

○日野町地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

令和5年3月22日

条例第13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、都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第1項の規定により告示された地区計画の区域のうち地区整備計画が定められている区域（以下「地区整備計画区域」という。）内における建築物に関する制限を定めることにより、地区整備計画区域における適正な都市機能およ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定義は、法およ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。）の定めるところによる。

(適用区域)

第3条 この条例は、別表第1に掲げる地区整備計画区域（当該地区整備計画区域を2以上の地区の区域に区分しているものにあつては、その区分されたそれぞれの地区の区域とする。以下「計画区域」という。）内の建築物またはその敷地に適用する。

(用途の制限)

第4条 別表第2区分の欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表制限の内容の欄用途の制限の項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。

(容積率の最高限度)

第5条 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合は、別表第2区分の欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表制限の内容の欄容積率の最高限度の項に掲げる数値以下でなければならない。

(建蔽率の最高限度)

第6条 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、別表第2区分の欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表制限の内容の欄建蔽率の最高限度の項に掲げる数値以下でなければならない。

(敷地面積の最低限度)

第7条 建築物の敷地面積は、別表第2区分の欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表制限の内容の欄敷地面積の最低限度の項に掲げる数値以上でなければならない。

2 前項の規定の施行または適用の際、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また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または適用の際、当該規定に相当する従前の規定に違反している建築物の敷地また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相当する従前の規定に違反することとなる土地
- (2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地また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  
(壁面の位置の制限)

第8条 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線または隣地境界線までの距離は、別表第2区分の欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表制限の内容の欄壁面の位置の制限の項に掲げるものでなければならない。

(建築物の高さの最高限度)

第9条 建築物の高さは、別表第2区分の欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表制限の内容の欄建築物の高さの最高限度の項に掲げる数値以下でなければならない。

2 建築物の高さの算定方法は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 次条に規定する各部分の高さを算定する場合を除き、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、5メートルを限度として算入しない。
- (2) 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しない。

(建築物の各部分の高さ)

第10条 建築物の各部分の高さは、別表第2区分の欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表制限の内容の欄建築物の各部分の高さの項に掲げる数値以下としなければならない。

(建築物の形態または意匠の制限)

第11条 建築物の形態または意匠は、別表第2区分の欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表制限の内容の欄建築物の形態または意匠の制限の項に掲げる形態または意匠としなければならない。

(建築物の敷地が計画区域の内外にわたる場合の措置)

第12条 建築物の敷地が計画区域の内外にわたる場合においては、その敷地の過半が当該区域に属するときは、当該建築物またはその敷地の全部について、第4条および第7条から前条までの規定を適用する。

(公益上必要な建築物の特例)

第13条 この条例の規定は、次に掲げる建築物およびその敷地については、適用しない。

- (1) 町長が公益上必要な建築物で用途上または構造上やむを得ないと認めて許可したものの
- (2) 町長が計画区域の整備、開発および保全の方針に照らして、支障がなく、かつ、適正な都市機能およ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の

2 町長は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、日野町都市計画審議会条例(昭和47年日野町条例第25号)に規定する日野町都市計画審議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14条 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、次に掲げる範囲内において増築または改築をする場合においては、法第3条第3項第3号および第4号の規定にかかわらず、第4条の規定は、適用しない。

- (1) 増築または改築が基準時(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。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、増築または改築後における延べ面積およ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第5条および第6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4条の規定に適合しない事由が原動機の出力量、機械の台数また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量、台数または容量の合計は、基準時におけるそれらの出力量、台数または容量の合計の1.2倍を超えないこと。

2 法第3条第2項の規定により、第5条、第6条、第8条、第9条第1項または第10条の規定の適用を受けない建築物について、大規模の修繕または大規模の模様替をする場合

においては、法第3条第3項第3号および第4号の規定にかかわらず、第5条、第6条、第8条、第9条第1項または第10条の規定は、適用しない。

(委任)

第15条 この条例の施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

(罰則)

第16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5条、第6条、第7条第1項、第8条、第9条第1項または第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(当該設計者の設計図書を用いないで工事を施工し、また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)
  - (3) 建築物を建築した後において、当該建築物の敷地面積を減少させたことにより第7条第1項の規定に違反した場合においては、当該建築物の敷地の所有者、管理者または占有者
  - (4) 法第87条第2項において準用する第4条の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者または占有者
- 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、当該設計者また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。
- 3 法人の代表者または法人もしくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人または人の業務に関して、前2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、その法人または人に対して第1項の罰金刑を科する。

付 則

この条例は、公布の日から施行する。

別表第1 (第3条関係)

名称	区域
内池地区地区整備計画区域	近江八幡八日市都市計画内池地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められている区域

別表第2（第4条—第11条関係）

1. 内池地区地区整備計画区域

区分	制限の内容	
住宅地区	用途の制限	<p>(1) 住宅、共同住宅</p> <p>(2) 兼用住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、50平方メートル以下で次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの</p> <p>ア 政令第130条の3第1号から第6号までに掲げる建築物</p> <p>イ 病院（動物病院を除く。）、診療所その他これらに類するもの</p> <p>ウ 美術品または工芸品を製作するためのアトリエまたは工房（原動機を使用する場合には、その出力の合計が0.2キロワット以下のものに限る。）</p> <p>(3) 巡査派出所、公衆電話その他これらに類する公益上必要な建築物で政令第130条の4に規定するもの</p> <p>(4) 自治会等の地区住民を対象とした社会教育的な活動または自治会活動の目的に供するための公民館、集会所その他これに類するもの</p> <p>(5) 前各号の建築物に附属するもの</p>
	容積率の最高限度	10分の20
	建蔽率の最高限度	10分の6
	敷地面積の最低限度	200平方メートル（ただし、本表制限の内容の欄用途の制限の項中(3)、(4)または(5)に掲げる用途に供する場合は、この限りでない。）
	壁面の位置の制限	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線および隣地境界線までの距離を1メートル以上とする。
	建築物の高さの最高限度	法定基準

建築物の各部分の高さ	法定基準
建築物の形態または意匠の制限	附属建築物を除き、建築物の屋根は勾配屋根とし、屋根勾配は10分の3以上とする（建築面積の3分の2以上の部分が規定内の勾配であれば勾配屋根を持つ建築物とみなす）。