

高砂市条例第23号

高砂市地区計画の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項の規定に基づき、地区計画の区域内における建築物の敷地、構造及び用途に関する制限を定めることにより、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 この条例において使用する用語は、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。）において使用する用語の例による。

(適用区域)

第3条 この条例は、別表第1に掲げる地区整備計画の区域（以下「計画区域」という。）内に適用する。

(建築物の用途の制限)

第4条 計画区域（当該区域に係る地区整備計画において当該区域を2以上の地区に区分しているものにあつては、その区分されたそれぞれの地区の区域とする。以下「計画地区」という。）内においては、当該計画区域ごとに別表第2ア欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表イ欄に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、市長が当該計画地区内における土地の利用状況に照らして、適正な都市機能と健全な都市環境を害するおそれがないと認めて許可した場合は、この限りでない。

- 2 市長は、前項ただし書の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開により意見を聴取し、かつ、高砂市建築審査会（以下「建築審査会」という。）の同意を得なければならない。
- 3 市長は、前項の規定により意見を聴取する場合においては、その許可しようとする建築物の建築の計画並びに意見の聴取の期日及び場所を期日の3日前までに公告しなければならない。

(建築物の容積率の最高限度)

第5条 建築物の容積率は、計画区域ごとに別表第2ア欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表ウ欄に掲げる数値以下でなければならない。

- 2 前項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積は、法第52条第1項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積の例により算定

する。

(建築物の建蔽率の最高限度)

第6条 建築物の建蔽率は、計画区域ごとに別表第2ア欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表エ欄に掲げる数値を超えてはならない。

2 前項の規定の適用については、建築物が規則で定める敷地内にある場合には、同項に規定する数値に10分の1を加えたものをもって同項に規定する数値とする。

3 第1項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

(1) 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの

(2) 公園、広場、道路、川その他これらに類するものの内にある建築物で市長が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの

(建築物の敷地面積の最低限度)

第7条 建築物の敷地面積は、計画区域ごとに別表第2ア欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表オ欄に掲げる数値以上でなければならない。ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なものの敷地については、この限りでない。

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後の同項の規定の施行又は適用の際、当該条例による改正前の同項の規定に違反していた建築物の敷地として使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当該条例による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として使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 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行による面積の減少により、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、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) 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8条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線等までの距離は、計画区域ごとに別表第2ア欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表カ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9条 建築物の高さは、計画区域ごとに別表第2ア欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表キ欄に掲げる数値を超えてはならない。

2 前項の建築物の高さの算定については、次に定めるところによる。

- (1) 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、その部分の高さは、5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。
- (2) 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、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の措置)

第10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項及び第7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には当該建築物又はその敷地の全部についてこれらの規定を適用し、その敷地の過半が計画区域の外に属するときには当該建築物又はその敷地の全部に

ついてこれらの規定を適用しない。

(建築物の敷地が2以上の計画地区にわたる場合の措置)

第11条 建築物の敷地が2以上の計画地区にわたる場合における第4条第1項及び第7条第1項の規定の適用については、当該建築物又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に係る規定を適用する。

2 建築物の敷地が2以上の計画地区にわたる場合においては、第5条第1項又は第6条第1項の規定による制限を、それぞれ法第52条第1項及び第2項の規定による建築物の容積率の限度又は法第53条第1項の規定による建築物の建蔽率の限度とみなして、法第52条第7項又は法第53条第2項の規定を適用する。

(公益上必要な建築物の特例)

第12条 この条例の規定は、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については、当該許可の範囲内において適用しない。

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、建築審査会の同意を得なければならない。

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

第13条 次の各号のいずれかに該当する建築物に対する第5条第1項、第6条第1項、第8条、第9条第1項又は第11条第2項の規定の適用については、当該各号に定める認定又は許可に係る一団地又は一定の一団の土地の区域を当該建築物の一の敷地とみなす。

(1) 法第86条第1項若しくは第2項又は法第86条の2第1項の規定による認定を受けた建築物

(2) 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建築物

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第14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条第1項の規定は、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条第1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第

4 条第 1 項の規定（当該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 5 2 条第 1 項、第 2 項及び第 7 項の規定並びに第 5 条の規定並びに法第 5 3 条の規定並びに第 6 条第 1 項及び第 2 項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 条第 1 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 条第 1 項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 1 3 7 条の 1 9 第 2 項に規定する範囲内のものを除く。)を伴わないこと。

2 法第 3 条第 2 項（法第 8 6 条の 9 第 1 項において準用する場合を含む。）の規定により第 5 条第 1 項の規定の適用を受けない建築物について、法第 8 6 条の 7 第 1 項の規定により政令第 1 3 7 条の 8 で定め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 5 条第 1 項の規定は、適用しない。この場合において、政令第 1 3 7 条の 8 第 2 号の規定については、同号中「基準時」とあるのは、「基準時（法第 3 条第 2 項（法第 8 6 条の 9 第 1 項において準用する場合を含む。以下この号において同じ。）の規定により高砂市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（以下「条例」という。）第 5 条第 1 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条例第 5 条第 1 項の規定（当該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。次号において同じ。）」と読み替えて適用するものとする。

3 法第 3 条第 2 項の規定により第 9 条第 1 項の規定の適用を受けない建築物について増築又は改築をする場合において、市長が健全な都市環境の確保に支障がないと認めて許可したときは、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9条第1項の規定は、適用しない。

4 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、建築審査会の同意を得なければならない。

5 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大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合において、当該建築物の用途の変更（政令第137条の19第2項に規定する範囲内のものを除く。）を伴わないものについては、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条第1項の規定は、適用しない。

6 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。）の規定により第5条第1項、第6条第1項、第8条又は第9条第1項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、これらの規定は、適用しない。

（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。

（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、第6条第1項、第7条第1項（次号に規定する場合を除く。）、第8条又は第9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) 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7条第1項の規定に違反することに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
- (4) 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。

（両罰規定）

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、前条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても同条の罰金刑を科する。

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
緑丘二丁目地区再開発地区整備計画	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緑丘二丁目地区再開発地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められている区域（別表第2において「緑丘二丁目地区再開発地区整備計画区域」という。）
高砂ユー・アイ・タウン地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された高砂ユー・アイ・タウン地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められている区域（別表第2において「高砂ユー・アイ・タウン地区整備計画区域」という。）
高砂工業公園地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された高砂工業公園地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められている区域（別表第2において「高砂工業公園地区整備計画区域」という。）
明姫幹線南A地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された明姫幹線南A地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められている区域（別表第2において「明姫幹線南A地区地区整備計画区域」という。）