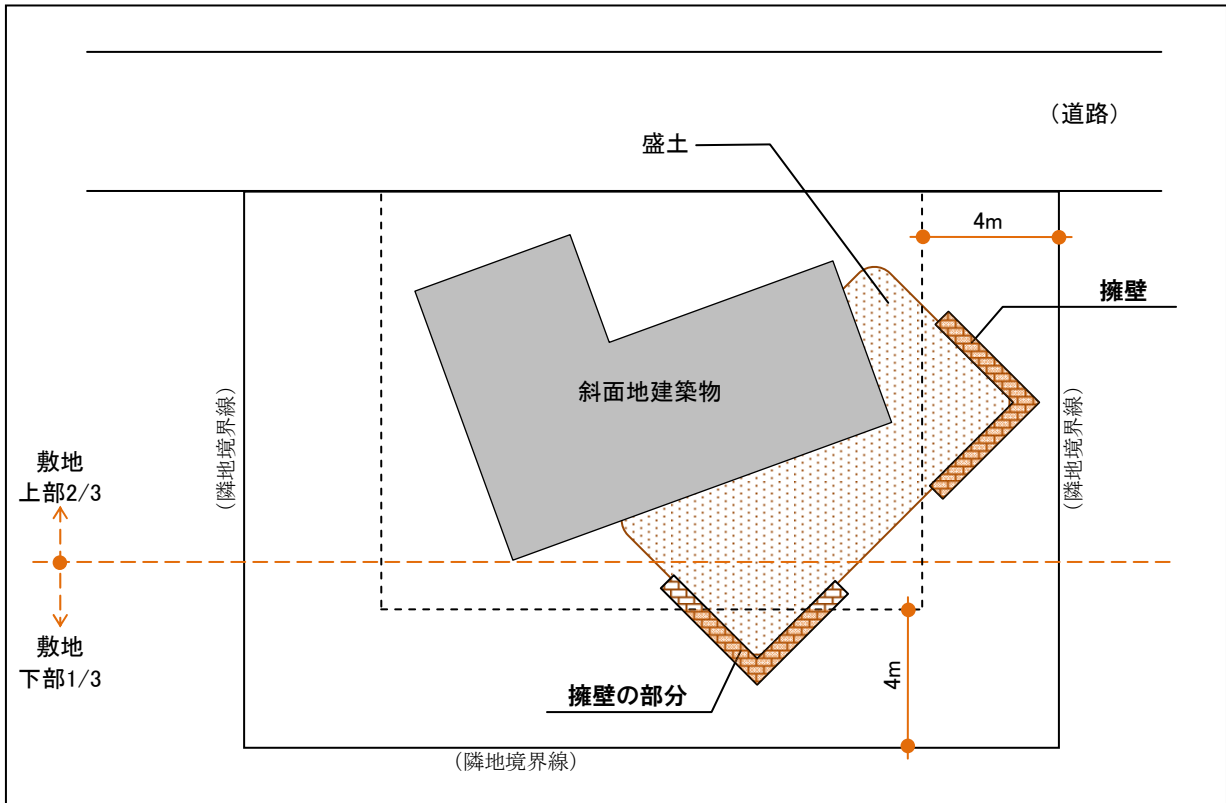
□敷地上部2/3

・高さ2.3m以下、かつ、築造面積の合計が5m²以内 → $(a)+(b)+(c) \leq 5\text{m}^2$

□敷地下部1/3

・高さ2.3m以下、かつ、築造面積の合計が5m²以内 → $(A)+(B) \leq 5\text{m}^2$

■擁壁



□敷地上部2/3

- ・既存の崖面を覆う安全上必要なもの

□敷地下部1/3

- ・同上

(斜面地対象行為の計画の変更)

第6条 斜面地対象行為者は、第4条第2項の確認の通知を受けた斜面地対象行為の計画の変更をしようとするときは、①規則で定めるところにより、変更後の計画が前条各号に掲げる基準に適合するものであることについて、変更の確認の申請書を提出して市長の確認を受けなければならない。ただし、②規則で定める軽微な変更については、この限りでない。

2 第4条第1項後段及び第2項の規定は、前項の変更の確認について準用する。

3 第1項ただし書に規定する軽微な変更をしたときは、③規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。

①規則で定めるところ

【川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例施行規則】

(斜面地対象行為の計画変更確認申請書の提出等)

第9条 条例第6条第1項の規定による申請書の提出は、斜面地対象行為の計画変更確認申請書(第6号様式)に、変更に係る内容を示した図書を添えて行うものとする。

2 前項の申請書及び添付図書の提出部数は、正本1通、副本1通及び写し1通とする。

3 第1項の申請書の提出は、斜面地対象行為が次の各号のいずれかに該当するときは、当該各号に掲げる日以後に行うよう努めなければならない。

(1) 川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例第2条第4号に規定する対象事業(同条例第3条に掲げるものを除く。)で、同条例第24条第3項の規定により同条例第17条第1項に規定する説明報告書の提出を再度行うもの 当該説明報告書の提出日

(2) 川崎市環境影響評価に関する条例第2条第2号に規定する指定開発行為で、同条例第28条第2項の規定により同条例第27条の規定による条例評価書(同条例第2条第2号ウに規定する第3種行為にあつては、同条例第25条第1項の規定による条例審査書)の公告を再度行うもの 当該条例評価書又は当該条例審査書の公告の日

(3) 川崎市環境影響評価に関する条例第2条第2号ただし書に規定する法対象事業で、環境影響評価法第28条の規定により同法第27条に規定する評価書の公告を再度行うもの 当該評価書の公告の日

(4) 都市計画法第4条第15項に規定する都市計画事業又は同法第12条の5第3項に規定する再開発等促進区内において同条第2項の規定により定められた地区整備計画に基づいて行われる事業で、同法第21条第2項において準用する同法第17条第1項の規定による縦覧を行うもの 当該縦覧の期間満了の日

②規則で定める軽微な変更

【川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例施行規則】

(軽微な変更)

第10条 条例第6条第1項ただし書の規則で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

(1) 地名地番の変更

(2) 工事監理者又は工事の請負人の変更

(3) 工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日の変更

(4) 当該変更により条例第5条の規定に係る変更が生じない場合で、新たに確認を受ける必要がないと市長が認めたもの

③規則で定めるところ

【川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例施行規則】

(変更届出書)

第12条 条例第6条第3項及び第7条の規定による届出は、変更届出書(第7号様式)により行うものとする。

【解説】

本条は、計画の変更の手続きについて規定しています。

第1項及び第3項は斜面地対象行為の計画の変更及び軽微な変更について規定しており、斜面地対象行為の計画の変更をしようとするときは、規則第10条で定める地名地番の変更等の軽微な変更を除き、変更の確認の申請書を提出して市長の確認を受けなければなりません。

なお、軽微な変更については、規則第12条により変更届出書(第7号様式)を提出します。

第2項は前項の手続きの時期について規定しており、条例第4条第1項後段に規定する開発許可及び建築確認等の手続きの前に行うこととしています。

(斜面地対象行為者の変更)

第7条 第4条第1項の確認の申請後、相続、合併その他の理由により斜面地対象行為者に変更があったときは、変更後の斜面地対象行為者は、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

【解説】

斜面地対象行為者に変更があった場合は、届出が必要となります。

その他の理由とは、売買等による変更が該当します。

(工事の着手の制限)

第8条 斜面地対象行為者及び斜面地対象行為に係る工事の請負人(請負工事の下請人を含む。以下同じ。)は、斜面地対象行為者が第4条第2項の確認の通知を受けた日以後でなければ、斜面地対象行為に係る工事に着手してはならない。

2 斜面地対象行為者及び斜面地対象行為に係る工事の請負人は、斜面地対象行為の計画の変更(第6条第1項ただし書に規定する軽微な変更を除く。)について同条第2項において準用する第4条第2項の確認の通知を受けた日以後でなければ、当該変更に係る工事に着手してはならない。

【解説】

本条は、斜面地対象行為者及び工事の請負人は、本条例の確認の通知(変更の確認の通知を含む。)を受けた日以後でなければ、工事に着手してはならないことを規定しています。

(工事の完了の検査)

第9条 斜面地対象行為者は、斜面地対象行為に係る工事を完了したときは、規則で定めるところにより、市長の検査を申請しなければならない。

2 前項の規定による申請は、当該工事が完了した日から4日以内しなければならない。ただし、申請をしなかったことについて災害その他やむを得ない理由があるときは、この限りでない。

3 前項ただし書の場合における検査の申請は、その理由がやんだ日から4日以内しなければならない。

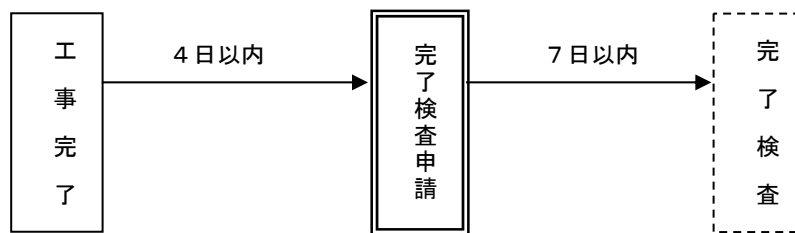
4 市長は、第1項の規定による申請を受理した場合において、その申請を受理した日から7日以内に、当該工事に係る建築物等及び土地が第5条各号に掲げる基準に適合しているかどうかを検査しなければならない。

5 市長は、前項の規定による検査をした場合において、当該工事に係る建築物等及び土地が第5条各号に掲げる基準に適合していることを認めるときは、斜面地対象行為者に適合証を交付するものとする。

【解説】

本条は、斜面地対象行為に係る工事の完了検査等を規定しています。

斜面地対象行為者は工事が完了した日から4日以内に完了検査の申請をし、市長の検査を受けなければなりません。



(勧告)

第10条 市長は、次に掲げる場合には、斜面地対象行為者又は斜面地対象行為に係る工事の請負人に対し、斜面地対象行為に係る工事を停止し、又は相当の期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(1) 第8条の規定に違反して、斜面地対象行為に係る工事に着手したとき。

(2) 斜面地対象行為に係る工事に係る建築物等又は土地が第5条各号に掲げる基準に適合していないと認めるとき。

【解説】

本条は、斜面地対象行為者等に対する勧告について規定しています。

第1号は斜面地対象行為の計画の確認の通知を受けずに工事に着手した場合、又は斜面地対象行為の計画の変更の確認の通知を受けずに変更する部分の工事に着手した場合、市長の勧告の対象になることを規定しています。

第2号は斜面地対象行為に係る工事が第5条の基準に適合しないと認める場合、市長の勧告の対象になることを規定しています。

(命令)

第11条 市長は、前条の規定による勧告を受けた者が当該勧告に従わないときは、その者に対し、斜面地対象行為に係る工事を停止し、又は相当の期限を定めて必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

【解説】

本条は、前条の勧告を受けた斜面地対象行為者又は斜面地対象行為に係る工事の請負人が勧告に従わない場合に、市長がその者に対し、勧告に従うよう命令できることを定めています。

(報告等の徴収及び立入検査)

第12条 市長は、第4条から前条までの規定の施行に必要な限度において、斜面地対象行為者又は斜面地対象行為に係る設計者、工事監理者若しくは工事の請負人に対し、必要な報告若しくは資料の提出を求め、又は当該職員に斜面地対象行為に係る土地の区域内に立ち入り、斜面地対象行為に係る建築物等、土地若しくは工事の状況を検査させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

【解説】

本条は、市長が第4条から前条までの規定の施行のために、斜面地対象行為者又は斜面地対象行為に係る設計者、工事監理者若しくは工事の請負人に対し、必要な報告若しくは資料の提出を求めること、又、市職員に斜面地対象行為に係る土地の区域内に立ち入り、工事の状況の立入検査をさせることができることを定めています。

(適用除外)

第13条 斜面地対象行為が次の各号のいずれかに該当するときは、第4条から前条までの規定は、適用しない。

- (1) 災害のため必要な応急措置として行う行為で規則で定めるもの
- (2) 軽易な行為その他の行為で規則で定めるもの

【解説】

災害のための応急仮設建築物等については、適用しないことを定めています。
なお、第2号に規定する規則は未制定です。

(手数料)

第14条 第3条第2項第2号の規定に基づく許可の申請に対する審査を行う場合は、1件につき、27,000円の手数料を徴収する。

2 前項の手数料は、申請の際、申請者から徴収する。

3 次の各号のいずれかに該当するときは、手数料を減額し、又は免除することができる。

- (1) 官公署からの申請によるとき。
- (2) その他市長が減額又は免除を適当と認めるとき。

4 既納の手数料は、還付しない。

【解説】

本条は、許可の申請手数料について定めています。

(委任)

第15条 この条例に定めるもののほか、この条例の実施のため必要な事項は、規則で定める。

【解説】

本条は、この条例の施行に関するの基準等を規則に委任することを定めています。

(罰則)

第16条 第11条の規定による市長の命令（第10条第2号の勧告に係るものに限る。）に違反した者は、6月以下の懲役又は500,000円以下の罰金に処する。

【解説】

本条は、この条例の実効性を確保するため、第10条第2号の勧告にもかかわらず、第11条の規定による市長の是正命令に違反した者に対する罰則を定めたものです。

第17条 第3条第1項の規定に違反した場合における第2条第2項第1号アに掲げる斜面地建築物の設計者（設計図書を用いないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該斜面地建築物の工事施工者）は、500,000円以下の罰金に処する。
2 前項に規定する違反があった場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して同項の罰金刑を科する。

【解説】

本条は、この条例の手続きの実効性を確保するため、罰則を定めたものです。

第1項では、建築基準法第106条の規定に基づき、第3条の階数の制限の規定に違反した場合の罰則を定めています。

なお、第3条の階数の制限は、建築基準法第50条に基づく規定となるため、違反した場合は、本条の罰則とともに、同法第9条の違反是正命令の対象となります。その命令に従わない場合は、建築基準法第98条の規定により、3年以下の懲役又は300万円以下の罰金に処することとなります。

第2項では、階数の制限は建築物の構造を制限する規定なので、建築基準法第98条第1項第2号等と同様の罰則であることから、同条第2項等の規定と同様の規定を設けています。なお、同様の理由から、建築基準法第98条第1項第2号等に該当する者を前項の対象者としています。

第18条 第11条の規定による市長の命令（第10条第1号の勧告に係るものに限る。）に違反した者は、300,000円以下の罰金に処する。

【解説】

本条は、この条例の手続きの実効性を確保するため、第10条の勧告にもかかわらず、第11条の規定による市長の是正命令に違反した者に対する罰則を定めたものです。

第19条 次の各号のいずれかに該当する者は、200,000円以下の罰金に処する。

- (1) 第9条第1項の規定による申請をせず、又は虚偽の申請をした者
- (2) 第12条第1項の規定による報告若しくは資料の提出をせず、若しくは虚偽の報告若しくは虚偽の資料の提出をし、又は同項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者

【解説】

本条は、この条例の手続きの実効性を確保するため、罰則を定めたものです。

第1号では、第9条第1項の規定による工事完了検査の申請をせず、又は虚偽の申請をした場合の罰則を定めています。

第2号では、第12条第1項の規定による報告若しくは資料の提出をせず、若しくは虚偽の報告若しくは資料の提出をし、又は立入検査の拒否等をした場合の罰則を定めています。

(両罰規定)

第20条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関して、前16条から前条までの違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。

【解説】

本条は、この条例の実効性を確保するために、前4条の両罰規定を定めたものです。

条例に違反する行為については、その行為を行うものが個人である場合、あるいは行っている者の意思ではなく、その所属する組織の命令に基づき行う場合等、その性質上違反者を罰するだけでは条例の実効性を確保できない場合があります。

そのため、違反者を罰するほか、業務主体である法人又は個人事業者等に対しても罰則を課すものとします。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成16年9月1日から施行する。ただし、第14条及び附則第3項の規定は、同年10月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の日前において、法第6条第1項若しくは第6条の2第1項に規定する確認の申請又は法第18条第2項に規定する計画の通知を行ったもの、都市計画法第29条第1項に規定する許可の申請を行ったもの、川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例（平成15年川崎市条例第29号）第17条第1項に規定する説明報告書の提出を行ったもの、川崎市環境影響評価に関する条例（平成11年川崎市条例第48号）第11条又は第19条の規定による公告を行ったものその他規則で定めるものに係る斜面地対象行為については、第4条から第12条までの規定は、適用しない。

3 第14条の規定は、附則第1項ただし書に規定する規定の施行の日以後にする申請について適用する。

附 則（平成17年3月24日条例第17号）

(施行期日)

1 この条例は、規則で定める日から施行する。（平成17年5月31日規則第69号で平成17年6月1日から施行）

(経過措置)

2 この条例の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

附 則（平成25年3月22日条例第11号）

(施行期日)

1 この条例は、平成25年7月1日から施行する。

(経過措置)

2 改正後の条例第5条に規定する確認の基準は、この条例の施行の日以後の申請に係る斜面地対象行為（改正後の条例第2条第2項第2号に規定する斜面地対象行為をいう。以下同じ。）の計画について適用し、同日前の申請に係る斜面地対象行為の計画については、なお従前の例による。

附 則（平成27年7月7日条例第58号）

(施行期日)

1 この条例は、平成27年9月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の日前において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項若しくは第6条の2第1項に規定する確認の申請又は同法第18条第2項に規定する計画の通知を行ったもの、都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項に規定する許可の申請を行ったもの、川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例（平成15年川崎市条例第29号）第17条第1項に規定する説明報告書の提出を行ったもの、川崎市環境影響評価に関する条例（平成11年川崎市条例第48号）第11条又は第19条の規定による公告を行ったものその他川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例附則第2項に規定する規則で定めるものに係る斜面地対象行為（同条例第2条第2項第2号に規定する斜面地対象行為をいう。以下同じ。）（この条例による改正後の川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例第2条第2項第1号に規定する老人ホーム、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であって、同号の斜面地建築物に該当するものに係る斜面地対象行為に限る。）については、同条例第4条から第12条までの規定は適用しない。

【解説】

平成25年3月22日に改正した条例第5条の経過措置において、施行日である7月1日より前に申請されたものは、改正後の新たな制限は適用されず、従前の制限が適用されることと規定しています。よって、施行日において着手しているかいないかに関わらず、最初の申請が施行日より前に行われているのであれば、施行日以後に計画変更を行ったとしても、従前の制限が適用されることとなります。

川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例及び同解説

平成27年9月 発行

編集 川崎市まちづくり局指導部

川崎市川崎区宮本町1番地

TEL 044-200-3007
