

大和市特別工業地区建築条例逐条解説

(趣旨)

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条第1項の規定に基づき、都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第2号に規定する特別工業地区(以下「特別工業地区」という。)内における建築物の建築の制限又は禁止について必要な事項を定めるものとする。

【解説】

この条例の法的根拠を明確にしたものであり、建築基準法第48条の用途地域による制限のほか、この条例による制限を受けます。

(適用区域)

第2条 この条例の適用区域は、都市計画法第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。)の規定に基づく特別工業地区に係る都市計画の決定の告示があった区域とする。

【解説】

大和市においては、適用を受ける区域はありません。

都市計画法に基づく特別工業地区の都市計画決定がなされた区域においてのみ、本条例が適用されます。

(特別工業地区)

第3条 特別工業地区は、建築の制限の程度により第1種特別工業地区、第2種特別工業地区及び第3種特別工業地区に分ける。

- 2 第1種特別工業地区は、当該地区内の工業の利便を増進するために工業地域内において定める地区とする。
- 3 第2種特別工業地区は、当該地区に隣接する地域の住環境を保護するとともに、当該地区内の工業の利便を増進するために準工業地域内において定める地区とする。
- 4 第3種特別工業地区は、当該地区内の住環境を保護するとともに、工業の利便を増進するために準工業地域内において定める地区とする。

【解説】

特別工業地区の種別を謳っています。

特別工業地区の指定対象区域は、工業地域、準工業地域となっています。

(建築の制限)

第4条 第1種特別工業地区内においては、法第48条第11項に定めるものを除くほか、別表第1項に掲げる建築物を建築してはならない。ただし、市長が工業の利便上又は公益上必要と認め、許可した場合においては、この限りでない。

- 2 第2種特別工業地区内においては、法第48条第10項に定めるものを除くほか、別表第2項に掲げる建築物を建築してはならない。ただし、市長が当該地区内の中小企業の保護育成上支障がないと認め、又は公益上必要と認めて許可した場合においては、この限りでない。
- 3 第3種特別工業地区内においては、法第48条第10項に定めるものを除くほか、別表第3項に掲げる建築物を建築してはならない。ただし、市長が周辺の住環境を害するおそれがなく、かつ、当該地区内の中小企業の保護育成上支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
- 4 市長は、第1項ただし書、第2項ただし書又は前項ただし書の規定による許可をする場合においては、あらかじめ大和市建築審査会の同意を得なければならない。

【解説】

建築制限については、第1種特別工業地区において住宅、共同住宅及び遊戯施設を規制しています。第2種特別工業地区においては、第1種の制限に加えて旅館業、風営関連業、学校及び病院を規制しています。第3種特別工業地区においては、現状、住宅と工場が混在が認められている区域を想定しています。したがって、旅館業、風営関連業及び遊戯施設のみを規制しています。

(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第1項から第3項までの規定の適用を受けない建築物については、法第3条第2項の規定により引き続き前条第1項から第3項までの規定の適用を受けない期間の始期(以下「基準時」という。)を基準として、次の各号に定める範囲内において増築し、又は改築することができる。

- (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の合計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5項まで及び法第53条の規定に適合すること。
- (2) 増築後の前条第1項から第3項まで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。

【解説】

特別用途地区が指定された時点に存在する既存の不適合建築物に対する緩和の規定を定めています。

(用途の変更に対する準用)

第6条 法第3条第2項の規定により第4条第1項から第3項までの規定の適用を受けない建築物の用途の変更については、次の各号に定める範囲内における用途の変更をする場合を除き、これらの規定を準用する。

- (1) 変更の範囲が次に掲げ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場合又はその修繕若しくは模様替が大規模でない場合
 - ア 別表第1項に掲げる法別表第2(を)項第2号又は第3号のそれぞれに列記する用途
 - イ 別表第2項第1号に掲げる法別表第2(る)項第5号又は第6号のそれぞれに列記する用途
- (2) 用途変更後の第4条第1項から第3項まで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、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えない場合

【解説】

増改築を伴わない用途の変更における条例の規制を定めています。類似の用途相互間におけるもの以外の建物用途の変更についても、第4条に基づく制限がかかります。ただし、類似の用途相互間であっても、無制限に認めるわけではなく、第5条と同様に1.2倍までの限度を設けています。

(建築物の敷地が特別工業地区の内外にわたる場合等における措置)

第7条 建築物の敷地が特別工業地区の内外にわたる場合において、その敷地の過半が当該地区に属するときは、その建築物又はその敷地の全部について、この条例の規定を適用する。

- 2 建築物の敷地が第3条において規定する特別工業地区の異なる地区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、その建築物又はその敷地の全部について、その敷地の過半の属する特別工業地区に係る規定を適用する。

【解説】

建築物の敷地が地域地区にまたがった場合の規定を定めています。特別用途地区と他の地域、あるいは2つ以上の特別工業地区にまたがっている場合においては、敷地の過半に属している地域地区の規定を適用します。

(罰則)

第8条 次の各号の1に該当する者は、200,000円以下の罰金に処する。

- (1) 第4条第1項から第3項まで又は第5条の規定に違反した場合における当該建築物の建築主
- (2) 第6条において準用する第4条第1項から第3項まで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
- (3) 法第87条第2項において準用する第4条第1項から第3項まで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

(両罰規定)

第9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ときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても前条の罰金刑を科する。

【解説】

第8条及び第9条は罰則規定を定めています。違反者に対して20万円以下の罰金を科す旨を規定しています。

(委任)

第10条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

別表(第4条関係)

特別工業地区内の建築制限

1	法別表第2(を)項第2号(保安を目的とする宿直室等で建築物に附属するものを除く。)第3号、第4号及び第8号に掲げる建築物
2	(1) 法別表第2(る)項第2号から第6号までに掲げる建築物 (2) 前項に掲げる建築物
3	(1) 法別表第2(る)項第2号から第4号までに掲げる建築物 (2) 法別表第2(を)項第8号に掲げる建築物

【解説】

別表は、第4条に規定する建築物の制限を表にしたものです。