

議案第 6 号

おいらせ町特定用途制限地域に関する条例の制定について

おいらせ町特定用途制限地域に関する条例を別紙のとおり定める。

令和 3 年 3 月 4 日 提出

おいらせ町長 成 田 隆

提案理由

おいらせ都市計画区域の指定に伴い、特定用途制限地域内における建築物及び工作物の用途に関して必要な事項を定めることにより、地域の特性に応じた合理的な土地利用を図り、もって良好な環境の形成及び保持に資するため提案するものである。

おいらせ町特定用途制限地域に関する条例

(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項の規定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及び工作物の用途に関して必要な事項を定めることにより、地域の特性に応じた合理的な土地利用を図り、もって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「基準時」とは、法第3条第2項の規定により第4条の規定を適用し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。

2 前項に規定するもののほか、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。

(適用区域)

第3条 この条例の規定は、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、特定用途制限地域として都市計画の決定（同法第21条第2項の規定により読み替えて適用される同項の規定による変更を含む。）の告示をした区域に適用する。

(建築物の用途の制限)

第4条 特定用途制限地域内においては、別表第1の左欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる建築物を建築してはならない。ただし、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものは、この限りでない。

(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の規定の適用を受けない建築物について、大規模の修繕若しくは大規模の模様替えをする場合又は次の各号に定める範囲内において増築し、若しく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、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、台数又は容量の合計は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。

2 法第3条第2項の規定により前条の規定の適用を受けない建築物について、令第137条の16各号のいずれかに該当する移転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。

(建築物の敷地が2以上の地区にわたる場合の措置)

第6条 建築物の敷地が2以上の区域にわたる場合における第4条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区域に係る規定を適用する。

(用途の変更に対する準用)

第7条 建築物（次項に掲げる建築物を除く。）の用途を変更する場合には、第4条の規定を準用する。

2 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18第8号から第11号まで及び令第137条の19第1項各号のいずれかに該当す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えをしない場合又はその修繕若しくは模様替えが大規模でない場合

(2) 用途の変更が令第137条の19第2項第1号で定める範囲内である場合

(3) 用途変更後の第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

(4) 第4条の規定に適合しない事由が原動機の出力量、機械の台数又は容器等の容量による場合において、用途変更後のそれらの出力量、台数又は容量の合計が、基準時におけるそれらの出力量、台数又は容量の合計の1.2倍を超えない場合

（適用の特例）

第8条 町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ものと認めて許可した建築物については、第4条の規定は適用しない。

2 前項の規定による許可（以下「特例許可」という。）を受けようとする者は、町長に申請しなければならない。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許可をする場合で、次に掲げる要件に該当するときは、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4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、台数又は容量の合計を超えないこと。

3 町長は、特例許可をする場合においては、特定用途制限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。

(工作物への準用)

第9条 製造施設、貯蔵施設、遊戯施設等の工作物（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第1号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4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。）で次に掲げるものについては、第4条から前条までの規定を準用する。この場合において、これらの規定中「床面積の合計」とあるのは、「築造面積」と読み替えるものとする。

- (1) 別表第2に掲げる事業の用途に供する工作物
- (2) 自動車車庫の用途に供する工作物で次に掲げるもの
 - ア 築造面積が300平方メートルを超えるもの（建築物に附属するものを除く。）
 - イ 建築物に附属するもので築造面積に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する建築物の部分の延べ面積の合計を加えた値が3,000平方メートル（同一敷地内にあ

る建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計が3,000平方メートル以下の場合においては、当該延べ面積の合計）を超えるもの（築造面積が300平方メートル以下のものを除く。）

（委任）

第10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、規則で定める。

（罰則）

第11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（第9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建築主又は築造主

(2) 第7条（第9条において準用する場合を含む。）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又は工作物の所有者、管理者又は占有者

2 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、前項に規定する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同項の罰金刑を科する。

附 則

この条例は、公布の日から起算して9月を超えない範囲内において、都市計画法第20条第1項の規定によるおいらせ都市計画特定用途制限地域の決定の告示の日から施行する。

別表第1（第4条関係）

区分	建築してはならない建築物
産業誘導 地域	1 個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ等
	2 キャバレー、料理店等（風俗営業等の規制及び業務の

	<p>適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）に該当するもの）</p> <p>3 次に掲げるもので、第 8 条第 1 項による特例を受けたもの以外のもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工場等で、危険性が大きいもの又は著しく環境悪化のおそれがあるもの ・危険物の処理・貯蔵施設で、処理・貯蔵の量が多いもの
住宅誘導地域	<p>1 産業誘導地域の項に掲げるもの（第 3 号は除く。）</p> <p>2 ボーリング場、スケート場、スキー場、水泳場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場で、当該用途部分が 3,000 m²を超えるもの</p> <p>3 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等</p> <p>4 カラオケボックス、ダンスホール等</p> <p>5 劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等で、客席の床面積の合計が 200 m²を超えるもの</p> <p>6 ホテル又は旅館で、当該用途部分が 3,000 m²を超えるもの</p> <p>7 独立車庫で、2 階を超え、かつ、床面積の合計が 300 m²を超えるもの</p> <p>8 附属車庫で、令により第 1 種住居地域に建築してはならないもの</p> <p>9 一定の店舗、飲食店等以外の物品販売店舗、飲食店で、当該用途部分が 3,000 m²を超えるもの</p> <p>10 店舗、飲食店、展示場、遊技場又は勝馬投票券発売所で、床面積の合計が 10,000 m²を超えるもの</p> <p>11 事務所等で、当該用途部分が 3,000 m²を超えるもの（た</p>

	<p>だし、税務署、警察署、保健所、消防署その他大臣指定のもの用途は除く。)</p> <p>12 倉庫で、次に掲げるもの（建築物の主たる用途が倉庫でないものは除く。）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自家用の危険物を貯蔵しないもので、2階以下かつ3,000㎡以下以外のもの ・倉庫業を営むもの <p>13 自動車教習所で、その用途部分の床面積3,000㎡を超えるもの</p> <p>14 工場等で、次に掲げるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・原動機を使用する工場等で、作業場の床面積の合計が150㎡を超えるもの又は危険性や環境悪化のおそれが多いもの ・工場等で、危険性が大きいもの又は著しく環境悪化のおそれがあるもの <p>15 自動車修理工場等で、作業場の床面積の合計が150㎡を超えるもの（空気圧縮機（原動機の出力の合計が1.5kwを超えるもの）を使用しないこと。)</p> <p>16 危険物の処理・貯蔵施設で、次に掲げるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・処理・貯蔵の量が非常に少ないもので、当該用途部分が3,000㎡を超えるもの ・処理・貯蔵の量が少ないもの ・処理・貯蔵の量がやや多いもの ・処理・貯蔵の量が多いもの
<p>田園環境 居住地域</p>	<p>1 住宅誘導地域の項に掲げるもの（第2号、第5号、第6号、第7号、第8号、第9号、第10号、第11号、第12号、第13号、第16号は除く。)</p>

	<p>2 兼用住宅で、一定の用途・規模のもの</p> <p>3 老人福祉センター、児童厚生施設等で、600 m²を超えるもの</p> <p>4 ボーリング場、スケート場、スキー場、水泳場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場</p> <p>5 劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等</p> <p>6 ホテル又は旅館で、当該用途部分が 1,500 m²を超えるもの</p> <p>7 自動車車庫で、次に掲げるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・独立車庫 ・附属車庫で、令により田園住居地域に建築してはならないもの <p>8 店舗、飲食店等で、次に掲げるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一定の店舗、飲食店等で、当該用途部分が 2 階以下かつ床面積の合計が 500 m²以下以外のもの ・一定の農業の利便増進に必要な店舗、飲食店等で、当該用途部分が 2 階を超え、かつ、床面積の合計が 500 m²を超えるもの <p>9 事務所等で、当該用途部分が 2 階を超え、かつ、床面積の合計が 500 m²を超えるもの（ただし、税務署、警察署、保健所、消防署その他大臣指定のものの用途は除く。）</p> <p>10 倉庫（主たる用途が倉庫でないものは除く。）で、自家用の危険物を貯蔵しないもので、2 階以下かつ当該用途部分が 1,500 m²以下以外のもの</p> <p>11 自動車教習所</p> <p>12 巡査派出所、公衆電話所その他公益施設等で、一定の面積を超えるもの</p>
--	--

	13 危険物の処理・貯蔵施設で、処理・貯蔵の量が非常に少ないもので当該用途部分が 1,500 m ² 以下以外のもの
環境共生 地域	次に掲げるもの以外のもの 1 神社、寺院、教会等 2 畜舎 3 巡査派出所、公衆電話所その他公益施設等で、一定の面積を超えるもの 4 次に掲げるもので、第8条第1項による適用の特例を受けたもの ・住宅 ・兼用住宅 ・幼稚園、小学校、中学校、中等教育学校又は高等学校 ・認定こども園（幼保連携型） ・大学、高等学校又は専修学校 ・図書館等 ・老人ホーム、保育所、福祉ホーム等 ・老人福祉センター、児童厚生施設等 ・病院 ・公衆浴場 ・ボーリング場、スケート場、スキー場、水泳場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場 ・ホテル、旅館 ・店舗、飲食店等 ・事務所等 ・集荷場等 ・税務署、郵便局、警察署、保健所、消防署等 ・農林漁業施設

重点環境 保全地域	次に掲げるもの以外のもの 1 環境共生地域の項に掲げるもの（第4号は除く。） 2 次に掲げるもので、第8条第1項による適用の特例を受けたもの ・住宅 ・農業の利便増進に必要な店舗、飲食店等 ・集荷場等 ・農林漁業施設
--------------	--

別表第2（第9条関係）

区分	築造してはならない建築物
住宅誘導地域 田園環境居住地域 環境共生地域 重点環境保全地域	1 鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉砕で原動機を使用するもの 2 レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5キロワットを超える原動機を使用するもの 3 アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造