

○相楽都市計画菅井・植田地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（案）

（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相楽都市計画菅井・植田地区地区計画（以下「菅井・植田地区計画」という。）の区域内における建築物に関する制限を定めることにより、関西文化学術研究都市の中心エリアである精華・西木津地区へのエントランスゾーンにふさわしい適正な都市機能と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意義は、法、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）及び菅井・植田地区計画の定めるところによる。

（適用区域）

第3条 この条例は、菅井・植田地区計画の区域内に適用する。

（建築物の用途の制限）

第4条 前条に規定する区域は、別表左欄に掲げる区域に区分し、当該区域内においては、それぞれ同表右欄に掲げる建築物を建築してはならない。

（建築物の容積率の最高限度）

第5条 建築物の容積率は、住居系ゾーンの区域内においては10分の15を超えてはならない。

（建築物の敷地面積の最低限度）

第6条 建築物の敷地面積は、住居系ゾーンの区域内においては150平方メートル以上、商業業務産業系ゾーンの区域内においては500平方メートル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、同項の規定は、適用しない。

(壁面の位置の制限)

第7条 住居系ゾーンの区域内においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「外壁等」という。）から敷地境界線までの距離は、50センチメートル以上後退しなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、戸建住宅の用途に供する建築物については、次の各号に定めるところによる。

(1) 道路に一边のみ接する場合にあっては、建築物の外壁等から道路境界線までの距離を1メートル以上後退すること。

(2) 道路に二边以上接する場合にあっては、いずれか一边について建築物の外壁等から道路境界線までの距離を1メートル以上後退し、その他の辺については、建築物の外壁等から敷地境界線までの距離を50センチメートル以上後退すること。

3 前2項の規定にかかわらず、共同住宅の用途に供する建築物については、建築物の外壁等から敷地境界線までの距離は、1メートル以上後退しなければならない。

4 第1項から第3項までの規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は適用しない。

(1) 菅井・植田地区計画において別に定める壁面の位置の制限に反しないとき。

(2) 第1項から第3項までに規定する距離に満たない建築物の部分の外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であるとき。

(3) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下かつ第1項から第3項までに規定する距離に満たない建築物又は建築物の部分の床面積の合計が5平方メートル以下であるとき。

(4) 自動車車庫で、軒の高さが2.3メートル以下であるとき。

5 沿道サービス系ゾーンの区域内においては、建築物の外壁等から敷地境界線までの距離は、50センチメートル以上後退しなければならない。

6 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は適用しない。

- (1) 前項に規定する距離に満たない建築物の部分の外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であるとき。
 - (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下かつ前項に規定する距離に満たない建築物又は建築物の部分の床面積の合計が5平方メートル以下であるとき。
 - (3) 自動車庫で、軒の高さが2.3メートル以下であるとき。
- 7 商業業務産業系ゾーンの区域内においては、建築物の外壁等から敷地境界線までの距離は、2メートル以上後退しなければならない。
- 8 前項の規定は、守衛室その他これに類するもので、延べ面積が50平方メートル以下かつ地階を除く階数が一の建築物には適用しない。

(建築物の高さの最高限度)

第8条 住居系ゾーンの区域内においては、建築物の高さはその建築物の地盤面から12メートル以下でなければならない。

(建築物の敷地が区域の内外にわたる場合等の措置)

第9条 建築物の敷地が菅井・植田地区計画の区域の内外にわたる場合における第4条、第5条、第6条及び第8条の規定の適用については、その敷地の過半が当該区域に属するときには、当該建築物又はその敷地の全部について、これらの規定を適用し、その敷地の過半が当該区域の外に属するときには、当該建築物又はその敷地の全部について、これらの規定を適用しない。

- 2 建築物の敷地が別表に規定する区域の2以上にわたる場合における第4条、第5条、第6条、第7条及び第8条の規定の適用については、その敷地の過半に存する区域をその敷地の全部が存する区域とみなし、当該建築物又はその敷地の全部についてこの規定を適用する。

(公益上必要な建築物の特例)

第10条 町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又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、その許可の範囲内において、当該規定は適用しない。

(委任)

第11条 この条例に定めるもののほか、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12条 次の各号のいずれかに該当する者は、10万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1項、第7条第1項から第3項まで、第5項及び第7項並びに第8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）
 - (3) 建築物を建築した後において、当該建築物の敷地を分割することにより、第5条又は第6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、管理者又は占有者
 - (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、管理者又は占有者
- 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、その法人又は人に対しても第1項の罰金刑を科する。

別表（第4条関係）

区域	建築してはならない建築物
住居系ゾーン	1 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの（宅地建物取引業を営む店舗で、その用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内かつ、2階以下の部分をその用途に供するものを除く。） 2 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 3 病院 4 公衆浴場、保育所
沿道サービス系ゾーン	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 公衆浴場 3 自動車教習所 4 床面積が15平方メートルを超える畜舎 5 カラオケボックスその他これに類するもの 6 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 7 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
商業業務産業系ゾーン	1 住宅、兼用住宅、共同住宅又は寄宿舍 2 ボーリング場、スケート場、その他これらに類する運動施設（水泳場を除く。） 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 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 6 劇場、映画館、演芸場、観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの

	7 幼稚園、小学校又は中学校 8 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 9 床面積が15平方メートルを超える畜舎（店舗に附属するものを除く。） 10 法別表第2（ぬ）項第3号又は第4号に掲げる建築物（法別表第2（ぬ）項第4号に掲げるものについては、非常時の用に供する部分を除く。） 11 大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）第2条第2項に規定するばい煙発生施設（同法施行令別表第1中1の項に規定するボイラー、10の項に規定する無機化学工業品又は食料品の製造の用に供する反応炉（カーボンブラック製造用燃焼装置を含む。）及び直火炉（26の項に掲げるものを除く。）並びに非常時の用に供する部分を除く。）、同条第9項に規定する一般粉じん発生施設又は同条第10項に規定する特定粉じん発生施設を設置する工場又は事業場
--	---