

吉見町地区計画区域内における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68条の2第1項及び都市緑地法（昭和48年法律第72号）第39条第1項の規定に基づき、都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項第1号に規定する地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る。）内の建築物の敷地、構造、用途及び緑化に関する制限を定めることにより、当該区域における適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、別に定めるもののほか、法、都市計画法、都市緑地法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の定めるところによる。

(適用区域)

第3条 この条例の規定は、別表第1に掲げる区域に適用する。

(建築物の用途の制限)

第4条 前条に規定する区域内においては、建築物の用途の制限は、別表第2に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表1の欄に掲げるとおりとしなければならない。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第5条 建築物の敷地面積は、別表第2に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表2の欄に定める数値以上でなければならない。

2 前項の規定は、同項の規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、適用しない。

3 第1項の規定は、法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で第1項の規定に適合しないこととなるもの又は当該事業の施行の際、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地については、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(1) 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により建築物の敷地面積が減少した際、当該敷地面積の減少がなくとも第1項の規定に違反していた建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に違反することとなった土地

(2) 第1項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地
(壁面の位置の制限)

第6条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面若しくはこれに類する柱の面から道路境界、隣地境界、緩衝緑地帯又は公共緑地境界までの距離は、別表第2に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表3の欄に定めるとおりとする。

(建築物の高さの最高限度)

第7条 建築物の高さの最高限度は、別表第2に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表4の欄に定めるとおりとしなければならない。

(垣又は柵の構造の制限)

第8条 垣又は柵の構造は、別表第2に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表5の欄に定めるとおりとしなければならない。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第9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建築物について、次に掲げ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) 増築又は改築が基準時(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建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き第4条の規定(同条の規定が改正された場合においては改正前の規定を含む。)の適用を受けない期間の始期をいう。以下本項において同じ。)における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における建築物の延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項、第2項及び第7項並びに法第53条の規定に適合すること。

(2) 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

(3) 増築後の第4条の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

(4) 第4条の規定に適合しない事由が原動機の出力量、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築後のそれらの出力、台数又は容量の合計が、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。

(緑化率の最低限度)

第10条 建築物の緑化率(建築物の緑化施設(植栽、花壇その他の緑化のための施設及び敷地内の保全された樹木並びにこれらに附属して設けられる園路、土留その他の施設(当該建築物の空地、屋上その他の屋外に設けられるものに限る。))をいう。以下同じ。)の面積の敷地面積に対する割合をいう。以下同じ。)は、別表第2に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表6の欄に掲げる数値以上でなければならない。

(緑化率の最低限度の特例)

第11条 次の各号のいずれかに該当する建築物については、前条の規定は適用しない。

(1) 新築又は増築する建築物であって、その敷地面積が別表第2に掲げる計画

地区の区分に応じ、それぞれ同表 6 の欄に掲げる数値未満であるもの

(2) この条例の施行の日において既に着手していた建築工事

(3) 増築する建築物であって、増築後の床面積の合計が、この条例の施行の日における当該建築物の床面積の合計の 1.2 倍を超えないもの

(4) その敷地の周囲に広い緑地を有する建築物であって、良好な都市環境の形成に支障を及ぼすおそれがないと認めて町長が許可したもの

(5) 学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得ないと認めて町長が許可したもの

(6) その敷地の全部又は一部が崖地である建築物その他の建築物であって、その敷地の状況によってやむを得ないと認めて町長が許可したもの

2 町長は、前項第 4 号から第 6 号までに規定する許可の申請があった場合において、良好な都市環境の形成に必要があると認めるときは、許可に必要な条件を付することができる。

(緑化施設の管理の方法の基準)

第 12 条 都市緑地法第 44 条に規定する緑化施設の管理の方法の基準は、町長が別に定める。

(違反建築物に対する措置)

第 13 条 町長は、第 10 条の規定又は第 11 条第 1 項第 4 号から第 6 号までに掲げる建築物に係る許可に付された条件（以下「許可建築物の付帯条件」という。）に違反している事実があると認めるときは、当該建築物の設計者、施工者、建築主又は維持保全をする者に対して、相当の期限を定めて、当該違反を是正するために必要な措置をとるべき旨を命ずることができる。

2 国又は地方公共団体の建築物については、前項の規定は適用しない。この場合において、町長は、国又は地方公共団体の建築物が第 10 条の規定又は許可建築物の付帯条件に違反している事実があると認めるときは、その旨を当該建築物を管理する機関の長に通知し、前項の措置をとるべき旨を要請しなければならない。

(報告及び立入検査)

第 14 条 町長は、前条の規定の施行に必要な限度において、町長が別に定めるところにより、建築物の設計者、施工者、建築主又は維持保全をする者に対し、建築物の緑化率の最低限度に関する基準への適合若しくは緑化施設の管理に関する事項に関し報告させ、又は建築物若しくはその敷地若しくはそれらの工事現場に立ち入り、建築物、緑化施設、書類その他の物件を検査することができる。

(委任)

第 15 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 16 条 次の各号のいずれかに該当する者は、50 万円以下の罰金に処する。

(1) 第 4 条の規定に違反した場合における当該建築物の建築主

(2) 第 5 条、第 6 条、第 7 条又は第 8 条の規定に違反した場合における当該建

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した場合においては、当該建築物の工事施工者）

(3) 法第87条第2項において準用する第4条の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者

- 2 前項第2号に規定する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。
- 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、前2項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第1項の罰金刑を科する。

第17条 次の各号のいずれかに該当する者は、30万円以下の罰金に処する。

- (1) 第13条第1項の規定による命令に違反した者
- (2) 第14条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者
- (3) 第14条の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

- 2 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、前項各号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前項の罰金刑を科する。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

別表第1（第3条関係）

名称	区域
大和田地区 地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された大和田地区地区計画のうち 地区整備計画が定められた区域

別表第2（第4条—第8条、第10条、第11条関係）

名称	計画地区	1	2	3	4	5	6
		建築物の用途の制限	建築物の敷地面積の最低限度	壁面の位置の制限	建築物の高さの最高限度	垣又は柵の構造の制限	建築物の緑化率の最低限度
大和田地区 地区整備	A	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、建築基準法施行令第137条の7に	10,000㎡ ただし、建築物の敷地面積の最低限度未満の土地で、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱（ベランダ、バルコニー、屋根、軒、庇、階段、出窓及び	1 計画図に表す1号壁面線の道路及び水路境界線までの距離が20m以上	道路などの公共施設及び隣地境界又は緩衝緑地帯に面して設置する垣又は柵の構造は、次の各号によるものとする。ただし、	20% ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 1 1,000㎡未満の敷地

備 計 画 区 域	1 住宅	(1) この地区計画の決定以前から建築物の敷地として使用されている土地で、その全部を一の敷地として使用するもの (2) 当該地区内で建築可能な店舗又は飲食店 (3) 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第2条第4号に規定する電気通信事業の用に供するもの (4) 祠 (5) 町長が公益上やむを得ないと認められた建築物の敷地として使用するもの	3号に規定する建築設備を含む。ただし、隣地境界側を除く）の面及び工作物（建築物を除く）の位置については次に掲げるとおりとする。 (1) 計画図に表示する1号壁面線、2号壁面線及び5号壁面線の道路及び水路境界線までの距離は、20.0m以上とする。 (2) 計画図に表示する3号壁面線の道路及び水路境界線までの距離は、25.0m以上とする。 (3) 計画図	2 計画図に示する1号壁面線の道路及び水路境界線までの距離が30m以上の区域 31m	門柱、門扉又は安全上、保安上やむを得ないものを除く。 (1) 生垣又は透視可能なフェンス (2) 透視可能なフェンスを設置する場合は、前面道路の路面の中心から2.0m以下とする。 (3) 基礎等を設置する場合は、基礎等の天端高さは、前面道路の路面の中心から0.6m以下とする。 ただし、電気通信事業法第2条第4号に規定する電気通信事業の用に供する施設には、適用しない。	2 電気通信事業法第2条第4号に規定する電気通信事業の用に供するもの 3 祠 4 この地区計画の決定以前から建築物の敷地として使用されている土地でその全部を一の敷地として使用するもの。ただし、決定以前から現に存する床面積10㎡を超える建築物がすべて存在しなくなった場合を除く。 5 町長が公益上やむを得ないと認めた建築物の敷地として使用するもの		
	2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの		3 共同住宅、寄宿舎又は下宿	4 図書館、博物館その他これらに類するもの		5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの	6 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの	7 物品販売業を営む店舗又は飲食店（これらの用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が
	B 地 区		150㎡以内のものを除く。）	5,000㎡ただし、建築物の敷地面積の最低限度未満の土地で、次のいずれかに該当する場合は、この限		4 25m	ただし、電気通信事業法第2条第4号に規定する電気通信事業	
	8 公衆浴場							
	9 診療所							
	10 老人福祉センター、児							

	童厚生施設そ	りでない。	(4) 隣地境	ない。		
C 地 区	その他これらに	(1) この地	界線までの距	1 計画図に表		
	類するもの	区計画の決定	離は、3.0	示する5号壁		
	1 1 ボーリン	以前から建築	m (敷地面積	面線の道路及		
	グ場、ステー	物の敷地とし	5,000㎡	び水路境界線		
	ト場、水泳場	て使用されて	未満の敷地に	までの距離が		
	その他これら	いる土地で、	おける隣地境	20m以上		
	に類する建築	その全部を一	界線までの距	30m未満の		
基準法施行令	の敷地として	離にあっては	区域 25m			
で定める運動	使用するもの	1.0m)以	2 計画図に表			
施設	(2) 当該地	上とする。	示する5号壁			
1 2 自動車教	区内で建築可	2 上記各号の	面線の道路及			
習所	能な店舗又は	距離の限度に	び水路境界線			
1 3 畜舎	飲食店	満たない距離	までの距離が			
1 4 マージャ	(3) 電気通	にある建築	30m以上の			
ン屋、ぱちん	信事業法第2	物、建築物の	区域 31m			
こ屋、射的場、	条第4号に規	部分又は工作	3 計画図に表			
勝馬投票券発	定する電気通	物(建築物を	示する5号壁			
売所、場外車	信事業の用に	除く)で、次	面線の道路及			
券売場その他	供するもの	のいずれかに	び水路境界線			
これらに類す	(4) 祠	該当する場合	までの距離が			
るもの	(5) 町長が	は、この限り	20m未満の			
1 5 カラオケ	公益上やむを	でない。	区域におい			
ボックスその	得ないと認め	(1) 電気通	て、地区計画			
他これに類す	た建築物の敷	信事業法第2	の決定以前か			
るもの	地として使用	条第4号に規	ら現に存する			
1 6 廃棄物の	するもの	定する電気通	建築物又は工			
処理及び清掃		信事業の用に	作物(建築物			
に関する法律		供する施設	を除く)この			
(昭和45年		(2) 祠	地区計画決定			
法律第137		(3) フェン	時のそれぞれ			
号)に規定す		ス等	の高さ			
る一般廃棄物、		(4) この地	ただし、電気通			
産業廃棄物の		区計画の決定	信事業法第2条			
処理業の用に		以前から現に	第4号に規定す			
供する建築物		存する建築	る電気通信事業			
1 7 法別表第		物。ただし、	の用に供する施			

	<p>2 (ぬ) 項第 3号 (13) 及び (13の 2) に掲げる 事業を営む工 場</p> <p>18 法別表第 2 (る) 項第 1号 (1) か ら (22)、 (24) から (31) に掲 げる事業を営 む工場</p> <p>19 火薬類取 締法 (昭和 25年法律第 149号) 第 2条に規定す る火薬類の製 造、貯蔵又は 処理に供する もの</p> <p>20 展示場、 遊技場、結婚 式場、葬儀場</p>		<p>増築、改築又は移転する建築物及び増設、改設又は移設する工作物 (建築物を除く) は除く。</p>	<p>設には、適用しない。</p>		
--	---	--	---	-------------------	--	--