

「神戸町地区計画区域内における建築物等の制限に関する条例」の解説と運用

(策定 令和元年9月12日)

(目的)

第1条 この条例は、地区計画の区域内において、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項の規定に基づき建築物の用途、構造及び敷地に関する制限を定め、並びに法第88条第2項において準用する法第68条の2第1項の規定に基づき工作物の用途に関する制限を定めることにより、当該区域における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。

【解説】

本条例は、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項の規定に基づくものであり、地区計画で定められた建築物に関する制限の中で、当該計画の目的を達成するために特に重要な事項について、建築確認の手続きによって、その実現を担保するため必要な制限を定めたものである。

本条例による制限は、都市計画法第58条の2の規定による届出・勧告制度と相まって地区計画の目的が効果的に実現されるものである。具体的な制限については、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）第136条の2の5の各号に定める基準に従ったものとなる。なお、条例で建築物等の制限が可能な事項は、①用途の制限、②容積率の最高限度、③容積率の最低限度※、④建ぺい率の最高限度、⑤敷地面積の最低限度、⑥建築面積の最低限度※、⑦壁面の位置の制限、⑧建築物等の高さの最高限度、⑨建築物等の高さの最低限度※、⑩建築物等の形態意匠の制限及び⑪垣、さくの構造制限の11項目である。（※印の事項は、市街化調整区域では不可）

なお、本条例では、①用途の制限（第4条）、⑤敷地面積の最低限度（第5条）の2項目を制限している。

(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)の例による。

【解説】

本条例において、特に規定していない用語及び面積等については、法及び政令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に掲げる区域(以下「地区整備計画区域」という。)に適用する。

【解説】

本条例は、法第68条の2第1項の規定により、「地区整備計画」が定められた区域に限られ、具体的には、別表第1に掲げる区域に適用するものである。

「地区整備計画」が定められた区域に限られているのは、条例で制限する内容は具体的事項であるので、地区整備計画が定められていなければ具体的な内容を制限できないためである。

(建築物等の用途の制限)

第4条 地区整備計画区域内においては、別表第2に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表制限の内容の欄の建築物等の用途の制限の項に掲げる建築物及び工作物(以下「建築物等」という。)は、建築してはならない。

【解説】

政令第136条の2の5第1項第1号(建築物の用途の制限)に該当する事項について定めたもの。用途の純化を図ることにより、地区計画の目的に沿った良好な環境の街区の形成に貢献する合理的な制限であることが明らかな場合に、法第48条の建築物の用途よりもきめ細かく、その地区の特性にあった制限を定めたものである。

なお、以下の内容に留意する必要がある。

- 法第48条の建築物の用途規制の上乗せの制限である。(市街化区域内の場合)
- 別表2の制限の内容に掲げる建築物等は、建築してはならないものを列記している。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第5条 建築物の敷地面積は、別表第2に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表制限の内容の欄の建築物の敷地面積の最低限度の項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、その全部を一の敷地として使用する場合は、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場合は、この限りでない。

(1) 前項の規定が改正された場合における改正後の同項の規定の施行又は適用の際、当該改正前の同項の規定に違反しているもの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として使用されている土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 次に掲げる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、当該事業の施行による建築物の敷地面積の減少により第一項の規定に適合しなくなるもの及び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、その全部を一の敷地として使用する場合は、同項の規定は適用しない。

(1) 土地収用法第3条各号に掲げるものに関する事業若しくは都市計画法の規定により土地を収用し、若しくは使用することができる都市計画事業又はこれらの事業に係る土地収用法第16条に規定する関連事業

(2) その他前号の事業に準ずる事業で建築基準法施行令第137条の17各号に掲げるもの

【解説】

第1項関係

政令第136条の2の5第1項第4号(建築物の敷地面積の最低限度)に該当する事項について定めたもの。

第2項関係

法第68条の2第3項の規定に基づき、既存不適格敷地について適用の除外に関する規定を定めたものである。すなわち第1項の規定の施行又は適用の際に、当該規定に適合しない既存建築物の敷地又は更地でその全部を一の敷地として使用する場合は、適用除外とするものである。既存不適格敷地についても、土地を分割して複数の敷地とする場合など、その全部を一の敷地として使用しない場合は、適用除外はみとめられず、違反となる。また、規定の改正が行われる際に、従前の規定に違反している土地（第1号）及び既存不適格敷地が、敷地の増により適合することとなった場合（第2号）においては、規定の適用除外はない旨を定めたものである。

〔第2項本文〕

条例施行時の規定

敷地面積 $A=1,000 \text{ m}^2$ 以上

建築物の敷地面積
 $A=900 \text{ m}^2$

$< 1,000 \text{ m}^2$ 全部を一の敷地として使用・・・○適用除外

〔第2項第1号〕 全部を一の敷地として使用

条例施行時の規定（改正前の規定）

敷地面積 $A=1,000 \text{ m}^2$ 以上

建築物の敷地面積
 $A=900 \text{ m}^2$

○適用除外

条例改正施行時の規定（改正後の規定）

敷地面積 $A=1,200 \text{ m}^2$ 以上

建築物の敷地面積
 $A=990 \text{ m}^2$ (90 m^2 の敷地増)

×条例施行時の規定に適合していない
違反 ($990 \text{ m}^2 < 1,000 \text{ m}^2$)

条例施行時の規定（改正前の規定）

敷地面積 $A=1,000 \text{ m}^2$ 以上

建築物の敷地面積
 $A=900 \text{ m}^2$

○適用除外

条例改正施行時の規定（改正後の規定）

敷地面積 $A=1,200 \text{ m}^2$ 以上

建築物の敷地面積
 $A=1,000 \text{ m}^2$ (100 m^2 の敷地増)

○適用除外※

※条例施行時の規定に適合するに至った 適合 ($1,000 \text{ m}^2 \leq 1,000 \text{ m}^2$)

条例施行時の規定（改正前の規定）

敷地面積 $A=1,000 \text{ m}^2$ 以上

建築物の敷地面積
 $A=900 \text{ m}^2$

○適用除外



条例改正施行時の規定（改正後の規定）

敷地面積 $A=1,200 \text{ m}^2$ 以上

建築物の敷地面積
 $A=900 \text{ m}^2$

変更なし

○適用除外

〔第2項第2号〕 全部を一の敷地として使用

条例施行時の規定

敷地面積 $A=1,000 \text{ m}^2$ 以上

建築物の敷地面積
 $A=900 \text{ m}^2$

○適用除外



建築物の敷地面積
 $A=1,100 \text{ m}^2$ (200 m^2 の敷地増)

○適合（適用除外ではない）※

($1,100 \text{ m}^2 > 1,000 \text{ m}^2$)

※敷地増により、条例施行時の規定に
適合するに至った土地

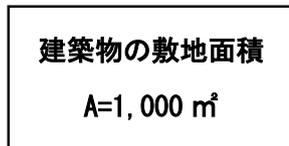
第3項関係

政令第136条の2の5第11項の規定による「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当該制限に適合しなくなるもの及び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当該制限に適合しないこととなる土地のうち、その全部を一の敷地として使用する場合の適用の除外に関する規定」を定めたもの。

〔第3項〕 全部を一の敷地として使用

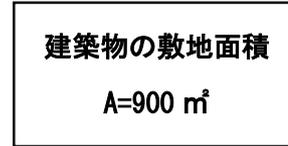
条例施行時の規定（改正前の規定）

敷地面積 $A=1,000 \text{ m}^2$ 以上



○適合

法第86条の9第1号各号に掲げる事業
の施行時



収用事業等による減（ 100 m^2 の減）

○適用除外

（建築物等の敷地が地区整備計画の定められている区域の内外にわたる場合等の措置）

第6条 建築物等の敷地が地区整備計画の定められている区域の内外にわたる場合における第4条及び第5条の規定の適用については、その敷地の過半が当該区域に属するときは、当該建築物等又はその敷地の全部について、これらの規定を適用し、その敷地の過半が当該区域の外に属するときは、当該建築物等又はその敷地の全部について、これらの規定を適用しない。

【解説】

建築物等の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合について、法第91条に準じて規定したものである。建築物等の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合、当該敷地が敷地面積の半分を超えて整備計画内にある場合は、その建築物等又はその敷地全部について第4条（建築物等の用途の制限）、第5条（建築物の敷地面積の最低限度）を適用することとなる。一方、当該敷地が敷地面積の半分を超えて整備計画区域外にある場合は、これらの規定は適用しない。

(既存の建築物等に対する制限の緩和)

第7条 この条において「基準時」とは、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等について、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。

2 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等について、次に掲げる範囲内においては、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等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

【解説】

政令136条の2の5第10項の規定に基づき定めたものである。法第3条第2項の規定による既存不適格建築物であっても、同条第3項第3号及び第4号の規定により、工事の着手が条例の施行又は適用の後の増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替については、既存の部分を含め条例の規定に適合させなければならない。わずかな増築・改築等を行う際に、建築物全体について工事を行うことは不合理であるため、一定程度の増築、改築等について、緩和規定を設けるものである。

第1項関係

既存不適格建築物となる「基準時」について、定義したものである。

第2項関係

第4条の「建築物等の用途の制限」について、既存不適格建築物の制限の緩和を規定したもので、政令第137条の7の規定を参考として規定したものである。

第1号 増築又は改築が「基準時」の敷地内であり、当該工事後の建蔽率及び容積率が法規制に適合していること。

第2号 増築又は改築後の建築物全体の床面積について、「基準時」の1.2倍までとしたもの。

第3号 増築又は改築後の不適格部分の床面積について、「基準時」の1.2倍までとしたもの。

(特例による許可)

第8条 この条例の規定は、次に掲げる建築物等及びその敷地については適用しない。

(1) 町長が、公益上必要な建築物等で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可した建築物等及びその敷地

(2) 町長が、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、適正な都市機能と健全な都市環境が確保されるものと認めて許可した建築物等及びその敷地

【解説】

政令136条の2の5第12項の規定に基づき定めたものである。条例には町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して認めて許可したものについて制限の全部又は一部を除外する規定を設ける必要がある。

また、地区計画で定められた当該制限の趣旨に反しない範囲で当該地区の状況等により個別に適用を除外する規定を設けるものである。

第1項関係

第1号 政令第136条の2の5第12項の規定に基づき定めたもので、具体的には、派出所や鉄道・軌道施設の駅舎等、バス停、地区公民分館など公益上必要なものを想定している。

第2号 当該建築物が地区計画の目標、土地利用状況等と照らして、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、適正な都市機能と健全な都市環境が確保されるものと認められる場合などが考えられ、法第48条の特定行政庁の許可と併せた建築物等を想定している。(法第85条に掲げる災害関連施設、避難施設(仮設住宅)、仮設興行施設など)

また、法第3条第2項の規定による既存不適格建築物において、第7条の規定において緩和される内容は一定規模の増築、改築となっているが、老朽化等による建て替えなどについて、基準時以前の既存建築物で建築許可時の用途や規模が同程度の

建築物の建て替えであるなど、第2号の内容に合致すると町長が認める場合に限り、第8条の規定を適用する。

(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条の規定に違反した場合における当該建築物等の建築主
 - (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（設計図書を用いずに工事を施工し、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条の規定に違反した場合における当該建築物等の所有者、管理者又は占有者
 - (4) 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
- 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。

【解説】

条例の実効性を確保し、地区計画の目的を達成するため、この条例に違反するものに対する罰則を規定したものである。法第107条の規定より違反した者に対して、50万円以下の罰金に処する旨を規定した。

第1項関係

第1号 建築物等の用途の制限（第4条）の規定に違反した建築主を対象に罰するもの。

第2号 建築物の敷地の最低限度（第5条第1項）の規定に違反した場合は、専門性が高いため建築主に違法性を認識することは困難であることから、設計者又は工事施工者を対象に罰するもの。

第3号 建築物等の用途を変更する場合は、法第87条第2項の規定により、当該条例の規定が準用される。この際、建築物等の用途の制限（第4条）の規定に違反した場合は、建築物等の所有者、管理者又は占有者を対象に罰するもの。

第 4 号 建築後において敷地を分割することで建築物の敷地面積の最低限度（第 5 条第 1 項）の規定を違反することとなった場合は、敷地の所有者、管理者、占有者を対象に罰するもの。

第 2 項関係

第 1 項第 2 号の規定による罰則は、専門性が高いため設計者又は工事施工者を対象としているところであるが、その違反が建築主の「故意」である場合には、建築主も対象に第 1 項第 2 号の規定の罰則を適用するものである。

（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て前条の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同条の刑を科する。ただし、法人又は人の代理人、使用人その他の従業員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。

【解説】

法人等の業務として行った行為が、この条例の違反である場合においては、実際に違反行為をした従業員等を罰するとともに、その法人等についても当該業務に対し、注意、監督について責務が生じるため、罰することができるとしているものである。

ただし、その法人等が相当な注意及び監督を尽くしていたことを証明した場合は、罰しないこととなっている。

（委任）

第 11 条 この条例の施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

【解説】

この条例の施行に関し必要な事項について、必要があれば、施行規則や要綱に委任することを規定したものである。