

○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

条例第12号

改正 平成17年10月21日条例第30号

平成19年6月8日条例第6号

平成30年3月29日条例第64号

(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。）及び第52条第5項の規定に基づき、斜面地等における建築物等の構造の制限及び住宅の用途に供する建築物の容積率の算定に係る地盤面の設定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ばりがあるとき 当該からばりの周壁が当該からばりの外側の地面と接する位置
- (3) 特定部分 前面道路の境界線（以下この号において「境界線」という。）ごとに、境界線からの水平距離が最も短い建築物の外壁又はこれに代わる柱の部分（玄関ポーチその他これに類するものを除く。）を通過する平行線（境界線と平行する線をいう。）から当該建築物の内側に向かって3メートル平行に移動した線と境界線との間に存する建築物の部分をいう。

(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12メートル第1種高度地区又は15メートル第1種高度地区に指定されている区域
 - (4) 第一種住居地域のうち、高度地区において12メートル第2種高度地区又は15メートル第2種高度地区に指定されている区域
 - (5) 第二種住居地域のうち、高度地区において12メートル第2種高度地区、15メートル第1種高度地区又は15メートル第2種高度地区に指定されている区域
 - (6) 準住居地域のうち、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
 - (7) 近隣商業地域のうち、高度地区において12メートル第3種高度地区、12メートル第4種高度地区又は15メートル第3種高度地区に指定されている区域
 - (8) 準工業地域のうち、高度地区において12メートル第3種高度地区又は15メートル第3種高度地区に指定されている区域
- 2 一の建築物の部分について、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、当該建築物を建築することにより斜面地等の安全性を損なわないと認めるときは、当該建築物の部分それぞれ別の建築物とみなして、前項の規定を適用する。
- 3 学校その他の公益上必要な建築物で、市長が次の各号のいずれにも該当すると認めて許可したものについては、第1項の規定は、適用しない。
- (1) 当該建築物の用途及び敷地の状況に照らして、機能上又は構造上やむを得ないものであること。
 - (2) 周辺地域の市街地の環境との調和を損なわないこと。
 - (3) 当該建築物を建築することにより斜面地等の安全性を損なわないこと。
- 4 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、建築物の各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、当該建築物を増築することにより斜面地等の安全性を損なわ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、当該建築物を改築することにより斜面地等の安全性を損なわ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、当該建築物を増築することにより斜面地等の安全性を損なわ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、大規模の模様替え又は用途の変更をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号並びに第87条第3項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。

(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。

(住宅の用途に供する建築物の容積率の算定に係る地盤面の設定)

第8条 都市計画区域内の斜面地等においては、法第52条第3項に規定する地盤面は、最も低い接地位置の高さにおける水平面とする。

2 法第3条第2項の規定により前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、大規模の模様替え又は用途の変更をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第87条第3項の規定にかかわらず、前項の規定は、適用しない。

(委任)

第9条 この条例において別に定めるところ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10条 第3条第1項又は第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 抄
(施行期日)

- 1 この条例は、市規則で定める日から施行する。
(平成17年6月13日規則第26号で平成17年8月8日から施行)
- 附 則 (平成17年10月21日条例第30号)
この条例は、平成17年12月15日から施行する。
- 附 則 (平成19年6月8日条例第6号)
この条例は、平成19年9月1日から施行する。
- 附 則 (平成30年3月29日条例第64号)
(施行期日)
- 1 この条例は、公布の日から施行する。
(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。
(関係条例の一部改正)
- 3 京都市都市計画関係手数料条例別表第1(8)の項中「第3条第2項」を「第3条第3項」に改める。