

○八代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

平成22年7月1日  
条例第19号

(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敷地及び構造に関する制限を定めることにより、適正な都市機能及び健全な都市環境を確保することを目的とする。

(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。

(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ている別表第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。

(建築物の容積率の最高限度)

第4条 建築物の容積率は、別表第2名称の欄に掲げる地区整備計画区域における同表地区の区分の欄に掲げる地区の区分に応じ、それぞれ同表建築物の容積率の最高限度の欄に掲げる数値を超えてはならない。

2 前項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、次に掲げる部分の床面積は、算入しない。

(1) 建築物の地階でその天井が地盤面(法第52条第4項に規定する地盤面をいう。)からの高さ1メートル以下にあるものの住宅の用途に供する部分(共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分を除く。以下この号において同じ。)の床面積(当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1)

(2) 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積

(3) 自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。)の用途に供する部分の床面積(当該床面積が当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計(同一敷地内に2以上の建築物がある場合は、それらの建築物の床面積の合計の和。以下この号において同じ。)の5分の1を超える場合においては、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の5分の1)

(4) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成18年法律第91号)第17条第3項の認定を受けた計画(同法第18条第1項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの)に係る特定建築物(同法第2条第18号に規定する特定建築物をいう。)の建築物特定施設(同条第20号に規定する建築物特定施設をいう。以下同じ。)の床面積のうち、移動等円滑化(同条第2号に規定する移動等円滑化をいう。)の措置をとることにより通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなる場合における高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令(平成18年政令第379号)第25条に定める部分の床面積

3 法第52条第14項又は第59条の2の規定により市長が許可した建築物の容積率は、当該許可の範囲内において、第1項の規定による限度を超えるものとすることができる。

(建築物の容積率の最低限度)

第5条 建築物の容積率は、別表第3地区の区分の欄に掲げる地区においては、同表建築物の容積率の最低限度の欄に掲げる数値以上でなければならない。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第6条 建築物の敷地面積は、別表第4名称の欄に掲げる地区整備計画区域における同表地区の区分の欄に掲げる地区の区分に応じ、それぞれ同表建築物の敷地面積の最低限度の欄に掲げる数値以上でなければならない。

2 前項の規定は、公益上必要な建築物の敷地については適用しない。

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面積が減少した際、当該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及び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及び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こととなるに至った土地  
(建築物の壁面等の位置の制限)

第7条 建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に附属する門若しくは塀で高さが2メートルを超えるもの(以下「壁面等」という。)の位置は、別表第5名称の欄に掲げる地区整備計画区域においては、同表建築物の壁面等の位置の制限の欄に掲げる制限に反してはならない。

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、適用しない。

- (1) 地盤面に設ける建築物又は建築物の部分
- (2) 歩廊、渡り廊下その他これらに類する建築物又は建築物の部分で、地区計画において地区施設として定められたもの
- (3) 歩行者の利便に供する公益上必要な建築物又は建築物の部分  
(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) 市長が地区計画に定められた当該区域の整備、開発及び保全に関する方針に適合し、かつ、適正な都市機能及び健全な都市環境を確保するためやむを得ないと認めて許可したもの
- 2 市長は、前項各号の規定による許可(以下「特例許可」という。)をする場合においては、あらかじめ八代市建築審査会の意見を聴かなければならない。
- 3 特例許可を受けようとする者は、当該特例許可の申請の際、八代市手数料条例(平成17年八代市条例第257号)に規定する手数料を納めなければならない。

(委任)

第9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10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建築物の建築主
  - (2) 第5条、第6条第1項又は第7条第1項の規定に違反した建築物の設計者(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)
- 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ときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても、第1項の刑を科する。

附 則

この条例は、都市計画法(昭和43年法律第100号)第20条第1項の規定に基づく八代市通町地区地区計画に関する都市計画の決定の告示の日から施行する。

(告示の日＝平成22年11月24日)

附 則(令和3年3月24日条例第7号)

この条例は、令和3年4月1日から施行する。

別表第1(第3条関係)

名称	区域
八代市通町地区地区整備計画区域	<u>都市計画法第20条第1項</u> の規定により告示された八代市通町地区地区計画において地区整備計画が定められた区域

別表第2(第4条関係)

名称	地区の区分	建築物の容積率の最高限度
八代市通町地区地区整備計画区域	A地区	10分の18
	B地区	10分の50

別表第3(第5条関係)

名称	地区の区分	建築物の容積率の最低限度
八代市通町地区地区整備計画区域	B地区	10分の25

別表第4(第6条関係)

名称	地区の区分	建築物の敷地面積の最低限度
八代市通町地区地区整備計画区域	A地区	3,000平方メートル
	B地区	6,000平方メートル

別表第5(第7条関係)

名称	建築物の壁面等の位置の制限
八代市通町地区地区整備計画区域	区域内の敷地における建築物の壁面等から道路境界線までの距離は、2メートル以上とする。