

大和市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例逐条解説

(平成19年7月)

(平成23年12月改定)

(平成27年12月改定)

(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制限に関し必要な事項を定めるものとする。

【趣旨】

本条は、この条例の趣旨を示したもので、都市計画法の規定により地区計画の目的を達成するために定められた事項について、その実現をより確実なものとするために建築基準法においても条例で定めるものである。

【解説】

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項の規定に基づくものであり、地区計画に定められた建築物等に関する制限の中でもその目的を達成する上で特に重要な事項について、その実現をより確実なものとするため、必要な制限を定めたものである。

具体的な制限については、地区計画等の内容として定められたもののうち、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）第136条の2の5（地区計画等の区域内において条例で定める制限）の各号に適合するものを定めている。

なお、政令第136条の2の5第1項では、第1号（建築物の用途の制限）、第2号（建築物の容積率の最高限度）、第3号（建築物の建ぺい率の最高限度）、第4号（建築物の敷地面積の最低限度）、第5号（壁面の位置の制限）及び第6号（建築物の高さの最高限度）等に係るものについて制限を定められるものとしている。

(適用区域)

第2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た別表第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。

【趣旨】

本条は、この条例が適用される区域を明らかにしたものである。

【解説】

この条例は、法第68条の2第1項の規定のとおり、「地区整備計画」^{*}が定められている地区計画の区域内において当該地区計画の内容として定められたものを、それらに関する制限として定めたものであり、具体的には別表第1に掲げる区域において適用される。

(※「地区整備計画」とは、都市計画法第12条の5第2項第3号に規定するもので、都市計画に定める事項の一つである。地区計画区域の整備、開発又は保全に関する方針に沿って定められ、この地区整備計画により各地区の建築物等に対して制限がかかることになる。)

(建築物の用途の制限)

第3条 地区整備計画区域内においては、別表第2(イ)欄に掲げる計画地区(地区整備計画において、地区整備計画区域が2以上の地区に区分されている場合においては、区分されたそれぞれの地区をいう。以下同じ。)の区分に応じて、同表(ウ)欄に掲げる建築物は、建築してはならない。

【趣旨】

都市計画法第12条の5第7項の規定により地区整備計画に定められた事項のうち、政令第136条の2の5第1項第1号(建築物の用途の制限)に該当する事項について定めたものである。

【解説】

住居の環境保持、商業その他の業務の利便増進等のためのもので、法第48条の建築物の用途よりもきめ細かく、その地区の特性に合った制限として定めたものである。

なお、以下の内容に留意する必要がある。

- 法第48条の建物用途に上乗せして建物用途の制限をしていること。
- 別表第2(ウ)欄に掲げる建築物は、建築してはならないものを列記しているため注意すること。
- 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7条を参照すること。
- 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8条を参照すること。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第4条 建築物の敷地面積は、別表第3(イ)欄に掲げる計画地区の区分に応じて、同表(ウ)欄に掲げる数値以上でなければならない。

2 前項の規定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同項の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1の敷地として使用する場合は、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場合は、この限りでない。

(1) 前項の規定の改正後の同項の規定の施行又は適用の際、改正前の同項の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改正前の同項の規定に違反することとなった土地

(2) 前項の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同項の規定に適合するに至った土地

3 第1項の規定は、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1の敷地として使用するものには、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、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第1項に定める敷地面積の最低限度に違反していた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最低限度に違反することとなった土地

(2) 第1項に定める敷地面積の最低限度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同項の規定に適合するに至った土地

【趣旨】

都市計画法第12条の5第7項の規定により地区整備計画に定められた事項のうち、建築基準法施行令第136条の2の5第1項第4号(建築物の敷地面積の最低限度)に該当する事項について定めたものである。

【解説】

本条の適用にあたっては、以下の内容に留意すること。

■ 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7条を参照すること。

■ 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8条を参照すること。

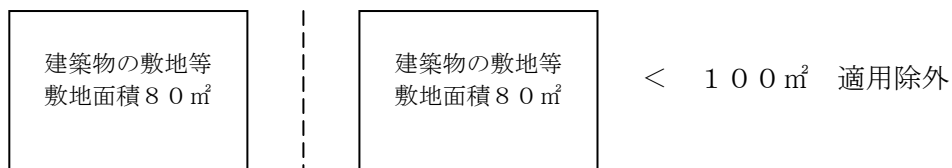
<第2項関係>

法第68条の2第3項の規定を受けたもので、第1項の規定の施行又は適用の際に、既存建築物の敷地、又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、第1項の規定を適用除外としたものである。なお、ただし書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、規定の施行又は適用の際の規定に適合しなければならない。

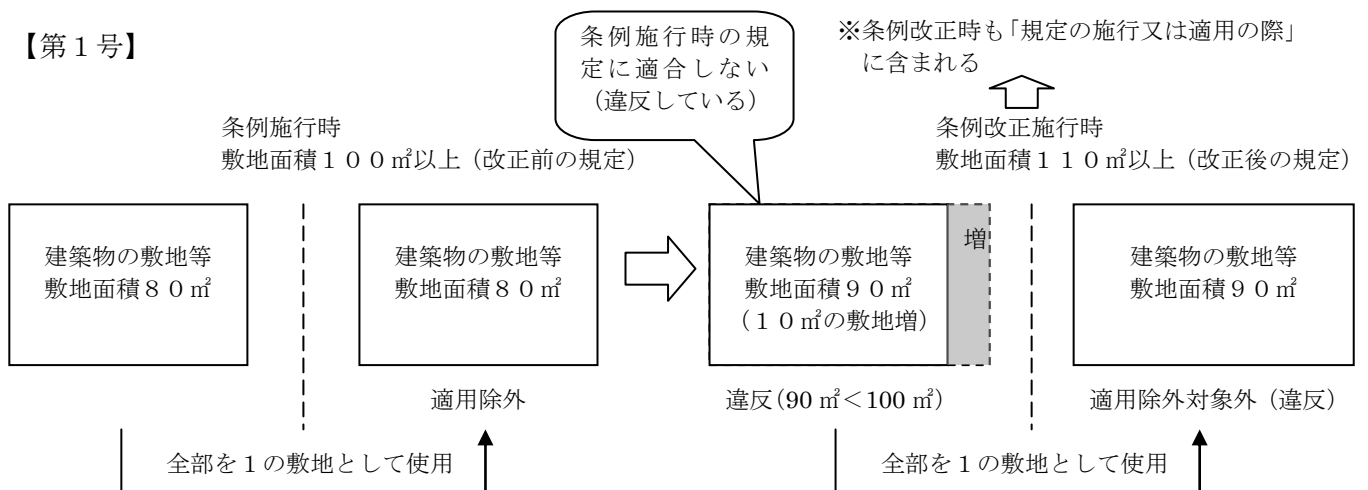
第1号は、規定の改正が行われる際に、従前の規定に違反している土地について定めたものであり、第2号は規定の施行後、第1項の規定に適合していない土地が、敷地増等により第1項の規定に適合することとなった場合に、本文の適用が必要なくなることを定めたものである。

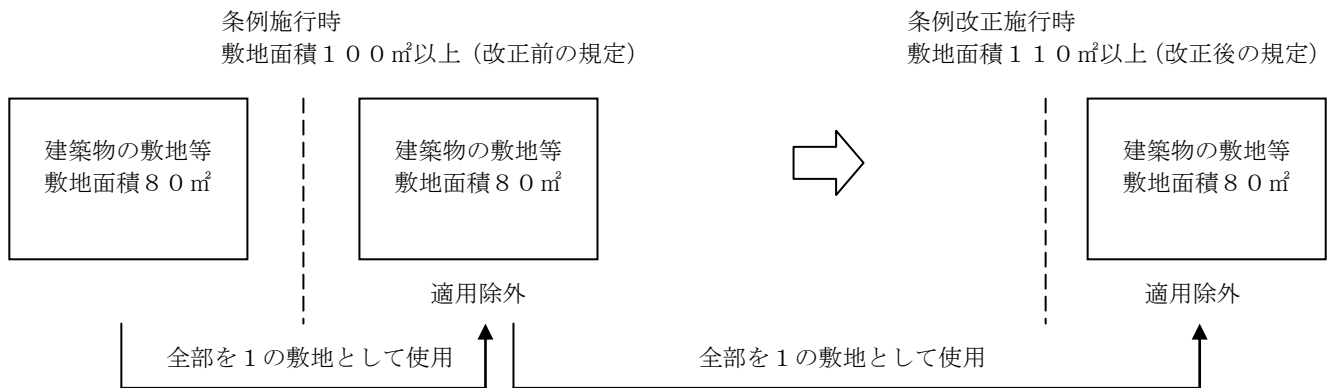
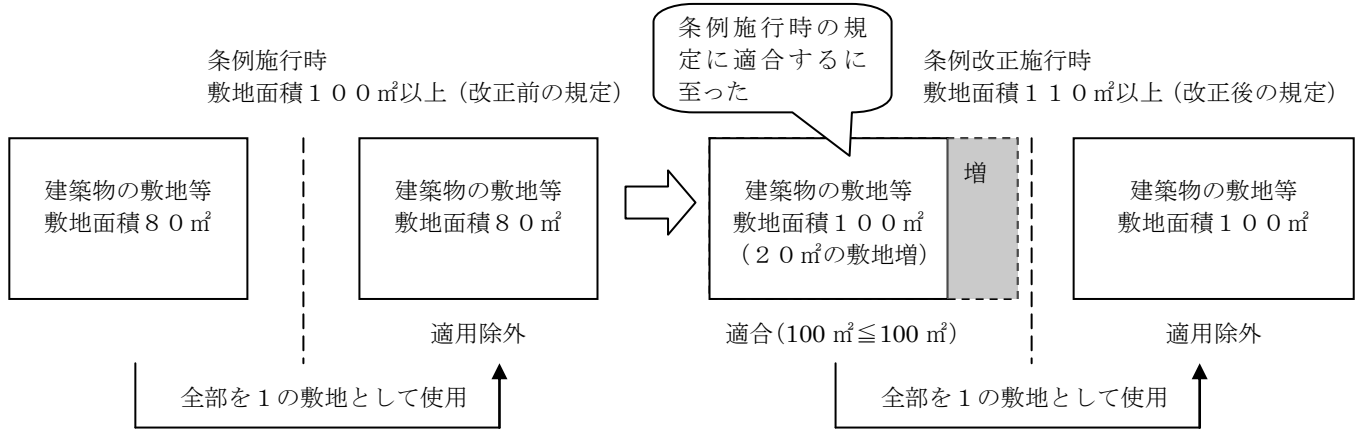
【本文】

条例施行時
敷地面積100㎡以上

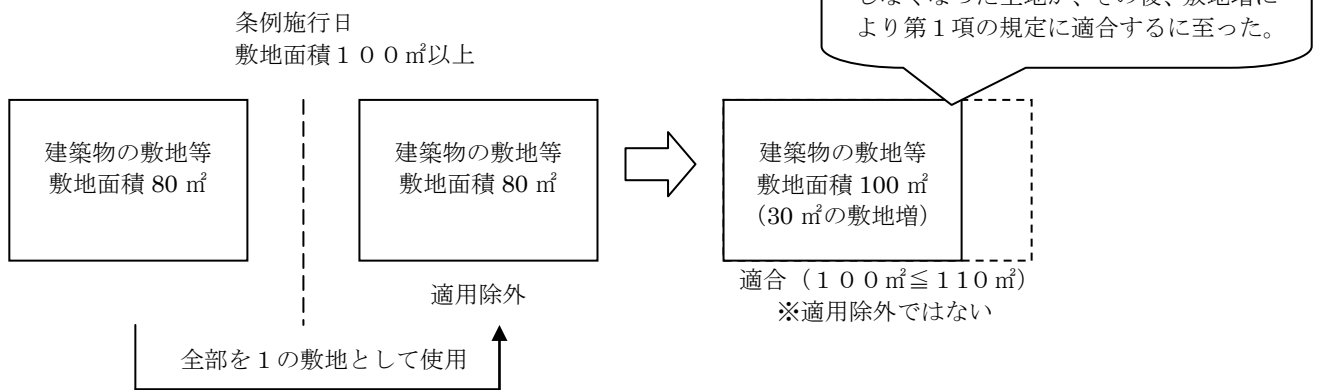


【第1号】





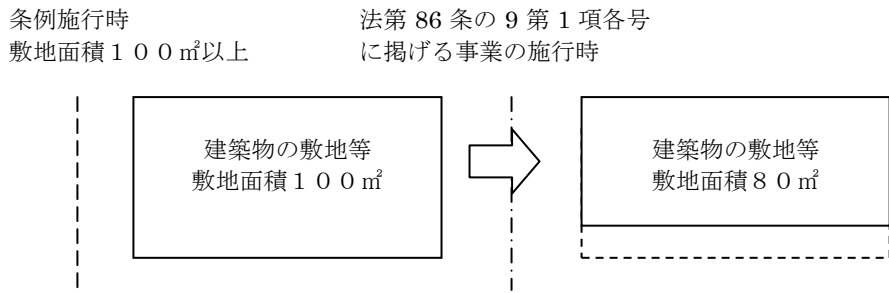
【第2号】



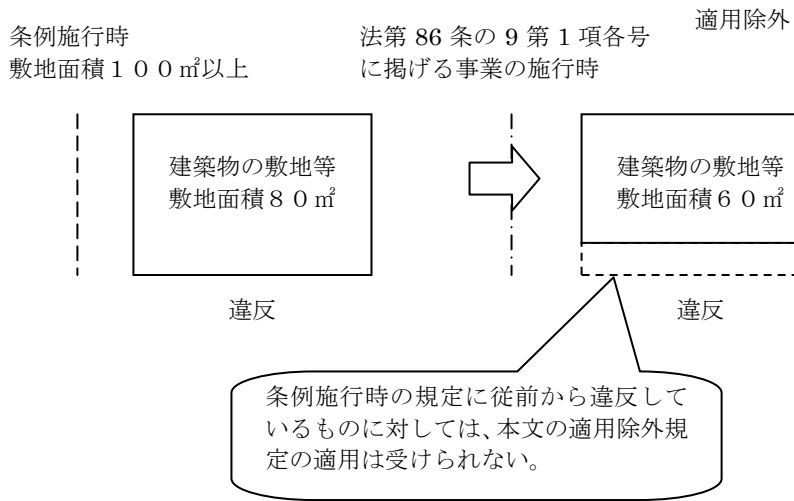
<第3項関係>

法第86条の9の規定を準用し、同法各号に該当する事業により敷地面積が第1項の規定に適合できなくなった場合に、当該規定を適用除外としたものである。ただし書きの規定における第1号の規定は、当該事業の施行以前に、既に第1項の規定に違反していたものは適用除外の対象にならないものとし、第2号は、本文の規定により第1項の規定の適用を受けない敷地が、敷地増等により第1項の規定に適合することとなった場合に、本文の適用が必要なくなることを定めたものである。

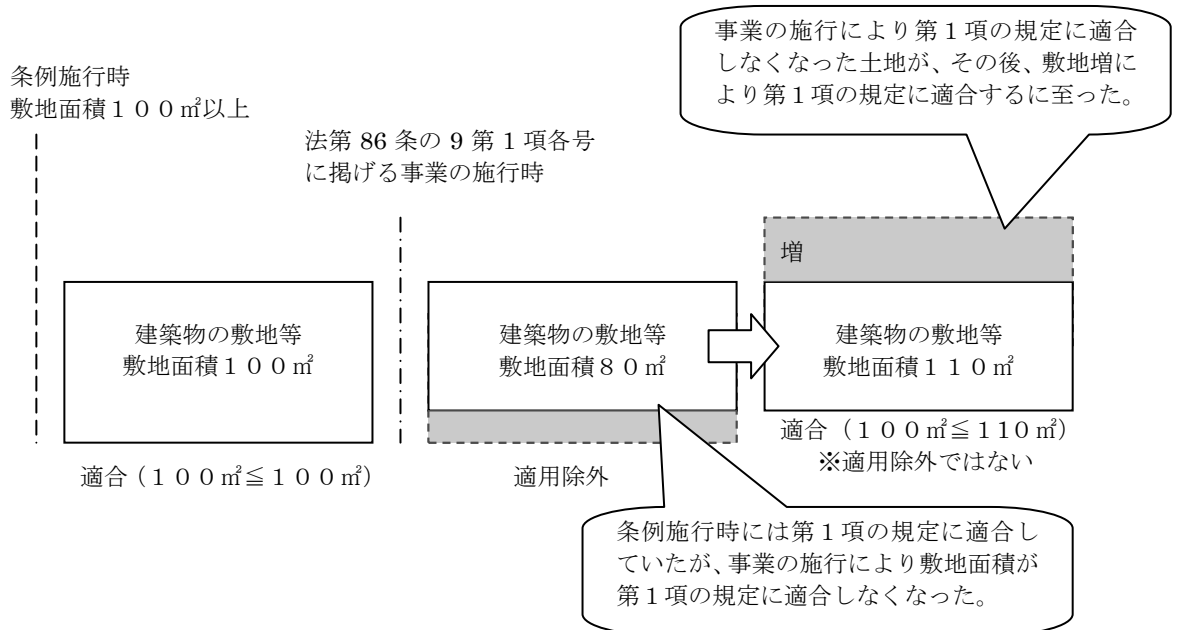
【本文】



【第 1 号】



【第 2 号】



(壁面の位置の制限)

第5条 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、別表第4(い)欄に掲げる計画地区の区分に応じて、同表(う)欄に掲げる数値以上でなければならない。

【趣旨】

都市計画法第12条の5第7項の規定により地区整備計画に定められた事項のうち、政令第136条の2の5第1項第5号（壁面の位置の制限）に該当する事項について定めたものである。

【解説】

本条では、「外壁等」の定義については、「建築物の外壁又はこれに代わる柱」としており、都市計画法第12条の5第7項の規定による地区整備計画における地区計画ごとの目的に合わせた「壁面の位置の制限」に係る審査基準との整合が図られている。

(建築物の高さの最高限度)

第6条 建築物の高さは、別表第5(い)欄に掲げる計画地区の区分に応じて、同表(う)欄に掲げる数値以下でなければならない。

2 前項の建築物の高さには、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以内の場合においては、その部分の高さは、12メートルまでは算入しない。

【趣旨】

都市計画法第12条の5第7項の規定により地区整備計画に定められた事項のうち、建築基準法施行令第136条の2の5第1項第6号（建築物の高さの最高限度）に該当する事項について定めたものである。

【解説】

高さの制限は、敷地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、それぞれの区域にかかる制限を適用する。

<第1項関係>

別表第5における「地盤面」とは、政令第2条第2項の規定による「地盤面」である。ただし、土地区画整理事業の施行中の土地については、当該事業による街並みの誘導と維持・

保全が目的であることから「地盤面」を土地区画整理事業によって造成された宅盤面とする。

<第2項関係>

政令第2条第1項第6号ロ関係の規定との整合を図るものである。

(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7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いて、当該建築物の敷地の過半が当該地区整備計画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3条及び第4条の規定を適用する。

【趣旨】

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及ぶ場合におけるこの条例の規定の適用に関する考え方を示すものである。

【解説】

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3条（建築物の用途の制限）と第4条（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る。なお、「過半」とは、敷地面積の半数を超えていることをいう。

また、第5条及び第6条は建築物の部分ごとに区域の制限を受けることになる。

(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8条 建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合においては、当該建築物又はその敷地の全部について、その敷地の過半が属する計画地区に係る第3条及び第4条の規定を適用する。

【趣旨】

本条は、建築物の敷地が地区整備計画区域に定められた計画地区と当該地区外に及ぶ場合における本条例の規定の適用に関する考え方を示すものである。

【解説】

建築物の敷地が地区整備計画区域に定める2以上の計画地区に及ぶ場合、その敷地の「過半」が属する計画地区の第3条（建築物の用途の制限）及び第4条（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る。なお、「過半」とは、敷地面積の半数を超えていることをいう。

(1の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

第9条 法第86条第1項若しくは第2項若しくは法第86条の2第1項の規定により認定を受けた建築物又は法第86条第3項若しくは第4項若しくは法第86条の2第2項若しくは第3項の規定により許可を受けた建築物に対する第5条及び第6条第1項(別表第5(あ)欄に掲げる南林間駅西地区地区整備計画区域に限る。)の規定の適用については、当該認定又は許可を受けた一団地を当該認定又は許可を受けた1又は2以上の構えを成す建築物の1の敷地とみなす。

【趣旨】

本条は、法令で規定している緩和規定をこの条例の制限に対応できるように定めたものである。

【解説】

法第86条及び法第86条の2の規定による1の敷地とみなすこと等による制限の緩和に関連する認定又は許可(以下「一団地認定等」)を受けた建築物に対しては、この条例の規定の適用についても「1の敷地」とみなすこととしている。なお、本条では、法第86条及び法第86条の2の規定における適用除外対象となる法条項に類似するこの条例の規定を列記している。

<条例と建築基準法の対比>

条例	建築基準法
第5条(壁面の位置の制限)	法第54条
第6条第1項(建築物の高さの最高限度)	法第56条第1項(隣地斜線)

法令に規定する一団地認定等は、次のとおりである。

- [認定] ● 法第86条第1項 …一団地認定
- “ 第2項 …連担建築物認定
- 法第86条の2第1項…既存の認定区域内に建築する場合の再認定
- [許可] ■ 法第86条第3項 …一団地認定と総合設計制度との重ね許可
- “ 第4項 …連担建築物認定と総合設計制度との重ね許可
- 法第86条の2第2項…既存の認定区域内に総合設計制度により建築する場合の再許可
- “ 第3項…既存の許可区域内に建築する場合の再許可

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第10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3条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3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3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3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) 増築後の第3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) 用途の変更(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「政令」という。)第137条の19第2項に規定する範囲内のものを除く。)を伴わないこと。

2 法第3条第2項の規定により第3条、第5条又は第6条第1項の規定の適用を受けない建築物について、大規模の修繕又は大規模の模様替(第3条の規定については、当該建築物の用途の変更(政令第137条の19第2項に規定する範囲内のものを除く。)を伴わないものに限る。)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3条、第5条又は第6条第1項の規定は、適用しない。

3 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又は建築物の部分について、次に掲げる範囲内において増築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。)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5条の規定による壁面の位置の制限を受ける部分に含まないものであること。

【趣旨】

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ある。

【解説】

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又は適用の後である増築、改築、大規模な修繕又は大規模の模様替に係る建築物又はその敷地は、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る。しかし、既存の建築物にわずかに手を加えるだけで、建築物全体を適法にしなければならないということは、不合理が生ずるため、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）を設けている。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も、原則的に緩和することとしている。

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る。

<第1項関係>

条例の施行又は適用の後における増築又は改築に係る緩和規定であり、第1号及び第2号に掲げる範囲内で増築又は改築する場合は、第3条（建築物の用途の制限）の規定は適用しないこととしている。

第1号では、増築又は改築が「基準時」の敷地内で行われるもので、当該増築又は改築後の建ぺい率及び容積率が「基準時」の敷地に対するものとして、法規定（法第52条の容積率については、一部を除く。）に適合することを求めている。

第2号では、増築後の第3条（建築物の用途の制限）の規定に適合しない建築物の部分の床面積の合計は、基準時のその部分の床面積の1.2倍を超えないものとしている。

<第2項関係>

条例の施行又は適用の後における大規模の修繕又は大規模の模様替に係る緩和規定であり、大規模の修繕又は大規模の模様替については、第3条、第5条又は第6条第1項の規定は適用しないこととしている。

<第3項関係>

条例の施行又は適用の後における増築に係る緩和規定であり、第1号及び第2号に掲げる範囲内で増築する場合は、第5条（壁面の位置の制限）の規定は適用しないこととしている。

第1号では、増築が「基準時」の敷地内で行われるものであることとし、第2号では、増築する部分が、壁面の位置の制限を受ける部分を含んでいないことを求めている。

(適用除外)

第11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もの

2 市長は、前項各号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に諮問しなければならない。

【趣旨】

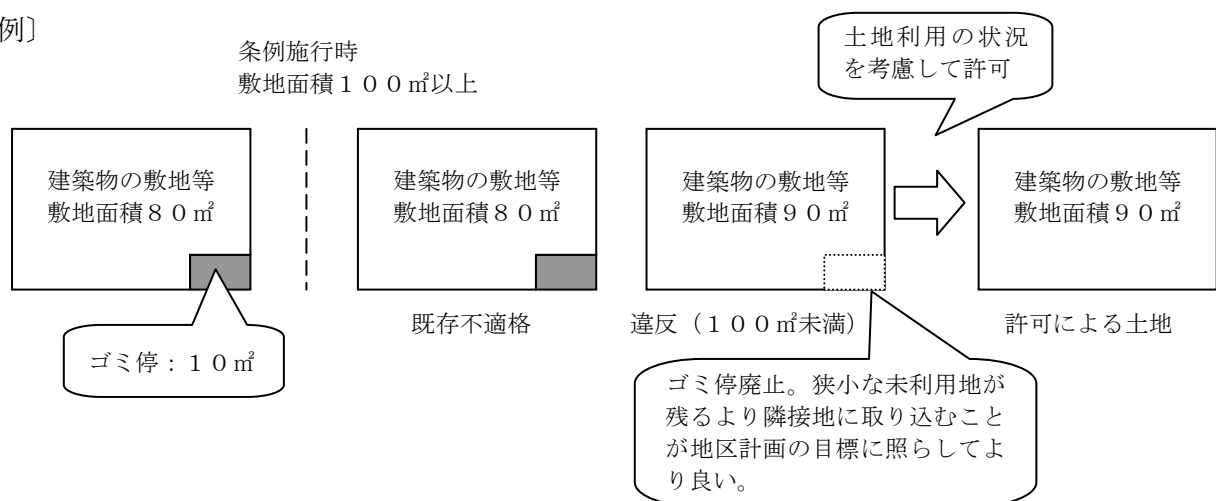
本条は、政令第136条の2の5第12項の規定により、市長がやむを得ないと認めて許可したのに対して、この条例における適用除外の規定を定めたものである。

【解説】

<第1項関係>

第1号は、公益上必要な建築物における用途上又は構造上やむを得ないと認められるものを、第2号は、地区計画の内容等に応じて判断した結果、やむを得ないと認められるものを対象としている。具体的には、第4条第2項の規定を受ける土地（既存不適格の土地）が、当該土地に隣接する土地で建築物の敷地として利用不可能な狭小な土地（ゴミ停等）を取り込んだ場合に、それでも第4条の規定に適合するに至らないときに、地区計画の目標に照らしてより良い状況になることが明らかなものは、第2号により許可することが想定される。

〔例〕



<第2項関係>

第1項の許可については、事前に大和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る。

(罰則)

第12条 次の各号のいずれかに該当する者は、500,000円以下の罰金に処する。

- (1) 第3条又は第4条第1項の規定に違反した場合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4条第1項の規定に違反することに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5条又は第6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行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3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同項の罰金刑を科する。

【趣旨】

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ある。

【解説】

<第1項関係>

法第106条の規定により罰金に処する旨の規定を設けることができることとなっており、この条例での上限額は、法の上限である500,000円としている。

第1号は、第3条（建築物の用途の制限）又は第4条第1項（建築物の敷地面積の最低限度）の規定に違反した建築物の建築主を対象に罰するものである。

第2号は、建築後の建築物の敷地を分割することで第4条第1項（建築物の敷地面積の最低限度）の規定に違反することになった場合、当該建築物の敷地の所有者、管理者、占有者を対象に罰するものである。

第3号は、第5条（壁面の位置の制限）又は第6条（建築物の高さの最高限度）の規定に違反した場合、建築主等に対して違法性の認識を期待するのは無理な面もあるため、専門家である設計者及び工事施工者を対象に罰するものである。なお、建築主等を対象としていないからといって違反是正義務を免れるものではなく、法第9条の規定により是正義務を負担することになる。

第4号は、法第87条の2の規定により建築物の用途を変更する場合は、この条例の規定に

適合しなければならないため、第3条（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、占有者を対象に罰するものである。

＜第2項関係＞

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る。「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る。

（両罰規定）

第13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同条の罰金刑を科する。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。

【趣旨】

本条は、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ある。

【解説】

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る。

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、罰金刑を免れない。

（委任）

第14条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

【趣旨】

本条は、この条例の施行に関する必要な事項について、規則へ委任することを規定したものである。

【解説】

主に第11条（適用除外）に規定による認定又は許可の申請等に関する図書様式を「大和市建築基準法施行細則」に定めている。