

石岡市特定用途制限地域における建築物等の制限に関する条例

(平成24年9月12日石岡市条例第18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（法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定に基づき、特定用途制限地域内における建築物等（建築物及び工作物をいう。）の用途に関する制限につい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るとともに、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 この条例において使用する用語は、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。）において使用する用語の例による。

(基準時)

第3条 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。

(適用区域)

第4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、市長が都市計画の決定又は変更の告示をした特定用途制限地域内に適用する。

(建築物の用途の制限)

第5条 前条の特定用途制限地域内においては、別表第1の左欄に掲げる地区に応じて、同表の右欄に掲げる建築物を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6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、基準時におけるその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量、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量、台数又は容量のそれぞれの合計は、基準時におけるそれらの出力量、台数又は容量のそれぞれの合計の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規定の準用）

第7条 建築物（次項の建築物を除く。）の用途を変更する場合には、第5条の規定を準用する。

2 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の用途を変更する場合には、次の各号のいずれかに該当する場合を除き、同条の規定を準用する。

- (1) 用途の変更が令第137条の17第1号、第2号、第4号及び第8号から第10号までのいずれかに掲げる用途である場合において、それぞれ当該各号に掲げる他の用途への変更であつて、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) 用途の変更が次のアからウまでのいずれかに掲げる用途である場合において、用途の変更の範囲がそれぞれ当該アからウまでに掲げる用途相互間におけるものであるとき。

ア 法別表第2(ほ)項第2号又は第3号に掲げる用途

イ 法別表第2(り)項第3号(1)から(20)までに掲げる用途

ウ 法別表第2(ぬ)項第1号(1)から(31)までに掲げる用途（この場合

において、同号(1)から(3)まで、(11)及び(12)中「製造」とあるのは、「製造、貯蔵又は処理」とする。)

(3) 用途変更後の第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、用途変更後のそれらの出力、台数又は容量のそれぞれの合計は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量のそれぞれの合計の1.2倍を超えないこと。

(公益上必要な建築物の特例許可)

第8条 市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5条（前条において準用する場合を含む。）の規定は、適用しない。

2 市長は、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、石岡市都市計画審議会の意見を聴かなければならない。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特例許可をする場合であって、次に掲げる要件に該当する場合においては、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におけるものであること。

(2) 増築又は改築後の第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が、特例許可を受けた際におけるその部分の床面積の合計を超えないこと。

(3) 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、改築又は移転後のそれらの出力、台数又は容量のそれぞれの合計が、特例許可を受けた際におけるそれらの出力、台数又は容量のそれぞれの合計を超えないこと。

3 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、その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。

(特例許可の条件)

第9条 市長は、特例許可をする場合においては、当該地域の良好な環境の形成及び保持のために、必要な限度において条件を付することができる。

(建築物の敷地が地区の内外にわたる場合の措置)

第10条 建築物の敷地が、第5条の規定による建築物の用途に関する制限を受ける地区の内外にわたる場合においては、当該建築物の全部について、その敷地の過半の属する地区内の建築物に関する規定を適用する。

(工作物への準用)

第11条 法別表第2(り)項第3号(13)又は(13の2)及び同表(ぬ)項第1号(21)の用途に供する工作物(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別表第2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5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。)と同一の敷地内にあるものを除く。)については、第3条及び第5条から前条までの規定を準用する。この場合において、第5条中「別表第1」とあるのは「別表第2」と読み替えるものとする。

(委任)

第12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13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11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7条(第11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14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て、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前条の罰金刑を科する。

附 則

この条例は、平成24年11月 1 日から施行する。

別表第 1（第 5 条関係）

地 区	建築してはならない建築物
自然景観保全地区	<ol style="list-style-type: none"> 1 事務所，店舗，飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡を超えるもの 2 ホテル又は旅館 3 カラオケボックスその他これに類するもの 4 マージャン屋，ぱちんこ屋，射的場，勝馬投票券発売所，場外車券売場その他これらに類するもの 5 劇場，映画館，演芸場又は観覧場 6 キャバレー，料理店，ナイトクラブ，ダンスホールその他これらに類するもの 7 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）第 2 条第 6 項第 1 号に該当する営業に係る公衆浴場及び令第 130条の 9 の 2 で定める建築物その他これらに類するもの 8 工場で作業場の床面積の合計が1,000㎡を超えるもの 9 法別表第 2（り）項第 3 号又は同表（ぬ）項第 1 号に掲げる事業を営む工場 10 危険物の貯蔵又は処理に供するもので令第 130条の 9 の表中商業地域欄に定める数量を超える建築物
田園居住地区	<ol style="list-style-type: none"> 1 事務所，店舗，飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの 2 自然景観保全地区の項第 3 号から第 7 号までに掲げる建築物

別表第 2（第11条関係）

地 区	築造してはならない工作物
自然景観保全地区	法別表第 2（り）項第 3 号(13)若しくは(13の2)又は同表（ぬ）項第 1 号(21)の用途に供する工作物

