

## 芦屋市斜面地建築物の制限に関する条例

### (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条及び第52条第5項の規定に基づき、建築物の構造の制限及び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、斜面地に建築される建築物とその周辺地域の住環境との調和を図るとともに、斜面地の安全性を確保することを目的とする。

### (用語の定義)

第2条 この条例における用語の意義は、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)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、建築物の部分で地面の上部に張り出しているもの、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ものその他これらに類するものの接地位置については、規則で定める位置をいう。

### (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。

### (斜面地建築物の構造の制限)

第4条 法第50条の規定による構造の制限は、階数4を超えてはならないものとする。

2 前項の適用区域は、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域とする。

3 第1項の規定は、次の各号のいずれかに該当する斜面地建築物については、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もの

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

4 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、芦屋市建築審査会の同意を得なければならない。

### (斜面地建築物の地盤面の設定)

第5条 法第52条第5項の規定により定める地盤面は、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、その接地位置の平均の高さにおける水平面とする。

2 前項の適用区域は、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び用途地域の指定のない区域とする。

(既存の斜面地建築物に対する制限の緩和)

第6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) この条例の規定の施行又は適用の際(以下「基準時」という。)における敷地内の増築で、第4条に規定する階数を超えない場合

(3) 前号以外の増築をする場合で、基準時の階数を超えない範囲内において規則で定めるもののうち、市長が周囲の住居の環境を害するおそれがないと認め、かつ、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) 住戸及び住室の増加を伴わない増築をする場合で、市長が周囲の住居の環境を害するおそれがないと認め、かつ、安全上支障がないと認めて許可したとき。

3 第4条第4項の規定は、第1項第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7条 斜面地建築物が第4条第2項の適用区域の内外にわたる場合においては、区域内にある斜面地建築物の部分を当該斜面地建築物とみなす。

2 斜面地建築物が第5条第2項の適用区域の内外にわたる場合においては、その全部について同項に規定する区域内にあるものとみなして、同条第1項の規定を適用する。

(補則)

第8条 この条例に定めるもののほか、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9条 第4条の規定に違反した場合におけるその建築物の設計者(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,  
その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10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同条の罰金刑を科する。

附 則

この条例は,平成18年7月1日から施行する。