

○山口市山口都市計画「陶亀谷地区」再開発地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

平成17年10月1日

条例第193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、山口都市計画「陶亀谷地区」再開発地区計画の区域（再開発地区整備計画の定められている区域に限る。）内における建築物の敷地、構造及び用途に関する制限を定めることにより、適正な都市機能及び健全な都市環境を確保することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この条例において使用する用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の例による。

(適用区域)

第3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項の規定により告示された山口都市計画「陶亀谷地区」再開発地区計画（以下「再開発地区計画」という。）の区域のうち、再開発地区整備計画の定められた区域に適用する。

(建築物の用途の制限)

第4条 次に掲げる建築物は、建築してはならない。

(1) 住宅

(2) 住宅で次に掲げる用途を兼ねるもの

ア 事務所

イ 物品販売業を営む店舗又は食堂若しくは喫茶店

ウ 理髪店、美容院、質屋、貸衣装屋、貸本屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗

エ 食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの

オ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

カ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房

(3) 共同住宅、寄宿舍又は下宿

2 前項の規定は、市長が土地の利用状況等に照らして、周辺の健全な都市環境の確保に支

障がないと認めて許可した建築物については、適用しない。

- 3 市長は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ山口市都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

(建築物の敷地面積の制限)

第5条 建築物の敷地面積は、5,000平方メートル以上でなければならない。

(建築物の外壁等の位置の制限)

第6条 建築物の外壁又はこれに代わる柱は、再開発地区計画の壁面線を越えて建築してはならない。ただし、地盤面下の部分については、この限りでない。

(建築物の高さの制限)

第7条 建築物の高さは、20メートルを超えてはならない。

- 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5メートルを限度として算入しない。

(公益上必要な建築物の特例)

第8条 この条例の規定は、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及びその敷地については、当該許可の範囲内において適用しない。

(敷地面積の制限の適用除外)

第9条 前条に定めるもののほか、この条例の建築物の敷地面積の最低限度を定める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第5条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条の規定に適合しないことになる土地については、その全部を一の敷地として使用する場合には、同条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) 前項の規定を改正する条例による改正後の同項の規定の施行又は適用の際、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相当する従前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

- 2 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当該建築物の敷地面

積の最低限度に関する制限に適合しなくなるもの又は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当該建築物の敷地面積の最低限度に関する制限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、第1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) 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により面積が減少した際、当該面積の減少がなくとも建築物の敷地面積の最低限度に関する制限に違反してい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敷地面積の最低限度に関する制限に違反することとなった土地
- (2) 建築物の敷地面積の最低限度に関する制限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建築物の敷地面積の最低限度に関する制限に適合するに至った土地  
(既存の建築物に対する制限の緩和)

第10条 法第3条第2項の規定により第4条第1項の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第3項第3号及び第4号の規定により第4条第1項の規定の適用を受けることとなった場合においても、次に掲げる範囲内においては、同項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4条第1項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条第1項の規定（同項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ものとする。）の適用を受けない期間の始期をいう。以下同じ。）における敷地内のものであり、かつ、増築又は改築後における延べ床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条第1項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。

(委任)

第11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12条 次の各号のいずれかに該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

- (1) 第4条第1項及び第2項又は第5条の規定に違反して建築物を建築した場合にお

ける当該建築物の建築主

(2) 法第87条第2項において準用する第4条第1項及び第2項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

(3) 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5条の規定に違反することとなった場合における当該敷地の所有者、管理者又は占有者

(4) 第6条又は第7条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者(設計図書を用いずに工事を施工し、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)

2 前項第4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には、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。

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第1項の罰金刑を科する。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。

#### 附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成17年10月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の日の前日までに、合併前の山口都市計画「陶亀谷地区」再開発地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例(平成4年山口市条例第10号。以下「合併前の条例」という。)の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、この条例の相当規定によりなされたものとみなす。

3 この条例の施行の日の前日までにした行為に対する罰則の適用については、なお合併前の条例の例による。