

議案第 95 号

渋川市八木原駅周辺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を次のように制定する。

令和 3 年 9 月 21 日提出

渋川市長 高 木 勉

渋川市八木原駅周辺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、八木原駅周辺地区地区計画の区域内における建築物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。）において使用する用語の例による。

(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（昭和 43 年法律第 100 号）第 20 条第 1 項の規定により告示した渋川都市計画八木原駅周辺地区地区計画（以下「地区計画」という。）の区域とする。

(建築物の用途)

第 4 条 地区計画計画図に表示する沿道利用地区（以下「沿道利用地区」という。）の区域において、次に掲げる建築物は、建築してはならない。

- (1) 法別表第 2（ほ）項第 2 号及び第 3 号、（へ）項第 3 号から第 5 号まで、（と）項第 4 号並びに（り）項第 2 号及び第 3 号に掲げるもの
- (2) 工場（政令第 130 条の 6 で定めるものを除く。）
- (3) 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 で定める運動施設
- (4) ホテル又は旅館

- (5) 自動車教習所
- (6) 政令第130条の7で定める規模の畜舎
- (7) 3階以上の部分を法別表第2(は)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもの(政令で定めるものを除く。)
- (8) 法別表第2(は)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの(政令で定めるものを除く。)

2 地区計画計画図に表示する住居保全地区(以下「住居保全地区」という。)の区域において、次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。

- (1) 法別表第2(い)項第1号から第9号までに掲げるもの
- (2) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの
- (3) 病院
- (4) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
- (5) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500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。)
- (6) 自動車車庫で床面積の合計が300平方メートル以内のもの又は都市計画として決定されたもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)
- (7) 公益上必要な建築物で政令第130条の5の4で定めるもの
- (8) 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。)でその用途に供する部分の床面積が500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。)
- (9) 駅舎
- (10) 前各号の建築物に附属するもの(政令第130条の5の5で定めるものを除く。)

(建築物の敷地面積)

第5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。

(建築物の敷地面積の制限の適用除外)

第6条 前条の規定(以下この条において「敷地面積規定」という。)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敷地面積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敷地面積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、敷地面積規定は、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) 敷地面積規定の改正(敷地面積規定を廃止すると同時に新たにこれに相当する規定を制定する場合を含む。)がされた場合における当該改正後の敷地面積規定の施行又は適用の際、当該改正前の敷地面積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当該改正前の敷地面積規定に違反することとなった土地

(2) 敷地面積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敷地面積規定に適合するに至った土地

2 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敷地面積規定に適合しなくなる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敷地面積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、敷地面積規定は、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敷地面積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敷地面積規定に違反することとなった土地

(2) 敷地面積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敷地面積規定に適合するに至った土地

(壁面の位置)

第7条 住居保全地区の区域において、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路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。ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が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) 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場合

(2) 物置その他これに類する用途に供し、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場合

(3) 自動車車庫の用途に供し、外壁のないもの

(建築物の高さ)

第8条 住居保全地区において、建築物の高さは、12メートル以下でなければならない。

(建築物の敷地が地区計画の区域の内外にわたる場合の措置)

第9条 建築物の敷地が地区計画の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地区計画の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、これらの規定を適用し、その敷地の過半が当該地区計画の区域のほかに属するときは、当該建築物又はその敷地の全部について、これらの規定を適用しない。

(建築物の敷地が2以上の地区計画の区域にわたる場合の措置)

第10条 建築物の敷地が2以上の地区計画の区域にわたる場合におけるこの条例の規定の適用については、当該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区計画の区域に係るこの条例の規定を適用する。

(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が、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（政令第137条の18第1項に規定する範囲内のものを除く。）を伴わないこと。

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について、前項第5号に定める範囲内において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条の規定は適用しない。

3 法第3条第2項の規定により第7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、改築、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7条の規定は、適用しない。

(1) 増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替が基準時における敷地内におけるものであること。

(2) 増築又は改築に係る部分が第7条の制限を受ける部分を含まないものであること。

(公益上必要な建築物の特例)

第12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及びその敷地については、当該許可の範囲内において適用しない。

2 市長は、前項に規定する許可をする場合においては、あらかじめ渋川市都市計画審議会に諮問しなければならない。

(委任)

第13条 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14条 次の各号のいずれかに該当する者は、10万円以下の罰金に処する。

(1) 第4条、第5条、第7条又は第8条の規定に違反した場合における当該建築物、工作物又は建築設備の建築主、築造主、所有者、管理者、占有者又は設置者

(2) 第4条、第5条、第7条又は第8条の規定に違反した場合における当該建築物、工作物又は建築設備の設計者（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、工作物又は建築設備の工事施工者）

(両罰規定)

第15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。

附 則

この条例は、地区計画の決定の告示があった日から施行する。

理 由

澁川都市計画八木原駅周辺地区地区計画の趣旨に則り、鉄道駅の利便性を活かした良好な居住環境の形成及び土地利用コントロール等を行うため、条例を制定しようとするものである。