

## 蓮田市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例（案）

### （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、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、別表第2に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表の建築物の用途の制限の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 建築物の敷地面積は、別表第3に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表の建築物の敷地面積の最低限度の欄に掲げる数値以上でなければならない。

2 前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、同項の規定は、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

(1) 前項の規定を改正する条例による改正（この条例を廃止すると同時に新たにこれに相当する条例を制定することを含む。）後の同項に相当する規定の施行又は適用の際、当該規定に相当する従前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当該規定に違反す

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として利用されている土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いこととなる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土地については、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として利用されている土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として利用されている土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（以下「壁面」という。）から敷地境界線までの距離は、別表第4に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表の壁面の位置の制限の欄に基づく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 建築物の高さは、別表第5に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表の建築物の高さの最高限度の欄に掲げる数値以下でなければならない。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第8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。以下この条において同じ。）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実出力、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9条 新築又は増築する建築物の緑化率（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。第11条及び第13条において同じ。）の面積の敷地面積に対する割合をいう。次条及び別表第6において同じ。）は、別表第6に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表の建築物の緑化率の最低限度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10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つて、その敷地面積が別表第3に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表の建築物の敷地面積の最低限度の欄に掲げる数値未満であるもの

(2) 前条の規定の適用の日において既に着手していた建築工事又は同条の規定を改正する条例による改正（この条例を廃止すると同時に新たにこれに相当する条例

を制定することを含む。) 後の同条に相当する規定の施行又は適用の際、既に着手していた建築工事

(3) 増築する建築物であつて、増築後の床面積の合計が、前条の規定の適用の際又は同条の規定を改正する条例による改正（この条例を廃止すると同時に新たにこれに相当する条例を制定することを含む。）後の同条に相当する規定の施行若しくは適用の際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つて、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市長が許可したもの

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

(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つて、その敷地の状況によってやむを得ないと認めて市長が許可したもの

2 市長は、前項第4号から第6号までに規定する許可の申請があつた場合において、良好な都市環境を形成するため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11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、規則で定める。

(違反建築物に対する措置)

第12条 市長は、第9条又は第10条第2項の規定により許可に付された条件（次項及び次条第1項において「許可建築物の附帯条件」という。）に違反している事実があると認めるときは、当該建築物の新築若しくは増築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、市長は、国又は地方公共団体の建築物が第9条の規定又は許可建築物の附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13条 市長は、前条の規定の施行に必要な限度において、規則で定めるところにより、建築物の新築若しくは増築又は維持保全をする者に対して、第9条の規定若しくは許可建築物の附帯条件への適合状況若しくは緑化施設の管理に関する事項に関し報告をさせ、又はその職員に、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させることができる。

2 前項に規定する職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があった場合においては、これを提示しなければならない。

3 第1項の規定による権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

(委任)

第14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15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1項、第6条又は第7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）

(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

(4) 建築物を建築した後において、当該建築物の敷地面積を減少させたことによつて第5条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の敷地の所有者、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。

第16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12条第1項の規定による命令に違反した者

(2) 第13条第1項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者

(3) 第13条第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

第17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、前2条の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても、各本条の罰金刑を科する。

附 則

この条例は、令和6年7月1日から施行する。

別表第1（第3条関係）

計画地区	区域
高虫西部地区地区 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高虫西部 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条関係）

計画地区	建築物の用途の制限
<p>高虫西部地区地区 整備計画区域</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 住宅</li> <li>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</li> <li>3 共同住宅、寄宿舍（従業者の居住の用に供する部分の床面積の合計が、事業所の用に供する部分の延べ床面積の2分の1以内のものを除く。）</li> <li>4 老人ホーム、保育所（当該地区内の事業所に従業する者の用に供する附属施設を除く。）、福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>5 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</li> <li>6 店舗、飲食店、展示場その他これらに類する用途に供するもののうち、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの</li> <li>7 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</li> <li>8 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</li> <li>9 カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>10 畜舎</li> <li>11 自動車教習所</li> <li>12 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（ガソリンスタンドを含み、敷地内建築物の供給処理に伴う危険物の貯蔵庫</li> </ol>



を除く。)

- 1 3 火薬類取締法（昭和25年法律第149号）第2条第1項に規定する火薬類の貯蔵又は処理に供するもの
- 1 4 法別表第2（る）項第1号(1)から(22)まで及び(29)から(31)までに掲げる事業を営む工場又はレディミクストコンクリートの製造を営む工場
- 1 5 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第2条第2項に規定する一般廃棄物若しくは同条第4項に規定する産業廃棄物の処理の用に供する建築物

別表第3（第5条、第10条関係）

計画地区	建築物の敷地面積の最低限度
高虫西部地区地区 整備計画区域	<p>5,000平方メートル</p> <p>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。</p> <p>1 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第103条第1項の規定による換地処分又は同法第98条第1項の規定による仮換地の指定を受けた土地で、かつ、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの</p> <p>2 市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</p>

別表第4（第6条関係）

計画地区	壁面の位置の制限
高虫西部地区地区 整備計画区域	都市計画法第14条第1項の規定により表示された高虫西部地区地区計画の地区整備計画図による。ただし、建築物の管理上最小限必要な附帯施設については、この限りでない。

別表第5（第7条関係）

計画地区	建築物の高さの最高限度
高虫西部地区地区 整備計画区域	31メートル

別表第6（第9条関係）

計画地区	建築物の緑化率の最低限度
高虫西部地区地区 整備計画区域	10分の2

令和6年〇〇月〇〇日提出

蓮田市長 山口京子

提案理由

建築基準法第68条の2第1項及び都市緑地法第39条第1項の規定に基づき、高虫西部地区地区計画の区域内において、建築物の制限に関する事項を定めたいので、提案するものであります。