

○岩国都市計画地区計画平田五丁目地区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25年12月27日条例第33号

岩国都市計画地区計画平田五丁目地区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、平田五丁目地区における建築物の用途、構造及び敷地に関する制限を定めることにより、適切かつ合理的な土地利用を図り、もって良好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の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）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（以下「地区整備計画区域」という。）は、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岩国都市計画地区計画平田五丁目地区地区計画の区域のうち、同法第12条の5第2項に規定する地区整備計画が定められた区域とする。

(建築物の用途制限)

第4条 地区整備計画区域内においては、別表第1左欄の地区の区分に応じ、それぞれ同表右欄の建築物の用途の制限に掲げる建築物及びこれに附属する建築物以外の建築物は、建築してはならない。

(建築物の容積率の最高限度)

第5条 建築物の容積率は、10分の8以下でなければならない。

(建築物の建ぺい率の最高限度)

第6条 建築物の建ぺい率は、10分の5以下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、10メートルを超えてはならない。ただし、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。

(建築物の各部分の高さ制限)

第8条 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、5メートルを加えたもの以下としなければならない。

2 前項の規定は、法第56条第2項から第6項までの規定を適用する。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第9条 建築物の敷地面積は、200平方メートル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
(壁面の位置の制限)

第10条 建築物の外壁（出窓に該当する部分を除く。以下同じ。）又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1メートル以上でなければならない。

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、適用しない。

- (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの
- (2) 軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が10平方メートル以内である物置その他これに類する用途に供されるもの
- (3) 軒の高さが2.5メートル以下で、かつ、床面積の合計が40平方メートル以内である自動車車庫
(建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合の措置)

第11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ける次の各号の規定の適用については、当該各号の定めるところによる。

- (1) 第4条又は第9条の規定 その敷地の過半が地区整備計画区域内に属するときはその建築物又はその敷地の全部について適用し、その敷地の過半が地区整備計画区域外に属するときはその建築物又はその敷地の全部について適用しない。
- (2) 第5条又は第6条の規定 それぞれ法第52条第1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ぺい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。
- (3) 第7条、第8条又は前条の規定 地区整備計画区域内に属するその建築物の部分又はその敷地の部分について適用する。
(公益上必要な建築物の特例)

第12条 公益上その他必要な建築物で、市長が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの及びその敷地については、その許可の範囲内において、この条例の規定は適用しない。

(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、20万円以下の罰金に処する。

- (1) 第4条又は第9条第1項の規定に違反した場合（次号に規定する場合を除く。）における当該建築物の建築主

(2) 建築物を建築した後に、第9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建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者

(3) 第5条、第6条、第7条、第8条又は第10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、設計者又は工事施工者

(4) 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

(両罰規定)

第15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、その法人又は人に対して前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4条関係）

地区の区分	建築物の用途の制限
低層専用住宅地区	<ol style="list-style-type: none">1 住宅（住戸数が3以上の長屋を除く。）2 延べ面積の2分の1以上を居住の用に供する兼用住宅で、次の各号のいずれかの用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。）<ol style="list-style-type: none">(1) 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）(2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店(3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗(4) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設3 集会所（当該地区の地区集会所に限る。）4 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する別表第2に掲げる公益上必要な建築物5 前各項に掲げる建築物に附属するもの（令第130条の5で定めるものを除く。）
多世代交流地区	<ol style="list-style-type: none">1 住宅2 共同住宅、寄宿舎又は下宿3 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの4 延べ面積の2分の1以上を居住の用に供する兼用住宅で、次の各号のいずれかの用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。）

	<p>(1) 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）</p> <p>(2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店</p> <p>(3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>(4) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>5 診療所</p> <p>6 集会所（当該地区の地区集会所に限る。）</p> <p>7 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する別表第2に掲げる公益上必要な建築物</p> <p>8 前各項に掲げる建築物に附属するもの（令第130条の5で定めるものを除く。）</p>
--	--

別表第2（第4条関係）

地区整備計画区域内に建築することができる公益上必要な建築物

1	郵便法（昭和22年法律第165号）の規定により行う郵便の業務（簡易郵便局法（昭和24年法律第213号）第2条に規定する郵便窓口業務を含む。）の用に供する施設で延べ面積が500平方メートル以内のもの
2	近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所
3	路線バスの停留所の上家
4	次の各号のいずれかに掲げる施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの
	(1) 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設
	(2) 電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第9号に規定する電気事業（同項第7号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供する施設
	(3) ガス事業法（昭和29年法律第51号）第2条第1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業の用に供する施設
	(4) 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和42年法律第149号）第2条第3項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設
	(5) 水道法（昭和32年法律第177号）第3条第2項に規定する水道事業の用に供する施設
	(6) 下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第3号に規定する公共下水道の用に供する施設
	(7) 都市高速鉄道のために供する施設
	(8) 熱供給事業法（昭和47年法律第88号）第2条第2項に規定する熱供給事業の用に供する施設