

改正

平成17年3月24日条例第17号

平成25年3月22日条例第11号

平成27年7月7日条例第58号

令和3年6月23日条例第58号

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。

(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、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、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、第二種低層住居専用地域及び田園住居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。

(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。）

（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日以内に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。

(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。

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条各号に掲げる基準は、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。

附 則 (令和3年6月23日条例第58号)

この条例は、公布の日から施行する。