

○有田川町特定用途制限地域における建築物等の用途の制限に関する条例

令和5年3月28日  
条例第1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49条の2の規定に基づき、特定用途制限地域内における建築物及び工作物の用途の制限に関して必要な事項を定めることにより合理的な土地利用を図り、もって良好な環境の形成及び保持に資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、次項に定めるもののほか、法及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)の定めるところによる。

2 この条例において「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。

(適用区域)

第3条 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(同法第21条第2項において準用する場合を含む。)の規定により、特定用途制限地域として都市計画の決定又は変更の告示をした区域に適用する。

(建築物の用途の制限)

第4条 別表第1左欄に掲げる特定用途制限地域内においては、同表右欄に掲げる建築物は、建築してはならない。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第5条 法第3条第2項の規定により前条の規定の適用を受けない建築物について、次に定め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、前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) 増築後の前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、基準時における当該部分の床面積の合計の1.2倍を超

えないこと。

(4) 前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(次条第2項の建築物を除く。)を伴わないこと。

(用途の変更に対する準用)

第6条 建築物(次項の建築物を除く。)の用途を変更する場合においては、第4条の規定を準用する。

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の用途を変更する場合においては、次の各号のいずれかに該当するときを除き、同条の規定を準用する。

(1) 用途の変更が令第137条の18第8号から第11号まで及び令第137条の19第1項各号のいずれかに列記する類似の用途相互間におけるものであって、かつ、建築物の修繕若しくは模様替をしないとき又はその修繕若しくは模様替が大規模でないとき。

(2) 用途の変更が令第137条の19第2項に規定する範囲内であるとき。

(ただし、「法第48条第1項から第14項」は、「第4条」と読み替える。)

(建築物の敷地が特定用途制限地域の内外にわたる場合の措置)

第7条 建築物の敷地が第3条の特定用途制限地域の内外にわたる場合において、特定用途制限地域に属する敷地が敷地の全部の過半となるときは、建築物の全部について、この条例の規定を適用する。

2 建築物の敷地が別表第1に掲げる2地区にわたる場合における第4条の規定の適用については、当該建築物及びその敷地の全部について、その敷地の過半の属する地区に係る規定を適用する。

(適用の特例)

第8条 令第130条の2第3項の規定により、町長が特定用途制限地域の良好な環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した建築物については、第4条の規定は適用しない。

2 町長は、前項の規定による許可(以下「特例許可」という。)をする場合においては、あらかじめ、その特例許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行い、かつ、有田川町都市計画審議会条例(平成18年有田川町条例第213号)に規定する有田川町都市計画審議会の同意を得なければならない。ただし、特例許可を受けた建築物の増築、改築又は移転について許可をする場合で、次の各号のいずれにも該当するときは、この限りでない。

(1) 増築、改築又は移転が、特例許可を受けた際における敷地内のものであるとき。

- (2) 増築又は改築後の第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が、特例許可を受けた際における当該部分の床面積の合計を超えないとき。
- (3) 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、改築又は移転後のそれらの出力、台数又は容量の合計が、特例許可を受けた際におけるそれらの出力、台数又は容量の合計を超えないとき。
- 3 町長は、前項の規定により意見を聴取する場合においては、特例許可しようとする建築物の建築の計画並びに意見の聴取の期日及び場所を期日の3日前までに公告しなければならない。
- 4 町長は、特例許可をする場合においては、第1条の目的を達成するために必要な条件を付することができる。

(工作物への準用)

第9条 別表第2に掲げる工作物(土木事業その他の事業に一時的に使用するためにその事業中臨時にあるもの及び同表に掲げるもので建築物の敷地(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は、基準時における敷地をいう。)と同一の敷地にあるものを除く。)については、同条から前条までの規定を準用する。この場合において、「別表第1」とあるのは「別表第2」と、「建築物」とあるのは「工作物」と、「建築し」とあるのは「築造し」と、「床面積の合計」とあるのは「築造面積」と読み替えるものとする。

(委任)

第10条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(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(第9条において準用する場合を含む。)の規定に違反した場合における当該建築物の建築主又は工作物の築造主

(2) 第6条において準用する第4条(第9条において準用する場合を含む。)の規定に違反した場合における当該建築物又は工作物の所有者、管理者又は占有者

(両罰規定)

第12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、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も同条の罰金刑を科する。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

別表第1(第4条関係)

特定用途制限地域の区分	建築してはならない建築物
居住環境形成地	法別表第2(ほ)項に掲げるもの
農住共生地	1 法別表第2(ほ)項第二号から第四号までに掲げるもの 2 法別表第2(へ)項第三号から第五号までに掲げるもの 3 法別表第2(と)項第四号に掲げるもの 4 法別表第2(り)項第二号及び第三号に掲げるもの 5 法別表第2(る)項第一号に掲げるもの
沿道複合地	1 法別表第2(り)項第二号及び第三号に掲げるもの 2 法別表第2(ぬ)項第四号に掲げるもの 3 法別表第2(る)項第一号に掲げるもの
産業共生地	1 法別表第2(り)項第二号に掲げるもの 2 法別表第2(る)項に掲げるもの
専用工業地	1 法別表第2(に)項第三号に掲げるもの 2 法別表第2(ほ)項第二号及び第三号に掲げるもの 3 法別表第2(を)項に掲げるもの

別表第2(第9条関係)

特定用途制限地域の区分	建造してはならない工作物
居住環境形成地	1 法別表第2(ぬ)項第三号(十三)又は(十三の二)の用途に供する工作物 2 法別表第2(る)項第一号(二十一)の用途に供する工作物 3 自動車車庫の用途に供する工作物で次に掲げるもの (1) 築造面積が300平方メートルを超えるもの(建築物に附属するものを除く。) (2) 建築物に附属するもので築造面積に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する建築物の部分の延べ面積の合計を加えた値が当該敷地内にある建築物(自動車車庫の用途に供する部分を除く。)の延べ面積の合計を超えるもの(築造面積が300平方メートル以下のもの及び(3)に掲げるものを除く。) (3) 築造面積に同一公告対象区域内にある建築物

	に附属する他の自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積及び当該公告対象区域内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する建築物の部分の延べ面積の合計を加えた値が、当該公告対象区域内の敷地ごとに(2)の規定により算定される自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積の上限の値を合算した値を超えるもの
農住共生地	法別表第2(る)項第一号(二十一)の用途に供する工作物
沿道複合地	法別表第2(る)項第一号(二十一)の用途に供する工作物
産業共生地	法別表第2(る)項第一号(二十一)の用途に供する工作物