

○守山市集落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19年3月30日

条例第13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68条の2第1項の規定に基づき、大津湖南都市計画集落地区計画(平成10年告示第157号)において集落地区整備計画が定められた区域(以下「計画区域」という。)における建築物の用途、構造および敷地に関する制限を定めることにより、良好な居住環境の保持等を図ることを目的とする。

(用語の意義)

第2条 この条例における用語の意義は、法および建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)の例による。

(適用区域)

第3条 この条例の適用を受ける区域は、欲賀地区集落地区計画区域とする。

(建築物の用途の制限)

第4条 計画区域内においては、別表(1)の項に掲げる計画地区(集落地区整備計画において区分された地区をいう。以下同じ。)の区分に応じ、それぞれ同表(2)の項に掲げる建築物を建築してはならない。

2 建築物が基準時(法第3条第2項の規定により前項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前項の規定(同項の規定が改正された場合には、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。以下同じ。)前から存し、都市計画施設、集落地区施設等(土地区画整理事業の施行によるものを含む。)の用に供するため、当該建築物を移転しなければならないときは、移転後の前項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が、移転前におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えない限りにおいて、計画区域内の移転先における同項の規定は適用しない。

(建築物の建ぺい率の最高限度)

第5条 建築物の建ぺい率は、別表(1)の項に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表(3)の項に掲げる数値以下としなければならない。

2 前項の規定の適用について、法第53条第3項第2号の規定により、市長が建ぺい率の緩和規定を指定する敷地の内にある建築物にあつては、前項に規定する数値に10分の1を

加えた数値をもって同項に規定する数値とする。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第6条 建築物の敷地面積は、別表(1)の項に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表(4)の項に掲げる数値以上でなければならない。

2 前項の規定の施行または適用の際、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、また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1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場合はこの限りではない。

- (1) 前項の規定の改正後、同項の規定の適用の際、改正前の同項の規定に違反している建築物の敷地また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また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

(建築物の高さの最高限度)

第7条 建築物の高さは、別表(1)の項に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表(5)の項に掲げる数値以下としなければならない。

2 前項に規定する建築物の高さの算定については、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さについて、5メートルまでは当該建築物の高さに算入しない。

(建築物の敷地が計画区域の内外にわたる場合等の措置)

第8条 建築物の敷地が計画区域の内外にわたる場合における第4条第1項および第6条第1項の規定の適用については、その敷地の過半が計画区域に属するときは、当該建築物またはその敷地の全部について、これらの規定を適用する。

2 建築物の敷地が別表(1)の項に掲げる計画地区の区分の2以上にわたる場合における第4条第1項および第6条第1項の規定の適用については、当該建築物またはその敷地の全部について、その敷地の過半が属する計画地区の区分に係る規定を適用する。

3 建築物の敷地が別表(1)の項に掲げる計画地区の区分の2以上にわたる場合における第5条の規定の適用については、同条第1項の規定による制限を法第53条第1項の規定による建ぺい率の最高限度とみなして、同条第2項の規定を適用する。

4 建築物の敷地が別表(1)の項に掲げる計画地区の区分の2以上にわたる場合における前条の規定の適用については、その建築物の部分の属する計画地区の区分に係る同条の規

定を適用する。

(建築物等の制限に関する特例)

第9条 この条例の規定は、基準時前に都市計画法(昭和43年法律第100号)による許可を受けたものについては、当該許可の範囲内において適用しない。

(特例による許可)

第10条 この条例の規定は、次に掲げる建築物およびその敷地に係る許可の範囲内において適用しない。

(1) 市長が公益上必要な建築物で用途上または構造上やむを得ないと認めて許可したもの

(2) 市長が当該計画地区内における土地利用状況等に照らし、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

2 市長は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ守山市都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

(許可の取消し)

第11条 市長は、前条第1項の規定による特例による許可が虚偽の申請その他不正な行為によるものであることが判明したときは、その許可を取り消すことができる。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第12条 法第3条第2項の規定により第4条第1項の規定の適用を受けない建築物について、次の各号に掲げる範囲内において増築または改築をする場合においては、法第3条第3項第3号および第4号の規定にかかわらず、第4条第1項の規定は適用しない。

(1) 増築または改築が基準時における敷地内におけるものであり、かつ、増築または改築後における延べ面積およ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項および第2項ならびに第6条の規定に適合すること。

(2) 増築後、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。

(罰則)

第13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条第1項または第6条第1項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項または第7条第1項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行し、また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条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者または占有者

2 前項第2号に規定する違反があった場合においては、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者また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。

(両罰規定)

第14条 法人の代表者または法人もしくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人また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、その法人または人に対して同条第1項の罰金刑を科する。ただし、法人または人の代理人、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、相当の注意および監督が尽くされたことの証明があったときは、その法人または人については、この限りでない。

(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。

付 則

この条例は、平成19年5月1日から施行する。

付 則(平成20年6月26日条例第19号)

この条例は、平成20年8月1日から施行する。

別表(第4条、第5条、第6条および第7条関係)

(平20条例19・全改)

(1)	計画地区	A—1区域	A—2区域	B区域	C区域	D区域
(2)	建築物の用途 の制限	法別表第二(に)の項に規定する第二種中高層住居専用地域内に建築してはならない建築物			法別表第二(ろ)の項に規定する第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物以外の建築物	法別表第二(ろ)の項に規定する第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物以外の建築物および法別表第二(い)の項に

						規定する第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物中第3号に掲げる建築物
(3)	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の6			10分の5	10分の6
(4)	建築物の敷地面積の最低限度	240m ²	175m ²	240m ²	255m ²	175m ²
(5)	建築物の高さの最高限度	12m		15m	10m	