

京都市斜面地等における建築物等の制限に関する条例を公布する。

平成17年6月8日

京都市長 榎本 頼 兼

京都市条例第12号

京都市斜面地等における建築物等の制限に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、建築基準法（以下「法」という。）第50条（法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定に基づき、斜面地等における建築物等の構造の制限に関し必要な事項を定めることにより、当該建築物等とその周辺地域の市街地の環境との調和を図るとともに、斜面地等及びその周辺地域の土地の安全性を確保し、もって良好な都市環境の保全及び形成に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語は、次項に定めるもののほか、法及び建築基準法施行令（以下「令」という。）において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) 斜面地等 斜面又は段地である建築物の敷地で、その高低差が3メートルを超えるものをいう。

(2) 接地位置 建築物が周囲の地面と接する位置をいう。この場合において、次のいずれかに該当するときは、それぞれ次に掲げる位置において建築物が周囲の地面と接するものとみなす。

ア 建築物の部分で地面の上部に張り出しているもの（柱その他これに類するもののみで地面に接しているものを含み、軒、ひさし、はね出し縁その他これらに類するものにあつては、別に定めるものに限る。）があるとき 当該張

り出している部分の地面に対する水平投影の外周線が地面と接する位置

イ 建築物の周囲に当該建築物と一体的な構造のからぼりがあるとき 当該か

らぼりの周壁が当該からぼりの外側の地面と接する位置

- (3) 特定部分 建築物の前面道路に面する外壁又はこれに代わる柱の面（当該建築物の当該前面道路に面する部分ごとに、当該前面道路の境界線までの水平距離が最も短いものに限る。）からの水平距離が3メートル以内の部分（玄関ポーチその他これに類するものを除く。）をいう。

（建築物の接地位置の高低差の制限）

第3条 次に掲げる用途地域内の斜面地等においては、建築物の接地位置の高低差は、6メートルを超えてはならない。

(1) 第一種低層住居専用地域

(2) 第二種低層住居専用地域

(3) 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のうち、京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）高度地区（以下「高度地区」という。）において15メートル第1種高度地区に指定されている区域

(4) 第一種住居地域及び第二種住居地域のうち、高度地区において15メートル第2種高度地区に指定されている区域

(5) 近隣商業地域及び準工業地域のうち、高度地区において15メートル第3種高度地区に指定されている区域

2 別に定める基準に適合する建築物で、市長が周辺地域の市街地の環境との調和を損なわず、かつ、斜面地等の安全上支障がないと認めて許可したものについては、前項の規定は、適用しない。

3 市長は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、京都市建築審査会の同意を得なければならない。

(特定部分の高さの制限)

第4条 前条第1項各号に掲げる用途地域内の斜面地等においては、建築物の特定部分の最も低い接地位置からの高さは、当該特定部分が存する地域における高度地区において定められた建築物の高さの最高限度（当該高さが当該特定部分の存する地域における建築物の高さの最高限度で別に定めるものを超えるときは、当該別に定める最高限度）を超えてはならない。

2 前項の規定は、市長が建築物若しくはその敷地又は前面道路の状況により支障がないと認めるときは、適用しない。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第5条 法第3条第2項の規定により第3条第1項の規定の適用を受けない建築物について次の各号のいずれかに定める範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項第3号の規定にかかわらず、第3条第1項の規定は、適用しない。

(1) 増築が建築物の内部のみで行われる場合において、市長が周辺地域の市街地の環境との調和を損なわず、かつ、斜面地等の安全上支障がないと認めるとき。

(2) 増築後の建築物の接地位置の高低差がこの条例の規定の施行又は適用の際（以下「基準時」という。）における当該建築物の接地位置の高低差を超えず、かつ、増築後の延べ面積が基準時における延べ面積の1.2倍を超えない場合において、市長が周辺地域の市街地の環境との調和を損なわず、かつ、斜面地等の安全上支障がないと認めて許可したとき。

(3) 改築後の建築物の接地位置の高低差が基準時における当該建築物の接地位置の高低差を超えない場合において、市長が周辺地域の市街地の環境との調和を損なわず、かつ、斜面地等の安全上支障がないと認めて許可したとき。

2 法第3条第2項の規定により前条第1項の規定の適用を受けない建築物につい

て次の各号のいずれかに定める範囲内において増築をする場合においては、法第3条第3項第4号の規定にかかわらず、前条第1項の規定は、適用しない。

(1) 前項第1号に該当するとき。

(2) 増築後の延べ面積が基準時における延べ面積の1.2倍を超えない場合において、市長が周辺地域の市街地の環境との調和を損なわず、かつ、斜面地等の安全上支障がないと認めて許可したとき。

3 法第3条第2項の規定により第3条第1項又は前条第1項の規定の適用を受けない建築物について大規模の修繕又は大規模の模様替えをする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第3条第1項又は前条第1項の規定は、適用しない。

4 第3条第3項の規定は、第1項第2号若しくは第3号又は第2項第2号の規定による許可をする場合について準用する。

(建築物が第3条第1項各号に掲げる用途地域の内外にわたる場合の措置)

第6条 建築物が第3条第1項各号に掲げる用途地域の内外にわたる場合においては、当該建築物の全部について、第3条から前条までの規定を適用する。

(工作物への準用)

第7条 第3条から前条までの規定は、法第88条第2項に規定する工作物で令で指定するもののうち別に定めるものについて準用する。

(委任)

第8条 この条例において別に定めることとされている事項及びこの条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

(罰則)

第9条 第3条第1項及び第4条第1項（これらの規定を第7条において準用する場合を含む。）の規定に違反した場合におけるその建築物又は工作物の設計者（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、当該建築物又は工作物の工事施工者)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、その違反が建築主又は工作物の築造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、当該建築主又は工作物の築造主に対して、同項の刑を科する。

3 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1項の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して、同項の刑を科する。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、市規則で定める日から施行する。

(関係条例の一部改正)

2 京都市都市計画関係手数料条例の一部を次のように改正する。

別表第1(8)の項中

「

京都都市計画(京都国際文化観光都市建設計画)御池通沿道特別商業地区建築条例第4条第2項括弧書き(法第87条第2項において準用する場合を含む。)の規定に基づく建築物の地階の部分の認定の申請に対する審査	27,000
---	--------

を

「

<p>京都都市計画(京都国際文化観光都市建設計画)御池通沿道特別商業地区建築条例第4条第2項括弧書き(法第87条第2項において準用する場合を含む。)の規定に基づく建築物の地階の部分の認定の申請に対する審査</p>	<p>27,000</p>
<p>京都市斜面地等における建築物等の制限に関する条例第3条第2項又は第5条第1項第2号若しくは第3号(これらの規定を同条例第7条において準用する場合を含む。)の規定に基づく建築物等の接地位置の高低差の制限に関する適用除外に係る許可の申請に対する審査</p>	<p>160,000</p>
<p>京都市斜面地等における建築物等の制限に関する条例第5条第2項第2号(同条例第7条において準用する場合を含む。)の規定に基づく建築物等の特定部分の高さの制限に関する適用除外に係る許可の申請に対する審査</p>	<p>160,000</p>

に

改める。

(都市計画局建築指導部指導課)

京都市斜面地等における建築物等の制限に関する条例（平成17年6月8日京都市条例第12号）（都市計画局建築指導部指導課）

斜面地等（斜面又は段地である建築物の敷地で、その高低差が3メートルを超えるものをいいます。以下同じ。）における建築物等とその周辺地域の市街地の環境との調和を図るとともに、斜面地等及びその周辺地域の土地の安全性を確保し、もって良好な都市環境の保全及び形成に資するため、斜面地等における建築物等の構造の制限に関し必要な事項を定めることとしました。

主な内容は、次のとおりです。

1 建築物等の構造の制限

(1) 建築物の接地位置の高低差の制限（第3条関係）

ア 次に掲げる用途地域内の斜面地等においては、建築物の接地位置（建築物が周囲の地面と接する位置をいいます。以下同じ。）の高低差は、6メートルを超えてはならないこととします。

(7) 第一種低層住居専用地域

(イ) 第二種低層住居専用地域

(ウ) 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のうち、京都市都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）高度地区（以下「高度地区」といいます。）において15メートル第1種高度地区に指定されている区域

(エ) 第一種住居地域及び第二種住居地域のうち、高度地区において15メートル第2種高度地区に指定されている区域

(オ) 近隣商業地域及び準工業地域のうち、高度地区において15メートル第3種高度地区に指定されている区域

イ アの制限は、市長が定める基準に適合する建築物等で、市長が周辺地域

の市街地の環境との調和を損なわず、かつ、斜面地等の安全上支障がないと認めて許可したものについては、適用しないこととします。

(2) 建築物の特定部分の高さの制限（第4条関係）

ア (1)アに掲げる用途地域内の斜面地等においては、建築物の特定部分（建築物の前面道路に面する外壁面等からの水平距離が3メートル以内の部分を行います。以下同じ。）の最も低い接地位置からの高さは、当該特定部分が存する地域における高度地区等に定められた建築物の高さの最高限度を超えてはならないこととします。

イ アの制限は、市長が建築物若しくはその敷地又は前面道路の状況により支障がないと認めるときは、適用しないこととします。

2 既存の建築物に対する制限の緩和（第5条関係）

(1) 1(1)アに適合しない既存の建築物について一定の範囲内において増築又は改築をする場合で、市長が周辺地域の市街地の環境との調和を損なわず、かつ、斜面地等の安全上支障がないと認めて許可したとき等においては、1(1)アの制限は、適用しないこととします。

(2) 1(2)アに適合しない既存の建築物について一定の範囲内において増築をする場合で、市長が周辺地域の市街地の環境との調和を損なわず、かつ、斜面地等の安全上支障がないと認めて許可したとき等においては、1(2)アの制限は、適用しないこととします。

(3) 1(1)ア又は1(2)アに適合しない既存の建築物について、大規模の修繕又は大規模の模様替えをする場合においては、これらの制限は、適用しないこととします。

3 工作物への準用（第7条関係）

1及び2は、市長が定める工作物について準用することとします。

4 罰則（第9条関係）

この条例の規定に違反した建築物等の設計者等に対し、罰金刑を科します。

5 その他

- (1) この条例は、市規則で定める日から施行することとしました。
- (2) 次のとおり京都市都市計画関係手数料条例の一部を改正し、この条例の規定に基づく許可の申請に対する審査に係る手数料を定めることとしました。

区 分	手数料（1件につき）
京都市斜面地等における建築物等の制限に関する条例第3条第2項又は第5条第1項第2号若しくは第3号（これらの規定を同条例第7条において準用する場合を含む。）の規定に基づく建築物等の接地位置の高低差の制限に関する適用除外に係る許可の申請に対する審査	円 160,000
京都市斜面地等における建築物等の制限に関する条例第5条第2項第2号（同条例第7条において準用する場合を含む。）の規定に基づく建築物等の特定部分の高さの制限に関する適用除外に係る許可の申請に対する審査	160,000