

# 平塚市地区計画建築物条例 及び同解説

平成20年 7 月1日作成

平成27年10月1日改訂

平成29年 7 月1日改訂

平塚市まちづくり政策部建築指導課

#### (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、地区計画の区域内における建築物の用途、敷地及び構造に関する制限を定めることにより、健全な都市環境を確保することを目的とする。

#### 【解説】

本条例の根拠及び趣旨について定めたものです。

#### (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。

#### 【解説】

本条は、本条例の解釈の際、疑義が生じないように用語の意義について定めたものです。

本条例は法及び政令を根拠としていることから、これらとの整合性を図るため、条例の用語の意義は法及び政令に準拠しています。

#### (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が定められている区域（以下「地区整備計画区域」という。）内の建築物又はその敷地に適用する。

#### 【解説】

本条例は、別表第1に掲げる区域内的の建築物又はその敷地に適用します。

#### (建築物の制限)

**第4条** 地区整備計画区域内の建築物又はその敷地は、次に掲げる事項について別表第2左欄の計画地区（地区整備計画において地区整備計画区域を区分したものをいい、以下「計画地区」という。）の名称の区分に応じ同表右欄に定める制限に適合するものでなければならない。

- (1) 建築物の用途の制限
- (2) 建築物の容積率の最高限度
- (3) 建築物の建蔽率の最高限度
- (4) 建築物の敷地面積の最低限度
- (5) 建築物の壁又はこれに代わる柱の面（以下「壁面」という。）の位置の制限
- (6) 建築物の高さの最高限度
- (7) 建築物の形態又は意匠の制限
- (8) 垣又は柵の構造の制限

#### 【解説】

本条は、地区整備計画区域内の計画地区ごとに建築物の用途等の制限事項を別表第2に定めたものです。

### 第1号 建築物の用途の制限

用途地域等現行の都市計画よりもきめ細かく用途を定めることにより、その地区の特性に合った建築物の用途を制限するものです。具体的な制限内容については別表第2に規定されています。

なお、次の点に留意してください。

別表第2において掲げる建築物の用途の制限は、「建築することができるもの」を列記している地区と「建築してはならないもの」を列記している地区があります。

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については、第6条を参照してください。

建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合の措置については、第7条を参照してください。

五領ヶ台地区のA-1地区における建築物の用途の制限については、まちづくり政策課に「地区整備計画への適合について」の事前相談を行って下さい。東豊田地区の工業施設地区における工場（騒音、振動等により環境の悪化をもたらすおそれのない工場）については、環境保全課に「地区整備計画への適合について」及び「公害防止協定書締結」の事前相談を行って下さい。

### 第2号 建築物の容積率の最高限度

現行の都市計画よりもきめ細かく建築物の容積率の最高限度を定めたものです。具体的な制限内容については別表第2に規定されています。

### 第3号 建築物の建蔽率の最高限度

現行の都市計画よりもきめ細かく建築物の建蔽率の最高限度を定めたものです。具体的な制限内容については別表第2に規定されています。

なお、本規定が定められている計画地区には、法第53条第3項の角地緩和は適用されません。

### 第4号 建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積の最低限度を定めたものです。具体的な制限内容については別表第2に規定されています。

なお、次の点に留意してください。

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については、第6条を参照してください。

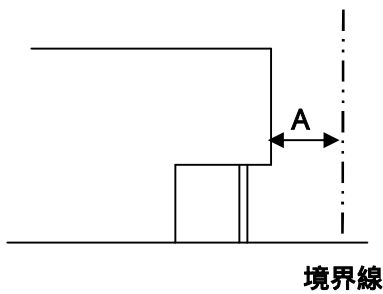
建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合の措置については、第7条を参照してください。

### 第5号 建築物の壁又はこれに代わる柱の面（以下「壁面」という。）の位置の制限

隣地境界線や道路境界線からの建築物の壁面の位置の制限を定めたものです。具体的な制限内容については別表第2に規定されています。

この場合、「壁面」とは建築物の形態に応じ次の図1～12のように取扱います。

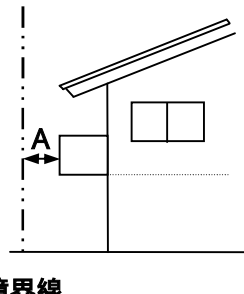
ピロティ・オーバーハング等



〔 壁面後退距離 = A 〕

図 1

廊下・バルコニー等

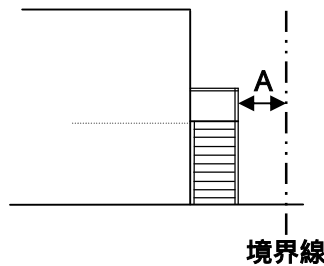


床・手すり等の形態に関わらず、最も突出した部分を壁面とします。  
壁面後退距離 = A

境界線

図 2

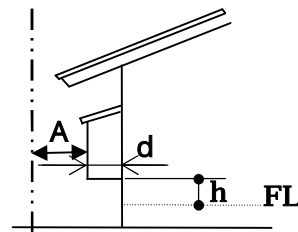
屋外階段等



〔 柱の有無に関わらず、最も突出した部分を壁面とします。 壁面後退距離 = A 〕

図 3

出窓



境界線

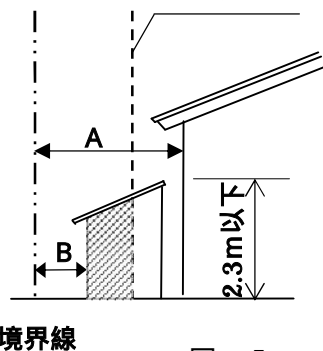
〔 床面積に算入する出窓の場合のみ、壁面後退距離はAとなります。 出窓が床面積に不算入の条件： 〕

$d < 50\text{ cm}$ 、かつ  $h \geq 30\text{ cm}$ 、かつ見付面積の  $1/2$  以上が窓であること

図 4

物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く）

壁面後制限ライン



境界線

図 5

- 〔 1 ) 軒高 2.3 m 以下の「物置等」で、その外壁と隣地境界線との距離 ( B ) が有効 50 cm 以上あり、壁面後制限ラインより突出した部分の床面積の合計 ( 斜線部分 ) が 5 m<sup>2</sup> 以内の場合は、壁面後退距離は A となり建築可能です。 2 ) B が 50 cm 未満であったり、斜線部分が 5 m<sup>2</sup> を超える場合は、建築できません。 〕

### 下屋・さしかけ

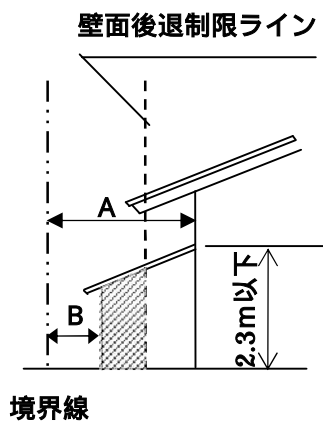


図 6

- 1) 軒高2.3m以下の「下屋・さしかけ」で、その外壁又は柱と隣地境界線との距離(B)が有効50cm以上あり、壁面後退制限ラインより突出した部分の床面積の合計(斜線部分)が5㎡以内の場合は、壁面後退距離はAとなり建築可能ですが、Bが50cm未満であったり、斜線部分が5㎡を超える場合は、建築できません。
- 2) 外壁や柱がない片持ち屋根の場合は壁面後退距離Aとなりますが、その屋根の下で屋内的用途に利用する(建築基準法上床面積参入)場合は、屋根の先端部分を壁面とみなし、1)と同様の扱いとします。

### 玄関ポーチその1

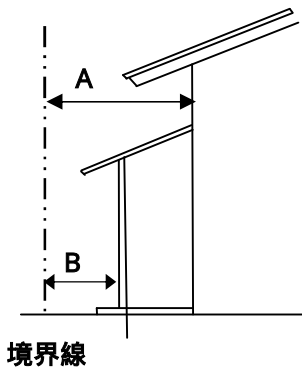


図 7

- 1) 「玄関ポーチ」の柱と隣地境界線との距離(B)が有効50cm以上ある場合、壁面後退距離はAとなります。
- 2) Bが50cm未満である場合や壁や袖壁等ついた場合は、壁面後退距離はBとなります。

### 玄関ポーチその2

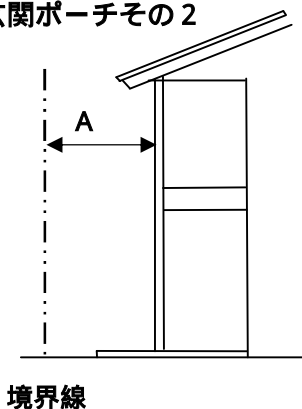
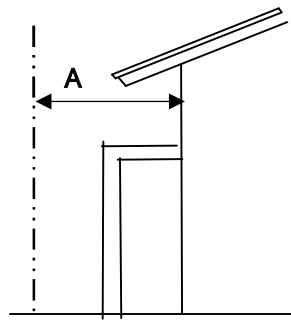


図 8

1階及び2階とも吹抜けとなるようなポーチは柱の面を壁面とみなし、壁面後退距離はAとなります。

その他

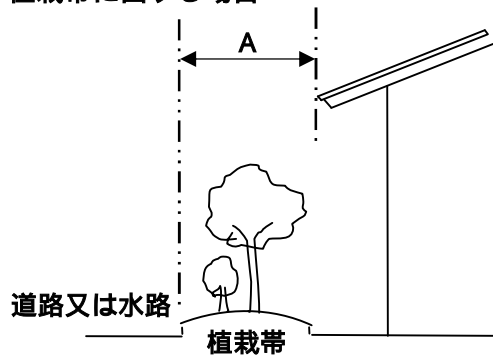


境界線

図 9

パーゴラ等、屋根がない場合は、壁面  
後退距離はAとなります。

植栽帯に面する場合



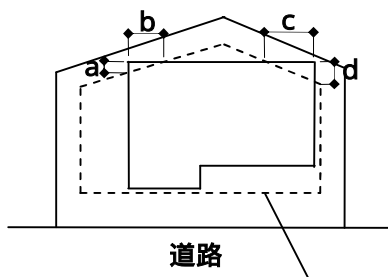
境界線

図 10

東豊田地区に適用

植栽帯に面する場合は、軒先を  
壁面とみなします。  
壁面後退距離 = A

壁面の位置の緩和



道路

壁面後退制限ライン

図 11

建築物の壁又はこれに代わる柱の中心線  
の長さの合計が3m以下の場合、壁面  
後退制限ラインを超えることができます。  
左図：  $a + b + c + d \leq 3.0\text{m}$

## 自動車車庫の緩和

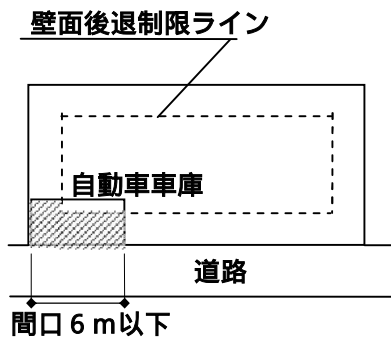


図 1 2

日向岡地区、五領ヶ台地区及び天沼地区に適用

最高の軒の高さが 3.0 m 以下及び間口 6.0 m 以下で斜線部分の床面積の合計が 10 m<sup>2</sup> 以下の場合、壁面後退制限ラインを超えることができます。

真田地区、真田・北金目地区及びツインシティ大神地区に適用

最高の軒の高さが 3.0 m 以下及び間口 6.0 m 以下で斜線部分の床面積の合計が 15 m<sup>2</sup> 以下の場合、壁面後退制限ラインを超えることができます。

## 第 6 号 建築物の高さの最高限度

地盤面からの高さの最高限度を定めたもので、具体的な制限内容については別表第 2 に規定されています。(地盤面 = 建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面) 高さの制限は、敷地全体にかかるのではなく、建築物の各部分にかかる制限であることから、敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合や、計画地区の 2 以上にわたる場合においても、それぞれの区域等にかかる制限を適用します。

なお、建築物の高さには、屋上突出物の部分の高さ及び階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔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 以内の場合におけるその部分の高さ(12メートルまで(天沼地区の住宅地区 A にあっては 5メートルまで)の部分に限る。)は算入しません。

また、日向岡地区における階数制限の緩和について、図 1 3 ~ 1 4 に示します。

### 2.0 m 以上の高低差を有する敷地における階数緩和

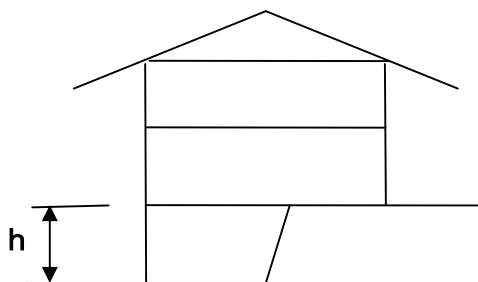


図 1 3

同一敷地内に 2.0 m 以上の高低差 (h) を有する場合は、は階数に算入しない。

## 擁壁と一体的な自動車車庫を有する敷地における階数緩和

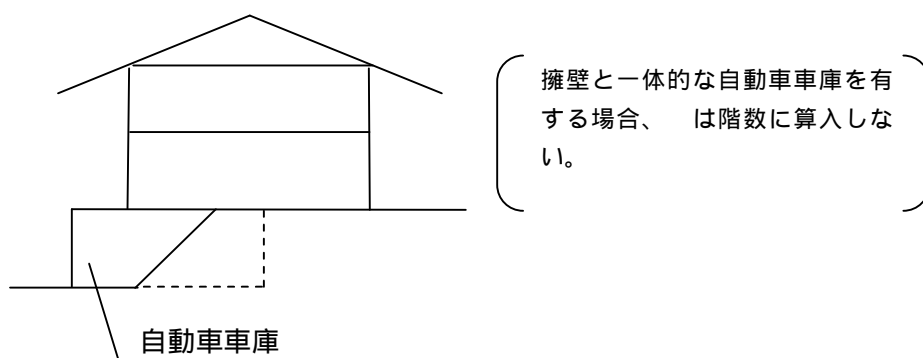


図 14

## 第7号 建築物の形態又は意匠の制限

形態及び意匠の制限を定めたもので、具体的な制限内容については別表第2に規定されています。

(1) 「主たる屋根は勾配形式」とは次のすべてを満足する必要があります。

屋根形状は、切妻、寄せむね、方形、入母屋等とする。

勾配は2 / 10以上とする。

屋根の水平投影面積の2分の1以上が勾配形式とする。

最上階部分の屋根はすべて勾配形式とする。(塔屋は最上階とはみなさない。)

(2) 擁壁面又は法面に張り出した建築物その他これに類するものとは、次に示します。

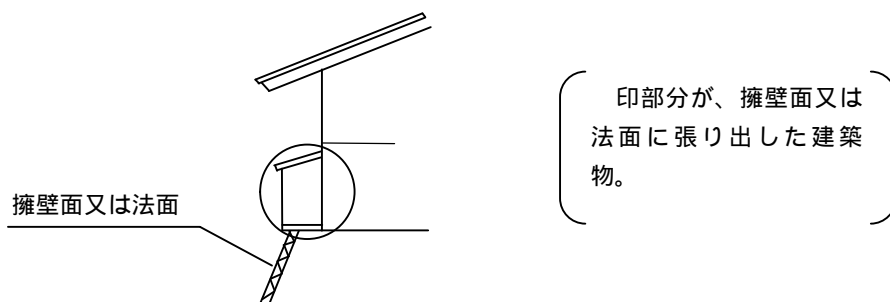


図 15

## 第8号 垣又は柵の構造の制限

垣又は柵の構造の制限を定めたもので、具体的な制限内容については別表第2に規定されています。



- ・「生垣」とは、木材の支柱のあるもの、四目垣、建仁寺垣などです。
- ・「網状」とは、ネットフェンス、格子フェンス、パンチメタルフェンスを指します。
- ・「透視可能」とは、透視可能な面積を50%以上有することを指します。
- ・フェンス基礎としてのブロック積み等（煉瓦、石積みを含む）は、宅地地盤より0.4m以下とします。（真田地区、真田・北金目地区及びツインシティ大神地区は0.65m以下、富士見町地区は1.2m以下）
- ・宅地の出入り口部分の門柱及び門柱から2.0m以内（片側）の袖については、適用除外とします。
- ・東豊田地区において、公共施設等の安全管理上やむを得ないものについては、フェンスの高さの制限を除外します。
- ・真田・北金目地区における神社、寺院、教会等については、本規定は適用除外とします。
- ・天沼地区におけるただし書きの遮音壁等とは、大店立地法による近隣への騒音対策により設置が必要となる遮音壁や大規模駐車場近隣に対する夜間の防眩のための最低限の遮光壁等をいい、その他、他法令により設置が義務付けられる塀の類もこれにあたります。商業地区B 住宅地区Aや工業地区 住宅地区Aなど地区の区分界の音や光等の発生源側に設置を認めるものです。

#### （建築物の敷地面積の制限の適用除外）

**第5条** 前条（同条第4号に掲げる事項についての制限に係る部分に限る。）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いことと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

**【解説】**

**第1項**

法第68条の2第3項の規定により、敷地面積規定の施行又は適用の際、敷地面積規定に適合しない既存建築物の敷地、若しくは更地で建築物の敷地として利用する場合にその土地を1つの敷地として利用するものは、敷地面積規定を適用除外としたものです。ただし、下記の各号の規定に該当するものは、本文の適用を受けません。

**第1号**

敷地面積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2号**

敷地面積規定の施行後、敷地面積規定に適合しない土地が、敷地増により敷地面積規定に適合することとなった土地

**第2項**

法第86条の9の規定の準用により、同法各号に該当する事業（公共事業等（1））により敷地面積が減少したことにより敷地面積規定に適合しなくなった場合の既存建築物の敷地、若しくは更地で建築物の敷地として利用する場合にその土地を1つの敷地として利用するものは、敷地面積規定を適用除外としたものです。ただし、下記の各号の規定に該当するものは、本文の適用を受けないため、敷地面積規定の施行又は適用の際の規定に適合しなければなりません。

**第1号**

当該事業の施行以前に、既に敷地面積規定に違反している土地

**第2号**

敷地面積規定の施行後、敷地面積規定に適合しない土地が、敷地増により敷地面積規定に適合することとなった土地

- （1） 公共事業とは、土地収用法による関連事業、土地区画整理法による土地区画整理事業、都市再開発法による第一種市街地再開発事業、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法による住宅街区整備事業、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律による防災街区整備事業をいう。

**（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6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ける第4条（同条第1号及び第4号に掲げる事項についての制限に係る部分に限る。以下この条及び次条において同じ。）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又はその敷地の全部について、第4条の規定を適用し、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又はその敷地の全部について、同条の規定を適用しない。

**【解説】**

本条は、建築物の敷地が地区整備計画区域と当該区域外にわたる場合の措置を定めたものです。

建築物の敷地の「過半」が地区整備計画区域に属する場合、第4条第1号（建築物の用途の制限）及び同条第4号（建築物の敷地面積の最低限度）の規定は、当該建築物又はその敷地の全部に適用することとしています。なお、「過半」とは、敷地面積の半数を超えていることをいいます。

本条の規定の対象とならない、第4条第2号（建築物の容積率の最高限度）同条第3号（建築物の建ぺい率の最高限度）は、法第68条の8の規定の適用（面積按分）を受けます。

また、第4条第5号（建築物の壁面の位置の制限）同条第6号（建築物の高さの最高限度）同条第7号（建築物の形態又は意匠の制限）及び同条第8号（垣又はさくの構造の制限）は、建築物の部分ごとに地区整備計画区域の制限を受けることになります。

#### （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7条** 建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合における第4条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計画地区に係る同条の規定を適用する。

#### 【解説】

本条は、建築物の敷地が異なる計画地区にわたる場合の措置を定めたものです。その敷地の「過半」が属する計画地区の第4条第1号（建築物の用途の制限）及び同条第4号（建築物の敷地面積の最低限度）の規定について、当該建築物又はその敷地の全部に適用することとしています。なお、「過半」とは、敷地面積の半数を超えていることをいいます。

本条の規定の対象とならない各規定については前条を参照してください。

#### （既存の建築物に対する制限の緩和）

**第8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（同条第1号に掲げる事項についての制限に係る部分に限る。以下この項において同じ。）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、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替が基準時（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、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替の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。

（3） 第4条の規定に適合しない事由が原動機の出力量、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量、台数又は容量の合計は、基準時におけるそれらの出力量、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。

2 法第3条第2項の規定により第4条（同条第5号から第7号までに掲げる事項についての制限に係る部分に限る。以下この項において同じ。）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、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合には、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、大規模の修繕又は大規模の模様替が基準時（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又は建築物の部分について、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。）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4条の制限を受ける部分を含まないものであること。

## 【解説】

本条は法第3条第2項の規定による既存不適格建築物に対して、この条例における適用除外の規定を定めたものです。

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あるいは適用の後である増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替に係る建築物若しくはその敷地は、既存の部分を含め条例の規定に適合しなければならないこととしています。しかし、既存の建築物のわずかな増築等に伴い、建築物全体を適法にしなければならないということが困難な場合があり得るため、法は緩和規定となる法第86条の7（既存の建築物に対する制限の緩和）を設けています。本条はこの考え方に準じたもので、法で緩和している条項に類似するこの条例上の条項について、原則的に緩和することとしています。

なお、本条は、公共事業の施行等により敷地面積が減少したことに伴い建築物の敷地面積に係る規定に適合しなくなる場合において、当該建築物を当該規定に係る既存不適格建築物とする法第86条の9第1項を準用する場合を含んでいます。

### 第1項

第4条第1号（建築物の用途の制限）の規定が定められている計画地区における既存不適格建築物について、次に掲げる範囲内で増築、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、その制限は適用しないことを定めています。

#### 第1号

増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替が「基準時」の敷地内で行われるもので、かつ、増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替後における容積率及び建蔽率が「基準時」の敷地面積に対して適法であること。

#### 第2号

増築後の既存不適格部分の床面積の合計が「基準時」のその部分の1.2倍を超えないこと。

#### 第3号

既存不適格の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は、増築後において「基準時」のそれぞれの原動機の出力、機械の台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。

### 第2項

第4条第5号（建築物の壁面の位置の制限）、同条第6号（建築物の高さの制限）及び同条第7号（建築物の形態又は意匠の制限）が定められている計画地区の既存不適格建築物について、次に掲げる範囲内で増築、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、その制限は適用しないことを定めています。

#### 第1号

増築、大規模の修繕又は大規模の模様替が「基準時」の敷地内で行われるものであること。

#### 第2号

増築の部分が第4条第5号（建築物の壁面の位置の制限）、同条第6号（建築物の高さの制限）及び同条第7号（建築物の形態又は意匠の制限）を受ける部分を含まないものであること。すなわち、増築部分はこれらの規定に適合することが必要となる。

## その他

第4条第2号(建築物の容積率の最高限度)については、法第86条の7の規定を準用します。(既存不適格の緩和は一部あります。)

第4条第3号(建築物の建蔽率の最高限度)については、法第86条の7の規定を準用しますので、既存不適格の緩和はありません。

第4条第4号(建築物の敷地面積の最低限度)についての既存不適格の扱いは第5条に定めています。

第4条第8号(垣又は柵の構造の制限)についての既存不適格の緩和はありません。

## 用途変更について

第4条第1号(建築物の用途の制限)の規定が定められている計画地区における既存不適格建築物の用途のみを変更する場合には、緩和はできません。(法第87条第3項)

第4条第2号(建築物の最高限度)、同条第3号(建築物の建蔽率の最高限度)、同条第4号(建築物の敷地面積の最低限度)、同条第5号(建築物の壁面の位置の制限)、同条第6号(建築物の高さの制限)、同条第7号(建築物の形態又は意匠の制限)及び同条第8号(垣又は柵の構造の制限)の規定が定められている計画地区における既存不適格建築物の用途を変更する場合、緩和はできません。(法第87条第3項)

増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替を伴う用途を変更する場合は、本条第1項及び第2項の規定によります。

### (適用除外)

**第9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及びその敷地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、当該地区計画の目標等に照らして、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建築物およびその敷地
- 2 市長は、前項各号の規定する許可をする場合には、あらかじめ平塚市建築審査会に諮問しなければならない。

### 【解説】

#### 第1項

本条は、政令第136条の2の5第12項の規定により、市長がやむを得ないと認めて許可したものに対して本条例における適用除外の規定を定めたものです。

#### 第1号

公益上必要な建築物及びその敷地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

#### 第2号

当該地区計画の目標等に照らして、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建築物及びその敷地

#### 第2項

市長は、許可をする場合は、平塚市建築審査会に意見を求めなければならないものと規定しています。

**(委任)**

**第10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。

**【解説】**

本条は、本条例の施行の際、必要となる手続き等については「平塚市建築基準法施行細則」によることを定めたものです。

**(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(同条第1号に掲げる事項についての制限に係る部分に限る。)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面積を減少させたことにより、第4条(同条第4号に掲げる事項についての制限に係る部分に限る。)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面積を減少させた敷地の所有者、管理者又は占有者
  - (3) 第4条(同条第1号に掲げる事項についての制限に係る部分を除く。)の規定に違反した建築物の設計者(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)
  - (4) 法第87条第2項において準用する第4条(同条第1号に掲げる事項についての制限に係る部分に限る。)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、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。
- 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、前2項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第1項の罰金刑を科する。

**【解説】**

本条は、この条例の義務違反に対して一定の刑罰を科すことにより、この条例の実効性を確保するため、違反する者に対する罰則を規定したものです。

**第1項**

法第106条の規定により罰金に処する旨の規定を設けています。この条例における罰金の上限額は、法の上限である50万円としています。

**第1号**

第4条第1号(建築物の用途の制限)に違反した建築主(次号に規定する場合を除く。)を対象に罰するものです。

**第2号**

建築物を建築した後に当該建築物の敷地面積を減少させたことにより第4条第4号(建築物の敷地面積の最低限度)の規定に違反することとなった場合、当該建築物の敷地面積を減少させた者(例えば、敷地の所有者、管理者又は占有者等)を対象に罰するものです。

**第3号**

第4条第2号(建築物の容積率の最高限度)、同条第3号(建築物の建蔽率の最高限度)、同条第4号(建築物の敷地面積の最低限度)、同条第5号(建築物の壁面の位置の制限)、同条第6号(建築物の高さの制限)、同条第7号(建築物の形態又は意匠の制限)及び同条第8号(垣又は柵の構造の制限)の規定に違反した場合、設計者又は工事施工者を対象に罰するものです。

**第4号**

法第87条第2項の規定により建築物の用途の変更する場合は、この条例の規定に適合しなければなりません。よって、第4条第1号(建築物の用途の制限)の規定に違反した場合、当該建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者を

対象に罰するものです。

## 第2項

第1項第3号に規定する違反については、設計者又は工事施工者を対象に罰することとしているが、その違反が建築主の故意による場合は、建築主に対しても同様の刑を科すこととしています。「故意」には、条例の規定に違反することを知らなくても建築物が建っている実態を確認している場合も含まれます。

## 第3項

事業主の業務に関してこの条例の違反行為を行った場合、実際に違反行為をした従業者等を罰するとともに、事業主となる法人又は個人も罰することを規定したものです。

この条例の規定については、現実の行為者が義務者であることはもちろんであるが、その者を雇った事業主にも選任、監督等についても過失があったものと推定されるため、罰することができるものとしています。

事業主は、必要な注意等を尽くしていたことを証明できない限り、罰金刑を免れません。

### (附則)

この条例は、平成20年7月1日から施行する。

### 【解説】

本条例の施行日を定めています。

### (附則)

この条例は、平成27年10月1日から施行する。ただし、第11条第1項の改正規定は、平成28年1月1日から施行する。

### 【解説】

本条例の一部改正の施行日を定めています。

平成27年10月1日施行 改正内容：

- 1 天沼地区を追加しました。
- 2 建築基準法施行令等にて漢字表記に改められた「建蔽率」、「勾配」、「柵」をひらがなから漢字表記に改めました。

平成28年1月1日施行 改正内容：

- 1 罰則規定の改正  
「敷地面積の最低限度」に係る罰則を建築主から設計者（設計図書を用いないで施工した場合等は工事施工者、建築主の故意によるものであるときは建築主にも罰せられる。）に改めました。

### (附則)

この条例は、平成29年7月1日から施行する。

### 【解説】

本条例の一部改正の施行日を定めています。

平成29年7月1日施行 改正内容：

- 1 ツインシティ大神地区を追加しました。
- 2 罰則規定の改正  
「敷地面積の最低限度」に係る制限において、「敷地面積を減少させた者」から「敷地面積を減少させた敷地の所有者、管理者又は占有者」に改めました。

## 別表第 1

### 【解説】

第 3 条で定めている地区整備計画区域を掲げています。

## 別表第 2

### 【解説】

第 4 条で定めている建築物の制限を地区整備計画区域毎及び計画地区ごとに掲げています。

### （備考）

- 1 建築物の高さには、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物の部分の高さ及び階段室、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 以内の場合におけるその部分の高さ（12メートルまで（天沼地区の住宅地区 A にあつては 5メートルまで。）の部分に限る。）は、算入しない。
- 2 この表において「計画図」とは、都市計画法第 14 条第 1 項に規定する計画図をいう。

### 【解説】

- 1 建築物の高さについては、法施行令第 2 条により扱うものとします。
- 2 「計画図」は、本解説の巻末に地区ごとに掲載しています。