

赤穂市地区計画の区域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（地区整備計画が定められている区域に限る。）内における建築物の敷地、構造、建築設備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。

(用語の定義)

第2条 この条例における用語の定義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の定めるところによる。

(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内に適用する。

(建築物の用途の制限)

第4条 建築物の用途は、前条に規定する区域（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。）内においては別表第2の計画地区の区分に応じ、それぞれ同表ア欄に掲げる建築物は、建築してはならない。

2 前項の規定にかかわらず、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、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ものについては、この限りでない。

3 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、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る意見の聴取を行い、かつ、赤穂市建築審査会（以下「建築審査会」という。）の同意を得なければならない。

4 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、その許可をしようとする建築物の建築計画並びに意見の聴取の期日及び場所を当該期日の3日前までに公告しなければならない。

(建築物の高さの最高限度)

第5条 建築物の高さは、別表第2の計画地区の区分に応じ、それぞれ同表イ欄に掲げる数値を超えてはならない。

2 前項の規定は、市長が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

したものについては、この限りでない。

- 3 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。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第6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項の規定により第4条第1項の規定の適用を受けない期間の始期をいう。以下同じ。）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52条第1項、第2項及び第7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) 建築物の用途を変更しないこと。

- 2 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、当該建築物の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、第4条第1項の規定は適用しない。

- 3 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、増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下「増築等」という。）に係る部分の建築物の高さ又は軒の高さが基準時における当該部分の高さを超えない範囲内において増築等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。

(建築物の敷地が地区計画の区域の内外にわたる場合等の措置)

第7条 建築物の敷地が地区整備計画の区域の内外又は計画地区の2以上にわたる場合における第4条第1項の規定の適用については、その敷地の過半が地区整備計画の区域外に属するときは、その建築物又は敷地の全部についてこれらの規定は適用せず、その敷地の過半が地区整備計画の区域内に属するときは、その敷地の最大部分が属する計画地区に係る規定をその建築物又は敷地の全部について適用する。

(公益上必要な建築物の特例)

第8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 第5条第3項の規定は、前項の規定による許可をする場合に準用する。

(建築審査会)

第9条 この条例に規定する同意についての議決を行うとともに、市長の諮問に応じて、この条例の施行に関する重要事項を調査審議するため、建築審査会を置く。

2 建築審査会は、委員5人以上をもって組織する。

3 委員は、法律、経済、建築、都市計画、公衆衛生又は行政に関しすぐれた見識を有し、公共の福祉に関し、公正な判断をすることができる者のうちから、市長が任命する。

4 建築審査会に会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

5 会長は、会務を総理し建築審査会を代表する。

6 会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、委員のうちからあらかじめ互選された者がその職務を代理する。

7 委員の任期は2年とする。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とし再任を妨げない。

8 建築審査会は、委員の半数以上が出席しなければ会議を開くことができない。

9 建築審査会の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは会長の決するところによる。

10 委員は、自己又は三親等以内の親族の利害に関係のある事件については、この条例に規定する同意又は審議に加わることができない。

(委任)

第10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、市長が別に定める。

(罰則)

第11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) 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。

- 3 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2項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。

付 則

(施行期日)

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
尾崎地区地区整備計画区域	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西播都市計画尾崎地区 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（第4条、第5条関係）

地区整備 計画区域	計画地区 の名称	ア	イ
		建築してはならない建築物	建築物等の高さの制限
尾崎地区 地区整備 計画区域	一般住居 地区	次に掲げる建築物 (1) 法別表第2(は)項の第5号に掲げるもののうち、当該用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートルを超えるもの (2) 法別表第2(ほ)項の第4号に掲げるもののうち、当該用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートルを超えるもの (3) 法別表第2(に)項の第4号に掲げるもの (4) 法別表第2(に)項の第3号に掲げるもの (5) 法別表第2(に)項の第6号に掲げるもの (6) 法別表第2(に)項の第5号に掲げるもの (7) 法別表第2(へ)項の第4号に掲げるもののうち、2階以上の部分にあるもの（建築物に付属するものを除く） (8) 法施行令第130条の9第1項表の危険物の欄に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築	12メートルかつ軒の高さ10メートル

		物に附属するもの及び法別表第2(イ)項の第9号に掲げるものは除く)	
沿道複合 住居地区	次に掲げる建築物 (1) 法別表第2(ハ)項の第5号に掲げるもののうち、当該用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルを超えるもの (2) 法別表第2(ニ)項の第4号に掲げるもの (3) 法別表第2(ニ)項の第3号に掲げるもの (4) 法別表第2(ニ)項の第6号に掲げるもの (5) 法別表第2(ニ)項の第5号に掲げるもの (6) 法施行令第130条の9第1項表の危険物の欄に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築物に附属するもの及び法別表第2(イ)項の第9号に掲げるものは除く)	12メートルかつ軒の高さ10メートル	
沿道住居 専用地区 A		12メートルかつ軒の高さ10メートル	
沿道住居 専用地区 B	法別表第2(ハ)項の第5号に掲げるもののうち、当該用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルを超えるもの	12メートルかつ軒の高さ10メートル	