

岩国市特定用途制限地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 49 条の 2 の規定に基づき、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 8 条第 1 項第 2 号の 2 に掲げる特定用途制限地域内における建築物の用途の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、良好な環境の形成及び保持に資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は、都市計画法第 20 条第 1 項の規定により特定用途制限地域として都市計画の決定の告示があった区域とする。

(建築物の用途の制限)

第 4 条 特定用途制限地域内においては、次に掲げる用途に供する建築物で、当該用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 平方メートルを超えるものを建築してはならない。

- (1) 物品販売業を営む店舗又は飲食店
- (2) 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗
- (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) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗
- (5) 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの
- (6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

2 前項の規定にかかわらず、市長が特定用途制限地域内の良好な環境を害す

るおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めるときは、建築物の建築の許可をすることができる。

3 市長は、前項の許可（以下「特例許可」という。）をする場合においては、あらかじめ岩国市建築審査会の意見を聴かなければならない。ただし、特例許可を受けた建築物の増築、改築又は移転について許可をする場合で、次に掲げる要件に該当するときは、この限りでない。

(1) 増築、改築又は移転が特例許可を受けた際における敷地内におけるものであること。

(2) 増築又は改築後の第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が、特例許可を受けた際におけるその部分の床面積の合計を超えないこと。

4 市長は、特例許可をする場合において、特定用途制限地域内の良好な環境の形成及び保持のために必要な限度において、条件を付することができる。

（既存の建築物に対する制限の緩和）

第5条 法第3条第2項の規定により前条第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し、改築し、又は移転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、前条第1項の規定は、適用しない。

(1) 増築、改築又は移転が基準時（法第3条第2項の規定により前条第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前条第1項の規定（同項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、改築又は移転後における延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計）及び建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）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、第7項及び第9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) 増築後の前条第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。

2 法第3条第2項の規定により前条第1項の規定の適用を受けない建築物について、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、前条第1項の規定は、適用しない。

(用途の変更に対する準用)

第6条 建築物の用途を変更して第4条第1項各号の用途に供する場合には、同条の規定を準用する。

(既存の建築物の用途変更に係る類似の用途)

第7条 令第137条の19第3項の規定により指定する類似の用途は、令第137条の18に規定する類似の用途とする。

(建築物の敷地が特定用途制限地域の内外にわたる場合の措置)

第8条 建築物の敷地が特定用途制限地域の内外にわたる場合には、その建築物又はその敷地の全部について、当該敷地の過半が属する地域内の建築物に関するこの条例の規定を適用する。

(罰則)

第9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) 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ときの当該建築物の所有者、管理者又は占有者

(両罰規定)

第10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、前条に規定する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同条の罰金刑を科する。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なされたこ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。

(委任)

第 11 条 この条例に定めるもののほか、必要な事項は、市長が定める。

附 則

この条例は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。