○我孫子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９年３月25日条例第６号

改正

平成12年６月30日条例第30号

平成17年３月30日条例第12号

平成18年９月29日条例第20号

平成19年３月26日条例第11号

平成23年12月27日条例第30号

平成24年３月29日条例第23号

平成28年３月22日条例第16号

平成29年９月27日条例第20号

我孫子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

（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項の規定により、地区計画の区域内における建築物に関して制限を定め、もって調和のとれた良好な都市環境を形成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、都市計画法（昭和43年法律第100号）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。

（適用範囲）

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に掲げる区域内の建築物又はその敷地に適用する。

（地区の区分及び名称）

第４条　この条例における地区の区分及び名称は、地区整備計画に定めるところによる。

（建築物の用途の制限）

第５条　別表第２(ア)欄に掲げる区域（当該区域に係る地区整備計画において、当該区域を２以上の地区に区分している場合にあっては、同表(イ)欄に掲げる地区。以下同じ。）内においては、それぞれ同表(ウ)欄に掲げる建築物は、建築してはならない。

（建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合）

第６条　別表第２(ア)欄に掲げる区域内において、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度を定めた場合は、同表(エ)欄に掲げる数値以下でなければならない。

（建築物の建築面積の敷地面積に対する割合）

第７条　別表第２(ア)欄に掲げる区域内において、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度を定めた場合は、同表(オ)欄に掲げる数値以下でなければならない。

（建築物の敷地面積の最低限度）

第８条　別表第２(ア)欄に掲げる区域内の建築物の敷地面積は、それぞれ同表(カ)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、同項の規定の施行若しくは適用の際、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若しく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又は法第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前項の規定に適合しなくなるもの若しく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においては、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)　前項の規定を改正する条例による改正後の同項の規定の適用の際、当該条例による改正前の同項の規定に違反している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当該条例による改正前の同項の規定に違反することとなる土地

(２)　法第86条の９第１項各号に掲げる事業の施行により建築物の敷地面積が減少した際、当該敷地面積の減少がなくとも前項の規定に違反してい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違反することとなった土地

(３)　前項の規定に適合することとな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こととなる土地

（建築物の壁面の位置の制限）

第９条　別表第２(ア)欄に掲げる区域内の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、それぞれ同表(キ)欄に掲げる数値以上でなければならない。

ただし、この規定の施行又は適用の際、現に存する建築物の部分で、この規定に適合していないものについては、この限りでない。

２　前項の規定は、同項に規定する数値に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、別表第２(キ)欄に掲げる適用除外の建築物又は建築物の部分に該当する場合においては、適用しない。

（建築物の高さの最高限度）

第10条　別表第２(ア)欄に掲げる区域内の建築物の地盤面からの高さは、それぞれ同表(ク)欄に掲げる数値以下でなければならない。

（建築物の敷地が区域又は地区の２以上にわたる場合の措置）

第11条　建築物の敷地が第３条に規定する区域又は第４条に規定する地区の２以上にわたる場合においては、その建築物又はその敷地の全部について、当該敷地の過半の属する第３条に規定する区域又は第４条に規定する地区に係る第５条及び第８条の規定を適用する。

２　建築物の敷地が第３条に規定する区域の内外にわたる場合において、その敷地の過半が当該区域に属するときは、その建築物又はその敷地の全部について、当該区域に係る第５条及び第８条の規定を適用する。

３　建築物が第３条に規定する区域の内外にわたる場合においては、当該区域に属する建築物の部分について、前２条の規定を適用する。

（公益上必要な建築物等の特例）

第12条　市長がこの条例の規定の適用に関して、公益上必要な建築物で用途上やむを得ないと認めて許可したもの及びその敷地又は地区計画の区域内の良好な都市環境を害するおそれがないと認めて許可したもの及びその敷地については、その許可の範囲内において、当該規定は、適用しない。

２　市長は、前項の許可をする場合においては、あらかじめ我孫子市建築審査会の意見を聴かなければならない。

（既存の建築物に対する制限の緩和）

第13条　法第３条第２項の規定により第５条の規定の適用を受けない建築物について、次の各号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５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５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５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。以下この条において同じ。）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項から第３項まで及び法第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５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５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、台数又は容器の容量の合計は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容器の合計の1.2倍を超えないこと。

（罰則）

第14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５条、第６条、第７条、第８条第１項、第９条第１項又は第10条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を分割したことにより、第８条第１項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の所有者、管理者又は占有者

(３)　第９条第１項又は第10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）

(４)　法第87条第２項において準用する第５条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も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て、前各項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第１項の罰金刑を科する。ただし、法人又は人の代理人、使用人その他の従業者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。

（委任）

第15条　この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附　則

（施行期日）

１　この条例は、平成９年４月１日から施行する。

（我孫子市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正）

２　我孫子市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例（昭和31年条例第16号）の一部を次のように改正する。

別表第１第２号の表に次のように加える。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 地区計画建築審議会委員 | 日額　　　　　　6,500円 |

附　則（平成12年６月30日条例第30号）

この条例は、公布の日から施行する。

附　則（平成17年３月30日条例第12号）

この条例は、公布の日から施行する。

附　則（平成18年９月29日条例第20号）

この条例は、公布の日から施行する。

附　則（平成19年３月26日条例第11号）

この条例は、公布の日から施行する。

附　則（平成23年12月27日条例第30号）

（施行期日）

１　この条例は、平成24年４月１日から施行する。

（経過措置）

２　この条例の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

附　則（平成24年３月29日条例第23号）

この条例は、公布の日から施行する。

附　則（平成28年３月22日条例第16号）

この条例は、平成28年４月１日から施行する。

附　則（平成29年９月27日条例第20号）

　この条例は、平成29年10月１日から施行する。

別表第１（第３条関係）

|  |  |
| --- | --- |
| 名称 | 区域 |
| 新木駅南側地区地区整備計画区域 | 都市計画法第20条第１項の規定により告示された新木駅南側地区地区計画区域のうち、地区整備計画が定められている区域 |
| つくし野５丁目地区地区整備計画区域 | 都市計画法第20条第１項の規定により告示されたつくし野５丁目地区地区計画区域のうち、地区整備計画が定められている区域 |
| 高野山東地区地区整備計画区域 | 都市計画法第20条第１項の規定により告示された高野山東地区地区計画区域のうち、地区整備計画が定められている区域 |
| 緑１丁目地区地区整備計画区域 | 都市計画法第20条第１項の規定により告示された緑１丁目地区地区計画区域のうち、地区整備計画が定められている区域 |
| 布佐駅南側地区地区整備計画区域 | 都市計画法第20条第１項の規定により告示された布佐駅南側地区地区計画区域のうち、地区整備計画が定められている区域 |
| 我孫子新田地区地区整備計画区域 | 都市計画法第20条第１項の規定により告示された我孫子新田地区地区計画区域のうち、地区整備計画が定められている区域 |

別表第２（第５条―第１０条関係）

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| (ア) | (イ) | (ウ) | (エ) | (オ) | (カ) | (キ) | (ク) |
| 地区整備計画区域の名称 | 地区の区分 | 建築物の用途の制限 | 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度 | 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度 | 建築物の敷地面積の最低限度 | 建築物の壁面の位置の制限 | 建築物の高さの最高限度 |
| 新木駅南側地区地区整備計画区域 | 商業地区 | 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。  (１)　１階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもの（ただし、出入口、ホール及び階段等の部分を除く。）  (２)　畜舎（法別表第２（に）項第６号に規定するもの） |  |  |  | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線（すみ切り部分を除く。）までの距離は、次に掲げるとおりとする。 |  |
|  | (３)　工場（原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を除く。ただし、原動機を使用する魚肉の練製品の製造工場及び糖衣機を使用する製品の製造工場は、建築してはならない。）  (４)　風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。以下「風営法」という。）第２条第６項各号に規定する営業を営む施設 |  |  |  | (１)　１号壁面線においては、高さ３メートル未満の部分は、３メートル以上、高さ３メートル以上の部分は、２メートル以上でなければならない。 |  |
|  |  |  |  | (２)　２号壁面線においては、２メートル以上でなければならない。 |  |
| 近隣商業地区 | 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。  (１)　畜舎（法別表第２（に）項第６号に規定するもの） |  |  |  | (３)　前各号の規定にかかわらず、市長が公共公益上やむを得ないと認めたものは、この限りでない。 |  |
|  | (２)　工場（原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を除く。ただし、原動機を使用する魚肉の練製品の製造工場及び糖衣機を使用する製品の製造工場は、建築してはならない。） |  |  |  |  |
|  | (３)　風営法第２条第６項各号に規定する営業を営む施設 |  |  |  |  |  |
| 沿道複合地区 | 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。  (１)　ホテル又は旅館  (２)　畜舎（法別表第２（に）項第６号に規定するもの）  (３)　工場（法別表第２（に）項第２号に規定するもの） |  |  |  | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線（すみ切り部分を除く。）までの距離は、次に掲げるとおりとする。ただし、物置、車庫及び出窓については、この限りでない。 | 15メートル |
|  |  |  |  |  | (１)　２号壁面線においては、２メートル以上でなければならない。 |  |
|  |  |  |  |  | (２)　前号の規定にかかわらず、市長が公共公益上やむを得ないと認めたものは、この限りでない。 |  |
| 沿道地区 | 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 |  |  |  |  |  |
|  | (１)　ホテル又は旅館 |  |  |  |  |  |
|  | (２)　畜舎（法別表第２（に）項第６号に規定するもの） |  |  |  |  |  |
| 鉄道沿線地区 | 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 |  |  |  |  | 15メートル。ただし、階段室、昇降機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以内の場合においては、その部分の高さは、５メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。 |
|  | (１)　ホテル又は旅館 |  |  |  |  |
|  | (２)　畜舎（法別表第２（に）項第６号に規定するもの） |  |  |  |  |
|  | (３)　工場（法別表第２（に）項第２号に規定するもの） |  |  |  |  |
| 低層住宅地区 |  |  |  |  |  |  |
| つくし野５丁目地区地区整備計画区域 |  | 次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。ただし、市長が特にやむを得ないと認めたものは、この限りでない。 | 10分の10 | 10分の５。ただし、街区の角にある敷地の内にある建築物については、10分の６とすることができる。 |  |  | 10メートル |
|  | (１)　一戸建専用住宅 |  |  |  |  |
|  | (２)　法別表第２（い）項第２号に規定するもの |  |  |  |  |
|  | (３)　一戸建住宅で診療所の用途を兼ねるもの |  |  |  |  |
|  | (４)　長屋及び共同住宅で２住戸のもの |  |  |  |  |
| 高野山東地区地区整備計画区域 | 沿道地区 | 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。  (１)　ホテル又は旅館  (２)　畜舎  (３)　工場（ただし、政令第130条の６で定めるものを除く。） |  |  |  | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、隣地境界線までの距離は0.5メートル以上とし、道路境界線（地区施設の道路の場合は、その道路境界の線。法第42条第２項の規定による道路の場合は、その中心線から水平距離２メートルの線。以下同じ。）までの距離は1.0メートル以上（国道356号の道路境界線については、この限りでない。）とする。ただし、別棟の物置、別棟の車庫及び出窓については、この限りでない。行き止まりでない市道、国道又は地区施設の道路の２の道路で、内角120度以内で交わる角地においては、建築物は、 |  |
| 低層住宅地区 | 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。  (１)　学校  (２)　神社、寺院、教会その他これらに類するもの  (３)　公衆浴場 |  |  | 165平方メートル。ただし、敷地の一部が地区施設の道路やすみ切りとなった場合において、当該敷地が敷地面積の最低限度に満たなくなった敷地については、この限りでない。 |  |
|  |  |  |  |  | ２の道路の道路境界線の内角を挟む２等辺３角形の底辺が３メートルとなる線以上後退しなければならない。 |  |
| 緑１丁目地区地区整備計画区域 |  | 次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。  (１)　住宅、共同住宅、長屋、寄宿舎及び下宿  (２)　兼用住宅（政令第130条の３各号に掲げる用途を兼ねる部分の床面積の合計が300平方メートル以下のものに限る。）  (３)　事務所、店舗その他これらに類するもの（政令第130条の３各号に掲げる用途の建築物で、床面積の合計が300平方メートル以下のものに限る。）  (４)　菓子製造業を営む工場  (５)　学校、保育所、公民館、集会所等の公共公益施設（法別表第２（い）項第４号、第６号及び第９号に規定するものに限る。） |  |  | 165平方メートル | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線（法第42条第２項の規定による道路の場合は、その中心線から水平距離２メートルの線）までの距離は、1.0メートル以上とする。ただし、別棟の物置、別棟の車庫及び出窓については、この限りでない。 | 12メートル。ただし、軒の高さは、９メートル。 |
| 布佐駅南側地区地区整備計画区域 | 駅前地区 | 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 |  |  | 165平方メートル。ただし、敷地の一部が地区施設となった場合において、当該敷地が敷地面積の最低限度に満たなくなった敷地については、この限りでない。 | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線（すみ切り部分を除く。地区施設の道路の場合はその道路境界の線、法第42条第２項の規定による道路の場合はその中心線から水平距離２メートルの線）までの距離は、1.0メートル以上とする。ただし、別棟の物置、別棟の車庫及び出窓については、この限りでない。 |  |
|  | (１)　店舗、飲食店その他これらに類するもの（政令第130条の５の３各号に掲げるもの）及び事務所で、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 |  |  |  |
|  | (２)　ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設（法別表第２（に）項第３号に規定するもの） |  |  |  |
|  | (３)　公衆浴場 |  |  |  |  |
|  | (４)　自動車教習所 |  |  |  |  |
|  | (５)　畜舎（法別表第２（に）項第６号に規定するもの） |  |  |  |  |  |
|  | (６)　工場（法別表第２（に）項第２号に規定するもの） |  |  |  |  |  |
|  | (７)　給油所 |  |  |  |  |  |
| 沿道沿線地区 | 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 |  |  |  |  | 10メートル。ただし、階段室、昇降機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以内の場合においては、その部分の高さは、５メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。 |
|  | (１)　ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設（法別表第２（に）項第３号に規定するもの） |  |  |  |  |
|  | (２)　自動車教習所 |  |  |  |  |
|  | (３)　畜舎（法別表第２（に）項第６号に規定するもの） |  |  |  |  |
|  | (４)　工場（政令第130条の６に掲げる用途の建築物及び自動車修理工場を除く。） |  |  |  |  |
| 中層住宅地地区 | 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 |  |  |  |  |  |
|  | (１)　大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの |  |  |  |  |  |
|  | (２)　神社、寺院、教会その他これらに類するもの |  |  |  |  |  |
|  | (３)　公衆浴場 |  |  |  |  |  |
| 低層住宅地地区 | 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 |  |  |  |  |  |
|  | (１)　神社、寺院、教会その他これらに類するもの |  |  |  |  |  |
|  | (２)　公衆浴場 |  |  |  |  |  |
| 我孫子新田地区地区整備計画区域 |  |  |  |  |  |  | 10メートル。ただし、観光関連施設等（当該区域に係る地区整備計画に定める用途の制限の(1)に規定する観光関連施設等をいう。）のみの用途に供する建築物については、次に掲げるとおりとする。  (1)　手賀沼ふれあいラインの南側の道路境界線から南側全域及び北側の道路境界線から北側25メートルまでの範囲　12メートル  (2) (1)以外の範 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  | 囲　10メートルかつ地区計画の北側の区域境界線（北側の区域境界線が道路に面する部分においては、当該道路の反対側の道路境界線とする。）までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得た値に５メートルを加えた値以下 |  |  |  |  |  |  |  |  |