

○西宮市斜面地等における建築物の制限に関する条例

(平成 18 年 3 月 30 日)

(西宮市条例第 69 号)

沿 革

平成 28 年 7 月 14 日 条例第 11 号

(目的)

第 1 条 この条例は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 50 条及び法第 52 条第 5 項の規定に基づき、斜面地等における建築物の構造等に関し必要な事項を定めることにより、斜面地等における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。

(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（昭和 25 年政令第 338 号）並びに都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）の例による。

2 この条例において、「接地位置」とは、建築物が周囲の地面と接する位置をいう。ただし、建築物と一体的なからぼり部分、建築物のはね出し部分及びその他の部分の接地位置にあつては、規則で定める位置とする。

(適用建築物)

第 3 条 この条例は、接地位置の高低差が 3 メートルを超える建築物（以下「斜面地建築物」という。）について適用する。

(法第 50 条の規定に基づく斜面地建築物の階数の限度)

第 4 条 第 1 種低層住居専用地域内においては、斜面地建築物（一戸建て住宅その他規則で定める建築物を除く。次項において同じ。）の階数は、4 を超えてはならない。ただし、法第 55 条第 2 項の規定による認定を受けた斜面地建築物にあつては、階数は、5 を超えてはならないものとする。

2 第 2 種低層住居専用地域内においては、斜面地建築物の階数は、5 を超えてはならない。

(適用の除外)

第 5 条 前条の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

(1) 法第 55 条第 3 項、法第 59 条の 2 第 1 項、法第 86 条第 3 項若しくは第 4 項又は法第 86 条の 2 第 2 項若しくは第 3 項の規定による許可を受けた斜面地建築物

(2) 公益上必要な斜面地建築物で、市長が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの

2 市長は、前項第 2 号の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、西宮市建築審査会の同意を得なければならない。

(法第 52 条第 5 項の規定に基づく地盤面の設定)

第 6 条 法第 52 条第 5 項の規定により定める地盤面の適用区域は、第 1 種低層住居専用地域、第 2 種低層住居専用地域、第 1 種中高層住居専用地域、第 2 種中高層住居専用地域、第 1 種住居地域、第 2 種住居地域及び準住居地域並びに用途地域の指定のない区域とする。

2 法第 52 条第 5 項の規定により定める地盤面は、斜面地建築物（一戸建て住宅その他規則で定

める建築物を除く。)が接地位置のうち最も低い位置からの高さが3メートルを超えない範囲内で、その接する位置の平均の高さにおける水平面とする。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第7条 法第3条第2項の規定により第4条の規定の適用を受けない斜面地建築物について、次の各号のいずれかに該当する場合には、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4条の規定は適用しない。

- (1) 大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合
- (2) 増築する部分が第4条に規定する階数の限度を超えない場合であって、市長が低層住宅に係る良好な住宅の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの
- (3) 改築する場合であって、市長が低層住宅に係る良好な住宅の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの

2 法第3条第2項の規定により前条の規定の適用を受けない斜面地建築物について、次の各号のいずれかに該当する場合には、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、前条の規定は適用しない。

- (1) 大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合
- (2) 住戸若しくは住室又は老人ホーム等の寝室(入所する者の使用するものに限る。)の増加を伴わない増改築をする場合であって、市長が周辺の住宅の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの

3 第5条第2項の規定は、第1項第2号若しくは第3号又は前項第2号の規定による許可をする場合に準用する。

(斜面地建築物が適用区域の内外にわたる場合の措置)

第8条 斜面地建築物が第4条第1項又は第2項に規定する区域の内外にわたる場合には、これらの規定中「斜面地建築物」とあるのは、「斜面地建築物の部分」とする。

2 斜面地建築物が第6条第1項に規定する区域の内外にわたる場合には、その全部について同条第2項の規定を適用する。

(委任)

第9条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(罰則)

第10条 第4条の規定に違反した場合における当該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、50万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刑を科する。

(両罰規定)

第11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、前条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条の罰金刑を科する。

付 則

この条例は、平成 18 年 7 月 1 日から施行する。

付 則（平成 28 年 7 月 14 日西宮市条例第 11 号）

この条例は、平成 28 年 10 月 1 日から施行する。