

○山口市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 194 号

改正 平成 17 年 12 月 28 日条例第 240 号

平成 24 年 3 月 21 日条例第 21 号

平成 27 年 12 月 18 日条例第 70 号

平成 28 年 6 月 24 日条例第 49 号

令和 2 年 3 月 13 日条例第 9 号

令和 5 年 3 月 16 日条例第 16 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、建築物の用途、構造、敷地及び建築設備の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 この条例における用語の意義は、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、地区計画において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。）で別表第 1 に掲げる区域内に適用する。

(用途の制限)

第 4 条 前条の規定によりこの条例の適用を受ける区域内においては、別表第 2 左欄に掲げる地区整備計画区域における同表中欄に掲げる

地区の区分に応じ、それぞれ同表右欄に掲げる用途に供する建築物は、建築してはならない。

（容積率の制限）

第5条 建築物の容積率は、別表第3左欄に掲げる地区整備計画区域における同表中欄に掲げる地区の区分に応じ、それぞれ同表右欄に掲げる制限に反してはならない。

（建蔽率の制限）

第6条 建築物の建蔽率は、別表第4左欄に掲げる地区整備計画区域における同表中欄に掲げる地区の区分に応じ、それぞれ同表右欄に掲げる数値以下でなければならない。

（敷地面積の制限）

第7条 建築物の敷地面積は、別表第5左欄に掲げる地区整備計画区域における同表中欄に掲げる地区の区分により、同表右欄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同項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及び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こととなるに至った土地

3 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第1項の規定に適合しなくなるもの及び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) 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第1項の規定に違反していた建築物の敷地及び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違反することとなった土地

- (2) 第1項の規定に適合するに至った建築物の敷地及び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こととなるに至った土地

(建築面積の制限)

第7条の2 建築物の建築面積は、別表第5の2左欄に掲げる地区整備計画区域においては、同表右欄に掲げる数値以上でなければならない。

(壁面の位置の制限)

第8条 建築物の外壁（出窓（下端の床面からの高さが30センチメートル以上であり、周囲の外壁面からの突出しが水平距離50センチメートル未満であり、かつ、見付面積の2分の1以上が窓であるものに限る。）に該当する部分を除く。以下同じ。）又はこれに代わる柱の面の位置は、別表第6左欄に掲げる地区整備計画区域における同表中欄に掲げる地区の区分に応じ、それぞれ同表右欄に掲げる制限に反してはならない（同欄ただし書に規定する建築物の部分を除く。）。

(建築物の高さの制限)

第9条 建築物の高さは、別表第7左欄に掲げる地区整備計画区域においては同表右欄に掲げる数値以下でなければならない。

(建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合の措置)

第10条 建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合における第4条の規定の適用については、その敷地の過半が地区整備計画区域に属するときは、当該建築物又はその敷地の全部について、同条の規定を適用し、その敷地の過半が地区整備計画区域の外に属するときは、当該建築物又はその敷地の全部について、同条の規定を適用しない。

2 前項の規定にかかわらず、「山口市中心商店街地区」地区計画地区整備計画区域において、建築物の敷地が当該地区整備計画区域の内外にわたる場合においては、当該建築物又はその敷地の全部について、第4条の規定を適用する。ただし、当該建築物の敷地が路地状敷地であって、幅2メートルの路地部分のみが当該地区整備計画

区域内にある場合は、当該建築物又はその敷地の全部について、同条の規定を適用しない。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第11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、大規模の修繕若しくは模様替又は次に定める範囲内において増築、改築若しくは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、第4条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ものとする。）の適用を受けない期間の始期をいう。以下この条において同じ。）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) 移転が同一敷地内におけるものであること。

(5) 移転が交通上、安全上、防火上、避難上、衛生上及び市街

地の環境の保全上支障がないと市長が認めるものであること。

(公益上必要な建築物の特例)

第 1 2 条 市長は、公益上その他必要な建築物でその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、当該許可の範囲において、この条例を適用しないことができる。

(委任)

第 1 3 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 1 4 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 条又は第 7 条第 1 項の規定に違反した場合（次号に規定する場合を除く。）における当該建築物の建築主

(2) 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 7 条第 1 項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

(3) 法第 8 7 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

(4) 第 5 条、第 6 条、第 8 条又は第 9 条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いし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）

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。

(両罰規定)

第 15 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、合併前の山口市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 8 年山口市条例第 9 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。

附 則（平成 17 年 12 月 28 日条例第 240 号）

この条例は、平成 18 年 1 月 1 日から施行する。

附 則（平成 24 年 3 月 21 日条例第 21 号）

(施行期日)

1 この条例は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 21 条

第 2 項において準用する同法第 2 0 条第 1 項の規定に基づく山口都市計画地区計画の変更の告示の日から施行する。

(経過措置)

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

附 則 (平成 2 7 年 1 2 月 1 8 日条例第 7 0 号)

この条例は、都市計画法第 2 1 条第 2 項において準用する同法第 2 0 条第 1 項の規定に基づく山口都市計画地区計画の変更の告示の日から施行する。

附 則 (平成 2 8 年 6 月 2 4 日条例第 4 9 号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則 (令和 2 年 3 月 1 3 日条例第 9 号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則 (令和 5 年 3 月 1 6 日条例第 1 6 号)

この条例は、公布の日から施行する。

別表第 1 (第 3 条関係)

地区整備計画区域の名称	区域
「山口朝田ヒルズ」地区計画地区整備計画区域	山口都市計画「山口朝田ヒルズ」地区計画において地区整備計画が定められた区域
「ヴェルコリーナ山口」地区計画地区整備計画区域	山口都市計画「ヴェルコリーナ山口」地区計画において地区整備計画が定められた区域

「黄金町地区」地区計画 地区整備計画区域	山口都市計画「黄金町地区」地区計画において地区整備計画が定められた区域
「新山口駅北地区」地区 計画地区整備計画区域	山口都市計画「新山口駅北地区」地区計画において地区整備計画が定められた区域
「山口市中心商店街地区」地区計画地区整備計画区域	山口都市計画「山口市中心商店街地区」地区計画において地区整備計画が定められた区域

別表第 2（第 4 条関係）

地区整備計画区域の名称	地区	建築してはならない建築物
「山口朝田ヒルズ」地区 計画地区整備計画区域	低層専用住宅地区	次に掲げる建築物以外の建築物 (1) 専用住宅 (2) 住宅で延べ面積の 2 分の 1 以上を居住の用に供し、かつ、次のア又はイに掲げる用途を兼ねるもの ア 学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類する施設 イ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が

		0.2キロワット以下のものに 限る。) (3) (1)又は(2)の建築物に附属する建築物で、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内である物置及び軒の高さが2.5メートル以下で、かつ、床面積の合計が40平方メートル以内である自動車車庫
	中層専用住宅地区	次に掲げる建築物以外の建築物 (1) 共同住宅及びこれに附属する建築物 (2) 集会所
	業務施設地区	次に掲げる建築物 (1) 工場（建築基準法施行令第130条の6に掲げるものを除く。） (2) 自動車教習所 (3) 畜舎 (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) ナイトクラブその他これに類するもの (7) カラオケボックスその他これに類するもの (8) 倉庫業を営む倉庫 (9) 危険物の貯蔵又は処理に供するもので建築基準法施行令第130条の9に定めるもの
「ヴェルコリーナ山口」地区計画地区整備計画区域	全域	次に掲げる建築物以外の建築物 (1) 専用住宅 (2) 住宅で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、建築基準法施行令第130条の3に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。）

		(3) 共同住宅又は長屋 (4) 診療所 (5) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (6) 地域集会所 (7) ゴミ置場の上屋その他これらに類するもの (8) 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。）
「黄金町地区」地区計画 地区整備計画区域	全域	次に掲げる建築物 (1) 専用住宅、兼用住宅、長屋、寄宿舍又は下宿（共同住宅を除く。） (2) 工場（自家販売のために食品製造業（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を除く。） (3) 自動車教習所 (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) 倉庫業を営む倉庫 (6) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (7) ナイトクラブその他これに類するもの (8) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの
「新山口駅北地区」地区 計画地区整備計画区域	全域	次に掲げる建築物 (1) 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1項各号に掲げる風俗営業の用に供する建築物 (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物
「山口市中心商店街地	全域	次に掲げる建築物（第2号から

区」地区計画地区整備計画区域	第 5 号までに掲げる建築物のうち、1 階部分を事務所、店舗その他これらに類する用途に供するもの又はこれらの用途を兼ねるものを除く。） (1) 専用住宅 (2) 共同住宅、寄宿舍、下宿又は長屋 (3) 住宅で住宅以外の用途を兼ねるもの (4) 倉庫業を営む倉庫 (5) 自動車車庫
----------------	--

別表第 3（第 5 条関係）

地区整備計画区域の名称	地区	建築物の容積率の制限
「山口朝田ヒルズ」地区 計画地区整備計画区域	低層専用住宅地区	1 0 分の 1 0 以下
	中層専用住宅地区	1 0 分の 1 0 以下
「ヴェルコリーナ山口」 地区計画地区整備計画 区域	全域	1 0 分の 1 0 以下
「黄金町地区」地区計画	全域	1 0 分の 4 0 以下かつ 1 0 分の

地区整備計画区域		20以上
「新山口駅北地区」地区 計画地区整備計画区域	全域	10分の45（住宅の用途に供 する部分の床面積の合計が建築 物の延べ面積の4分の1以上の 建築物にあっては10分の5 0）以下かつ10分の20以上

別表第4（第6条関係）

地区整備計画区域の名称	地区	建築物の建蔽率の最高限度
「山口朝田ヒルズ」地区 計画地区整備計画区域	低層専用住宅地区	10分の5（街区の角にある敷地 にあっては、10分の6）
	中層専用住宅地区	10分の5
「ヴェルコリーナ山口」地区 計画地区整備計画区域	全域	10分の6（街区の角にある敷地 にあっては、10分の7）
「黄金町地区」地区計画 地区整備計画区域	全域	10分の8（法第53条第3項 第2号に該当する建築物にあって は10分の9）
「新山口駅北地区」地区 計画地区整備計画区域	全域	10分の7（法第53条第3項 各号のいずれかに該当する建築 物にあっては10分の8、同項 各号のいずれにも該当する建築

		物にあつては 10 分の 9)
--	--	------------------

別表第 5 （第 7 条関係）

地区整備計画区域の名称	地区	建築物の敷地面積の最低限度
「山口朝田ヒルズ」地区 計画地区整備計画区域	低層専用住宅地区	240 平方メートル
「ヴェルコリーナ山口」 地区計画地区整備計画 区域	全域	150 平方メートル

別表第 5 の 2 （第 7 条の 2 関係）

地区整備計画区域の名称	建築物の建築面積の最低限度
「黄金町地区」地区計画 地区整備計画区域	200 平方メートル
「新山口駅北地区」地区 計画地区整備計画区域	150 平方メートル

別表第 6 （第 8 条関係）

地区整備計画区域の名称	地区	壁面の位置の制限
「山口朝田ヒルズ」地区 計画地区整備計画区域	低層専用 住宅地区	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は 1.5 メートル以上とする。ただし、次に掲げる建築物の部分を除く。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の

		中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの (3) 自動車車庫で、軒の高さが2.5メートル以下で、かつ、床面積の合計が40平方メートル以内であるもの
	中層専用住宅地区	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1.5メートル以上とする。
	業務施設地区	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1.5メートル以上とする。
「ヴェルコリーナ山口」地区計画地区整備計画区域	全域	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1メートル以上とする。ただし、次に掲げる建築物の部分を除く。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル

		ル以下であるもの (2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの (3) 自動車車庫で、軒の高さが3メートル以下であるもの
「黄金町地区」地区計画 地区整備計画区域	全域	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置の制限は、計画図に表示する壁面の位置の制限とする。
「新山口駅北地区」地区 計画地区整備計画区域	全域	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置の制限は、計画図に表示する壁面の位置の制限とする。

備考 この表において「計画図」とは、都市計画法（昭和43年法律第100号）第14条第1項の計画図をいう。

別表第7（第9条関係）

地区整備計画区域の名称	建築物の高さの最高限度
「ヴェルコリーナ山口」 地区計画地区整備計画 区域	(1) 10メートル (2) 建築物の各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5

	メートルを加えたもの	
--	------------	--