

大井町地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

平成29年12月28日

条例第14号

(趣旨)

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項の規定に基づき、地区計画の区域内の建築物の敷地、構造及び用途に関する制限について必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 この条例における用語の定義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）の例による。

(適用区域)

第3条 この条例は、地区計画において地区整備計画が定められている区域のうち、別表第1に掲げる区域（以下「地区整備計画区域」という。）に適用する。

(建築物の用途の制限)

第4条 別表第2に掲げる地区整備計画区域（当該地区整備計画において、2以上の地区に区分している場合にあつては、それぞれの地区（以下「計画地区」という。）の区域。以下同じ。）内においては、それぞれ同表（い）欄に掲げる建築物は、建築してはならない。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第5条 別表第2に掲げる地区整備計画区域内の建築物の敷地面積は、同表（ろ）欄に掲げ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。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) 前項の規定の改正後の同項の規定の施行又は適用の際改正前の同項の規定に違反している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改正前の同項の規定に違反することとなった土地

(2) 前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

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くなるもの及び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のうち、次に掲げる土地以外のものについて、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。

(1) 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により面積が減少した際、当該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及び所有権そ

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及び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こととなるに至った土地

(壁面の位置の制限)

第6条 別表第2に掲げる地区整備計画区域内の建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、同表(は)欄に掲げる数値以上でなければならない。

(建築物の高さの最高限度)

第7条 別表第2に掲げる地区整備計画区域内の建築物の高さは、同表(に)欄に掲げる数値を超えてはならない。

(垣又はさくの構造の制限)

第8条 別表第2に掲げる地区整備計画区域内の垣又はさくは、同表(ほ)欄に掲げる構造でなければならない。

(建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合等の措置)

第9条 建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合においては、敷地の過半が当該区域に属する場合に限り、その建築物又はその敷地の全部について第4条及び第5条の規定を適用する。

2 建築物の敷地が地区整備計画区域の2以上にわたる場合においては、その建築物又はその敷地の全部について敷地の過半の属する地区整備計画区域内の建築物に関する第4条及び第5条の規定を適用する。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第10条 法第3条第2項(法第86条の9第1項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。)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ものとする。)の適用を受けない期間の始期をいう。以下この項において同じ。)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、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は、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。

(5) 用途の変更(政令第137条の19第2項に規定する範囲内のものを除く。第3項において同じ。)を伴わないこと。

2 法第3条第2項の規定により第6条又は第7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6条又は第7条の規定は、適用しない。

(1) 増築が基準時(法第3条第2項の規定により第6条又は第7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それらの規定(それら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ものとする。)の適用を受けない期間の始期をいう。以下この項において同じ。)における敷地内におけるものであること。

(2) 増築に係る部分が第6条又は第7条の規定による制限を受ける部分を含まないものであること。

3 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当該建築物の用途の変更を伴わない大規模の修繕又は大規模の模様替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。

4 法第3条第2項の規定により第6条又は第7条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6条又は第7条の規定は、適用しない。

(公益上必要な建築物等の特例)

第11条 この条例の規定は、次に掲げる建築物及びその敷地については、適用しない。

(1) 町長が、公益上必要な建築物及びその敷地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

(2) 町長が、当該地区計画の目標等に照らして、建築物の利用上の必要性、当該区域内における土地利用の状況等を考慮し、適正な都市機能と健全な都市環境を確保するためやむを得ないと認めて許可したもの

(用途の変更に対する準用)

第12条 建築物(次項の建築物を除く。)の用途を変更する場合においては、第4条の規定を準用する。

2 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の用途を変更する場合においては、政令第137条の19第2項(同項中「法第48条第1項から第14項まで」とあるのは、「第4条」と読み替えるものとする。)に定める範囲内である場合を除き、第4条の規定を準用する。

3 法第3条第2項の規定により第6条、第7条又は第8条の規定の適用を受けない建築物の用途を変更する場合においては、これらの規定を準用しない。

(委任)

第13条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関して必要な事項は、規則で定める。

(罰則)

第14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) 建築物を建築した後に当該建築物の敷地を分割したことにより、第5条第1項の規定に違反することとなった場合における当該敷地の所有者、管理者又は占有者
 - (3) 第5条第1項（前号に該当する場合を除く。）、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、当該建築物の工事施工者）
 - (4) 第12条第1項又は第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3号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。
- 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項に定める罰金刑を科する。ただし、法人又は人の代理人、使用人その他の従業者の当該違反行為を防止するため、当該業務に対し、相当の注意及び監督が尽くされたとの証明があったときは、その法人又は人については、この限りでない。

附 則

この条例は、平成30年4月1日から施行する。

別表第1（第3条関係）

名 称	区 域
金手第一地区地区整備計画区域	都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第1項の規定により告示された金手第一地区地区計画の区域のうち地区整備計画が定められた区域
金手西地区地区整備計画区域	都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第1項の規定により告示された金手西地区地区計画の区域のうち地区整備計画が定められた区域
未病いやしの里センター地区地区整備計画区域	都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第1項の規定により告示された未病いやしの里センター地区地区計画の区域のうち地区整備計画が定められた区域
大井中央地区地区整備計画区域	都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第1項の規定により告示された大井中央地区地区計画の区域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5条、第6条、第7条及び第8条関係）

1 金手第一地区地区整備計画区域

計画地区	制 限		
A地区	(い)	建築してはならない建築物	次の各号に掲げる建築物以外の建築物 1. 住宅 2. 住宅で事務所（事務所の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの）、店舗（法別表第2（は）項第5号に掲げるもの）、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. 診療所 5. 前各号に附属するもの
	(ろ)	建築物の敷地面積の最低限度	130㎡
	(は)	壁面の位置の制限	1m
	(に)	建築物の高さの最高限度	
	(ほ)	垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくの構造は、生垣又は透視可能な高さ1.5m以下のフェンス等と植栽を組み合わせたものとする。 ただし、フェンス等の基礎でブロック等これに類するものの高さが0.6m以下のもの又は門柱にあつては、この限りでない。
B地区	(い)	建築してはならない建築物	次の各号に掲げる建築物 1. ボーリング場、スケート場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場 2. ホテル又は旅館
	(ろ)	建築物の敷地面積の最低限度	130㎡
	(は)	壁面の位置の制限	1m ただし、計画図に表示する道路に面する部分については、この限りでない。
	(に)	建築物の高さの最高限度	

	(ほ)	垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくの構造は、生垣又は透視可能な高さ1.5m以下のフェンス等と植栽を組み合わせたものとする。 ただし、フェンス等の基礎でブロック等これに類するものの高さが0.6m以下のもの又は門柱にあつては、この限りでない。
--	-----	-------------	--

2 金手西地区地区整備計画区域

計画地区	制 限		
A地区	(い)	建築してはならない建築物	次の各号に掲げる建築物以外の建築物 1. 工場 2. 事務所、研究所、研修所、診療所その他これらに類するもの 3. 前各号の建築物に付属するもの
	(ろ)	建築物の敷地面積の最低限度	
	(は)	壁面の位置の制限	計画図に示す壁面の位置。ただし、警備員が常駐するための施設は除く。
	(に)	建築物の高さの最高限度	20m
	(ほ)	垣又はさくの構造の制限	
B地区	(い)	建築してはならない建築物	次の各号に掲げる建築物以外の建築物 1. 工場 2. 事務所、研究所、研修所、診療所その他これらに類するもの 3. 長屋又は共同住宅 4. 前各号の建築物に付属するもの
	(ろ)	建築物の敷地面積の最低限度	
	(は)	壁面の位置の制限	計画図に示す壁面の位置。ただし、警備員が常駐するための施設は除く。
	(に)	建築物の高さの最高限度	15m
	(ほ)	垣又はさくの構造の制限	

3 未病いやしの里センター地区地区整備計画区域

計画地区	制 限		
A地区	(い)	建築してはならない建築物	次の各号に掲げる建築物以外の建築物 1. 政令第130条の3各号に掲げる用途に供するものでそれらの用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの 2. 前号の建築物に附属するもの
	(ろ)	建築物の敷地面積の最低限度	
	(は)	壁面の位置の制限	
	(に)	建築物の高さの最高限度	10m
	(ほ)	垣又はさくの構造の制限	
B-1地区	(い)	建築してはならない建築物	次の各号に掲げる建築物以外の建築物 1. 体育館又は集会場（葬祭場を除く。）でそれらの用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以内のもの 2. 前号の建築物に附属するもの
	(ろ)	建築物の敷地面積の最低限度	
	(は)	壁面の位置の制限	
	(に)	建築物の高さの最高限度	12m
	(ほ)	垣又はさくの構造の制限	
B-2地区	(い)	建築してはならない建築物	次の各号に掲げる建築物以外の建築物 1. 学校でその用途に供する部分の床面積が5,000㎡以内のもの 2. 診療所でその用途に供する部分の床面積が1,500㎡以内のもの 3. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうちそれらの用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡以内のもの 4. 事務所

			<p>5. 工場（植物生産を行うものに限る。）又は研究施設でそれらの用途に供する部分の床面積が5,000㎡以内のもの</p> <p>6. 集会場（葬祭場を除く。）でその用途に供する部分の床面積が3,000㎡以内のもの</p> <p>7. 展示場でその用途に供する部分の床面積が3,000㎡以内のもの</p> <p>8. 前各号の建築物に附属するもの</p>
	(ろ)	建築物の敷地面積の最低限度	
	(は)	壁面の位置の制限	
	(に)	建築物の高さの最高限度	12m
	(ほ)	垣又はさくの構造の制限	
C-1地区	(い)	建築してはならない建築物	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物</p> <p>1. 公衆便所又は休憩所</p> <p>2. 前号の建築物に附属するもの</p>
	(ろ)	建築物の敷地面積の最低限度	
	(は)	壁面の位置の制限	
	(に)	建築物の高さの最高限度	10m
	(ほ)	垣又はさくの構造の制限	
C-2地区	(い)	建築してはならない建築物	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物</p> <p>1. 住宅</p> <p>2. ホテル又は旅館でそれらの用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡以内のもの</p> <p>3. 前各号の建築物に附属するもの</p>
	(ろ)	建築物の敷地面積の最低限度	
	(は)	壁面の位置の制限	
	(に)	建築物の高さの最高限度	10m

	(ほ)	垣又はさくの構造の制限	
C-3地区	(い)	建築してはならない建築物	次の各号に掲げる建築物以外の建築物 1. 住宅 2. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうちそれらの用途に供する部分の床面積の合計が5,000㎡以内のもの 3. 法別表第2(い)項第7号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積が5,000㎡以内のもの 4. 法別表第2(い)項第9号に掲げるもの 5. ホテル又は旅館でそれらの用途に供する部分の床面積の合計が5,000㎡以内のもの 6. 前各号の建築物に附属するもの
	(ろ)	建築物の敷地面積の最低限度	
	(は)	壁面の位置の制限	
	(に)	建築物の高さの最高限度	10m
	(ほ)	垣又はさくの構造の制限	
C-4地区	(い)	建築してはならない建築物	次の各号に掲げる建築物以外の建築物 1. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうちそれらの用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの 2. 運動施設（ボーリング場、スケート場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場を除く。）でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内のもの 3. 前各号の建築物に附属するもの
	(ろ)	建築物の敷地面積の最低限度	
	(は)	壁面の位置の制限	

	(に)	建築物の高さの最高 限度	10 m
	(ほ)	垣又はさくの構造の 制限	
D地区	(い)	建築してはならない 建築物	法別表第2(は)に掲げる建築物以外の 建築物
	(ろ)	建築物の敷地面積の 最低限度	
	(は)	壁面の位置の制限	
	(に)	建築物の高さの最高 限度	
	(ほ)	垣又はさくの構造の 制限	

4 大井中央地区地区整備計画区域

計画地区	制 限		
A地区	(い)	建築してはならない 建築物	次の各号に掲げる建築物以外の建築物 1. 住宅 2. 住宅で事務所又は店舗、飲食店その他 これらに類する用途に供するもののう ち政令第130条の5の3第1号及び 第2号で定めるものを兼ねるもので、 住宅以外の用途に供する部分の床面積 の合計が50㎡以下であるもの 3. 共同住宅又は寄宿舍 4. 病院又は診療所 5. 老人ホーム、福祉ホーム、老人福祉セ ンター、保育所、児童厚生施設その他 これらに類するもの 6. 集会施設（住民の自治活動の用に供す るものに限る） 7. 防災備蓄倉庫 8. 公益上必要な建築物 9. 前各号の建築物に附属するもの
	(ろ)	建築物の敷地面積の 最低限度	130㎡ ただし、次の各号に該当する場合は、こ の限りではない。 1. 土地区画整理法（昭和29年法律第1

			<p>19号)の規定による換地処分又は仮換地の指定を受けた土地のうち、所有権その他の権利に基づいてその全部を一つの敷地として使用する場合</p> <p>2. 公益上必要な建築物の敷地として使用する場合</p>
	(は)	壁面の位置の制限	<p>計画図に示す範囲において、0.8m</p> <p>ただし、公益上必要な建築物又は建築物の部分は、この限りではない。</p>
	(に)	建築物の高さの最高限度	12m
	(ほ)	垣又はさくの構造の制限	<p>生垣又は透視可能な高さ1.5m以下のフェンス等とする。</p> <p>ただし、次の各号に該当するものは、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. フェンス等の基礎で敷地地盤面からの高さが0.6m以下のもの 2. 門柱その他これらに類するもの 3. 公園内のもの 4. ごみ集積所に設けられるもの
B地区	(い)	建築してはならない建築物	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅 2. 共同住宅又は寄宿舍 3. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以下のもの 4. 事務所その他これに類する用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以下のもの 5. 病院又は診療所 6. 老人ホーム、福祉ホーム、老人福祉センター、保育所、児童厚生施設その他これらに類するもの 7. 集会施設（住民の自治活動の用に供するものに限る） 8. 公益上必要な建築物 9. 前各号の建築物に附属するもの
	(ろ)	建築物の敷地面積の	130㎡

	最低限度	<p>ただし、次の各号に該当する場合は、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 土地区画整理法の規定による換地処分又は仮換地の指定を受けた土地のうち、所有権その他の権利に基づいてその全部を一つの敷地として使用する場合 2. 公益上必要な建築物の敷地として使用する場合
(は)	壁面の位置の制限	<p>計画図に示す範囲において、0.8 m</p> <p>ただし、公益上必要な建築物又は建築物の部分は、この限りではない。</p>
(に)	建築物の高さの最高限度	1.2 m
(ほ)	垣又はさくの構造の制限	<p>生垣又は透視可能な高さ1.5 m以下のフェンス等とする。</p> <p>ただし、次の各号に該当するものは、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. フェンス等の基礎で敷地地盤面からの高さが0.6 m以下のもの 2. 門柱その他これらに類するもの 3. 公園内のもの 4. ごみ集積所に設けられるもの