○富良野市地区計画区域内建築物の制限に関する条例（改正案）

平成15年12月25日条例第36号

改正

平成22年12月17日条例第23号

富良野市地区計画区域内建築物の制限に関する条例

（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68条の2第1項の規定に基づき、地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る。）内の建築物の用途、構造及び敷地に関する制限を定めることにより、当該区域における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。

（適用区域）

第2条 この条例は、別表第1に掲げる地区整備計画区域に適用する。

（建築物の用途）

第3条 前条に規定する区域（その区域に係る地区整備計画において、当該区域を2以上の地区に区分しているものにあつては、その区分されたそれぞれの地区の区域とする。以下「計画地区」という。）内においては、別表第2の計画地区に応じ、それぞれ同表ア欄に掲げる建築物は、建築してはならない。

2 前項の規定は、市長が当該計画地区内における土地の利用状況等に照らし、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、富良野市都市計画審議会の意見を求めるものとする。

（建築物の容積率）

第4条 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）は、別表第2の計画地区に応じて、それぞれ同表イ欄に掲げる数値以下でなければならない。

2 建築物の容積率は、別表第2の計画地区に応じ、それぞれ同表ウ欄に掲げる数値以上でなければならない。

- 3 第1項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、次の各号に定める面積は算入しない。
- (1) 地階でその天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるものの住宅の用途に供する部分の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）
 - (2) 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積
 - (3) 自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分の床面積（当該床面積が当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の5分の1を超える場合においては、当該建築物の各階の床面積の合計の5分の1）
- 4 第1項及び第2項の規定は、市長が当該計画地区内における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。
- 5 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、富良野市都市計画審議会の意見を求めるものとする。

（建築物の**建蔽率**）

第5条 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（以下「**建蔽率**」という。）は、別表第2の計画地区に応じ、それぞれ同表エ欄に掲げる数値以下でなければならない。ただし、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で市長が指定するものの内にある建築物については、同表の計画地区の区分に応じ、同表エ欄に掲げる数値に10分の1を加えた数値をもって当該建築物の建蔽率の最高限度とする。

- 2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。
- (1) 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの
 - (2) 公園、広場、道路その他これらに類するものの内にある建築物で、市長が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したもの

(建築物の敷地面積)

第6条 建築物の敷地面積は、別表第2の計画地区に応じ、それぞれ同表オ欄に掲げる数値以上でなければならない。

(建築物の建築面積)

第7条 建築物の建築面積は、別表第2の計画地区に応じ、それぞれ同表カ欄に掲げる数値以上でなければならない。ただし、主たる用途に供する建築物と用途上不可分の関係にあるこれに附属する建築物で延べ面積が50平方メートル以下であるものは、この限りでない。

(建築物の高さ)

第8条 建築物の高さは、別表第2の計画地区に応じ、それぞれ同表キ欄に掲げる数値を超えてはならない。

2 前項に規定する建築物の高さには、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。

(建築物の外壁等の面の位置)

第9条 建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、別表第2ク(ア)欄の計画地区に応じた区分に従い、それぞれ同表ク(イ)欄に掲げる数値以上でなければならない。

2 前項の規定は、別表第3の左欄に掲げる計画地区内においては、同項に規定する数値に満たない距離にある建築物又は建築物の部分(以下「建築物等」という。)がそれぞれ同表の右欄に掲げるものに該当する場合については、当該建築物等の外壁等の面には適用しない。

(建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合等の措置)

第10条 建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合においては、その建築物又はその敷地の全部について、当該敷地の過半の属する計画地区に係る第3条及び第6条の規定を適用する。

2 建築物の敷地が第2条に規定する区域の外と一の計画地区にわたる場合において、その敷地の過半が当該計画地区に属するときは、その建築物又はそ

の敷地の全部について、当該計画地区に係る第3条及び第6条の規定を適用し、その敷地の過半が当該区域の外に属するときは、その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。

- 3 建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合又は第2条に規定する区域の内外にわたる場合で、前2項の規定により難いときにおける第3条及び第6条の規定の適用については、法第91条の規定の適用の例に準じて市長が定める。

(垣又はさくの高さの制限)

第11条 垣又はさくを設置する場合は、別表第2の計画地区に応じ、それぞれ同表ケ欄に掲げる高さとしなければならない。ただし、生け垣の場合はこの限りでない。

(公益上必要な建築物の特例)

第12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13条 前条に定めるもののほか、第6条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当該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当該規定に適合しないことと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、当該区域に係る規定は適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

- (1) 第6条の規定を改正した場合における改正後の第6条の規定の施行又は適用の際、改正前の第6条の規定（その適用を除外する規定を含む。以下この号において同じ。）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改正前の第6条の規定に違反することとなる土地

- (2) 第6条の規定に適合するに至った建築物の敷地

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第14条 法第3条第2項の規定により、この条例の建築物の用途の制限を定め

る規定（以下「用途制限規定」という。）の適用を受けない建築物について規則で定める範囲内において増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替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、用途制限規定は適用しない。

（委任）

第15条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

（罰則）

第16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3条第1項又は第6条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6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
 - （3） 第4条第1項若しくは第2項、第5条第1項、第7条、第8条第1項又は第9条第1項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）
 - （4） 法第87条第2項において準用するこの条例の第3条第1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
- 2 前項第3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、前2項の違反行為をしたときは、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。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

別表第1（第2条関係）

名称	区域
----	----

東雲町地区整備計画区域	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富良野都市計画東雲町地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
東4条街区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された富良野都市計画東4条街区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
東5条3丁目街区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された富良野都市計画東5条3丁目街区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域

別表第2（第3条、第4条、第5条、第6条、第7条、第8条、第9条、第11条関係）

地区整備計画区域の名称	計画地区の名称	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ	ク		ケ
		建築してはならない建築物	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建築蔽率の最高限度	敷地面積の最低限度	建築物の面積の最低限度	建築物の高さの最高限度	建築物の外壁等の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離の最低限度		垣又はさくの高さの制限
東雲	低層専	次の各号に掲	—	—	—	2	—	9	外壁等	1.5	1.2

町地区整備計画区域	用住宅地区	げる建築物及びこれに付属する建築物以外の建築物 (1) 専用住宅は、建築基準法別表第2(イ)項第1に掲げる「住宅」をいう。ただし、長屋を除く。 (2) 兼用住宅のうち、次のア、イ又はウに掲げる用途を兼ねるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が30㎡以下で、建築基準法施行令(昭和25年政令第338				50平方メートル	.0メートル	の面から道路境界線(隅切り部分を除く。)までの距離	メートル	メートル以下
								外壁等の面から隣地境界線までの距離	1.0メートル	

	<p>号) 第 130 条の 3 に規定する「兼用住宅」をいう。ただし、長屋を除く。</p> <p>ア 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これに類するもの</p> <p>イ 出力の合計が 0.2 K w 以下の原動機を使用する美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房</p> <p>ウ 事務所</p>									
低層一		—	—	—	2	—	—	外壁等	1.5	1.2

	般住宅 地区					5 0 平 方 メ ー ト ル			の面か ら道路 境界線 (隅切 り部分 は 除 く。) までの 距離	メー トル	メー トル 以下
									外壁等 の面か ら隣接 境界線 までの 距離	1.0 メー トル	
東 4 条 街 区 地 区 整 備 計 画 区 域	A地区	—	1 0 分 の 3 0	1 0 分 の 6	1 0 分 の 8	— 5 0 平 方 メ ー ト ル	—	—	—	—	—
	B地区	—	1 0 分	1 0 分	1 0 分	— 5 0 平	—	—	—	—	—

			の 2 0	の 6	の 6		方 メ ー ト ル				
	C地区	—	1 0 分 の 2 0	1 0 分 の 3	1 0 分 の 6	—	5 0 平 方 メ ー ト ル	—	—	—	—
東 5 条 3 丁目 街区 地区 整備 計画 区域	A地区	—	1 0 分 の 2 0	1 0 分 の 3	1 0 分 の 6	—	5 0 平 方 メ ー ト ル	—	—	—	—
	B地区	—	1 0 分 の 3 0	1 0 分 の 3	1 0 分 の 8	—	5 0 平 方 メ ー	—	—	—	—

							ト ル				
	C地区	—	1 0 分 の 2 0	1 0 分 の 3	1 0 分 の 6	—	5 0 平 方 メ ー ト ル	—	—	—	—

別表第3（第9条関係）

地区計画の名称	建築物等
東雲町地区整備計画区域の低層専用住宅地区及び低層一般住宅地区	<p>次の各号のいずれかに該当する建築物等</p> <p>(1) 物置、車庫その他これらに類する用途に供し、軒の高さが3.0メートル以下のもの</p> <p>(2) 外壁等の中心線の長さの合計が4.0メートル以下であるもの</p>