

○岩国都市計画南岩国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18年3月20日条例第238号

岩国都市計画南岩国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、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南岩国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（以下「適用区域」という。）内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、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）の例による。

(建築物の用途制限)

第3条 次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。

(1) 専用住宅（長屋住宅を除く。）

(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、次のいずれかの用途を兼ねるもの（次に掲げる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。）

ア 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。）

イ 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

ウ 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

エ 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

(4) 薬師堂

(5) 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平屋建て物置又は軒の高さが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で、前各号に掲げる建築物に附属するもの

(建築物の容積率の最高限度)

第4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5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。ただし、街区の角にある敷地、これに準ずる敷地等は、10分の6以下とする。

(建築物の高さの最高限度)

第6条 建築物の高さは、10メートル以下でなければならない。

2 前項の規定による建築物の高さには、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、その部分の高さは、5メートルを限度として算入しない。

（建築物の各部分の高さ制限）

第7条 建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下でなければならない。

（1） 前面道路の反対側の境界線からの水平距離が20メートル以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの

（2） 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

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8条 建築物の敷地面積は、150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9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

（建築物の敷地が適用区域の内外にわたる場合の措置）

第10条 建築物の敷地が適用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3条又は第8条の規定 その敷地の過半が適用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、その敷地の過半が適用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4条又は第5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6条、第7条又は前条の規定 適用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11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12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13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3条又は第8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当該建築物の敷地を分割したことにより、第8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4条、第5条、第6条第1項、第7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（設計図書を用いずに工事を施行し、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）
 - (4) 法第87条第2項において準用する第3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
- 2 前項第3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罰金刑を科する。

(両罰規定)

第14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第1項の罰金刑を科する。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尽く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。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成18年3月20日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の日（以下「施行日」という。）前に、合併前の岩国都市計画南岩国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13年岩国市条例第26号。以下「合併前の条例」という。）の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、この条例の相当規定によりなされたものとみなす。
- 3 施行日前にした合併前の条例に違反する行為に対する罰則の適用については、合併前の条例の例による。