

## 名張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

### (趣旨)

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制限に関し必要な事項を定めるものとする。

### (用語の定義)

第2条 この条例における用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）の例による。

### (適用区域)

第3条 この条例は、地区計画において地区整備計画が定められた別表第1に掲げる区域（以下「地区整備計画区域」という。）に適用する。

### (建築物の用途の制限)

第4条 別表第2（ア）欄に掲げる計画地区（地区整備計画区域をその地区整備計画に定めるところにより区分した地区をいう。以下同じ。）内においては、それぞれ同表（イ）欄に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。

2 別表第3（ア）欄に掲げる計画地区内においては、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。

### (建築物の敷地面積の最低限度)

第5条 別表第2（ア）欄又は別表第3（ア）欄に掲げる計画地区内の建築物の敷地面積は、それぞれ別表第2（ウ）欄又は別表第3（ウ）欄に掲げる数値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1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

3 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、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1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敷地面積が減少した際、当該敷地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6条 別表第2(ア)欄又は別表第3(ア)欄に掲げる計画地区内の建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から隣地境界線又は道路境界線までの距離は、それぞれ別表第2(エ)欄又は別表第3(エ)欄に掲げる数値以上でなければならない。

2 前項に規定する数値に満たない距離にある建築物又は建築物の部分(以下「建築物等」という。)が、それぞれ別表第2(オ)欄又は別表第3(オ)欄に掲げるものに該当する場合には、同項の規定は、適用しない。  
(建築物の高さの最高限度)

第7条 別表第3(ア)欄に掲げる計画地区内の建築物の高さは、それぞれ同表(カ)欄に掲げる数値以下でなければならない。ただし、業務地区内の公共の用に供する施設は、この限りでない。

2 前項の建築物の高さには、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メートルまでは算入しない。  
(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8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いては、当該建築物の敷地の過半が当該地区整備計画区域に属するときは、当該建築物又はその敷地の全部について、第4条及び第5条の規定を適用する。  
(建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合の措置)

第9条 建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合においては、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第4条及び第5条の規定を適用する。  
(1の敷地とみなすことによる制限の緩和)

第10条 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については、第6条の規定を適用する場合には、これらの建築物は、同一敷地内にあるものとみなす。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第11条 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。以下この条において同じ。)の規定により第4条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条の規定(同条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条の規定に適合しない事由が原動機の出力、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) 用途の変更を伴わないこと。

2 法第3条第2項の規定により第4条、第6条第1項又は第7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(第4条の規定の適用を受けない建築物にあつては、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6条第1項又は第7条第1項の規定は、適用しない。

3 法第3条第2項の規定により第6条の規定の適用を受けない建築物等について、次に掲げる範囲内において増築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6条の規定は、適用しない。

- (1) 増築が基準時(法第3条第2項の規定により第6条の規定の適用を受けない建築物等について、法第3条第2項の規定により引き続き第6条の規定(同条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。)における敷地内におけるものであること。
- (2) 増築に係る部分が第6条第1項の規定による壁面の位置の制限を受ける部分を含まないものであること。

(適用除外)

第12条 この条例の規定は、次に掲げる建築物及びその敷地については、適用しない。

- (1) 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

(2) 市長が地区計画において定められた区域の整備、開発及び保全に関する方針に照らして、建築物の利用上の必要性、土地利用の状況等を考慮し、やむを得ないと認めて許可したもの

(罰則)

第13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項又は第7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5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建築物の敷地の所有者、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同条の刑を科する。

附 則

この条例は、公布の日から起算して1月を経過した日から施行する。

別表第1（第3条関係）

名称	区域
百合が丘地区 地区整備計画 区域	都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第20条第1項の規定により告示された名張都市計画百合が丘地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域

別表第2（第4条―第6条関係）

地 区 整 備 計 画	(ア)	(イ)	(ウ)	(エ)	(オ)
	計画地 区	建築することができる建築 物	建築物の 敷地面積 の最低限 度	壁面位 置の制 限の距 離	壁面位置の制限の適 用除外

区域					
百合が丘地区地区整備計画区域	住宅の専用地区	<p>(1) 一戸建ての住宅</p> <p>(2) 延べ床面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次のアからエまでのいずれかに掲げる用途を兼ねる住宅（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> <p>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>イ 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>ウ 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>エ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）</p> <p>(3) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p>	200平方メートル	1メートル	<p>次の各号のいずれかに該当する建築物等</p> <p>(1) 軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内である物置</p> <p>(2) 軒の高さが2.8メートル以下で、かつ、床面積の合計が45平方メートル以内である車庫</p> <p>(3) 見付面積の2分の1以上が窓である出窓で、下端の床面からの高さが30センチメートル以上で、かつ、出幅が50センチメートル未満であるもの</p> <p>(4) 外壁等の面から隣地境界線又は道路境界線までの距離が1メートル未満である建築物等の部分（前号に掲げるものを含む。）のうち、当該部分に係る外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの</p>

	<p>の</p> <p>(5) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(6) 診療所</p> <p>(7) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第130条の4に規定する公益上必要な建築物</p> <p>(8) 前各号の建築物に附属するもの（政令第130条の5に定めるものを除く。）</p>			
幹線沿道地区	<p>(1) 住宅の専用地区の項第1号から第7号までに掲げるもの</p> <p>(2) 延べ床面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次のアからウまでのいずれかに掲げる用途を兼ねる住宅（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> <p>ア 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>イ 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（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）</p> <p>ウ 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。以下同じ。）を営むパン</p>	200平方メートル	1メートル	<p>次の各号のいずれかに該当する建築物等に該当する建築物等</p> <p>(1) 軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内である物置</p> <p>(2) 軒の高さが2.8メートル以下で、かつ、床面積の合計が45平方メートル以内である車庫</p> <p>(3) 見付面積の2分の1以上が窓である出窓で、下端の床面からの高さが30センチメートル以上で、かつ、出幅が50センチメートル未満であるもの</p> <p>(4) 外壁等の面から隣地境界線又は道路境界線までの距離が1メートル未満であ</p>

		<p>屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）</p> <p>(3) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物のうち、次のアからオまでのいずれかに掲げるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>ア 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>イ 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>ウ 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で作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）</p> <p>エ 自家販売のために食品製造業を営むパ</p>			<p>る建築物等の部分（前号に掲げるものを含む。）のうち、当該部分に係る外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの</p>
--	--	---	--	--	--

		ン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。） オ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (4) 前3号の建築物に附属するもの（政令第130条の5に定めるものを除く。）			
--	--	--	--	--	--

別表第3（第4条－第7条関係）

地区整備計画区域	(ア)	(イ)	(ウ)	(エ)	(オ)	(カ)
百合が丘地区 地区整備計画区域	センター地区	建築してはならない建築物 (1) 法別表第2（ほ）項に掲げる建築物 (2) 原動機を使用する工場（自動車修理工場を含む。） (3) 共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿（以下これらを「共同住宅等」という。） (4) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令第130条の6の2に規定する運動施設 (5) ホテル又は旅館 (6) 畜舎 (7) 自動車教習所	建築物の敷地面積の最低限度 200平方メートル	壁面位置の制限の距離 1メートル	壁面位置の制限の適用除外 次の各号のいずれかに該当する建築物等 (1) 軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内である	建築物の高さの最高限度 15メートル

		<p>(8) 倉庫等（倉庫又は自動車車庫をいう。以下同じ。）（同一敷地内にある前各号の建築物以外の建築物に附属するものを除く。）</p>			<p>物置  (2) 軒の高さが2.8メートル以下で、かつ、床面積の合計が45平方メートル以内である車庫  (3) 見付面積の2分の1以上が窓で出窓、下端の床面の高さが30センチメートル以上かつ、幅が50センチメートル未満のもの  (4) 外壁等から境界線又は境</p>	
--	--	--	--	--	---	--

					<p>ま 距 1 ト 満 る 物 部 分 （ 前 掲 も 含 む ） う 当 分 る 等 心 長 合 3 ト 下 る もの</p>	
業務地区	<p>(1) 法別表第2(へ)項に掲げる建築物  (2) 原動機を使用する工場（自動車修理工場を含む。）  (3) 共同住宅等（公務員等の宿舎、社宅、寮、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅、老人福祉法（昭和38年法律第133号）第5条の2第6項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業の用に供するも</p>	200 平方メ ートル	1メー トル	<p>次の各号のいずれかに該当する建築物等  (1) 軒の高さが2.3メートル以下かつ、床面積合計が5平方メートル以内である物置</p>	20メ ートル	

		<p>の、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成17年法律第123号）第5条第17項に規定する共同生活援助を行う事業の用に供するものその他社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条第1項に規定する社会福祉事業の用に供するものを除く。）</p> <p>(4) 一戸建ての住宅</p> <p>(5) 住宅で、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの</p> <p>(6) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(7) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(8) 畜舎</p> <p>(9) 自動車教習所</p> <p>(10) 倉庫等（同一敷地内にある前各号の建築物以外の建築物に附属するものを除く。）</p>			<p>(2) 軒の高さが2.8メートル以下で、かつ、床面積の合計が45平方メートル以内である車庫</p> <p>(3) 見付面積の2分の1以上がある出窓で、下端の床面の高さが30センチメートル以上で、かつ、出幅が50センチメートル未満のもの</p> <p>(4) 外壁等から隣接地境界又は道路境界線</p>	
--	--	---	--	--	---	--

						でのが距 離が一ト メ未満 ルであ る建 等築の 分（部 号に前 げの掲 むのを ）含 、う ち、当 該分 に係る 外、等 の壁中 の心 線が長 計が一 メ以下 ルであ るもの	
--	--	--	--	--	--	--	--