

平成24年10月19日
まちづくり委員会 資料

川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例の一部改正の基本的な考え方に係るパブリックコメントの実施について

<資料目次>

- ・ 資料1 川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例の一部改正の基本的な考え方について
- ・ 資料2 川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例と高度地区の制限の概要（現行）
- ・ 資料3 今後のスケジュール等について
- ・ 資料4 川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例の一部改正の基本的な考え方に係るパブリックコメントについて

<参考資料（別冊）>

- ・ 川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例
- ・ 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
- ・ 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

1 現状と課題

- 平成6年の住宅地下室の容積率緩和制度及び平成9年の共同住宅の共用部分の容積率緩和制度の創設により、斜面地において地下室マンションが多く建築され、周辺住民との紛争が多発。
- 平成16年に周辺の住環境との調和を図ることを目的として「川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例」を制定し、敷地面積500㎡以上で、盛土(※)により住宅地下室の容積率緩和を過度に使用する地下室マンションを抑制する制限を行った。
- さらに、平成18年に建築基準条例において、住宅地下室の容積率緩和の算定の基礎となる地盤面の位置を、建築物の接する位置のうち最も低い位置から高さ3m以内の平均の水平面と規定し、住宅地下室の容積率緩和を使用できる範囲を限定することで、上記のような地下室マンションの抑制に一定の効果を得ている。
- しかし、制定後約7年が経過する中で、新たな課題が発生し、近年、次のような事例の増加により、近隣との紛争が多く発生。

・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、見た目上高くなる建築物の増加
→ 高さによる圧迫感

・それに伴い、敷地の有効利用のため、隣地境界線近くに大規模な擁壁等を築造する事例の増加
→ 近さによる圧迫感

2 斜面地建築物研究会

私権や財産権に対する制限を強化する条例改正案に対し、その公益性・実効性等について慎重な検討を行うため、法律・建築・都市計画の学識経験者からなる「川崎市斜面地建築物研究会」を設置。

< 研究会で出された主な意見 >

項目	意見
構成	第5条第1号(「盛土に関する制限」と第2号(「緩衝空地(※)に関する制限」)が選択制となっており、現在圧倒的に申請数の多い第5条第1号の物件において、緩衝空地が設けられないことが紛争の1つの要因となっているため、両方の制限を義務化すべき。
高さ	盛土をすることで見た目上高い地下室マンションが建築されており、盛土前の地盤面から高度地区(※)の制限に適合させることが望ましい。
近さ	敷地下部1/3以外の部分についても緩衝空地を設けることが望ましい。 建築物等でも擁壁でも与える圧迫感は同じであり、擁壁についても緩衝空地内で設置制限の対象に加えるのが望ましい。 既存の擁壁や安全上必要な擁壁の扱いについて検討が必要。

3 見直しの方向性

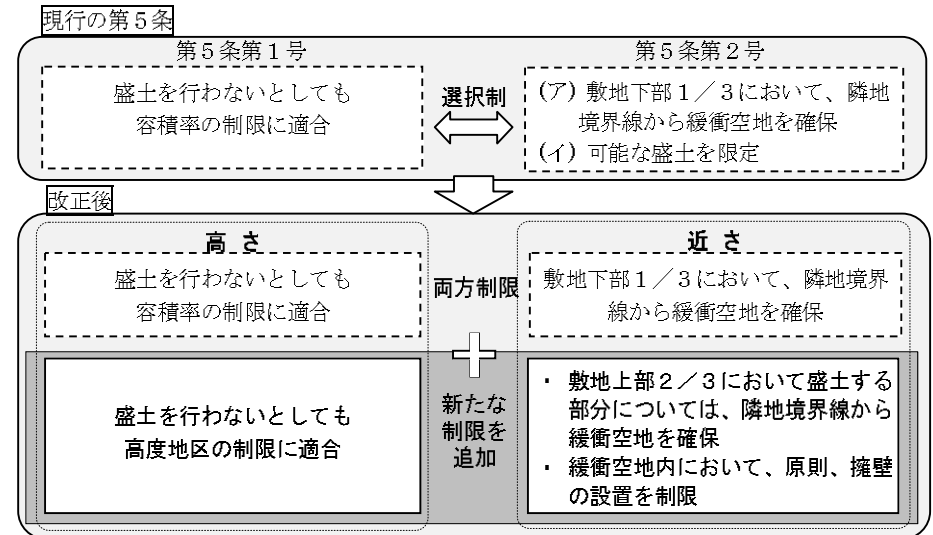
斜面地建築物研究会での議論等を踏まえ、斜面地建築物と周辺の住環境との調和を図るため、現行条例の制限について次のような見直しを行う。

- ① 条例の構成の変更(第5条第1号、第2号の選択制の見直し)
- ② 盛土を行わないとしても高度地区の制限に適合させる規定の追加
- ③ 敷地上部の盛土をする部分について、緩衝空地を設ける規定の追加
- ④ 緩衝空地内での設置規制の対象に擁壁を追加
(既存の擁壁や既存の崖面を覆う安全上必要な擁壁等は適用を除外)

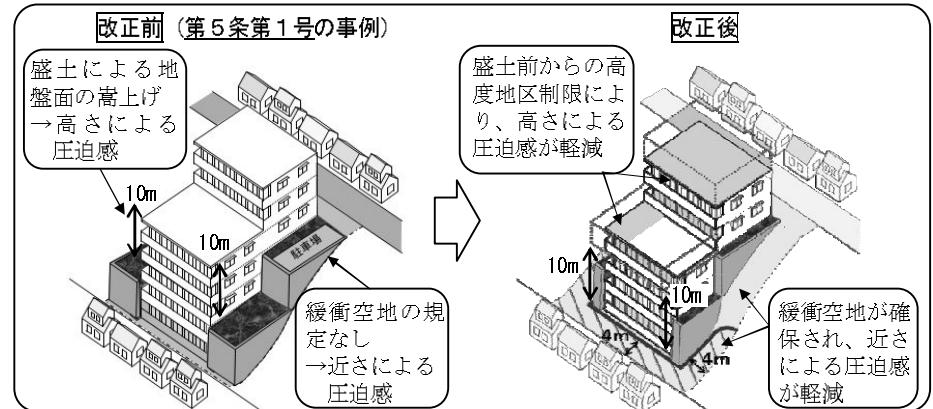
4 条例改正案の考え方

(1) 条例改正案(第5条を見直し、「高さ」・「近さ」両方の制限をかける)

周辺の住環境との調和を図ることを目的として「川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例」を制定し、住宅地下室の容積率緩和を過度に使用する地下室マンションの抑制に一定の効果を得ているが、「高さ」・「近さ」による新たな課題が発生しているため、現行条例の見直しを行う。



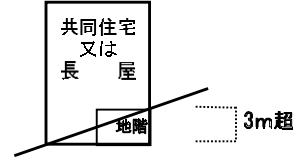
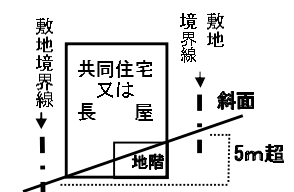
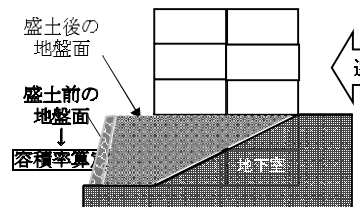
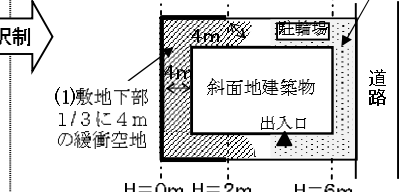
(2) 条例改正案のイメージ図



※ 用語の解説

- 盛土**: 現状の地面よりも土を盛り上げること。建築物の高さ算定は、盛土をした後の地面から算定することとなるため、盛土を行えば見た目上高い建築物を造ることが可能になる。
- 緩衝空地**: 斜面地建築物や工作物等が、隣接地に与える圧迫感を和らげるために設ける空地。
- 高度地区**: 良好な市街地環境の形成を図ることを目的として、用途地域に連動して、建築物の高さの最高限度の制限(10m、15m、20m)を都市計画で定める地区。

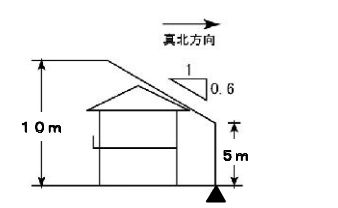
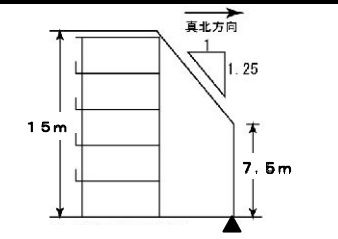
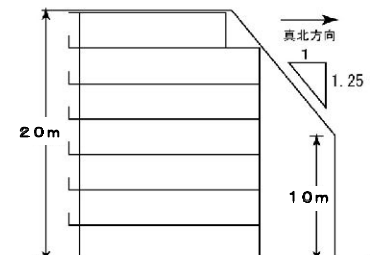
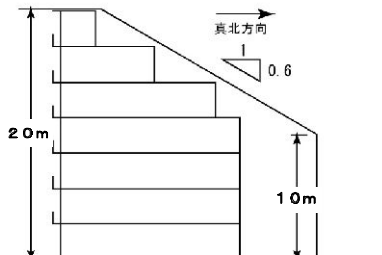
■現行の斜面地条例の制限の概要

規制対象と規制内容の概要	
目的	第1条 斜面地建築物と周辺の住環境の調和を図ること
対象	第2条第2項第1号ア 斜面地建築物ア ①建築物の周囲の地面と接する位置の高低差が3mを超えるもので、 ②共同住宅又は長屋の用途に供する建築物で、地階に当該用途に供する部分を有するもの 
	第2条第2項第1号イ 斜面地建築物イ ①敷地内の地面の高低差が5mを超えるもので、 ②共同住宅又は長屋の用途に供する建築物で、地階に当該用途に供する部分を有するもの 
(建築基準法による委任規定)	第3条 □規制内容□ 第1種高度地区・・・階数5以下（第一種・第二種低層住居専用地域） 第2種高度地区・・・階数7以下（第一種・第二種中高層住居専用地域）
対象行為	第2条第2項第2号 斜面地対象行為 ①敷地面積が500㎡以上の場合で、 ②斜面地建築物の周囲において盛土を行う場合
(地方自治法による委任規定)	第5条 第1号か第2号のいずれかの基準に適合していること
	【第1号】盛土を行わないとしても容積率の制限に適合 
	【第2号】(1)敷地下部の隣地境界線からの緩衝空地を確保 (2)可能な盛土を限定 (1)敷地下部 1/3に4mの緩衝空地 (2)可能な盛土を限定 

■現行の高度地区の制限の概要

川崎市では、土地利用の適正な配置による機能的な都市活動の確保や良好な市街地環境の形成を図ることを目的として、用途地域に連動して、建築物の高さの最高限度を制限する「高度地区」を都市計画で制定。

高度地区は、日照や採光などの生活環境を保護するため、建物の高さを制限するとともに、北側制限も強化しており、制限内容によって、第1種、第2種、第3種、第4種にわけ、第一種及び第二種低層住居専用地域には第1種高度地区、第一種及び第二種中高層住居専用地域には第2種高度地区、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域及び近隣商業地域のうち容積率200%の地域には第3種高度地区、工業地域（住居系の建築物に適用）には第4種高度地区を指定。

第1種高度地区	第2種高度地区
 <p>隣地境界線または前面道路反対側境界線</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第一種低層住居専用地域 ・第二種低層住居専用地域 	 <p>隣地境界線または前面道路反対側境界線</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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3種高度地区	第4種高度地区
 <p>隣地境界線 または 前面道路反対側境界線</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第一種住居地域 ・第二種住居地域 ・準住居地域 ・準工業地域 ・近隣商業地域のうち容積率200%の地域 	 <p>隣地境界線 または 前面道路反対側境界線</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工業地域（住居系の建築物（※注）に適用） <p>※注：住居系の建築物とは、その全部又は一部を住宅（長屋を含む）、共同住宅、寄宿舎、下宿又はこれらに附属する用途に供する建築物</p>

今後のスケジュール等について

- ・平成24年10月23日～11月21日（30日間）パブリックコメント
- ・平成25年 2月 改正条例案 議会上程予定
- ・平成25年 3月 改正条例公布予定
- ・平成25年 4月 } 改正条例 周知期間（運用指針を定め指導）
- |
- ・平成25年 6月 }
- ・平成25年 7月 改正条例 施行予定

※ 改正条例及び施行規則の改正に伴い、条例解説の改正も行います。

「川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例の一部改正の基本的な考え方」について意見を募集します

平成16年に周辺の住環境との調和を図ることを目的として「川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例」を制定しましたが、制定後約7年が経過する中で、新たな課題が発生しており、斜面地建築物と周辺の住環境とのさらなる調和を図るため、現行条例の一部改正の基本的な考え方について、市民の皆様の御意見を募集します。

1 意見募集期間

平成24年10月23日(火)から平成24年11月21日(水) ※当日消印有効

2 閲覧場所及び配布場所

川崎市ホームページ、各区役所市政資料コーナー、かわさき情報プラザ（川崎市役所第3庁舎2階）、まちづくり局指導部建築情報課（明治安田生命川崎ビル11階）

3 閲覧物

- ・川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例の一部改正の基本的な考え方について

- ・今後のスケジュール等

参考資料

- ・川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例と高度地区の制限の概要（現行）
- ・川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例（現行）
- ・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（現行）
- ・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（現行）

4 意見の提出方法

次のいずれかの方法により提出してください（電話による意見等は受け付けておりませんので御了承ください。）。
なお、様式は自由ですが、別添の「意見書」を御活用ください。

（1）郵送又は持参

〒210-8577 川崎市川崎区宮本町1番地

川崎市まちづくり局指導部建築情報課（明治安田生命川崎ビル11階）

（2）FAX

FAX番号 044-200-3089

（3）電子メール

市ホームページのパブリックコメント専用ページから所定の方法により送信

※ 意見書の書式は自由です。必ず「題名」、「氏名（法人又は団体の場合は、名称及び代表者の氏名）」及び「連絡先（電話番号、FAX番号、メールアドレス又は住所）」を明記してください。

※ 電話や来庁による口頭での御意見はお受けできませんので御了承ください。

5 その他

お寄せいただいた御意見は、個人情報を除き、類似の内容を整理又は要約した上で、御意見とそれに対する本市の考え方を取りまとめてホームページ等で公表する予定です。

6 問い合わせ先

まちづくり局指導部建築情報課 電話番号 044-200-3018

平成24年10月19日
まちづくり委員会 参考資料（別冊）

<参考資料（別冊）>

- ・ 川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例
- ・ 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
- ・ 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

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〕

最近改正 平成17年3月24日条例第17号

(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。

(用語の意義)

第2条 この条例で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) 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又は長屋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

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又は長屋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) 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。

(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を当該斜面地建築物とみなす。

（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、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たときは、その旨を斜面地対象行為者に通知するものとする。

（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に関する制限に適合していること。
- (2) 前号に掲げる基準に適合しない斜面地対象行為の計画については、次に掲げる基準に適合していること。
 - ア 斜面地建築物の部分その他の規則で定めるものから隣地境界線の一部その他の規則で定める位置までの距離が4メートル以上であること。
 - イ 盛土が次のいずれかに該当すること。
 - (ア) 斜面地建築物の敷地が道路に接する部分から当該斜面地建築物までの通路その他の斜面地建築物に居住する者の生活に必要な施設を確保する目的で行われる盛土で規則で定めるもの
 - (イ) 衛生上又は安全上必要な措置として行われる盛土であって、市長がやむを得ないと認めるもの

（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、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、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、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。

(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。

(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。

(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日以内にななければならない。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日以内にななければならない。
- 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。

(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。

(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。

(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。

(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

(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。

(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。

(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。

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（設計図書を用いずに工事を施工し、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。

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。

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

（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、第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。

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 この条例の施行の前日において、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。

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

〔平成16年8月26日〕
規則第78号

最近改正 平成17年3月31日規則第28号

(趣旨)

第1条 この規則は、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年川崎市条例第27号。以下「条例」という。）の施行について必要な事項を定めるものとする。

(許可の申請等)

第2条 条例第3条第2項第2号の規定による許可を受けようとする者は、許可申請書（第1号様式）に、次に掲げる図書又は書面を添えて市長に提出しなければならない。

- (1) 付近見取図
- (2) 配置図
- (3) 各階平面図
- (4) 立面図
- (5) 断面図
- (6) その他市長が必要と認めるもの

2 市長が条例第3条第2項第2号の規定による許可をしたときは、許可通知書（第2号様式）により申請者に通知するものとする。

(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)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

(許可を要しない開発行為等)

第4条 条例第4条第1項第2号(条例第6条第2項において準用する場合を含む。
以下この条において同じ。)の規則で定める開発行為は、次の各号に規定する開発行
為とし、条例第4条第1項第2号の規則で定める日は、当該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とする。

(1) 都市計画法第29条第1項第6号に掲げる開発行為に該当するもの 土地区画
整理法(昭和29年法律第119号)第4条第1項又は第14条第1項若しくは
第2項に規定する認可の申請を行う日

(2) 都市計画法第29条第1項第7号に掲げる開発行為に該当するもの 都市再開
発法(昭和44年法律第38号)第7条の9第1項に規定する認可の申請を行う
日

(3) 都市計画法第29条第1項第8号に掲げる開発行為に該当するもの 大都市地
域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法(昭和50年法律第
67号)第33条第1項又は第37条第1項に規定する認可の申請を行う日

(斜面地対象行為の計画確認通知書等)

第5条 条例第4条第2項の規定による通知は、適合していることを確認したときは
斜面地対象行為の計画(変更)確認通知書(第4号様式)に、適合しないことを認
めたときは斜面地対象行為の計画(変更)不適合通知書(第5号様式)に、それぞ
れ第3条第1項の申請書の副本及びその添付図書等を添えて行うものとする。

(斜面地建築物の部分等)

第6条 条例第5条第2号アに規定する規則で定めるものは、次に掲げるものとする。

(1) 斜面地建築物の外壁又はこれに代わる柱の面。ただし、次のいずれかの要件に
該当する斜面地建築物の部分を除く。

ア 地盤面下にあること。

イ 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こと。

(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。ただし、次のいづ
れかの要件に該当する斜面地建築物以外の建築物又は建築物の部分を除く。

ア 地盤面下にあること。

イ 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こと。

ウ 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

内であること。

(3) 擁壁以外の工作物又は工作物の部分。ただし、次のいずれかの要件に該当する擁壁以外の工作物又は工作物の部分を除く。

ア 地盤面下にあること。

イ 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こと。

(隣地境界線の一部等)

第7条 条例第5条第2号アに規定する規則で定める位置は、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部分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上の位置とする。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する。

(盛土)

第8条 条例第5条第2号イ（ア）の規則で定める盛土は、当該盛土が行われた土地の部分に生ずるがけ面（当該がけ面を擁壁で覆う場合には、当該擁壁の前面）の上端から斜面地建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの水平距離が2メートル以上確保されるものとする。

(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
(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

(斜面地対象行為の計画変更確認通知書等)

第11条 条例第6条第2項において準用する条例第4条第2項の規定による通知は、適合していることを確認したときは斜面地対象行為の計画(変更)確認通知書に、適合しないことを認めたときは斜面地対象行為の計画(変更)不適合通知書に、それぞれ第9条第1項の申請書の副本及びその添付図書を添えて行うものとする。

(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。

(斜面地対象行為の工事完了検査申請書等)

第13条 条例第9条第1項の規定による検査の申請は、斜面地対象行為の工事完了検査申請書(第8号様式)に、当該斜面地対象行為の計画の確認に要した図書又は書面(条例第6条第1項の規定により変更の確認を受けた斜面地対象行為にあっては、当該変更の確認に要した図書を含む。)を添えて行うものとする。

(斜面地対象行為の工事完了適合証)

第14条 条例第9条第5項の適合証は、斜面地対象行為の工事完了適合証(第9号様式)とする。

(身分証明書)

第15条 条例第12条第2項の身分を示す証明書は、身分証明書(第10号様式)とする。

(応急措置として行う行為)

第16条 条例第13条第1号の規則で定める行為は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第85条第1項に規定する応急仮設建築物の建築を目的とする斜面地対象行為とする。

(委任)

第17条 この規則の実施に関し必要な事項は、まちづくり局長が定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この規則は、平成16年9月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 条例附則第2項の規則で定めるものは、都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則（昭和47年川崎市規則第76号）第2条に規定する事前審査の申請を行ったものとする。

附 則 （平成16年9月28日規則第83号）

(施行期日)

- 1 この規則は、平成16年10月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正前の規則の規定により調製した帳票で現に残存するものについては、当分の間、必要な箇所を訂正した上、引き続きこれを使用することができる。

附 則 （平成17年3月31日規則第28号）

(施行期日)

- 1 この規則は、平成17年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正前の規則の規定により調製した帳票で現に残存するものについては、当分の間、必要な箇所を訂正した上、引き続きこれを使用することができる。

別表（第3条関係）

図書の種類	明示すべき事項
位置図（縮尺2,500分の1以上）	方位、道路、目標となる地物及び作成者の記名押印又は署名
配置図（縮尺500分の1以上）	縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物及び工作物の位置、申請に係る建築物と他の建築物との別、擁壁、井戸及びし尿浄化槽又は合併処理浄化槽の位置、敷地及び隣地の地盤高及び等高線、建築物及び工作物の各部分の高さ、敷地の接する道路の位置及び幅員、斜面地建築物が周囲の地面と接する位置の地盤高、断面図の断面の位置並びに設計者の記名押印又は署名
現況図（縮尺500分の1以上）	縮尺、方位、敷地境界線、敷地の周辺の道路、河川、水路、その他公共施設の位置及び形状、敷地内における予定建築物等の位置、敷地及び隣地の地盤高及び等高線、敷地に接する道路の位置、形状、幅員及び地盤高、擁壁の位置及び高さ並びに作成者の記名押印又は署名
造成計画平面図（縮尺500分の1以上）	縮尺、方位、敷地境界線、切土又は盛土をする土地の部分、工作物の位置、種類及び高さ、のり面の位置、形状、高さ及び勾配、その他構造物の位置、種類及び規模、道路の中心線、延長、幅員、勾配及び交差点の計画高、計画地盤高、敷地に接する土地の地盤高、縦横断線及び符号並びに設計者の記名押印又は署名
造成計画断面図（縮尺300分の1以上）	造成計画平面図の縦横断線の符号、現地盤高、計画地盤高、切土及び盛土の断面及び高さ、がけ、道路、河川、水路等の構造物の位置及び形状並びに設計者の記名押印又は署名
各階平面図（縮尺300分の1以上）	縮尺、方位、寸法、間取、各室の用途、開口部の位置及び設計者の記名押印又は署名
2面以上の立面図（縮尺300分の1以上）	縮尺、寸法、開口部のある位置及び設計者の記名押印又は署名
2面以上の断面図（縮尺300分の1以上）	縮尺、寸法、床の高さ、各階の天井の高さ、軒及びひさしの出、軒の高さ、建築物の高さ並びに設計者の記名押印又は署名
求積図	床面積計算図及び面積計算表

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23年2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)	10
第7条	(斜面地対象行為者の変更)	11
第8条	(工事の着手の制限)	11
第9条	(工事の完了の検査)	12
第10条	(勧告)	12
第11条	(命令)	13
第12条	(報告等の徴収及び立入検査)	13
第13条	(適用除外)	13
第14条	(手数料)	13
第15条	(委任)	14
第16条	(罰則)	14
第17条	(罰則)	14
第18条	(罰則)	14
第19条	(罰則)	15
第20条	(両罰規定)	15
附則		15

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】

本市では、昭和50年代から北西部に位置する多摩川の崖線や丘陵地における斜面地開発が行われるようになりました。特に、平成6年及び平成9年の建築基準法改正による住宅地下室の容積率緩和制度及び共用廊下等の容積率緩和制度の導入を契機として、市域を横断する鉄道沿線など、交通の利便性が高い地域の斜面地に、地階に居室を有する地下室マンションの建設が集中しました。

また、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することとなりました。

このような背景と実態を踏まえ、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、条例を制定することとしました。

(用語の意義)

第2条 この条例で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又は長屋の用途に供する建築物で、②当該用途に供する部分を③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又は長屋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) ④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⑤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】

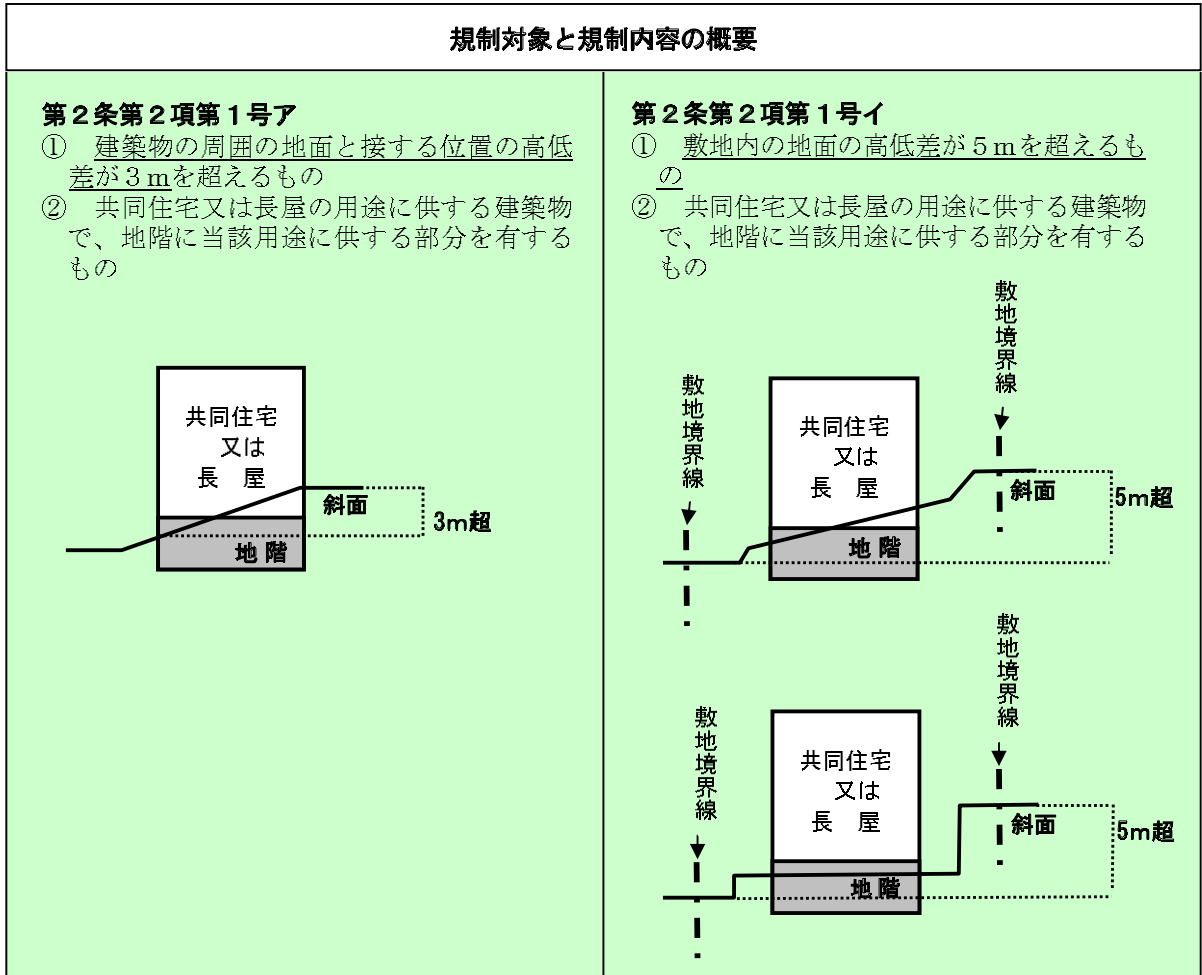
第1項

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 当該用途(共同住宅又は長屋)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、共用の廊下、階段の用に供する部分、附属自動車車庫等のための部分を含みます。

③ 地階

建築基準法施行令第1条第2号に定義する地階をいいます。

第2号

④ 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等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。

- | | |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>① 敷地面積が500㎡以上の
場合</p> <p>② 斜面地建築物の周囲において
盛土行為を行う場合</p> | <p>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、規制対象となります。</p> <p>この場合、この斜面地建築物の建築行為等を、「斜面地対象行為」と定義しています。</p> |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|

⑤ 盛土

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

(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。

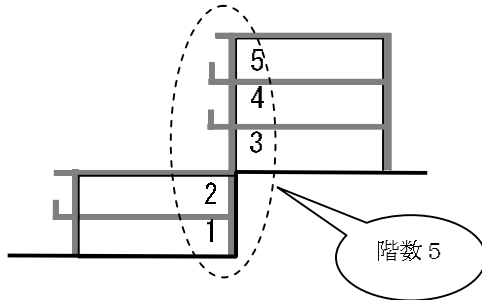
【解説】

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。

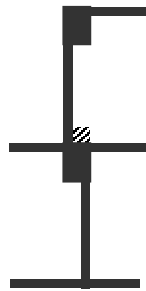
対象建築物は第2条第2項第1号アの斜面地建築物で、第1種高度地区(第一種及び第二種低層住居専用地域)においては階数5以下とし、第2種高度地区(第一種及び第二種中高層住居専用地域)においては階数7以下としなければなりません。

階数のイメージ図1



左図のようにバルコニー、吹きさらしの廊下等も階の一部であるため、階数の算定対象に含まれます。

階数のイメージ図2



左図のような場合は、各階壁芯（二重壁の場合はその芯）で、重なりを判断します。

また、壁芯が鉛直方向で、ずれている場合、上下階は重なっているとみなします。

※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項は、適用の除外を規定しています。

第3項は、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)

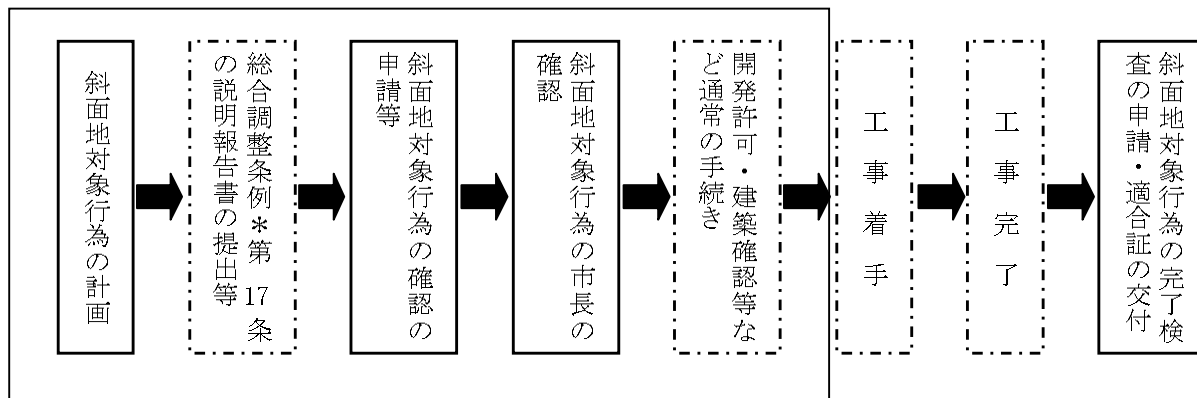
第3条 条例第4条第1項の規定による申請書の提出は、斜面地対象行為の計画確認申請書(第3号様式)に、別表に掲げる図書その他市長が必要と認める図書又は書面を添えて行うものとする。

- 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項では、斜面地対象行為者は、開発許可及び建築確認等通常の手続きの前に申請することとしています。また、規則第3条第3項により、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提出する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

(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に関する制限に適合していること。
- (2) 前号に掲げる基準に適合しない斜面地対象行為の計画については、次に掲げる基準に適合していること。
 - ア ①斜面地建築物の部分その他の規則で定めるものから②隣地境界線の一部その他の規則で定める位置までの距離が4メートル以上であること。
 - イ 盛土が次のいずれかに該当すること。
 - (ア) ③斜面地建築物の敷地が道路に接する部分から当該斜面地建築物までの通路その他の斜面地建築物に居住する者の生活に必要な施設を確保する目的で行われる盛土で規則で定めるもの
 - (イ) 衛生上又は安全上必要な措置として行われる盛土であって、市長がやむを得ないと認めるもの

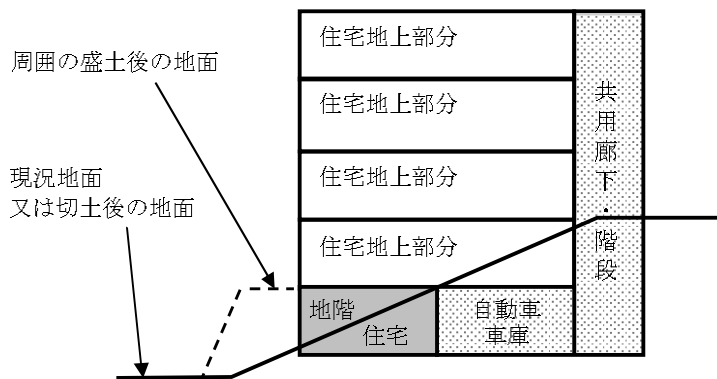
【解説】

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。計画は、第1号又は第2号の基準に適合しなければなりません。

第1号は、斜面地対象建築物の周囲の盛土後の地面の高さを考慮せず、現況地面又は斜面地対象建築物の周囲に切土をする場合は切土後の地面の高さにおいて地階の判定をし、地階住宅の容積率の緩和を適用したとしても法及び法に基づく条例に規定する容積率の制限に適合することとしています。

この場合、法とは「建築基準法」、法に基づく条例とは「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」等を指します。法においては、第52条だけでなく、容積率を規定する他の条文を含みます。



※ 地階住宅の容積率の緩和を適用する場合、地階の判断根拠や容積緩和の判断根拠の図書が必要です。

第2号は、第1号の基準に適合しない斜面地対象行為の計画について、盛土後の地面における建築物の位置の制限及び盛土の制限をしています。

第2号アでは、周囲への圧迫感の軽減のために、規則で定める一定の部分について、隣地境界線から4メートル以上の空地を確保することとしています。規則第6条及び第7条に基準を定めています。

①斜面地建築物の部分その他の規則で定めるもの

【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】

(斜面地建築物の部分等)

第6条 条例第5条第2号アに規定する規則で定めるものは、次に掲げるものとする。

- (1) 斜面地建築物の外壁又はこれに代わる柱の面。ただし、次のいずれかの要件に該当する斜面地建築物の部分を除く。
 - ア 地盤面下にあること。
 - イ 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こと。
- (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。ただし、次のいずれかの要件に該当する斜面地建築物以外の建築物又は建築物の部分を除く。
 - ア 地盤面下にあること。
 - イ 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こと。
 - ウ 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こと。
- (3) 擁壁以外の工作物又は工作物の部分。ただし、次のいずれかの要件に該当する擁壁以外の工作物又は工作物の部分を除く。
 - ア 地盤面下にあること。
 - イ 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こと。

【解説】

条例第5条第2号アの「斜面地建築物の部分その他の規則で定めるものから隣地境界線の一部その他の規則で定める位置までの距離が4メートル以上であること。」のうち、前段の規則で定めるものを規定しています。ただし、圧迫感を与えず、周囲に与える影響が少ないものは、適用の対象から除外しています。

第1号は斜面地建築物のうち規制を受ける部分を定めています。

第2号は附属する倉庫や自転車庫等の斜面地建築物以外の建築物のうち、規制を受ける部分を定めています。

第3号は機械式駐車場等の擁壁以外の工作物のうち、規制を受ける部分を定めています。

なお、附属する門又は塀は本規則の対象になりません。

第2号イでは、盛土の基準を定めています。

(ア)では、敷地内の通路、自転車置場、プレイロット等の生活に必要な施設を確保する目的で行われる盛土で、規則で定めるものを規定しています。

規則第8条に基準を定めています。

③ 斜面地建築物の敷地が道路に接する部分から当該斜面地建築物までの通路その他の斜面地建築物に居住する者の生活に必要な施設を確保する目的で行われる盛土で規則で定めるもの

【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】

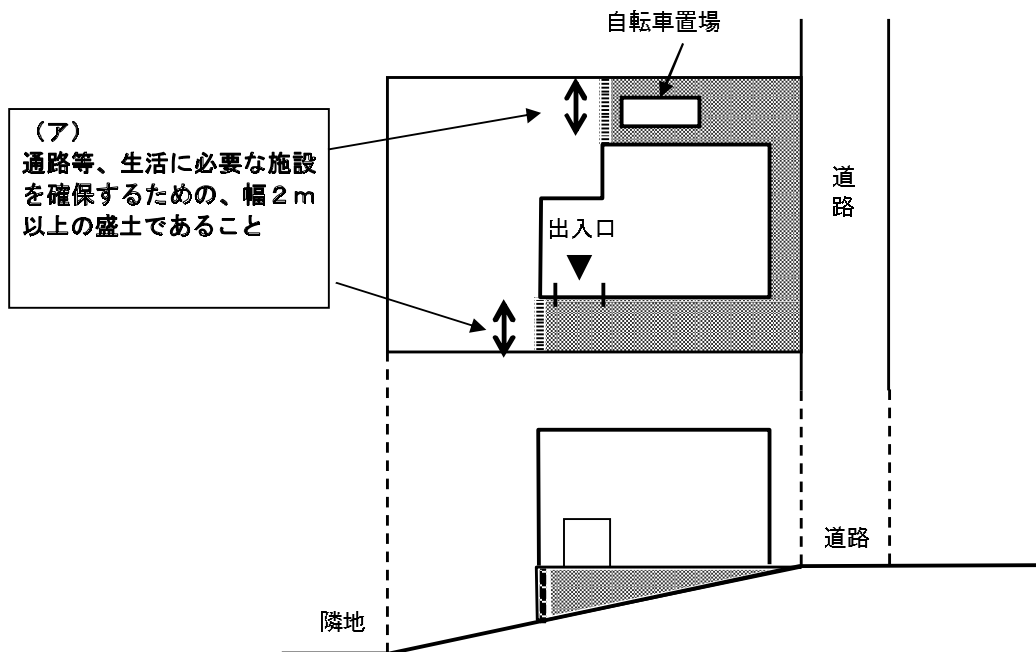
(盛土)

第8条 条例第5条第2号イ(ア)の規則で定める盛土は、当該盛土が行われた土地の部分に生ずるがけ面(当該がけ面を擁壁で覆う場合には、当該擁壁の前面)の上端から斜面地建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの水平距離が2メートル以上確保されるものとする。

【解説】

条例第5条第2号イ(ア)では盛土については、「斜面地建築物の敷地が道路に接する部分から当該斜面地建築物までの通路その他の斜面地建築物に居住する者の生活に必要な施設を確保する目的で行われる盛土」と限定しており、さらに規則で定める基準を本条で規定しています。

本文中「がけ面の上端から斜面地建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの水平距離が2メートル以上確保されているもの」とは、下図のとおりとします。



(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、①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など通常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日以内に行わなければならない。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日以内に行わなければならない。

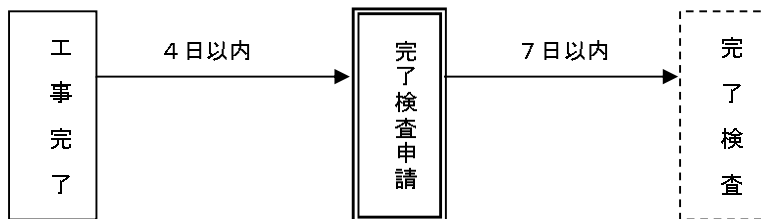
4 市長は、第1項の規定による申請を受理した場合において、その申請を受理した日から7日以内に、当該工事に係る建築物等及び土地が第5条各号に掲げる基準に適合しているかどうかを検査しなければならない。

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、斜面地対象行為の違反について規定しています。

第1号は第8条に規定する第4条の確認、又は第6条の計画の変更の確認を受けずに、工事に着手、又は計画を変更する部分の工事に着手した場合を規定しています。

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して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、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。

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23年2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
